

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2019年9月3日発行(不定期刊)・第11巻第2号(通巻29号)

メンテナンス部会報告

- ◆第112回 2019年3月19日(火)
 - ①4大規模修繕工事でアスベストが発見された場合の処理事例
 - ②シーリング材にPCBが含まれている件について検討
- ◆第113回 2019年4月24日(水)
 - ①100回記念誌を読み合わせ内容を検討
 - ②今後のテーマ設定について検討
- ◆第114回 2019年5月30日(水)
 - ①100回記念誌の読み合わせ内容を検討
 - ②マンションの修繕工事における社会保険加入(法定福利費)の設定について
- ◆第115回 2019年6月21日(金)
 - ①100回記念誌の新装版の読み合わせを行い内容の最終確認
 - ②新任理事実務講座テキストの内容確認と修正箇所検討
- ◆第116回 2019年8月2日(金)
 - ①第1回目大規模修繕工事の実施にあたっての相談
 - ②多摩ニュータウン再生と健幸都市の実現(阿部市長のインタビュー)情報提供

- ◆第103回 2018年11月25日(日)
 - 区分法36回目。36条「招集手続きの省略」と37条「決議事項の制限」の読み込み。全員同意で一切の手続きを省略可能(36条)
- ◆第104回 2018年12月23日(日)
 - 区分法37回目。38条「議決権」と39条「議事」の読み込み。標準管理規約は議決権配分に住戸価値という新たな視点を示した。
- ◆第105回 2019年1月27日(日)
 - 区分法38回目。40条「議決権行使者の指定」、41条「議長」、42条「議事録」、43条「事務の報告」すべて集会手続き。
- ◆第106回 2019年2月24日(日)
 - 区分法39回目。44条「占有者の意見陳述権」、45条「書面又は電磁的方法による決議」、46条「規約及び集会決議の効力」読み込み。
- ◆第107回 2019年3月24日(日)
 - 区分法40回目。管理組合法人に入り、47条「成立等」、48条「名称」、49条「理事」の読み込み。組合は4分の3決議で法人になる。

- ◆第5回 2018年11月24日(土)
 - オーベル多摩永山エンブレムヒルズの見学会開催
- ◆第6回 2019年1月19日(土)
 - Brilli(ブリリア)多摩センターの見学会開催
- ◆第7回 2019年2月16日(土)
 - ザ・スクエアの見学会開催
- ◆第8回 2019年4月27日(土)
 - D'グラフォートガーデンサンクタムの第1回大規模修繕工事の見学会開催
- ◆第9回 2019年5月11日(土)
 - ライオンズ聖蹟桜ヶ丘バシーナの見学会開催
- ◆第10回 2019年6月22日(土)
 - ヴィータ聖蹟桜ヶ丘管理組合の見学会開催
- ◆第11回 2019年8月17日(土)
 - 第1回大規模修繕工事に関する情報交換会の開催



◆マンション保険、事故で保険料に差を

東京海上日動火災と三井住友海上火災の保険2社が、管理組合に払う保険金の頻度により、保険料を増減する制度を設ける。水漏れや破損事故が多いと、保険料を最大4〜5割高くする一方、少なければ2〜3割安くなる。(出典=共同)

◇「ペット共生住宅管理士」資格を新設
日本愛玩動物協会は戸建て、マンションの建物構造、設備をペット向けに改造する方法や、ペットの習性、正しい飼い方などの専門知識を講義し、検定に合格した者に二級愛玩動物飼養管理士の資格を与える。(出典=住宅新報)

◇投げて消す消火器を販売

マンション向けインターネット接続サービス等を行うギガプライズ(渋谷区)が、一般的な噴射タイプに比べて重量が10分の1と軽く、高齢者や子供でも扱いやすい、投げて消す消火機器「投げ消す119エコ」の取り扱いを始めた。ポネックス(千代田区)製品。(出典=住宅新報)

**相談窓口をお気軽に
ご利用下さい!!**

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩み事の相談にお応えします。下記へご連絡ください。
電話 & F A X 042-339-4992
E-メール: gakugak_tunemitsu@msn.com

