

月刊

第366号 平成28年6月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2016

No.366

Monthly Condominium  
Management Center Journal

6

# マンション 管理センター通信

特集

マンション建替えの基礎知識 第1回 一建替えに関する制度の沿革と概要ー

■最近の相談から 当センターに寄せられた平成27年度の相談内容

■行政情報 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び  
「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の策定について



Sendo  
Pica.



# マンションすまい・る債

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするための債券です。

**募集口数**  
150,000口  
(募集口数を超える応募数の場合は抽選)

**応募受付期間** 平成28年  
**4月25日(月)～9月21日(水)**

## マンションすまい・る債の特長

- 10年満期時の年平均利率は、**0.080%**  
発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップし、10年満期まで預けた場合の年平均利率は0.080%(税引前)になります(税引後は、0.0678%(小数点第5位以下切捨て))。
- 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。  
利付10年債で、1口50万円から購入可能です。  
毎年1回、10回まで連続して同一口数(金額)での積立てができます(1回のみ積立ても可能です)。
- 債券は、機構が無料で保管します。  
盗難・火災・紛失などの事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は機構が保管(保護預かり)し、皆さまのお手元には「債券発行通知書」をお送りします。
- 初回の債券発行日から1年以上経過すれば換金が可能です。  
中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。また、中途換金時は、購入額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
- 年1回(2月予定)、定期的に利息をお支払します。  
各年にお支払する利息額は、その年の年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です(利息は源泉分離課税の適用となるため、所得税及び復興特別所得税15.315%を差し引いた額をお支払します。)
- お預かりした積立金については、独立行政法人住宅金融支援機構法により、機構の財産から優先的に弁済を受ける権利があります。  
この債券には政府保証は付されておらず、機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。このような場合のために、機構が発行している他の一般担保債券とともに、機構の総資産の一部から優先的に弁済される保全措置が講じられています。
- マンション共用部分リフォーム融資の金利の0.2%引下げや情報誌のお届け、マンション管理・再生に関するセミナーへのご招待等の特典があります。

**お問合せ先  
資料請求先**

住宅金融支援機構お客さまコールセンター  
住宅債券専用ダイヤル

**0120-0860-23**

営業時間 9:00～17:00  
(土日・祝日・年末年始は休業)

- ・ご利用いただけない場合(国際電話などの場合)は、次の番号におかけください(通話料金がかかります)。  
**電話:048-615-2323**
- ・月曜日や祝日明けはお電話が混み合い、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上とご相談を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。

インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから!

すまい・る債

検索

<http://www.jhfa.go.jp/customer/kanri/smile.html>

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成28年6月号(通巻366号)

<b>特集</b>	2
マンション建替えの基礎知識 第1回 ー建替えに関する制度の沿革と概要ー 渡辺 晋(山下・渡辺法律事務所 弁護士)	
<b>連載 最近の相談から</b>	6
当センターに寄せられた平成27年度の相談内容 原 昇((公財)マンション管理センター管理情報部次長)	
<b>行政情報</b>	10
「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び 「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の策定について 国土交通省住宅局建築指導課	
<b>マンスリーニュース</b>	14
管理組合に対するマンション居住者の意識 谷沢 仁美(東京ガス都市生活研究所統括研究員)	
<b>各地の管理組合からの情報</b>	17
「ペット飼育」の適正化への取組 ー積年の問題点に風穴を開けるー 山内 誠一郎(ヴェルデコート青山管理組合(北九州市) 副理事長)	
<b>法律のひろば</b>	18
オーストラリアのマンション法 ーニューサウスウェールズ州の事例ー 岡田 康夫(東北学院大学法学部准教授) 鎌野 邦樹(早稲田大学法科大学院教授)	
<b>マンションコラム</b>	22
管理費および修繕積立金を巡る法律問題について 厚井 乃武夫(みどり法律事務所 弁護士)	
<b>活躍するマンション管理士(第125回)</b>	24
自主管理マンションで大規模修繕工事の援助 ー築40年超建物の外窓・サッシ更新工事ー 高倉 勇司(マンション管理士 札幌市在住)	
<b>技術レポート</b>	26
適切な長期修繕計画の作成と修繕積立金額の設定について 本庄 博之((公財)マンション管理センター技術部長)	
<b>共用部分リフォーム融資債務保証のご案内</b>	28
<b>Hello, New Face</b>	29
<b>センターからのお知らせ</b>	30



# マンション建替えの基礎知識 第1回 —建替えに関する制度の沿革と概要—

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋



## まえがき

マンションは、新築時には最も進んだ建築技術によって、ニーズに対して最適化された状態で利便性が提供されます。新築マンションは、その誕生以来、いつの時代も最先端を走っています。

けれども、物は劣化・陳腐化し<sup>(注※1)</sup>、建築技術はより進んだものにとって変わられます。人のライフスタイルも変容します。時の経過によってマンションのあり方を見直さなければならなくなるのは必然です。加えて、わが国の現状を考えれば、地震への備えも喫緊の課題です。多くのマンションにおいて、建替えを検討する時がきています。

もっとも、マンションにはたくさんの関係者がいるので、意見を調整し取りまとめることは容易ではありません。また、今はまだ、マンションが普及してから初めての建替え適齢期を迎えたばかりです。建替えの仕組みも確立の途上にあり、現実的な建替えへの取り組み方も、一般に認知されるには至っていません。

そこで、管理組合の皆さまが、マンション再生への共同作業を始めるに当たって理解しておくべきマンション建替えの基礎知識について、今回から4回に渡って解説することとしました。第1回目は、制度の沿革と建替事業の概要を説明し、あわせて建替えを巡る社会の状況を紹介します。

次回以降は、第2回目に区分所有法における建替え決議、第3回目は建替え等円滑化法の仕組み、第4回目には管理組合における建替えの実際の進め方について、それぞれ述べる予定です。

注※1 劣化とは、経年に伴う物理的・化学的・生物的要因により、建物の初期の物理的な性能が低下

すること。陳腐化とは、経年による社会的・技術的情勢の変化により、物の機能・性能などの相対的価値が低下することです。陳腐化したマンションの例としては、たとえば、住戸内に洗濯機置き場がないマンション（洗濯機はバルコニーに置くことが想定されています。）があります。

※編註1 本シリーズの最初に当り本稿を「特集」として掲載しましたが、第2回以降は、「マンション管理基礎講座」として掲載します。

## 1 建替え制度の沿革

### 1 区分所有法制定と昭和58年の区分所有法改正

昭和37年4月に、区分所有法が制定されました。以後この法律が区分所有の法律関係について、基本ルールの役割を担うこととなりましたが、制定当時には、建替えの定めはありませんでした。

昭和58年5月、区分所有法について、全条文が変更され、かつ、多くの条文が追加されるという大きな改正が行われました（以下、「昭和58年改正法」という。）。この当時、建替えはまだ現実的な問題にはなっていませんでしたが、潜在的な重要性が意識され、建替えの規定が新設されています（法務省民事局参事官室編「新しいマンション法」商事法務研究会、333頁）。

ところで、昭和58年改正法のもとでは、建物の改修や修理に過分の費用がかかることが、建替え決議の要件とされていました（費用過分性の要件）。

しかし、費用の過分性については、要件があいまいであって、建替え決議の有効性判断基準としては不十分でした。平成7年の阪神・淡路大震災の後、倒壊したマンションの建替え決議に関し、費用過分性の要件を満たしているかどうかの解釈が争いになり、混乱が生じてしまいます（たとえば、

大阪高判平成12.9.28<sup>※編註2)</sup>）。

※編註2 この裁判の判決全文は、当センターの運営するマンション管理サポートネットに収録しています。

### 2 平成14年の区分所有法改正

このような状況を勘案して、平成14年12月に、区分所有法が改正され、費用過分性の要件が撤廃されました（建替えに関する区分所有法の規定は、その後改正されていません）。

建替えは、建物が老朽化して修繕・改修に多額の費用がかかる場合、耐震性能が欠如している場合、被災によって一部が滅失した場合などに決議されるのが通例ですが、法律上、建替え決議が有効に成立するために、特定の事情は求められません<sup>(注※2)</sup>。たとえば、敷地の有効利用のみを目的として建替えをすることも可能です。

注※2 修繕・改修のための工事費用と建替えための費用を比較衡量することは、建替え決議が有効となるための法律上の要件ではありませんが、実際に区分所有者が建替えを実施するかどうかを検討する際には、重要な考慮要因です。

### 3 建替え円滑化法の制定

区分所有法には多数決により建替えを決議できることが規定されているものの（同法62条1項）、決議がなされた後の建替事業の事業主体や、実務を取り進めるためのルールの定めはなく、また、賃借人や抵当権者の独自の権利主張を制約する仕組みも設けられていません。

かつては、建替え決議がなされても、内部的に意思決定が円滑に行われず、また、外部的にも金融機関からの融資や工事請負契約の締結がうまく進められなかったなどのため、建替事業の実施は困難を極めていました。

そこで、建替事業を円滑に進めるために平成14年12月に区分所有法が改正されると同時に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「建替え円滑化法」という。）が制定されました<sup>(注※3)</sup>。建替え等円滑化法によって、都道府県知事等<sup>(注※4)</sup>の認可を得て、法人格をもつ建替組合を設立することができます（同法5条、6条、9条1項・2項、13条）。事業主体に法人格が付与されれば、信用力が付いて資金調達が容易になり、建築工事請負などの契約関係も明確になりますから、外部的な関係の法的な安定性を確保できます。また、同法には建替組合の内部的な意思決定が詳細に規定され（同法29条、30条）、加えて区分所有者および賃借人や抵当権者などの利害関係者の権利を一括して変換し、関係者の利害を法的に調整する手続も定められ（同法70条～73条）、事業の根幹を固めることが可能になりました。

注※3 マンションの建替えの円滑化等に関する法律は、平成26年6月の改正によって、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「建替え等円滑化法」という。）に、法律の名称が変更されました。

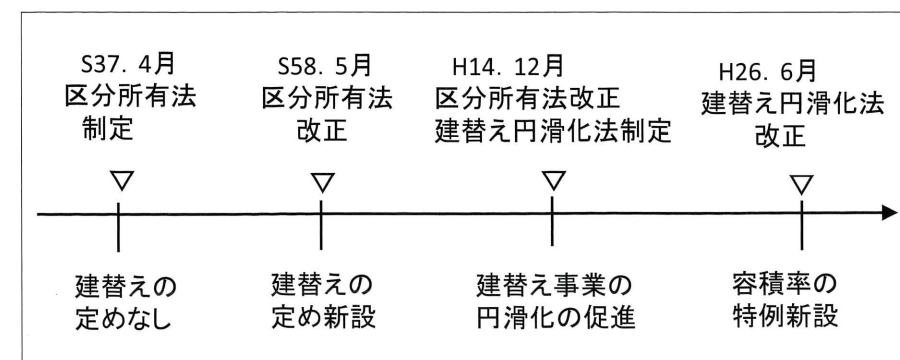
注※4 認可権者は、市の区域内でなければ都道府県知事、市の区域内では市の長です（建替え等円滑化法9条1項）。

## 2 建替えの進め方の概要

マンションの経年による劣化、陳腐化に対して、マンションを再生する作業は、3つの段階（A：建替えか修繕・改修かの検討。建替えを選択した場合には、B：建替え決議、C：建替事業の実施）から成り立ちます。

### A 建替えか修繕・改修かの検討

劣化・陳腐化したマンションを再生するためには、修繕・改修による対応<sup>(注※5)</sup>と建替えの実行の2つの方法があります<sup>(注※6)</sup>。区分所有者がマンションに対して何を望み、これからどのように利用



図表1 法制度の創設と発展



したいかという希望を踏まえながら、具体的に修繕・改修のための工事費用と建替えのための費用を算出して、これらを比較衡量することによって、方針を選択します。

## B 建替えの決定（建替え決議）

建替えの方針が採用された場合には、説明会を実施したうえで（区分所有法62条7項）、建替えの実施を、集会で決議して、建替えを決定します（建替え決議）。建替え決議には、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要です（特別多数の要件。同条1項）。

## C 建替え事業の実施

建替え決議がなされた場合、建替え合意者が5人以上であれば、建替組合を設立して、建替事業を実施することができます。建替組合は、建替え合意者4分の3以上の同意を得て、都道府県知事等に申請して、認可を受けることによって、設立されます（建替え等円滑化法9条、12条1項、13条）。

従来の権利関係は、権利変換手続によって移行します。権利変換手続では、①事業主体が権利変換計画を策定する、②権利変換計画について都道府県知事等の認可を受ける、③計画に定めた期日をもって、一斉に従前の建物に関する権利関係を再建建物に移行する、とされており、従来の権利関係が再建マンションに一気に移し替えられます。

なお、建替事業を推進するにあたり、建替組合の設立は便利ではありますが、義務付けられているわけではありません。建替え参加者の全員合意で事業を進めることができるのであれば、建替組合を設立せずに建替事業を実施することも可能です。

