



# マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2016年(平成28年)2月1日 第11号

## 巻頭言

NPO長管連会長 西脇金一郎



### 軍艦島はマンションの元祖

今思えば長管連がNPO法人の認証を取得したのが2008年(平成20年)7月でその翌年3月に認証取得記念講演会を開催し、当日の午前中に軍艦島見学を企画し、全国から多数の会員が参加されたことを思い出します。その軍艦島(端島炭鉱)が昨年長崎県では平成27(2015)年7月5日世界文化遺産「明治日本の産業革命遺産～製鉄・製鋼、造船、石炭産業～」として正式登録されました。軍艦島には大正5(1916)年に建てられた日本最古の鉄筋コンクリート造の7階建て30号アパートが百年を経過しても未だ外郭をとどめています。鉄筋コンクリートの建物はメン

テナンスさえ定期的に行えば百年以上は維持できる証拠そのものです。

全国マンション管理組合連

合会(全管連)は百年居住のマンションをめざし、立替えではなく改良を中心とした大規模修繕等のための総括法として、「マンション再生法」(仮称)の制定に向けて取り組んでいます。

### 昨年はマンション環境激変の年

昨年は10月に端を発し、全国的に問題になっているマンション傾斜問題については、責任の所在、補償等の問題を含め現在混迷の渦中にあります。併せて11月には内閣府から公表されたタワーマンションの共振における被害対策があります。次に、外国旅行者増大、空き家対策としてマンションの民泊問題がクローズアップされています。また、管理組合の収益事業(駐車場の外部貸し、携帯電話基地局の設置等)に対する課税強化が目立ってきました。

### 集会室はマンションの必需品

このような全国的な動きの中で私たち長管連は「自分たちで考え、決める」管理組合の仲間を増やす努力を行っていますが、中規模マンションの多い地方



都市では管理組合結成の素地・条件が低いような気がします。その一つの原因にマンション内の集会室が少ないことが挙げられます。分譲マンションの住民(区分所有者)はマンション標準管理規約に基づき、管理組合を必ず結成し、マンションの維持管理をしなければなりません。そのためには定期的に理事会を開催する必要があります。ところがマンションによっては、その会合を開くための場所、すなわち集会室のないところが多いのです。特に100戸以下のマンションにその傾向が見られます。マンション業者は一戸でも多く、1台でも多く入庫できる駐車場を作るために、集会室づくりを犠牲にしているのです。マンションを購入しようとしている人たちは、集会室があるかどうかまで気づきませんし、当初は関心もありません。ところが居住して数年を経過すると、初めてその不便さが分かって来ます。管理組合の会合をするにも、重要書類の保管をするにも、マンション住民のコミュニティを図るにも集会室のないことがいかに不便であるかがです。マンション業者も占有部分だけを売ろうとするのではなく、集会室を含むマンション全体の住みやすさ考えてマンション建設をすべきではないでしょうか。

### アンケートで「集会室があるといいね」

京都のあるマンションでは大規模改修工事の時に取られたアンケートで「集会室があるといいね」という声が多く寄せられ、この声を受けて、700万円をかけて、電気室のトランスを電柱に移設し集会室に改修されました。集会室ができてから、不思議なことに、総会参加者が増えて30人を超える出席状況で、部屋が一杯になるので驚いているとのこと、若い方たちが集会室を利用してフリーマーケットも開かれている。若いお母さんたちが、地域のママや子供たちがこの集会室に集われて地域と連携した新しいコミュニティが生まれてきていると喜ばれているそうです。

(NPO法人京滋マンション管理対策連合会「マンションライフ」第105号より収載)

## 【全国マンションの共通課題】超高齢化とマンション再生法

建替えか、長寿命化か、マンションの在り方に関して、全国マンション管理組合連合会（全管連）が2015年9月の通常総会で「マンションの改良による再生法を円滑に促進するための法律案」（マンション再生法）制定の提唱を議決した。

