

平成26年度マンション管理セミナー

これからのマンション管理 と組合運営

多摩マンション管理士会 植田芳雄

参照資料

「平成25年度マンション総合調査結果報告書」国土交通省住宅局市街建築課マンション政策室
「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」2010年5月 国土交通省国土交通政策研究所
多摩マンション管理士会 平成26年セミナー資料
多摩ニュータウンA団地管理組合平成26年度議案書 他

これからのマンション管理と組合運営

向こう三軒両隣り

区分所有権 旧民法明治29年

旧民法 208条 数人で1棟の建物を区分し、各自がその一部を所有するときは、**建物及びその附属物の共用部分は、共有に属するもの**と推定すること

2 共有部分の修繕費その他の負担は、各自の所有部分の価格に応じて負担すること

向こう三軒両隣：「草枕」発表 夏目漱石 明治39年



山路を登りながら、こう考えた。

智ちに働けば角かどが立つ。情じょうに棹さおさせば流される。意地を通とおせば窮屈だ。とかくに人の世は住みにくい。

住みにくさが高じると、安い所へ引き越したくなる。どこへ越しても住みにくいと悟った時、詩が生れて、画が出来る。

人の世を作ったものは神でもなければ鬼でもない。やはり向う**三軒両隣り**にちらちらするただの人である。ただの人が作った人の世が住みにくいからとて、越す国はあるまい。あれば人でなしの国へ行くばかりだ。人でなしの国は人の世よりもなお住みにくかろう。

越す事のならぬ世が住みにくければ、住みにくい所をどれほどか、くつろげて、束の間の命を、**束の間でも住みよくせねばならぬ。**

これからのマンション管理と組合運営

管理組合と町内会

建物の区分所有等に関する法律

(区分所有者の団体)

第三条 **区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。**

(以下略)

地方自治法 第二百六十条の二 (抜粋)

町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。

一 その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。

二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。

三 その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。

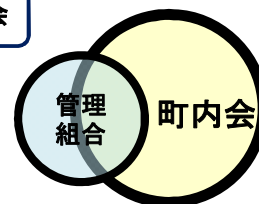
四 **規約を定めていること。**

集会所等を町内会で所有出来るようにするのが目的

これからのマンション管理と組合運営

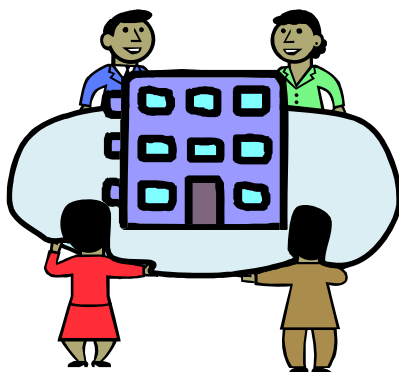
管理組合と町内会

管理組合と町内会



建物の区分所有等に関する法律

地方自治法 第二百六十二条の二



VS



区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体

区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動体

これからのマンション管理と組合運営

管理組合の業務

マンション標準管理規約(抜粋)

