

マンション 管理センター通信

特集

管理組合が行う契約の基礎知識

—管理委託契約、コンサルタント契約、工事請負契約、その他外部業者との様々な契約等—

- マンション管理基礎講座 大規模修繕工事の基礎知識 第3回 —屋上防水工事—
- 最近の相談から 災害等への備えに関する相談事例から



大好評

大規模修繕工事に向け、
管理組合・居住者
必読の1冊!!

まんが



マンション 大規模修繕

大規模修繕がなぜ必要か?
長期修繕計画や修繕積立金はどう決まるのか?
コンサルタントや施工会社はどう探すのか?
工事費用はいくら掛かるのか?
これだけはやっちゃダメ!!
などをマンガで分かり易く解説

約200ページ | AB判

定価 本体2,500円+税

内容
見本

目次

- PART 1 修繕積立金が足りない!?
- PART 2 大規模修繕って何から始めるの?
- PART 3 施工会社はどうやって探すの?
- PART 4 いよいよ工事が始まった!!



私、修繕委員長に
立候補するわ!!

建築や修繕の素人だが、
住民たちが立ち上がった!!

一般財団法人 建設物価調査会

電話でのお問い合わせ 0120-978-599 パソコンからのお申込み 建設物価 Book 検索

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成30年10月号 (通巻394号)

特集 管理組合が行う契約の基礎知識 —管理委託契約、コンサルタント契約、工事請負契約、その他外部業者との様々な契約等— 石川 恵美子 (横浜マリン法律事務所 弁護士)	2
連載 マンション管理基礎講座 大規模修繕工事の基礎知識 第3回 —屋上防水工事— 岸崎 孝弘 (日本建築家協会メンテナンス部会員)	6
連載 最近の相談から 災害等への備えに関する相談事例から 原 昇 (公益財団法人マンション管理センター管理情報部長)	10
行政情報 その1 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する 地方公共団体の助成制度 有田 信也 (公益財団法人マンション管理センター業務部長)	14
その2 「マンション総合調査」を実施します!! ~皆様のご協力をお願いします~ 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室	14
各地の管理組合からの情報 20年目で、理事会の意識改革に取り組む 中島 宗太郎 (シャレール関目団地 (大阪市所在) 理事長)	19
法律のひろば マンション管理組合による管理業務と名誉棄損 —静岡地裁沼津支部平成28年9月29日判決の事例— 厚井 乃武夫 (みどり法律事務所 弁護士)	20
ちょっといっぶく 「起こり得ないこと」も起こり得る! 有田 信也 (公益財団法人マンション管理センター企画部長兼業務部長)	24
活躍するマンション管理士 (第152回) 管理相談員派遣を通してマンションの健全化を支援する 千田 和義 (マンション管理士 仙台市在住)	26
技術レポート マンションの植栽お手入れの基礎知識 その3 —マンションの美しい緑を守り育てる— 野村 徹郎 (一般社団法人日本造園建設業協会 技術・調査部長)	28
マンションみらいネット インフォメーション NO.115	30
共用部分リフォーム融資債務保証のご案内	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

管理組合が行う契約の基礎知識

—管理委託契約、コンサルタント契約、工事請負契約、その他外部業者との様々な契約等—

横浜マリン法律事務所 弁護士 石川 恵美子



はじめに

管理組合は、昔のように管理費等を徴収し建物とその敷地だけを管理していれば良い時代から、建物を維持・存続させるために各種の専門業者に管理業務等を委託するようになってきました。例えば、委託する対象箇所を絞って合理的な費用で確かな技術を持った業者を選択して広汎な管理業務を委託したり、大小の修繕工事を行ったり、財政的安定を図るために保有資産を活用したり、理事のなり手がいない場合には業務執行をしてくれる外部の人を捜したり、また、滞納や迷惑居住者が出てきて裁判沙汰となれば対処してもらう専門家に委託しなければなりません。

その場合には、管理組合は当該業務の専門の業者や第三者等と様々な契約を締結しなければなりません。本稿ではこれらの典型的な契約についてその注意事項をまとめてみました。

I 管理業務委託契約

1 管理業者の選定

マンション管理業者（以下「管理会社」といいます。）は、国土交通省に登録することが必要で、マンション管理適正化法44条以下の規制を受けます。管理組合との契約に当たっての重要事項説明や契約内容の周知徹底を図ること、管理業務の内容や費用の額の明示、契約の解除・解約、委託期間、管理会社や従業員の守秘義務、管理組合の資産の

分別管理や各種文書の備付け、作成、保管など細かく決められ、違反した場合には登録抹消や、処罰される場合もあります。

管理会社はその多くはマンション管理業協会となり管理費等保証事業に加入していて、業者倒産の場合には、ある程度組合財産が保全できるようになっています。他方、不動産業者や地元の建設会社が、片手間的にマンション管理を行う場合もありますが、会計もどんびり勘定で、いざ大規模修繕しようとしたら全く修繕積立金が無かったとか、会計担当者が横領していて中味は空っぽであるといった場合もあり、上記協会管理会社より安いからと安易に飛びつくのは考え物です。

ただ、長年自主管理をしていた会計、掃除、植栽管理、法定点検、駐車場管理等などの各業務を、自分たちでは手が回らないとして別個に各専門業者に委託して円滑に運営されている場合もあります。一概に同協会管理会社を勧める訳ではありませんので、選定する場合のご参考とご理解ください。

2 契約内容で注意すべきこと

管理組合は、管理会社に何を委託したいかの意思を表明し、余分な委託業務を外すことも経費節減の1つです。細かいことですが、対象箇所の清掃回数や点検箇所と回数にも目を通し、回数の妥当性の検討や、各箇所について具体的場所と照合しながら確認することも必要です。場合によっては、当該マンションには存在しない設備点検を毎月行ったことになっていることもあります。

また、建物点検・検査業務は目視が一般的ですが、

ひび割れ、欠損、浮き、はがれ、ぐらつきなど検査日報で指摘されていても、理事会に報告されないまま保管書類に綴じ込まれて、コンサルタントの建物点検により初めて指摘され、管理会社に何をしていたとクレームになることもあるようです。管理組合も管理会社に毎月委託業務報告で気付いたことを全部報告するよう指導することが大切です。

また、契約期間はなるべく1年にして、その都度更新して良いかどうか検討します。解約期間の設定にも注意し、解除条項も確認しておきましょう。継続的契約は、慣れてしまうと委託料を受け取る側の怠慢を生みますから、常にほど良い緊張感を保つようにしましょう。

3 締結方法

重要事項の説明を管理業務主任者から理事または組合員が受けます。その後管理組合が契約を締結するための総会を開き、普通決議で決めます（区分所有法（以下「法」といいます。）18条、標準管理規約（以下「標規」といいます。）48条14号）。

II コンサルタント契約

1 建築士などのコンサルタントの選定

管理組合が建築士などのコンサルタント（以下「コンサル」といいます。）と契約を結ぶのは、ほとんどが建物の調査診断や設計監理業務を依頼するためです。調査診断の目的は、いわゆる大規模修繕や耐震改修を行うためです。

探す方法は、悪質なコンサルを避けるためにも、その地域における、建築士事務所協会などの建築士団体から紹介を受けることが挙げられます。その他管理組合連合会のような団体や、マンションリフォーム業者団体とかも考えられます。こうした団体に問合せをして、候補者を複数に絞って、必ず相見積もりを取ってプレゼンテーションをしてもらうことが大切です。

選定に当たっては、これまでのコンサル歴を明示してもらいましょう。木造1戸建てや公共建築物だけの場合、マンションの診断や修繕設計が必ずしも得手ではない場合があります。コンサルによっては、理事会には説明しても、総会や説明会には出たがらない方もいます。総会や説明会に出席して説明と質疑応答をすることを条件にすることが重要です。

選定で避けたいのは、理事の知合いとか縁故や管理会社の系列会社だからとの理由だけの場合です。ただし、管理会社が日常業務を誠実に執行し、管理組合との関係が良好であれば、管理組合の事情に通じていることもあり、選定に参加してもらうことも良いでしょう^{※1}。

※1 編注：国土交通省のHPで公表された「設計コンサルを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」もご参照ください。
<http://www.mlit.go.jp/common/001230147pdf>

2 建物の調査診断・修繕基本計画・修繕設計 —管理組合が行う修繕についての優先順位付け—

時々、劣化あるいは危険な箇所を列挙しただけの報告を見かけます。管理組合が知りたいのは、修繕が必要な箇所と範囲は何処か、修繕しなければならない原因は何か、修繕はどういう方法が最適か、修繕するとしたら、至急手を付けねばならないものがあるか、また修繕の優先順位はどうなのか、それらの修繕方法を行った場合の修繕費用は概算額でどの位かかるかということです。この段階で、管理組合が建物の傷み具合を知っておくのは、後々問題なく大規模修繕（耐震改修）工事を実施するためです。コンサルからの調査診断結果報告書を組合員に徹底告知することは、修繕工事に向けた合意形成のためにも絶対に必要です。

3 契約締結方法

総会の普通決議（標規32条2号、3号）です。もし総会で付託されれば、理事会決議でも構いません（標規54条1項9号）。それなりの予算措置を伴うものですから、大枠だけを総会で決め、細かいことは理事会一任としても良いでしょう。

III 工事請負契約（民法632条）

大規模修繕工事を行う工事業者を選定したら工事請負契約を締結します。一般に、工事請負契約は、工事請負契約書、工事請負契約約款^{※2}、工事費内訳書、設計図書、工事工程表、保証承諾書等で構成された書面で契約します。

※2 編注：約款については、「マンション修繕工事請負契約約款」（民間（旧四会）連合協定をご参照ください）。

1 工事の対象箇所と範囲

何をどう修繕するのか明確にされていること

大規模修繕工事で、管理組合と工事業者間でトラブルが多い事項の1つが、仕上げが予定と異なるといった、工事箇所に対する管理組合と業者の認識の齟齬が、完成時や完成後の工事金支払時期に露呈することです。

それを防ぐためには、管理組合は、若干お金がかかっても、請負契約締結前に建築士などのコンサルに助言指導を依頼することが望まれます。素人集団の管理組合が、希望した内容が設計図書、見積書、施工図面、仕様書、工程表、製品見本などに確実に反映されているかを判断するのは困難で、結局業者の説明に押し切られてしまうことが多いからです。

2 支払時期等の諸条件を契約書へ明示

工事業者への工事金支払いは、ほとんど複数回に分けることとなります。初回など工程に関係無く支払い時期が決まっているもの以外は、各分割支払時期での工事出来高を確認してから、これに対応した部分の支払いをすることを理解しておいてください。

専門家に工事監理を依頼しないのであれば、複数名の理事達は、何処まで工事が完成しているのか、工事会社とは別に管理組合が独自に映像・音声を取証として残しておくことをお勧めします。工事完了のときに工事会社から求められるままに工事完了と確認すると、それによって最終の工事代金支払義務が生じます。このとき管理組合は、契約に基づき施工漏れ部分があればこの手直し工事(ダメ工事)を請求して、支払いを拒む場合があります。その場合、ダメ工事部分の工事額と、最終支払代金との差がある場合に、管理組合は全額支払いを拒めるかについては、判例(最判平成9年2月14日)によれば、瑕疵の程度や当事者の交渉態度等に鑑み信義則に反すると認められない限り、報酬(請負代金)全額の支払いを拒めるとしています。

ここで注意すべきことは、理事長が工事会社と反りが合わずに手直しを別会社に頼むつもりで、ダメ工事分価格と最終工事代金額を相殺してしまったことがありました。そうすると、管理組合側の修繕工事の残債務の支払いについて、直ちに管理組合に支払義務が発生し(最判平成9年7月15日)、支払い完了まで延滞利息分も含め支払わなくては

ならなくなりますから、注意が必要です。

3 変更工事や追加工事

変更工事には、本工事をやめて別の工事をする交換的変更と本工事の品質等級グレード変更があります。追加工事には、新たな内容を加える新規追加と施工面積単価等の数量的追加があります。これらは、工事進行中に理事長が単独で決めて良いのかという問題が生じます。後の5項で述べます。

4 アフターサービス・工事保証期間

契約締結時に、管理組合が一番力で押せる契約前交渉段階(なるべくプレゼン前の管理組合の希望条件提示段階が良い)で、基本的に10年間の工事保証をして欲しいと主張し、頑張っただけで済ませたいと主張し、頑張ってそのようにすべきと考えます。

建築材料の質の改良が進み施工法も日進月歩であるのに、建築業者の不勉強や現場職人の技量の低下が、昨今のマンションの工事の最大の悩みです。人材育成をしない工事業者に対しては、大規模修繕時の工事について一律十年間のアフターサービスや工事保証期間など何らかの工事担保を検討すべきと考えます。

5 契約締結の議決方法

(1) 法17条1項によれば、敷地および共用部分の変更において、その形状または効用の著しい変更を伴わないものおよび建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修は、原則として総会の普通決議です(標規47条1、2項と3項2号)。時たま、2002年の法改正以前の管理規約(「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」の規定のある)をまだ使っている組合が見受けられます。立法者は、規定の効力が維持されると大規模修繕を実施することができなくなり改正の趣旨が没却されることになるので、改正後は普通決議で大規模修繕を実施できるものとする(吉田徹編著「一問一答改正マンション法」Q16)と述べていますが、できれば、法改正後の規定に合わせて管理規約改正を行ったうえで、大規模修繕工事に取りかかることが望まれます。

特別決議か普通決議で良いかという判別ですが、標規47条のコメントに様々な例示がありますので参照してください。どちらか迷ったら、後々組合員

から決議無効の裁判を起こされぬよう、特別決議を取っておきましょう。

(2) 大規模修繕工事中に、理事長は、変更・追加工事を注文して良いか

大規模修繕の工事中に、施工会社が契約の変更・追加工事を勧めてくる場合があります。基本的に契約変更や追加工事は、必ず書面に残しておかないと、後々工事代金支払時にトラブルになることがあります。

