



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 2013年（平成25年）2月1日 第4号

第三者管理を中心とした国のマンション政策

混乱つづく国交省検討会

国土交通省は、昨年1月から「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置し、標準管理規約を改定し、区分所有権を持たない専門家などが管理組合の理事や管理者になることができる第三者管理方式を導入することを検討してきた。しかし、当初昨年4月に予定されていた標準管理規約の改定試案を示して国民からの意見（パブリックコメント）を求めることはまだに行なわれていない。さらに昨年8月29日に第9回会議が開催されて以降は全く会議は開催されていない。また、この第9回会議の議事録は、4か月経った12月現在もまだ公表されていない。このように第三者管理を検討している国交省の検討会は、過去に例を見ないような異常な状況に陥っている。

コミュニティ条項の削除も検討

このような状況に至った原因は明らかにされていないが、この検討会は、これ以外にも、現在の標準管理規約に管理組合の業務として掲げられているコミュニティ活動に関する条項を削除することも検討されている。管対協は昨年11月28日の幹事会において、このコミュニティ条項削除に反対する声明を決議し発表している。

管理組合を財産管理団体に一面化

福井秀夫氏（政策研究大学院大学教授）を座長とするこの検討会は、当初から「管理組合は財産管理団体である」という一面的な認識に基づき「区分所有者の共通の利益は、区分所有権と土地持分権という財産権の維持確保にあり、区分所有者の代表者にはこれら財産的価値を最大化させることが求められる。」と主張している。コミュニティ活動の排除などは、こうした認識に基づいて主張されているのである。

また、第三者管理方式の導入についても、管理組合役員のなり手不足や、組合員の無関心などから管理組合が停滞していることを理由にしているが、実際には、マンション管理というビジネス市場を専門家に開放していくことを狙っていると言われている。

第三者管理に反対する理由

管対協は、こうした第三者管理方式の導入には、明確に反対している。その理由は、次の3点である。

①困難な状況にあるマンションの問題を解決できる専門家は、高い専門能力だけでなく、組合運営も含めた総合

的な能力が求められるが、そのような高い総合能力を持った専門家は、全国的にもごく少数である。

②専門家は当然、有償業務として入ってくるので、コストが発生する。しかし管理コストの削減を進めなければならない高経年マンションなどでは、第三者管理方式は、明らかに逆行するやり方になる。

③現在のマンション管理の制度は、きわめて優れた民主的な制度であり、区分所有者の権利や義務についても十分に配慮され保障されたものになっている。この優れた制度を使いこなすことが管理組合には求められる。

以上のような理由から、現在の状況で、第三者の専門家を理事や管理者として受け入れることは、結局、混乱をもたらすだけにしかない。

専門家はアドバイザー、 判断し決定するのは管理組合

マンションが古くなってくると、管理が難しくなることは自明のことでもある。そうであるからこそ、管対協では「二つの老い」を乗り越えよう！というスローガンの下、管理の改革、管理組合の改革に取り組んできた。

大事なことは、自分たちのマンションで起こる問題は、自分たちで解決していくという住民自治の考え方をしっかりと身に付けることである。自分たちのマンションを、本当に住みやすいマンションにしていくためには、居住者自身が考え決めていくことが不可欠の要件である。専門家は、管理組合の人達が、考え決めていくときに、必要な情報や専門的な助言を求めるために必要な存在であり、理事になってもらって、自分たちのマンションのことを決めてもらう存在ではない。

管理組合は、財産管理という役割ももちろん持っているが、そのほかにマンションという地域社会の運営という大事な役割も担っている。この地域の運営という仕事を抜きにして管理組合を語ることは非現実的である。福井秀夫座長をはじめとする国交省検討会の一部の委員たちは、このような管理組合の基本的な機能も現場の実態も理解していないというべきであろう。

本稿は NPO京滋マンション管理対策協議会（管対協）機関紙「マンションライフ」（2013年1月10日発行）96号より転載しました。

マンションの防災対策について NPO長管連会長 西脇金一郎

昨年11月長崎県・長崎市主催のマンション問題基礎セミナーが長崎市内と佐世保市内の2か所で開催された折、私どもNPO長管連にも20分間の講演依頼がありましたので以下の内容でスライドを使い話をしてみました。概要は以下のとおりです。

