

マンション暮らしのフォーシーズンズ®

29

2010.4
Spring

特集

今日から始める

管理組合の理事・監事



©Masashi Iwasaki / ARTBANK / amanaimages

CONTENTS

協会イベント情報	30周年記念事業	
地域との共存・共生「東豊台校区	地域・マンション合同消防・防災・防犯訓練」	6-7
震災の体験や教訓を風化させないために——		
マンガで事例研究		
お悩み解決! マナーと解決法		8-11
相談コーナー		
マンション管理Q&A		12-13
共用部分のアイデアリフォーム		14-15
歴史コラム		
歴史に見る、長屋暮らしと管理		16-17
マンション管理の現場から		18
マンションクロスワード／編集後記		19
協会インフォメーション		20



今日から始める 管理組合の理事・監事

特集

「管理組合の仕事って一体何をすれば良いんだろう？」「管理組合の理事に選ばれたものの…」など、初めて役員（理事と監事を含めて言います）になられた皆さんは、心配や不安を感じられることがあるかもしれません。

また、「積極的にやりたいわけではないけれども、仕方なく引き受けた」という方も多いかと思えます。本特集では、「今日から始める管理組合の理事・監事」というテーマで、初めて管理組合の役員になられる方々の心配や不安を払拭していただけるような管理組合に関する内容をまとめました。

そもそもマンションの管理組合はどういう団体か？

マンションを買って新しく入居する住民の方から「マンションを購入したら、自動的に管理組合に入らなければいけないのか？」とよく質問されます。

多くの皆さんが積極的にマンション管理組合の役員になりたくないと思っていることでしょう。

物件が気に入って購入したわけで、通常、隣近所に住む方のことまで考えて購入したわけではないのですから…。また、付き合いが元々苦手で：一戸建てに比べて面倒な

管理もお金で解決してくれる！と思ったからこそ、マンションを購入したのに：と言う方もいらっしゃると思います。

ただ、マンションは1つ屋根の下にたくさんの方が共同生活をすすめる場でもあります。多少は面倒くさいかもしれませんが、江戸時代

から続く長屋のような共同生活の中から、助け合いの精神も生まれ結果としてリーズナブルなコストで自分自身の力だけではとても実現できないような快適な生活も送れるというメリットもあります。

ですから、先ほどのように管理組合に入りたくないという気持ちが多量あっても持ちつ持たれつ、全く関わらないと言うわけにはいかないわけですね。

実際、区分所有法というマンションに関することを定めた法律でも、その3条に管理組合のことが書いてあり、「管理を行うための団体」ということで定義されています。マンションは区分所有建物は、所有者・居住者が共生していく必要があります、その為の組織が管理組合ということなのです。

また、管理組合は、マンションを購入した段階（区分所有関係が発生した時）から法的には存在することになっています。管理組合の成立には、特に集会・手続き等を行う必要はないので、皆さんが住み始めた瞬間から自然発生的に成立しているということなのです。つまり、管理組合の構成員はマンションを購入した全ての人が区分



特集 今日から始める 管理組合の理事・監事

所有者として管理組合の構成員になるわけです。拒否することはできません。マンションを適正に管理して、居住者がお互いに快適な生活をするためには、管理組合はなくてはならない存在であるから、協力し合いますよ！ということなのです。

管理組合自治会はどのような違いがあるのですか？

マンションの住民組織・居住者の共生のための組織には、管理組合（所有者組織）のほかにも自治会（居住者組織）があります。ただ、どう違うのか理解せずに管理組合の役員になってしまいう人も多く、このことが理由で管理組合の運営に支障を来たすこともありまますから、まずはその点についてしっかりと理解していただきたいと思ひます。

先ほどお伝えしたように、管理組合は快適な生活を送るためにマンション内の諸問題を解決する目的で区分所有者のみで構成されています。管理組合に対して、居住者の集まり、居住者の団体として「自治会」や「町内会」等の組織

があります。これらの自治会や町内会はあくまでも地域の任意の団体で、円滑な地域生活を営むための様々な活動を行っていかうという団体です。図にすると左（図1）のようになります。



▲図1

まず、管理組合と自治会は密接な関係にあるものの、厳密にはまったく別物の組織であることを理解してください。

管理組合は、区分所有者の共有財産であるマンションを守るために構成された団体なのに対して、自治会は地域のコミュニティを育み、行政の補助活動を行う集まりです。ですから、原則、マンション居住者の一人一人が参加・不参加を決めることとなります。

全ての所有者がマンションに住んでいる場合は、所有者≒居住者

となり、管理組合と自治会の構成員は同じになりますが、所有者がそのマンションに住んでいない場合、賃貸化等の割合が増加すると構成員の気持ちに大きな違いが生じてしまいます。マンションの住民に区分所有者と賃借人等がいる場合、管理組合には基本的に区分所有者だけしか入ることができませんが、自治会は住民なら誰でも入ることができまますから、管理組合VS自治会のような構図で争い事が生じるケースもありません。

管理組合と自治会の構成内容の違い

	構成員	加入	根拠の法
管理組合	区分所有者	強制	区分所有法
自治会	居住者	任意	無し

管理組合と自治会の関係を整理すると、下記のような3つのパターンに分けられます。

①管理組合とは別にマンション内に自治会を組織するケース
管理組合の役員が自治会担当を

兼任し、2つの組織間の情報交換を行うことで交流をはかるケースが多いです。個々の組織から見ると持ちつ持たれつの関係を構築できるパターンで、最も多い構成になります。

②管理組合内に自治会担当部門を設置するケース
管理組合の中にコミュニティ専門委員会等を設置し、管理組合の中に自治会が内包する形で組織されるものです。管理組合のTOPダウン方式（上から下）で前向きに自治会活動に関わるようにするパターンです。

