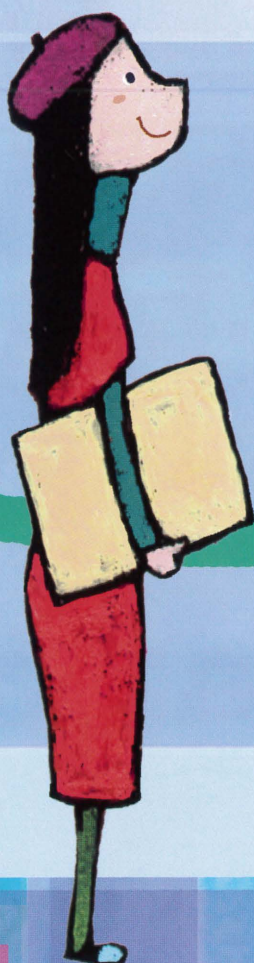
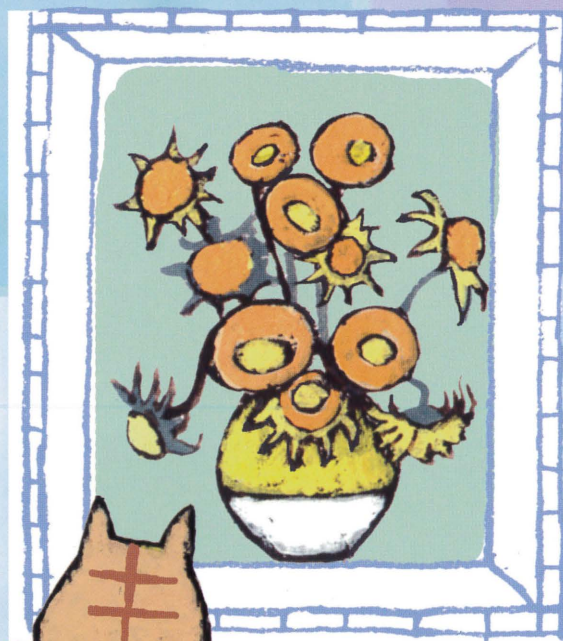
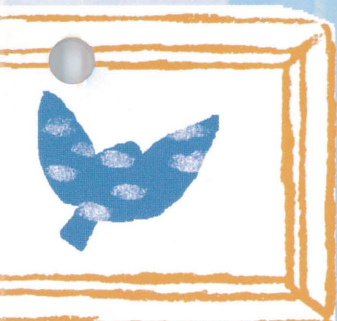


# マンション 管理センター通信

特集

専用使用部分の適正な維持管理を考える

- 最近の相談から 管理組合の合意形成に関する相談から
- マンスリーニュース マンションの鳥害対策を考える

seno  
Pica.



成功事例から学ぶ、マンション建替え!!

積算資料 ポケット版

好評  
発売中

マンション修繕編〈別冊〉

# マンション 建替えモデル 事例集

完全  
保存版

これからマンション建替えの検討を始められる方々に、建替えに関わる基本的な知識を提供するとともに、これまで行われたマンション建替えの成功例を、迫力のある写真と詳細な解説付きでわかりやすく紹介します。

編集・発行 一般財団法人 経済調査会  
A4変型判 116頁  
定価 980円 (本体907円+税)

## ◆主な内容

### (1)巻頭特別インタビュー

マンション再生施策と改正マンション建替え円滑化法の概要について  
～国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

### (2)巻頭特別企画

マンション建替えの最近の傾向と地域力  
向上への期待  
そのための日常管理の重要性

### (3)基礎知識

- ・手続きについて
- ・建替え決定後の進め方
- ・合意形成と組織づくり
- ・用語集

### (4)マンション建替えモデル事例

- ・マンション建替え円滑化法による建替え事例
- ・その他の建替え事例

### (5)マンション建替えに取り組む企業紹介



(掲載見本)

### ◆本書を推薦します

公益財団法人 マンション管理センター  
公益社団法人 全国市街地再開発協会  
公益社団法人 日本建築家協会  
公益社団法人 日本建築士会連合会  
一般社団法人 再開発コーディネーター協会  
一般社団法人 日本マンション学会  
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会  
一般社団法人 不動産協会  
一般社団法人 マンション管理業協会  
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会  
NPO法人 全国マンション管理組合連合会  
NPO法人 リニューアル技術開発協会

●お申込みは<FAX>または<インターネット>から

一般財団法人 経済調査会 業務部

〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル

☎0120-019-291 FAX 03-3543-1904

BookけんせつPlaza

検索

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成27年11月号 (通巻359号)

### 特集

専用使用部分の適正な維持管理を考える

佐原 專二 (湯川・佐原法律事務所 弁護士)

### 連載 最近の相談から

管理組合の合意形成に関する相談から

吉澤 邦彦 ((公財) マンション管理センター管理情報部 参与)

### ルポルタージュ 管理組合の現場から

耐震改修で安全安心な生活に取り組む

荻窪コーエイマンション (東京都杉並区)

### マンスリーニュース

マンションの鳥害対策を考える

今井 金美 (一般社団法人 マンションリフォーム技術協会)

### 検討! マンション管理問題 (第32回)

事例でみる建物等の適切な維持管理と法的責任

佐藤 貴美 (佐藤貴美法律事務所 弁護士)

### マンションコラム

家出猫とマンションのコミュニティ

定行 まり子 (日本女子大学家政学部教授)

### 活躍するマンション管理士 (第118回)

「専門性を持つ第三者」として管理組合を支援する

平原 嘉章 (マンション管理士 福岡県岡垣町在住)

### 技術レポート

エレベーターの基礎知識 第3回

～エレベーターに求められる「安全・安心」～

若林 正信 (一般社団法人日本エレベーター協会 リニューアル専門委員長)

### マンションみらいネット インフォメーション NO.89

### 各地からの情報

3回目の大規模修繕工事への挑戦

石原 肇 (山田西第3次住宅管理組合 (吹田市) 大規模修繕工事専門委員会委員長)

### 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

### センターからのお知らせ

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ



# 専用使用部分の適正な維持管理を考える

湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二



## 1 はじめに

多くのマンションでは、建物の共用部分や敷地であっても「特定の区分所有者のみが排他的に専用使用」することを認めている部分（専用使用部分）があります（標準管理規約2条8,9号）。たとえば、駐車場が代表的な例ですが、それ以外にも、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、雨戸、1階に面する庭、屋上テラス（標準管理規約14条）、店舗のシャッター、店舗前面敷地、屋上広告塔、エアコンの室外機置場などが挙げられます。

その特定の区分所有者（専用使用権者）は、共用部分を専有部分のように使えるため、使用方法や費用負担等に関して誤解することがあり、トラブルが発生しがちです。

そこで、専用使用部分についての理解を深め、適正な管理運営について標準管理規約や裁判例等を参考にしながら考えてみましょう。

※なお、本文で区分所有法の条文を引用する場合は、「法」と表記します。

## 2 専用使用権の法的性質

そもそも専用使用権とは何でしょうか。

裁判例の多くは、「期間の定めのない使用貸借（賃貸借）ないしそれに類似した無名契約に基づく債権的利用権」と理解しています（大阪高判平成3年3月28日\*判タ759号229頁、京都地決平成3年8月9日\*）。その結果、契約自由の原則により、設定時に専用使用権に一定の制約を加えることが可能と解されていました。

しかし、債権的利用権と解すると、一方の当事者である専用使用権者の承諾がない限り規約を変

更できなくなります。

そこで、最近では「共有物の管理に関する合意」と捉え、区分所有者全体の共同の利益保持の観点から、専用使用権者の承諾がなくとも、管理組合の決議のみによって変更する余地を認めています。

※賃貸借は、賃料を取って物を貸すタイプの契約、使用貸借は、無償で物を貸すタイプの契約、無名契約は、民法に規定する13種類以外の契約です。民法はよく利用される契約（贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、賃貸借、雇傭、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解の13種（民法549～696条））だけを規定しているのであって、それ以外にもいろいろな種類の契約があります。

## 3 専用使用権の発生原因

専用使用権は、どのような場合に発生するのでしょうか。

本来、建物の共用部分や敷地は区分所有者全員に使用する権利があります。これを特定の区分所有者のみに専用使用することを認めるためには、本来の権利者である各区分所有者らの意思に基づくことが必要です。

したがって、専用使用権は、原則として、

- ①集会決議（法18条1項）
- ②区分所有者全員の書面による合意（法45条2項）
- ③規約（法30条1項）

のいずれかによって成立します。

## 4 専用使用部分の維持管理・費用負担

### 1 管理・費用負担をする者

(1) 敷地および共用部分の維持管理は、管理組合

が行わなければなりません（標準管理規約21条1項本文）。もっとも、共用部分であっても専用使用部分については、専用使用権者に一定の管理責任を負担させるのが妥当です。そこで、標準管理規約21条1項ただし書に沿って

- ①「通常の使用に伴うもの」については、専用使用権者がその責任と負担において管理し、
- ②それ以外は管理組合が管理

としているケースが多いようです。

(2) では、いかなるものが「通常の使用に伴うもの」に該当するのでしょうか。バルコニーの清掃や窓ガラスが割れたときの入れ替えはこれに該当します（標準管理規約第21条関係コメント③）。経年劣化による修繕はどうでしょうか。悩ましいところですが、裁判例では、「通常の使用に伴わないもの」とは「計画的に一齐修繕したり、住宅の性能向上のために一齐交換する場合」などをいうとし、経年劣化は「通常の使用に伴うもの」に該当すると判断しています（仙台高判平成21年12月24日\*センター通信297号16頁）。

### 2 窓ガラス等の開口部の改良

防犯・防音・断熱など性能向上等を目的として行う開口部（窓枠、窓ガラス、玄関扉等）の改良工事については、建物全体の統一性を図るため管理組合がその責任と負担において計画的に行うべきです（標準管理規約22条1項）。たとえば、複層ガラスやサッシへの交換、内窓または外窓の増設がこれに当たります（同コメント⑥）。

しかし、管理組合の資金不足などにより改良工事の実施が遅れる場合もあります。そのようなとき、結露から発生したカビやダニによるシックハウス問題に苦しみ、これを改善するため緊急に断熱性向上を図りたいと望む区分所有者がいるかもしれません。このような切実な要望に応えるため、計画修繕により直ちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、各区分所有者の責任と負担において先行的に工事を行うことができるよう、予め細則を定めておくことが望ましいといえます（標準管理規約22条2項、同コメント④）。細則の内容については、「開口部改良工事に関する細則モデル」<sup>(註)</sup>を参考にしてください。

### 3 具体的事例の検討

(1) 専用庭に植えられている樹木が成長して2階の日当たりが悪くなり、2階の区分所有者から管理組合に剪定の要請があった場合、どのように対処

すべきでしょうか。

専用庭の植木の手入れ等は専用庭の「通常の使用に伴うもの」に該当し、その専用使用権者がすることになります。したがって、管理組合は、専用使用権者（およびその賃借人）に対して剪定を要求すべきでしょう。

(2) サッシの戸車が老朽化により傷んで、サッシの開閉が困難になっている場合、専用使用権者は管理組合に修繕を求めることができるでしょうか。

経年劣化による修繕は「通常の使用に伴うもの」に該当し、その専用使用権者が自己の責任と費用で行うことになりますので、原則として管理組合に修繕を求めることはできません。ただし、他の住戸も同じように劣化が進んでいる傾向が見られるときは、管理組合が行う計画修繕としてマンション全体で交換することも可能です。この場合は管理組合が費用を負担します。

(3) 台風により物が飛来して窓ガラスが割れた場合や地震によりガラスにひび割れが生じた場合に、専用使用権者は管理組合に修繕を求めることができるでしょうか。

日常生活の中で発生した事象であり「通常の使用に伴うもの」に該当し、その専用使用権者が負担すべきで、管理組合に修繕を求めることはできません。ただし、管理組合が別の修理基準を設けて、「通常の使用」に該当しない取扱をすることは可能でしょう。(4) 区分所有者から、窓ガラスを防犯・断熱等の性能のよい強化ガラス、網入りガラス、二層ガラス等に変更したいとの申し出があったとき、管理組合はどう対処すべきでしょうか。

窓ガラスは共用部分であるため、区分所有者が勝手にその形状を変更することはできません。しかし、管理組合が計画修繕として改良工事を速やかに実施できない場合に、各区分所有者の責任と負担において実施できると、細則で認めていれば可能です。管理組合として区分所有者が変更を実施するための細則を定めることをお勧めします。

(5) 1階の各店舗に電動式シャッターが設置されていたところ、ある店舗のシャッターが壊れ閉まらなくなりました。管理組合が修理すべきでしょうか。

通常、シャッターは玄関扉と同じように専用使用部分になり（標準管理規約（複合型）7条2項2号）、通常の使用に伴う管理は専用使用権者が行いますので、シャッターの補修も専用使用権者である店舗所有者が行うこととなります。



なお、シャッターを管理規約で専有部分と規定することも可能であり、この場合は専有部分を有する区分所有者が修理することとなります。

## 5 専用使用部分の使用方法

### 1 専用使用に対する制約

専用使用部分は共用部分ですから、それらの通常の用法に従って使用しなければなりません（法13条、標準管理規約13条）。たとえば、バルコニーを荷物置き場として使用することはできません。

また、専用使用権は、区分所有者らの意思に基づいて成立するものである以上、合意・規約等によって定められた用法に限定されます。この点で、管理規約や使用細則で専用使用部分の使用方法をきちんと定めておくことが肝要です。使用細則の内容については、「専用庭使用細則モデル」<sup>(註)</sup>等を参考にしてください。

さらに、専用使用権は、当該共用部分の性質や区分所有者全体の共同の利益保持の観点からも一定の制約を受けます。

### 2 用法違反に関する裁判例

管理規約や使用細則で専用使用部分の使用方法を定めなかった場合に争いになることが多いようです。

#### (1) バルコニー

●東京地判平成18年8月31日 判タ1256号 342頁

##### i) 事案の概要

区分所有者がバルコニーの床にコンクリートを8～10cm打ち増しして、その上に大理石を敷設した上、既設のバルコニーの手摺りおよびアルミバーを撤去した事案

##### ii) 判決内容

「これらの行為により、バルコニーの耐久性、安全性の問題が生じていたことがうかがわれるから、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。理事長は、区分所有者の共同の利益に反する行為を行った区分所有者に対し、その行為の結果を除去し、原状に回復することができる」として、法57条に基づく原状回復請求を認めました。

