

I 【マンション管理新聞から】

2014.02.15日

- ① 4人の防災士を中心に「名簿は命綱」と位置付け、名簿作りや建物チェックリストなど含まれた防災マニュアル作成 (NPO 福岡マンション管理組合連合会)
- ② 「マンションと地域の共助による防災力強化のための具体的方策に関する調査」の紹介。震災時における管理組合の意思決定機能は？震災時、管理組合と地元自治会との間で協力・連携していたマンションは？等々 (国土交通政策研究所)
- ③ 国土交通省に登録している登録管理会社一覧 (関東地方整備教区管轄分の2回目)
- ④ 口座解約し1000万円着服、元理事長を逮捕 (東松山市マンション)

2014.02.25号

- ① 管理会社元代表ら逮捕、組合財産横領容疑。経営不振の親会社に資金送付目的か (管理会社はリビングホーム、平成10年倒産)
- ② 管理組合が機能していないとされた要支援マンションに対し専門家を役員として派遣。初年度は2件を予定 (京都市)
- ③ 洗濯機防水パンの交換本格化へ。経年劣化と重量の重いドラム式洗濯機の普及などにより防水パンに亀裂が走り、排水トラップ部分に破損が及ぶと漏水事故に。
- ④ 電気料金等削減記事。高圧一括受電(長谷エアネシス、中央電力)、LED導入・電子ブレーカー(イーマックス・コーポレーション)、電子ブレーカー(マンションECOサポートセンター)等
- ⑤ 「マンションと地域の共助による防災力強化のための具体的方策に関する調査」の紹介。地域防災力強化に向けた取り組みについて (国土交通政策研究所)

2014.03.05号

- ① 重説書未交付で指示処分。新規契約で重要事項説明会の説明書の一週間前の交付及び説明会開催日時の掲示をしなかった。(国土交通省近畿地方整備局)
- ② 管理会社の専有部サービスの契約主体「管理組合」は問題ない？紛争防ぐには「個人の任意加入」がベター (早稲田大学大学院教授 鎌野邦樹氏に聞く)
- ③ 専用庭への足場設置拒否、工事妨害は共同利益背信行為、区分所有者への追加工事費用の損害賠償を認める判決 (東京高裁)

II 【マンション管理センター通信2月号から】

- ① 管理規約の適正化を考える～見直しのタイミングと改正の進め方～ (弁護士 佐原専二)
 - ・規約が不適切であると争われた裁判例
 - ・規約が実態と合わなくなったとき
 - ・区分所有法等関連法令が改正されたとき
 - ・標準管理規約が改正されたとき
 - ・改正の進め方
 - ・改正した規約の周知
- ② 区分所有法・管理規約を読みこなすための基礎知識 第1回～用語の解説と判例など～ (弁護士 篠原みち子)
 - ・専有部分
 - ・共用部分
 - ・敷地利用権
- ③ <先月の相談から>管理組合の決算・予算に関する相談事例 (マンション管理センター)
 - ・会計年度終了から総会までの間の管理費用の支出等についての相談事例等
- ④ 京都市における高経年マンション実態調査について (京都市 民間住宅ストック活用担当課長)
 - ・調査概要
 - ・調査結果概要
 - ・要支援マンションの把握
 - ・今後の取組
- ⑤ 役員報酬等の授受を認めるための適切な枠組み作りについて (弁護士 佐藤貴美)
 - ・標準管理規約において役員が報酬等を受領できるようにするための枠組み
 - ・毎年度の総会決議のみで役員報酬等を授受することは可能か
 - ・理事会決議のみで対応することは可能か
 - ・適正な役員報酬等の授受を実現するために必要なこと
- ⑥ <技術レポート>給水の直送方式と受水槽方式のメリット・デメリット～災害時対応やライフサイクルコストから考える～ (日本総合住生活(株))
 - ・給水方式の比較 (受水槽方式と直送方式)
 - ・ライフサイクルコストの比較検討

