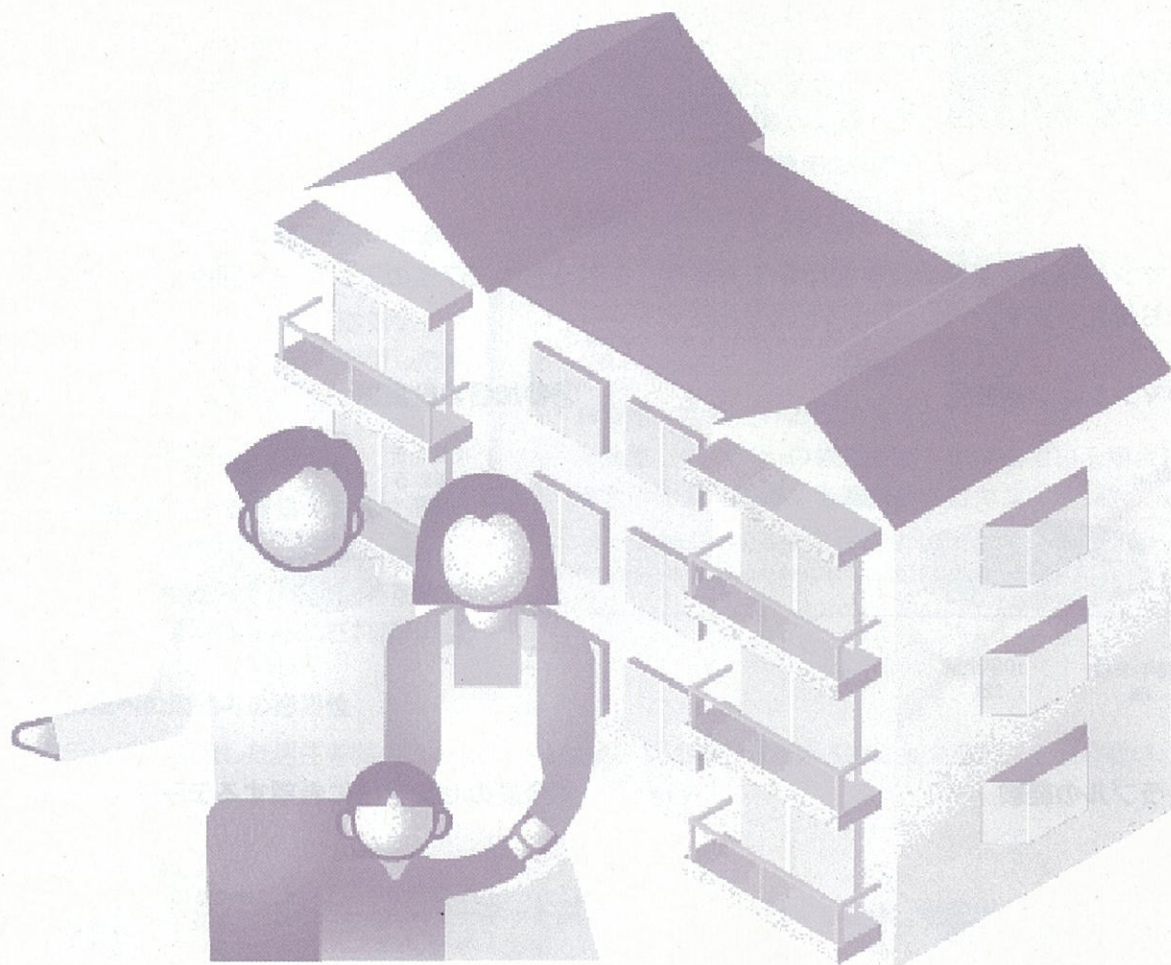


素敵に

第2号

マンションライフ！

中央区分譲マンション管理情報誌



— INDEX —

- P-1～3 最新情報「都心4区合同分譲マンション管理セミナー開催と関連事項」
参加者の声
マンション標準管理規約の主な改正点
マンション標準管理委託契約書の改訂ポイント
- P-4 マンション管理に役立つQ&A
- P-5～6 トピックス「中央区分譲マンション管理組合交流会の近況報告」
- P-7 ご案内「マンション管理を支援する制度や相談窓口」