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、**良好な住環境を確保**することを目的とする。



(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

十 **地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用**

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

十一 官公署、**町内会等との渉外業務**

十二 風紀、秩序及び**安全**の維持に関する業務

十三 **防災**に関する業務

十四 **広報及び連絡業務**

十五 **地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成**

十七 その他組合員の**共同の利益**を増進し、**良好な住環境**を確保するために必要な業務

これからのマンション管理と組合運営

管理組合の地域活動

自主運営組織

自主防災会

シニアサロン

子ども会

A団地管理組合

理事会

専門委員会

管理事務所

地域の団体

多摩市自治連

ふるさと祭り
実行委員会

地区スポーツ
振興会他

	組合行事	理事会	広報	コミュニティ	環境・植栽	建築・設備	地域防災・防犯
5月	通常総会	新旧役員引継ぎ	総会報告 騒音配慮 団地周辺清掃	自主防止組織 自治組織連携		専用部分工事承認	
6月	美化キャンペーン	予算執行状況報告 他団体関連	来客用駐車場	草取り準備手伝い 盆踊り大会準備 地域運動会準備会	年間緑化作業予定 草取り	石垣整備	
7月		盆踊り大会準備	ゴミの出し方 鳥被害の対策 工事予告	盆踊り大会準備	果実摘み検討 藤棚剪定		
8月	盆踊り大会	盆踊り参加	プレイロット整備 盆踊り大会	盆踊り大会	樹木剪定 果実摘み芝刈り	散水工事	
9月	地域運動会	プレイロットの管理	水飲み場整備 地域商業施設 詐欺対策	地域運動会準備	専用底生垣剪定 花壇整備 実生木の整備	街灯フレーカー交換	地域防災訓練 練別防災訓練
10月		プレイロットの管理		地域運動会中止	法面整備		
11月	市民清掃デー	防災組織 餅つき大会 不要自転車処理	市民清掃デー 年末年始予定	餅つき大会準備 お楽しみ抽選会	市民清掃デー実施 花壇植えつけ 樹木剪定	大屋根軒先	
12月	餅つき大会 大掃除	餅つき大会 大掃除	餅つき大会開催 大掃除不要自転車整理 駐車場申し込み	大掃除	法面調査 樹木の整理 周辺部清掃	雑配水管清掃 街灯電球交換	管理組合の限界について 吹き出し訓練(餅つき大会)
1月	どんどん焼き	新年度工事等				集会所補修	
2月	役員選出	総会までの取組 大雪対応	専門委員募集 組合役員募集	大雪対応	次年度事業予定作成		
3月	駐車場選定会	議案書作成準備 予算案作成準備	2台目駐車場募集 建物補修工事	盆踊り大会準備	樹木の植付		
4月	草取り	決算・監査	清掃員交代		草取り 樹木剪定作業		
5月	総会	総会準備 通常総会	総会のお知らせ				



これからのマンション管理と組合運営

管理組合の規模

マンションのコミュニティや管理組合運営は、建物の規模や形式以外に、敷地周辺の状況、複合マンション、賃貸目的等様々な要件によって作りだされ、画一的に規定すること難しい。
ここでは規模別に4のパターンに分けて、コミュニティ活動を比較する。



小規模マンション
10戸～50戸

- ・店舗や住宅の跡地等に建設されることが多く、家族向け、投資型、店舗併用型等様々な形態を見ることが出来る。
- ・役員のなり手が少ない事が多く、特定の人が長く理事長を務める事もある。



中・大規模マンション
50～500戸

- ・工場跡地や郊外で、開発業者によって建設され、多数の棟を渡り廊下等で繋ぎ、階段室、エレベーターの効率的な使用を考慮している。
- ・築年数も浅く、共用施設も完備し、組合活動、コミュニティ活動も活発に行われている。



超高層マンション
200～1000戸

- ・最近、臨海部の埋立地に多数建てられており、40～60階もある。
- ・築年数も浅く、共用施設も完備している。
- ・管理には専門的な知識や経験が必要とすることから管理会社無しでの運営は難しい。

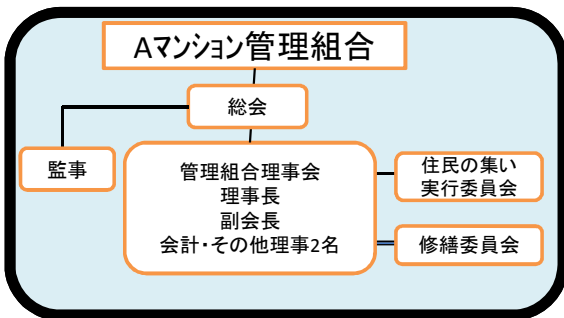


団地
100～2000戸

- ・多摩ニュータウンで以前は公団、公社が大型の開発を行っている。
- ・現在も民間の開発業者が、若葉台、紅葉台地区では大型の団地開発が進んでいる。
- ・初期の団地では居住者の高齢化が進んでいる。