●東京地判平成17年9月7日\* 判例秘書

##### i) 事案の概要

区分所有者が専用使用権の設定されたルーフパ

ルコニーに屋上庭園を設置していたため、管理組合が、その撤去を求めた事案

##### ii) 判決内容

本件マンションの全体の防水工事を行うために本件屋上庭園の撤去が必要であり、「被告が本件ルーフバルコニーに本件屋上庭園を存置していることは、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」として、法57条に基づく撤去請求を認めました。

#### (2) 専用庭

●東京地判平成22年2月22日 判例秘書

##### i) 事案の概要

区分所有者が専用使用権の設定された専用使用庭に建造物を設置していたため、管理組合が撤去を求めた事案

##### ii) 判決内容

マンション住民の多くが、当該建造物の撤去を望んでいること、当該建造物によって専用使用庭の北側部分がほぼ塞がれた状態になっていること、当該建造物がマンションに近接して建っているために災害時および防犯面における住民の不安が大きくなっていること等を理由として、当該建造物の設置はマンションの保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして管理組合の撤去請求を認めました。

### 3 具体的事例の検討

(1) バルコニーに物置を設置することができるでしょうか。エアコンの室外機はどうでしょうか。

バルコニーは火災など非常時の避難経路になること、重量物を置くと劣化の原因となること、修繕工事に支障をきたすことなどから、物置の設置はできません。

これに対して、エアコンの室外機の場合は、通常の用法の範囲内といえます。もっとも、室外機の置き方によっては、避難ハシゴ等の使用の邪魔になりますので、バルコニーの使用方法について使用細則で定めておくことが望まれます。

(2) 玄関前のポーチに自転車やその他の私物を置いてもよいでしょうか。

最近のマンションでは、廊下から数メートル後退させた位置に玄関を設けているケースがあります。この玄関前の部分が、門扉によって区切られていれば「ポーチ」、区切られていなければ「アルコーブ」と呼ばれています。門扉で区切られているポーチは、

「専用使用部分」扱いになっています。一般的にはその使用細則を設けてポーチの使用方法を定め、その細則に従って使用することとなります。

## 6 専用使用権の変更

専用使用権の内容の変更が「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」には、その区分所有者の承諾を得なければなりません（法31条1項後段）。

ここで「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」とは、「規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実体に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいう」とされています（最二小判平成10年10月30日\*判時1663巻56頁・シャルマンコーポ博多事件判決）。

以下、場合を分けて検討します。

### 1 専用使用料を有償化、増額する場合

(1) 無償であった専用使用権を有償化したり、既に有償であるがその利用料を増額する場合、「特別の影響」を及ぼすのでしょうか。

シャルマンコーポ博多事件判決は、「特別の影響」について上記の一般基準を示した上で、使用料の増額については、「増額の必要性及び合理性が認められ、かつ、増額された使用料が当該区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合」には「特別の影響」を及ぼすものではなく、専用使用権者の承諾を得ていなくても有効としました。

その後、多くの裁判例において、有償化や使用料の増額については、専用使用権者の承諾がなくとも有効とされています。しかし、有効とされる増額幅はかなり抑えられています。

#### (2) 裁判例

●東京高判平成13年1月30日\* 判時1810号61頁

無償の専用使用権（駐車場、外壁、屋上、非常階段）を、月額1万円～10万円へと有償化した決議につき、月額1,000円～1万円の範囲で有効としました。

●福岡地小倉支判平成13年8月31日\*

月額500円であった専用使用権（駐車場）の使

用料を月額7,000円へと増額する決議につき、月額4,000円の範囲内で有効としました。

●東京地判平成20年4月11日 判例秘書

月額260円であった専用使用権（事務所部分前面敷地）の使用料を月額2万円へと増額する決議につき、月額6,000円の範囲で有効としました。

### 2 専用使用権を消滅させる場合

(1) 専用使用権を消滅させることは、専用使用権者の権利を奪うものですから、一般的には「特別の影響」を及ぼすものといってよいでしょう。多くの裁判例も、専用使用権者の承諾がなければ無効であると解しています。

もっとも、具体的事情によって例外的に消滅が認められることもあります（仙台高判平成21年10月9日\* センター通信292号22頁）。

#### (2) 裁判例

●最二小判平成10年11月20日\* 判時1663号102頁（高島平マンション事件）

区分所有者が、分譲当初からマンションの1階店舗部分においてサウナ、理髪店等を営業しており、来客用および自家用のために駐車場の専用使用権を取得したものであって、残った駐車場だけではその営業活動を継続するのに支障を生ずる可能性があり、一方、他の区分所有者は、同人らのための駐車場および自転車置場がないことを前提としてマンションを購入したものであること等を考慮すると、専用使用権消滅により受ける不利益は、受忍限度を超えるものと認めるべきであり、消滅決議は「特別の影響」を及ぼすものであって、承諾のない消滅決議はその効力を有しないとしました。

## 7 まとめ

最後に、専用使用部分の修繕費用負担や使用方法については、それぞれのマンションの実情に応じ、管理規約や使用細則等で明確なルールを定めておけば余計なトラブルを回避できますので、是非作成してください。

※編註 ・本文中の※印のある判決文全文は、当センターが運営するマンション管理サポートネットに掲載しています。  
・本文中の「開口部改良工事に関する細則モデル」「専用庭使用細則モデル」は、マンション管理サポートネットに掲載しています。



# 管理組合の合意形成に関する 相談から

(公財) マンション管理センター  
管理情報部参与  
吉澤 邦彦



## はじめに

### 管理組合の意思決定と合意形成

マンションでは、区分所有者である組合員を含む多数の居住者が共同で生活をしており、組合員により構成される管理組合があります。この管理組合の運営は、総会や理事会という機関によって行われています。その運営には、当然に組合員の意思が反映されなければなりませんが、運営に係わる事項を決めるときに、組合員は多様であるので考え方が必ずしも一致するとは限りません。そのために管理組合の運営においては、組合員の意思をまとめていくプロセスが必要となります。最終的な決定は多数決によることになりますが、できる限り多くの意見の集約を図り円滑にまとめられるようにすることが望まれ、これが合意形成のポイントとなります。

### マンション管理の適正化に関する指針

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）第3条によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「適正化指針」）（後記（注）参照）には、管理組合の運営は、区分所有者の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つもので、そのために、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があること等が明示されています。すなわち、区分所有者である組合員間の合意形成の重要性が謳われています。

それでは、管理組合の運営における個別の事項について、合意形成を図るためには、どのような問

題があり、それらについて具体的にどのように合意形成を進めるのでしょうか。今回は3つの相談事例を通して、それぞれ合意形成をどのように進めるのかについて考えてみましょう。

## 1 管理費等の増額のための合意形成

**Q1** 管理費等の会計収支が、2～3年後には赤字となることが予想されます。その主な原因は、駐車場使用者の減少により駐車場使用料の管理費等会計への繰り入れ額が減少したことです。特に、修繕積立金会計は消費税の増額や物価上昇の影響もあり資金不足気味のため、修繕工事を繰り延べしている状況です。このため管理費等の値上げを行いたいのですが、どのように進めるべきでしょうか。なお、過去の総会では、値上げが否決されたことがあります。

**A1** 組合員が管理組合に納めている管理費等（管理費と修繕積立金）は、管理組合の財政を支える財源で、組合員は管理組合が決めた月額徴収額を毎月納めなければなりません。管理組合は納められた管理費等を管理組合の運営のための費用に充当しますが、組合員から見れば納めた管理費等が適正に使われているかは大きな関心事です。また、管理費等の値上げは組合員の金銭的な負担を増やすことになりますから、値上げすることに組合員の納得が得られ、かつ、その額も納得できるものとすべきでしょう。値上げが妥当であると組合

員が納得できるようにするには、妥当な管理費等の月額徴収額を決めることから始めます。つまり、この値上げについて管理組合内の合意を形成するためには、まず、値上げの理由、現在の徴収額が妥当でない理由を明らかにする必要があります。

### 妥当な管理費の算定

管理費の妥当な徴収額については、過去の支出の実績等から判断することになります。具体的には、過去の支出状況を把握するためにその内容を費目別に調査して、現時点で不要不急である費目の支出を削減し、残った費目についても支出額が過大であれば是正します。すなわち、管理費の妥当な必要額を算定し、増額分を決めます。

管理費会計からの支出の中で大きな比率を占める管理業者に支払う委託料の見直しについては、近隣のマンションの例、マンション管理士等の専門家の助言、他社からの見積もり入手等によって評価する等の方法もあります。ただし、委託料は安ければよいというものではありませんので、管理組合の支払い能力と、管理業者に求める委託業務の質との両面からの判断が必要となります。また、管理業者に委託している業務のうち、管理業者が外部の専門業者に一括外注しているような業務については、管理組合が直接発注することも、管理組合の発注業務に係わる能力を見ながら、検討対象となります。なお、見直しにおいては、決算時に赤字とならないよう若干の余裕を持たせる考慮も必要です。

### 修繕積立金の不足解消と長期修繕計画の見直し

修繕積立金の妥当な徴収額については、長期修繕計画を見直して計算し直します。ここでは、修繕工事内容や実施時期の見直し、工事費用積算の妥当性の検証、さらに、必要に応じて建物や設備の調査診断も行います。これらの検討作業には専門家の参加も検討しましょう。

大規模修繕工事等の大型工事の実施に際して修繕積立金会計の資金不足が予測されるような場合に、修繕積立金の額の値上げを先送りして、資金が必要となったときに一時金の徴収や借入れを行うという代案があります。しかし、一時金の徴収は、徴収の事務の繁雑さや支払えない組合員への対応が必要となります。また、借入の場合は、返済のために月額徴収額の値上げが必要な場合があります。このよ

うなことを説明して、修繕積立金の妥当な徴収額への増額が好ましいことを十分に説明することが適切です。消費税の増税や物価の上昇が費用に影響している場合、これらも説明しておきましょう。

### 管理費等の値上げの合意形成

管理費等の大幅な値上げが必要となったときは、一気に値上げせずに組合員が比較的合意しやすいように段階的に値上げすることも検討しましょう。なお、専有部分の広さが異なり共用部分の持分が異なる場合で、管理費等を共用部分の持分にに応じて負担する管理規約がある場合は、全戸一律の値上げではなく値上げ分を持分にに応じて決めることが必要です。

管理費等の値上げのための合意形成を進めるためには、適正化指針に記載されているように、組合員に対しての情報の開示や透明性の維持が必須で、以上で説明した検討経緯や計算根拠を組合員に示し、理解してもらうことが大切です。

そのためには、総会に諮る前に説明会を開催し説明することを勧めます。そこでは現状調査、検討経緯、長期修繕計画書や契約書類を含む関連情報等をできる限り組合員に開示し、十分に説明し、検討そのものへの信頼を得ることが重要です。

## 2 駐車場と駐輪場の増設のための合意形成

**Q2** 駐車場と駐輪場が不足しているため、敷地内の緑地の一部を駐車場と駐輪場の増設に充てる計画があります。しかし、組合員の中には緑地を減らすことに反対する組合員もいます。どのように進めるべきでしょうか。

**A2** 駐車場の運営では、敷地内の駐車場が不足しているため敷地内より高額な使用料の外部駐車場を使用している組合員がいる例や、駐輪場については敷地内の通路や空地の一部に違反駐輪している例も見られます。このような例は、敷地に余裕があるなら解消されるべきでしょう。

### 駐車場・駐輪場の増設

駐車場増設のメリットとしては、外部駐車場使用



者の利便性が向上し不平等が解消され、外部駐車場を使用していた組合員が敷地内駐車場を使用することになり管理組合として使用料収入が増加することや、来客用駐車場を設置できること等が考えられます。また、将来、駐車場に空きが生じたときは用法を変更し緑地に戻すこともできます。駐輪場増設のメリットとしては、通路や空き地の違反駐輪が解消でき見栄えが良くなる等が考えられます。

### 増設等の合意形成の進め方

既存の緑地の一部を駐車場や駐輪場に変更することは、敷地の用法の変更として総会の承認事項となり、増設が著しい変更とみなされれば特別決議事項となります。組合員の中には、駐車場を使用していない組合員やすでに駐車場を使用していて増設のメリットを受けない組合員、また緑地の削減を嫌う組合員もあり、このような組合員が多いと合意形成も簡単に進められず、総会の承認を得ることが難しい場合があります。

まず、駐車場と駐輪場の不足数やアンケート調査等で実態を調査し、この調査結果をまとめて全組合員に報告します。この調査結果を基に増設するかどうかを理事会で検討し、増設する場合は、駐車場と駐輪場の増設台数や増設位置と広さを決め、説明会での説明を経て総会に諮ることになります。

増設に消極的または賛成しない組合員に納得してもらうには、増設の必要性と上記の増設によるメリットを十分に説明することが必要です。敷地は共有する組合員が公平に利用できるような運営が求められますので、このことの説明も欠かせません。最終的には敷地の用法は多数決で決めることとなりますが、できる限り多数の組合員が支持する形が望まれますので、アンケート調査や検討内容を十分説明し合意形成を進めることが望まれます。

### 増設の影響への配慮等

駐車場の増設が大がかりなものとなると、新たに車輛の騒音、排気ガスやライトの灯り等の問題が生じることがありますので、そのようなときは、防護壁や植栽の設置等を行うなど影響を受ける組合員への配慮が欠かせません。

また、公平な運用や適正な使用料を記載した駐車場運用細則を制定して、公平な運用をルール化し合意を得ることも1つの方法です。

## 3 役員選任や役員資格の規定の改正のための合意形成

**Q3** 役員候補者は、立候補や理事会推薦によって総会に諮っていましたが、最近、立候補者がいなくなり理事会の推薦も引受け手もいなくなりました。このため同じ役員が数年間継続していますが、現役員も疲れてきて交替したいと言っています。ある理事から役員選任を輪番制にしてはとの提案がありますが、役員就任を嫌う組合員が受け入れるか心配です。どのように進めたらよいでしょうか。

