

月刊

第364号 平成28年4月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2016

No.364

Monthly Condominium  
Management Center Journal

4

# マンション 管理センター通信

特集

マンションの情報管理について ～「マンションみらいネット」の活用のご提案～

■マンション管理基礎講座 マンションの地震保険 一災害への備えー その1

■最近の相談から 通常総会の円滑な運営に関する相談から



senoo  
rika.



## ◆ 書籍のご案内 ◆

### 長期修繕計画標準様式・ 作成ガイドライン活用の手引き

ー長期修繕計画と修繕積立金のチェックポイントー

監修／国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

編著・発行／公益財団法人マンション管理センター

収録／長期修繕計画標準様式（CD-ROM付）

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

#### I 解説編

新築マンションの購入予定者、又は既存マンションにおいて見直しを行おうとする管理組合を対象として、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額について、国土交通省において策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った具体的な次のチェックポイントを解説しています。

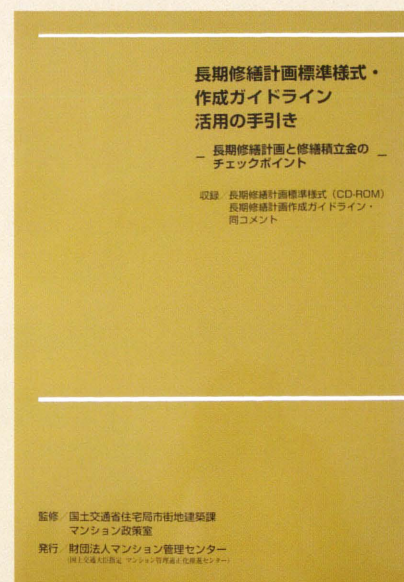
①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法

②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス<sup>(\*)</sup>」を利用したチェック方法

\*：当センターが行う概略の長期修繕計画の作成と修繕積立金を算出するサービス

（詳細はホームページをご覧ください。[http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)）

II 資料編 ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント ・長期修繕計画標準様式（CD-ROM付）



定価：2,570円（税込・送料93円）  
登録会員：2,310円（税込・送料93円）

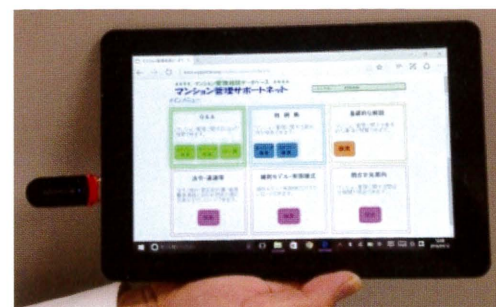
お問い合わせ先：出版部 TEL：03-3222-1535

## マンション管理サポートネットの利用申込み受付中!!

マンション管理サポートネットの利用申込み（年間利用料3,085円）を受付中です。

●マンション管理サポートネットは、マンション管理組合はじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関するQ & A、裁判例、関係法令、実務様式および細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

●マンション管理サポートネットは当センターよりご送付する起動用CD-ROMまたはUSBで起動します。マンション管理サポートネットは管理組合等の団体はもちろん組合員やマンション管理士等個人でも利用可能です。



起動用 USB でサポートネットを起動した状態

○お問い合わせ先 管理情報部 TEL 03-3222-1517

○詳細とお申し込みは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成28年4月号（通巻364号）

### 特集

マンションの情報管理について  
～「マンションみらいネット」の活用のご提案～  
平野 功一（（公財）マンション管理センター企画部次長）

### 連載 マンション管理基礎講座

マンションの地震保険 ー災害への備えー その1  
井口 靖菜（一般社団法人日本損害保険協会業務企画部地震・火災・新種グループ）

### 各地の管理組合からの情報

東日本大震災から5年 ー超高層マンションの復旧工事と防災ー  
白畑 洋（パークタワー台原管理組合（仙台市所在）理事長）

### 連載 最近の相談から

通常総会の円滑な運営に関する相談から  
ーいくつかの留意するポイントー  
松本 洋（（公財）マンション管理センター管理情報部参与）

### 行政情報

「マンション共用部分リフォーム融資」について  
独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり推進部

### マンスリーニュース

洗濯排水設備のグレードアップ手法の紹介（その1）  
ーUR 都市機構（旧日本住宅公団）住宅での採用事例からー  
工 新一郎（日本総合住生活（株）設計計画部計画課設備担当課長）

### 法律のひろば

管理者の善管注意義務責任について  
ー会計担当理事の管理費着服行為に対する管理者の賠償責任ー  
花房 博文（創価大学法科大学院教授・弁護士）

### マンションコラム

マンションの寿命と軍艦島で見たこと  
山口 実（建物診断設計事業協同組合（建診協）理事長）

### 活躍するマンション管理士（第123回）

住民の声を聞き、早く動く  
市川 貴久（マンション管理士 新宿区在住）

### 技術レポート

マンションのエントランス廻りのバリューアップ  
阿部 操（一般社団法人マンションリフォーム推進協議会技術委員会委員）

### マンションみらいネット インフォメーション NO.94

### 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

Hello, New Face

センターからのお知らせ



# マンションの情報管理について ～「マンションみらいネット」の活用のご提案～

(公財) マンション管理センター企画部次長 **平野 功一**



## 1 マンションの情報管理

皆様がお住まいのマンションには、様々な情報が存在します。

マンションの情報は、住戸毎に保有する情報と管理組合が保有する情報の大きく2つに分けられます。

住戸毎に保有する情報には、世帯主、家族構成、年齢、性別等「人」に関する情報と、世帯年収、貯蓄、借金等「金」に関する情報、専有面積、間取り、リフォーム履歴等「住戸（専有部分）」に関する情報等が存在します。

一方、管理組合が保有する情報には、役員名簿、組合員・居住者名簿等「人」に関する情報、組合会計に関する「金」に関する情報の他、管理会社名と管理委託内容、管理員勤務体制、理事会・総会の開催状況や議事録等「組合運営」に関する情報、マンションのルール等「管理規約等」に関する情報、マンション全体の敷地面積や用途、容積率、建築物の建築面積、構造、戸数、設備、修繕履歴、図面等「敷地・建物等（共用部分）」に関する情報等が存在します。

住戸毎に存在する情報は個人情報ですので、区分所有者、居住者等の自己管理になりますが、管理組合が保有する情報については、誰がどのように管理するのか曖昧なケースが散見されます。このような**管理組合が保有する情報の整理・保管に活用**いただきたいのが、**マンション履歴情報システム「マンションみらいネット」**です。

## 2 「マンションみらいネット」とは

「マンションみらいネット」とは、国土交通省の指導のもとに、①**マンションの適正な維持管理の促進**、②**中古マンション流通の活性化**を目的として構築され

たマンションの履歴情報等を蓄積するシステムです。

個々のマンション管理組合の建物概要情報、管理組合の運営情報、修繕履歴情報等を公益財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録していただくことにより、組合員がいつでも自分たちの管理情報、修繕履歴情報等をインターネットで共有できるとともに、情報の一部をインターネットで公開することにより、流通市場における適正評価の獲得を支援します。

また、管理情報、修繕履歴情報と共に管理組合が保有する議事録や報告書等の文書類、および設計図書や竣工図書等の図面類を、電子化した上で保管する機能を備え、紙媒体のデメリットである劣化や破損の心配を解決します。

## 3 マンション情報の保管庫としての「マンションみらいネット」

管理組合が保有する様々な情報の保管庫として「マンションみらいネット」をご活用いただくことができます（図1）。

保管された情報はインターネットを通して常に組合員が**情報を共有**できるしくみになっていますので、**組合運営の透明化**が図られ、合意形成にも大いに役立ちます。

また、外部居住の区分所有者にも情報がすぐさま伝達されるので、情報の遅延や停滞の心配もありません。

## 4 マンション修繕履歴情報の重要性

昨今、住宅のトレーサビリティ（追跡可能性）に注目が集まっています。トレーサビリティは食の安全等に関し、生産工程や流通経路の特定化について取り上げられる機会が多いのですが、マンションに

- 建物概要 マンション名、所在地、階数、戸数、面積等の基本情報
- 管理情報 管理委託の内容、総会・理事会の運営状況等の組合運営情報
- 会計情報 管理費・修繕積立金等の組合会計情報
- 管理規約 管理規約、使用細則に関する情報
- 修繕履歴 過去の点検・診断、修繕工事に関する情報
- 書類保管状況 書類、図面類の保管情報
- 電子化図書 電子化した書類、図面類の保管（バックアップ機能あり）

図1 「マンションみらいネット」に保管（登録）できる主な情報等

においても瑕疵や欠陥の対策としてトレーサビリティを高めることが求められています。

マンション標準管理規約には、管理組合の業務の1つに「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が含まれていますが、管理組合が共用部分について「いつ」「誰が」「何をしたか」という履歴情報を蓄積していくことは、マンションの適正な維持管理を実現するために必要不可欠です。

不動産流通市場においても、マンションの売買に先立つ重要事項説明の際に、宅地建物取引業者は「当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容」を買主に説明しなくてはならないことになっています。つまり、売買においても修繕履歴は重要な位置付けにあり、住宅購入者にとっても購入条件の大きな要素になっていると言えます。

修繕履歴は、「築〇〇年の時点で、△△の部位について、□□の工事を実施した」という記録の蓄積であり、これらを整理保管しておくことで、大規模修繕工事時や緊急時の工事を実施する際に、ムダを省いた効率の良い工事実施につながります。

「マンションみらいネット」は、こうした**マンションの調査・診断、修繕工事の履歴を電磁的に時系列に整理保管**し、インターネットを通して**組合員全員が情報共有**できるしくみになっています。

修繕履歴データには自由記載欄を設け、工事を発注した業者名や工事金額、工事内容の詳細等を自由に記録することができますので、次の修繕工事実施時に貴重な資料となります（図2）。

## 5 「マンションみらいネット」の図書電子化機能

東日本大震災以降、図書類の電子化に関するお問合せが急増しています。

震災時に過去の議事録や修繕履歴、図面等が紛

# 一般公開画面のイメージ

図 マンションみらいネットの修繕履歴です

【点検・診断】	工事項目	屋根防水	外壁等	床防水等	鉄部等	建具・金物等	共用内部等	排水設備	給水設備	ガス設備等	空調・換気設備等	電気設備等	情報通信設備	消防設備	防犯設備	昇降機設備	立休駐車場設備	外構・附属施設	その他	省エネ・改修工事	耐震改修工事	エレベーター・改修工事	電気設備増設工事	テレビ受信システム改修工事	インターネット導入工事																																			
耐震診断の実施を														該当なし	していない	実施していない	している																																											
専門委員会等において耐震性についての検討を																																																												
耐震診断の結果に基づいて必要な耐震改修工事を																																																												
建物・設備に関して定期的に点検（法定点検以外）を実施																																																												
【工事実施状況】	暦年	築年数	記号の意味: ◎ = 計画修繕 □ = 調査・診断 ○ = 未実施																																																									
2012	14	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2011	13	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2010	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2009	11	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2008	10	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2007	9	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2006	8	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2005	7	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2004	6	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2003	5	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2002	4	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2001	3	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
2000	2	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			
1999	1	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																			

## 組合員専用画面のイメージ

計画修繕 - 時期は工事の終了した月を表示しています	時期	部 位	仕 様	範囲	備 考									
12月	屋根防水	修繕	全部	〇〇〇〇建設	発注金額 2,000万円									
	屋根	修繕	一部											
	屋根	修繕	一部											
	ルーフバルコニー	修繕	一部											
	その他	修繕	一部											
06月	屋根	補修	一部	△△△△工務店	発注金額 500万円									
01月	ルーフバルコニー	補修	一部											
	その他	補修	一部	□□□□デザイン工房	発注金額 30万円									

経常修繕 - 時期は工事の終了した月を表示しています

時期	部 位	範囲	備 考
12月	その他	一部	地盤ネット敷付工事 ××××興業 80万円
	自転車置場	一部	塗装工事 ●●●●工業所 10万円
	防犯カメラ設置工事	一部	3カ所 ■■■■■建築 30万円

図2 「マンションみらいネット」修繕履歴閲覧画面例

失してしまい、修繕工事の着手が大幅に遅れてしまったという事例もたくさん寄せられています。

こうした緊急時に備え、図書類を電子化し保管しておくことは極めて重要です。

また、紛失に限らず、紙媒体につきまとう劣化や変色、汚損、破損等の危険から大切な財産を守るためにも、図書の電子化はマンション管理組合の情報管理の大きな課題の1つです。

「マンションみらいネット」の図書電子化サービスには、**文書の電子化**と**図面の電子化**の2種類があります（図3）。

**文書の電子化**は、管理組合活動の中で日々発生する文書類を電子化して保管するサービスです。理事会や総会の議事録、管理組合で発行する広報誌等、様々な文書類を電子化して専用データセンターにてお預かりし、インターネットを通して組合員がいつでも最新情報を入手できるしくみになっています。インターネットで議案書や議事録を確認していたくことで、回覧を省略したり、紙媒体の文書を処分



して保管場所の省スペース化を図ることも可能です。

一方、**図面の電子化**は、マンションの財産である設計図書や竣工図書、修繕時の図面等を電子化して保管するサービスです。

A3判以下の図面は、当センターにおいてPDF形式に変換し専用データセンターで保管し、A3判超の図面は専門業者がTIFF形式に変換後CD-ROMにデータを収納して管理組合にお渡しします。

万が一に備え、電子化した図書のデータは、当センターでバックアップをしっかりと保管いたしますので、データの劣化や破損、紛失、改ざん等の心配も無用です。

また、インターネットを活用しているため、パソコンの他にタブレットやスマートフォン等の携帯端末でも閲覧できるので、例えば、理事会等でお手元の端末から電子化した議事録や図面、写真等を確認しながら打ち合わせするといった活用も可能です。