民間マンション部会報告

- ◆第1回 2018年6月16日(土)
 - 民間マンション部会立ち上げ。参加5管理組合より組合運営内容の紹介。
- ◆第2回 2018年7月14日(土)
 - D'グラフォート多摩煉瓦坂の見学会開催
- ◆第3回 2018年9月15日(土)
 - ヴィークスステージ多摩センターの見学会開催
- ◆第4回 2018年10月13日(土)
 - アルテヴィータの見学会開催

管理運営問題部会報告

- ◆第102回 2018年10月7日(日)
 - 区分所有法の35回目。34条「集会の招集」の読み込み。招集は会議の1週間前(規約2週間前)に行う。最大5日前までに短縮できる。

VOICE

一般社団法人 日本マンション学会の最近の状況(認知症対応)について

多摩マンション管理組合連絡会 会長 西山博之氏
(豊ヶ丘2-1住宅 在住)

日本マンション学会名古屋大会(2017.4.22~23)のメインシンポで「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」を語った斎藤広子教授(横浜市立大学)の他、「団地・マンションにおける認知症(現状と対応)」、「マンションで認知症(および孤独死・独居)にどう付き合うか(管理会社からみた現状と課題、その対応)」、「マンション管理における生活能力が低下した高齢者との対応(現実に想定される事例からの検討)」、「マンションで認知症にどう付き合うか(現行法における課題)」等の講演があった。

日本マンション学会福岡大会(2019.4.21)の第6分科会で「認知症高齢者等の課題の解決視点について」4名の講演者より発表があった。また、2019.3月には関係者8名による認知症調査・研究会が立上げられ月1回で開催されている。

■管理組合員(12管理組合 / 2019年9月現在・順不同) ☆個人会員(24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煉瓦坂	アルテヴィータ
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	豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート鶴牧4-5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘1-1団地	エステート聖ヶ丘-3団地
Brilli(ブリリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

■賛助会員(14社 / 2019年9月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	

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 tamakanren20921@gmail.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/>

特集 植栽管理の実態調査

団地・マンションにおいて植栽は景観・環境に欠かせないものの一つです。そこで植栽管理に関するアンケートを実施しました。
~団地住民での草取りは年2~3回が最多
・民間マンションでは殆どが業者発注~



団地・マンションでは住民総出による雑草取り(除草デー)を年に何回か行っています。しかし、最近は高齢化等により回数を減らしたり、廃止する動きがあります。そこで現在、どの程度行われているか、植栽ボランティアグループ(以降ボランティアGと呼ぶ)等はあるのか、それらの活動が植栽管理費に反映されているか、調べてみました。公社公団系団地14、民間マンション5を集計し一覧表(次頁参照)に纏めましたので報告します。

●団地では年6、7回行う組合がある一方、やめた組合も

除草デーは住民間の親睦などを図る意味を込めて、多くの団地でいまでも続けています。

回数はA組合の年7回とD組合の6回がずば抜けています。両組合は猛暑の8月を除いて、雑草の生える時期は毎月実施している勘定です。C、F組合の4回がこれに続き、3回も2組合あります。最も多いのが年2回で5組合でした。

一方で回数を減らしたり、やめた組合もあります。E組合が参加者の減少で年3回から2回へ、K組合は住民の負担軽減のため年4回を3回に減らしています。また、築40年以上の高経年団地では、住民の高齢化が進んだせいか、I組合が10年前、H組合が3年前に中止しています。

●目立つボランティアG等の活躍

多くの団地では植栽ボランティアG(B組合の老人会・委託住民を含めて)やサークルが活躍しています。ボランティアGは主に低木の剪定や法面の手入れを担っています。K組合は月2回、M組合は月1回、H組合は年10~15回と精力的に活動しているようです。



●民間マンションは花サークルが多い

民間マンションは草木のある敷地の広さや、樹木数が大きく違います。手入れするほど植栽がないS組合がある半面、樹木が約300本と規模の割に多いO組合もあります。管理は業者任せがほとんどですが、多くに花壇管理のサークルがあります。



●住民実施に切り替えた民間も出現

民間マンションでユニークなのがR組合です。植栽委員会の発足を機に植栽管理を業者発注から住民実施に切り替えたうえ、夏場も委員会と協力会員(住民有志)で実施するそうです。実に団地顔負けの積極さです。

民間マンションの植栽管理費は、最少が3千円、最大が1万円、平均は5千円です。



秋のマンション総合ゼミナールを開催します!

