

”より快適なマンションライフを応援します”

MANSION LIFE UP

2001年10月1日  
Vol. 4

# マンションライフあっぷ

大阪市マンション管理支援機構 通信

支援メンバー 瓦版

(社)高層住宅管理業協会  
国土交通大臣より  
「指定法人」等の指定を受ける

(社)高層住宅管理業協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下法律という)および「同法施行規則」に基づき、国土交通大臣より「指定法人」等の指定、承認を受けました。

当協会では、①会員に法律または施行規則に基づく命令を遵守させるための指導・勧告、②管理組合からの苦情の解決、③管理業務主任者その他マンション管理業に係わるものに対する研修、④マンション管理業の健全な発達を図るための調査・研究、⑤マンション管理業者の業務の改善向上を図るための必要な業務等を、適正かつ確実にを行うことを第一義と考えております。特に、苦情の解決については、当協会内に「苦情解決対応検討委員会」を設置し対応してまいります。管理業務主任者については、本年12月に国家試験を実施し、現在の管理業務主任者を国家資格者とみなす「移行講習」の実施も予定しています。

マンションの総ストックが約390万戸となり、ますますマンション管理業者の果たす社会的役割が高まる中で、当協会は、法律を踏まえ、マンション管理業者の業務の改善向上を図るため更なる努力を重ねるとともに、会員各社の協力を得ながら指定法人としての責務を果たしてまいります。

(社)高層住宅管理業協会関西支部  
<http://www.kanrikyo.or.jp>

## 大阪市マンション管理支援機構 登録募集中

マンション管理の悩み解決!!  
登録組合には  
タイムリー情報をお届け

当機構は、昨年6月29日、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションライフあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには下記のような特典があります。

\*ご登録後は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

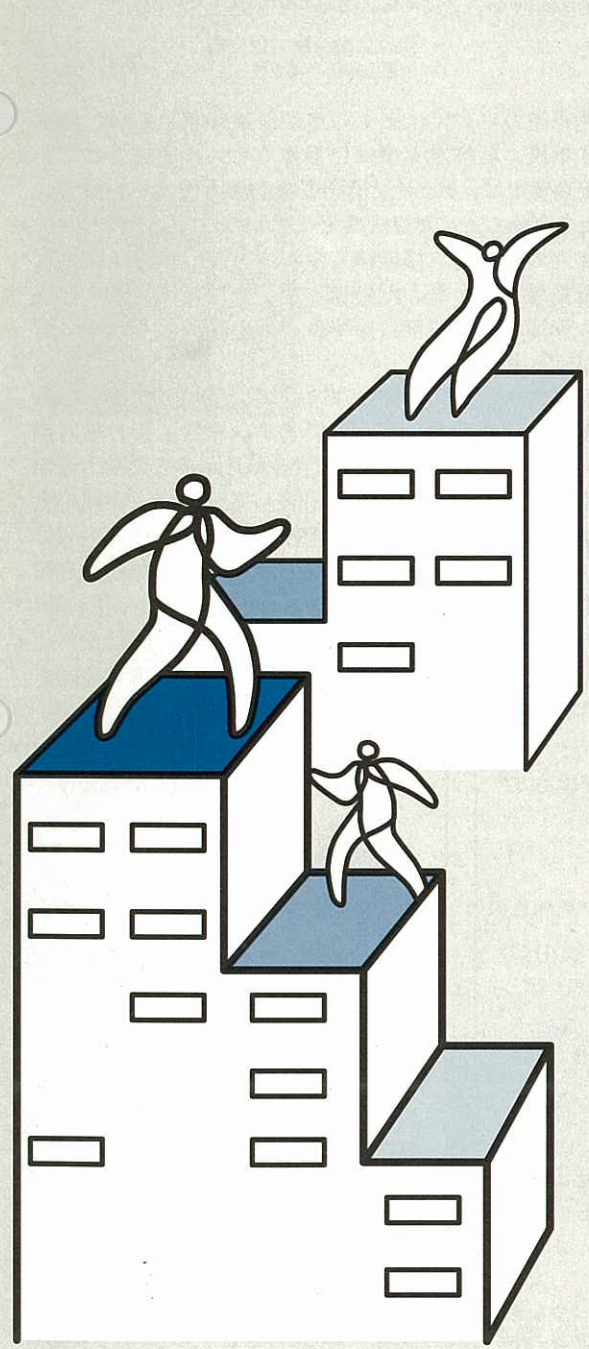
<p><b>特典1</b> タイムリーで新しい情報を載せた「ライフあっぷ臨時号」を送ります</p>	<p><b>特典2</b> 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます(平成13年度内作成予定)</p>
<p><b>特典3</b> 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p><b>特典4</b> 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

## 催し物 ガイド

2001年度 大阪市マンション管理支援機構 <第4回 分譲マンション 管理セミナー&相談会>

<p>&lt;老朽化を迎えるマンションの法律問題&gt; 10月28日(日) 10:30~16:30</p> <p><b>セミナー</b> = 無料 = <b>個別相談会</b></p> <p>13:30~16:30</p> <p>講演1 「一筋縄ではいかない建替問題」 講師 河村 利行氏 大阪弁護士会 弁護士</p> <p>講演2 「老朽化マンションの再生を考える」 (管理規約・不動産登記の視点から) 講師 松岡 直武氏 大阪土地家屋調査士会 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会 副会長)</p> <p>●定員/120名(先着順) ●申込締切/10月25日(木) ●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール</p>	<p>10:30~12:30 相談時間 1組40分</p> <p>●法律相談 (6組) ●管理一般相談 (6組) ●技術相談 (3組) ●融資相談 (3組)</p> <p>●定員/18組(市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合抽選) ●申込締切/10月21日(日) ●会場/大阪市立住まい情報センター 4階、住情報プラザ内相談室</p>	<p>■申込み方法/FAXか郵便</p> <p>住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、個別相談を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ。</p> <p><b>FAX. (06)6354-8601</b></p> <p>●郵便の場合は 〒530-0041 大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20 住まい情報センター 4 階 住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構 「第4回セミナー&amp;相談会」係</p> <p>●お問い合わせは <b>TEL. (06)4801-8232</b></p>
---	--	---

マンションライフあっぷ 2001年10月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 ☎06・4801・8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内



- ① 大規模修繕と円滑な管理組合運営
- ②
- ③
- ④ 新法や改正に注目!!
- ⑤
- ⑥ エキスパートに「む」む(建築編)
- ⑦
- ⑧
- ⑨ 管理費等を自社名義の定期預金にした管理会社が破産した場合は?
- ⑩ マンション管理Q&A 総会の運営について

