

## I 【マンション管理新聞から】

2013.09.15日

- ① 違法貸ルーム問題で、管理組合がとるべき対応等をまとめ、関係団体に通知。専有部分修繕工事不承認事由として「建築基準法等の法令違反」の明記を(国土交通省)
- ② 管理員が安否確認。ナイスコミュニティーは、高齢者等向けサービス「ナイスシルバーサポート・ホームセキュリティ」を開始。安否確認と総合警備保障の24時間駆けつけサービスで構成されたサービス。(ナイスコミュニティー)
- ③ 草刈中の飛び石、跳ね返り等による草刈機使用中の事故に対応した「刈刃」が注目を浴びている。アイデックの「スーパーカルマー」で、管理組合にとってマンションの草刈りを発注する際は刈刃も吟味する必要がある。

2013.09.25号

- ① 違法貸ルームの是正指導状況発表。8月30日現在、通報等により調査対象とし立ち入り調査中506件の4割近くが建築基準法違反(国土交通省)
- ② 東日本大震災で被災し、建物解体を終えていた「東仙台マンション」は、11月下旬をめどに、被災マンション法上の「敷地共有者等集会」を開き、敷地売却予定。
- ③ 管理組合を「自治会みなし」し、自治会連絡協議会加入を認める。規約改正も必要(千葉県)
- ④ 建替えマンション17件の実態調査結果を発表。全建物で床面積は増加(従前の1.15~4.43平均2.27倍)、解体時の平均築年数44年(旭化成不動産レジデンス)

2013.10.05号

- ① 9/27のマンション管理センター主催の震災対策セミナーにて、千葉大の小林教授は、マンションの集会場や広場などの共用施設は、準避難拠点となりえる。行政も避難物資の配給場所として位置付けるべきと指摘。
- ② マンション管理センターは、「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、ホームページで公開。
- ③ マンション管理業協会が東大の大橋教授等に委託している「マンション管理業の実態調査の調査結果報告書」発表。フロントの担当する組合数9組合以下が32%10~14組合が39%、15組合以上が29%。フロントアンケート結果

## II 【マンション管理センター通信9月号から】

- ① 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律について(東京高等裁判所判事 岡山忠広)
  - ・区分所有建物の全部が滅失した場合における措置
  - ・区分所有建物の一部が滅失した場合における措置
  - ・団地内の建物が滅失した場合における措置
- ② マンション管理適正化法の基礎知識~実務編~(弁護士 佐藤貴美)
  - ・管理組合の管理費等の口座の管理をマンション管理業者に委託する場合の取扱~財産の分別管理等~
  - ・マンション管理業者の管理事務の実施状況を確認するには~管理事務の報告~
  - ・マンション管理業者や従業員が管理事務を行うにあたって知りえた管理組合や区分所有者の秘密はどう扱われるか~秘密保持義務~
- ③ <先月の相談から>建物設備の維持管理に関する相談から(マンション管理センター)
  - ・長期修繕計画(目的、依頼先等)
  - ・修繕工事の進め方(専門委員会での検討、大規模修繕工事の資金について)
- ④ <行政情報>
  - ・液状化と「液状化しやすさマップ」(千葉県防災危機管理部)
  - ・スマートマンション推進に係る補助事業について(経済産業省商務情報政策局)
  - ・多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策について(国土交通省住宅局)
- ⑤ <マンションニュース>玄関ドアの対震改修について(建築改装協会)
  - ・玄関ドアが開かなくなる理由
  - ・対策
  - ・改修の方法
- ⑥ <技術レポート>大規模修繕工事のタイミング~外壁編一(日本建築家協会メンテナンス部会)
  - ・外壁とは何でしょうか
  - ・躯体に現れるシグナル
  - ・外壁仕上げに現れるシグナル
  - ・建物全体で考えることが大切です
- ⑦ <各地からの情報>既設エレベーターのリニューアル(グリーンハイツ千種管理組合、平成8年9月竣工、RC造14階建て、総戸数62戸)
  - ・平成21年9月建築基準法施行令改正に対応

