

分譲マンション全国 590 万戸の

管理は見えた!

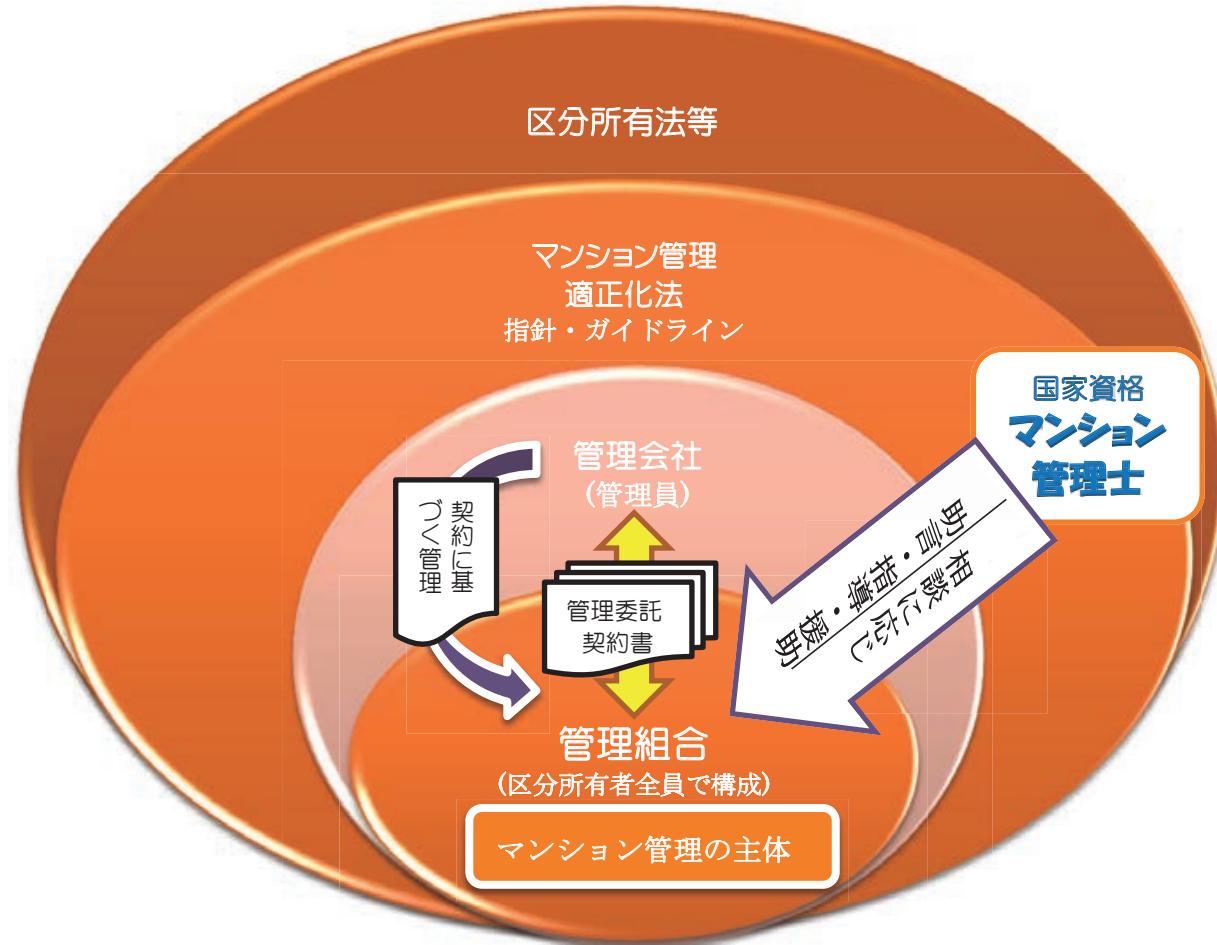
共通の「悩み」と「課題」

マンション管理の適正化と向上に想いをはせて

(管理員歴14年)マンション管理士〈第1期生〉が熱く解く

- 管理組合の役員なり手不足解消
 - ペット飼育問題
 - ガス給湯器の設置容量拡大
 - 生活音トラブル問題
 - IH クッキングヒーターの設置規制緩和
 - 管理費等の見直し
 - 管理会社とのつきあい方
 - 長期修繕計画と修繕積立金
 - マンションの歴史と法律

「案例&事例研究編」・「基礎知識編」・「資料編」



今、管理組合は、主体性の確立と管理会社からの自立が、求められています。

著者：藤本博己（マンション管理士）

この本の予告編

『事例研究』

- 【役員のなり手不足を一挙に解消】【ガス給湯器&IH の制限緩和方法】
- 【管理費見直し手法】【生活音トラブル】【ペット飼育=堂々の資料 36 ページ分】
- 【管理会社の活用術】 【管理会社受託戸数ランキング】
- 【理事の代理・委任状?】【総会の議決権行使書】【監事の選任方法は?】
- 【行動経済学とコミュニティ】【管理組合は客体から主体への変化を】etc