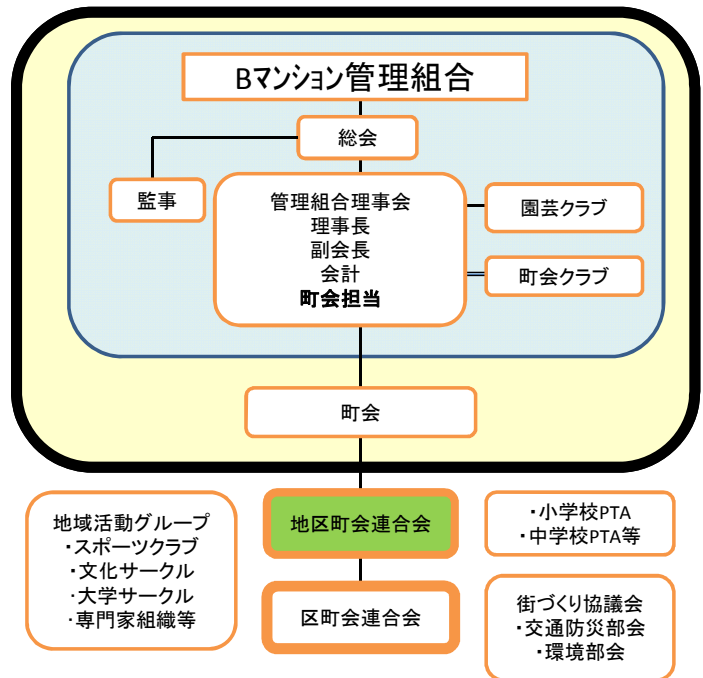
これからのマンション管理と組合運営

管理組合と町内会



- ・「住民の集い」楽器の演奏会、ビンゴゲーム、家族紹介
- ・「住民の集い」は毎年実施
- ・賃借にも委員会に参加
- ・新規入居者・独身者は早い時期に役員になる
- ・防災訓練毎年実施

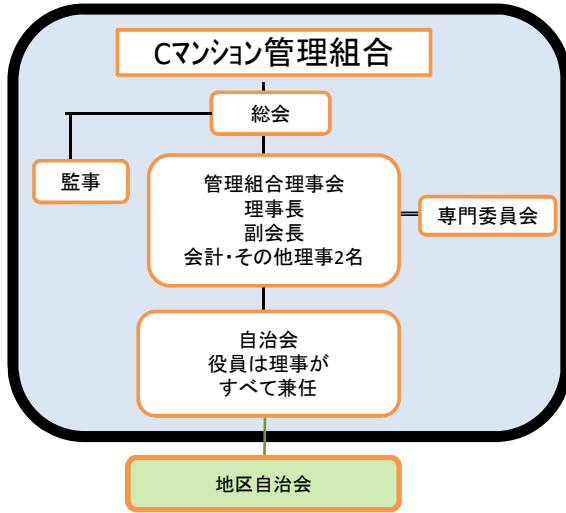
お互いが顔見知りになったところ、トラブルも消えてしまった。誰が住んでいるのか分かったと、子供が走るのはやむを得ないことだということが理解されるようになる。



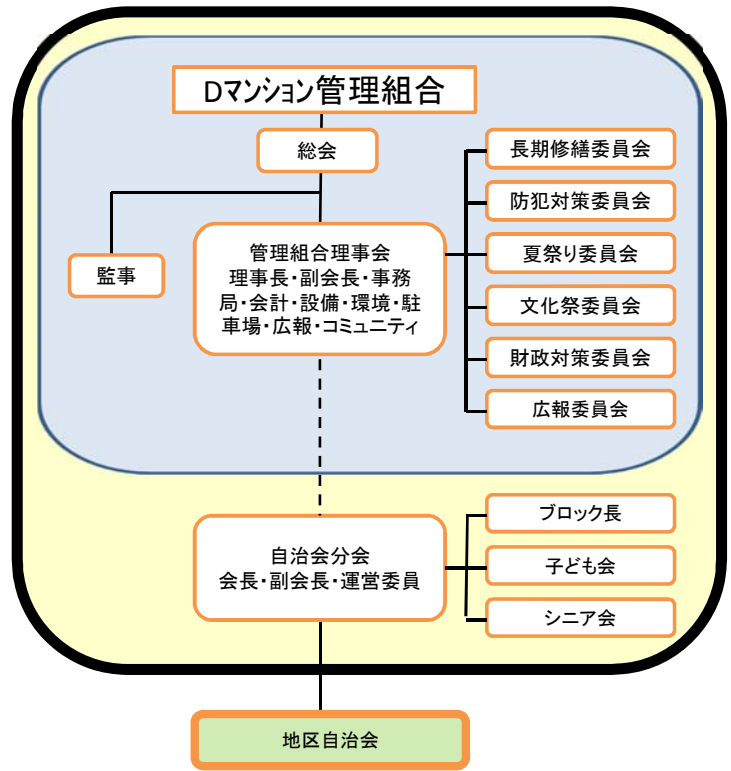
- ・園芸クラブ(有志)の活動を理事会としてバックアップ
- ・町会クラブは一期目からの緩やかな住民組織
- ・歴史的な街中に建設されたマンションで、建築計画時から地域の意見を取り入れられている
- ・集会所が地域コミュニティ施設として積極的に利用されている

これからのマンション管理と組合運営

管理組合と町内会



- ・自主管理で専属の管理人を雇い、1階住宅を組合で購入し集会所として利用している、行事は自治会組織が主に行っている
- ・居住者の高齢化が進んでおり、管理人が中心になって希望者には高齢者見回りも実施している

