

管理運営問題部会 報告

◆第55回 2014年6月8日(日)
標準管理規約等の読込み(28回目)
57条～58条の管理組合の収入及び支出について検討。団地修繕積立金が月額500円と極端に少額の所があった。分譲時の専用庭問題が絡んでいる様だ。専用庭の使用料徴収は民間では一般的だが、団地ではなしが多い。支出の帳簿記載時は現金主義がほとんど。貸借対照表(BS)は作成と非作成とにほぼ別れた。組合会計は収支計算書と財産目録で十分とする意見と、フローとストックの整合性

確認に必要とする意見があった。また、一般会計の予算超過のみで臨時総会を開いた例はない。
◆第56回 2014年7月6日(日)
標準管理規約等の読込み(29回目)
58条3項に新設された会計年度終了～総会までの間の支出ルールと、59条の会計監査を検討。総会までの支出は電気代等の定常的なものから、大規模修繕の支払等に限られるとしているが、実際は水漏れ・風雪害等の緊急的修繕も認めている。監査では外部の公認会計士に会計監査を依頼している例を取り上げた。外部監査と組合監事の監査権限のあり方や整合性の取り方について議論。
◆第57回 2014年8月3日(日)

標準管理規約等の読込み(30回目)
60条の管理費等の徴収、特に滞納問題について検討。A組合の過去10年の年度別未収額表を参考資料に、自動引落しが原因で、預金不足からエラー処理(滞納処理)されるケースが見られること。また、不況反映のせい、一時期40～50歳代の現役組で滞納が増えたともいう。管理会社の滞納対応は3ヵ月までが多い。その後は理事会責任となるが、明確な対応ルールが無いため、深刻化する例がある。S組合では「管理費等の徴収及び滞納処理細則」を制定。細則に基づいた手順で法的措置までの滞納対応ルールを公表した。未然防止にも役立っているという。

メンテナンス部会 報告

◆第56回 2014年6月9日(月)
①「住戸リフォーム工事申請判断基準」の検討。主要構造部(躯体)に関する施工基準を含む、各団地での施工基準を参考にして修正。②高圧洗浄について検討。一般に使用されている「高圧

洗浄圧力」について／豊ヶ丘5-3管理組合の大規模修繕工事のデータについて。③既存塗膜の劣化程度とケレンについて説明。
◆第57回 2014年7月17日(月)
①多摩地域の地質情報(国土地理院発表データ)。多摩地区は人口地形盛土、埋土地に分類される。②UR賃貸住宅の耐震診断結果の説明。③N値の測定方法とN値について説明。④既存塗膜の品質確認方法について説明。

◆第58回 2014年8月17日(月)
①外壁・タイル等塗膜付着測定方法を写真にて説明、及び測定結果について検討。②コンクリート中性化深度測定方法を写真にて説明、及び測定結果について検討。豊ヶ丘5-3管理組合の第3回大規模修繕時の中性化試験結果の紹介。③既存塗膜の品質確認方法について。④設備修繕改修の最近の傾向。設備改修の動向／コンサルティング依頼の最近の傾向。



多摩マンション管理組合連絡会に対する或る思い

多摩マンション管理組合連絡会 監事 小川英信氏
(ホームタウン豊ヶ丘-2 在住)

私達の社会生活は、本人の意思の有無にかかわらずあるルールに則り営まれています。マンション居住者と戸建居住者間には、このルールに一部差異があり、マンション居住者のそのルールの差異が、区分所有法を始めとする管理組合規約です。マンション管理組合の役割は、マンション住民が建物、敷地、設備の維持・管理と円滑な共同生活を保持する為であり、管理組合の組織として理事会が存在します。この組織の理事の役割は、総会決議や規約等に基づく業務を始め、理事会での決議、承認等を行うと共に、管理組合運営の為の諸々の担当業務があります。これらの業務を適正且つ迅速に遂行する為には、理事会理事は関係法令・諸規約等を良く理解しておくことが望まれます。又各団地特有の問題対応には、他団地の類似問題対応の情報が有れば、心強い援助になります。この情報源の一つとして、多摩マンション管理組合連絡会の活動があります。多摩マンション管理組合連絡会も発足後、本年で6年目を迎え、本年から賛助会員の加入も有り、益々の活動の充実及びこの活動を有効利用される管理組合増加を願う、個人会員の一人です。