年明けから、国交省、マンション関連団体、各政党に働きかけるなど、幅広く運動を展開しようとしている。マンションに関する法律は、区分所有法、マンション建替え円滑化法等があるが、長寿命化を目指すための条件整備、区分所有法などの改正をも視野に入れた法律の提案は、初めてだ。法案の趣旨は、ハードルの高い建替えより、大規模修繕等で改良・改善を繰り返して長寿命化を目指そうとする。大規模修繕を繰り返せば、長寿命化するのだから、特別な法律は必要ないという反論もある。しかしマンションに長く住むため、増築・減築、共用部・専有部と一体となった配管の更新、革新的な技術が開発されれば、階段室へのエレベーター導入などを視野に入れ、あくまでも長寿命化を追い求めて

ゆく。マンション再生という言葉は、建替えと改良・改修の二つの解釈があるが、国交省は再生を建替えととらえることが多い。昨年7月に設置された国交省の「住宅団地の再生のありかたに関する検討会」は、団地建替えをイメージした提案になるとみられ、近く結論が出される。

建替えに成功したマンションは全国にある10万件のマンションのうち、これまで202件（阪神淡路大震災による建替え120件は除く、東京都調べ）しかない。

しかもそのうち、117件は東京都内の建替えだ。築30年超のマンションが150万戸を超え住民の高齢化、建替え資金の確保の問題などで建替えはますます困難さを増す。

大手開発業者のなかでも、主流だった建替えの勧めではなく「100年マンションの育て方」として延命に力点を置いた提案をする業者も出てきた。時代は、再生のうち、長寿命化へふれてきた、とみている。

（アメニティ400号 NPO日住協論説委員会より引用）

### NPO法人長崎県マンション管理組合連合会

役員人事（平成27年7月1日現在）

会長	西脇金一郎（フォーレ桜馬場）
副会長	本野 武（ソフィール中川）
副会長	稲田 邦成（ボンヌール長崎）
理事	住永 俊之（フォーレ若葉）
理事	別府 良雄（ダイアバレスグランビュール本原）
理事	佐藤 義弘（サンガーデン眼鏡橋）
理事	松尾 則夫（コアマンション長崎ガーデンヒルズ）
監事	木下 克己（ダイアバレスグランビュール本原）
顧問	清水 康寛（阿部法律事務所 弁護士）

#### 訃報のお知らせ



平成28年1月26日、NPO法人長崎県マンション管理組合連合会前副会長高木将而氏がご逝去されました。享年78歳。昨年の1月10日に脳内出血で倒れられ、その後、1年間、闘病生活を送って居られましたが、治療の甲斐なく冥途へ旅立たれました。お酒をこよなく愛し、居酒屋「ぼん太」をベースキャンプとして会員のコミュニケーションに大いに貢献していただきました。

高木さん本当にありがとうございました。合掌

### 平成27年度 第2回マンション管理基礎セミナー実施要領

#### ○開催日時・場所

平成28年2月10日(水)13:30~16:30

長崎市北公民館（チトセピア内）視聴覚室（長崎市千歳町5番1号）

#### ○セミナーの内容

1. 「マンションの”二つの老化”問題について(建物の老朽化と居住者の高齢化)」

講師：一般社団法人 長崎県マンション管理士会 理事 野田 茂

2. 「平成27年日本マンション学会九州支部研究発表の概要報告」

講師：NPO法人長管連

顧問弁護士 清水 康寛（阿部法律事務所）

○対象者 管理組合員(区分所有者)・管理業者・管理士、その他マンション管理に関心のある方等

# マンション管理のアドバイス

長崎県マンション管理組合連合会では、マンション管理運営の参考にしていただきたく、当団体加盟のマンションの取り組み事例をホームページで紹介することにいたしました。その内容は、「管理経費を下げるための取り組み」、「適正な運営を行うための取り組み」です。

## I. 管理経費を下げるには

### ① 委託料を入札で決めていますか。

2年契約で月額60万円程の委託料を管理会社に支払っていたマンションが、多くのマンションに倣い、契約期間を1年に変更した上で、これまでと同じ委託業務内容で3社の競争入札をしたところ、委託料を年間120万円程下げることができました。なお、見積書提出には2カ月以上を要することもありますので、3カ月以上前から入札参加業者を選定する必要があります。

また、長崎県・市が主催した平成27年度第1回マンション管理基礎セミナー（平成27年11月18日開催）の中で、一般社団法人長崎県マンション管理士会の田代圭介氏が説明された『管理コスト削減を実現して資産価値を維持・向上させる』の中で管理会社への委託費見直しを行った長崎市内における事例2件の紹介がありましたのでこの紙面でも紹介します。