以上のように、「マンションみらいネット」の図書電子化サービスは、インターネットを介して組合員が常に最新データを一斉共有できる「**ネット共有機能**」と、いざという時にデータを復旧できる「**バックアップ機能**」を備えている点が大きな特徴です。

## 6 コミュニケーションツールで管理組合運営の円滑化を支援

管理組合内の円滑なコミュニティ形成に寄与するツールとして、「マンションみらいネット」では、インターネットを駆使した様々な機能を用意しています。

理事会から組合員へイベントや各種のお知らせを伝達できる**電子掲示板機能**や、カレンダー形式で組合行事を案内できる**スケジュール機能**、役員間で意見交換ができる双方向の**理事会用電子掲示板機能**等、時間を気にせずインターネットで常に運営状況の確認、意見の発信ができる機能が、管理組合運営をしっかりサポートします(図4、5)。

## 7 マンション管理状況比較一覧表

「マンションみらいネット」には、自分たちのマンションの管理状況を目で確認できる「**マンション管理状況比較一覧表**」作成機能があります。「マンション管理状況比較一覧表」は、管理組合の管理に関する標準的な対応等を国土交通省が示した「マンション管理標準指針」と「みらいネットに登録している管理組合の平均値」とを「自身のマンションの登録内容」と比較した一覧表で、言わばマンション管理のカルテです。「マンション管理状況比較一覧表」

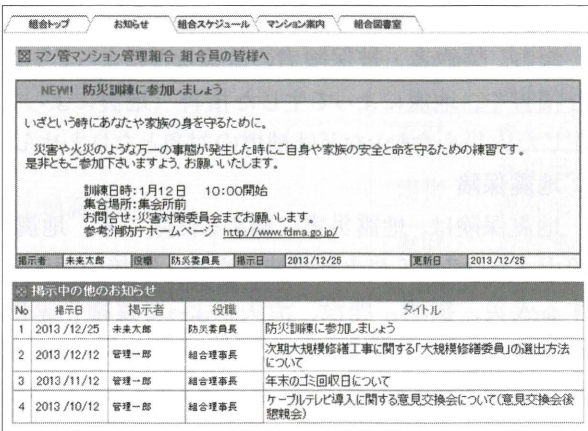


図4 電子掲示板のイメージ

を活用すれば、自分たちの管理状況を一目で把握できるとともに、改善の必要箇所が客観的に見えてきます。

マンションみらいネット登録管理組合には毎年更新時にこの一覧表をお渡ししますので、**自分たちのマンションがどの程度のレベルに位置していて、今後どこを改善していくべきかを検討する際の参考**としてご活用いただけます(図6)。

### さいごに

マンションみらいネット登録管理組合には、マンショ

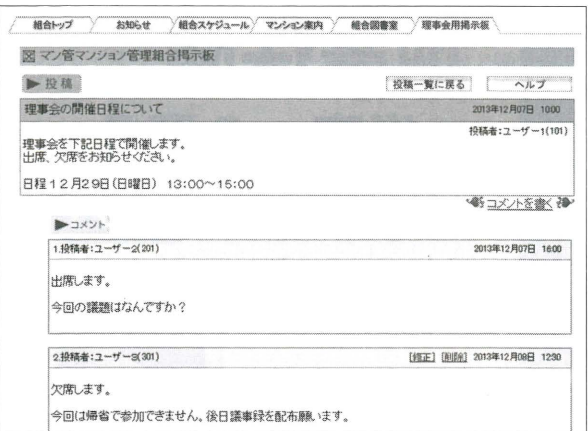


図5 理事会用掲示板のイメージ

ン共用部分リフォーム融資の保証料割引、マンション管理サポートネットの無料利用、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの割引利用等、様々な特典を付与しています。

また、登録を検討する管理組合には、マンション管理士を無料で各マンションに派遣し、詳細な説明を実施しています(詳しくは、本誌P.28「みらいネットインフォメーション」をご参照ください)。

「マンションみらいネット」の豊富な機能と特典を活用し、皆様のマンションが将来にわたり快適な住まいとして維持管理されることを切に願います。

文書メニュー		
文書の種類	対象となる文書の例	
パンフレット 等	分譲時のパンフレット、図面集、価格表 等	
総会に関する書類	定時（臨時）総会議事録、定時（臨時）総会議案書 等	
理事会に関する書類	理事会の議事録、各種の名簿類 等	
管理の契約関係書類	管理委託契約書、エレベータ保守契約書 等	
予算決算関連の書類	収支予算書、収支決算書、貸借対照表、監査報告書 等	
管理規約	原始規約、変更規約	
各種細則	マンション使用細則、専有部分の修繕等の細則、専用庭細則、駐車場使用細則、自転車置場使用細則、集会所使用細則、ペットに関する細則、会計処理細則、名簿細則、理事会運営細則 等	
大規模修繕に関する書類	工事請負契約書、見積書、発注書、納品書、領収書 等	
定期点検に関する書類	昇降機定期報告書、消防用設備等検査結果報告書、簡易専用水道検査結果書、特殊建築物等の定期調査報告 等	
長期修繕計画に関する書類	長期修繕計画書、建物診断書 等	
各種届出書式	管理組合への各種届出書式、委任状 等	
その他管理に関する書類	広報紙、理事会だより、イベント関連写真、保険証券 等	

図面メニュー		
分類	図面No.	図面名
1 建築確認	12	その他の図面
	1	竣工段階の設計図書
	1	竣工段階までに作成された図面等
	4	維持管理計画
	1	長期修繕計画に係わる図面等
	5	自主点検
	1	自主点検に係わる図面等
	1	保守点検・サービス点検
	1	保守点検・サービス点検に係わる図面等
	1	法定点検
	1	定期報告に必要な図書等
2 長期優良住宅認定	1	住宅診断
	1	住宅診断報告書に添付される図書等
	1	耐震基準適合
	1	耐震診断チェックシート等
	6	大規模修繕
	1	施工図
	2	耐震補強工事図面
	3	仕様書
	4	平面詳細図
	5	その他の図面
	1	その他の修繕等
3 新築工事関係	1	漏水補修図
	2	構造詳細図
	3	その他の図面
	7	認定長期優良住宅の維持保全
	1	認定長期優良住宅に係わる図面
	8	住宅性能評価関係
	1	住宅性能評価に係わる図面
	9	その他
	1	その他の図面
	1	その他の図面
	1	その他の図面

図3 「マンションみらいネット」の図書電子化メニュー

マンション管理標準指針			あなたのマンション			マンションみらいネット登録マンションの平均値(20XX年4月)	
項目	標準的な対応	望ましい対応	みらいネット登録項目	今回	前回		
(一) 管理組合の運営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	—	総会(集会)の年間開催数	1回	1回	1回
	2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後、2ヶ月以内に開催している。	—	通常総会の開催予定月(新会計年度開始後)	毎年 5月(2ヶ月以内)	毎年 5月(2ヶ月以内)	・新会計年度開始後(2ヶ月以内)
	3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。	—	前回の通常総会の招集通知	・総会開催日より15日前	・総会開催日より14日前	・総会開催日より12日前
	4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち開催日時及び場所を予告している。	—	前回の通常総会において議案の要領を明記した議案書を	■ 配付している □ 配付していない	■ 配付している □ 配付していない	・配付している ・配付していない
	5. 総会前の情報提供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。	—	重要な議案について、総会前の説明会、又は、アンケートを	■ 実施している □ 実施していない	■ 実施している □ 実施していない	・実施している ・実施していない
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。	少なくとも半数程度の組合員が実際に出席している。	通常総会の出席状況(率)(出席議決権数/総議決権数)	・出席率 88%	・出席率 78%	・出席率 82%
	7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別配布している。	—	総会議事録等の広報	■ 実施している ■ 各戸配付 ■ 掲示 ■ 同封 ■ 概要を広報紙に掲載 ■ インターネット ■ その他 □ 実施していない	■ 実施している ■ 各戸配付 ■ 掲示 ■ 同封 ■ 概要を広報紙に掲載 ■ 概要を広報紙に掲載	98.16% 86.56% 28.44% 2.50% 12.50% %
	8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録等は関係者の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務室等に提示している。	総会議事録及び議案書(直近3年)	総会議事録の保管場所を管理事務室等に	■ 有 □ 無	■ 有 □ 無	・有 ・無
(二) 理事会の運営	1. 理事会の開催数	少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。	毎月1回定期的に開催している。	理事会の年間開催数	■ 毎月1回以上 □ 2ヶ月に1回 □ 必要に応じて開催(回)	■ 毎月1回以上 □ 2ヶ月に1回 □ 必要に応じて開催(平均 3.9回)	70.55% 3.37% 26.08%

図6 「マンション管理状況比較一覧表」の活用イメージ



# マンションの地震保険 —災害への備え—

その1



一般社団法人 日本損害保険協会  
業務企画部 地震・火災・新種グループ  
井口 靖菜

## 1 はじめに

マンション居住者は、火災・風水災・地震災害・第三者への損害賠償・ケガや病気など、多くのリスクに囲まれて生活しています。マンションを取り巻くリスクのうち、地震災害については、首都直下地震などの大地震が発生する可能性や、近年相次いで発生している噴火などが、報道でも取り上げられ世間の注目を集める機会が増えているようです。本稿では、地震災害に備える「地震保険」の概要を説明します。

## 2 マンションの損害保険

最初に、マンションの損害保険について説明します。

マンションを取り巻くリスクに備える保険の代表例は、(1) 建物や家財などの「モノの損害」を補償する火災保険です。ただし、地震による建物の火災や損壊などは火災保険では補償されませんので、地震災害に備えるには、地震保険に加入する必要があります。また、(2) 第三者に損害を与えてしまい「法律上の賠償責任を負担することによって被る損害」を補償する賠償責任保険があります。

### (1) モノの損害に備える保険

#### ①火災保険

火災保険は、建物や家財などのモノの損害に備える保険です。この保険は、火災だけでなく、落雷、風水災などの自然災害による損害、破裂・爆発による損害、給排水設備に生じた事故による水濡れ損害、盗難による損害など、住まいを取り巻くリス

クを幅広く補償する保険です（保険商品の種類によって補償する範囲は異なります。）。

なお、契約者・被保険者の故意などによって生じた損害や、地震によって生じた損害（地震によって生じた火災も含む）などは補償の対象となりません。

#### ②地震保険

地震保険は、地震災害に備える保険です。地震、噴火またはこれらによる津波を直接・間接の原因とする火災、損壊、埋没、流失によって建物や家財が被った損害に備える保険であり火災保険とセットで契約する必要があります。

地震保険については、この後詳しく説明します。

### (2) 賠償責任に備える保険

#### ③施設賠償責任保険

マンションの建物の外壁が剥がれ落ちて通行人にケガをさせてしまったなど、建物の共用部分に起因する偶然な事故によって他人（マンション居住者や第三者）の身体や財物に損害を与えた場合に、管理組合が負う損害賠償責任を補償します。

なお、契約者・被保険者の故意や地震に起因する事故、建物の修繕など工事に起因する事故で生じた損害などは補償の対象となりません。

施設賠償責任保険は、マンション管理組合が加入する火災保険の特約として契約するのが一般的です。

#### ④個人賠償責任保険

専有部分の給排水管の事故による漏水で階下の住戸の天井・壁を濡らしてしまったなど、専有部分の使用・管理に起因する偶然な事故によって他人の身体や財物に損害を与えた場合に個人（区分所有者）が負う損害賠償責任を補償します。また、自転車で相手にケガさせてしまったなど、日常生活での偶然な事故によって生じた損害も補償します。

なお、契約者・被保険者の故意や地震に起因する事故、職務遂行に起因する事故、自動車に起因する事故で生じた損害などは補償の対象となりません。

個人賠償責任保険は、個人（各区分所有者）が契約するのが一般的ですが、マンション管理組合単位で一括して契約するケースもあります。

### (3) マンションの専有部分・共用部分と保険

マンション（区分所有建物）は、1棟の建物の中に「共用部分」と「専有部分」があり、共用部分はマンション管理組合が、専有部分は各区分所有者個人が管理主体となります。

共用部分とは、各区分所有者全員の共有となる部分であり、エントランス、共用廊下、エレベーター

表1 マンションの損害保険（一例）

保険	対象		加入者	リスク
①火災保険	建物	共用部分	管理組合	火災、落雷、風水災、 破裂・爆発、水濡れ、 盗難 など
		専有部分	各居住者	
	家財	専有部分		
②地震保険	建物	共用部分	管理組合	地震・噴火・津波
		専有部分	各居住者	
	家財	専有部分		
③施設賠償責任保険など	共用部分の管理		管理組合	第三者への損害賠償
④個人賠償責任保険	専有部分の管理		各居住者（または管理組合）	

などを指します。専有部分とは、各区分所有者の所有権の目的となる部分であり、壁や床、天井に囲まれている戸室を指します。

損害保険の加入についても、専有部分は所有者個人が、共用部分は一括してマンション管理組合が契約するのが一般的です。損害保険の契約にあたっては、管理規約に定められている専有部分と共用部分の範囲をご確認ください。

マンションの保険とリスクとの関係は表1のとおりです。

## 3 地震保険の概要

### (1) 地震保険の目的と特徴

地震保険は、「地震保険に関する法律」（以下、地震保険法）に基づき政府と損害保険会社が共同で運営している公共性の高い保険です。このことから、商品内容・保険料について、保険会社間で差異はありません。

また、地震保険法では、「地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的とする」とされており、地震保険は、被災後の生活の立ち上がり資金の確保を目的としている保険です。そのため、保険の対象にすることができるのは、居住用建物（住居のみに使用される建物および併用住宅）および家財（生活用動産<sup>(※1)</sup>）に限られています。

地震保険の契約金額には上限があり（詳細は「(3) 保険金額（契約金額）」を参照ください。）、必ずしも保険金だけで建物を元通りに建て直すことはできないものの、被災後の生活再建において非常に大きな役割を果たします。