◆◆◆
◇東京都 エネルギー管理システム導入補助
低炭素、省エネ推進を目的に、管理組合を対象に「マンション向けエネルギー管理システム(MEMS)」導入費用の2分の1(国の補助と合わせた上限)を補助する。申請期間は2018年度まで。(出典=住宅新報社)

◆◆◆
多摩マンション管理組合連絡会とは
地域の管理組合が情報交換したり、お互いに助け合って管理組合運営を充実させていく組織です。略称は連絡会。広く活動を知って頂くため広報紙の折込配布を始めました。

■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2014年9月現在・順不同) ☆個人会員(30名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	エステート聖ヶ丘-3団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	クオース永山
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	アルテヴィータ	諏訪2丁目住宅マンション建替組合※
Brillia(ブリリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	豊ヶ丘5丁目3番住宅	

■賛助会員(10社 / 2014年9月現在・順不同)

建築工業 株式会社	株式会社 ソエジマ	タイキ工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	京浜管鉄工業 株式会社	株式会社 太平エンジニアリング	
株式会社 マルナカ	いずみテクノス 株式会社	加藤商事 株式会社	

多摩マンション 管理組合連絡会
多摩市後援
当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行:多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)
Eメール renrakukai-riji@freeml.com
○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。
ウェブサイトをご覧ください <http://tama-mansion.jimdo.com/>

【多摩マンション管理組合連絡会】広報紙 2014年9月20日発行(不定期刊)・第3巻第3号(通巻15号)

【お知らせ】本紙タイトルを「多摩マンションフォーラム」から上記タイトルに変更しました。今後ご愛読の程宜しくお願い致します。



マンションの植栽管理 どうしてですか？

春から秋は、マンションや団地でも雑草や樹木が生長する時期です。計画的な手入れを怠ると、見苦しくなったり、生長し過ぎた樹木により密集や日照障害などを起こしやすくなります。今回は、各管理組合でどのように植栽管理をされているかアンケートを実施しましたので、その調査結果を報告します。他の組合の事例なども参考になると思います。

◆アンケート調査概要◆

今回のアンケート調査は、公団系10組合、民間分譲系8組合の計18組合の協力を頂き集計しました。

団地(旧公団系)では、高齢者の増加や、ボランティアグループの解散などで、植栽の住民管理に衰えが見えます。しかし長期計画を作って樹木管理を適切にしたい意欲は強まっています。

民間分譲マンションでは、管理会社、業者任せから、徐々に管理組合が参加する方向へ進んでいます。

なお、アンケート回答は、組合の場合と、個人会員が自所属組合について行った場合の両方があります。

でしょうか、住民による草取りは行われていません。それでも花壇など一部をボランティアGが受け持っているが1組合ありました。

Q2. 樹木の管理はどうしていますか

全て業者に外注が、団地で6組合、民間分譲で7組合と圧倒しています。

その一方で団地では、全ての樹木を住民主体で自主管理しているが1組合あります。中高木は業者に外注し低木、生垣は住民で手入れすると、同じく中高木は業者だがその他はボランティアGが行うと、それぞれ1組合ありました。

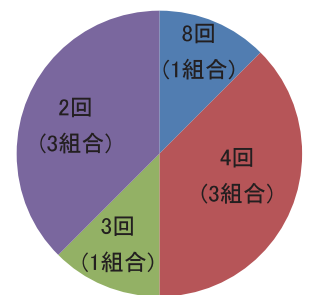
これらの組合は少数派ですが、樹木管理を可能な限り住民の手で行い、植栽費節減やコミュニティー活性化につなげていこうとする前向きな姿勢が窺えます。

