



## 役員のなり手不足の解決方法って？

マンション管理士 栗原 典子

最近、高経年マンションや小規模マンションで役員のなり手がなく困っている、という相談がとても多くなっています。

基本的な対応として、管理規約を改定し、役員になれる条件を緩和することを勧めています。

具体的には

役員の資格要件である「現に居住する組合員のうちから・・・」という条文を標準管理規約にあるように「組合員のうちから・・・」とする、又は「組合員のうちから・・・」を「組合員または組合員の配偶者及び同居する成人の第1親等の中から」とするなど。

管理組合によっては、問題はあろうかと思いますが、同じマンション内に居住する2親等まで可能としているところもあるようです。

しかし、高経年マンションでは親子が同居していることは少なく、高齢者のみの世帯が多いのが現実です。管理組合によっては、75歳または80歳以上の方の役員の免除を規定しているところもあります。そのような状況では条件緩和は有効な手段とは言えないかもしれません。



国土交通省では、専門家であるマンション管理士などの第三者に管理を任せるといった方式も検討しており、少数ですがそういった事例もあります。しかし、急にマンション竣工以来の管理の形態を変えることには抵抗があり、難しいでしょう。

当センターでは、マンション管理士が顧問として管理組合支援をすることで、役員の方々の業務負担のみならず精神的な負担を軽減、場合によっては役員定数を減らすなどの方法で役員のなり手不足の問題に対応することを勧めています。

顧問として関わり、将来的には第三者管理(※)を行うことも可能です。

しかし従来の顧問契約は、最も必要としている高経年マンションや小規模マンションにおいては、費用負担が大きすぎます。

そこで、当センターでは業務内容により月額30,000円～顧問業務を行っております。是非一度ご相談ください。

※第三者管理者管理方式とは

区分所有者以外の第三者を管理組合の管理者に選任して管理を任せ方式

### 目次

役員のなり手が不足している ...1

セミナー開催

マンション建物診断について ...2

国交省 適正化・再生推進事業は継続 ...3

住管センターって? ...4

## 第4回セミナー開催

### 窓サッシ・玄関扉改修のポイント(2回目)

日時：平成27年11月16日(月)10:30～11:30

場所：NPO法人住管センター セミナー室

来年度も経済産業省の補助金が予定されています。

補助金を受けるには早めに準備が必要です。次年度に

向けて申請条件、申請方法などを確認しましょう。

セミナー参加希望の方は、

住管センター 栗原まで (047-420-3307)



## マンション建物調査診断について

マンション管理センター通信より

### 何のために調べるのか

「修繕の必要性を知りたい」「修繕計画を作りたい」「漏水事故などの原因を調べたい」「タイルがたくさん浮いているのは瑕疵？」など、マンションでの建物や設備の調査が必要な場面はいくつかあります。何のために調べるのか、その目的によって調査の方法・制度、報告書への記載内容は変わります。例えば、裁判を意識した証拠書類としてのレベルを求めるならば、誰が見ても異議のない調査内容と専門的な根拠の裏付けを記載した報告書が必要でしょう。

しかし、一般的なマンションにおいて長期修繕計画の作成や大規模修繕の検討のために行う調査・診断では、次のようなことで充分だといえます。

- ・区分所有者、居住者が、自分たちのマンションのスペックを知る（再認識する）こと
- ・現在起きている不具合や問題点を把握し、今後の維持管理の課題を知ること
- ・不具合や劣化の原因と修繕方法が分かること
- ・診断結果を、区分所有者、居住者が共有できること

すなわち、組合員が修繕の方針を決める上で納得できる判断材料が得られれば良いわけで、科学者の論文発表のためのデータ集めではないので、何でもかんでも高度な機器を用いるといった精緻な調査を行う必要はありません。

### 調査・診断を行う専門家が調べたいこと

修繕実施の検討に際して行う調査・診断は、一級建築士事務所などの専門家に依頼しています。

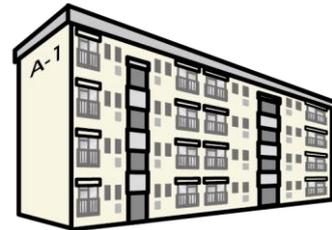
この専門家は、どのような修繕が必要か、また、修繕が可能かを見極めるために、建物や設備の状況について把握すべき事項は調査をしなければなりません。

共用部分であるが専用使用が認められている部分（バルコニーなど）の状況など、全居住者にアンケート調査を行い、不具合の発生状況を捉えた上で、必要な箇所については住戸立入調査にて直接確認をします。見るだけでは分からない部分、例えば既存の仕様（材質、形状等）や劣化の進行度合いなどは、実物をサン

プリングして物性試験にて確認することもあります。

また、修繕方法を提案する上で、「直せるのか、直せない場合代替品で対応できるか」など試験施工を行って判断する場合があります。

したがって、調査の項目や内容について決める場合には、**専門家の意見を踏まえることが重要です。**



### 調査の進め方

専門家が初めて訪れるマンションで詳細調査をどのくらい必要とするかは、最初の段階では分からないことが多いので、建物の概要や全体の状況を大きくつかんでから、必要に応じた調査項目を立てていきます。よって、調査の手順としては、一般的に下記ようになります

経年数やメンテナンス状況によっても劣化の進行は異なりますから、詳細調査などは、必要と判断された場合のみ行えば良いでしょう。

ただし、既に事故や不具合が発生している場合は、現地調査の段階で修繕を先取りして行うこともあります。長期修繕計画の策定であれば、物性調査や詳細調査、試験施工までしなくても良いケースもあります。

