

管理運営問題部会 報告

- ◆第38回 2012年9月2日(日)
標準管理規約等の読込み(11回目)
28条の修繕積立金と29条の使用料を検討。積立金は大規模修繕向けに計画的な積立てが基本だが、棟別区分経理を行っている組合では、小修繕や緊急修繕に支出する場合があり後々資金不足が表面化し問題となる。
- ◆第39回 2012年10月7日(日)
標準管理規約等の読込み(12回目)
30条の組合員の資格から32条の組合業務まで。共有者も組合員数に入れて

いる所はゼロ。一時所有の不動産屋にも総会通知を出すべきかで議論する。

- ◆第40回 2012年11月23日(日)
標準管理規約等の読込み(13回目)
33条の業務の委託等と34条の専門的知識を有する者の活用を検討。公団系団地の大半はJSへ一部業務を委託しているが、その分費用、サービスについて不満なども多い。
- ◆第41回 2012年12月22日(土)
標準管理規約等の読込み(14回目)
35条の役員と36条の役員の任期を検討。役員資格には、まだ現住条件の組合が多い半面、成年の配偶者や親族などへの拡大が増えている。高齢者、障害者を除いている例もある。

メンテナンス部会 報告

- ◆第39回 2013年1月19日(土)
「マンション標準管理規約第22条第2項(窓ガラス等の改良)細則モデル」の検討。標準的な細則モデルを採用する場合の問題点の検討。二重床の遮音性能基準変更内容の説明。

- ◆第40回 2013年2月17日(日)
第39回に引き続き真空ガラス、樹脂サッシ、フローリングについて説明・検討。愛宕2丁目住宅管理組合の玄関ドア、サッシ更新見学会の説明。
- ◆第41回 2013年3月17日(日)
某管理組合の「開口部改良工事に関する細則について」内容の検討。二重床遮音性能基準の変更内容の検討。「豊島区マンション管理組合推進条例」と「管理組合推進条例」の紹介

VOICE 新築マンション第1期理事長 奮闘記

特別個人会員 S. K 氏

平成12年4月に全戸数335戸の海岸沿いのマンションに入居し、第1期の理事長に就任しました(役員15名)。連絡会での経験と知識を活かせればと思い、早速、三役(理事長、副理事長、会計)、広報書記、駐車場駐輪場、営繕修理、生活マネージャー、コミュニティーペット、植栽、生活環境防災の八つの担当を設置し、その他、管理規約、建築専門、長期修繕積立検討、サポートバス、地区計画対策の五つの専門委員会を立ち上げました。しかしながら、ここからが試練の連続でした。管理会社の問題、役員内での問題があり、その問題解決や、管理会社のミスリードにより、予定していた規約(細則)の改訂などの取り組みが遅延する結果となりました。結局、現在はマンション管理士を雇う事を決めて、管理会社に依存せず、独自に様々な事案に取り組んでおります。

第1期の理事会と云う事もあり、様々な人間模様があり、改善されなければならない事も多々あります。次期は役員退任を既に決めておりますが、今後は専門委員会の役職を継続し、影から組合を支えられればと思っております。

■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2013年6月現在・順不同) ☆個人会員(34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	クオース永山
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 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/>

多摩マンションフォーラム No.11

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2013年6月15日発行(不定期刊)・第3巻第2号(通巻11号)



皆さん！！ 連絡会をうまく活用してみませんか？

皆さんが組合を運営されている中で、様々な問題にぶつかりませんか？その答えは一つではないはずですよ。そんな時に、「あ～気軽に相談できる専門家が、近くに居るといいのにな。」と思った事はありませんか？そんな専門家の集まりが実は連絡会なのです。

「共用部で問題が！！規約を改訂したい！！そんな時の管理運営問題部会」

部会では管理組合運営に関する問題なら何でもお受けしています。会員や会員以外から寄せられた様々な疑問や質問は、その都度、部会員が調べたうえで、皆で議論します。それを踏まえてマンション管理士でもある部会員などが、まとめて回答します。以下はその参考例です。