③マンション内では自治会を作らずに、居住者が任意で自治会に加入するケース
管理組合員の内、自治会に加入の必要性のあると思う方だけが自由に自治会活動に参加するパターンです。管理組合と自治会が別々に組織される形なので、場合によっては意志決定の二重構造が生じる可能性があります。

例えば、大きな団地型マンションの場合、建物毎に複数の自治会が存在することもあり、多くの意

見がぶつかり合ってしまうことで様々な問題が生じることもあるようです。

前述の②のように、組織が1本化している場合、自治会との付き合いでは、地方公共団体との対応には管理組合が自治会を兼ねて対応することにより効率的な活動ができ、スムーズな管理運営もできるようになるケースもあります。

管理組合の組織体制はどのようなものになっているのでしょうか？

管理組合は、一般的に、左(図2)のような体制になっています。株式会社为例えるならば、最高意思決定機関である「総会」は



▲図2

皆さんがなられる理事や監事を併せて役員と言います。役員は、法令やマンション毎に定められている個別のルール・規約及び使用細則その他細則に基づき、また年に1

株主総会、その運営を任せられている「理事会」は「取締役会」の中にも「社長(代表取締役)」の役割である「理事長」といろいろな業務を担当する「取締役(経営者)」の役割として「理事」、それらの動きをチェックする「監査」の役割として「監事」がいるという体制です。「区分所有者」は「株主」として、理事長や理事、監事を互選により決めることと、総会の決議に参加することになります。なお、この図に記載はありませんが、サポート役として、マンション管理委託会社があります。

役員(理事・監事)としての心がけ

回は開催される管理組合の総会や集会の決議に基づいて選任され、理事会で互選されます。居住者間の共同の利益のために決められた職務を誠実に遂行することが大切です。

個々の詳細な役割分担は理事会などで取り決めますが、理事は法律等に基づき大切な役割を担っています。ただし、実際、諸問題により結果責任の有無が問われた際に、厳格に法が適用されるかどうかは極めて微妙です。なぜなら、素人ながら誠実に業務執行を実施した結果、物事がうまく進まなかったからといって、常に理事が責任を問われるということになると、誰もなり手になりたがりませんから、特に故意(わざと)または重大な過失(うっかりミス)でもない限り、「しょうがないね」と話し合いにより免責されているケースが多いのが実態です。ただ、決められた職務を遂行する過程で、やるべきことをやらなかった(義務違反や不履行の義務違反)場合は、居住者から責任追及がなされることもありますから、自分自身が何をしなければいけないのか? また、何をすればいけないのか?

など業務内容や役割をよく理解し、それに応じられるよう日々の業務を遂行するよう心がけることが肝要です。

理事・監事の仕事と心構え

■理事の仕事は?

住みよいマンションライフを構築するためには、ルールが必要になります。そのマンションのルールが区分所有者の総意である管理規約であり、管理組合の運営上重要な事項は、総会で決めることが原則になっています。その総会で決まったこと、管理規約で理事会の事項と定められたことの審議・決定に参加すること、また管理組合でのさまざまな問題を検討のうえ、意思決定を行い、その意思決定に基づいて具体的に対応していく執行機関が必要となります。つまり、その執行機関が理事の集まりである理事会になります。

■理事とは?

誰が理事になれるのか? 実際は、理事は法律(区分所有法)で決められている役職ではありません。実際に業務を実行する者がい



特集 今日から始める 管理組合の理事・監事

ないと運営が成り立たないために、各マンションの管理組合規約で規定されています。法律上は、区分所有者以外でも理事になれますが、そうしているケースは希です。なぜなら、区分所有者が主体的に管理を行うことが主旨であることから、区分所有者が理事になるのが望ましいことなので、現実にはほとんどの管理組合の理事は区分所有者から選ばれています。

■監事の仕事は？

次に監事についてご説明します。監事の役割は、管理組合の業務の執行（理事会及び管理者である管理組合理事長の業務執行を含む）及び財産状況を監査し、その結果を総会で報告することです。要は、管理組合活動を行う際の「最後の砦」です。一般的に、管理組合の監事を安易に考え、選任することが多く見受けられますが、最大かつ最後のチェック機能ですから、とても重要な役職です。業務執行の状況及び組合会計の執行状態を監視し、その適不適を総会において報告することで、最終的な裁断者である区分所有者に判断をおおぎます。また、理事（長）に不適

切な問題が生じた場合、監事自身が独自に総会を招集し、管理組合を代表することもできるのです。

■監事とは？

先ほどお伝えしたとおり、監事は理事（会）のお目付役という立場ですから、理事会に出席して意見を述べることができます。ただし、チェック機能を司るわけですから、理事会の決議に参加することはできません。当然ですが、理事長・副理事長・理事または管理組合の使用人を兼ねることはできません。理事等や組合の使用人と兼務するということは、自分がした管理業務について自分自身でチェック（監査）することになり、公正な監査が期待できないからです。

役員の役割と責任は？

■問題意識を持って、実行し て欲しいこと■

さて、嫌々受けた管理組合の役員を一定期間受けるのは苦痛極まりないことでしょう。であれば、何事も経験！ 前向きに物事を考えるようにしましょう。



「全然、関係ない」と無関心にならず、積極的に前に進むことで新しい発見が必ずあります。間違はなく言えることは、自分自身の生活の基盤、あるいは投資対象であるマンションのことについて真摯に思い知らされることになるでしょう。今まで認識していなかったことを知ることになり、そのことで特にトラブルにあった時などに救われることになるでしょう。みな余裕のない現況の中で、現状を自分自身でコントロールできる環境におくことこそ、究極のリスクヘッジと言えるからです。

