

### 第3回通常総会 開催

昨年11月28日(日)、パルテノン多摩において多摩マンション管理組合の第3回総会を開催。須田・多摩市都市計画課長の挨拶のあと、議事が滞りなく進められ、山崎勝太郎新会長以下、新理事の承認・紹介が行われました。



村井忠夫氏

また、マンション管理問題評論家の村井忠夫氏の『住民管理の限界と、これからの管理組合運営のあり方』と題する特別講演に出席者全員が耳を傾け、大いに参考となりました。その後、懇親会となり、日頃の交流をさらに深めることができました。

### 第4回情報交換会 開催

昨年10月3日(日)、パルテノン多摩において第3回目の情報交換会・全員集会を開催。第一部は、メンテナンス部会から報告があり、『外壁塗装材料の基礎』について専門家である三條場信幸氏(個人会員)が詳しい解説を行いました。また、管理運営部会は『こうしたら活発な管理組合になった』と題し、座談会形式で「ブリリア多摩センター」管理組合の活動がケーススタディとして報告されました。

第二部では、マンション管理士・三井一征氏による『マンショントラブル事例とその解決法』をテーマとした講演があり、マンションの管理運営について改めて認識を深くすることができました。



### マンション・団地住民の高齢化問題について

【副会長/メンテナンス部会長/個人会員】  
豊ヶ丘2-1団地 西山 博之

多摩市は、少子高齢化が急速に進展し、65歳以上の人が約21%を占め、推定認知症が約3,600名とされています。

高齢者の生活支援について、過去は「家族や親戚が支え、隣近所も連携し・生活困窮者には行政がかかわっていた」。現在は、無縁社会といわれ「高齢者の支援は、自治会・管理組合・行政・町内会などが行っている」。

分譲マンションが支援に関わる組織としては、「自治会」と「管理組合」とがあります。「自治会」は、任意加入の組織のため、必ずしもマンション全員が加入しておらず高齢化への対応に限度あると思います。「管理組合」は、区分所有者全員が構成員です。高齢化の影響を受けるのはマンション全体に関わる問題なので、管理組合が主体となって対応しなければならないと思います。「管理会社」は、個人情報保護法の関係で、名簿等が開示できないなどで難しい。

今後のマンション管理は、高齢者が安心して暮らせるコミュニティ意識の向上が大事であると考えます。

### 当連絡会のウェブサイトがリニューアル・オープン！ぜひ一度、ご覧ください。

本年2月にフリーサービスを利用して、新たに自前のウェブサイトをオープンしました。いま、話題のクラウド・コンピューティングによるウェブサイトで、コンテンツの多くはまだ制作中ですが、順次、充実したものにしていきますので、ご期待ください。ウェブサイトから当連絡会へのご質問や入会のお申し込みもできますので、ご利用ください。

<http://tama-mansion.jimdo.com/>



### ■ 管理組合会員(15管理組合・2011年1月現在・順不同) \*個人会員(42名)

エステート落合5-8団地  
グリーンテラス豊ヶ丘団地  
エステート鶴牧4・5住宅  
Brillia(ブリリア)多摩センター  
D' グラフォート多摩センター煉瓦坂

ザ・スクエア [住宅部分]  
ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地  
諏訪2丁目住宅  
コスモフォーラム多摩  
豊ヶ丘5-1住宅

ホームタウン貝取2団地  
グリーンメゾン諏訪住宅  
アルテヴィータ  
豊ヶ丘5丁目3番住宅  
エステート豊ヶ丘2-6住宅



発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 山崎勝太郎)  
Eメール renrakukai-riji@freeml.com  
ウェブサイト <http://tama-mansion.jimdo.com/>

### 多摩市後援

多摩マンション管理組合連絡会は、多摩市の後援を得ています。



## ウチのマンションの規約も見直さなくちゃ、いけないのかな？

昨年秋から進められてきた国土交通省による「標準管理規約」改正作業が、近く終了します。その大きな改正点とポイントは？

### 近く標準管理規約が改正されます。各管理組合とも規約見直しが必要に。

国土交通省が標準管理規約を、この春にも改正します。主な改正点は、

- ①現住組合員に限っている「役員資格要件の緩和」
- ②トラブルの種になりやすい「白紙委任状」の新たな取扱い方法
- ③「理事会権限の明確化」
- ④緊急時の専有部分立入規定の新設などです。