催し物ガイド

<管理組合>  
登録募集中

支援メンバー  
瓦版

# 経験談が好評だった 「大規模修繕と 円滑な管理組合運営」

8月26日、大阪市立住まい情報センターで大阪市マンション管理支援機構シンポジウムが「大規模修繕と円滑な管理組合運営」をテーマに開催されました。会場は、管理組合役員を中心に200人を超え、盛況でした。支援機構を代表して大阪市住宅局から「シンポジウムを大規模修繕の参考にしていただけるものと期待しています」と挨拶した後、基調報告・パネルディスカッションを行いました。

# シンポジウム 円滑な管理組合運営」

## パネルディスカッション

出席者

- コーディネーター 元木 周二 (住宅金融公庫大阪支店 公共業務課長)
- パネラー 浦岡 富美子 (元修繕委員長)
- 〃 福田 明 (理事長)
- 〃 内藤 聖治 (元理事長)
- 〃 松村 信夫 (大阪弁護士会)
- 〃 西野 宏 (社団法人・大阪府建築士会理事)



## 基調報告 修繕積立金は、まだ不足気味です。

住宅金融公庫大阪支店  
企画広報担当調査役 今井 弘子

平成12年末で、わが国のマンションは386万戸、約1000万人が住んでいます。築後30年を超えるマンションは12万1000戸、5年後には50万戸、10年後には93万2000戸になり、築年数の古いマンションが急増すると予測されています。

大規模修繕の内容は、屋上防水が築後10年くらい、鉄部塗装は3年後、給排水工事は15年後くらいに実施されています。工事費用は、100戸規模程度で6000万円くらいです。建物診断を実施したのは7割を超えています。

工事資金の調達には、修繕積立金が8割で、修繕積立金だけで修繕費用をまかなえたのは4割。長期修繕計画を作成している管理組合は8割に達する一方、作成していない管理組合が14%ありました。

修繕工事に当たっての障害は、「資金不足」が多く、修繕時期を遅らせる理由になっています。修繕工事の検討開始から工事開始までの期間は平均16.9か月かけており、5割以上の組合がコンサルタントに相談しています。次回の大規模修繕への教訓は「適切な長期修繕計画を立てて、区分所有者に大規模修繕の必要性を知らせておく」が8割を超えていました。

また、今年8月にマンション管理適正化法が施行され、管理会社の登録制度と管理組合の相談に応じるマンション管理士の制度が設けられました。

管理組合の運営状況は、国土交通省の標準管理規約に準拠した規約を持っている管理組合は21%に留まり、役員任期が1年で、報酬を払っていない組合が7割を超え、管理のノウハウが引き継がれていない実態が明らかになっています。

修繕積立金は、ほとんどの管理組合が「ある」と答え、その積立額も増加しつつありますが、その1戸当たり平均残金額は37万円程度で、まだ不足している状況です。修繕積立金の管理は、まだ預金口座が管理会社の名義になっているものがあり、通帳と印鑑を役員一人が保管している管理組合もあります。

### 主体的な取り組みが重要です



西淀川区  
朝日プラザ出来島管理組合  
元修繕委員長 浦岡 富美子

大規模修繕は、管理会社まかせにするのではなく、管理組合自身が勉強して主体的に取り組むことが何より重要です。私たちは修繕委員会を作り、工事方法などを専門業者の皆さんにアドバイスしてもらいながら、実際にテストをして、最終的な工事方法を決めていきました。修繕委員会は総会で2/3以上で選任され、提案権だけを持ち、決定権は理事会が持つという組織的な原則を守ることが必要です。また、居住者に対し徹底した情報公開を行い、運営していくことが重要です。

### 自主管理化で資金を捻出しました



港区  
弁天第3コーポ管理組合  
理事長 福田 明

これまで駐車場の増設や全戸フローリング化などさまざまな工事を実施してきました。広報紙を通じて修繕の内容を具体的に伝え、非常に細かいことに注意を払って進めてきました。フローリングの工事でも、騒音やホコリを出さないために、手作業でやってもらい、すべて同じ職人に工事をしてもらって公平を期しました。委託管理を自主管理に切り換えて、資金を捻出しましたが、修繕のノウハウを継承することがむずかしく、次の役員が育ちにくい状況のため、委託管理に戻ることも考えています。

### 居住者の共通認識が大切です



北区  
SHマンション管理組合  
元理事長 内藤 聖治

私が入居した当時は、管理組合としての実態がなく、有志の方と管理組合を作るところからスタートし、何とか大規模修繕を実施することができました。大規模修繕を成功させるためには、何よりも情報をすべて公開し、マンションの現状に対する認識を住民全員で共有することが大切だと思います。またマンション管理は自主管理が基本で、委託するのは日常業務とし、管理費のスリム化により修繕積立金へ少しでもまわし、将来に備えることが必要です。またマンション管理にとって最も重要なことは、いかにコミュニティを作るかということだと思います。

## 居住者の共通認識が大規模修繕の決め手

### 老朽化マンションが急増



元木氏

元木 マンションの社会ストックが非常に多くなり、それを大切にしておくことが重要なことです。全国のマンションは約400万戸、国民の12人に1人がマンションに住んでおり、わが国の住宅の非常に大きな存在になっています。しかし、集合住宅に住む習慣が日本にはなかったため、集合住宅のルールになじんでおらず、また老朽化するマンションがどんどん増えるという問題があります。当面の重要課題は、大規模修繕を適切にやっていくことに尽きると思います。マンションには区分所有に起因するいろんな問題があります。法律的な意味で「マンションとは何か」ということを紹介していただきたいと思います。

松村 マンション関係の法律と現実のギャップは大きいと感じます。マンションには快適、安全、プライバシーの保証といった専用部分の利点のほか、共用であり、共住であり、共同管理でもあります。昭和58年の区分所有法の改正では、マンションの共同管理に注目し、居住者の共同性を強く打ち出し、居住者は管理組合に入り、共同の利益に反して使用してはならないとしています。

今日のテーマである大規模修繕は多くの場合、共有部分の変更を伴いますので、通常なら居住者の3/4の賛成が必要です。修繕積立金を取り崩す時も同様ですが、修繕を行う前にきちんとした合意を作っておかないと紛争になり、修繕が遅れ、使いにくく、価値が下がってしまうこととなります。リニューアルし、より良い状況にして長く維持していくことが大切です。



松村氏

元木 そもそもコンクリートでできているマンションがなぜ大規模修繕が必要なのでしょう。西野 建物はできた時から劣化が始まります。コンクリートはアルカリ性で、時間とともに中和の方向に進みます。中和が進んでアルカリ度がプラス・マイナスゼロになって、