マンション管理組合の役員という立場から得られる情報をフル活用し、住民の皆さんのお役に立ちになりつつ、自分自身の生活を守る

情報を得て、問題意識を持って行動しましょう。

良い管理組合とは

一般的に良い管理組合は、以下のような特徴があります。

- 管理組合からのお知らせ・理事会からの報告等の広報活動が活発である。
- 区分所有者が地域活動に参加することを援助したり、管理組合内のサークル活動を助けるなどコミュニケーション活動に積極的である。
- 居住者間のトラブルを積極的に解決する。
- マンション内のトラブルは起きてからより、いかに備えるか？ 自分達のマンションに即した生活のルールをつくる。
- 委託管理会社を活用し、より良い協力関係を築き適切なアドバイスを受け、管理組合が主体的に判断決定し、実行する。

以上のようなことを心がけ、皆さんもより良いマンションライフをエンジョイしてください。

地域との共存・共生 大阪・豊中市「東豊台校区
地域・マンション合同消防・防災・防犯訓練」
震災の体験や教訓を風化させないために――。

東豊台校区福祉委員会（峰岸暁美会長）および高層住宅管理業協会は1月16日、大阪・豊中市の豊中市立東豊台小学校グラウンドにて、大阪府警、消防、自治会、マンション管理組合・管理会社ほか多くのご協力のもと、地域住民を対象に合同消防・防災・防犯訓練を行いました。1400戸のマンション居住者を含む、総勢650名が当日参加しました。

阪神・淡路大震災から今年で15年。震災の体験や教訓を風化させないよう、福祉委員会が毎年開催する東豊台校区防災訓練に協会が共催し、地域ネットワークの強化と地域防災力の向上が図られました。

峰岸会長は、主催者あいさつの中で「災害が発生したときは、東豊台校区の人たちが気持ちをひとつにして、助け合える地域づくりを願っております。皆さんには今日をきっかけに、今後の校区事業に関心をもって、積極的に参加してほしい」と呼びかけました。続いて、協会野崎副理事長は「当協会は昨年10月に30周年を迎え、地域とマンションの共生をテーマにこれまで多くの事業に取り組んできました。協会にとっては、本日の行事を30周年記念事業の締めくくりとしてとらえ、震災以降、毎年訓練を開催されている福祉委員会の皆様には心より敬意を表します」と語りました。

訓練は、当日9時30分の地震発生を想定し、重度障害者・お年寄



▲当日は650名が訓練に参加



▲協会を代表して野崎副理事長があいさつ



▶防犯相談・アドバイスコーナー



▲震災の教訓を忘れないでと呼びかける峰岸会長



◀炊き出しは東豊会、自治会、女性防火クラブ、管理会社が協力



協会イベント情報

りの安否確認後、避難所である東豊台小学校グラウンドへ集合することから始まりました。煙訓練、AED講習などの救急処置訓練、消火訓練、119番通報訓練やベランダ隔壁板突破体験ほか消防・防災に関するものや、防犯教室、セキュリティ体験、パトカー展示ほか防犯に関する多くの体験コーナーが設けられました。炊き出しも振舞われ、お年寄りから子供までが楽しく参加できる訓練の1日となりました。

また、訓練終了後は関係者による懇談会も開催され、主催者をはじめ東豊台小学校校長、管理組合理事長、大阪府警、豊中市消防本部、豊中市危機管理室、マンション管理会社ほか約50名の関係者による活発な意見交換や質疑応答がなされました。協会からは感謝の印として、福祉委員会への記念品贈呈、および訓練参加者全員にマスクが配布されました。



◀煙体験に並ぶ子供たち、訓練は煙でなく湯気のような気体



▶消防署による消火訓練



▲エレベーター脱出体験には長い行列ができた



▲AED講習に興味深く耳を傾ける参加者



◀ベランダ隔壁板突破訓練



◀ガンバ大阪もアトラクションで協力



▲大阪府警による防犯教室



▲懇談会では活発な意見交換がなされた



お悩み解決! マナーと解決法

困っている自転車置き場

すぐ解決しなければならぬわけではないけれど、慢性的に困っている、自転車置き場の問題がありませんか？

「自転車置き場のスペースが足りないようだ。増設を考えなければならぬけれど、これは共用部分の変更にあたり、総会で4分の3以上の合意がいる。それは大変だから…」とお困りではありませんか？

自転車置き場の問題は、「足りない」だけでなく、「自転車が盗まれた」「自転車がいたずらされる」「マンション居住者以外の自転車が置かれている。あるいは捨てられている」などがあります。

平成20年度のマンション総合調査を見ても、違法駐輪の問題は、過去1年間に発生したトラブルのなかで、生活音、ペット飼育、違法駐車の問題に続き、第4位になっています。

その原因の1つに駐輪スペースが足りないことがあります。例えば、東京都のある区で築30年以上の全マンションを調査したところ、

現在その区では新たにマンションをつくる場合には駐輪場は1住戸に対して1台分を確保することが決まりになっています。しかし、築30年以上のマンションの平均駐輪場整備率は、住戸数に対して58・6%でした。確かに、不足しているようです。

自転車が煩雑に溢れていると、いざという時の避難の妨げになる、また救助に来た人の妨げにもなる、さらに放置自転車やいたずらが增える*1、マンションの資産価値が下がる、公道に溢れていると、地域に迷惑をかけることになりま

チェック 見てみよう 自転車置き場

① 不必要な自転車の見極め
そこに置いてある自転車は皆さんのマンションの居住者のものなのでしょうか？

次に、そこにある自転車は本当に必要な自転車でしょうか？

とにかくは、必要な自転車に整理しましょう。その方法として、



マンション居住者の自転車と外部の自転車がわかるように、管理組合で専用シール（ステッカー）を作成し、発行します。シールに所有者の棟番号や部屋番号、あるいは登録番号を示すなどがあります。外部の自転車や所有者のいない自転車を明確にすることが大切です。これを機に自転車の登録制度を導入する方法もあります。「自転車1台につき〇〇円」と有料化することで、いらぬ自転車、もう使わなくなった自転車を処分し、自転車台数を減らすことにもなります。