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 3月29日（土）13時30分～14時30分 川口市朝日東公民館 川口駅バス市立高校バス停下車徒歩3分
講演「大規模修繕工事の進め方」 埼玉県マンション管理士会会員
（14時30分～無料相談会）
主催 埼玉県マンション管理士会 参加費 無料
後援 川口市ほか
申込先 埼玉県マンション管理士会 048-250-6316
URL <http://www.saitama-mankan.com/140329-KWGCsemi.pdf>
- ② 4月9日（水）18時30分～20時30分 神奈川県民センター305会議室 横浜駅きた西口徒歩5分
講演「マンションの住戸内設備改修工事の事例」（給排水・給湯ガス・換気及び浴室改修） 浜管ネット会員
主催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1,000円
申込先 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 TEL045-911-6541
URL <http://hamakan-net.com/seminar/20140409.pdf>
- ③ 4月9日（水）18時～20時30分 JIA 建築会館・1階大ホール 地下鉄銀座線外苑前駅徒歩5分
講演「絶対できるマンション耐震改修」～西荻コーポ耐震改修工事事例報告
ハル建築設計 今井章晴氏 他
主催 日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会 参加費 1,000円
申込先 日本建築家協会関東甲信越支部 TEL03-3408-8291
URL http://www.jia-kanto.org/mente/seminar_CPD/index.html#0409
- ④ 4月15日（火）18時～20時 かながわ労働プラザ4階第3会議室 石川町駅北口徒歩3分
講演「大規模修繕工事」～映像で見せる・聞かせる大規模修繕工事～ 浜管ネット会員
主催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1,000円
申込先 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 TEL045-911-6541
URL <http://hamakan-net.com/seminar/20140415.pdf>

Ⅳ【こんな時どうする？】

1. 総会への追加議案の上程？

Q1. 総会通知を発送した後に議案の漏れに気づきました、この場合どうしたらよいのでしょうか？

A1. 管理規約の総会招集手続きを確認しましょう。

標準管理規約第43条第1項では、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建て替え決議である時は2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して組合員に通知をしなければならない。」と定めています。

（組合によっては、会議を開く日の1週間前等と別の招集通知期間を定めているケースもあります。）
招集通知期間内（標準管理規約の場合であれば2週間前まで）であれば、すでに招集通知をした総会の議題に、漏らしてしまった議案を追加する旨の通知を発送すれば、議案として有効になります。
招集通知期間に抵触するケースでは、追加議案とすることはできません。改めて、規約にのっとり別個に総会を招集することになります。

ただし、区分所有者全員が、その議案について招集手続きを省略することに同意した場合は、別です。

V【トピックス】

① 地所レジの“億ション”建て替え決定、鹿島が全額負担（ケンプラッツ3/17）

三菱地所は、600カ所以上のスリープに不具合が見つかり、建設工事を中断していた「ザ・パークハウス グラン 南青山高樹町」（東京都港区、以下パークハウス高樹町）を解体、建て替えることを決めた。3月15日、16日に開かれた契約者への説明会で明らかにした。解体と建て替えの費用は、施工者である鹿島が全額負担する。パークハウス高樹町は住戸の専有面積が平均100㎡、最大164㎡。最多価格帯は約1億4000万円、最高価格が約3億5000万円という、いわゆる「億ション」だ。設計・監理は三菱地所設計、施工は鹿島、配管設備は下請けの関電工が担当した。解体工事の着工は6月頃を想定している。三菱地所広報部は、「基本的に、建設中だったものと同じ設計での建て替えを目指す」と話している。

② 私鉄発 住みやすい街へ 沿線人口減に先手 店舗・住宅、一体で開発（2/26日経済新聞）

大手私鉄各社が、少子高齢化が進むなか沿線住民をつなぎ留めようと駅周辺の再開発を急いでいる。繁華街のターミナル駅でなく、鉄道利用者の生活基盤になっている沿線の中核駅が対象。駅近くにマンションと店舗が一体になった大型複合ビルを建設するなど便利さをアピールする。都市機能を駅前など中心部に集中させる「コンパクトシティ」づくりが都市圏にも広がってきたことも追い風になりそうだ。

③ 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について」閣議決定（2/28）

<背景>

我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられるところ、マンションの建替えはこれまで183件、約14,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。

このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる必要がある。

<改正の概要>

- (1) 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- (2) 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。
- (3) 決議合意者は、決議合意者等の3/4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- (4) 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。
- (5) 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。
- (6) 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払うこととする。
- (7) 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとする。

