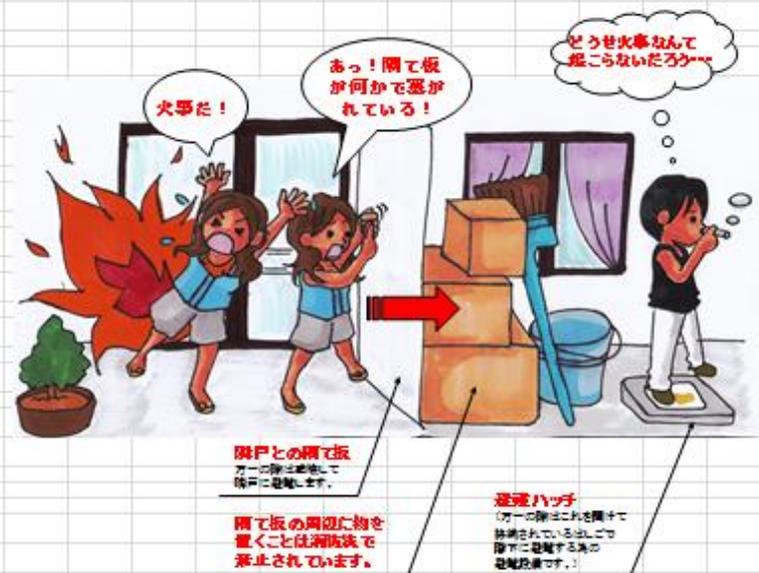


## 船橋市住生活基本計画改定イメージ 「現状に対する問題と課題」に関する提案

(解り易い管理規約の解説 その5)

バルコニーの隔て板は万一の際の避難経路です。



近隣マンション交流会が作成した「解り易い管理規約の解説」(マンション内掲示板広報)

隣戸との隔て板の周辺に物を置くことは消防法第8条の2の4で固く禁止されています。(罰則の適用があります。)

### - 目次 -

1. 「5. マンションの適切な管理」に関する 提案その1
2. 「5. マンションの適切な管理」に関する 提案その2
3. 「7. 安心安全で快適な居住環境の形成」に関する 提案(提案その3)
4. 近隣マンション交流会の紹介
5. 近隣マンション交流会作成の資料

No.	提案その1	5. マンションの適切な管理 - 提案その1	備考										
1	提案事項	マンション管理士会による「無料マンションセミナー」(船橋市住宅政策課主催)の開催頻度： <b>年2回から5回に増やす</b>	 <p>マンションが選べる ふたつの暮らしを比べてみませんか</p> <p>日程 平成25年12月21日(土曜日)                      時間 13時30分～16時00分迄                      会場 船橋市中央公民館 5階第3・第4集会所                      主催 船橋市建設部住宅政策課                      (一社) 首都圏マンション管理士会千葉県支部</p> <table border="1" data-bbox="1241 568 1506 667"> <tr> <td>内容</td> <td>① マンションの高層階化と区分所有等の高齢化対策 ② 「区分所有法によるマンション管理に関する諸問題」と実践</td> </tr> <tr> <td>対象</td> <td>マンション管理組合役員及び関係者のみなさま</td> </tr> <tr> <td>定員</td> <td>50名 (定員になり次第締め切となります)</td> </tr> <tr> <td>参加費</td> <td>無料にて参加して頂けます</td> </tr> <tr> <td>お問い合わせ</td> <td>船橋市建設部2-2号 庶務課から電話のり、または建設部庶務課から電話のり ※ 郵送は、郵費がかかりますので、お気をつけください</td> </tr> </table>	内容	① マンションの高層階化と区分所有等の高齢化対策 ② 「区分所有法によるマンション管理に関する諸問題」と実践	対象	マンション管理組合役員及び関係者のみなさま	定員	50名 (定員になり次第締め切となります)	参加費	無料にて参加して頂けます	お問い合わせ	船橋市建設部2-2号 庶務課から電話のり、または建設部庶務課から電話のり ※ 郵送は、郵費がかかりますので、お気をつけください
内容	① マンションの高層階化と区分所有等の高齢化対策 ② 「区分所有法によるマンション管理に関する諸問題」と実践												
対象	マンション管理組合役員及び関係者のみなさま												
定員	50名 (定員になり次第締め切となります)												
参加費	無料にて参加して頂けます												
お問い合わせ	船橋市建設部2-2号 庶務課から電話のり、または建設部庶務課から電話のり ※ 郵送は、郵費がかかりますので、お気をつけください												
2	提案実施により得られる効果	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 新しくマンション管理組合理事会役員になった方々が「理事会は何をするのか、合意形成手法」等に関する<b>基礎知識やマンションで起こりやすい問題とその解決策に関する具体的な事例を学ぶことができ、また学ぶ機会が増えます。</b></li> <li>2) 基礎知識と問題の解決事例の情報があれば、<b>役員が理事会を自信を持って運営することができ、個々のマンションで「マンションの適切な管理」の実現が可能となります。</b></li> </ol>	住宅政策課主催の マンションセミナー (2013年12月21日)										
3	近隣マンション交流会ができること	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 「無料マンションセミナー」に近隣マンション<b>交流会から講師を無料で派遣することができます。</b></li> <li>2) 講師が<b>マンションの役員として行動した経験に基づき、管理組合理事会の立場に立った具体的なアドバイスが可能</b>です。</li> <li>3) 実際に使用した書式や問題の解決に至ったプロセス及び注意点を詳しく説明します。</li> <li>4) 希望者は「近隣マンション交流会」(会費：無料)に参加し、他のマンションの取り組み・劣化状況等の見学会に参加することができます。</li> </ol>	 <p>マンションセミナーでプレゼンをする近隣マンション交流会 (2013年12月21日)</p>  <p>近隣マンション交流会の見学会 (2013年1月27日)</p>										
4	問題点	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理組合理事会の要職にある方が「マンションセミナー」等を通して自分のマンションの問題解決に努めるケースが多いようです。</li> <li>2) しかしながら、こういった理事会役員の方が任期を満了し理事会から離れてしまうと途端にマンション管理の熱も冷めてしまうのが実情です。</li> </ol>											