次に、マンションの居住者に十分に広報した上で、日程を決めて、シールのついていない自転車に「登録のない自転車なので、撤去してください」旨の警告をつけていきます。

② 不必要な自転車の撤去
警告をしても、撤去をしない、



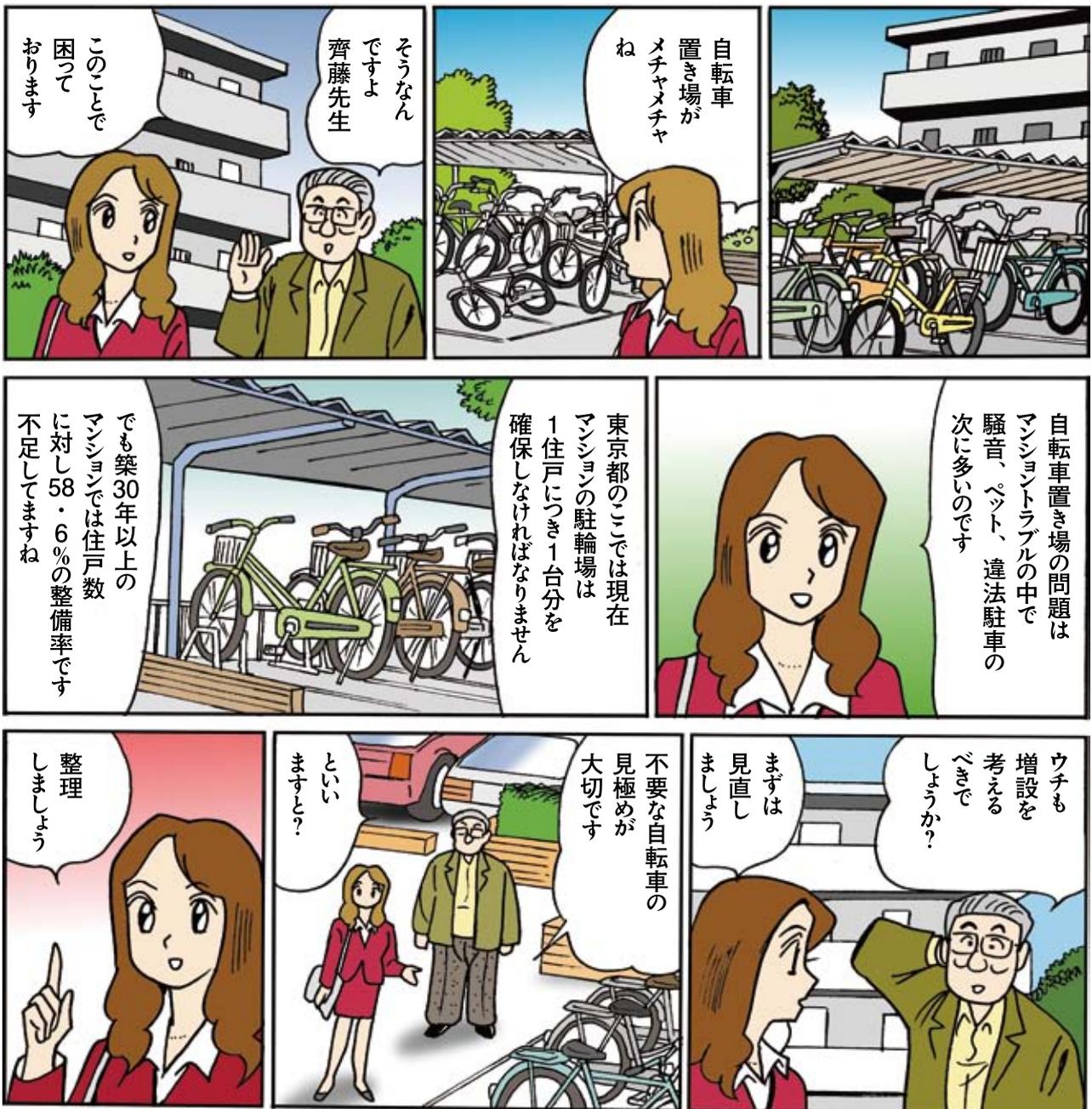
居住

管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法などなど…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。

もつとわかりやすく！マンガで解説



困っています

このことで

ありがとうございます

そうなんですよ
齊藤先生

自転車置き場がメチャメチャ

ね

自転車置き場の問題はマンショントラブルの中で騒音、ペット、違法駐車に多いのです

東京都のここでは現在マンションの駐輪場は1住戸につき1台分を確保しなければなりません

でも築30年以上のマンションでは住戸数に対し58・6%の整備率です不足していますね

ウチも増設を考えるべきでしょうか？

まずは見直しましょう

不要な自転車の見極めが大切です

いいですか？

整理しましょう

新たに登録をもしないものは、マンション内に空地がある場合には、自転車をそこに移動し、鎖などで勝手に持ち出されないようにしたうえで、さらに所有者の確認、そして警察に連絡し、盗難物かの確認をします。