その前に、理事長らの大規模修繕工事の遂行義務は、総会の大規模修繕決議に縛られることを認識しましょう。工事の範囲と金額、工事期間は、守らなければなりません。当初の工事金額の範囲内でのグレードアップ工事はともかく、他の交換的変更や予定外の追加工事を行わなければならない場合は、再度総会を開き、施工会社にもその工事を行う理由を説明させたりして、組合員に工事の目的、範囲、金額について説明したうえで納得してもらってから、再度決議することが必要です。

IV 軽微な工事

基本的には法18条1項の共用部分の管理の問題ですから、総会の普通決議が必要ですが、保存行為については、管理者が単独でできます。同上2項により管理規約の別段の定めにより、保存行為でも特に重要な事項について理事会の決議を要することとしたり、上限金額内の工事あるいは工事の種類など定め、その年度の予算範囲内で納まるなら理事会に一任しても構いません。なお、標規54条関係コメント①ウ)や、同21条6項も参照してください。

V 弁護士に裁判などを委任する場合

(1) 弁護士の選び方

裁判所はかなりの量の管理費滞納請求事件を扱っていますので、滞納訴訟には、定型化した書証の提出を求めてきます。消滅時効寸前に弁護士に依頼した場合、マンション事件を扱い慣れている弁護士は、まず管理規約を見て、必要な条項をすぐ探し出して、また裁判所に提出しなければならな

い書証の指示を出しますので、そんなところを見て弁護士選びをしてください。一旦法律事務所の中に入って話をしてしまったから、仕方なく頼んだなどということのないよう注意してください。弁護士の選任には予算措置も必要ですから、弁護士の質や話しやすさから選定し、総会の普通決議で決めます。

(2) 報酬について

弁護士は報酬を自由に決められるので、報酬は事務所によって様々ですから、絶対に、見積もりを取り説明を受けましょう。また、弁護士の報酬契約は、事案にもよりますが、基本的に審級毎になっているので、最高裁までこのままでということはありません。契約締結時には委任状を渡し、報酬契約書を締結します。

VI 携帯基地局設置工事や駐車場の外部貸し出し契約

(1) 先ず、携帯基地設置や駐車場の外部貸し事業に対して所得税が課税されることを頭に置き、契約締結前に、組合員に対して契約のメリットデメリットを十分納得してもらい、普通決議で大丈夫と考えます。

(2) 契約書には、契約代金は固定か変動か、その受領方法、契約期間、解約・更新条項、原状回復義務などを明記することが重要です。携帯電話関係の工事はどうしても共用部分の床や壁に穴を開けるので契約期間中に雨漏りが生じる場合もあるので、その時の対処法も明確にしておくことが必要です。駐車場の外部貸し出しは、車路を組合員特に子供達が常時通行する場合に、事故が起きる場合があるので、管理組合は警備に力を注がないと、管理組合が責任を問われるおそれがありますので、注意が必要です。

さいごに

現在の管理組合は、自分たちだけでは解決困難なことをたくさん抱え込んでいます。そのために、外部の専門家に相談しながら、打開策を検討することが肝要です。これからのマンションは、もっと主体的にじり貧事態打開に動くことが必要です。

大規模修繕 工事の 基礎知識

第3回
—屋上防水工事—



日本建築家協会メンテナンス部会員
岸崎 孝弘

はじめに

大規模修繕工事の基礎知識、シリーズ第3回目は屋上防水工事の説明です。

防水は躯体を保護するという基本的な性能を有していますが、塗装などが持つ役割と同じという訳ではありません。というのも、塗装が外壁躯体を立面上で保護しているのに対して、防水は屋根やバルコニーなど大きな平面上で、雨水の建物内への侵入を防ぐという性能を発揮しなくてはなりません。また、新築時の工法の種類が多く、改修に対しての考え方や工法にも色々あり、何をもって正解というものがありません。

マンションの建物部位では、屋根（ルーパバルコニーを含む）、開放廊下やバルコニー、出窓の上面などが防水工事の対象となります。近年は、特殊なケースですが、屋上緑化やエントランス部分に池などの水盤や噴水があったり、最上階に住民用のプールがあるマンションもあり、防水の施工されている部位も多様化しています。

躯体の目地シーリングなどの線防水も防水の範疇ではありますが、ここではメンブレン防水と呼ばれる大きな平面上の防水、主に屋根部分に焦点を当てて解説します。

防水の種類

材料の種類としては、新築時のものと改修時のものとは異なりますが、アスファルト防水、シート防水、塗膜防水の3つに大別できます。外壁上部に傾斜部分がある場合には、タイルの斜壁、ルーフィング

屋根、銅板屋根、コロニアル屋根、洋瓦葺きなど様々な仕様で施工されており、これらも状況に応じて改修が必要です。また、廊下やバルコニーなどはモルタル防水であるケースや、シートと塗膜の両方を使う複合防水など、防水の施工方法も多岐に渡っているのが現状です。

新築時の防水工法を知ることが、大規模修繕時にどのようなことを行えばいいのかのキーポイントになります。

アスファルト防水

アスファルト防水は、屋根防水として最も歴史があり、防水性能も高く、耐久性に優れた防水です。アスファルトルーフィングシートを溶融釜で溶かしたアスファルトを流し込みながら3層張り重ね防水層を形成する熱工法では、仕上げがシートのまま（砂付きルーフィングと言います。）の露出アスファルト防水と、上面にコンクリートを打設しシートを守る保護アスファルト防水があります。さらに断熱材を加えた断熱工法もあります。アスファルトシートは腐食して劣化するような材料ではないので、施工が適切に行われていれば50年経っても漏水一つ起きていないという建物もあります。

トーチで炙ってシート裏のアスファルトを溶かしながら張り重ねるトーチ工法や、改質アスファルトシートを使った常温工法などもあります。

保護アスファルト防水であれば、防水層をコンクリートが保護しているので耐久性も高く、その上を多くの人が歩行することも可能な仕様となりますので、屋上やルーパバルコニーなどに使用されます。

シート防水

近年では、新築時からシート防水工法による屋上防水の建物も見られるようになってきました。合成ゴム系、塩化ビニル系など種類によって工法が異なり、金属製のディスクを躯体に埋め込んで固定する工法や、接着剤で固定する方法などがあります。シート同士を適切に接着して大きな膜を形成して防水層とするもので、屋根防水の改修にも使われる工法です。多くの人の歩行に対応した材料ではありませんので、一般には人が歩行しない屋根の上に使用します。

塗膜防水

塗膜防水は、新築時のマンションの屋根防水に使用されることはまずありません。使用される部位は、

バルコニーの床面、出窓の上面程度です。これはウレタン系の防水塗材を塗って膜を形成し防水層とするもので、どちらかと言うと大規模修繕時に改修工法として多く使用されます。人が歩くことにより経年で摩耗したり、紫外線劣化も起こすので適宜のメンテナンスが必要です。

防水の調査・診断

調査・診断のポイント

大規模修繕工事の前に行う重要なことは、現状の調査・診断です。1回目の大規模修繕工事を計画しているのであれば、新築時の防水仕様が何であるか、その施工状況はどうか、現在の防水層の劣化状況はどうか、漏水の有無など部位ごとに調査の内容は異なりますが、現状を適切に確認することが大切です。

保護アスファルト防水であれば、立ち上がり部分のルーフィング材にふくれや破断は無いか、立ち上がり端部押さえ金物のアスファルト防水専用端末シーリング材に劣化やひび割れは無いか、屋上排水口回りの金物や防水層との取合いに漏水の恐れのある施工部位はないかなどを確認します。

露出アスファルト防水であれば、表層の防水シートに膨れやしわ・破断などの劣化が見られないか、表面の保護塗材の劣化や剥離は無いかを確認します。これ以外は保護アスファルト防水と同様です。

調査・診断の注意点

近年、屋根防水の調査報告書において、保護コンクリート面のひび割れや、目地部分の樹脂製カバーの破損など、また露出アスファルト防水のシート間の溶けてはみ出したアスファルトの表面に出来たひ

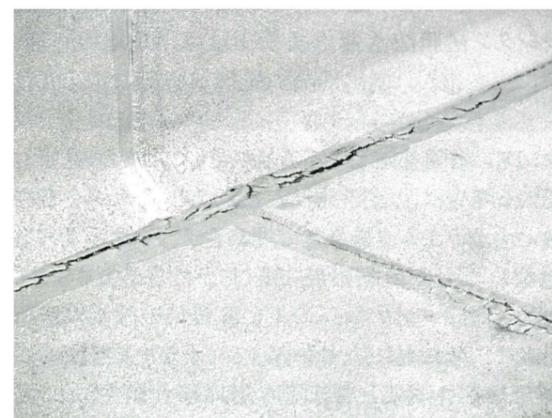


写真1 ラップ部分のはみ出した溶融アスファルトのひび割れ（防水層の劣化には無関係です。）

び割れなどをもって、「漏水の危険性があります」、「経年により防水がもう永く保ちません」などの危機感を煽る記載のあるものを見かけることがあります。これらは、防水性能的には全く影響の無い現象ですので、過剰に心配し急いで全面的な防水改修を行わなければいけない、というものではないので注意が必要です。

状況によっては部分補修で十分対応が可能なものも多く、特に話題の不適切な設計コンサルなどは、工事費を少しでも多くしたいがために、不必要な防水の修繕工事を計上するケースがあります。適切に説明を受け、本当に必要であると判断されれば工事を行ってもいいのですが、単に「経年から漏水の恐れがある」などの言葉に惑わされず、場合によっては、第三者の助言なども受けて、管理組合として判断する必要があります。また、「保証期間が過ぎていきます」ということも良く聞かれますが、保証期間と耐用年数の間に相関関係はありません。修繕積立金という共有財産を如何に有効に活用するかという観点と、50年、100年先を見据えた長期に渡る建物の維持管理の観点から判断することが重要です。

既に第1回目の大規模修繕工事を終え、第2回目や第3回目の計画をしているのであれば、以前の大規模修繕工事で屋上防水に対してどのような改修仕様で工事を実施しているかがポイントになります。その改修工法によって次にどうすべきかが変わってきますので、新築時の工法、その上に実施された改修工法とその施工状況、劣化状況の調査・診断が重要なものになるのです。

改修工法

改修の工法は、既存の防水工事がどのような工法でありどのような状態か、どれだけ長持ちさせたいか、また、修繕積立金がどの程度あるかによっても選択肢は変わってきますが、概ね、次の3つに大別されます。

- ・既存の悪い部分だけを補修する部分補修工法
- ・既存の上に新規防水層を形成する被せ工法
- ・既存を全面的に撤去して新しい防水層を形成する撤去工法

アスファルト防水の部分改修

第1回目の大規模修繕時の場合など、露出アス

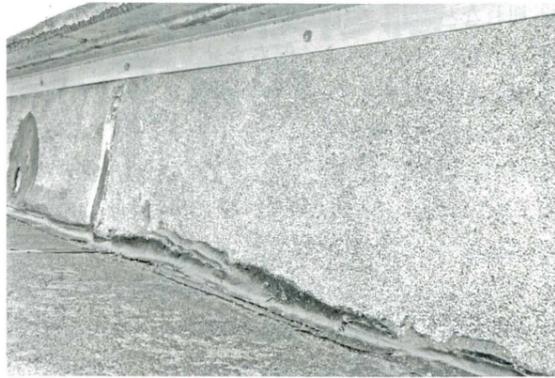


写真2 新築時の保護コンクリートの施工不良によるアスファルト防水層の破断状況、部分補修が可能。

ファルト防水の一部に膨れが出来ている程度で漏水も見られないのであれば、そして新築時の施工に問題がなければ、部分補修で十分に対応が可能です。膨れた部分を切開して中の水分を抜き、乾燥させてから新たにアスファルト防水を張り付けるパッチ補修、立ち上がり端末をアルミアングルで固定してある部分のアスファルトコーティングの打ち増し、平面部の防水層を保護するための保護塗装などが考えられます。

保護アスファルト防水で、立ち上がり端部が保護コンクリートの熱伸縮により破断しているような場合でも、部分補修は可能です。これは、そもそも新築時の保護コンクリートの施工不良に起因する防水層の破断であり、単なる経年劣化ではありませんので、仮に漏水が発生していなくても、元施工者との交渉などが必要になる事例です。部分補修方法としては、立ち上がり際の保護コンクリートを60cm程度ハツリ取り、アスファルト防水層を増し張りして健全な状態とし、露出部分に保護塗装をかけた上で置き敷きのブロックを敷設して保護することで、新築同等の防水性能を回復できます。

被せ工法

露出アスファルト防水でも、既存の状態が悪く漏水が頻発しており、原因の特定もままならないような場合は、被せ工法を検討します。被せ工法も、同じアスファルトシートを上から1層増し張りする工法と、シート防水機械式固定工法などがあります。どちらにしても、既存の防水層の部分補修を行うところから始め、適切な下地を作ってから被せることが重要です。

シート防水機械式固定工法は、ディスクと呼ばれる金物を既存の防水層に穴をあけて躯体に固定し、その上に塩ビシートを敷き込み、ディスクとシートを

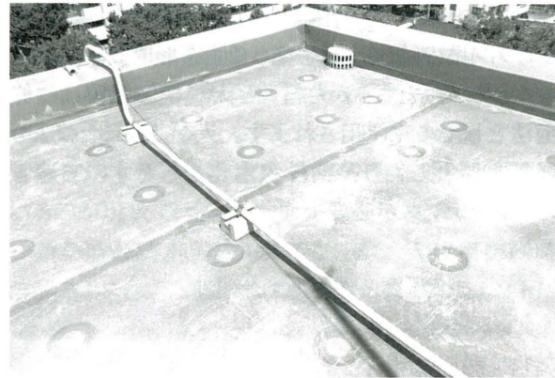


写真3 シート防水2層ディスクが多くなり過ぎ、次の撤去工法となる。

密着させて固定する、もしくはシートを敷き込んだ上からディスクを躯体に固定し、ディスク部分を上から別なシートを貼付けて施行する防水工法です。シートとシートのジョイントも圧着し、既存の防水層を全て新たな防水層で覆ってしまうため、防水面が健全な状態となり、保証も出るので、選択肢として検討しても良いでしょう。