No.	提案その2	5. マンションの適切な管理 - 提案その2	備考
1	提案事項	住宅政策課がフェイスビル5階で「マンション管理無料相談」として、マンション管理士による無料相談会を実施しています。 開催頻度：月1回(第1日曜日13時～16時:予約制)から2回に増やす 1回増えた分に関しては近隣マンション交流会より「相談への回答者」を無料で派遣できます。	 <p>午後5時には終わらないミニ市役所です。</p> <p>平日は午後8時まで、第2・4土曜日とその翌日の日曜日、祝日も午後5時までオープン  <small>※長期休業日は一部受けできない場合があります。</small></p> <p>船橋駅前総合窓口センター                      TEL.047-423-3411(フェイス5F)</p>
2	提案実施により得られる効果	1) 「管理規約等に関する相談」が主とされていますが、マンション住人間の合意形成や、合意形成に至るプロセス(アンケート等を含む)の具体例が欲しいといった相談も多いとききます。 2) 近隣マンション交流会では上記のような具体的相談に対し各マンションで実際に使用した書式や問題の解決に至ったプロセス及び注意点等に関するデータが蓄積されています。これらを相談者に提供することにより問題の確実な解決に向けた回答ができると思います。	船橋市役所船橋駅前総合窓口センター  船橋市役所船橋駅前総合窓口センター
3	近隣マンション交流会ができること	上に列記しました。  大規模修繕工事を計画している管理組合からプレゼンを聞く  大規模修繕工事を計画している管理組合から現場で説明を受ける	
4	問題点	1) 相談時間は30分と決められています。しかしながら相談を受ける側が問題点を整理できていない場合等はあっという間に時間が過ぎてしまいます。 2) 30分間の相談時間で足りなければ、希望者は「近隣マンション交流会」(会費:無料)に参加し、他のマンションの取り組みや解決策の詳細を知ることができます。 3) 問題をてっとり早く解決するにはマンション管理士等を雇えば済むことですが、多くのマンションではマンション管理士に支払う潤沢な予算がないのが実情です。	