十分な期間を経た後、処分することになります*2。しかし、取り扱いは所轄の警察署、管理組合内で十分に協議をしておきましょう。

そして、決めたことは自転車置き場の使用細則に定めておきましょう。

contrive 考えてみよう自転車置き場の使い方

必要な台数を把握しましょう。登録制度で必要な自転車、バイク、子供用の自転車などが把握できます。駐輪スペースをバイク用、



大人用自転車用、子供用自転車用にわけます。スペースが本当に足りないのかを確認し、その結果、必要に応じて、自転車置き場の増設や、2段式にすることを考えましょう。

これを機に、共用自転車の導入を検討してみるのもいいですね。ヨーロッパでは、街中に共用自転車が置いてあり、乗り降り自由で素敵だなど思いました。マンションに共用自転車があれば、年に数回しか使わない自転車を買う必要がなくなるので、経済的かつ効率的で、まさにマンションならではの。

warning きれいにしよう自転車置き場

せっかくきれいにした自転車置き場。これを維持することが大事です。そこで、シールのない自転車には警告文をすぐにつけること、また、1〜2年に一度の定期的な登録制度で、常に必要な自転車の確定をしておきましょう。

防犯対策に、防犯カメラの設置もありますが、「管理組合登録シールを貼った

防犯対策に、防犯カメラの設置もありますが、「管理組合登録シールを貼った

中高層共同住宅自転車置き場使用細則（一部）（使用の承認）

- 第6条 理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、ステッカー料の納入を確認した後遅滞なく、自転車置き場の使用を承認する。
- 前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを自転車置き場使用者に交付することにより行う。
 - 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年〇月から翌年の〇月までの1年間とする。
 - ステッカーの交付を受けた自転車置き場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。（ステッカー料）
- 第7条 該当する使用期間のステッカー料は〇円とし、あらかじめ自転車置き場使用者が一括して管理組合に納入しなければならない。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため、1年に満たない場合であっても、一律の額とする。

自転車以外は駐輪禁止「自転車盗難見回り強化中」の掲示、そして何よりも、きれいに使うことや居住者が声を掛け合うことで犯罪を防げます。

私が訪問したマンションでは、警告の紙を色別にし、イエローカードと、レッドカードにして段階的に警告をしていました。

皆さんのマンションでも、不法駐輪にレッドカードを出し、居住者みんなで駐輪場をきれいにしていきましょう。



齊藤 広子
Saito Hiroko

明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。専門は住まい学、住環境管理学。居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』（鹿島出版会）、「これからの価値が上がる住宅地」（学芸出版社）、「住まいと建築のための不動産学入門」（市ヶ谷出版）など多数。

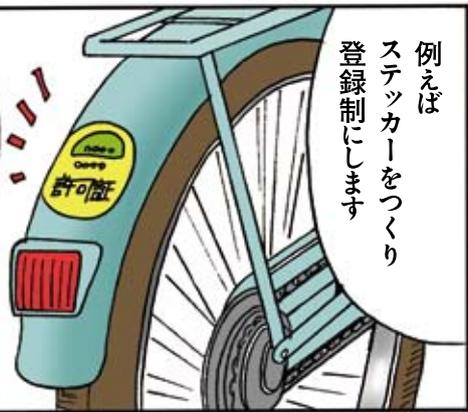
*1 環境犯罪学上、こうした所には同じような犯罪が起こりやすい。それは「建物の窓が壊れているのを放置すると、誰も注意を払っていないという象徴になり、やがて他の窓もまもなく全て壊される」（割れ窓理論）ともいわれている。

*2 民法および遺失物法では、（他人が置き去ったものに対して保管期間原則3カ月を経過したのち取りに来ない場合）、管理組合は放置自転車の所有権を取得するので自ら処分（売却・破棄）ができることになる。

居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説

例えば
ステッカーをつくり
登録制にします



このとき
自転車1台につき
〇〇円有料とすれば
不要な自転車が
減ります

警告文も
必要ですね

登録のない
自転車なので
撤去して下さい

もし、

それでも
撤去されなければ

移動して、盗難物かの
確認もします



とにかく
必要な台数を
把握しましょう



登録制により
バイクや
子供用自転車
など分類
できますから
駐輪場の
必要スペースが
わかります



必要に応じて
増設や
二段式なども
考えます



共用自転車の
導入も
オススメです



共用
ですか?

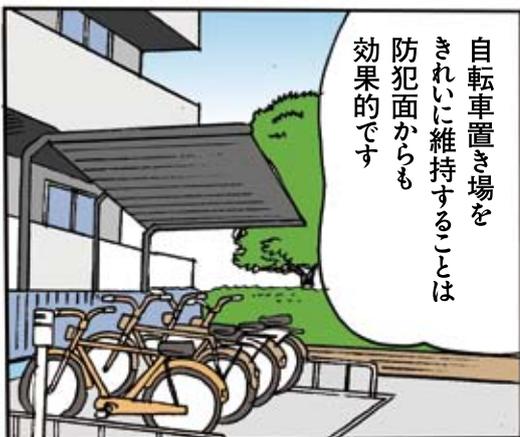
ええ、
必要に応じて
使えるため
経済的で
効率的です

それは
いいですね

共用
自転車



自転車置き場を
きれいに維持することは
防犯面からも
効果的です



大切なのは
これらを
住民に
意識させる
ことなん
ですね



きみたち
ちゃんと
駐輪
しなさい

あはい...



