

マンション暮らしのフォーシーズン[®]

37

2012.4
Spring

特集

準備と進め方 はじめての通常総会

2-7



CONTENTS

マンガで事例研究

お悩み解決! 居住マナーと解決法 8-11

防災、自治会、助け合い
～見直したい地域コミュニティの助け合い～ 12-15

これで安心! 修繕計画クリニック
～マンションの資産価値向上を目指して～ 16-17

建築家によるリフォーム紹介

共用部分のアイデアリフォーム 18-19

マンションクロスワード／編集後記 20

フォーシーズンニュース 21

はじめての通常総会

準備と進め方

特集

4月に入り、これから通常総会の開催時期を迎えるマンション管理組合（以下「管理組合」といいます）の皆さんも多いのではないかと思います。管理組合も企業同様に総会を開催して、1年間の事業活動の状況と決算の報告や次期の事業計画および予算案の承認、役員の選任等を行うことが必要です。

その中でも、年1回行われる決算報告は、管理組合の現状を知る唯一の機会となるため、組合員の皆さんにとって、とても大事であると考えられます。

そこで、本特集では、業務をマンション管理会社（以下「管理会社」といいます）に委託している管理組合を前提として、通常総会の議案の中でも重要な会計に関する事項を中心に、注意が必要な点を解説いたします。

1. 総会関係日程の決定

まず、早い段階で、通常総会開催に関連する各日程を決めておくことが必要です。

① 通常総会の開催予定日の決定

理事および監事に就任されている組合員の皆さんは、総会におい

て各議案の説明を行い、出席組合員からの質問に答えることも必要となりますので、欠席せず、できるだけ出席することが望まれます。このため、少なくとも決算日の数ヶ月前から、事前に大まかに○月の最終週の土曜日ないし日曜日などと決めておき、出席が求められる役員の皆さんに予め日程の調

整を依頼しておくなど、余裕をもって通常総会の開催予定日を決めておくことが必要になります。

② 監事の会計監査実施予定日の決定

総会の開催通知の発送期限（標準管理規約によれば、通常総会開催日の少なくとも2週間前）までに、監事の監査を終えて、監査報告書を入力しなければなりません

ので、監事の皆さんと日程を調整し、決定します。

なお、監事監査の実施時期については、都合により決算報告書案を審議する理事会の後や、場合によっては、総会の開催通知を発送した後となる場合もあるように聞き及びますが、こうした事後監査は、監事監査を行う目的が達成できないため、好ましくありません。つまり、本来は、決算報告書案を審議する理事会の前に監事監査



を行い、監事の監査結果を踏まえて、理事の皆さんは総会に上程してよいかどうか、また、組合員の皆さんは決算報告書案を承認してよいのかどうか、意思決定を行うため、理事会開催後や総会の開催通知発送後に監事監査を実施しても、その役割を果たすことができないからです。

③理事会の開催予定日の決定

通常総会の開催前に、総会に諮^{はか}る決算報告書案および事業報告案、次期の収支予算案および事業計画等の各議案について、理事会でその内容等について決議することが必要ですので、監事による会計監査実施日の前に、理事会の開催要件である、理事の皆さんの半数以上の出席が確保できるよう、調整して日程を決定します。

管理会社に業務を委託されている場合には、管理組合のすべての金銭（預金やすまい・る債等）を管理会社へ委託している管理組合の皆さんが多いものと思えますが、中には、ペイオフ対策や管理組合の活動（各種委員会や組合員の親

睦を深める交流会開催等）を行うための資金を、管理会社から返してもらい、役員等の皆さんで責任を持って保管・管理している場合もあるものと思われまます。

管理会社に委託していない、管理組合で保管する金銭がある管理組合の皆さんはその金銭について、別途、決算報告書案を作成し、監事監査を受けたうえで、理事会に諮^{はか}ることが必要になりますので、総会開催にあたっては、遅れることのないように決算報告書の作成などの日程調整に留意が必要です。こうして、総会開催までの各日程が決まりましたら、決算報告書案および次期予算案の作成について、業務を委託する管理会社の担当者と役員の皆さんとで、さらに詳細な決算作業の日程案を作成します。

まず、実施時期により作業を、**イ 決算日以前、ロ 決算日当日、ハ 決算日後**の3つに分けて、それぞれに行うべき作業を確認しておきます。

イ 決算日以前の実施項目

- 当期収支の九カ月実績資料の作成と確認
- 請求書及び領収書などの証拠（しゅうひょう）書類の整理と確認
- 通帳の記帳と預金口座名義の確認
- 残高証明書の発行依頼準備など

ロ 決算日当日の実施項目

- 手許現金がある場合には、現金実査
- 通帳、保険証券などの確認
- 管球類の実査など

ハ 決算日後の実施項目

- 決算手続に必要な資料の入手
- 決算報告書案の作成
- 収益事業を申告している場合には、税金計算の手配
- 決算報告書案のチェックなど

これらの作業の大部分は、業務委託する管理会社により行われますので、役員の皆さんは、管理会社の担当者から提示される各資料が適切なものであるか、管理組合を代表してチェックを行い、不備な点や不適切な処理を見落とすことのないよう、十分注意することが望まれます。

2. 次期予算案の検討

当期の収支実績と次期の事業計画や、その他の経済動向（来年は値上げされた電気料金が1年間適用される等）も考慮して、管理会社の担当者から次期予算案が提示されたら、予算計上されている収入・支出の各項目の金額が妥当であるか検討します。

ず当期の収支実績に誤りがないかどうかを確かめることが重要だと思いますのも、不適切な収支実績に基づいて予算を策定しても、その予算は収入・支出を管理するための指標として有効なものとはならないからです。

チェックするポイントとしては、月ごとの収支を時系列に見て、毎



月発生する支出であるにも拘らず、発生していない月はないか、1年経過していないのに、既に予算と同額か予算超過となっている項目がないか、該当項目が生じていた場合には、支払時の請求書を確かめ、仕訳に間違いがないか検討する、予算を設定していないのに実績が生じている科目はないか、な

3. 決算報告書案の検討

理事および監事の皆さんは、それぞれの立場から、通常総会の開催前に、総会に諮る決算報告書案の検討を行うことになりますが、その際、チェックすべき重要なポイントとして、

- ① 預金口座の名義人が現在の理事長氏名と一致しているかどうか、通帳・証書の原本も記帳もれがなく、適切に管理されているかどうか
- ② 決算報告書を作成する基礎となった請求書・領収書などの証拠（しようひよう）書類がもれなく揃い、整理されているかどうか
- ③ 各勘定科目の個別検討

どが挙げられます。

また、毎年実施しない、隔年や数年に1回の実施である各種の点検等の支出は、前期に支出実績がなく、予算計上もれとなりやすいため、長期修繕計画や管理委託契約書等と照合し、予算計上もれが生じないように注意してください。

- ④ 決算報告書の表示の検討などが挙げられます。

① 預金口座名義人の確認

収納口座等の普通預金口座並びに保管口座としている定期預金等の口座について、通帳ないし証書が発行されている場合には、預金通帳・証書に記帳もれがないか確認するとともに、口座名義が、現在就任されている理事長氏名となっているか確かめます。

万が一、名義変更もれとなっている場合には、早急に名義変更の手続を行ってください。特に、ペイオフ対策のため、資

金を分散している場合や会計区分が多い管理組合の皆さんは、複数の金融機関に預金口座を開設しているものと思われますので、甲銀行の口座名義となっている理事長氏名と乙銀行の口座名義となっている理事長氏名が異なっていたということがあるように、全口座について、正しい口座名義となっているかよく確かめることが必要です。また、預金残高や借入金残高に関する残高証明書は、すまい・る債残高も含め、すべての口座について入手することが必要ですので、留意してください。

② 請求書・領収書等の確認

よくいただく質問の1つに、「すべての支出に請求書と領収書の双方が必要なのか」というものがあります。

結論から言うと、すべての支出に請求書と領収書の双方が必ず揃っていないといけないというわけではありません。

すべての支出に、領収書を入手しておけば、支払の妥当性を裏付ける、より強力な証拠となることも確かですので、領収書を入手す

ることが間違いであるというわけではありませんが、少額な支払についてまですべて請求書・領収書の双方を入手することに要する事務の煩雑さと請求書・領収書の双方を入手することで得られる効果を比較すると、支払の全件について請求書・領収書の双方入手を励行する必要があるというまでは言えませんので、大規模修繕工事のように1件で数百万円以上となるような重要な支払の場合には必ず請求書・領収書を入手することとし、一定金額未満の支払については、請求書と振込依頼書でよいなどのルールを決めて、これを守るのも一法ではないかと思えます。