(※1) 自動車や1個または1組の価額が30万円を超える貴金属類等は除きます。

### (2) 補償内容

地震保険は、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失によって、建物や

表2 損害の程度と支払われる保険金

損害の程度	支払われる保険金	(例) 地震保険の契約金額が1,000万円の場合
全損	契約金額の全額	1,000万円
半損	契約金額の50%	500万円
一部損	契約金額の5%	50万円

家財が損害を受けた場合に保険金が支払われます。

ただし、前述のとおり、地震保険は被災者の生活再建を目的としているため、「モノの損害」を補償する火災保険等と異なり、実際の建物・家財の修理費を保険金としてお支払いするものではありません。

具体的には、地震等による損害の程度を「全損」「半損」「一部損」の3つに区分しており、建物・家財の損害の程度に応じて、それぞれ表2の保険金が支払われます。

3区分に分けて保険金を支払うこととしているのは、大規模な地震災害の場合でも、短期間に大量の損害調査を行い、迅速な保険金支払を実現するためです。

<参考>現在3つに分かれている損害区分について、2017年1月から4区分（全損、大半損、小半損、一部損）に改定される予定です（2017年1月1日以降始期契約に適用）。

### (3) 保険金額（契約金額）

地震保険は、火災保険とセットで契約することになっており、地震保険の保険金額は、セットで契約する火災保険の保険金額の30%から50%の範囲で決めることになっています。

ただし、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度額であり、マンション等の区分所有建物の限度額は、区分所有者ごとに専有部分と共用部分の持分をあわせて5,000万円となっています。

なお、火災保険の加入時に地震保険に加入しなかった場合でも、火災保険の保険期間の途中から地震保険に加入することもできます。



表3 地震保険ご契約金額100万円あたりの年間保険料例（2016年4月現在）

建物の所在地（都道府県）	建物の構造区分 <small>（※3）</small>	
	イ構造	ロ構造
岩手県・秋田県・山形県・栃木県・群馬県・富山県・石川県・福井県・長野県・滋賀県・鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・鹿児島県	650円	1,060円
福島県	650円	1,300円
北海道・青森県・宮城県・新潟県・山梨県・岐阜県・京都府・兵庫県・奈良県・香川県・大分県・宮崎県・沖縄県	840円	1,650円
茨城県・愛媛県	1,180円	2,440円
徳島県・高知県	1,180円	2,790円
埼玉県・大阪府	1,360円	2,440円
千葉県・東京都・神奈川県・静岡県・愛知県・三重県・和歌山県	2,020円	3,260円

（※3）イ構造は主として鉄骨・コンクリート造の建物、ロ構造は主として木造の建物になります。

表4 地震保険の割引制度

割引	割引率
免震建築物割引	50%
耐震等級割引	耐震等級3：50% 耐震等級2：30% 耐震等級1：10%
耐震診断割引	10%
建築年割引	10%

（4）保険料

地震保険の保険料は、建物の構造と所在地（都道府県別）により区分されています。また、建物の耐震・免震性能に応じた割引制度があり、所定の書類を（※2）提出すれば、最大50%の割引を受けることができます（割引の重複適用はできません）。

（※2）詳しくはお取扱いの損害保険代理店または損害保険会社にお問い合わせください。

4 マンションの地震保険

マンションにおいて地震保険に加入する際には、共用部分は一括してマンション管理組合が、専有部分は所有者個人が契約することが一般的です。

地震保険の普及状況を測る数値として「地震保険付帯率（火災保険への付帯率）」（※3）（以下、付帯率）がありますが、平成26年度末における付帯率は、地震保険全体で59.3%（※4）、マンション専有部分は69.5%（※5）、マンション共用部分は37.1%（※6）となっています。マンション共用部分の付帯率は、全体や専有部分の地震保険と比較して低い状況にありますが、東日本大震災後の意識の高まりや今後予想される大規模災害を踏まえ、マンション新築時に地

震保険に加入する方針をとっている管理会社もあり、近年、伸びの傾向を示しています。

（※3）地震保険付帯率とは、当年度中に契約された火災保険（住宅物件）のうち、地震保険が付帯された契約の割合を指します。

（※4）損害保険会社全社の集計数値です。

（※5、6）損害保険会社大手4社の集計数値です。

5 「共用部分の地震保険」の重要性

地震によりマンション共用部分に損害が発生した場合、その修繕費用は「①修繕積立金の取崩し」と「②区分所有者からの一時金徴収」でまかなうのが一般的です。しかし、マンション管理組合が組成されたばかりであったり、建物の大規模修繕を行ってから間もない場合であったりするなど、修繕積立金に余裕がないときは、より大きな額の資金調達が必要になります。

さらに、大規模地震発生後は工事業者の手配が付きにくくなることから、費用負担等に関する住民間の合意形成を迅速に行い、早期復旧を図ることが重要と言えます。実際に、東日本大震災で被害を受けたマンションの中には、修繕費用の負担に関する一時金を住民から徴収するにあたって合意形成ができず、なかなか修復が進まないマンションもありました。

このような状況の中、地震保険に加入していれば、支払われた保険金により、①および②の負担を軽減できることから、費用負担に関する住民間の合意形成も進めやすくなります。地震保険への加入は、地震災害への対策手段となるだけでなく、管理組合を安定的に運営する手段としても有用と言えます。

各地の管理組合からの情報

東日本大震災から5年  
—超高層マンションの復旧工事と防災—

パークタワー台原管理組合（仙台市所在）理事長 白畑 洋



はじめに

パークタワー台原は、仙台市中心部から北に3km、緑豊かな台原森林公園に近接し、平成7年竣工、地下1階地上31階の310戸、RC造、耐震構造の超高層マンションです。

平成17年に実施した建物設備調査診断を基に、平成21年6月から22年1月にかけて外壁等を中心とした大規模修繕工事を実施しました。この約1年後に東日本大震災が発生し、り災証明では一部損壊でしたが、コンクリート部分のひび割れや壁・クロスの破損などの被害が広範囲に生じました。

次に、この復旧工事と防災マニュアル作成への取組について紹介します。

震災復旧工事への取組

震災復旧工事専門委員会（以下「復旧委員会」）を設け、東北マンション管理組合連合会の一級建築士などの専門家や管理会社からの助言・援助を受けながら、復旧工事の実施方針を検討しました。

まず、工事を2期に分け、1期では躯体構造にかかわる北側吹き抜け部分や内部避難階段などの補修を中心とし、2期では居室内にある梁やバルコニー、耐火間仕切りである戸境壁などを復旧することとしました。

見積りは複数からとの意見もありましたが、復興需要による施工業者の逼迫と阪神・淡路大震災での場合を参考に、当マンションを新築した元施工業者に発注することを決定し、これによる1期工事の実施が平成24年12月の臨時総会で承認されました。

工事の進捗状況は復旧委員会がチェックしました。また、管理会社関係の専門家から、新たな工法による避難階段の固定工事に対する改修要領書を作成し、これを竣工図書に含めることなどのアドバイスを受けました。

2期工事の実施は平成25年9月の臨時総会で決議し、ゴンドラを用いた工事で天候の影響もありましたが、今年の3月に工事が終了します。週日

不在の住戸も多く居室内調査が遅れるなどで工事決定まで時間を要しましたが、理事会報告書での周知や定期総会、臨時総会、工事説明会などで質疑応答や意見表明の機会を多く設けて、白熱した議論の結果、合意形成に至ることができました。

防災マニュアル作成への取組

平成19年2月改訂の「防災・防犯マニュアル」（以下「防災マニュアル」）では、震災の時に自衛消防組織が自主防災組織として対応することとしていましたが、要援護者を含めた安否確認など共助の視点が十分ではありませんでした。そこで、今般の経験を踏まえ、震災時には建物内に留まることを基本に避難所への避難も含めて対応する内容に再改訂しようと、居住者の自由参加形式で検討を進めて来ました。

仙台市の支援専門家派遣事業による専門家の助言も得ながら、平成27年4月に防災マニュアルの再改訂版をまとめました。さらに、約600人が居住する超高層マンションですので、被災時に建物内に留まるには自助、共助が基本とし、指定避難所への避難も含めた「防災マニュアル」詳細版の作成に取り組み、ほぼ完成までに至っています。

再改訂版は居住者の震災対応を中心に、火災や防犯も含めて簡潔に記述しています。詳細版は、地震発生直後から時間の経過に伴った居住者および防災組織の活動の流れを記載しています。今春の定期総会に諮り、防災に対する備えをしていく予定です。

おわりに

震災復旧工事の終了は、築21年を迎える震災後5年目となりました。当マンションの良好な住環境を維持するために長期修繕計画を見直していくことと、コミュニティ形成も含めて居住者にとって安心・安全な環境を維持していくことが、これからの課題と考えています。



# 通常総会の円滑な運営に関する 相談から —いくつかの留意するポイント—

(公財) マンション管理センター  
管理情報部参与  
松本 洋



## はじめに

区分所有法に定める集会にあたる総会（標準管理規約第42条）は、管理組合の『最高意思決定機関』であるといわれています。区分所有法では、第34条から第46条まで、総会の招集手続き、議事、決議の方法、議事録などについて細かく規定されています。

総会には、管理組合の過去1年間の活動報告や決算および次年度予算の承認、役員選任、規約の変更等について組合員から意見を聞き、適正かつ公平に最終的に決議するという役割があります。このように、年に1度区分所有者の意志決定を行うのが通常（定期）総会で、これは区分所有法第43条の規定により行うことが義務付けられた事務管理報告を行う集会でもあります。

これら総会を円滑にトラブルなく運営する役目を担うのが理事会です。通常総会の開催が多い時期になると、管理組合の理事や組合員から総会運営について多くの相談が寄せられます。総会には、定例的に招集される「通常総会」と必要に応じて招集される「臨時総会」がありますが、今回は、センターに寄せられた相談を参考に、通常総会の円滑な運営について考えてみたいと思います。

## 【監査報告】

**Q1** 築20年、総戸数約300戸の管理組合の監事に選任されました。管理規約では、監事は管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならないとされています。前任者からの申し送り事項では、管理会社から提出される会計の証憑類は膨大な分量で、総会開催までに全部をチェックするのは困難ですがどうすればよいですか。また、業務執行について行う監査事項には、どのようなことがありますか。

**A1** 監事は、前年度の総会決議により決定された予算が適切に執行されているかについて、支払いなどが会計原則に従って適正に処理されているかを収支決算書類に基づいて、会計監査を行います。ほとんどのマンションでは、決算書（案）を会計年度の終了後に管理会社が作成します。公共料金などは証憑類が遅れて提出されることが多いので作成に時間がかかることが多くあります。監査資料はすぐには監事に届かないので、帳票類を含め会計年度全般の書類を確認する時間が足りなくなり、満足にチェックできないことがあります。そのような問題を解決する方法として、年度末に1年分をまとめて監査するのではなく四半期毎に帳票類を監査すれば、年度末に落ち着いて監査することができます。

また、業務監査の主な項目の例は、下記ようになります。

## 【業務監査事項の例】

- ・管理規約の原本の保管、改正、更新状況の確認。
- ・管理会社が、委託契約に基づいて行う受領、保管する帳票類の整理状況の確認。
- ・総会の開催と招集通知の期間内の発信（規約に記載された期日との整合性）の確認。
- ・議事録作成と、議長および2名の記名・押印者の確認。
- ・理事会の総会付託事項の実施、規約規定項目の実施、保存行為などの確認。
- ・理事会決議事項の適切な広報の確認。
- ・共用部分の維持管理、諸設備の点検、法定点検の届出（特殊建築物定期検査）の実施状況の確認。
- ・修繕工事の実施、報告書など履歴の保管、管理の状況の確認。
- ・長期修繕計画が適宜、見直しされているかの確認。
- ・設計図書（竣工図面）の管理がされているかの確認。
- ・什器備品台帳、組合員名簿および帳票類の作成、保管が適切にされているかの確認。
- ・共用部損害保険の付保内容、満期に更新されているのかの確認。
- ・防火管理者の選任、消防計画の届出、消防法関係指摘事項の改善等の確認。
- ・消防訓練は実施されているのかの確認。

## 【緊急動議】

**Q2** 築25年で総戸数82戸のマンションの組合員です。理事会に今までいろいろな提案をしてきましたが、理事会は私の提案を1つも取り上げてくれません。来月、通常総会が開催される予定なので、そこで提案を発議して採決をしてもらうつもりです。総会で議案書に記載のない提案を議案として決議することは、問題ないでしょうか。

**A2** 区分所有法第37条では規約に別段の定め

がなければ「集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる」と規定されています。標準管理規約によれば「総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。」（第47条第9項）と規定されていますので、結論としては、議案書にない緊急動議は採決することはできません。

総会の議題はあらかじめ通知され、よく検討した上で決議されるべきであり、緊急動議の提案は、十分な討議をする時間が得られないばかりか、特に書面等により議決権を行使し総会に出席していない組合員について同提案を判断する機会がなく意向も無視されてしまうため、議案書に上程されていない議題は、採決を求めることはできません。同じような理由で修正動議も原則として認めないとされています。

ところで、こうした緊急動議により議事進行に支障が生じることがないようにするためには、総会を運営する立場の理事会は、質疑応答などであらかじめ通知した事項以外の議案が提出された場合には緊急動議の提出ができないこと、改めて理事会で提案の内容を審議することを説明することが適切です。また、その後の理事会において総会で決議することが相当と判断すれば、別の機会に臨時総会を開催して賛否を問うことになります。

## 【総会前の管理委託契約に関する重要事項説明】

**Q3** 毎年総会の時に管理会社の担当者が重要事項の説明をしていますが、今年の総会では、同じ管理会社との契約なのに重要事項の説明を行いませんでした。これは、法律違反ではないでしょうか。

また、「重要事項の説明会」を、どうして総会開始前で組合員があまり集まっていない時に開催するのでしょうか。総会で委託契約更新の議案が決議された直後に行くと効果的だと思いますが、どうでしょうか。

