

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2016年
4月号
No.47

給排水管工事【更生と更新】 どちらを選ぶ？



平成 28 年 1 月 11 日 (月・祝)「給排水管の更生・更新工事」と題して、元設計研究所：鈴木貞文氏を講師に迎えての第 27 回いたかんネット交流会が開催された。(於：ボランティアセンター)

給水設備は、改修時に貯水槽給水方式→直結増圧給水方式に変更するマンションが多く、貯水槽の維持管理費を削減、貯水槽のスペースも不要となるが、事故や災害時に断水となる場合がある。

排水設備の配管の改修時、延命の方法として、エポキシ樹脂やビニルエステル樹脂を管の内部に塗布するライニング工法や、既設管の中に伸縮性のある繊維でできた筒状のマットにエポキシ樹脂等を含浸させた FRP 製の管を新たに作るパイプインパイプライニング工法がある。

配管の取替を行う場合は敷設状況によるが、水廻りの室内内装材「天井・壁・床」の解体を伴う。

更生＝修理・延命、更新＝取替・交換とのことだが、どちらを選んだらいいのか？

それには調査・診断、そしてその後の長期修繕計画の見直しが欠かせない。

給排水管の更生・更新工事には、

- ① 工事を行うに至った経緯
- ② もし工事を行わないとどうなるのか
- ③ 実際の工事はどのように行うのか
- ④ 工事に関して発生する種々の問題について、管理組合としてはどう考え、どう対処するのか等々の課題がある。

最も重要なことは、排水管改修時には専有部内の入室工事が必要になるので、いかにして住民の協力を得るか、であろう。



マンションライフ

理事長・会計監査に賠償責任

会計担当役員の着服により4千6百40万円余の損失を被ったとして、ある自主管理マンション管理組合は、会計担当に損害賠償を求めて提訴した。当時会計担当に執行可能な財産はなく、弁済は困難だと判断した管理組合は、代わりに当時の理事長・会計監査役を相手取り、善管注意義務違反に基づく損害賠償を請求した。

東京高裁は「各区分所有者が管理運営に無関心であり、役員に任せるままであったことも、着服行為が継続して行われた原因の一つといわざるをえない」と結論付け、着服の損害を「理事長と会計監査だけに負担させることはできない」と判断。被害額の9割を過失相殺し、残る1割の4百64万円余を損害賠償金額に認定した。判決では「預金通帳をチェックしていれば着服の事実を把握でき損害を回避できた」と指摘しており、通帳確認を怠った点が義務違反の認定に大きな影響を与えた。

このマンションでは通帳確認はルール化されていなかったが「確認自体は簡単にできた」点が重く見られた。理事会側からすれば、万一の際注意義務を果たしていたと証明できるような具体的な会計監査の手法を細則に記載しルール通りにチェックを行っておく、といったリスク管理が求められる。(マンション管理新聞より)



「いたかんネット」ってなあ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場で、一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。会報の発行のほか各地のネットワークとの情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特集
マンション仲間、
集まれ！第二弾

マンション問題 今悩んでいること 出席者に聞いてみました



いたかんネットでは毎月第一木曜日に座談会を開催しています。

参加者は毎回月一で顔を合わせて、マンションに関するさまざまな問題を、テーマを決めて学んでいます。今回改めて、常々疑問に思うこと、悩んでいること等を出席者に聞いてみました。さて、みなさまのお悩みとは？



⇨ **管理会社の変更**、管理規約の作成、管理士の依頼等問題がいろいろあるので、いたかんネットの勉強会に参加して、知識を得たい。



⇨ **十年先、二十年先**を考えず、利益優先の管理会社、さらに管理会社様様の理事、理事会が多いことを当座談会で知りました。真剣に取り組む必要があると感じています。



⇨ **役員**の「**マンション管理・運営**」

について、知識がなく、「管理会社のフロントマン」の常識や知識に頼っており、利益追求に走る傾向があるので、ときおり「管理会社」スタッフを呼んで、組合側の要望を聞いてほしい。



⇨ **自主管理マンション**です。2月の理事会にエレベーターと防犯カメラの営業担当者を招いてプレゼンをしてもらいます。もう少し地歩を固めてからスーパーバイザーの必要性を理事のみなさまに訴えていきたいと考えています。

⇨ **設備関係の更新**・日常点検をどうしたらよいか勉強したい。

⇨ **全戸のカギを一括**で管理室で管理をするにはどうしたらいいのか、これから考えようと思っています。災害時を考えると絶対に必要ではないか、と。難しいと思いますが。ちなみに私は30戸のマンションの4Fに住み、4Fで2戸、5Fで1戸のカギの「お互いの持ち合い」をしています。