③ 各勘定科目の個別検討

イ 現金・預金、すまい・る債の照合

最初に資金科目を照合します。出納用の手許現金を有する管理組合の皆さんは、決算日当日に現金実査を行うことが望まれます。

現物を実査する対象としては、現金だけではなく、普通預金・定期預金等の預金通帳や、すまい・る債の積立手帳、マンション総合



保険の保険証券、重要な契約書なども挙げられます。いずれも、必ず原本を確認することが肝心で、立会者はコピーを提示された場合には、何故原本が手許に保管されていないのか、原本はどこに保管されているのか所在を確かめ、後日、必ず原本を提示するように依頼しましょう。

現金実査は会計担当者単独で行うのではなく、必ず直接担当者以外の理事や監事に立会いを依頼して、理事や監事の立会いのうえで行います。立会者の前で、会計担当者が実際にお金を数え、金種別の在高表を作成し、現金出納帳の決算日残高と一致しているか確かめます。

現金実査は、使い込み、現金の一時借用や立替の精算もれを発見・予防する非常に大切な手続です。ので、理事だけではなく監事もぜひ立ち会うことをお勧めします。

預金については、まず各口座の通帳に記帳された決算日現在の残高と入手した残高証明書の残高が一致していることを確かめます。両者の残高が一致していたら、各口座の貸借対照表計上金額と残高証明書残高が一致しているか照合

します。

一致しない場合には、預金利息の計上もれや入出金取引の記帳もれが考えられます。

すまい・る債についても預金同様、残高証明書と貸借対照表計上金額が一致していることを確かめます。

口前払金、未収金、未払金、前受金の検討

貸借対照表に計上されている前払金、未収金、未払金、前受金の各勘定残高について、その内訳がわかる資料を入手して、決算日から起算して、長期間経過したものが含まれていないか等を検討します。

前期の各勘定残高の内訳と比較して、残高が大きく増減していたり、前期は計上されていないのに、当期に計上されているものがあつたら、その内容を確認しましょう。

ハ収入項目の検討

収入項目のうち、管理費・修繕積立金等、毎月定額であり、予め年間の計上金額がわかっていて項目については、予算額と決算額が一致しているか確かめます。ただ

し、途中で金額の改定があった場合には、必ずしも予算額と一致しないこととなります。予算額と決算額が一致していない場合には、予算額を算出した時点では考慮していなかった金額の改定が行われているはずですので、こうした場合には、金額の改定を織り込んだ年間の計上額と一致していることを確かめます。

また、実績が変動する項目については（例えば、駐車場収入、水道料収入、受取利息、受取保険金、雑収入など）については、月ごとの計上額をみて、異常な増減がないか確かめ、別の科目に誤って計上していたり、計上金額に誤りがないかチェックします。

二支出項目の検討

管理委託費などの定額業務費については、収入同様、予算額と決算額が一致していることを確かめます。不一致となっていた場合には、差異の発生原因を管理会社の担当者に質問して、納得のいく原因であるか確かめることが望まれます。

例えば、植栽維持管理費などは、予算で計上した金額の前提となっ

た実施回数や手入れを行う範囲と、実際に実施した回数や作業した範囲が異なることがあり、その場合には、予算で計上した金額と実際の決算額が異なる場合が考えられます。

変動する支出については、まず予算額と決算額を比較して、予算額よりも決算額が多くなっている項目がないか、予算が計上されていないにも拘らず、実績が発生している科目がないかなどをチェックします。

予算額よりも決算額が多くなっている項目が生じていた場合には、この科目について、請求書・領収書と照合していき、その他の科目へ計上すべき内容が含まれていないか検討します。例えば、備品消耗品費と修繕費、雑費などは計上区分を誤りやすいので、留意してください。

④ 決算報告書案の表示検討

管理会社の担当者から決算報告書案が提示されたら、チェックを行います。ひと口にチェックといっても、様々なチェックがありますが、必ず実施していただきたい

いのが、計算チェックです。

貸借対照表であれば、資産の各勘定科目の残高を縦に合計して、資産の部合計と一致するか、同様に、負債の各勘定科目の残高を縦に合計して、負債の部合計と一致するか、正味財産（繰越金など）の各勘定科目の残高を縦に合計して、正味財産（繰越金など）の部合計と一致するか、資産の部合計と負債・正味財産（繰越金など）の部合計が一致するかを、電卓等で確かめます。

収支計算書であれば、収入の部に計上された各勘定科目の残高の合計が収入の部合計と一致するか、支出の部に計上された各勘定科目の残高の合計が支出の部合計と一致するかどうか、確かめます。

次に、貸借対照表・収支計算書と各勘定科目の明細が作成されている場合には、貸借対照表に計上された各勘定科目の残高と明細に記載された同一勘定科目の残高が一致しており、かつ明細に記載された各項目の残高を縦に合計した金額が明細の合計金額と一致していることを、同じく確かめます。勘定科目の明細を決算報告書として添付する場合には、貸借対照

表に計上されているすべての勘定科目について明細を作成するのが原則ですので、明細が作成されていない勘定科目がないかチェックし、明細の作成もれがないよう注意してください。

次に、決算報告書案の様式について、前期の決算報告書と比較して、チェックすることをお勧めします。勘定科目名称や順序に留意して、当期の決算報告書と比較す

4. 収益事業の検討

管理組合は営利目的の団体ではないため、基本的に、法人税、事業税等の税金を納める必要はないものと思われま

ただし、営利を目的としない管理組合であっても、駐車場の空き区画を組合員（区分所有者）の皆さん以外の第三者に貸出している場合等で、一定の要件に該当した場合には、法人税法上の収益事業に該当する事業を営んでいるケースに該当することとなり、法人税等の申告・納税が必要となりますので、注意が必要です。
平成24年2月13日付で、国税庁

ると、間違いに気がつくこともあると思います。

表示のチェックが終わりましたら、今度は決算報告書案に添付する各資料を確かめます。

貸借対照表・収支計算書のほか、各勘定科目の内訳明細、預金の残高明細書など、それぞれの管理組合で例年、添付している資料にもれがないか確認します。

益事業に該当する場合と、収益事業に該当しない場合の例示がなされました。

駐車場の空き区画を組合員以外の第三者に貸出している場合に、法人税等の課税対象となるケースの例示が明記されていますので、駐車場を組合員以外の第三者に貸出ししている場合には、どのケースに該当するのか、この文書回答事例の記載内容には十分ご留意ください。

駐車場を組合員以外の第三者へ貸出ししている管理組合の皆さんは、この国税庁の取扱いに照らし、管理規約や駐車場利用細則、実際の貸出し実態等を確認のうえ、まずは、管理委託している管理会社に相談する等、適切な対応が望まれます。

5. 次期役員候補の選出

通常、管理組合の役員は部屋番号順の輪番制を採用し、特定の組合員が長期間連続して役員に就任する等の事態を生じないよう、各管理組合において配慮がなされているものと思

会計上の不正や誤謬を防止するという観点からも、理事長、会計担当理事、監事といった役職を同一の組合員が連続して務めることは避け、持ち回りで就任することが大切です。



はじめての通常総会 ～準備と進め方～



吉岡 順子
Yoshioaka Junko

1984年 東北大学経済学部卒業
1993年 公認会計士登録
2005年 (株)MACC設立・代表取締役就任

大手管理会社の会計監査に長年従事した経験を活かして、マンション管理組合の会計の信頼性向上に貢献するべく、会計専門家による管理組合会計の個別決算検証業務および管理会社における組合会計業務(収益事業課税対応も含む)に関するコンサルティング・サービス他を提供している。
「新版マンション管理組合財務会計の手引」(共著・監修)、「(財)マンション管理センター」、「マンション居住者のための管理組合会計がまるごとわかる本」(住宅新報社)

