

管理運営問題部会 報告

◆第72回 2015年12月6日(日)

区分所有法の読込み(10回目)

第7条の先取特権の続き。この先取特権には効力に問題があるとして、3月の改定標準管理規約では「滞納回収のためのフローチャート」を別途作成。督促期間後には、速やかに滞納者の保有財産調査等を行い、少額訴訟などに備えた準備を促すなど、滞納対策を強化した。

◆第73回 2016年1月17日(日)

区分所有法の読込み(11回目)

メンテナンス部会 報告

◆第74回 2015年12月16日(水)

-塗料について-

(1)吹き付けタイルに相当する複層仕上げ塗材の構成。(2)塗料の乾燥。強溶剤系のウレタン塗料、水性アクリル塗料の場合の特徴について説明。

◆第75回 2016年1月18日(月)

-外壁補修で嫌われる工事跡について-

第8条の特定承継人(買主)の責任について。売主に管理費等の滞納があると、買主Aに請求できるが、さらにAが滞納を告げずにBに転売したとしても、Bにも請求出来るルール。重疊的債務引き受けと言われもので、AとBは債務を連帯して引き受けた格好となる。

◆第74回 2016年2月14日(日)

区分所有法の読込み(12回目)

第9条の建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定。区分所有建物では専有部分で水漏れ等の損害を発生させたら区分所有者が、共用部分であれば管理組合が賠償責任を負う。しかし、水漏れの場所が特定出来なかったり、専有か共用か判別が難しい場所などの場合、共用部分と推定する本法独自のルール。条文中

1.塗装面補修での問題について説明。(1)既存塗膜への塗り重ね時の問題。(2)全面剥がし時の問題。2.タイル補修での問題について説明。(1)タイルの浮き・落下の問題。(2)ラスタータイルなどの特殊タイルを用いる場合。(3)足場繁ぎの補修の問題。

◆第76回 2016年2月15日(月)

-外壁タイルの補修に関する解説と討議-

(1)外壁タイルの「浮き」に関する損害賠償裁判及びNPO日住協への相談事例。(2)建築基準法第12条に基づく「定期報告制度」の変更内容について。

の設置とは建物の建てられた時、保存とはその後の維持管理の時期を示す。

◆第75回 2016年3月6日(日)

区分所有法の読込み(13回目)

第10条の区分所有権売却請求権について。区分所有者は専有部分の所有権とともに、敷地利用権(登記上は敷地権という)を持っている。両方の分離処分は原則禁止(第22条)されている。だが、敷地が賃借地であったりして、貸借契約が解除され、敷地利用権を失うと、敷地権者は専有部分の時価での売渡を請求できる。この請求権は形成権と呼ばれるもので、一方的な通告で売買契約が成立したのと同様の法的効力がある強力なものである。

◆第77回 2016年3月23日(水)

-植栽についての説明・検討-

(1)「暮らしのみどりをもっと豊かに」(日本住宅管理組合協議会・都市緑化機構発行)の小冊子の説明。(2)各団地・マンション事例紹介。(3)埋設排水管に木の根が入る事例及びその対策説明。

◆第78回 2016年4月18日(月)

(1)大地震に備えるマンション施策と地域防災計画の普及について。(2)樹木管理の理学的解釈。(3)マンション再生法の意義とありかたについて。

◆◆◆

Info ◇民泊は管理組合の意向尊重を要望
管理業者の団体であるマンション管理業協会は国交省に、組合の意向を尊重し、民泊はマンションの良好な居住環境が確保されるよう十分な配慮を求める、との要望書を提出した。

(出典=住宅新報)

◇町田に高齢者サービス付きマンション
ミサワホームは町田市内に高齢者支援体制を充実させたマンション(3階建て、43室)を建設した。隣地に事業主がデイサービスセンターを設けるほか、特養ホーム、認知症グループホームとも連携、重度化しても状況に応じたサービスが受けられるのが特徴。都の医療介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業に認定された。(出典=住宅新報)

VOICE CARAVAGGIO展

多摩マンション管理組合連絡会 副会長 山崎 勝太郎 氏

(愛宕2丁目 在住)

私は久しぶりに、日伊国交樹立150周年記念「CARAVAGGIO展」を観に、上野の国立西洋美術館に行った。西洋美術館が建てられたのは昭和34年、私自身も大学を出て2年目の、まだ血気盛んな頃、様々な建築物に憧れを頂いていた頃です。