シート防水を施工した次の大規模修繕工事では、その防水層の状態次第ですが、そのまま部分補修などだけで済ませて先送りするか、さらにもう1層の被せ工法を取るかの2択となります。状況に応じて検討し、適切に判断する必要があります。2層目を実施した後は、金属ディスクの施工状況にもよりますが、3層目のシートを施工できるかどうか、またはこれまでに施工した2層のシートを全撤去して、新たにシート防水を施工するかを検討することになります。

保護アスファルト防水の改修

新築時の防水が保護アスファルト防水である場合には、前述のシート防水機械式固定工法以外に、ウレタン塗膜防水通気緩衝工法が候補となります。ウレタン塗膜防水通気緩衝工法は、下地の処理、特に立ち上がり露出部分の処理が必要です。既存の立ち上がりが隠蔽されている場合はそのまま上にウレタン塗膜を施工することが可能ですが、露出している場合は当該部分のアスファルト防水層を裁ち落とすか、モルタルなどで埋めるか、パネルなどで隠蔽した上で塗膜の施工をする必要があります。また、保護コンクリートの下には長年の雨水の滞留があり、単に上に防水を行ってしまうと、滞留水が揮発して水蒸気となり防水層に膨れが生じます。それを防ぐために通気緩衝シートを敷き詰めた上で、脱気塔を設けて水蒸気を空中へ放出することが必

要になります。また、屋上の雨水排出のためのドレン部分では、改修ドレンを使って既存のドレンも被せ工法で覆ってしまいます。この際、雨水の排出管径が小さくなるため、適切な雨水排水量が得られるか計算を要する場合がありますので注意が必要です。また屋上排水口回りはもっとも水の回りやすい部分であるため、注意して施工する必要があります。

ウレタン塗膜は、適切な厚みを確保することが重要ですので、基本的にはウレタン主剤を2度塗りして膜圧を確保します。立ち上がり部分では、塗膜が垂れて流れることが無いように、補強メッシュシートを入れて適切な膜圧を確保する必要があります。膜の厚みは膜圧測定器などで、必要な厚みが確保できているかどうかを確認しましょう。最後にトップコートを塗ってウレタン主剤を保護して完了です。トップコートにはアクリルウレタン系とフッ素系、シリコン系の3種類があります。フッ素系の方とシリコン系は耐候性が高いので、一般に長持ちすると言われていますが、費用もやや高額になります。

塗膜防水を施工した次の大規模修繕工事では、基本的にはトップコートを重ね塗りすれば良いのですが、フッ素系の場合は既存のフッ素トップを目荒らしする一手間が必要で、洗浄だけでは塗り重ねが困難です。シリコン系の場合は、フッ素トップと同等の耐候性を持ちながら塗り重ねも洗浄だけで済むので、現在では主流のトップコートとなりつつあります。さらに先を見据えると、基本的にはウレタン塗膜の主膜が劣化や摩耗により、所定の膜圧が確保できなくなったら、新たに主剤を塗り直して膜圧を確保することになりますが、主剤も2回塗り重ねると㎡当たりの荷重もそれなりに増大しますので、さらに3回目の塗り重ねを検討するような時期になったら、基本的には全撤去して、再度塗膜防水層を形成することを検討しましょう。

防水改修で注意すること

防水改修では、どのような仕様を選択したとしても、メーカーの仕様や施工工程を適切に遵守した施工を行えば、そう簡単に漏水を起こすようなものではありません。しかし、施工が適切に行われなければ、改修をしたのに漏水を起こす、という厄介な出来事に遭遇するケースもあります。特に屋上に突出物、たとえば、配水管の通気塔、高置水槽や避雷針などの基礎架台、ルーパルコニーのアルミ手摺の支柱の根元や屋上排水口回りなどは、特に漏水



写真4 ウレタン防水通気緩衝工法の脱気塔部分

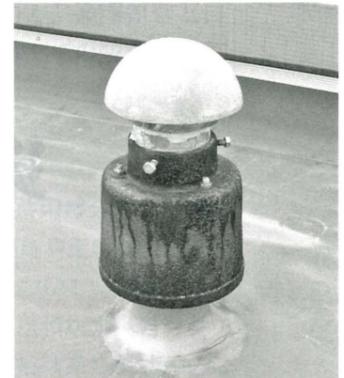


写真5 シート防水による改修、通気塔回り

を起こしやすい部位のため、改修時には注意が必要です。

また、屋上緑化がある場合には、調査時点でその下の防水層がどうなっているかの確認が出来ませんので、改修の計画時にどうするかを良く検討する必要があります。

新築後の年次点検などで防水に不備や漏水があった場合に、極めていい加減な補修工事が行われているケースもよく見かけられます。とにかく塗膜防水材料を塗ればいいというような杜撰な工事でも、後に適切な改修を行うのに、逆に余計な出費が必要となるといったケースも見られます。

さいごに

屋上防水で一番重要なことは、水を躯体に侵入させない、部屋内に漏水を起こさない、ということに尽きます。屋上防水は新築時の工法も様々、改修仕様も様々であり、管理組合にとっては専門的過ぎて良く分からない部分であると思いますが、自分たちでも調べるなどして、時にはメーカーや第三者の協力を得て適切な防水改修仕様を選択し、改修工事を行うようにしたいものです。



写真6 アスファルト防水増し張りによる改修ドレン部分

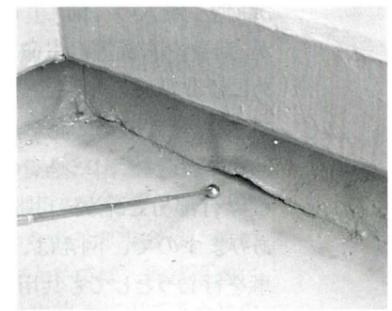


写真7 立ち上がりアスファルト防水層が破断しているのにウレタン塗膜を塗ってしまった事例

災害等への備えに関する 相談事例から

公益財団法人マンション管理センター
管理情報部長 原 昇



I はじめに

平成30年7月、西日本を襲った豪雨により河川の氾濫や土砂崩れ等が発生し、広い範囲にわたり住宅への浸水や建物の倒壊等甚大な被害を及ぼしました。ここ数年、地震、台風、豪雨、豪雪、竜巻等による災害がたびたび発生しており、火災等を含め、いつ、どこで、どのような災害が発生するか予測ができない状況です。個人の「備え」には限界があると思われませんが、自身や家族等の生命、身体および財産等を守るためには非常時の早期の避難と日頃の「備え」が重要であることが改めて認識されたところです。

さて、分譲マンションの場合では、個人が所有する専有部分と全員の共用に供される共用部分等がありますので、例えば、専有部分が被災し復旧工事を行おうとしても共用部分に係る工事が必要となる場合には、個人の判断だけでは行うことができないこともあります。

共用部分の復旧工事等を行う場合には、区分所有者間の合意が必要となります。例えば、専有部分の復旧工事に伴って必要となる共用部分の工事や、被害を被った共用部分等の復旧工事を行う場合に、速やかに応急的措置を行うことが求められますが、これを円滑に行うために区分所有者間の合意形成の方法等を予め定めおく等の「備え」を講じておく必要があると考えられます。

このように、分譲マンションならではのルール作りも必要になってきます。本号では、当センターに寄せられた相談事例から、災害等への備えについて説明します。なお、ここではマンション標準管理規約・単棟型（以下「標準管理規約」という。）等の規定を参考に説明します。

II 相談事例

Q1 理事会では、災害発生等に備えるために、管理組合として取り組むべき防災対策を検討するための防災対策検討専門委員会を設置する予定ですが、防災に係る業務は管理組合の業務なのですか。

A1 区分所有法第3条（区分所有者の団体）では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定し管理組合の目的を明示しています。区分所有法では管理組合が行う業務の具体的な内容に関する規定はありませんが、標準管理規約では業務内容に関する規定を設けています。

1 標準管理規約の規定

標準管理規約第32条では、区分所有法第3条の「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため」を引用し管理組合が行う業務の内容を明らかにしており、災害に関しては第十二号で規定しています。

◆標準管理規約 抜粋◆

(業務) (抄)
第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
(以下一～十一、十三～十五 略)
十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

管理組合は、火災や地震等の災害から建物並びにその敷地および附属施設を守り、被害が発生した場合には復旧しなければなりません。また、組合員等の

生命、財産等を守ることも管理組合としての重要な役割の1つと言えます。管理規約に防災業務に関する規定を設けていない場合には、標準管理規約の規定等を参考にして、防災に関する業務は管理組合が行う業務であることを明らかにしておくことが大切です。

2 マンション管理標準指針（以下「標準指針」、平成17年12月国交省公表）

標準指針では、管理組合が行う防災対策について「標準的な対応」と「望ましい対応」を示しています。「標準的な対応」は「マンションを適切に維持・管理していくために留意すべ原則的な水準」として、①防火管理者の選任、②消防計画の作成および周知、③消防設備等の点検、④災害時の避難場所の周知、⑤災害対応マニュアル等の作成・配布、⑥ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知等を挙げています。さらに「望ましい対応」は「これを満たすことによりマンション管理の一層の適正化や向上が期待できる」として、①災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄、②高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成、③災害発生時における居住者の安否確認体制の整備、④災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備を挙げています。

防災に関する業務は、組合員等の生命、財産等を守るために欠くことのできない業務です。管理組合としては、高齢者等の要援護者の有無の確認、災害発生時の安否確認体制や被害状況等の情報共有体制の整備等への取組、さらに、例えば、防災活動の実施等に取り組むための防災組織の設置等を、検討することも大切です。

3 防災対策検討専門委員会の設置

標準管理規約第55条によれば、理事会は、その責任と権限の範囲において、特定の課題を調査または検討するために専門委員会を設置し、検討結果等を理事会に答申してもらうことができます。災害対策等を検討する専門委員会を設置する場合は、委員会設置の趣旨や活動状況等を広報して住民に防災に対する関心を高めてもらうことも大切です。専門委員会は検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものですが、災害対策等を検討する場合には、老若男女等さまざまな住民に意見を求めることも大切です。

また、場合によっては総会決議を経て外部の専門家に委員会への参加を求める方法もあります。さらに、住民が自治会を組織している場合には、自

治会メンバーを専門委員会に加え、管理組合と自治会が協力してマンション全体としての防災対策等を検討する方法も考えられます。

Q2 台風や大雨などにより共用部分等に被害が発生した場合、復旧工事の実施や工事費支払いのための修繕積立金取崩し等について、総会の承認を得なければならぬのでしょうか。災害発生時には臨時総会を招集する余裕はありませんので、こうした緊急時には理事会決議で実施することはできないのでしょうか。

A2 災害等の緊急時には総会を開催することが困難なこともあり、平成28年3月に標準管理規約が見直しされ、災害等の緊急時における管理組合としての意思決定の手続に関する規定等が新たに設けられました。

1 災害等緊急時の管理組合の意思決定について (1) 理事会の議決事項の見直し

◆標準管理規約 抜粋◆

(議決事項) (抄)
第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
(一～九略)
十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事^(※1)の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

※1 標準管理規約第54条関係コメント①(抜粋)
ウ) 応急的な修繕工事は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)や狭義の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)も含まれ、～以下略

管理規約にこのような規定を設けておくことにより、災害等緊急時に総会が開催できない場合には理事会で応急的な修繕工事の実施を決議することができます。また、当該工事の費用に充てるための借入れや修繕積立金の取崩しについても理事会で決議することができます。

また、理事会を開催できない場合も想定されますので、下記の標準管理規約第53条関係コメント④を参考にして、例えば、「災害等緊急時で理事会が開催できない場合には書面での議決権行使ができる」等とする旨を管理規約に定めておく方法も考えられます。

◆標準管理規約第53条関係コメント④◆

- ④ 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又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る。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ある。

(2) 理事長の権限の見直し

理事会の議決事項の見直しと共に理事長の権限についても下記の見直しが行われ、理事会が開催できない場合には、保存行為およびそのための支出については、理事長の判断により行うことができるとされました。

◆標準管理規約 抜粋◆

(敷地及び共用部分等の管理) (抄)

第21条 1～5項 略

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為^(※2)を行うことができる。

(敷地及び共用部分等の管理) (抄)

第58条 1～5項 略

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

※2 標準管理規約第21条関係コメント⑩ (抜粋)

- ⑩ ～災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。以下省略

2 管理規約を改定する

理事会の議決事項や理事長の権限の範囲については、管理規約の規定が根拠となります。上記のような規定を予め設けておくことにより、災害等が発生した際には、理事会や理事長は迷うことなく、当該規定に従って、速やかに被災した箇所の応急的な修繕工事等を実施することができ、そのための支出等を行うことが可能になります。管理組合では災害等の迅速な意思決定のルールとして当該規定等を参考に検討してください。

Q3 災害発生に備えて入居者名簿を作成したいと思います。個人情報保護法改正により管理組合も個人情報取扱事業者となりましたが、名簿作成に当たってどのような点に注意すればよいでしょう。

A3 平成29年5月改正個人情報保護法が施行され、個人情報を取り扱う管理組合も本法が適用されることとなりましたので、個人情報の取得および個人情報の使用、保管等に関しては十分に注意しなければなりません。

