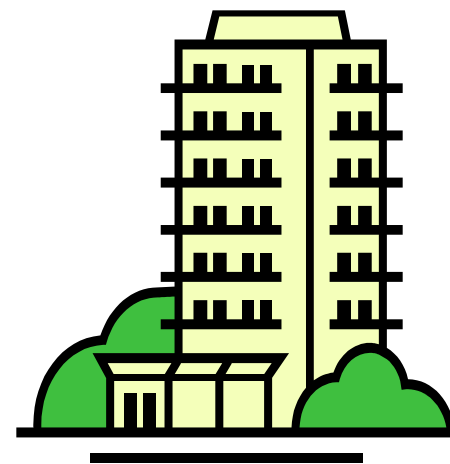


「マンション管理組合運営のポイント」

～マンション内コミュニティの重要性と役員の役割～

1



平成26年6月28日（土）

（一社）マンション管理業協会 原 卓也

本日の内容

I マンションを取り巻く環境について

1. マンションに関わる法律
2. 管理規約・使用細則

II マンションの管理と運営について

1. 管理組合
2. 理事会・総会
3. 理事長の役割
4. 理事長以外の役員の役割
5. 管理組合役員の活動
6. 組合事業計画
7. 長期修繕計画

本日の内容

Ⅲ 管理組合会計について

1. 管理費・修繕積立金
2. 管理組合会計の流れ

Ⅳ コミュニティ形成について

1. マンションコミュニティの必要性
2. マンションを取り巻くコミュニティの主体と区分
3. 区分別コミュニティ形成のポイント
4. コミュニティ形成と取り組むべき課題
5. まとめ

I マンションを取り巻く 環境について

I-1. マンションに関わる法律

マンションを取り巻く環境には、様々な法律が関係しています。

その中でも特に重要な法律として

- ▶「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という)
- ▶「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という)が挙げられます。

区分所有法

- 専有部分・共用部分に関する定め
- 規約
- 集会
- 管理組合

マンション管理適正化法

- マンション管理業者の登録
- 管理業務主任者の設置、登録
- 重要事項説明
- 管理事務の報告

建築基準法

水道法

消防法

電気事業法

宅地建物
取引業法

etc

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(平成13年8月施行)

▶ 適正なマンション管理が行われるために制定された

- マンション管理士制度
- マンション管理業者の登録制度、業務規制 等

管理組合財産の毀損リスクを低減

平成22年5月一部改正

●管理組合の財産の分別管理方式

修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換

管理会社による保管口座の印鑑・キャッシュカードの保管禁止

●保証措置の明確化

保証額を修繕積立金等金銭の1月分以上とする

●月次報告の義務化

管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面の交付

管理業者は、正確・確実性はもとより管理組合資金の安全性にも配慮し、管理費等の収納、費用の支払、毎月の収支会計状況帳票の作成・報告、予算案や決算案の作成などの業務を行う必要があります。

管理規約

区分所有法で規定されている、マンション生活での基本的なルールを定めたマンションの法律です。

建物の権利関係、用法、管理、管理組合の組織・総会の運営・役員、会計、その他管理運営に関する諸事項が規定されています。



規約の設定、変更又は廃止は、集会において区分所有者及び議決権のそれぞれの4分の3以上の多数決(特別決議)により決する。

〔区分所有法31条〕

使用細則

日常生活における注意事項や共用部分・専有部分の使い方についてマンション個別の詳細なルールを定めています。

附属規定

- ・使用細則
 - ・駐車場・バイク・駐輪場運営細則
 - ・集会室運営細則
 - ・ペット飼育細則
 - ・宅配ボックス使用細則
 - ・防犯カメラ使用細則
- 等

