マンション問題を解決する

ＮＰＯ長管連ニュース

特定非営利活動法人（NPO）長崎県マンション管理組合連合会　発行日　2014年（平成26年）3月1日　第7号

全国マンション管理組合連合会第６５回代表者会議報告

開催日時　平成２５年１０月２１日９：３０～１６：３０
開催場所　江東区亀戸文化センター第３・４会議室（東京都江東区亀戸）

今回の会議は、年１回の開催に変更されてから２回目の会議である。一般社団法人日本マンション学会が前日にシンポジウムを設定された ことも あって、シンポジウムから参加の会員も多かった。

シンポジウムに参加できたため、専門委員会にオブザーバーとして長管連より高木副会長、住永理事が出席し、現在の問題点を把握する事が出来た。

代表者会議では、活動報告・決算・会費の値上げ・活動方針及び予算について審議された。

〇議事

第１号議案　２０１２年度活動報告
・組織状況　18団体、2,435組合、229,331戸
・国交省で検討中の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の見直し質問状提出

第２号議案　２０１２年度収支決算報告及び監査結果報告

第３号議案　各専門委員会からの報告
各委員会から議案書により説明された。

第４号議案　年会費の改定について

第５号議案　２０１３年度活動方針（主なもの）
①コミュニティ形成活動の促進
②機能不全マンションに対する支援
③連合会未組織の地域の解消運動
④旧耐震マンションの耐震補強運動

第６号議案　２０１３年度予算案

〇自由討議

１　奈良管連
削除されたアンケート調査実施の要望が出たが、調査相手が複数の部局にまたがるため、回答を得にくいとの意見が大勢を占めた。調査するのであれば、各県で取組んでほしい。

２　熊管連
全管連で個人情報管理要綱を作成し、傘下の団体に流したらどうか。

３　広管連
資金確保のため、マンションの「管理員研修」を実施している。

４　日住協
団地管理組合で、棟の管理者を決めていない事例がある。該当するマンションは、管理規約に盛り込んで欲しい。

５　東北管連
今回の被害で、住宅支援機構の融資は、共用部分のみであった。資金計画を立てるときは、要注意。

６　日住協
来年発足４５周年を迎える。記念事業を行うので是非出席して欲しい。　（１０／１９～２０）

〇その他

全管連で水道メーター器無料化運動の機運

・行政的課題専門合同委員会にて「水道メーター器無料化要望の件」が議題に上がり、水道メーター器更新は行政により、有償問題はまちまちである。この状態は全国各地でも散見される状況から、無料化要求を全管連名で条件を整理し、理事会で決定したうえで、有償の場合は各行政に要求していく方針で確認された。

・県福管連石川会長に確認：大規模改修については、年６件を取り扱っている。現在２年待ちの状態。建築士３名。別に非常勤３名で対応している。

なお、会議の詳細並びに議事録を閲覧希望の方は事務局までご連絡ください。

長管連ホームページがリニューアルしました。
http://chokanren.org/

各地の便りから　福管連だより第221号より

新潟東署管理組合の元理事長を逮捕 積立金1,200万円を横領の容疑

新潟東署は、平成２５年１１月７日、管理組合の積立金を横領したとして業務上横領の疑いで、高崎市の契約社員倉林正一容疑者（５６）を逮捕しました。

逮捕容疑は、理事長を務めていたマンション管理組合の口座から約1､200万円を横領した疑いです。同署によりますと、倉林容疑者は平成１７年９月に理事長に就任し、直後に積立金約2､000万円を横領。さらに、平成２１年８月には管理組合名義の債券3､200万円分を換金し、別に横領した積立金約2､000万円の穴埋めに使い、約1､200万円を自分の口座に振り込みました。平成２３年１１月に理事長退任後、後任の理事長が不自然な経理処理に気付いて平成２５年７月、同署に告訴しました。

平成１７年に横領した約2､000万円は公訴時効が成立しているとのことです。印鑑と通帳は、倉林容疑者が一人で保管していた模様です。（平成25年11月7日産経ニュース）

横領した3､200万円のうち、2､000万円は公訴時効のために管理組合に戻ってきません。管理組合は大きな損害を受けました。横領を見逃した当時の役員の管理責任も考えられます。理事長とはいえ、一人で預貯金通帳と印鑑の保管することはできないシステムを設けましょう。（註：業務上横領罪の公訴時効７年）

福岡市博多区のマンションで暴力団事務所退去

毎日新聞平成２６年１月１日の記事によると、福岡市博多区のマンションで、次のとおり、暴力団事務所排除に成功した記事が掲載されました。

「指定暴力団工藤会（本部・北九州市）系組事務所がある福岡市博多区のマンション住民が、管理組合の理事会で事務所撤去を求めることを決め、暴力団側が退去していたことが関係者への取材で分かった。（以下略）」