Q 専有部分の給排水管が老朽化し毎年、数カ所水漏れ事故が発生します。専有部配管を組合管理として計画的に修繕していきたい。規約をどのように変えたら良いでしょうか。

A 標準管理規約の21条(敷地及び共用部分等の管理)2項により、管理組合管理とすることが出来ます。規約の管理区分表を改めるほか、細則で明文化しておく方が良いでしょう。ただし、費用は原則として専有者負担となります。

Q タウンハウス玄関の軒部(庇部分)には雨樋がありません。水溜まりなどが出来て困るという苦情があり、理事会では屋根の緊急修繕のやり、雨樋の取付け工事も行ったらと、共用部分の改良行為が軽微変更にあたり、総会承認を得ないのは違反だと指摘された。このような工事を理事会判断で出来るような方法がありますか。

「長期修繕・営繕で困ったな～そんな時のメンテナンス部会」

部会では建物・設備に関して色々な問題を持ち寄って解決すると同時に、新しい情報の提供や他管理組合の情報を共有し、内容を検討することに努めています。

- 例えば.....
- 各管理組合で問題となつて解決した内容や、現在問題のまま継続審議中のものを提案頂いて参加者で意見を交換しています。
 - 国交省、関係団体の発表した資料や他管理組合の資料を提供し検討しています。
 - 模様替え申請の扱いや、大規模修繕の管理組合での進め方などの意見交換を行っています。
 - 最近では、「消費税アップの経過措置」の説明や「開口部改良工事に関する細則(窓ガラス等)」・「二重床(フローリング)の遮音性能」についての勉強会等を行っています。

初の試み 正副理事長会合を開催します

理事会運営の仕方や各管理組合で抱えている問題について率直に話し合ってみる場です。同じ立場の方々の話を聞くことで解消する悩みや問題がきっとあります。

日時: 7月28日(日) 13時半～16時
場所: パルテノン多摩(4階)学習室
定員: 30名(無料、非会員も可)
申込み: 7月20日(土)までに下記に、住所、氏名、組合名、電話番号を書いて申し込み下さい。
◆連絡会事務局(常光宅)
FAX: 042-339-4992
E-mail: gakugak_tunemitsu@msn.com

◆マンション地震保険料がアップ

損害保険料率算出機構が金融庁に提出した地震保険基準料率の変更申請によると、全国平均で15.5%の引上げとなる。危険度で4つに分けていた地域区分も3区分に再編。最も危険度の高い第3区分には東京、神奈川、埼玉などが入っている。その保険料(保険金額1千万円、期間1年)はイ構造(マンションなど耐火構造建物)で2万200円となる。(出典=住宅新報)

◆ペットクラブ設立へ

エステート鶴牧4-5住宅管理組合はH25年度中にペットクラブをつくる方針で準備委員会を発足させた。飼育マネージャーの向上や苦情受付窓口などを担う予定。ペットは申請許可制で、3月末時点で犬47匹、猫20匹が飼育されている。

◆市民ファンド型の太陽光発電(多摩市)
マンションやビルの屋上を利用して太陽光発電を広げる事業が市民ファンドを募集。

今年も新任理事実務講座を開講します

新理事の方に管理組合運営について基礎知識を持って頂くほか、正副理事長や会計、営繕、植栽など担当業務ごとに、すぐに役立つ実務を伝授する実践講座です。オープン講座ですので非会員の方でも参加できます。

- ・日時: 7月15日(月、祭日) 9時半～17時半
- ・場所: パルテノン多摩(4階)学習室
- ・講座内容
- ①理事入門および経理・会計編(9時半～11時半、全員受講)
- ②正副理事長編(13時～14時20分) ③営繕理事編(14時半～15時50分)
- ④植栽理事編(16時～17時20分)
- ・定員: 各編35名・テキスト代: 各編200円
- ・申込み: 7月8日(月)までに下記に、住所、氏名、所属の管理組合名、電話番号を書いて送る。連絡会事務局(常光宅) FAX: 042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

