

はじめての理事に役立つ マンション管理のヒント

多摩マンション管理士会 戸辺 文博

本日の説明の流れ(目次)

- はじめに変えて
- マンションとは
- 理事としての心構え
- マンション管理に関する諸情報
 - 時代背景
 - 基本的事項
- おわりに

はじめに代えて / 理事の任期について(1) アンケート

ある団地でのアンケートより

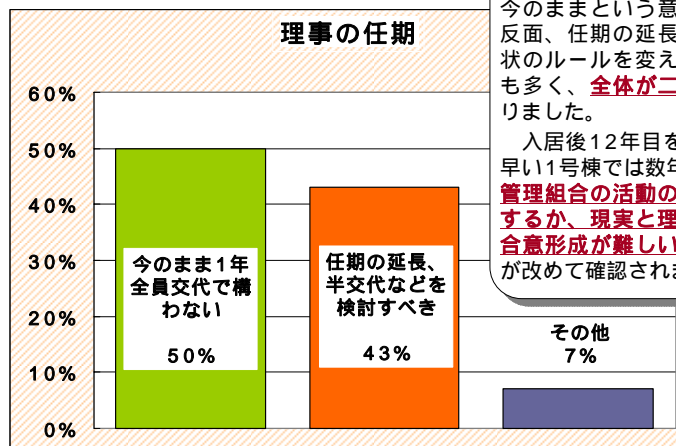
現行規約では理事の任期は1年で、再任した例はありません。
しかし、全員が交代し、引継が不十分などの課題が指摘されています。
一方、理事は平等に全員が経験すべきだとの根強い意見もあります。
なお、国土交通省推奨の標準管理規約では理事の任期は2年です。

問い 理事の任期についてお尋ねします。

1. 今のまま1年全員交代で構わない
(その理由は:)
2. 任期の延長、半交代などを検討すべき
(その理由は:)
3. その他
(具体的に:)

はじめに代えて / 理事の任期について(2) 回答結果

・意見は、全体を二分



平等性や理事の仕事がきついで今のままという意見が半数を占める反面、任期の延長、半数交代など現状のルールを変えるべきという意見も多く、**全体が二分**された状況になりました。

入居後12年目を迎え、一巡が一番早い1号棟では数年先まで迫る。この**管理組合の活動の基本ルールをどうするか、現実と理想とのはざま中で、合意形成が難しいテーマ**ということが改めて確認されました。

はじめに代えて / 理事の任期について(3) その理由

今のまま1年全員交代で構わない

(1年任期)

- ・1年任期で**全員が経験する**
- ・全員に認識を持ってもらう
- ・半数程度の人が理事、委員会の経験がある

(任期延長・半交代)

- ・作業時間が多く2年連続は厳しい
- ・**1年間でも大変、2年は長すぎる**
- ・長くやるのも一考の余地あり

(ルールの変更)

- ・**平等な現方法の途中変更は難しい**
- ・変える必要性を感じない
- ・このリズムに慣れ今のままでよい
- ・**全員経験後に延長**
- ・理事会広報活動強化で解決できる部分もある

任期延長、半交代などを検討すべき

(1年任期)

- ・**未経験者が一から始めるのは大変**
- ・内容がわかってきた頃に交替はどうか
- ・短期的施策に終りがち
- ・**何か目標があっても一年では無理**
- ・1年では具体的な成果が難しい

(任期延長・半交代)

- ・任期2年とし毎年半数交代
- ・引継ぎを考えると2年が妥当
- ・**半交代によって理事の仕事がはかどる**
- ・**方針・活動の継続性を考え半交代がよい**
- ・高齢化に伴い有閑な人材が増えている

マンションとは(1) 本来の意味と日本での使われ方

マンションの語源

Mansion(英)は豪邸
(大邸宅)を示す言葉
米国ではハリウッド映画に登場
するような大邸宅を意味する

日本でいうマンションは
英語ではコンドミニウム
(**condominium**)が
適当

参考)国土交通省における定義
中高層(3階以上)で分譲・共同住宅、鉄
筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートまた
は鉄骨造りの住宅



マンションとは(2) 法律上の定義

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年)

- イ. 2以上の区分所有者(*)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(**)のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ. 1団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(***)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

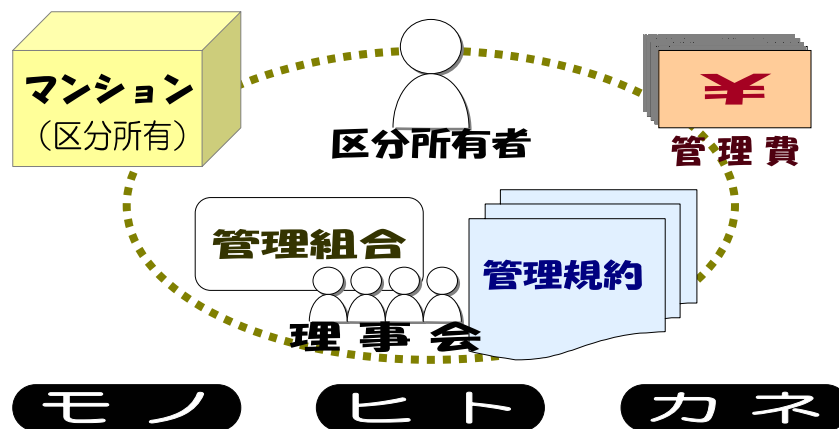
* 区分所有法2条2項に規定する区分所有者をいいます。すなわち、区分所有権を有する者です。

** 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいいます。すなわち区分所有権の目的たる建物の部分をいいます。

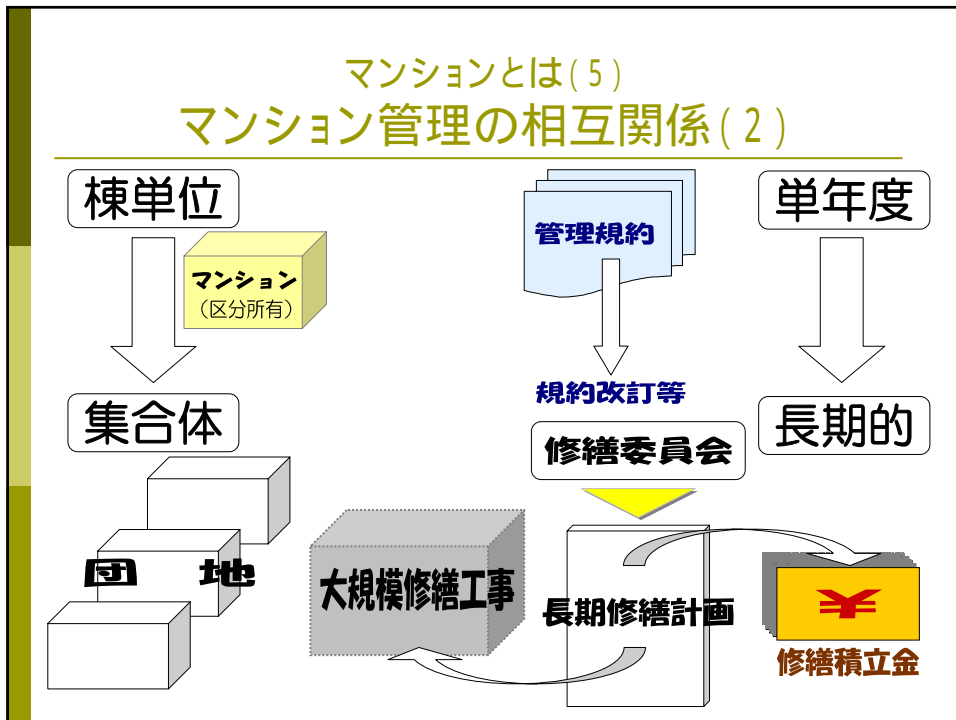
*** 専有部分のある建物にあっては、区分所有者

分譲マンションにおける管理を想定したものであり、オーナーが1人で賃貸に供されているマンションなどは、ここではマンションとされない。
ただし、二人以上いた区分所有者が一人になった場合でも、区分所有法は適用される。

