

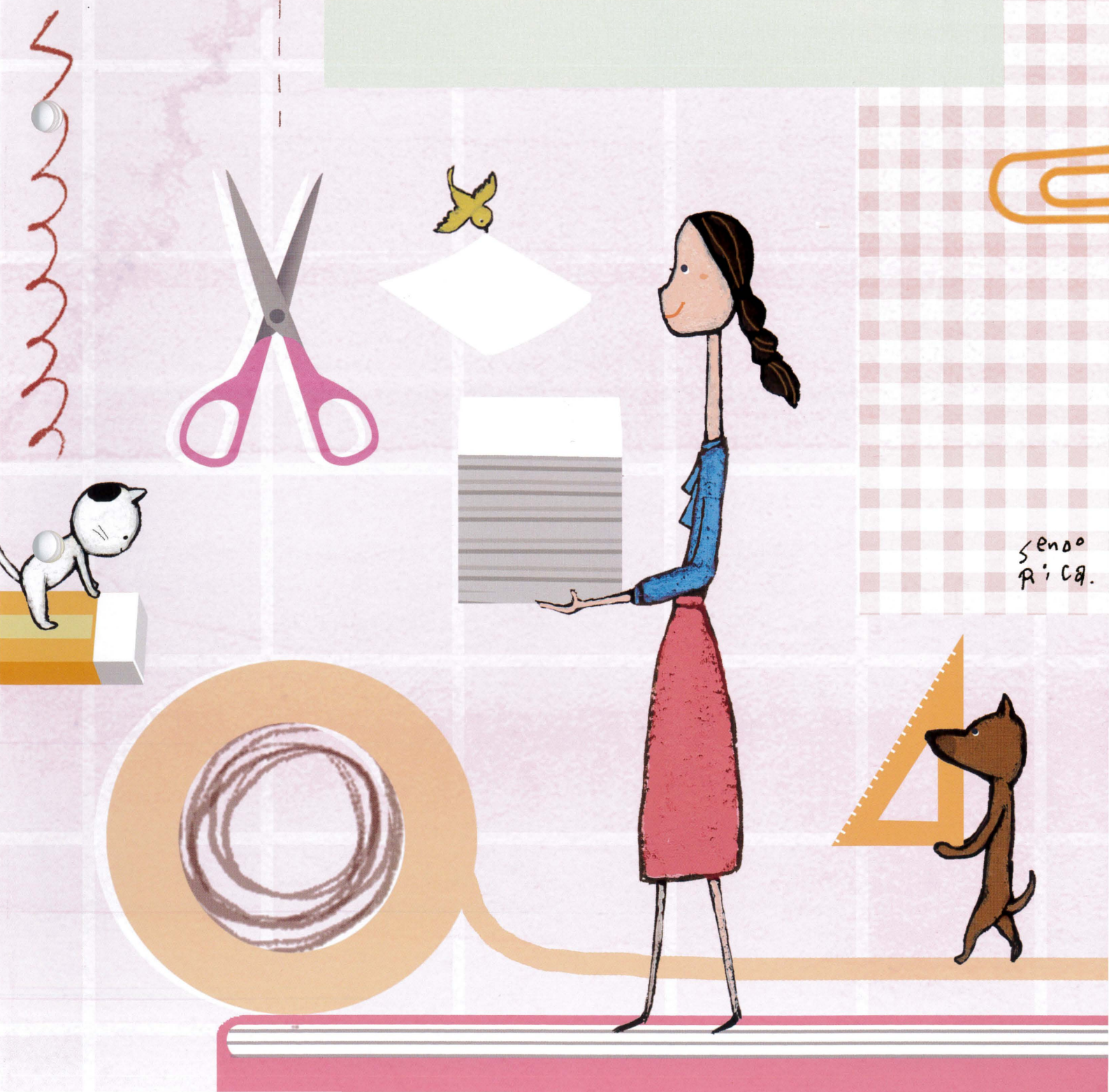
マンション 管理センター通信

特集

管理組合のガバナンス不全の防止策を考える

■マンション管理基礎講座 滞納管理費等への対応措置と監事の権限 第3回

■最近の相談から 大規模修繕工事の実施に関する相談から



インターホン劣化診断をお薦めします

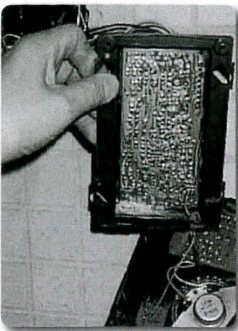


劣化診断
資格者による

電子部品・機構部品は経年劣化をしていきます。
集合住宅用インターホン・ナースコールも例外ではありません。
「劣化診断チェックリスト」に基づき、資格者が専門的・客観的に現在の劣化度を診断、報告いたします。

インターホン劣化診断資格者とは

一般社団法人インターホン工業会が主催する劣化診断資格者認定講習会で劣化診断実務に必要な知識・技能の講習を受け所定の水準に達し、資格者として認定された者です。



劣化診断チェックリスト(例)

区分	点検対象	視点	点検ポイント	異常	程度
1	機能動作	機能	①所定の機能動作は全て正常であること。 (宅配呼び、電気錠、(F・D)の確実な開閉)含む ②イニシャライズ、ログ、暗証番号切替は正常であること。	C	A
2	外装	外観	①変色、変形、割れ等がないこと。 ②取付けビスは緩み、破損等がないこと。 ③注意表示等の表示は正常に読めること。	C	B
2	取付状態	外観	①本体の取付状態はガタ、浮き、傾き等がないこと。	C	B
3	AC電源	外観	①AC接続点の緩み、発熱、焼け痕がないこと。 ②ホコリがないこと。 ③コードの変色がないこと。	C	B
4	電源部	外観	①接地があるものは、接地に電圧が出ていないこと。 ②1次電線の接続点は発熱、変色がないこと。 ③1次で充電される部分に発熱等はないこと。 ④ホコリ等の付着でトラッキングの恐れがないこと。 ⑤電解コンデンサの膨れ、異常発熱がないこと。 ⑥動作状態でウナリ等の異音が発生しないこと。 ⑦出力は定格電圧の90%以上(規定値以下)	C	A

設備更新の計画にお役立て下さい

「インターホン設備劣化診断報告書」は、集合住宅用のインターホン・ナースコール構成機器の劣化を数値化し、更新の目安を「安心」「軽度の劣化」「中程度の劣化」「重度の劣化」の4段階で評価したものです。今後の適切な設備更新の計画にお役立て下さい。

適切な時期に機器更新

定期点検

機能性能維持

劣化診断

更新

定期点検

機能性能維持

第13回 劣化診断資格者認定講習会

開催概要

東京

平成29年7月25日(火)
10:00~17:00

会場:スタンダード会議室五反田ソニー通り店 8F 8A会議室
住所:東京都品川区東五反田 2-3-5 五反田中央ビル 8F

神戸

平成29年8月25日(金)
10:00~17:00

会場:神戸国際会館 8F 805号会議室
住所:兵庫県神戸市中央区御幸通 8-1-6 神戸国際会館 8F

【資格要件】以下のいずれかの資格を有するもの

- インターホン設備に関わる実務経験5年以上
- 電気工事士(第二種以上)
- 消防設備士(甲種第4類)
- 情報処理技術者(基本情報処理以上)
- 工事担任者[A1第2種(アナログ第2種含む)以上]

【講習参加費用】

30,857円(消費税込み)(税抜き28,572円)

※講習会テキスト、昼食、資格者証発行手数料含む

同時に2名以上の申込み、または講習会開催日の2ヵ月までに申込みをされる場合は5,400円(消費税込み)減額し、25,457円/人(消費税込み)となります。(税抜き23,572円)

【募集締切り】

東京:平成29年6月25日(日)(消印有効)
神戸:平成29年7月25日(火)(消印有効)

※申込書は下記のURLからダウンロードしてください。

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成29年4月号(通巻376号)

特集

管理組合のガバナンス不全の防止策を考える

佐原 専二(湯川佐原法律事務所 弁護士)

連載 マンション管理基礎講座

滞納管理費等への対応措置と監事の権限 第3回
—マンション標準管理規約改正に関する留意点—

吉岡 順子(公認会計士・税理士)

連載 最近の相談から

大規模修繕工事の実施に関する相談から

松本 洋((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

マンションの安全安心を目指し耐震補強工事に取り組む

ドミール蒲田(東京都大田区)

行政情報

東京都の防音工事助成制度について

～分譲マンションの管理組合による一括申請～

東京都建設局道路管理部管理課(沿道整備担当)

法律のひろば

米国の Condominium 法制の特徴

—日本のマンション法制との比較において—

花房 博文(創価大学法科大学院 教授・弁護士)

マンションコラム

マンション管理に関心を持たせるには

梶浦 恒男(大阪市立大学名誉教授)

活躍するマンション管理士(第134回)

マンション管理への無関心が呼び込むトラブル

—問題解決に顧問としての取組事例—

藤井 鐵昭(マンション管理士 品川区在住)

技術レポート

高経年マンションにおける給排水管設備の改修 その1

柳下 雅孝(公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部 メンテナンス部会 副部会長)

各地の管理組合からの情報

高齢者の見守りシステムの導入

浅野 次郎(西公園マンション管理組合(仙台市)理事長)

Hello, New Face

31 センターからのお知らせ

32

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ

マンション管理センター通信 2017.4

1

お問合せ・資料請求先



一般社団法人 インターホン工業会

〒141-0032 東京都品川区大崎3-1-5ルミネ五反田第2 205号

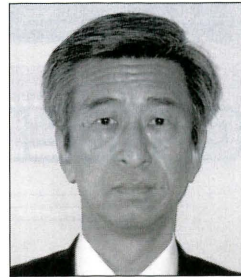
TEL:03-3492-0719 FAX:03-3492-1680

URL: <http://www.jiia.gr.jp/> インターホン工業会

検索

管理組合のガバナンス不全の防止策を考える

湯川佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二



1 はじめに — ガバナンス不全の現状

高度成長期の頃より大量に供給されてきたマンションは経年に伴い老朽化し、計画的な大規模修繕、耐震性不足による耐震補強、マンションの建替えなど、専門的知識と多額の資金を必要とする難題に直面しつつあります。同時に、区分所有者は次第に高齢化し、それに伴い介護施設に入所したり相続が発生するなどして、賃貸住戸や空室住戸が増え、管理組合役員のなり手が不足（人不足）する他、管理費・修繕積立金の収支状況の悪化（金不足）といった管理困難な状況に陥っています。

また、新築マンションにおいても、高層化・大規模化が進み、高度で複雑な管理が求められる場面が出てきています。

こうして管理組合の円滑かつ適正な運営（ガバナンス）が困難になっている中で、社会環境の変化に対応しつつマンションを長期にわたり適正で円滑な管理をするためには、管理組合としてどのような方策をとっていけばよいのでしょうか。

2 外部の専門家の活用

1. 相談、助言、指導による支援

マンションは1つの建物を多くの人が区分所有するため、権利・利用関係が複雑で建物の構造上の技術的判断も難しく、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となります。

そこで、外部専門家の支援を受けることが有効となります。例えば、マンション管理業者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営やその他マンションの管理に関して相談したり助言、指導その他の援助を求めたりすることです（標準管理規約34条）。

管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられます（コメント33条及び34条関係②）。

2. 役員、管理者への就任

外部専門家に相談、助言、指導などの援助を求めるだけでなく、さらに進んで、専門家に直接管理組合の運営に携わってもらうことも考えられます。つまり、外部の専門家が管理組合の役員や管理者に就任する方法です。平成28年改正標準管理規約で、外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的な3つのパターンを「別添1」として示していますので参考にしてください。

3. 外部専門家の役員就任に伴う制度の整備

外部専門家の活用を実現するためには、

- ① 役員の資格要件の見直し
- ② 欠格要件の導入

- ③ 利益相反取引の防止
- ④ 役員等に就任した外部の専門家に対する監督強化
- ⑤ 役員の報酬

についても、管理規約を整備することが必要です。

(1) 役員の資格要件の見直し

従来、管理組合は区分所有者全員で構成される団体ですから、役員の資格は区分所有者に限定されると解されてきました。例えば、標準管理規約35条2項では「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と規定されています。

しかし、外部専門家を役員等として選任できることにした場合には、管理規約を改めなければなりません。すなわち、「理事及び監事は、総会で選任する。」として組合員の要件を外し、別途「組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。」というように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが必要でしょう（標準管理規約35条の外部専門家を理事として選任できることとする場合の2項、4項）。

(2) 欠格要件の導入

また、外部専門家を役員に選任することができるようにした場合、役員としての不適格者を確実に迅速に排除することができるよう欠格条項を規約に定めるほか、細則においても役員の欠格事由を設けるべきです。

具体的には、個人の専門家の場合では、マンション管理士の登録の取消またはマンション管理分野に係る資格について同様の処分を受けた者、法人から専門家の派遣を受ける場合には、銀行取引停止処分を受けている法人または管理業者の登録の取消しを受けた法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない等と、細則で規定すればよいでしょう（コメント36条の2関係②）。

(3) 利益相反取引の防止

外部専門家の役員就任を可能とした場合、外部の専門家が管理組合の利益を犠牲にして自己または第三者の利益を図るおそれが生じます。そこで、役員が、利益相反取引を行おうとする場合には、

理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるべきでしょう（標準管理規約37条の2）。

この利益相反取引の中には、マンションの大規模修繕工事の施工を個人業者たる理事が管理組合から請け負うとか、マンションに係る火災保険の締結について理事が保険募集人（個人の保険代理店）として代理を行うなど、管理組合と外部専門家たる理事が直接取引を行う場合はもちろん、さらには、マンションの大規模修繕工事の施工を理事が代表取締役を務める工務店が管理組合から請け負う場合や、マンションに係る火災保険の締結について、理事が代表取締役を務める保険代理店が代理を行う場合など、直接取引を行う関係ではないが、当該取引の実質的な損益が外部専門家たる理事に帰属するような間接取引も含まれます。