まず入館すると、いきなり1Fから地階にもぐり、薄暗い雰囲気の中を進む。すると、大勢の人々が「CARAVAGGIO展」の紹介に真剣に耳を傾けている。その後、おもむろに絵画鑑賞となるのだが、建物の中の雰囲気は、天井も重く、照明についても鑑賞する絵画の像が照明とマッチし、その一展一展の絵画が抵抗なく溶け込んでゆく様子は、流石と思って感動させられた。

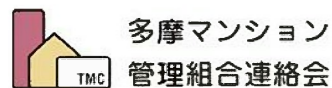
何故、このような説明をするかと云うと、つい最近、この建築物は、東京都内で初めて「世界遺産」に決まったのである。私達が学生時代は、ル・コルビジェとグロピウスの二人は、世界の建築家として考え方は異なるが、憧れの的であった。西洋美術館は、ル・コルビジェの設計によるものだが、今回その建築物と同時に西暦1600年の絵画を鑑賞できたことは幸甚であった。

■管理組合員(14管理組合 /2016年6月現在・順不同) ☆個人会員(25名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	エステート聖ヶ丘-3団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	クオース永山
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	アルデヴィータ	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	豊ヶ丘5丁目3番住宅	

■賛助会員(14社 / 2016年6月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	加藤商事 株式会社	南海工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	株式会社長谷工リフォーム	



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>

多摩マンション管理組合連絡会 NEWS No.20

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2016年6月24日発行(不定期刊)・第8巻第2号(通巻20号)

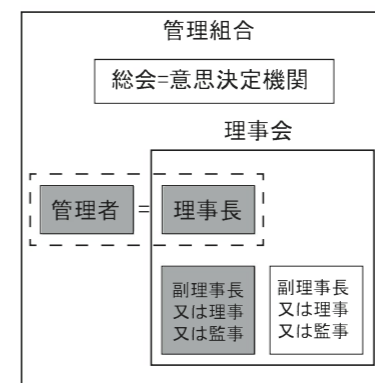


特集 標準管理規約の改正ポイント

マンション標準管理規約が平成28年3月、5年振りに改正されました。マンション管理士等の外部専門家を理事長などの管理組合役員に登用できる第三者管理制度を導入したほか、問題となった条項を削除して組合のコミュニティ活動にタガをはめるなど、影響の大きい改定となりました。また、規約を補完するように、コメントや指針も充実させており、今回の改正はこれらが三位一体のものとなったのが特色です。本号では、その主な改正点を紹介します。(単棟型規約に基づく)

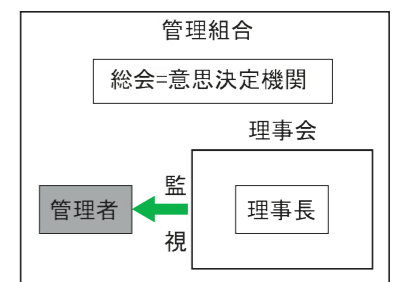
応急的な修繕例には、給・排水管の補修、共用部分等の被災力所の点検、破損力所の小修繕などを挙げています。また、緊急時に理事長等の専有部分への立入も認めました。

①理事・監事外部専門家型の例

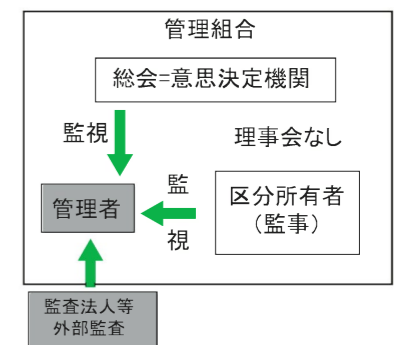


■:外部専門家を示す。

②外部管理者理事会監督型の例



③外部管理者総会監督型の例



新任理事実務講座の受講者募集



各管理組合で初めて理事になられたみなさん。この講座は理事として管理組合運営を担ったり、担当業務を行うために、すぐに役立つ知識を伝授するものです。まず全員が「理事入門編」(会計を含む)を受講し、管理組合や団地・マンションの法的仕組みや基本知識を知っていただきます。次に「正副理事長編」、「常務理事編」、「植栽理事編」など、それぞれの職務ごとにさらに専門的な知識と適切な実務の仕方を学んでいただきます。新任理事で少々不安な方、理事の仕事をきちんと知りたい方。講座を受けて自信をつけてください。オープン講座ですから、会員はもちろん、非会員の方も受講ください。