民間分譲では、業者に外注しているが作業内容については打合せている組合と、樹木の手入れは管理員に委託している組合が、各1ありました。

Q1. 雑草取りは住民で行っていますか

	はい	いいえ
公団系	8組合	2組合
民間分譲系	0組合	8組合

Q1で「はい」と答えた組合での年間の雑草取りの実施回数(公団系)



エステート聖ヶ丘-3団地管理組合

平成26年 第2回全員集会を開催します

2つの講演です。団地などで、大きくなり過ぎた樹木は悩みの種です。余り費用をかけずに良好な景観を維持していく植栽管理の要点を説明。もう1つは、経費削減に役立つ管理組合会計の仕方を解説します。なお、会員以外のオブザーバー参加も歓迎します。

・日時 : 平成26年10月5日(日) 午後1時半～5時
・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
・演題 : 1.「植栽はこうして見直そう!」
講師: 新井孝次朗氏(樹木医)



2.「経費削減、ここが管理組合会計のポイント」
講師: 久保泰男氏(NPO日住協専門相談員)

・申込み : 9月26日(金)までに、住所・氏名・所属の管理組合名、電話番号を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemi tu@msn.com



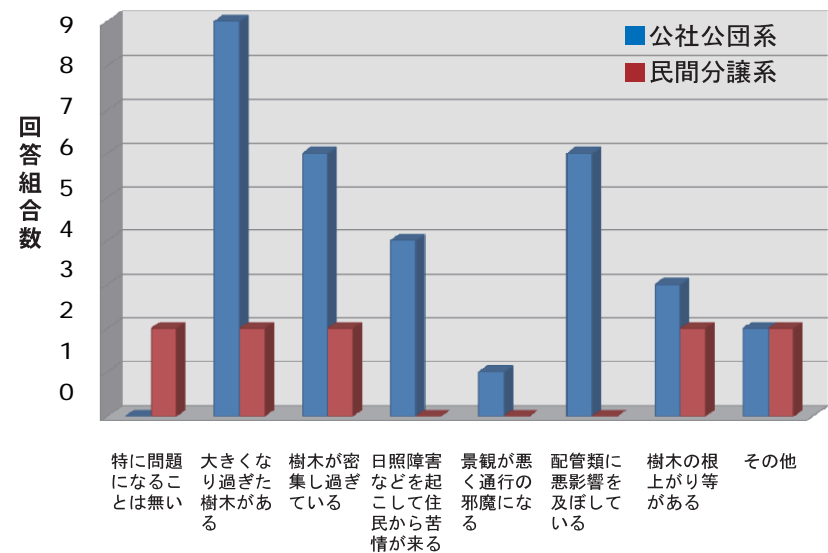
Q2. 樹木の管理はどうされていますか

	公社公団系	民間分譲系	合計
全ての樹木を住民主体で自主管理	1組合	0組合	1組合
中高木は外注、生垣・低木は住民	1組合	0組合	1組合
中高木は外注、その他はボランティア	1組合	0組合	1組合
全て外注	6組合	7組合	13組合
その他	1組合	1組合	2組合

Q3. 樹木管理で問題になっている事がありますか(複数可)

最も多いのは、大きくなり過ぎた樹木がある、の11件(団地9、民間2)です。管理計画が不十分のため、高木が生長するままになったり、生長に伴い樹間が狭くなって上へ上へと伸びる生存競争が活発化することが要因と考えられます。次いで、樹木が密集し過ぎている8件(団地6、民間2)、樹木の根が伸びて排水管を詰まらせたりする悪影響6件(全て団地)、樹木の根上がりで歩道、車道が盛り上がっている5件(団地3、民間2)が目立ちます。日照障害などを起こして住民から苦情が来るも4件(全て団地)ありました。この他、日照が悪くて芝生が枯れるとか、害虫が着いたり住民が勝手にいじって枯れる問題もある(すべて民間)ようです。

Q3. 樹木管理で問題になっている事がありますか



Q4. 樹木台帳(あるいは植栽図)は整備していますか

	公社公団系	民間分譲系	合計
台帳は担当理事(或いはボランティアG)が毎年見直し、最新の情報に更新	2組合	0組合	2組合
台帳はあるが、ほとんど見ない	1組合	0組合	1組合
問題が起きた時だけ見る	1組合	0組合	1組合
台帳管理は業者に任せている	2組合	4組合	6組合
台帳がない	1組合	3組合	4組合
その他	3組合	1組合	4組合

