

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2018年  
4月号  
No.53

## 板橋区「マンション条例」制定

### 条例は平成30年7月から施行



いたかんネット交流会風景

本年1月14日のいたかん交流会において、本条例作成に尽力された板橋区都市整備部住宅政策課長・千葉亨二氏による講演会が催された。正しくは「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」であるが、本年7月より施行されることとなった。

豊島区、墨田区に次いで3番目となるが、3条例とも大きく違うところはないように思える。細かいことを言えば、「マンションの定義」で、3条例とも適正化法に則つ

て「2以上の区分所有者が存する建物云々」としているが、墨田区だけこれに加えて「3階以上で、住戸の数が6以上」と限定している。また、管理組合用の「郵便受けの設置」の項目が豊島区だけにあり、他の2区にこの記述はない。全体的に、豊島区の条文の文末が「くするものとする」であるが、墨田・板橋は「くしなければならぬ」と断定的だ。

### 届出は出発点

パブリックコメントも多数寄せられたそうだが、いたかんも数項目提出している。

昨年、豊島区住宅課を訪問したとき、条例施行後4年経過しての届出率は66.1%と聞いた。平成29年12月現在67.8%（墨田区はまだ1年未経過）

台東区でもマンション管理不全や、長期修繕計画関連の相談が90件もあり、二千四百棟を対象にアンケート調査を開始し、来年2月までに纏める、と発表した。

板橋区はどれだけ届出が期待できるのか、その結果の活かし方に注目していきたい。

## マンションライフ

### 民泊対応は万全ですか？

民泊新法が成立しました。すでに規約を改正して、「民泊禁止」とした管理組合もあります。規約に定めがないまま、住宅宿泊事業の届出手続き開始の日（平成30年3月15日）以降に届出がなされると、その後規約を改正したとしてもトラブルを招きかねません。

総会に間に合わないのであれば、理事会で方針を決定し、区分所有者に掲示や理事会議事録を配布するなどの方法により周知しておき、その後総会で決議することとします。

### 一般全サービス民泊を禁止する規約

区分所有者は、その専有部分を宿泊料その他の対価を受け、  
広告の掲載その他の募集または勧誘により  
繰り返し  
宿泊のための用途に使用してはならない。

右のような旅館業法が適用される場合の4つの判断材料を規約に盛り込めばより万全です。

民泊について板橋区も、住宅宿泊事業を実施する区域及び機関の制限を定める条例を制定しました。NK



### WHY 「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。

# 特集

## みなさんに聞きました！ マンション問題 今困っていることは？



ある日の連続座談会

民泊対応、建物老朽化、住民の老いへの対応とマンションを取り巻く様々な問題に日々頭を悩ませている昨今です。悩みを共有することで、解決の糸口が見つかるかもしれません。

決して他人事と見過ごすことのできない日々のお困りごとを、座談会・交流会出席のみなさんに聞いてみました。

⚠️**理事のなり手が無い**、高齢者が多い。独り住まいが1/3、面倒を見るより見てもらいたい、他人任せ。(築42年、87戸)

⚠️**修繕積立金不足**、現在18,000円/月、5年後に23,000円/月、10年後に28,000円/月に値上げ予定。管理会社への委託見直しを含め、専門委員会で支出削減を検討する予定。(築21年、53戸)

⚠️**機械式駐車場の空き問題** (ピット2段式33台、平置き10台)⇒約1/3で空きが生じている。駐車場料金は上段；18,000円/月、中段；16,000円/月、下段；14,000円/月。管理会社より駐車場サブリースの提案(約10,000円/月)あり。(同上)

⚠️民泊問題に備えるため、昨年より**管理規約の改正**に取り組んでいる。共用部と専有部の曖昧な箇所があることが判明しました。調べると、発売時の売買契約書に容認事項として「土地売主が無償にて駐車場を専用使用できるものとする」との記述があった。地階賃貸部分のピロティ部駐車場が共用部分で、専門家に相談すると、昔は地主を

有利に計る仲介不動産屋がこのような契約書を作成したらしい。(築39年30戸)