今回は、通常総会開催について留意して頂きたい点を、会計に関連する事項を中心に説明しましたが、実務上は、必ずしも手順どおりに進まず、例外的な事項も多く発生するものと思います。

その場合には、一人で判断せず、前任者や周囲の組合員に相談したり、会計上の問題であれば、専門家である公認会計士に相談したりして、通常総会において、より適切な決算報告が行われるように願います。

6. おわりに…

○基本的な内容をまとめたチェックリストです。

決算報告書のチェックリスト

	チェック項目	実施済
全般的な検討		
1	概況の把握 ●各種業務委託費の金額及び種類、支払方法	
	●財産の分別管理方法（イ、ロ、ハ※1のいずれに該当するか?）	
	●自主運用する資金について保管及び会計報告の取扱い	
2	書類の網羅性等 ●全ての書類が揃っているか? 決算報告書、補助資料、証憑書類（残高証明書の全口座分も含む）	
	●決算報告書の数字が前期の決算報告書と一致し、当期の各書類間で一致するか?	
収入・支出等項目		
3	管理費等収入 ●収入、未収管理費等、前受管理費等は正しく計上されているか?	
	●雑収入など他の収入に計上すべきものが混入していないか?	
4	各種業務委託費 ●定額業務委託費については管理委託契約書で月額を確かめ、会計期間に対応する金額が計上されているかを確かめる	
	●変動業務委託費は作業実施の有無を確かめる	
資産・負債等項目		
5	現金、預金、借入金 ●現金は実査して、実在性を確かめ、預金、借入金は残高証明書と突合する	
6	前払金、仮払金、未払金 ●支出の事実を確かめ、未払金は請求書等で計上の妥当性を確かめる	
7	有価証券、修繕積立債券 ●証券の現物又は保護預りの場合は残高証明書により、実在性を確かめる	

※1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第2項第1号イ・ロ・ハによります。

お悩み解決! マナーと解決法

Trouble

管理組合って何? 理事って何?

「わーい。新居だ。やっと自分の家を買えた。今日から自由にするぞ!」

ピンポーン!

「管理組合の理事ですけど、廊下に自転車を置かないでください。引越しのゴミは下の…。それから、昨夜遅くまで…。以後ご注意ください!」

「あ、はい。わかりましたが、ところで、管理組合の理事って何ですか? あなた誰ですか?」

Rule

新入居者 いらっしやいませ!

春です。会社や学校にも新人さんが登場しますが、マンションでも新しく転居してくる人を迎える季節です。

ずっと住んでいる人には当たり前で生活習慣になっている居住ルール。でも、新しく来た人には知らないことばかりかもしれません。マンションのルールは、すべてのマンションで同じではありません。

ペットの飼育、駐輪場の使い方、

駐車場の使用のルール、ゴミの出し方、楽器の演奏、リフォーム工事のルール、いざという時の避難場所や避難方法など。マンションではお互いが快適に暮らしていくために様々な居住ルールがあります。

知らないから近隣とトラブルになることがあります。知っていたら買わなかったという人もいるかもしれません。

思い出してください。家を買った時のことを。自分の住戸、間取り、内装、価格、引越しの日などに気を取られ、管理組合のことや居住ルールのことを十分に確認したでしょうか。

でも、住んでみるととても大事なのが居住ルールですね。毎日ゴミが出るのか、自転車が何台置けるのか、住んでみると重要な事柄です。

Rule

入居予定者から みた購入前の 管理の情報

では、マンションを買う前にそんなことがわかるのでしょうか。

新築マンションの場合には、華やかなパンフレットやモデルルームがあり、そこで丁寧な説明が受けられます。でも、あまり細かいことを聞くと、「それは住んでから皆様でお決めください」と言われ、困ってしまうことがあります。

一方、中古のマンションを買うとうとすると、細かい居住ルールは決まっているのですが、購入検討者にはなかなか伝わってきません。マンションを買う時に「知っていたら買わなかった!」ということとがないように、購入契約までに重要な事柄はあらかじめ説明を受けることになっています。[*]これを(売買時の)重要事項説明といいます。マンションの場合にはどんな説明を受けるのでしょうか。中古マンションを買う場合をみていきましょう。

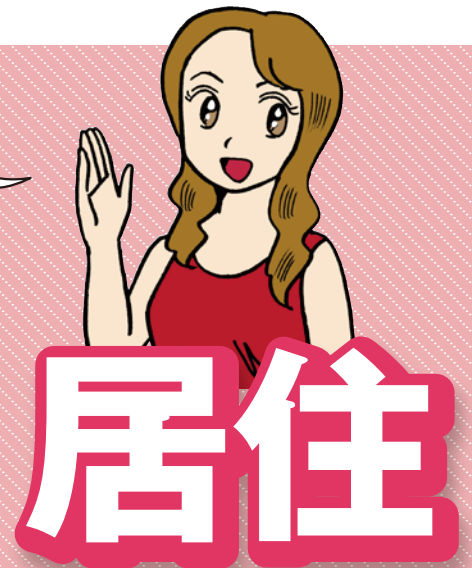
マンション管理に関する売買時の重要事項説明の主な内容です。

- ① 皆で所有し、管理する共用部分に関する規約の内容
- ② 事務所使用の可否、ペット飼育禁止など専有部分の用

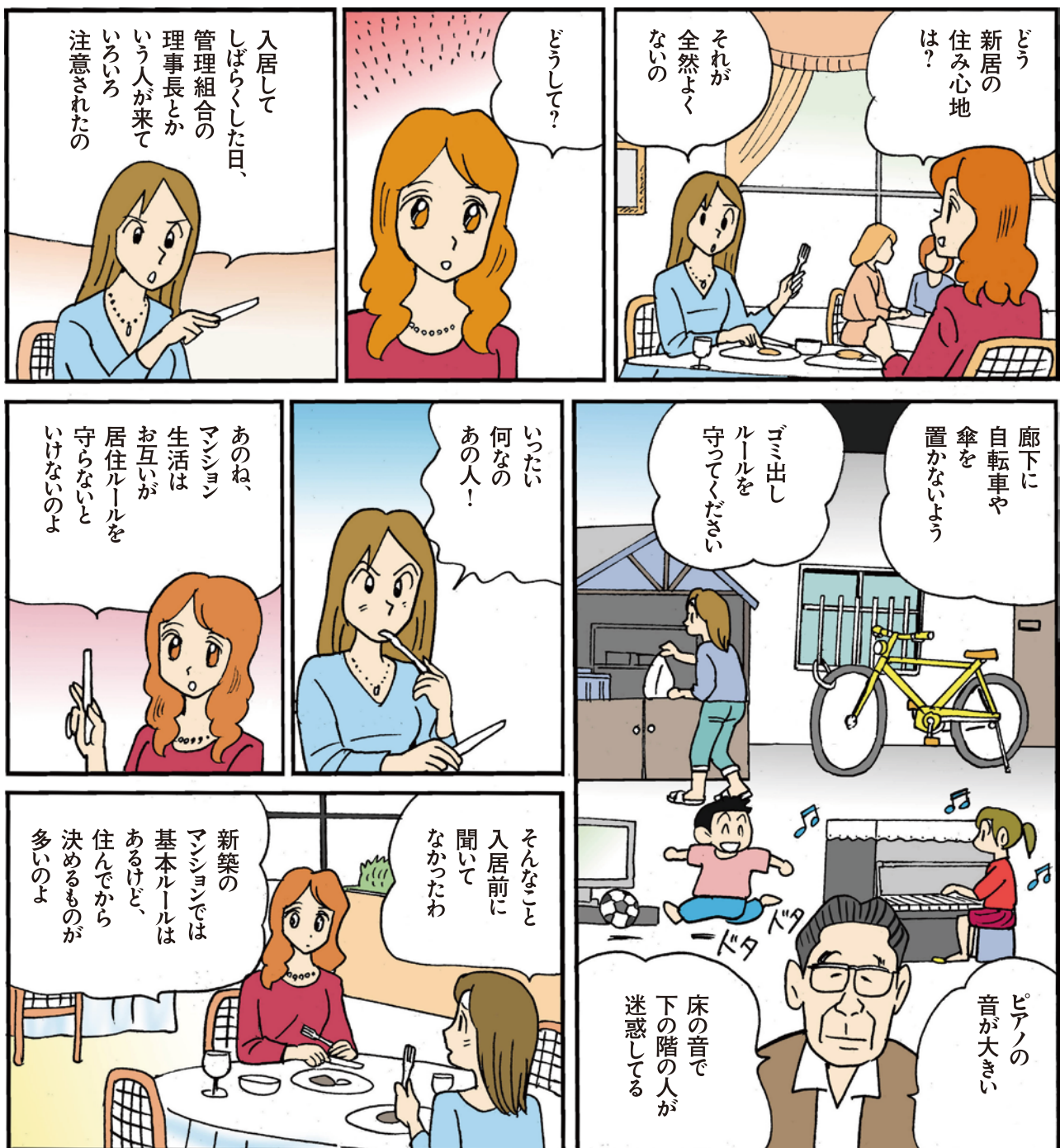
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法など…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。



