

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2016年
12月号
No.49

マンション探訪①

☆聞いてみたいヨソのマンションのお話☆

《マンション探訪》の第1回は
築34年156戸のSマンションです。
このマンションは管理組合法人
なっています。



マンション管理検討委員会

当初の管理会社は分譲主 F 建設の子会社であったが、「管理費が高すぎる！！」との声が挙がり、「マンション管理検討委員会」を設置し、管理費等支出の見直しや役員体制の在り方等に取り組んだという。費用削減のために一部自主管理、管理会社は部分委託とし、現在の U 管理会社に変更した。

部分委託

- ・管理員業務
- ・清掃業務
- ・設備管理業務

自主管理

- ・維持修繕の企画、実施
- ・会計、出納
(伝票仕分け、帳簿付け
請求書、口座振替等)
- ・エレベーター
- ・植栽 ・保険

自主管理している会計業務を管理会社が「やらせてほしい」と強く要望してきているそうだ。
管理会社に任せたくはないが、次の会計処理をす

る人が見つからなければ致し方ないのか、と思案しているところ。なお、理事長・副理事長・会計には報酬を支払っている。

規約改正

2年前から規約の改正に着手。
行政書士に40万円で依頼したとのこと。

当初全条文改正予定のところを反対にあい、現在全70条のうち20条余を改正しようとしており、主に暴力団・民泊・専有部分の修繕等が主眼となっている。

マンションの現在

このSマンションも御多分に漏れず、住民が高齢化して「80歳をすぎたので…」と理事を辞退する人が増えているのが現状。

最近保険を更新したが、期間5年で700万円だったところ、管理が優秀と評価されて490万円となったそうだ。

東京都マンション条例

平成28年8月某日、いたかん理事数名で都議会議事堂を訪れ、東京都市整備局住宅政策推進部・マンション課長と面談する機会を得た。

「都のマンション条例はいつ頃出来上がりですか？」と尋ねると、まだ二、三年先になるとのこと。

来年3月の年度末には制定されるのでは？とのわれわれの思惑と期待は完全に外れた。ずいぶんと気の長い話ではあるが、さまざまな分野での調査内容の収集等があると思われ、それも仕方のないことか。これに連動して、制定予定の板橋区の条例も同様となること必至であろう。

せめて途中経過でも知りたい、と来年1月のいたかんネット交流会への出席をお願いした次第である。

管理不全や間違った管理がまかり通っている現実を見るにつけ、(これができたからといって状況がすぐに良くなるわけではないが)それでも一日も早く条例が制定されることを願うばかりである。



NK

マンションライフ



「いたかんネット」ってなあ〜に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場です。一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。また、会報の発行や多団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特

集

「連続座談会」のワンポイント知識で あなたもマンションエキスパート？！

いたかんネットの「連続座談会」は11月で50回を迎え、身近なマンション管理運営問題をやさしく解説し、管理組合・理事会にすぐ役立つことを目的として、早や5年目となりました。当初の参加者は7名ほどでしたが、現在20名前後の方々が熱心に、学ぶ意欲を持って出席しています。マンションに関する専門的知識を解りやすくワンポイントの積み重ねで、広く、深く学習することを目的としています。雨の日も風の日も多くの皆さんの参加を励みに、継続を力にしています。最近のワンポイント学習のいくつかをまとめてみました。

ワンポイント



管理会社にまつわる話

ゼンカンチュウイギムってなあ〜に？

マンション管理会社から渡される管理委託契約書の中に、この「善管注意義務」ということが載っていました。初めて聞くことば、という方もおられたかもしれません。「善管注意義務」は、自己の財産におけるのと同一の注意よりも高度な注意義務が必要とされています。管理会社は、専門家、プロとして一般的にこれくらいは払うであろうと思われる注意を尽くす必要があるのです。

理事長が訴えられた！

これに波及しますが、実は、理事長にも善管注意義務があり、違反により訴えられた事例があります。区分所有法の「管理者」の中で「委任の規定の準用」として、「管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う」とされているのです。

理事長は、善管注意義務を常に念頭に置いて行動することが肝要です。

管理委託契約期間

みなさん、契約期間は常に1年と誤解しているようですが…なぜ誤解されるのか？⇒マンション管理適正化法に「第72条第1項の国土交通省令で定める期間は1年とする」とあるため、誤解が生じることがありますが、本条は新たに建設されたマンションの建設工事完了日からの期間を指すものです。契約当事者間の合意があれば、契約の有効期間に定めはありません。