**A3** 特定の組合員が長期間役員を務めることは、その役員に権限が集中し、弊害があると言われていきます。また、特定の役員に管理組合の運営業務が集中することや、長期間、特定の役員頼みになることは、その役員の善意に頼りすぎて犠牲を強いることにもなり好ましくありません。役員に就任すると、その役員は私的な時間を役員活動のために提供することになります。役員や組合員でも自分の時間を管理組合活動になるべく使いたくないと考える方が少なくないですが、もし、役員を引き受けてくれる組合員がいなくなったらこの管理組合はどうなるのでしょうか。組合員にはこうした現状の問題点を説明し、全組合員に他人ごとではないことを認識するよう説明することが望まれます。そしてこのような事態が起こらないうちに対策を講じるべきです。

### 組合員の分担による管理組合運営

マンションの資産価値を維持するためには、管理組合の運営の要となる理事会活動の充実が重要で、そのために理事会が継続的に運営されることが求められます。適正化指針の二・1や三（後記（注）参照）では、管理組合の運営は、区分所有者の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つとされています。管理の対象とする共用部分や敷地は全組合員が共有しているので、共有者全員が管理に参加する形が自然で、各組合員が分担して運営に係わることが望まれます。

### 輪番制の検討

組合員の全員が分担して管理組合の運営に関与

することの1つの対策として、役員の選任を輪番で行う方法が考えられます。輪番制では全組合員が順番で役員に就任することになりますから公平とも言えます。また、輪番が一巡すると全組合員が役員を経験したことになり、管理組合の運営についての基礎知識が身に付き管理組合の運営についての理解力が増し、全体的にレベルが向上して一定水準となります。その結果として、合意形成がしやすくなるでしょう。

ただし、輪番に該当する組合員が、健康上等の問題を抱えているようなときは、就任を免除する対策も求められます。当センターが発行している「理事会運営細則モデル\*」では、輪番制の条文例も記載していますので参考としてください。

役員の資格を管理規約で「現に居住する組合員」と定めている管理組合で、役員の成り手不足となっている管理組合では、管理規約を改正して、非居住の組合員や同居する配偶者や親族にも役員資格を与えるような対策も考えられます。このような改正では、組合員に役員の成り手不足の現状を十分に説明することが必要です。

## 4 おわりに

以上が、3つの事例での合意形成のプロセスとなりますが、これらの作業を、どの程度詳しく行うかは、対象となる検討課題における合意形成の難しさによります。詳しくすればするほどに、また作業の精度を上げれば上げるほど労力、時間や費用がかかります。検討課題の内容と、管理組合の能力を勘案して、多くの組合員が納得できる合意形成のための手段や方法を定めることが必要です。ここでは、手段、方法やどこまで作業を行うかも合意形成の対象となります。合意形成のためのこのような検討作業が膨大なため、理事会では十分に対応できないときは、専門委員会を設置して進めることの検討も必要です。

多くの管理組合で問題として抱えている組合員の管理組合運営への無関心は合意形成の大きな障害となります。この対策としては、理事会運営についての広報、総会開催前の説明会の開催、アンケート調査等による情報発信、また、総会での議決権行使書の活用による参画意識の向上、コミュニティ

活動による運営の円滑化等が考えられます。コミュニティ活動は合意形成に資する重要な手段で、防災や防犯活動に役立つのみならず、一般の管理組合の運営においても、合意形成を円滑に進める効果をもたらします。

合意形成のプロセスにおいて、組合員の中に反対意見が少なくないときや、理解が不足していると思われるときは、決定を急がないことも大切です。合意形成がどこまで進んでいるかを見極め、繰り返し説明することが肝心です。合意形成の原点は、情報開示により情報を組合員間で共有し、組合員の理解状況を見ながら透明性のある運営を結果を急がずに続けることだと思います。

**（注）適正化指針（抜粋）…適正化法第3条（前書き）**  
その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

**一 マンションの管理の適正化の基本的方向**  
1 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。

**二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項**  
1 管理組合の運営  
管理組合の自主的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

**三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等**  
マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。

※「理事会運営細則モデル」は、当センターが運営するマンション管理サポートネットに掲載しています。



## 耐震改修で安全安心な生活に取り組む

### 基礎データ

#### 荻窪コーエイマンション（東京都杉並区）

構造・規模	SRC造・地上9階・2棟（南棟・北棟）
築年数	1970年竣工（築45年）
戸数等	90戸
修繕積立金	月額420円／㎡
管理費	月額200円／㎡

### 精密診断の結果は「全面補強が必要」

**編集部** 荻窪コーエイマンション管理組合法人（以下、コーエイM）では、このたび耐震改修工事を計画され、現在工事中と伺いました。工事着工に至るまでの経緯や工法選定、組合員間の合意形成等についてご紹介いただければと思います。

まず、耐震工事をしようという動きはどのようなことから出てきたのですか。

**天貝晶子（荻窪コーエイM管理組合法人理事長）**

平成17年に、前年の新潟中越地震の影響か、組合員から声が上がったのが最初です。それで杉並区の耐震アドバイザー派遣制度を利用してNPO法人A（以下「A法人」）に相談したところ、耐震の簡易診断を勧められました。ところが「耐震診断でNGだとマンションの価値が下がる」という懸念の声が上がりがけなくなりました。

その後、平成22年に給水の直結方式への変更と給水管更新工事を行ったのですが、この説明会

の過程で組合員から耐震化に関する意見が再度出され、耐震工事を検討することになりました。

**編集部** その後、どう対応されましたか。

**天貝** そのうち杉並区で耐震簡易診断を無料でしてくれるという情報を得て、「無料なら」ということで、平成23年1月に簡易診断を区に申請して実施しました。

**編集部** 診断の結果はどのようなものでしたか。

**山田麻有美（荻窪コーエイM管理組合法人副理事長）** 「精密診断を受けた方が良い」とのことでした。この結果を皆さんに報告する一方で、精密診断にも杉並区の「助成金」が出るとの情報も周知しながら総会の承認を得ました。平成23年、診断の助成申請を行い、A法人に精密診断を依頼して、平成24年9月に精密診断の結果が出ました。

**編集部** Is値など結果はどんな内容でしたか。

**山田** Is値は0.24～0.3の箇所が多く、各階ともNGで、XYの方向によっても違うものの、「明らかに弱い箇所があるので全面的に補強すべき」というものでした。その間、東日本大震災を経験したこともあって「耐震工事をやろう」という機運が高まりました。

### 建替えではなく耐震改修を

**編集部** 築年が45年で耐震診断もNGであれば、建替えしようとの意見はありませんでしたか。

**天貝** 平成23年9月に新築時の施工会社に建替えにかかる費用等を聞いたところ、約11～13億円位で、また、既存不適格のため新たな建物は容積率等の法的制限により余剰床が確保できず、逆に70戸位に減少し一部の方は出て行くこととなります。さらに、建替えには10年位かかり、仮住居の確保など組合員の膨大なエネルギーと費用負担が必要となり、特に高齢の方には厳しい負担となると。

**山田** 建替えすれば耐震にもなるし様々な支援制度もあるようですが、改修をはるかに上回る費用が掛かり余剰床も見込めないのので自己負担金も必要となる。その点、耐震改修なら修繕積立金で賄えるし、借入も可能なので一時金を集めなくても済む。結局、建替えはやめよう、廃材等の廃棄物を出さ

ないで、今ある物を利用して百年マンションを目指しようということになった。

### 工法の変更で1年遅れる

**編集部** 精密診断の結果を受けて、耐震工事の具体的設計を行ったのですね。

**山田** そこです。いろいろありました。これまで耐震診断や耐震対策の相談を依頼してきたA法人の建築士Bさんとコンサルティング契約を結び、設計監理方式で従来工法による耐震改修案で進もうと平成25年2月の臨時総会に諮ったところ、「他の工法の検討」を求める強い意見が出されました。そこで理事会で再度検討することになりました。

**編集部** それでどうしたのですか。

**山田** 以前、東京都や杉並区のセミナーや見学会で得た耐震に関する情報の中に、ゼネコンのC建設の制震ブレース工法があった。そこで、C建設にコーエイMで制震工法が可能か、費用、工期はどうかなどを問い合わせたところ、できるとのことだった。これはC建設の特許工法で、従来工法より工期が短く助成金も増額され鉄骨も細くできるが、基本設計、実施設計、施工を一括して請け負う責任施工が条件とのことでした。

**編集部** 理事会ではどうしたのですか。

**山田** 従来工法に比べメリットの多いことから、平成25年7月の臨時総会で従来の耐震改修から制震工法へ、耐震補強委託業務をB設計士からC社へ変更することの承認を得て、設計が始まりました。

**編集部** C建設との基本設計、実施設計と施工の3つを併せた契約の費用は、いくらぐらいでしたか。

**天貝** 施工が2億2,300万円、基本設計と実施設計を併せて南北両棟で1,700万円でした。ところが、翌年1月になって、C建設から「評定機関※の認定が得られない」との報告がありました。

**編集部** 何がだめだったのですか。

**山田** コーエイMは北棟と南棟の2棟がエキスパンションでL字型につながっています。両棟の間が7.5cmしかないため、制震工法では地震等のときの大きい揺れで南北棟の接触損傷を防げないとの理由でした。評定機関からは「北棟を従来の耐震工法」に変更してはとの助言がありました。

**天貝** 居住者の皆さんには制震工法で行うことで進めていましたから、説得するのが大変でした。それでも平成28年3月の助成金の申請期限に何とか間に合わせるためにできるだけ早くやらなければ

と説得して、何とか平成26年5月の総会で了解をいただきました。あちこちに相談に回って、結局1年遅れで設計のやり直しが始まりました。

**編集部** ところで、この制震工法と耐震工法では具体的にどう違いますか。

**山田** 違いは、摩擦ダンパーと鋼管ブレースを使うことです。それと耐震工法は地中に基礎を構築するのに対し、この制震工法は基礎を構築しません。また、ブレースを取り付ける鉄骨の枠組みはベランダの外側に鉄骨を取り付けますからベランダは従来のまま使用できます。ただし、鉄骨枠を取り付けるための補強でバルコニーの上げ裏を多少厚くするので各々の上下の空間が少し詰まるだけで、他の長さ深さはそのままです。なお、耐震の枠と制震の枠取り付けで鉄骨が建つ箇所は東側と南側だけです。でも住んでしまえば従来と同じような感じになると思いますね。

### 【制震工法と耐震工法】

- 制震工法（地震力を吸収させる装置をつける）  
大地震のちから（エネルギー）を吸収する（厳密にいうと熱などの別のエネルギーに変換する）装置を建物の骨組みに取り付ける方法。
  - 耐震工法（耐えるよう強くする）  
既にある建物の骨組自体を直接強くし、大地震の揺れに対して建物の骨組みが踏ん張って耐えるよう改善する耐震改修方法。
- ※詳しくはセンター通信平成24年10月号346号（P6～9）をご参照ください。  
また、「マンションの耐震工事の進め方」を基礎講座として、平成24年8月号～11月号に掲載していますのでご参考としてください。

※評定機関 耐震診断および耐震改修計画が適切に行われていることを評定する第三者機関。東京都の場合、耐震改修の計画の認定に際して、東京都と協定を締結した専門機関によりあらかじめ評定を受ける必要があります。

### 工法変更にもなう合意形成

**編集部** 評定がダメで1年間準備が伸びたことで、管理組合内ではどうでしたか。

**天貝** もう怒り心頭です。「できると言って5～6ヶ月かって設計しながら今さらできないなんて、いくら何でもひどい。契約は破棄だ設計料返せ。」とか(笑)。

**山田** それと、助成金を受けるには杉並区のOKが出ないとダメで、それに大変時間がかかります。さら



荻窪コーエイマンション（イメージパース）



に、自前の資金だけではできないから、住宅金融支援機構に相談しながら資金計画を立てて、平成27年3月の総会で予算等を含めてOKをもらい、区役所に総会を通ったことの書類を提出し、4月に「助成金が出ますよ」との通知をもらい、正式に契約を結びました。実質1年延びてしまって大変でした。

**編集部** 助成金はどのような内容ですか。

**天貝** 窓口は杉並区ですが東京都の助成金で、前面道路の環状8号線が特定緊急輸送道路のため耐震化支援事業による助成金を受けられます。平成28年3月までに完成と決まっていたので、これを受けるために早く進めてきたわけです。

**山田** 消費税等を除く工事費の6分の5を東京都が助成するという情報を平成23年10月頃から得ていて、都庁や区役所の窓口に足繁く通って情報を集めました。

**天貝** はっきりした情報を得られないため、顔なじみになるぐらい通いました。「また来たのか」というぐらい（笑）。

**山田** それに、この工法は特殊工法なので助成金の単価が高く、㎡当たり8万円が上限で、従来の工法では4～5万円です。

**編集部** 用意周到に準備されて、それでやり直しですか。

**山田** でも、期限まで工事が終わり支払いも終わる必要があったので、新たに仕切り直しをして設計を初めから行い工事会社の選定もこれからとなると、助成金申請の時間がなくなってしまいます。

**編集部** 助成金申請期限を最優先にした訳ですね。

**山田** そう、時間との勝負だったので、C建設に設計変更を依頼することになった。とにかく耐震工事を

することが大前提で、コーエイMに長く住んでいらっしゃる高齢の方などは東日本大震災もありましたから、少しでも早くという気持ちが強く、「まだなの」という声をよく聞かされました。

**天貝** 工法が変わっても早くやりたいという意見が強かった。ただ、従来の耐震工法だと金額が高く、安い制震工法にしたのだから…。

耐震工法だと基礎を作って鉄骨柱を立てますから、その分工事的には高くつき、大震災後の材料費や工事費の値上がりもありました。

**編集部** 助成が少なくなる上に、工事費が上っては負担が増えるばかりで…。

**天貝** 多分できなかった。だから北棟を従来の耐震工法に設計変更して、それから評定が取れるまで9ヶ月かかりました。その前に臨時総会を開いて皆さんの意見を聞いたり、別の設計士の意見などを聞き集めて説明会を開くなどで2ヶ月かかりましたね。

**山田** 結局、北棟は耐震工法、南棟は制震工法でと工法の変更を認めてもらったのが平成26年5月の定時総会でした。

**編集部** そこから実施設計を始めたと。

**山田** いや、同時並行です。それで平成26年11月に評定が取れたら、全体の工事費用が分かりますよね。それを総会で承認を取らなければいけなかったのですが、それが大変でした。

**編集部** 工事金が大幅に上がったとか。

**山田** 今度は施工だけで前回は大幅に超える3億5,000万円という金額が出てきた。それを皆さんに説明したところ、「そんな法外なことがあるか」「理事会が弱腰だからだ」と言われ、「材料費と人件費の値上がりが大きい」と説明しても「お前たちがグズグズしているからだ」と言われてしまう。それで設計士に聞いて値上がりした数値を説明会で話したところ、納得する方、「そんなゴチャゴチャ言っているうちに地震が来たらどうするんだ」という方、「とにかく早くやれ」と言う方もいて、結局「やりますかね」となって総会に諮った。

