

# 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）

## 管理指針の残し方 ～活動記録編～

次の理事になる人のために

### 次世代の参考として

管理組合の業務を通じて、これでいいのかと思うこともあるでしょう。特に世代交代期に差し掛かったようなところでは、実務経験の全くない人たちにどう引き継いだらよいか悩むことがありますか。

新任役員は、ルールブックや各種手引書があっても、実務上は体験や裁量の常識判断に頼ることが多いはず。それを伝えてきたのは先達からの引き継ぎや口伝でしょう。まず前例を踏襲するにしても、しっかりした拠りどころが必要になります。集合住宅ごとに進化した実務処理の参考資料づくりを考えたいものです。

### ワーキングチームの仕事

次世代に残す管理指針を取りまとめるため、機会を見て有識者によるワーキングチームを立ち上げる方法があります。

歴代の様々な活動記録の積み重ねがあれば、その整理・検討から始めますが、それに加え各期の理事長・幹部役員経験者の方々から、実務体験で感じた問題点や感想、提言などを聞かせていただきます。

できるだけ間口を広げ、多角的にデータを集め

たうえで絞り込み、検討を重ねたうえで資料化します。やり方次第ではありますが、結構手間ひまがかかり、時間も年度をまたぐような事態になりかねませんが、組合の後世に役立つものを目指したいものです。

### 特筆しておきたい事項

指針づくりで最も神経を使わなければならないのは、管理会社や修繕関係の業者などの選定から監理、評価までを行うノウハウです。

管理会社をどうやって選ぶか、その会社をどうして選んだのか、手続きはどうか、委託内容や委託費は適正か、委託業務は満足できるか、かなり広範囲に検討を要します。特に窓口や清掃など入居者の目に直接触れることが多い業務は、勤務評価等についてアンケートをとるなどの方策を考えるとよいでしょう。

大規模修繕や各種の修繕に当たっては、設計事務所や監理業者、工事担当業者をどうやって選ぶか、工事計画から見積金額、実績・信頼性はどうか、公募か推薦か売り込みか、委託先決定の決め手は金額か信用か、慎重に検討することが重要です。

付け加えたいのは「結果よければすべてよし」で、仕事の出来栄が満足できるなら、多少の問題点は目をつぶることにしてもよいのではないのでしょうか。

### ～CONTENTS～

管理指針の残し方	..... 1～2
江戸川区マンション管理組合セミナーの報告	..... 3～6
ふくちゃんのQ&A ～漏水編～	..... 7
江戸川区からのお知らせ	..... 8

## 特異なトラブル処理

建物・設備関係のトラブルは事故・修繕の処理によって記録されますが、それ以外の裁量により処理したようなケースは、メモでもかまわないので記録に残すようにしましょう。

特に管理組合にとって厄介なのは管理費等の滞納処理です。滞納は管理会社からの報告などの出納業務において判明しますが、見過ごすと組合運営に重大な支障が出る可能性がありますので、居住者の異変や不在・不明などに気が付いたら注意するようにしましょう。

## 管理指針の残し方 ～ルール化編～

### 次世代に残す組合ルールのランク

管理組合の業務全般を通じて、次世代の指針とするには組合規約以下のルールを整備しておくのがよいでしょう。

周知すべき対象ごとにルールづくりの例を挙げてみますと、次のとおりです。

(ただし一例です。)

- ① 組合員全体に関すること…総会で決議  
管理規約 4分の3以上の賛成が必要  
使用細則 過半数の賛成で成立
- ② 一部利用者に関すること…理事会で決議  
使用規則 集会室や駐車場等の利用注意
- ③ 現役役員に関すること…理事会で決議  
理事会内規 実務上の取り決め各種
- ④ 幹部役員に関すること…管理者レベルの覚書  
各種の基準・記録類

### 規約改正と細則づくり

次世代向け指針づくりのワーキングチームを常設の専門機関とするため、規約を改正して明記するのもよし、標準管理規約第55条にいう「専門委員会」として理事会の下部組織に組み入れてもいいと思います。

