



マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）

❖ 巻頭言 熊本地震の教訓を活かそう ❖



首都直下地震に備える



このほど熊本地方で発生した地震は、首都圏のマンション関係者にも大きな衝撃となったはずです。

災害に強いマンションを自負していたのに、震度7もの本震2波に加え、震度4以上の揺れが連日連夜続くという現象は、どんな頑丈な建物でも持ちこたえられない恐れがあるということです。

そして、地域限定の局地的な震災は、首都直下地震が懸念されるマンション群にとっても、防災対策を根本から見直すべきことを促す教訓となりました。これまでのように多少の揺れなら、マンション内に留まっていたほうが安全というのではなく、建物外に避難すべき場合があるということです。



居住者全員に関心を



管理組合の仕事として大切なのは、皆さんから集めて使う管理費・修繕積立金（管理費等）の監理です。日常の建物・設備の維持管理のための経費は不可欠なのに、意外に住民の関心が薄いようです。

各自の家計を支える収支には敏感のはず、共用部分のライフラインにも、他人任せにせず、ぜひ目配りしてもらいたいものです。

十数年ごとに実施する大規模修繕は、管理組合として最大の事業ですし、巨額の積立金を注ぎ込みます。

そのためには、できるだけ早く準備に取り掛かり、工事の概要や資金計画の全容を組み立てておき、居住者全体の理解を求める必要があります。

できるだけ広く情報を集めておきましょう。

目次

● 巻頭言 熊本地震の教訓を活かそう 1
● 防災計画の見直しプラン 2～3
● 三度目の大規模修繕体験記～その1～ 4～5
● 組合会計・監事の実務 6～7
● 行政コーナー 8

防災計画の見直しプラン



直下型地震の特徴



熊本地震で被害の最も大きい地域はごく狭い地域とされていますので、地域局限となる直下型地震の可能性が高いように思われます。

近く襲来が懸念される首都直下地震も地域によっては被害の程度が異なるかもしれませんが、やはり最悪の状況に備えて防災対策を検討しておくべきでしょう。



室内避難から屋外避難へ



これまでは、震度4程度までの揺れにとどまっていたこともあって、マンションなら室内のほうが安全という認識でしたが、熊本地震並みの本震や連続した余震を想定すると、100%安全な建築物は存在しないそうなので、屋外避難を検討せざるを得ません。