No.	提案その3	7. 安心安全で快適な居住環境の形成 - 提案その3	備考
1	提案事項	<p>マンション管理の中で重要であるにも関わらず、あまり話題にあげられない「<b>マンション内の消防組織</b>」の<b>効果的な立ち上げ</b>方と組織が<b>機能するような指導</b>が必要であると思われます。</p> <p>本件は消防の話題であって、居住環境の課題とは別の話題であると考えられる方もおられますが、火事や地震といった居住環境に密接なことはこの場で取り上げてても良いと判断しました。</p>	 <p>救助用工具の備蓄</p>
2	提案実施により得られる効果	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 消防法で規定されている「マンション内の消防組織」を有効的に機能させることによって「安心安全で快適な居住環境の形成」に寄与することができます。</li> <li>2) マンションで新たに防火管理者となられた方が消防計画書を作成する際のアドバイス及び理事長(消防隊長)の成すべき作業等を交流会メンバーが実際に作成した書式やデータを提供しながらポイントを指導することによって組織が機能するようになります。</li> </ol>	 <p>効果的な消防訓練</p>  <p>防災の担い手は子供達</p>
3	近隣マンション交流会ができること	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 交流会メンバーが実際に作成した書式やデータを提供しながらポイントを指導します。</li> <li>2) マンション内消防組織の編成の仕方・避難困難者リスト作成・救命用備蓄品・消防訓練の効果的な実施方法等に関するアドバイスが可能です。</li> <li>3) 希望者は「近隣マンション交流会」(会費:無料)に参加し、他のマンションの消防組織の活動状況を見学することができます。</li> </ol>	 <p>起震車による震度6の体験</p>
4	問題点	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 居住者リストはあっても、プライバシー保護が先行して、鍵のかかる倉庫に入れたままのマンションが多いのが実情です。</li> <li>2) このように防災に関しては積極的に対策を実施しているマンションは少なく後手後手になっています。</li> </ol>	<p>⇒ 近隣マンション交流会による「防災対策準備状況」を参照願います。</p>

# 「近隣マンション交流会」とは？

作成日： 2015年7月24日

作成者： 公募委員 谷口圭太

## 1 発足の経緯

2010年12月に開催された「マンションふおーらむ」(マンション管理士会主催/住宅政策課後援)で、私が「1人で実施した大規模修繕工事」と題してプレゼンを行ったところ、5つのマンションから「マンションの交流会をやりましょう」という声がかかりました。

最初は5つのマンションが交代制で「それぞれのマンションを訪問して劣化状況や大規模修繕工事現場の見学、各種防犯・安全対策等について実施していることを発表しあいました。

最盛期(2012年～2014年)は16のマンションが参加してこの見学会兼交流会を2ヶ月に1度の頻度で開催していました。



マンションふおーらむでプレゼンをする提案者

⇒ 近隣マンション交流会  
書式やデータの蓄積リスト

## 2 会則・会費等

- 1) 会則は特になく誰でもいつでも入退会自由です。
- 2) 会費はありません。
- 3) あまりマンションの守秘義務に神経質にならず、固有名詞等を消して有用な資料等を公開してきました。



交流会の打ち合わせ風景

## 3 交流会の問題点

- 1) 交流会が活性化しなくなってしまった理由は、主要メンバーが1年なり2年の理事長の任期を満了し、理事会から外れることにあります。
- 2) マンションでは元理事長でも一旦理事会の役員を外れてしまうと権限も無くなり、情報も回って来なくなります。
- 3) 理事会の役員を外れると、交流会に参加する理由もなくなり、発足から4年半を経過した交流会のメンバーは4つのマンションだけになってしまいました。



交流会の現場見学会風景

## 4 住宅政策課殿に お願いしたい事項

- 1) 市役所の広報等に近隣マンション交流会の存在を掲載する機会を与えていただきたいと思います。
- 2) 前述の各種提案が実現の運びとなった際は、近隣マンション交流会の会員募集に一役かっただけでいいと思います。
- 3) 交流会の各種会議・プレゼン用として船橋フェースビルにある会議室等の提供をお願いしたいと思います。

近隣マンション交流会による防災対策準備状況調査結果

「ステップ1」と「ステップ2」の項目は消防法等で定められた準備や点検等を指します。

谷口 更新: 2015年7月24日  
作成: 2011年12月21日  
作成: 近隣マンション交流会

凡例: ○:既に準備している △:不十分だが準備している ×:まだ準備していない(不要と考えるを含む) ? :分らない(準備項目の内容が解らないを含む)