「今日から始める管理組合の理事・監事」に関するご相談 村井忠夫

Q

管理組合の役員の仕事を勤められる自信なんてありませんが…
新しいマンションですが、規模も階数も大きいので自分の住戸のこと以外は建物の様子も住んでいる人のこともまったくわかりません。そんな状態で役員の仕事が勤まるでしょうか。

A

自分の住戸以外のことがわからなくても、方法さえ工夫すれば確かめられます。建物全体のあらましはマンションを買ったときの説明資料などでわかりますし、住んでいる人の様子も、マンションによっては玄関ホールの表示板や郵便受けである程度のがわかります。

しかし、こうした方法では、必ずしも十分なことがわからないこともあります。また、マンションに住む人が知っているのは自分の住戸のことだけに集中しているのが普通で、建物の全体像や居住者の実情は正確に知らないことが多く、という事情もあります。しかし、管理組合の役員の仕事にはマンションの全体を知っている必要があ

りますから、新しい役員全員がマンションの建物や居住者の実情をわかっていることがどうしても欠かせません。

その点を考えると、管理会社の協力を求めるのが一番いいと思います。管理会社はマンション全体を知っていなければ仕事ができませんから、管理組合の役員が知らないことも、管理会社は承知しているからです。ふだんは知る機会のない建物各部分の構造や設備の様子とか管理費などのお金の取り扱いを通して確かめている区分所有者や居住者の実情などは、管理組合よりも管理会社の方が把握していることが多いものです。

ですから、新年度の役員が揃った最初の理事会のときに、管理会社の管理業務主任者などの関係者

から、普段は目の届かない箇所や立ち入る機会のない設備を中心としたマンションの建物の現状を聞く機会をつくるといいでしょう。また、そのときに、賃貸化や事務所化などを含む区分所有者や居住者の居住実態を聞くことも大事だと思います。

こうした意味では、マンションの実情についての情報量は管理組合よりも管理会社の方がたくさんもっているといえます。役員の顔ぶれが変わった機会に管理組合と管理会社とのコミュニケーションを固める工夫をするといいでしょう。こうした工夫による方法がその管理組合独特の形で定着すると、これからの年度替りがスムーズに乗り切れると思います。



村井忠夫 (むらいただお)

マンション管理問題評論家

住宅金融公庫・三井住友海上火災保険を経て、2000年(平成12年)から2006年(平成18年)まで(財)マンション管理センター主任研究員、総合研究所長。標準管理規約改正、標準管理委託契約書改正、標準管理指針制定などに参加。おそらく現在唯一のマンション管理問題評論家。著書『マンション管理組合運営の手引き』『マンション管理組合Q & A』(住宅新報社)ほか多数。

出てきません。その典型は、管理組合の理事の役割分担が管理規約で何も述べられていない点です。理事の仕事は実務的なものですから、「区分所有者の共同の利益」とか「良好な

状況の中から生まれるものが、管理規約とは違う「慣習」的な方法です。管理規約では何も決まっていないのに、昔から誰いうともなく続けられてきた管理組合運営の仕方には、こうした管理組合独自の慣習が少なくないものです。理事

「今マンションで何が問題なのか」を現在の理事会が話し合うことからすべての取り組みが始まります。時間はかかって、この方法がご質問に対する最良の答になると思います。



具体的な理事の仕事は、管理規約をみてもわからないことが普通です。

管理規約の多くがよりどころとしている標準管理規約でも、管理組合の組織の形や理事の役割などは具体的に述べられていません。管理組合によってはマンションの事情を考えて規約本文や細則などで独自に具体的なことを定めている例もあります。標準管理規約のスタイルに沿っている管理規約の場合は管理組合の組織や理事の仕事など具体的なことが管理規約に

住環境の確保」という言葉を裏付ける具体的な仕事を決めないと「誰が何をやるのか」という肝心な点が曖昧になってしまいます。この状態では、進んで手をあげる人がいないと実行が棚上げされたり理事長一人に仕事が集まる形になりがちです。

の役割分担とか理事会の開き方などが、その一例です。こうしたことは、すべてそれぞれのマンションごとの規模や建築後年数など固有の事情を反映して決まります。まず、昨年度までどういう考え方で理事会を運営してきたのかを過去の理事に聞いたり理事会の議事録で調べてみてください。もし、この方法でわからないければ、この機会に管理規約などのルールで明確に決めることが必要かもしれません。この場合は、



管理規約の言葉では理事が何をすればいいのかわかりません

一度は経験しておきたかった理事を勤めることになったので早速、管理規約を読んでみましたが、書いてある言葉が自分の役目はどう結びつくのか具体的にわからなくて心配になってきました。



共用部分の アイデア リフォーム

マンションの共用部は、そのマンションの顔であり第一印象を決める重要な部分です。しかし、建物の老朽化や入居者の高齢化に伴い使いづらさや全体的な汚れ、破損などが目立つようになります。マンションの価値を維持し、使いづらさを解消するアイデアリフォームについて解説しましょう。

共用部分は 見た目の印象が重要！

エントランスホールや共用廊下、外観といった共用部分はマンションの第一印象を決める上で大変重要な部分であり、この第一印象のほとんどは「明るさ」「清潔感」「デザイン性」といった、いわゆる「見た目」で決まります。近年、「デザインナーズマンション」と謳った物件をよく目にしますが、これも理に適った販売戦略であるといえます。マンションの付加価値を上げるにはこの見た目を意識し、入居者のライフスタイル、時代のニーズに合った共用部分のリフォームが有効となります。

ようになり、新築時の明るさや清潔感が失われていくものです。特に、エントランス部分は入居者や来客者などが常に行き来する場所であり、共用部分の中でも見た目を意識したい場所ですが、郵便ポストに汚れや破損が見られるなど、エントランスの美観を悪くしているマンションが多く見られます。エントランスの印象が貧相だと専用部分も貧相かと想像させてしまうので注意したいですね。エントランスの大掛かりなリフォームが出来ない場合でも、照明器具を交換し陰影のある空間演出をしたり、ソファや植栽を配置するなどといったセンスの光る空間演出もエントランスのイメージアップとなります。ホテルのロビーに見られるような照明や家具

の配置なども参考になるでしょう。

バリアフリー改修の 必要性

見た目以外の重要なポイントとしては、共用部分のバリアフリー改修があります。新築のマンションであれば当然バリアフリー対応となつていますが、90年代前半以前に建てられたマンションではバリアフリー対応が十分にされていない物件が多くあります。ハートビル法の改正によりマンションの共用部分にもバリアフリー改修が努力義務として定められてはいますが、修繕費用や居住者間の意見調整など問題点が多く実態としてはあまり改善が進んでいないようです。しかし、これか



