

管理運営問題部会 報告

◆第47回 2013年8月18日(日)

標準管理規約等の読込み(20回目) 46条の議決権について。各組合で採用しているルール、また総会への出席者資格や委任状、代理人の扱いについて聞いた。①議決権数は広い2世帯戸でも、逆に標準床面積の2分の1ほどの狭い戸でも、すべて1戸1議決権だった。判例でも床面積が3分の1程度でも1議決権は有効としたとの説明があった。②委任状による代理人資格に法的な規制はないが、組合員が同居親族で現住者とし、賃借人を除いている例があった。逆に現住条件もなく、他の組合員の同居人でも賃借人でも認めるなど、

かなりフリーな組合もあった。指名の無い委任状については、議長委任か理事長委任かになる場合が多い。ただ議長委任では議長は採決に加わらないものの、委任状分は賛成票となり理事長委任と同じ扱いとなるようだ。1組合では白紙委任を無効としている例もあった。③総会への実出席者は多数の組合で役員などを含めても全体の5分の1程度、40～60人ほどにとどまっている。そして議決権行使も少数派で委任状が圧倒的に多いのが実情である。重要な案件についてはその都度、住民説明会を開いたり、議案書案の事前説明会を行うなどの努力をしている組合もある。

◆第48回 2013年9月29日(日)

標準管理規約等の読込み(21回目) 47条の総会の会議及び議事について。総会の成立要件や普通決議、特別決

議、特殊決議としての建替え決議についての可決要件を定めたもの。決議で紛糾するのは敷地や共用部分を変更する場合が多い。区分所有法18条(共用部分の管理)2項の「規約で別段の定めをすることを妨げない」を活用し、一定の予算の範囲内で共用部分の一吋した改修を理事会決定で行えるようにルール化しておくのも一つの方法である。

◆第49回 2013年10月27日(日)

標準管理規約等の読込み(22回目) 48条の総会での議決事項について。15項目の議決事項が明示されている。それ以外で組合が提案したものには、弔慰規定の制定、催事の損失補てん保険の採用、それに専有部分の一部を“みなし共用”とする、などがあつた。一方で、長期修繕計画の定期的な見直し提案を行っている組合は少ない。

◆第50回 2013年12月14日(土)

「造園/植栽単価の見直し要請」の説明。平成25年3月29日付、国交省・建設産業局発行の配付資料によれば、平成25年度公共工事設計労務単価の決定を受け、公共団体から関連業者団体に単価見直しの通達が出ている模様で、各マンションへ業者から単価改訂要請が出てくる事が想定される旨の説明があつた。

メンテナンス部会 報告

◆第47回 2013年9月21日(土)

大規模修繕の基礎について、実際の工事の進め方等の検討。耐震改修促進法の解説。

◆第48回 2013年10月12日(土)

専門家が作成した長期修繕計画の点検を行う場合の方法について検討。ベ

ースは国交省の「長期修繕計画ガイドラインと長期修繕計画標準様式」

◆第49回 2013年11月16日(土)

①最近の防水改修工事について(「サーモコントロール断熱改修」の効果について説明)②大規模修繕工事における管理組合の勘所について説明(某管理組合の事例)③浴室排水金物が団地改修の鍵(浴室排水トラップ始め立て管も更生工事で延命・豊ヶ丘5-3住宅の新聞記事(業者の広告記事)の内容検討)。