もし異常に激しい地震を感じたら、身の安全確保が最優先ですが、次に玄関ドアを半開きにしておくなど避難路を確保し、揺れが収まったら、近隣の様子を観察しましょう。

屋外避難の事態となるようでしたら、必ず触れ回るなり、動きなり、気配があるはず。助け合い、支え合い、それが集合住宅の強みでもあります。



頼りになる防災リーダーの育成と配置



室内待機か、屋外避難かの判断、そして避難の誘導、避難場所の選定など、冷静に処理できる防災リーダーの存在は欠かせません。

地域の防災訓練や講演会、勉強会などで居住者全体の防災意識を高めるとともに、自主防災組織の活性化を促進して、防災リーダーの育成を図りましょう。

地震発生直後は各自の判断に任せ、その先は防災リーダーの出番として、マンション全体のネットワークを活かすようにしたいものです。



紛らわしい管理組合用語集

◆ 管理と監理

建物設備の管理と、工事の監督＋諸管理の監理ですが、俗にクダかん、タケかんとサウかんと呼んで使い分けています。

◆ 管理費と修繕積立金

管理費は日常の維持管理業務に使うための経費ですが、積立金は将来の計画修繕に備えて積み立てておくお金です。

家計でいえば、日々の暮らしに使う管理費と、不時の入用のための貯金にあたる修繕積立金ですので、それぞれ別会計で処理します。

◆ 計画修繕と小修繕

長期修繕計画に従って、大規模修繕や配管更新など計画的に行うのが計画修繕です。これに対し、日常業務の過程で行う各所の部分的修繕が小修繕で、管理費で処置します。

◆ 監事と幹事

管理組合の監査役が監事、一般のグループやイベントの取りまとめ役が幹事です。組合業務の執行に当たるのが理事となっています。

会社ならば、取締役と監査役に当たるのが理事・監事ということになります。

◆ 専有部分と共用部分

区分所有権の対象となる住宅部分が専有部分で、区分所有建物の専有部分以外の部分を共用部分といいます。

管理組合が管理するのは、この区分所有建物の共用部分のほか、敷地や規約で定める付属施設などです。

各住戸に接するバルコニーは共用部分ですが、その住戸が専用使用权を有していますので、専用使用部分と呼ばれています。

防災計画の見直しプラン



旧来の防災常識「ソレダメ」



マンション総合コンサルティング代表の廣田信子さんが古い防災知識の誤りを次のように指摘しています。

・テーブルの下にもぐる「ソレダメ」

ダイニングテーブル等は固定されていないので、大きく動かし、揺れて食器類やテーブルの上に載っている器物が落ちてくるかもしれない。その下にわざわざ入るのはかえって危険です。

・グラッと来たら火を消して「ソレダメ」

ちょっと離れたところから、わざわざ火を止めに行くのは、かえって危険です。今のガスコンロは自動的に火が止まりますので、心配はいりません。

・風呂の残り湯を貯めておく「ソレダメ」

断水に備えてトイレ用の水を確保しておくためですが、マンションでは排水そのものができなくなる可能性が高いのです。その残り湯自体が腐っても流せないのです。

防災用のトイレ袋を用意し、水はきれいなものを多めに用意しておきましょう。

・壁に囲まれて一番安全だからトイレに避難を「ソレダメ」

木造家屋と違い、マンションでは上階が崩れてくる恐れはまずありません。

それよりも、ちょっとした歪みでトイレのドアが開かなくなることはあり得ます。助けを求めても声は届かず、停電で昼間も真っ暗です。

開口部につながる広い空間に避難するようにしましょう。



紛らわしい管理組合用語集

◆ 管理者と管理会社

区分所有法により建物の維持管理を行う責任者が管理者で、管理組合の理事長になることが多い。その委託により、管理業務を担うのが管理会社です。

管理組合が自分たちで管理業務を行うのが自主管理、業者に委託するのが委託管理ですが、管理業務の一部を委託する部分管理にしているところもあります。

◆ 総会と理事会

管理組合の総会は組合員全員参加の最高意思決定機関とされ、理事会は総会決定を執行するための役員だけの組織です。

総会での普通決議は出席者の過半数の賛成で可決となりますが、規約の改廃など重要事項は組合員総数の4分の3以上の賛成が必要とされ、これを特別多数決議事項といいます。

◆ 規約と細則

管理組合の組織と運営の根本規則を規約といい、細部の具体的な規定を使用細則あるいは細則と呼んでいます。

これらのルールは、区分所有者のみならず後継者や賃借人などの占有者にも守ってもらうことになっています。

◆ 本管と枝管

建物の内部を貫いて配置してある立管が本管、そこへ各戸から連結しているのが枝管です。

本管は管理組合が管理しますが、枝管の管理は通常の場合各戸の責任負担となります。

三度目の大規模修繕体験記～その1～ ①



はじめに



「あなたは来期の管理組合の理事の順番です。」
こんな文書が来た。すでに他界した母がまだ元気なころ理事を務めていたのは、もう十数年も前だ。順番なのだから引き受けねばならない。

そして、理事就任後、当マンションは三度目の大規模修繕をしなくてはいけない時期なのだと知った。しかしそのときには大規模修繕とは何か、しかもその「三度目」が何を意味するかも知らなかった。まして、任期2年目にして理事長になるめぐりあわせであったとは、当時まったく想像もしていなかった。

