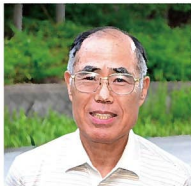




知っていますか？理事会運営のコツ

多くの組合で、新しい理事会がスタートして2~3カ月程度が経った頃かと思います。そろそろ、組合運営にも慣れ、様々な事案に取り組む中で、疑問、悩みに遭遇する機会も多いと思います。今号では、連絡会役員の理事長経験者の方々に、理事会運営のコツについてアドバイスを頂きました。今後の組合運営の参考にして頂ければ幸いです。

Teru Hasegawa



長谷川 照
(連絡会理事)

ホームタウン諏訪1-71
団地管理組合
元理事長

<理事会の開催・運営状況>

理事会は、原則月1回定例、理事の出席率はほぼ100%、開催通知は理事長が作成し1週間前に配布。理事会は理事長が議長となり議題に沿って報告・承認・審議の順に進めている。

★理事長として特に心掛けた事を教えてください。

- ①理事会での独断専行はしないよう出来るだけ大勢の組合員の意見を幅広く聞き意見集約の上理事会に諮りました。その為に、管理事務所窓口担当者や週3~4日程度は情報交換、植栽時の懇親会等で出来るだけ多くの組合員と接触し意見交換、必要に応じて住民説明会の開催や臨時総会の開催等を行いました。
- ②少数意見の中にも有益なものもあるので、無視せず理事会で取り上げ検討しました。
- ③多数決で処理できないケースもあるので慎重対応しました。
一部組合員に環境悪化等の影響により、個人的な生活利益が害されるケースがありました。このような問題は、多数決により決めるわけには行かないので、その調整が難しいのですが、利害関係者に直接接触し、何度も話し合いを重ねた結果決着つける

ことが出来ました。程度によっては損害賠償請求問題に発展する恐れもあるので注意が必要です。

④管理組合規約に基づく管理運営を基本としました。

管理組合規約は、マンションの基本規則でありマンションの憲法と言われているので基本的には規約に基づく管理運営が必要です。従って、最新の法に則り管理組合の実情に合った管理組合規約に全面改訂しました。

★理事会運営のコツって何ですか？

- ①理事長の強力なリーダーシップが必要
円滑な組合運営を進める為には、事務局任せ、他の理事任せ等せず、理事長が率先して企画し実行するよう強力なリーダーシップを発揮する必要がある。
- ②理事会の透明性を図る為、活動状況や理事会での審議、決議状況などを毎月発行する「団地ニュース」で全組合員宛お知らせし、また、専門委員会を設置した時はその委員会報告も逐次行った。
- ③専門委員会の活用
建替え問題、規約の改定、大規模修繕工事等大きなプロジェクトを抱えている場合には理事会の諮問機関として出来るだけ専門的な知識を有する組合員を委員にして専門委員会を設置する。
委員会設置に際しては、委員会細則を制定し委員会の目的、委員構成、諮問内容等明確にしオープンな運営が出来るように、そして委員会の活動については、「団地ニュース」

で随時組合員に報告する。理事会は、専門委員会からの答申、提案について検討し、必要があれば組合員に説明会開催、更に総会に諮る。

Hide Nobu Ogawa



小川 英信
(連絡会監事)

ホームタウン豊ヶ丘-2
団地管理組合
元理事長

<理事会の開催・運営状況>

理事会は、原則月1回定例、第1回理事会で年度の定例理事会の開催日・開催時間等を決定(開催通知なし)、出席率はほぼ100%(監事は出席しない)。理事会は当日配布する議事次第に沿って連絡事項、審議事項の順序で進めている。

★理事長として特に心掛けた事を教えてください。

管理組合規約では、理事長の業務規約として「理事長は組合を代表し、総会及び理事会の決議事項に基づいて組合業務を執行する」等が規定されていますが、心構えに関して触れていません。しかし、しっかりした心構えを持つことが大切です。個人的には「強い責任感と組合員の下部(しもべ)になる心構え」が必要と考えています。

具体的な例として、私が理事長に就任した年は、大規模修繕工事の実施の年でした。しかも、当工事は「全体工程が非常に厳しい」等の特殊事情がありましたが、「組合員が望まれるような工事完了」を目指し、無事に業務の遂行が出来、関係者に感謝している次第です。

