

発行：かわさきマンション管理組合ネットワーク

〒210-0006 川崎区砂子 1-2-4 川崎市まちづくり公社内/Tel 044-222-5136/Fax 044-211-2509

川管ネットのホームページ URL <http://www.kawakan.net/> e-mail [info@kawakan.net](mailto:info@kawakan.net)

発行人 緒賀 博 : 編集人 飯塚徹二郎

「具体的なテーマでの意見交換ができ非常に良かった」

「他のマンションの事例を聞き、大変参考になった」

## 川管ネット第3回情報交換会開く

3月22日、川崎市産業振興会館にて川管ネット第3回情報交換会が開かれました。今回の情報交換会は、あらかじめ会員の管理組合から提出されていた質問を当該の管理組合から発表してもらい、そのことを議題にして、他の管理組合の実情も出し合い論議するという形式で進行了ました。19管理組合から26人、賛助会員3人合わせての29人の参加で活発な議論が展開されました。また、情報交換会終了後、技術問題での相談会が開かれ3件の相談があり、建築の専門家である賛助会員が個別相談に応じました。



**緒賀会長の挨拶：** 各マンションの抱えている問題点を出し合い、また参考になる点などもお互いに討議することの必要性を力説された。また、川管ネットとしてマンションにかかわる資料・情報など今後も出来るだけ

提供していくが、それだけではお互いの顔がよく見えないのでこういう機会には是非出席されお互いの情報を交換されたい旨の挨拶があった。

**山口理事の司会挨拶：** 今は丁度理事長の交代時期になるが色々の相談に応じている中で毎年同じマンションから同じ質問がでるケースもあり理事長の1年交代のメ



情報交換会の模様

リット・デメリットも含め、この機会に一層活発な議論を希望する旨挨拶し、配布資料の確認と会員より事前にいただいた質問に従い会議を進めることを説明した。(以下、質疑・応答など情報交換の内容から個々の管理組合名、個人名は省略した)

### 1. 理事会活性化問題

**説明：** 6人の副理事長の下に6部門の理事会が活動しており月一回の理事会を開催している。そして出来るだけ理事会活動につき広報に勤めているが居住者の管理組合に対する認識が低調で仕方なく付き合うという住民が多く、執行部の色んな提案に対して発言も少なく意見もない。どうすれば28人の理事の意見を出させうるか、どうすれば理事会を活発化できるかが問題。

○理事会を開催する1週間ぐらい前にテーマを案内し事前に検討させている。

○回覧板でやると10戸廻るのに1ヶ月かかる場合もある。

(出席会員の内、事前連絡している会員が10組合に対し事前連絡していない会員は6組合だった)

○600所帯の住宅供給公社のマンションだが、51ブロックからなる各部のミーティングを毎月一回(第1土曜日)行い、その結果を第3土曜日の理事会にかけて話し合っている。

その結果および居住者へのお願いなどは毎月「ニュース」を発行して全所帯に配布している。少子化問題、高齢化問題、ごみ処理などの問





題で悩んでいる。

## 2. 役員任期について



説明：毎年輪番制でやっているため問題の先送りが多く、いつも“総会の話題にしよう”とはいうが、何時も延び延びになっているので来期よりは役員は半数交代制にしたい。

○理事長だけは2年で他は1年のところ、理事長は1年交代だが理事長経験者より長期委員6名を選定し運営をお願いしたり監事として残留願っているところなど様々だが、役員を経験することによりマンションに関する理解が飛躍的に向上するケースも多いので新任理事を歓迎するところもある。

ただ一方において所帯数のすくないマンションでは輪番制のために全理事が全て新人の時は理事会が機能せず、やむなく過去の経験者がサポートする形を取っているところもある。

○関連として、賃借人の総会の議決権問題につき質問あり。“原則はあくまで区分所有者が組合員である。従って、権利はあくまで組合員だが居住関連事項に係る議決の場合は賃借人に議決権を持たせるとか組合員から委任状をとるとかが一般である”との回答があった。

## 3. 管理組合の役員報酬について

説明：店舗併設の61戸マンションで管理組合主導の管理会社への委託方式です。各自治活動部会の上に理事会があり活動が多くなってきておりボランティアでは治まらなくなって来ているので現在の役員報酬（一万円／年）を活動に見合う手当て方式に変更を考えている。理事の実際の活動に対する報酬は他の組合はどうしていますか。



○出席組合中、報酬を出しているマンションは8組合であった。その金額は委託業務の内容とその濃度にもよろうが理事長で年1万円から12万円までまちまちだったが高額を支払いをすると役員希望者が増えたし女性の進出も顕著だった。