同じようなお立場の方もおいでになるかと思い、初心者理事長の「三度目の大規模修繕」体験記を、同時進行でお届けする。



知識ゼロからのスタート



管理組合運営には、法律・財務・行政の動向等の一般的な知識に加え、建物・設備に関するもある程度の知識が必要であることが、理事に就任してから少しずつ分かり始めた。

過去二回の大規模修繕のときには、会社勤めをしており帰宅が遅かった。何か月も足場を組んで暮でおおわれていた、というような記憶しか残っていない。

平成27年、当マンションでは全戸玄関扉交換工事が行われた。このときはじめて、玄関扉は共用部分であることを知ったという程度であり、建物・設備の知識はないに等しかった。

平成27年11月、マンションNPOの一級建築士である山野井武氏を講師として「大規模修繕を成功させよう 修繕工事にかかわる基礎知識」という住人向け講演が当マンションで開催された。これを聞き、ようやく大規模修繕について少し理解が進んだ。



「建築の知識は必須ではない」この一言にほげまされ



山野井氏のお話は、パワーポイントのスライドを使い、大変わかりやすかった。

そして同氏は、こう強調された。

「修繕専門委員会が組織されると、建築の知識がなければだめなのではないか、と思われることが多い。たしかに知識はあった方がよいが、それは必須ではない。むしろ、人の話をきちんと聞ける人の方が望ましい。また、できるだけ男女で構成されている方がよい。」

この言葉に励まされ、大規模修繕専門委員会の委員募集に手を挙げた。現在は紅一点である。これから先、女性の委員が増えることを期待している。



コンサルタントの選任、頼もしい専門家



もちろん、知識豊富な専門委員も複数おられ、大変心強い。他の委員の議論についていけないことも多々あるが、マンションという大きな空間には、かくもさまざまな要素が含まれているのだということが少しずつ分かってきた。

何度かの過程を経て、コンサルタントが選任され、住人への説明会も行われた。

やはり専門家の存在は頼もしい。全く初歩的な質問にも、丁寧にお答えいただける。どうやら、三度目の大規模修繕には、給排水管の更新が大きな決め手のひとつであるらしい。

コンサルタントが原案を作成した建物調査の住人向けアンケートの文言・内容の吟味を重ね、その配付と回収はちょうど当マンションの定期総会の時期と重なった。

新期理事会が始動、わたくしは理事長となった。



百聞は一見にしかず



理事長になった途端、「理事長印を押す」という仕事が沢山やってきた。

そのなかのひとつに、内装工事申請の承認、いわゆるリフォーム申請の承認がある。当マンションには、リフォームにかかわる細則はない。前期理事長にやりかたを教わりながら、近隣住戸の承諾といった必要書類がそろっていればいいことにして押印する。

1件目は、壁クロスの取り換えといった問題のなさそうな内容であったので、迷うことなく手続きをした。

2件目は、詳細な図面がついていて、内容もいろいろと書かれている。これをわたくしが見ても理解ができない。大規模修繕専門委員長に連絡し、委員長よりコンサルタントに連絡してもらって協議の結果、わたくしから施主と施工業者に連絡をとった。当マンションは大規模修繕工事を控えている状況を説明したところ、幸いなことに、施主と施工業者から、内装工事の過程で全面的なご協力をいただけることとなった。

翌月の理事会でコンサルタントを理事会にご紹介することになっていたのだが、その日、そのお宅はちょうど床をすべてはがした状態になっているという。施主のご了解のもと、そのリフォーム現場をコンサルタントに見せてもらえることとなった。めったにない機会であるので、時間のある理事も、見学可能とした。



そのお宅は、1981年の竣工以来、一度もリフォームをしていなかった。間取りによって多少の違いはあるものの、住んでいるマンションの専有部分の給排水管がどこをどう通っているのか、設置から36年目となった「管たち」は、外から見てどういう状態にあるのか直接見るという幸運な機会は、こうして訪れた。



施工業者はわれわれの見学に立ち会い、詳しく説明してくれた。

いままで言葉として、あるいは文字で見る「給排水管」が、自分の部屋でもどこにどうあるのかが、初めて立体的に頭にはいった。

この機会を提供してくれた施主と施工業者には、非常に感謝している。

(つづく)