『基礎知識』

- 【日本のマンションの歴史】
- 【分譲マンションの管理に関する法令・指針等の一覧表】
- 【法令・指針等の概要説明】

<附属資料>

- 【1】役員のなり手不足を一挙に解消したマンションの資料
- 【2】ペットの飼育を途中から認めたマンションの資料<ペット問題を一から考える>
 附属：オリジナルのペット飼育細則(案)・ペットクラブ会則(案)
- 【3】「マンションの管理の適正化に関する指針」(国土交通省告示の全文)
- 【4】付録：管理会社の様式集には、意外と含まれていない「転居届」の様式例

分譲マンションについて、今、ご自身はどのようにお考えですか。

次の項目を自己チェックしてみてください。

の数が 5 個以上あれば、ぜひ、この本をおすすめいたします。

- 管理組合役員のなり手不足を一挙に解消したような事例を知りたい。
- ガス給湯器を取替えるときの容量制限を、管理組合が緩和した事例を知りたい。
- IH クッキングヒーターの設置禁止を、管理組合が規制緩和した事例を知りたい。
- 上の階の生活音が気になることがある。生活音をどう考えたらいいのか知りたい。
- ペット飼育のルール(ペット飼育細則)の内容や、その制定・変更の事例を知りたい。
- 管理費等をできれば値下げしてほしい。それが可能か、その手法などを知りたい。
- 各種設備の保守点検契約を、管理組合直接か管理会社経由で行っているか知らない。
- マンションの長期修繕計画(書)に目を通したことがない。
- 分譲マンションには必ず、管理組合という団体があることを知っている。
- 管理組合は、所有者(区分所有者)全員で構成されていることを知っている。
- マンションの管理の主体は、管理組合か、それとも管理会社か、どちらか知らない。
- 所有者(区分所有者)は、必ずしも管理組合の役員をする、義務はないと思っている。
- マンション管理会社の役割や義務、上手な活用方法を知りたい。
- 管理会社の受託戸数のランディングを知りたい。
- 管理規約(集)や管理組合総会議案書をあまり読んだことがない。
- 管理組合には、総会や理事会があるが、その適正な運営方法を知りたい。
- そもそもマンションとは、どういうものなのか、全般的な基礎知識を得たい。
- マンションに深く関係する法律や、国のガイドライン等の大まかな内容を知りたい
- 約 10 年前に創設された国家資格の、マンション管理士の役割や活用方法を知りたい。

● まえがき

平成 24 年末現在の分譲マンションのストック戸数は約 590 万戸に達しています。国民の 10 人に 1 人がマンションに住んでいます。

私がマンション管理員という職業に就いたのは、1999 年(平成 11)でした。翌 2000 年(平成 12)にマンション管理適正化法が制定され、その法律の 2 本の柱の一つとして、国家資格のマンション管理士制度が創設されました。私は、2001 年に実施されたマンション管理士の第 1 回目国家試験に挑戦し、マンション管理士の登録も行なってきました。

マンション管理員(管理人とも呼ばれる。)の数は、全国で約 11 万人といわれています。管理員は、マンション管理会社に従業員として採用されて、各マンションに派遣されます。管理員は、勤務形態として、住み込み、通勤の区別はありますが、時間給 850 円程度、昇給無し、原則賞与無しの条件の中でも、ほとんど人が、快適で住みよいマンションづくりを自らの目標にして、意気に燃えて居住者のために日々働いています。

私は、その一人として約 14 年間、2 つの大手マンション管理会社に所属して、計 3ヶ所の大規模高層マンションで、通勤管理員として業務経験をしてきました。その間、管理会社に所属する管理員の目と、その対極に位置するマンション管理士の視点の両方をもって、マンション管理の実態を見続け、学習と試行錯誤と実践を重ねてきました。私のような経歴をもった管理員は、全国でも、おそらく存在しないかも知れません。

私の管理員時代と時を同じくして、偶然というよりも時代の趨勢と要請によって、ここ 10 数年間で、2000 年(平成 12)のマンション管理適正化法の制定を皮切りとして、マンションの管理の適正化を図るための法令等や指針等が急速に整備・確立されてきました。

私は、まさに歴史的と言える、マンションに関する法的整備が進んだこの時期に、マンション管理の最前線に居合わせたことを顧みて、今、誇りに思います。

管理会社を退職後しばらくして、今自分が、管理会社の社員という立場から解放され、100% 管理組合の味方ができるマンション管理士としての立場にあることに気づきました。