やがて酸性の方向に進み、中の鉄が酸化しサビが生じ、体積が膨張してコンクリートを破壊してしまいます。マンションは建設されて10年くらいで修繕することになりますが、劣化も時間の経過とともに様相が違い、10年、20年、30年という節目ごとに修繕の内容も違ってきます。外壁の場合、10年目だったら表面クラックを樹脂で補修しますが、20年経つと外壁貫通クラックが生じ、コンクリートの強度が問題になり、強度を保つような補修が必要になります。

屋上防水も10年ごとに張り替える必要があり、20年から30年経つと給排水管関係も問題になります。長期修繕計画を立て、それを適切にやっていくことが重要です。マンションのストックが非常に多くなり、これからは建物評価が一般化してきます。きちんとした修繕計画によって管理されたマンションとそうでないところでは評価に大きな差が生じてきます。



西野氏

### 的確な修繕計画は現況調査から

元木 大規模修繕は大変な仕事だと思いますが、どの辺が大変なのか話してください。

西野 入居者の修繕に対する認識には「温度差」というものが、どこのマンションにもあります。どれだけ共通した認識が持てるかが全てではないかと思っています。場当たり的に対処するのではなく、的確な修繕計画を立てることが大切で、そのために、まず現況調査をすることが必要です。管理組合の皆さんには、事前に入居者がどんな点に、問題を感じているかアンケートをとっていただきたいと思っています。また、日常のメンテナンスにかかわる部分と、構造、躯体にかかわる問題に分けて修繕計画を立てていかなければなりません。とくにマンションは工事代金の中で足場代が大きなウエートを占めますので、いくつかの工事項目を束ねてやれば効率よく工事ができます。後は、管理組合の中で合意形成をいかに作り上げるかが重要です。

# 大規模修繕の成功と失敗談

## ■ 居住者は管理の自覚を持つべし

元木 大規模修繕に入る前に、管理組合が機能しているのか、修繕積立金があるのか、といった問題があります。実際に大規模修繕をやられた皆さんにその苦労を話していただきたいと思います。

内藤 デベロッパーにも責任があると思いますが、きれいな台所や風呂などのことは言うけれども、管理組合や長期修繕計画のことはチラシにも載っていません。住民の管理意識が薄いというのが最大の問題であり、自覚を持ってもらう必要があります。分譲マンションに入る資格がない人が余にも多いというのが現状です。アメリカのように入居する時に誓約書を書いてもらって、管理組合の活動をしなければいけないということにならないでしょうか。管理組合の活動を義務づける法的な整備も必要だと思います。また一番難しいのは人間関係の問題だと思います。

浦岡 私どもの場合は、管理組合が管理会社任せでした。建物診断業者も、その系列会社で、工事費用は概算で7000～8000万円かかるということになったのですが、その内容の説明もないまま、定時総会も抜きで業者選定まで進めてしまおうとしました。そこで修繕委員会を作って、始めからやり直そうということになりましたが、委員会は女の人ばかりでしたから、業界用語が全然わかりませんでした。欠陥の問題や工法などの勉強をして、実際にテストして工法や工事業者を選び、当初の予算の半額の3500万円で、大規模修繕を終えることができました。



浦岡氏

## ■ 設計図面は貴重な資料

元木 大規模修繕する際にどんな設計図書が必要なのか、西野さんから説明していただきます。

西野 設計図書には建築確認申請書と施工図があります。建築確認申請書によって、その敷地にどのような規制がかけられているかがわかります。建ぺい率、容積率、マンションを建てる時近隣とどのような取り決めを行ったかもわかります。また、どのような構造で作られたかもわかります。実際に工事に入った時には施工図が必要です。施工図というのは、建設業者が施工中に取組みを考えて作る図面で、それを竣工時に集大成したのが竣工図です。設備系統などを現況通りに図面に載せています。修繕計画にとっては非常に貴重な資料です。

元木 今、設計図書の大切さが言われましたが、その保管状況はどうでしょうか。

福田 設計図書は大切に保管し、修繕工事には活用しています。

## ■ 修繕積立金の滞納は大きな問題



内藤氏

元木 大規模修繕に入る前に気になるのが修繕積立金です。内藤さんのところは足りなかったようですが、どのように対処されましたか。また、滞納されている方にはどのように払っていただきましたか。

内藤 未収金があったので、まずそ

れを徴収するところから始めました。何回か話し合い、理解を得て払っていただきました。20数年も修繕していないので3～4年しかもたないかもしれないということを、住民の皆さんに意識づけしていきました。つまり意識の共有化をして、数年かけて住宅公庫から借入れを受けられる水準まで修繕積立金の値上げを行い、借入れを受けて修繕を行いました。

元木 滞納している人が督促に応じない場合は、どうなるのか法律的な解説をお願いします。

松村 理解を求めて払ってもらうのが一番大切です。法的に決定的な方法はありません。基本的には裁判で判決をもらわねばなりませんが、滞納といっても少額ですから、裁判に訴えても費用に見合いません。簡単にしようと思えば支払い催告手続という方法があり、裁判所に書面で申請し、書面審理で「催告」を出してもらいます。

強制執行は専有部分、または動産を差し押さえて競売にかけるということになります。これを簡易に行うには区分所有法に先取り特権というものがありますが、未払いの住宅ローン抵当権があると、先にそちらに取られて配当が受けられないということもあります。管理費などを未払いのまま転売した場合には、その物件を買った人に未払い分を請求することができます。

## ■ 修繕委員会は公平性が大切

元木 修繕委員会の必要性について説明してください。

西野 最近は修繕委員会を作っている管理組合が多いですね。委員会が各種の資料を用意していただいて、どこを修繕するのか明確に話していただければ、調査や修繕をスムーズに進めることができます。理事会から離れた修繕委員会というのは公平性を保つ上で非常に効果があります。

元木 劣化診断ではどのようなことをやるのですか。

西野 劣化診断はまず目視で行い、クラックがある時はコア抜きをして、鉄筋やコンクリート、クラックの状態を把握し、強度テストも行います。このほか、超音波による鉄筋量の測定なども行います。コア抜きで1カ所5万円、超音波は1日30～50万円といった金額です。

元木 工事業者の選び方はどのようにされましたか。

福田 フローリング工事業者は、その専門業者団体の床材工業会に複数の業者を紹介してもらい、その中から選定し、全住戸を同じ職人で工事をし、公平を期しました。

元木 工事のチェックはどのようにするのですか。

西野 監理という仕事ですが、どういう仕事をどういう工法でやるかを確認する仕事です。特に業者が毎朝、職人にどんな指示を出し、夕方にどんな風に仕上がったかを確認するのが監理です。その状態を管理組合に報告します。それを毎日きちんと繰り返すことが大切です。