編集・発行（問い合わせ先）

中央区都市整備部住宅課計画指導係
中央区築地1-1-1 電話3546-5466

刊行物登録番号

15-085



古紙配合率100%再生紙を使用しています

都心4区合同分譲マンション管理セミナーの開催と関連事項

平成16年2月21日(土)、中央区立日本橋公会堂にて、毎年恒例となっているマンションセミナーを中央区・千代田区・港区・新宿区の都心4区に分譲マンション管理組合関係者や区分所有者を対象として開催しました。



当日は、322名の参加があり、(財)マンション管理センターの主任研究員である村井忠夫氏と明海大学不動産学部助教授の齊藤広子氏をお招きして、「標準管理規約の改正に学ぶ管理組合運営」「標準管理委託契約書の改訂ポイント」についてご講演いただきました。

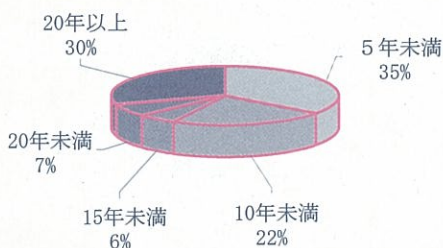
両者の講義に共通していたのは、自分のマンションの実情に合わせて独自の改良を加えることで、活きた規約やよりよい委託契約書が作れるということです。

この変更を機会に、多くの皆さんが管理規約や委託契約書に興味を持っていただけるよう願っています。

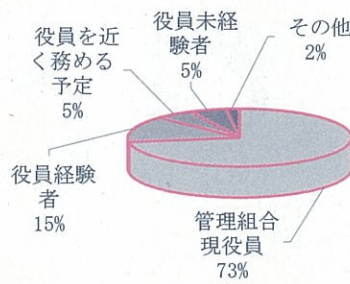
参加者状況……アンケートからの報告……

中央区のマンション関係者のご参加は97人あり、そのうちの57%のアンケート回収がありました。その一部をお伝えします。

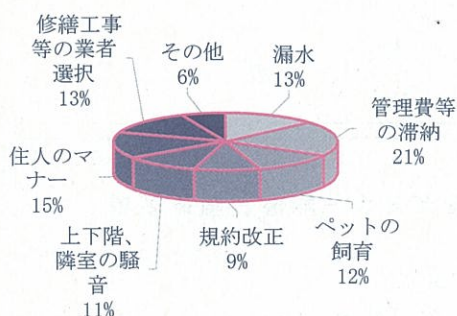
①参加者のマンション居住歴



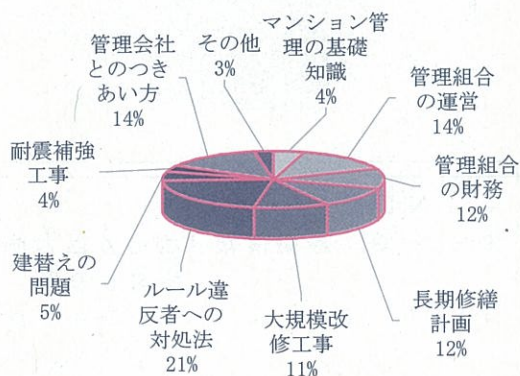
②参加者の役員歴



③困ったトラブルの経験



④今後のセミナーに希望するテーマ



以上から推測される問題点は、現在の役員の方以外には、マンション管理に対する関心度が高まっていないということです。

輪番制などで、多くの方が一度は役員を経験しているはずですから、役員の苦勞を理解できる経験者の立場で、ぜひ、役員への助言や広報への協力など力を発揮していただけたらと感じます。

あなたのマンションの管理は、あなたの手で！

お知らせ

今回のセミナーテキスト(標準管理規約や標準管理委託契約書の全文収録)が、あと25部ほど残っています。

希望者に先着順で差し上げますので、早めに住宅課までご連絡ください。



マンション標準管理規約の主な改正点

平成16年1月に、それまでの「中高層共同住宅標準管理規約」が、「マンション標準管理規約」に改正されました。主な改正点をご紹介します。



◆専門家の活用は管理費で

管理組合は、組合の運営や建物の管理に関して、マンション管理士などの専門家に、指導・助言の援助を求めたり相談することができることと明記され、そうした専門家に対する経費は管理費の支出事項として規定されました。