**編集部** 金額が出てきたのは評定の後ですか。

**山田** 後ですね。ずっと聞いてきたけど「評定を通らないと積算ができない」と。

**天貝** 「どんな数字でもいいから」と聞いても出してくれない。その時は本気で「いい加減にしろ!」と思った（笑）。

**山田** そこで値段交渉をしました。余計な物は減らし、出入りの工務店に頼める簡単な工事は全部除けと言ったり、最後には「削るぞ」と強く言ったりもしました。

**編集部** 効果はありましたか。

**山田** C建設も考えたらしく、「全部まとめてこのくらいで」という数字を出してきた。それを設計士に見せたところ、「かなり勉強したようですね」という意見をいただいたものだから総会に諮った。

**天貝** それで、平成26年12月皆さんに説明をして、

平成27年3月の総会でゴーサインをもらって契約できました。

## 資金調達に助成金と借入金を活用

**編集部** 工事の費用はどのぐらいですか。

**山田** 3億5,000万円を値引きしてもらって3億3,700万円になりました。国の補助（国土交通省の耐震対策緊急促進事業）が出るか出ないかは3月の段階では分からなかった。

**編集部** 内訳はどのような…。

**山田** 助成金は全部で約2億4,400万円で、東京都の緊急輸送道路の約2億2,600万円、国は約1,800万円です。それと、地震でドアが開かなくなるのと避難路を確保するために、ドアの更新と45年経っている鉄骨の非常階段の補強をしました。

**編集部** それぞれの工事金はいくらでしたか。

**天貝** ドアが1,370万円、階段が740万円でしたが、これは助成の対象外です

**編集部** 工事の資金で、助成金を除いた分の調達はどのように。

**天貝** 残りは約1億600万円で、住宅金融支援機構からマンション管理センターの保証で1億円の借入をして、修繕積立金600万円を充当します。ただし、支援機構の融資実行は工事金の支払後となりますので、工事金支払いのために銀行からのつなぎ融資3,000万円を利用します。

## 合意形成に理解を深めるよう工夫する

**編集部** 居住者へ合意形成のための説明会をどのように実施されましたか。

**山田** 1年に3～4回のペースで開く一方、理事会主催で「マンションの将来を考える会」のような非公式に何でも言える会を月1回のペースで開きました。そこでは「〇〇から金を借りたらどうか」「〇〇に相談したらどうか」のような自由な意見も出され、皆さんに関心を持っていただけて良かったと思っています。

**編集部** 出席者はどの位でしたか。

**天貝** だいたい土曜日の夕方に開始と終了の時間を決めて開催しました。幸い近所に区の集会所があったので利用したのですが、20～30人は出席されていましたね。

**編集部** 結構多いですね。

**天貝** 声掛けや張り紙などで積極的に案内しまし



天貝晶子理事長



山田麻有美副理事長

たからね。理事本位の集まりと思われたいよう「皆さんが納得できるよう説明と議論ができる場を用意しました」と、分かっていたるようにしないとなかなか出席されませんね。

**編集部** 広報紙のようなものは発行されましたか。

**山田** 「現在はこのような状態です」というプリントを2ヶ月に1回ぐらい出して皆さんに報告しています。工事が始まってからは月1回のペースですね。「ベランダを片付けてください」とか「〇日はゴミ出しの場所が変わります」とか、工事会社と打ち合わせしながら、「読んで良かった」と日常生活に役立つ情報を心掛けて、色やレイアウトを変えるなど工夫しています。「あ、またいつもの文書かあ」と思われると読まずに捨てられてしまいますから。

**編集部** どのようなことに注意をされていますか。

**山田** コーエイMは2棟ですから、住んでいる条件が違います。ほんのわずかな違いですけど、それをまとめて記事にしまうと、「どうせ自分は関係ない」と関心を持たなく読まなくなる。それで、「北棟の方に」「南棟の方に」と題して自分に関係する箇所は読んでくれるよう工夫しました。読まないでいちいち管理員に聞きに来る人が多いので、囲み記事などで目立つようにして「〇〇については自分で見てください」とか「〇〇については直接電話をしてください（電話番号付き）」などのようにしています。

**天貝** それと、何回も言わないと伝わらない。ちゃんと聞いたり読んでくれる人はなかなかいない。自分が当事者でないと真剣になってくれない。だから、何回も繰り返して言うことが大切です。それから腹を立てないこと。発信する側はイライラせずに、繰り返し耳にタコができるぐらいに（笑）。

**山田** 説明会でもそうですが、何かを伝えようとしても簡単には理解してもらえないし、分かったつもりでも納得していないことが多いと感じられます。そこで、相手方が本当に理解し納得してもらうよう、意思を伝える工夫と努力を丁寧に何度も根気よく重ねることが大事だと思います。



工事中の北棟



# マンションの鳥害対策を考える

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 今井 金美



## 1 はじめに

マンションにおける鳥害のほとんどは、ドバトとカラス類によるものです。どちらも餌供給の多くを人に依存し、人慣れが生じています。他の野生生物問題も餌付に始まり、人慣れした個体によるものです。ドバトは天敵のカラス類から身を守るため、より人に近づき身を隠せる場所をねぐら・営巣場所として選びます。このため、マンションを最適な場所として選んだ結果、生息・飛来が多くなり、糞による悪臭、不快、不衛生が問題となっています。

## 2 現状

### ドバトによる被害状況

ドバトによる被害は、マンションをねぐら・営巣場所とするため、ほとんどが糞による汚損が問題となっていますが、鳴声が問題となる場合もあります。生息場所としては南面より北面が多く、これはバルコニーへの人の出入頻度が関わっていると思われます。マンションでは空室のバルコニーも生息確率が高く、人の気配で判断していると言えます。また、バルコニーに簡易倉庫、室外機等が設置してあると潜みやすくなるため、生息が多く見られます。

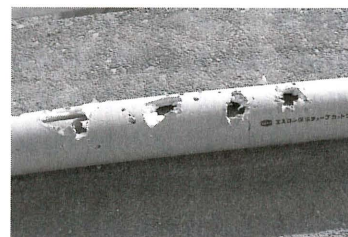


多くの管理組合では、飛来初めは個々で対策を実施するようにすすめています。このため、個々でテグス、剣山、ネット等を設置していますが、あまり効果をあげていません。ネットを設置し、完璧に飛来がなくなった場合でも、他の部屋へ移動しただけの場合が多く見られます。数年後に繁殖により生息数が増加し被害が拡大してから、管理組合として、マンション全体の対策として検討しているの

が現状です。最近では、大規模修繕工事にあわせて対策を実施するケースが多く見られます。

### カラス類被害状況

一般的にカラス類による被害は、営巣時におこる人への威嚇が知られています。5月～7月上旬くらいまで被害が多く、カラス類への恐怖心を抱く原因でもあります。



配管保護材への穴の被害

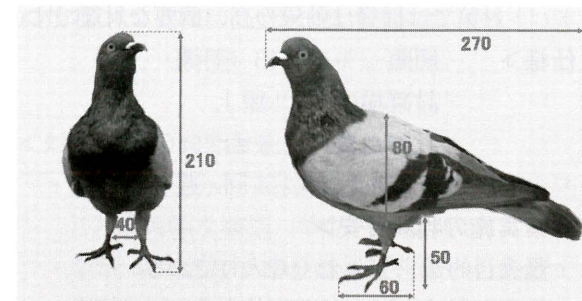
また、バルコニーからハンガーや巣材に使えそうなものを持ち去ることもあります。この時、カラス類に対し追い払いや威嚇すると、中には顔を覚えられ付きまとわれる人もいます。結果、ノイローゼになる人や、引越しを余儀なくされる人が毎年出るようです。建築物への被害は多種に渡り、管理者を悩ませています。屋上防水に穴をあけたり、シールを突いたり、保護材を壊したり等です。他に、貯食行動に伴うものとして、屋上緑化、鉄骨の耐火被覆材の損傷があります。これは、余分な餌を一時隠しておく行動で、緑化床を掘って中に餌を隠したり、耐火被覆材の中に隠します。結果、植物が枯れたり、耐火被覆材が落下し効果の無いものとなってしまいます。

### その他

最近、マンションの屋上緑化場所において、ウミネコの営巣が広がりを見せています。カラス類より威嚇が激しく、糞害と併せて問題となりつつあります。

## 3 特徴

ドバトとカラス類の特徴を表1、2に示しました。ドバトは伝書鳩と同じように帰巢本能が大変強いことを他の特徴と併せて理解した上で、対策を実施することが成功のポイントとなります。

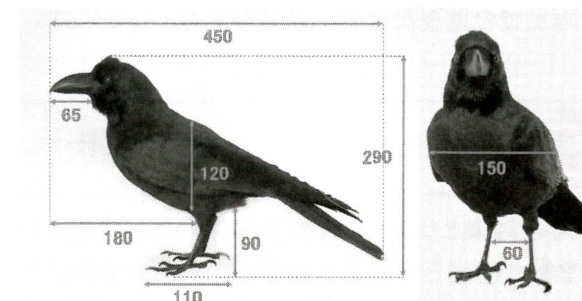


ドバト (mm)

表1 ドバトの特徴

項目	ドバト
体長	270mm
体高	210mm
足高	50mm
繁殖期	一年中
営巣場所	駅舎、集合住宅、工場、倉庫、高架下、橋脚等
産卵回数	4～5回/年
産卵数	1～2個/回
餌	主に穀類(種子・菓子等) ※人に多くを依存
その他生態的特徴	帰巢本能が大変強いので、営巣個体は建物に執着する。 壁面より50mmの凸部あるとねぐら入りが可能である。金属は45度、コンクリートは60度以上の確度がないととまることが可能。
被害	糞害(悪臭、不快、不衛生) 健康被害(クリプトコックス症、オーム病等)*
被害箇所	バルコニー内、ひさし上部、出窓上部、はり上部、吹抜内部、換気口内部、窓枠上部等

※クリプトコックス症：ハトの糞便に潜む真菌(カビ)の感染を原因として起こる感染症。  
※オーム病：オームクラミジアの感染により生じる感染症。感染鳥類からの排泄物、汚染羽毛、糞便の塵芥の吸入により感染する。



ハシブトガラス (mm)

表2 カラス類の特徴

項目	カラス
体長	ハシブトガラス450mm ハシボソガラス400mm
体高	ハシブトガラス290mm ハシボソガラス270mm
足高	ハシブトガラス90mm ハシボソガラス80mm
繁殖期	3月～7月 2月～6月
営巣場所	樹上、鉄塔、電柱、照明灯、屋上等
産卵回数	1回/年
産卵数	1～5個/回
餌	雑食
その他生態的特徴	10月下旬～2月上旬までは大規模ねぐらへ集まる。 繁殖時期はなわばりを形成するため、なわばり内に位置する建物への飛来頻度は多くなる(被害も多くなる)。
被害	糞害、シール・保護材破損、威嚇 健康被害(クリプトコックス症、オーム病等)*
被害箇所	屋上、アンテナ、高架水槽、設備機器、屋上緑化、耐火被覆材等

## 4 対策実施の基準

鳥害防止の対策を講じるかどうかの判断基準の一例を、表3、4に示しました。

表3 周辺の状況から診断

項目	対策の必要性	
	高い	低い
・駅、神社、公園、高速道路、橋との距離	近い	遠い
・周辺の生息状況	多い	少ない
・周辺の対策状況	多い	少ない
・周辺での餌付け	ある	ない

表4 建物の状況から診断

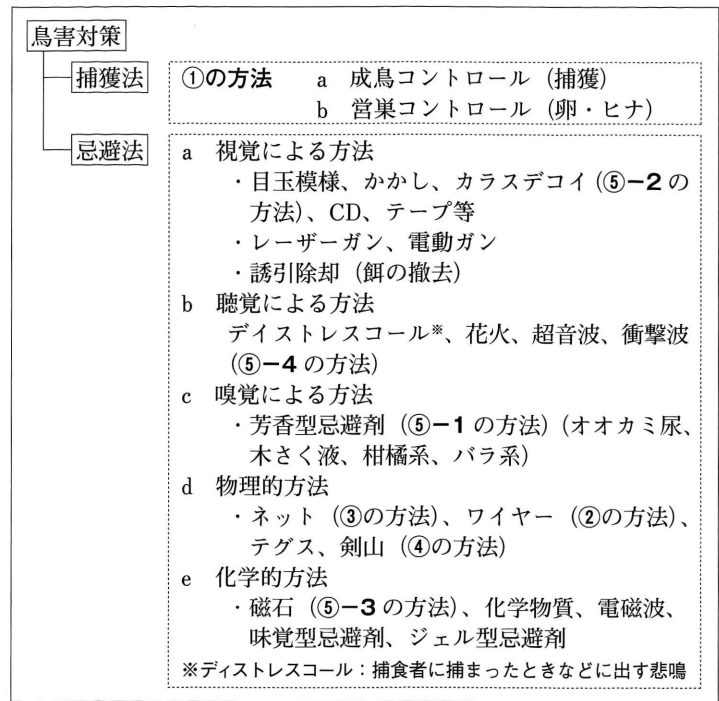
項目	対策の必要性	
	高い	低い
・現在の飛来目的	営巣 ねぐら入り	日中の飛来 (採餌、休憩等)
・現在の飛来数 (営巣、ねぐら入り)	多い	少ない
・吹抜	ある	ない
・梁が露出	ある	ない
・ひさし	ある	ない
・出窓	ある	ない
・サービスバルコニー (室外機置場)	ある	ない
・棟間距離	狭い	広い
・空室	ある	ない
・建物内餌付け	ある	ない