# 情報クローズアップ

知っておきたいマンション管理の法律

# 新法や改正に注目！！

マンションのストック数が約400万戸となり、築年数が20年、30年を超えるものが年々増加し、マンションの維持管理の重要性が高まるなかで、本年8月1日、区分所有建物の権利関係や管理運営の基本原則を定めた「区分所有法」とは別に、マンション管理の実態を踏まえて、マンションの適正な管理を推進するための新法「マンション適正化法」が施行されました。

新法では管理の主体は管理組合であり、その自立的運営を促す一方で、そのサポート役として国家資格の「マンシ

ン管理士」を創設。また、居住者の管理のパートナーとしての管理会社の一定レベルを確保するため、管理会社の登録制度も実施されました。

そこで今回号では、皆さんに管理運営上知っておいてほしいマンション管理に係る関係法令等について、その概要を紹介いたします。

なお、区分所有法も2003年春の改正を睨んで、法務省や弁護士会などで検討がされています。

## マンション管理関係法令等の概要 (この他にも民法・建築基準法・品確法等があります)

### マンション管理適正化法

(平成12年12月8日公布  
平成13年8月1日施行)

正式名称は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」共同住宅という居住様式、区分所有という所有形式が起因する様々なマンション管理問題(管理組合運営・建物の不具合・居住者のマナー等)に対処し、適切な維持管理をめざす法律。

- (第1条～第113条)
- |                      |        |
|----------------------|--------|
| 第1章 総則               | 第6章 雑則 |
| 第2章 マンション管理士         | 第7章 罰則 |
| 第3章 マンション管理業         | 附則     |
| 第4章 マンション管理適正化推進センター |        |
| 第5章 マンション管理者の団体      |        |

### ■ 指 針

(平成13年8月1日施行)

(「適正化法」第3条に基づき作成)

管理組合の運営、管理規約、長期修繕計画、その他管理組合によるマンションの管理のあり方を定めたもの。

- (1) マンションの管理の適正化の基本的方向
1. マンション管理の主体は管理組合であり、長期的な見通しを持って適正な運営を行う
  2. 区分所有者等は、管理組合運営に関心を持ち、積極的参加に努める
  3. マンション管理士等専門的知識を有するもの支援を得ながら、適切な対応を心がける
  4. 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、支援体制を整備強化する
- (2) 管理組合が留意すべき基本的事項
1. 管理組合の自立的運営
  2. 管理規約の作成及び改正
  3. 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
  4. 管理組合の適正な経理
  5. 長期修繕計画の策定及び見直し等
  6. 団地型及び複合用途型について、各々の事情を踏まえ適切な管理
- (3) マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項
1. マンションの管理の重要性の認識
  2. 管理運営への積極的参加
  3. 占有者の義務
- (4) 管理委託に関する基本的事項
1. 管理組合の主体性
  2. 管理委託内容の把握
  3. 管理委託先の適正な選定
  4. 重要事項説明及び管理事務の報告の活用
- (5) マンション管理士制度の普及と活用
- (6) 国、地方公共団体及びマンション適正化推進センターの支援

### ■ 政 令

(平成13年7月4日公布  
平成13年8月1日施行)

1. 「適正化法」の施行期日を平成13年8月1日とする。
2. 各種手数料の額を定める。
3. (省略)
4. 施行期日は、「適正化法」の施行の日とする。

### ■ 省 令

(平成13年7月19日公布  
平成13年8月1日施行)

1. マンション管理士について
  2. マンション管理業について
  3. マンション管理適正化推進センター
  4. マンション管理者の団体
  5. 雑則
- 附 則

### 区分所有法

(昭和37年4月4日制定 昭和63年12月29日改正  
昭和58年5月21日改正)

正式名称は「建物の区分所有等に関する法律」分譲マンションの維持管理に関する基本的(権利関係や管理運営)なことを定めた法律。

- (第1条～第70条)
- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| 第1章 建物の区分所有 | 第5節 規約及び集会      |
| 第1節 総則      | 第6節 管理組合法人      |
| 第2節 共用部分等   | 第7節 義務違反者に対する措置 |
| 第3節 敷地利用権   | 第8節 復旧及び建替え     |
| 第4節 管理者     |                 |
| 第2章 団地      |                 |
| 第3章 罰則      |                 |
| 附 則         |                 |

### 中高層共同住宅標準管理規約

(昭和57年1月28日住宅地審議会答申による  
昭和58年10月一部改正  
平成9年2月7日住宅地審議会答申により改正)

建設省が示した、個々のマンションごとに決められる基本的ルールである管理規約の標準モデル。

- (平成9年改正の要点)
1. 長期修繕計画の策定を管理組合の業務として位置付けた。
  2. 「専有部分の修繕等」に関する規定を加えた。
  3. 「駐車場の専有使用権」に関する規定をなくし、「駐車場の使用に関する規定」にした。
  4. 「単棟型」に加えて、「団地型」「複合用途型」の標準管理規約を新たに作成した。

- (単棟型標準管理規約)  
(第1条～第67条)
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| 第1章 総則           | 第6章 管理組合    |
| 第2章 専有部分等の範囲     | 第1節 組合員     |
| 第3章 敷地及び共用部分等の共有 | 第2節 管理組合の業務 |
| 第4章 用法           | 第3節 役員      |
| 第5章 管理           | 第4節 総会      |
| 第1節 総則           | 第5節 理事会     |
| 第2節 費用の負担        | 第7章 会計      |
|                  | 第8章 雑則      |
|                  | 附 則         |

### 中高層共同住宅標準管理委託契約書

(昭和57年1月28日住宅地審議会答申による)

管理組合および管理会社の両者にとって合理的な内容を定めた管理業務委託契約書のモデル。マンションの実状にあわせて内容の付加、修正、削除をする必要がある。

- (第1条～第22条)
1. 管理会社が管理員を常時派遣する場合を想定
  2. 防犯等の警備業務の中に含まれていないので、必要のある場合は、その旨明記する必要がある



住まい情報センターで開催した第3回セミナー&相談会は、市内マンションの管理組合役員の皆さんで、文字通り満員の盛況でした。マンション管理に関する実践的な知識が待ち望まれていることを改めて感じさせました。今回のテーマは「円滑な管理組合運営」。管理組合の皆さんにとっては、毎日格闘している問題とあって、講演後の質問も前回のセミナーにも増して活発でした。また、個別相談会では法律6件、管理一般6件、技術3件の計15件の相談があり、弁護士や一級建築士らから具体的なアドバイスが行われました。

●こうすれば防げるマンショントラブル  
(誰でも分かる建築問題の解決法)