マンション関係の法律家として著名な、**篠原みち子弁護士**の講演です。演題は「マンション管理で注目される裁判事例の解説」です。4つの具体例、①規約で委任状を廃止し、議決権行使書のみと出来るか、②理事会での理事長解任は通常の決議で良いか、③理事就任を拒む組合員に協力金を請求できるか、④組合負担での専有部給排水管改修は、規約改正と総会決議で万全か、について、それぞれの事実関係とポイントを説明します。

- ・日時 : 令和元年10月6日(日) 14時00分~17時(受付開始は13時30分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・対象 : 管理組合役員および居住者など
- ・定員 : 40名(先着順)
- ・参加費 : 無料
- ・お申込み : 9月24日(火)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301
FAX: 042(339)4992
Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

表 植栽管理の実態調査

	Q1.住棟周辺などの雑草取りは住民で行っていますか?				Q2.住民参加の草取りは今後も続けますか?			Q3.植栽ボランティアGか花の会等のサークルがありますか?		Q4.年間の植栽管理費はいくらですか?		Q5.植栽管理費は増えていますか?						
	管理組合	住戸数	行っている(年何回)(実施月)	行っているが回数を減らした(年何回か何回へ)	行っていたが止めた(何時)	初めから行っていない	続けていく	回数は減らす	近い将来業者発注に変わりそう	ある	ない	約~万円(H30年度・議案書決算)	戸当り約~万円	5年程増えていない	増える傾向がある	減っている		
公 社 公 園 系 団 地	A組合	30戸	年7回、3.5.6.7.9.10.12月				○			○	50万	1.7万		樹木の繁殖				
	B組合	402戸	年2回 5月、10月				意見交換の場でもある				老人会や委託住民が活動	475万	1.2万	予算で植栽内容を調整				
	C組合	240戸	年4回 5.6.9.11月				○				グリーンクラブが活動	200万	0.8万	○				
	D組合	294戸	年6回 4.5.6.7.9.10月 この他住民有志の作業が年9回								ボランティアGと花の会がある	130万	0.4万	高木剪定のみ業者発注				
	E組合	270戸		年3回から2回へ(参加者減少のため)			○					300万	1.1万			駐車場収入減か		
	F組合	60戸	年4回 6.9.12.3月				○				過去にあったが中止	74万	1.2万		樹木の生長や廃材処理の有料化			
	G組合	145戸	年3回 4.7.11月								○	224万	1.5万					
	H組合	280戸				以前は年3.4回行っていた住民の高齢化で3年前に中止						緑化クラブが年10~15回低木剪定や刈込活動	500万	1.8万	増えた。法面を業者発注にしたため			
	I組合	240戸				以前は年3回行っていた。高齢化でH21年中止、外注化した						緑化委員会があったがH26年活動中止	500万	2.1万		高木の一部除去などで		
	J組合	283戸	年2回 6月、10月				○					ボランティアGが樹木剪定と花壇整備を	450万	1.6万	他の管理費が増えている為			
	K組合	356戸	年3回 6.9.11月					10年程前年4回を3回に				ボランティアGが月2回樹木剪定や植込み・法面を手入れ	229万	0.6万	全樹木をデータベース化し管理を徹底。ボランティアGが費用減に活躍			
	L組合	300戸	年2回 6月、10月									住民の交流の場であり意見交換の場	ボランティアG。プランター栽培、植替え、散水などを担当理事に協力の有志の活動スタイル	380万	1.3万		高木の剪定費、人件費の高騰など	
	M組合	252戸	年2回 5月、9月				○					ボランティアGが毎月1回、樹木剪定・伐採などを。隣接公園の清掃、植栽管理のアダプトGや草花・植栽管理の自主活動Gもあり	250万	1.0万		樹木の生長と、実生木も増えたため		
	N組合	64戸	年2回 5月、11月									建物周り草取りのみとし、後の懇親会を優遇	花壇の維持管理	280万	4.4万		法面草刈りを業者発注しているため	
民 間 マ ン シ ョ ン	O組合	81戸									みどりの会が花壇維持活動	85万	1.0万		築12年目で樹木が成長。約300本と多い事もある			
	P組合	132戸									サークルが花壇を管理	46万	0.3万		業者見直しをしていないが、恐らく増えてない			
	Q組合	530戸									サークルが月1回花壇の植替えと年2回アダプトでの植替えを(理事会と合同)	300万	0.6万	○				
	R組合	368戸									委員会と協力会員で別途、6~8月雑草取り	花の苗・種・球根を植えて沢山の花を咲かせる活動も	128万	0.3万			除草、中木剪定の一部を住民で行い、前年度の150万から減少。2年前は190万だった	
	S組合	166戸									手入れするほど植栽がない		○	50万	0.3万	○		