- ・日時: 7月24日(日曜) 9時半~17時(受付開始は9時15分)
- ・場所: パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・講座内容

- ①理事入門編(経理・会計を含む) 9時30分~11時20分 (全員受講)
- ②正副理事長編 12時20分~13時40分
- ③常務理事編 13時50分~15時10分
- ④植栽理事編 15時20分~16時40分

- ・定員: 各編35名
- ・テキスト代: 各編200円
- ・昼食: 各自でご用意ください(館内や近場に食堂あり)

- ・申込み: 7月16日(土)までに、氏名・住所・電話番号・所属の管理組合名・受講科目を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemi tu@msn.com

1.管理組合役員に外部専門家を活用

役員のみ手不足が深刻化したり、高層化・大規模化した複雑なマンションでは、外部の専門家に管理組合運営に直接携わってもらう第三者管理制度を導入出来ることになりました。

その方法として、①外部専門家を理事長(=管理者)としたり、副理事長・理事・監事の複数を外部者にするなど、組合員と外部者専門家が混じって役員となる理事・監事外部専門家型、②区分所有法上の管理者を外部専門家とし、組合員の理事長と分離してしまう外部管理者理事会監督型、③外部専門家を管理者にして、理事会は廃止。組合員である監事が執行状況などの全てを監視する外部管理者総会監督型、の三つのパターンを挙げています。

いずれの場合でも、役員選任や最終的な意思決定を行う総会の重要性が増します。同時に外部専門家の利益相反取引の防止策や、監事権限の明確化などの規定を新に設けることが大切になります。

2.暴力団排除規定を強化

19条の<専有部分貸与>の条文中に、暴力団員への貸与禁止を明記します。また契約後でも暴力団員であると判明したら直ちに解約できること、もし貸主の区分所有者が解約しない場合、管理組合が代理して解約権を行使できるなど、実効性のある規定を設けることが出来ます。

3.緊急時、理事長判断での修繕を容認

20条の<敷地及び共用部分等の管理>に関して、規約に盛り込めば、理事長は災害等の緊急時には総会や理事会の決議によらず、独自の判断で、保存行為に限らず、応急的な修繕まで出来ることになりました。その裏付けとして58条では管理費等から、その費用支出も認めています。

4.管理組合のコミュニティ活動を規制

27条<管理費の支出項目>と32条<管理組合の業務>から、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の条項を削除しました。この表現は定義のあいまいさから拡大解釈され、強制加入の管理組合と任意加入の自治会等を混同し、自治会費等を管理費等と一体で徴収したり、自治会活動への管理費支出についてトラブルを招いたとして全面的に削除。

その替りに、指針やコメントで、自治会活動等とは明確に区別したうえで、資産価値の向上やマンション住民の融和に資するようなコミュニティ活動は積極的に取り組むべきとしました。

ただ、それでも一部の者に限定されるクラブやサークルの活動費、親睦目的の飲食費に、管理費を充てるのは適切ではないとし、基本は参加者の費用で賄うものとしております。

5.監事権限を大幅に拡大

41条の監事業務として、理事会への出席を義務付け、必要な時は意見を述べな

ければならないとしました。また、何時でも理事等に業務報告を求めたり、業務および財産の状況を調査できるとしました。

さらに、理事に不正行為があったり、法令・規約・総会決議等に違反したと認められる時は、理事長に理事会の招集を請求するか、自ら招集できる、新たな権限を付与しました。

監事権限の拡大は、第三者管理制度を導入した場合などを想定したものと思われ

6.開示情報を追加し、書面交付も実施

これまでも64条では、組合員や利害関係人から書面で請求があった場合、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿などを閲覧させていましたが、さらに開示情報を増やしたうえで、書面交付も行うことになりました。

新たに書面交付する開示情報として、大規模修繕工事等の実施状況と今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積み立て状況(滞納状況を含む)、ペット飼育や楽器使用の制限、駐車場の空き状況、を挙げています。

7.滞納管理費等の確実な徴収法を示す

管理費等の滞納が増えたり、長期化する傾向にあることを重視。60条の<管理費等の徴収>に、「管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする」という、新たな条文を加えて、滞納回収が理事長等の最も重要な職務の一つであることを強調しました。

それを支援する意味で、実効性のある滞納回収の進め方を示したフローチャートを別紙として作成。さらに滞納者の保有財産調査の方法や、他の保有財産が判明した場合の回収手続き(強制執行)の仕方までを、その補足資料として付けるなど、相当に踏み込んだ対策を示しています。