★理事会運営のコツって何ですか？

理事会運営に関しては、各管理組合のおかれた状況及び各理事長の個性にもよってその対応が異なると思われます。そこで、理事会運営を可能な限りスムーズに実施する為、私が新理事長予定者として平成20年4月から通常総会開催日(5月18日)迄の間にとった対応は、以下のとおりです。



第6回通常総会を開催します。

連絡会が本年度行いました様々な活動をご報告するとともに、次年度の事業計画案や予算案について、全会員の皆様から、ご意見や提案をいただくための重要な会合です。下記の要領で開催しますので、是非、ご出席ください。

また、特別講演は、長い間の活動が実り今秋から再入居が始まる諏訪2丁目建替組合の加藤輝雄理事長に、「変貌する諏訪2丁目団地」(ブリア多摩ニュータウン)と題して、新住民と一体となって臨む新しい街づくりへの抱負を語っていただきます。

記

- ・日時：平成25年11月24日(日曜)午後2時~5時半
その後懇親会(会費1000円)
- ・場所：パルテノン多摩4階、第2・第3会議室
(多摩センター駅下車、徒歩5分)

- ①当管理組合の規約・細則・協定等の再熟読
- ②直近の通常総会の議案書の読み込み
- ③平成20年度管理組合活動方針・同年度管理組合活動予算(案)各一部分作成
- ④前年度理事会議事録及び関連資料の読み込み
- ⑤第2回大規模修繕工事の諸対応(建築物劣化診断調査報告書の読み込み・大規模修繕工事見積書の検討・同工事に対する全体行程(案)作成)
- ⑥第1回理事会の資料準備

新任理事実務講座の報告

今回で2回目となる、新任理事実務講座を7月15日、パルテノン多摩4階学習室で開催しました。今回も30名を超える参加を頂き、熱のこもった講座となりました。

【理事入門編】

建物の構造や設備について、更に住民数、高齢化率など、自マンションの基本情報を頭に入れること。組合運営にあたり、法的責任を伴う場合がある事を自覚すること。また様々な面からも、コミュニティーの形成が組合運営には必要不可欠である。

(Q&A):①委託会社の越権行為について(委託契約は1年毎が原則。契約内容の変更や委託会社の変更もできる)、②太陽光発電を導入し買電できるか(建築上、税法上で問題が多い)など。

【正副理事長編】

理事長は組合の執行責任者であり、マンションの現状を把握し、問題意識を持って理事会をリードしなければならない。区分所有法上の管理者の役割、管理規約上での役割に加え、日常の居住者対応まで、丁寧に対処する事が重要である。



Kimio Izumi



泉 公夫
(連絡会監事)
ブリリア多摩センター
管理組合 元理事長
現監事

<理事会の開催・運営状況>

理事会は、原則月1回定例、理事の出席率は70~80%、開催通知は理事長が作成し1週間前に配布。理事会は理事長が議長となり、管理会社月次報告、各委員会報告、理事長報告、案件討議・承認の流れで進めています。

★理事長として特に心掛けた事を教えてください。

案件や問題は、最初に自分の考えは示さずに、理事会の場で他の理事

(Q&A):自組合の管理規約の位置づけについて(区分所有法>民法>管理規約の上下関係となる。標準管理規約は国交省が公表しているモデル)

【営繕理事編】

建物・設備の耐用年数は、適切な維持管理を行えば、80年~100年と言われている。そのために、小規模修繕、大規模修繕計画を作成し、予防保全に努めることが重要である。

(Q&A):給排水管の修繕。専有部も含めて取り換えする事が可能か(取り換えは可能。専有部を含める場合は総会承認が必要。)

【植栽理事編】

豊かな緑は潤いのある居住空間をつくり、居住者・近隣住民にも安らぎを与える他、資産価値の向上にも繋がる。そのために、年間計画を立案し、計画に沿って手入れを実施する事が重要である。

(Q&A):殺虫剤の散布。自分達でもできるか(殺虫剤の選定、住民への告知など難しい。農薬散布は法的に報告の義務あり)

※詳細は連絡会ホームページをご覧ください。

の方に議論や意見交換をして頂き、それを客観的且つ冷静に聞くように心掛けました。こうする事によって、理事全員が問題意識を持ってくれましたし、理事長独断の運営も防げたと思います。

★理事会運営のコツって何ですか？

賛否両論だと思いますが、どんなに小さな問題や、理事会前に片が付いた案件であっても、全て理事会で報告し、議事録に残すようにしました。これにより過去の理事会が何をしていたか、どう対応したのかを議事録を見れば全て把握できるように出来ました。