同様に、理事会の決議に特別の利害関係を有する（外部専門家たる）理事は、その議決に加わることができない旨を規定すべきでしょう（標準管理規約53条3項）。これまでは、利害関係を有する理事の決議への参加については、必ずしも否定されていませんでした。東京地判平成22年3月4日（ウェストロー・ジャパン）は、利害関係を有する理事が議決に加わった理事会決議の効力を肯定しています。しかし、この不参加規定を置くことによって透明性が確保され決議の公平性が担保されます。

また、管理組合と理事長との利益が相反する事項についても、監事または当該理事長以外の理事が管理組合を代表する旨を規定すべきでしょう（標準管理規約38条6項）。

(4) 監事による監督機能の強化

外部専門家が期待された能力を発揮して適正な管理を行っているかを監視・監督する仕組みも必要になります。

監事は、いつでも理事や管理組合の職員に対して業務の報告を求め、または、業務、財産の状況の調査をすることができるようにしなければなりません（標準管理規約41条2項）。さらに、これまで監事は理事会への出席は任意とされていましたが、監事による監査機能の強化のために、監事は「理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。」（標準管理規約41条4項）と規定することで、理事会への出席義務を課するとともに、必要があるときは意見を述べなければなら

ない、とすべきでしょう（コメント 41 条関係②）。

(5) 役員の報酬

役員報酬については、これまでも標準管理規約に、必要経費の支払いと併せて報酬を受け取ることができるという規定がありますが（37 条 2 項）、無報酬の場合が多いことが過去の調査で明らかとなっています。これは、区分所有者の善意によるところが大きかったためと言えますが、報酬を受け取ることで、責任と求められる成果を負担に感じて役員就任に消極的になるおそれがあるため無報酬としてきたという側面もあるようです。

外部専門家が役員に就任する場合、当該役員に対して必要経費とは別に、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的技術・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことが必要になってきます。その際、理事会の議事録の閲覧（標準管理規 53 条 4 項）の活用等により、役員の業務の状況を適切に認知・確認することが望ましいでしょう（コメント 37 条関係②）。

3 総会における議決権の適正化

総会は、総組合員で組織され、多数決によって意思決定をしますが、最高意思決定機関であることから、特に公平・適切な運営を行うことが求められます。

そこで、ガバナンス不全を予防するため、総会の運営が公平・適切に行える仕組みを整えなければなりません。

1. 総会の議決権割合

(1) 「床面積割合」によるのが原則

民法では、共有物の管理は、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。」（252 条）とされていますが、区分所有法では、議決権は専有部分の床面積割合によるという原則をとっています（法 38 条、14 条 1 項）。マンションの各住戸が比較的均質（超高層ではなく、間取りも均一的）であった時期には、この民法の考え方と齟齬は生じませんでした。

(2) 区分所有建物の「価値割合」を導入

しかし、大規模な複合型のマンションや超高層マンションの出現により高層階と低層階、あるいは住戸と店舗とでは、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、景観、日照等の付加価値）が適正に反映されないケースが見られるようになってきました。従来のように議決権を床面積割合によって与えるのは、公平性の点で問題があるのではないかと指摘されるようになったのです。

そこで、議決権を、従来のように各住戸の床面積割合、各住戸の面積があまり異なる場合は、住戸 1 戸につき各 1 個の議決権により対応することも可能であるとしつつ、他方で、住戸の価値に大きな差がある場合においては、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めることも考えられます。

この価値割合とは、専有部分の大きさおよび立地（階数・方角等）等を考慮した効用の違いに基づく議決権割合を設定するものであり、住戸内の内装や備付けの設備等住戸内の豪華さ等は加味したものではないことに留意してください。

また、この価値は、必ずしも各戸の実際の販売価格に比例するものではなく、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数・方角（眺望、日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、その価値を基にした議決権割合を新築当初に設定することが想定されます（コメント 46 条関係③）。

2. 総会における議決権の代理行使

(1) 直接行使の原則

総会は、管理組合の最高意思決定機関ですから、区分所有者が自ら出席して議場での説明や議論を踏まえて議決権を行使するのが原則です。

(2) 代理行使する場合の代理人の範囲

しかし、区分所有者が高齢等の理由で出席できない場合には、議決権を代理行使することが重要になってきます。代理人の範囲については、区分所有者の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から見て利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましいと言えます（コメント 46 条関係⑤）。

この観点から、組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について、例えば、

①その組合員の配偶者または一親等の親族、②その組合員の住戸に同居する親族、③他の組合員、のように明確に規定すると良いでしょう（標準管理規約 46 条 5 項）。

3. 総会における白紙委任状の取扱い

(1) 白紙委任状の取扱いをめぐるトラブル

区分所有者の高齢化や管理への無関心等から、総会出席はもとより議決権行使書や委任状の提出さえ行われないことが多いため、組合員に対して事前に委任状や議決権行使書の提出を促しているのが現実です。

こうした中で、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、それを議長一任として処理して議案を通しての実態があり、白紙委任状の取扱いをめぐるトラブルとなる場合があります。

(2) 改善措置の検討

そのようなトラブルを防止する観点から、例えば委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等を、前もって記載しておくことが重要です（コメント 46 条関係⑦）。

なお、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、委任状による代理行使よりも議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示することが望ましいと言えます。そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要です（コメント 46 条関係⑥）。

4 理事会における議決権の適正化

1. 理事会における代理出席

(1) 理事本人出席が原則

理事は、当人の資質・能力等に着目して総会で選任され、組合員のため誠実にその職務を遂行するものとされています。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています（コメント 53 条関係①）。

したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含みます）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当ではありません（コメント 53 条関係②）。

(2) 例外規定を定めることは可能

ただし、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されています（最判平成 2 年 11 月 26 日（判時 1367 号 24 頁、判タ 744 号 89 頁））。もっとも、これはあくまでやむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要です。この場合においても、あらかじめ総会において、それぞれの理事ごとに理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましいとされています。

なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当ではありません（コメント 53 条関係③）。

(3) 代理出席を避ける措置の検討

理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書または意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられます。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要です（コメント 53 条関係④）。

また、理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられます（コメント 53 条関係⑤）。

2. 役員の欠員への対処

役員が任期途中で欠けた場合、総会の決議により新たな役員を選任することが可能ですが、外部の専門家の役員就任の可能性や災害時等緊急時の迅速な対応の必要性を踏まえると、規約において、あらかじめ補欠を定めておくことができる旨規定するなど、補欠の役員の選任方法について定めておくことが望ましいと言えます（コメント 36 条関係④）。

滞納管理費等への対応措置と監事の権限

第3回

マンション標準管理規約改正に関する留意点

公認会計士・税理士
吉岡 順子



1 はじめに

前回は、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）の平成28年3月改正で、新たに示された滞納の各段階における具体的な措置の内容を記載した別添のフローチャートを解説しました。今回は、滞納管理費等の回収へ向けて、各手続を実際に行うに当たり、注意すべき点と、外部専門家を活用する場合の監事の権限の改正点を取り上げます。

2 滞納管理費等回収のための必要措置の実施順

滞納管理費等の回収のための各種の必要措置は、どのような順序で行えばいいのでしょうか。

前回解説したとおり、滞納管理費等の回収のための必要措置は、任意の回収手続と法的措置の2つに大別され、さらに、法的措置は簡易な措置と正式な手続に区分されます。また、正式な手続は、自ら行うものと、他人の法的措置に便乗して行うものとに分けられます。

基本的には、最初に任意の手続から行い、次に法的措置に進みます。法的措置についても、簡易なものや他人の手続に便乗して行うものを先にを行い、続いて、自ら行う正式手続を行う流れとなりますが、個々の事情により、行う順序は必ずしも一様ではありません。

組合員の皆さんだけでは、各種の必要措置をどのように行えばいいのか、判断に困ることも多いと思いますので、法律の専門家である弁護士等に早

い段階から相談し、時期を逃さずに各種の必要措置を講じることが肝要です。

(1) 任意の手続

滞納管理費等を早期に回収するためには、初期の対応が大切です。滞納の発生から早い段階であれば、本人へ直接電話しての督促や自宅訪問などの対応策が複数講じられますが、滞納発生から時間が経過してしまうと、所在不明となり督促できないことや他の債権者に先を越されてしまうこと等により、回収困難となることが予想されるためです。

このため、管理費等の滞納が生じたら、直ちに本人へ連絡し、滞納に至った経緯や支払意思等について確認することが重要です。滞納と同時に転居先不明等により連絡不能となった場合には、任意の手続を経ずに、早い段階で法的措置に着手した方がよい場合もあり得ます。

督促の手順としては、電話、書面での請求を基本とし、書面の内容を徐々に法的拘束力の強いものへ変えていきます（請求書→催告書→配達記録付内容証明郵便）。一時的要因による滞納の場合は、ほとんどが3か月以内に入金することが多いため、3か月以内に督促を開始することが望まれます。また、滞納者が管理費等と同時に住宅ローン等も滞納している場合には、6か月以内に金融機関が債権回収のため競売等の法的措置に着手することが多いため、この法的措置に便乗して、裁判所への配当要求や特定承継人への請求を行うことも考えられます。

(2) 滞納者の保有財産の調査

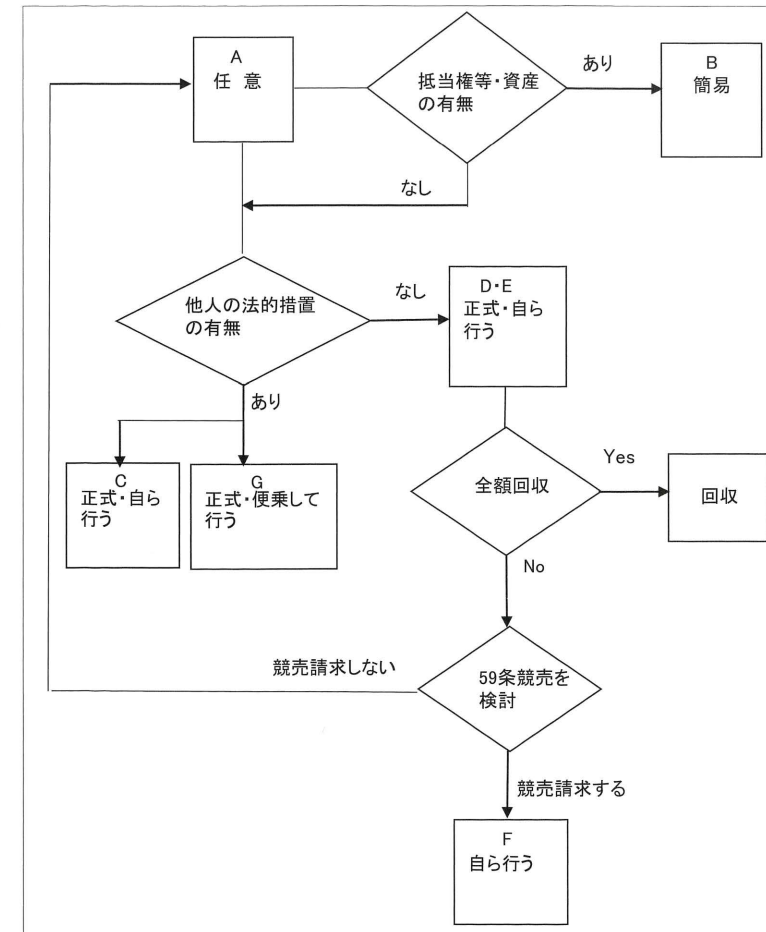
任意の手続と並行して、滞納者の専有部分等について抵当権等の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所とその直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行います。

金融資産については、滞納者から同意書を取り付け、これを持参の上で金融機関等から情報を得るよう、ならびに、不動産については、登記や課税当局の固定資産課税台帳を調査するように努めることが望まれます。

(3) 法的措置

法的措置を講じるためには、弁護士等の法律の専門家に業務を委嘱することが必要となりますので、予め、顧問弁護士等を選定しておくことをお勧めします。法的措置は費用や日数がかかりますので、

表1. 必要措置の実施順



費用対効果も考慮して、専門家に相談の上で、講じる法的措置を選択する必要があります。

3 滞納者の保有資産の調査

(1) 金融資産の調査

金融資産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、金融機関に預金等の有無の情報開示を求めることが考えられます。現在は個人情報の取扱いが厳しく、本人の同意がなければ開示されない可能性が高いため、本人の同意書を取り付け、金融機関の本店に提示し、現住所および直前の居住市区町村ならびに勤務先市区町村に所在する支店に預金等の金融資産が存在し

表2. 別添フローチャート記載手続の区分

区分			標準管理規約の別添3フローチャート記載の手続
法的措置	任意		A 督促の手続
	簡易なもの		B 少額訴訟
	正式手続	自ら行う	C 買受人（特定承継人）に請求 D 専有部分等の担保不動産競売の申立て E 区分所有者の資産に対する強制執行 F 区分所有権の競売請求訴訟・競売の申立て
		便乗して行う	G 裁判所に対する配当要求

ないか、開示を求めることが考えられます。

(2) 不動産の調査

不動産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、課税当局が保有する情報から検索することと登記情報から検索することが考えられます。

保有不動産の有無を確認する手段としては、固定資産課税台帳の閲覧や記載事項証明書の交付を請求することが考えられます。固定資産課税台帳は、本人の同意を書面で確認できれば代理人が閲覧し、記載事項証明書の交付を請求することが可能です。

保有不動産の有無を調査する範囲としては、滞納者の現住所と最低限その直前に居住していた市区町村とすることが適切です。

他方、不動産登記情報については、土地の地番や家屋番号等（住居表示ではありません。）を把握してい

れば、全国各地の登記所において全国の登記情報を閲覧でき、インターネットにおいて登記情報提供サービス[※]にアクセスして確認することもできます。

※登記情報サービス <http://www1.touki.or.jp/>

4 少額訴訟

保有資産を調査した結果、マンションの他に保有資産が存在することが判明した場合には、滞納管理費等の金額（訴額）が60万円以下であれば、少額訴訟という、比較的簡便な手続を利用することが可能です。

少額訴訟は、第2回で説明したとおり訴額が少額で内容も複雑でないものについて、少ない経済

的負担で迅速かつ効率的に紛争を解決することを目的にしており、管轄の簡易裁判所において裁判が行われ、原則として初回期日に審理を終え、判決が下される手続です。証拠書類や証人は審理の日にその場で取り調べることができるものに限られ、相手方から異議が申し立てられると、通常訴訟に移行することもあります。