Ⅱ マンションの管理と 運営 について

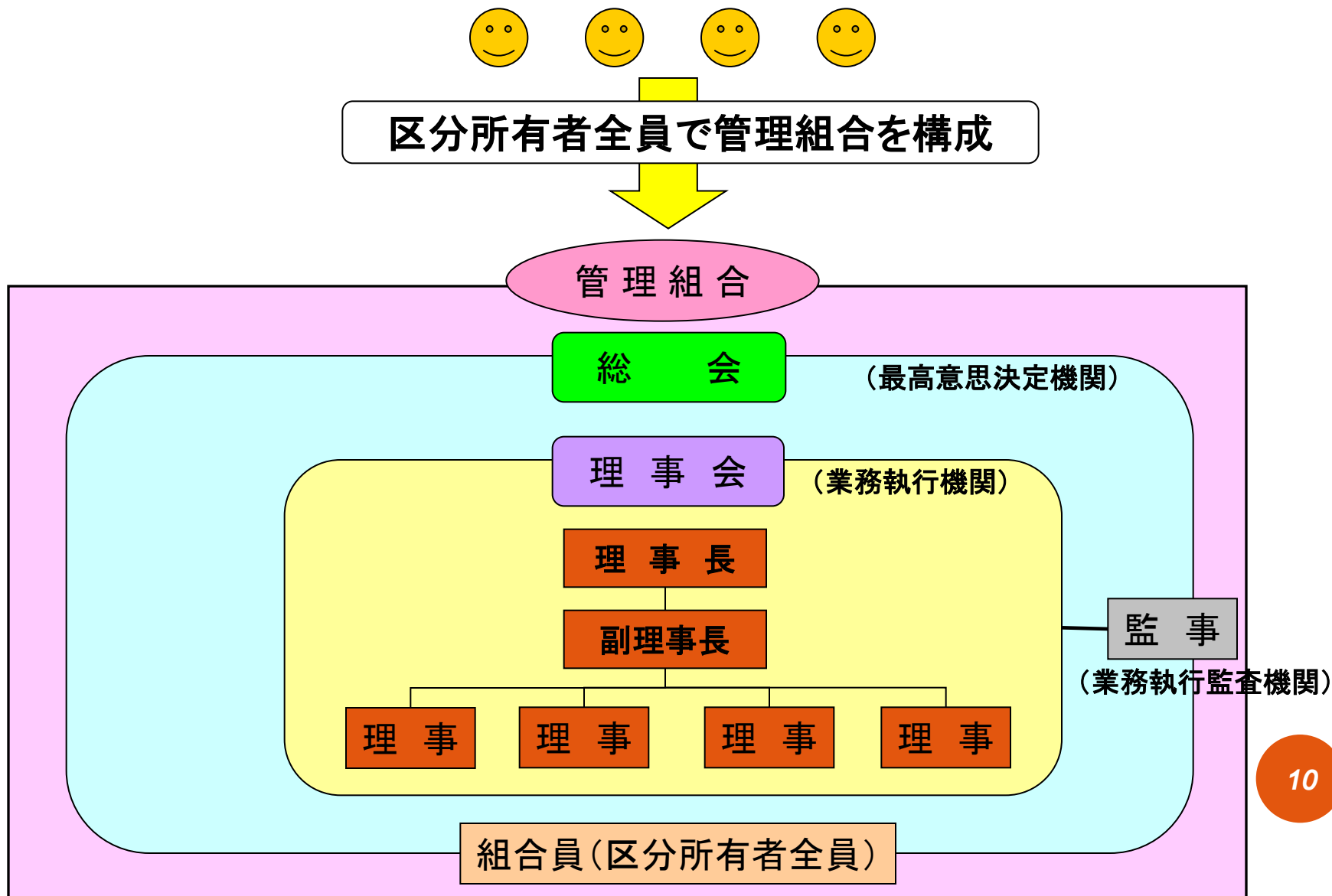
★管理組合の目的

建物の資産価値の保全

良好な住環境の維持

Ⅱ-1. 管理組合

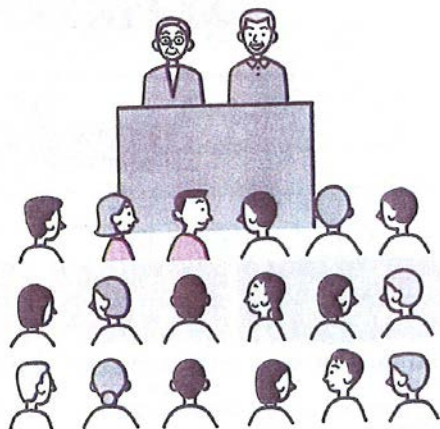
管理組合の組織構成図



Ⅱ-2. 理事会・総会

総 会

最高意思決定機関



管理組合では、毎年定期的に総会が開かれ、そこで管理業務の実施状況に関する報告並びに次年度の計画に関する意思決定がなされます

理 事 会

業務執行機関



理事会は、総会で選任された業務執行機関として「総会決議事項」及び「管理規約に定められたこと」を実行します

★理事の半数以上の出席により成立
(標準管理規約) ※監事は含みません

Ⅱ-3. 理事長の役割

管理規約では

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、附属規程又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項を業務として遂行する。

理事長の実務上の主な役割

● 総会及び理事会の招集

理事長が議長となり議事進行

● 事務の報告

総会での管理組合の業務執行の報告

● 契約の締結

損害保険契約

駐車場使用契約 等

● 管理組合理事長印の保管

及び必要書類への押印

・駐車場等施設使用契約書

・法定点検報告書 ・工事関係注文書

・車庫証明 ・金融機関書類

・契約書(管理委託契約、保険等) 等

● 許可申請への承認

専有部分のリフォーム申請

共用施設利用 等

Ⅱ-4. 理事長以外の役員の役割

役職名	役割
副理事長	理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。
理事	理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
担当理事	会計担当、書記担当、ペット飼育担当、駐車場・駐輪場担当 等
監事	管理組合業務の執行状況及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