改正標準管理規約を学ぼう

監事の役割強化

今回の標準管理規約の改正で、監事の役割が強化されました。従来は「理事会に出席して意見を述べることができる」⇒「出席して必要があるときは、意見を述べなくてはならない」となり、理事の不正の行為や違反行為等を認めるときは⇒「遅滞なくその旨を理事会に報告しなければならない」となりました。

マンション物語

管理士の「人心掌握」 は才能？！



我がマンションの規約改定の要望が本格化し、前年度の総会で管理士起用の予算は計上された。今年度「規約検討委員会」は、現理事長を含めて6名でスタートした。

早速「マンション管理士」の人選に入り、見積書提出7件の中から、提示額の一番低いK管理士に決定した。

その時点で、委員会のメンバーとの折り合いがよくコミュニケーション能力のある人が良いとの意見が挙がった。

そこで入手できる範囲の情報をキャッチし、検討の上、K管理士に決定した経緯があった。

だが、予想外に管理士に対する改定委員の評判は良くメンバーとはまるで旧知の仲の様なのである。

時折、私は「仕事なんですから、これ位の資料作成はお願いしますよ」と云おうものなら「管理士さんに負担がかかり過ぎ…」(笑)と理事長や皆が庇う始末。確かに委員会に溶け込み、皆と和気あいあいの雰囲気、改定作業は適格且つ順調な進捗状況なのだ。

いよいよ総会に向けて、作業も終盤を迎えている。現在、文字だらけの規約と睨めっこの最終校正の段階で、管理士側の小さなミス指摘に「誠に申し訳ありません」と素直な姿勢。「そういうところが好きなんですよ」と理事長に云わせてしまう彼の人間性の魅力は才能のひとつといえるかもしれない。

HM

共用部分の保存行為

保存行為（共有物の現状を維持するための修理等）は、各共有者がすることができる⇒「保存行為をすることができない。ただし、緊急を要するものであるときは、この限りでない」と改正されました。

この規定に違反して保存行為を行った場合には、「その費用は保存行為を行った区分所有者が負担する」となり、割に合いません。良かれと思って共用部分の保存行為を行ったとしても、それは「居住者の善意であって、むしろ規約違反を問われることになるかもしれない」ので、このような場合には、管理組合で補修してもらったほうが無難です。



座談会に出席したみなさん

マンションのこと みんなで話し合いましょう！！

連続座談会：毎月第1木曜日開催
第52回 平成29年1月5日（木）
午後2時～4時

テーマ：マンション管理士と管理業務主任者
各マンションの悩みに参加者（専門家）が
アドバイスします。

意外と知らない マンション知識

「設計監理方式」って？(1)



マンション生活においては、日常の維持・管理に加えて計画的な大規模修繕が必要になります。

実際に大規模修繕工事を行うためには、調査・診断、修繕設計・積算、資金計画、施工会社の選定などの過程が必要です。これらの全てを管理組合の役員だけで処理していくのは大変なことなので、外部の専門家に依頼するのが一般的です。

その方法には①責任施工方式と②設計監理方式があります。①は、工事の設計から施工までを、特定の会社に一括発注するもので、管理会社に依頼することが多いようです。②は、設計と施工を分けるもので、コンサルタントとの契約内容を選べます。以前は、「責任施工方式」を採用する管理組合が一般的でしたが、最近は、「設計監理方式」が多く採用されています。



われらマンション仲間

タワーマンション大規模修繕見学 「感動」と「不安」

先日、日本有数の超高層マンションの工事中の現場を見学しました。昨年の末から工事は始まっており、総工事費は10億円を超える大規模修繕工事ですが、これらはすべて積立金で賄えたそうです。

1階のエントランスホールは、ロビーカウンター・待合室・ティールーム等、ホテルのロビーと勘違いする程の豪華さです。

全7台エレベーターの内、超高層用エレベーターはフロア階数分と地下・屋上分のプッシュボタンが設置されている数の多さには本当に驚かされました。

屋上にはヘリポート（発着用）があり、東京タワー（大展望台150M）よりも高い186Mからの、川の蛇行や車が走っている眺望は、まるでパノラマの様相です。

各階通路の4隅は、地場産業の鋳造でできており、居住者用玄関扉の一部も同種の仕様で重厚さが感じられました。各階にはゴミステーション（専用エレベーター有り）も設置され、居住者のために「楽なごみ出し」を考えています。

大規模修繕工事は超高層のため、足場は、ゴンドラ等3タイプの方法が採られています。工期が長くなるのが良く分かります。見学して少し気になったのは、①共用部壁面の「目地の不具合」と②同じ位置にも拘わらず「同色の若干の色の違い」です。長期工事に起因し、多数の業者の出入りによるコミュニケーション不足等から、様々な問題が生じてくるのかもしれませんが、「感動」と「不安」をいっぺんに感じた見学会でした。