### Ⅲ【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 11月30日（土）14時～16時 小手指タワーズディアスカイタワー1F 公益公共施設（103号）  
\* 16時～17時無料相談会 小手指駅北口徒歩1分  
講演 「エレベーター知識源」～EVの仕組み・地震対策・リニューアル工事等～  
（株）tec24 執行役員 佐藤 直樹 氏  
主催 マンション・地域・ネクスト研究室 **（私共の主催です）** 資料代 500円  
申込先 マンション・地域・ネクスト研究室 04-2941-2404  
URL <http://office-ogiwara.jp/20131130seminar.html>
- ② 11月9日（土）13時30分～16時20分 所沢市役所6階604会議室 西武新宿線航空公園駅 徒歩3分  
講演 「排水設備の適正な管理と排水管の改修工事の進め方」 埼玉県マンション管理士会 金子 吉人 氏  
「マンション管理をこうして見直す」 埼玉県マンション管理士会 荻原 健 氏  
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、所沢市、マンション管理センター 参加費 無料  
協力 埼玉県マンション管理士会  
申込先 埼玉県住宅課 048-830-5573  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h251109.pdf>  
**（MANKENの金子と荻原が講師です）**
- ③ 11月16日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館7A会議室 浦和駅西口徒歩6分  
講演 「区分所有法と標準管理規約の変遷」 埼玉マンション管理支援センター 池田 一雄 氏  
「標準管理規約を参考とした各マンション規約の見方」 埼玉マンション管理支援センター 田中 昇 氏  
主催 NPO法人埼玉マンション管理支援センター 資料代 500円  
申込先 埼玉マンション管理支援センター 048-823-9288  
URL <http://www.saikancenter.org/event25/annai251116.html>
- ④ 11月23日（土）13時～16時30分 すまい・るホール 水道橋西口徒歩3分  
講演 「相談事例とその対策」 首都圏マンション管理士会会員  
「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ」 首都圏マンション管理士会会員 柳下 雅孝 氏  
主催 首都圏マンション管理士会 住宅金融支援機構 参加費 無料  
後援 マンション管理センター他  
申込先 首都圏マンション管理士会 e-mail seminar@kanrиси.org  
URL <http://www.kanrиси.org/gyouzi/seminar2.html#syutokenseminar>

### Ⅳ【こんな時どうする？】

#### 1. 理事会の独断専行について

Q1. 理事会で、防犯カメラの設置工事や建物の補修工事を総会に諮ることなく、決定し工事を行いました。このような理事会に対し何らかの措置をとるにはどうしたらいいのでしょうか？

A1. ①標準管理規約第37条第1項（役員の誠実義務等）では、「役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする」と定められています。

②標準管理規約第38条第1項第1号（理事長）では、理事長は「規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項」を業務として遂行すると定められています。

③標準管理規約第28条第1項（修繕積立金）では、特別の管理に要する場合に限って修繕積立金を取り崩すことができるとなっており、且つ、規約第48条（総会議決事項）で修繕積立金取り崩しは総会議決事項となっています。

④区分所有法第17条（共用部分の変更）第18条（共用部分の管理）の規定も関係してきます。

相談案件の総会に諮ることなく工事を実施したということであれば、上記規約等違反と考えられます。このような理事会運営について対応するには

- 1、相談者おひとりだけではなく、同じように組合運営を憂慮している組合員を確認する。
- 2、その組合員たちとともに各地で開催されているマンション管理士等専門家の相談会に足を運び相談し、自分たちの考えを客観的に見てもらい、アドバイス等をもらう。
- 3、その相談の結果を踏まえ、同じ危惧を抱く組合員たちとともに理事長等と話し合いをする。
- 4、その組合員達との連名で理事長に総会議事録、理事会議事録の閲覧を求め、理事会決議の内容が理事会の業務の範囲内なのかを確認する。議事録等で判然としない場合は理事長（理事会）に文書で説明を求める。（その工事等の必要性等事実関係を疎明していく。）
- 5、理事会の対応が不誠実であれば、監事に監査請求を求め、事実確認を図る。
- 6、それでも、是正されないようであれば五分の一以上の組合員の同意を得て臨時総会の招集を理事長に求め、理事会の刷新を検討する。