1 個人情報とは

個人情報について、個人情報保護委員会ホームページのQ&Aで、次のように説明しています。「個人情報とは、生きていく個人に関する情報であって、「その人が誰なのかわかる」情報をいいます。例えば、「氏名」や「その人が誰なのかわかる映像」などが個人情報です。また、「携帯電話番号」や「住所」だけでは「その人が誰なのかわかる」とは判断できませんが、「氏名と住所」など、他の情報と組み合わせることで「その人が誰なのかわかる」ようであれば、個人情報です」。

これによれば、管理組合が通常の業務執行において利用する組合員等に関する情報は、個人情報そのものです。管理組合は一定のルールに従い個人情報を取得し保管等を行う必要があります。

2 名簿作成時の注意点

名簿作成時において注意しなければならない点は、個人情報保護委員会ホームページのQ&Aとその参考資料を参考にすることができます。

◆個人情報保護委員会HP Q&A^{*1}より抜粋◆

[名簿の作成について]

Q マンション管理組合や同窓会、PTA等で、会員名簿を作成しても大丈夫でしょうか。作成できるのであれば、主な注意点は何でしょうか。

A 適切に取り扱っていただければ、会員名簿を作成することができます。適切な取扱いとは、「名簿を作成し、名簿に掲載される会員に対して配布するため」といった、個人情報を利用する目的を決め、個人情報を提供する本人に対してその目的を伝える(書面で集める場合は明記する)ことです。集めた個人情報は、失くしたり漏えいしたりしないように、適切な管理をし、配布先の個人にも、転売したりしないよう注意喚起をしましょう。詳しくは「会員名簿を作るときの注意事項」をご確認ください。

※1: <https://www.ppc.go.jp/personal/life/faq/>

3 会員名簿を作るときの注意事項 (平成29年5月 個人情報保護委員会)^{*2}

個人情報保護委員会は「会員名簿を作るときの注意事項(個人情報保護法の改正に伴う対応について)」で、「個人情報を集める、保管するときのルール」について、次の通り紹介しています。

- ①個人情報を集める前は、個人情報の利用目的をあらかじめ特定する。
- ②本人から個人情報を集めるとき、本人から書面で個人情報を取得する場合には、本人に対して利用目的を明示する。
- ③個人情報を保管しているときは、集めた個人情報の漏えい防止のために、適切な措置を講じる。また、集めた個人情報の内容に誤りがあった場合に、訂正するための手続きの方法等を本人の知り得る状態におき、請求に応じて訂正する等としています。

この資料では「個人情報を第三者に提供するときのルール」等についても紹介されていますので確認してください。

※2 https://www.ppc.go.jp/files/pdf/meibo_sakusei.pdf

管理組合で入居者名簿等を作成しようとする場合には、名簿作成の目的(例えば、「管理組合の業務の執行のために使用しそれ以外のためには使用しない」)、名簿の管理方法および記載内容の訂正方法(例えば、「通常は施錠できる書庫等で保管し鍵は○と○が保管し、記載内容の訂正を必要とする場合は理事長に申出る。」)等に関するルールを取り決め、組合員等から必要な情報を収集しようとする場合には、以上のようなルールについて説明し理解を得ることが大切です。

4 要援護者名簿作成時の留意点

標準指針の「防災対策」の項では、「災害弱者については優先的に救助等にあたる必要がある」、そのために「高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成」を行うことを「望ましい対応」としています。しかし、高齢者に限らず自ら避難行動等をとることが困難な住民が入居していることを確認するために、例えば「要援護者名簿」を作成しようとする場合には個人情報保護法等との関係について十分注意することが必要です。

個人情報保護法等では「要配慮個人情報」の取扱い等について下記のとおり規定しています。

◆個人情報の保護に関する法律 抜粋◆

(定義) (抄)

第2条 (1項、4～10項 略)

3 この法律において「要配慮個人情報」とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいう。

(適正な取得) (抄)

第17条 個人情報取扱事業者は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

2 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、要配慮個人情報を取得してはならない。

一 法令に基づく場合

二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。(三～六号 略)

◆個人情報の保護に関する法律施行令 抜粋◆

(要配慮個人情報) (抄)

第2条 法第2条第3項の政令で定める記述等は、次に掲げる事項のいずれかを内容とする記述等(本人の病歴又は犯罪の経歴に該当するものを除く。)とする。

一 身体障害、知的障害、精神障害(発達障害を含む。)その他の個人情報保護委員会規則で定める心身の機能の障害があること。(二～五号 略)

管理組合が災害対策の一環として「要援護者名簿」を作成しようとする場合、例えば、上記の要配慮個人情報に当たると思われる情報等を提供してもらおうとする場合には、法律等の規定に従い本人にその目的を伝え同意を得なければなりませんので、十分注意してください。

III さいごに

当センターでは、平成25年9月に「"マンション管理組合のための"震災対策チェックリスト」を作成し下記ホームページで公開しています。これは管理組合における震災対策について簡潔にまとめたものですので、管理組合で地震に備えた対策を検討する際の参考資料として活用してください。

※http://www.mankan.or.jp/05_book/pdf/chkfst_web.pdf

分譲マンション共用部分の改良工事等に対する地方公共団体の助成制度

公益財団法人マンション管理センター業務部長 有田 信也

分譲マンションは、今や640万戸を超え、約1,530万人以上の方が暮らしています。生活の場として定着したマンションの良好な居住環境を維持するには、建物および設備の適切な維持管理と管理組合の円滑な運営が欠かせません。これらを支援するため地方公共団体では様々な助成（補助）制度を設けています。

当センターでは、毎年、地方公共団体の助成（補助）制度を調査しております。今般、平成30年度の調査がまとまりましたので、その概要をご紹介します。

これらの助成（補助）制度を上手に活用し、マンションのより良好な居住環境を維持していただければと思います。

7 新たな制度、最近の特徴

今年度の調査では21の制度が新たに追加となりました。

近年、マンションストックの増加に伴いマンションの老朽化（高経年化）対策が課題となっていますが、千代田区では「マンション再生方針検討助成」として、築後30年を経過したマンションの再生を検討する際、調査や合意形成などに必要となる経費の一部を助成しています。港区では「分譲マンション等管理支援事業」として、マンションの適正な維持管理や老朽化対策に関して管理アドバイザーを派遣、また、マンションの建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合の費用の一部を助成しています。

「アスベストの含有・分析調査、除去工事等の対策」および「マンション管理士等の専門家の派遣・相談」については従前から多くの地方公共団体で取り組まれていたところですが、今年度、「アスベストの含有・分析調査、除去工事等の対策」については、足立区、横浜市、高知県、福岡市、北九州市、

長崎県で、また、「マンション管理士等の専門家の派遣・相談」については、船橋市、松戸市、習志野市、千代田区、尼崎市で制度が追加されています。

2 地方公共団体の助成制度を活用した共用部分改良工事

管理組合がマンションの共用部分改良工事等を行う場合、資金面での支援が受けられる制度も各種あります。

内容としては、①バリアフリー化工事等の改良工事費の助成（例：市川市、東京都中央区、文京区、台東区、品川区、足立区、京都市、兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市）、②住宅金融支援機構等の金融機関の融資を利用した際の利子補給（例：浦安市、東京都（今年度から利子補給期間の上限が7年間から10年間に延長）、東京都墨田区、江東区、荒川区）、③融資を利用した際の債務保証料の補助（例：東京都千代田区、中央区、港区）、④長期修繕計画作成の補助（例：東京都中央区、江東区、豊島区、大阪市）、⑤マンションみらいネット更新料の補助（例：浦安市）等です。

このように、地方公共団体では様々な助成（補助）制度を設けています。中には国や都道府県の助成（補助）制度と併せて利用できるものもあります。

なお、制度によっては、予算の限度額の関係から年度の途中で受付けを終了する場合があります。共用部分の改良工事等を実施の際には、最寄りの地方公共団体へ制度の詳細を問い合わせることをお勧めします。

当センターのホームページには、次のページ以下の表について各地方公共団体の該当ホームページにリンクした形式で掲載していますのでご利用ください。

http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html

地方公共団体における耐震改修等に対する補助制度

耐震改修等に対する補助制度の整備状況については、「地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定および耐震改修等に対する補助制度の整備状況について」（国土交通省）により公表されていますので、次の国土交通省のホームページをご参照ください。 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000682.html

◆平成30年度 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する助成制度

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	担当課	電話番号
北海道		○	福祉のまちづくり施設整備資金融資制度	障がい福祉課	011-211-2936
		○	民間建築物吹付けアスベスト除去等補助事業	建築指導課	022-214-8323
	○		分譲マンション管理相談員派遣事業	住宅政策課	022-214-8306
	○		マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業		
宮城県		○	止水板等設置工事費補助制度	下水道北管理センター	022-373-0902
		○	熱エネルギー有効活用支援補助金	下水道南管理センター	022-746-5061
		○	環境企画課		022-214-8232
	○		分譲マンションアドバイザー派遣	住宅課	048-830-5573
		○	民間建築物のアスベスト除去等に対する補助制度	建築安全課	048-830-5527
		○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	建築総務課	048-829-1539
		○	スマートホーム推進・創って減らす機器設置補助金	環境創造政策課	048-829-1324
		○	民間建築物アスベスト対策事業補助金	建築安全課	048-242-6367
		○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業補助金	建築指導課	049-224-5974
		○	アスベスト含有調査事業補助金	建築審査課	04-2953-1111
		○	民間建物アスベスト対策事業	建築安全課	048-775-8490
	○		分譲マンションアドバイザー派遣	住宅政策課	043-245-5809
	○	○	既存建築物吹付けアスベスト対策補助事業	建築指導課 建築相談室	043-245-5836
	○		マンション管理アドバイザー派遣制度	建築住宅課 住宅担当	04-7185-1111
	○		マンション管理アドバイザー派遣事業	建築宅地課	047-492-1111
	○		マンション管理士派遣事業	建築指導課 住宅班	0476-42-5111
	○		マンション管理士派遣事業		
		○	分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度	街づくり推進課	047-712-6327
		○	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度		
	○		分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度	住宅課	047-351-1111
		○	マンションみらいネット更新費助成金		
		○	分譲集合住宅のエレベーター防災対策整備費補助金		
	○		マンション管理士等派遣事業	住宅政策課	047-436-2712
	○		松戸市マンション管理相談員派遣制度	住宅政策課	047-366-7366
	○		マンション管理士派遣事業	住宅課	047-453-9296
		○	マンション改良工事助成	マンション課	03-5320-5004
	○		マンション管理アドバイザー制度	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5466-2103
	○		マンション建替え・改修アドバイザー制度		
		○	防音工事助成制度	道路管理部管理課	03-5320-5279
		○	マンション安全・安心整備助成		
		○	マンション劣化診断調査費助成		
		○	マンション再生計画検討助成	(公財) まちみらい千代田	03-3233-3223
		○	分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成		
		○	マンション再生方針検討助成		
	○		まちづくりアドバイザー派遣		
	○		マンション管理士派遣	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
	○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成		
	○		共同住宅等生活安全（防犯）アドバイザー派遣	総務部危機管理課 危機管理係	03-3546-5087
		○	分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成		
		○	分譲マンション共用部分改修費用助成制度	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
		○	分譲マンション計画修繕調査費助成制度		
	○		分譲マンション管理相談		
		○	分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成		
	○	○	分譲マンション等管理支援事業（管理アドバイザー派遣、劣化診断助成）	住宅課	03-3578-2224
	○	○	分譲マンション等耐震化支援事業（建替え・改修支援コンサルタント派遣、建替え・改修計画案等作成費用助成）	建築課	03-3578-2866
	○		マンション管理相談員派遣制度	住宅課	03-5273-3567
	○	○	吹付けアスベスト対策助成等	建築調整課	03-5273-4268

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	担当課	電話番号
東京都	新宿区	○	擁壁及びがけ改修等支援事業	建築指導課	03-5273-3745
		○	エレベーター防災対策改修支援事業		
	文京区	○	マンションアドバイザー制度利用助成	住環境課	03-5803-1374
		○	マンション管理士派遣		
		○	分譲マンション管理個別相談		
		○	分譲マンション管理組合設立支援		
		○	マンション共用部分改修費助成		
	台東区	○	マンション計画修繕調査費助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-1468
		○	住宅修繕資金融資あっせん(個人向け)	住宅課 建築調整担当	03-5246-1217
		○	マンションアドバイザー利用助成制度	住宅課 マンション施策担当	03-5246-1468
		○	マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度		
	墨田区	○	分譲マンションリフォームローン償還助成	住宅課	03-5608-6215
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成		
	江東区	○	マンション共用部分リフォーム支援・利子補給制度	住宅課 住宅指導係	03-3647-9473
		○	マンション計画修繕調査支援制度		
		○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度		
		○	マンション管理アドバイザー派遣制度		
	品川区	○	住宅改善工事助成事業(エコ&バリアフリー住宅改修)	住宅課 住宅運営担当	03-5742-6776
		○	マンション管理士派遣		
		○	一級建築士派遣		
	世田谷区	○	環境配慮型住宅リノベーション補助事業	住宅課	03-5432-2505
	目黒区	○	住宅修築資金融資あっせん(団体融資)	住宅課 居住支援係	03-5722-9878
	杉並区	○	住宅修築資金融資あっせん	住宅課 管理係	03-3312-2111 (内3538)
	豊島区	○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	住宅課 マンショングループ	03-3981-1385
		○	分譲マンション専門家派遣事業		
		○	分譲マンション計画修繕調査費助成		
	大田区	○	エコ住宅普及促進費用助成金(集合住宅共用部分)	環境清掃部環境政策課	03-3981-2771
		○	吹付けアスベスト分析調査費助成	建築調整課	03-5744-1383 03-5744-1343
	北区	○	住宅リフォーム助成(吹付けアスベスト除去工事)	住宅課	03-3908-9201
		○	分譲マンション管理無料相談		
		○	マンション劣化診断調査費用助成		
	板橋区	○	省エネコンサルタント派遣	環境課	03-3908-8603
		○	新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成		
	板橋区	○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	住宅政策課	03-3579-2186
	荒川区	○	住宅増・修築資金融資あっせん	防災街づくり推進課	03-3802-3111
		○	分譲マンションコンサルタント派遣制度	管理・建築相談係	(内2837)
	練馬区	○	福祉のまちづくり整備助成	建築課 福祉のまちづくり係	03-5984-1649
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
	足立区	○	住宅改良助成	住宅課 住宅計画係	03-3880-5963
		○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度		
		○	分譲マンション相談		
	葛飾区	○	吹付アスベスト対策費助成	生活環境保全課 公害規制係	03-3880-5304
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	住環境整備課	03-5654-8352
	江戸川区	○	分譲マンション無料相談会	住宅課 計画係	03-5662-6387
		○	マンションアドバイザー制度利用助成		
	多摩市	○	住宅アドバイザー派遣制度	都市計画課住宅担当	042-338-6817
		○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成		
	神奈川県	○	マンション管理相談(無料)	(公社)かながわ住まい まちづくり協会	045-664-6896
○		マンション・アドバイザー派遣事業	住宅再生課	045-671-2954	
○	マンション再生支援事業(検討費助成)				