改正は平成16年以来となりますが、今回は管理組合運営への影響が大きいと思われます。連絡会では、3月27日(日)の「情報交換会・全員集会」で専門家に解説していただきます。

### ●非住組合員、配偶者も理事になれる

見直しの案件は12項目あります。中でも関心の高いのが「役員資格要件の緩和」です。最近では高齢者や40～50歳代からも役員辞退を申し出る人が増え、なり手不足が管理組合運営の深刻な問題となっています。

素案では、「現に居住する組合員のうちから」の制限を大幅に緩和して、「組合員のうちから」に改め、非住組合員も対象としたほか、「役員に選任された組合員は、あらかじめ総会の承認を経て、その配偶者又は一親等の親族(いずれも居住者)に、役員の職務を代わって行わせることができる」と、配偶者等にまで広げました。

当初は賃借人を含める案もありました

が、これは見送っています。

コメントで、役員の資格要件を緩和する場合、現に居住する組合員が一定数を占めるなどの要件をあわせて定めることとして、非住組合員の割合には制限を加えるようです。

### ●委任状は代理人を指定しなさい。

白紙委任状について、コメントでは本来、組合員自身が代理人を決定することが望ましいこと、代理人を記入していないものは議長に一任したものとみなすこと、をあらかじめ明示するよう、言及します。

規約では、委任状は組合員本人が総会前に提出すること、総会に出席する代理人には運転免許証など身分証の携行を義務付け、理事長が求めた時、提示を拒否したりすると代理人と認めないこともできると、条文に入れます。

### ●予算成立前の支出は、理事会が決める。

理事会権限では、よく問題になる次年度予算が成立するまでの間の経費支出の承認不承認権や、未納管理費等を請求する訴訟措置の決定権などを加えます。

### ●緊急時、同意なしでも専有部分に入れる。

緊急時の専有部分等への立入は、現行では請求し、同意を得てからとなっていますが、同意なしでも入れる様に改めます。

この他、総会決議内容のより具体化、義務違反者に対する措置、団地型規約の適用対象、等々をコメント部分中心に改めるようです。





快適ライフを支える

## お役立ち情報 ①

「ウチのマンション、管理費が高いんじゃないのかな？」あるいは、「この程度の修繕積立金費でこの先、大丈夫なのかしら?」「バイクの駐輪代が無料のところもあるらしいよ」…。お金にまつわる話題は難しいテーマですが、まず当連絡会の管理組

マンション名	管理費(月)	修繕積立金(月)	駐車場(月)	バイク(月)	自転車(月)	エレベータ
エステート落合5-8団地	4,350円	10,150円※1 ~13,200円	4,000円	無料	無料	なし
グリーンテラス豊ヶ丘団地	6,500円	7,100円※2 ~23,050円	4,000円 6,000円(屋根有)	約83円※6	約33円※6	1棟のみあり
エステート鶴牧4・5住宅	5,000円	14,100円※1 ~24,600円	6,000円	専用バイク置き場なし	無料	なし
Brillia(ブリリア)多摩センター	12,700円(75m <sup>2</sup> ) ~18,800円(115m <sup>2</sup> )	5,110円(75m <sup>2</sup> ) ~7,840円(115m <sup>2</sup> )	1,800円(5F)※3 ~7,900円(2F)	800円(2m×75cm) 1,200円(2m×90cm)	250円	あり
ザ・スクエア [住宅部分]	12,280円※4	10,100円※4	組合員用駐車場なし	500円(50cc) 1,000円(50cc超)	500円	あり
諏訪2丁目住宅	3,500円	8,000円	8,000円	200円(50cc) 600円(50cc超)	200円	なし
コスモフォーラム多摩	9,130円 ~19,550円	7,400円 ~15,850円	9,000円(屋外) 11,000円(地下)	750円(90cc未満) 1,250円(90cc以上)	約83円※6	あり
豊ヶ丘5-1住宅	5,500円	7,500円 ~8,500円	5,000円	1,000円	無料	なし
ホームタウン貝取-2団地	5,500円	12,050円※1 ~15,850円	1,000円(軽) 2,000円(普通)	無料	無料	なし
グリーンメゾン諏訪住宅	7,800円	14,000円(78.09m <sup>2</sup> ) ~17,300円(96.91m <sup>2</sup> )	6,000円	無料	無料	あり
アルテヴィータ (98.48m <sup>2</sup> の場合)	15,260円※5	4,230円※5 (98.48m <sup>2</sup> の場合)	8,000円※7 ~15,000円	1,000円	100円(上段) 200円(下段)	あり
豊ヶ丘5丁目3番住宅	6,000円	10,000円	6,000円	無料	無料	なし
エステート豊ヶ丘2-6住宅	4,100円	10,000円	5,500円(中型) 8,000円(大型)	無料	無料	なし