Q4. 樹木台帳(あるいは植栽図)は整備していますか

樹木台帳は植栽管理に欠かせない基礎資料ですが、台帳管理を業者に任せているが6組合(団地2、民間4)と多数派です。台帳はあるが、ほとんど見ないが1組合、問題が起きたときだけ見るが1組合(いずれも団地)。さらに、台帳がないも4組合(団地1、民間3)ありました。反面、高いレベルで取組んでいる組合もあります。台帳は毎年見直し樹木の最新状況が分かっているが2組合(団地2)ありました。毎年2月に広報の植栽特別号を発行し、年の植栽計画を公表して住民の意見を聞いたうえで、総会議案書に盛り込むという、独自の住民参加型での樹木管理計画を作っているのが1組合(団地)ありました。

Q5. 植栽管理で今後、管理組合がやったら良いと思うことは

団地においては、樹木が多いので具体的に高木を減らすよう計画的に間引き伐採をしていきたい、が代表的な意見です。地域では築30年以上の団地が増えておりますが、この間、剪定や刈込程度にとどめたままで済ますと、その時は一時的に見栄えが良くなっても、肝心の樹木はどんどん生長し、やがて大きくなり過ぎたり、密集し過ぎて、様々な問題を引き起こします。

しかし、明確な樹木の長期管理計画を作って、きちんと住民に理解してもらえないまま、単に近隣住民から苦情が来たから切ろう、大きくなり過ぎたから伐採するでは、反対者を説得することも難しいのが実情でしょう。

不具合な樹木でも団地の財産だと思っている人もかなりいます。例えば、樹木の手入れを全部、業者に任せたとしても、間引きや伐採、強剪定などは、通常の手入れ業務には含まれていませんから、発注者である組合が特に注文しない限り、やってはくれません。長期管理計画の作成や樹木台帳を整備したい組合があるのは、いずれもこうした樹木を適切に管理していくことの必要性を痛感している表れと思われれます。

民間でも、管理会社選定の業者をシルバーセンターに切替えて経費節減を図ったり、ボランティアGの立ち上げや、自分達で草取りを行おう、とする動きが見られます。近隣マンションと植栽管理について情報交換をしたいと意欲的な組合もあります。その一方で、管理会社に任せ切っているために関心がない、共同体としての住民意識の向上が先決問題だとの指摘もありました。



豊ヶ丘5-3は、昭和51年入居、10棟240所帯、5階建ての分譲団地です。4LDKが主体で、緑が多く親睦について努力してきた結果、終の棲家として考えている方が多く、定住率が非常に高い団地となりました。これは誇らしい結果である一方、高齢化問題に直結すると考えた組合は、いち早く高齢化対策問題を検討課題として提起し、2010年に期間限定(3年間)の「**高齢化対策組合組織検討委員会**」を発足させ、平成26年2月に検討内容をまとめ、臨時総会にて決議しました。本号では、その最終検討結果について報告いたします。

◆委員会発足後の主な活動

委員会発足後、まず問題点の絞り込みを行いました。(A)理事会、役員組織のあり方、(B)高齢者見守り体制の組織化、(C)災害時の緊急対応体制の組織化を重点項目として検討にあたり、その後、組合員への周知と情報収集を実施。2011年11月28日には住民説明会を開催し、現行理事会組織の再編と高齢

メンテナンス情報交換 Question & Advice



@設備修繕・改修のポイント

4、5年前までは設備修繕・改修は、建築の大規模修繕工事の陰に隠れがちでしたが、ここ2、3年、目に見えて増加しています。今回は、その辺りの動向や注意点などを、西山会長にお聞きしました。

Q.最近設備修繕・改修工事が増えているのは何故ですか？

マンションの建設が多くなった昭和50年代に建てられたマンションが築後30年以上を迎え、建築的な修繕の必要性もさることながら、設備配管の経年劣化による、突発的な漏水などによる被害が頻発し始める時期であり、また、日常的に使用する設備(ライフライン)の重要性に、それぞれの管理組合の方々が気づきだしたことなどが考えられます。