⚠️総会の時期が来ると、役員の人たちが頭を悩ませる。それはすごい**クレーム**がいるからだ。資料すべての項目に文句をつける。内容はいつも同じ、修繕積立金をごまかしていると疑念を持っている。役員に付度を疑う。しかし、良い点もある。管理会社は戦々恐々、管理組合のいうことをすぐ聞く。(築31年、130戸)

⚠️1月14日開催の交流会で当顧問弁護士が「**自主管理マンション**」裁判事例を語った。理事長と監事は、一部損害賠償金を組合に払えという判決が下りた。経理担当者(4年目から横領)にみごとに騙された。被害額は億単位で別訴訟が進んだとある。これはマンションに住む以上知っておくべき怖い話である。皆の財産を防ぐ方法は？(築42年、87戸)



### 耳寄り情報

### ふれあいポリス

ふれあいポリスとは…  
犯罪の起きにくい地域社会を作るため、地域の方と深く関わりながら、皆さんの困りごとや相談に対応し、地域そして関係自治体とのパイプ役を果たすことを目的としています。板橋警察署  
平成28年9月から運用

平成30年3月1日(木)連続座談会当日、ふれあいポリス板橋地区担当の岸さんと、新たに設置された志村地区担当の小林さんの両氏を迎えて意見の交換をしました。これからも、マンション住民の強い味方として活躍を期待したいところです。

#### ふれあいポリスから一言

安心して暮らせる街となるように、みなさんとの絆を深めながら、情報交換を行っています。お気軽に声をかけてください。



❖ **理事長の言うこと**が、管理会社が理事会に同席したときとそうでないときでコロコロ変わるので困る。挙句の果てには、管理会社が同席していないときに、「管理会社に頼らず住民で管理しよう」とか言ったりする。排水管が古く、いつ水漏れがあるか分からないが、管理会社と理事長の考えが異なっている。理事長は業者に任せただけでよく、お金がかからないということでそれを推進するつもりであるが、住民の意見をどこまで訊くか不安。(築 38 年、15 戸)

❖ 2018 年 6 月 15 日に **民泊新法** が施行されることになった。昨年の 10 月以来、内閣府からマンションの管理規約に関する指導が出されている。私のマンションでは一昨年に規約を改正し、民泊・シェアハウスの禁止を決めたが、今のままで法的に通用するのか不安である。区分所有者の大多数の無関心が問題。(築 35 年、120 戸)

❖ 多くの管理組合に於いて区分所有者の高齢化に伴い管理会社との間で締結される” **管理委託契約書** ”などは熟読しておらず、問題が起きれば、” 契約書通りに管理しております ”との回答、管理組合も管理会社との間で” 緊張関係を築くこと ”により少しでも管理運営が改善されるのではないのでしょうか？ (築 44 年、20 戸)

❖ 理事は理事会に出席すれば報酬を受領できるので、任期の 2 年間出席しているだけで発言はほとんどしません。理事長の司会であるとは **顧問の管理士** が理事会を仕切っている状態です。E V の改修や損害保険の更新等、相見積もりを取って判断するというより現状固定という管理士の意向が反映された結果になっています。(築 32 年、57 戸)

多岐にわたるさまざまな問題は各マンションによって複雑化しています。マンションが 100 あれば 100 の問題があり、その解決の原点は各人の協力と知識のレベルアップに掛っている、と考えさせられました。



### 意外と知らない マンション知識

#### 理事長の責任どこまで 無関心の代償の大きさ

##### 理事長が訴えられる！！

会計担当理事による着服横領により理事長等の「善管注意義務」違反が問われた自主管理マンションの事例ですが、管理組合が訴えました(いたかん交流会での井上弁護士セミナーより)。

理事長は組合員に対して収支決算報告をすべき最終的な責任者であり、会計担当理事の作成した収支計算書を確認・点検する義務があるのですが…。

##### 9割が過失相殺

最終的には、区分所有者側が管理運営に無関心であり、役員に任せるままであったとして被害額の9割を過失相殺し、理事長の責任は1割と認定されました。

##### リスク管理が必要

なり手がなくて、やむを得ず理事長を引き受けることもあるでしょう。

自主管理では特に、理事会側として万が一の際、注意義務を果たしていたと証明できるよう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必要かもしれません。 NK