FK

「設計監理方式」を採用した場合、経験豊富で信頼のおけるコンサルタントを選ぶことが重要になります。では、その条件は？

- 1、建築知識（材料・工法・法規）が豊富であること
- 2、管理組合事情（合意形成の重要性和難しさ）に精通していること
- 3、（新築ではなく）大規模修繕工事の経験・実績があること
- 4、工事会社選定に関わらない中立的な立場で診断・判断ができること

予め提出してもらった書類で絞り込んだ候補のヒアリングをして設計コンサルタントを選ぶのは、管理組合の一番大事な仕事です。でも、素人の理事たちだけでは決められない場合、コンサルタントを選ぶためにまた別のコンサルタントを依頼するというのも一つの選択肢かもしれません。（続く）

IH



いたかんネット情報掲示板

第29回いたかんネット交流会

日 時 平成29年1月9日(月・祝)
 講 演 外国人居住者問題&借地権マンション
 講 師 井上宙史弁護士
 場 所 グリーンホール504号室

連続座談会・相談会・勉強会

日 時 平成29年1月5日(木)午後2時~4時
 テーマ マンション管理士と管理業務主任者
 その違い&その有用性

日 時 平成29年2月2日(木)午後2時~4時
 テーマ 専有部分ってどこ?
 玄関ドアは勝手に変えられない

講 師 成島圭子(マンション管理士)
 場 所 いずれもボランティアセンター

投稿1

書類片づけ、どうしてますか?

交流会や勉強会に出席するたびにもらうたくさんの資料の類。

ほおっておくとすぐに溜まってしまうので、帰宅したら即所定の場所に保管…していれば問題はありません。



書棚に保管

穴あけパンチを使って綴じたり、クリアファイル(書類を挟んで保管)OR クリアブック(透明ポケットの上部、または横から書類を挿入して保管)等保管方法はいろいろあり、背表紙にテプラで内容名を印字します。

これをやっておかないと後日必要になったときに探すのに苦労することになります。

この作業をやってはいても、「あの書類どこにいった〜」と、今日も捜しています。 NK

☆こぼれ話☆
 今期初めていたかんの理事になられたIさん。真面目で、理事会にはいつも一番に来て、準備をしてくれました。そして、連続座談会にも毎回出席して助手の役目を果たしてくれて、縁の下の力持ち的存在です。広報委員にお誘いしたら快く引き受けてくれました。Iさん、これからも宜しくお願いします!

編集後記

井上宙史弁護士の マンション トラブル



井上宙史弁護士

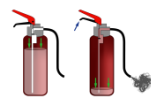
Q 「時効をむかえそうな管理費の滞納」についての対処法を教えてください。

A 管理費滞納の時効は5年です。時効を完成させない方法として、「時効の中断」という方法があります。法的処置としては訴訟・支払督促・和解・差押え等がありますが、法的処置によらない簡易な方法として、滞納者に債務があることを認めさせる「承認」という方法があります。滞納者が滞納金額、内訳、滞納している事実を認める内容が記載された承認書に署名押印してもらうことで中断されます。100万円の滞納がある人にそのうち1万円でも払わせた場合なども承認となり、残高について時効が中断されます。この場合は、全体のうちの一部の入金であるということを書面で承認してもらう必要があります。

投稿2

「消防訓練」は三大イベントの一つ

10月16日、朝10時に非常ベルが鳴って「消防訓練」が始まりました。参加者は、外階段を使い避難場所の駐車場に集合します。今年は二班にわかれての訓練でした。A班は、まず、消防署の方の指導を受けながら消火器を使う練習をします。最初に大声で「火事だ!」と叫んで前進し、止まってピンを抜き、ホースを外し、レバーを握って放水する。この単純な作業が案外できなかつたりします。次に、B班と交替し集会室でAEDを使う練習です。毎年このことなのに新たな発見があって、参加して良かったと思います。



マンション標準管理規約第32条には、管理組合の仕事として防災に関する業務が規定されています。

管理組合の主導で訓練を行うマンションも多いと思いますが、私たちのマンションでは、消防訓練は自治会の三大イベントの一つです。花火大会の際の屋上開放に続いて消防訓練が終わると、あとは12月のクリスマスツリーの飾り付けが待ち遠しくなります。 IH

発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)
 スタッフ 市川仁子 田中ひろ子 藤木勝憲
 細谷光子
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
 E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
 ホームページ <http://itakan.iimdo.com/>

入会御案内
 ・入会金 2,000円
 ・年会費 3,000円(個人会員)
 ※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。