◆形状変更のない大規模修繕は普通決議で可能に

大規模修繕のうち、形状又は効用の著しい変更を伴わないものにあつては、出席議決権の過半数以上の賛成（普通決議）で、できるようになりました。

◆議事録などの電磁的記録や電磁的方法による決議の活用

いわゆるコンピューターを利用した磁気ディスクによる議事録作成や電気通信方法を利用した決議について、可能な場合と利用可能でない場合とを規定しました。

◆修繕の履歴等の情報整理を管理組合業務に追加

次回の修繕が円滑に行えるよう、管理組合業務の1つに工事施工業者や修繕の費用・個所・時期等の修繕履歴情報の整理及び管理等が追加されました。

◆コミュニティ形成への取組みの必要性

地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成が管理組合の業務内容に加えられ、その経費は、管理費の支出事項として規定されました。

◆共用部分の範囲が拡大

近年のマンション設備状況を反映して、インターネット通信設備、オートロック設備、宅配ボックス等がマンションの共用部分として規定されました。

◆管理費等滞納問題への対応を明記

共用部分の管理に関する事項は、原則的には総会決議で決定しますが、未納管理費等の請求については、理事会決議により、訴訟などの法的措置を行えるよう規定されました。

◆環境・防犯問題への対応

窓ガラス等に対する防犯・防音等の住宅性能向上の工事は、管理組合が計画修繕として実施することとされ、管理組合で工事が速やかに行えない場合については、区分所有者の費用と責任において、細則を定めて行うこととされました。

関係法令の整備改正状況

- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
平成13年8月施行
- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」
平成14年12月施行
- ・「建物の区分所有等に関する法律」
一部改正が平成15年6月施行

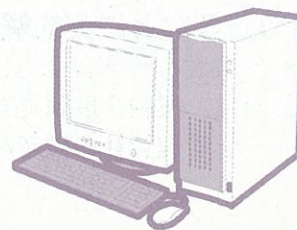
規約は3タイプ

- ・単棟型（住宅だけの1棟タイプ）
- ・団地型（いくつかの棟で団地を構成している場合）
- ・複合用途型（店舗や事務所を含むマンション）

マンションの実態や社会情勢に合わせて、見直す必要があります。今回の改正をいっきかけにして、規約をもう一度見直してみませんか？

★マンション標準管理規約及びマンション標準管理委託契約書に関する情報は下記のホームページでご覧になれます

法務省ホームページ <http://www.moj.go.jp/>
国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/>



マンション標準管理委託契約書の改訂

10人に1人がマンションに住むような時代を迎え、近年、分譲マンション管理の円滑な運営を目指して「マンション管理適正化法」が制定されたり、マンションをめぐる現状の変化に合わせて「区分所有法」も2回ほど改正されました。

これらを受け、国は、平成15年4月に「中高層共同住宅標準管理委託契約書」を改め、「マンション管理委託契約書」として、管理組合が管理会社に管理委託するときの契約内容のひな型を20年ぶりに改訂しました。

そこで、主な改訂内容をお知らせしますので、委託契約の更新時等、ご注意ください。

改正のポイント！

POINT!! 契約の更新には重要事項説明が必要

管理委託の契約更新の際には、管理業務主任者（国家資格）による重要事項説明が必要になりました。

また、契約の更新に際しては、更新の申し出を契約満了の3か月前までに申し入れることが必要で、自動更新はできなくなりました。

なお、契約内容は書面で管理組合あて交付することが義務づけられました。



POINT!! マンション管理業者の守秘義務を規定

管理事務に関して、正当な理由なく、知り得た秘密を漏らしてはならず、それは契約期間が終了した後においても、同様であると義務づけられました。

POINT!! 財産の分別管理

管理組合の財産保護のために、出納業務にかかる財産分別（通帳・印鑑の管理・収納方式）について詳細に規定されました。

POINT!! 委託業務費の明確化

委託した管理業務と委託費の関係が明確になるよう、委託費の総額だけではなく、各業務の内訳や事務手数料などの報酬分を含んだ金額なのかを分かりやすく記入するよう、別表で明記されました。