最も多いのは漏水  
トラブルが生じたら  
まず専門家に相談



講師 岡本 森廣 (おかもと もりひろ)  
(社) 大阪府建築士会常任理事

昭和30年代に初めてマンションが造られて40年ですが、高度成長時代に造られたマンションには、いろんな問題が生じています。昭和56年に建築基準法が改正されて、耐震基準が大きく変わり、大地震によって危険が及ぶのか、安心して住めるのか、築年数によって大きく変わります。

マンションは、道路や橋と同じようにストックされた社会資本として、将来にわたって低廉な価格で、修理、維持していくことが大切な課題になっています。わが国には570万戸の住宅ストックがあり、これまで毎年120万戸の住宅を造り続けてきました。最近、建物の欠陥問題が大きな問題になってきました。

昨年、住宅品質確保法ができ、構造と漏水に関して、無条件に10年間品質を保証することになりました。そして住宅に関して最も多いトラブルが「漏水」です。マンションを管理する上でも、最も大きな事柄だと思います。漏水は築年数に関わりなく非常に多いトラブルです。

漏水の原因になるのがコンクリートのクラックです。鉄筋コンクリートはクラックを避けることはできません。このほか、汚損、欠損、そして設備の老朽化によるトラブルがあります。そのトラブルは、管理組合の皆さんが解決しなければなりません。問題が生じた時は、専門家に調査、工事計画、設計、それに工事管理などを依頼された方がいいと思います。専門家にもいろいろありますので、トラブルの内容をよく調べ専門分野に詳しく、信頼性が高く、アフターケアがよく、何度も来て頑張ってくれる、いわば町医者のような施工業者を選ぶのがいいと思います。

漏水などのトラブルが生じた場合には、住まい情報センター、大阪建築士会には無料の相談もありますし、弁護士会にも相談窓口があって、社会的な支援ネットが構成されていますので、よく相談されて問題の解決に勤めていただきたいと思います。

●マンション価値の維持管理はみんなの力で  
(管理の目安は長期積立金にある)

資産価値より住み心地  
意識を切り替えて  
管理への関心を高めよう



講師・八杉 茂樹 (やすぎ しげき)  
(社) 大阪府不動産鑑定士協会副会長

マンションに住まわれる方には、中古マンションを取り巻く環境がいかに厳しいかという現実の認識と、マンション管理は問題を先送りせず主体的に取り組むという意識を共有していただきたいと思えます。

現在マンションは全国に380万戸以上あり、1000万人以上がマンションの所有者です。問題は中古マンションが急増していることです。そして管理いかんによっては、スラム化が生じる可能性が出てきました。とくに阪神大震災によって、建て替えと管理の問題がクローズアップされました。

マンションの価格の決め方は、新築がコストの積算によって決まるのに対し、中古は需給関係によって決まります。現在は一方的な買手市場で、資産価値と市場価値の間には大きなギャップが生じています。中古マンションについては、資産価値から利用価値に意識を切り替えるべきだと思います。利用価値とは、住み心地です。

マンション管理に関心のある人は、1割しかいないといわれています。それを1/3にしてほしいと思います。多くの住民が管理に関心を持つことが、マナー、ルールを守り、住み心地を向上させることにつながります。

管理の目安としては、長期修繕積立金があります。住宅金融公庫の優良中古マンションの条件をクリアしていることが最低条件です。

管理状態の評価は、日常生活上のルール、マナーに問題があるだけで評価が下がり、複合的なトラブルが多くなれば、評価が大きく下がります。管理費や積立金の滞納が10%以上ある場合は、スラム化を容認していると捉えられます。「15年以上大規模修繕をしていない」や、「管理組合があっても機能していない」などは極端に評価が悪くなります。行き届いた管理が結果的に資産価値を守るのです。

建築士

コンクリートの寿命は最初の4週間がカギ

品質を大きく変化させる自然環境

現在、マンションのほとんどは鉄筋コンクリート（一部鉄骨のみのものもある）を使っています。このコンクリートという材料は一体どういうもので、なぜこんなに多く使用されているのか——それは、耐久性・耐震性・耐火性・遮音性などで、他の材料の追随をゆるさないほど優れているからです。

コンクリートは圧縮に強く、引っ張りに弱い。鉄は引っ張りに強く、圧縮に弱い。またサビやすく熱に弱い。このお互いの欠点をうまく補い、助け合い「鉄筋コンクリート」という強靱な構造体を作っています。

また何より素晴らしいのはコンクリートと鉄は熱膨張率がほとんど同じなのです。もしこれが違っていたら、コンクリートはぼろぼろに割れてしまうでしょう。鉄は火に弱くサビやすい、これをやさしく包んでいるのがコンクリートなのです。しかしこんな素晴らしい材料にもたいへん大きな問題があります。それは品質管理を建設現場で行っていることです。建設現場では、夏の猛暑もあれば、極寒の時もあります。あの「生コン」といわれている液体が所定の強度を出すには、あまりにも苛酷な環境なのです。コンクリート打設時の自然環境によって、実はコンクリートの品質が大きく変化します。通常、打設時から約4週間でほぼ設計水準の強度が出るといわれています。つまりこの4週間の品質管理が、そのコンクリートの寿命を決める大きな要因となります。

阪神淡路大震災で構造躯体の重要性を再認識

老人病に、骨そしょう症というものがあります。大した衝撃もないのに簡単に骨が折れる病気です。これは育ち盛りの成長期に十分なカルシウムを摂取せず、適度な運動もせずにいるとなりやすいそうです。この病気に気づいてからあわててカルシウムを取っても、手遅れです。コンクリートもその成長期にたっぷりの「カルシウム」即ち、しっかりと品質管理を4週間の内にやらねばなりません。工事現場の関係者は、建物最上階のコンクリート工事が終わる（上棟）と、竣工したのと同じくらいの精神的安堵感を持ちます。これは、いかにコンクリートの品質管理に心血を注いで神経をすり減らしてきたかということです。

阪神淡路大震災がきっかけで構造躯体に対する認識が一般消費者の間で高まり、建築関係者としても教訓になりました。この災害があるまでは、コストダウン・工期短縮・無理なデザインや間取り計画のため、とすれば、大切な骨格である構造躯体を軽く扱う傾向にあったと思えます。

現在、永住型マンションの商品企画が各デベロッパーで検討されており、21世紀は、社会資産をいかによく持たせ、地球環境をどう保っていくかが、大きな課題になっています。マンションをいかに長持ちさせるかは、コンクリートの品質管理、つまり最初の4週間にかかっているのです。

■(社)大阪府建築士会 <http://www.aba-osakafu.or.jp/>

公庫マンション情報  
登録制度のご案内

マンションの維持管理を登録しませんか

登録制度のメリット

快適なマンションライフには、管理規約や修繕積立金、長期修繕計画など、日ごろの維持管理が重要です。そこで公庫では優良中古マンション融資の要件となっている維持管理基準に適合するマンションの登録制度を創設しました。登録すれば次のようなメリットがあります。