(※様々な経験談を紹介させて頂きました。他にも多数ございます。是非、興味のある方は連絡会にご連絡下さい。)



正副理事長会合の報告

今回初の試みとして、組合会員の正副理事長が一堂に会して、各組合が抱える悩み、問題、そしてその解決策について話し合う場として、「正副理事長会合」を7月28日、パルテノン多摩4階学習室にて開催しました。

当日は、7組合から11名の正副理事長が集まり、長期修繕計画・大規模修繕工事、ペット問題、子供の悪戯、専用部のリフォーム、居住者名簿、管理会社の委託問題、役員任期、滞納問題など多岐にわたり討議を行いました。

最後に、座長である西山理事より、

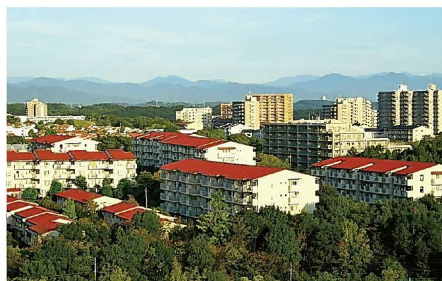
「理事長はコミュニティーのリーダーたれ！」

とのエールが送られ終了しました。参加者の皆さまお疲れ様でした。



Introducing 会員管理組合 紹介 エステート落合5-8 団地管理組合

<概要> ●所在地/東京都多摩市落合五丁目8番地 ●入居開始/昭和59年3月 ●構造/鉄筋コンクリート造2・3・4・5階建 ●敷地面積/44,049.50㎡ ●総戸数/20棟283戸 ●駐車場/253台 ●駐輪場15ヶ所 ●管理委託/日本総合住生活(株) ●管理組合理事会/理事9名、監事2名 ●ブック委員会/7名 ●保全委員会/9名



当団地は、多摩センター駅の南方、徒歩20分弱のところに位置します。三方(北・東・西)を広々とした法面に囲まれた緑豊かなコミュニティーです。建物は、中層棟(3~5階建て)と低層棟(2階建てタウンハウス)からなる多様性のあるものになっており、樹木・緑地帯の多さは

園芸費予算の多さに、建物の多様さは修繕費積立金の多様さにつながっていることも事実です。

今年で入居後29年になり、大規模修繕は過去3回行いました。今年度は、これから中層棟の給排水管の交換工事が始まります。これらのメンテナンスは、保全委員会が中心になって長期修繕計画を策定し実施しています。

また、先日(8月18日)、30回目の夏祭りを有志と理事会が協力して実施しました。この催しは、何度か存亡の危機に瀕しましたが、近年、当団地では、小さなお子様が増えて参りましたので、今後も継続したいものです。

快適ライフを支える



お役立ち情報



◆悩ましい外断熱工事

資金計画は無理があるとして、大規模修繕実行委員会幹事会は、いったん外壁断熱化は諦めたものの、悩ましい問題が幾つかあり、すっきりしない状況が続いた。その最大のものが外壁の長期補修の問題だ。コンサルは外壁の付着力試験をもとに、塗膜の状態は良好であり、今回の工事(第3回大規模修繕)は塗装で済むという。だが、これで4回塗り重ねることになり、次回の5回目には既存の塗料を全部剥がした後、新たに塗装する必要がある。その費用だけで3億円かかるという。これでは将来に大きな費用負担を残すことになってしまう。

その一方で、現状の付着力なら、断熱

国交省補助金を活用し団地を総断熱化②

エステート鶴牧4・5住宅管理組合

材を外壁に直接貼ることが出来るし、長期に渡り剥がしの問題もなくなると、断熱化のチャンスだともいう。

そんな中、2年前に外断熱工事を行ったホームタウン南大沢団地(174戸、築22年)を見学させてもらった。以前に済ませている屋根の断熱工事を除いた、外壁断熱工事とサッシの真空ガラスへの交換を行っている。省エネ改修緊急促進事業に採用され、工事費の25%、5000万円の補助金を受けたそうだ。一部断熱出来ない所もあったが、性能に影響はない。なによりも結露やカビの発生がなくなったうえに、各部屋の温度差が少なくなったし、暖房費の減ったことが大きい、と説明された。とはいえ外断熱の利点は分かったものの、外壁に可燃性の発泡材を貼り付けることへの不安、工事後数十年間のメンテナンス方法やその費用が明確ではない、などの疑問は残った。