そのほか、理事長が業務執行状況を理事会に定期的に報告することや、高層マンションの増加に伴い、階数、方角等を基にした住戸価値により議決権割合を設定することなどを提示しています。



お役立ち情報

連絡会は「配管改修工事の事例報告」をテーマに、平成28年第1回全員集会を4月3日(日)、パルテノン多摩で開催した。配管改修が重要課題となっている団地・マンションが多いため、ほぼ定員一杯の43人が参加。3件の事例報告を基に、活発な質疑応答が交された。以下、各報告の要点と質問事項を紹介する。

大がかりな改修工事事例



【事例1】団地の専有部分・共用部分の配管改修を同時に実施した事例(横浜市緑区K管理組合)

建物概要:築36年。18棟408戸。階数2階(テラスハウス)と5階。

工事内容:共用部分の堅排水管と、専有部分の排水管、給水管、給湯管、追い焚き管、ガスを更新。浴室系排水管は階下天井を床上配管に変更(階下天井のままの更新住戸あり)。

工事費用:総費用4億9,656万円、戸当たり約122万円。うち復旧工事費など4,698万円。

工事済み:埋設の給水管、排水管と、共用部分の給水縦管、ガス縦管は以前に更新済み。

その他:大がかりな工事であり、専有部分での宅内工事は各住戸当たり7日間におよんだ。そのため生活面での住民への配慮が特に重要となった。トイレなど断水中の代替設備を設けたほか、退避場所として団地内のほか、外部に6部屋を賃借。工事期間中は家族で生活出来るようにした。また有志による見守り隊を編成、工事中の住戸を訪問し、ケアを行った。

Q:既存配管は埋め殺しにして、外付けにした方が費用も安いと聞くが。

A:検討したが、費用は2分の1にはならず、見栄えの点で採用しなかった。ただ一部は外付けにした。

Q:費用調達については専門部会で2つの案が出された様だが、どちらが採用されたのか。

A:分割案だ。工事費用が不明だった時



実例から学ぶ配管改修工事

～平成28年 第1回全員集会でのQ&A～

期、借入の検討もした。しかし10年間、分割積立てにすることで、自己資金で賄えることになったと聞く。

Q:設計・監理者が2社ある。なぜなのか。

A:建物(内装)の改修も多いので、建築と設備、それぞれの専門設計事務所に分担してもらった。

Q:配管改修には各住戸の内装の取外しと復旧が伴う。これは個人負担だったのか。

A:基本的に既設のものを元に戻すのは工事費とした。ただし、特殊な物の場合はオプション(個人負担)とした。

2回に分けて排水管改修を行った事例



【事例2】あえて工期を分けた事例(多摩市A管理組合)

建物概要:築44年。14棟402戸。階数5階。

工事内容:14棟中7棟は排水管に亜鉛メッキ鋼管、他の7棟は塩ビライニング鋼管を使用している。前者の劣化が進んでいるため先行実施した。後者は数年先に行う予定。共用部分の排水縦管を更生。浴室系排水管を階下天井のまま更新。専有部分排水管を更新。希望住戸には浴室排水のトラップ更生を実施。

工事費用:約5,000万円、戸当たり約25万円。

Q:ユニットバスは壊したのか。

A:いったん壊して、自費で新たにしてもらった。ユニットバスは禁止しており、自費での再設置は住民との了解事項だった。

Q:規約改定では専有部分の配管を、みなし共用にすることを検討している様だが。

A:修繕積立金で専有部分の配管更新が出来るようにしたい。

Q:築30年以上になると、専有部分の配管改修を組合主導で行うことの必要性は理解できたが、みなし共用は固まった方針か。

A:賛否両論あるだろうし、予算の問題もあるので、これから詰めていく。

Q:工事中、なにか特別な問題があったか。

A:宅内事前調査のおり、途中入居の住戸では、リフォームの際、本来、露出配

管である排水管を壁タイルで隠ぺいしていることが判明。いったん壊す必要があり、その復旧費を個人負担にするかどうかなど、費用負担に絡む想定外の問題が結構あった。

あえて階下天井配管のまま更新した事例



【事例3】浴室系排水管を階下天井配管のまま改修した考え方(多摩市T管理組合)