私たちの高齢化対策 高齢化対策を検討した3年間 (豊ヶ丘5-3住宅管理組合)

化及び防災対応組織の新設について三案を提案し、組合員全員で考えてもらうように要請しました。

また、臨時総会前に実施したアンケート調査では、現行理事会組織については、一部理事への負荷偏重の解消、理事就任への不安解消などを条件に、「理事会の増員は不要」との結論に至り、この他、大規模災害への防災対策を検討課題として早急に取り上げる事としました。



◆3年越しの検討結果を臨時総会へ

以上の経緯を踏まえ、検討課題について委員会で十分に検討を行い、下記の議案を平成26年2月の臨時総会に提案しました。

①理事会の構成は現行通りとする。②既に外注による作業が定着している緑化委員会の解散。③1年交代の理事

Q.設備修繕・改修工事で重要な点は？

一般的に管理組合の設備修繕・改修工事の対象は、共用部分のみとされがちですが、設備配管の漏水事故は専有部分で発生する被害のほうが大です。しかし、専有部分の配管は、原則的に個人の所有物と規定されている場合が多く、工事費用を管理組合で負担するのか、個人で負担するのか、また、管理組合で負担する場合の工事後の配管の所有者を誰にするか、その後の保証問題等々、管理規約の改正もしくは時限立法的な管理規約改正にまで踏み込むような議論が必要となります。更には、専有部分内での工事が必要な場合、全世帯の賛成や協力によって、初めて適切な工事を実施することが可能となることから、時間をかけて十分な合意形成を図ることが大変重要となります。

Q. 設備修繕・改修専門のコンサルティング会社への依頼について、最近の傾向を教えてください

設備修繕・改修コンサルティング会社

会の欠点を補うため、前年度の理事たちが交代後3ヶ月間新任理事への支援を行うことの義務付け。④役員選出は現状通りそれぞれの段階で行っている順番制を基本とするが、高齢者や病弱者の配慮、理事期間中の欠員補充についての基準の明確化。⑤理事長への負荷偏重対策として総務担当理事の新設と副理事長の負担分担の見直し。⑥資金、会計担当理事の負荷偏重対策として作成した会計システムの導入と、このシステムの定着化を図るための会計アドバイザー制度の新設。⑦会計及び資金の運用管理細則の改正。⑧各理事の定型作業の雛形や過去の理事会が作成した有用な資料の登録と管理。⑨「理事会運営細則」の提案(理事は何をするかが、一読すればわかる細則を作成。)⑩これを補完するため、今期中に「理事会運営のしおり」と「入居者のしおり」を作成し、資料を回覧。⑪「震災対策防災委員会細則」の提案(震災等の大規模災害に対応する防災マニュアルや設備、機器等を検討する期限付き委員会発足のための細則)

◆◆◆
多くの組合員が参加し、熱心な討議の結果全ての議案が決議されました。以上を以て、同委員会は、「理事会運営のしおり」と「入居者のしおり」を理事会に提出し次期理事会に説明することで予定通り終了することとなりました。

への依頼が、ここ数年増加していますが、従事する専門のコンサルタント会社が少ないため、その選定には苦慮する事が想定されます。

従来のコンサルタント会社への依頼は、具体的な内容を固める前に数社から話を聞き、とり遣えず依頼だけける場合が多かった様に思われます。しかし、最近では、漏水事故等の緊急事態の発生に、コンサルタント会社に相談なく、工事会社に直接依頼する例が増加傾向にあります。設備関係も、その規模・費用が建築の大規模修繕工事に匹敵することもあり、その優先順位や方向性を探り、導くことから始めることが必要です。緊急対応時にも十分に留意した対応が必要です。

また、最近の地震頻発のせいも、特に給排水設備修繕改修コンサルティングの依頼の際、「災害時に対応したリニューアルを設計に織り込むこと」希望されるケースが多く、改修図が多いのも特徴的です。