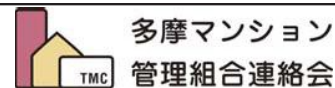
管理組合役員(理事)の成り手不足を防ぐには

多摩マンション管理組合連絡会 会長 西山博之 氏

私は管理組合の役員理事を5年、そのうち理事長を2年務めました。大変なこともたくさんありましたが、同じ建物を気に入って購入し、ともに生活する人々との「出会い」が増えること、さらに「気心知れた仲の良いご近所さんが増える喜び」は仕事や趣味の友人とは異なる、また一つの人生を豊かにする貴重な経験だと思います。これをうまくやるには、皆で楽しいことを考えて、難しいことや嫌なことは委託先の管理会社や専門家をお願いする方法があります。楽しいことといっても、大掛かりなイベントではなく、ほんのささやかなことで良いのです。役員交代時の交流会の開催、組合オリジナルの名刺作り、理事さんのエッセイや住民のお子さんのイラストを掲載した広報誌の作成など、理事さんの意外な一面を知る機会になったり、どんな住民がいるのかを知ることも繋がり、安心居住の一つの重要な要素になるものだと思います。こういったことを実行するには、多少の費用は掛かりますが、有意義な議論により会議の内容も充実し、議論はぐっと前向きになるものです。また、理事のチームワークが形成され、円滑な管理が維持できるのであれば、これくらいの出費は数倍の効果として戻ってきます。「役員をやってみたら意外と楽しかった」「貴重な経験ができた」こんな理事会、すぐにはできなくても2、3人から少しづつ初めてみては如何でしょうか？時間はかかるかもしれませんが、「このマンション大好き」そして「役員をやってみようかな」と住民から言ってもらえるマンションへの近道だと思います。

■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2014年1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 | D' グラフォート多摩センター煉瓦坂 | 豊ヶ丘5-1住宅団地 | エステート聖ヶ丘-3団地 |
| グリーンテラス豊ヶ丘団地 | ザ・スクエア管理組合住宅部分 | ホームタウン貝取-2団地 | クロス永山 |
| エステート鶴牧4-5住宅 | ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地 | アルテヴィータ | 諏訪2丁目住宅マンション建替組合※ |
| Brillia(ブリア)多摩センター | コスモフォーラム多摩 | 豊ヶ丘5丁目3番住宅 | |



多摩マンション
管理組合連絡会

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 西山博之)

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/>

多摩マンションフォーラム No.13

【多摩マンション管理組合連絡会】広報紙 2014年1月26日発行(不定期刊)・第3巻第1号(通巻13号)

新会長 年頭のご挨拶

連絡会会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。

この度、「第6回通常総会」で会長に就任しました、西山博之です。連絡会も設立以来、5年が経過し基礎固めから発展への時期を迎えています。さらに活動を充実させ、会員が求める情報・資料の収集・提供をはじめ、セミナー・見学会等の開催に重点を置きたいと考えております。そのためには外部関係者との交流を図っていくことも大切であるため、本年度の総会で提案、ご承認頂きました「賛助制度」の立ち上げを検討し、外部関係者との交流を図りたいと考えております。

総会では「賛助会員制度」について、尊いご意見を頂戴しました。それらは理事会で検討いたしまして今後慎重に進めて参る所存です。

その他、団地型マンションでは、建物の経年化と共に、居住者も高齢化となっていますので、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいを充実させることも連絡会の課題と思っています。高齢者のケアや見守り等については、市や都の他関係団体との連携を図り進めたいと考えております。

今後とも、会員募集は続け、会の発展を図って参りますので皆様のご協力をお願い申し上げます。



【第6回通常総会報告】

管理組合員、個人会員
計39名が出席して
滞りなく議案が承認されました。

第6回通常総会を去る平成25年11月24日、パルテノン多摩で開催し、会員39名(書面議決書を含む)が出席しました。

総会では1～3号議案を審議頂き、全て提案通り承認頂きました。

総会終了後には、特別講演「変貌する諏訪2丁目団地」と題して加藤輝雄氏にご講演頂き、その後懇親会を開催致しました。

◆第1号議案

平成24年度事業・決算・監査報告

①平成24年度事業報告

山崎会長が「平成25年7月15日に新任理事実務講座を開講し、非会員組合からもまとまった参加があり、参加者も延べ82名と前年度を上回る参加となった。また、初めての正副理事長会合を開催し、11名の出席者で、ペット問題、大規模修繕、専有部のリフォーム、子供のいたずら問題などについて議論したとの報告がなされた。