《次回は建物調査アンケートと建物調査について、報告する予定です》

組合会計・監事の実務 ①



資産と資金



管理組合の監事なんて楽な仕事だと思われてはいませんか。収支の帳尻さえ合っていればOKというのなら簡単です。

標準管理規約には、監事について「管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し」とありますので、組合業務の全般に明るくないと無理でしょう。

そのため、組合によっては監事の資格について規約で「理事長、副理事長、会計担当の経験者」と規定しているところもあります。



滞納処理



管理費等は組合活動の動力源ですから、滞納があると大変です。

組合役員といえども同じ居住者同士、扱いにくいことに違いありませんが、強権発動前に解決したいものです。

滞納常習者の多くは、管理費等引き落とし口座への入金うっかり忘れといった単純ミスですが、中には督促状が来てから払うような横着もあるようです。

ただし、長期滞納者の中には深刻な事情を抱えているケースもあり、面接などにより納入方法を相談することも必要になります。

管理費等は必ず納入してもらわなければなりませんので、督促に努めましょう。



監事の幅広い責務



形式的な仕事なら年1回の決算監査で済ませても可能でしょうが、もし問題をはらんでいる収支だとしたら、修復不能になってしまいます。

業務全般の監査を目指すならば、できれば2か月に1度の監査、少なくとも四半期ごとの監査ぐらいは心掛けるべきでしょう。



区分経理の厳守



管理組合の経理は、管理費勘定と修繕積立金勘定とが二本柱で、組合によっては駐車場収入や駐輪場関係などの特別勘定があります。

日常の維持管理は管理費勘定でまかいますが、金額の張る修繕課題が生じると積立金に手をつけたくなくなります。しかしながら、積立金は計画修繕のためのものですから、無計画に取り崩してならないはず。どうしても必要なら、長期修繕計画の組み直しから取り掛かる必要があります。

管理費勘定は1年間で使い切るためのもの、積立金は将来のために蓄えておく貯金と、区分経理を厳守しましょう。



事故防止策の徹底



現下の低金利時代にあっては、資金の運用益を考慮するよりも、安全確実な保管が何よりでしょう。

組合口座の通帳と印鑑との別管理、ATMを使用せず銀行窓口での取り扱い、組合事務所窓口での現金収納の原則禁止など、様々な手配りが必要です。

出納帳簿の点検も決算時だけでなく、四半期ごと、できればもっと頻繁に実施しましょう。



課税文書の印紙漏れに注意



管理組合が業務上取り交わす書類に問題がないか、つぶさに点検することも監事の重要な仕事の一つです。

管理会社への委託や大規模修繕の請負などの契約書類は、印紙税法でいう課税文書に当たりますので、収入印紙の貼付が必要になります。印紙漏れは3倍の過怠税が課せられますので、よく注意しておきましょう。

組合会計・監事の実務 ②



過ぎたるは及ばざるがごとし



やり過ぎを戒めた格言ですが、マンションで管理業務のやり過ぎとなると多額の支出を伴う場合が多いだけに大きな問題を生じます。

経常的な修繕は管理費で、計画修繕は修繕積立金でとなりますが、あくまでも原状回復が目的です。新素材を使つてのグレードアップも多少ならば許容範囲でしょう。

これが大幅な改良、改造工事となると、もはや修繕ではありません。別個に特別会計を組み、組合員全体の意向を確認してから、計画に着手すべきでしょう。



使途不明金と無駄使い



領収書なし、説明もつかないような出費があったら大変、それこそ裏金、使い込み、横流し等々、悪い方に疑いが向けられます。そういう事態を招かぬよう、日頃のしっかりした会計処理が大切です。

様々な出費のうち、割高感のあるものや骨折り損に終わってしまったもの、結果の出にくいものなどがあるはず。組合員から「無駄使い」と非難されることは、できる限り避けたいものです。