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	担当課	電話番号	
神奈川県	横浜市	○	マンション・バリアフリー化等支援事業	住宅再生課	045-671-2954	
		○	マンション耐震診断支援事業	建築防災課	045-671-2943	
		○	マンション耐震改修促進事業			
		○	耐震トータルサポート事業			
		川崎市	○	吹付けアスベスト対策事業	住宅整備推進課 (一財) 川崎市まちづくり公社	045-671-2928
	○		マンション耐震診断等費用助成制度	044-200-2996		
	○		住まいアドバイザー派遣制度	044-822-9380		
	○		分譲マンションアドバイザー派遣制度	建築・住まい政策課 耐震推進班		042-769-8252
	○		個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助			
	愛知県	○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	052-954-6569	
○		マンション管理士派遣事業	住宅企画課	052-972-2960		
京都府	京都市	○	分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業	住宅政策課	075-222-3666	
		○	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度	京(みやこ)安心 すまいセンター	075-744-1670	
		○	すまいスクール出張版			
大阪府	大阪府	○	相談アドバイザーの派遣	大阪府住宅供給公社マン ション建替・相談グループ	06-7669-0012	
		○	実務アドバイザーの派遣	大阪府立住まい情報センター	06-6242-1177	
		○	分譲マンションアドバイザー派遣制度	住宅政策課	06-6208-9224	
	大阪市	○	分譲マンション再生検討費助成制度	耐震・密集市街地整備 受付窓口	06-6882-7053	
		○	分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度			
		○	マンションの耐震診断・改修補助制度			
		○	分譲マンション建替え支援制度			
堺市	○	住宅専門家相談	住宅まちづくり課	072-228-8215		
兵庫県	兵庫県	○	人生80年いきいき住宅助成事業	都市政策課	078-341-7711 (内2721)	
		○	マンションアドバイザー派遣事業	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536	
	神戸市	○	マンション管理アドバイザー派遣制度	神戸市すまいとまちな 安心支援センター 「すまいるネット」	078-222-0186	
		○	分譲マンションバリアフリーアドバイザー派遣制度			
		○	共同住宅バリアフリー改修補助事業			
	姫路市	○	エレベーター防災対策改修補助事業	建築安全課	078-322-5612	
		○	住宅改造費助成事業	住宅課	079-221-2642	
		○	分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	住宅・住まいづくり 支援課	06-6489-6608	
		○	尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業			
		西宮市	○	人生80年いきいき住宅改造助成事業	すまいづくり推進課	0798-35-3761
			○	分譲マンション管理アドバイザー派遣事業		0798-35-3778
		芦屋市	○	分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	住宅課	0797-38-2721
		伊丹市	○	分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	住宅政策課	072-784-8069
宝塚市	○	住宅改造資金助成制度(分譲共同住宅の共用部分対象)	住まい政策課	0797-77-2018		
○	マンション管理アドバイザー派遣事業					
川西市	○	住宅改造費助成事業	地域福祉課	072-740-1174		
奈良県	○	マンション管理無料相談	住まいまちづくり課	0742-27-7539		
福岡県	福岡市	○	高知県民間建築物吹付けアスベスト等含有調査事業	住宅課	088-823-9858	
		○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	092-711-4598	
	○	福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	建築指導課	092-711-4573		
北九州市	○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	093-582-2592		
	○	アスベスト除去の補助事業	建築指導課	093-582-2531		
長崎県	○	長崎県建築物アスベスト改修事業	建築課	095-824-1111 (内3093)		
熊本県	○	マンション管理士派遣事業	建築政策課	096-328-2438		
大分県	○	吹付けアスベストの分析および除去等に対する補助	開発建築指導課	097-537-5635		
鹿児島県	○	分譲マンションアドバイザー派遣事業	建築指導課	099-216-1358		

「マンション総合調査」を実施します!! ～皆様のご協力をお願いします～

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

先月号でもご案内させていただきましたが、本年は、概ね5年に1回、国土交通省が実施している「マンション総合調査」の実施年に当たります。本調査はマンションについて国が全国規模で実施する唯一の総合的な調査で、その調査結果は、今後のマンション政策の検討に当たっての基礎資料等として活用します。

アンケート調査票は、無作為に抽出した全国の約3,800の管理組合にお届けします。多くのご回答を頂きますことが、今後の効果的な施策につながります。

貴管理組合にアンケート調査票が届きましたら、調査の趣旨のご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。また、今回よりオンラインによる回答も可能となっております。

なお、本調査は、統計法に基づく承認を受けて実施するものであり、法律により個人情報保護されます。

7 調査目的

近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の1つとして、外部の専門家の活用が考えられます。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきましたが、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要があります。

分譲マンションは、平成29年末で約644万戸、約1,530万人が居住していると推計され、重要な居住形態として定着するに至っています。また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第5条において、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」と規定されており、マンションの適正な維持管理を推進するために、マンションに関する情報

の収集、分析、提供を行うことは極めて重要です。

このようなことから、マンションの管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況、マンション居住者の管理に対する認識状況等を把握するため、管理組合と区分所有者の皆様へアンケート調査を実施するものです。

2 調査方法等

(1) 調査方法：アンケート調査

- 1) 調査票配布方法：郵送
- 2) 回答票回収方法：オンライン回答又は返信用封筒にて郵送

(2) 調査対象及び調査対象数

- 1) 全国の管理組合：約3,800組合
*管理組合の理事長にご回答いただきます。
- 2) 全国の区分所有者：約7,900人
*1 マンションあたり2～3人の区分所有者の方（理事長及びその他の区分所有者）にご回答いただきます。

(3) 調査実施時期

平成30年10月上旬頃から12月頃まで

(4) 今回新たに追加した主な項目について

管理者組合向けの主な追加項目は、所有者不明の空室数、個人情報取扱業者、外部専門家の活用、民泊の禁止・許容のルール、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の有無（住生活基本計画の指標）、前回の大規模修繕工事の実施状況、発注の適正化などがございます。

区分所有者向けの主な追加項目は、マンションの完成年次、入居時に考慮した項目、民泊の実施状況・意向、自ら理事長を引き受ける場合の報酬、外部専門家を役員に活用した場合の報酬、マンション管理業者が提供するサービスの範囲として望ましいものなどを追加しております。

お問合せ先 国土交通省住宅局市街地建築課
マンション政策室 溝口
電話：03-5253-8111（内線39684）

20年目で、理事会の意識改革に取り組む

シャレール関目団地（大阪市所在）理事長 中島 宗太郎



はじめに

シャレール関目団地は大阪市の中心部城東区に立地していません。建物は平成6年に竣工、RC造11階建て3棟で、住戸は23戸、31戸、105戸の合計159戸です。大阪メトロ今里筋線新森古市駅より徒歩2分と交通至便な市街地ながら約1万㎡の敷地には緑が多く、平成12年に大阪府施設緑化賞を受けました。



理事会の意識改革がテーマ

当初は管理員1名が1週間に3日派遣される自主管理に近い状態でしたが、その後事務作業等の管理業務が増えたので、管理会社に管理業務を委託することとなり現在に至っています。今年、私は第1期以来23年ぶりに再度理事長になりました。ここで、各理事に理事会とは何かを理解してもらい、当事者意識をいかにして持っていただくかを最初に取り組むべきテーマと考えました。

理事会の機能は、総会決議事項や規約に定める業務執行の意思決定、新たな運営方針策定や課題検討の中核機関です。理事の担当業務の実務は管理会社が行うので問題意識が希薄になりやすく、監査機関である監事が行う年1回の監査報告も、型通りで具体的内容に乏しく形骸化しがちです。総会でも、毎年同じ通常議案の踏襲で将来に向けた新たなビジョンなどの発議は無く、開催時間も短く議論もなく採決となっていました。この状態を何とか改善するには、まず、各理事に問題意識を持っていただくような改革が必要と考えました。

理事会運営の改革を断行

―担当理事へ決済権限を委譲―

現在、理事の業務は管理会社が負担はありませんが、理事が問題意識を持ってやる気のある場合は良いのですが、やる気のない場合は建設的な理事会運営は望めません。輪番制で理事が回って

る制度もポチポチ改善が必要かなと考え、これからはこの改革を行いたいと思っています。

手始めに、従来理事長決済が必要な事項を担当理事に決済権限を委譲し、同時にその責任も持ってもらうことにし、管理規約や細則の改正作業に取りかかっています。もちろん、最終責任はあくまで理事長にあります。

改革というには大げさですが、理事に権限を委譲し責任を持ってもらうことにより、理事の問題意識は大きく変わり、理事も自分の業務に対してやりがいが出てくるものと思います。

情報を公開してコミュニティを活性化 ―組合員の問題意識向上へ―

通常総会の実際の出席者は毎年159戸中10名前後で、毎回顔ぶれは同じです。組合員が問題意識を持たないことは問題とと思っていましたが、これは組合員だけの問題ではないように思います。

管理会社から理事長に毎月「月次管理業務報告」が届きます。内容はボリュームがあり個人の名誉にかかわる内容も含まれるので、全てを公開はできません。編集したダイジェスト版の配付と当組合のホームページへの掲載により、自分たちの団地が今どうなっているのか、どんな問題があるのか、組合員の年齢構成や、家族構成の分布、何戸が転入・転出されたとか、また管理費の予算と実績状況など、多くの情報を逐次公開することで組合員の問題意識も変わってくると思います。情報を公開し共有することで組合員間の話題も増え、コミュニティの活性化に結びつくものと思います。過去全く公開されなかった「月次管理業務報告」を、広報担当理事を編集長として組合員に広報するようにしていきたいと考えます。

さいごに

以上のことは他のマンションでは既に行われていることかも知れません。しかし、20年以上経過した今、ようやく活性化された新たな管理組合運営の実現に取り組んでいるところです。

マンション管理組合による 管理業務と名誉棄損

—静岡地裁沼津支部

—平成28年9月29日判決の事例—



1 はじめに

マンション管理組合では、その管理の過程において、様々な文書を作成し、これを組合員に配付したり、マンションの掲示板に掲示したりすることが日常的にあるものと思われます。

このような文書の配布や掲示を行う場合には、その記載内容が他人の名誉を棄損しないように注意する必要があるところ、どのような場合に他人の名誉を棄損したといえるのでしょうか。

今回は、マンション管理組合ではありませんがマンションの自治会の役員が住民の犯罪歴を他の住民に知らせたことが名誉棄損であるとして役員に対する損害賠償を求めた裁判例である静岡地裁沼津支部平成28年9月29日判決（判例時報2332号83頁）を題材にして、マンション管理に当たり注意を要する名誉棄損の問題について検討してみたいと思います。

2 静岡地裁沼津支部 平成28年9月29日判決の 事例

(1) 事案の概要

本件の概要は、甲マンション自治会の平成28年度の役員選挙に当たり、自治会の平成27年度

の役員であるY₁、Y₂およびY₃（以下「Yら」といいます。）が、甲マンションの住民であり、同選挙において多くの得票を集めると予想されたXの過去の犯罪歴を甲マンションの住民に知らせたところ、かかるYらの行為が名誉棄損に当たるとして、Xが、Yらに対し、不法行為に基づく損害賠償の請求をしたものです。

Yらは、役員選挙実施後、その開票日前に、同選挙を無効とするように求める嘆願書を作成し、甲マンションの各部屋を回り、同選挙の無効を求める理由としてXには別のマンションの管理組合の理事長であった時期に多額の組合費を横領したという犯罪歴があることを挙げたうえ、住民に対し嘆願書の署名を求めたものであり、Xはこのような行為を名誉棄損であると主張しました。

かかるXの請求に対して、Yらは、本件においては、次に述べる違法性阻却事由があるとしてXの請求を棄却するよう求めました。

(2) 裁判所の判断

裁判所は、Yらが甲マンションの住民らに対し、Xに業務上横領罪の前科があることを伝えたことは、Xの社会的評価を低下させる行為であると認めたとうえで、そのような場合であっても、①当該行為が公共の利害に関する事実に係り、②専ら公益を図る目的に出た場合において、③⑦摘示された事実が真実であると証明されたとき、または、

③④真実の証明がなくても行為者において真実と信ずるにつき相当の理由があるときには、違法性が阻却されるとして、③⑦の要件についてはXの横領行為が当事者間に争いのない事実であることから、そのほかの要件である①および②の該当性について判断しました。