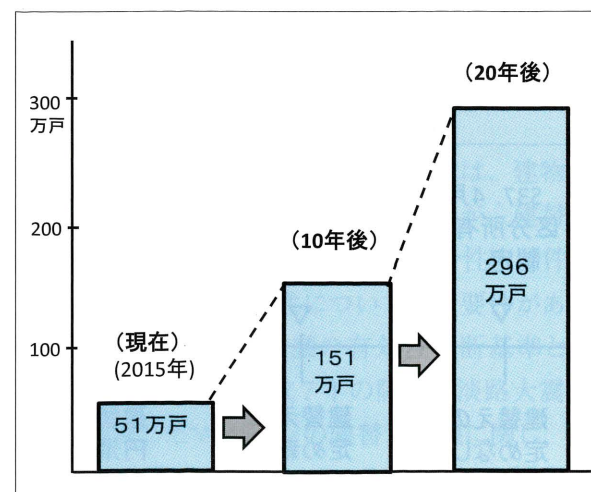
注※5 修繕は、劣化した建築物全体またはその部分の性能および機能を実用上支障のない状態まで回復させること、改修は劣化等した建築物全体またはその部分の性能および機能を初期の水準以上に向上させることをいいます。

注※6 平成26年6月に、建替え等円滑化法が改正され、劣化・陳腐化したマンションについて、区分所有者がとることができる第3の方法として、マンション・敷地売却の選択肢が用意されました。

# 3 建替えに関する社会的状況と対応策

## 1 マンションを巡る現在の状況

平成26年末には、わが国の分譲マンションストックは総計613万戸に達しています（注※7）。このうち、106万戸が旧耐震基準に基づき建設されたものです（注※8）。また、築後40年超のマンションは、現在51万戸ですが、10年後には3倍の151万戸、20年後には6倍の296万戸となる見込みです。



図表3 築40年超のマンション戸数

それにもかかわらず、マンション建替えの実績は、平成27年4月時点において、211件にすぎず（注※9）、建替えによるマンションの再生は進んでいるとはいえません。

注※7 「全国のマンションストック戸数（平成26年末現在）」（国土交通省）。平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員は、2.46人なので、分譲マンションの居住者数1,510万人に達し、総人口の約12%がマンションに居住していることになります。

注※8 旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうちの6割近い60万戸前後が、新耐震基準を満たしていないとみられている（「耐震性の不足するマンションの解消に向けて－マンション建替え円滑化法の改正－」国土交通委員会調査室 中村 いずみ、56頁）。

注※9 「マンション建替えの実施状況（平成27年4月1日現在）」（国土交通省）。建替えを実施中あるいは準備中（建替え決議がなされた段階）のマンションが、32件となっています。

## 2 容積率の緩和特例

マンションの建替えが進んでいない大きな理由は、区分所有者の経済的な負担です（注※10）。

なかでも建替えが困難なのは、建築後に容積率制限が設定・強化され、容積率超過によって既存不適格となっている状況のもとで建替えを行うケースです。このような場合に建替えを実現させるには、現行の容積率制限に合わせて床面積を減少しなければならず（注※11）、ハードルが、極めて高くなります。建築基準法の総合設計制度（一定の敷地面積および公開空地の整備を要件として、市街地環境の整備改善効果を評価して容積率を緩和する制度）が活用できる場合には、この問題に対応できますが、マンションの建替えでは敷地面積や公開空地の確保が厳しいこともあり、平成25年4月までに工事が完了したマンション建替え事例183件のうち、総合設計制度の活用実績は10事例（うち容積率超過による既存不適格は1事例）だけでした。

ところで、老朽化したマンションの中でも、耐震性が不足しているものについては、人々の生命財産に対する危険が差し迫っており、これを除去することには公益性があります。そこで、耐震性を欠くマンション建替えを促進する目的をもって、平成26年6月に、建替え円滑化法が改正されて、耐震性不足のために除却が必要と認定されたマンション（一

定の敷地面積以上のマンションが要除去の認定を受けられます。）についての、容積率の緩和特例が創設されました（建替え等円滑化法102条1項、105条1項）。

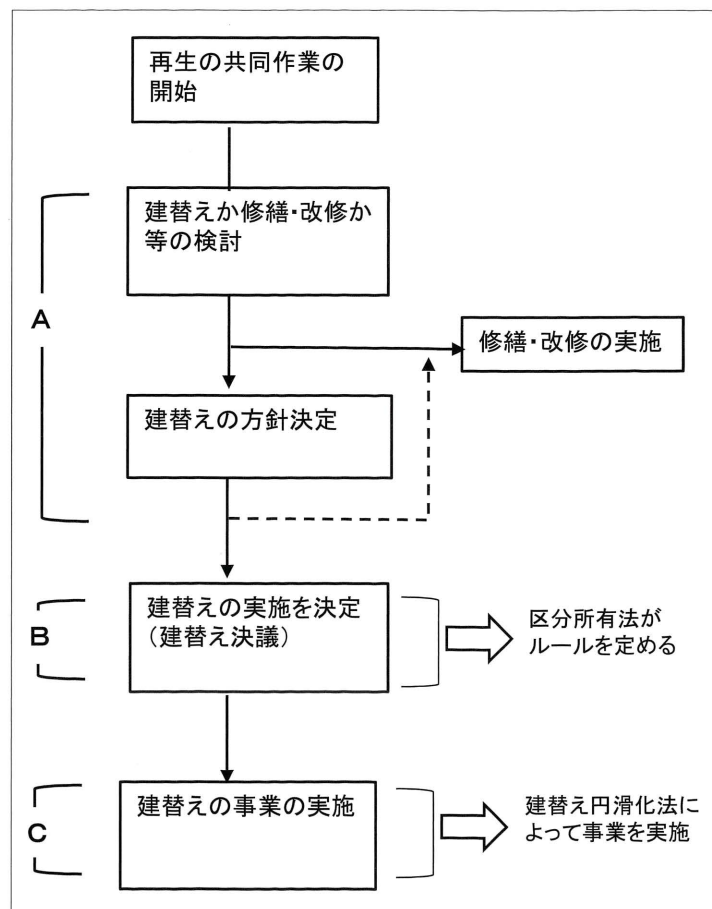
要除却マンションと認定されると、特定行政庁が交通上、安全上、防災上および衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率および各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもののについては、その許可の範囲内において、容積率制限が緩和されます。この許可は、地域の防災性や景観等の向上への貢献を評価した上で特定行政庁が個別に判断されるものであり、公開空地の創出、備蓄倉庫の整備、避難所として活用される集会所の整備、緑化措置などが考慮されることになります。

注※10 東京都内のマンションでは旧耐震マンションの2割程度が、建築後に容積率制限が設定・強化され、既存不適格（容積率オーバー）となっていると推定される（「耐震性の不足するマンションの解消に向けて－マンション建替え円滑化法の改正－」国土交通委員会調査室 中村 いずみ、64頁）。

注※11 これまで建替えが実現した事例の多くは、容積率に余裕があり、余剰容積率を利用して資金を捻出することが可能であったケースであった。

## 3 住生活基本計画（全国計画）

平成28年3月18日に決定された「住生活基本計画（全国計画）」では、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新という項目が国の政策目標となり、「多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る」として具体的内容が掲げられました。成果指標として、マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）について、「約250件（平成26）→約500件（平成37）」とされています。マンションの建替えは、区分所有者の皆さまにとっての大事な問題であると同時に、国の施策においても、重要な課題となっています。

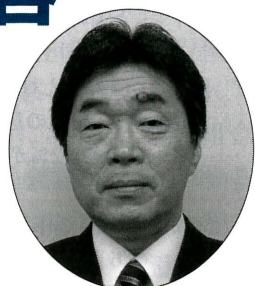


図表2 マンション建替えの流れ



# 当センターに寄せられた平成27年度の相談内容

(公財) マンション管理センター  
管理情報部次長  
原 昇



## はじめに

当センターでは、分譲マンションの管理組合の役員や組合員、そして、マンション管理士、管理会社フロントマン等の皆さまから、管理組合運営や建物設備の管理等に関するさまざまな相談を受け付けています。本号では、平成27年度（平成27年4月1日～平成28年3月31日）の相談件数および相談内容等について紹介します。

## I 年度別相談件数および平成27年度相談属性

平成27年度の相談件数は8,222件で、前年度比98.3%（139件減少）と減少しましたが引き続き多くの相談を受け付けています。表1は、当センターが、「マンション管理適正化推進センター」の指定を

表1 年度別相談件数

年 度	件 数	前年度比
平成13年度	7,112	—
平成14年度	10,004	140.6%
平成15年度	12,937	129.3%
平成16年度	12,450	96.2%
平成17年度	9,600	77.1%
平成18年度	9,266	96.5%
平成19年度	9,026	97.4%
平成20年度	9,789	108.4%
平成21年度	9,924	101.3%
平成22年度	9,625	96.9%
平成23年度	9,444	98.1%
平成24年度	7,716	81.7%
平成25年度	7,851	101.7%
平成26年度	8,361	106.4%
平成27年度	8,222	98.3%

表2 相談者属性

相談者属性	件 数	%
管理組合	理事長	1,576 19.2
	理事	1,246 15.1
	監事	218 2.7
	専門委員	453 5.5
	組合員	2,461 29.9
	占有者	22 0.3
	その他・不明	859 10.4
管理会社	(小計)	(6,835) (83.1)
	フロントマン	422 5.1
	管理員	82 1.0
	不明	174 2.2
マンション管理士	(小計)	(678) (8.3)
	マンション管理士	94 1.1
	行政	68 0.8
	その他・不明	547 6.7
合計	8,222	100.0

受けた平成13年度以降の年度別相談件数の推移を表したものです。また、表2は、相談者の属性をまとめたものです。管理組合関係者からの相談が6,835件で最も多く、その内訳は、組合員が2,461件、次いで理事長1,576件、理事1,246件、専門委員453件、監事218件、占有者22件等です。その他の相談者の属性は管理会社フロントマンが422件、マンション管理士94件等です（表2「相談者属性」を参照してください）。表3は、相談が寄せられたマンションの築年数別の相談件数です。築31～40年のマンションに関する相談が1,943件で最も多く、次いで築21年～30年のマンションが1,935件、築11年～20年のマンションが1,732件等です（表3「築年数別相談件数」を参照してください）。

## II 相談内容別の件数と具体的な相談事例

表4は、平成27年度に受け付けた相談（8,222件）を内容別に分類・集計し、件数の多かった上位15位までをまとめたものです。

本号では、平成27年6月号で

表3 築年数別相談件数

築年数	相談件数	%
新築～10年	933	11.4
11年～20年	1,732	21.1
21年～30年	1,935	23.5
31年～40年	1,943	23.6
41年～50年	661	8.0
51年～60年	28	0.3
61年以上	—	—
不明	990	12.1
合計	8,222	100.0

表4 平成27年度相談内容別の件数

順位	相 談 内 容	27年件数
1	区分所有法・（標準）管理規約の解釈	977
2	役員の資格、選任・解任、任期	418
3	総会の決議事項	246
4	管理規約の作成・改正	239
5	理事長・理事会への不満	226
6	共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く）	199
7	管理会社の選定・変更（管理会社の紹介依頼等）	194
8	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	173
8	水漏れ事故（排水、給水管、外壁等）	173
10	管理組合の役割・業務	165
11	理事会運営（招集、議長、決議要件、議事録等）	155
12	委任状・議決権行使書	152
13	管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）	151
14	議決権・決議要件	139
15	管理費会計と修繕会計の区分経理	129

紹介できなかった「役員の資格、選任・解任、任期」、「総会の決議事項」、「管理規約の作成・改正」、「共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く）」、「管理員・フロントマンへの苦情・交代要求」に関する相談事例の一部を紹介します。なお、各項目の説明における相談事例の番号は順不同です。

### 1 役員の資格、選任・解任、任期<sup>※1)</sup>

役員の資格に関する相談事例は、①役員の資格を拡大することはできるか、役員資格を拡大するにはどのような手続きが必要か、組合員の配偶者等組合員以外の者に役員資格を認めてよいか、②法人組合員を役員に選任することはできるか、法人組合員の社員を役員に選任してよいか、③理事長の配偶者が代理人として理事長の職務を行っているか問題があるのではないか、理事会での代理出席を認めてよいか、④管理費等滞納者は役員に就任できないことをルール化してもよいか、⑤役員定年制を設けることはできるか、⑥マンション管理士等第三者を理事や理事長に選任することは可能か、⑦理事は監事を兼任してよいか、等です。

役員の選任・解任に関する相談事例は、①役員のなり手不足にはどのような対策があるか、②理事の定数の目安を知りたい、③理事会の決議で監事を選任してよいか、④理事を辞任することはできるか、理事を辞任する場合は理事会の決議が必要か、⑤輪番制を採用しているが役員就任を辞退することはできるか、役員就任を辞退する者から協力金を徴収してよいか、⑥役員が欠員となった場合は欠員状態のままでもよいか、欠員となった役員を理事会決議で補充することはできるか、⑦理事会は役員に相応しくない者の立候補を拒否することはできる

か、理事候補者が理事の定数を超えた場合はどのように対応すればよいか、⑧理事会決議で理事長を解任することはできるか、等です。

役員の任期に関する相談事例は、①現理事長を次期理事長に再任できるか、同一組合員が長年に渡って理事長職に就いているが認められることか、②役員の任期はいつからいつまでか、欠員補充された役員の任期はいつまでか、③管理組合法人の理事の任期を3年とすることはできるか、等です。

本件については、築年数21年～30年のマンションに関する相談が114件で最も多く、その他の築年数別の件数は図1のとおりです（横軸「築年数」は上記表3の同区分を参照してください。以下同じ）。