この場合、営巣しているか、していないかが対策・計画上的の重要なポイントとなります。

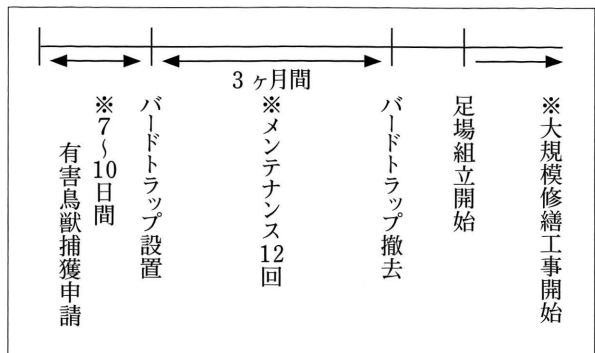
## 5 対策の方法

鳥害対策として考えられる具体例は、次のとおりです。



### ①バードトラップシステム（バードトラップによる捕獲）

※この方法は、所轄官庁より「有害鳥獣捕獲許可証」を取得する必要があります。



ドバトは帰巢本能が大変強いので、営巣、ねぐら入りした個体は建物に執着します。このため、現在の飛来箇所へ物理的な対策（飛来、侵入防止）を実施しても未対策箇所へ移動します。よって新たな被害が発生し、根本的な対策に



はなりません。

ドバト対策では捕獲は効果の高い重要な対策です。

- ＜仕様＞
- ・期間 3ヶ月間
  - ・設置場所 屋上
  - ・設置台数 1台
  - ・メンテナンス 1回/週

### ＜対策実施の判断目安＞

- ・飛来目的が営巣、ねぐら入りである。
- ・被害が拡大傾向にある（複数箇所の被害）。
- ・確実に現在の被害をなくしたい。

### ＜注意事項＞

- ※所轄官庁より許可を取得して捕獲を実施するとしても、居住者の中には愛鳥家と称し、反対する人もいることを考慮する必要があります。
- ※カラスの捕獲施工の場合、現状より多く誘引してしまう場合もあります。調査の上、判断する必要があります。

### ②ラインシステム（防鳥ワイヤ設置）

鳥類は、飛来初期は高所外周端部へ飛来し、安全を確認します。何度かくり返し安全と知ると下階へ移動し、ねぐら入り、営巣を始めます。このため、高所外周端部へ防鳥ワイヤを設置すると下部の安全が確認できないため、執着することはほとんどありません。

ただし、現在飛来している状況で設置しても、ほとんど効果がないようです（新たな飛来個体には有効です）。

- ＜仕様＞
- ・防鳥ワイヤ Φ0.8～1.0
  - ・色 黒、玉虫色
  - ・材質 SUS

### ＜対策実施判断＞

- ・新築時に設置
- ・現在飛来が無いことを確認の上設置。
  - ※周辺状況、建物構造上今後の飛来確率が高い場合
- ・生息、飛来がある場合は、捕獲終了後に設置。

### ③ネットバリアシステム（防鳥ネット設置）

開口部に対して、完璧に侵入を防止することができます。

ただし、現在問題になっている箇所へ設置しても、未対策箇所へ移動し、新たな被害が発生させます。特定の場所へ絶対に侵入させたくない場合、または



全域へ設置することによって効果は有効となります。

- ＜仕様＞
- ・網目 40×40、15×15
  - ・材質 ポリエチレン、ポリプロピレン

### ＜対策実施の判断目安＞

- ・開口部等ネットの設置により確実に侵入を防ぐことが可能な構造（吹抜・外階段等）。
- ・全域への設置予算が可能（一部への設置では全体として効果は期待できません）。

### ④プロテクターシステム（剣山タイプ設置）

防鳥ワイヤを設置するには距離が短く、複雑な構造の場合有効な対策です。

ただし、ドバトにおいて、営巣場所に対しては効果が無い場合もあります。それほど帰巢本能が強いと言えます。

### ＜対策実施の判断目安＞

- ・目立たない場所（人目につかない）。
- ・他の対策が難しい。
- ・部分的な対策にとどめたい。
  - ※建物全体的効果を望まない場合

### ⑤その他

#### 1) 忌避剤

臭い、ベタ付感等で寄せ付けないことを目的としています。ホームセンター等でも販売され、手軽に入手・設置できます。価格も安価で、一般の方が自分で対策を検討するのに適しています。

しかし、効果が期待できる品物は少なく、効果期間も短いです。一部、ジェル・粘性剤に効果が期待できるものもありますが、設置後の回収が難しく、建物を汚す結果となります。ゴミが付着する等、効果期間も短いことから、専門的立場からは、使用には問題があります。

#### 2) デコイ

かかし、目玉風船、カラス模型等は、一般的には農業関係で広く使用されています。効果は一時的なため、建物での使用には不適と思えます。



#### 3) 磁石、超音波等

磁石や超音波は鳥害に対していかにも効果がありそうに思えます。実際は、ほとんど効果がないのが現状です。なお、超音波は鳥類には聞こえません。

### 4) 威嚇用機器

有声音による威嚇（追い払い）機器で単純に音量により脅すものと、デイストレスコールを使用したものがあります。デイストレスコールは天敵の威嚇音や対象鳥の悲鳴等を発声させるもので、対象種ごとに音は異なります。

音量にて脅すものについても、単に音を大きくしても効果は低く、衝撃波と言われる振動を感じるような音が必要となります。どちらもマンションでの使用には不適と思われるます。

## 6 最後に

ドバト対策をあきらめている方も多い中で、確実に効果を上げているのが、「捕獲+防鳥ワイヤ設置」です。マンション全体で対策を実施した結果であり、予防対策としても防鳥ワイヤ設置が有効です。

飛来初期は、個々の対応とする考え方を改める必要があります。はじめから管理組合が建物全体の問題として取り組むと被害が拡大することなく、快適な環境が保たれます。まずは、物理的対策のみを勧める会社ではなく、知識豊富な野鳥対策専門の会社等に相談することをお勧めします。

表5 対策別効果判定

	区 分	対策内容	効果判定	備 考
効果的な対策	捕獲	・銃による捕獲	有	・実施場所、期間は限定される（少ない） ・その後の威嚇に繋ぐことが可能
		・箱わなによる捕獲	有	・どこでもいつでも実施可能 ・設置場所の選定及び誘引餌によって効果が大きく変わる
		・営巣コントロール	有	・生息数を抑えると同時になわばりを放棄させることが可能
	誘引物除去	・餌等誘引物除去	有	・処分箇所へのネット設置 ・ゴミ集積所へBOX型設置
	侵入防止	・防鳥ネット前面設置	有	・完璧に侵入防止可能
	飛来防止	・防鳥ワイヤ設置 ・剣山設置	有	・ドバトの営巣個体には効果なし
一時的な効果	視覚	・威嚇 ・追い払い	有	・姿を見せずに実施するとより長期間効果的
		・デグス設置	（有）	・一時的効果あり。設置間隔で効果期間を延ばせる
	聴覚	・かかし、目玉模様 ・デコイ等	（有）	・一時的でありすぐ慣れる ※延長方法、時期、組合せ等で効果期間を延ばせる
		・爆音器	（有）	・家畜、周辺住民へ配慮必要
効果低い	その他	・忌避音声	（有）	・対象種類ごとに違う ・一時的ですぐ慣れる
		・忌避剤	（有）	・一時的効果があるものもあるが、ほとんど効果ない。建物を汚す。
		・磁石 ※形状に左右される	（有）	・磁石の効果より、視覚的な効果あり
		・超音波機器	効果なし	・鳥類には聞こえない
		・電磁波	効果なし	・磁石を感じることでできても、不快には繋がらない

（註）有：最低1ヶ月以上効果が持続する。  
（有）：1ヶ月以内に効果がなくなる。または薄れる。  
この表は筆者の試験および施工実績結果に基づくものです（あくまで目安です）。



# 事例でみる建物等の適切な維持管理と法的責任

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美



このシリーズは、当センターで実施しているマンション管理問題の勉強会等で議論された、法令上解釈の分かれるような案件（判例や法令ではこうだ、と紹介できない諸点）に関する、佐藤貴美弁護士の検討結果を掲載するコーナーです。皆様がこれらの問題に直面された際に参考とされ、更に議論が深まることを期待します。

## 1 建物等の維持管理とその意義

管理組合が行うマンション管理の中心業務として、建物や共用部分、敷地等の維持保全等を図ることが挙げられます。日常的に清掃・点検等を行うとともに法令で定められた点検を実施し、必要に応じて不具合箇所等の修繕を行い、さらに、定期的に大規模な修繕等を実施することによって、安心安全な建物の居住利用関係の維持や建物としての資産価値の維持等が図られることになります。

ところで、建物のような土地上の工作物については、その設置や保存に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があった場合、その瑕疵を原因として第三者に損害を生じさせたときには、その工作物の所有者および占有者は損害賠償責任を負うことになります。そしてこの場合、所有者は、瑕疵の存在につき過失がなかったとしても免責されません（民法717条<sup>（編註）</sup>）。建物等につき必要な管理がなされないことによって瑕疵が生じた場合には、保存上の瑕疵に該当します。そして、区分所有建物においては、建物の設置・保存に瑕疵があり「工作物責任が問題」となる事故等によって他人に損害を生じさせた場合には、その瑕疵は共用部分の設置または保存に瑕疵があるものと推定され、専

有部分の瑕疵に当たる旨の反証がない限り、全区分所有者がその持分に応じて負担に任ずることになります（区分所有法9条・19条）。

したがって、建物等の維持管理を適切に行うことは、万が一の際の法的リスクの回避という点においても重要な意義を有するところです。

そこで本稿では、建物等の保存上の瑕疵に起因する工作物責任が争われた裁判例を紹介しながら、建物等の維持管理において留意すべき点などを考察していきます。

※編註 民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）抜粋

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

## 2 バルコニー（ベランダ）等の清掃・管理に係る事例と留意点

マンションの一室のベランダに溜まって溢れた雨水が室内に浸水し、その雨水が同室真下に位置する別の住戸に浸水し、その住戸の居室、家財に被害が生じたことから、階下住戸の住人が、

浸水原因となった部屋の所有者および占有者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

漏水が生じた際の雨の状況は、1時間あたりの降水量が35ccを超え、場所によっては50ccを超える豪雨が2時間ないし3時間続くという、通常の予測を超えたものであったところですが、裁判所は、忠実に南側排水口および東側排水口の塵芥を完全に除去していれば発生を回避できた可能性を否定することはできず、少なくとも本件のような大きな損害を回避できたことは明らかであること、漏水が発生したベランダの東側の排水口はサンルームの構築により塵芥の完全な除去が容易でない状況となっていたことなどから、当該ベランダにつき保存上の瑕疵があるとして、工作物責任を認めました（ただし、豪雨という自然力と建物の瑕疵とが競合して損害が生じたとし、その損害に対する自然力の寄与度を5割として、損害賠償額は請求額の2分の1と認定しています。）（東京地裁平成4年3月19日判決\*判タ809・182）。

マンションの管理業務には、共用部分の日常的な点検・清掃等が含まれますが、本件のように清掃等が不十分であった場合には、保存上の瑕疵とされる場合がある点に注意が必要です。

本件は、共用部分であっても専用使用権が設定されているベランダの通常の管理の問題であったため区分所有者が責任を負いましたが、専用使用部分以外の共用部分については管理組合が全面的に管理を行いますので、日常的な管理はもちろんのこと大雨等が予想されるときなどは改めて確認等をするなど、適切に対応しておくことが大切です。また、共用部分や専用使用部分に何らかの設備を新たに設置する際には、日常的な管理への影響も考慮しつつ、設置の有り方等を検討することも必要でしょう。

## 3 屋上等からの落下物に係る事例と留意点

道路上を歩行中の通行人が、折から通りかかった自動車を避けるため道路脇の積雪の上に登った際、建物の屋根の上から長さ約9メートル、幅約70センチメートル、厚さ約15センチメートルの氷盤が頭上に落下して死亡したことから、被害者遺

族が、その建物の所有者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

裁判所は、その建物の道路側の屋根には、庇から約50センチメートルのところには雪止め装置が施されていたものの、その雪止めよりさらに道路側に付着している氷盤の落下を防止するための設備等はないこと、氷盤の落下する付近一帯に通行人が立入ることのないような方策が構じられていなかったことなどから、その建物の保存については瑕疵があるとして工作物責任を認めました（旭川地裁稚内支部昭和48年11月15日判決判時736・88）。

この事例のように、工作物責任を検討するに当たっては、想定される被害者には「通行人」も含まれますし、建物等の物理的な瑕疵に限らず、その時点の実際の状況等において安全確保のために必要適切な措置がなされたかといった具体的な対応についても問題とされることに注意してください。

さらに、前記2の事例もそうですが、大雪や台風などの予測を超えた自然力によって損害が生じた場合であっても、建物等に瑕疵があることと競合して損害が発生・拡大したときには、工作物責任が生じる可能性があります（ほかにも、台風のため屋根瓦が飛散し、隣家に損害が生じた事故につき、工作物責任が認められた事例（福岡高裁昭和55年7月31日判決判時992・71）や、地震で倒壊して建物の居住者が死亡した事故につき工作物責任が認められた事例（神戸地裁平成11年9月20日判決判時1716・105）があります。）。

区分所有建物であるマンションの屋上や外壁等は、原則として管理組合が管理することになりますので、積雪対策なども含め、落下物が生じないように対応を心掛ける必要があります。とりわけ、屋上やベランダに設置された物や飛散のおそれのある看板等については、ゲリラ豪雨が頻発する季節や台風シーズンの前などにおいて、十分に点検等を行い、必要な対応をしておくことが大切です。

## 4 防災設備等の設置の有り方等に係る事例と留意点

高層賃貸マンションの廊下に備え付けられてい



た消火器がイタズラで投げ捨てられ、隣家の屋根を破損したことから、隣家所有者が賃貸マンションの所有者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