暴力追放運動推進センターが住民に代わって訴訟を起こすことができる「訴訟代行制度」は、平成２５年１月に開始されましたが、この制度を利用したのは徳島県の１件だけ。しかし訴訟になる前に暴力団は立退きました。

福岡市博多区の暴力団事務所が、訴訟になる前に暴力団側で退去したことは、住民にとって喜ばしいことです。しかし、暴力追放運動推進センターが住民に代わって訴訟を起こせる「訴訟代行制度」で訴訟により追い出しに成功した事例は１件もないというのは、次のように、制度や運用に問題があるからではないでしょうか。

暴力団対策法は暴力団排除に不充分ではないか

暴対法第３２条の４の第１項には「当該付近の住民等で（暴力団）事務所の使用によりその生活の平穏または業務の遂行の平穏が違法に害されることを理由として当該事務所の使用及びこれに付随する行為の差止めの請求を受けたとき」は、暴追センターは自己の名をもって、その請求に関する一切の裁判上または裁判外の行為をする権限を有すると定められています。

この条文を考えた場合、①追い出し訴訟においては、住民の名前や顔が絶対に暴力団に知られないように、法律の制定や運用解釈を行うべきです。②訴訟代行制度では、訴訟は組事務所の使用差し止めまでで、追い出し訴訟は実施しないとのことですが、どの条文からそのような解釈が出るのでしょうか。③訴訟は人格権訴訟に限ると聞きますが、この根拠条文はどこに規定されているのでしょうか。これでは、人名が相手側に知られるおそれがあります。④証人として出頭して相手方に名前や顔を覚えられることを制度として防止できているのでしょうか。以上の問題提起について、関係行政機関はどのように考えているのでしょうか。見解を求めたいものです。

長管連の申入書に対する上下水道局の回答

前号にてご報告しましたが、昨年9月25日、長崎市上下水道局に申入書を提出しました。その後、回答書を10月31日に受理しましたので、その全容をご紹介します。

私物メーター更新費用（全額公費負担）について長管連の申入れ

分譲マンションは、上水道の供給について一戸建ての住宅と比較すると下記に例示したような、様々の負担を強いられています。なぜマンション住民だけが一戸建て住宅と同様に水道使用料、固定資産税、住民税等を支払っている中で差が生じるのか不思議でなりません。そこで、これらの問題点を解消するため、適切な対応を取られるよう今回は下記の事項について申し入れます。つきましては、平成２５年１０月末日までにご回答いただきますようお願いします。

記

１．　申し入れ項目

（１）　水道メーター（私物メーター）の交換を全額公費負担で行うこと。

（２）　水質検査（受水槽、高架水槽等）は市の責任で行うこと。

２．　申し入れ理由

（１）戸建て住宅と比べて不平等

先日上下水道局を訪問し、「私物メーター」の更新経費についてお尋ねしたところ、「使用水道量に伴う料金」に「更新経費」を加算し、水道料金として請求していると説明がありました。ご説明のとおり１戸建住宅については、従来から貴局が経費を負担し、更新が行われております。しかしながら同じ料金体系で水道料金（更新経費を含む）を支払っているマンションについてのみ個人負担で更新を求めることは、水道行政としては不平等且つ不合理な対応ではないでしょうか。

（２）未だに期限切れメーターが使用されている

市当局のご説明では、長崎市内の私物メーターの７０％、マンションは４９パーセントが期限切れメーターとなっているとの事でした。ご説明を鵜呑みにすると、現在貴局ではこの期限切れのメーターによる計量を基本にして上水道料金を徴収している事になります。公営企業である水道事業の根幹をなす上水道料金の徴収がこのような現状にあるとすれば、このシステムは早急に改正するべきだと思います。

（３）メーター更新のための引当金（又は積立金）勘定について

メーターの更新経費について７年分の積み立てがあるはずですから、引当金又は積立金（科目の名称はともかく）の残高についても明確にすべきではないでしょうか。

（４）ライフラインとしての水道水供給について

３．分譲マンションが抱える問題点

（１）個別メーター・・・修理、更新等の費用。

（２）受水槽（高架水槽を含む）・・・清掃、修理、更新、水質検査等の費用。

（３）揚水ポンプ・電気代、修理、更新等の費用。

（４）配水管・・・・・・修理、更新等の費用。

要は「同じ長崎市の上水道水を使用するのに、１戸建てとの不公平感を正してほしい」ということであってマンション居住者を特別に優遇して欲しいというのではありません。　以上