- ・維持管理状況のチェックを毎年受けられる。
- ・マンションの資産価値の保全に役立つ。
- ・マンションの売却時に優良中古マンション融資が受けられ有利に売却できる。

登録内容

登録する内容は、管理規約及び長期修繕計画などの維持管理体制に加え、修繕積立金、各種法定点検及び大規模修繕の実施などの維持管理に関する事項です。

登録申請は管理組合から登録機関に行っていただきます。

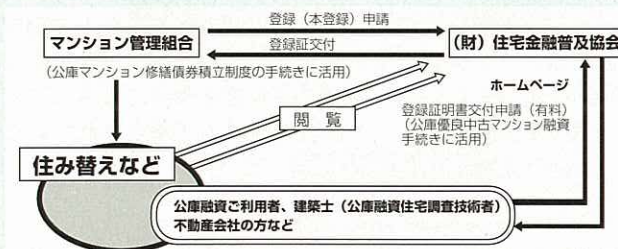
登録機関

登録機関は平成13年9月現在のところ、(財)住宅金融普及協会です。

問い合わせ先：(財)住宅金融普及協会大阪支部業務課  
☎ 06-6241-5704

なお、制度の詳細は住宅金融公庫大阪支店のホームページでもご覧いただけます。

<http://village.infoweb.ne.jp/~jkosaka/>



# 9年の理事長歴が生かされた組合運営

## ●1億円不足の大規模修繕費用も計画的に調達

地下鉄鶴見緑地線「今福鶴見」駅前にある今福グランドハイツは、今年で築24年・総戸数174戸の分譲マンションです。このマンションで大規模修繕の5か年計画案が出されたのは平成7年。まもなく築20年になり、入居者の高齢化による改修も必要だったことから、とりあえず管理会社に補修計画と費用を見積もってもらったところ約1億3,000万円の概算が出されました。しかし当時積立金は約3,000万円しかなく、目的達成のためには5年間、毎年20%ずつアップすることになりました。これにより、従来は月額90万円だった積立金は、平成7年度108万円、8年度130万円、9年度155万円、10年度190万円、11年度220万円と順調に積み立てられ、平成11年には計画どおり大規模補修が実施されました。

工事に関しても、共用部分の調査点検とともに、居住者による各住戸内のチェックも徹底した結果、当初1億3,000万円の見積もりだった費用も1億円で済みました。具体的には、外壁や鉄部塗装をはじめ、屋上防水、エレベーター（2基）の機械式からコンピューター制御への変換、ドア取り替え、廊下・天井タイルの新設、チャンパー扉の新規取り替えに加え、共用部分の一部スロープ化などバリアフリー対応など。この管理組合では、どうせ大規模修繕工事をやるなら「資産向上」を目指す工事とする意味合いから「良品工事」と称しています。

## ●事前アンケートや広報で周知徹底、全員参加でスタート



この成功には、9年間も理事長を務めている浅野典成さん＝写真＝を中心とした12人の理事さんたちの積極的な協力態勢が大いにモノを言っています。たとえば大規模修繕なら居住者全員に「人もマンションもいづれ高齢化する。ならば早く適切な対処をすれば結局は自分自身の資産価値を高める」ことを、まずは居住者の家族構成や年齢層の調査、建物診断で実証。その上で必要額を示し、将来一時金の徴収がむずかしい点なども含めて値上げの必要性を説明して理解を求めるといった細かい対応がなされました。反対者がいれば、納得のいくまで個別に話し合い、全員参加の上での合意とする一こうした精力的な活動が、居住者の信頼感を得て、計画案は一括で了解され、積立金の5年にわたる増額もスムーズに運びました。

12人（現在は男性9人、女性3人）の理事は各階から1名選出の輪番制で通常は1年任期ですが、大規模修繕工事にあたる年は自主的に留任をしてもらい、理事5人による修繕小委員会を設置するなど臨機応変の措置がとられました。もっともこのマンションでは、浅野さんが長年理事長を務め、管理運営や居住者に精通していることから、理事が全員交代しても何ら支障がないという、うらやましい運営がなされています。

## ●管理方式の変更で委託料を下げ、業務内容の質をアップ

理事会は、毎月第3日曜日に開催されていますが、平均9割以上の出席率とのこと。この出席率の高さは、何といっ

### マンションプロフィール

- 所在地／大阪市城東区今福東1-14-18
- 交通／地下鉄鶴見緑地線「今福鶴見」駅前
- 構造／鉄骨鉄筋コンクリート造12階建て
- 建築／昭和52年
- 総戸数／174戸



携帯電話の中継基地およびアンテナ（真ん中は高架水槽）

ても浅野理事長のリーダーシップと管理運営の工夫やノウハウが生かされています。たとえば平成5年には、修繕工事に伴う不具合等で管理会社を変更。これを機に、新たな管理会社には管理人常駐と清掃、管理費の銀行引き落としの確認など業務の一部を委託し、後は自主管理に切り替えるなど、委託料を下げ一方で業務内容の質のアップを狙った措置をとっています。ちなみに管理費や修繕積立金の通帳管理は、印鑑を理事長、通帳は会計が保管するなど責任分担制です。さらに平成7年、屋上に電話の基地局設置の話があった際、設置賃料の交渉や翌年に予定していた屋上の一部防水工事の費用負担を無料にするなどの努力で、管理費の値上げをせずにすんでいます。

## ●課題や難問を片っ端から解決

こうした経済策もさることながら、管理組合そのものの運営、組合と居住者との意志疎通、居住者間のコミュニケーションに関しても、このマンションではさまざまな工夫と積極的な活動で、課題や難問を片っ端から解決しています。その一部を紹介しましょう。

### 《管理組合の円滑な運営》

理事は1年任期の輪番制ですが、理事長がすべて把握しているため、引き継ぎもスムーズ。そして、たとえば大規模修繕工事時には理事5人による修繕小委員会を結成し、そのなかの最も活発な人に責任者になってもらいます。また規約では禁止になっているペット飼育に関しても、現実には飼育者がいるので、まずは実態調査をした上で飼育者によるペット委員会を設置。そのなかから、一番世話好きな人を委員長に任命。飼育ルール等を作ってもらって、一代限りを条件に、ペット飼育は暗黙の了解とされています。（現状は犬10匹、猫8匹）

また、管理費などの2か月以上の未納に対しては、当事者とよく話し合い、念書を取るなどして解決しています。

### 《組合と居住者との意志疎通》

このマンションでは、とにかく組合情報はすべての居住者が知っているという状況にするため、お知らせチラシや広報紙を各戸（集合郵便受けではない）に配布します。返答の必要なもので回収が遅くなっていたり、反対意見がある場合は、理事長や担当理事が各戸を訪問し、よく話し合っ一つひとつ解決していくという方法がとられています。

