

I 【マンション管理新聞から】

2012.12.15・25日合併号

- ① 被災マンションを解体せずに建物・敷地を一括売却する方式について決議要件等の議論(法制審議会)
- ② 一級建築士の詐称者5名を発表。東急コミュニティーの元嘱託社員が含まれていた。刑事告発を同社に要請(国土交通省)
- ③ マンションの新築工事と改修工事は別物。建設業業種区分見直しについて検討(国土交通省)
- ④ 「既存マンションへの電気自動車充電設備導入マニュアル」の改訂版発行(マンション計画修繕施工協会)
- ⑤ 1月20日大宮ソニックシティにて「防災」テーマにフェア、防災グッズ等の展示も(埼玉県マンション管理士会)

2013.01.05日号

- ① 耐震化促進等をテーマに既存不適格建築物への支援策充実による費用負担軽減等の施策で議論(国土交通省社会資本整備審議会)
- ② 管理組合の不法行為認定、5万円の支払い命じる。区分所有者とのトラブルで、区分所有者手書きの実名・住所等記載の訴状を掲示板に掲示(2012年11月14日東京高裁)
- ③ 緊急停止のエレベーター段差だけが、管理組合に設置や注意義務を怠ったとして、住民の1421万円の損害賠償請求訴訟、請求棄却の判決(東京地裁)
- ④ フロント担当社員の組合資金約1600万円着服で、2010年10月に続き2012年12月、東急コミュニティーに指示処分(国土交通省)
- ⑤ マンション管理は何事も合意形成を必要とし「直接民主主義」の社会的実践でもあり、コミュニティー形成は「管理組合にとって基本」と指摘し、標準管理規約のコミュニティー規定削除の動きに反対表明(かながわマンション管理組合ネットワーク)
- ⑥ 2012年下半年期新規分譲マンションの「管理費等初期設定調査」の結果報告(マンション管理新聞社)
- ⑦ エレベーターリニューアル工事の非常時等に備え「介助用階段昇降機」をレンタルで利用(千葉県浦安市の管理組合)

II 【マンション管理センター通信 12月号から】

- ① 区分所有法の制定及び改正経緯等について(法務省民事局 岡山忠弘)
 - ・区分所有法制定50周年に際しての記事
- ② マンション管理と不動産鑑定評価(国土交通省 地価公示室 不動産鑑定士 朝日隆博)
 - ・不動産鑑定評価の紹介
 - ・建物の維持管理と管理運営の不動産鑑定評価への影響
- ③ <先月の相談から>防犯・防災に関する相談から(マンション管理センター前管理情報部参与 稲葉早苗)
 - ・マンションの防犯対策工事はどのようなことが考えられるのでしょうか
 - ・管理組合業務としての「防災に関する業務」は、具体的にどのようなことを行うのでしょうか
- ④ <マンションニュース>マンションの電気供給方法と電気の契約について—その2(東京電力)
 - ・マンションの電気の契約(主な電気の契約メニュー)
- ⑤ マンションをめぐるトラブルと管理組合の対応(弁護士 佐藤貴美)
 - ・居住者の騒音問題
 - ・管理組合活動に対する批判的言動等の問題
 - ・近隣の建物等による生活環境悪化等に基づく紛争
- ⑥ <ちょっといっぴく>騒音、厄介で奥の深い問題(マンション管理センター 菅沼康雄)
 - ・ある賃貸マンションでの事例
- ⑦ <各地からの情報>総会議案の公募制度を行っています(福岡市 朝日プラザ大橋南管理組合)
 - ・議案公募制度創設のきっかけ
 - ・議案を公募してみて
- ⑧ <技術レポート>計画修繕工事におけるタイル張り仕上げ外壁改修工事のポイント(日本建築仕上学会会長 本橋健司)
 - ・タイル仕上げ工事の保全
 - ・タイル張り仕上げ外壁のひび割れ部改修工法等