### 2 総会の決議事項<sup>※2)</sup>

主な相談事例には、①緊急動議は可能か、総会場で議案を修正することはできるか、議案書に誤字・脱字があった場合は総会場で訂正してよいか、②総会で承認された工事の内容を変更する場合は総会決議が必要か、③団地管理組合において一部の棟だけの修繕工事を行う場合は棟総会の決議でよいか、④修繕工事実施について総会で決議する場合に施工業者等を理事会一任とすることはできるか、⑤総会決議された事項を当期中に執行できなかった場合には当該決議は無効となるのか、総会決議された事項を取り消す場合はどのような手続きが必要か、⑥総会時の採決はどのような方法で行うのか、委任状および議決権行使書の票を公表せずに採決してもよいのか、⑦管理会社との委託契約更新について前年度と同一条件の場合も総会決議が必要か、⑧普通決議および特別決議の決議要件を知りたい、⑨総会決議において賛否同数の場合は議長が決定するのか、⑩理事会決議を経っていない議案は有効か、⑪修繕工事実施に関する収支予算案および事業計画案が承認されれば施工業者・工事内容・工事費・施工期間等について承認を得なくても工事を行えるのか、⑫白紙委任状を提出する組合員が多いため総

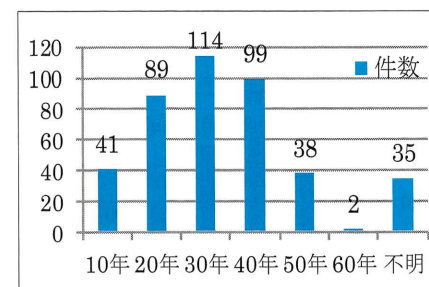


図1 ①「役員の資格、選任・解任、任期」築年数別相談件数



会前に多くの議題が決定してしまう状況ですがこのような総会運営は問題ではないか、⑬一度否決された議題を再度総会に提案してもよいか、⑭共用部分の電力を供給する電力会社を変更する場合は総会決議が必要か、⑮総会に複数案の議案を提案しその中から決定することはできるか、⑯組合員の総会招集権に基づき招集された臨時総会の議長は誰が行うのか、等があります。

本件については、築年数 11 年～ 20 年のマンションに関する相談が最も多く、築 21 年以降では減少しているのが特徴的です。築年数別の件数は図 2 を参照してください。

### 3 管理規約の作成・改正 (※3)

主な相談事例には、①管理規約を作成する場合の参考資料は何か、管理規約作成は特別決議事項か、②改正標準管理規約はいつ公表されるのか、改正標準管理規約ではコミュニティ条項が削除されるのか、標準管理規約の規定を修正し使用することはできるか、③管理規約改正案をチェックして欲しい、管理規約と使用細則等との不整合をチェックして欲しい、④管理規約改正において「区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは何か、⑤管理規約改正をマンション管理士に依頼する場合はどの程度の費用がかかるか、⑥管理規約を改正する場合はどのような手順で行えば円滑に改正できるか、団地型マンションで単棟型管理規約から団地型管理規約に改正する場合はどのような手続きが必要か、⑦管理規約を全面改正した場合には規約原本をどのように作成するのか、規約原本には組合員全員の記名押印が必要か、⑧管理規約でシェアハウス禁止、民泊禁止、反社会的集団への専有部分譲渡禁止の規定を設けたいのでひな型が欲しい、専有部分の用途に関し民泊禁止の規定は有効か、反社会的集団への専有部分譲渡を禁止する規定は有効か、管理規約で専有部分の譲渡先や賃貸入居者を制限する規定は有効か、⑨法人管理組合向けの管理

規約のひな型が欲しい、⑩総会で承認された改正管理規約はいつから発効となるのか、等があります。ここでは、改正標準管理規約の公表時期やコミュニティ条項に関する相談および民泊禁止規定に関する相談が増えたことが特徴的です。

本件については、築年数を経るごとに増加し、築年数 31 年～ 40 年のマンションに関する相談が最も多数となっています。築年数別の件数は図 3 を参照してください。

### 4 共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く） (※4)

共用部分の使用に関する相談事例は、①敷地内に選挙用ポスターを掲示することを認めてよいか、②共用廊下に私物を置いてよいか、③専用庭に物置を設置してよいか、④バルコニーにアンテナを設置してよいか、バルコニーに物置や植木鉢を置いてよいか、⑤駐車場に契約車両以外の私物を置いてよいか、⑥アルコープや玄関先に自転車を置いてよいか、等です。

共用部分の管理、変更に関する相談事例は、①エアコン用スリーブ孔を外壁に開けたいとの要望について管理組合としてどのように対応すればよいか、外壁にスリーブ孔を開ける場合には鉄筋等への影響を調査すべきか、②専有部分の玄関扉の修繕および取替え費用は管理組合が負担するのか、経年により劣化した網戸の取替え費用は管理組合が負担するのか、専有部分の窓ガラスが破損した場合の取替え費用、ドアクローザーや蝶番の取替え費用は組合員が負担するのか、③専有部分内のリフォーム工事とともに共用部分であるバルコニーの防水工事等を認めることはできるか、④店舗用シャッターの修繕費用は当該店舗が負担するのか、⑤共用部分の変更において「区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは何か、耐震改修において特定の住戸の出入りに影響が生じる工事の場合は当該組合員の承諾が必要か、⑥窓枠の取替え工事に

関する総会議案に対し賛否の意思表示をしなかった住戸の工事を実施することはできるか、⑦専用庭の草取りは誰が行うべきか、⑧管理員の勤務形態変更により不要となった管理員居室を集会室等として利用できるか、⑨駐車場の区画数を減らす場合はどのような手続きが必要か、⑩専有部分内の煙感知器の取替え費用は組合員が負担するのか、⑪バルコニーのひび割れを保存行為として組合員自身が補修してもよいか、等です。ここでは、共用部分で専用使用権が認められている箇所（窓ガラス、玄関扉、バルコニー、専用庭等）の修繕および費用負担に関する相談が多いことが特徴的です。

本件については、築年数 31 年～ 40 年のマンションに関する相談が 57 件で最も多く、その他の築年数別の件数は図 4 を参照してください。

### 5 管理員・フロントマンへの苦情・交代要求 (※5)

管理員への苦情等に関しては、①組合員の個人情報情報を漏らしていることについて管理会社に謝罪を求めることはできるか、②管理会社の研修に参加し勤務日に出勤しないことがあるが止むを得ないことか、③暴言を吐いた管理員の交代を要求する場合は理事長の了解が必要か、④共用部分の使用方法を勝手に変更しているが管理員が変更できるのか、掲示板を勝手に使用しているが問題ないか、⑤空き駐車場を無断で使用していることが判明したが認められることか、⑥終業時間前に勝手に帰宅してしまう、管理委託契約書の管理員業務の一部が履行されていない、管理員の休日に設備点検等が行われるため立会業務が実施されていない、清掃業務が杜撰なため組合員が代わって清掃していること等について今後どのように対応すればよいか、等の事例があります。

フロントマンへの苦情等に関しては、①理事長が組合員名簿の提供を要求したがフロントマンが応じないのは問題ではないか、②修繕積立金の取崩しを伴う修繕工事についてフロントマンは「収支予算案が承認されているので実施してよい」と説明しているがこの説明は正しいか、③決算書類の内容が不明瞭のため説明を求めたところ拒否されたが管理会社に説明責任はないのか、管理費支出明細の開示を求めても応じてもらえないが開示する責任はないのか、④理事会議事録案の訂正に応じないが再度訂正を要求してもよいか、総会議事録案の作成に 1 ヶ月程度かかるが適当な期間か、⑤滞納管理費等の督促を行わないが滞納者への督促は管理会社の責任ではないのか、理事会で管理費等滞納

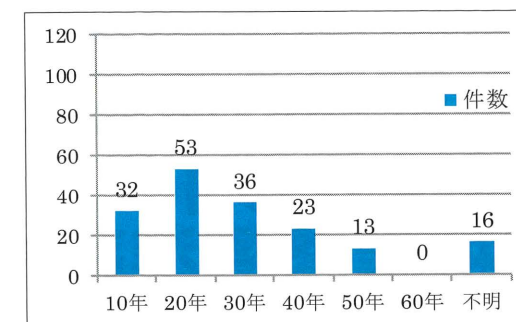


図 5 ⑤「管理員・フロントマンへの苦情・交代要求」築年数別相談件数

者や滞納理由を開示するよう指導して欲しい、⑥フロントマンが理事会を主導し牛耳っているがこのような理事会運営は許されるのか、⑦フロントマンの事務処理がいい加減で誤りを訂正しようとしないのでどうにかして欲しい、理事会の業務執行に関し助言しない管理会社を監督するところはどこか、⑧フロントマンの交代要求はどのように行えばよいか、⑨駐車場敷金を管理組合会計に反映しないのは一般的な方法であると説明しているが本当か、⑩管理委託契約に定められた業務を履行しない管理会社を指導するところはどこか、⑪管理会社から設備点検報告書が提出されないが提出を要求してよいか、⑫管理会社に管理員業務の是正を求めても改善されない、収支予算を勝手に修正し月次報告書を作成している、決算期末後 3 ヶ月以上経過しても管理会社から決算書案の素案が提出されないこと等について今後どのように対応すればよいか、⑬管理会社は管理費会計の不足分を修繕積立金会計から補填しているが善管注意義務違反ではないか、等の事例があります。

本件については、築年数 11 年～ 20 年のマンションに関する相談が最も多く、築 21 年以降では減少しているのが特徴的です。築年数別の件数は図 5 を参照してください。

## さいごに

管理組合運営や建物設備の管理等に関する基本的な事項を確認したい場合等は、当センターが提供している「マンション管理サポートネット (※)」に掲載している「Q & A」、「判例集」、「法令・通達等」、「細則モデル・実務様式」も参考にすることができますので必要に応じてご利用ください。

※マンション管理サポートネットについては、下記ホームページをご覧ください。http://www.mankan.or.jp/03\_supportnet/supportnet.html

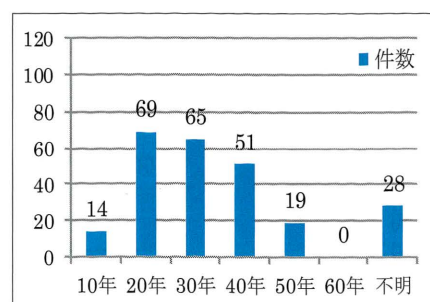


図 2 ②「総会の決議事項」築年数別相談件数

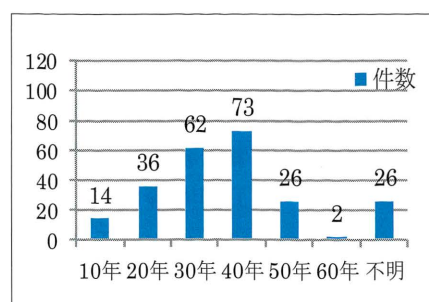


図 3 ③「管理規約の作成・改正」築年数別相談件数

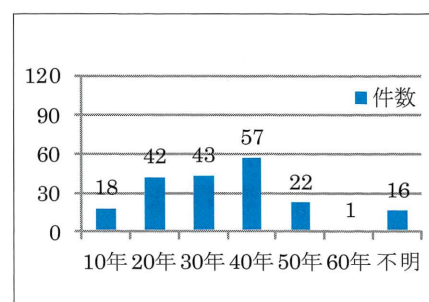


図 4 ④「共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く）」築年数別相談件数



# 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の策定について

国土交通省住宅局建築指導課

## はじめに

昇降機の安全性を維持するためには、建築物の所有者及び当該所有者からその管理を委託された者（以下「所有者等」という。）、保守点検業者並びに製造業者が、それぞれの役割を認識した上で適切な維持管理を行うことが必要です。

この度、建築基準法（昭和25年法律第201号）第8条第1項の規定に基づき、所有者等が、昇降機を常時適法な状態に維持するための参考にするとともに、同条第2項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた指針（昭和60年建設省告示第606号）に掲げる事項の具体的な方策を示すものとして、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」を策定しました。

## 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「保守・点検業務標準契約書」の概要

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」は、所有者等が、昇降機の適切な維持管理のためになすべき事項、保守点検業者の選定にあたって留意すべき事項、保守点検契約に盛り込むべき事項等を取りまとめたものです。特に、保守点検業者の選定にあたっては、価格のみによって選定するのではなく、昇降機に関する知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者を選定することが重要である旨を記載しています。

また、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」は、エレベーターに関する専門的な知識を有していない所有者等が、保守点検業者と保守・点検業務を契約する際の標準的な契約書及び仕様書として策定しています。なお、本契約書の使用にあたっては、対象となるエレベーターの実情に応じ、所有者

等と保守点検業者の合意のもと、必要事項を修正することを想定しています。

皆さまにおかれましては、今後、この「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」を、積極的にご活用いただきますようお願いいたします。

## 昇降機の適切な維持管理に関する指針

### 第一章 総則

#### 第1 目的

この指針は、所有者が昇降機を常時適法な状態に維持することができるよう、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第8条第1項の規定の趣旨に鑑み、また、同条第2項の規定により国土交通大臣が定める指針（昭和60年建設省告示第606号）に規定された事項の具体的な方策を示すものとして、昇降機の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって昇降機の安全性の確保に資することを目的とする。

#### 第2 用語の定義

この指針において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 昇降機 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第129条の3第1項各号に規定するエレベーター、エスカレーター又は小荷物専用昇降機をいう。
- 二 所有者 昇降機の所有者をいう。
- 三 管理者 昇降機の保守・点検を含む建築物の管理を行う者（ただし、昇降機の保守・点検を業として行う者を除く）をいう。
- 四 保守 昇降機の清掃、注油、調整、部品交換、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。