たとえば阪神淡路大震災では外壁に少しくラックが入った程度だったものの、細部の点検をした上で補修を実施。それでも不安をもつ居住者にはそれが解消するまで説明をし、納得してもらった後に覚書を作成するなどの対応をしています。組合決議に関しても、反対者には個別によく話を聞き、組合側としても言いたいことをはっきり言って、問題を先送りにしたり、うやむやにしません。

### 《居住者間のコミュニケーションの活性化》

管理組合の理事長や理事が地元自治会の役員を兼務するなど日ごろから交流のある自治会と連携し、中庭で年2回のバーベキューパーティーを催したり、夏祭り等の行事に参加するなど積極的な活動をしています。

また居住者間の横の連携や協調性を日常的に喚起する手段の一つとして、昨年7月から自転車の整理整頓キャンペーンを実施。各階の自転車所有者の持ち回りで毎月第1日曜日に行われていますが、顔見知りが増えるなどの成果が徐々に上がり、現在も続いています。

## ●ただ今マナーキャンペーン実施中

自転車は、通勤通学での使用を最優先とし、1住戸につき2台（駐輪料金は1台につき年500円）に制限され、現在

220～230台が駐輪されています。毎年6月と12月に登録の更新を行い不用の自転車はマンションの公用自転車として活用することとし、買い物や遊びのために使用されています。使用料は、1時間まで無料、3時間50円。ちなみにバイクは1台までの制限をしています。

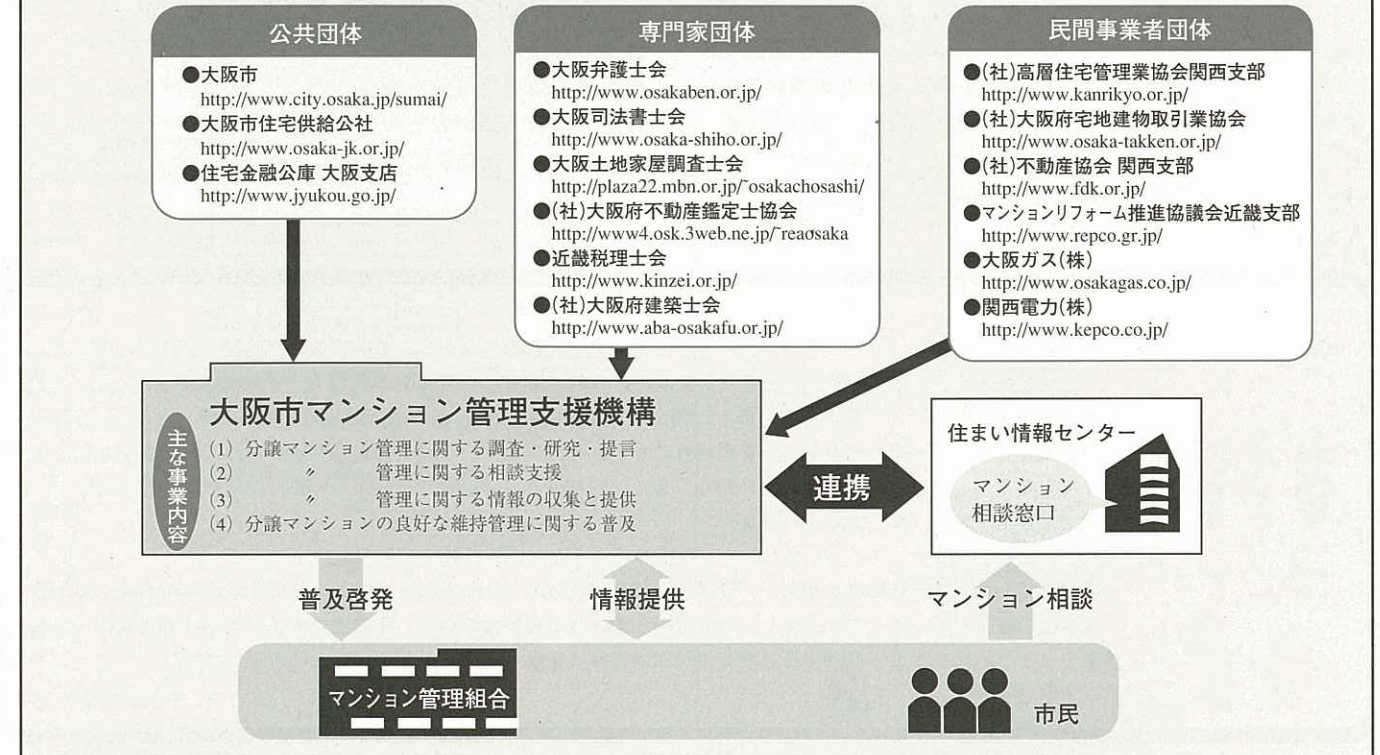
コミュニケーションの活性化と自転車の整頓をめざしたマナーキャンペーンに端を発して、昨年2月にはマンション生活全般のマナー向上をめざした「Best Only Oneキャンペーン」をスタート。15項目のどれもが当たり前前のマナーながら、集団生活となるとなかなか徹底できないこともあり、チラシにして配付したり、掲示するといった地味ながら着実な活動をつづけています。

## ●円滑な組合運営はリーダー次第？

今回の取材で、管理組合の円滑な運営は結局はリーダー次第なのは・・・ということを感じさせられました。それほど浅野理事長は管理に関する勉強をよくされており、それを生かした工夫と行動力があります。そして9年にわたって1年任期の理事さん達に理解をしてもらいながら適材適所の活動をしてもらう——というリーダーシップは、ご自身の会社経営のノウハウを生かしておられるからでしょうか。忙しい職務の寸暇に、12月実施のマンション管理士試験に向けての勉強をしている浅野理事長、「私が続けられるうちに、後継者が育っていただければ」という言葉が印象的でした。



## 《快適で安心なマンションライフをめざす》 これが大阪市マンション管理支援機構の役割です



第4回 東京高等裁判所の平成12年12月14日判決（上告受理申請中） 金融法務事情1621号33頁～

## 管理費等を自社名義の定期預金にした 管理会社が破産した場合は？

### 【事案のあらまし】

マンション分譲業者Aは、分譲に際し、買主に対して自ら作成した管理規約の承認を求め、さらに子会社であるマンション管理会社Bとの間で管理委託契約を締結させていました。管理規約ではBが管理者となり、各区分所有者は管理費・修繕積立金などをBに支払うとされ、管理委託契約ではBは経理事務・修繕事務・設備保守等を行い、各区分所有者から支払われた管理費から必要な費用や管理報酬を受取ることとされていました。これに基づき各区分所有者は、BがC銀行に開設した「B名義の普通預金口座」に管理費などを支払っていきました。この口座はBが管理している各マンションごとに専用とされ、他のマンションの管理費等やB固有の資金が入金されることはありませんでした。その後、Bは管理費等がある程度多額になると普通預金を「B名義の定期預金」（これも各マンションごと）にし、最終的にC銀行はBに対する貸付金の担保としてこの定期預金に質権を設定していました（預金通帳及び銀行印は一貫してBが保管）。