5 法的措置の比較

法的措置には時間と費用がかかりますので、法的措置を講じる際には、滞納者に強制執行すべき資産があるのか滞納額が大きいのかを確認の上、法的措置を講じるだけのメリットが管理組合にあるのかを十分検討することが大切です。

訴訟で勝訴したとしても、滞納者に資産がなければ強制執行することができませんし、滞納額が少額の場合には、裁判費用の方が高額となってしまう、結果として、裁判費用の分だけさらに管理組合の預金が減少してしまいます。

そこで、法的措置のそれぞれのメリット・デメリットを表3にまとめましたので、個々のケースに当てはめて、適切な手続を選択してください。

6 法的措置の留意点

法的措置を講じる際の留意点を、いくつか挙げます。

(1) 総会決議

標準管理規約によれば、理事長は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、理事会の決議

により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができます（第60条第4項）。

この規定の管理規約を持たない管理組合は、滞納分を請求するため管理組合として法的手段をとるためには、そのたびごとに管理組合の総会決議が必要となります。しかし、滞納分を確実に徴収するためには、早期に対応することが重要ですので、こうした規定をあらかじめ取り決めておくことが大切です。

(2) 滞納者が死亡した場合

滞納者が死亡した場合には、滞納管理費等の請求は、滞納者に相続人がいるかどうかにより異なります。

相続人がいる場合には、滞納管理費等を相続人に対して請求します。相続人が複数存在する場合には、滞納管理費等を相続人が相続した財産の比率で分けて請求します。相続人の中でどれか1人が滞納管理費等の全額を支払うことを承諾した場合には、その1人へ全額を請求することもできます。

また、相続人がいない場合で相続財産管理人が選任されている場合は、相続財産管理人に対して滞納管理費等を請求することができます。ただし、マンション以外に相続財産がないような場合には、滞納管理費等の支払資金が十分でないケースが多く、マンションの競売により買い受けた特定承継人である新区分所有者に対して滞納管理費等を請求することが一般的です。このため、他の債権者の動向を見極め、特定承継人が確定した段階で滞納管理費等の請求を行うことになると思われます。

(3) 訴訟費用の請求

標準管理規約によれば、管理組合は、滞納者に

表3. 法的措置のメリット・デメリット比較

手続の種類	メリット	デメリット
少額訴訟	・手続の終了まで早い（原則1回の審理で終了） ・費用が少ない	・理事長の裁判所出頭が必要 ・相手方が所在不明の場合は適用困難 ・訴額上限あり ・回数制限あり（年10回）
支払督促	・訴額上限なし ・印紙代が訴訟の半額 ・手続が容易	・相手方が受け取らないと効力なし ・相手方の異議申し立てで、本訴へ移行
調停	・法的効力が得られる ・手続が簡単で、費用が少ない	・相手方が欠席すると手だてなし ・時間がかかることが多い
保全処分	・財産の散逸を防止できる	・直接的な債権回収手段ではない
民事訴訟	・相手方が所在不明でも可能 ・他の法的問題に関連ありの場合には有効	・弁護士費用等の負担が重い ・手続の終了まで時間を要する
配当要求	・一定の費用負担がある	・抵当権よりも優先順位が下がる ・要求可能な期間が限定される

対して、遅延損害金、弁護士費用および督促・徴収の諸費用も請求する旨の規定を置き、滞納者に対して、遅延損害金等を請求することが妥当であるとされています（コメント第60条関係⑥）。

7 監査役の権限

マンションの管理の適正化に関する指針の平成28年3月改正により、理事長を含む理事および監事に、区分所有者以外の外部の専門家も就任可能となりました。これに伴い、理事および監事の利益相反取引の防止や監事の権限の明確化等の諸規定が新設ないし改正されました。

A 理事の報告義務

標準管理規約第40条第2項

理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

監事監査の実施を容易にするため、理事が、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのあると考えられる事実を把握した場合には、監事からの要求がなくとも、監事へ報告することが義務付けられました。

例えば、区分所有者ではない外部者の監事が選任された場合に、内部者である理事が情報を隠蔽し、監事が管理組合の財政状態に重要な影響を与える取引に気が付かず、結果として、適切な監査が行われなかったということのないように設けられた規定です。

B 業務報告請求権・業務および財産状況調査権

標準管理規約第41条第2項

監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

従来も、監事は、理事が総会に提出しようとする議案を調査し、その調査の結果、法令または規約に違反し、または著しく不当な事項があると認められた場合には、総会へ報告する義務がありましたが、今回の改正により、さらに、具体的な報告請求権と調査権が定められました。

監査の実施を助け、理事・職員の監査への協力を促すもので、監事の権限を明文化したものです。

C 理事会出席・意見陳述義務

標準管理規約第41条第4項

監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

従来は、意見を述べる事が「できる」と規定されていましたが、監事による監査機能を強化するため、理事会への出席を義務付けるとともに、必要があるときは、意見を述べなければならないとされました。

D 報告義務・理事会招集権

標準管理規約第41条第5項

監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

同第41条第6項

監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

同第41条第7項

前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

監事は、監査の結果、理事の業務執行に不正の行為または不正の行為のおそれがあると認められるとき、並びに法令等に違反する事実または著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく理事会へ報告することが義務付けられました。また、必要があれば理事会の招集を求め、または自ら招集することができます。

8 おわりに

今回は、標準管理規約の平成28年3月改正点のうち、管理費等の滞納に対する措置と外部専門家を活用する場合に備えて、明確化された監事の権限に関する留意点を取り上げました。皆さんの管理組合で、滞納管理費等の回収措置を講じる場合や外部の専門家を役員に迎える場合の参考にさせていただけると幸いです。

大規模修繕工事の実施に関する相談から

公益財団法人マンション管理センター
管理情報部参与 松本 洋



はじめに

国土交通省の調査では、分譲マンションのストックいわゆる中古のマンションは平成27年末で約623万戸になり、マンションの居住人口は約1,530万人になると推定されています。近年、マンションへの永住意識は高まる傾向にあり、半数以上の区分所有者が現在住んでいるマンションを終の棲家と考えています。建物や設備は時間とともに劣化していきます。それを放置していると、住み心地が悪くなるだけでなく安全性も損なわれます。そのため定期的に大規模修繕工事を実施する必要があります。大規模修繕工事は工事内容も多岐にわたり、工事期間も長くまた費用も多くかかるので、理事会としては準備期間を多く設けて計画から実施までゆとりを持って対応し、組合員の合意形成を図ることが重要となります。

また、大規模修繕工事は、新築工事と異なり住民が住みながら工事を行います。日常生活の場が工事の現場となり、バルコニー、共用廊下、階段の使用についても制限を受けることがあります。そのため居住者の日常生活に配慮した工事の進め方も管理組合には求められます。

今回は、当センターに寄せられた相談事例から「大規模修繕工事」に関する組合運営について考えてみたいと思います。

大規模修繕委員会

Q1 築11年、80戸のマンションの理事です。管理会社から、長期修繕計画に基づいた大規模修繕工事を来年になったら実施するような提案がありました。理事は1年交代なので専門委員会を設置することを検討しています。専門委員会の役割やこれを設ける場合の注意点等について教えてください。

A1 管理組合の理事が1年交替で入れ替わる可能性があるマンションでは、理事会の下部組織として「大規模修繕委員会」を設置したりします。これは、改選のない委員により継続性のある審議を確保するためや、大規模修繕工事を実施する時期にその分野に詳しい人が必ずしも理事に就任しているとは限らないこと等の理由から、大規模修繕工事実施の実務を円滑に進めるために、興味のある人が他の管理組合業務に忙殺されることなく継続的に従事することができるというメリットがあります。

大規模修繕委員会の検討において、マンションの維持管理に関する専門家にアドバイスなどの支援を依頼することも、検討を効率的に進めるためには必要となります。専門家から大規模修繕委員会への参加や相談などの支援を得られやすくするためには、専門家の活用について管理規約に定めてお

くことが望まれます。

大規模修繕委員会は、広義では、大規模修繕工事の実施に関する業務を担当し大規模修繕工事を円滑かつ適正に完了させるといった重要な役割の一端を担っていると言えます。具体的な業務と役割は、大規模修繕工事に関する事項について理事会からの諮問に基づいて調査、検討を行い、その結果を答申することであり、理事会を補佐することにあります。つまり、構想～計画～工事実施までの工事内容の調査、全ての区分所有者に情報を提供して透明性を確保、施工業者などの選定、工事上での注意喚起などを行うことが必要で、2年～3年の期間を要します。加えてその内容は極めて専門的です。

では、実際どのようにして大規模修繕委員会を設置すればいいのでしょうか。標準管理規約第55条の専門委員会の規定を参考に考えてみましょう。

【マンション標準管理規約第55条】

（専門委員会の設置）

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

上記のように、大規模修繕委員会の設置には、原則として総会の決議は必要ありません。理事会決議で可能です。しかしながら、コメント第55条関係にもあるように、専門委員に報酬を支払う場合や、デジカメ、パソコン、書籍等を購入する費用が発生する場合は、大規模修繕委員会の設置に総会決議が必要です。また、大規模修繕委員会の役割や、その位置付け、業務範囲、委員会の運営方法等についての明確な取決めがなされていないことからトラブルになり、相談が寄せられることがあります。そこで、その位置付けや業務の内容、委員会の運営方法等の重要な事項を取り決めた専門委員会運営細則を、総会での承認を受けて制定することが重要と言えます。

※「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」は、当センターのマンション管理サポートネットに収録されていますので参考にしてください。ちなみに、平成25年度のマンション総合調査では、専門委員会を「設置している」が30.3%「設置していない」が66.4%であり

総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっています。設置している専門委員会の種類については「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が83.4%と一番多くなっています。

総会決議

Q2 私の住んでいるマンションでは築年数が経過して賃貸化が進み、このところ総会の出席者が少ないため、3／4の多数の賛成が必要な特別決議で大規模修繕工事の承認を得るのは難しい状態です。このような場合も、大規模修繕工事を実施するには特別決議が必要ですか。過半数の賛成で成立する普通決議で決議を諮ることはできますか。

A2 区分所有法第17条（共用部分の変更）では、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」を除く変更については、区分所有者及び議決権の各3／4以上の多数による集会の決議で決すると規定しています。この法律は平成14年に改正されるまでは、「共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各3／4以上の多数による集会の決議で決する」とされていました。大規模修繕工事は多額の費用を要する場合が多いので3／4以上の多数決による特別決議が必要とされていましたが、平成14年の改正法施行後は、敷地および共用部分の著しい変更を伴わない大規模修繕工事は、議決権の過半数で決することのできる普通決議で実施できることになりました。このように区分所有法第17条第1項本文の改正の趣旨は、定期的に行う大規模修繕工事の円滑な実施を図ることにありました。

それでは、敷地および共用部分の変更でその形状または効用の著しい変更を伴う工事とはどのような工事でしょうか。標準管理規約第47条関係のコメントでは、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることを踏まえて解説していますので、次の頁に挙げておきます。特別決議を必要とする修繕、普通決議で行える修繕について、コメントのような例を参考に判断してください。

【コメント第47条関係⑤抜粋】

- ア) バリアフリー化の工事に、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。
- イ) 耐震改修工事に、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。
- ウ) 防犯化工事に、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。
- エ) IT化工事に、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。
- オ) 計画修繕工事に、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。
- カ) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

広報体制と修繕履歴の整理、保管

Q3 総会で組合員から、大規模修繕工事の実施について次のような質問がありました。大規模修繕工事に共通の情報を持つことが重要なので、理事会や大規模修繕委員会の検討の過程や結果をこまめに公開する方法や、質問や意見を言えるような風通しの良い透明性の高い体制を取って欲しいとの要望がありました。ほかのマンションではどのような方法で広報しているのでしょうか。

また、修繕などの履歴情報はどこにどのように整理・保管しているのですか。

A3 マンションの維持管理に当たって何よりも大切なことは、点検、調査・診断や修繕工事をなぜ行うのか、どうすればいいのかといった維持管理の必要性、実施方法などを組合員全員に理解協力してもらうことです。

総会前の情報提供、意見聴取について、国土交通省が公表している「マンション管理標準指針」では、「重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している」を標準的な対応としています。

これは、総会の議事を限られた時間で効率よく行うためにも、アンケートの実施や事前説明会による意見の聴取が効果的な場合も多いこと、また、事前説明会により区分所有者が議事を十分理解して総会に臨めることとなり、無用な質疑が避けられるとともに、適切な判断が期待できることがあげられることによっています。

また、管理規約や長期修繕計画は、組合員からの要望があれば閲覧できるようになっていることはもちろん、理事会や専門委員会での検討の過程や結果が公開され、それに対して質問や意見が言えるような体制がとられていることが望まれます。それには広報が重要です。

広報の方法としては理事会ニュースなどの広報紙の発行がよく行われており、組合員の意見を聴取する方法として意見箱を設置することがよく用いられています。意見箱を設置する場合には、予め意見箱に関するルール（細則）を策定して運用することが適切です。外部に住んでいる組合員には、

広報紙を郵送し、質問や意見はFAX等で受けるなどの対応が考えられます。

また、若い世代の組合員が多いマンションでは、管理組合のホームページを運営し、維持管理に関する検討を行う委員を募ったり、点検、調査・診断の依頼先の選定や工事に対する意見を求めたり、行った修繕工事を時系列に整理して公開している管理組合もあります。ホームページによる意見投稿を受け付ければ、理事会や管理会社への意見を他の居住者に閲覧されることなく受付をすることが出来ます。また、理事会や管理会社から意見投稿者への返信も簡単です。管理組合でホームページを運営することが負担になる場合には、当センターが運営する「マンションみらいネット」に登録して、便利な付加機能の「電子掲示板機能」や「書類の電子化・閲覧機能」を活用することも1つの方法です。

大規模修繕工事の実施時期等

Q4 私が住んでいるマンションは、98戸です。築年数は11年目を数え、そろそろ長期修繕計画にある大規模修繕工事の時期を迎えますが、素人目には建物はそんなに劣化していないように思えます。それでも長期修繕計画の通りに大規模修繕工事を実施しないといけないのでしょうか。