## いたかんトピックス



平成 30 年 1 月 14 日 (日) **いたかん交流会**で、板橋区住宅政策課長・千葉亨二氏の講演と、いたかん顧問弁護士・井上宙史氏のセミナーが開催された。




いたかん交流会後の **懇親会**が志村坂上のミライザカで開かれ、佐々木区議もご多忙の中駆けつけて、いたかん会員と歓談された。



平成 30 年 2 月 7 日 (水) 川口市キュボ・ラにおいて3つのマンション団体(キスト)の会合があり、3月24日の「メドレー・トークフォーラム」の打ち合わせを行った。

毎年、ボラセン主催による「**結まつり**」が5月の日曜日に開催され、いたかんも毎年参加している。

各団体は各々テントを張っているが、我がいたかんのブースは今までテントもなく、直射日光にさらされるままであった  社会福祉協議会に入会するとテントが借りられることを知り、入会することになった。噴れて今年は暑さをしのいで活動できることになりそうでホッとしている。



# 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 **第 67 回** 平成 30 年 4 月 5 日 (木)  
 テーマ **さまざまな共用施設**  
 付加価値はある？ない？
- 日 時 **第 68 回** 平成 30 年 5 月 3 日 (木)  
 テーマ **積立金は必ず足りなくなる**  
 その理由 (わけ) は？
- 日 時 **第 69 回** 平成 30 年 6 月 7 日 (木)  
 テーマ **新築分譲マンションの管理費**  
 その算出根拠は？
- 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  
 交 通 都営三田線板橋本町駅 A1 出口徒歩 6 分

### マンション情報館

スモもあります。  
くつろぎスペース



### マンション情報図書館 世田谷にオープン!

- ▶ マンションに関する各種資料を集めた「**住民参加型図書館**」です。
- ▶ マンションに関しての知的探求心の充足や、相談窓口等の総合的なコミュニケーションスペースとなっています。
- ▶ マンション管理士による無料個別相談や、セミナー (5 名程度) の開催も予定しています。
- ▶ 住所: 世田谷区三軒茶屋 2-9-18-1 号室 三茶駅 3 分  
 電話: 03-6687-6195  
 開館: 月曜日～土曜日 10 時～17 時 (原則)  
 休館: 日曜日・祝日・臨時休業日

### 編集後記

マンション管理業協会の調査によれば、業務を受託しているマンション管理組合のうち、8割超が民泊を禁止、容認は0.3%にとどまったそう。残りには検討中か何もしないかだった。民泊を営みたい人の届出がすでに3月15日から始まっている。規約や総会・理事会決議で禁止する考えを示していないと黙認していることには、管理組合は対応を急ぎたい。

## 井上宙史弁護士の マンション トラブル Q & A 《No.5》



### 総会決議に協力しない区分所有者

Q マンションの各居室玄関扉の改修工事を計画し、臨時総会において決議しました。ところが、ある区分所有者が、工事の実施に協力してくれません。共用部分の改修工事について、区分所有者に協力義務はありますか？ また、訴訟提起した場合に弁護士費用も請求できますか。

A 臨時総会における改修決議の議決に瑕疵があるとはいえないので、区分所有者は改修決議に従う義務があります。また、訴訟になった場合、弁護士費用まで請求できるかどうかは、規約に定めがあるかどうかによります。

### エッセイ マンションの「二つの老い」

4 年振りに都心に大雪の降った 1 週間後、バスで約束の場所に向かっていました。いつもなら 30 分で着くはずなのに、慎重な運転と、毎回着席を促すアナウンスが流れるので時間がかかります。待ち合わせに遅れそうでやきもきしながら、乗り降りする光景を見ていたら、平日の午前中のせいか、乗客は高齢者が多いことに気づきました。

ふと、先日のセミナーで聞いた「マンションの 2025 年問題」の内容が頭に浮かんできました。試算ですが、分譲マンションに居住する認知症高齢居住者数が 2025 年には 80 万人を超えるというのです。マンションは、今「二つの老い」の問題を抱えています。



- ❖ **建物の老い**は、適切な修繕と管理の実施で対応できます。では、
- ❖ **居住者の老い**についてはどうか？

認知症居住者を排除するのではなく、全ての居住者にとって住みやすい安心なマンション (ユニバーサルデザインマンション) を目指そう！というのが結論でした。

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](mailto: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。