また、情報交換の場として、計2

回の全員集会を開催し、第1回では「建替えか延命か、迫られる選択」をテーマに国交省国土技術政策総合研究所研究室部長の長谷川洋氏にご講演頂き、連絡会理事の宮村忠夫氏に「外断熱の多摩地域での有用性」について話して頂いた。

第2回では、住宅金融支援機構まちづくり業務室マンション再生担当グループ長の牧山賢治氏に「修繕積立金の運用制度、大規模修繕工事時の融資制度」と題してご講演頂き、第1回に引続き、宮村氏に「外断熱工事のアフタケアについて」話して頂いた。」との報告。

会員数は平成25年9月30日現在で、組合会員14、個人会員30名、特別会員が組合1、個人1名。この後、各部会の活動報告がなされました。

②平成24年度決算報告

内多会計担当理事が、「組合員会費252,000円、個人会員会費71,000円など合計339,455円。一方支出として、広報紙、印刷費、総

会・交換会費等で合計348,320円となり、差引き8,865円の赤字となった。従って、前年度繰越金より赤字分を差引き、259,311円が次年度繰越金となる。」と説明。

③平成24年度監査報告

小川監事より、「当連絡会の経理執行状況及び業務の適正な執行について、会則及び総会決議に従って適正に執行された。」との監査報告がなされた。

◆第2号議案 賛助会員制度の新設(案)について

西山理事より、「連絡会の更なる活動の充実化、有益な情報発信、資料集積をする上で外部関係者との交流が必要不可欠であり、それらを実現するための制度である。」との説明がなされた。

これに対し、会員資格要件が明確でない、業者間の談合への懸念、癒着への懸念など様々なご意見を頂きました。制度立ち上げ時に理事会にて慎重に検討し進めて行くと答弁。

第1回全員集会を開催します。

- 今年度第一回目の全員集会を下記の通り開催いたします。
 - 日時 : 平成26年3月16日(日)午後1時半～5時
 - 場所 : パルテノン多摩(4階)学習室
 - テーマ : 「どうする 専有部の適切な維持・管理」
- 第1部 講演「取残される専有部給排水工事対策」
第2部 出席者座談会
①リフォーム申請への対応、②リフォーム施工基準
③リノベーション工事の実情などを話し合います。



- 申込み : 2月28日(金)までに、住所・氏名・所属の管理組合名、電話番号を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
- 【宛先】連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

◆第3号議案

平成25年度事業計画・予算・役員選任案

①平成25年度事業計画案

山崎会長より、「①情報・資料収集・提供および研修セミナー・見学会等の充実化、②新任理事実務講座の開催、③正副理事長会合の開催、④各部会、全員集会の定期開催、⑤組合会員の増強、⑥賛助会員制度の

立ち上げ等が重点目標です。」と説明。この後、各部長より活動計画の説明がありました。

②平成25年度予算案

内多会計担当理事より、「収入は会員会費などで340,450円。一方支出は広報紙3回発行や総会・交換会に伴う印刷費、会議費など合計444,000円となり差引当年度剰余金

は103,550円のマイナスとなるが、前年度繰越金259,311円を合算すると155,761円が次年度繰越金となる。」と説明がありました。

③平成25年度役員選任案

新会長に西山氏、他8名の再任。監事は再任1名、新任1名。馬野氏、長谷川氏は連絡会事務局員を委嘱する旨の説明がありました。

快適ライフを支える



お役立ち情報

◆諦めきれない外断熱化

平成24年9月23日に理事会は急きよ臨時理事会を開催。大規模修繕実行委員会幹事会が一度却下した長谷工が提案する国交省「住宅・建築物省CO2先導事業」への共同申請者となる件を再検討した。幹事会と対立したら今後の大規模修繕がスムーズに進まなくなる、との慎重論もあったが、これを逃すと外断熱の機会はなくなる、実質は名義貸し程度だからチャンスに賭けよう、などの積極論が大勢を占め、反対0で決定。翌24日、幹事会に対し再検討するよう諮問した。