修繕工事に当たって、建物、設備の調査・診断の実施をほかのマンションではどのように行っているのでしょうか。

A4 長期修繕計画は、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。長期修繕計画は、あくまでも計画で次に掲げる不確定な事項を含んでいます。

- ①建物および設備の劣化の状況
- ②社会的環境および生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発およびそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

このために5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。何年経過したから必ず大規模修繕工事を実施する必要

があるというものでもありません。

大規模修繕工事には、組合員全員の大切な修繕積立金を使って行いますので、できることならば節約を心がけて効率よく実施する必要があります。そのためには長期修繕計画および修繕積立金の額を、一定期間（5年程度）ごとに調査・診断を実施してその結果に基づいて見直しをすることが必要です。

大規模修繕工事に関して国土交通省の平成25年度マンション総合調査結果報告をみると、大規模修繕工事の検討のきっかけは「管理委託契約に基づき管理会社が行う建物の定期診断結果報告」が49.5%と最も多くなっていて、これを単棟型と団地型とで比較すると、単棟型が52.6%、団地型が41.7%と単棟型が多くなっています。また、大規模修繕工事实施に当たっての建物・設備の調査・診断の本格的な実施についてみると、「マンション管理業者に依頼」が49.5%と最も多く、次いで「建築事務所に依頼」が18.4%、「調査・診断専門業者に依頼」が13.4%となっています。形態別では、団地型は、単棟型に比べ、「マンション管理業者に依頼」の割合が低く「建築事務所に依頼」「調査・診断専門業者に依頼」の割合が高くなっています。

おわりに

分譲マンションは、個人が所有する専有部分と組合員全員が所有する共用部分で成り立っています。個人の所有である専有部分も、共用部分があってこそ住まいとしての資産価値が評価されます。どんなに専有部分が美しく保たれていても、共用部分の劣化が著しく進んでいけば、快適な住生活は得られないばかりか住まいとしての機能や価値も低下してしまいます。

マンションに安心・快適に住み続けるためには、日常的、定期的に行う「点検、調査・診断」は不可欠であり、また、大規模修繕工事も適切に実施することが必要です。それぞれの業務は専門家に依頼するとしても、マンションの管理の主体は管理組合です。日頃から、居住者が共用部分の維持管理に興味を持って「自分の財産は自分で守る」という想いをもち続けることが大切です。

マンションの安全安心を目指し 耐震補強工事に取り組む

基礎データ

ドミール蒲田（東京都大田区）

築年数	1978年（築39年）
構造・規模	SRC造・地上12階・1棟
戸数等	住戸111戸・店舗等3戸（1・2階）
管理費	5,216円、7,418円
修繕積立金	10,858円、15,440円

東京都からの耐震診断の案内通知がきっかけ

編集部 今回、ドミール蒲田（以下「ドミール」）で実施された耐震工事の概要を教えてください。

坂本房江（元管理組合理事長） 主となる工事は制震プレス工法による耐震改修工事です。制震プレスは、12階建ての建物のうち7階までのベランダ部分に取り付けました。それと外壁に耐震スリットも入れました。さらに1・2階の店舗、事務所内の壁を厚く補強する工事と、これに付随する工事として2～4階部分の避難階段の改修を行いました。

編集部 避難階段の工事はどのようなものでしたか。

菊地利也（元耐震委員会委員長） 避難階段は外階段部分と内階段部から来ていますが、耐震

補強をする時に内階段部分の壁を厚く補強しました。この結果、階段の幅員が少し狭くなったために、この階段の改修を行いました。

編集部 耐震工事を行うきっかけはどのようなことからですか。

坂本 平成23年6月に、東京都から、特定緊急輸送道路に面する高層建築物について昭和56年以前の建築物は無料で耐震診断が受けられるという案内文

書が届きました。これを受けて理事会に諮ったところ、「無償だったらやろう」ということになりました。

菊地 この段階では、とにかく診断をしましようとのことで、平成24年3月に無料の簡易耐震診断を行ったところ、何箇所かで耐震性能が不足すると指摘されました。それで同年6月から10月にかけて精密耐震診断を実施しました。

編集部 診断結果の耐震指標のIs値はどうでしたか。

菊地 4～6階が0.6以下でした。

編集部 耐震診断会社の選択はどのようにされましたか。

菊地 管理会社から紹介されたA社を選びました。

編集部 精密耐震診断の結果を受けて、組合員への周知は行ったのですか。

菊地 平成25年3月の総会で診断会社にも出席してもらって組合員にこの結果を報告しました。

編集部 精密診断の結果を聞いて、組合員の方の反応はいかがでした。

菊地 耐震改修を検討した方が良いという意見はありましたね。

編集部 その後、どのように対応しましたか。

菊地 翌4月には新たな理事を交えて理事会を開き、耐震改修を実施するかどうかを検討するための耐震対策設立委員会を設置しました。

編集部 委員会の構成とか人数は？

坂本 菊地さんが委員長、私が副委員長で、他に4名位。でも結局、菊地さんが1人でやったようなものでしたね。その総会の後、私は理事長に就きましたから。

編集部 他の委員の方はどのように？

菊地 貼紙で募集をしたけれど応募者はなく、声をかけてなってもらいました。

助成金のため耐震設計の検討をハイペースで

編集部 委員会開催はどの位のペースでしたか。

菊地 月1回位です。助成金交付には、平成26年中に設計を完了、平成27年中には工事を完了という条件がありましたので、工事を実施するかどうかの検討時間は限られていました。

編集部 時間がないので、委員会もハイペースに。
菊地 そう、忙しかったですよ。

編集部 その後、耐震改修設計はA社が行ったのですか。

坂本 いいえ、A社は耐震設計を行いませんので、耐震設計は別の会社です。

編集部 耐震設計会社の選定どのように。

菊地 4月にA社から、ドミールの敷地が狭いという事情から制震プレス工法が適当ではないかと、制震プレス工法*の特許を持ち設計施工を行う建設会社B社を紹介されました。

編集部 3～4月の検討している早い段階にはB社の紹介があったと。

坂本 その後、耐震プロジェクトと称して、理事会と委員会の両方で検討しながら意見を集約していき、平成25年10月に臨時総会を開催して工事をするかを諮り、耐震改修設計の予算が承認されました。

編集部 耐震設計では、工法の検討はどのように。

菊地 この工法の他に全体の室内の壁を打ち増す工法なども検討しましたが、問題となったのは転居費用です。補助金からは工事に伴う仮店舗や引越しの費用は一切出ません。すると転居を伴う全体の室内工事を行う工法は困難だとなった。

編集部 壁を打ち増す工法案も検討されたと。

菊地 総会では他の方法はないのかという意見も出ていましたので。制震プレス工法では、日陰になるとか、目障りだとか。室内工事だとこれがないから良いとかね。ただこれだと転居しなければならぬ。ただし、店舗等では壁の打ち増を行いました。

編集部 店舗等は内壁の打ち増しは了解されましたか。

菊地 ドミールは等価交換で建設され、店舗のオーナーC社はドミールの敷地の元々の地主でした。C社は耐震工事に対して積極的に賛成していましたから、反対の意見はなく、やり易かったですね。店舗が反対だったら今回の工事は難しかったかもしれない。営業中の事務所で工事なんてとてもできないし、休業補償なんて言われたらとてもこの工事はできなかった。いくら総会で決議しても、引っ越してくれなんてとても言えません。ベランダとか室外なら多少うるさくても我慢してもらえるけれど、室内の工事はね。

編集部 どちらの工事が安いのですか。

菊地 室内工事の方が高いです。ただ、外観上見栄えが良いというメリットがあります。逆に制震プレスだと明らかに「耐震工事をしました」と分かるけど（笑）費用が安い。



階段工事を行った2階部分

編集部 設計から工事決定まではどのぐらいのペースで？

坂本 設計が終わったのが平成26年11月です。27年1月にはもう工事をするかどうかの臨時総会を開催しました。

編集部 耐震改修設計の協議が1年位かかったと。

坂本 毎月1回の理事会で、B社から逐一報告を受け、1～2階の店舗の内壁が10cm位打ち増しで狭くなるとか、外に設置してある自動販売機の撤去などいろいろありました。

編集部 設計費用はいくらでしたか。

菊地 約1,000万円です。そのうち4割ぐらいが助成金でした。

※大地震の力（エネルギー）を吸収させる装置を、建物の骨組みに取り付ける工法。

階段の改修工事の協議が難航

編集部 階段部分の改修で協議が難航したようですが、どのようなことですか。

坂本 行政から、内部の階段部分の壁を工事で厚くすることで狭くなった幅員を、10～15cm位広くするよう指導があった。

編集部 全部の壁を厚くしたのですか。

菊地 1～2階だけで、2階部分から抜けていく3～4階部分の階段全部を改修することになった。

編集部 階段はRCですか。

坂本 鉄骨です。2～4階部分を幅員の問題で、前は3階までしかなかった幅の広い階段を4階まで幅を広げてくれと。

編集部 新たに鉄骨を組む工事ですか。

菊地 いや、壁だけです。今まで空間だったのを、耐震改修で壁を造ったために階段が狭くなったので、改修が必要とのことでした。



ドミール蒲田

坂本 階段について消防法の問題で行政との協議が難航していたので、皆でお願いに行きました。8～9月頃ですね。

編集部 設計は間に合いましたか。

菊地 ギリギリ間に合いましたよ。助成金が出る期日が決まっているから。ただ、B社はかなり苦労したみたいですね。

臨時総会で工事を決定

編集部 設計が出来上がって組合員への説明会とかは。

菊地 総会で、平成27年1月の臨時総会で金額とかを全部示して、次は工事を行ってよろしいですかと。

編集部 提示された工事金額はどのくらいでしたか。

坂本 階段工事も含めて約2億6,000万円。

編集部 総会では、その金額に対して特に意見は出ませんでしたか。

菊地 素人だから実際にはピンとこないですよ。もう少し安くないのかという文句は出ましたけどね。特に根拠があるわけではなく、出された金額に文句を言っているだけで。助成金が出るからちゃんとチェックされていると思うしかないですからね。

編集部 採決では反対した人は？

菊地 いましたよ。100%賛成なんて無理で、4分の3の特別多数決議が採れば良いわけですから。プレス工法はずっと以前から説明してきていますし、助成金を受けるには平成28年3月までに工事を終わらせないといけないという時間的制約の中で動いていますから、早め早めに動いていましたし、それでも遅れました。全て階段工事のせいですが(笑)。

編集部 工事業者の選定はどのように。

菊地 耐震設計の時に制震プレス工法の特許を持っていて設計施工を行うB社を選定したので、他の工事会社という選択肢はなかった。

編集部 総会で組合員から質問等はありませんでしたか。

菊地 他に工法はないのかとか、入札はしないのかなどありましたよ。でも、設計を決める時に説明もして決まっているからと。

編集部 すると、設計の着手前に工事金額の提示もあったのですか。

菊地 あったけれど、実際に設計してみると結構違っていました。

編集部 違った原因は材料費や人件費ですか。

菊地 いや、当初は階段部分の改修費用を見てなかった。この費用が3,500～4,000万円と言っていました。さらに、3～4階の一部の人は一時的に半年位住居を移らなければならなかった。そういった余計な費用がかかったわけですよ。これがなかったらもっと安かった。

編集部 その費用はどの位かかりましたか。

坂本 150万円位。それと駐車場の2台分の車両を外に移動してもらい、その駐車場を資材置き場にするなど、本工事以外の諸費用がかかっているんですよ。

編集部 どの位かかりましたかね。

坂本 駐車場の2台分の人たちが別に駐車場を借りるお金で、合計すると20万円位です。

細かな心配りで工事は大きなトラブルはなし

編集部 いよいよ工事着工ですが。

菊地 27年1月の臨時総会で承認を得て、5月には工事に着工し、12月には完了しました。

編集部 工事中、特に問題とかはありませんでしたか。

菊地 騒音とか震動に対する苦情はありましたけど。

坂本 工事について住民説明会を開き、共用玄関脇にボードを置いてスケジュールをお知らせしました。特にベランダで工事を行う7階までの方には、今日は〇〇工事を行いますから洗濯物はご注意くださいなどの細かい案内も行ったので、深刻なトラブルはありませんでしたね。

編集部 小さなトラブルはあったのですか

坂本 工事中にベランダの室外機に作業員が乗ったとかの苦情はあったけど、それも現場監督に言って謝りに行ってもらいました。ただ、2階事務所の換気扇が老朽化していて工事の振動で壊れたとのことで取り替えましたが、その費用を管理組合とB社のどちらが負担するかで協議がまとまりませんでした。

編集部 結局、どちらの負担になったのですか。

坂本 B社は工事前に全部調査したけれど天井裏までは分からなかったし、事務所では暫く使ったことがなかったらしく、すんなり結論が出なかったけれど、オーナーのC社の協力無しには今回の工事はできなかったこともあるので、60万円は管理組合で負担しました。

菊地 そんなこともあって、工事は11月完了の予定が12月末まで遅れました。他にも工場で造る太い鉄骨が手配できない等もあったようですが、幸い

大きなトラブルといったものはなかったですね。

坂本 騒音は一時期うるさかったけどね。私も近所の喫茶店に行って本を読んでいた位ですから。

編集部 工事を始める前に皆さんに説明会は？

坂本 エントランスで行いました。ドミールは元々集まりが良く、その時も30人ぐらい集まりました。

編集部 工事は順調に進んだと言えますね。

坂本 半年の工事予定が10ヵ月位かかったけれど、理事長としてそんなに苦労した感じはなかったですね。

一時金なしで資金を用意

編集部 工事費用約2億6,000万円の調達はどうのように。

坂本 資金内訳は、助成金が約1億2,200万円、住宅金融支援機構からの借入が1億1,000万円。残りが修繕積立金の取崩しになります。

編集部 助成金はどのようなものですか。

坂本 東京都と国の助成金で、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成金です。都が約1億500万円、国が約1,700万円、合計で約1億2,200万円です。