そこで、管理員としての実務経験及び近年のマンション管理に係る法令やガイドライン等の目まぐるしい整備動向をふまえ、管理組合の主体性・自立性の確立とマンション管理の適正化の向上に役立つ材料を、一つでも提供できればと考えて筆を執りました。

この本は、どこからでも読みやすいように、「事例研究編」「基礎知識編」「資料編」に分けて編集しました。分譲マンションの居住者、マンションの管理組合役員を主な対象として、さらには広く、マンション管理会社のフロントマン、マンション管理員、マンション購入希望者の方々にも読んでいただきたいと願っています。

目 次

まえがき

| | |
|--------------------------------|----|
| I 事例研究編 | 1 |
| 1 役員のなり手不足を一举に解消 | 2 |
| 全国初かも 役員の選任方法を抜本改定した事例 | |
| (1) 管理規約改定の概要 | 2 |
| (2) 管理規約改定の採決結果とその後の運用状況 | 3 |
| (3) 管理規約改定までの合意形成の過程 | 3 |
| 2 ガス給湯器の設置制限の緩和に関する事例 | 5 |
| (1) はじめに 「集合住宅内管ガス圧力損失確認書」 | 5 |
| (2) ガス給湯器の基礎知識 | 5 |
| (3) 管理組合として設置制限を緩和する場合の留意点 | 5 |
| (4) 事例研究 | |
| ①当初 13号給湯器が設置されていたマンション | 6 |
| ②排気筒が四角形で PS扉の開口部も四角形のマンション | 7 |
| (5) 【豆知識】 | |
| その1・・・給湯器のブランド名のカラクリ | 8 |
| その2・・・給湯器のショートサーキットについて | 9 |
| 3 IH クッキングヒーターの設置制限の緩和に関する事例 | 10 |
| (1) はじめに IH設置に対する管理組合の態度は? | 10 |
| (2) 電力会社に設置可能住戸数の調査を依頼する | 10 |
| (3) 関電の調査報告書を解説すれば | 10 |
| (4) IH設置に関する実態調査の必要性 | 11 |
| (5) 実態調査の結果予測と対応方法 | 11 |
| ●実態調査票の実例 | 12 |
| 4 管理費の見直し手法・・・結果として削減も | 13 |
| (1) 保守点検業者との契約方式の見直し | 13 |
| (2) 総会議案書の収支計算書を使用した削減推定額の試算方法 | 13 |
| (3) 管理会社の管理的な責任は、大きくは変化しない | 14 |
| (4) 管理の質を下げることなく管理費の削減が可能 | 14 |
| (5) このとき、管理組合(理事会)が留意すべきこと | 15 |
| 5 総会や理事会は適正に開催・運営されていますか | 16 |
| (1) 総会の議決権行使書を運用していない管理組合 | 16 |
| (2) 理事会の代理出席は可能か | 16 |
| (3) 理事会の委任状は好ましくない | 17 |
| 6 監事の選任方法は間違っていませんか | 18 |
| (1) 役員の互選で監事を選ぶのは間違い | 18 |
| (2) 監事の役割とその重要性 | 18 |
| 7 理事会議事録の適時適正な作成方法と広報について | 19 |
| (1) 理事会議事録を適時適正に作成する方法 | 19 |
| (2) 理事会の審議・決議内容の簡易迅速な広報方法 | 19 |
| 8 管理組合業務と管理会社との関係について | 20 |
| (1) マンション管理会社の概観 | 20 |
| (2) マンションの管理業務の内容 | 20 |
| (3) マンション管理会社の役割とその活用 | 21 |