五 点検 昇降機の損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守その他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。

六 保守点検業者 所有者からの委託により保守・点検を業として行う者をいう。

七 製造業者 昇降機の製造を業として行う者をいう。ただし、製造業者が製造、供給又は指定した部品を保守点検業者がそれ以外の部品に交換した場合においては、当該保守点検業者を含む。

### 第3 基本的考え方

昇降機を常時適法な状態に維持するためには、所有者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれ第一章第4に規定する役割を認識した上で、契約において責任の所在を明確にするとともに、所有者がこの指針に示す内容に留意しつつ昇降機の適切な維持管理を行うことを旨とする。

### 第4 関係者の役割

1 所有者は、次の各号に掲げる責任を有するものとする。

一 製造業者による保守・点検に関する情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。

二 自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守・点検に関する契約（以下「保守点検契約」という。）に基づき保守点検業者に保守・点検を行わせること。

三 保守点検業者に昇降機の保守・点検、修理等の業務を行わせるに当たっては、保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保するとともに、保守点検業者が安全に業務に従事することができる措置を講じること。

四 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合その他昇降機の安全な運行を確保するために必要である場合は、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に対して当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。

五 標識の掲示、アナウンス等により昇降機の利用者に対してその安全な利用を促すこと。

2 所有者及び保守点検業者は、保守点検契約において、保守点検業者が次の各号に掲げ

る責任を有することを明確にするものとする。ただし、保守点検契約における責任の有無にかかわらず、保守点検業者は次の各号に掲げる責任を果たすよう努めなければならない。

一 保守点検契約に基づき、所有者に対して保守・点検の結果（不具合情報を含む）を文書等により報告しつつ、適切に保守・点検の業務を行うこと。

二 点検の結果、保守点検契約の範囲を超える修理又は機能更新が必要と判断した場合は、当該修理又は機能更新が必要な理由等について、文書等により所有者に対して十分に説明を行うこと。

三 所有者が昇降機の維持管理に関する助言を求めた場合その他必要に応じて、所有者に対して適切な提案又は助言を行うこと。

四 昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥の可能性があると判断した場合は、速やかに当該昇降機の所有者及び製造業者にその旨を伝えること。

五 不具合情報を収集・検討し、保守・点検が原因となるものがないか、その検討に努めること。

3 所有者及び製造業者は、昇降機の売買契約等において、製造業者が次の各号に掲げる責任を有することを明確にするものとする。ただし、売買契約等における責任の有無にかかわらず、製造業者は次の各号に掲げる責任を果たすよう努めなければならない。

一 製造した昇降機の部品等を、当該昇降機の販売終了時から起算して当該昇降機の耐用年数を勘案して適切な期間供給すること。

二 適切な維持管理を行うことができるよう、所有者に対して維持管理に必要な情報又は機材を提供又は公開するとともに、問い合わせ等に対応する体制を整備すること。

三 製造した昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥（当該製造業者の責めに帰すべき事由に基づく欠陥に限る。次号において同じ。）が判明した場合は、速やかに当該昇降機の所有者に対してその旨を伝え、無償修理その他の必要な措置を講じるとともに、当該昇降機の所有者に対して講じた措置の内容を文書等により報告すること。

四 不具合情報を収集・検討し、安全な運行



- に支障が生じるおそれのある欠陥が原因となるものがないか、その検討に努めること。
- 4 所有者と管理者が異なる場合において、第一章第3及び第4（第3項を除く。）、第二章（第6第1項から第4項までを除く。）、第三章並びに第四章中「所有者」とあるのは、その役割に応じ「管理者」と読み替えるものとする。

## 第二章 昇降機の適切な維持管理のために所有者がなすべき事項

### 第1 定期的な保守・点検

- 1 所有者は、自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、保守点検契約に基づき、昇降機の使用頻度等に応じて、定期的に、保守・点検を保守点検業者に行わせるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者に保守・点検を委託する場合は、保守点検業者が昇降機の保守・点検を適切に行うことができるよう、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書、第一章第4第3項第三号に規定する文書等、第二章第1第3項、第二章第2第2項及び第二章第3第5項に規定する過去の作業報告書等、第二章第5第1項に規定する定期検査報告書等の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を、保守点検業者に閲覧させ、又は貸与するものとする。
- 3 所有者は、保守点検業者に保守・点検に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守・点検を行う場合は、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成するものとする。

### 第2 不具合の発生時の対応

- 1 所有者は、昇降機に不具合が発生したことを確知した場合は、速やかに当該昇降機の使用中止その他の必要な措置を講じ、又は保守点検業者に対して当該措置を講じさせるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者に不具合に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が不具合に関する作業記録を作成するものとする。
- 3 所有者は、不具合情報を公益性の観点から製造業者等に提供するなど有効活用することに協力するよう努めるものとする。

### 第3 事故・災害の発生時の対応

- 1 所有者は、人身事故が発生した場合は、応

- 急手当その他必要な措置を速やかに講じるとともに、消防及び警察に連絡するものとする。
- 2 所有者は、前項の人身事故が昇降機における死亡若しくは重傷又は機器の異常等が原因である可能性のある人身事故に相当する場合は、別表1の昇降機事故報告書により速やかに特定行政庁に対して報告するものとし、当該報告書の作成に当たって必要に応じて保守点検業者の協力を求めるものとする。
- 3 所有者は、警察、消防、特定行政庁等の公的機関又は保守点検業者等が行う現場調査に協力するとともに、現場調査の結果を公益性の観点から製造業者等に提供するなど有効活用することに協力するものとする。
- 4 所有者は、事故・災害が原因で昇降機の運行に影響を及ぼすような故障が発生した場合は、当該昇降機の使用を中止し、点検及び必要な修理によりその安全性が確認されるまで使用を再開しないものとする。
- 5 所有者は、保守点検業者に事故・災害に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が事故・災害に関する作業記録を作成するものとする。

### 第4 昇降機の安全な利用を促すための措置

- 1 所有者は、標識の掲示、アナウンス等によって昇降機の利用者に対してその安全な利用を促す措置を講じるものとする。
- 2 所有者は、昇降機の安全性が確保されていないと判断した場合は、速やかにその使用を中止し、保守点検業者にその旨連絡するものとする。その場合にあっては、保守点検業者は必要な措置を講じるものとする。

### 第5 定期検査等

- 1 所有者は、定期検査等（法第12条第3項の規定に基づく定期検査又は同条第4項の規定に基づく定期点検をいう。）を行う資格者（一級建築士、二級建築士又は昇降機検査資格者をいう。）の求めに応じて、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書、第一章第4第3項第三号に規定する文書等、第二章第1第3項、第二章第2第2項及び第二章第3第5項に規定する過去の作業報告書等、定期検査報告書（同条第4項の規定に基づく定期点検の場合にあっては、当該定期点検の結果）

- の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を、定期検査等を行う資格者に閲覧させ、又は貸与するものとする。
- 2 所有者は、定期検査報告済証の掲示など定期検査等を行った旨の表示その他昇降機の安全性に関する必要な情報提供（戸開走行保護装置又は地震時管制運転装置を設置した場合にあっては、その旨の表示を含む。）に努めるものとする。

### 第6 文書等の保存・引継ぎ等

- 1 所有者は、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等及び昇降機に係る建築確認・検査の関係図書及び第一章第4第3項第三号に規定する文書等を当該昇降機の廃止まで保存するものとする。
- 2 所有者は、第二章第1第3項、第二章第2第2項、第二章第3第5項に規定する過去の作業報告書等、第二章第5第1項の規定による定期検査報告書等の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を3年以上保存するものとする。
- 3 所有者は、所有者が変更となる場合にあっては、前2項の文書等を保守点検業者に閲覧させ、又は貸与することができるようにし、次の所有者に引き継ぐものとする。
- 4 所有者は、建築物の維持管理に関する計画、共同住宅の長期修繕計画等において、昇降機に関する事項を盛り込むとともに、その使用頻度、劣化の状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。この場合において、所有者は、必要に応じて製造業者又は保守点検業者の助言その他の協力を求めるものとする。
- 5 所有者は、自ら又は保守点検業者に依頼して、エレベーターの機械室及び昇降路の出入口の戸等のかぎ、モーターハンドル、ブレーキ開放レバーその他の非常用器具並びに維持管理用の器具を、場所を定めて第三者が容易に触ることができないよう厳重に保管するとともに、使用に当たって支障がないよう適切に管理するものとする。

## 第三章 保守点検業者の選定に当たって

### 留意すべき事項

#### 第1 保守点検業者の選定の考え方

- 第一章第1の目的を達するためには、昇降

機に関する豊富な知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者による適切な保守・点検が必要不可欠であることから、所有者は、保守点検業者の選定に当たって、価格のみによって決定するのではなく、必要とする情報の提供を保守点検業者に求め、専門技術者の能力、同型又は類似の昇降機の業務実績その他の業務遂行能力等を総合的に評価するものとする。

#### 第2 保守点検業者に対する情報提供

- 1 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、あらかじめ、保守点検業者に対して委託しようとする業務の内容を提示するとともに、保守点検業者の求めに応じて、第二章第6第1項及び第2項に規定する文書等を閲覧させるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、可能な限り、保守点検業者に対して保守・点検の業務を委託しようとする昇降機を目視により確認する機会を提供するものとする。

#### 第3 保守点検業者の知識・技術力等の評価

所有者は、保守点検業者の昇降機に関する知識・技術力等を評価する際には、別表2に示す「保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」を参考としつつ、必要に応じて、保守点検業者に関係資料の提出を求め、又は保守点検業者に対するヒアリング等の実施に努めるものとする。

## 第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項

- 1 所有者は、保守点検業者と保守点検契約を締結する際には、契約金額等の契約に関する一般的な事項に加えて、別表3に示す「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」を参考としつつ、昇降機の適切な維持管理の確保に努めるものとする。
- 2 所有者は、保守点検契約に付随する仕様書として、点検の項目又は頻度、部品の修理又は交換の範囲、緊急時対応等に関する技術的細目が規定されていることを確認するものとする。

◎「昇降機の適切な維持管理に関する指針」別表1～3及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」については、以下のホームページをご覧ください。  
※[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000607.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000607.html)



# 管理組合に対する マンション居住者の意識

東京ガス都市生活研究所統括研究員 谷沢 仁美



## 1 はじめに

東京ガス都市生活研究所では、都市に暮らす生活者について研究を行い、これからの暮らしを豊かにするエネルギー利用や、住まい・コミュニティのあり方に関する提言を行っています。

昨年、都市生活研究所では、マンション管理組合に着目し、管理組合活動や管理会社業務の実態とそれらに対するマンション居住者の意識を探りました。今回、その調査結果の中から、管理組合への居住者の満足度に関わる一部をご紹介します。

## 2 調査概要

調査方法：インターネット調査

調査時期：2015年1月

調査対象：1都3県在住、30～79歳男女 1,758名  
集合住宅区分所有者もしくは配偶者  
※新築/中古不問  
管理組合があること、管理会社に委託していること 等

## 3 居住者間の関係性が 管理組合への満足度に与える影響

### ●居住者間で親密な付き合いがある人の方が、 管理組合に対する満足度が高い

居住者間の付き合いの有無による管理組合満足度を見ると、日常の付き合いがある人は、付き合いがない人と比較して満足度が高くなっています(図1)。付き合いがある人の中でも、「会えば立ち話をする」「名前と部屋番号をお互いに知っている」といった付き合い(認知レベル)よりも、「相談やお願いができる」「一緒に遊ぶ・出かける」など親密な付

き合い(親密レベル)がある場合は、満足度がより高くなる傾向が見られます。

### ●居住者全体の関係性が良好な方が、 管理組合に対する満足度は高い

次に、マンション全体の居住者の関係、および自身と居住者の関係による管理組合満足度を見てみると、居住者全体の関係性が良好な方が、満足度が高くなることがわかります(図2)。「全体/自身ともに良好」な場合の満足度は8割に達し、不満の声はほぼ見られないことから、居住者同士の日常の関係性が、管理組合への満足度に与える影響は大きいと考えられます。

### ●居住者間でのイベントが実施されている方が、 管理組合に対する満足度が高い

また、マンション内での居住者イベントの有無や参加状況による管理組合満足度を見ると、「イベント実施あり」の場合の満足度は高く、特に「イベント参加あり」の場合は、管理組合活動への満足度が7割を超え、イベント実施なしに比べて満足度が高いことがわかります(図3)。

既往研究(都市生活レポート「大規模集合住宅居住者のコミュニティ意識」)でも、居住者同士の雰囲気の良さやコミュニティの活発さが集合住宅のコミュニティ満足度に影響を与えるという結果があり、居住者全体の関係性やイベントなどが、管理組合満足度にも影響しているものと考えられます。

## 4 管理組合活動と管理会社業務が 管理組合への満足度に与える影響

### ●議事録が周知されている方が、 管理組合に対する満足度が高い

総会や理事会の議事録周知(回覧・掲示など)の有無による、管理組合活動に対する満足度への影響をみると、「議事録周知あり」の場合、「満足している」「まあ満足している」と合わせ、満足

度は65.1%と、「議事録周知なし」の33.9%と比べ、満足度が高いことがわかります(図4)。

### ●管理会社業務に 対する満足度が高い 層ほど、管理組合に 対する満足度が高い

管理会社の満足度別に管理組合に対する満足度を見ると、管理会社業務に対する満足度が高い層ほど、管理組合への満足度も高くなっていることがわかります(図5)。

管理会社業務に対し「満足している」と回答した人の約半数は、管理組合に対しても「満足している」と答えており、このことから、管理会社業務への評価は、管理組合への満足度に大きく影響していると考えられます。