防火管理者の選任

収容人数が50名以上のマンションは、消防法で防火管理者を選任することが定められており、原則、組合員の中から選任する必要があります。

緊急時の対応について

理事長（役員）の皆様には、緊急時の現場確認や一次対応も大事な役割です。

■ 自動火災報知設備誤報の対応

いたずらや間違いなど誤報の場合の非常ベルの停止

■ 停電時の対応

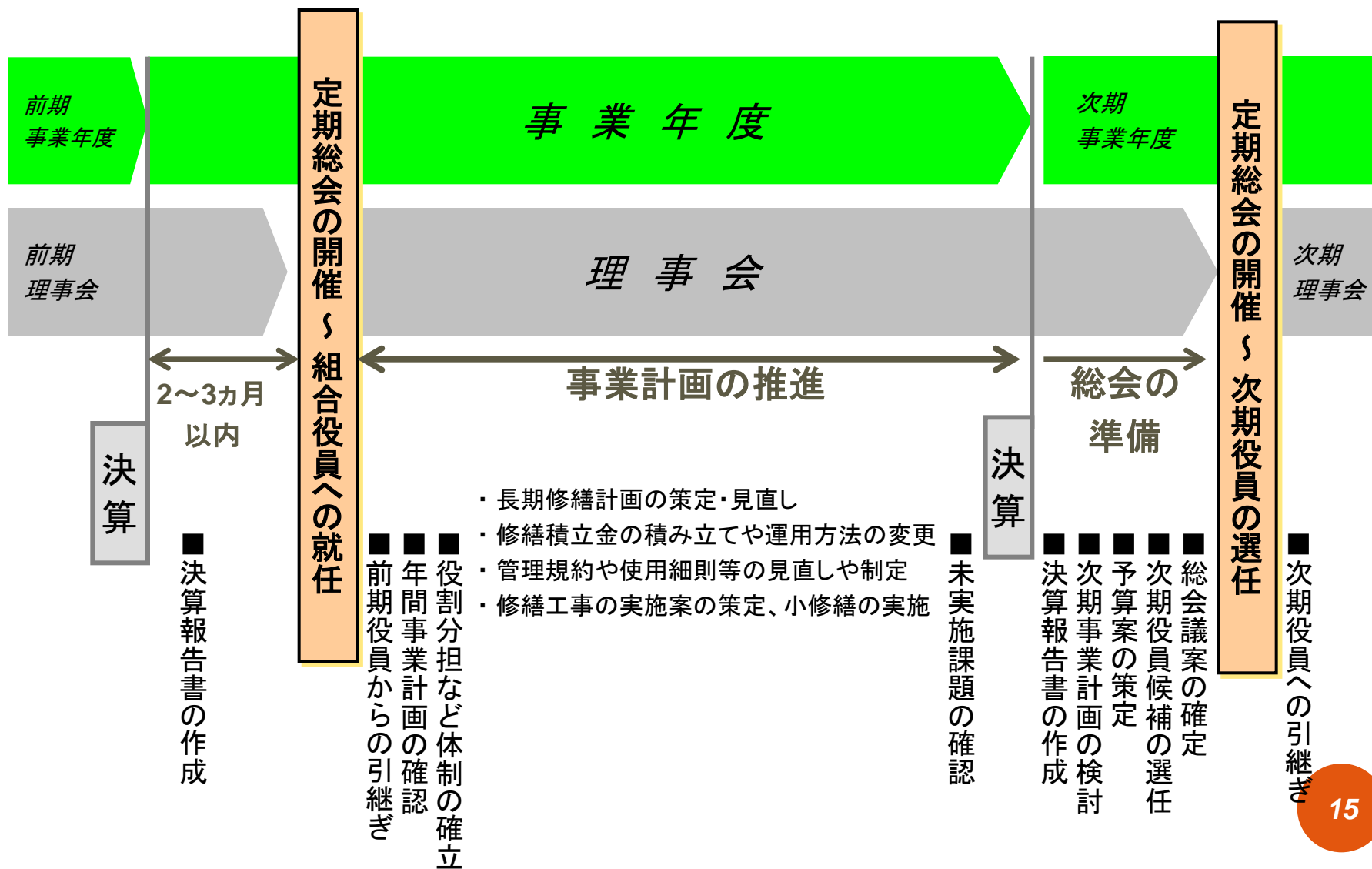
エレベータ、オートドア、機械式駐車場等の対応

■ 機械式駐車場の注意事項

台風・大雨の際の対応（冠水）



Ⅱ-5. 管理組合役員活動



Ⅱ-6. 組合事業計画

事業計画書

建物名称 : ○○○マンション

平成26年6月28日

第23期 : 平成26年1月1日～平成26年12月31日

《表示内容》 ●: 実施済 ○: 予定 数字: 実施回数

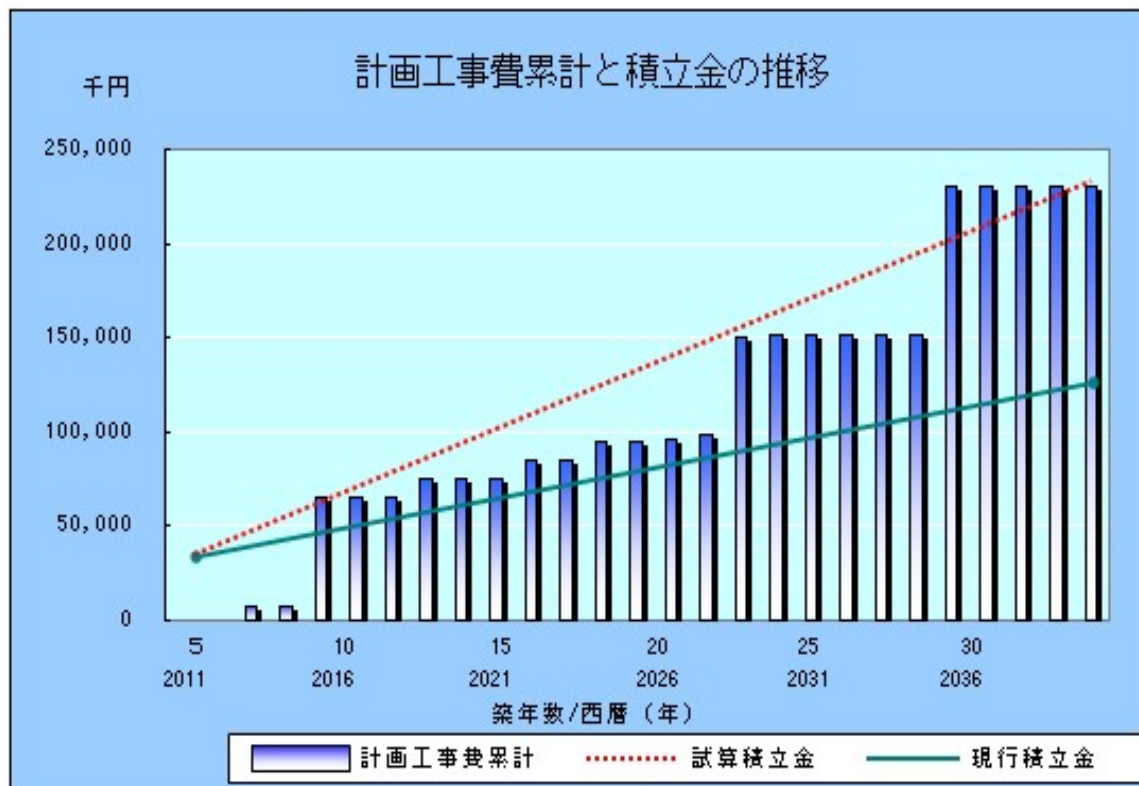
区分	項目	仕様	2014年												2015年			
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
組合運営業務	理事会開催		●			●	○											
	定期総会開催			●														
保守点検業務	設備／建物外観点検	1回／2月 (偶数月)		●		●											○	
	貯水槽清掃	年1回12月							○			○					○	