◆施工業者の決定

平成24年6月には、屋根改修、鉄部塗装を基本に、それに外壁補修や断熱工事を加えた3通りの工事案を作って施工業者を募集。18社の応募があり、書類審査で7社とした後、見積額を検討して4社に絞り込んでヒヤリングを実施。この結果をもとに(株)カシワバラ、(株)長谷工リフォームの2社を残して、両社に再見積の提出を要請。再度ヒヤリングを行った。この再ヒヤリングの席上、長谷工から国交省が「住宅・建築物省CO2先導事業」を公募中だ、採択されると対象事業の25~50%、2億~4億円の補助金を受けられる、一緒にどうかとの提案があった。しかし、幹事会では事前に2社のうち見積額の低い方にすると決めていたため、カシワバラを内定とした。

それでも各費目の単価が割高との意見もあって、最終決定は見合わせた。ここから、事態が急変する。

(次号へ続く)

メンテナンス情報交換 Question & Advice



@建築と設備って違うの？

Q. 建築と設備について教えてください。
建築は、構造体と仕上げ材から構成されています。設備は、使用目的ごとの機能があり、日常的に稼働するものです。

Qなるほど、では当然メンテナンスの頻度なども違うのですか？

建築と設備は当然寿命が違います。日常的に稼働する設備の方が建築より寿命が短く、日常のメンテナンス等が重要です。マンション設備の機器・配管などの耐用年数は、鉄筋コンクリート造の建築躯体の耐用年数が50年以上と云われているのに比べると、はるかに短

く、建築躯体の寿命の間に2~3回の更新が必要となるのが一般的です。

Q.因みに設備の修繕工事が必要となる条件は何でしょうか？

設備の改修・改善を必要とする条件は、色々とあります。例えば、

- ◆機器・機材の性能または機能が低下して使用上の安全性が維持できないとき
- ◆法的に不適合が生じた時
新しいシステムの出現により現在のシステムが陳腐化したとき
- ◆省エネルギー・安全性の向上など新しい機能要求が生じたとき

等があげられます。これらの条件を鑑みて、修繕工事は、以下の通りに大きく2つに分けられます。

①劣化した建物(設備、システムを含む)、部位、部材などの機能・性能を

原状(初期の条件)に戻すこと。

②性能の劣化した状態から時代・社会の変化による機能的劣化を克服し、向上した要求性能のレベルに合わせるように改善すること。

①を修繕工事、②を改善工事といいます。

エステート鶴牧4・5さん におじゃましました。

「お役立ち情報」でも連載で紹介しておりますが、今回エステート鶴牧4・5さんの、大規模修繕工事現場におじゃましました。

当日は団地のお祭りと重なりましたが、長谷工の技術者から「外壁の外断熱改修・屋根の外断熱改修・樹脂製内窓の設置」について説明を受け、現場を見学しました。



管理運営問題部会 報告

◆第44回 2013年4月21日(日)

標準管理規約等の読込み(17回目)

役員について、39条から41条までを検討。さらに42条の総会へ進む。副理事長は理事長が欠けたとき、その職務を行うが、実際に理事長が亡くなり総会までの2ヵ月間、副理事長名で対応した例を紹介。また、副理事長は他業務を兼任している場合が多く、理事会の議事録作成や、ブロック委員会の理事会代表、専門委員会の委員長を分担している所などもあった。

監事は、前年度の正副理事長や会計理

事がなったり、新役員の中からクジなどで選ぶ場合が多い。中には公募はするが、実際には経験者の推薦で選ばれ、2年任期で4年ほど務めるケースもある。

総会開催は、会計年度を4月～翌年3月として、5月に行うのが一般的。同じ会計年度でも3～4月総会と早めている例もある。民間マンションでは会計年度が6月～翌年5月で、7月総会などと独自例が目につく。

◆第45回 2013年6月2日(日)

(5月は総会シーズンのため休会)

標準管理規約等の読込み(18回目)

44条の総会招集手続きについて集中的に検討。招集通知は2週間前の発出が普通だが、1週間前、10日前と短いから、実質3週間前と長いものもある。マン

ション外居住の区分所有者には国内なら届出先に通知を郵送するが、海外はしない場合が多い。賃借人にはほぼしていないのが実情。

◆第46回 2013年7月20日(土)