## 5 管理組合活動に対する評価

ここからは、管理組合が行っている具体的な活動への重視度と満足度の関係を「ニーズ充足度」とし、管理組合に対して満足している層(満足している+まあ満足している)と満足していない層(どちらともいえない+あまり満足していない+満足していない)では「ニーズ充足度」がどのように違うかを見ていきます。

図6は、管理組合が行っている具体的な活動に対するニーズ充足度を見たものです。ニーズ充足度とは、具体的な活動に対する重視度と満足度の関係を表しており、ここでは重視度が各活動の平均値以上、かつ、満足度が各活動の平均値以下である活動(グラフ右下に入る活動)をニーズ充足度が低いとみなしています。

管理組合に満足している層は、管理組合の各活動に対する重視度と満足度が概ね一致しており、ニーズ充足度が低い活動がありません。一方、管理組合に満足していない層は、全体的に満足度が低く、中でもニーズ充足度が低い活動として、「管理会社との折衝」「管理会社の業務内容のチェック」があげられます。

ここで、マンション居住者に管理組合活動がうまくいくために重要だと思うポイントを聞いた結果を

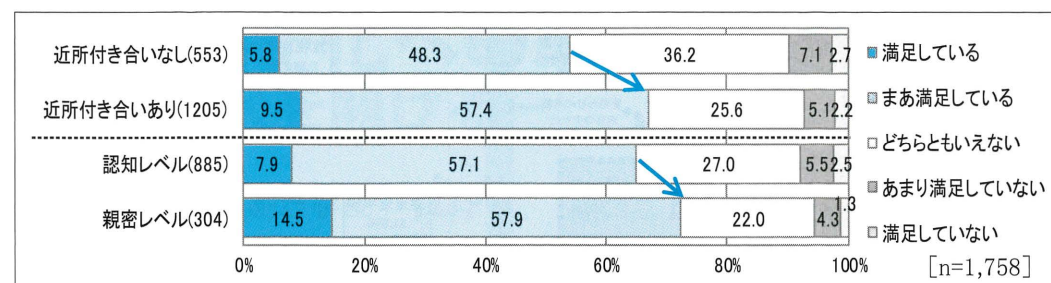


図1 管理組合満足度＜近所付き合いの状況別＞

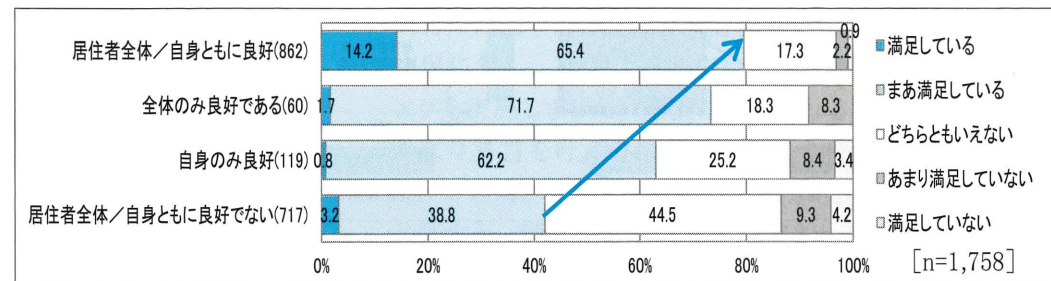


図2 管理組合満足度＜マンション全体/自身の居住者関係別＞

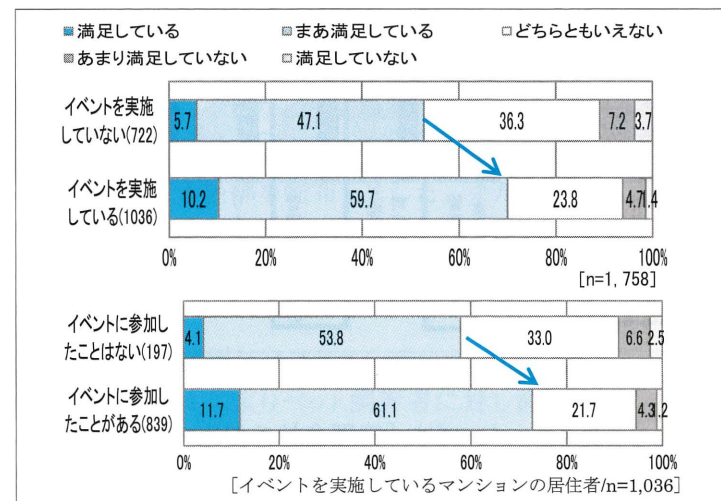


図3 管理組合満足度＜イベント実施・参加状況別＞

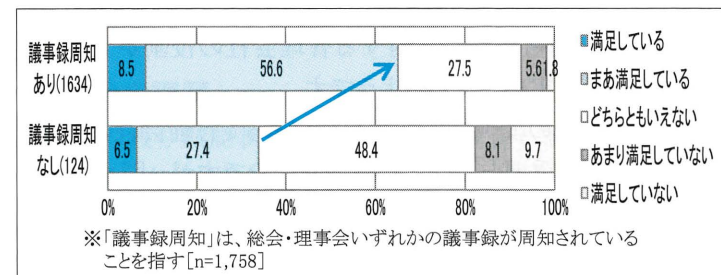


図4 管理組合満足度＜総会・理事会議事録周知別＞

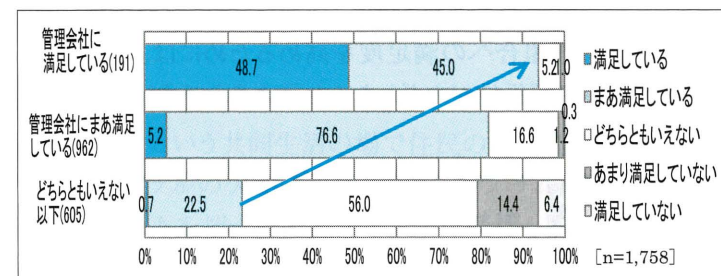


図5 管理組合満足度＜管理会社満足度別＞



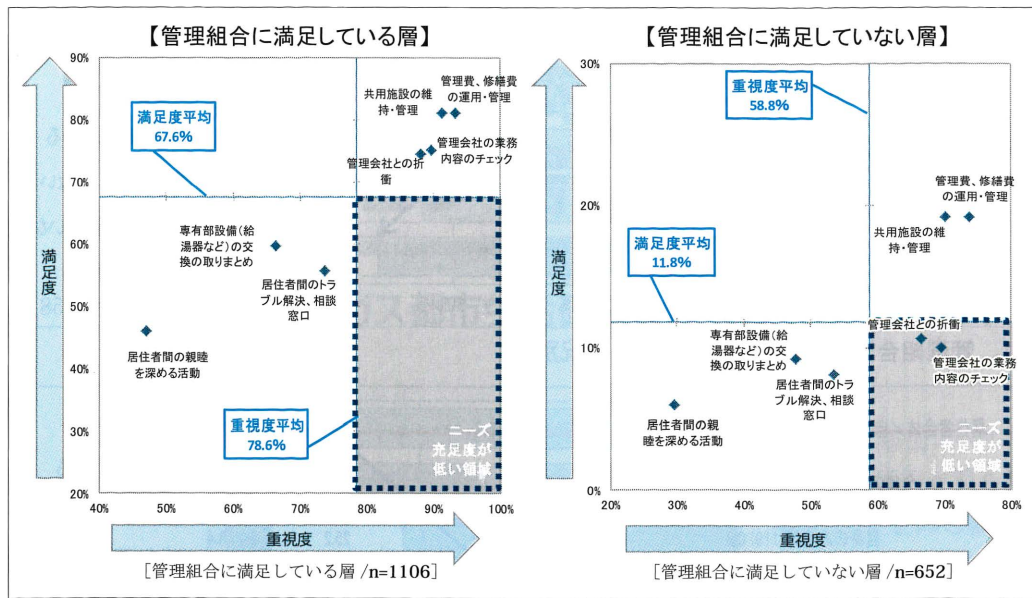


図6. 管理組合の各活動に対するニーズ充足度＜管理組合満足度別＞

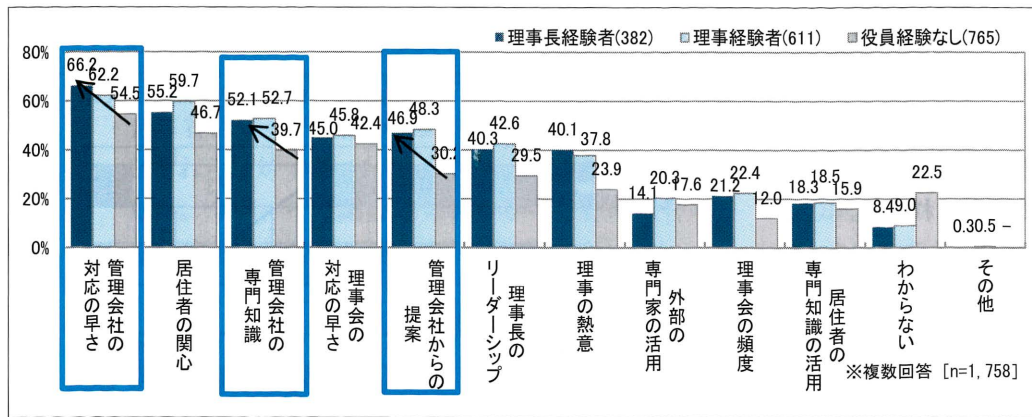


図7 管理組合活動がうまくいくために重要だと思うポイント＜役員経験別＞

見ると、トップは「管理会社の対応の早さ」でした(図7)。また、理事長経験者、理事経験者は「管理会社の対応の早さ」「管理会社の専門知識」「管理会社からの提案」に対する期待が高くなっており、管理組合活動に対する管理会社の役割が大きいことを実感しているようです。

このように、「管理組合にとって管理会社のサポートが重要」という意識は高いのですが、図6の結果からは、管理会社にサポートしてもらえばかりではなく、管理組合には管理会社がきちんと業務を行っているかをチェックし、不足があれば交渉できることが重要であると考えられていると読み取れます。管理組合への満足度を高めるためには、管理会社との関係性がカギとなると言えそうです。

## 6 おわりに

今回ご紹介した結果を、以下にまとめます。

との折衝」「管理会社の業務内容のチェック」のニーズ充足度が低い。

今回の調査から、管理組合にとって管理会社の存在は非常に重要であることがあらためて浮き彫りとなりました。より良い管理会社を選択し、“対管理会社”活動を重視していくことが、マンション居住者の満足度を高めることにつながるのではないのでしょうか。

◎出典：東京ガス都市生活研究所 都市生活レポート「マンション管理組合の実態と居住者の意識」2015年12月発行 <http://www.toshiken.com/report/community07.html>

※東京ガス都市生活研究所は、1986年に社内シンクタンクとして設立されて以来、生活者の立場から食生活や入浴、家事、室内環境など、エネルギー利用に関わる暮らしのあり方を考え、提言することを目的に研究を行っています。

## 各地の管理組合からの情報

# 「ペット飼育」の適正化への取組 一積年の問題点に風穴を開ける一

ヴェルデコート青山管理組合(北九州市) 副理事長 山内 誠一郎



## 1 はじめに

当マンションは、北九州市の副都心・黒崎に近い八幡西区萩原に位置しています。構造・規模は、SRC造、13～14階建て4棟が配置された総戸数272戸の団地で、管理業務は管理会社への委託です。敷地外周には桜並木、各棟の間には緑豊かなセンターコートを有し、築20年ですが比較的高い価値評価を受けています。ここで「ペット飼育(犬・猫等)」の適正化への取組についてご紹介します。

## 2 「ペット飼育」中止の取組

当マンションは、平成8年2月の竣工時から使用細則に「犬猫等のペット飼育」が禁止事項として明記されていますが、近年、隠れ飼育や犬の散歩が散見されるようになっていました。当組合としては「ペット飼育」中止の要請文を掲示し飼育者へも中止の要請を行いましたが、馬耳東風で改善されませんでした。

2011年私が理事に就任した当時、理事会は「ペット飼育」中止への取組に消極的でした。飼育者との争いや対抗策に有効な手立てが無いため尻込みしてしまい、結果黙認の状態となっていました。この状況を打破するには第三者の支援が必要と考え、福岡県マンション連合会(県福管連)に相談して、「ペット飼育」中止への取組を開始することになりました。

## 3 「パンドラの箱」のような問題への対応

### ①2014年8月理事会で取組を開始

ペット飼育者への従来の対応から、概してペットに対する強い愛情から頑なに自己の考えに拘ることが多いと考え、この悩ましい「パンドラの箱」のような問題に対して理事に相当な覚悟と胆力が求められるため、理事会としての取組方が問題となりました。ここで、使用細則黙認を黙認することはマンション全体の資産価値、規範意識、モラルを著しく低下させる要因と考え、「ペット飼育」中止を要求することに、理事全員が意思統一して対応することにしました。

### ②取組方法

ア) 9月全戸に対し「ペット飼育の有無」のアンケート

トを実施しました。

イ) 飼育の自己申告と飼育目撃情報等から12戸の住民に対し、10月より理事による個別ヒアリングを実施しました。素直に謝罪される方、開き直り暴言を吐く方に非常に憤りを感じました。この時、今後の対応は弁護士に委任すると話すと、理事会の本気度が理解されたのか、2015年6月、最終的には5戸の方のみが飼育中止を拒否して終了しました。

