

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2017年
4月号
No.50

板橋区主催マンション居住者交流会



全体集合風景

平成 29 年 3 月 5 日（日）区立文化会館において「マンション居住者交流会」が開催された。

参加者は、全体で集合した後、①「理事会・総会の運営・管理会社との関係」、②「管理規約の改正・整備」、③「大規模修繕（始め方や取り組み方法等）」の三つのテーマ別に分かれ、それぞれコーディネーターを交えての話し合いに臨んだ。

コミュニケーションがとれない

①では、「マンション内でコミュニケーションがうまくとれていない」との悩みが多く寄せられた。

それに対するコーディネーターの意見は、「会議をする場所がないので理事会をエレベーターの前に机を置いてやった。日時を決めて毎月やっていた。すると、エレベーターに乗る度に目にするので一生懸命にやっているのが良く分かり、総会を開催したら多数の人が出席するようになった。こういうコミュニケーションの取り方もある」。

また、消防訓練が、コミュニケーションを取るのに適しているそうで、賀詞交換会（飲み会）が効果的、との意見もあった。

理事会は 1 年に何回開催される？

毎月開催するのが大多数と思われたが、「何か問題があるときに開催」、「年に 4 回」、中には「総会の前に一回開催するだけ」というマンションもあり驚かされた。

数えるくらいしか理事会が開催されなければ、おのずと議事録（理事会ニュース）も各戸に配られたり、掲示板に掲載されたとしても回数が少なくて、コミュニケーションのツールにはなりにくいのではないかと思われる。

自分のマンションではこれが普通、と思っていたことが、他のマンションの話聞いて、いろいろな考え方や方法があることを知る。

これこそが交流会の効用といえるのではないか。

- ☆耐震アドバイザー派遣
 - ①②③とも 2/3 の補助
 - ☆耐震診断助成
 - ①全額補助 ② 4/5 補助 ③ 2/3 補助
 - ☆耐震改修助成
 - ① 1/3 補助 ② 延べ面積五千㎡以上
 - ③ 2/3 補助、延べ面積五千㎡以上
- 等を実施しています。 NK



また東京都は、マンションの耐震化に対する財政的支援として、①特定緊急輸送道路沿道建築物 ②一般緊急輸送道路沿道建築物 ③一般分譲マンションに

みなさんは「マンション啓発隊」という東京都の取組を知っていますか？
これは、マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準の分譲マンション（約一万二千棟）を対象に、管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施するというもので、東京都職員、地元自治体職員、専門家（建築士またはマンション管理士）の三人一組で構成されています。

マンション啓発隊

マンションライフ

「いたかんネット」ってな〜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す。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。また、会報の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、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。

マンション条例制定から4年が経過 豊島区住宅課を訪問しました



高木隆之係長

平成25年7月1日、マンションの良好な維持管理を行うため、安全・安心・快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的として「豊島区マンション管理推進条例」が制定され、マンションの管理状況の届出を義務化し、守らない場合はマンション名の公表という罰則が設けられました。その後の状況等をお聞きするべく豊島区都市整備部住宅課マンショングループ係長・高木隆之氏を訪ねました。

なお、豊島区に続き、墨田区でも29年4月1日に「分譲マンションの適正管理に関する条例」が制定されています。



届出状況

Q 2年前にも訪問しましたが、その当時マンション課長であった園田香次氏は「届出率100%をめざします」と明言されました。現時点での届出状況はいかがですか？

A 平成29年2月20日現在1,148件の分譲マンションのうち、759件が届出済みとなっており、届出率は66,1%です。

「管理状況届出書」未届マンション

Q 届出率を上げるために、どのような対応をされていますか？

A 職員とマンション管理士等の専門家でチームを組み、「管理状況届出書」未届マンションを訪問する事業を平成27年度から始めました。訪問時には、建物の外観チェックや管理組合役員への聴き取り（管理状況全般、届出書を提出していない理由）を行っています。

Q マンションを訪ねて感じたことは？

A 壁面や配管等、建物の劣化が著しいマンションは見当たらず、一定の管理水準は保たれている印象を受けております。しかし他方で長期修繕計画が無く、場当たりに修繕を行っているマンション、役員のなり手がおらず特定の方が理事長を長期間続けているマンションなどが見られました。