<例1（170戸超）全部委託>

A社 約1,960万円 ⇒

B社 約1,140万円

○ 年間委託費 820万円削減（約42%減）

見直しに要した期間 約2年

○ 管理組合で6社から見積り取得後、各社のプレゼンテーション実施

<例2（120戸超）全部委託>

A社 約998万円 ⇒ B社 約820万円

○ 年間委託費 178万円削減（約18%減）

見直しに要した期間 約1年

○ 管理組合で3社から見積り取得後、各社のプレゼンテーション実施

### ② 管理員の勤務体制を考えてみませんか。

管理員の勤務時間を週40時間でスタートしたマンションが多いと思います。1日2～3時間で週2日～5日勤務など、労働条件を変更しマンションの管理にそれほど支障なく経費削減に成功した事例もあります。

### ③ 領収書など証拠資料が用いられていますか。

管理会社が支払った相手の領収書ではなく、管理会社が作成した支払証明書や領収書を採用していませんか。これでは支払額が特定できず、不正な管理と言わざるを得ません。

### ④ 管球、消耗品は正常に管理されていますか。

管球や消耗品の管理を管理会社に任せている場合、購入額が多くなることがあります。管球の場合は会社に種類別に取替記録を作成させること。そして、清掃用品や事務用品を含め、管理組合の許可なしに購入できないようにすると支出額が著しく減少する場合があります。

### ⑤ 見積合わせや競争入札で請負業者を選定していますか。

複数業者から見積書を取得せずに、グループ会社と随意契約する。また、多様な工事などの大半をグループ会社が請負う。このように様々な手段で自らの利益を得ようとする管理会社があります。このような場合はグループ会社を一切使わないことを会社に認めさせ、見積合わせや競争入札で請負業者を決定することが大切です。なお、見積書の取得にあたっては公平性を保つこと、また、管理会社だけに任せないことにも留意しなければなりません。

### ⑥ 見積書を提出させるために共通仕様書を事前に作成していますか。

見積書の金額だけの比較は単純な物品購入には良いのですが、工事やサービスの場合は基準値を示した仕様書を作成し、それに基づいた見積書を提出させることが大切です。そうすることによって見積書の比較がしやすくなります。

次回は「適正なマンション運営を行うには」。

## マンション問題で法的にお困りの方に

### 長管連の顧問弁護士をご紹介します。

<お問い合わせ先>阿部法律事務所 清水 康寛 弁護士

〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526

受付時間：平日9時～18時 ※時間外及び土曜日は事前予約により対応可

NPO 法人長崎県マンション管理組合連合会（長管連）事務所

〒 850-0877 長崎市築町 4 番 25 号金星堂ビル 2 階  
電話& FAX 095-821-3300

Email: nishikin@chokanren.org

<http://chokanren.org/>

(リフォームしています)



中央橋バス停より徒歩1分 西浜町電  
停より徒歩1分。くろがね橋（アー  
ケード入口）から築町商店街に入っ  
て右手のレンガ造りの建物2F。

NPO長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行
- 劣化診断と長期修繕計画作成の指導
- 大規模改修工事のコーディネート
  - ★劣化診断書の作成
  - ★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
  - ★工事計画・資金計画へのアドバイス
  - ★工事進行の調整

入会方法<会 員>

- ★入会申込書はホームページにあります。
  - ★事務局へ入会申込書の提出
  - ★入会金・年会費の納入  
(後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)
- 本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組  
合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人  
<賛助会員>  
本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会 費

- |        |        |     |             |
|--------|--------|-----|-------------|
| 1 正会員  | (管理組合) | 入会金 | 1万円         |
|        |        | 年会費 | 1万円+300円×戸数 |
|        | (個人)   | 年会費 | 5千円         |
| 2 賛助会員 |        | 入会金 | 2万円         |
|        |        | 年会費 | 2万円         |

防滑性ビニル床シート タキストロン RA

今日を支える、明日を変える。

タキロングループ



RA

進化し続けるスタンダード床材



Revolutionary Achievement

汚れにくい

防カビ

掃き出しやすい

新意匠

タキロンマテックス株式会社  
www.t-matex.co.jp

九州支店 福岡市博多区博多駅前 3-25-21-3F  
TEL.092-472-5525 FAX.092-473-9019