



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報

(第6号)

発行：八王子市マンション管理組合連絡会

192-0045 八王子市大和田町5-31-20 (一財)八王子市まちづくり公社内 TEL042-644-7611

URL <http://www.kanrиси.org/hatiouji/newpage6.html>

協力：(一財)八王子市まちづくり公社、八王子市マンション管理士会

発行日：平成26年1月15日 編集責任者：山本英雄

平成26年新春にあたって

皆様、元旦は景気回復の兆しを象徴する素晴らしい初日の出により新年を迎えました。八王子市マンション管理組合連絡会(通称：八管連)も今年で設立6年目を迎えることになりました。本年度は会員数20組合、15個人を目標としていますが、更なる皆様方のご理解をいただきたく思う次第です。



現在、マンション管理組合には高齢化・役員なり手不足・管理費未納・震災対策・コミュニティー形成・合意形成の難しさ等様々な問題を抱え役員の方は大変苦勞されているのが現実だと思います。組合の財産についても家計と同じで、修繕積立金不足で工事時期延長や工事項目の削減等の問題や今後の長期修繕計画の見直しによる積立金値上げに対する合意形成の難しさも生じていると思います。私も顧問建築士として組合の理事会や修繕委員会に出席してみて、様々な実態を見てきました。世の中のマンション建物で瑕疵(不具合)のないものはないと言っても過言でないと思います。そこで私が常日頃より感じていることを記しますので皆様方も是非真剣に問題意識を持ってほしいと思います。

通常、購入時に専有部の立会検査があり、1年後には再度検査がありますが、多くは表面的な傷・剥れ等が問題になり、共用部は管理会社任せで実施しているようです。2年目は組合にとっては大切なポイントです。売主とのアフターサービス契約と瑕疵担保責任の特約2年です。しかし購入者からの申告制がとられ、住民の多くは全く無関心のようで、共用部にはさらに無関心です。売主責任は一応ここで終わります。

但し、『住宅の品質確保の促進等に対する法律：略称「品確法」』により通常10年間「主要構造部の欠陥」と「雨漏り」についてのみ購入者は保護されています。通常の瑕疵担保責任も一応10年で終了するのです。この10年以内の瑕疵(不具合)に対しては売主・業者側に責任があるし、管理組合側はその不具合に対しても立証する必要がない大変有利な権利ですが、この10年目頃になると第1回目の大規模修繕工事の計画が浮上ってきて、自然と2年先の工事に目が向いてしまい、10年を超えてしまいます。

しかし、10年を超え20年までは、「不法行為責任」(故意または過失により相手に損害を与えた場合は賠償しなければならない)の追求による損害賠償請求(修補請求は出来ず修補する金額を損害額として請求)が出来ます。但し、その瑕疵に対する立証責任を管理組合側に求められ、大変な労力と費用が掛かります。建物の不具合は種々の経年劣化による複合原因により生じているので立証が難しい。

以上組合にとって1・2・10・20年は大切な節目である事を再認識してください。もし瑕疵があれば、売主・業者の費用で補修してから後、管理組合の費用で大規模修繕工事を実施することが大切です。それを実現するためには管理会社任せにせず「何を」「いつ」「どのようにするべきか」自分たちで考える事です。能力に限界があればどうすべきか。「賢い消費者」になるためには、プロの助言の基に管理会社と協力して検討をして最終的には管理組合で判断し合意形成することでしょう。

本年も八管連をよろしく願いいたします。

八管連会長 都甲 栄充

平成25年度の事業実施状況の報告

1、実施済み事業報告（平成25年12月31日時点で下記の事業が終了しています。）

（1）第5期通常総会及び第1回交流会

日時：平成25年6月9日（日）午前9時30分～午前11時50分

会場：八王子スクエアビル12F 第5セミナー室 交流会：相談事例の紹介と交流会

（2）分譲マンション管理セミナー・無料相談会

（第1回）日時：平成25年4月20日（土）午前9時30分～午前11時50分

会場：クリエイトホール10F 第2学習室 無料相談会：相談4件

テーマ：基礎講座Ⅰ「マンションの理事になった人のための基礎講座」講師：日下部理絵 管理士

（第2回）日時：平成25年10月6日（日）午前9時30分～11時50分

会場：クリエイトホール11F 視聴覚室

テーマ：基礎講座Ⅱ「大規模修繕工事と管理組合会計」講師：日下部理絵 管理士

（3）研究会

（第1回）日時：平成25年7月14日（日）午前10時～正午

会場：クリエイトホール 11F 視聴覚室

テーマ：「管理会社が行う管理組合会計」講師：コミュニティワン（株）八王子支店 都築 徹氏

（第2回）日時：平成25年11月24日（日）午後1時30分～午後3時30分

会場：クリエイトホール 11F 視聴覚室

テーマ：「エレベーターの維持管理」講師：（株）アイテック・ツーフォー 佐藤 直樹氏



（第5期通常総会及び第1回交流会の写真）

2、今後の事業

平成25年度の事業もこの「会報第6号」の発行、「第2回交流会」の開催で終了となります。

第2回交流会

日時：平成26年2月9日（日）午後1時30分～午後3時30分

会場：八王子スクエアビル 12F 第5セミナー室

内容：「相談事例の紹介と交流会」 相談事例「住民活動協力金の請求について」他

ファシリテーター：右田 順久（マンション管理士）

平成25年を振り返って

今年のトピックス！

NEWS1 耐震改修促進法 改正

NEWS2 旧耐震マンション対象に敷地売却等導入を検討

NEWS3 東京・豊島区で管理推進条例がスタート

NEWS4 分譲マンションでも「違法貸しルーム」の対策を通知

NEWS5 標準管理規約「コミュニティ条項」削除に異論続出



午年



NEWS1 耐震改修促進法 改正

改正耐震改修促進法が昨年11月25日に施行された。マンション関係では耐震改修を希望するマンションに認定制度を設け、自治体の「要耐震改修認定建物」の認定を受ければ、4分の3の特別決議ではなく過半数決議で耐震改修工事を行うことができるようになった。ただし、この場合も専有部分が特別な影響を受ける場合は、その区分所有者の承認を必要とする。