調査・診断の費用について、多くのマンションでは見積もりをとって予算化していると思いますが、専門家でも初めてみるマンションの見積時点では調査内容等は明言できません。そのために調査の予算では追加調査のための予備費を見込んでおくと安心です。

- ① 図面調査
- ② 修繕履歴調査
- ③ アンケート調査
- ④ 現地調査
- ⑤ 詳細調査、試験施工

## 国交省 適正化・再生推進事業は継続 経産省の全窓改修補助も

マンション管理新聞 9/5 号より

各省庁の2016年度予算概算要求が出揃いました。マンション関係では、国土交通省は管理組合を支援する専門家団体・法人向け補助事業を継続するほか、機械式立体駐車場の安全対策として新規モデル事業を計画。経済産業省は省エネ効果の高い窓サッシ等改修の補助事業を現行並みの規模で継続する予定です。

国交省が8月27日に発表した概算要求は、一般会計で15年度比15%増の6兆6791億円。住宅局マンション政策室は15年度の予算(1億2400万円)並に「マンション管理適正化・再生推進事業」の継続を予定。マンション総合調査のインターネット活用手法や団地再生などの調査研究も行う。

市街地住宅整備室は耐震診断義務付け建築物への支援措置を延長し、耐震対策緊急促進事業155億円を計上した。

住宅生産課はインスペクション費用等を一定期間補助する新規の「住宅ストック維持・向上促進事業」(11億円)を計画する。

不動産課は標準管理委託契約書改正に向けた調査検討業務を予定している。

都市局街路交通施設課は5000万円を計上し、既設機械式立体駐車場を対象に柵設置費等補助など安全

対策モデル事業を新規に行う。



経産省資源エネルギー庁省エネルギー対策課は革新的省エネルギー技術導入促進事業内の「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」を継続する。

マンションは全窓改修が対象で、戸建てと合せ「ざっくり50億円」(同課)を計上している。

※NPO住管センターでは、マンションの窓サッシ・玄関扉の改修工事のお手伝いをしております。現在、700戸マンションの窓サッシ・玄関扉の改修工事、及び60戸の玄関扉の改修工事のコンサルティングを行っています。

お気軽にご相談下さい。

## コラム

## 9月1日は防災の日、 そして9月は防災月間です。

東日本大震災から4年半がたち、防災意識が薄れてきていると言われています。しかし近い将来首都直下型地震や南海トラフ大地震が予測されておりますので、今月は、管理組合や自治会が積極的にその対策を検討していただきたいと思います。

「自助」「共助」「公助」という言葉を知っていますか？

「自助」とは、自分の身は自分で守ることで、避難する場所の確認や、飲食料の備蓄など各自で準備

しておきましょう。「共助」とは、地域や近所で助け合うことです。災害発生直後に、一番頼りになるのは地域力です。防災訓練や行事を通して日頃から地域の協力体制を築いておきましょう。「公助」とは、行政が地域を守ることで、災害に強い街づくりや情報提供などを行います。

災害による被害を最小限に抑えるためには「自助・共助・公助」がそれぞれ連携することが大切です。



## 住管センターってどんな団体？

### NPOとは？

「特定非営利活動促進法」に基づいて設立された法人で、Non Profit Organization（非営利組織）の略称で、公益性があり、金銭的利益をもたらすことを目的としない特定の活動を行う団体のことを言います。

当「NPO法人住管センター」は正式名称「特定非営利活動法人集合住宅等管理支援センター」として、特定の非営利の活動12分野（改正後分野は増加）のうち、町づくりの推進を図る活動・環境保全を図る活動・地域安全活動で活動を行う団体として、平成15年7月22日に千葉県知事より法人として認証されました。

### 設立の趣旨

スクラップアンドビルドの時代から既存建築物を長持ちさせる時代となりました。集合住宅の所有権は、単一所有権と異なり、複数者の合意を形成することが必要ですが、が少数者の合意が得られないが故にスラム化して行くことを防ぐためにも技術的側面を含めてのバックアップが必要であると考えています。

私たちは、本会を設立し、意欲ある多方面からの人材を募り、非営利団体として集合住宅等の建物の健全な維持・保全活動を通じて、社会に貢献しています。

## お問い合わせ



Tel

047-420-3307

Fax

047-420-3308

E-mail

info@jyuukan-center.com

Web

www.jyuukan-center.com



## 当センター業務実績例

### ■大規模修繕工事設計コンサル業務

千葉市I団地管理組合 768戸  
千葉市G管理組合 72戸  
中野区S管理組合 53戸  
品川区O管理組合 770戸  
八千代市R管理組合 368戸

### ■長期修繕計画見直し業務

八千代市R管理組合 368戸  
千葉市I団地管理組合 768戸  
千葉市M管理組合 290戸

### ■滞納管理費対応コンサル業務

千葉市K管理組合 59戸

### ■管理顧問業務

千葉市K管理組合  
八千代市R管理組合  
市川市G管理組合 他

### ■管理会社変更コンサル

松戸市K管理組合  
浦安市G管理組合  
印西市A管理組合

### ■管理費削減問題についての相談

船橋市S管理組合 214戸

### ■管理規約の改正コンサル

市原市DNマンション他8件

### ■植栽委託業者変更コンサル

住管センターでは、高経年の団地の再生のお手伝いをしています。世代交代ができるマンションにすることが団地の再生であると考えています。現在、マンションの色彩計画に取り組んでいます。どんな色が若い世代に望まれるか楽しみです。



発行：特定非営利活動法人集合住宅等管理支援センター

略称：NPO法人 住管センター

〒273-0025

千葉県船橋市印内町603-1 田中ビル621号

TEL047-420-3307 FAX047-420-3308