POINT!! 免責事項の明確化

地震・台風・火災などの災害による損害や善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた事故などについては、損害賠償責任を負わないと明記されました。

POINT!! 業者の破産などに契約解除権を規定

管理業者も管理組合も、相手が義務履行を怠った時、相当期間を定め、履行の催促をしても応じない場合は、契約を解除できるとともに、損害賠償を請求できるとされました。

また、管理会社の破産などの場合には、契約を解除できると明記されました。

Q1. 理事のなり手がいなくて困っているのですが？



最初は誰でも素人ですから、輪番やくじ引き等で引き受けることになった人でも、管理組合の業務が簡単に理解できるような引継マニュアルを整備したり、困ったときは役員経験者のアドバイスをもらうシステムにするなどの工夫が必要と考えられます。

- ・その他、理事に報酬を与えることや、理事の負担を軽減させるために専門部会をつくること、また、小規模なマンションや賃貸化が進んでいるマンションでは、不在区分所有者や賃借人を役員に選任できるよう規約改正することも考えられます。

Q2. 管理業務主任者とはどのようなものでしょうか？



管理業務主任者とは、マンション管理適正化法に定める試験に合格し、その登録を受け、管理業務主任者証の交付を受けた者でマンション管理業者の管理業務に従事し、管理業者と管理組合との契約の締結に際し、管理組合などに対する重要事項説明などの業務を行う人のことです。

- ・管理業務主任者が行うことが義務づけられている業務は、
 - ①管理契約締結時、マンションの区分所有者などに対して重要事項を説明すること。
 - ②重要事項を記載した書面に記名捺印すること。
 - ③委託契約成立時に、マンション管理業者が管理組合に交付すべき書面に、記名捺印すること。
 - ④区分所有者などに対して、管理事務に関して報告すること。

Q3. 管理組合で活用すべき保険の内容は？



管理組合向けの保険は、共用部分の火災保険、共用部分の賠償責任保険などで、これらの保険の中には、修繕積立金の運用機能を持ったものもあります。

また、地震・津波による損害を対象にした保険は、火災保険の附帯契約として加入します。

- ・火事やガス爆発などの災害には火災保険、外壁の落下による傷害などは共用施設賠償責任保険、機械設備の故障修理などにはマンション機械保険などがあります。
- ・なお、管理組合の修繕積立金を活用した保険は、非課税扱いとなる場合があるので、各保険会社に問い合わせると良いでしょう。



第4回交流会が開催されました

● ● ● 中央区分譲マンション管理組合交流会が発足して1年経過しました ● ● ●

3月1-4日（日）、第1期総会を兼ねた交流会が、中央区役所8階会議室で行われました。
当日は、会員登録者65名中、37名の参加者が集まり、活発な情報交換などが次のとおり行われました。

第1部 講演会

「管理会社とのかかわり方」というテーマで（社）高層住宅管理業協会専門相談員の蝶野伸一氏を講師にお招きして講演会が行われました。

講師から、「管理会社へ任せきりにするのではなく、管理組合もできるだけ主体的に管理にかかわることが大切」との指摘がありました。



第2部 総会

発足後、初めての定期総会が行われました。

議題 平成15年度活動内容・決算報告
平成16年度活動計画・予算案
会員資格について など

会員資格については、一管理組合から入会できる個人会員の人数制限の撤廃の是非をめぐって、会員から様々な意見がでました。

他に、早く会員同士の名前と顔が一致するように、親睦会の開催を望む声もありました。



第3部 交流会

マンションの規模（戸数）別に、12人程度のグループに分かれて各管理組合が抱えている問題やその対応策について、会員同士で情報交換を行いました。

参加者からの声(アンケートより)

- ・定期的な交流会とは別に主題を決めて研修会のようなものを開いてもよいのではないかと。
- ・毎回規模別に一年間通してやると、班員の方と顔見知りになって話しやすくなると思います。
- ・会員同士の話し合いを中心に行うのも良いのではないかと。