その仕事としては、まず規約の改正を要する諸点の検討です。標準管理規約をベースにした組合規約ならば、改正の対象となる項目は役員の資格、選任、任期と「専有部分の用途」つまり住宅としての使い方に関する事項です。

最近では居室を賃貸借に出すばかりでなく、シェアハウス化させたり、いわゆる民泊事業に参入したりすることも想定されますので、それらを認めるか禁止とするか、ルール上で明確にしておかなければなりません。

### 内規で済ますには

マンションの居住歴が進みますと、さまざまな問題を生じ、規約や細則では処理しきれなくなります。そこで理事会限定のルールとして理事会内規、共用施設の利用者限定のルールとして利用規則などが必要になります。

理事会内規を例示してみますと、「組合印取扱内規」「文書保存期間内規」「活動費等支払い内規」「防犯カメラ管理内規」「掲示物取扱内規」「工事契約内規」「管理費等滞納処理内規」などです。

利用者限定の使用内規(規則)の例示としては、「集会所使用規則」「駐車場使用規則」「自転車登録規則」「臨時駐輪サービス規則」などがあります。

### 実務の基準として

組合管理の実務を処理していく上で、一定の判断基準が必要となります。その中には、ルール化するに至らなくとも参考資料として残すべきものがあるはずです。

主なものは次の通りです。

- ・会計処理基準  
収入管理・運用・引き出し・残高証明  
支出監査・振込・活動費・慶弔
- ・人事処理基準  
役員候補者選出・輪番・推薦・教育
- ・工事処理基準  
業者選定・見積・計画・審査・契約
- ・届出書処理基準  
書式・実態調査・決裁・通知・掲示
- ・トラブル処理基準  
駐車駐輪違反警告・騒音当事者注意・  
ペット飼育違反警告

いくらルール化を進めても、まだまだ問題が残るかもしれませんが、要は役員といえども組合員同士、責任感と節度を保って対処することでしょうか。

## 江戸川区マンション管理組合セミナーの報告

平成30年3月21日(水・祝)タワーホール船堀にある産業振興センターで、東京都マンション管理士会城東支部、江戸川建築設計協同組合、江戸川区内マンション協議会の3団体共催によるセミナーが開催され、約50名の方が参加されました。



### 第一部 講演

#### 「区分所有法の最近の潮流」

講師: 明治学院大学教授 大野 武

冒頭、大野先生は、区分所有法の共用部分の規定を説明するなかで、ローマ法にふれ、「共有はすべて危険である」「共有は紛争の母である」という格言を示されました。



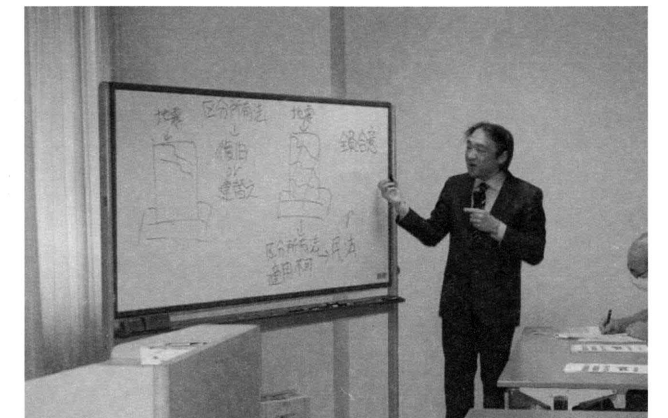
民法はなぜ、いつでも共有物を分割できるとしたのか、「それだけ共有関係は困難さを伴う」からと話されました。

大野先生は、「共用部分の共有持分権と敷地利用権が、専有部分の区分所有権と分離して処分することができず、分割請求を認めないのは、建物がある限り、共用部分の共有関係を解消することが許されないから」「各区分所有者は共用部分を半永久的に維持管理することが義務づけられ、団体的拘束を受ける」と説明されました。