私物メーター更新費用（全額公費負担）について上下水道局長の回答

（前略）平成25年9月25日付け標記申し入れについて、下記のとおり回答いたします。

記

(1)水道メーター(私物メーター)の交換を全額公費負担で行うこと。

受水槽方式の建物等の料金徴収は、本来一戸建て等と同様、局が無償で貸し付けた水道メーターで検針し、その料金を一括して請求しますが、この場合、管理組合等は、各世帯から料金を徴収する労力を要することから、国の通知により、一定の条件のもと管理組合等との契約に基づき、局が管理組合等に代わり、各戸のメーターを検針し、各世帯ごとに請求を行う「私物メーター検針制度」を行っているところです。

なお、水道メーター(私物メーターを含む。)については、計量法で検定有効期間が8年と定められていることから、受水槽の上流側に設置されている水道メーター(親メーター)については、局管理となるため、局で交換を行っていますが、受水槽以下の給水設備については、水道法で貯水槽水道と位置付けられ、その管理は私物メーターを含め、設置者等が維持管理を行うこととなっています。従いまして、私物メーターについては設置者等が交換すべきものと考えておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。申し入れにつきましては、私物メーター交換に伴う交換費用の発生や一戸建てとの公平性(水道利用加入金等)、設置条件など解決すべき課題等があり、現時点では申し入れに対応することは非常に難しいと考えております。

(2)水質検査(受水槽、高架水槽等)は市の責任で行うこと。マンション等のように水道事業者から供給される水道水を一旦受水槽に貯めた後に各戸に水道水を供給する給水設備については、水道法で「貯水槽水道」と位置付けられております。この貯水槽水道は、受水槽の容量によって、「簡易専用水道」と「小規模貯水槽水道」に分類され、前者については水道法で、後者については条例等で、施設及び水質の管理は設置者等が行うこととされております。従いまして、申し入れの共同住宅等の受水槽、高架水槽の定期的な水質検査につきましては、設置者等で適正に実施される必要がありますので、ご理解をお願いいたします。

この回答書に対し、検討の結果、種々疑問がありますので長管連としては、更に問題点を明確にし、新たな活動を展開したいと思います。

特定非営利活動法人（NPO）長崎県
マンション管理組合連合会

〒 850-0015　長崎市桜馬場２－４－１８
フォーレ桜馬場１２０１

携帯電話　０９０－８６２４－５８４７
Email: nishikin@chokanren.org
http://chokanren.org/

ＮＰＯ長管連の主な事業

○管理運営についての相談
○セミナー・役員研修会の開催
○規約改正の指導
○各種委託契約の見直し
○マンション管理相談会の開催
○ニュース・出版物等の刊行
○劣化診断と長期修繕計画作成の指導
○大規模改修工事のコーディネート
★劣化診断書の作成
★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
★工事計画・資金計画へのアドバイス
★工事進行の調整

入会方法

〈会　員〉

★事務局へ入会申込書の提出
★入会金・年会費の納入
（後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。）
本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

〈賛助会員〉

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会　費

１正会員（管理組合）
入会金　１万円
年会費　１万円＋３００円×戸数
（個　人）　年会費　５千円
２ 賛助会員
入会金　２万円　年会費　２万円

新しい賛助会員の紹介

新しい住まいづくりからリフォームまで
西部産業株式会社

代表者名　代表取締役　相良圭一郎
所在地　　佐世保市浜田町1番1号
主な技術・工事・業務内容の紹介
新時代の水処理技術を応用し、環境負荷の軽減とランニングコストの削減を可能にする“エルセ”を建物の水周りの諸問題解決にお役立てさせていただきます。

有限会社　はなぶさ保険センター

代表者名　代表取締役　今坂哲也
所在地　　長崎市万才町1番1号
主な技術・工事・業務内容の紹介
三井住友海上代理店。
皆様へ「安心と安全を売る事」をモットーに、全力を 尽くし営業しています。損害保険・生命保険はもちろん、資産運用、ライフプランニング等 の様々なご相談にお応えします。

Daiwa Service.　**株式会社ダイワサービス　福岡支店**

代表者名　代表取締役社長　城戸知幸
所在地　　福岡市博多区上牟田2丁目11番24号
主な技術・工事・業務内容の紹介
ダイワサービス三つの安心
命を守る備え
安心快適な暮らし
資産価値を守る
私たちはマンション管理を通して安心をお届けするパートナーです。

●お気軽にお電話ください！

あなたのマンションへ出向きご相談に応じます。お気軽にご相談ください。また原則として第3土曜日午後2時30分より4時半まで桜馬場地区ふれあいセンターに於いて長管連定例理事会を開催していますので事前にご連絡の上、お気軽にお出かけ下さい。

090-8624-5847