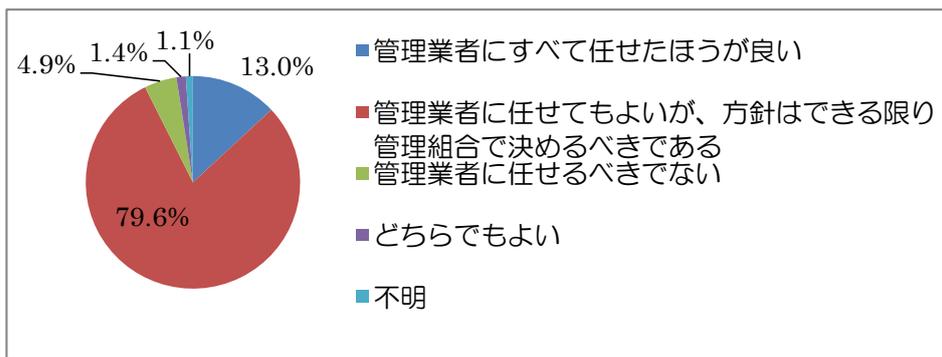
Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第28回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、管理委託契約に対する区分所有者の考えをみてみましょう。(区分所有者向け調査)

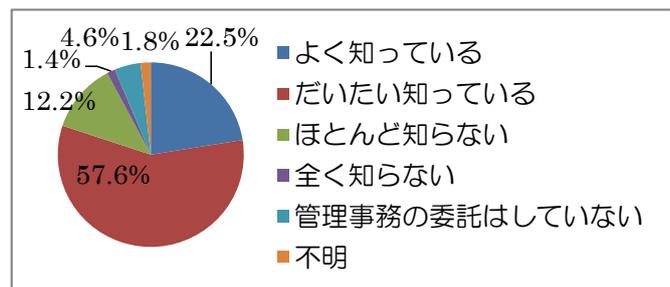
1) 管理事務を管理業者に委託することへの意向(4,599人の回答)

管理業者にすべて任せたいほうが良い	600
管理業者に任せてもよいが、方針はできる限り管理組合で決めるべきである	3,660
管理業者に任せるべきでない	225
どちらでもよい	65
不明	49
合計	4,599



2) 管理委託契約内容の認知状況

よく知っている	1,033
だいたい知っている	2,650
ほとんど知らない	559
全く知らない	66
管理事務の委託はしていない	210
不明	81
合計	4,599



*区分所有者向け調査は、対象管理組合の理事長および1~2名の区分所有者に依頼のため、役員経験者等の比率が高く、よく知っているとだいたい知っている両方で約80%になっていますが、普通はもっと低いと思われます。

*管理委託契約更新時には、管理委託内容を記載した重要事項説明書等が各戸に配布されるわけですから、よく見ていただき、わからないことは総会等に出席し確認しましょう。

IV【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 2月28日（木）13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」 私も相談員として参加予定、お待ちしております。
問合先 所沢市役所 街づくり計画部 都市整備課住宅グループ 04-2998-9208
http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23mansion_muryou_soudan/index.html
- ② 2月11日（月）13時～16時 熊谷市立商工会館2階大ホール 熊谷駅北口徒歩8分
講演 「基本的なマンション管理について」 埼玉県マンション管理士会 横田 邦彦 氏
「大規模修繕工事の失敗に学ぶ」 NPO法人匠リニューアル技術支援協会 玉田 雄次 氏
講演終了後「意見交換会」参加者による意見情報交換
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、熊谷市ほか 参加費 無料
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573
URL <http://www.saitama-mankan.com/130211-KMGYsemina.pdf>
- ③ 2月16日（土）13時30分～15時30分 阿佐ヶ谷地域区民センター 阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分
公演「年に一度の通常総会」～まさかこんなことが私たちのマンションで起こるなんて～（模擬通常総会）
出演者 杉並マンション管理士会会員
主催 杉並マンション管理士会 参加費 無料
共催 杉並区
申込先 杉並マンション管理士会
URL <http://suginami-mankan.org/130216.pdf>
- ④ 3月1日（金）13時30分～16時30分 住宅金融支援機構 すまい・るホール 水道橋駅徒歩3分
講演 「マンションの再生に向けた技術的な情報に関する特別セミナー」
「総合」及び「耐久性・耐用性」について 芝浦工業大学教授 南 一誠 氏
「防災」について 東京理科大学教授 河野 守 氏
「環境・省エネ」について 慶応義塾大学教授 伊香賀 俊治 氏
「マンション共用部分リフォーム融資」について 住宅金融支援機構 職員
主催 マンション管理センター 住宅金融支援機構 参加費 1,500円
後援 国土交通省
問合先 マンション管理センター 技術部 03-3222-1519
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar250301.pdf
- ⑤ 3月16日（土）13時～16時30分 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール
西武新宿線狭山市駅東口より西武バス(31系統)で10分 「御狩場(みかりば)」下車 徒歩3分
事例研究 「エレベーターリニューアル工事」—全7基・全面同時更新工事事例—
主催 NPO日本住宅管理組合協議会 参加費 1,500円
協力 ガーデンシティ狭山管理組合 三菱電機ビルテクノサービス
後援 埼玉県他
申込先 NPO日本住宅管理組合協議会 tel 03-5256-1241 fax 03-5256-1243
URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/seminar/1753.html>