**A3** マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「管理適正化法」という。）では、管理会社が管理組合と管理委託契約の締結や更新をする場合に、あらかじめ管理組合に対してマンション



適正化法第72条の規定に基づき重要事項説明を実施することを義務付けています。この重要事項説明は原則として管理組合の理事長（管理者）および区分所有者全員に対して行うこととされています。ただし、例外として管理委託契約の更新において従前の契約と同一条件で更新する場合には、説明会を開催せずにあらかじめ管理者に重要事項説明を行い、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付することで良いとされています。ですから、昨年までは管理委託契約の内容が前年と同一更新でなかったため「重要事項の説明会」を開催していたところ、今年は、委託契約が前年と同一内容での更新だったために、「重要事項の説明会」を開催しなかったことが考えられます。

ご質問のように、総会の始まる前は、確かに参加者が少ないことが多いと思われませんが、管理適正化法では、管理委託契約の更新をする場合に、あらかじめ管理組合に対して重要事項説明を実施することを義務付けていますので、総会で管理委託契約締結の決議をする前に説明することになります。したがって、「重要事項の説明会」を総会の開催日と同じ日に時間をずらして行うことが多いのです。この重要事項説明会の開催に当たっては、説明会の1週間前までに重要事項並びに説明会の日時・場所が記載された書面が理事および組合員全員に配付されますので、なるべく多くの組合員が管理会社の管理業務主任者から重要事項説明を受けて、業務委託内容について不明な点は質問するなど十分に理解しておくことが大切です。

#### 【総会議事録の作成時の留意点】

**Q4** 通常総会の議事録は管理規約では議長（理事長）が作成することになっていますが、実際は管理会社の担当者が作成しています。今度、理事長に選任される予定ですが、いつまでに議事録を作成するかなど総会議事録を作成する際に、どのようなことに注意して作成すればよいでしょうか。

**A4** 標準管理規約第49条では、「総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。」と規定されています。しかしながら、実務

では、管理委託契約に定める理事会、総会の支援業務として管理会社が議事録の素案を作成していることが多いのも事実です。管理会社が作成する素案は、議事録の原案となるものですので、作成義務者である理事長はその内容を精査、検討しなければなりません。

また、議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載しなければなりません。議事の経過とは、開会、定足数、議題、議案、討議の内容、採決方法、閉会などになります。議事の経過は大事な点を記載すればよく、議事については要領を記載すれば足りしますので、総会の状況を何から何まで全部記載する必要はありません。また、総会が成立したことの根拠を示すことが必要なことから、組合員総数、議決権総数、出席組合員数、委任状数、議決権行使書数を記載するほか、各議案毎の賛成者の数と議決権数を記入します。

議事録をいつまでに作成するかは法律や標準管理規約では決められていませんが、議事録を保管し利害関係人の閲覧に供することを考えると、概ね2週間を目途に完成することが望まれます。

なお、管理組合法人の場合の法人設立登記や代表理事などの変更登記に際しては、集会の議事録を添付して、主たる事務所の所在地において2週間以内に行う（組合等登記令第3条第1項、第26条第4項第1、3号）ことになっていますので、それに間に合うようにしなければなりません。

総会議事録は、銀行の預金口座の名義変更の際に資格確認資料として提出したり、大規模修繕工事の資金融資を受けたりする場合の提出書類となります。また、管理費等について法的な督促を行う際にも、裁判所に提出が必要になるとても重要な書類です。そのため、作成を怠ったり、本来記載すべき事項を記載しなかったり、事実と反する記載を行った場合は、20万円以下の過料に処されます（区分所有法第71条第3号）。

#### 【通常総会の開催回数および開催時期】

**Q5** 総会が毎年5月に開催されます。総会に出席して意見を言って管理組合運営に反映してもらいたいのですが、毎日程が合いません。前から日程が決まっていると調整できると思います。総会の日程は管理組合により異なると思います

が、開催時期や日程、また開催回数や開催予告する期間も決まっているのですか。

また、過去に重要な議案を事前の周知もないまま総会に諮ったため、議場が混乱して円滑な議事進行ができなくて審議不十分で否決されたことがありました。こうしたことを避けるために、どう対応したらよいですか。

**A5** 総会は、区分所有法により年1回の開催が義務付けられているので、少なくとも年1回開催する必要があります。通常総会の開催時期以外の時期に、総会の決議を得ることが必要になった場合には、臨時総会を開催することになりますので、通常総会は年1回開催が一般的です。国土交通省から公表されている「マンション管理標準指針」(以下「管理標準指針」という。)でも管理組合の「標準的な対応」として、区分所有法と同様に「少なくとも毎年1回開催している。」としています。

通常総会の開催時期について、標準管理規約では新会計年度開始後2ヶ月以内に招集するとしていることを踏まえ、管理標準指針では管理組合の「標準的な対応」として「新会計年度開始後2ヶ月以内に開催している。」としています。総会開催時期は、会計年度が終了してから決算処理を行うので、決算処理や会計監査を行うのに要する日数を考慮して新会計年度開始後2ヶ月以内に決めることが望ましいと思われます。

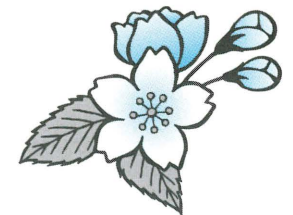
総会の招集通知について、標準管理規約では「少なくとも会議を開く2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。」(第43条)としています。通常総会の実出席率の低いマンションでは、通常総会の場所や日程が決定したら、組合員のスケジュール確保のために、総会の招集通知を発する前のできるだけ早い時期に総会開催の予告を行うことが望まれます。開催予告は、区分所有法および標準管理規約には定められていませんが、管理標準指針では「通常総会の開催予告」を「標準的な対応」としています。総会や理事会の開催日、消防訓練などを年間スケジュール表として作成して1年分を決めておくと、各自のスケジュールの事前調整が可能となり、理事会運営も円滑になり総会の出席率も上がることが期待できます。

総会の議事を限られた時間内で効率よく進めるためには、組合員からの意見徴収は欠かせません。特に、管理規約の変更や大規模修繕工事の実施、長期修繕計画の見直しなどの重要な案件は、十分に議論が尽くされるのが望ましいことです。この場合は、総会開催前にアンケートを実施したり考え方の分かる資料を提示して事前説明会を開いて、事前に組合員の意見の聴取をすることが効果的といわれています。これに加えて、事前説明会を行うことで組合員が議事の内容を十分に理解して総会に臨めることとなり、無用な質疑が避けられることが期待でき議事がスムーズに進行します。管理標準指針でも総会前の情報提供、意見の聴取で重要な案件については、「事前説明会やアンケート調査」を「標準的な対応」としています。

#### おわりに

通常総会の時期は、管理組合の管理規約に必ず定められているので、それに従って開催しなければなりません。マンション管理に関する重要事項である、管理規約の設定・変更、理事長の選任・解任、共用部分や敷地を変更する事項などは、すべて総会の決議で行わなければなりません。やむを得ない事情で総会を欠席する場合でも、総会はマンションの最高意思決定機関ですから、総会での議決権行使は出席して行うだけでなく、事前に議決権行使書で賛否を伝えたり代理人を立てたりして行うことができます。どのような形にせよ、総会には必ず出席することが大切です。

また、管理組合の役員は、総会の決議によって選任されるので、現在の役員の顔と名前くらいはしっかりと記憶しましょう。





# 「マンション共用部分リフォーム融資」について

独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり推進部

## 1 はじめに

住宅金融支援機構では、大規模修繕工事や耐震改修工事を実施する際にご利用いただける、マンション共用部分リフォーム融資制度を昭和56年度より実施し、年間300以上の管理組合様にご利用いただいております。

お住まいのマンションを定期的に維持管理・修繕し、メンテナンスを継続していくことは、マンションの資産価値を維持する重要な事項であり、資金不足を理由に工事を先送りすることは避けたいところです。大規模修繕工事をご検討されている管理組合で、修繕積立金だけでは工事費用をまかなうことが難しい場合には、是非当機構の融資をご検討ください。

## 2 融資制度の概要

### (1) どんな工事が対象?

マンションの共用部分の修繕工事や耐震改修工

事を実施する際にご利用いただけます。

### (2) 金利は?

平成28年3月現在の融資金利は0.91%です。申込み時点で機構が発行するマンションすまい・る債を保有している場合や耐震改修工事を含む場合は、通常の融資金利から0.2%差引かれます。

リフォーム融資の種類	通常の融資金利	マンションすまい・る債積立管理組合の場合
マンション共用部分リフォーム	年0.91%	年0.71%
【耐震改修工事を含む場合】	年0.71%	年0.51%

※平成28年3月申込分の金利です。金利は毎月見直します。

### (3) 誰が借りられる?

マンション管理組合が借入主体になります。法人格の有無は問いません。

### (4) 保証人は?担保は?

(公財)マンション管理センターの保証をご利用いただきます。担保は不要です。

### (5) いくらまで借りられる?

次の①～③のいずれか低い額の利用が可能です。

- ①「工事費の80%」
- ②「工事費－(地方公共団体等の)補助金」
- ③「150万円\*×住宅戸数」

※耐震改修工事の場合は500万円になります。

事例：工事費1億円、補助金2,000万円、住宅戸数60戸
① 1億円×80%＝8,000万円
② 1億円－2,000万円＝8,000万円
③ 150万円×60戸＝9,000万円
⇒融資限度額：8,000万円

### (6) 特徴は?

- ・申込時の金利が全期間固定(1年以上10年以内)で適用されますので、返済計画が立てやすく、管理組合の合意形成がしやすくなります。
- ・東京都内のマンションの場合は、東京都より利子補給の補助が受けられます。(詳しくは右記③をご確認ください。)

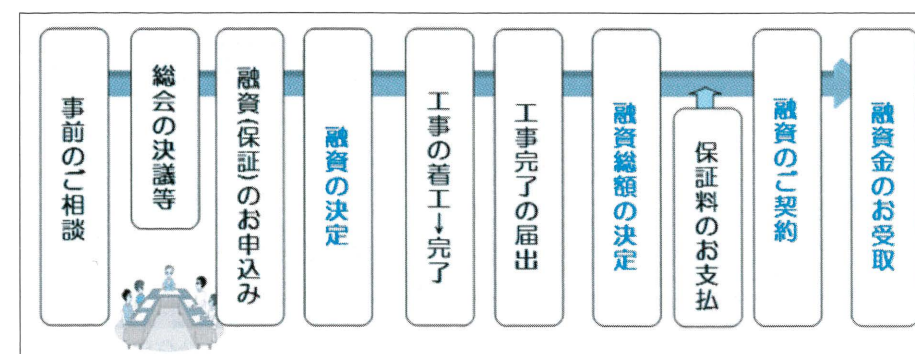
### (7) 利用できる管理組合の要件

その他の条件は、以下のとおりです。

ご利用いただける管理組合	1 次の事項等が管理規約または総会の決議で決められていること。 ①マンション共用部分のリフォームを行い、機構から資金を借り入れること(借入金額・借入期間・借入予定利率等)。 ②本返済には修繕積立金を充当すること。 ③組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する事項があること。 ④(公財)マンション管理センターに保証委託すること。
	2 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内となること。 3 修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が10%以内であること。また管理費や組合費と区分して経理されていること。 4 マンションの管理者または管理組合法人の代表理事が当該マンションの区分所有者(自然人)の中から選任されていること。

### (8) 手続きの流れ

事務手続きの流れのイメージは以下のとおりです。



## 3 東京都の利子補給制度について (金利負担を減らして機構から借入をすることができます。)

東京都では、管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成を実現することを目的として、マンションの共用部分を改良・修繕する管理組合が当機構の融資を利用する場合に利子補給を行う「マンション改良工事助成制度」を設けています。

申込み資格	①都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。 ②機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。 ③旧耐震基準のマンションについては、耐震診断または簡易な耐震診断を実施していること。 など
助成内容	利子補給額は、機構の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)低利になるように東京都から利子補給が受けられます。
利子補給期間	最長7年間

<制度の概要(東京都の助成案内資料より抜粋)>

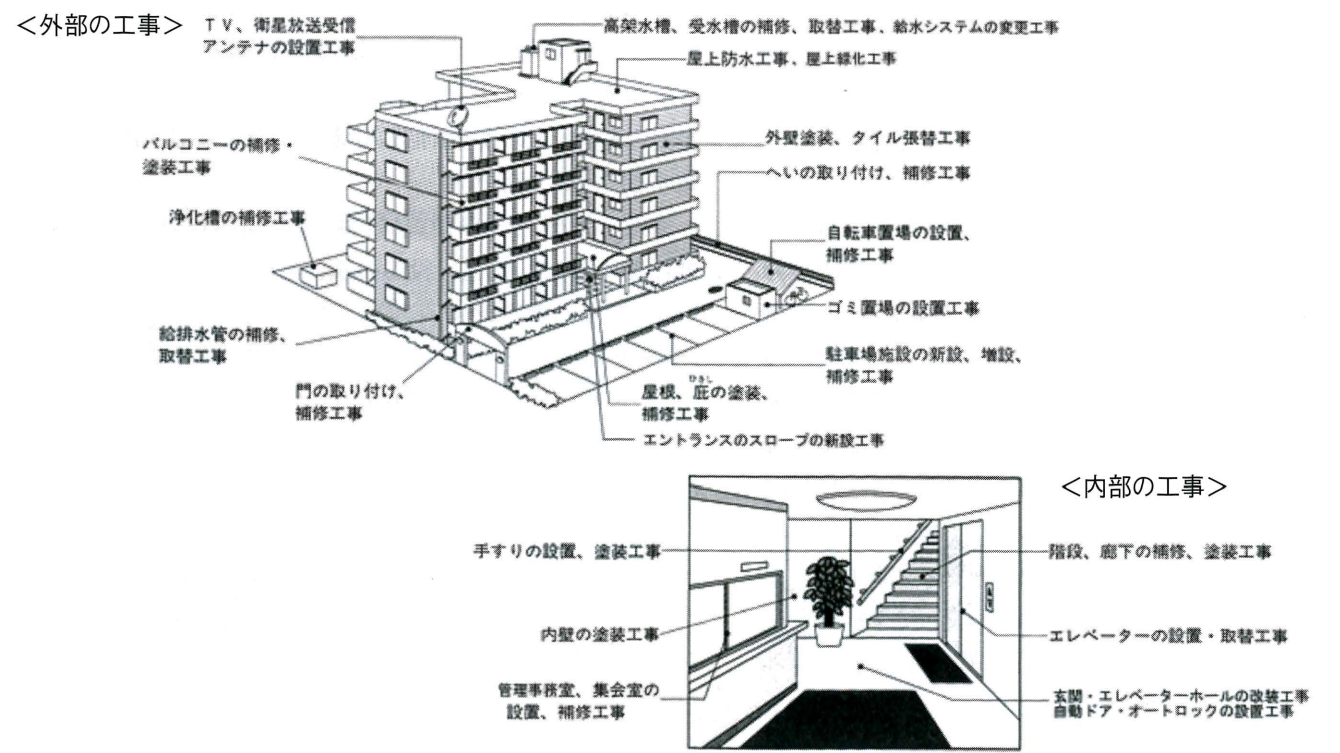
※平成28年3月時点の機構融資金利は1%を下回っていますので、7年間は実質的に元本のみの返済で利用することが可能になります。