	簡易専用水道法定検査	年1回12月															○	
	消防用設備機器点検	年1回9月										○						
	消防用設備総合機器点検	年1回3月			●												○	
	エレベーター設備保守点検	2.5.8.11月		●				●							○			○
	エレベーター設備法定検査	年1回6月				●			○									
エレベーターリモート点検	遠隔監視		●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
清掃業務	雑排水管洗浄									○								
	床面清掃	年12回	2	2	2	2	2	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	灯具清掃	年2回7.11月								○								
	集会室・管理室清掃	年1回11月															○	
その他	日常清掃	週3回月・水・金3H	2	2	2	2	2	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	機械警備業務	24時間	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	モップリース	24時間	2	2	2	2	2	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	マットリース																	

組合事業計画書

総会で承認された管理組合の年間事業計画(活動)に基づき、作成します。
 主な事業計画(活動)としては、理事会や総会をはじめ、共用設備の保守点検や工事案件、防災訓練・防犯パトロールや理事会などで企画した住民親睦会(夏祭り・クリスマス会等)などが挙げられます。

Ⅱ-7. 長期修繕計画

長期修繕計画とは、建物の基本性能を維持するために、おおむね向こう25年から30年程度の間、いつごろどんな修繕を行っていけばよいか、またその実施のためにはどの程度の費用が必要となるかを定めた計画。



●現在の積立金を継続した場合

(単位:円)

項目	30年目(2040年)
①修繕積立金の累計額	120,063,812
②予想工事費の累計額(税込み)	225,219,750
③過不足額	-105,155,938
④過不足額/戸(③÷戸数)	-2,445,487

●予想工事費の累計額から試算した必要積立額

(単位:円)

項目	30年目(2040年)
①予想工事費の累計額(税込み)	225,219,750
②現在の修繕積立金残高	25,222,232
③必要積立累計額	198,442,738
④必要積立金試算額(③÷戸数/月)	13,054

Ⅲ 管理組合会計について

Ⅲ-1. 管理費・修繕積立金

マンションの維持管理に関わる費用は、日常の管理を行うための「**一般会計**」と、将来の多額な費用を要する修繕のための「**修繕積立金会計**」に大きく分かります。