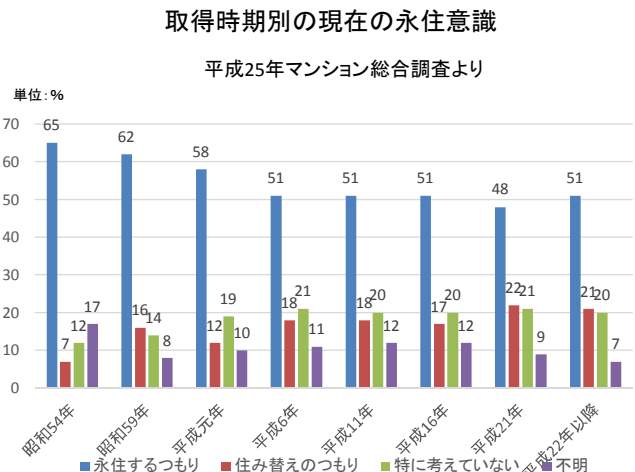
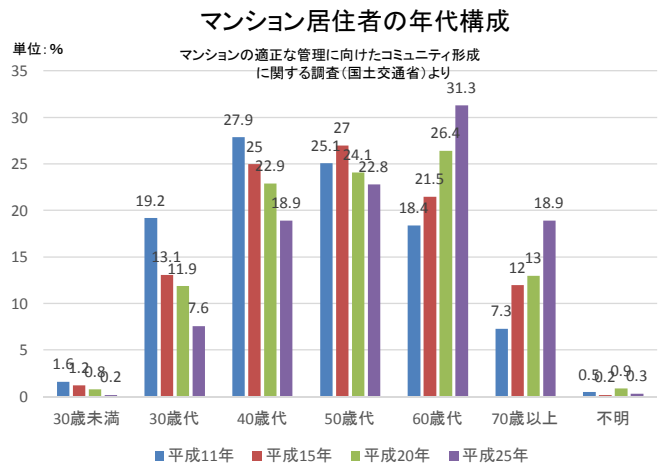


- ・団地や大型のマンションで多く存在し、管理組合と自治会が並立しお互いに話し合いながら活動している
- ・管理組合と自治会分会の2ヶ月に一度調整会議を開き、地域での役割分担をしている
- ・管理組合による自治分会・老人会の活動支援をし、組合共用施設でのコミュニティ活動に利用している

これからのマンション管理と組合運営

管理組合の居住者の年齢構成と永住意識

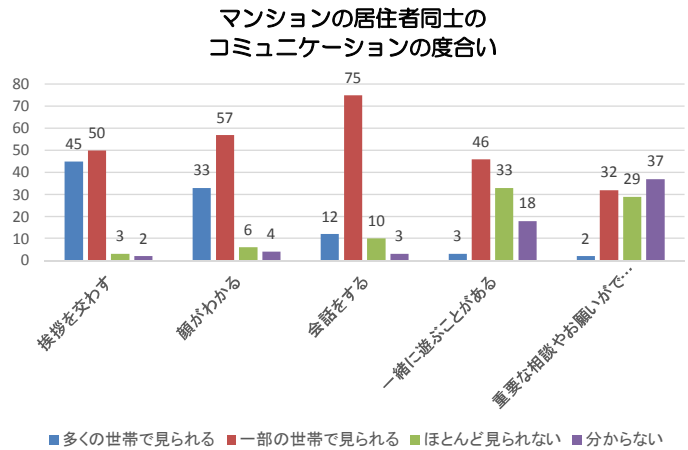
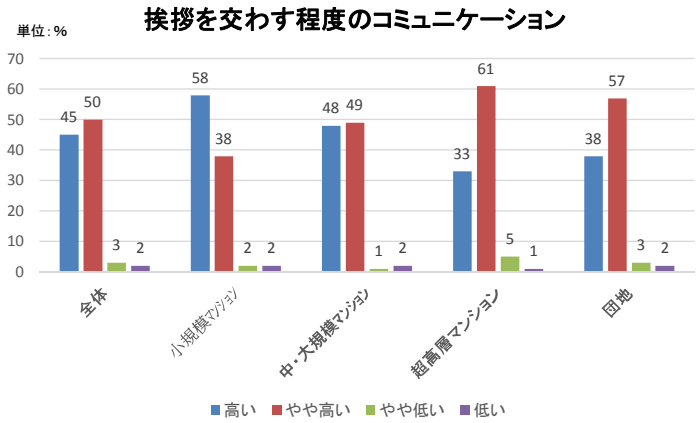
- ・全体的に60代以降の居住者が多くなっており、30代の居住者が少なくなっている。
- ・平成以降は、永住意識では、「永住するつもり」と、「特に考えてない」が70%前後で安定しており、変化は少なくなっている。