建物概要:築41年。10棟240戸。階数5階。工事内容:共用部分排水縦管の更生、浴室系排水管を階下天井配管のまま更新。浴室排水トラップの更生。

工事費用:約7,500万円。工事済み:共用部分の給水縦管更新、専有部分の給水管、給湯管の更生。

Q:コンサルから床上配管への変更提案があったと聞く。独自判断で階下天井配管のまま更新工事を行った理由は。

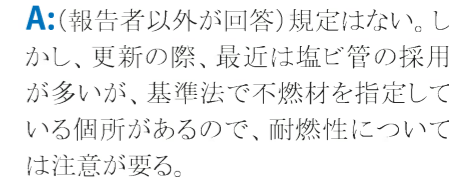
A:階下天井配管は旧式だとさんざん言われた。だが費用対効果をよくよく考えて、階下天井配管のまま更新することに決めた。工事業者も施工の容易性や、事故発生時の点検、修繕が階下の天井板や点検口を外すだけで容易に出来ることから、床上より優れているとの意見だった。なお、浴室、洗面、洗濯排水の階下横引管は、樹脂管にした。

Q:樹脂管は階下に騒音を与えないか。

A:塩ビの消音二重管にしている。音の心配は多少あったが、今のところ問題ない。

Q:横引管は床上に配管する、といった建築基準法上の規定のようなものがあるか。

A:(報告者以外が回答)規定はない。しかし、更新の際、最近塩ビ管の採用が多いが、基準法で不燃材を指定している個所があるので、耐燃性については注意が要る。



全管連 マンション再生基本法(仮称)の制定を提言

◎マンション長寿命化への支援拡大を目的に

NPO法人全国マンション管理組合連合会(会長山本育三氏)は、築30年以上のマンションが増加していることから、マンション政策を利便性や余剰床に恵まれたマンションの建替えに限らず、大規模修繕を行いながら、改良などによって居住水準の向上をはかり、出来るだけ長く住み続けられるようにする、多くのマンションへの支援拡大を目的とした新たな法律の制定を求めた。

法案では築100年以上の長寿命化を目標に、建物・設備の維持保全に努めながら、バリアフリー、耐震、省エネを進めるほか、専有部分を増築したり、在宅ケアの高齢者用施設へ転用したり、が出来るようにする。また、再生事業の促進には議決要件を緩和することや、区分所有法、マンション管理適正化法、長期優良住宅促進法など関係法令の改正が必要としている。

◎マンション再生事例と必要な施策事例

現在540万戸あるマンションを長寿命化する時、全てを新築時と同等の水準にすることは不可能だとし、それぞれに長期間、住み続けていくための部分的改造を促すとともに、省エネを徹底していくことが大切であるという。

◎バリアフリー化

その一つが、高齢年マンションで急務となっているバリアフリー化である。共用部分のスロ

ープ化や廊下・階段室への手摺設置はすでに多くで行われている。しかし、階段室型の郊外団地ではエレベーター設置が多額の費用や合意形成の難しさから見送られている。新たに階段室の手摺を兼ねた、折り畳み椅子の昇降機などの開発を助成し、支援策を講じるのも一案として挙げた。

◎耐震化

二つ目は、耐震化である。旧耐震の建物を一挙に新耐震基準に改修するのは、一部の専有部分に影響を及ぼしたり、高額な費用を要することから無理がある。それぞれの事情に応じて段階的に補強していくメニューを採用し、補助していくのが实际的である。



◎省エネ強化

三つ目は省エネの強化である。開口部の二重化、外断熱化、屋上緑化、太陽パネル設置などの支援策を強化し、税制上の優遇策を講じれば普及すると予想する。

相談窓口を開設しました!!

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩み事の相談にお応えします。下記へご連絡ください。

電話&FAX: 042-339-4992

E-mail: gakugak_tunemitu@msn.com

◎専有部分の増築や転用

四つ目は専有部分の増築や変更等である。定住志向の高まりに伴って、建ぺい率等に余裕があるマンションで一部増築により48㎡前後の専有部分を75㎡程度まで広げた例がある。建替えせずに居住環境を向上できる方法である。また居住者高齢化に対応し、一部の専有部分を管理組合が買い上げ、医療・福祉専門業者に委託し、在宅ケアに活用する道もある。

◎攻める管理への意識改革と誘導がポイント

いずれの再生策を行うにも、縦割り行政の見直しに加えて、標準管理規約や区分所有法等の改正による規制緩和と、支援拡大が必要となる。その根本は「守る管理から攻める管理」への意識改革と、誘導であると強調した。