標準管理規約等の読込み(19回目)

44条の組合員の総会収集権と45条の出席資格を検討。組合員の5分の1以上の請求があれば理事会は総会招集を拒否出来ない。組合設備や資金も利用出来るとされている。同条による臨時総会で建替え問題が否決された過去例が報告された。組合員以外の者の総会出席については大規模修繕のコンサルタントや保険の専門家を招いた例があった。しかし、賃借人を出席させて意見を述べさせた事例は無かった。

メンテナンス部会 報告

◆第42回 2013年4月20日(土)

①二重床(フローリング)遮音性能の新基準詳細について説明

②新任理事実務講座テキスト(営繕理事編)の内容検討

◆第43回 2013年5月18日(土)

①大規模修繕開始までのタイムスケジュールと修繕委員会の業務範囲の説明
②大規模修繕工事瑕疵保険及びバルコニー剥落特約内容説明

◆第44回 2013年6月15日(土)

①資産価値を決める大規模修繕「2管理組合の事例紹介」

②設備改修に伴う設計事務所の選定の注意点について説明

◆第45回 2013年7月20日(土)

①バルコニー内に設置の給湯器トラブ

ルに伴う漏水問題について全員で検討
②長期修繕計画の見方と使用上の注意について説明

③修繕積立金徴収額を約3倍に増額した事例紹介

④災害時のトイレ製品紹介

◆第46回 2013年8月17日(土)

①設備工事の設計事務所の契約方法として、工事監理は工事方法が決定してから行う方法についての説明

②マンション専有部分の給排水管改修工事の問題点の説明



大規模修繕の進め方、そして姿勢

多摩マンション管理組合連絡会会長 山崎 勝太郎氏

私が現在住んで居ります愛宕2丁目住宅団地は、今から40年前、昭和47年3月に竣工した、マンションの草分け的存在の建築物です。入居の頃を思い返すと、全てが新しく見えてウキウキした気持ちで住んで居りました。とりわけ、サッシュについては、丁度”鉄”から”アルミ”に変わったばかりの時期で、骨組が細く、弱々しい構造で出来ておりました。また、その構造も1～5階全てが同じであったため、台風が来ると5階のサッシュは壊って見えたものです。見込みも20mm程度、ガラス厚は2～3mm、40年間も良くもったものだと考えさせられました。

この様な状況であったため、大規模修繕では、ガラス厚3mmと5mmの間に12mm厚の空気層を設けたペアガラス構造に変わる事となりました。遮音、保温、そして結露対策が考慮されたわけです。然し、以前の構造と比べれば、各段の性能の向上が見られるはずですが、未だにその効果が出ていないのです。ペアガラス導入については、7～8名の専門委員会を組織して検討を重ねましたが、「これでもか」と云った検討が、今考えると足りなかった様に思われます。反省の一つとして、実際に取付工事が終わっている団地を、導入前に良く視察勉強する事が肝要であったと思っています。



Info

◇豊島区がマンション管理状況の届出を義務化

マンション管理推進条例の施行によるもので、管理組合は代表者、管理会社名のほか、規約、議事録、区分所有者名簿、居住者名簿があるかなどを文書で届けることを義務化した。区民の6割以上がマンション居住者で、区、専門家等と良好な管理を目指すため。(出典＝豊島区)

◇機械式立体駐車場の事故を調査へ

消費者庁の消費者安全調査委員会はマンション敷地内の機械式立体駐車場で発生した事故を、新たに調査対象とすることにした。2段、多段式などが全国に53万基あり、事故も多いという。

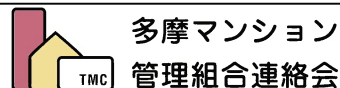
■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2013年9月現在・順不同) ☆個人会員(30名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4・5住宅
Brillia(プリリア)多摩センター

D'グラフォート多摩センター煉瓦坂
ザ・スクエア管理組合住宅部分
ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地
コスモフォーラム多摩

豊ヶ丘5-1住宅団地
ホームタウン貝取-2団地
アルテヴィータ
豊ヶ丘5丁目3番住宅

エステート聖ヶ丘-3団地
クオース永山
諏訪2丁目住宅マンション建替組合※



多摩市後援

当連絡会は、多摩市の後援を得ています。

発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 山崎勝太郎)

Eメール renrakukai-riji@freeml.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>