最近の法改正の特徴について、「改正被災マンション法」や「マンション建替え円滑化法」では、「これまで特別多数決議で認めていた建物の建替えや再建だけでなく、建物の取り壊しや敷地売却まで特別多数決議で認められるようになってきた」と解説されました。これは、多数決による団体的拘束力が、区分所有関係の解消の場面に拡張されたことが要因であろうとのことでした。

例えば最近の立法や最高裁判例では、「団体の意

思や利益が優先され、個々の区分所有者の所有権は制限される傾向にある。これは、建替えや解消を促進したり、維持管理の効果を向上させたりする上で、有益な意味がありますが、反面、個々の区分所有者の所有権に制約が加わるという側面があります。」と強調されました。所有権に制約を加え、共有という法律形態から生じる困難さをできるだけ緩和しようとの意図もあるようです。



ただ、この傾向をさらに推し進めた最近の下級審判例には「共用部分の管理は区分所有者と区別された管理組合に委託されていると構成するものまであった。この構成では、自らの財産を自らで管理するのではなく、他人(管理組合理事)に管理してもらうことになる。果たして理事にそこまで権限を委ねていいのか」と苦言を呈されました。

最近の法改正を格調高く、分かりやすく解説頂き、参加者も満足したセミナーになりました。

### 「個人情報と管理組合」

講師: マンション管理士 祐宜 秀之

マンション管理士の祐宜さんは、四つの柱で話を展開しました。

第一に、個人情報保護法について、居住者のなかで勘違いがあるかもしれないということ。「個人情報保護法は、個人の





権利・利益の保護だけの法律ではありません。個人情報 の有用性とのバランスを図るための法律です」とのことです。

第二に、昨年 の 5 月 31 日に改正個人情報保 法の施行があり、従来、取り扱う個人情報 が 5,000 件以下の事業者は法規制の対象外でしたが、この制度が廃止され、罰則規定も含めて管理組合も対象になったことが報告されました。

第三に、マンション標準管理規約から想定される個人情報が含まれるマンションの帳票例が示されました。

第四に、管理組合の注意点や対処方法を、次のように指摘されました。

- ・個人情報を取得・利用する際、利用目的を本人に通知、公表する
- ・個人情報の保管について、漏洩しないように、鍵のかかる書庫で保管する
- ・管理組合のパソコンに個人情報が入っている場合、パスワードを設置する
- ・インターネットと接続していれば、ウィルス対策ソフトを導入する

※個人情報保護法について、認識が深められたと感想が寄せられました。

## 第二部 テーブルディスカッション

テーマ 区分所有法と管理規約  
参加者：10 名

### 【相談内容】 管理規約が守られていない

主に総会開催、役員の互選等にあたっての手続きについて、規約が守られていない。

例：総会資料に監査報告書が添付されていない。監事の就任を総会で決めず、役員の互選にて決めている。

※上記は、当該マンションの規約では違反しているとのこと。

本件のような手続き上の問題の場合は「規約を現

状に合わせる」か「現状を規約に合わせる」かの対応が必要。

### 【相談内容】 管理組合協力金（外部居住者で役員になれない、ならない方を対象とした管理費等の増額）の是非について

※当分科会の参加者のうち実施しているのは 1 組合（13 年前より）

外部居住者に対しては、持分に関係なく月額 1,000 円を徴収。導入後、本件に反対の外部所有者との交渉等あったが、現在は外部所有者全員に支払ってもらっている。最近、月額 1,000 円では少ないのでは？との意見が出されたことに伴い適正な月額の設定を考えるようになったが、そもそもいくらくらいまでなら許容されるのか知りたい。

「適正な月額」や「管理費に対しての比率」等について、明確な基準があるわけではなく、現状では裁判でも相場感に基づき判決が出ている。例えば、セミナーで話のあった 2,500 円の協力金についても、5,000 円／月の協力金だと高いとの相場感が示されたことから、2,500 円／月に減額して勝訴したとのこと。