管理組合のコミュニケーション

挨拶を交わす程度のコミュニケーション

・居住者同士による挨拶程度のコミュニケーションは小規模マンションのほうが多く行われており、大規模マンションや超高層マンションほど少なくなっている。団地では挨拶や会話もする機会も多くなっている。



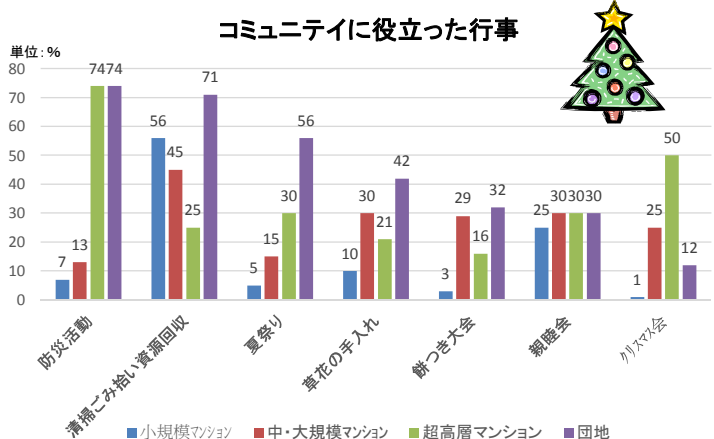
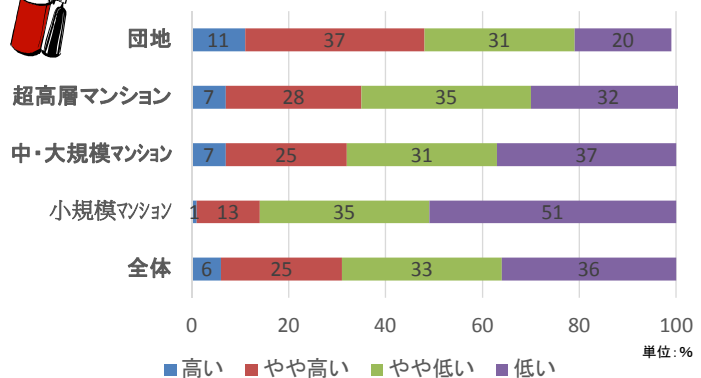
管理組合のコミュニケーション

イベントや行事等のコミュニティ活動

- ・ 7割弱のマンションで「活発ではない」「あまり活発ではない」になっており、多くのマンション居住者が活発でないと感じている
- ・ 各マンションの形態や年齢構成によって活動に特色がある
- ・ 団地で夏祭り、草花の手入れ等が多く行われており、比較的コミュニティ活動が活発に行われている
- ・ 超高層マンションでは防災訓練やクリスマス会等を中心にコミュニティ活動が行われている。防災活動は一定規模以上のマンションで法的に義務化されており、専属スタッフによる指導が行われている
- ・ 団地・小規模マンションでは清掃ごみ拾い資源回収等の割合が高い



コミュニティ活動の状況

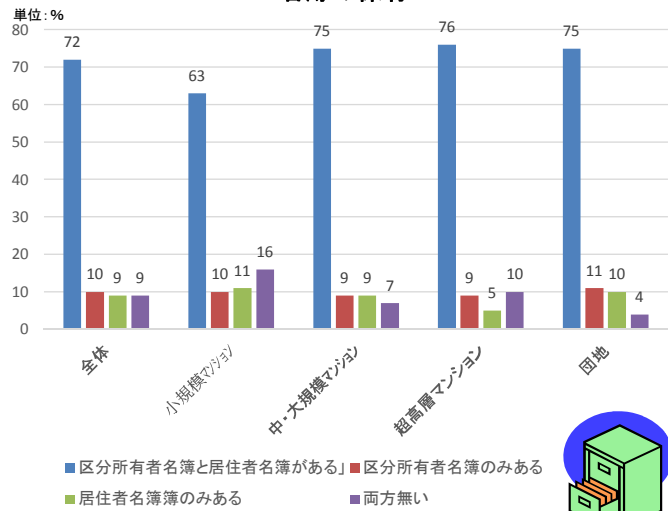


管理組合の コミュニケーション

- ・小規模マンションで「区分所有者名簿と居住者名簿」がある割合が低く、「名簿はない」割合が最も高い。
- ・団地、超高層型マンションでは、「区分所有者名簿と居住者名簿がある」割合が高いが、超高層マンションでは居住者名簿が無い割合が多い。