※1: 修繕積立金は、団地分と棟別分の合算値です。 ※2: 修繕積立金は団地分と棟別分の合算値で、団地修繕積立金は月額370~730円(共有持分による)、棟別修繕積立金は、m<sup>2</sup>当り100円、130円、150円、160円、170円の5パターンに区分け。この他、高層棟(1棟)にはエレベーターや増圧ポンプの維持管理費等として、別途、高層負担金月額7,000円があります。 ※3: 自走式立体駐車場料(月額)は4段階。7,900円(2F)、5,400円(3F)、3,900円(4F)、1,800円(5F) ※4: 管理費・修繕積立金は3LDK(78.54m<sup>2</sup>)の場合。 ※5: 管理費、修繕積立金は、専有面積1m<sup>2</sup>当たりの単価を設定。管理費は155円/m<sup>2</sup>、修繕積立金は43円/m<sup>2</sup>、算出時の1円の位は切り捨て。 ※6: 年額を月換算したもので、1円未満切り捨て。 ※7: 駐車場料金はタイプ(高さ、段数、屋根の有無)により異なります。 ●この表のデータは、2011年3月に調査したものです。

## ほかのマンションや団地はどんなの? そんな素朴な疑問にお答えします。 より良いマンションライフのヒントとなる情報をご紹介します! 第1回は、気になるおカネのお話です。

合会員(一部除く)の状況を一覧にしました。 管理会社に全面委託や一部委託、自主管理など管理の方式によっても金額は違ってきます。また、棟別修繕積立金やエレベーターの有無、駐車場が青空駐車か機械式かでも大きく異なります。

当連絡会では、それぞれの事情も勘案しながら、このような問題についても情報を持ち寄り、適正な管理費、修繕積立金等のあり方を検討しています。 こうした情報の共有が、より快適なマンションライフへの第一歩だと思います。

## Introducing 会員管理組合 紹介

### エステート鶴牧4・5住宅

<概要> ●所在地/多摩市鶴牧4-5、4-6、5-34、5-35、5-37 ●入居開始/1982年3月 ●構造/鉄筋コンクリート造 ●敷地面積/49,264m<sup>2</sup> ●総戸数/29棟356戸 ●付属施設/管理事務所(事務室、集会室、和室)、集会所(集会室、和室) ●駐車場/294台 ●駐輪場/27カ所 ●管理委託/日本総合住生活(株)、日本ハウズイング(株) ●管理組合理事会/理事11名、監事2名

当団地は1980年初頭、住まいとみどり豊かなオープンスペースが溶けこんだ潤いのある団地として、当時の住宅・都市整備公団(現、UR都市機構)が開発した落合・鶴牧地区の南側に位置しています。

今年で30年目を迎え、数年後に実施する第3期大規模修繕工事に向けて本格的に取り組む時期になりました。理事会の補佐機関として2年前に発足した団地整備検討委員会では、施設整備、外構の経年劣化、植栽、住民の高齢化など、住環境維持・発展を図る上で、総合的に検討しています。

総務、大規模修繕・営繕、植栽の3つのグループに分かれ、それぞれが検討した事を全体に諮り、その結果を理事会に答申しています。共通の問題を抱える団地間の交流を図りながら、快適で安心な住まいとなるように住民みんなが参加できる環境を整えていきたいと思っています。



エステート鶴牧4・5住宅管理組合 理事長 小川 力

## メンテナンス 部会報告

当部会は連絡会発足から2年間で、大規模修繕の流れの理解や具体的な大規模修繕の実施事例研究、専門家部会員による塗材の基礎などの大規模修繕に関わる基礎知識を深めるべく活動し、第18回の拡大部会(写真)で「基礎編」を締めくくりました。