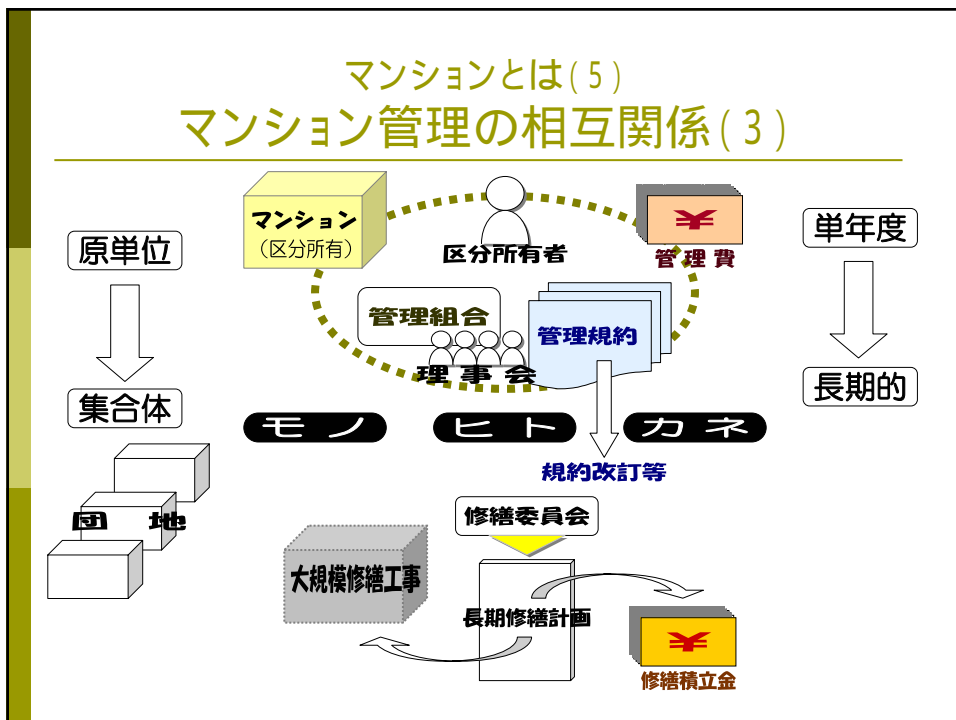
マンションとは(3) マンション管理の相互関係(1)



マンションとは(5)
マンション管理の相互関係(2)



マンションとは(5)
マンション管理の相互関係(3)



理事としての心構え(1) 管理業務とは？

イ. 事務管理業務

・ 基幹事務

- (1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定
- (2) 出納
- (3) マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

・ 基幹事務以外

- (1) 理事会支援業務
- (2) 総会支援業務
- (3) その他

基幹事務は再委託を制限(法第74条)
管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、一括して他人に委託することができません。

ロ. 管理員業務

- (1) 受付等の業務
- (2) 点検業務
- (3) 立会業務

ハ. 清掃業務

- (1) 日常清掃
- (2) 特別清掃

ニ. 建物・設備管理業務

- (1) 外観目視点検
- (2) 特殊建築物定期点検
- (3) 建築設備定期点検

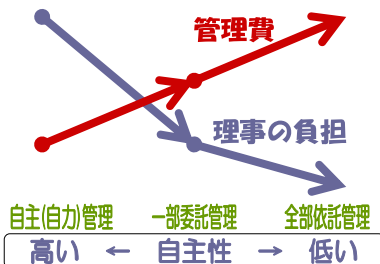
理事としての心構え(1) 管理会社との関係

管理形態は3つに分かれる

自主(自力)管理：全ての業務を管理組合が行う
管理費が低い、理事の負担が大きい

一部委託管理：管理業務の一部()を外部委託
自主性を保ちつつ、管理会社も活用 (清掃業務や諸設備の保守点検業務等)

全部委託管理：管理業務の全てを管理会社に委託
管理費が高い、理事の負担は少ない (管理員等の専従者を直接雇用)



管理委託契約の確認

- ・ 現状の委託内容確認
- ・ 契約時: 説明会開催義務、重要事項の説明等
- ・ 同条件の契約更新では
区分所有者への書面交付、理事会等管理者への説明

財産の管理方法の確認

管理業者は、委託を受けた管理組合の修繕積立金等を、自己の財産や他の管理組合の財産と分別して管理することを法律で義務付けられている。

理事としての心構え(3) 管理会社との関係

	管理形態	特徴	
		メリット	デメリット
自主管理	<ul style="list-style-type: none"> 全ての業務を管理組合が行う場合 管理組合が管理員等の専従者を直接雇用する場合 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の管理に対する意識が向上する 区分所有者の良好なコミュニティを形成できる 管理委託費用を軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の労力負担が大きい 管理員などの専従職員の事故、病気等における対応が困難 不十分な管理の場合は、役員に対する不満等区分所有者間のストレスになる
一部委託	<ul style="list-style-type: none"> 管理業務の一部(清掃業務や諸設備の保守点検業務等)を外部に委託する場合 	<ul style="list-style-type: none"> 全面的な自主管理に比較して管理に対する負担が少ない 管理組合の自主運営が保てる 	<ul style="list-style-type: none"> 委託業者の選定、実施業務の確認などの業務が発生する
全部委託	<ul style="list-style-type: none"> 管理業務の全てを管理会社に委託する場合 基幹業務を委託する場合は、管理会社がマンション適正化法第44条の登録を受けている必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の管理に対する労力的負担が少ない 専門業者の総合的なノウハウを活用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 管理委託費用がかかる 管理に関する関心が薄れる 管理会社主導になりやすい

理事としての心構え(4) 管理会社との関係

財産の分別管理

国交省施行規則で金銭の具体的管理方法として次の三方式を定める。

1. 原則方式

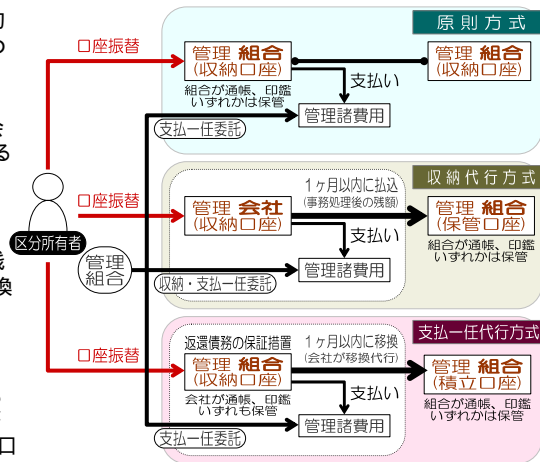
通帳は管理組合名義とし、管理会社は通帳と印鑑の同時に保管することを禁止(いずれか一方は可)

2. 収納代行方式

管理会社名義の預金通帳に管理費等を収納し、経費等支払後に残額を管理組合の保管口座に移し換える

3. 支払一任代行方式

通帳は、管理組合名義だが、1か月間は管理会社が通帳・印鑑とも預かり管理費等を収納し、経費等支払後に残額を管理組合の保管口座に移し換える



理事としての心構え(5) 組合員との関係

理事会の定常業務

(理事会 組合員)

広報など

- ・理事会での議論が一般組合員に伝わらない(表現方法、頻度)
- ・広報が年次でばらつく
広報の専門家の育成・協力

(組合員 理事会)

苦情など

- ・ことが起こった時に限定される
- ・本来は同じ組合員で利害は一致のはずが対立的になりがち

組合員相互の

コミュニケーション活性化

集会所の利用状況

- ・既存の集会所の利用勝手
- ・サロンのような溜まり場の必要性
- ・日常的つながりが防犯性向上に

イベント

- ・草刈もいい機会
- ・高齢化で継続困難な面も

自治会・サークル

- ・マンションにより差あり

理事としての心構え(6) 組合員との関係

総会のあり方

- ・総会は(最終的には)議決の場である
- ・しかし、総会だけが意見交換の場であるとうまくいかない
- ・理事会への質問が集中、追及の場になりがち
- ・長時間かかると出席への足が遠のく

改善提案の例

1. 説明会など意見交換
・事前に配布した議案の中でしか決議はできない
・議案に権利者の意見が反映されるような場づくり
2. 総会後に懇親の場を
・1年間ご苦労様という雰囲気醸成
・貴重な親睦の場にもなる

理事としての心構え(7) 理事会運営

理事の役割



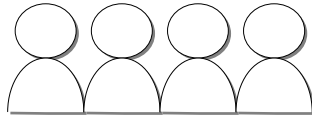
どこまで頑張るか、やり出したらきりが無い、適当にやっても1年が終わる。



担当理事だけで悩まずに
理事仲間で納得議論

1年限りの仕事と割り切らずに、マンションの管理水準の向上は、結局は区分所有者である自分の利益になる。

理事会の役割



このように苦勞が将来につながることを視野に入れた活動と考えれば、1年間の苦勞も多少和らぐのでは。

チームワークの大切さ

マンション管理に関する諸情報(1) 情報はあふれている

国や都など公共機関から

例えば国だけでも

「マンション標準管理規約」
(管理組合の運営ルール)

「マンション標準管理委託契約書」
(管理組合と管理会社の契約)

「マンション管理標準指針」
(マンション管理への対応手引き)

その他

関連団体

マンション管理センター
マンション管理士の団体

マンション管理関連書籍

一例

- ・すぐに役立つマンション管理ガイド(日経BP社)
- ・住む人が育てる安心マンション(岩波ブックレット)
- ・マンションの管理が手にとるようにわかる はじめての理事でも安心! (永岡書店)