A 区分所有法の18条(共用部分の管理)により、重大変更以外は規約で別段の定めをすることが出来ます。理事会が独走しないよう目的、金額等を規制した規約改定をされたらどうですか。

「実際の工事の実態を見てみたい！！そんな時のキャリアアップ部会」

部会では、勉強会、交流会、セミナー、見学会などを開催し、他の部会と連携を取りながら、マンション管理の知見・経験を更に深める活動を行っています。先日は日本総合住生活(株)団地の改修実地見学会を実施しました。完成したばかりの、後付エレベーターや、安心・安全提案、技術開発情報、共用部提案、室内リフォーム提案等、各ゾーンを興味深く見学することができました。

身近な問題の解決に情報を提供します。全員集会を活用してください。

連絡会では、年2回、全員集会を開催しております。これまでに、地震対策特集としての立川断層の話や、首都直下型地震が発生した場合の防災について、または、マンションでできる省エネ対策、高齢化対策、マンションの建替え問題、長期修繕計画、外断熱など、日頃組合の皆さまが直面している問題について、専門家による講演会を実施しております。会員の皆様にとって身近でかつ活用できる情報提供の場としてご活用頂ければと思います。



「理事に選ばれたけど、何から手をつけて良いかわからない!!」 そんな時の新任理事実務講座」

昨年7月に初の試みとして新任理事実務講座を開講しました。複数の講座を用意しており、理事入門編、正副理事長編、植栽理事編、営繕理事編などがあります。専門家による講義と、組合運営をしている中で実際に直面する問題を課題として、その対処方法を実際に考え、皆で議論し合う場として活用して頂いております。なお、去年は30名程の参加を頂きました。

まだまだ、理事一年任期の組合が多い中で、理事会の円滑な運営の一助となればと思います。是非、ご活用下さい。



「こんな相談も寄せられますよ!」

管理運営問題部会は窓口が広いせいか、様々な相談があります。最近増えているのが理事長のなり手不足や防災対策、滞納問題です。規約の解釈や改定、高齢化対策、ペット問題、コミュニティー活性化などの相談も依然多いですね。理事長のなり手不足は中小マンションで目立ちますし、滞納問題はより深刻になっています。

高齢化では見守り問題に加えて、認知症や寝たきり独居住民への対応もあります。

比較的新しい民間マンションでは東日本大震災を契機に瑕疵問題や避

難訓練の仕方などの問合せが増えました。一方、築年数の古い団地からは、リフォーム関係のトラブル、管理区分の見直し、植栽管理、配管改修などの相談が多くなりました。

理事会運営では理事長のリード不足や独走、引継ぎ不備、設計図書や修繕履歴書の整備・保存方法、それに住民とのコミュニケーション問題などがあります。住民の総会招集要求にどう対応したら良いかというのもありましたね。

「連絡会にはこんな専門家がそろっていますよ。」



山崎 勝太郎
(連絡会会長)
愛宕2丁目団地在住
一級建築士



常光 奎吾
(連絡会事務局長)
エステート鶴牧4・5在住
マンション管理士



西山 博之
(連絡会理事)
豊ヶ丘2丁目1番在住
日本マンション学会関東支部
幹事
NPO法人日本住宅管理組合協
議会理事 事業本部長



宮村 忠夫
(連絡会理事)
メゾン落合在住
一級建築士
一級建築施工管理技士

@ 会員からのメッセージ エステート落合5-8 団地管理組合様より

昨春初めて理事となり、秋の多摩マンション管理組合連絡会の総会に参加したのが連絡会の活動を知った最初でした。防災担当として、色々と考えあぐねることが多く、総会では防災関連の話があるということも