もつとわかりやすく！マンガで解説



途や利用制限に関する規約の内容

③ バルコニー、専用庭等の使用方法や料金等、専用使用権に関する規約の内容

④ 計画修繕に備えて積み立てている修繕積立金に関する規約の内容と既存積立金額

⑤ 所有者が負担する通常の管理費の額

⑥ 管理会社の名前、住所、登録番号

⑦ 管理費などがある特定の人だけが減免されている場合等の規約の内容

⑧ 修繕の過去の記録がある場合にその内容

こうしてみると、確かに細かい居住ルールに関する項目はありませんね。そして難しい言葉で書かれており、なかなか頭の中に内容が入ってこないのが現実です。

【※※】

※ これは宅地建物取引業法第35条、第37条で決められています。

※※重要事項説明は法で必ず行われることになっていますが、住宅購入経験者のうち2分の1、3分の1の人しか重要事項説明があったことを記憶していないほど、内容に関しても理解が低いのが現実です。

Manual

管理説明会や ウェルカムパックで 管理意識の向上を

入居予定者や新入居者に「○○マンションにようこそ!」といったウェルカムパック(welcome pack)をご用意するのはいかがでしょうか。管理規約、使用細則、管理委託契約書、マンション内の居住ルールなど、マンションに暮らすうえで必要な情報をパックしてお渡しします。わかりやすいマニュアルを用意されている管理組合もありますね。入居後のトラブルを予防するために、購入検討者にも有料でお渡しすることもあるでしょう。

新しいマンションでは細かいルールも決まっています。そうしたことを決めていく第一歩として、また、管理規約や管理委託契約書の内容を十分に理解するために、入居が始まった早い時期に、管理説明会を開催することがあります。区分



▲マンション内のルールをわかりやすくまとめた「Welcom Pack」を用意しましょう。

所有者の皆様は管理の仕組みを理解してもらい、管理への参加を促しましょう。

ちよつと固い会議だけではなかなか人が集まってくれないという場合には、イベントや行事もセツトする方法もあります。フロアごとにグループになり、同じテーブルについてもらうだけでも、お互いの顔を知るきっかけになり、居住上は安心になります。

「わかっていない」と困り、怒る前に、始めてみましょう。わがマンションにウェルカム活動を!



齊藤 広子
Saito Hiroko

明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。(社)高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」座長。専門は住まい学、住環境管理学、居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。
著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』(鹿島出版会)、『これから価値が上がる住宅地』(学芸出版社)、『住まいと建築のための不動産学入門』(市ヶ谷出版)、『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる～』(学芸出版社)など多数。

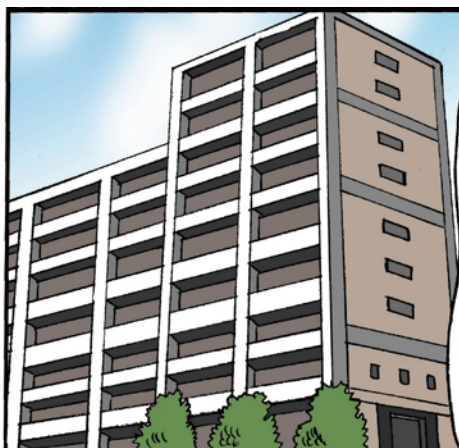
Manners & Solution

●マンションの理事とは?

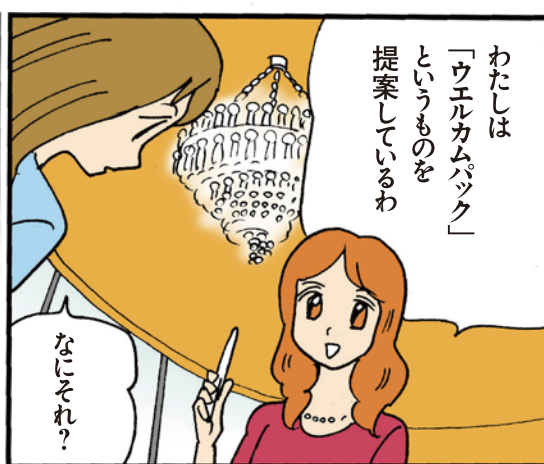
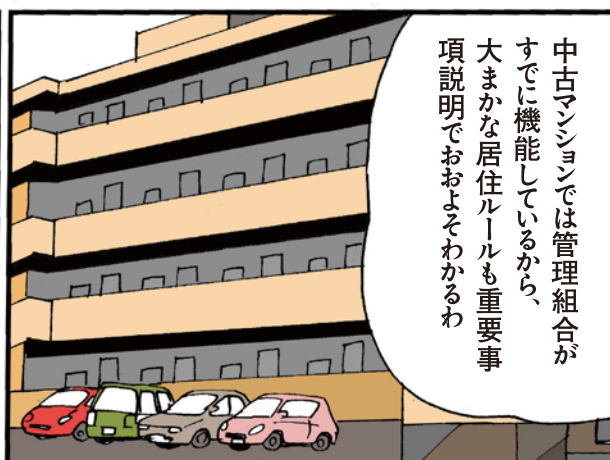
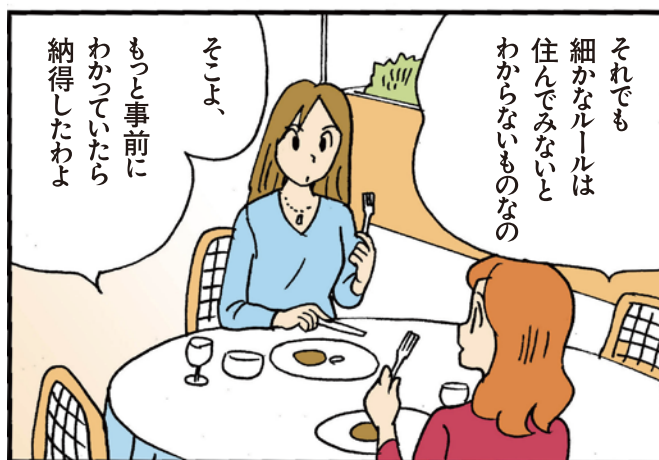
マンションでは、区分所有者全員で管理組合をつくり、大事なことは全員参加し、総会で決めます。総会で決めたことに従い、具体的な方法を決めたり、総会で決めるための案を作成するのが理事で、1カ月あるいは2カ月に1回程度、理事会が開かれます。理事は住んでいる区分所有者の中から選び、順番になるケースが多いです(平成20年度マンション総合調査結果より)。

居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説



マンション管理業務は管理会社に
委託するけど居住ルールは
居住者が管理組合というものを
つくり理事を選び、理事長や
副理事長などを決めて、
細かなルールをつくっていくの



防災、自治会、助け合い

～見直したい地域コミュニティの助け合い～



大規模な震災が予想される今、マンション管理組合と住民だけでなく、地域コミュニティ（町会、自治会や行政）が一体となって、防災に取り組まなければなりません。

災害に強い地域づくりを目指して行われている防災活動の事例から、相互に助け合う地域コミュニティのあり方を見直します。

マンション居住者と地域住民が参集 防災イベント「イザ！カエルキャラバン！」

「マンション居住者同士の交流の場を作りたい」「防災訓練の参加者が少ない」……など、都心のマンションの管理組合ではこのような問題を抱えているケースがあります。特に昨年の東日本大震災後は、マンション居住者の防災意識も高まり、居住者同士のつながりも重要視されてきています。そんな中、多くのマンション居住者や地域住民の参加を導いている防災イベント「イザ！カエルキャラバン！」を紹介します。