編集部 修繕積立金の取崩しはどの位ですか。

坂本 約3,000万円です。

編集部 一時負担金の検討は。

菊地 耐震委員会で一時負担金にするか修繕積立金を値上げするかなど検討しました。一時負担金は高齢者が多いので負担が難しく未収金がでる可能性もあります。それに工事着工前に実際用意できる資金を確定する方針でしたから、一時負担金での未収など不確定な要素を除き、より確実に調達が見込める修繕積立金の値上げで対応することを決めました。

編集部 値上げの計算はどのように。

坂本 管理会社が計算した結果、修繕積立金の値上げをしてこれを10年間だけ継続すれば、一時金なしでも何とかなると言われた。これは、修繕積立金を約2倍に値上げして住宅金融支援機構から所要の借入を行い10年間で返済するというもので、この方法によれば皆さんの負担も少ないというものです。元々そんなに高い金額ではなかったし、2倍にしてもそんなにペラボウな金額にもならず、承認をいただきました。

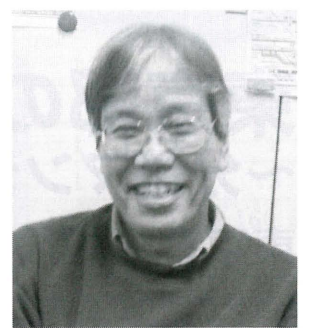
編集部 修繕積立金の値上げをしたのは所要金額の借入を行うために逆算したとのことですね。

坂本 はい。10年間で返済して、返済後にはさらに2,000万円が貯まるという計算です。

編集部 10年後には修繕積立金を元に戻すと。



坂本房江 元理事長



菊地利也
元耐震委員会委員長

坂本 それはまだ決めていません。

短期間だからできたのかも

編集部 工事を終えての全体の感想はいかがですか。

菊地 工事の条件が先に示され、時間が決められていたから、工事の検討の進行に合わせて業者を選択したりしている余裕はなかったですね。

菊地 もし時間の余裕があったならいろんな工法や業者の選択とかもできたでしょうけど。

編集部 工事を終えて、反省点などありますか。

坂本 補助金のため、スケジュールの時間が足りなかったですね。3年でしょ。設計から工事まで忙しかった。でも、時間がたっぷりあったらやらなかったかもしれない(笑)。

編集部 時間が短い時は、専門家がいないと難しいのではないですか。

菊地 今回携わった管理会社や設計会社が良かったから…。

坂本 特定緊急輸送道路に面していて耐震診断や工事等を何もしないとマンション名を公表されますしね。それに助成金の期限もありますし。それで診断の結果ここが弱い、あそこが悪いと言われれば、放っておくわけにもいきないですからね。

編集部 外には何かありますか。

坂本 助成金の充実をして欲しい。ドミールは財政の状態が比較的良く、居住者のまともな良いからできたけれど、中には修繕積立金の大幅値上げなど無理だから改修工事ができないというマンションもないではない。さらに、築40年以上になると70～80歳の人ほとんどということになって、「言っていることは分かるけれど、工事は我々が死んでからやってくれ」「年金生活者として月2万円以上アップされるのは耐えられない」と言う声は結構多いので、助成金をもう少し手厚くして欲しいですね。

東京都の防音工事助成制度について ～分譲マンションの管理組合による一括申請～

東京都建設局道路管理部管理課（沿道整備担当）

1 はじめに

東京都では、道路の交通騒音に対し、多くの対策に取り組んでいます。例えば、低騒音舗装などの路面舗装の改良がありますが、この他に住宅の防音工事として、騒音が入りにくい窓サッシやドアに交換するなどの工事に対して助成する制度があります（以下、「防音工事助成」という）。

まだ制度をご存知でない方もおられることから、制度の概要や手順等についてご案内いたします。

2 防音工事助成制度の概要

国では、昭和55年5月に「幹線道路の沿道の整備に関する法律」（沿道法）を制定しました。この法律に基づき、沿道整備道路として指定された道路の沿道で特別区*1が防音構造に関する条例を定めると、今お住まいの建物の防音工事を行う場合には、東京都から助成金を受けられます。

（1）対象となる路線は？

都道は環状七号線、環状八号線、中原街道、笹目通りの四路線*2（延長約88km）です【図1】。

※1 対象となる特別区は次項記載の都HPをご参照ください。

※2 国道は川越街道（国道254号）および日光街道（国道4号）が対象路線です。

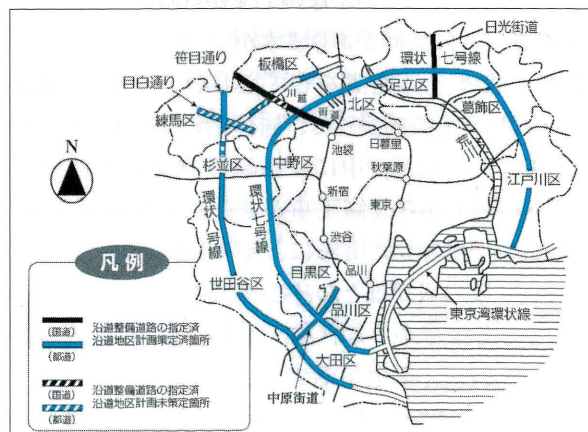


図1. 沿道整備道路指定図

（2）助成を受けられる建物は？

次の①、②を満たす建物が対象です。

①特別区が定めた「防音構造に関する条例」の適用区域内に建っている住宅（戸建・マンション）で、この条例が施行された日*以前からあるもの。

※各区域における条例の施行日は東京都、または特別区へお問合せください。

②道路交通騒音の大きさが、夜間65デシベル以上、または昼間70デシベル以上ある居室を有するもの（騒音値は東京都が無料で調査）。

（3）助成を受けられない建物は？

次の①、②、③のいずれかに該当する建物は対象外となります。

①これから新築する建物

※所有者が建替え後も引き続き住む建替え工事を除く。

②既に防音工事助成を受けた建物

③自主改修や条例施行日以降の建替え等により、防音構造化された建物

（4）助成を受けられる工事は？

外気に接する既存の窓サッシやドアを騒音が入りにくい防音サッシや防音ドアに交換する等の工事*が対象です【図2】。

※窓やドアの遮音性能はT-2等級（騒音レベルを30db下げる効果のある性能）を確保していただく必要があります。

※エアコンおよび換気扇のみの工事は対象となりません。

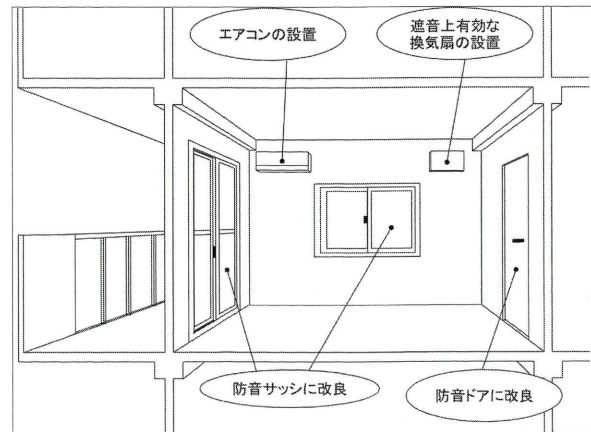


図2. 集合住宅における防音工事の例

（5）助成を受けられる部屋は？

居間、応接間、寝室、書斎、子供室、食堂等の居室です。

（6）助成を受けられる部屋数や工事内容、助成額の限度は？

住んでいる人数および都の騒音調査等結果通知により、対象室数の限度が決まります。その部屋数に応じて、工事内容と助成金の限度額が決まります【表1】。

（7）助成を受けられる金額は？

東京都が助成する金額は、東京都が審査した工事金額の4分の3です。

※助成額を超えた分は自己負担となります。

（8）助成の申請ができる方は？

改良工事…改良する住宅の所有者または居住者、分譲マンションの管理組合の代表者（理事長など）
建替え工事…建替え工事をする住宅に居住の所有者で、建替え後も所有し、居住される方

3 助成の手順

防音工事助成の手続きの流れは、【図3】のとおりです。なお、①②は区窓口へ申請ください。

※助成契約の締結まで工事の着手はできませんので、ご注意ください。

4 分譲マンションの管理組合による一括申請について

（1）経緯

これまで、分譲マンションについては、各区分所有者もしくは各居住者が申請を行っていました。しかし、窓サッシは一般的に共用部分であることから、防音工事を行う際には管理組合の総会に図る必要があり、手続きにかかる個人への負担が大きいことなどの課題がありました。

（2）制度改正の概要

このため、各所有者および居住者の承諾を得た上で、代表者（主に、管理組合の理事長）が各住戸分の工事内容をまとめた申請が可能となりました。また、大規模修繕等のタイミングに合わせてこの助成制度を活用することも可能ですので、是非ご検討ください。

（3）助成を受けるために必要な書類は？

①騒音調査申込

騒音調査申込書（申込者は分譲マンションの管理組合の理事長）、住民票*1（申請する住戸分全て）、建物登記簿謄本、承諾書*2、代表者を証明

表1. 対象室数に応じたエアコン・換気扇の設置限度数及び助成限度額

人数		1	2	3	4 以上
対象室数（限度）（室）		1	2	3	4
設置数 （限度）	エアコン（基）	1	1	2	2
	換気扇（基）	1	2	3	4
助成限度額（非木造）（万円）		76.50	114.00	160.50	191.25

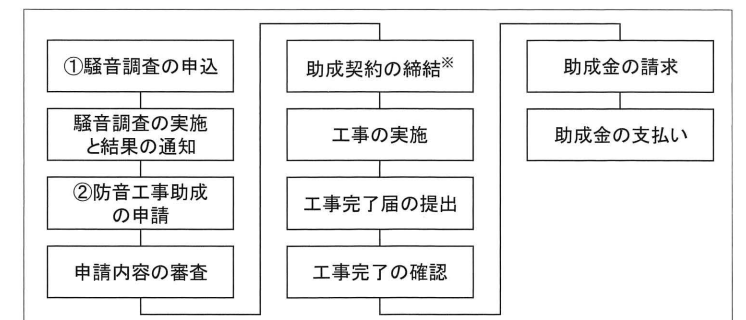


図3. 手続きの流れ

する書類（理事長選任時の議事録等）

※1 住民票及び建物登記簿謄本は発行後3ヶ月以内のもの

※2 各所有者の承諾が必要です。なお、所有者と居住者が異なる場合は住宅の居住者の承諾も必要です。

②防音工事助成申請

防音工事助成申請書（申込者は分譲マンションの管理組合の理事長）、見積書、工事図面等の必要書類、防音工事の実施を管理組合総会等で決議した書類（総会の議事録等）、共用部の取扱の記載書類（管理組合規約の抜粋等）

（4）助成を受けるまでに要する時間は？

①騒音調査申込～結果の通知：2ヶ月*

②防音工事助成申請～金額の支払：3ヶ月*

※1 世帯での申請時の標準処理期間です。なお、世帯規模等により処理期間は前後します。

5 結びに

これまで、都内指定路線で1万世帯以上の方に本制度をご利用いただきました。また、大規模修繕等のタイミングを利用し、本制度を活用したいとのご相談も多く受けております。

防音対策をお考えの居住者様や所有者様、管理組合の皆様、また、マンションの管理会社の方々には是非、ご検討をお願いいたします。

【問合せ先】

東京都建設局 道路管理部管理課 沿道整備担当
電話：03-5320-5279
URL：<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/appli/youshiki/gaiyo/bouon.html>

米国の Condominium 法制の特徴 —日本のマンション法制との比較において—



本稿では米国のコンドミニウム（Condominium、以下誌面の都合上「Condo.」と表記）にかかる制度を我が国のマンション法制と比較して、今後のマンション管理制度に示唆されられると思われる点に言及しながらご紹介したいと考えます。

なお、各州各様のCondo. 州法がありますが、本稿では、その採択モデルとなっている統一共同財産所有者法（Uniform Common Interest Ownership Act、以下「UCIOA」と表記）を対象として考察したいと思います。

1 法制度の前提の特徴的相違

Condo. 法制は、共同（con-）で財産を制御・管理する（dominium）、財産の集団的管理を主眼に置かれた制度です。他方、大陸法に沿革を持つ我が国の区分所有制度は、所有権の一形態として発展し、専有部分の所有権行使の調整と、共用部分や敷地等に生じる共同所有関係を規律することを主眼とされた法制度です。したがって、数多くの類似規定を持つようにみえるCondo. 法制と区分所有法では、維持・管理制度へのアプローチの出発点は大きく異なります。

また、Condo. 法制度の創生は、低所得者層に住宅融資を可能にするために、専有部分に賃借権ではなく独立の所有権を認める必要から生まれた制度でしたが、その後、高所得者層が高級

レジャー施設等を排他的に維持管理するために、当初から特定の目的を持った所有者団体の共同財産管理法として制度的発展をし、UCIOA 2008（final version）として集約されました。

UCIOAは、Condo. だけでなく、専有部分に割り当てられた株式の購入によって専有部分についての賃借権を取得する方式の共同住宅である協同組合設立方式住宅（Cooperative）や、計画的一体開発（Planned Unit Development）手法、すなわち利用目的ごとに建設配置を制限する厳格地区規制（Euclidian Zoning）において、広域一体的開発計画によって、密度制限のある範囲内で建物配置を集団（cluster）化して、共有空間を捻出したり、街路の配置を景観に配慮した街づくりの手法（cluster Zoning）でつくられた計画的一体型共同施設（Planned Community）も含んだ統一法Modelです。したがって、これらの形態では、当初から、構成員の自主管理意識も共同管理意識も我が国のそれよりも強いものと想定されます。

2 管理規範と管理対象物

（1）管理規範

次に、Condo. 法制においては、州法（Statute）、登録済み宣言（recorded declaration）、規約（by-laws）等の多重規範構造が、最も特徴的な

制度的特色の1つと言えます。

各州は、民法の一部（N.Y.やCal.州等）として、または独立のCondo. 法として、州法に規定され、それらが上位規範性を持ちながら、固有の宣言文書の登録を義務付けています。