この案件は総事業費11億4千万円に対し補助金は最低でも2億円、満額なら



メンテナンス情報交換 Question & Advice



@エステート落合5-8団地

共用給水管・排水管改修工事

昨年12月5日に、エステート落合5-8団地(1984年入居、築29年、2~5階、20棟、283戸)の給排水管改修工事の現場を見学させて頂きました。

参加した宮村氏(連絡会理事)に話を伺ったので、概要を紹介させていただきます。

Q.工事の概要を教えてください。

今回の工事は2種類。「共用部給水設備改修工事」と「専有住戸内排水管改修工事」です。

前者は、階段室、メーターボックス内の給水立て管を鉄管から高性能ポリエ

国交省補助金を活用し団地を総断熱化(3)

エステート鶴牧4・5住宅管理組合

4億円余り(補助対象事業の25~50%)つくが、幹事会は4年程後に予定する後期工事などの資金計画の目途が立たないと、一度は断念している。そのため例え採用されても補助金が3億円以下なら実施しないことを確認。また、不実施の場合でも、共同提案者として何らの責めも負わないことを長谷工に認めさせたうえで、承認した。



◆手に汗を握り待った補助金

長谷工は組合の承諾を得た後、締切ギリギリの9月28日に国交省へ書類を提出した。

一方で幹事会は住宅金融支援機構から3億5千万円の借入とその利子補給を東京都から受けるための耐震診断を決定。29住棟のうち旧耐震基準の22棟について、10月中旬に診断を実施。多摩市から補助金も受けた。

CO2先導事業の方は11月7日に国交省でプレゼンが行われ、12月13日には



32件の応募のうち、当団地案件を含めて10件が採択された。しかし、肝心の補助金額が決まるのは、早くとも12月末、遅ければ年明け早々だという。しかも補助金交付は24年度内着工が絶対条件である。

長谷工は2月中か3月初めには着工したいと言って来る。そうすると、1月中旬に住民説明会を行い、その月末には臨時総会を開催しないと間に合わない。この間、たった1ヵ月足らずである。それも補助金の額が不明では進められない。こんな無茶なスケジュールをこなせる筈がない。幹事会では諦めムードが強まった。

そんな重い気分を一変させたのが12月26日の電話だった。「補助金は4億1千万円に決まりました」。長谷工担当者の声もうわずっていた。聞いた方も驚いた。いち団地の改修工事にそんな多額の補助金が着くなんて!—すぐには信じられなかった。それから後の、理事会、幹事会の対応は素早かった。

(次号へ続く)

かりな工事となります。

Q.工事を見学された感想は?

既設の鉄管を樹脂管に取替える更新工事の実現は、各メーカーの技術革新により建築物の防火区画貫通部に使用出来る樹脂管の国土交通大臣認定と消防の性能評価によるものです。

連絡会としても今後、急いで勉強する必要があると痛感しました。

また、大掛かりな工事を予想していましたが、台所の配管は原設計において更新を想定した設計になっていたとのことで、工事大掛かりになっていないことに感心させられました。今後の設備大規模工事の計画に大変参考になると思います。



メーターボックス内の更新後の給水立て管

変貌する諏訪2丁目団地 —Brillia多摩ニュータウンの誕生—

諏訪2丁目マンション建替組合理事長 加藤輝雄氏



諏訪2丁目団地建替工事は2013年10月31日完了(竣工式は10月25日に挙行)、「諏訪2丁目ブリリア多摩ニュータウン(7棟1249世帯)」誕生。従前の居住者565世帯は11月1日から入居を開始、既に450戸が完了。11月28日から新規入居者684世帯が入居を開始、今年中に終える予定。戻った従前の居住者は新しいこの街を楽しみ、好評の言葉が寄せられている。また、引っ越し中に出会った旧知の人同士の会話も明るく弾んでいる。