NEWS2 旧耐震マンション対象に敷地売却等導入を検討

国土交通省と法務省は、高経年の耐震性が不足するマンションを対象に、耐震改修や建替え以外の敷地売却決議制度を選択肢として設ける法制度の枠組みについて協議を始めた。自治体の認定制度と建替え以外の解体、敷地売却等の新たな選択肢を検討する。今年度中に結論を出すようだ。

NEWS3 東京・豊島区で管理推進条例がスタート

東京都豊島区で昨年7月1日より、区内の全分譲マンションを対象に管理状況の届け出を義務付ける「マンション管理推進条例」を施行した。11月中旬時点で全マンションの約3割の届け出を受理した。未届けのマンションにはマンション名を公表すなどの罰則規定が設けられている。

NEWS4 分譲マンションでも「違法貸しルーム」の対策を通知

1部屋を間仕切り壁で狭く仕切り、多人数が居住できるようにした「違法貸しルーム」問題で国土交通省は昨年9月6日に、マンションの管理組合が取るべき対応等をまとめ、公益財団法人マンション管理センター等関係団体に通知した。「違法貸しルーム」とはマンションの一室を簡単な壁等で仕切り、多数の入居者を募集し居住させる方式で、建築基準法に適用しない改修工事が行われた部屋をいう。

NEWS5 標準管理規約「コミュニティ条項」削除に異論続出

国土交通省の「マンションの新たな管理ルール検討会」の論点となっている標準管理規約のコミュニティ条項の削除について、昨年10月19日に千葉県浦安市で開催されたシンポジウムにおいて、一般社団法人マンション管理業協会、一般社団法人マンション学会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、一般社団法人マンション管理組合連合会の4団体は、「コミュニティ条項は不可欠」とする共同提言を行った。

事務局からお知らせ

八管連の事務局を務めています一般財団法人八王子市住宅・都市整備公社の名称が、昨年10月より **一般財団法人八王子市まちづくり公社** に変わりました。

また、同様に事務局を務めています八王子市マンション管理士会も、今年2月から町田支部と合併し、一般社団法人首都圏マンション管理士会の「八王子支部」から新たに「**東京多摩みなみ支部**」となります。担当するエリアは、多摩ニュータウンに係る八王子市、町田市、多摩市、稲城市の4市です。八王子市内で活動する呼称の八王子市マンション管理士会は変わりません。

管理組合と町会・自治会どこが違うの？

管理組合からの相談の中に町会・自治会の加入について相談や質問があります。そもそも、管理組合と町会・自治会の違いは何なのでしょう。両者を比較すると次のようになります。

項目	町会・自治会	管理組合
分類	地縁による自然発生的コミュニティ	区分所有法による人為的コミュニティ
組織形態	任意団体（権利能力なき社団）任意加入 *ただし、法人登記したものは除く	任意団体（権利能力なき社団）強制加入 *ただし、法人登記したものは除く
目的	一定地域に住む住民が、組織し、自主的に生活の整備、福祉の向上、防災、防犯などの地域課題に協力・連携して取組み、住よい地域社会をつくることを目的とする。	マンションの建物並びに敷地及び付属施設の管理を行う組織で、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。
活動 又は 業務	「標準的な会則に記載された活動」 ①官公署、諸団体との連絡調整 ②防犯活動 ③防火・防災活動 ④親睦活動 ⑤環境美化活動 (資源回収、地域清掃活動等)	「標準管理規約に記載された業務」 ①官公署、町内会等の渉外業務 ②風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 ③防災に関する業務 ④ <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u> ⑤その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

ここで論点となるのは、活動又は業務にある下線を引いた④です。前述の**トピックス NEWS5**でも取り上げられていますが、この解釈については未だ結論は出ていません。

多摩ニュータウン人口の約6割を抱える多摩市では、昨年5月に「自治会の手引き」を作成し管理組合に配布しました。この中では、助成金の支給等も含め管理組合も自治会と同様の扱いとなっています。横浜市の港北ニュータウンでも同じような動きが出ています。今後、超高齢化社会へ向けて、地域行政機関から管理組合へ、防犯、防災、福祉活動等への協力要請も考えられます。そろそろ管理組合と町会・自治会の高い壁を低くする時期が近づいて来たように感じられます。



ちょっと知っておきたいマンションの事！

エレベーターの維持管理契約には、FM（フルメンテナンス）契約とPOG（パーツ・オイル・グリス）契約があります。どちらの契約内容も定期メンテナンス・定期検査報告・24時間365日緊急対応については同等と考えても差し支えありません。FM契約は突然部品交換が発生しても出費はありません。一方、POG契約は部品交換が発生した場合だけ出費があります。POG契約の方がランニングコストはかかりません。しかし、突然の出費を予想してあらかじめ予算化して総会承認を得ておかないと、部品交換が発生する度に総会を開催することになります。管理組合としてはマンションの建築後10年はPOG契約、以降はFM契約としたいところですが、メーカーに断られる場合もあるようです。