【謝辞】本アンケート調査にご協力頂きました管理組合の皆様へご協力に感謝申し上げます。



不適切コンサルタントを選ばないために

多摩マンション管理組合連絡会 会長 西山 博之 氏

コンサルタント業界で工事会社よりバックマージンをもらう事務所あるという噂があり、2016年11月一般社団法人 マンションリフォーム技術協会より本会報25号に「不適切コンサルタント問題への提言」発表された。その2ヶ月後となる2017年1月に国土交通省から、この不適切コンサルタントに関する通知が発せられ、さらに関係業界紙や一般週刊誌などでこの問題が掲載され、多くの反響があった。

1.設計監理方式でのコンサルタントの使命

1)コンサルタント(設計事務所)は修繕工事の調査診断・修繕設計(管理組合の意向を入れ仕様書及び見積依頼書作成等)・工事監理を行い、それに基づく施工会社からの見積り合わせによる適切な工事費の精査と施工会社の選定を支援する。
2)工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、増減実数精算や竣工書類の確認を行う。

2.設計監理方式でのコンサルタント選び方(不適切コンサルタントを選ばないために)

(1)コンサルタントの選び方

- 1)信頼できる知人の紹介。
- 2)信頼できる団体への相談。
- 3)工事概要書により三社程度から業務概要と参考見積を取る。

春のマンション管理公開勉強会 概要報告

令和元年4月28日(日)パルテン多摩学習室にて、18管理組合40名の参加を得て、「管理組合運営の現状と問題点」と「大規模修繕の進め方と資金問題」の2部に分け熱心な討議が行われた。なお、問題の背景には複雑な事情が存在するため、以下の討議結果は幾つかの解決策と了解願いたい。

第1部 管理組合運営の現状と問題点

①理事のなり手不足が深刻、輪番制が機能しない

参加者の多くがこの問題が表面化していると感じている。ある規模以上では代わりを選んで対応、小規模では欠員のままの組合もあった。解決策として先の改訂標準管理規約で外部専門家に役員を委ねる方法が開かれたが、外部管理者はクールな判断可能との期待の一方、信頼の面や、居住者が今以上に管理に無関心となる事など懸念し導入を具体的に検討している組合は無かった。

②理事会運営がうまくゆかない

月2回開催が2組合、他は1回開催で特に問題ケースの討議は無かった。

③委員会との関係がうまくゆかない

専門委員は比較的長期在任、理事は1、2年で

4)候補となるコンサルタントが決まったら、管理組合役員が行動開始。

①事務所を訪問し担当者の確認。②過去に実施したマンションを訪問し内容を確認(役員・主婦等に面談)。③社長の経歴確認(工事会社出身か工事会社と繋がりがいい)。

(2)不適切コンサルタントの手口

①情報収集能力が速い(公募に際し、いち早く飛びつく)。②グループでの共同で見積参加する(仲間数社で見積参加)。③費用が安い。④営業トークが洗練されている(知識や工事に関する能力が乏しい)。⑤現場調査は予定工事会社にさせる(数字をごまかして工事費を高くさせる)。⑥表向きは公募を装い、予定工事会社が受注し易いように便宜を図る。⑦工事会社からバックマージンを受け取る(その分を工事費用に加算させる)。⑧知識や能力が乏しく、適切な工事監理ができない。⑨実数精算で工事会社に有利をはかる。