V【トピックス】

① 「ベランダ喫煙で慰謝料 下階の男性に支払命令」—名古屋地裁—（2012年12月13日）

マンションのベランダで吸うたばこの煙が原因で体調が悪化したとして、名古屋市での70代女性が階下の60代の男性に150万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が昨年12月13日にでました。

判決は、「近隣住民に配慮しない喫煙の違法性を認め、精神的な損害への慰謝料として5万円の支払い」を命じたものでした。

男性は、マンションの規制でベランダの喫煙は禁じられていないこと及び私生活の自由を挙げ反論していましたが、女性には、ぜんそくの特病があり、再三ベランダでの喫煙をやめるよう男性に申し入れたのに応じなかった。また、マンションは川面に面した景色のよさから日常的に窓を閉め切るような環境ではない、他の居住者に著しい不利益を与えながら、防止策を取らないことは不法行為に当たると裁判官は結論付けました。

② 「光害」理由に住宅用太陽光パネルの撤去命じる判決—横浜地裁—（2012年4月18日）

隣家の屋根に取り付けられた太陽光パネルの反射光が家の中に差し込み、日常生活に支障が出たとして、横浜市金沢区の住民2人（原告）が隣人男性（Aさん）と設置工事をしたタマホーム（東京）にパネル撤去と計220万円の損害賠償を求めた訴訟の判決で、横浜地裁は、パネル12枚の撤去と計22万円の支払いを命じた。

原告は、Aさん宅の屋根の北側にあるパネルに反射する光で自宅の南側に目を向けられず、2階のバルコニーに出る際にはサングラスを着用せざるを得なくなったとして、2010年にAさんとタマホームを相手取って訴訟を提起。被告側は原告の被害が具体的でないとして反論し、建物の北側への太陽光パネル設置に法令上の規制はないことなどを理由に争っていたもの。

横浜地裁は判決で、パネルからの反射光が原告の日常生活の平穏を損なっており、Aさんが北側の屋根に12枚のパネルを設置したことは原告の建物所有権を侵害していると認定した。建物所有権に基づく妨害排除請求権を根拠として、Aさんが12枚のパネルの撤去義務を負うと判断。

Aさんとタマホームは共同不法行為に基づく損害賠償債務の責任を負うと結論付けた。

*②はマンションではなく、戸建て間のトラブルですが

マンション・戸建いずれにしても「他人に配慮し、お互いの生活を尊重しあうことの大切さ」示す判決ですね。

VI【ひとりごと】～子供の声うるさい？～

公園の近くに住む女性が、噴水で遊ぶ子供の声の音が苦痛をもたらすとして、騒音差し止めの仮処分を申し立てた。東京地裁八王子支部は、子供の声を騒音と認定し、噴水使用停止を命じた（東京都西東京市）

小学校の近くに住む男性が、体育館から聞こえる児童の声やボール・笛の音がうるさいとして「騒音」停止を求め市を提訴・小学校が体育館の使用時間を制限し、男性宅側の窓を閉めることなど条件に和解成立（熊本市）

地域社会で本来受け入れられるべき子供の声さえも、事情はあるにしろ受け入れられない人も出てきているのが、今の時代なのですかね？

裁判では、子供の声の騒音基準値以下かどうかを測定するといったことが行われているようです。

学校や保育所などでは、地域の人と子供たちが接する機会・行事等コミュニケーションを図っていくことが必要といわれています。

近隣関係が希薄化している上、少子化により子供が減り、子供の顔が見えなくなっている中での、きわめて現代的問題といえます。

少子高齢化の進行する今、私たちに必要なことの一つとして、住んでいる地域・マンションにおける近隣関係の再生とお互い様という意識の再生があるのではないのでしょうか。その結果、本当の意味での居住価値ある地域・マンションが得られるのではないのでしょうか！

以上