ステップ 1用

ステップ 2用

ステップ 3用

ステップ 4用

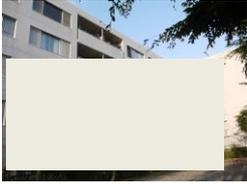
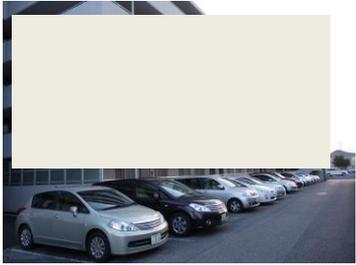
No.	マンション名 防災への準備項目	準備項目の簡単な説明	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	備考	
			HF-K	LM-FE	LM-N	ローヤルシ ティ下総中山	CL-N	THSQOD	D2NCH	MH	FHPK	ABH5D	LT	CHN	項目進捗	
A	住戸数	店舗等も含めた総戸数	165	78	64	25	40	410	36	72	58	374	61	60	4.84 (40%) X/12	○=1.0 △=0.5
B	築年数	四捨五入して下さい	6	12	31	7	29	19	35	38	11	15	18	23		
ステップ 1	1	防火管理者の選任の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	11	
	2	防火管理者資格者の人数	2	1	1	5	2	1	4	10	0	1	2	2	11	
	3	消防署への消防計画書提出の有無	○	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	?	8	
	4	消防組織の有無	×	×	×	○	○	○	×	○	×	○	△	?	5.5	居住者リストはあるがプライバシー保護が先行してしまい、鍵のかかる倉庫に入れたままのマンションが殆どです。火事や震災の際、活用できるレベルに至っているマンションは1件のみでした。
	5	消防組織各班の役割の明文化の有無	×	×	×	○	△	○	×	×	○	○	×	×	3.5	
	6	避難経路図の有無	○	×	×	○	○	○	○	○	検討中	○	×	×	7	
	7	地域指定避難所迄の経路図の有無	×	×	×	○	○	○	×	○	検討中	△	×	×	4.5	
	8	居住者リストの有無	○	△	×	○	○	○	△	○	検討中	○	×	×	7	
	9	避難困難者の把握	×	△	×	○	△	△	△	△	検討中	△	×	×	6	
10	消防訓練実施の有無	○	○	○	○	○	○	○	○	△	検討中	○	×	○	9.5	
11	日常的消防設備点検	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×	○	△	○	5.5	
12	住戸内火気設備器具等の自主検査の有無	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	1	
ステップ 2	13	全戸安否確認実施の有無	×	△	×	○	△	△	×	△	×	△	×	×	4	
	14	家庭用消火器配布の有無	△	×	×	○	○	?	○	○	×	×	×	×	4.5	
ステップ 3	15	ヘルメット・ゴーグル・懐中電灯等配布の有無	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○	×	○	4	
	16	飲料水・食糧等の備蓄	×	×	×	○	×	△食料無し	×	△町会と共用	×	○	×	×	3	
	17	災害時救急箱の有無	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○	×	×	3	
	18	消防署主催救命講習への参加の有無	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	4	
ステップ 4	19	地域の防災訓練参加の有無	×	×	×	○	○	○	○	○	検討中	×	△	×	5.5	
	20	防災倉庫の有無	×	×	×	○	×	○	×	△町会と共用	×	○	×	△	3.5	
	21	災害用仮設トイレの有無	×	×	×	○	×	○	×	?	×	○	×	×	2	
	22	震災時の毛布等の備蓄の有無	×	×	×	○	×	○	×	△町会共用	×	×	×	?	1.5	
	23	震災時炊き出し用備品の有無	×	×	×	×	×	○	×	?	×	×	×	○	2	
	24	非常用自家発電機の有無	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	2	
	25	その他	△	×	×	○	×	?	×	×	×	○	×	?	2.5	
26	マンション毎の実施状況	準備状況ポイント(100点満点)	32	22	12	94	44	84	36	40	0	72	18	26	40	○=1.0 △=0.5