一般会計

《収入》

管理費

各種使用料 など

《支出》

管理委託費

共用部分等水道光熱費

共用部分等損害保険料

管理組合運営費

小修繕費

植栽保守費 など

修繕積立金会計

《収入》

修繕積立金

各種使用料 など

《支出》

定期的、計画的なマンション

共用部分の修繕費用 など

Ⅲ-2. 管理組合会計の流れ

管理組合会計業務

予算の編成／総会承認

次年度の収支予算案の作成

月次

修繕積立金・管理費等の収納

毎月の管理費・修繕積立金等の組合員からの収納

滞納者への対応

滞納状況報告、滞納者への支払督促

管理組合経費の支払い

水道光熱費・雑費等の管理組合諸費用の支払い

資金の管理

通帳の保管、金融機関手続き、定期預金等の満期管理、資金の運用

決算書の作成／総会承認

管理組合会計ごとの収支決算案（収支報告書・貸借対照表）の作成

IV コミュニティ形成に ついて

IV-1. マンションコミュニティの必要性

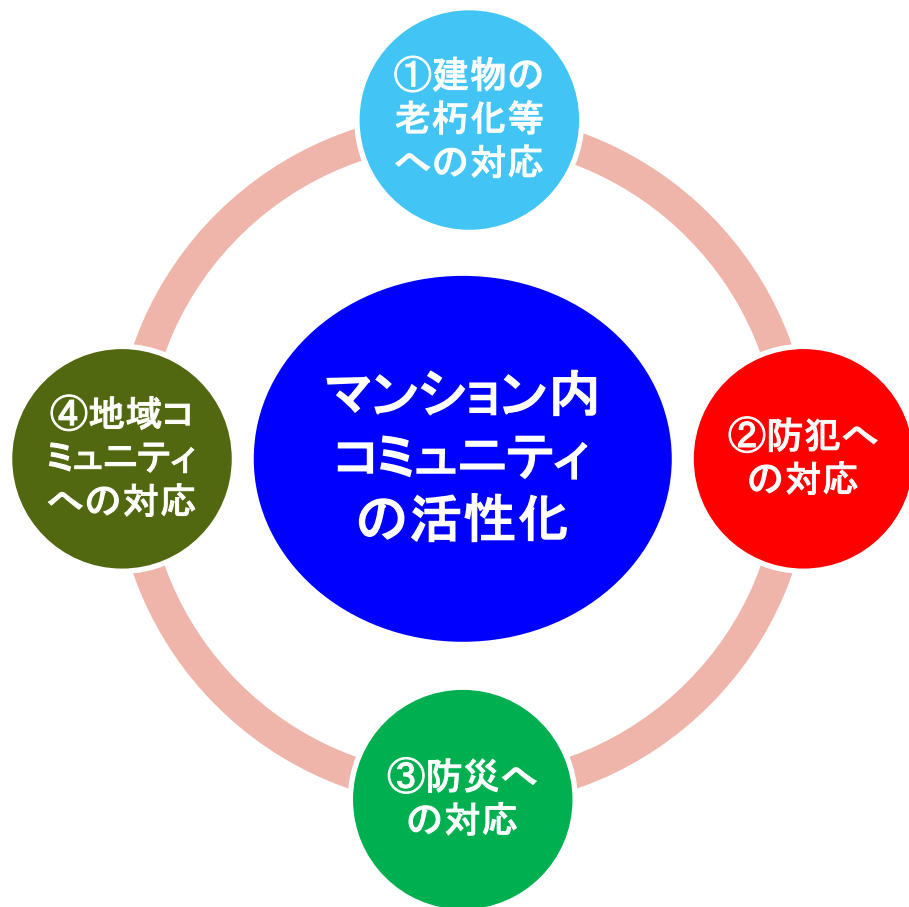
《社会におけるマンションの位置付け》

- ・マンションストックは、既に総戸数約560万戸を超えており、主要な居住形態の一つである。
- ・区分所有者の約半数がマンションを「終の棲家」として認識している。
- ・高経年マンションの増加にあわせて、居住者の高齢化が進行している。
- ・防災や防犯、コミュニティの活力低下など、マンションと地域に共通した課題が存在する。