インターネット

管理会社、マンション管理士

マンション管理に関する諸情報(2) 「マンション管理標準指針」

・マンション管理に関する 基本事項を網羅

(平成17年12月15日公表)
それぞれについて管理組合が取り
組むべき「標準的な対応」を具
体的に提示。

特長:管理組合からの相談の傾向を
踏まえ、管理組合の日常運営等
情報ニーズの高いものをピック
アップ。さらに、「防災」等の重要
テーマについても対応。

マンションの「防災対策」
ストック増加で災害対策での役割が大き
なりつつある。

対策の遅れている「防災対策」について、
初めて具体的なあり方を提示。

「滞納処理」

「何時までに何を行うべきか」を具体的に
提示。例:3ヶ月以内に文書等による督
促(標準的対応)

大規模修繕の適時・適切な実施
「長期修繕計画」や「修繕積立金」に盛り
込むべき18の修繕項目を初めて示す。

修繕周期・収支計画等その策定のための
あり方を具体的に提示。

マンション管理に関する諸情報(3) 「マンション管理標準指針」

指針の一例

マンション管理標準指針

項目	標準的な対応	望ましい対応	参考 (平均的な状況等)	コメント ページ	
一 管理 組合 の 運 営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	—	【区分所有法】24条2項、43条 【標準管理規約】42条3項 【組合指針】 総会を年1回以上開催:99.5%	17
	2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後2ヶ月以内に開催している。	—	【標準管理規約】42条3項	19
	3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。	—	【区分所有法】35条1項・5項 【標準管理規約】43条1項・4項 【H16指針】 決議書・予算書の事前配布を実施:99.4%	20
	4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち、開催日時及び場所を予告している。	—	【H16指針】 総会開催日等の予告を実施: 86.4%	22
	5. 総会前の情報提供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。	—	—	23
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。	少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している。	【区分所有法】 17条1項、31条1項、39条1項・2項 【H16指針】 平均出席率:80.4% 平均実出席率:36.4%	24
	7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別配布している。	—	【H16指針】 総会議事の広報を実施:98.4% うち、総会議事録を配布: 83.3%	27

マンション管理に関する諸情報(4) 本日用意した話題

時代背景

(市場・ストックなど)

- ・マンション市場
- ・マンションストック
- ・マンション居住者の状況
- ・マンションの管理費
- ・多摩市周辺の特徴

基本的事項

(技術・権利関係)

- ・構造
 - ・区分所有関係
 - ・団地関係
 - ・その他
- 法改正等の動き
既存団地再生募集提案
多摩マンション管理士会

時代背景 / マンション市場(1) 「住宅双六」の変化

過去: 終の棲家は戸建住宅
アパートから賃貸マンションへ
そしていずれは庭付き一戸建て
というのが今までの「住宅双六」

最近の傾向: 終の棲家がマンションに
「庭付き一戸建てはアガリではない」
ことが見えてきている

例えば、
シニア層の都心マンションへの回帰
観劇・ショッピングなど交通の便がよい都心に
その傾向はマンション販売などで数年前から指摘



イラストは日本女子大学家政学部住居学科 助教授 佐藤 克志氏 の原稿より

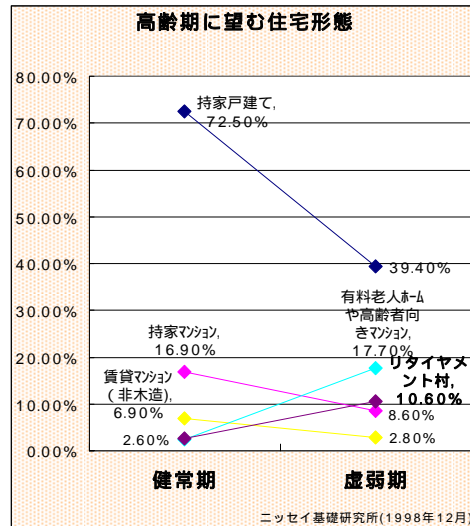
時代背景 / マンション市場(2) 「住宅双六」の変化

新たな住宅双六の“上がり”

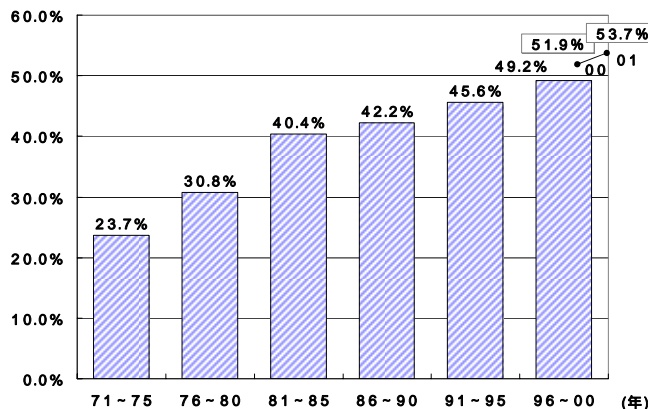
高齢社会における住まい方に関する調査(1988年12月に東京圏で実施)
住宅双六の“上がり”の選択肢のひとつとして加齢対応住宅の整備と高齢期の住み替え支援策の充実を求めている

その理由

- 1) 一般的に「持家戸建」の多くが世帯形成期に取得したものであり、老朽化が進み、高齢期の世帯構成に合わなくなっている
- 2) 在宅介護への対応が可能な住宅改造や住み替えが一層必要になる



時代背景 / マンション市場(3) マンション選択率の推移

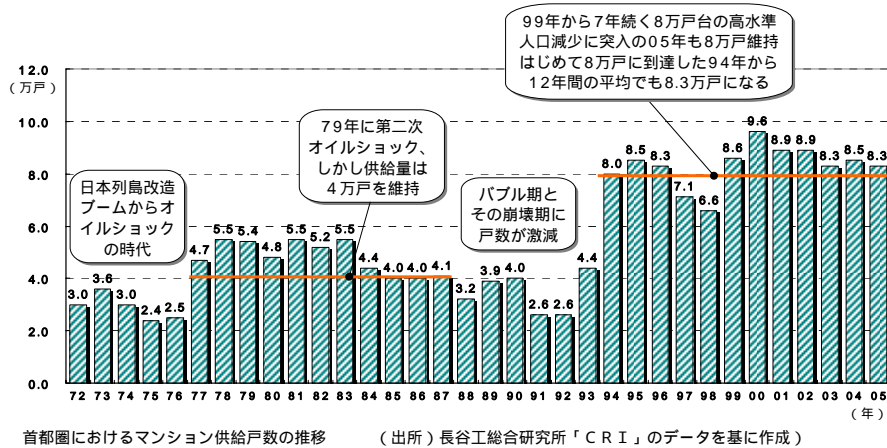


・つい先日、2005年もマンション供給が8万戸台を維持したことが報道されていた。

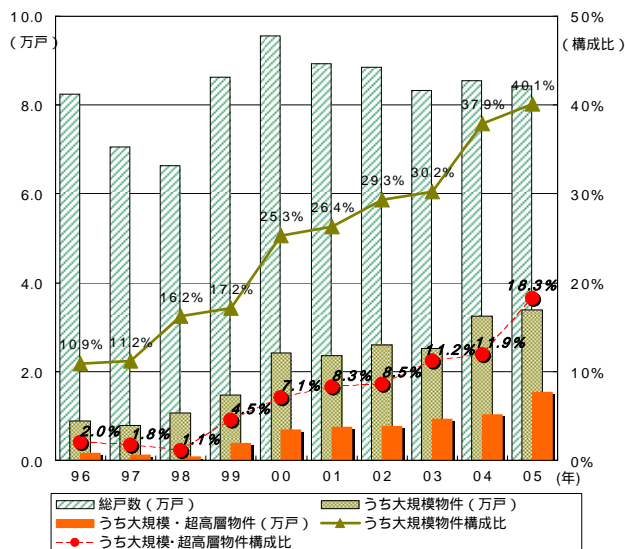
・これを支えているのが新規の住宅供給のうちマンションを選択する割合()が増えていることと指摘している向きもある。

みずほコーポレート銀行みずほ産業調査(2003 4)「首都圏分譲マンション市場の拡大」掲載データより作成
()住宅着工戸数の持ち家増加戸数(着工戸数 - 再建築戸数)に占めるマンション増加戸数の割合