親子で学べる 新しいカタチの 防災訓練プログラム

「イザ！カエルキャラバン！」は、兵庫県内を中心に防災教育・啓発活動に取り組んでいる団体関係機関が神戸に集結。阪神・淡路大震災の記憶とそこから得た教訓を次世代の子供たちに伝えるため、楽しみながら防災を学ぶ体験型プログラムを導入した防災イベントです。

今回は、同イベントが3月4日、東京都中央区内の大型マンションで開催されました。「東京アートポイント計画」と題した東京文化発信プロジェクトの一環として、東京都と公益財団法人東京都歴史文化財団、運営を手掛けるNPO法人プラス・アーツが主催者となり、民間のマンション管理組合とマンション管理会社が協力し、開催に至りました。

今回、協力を受け入れたマンション管理組合理事長久積健次郎さんは、「400世帯が入居し、しかも海辺に立つ大型マンションです。災害には不安を感じる居住者も多いと思います。また学校選択制によって、居住者の子どもたちが通う学校が異なりますから、このイベントが居住者同士の横のつながりができるきっかけになればいいと思います。協力させていただきますました」と話されました。寒い中、防災意識の高さを反映してか、親子連れを中心に周辺のマンション居住者を含む約400名を超える来場がありました。

「カエルポイント」を集めることで
参加意識を高めます

NPO法人プラス・アーツが追求する「楽しみながら防災の知恵や技を学ぶ」を趣旨にした今回のイベントは、次世代を担う親子連れファミリー層の積極的な参加（集客）を促すため、おもちゃ交換会「かえっこバザール」を取り入れました。

同バザールは不用になったおもちゃを会場内に設置された交換所「カエッコバンク」に持ち込めば「カエルポイント」と交換できます。当日、おもちゃを持参しなくても、各防災体験プログラムに参加すればポイントの取得も可能。取得したポイント数に応じて別のおもちゃと交換することができま

楽しみながら防災知識を
学び、習得できる
工夫がたくさん！

親子でゲームに参加することに

！危機管理シリーズ

よって子供たちに防災の興味を持たせるため、各ブースには、ゲーム感覚で楽しみながら消火・救出・救護などの防災時に必要な知識が学べるように工夫が施されていました。

「マンションの備蓄品なあに？クイズ」では、マンションの備蓄品を並べて名前と用途の説明したあと、いったん覆いをして隠し、何があったか答えてもらうというもの。また、車に装備されているジャッキを使って倒壊物を上げて、下敷きになっている人を助ける「ジャッキアップゲーム」。これは、阪神・淡路大震災の被災者の経験をもとに考案されました。

そのほかにも家具と家具転倒防止グッズの模型を使って各グッズの効果を親子で学ぶ「家具転倒防止ワークショップ」、新聞紙を活用した食器を作りながらの「非常食試食体験」、消火器の使用手順を学びながら的に放水する「水消火器的当てゲーム」など、従来のゲームと違い震災体験に基づいた工夫が盛り込まれ、万に備えた行動力高い防災意識を培うものとなっていました。

そして、参加者が一体となって

行われた「バケツリレー」は、参加者が2つのチームに分かれ、水の入ったバケツを手渡しし、最後に大きなバケツに入れ、その中のボールが早くこぼれ落ちたほうが勝ちというもの。地震によって火事が発生しやすく、身近にあるもので行なわなければならない消火活動を学びました。

集合住宅では、 コミュニティの連携と 個々の防災知識が大切

主催者の永田宏和プラス・アーソ理事長は「安心して暮らせる街づくりとは周辺住人とのコミュニティ形成の構築が重要。中でも、多数が入居する集合住宅では個々が震災に備えて対処する自覚を

持った行動が必要。防災訓練を主催する側も工夫を凝らし、できる限り参加者を増やしていくべき。コミュニティというものがいかに生きていくための基盤として大切なものであるかを改めて確認できたと皆が感じています。」とマンションコミュニティの重要性を強調していました。



不用になったおもちゃの交換会「かえっこバザール」

阪神・淡路大震災の被災者の声から生まれた「ジャッキアップゲーム」。倒壊物をジャッキで上げて、救出する



マンションの備蓄品を知る「マンションの備蓄品なあに？クイズ」



新聞紙を活用した食器を作って非常食を食べる「非常食体験」



消火器の使用手順が学べる「水消火器的当てゲーム」



参加者たちが一体となった「バケツリレー」

防災、自治会、助け合い

～見直したい地域コミュニティの助け合い～

民間マンションの共用部分を、災害時の避難所として使用する協定を締結

今年1月17日、マンションの共用部分を災害時の避難所として使用する協定が、品川区と民間マンションの間で結ばれました。その経緯について管理組合副理事長の小久保一郎さんにお話を伺いました。

きつかけは、 やはり東日本大震災

23区内の私鉄沿線にそびえ建つ地上19階地下1階の大型マンション。238戸532人が居住しています。周囲は、古くからの土地に暮らす民家や商店が立ち並びます。

2011年3月11日の東日本大



▲避難所となる集会室



▲別の入口から避難者たちを共用部分へ誘導できる構造

管理規約の「共用部分の貸出可」を活かして

震災が発生。マンション内の3基のエレベーターが緊急停止しました。復旧したのは、夜遅くなつてからのこと。復旧するまでの間、1階ロビーに居住者50名ほどが待機していました。さらに最寄駅周辺は、帰宅困難者で溢れていました。これを受けて理事会では、マンション内に居住者のための備蓄をする提案がされました。しかし、それは多額の出費となる内容でした。小久保さんは、もっと削減できると思い、理事会に改案を提出。それがきつかけで、昨年11月より今期の副理事長に就任しました。

「もともと管理規約で共用部分を外部の方にも貸し出しできるようになっていました。また、共用部分と居住部分が区切られている構造なので、共用部分とつながる入口から避難者を誘導することができ、セキュリティ面も安全です。避難所として貸し出す場合、原



▲居住者区域とは、オートロックドアで分かれています



▲近隣住民の受け入れも可能なウッドデッキ



▲備蓄品が保管されている倉庫

約100名、収容可能。 600人分の備蓄品の 倉庫も貸し出す

状況回復の費用は区が負担することになります。区としても、新たに用地を取得し、避難所を設けるには膨大な費用が掛かってしまう：双方にメリットがあることを居住者にも説明して、管理組合から区へ、災害時の避難所としての利用を申し出ました」と小久保さん。その後、区の現場調査を経て、1月17日に協定が締結されました。

避難所となる集会室は、地下1階に1つ、1階に1つ。地下集会室は、間仕切りで2つに分けることもできます。合わせて100名程度の収容が可能です。地下1階にはトイレもあり、ま

た、集会室の外はウッドデッキになっていて、近隣住民の待機場所にもなります。

集会室のほか、600人分の食糧や毛布などを備蓄できる倉庫も、区に貸し出す形で提供します。区指定の避難所であれば、物資がきちんと届く可能性が高く、居住者も近隣住民も安心です。

500メートル先には、緊急時の避難所に指定されている都立公園があり、そこへ行くまでの中継地点の役割も果たすことも可能です。準備は整いましたが、まだまだ課題は多いと、小久保さん。

「今後は、飲料水の確保と災害マニュアルと避難マニュアルの作成、住民の避難訓練です。今回の協定事例をきつかけに、このような避難所が増えることを願います」

危機管理シリーズ

マンション居住者約200名が参加 大阪「西区津波避難訓練」

大阪市西区で東日本大震災と同程度の地震が発生、大津波警報が発令したと想定された津波避難訓練が2月5日開催。大阪市西区役所の呼びかけにより、当日は、地域住民300名（うちマンション居住者200名）、関係機関から100名の、約400名の方々が参加しました。

当協会関西支部は、「ベランダ隔壁板突破訓練」に協力しました。

**災害時を想定して
実際に身体を使って
やってみることが大切**

訓練は、まず避難所の中学校に参集して避難者の確認をし、その後地区ごと6班に分かれて、訓練会場となる京セラドームまでの約1kmを各班長の誘導により徒歩や担架、車いすで移動します（水平移動の避難訓練）。