様々な問題を解決するには、コミュニティ形成が有効な手段となる

IV-1. マンションコミュニティの必要性



- ①建替・大規模修繕工事等の実施
- ②地域と連携した防犯体制等
- ③要援護者の避難支援等
- ④マンションを軸とした地域コミュニティの活性化等



生活の質の向上

IV-2. マンションを取り巻くコミュニティの主体と区分

《コミュニティ形成に関わる主体》

- ①管理組合やマンション居住者
- ②自治会等の地域
- ③マンション分譲会社
- ④マンション管理会社
- ⑤自治体

《コミュニティの区分》

- ①管理組合
- ②マンション内コミュニティ
- ③地域課題解決型コミュニティ
- ④広域・テーマ連携型コミュニティ



IV-3. 区分別コミュニティ形成のポイント

区分	課題・問題	対応・取組み
管理組合 (維持管理)	<ul style="list-style-type: none">・管理組合運営に関心のある居住者が少ない。・高齢化等による理事役員の成り手不足。・居住者間での合意形成が進まない。・集会室等の共用施設が無く、理事会の開催場所、重要書類の保管場所が確保できない。	<ul style="list-style-type: none">・負担の少ない管理組合活動への参加を促し、関心を持つきっかけを与える。・管理組合活動の「見える化」の促進。・日頃のコミュニケーションを通じた人材の発掘や活用。・専門知識を持つ居住者の発掘。・丁寧な説明会の開催など理解を深める場を設ける。・空室や利用しなくなった共用施設の利用や公民館の積極的活用。

IV-3. 区分別コミュニティ形成のポイント

区分	課題・問題	対応・取組み
マンション内 コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">・多くの居住者を対象とした親睦・交流が図れていない。・居住者間の付き合いが希薄。・経年に伴う行事の縮小。・行事への参加者の固定化や減少。・防犯対策に不安がある。・災害の際の避難誘導や安否確認に不安がある。・防災訓練への参加が少ない。・単身高齢世帯の増加。・賃貸化が進み、管理活動、コミュニティ活動の担い手の減少。・居住マナーに関するトラブルの増加。	<ul style="list-style-type: none">・居住者間のコミュニケーションの場を設ける。・年齢層に応じた行事の開催。・広報ツールの活用。・集会室の開放やサークル活動の設立など支援を行う。・コミュニティの力による防犯対策。・登下校児童の見守り活動。・組織編成による防災対策。・楽しめる防災訓練の検討。・安否確認の仕組みづくり。・賃借人を含めたコミュニティ活動。・規約、使用細則の理解を促す。