※制度の詳細は東京都へご確認ください。

東京都住宅政策推進部マンション課 マンション管理係  
TEL: 03-5320-5004

## 4 最後に

住宅金融支援機構では、修繕積立金の運用を目的とした「マンションすまい・る債」、マンションの適切な維持・管理を目的とした「マンション共用部分リフォーム融資」等、これからもマンション管理の分野に少しでも貢献できますよう、金融の面から管理組合様をサポートしてまいりたいと思います。引き続きご愛顧賜りますようお願いいたします。





# 洗濯排水設備のグレードアップ手法の紹介 (その1) - UR 都市機構 (旧日本住宅公団) 住宅での採用事例から -

日本総合住生活 (株) 設計計画部計画課  
設備担当課長 工 新一郎



## はじめに

当社は、昭和30年に日本住宅公団 (当時) が設立された6年後に、(株) 団地サービスとして当公団の出資により設立されました。その後、日本住宅公団は幾度かの変遷を経て独立行政法人都市再生機構 (以下「UR」という) となり、当社も平成5年に日本総合住生活 (株) と社名を変え今日にいたっております。この間URとともに日本の集合住宅の歴史を歩んでまいりました。また一方で、戦後の復興期から高度経済成長期にかけて公団住宅以外にも多くのマンション等の集合住宅が建てられましたが、現在それらの集合住宅も住宅設備等に大きな変化を迎えようとしております。

URでは抱えるストック住宅の活用が大きなテーマとなっており、当社においても常にこれらの問題解決に積極的に参加し続けているところです。今回は、URのストック住宅における洗濯排水設備のグレードアップに関する技術の紹介を、本号と次号の2回に渡り行ってまいります。

## メインストック住宅の洗濯排水設備の現状

旧日本住宅公団時代の昭和40年代から50年代前半に大量に建設された約40万のUR住宅 (以下「メインストック住宅」という) には、限られたスペースの制約から専用の洗濯機用の排水設備が設けられていませんでした (図1参照)。

このため居住者が洗濯機を使

用する際には、給水は隣接する洗面器の給水栓よりビニールホースでとり、排水を写真1のように浴室の床に流して使用していました。

この使用方法では、洗面所と浴室の間に跨ぎ部があった場合 (図2参照) には、排水ホースの一部が逆勾配となってしまう、ホースの途中で洗濯排水が溜まり完全に排水しきれないという欠点がありました。このために洗濯後に排水ホースを片づける際にこれらの溜まった排水がこぼれてしまい、洗面所の床を汚してしまうことが多々ありました。

また、居住者は、洗濯機の使用中に  
・洗面器を使用することができない  
・排水ホースを床に転がしているために洗面所周りを歩く時にそのホースを跨いで歩かなければならない  
という不便さを強いられてきました。

さらに、洗濯中に給水ビニールホースが外れて水

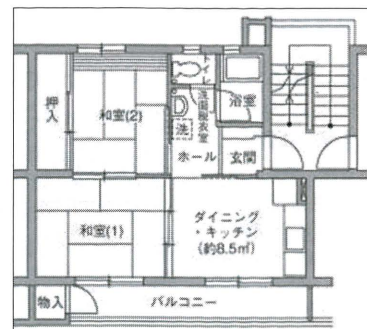


図1 標準的な2DKの例



写真1 洗濯機から浴室へ排水

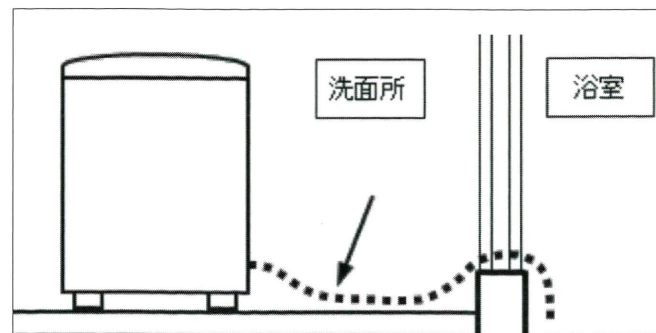


図2 洗濯機から浴室へ跨って排水

が大きく飛び散ったり、居住者が洗濯排水ホースにつまづき排水ホースが途中で外れたりして起こる漏水により、下階住宅へ大きな被害を与えるトラブルが頻繁に起きていて、大きな問題となっていました。

## グレードアップ工事と設備部品の開発

そのため、問題解決に向けてURでは、多くの試行錯誤と技術開発を行いながらグレードアップ工事の手法を確立し、16年程前から全国のメインストック住宅について洗濯排水設備のグレードアップ工事を順次実施してきました。

これは、新たに下記の①～③の設備部品の開発を行い、限られた洗面所の床下スペースを通して洗面所用の既設雑排水立管に新たに簡易な方法で接続するという手法を用いた内容の工事です。

- ①洗濯機専用の給水が可能なように洗面器の専用分岐水栓 (a) を開発、
- ②スペースに制約のある狭い洗面所廻りにも設置可能な小さい洗濯防水パン (b) の開発、
- ③上記の洗濯防水パンの中に組み込むための排水トラップ (b) の開発、

さらに、これに伴う洗面所用の洗濯機排水を既設雑排水立管へ簡易に接続するために特殊な継手 (c) も開発しました。

これらの技術を総合的に活用したグレードアップ工事により、多くのメインストック住宅において、洗面所廻りにおける利便性や安全性が格段に向上しました。

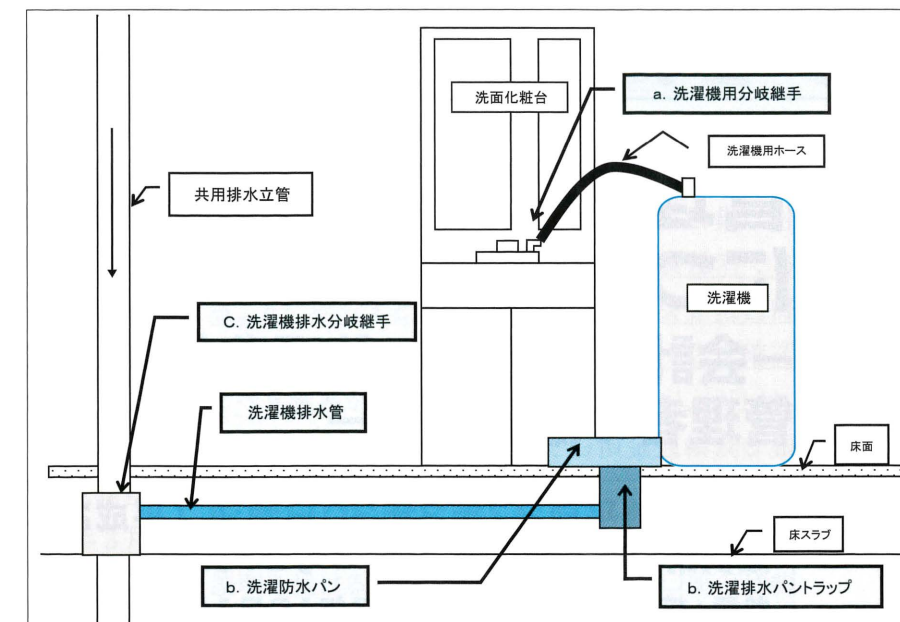


図3 グレードアップする洗濯給排水設備システム系統図

## 新たな排水工法の開発へ

しかしながら、全てのメインストック住宅においてこのグレードアップ工事が行えるわけではありませんでした。排水管の排水能力や設置する時の勾配が取れなかったり、障害物があったり等の理由で洗濯機用排水のルートが確保出来ないためグレードアップが行えない住宅も多々ありました。URにおいても、これらの住宅に洗濯機用排水のルートを確認するための対策を講じることが長年の懸案でありました。

今回、当社においてこれらの問題を解決するための新たな排水工法を開発し、(一財) ベターリビングの認証 (H26.3.20) を取得しました。次号ではこの新たな排水工法について説明したいと思います。



a. 洗濯機用分岐継手



b. 洗濯防水パンおよび排水トラップ



c. 洗濯機排水分岐継手



## 管理者の善管注意義務責任について —会計担当理事の管理費着服行為に対する 管理者の賠償責任—



東京地裁平成27年3月30日判決（平成26年（ワ）第10492号損害賠償請求事件）判時2274号57頁

参考：控訴審 東京高裁平成27年10月1日判決（平成27年（ネ）第2333号）

### 1 はじめに

今回は、マンション管理組合の会計担当理事が、10年に亘り管理組合の預金を横領、着服していた事件に関して、当時の理事長及び会計監査役にも損害賠償責任が認めれた判例を取り上げて、どのような法的責任に基づくものなのかを検討してみたいと考えます。本判決の結論部分だけが速断されますと、一部のボランティア状態に近い組合員によって自主管理がなされている管理組合にとっては、このような役員責任の重大さから、より一層なり手不足の状況に陥りかねないと思われるので、あらためて、同事件が、どのような状況下で、どのような法的根拠に基づいて、不法行為者の損害賠償を負担することになったのか、どのような方策をとれば負担することを避けられたのかを検討したいと考えます。

### 2 事案の概要

本件Aマンション（昭和46年建設、39戸）では、費用対効果等の観点から、総会決議を経て、昭和51年頃に、権利能力なき社団である管理組合「A

自治会」（以下、「本件自治会」という。）を組織して自主管理を始めました。本件の原告Xは平成20年1月22日に設立され、この自治会の権利義務を承継した、Aマンション管理組合法人です。

被告Y1は、平成7年から平成19年11月4日まで本件自治会の理事長を、被告Y2は、平成7年から平成19年11月4日まで本件自治会の会計監査役員を、被告Y3は、平成6年から平成19年6月21日（転居）まで本件自治会の副理事長を務め、理事長には年間6万円、副理事長には年間5万円、会計担当理事には年間6万円、会計監査役員には年間5千円の謝礼が支払われていました。

横領の当事者である本件訴外B（会計担当理事）は、平成10年2月9日から平成19年9月6日まで、本件自治会の預金口座から計1億1,528万600円を着服、横領し、他方、平成10年11月30日から平成20年10月31日までに、計7,792万3,587円を一部返還していたことが認められます。

Bの、このような長期、高額な着服行為が可能であった背景には、Bが印鑑と通帳の双方を所持し、会計業務の一切に加えて、出入金管理も1人で行っていたことや、Y2による会計監査の際には、虚偽の収支報告書とB自身で偽装した残高証明書を見せるだけで済んだ点等があげられます。

Bは、犯行発覚後の平成21年に逮捕され、懲役3年の実刑判決を受けて、刑期を終え出所したので、Xは、Bに対して不法行為に基づく損害賠償を訴えたところ、東京地裁は、平成23年9月7日（平成21年（ワ）180577号）に、領得残元本額5,489万6,617円及び平成21年5月8日時点の確定遅延損害金264万9,950円並びに同領得残元本額に対する同月9日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を命ずる判決を下しました。しかしながら、Bには資産も返済資力もなかったため、Xは、Y1～3に対しても、各役員の職務執行上の善管注意義務違反を理由にその支払を求めて、平成25年3月14日に民事調停を申し立てましたが、不調に終わったため、本件が提起されました。

本件裁判の主要な争点は、①Bの着服横領額等、②Bの着服横領についての被告らの善管注意義務違反の有無、③弁済充当と消滅時効の成否、④被告等を減免すべき事由の存否でしたが、以下に、誌面の都合上②～④の裁判所の判断を要約解説してみることにします。

### 3 裁判所の判断と解説

#### 1. 被告等の善管注意義務違反の有無

##### (1) Y2について

「Y2は、会計監査役員として、会計担当理事であるBが作成した前年度の収支決算報告書を確認・点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務があったにもかかわらず、Bから定期総会直前に示された虚偽の収支決算報告書の記載とBが偽造した残高証明書の残高等を確認するだけで、本件預金口座の通帳の確認をせず、Bによる横領行為を看過した」、「確認が容易である本件預金口座の預金通帳によって残高を確認しようとしなかったY2には、会計監査役員として、本件自治会に対する善管注意義務違反があったと認めざるを得ない」、「Y2がこのような確認を行っていたならば、Bが本件預金口座から継続的に金員を払い戻して横領していることを把握でき、本件における損害の発生を回避す