○一方、役員報酬を提案しにくいので、役員個人にはなく7名の役員に対し全体で年間10万円払っているところもある。（理事会の慰労会とか食事代に対して）

## 4. 占有部分のリフォームにより共用部に損傷が出た場合の対応について

説明：78世帯のうち30戸が水周りのリフォームをし



たが、階下に繋がっている排水管の床部貫通部分の防災措置を施さずそのままの状態に放置されていたため、業者へ改善要求をしているが他に対策は。

○個人賠償保険、およびマンションとしての保険で対応すべし。ただし一般的に保険の対象は「共用部に起因する占有部分への損害はOKだが占有部から共用部は対象外」とのこと。

○また上の階と下の階との配管の問題とか配管材料の問題、排水管洗浄に対するメンテナンスの問題などについてリフォーム業者が正しく認識しておくことが大切であることも強調された。

○このテーマに関連して、例えば風呂のリフォームを理事会の事前許可制にしている組合は、出席組合中10組合であった。これに対し、更に一步進めて許可とか届出制義務付けることに加え、例えば配管給水管の材料を個人が勝手に決めるのではなく塩ビ管にするとか高圧洗浄の効くスペックにするとかに統一して規定する必要性が今後生じてくるはずとの指摘があった。（各戸勝手にやると全体の修繕計画実行時に困ることもある）

## 5. ペイオフ延期に対する対応について

説明：修繕積立金もまだ何千万円程度ゆえ普通預金にしてあるが何かよい策は。



○債券購入につき一時は反対意見のあるマンションもあったが、今では債券を購入しているところ、銀行口座を増やしているところもある。一方いきさつ上銀行を変えられないケースもあった。

○一方1500所帯の大マンションでは大規模修繕積立金が10億円ともなりその保全に大変苦労された話もあり、現在は全額普通預金にしてあるが、金融公庫債とか国債とかの資金運用を研究中とのこと。

○「すまい・る債」を買ったところもあり、管理規約に資金管理細則を決めて資金運用について理事会の承認事項にするとの意見もあった。

## 6. 管理会社の変更とコスト削減について

説明：76戸のマンションで管理会社に年間1200万円払っているが、かといって管理人は給料少ないとぼや





いておりエレベーターの定期点検などでもピンハネしている様子。具体的な体験談を聞きたい。

○資料に記載どおりに実行したら管理会社への支払いを年間350万円削減できた。管理会社に競争させることが大切。

○お互いの守秘義務に抵触しない範囲で情報交換をして、それぞれの管理項目の費用について比較検討して管理会社への支払い削減に努めているケースが目立ってきた。

○一般的に若い層の多いところは管理会社に委託しており種々の経費の削減に理事会としても眼を光らせているが、一方高齢化の進んでいるところは自主管理の傾向がある（その場合管理会社の退職者を管理人とするケースもあり）しかし自主管理の場合、理事会—執行部—事務の各人の意識の高揚が必須であることも指摘された。大世帯のマンションでは自主管理で22名もの人を雇い入

れコントロールしているマンションもあった。

以上6項目の他に、標準管理委託契約書改定案についての対応、緊急修繕を要する場合の費用で理事会として支出できる限度額などについての質問がありました。

## 個別相談の事例

個別相談では次の3項目についての質問が出され川管ネット技術者部会の会員から回答がされました。

○川崎市のマンション耐震診断に関する補助事業制度について、耐震診断の概要、耐震診断に要する費用。

○給水管更正工事の方法と効用について。給排水管劣化診断の方法と費用について。

○建築図面等の保存・保管について。

(裏面につづく)



## マンション改修

## 「バリアフリーリフォーム—口メモ」Vol. 2

(社)神奈川県建築士事務所協会 川崎支部 永島優子 (1級建築士)

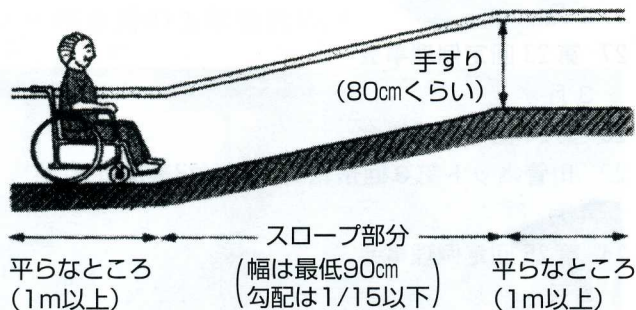
今回は、床の段差解消において、最も有効な手段の1つであるスロープについての設置ポイントを述べさせていただきます。

### <スロープ編>

マンション等は、敷地地盤高さ (G L) より、1階の床高さが、50cm前後上がっていることが多いため、玄関ホールまでのアプローチに、スロープを設けることが多くなっています。