IV-3. 区分別コミュニティ形成のポイント

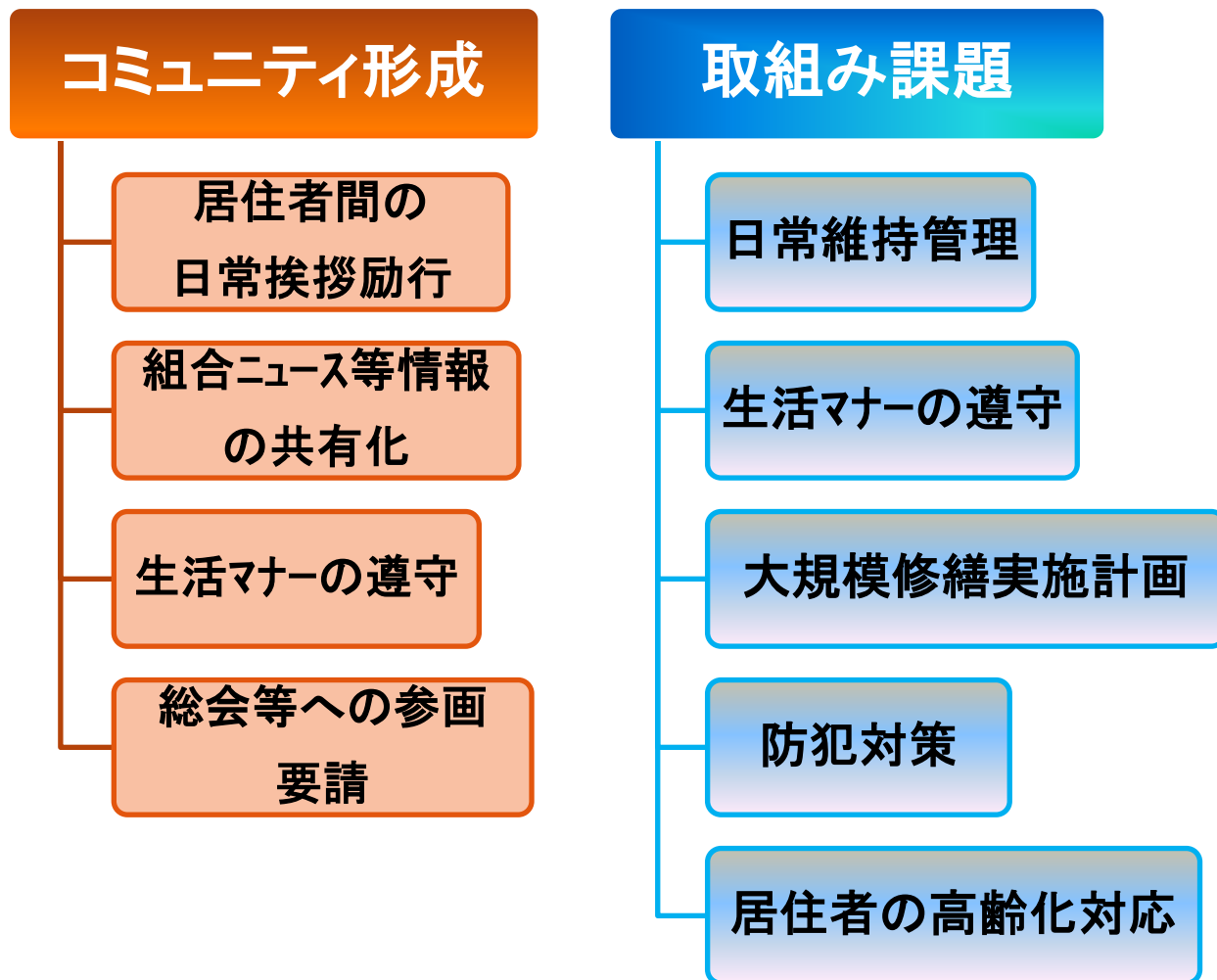
区分	課題・問題	対応・取組み
地域課題解決型 コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">・地域の自治会に積極的に参加していない。・地域の高齢化による自治会の中核となる人材不足。・地域と一体となった防犯対策の必要性。・周辺地域との連携による災害対応への取組み。	<ul style="list-style-type: none">・自治会担当理事の設置や、自治会との意見交換の場を設定する。・地域と一体となって、親睦・交流行事を行う。・自治会活動への居住者の積極参加。・地域の防犯拠点としてのマンションの活用。・災害時の地域一体となった防災対策の検討。・地域との合同防災訓練の実施。・地域活動への人的支援実施。

IV-3. 区分別コミュニティ形成のポイント

区分	課題・問題	対応・取組み
広域テーマ 連携型 コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">・広域災害発生による断水・停電への対応について、マンション内の自助、共助のみでは対応しきれない。・昼間の不在住戸増加による災害時の対応への不安。	<ul style="list-style-type: none">・地域を超えた災害時の相互連携体制の構築。・昼間人口を考慮し、広域的に防災対策を検討する。

IV-4. コミュニティ形成と取り組むべき課題

管理組合理事長が思うマンション内コミュニティ形成に欠かせないものと、取り組むべきと考える課題とは・・・



IV-5. まとめ

コミュニティ形成の重要性を理解し、取組みを促進することで芽生える**共同体としての意識の向上**や、**地域との関係**、維持管理に取り組んできた**経験の積み重ね**が、様々な課題を乗り越える基礎となる。マンションが直面する課題は居住者のライフステージによって変化していくことから、**良好なマンション内コミュニティの形成**に取り組むことで基礎体力をつけつつ、解決すべき課題に応じてマンション内だけでなく、周辺地域や他マンションとも情報交換などを通じて**積極的に連携していくこと**が有効である。



ご静聴ありがとうございました。