坂野 茂
Shigeru Sakano

一級建築士
(株)ベル建築研究所 代表取締役
1989年工学院大学工学部建築学科卒業、
(社)日本建築家協会会員(登録建築家)、
杉並地域会事務局長、(社)杉並区建築設計事務所協理、(社)東京都建築士事務所協会杉並支部副支部長、(社)都市住宅学会
員、杉並区木造住宅耐震診断士

ら迎える超高齢化社会にあつてバリアフリー改修は避けることのない問題です。入居者が安心して長く暮らすことができるマンションであるためには、段差解消や手摺の設置などといったバリアフリーへの対応は欠かすことが出来ません。

費用面での負担を少なくするには、住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」や自治体の行っているバリアフリー工事補助金制度などがあるのでこれらを活用すると良いでしょう。

マンションエントランス 改修の実例

今回ご紹介する実例は、昭和57



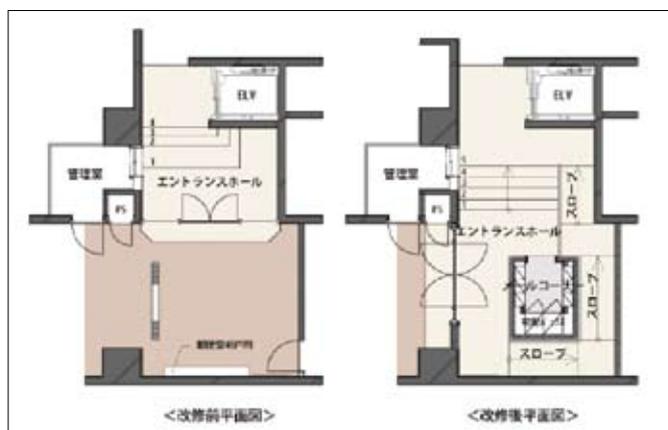
◀改修前のメールボックス



▲改修前のエントランスホール

年に建てられた築後27年が経過した賃貸マンションにおけるエントランス改修の実例です。
当初、オーナーからの要望としては、古くなったメールボックスの交換とエントランス建具の交換といった簡単なリフォーム内容でした。現地を確認したところエントランスからエレベータまでに80cmの段差があり、バリアフリー上問題があるのではと指摘しました。現入居者に高齢者は少ないとのことでしたが、今後の入居者の高齢化やベビーカーを利用しての入居者もいることからスロープを設けバリアフリー化を図る計画としました。階段の勾配も急であったため段数を一段増やすと

もに踏面寸法も広くし昇降をし易くしました。
壁面に取り付けられていたメールボックスは撤去し、メールコーナーを設け、この中にメールボックスと宅配ボックスを設けました。壁面にずらつと並ぶメールボックスはエントランスの美観を悪くしてしまいますので、メールコーナーを設け、直接見えないようにすることはエントランスの見た目を良くする上で大変有効です。今回の計画では、このメールコーナーを囲う壁に木製のパネルを貼り、上部に間接照明、足元に白玉



省エネルギーフォームでCO₂削減



▲改修後のCGパース

砂利を敷きこの部分の存在を際立たせ、空間のアクセントとしています。通常はエントランスホール
の厄介者であるメールボックスでしたが、ここではエントランスの主役になったかのようです。

近年、地球温暖化防止が緊急の課題となつている中、住宅の分野においてもその対応が求められています。新築のマンションであれば設計時に対策を講じることが出来ませんが、既存のマンションの場合は改修という手段を取らなければ

既存マンションの共用部分における省エネルギーフォームの例

- ① 太陽エネルギーの利用
(太陽光発電・太陽光利用システムの設置)
- ② 屋上の日射遮蔽
- ③ 外壁・屋上の断熱
- ④ 窓の断熱・日射遮蔽
- ⑤ ドアの断熱
- ⑥ 高効率の共用設備への取替

これらの省エネルギーフォームの実施により、環境負荷の低減や光熱費削減による省コストだけでなく、健康的な住まいの実現や耐久性の向上など様々な効果が期待できますでしょう。

ばなりません。
築年数の古いマンションは大規模修繕の時期を順次迎えることもあり、改修時が省エネルギー化など、CO₂の排出削減対策を盛り込む好機であるといえます。この大規模修繕時に外断熱改修を行うことによつて建物の外皮を一括して断熱できるため、効率よく建物全体の断熱性を上げることが可能となります。屋上と外壁で外断熱改修を行った場合、1戸当り12%のエネルギー削減率が見込まれるとの試算が出されています。

歴史にみる、 長屋暮らしと管理

～東京・青梅「旧稲葉家住宅」など～

東京・青梅市——。新宿から快速列車で約1時間。屈指の市民マラソン大会「青梅マラソン」で知られるこの地域には、街道沿いや多摩川周辺を中心に多くの文化財が残っています。とりわけ、都有形民俗文化財「旧稲葉家住宅」をはじめとする「文化財住宅」は、江戸時代の宿場町に暮らす人々の生活を知る上で、貴重な資料を提供しています。



◀国重要文化財の旧宮崎家住宅の室内。
暖炉も当時のまま



青梅街道沿いに立つ旧稲葉家住宅

歴史に見る、長屋暮らしと管理 ～東京・青梅「旧稲葉家住宅」など～

旧稲葉家住宅は18世紀後半に青梅街道沿いに建てられた店舗併用住宅で、200年以上前と同じ場所に立地しており、観光スポットのひとつとして知られています。

稲葉家は青梅宿の町年寄を務めた名家。材木問屋、青梅縞*（しま）の仲買問屋として財を築きました。住宅は母屋（蔵造り2階建て）、棟割長屋、門、土蔵、井戸で構成。このうち、土蔵は老朽化で屋根と壁が壊れたため、数年前に解体されましたが、復元される構想があります。