参加の動機でしたが、各部会の活動報告などを聞くうち、連絡会には当団地が直面している様々な問題についての情報や知識の蓄積があることを知りました。

その後、管理運営問題部会の方に防災関連の相談に応じていただき、五里霧中だった防災対策委員会のあり方や、防災設備の購入などについてアドバイスを頂き、ようやく道筋も見え、少しずつ対策を進めてきました。

また、期末になり、区分所有者が死亡後、遺族が相続放棄をし、管理費等が長期にわたり滞納となっているという問題が持ちあがりました。どうしたらいいのか、まったくわからず、これまた、同部会の方にご相談して、抵当権をもっている信用保証会社への対応、競売への対応など、こまごまと教えていただきました。まだ解決はしていませんが、おかげさまで、なんとか次期理事会にバトンタッチできるところまでできました。ご指導、ご助言、ほんとうにありがとうございました。

ブリリア多摩センター 管理組合様より

多摩マンション管理組合連絡会には、ブリリア多摩センター理事会第1期から、議事録、管理規約、防災、設備管理、管理費など、管理組合運営上の様々な局面で相談してまいりました。昨年の定期総会の折には、理事会の決議事項に「軽微な変更」と「改良行為」に条件をつけて付加する議案について、細かい助言を頂き、無事承認されました。

先日、中庭の段差の大きい箇所が、高齢者に危ないと判断され、早速この事項を適用し、迅速に踏み石を設置することができました。

今後も引き続き、管理組合運営のプロ集団というべき連絡会のお知恵を拝借させていただければと存じます。

10棟235戸で全戸南向き。中層住棟間は、広場や駐車場などコモンスペースとして活用されています。また、住戸プランが多彩であることも特徴のひとつ。ワイドなファミリータイプの3LDK、4LDKをはじめ、隣居型ペア住宅も用意し、様々なライフスタイルに応えています。

今年で25年目を迎え、当団地でも第2回大規模修繕工事に向けて本格的に取り組む時期となりました。理事会・ブロック委員会で住民の皆が安心、安全、快適に生活出来る様に協力して行きたいと思っております。

快適ライフを支える



お役立ち情報⑤

◆第3回大規模修繕の幕開け

1月27日午後のトムハウス・ホール。出席者で満員の臨時総会は、第1号議案で緊迫した質疑応答がすでに2時間以上も続いている。堪りかねた議長は打ち切りを宣し、直ちに採決を行った。

総数356で、賛成319、反対25、保留・棄権4。この時点で、ようやく4分の3決議による団地の総断熱化が決まった。

総事業費11億4千万円、うち補助金4億1千万円。工事期間約1年とするエステート鶴牧4・5団地の第3回大規模修繕前期工事は、こうして始動することになった。だが、その道のりは慌ただしくもあり、険しいものだった。



メンテナンス情報交換 Question & Advice



@遮音性の新基準

L等級から△L等級へ

今までの床衝撃音レベルの大きさを表す等級基準として、「L等級(LL45など)」が一般に浸透しております。規約にも記載がある組合も多いと思います。

この基準は「空間性能」と言われ、発生する音の大きさは、仕上げ、スラブ厚さ、部屋の大きさ、天井の有無など種々の条件が関係している事を意味しています。一方で近年、騒音問題を解決するための工法として乾式遮音二重床などの仕上構造が出現しましたが、その遮音性能を正確に評価する基準が今までありませんでした。そこで登場したの

国交省補助金を活用し団地を総断熱化

エステート鶴牧4・5住宅管理組合

◆総会までの長い道のり

平成23年11月に発足した大規模修繕実行委員会の当初の任務は、3回目の大規模修繕を前期工事後と後期工事に分けたいと、雨漏りの起きている屋根の全面改修と、すでに6年以上経っている鉄部塗装、それに各戸60㎡まで使えるようにする電力幹線増強の3件を柱とする前期工事の実行計画を立案。理事会および総会承認を経て、平成24年度中には工事を完了させることであった。