訓練会場には、震災時に役立つ訓練が体験できる各種ブースが設置されていました。①けが人や高齢者など、担架や車いす、背負っ

た状況下で階段を使用して移動する訓練 ②視野狭窄眼鏡を使用、視覚障害者の避難目線を体験 ③緊急時にベランダ隔壁板から隣家に脱出する突破訓練 ④浸水歩行体験 ⑤応急措置として身の回りに活用した担架づくり ⑥周りに緊急を知らせるために発する声の大きさを測定するなど。

当協会関西支部は、「ベランダ隔壁板突破訓練」のブースを担当。実際に体験した参加者は「日頃目にする隔壁板。実際に蹴破ることは今回が初めて。でも、隔壁板に障害物があれば蹴破ることができるのか」と不安をのぞかせていました。ブース担当者も「障害物によって避難できないことが一番怖い」と注意を呼びかけます。

訓練終了後、参加者には防災グッズが配布され、その後、参加者と行政機関（半野田孝郎西区長と石井孝義西消防署長）による意見交換会がドーム横に隣接する西消防署で行われました。

交換会開催に先立ち挨拶した半野田区長は「展示型の訓練が多い

中、今回、体験型訓練を取り入れました。住人同士が協力し合い避難する訓練は災害時に活かされます。これからも体験型訓練を実施していきます」。続いて、石井署長は「訓練は常に最悪な状況を想定して実施すべき。津波による発生前後の自身の行動を事前把握するに

は訓練を通して学ぶことが効果的でしょう」と述べました。意見交換では訓練参加者から行政側に対して避難場所の確保や情報収集、火災時の対処方法について意見が述べられるなど防災意識の高まりを感じさせられた1日でした。



当協会関西支部による「ベランダ隔壁板突破訓練」



班ごとに担架・車いすなどを使った移動困難者への支援「水平移動の避難訓練」

毛布と物干し竿を活用した「担架づくり」



住之江区役所出前講座「浸水歩行訓練」



大阪府西大阪治水事務所による「大声を出して避難を知らせる大声コンテスト」

これで安心！

マンションの資産価値
向上を目指して

修繕計画クリニック

「第1回」大規模修繕工事成功への4つのポイント

(有)建物診断センター 澤田博一
(社)高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター

マンションの資産価値を、維持しないし向上させるためには、様々な手入れを行い、安心して快適な生活の場を提供することが大切です。このコーナーでは、4回にわたりそのヒントをアドバイスします。第1回目は、それをうまく実行することが、管理が上手に行われているマンションとして、外部からも評価される大規模修繕工事についてです。

ポイント1 きちんと計画をたてる

まず、大規模修繕工事というプロジェクトを推進する組織を作らなければなりません。管理組合の理事会では、日常管理の問題点の解決に時間を割かれます。そこで、多くの事例では理事会の諮問機関として、専ら大規模修繕に関して検討する専門委員会を組織します。委員の数や議決の方法、審議事項や理事会への報告義務と予算などを定めた規則を作り、総会で普通

決議の承認を経て発足させます。

次に、専門委員会で、全体のスケジュールと工事の型式を審議します。大規模修繕工事は、図(次ページ参照)のように4つの段階があり、各々3〜6ヶ月程度の期日を要します。また、工事を行う型式として、発注者と施工者のみの責任施工方式と、第3者の設計監理者が入る設計監理方式があります。専門委員会それぞれについて検討し、委員会案を理事会に報告します。理事会はそれを受け、管理組合総会の議案として提案し、承認を得るように努めます。

ポイント2 合意形成を大切に

大規模修繕工事の着工に多くの賛同を得るためには、各区分所有者に修繕の必要性(内容)をよく説明し、理解してもらうことが必要です。そのためにも、マンションのどこがどの程度傷んでいるか、治すのであればどのように修繕するのか、その説明資料となる建物あるいは設備の劣化調査診断(写真参照)が欠かせません。あわせて、居住者の目から見た不具合の状況

や、修繕を希望する箇所、修繕に対する意見を聞くアンケートの実施も、現況の把握に有効です。また、大規模修繕に対する関心を高めるには、専門委員会や理事会で、それに関し今どのようなことが検討されているのかを広報することも大切です。

そして、例えば調査診断結果の発表会や、大規模修繕工事の内容説明会を開催し、色々な意見を聞き質問に答え、盛り込むべきことがあれば原案を修正し、できるだけ多くの区分所有者の合意が得られるような実施案を作ります。施工者の選考を公正に行い、その過程を十分に説明することも、合意形成の大きな柱となります。



▲調査診断

ポイント3 資金の裏付けが肝心

大規模修繕プロジェクトが途中で頓挫する原因は、多くの場合資金が得られないことによります。既に長期修繕計画において、大規模修繕工事の費用はその概算金額が試算されています。もし、修繕積立金の残額がそれに届かない場合は、工事を先延ばしにするか、傷みが激しく延ばせない時には、一時金の徴収や借入れを考えなければなりません。しかし、現在の厳しい経済情勢では、多額の一時金徴収は新たな未収金の発生を招くだけです。また、借入れもその返済期間中は次の大規模修繕に向けた資金の積み立てができません。そんな大変な思いをする前に、来るべき大規模修繕の予想工事費と現状の積立金をにらみ、値上げ改訂が避けられないならば、思い切った積立金額の見直しを検討することが必要となります。いづれにせよ、専門委員会では手持ちの修繕積立金残額を意識しつつ、支出可能な範囲で現実的な工事案を作らねばなりません。

ポイント4 管理会社との関係をはつきりさせる

日常管理のパートナーである管理会社を、大規模修繕工事の中でどのように位置づけるか、計画の最初のうちに管理組合として決めておく必要があります。専門委員会の中で意見を出し合い、理事会と協議して集約し、管理会社と打ち合わせを行い希望を聞いて、方針を定めるのがよいでしょう。具体的に管理会社の立ち位置には、次のようなケースが考えられます。

①施工者として工事見積もりに参加する。
日常管理でよくそのマンションを知っており、社内に工事部門があり建設業の免許も得ている会社は、工事見積参加の意思を示す例があります。管理会社1社のみの見積りでは、先に述べた合意形成に難が生ずるため、複数の見積参加会社のあくまで1社という位置づけが大切です。

②設計監理者としてコンサルタント業務の見積に参加する。
施工ではなく、一級建築士事務所として工事の設計監理（調査診断も含む例が多い）業務に名乗りを上げる場合があります。この場合には、工事見積もりと同様にい

大規模修繕工事4つの段階（進め方）

第1段階

準備の段階

- 専門委員会の結成
(定例又は臨時総会決議で)
- 工事形式の選択
(責任施工方式か設計監理方式か)
- 調査診断依頼先の選考
- 工事費用の資金計画
- 調査診断実施の総会決議
(定例又は臨時総会)

第2段階

計画の段階

- 調査診断の実施
- 修繕設計(工事仕様書の作成)
- 工事金額の試算(設計金額の算出)
- 工事見積り参加会社の募集
- 工事見積りの依頼と徴集
- 施工者の選定(見積りの比較検討)
- 工事着工の総会決議(定例又は臨時総会)

第3段階

実行の段階

- 工事請負契約の締結
- 工事説明会の実施
- 近隣へ工事着工前のあいさつ
- 工事期間中の定例打ち合わせ会議
- 竣工検査

第4段階

整理の段階

- 引き渡し、竣工書類受領
- 工事決算の承認(定例又は臨時総会)
- 関係書類の保存・引き継ぎ
- 定期検査の実施

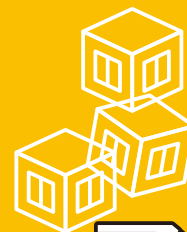


澤田 博一
Sawada Hirokazu

1952年東京都杉並区生まれ。設計事務所、マンション管理会社勤務を経て、1987年マンションの建物診断・修繕設計監理・長期修繕計画の作成などを行う建物診断センターを開設、1998年法人化。一級建築士・宅地建物取引主任者・マンション管理士。執筆やセミナー講師などの活動他、(財)マンション管理センターの評議員や(社)高層住宅管理業協会の各種委員会委員を務める。