宣言文書とは、州法の委任のもと、unit（専有部分：unitは、正確には共用部分の内壁も含む「分譲単位」なので、以下、あえてunitと表記）所有者である宣言者によって作成された団体自治規範（我が国の規約に相当）で、内部的拘束を生じさせるとともに、その登録によって初めて、対外的にも承継人にも効力が生じることになります。

宣言の記載事項は州法に委ねられますが、各規定の大半は州法規定と重複する項目内容であり、州法の強行規定に反しない限り、各Condo. 固有の団体的合意が盛り込まれることになります。宣言文書の記載事項例は、①Condo.の名称、②unit所有者団体名、③所在地、④Condo.を含む不動産権に関する法的記述、⑤最大住戸数、⑥部屋番号も示したunit境界に関する記述、⑦unitの使用法に関する記述、⑧（開発業者のその後の開発権の留保部分を除く）制限的共用部分（limited common interests）の記述、⑨開発権他留保権、⑩留保権の適用、実行期間、⑪その他の条件や制限、⑫各unitに割り当てられる権利、算出方法、⑬使用、占有、移転譲渡への制限事項、⑭登録済みの従たる用益権やライセンス等々です。

宣言文書は、団体自治の内部的な定義、使用方法・手続等を規律する規約（by-laws）や規則（regulation）とは異なるもので、また、宣言の登録はCondo.をめぐり法律関係の開示ですので、宣言内容の附随資料として、売買契約書、資産、図面や、開発計画書等の膨大な譲渡に関する文書等を「コンドミニウム文書（condominium documents）」として同時に郡（county）への登録に綴じ込み記録（file）され、分譲時の消費者保護として機能しています。他方、区分所有法は、民法の共有の特別法として実体法上の権利義務の帰属・効果を規律するに留まりますので、分譲契約等に生じる消費者保護の法律問題はその対象としませんし、規定の多くは強行法規制を持つ

ので、宣言文書に比較して規約内容の柔軟性はかなり低いといえます。

（2）管理対象物

Condo.における管理対象物は、我が国同様、その構造に従って、unit、共用部分（common interest）、制限的共用部分（専用使用権部分に相当しますが、敷地駐車場のような専有部分使用と直接的に結びつかない部分は原則想定されていませんが、宣言文書により駐車場（Parking Lot）の専用使用は可能）に分かれます。

また、我が国では、専有部分を規約により規約共用部分とすることは可能でも、共用部分を専有部分にすることはできません。他方、Condo.では、宣言文書により、unitを合体、分割することも可能であり、また、分譲業者が、後の漸次の開発や収益還元のために、分譲後であっても開発権を留保している場合も多くみられるので、その意味でも、排他的な駐車場専用使用権設定分譲も宣言文書によって可能となります。

3 管理主体と執行機関

（1）unit所有者団体

（Unit Owner's Association）

Condo.において、第1次的管理主体は、各unit所有者全員ではなく、unit所有者団体です。この団体が社会的実在性を有するために必ずしも法人である必要はありませんが、殆どの州では、管理団体法人を想定し、その場合には会社法（営利の場合、非営利の場合は適用法が異なる）の規定も重複して効力を持つことになるので、調整規定（宣言文書優先）が設けられています。

また、この団体は、Condo.分譲以前に組織され、その際に宣言者による宣言文書が登録されなければならないので、当初の宣言文書は、実際には開発・分譲業者により作成されることになります。Condo.の購入者は購入と同時に当然に団体の構成員となる点はわが国と同様ですが、わが国では、地権者の権利留保等について開発業者との間で特約され

ていても、管理組合が設立し管理主体が変更された段階で、留保特約の効力が全員合意で承認されない限り地権者と分譲業者間の合意でしかないと扱われます。しかし、Condo.では、開発業者のCondo.上の不動産権が宣言文書上に留保できるため、段階的・一体的開発計画における、後の余剰容積率の移転・回復等も含めることもできる点が注目されます。また、理事会管理方式（後述）ですので、理事会構成員が分譲業者からunit所有者へと円滑に移行できる手続も設けられています。

(2) 理事会(Board of Directors)管理方式と、理事(Director)・理事長(President)・事務手続役員(Officer)

Condo. 法制も自主管理が原則ですが理事会管理方式が採用され、我が国の管理者管理方式とは異なります。そこで、Unit Owner等の代表として管理行為を判断・執行していく理事の選任は、まずは、宣言者(Declarant)によって決定されます。分譲後の一定の期間は、宣言者である開発業者および彼らの指名した者が管理主体である理事を構成しますが、その後、段階的にunit所有者から選出された理事へと移行され、最終的には、少なくともunit所有者が理事会の過半数を構成すれば足り、その後も、unit所有者以外の専門家が管理に関わることが想定されています。その理由は、米国不動産取引特有の法律関係の複雑性、法化社会化、複雑であるが故に専門職が共生できる利益等があるかと思われます。

また、指名された理事とunit所有者等によって選出された理事では、その責任範囲が異なり、前者は受託者たる責任(fiduciary duty)としてunit所有者の利益を最善に図る義務を負いますが、後者は通常の注意義務に基づく業務執行(exercise ordinary and reasonable care)責任で足ります。理事長の選任は代表理事として、理事等で互選されます。

理事の職務の一定範囲を他者に代理させたい場合には、予め宣言文書にその旨を規定しておく必要がありますが、逆に、その旨の規定があれば、理事会の裁量で委託・雇傭・解任でき、理事会には、わが国の標準管理規約と比較しても、かな

り広範な裁量権が認められます。ただ、専門家を理事会構成員に加えることができ、裁量で事務処理担当者も雇傭できる権限がある反面、理事の任務懈怠の責任も厳しくなります。例えば、滞納管理費の徴収懈怠や、災害等における建物の速やかな修復や、法的紛争での訴訟追行の可否の判断を懈怠した責任などを負います。

(なお、この理事会の裁量権と責任強化に関し、米国のCondo.では①「建替え」が「修復」概念に包含される点、②法適用の放棄(解消)の選択がある点、③保険制度の活用等の特徴も重要です。すなわち、災害時、理事会は保険金で早急に修復する義務を負い、保険金だけでは修復を賄えず追加徴収を要する場合や、修復程度が建物再築を必要とする場合には、総会の特別多数決で、Condo. 法適用を放棄・解消(terminate)させて共有関係とし、各unit所有者等は、持分相当額を請求できる選択があります。)

理事会によって選出された専有部分所有者ではない専門家は、理事とは異なり理事会の管理方針に意思決定権はなく、理事会の承認を得た事項に限定された、例えば会計処理等の管理業務を行う事務手続役員も、その業務に関しては同様に役員責任を負います。

(3) 管理委託会社(Management Company)・管理人(Manager)・雇傭人(Employee)顧問弁護士(Association Attorneys)

理事会が、管理会社に管理業務を委託する場合には、予め管理委託契約の内容を具体的な業務範囲として明確にしなければならず、包括的な管理委託は認められません。個別業務の遂行のため、委託契約ではなく雇傭契約を締結して管理業務に携わる雇用人を利用することもできます。また、米国における不動産取引は法律関係が複雑で、私人だけで行うのは困難なため、多くの専門家が関与し、保険制度も活用されています。とりわけCondo.の場合には、多数の権利関係に及ぶ約定文書数も多く、理事の責任が過大なため、通常は、その作成、修正、登録手続業務は、専門の弁護士にその業務を委託しています。

以上のように、Condo.法制においても自主管

理原則であるとは言え、法律関係が複雑で取引リスクも大きいために、その判断や実施が速やかにできるように理事会主導をとり、かつ、数多くの専門家にその業務を一部委託してなされています。その分、管理コストもかかると思われますが、当初より、財産管理意識が共通した層が、共同財産所有権(common interest ownership)者として団体形成している点が、我が国で一部のボランティア意識の高い組合員の活力に支えられる自主管理とは、前提が異なるように思われます。

4 団体意思の決定手続

(1) 集会と理事会

unit所有者団体の意思決定は、集会(meeting)によりますが、分譲に伴って開発業者の管理からの管理主体の移行を目的とした管理移行総会(Transition Meeting)が、開かれます。この総会でunit所有者団体の中から理事が選出され管理業務の引き継ぎが完了するまで数回開催されることもあり、この作業の公正・円滑性を担う移行諮問委員会(Transitional Committee)の設置が求められる州もあります。その他の集会は、年に1度開催され、理事の選任、収支報告を行う通常総会(Annual Meeting)、特別の目的(宣言の修正、理事の罷免、予算の審議等)のために、理事長または理事の過半数またはunit所有者の20%以上によって招集される特別総会(Special Meeting)などは、我が国と同様ですが、管理業務の遂行判断の多くは、理事会(Board of Director's Meeting)決議に委任される一方、理事会での議決権の代理行使は原則的に認められていません。

(2) 議決権と定足数議決権の数え方

議決権については、多くの州では、1unit1議決権(one vote per unit)で、複数のunitの所有者はunit数の議決権を持ちます。また、unit共有者は、共有者間の多数決で議決権を定めるのが原則です。しかし、これも宣言によって修正が可能であり、専有部分面積割合や、寝室数に

応じた議決権割当、共有者の議決権の割合的反映も可能です。

一方、区分所有法には定足数に関する規定はありませんが、Condo.では、総会については議決権を有する者の20パーセント以上が出席(委任状も含む)していること、理事会については50パーセント以上の理事が直接出席が求められます。

(3) 多数決の種類

多数決の種類は州法によって様々で、概ね過半数による通常決議と2/3多数決による特別決議とに分かれます。なお、建替え円滑化法改正において敷地売却制度を創設する議論の中で、当初注目されましたCondo.法制に規定される、災害等によって保険金では修復不可能な場合に、4/5の多数決、あるいは、宣言文書に定める割合以上の合意によって、Condo.関係を解消させる旨の規定等は、今後の、老朽化問題や管理不全状態から脱することのできないマンション問題の解決に注目される規定かと思われます。

以上、簡単な相違点の紹介に止まりましたが、わが国のマンション管理制度の在り方が、少し米国型に近づきつつある点を確認する一方、Condo.法制からなお、①Condo.をめぐる法律関係の開示義務と消費者保護の要請、②団体的自治尊重と規制内容の柔軟性、③不動産専門家との広範な分業管理体制による自主管理、④理事会管理体制(理事長・理事会の裁量権・責任・義務の拡大)、⑤災害保険制度の強化と修繕義務の強制、⑥管理破綻状態での団体意思決定の仕組み等について、わが国のマンション法制においても、今後検討されるべき課題が示されているのではないのでしょうか。

【参考文献】

1. National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. "Amendments to Uniform Common Interest Ownership Act Dec. 8, 2008."
2. A. Paliakoff, "The Law of Condo. Operations vol. 2", West Group, 1999.
3. Wayne S. Hyatt, Susan F. French, "Community Association Law, 2nd. Ed.", Carolina Academic Press., 2008.

マンション管理に関心を持たせるには

梶浦 恒男

大阪市立大学名誉教授



1 はじめに

管理組合の方から、「マンションの住民の方々に管理組合活動に関心を持ってもらって、集会などへの参加を増やしたいのですが、どうしたら良いでしょうか」、こんな質問を受けて考えてしまいました。確かに、困っている組合役員の方などは多いだろうと、どんな方法があるか考えてみるのですが、どうも妙案がなく、不十分なものとなることを始めからお断りしておこうと思います。

2 身体を動かしてもらう

管理に無関心な人に関心を持ってもらうようにするというのは、簡単ではありません。一般的に言うと、マンション管理に関わって何らかの行動をしてもらうのが良いのではないのでしょうか。「人間は行動を及ぼしたものに對して愛着が生まれ、関心を持つ」と言うのを聞いたことがあります。管理に関する事柄で、何か身体を動かすことをしてもらうのです。簡単な例で言うと、マンション管理についての講演を聞いてもらうとか、管理組合のニュース作りを手伝ってもらうといったことです。組合の役員になって1年でも仕事をしてもらうなどは、かなり効果があるでしょう。理事会以外の修繕委員会とか、規約・ルール委員会などの委員をしてもらうというのもあり得えます。無関心な人たちに少しでも身体を動かしてもらうためには、まず、考えられるのは、集会、セミナー、

ワークショップなどを粘り強く、コツコツと企画して参加を促していくという方法でしょう。

3 まず、自己紹介から

マンション管理に関心を持ってもらうために、いろいろな取組をするにしても、まず、マンションに住んでいる人たちが互いに知り合うことが大切です。住民のコミュニケーションを作り出すこと、それが進んでいくと管理組合の役員は声が掛けやすいのです。以前、アメリカのマンション（コンドミニウムという。）の管理組合に当たるHOA（Home Owners Association 住戸所有者組合）を調査した折に、組合が「ウエルカム・パーティ」というのをやっていて、なかなか楽しそうで、また、管理にとって有意義な取組だと思ったことがありました。どういうものかというと、新しい入居者があると、管理組合がパーティを開いて招待し、住民同士が交流するもので、春や秋口に持たれることが多いのです。大げさなパーティではなく、私が訪問した120戸余りのコンドミニウムでは、組合の役員の人たちが世話をし、お茶とケーキで新入居者を接待していました。この小パーティでは、新しくマンションにきた人たちが自己紹介をします。「私たちは〇〇号室の、これこれこんな家族です。どうぞよろしく」といった具合で、組合の側からは、役員の紹介と「このコンドミニウムでは、これこれこんなふうに管理をしています。共同生活のルールはこうなっています」といった管理の内容を説明し、「ウエルカム・パック」という袋

を参加者に1個ずつ渡します。この袋には規約やハウスルールなどが入っていて、その内容を簡単に説明するけれど、あまり堅苦しくならないように気配りして会を進めています。以前から住んでいる人たちにもパーティ開催の通知をしますが、役員さん以外の参加は多くはありません。しかし、招待される新しい入居者の参加率は高いのです。同じマンションに住む者同士が自己紹介して挨拶をする。言ってみれば人間社会の初歩的な作法ですが、この初歩的なことがなかなかされていないだけに、このような取組は新鮮でした。日本でも新入居者説明会といった形で開かれているところもありますが、楽しそうに交流していたのが印象に残りました。

4 楽しいイベントを

管理組合のイベントを企画して参加をしてもらい、それを機会に管理組合運営などに関心を持ってもらうというのもアイデアです。その場合、高齢者も若い人もそして子供も、各層の人々が参加しやすく、そして楽しいことが大切です。