ところが、設計コンサルのS社が作成した工事仕様書で、直接仮設工事費(足場代)が約7千万円となっていたことから、実行委員会中の執行組織である幹事会で議論が沸騰した。

「屋根と鉄部工事で、この足場代は高過ぎる」「メインは屋根工事だ、簡易足場では駄目なのか」といった意見が続出した。しかし、S社は手抜き足場での倒壊事故があり、監督官庁から簡易足場では承認が得られないと、あくまで

が「△L等級」です。この基準は、床仕上げ構造施工前(スラブ素面)と床仕上げ施工後の床衝撃音レベル差(低減量)を表します。つまり、床仕上構造単体の遮音性能を表す基準です。なお、この△L等級を求める試験においては、直張フローリング等の床構造をカテゴリーI、二重床下地構造などをカテゴリーIIと分け、今まで試験条件がばらばらであった二重床下地構造の床高さや、端部条件を統一した標準型試験体が定められているため、商品間の性能比較が容易になっています。

表1 床材のカテゴリー分類

	カテゴリーI	カテゴリーII
具体的な床材の例	・カーペット、塩ビシート ・直張り防音フローリング	・乾式二重床 ・発砲プラスチック床 ・浮き床、畳

表2 △LL等級に関する軽量床衝撃音レベル低減量の基準値

	軽量床衝撃音レベル低減量の下限値					性能	L等級換算(参考)
	125Hz帯域	250Hz帯域	500Hz帯域	1kHz帯域	2kHz帯域		
△LL-5	15dB	24dB	30dB	34dB	36dB	高い	LL-35.40.45
△LL-4	10dB	19dB	25dB	29dB	31dB		
△LL-3	5dB	14dB	20dB	24dB	26dB	低い	LL-45.50.55
△LL-2	0dB	9dB	15dB	19dB	21dB		
△LL-1	-5dB	4dB	10dB	14dB	16dB		LL-50.55.60



も本足場での工事を主張。

幹事会では「これでは外壁工事のさい、また多額の費用をかけて足場をつくることになる。無駄な出費だ」との思いが強まった。そこで5~6年先としていた外壁工事を「いっそう今回一緒にやったら」との案が浮上。

コンサルに改めて、①屋根+鉄部、②屋根+鉄部+外壁塗装、③屋根+鉄部+外壁等の断熱化、の3案で比較試算表を作ってもらった。試算では①が6億7千万円、②が8億1千万円、③が12億1千万円であった。

長期修繕計画で、第3回大規模修繕にあてる費用は総額12億円。このうち屋根の全棟葺き替えなど前期工事に7億円、配管改修などの後期工事に5億円の割で振り分けられている。

外壁等の断熱化をはかる③案は、予定額を大幅に上回っている。施工業者に見積させた場合、試算額の85%程度になるとしても10億円強である。幹事会では、この費用はとてども賄えないと、いったんは断熱化を諦めた。(次号へ続く)

必要となる場合もあるかと思いますが、参考にしてください。詳細をお知りになりたい方は、下記URLをご覧ください。
http://www.gbrc.or.jp/contents/test_research/acoustic/sound04.html

※ 床材の軽量床衝撃音レベル低減量は、JIS A 1440-1に基づいて標準軽量衝撃源(タッピングマシン)を使用して測定され、左表の下限値を0.1dB単位で満たす必要があります。

Introducing 会員管理組合 紹介

グリーンテラス豊ヶ丘 団地管理組合

<概要> ●所在地/東京都多摩市豊ヶ丘三丁目1番 ●入居開始/昭和64年3月 ●構造/鉄筋コンクリート造4・5・8階建(中層・高層住宅) ●敷地面積/26,279㎡ ●総戸数/10棟235戸 付属施設/管理事務所(事務室、集会室、和室) ●駐車場/235台 ●駐輪場23ヶ所 ●管理委託/日本総合住生活(株) ●管理組合理事会/理事13名、監事2名 ●ブロック委員会/25名