区分所有者名簿: マンション標準管理規約64条には、「理事長は組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない」とある。

名簿の保有



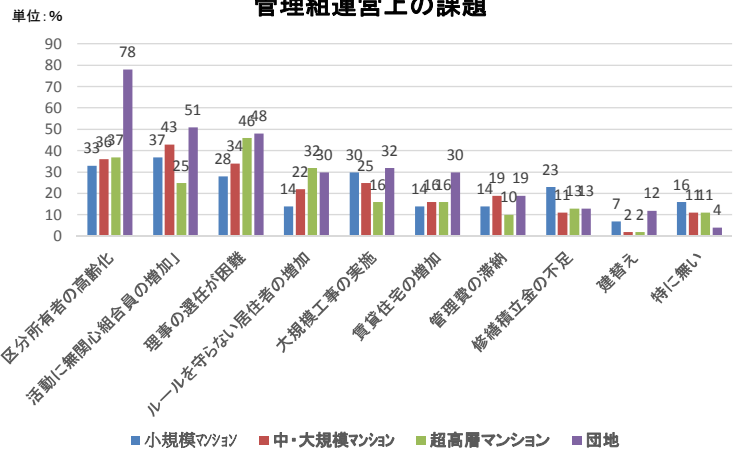
高齢者が多く住むマンション、団地では、救護を要する要救助者名簿も作成したほうがよい。大災害時だけでなく、日常的な病気で救護を要する事もあり、安否確認、救出、保護、血縁者への連絡などは最優先される。この名簿は、プライバシーへの配慮から、管理組合の金庫など厳重に保管し、理事長などが管理するようにし、定期的な更新も必要である。近年の気候の厳しい傾向があり、孤独死が増えており、組合として対応が必要である。

管理組合の コミュニケーション

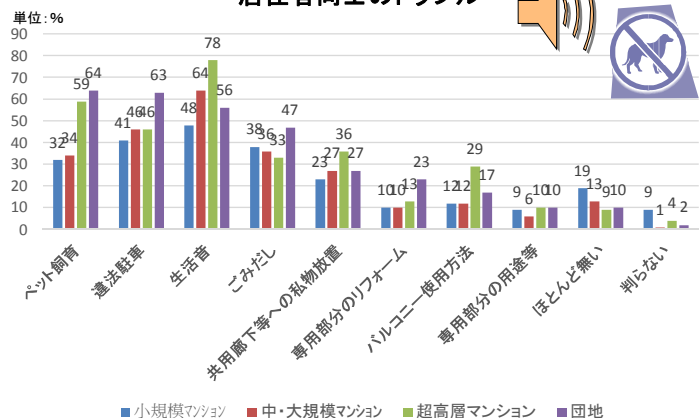
管理運営上の課題 と居住者同士のトラブル

- ・「理事の選任が困難」「無関心な区分所有者の増加」とコミュニケーションとの関係を見ると、**コミュニケーションの程度が高いほど、それぞれの課題を抱える割合が少ない向にある。**
- ・マンション内で発生した居住者同士のトラブルの内容は、「生活音」、「ペット飼育」、「違法駐車・駐輪」が多い。
- ・マンションタイプ別では、「団地」において、「専用部分のリフォーム」「違法駐車」「ごみ出し」が、「超高層マンション」では、「バルコニー使用方法」「生活音」が全体よりも割合が高い。