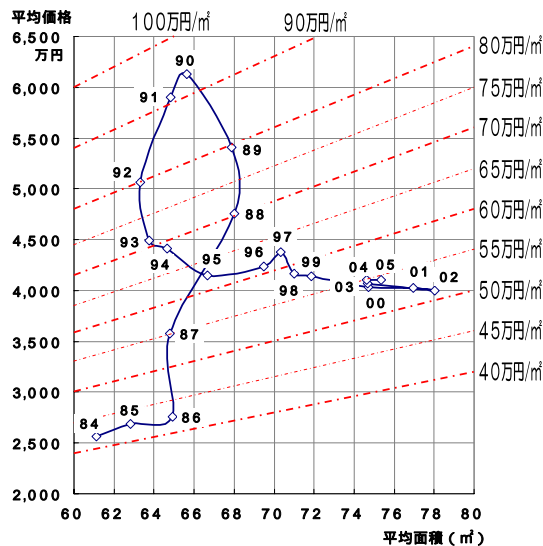
時代背景 / マンション市場(4) 首都圏のマンション供給戸数の推移



時代背景 / マンション市場(5) 近年の特徴 大規模化・超高層化



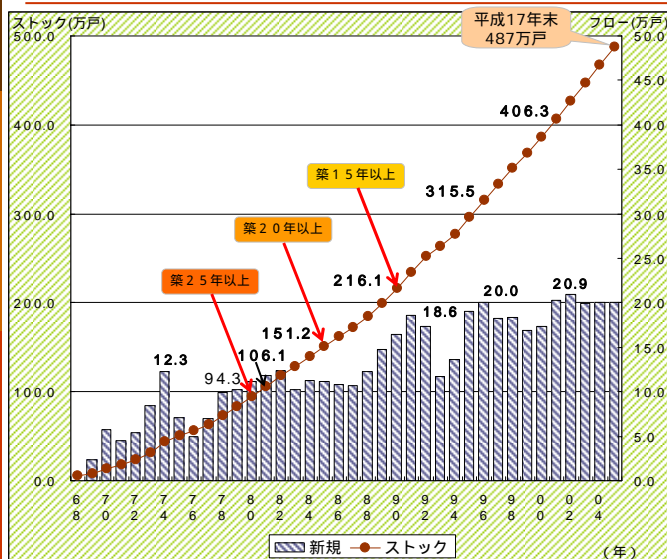
時代背景 / マンション市場(6) 首都圏の平均販売価格・面積の推移



- ・バブル時に大幅に価格・単価が上昇、しかも面積は低下
- ・1990年代前半には価格・単価が大幅に低下上昇、面積もやや低下
- ・1990年代後半には価格が同程度で専有面積拡大が見られた
- ・最近では都心部を中心に地価上昇が起こり、データからも床単価は上昇傾向、専有面積は再び圧縮傾向が見られる

(出所)不動産経済研究所及び長谷工総合研究所 (C.R.) データを元に作成

時代背景 / マンションストック(1) フローとストック



- ・(分譲) マンションは1960年代に本格供給が始まり、今日全国で約1千万人が居住。
 - ・平成15年度末でストックの累計は約447万戸になった。
 - ・このまま年間20万戸以上のマンション供給が続くと18年度末、つまり今年中に500万戸を超えることになる。
- (データは国土交通省:建築着工統計)

時代背景 / ・マンションストック(2) 築年数の将来予測

築30年を超えるストック数 → **今後急激な増加**
 (現時点では1974年以前の竣工マンション) (三大都市圏の合計)
 郊外のニュータウンに多くの団地が建設され、公団や会社の供給する団地型のマンションが多い。 2006年には50万戸を超え
 これは神奈川県や大阪府、千葉県、兵庫県で供給が進んだことによる 2011年には100万戸を超え

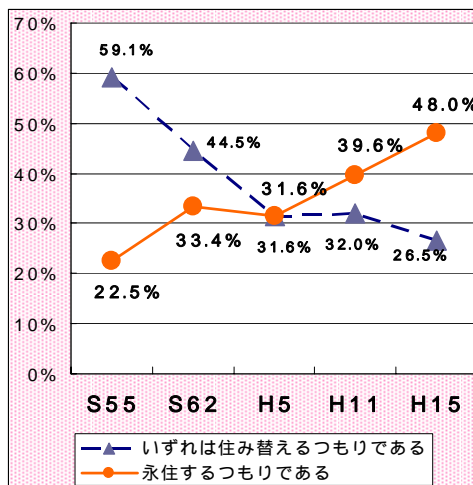
築30年超のマンションストック数の増加予測 (2004年12月31日現在)

	築30年の マンション登場年	現在 (2005)	25万戸突破	50万戸突破	100万戸突破
三大都市圏	19年前 1985年 134戸	488,162戸	2年前 2003年 278,723戸	1年後 2006年 568,140戸	6年後 2011年 1,065,079戸
首都圏	19年前 1985年 134戸	328,732戸	1年前 2004年 260,051戸	4年後 2009年 531,807戸	10年後 2015年 1,033,800戸
東京	19年前 1985年 134戸	177,587戸	4年後 2009年 281,133戸	10年後 2015年 540,824戸	26年後 2031年 1,026,821戸
神奈川	18年前 1986年 27戸	78,049戸	11年後 2016年 256,415戸	23年後 2028年 525,194戸	
近畿圏	17年前 1987年 200戸	128,033戸	6年後 2011年 260,576戸	13年後 2018年 517,509戸	28年後 2033年 1,010,764戸
中部圏	12年前 1993年 46戸	31,397戸	22年後 2027年 256,389戸		

時代背景 / ・区分所有者の状況(1) マンション総合調査(1) / 永住意識

平成15年度マンション総合調査
 ・調査対象マンション: 全国の2500件
 (理事長等に配布)
 回収1058組合(回答率42.3%)
 ・区分所有者: 1マンション当り5名
 (無作為配布)
 回収: 4,795名(回答率38.4%)

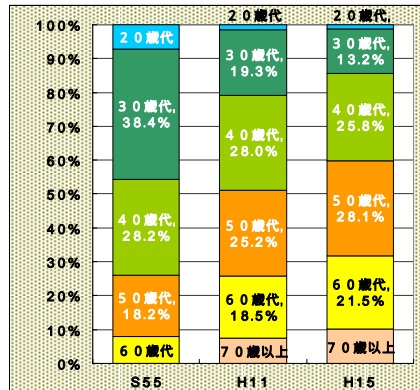
以下は区分所有者の状況
 ・永住意識について
 前回(平成11年度)で「永住派」が「住み替え派」を上回った。
 今回で永住意識が大幅に高まる。



時代背景 / 区分所有者の状況(2) マンション総合調査(2) / 世帯の状況

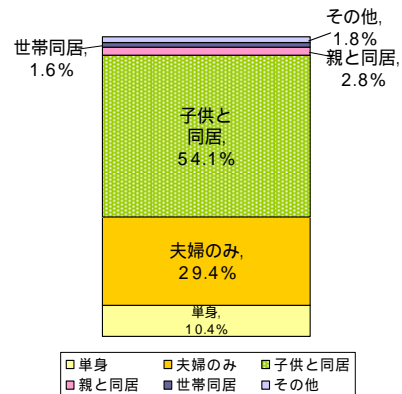
世帯主年齢

- 50歳代が最も多く、40歳代が次いでいる。



世帯構成

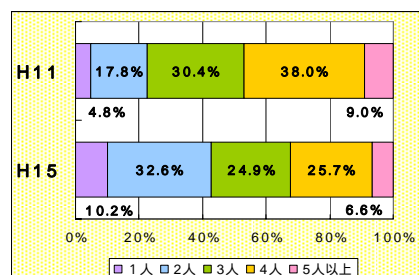
- 「子供と同居」が54.1%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が29.4%となっている。



時代背景 / 区分所有者の状況(3) マンション総合調査(3) / 世帯の状況

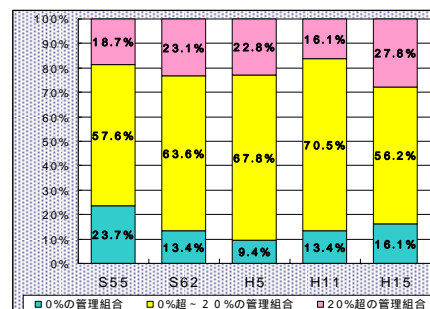
世帯人数

- 2人が最も多くなった。
- 1人及び2人の割合が22.6%から42.8%に変わった。
- 一方、3人以上の割合が77.4%から57.2%に変わった。

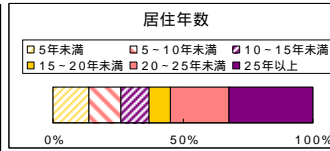
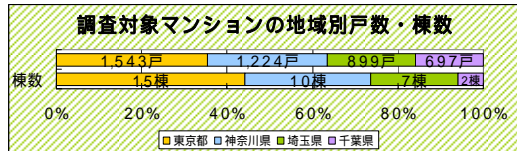