すなわち、裁判所は、Yらの行為が、名誉棄損に該当することを認めたとうえで、上記各要件が充足される場合はYらの行為の違法性が阻却され、不法行為は成立せず、損害賠償請求権も発生しないとして、その要件を充足するか否かについて以下のとおりの判断を行いました。

①当該行為が公共の利害に関する事実 に係るものであること

まず、裁判所は、①の「当該行為が公共の利害に関する事実に係るものであること」の要件につき、甲マンションの自治会は、管理組合のない甲マンションにおいて、管理組合に準じる役割を担ってきた会であり、自治会の役員は甲マンションの財務についても責任を担っているものであり、甲マンション内において、自治会の役員は公的な立場にある者というべきであると認定しました。

さらに、Xの前科内容が、マンションの理事長時代の約3億6,000万円にもものぼる組合費の業務上横領であったことを考慮すると、自治会の役員選挙において多くの得票を集めるであろうことが予想されているXに上記のような前科があるという事実は、甲マンション内の役員選挙という限られた社会の中では、公共の利害に関する事実と認められるとして、①の要件を充足するとしました。

②専ら公益を図る目的に出た場合であること

次に、裁判所は、②の「専ら公益を図る目的に出た場合であること」の要件につき、署名集めをしたYらの目的は、Xの名誉を傷付けるためではなく、甲マンションの区分所有者らの利益を図るためであったと認められるから、その目的は公益を図る目的であったと認められるのが相当であるとして、②の要件も充足するとしました。

以上のとおり、裁判所は、本件では、上記①、

②および③⑦の各要件をいずれも充足するとして、本件におけるYらの行為は、違法性が阻却され、Xに対する不法行為を構成しないとして、Xの請求を棄却しました。

3 名誉棄損による不法行為の 成否

(1) 名誉棄損とは

名誉を棄損するとは、人の社会的評価を傷つけることをいいます（最高裁昭和31年7月20日判決）。

本件で、Yらが甲マンションの住民に知らせたXの犯罪歴は「人の社会的評価」に関する事実であることは明らかであり、本判決も、Yらが甲マンションの住民らに対し、Xに業務上横領罪の前科があることを伝えたことは、Xの社会的評価を低下させる行為であるとして、Yらの名誉棄損行為を認めています。

なお、名誉棄損行為を肯定した裁判例として後記4の(1)および(3)を、これを否定した裁判例として後記4の(2)および(4)をそれぞれ参照してください。

(2) 違法性阻却事由とは

名誉棄損行為がなされた場合、それだけで不法行為による責任を負う訳ではありません。

客観的、外形的に名誉棄損行為がなされても、その行為が違法なものでない場合には、行為の違法性が阻却され、不法行為による責任を負う必要はなくなります。これを「違法性阻却事由」といいます。

判例は、「民事上の不法行為たる名誉棄損については、その行為が公共の利害に関する事実に係りもつばら公益を図る目的に出た場合には、摘示された事実が真実であることが証明されたときは、右行為には違法性がなく、不法行為は成立しないものと解するのが相当である」としています（最高裁昭和41年6月23日判決）。

すなわち、客観的、外形的に名誉棄損行為がなされても、①名誉棄損行為が公共の利害に関する事実に係ること（事実の公共性）、②名誉棄

損行為が専ら公益を図る目的に出たこと（目的の公益性）、③摘示された事実が真実であること各要件について名誉棄損行為を行なった者が証明した場合には、違法性が阻却され、不法行為は成立しないこととなります。これを「真実性の抗弁」といいます。

本判決は、③の事実、すなわちXに犯罪歴があることが真実であることについて当事者間に争いがないものであったことから、裁判所は、①および②の事実の有無を認定の対象とし、いずれの事実も証明されたとしてYらの真実性の抗弁を認め、その不法行為責任を否定したものです（なお、真実性の抗弁を否定した裁判例として後記4の（1）を、これを肯定した裁判例として後記4の（3）をそれぞれ参照してください。）。

なお、判例は、③の事実、すなわち「摘示された事実が真実であること」が証明されない場合であっても、「その行為者においてその事実を真実と信ずるについて相当の理由があるときには、右行為には故意もしくは過失がなく、結局、不法行為は成立しない」としています（前掲最高裁昭和41年判決）。これを「相当性の抗弁」といいます。

前述のとおり、本件においては、Xに犯罪歴があることが真実であることについて当事者間に争いなかったため、相当性の抗弁については判断がなされていません（なお、相当性の抗弁を否定した裁判例として後記4の（1）を参照してください。）。

4 マンション管理に当たって参考となる裁判例

以上、マンション管理に当たって注意すべき名誉棄損の成否に関する裁判例を検討してきましたが、以下にマンション管理に当たって参考となる最近の裁判例として、①理事会ニュースの配布、②総会議案通知書の配布、③理事会議事録の掲示、④総会における議案提出に関して名誉棄損の成否が争われた事例を紹介します。

いずれの事案も、マンション管理組合において日常的に行われる業務に関し、名誉棄損の成否

を判断していますので、業務の参考にしてください。

（1）理事会ニュースの配布（横浜地裁小田原支部平成28年3月24日判決）

被告である管理組合は、「大規模修繕工事 架空工事計画が発覚 発注予定業者との多額金銭授受も」の見出しのある理事会ニュースを団地の住戸に配布し、同ニュースには、管理組合の組合員である原告が、工事業者に対し、理事長であるかのように騙って、架空の修繕工事を計画し、工事業者から500万円を受領したなどと記載されていました。

原告は、上記ニュースの配布を名誉棄損であると主張し、被告に対して損害の賠償を求めたところ、裁判所は、被告による上記ニュースの配布を名誉棄損行為であると認め、被告が主張した真実性の抗弁につき、事実の公共性および目的の公益性の各要件を満たすことを認めつつ、上記ニュースの記載内容が真実であるとの証明はされていないと判断し、被告の真実性の抗弁を認めませんでした。

さらに、被告が主張した相当性の抗弁についても、架空工事の存在や500万円を受領の事実を管理組合に話した工事業者が十分な証拠資料を提示していなかったにもかかわらず、被告の理事長らは、事実関係の調査を怠り、漫然と工事業者の話を真実であると信じ、上記ニュースを配布したと認め、被告に上記ニュースの内容が真実であると信じるについて相当な理由があったとはいえないと判断し、被告の相当性の抗弁も認めませんでした。

以上により、裁判所は、被告の不法行為を認め、被告に対して、慰謝料20万円の支払いを命じました。

（2）総会議案通知書の配布（東京地裁平成28年3月22日判決）

被告である管理組合は、輪番の役員候補者から理事を選任する総会に向けて居住者全員に配布した総会議案通知書の議案「輪番候補者に関する審議（不信任決議）」において、原告を含む

10名を理事候補者として挙げたうえ、原告についてのみ、理事会関連特記事項として「第7期役員立候補、総会承認可決後、自己都合で辞任。修繕委員立候補により就任。平成25年8月、理事会決議にて罷免。」の記載をしました。

原告は、上記特記事項が記載された総会議案通知書の配布を名誉棄損であると主張し、被告に対して損害の賠償を求めたところ、裁判所は、上記特記事項の内容は、上記総会議案通知に先立つ総会議事録や理事会議事録の配布および原告自身が作成した住民宛の文書の配布により、住民らに周知されていた事実であり、上記特記事項は、原告の社会的評価をことさらに低下させるものではないとして被告の名誉棄損行為自体を認めませんでした。

なお、裁判所は、名誉棄損行為を否定した以上、本来は判断する必要のない被告の真実性の抗弁も認め、結論として原告の請求を棄却しました。

（3）理事会議事録の掲示（東京地裁平成27年9月24日判決）

被告である管理組合の理事長および書記は、管理組合の理事会に関し、「（原告である）理事が個人作成の委任状の日付を改ざん（変造）したことは犯罪行為であり、最高決議機関である総会を冒瀆するものであり容認できない」との記載および「改ざん発覚後、（原告である）理事がその委任状を持ち出すことを他の理事が制止しようとしたが、その際エレベーターで（他の）理事を突飛ばすように乱暴に押し出した」との記載を含む議事録を作成し、同議事録をマンションの2か所の掲示板に約2週間掲示しました。

原告は、上記各記載を含む議事録の掲示板への掲示を名誉棄損であると主張し、被告らに対して損害の賠償を求めたところ、裁判所は、上記各記載は、これを読んだ者に原告が文書改ざんという刑法に違反する行為を行ったとの印象を与え、原告が他者に対し有形力行使する乱暴な行為を行う者であるとの印象を与えるから、原告の社会的評価を低下させるものであるとして、上記各記載の掲示板の掲載を名誉棄損行為である

と認めました。

さらに、裁判所は、被告らが主張した真実性の抗弁につき、原告が改ざんした委任状はマンションの管理組合の総会における議決権の基礎となるものであるから、その有効性およびそれに関する紛争は管理組合の組合員の利害という公共の利害に関する事項であるといえ、その有効性を巡る紛争の経緯を理事会においてとりあげ、それを議事録に記載して組合員に知らせることは公共の目的により行われたものと認められるとし、上記各記載は、その重要な部分において真実であると認め、被告らの真実性の抗弁を認め、原告の請求を棄却しました。

（4）総会における議案提出（広島地裁平成14年9月26日判決[※]）

被告である管理組合の理事長は、管理組合の総会において、原告の管理費等の未収金対策に関する件を議案として提出して審議しました。

原告は、管理費の滞納額が僅少でしかも滞納について合理的理由があるから、被告としては、原告と話し合いで解決する方法を選ぶのが民主主義の下において採るべき方途であるのに、被告はこの方法を採用せずに、あえて管理組合総会において原告の管理費等の未収金対策を議案として提出して審議し、原告の名誉を毀損したと主張し、被告に対して損害の賠償を求めました。

裁判所は、原告の管理費の滞納は、原告自身が正当な根拠ないし権利に基づくと考え、敢えて行っているものであるから、そのことを管理組合員に知ってもらって何ら不都合はないはずであり、その問題が総会の議題とされれば、原告としては、まさに与えられたその場において自己の見解を訴え管理組合員の理解を得よう努めればよいのであり、名誉毀損の事実自体を認めることはできないとして、原告の請求を棄却しました。

同判決の控訴審である広島高裁平成15年1月22日判決も、原審の結論を維持しました。

※編注：本裁判例の地裁および高裁の判決全文は、当センターのマンション管理サポートネットに掲載されています。

いっぷく「起こり得ないこと」も 起こり得る!

今年の夏の暑さは異常でしたね。灼熱の暑さに蝉も夏休みだったのか鳴き声もほとんど聞こえてこず、何時にもましてキンキンに冷えたビールがよりおいしく感じられました。

異常と言えば、人的・物的両面から甚大な被害をもたらした「平成30年7月豪雨」のように、西日本を中心に北海道、中部地方など全国的な被害を及ぼした集中豪雨があります。本州に上陸後、中国・四国地方から九州地方へと従来とは大きく異なる逆走へ進路をとった台風12号など、最近では、今までの経験則では判断できにくいことが生じているなど思っています。

私ごとですが、平成27年～28年に九州で勤務していましたが、その際、自分の身には「起こり得ない」と思っていたことを2度も体験しました。

体験1 熊本地震

～前震そして本震～

すでに皆さんはご存じのことですが、平成28年4月14日21時26分に熊本県と大分県でマグニチュード6.5最大震度7を記録する地震が発生しました。従来、熊本では大きな地震はほとんどないと言われていたため、この後、まさか本震が発生するとは全く思っていませんでした。

当時私は、とある金融機関に勤めており福岡市内に単身赴任していました。翌15日、自宅のある熊本市内に戻りました。益城町や西原村では報道のとおり大きな被害が発生していましたが、熊本中心市街地に限るとこの時点ではマンションや家屋にそれほど甚大な被害は出ていないという印象でした。しかし、自宅室内は食器、本などが散乱し、カラーボックス等は倒れていました。それらを片付け（大部分は妻が片付け、私は本を整理した程度ですが…）0時過ぎに布団に入りました。

昼間の疲れもあってか、すぐに深い眠りに入ったのですが、突然、下から突き上げる衝撃と「ドーン」というもの凄いな音です。一瞬体が中に浮いたような、今までに経験したことのない衝撃で目が覚めました。直後は横揺れも感じなかったため、最初は何が起きたのか判りませんでした。そして数分後、グラグラと大きな横揺れが来たため、地震が起きたのかとやっと認識しました。4月16日1時25分、再びマグニチュード7.3最大震度7の大きな揺れです。熊本地震の本震です。

慌てるのかえって危ないと思えばらくは寝室にいたのですが、余震が絶え間なく続き、屋外からは外に避難した方の話し声、車のエンジンをかける音が頻りに聞こえてくるようになりました。そこで、万一の際直ぐに外に避難できるようにと待機のため玄関に近いリビングに移動したところ、タンスの引出しは全て飛び出し、照明のカバーは落下、あらゆる物が散乱し、文字通り「足の踏み場もない」状態です。ベッドから寝室のドアまではわずかな距離ですが、真っ暗闇の中で足下に何かがあるか全く判らず、慎重に手探り（足探り）で進まないとい怪我をし兼ねない状況でした。ちなみに、枕元に懐中電灯を置いてはいたのですが、衝撃の強さでどこかに飛んで行ってしまい、必要な時に使うことができませんでした。