設置寸法の基準としては、勾配は、通常1/15以下

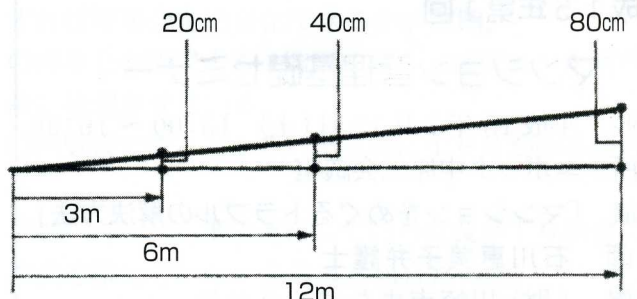
### スロープの例



実際には、改修のように後から設ける場合は、敷地に余裕がなく、基準どおりの数値で設置できないことが多いかもしれません。

でも、勾配が急であっても、あれば車椅子を介助する方の負担も減りますし、ベビーカーや、宅配便の台車の通行にも有効ですので、検討する価値があるように思います。

このように、様々な人にとって便利なことが、ユニバーサルデザインの基本であり、集合住宅として、望ましい方向ではないでしょうか。



あまり長くなるときは、途中で平らな部分をつくるか、勾配をゆるくします。

図：川崎市「高齢者・障害者にやさしい住まいづくりの手引き」より

とし、幅員は、車椅子が通行することを考慮すれば90cm程度はほしいところです。また、路程が長くなる場合は、途中で平坦な部分 (1m程度) をつくることも必要です。

(注：スロープは腰痛の方や、病状によっては、不向きな場合もあるため、階段部分は残す改修計画がよいと思います)

(次回は福祉用具を使った床段差解消編)



(個々の回答については、紙面に記載しませんが、技術相談については、川崎市まちづくり公社の相談窓口(月～金) 電話211-7851(予約必要)をご利用ください。

## 感想・要望など

- 時間を目一杯使った情報交換会ができたと思う。
- 情報交換会の頻度を増やして欲しい。
- 具体的なテーマで非常に良かった。
- 開催案内に、本日のような具体的なテーマを提示していただくと、意見も出やすいし、取り上げて欲しいテーマもでてくるのでは。
- ベテランの方も出ておられて豊富な経験・知識を披露

していただき大変参考になった。

- できるだけたくさんのマンションがこういう組織に加入することが望まれる。市の広報誌などに呼びかけをのせてもらったら。
- 他のマンションの事例を聞き大変参考になった。
- 同じ問題を抱えているマンションのグループ討議を行って欲しい。
- マンション内LAN等情報系改修についてのテーマがでると期待していましたが、なかったので次の機会に投げかけてみます。(この他にもたくさんの感想や要望をいただきました。次回交換会の参考にいたします。)

### 平成15年度

### マンション管理組合新任役員基礎セミナー

日時 6月8日(日) 受付13:00 開催13:20

会場 アカデミー会館(横浜駅西口徒歩5分)

「マンション管理運営の基礎～

最近の動向を考えながら」

マンション管理センター主任研究員 村井忠夫氏

「長期修繕計画と修繕工事の取組み」

関東学院大学建築設備工学科 田辺邦男氏

主催 NPO神管ネット

共催 NPO浜管ネット・川管ネット・NPOよこ管ネット 他

募集人員 80名(定員になり次第締切)

参加費 テキスト代含め 1名 会員:2,000円  
一般:3,000円

応募方法 マンション名・氏名・人数を記載し

Fax 044-664-9359 または E-mail info@jinkan.net

でお申し込みください。

### 平成15年第1回

### マンション管理基礎セミナー

日時 平成15年7月12日(土) 13:00～16:30

場所 エポック中原大会議室

講演 「マンションをめぐるトラブルの解決方法」

講師 石川恵美子弁護士

主催 (財)川崎市まちづくり公社

(財)マンション管理センター 他

後援 国土交通省/神奈川県/川崎市/

神管ネット/川管ネット 他

定員 150名 受講料 無料

申込 (財)川崎市まちづくり公社 住宅相談室  
電話044-211-7851にお申し込みください。

6月16日(月)から受付します。

### 川管ネット会員現況報告

会員数	平成15年5月6日現在
正会員(管理組合数)	36 (4,659戸)
個人賛助会員	12
団体賛助会員	26
合計	74

### 新会員紹介(敬称略)

#### ○正会員

クレッセント二子多摩川V管理組合(高津区) 50戸

#### ○個人賛助会員

村上菜穂子(マンション管理士・宅地建物取引主任者)

#### ○団体賛助会員

日本リフォーム株式会社横浜支店

(集合住宅のトータルリフォーム専門企業)

### 活動日誌

行頭の(S)はセミナーを示す

12月

19 第21回定例理事会

20 川管ネットニュース6号発行

1月

16 第22回定例理事会

30～2月7日 (S)マンション管理相談員養成講座

2月

27 第23回定例理事会

3月

20 第24回定例理事会

22 川管ネット第3回情報交換会(記事あり)

4月

24 第25回定例理事会

5月

6 第26回定例理事会

### 編集後記

川管ネットニュース第7号をお届けします。

みなさんのご期待にそうすることができたかどうかわかりませんが、今号をもって編集者(飯塚)を交代いたします。

2年間お読みいただきありがとうございました。