\*できるだけ5までの段階で解決するように理事会に働きかけ改善を求めていくことが重要と思われます。

## V【トピックス】

### ① 日本ERIが住民と和解、耐震強度不足訴訟（ケンプラッツ建築・住宅 日経BP社より）

耐震強度不足が判明した横浜市鶴見区にある分譲マンション「セントレジアス鶴見」の住民53人が、建築確認を下ろした日本ERIに損害賠償を求めた訴訟の控訴審で9月9日、和解が成立した。日本ERIは「訴訟が長期化するリスクを回避して、早期解決を図るのが合理的」と判断して、東京高裁の和解勧告を受け入れた。同社は住民側に解決金として6億6500万円を支払う。セントレジアス鶴見は、鉄筋コンクリート造の地上10階建て。建築主はヒューザー（破産）で、木村建設（破産）が施工。2003年12月に完成した。設計・監理は下河辺建築設計事務所（東京都大田区）が、構造計算は同事務所から依頼を受けた田中テル也構造計画研究所（東京都杉並区）がそれぞれ担当した。

姉齒事件が05年11月に発覚したのを受けて、国土交通省はヒューザーが過去に手掛けた物件を調べるよう特定行政庁である横浜市などに依頼。セントレジアス鶴見は姉齒秀次元建築士が関与していなかったものの、設計ミスが見つかった。

住民は09年8月、下河辺建築設計事務所とその代表者、日本ERI、横浜市を相手取り、マンションの建て替え費用や慰謝料など約14億3600万円の損害賠償を求めて提訴した。

### ② 消費増税で駆け込み再び、反動減は？（ケンプラッツ建築・住宅 日経BP社より）

建築工事請負契約の場合、9月末までに締結された契約であれば、14年4月1日以降の完成・引き渡しでも消費税率は5%のまま据え置かれる。国税庁が示したこの経過措置を利用しようと、9月いっぱいまで駆け込み需要の“第一陣”が発生していた。

10月前半に大手住宅会社が発表した受注速報から、その一端が垣間見える。9月単月で見ると、積水ハウスやパナホームの契約金額は、前年同月比とともに67%増えた。今年に入り、8月以前から大手の速報値は前年同月比20%以上の伸びを示していたが、9月分はひときり急増した。

駆け込み需要が顕在化した今年度、反動減が訪れる来年度の住宅着工数について、大手シンクタンクの見方はややばらつきしている。

建設経済研究所は13年度に92.7万戸（12年度比3.8%増）、14年度に88.6万戸（13年度予測比4.5%減）との予測を明らかにした。一方、ニッセイ基礎研究所の予測は、13年度に99万戸（12年度比10.9%増）、14年度に80万戸（13年度予測比23.8%減）と、増減幅をより大きく見ている。

増減幅を10%程度に見込んだのが第一生命経済研究所だ。13年度に97.5万戸（12年度比9.2%増）、14年度に88.6万戸（13年度予測比9.1%減）とする予測を9月に発表した。

第一生命経済研究所で着工予測を担当したエコノミストの高橋大輝氏は「駆け込み需要や反動減が生じるものの、1997年の消費増税時に比較すると今回は住宅ローン減税と『すまい給付金』という二段構えの緩和措置が、ある程度は増減を抑制するのではないかと語る。

### ③ 東京都 駐車場設置基準見直し マンションなどの義務数減らす（住宅新報 10月22日号）

東京都は、大規模マンションや店舗ビルなどの建設時に義務付けている駐車場の設置台数を減らすことを決めた。

現在、「駐車場設置基準の見直しの考え方」という条例改正のための文書を公開し、都民の意見を募集しており(24日まで)、集められた意見を勘案しながら都条例の改正に動く。