ある団地型マンションでの話しですが、若い女性の理事長が、何とか組合活動に参加する人を増やしたいと考えて、餅つき会を企画しました。しかし、この団地では初めてのことで、どのように準備して良いか、臼や杵をどうしたものか分かりませんでした。近くに住む友人から、道具を借りることができて準備の仕方などを教えてくれるところがあるのを教えてもらい、何とか実施にこぎつけました。日頃参加の少ない子供連れの親たちがたくさん参加して、まずまずの成功でホッとしました。数日後、1人暮らしのお年寄りから、「楽しかった。この団地にこんなに子供たちや若い人がいるとは知らなかった。有難うございました」と電話があつて嬉しかったと言っていました。このような餅つきやクリスマス会、夏祭りなどを実施するところは多いでしょう。日曜日に、集会所でカフェを開いているマンションもあります。

昨年11月、ある団地型マンションの秋祭りに参加しました。住棟に囲まれた中庭にステージが設けられていて、いろいろな出し物が催されました。元理事長が友人とバンドを作っていてギター演奏をしていましたが、素敵な演奏で聞きほれてしまいました。高校生らしい若者の力強いパフォーマンスもあ

りました。少し寒い日でしたが、たくさんの住民が中庭を埋めていました。いくつかの楽しい出し物の間に、この団地の将来を語り合うトークもプログラムに有って、そこで管理の課題などを知らせる工夫がされていて、なかなか上手な企画だと思いました。

5 理事が努力をして

一方、総会の参加者が例年少ないので、なんとか増やしたいと努力したマンションの事例があります。総会の出席者を何とか増やしたいと、理事会で知恵を絞って考え、各理事がそれぞれの階段の住戸に出席を依頼することにしました。150戸足らずのマンションで、各階の10数戸を、2人の理事で訪問することにしました。今までは、総会通知と議題の資料、委任状用紙などを各戸配布するだけでしたが、総会の案内を持って各戸を訪問し、出席を依頼し、どうしても欠席という所には議案への賛否を書いてもらう文書を渡して、提出を依頼するようにしました。今までは、総会への出席者は役員プラス4～5人で、他は委任状という状況でしたが、大きく参加者が増え、理事たちはやって良かったと元気が出たそうです。

6 おわりに

以上のように、管理組合の理事長などが、管理に関心を持つ人を増やすのに悩んでいる所と違って、業務委託された管理会社の方が、組合の方々の関心の薄さに悩んでいる所もあるでしょう。そのようなケースでは、外からの働きかけが必要となり、前のケースより厄介かもしれません。管理会社や組合をサポートする専門家の方々が働きかけて、何とか住民自身が主体的に組合運営を引っ張って欲しいと思います。やはり、分譲マンションの良いところは、住戸所有者である住民が、共同で自分達の住まいを住みやすく、快適に管理していくことにあります。楽でないことではありますが、住民が協力して住みやすくしていくというのは、素晴らしいことだと思うし、そのように住民の方々が協力して立派に管理をされている所がたくさんありますので、そんな所から力をもらって欲しいと思います。

活躍するマンション管理士

第134回

マンション管理への無関心が呼び込むトラブル —問題解決に顧問としての取組事例—

マンション管理士

藤井 鐵昭（品川区在住）

初めに

私は、技術者系のサラリーマンを経験した後、ある出来事から法律に関心を持ち宅地建物取引士と行政書士の資格をほぼ同時に取得して平成元年に独立して行政書士事務所を開設しました。平成5年に、取引銀行からの依頼に応じて、倒産の危機状態にある電気機器メーカーの再建のために非常勤の取締役役に就任し、平成20年頃までに再建を達成し、平成28年6月には退任しました。

その様な中、平成13年第1回のマンション管理士試験に合格し、平成14年にはマンション管理士の登録を行いました。その後、数人の仲間と共に地元のマンション管理士会を結成し、平成15年からは地元行政の区役所庁舎内に分譲マンション管理相談コーナーを設けていただき、現在まで継続して実施しています。さらに、ここの行政が実施している管理組合への「マンション管理士派遣サービス」において、当会として年間12～14件程度の実績を重ねています。

私は会社再建の経験を生かしながら、マンション管理の相談や複数の管理組合の顧問業務を行っています。その中から、相談コーナーに来たマンションの理事長の相談から、係わるようになった事例についてご紹介します。

区分所有者の無関心と活動的でない理事会

当該マンションは、品川区所在、築39年、8階建、36戸で、大通りに面した所にあります。理事の定員は5名で輪番制で選任されていましたが、理事のなり手が少なく理事会の開催も少な

くなって、10年位前から理事会はほとんど機能しなく、成り行き任せの状態だったとのことでした。

平成23年10月の定時総会と直後の理事会で、土木関係企業を定年退職したAさんが理事長に選任されました。新任のA理事長は、管理運営のほとんどを管理会社任せといった現状と、管理規約に違反と思われることを誰も咎めないことに不審と不満を抱いて相談に来られたのです。

相談の内容は次のようなことでした。1階の区分所有者Bが賃貸している宅配寿司店Cが、管理規約に違反していると思われる工事を始めている。この工事について、管理組合に何らの相談も届出もないままどんどん進めている。店舗Cは、共用部分である通路側の外壁に大型のプロパンガスボンベ2本を立てかけるように設置していて、西側の外壁にもフードダクトと思われるダクトが設置され、吹き出し口がゴミ置き場に向けられている。ここから高温の油の蒸気が噴き出ればゴミ置き場が火災になる恐れもあり非常に危険だ。また、外壁の開削も管理組合の許可も届出もない。これに対してどう対処すればよいかということでした。

マンション管理士としての助言とその後の経緯

私は、早速現場を確認した上で、理事会に出席して次のことを急いで実施するように助言しました。

・店舗の区分所有者Bと早急に話し合って、工事内容を詳しく記した仕様書、図面等の書面の提出を求めてください。

- ・相手との話し合いには、必ず複数の理事が立ち会ってください。
- ・相手の言い分は、どのようなことでもメモしておいてください。
- ・管理規約違反の恐れがあるとのことについて、理事会が工事内容を確認するまで工事の中止を求める文書（内容証明）を出してください。
- ・現状の写真を撮っておいてください。
- ・相手が要求に応じなければ工事差し止め請求などの裁判を提起する可能性もあり、この場合は臨時総会を開催して裁判の準備をする必要があります。
- ・理事会から出す文書の文言に十分注意してください。感情的で相手を刺激する文言、憶測に基づいた文言、事実を誇張した文言等はないようにしてください。また、文書を出す相手方は、店舗Cではなく所有者Bです。

理事会は私の意見を入れて工事中止を要求する文書を相手に出しましたが、相手はこれを見向きもしませんでした。再三の督促によりようやく話し合いに応じたものの、工事が半分まで進んでいる以上もはや中止はできない。今までは店舗が変わる度に工事を行ったのに何も言われなかったものが、急に規約だの規約違反とか言われても納得がいかない。工事の届出もしないで共用部分にプロパンガスボンベを置くことは規約違反と分かったが、今回だけは見逃して欲しいとのBの回答でした。

店舗Cの責任者は、この建物が区分所有建物とは知らなかった。建物全体が賃貸人のものと思っていたから、彼の承諾さえあればよいと思っていたとのこと。しかし、事情を知った以上は工事を中止するとして、店舗Cは賃貸借契約を解除しました。その結果、店舗Cは所有者Bからの物件説明の不足を理由に損害賠償請求の裁判を起こし、玉突き的に所有者Bは業務を妨害されたとして管理組合に対して損害賠償請求の裁判を起こしました。

裁判の経緯とマンション管理士の業務

裁判での所有者Bの主張は、次のとおりです。30年以上に亘り何の注意も警告も無く認められていたことが、新しい理事長に代わって急に規約違反と言われても困る。これは権利の乱用だ。前



相談コーナーでの筆者

の店舗の入替えの時も何の注意もなかったのだから、今回も前と同じように共用部分を利用することができる。店舗の模様替えの届けなど一度も要求されたことはないとのこと。

理事会の主張はこうです。特例を認めると他の規約違反も認めなくてはならなくなる。第一にプロパンガスボンベをむき出しで共用部分に置くこと自体許されるものではない。このことは管理規約および使用細則に違反していると思われる以上黙認することはできない。

私は、平成24年12月の臨時総会の承認を得てマンション管理士として顧問に就任しました。そこで、過去の総会や理事会の議事録の精査、必要な資料の探査、証拠資料作成の手伝い、理事会・総会への出席、弁護士との打ち合わせの席に陪席して意見を述べるなどしました。理事会では、相手方の規約違反の事実と範囲を明確にすること、裁判費用については未確定なので総会で説明する必要があることなどを説明し、また総会では理事長の裁判についての説明の補足などを行いました。

裁判は2年以上かかりましたが、結果は管理組合の全面勝訴でした。

終わりに

この紛争は区分所有者の管理への無関心から生じた典型的な例と言えそうです。紛争予防のための助言もマンション管理士の大切な業務の一部でしょう。自分たちの資産は自分たちで守るという意識が大切と実感した事例でした。

その後、A理事長は精力的に管理組合の改革に努力してこられました。昨年の8月の理事会の最中に急に倒れてそのままお亡くなりになり、まさに殉職・戦死と残念で悼ましい思いです。



今回から3回にわたり、およそ築40年を経過したいわゆる高経年マンションの給排水設備にスポットを当てて、レポートいたします。

1 給排水管には寿命がある

マンションを大切に使っていけば「100年は十分に使える」と言える時代になりました。しかし、残念ながら昭和生まれの給排水管自体については、100年持ちません。

「住まい」を安心安全・快適に末永く使っていくために、パーツの1つである設備配管は、いずれ「総入れ替え」をする時がやってきます。「建物を大切に使う」とは、「パーツ」を入れ替えることを指し、延命策や問題の先送りの発想は必ずしも効果的でなかったということは、これまで苦労されてきた高経年マンションのベテラン管理組合役員さんたちの教訓でもあります。

一般論や自分にとって都合のよい情報のみにとらわれず、自分のマンションの特性を正しく理解し、少し先のことを考えた上で総合的な判断をしていくことが、結果として修繕積立金の節約につながると思っています。

マンションは千差万別、高経年には高経年なりの、そのマンションにはそのマンション固有の修繕方法があるのです。

2 設備が耐用限界を迎えると

昭和50年代以前に建てられたマンションでは、給水管の更新は完了していても排水管の改修はまだこれから、というところも少なくないようです。

決して維持管理に無関心な訳ではないのですが、他にやらなければならない改修工事などもあり積立金が慢性的に不足しているので、ついつい優先順位を後送りにし、このままなんとかしのいで行けばという思考が働いてしまいます。しのげないような大事故は、ある日突然やってきます。私がつい最近出会った昭和45年竣工の都内某高層マンションの悲惨な実例をご紹介します。

●高経年マンションでの漏水事故の事例

大規模修繕や給水管更新、そして耐震補強工事も完了し、ほっと一息ついたところでした。次はいよいよ排水管の改修かなと思っていた矢先の出来事です。4階の浴室排水口から、突然水が噴き出したそうです。噴き出した下水は浴室から溢れ、廊下にまで達しました。そこから3階へも漏水してきます。出入りの水道工事店に緊急出動してもらいますが、なかなか原因がわかりません。あっちではないかこっちではないかと、室内の壁や床をどんどん剥がしていきます。

原因に辿り着くまで数日かかりましたが、1階管理室の天井内にある共用のメイン横引き管の詰まりであることが判明しました。管を詰まらせた付着物は密実に硬化しており、3階部分にまで達していたそうです（写真1）。思えばここ数年は、管内高圧洗浄を管の老朽化が原因のため停止していたそうです。

とにかく大変なのはその縦系統のお宅で、2週間ほど全ての排水が流せなくなったので、ホテル住まいとなりました。その費用は管理組合が支出しました。かなり急いで緊急に調査をし、そして、工事業者もかなり頑張って工事をしたのですが、このような状況に陥ってしまった訳です。

写真2で見ての通り、緊急工事なので今現在も太い共用排水管が仮の状態で室内に露出しています。本復旧はこれからですが、こうなってしまうと、必要以上の無駄な費用がかかる上に、落ち着いて理想的な改修方法を選べなくなるという悪循環が始まります。

居住者いわく「ただか漏水事故ですが、排水が一切流せないということは住めなくなるんだということに気が付いた。被災者の方々の苦労が脳裏に浮かんた。まさに有事ですね。」

当事者達は大騒ぎだったのですが、一方で、全ての住民間で体験を共有できた訳ではありません。事故から離れたお宅の言動から、「こうなっても依然、他人事なんだ」と感じさせられる切ない一幕が、役員さん達にはあったそうです。

想定される悪化に対して事前に備えることを「予防」といいます。特に室内にある排水管は「予防保全」という考え方が欠かせません。資金面ではい

ろ大変でしょうが、長期修繕計画でしっかりと計画し、末期を迎える前に改修計画に着手しておくべきです。排水管の総入れ替えは、計画から竣工までおよそ2～3年を要する場合が少なくないからです。

3 給排水管改修の歩み

分譲マンションや団地における設備配管改修は、今盛んに行われていますが、すでに30年以上の歴史があり現在は「第3世代」ともいえる時代に入っていると感じています。

●「更生工法」の誕生

昭和の後半のころ、マンションが大量に新築されていくのを横目で見ながらいち早く築20年を迎えた先輩マンションでは、この頃既に給水管の赤水問題などに代表される「配管の老朽化」に直面していました。当時は耐用年数が48年とか60年とかといわれていた鉄筋コンクリート建物において、わずか20年たらずで給水管からの漏水や赤水の発生に悩まされてしまった訳です。とにかく、その頃の建物は設備の維持管理を考慮して建設されておらず、現在のような「設備を丸ごと更新する」ということを現実的に捉えていない時代でありました。