ることができたと認めることができる」ことを理由に、Y2の責任を認めました。

##### (2) Y1について

「Y1は、本件自治会の理事長として、前年度の収支決算報告書を作成して総会で自治会員に報告する義務を負っていた」、「Y1が自治会員に対して収支決算報告をすべき最終的な責任者であることに照らすと、Bが作成した収支決算報告書を確認・点検して適正に行われていることを確認すべき義務があったといわざるを得ない」、「Y1は、Bに本件預金口座の管理、その預金通帳及び銀行用印鑑の保管を任せていたにもかかわらず、会計の報告につき、定期総会の直前にBから簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認することなく」、また、会計監査役員である「Y2に対し、本件預金口座の通帳を確認するなどの適正な監査をすべき指示を出したり、Y2が適正な監査をしているかを確認したりすることなく、その結果、Bによる会計業務の具体的な内容について十分な確認をしないままとしていた」として善管注意義務違反を認め、Y2同様に、これらの行為を怠らなければ損害の発生を回避することができたとし、Y1の責任を認めました。

##### (3) Y3について

他方、副理事長Y3に対しては、「本件規約上、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行する（34条）」、「副理事長も構成員である理事会は、総会の議決、本件規約による自治会の業務遂行に当たるほか、必要と認める事項を決定しこれを処理することとされている（43条1項）」、また、平成7年以降はY1が本件自治会の役員の役割分担を決め、「副理事長については、①理事長の補佐、②定期的な共用部分の保守管理、③管理名簿等の日常管理資料の作成をその具体的な職務とし、Y3はこれらの職務を分担してきたことが認められる」とし、「Y3においては、本件規約上も実際の職務分担のいずれにおいても、本件自治会の会計事務について具体的に何らかの権限が与えられていたものではなく、Y3が会計事務について何らかの措置を講ずべき場合は、①理事長Y1の会計に関する行為について、Y3が何らかの補佐をしなければならない



状況が存在する場合、②理事長Y1に事故があった場合で、そのような状況が認められないとして、Y3への請求は棄却されました。

本判決では、Y1、Y2とも、善管注意義務として容易にできた行為を怠り、当該行為がされていれば損害発生を防止できた点を責任根拠にしています。ただ、Y1が、自身の職務を監査するY2に適切な指示を出さなかった義務違反については疑問が残ります。

## 2. 弁済充当と消滅時効の成否、遅延損害金の起算点

次に、本件では、Bは最初の着服からかなりの時間が経過し、かつBは一部弁済を繰り返しているため、消滅時効の対象となる債務はどれなのかが問題となります。この点につき、裁判所は、Bの一部返還金に関して、Bの不法行為に基づく損害賠償債務への弁済充当に関しては、当事者によるどの債務かの指定先を認める（指定充当の）証拠がないので、「民法489条ないし491条に従って、（法定）充当すべき」として、「最終の残元本額5,489万6,617円から（被告等の消滅時効の援用により）848万3,617円を控除した4,641万3,000円が消滅時効の対象とならない残元本額となる」と判示しました。

また、遅延損害金については、本件地裁判決では、Bの不法行為責任に基づく賠償債務を基準に計算され「平成21年5月8日時点の確定遅延損害金額は210万1,678円となる」とされましたが、本件控訴審（東京高裁平成27年10月1日）では、「被控訴人が控訴人らに対し調停を申し立てることによって本件損害賠償債務の履行を催告した日の翌日である平成25年3月15日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由があるが、その余の理由がないもの（…中略…控訴人らの善管注意義務違反に基づく債務は期限の定めのない債務であるから、控訴人らが上記のとおり履行の請求を受けた日の翌日である平成25年3月15日から遅滞に陥るのであり、上記210万1,678円の1割相当額については、控訴人ら支払うべき責任を負わない」と判断する」として遅延損害金発生の起算点を変更して減額されました。

訴外Bの不法行為と本件被告等の債務不履行と責任根拠が異なり、時効中断事由等も個別です。高裁での修正判断が正当ですが、通常、役員職務は総会決議を経て毎年度独立して委任されるものであり、少なくとも各年度の総会までには果たされるべき履行期のある善管注意義務であるから、全てを包括的に捉えて期限の定めのない債務だと解せるかには疑問が残ります。

## 3. 被告らの責任を減免すべき事由の存否

本件では、被告らは長年に亘り、自主管理の役員として務めてきましたので、不法行為者の責任を負うにしても減免考慮すべき事由がないかが、検討されています。

①自主管理によることから多様な業務に関わらざるを得ない本件自治会の役員職務を、Y1及びY2は、別に仕事に就きながら夜間や休日に時間の都合を付けて、分担してきている、②出席しやすい日曜日夕方に開催されている総会にもかかわらず、役員以外の本人の出席が著しく少ない状況が改善されず、大多数の自治会員は本件自治会の管理運営について役員に任せるままであったと考えられる、③Bは、偽造した本件預金口座の残高証明書をY2に提示し、また、Y1に対しても会計について説明しており、同被告らは一定のチェックはしていたものであることの事情が存在する点を考慮して、「理事長を含めた役員の選任・監督については各自治会員も責任を負っているにもかかわらず、各自治会員の会計を含めた本件自治会の管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったことも、Bによる横領行為が継続して行われた原因の一つであるといわざるを得ない」と言及し、「以上の諸事情によると、Bの横領行為による損害を理事長であったY1及び会計監査役員であったY2にのみに負担させることはできないというべきであって、損害の衡平な分担の見地から、過失相殺の法理を類推し、Y1及びY2の責任を9割減ずるのが相当である。そうすると、消滅時効に係る部分を除いたY1及びY2が負う損害賠償額（9割を減じた額）は、元本の額464万1,300円、平成21年5月8日時点の確定遅延損害金21万168円（減ずる9割につき円未満切捨て）となる。」

と判示しました。

本件では、債務不履行責任を求めるものですから、不法行為責任における過失相殺規定がありませんので、「過失相殺法理の類推」と示されていますが、本来、「過失相殺」では、加害者側の責任減免考慮事由として、結果発生に対してもつばら被害者の過失、帰責事由、素因等が、考慮判断となるものですが、前記①や③は加害者（被告等）の行為の評価ですから、当事者間における損害の衡平な分担の観点に照らした相当性判断による修正の意のみで表現されているものと思われます。

## 4 善管注意義務の内容と対応策

### （1）本判決に示される役員の善管注意義務の判断基準について

本件は、謝礼金を対価報酬とした、有償委任契約として債務不履行責任を追及しているものではありません。むしろ、職務執行上の付随義務としての善管注意義務違反を責任根拠とするもので、まず、法的根拠を規約に求め、規約に明示される職務内容の職務遂行上、社会通念にしたがって相当と認められる程度の、一般的、抽象的、善管注意義務を想定しているに過ぎません。

なお、区分所有法の規定によれば、管理者たる理事長のみが、共用部分の維持管理行為についての、全区分所有者の実体法上の代理人として職務を行う者であり、その他の理事及び理事で構成される理事会は、管理者の管理行為を補佐する機関として存在します。ですから、理事長にあっては、最終責任者である点に照らして求められる程度の、点検・確認作業程度は必要であるということになります。また、会計監査役にあつては、当該管理者の管理行為や一部委任を受けた理事の管理行為や会計についての公正性を、外部審査する機関として位置づけられます。

したがって、これらの機関の目的を達成できないような職務行為の懈怠、不作為については、職務上の善管注意義務違反が認められることになるでしょう。

### （2）管理組合の未然防止対応

以上、検討してきましたように、本判決は、1) 住戸数の少ないマンションにあって自主管理の選択をした点（住戸数が少ない場合の自主管理ですと、たとえ輪番制であっても役員回数が増えますし、その負担も非常に大きいものとなります）、2) その結果、管理組合の活動に余り積極的でない組合員が増え、一部の組合員の継続的なボランティア的役員活動によって自主管理が賄われていた点、3) これらの要因から、役員の負担感も増え合理的処理として、3) 通帳と印鑑を同一人が所持して、会計業務と出納業務双方を行える状況にも拘わらず、それが問題視されていなかった点や、負担感を共にする役員の上に密接な信頼関係が生まれ、4) 実際の通帳と収支とのチェックすら行われない状況が生じた特殊な事情があるように思われます。

とはいえ、このようにボランティア的役員活動を続け、謝礼金も返還し、会計担当理事の不法行為責任追及まで行った役員らに対して、一転して損害賠償責任が問われるのは非常に不当に厳しい請求のように思われます。この点については、本判決では、債務不履行責任であるため、「過失相殺法理の類推」によって、余りに不当な賠償義務が生じないように一定の考慮がなされています。

最後に、本判決から学ぶ管理組合の対応としては、まずは、規約に規定される、管理機関としての、1)「管理者」である理事長の職務権限と職務上の義務の確認、2)「管理者」を補完する理事に職務範囲を委任された場合、その職務執行上果たすべき義務の確認、3) 同一人が複数の職務を分担する場合にあっては、「利益相反の可能性と、それを避ける対応」の検討、4) 理事会を監査すべき監査の職責から、理事会との職分範囲の再確認等が必要かと思われます。そして、何よりも一部の役員に丸投げされた自主管理にならないように、5) 少しでも多くの組合員の積極的な組合活動への参加協力や共同管理意識を向上させる工夫が必要であり、輪番でも、適正な自主管理が可能のように職務内容の簡素化・負担軽減化、あるいは、日常のコミュニティ活動によって管理意識の共通化、共有化を図ることも、その1つの賢明な対策ではないかと思われます。



# マンションの寿命と 軍艦島で見えたこと

山口 実

建物診断設計事業協同組合（建診協）理事長



## 1 「マンションの寿命」って、なに？

私が何らかの形でマンションに関わったのは1970年代（自身20代）半ば頃ですから、あれこれ40年ほど前になります。その間の社会の変化と同様に、マンションを巡る情勢は大きく様変わりしました。ところが、当時から今日まで、マンションに住んでいる方などから受ける質問に変わらないものがあります。それは、「マンションの寿命は何年くらいですか？」というものです。それに対して、私は一貫して「分かりません」という答えでした。ただし、同じ「分かりません」でもその中身が時代とともに変化していきました。

当初は、本当に分かりませんでした。なぜなら、極端な欠陥建築や巨大地震以外に自然崩壊した鉄筋コンクリート（RC）の例を見つけれなかったからです。60年でRCの鉄筋部分までのコンク

リートが中性化するという話も、いろいろな仮定を前提とした理論上のことであり、実際に中性化で崩壊した建築物があることを知りません。それどころか、ローマのパンテオン（無筋コンクリート）はそろそろ建築から1,900年になろうとしているとか、世界最古のRC集合住宅であるパリの「フランクリン街の住宅（1904年）」が今でも人気の物件であることを知ると、ますます、寿命について考え込んでしまいます。

## 2 軍艦島（長崎県・端島）で見えたもの

そんな中、日本最古のRC集合住宅がある軍艦島を海上から見に行ったのは、2006年の冬のことでした。嫌がる友人を誘い、たった2人きりで船をチャーターして、荒れる冬の東シナ海に出ていきました。ジェットコースター状態の船の中から軍艦島が見えたときには、さすがに感動しました。とても写真がとれるような状況でなかったからこそ、今でもそのときの映像は頭の中に焼き付いています。波濤の先にあるのは富士山ではなく、まぎれもないRCアパート群でした。

以来、私共の会（建診協）の主催で、島を海から見学する催しを4回、一部上陸ができるようになってからは3回実施して、主にマンション改修の関係者の方々にその存在を知ってもらうことができました。また、厳しい上陸制限があるなか、私は、島の調査や著名人の案内をする機会に2008年から3回ほど恵まれ、特別な許可をもらって、全島をじっくりと見ることができました。そも

そも廃墟マニアでない私が軍艦島に興味を持ったのは、純粋に鉄筋コンクリートがどうなるのかを知りたかったからです。そしてそこで見えたものは、予想以上にすごい世界でした。

そこは、爆裂（鉄筋が錆びて膨張しコンクリートを破壊する現象）とひび割れの世界です。台風の際には、島全体を覆うほどの波が押し寄せるこの地は、全てが水浸しの塩漬け状態になりますから、鉄は弱いものです。事実、この島には窓サッシ、扉、手すりなどには鉄は使われていません。それらは木製です。ですから、爆裂は起こるべきして起きている現象だともいえます。私は、RCの最大の弱点を目の前に見ることができましたが、同時に、違うものも出てきました。その1つが、木造と煉瓦造の建物は台風の風と波で跡形もないのに、崩壊したRC建物は無いという事実です。つまり、鉄筋コンクリートは、弱点はあっても強いんです。そう簡単には崩壊しません。ですから、鉄筋を錆びさせないことがマンション長持ちの必須条件だということ、を、改めて確信することができました。

## 3 寿命と非物理的劣化

軍艦島にある日本最古のRC集合住宅は、30号棟といいます。1916年（大正5年）12月31日の竣工ですから、ちょうど今年で100歳です。ただし、この建物をはじめ、軍艦島のアパート群は「現存」はしていても、そこに「住む」ことは不可能です。つまり、寿命にはいろいろな意味がありそうです。それを「劣化」や「耐用年数」という言葉におきかえると、軍艦島やマンションの劣化診断で見えるような爆裂や配管の発錆など、目に見える劣化を物理的劣化（物理的耐用年数）といいます。

しかし、劣化には非物理的劣化（相対的劣化・社会的劣化）もあります。それは、簡単に言えば陳腐化です。使いにくい、使っていると損をする、既存不適格だ、なんとなく古臭いというようなことです。実は、戸建ても含めて、建替えの動機は、物理的劣化よりも非物理的劣化や土地の事情によるものがほとんどです。すると、マンションを長持ちさせるのは、物理的劣化も大切ですが、非物