管理組運営上の課題



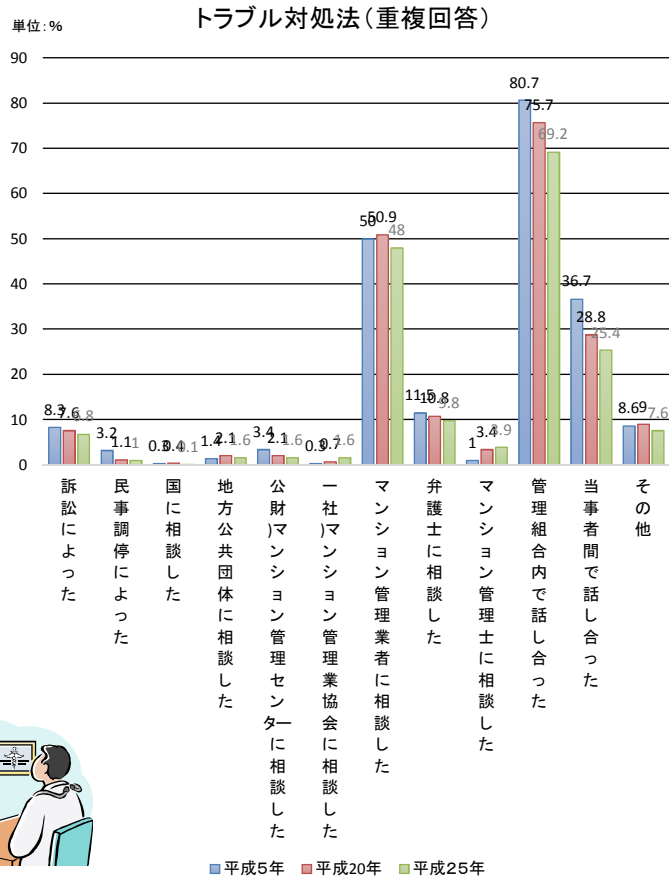
居住者同士のトラブル



管理組合の コミュニケーション

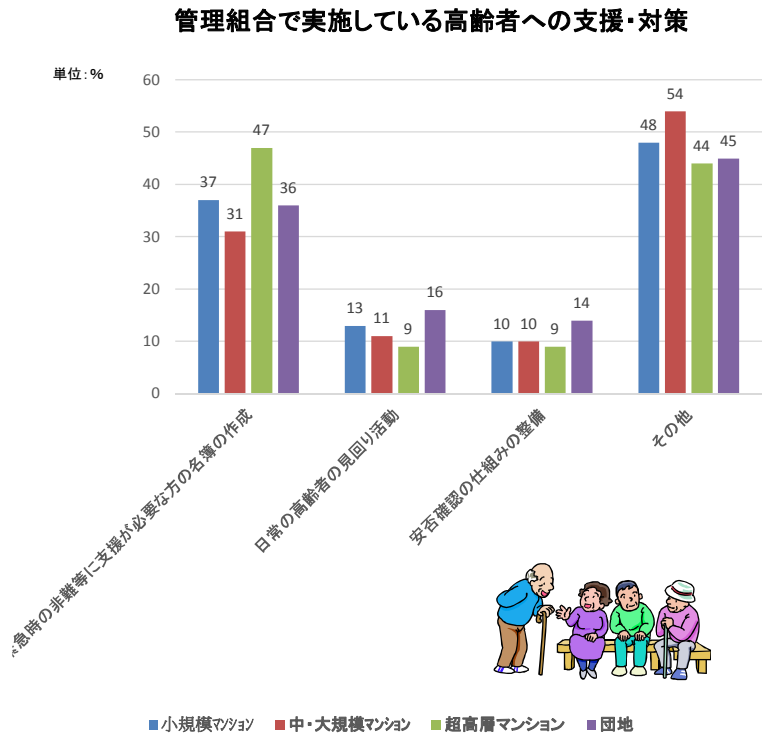
トラブル対処法

- ・トラブルの対処法は管理組合の中で話し合ってほぼ70%以上が対処したが多く、次に管理会社に相談して対処したが50%と多くなっている。
- ・「当事者間で話し合った」「管理組合内で話し合った」は年々減少している。
- ・平成20年度と平成25年度を比較すると、マンション管理士に相談した割合が増加している。



管理組合の高齢者コ ミュニケーション

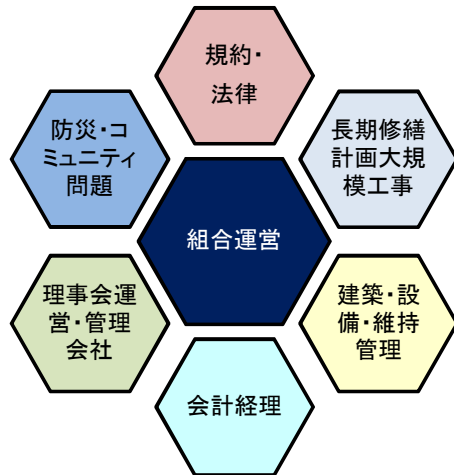
- ・管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が4割弱となっている。「その他」の回答は「特になし」が多く、具体的には、「管理人の声かけ」「プライバシーの問題で対応できない」等の回答が見られる。
- ・マンションタイプ別では、大きな差は見られないものの、「超高層型」では、「名簿の作成」の割合が高い。また、「団地型」では、「安否確認の仕組みの整備」の割合が高い。
- ・コミュニケーション、コミュニティ活動と対策の有無の関係を見てみると、コミュニケーションの程度が高くなると、名簿の作成、高齢者の見回りなど、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある。
- ・またコミュニティ活動でも、活動が活発になるに従い、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある



ソフト的対策あり:「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」「日常の高齢者の見回り活動」「安否確認の仕組みの整備」のうちいずれかの回答あり