罰則規定の効用

Q（届け出をしないマンション名公表）という罰則規定が当時話題となりましたが、今までに実行したことはありますか？

A 今のところ、適用はありません。

しかし、マンション名の公表は資産価値に影響しますので、罰則規定は、マンション管理不全を抑止する一定の効果を発揮していると思います。

現在取り組んでいること

Q 今後の課題等についてお聞かせください。

A 窓口での相談や、チーム派遣事業を実施するなかで、漠然と管理に不安を感じている管理組合や、複数ある管理課題のどこから手を付けてよいか分からず困っている管理組合を対象に、管理組合再建のきっかけづくりをする取組みを始めています。

事前に管理組合と協議をした後に、職員と専門家でマンションを2回訪問し、1回目は課題の頭出し、2回目は課題の優先付を行いました。その後、この管理組合は、自ら豊島区の専門家派遣事業を用いて、再建の道を歩んでいます。

豊島区マンション管理推進条例において、以下の8項目は管理不全を 予防するために必要な義務項目として位置づけられています

- ・管理規約の作成及び保管・閲覧
- ・総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿の作成及び保管
- ・設計図書、修繕履歴等に関する図書の適正保管
- ・連絡先の明確化（管理組合ポスト等の設置）
- ・法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成
- ・町会と加入等について協議（未加入マンション対応）



豊島区「管理条例」施行まで

豊島区の「管理条例制定」のために開催された計5回の会議録を読み返してみました。

委員は学識経験者・マンション関連団体関係者・区職員・事務局で構成されています。

◆会議録の抜粋

- ・賃貸マンションは加えず分譲マンションに限定（将来は賃貸にも拡大していく）
- ・実態調査で現地訪問できた937件を対象にする
- ・名簿の作成及び保管を義務付ける
- ・2回目では交番の警察官に来てもらい「居住カード」を元にしての巡回についての話を聞いた
- ・マンション名の公表について
（マンション名としたのは、理事長は輪番制であり、ボランティアなので、理事長の名前を公表するのは気の毒ではないか、との考えによる）
- ・5回目ではパブリックコメントの結果を踏まえて本条令を承認

その後「マンション管理シンポジウム」の開催という経緯を辿って条例は施行されました。



われらマンション仲間

民泊をめぐる裁判事例

民泊とは…

旅館業の許可を得ていない一般の民家や空き家・空き室などを宿泊施設として利用すること。もともとは民家に宿泊することを意味する言葉で、英語のホームステイと同義に用いられてきました。民泊には旅館業法上の民泊、特区民泊、新法民泊（今年）の3区分があり、旅館業法上の脱法民泊が増え続け問題となっています。

【裁判事例】

- ① 2016年（平成28年）1月27日大阪地裁
前年11月管理組合が民泊差止めの仮処分申請。区分所有者に差止めを命じた。当マンションの管理規約「専ら住居として利用する」と記載あり。
- ② マンションオーナー、「民泊」規制めぐり江東区を提訴（平成28.12.6）
「少人数が宿泊する民泊は、旅館業法の規制範囲にあたらぬ」として、江東区に対し、旅館業法に基づく許可を受ける義務はないことを確認する裁判を起こした。
- ③ 2017年（平成29年）1月13日大阪地裁
「旅館業法の脱法に当たる恐れがあり、管理規約にも反する」とし、部屋の元所有者に管理組合へ50万円の損害賠償を支払うよう命じた。



人気の掲示板

- ・日本語
- ・英語
- ・中国語
- ・韓国語

意外と知らない

マンション知識



「設計監理方式」って？(2)