そんな中で、建設省総合技術開発プロジェクト「建築物の耐久性向上技術の開発」が5年を掛けて実施され、設備部会においてまとめられた「建築設備の耐久性向上技術」が発表されたのが1986年（昭和61年）です。ここで「設備配管の劣化診断」の必要性や「耐久性の向上」という考え方が唱えられることになりました。それと同時に、給水管の赤水問題などになんとか対処していこうと、いくつかの「更生工法」が誕生し、給水管の赤水問題を救済してくれました。このような時代を経験した、いわば第1世代ともいえる築50年前後の高経年マンションでは既に「2回目の設備改修」を経験されているようです。

●第2世代の改修

平成に入り社会的にも設備改修の必要性が認知され、なんとかして管を更新しようという気運は高まり、以前では工事をあきらめていたような「ものすごく狭いパイプスペースの中での更新工事」といった難易度の高い物件も苦労を重ねながら1つ1つこなしていき、業界全体が果敢に更新工事に挑戦し経験を積んでいきます。そんな中、阪神淡路大震災を経験し、屋上の高置水槽や建物導入部の配管類などが被災しました。もはや、延命措置では

限界で、耐久性の向上に合わせて耐震性をも向上させる改修が求められ始めます。この当たりを第2世代と呼べそうです。

その一方で、「いい加減な改修」や「至らない改修」が巷で目に付くようになります。そのような悔いの残る修繕を行ったマンションは、やがて、もう1度改修しなければならないという事態を迎えることになります。この当たりの事情は次回以降に述べていきますが、そのような苦い経験も積みながら、現在では「マンションは100年持たせるもの」という考え方がすっかり浸透してきました。

●100年持たせる改修

マンションを100年持たせるには「やり残し」があつてはならず、やりやすい方法主義による改修ではなく、「長い目で見てどうあるべきか」という理想を追求する改修が、いま求められています。

それには、延命工法や単純に配管を更新するだけでは到達できません。新しい技術やアイデアを盛り込み、今の時代に求められている耐震安全性や災害時対応にも配慮しながら、将来の室内リフォームがやりやすくなるような共用設備の改良という考え方も必要になってきます。

室内の水回りのリフォームがしやすいマンションは、これからの中古住宅市場で高い評価を受けます。第3世代の設備改修においては、いかに将来を展望できるかが勝負で、その上で設備をどのように改良していくかという「コンセプト」を明確にすることが重要です。特に高経年マンションにおいては、設備改修のあり方が、そのマンションの寿命を大きく左右するといっても過言ではありません。

（次号へつづく）

※参考文献：「マンションの大規模修繕30年の軌跡」（日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会編）



写真1 築47年のマンションの排水立て管汚水・雑排水合流の排水立て管鉄管φ100mm。今まで流れていたのが不思議なぐらい閉塞している。原因の詳細はここでは解説できないが1階から3階まで密実に詰まっていた。

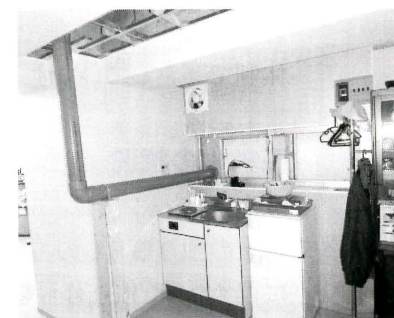


写真2 緊急対応で仮設配管を設置1日も早く水を流せるようにしたかったので、とりあえず仮設状態でしのいでいる。本復旧はこれから。

高齢者の見守りシステムの導入

西公園マンション管理組合（仙台市）理事長 浅野 次郎



はじめに

西公園マンションは仙台市青葉区の中央部に位置し、仙台城址、青葉山を望み、眼前には廣瀬川の清流、西公園の豊かな緑と良好な眺望に恵まれた場所にあります。建物は、築38年、鉄骨鉄筋コンクリート造9階建て、39戸の小規模マンションです。管理形態は自主管理で、理事7名と管理員2名の体制で運営しています。

高齢化の状況

当マンションでは、65歳以上の世帯が12、65歳以上の独り暮らしの方は9名となっています。過去に亡くなった独り暮らしの高齢者が2人いて、1人は15年前に、もう1人は10年前に亡くなっています。「電話機の前で倒れていた」と、何れも死亡後に知らされましたが、あまりにも可哀想の思いが涙を誘いました。

こうした状況を踏まえ、理事会では独り暮らしの高齢者の見守りを実施することを決めました。そこで、平成27年4月に「独り暮らし確認表」を作成しました。この表を用いて管理員が土曜、日曜以外の平日にチェックと確認を行います。例えば、玄関ホール、エレベーターの乗降や廊下等での外出の様子、新聞等が貯まっていないかメールボックスのチェック、電気等メーター類が動いているか等の確認を行います。しかし、最近では新聞を購読する方が減少しているため、独り暮らしの方の状況確認は困難になっています。

高齢者の見守り方法を調査

そこで、当マンションにおいて高齢者の見守り方法で他の方法があるかを調査したところ、民間会社の2社ほどがあることが分かりました。いずれも警備保障会社で、防犯と安全が目的で行っているとのことでした。この方法を利用するには、設置することが必要な機器の購入代、月当りの使用料、

緊急時の駆付け料等が高額であるために、高齢者の負担が多すぎて多くの方が採用するのは難しいことが分かりました。何よりも「顔を知らない警備員がカギ開けて入ってくる」ことが不安と高齢者は感じます。そこに本質的な問題がありました。

赤外線による感知システムの採用

次に、赤外線による感知システムを開発した会社を訪問して、システムの説明を受けました。このシステムの概略は、居室に設置したセンサー、玄関（通路）センサー、トイレセンサー、居間センサーや本人が日頃所持する緊急センサー（ペンダント型）が、異常があった時に本体通報盤で感知して、通報登録者の固定電話や携帯電話に自動的に通報されるシステムです。登録する通報先は任意に選ぶことが出来、また、緊急通報の伝達も出来るというもの。機器購入後のランニングコストも安いという経済性もあります。平成27年10月23日理事会でこのシステムの説明会を開き、これを採用することの理事会と総会の了承を得ることができました。

現在は、4名の方がこのシステムを使用しております。通報対応は管理員の2名、理事と組合員の2名が当たっています。万一の緊急対応時には救急機関に伝達して、早急な病院搬送を行います。

おわりに

私達は、高齢者の生命と尊厳は守らなければならないと考えています。手を差し伸べ支援する行動者であることが大切です。

当マンションでは、高齢者の見守りを目的とした高齢者の交流会を開いております。「遠くの親戚より近くの他人」と気軽に声を掛け合える親しさが生まれれば幸いです。

Hello, New Face

平成28年12月登録の38管理組合

名称	所在地
第2ファミール札幌	北海道札幌市北区
エクセルシオールソレア北16条	札幌市東区
アークシティ築地第一	秋田県秋田市
ヒューマンスクエア城西町	岩手県盛岡市
ライオンズマンション小田原広丁	宮城県仙台市宮城野区
セレーノ野田町	福島県福島市
朝日南市川マンション	千葉県市川市
富岡エステート住宅	浦安市
コスモ浮間舟渡プレサージュ	東京都北区
板橋サニーフラット	板橋区
ライオンズマンション豊玉	練馬区
東急ドエル・ピオネーロ市ヶ谷	新宿区
富久クロス全体	新宿区
テラス目白	新宿区
高北ハイツ	杉並区
プラザ三軒茶屋	世田谷区
イトーピア上野毛マンション	世田谷区
成城サンハイツ	世田谷区
サンクタス広尾常磐松	渋谷区

12月に新規登録された38管理組合及び1月に新規登録された44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。

名称	所在地
ミニカムマンション	東京都目黒区
プラザリー多摩川	大田区
グリーンキャピタル中延	品川区
東京パークタワー	千代田区
メインステージ六本木	港区
南青山高樹町ハイツ	港区
デュオ・スカール西麻布タワー	港区
アビテ駒形リバーサイド	台東区
エステート両国	墨田区
シャンボール第2妙蓮寺	神奈川県横浜市神奈川区
公園通り式番館	南区
東急ドエル鎌倉ビレジ	鎌倉市
アパガーデンコート新潟西	新潟県新潟市中央区
リバティ大垣	岐阜県大垣市
チッタ榎戸	愛知県常滑市
ロマネスク天神第2	福岡県福岡市中央区
白金オークマンション	中央区
ライオンズマンション西新	早良区
第6フラワーマンション新町	熊本県熊本市中央区

平成29年1月登録の44管理組合

名称	所在地
ラビス札幌 N3	北海道札幌市中央区
ジェネラスマンション泉	秋田県秋田市
プロスペールのぞみ	岩手県盛岡市
トーカンマンション開運橋	盛岡市
二の森パーク・ホームズ	宮城県仙台市宮城野区
シャンボール浦和	埼玉県さいたま市浦和区
アプロアメニティ南浦和	さいたま市南区
ローヤルシティ蕨東	川口市
スカイラーク蕨	戸田市
モラーダ晋栄川越	川越市
グラン・ドムール行田	熊谷市
メゾンド船橋	千葉県船橋市
シティオ大塚	東京都豊島区
エリゼー池袋マンション	豊島区
ブチモンド目白	豊島区
成増シティハウス	練馬区
マンション北町	練馬区
ヴィルヌーブ石神井公園	練馬区
ライオンズマンション西荻南	杉並区
マイキャッスル大蔵	世田谷区
セボン仙台坂 W 棟	品川区
セボン仙台坂 E 棟	品川区

名称	所在地
グリーンパーク日本橋	東京都中央区
パークリクス日本橋小綱町 mono	中央区
ジョイフル多摩センター	多摩市
ハイセレサ菊名アクティール	神奈川県横浜市港北区
ロイヤルブラフ	中区
ルミネいずみ野	泉区
三浦海岸三壁芙蓉ハイツ	三浦市
コスモ元箱根	足柄下郡箱根町
ライオンズマンション上足洗	静岡県静岡市葵区
ライオンズクラルテ大曽根	愛知県名古屋市中区
ライオンズマンション知立南壱番館	知立市
ポニーハイツ	石川県金沢市
セントラルパレス東豊中	大阪府豊中市
アーデント長府壇貝川	山口県下関市
和布刈スカイマンションⅡ番館	福岡県北九州市門司区
シャルム黄金4	小倉北区
ピュアドームパラジオ博多	福岡市博多区
朝日プラザ香椎	東区
ライフタウン下大井住宅	大野城市
ルネックス花畑	久留米市
アーバンパレス赤迫エスプリオ	長崎県長崎市
サン青山	長崎市

センターからのお知らせ

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。

<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。

○詳しくは、こちらから http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html
○お問い合わせ先 技術部 03-3222-1519

★ メールマガジンのご案内 ★

当センターでは、毎月1回メールマガジンを発信しています。このメールマガジンは、マンション管理に役立つ様々な情報をタイムリーに、ご登録のメールアドレス宛にお届けします。マンション管理士等の専門家を始めとするマンション管理関係者には必読のメールマガジンですので、是非ご購読ください。

- 【掲載内容】
- What 'New' ♪ 毎月マンション管理に関する新たな情報
 - 法令等情報 法令改正等に関する新たな情報
 - 行政情報 行政からの新たな施策、制度、援助、等に関する情報
 - セミナー情報 当センターで主催する特別セミナー開催の情報
 - 新刊書籍情報 当センター発刊の新刊書籍等の情報
 - みらいネット等新たな情報
 - 保証業務に関する情報
 - 当センターからのお知らせ

【発刊日】 毎月1日（休日の場合、翌平日）／必要に応じ臨時号を発行

【お申し込み先】 http://www.mankan.or.jp/10_mailmaga/mailmaga.html

◎登録管理組合の皆様へ◎

理事長の交替、または、「マンション管理センター通信」の送付先の変更などがありましたら、次の方法のいずれかの方法にて、ご連絡くださいますようお願いいたします。

- ①本誌 2017 年 4 月号巻末ハガキ（理事長交替等通知書）
- ②当センターホームページ「管理組合登録（メンバー）」
http://www.mankan.or.jp/02_union_reg/union_reg.html
- ③電話、FAX
（公財）マンション管理センター業務部 TEL：03（3222）1518 FAX：03（3222）1520

【訂正のお知らせ】

2 月号「マンションコラム」に誤植がありましたので、次のとおり訂正します。

- ①P24 右の段：上から 16 行目、（誤）「最高裁平成 21 年 7 月 21 日判決」→（正）「最高裁平成 23 年 7 月 21 日判決」
- ②P25 左の段：下から 6 行目、（誤）「最高裁平成 21 年判決が」→（正）「最高裁平成 23 年判決が」

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/03_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

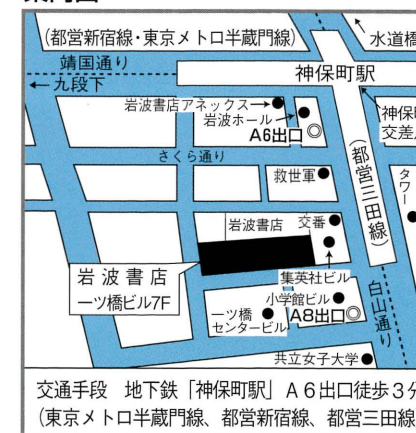
編集後記

4月になると、桜の花の咲く様子に気もそぞろにソワソワ、ウキウキと心ここにあらずとなります。これも古から長く引き継がれた遺伝的気質ともいえるべきものでしょうか。あの薄紅の清楚な花弁が織りなす移ろう様をドラマのストーリーを追うように注視しては一喜一憂します。開花はいつ、今は東北の北端辺り、津軽海峡を越えたかなどの桜前線の動きや、花見で賑わう様がニュースとなります。

桜には、まつわる言葉として、初桜、桜雨、花冷え、花衣、花霞、花曇り、花明かり、花吹雪、花嵐、花筏などがあり、その時々天候とともにその時の心模様を表し、その一言は各々の記憶を鮮明に呼び起こします。

さて、4月になり新たな事業年度が始まる管理組合が多いのではと思われます。定期総会に向け決算報告等や事業計画案、予算案、人事案等を検討する際には、持続性を旨とするといった観点が大切だと思います。今月の特集は、「管理組合のガバナンス不全の防止策を考える」です。今後のご参考にしてください。

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 4月号

平成 29 年 4 月 15 日発行 第 376 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

dear...



do