一方、庶民の暮らしぶりを色濃く残した棟割長屋もここ数年で老朽化が激しくなり、間もなく解体されます。現在、江戸東京博物館（東京・墨田区）などで棟割長屋の復元展示に触れることができますが、実存する長屋を見ることは、ほとんど出来なくなっています。取り壊しを待つ旧稲葉家住宅・棟割長屋の姿を見ながら、往時の青梅の生活ぶりに思いを馳せました。

*青梅縞
青梅地方で産する格子や縞柄の綿織物



◇ ◇ ◇
「青梅市郷土博物館」（同市駒木町）の隣に移築・復元された「旧宮崎家住宅」は19世紀初頭の民家。宮崎家は、江戸城などの白壁に塗る建築用材となる「成木石灰」生産に従事していました。江戸時代の山間部の暮らしを知る貴重な建物として78年、国重要文化財に指定されました。

◀旧稲葉家の棟割長屋と井戸。当時を彷彿とさせる

——。歴史的文化財を手軽に見学出来る青梅の街並み自体が、「生きた屋外博物館」の雰囲気を出しています。



◀旧稲葉家住宅の庭先。中央に見える煙突は造り酒屋で利用されていた



◀旧稲葉家の棟割長屋。まもなく解体される



青梅の名の由来となった金剛寺の梅



旧稲葉家住宅の廊下部分。庭から穏やかな日差し込む



昔のように「近所顔なじみ」の時代は過ぎ、都心は見知らぬ人が共生する住宅街へと変わった。そんな時代だからこそ人と人とのつながりを大事にしてマンションの住民を見守る人がいる。ディアプレイス三鷹に住む阪本寿明さんが、その人だ。

夢のマンション暮らしに 起こった必然的運命!?

阪

本さんが暮らすディアプレイス三鷹は、平成16年に完成した全100戸の大型マンション。老後は奥さんと2人で悠々自適な暮らしをと考え、マンション購入を踏み出した。しかし、そんな阪本さんにとんでもない大役が待っていた。

「私が購入した部屋は、自動的に初年度の管理組合の理事長にな



自治会と管理組合とのパイプ役として活動する阪本さん

ることが決まっていたんです。庭

付きで妻も喜んでいたんですが、理事をお願いしますといわれて、そりゃ、最初は驚きました。」

当時を思い出して、笑いながら話す阪本さんだが、責任感ある人柄が理事長の任務を全うさせた。

「私がここに住む前から三鷹市は、安全安心・市民協働パトロールを実施していました(平成15年)。共同して防犯パトロールをやっていきましよう、安全な街づくりをしましょうと三鷹市長が熱心に訴えかけていたので私も賛同しました。この連雀地区が都の地域防犯モデル事業地区に指定され、防犯活動が活発してきたのはちょうどその頃です。ここは若葉町会に属するのですが、自治会のどの方も活動に熱心で、エリア内にある14棟の大型マンションのうち8棟が



継続して行われている協力市民共同パトロール。自治会の人々との連動で、精力的に行われている活動のひとつだ

町会に参加して、連携しているんです。」

当初は1年で終わるはずだった理事長役だったが、周囲に頼まれ、阪本さんは相談役となって自治会とマンションを結ぶパイプ役となって活動することとなった。面倒なことを避ける人が多いこの世の中、阪本さんにその理由を伺うと、熱いまなざしでこう答えた。

「子供の見守りがきっかけです。町内は小さなお子さんが増える一方で、このマンションにも70人ほどの小学生がいます。子供たちは信号のない横断歩道を渡って通学しているのです、そこで見守りをしようということになって。都心生活になると、昔のように顔見知りというのはいけません。つくづく子供がかわいそうだと思います。」

す。顔と名前は一致しませんが、子どもたちの顔は覚えましたよ。母親からは「安心して子どもを家から送り出せます」と言われて。そのときはうれしかったですね。」

若葉町会の活動は地域の人々と連携し、形になった。そして今、阪本さんはマンション内のコミュニケーションをより活発化せたいという希望がある。

「マンションの防犯パトロールというのは、住民のコミュニケーションが成立していれば、マンションの目となります。マンションに住んでいけば、無関心な人もいるわけですよ。そういった人たちにいくら言っても本人に気持ち芽生えない限り厳しいですよ。私たちのような年金暮らしの立場の人間が、こういった活動に自ら入って社会に恩返しをする、それぐらいの気持ちでやっています。気持ち伝われれば、協力してくれる人が出てくる、そんな気がします。今は、ここでも七夕やクリスマスなどの飾りつけなど子供たちが喜ぶ催しものを行って住民同士が顔をあわせる場を提供しています。いつかは、子供会的な活動をマンション独自で行いたいです(笑)」

「見てわかるマンション暮らしのガイド」改訂版 販売のお知らせ



「見てわかるマンション暮らしのガイド」は、初めてマンションにお住まいになる方や管理組合の役員になられる方に分かり易い基本的な内容となっております。

仕様：B5判（257mm×182mm）、145ページ程度

販売価格：1冊700円（税込、送料別）

発行予定：平成22年6月下旬

購入のお申し込みは、高層住宅管理業協会 電話 **03-3500-2721**

または協会ホームページ <http://www.kanrikyo.or.jp/> までお願いいたします。

社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等などを行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。416社が加入しています。（平成22年2月24日現在）



社団法人 高層住宅管理業協会

編集人／株式会社 住宅新報社

発行人／社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F

電話／03-3500-2721 ファックス／03-3500-2722 協会ホームページ／<http://www.kanrikyo.or.jp>

平成22年4月1日発行 通巻29号〈年4回発行〉