【建替までの歩み】

子どもの成長につれ手狭になった住居の建替を意図し1991年建替委員会を設立した。居住空間増には当時の規制、建ぺい率10%、容積率50%の障壁があり、関係機関へ変更要求、陳情を続け、2006年多摩市にて地区計画として容積率150%が認可され、法的裏づけのある設計図の作成可能となる。諏訪2丁目団地建替に20年を要したが、その内15年はこの規制緩和実現に要した期間であった。この間建替円滑化法の制定、区分所有法の改正(2002年)があり、追い風となった。これを機に建替事業の方針として、①誰もが安心して住み続けられる街②高齢者や経済的弱者も参加可能な計画③街区の再生を目指す④住民が主人公⑤外部有識者の智慧の活用を策定し、また街づくりの理念として住民との徹底的な対話、集会を重ね合意形成を図ることとした。以降適時に必要な組織を編成、意思決定し、行政の支援を含む外部との連携を図り計画を遂行

した。2010年3月28日、建替決議が可決され建替組合成立。2011年、取壊し開始。開始に先立ち建物への感謝祭を催したところ500名の参加者があった。2年半の仮住まい中、定期的に茶話会や懇談会を催し、70名の高齢一人住まいには定期的に訪問して見守りをした。

【学んだこと・実現したこと】

建替に必要なことは①組合員の意識即ち自分たちの問題という意識および行政機関等との信頼関係②団地の特性(地形・権利関係・法規制等)の客観的自己分析③支援体制(行政、近隣等)、実現したことは緑の保存、瓦礫のリユース、太陽光発電、一括受電等々。

【新しい街づくりに向けて】

新旧居住者、1249世帯のコミュニティづくりが始まる。その場の提供の為豊富な共用施設を設けた。機会の提供としては、全員参加のイベント開催、活発なサークル活動。また、人のつながりを深める他世代との交流、高齢者・子どもも安心して暮らす「まち」づくりを進める。関係各位のご支援をお願いしたい。



【フロンティアスピリッツ】

諏訪2丁目団地(23棟640戸)への入居開始は1971年。多摩NT初期の入居地域で、当時陸の孤島とも言われ、交通アクセスもなく、住民がバスを自主運行するなど「街づくりは自分たちの手で」とのDNAが培われた。この気質が後々建替の合意形成を下支えすることになる。

Info

◇大京が電気代を約27%削減するマンションを建設
東村山市に建設中のライオンズ久米川駅マンション(15階建、58戸)で、太陽光発電(出力20.24kw)の電気を全量売電して約12%削減するほか、スマートメーターなどによる見える化で約10%、電力一括受電で約5%削減する計画。(出典=住宅新報)

◇バリアフリー工事にも注意が必要

高齢化に伴いバリアフリーを目的としたリフォーム工事をする住戸が増えているが、クッションフ

ロアにしたために78歳の母親が洗面所で転倒し、骨折、入院するという事例があった。専門家は防滑性を明示してある建材を選ぶなど、高齢者の生活状態や介護の程度を考慮して、工事内容を慎重に検討することが必要と言う。(出典=日経BP)

◇コスモフォーラム多摩で恒例の新年会が開催される

コスモフォーラム多摩で1月12日に管理組合主催の新年会が開催された。今年初めてのカラオケを導入し、老人クラブ(久視会)の合唱などで、大いに盛り上がったようです。今後もコミュニティ活動の充実を図ってゆくとのこと。

◇エステート鶴牧4・5団地が電力の見える化装置を導入へ

国交省から省CO2先導事業補助金を得て総断熱化工事中の同団地では、一括受電の替りに、電力使用量を計測しデータを蓄積したり、各戸で使用状況を確認することの出来る装置を全戸に導入する方針を決めた。採用予定の装置は中国計器工業製の「省エネナビCK-5」で、各戸の分電盤内に取付ける計測センサー兼発信装置と、テーブルなどに置いて何時でも見ることの出来る表示兼受信装置で構成されている。