中央区分譲マンション管理組合交流会



管理上のトラブルで困ったことはありませんか？
 他の管理組合の方々と情報交換することにより
 解決の糸口が見つかるかもしれません
 皆様の参加をお待ちしております

入会申し込みは随時受け付けています

目的

区内の分譲マンション管理組合の方々が管理上の様々な問題について情報交換を行う場として、平成15年3月に自主的に発足した会です。区は会場の提供や広報活動などの支援を行っています。

活動内容

マンションの維持・管理に関する講演会や小グループでの情報交換会などを年3回程度実施しています。



参加資格

区内分譲マンション管理組合の代表者（団体会員）または区分所有者（個人会員）
 ※ 現会員数 65名（平成16年3月末現在）

会費 年間3,000円

これまでの活動状況

	開催日時	会場	内容
第1回	平成15年3月16日(日) 午後1時30分～4時	中央区役所 8階会議室	設立総会 講演会 テーマ 「取材現場から見たマンション管理組合」 講師 マンション管理ジャーナル編集長 吉岡達也氏
第2回	平成15年7月13日(日) 午後1時30分～4時		地域別交流会 地域別交流会 テーマ 「管理会社との係わり方」 全体会
第3回	平成15年12月7日(日) 午後1時30分～4時		講演会 テーマ 「マンション管理適正化法と管理組合の責務」 講師 マンション管理研究所主任研究員 橋本秀男氏
第4回	平成16年3月14日(日) 午後1時～4時		規模別交流会 講演会 テーマ 「管理会社との上手なかかわり方」 講師 (社)高層住宅管理業協会 専門相談員 蝶野伸一氏
			総会 規模別交流会

マンション管理を支援する制度や相談窓口

ご案内

●分譲マンションに関する中央区役所の支援事業

分譲マンション計画修繕調査費助成制度	築8年以上経過したマンションで、建物の防水・外壁・鉄部・給排水管の劣化調査をする場合の調査費の3分の1を助成します。	住宅課計画指導係 電話 3546-5466
分譲マンション修繕工事助成制度	共用部分の修繕工事に際し、住宅金融公庫で融資を受ける場合、ローンに必要な保証料相当額を助成します。	
分譲マンション管理セミナーの開催	専門家による講演会を毎年2月頃に催します。	
分譲マンション管理(建築士)相談	毎月第4火曜日午後(事前予約制)	
住宅修繕資金融資あっせん制度	住宅リフォーム資金の融資を金融機関にあっせんします。	建築課調査係 電話 3546-5453 公園緑地課緑化推進係 電話 3546-5438
建築物耐震診断助成制度	耐震診断費用の5分の1を助成します。	
民間施設の緑化助成制度	接道部や屋上の緑化・樹木の保護育成費の一部を助成します。	

●中央区内の分譲マンション管理組合代表者等による交流組織

中央区分譲マンション管理組合交流会	区内のマンション管理組合代表者や区分所有者で組織している任意団体。	交流会事務局 (住宅課計画指導係) 電話 3546-5466
-------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

●その他住宅関係機関で扱う支援事業

東京都分譲マンション専門相談	弁護士(月3回)・建築士(月1回)による専門相談を事前予約制で行っています。	申込みは中央区で住宅課計画指導係 電話 3546-5466
東京都マンション改良工事助成	共用部分の修繕工事に際し、住宅金融公庫で融資を受ける場合、都がローンにかかる利子の補給を行います。	東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 電話 5320-5004
東京都優良マンション登録表示制度(有料)	建物共用部分の性能と管理の両面において、一定の水準を確保しているものを「優良マンション」として認定し、広く都民へ情報提供します。	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 電話 5466-2052
東京都分譲マンション管理アドバイザー制度(有料)	マンション管理の基礎知識の解説や相談内容に応じたアドバイスを訪問して行います。	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 電話 5466-2103
東京都分譲マンション建替えアドバイザー制度(有料)	建替えか改修かの検討資料として、簡単な図面や費用概算書の作成、税制・関係法令等を専門家が管理組合へアドバイスします。	