くつかの設計監理会社の中の1社と位置づけるのか、それとも従前からの信頼関係に基づいて特命でその会社と随意契約を結ぶのか、管理組合で判断することになります。

③専門委員会や理事会の事務局的役割をになう。
大規模修繕工事の計画や実施中には、通常の日常管理の他に膨大な事務が発生します。委員や理事ではその事務をこなすきれないことが多く、会議の準備や書類の作成に手慣れた管理会社の助力を仰ぐ例も見られます。ただし、この業務はあくまで年間の委託管理業務ではありませんので、もしその業務を依頼する際には、管理会社と改めてその業務の委託契約を結ぶこととなります。



建築家による
リフォーム紹介

共用部分の

アイデア リフォーム

リノベーションとは単なる大規模修繕に留まらず、時代の变化に伴い失った価値を甦^{よみがえ}らせて、新しい価値を生み出すことに挑戦するプロセスでもあります。クリエイティブな感性を伴った共用部のリノベーションを通して、新築でも中古でもない第3の選択肢を——『棟丸ごとリノベーション』をご紹介します。解説していきましょう。



五味 陽一
Gomi Yoichi

株式会社リビタ
建築ディレクション部長
1954年、東京生まれ
早稲田大学理工学部建築学科卒
複数のディベロッパーで分譲マンションの企画開発を、また商品企画、デザイン・プランディング等を担当する。
2010年より現職にて、リノベーション事業の企画・建築に携わる。

ご承知のとおり、つい先ごろまでの約10年間、首都圏における新築マンションは年間約8万戸強供給され続け、その間の商品企画差別化時代を通じて、マンションの外観やエントランスホールといった共用部の機能やデザインは、飛躍的に向上し、それに伴って、ユーザーの目線も確実に向上してまいりました。一方、

今まで当社が分譲する『棟丸ごとリノベーション』は、

ご承知のとおり、つい先ごろまでの約10年間、首都圏における新築マンションは年間約8万戸強供給され続け、その間の商品企画差別化時代を通じて、マンションの外観やエントランスホールといった共用部の機能やデザインは、飛躍的に向上し、それに伴って、ユーザーの目線も確実に向上してまいりました。一方、



Before



After

▲事例1

もともと企業の社宅や賃貸マンションとして企画されたものであるため、これらの建物は建設当時、比較的コンサバティブに、言い換えるならば、経済的に質素に計画されていることが多く、オートロック等の設備・機能面はもちろん、あるいは設計といった意匠・デザイン面でも見劣りすることが多いのが現状です。

そこで、【バリューアップ】と称して、エントランスホールや外構、共用部に、単なる模様替えでない機能・価値を向上させるリノベーションを実施し、全体的な商品価値を高める工夫をしてきました。また、省資源、省エネの観点から、太陽光発電やエコにかかる商品企画を上記に加えた例もあります。これらは、建物診断に基づく大規模修繕が実施され不安が払拭されることも手伝って、周辺の中古マンションに比べ1〜2割高い価格で評価を得ています。

資産価値向上のための バリューアップ術

ユーザーの価値観・嗜好性の変化や地球環境意識の高まり、国策として進められる既存住宅流通活性化により、今後ますます中古マンションが見直される中、既存マンション共用部の管理状況・修繕状況、雰囲気や機能といったものは重視され、今まで以上にダイレクトに資産価値として顕在化していく時代を迎えています。大規模修繕と同時に、機能価値を向上させ、そのバリューを更新していくことを考えることは、とても重要であると考えています。

事例1

エントランスの デザインと機能をUP

配置計画、敷地中央部にエントランスが設けられていた既存建物は、質素につくられた社宅ということもあり、どこにエントランスがあるのかさえ分かりづらい状況でした。しかしそれは導入路と



Before



After

▲事例2

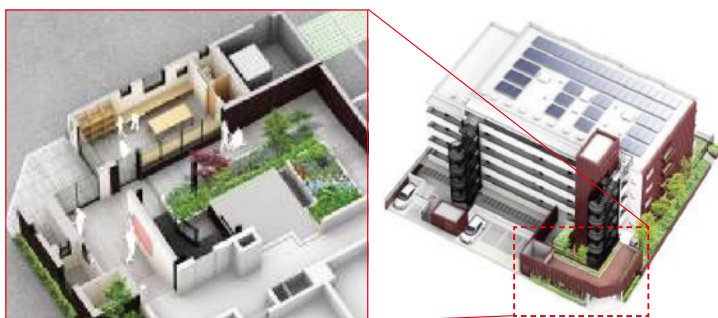
「省エネ改修推進事業」に補助採択されました。また、日本建築学会「建築のLCA指針」を用いたLCCO₂の新築（スクラップ&ビルド）との比較調査を行った結果、建て替えをするのに比べて70・

して適切な設えを施せば、豊かな空間になります。このプロジェクトでは、植栽を配したデザインウォールを付け加えることで、玄関周りのデザイン価値を高め、併せてオートロック、集合郵便受けの改修、宅配ボックスの設置等の機能面の充実を図っています。風除室内部に関しても、タイルを張り替え、サイン等を更新。入居後には、植栽ワークショップを開催し、区分所有者が親しみを持ってグリーンを楽しみむりノベーションマンションに生まれ変わりました。さらに本プロジェクトは、アタッチメント式ペアガラスの採用、共用部照明のLEDへの変更を積極的に行い、国土交通省が実施した

事例2 共用部分を増築して コミュニティルームに

7%のCO₂削減を行うことができたと同時に、省エネ改修によりリノベーション後の全住戸CO₂排出量23・8%削減という効果を得ることができました。リノベーションは、建物の長寿命化だけでなく、環境負荷の低減にも寄与することが可能になります。

こちら事例1と同様に元の用途は社宅です。エントランスホールは全くありませんでした。そこで、平成14年の建築基準法改正で共用部廊下などが容積算入されなくなった部分等の残容積を活用して、新たに平屋のエントランス棟を増築、エントランスとコミュニティルームとし、屋上はウッドデッキを敷き込み、ルーフテラスを設けました。もちろんこの場合、増築の確認申請が必要になり手続きは煩雑になります。コミュニティルームのライブラ



▲新設エントランス部分のイメージパース。屋上はルーフテラスになっている

と同様に、省エネ回収を行ったほか、屋上を利用して太陽光発電システムを導入し、更に環境にやさしい建物を目指しました。

売電とCO₂排出量の削減によるクレジット化で管理組合に還元

太陽光発電システムを既存建物に載せるためには、荷重、建築基準法、長期修繕計画や管理規約の整備等、様々な課題がありました

リーでは、絵本やおもちゃが常備されていて、子どもの遊び場になっていたり、理事会や女子会、お父さん会なども企画されたりしています。住民の方々のコミュニティ空間としてとても有効に活用されています。

また事例1

ムを最上階4戸に導入したほか、共用部にも導入し、売電収益は管理組合の収入となっています。太陽光発電で得た電力の自家消費分と省エネ性が高いLED照明で削減したCO₂排出量を、クレジット化して売却し、マンション管理組合に還元する仕組みも、併せて採用しました。また、「電力使用量見える化システム」を導入し、楽しみながら環境意識を高める工夫も行っています。

さらに、自転車の空気入れやBBQセットなど「1世帯に1つ必要はないけれど、あると便利なもの」をシェアするシェアリング倉庫や、周辺住民も利用できるオープン型のカーシェアリング導入を行い、トータルで環境にやさしい暮らしを提案しました。



▲屋上に設置された太陽光発電モジュール

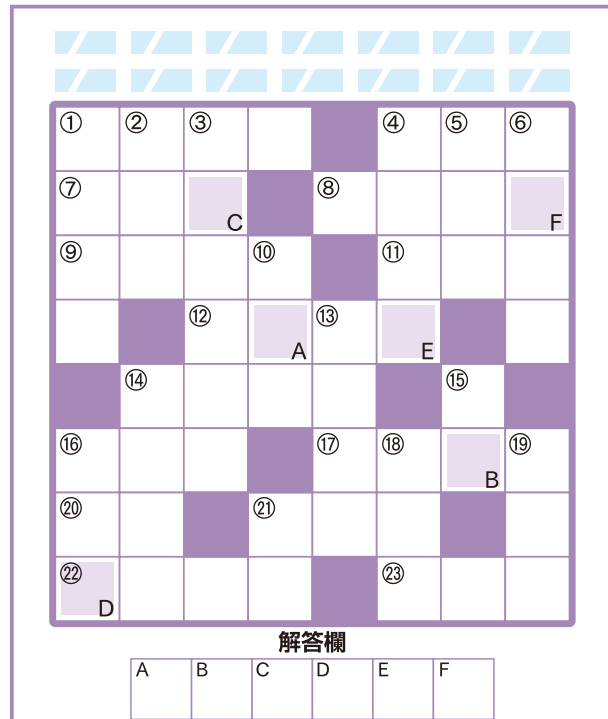
が、それらをつくり出し、5系統の発電モジュールを設置しました。個別売電が可能なシステム