賃貸化率

- 20%を超えるマンションの割合が増えている。
- 一方、0%のマンションも増えており、二極化の傾向である。



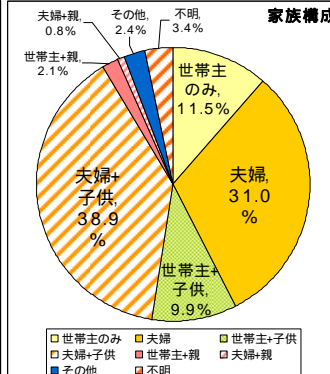
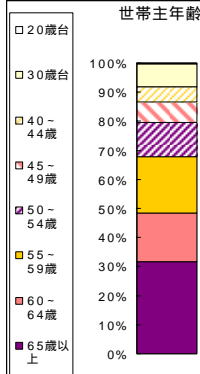
時代背景 / 区分所有者の状況 長谷工コミュニティ調査(1) / 属性



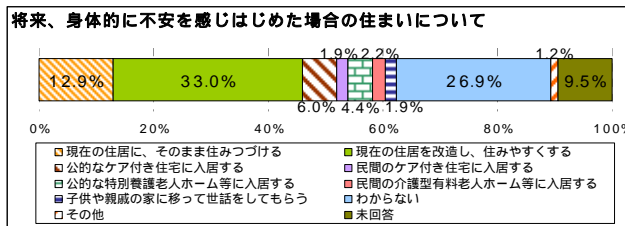
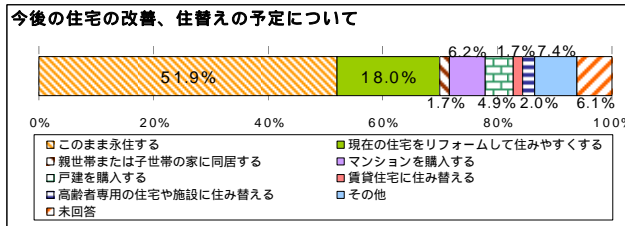
調査対象

- ・築25年以上のマンション居住者
- ・首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)
- ・配布 34棟、4,363戸
- ・有効回答者 1601 (回収率36.7%)
- ・実施日2005年11月～12月

世帯主の年齢: 60歳以上が47%と高齢化が進む
居住年数: 10年以下も25%を上回り、一定の入替わりもある



- ・今の住宅に住み続けるという回答は70%と高い。
- ・さらに、体に不安を感じた場合でも46%と依然として高い。
- ・その一方で、ケア付住宅や老人ホームなどへの入居希望も15%程度あり、介護の必要な時期を見据えている居住者も一定存在する。



時代背景 / マンション管理費(1) 東京カンテイ調査の概要

調査・分析の趣旨

「いいマンション」の条件は管理費等の設定水準が適正であること

管理費等の設定水準が適正であることは、同時に「いいマンション」であることも意味する。

従って、マンション購入を検討している人は、**管理費等が適正**かどうかを見極められるようになることが重要。マイホーム探しにおける必須条件の1つとして、管理費等の金額水準がこれからは注目点。

そこで、こうした判断の参考となる管理費の相場を紹介。

管理費等と分譲価格との相関

東京カンテイはマンションの管理費や修繕積立金(以下「管理費等」と分譲価格に一定の相関性があることを分析、発表。

一般的に管理費は、受託予定の管理会社が請け負う業務内容を基礎に算定。

新築物件では専有面積1㎡あたり170円～200円程度が相場。

ところが、マンションの高付加価値化や規模(世帯数)の拡大で単価が上昇傾向にあり、管理費の“適正金額”が分かりにくい状況となりつつある。

時代背景 / マンション管理費(2) 同調査より管理費等と分譲価格との比率

管理費等の年間合計は分譲価格の0.6%前後

1都3県のどのエリアも、**管理費等の年間合計額は分譲価格の0.6%前後**に収まっていることが判明。

つまり、高額マンションほど管理費等も高くなり、「タワーマンションはスケールメリットがあるので、管理費は安い」といった情報は必ずしも正しくない。

2005年 階層別の管理費(単位:円)

	20階未満	20階以上
首都圏全域	12,933	16,192
東京都	13,731	17,575
神奈川県	12,638	16,416
埼玉県	11,928	12,531
千葉県	11,584	12,522

[出所]東京カンテイ 1戸あたり70平方メートル換算して算出。

2005年 首都圏地域別にみる管理費等の年額と分譲価格との水準比較

	東京都		神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区			
年間管理費(円)	169,208	175,536	153,722	143,738	139,730
年間修繕積立金(円)	70,501	72,690	64,164	63,656	62,974
分譲価格(万円)	4,411	4,673	3,400	2,869	2,752
比率	0.54%	0.53%	0.64%	0.72%	0.74%

[出所]東京カンテイ

管理費・積立金・分譲価格はすべて1戸あたり70平方メートル換算した金額。
管理費・積立金は年額費用を算出。分譲価格は1戸あたりの平均坪単価をもとに算出。
比率は分譲価格に占める年間管理費+年間積立金の割合。

時代背景 / マンション管理費(3) 同調査より戸数規模別の管理費

2005年 戸数規模別の管理費(単位:円)

戸数規模	首都圏全域	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県
50戸未満	14,611	15,509	13,975	13,120	12,162
50～99戸	12,301	12,709	12,590	11,239	11,688
100～149戸	11,895	12,478	11,577	10,868	10,927
150～199戸	12,099	13,266	12,241	11,572	9,683
200戸以上	13,437	14,694	12,348	12,117	12,501

【出所】東京カンテイ 1戸あたり70平方メートル換算して算出

東京カンテイの調査内容を紹介している「NIKKEI 住まいの総合サーチ」のコメントより

同社の広報誌(カンテイアイ46号)によると、「物件価格の0.6%という年間負担は、35年の住宅ローンを組んで完済まで居住することを前提にすれば、物件価格の約20%に相当する」。1カ月単位で見れば“たかが2万円程度”だが、35年間も払い続けると“されど2万円程度”となるのだ。できるだけ余分な支出をしないという観点からも、管理費等が適性水準かどうかを見極める能力が欠かせない。

なお、当該資料は新築マンションだけでなく、中古物件も含んだデータとなっている。また、受託管理会社が請け負う業務内容によっても管理費は変動するので、上記データは一つの目安として活用してほしい。

時代背景 / 多摩市周辺の特徴(1) 全体的な傾向は集合住宅・団地

1. 集合住宅の比率が多い

- ### 2. 公団撤退前まで
- 団地型の比率が多い
 - 公団の比率が多い
 - JSの管理が多い

特に、タウンハウス、準接地など今では例外的にしか供給されない形式が多い個人的な考えだが、誇るべき資産であり 将来は住まいの文化遺産にもなるはず



時代背景 / ・多摩市周辺の特徴(2) 集合住宅の形式の変化

3. 最近の状況

団地形式はほとんどなくなった
民間の大規模なマンションの増加
公団撤退前とは対照的住宅形式



基本的事項 / ・建物の構造(1) 大きな地震と基準の改正

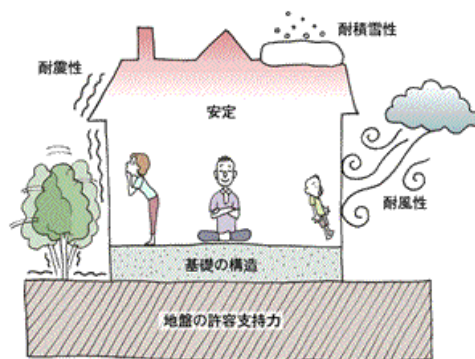
住宅の所有者にとっては

どんなに大きな力を受けても傷一つない建物というのが理想

しかし、大震災で全く傷を受けない建物を作ると

- ・現技術では非常に難しい
- ・仮にできても莫大な費用を要する

など無理が生じる。



基本的事項 / 建物の構造(2) 大きな地震と基準の改正

関東大震災: 大正12年(1923年)

建物に加わる地震力は建物重量に比例した水平力(重量の20%)
この力を考慮すれば関東大震災級の地震の耐えられるとされた

十勝沖地震: 昭和43年(1968年)

鉄筋コンクリート構造物が壊れた

建築基準法の改正

宮城沖地震: 昭和53年(1978年)

建築基準法の大改正(昭和56年)

現行の“新耐震設計法”が発効



イラストは住宅性能評価機関等連絡協議会HPより

基本的事項 / 建物の構造(3) 建物耐震設計の基本

“新耐震設計法”とは

一次設計、二次設計という2段階の設計手法

一次設計

従来の建物重量20%の水平力は大地震ではなく中地震

大雑把には、震度5程度の地震に耐える

建物は軽微な損傷を受ける場合はあるが、再利用が可能

二次設計

先の阪神淡路大震災並の地震の場合

建物の再利用はできないが、崩壊せずに人命を守る

基本的事項 / 建物の構造(4) 建物耐震設計の基本

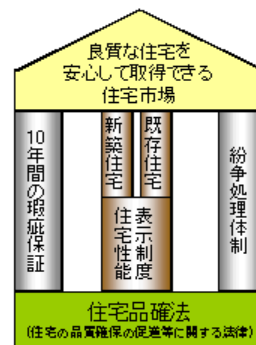
基準法の耐震基準

↓ 基準法は“最低の基準” 現実には“最高基準”であるかのようにつくら
れている

今回の“耐震偽装事件”を機に3段階の安全性評価法が示された

- 1) 基準法に定める耐震強度
- 2) 基準法の“1.25倍”
- 3) 基準法の“1.5倍”