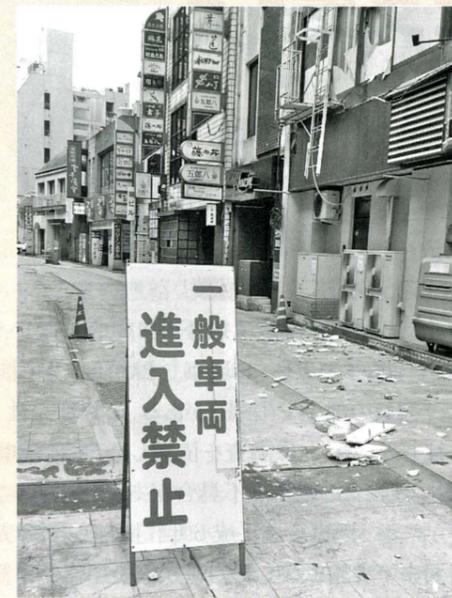
なんとかしてリビングに移動し、部屋の真ん中に家族が横になれるだけのスペースを確保。すぐに外へ出ることができるよう服を着替え、靴を履いたまま夜明けを待ちました。その間も震度5～3の余震は頻りに続き、大きな揺れの直前には「ゴゴゴ」という不気味な地鳴りも聞こえ、生まれて初めて眠れぬ夜を過ごしました。

～夜が明けて～

辺りが白々と明けていく中、改めて部屋を見渡すと、昨夜、せつかく片付けた成果も空しく、特にキッチンでは食器棚は全開、引出しは全て飛び出し、ほとんどの皿、コップといった食器類は落ちて割れていました。また、冷蔵庫、本箱、ピアノ

～夜が明けて～

ノなどかなりの重量がある物は幸い倒れてはいませんでした。壁から数十センチ前に平行移動、サッシのクレセント錠はほとんどの窓で開いた（解錠）状態になっていました。



地震後、誰もいない熊本市中心部の繁華街

外へ出ると、見慣れた周りの景色は一変。いたる所でブロック塀が倒壊、古い木造住宅の多くは屋根の瓦が落下、モルタルの壁には亀裂、素人目にも傾いていることが判る状態です。

熊本城の近くに事務所があったので徒歩でそこに向かいましたが、バス、市電は動いておらず、車の通行もほとんどありません。普段は買い物客等で賑わっている下通り、新市街といった繁華街もほとんど人がおらず、ショーウィンドウはひび割れ、あちらこちらから異常を知らせる警報が鳴り響き、現実の光景とは認識しながらも、まるで映画のワンシーンを見ているような印象でした。

余震は引き続き頻りに発生、その度にビルの上からコンクリートやガラスの破片が降ってくるため、兎に角道の真ん中を歩きましたが、改めて災害時にはヘルメットなど頭を保護するものが必需品ということを実感しました。



有田 信也

公益財団法人マンション管理センター 企画部長兼業務部長

体験2 会社に入れない

もう1つの体験は、ある朝、突然会社に入れなくなったことです。

平成28年11月8日早朝、福岡市の博多駅前道路陥没事故が発生。勤務先があるビルが建っている地域一帯が、ガス漏れの恐れがあるということで、朝8時過ぎ、突然立ち入り禁止になりました。BCP（事業継続計画）は定められていたのですが、会社に入れなくなるという事態までは想定していなかったため、急遽事態が長期化した場合の対応をいろいろと検討しました。幸い当日の19時過ぎには立ち入り禁止が解除になり、翌日から通常業務に戻ることができましたので、検討結果を実行することはありませんでしたが…。

備えあれば憂い無し

この2つの体験から、「起こりえない」と思っていることも十分に起こり得るということを感じ、万一の場合に備えておくことの大切さを再認識しました。

大規模地震が発生した際、マンションで人的・物的被害を軽減するには、耐震化を進めることが大きな安心に繋がります。その一方、耐震化を進めるには多額の工事費が必要となります。工事に当たり一時金を徴収するとなると区分所有者の負担が重くなり、合意形成が困難になる事態も想定されます。これを解決するには、適切な長期修繕計画を作成し必要となる修繕積立金の額を設定、計画的に積み立てること、そして地方公共団体などの補助制度をうまく活用することがポイントです。

減多に起こらないことだから大丈夫、大規模な災害は発生しているけれど自分が住んでいる場所は大丈夫との考えは、最近の災害事例からみて当てはまらないように思います。そこで、万一起こった場合に備えて計画的に準備しておくことで、安心できる暮らし、より快適なマンション生活を送ることができるのではないのでしょうか。

管理相談員派遣を通して マンションの健全化を支援する

マンション管理士

千田 和義 (仙台市在住)



はじめに

平成20年3月仙台市団体職員を定年退職後、何か資格をと思い調べていく中で、初めてマンション管理士という資格があることを知りました。今後の人生において役に立つ資格になるのではと思ったことが、この道に入るきっかけになりました。平成23年にマンション管理士資格を取得し、翌年、地元マンション管理士会（以下「管理士会」という。）に入会しました。以来、当会の事務所手伝いや市・会無料相談会の相談員として主に活動してきました。この間、マンション管理員としても7年ほど勤めております。この経験は、相談業務の中で大いに役立っています。

本稿では、最近のことで、緒についたばかりですが、これまで経験した中で最も問題が多岐に渡っている事例について紹介します。

経緯

仙台市においては、年2回、分譲マンション管理組合を対象に適正な管理運営の推進を図ることを目的に、マンション管理基礎セミナー、情報交流会、個別相談会などを「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ^{※1}」と「(公財) マンション管理センター」主催により行っております。平成30年も第1回が7月に開催され、小職も個別相談会相談員として参加しました。この時に受けたAマンション（仙台市、築27年、RC造4階建、19戸）からの相談が今回紹介するものです。

※1 マンションに関する団体・専門家団体・行政等が相互に連携して支援することを目的に平成17年に設立され、現在38団体によって構成されております。

雨漏りなど多岐に渡る相談

Aマンション管理組合（以下「A組合」という。）の会計担当理事（以下「B理事」という。）が相談に来られ、「複数の部屋で雨漏りがある。C管理会社（以下「C社」という。）に調査を依頼したが全く動いてくれない。またこの他にも不具合があるが対応してくれない。総会・理事会は平成6年に開催されて以降、今年6月まで実施されてこなかった。長期修繕計画もない。C社が通帳と印鑑を持っていて、預金残高を確認したところ30万程度しかなかった」とのことで、どう対応したらよいかという相談でした。なお、今年6月開催の総会については、B理事がこのままでは問題だということで、居住している区分所有者に呼びかけ5分の1総会を実現し、役員を選出したとのことでした。

仙台市の管理相談員派遣事業利用の勧め

問題が多岐に渡り、解決に時間を要すること、C社への対応を含め専門的支援が必要なこと、さらには財政的にも厳しい状態にあることなどを考慮し、仙台市の管理相談員派遣事業^{※2}の利用を勧めました。その後、早速にB理事は申し込みを行い、小職が管理相談員として派遣されることになりました。第1回目として8月初旬に会合を持ち、理事長、B理事、監事他2名の役員の方々と状況確認と意見交換を行いました。

※2 仙台市が行っている管理相談員派遣制度は、「総会を開催していない」「大規模修繕を実施していない」など管理状況に問題を抱えている分譲マンションを対象に相談員を派遣するものです。相談内容によって利用できる派遣回数が設定され、年間最大5回、累計15回まで無料で利用できます。相談員は、市から委託を受けた団体から派遣され、管理士会も受託先となっております。

契約書、管理規約など関係書類のチェック

および建物の状況

委託契約書、議事録

B理事等の役員の方々がC社の事務所に行き管理規約原本、管理委託契約書、過去の総会議事録など関係書類の提出を求めたところ、無いということでした。契約書の代わりとして「今後の管理内容」と書かれた紙一枚が組合員に渡されておりました。これは平成6年に管理会社をB社に変更する際の臨時総会資料として配布されたものです。共用部分の日常清掃、緊急の事故等の連絡先、売買があったときの連絡先（C社）と管理費等の入金先である銀行の窓口だけが記載されており、とても契約書といえる代物ではありませんでした。

会計報告書

会計報告書とは、月別収入・支出明細表が平成22年度分だけ渡されており、収入欄の項目は管理費等の記載のみで管理費、修繕積立金の区分はなされておりました。支出欄を見ると警備費、委託費、電気料、水道代、貯水槽清掃費、消防点検費の項目のみでした。この年度以降、貯水槽清掃、消防点検が定期的に行われていたかは定かではなく、A組合としても確認したいとのことでした。現在、A組合では、これまで全ての決算書の提出を求めています。

修繕積立金等

管理費は月々戸当たり6,000円から8,000円、修繕積立金は戸当たり一律1,000円でした。修繕積立金は国交省が示した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安幅から考えると全く低い額です。通帳のコピーを見せられましたが残高は平成30年4月時点で31万円余しかなく、今後、必要な工事費等をどう賄うかが問題です。また、管理会社に課せられた法定の事務報告もなされておらず、管理規約についても、平成3年以降、改正されておりました。

建物の状況

大規模修繕等が今まで1度も行われてこなかったことが、外観から容易に想像できました。共用部分の扉や玄関にせり出した鉄製庇部分は、かなり腐食が進んでおり、庇軒天井部は落下の恐れもありまし

た。また、ある部屋では雨漏りを受けるために天井の下に波板を取り付け、一時的に凌いでいる状況でした。屋上床部分は、ひび割れや膨潤化が見られ、劣化がかなり進んでいました。防水工事は業者見積もりで4百万円程度とされ、A組合では一時金の徴収を検討しています。19戸中13戸が外部オーナーで、この方々の合意を得ることが課題となっております。

今後の取組

現段階で取組が必要と思われる課題を列挙してみました。組合の財政も厳しいことから、管理相談員派遣制度の利用（15回程度利用可能の見込み）のもと解決を図って行きたいとのことでした。

- ・屋上防水工事の実施
- ・一時負担金徴収の合意形成
- ・アンケート等による建物・設備の現状把握と改修方針検討
- ・長期修繕計画の作成
- ・適正な管理費・修繕積立金の確立
- ・管理規約の改正
- ・設計図書、修繕・法定検査履歴、決算書等関係書類の整理
- ・その他

なお、C社については、契約を9月末までに終了し、その後は自主管理となります。また、委託した管理業務の執行に問題があることから、所轄官庁に報告・相談しているところです。

さいごに

Aマンションがこのような状態になったのは、C社の問題もありますが、所有者の「自分の財産」を守るという意識が低かったことにも要因があると思います。幸にもB理事の働きもあり、管理組合が組織的に確立され、役員意識もようやく自分達のマンションを守るには、自ら動く必要があることを認識するようになりました。しかしながら、財政状況も厳しく、課題も多く、専門的知識も必要です。こういった中、市の無料相談員派遣制度の存在は意義のあるものとなっております。マンション管理士として、この制度を通して組合運営が軌道に乗るよう可能な限り支援していきたいと思っております。

一般社団法人日本造園建設業協会
技術・調査部長 **野村 徹郎**



今回は、マンションの植栽を良好に保つための生育条件や樹木（高木）の剪定等について述べました。最終回では、灌木（かんぼく：中、低木）、地被類のお手入れと、植栽の管理を外部委託するためのヒントをレポートします。

1 灌木の管理

灌木は主に生垣や植込みなどに植栽され、管理は刈込みが主体となります。

①生垣の刈込み

生垣は、プライバシー確保のための目隠しや防塵、騒音防止などの遮蔽機能を主な目的として植栽されていますので、必要な高さを確保し上部から下部まで必要な密度で管理することが求められます。

下枝や生垣内部の枝は日当たりや風通しが悪くなると生育不良や枯れることが多いので、定期的な刈込みが必要となります。下枝が生育不良や枯れにより欠損した部分は、周囲の枝をシュロ縄などで誘引すると良いでしょう。刈込みに使用する道具は、トリマーというバリカンのような工具を使用することが多くなりましたが、事前に太い枝を鋭利なハサミで切戻し、刈込み後にもハサミで刈込面の修正をすることも必要です。

特に子どもの目の高さに鋭い枝の切り口が出ることを注意しましょう。

②寄植え（よせうえ）の刈込み

ツツジやサツキなどを面的に植栽する寄植えは、小枝が密生し葉が表面にあることが重要です。機械で刈り込む場合も太い枝は表面より深い位置で切戻し、枝が見えないように仕上げます。生垣、

寄植えいずれの場合も、花の咲く品種では花芽ができる時期を考慮し適期に行います。

2 地被類の管理

芝など地表面を覆うように生育する植物を、「地被類」や「グラウンドカバープランツ」と呼びます。グラウンドカバープランツには多くの種類がありますが、緑化用として植栽されるものは、丈夫で早期に地表面を覆うことから雑草抑制の効果も期待されます。通常の維持管理は伸びすぎた部分を切除するくらいで十分でしょう。

芝生は、種類や管理目標により管理方法は多様ですが、管理費はゴルフ場のような芝生を求めれば上昇し、緑の面としての芝生や草地にすれば削減できますので、芝生の利用方法などに応じて管理目標を設定すると良いでしょう。

芝生の基本的な管理作業は4つに集約できます。

- ①芝刈り：芝生が伸びすぎると、根元に光や空気が入りにくくなり病気や害虫の被害を受けやすくなるため、4～9月頃の生育期に定期的な芝刈りが必要となります。
- ②除草：芝生内の雑草は早い時期に手作業で抜くのが最善ですが、芝刈りを適切に行うことで芝生地、草地を維持することも可能です。
- ③目土・施肥：芝生の伸張や発根を促すために、砂や細かい土を芝生面に敷均す作業です。
- ④エアレーション：芝生の根が張りすぎて土壌が硬くならないよう小さな穴を開ける作業です。