⇨ **管理組合役員**の任期が1年のため、毎年新たなスタートになり問題は先送り、解決できないままとなっている。管理会社の担当員の不勉強が目立つ。

マンション物語



隣人とのランチタイム

恒例のマンションボランティアの仲間との「東京散歩」(神田明神)より帰宅すると、一筆箋がひらりと落ちていました。何だろうと拾って、目を通すと同じ8階の一戸置いた隣の奥さんからのランチのお誘いでした。2月の都合の良い3つの日程を挙げてあり、「いずれかの日にランチしましょう」と書いてありました。場所はいつものところで11時と記してあり、返事もいつもの通りでと…。

そうなんです、長い間彼女とはそんな感じでお付き合いをしているのです。私は、出がけにメモをド

アポストに入れておきました。すぐにスケジュールノートに記入、なんか気分はずみます。入居当初から一緒に、お互い子育てのころからで、29年も経ちました。私とは16歳も年下の奥さんですが、聡明で謙虚です。価値観も不思議と一緒にするのはお父様が明治生まれと聞いて納得できたのです。私の母も明治生まれで厳格さは筋金入りでしたから。

彼女のご主人もまた素晴らしい人で、管理組合の理事長選出の際、「なんでも受けますよ。一番大変なことでもします」と理事長を引き受けて、精鋭な才能を発揮してくれました。

話題は実に幅広い趣味・教養・家族の話、勿論愚痴話、いつまでも尽きない。そんないい関係の隣人に恵まれている。
(HM)



⇨ **他のマンションの現状**を聞かせてもらうことにより、私のマンションの実状がどんな位置にあるのか（運営状況を）理解し、参考となる観点を吸収したいと思ひ入会しました。みなさま意外と多くの問題を抱えていることを知り、特別条件の悪いマンションに住んでいるのではないな、と痛感しています。

⇨ **座談会に出ると**、参加者の経験談を伺い、マンションによる違いを知り、新たな発見があります。

⇨ **他のマンションの実態**とトラブル処理の結果についての情報交換が非常に有益と思います。

⇨ **初めての出席です**。今回は見学という形で出席しました。参考にさせていただきます。



毎回どういうテーマにするのか頭を悩ませます。繰り返し学ぶことによって、また他のマンションの事例を聞くことによって、確実に知識が身についてきます。

今回のご意見を参考にして、これからも楽しい座談会となるよう努めてまいりますので、みなさまのご参加をお待ち申し上げます。

いたかんネット 理事会



われらマンション仲間 みんなの声

民泊申請の課題

東京都大田区では、マンション等の空き家に「民泊」を認める条例が1月29日に施行され受付が開始。

外国人の訪日客の急増に、また民泊施設の不足解消に、とのことだ。

現状の無許可営業での法律違反の解消を考慮し、国家戦略特区による特例だそうだ。

ただし、下記の認定条件を満たさなければならぬ。

- ・マンション管理組合の同意
- ・近隣住民への周知
- ・滞在期間6泊7日以上
- ・一人当たりの最低床面積確保（25㎡以上）
- ・緊急時の現場対応
- ・滞在者名簿の保管



全国に先駆けて大田区では、29日から申請受付が始まった。合法的民泊の実施に向けて、民泊紹介サイトが運営するようだ。

昨年の外国人旅行者は約2千万人、年ごとに増加傾向で、五輪を見据えると都心のホテル不足は明らかだ。

しかし許可をもっと取得しやすくする動きもあり、マンションの空き部屋の民泊が広がっていくようだ。管理組合としてもトラブルの発生対策のルール作りも考えなければならぬ。

単なる既存の空き部屋活用といっても、そこに暮らしている人々の生活環境を守りながらのグローバル化⇨文化、生活感覚の違いを理解、克服は大きな課題となる。(HM)

意外と知らないマンション知識



理事会運営細則って必要？

使用細則とは、管理規約を補完するために、より詳細に規定されたもので、「理事会運営細則」もそのひとつです。(公財)マンション管理センターでは、平成25年に「理事会運営細則モデル」を作成し、その利用を呼びかけています。

理事会の議決事項については、標準管理規約の54条1項9号に「総会から付託された事項」という項目がありますが、その解釈をめぐってあるマンションで問題が起きました。

A マンションの通常総会で防災工事一式の改修工事についての議案が提出され、工事費用1200万円の予算という内容での工事計画が承認され、引き継

ぎを受けた次期理事会が工事を実行した。すると、ある区分所有者から「1200万円での工事の承認はしたが、工事業者の選定については承認していない」という不服申し立てがされた。