### ③2015年8月訴訟の提起

再三の飼育中止要請を無視する飼育者に対し、理事会では訴訟やむなしと結論を出し、依頼弁護士により訴訟することにし、10月に全組合員に法的対応に関する経緯を配布しました。また、担当理事、弁護士、管理会社とで12月の棟総会、団地臨時総会に向けて、勉強会を実施しました。

### ④結果

訴訟提起とは別にソフトランディング策として、11月から弁護士によりペット飼育者に対し飼育中止期日を設けた誓約書(示談書)を提示した個別対応を行いました。その結果、ペット飼育者5戸のうち1戸は退去、4戸は飼育中止の誓約書(示談書)を提出したため、訴訟提起は取りやめました。

## 4 今後の課題

20年に渡り黙認状態だった「ペット飼育」問題に対して、本格的な「力技」の訴訟までしなければ使用細則を守らない住民が存在したことは残念なことです。今後も、いまだ見え隠れする「隠れペット飼育者」の存在に、管理組合は毅然とした対応を取り続けて行く方針です。

## 5 終わりに

マンションという共同生活の場で住民の規範意識の低下、モラルの欠如は、マンションのスラム化、資産価値低下を招く要因と考えます。今後も、適切な対応で評価の高いマンションを維持した管理運営を目指していきたいと思います。



## オーストラリアのマンション法 ーニューサウスウェールズ州の事例ー



### 1 はじめに

2016年2月に、筆者らは、オーストラリアのシドニーにおいてマンション法の調査を行いました（他に西島良尚・流通経済大学教授、アントニオ・カライスコス・京都大学准教授）。オーストラリア（人口2,360万人）は、国土の大半が砂漠のため居住地は東部沿岸部に集中しています。このことから、早くから集合住宅が建設され、マンション法は1961年に制定されました。それは、カナダ、シンガポール、ドバイ、さらには、イギリスにまで影響を与えており、英語圏で重要な地位を占めています。

オーストラリアは連邦国家で、6つの州、1つの準州および首都特別地域に分かれ、民事関連の立法権限は各州・地域が持っており、マンション法も別々に制定しています。ただ、基本的な仕組みはあまり変わりません。その中でもニューサウスウェールズ州（以下、「NSW州」といいます。）は、国内最大の都市シドニー（人口約400万人）を抱え、オーストラリアで最初にマンション法を制定し、現在も国内で主導的な地位にあります。同州で

昨年末にマンション法の大改正が行われたことから、筆者らは、シドニーにおいて、行政の立法担当部局であるNSW州公正取引局、マンション関係者で構成されるNPO法人オーストラリア区分所有協会およびNSW州弁護士会の3カ所を訪問して聞き取り調査を行いました。

本誌で紹介するのはstrata title schemeという一般的な区分所有制度ですが、このほかにも街区単位の一括開発を規律するcommunity title schemeと、土地空間を大きく区分してそれぞれを別個の空間所有として扱うstratumといった制度があります。

### 2 改正法の背景

NSW州の住戸数は約59万5千戸（うち約8割がシドニー大都市圏内）で、そのうち約7万6千棟が区分所有建物（うち約6万8千棟が主に居住用）です。そして、200万人以上、シドニーでは人口の1／4にあたる100万人以上が区分所有建物に居住しています。区分所有建物の約半分は5戸以下の建物です。なお、オーストラリ

アでは建物は土地の一部に含まれますので両者をまとめて「区分所有スキーム」と呼ばれます。

#### （1）歴史

NSW州のマンション法は、1961年に制定されました（1961年不動産譲渡（区分所有）法）。その後独立して1973年区分所有法となり、さらに、1996年に再び改正されて1973年区分所有（自由土地保有）法と1996年区分所有管理法の2つに分かれました。そして、このたび2015年11月に改正され、2015年区分所有開発法（区分所有の創設、分譲から終了までのハード面を規律）と2015年区分所有管理法（区分所有の管理運営というソフト面を規律）が成立しました。

#### （2）改正の理由と改正点

1996年以降、法の不十分な点がいろいろと意識されるようになりました。例えば、管理に関心をもたない区分所有者が多い中でどうやってマンションを管理するのか、大規模なリフォームはどの程度まで自由にできるのか、紛争解決に時間と費用がかかりすぎるのではないかと、初期に建てられた建物が老朽化しつつあるし都心部に低層の集合住宅が散在するのは土地の有効活用という観点からもったいないのではないかと、こうしたさまざまな声を集めながら、区分所有法の全般的な見直しが行われました。

改正点は多岐にわたりますが、改正の概要を

示した「改正基本方針書」（2013年11月公表）では、①管理運営における自己統治と民主的意思決定の促進、②建物の瑕疵への対応など環境面の整備と仕組みの明確化、③区分所有スキーム運営に係る予算や費用の仕組みの全面的な見直し、④さまざまな局面に応じた管理規約by-lawsの規律、⑤裁判中心からADR（裁判外紛争処理）中心への紛争解決手法の移行という5つにまとめられています。以下では、①、④、および②の中での建替え・解消制度を取り上げます。

### 3 区分所有の管理

#### （1）区分所有者団体による管理運営

NSW州のマンション法では、専有部分lotを各区分所有者が単独所有し、共用部分については、区分所有者全員で構成される所有者法人owners corporationという団体が、各区分所有者のために所有し管理します。各区分所有者は、それぞれの専有部分に割り当てられた議決権割合unit entitlementに応じて、集会で議決権を行使します。この議決権割合は、建物を建設した最初の所有者（通常は分譲業者）が定めて登記します。従来は最初の所有者の裁量に委ねられていましたが、今回の改正で不動産の価値を評価しその割合を基準にして割り当てること定められました。議決権割合に応じて、管理費や修繕費等の負担も分配されます。

区分所有者は原則として年に1回集会を開催し、集会で選ばれた理事長などの役員が理事会strata committeeを構成して業務を執行します。もともと、ライセンスを受けたプロの管理業者に業務を委託することも多く、区分所有スキームの約60%が管理業者との間で管理契約を結んでいます。100戸以上の大規模な区分所有スキームでは、ほぼ100%が管理業者に管理を委託してい



写真1 NSW州の郊外の小規模マンション



るそうです。

従来は、所有者法人の集会の定足数は、議決権を有する区分所有者数または議決権割合の1／4で、集会開始から30分経っても定足数を満たさないときは集会を休止し、1週間以上後に再開。再開後は、定足数を満たしていなくても議事を進行できるとされていました。今回の改正では、さらに、議長（理事長）の宣言によって、その時点での出席者をもって定足数を満たすものとみなし、議事を進めることができるようになりました。このような定足数ルールには、区分所有の管理運営に対する無関心が関係しています（区分所有者の約半数が投資目的の所有者ということも関係しているでしょう）。区分所有者の利害を損なうのではないかという疑問が生じますが、招集通知で議題が予告されているから、利害に関係する区分所有者は出席するはずであるとの説明がありました。重要な議題については特別多数決議が必要とされており、定足数もそれに応じてより厳格な形になっています。

集会の決議に関しては、通常は、出席者に賛否を尋ね、「賛成者数」が過半数で決議が成立しますが、出席者の誰かが「票決vote」を要求した場合には投票となり、この場合には「議決権割合」の過半数で決議が成立します。管理規約の変更や専用使用権の供与など一定の重要な事項については、議決権割合の3／4を超える賛成を必要とします。

委任状による代理投票も可能で、議長への委任も多かったようですが、委任状集めproxy farmerをして一部の区分所有者が自己に有利な決定を行おうとする傾向があったため、今回の改正で全戸数の5%までしか代理できないことになりました。これにより一部の区分所有者が大きな議決権を行使することはできなくなりました。なお、管理費や修繕費等の負担金をきちんと支出していない区分所有者には、投票権はありません。また、一定の財政的な議題については抵当権者が区分所有者に優先して投票権を持つことがあります。

## (2) 管理規約 by-laws

区分所有者は、管理規約を遵守しなければなりません。所有者法人は、最初の集会のときに法で定める6種の標準管理規約（居住用、高齢者住宅用、ホテル／リゾート施設用などの用途別。それ自体には法的拘束力はありません。）から、自分たちに適した標準規約を選び、さらに、必要に応じて条項の改変をします。管理規約は登記しなければならず、その変更には特別多数決議が必要です。新しい標準規約は現在作成中で、その中にはペット飼育をより自由に認めるような条項や喫煙をより厳しく制限するような条項が盛り込まれる予定です。

## 4 マンションの建替え・売却制度

今回の改正法の最も重要な項目は、特別多数決による「建替え・売却strata renewal」制度の創設であると言われています。同制度新設の背景および理由は、NSW州では、区分所有スキームのうち約30%が登記されてから30年以上が経過しており、そのうちのいくつかは100年近くになるが、1961年以降72,000を超える区分所有スキームのうち826しかその終了に至っておらず、その原因は、法制上、終了のためには基本的に区分所有者全員の合意を必要とするところにある

と説かれています。多くの経年建物は良好に維持されていますが、少なくない建物では修繕および維持にかかる費用が建物の価値に相当する分を超えてしまっていると言うのです（「改正基本方針書」2013年11月）。

最後に、NSW州のマンション建替え・売却制度が、日本の今後の「解消」制度を検討するに当たって参考とされるべき点を3つ指摘しておきたいと思います。その指摘にあたっては、区分所有者の年齢・経済的事情および再開発市場の地域的限定性等を考慮すると、日本では現実にはマンションの長寿命化・延命化（改良を含む）を基本としつつ、その後に「解消」が位置づけられるという前提に立ちます。

## (1) 「建替え」と「売却」

第1に指摘すべき点は、NSW州の改正法の特別多数決議による「建替え・売却」は、その原因（客観的要件）は問われませんが、現実には想定されている場面は、マンションの長寿命化・延命化につき「過分の費用」を要するに至ったときに（前記「改正基本方針書」）、「解消」によって広義の「再生」を図る必要があるという場面であり、その「解消」の選択肢として、売却と建替えとが同列に位置づけられている点です。

日本では、（広義の）「解消」の方法としては、一般的には区分所有法による「建替え」のみが認められ、「マンション敷地売却」（解消）は、特定の大規模災害の場合と法定耐震基準の不足の場合に限定されています。今後は、全てのマンションについて、「解消」の下に、「建替え」と「売却」とを同列に位置付けることが検討されるべきでしょう。その場合には、現実には「売却」の方がより多く選択されると思われます。

## (2) 手続の適宜性・専門性・適正性

第2は、建替えまたは売却による「解消」の手続について、NSWの改正法では、「解消」は、適切な時期に、専門的・合理的な計画をもって、かつ、区分所有者による十分な審議のもとに、進められるという点です。「解消」手続は何らかの

開始の要因が必要ですが、改正法では、自治体や開発業者等の区分所有者以外の者も含む全ての者からの提案によって開始します。もちろん、その提案を受け容れるか否かは、区分所有者の側にあります。提案を受けた理事会が、さらに検討する必要があると判断した場合には、集会に諮る必要があります。集会の決定によって、「建替え（または売却）委員会」による調査が開始します。「建替え（・売却）委員会」の委員は、区分所有者に限定されず、実際には区分所有者以外の専門家が少なからず選出されることが予定されています。「建替え（・売却）委員会」は、「建替え（・売却）計画」につき最終的に決定される前に、計画を検討し、必要があれば決議によって変更や同委員会に差し戻すための集会を招集する必要があります。そして、それを経て、「建替え（・売却）計画」につき、各区分所有者が所定の書面による賛否の通知を選挙管理者に行い、専有部分の75%以上の区分所有者の賛成によって、建替えまたは売却が決定されます。

## (3) 私的自治の最終審査

第3は、建替えまたは売却による「解消」は、各区分所有者の財産権を団体的決定によって消滅させますから、手続面の適正性だけではなく、実質的な公正性・公平性が保障されなければならない。それは、私的自治のみに委ねられるのではなく、司法または行政によって審査される必要があるという点です。改正法では、上記の「建替え（・売却）計画」の決定が法的に有効となるためには裁判所の命令が必要であり、管理組合はその命令を得るための申請をしなければなりません。その申請の際に、同計画に反対の区分所有者等は、同申請について、同計画の手続面での瑕疵や自己への金銭補償の適正性等につき異議を申し立てることができます。そして、反対区分所有者の異議申立ての費用は、管理組合が負担するとされています。



写真2 NSW州の都市中心部のマンション



# 管理費および修繕積立金を巡る法律問題について

厚井 乃武夫

みどり法律事務所 弁護士



## 1 はじめに

マンションの管理において、管理費や修繕積立金を、どのように定め、どのように徴収するかは、とても重要な問題であるものと思います。

今回のコラムでは、このような管理費や修繕積立金を巡る法律問題について考えてみたいと思います。

## 2 管理費等の負担

区分所有法（以下「法」といいます。）は、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ」と定めており（法19条）、各共有者が負担する管理費や修繕積立金（以下「管理費等」といいます。）は、上記「共用部分の負担」に当たるものであり、原則として各共有者の「持分に応じて」、すなわち専有部分の床面積に応じて（法14条1項）負担することとされています。

他方、上記規定に「規約に別段の定めがない限り」とされているとおり、管理費等は、マンション管理規約でその負担割合を定めることもでき、同規約において管理費等の負担割合や金額が定められていることも多いでしょう。