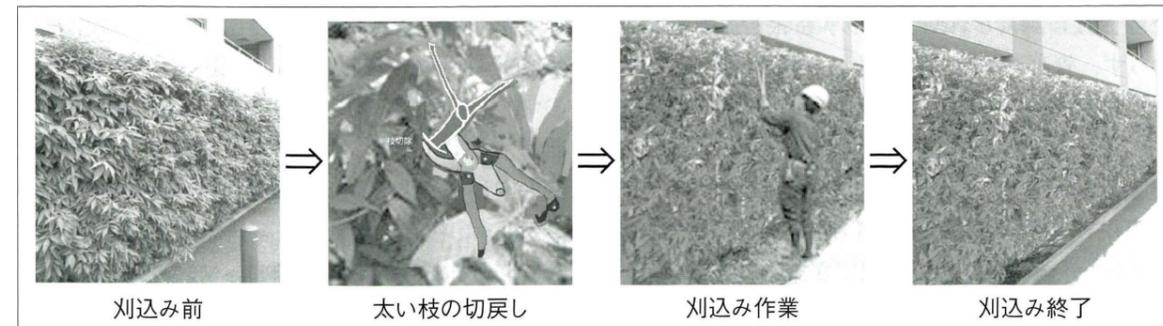


写真 生垣刈込みの手順 出典：造園のものづくり・剪定技法編：（一社）日本造園建設業協会

3 雑草対策と除草

雑草とは、本来の植栽目的以外に繁茂したものや有害な植物の総称ですが、一般的に育てたい植物よりも強靱なので、抜取りや草刈作業のほかに必要に応じて除草剤を使用した除草をすることになります。

雑草のみを除去するためには、手作業による抜取りが最も効果的ですが多大な労力を要します。まとまった面積の芝地や草地であれば、雑草も含めて草刈機などで全面的に低く刈込むことで、背の高い雑草が茂っていない緑の面として維持することを経済的な方法として検討してはいかがでしょうか。

手作業で抜取り除草を行う際は、3～4月ごろの雑草の生育前と9～10月頃の生育終了期に行うと効果的です。また、降雨後や灌水後に行うと土壌が柔らかくなり根元から抜きやすくなります。草刈機を使用する際は、全面的に刈り込んだ後で大きな雑草は根から抜き取っておくと、後の雑草発生を抑制でき美観を保つ効果もあります。

除草剤を使用する際は、対象となる雑草に効果のある薬剤を選択することと、農薬使用上の注意を守ることが必要です。

4 病気や害虫の防除

枝や葉が茂りすぎて風通しや日当たりが悪い植栽は病気や虫が発生しやすく、高木では鳥も巣を作りやすくなるので、適切な剪定と防除が必要となります。

植栽の病気・害虫の防除の原則は、できるだけ農薬を使用しないための早期発見と害虫の捕殺や被害部分の除去など物理的防除の優先です。農薬は正しく使用すればむやみに心配することはありませんが、学校、公園、街路樹や住宅地に近接するところでは、農薬の飛散を原因とする住民等の健康被害が生じないように注意することが必要です。

環境省と農林水産省では、害虫や病気の防除には、農薬を使用しない管理を心がけるとともに、農薬の飛散防止に努めること、定期的な予防散布をしないことを推奨しています。下記のURLから詳しい情報を得ることができます。

- 農薬飛散による被害の発生を防ぐために
http://www.maff.go.jp/j/nouyaku/n_tekisei/jutakuti/pdf/ri_huretto.pdf
- 住宅地等における農薬使用について
http://www.maff.go.jp/j/nouyaku/n_tekisei/

[jutakuti/pdf/20130426_jutakuch.pdf](http://www.maff.go.jp/j/nouyaku/n_tekisei/jutakuti/pdf/20130426_jutakuch.pdf)
●公園・街路樹等病虫害・雑草管理マニュアル
http://www.env.go.jp/water/dojo/noyaku/hisan_risk/manual1_kanri/koen_h30.pdf

5 自分たちでできることと 専門家に頼むこと

マンションの植栽管理は、住民が自ら行う「自主管理」と造園業者などに管理を委託する「委託管理」に大別されます。

自主管理では、灌木の刈込みや草花の植栽と手入れ、芝刈り、手作業による除草、水やりなどの作業で、安全上の問題がなく住民の方々も楽しめる作業に留めると良いでしょう。高木剪定や機械を使用した刈込み、草刈などは、安全衛生関係法令で必要な資格や講習が定められているものもあり、専門家に依頼すべき内容となります。植栽管理を外部の会社へ委託する際の一般的な流れをご紹介します。

段階	内容	留意点
委託内容の検討	管理対象の調査と計画立案を含めて委託。 小規模の場合：管理作業内容と数量を提示。	コンサルタント会社への委託も効果的。 管理組合が準備する必要がある。
見積依頼先の選定	規模や内容に応じて方式を検討一般的には3社程度を選定するのが適当。	公募方式：webなどで幅広く募集可能。 指名方式：特定の会社を指名。
委託内容の説明	希望する管理内容と意向を提示 植栽計画、数量等のわかる資料を準備。	植栽設計図、外構設計図、設備図面等の資料で見積条件を明示。 見積依頼先の担当者との質疑応答。
提出資料の検討	緑地調査報告書、年間維持管理計画書、見積書、緑地改善提案書などの資料を求める。	住民意向調査を活用するとよい。
委託先の決定	提出資料、技術力、提案力、見積金額など総合的に判断。	項目別の評価基準を設定すると客観的な判断ができる。
契約内容の確認・契約締結	契約書、委託業務仕様書など文書で確認。 契約内容を明確にして締結。	総会の承認を得ることも必要。
業務実施状況の確認	委託業務が適正に実施されているか確認必要に応じて手直しや変更の協議。	確認は契約内容に基づき客観的に実施。

3回にわたり、マンションの美しい緑を守り育てるために、育成管理計画と適切な剪定等が重要であることをレポートしてきました。今回はご紹介できませんでしたが、マンションの良好な緑を増やしたり、植栽管理を支援したりする助成制度もありますので、お住まいの自治体に相談してご活用ください。
美しい緑にあふれた資産価値の高いマンションを日本中で見られるよう願っています。



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

マンションみらいネット インフォメーション NO.115

大判図面の電子化を検討中の管理組合へ

分譲時に売主（不動産業者）から引き渡しを受ける竣工図書等は、A2判以上の大判図面で作成されているケースが多いと思われます。これらの大判図面を電子化の際に厄介なのがスキャンングです。

一部のコンビニエンスストア等では、コピー機で紙媒体をPDFデータに変換してくれるスキャンングサービスが提供されていますが、A3判を越えるサイズに対応しているところは多くはありません。

また、竣工図書等は製本されているため、きちんとスキャンングするには専門的な知識と経験が必要となります。

マンションみらいネットの「大判図面電子化サービス」は、A3判を越えるマンションの竣工図書等を当センターが選定した専門業者が直接お預かりし、電子化（TIFFデータで保管されます。）した後CD-ROMに収納し、原本とともにご返却するサービスです。

CD-ROMは2枚作成し、そのうち1枚をバックアップデータとして当センターがお預かりしますので、紛失や破損等、不測の事態に備えることができます。

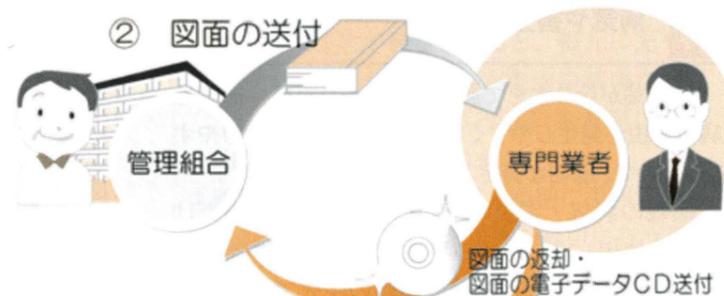
マンションみらいネットの「大判図面電子化サービス」で、マンションの大切な財産を安全・確実にお守りください。

「大判図面電子化サービス」手続きの流れ

① お申し込み

マンションみらいネットに登録後、直接専門業者とお打ち合わせの上、お申し込みください。

② 図面の送付



③ バックアップデータをセンターで保管!

紛失や破損など万が一の場合には再作成できます

※「大判図面電子化サービス」は有償のオプションサービスです。電子化料金については、直接専門業者にお支払いいただきます。

「マンションみらいネット」の説明にマンション管理士が伺います!

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>

QRコードでアクセスしてスマホからも申し込みます!

無料!!



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

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。

工事の種類	融資金利	マンションすまい・る債積立組合向け
耐震改修工事以外のリフォーム	年0.54%	年0.34%
耐震改修工事を伴うリフォーム	年0.30%	年0.10%

※上記金利は、平成30年9月現在のものです。融資金利は毎月見直します。最新の金利は、機構のホームページ (www.jhf.go.jp) でご確認ください。

- ・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255,100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204,100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。詳しくは次のホームページをご覧ください。

http://www.mankan.or.jp/O8_reformloan/publicsupport.html

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。

マンション管理基礎セミナー（伊丹・松山）のご案内

10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。

伊丹会場

日 時	10月28日(日) 13:30～16:00
会 場	伊丹市立図書館 ことば蔵多目的室1 (伊丹市宮ノ前3-7-4)
テ ー マ	はじめてのマンション管理 ～マンション管理規約のQ&A～
定 員	50名(先着順)
問合せ先	伊丹市都市活力部 都市整備室 住宅政策課 TEL:072-784-8069

松山会場

日 時	10月28日(日) 13:30～16:20
会 場	アイテムえひめ 4階 第1・第2会議室(松山市大可賀2-1-28)
テ ー マ	①時代に乗り遅れない管理組合運営 ②マンション管理組合の名簿の扱いについて
定 員	100名(先着順)
問合せ先	愛媛県庁 建築住宅課 宅地建物指導係 TEL:089-912-2758

※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

◆改訂版「マンション管理基本法令集」(14刷)販売のお知らせ◆

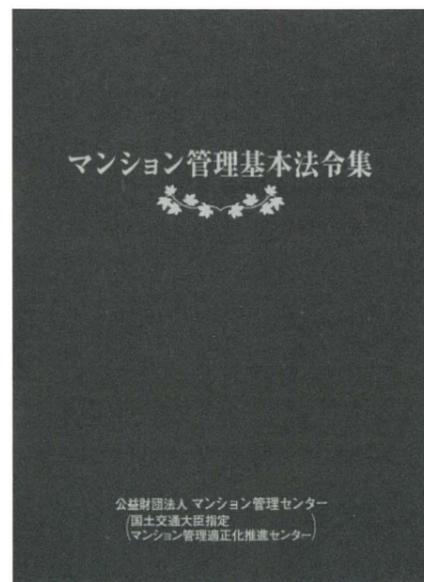
「マンション管理基本法令集」は、マンション管理の現場で必要と考えられる法令等をハンディサイズに収めたものです。

マンション管理に関する法令集は従来もありましたが、持ち運びに不便であったことから、使用頻度の高いと考えられる法令・通達等に絞って掲載することで、携帯に便利にしました。

今回の改訂では、平成29年6月に公布された「住宅宿泊事業法(抄)」、同年8月に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント」及び平成30年3月に改訂された「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」等を掲載いたしました。

管理組合役員の方、マンション管理に係わる関係者、また、勉強をされる方の必携の書です。

- 発売 平成30年6月1日
- A5判 409頁
- 定価 1,600円(税込)(登録会員:1,440円(税込)):送料93円



お問い合わせ先：公益財団法人 マンション管理センター 出版部
TEL 03-3222-1535

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) をご覧ください。



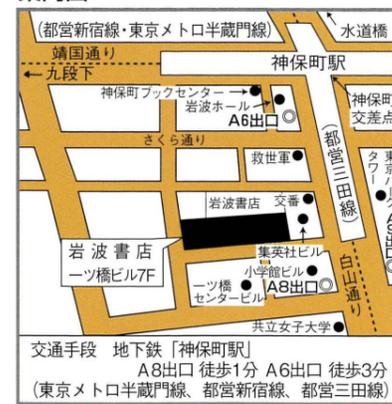
※マンション管理サポートネット起動用CD-ROM、USB

編集後記

ようやく猛暑の名残も、彼岸過ぎには治まり、秋霖に冷まされ涼気を満ちた大気が、移動性の高気圧に伴って、爽やかに澄み渡る天空が広がります。萩、女郎花、桔梗、ススキなどを至るところで目にするようになり、店頭には、リンゴ、柿、栗や、松茸、里芋、また、戻りカツオ、サンマ、鮭、ニシンなどの秋味が並びます。秋が深まる中で月が最も美しい「中秋の名月」を迎え、団子や里芋などを供えて満月を愛でながら豊かな実り等に感謝します。ところが欧州などでは、満月は不吉の予兆とされ狼男やドラキュラを連想するそうです。日本などの湿潤な空気に赤みを帯び優しく照らすのに、彼の地では乾燥した空気で月がサメザメと青白く映るためみたいです。同じものでも、環境が異なれば文化や考え方も異なるんですね。コミュニティ形成の心構えも然りと思われます。

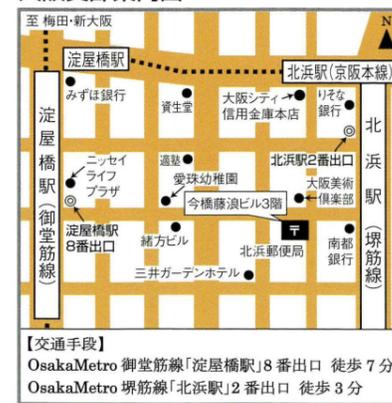
今月の特集は、「管理組合が行う契約の基礎知識」です。ご参考にしてください。

案内図



※三田線はA8出口、半蔵門線、新宿線はA6出口が便利です。

大阪支部案内図



【交通手段】
OsakaMetro 御堂筋線「淀屋橋駅」8番出口 徒歩7分
OsakaMetro 堺筋線「北浜駅」2番出口 徒歩3分

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
- 〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋2-3-21 今橋藤浪ビル3階
06-4706-7560

月刊マンション管理センター通信 10月号

平成30年10月15日発行 第394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。