参考) 住宅性能表示制度(既に同様の基準)
最低等級である等級1(建築基準法レベル)
等級2: 等級1で耐えられる地震力の1.25倍
の力に対して損傷を生じない程度
等級3: 等級1で耐えられる地震力の1.5倍
の力に対して損傷を生じない程度

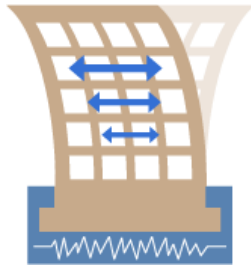


基本的事項 / 建物の構造(5) 等級1(最低基準)の考え方

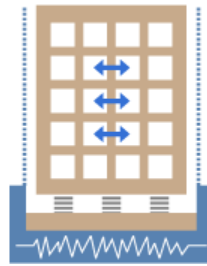
損傷防止		倒壊等防止
数十年に一回	起りうる力の想定	数百年に一回
1度は遭遇する可能性が高い	(耐用年数内での)遭遇確率	遭遇する可能性は低い
大規模な工事が伴う修復を要するほどの著しい損傷が生じない	建物被害の程度	損傷は受けても、人命が損なわれるような壊れ方をしない

基本的事項 / 建物の構造(6) “耐震” “免震” “制振”

基本は“耐震”



最近は“免震”が注目

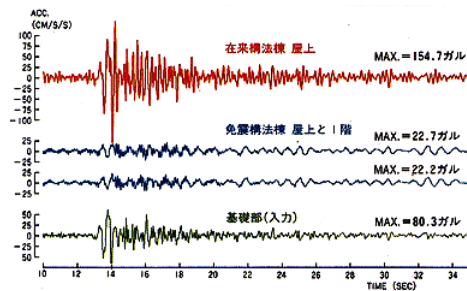
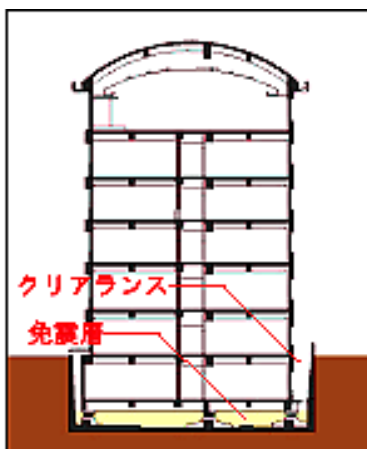


イラストは安藤建設HPより

建物の上部構造と下部構造の間に免震装置を挿入
大地震時の揺れを免震装置によって吸収させる
建物の揺れを大幅に減らし、地震被害から守る
同時に、室内の什器・備品を揺れから守り、かつ地震時居住性を確保

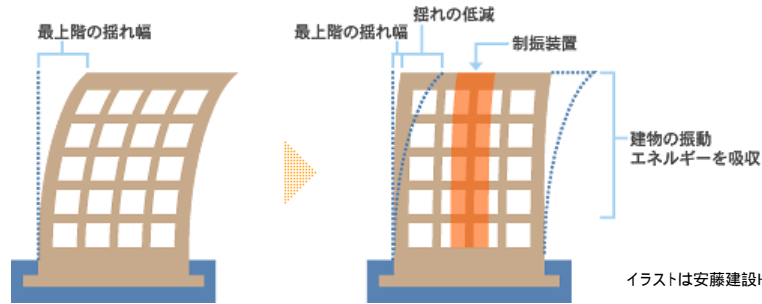
基本的事項 / 建物の構造(7) “耐震” “免震” “制振”

免震装置



基本的事項 / 建物の構造(8)
 “耐震” “免震” “制振”

“制振”も有効

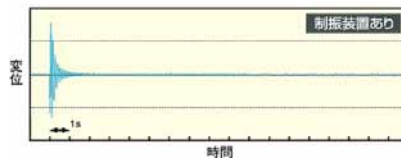
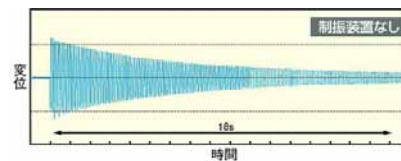


在来工法建物:地震や風などにより生じる建物の揺れを柱、梁壁などの主要構造部材のみで負担

制振構法:建物内部の壁などに設置した制振装置(部材)により建物の振動を抑制し、構造体の負担を減らす構法

基本的事項 / 建物の構造(9)
 “耐震” “免震” “制振”

制震装置

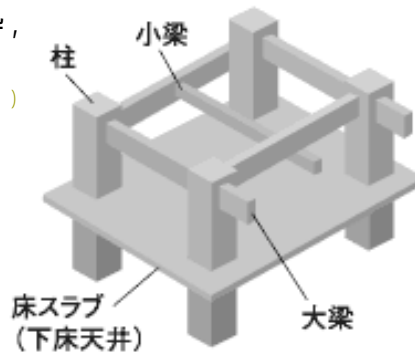


基本的事項 / ・建物の構造(10)
ラーメン構造と壁式構造

ラーメン構造の仕組み

建物の構造躯体(骨組)の種類のひとつ

- ・ ラーメン(rahmen)とは建築用 **ラーメン構造** 語として使われ、ドイツ語で「枠、額縁」という意味
(ラーメンはラーメンでも食べるラーメンではない。)
- ・ **柱**と**梁**の接点に変形しにくい「剛」接合になっている構造。

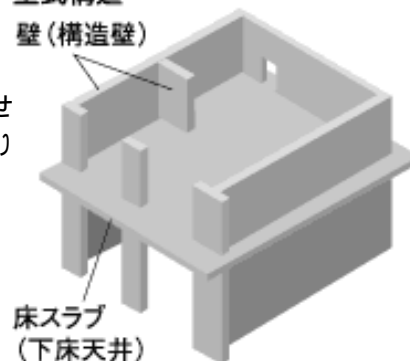


基本的事項 / ・建物の構造(11)
ラーメン構造と壁式構造

壁式構造の仕組み

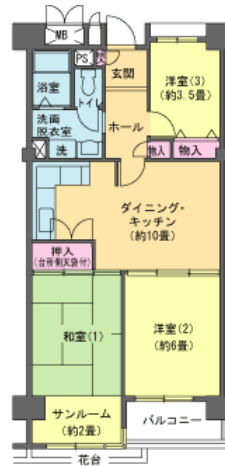
建物の構造躯体(骨組)の種類のひとつ **壁式構造**

- ・ **柱を持たない箱状の骨組**
壁や床板などの平面的構造材の組合せ
柱や梁型が室内に出っ張らないすっきりした空間
ラーメン構造に比べ空間構成の自由度は低く、大空間はできない
鉄筋コンクリート造で5階建て以下の中低層マンションに多い
規模も比較的小さい



基本的事項 / 建物の構造(12) ラーメン構造と壁式構造

ラーメン構造のプランの例



壁式構造のプランの例



RC造壁式構造は、新潟地震や宮城県沖地震の被害状況や各種実験結果から、**他の構造に比べ耐震強度が大きい**ことが確認されている

プランは都市再生機構HPより

基本的事項 / 建物の構造(13) ラーメン構造と壁式構造

ピロティがある建物の被害

- ・「ピロティ」とは、駐車場として使われるマンションの1階のように、他の階に比べ極端に耐震壁が少なく、**ほとんど柱だけで建物を支えている階**
- ・ピロティには地震抵抗力の大きな耐震壁が少ない