理的劣化にも注目する必要があるということになります。

## 4 「修繕」から「改修」「再生」へ

大規模修繕、計画修繕、修繕設計、長期修繕計画と、マンション管理関係の用語には「修繕」という言葉があふれています。この「修繕」の意味ですが、国土交通省総合技術開発プロジェクトの『長期耐用都市型集合住宅の建築・再生技術の開発』の定義によれば、「修繕とは、劣化した建築物又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること」とあります。つまり、新築時における初期性能を回復することが「修繕」のことなのですが、実際の工事では「改良・改善」を含むことがほとんどです。塗装工事ではより長持ちする塗料を選択しますし、配管の更新工事では錆びない材料を選ぶのが当たり前です。また、耐震、バリアフリー、防犯、省エネ、ランニングコストの軽減等々を行うことも多くなってきました。実際に行われているのは「修繕（狭義）」工事にとどまらず、改良や改善を含む「改修工事」ですから、大規模修繕工事等で使用されている「修繕」という用語は、広義の意味では「改修」と同義語として使われていると考えてよいでしょう。

## 5 「住み継ぐ棲家」

結局のところ、マンションの物理的寿命は私たちの寿命より長いようですから、非物理的耐用年数がマンションの寿命にとってより重要になってきます。そこで、大規模修繕工事の内容はどこでも同じではなく、ある程度物理的な限界があることは当然ですが、その選択をする管理組合がマンションの寿命を決めることになります。そのとき、「私はもうすぐこの世からいなくなるからどうでもいい」と言わないで、マンションストックを有効に循環させる視点から、「終の棲家」から次世代に引き継ぐ「住み継ぐ棲家」として、ご自分が住んでいるマンションを育てて欲しいと願っています。



軍艦島の30号棟



## 住民の声を聞き、早く動く

マンション管理士

市川 貴久（新宿区在住）

### はじめに

平成24年にマンション管理士として独立開業して、牛込神楽坂駅至近に事務所を開業しました。以前は銀行系リース会社のコールセンターで責任者の職務に就いていましたが、管理組合の理事長経験をきっかけに、平成20年にマンション管理士資格を取得しました。当時は、地元の管理士会（現在、東京都マンション管理士会新宿支部）に籍を置き、行政が主催する管理組合同士の情報交換会などにボランティアで参加していました。そして、平成23年3月の東日本大震災をきっかけに、私も人生を大きく見直すこととなりました。

震災以降は、全てを失った方々から寄せられるリース代金の支払相談に胸が痛む思いで業務をしていました。リース物件に付された動産保険は、地震被害に対して免責です。支払債務は消えない旨を伝えなければならない立場のなかで、「困っている人の気持ちに寄り添う仕事」に転向したいとの想いが募り、翌年3月に退職し、4月から人生2つ目の大学の通信課程へ入学、区立の創業支援センター内に事務所を置き土業の研鑽に努めました。今では、自宅兼事務所で顧問先管理組合10件の適切な管理運営のお手伝いをしております。以下、顧問先での一例をご紹介します。

### 現地の確認と数多くの聞き取りを最優先

平成27年2月頃、都内のAマンション（RC造7階建て、築46年、68戸、竣工時より管理員住込み）の理事長からホームページを見て「相談したい」との問合せです。

直ぐに、現地へ伺い直近の総会議案書の確認、躯体の目視点検、各役員と管理員からの聞き取り等

を行ったところ、数年前から管理費会計の赤字が続き、2年前の大規模修繕工事のアフター点検が未実施、空室住戸の専用庭の地盤沈下を放置、1階駐車場の天井スラブからの漏水への未対応、エレベーターかご内壁毀損に対する保険事故の未請求があることが判明しました。

長らくこうした対策検討を欠いたまま、管理会社変更の議論のみが行われている状況です。詳しくお伺いしたところ、半年前から管理会社変更を目指して3社プレゼンと最終選定を経て、臨時総会の議案書の配布まで至ったものの、変更予定先の管理会社の金銭事故に関する記事のコピーが何者かにより全戸配布されたとのこと。「混乱が必至と考えられるのに臨時総会を開催して良いものか？」というのが、同日理事会からの質問でした。遺憾が残る総会だけは避けるべきとして、一旦、開催を延期することをお奨めして、同日から対策検討を始めました。

### アンケート調査で「意見の見える化」を試みる

手始めに試みたのは、全組合員＋全賃貸住民に向けたアンケート調査でした。ここで得られた回答をクロス集計して、複数の傾向を捉えました。以下はその一例です。

#### 【例：「管理員の住込み」に関する傾向】

- ①竣工当初からの居住者、高齢者、特にステータス重視の外部オーナーが、「管理員の住込み」（以下「住込み」）に固執している。
- ②竣工当初からの居住者は、管理費が上がってでも「住込み」を望んでいる。

③高齢者は、管理費の値上げは困るが、「住込み」でないと不安に感じる。

④外部オーナーは、「住込み」が費用的に厳しいのなら、せめてオートロックを導入して欲しいと望んでいる。

アンケート結果をフィードバックするとともに、外部区分所有者や日頃から管理員と接点がある賃借人も参考とするために含めて意見交換会を開催して、各立場による意向の違いと、資金難の中での理事会運営の難しさを参加者に説明しました。会場で交わされた「欲しい専有部分サービス種類を各戸に確認してみたらどうか」などの貴重な意見を参考にさらに追加アンケートを行い、2回目の意見交換会では、これらのまとめを含め、まずは、「住込み」廃止に対する一定の理解を得ることができました。

#### 【一定理解が得られた事項】

- ①竣工当時の躯体設備を維持するためには、今後、さらに資金が必要である。
- ②「住込み」を日勤管理員へ変更して管理費の支出を抑えることを方針とする。
- ③宅配荷物の預りや独居世帯の監視依頼など管理員への個人的な依頼は、各個人が直接相手業者等に依頼するとか、近隣住戸同士の助け合いで対処する。

アンケート調査は、本来、管理費の削減項目を探るための下調べが目的でしたが、回答者にとっては、回答するに際して自らの考えを整理する機会となりました。丁寧な投げかけを繰り返すことで、長年課題の「住込み」廃止を含む管理会社変更決議案が、業務着手から4ヶ月後に滞りなく総会承認されました。

#### 「民泊」住戸への速対応

初夏の夕刻にエントランスで理事会を開催していたところ、見慣れない若い3人組がスーツケースを引いて入ってきました。数週間前にも見慣れない外国人がいたとの情報もあったことから、理事会として事情を聞くことを提案して、早速、英会話OKの理事長が質問をしました。

理事長「どこから来たの？」

外国人「韓国から・・・」

理事長「どうやって、ここに来たの？」

外国人「インターネットの予約の案内で・・・」



総会に出席中の筆者（左端）

民泊でした。部屋番号を確認したところ、該当住戸は外部居住組合員B氏の所有の賃貸住戸です。理事会を中断し、架電により直ちにB氏にこの状況を伝え、次回理事会での本件事情の説明をお願いしました。

しかし、B氏にとっては、寝耳に水です。現理事会による意見交換会などの新たな取組みに信頼を寄せていたB氏は、インターネットを介して旅行者相手に宿泊施設として勝手に利用させたことは賃貸借契約に違反するとして、即刻、賃借人との契約を解除してくださり、次月の理事会を待つことなく、僅か数週間でスピード解決することができました。

このA組合の管理規約第12条（専有部分の用途）は、現行の標準管理規約と概ね趣旨で「区分所有者は、その専有部分をその本来の目的たる住宅としてのみ使用し、他の用途に供してはならない。」となっています。この条文によれば住戸を営業態様である宿泊施設への転用が認められるとは考えられません。特に今回は、B氏が管理組合の運営に協力的な方で問題なく対処できました。やはり、普段から外部居住組合員ともコンタクトを取って良い関係を築いておくことが、リスク軽減に役立つことを痛感しました。

#### 理事長からのひとこと

40数年来続いていた管理会社の変更を市川先生にお願いしました。民泊で海外の方が出入りしていた時も適切な助言をいただき早期解決できました。多様な意見がある組合員に寄り添い、専門的で客観的なアドバイスは管理組合の大きな支えになっています。





## はじめに

マンションのエントランス廻りにおいては、機能向上・性能アップ・グレードアップを行うリノベーション工事\*が多数あります。今回は、その中から「エントランスのオートロック化工事」と「宅配ボックスを併設した集合郵便ポスト設置工事」の2つの改修工事について、ご紹介いたします。

※編註：機能を変更して性能の向上や付加価値を与えるための改修工事

## 1 オートロックとは

以前のマンションの共用部分は、居住者以外の誰もが立入りまたは通行が可能な場所でした。公団等の団地タイプはこの典型です(写真1)。しかし、このことは、セキュリティの面から考えると非常に危ない状況にあると考えられます。居住者でない者がいつでも立ち入ることは、居住者にとっては気持ち

のいいものではありません。

そこで、都心部周辺に建てられたマンションには、いち早く、共用部分のエントランスに風除室と防犯対策を兼ねたオートロックシステムのエントランス自動ドアが取り付けられました(写真2)。以後、このスタイルが徐々に一般的になり、今では賃貸マンションにも当然のように取り付けられ、3階建て程度の賃貸アパートでも、オートロックエントランスが標準的になっています(写真3)。

## 2 時代背景

先程も述べましたように、マンションの初期(団地タイプ)では、共用エントランスに機能的な役割に対する概念がほとんど無く、集合の郵便受けがある(写真4)程度で、エレベーター(以下「EV」という。)が付いてから、ようやくEVホールがエントランスホールの様になってきました(写真5)。さらに、EVホールを外部と遮断するために、手動型エントランスドアを付けた形へと変わっていききました(写真6)。エントランス入口にインターホンと連動した

形でのオートロックシステムが採用されたのは、さらにそれから先の時代になってからです。したがって、マンションを建築した時代により、エントランスの形が様々であり、築年数が古ければ古いほど、オートロックとは無縁な状態になっていると思われます。

そこで、リノベーションにより、現在のエントランスを最新式のオートロックシステムに改良していく方法をご紹介します。

## 3 現状のタイプ

エントランスの現状が、次のようになっている場合を前

提とします。

- ①エントランスドアが無いタイプ
- ②エントランスドアが手動のタイプ
- ③エントランスにインターホンが無いタイプ
- ④インターホンとエントランスドアが連動していないタイプ

## 4 対策

前記③の改善には、次のような方法があります。

- a. エントランスドアを新設する。
- b. エントランスドアを自動ドアにする。
- c. インターホンを新規に設置する。
- d. インターホンをエントランスとの連動型に変更する。

## 5 工事上の問題点

まず、bの自動ドアを設置するためには電源を引く必要があり、また、自動ドアを動かすエンジン装置を設置するためにはエントランスの天井裏にスペースが必要です。cのインターホンを新たに設置する場合は、エントランスから各住戸までに配線工事をする必要があります。また、インターホンが設置されている場合でも、既存の配線を使ってオートロックシステムに連動できるかを調べる必要があります。このように、色々な技術的問題点を解決してリノベーションを考えいく必要があります。

右の写真でオートロックシステム設置工事の具体的な施工の様子を紹介します。

## 6 宅配ボックス

郵便ポストの様に、不在時でも宅急便を受け取ることができない

かとの発想で、開発されたのが宅配ボックスです(写真10)。色々なメーカーが商品化していて、大きさも大小様々です。今では、昼に不在が多い都心型や単身者向けの新築マンションに、当初から設置されているケースがあります。リノベーション工事では、エントランス廻りの機能アップとして、郵便ポストの改修時に取り付ける場合が多くなってきています。

## 7 郵便ポスト

以前は、前から入れそのまま前から出すタイプ(写真11)が主流でしたが、今では、防犯性能を兼ねた形で、前から入れ後ろから出すタイプがあります。この形であれば、エントランスの共用部分内部に入らなくても郵便物等をポストに入れ、居住者は内側から取り出すことができ、第三者の内部への立入りを防ぐ防犯性に優れています。特にオートロックタイプのエントランスの場合はこのタイプが標準になっています(写真12)。

リノベーション工事においても、前入れ前出しタイプの郵便ポストの設置場所を変更して、前入り後ろ出しタイプに改良したり、オートロックと組み合わせて取り付けて、防犯性を高めているケースがあります。



写真1 団地タイプのエントランス



写真2 オートロックシステムのエントランス



写真3 賃貸アパートのエントランス

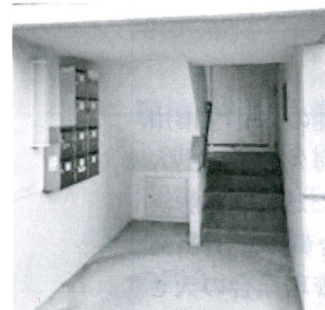


写真4 団地の共用エントランス



写真5 EVホール



写真6 手動型エントランスドア

### 【オートロック設置工事 施工の事例】



写真7 施工前：オートロックエントランスを設置する前の状態



写真8 施工中：オートロックシステムエントランス設置のためにフレームを設置



写真9 施工後：完成したオートロックシステムエントランスの状態

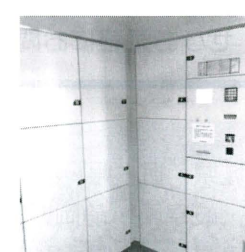


写真10 宅配ボックス

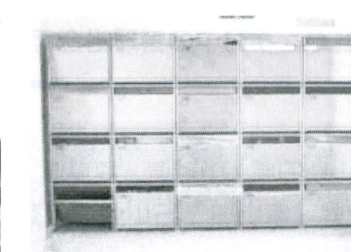


写真11 古いタイプの郵便ポスト

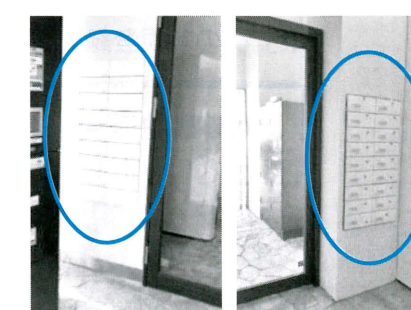


写真12 最近の郵便ポスト：外部(写真左) 内部(写真右)