## 3 管理費等の改定手続き

ところで、既に定められている管理費等の負担割合やこれに基づく負担額を変更するためにはどのようにしたら良いのでしょうか。

管理費等の負担割合やこれに基づく負担額は集会の決議で決することができ（法18条1項）、区分所有者およびその議決権の各過半数で決するものとされています（法39条1項）。

他方、マンション管理規約を変更するには、区分所有者およびその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってすることとされています（法31条1項前段）。

したがって、管理費等の負担割合やこれに基づく負担額がマンション管理規約に定められている場合には、上記4分の3の特別多数決議が必要になるのに対し、そうでない場合には、過半数決議で足りることになります。

このように管理費等の負担割合やこれに基づく負担額がマンション管理規約に定められているか否かによって、決議の内容が異なることから、管理費等の改定の手続きに当たっては、管理費等に関するマンション管理規約の内容を十分に確認し、必要に応じてマンション管理規約の解釈についての裁判例等を確認する必要があるが生じます。

また、マンション管理規約を変更して管理費等を改定するときに、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合には、その区分所有者の承諾を要するものとされています（法31条1項後段）。ここにいう「特別な影響を及ぼす場合」とは、規約の変更の必要性および合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益とを比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき限度を超える不利益を受けると認められる場合をいうと解されており、管理費等の負担が専有部分の床面積の割合に一律に応じない場合でも、上記承諾を要しないと解される場合もあります。このように、マンション管理規約を変更して管理費等に差異を設ける場合には、過去の裁判例等を参照して、差異を設けたために不

利益を受ける区分所有者から承諾を得る必要があるか慎重に判断する必要があります。

## 4 管理費等の支払義務者

次に、管理費等の支払義務は誰が負うのかについて考えてみましょう。この点、マンションの区分所有者が共用部分の共有者として管理費等の支払義務があることは当然ですが、区分所有者が管理費等を滞納したまま、マンションを第三者に譲渡した場合、これを譲り受けた第三者も滞納管理費等の支払義務を負担するとされています（法8条）。

これに対し、マンション管理規約でマンションの賃借人に管理費等を請求できると定めても、かかる規約の効力は賃借人に及ばないと解されています。

## 5 滞納管理費等の回収

マンションの管理において、管理費等が滞納された場合、どのようにして回収を図ればよいのでしょうか。

管理費等が滞納されるとマンションの日常の管理や将来の修繕に支障を来すこととなり、管理組合としては、常に管理費等の納付状況を確認し、これが滞納されたときには、放置することなく直に対応を行う必要があります。

管理費等が滞納された場合、一般には、滞納者に対し電話や書面でこれを請求し、任意に滞納を解消してもらうよう努力をすることになりますが、滞納者がこれに誠実に応じない場合には、法的対応をせざるを得ません。

法的手続きには、裁判所で当事者同士が話し合う民事調停による場合、支払督促という簡易な裁判手続きによる場合、通常訴訟による場合等がありますが、請求する主体はいずれの場合も管理組合となります。

なお、滞納管理費等が60万円以下である場合には、通常訴訟よりも簡易かつ迅速な訴訟手続きである少額訴訟も利用することができます。

これらの手続きのいずれかを選択するかについては、各手続きにはそれぞれメリット、デメリットがありますので、法的手続きを取らざるを得ない場合には、専門家に相談する必要があるものと思われます。

法的手続きを取る際に注意しておかなくてはいけないのが時効の問題です。管理費等の消滅時効の期間については、かつて争いがありましたが、最高

裁判所は、その期間の権利を行使できる時（通常は滞納が生じた時）から5年間であると判断しました。したがって、管理費等の滞納が長期に及ぶ場合には、上記法的手続きをとる等の方法により時効を中断し、管理費等を消滅させないように気を付けなくてはなりません。

## 6 滞納者の破産

時々見受けられるのは、マンションの区分所有者が破産手続きの開始の申立てをする場合です。このような場合には、管理費等も滞納していることが多いものと思われますが、管理組合としては、その回収をどのように図ったらよいのでしょうか。

一般に、破産手続きの開始申立てをした者が、マンションを所有している場合には、裁判所が破産手続きの開始決定をするに当たり、破産管財人を選任するケースが多いものと思われ、この場合には、破産管財人が破産者の財産をお金に替えて債権者に配当をすることになります。

しかしながら、破産手続開始決定を受けた者は、大幅な債務超過であることがほとんどですので、破産管財人がお金に替えた破産者の財産を各債権者に配当をしても、管理費等の全額の配当を受けることは極めて困難です。

しかしながら、破産管財人は、破産者が所有するマンションを、住宅ローンを被担保債権としてマンションに抵当権等を設定している金融機関などと折衝のうえ、任意に売却し、その売却代金の一部を配当原資にしようと努力する場合があります。その際には、管理費等が先取特権を有することから（法7条1項）、これを破産管財人に主張することによって、売却代金から管理費等を回収できる可能性があります。

## 7 おわりに

以上、管理費や修繕積立金を巡る法律問題について考えてきましたが、管理費や修繕積立金は、マンションを管理し、これを維持していくためには必要不可欠なものであり、これを適正に定め、徴収することは極めて重要なことから、問題が生じた時は、迅速に対応することが肝要です。

その手がかりとして、このコラムを参考にいただければ幸いです。



## 自主管理マンションで大規模修繕工事の援助 ～築40年超建物の外窓・サッシ更新工事～

マンション管理士

高倉 勇司（札幌市在住）



### はじめに

私は、約20年にわたり賃貸マンションの供給を主な事業とする会社で、企画、管理、建物の維持修繕等の業務を担当しています。10年程前に担当した物件の関係から、A管理組合（以下「A組合」という。）に出会いました。自主管理で専門家がいなくても問題点に真摯に向き合うA組合の姿に感銘を受け、一念発起して5年前にマンション管理士資格を取得しました。その後、A組合の理事会等のアドバイザーに就いています。

Aマンションは、札幌市所在、築40年、RC造10階建て、180戸で、数名の職員を雇用した事務局を設置しています。日常の維持管理業務を行うほかに、地方自治体や管理組合団体等からマンションに係わる情報収集を行うなど活発な運営を行っています。今回は、A組合の理事会・修繕委員会で大規模修繕工事にアドバイザーとして係わった事例についてお話しします。

### 理事会・修繕委員会への参加

理事会は毎月1回で、事務局が作成した前月の月次収支報告、未収金報告、日常メンテナンスの実施状況等々細部にわたる報告がなされ、問題点や課題が逐次議案として審議されています。理事には、特段、建築・設備の専門家がいるわけではありませんが、懸案事項についても1つ1つ丁寧に検討され、適正な管理運営が行われています。

しかし、大規模修繕を行うにはやはり専門的知識は欠かせませんので、2年後の第3回目大規模修繕工事に備え、まずは、専門委員会を組織して

この対応を検討することにしました。組織組成に際しては、開かれた機関とするため広報や掲示により組合員に委員の募集を行いました。立候補や推薦はなく、理事全員を修繕委員とすることにし、私も委員に就任しました。

### 各住戸の外窓・サッシ更新の検討

修繕委員の約半数は新任で、過去の大規模修繕工事（前回は12年前に実施）を経験していないため、初めの修繕委員会において、管理組合団体B法人の建築士に大規模修繕の進め方と過去の近似事例について説明してもらいました。そこで、今回は設計監理方式を採用することとして、設計コンサルタント（以下「設計コンサル」）の選定方法や大規模修繕についての勉強会を実施し、具体的な実施方法の方向性の確認と意見交換を行いました。

次いで、過去の修繕履歴を確認すると、屋上防水や一定周期ごとの外壁修繕、各設備改修も含めて、長期・中期・短期の修繕計画を立てながら改修が段階的に適切に行われたと判断できました。前回の大規模修繕から12年経ち、窓やサッシの更新周期が一般的には36年が目安ということから、今の時点が長期修繕計画記載の“外壁の診断および改修”と“外窓・サッシ更新”の時期に当たることを確認しました。

北海道では、Aマンションのように外窓と内窓の二重窓がある物件が多く、最外窓のみが共用部分となっています。実生活の中で、窓枠や玄関ドアの建具の主に気密性・断熱性の不足および低下劣化

を実感しており、また、組合員の高齢化もあり断熱性能の向上を求める声も高まっていました。さらに、寒冷地の冬場は屋外と暖房機を使う室内との温度差が大きく、結露が発生する問題もあります。現状は単板ガラスということもあり、生活快適性の向上を勘案してペアガラスのサッシへ更新する計画としました。

### 設計コンサルの選定と改修設計の条件整理

設計コンサルの選定は修繕委員会でを行いました。B法人や他の管理組合からの紹介等による複数社から、見積金額、過去の経験・実績、会社規模等の資料提示を受け、内容の検討と協議を行い総合的に判断しました。結果、C建築設計事務所（以下「C設計」）を候補として選定しました。

定期総会にてC設計への設計監理の委託について承認を受け、早速、C設計により改修設計のための条件精査に入りました。過去の修繕履歴等の書類による予備調査と建物目視調査を実施した結果、改修設計では前回の改修時に作成した中長期修繕計画の工事項目とほぼ同程度の内容が必要と確認されました。

具体的には、サッシ更新は宅内作業の短時間化を考慮しカバー工法を選択して、工期に関しては、北海道の気候から遅くとも寒気が入る10月末までには工事を完了する、逆に始期は除雪も含めた雪解けを待って4月からと想定しました。また、足場の掛け払いで1ヶ月半～2ヶ月程度を要すると想定し、実際の作業に費やせる期間は5月から9月までの5ヶ月間と設定しました。

委員から提案のあったゴンドラを利用して改修工事を行う施工方法も検討しましたが、建物形状が複雑で、サッシ更新と併せて外壁タイルの診断と改修等予定の工事種別が多いため、作業効率や費用等も比較検討した結果、施工効率がよく工期と予算が限られていることから、従来の足場を掛ける方法で確定しました。

### 施工業者の選定と施工の実施

次に、C設計と相談して、見積りに必要な工事項目を雛型とする仕様書を用意した上で、主となる外窓・サッシ更新の他、外壁タイル壁・壁塗装改修、鉄部錆補修・塗装の改修工事を行う施工業

者を、建築専門新聞に掲載して公募しました。応募のあった数社に現場案内を実施して、見積金額と工事内容、過去の改修実績、アフター体制、会社規模等の資料提示を受けて、内容の検討と協議の上候補会社を選定しました。

臨時総会にて施工業者の承認を受けた後、着工前に理事・修繕委員、設計監理者、施工業者が一堂に会する合同会議を実施し、不安や分からないことの質疑応答を行って、意思疎通を図りました。

サッシ更新は屋外側と生活している居室側双方からの作業が必要で、各戸毎に日程の調整が必要です。また、足場と養生による長期にわたる日照・通風の制限と外壁はつり作業等の騒音による居住者のストレスにも配慮が必要です。会議では、理事・修繕委員とC設計、施工業者の間で、各戸住民とのコミュニケーションはもとより、工事の進捗状況や作業内容の周知にも細やかな配慮を心掛けるようにして工事を進めることを確認しました。

着工してみると、外壁にエアコンが設置してあったり、暖房機の配管スリーブの位置や形状が各戸まちまちだったり、気が付かなかった細かい部分は出てきたりしましたが、個別に検討し解決していきました。そして、完了検査では、当日参加した半数の理事と一緒に、屋上階の足場より順次目視での確認を実施し、今回の全ての工程を終え、計画通り無事竣工しました。

### おわりに

マンション管理士として、マンションという居住形態において、役員、組合員はじめ居住者の方が抱える悩みや問題が1つでも多く早期に解決軽減され、また、快適で素敵なマンションライフを送っていただければ、これに勝る喜びはありません。

マンション問題については、理事会等、管理組合の内部だけで悩まずに、相談先として各地域のマンション管理士に是非お話しください。きっと、最良の解決策を導き出せるように一緒に考えてくれるはずです。そして、管理組合や管理会社の方等、マンションに係わる多くの方々にとってマンション管理士の存在が身近になり、より一層有効に活用されますことを切に願っております。





### 1 はじめに

建物や設備の適切な維持管理は、マンションにおける安全かつ快適な生活を支えるとともに資産価値を保全または向上させるために必要な管理組合の重要な業務です。

建物や設備は経年により劣化し、求められる性能水準もアップしていきます。しかしながら、修繕積立金が不足していると適切な時期に必要な修繕工事が行えない状況になることもあります。

### 2 適切な長期修繕計画の作成と定期的な見直し

共用部分の修繕を計画的かつ円滑に実施するには、まず、将来にわたる適切な長期修繕計画が作成されていることが不可欠です。

適切な長期修繕計画については、平成20年に国土交通省が、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント」を策定、公表しました。このガイドラインには、長期修繕計画の作成から修繕積立金額の設定までの手順、長期修繕計画に盛り込むべき計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画の検討、長期修繕計画の見直し、修繕積立金額の設定方法など非常に重要な事項が盛り込まれています\*1,\*2。

平成25年度マンション総合調査では、約1割のマンションで長期修繕計画が作成されておらず、また、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定しているマンションの割合は46%と半数に満たない結果となっています。