(3)管理会社がコンサルタントの場合

- 1)マンションのことを良く知っている。
- 2)マンションの資金状態も良く知っている。
- 3)コンサルタント費用は比較的安い。
- 4)オールスペックの設計が多く工事費用は高くなる。



交代。経験の差が両者に摩擦を生じさせることが以前にあったが、年を経て委員、理事双方を経験する機会もあり改善されてきている。なお、植栽委員は実務を担当していることも多く高齢化に伴い支障が出てきた。ボランティアグループなど形成して実務を移管することが考えられる。

④管理費が足りない

管理費を圧迫する費目にマンション保険と植栽管理費がある。植栽は成長するので年々増加の傾向にある。総会決議を経て植栽費を一定以下に抑えて管理している組合もある。

⑤住民からの苦情が多い。モンスタークレームもいる

上階の足音、ペットの鳴声等騒音問題がある。民間マンションでは管理会社が対応(過度になって管理辞退を申し出られたケースもある)。

第2部 大規模修繕の進め方と資金問題

①大規模修繕工事の進め方について

工事方式に設計監理方式、責任施工方式があり、最近では前者の採用が多い。前者の場合、管理組合の対外行為の最初は設計事務所選りとなるが「不適切コンサルタント問題」があり注意を要する。また、設計者が理想追求のあまり過剰設計を行いがちなので適宜にセカンドオピニオンを求めることも必要。

②大規模修繕工事は15年毎でも良いのか

5)5~6年後に必要な工事を外すことがある(その時期に特命で工事行うようにする)。

6)良いか悪いかは会社によってマチマチ。

①工事会社からバックマージンを貰うケースも。②管理会社が不適切コンサルタントと繋がっているケースも。③何もしなくても「場所代」を要求するケースも。

(4)不適切コンサルタントの実態

①名ばかりの設計事務所(社長は営業だけで業務は外注事務所や工事会社へ丸投げ)。②レポートが殆どない。③過剰な営業活動(大々的な建物調査や立派な報告書)。④長期修繕計画策定の実績が少ない。⑤現場に毎日来るといったが、来たのは経験不足の若者だけ。⑥予算オーバーする場合に何処を減らせばよいか提案できない。⑦業務を受託するコンサルタントの中には、修繕に詳しくない設計事務所や技術的には専門家でないマンション管理士の場合もある。⑧コンサルタントを単なる金儲け商売と考え、管理組合支援者としての使命を忘れ、施工会社よりバックマージンをとる所もある。

(5)不適切コンサルタント介入による実害

①割高な工事費。②過剰な工事内容。③不明朗な工事発注。④甘い工事監理。⑤不適切コンサルタントの拡大と再生産。⑥真面目なコンサルタントの減少。⑦業界全体の信頼が失われる。



従来推奨周期は12年。最近15年まで延長可能との考えが出てきている。延長の可否については保証期間を勘案し、劣化診断を行って専門家の見解を求めながら慎重な判断が必要。

③管理組合負担での専有部給排水管改修は規約改定が必要か

規約改訂が必要。標準管理規約(単棟型の場合)の第21条2項に専有部工事を追加、第28条に専有部を修繕積立金取崩し対象に追加するのが良い。

④長期修繕計画の見直し

大規模修繕工事終了後あるいはそれに相当する工事後に行う。計画期間は国交省では新築時30年分、既設で25年分としているが、設備更新計画を考慮して60年分を勧める。

⑤積立金不足の場合の、工事の進め方

低金利の昨今、借入をする管理組合が増加。その他、工事時期をずらす、実施時期を分ける、工事範囲を縮小する等を考慮。当会の調査結果では、積立額は平均住戸床面積に換算した月額で、旧公団系で93~245円。公社系は72~210円。民間マンションは、64~357円であった。国交省のサンプル表示では民間マンションで190円位が目安とされている。また、高経年マンションでは200円以上必要と言われている。参考にされたい。