他事例を確認の上金額を設定し、総会で審議するのが良い。

### 【相談内容】 管理費等の滞納について

管理会社に管理委託をしているマンションと自主管理のマンションでは、滞納への対応の速さに違いがあるのではないかと。

管理会社がいる、いないは関係なく、各役員が滞納対策の認識をしっかりと持って、早期に対応することが大事。

### 【相談内容】 役員就任の公平性

役員免除の条件について、どのようにすればよいか。

・年齢をはじめとした条件を設定しているマンションがあるが、各マンションより居住者の層（構成）が違うことから、個別の条件を踏まえて、各マンションごとに検討、決定するしかない。

・役員がどうしても不足するといった事態となった場合は、外部から役員を雇うといった対応も検討する必要がある。



テーマ 管理組合運営と民泊  
参加者：16 名

### 【相談内容】

- ・役員のなり手がいない
- ・高齢化が進んでいる
- ・引継ぎが上手くできていない
- ・役員の輪番表はあるが形骸化している、役員になっても理事会に出席しない
- ・専門家を活用したいが話が進まない

・輪番制の利点は、次に役員になる時期が分かるので、役員のなり手は前もって心の準備が出来てよい。理事長は翌年のアドバイザーとして理事会に残る事によって引き継ぎの円滑化を図っている。国交省は引き継ぎ円滑化のため 2 年毎の理事会半数改選を推薦している。

・役員に報酬を渡すのも一案。一部のの人に役員のなり手が偏って来た場合に、報酬を渡すのは有効。

・役員資格を区分所有者と同居家族までに範囲を広げた。

・理事会出席に応じて手当を支給した。

・役員を免除する代わりに 2 年分の管理費を支払ってもらったが、もらいすぎとの意見が出て、1 年分の管理費としたことがある。

・マンションの諸ルールを新たな入居者に徹底するにあたって「入居のしおり」など要点をまとめたものを入居時に渡すとよい。

・規約改正を実施するため、他のマンションの事

例を参考に委員会で議論して、総会で議案にする準備をしている。専門的要素があるので、専門家に任せの方がいいという意見が他の参加者から出る。

・何事も専門家の説明を聞かないと納得してくれない役員が過半数いるので、話がなかなか進まない。

・区で管理組合への支援制度があるので、専門家を派遣してもらう等を含めて相談する方法もある。

・役員選出、受託は民法の委任に関する事項なので、その辺を理解して罰則が適切かよく話し合う必要があると思う。

・役員資格を確認して現状と管理規約がかけ離れている場合は、規約を現状に合わせる様に改正した方がよい。

・管理費を若干値上げして、役員を引き受ければ値上げ分を回収できるようにした組合があり、介護等で役員を引き受けることが出来ない方の気持ちの負担を和らげることが出来たという事例が紹介された。

### 【相談内容】 他のマンションの自主防災組織運営状況を知りたい。

・防災委員会を立ち上げ、講習会を企画した。

・食料・水の備蓄をしている。

・訓練を毎年実施している。

・訓練は自治会が行っているが、天候によって参加数が毎年異なる。

・簡易トイレをまとめ買いした。

・防災計画は日ごろから確認しておかなければ、いざという時大混乱を起こすため、訓練と合わせて準備することが大切なので、毎年予算化して一つひとつ準備を進めている。

### 【相談内容】 江戸川区内の築 7 年のマンションだが、築 4 年くらいまでいた管理人はよい管理人だった。それ以降の管理人は仕事をさぼっていてよくない。管理会社へ話しても仕事ぶりは改善されず、どうしたらよいか。

理事会を通して管理会社へ改善を求める。管理会社の社長宛て簡易書留等にて送ると組合の意向

が管理会社へ届きやすい。

【相談内容】 年2回行っている消防点検の実施率が50%と低い。実施率を高めたい。

点検日に予備日を設けて数日の中から入居者が選べるようにする。早めにアナウンスするとよい。

#### 民泊問題について

・入居者へアンケートを取る、冊子を配るなど1年かけてマンション内の合意形成を図った。結果として規約で民泊禁止とした。規約変更するにあたって、昨年のマンション管理セミナーが参考になった。

・民泊を禁止にした場合、実効性を高めるには、マンション内の掲示板に民泊禁止の旨の貼紙をしておくるとよい。4か国語表記の民泊禁止の貼紙も市販されているので活用するとよい。