都は23区と市部に建設される一定以上の大きさのビル等に対し、床面積に応じて駐車場の設置を義務付けている。ところが、近年、公共交通が充実した都内の駅周辺の地域などにおいて駐車場の利用率が低い事例もあることから、都は駐車需要の実態を把握するため、12年10月、附置義務駐車場の利用状況について実態調査を行った。この結果、駐車場の設置台数に対する利用率はマンションで最大75%、事務所などでは最大で70%にとどまっていた。また、昨今若い層の「クルマ離れ」も叫ばれており、需要と供給がマッチングしていない状況にある。

そこで、マンションについては区部に建設するものを対象に床面積300m<sup>2</sup>ごとに1台の設置基準を350m<sup>2</sup>ごとに緩和する。例えば、床面積6000m<sup>2</sup>のマンションだと、これまでは20台分の駐車場を設置しなければならなかったが、改正後は17台分でよいことになる。

また、ビルについては床面積に面積調整率(1から0.5、面積が大きいほど調整率は小さくしている)を乗じたうえで設置基準を設けているが、これも調整率を1から0.4とし、総じて20%以上の緩和とする。

#### 駐輪場への転用も

既存建築物についても、利用実態に応じて、見直し後の算定基準による設置義務台数まで低減できるようにする。その分を防災用備蓄倉庫や駐輪場などへの転用を可能とする。また、東京駅や銀座、新宿、渋谷などターミナル駅周辺では、地域で駐車場整備のルールづくりが行えるようになっていて、いくつかのビルの駐車場をまとめて1カ所に集約し、入り口を広く取れるようにするなど、地域である程度幅を持たせた基準が設定できるが、現在は都心部の11カ所に限定されている。これを全部の区、市が設定できるように改正し、より柔軟に地域の実情に応じたルールを定められるようにする。

#### ④ 中古マンション価格推移 首都圏上昇基調続く(70㎡換算価格)

2013年9月の首都圏中古マンション価格は前月から横ばいの2,789万円となり、5月に記録した直近の最低値2,759万円を上回る水準での推移が続いている。都県別でみると、東京都(+0.3%、3,693万円)をはじめ、神奈川県(+0.3%、2,405万円)、埼玉県(+0.1%、1,825万円)千葉県(+0.6%、1,781万円)で前月に引き続き軒並み上昇しており、東京都の連続上昇も6か月に達している。

## VI【ひとりごと】～17条の憲法とマンション管理組合～

<原文>

一曰。以和為貴。無忤為宗。人皆有黨。亦少達者。是以或不順君父。乍違于隣里。然上和下睦。諧於論事。則事理自通。何事不成。

<読み下し>

一に曰(い)わく、和を以(も)って貴(とうと)しとなし、忤(さから)うこと無きを宗(むね)とせよ。人みな党あり、また達(さと)れるもの少なし。ここをもって、あるいは君父(くんふ)に順(したが)わず、また隣里(りんり)に違(たが)う。しかれども、上(かみ)和(やわら)ぎ下(しも)睦(むつ)びて、事を論(あげつら)うに諧(かな)うときは、すなわち事理おのずから通ず。何事成らざらん。

<現代語訳>

一にいう。和をなによりも大切なものとし、いさかいをおこさぬことを根本としなさい。人はグループをつくりたがり、悟りきった人格者は少ない。それだから、君主や父親のいうことに従わなかったり、近隣の人たちともうまくいかない。しかし上の者も下の者も協調・親睦(しんぼく)の気持ちをもって論議するなら、おのずからものごとの道理にかなひ、どんなことも成就(じょうじゆ)するものだ。

上記は、604年に聖徳太子が定めた日本最初の成文法「憲法17条」最初の条文です。当時の官吏の規律として定められたものです。

人が一人で成し遂げられることには限界があります。しかしたくさんの人たちと仲良くし、お互いの不足している部分を補いながら協力し合えば、より大きなことを成し遂げられるのですと「和の精神」の大切さを定めています。

マンション管理組合の可能性に通じる教えではないでしょうか。

「和の精神」をはぐくみながら、スタートから堅牢な建物と多彩な組合員がセットされているマンション管理組合の潜在的な強みを引き出し、「勝ち組管理組合の道」を歩もうではありませんか!

以上