裁判所は、消火器も「土地上の工作物」にあたるとしたうえで、消火設備の設置方法の適否は、「建物の立地条件（周辺事情）、種類、構造、用途、イタズラによる危険性の有無・程度等を総合的に検討したうえで、「作動され易いが、イタズラされ難い」要請に合致した設置方法がとられているか否かによって判断されねばならない」とし、「本件では例えばボックスに格納するとか、パイプスペースに収納するなどの設置方法をとらずに、持ち運びに安直な「移動式消火器」を単に高層階のオープン式廊下の壁にそのまま立て掛けておいたこと」は、保存に瑕疵にあたるものとして、賃貸人である所有者の工作物責任を認めました（大阪地裁平成6年8月19日判決\*）。

区分所有建物であるマンションでも同様のケースは想定されますので、消火器等の設置については、「作動され易いが、イタズラされ難い」設置方法を検討することが大切です。

## 5 屋上等の管理に係る事例と留意点

深夜、友人とともに賃貸マンションの屋上に上っていた当該マンションの住人の一人が、下の階へ降りようとしていたときにバランスを失って転落死したことから、被害者遺族がマンションの所有者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

裁判所は、屋上の周囲には柵はなかったが、屋上の上り口にあたる最上階階段入口に柵状扉が設置されていたこと、居住者および外来者が右階段を利用して屋上へ上ることを禁止していたこと、本件事故当時扉は南京錠で施錠されていたこと、エレベーター内の正面に、「お願い」と題し他の注意事項とともに「尚、屋上には手すりがありませんので絶対にあがらないで下さい。きけんですから。」と書いた注意書が貼付されていたことなどから、工作物責任は認められませんでした（浦和地方裁判所昭和59年9月5日判決判タ540・215）。

区分所有建物であるマンションも、屋上につい

ては、専用使用権が設定されて専用使用権者が通常の管理を行うルーフバルコニー等を除けば、管理組合が全面的に管理を行いますので、安全対策に留意するとともに日常的に立ち入りを禁止する場合においては、本事例のように明確な立入禁止のための措置を講じておくことが大切です。

## 6 遊具施設に係る事例と留意点

団地内に設置されていた箱型ブランコで遊戯中の子供が死亡した事故につき、被害者遺族が団地の管理者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

裁判所は、実際の事故の態様からすれば、事故が起こったブランコには通常のブランコと比較して構造上・機能上の不備はなかったこと、箱型ブランコのような遊具につき業界団体が定めた安全基準では「利用指導が十分ではない場合には遊具として使用することは不適切であるもの」の例示として小型ブランコが記載されているが、そのことが団地管理者にまでは通知されていないことなどから、損害賠償請求は認められないとしました（那覇地裁平成17年11月16日判決）。

マンションの敷地には、居住者の利用を念頭に置いた遊具施設が設置されることがありますし、最近では建物内の1室を規約共用部分にしてプレイルームなどとし、その中に一定の遊具を設置するようなケースもあるでしょう。これらの遊具は、区分所有建物においては区分所有者の共有に属し、その管理は管理組合が行うことになります。上記事例では結論としては法的責任が否定されましたが、遊具の性質上、その利用にあたってある程度事故が発生しうる危険性があることは否定できません。遊具については、構造上・機能上の不備がないように日常的な点検等に留意するとともに、利用の際の保護者の付き添い監視などを呼びかけることなども大切です。

## 7 道路・歩道とマンション敷地の境界部分の植栽

自転車を運転して歩道を走行していた人が、戸建て建物の所有者が歩道部分に沿って栽植していた生け垣の枝が張り出していたため、それを

回避しようとして車道上に転倒し、進行してきた自動車にひかれて死亡したことから、被害者遺族が、生け垣の所有者に対し損害賠償を求めたケースがあります。

裁判所は、道路に沿って設置された竹木の管理者は、その竹木が交通の往来に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合には、その危険を防止するため道路上に竹木がはみ出さないようにするなど必要な措置を講じなければならないとし、そのような措置を講じることなく竹木を放置していた場合には、通常有すべき安全性を欠いているものとして、生け垣の所有者の工作物責任を認めました（大阪地裁平成19年5月9日判決）。

区分所有建物であるマンションでも、このケースと同様に敷地と周辺部との境界上に生け垣等を設置している場合もあるでしょう。区分所有建物では、生け垣も原則として区分所有者の共有に属し、その管理は管理組合が行うことになりますので、定期的な手入れ等には十分配慮する必要があります。

なお、専用庭部分の生け垣については、その管理を専用使用権者が行うか管理組合が行うかが不明瞭になる場合がありますので、管理規約に管理主体を明記し、仮に専用使用権者が生け垣の管理をする場合には、適切な対応の必要性につき注意喚起しておくことも大切でしょう。

## 8 遊び道具となっていた門扉に係る事例と留意点

近所の子供たちが日常的に乗って遊んだりしていたマンションの門扉が倒れ、遊んでいた子供がその下敷きになって死亡したことから、被害者遺族が建物所有者に対し、損害賠償を請求したケースがあります。

裁判所は、門扉の所有者は、日ごろから子供たちが門扉を遊び道具として使用することのないように警告をしたり、子供たちが門扉に手足を掛けても子供たちの力では門扉を動かすことのできないような装置を取り付けたりして、門扉が子供たちの遊び道具とならないような措置を講じていないこと、万が一子供たちが門扉を遊び道具として動かしたとしても、たやすく倒れてしまうことの

ないような措置を講じていないことなどから、その門扉には設置・保存に瑕疵があるとして、その所有者の工作物責任を認めました（浦和地裁昭和56年9月28日判決判時1035・110）。

区分所有建物であるマンションでは、門扉は敷地上の附属施設として区分所有者の共有に属し、その設置・管理は管理組合が行うことになります。門扉等の安全性については十分注意し、日常的な点検と、異常が発見された場合の速やかな補修等の対応に心掛けるとともに、遊び道具とならないような注意喚起等の対応にも配慮することが大切でしょう。

## 9 最後に

以上のように、適切に建物等の維持管理をすることは、区分所有者が負うべきリスクを軽減・回避する上でも大変重要です。しかし、当該維持管理にはそれなりの費用がかかることから、管理組合としてなかなか対応が進まない場合があるかもしれません。

このような場合、建物等としての通常の安全性を回復させるための行為は「保存行為」に該当するとして、一部の区分所有者が必要な対応をしたうえでその費用を管理組合に請求するという方策を採ることも、一応考えられます（区分所有法18条1項ただし書は、各区分所有者が保存行為をできる旨規定しています。）。

しかし、実際問題として、たとえ、一時的であったとしても個々の区分所有者が費用を負担して対応することは困難でしょうし、対応内容によっては保存行為に該当するか否かなどの争いになりかねません。

やはり、通常管理組合運営の中で、適切に対応が図られるよう努める必要があります。建物等の状況の定期的な点検や報告を踏まえ、本稿で紹介した事例なども参考に、管理組合が建物等の維持管理を実施すべき責務を負っていることの意義や内容を再確認ください。

※編註 本文中の※印のある判決文全文は、当センターが運営するマンション管理サポートネットに掲載しています。



# 家出猫と マンションのコミュニティ

定行 まり子

日本女子大学 家政学部 教授



16年前に建った都心のタワーマンションの12階に住んでいる。各階6住戸、総戸数100戸程度の中規模マンションである。マンションというと、コミュニティも希薄で、隣人がどういう人かも知らないといわれるが、ここは新築入居時に挨拶回りも行われた間柄でスタートした。しかし、都心のマンションは、住人の入れ替わりが激しい。我が家も家族3人の通勤・通学に最適という点で選んだわけだが、息子は、早々に家を出て、もう10年以上、夫との2人暮らしである。同じ階の子ども2人のご家族はより広いマンションに転居され、ご高齢のご夫婦はお子さんと同居されると出て行かれた。そのうち、この階で新築時から住み続けているのは、私ども夫婦だけになり、替わって入居された方々をほとんど知らないのである。

## 親子4匹の野良猫

さて、3年前の10月1日のこと、我が家に野良猫の親子がやってきた。この日は、東京が強い台風に襲われた日だった。数日前から、我が家から職場までの通勤路の路上で、生まれたての3匹の子猫を懸命に育てている野良の母猫を見かけていたが、さすがにこの日は、強烈な台風の脅威に親子4匹とも瀕死の状況。何とかせねばと、4匹を無理やりバッグに押し込み、近所の獣医さんに持ち込み、診察を受け、我が家に連れて帰った。猫の親子4匹の救出に成功と思いたいが、猫たちにとっては、見知らぬ人間に拉致されたということかもしれない。

こうして、夫婦2人のマンション生活に猫4匹が加わり、住戸の中で過ごしている限りは、近隣に迷惑を掛けることはないと思っていた。当初、野良

生活で栄養失調気味だった子猫3匹も、順調に大きくなり、母猫を超えてきた。食事は日に2回、朝食はなんと5時である。春夏秋冬、きっかり朝5時に寝室のドアをカリカリと爪で削って食事の督促をする。おかげで寝室のドアは無残な状態である。

## 「まるちゃん」脱走

今年の7月の3連休の初日、朝5時を回っても一向に寝室のドアを削る音がしない。不思議に思って起きだして、猫部屋の様子をみると、バルコニーの網戸が開いている。猫の姿が部屋の中になく、脱走したとしか思えない。直ぐに、2匹が帰還し、食事を始めた。ベランダに出て、探しまわっているうち、もう1匹がお隣との仕切りを乗り越え戻ってきた。残るは1匹。「まるちゃん」という長男坊で、ずば抜けて器用で賢く、愛想のいい猫が戻って来ない。

まず心配したのは、赤ん坊のときから12階で暮らした猫が高さを怖がらず、落ちたのではないか。改めてバルコニーから見下ろすと、その高さにぞっとする。管理員と建物の周囲を探しまわったが、低木の植栽で寝泊りしている地域猫は見かけたものの、まるちゃんは見つからない。

## 「まるちゃん」の搜索

ある夕方、まるちゃんが隣戸との境のバルコニーの手すりにちょこんと座って、こちらの様子を伺っている。思わず、声をかけるが、トットと隣のバルコニーに逃げて姿を消した。まるちゃんは生きていた。マンションのバルコニーは、いざという時に避難経路

となり、戸境の仕切りを破れば、バルコニーを通ることができるが、実際、なかなかそんな場面は生じない。一方、猫は、自由気ままに仕切り板を乗り越えることができる。12階のバルコニーのどこかで生き延びていることが分かり、フロアの住人に置手紙をしたためた。

すると、2戸先の方から連絡があった。若い男性の方が住んでいるのをそのとき知った。ベランダをシロクロの猫が横切っていったという。まるちゃんが生きているのが確認できたので、我が家のバルコニーに砂を入れた排泄トイレと水と餌を用意した。その後も、まるちゃんは、なかなか姿を現わさないが、夜中に出没して餌を食べている。ところが、トイレは全く汚れていない。排泄はどこでしているのだろうと心配になり、また手紙を書いた。

すると、4戸先の親子でお住まいの方から連絡があった。ベランダでハーブを育てているが、猫が現れて、葉が食いちぎられ、プランターは掘り返され、猫のトイレになってしまった。息子さんは猫アレルギーだそうだが、バルコニーにくる猫を嫌がっているのではないことも付け加えてくれた。

数日後、お隣から連絡があり、ここも、男性が一人でお住まいだ。湯沸かし器の下から尻尾が出ているまるちゃんを発見。見つけたと思ったら、たちまち主人の手を引っ掻いて、再び、逃亡。我が家から一番遠いお宅からも、バルコニーの片隅で気持ち良く昼寝していると報告を受けた。

まるちゃんの逃亡後、今まで疎遠であったマンションの方々との会話が増えた。「夕べ見ましたよ!」「まだ、戻りませんか?」といったまるちゃんの話になる。この騒動を通じて、初めて隣人の顔を知り、声を交わした。みんなが猫の搜索に熱心に取り組んでくれたことに、大いに感謝し、新鮮な驚きを感じた。1軒以外は、40歳前後の男性の一人暮らしであることも知った。都心のタワーマンションは、便利で管理体制も整い、独身男性や単身赴任の男性に適した住居なのかもしれない。

## 小さな交流

逃亡から19日が経過した夕食時、バルコニー生活を謳歌してきたまるちゃんを捕獲するチャンスが訪れた。食事にあつけるのは、我が家のベランダしかないと自覚したまるちゃんだったが、折角手に入れた自由を手放したくないようだ。日々、好物



の食べ物の位置を移動させて、ベランダのサッシを開け、その内側に食べ物を置いて待っていた。まるちゃんと目を合わさないようにして、彼が部屋に入ってくるのを静かに待つ。案の定、彼は、周りの様子を見ながらも慎重に部屋に入り、餌にあり付く。その瞬間、別のサッシからベランダに出て、すかさず侵入してきたサッシを閉めた。やった。捕獲完了。

まるちゃんは、直ぐに観念したようだが、放蕩息子はすっかりやせ細り、汚れていた。今では、まるちゃんは、脱走前と同様、狭いマンションの一室で、ずば抜けて器用で賢く、愛想をたっぷり振りまき、過ごしている。でも、バルコニー暮らしを思い出してか、まるちゃんは、時折、懐かしそうに窓の外を眺めている。

彼の脱走中、フロアの隣人に3通の手紙をしたため、同階の居住者と共有してきた。猫の一件がなければ、同じ階といえども、小さな交流はおこらなかったと思うと、まるちゃんに感謝している。

## マンションのコミュニティ

息子が子どもの頃は、やはり子どもが取り持つ縁で、豊かなコミュニティが形成できた。震災時のマンション管理組合がとってきた活動を調査したことがあるが、支援の必要な高齢者の対応を模索していることが認められた。いざという時には、日本の地域のコミュニティはかなり機能すると実感している。濃いコミュニティを望んでいない人も多いと思われるが、困っている人には、手を貸そうとする、貸したいという土壌を持っている。ちょっと弱い立場の子どもやお年寄りやペットは、人を繋ぐ要のような存在である。避難訓練、防災、大規模修繕など、マンションにかかわる基本的な活動には、子ども、高齢者、ペットが果たす役割は、決して無視できないという強い印象を持った。



## 「専門性を持つ第三者」として 管理組合を支援する

マンション管理士

平原 嘉章（福岡県岡垣町在住）

### はじめに

私は管理会社で通算約4年間フロントとして勤務し、マンション管理士の資格も在職中に取得しました。6年前のある時、マンション管理士会の公開セミナーに参加して、マンション管理士には「第三者性」が欠かせないという講演を聞いたことが、その数年後、独立して活動を開始するきっかけとなりました。