・民泊を禁止にした場合、民泊事業者と裁判までなった時の有効性は、規約に定めておくことが最も有効。次に総会決議。その次に理事会決議が有効。規約で定めておくのに加えて総会決議も理事会決議もしておくといい。

・江戸川区では現在規制条例はなく、関係部署間が連携して対応することになっている。(ガイドラインは有る。)

#### テーマ 大規模修繕と耐震

参加者：9名

【相談内容】 大規模修繕の周期について

1回目は12年目で行ったが次回は何年で行うべきなのか聞きたい。

長期修繕計画において、昔は12年周期を目安に計画していたが、近年は建築材料等の品質向上もあり14年程度で計画しているものが多い。但し、工事の実施は劣化の状況を調査した上で判断する必要がある。調査の結果によっては10年で行った場合も有れば20年で行った場合もある。管理会社は長期修繕計画の時期が来れば計画通り

工事を進めようとするが、事前に専門家による調査を行い、適切な時期に工事を行う必要がある。

【相談内容】 外壁修繕について

外壁の改修工事を行ったが、張替えたタイルの色が既設タイルと明らかに違う。このような場合の対応方法と、次回改修工事を行う時のアドバイスを聞きたい。

本来タイルは見本焼きを行い確認した上で本焼きするが、たまに見本焼きと本焼きとでは、窯の位置や焼く数量によって色が違ってしまふことがある。タイルの色は施工業者の責任において、色が合うまで何度も見本焼きを行い発注者である管理組合の承認を得て張替えを行う。

今回のケースでは、管理組合が最終的に承認して張替えを行っているので、施工業者だけの責任とは判断出来ない。工事も完成し今から再度張替えを行う事は現実不可能なので、最終工事費等で精算するか協議をするのがよいと思う。

また、管理組合のみで色の確認等を行ったようだが、今回は、マンションにお住まいになっている建築士や、第三者の建築士などの専門家に監理を依頼し確認してもらうのがよいと思う。

【相談内容】 耐震改修について

9階建ての建物の縦1列のドアが歪んで開閉が難しくなりドアの改修を行った。耐震性に問題があるのではと心配で、大規模修繕の前に建物耐震化をした方がよいか聞きたい。

建築された時期が昭和56年6月以降の建物なので、新耐震基準で施工されている。検査済証を取得していれば、新耐震基準で建てられた建物は、耐震性は確保されていると判断される。ドアが歪んでしまうのは地盤等の問題で建物が傾いている可能性等が考えられるので、まずは専門家に相談し、現場確認をして貰い、必要があれば傾斜測定などの詳しい調査を行う必要があると思う。



マンション管理士の「ふくちゃん」です！  
今回からマンション管理の基礎を  
Q&A形式で解説します！

## ふくちゃんのQ&A ～漏水編～

【質問内容】

下階の方から「天井から水が垂れている」と言われたので、室内の水廻りを全て確認したのですが、特に問題は見つかりません。どうしたらよいのでしょうか。

・水漏れの原因は目に見える蛇口等のみではなく、目に見えない床下や壁内の給水管や排水管からの漏水も考えられますので、まずは専門業者に調査依頼をして、漏水の有無の確認(漏水箇所の特定)と漏水があった場合に応急措置等で被害の拡大を防いでもらう事が最優先です。(専門業者は管理組合から管理会社に依頼する事が多いようです)

・漏水の原因があなたの専有部分の配管等であった場合は、下階の部屋の被害に対する損害賠償責任(原状回復費用)と専有部分内の漏水箇所の修繕費用を負担する事となります。

【質問内容】

いつの間にか自宅の押し入れの天井と壁に大きな水のシミ跡が出来ていましたので、管理組合に連絡し漏水調査をして頂きましたが、結局、漏水の原因箇所は判りませんでした。このような場合はどうなるのでしょうか。