兵庫県南部地震の被害例

- ・鉄筋コンクリート造の共同住宅に最も多く見られた被害は、ピロティの被害
- ・写真は、ピロティの柱が完全に壊れ1階が落階し自動車を押し潰した例

- ・現在の耐震基準で設計された鉄筋コンクリート造建物で、兵庫県南部地震による大破以上の被害は十数棟だが、そのほとんどがピロティの柱の被害

写真は日本建築学会HPより



基本的事項 / 区分所有関係(1) 区分所有法の制定経緯

区分所有は、当初民法の例外規定として存在

民法(明治31年施行)の旧民法208条で建物の一部の所有権を認める

旧規定の課題

ごく基本的な事項の規定のみ
どのような要件で建物の一部が独立した所有権の対象になるかが不明確
旧民法制定当時の長屋形式が念頭
中高層マンションに対応できなかった



時代背景等

昭和30年代までは分譲マンションがごくわずかで、法律が一般的に知られることはほとんどなかった

基本的事項 / 区分所有関係(2) 区分所有法の制定経緯

昭和37年(1962)法制定

規定された主な点

1. 区分所有権の対象の明確化
2. 共用部分の範囲及び所有関係
3. 管理者・管理規約・集会等

区分所有法の制定当初は、時代を先取りする立法とされた

昭和40年代に入りマンションが爆発的に増加、予想外の問題が多く発生

昭和58年(1983)大改正

法制定以降現実に生じた問題の解決を中心とした改正

- (1) 区分所有の目的である専有部分と敷地利用権の一体化

これにより、専有部分の権利変動のみが登記用紙に記載

- (2) 管理制度の充実

1. 管理組合の当然の成立
2. 全員一致から多数決主義への転換
3. 悪質な区分所有者(占有者)の排除
4. 特別多数決による建替えの実現

基本的事項 / 区分所有関係(3) 区分所有法の制定経緯

平成14年12月(2002)改正

マンション関連の法整備が進んだ。

マンション管理適正化法の制定(平成12年12月)

マンション建替え円滑化法の制定(平成14年6月)

適正な管理の実現

大規模な修繕の決議要件の緩和
理事長など管理者の権限拡充
管理規約の拡充
電磁的記録の容認
管理組合法人の人数要件の撤廃
地震などで建物の大半が壊れた
場合の取扱い強化

建替えの円滑化

建替え決議要件の緩和
新建物の敷地、建物用途の条件緩和
説明会など建替え決議の手続き追加
団地内の1棟のみの建替え手続き
団地の一括建替え決議の制度新設

基本的事項 / 区分所有関係(4) 区分所有の概要

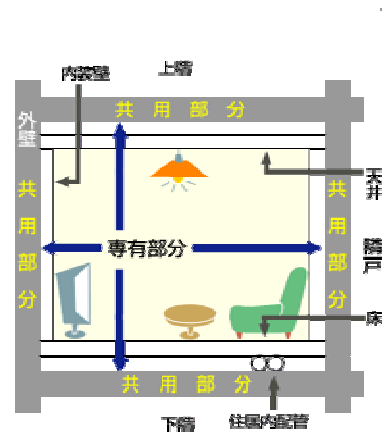
区分所有された建物の「専有部分」と「共有部分」

区分所有権:一つの建物が区分所有されているとき、区分された部分を所有する権利

区分所有者:「区分所有権」を所有する人

専有部分:区分所有された部分を「専有部分」

共有部分:専有部分以外



マンションでは、原則として、壁やサッシ、ドアで区切られた内側が「専有部分」となりそれ以外は「共有部分」。柱や壁のコンクリート部分やバルコニーも「共有部分」。

基本的事項 / 区分所有関係(5)

区分所有概要

「共用部分」の種類

「共用部分」には「法定共用部分」と「規約共用部分」がある

法定共用部分

廊下・階段・ロビー・エントランス・エレベーターや、各部屋の外側の配線・配管などの建物附属物

規約共用部分

管理人室や集会室など、区分所有の対象とする構造上の要件は備えているけれども、規約によって共用部分と決めた部屋

敷地利用権(区分された建物と土地の関係)

敷地利用権はマンション敷地を利用できる権利で、**専有部分**の**区分所有権**と切り放して処分することは原則としてできない。

また、**専有部分**と一体の権利として、敷地権の**持ち分**が**登記簿**の表題部に登記(**表示登記**)される。

マンションを売買するときには、**専有部分**の移転登記だけで済み、土地の登記は必要ない。

基本的事項 / 区分所有関係(6)

区分所有概要

区分所有建物での権利関係等



持分割合

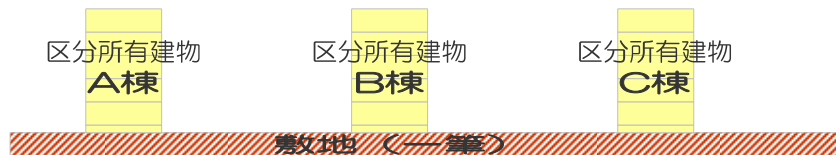
原則：内法面積(登記上の計算)

例外：規約に別段の定めがある場合

専有部分(個人の所有権)		特定個人が独占的に利用	住戸内部	建物
共有 (区分所有者全員が共同で所有)	共用部分	マンション本体の基本性能を維持するために、全体的に統一した管理が求められる部分	廊下、階段等 建物の附属物	
	専用使用権	特定の区分所有者に専用使用が認められる権利	バルコニー 専用庭	
		敷地		

基本的事項 / ・団地関係(1) 区分所有法の「団地」

- ・ 区分所有法は一棟建物の複数の専有部分の権利関係、利用方法の調整等を定めるので、A棟の規約をB棟に適用できないのが原則。



- ・ しかし、棟ごとの独自のルール運用では不公平等の混乱が生じるので、**各棟間で共通利用部分の取り決めでの管理運用**を許容。
- ・ 現実には、団地規約のなかに各棟毎に定めるべき事項も規定されている方が一般的で、国土交通省公表の標準管理規約(団地型)もこの形態。
- ・ 一団地の土地上に複数建物が有る場合の必須条件ではないが、合理的なマンション運営には欠かせない仕組み。

基本的事項 / ・団地関係(2) 修繕積立金での留意点

現状・課題: 修繕積立金が団地と棟別分かれて管理されていない

50年代前半までの築年数を経た団地を中心に多い

背景・原因: 昔は数百戸の団地でも同じタイプ・広さで供給

土地持分が戸数分の1に象徴されるように棟単位の意識がない

自棟の建物修繕への責任感が薄れる

その後の不徹底: この考え方が50年代後半以降にも影響

住戸タイプが豊富になっても費用の算定が棟別に曖昧な団地もある

積立金の棟別管理の徹底

- ・ 団地であっても区分所有は棟別関係である
- ・ 口座は団地と各棟別に明確に分けるべき(口座の数は棟数 + 1)
- ・ ただし、修正の合意形成は議論が沸騰の可能性は高い
- ・ しかし、あくまで長期を視野に原則を大事に
 - ・ 遠い将来、建替え時には他棟の費用は出さないであろう
 - ・ これは修繕でも本質的には変わらないはず、あくまで1棟単位で費用を算出し、積立で、支出の管理考えるべき

基本的事項 / 団地関係(3) 建築基準法の「一団地」

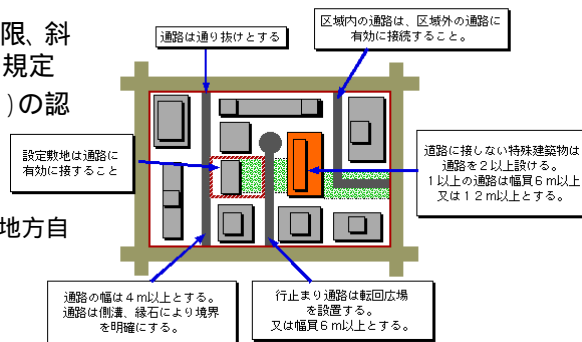
- ・ 法は原則一敷地一建築物
- ・ 特例的に複数建築物を同一敷地内とみなし規定適用
- ・ 認定基準を満たす必要がある
- ・ 所有関係には関係ないので賃貸集合住宅などでも適用

適用対象

接道義務、建ぺい率制限、斜線制限、日影規制等の規定
ただし、特定行政庁()の認定を要する

建築主事が置かれている地方自治体の長のこと

一団地建築物設計制度の通路の配置イメージ



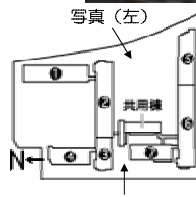
基本的事項 / 団地関係(4) 最近の傾向

認定基準: 団地内の日照確保などを要求

- ・ 最近の傾向: 大規模敷地も一団地適用を避け、一棟扱い
- ・ 理由: 高容積確保しようとする認定基準が満足できない
- ・ 課題: 一棟の区分所有建物の大規模化



写真(左)