これからのマンション管理と組合運営

多摩マンション 管理士会から



管理組合で問題となっている事例

【区分所有法、標準管理規約】	区分所有法、標準管理規約の解釈
【規約問題】	規約の全面改正
	部分改正（個別テーマに関する改定）
	新規作成
【長期修繕計画】	長期修繕計画の策定とその妥当性 修繕積立金計画の精度
【大規模修繕】	大規模修繕の進め方（推進組織、合意形成、自己診断、実施設計、施工、竣工）
	必要図書等
	設計管理会社、施工会社の選定方法
【設備問題】	給水設備・給水管更生
	排水設備・洗浄
	水漏れ問題 機械式駐車場 エレベータ
【維持管理】	維持管理の考え方（建替え問題、寿命延長問題）
【共用部分】	共用部分の範囲、管理、変更
	財産の分別管理
	滞納問題
【会計問題】	すまい・る債
	駐車場会計の問題
	運営の良否 管理費
【管理会社問題】	管理会社の選定・変更問題
	管理委託契約書の問題
	理事の任期（複数年制、再任等）
【理事会の運営】	理事になれる範囲の拡大
	理事会の決定できる事項、範囲の拡大と明確化
	ペット飼育解禁はどうするか 解禁にどのように取り組むか
【防災問題】	耐震診断
	地震保険
	防災組織
	居住者名簿の準備方法（個人情報保護法との関係） 防災用品の準備
【コミュニティ問題と高齢化】	地域との係わり（自治会問題他）
	居住高齢者と管理組合の係わり（高齢で組合活動に係われない組合員への対応、見回り、緊急対応等管理組合の役割範囲）
【その他】	

これからのマンション管理と組合運営

多摩マンション 管理士会から



規約・法律

【区分所有法、標準管理規約】

- ・区分所有法、標準管理規約の解釈

【規約問題】

- ・規約の全面改正部分改正（個別テーマに関する改定）新規作成

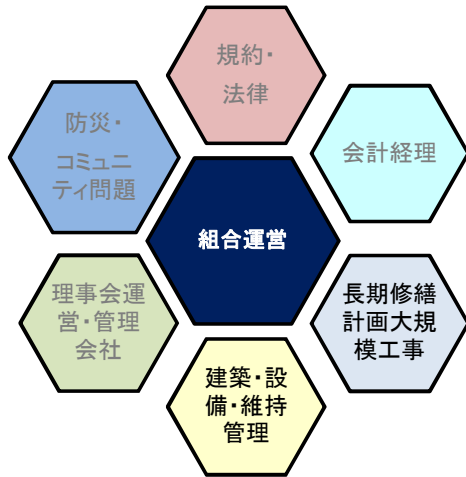
会計経理

【会計問題】

- ・財産の分別管理
- ・滞納問題
- ・すまい・る債
- ・駐車場会計の問題

これからのマンション管理と組合運営

多摩マンション管理士会から



長期修繕計画・大規模工事

【長期修繕計画】

- ・長期修繕計画の策定とその妥当性
修繕積立金
- ・計画の精度

【大規模修繕】

- ・大規模修繕の進め方(推進組織、合意形成、自己診断、実施設計、施工、竣工)
- ・必要図書等
- ・設計管理会社、施工会社の選定方法

建築・設備維持管理

【設備問題】

- ・給水設備・給水管更生・排水設備・洗浄・水漏れ問題
- ・機械式駐車場
- ・エレベータ

【維持管理】

- ・維持管理の考え方(建替え問題、寿命延長問題)

【共用部分】

- ・共用部分の範囲、管理、変更

これからのマンション管理と組合運営

多摩マンション管理士会から



防災・コミュニティ問題

【防災問題】

- ・耐震診断
- ・地震保険
- ・防災組織
- ・居住者名簿の準備方法(個人情報保護法との関係)
- ・防災用品の準備

【コミュニティ問題と高齢化】

- ・地域との係わり(自治会問題他)
- ・居住高齢者と管理組合の係わり(高齢で組合活動に係われない組合員への対応、見回り、緊急対応等管理組合の役割範囲)

理事会運営・管理会社

【管理会社問題】

- ・運営の良否
- ・管理費
- ・管理会社の選定・変更問題
- ・管理委託契約書の問題

【理事会の運営】

- ・理事の任期(複数年制、再任等)
- ・理事になれる範囲の拡大
- ・理事会の決定できる事項、範囲の拡大と明確化

【ペット問題】

- ・ペット飼育解禁はどうするか
- ・解禁にどのように取り組むか