# 近隣マンション交流会で実施した作業で書式やデータの蓄積があるもの

作成日: 2015年7月24日

No.	項目	実績あり	作業中	No.	項目	実績あり	作業中
1	管理会社の業務改善に関する事項			5	小修繕工事		
	1) 管理員の日常業務	○			1) 独自に相見積もりを徴収	○	
	2) 管理員の日常清掃	○			2) 見積仕様書を自分達で作成	○	
	3) 管理員の事務処理	○			3) 見積書(金額以外・見積合わせ)の評価	○	
	4) フロントマンの日常業務	○			4) 組合が工事を監理可能	○	
	5) フロントマンの事務処理	○			5) 工事の品質を組合が判断可	○	
	6) 理事会運営のサポート	○			6) 竣工図書を受領と保管	○	
	7) 理事会・総会の議事録作成	○			7) 実績(見積含む)業者の評価・整備・更新	○	
	8) 管理費の見直し・費用の圧縮	○		8) その他			
	9) 管理会社との業務委託契約内容改善	○		6	大規模修繕工事(委員会の設置)		
	10) 別の管理会社からの見積入手	○			1) 委員会の立ち上げ	○	
	11) 管理会社の変更交渉	○			2) 定例委員会開催と理事会への報告	○	
	12) 管理会社との定例(月1回)ミーティング	○			3) 他マンションの大規模修繕工事見学	○	
	13) 長期修繕計画書の作成と定期的見直し	○			4) 大規模修繕工事に関する用語集作成	○	
14) 修繕積立金の見直しと値上げ	○		5) 定例勉強会		○		
2	理事会のプレーン活用			6) その他			
	1) マンション管理士の起用		○	7	大規模修繕工事		
	2) 建築設計事務所の起用		○		1) 理事会による劣化調査	○	
	3) 弁護士の起用(市役所無料相談を含む)	○			2) 工事業者より概略工事見積書徴収	○	
	4) 館内に相談できる専門家の有無	○			3) 総会で大規模修繕工事を実施の承認取得	○	
	5) 専門委員会設置	○			4) 設計コンサルタントの起用	○	
	6) 近隣マンションとの情報交換会	○			5) 修繕箇所の特典	○	
7) 同見学会への参加	○		6) 見積指示書作成		○		
3	理事会の独自性				7) 工事仕様書作成	○	
	1) 理事会の議題は自分達で作成	○			8) 現場説明	○	
	2) 事前に議案書を作成し配布	○			9) 工事見積書の入手	○	
	3) 理事がタスクを担って調べて発表	○			10) 工事見積書の比較表作成	○	
	4) 議事録は自分達で作成	○			11) 工事契約書作成	○	
	5) 議事録等の全戸に配布	○			12) 品質のスポット的管理	○	
6) 広報(年に何件掲示板広報実績有るか)	年 90回		13) 竣工	○			
4	防犯・防災			8	その他		
	1) 消防組織が機能している	○			1) 共用部分(ベランダを含む)での禁煙	○	
	2) 年2回の消防設備点検の出席率	100%			2) 理事会役員の役務所掌の明確化	○	
	3) 年1回の消防訓練の実施	○			3) 外部居住区分所有者の役員選任	○	
	4) 在宅避難のための備蓄準備	○			4) 役員選出方法の明確化	○	
	5) 全戸の安否確認	○			5) 役員活動補助金規則	○	
	6) 居住者リストの作成と更新	○			6) 理事会内の業務監査	○	
	7) 避難困難者の把握とリスト作成	○			7) 理事会協力者への感謝状と記念品	○	
	8) 防犯上の不安対策構築	○			8) 町内会加入と地域コミュニティー	○	
	9) 住人で館内のパトロールの実施(週1回)	○			9) その他		
10) その他							

近隣マンション交流会 見学会メモ (CHNマンション)

<p>見学日時</p>	<p>2012年7月8日(日)</p>	<p>15時～ 18時迄</p>	<p>場所: CHNマンション</p>	
<p>参加者(敬称略) (数字は参加人数)</p>			<p>合計:11名</p>	<p>記入者:谷口</p>
<p>1. マンション概要</p>	<p>1)総戸数:61</p>	<p>2)築年数:24年</p>	<p>3)最寄り駅:京成線 駅徒歩14分</p>	<p>4)売り出し価格 930～1030万円</p>
<p>2. マンションの抱える問題点</p>  <p>CHNマンション(公園側より)</p>	<p>1)売主・管理会社共にXXXだったが、2010年XXXに吸収合併されて現在に至っている。 2)築24年目を迎えたので、来年第2回目の大規模修繕工事を予定している。大規模修繕委員会を設置し、委員長はXXさん。前期理事長のXXさん(土木が専門)が牽引役 3)最近4年間に以下の大きな工事を実施した。 ① 各戸ドアを被せ工法でリニューアル(1戸当たり20万円) ② 給水システムを直結増圧ポンプ方式に変更。(600万円) ③ エレベーターのリニューアル(2台で2,000万円) ④ 排気ダクトの修繕(260万円)</p>		 <p>CHNマンション(駐車場スペースが充実。)</p>	
<p>3. 見学会の主テーマ</p>	<p>1)大規模修繕工事前の準備状況のヒアリングと合意形成手法 2)ドアの被せ工法によるリニューアル・給水システムを直結増圧ポンプ方式に変更・エレベーターの改修</p>			
<p>4. 説明事項</p>	<p>内容</p>			<p>備考</p>
<p>1</p>	 <p>交流会の様様</p>			
<p>2</p>				
<p>3</p>				
<p>4</p>				
<p>5</p>				
<p>5. 見学者所見</p>	 <p>交流会でプレゼンをする理事長</p>	 <p>エレベーターの改修工事</p>		
<p>6. 添付資料</p>	<p>資料1:見学会案内書 資料2:基本データ 資料3:大規模修繕工事見積比較表 資料4:倉庫備品一覧</p>			