「設計監理方式」を採用した場合のコンサルタント会社選択の手順です。

☆管理組合は、まず同一条件で新聞、インターネットで一般公募をかけ、応募各社から提出された書類を審査し、数社に絞り込みます。

☆それらの会社にヒアリングを行い、最も条件に合うコンサルタントを選びます。

その際、依頼する業務を明確しておかなくてはなりません、次の4通りの形が考えられます。

①【設計】・【施工会社】・【工事監理】を一括契約

知識不足の管理組合にとっては一番楽ですが、コンサルタントの仕事内容に不都合や不満が生じては簡単には契約を切れないことがデメリットになります。

②【設計】・【施工会社】・【工事監理】 3つのそれぞれを分割契約

不都合や不満が生じた場合、其々の業務を個別に中途解約できるメリットがあります。

③【設計・施工会社】は一緒に、【工事監理】は別契約

珍しいケースですが、信頼できそうな施工業者に設計も依頼し、工事監理だけをコンサルタントに依頼するものです。

④【設計・工事監理】は一緒に、【施工会社選定】は別契約

施工業者選定に関してはコンサルタントを介入させず管理組合主導で行うものです。

どの方法を選ぶかはそれぞれの管理組合の判断ですが、あくまでも**管理組合主体で「自分たちに有利な契約の形」**を選択して下さい。IH





いたかんネット情報掲示板

連続座談会・相談会・勉強会

日 時 平成 29 年 5 月 4 日 (木) 午後 2 時～4 時

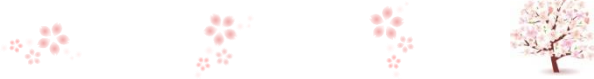
テーマ 管理組合の法人化
管理組合は「権利能力なき社団」

日 時 平成 29 年 6 月 1 日 (木) 午後 2 時～4 時

テーマ 書面決議
その効力は総会の決議と同じ

講 師 成島圭子 (マンション管理士)

場 所 いずれもボランティアセンター



第 29 回いたかんネット交流会開催



平成 29 年 1 月 9 日 (月・祝) グリーンホールにおいて、板橋区後援による「いたかんネット交流会」が開催された。

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課長・小林秀行氏「東京都のマンション施策について」、いたかんネット顧問弁護士・井上宙史氏「外国人居住者問題と借地権マンション」の二つの講演のあとに質疑応答があり、活発な意見の交換があった。

東京都のマンションにおける詳細な対応がよくわかり、これに呼応して板橋区の施策も進めていくであろうと思われる。

外国人居住者問題は、今後の東京オリンピックを見据えてますます目が離せなくなることであり、どちらもタイムリーな講演であった。

退会された Y 氏からお電話をいただきました。お正月には一時退院を許され、再度病院に戻り、今は自宅療養の身であるとのこと。
お元氣そうだが、いたかん行事に参加しても自宅に帰る時が不安、とは奥様の話で、ご本人も自覚されている。
「会長の声が聞きたくて…」
と言っていたとき、こちらのほうが元氣をもらいました。

N K

編集後記

井上宙史弁護士の マンション トラブル



井上宙史弁護士

Q 区分所有法にある「共同の利益に反する行為」とはどのようなことをいうのですか？

A 建物の保存に有害な行為、建物の管理または使用に障害となる行為を指し、財産的側面と共同生活に関する側面から見て、これらの利益を侵害する行為をいいます。

例えば、居住用マンションをカラオケスナックに改造し騒音を発生させる行為や、部屋を暴力団事務所として使用する行為が該当します。

このような違反行為に対して区分所有者の全員は、共同の利益のため、その行為の停止請求等、専有部分の使用禁止請求、競売請求ができません。また占有者には賃貸借契約の解除、その専有部分の引き渡しを請求することができます。

標準管理規約 67 条でも、理事長はその是正等のため必要な勧告、指示もしくは警告を行うことができる等、としています。

投稿

法定講習を受けてきました

マンション管理士は、試験に合格して管理士登録をすると、5 年ごとに法定講習を受講しなければなりません。新しい知識をインプットするためです。

1 月 27 日、9 時きっかりにガイダンス、続いて 4 名の講師による講義が始まりました。「マンションの管理に関する法令及び実務」、「マンション管理適正化法」、「マンションの建物、付属施設の構造及び設備」、「管理組合の運営の円滑化」等について学びました。



講義はビデオ録画によるものですが、午後の後半は講義の内容についてライブで質疑応答が行われました。

「新宿会場で受講の A さんからの質問・・・、福岡会場の C さんからの質問・・・」と紹介され、それに講師が丁寧に答えて下さる映像はとても刺激的でした。

私の部屋の受講生は 50 名でしたが、そのうち女性性は 4 名でした。家に居る時間が長く、マンションの様子をよく見ている女性の管理士さんがもっと増えてくれたらいいなと思いました。 I H

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 藤木勝憲 井野裕美
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.iimdo.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。