解けばスグに使える! マンションクロスワード

ドリル形式のクロスワードパズルです。タテの問題、ヨコの問題にチャレンジしてパズル面がすべて埋まったらA～Fの文字をひろってある言葉を完成させてください。

タテのカギ

- ① 料理にひと振り、ピリッと〇〇〇
- ② 籐のこと
- ③ 現在から約1万2000年前にあったとされる幻の大陸
- ④ いまや台所はこれが主流。〇〇〇式キッチン
- ⑤ 野球でシングルヒットのことをこういう
- ⑥ バラエティ番組などでよく見るコレ。お笑い芸人は本望、俳優は屈辱!?



- ⑦ 栃木といえばこの果物
- ⑧ 〇〇〇〇〇〇行使
- ⑨ 「イクメン」もがんばります
- ⑩ 社会や人のために役に立つこと。いわゆる貢献
- ⑪ これがなくてはやっていても意味がない!?
- ⑫ これに満ちたフレッシュマンたちがもうすぐ来る
- ⑬ 津軽、会津、高岡、輪島。いずれもこれを使った工芸品で有名
- ⑭ しばらく浸っていたい

ヨコのカギ

- ① マンションの維持管理ができずマンションが荒れ、居住者が少なくなる現象
- ② 土やコンクリートで仕上げた土間。漢字で書くと三和土
- ③ ブレード、ピン、マレット、ネオマレット。主に4つのタイプがあります
- ④ ビルなどの建物の左右に伸びた翼状の箇所、部分
- ⑤ スポーツ選手は体力が限界に近づく
- ⑥ 今年開催されるロンドン五輪。選手はこれを目指します
- ⑦ どんなことがあってもこれは譲れない。誰もが持っています
- ⑧ 勘弁…
- ⑨ 長い間状況は変わらず。預けても
- ⑩ 忘年会は上司のこれが楽しみ
- ⑪ 毛、豆、別れ
- ⑫ あばたも〇〇〇
- ⑬ 非常に奇妙な様
- ⑭ 大事なものはこれで取っておくこと

編集後記

今回から始まった「危機管理シリーズ」では、大阪・西区津波避難訓練を取材させていただきました。大阪市西区は、大阪湾から程近い場所にありますから、大きな地震が発生した場合、津波による被害が考えられます。多数の方が参加されていて、改めて防災意識の高さを認識しました。知識も必要ですが、実際に体を使った避難訓練は、きっと災害時に役立つことでしょう。

東京では、区と民間マンションが共用部分を災害時の避難所に使用する協定が結ばれました。また、都内主要駅では、帰宅困難者対策の訓練も行われ、日本全体で防災意識が高まっているのを感じます……が、一番大切なのは「助け合う心」ですね。

フォーシーズンニュース

当協会は、東京電力が4月1日より予定している自由化部門の電気料金の値上げに関して3月1日に下記の「電気料金値上げ(自由化部門)に関する要望」を同社に提出しました。

※自由化部門とは、ビル・工場・中規模以上のマンション管理組合などの特別高圧（標準電圧 20,000 ボルト以上）及び高圧（標準電圧 6,000 ボルト以上）での電気部門。

マンションの共用部分について自由化部門での事業者契約の例が多いことから当協会として要望をしているものです。

管理協 23-286
平成 24 年 3 月 1 日

東京電力株式会社
代表取締役社長 西澤 俊夫 様

社団法人 高層住宅管理業協会
理 事 長 黒 住 昌 昭

電気料金値上げ(自由化部門)に関する要望

謹 啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、貴社におかれては4月1日より自由化部門において電気料金の値上げを予定しているところですが、当該値上げの対象に分譲マンションの共用部分等に係る電気使用も含まれているところでもあります。

我が国には、平成 22 年末現在約 571 万戸の分譲マンションが存し、1,400 万人の国民が居住しているところでもあります。

マンションは専有部分と開放廊下、エレベータ等共用部分に区別され、その電気使用については、専有部分は各区分所有者、共用部分は管理組合が契約者となりますが、管理組合は「家庭・個人」の集合体であり、その費用も「家庭・個人」から賄われ、自由化部門に繰り入れられるべきものではありません。

つきましては、表記につき、下記のとおり要望いたしますのでご高配くださいますようお願い申し上げます。

謹 白

記

マンション管理組合等がその共用部分で使用する電気料金については、「家庭・個人」に準じるものとして取り扱うこと

以 上

(平成 24 年 3 月 1 日付け「電気料金値上げ(自由化部門)に関する要望」より)

フォーシーズンニュース

その後、3月23日付けにて同社よりご回答をいただきました。

平成24年3月23日

社団法人 高層住宅管理業協会
理事長 黒住 昌昭 様

東京電力株式会社
代表取締役社長 西澤 俊夫

「要請書」へのご回答について

平素は当社事業に格別のご理解、ご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

はじめに、昨年の当社原子力発電所の事故および放射性物質の放出により、広く社会の皆さまには、大変なご迷惑とご心配を長期間に亘りおかけしておりますことを改めて深くお詫び申し上げます。また、この間、電気のご使用につきましても多大なご迷惑とご不便をおかけした中、貴協会員の皆さまには、震災直後の計画停電、夏場における節電の実施など絶大なご協力をいただきましたことを深く感謝申し上げます。

さて、このたび3月1日に、貴協会よりいただきました「要請書」につきまして、以下のとおりご回答させていただきます。

電気小売事業の自由化範囲につきましては、平成12年4月に電力小売事業の自由化がスタート(特別高圧(20kV以上)で受電しているお客さまが対象)し、平成17年4月の改正電気事業法のもと契約電力500kW未満のお客さままで、全ての高圧(6kV以上で受電)のお客さまに自由化範囲が拡大されております。

これにより、現行電気事業法においては、今回、ご要望いただきましたマンション管理組合様等が使用されるマンション共有部分のご契約におかれましても、受電電圧を基準として、高圧以上のご契約は自由化部門に含まれている状況でございます。

このたびの電気料金値上げにつきましては、燃料費等の負担の大幅な増加により、当社収支は、当面改善が見込めない状況となっており、一日でも早い電気料金の値上げが必要となっていることから、まずは電気のご使用用途にかかわらず、全ての自由化部門のお客さまについて、やむをえず値上げのお願いをさせていただくことといたしました。お客さまに多大なご負担をおかけしますことは、大変心苦しい限りではございますが、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

なお、値上げに際して国の認可が必要(電気事業法第19条記載)な規制部門(ご家庭用用途等)につきましても、置かれている状況は自由化部門と同様です。現在、「総合特別事業計画」の策定作業や「電気料金制度・運用に関する有識者会議」での議論が進められており、それらの動向を踏まえたくえで、規制部門についても、できるだけ早い時期に値上げ申請をさせていただきたいと考えております。

以 上

(平成24年3月23日付け「要請書へのご回答について」より)

なお、東京電力ホームページより、契約期間の3つのパターンの具体的な取扱いの説明及び対応の経過等について掲載されておりますので参照ください。

「自由化部門のお客さまへの料金値上げ対応について」 http://www.tepco.co.jp/e-rates/corporate/charge/images/20120327_1.pdf

社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等などを行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。現在、400社が加入しています。



社団法人 高層住宅管理業協会

編集人／株式会社 住宅新報社

発行人／社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F

電話／03-3500-2721 ファックス／03-3500-2722 協会ホームページ／<http://www.kanrikyo.or.jp>

平成24年4月1日発行 通巻37号(年4回発行)