マンションみらいネットは、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。  
文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

# マンションみらいネット インフォメーション NO. 94

## マンション管理士無料訪問説明のご案内

「マンションみらいネット」への登録をご検討中の管理組合に対して、(公財) マンション管理センター(以下「当センター」)では、本システムに精通した経験豊富なマンション管理士を無料で個々のマンションに派遣し、概要説明や質疑応答を実施するサービスを提供しています。

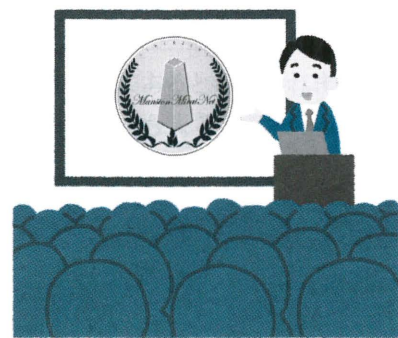
### ●専門家が直接みなさまのマンションにうかがいます！

「マンションみらいネット」のシステム運用開始直後、本システムの利用を検討するたくさんの管理組合から「活用方法やメリットをもっと詳しく説明して欲しい」、「理事会や総会等における説明の際にサポートをお願いしたい」というご意見・ご要望が数多く寄せられました。

当センターでは、このようなみなさまの声にお応えすべく、マンション管理のエキスパートであるマンション管理士を個々のマンションに派遣し、対面でシステムの詳細をご説明し、質疑応答させていただく「マンション管理士無料訪問説明」を実施しています。



### ●全国の管理組合に様々なシーンでご利用いただいています。



「マンション管理士無料訪問説明」は、(一社)日本マンション管理士会連合会と、そこに加盟する全国の会員のマンション管理士の協力を得て実施しています。

お申し込みいただいた管理組合には、担当のマンション管理士が電話にて訪問前の事前打ち合わせをさせていただきます。

また、訪問日に関しては、管理組合の活動時間帯である夜間や祝休日でも、できるだけ管理組合のご都合に合わせた訪問日程調整を行います。

理事会や総会での説明、修繕委員会等の専門委員会での説明、管理組合内の勉強会等、全国の管理組合の様々なシーンでご利用いただき、組合内の合意形成に役立てていただいています。

### ●お申し込みいただける管理組合

お申し込みいただける管理組合は、以下の対象地域に所在するマンションで、「マンションみらいネット」への新規登録又は更新登録を検討中の管理組合です。ぜひお気軽にお問い合わせください。

#### ★対象地域★

北海道・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・富山県・石川県・山梨県・岐阜県・静岡県・愛知県・三重県・滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県・広島県・山口県・香川県・愛媛県・高知県・福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県  
(対象地域内であっても派遣管理士が確保できない等で、派遣できない場合もあります。)

## ●お申し込み方法

「マンション管理士無料訪問説明」をご利用の際は、以下のいずれかの方法により当センターに申し込んでください。

申込内容を確認後、担当のマンション管理士から直接管理組合にご連絡させていただきます。

#### ★お申し込み手続き★

##### (1) インターネット申込をご利用の場合

マンションみらいネットホームページ内のマンション管理士訪問説明会申込フォーム (<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/form/form11.htm>) からインターネット経由で申し込んでください。

##### (2) ファックス申込をご利用の場合

マンションみらいネットホームページ内のマンション管理士訪問説明申込書 (<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/pdf/11.pdf>) をダウンロード後印刷し、必要事項を記入の上、マンション管理センターへファックスで申し込んでください (FAX **03-3222-1520**)。  
※このページをコピーして、以下の「マンション管理士無料訪問説明申込書」に必要事項を記入の上、ファックスいただいても結構です。

マンション管理士無料訪問説明申込書 (コピーしてご利用ください。)			
管理組合名	申込者名 (組合との関係) ( )		
連絡先	住所	〒 -	
	電話	- -	FAX - -
	mail	@	
説明機会	・総会での説明 ・理事会での説明 ・その他 ( )		
訪問希望日	第1希望 平成 年 月 日 第2希望 平成 年 月 日		
説明要望事項、 検討状況 等			

注1. 本サービスは、マンションみらいネットのみに対応するサービスであり、一般相談等は含まれません。  
注2. 訪問希望日は、お申し込みから2週間以上先の期日をお願いします。  
注3. 派遣管理士の確保が困難な場合は、別途ご相談とさせていただきます。

詳しくは、「マンション管理士無料訪問説明」専用ページで！



<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>  
QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます！



お問い合わせ・  
お申し込み

公益財団法人 マンション管理センター 企画部  
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)  
〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

電話: 03-3222-1518  
FAX: 03-3222-1520



12月、1月に新規登録された38管理組合（マンションみらいネットの登録を含む）をご紹介します。  
皆様どうぞよろしくお願いいたします。

マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。

さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。

ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。（詳しくは本誌14～15ページをご覧ください。）

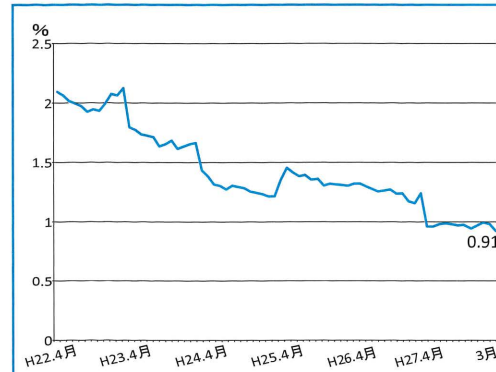
金利等 ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

融資金利は年0.91%（平成28年3月1日現在）

耐震改修工事を行う場合又はマンションすまい・る債積立組合の場合は 年0.71%  
マンションすまい・る債積立組合が耐震改修工事を行う場合は 年0.51%

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

参考（最近の金利推移）



保証料等について

10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は298,600円です。  
なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の240,100円になります。

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合
- ②マンションすまい・る債積立管理組合
- ③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

公共団体の助成制度について

共用部分リフォーム融資を受けるに際し、機構融資への利子補給、保証料への補助、工事費や設計費への補助等各地方公共団体によって様々な助成制度が提供されています。詳しくは本誌の昨年10月号の特集記事をご覧ください。

保証に関するお問い合わせは

（公財）マンション管理センター 業務部  
TEL 03-3222-1518

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp/>）をご覧ください。

大規模改修・建替えのご検討の際は、

「マンション再生協議会」のホームページで最新の情報や事例等をチェックできます。

<http://www.uraja.or.jp/mansion/>

「マンション再生協議会」は（公社）全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。

平成27年12月登録の29管理組合うち7管理組合（後半）

名称	所在地
セレッソコート OSAKA ステーションランド	大阪府大阪市平野区
グリーンハイツ芝	堺市西区
エステムコート三宮東	兵庫県神戸市中央区
リヴィエール曽根ティアラ	福岡県北九州市小倉南区
サンパーク南八千代	八幡西区
エクシード室見	福岡市早良区
エンゼルハイム城岳	沖縄県那覇市

平成28年1月登録の31管理組合

名称	所在地
ライラックマンション東札幌	北海道札幌市白石区
ダイアパレス台原	宮城県仙台市青葉区
ダイアパレスパークガーデン萩野町	宮城野区
ハynes船橋	千葉県船橋市
赤羽ローヤルコーポ	東京都北区
シーズガーデン成増	板橋区
ワコーレ大塚	豊島区
TOP 南大塚第5	豊島区
西落合ローヤルコーポ	新宿区
ハynes四谷	新宿区
ライオンズマンション飯田橋	新宿区
レチオンス大山	渋谷区
ネイヴル世田谷	世田谷区
ドミール蒲田	大田区
麻布広尾ナショナルコート	港区
コアマンション御徒町フリージオ	台東区
浅草橋ハビテーションビル	台東区
シティコーポパルナス東村山廻田	東村山市
レクセルガーデン福生	福生市
グレイス茅ヶ崎ソレアード	神奈川県茅ヶ崎市
メゾンフィオーレ春日	静岡県静岡市葵区
希望ヶ丘ハイツB棟	愛知県名古屋市千種区
ユニハイム四条大宮駅前	京都府京都市下京区
メゾン白川	左京区
ルイシャトレ北堀江	大阪府大阪市西区
ヒルズ御影山手	兵庫県神戸市東灘区
ルミナス小町	広島県広島市中区
ライオンズマンション六本松	福岡県福岡市中央区
ロマネスク大塚第5	中央区
センチュリー21室見	早良区
井尻中央マンション	南区



## (公財) マンション管理センター 特別セミナー 「マンション標準管理規約改正」解説セミナー

平成28年3月14日(月)に国土交通省より、マンション標準管理規約の改正が公表されました。  
当センターでは、分譲マンション管理組合役員、管理会社、マンション管理士等の方々を対象として、この「マンション標準管理規約改正」の解説をするセミナーを開催いたします。

**開催日時、会場、定員(先着順):** ※詳しくは、下記当センターホームページをご覧ください。

- ①東京 平成28年5月16日(月) 開始は午後を予定  
住宅金融支援機構本店 す・まいるホール 250名  
東京都文京区後楽1-4-10 (水道橋駅 徒歩3~5分)
- ②大阪 平成28年5月26日(木) 開始は午後を予定  
吹田市文化会館メイシアター 中ホール 250名  
大阪府吹田市泉町2-29-1 (阪急吹田駅 すぐ) (JR吹田駅 徒歩約15分)

**受講費用:** 資料代として実費相当額を予定しています。

(事前に資料代をお振込みいただいた方のみ受講できます。)

※両会場とも駐車場はございませんので、車でのご来場はご遠慮ください。

### ●講習内容(予定)

「マンション標準管理規約改正」の背景とポイント

講師: 国土交通省市街地建築課マンション政策室 担当官

### ●受講申込み

受講申込みを、インターネット上のWebから行った後、資料代を下記の指定口座に入金をお願いいたします。  
(払込手数料については払込み人様にてご負担ください。)

なお、入金確認後に受講番号を連絡しますので、当日会場にて受講番号と受講者氏名をお申し出下さい。

【申込み先 Web】 <http://www.mankan.or.jp/hyoujyun/menu.aspx>

【振込み先】 株式会社 三菱東京UFJ銀行 本店  
普通預金 7651333 公益財団法人マンション管理センター

### 【お問合せ先等】

(公財) マンション管理センター管理情報部 TEL: 03-3222-1517

◎ホームページ [http://www.mankan.or.jp/01\\_seminar/seminar\\_in.html](http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html)

## ◎登録管理組合の皆様へ

理事長の交替、または、「マンション管理センター通信」の送付先の変更などがありましたら、次の方法のいずれかの方法にて、ご連絡くださいますようお願いいたします。

①本誌2016年4月号巻末ハガキ(理事長交替通知書)

②当センターホームページ「管理組合登録(メンバー)」

[http://www.mankan.or.jp/02\\_union\\_reg/union\\_reg.html](http://www.mankan.or.jp/02_union_reg/union_reg.html)

③電話、FAX

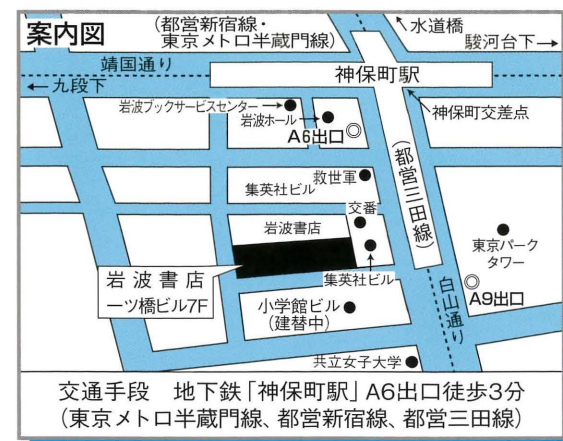
(公財) マンション管理センター業務部 TEL: 03(3222) 1518 FAX: 03(3222) 1520

## 編集 後記

春遅い山里の沢は、冬の呪縛から解き放たれ雪解け水がゴウゴウと流れ、この傍らには、羽根突きに似た楚々とした5つの花弁が枝中を飾って、春の到来を笑み満面の喜びの表情で一杯表します。桜も盛りを過ぎようとしている里を歩くと、晴れ上がった空にヒバリが高く鳴き、ツバメが低く高く宙返りをしています。もう暫くすると、視界の多くを遮るように聳え立ちたおやかに連なる峰々の山肌に馬、蝶、爺、などの雪形が見られるようになると、田起こしなどの農作業が始まります。

管理組合では、そろそろ定時総会に向けての準備に取り掛かるころかと思えます。議案作成等で苦勞されるかと思いますが、将来に繋がる大事なことと自負をもって、ことに当たっていただければと思います。

今月の特集は、「マンションの情報管理について ~「マンションみらいネット」の活用のご提案~」の記事です。ご参考にしてください。



## 公益財団法人 マンション管理センター (国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

- 代表 03-3222-1516
- マンションみらいネット 03-3222-1518
- 組合運営、管理規約等のご相談 03-3222-1517
- 建物・設備の維持管理のご相談 03-3222-1519
- 組合登録、住宅金融支援機構融資の債務保証 03-3222-1518
- マンション管理士試験・登録のご案内 03-3222-1578
- 書籍の出版販売、センター通信 03-3222-1535
- 大阪支部 06-4706-7560

## 月刊マンション管理センター通信 4月号

平成28年4月15日発行 第364号

発行人/公益財団法人マンション管理センター

発行所/公益財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL. 03-3222-1535 FAX. 03-3222-1520

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

定価/1部 410円

印刷所/株式会社大成出版社 東京都世田谷区羽根木1-7-11

TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888

ホームページ <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

本誌掲載記事(写真、図表等を含む。)の全部または一部の転載を禁じます。

本誌掲載記事のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、当センターの見解ではありません。