### 管理会社変更の業務

平成23年10月頃、Aマンション（北九州市所在、当時築2年、RC造15階建て、住戸190戸）管理組合の理事長Bから、「管理会社C社の委託費が割高な上に業務が適切に行われていない」との相談を受けました。C社は管理者として運営を仕切りながら入居後1年以上経っても管理組合を設立しなかったのを、自ら管理組合設立を成し遂げたのがB理事長でした。「担当フロントから管理委託契約に関わる資料の提出等がなく、法律や契約等の専門的な説明が正しいか否かの判断が難しく困っている。」とのことでした。

そこで、原始規約、設立総会の議事録、C社の重要事項説明書などを拝見して、重要事項説明書に管理業務主任者の押印がない等の不備な箇所があると説明して、B理事長にその改善を求めていくようにアドバイスをしました。その後、私も同席してB理事長とC社との会談が持たれましたが、重要事項説明書に社印は不要、総会決議は議事録の完成後に有効となる等の外れな弁明の末、一方的に契約解除の申し出がC社からされたことから、新たな管理会社の選定を急いで準備することになりました。

マンション管理士として第三者性の堅持という立場から候補管理会社を推薦しないと事前に了承してもらい、候補会社を探す方法や基準についてのアドバイスをを行いました。理事会が選定した候補3社の会社内容や委託条件の比較表を作成し、プレゼンテーション実施の段取りなどを行いました。プレゼンテーション後に組合員アンケートを行って最終的にD社に絞り、D社の重要事項説明を経て、平成24年1月の通常総会で管理委託契約が無事承認されました。

初代の役員は、未実施だった第1期の総会を第2期の通常総会と同時に開催し、管理会社の変更や管理規約の一部改正（駐車場の引継ぎルール等）も行うなど精力的に活動しました。10名を超える役員が毎月の理事会にほぼ100%出席され続けたそのご尽力は、今でも強く印象に残っています。その後は顧問業務として、管理委託契約を毎年更新前に見直しを行い、過剰または不足している業務はないか、他の方法を採用することでより効率よく実現できないか等について検討を重ねています。管理会社へ管理委託を行う以上は、担当フロントと上手に付き合い、うまく提案を引き出すようにして、運営の効率化と役員の負担軽減を図っていくことの重要性を感じています。

### 修繕積立金の不足解消の業務

平成25年頃、Eマンション（唐津市所在、当時築22年、SRC造8階建て、住戸48戸）の管理組合から、1回目の大規模修繕工事は終わったが未だ長期修繕計画がなく今後修繕積立金も不足する恐れがある、との相談を受けました。

当時、E管理組合は管理会社に委託せず、直接

委託の管理員が会計や理事会等の運営補助業務を担う運営を行っていました。管理員は専門的知識が不足していることもあり、管理費は余剰が恒常的に発生する一方、修繕積立金は管理費の約1/3しかない上、全戸分以上ある駐車場は無償となっており、さらに、未分譲住戸の管理費等が支払われていない等、不適切な会計処理や長期滞納者の存在もあって、今後計画修繕を行うには修繕積立金残高の不足が明らかでした。

そこで、適正な修繕積立金額を割り出すため、国交省標準様式に準拠した長期修繕計画の作成に取り組み、計画作成の前提となる建物診断を委託する設計会社の選定作業に着手しました。

ここでもやはり設計事務所の候補選出までを理事会で実施してもらい、そこからの選定に必要な資料作りや連絡調整を行いました。その結果作成された長期修繕計画を元に資金計画を見てみると、今後30年間で修繕積立金7,200万円が不足することが判明しました。しかし、この額をそのまま修繕積立金に上乗せしてしまうと、平均1万円/月以上の増額改定と負担が重くなりすぎて、総会で承認を得るのが難しいような状況でした。

組合員の皆さんに修繕積立金の増額改定をお願いするには、管理費の支出削減は避けて通れません。一方、管理員への業務委託から管理会社への管理委託に変更したいというご要望もありました。そこで、管理会社の選定作業を行い、管理員業務をなくし過剰だった定期清掃の頻度を下げ、利用の少ない公衆電話の撤去等を行った結果、管理会社へ委託しても経常的な支出を年額60万円程度削減できる目途が立ちました。これにより、管理費の削減分を修繕積立金へ回すことにして、修繕積立金を戸当たり平均3,000円/月追加することで計画修繕が実施できる見込みまでたどりつきました。

しかし、この時点ではまだ修繕積立金が不足するとの組合員の理解が進んでいないこと、修繕積立金を賄うため駐車場の有償化などで紛糾することが予想されました。そこで、当面は管理規約にある管理費等の明細表を削除する等の改正にとどめ、次の1年間で修繕積立金の重要性の周知と合意形成に当てることになりました。

平成26年2月の総会で契約締結が承認された管理会社F社も、以前の会計資料が不明瞭なため引継ぎに手間取ったこともあり、最初の数か月間は



理事会出席中の筆者（左端）

現金主義から発生主義への転換等に伴う混乱もかなりの頻度で発生しましたが、繰り返し担当フロントと打ち合わせをすることで次第に正確なものとなりました。F社による滞納金督促の効果も現れて、滞納も徐々に解消していきました。

毎回、説明会を兼ねた理事会でも、徐々に修繕積立金の重要性が浸透し、駐車場使用料についても2台目以降は有償とする合意が図られていきました。平成27年1月の通常総会で、懸案だった修繕積立金の改定と駐車場使用料の2台目以降の有償化が無事可決され、滞納もほぼ解消し、今後十分な維持修繕が行える見込みとなりました。残された課題であるペット飼育ルールや駐車場の管理等についても、それぞれの専門委員会が設立され、多くの組合員が参加する運営が実現されたことも幸いであったと思います。

### おわりに

組合員の高齢化が進む中、今は多くの方が参加し適切な運営ができていた管理組合であっても、10年後は半数にも満たない方しか活動できなくなっている可能性もあります。

その時、安心してマンション生活を送るためには、管理組合と管理会社の相互信頼関係の成熟が欠かせないように思います。管理組合はただ委託するだけではなく主体的な当事者意識を持ち、管理会社も受託した内容をただ満たすだけでなくより効果的な提案をすることで、良好な管理組合運営が実現できると考えます。

そのためにも「専門性を持つ第三者」としてマンション管理士が両者の間を取り持つことが重要で、管理組合運営を積極的に支えて行くことができるものと考えます。私もその一端を担えるよう今後も邁進して参る所存です。





### 1 社会のニーズは変化している

エレベーターは、建築基準法等の関連法令により、その構造や機能が規定されています。

これにより、エレベーターの設置時点において当時の法が求める機能および性能は満足されていても、その後、社会環境の変化、法令改正等によりエレベーターに求められる機能および性能は変化してきました。

近年の法令改正等では、大規模地震時における人的・経済的被害を軽減させることを目的とした耐震性能の引き上げ、戸開走行事故の防止等、安全基準の向上が図られています。

建築基準法では、エレベーターの維持保全、定期的な検査および同報告を、その所有者、管理者\*または占有者に義務付けることを定めています。

この定期的な検査および同報告では、対象となるエレベーターを現行の法令に照らして判定し、最新の法令を満たさない項目を「既存不適格」としています。「既存不適格」の指摘項目は、違法性を示すものではありませんが、所有者または管理者は、エレベーターの状況が現行の建築基準法令の基準に「不適合」であることを認識しなければなりません。また、改修時には、基準に適合させることが必要です。

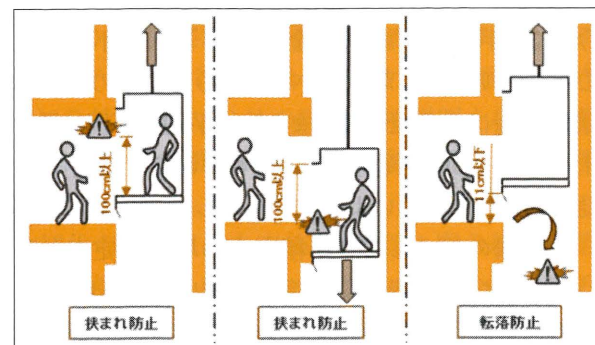
※編註 マンションでは、管理組合の理事長が管理者に該当します。

### 2 安全基準の制定・改正

#### (1) 戸開走行保護装置

この装置は、2006（平成18）年にエレベーターの戸が開いたままかごが上昇するという重大事故が発生したことに鑑み、エレベーターの戸が開いたままかごが動いた場合であっても、挟まれ事故など人命に関わる重大事故の発生防止のための安全装置です。

通常の運転制御回路、1つのブレーキが故障状態であっても、通常の運転制御回路から独立した回路および二重ブレーキでかごを制止させる装置です。

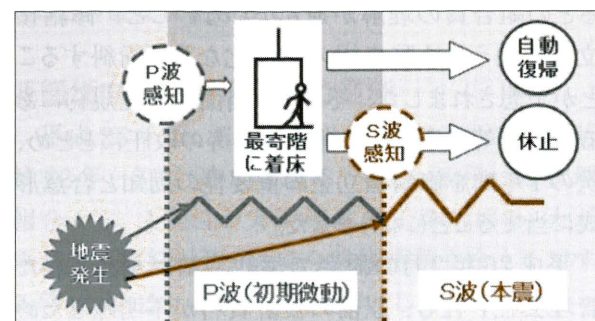


図一2 戸開走行保護装置の概念図

#### (2) 地震時管制運転装置

2005（平成17）年、千葉県北西部を震源とする地震で発生したエレベーター被害事例に対する耐震強化対策の1つとして、P波型地震感知器との連動による地震時管制運転装置の設置が義務付けられました。

初期微動（P波）および本震（S波）を感知し、管制運転により最寄りの階にエレベーターを停止さ



図一3 地震時管制運転の概念図

せて、乗客の安全を図るとともに、地震発生後にエレベーターが動くことによる機器の損傷拡大を防止します。

加えて、予備電源を設け、地震時に停電が発生した場合でもエレベーター内に閉じ込められないよう、最寄りの階に着床させます。

現行の耐震指針では、P波を感知すると「管制運転」が開始され、最寄りの階にエレベーターを停止させて乗客の安全を確保します。その後本震を感知しない場合は、概ね1分後に地震時管制運転は自動復帰し平常運転に戻ります。

P波感知に続き本震のS波を感知すると、エレベーターは機器の損傷拡大を防止するため休止状態が続きます。本震を感知した場合、地震終息後にエレベーターを平常運転に復帰させるには、専門技術者の点検が必要となります。

なお、エレベーター利用者が容易に把握できるように、戸開走行保護装置および地震時管制運転装置を設置されていることを示す安全マーク表示制度があります。



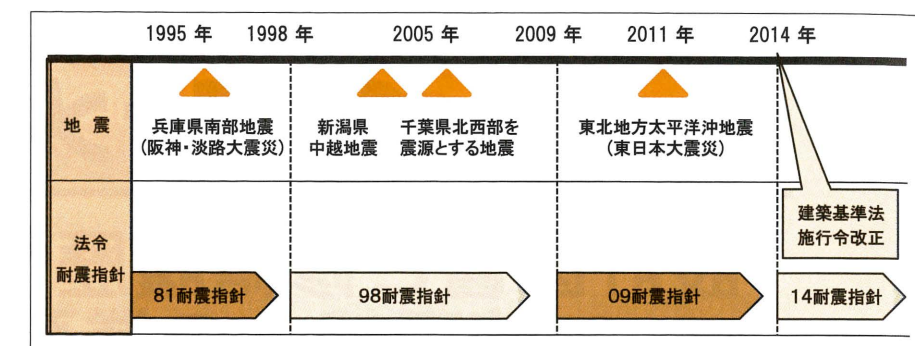
#### (3) 停電時自動着床装置（予備電源）

突然の停電により走行中のエレベーターは階と階との間に停止し、乗客の「閉じ込め」事故につながる場合があります。本装置は、停電を検出するとバッテリー電源に切り替わり、エレベーターを最寄りの階まで自動的に運転し、戸を開き乗客を救出するものです。

#### (4) エレベーター耐震設計・施工指針

エレベーターの耐震設計・施工指針は、過去の大地震の被害を教訓として見直されて、次のように変遷してきました。

1995年に発生した「兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）」、また、2004年「新潟県中越地震」での長周期震動、2005年「千葉県北西部を震源とする地震」での広域で多数のエレベーターが長時間休止したという被害を契機に、1998年と2009年に改訂され、さらに、2011年の「東北太平洋沖地震（東日本大震災）」での機器の損傷被害から、機器の安全性を強化すべく2014年の改訂（現行の耐震設計・施工指針2014年版）へと見直しがなされてきました。



図一4 エレベーター耐震設計・施工指針の変遷

#### (5) 集合住宅向け機能

お子様からお年寄り、ベビーカーを使用される方など、いろいろな方が利用するエレベーターだからこそ、安全、安心のための配慮が必要になります。このために次のような機能等があります。

##### ① マルチビームドアセンサー

戸が開いている時に、出入口のほぼ全面にあるセンサーが、利用者の乗り降りを確認します。センサーを遮っている間は戸が閉まらないため、お年寄り、ベビーカーを使用の方などは、安心して乗り降りすることができます。

##### ② ユニバーサルデザイン

誰にでも分かりやすく、使いやすい設計です。車いす使用の方やお子様などでも操作しやすいように、高さ、配置を考慮した「横型操作盤」や「かご内手すり」を設置します。その他、見やすく分かりやすい形状、配置の「操作釦」、必要な情報を大きく見やすくするなど、視認性を向上させた「かご内表示器」や利用状況に応じて案内する「音声による案内」など、ご利用者の視点からさまざまな工夫、配慮がされています。

### 3 終わりに

エレベーターを今後もより安心して快適にご利用いただくためには、

- ・高経年化に伴う危険回避対応：故障対応、部品供給など不稼働時間の削減
- ・経済効率のよいリニューアル時期：修繕費用の増加、設備の取替周期
- ・社会的要求への対応：新安全基準（法改正）、利用者ニーズの変化