④ 大雪でつぶれたカーポートは火災保険で賄える

戸建て住宅では、購入者が火災保険に加入することが多い。普段は大雪に見舞われない地域に建つ住宅でも、雪災による損害が火災保険で補償される契約となっているのが一般的だ。建物以外のカーポートなどの損害補償も通常は含んでいる。

<風災を含んでいれば雪災も補償>

個別の住宅で雪災による損害が補償されるかどうかは、保険の補償内容や契約条件を確認しなければ分からない。ただし、一般的に火災保険で風災リスクを含んで契約していれば、今回のような雪災による住宅被害も補償対象になる。

<損害額 20 万円未満だと対象外も>

住宅本体ではなく、カーポートや門が雪で押しつぶされた場合も、基本的に火災保険で補償される。

注意しなければならないのは、損害額だ。商品によっては風災の損害額が 20 万円に満たないと保険金が支払われない。

上記は、2 月 27 日の「ケンブラッツ」配信記事の一部ですが、駐輪場の屋根等の雪災被害は、マンション総合保険で補償されるケースがあります。組合加入の保険をよく調べてみましょう。

VI【特集】住戸内リフォーム工事 やってはいけないこと ～基本的なトラブルの防止へ～

(マンションリフォーム技術協会会報第 19 号より)

<第2回>

給水設備でやってはいけないこと

「給水管の取替えは、水道メーターから各水栓まで全て取り換えましょう」

専有部分の給水管は、共用部分のメーターボックス内にある量水器から、住戸を区画するコンクリート躯体を貫通して室内に入り各水栓まで配管されています。特に、量水器接続部分からコンクリート躯体を貫通し室内に入った部分は、リフォーム会社が交換せずに古い配管を再使用してしまうことが少なくないので、この貫通部分も含め確実に交換しましょう。

【現象と原因】

メーターボックスと住戸を区画するコンクリート躯体貫通部の給水管は、以下のような理由から交換されずに残されがちになる部分です。

- ① メーターボックスが狭く工事が大変だから
- ② 貫通部の給水管を交換するには、貫通部周辺のコンクリート躯体を部分的に削る必要があり、大きな騒音や振動が発生するから

【対策(対応)】

メーターボックスと住戸を区画するコンクリート躯体は共用部分ですが、貫通部の給水管は専有部分なので区分所有者自身で交換する必要があります。リフォーム会社にその旨を確実に伝え、きっちり交換してもらいましょう。

*本記事は、事業者向けのものかもしれませんが、管理組合・区分所有者にとって価値がありますので今後 10 回くらいに分けて掲載させていただきます。次回は「排水設備でやってはいけないこと」です。

VII【ひとりごと】「梅一輪一輪ほどの暖かさ」～「厳寒三友」



(隣家の梅の花 3/23 撮影)

この俳句は、江戸時代の俳人服部嵐雪の作品で余りにも有名な句です。

「梅の花が一輪一輪咲くたびに暖かくなり、春が来る」という意味とか「きびしい寒さの中で梅が一輪咲き、それを見るとほんのわずかではあるが、一輪ほどの暖かさが感じられる」という意味と解釈されているようです。

梅の花が厳しい寒さの中で開花するさまは、人生にたとえたりします。

また、梅は冬の寒い季節に友とすべき三つのもの、厳寒三友の松・竹・梅の梅でもあります。

<厳寒三友とは>

風雪や厳寒に耐えながら、年中緑を保ち、また長寿でもある松の持久力。屈することなくまっすぐ伸びてゆく竹の成長力。百花にさきかけて早春に開花し、ふくいくたる香を放つ梅の生命力。そのどれもが素晴らしい。またそんな苦境の中で友情を育む事ができる友人は何ものにも換えがたい。

厳しい時の為になる友だちとして、**正直な人**(正直だと自分の過(あやまち)を聞くことができる)、**誠の人**(誠の人だと自分も誠の道に進める)、**物知りの人**(物知りだと自分もよく分かるようになる)が論語では説かれています。又、この言葉はいかなる困難にも耐え忍ぶ**志操堅固な人**のたとえにもなっています。(厳寒・三友とも語原は論語)このような友(先輩～後輩)と人生を・地域を・マンションを語り・活動していきたいものです。

2月の2度の大雪に耐えながら満開を迎えた隣家の梅を愛でながら、上記のような思いに耽ってしまいました・・・(梅を見るのも疲れるなんて言わないでくださいね。)

以上