| | |
|--|-----------|
| 【こぼれ話】元フロントマンのつぶやき | 22 |
| ●マンション管理会社受託戸数ランキング(2013版)一覧表 | 23 |
| 9 マンションのコミュニティ形成について | 24 |
| (1) コミュニティとは | 24 |
| (2) 各管理組合の取り組み状況 | 24 |
| (3) 行動経済学とマンションのコミュニティ形成 | 25 |
| 10 生活(騒)音トラブルに関する問題整理 | 26 |
| (1) マンションでの生活音トラブル一般について | 26 |
| (2) 管理組合としての考え方と対処方法の基本 | 27 |
| (3) 当事者同士の話し合いが基本、その留意点は | 28 |
| (4) 生活音トラブルに関する管理会社・管理組合の立場 | 29 |
| 【こぼれ話】音の原因が屋上の通気管ベントキャップだった | 30 |
| 【豆知識】フローリングの遮音等級 | 30 |
| 11 ペットの飼育問題(ペット細則の制定・変更の参考資料) | 32 |
| (1) マンションとペット | 32 |
| (2) ① ペット飼育を途中から認めたマンションの事例 | 32 |
| ② ペット飼育を途中から禁止した新規約に対する判例 | 33 |
| II マンションの基礎知識編 | 34 |
| 1 マンションの歴史 | 35 |
| (1) 日本の近代集合住宅の黎明期 | 35 |
| (2) 戦後日本のマンションの歴史 | 36 |
| 2 マンションの管理に関する主な法令・指針等の一覧表 | 37 |
| 3 法令・指針等の概要説明 | 38 |
| (1) 区分所有法 | 38 |
| (2) マンション管理適正化法 | 38 |
| (3) マンション管理適正化指針 | 40 |
| (4) 管理業務主任者の設置義務 | 41 |
| (5) マンション管理士制度の創設と意義 | 41 |
| (6) マンション標準管理規約 | 42 |
| (7) マンション標準管理委託契約書 | 43 |
| (8) マンション管理標準指針 | 43 |
| (9) 長期修繕計画標準様式及び作成ガイドライン | 44 |
| 【こぼれ話】出所不明の長期修繕計画の闇歩 | 45 |
| 【豆知識】「修繕」「改良」「改修」の違い | 45 |
| (10) マンションの修繕積立金に関するガイドライン | 45 |
| III 資料編 | 46 |
| 【1】 役員のなり手不足を一举解消したマンションの討議資料 | 47 |
| 【2】 ペット飼育細則の制定を検討している 築27年のマンションの討議資料(36ページ分) | 51 |
| 【3】 マンション管理適正化指針(国土交通省告示) | 87 |
| 【4】 管理会社様式集に、意外と含まれていない「転居届」の様式例 | 92 |
| あとがき | 93 |

I . 事例研究編

1. 役員のなり手不足を一举に解消
全国初かも 役員の選任方法を抜本的に改定した事例
2. ガス給湯器の設置制限の緩和に関する事例
3. IH クッキングヒーターの設置制限の緩和に関する事例
●実態調査票の実例
4. 管理費 見直しの手法研究・・・結果として管理費削減も
5. 総会や理事会は適正に開催・運営されていますか
6. 監事の選任方法は間違っていませんか
7. 理事会議事録の適時適正な作成方法と広報について
8. 管理組合業務と管理会社との関係等について
●マンション管理会社受託戸数ランキング(2013 版)
9. マンションのコミュニティ形成について
10. 生活(騒)音トラブルに関する問題整理
【豆知識】フローリングの遮音等級
11. ペットの飼育問題
(ペット細則の制定・変更の参考に)

I. 事例研究編

この「事例研究」は、特定の環境や条件の下における個別事例への対応について述べたものを多く含んでいます。したがって、各マンションにそのまま適用できない場合がありますので、十分ご留意ください。

1. 役員のなり手不足解消

全国初かも 役員の選任方法を抜本的に改定した事例

(1) 管理規約に概略次のような条項を織り込んだ管理組合があります。

役員のなり手不足で悩んでいた400数十戸のマンションが、築26年目にあたる2012年に、圧倒的賛成で管理規約を変更し、役員の選任方法を抜本的に改定しました。その直後、200名以上が役員を引き受けてもいいと手を挙げました。

- ① 役員をする意思がない人には月額2,000円の(理事会運営)協力金を納めてもらう。
- ② 外部に居住する区分所有者が、「現に居住する者」との、役員の現住要件のために、無条件に協力金を負担するがないように、役員の現住要件を撤廃する。
ただし、「役員としての職務の円滑な遂行」という点から考えて、理事が、理事長・副理事長・会計担当理事を互選するときは、「現に居住する者」から選任する。
- ③ 役員をする意思がある人(届出者)の中から、立候補者を優先した上で、役員候補者(20名程度)を抽選・指名する。
- ④ ここで指名されなかった場合でも、協力金の納入義務はない。
- ⑤ 指名されたのに、就任を断った場合には、月額5,000円の協力金を納入する。
- ⑥ 任期の途中で役員を退任した場合や理事会の出席率が5割未満で、理事会から退任勧告を受け退任した場合には、その残余期間、月額5,000円の協力金を納入する。
- ⑦ 役員経験者は終身免除とする。ただし、自ら行う就任意思の届出は妨げない。
区分所有者は全員、役員就任義務があり、高齢者等の免除規定は設けない。
- ⑧ 2年毎に役員就任意思の有無を問い合わせ、協力金の納入義務をリセットする。
この期間内に所有権の移転があった場合、特定承継人は残余期間の納入を免除する。
- ⑨ 「協力金」は、理事会運営に必要な、専門知識を有する者の活用に係る報酬、事務局要員等の採用などに係る報酬、現に役員に就任している者に対する報酬等に限定して使用(支出)する。

続きは
完成版で
お楽しみ下さい。