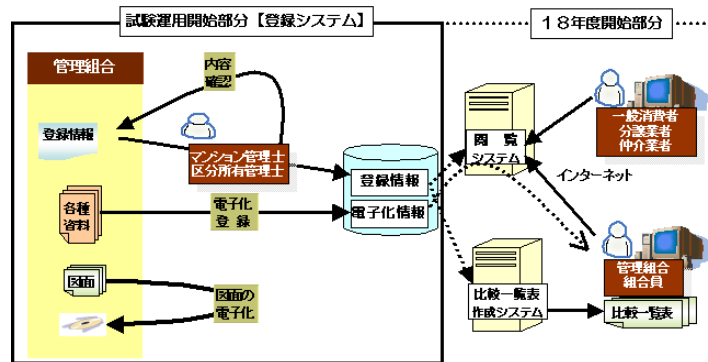
基本的事項 / ・その他(3) 法改正等の動き

マンションみらいネット

- ・マンション管理組合の個々の運営状況をコンピュータに登録
- ・その情報をインターネットで随時閲覧

システムの目的

- ・マンション管理のレベルアップを支援
- ・購入希望者への管理情報の提供
- ・良好管理マンションの評価獲得支援



基本的事項 / ・その他(4) 既存共同住宅団地の再生提案

提案募集の概要

対象団地

高度成長期の共同住宅団地を中心

課題等

老朽化・陳腐化、居住者の高齢化、コミュニティの沈滞化、防災・防犯上の問題の顕在化等の課題を抱え、再生期を迎える

再生手法

建替え以外に改修や増築等を含めた総合的な再生手法を導入し、ストックの有効活用を図る

募集事項

既存共同住宅団地再生に係る計画手法、事業主体・事業スキーム、ハード技術、経営・管理手法

選定結果

応募提案数: 全国から149の提案

審査体制等: 応募提案を(財)ベターリビング内に設置の委員会(委員長: 巽和夫京都大学名誉教授)で審査

選定提案: 53提案を「既存共同住宅団地の再生を促進し、課題解決に資する提案」に選定

優秀提案: 選定提案のうち、実用的、実効的な提案として、特に高く評価した10提案を選定



基本的事項 / ・その他(5) 既存共同住宅団地の再生提案

優秀提案のうち1つをご紹介します <http://www.blhp.org/oshirase/83/index.html>

応募者: **戸辺 文博** 提案名称: DANCHI (団地) ルネサンス

講評: 団地が抱えている切実な高齢化問題に対して、住棟南側へのエレベーター増設と2戸1化を組み合わせるといった斬新な発想により、うまく解決している点が評価される。団地再生ではエレベーター増設が課題になっているが、費用とバリアフリー化の折り合いがつかないのが現状である。また、南側への増設はプライバシー保護の難しさが課題とされていた。

これに対して、住宅面積を拡大する2戸1化を組み合わせることで南廊下を短くしつつ、リビングアクセスの良さを生かす発想は極めて優れている。しかも、ファミリーと高齢者の二世帯隣居を可能にする効果が期待できる。資金調達方法は今後の課題だが、改修費用も現実的で、実現が期待される提案である。

DANCHI(団地)ルネサンス

趣旨概要	
<p>団地の課題</p> <p>高齢化が進行する社会、とりわけ団地 住宅が狭い、相対的に家賃や価格が安いなどで団地の居住者の高齢化がより進行している。</p> <p>隣と隣居したくても適当なものがない 実はできれば高齢者の近くに住みたいと考えている家族も多い。</p>	<p>計画理念</p> <p>団地はかつて住まいの文化を創造した。団地はかつて人々の憧れの的となる暮らし方を提供し、居住水準の向上に貢献した。</p> <p>再度、団地から新たな暮らし方を提案 団地がかつての活き活きしたコミュニティを取り戻し、閉塞感漂う社会に明日の希望をもたらす「新しい暮らし方」を提案する。</p>
<p>多様な世帯が共生できる DANCHI (団地) ルネサンスを実現</p> <p>高齢者世帯に備った団地の居住者構成をファミリー世帯をはじめ多様な世帯が安心して住める活力あるコミュニティに再生</p>	

基本的事項 / ・その他(6) 既存共同住宅団地の再生提案

提案の要点

団地に親族が隣居可能な 2つの条件を整備する

子育て世帯が団地に移りたくなる

高齢者世帯が団地に住み続けられる

2戸1改修でファミリー居住

- ・親との隣居を望む子育て世帯が優先的に移れる募集方法を講じる
- ・内装設備などは居住者負担を前提に、自由に改装できるようにする。

南側にエレベーター(EV)設置

- ・廊下は高齢世帯用住戸の前だけで増築面積が減り事業費が圧縮できる
- ・なお、廊下からのプライバシー確保のため設計上の配慮を行う。



2戸1住戸ファミリー世帯用・3LDK 親族隣居家族(1) 高齢世帯用 高齢世帯用 2戸1住戸ファミリー世帯用・3LDK 親族隣居家族(2)



基本的事項 / ・その他(番外) 既存共同住宅団地の再生提案

ファミリー世帯向・3LDK(2戸1住戸)

高齢世帯向・1LDK



再生改修後の住戸プラン(例)

基本的事項 / ・その他(7) 多摩市マンション管理士会

設立:平成16年春

目的:多摩NT及び近隣の団地管理組合を支援

構成メンバー:多摩NT在住のマンション管理士7名(当時)

会員の資格:全員がマンション管理士で、そのほか一級建築士やマンション管理に有益な資格を多数保有

活動方針:団地管理組合・団地住民の立場に立った目線で、団地管理のあり方を皆様と共に考える

活動状況

多摩市主催のセミナーに参加
講師役や皆様からの相談を受ける
多摩市の住宅アドバイザー
理事会等からの相談を受ける
一般的な質問
メールなどで対応

個別の課題

共同生活の秩序維持・管理規約の見直し・長期修繕計画など団地の抱えるさまざまな課題については、相談させていただきながら、具体的な取り組み

より効率的な管理組合運営を目指して多摩ニュータウンマンション管理組合協議会の発足を目指す

お気軽に質問等お寄せ下さい!!

基本的事項 / その他(8) 多摩市マンション管理士会

多摩ニュータウンマンション 管理組合協議会(仮称)の呼びかけ

分譲マンションでは、順番などにより管理組合の理事を任せ、五里霧中のまま様々な課題に責任ある対応を求められることが多いと思われます。

そこで、個々の管理組合だけでなく、近所で相互に連携をとりつつよりの確な運営ができるようになることを目的として、タイトルの協議会の設立を呼びかけることにしました。

当面の運営は、多摩マンション管理士会がボランティアで対応します。

主なメンバーのご紹介(五十音順)

河内忠昭 東京都多摩市豊ヶ丘 メゾン豊ヶ丘 - 2
北 丈夫 東京都多摩市鶴牧5丁目
坂田英吾 東京都稲城市向陽台 ビスタセーレ向陽台
常光奎吾 東京都多摩市鶴牧 エステート鶴牧4-5
富田紘二 東京都多摩市落合 ホームタウン落合 - 5
戸辺文博 東京都多摩市中沢 エステート中沢
野崎已見子 東京都多摩市
松島吉春 東京都多摩市諏訪2丁目

多摩マンション管理士会からのお知らせ

出前懇談会 開催のご案内 みぎさんの所へうかがいます

管理組合の方々とマンション管理士の皆さまとの懇談の場を考えています。
管理組合が用意している悩みや問題のご相談にお答えいたします。
また、マンションについてわからない事、知りたいたい事、何でも聞いてください。
私たち多摩マンション管理士会のメンバーと親しく話し合ってみませんか。

お答えできる範囲でしたら、その場でお答えします。
難しい場合は、よく調べて後日お答えします。
みなさんと、ざっくばらんに懇談することで、
私たちもいろいろ勉強になると思っています。
下記の要領でお申し込みください。

記

- 1) 開催日時 : 6月1日以降随時、貴管理組合のご都合の良い日(要日程調整)
- 2) 開催場所 : 貴組合所等ご指定の場所で行います。
- 3) 参加費 : 無料
- 4) 応募締切方法 : 次ページの申込用紙に、必要事項をご記入の上、下記の宛先に、郵送、ファクス又は電子メールで、ご連絡ください。

多摩マンション管理士会 住所: 多摩市落合 5-9-11-203
FAX: 042-376-9372
メールアドレス: com@tamamansionkan.sakura.ne.jp
電話番号: 042-376-3448 or 042-376-9372

5) 懇談会のテーマなど

マンション管理、運営に関するものであれば、自由です。問題の大小は問いません。
いま抱えている具体的な問題を具体的に相談いただくことも、あるいはごく日常の基礎的な話をお聞きいただくことも歓迎いたします。
また、管理組合の運営方法、規約・規則の改定、管理会社との対応、修繕計画の見直しなどの問題については、専門的にお答えできると思えます。



おわりに

「マンションを買う」時代から 「マンションの管理を買う」 時代に

- ・ 過去はハードのみに着目
「一時的、緊急避難的なすまい」

最近「終の棲家」と考える人の増加が顕著

- ・ 住んでみると(予想以上に)快適
- ・ バブル期の購入者の“売り惜しみ”
- ・ その後の収入減で定住しか選択肢が残っていないなど

“管理を買う”時代に ふさわしい管理

- ・ マンションを“実体ある理想の住まい”にしていく必要がある
- ・ そのためには、適切な管理が担保されていることがポイント

“適切な管理”と“その裏付け”

- ・ 管理費、修繕費など会計が健全
- ・ 理事会、委員会が活性化
- ・ 組合員自身が意思決定
- ・ 長期修繕計画等将来ビジョン