などを総合的に勘案した、リニューアル計画策定が重要な検討事項と言えるでしょう。

	1990	2000	2010	2015
福祉対策の制定				
ハートビル法		1994		
交通バリアフリー法		2000		
バリアフリー新法			2006	
建築基準法の改正				
安全基準の制定、改正			2009	
耐震告示の制定			2009	2014

図一1 社会的要求の変遷





マンションみらいネットは、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

# マンションみらいネット インフォメーション NO.89

## 設計図書と修繕履歴情報の管理は管理組合の業務です！

### 1. マンション標準管理規約\*1における管理組合の業務

(※1 マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国が作成、周知しているもの。)

マンション標準管理規約によれば、管理組合は次の各業務を遂行しなければなりません。

#### 〈マンション標準管理規約（単棟型）〉

##### (業務)

#### 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

※平成27年10月21日現在の内容です。

以上のように、マンション標準管理規約では、「設計図書の管理」及び「修繕履歴情報の整理・管理」は、それぞれ管理組合が行う業務となっています。

あなたのマンションでは、これらの業務を管理組合がきちんと遂行しているでしょうか？

今一度ご確認ください。

設計図書や修繕履歴情報の管理は管理組合の業務です！



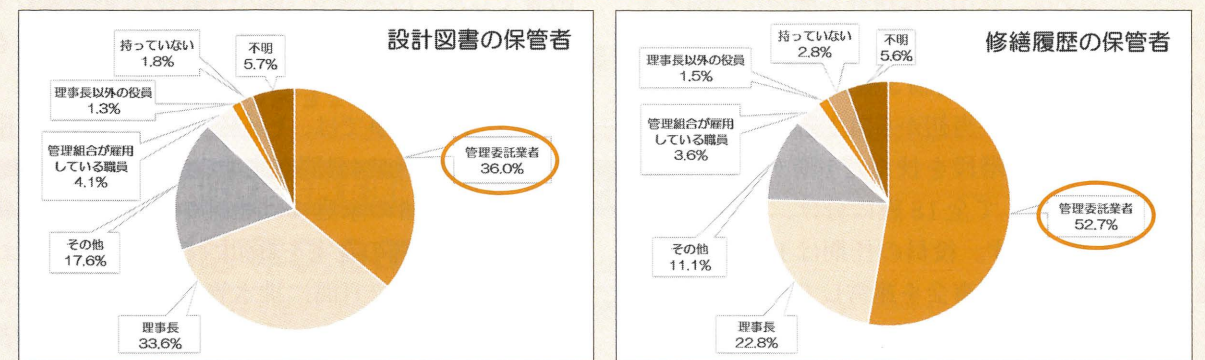
次に、国土交通省が昨年4月に公表した「平成25年度マンション総合調査結果報告書」のちょっと気になるデータをご紹介します。

### 2. 平成25年度マンション総合調査\*2の結果から

(※2 マンション総合調査は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために、およそ5年毎に国が実施している調査。)

「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によれば、管理組合が遂行すべき「設計図書の管理」及び「修繕履歴情報の整理・管理」について、以下のような結果が出ています。

〈「平成25年度マンション総合調査結果報告書」管理組合向け調査の結果より〉



※各グラフは、国土交通省が平成26年4月に公表した「平成25年度マンション総合調査結果報告書」からデータを一部抜粋してグラフ化したものです。

この結果を見る限りでは、本来、管理組合が遂行すべき業務である設計図書の保管や修繕履歴情報の保管が、管理委託業者任せの傾向にあると推測されます。

中には、管理委託契約でこれらの業務をしっかりと管理会社等に委託しているケースもあると思いますが、そうでない場合は、保管の方法や取り扱いのルールについて改めて確認しておく必要があるでしょう。いずれにしても、当事者である管理組合が、主体性を持って自分たちの財産を自分たちの手でしっかり守ることが大変重要です。

### 3. 「マンションみらいネット」は設計図書、修繕履歴情報の保管庫です！

一方、日々の業務に負われる管理組合（理事会）が、「1. マンション標準管理規約における管理組合の業務」で示した業務を全て遂行していくには、人も時間も相当な負担が生じます。

「マンションみらいネット」では、管理組合のこうした負担を軽減するために様々な機能を提供しています。

設計図書は、「図書電子化機能」により、電子化してデータセンターでバックアップデータと共に厳重に保管できますし、修繕履歴情報は電子データとして時系列に蓄積・保管できます。更にこれらのデータはインターネットを経由して組合員全員が閲覧できるしくみになっていますので、組合内の情報を透明化・共有化し合意形成に役立てることも可能です。

ぜひ、「マンションみらいネット」を管理組合の保管庫として活用してください！！

無料!!

マンションみらいネットの説明にマンション管理士が伺います！  
<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>  
 QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます！

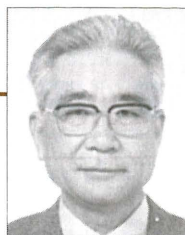


お問い合わせ先 (公財) マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520  
 ホームページ 「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>



## 3回目の大規模修繕工事 への挑戦

山田西第3次住宅管理組合（吹田市）  
大規模修繕工事専門委員会委員長 **石原 肇**



### マンションの概要

当マンションは、吹田市に所在し周辺に公園を多く配置する緑豊かな立地です。建物は、竣工30年、8階建（一部7階建）建物3棟からなる団地型で、戸数は284戸です。当初から自主管理による管理運営で、各棟とも階段を挟んだ1階から8階までの16戸を1班として全18班に分け、各班より理事を選出しています。役員の任期は1年で、理事18名と監事2名で理事会を運営しています。

平成23年4月より第3回目の大規模修繕を実施しましたが、この取組についてご紹介します。

### 新たな修繕項目

大規模修繕工事も3回目ともなると、従来の建物や附属構築物の塗装等の他に、汚水、雑排水管の交換、電気幹線およびブレーカーの取換え、共用部分の照明器具のLED器具への転換、サッシの交換など、これまで実施したことのない工事が中心で、工事を円滑に進めるにはどのようにすれば良いのが課題でした。

### 事前の準備

平成22年11月、先ず準備委員会を立上げ、約3カ月かけて大規模修繕工事専門委員会の位置付け、構成、役割を検討しました。マンション管理士のアドバイスを得て「専門委員会設置規則」案および「大規模修繕工事専門委員会運営細則」案を作り、「長期修繕計画」改正案と共に平成23年4月の総会に諮り、承認を得ることができました。

規則等の要点は、専門委員会を理事会の諮問機関とすること、理事会に議論の過程を正確に理解してもらうために理事長または副理事長および大規模修繕工事担当理事がオブザーバーで参加すること、委員会の議事録を班単位で組合員に回覧することの3点です。

### 初めての工事への取組み

今度の大規模修繕では、今まで施工していなかつ

た工事、とりわけ汚水と雑排水縦管の更新が最も困難でした。汚水縦管ではトイレの天井や床の工事を伴い、雑排水縦管でも更衣室の戸棚の背後を開けるなど、専有部分内の工事が必要でした。

そのため、工事では、1系統つまり1階から8階まで全ての住戸が4日間在宅する必要があります。しかし、共働きの家庭では連続しての休暇は非常に困難等、4日間の在宅をお願いできない家庭では、在宅可能な1～2日間に排水管本体工事に限定して行うこととし、内装の原状回復工事は各戸の都合に合わせて弾力的に対応することにしました。

専有部分のトイレや戸棚等の内装はリフォームにより各戸で異なり完全な原状回復は困難なので、トイレの天井はビニールクロス、床は塩ビシートによる張替え、戸棚は入居時の仕様との基準を設定して、これらを管理組合の負担とし、基準を超えた部分は個人負担をお願いしました。

また、2日間の排水管本体の取換工事中（午前9時～午後5時）は、トイレ、風呂、洗面所、洗濯場の使用はできません。そこで、仮設トイレの設置も検討しましたが、実際には利用が多くないことから、団地集会所のトイレの活用と共に希望者には災害用簡易トイレを配布することで解決しました。

### 自主管理だったからこそ

以上のように、住民の生活への影響や専有部分の工事があるにも拘わらず、各位からの理解ある協力が得られました。これは、アンケート調査結果をグラフ化し、説明会で劣化状況をビデオ上映すると共に写真を回覧し、また、個人負担のある方への説明会を開催する等、工事の内容と必要性を徹底して納得いくまで説明した成果だと思っています。しかし、その根底には自主管理で長年培われたフェイスツーフェイスのコミュニケーションの土台が存在していたからだだと自負しております。

## 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。

さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。

ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。

金利等 ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

融資金利は年0.96%（平成27年10月1日現在）

耐震改修工事を行う場合又はマンションすまい・る債  
積立組合の場合は 年0.76%  
マンションすまい・る債積立組合が耐震改修工事  
を行う場合は 年0.56%

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

### 参考（最近の金利推移）



### 保証料等について

10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は298,600円です。  
なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の240,100円になります。

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合 ②マンションすまい・る債積立管理組合
- ③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

### 地方公共団体の助成制度について

共用部分リフォーム融資を受けるに際し、機構融資への利子補給、保証料への補助、工事費や設計費への補助等各地方公共団体によって様々な助成制度が提供されています。詳しくは本誌10月号の行政情報の記事をご覧ください。

保証に関するお問い合わせは  
(公財)マンション管理センター 業務部  
TEL 03-3222-1518

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ [http://www.jhf.go.jp/] をご覧ください。

大規模改修・建替えのご検討の際は、「マンション再生協議会」のホームページで最新の情報や事例等をチェックできます。

<http://www.uraja.or.jp/mansion/>

「マンション再生協議会」は（公社）全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。



## センターからのお知らせ

## マンション管理基礎セミナー（横浜・吹田）のご案内

12月に下記2市で基礎セミナーを開催します。受講料は無料です。皆さま是非ご来場ください。

横浜会場

日 時	12月12日（土） 9：15～16：20
会 場	横浜市開港記念会館1階 1号室（横浜市中区本町1－6）
テ ー マ	①マンションの仕組みと計画修繕 ②マンション設備の仕組みと計画修繕 ③大規模修繕工事の進め方（注意するポイント） ④計画修繕の工事内容の検討と合意形成 ⑤修繕費用と資金計画
定 員	90名（先着順）
問合せ先	横浜市マンション管理組合サポートセンター TEL：045－663－5459

## 吹田会場

日 時	12月5日(土) 13:30～16:00
会 場	吹田市立千里市民センター 大ホール(吹田市津雲台1-2-1 千里ニュータウンプラザ2階)
テ ー マ	①管理組合運営と震災対策 ー今すぐできることから始めよう! ー ②マンションのトラブル事例と解決策 ー管理費の滞納対策を中心にー
定 員	80名(先着順)
問合せ先	吹田市 都市整備部 住宅政策室 TEL:06-6384-1927

※その他各種セミナーに関する最新情報は、当センターの下記ホームページをご覧ください。

● [http://www.mankan.or.jp/01\\_seminar/seminar\\_in.html](http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html)

## 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスのご案内

当センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際に、比較検討の目安としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービス（有料）を行っていますので、是非ご活用ください。

## <利用方法>

- ①当センターの下記ホームページから「入力データ記入票」をダウンロードする。
- ②「入力データ記入票」に必要事項を記入し、センターへ送付する。
- ③当センターから「長期修繕計画」が届きます（2週間程度）。

### ＜このサービスを利用いただける事例＞

1. 現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が、適切な内容かのチェックに利用。
2. 専門家から提出された長期修繕計画の内容と、修繕積立金の額の設定についての比較検討に利用。
3. 長期修繕計画の見直しの結果、修繕積立金を増額する場合の総会・理事会に諮る際の参考資料。

○お問い合わせ先 技術部 03-3222-1519

○詳しくは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)

**マンション管理サポートネットの利用申込み受付中！**

マンション管理サポートネットの利用申込み（年間利用料 3,085 円）  
を受付けています。

マンション管理サポートネットは、マンション管理組合をはじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関する Q & A、裁判例、関係法令、実務様式及び細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

詳細は、当センターの HP ([http://www.mankan.or.jp/O3\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/O3_supportnet/supportnet.html)) をご覧ください。



※マンション管理サポートネット起動用 CD-ROM、USB

編集  
後記

小春日和の麗らかな日差しがあるときに、秋の名残を探しに出かけるのも一つの楽しみです。街の銀杏並木の尖塔は、金色に輝き聳え、歩道も一面黄色の絨毯を敷き詰め、木々の袂にはツワブキが艶々の濃い緑葉からスーッと伸びた茎の先に黄色の可憐な花を咲かせます。たわわに見事に成った柿実の家はどうしたのか深い静けさを漂わしてします。歩くほどに影の長く伸びる間もなく釣瓶落としに黄昏きて、空は朱に染まり広がり、身を竦める寒風に冬がそこまできているのを覚えます。

この時期は大規模修繕工事の真っ最中という管理組合も多いかと思いますが、円滑に無事終了するよう願っています。

今月の特集は、「専用使用部分の適正な維持管理を考える」の記事です。ご参照ください。

案内図



公益財団法人 マンション管理センター  
(国土交通大臣指定  
マンション管理適正化推進センター)

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| ○代表                   | 03－3222－1516 |
| ○マンションみらいネット          | 03－3222－1518 |
| ○組合運営、管理規約等のご相談       | 03－3222－1517 |
| ○建物・設備の維持管理のご相談       | 03－3222－1519 |
| ○組合登録、住宅金融支援機構融資の債務保証 | 03－3222－1518 |
| ○マンション管理士試験・登録のご案内    | 03－3222－1578 |
| ○書籍の出版販売、センター通信       | 03－3222－1535 |
| ○大阪支部                 | 06－4706－7560 |

## 月刊マンション管理センター通信 11月号

平成 27 年 11 月 15 日発行 第 359 号

発行人／公益財団法人マンション管理センター

発行所／公益財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL. 03-3222-1535      FAX. 03-3222-1520

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

定価／1部 410 円

印刷所／株式会社大成出版社 東京都世田谷区羽根木 1-7-11

TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888

ホームページ <http://www.aisei-shuppan.co.jp/>

本誌掲載記事(写真、図表等を含む。)の全部または一部の転載を禁じます。

本誌掲載記事のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、当センターの見解ではありません。



*Monthly Condominium Management Center Journal*