施策の評価として優劣の判定は難しいものですので、できれば事前の計画段階で確実なものにしておくような配慮が必要です。



振込手数料はどっち持ち



経費の支出先へ銀行から振り込む場合、その手数料を組合側が負担するのか、先方で負担するのか、ルール化しておく必要があります。

管理会社への支払いは振込先負担となっているようですが、小口支払いはそうもいきません。契約時に取り決めておくのが無難でしょう。



台帳類の扱い



組合資産の現状監察も監事の大事な任務の一つです。

仕事の基礎となる台帳類としては、組合員総合リスト、共用設備一覧、備品台帳、保管文書台帳などですが、加除修正により整備しておきましょう。

注意したいのは、設備や備品類には耐用年数があることです。それぞれ使い方や環境など諸条件で更新時期が決まってくるはずですので、慎重に判断すべきでしょう。



理事会での助言役



監事は「理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない」とありますが、議決には参加できません。

あくまでも監事の立場でルール違反や不当支出について指摘しますし、討議内容について見解を求められれば助言するか、「異見なし」などと応答します。

特に訴えたい意見なり質問なりは文書にして提出しておけば、理事会としても処理しやすいはずです。



会計年度未処理の悩み



監事にとって会計年度末の処理は、決算監査をめぐりまさしく正念場といえます。

まず、年度末の3か月ほど前から予算上の諸事業について完了見込みか、翌年度まで延長か、中断、打ち切りなどの見極めをつけます。

決算の扱いで厄介なのは、未払金の処理です。未収金や余剰金はそのまま次年度に持ち越せばいいのですが、未払金だけは年度内支払いになっていますので、遅くとも年次総会までには完済にしておく必要があります。

災害時の医療対策

大規模災害が起きると、発災直後から概ね72時間は地域の診療所が閉鎖されることになっています。負傷した場合は、まず緊急医療救護所へ向かうことになります。江戸川区には16か所の緊急医療救護所があるので、そこでトリアージ（※注）を受け、重症者、中等症者、軽症者に分かれて、対応する病院で診療を受けることになります。

日頃から、お住まいのマンションに近い緊急医療救護所を確認しておくことをお勧めします。詳しくは、下記の江戸川区医師会のホームページをご覧ください。

<江戸川区内の緊急医療救護所>

西村記念病院（平井）	一盛病院（小松川）
同愛会病院（松島）	小松川病院（中央）
京葉病院（松江）	松江病院（松江）
葛西中央病院（船堀）	森山記念病院（北葛西）
葛西昌医会病院（東葛西）	東京臨海病院（臨海町）
岩井整形外科内科病院（南小岩）	江戸川病院（東小岩）
片山病院（東松本）	東京東病院（鹿骨）
東京さくら病院（東篠崎）	江戸川共済病院（南篠崎町）

<http://www.edogawa-med.jp/saigai/index.html>

※注）トリアージ

多くの負傷者が同時に発生した場合、傷病者の緊急度や重症度に応じて適切な処置や搬送を行うための優先順位を決めること。

マンション改良工事助成のご案内

マンションの大規模修繕工事を実施される管理組合向けに、東京都で利子補給をする制度があります。区役所住宅課にてパンフレット及び申込書を配布しております。詳細は下記東京都都市整備局のホームページをご覧ください。

申込受付期間：平成28年5月16日（月）～平成29年2月28日（火）

受付時間：午前9時～午前11時30分・午後1時～5時

受付場所：都庁第二庁舎20階南側

都市整備局 住宅政策推進部 マンション課

（〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 電話番号03-5320-5004）

受付方法：事前に電話予約の上、必要書類を持参してください。

募集戸数：5,000戸

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

江戸川区ホームページ ～住まい～

FAX 5662-1118

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

【編集委員】	酒井貴生（西葛西）	志賀直哉（東葛西）	中村公雄（清新町）
	増淵裕史（西葛西）	成田祥司（中葛西）	酒井雅子（中葛西）