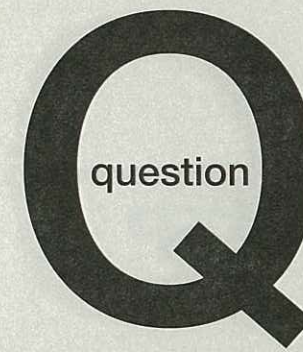
ところがBが破産宣告を受けるに至り、C銀行が質権を行使して定期預金をBに対する貸付金の回収に充てたため、この定期預金の帰属を巡ってBの破産管財人、C銀行、マンション管理組合法人との間で裁判となりました。なお、Bは毎年、各マンションごとに、「管理費収支決算書」等を作成して全区分所有者に配布しており、その中には上記定期預金のことが記載されていました。またBは管理組合の理事からB名義の預金の名義変更を求められた場合には、これらの預金は管理組合に帰属する財産であるとの考えのもとに、管理組合の理事名義などに変更し、印鑑も変更していたという実績がありました。

上記判決では結論としては管理組合が勝訴しています。しかしながら、この判決で管理組合が勝訴したのは、管理会社Bが区分所有法上の「管理者」と位置付けられており、管理組合の代理人と考えやすかったこと、B会社が、受託しているマンションごとに預金口座を開設し、他の資金と一切混同していなかったこと、B会社の認識としても各預金がマンション管理組合のものと考えており、管理組合から要望があれば名義変更などに応じていたこと、銀行もこれらの事情を知り、または知り得るべき立場にあったため質権設定が無効とされたこと、などの事情があったからと考えられます。

仮にBが自己固有の資金と混同したり、複数のマンションの管理費を同じ預金口座にしていれば（これらの事情は外部からは通常分かりません）、管理組合の請求は認められなかったと考えられます。近時の不況により管理会社の倒産も多くなっている昨今、管理組合とすれば最低でも管理費・修繕積立金等の口座は管理組合名義にすること、場合によっては預金通帳や銀行印は管理組合保管とするなどの対応を考えるべきでしょう。

（担当 大阪弁護士会）

### ひとこと コメント

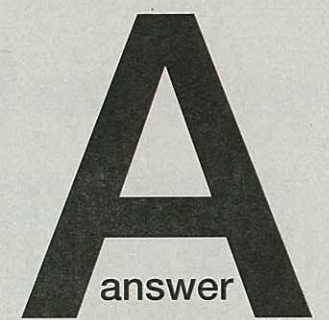


どこまでご存じ？

マンション管理Q&amp;A

## 総会の運営について〈下〉

前回に引き続き、今回は総会の議事の決定方法や議事録について紹介します。



### 総会の役割と必要性

Q 入居してずいぶん経つのに、まだ1回も総会が開かれないのですが・・・。

A

区分所有法では、毎年1回以上管理組合の総会を招集しなければならない（区分所有法34条2項）〈以下「法」という〉とされており、1年以上も総会が開かれなければ違法になります。参考までに、標準管理規約第40条では「理事会は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない」となっています。それは、前年度の会計報告、業務報告を行い、新年度の予算案および業務計画案を決議しなければならないからです。

理事会に招集してもらうように呼びかけるか、区分所有者および議決権の各1/5以上の同意を集めれば、会議の目的を示して定例の総会以外に臨時総会の招集を請求することもできます（標準管理規約42条）。

Q その招集は役員でなくてもできますか。

A

原則として、区分所有者および議決権の各1/5以上の賛成があれば、管理者（一般的に理事長）に総会の招集を請求できます（法34条3項）。その請求から2週間以内に、管理者が4週間以内の開催予定日を指定して総会招集の通知を行わない場合、総会の招集を請求した区分所有者が総会を招集できます（法34条4項）。

#### 特別決議事項とは

- 区分所有者および議決権の各3/4以上の賛成による特別決議を必要とする重要事項
  - ・共用部分の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額な費用を要しないものを除く）
  - ・区分所有者の共有に属する敷地または付属施設の変更
  - ・規約の設定・変更・廃止
  - ・管理組合の法人化とその解散
  - ・義務違反者（建物の保存に有害な行為、区分所有者の共同の利益に反する行為をした者）に対する専有部分の使用禁止請求
  - ・義務違反者に対する区分所有権と敷地利用権の競売請求
  - ・義務違反者の占有者に対する使用差止めまたは契約解除および引き渡し請求
  - ・建物価格の1/2を超える部分が滅失した場合（大規模滅失）の共用部分の復旧工事
  - ・団地内の区分所有建物について団地の規約を定めることについての各棟の承認
- 区分所有者および議決権の各4/5以上の賛成による特別決議が必要な重要事項
  - ・建て替え

### 議事決定や議事録は？

Q 総会の成立要件および議事の決定方法は？

A

区分所有法では総会の成立要件については特に定められていませんが、標準管理規約45条では総議決権の半数を超える組合員の出席が総会成立の条件とされており、それに準じた内容が管理規約に盛り込まれているマンションが多いと思われます。なお、ここでいう総議決権の半数とは、書面や代理人による議決権の行使も出席とみなします。議事の決定方法は、基本的に区分所有者および議決権の各1/2以上の賛成で決定する「普通決議事項」と、区分所有者および議決権の各3/4以上の賛成が必要な「特別決議事項＝別枠囲み参照」があります。また、区分所有者全員の書面による合意は、総会の決議とみなされます（法45条）。

Q 総会議事録はどのように作成したらいいのでしょうか。

A

総会の議事については、議長が議事録を作成しなければなりません（法42条1項）。議事録には、議事の経過の要領（開会、議題、議案、討議内容、評決方法および閉会など）と、その結果（評決の結果）を記載します。そして、議長と総会に出席した組合員2名が、その記載内容に間違いや抜けがないかを確認し、署名押印を行います（法42条2項・規約48条2項）。もし議事録を作成しなかったり、記載すべき事項を記載していなかったり、また虚偽の記載を行っていた場合は、理事長や議長、理事などが10万円以下の罰金に処せられます（法69条3号）。ちなみに議長は、区分所有法41条で「集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長になる」と定めています。