まず、自分たちのマンションに長期修繕計画が作成されているか確認しましょう。また、作成されている場合でも、計画期間が大規模修繕工事

を2回含むことが見込まれる25年以上となっているかなど、内容が前述のガイドラインに照らして適切なものとなっているか確認しておくことも重要です。

長期修繕計画は、一定期間ごとに見直すことを前提にしており、5年程度ごとの見直しが望ましいとされています。古くなっている場合などは、専門家に依頼し、ガイドラインに基づき適切な長期修繕計画を作成しましょう。

### 3 修繕積立金の積立方式の確認

修繕積立金には、計画期間に積み立てる修繕積立金額を均等にした積立方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を増額する積立方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（修繕積立基金）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収したり金融機関からの借入を前提とした積立方式を採用している場合もあります。

修繕積立金に関しても、平成23年に国土交通省が「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定、公表しています\*2。

修繕積立金に関するガイドラインによれば、段階増額積立方式や修繕時に一時金の徴収を前提とした積立方式を採用している場合は、修繕積立金を増額（徴収）しようとする際に増額幅や徴収額が大きくなり区分所有者間の合意形成ができずに修繕積立金が不足する事態も想定されるとして、将来にわたって安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは均等積立方式が望ましいとされています。

新築マンションの場合、当初の負担額を抑えるため段階増額積立方式を採用している例が多いようですので、自分たちのマンションの修繕積立

金の積立方式がどうなっているか必ず確認しましょう。

### 4 修繕積立金額の見直し時期の問題点と解決策

平成25年度マンション総合調査では、1組合当たりの修繕積立金の額/月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）は、新築時から現在（調査時）までに平均で70.2万円から114.6万円に44.4万円と63%増加しています。

修繕積立金を増額するタイミングは様々と思われますが、修繕積立金の不足が明らかになった後に修繕積立金を増額する場合は、修繕費の支払いに間に合わないため、やむを得ず必要な工事の先送りや工事範囲の縮小、一時金の徴収や借入をして工事を行うことになります。

さらに、築年数が古くなってから増額や一時金の徴収を検討する場合は、区分所有者の高齢化が進み定年を迎えるなど収入が減っていることから、区分所有者間の合意形成が非常に困難になっていきます。

修繕積立金の不足が明らかになった後に積立金を増額するよりも、築年数が浅い内に前もって増額しておく方が、積立期間が長くなるため積立金の増加額が少額で済みますし、区分所有者の高齢化が進む前であれば増額の合意形成も比較的容易です。

適切な長期修繕計画に基づき将来必要となる修繕費用を推計し、早めに修繕積立金を増額して十分な積立額を確保するようにすれば、必要な工事の先送りや一時金の徴収などを避けることもできます。

### 5 長期修繕計画と修繕積立金額の見直しの進め方

実際に長期修繕計画と修繕積立金額を見直す場合は、理事会または専門委員会等による検討を経た後、専門家に依頼して調査・診断と長期修繕計画（案）と修繕積立金額（案）を策定し、区分所有者への事前説明会などを通じて十分説

明を行った後、総会で決議します。

見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて行う場合、または、大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて行う場合があります。

長期修繕計画と修繕積立金の見直し時の検討における目安として、当センターでは、概略の長期修繕計画の作成と修繕積立金額を算出する「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス\*3」を低料金で行っています。本サービスは、実際の建物、設備の現状や修繕等の履歴についての調査・診断を省略し提出いただく入力データに基づき作成しているため、実際の修繕工事費とは異なる場合がありますが、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインおよびマンションの修繕積立金に関するガイドラインに準拠していることから、見直しの検討における参考として役に立って多くの管理組合の皆様にご利用いただいております。

### 6 おわりに

管理組合にとって、長期修繕計画と修繕積立金額が適切なものとなっているかを早めに確認しておくことは非常に重要です。長期修繕計画の内容が不十分な場合や将来修繕積立金の不足が予想される場合は、長期修繕計画と修繕積立金の見直しを早めに検討いただき、将来にわたり円滑に計画修繕工事が行われますことを願います。

- \*1 長期修繕計画には修繕積立金の設定も含まれますが、本稿では、分かり易くするため、長期修繕計画と修繕積立金を分離して記載しています。
- \*2 当センターで、「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」および「計画修繕工事実務マニュアル（長期修繕計画作成ガイドライン及びマンションの修繕積立金に関するガイドラインを収録）」を販売していますので参照ください。
- \*3 超高層マンションは対象としておりません。詳しくは当センターの下記ホームページをご参照ください。  
・[http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)



## 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。

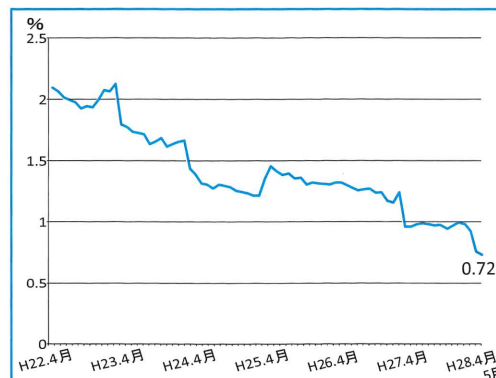
金利等 ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

融資金利は年0.72% (平成28年5月2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0.52%  
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0.32%

- ・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

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。詳しくは本誌の昨年10月号の行政情報をご覧ください。

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。

## Hello, New Face

3月に新規登録された42管理組合(マンションみらいネットの登録を含む)をご紹介します。  
皆様どうぞよろしくお願いいたします。

平成28年3月登録の42管理組合

名称	所在地
トーカンマンション肴町	岩手県盛岡市
ダイアパレス中島丁	宮城県仙台市青葉区
ハイレイフ北仙台	青葉区
ダイアパレス榴岡コアティ	宮城野区
チサンマンション富沢駅前Ⅱ	太白区
川越グリーンパーク	埼玉県川越市
真間パレスマンション	千葉県市川市
大郷パインコープ	松戸市
クレスト習志野式番館	習志野市
ユアコート練馬アクレ	東京都練馬区
エスカイア上高井戸	杉並区
ハynes富士見ヶ丘	杉並区
エクセランマンション	中野区
ペアパレス桜新町山桃館	世田谷区
アーバンパレス高輪台	品川区
サンウッド赤坂フラッツ	港区
麻布十番ハウス	港区
藤和八丁堀コープ	中央区
ライオンズマンション言問	墨田区
パシフィックパレス池之端	台東区
大創ビルマンション	江東区
ロイヤルヴィーゼ武蔵野	武蔵野市
ハynes立川	立川市
アドレ川崎	神奈川県川崎市川崎区
スターハイム生田	多摩区
六ツ川ブチレジデンス	横浜市長区
サングレイスつきみ野	大和市
ロアブル・ビュー相模原	相模原市中央区
のんびれっじ河口湖	山梨県南都留郡富士河口湖町
グローバル宇治大久保	京都府宇治市
メゾンドール平野パークサイド	大阪府大阪市平野区
シティハウス吹田穂波公園	吹田市
ジークレフ楠葉東山	枚方市
セブンスターマンション香里園	寝屋川市
桜台ハイツ	兵庫県伊丹市
星和地所牛田コーポラス A 棟 B 棟	広島県広島市東区
船越パーク・ホームズ	安芸区
アスティア蔵本公園	呉市
イマージュアークヒルズ門司港	福岡県北九州市門司区
グランドハイツ永犬丸	八幡西区
クローバーマンション空港南	福岡市博多区
シャトレ平尾	中央区



## 平成28年度マンション管理士試験について

・平成28年度のマンション管理士試験の実施概要は、次のとおりです。  
(詳しくは次号でご案内いたします。)

### マンション管理士試験官報公告 (6月3日)

受験案内  
申込書  
配布  
(8月1日  
～  
9月30日)

受験申込み  
(9月1日～9月30日)

マンション管理士試験の受験  
(11月27日)

合格発表  
(1月中旬)

- ・試験の実施要項が国土交通大臣名で6月3日付け官報に公告されました。
- ・当センターホームページにも掲載しました。

- ※試験の出題範囲はおおむね次のとおりです。
- ①マンションの管理に関する法令及び実務に関すること
  - ②管理組合の運営の円滑化に関すること
  - ③マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること
  - ④マンション管理適正化法に関すること

・「受験案内・申込書」は、当センター、都道府県及び政令指定都市、主要書店にて入手できます。  
また、当センターホームページからダウンロードも可能です。

- ・どなたでも受験できます。
- ・受験手数料：9,400円

試験地：札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれらの周辺地域  
・試験形式：50問 4肢択一(2時間)  
管理業務主任者試験の合格者は、5問免除

- ・合格者の発表は、官報に掲載して行います。
- ・合格者の受験番号は、当センターホームページでも確認できます。
- ・受験者全員に可否の通知を行います。

### お問い合わせ先

国土交通大臣指定試験機関 公益財団法人 マンション管理センター

試験案内専用電話：03-3222-1611(9:30～17:00 土日祝休)

ホームページ：[マンション管理士試験](#)

検索



### 新刊紹介

## 受験に! 実務に! マンション管理の必携書

平成28年度版

## マンション管理の知識

編著発行／(公財)マンション管理センター

本書は、マンション管理にかかわる区分所有法その他の法令・管理の実務、管理組合の運営、マンションの建物及び附属施設の構造及び設備等に関する知識を体系的かつ総合的に解説したものです。現在マンション管理にかかわっている方々にも、マンション管理士を目指す方々にも、広く活用され、長く愛用されているマンション管理に関する基本書です。

本書は、平成28年4月1日現在施行の法令等に基づいた最新の内容で記述するとともに、平成28年3月の「標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)」、「マンション管理適正化指針」及び「住生活基本計画」の改正を踏まえた改訂を行っており、また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」及び「耐震化不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の概要も掲載しています。

本書は、重要判例や「一口Q&A」などにより、記述内容の充実を図るとともに、全体をととして簡潔・平易化に努めており、「2色刷り」「図表」の登載や「判例さくいん」などの工夫で、より理解しやすく、かつ、親しみやすいものとなっています。

本書が、現在マンション管理にかかわっている方々にとっても、また、これからマンション管理士を目指す方々にとっても、必携の書として活用され、マンション管理の適正化に大いに資することを心から願っています。

本書は、書店にてお求めください。



◇サイズ：A5判  
◇予価：3,500円＋税  
◇発売：(株)住宅新報社  
◇発売予定：平成28年6月中旬  
(書店にお問い合わせの上、お求めください。)

### 新刊紹介

## 平成28年4月1日現在施行の法令等を収録

平成28年度版

## 新選 マンション管理基本六法

編著発行／(公財)マンション管理センター

本書は、マンションの管理の実務やマンション管理士試験の受験に欠かせない、区分所有法、マンション管理適正化法、マンション標準管理規約、民法その他の関連法規及び各種のガイドライン・通達等、マンションの管理にかかわる重要かつ基本となる法令及び通達等を最新の改正等を反映させて、体系的に収録・編集したマンション管理の基本法令集です。

本書は、平成28年4月1日現在施行の法令等を収録しており、平成28年3月の「標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)」、「マンション管理適正化指針」及び「住生活基本計画」の改正も反映しています。

現在マンション管理にかかわっている方々やマンション管理士を目指す方々にとって、より使いやすく便利な基本法令集となっています。

本書が、マンションの管理組合、マンション管理士等の座右の書として、またこれからマンション管理の専門家をめざす方々や管理会社においてもご活用・ご愛用いただければ幸いです。

本書は、書店にてお求めください。



◇サイズ：A5判  
◇予価：3,900円＋税  
◇発売：(株)住宅新報社  
◇発売予定：平成28年6月中旬  
(書店にお問い合わせの上、お求めください。)



# マンション管理基礎セミナー（西宮・宝塚）のご案内

7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。

## 西宮会場

日 時	7月16日（土） 13：00～16：30
会 場	西宮市民会館 1階 大会議室（西宮市六湛寺町10－11）
テ ー マ	マンション管理入門 ほか
定 員	100名（先着順）
問合せ先	西宮市すまいづくり推進課 TEL：0798－35－3778

## 宝塚会場

日 時	7月3日（日） 13：30～16：00
会 場	宝塚市立東公民館（宝塚市山本南2－5－2）
テ ー マ	はじめてのマンション管理 ほか
定 員	60名（先着順）
問合せ先	宝塚市 都市整備部 住まい政策課 TEL：0797－77－2018

※その他各種セミナーに関する最新の情報は、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（郵送）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かチェックしたい。
2. 専門家から提出された長期修繕計画の内容などが適切かチェックしたい。
3. 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額の検討を総会・理事会に諮る際の参考資料としたい。

○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

梅雨の合間の五月晴れ、雨上がり散歩道は濡れそぼった紫陽花の手まりのような鮮やかで憂いを込めた赤紫や青色に一面染まり、心む思いがします。

この頃には、青梅やラッキョを沢山買い込み漬物作りに勤しんだりします。今では少なくなった端午の節句を旧暦でという地方では、縁側で大量の笹の葉に囲まれて「チマキ」や「なた巻き」を作る老婆達の姿が見られます。

ところで、気象庁では、雨の強さを時間雨量により7段階に分類しています。雨量1mm未満の「小雨」から、80mm/h以上で、息苦しくなるような圧迫感があり、大規模な災害が発生する恐れが強く厳重警戒が必要とする「猛烈な雨」としています。梅雨明け近くになると、集中豪雨やゲリラ豪雨なども多くなりますので、管理組合では、気象情報により水害防止へ早め対策を講じることが大事です。

今月の特集は、「マンション建替えの基礎知識」です。ご参考になしてください。

## 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 6月号

平成 28 年 6 月 15 日発行 第 366 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.taisei-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*