そして、この3年目(第19回)からは、日頃理事が遭遇する、主に設備の事例紹介を主教材として「より専門性を高めたテーマ」を設定して、参加者全員で問題を共有し議論することを目的に活動しています。

### 【各回における部会のテーマ概要】

第18回 平成22年10月30日 [土]  
◆ ~拡大部会~ 豊ヶ丘5-3住宅の第3回大規模修繕事例  
平成20年度に行った、RC造5階建10棟の大規模修繕工事について、管理組合

側の調査検討委員会・小池委員長から委員会の活動、コンサルタント・工事業者選定の経緯などに関する発表があった。また、工事の設計・監理を担当されたコンサルタント・小池氏からは、建物の修繕維



左: 柴田氏(一級建築士・コンサルタント) 右: 豊ヶ丘5-3調査検討委員会委員長・小池氏

## 管理運営問題 部会報告

## 引き続きマンション標準管理指針を読み込み、管理組合運営の様々な問題を検討しました。

### 【各回における部会のテーマ概要】

第16回 平成22年9月25日(土)  
管理規約の作成・改正の項に入る。ペット飼育、駐車場問題を話し合う。  
◆ペット飼育を認めるか否か。出席者組合では許可5、禁止6とほぼ半々。民間マンションの大半は認め、公社・公団団地は依然として禁止が多い。どのように話し合いの場をつくるかが対処のポイントに。  
◆駐車場は毎年抽選等で入れ替えるが6組合、変更なしが5組合。変更なしは全て民間マンション。機械式が多く、自走式立体も多少ある。公社・公団は2台目駐車(中には3台目も)可が増えている反面、駐輪場不足が多い。  
第17回 10月17日(日)  
専有部分の修繕、管理費等の徴収について話し合う。

◆専有部分のリフォーム工事は、施工標準なしや、申請書審査体制が整っていない組合が多い。審査は居住の専門家に頼っており、継続が問題。  
◆管理費等の滞納は2~3ヶ月がほとんど。訴訟はゼロ。督促は4件あり。  
第18回 11月14日(日)  
管理組合の経理で、区分経理や予算・決算書の作成・承認について議論。  
◆区分経理は、民間の場合、駐車場使用料、エレベーター維持管理費を別会計にせず、全て一般会計で処理している。高層棟と低層棟の管理費区分もない。  
◆民間、公社は貸借対照表を作っており、公団はゼロ。必要性を議論する。

第19回 12月12日(日)  
監事について検討する。監事選任は前年度理事からが3組合、毎年新任が6組合。事実上、前任監事の推薦が1組合。ここでは数年留任し、理事会をリードす

持に係わる「サイクル表」の解説をはじめ、電気設備、給水・排水系などにも触れた詳細な解説があり、具体的ケーススタディとして大いに参考となった。

- 第19回 12月18日 [土]  
◆スラブ下配管を床へ移設する事例
- 第20回 平成23年1月23日(日)  
◆専有部床面をリフォームする際の、届出と承認のあり方
- 第21回 2月19日(土)  
◆排水管の洗浄及びメンテナンス  
◆雑排水管の清掃  
◆専有部分改修に関する協定及び届出様式(情報収集)
- 第22回 3月19日(土)  
◆屋外排水管洗浄とメンテナンス  
◆長期修繕計画の見方と作り方(1)

■今後の研究予定テーマ  
解説と議論 ○排水管改修工事の留意点 ○長期修繕計画の見方と作り方(2)(3) ○窓やドア、ベランダなど居住域の共有部分に関する問題 ○裁判沙汰となっている設備関連事例  
情報収集結果のまとめ  
○専有部分のリフォーム申請ルール(届出様式と情報保存などのルール案作り)

る格好と強力である。公認会計士による外部監査の実施が1組合あった。理事会には毎回出席が多いが、運営面で理事、監事の役割区分が曖昧になっているとの指摘もあり。

第20回 平成23年1月16日(日)  
経理帳票類の作成・保管の方法について。民間では理事長承認印で管理会社に指示し支出。公団は理事長押印で会計理事が執行。自主管理では監事印も必要。月次決算報告は民間、公社・公団とも実施。前年理事会のみで予算案を作るのは問題との意見もあった。  
第21回 2月13日(日)  
建物・設備の維持管理に入り、保守点検の実情を検討。現状は皆無だが、住民や役員による自主点検は必要かを議論した。