理事会は、前述の標準管理規約の「総会から付託された事項」に関して、業者の選定も当然含まれると考えたのですが、この区分所有者はそこまでは含まれていないとして、両者の認識に食い違いが起きました。

このようなトラブルを生じさせないためには、総会での決議に際して理事会に一任する項目・内容・範囲を明確にしたうえで決議し、総会議事録に記載しておく等の注意が必要です。

また、理事会運営細則を作成し、管理規約を可能な限り具体的に明文化しておくことで理事会運営をより円滑かつ適正に行うことができそうです。(IH)



いたかんネット情報掲示板

《インフォメーション》

【連続座談会（相談会・勉強会）】

日 時 平成 28 年 4 月 7 日（木）午後 2 時～4 時
 テーマ 杭打ち工事よもやま話
 講 師 渡邊眞弘（一級建築士）
 日 時 平成 28 年 5 月 5 日（木）午後 2 時～4 時
 テーマ 体験談：マンションが遺産相続で共有名義に
 講 師 大崎勝（いたかんネット副会長）
 場 所 いずれもボランティアセンター第 1 ルーム

この一冊

解放老人 認知症の豊かな体験世界

野村 進 拓殖大学国際学部教授
 ファンフィクションライター

認知症=不幸なのか？

「認知症が進むにつれ、がんの痛みを感じなくなる。死に対する恐怖とも無縁になる。末期がんにも苦しまず、安らかに永眠する。これは、私ではなく、認知症の研究や治療、介護、看護にあたってきた専門家たちがよく口にしている現実である。一般には、ほとんど知られていない事柄かもしれない。」（著書より）

「なんと個性的な人々であろうか。ある重度認知症治療病棟での取材を始めてすぐ、私はそこに集う人々の圧倒的な存在感に目を見張らされる思いがした。認知症の進行とともに、罹患者の内面から、常識や世間体や煩雑な人間関係といった余分なものが削ぎ落とされ、いわば”地肌”があらわになる。

それは、私たちから見れば、ときに目をそむけたくなくなったり見るに忍びなかつたりするものであろうが、その人が秘めていた個性の核心であるに違いない。」（「あとがき」より）

この難病をまったく新しい角度から見つめた画期的なルポである。著者の温かい視線が随所に感じられる一冊。 (NK)

看護師さんが午後 3 時に「お茶飲みに行こう！」と病室に誘いに来ても「イヤだよ」と答える F さん。
 他人のベッドに入り込み、「ここがいい」とテコでも動かさずみんなを困らせる A さん。でも次の日には看護師さんと穏やかに話す A さんの姿がありました。
 N さんはずっとしゃべっています。こちらもおしゃべりに加わって楽しいひとときとなりました。
 看護師・リハビリ担当者の見守りのなか、それぞれの入院生活を送る、あるリハビリ病棟でのできごとです。 (NK)

編集後記



知っ得・情報

規約を改正したいのですが…

規約がマンションの実情に合わなくなり、マンション管理に支障をきたしているということはありませんか？

居住者の高齢化、コミュニティーの希薄化、自然災害や老朽化による建替えの危惧等、現行の規約では対処できない状態が続いている今が、規約見直しのタイミングかもしれません。

他には、区分所有法や標準管理規約の改正時が見直しの良い機会となります。

では、現実的に規約を改正するための手順、方法を考えてみましょう。

1. 専門委員会の設置

規約の改正には、かなりの時間と労力が必要です。細則も入れると、半年から 1 年かかると考えられます。5~6 人の委員と他に外部の専門家（マンション管理士、弁護士、建築士）の活用は有効です。



2. 委員会の資料

検討資料として「標準管理規約」、「現行規約」、そして「オリジナル管理規約」（改正案）の 3 つを並べて比較ができる対比表を使用することが効果的です。

3. 広報の発行

委員会は、毎回広報を出すことによって委員会の進捗状況を知らせます。

4. 改正案の作成

規約改正委員会は改正原案を理事会に答申し、理事会決議を経て[改正案]を作成します。

5. 事前説明会

区分所有者の理解を得られるように総会の前に説明会を開きます。

6. 総会決議

理事会は[改正案]を総会に諮り、特別決議によって承認されます。

7. 改正規約の配布

改正の内容を周知徹底させるために、理事会は新規規約を冊子にして配布します。

現在、国土交通省が標準管理規約の改正を進めています。主な内容は 4 点ですが、今後の規約改正に当たっては、その改正案にも注目する必要があります。 (IH)

発行責任者 成島圭子（いたかんネット会長）
 スタッフ 市川仁子 田中ひろ子 細谷光子
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
 E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

入会御案内

・入会金 2,000 円
 ・年会費 3,000 円（個人会員）
 ※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。