漏水の箇所が突き止められず原因箇所が専有部分なのか、共用部分なのか特定できない場合は、区分所有法9条(建物の設備又は保存の瑕疵に関する推定)の規定により、原因は共用部分と推定されます。従って、漏水被害者(質問者)への損害賠償責任は管理組合が負うこととなりますので法的に管理組合に被害の賠償責任がある旨を伝えて原状回復を求めてください。



【質問内容】

管理組合でマンション保険に加入していますが、共用部分からの漏水でも保険金が出ない場合もあるという話を聞きましたが本当でしょうか。

ご質問の通り、共用部分からの漏水被害についてはその原因によって保険適用になる場合と、ならない場合がありますのでご注意ください。

①保険適用がある場合

漏水原因箇所が共用部分である給水管・排水管等の給排水設備である場合

②保険適用がない場合

漏水箇所は共用部分であるが屋上や外壁等からの雨水の侵入(雨漏り)による場合

(雨漏りは偶発的な事故ではないという事から保険適用外となっています。)

＜漏水に関する保険適用について＞

・ほとんどの管理組合ではマンション保険に加入していますので「業者に依頼した漏水原因調査費用」は必要経費として「被害者への損害賠償費用(原状回復費用)」は個人賠償保険や施設賠償保険で賄われるのが一般的です。

但し、漏水原因箇所の修繕費用は保険の対象外ですので、専有部分は自己負担、共用部分は管理組合負担です。

・保険適用外の雨水の侵入(雨漏り)による損害賠償費用は管理組合負担です。

※上記の保険に関する内容は標準的な説明ですので、具体については各保険会社等にご確認下さい。

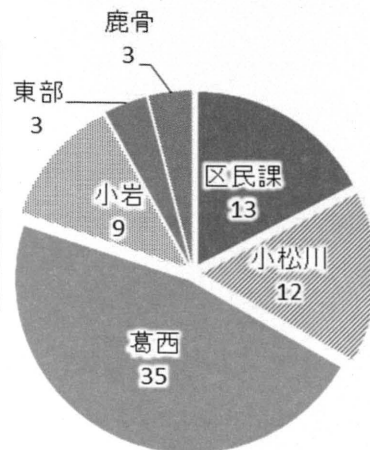




「民泊に関するアンケート」のご協力ありがとうございました。  
皆様のアンケートの結果がまとまりましたのでお知らせいたします。

【地域別禁止マンション数】

民泊への対応について			民泊対応に係る規約の改正状況			
禁止	一部禁止	禁止しない	完了	対応中	行わない	無回答
75	0	0	46	27	1	1
↓ (内訳)	区民課	小松川	葛西	小岩	東部	鹿骨
	13	12	35	9	3	3



アンケートは3月中に行いましたが、これから開催される総会の決議を経て、管理規約に明記すると回答されたマンション（対応中）が多くありました。

## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。**必ず、派遣の申込前に申請してください。**

**対象経費：**(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」のA及びBコース又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースを利用した際の派遣料（消費税、テキスト代等は対象外）

**対象者：**区内分譲マンションの管理組合又は区分所有者（区分所有者の場合は理事長の委任状が必要）

**助成回数：**同一分譲マンションにおいて「マンション管理アドバイザー制度」のA及びBコース又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースにつき、年2回を限度

**助成申請：**派遣の申し込みをする前に申請

**交付申請：**派遣後1か月以内かつ助成決定日の属する年度内に申請

**助成金額：**アドバイザー派遣料の3分の2（千円未満切捨て）

**申請に必要な書類：**＜助成申請＞

マンションアドバイザー制度利用助成申請書

＜助成金申請＞

- ① マンションアドバイザー制度利用完了報告書兼助成金交付申請書
- ② 管理アドバイザー派遣書の写し又は建替え・改修アドバイザー派遣書の写し
- ③ 派遣料の支払いの事実及び金額を確認することができる書類の写し
- ④ その他（必要に応じて）

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 TEL:03-5466-2103

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

【編集委員】酒井貴生（西葛西） 塩津富久郎（小松川）

竹内修一（中葛西） 中村公雄（清新町）

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持・管理

検索

志賀直哉（東葛西）

増渕裕史（西葛西）（五十音順）