一般に防災とは災害を未然に防ぐための各種行為・施策・取組みの事ですが、災害とは地震、風水害等の自然現象による災害、大規模な火事・爆発などの人間の行為による災害火災・盗難・伝染病などの住宅内における日常災害があります。マンションは1戸建ての住居と比べると安全性の高い建物と見られていますが、マンション住民としても万が一の災害に当たってはある程度の災害対策、災害防止、災害予防が必要である事が直近の阪神大震災、東北大震災以降真剣に取り組まれるようになってきました。

既に災害の体験に遭った地域ではその教訓を生かし、防災対策を実施されています。例えば災害に備えて各戸で防災グッズを準備するよう次のように呼びかけています。

- ・ 救援物資の到着やライフラインの復旧には時間がかかりますので非常食や水は最低3日分は、すぐに持ち出せる場所にリュック等に入れて準備しておく。
- ・ 懐中電灯はすぐ使える場所へ、衣類は季節に合わせて入れ替えが必要。
- ・ これとは別に、貴重品の持ち出しも準備しておく。
- ・ 地震は夜発生することもあるため寝室には、スリッパ、懐中電灯を置いておく。
- ・ 最近では、手回しのハンドルがついた充電ラジオが市販されています。これにはライト、サイレン、携帯電話の充電機能等がついており、小型でかわいくデザインされています。電池で動きますので、寝室に1台置いておくのもよい。
- ・ 飲料水は、一人1日に3リットルとして、少なくとも3日分程度は確保しておきたい。
- ・ 受水槽には、地震を感知すると自動的に給水を止める方式と手動で止める方式があるので自分のマンションの方式を確認しておく。
- ・ ミネラルウォーターは栓を開けなければ、2年程度は保存できますので、各家庭での備蓄に適しています。
- ・ 災害時の水の確保のために、日常的に風呂の水を溜めておく方法もある。

<トイレ対策>

室内で使用できる災害用トイレは、おおよそ次の二つのタイプに分かれます。いずれも、凝固剤や消毒剤、消臭剤を使用します。

- ・ 便座にポリ袋をかぶせて使用し、使用後袋を外し、紐でしっかり結んで、回収まで保管するタイプ。

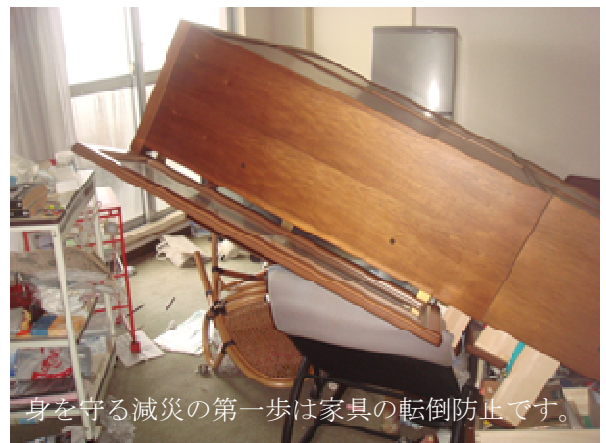
・ 段ボール、プラスチック等を組み立てて使う簡易トイレタイプ。個室が使えない場合は、囲いなどの工夫が必要です。

■大規模災害に備えて管理組合のなすべき事

- ・ 居住者（同居者・占有者）の把握
- ・ 避難経路と避難器具の点検…避難誘導灯、共用廊下
- ・ 非常階段、防火扉、バルコニー、ハッチ等
- ・ 消防（防災）計画の確認…消防計画書、消防用設備等、設備の点検、消火（防災）計画講習会・救命講習会）。防火管理者の確認。
- ・ 連絡先と連携体制…管理会社、地域（町内会・自治会役員等、管理規約等に非常時事項の設置）
- ・ エレベーターの管理システムの確認
- ・ 設計図書の保管管理
- ・ ライフラインの再構築…水・電気・トイレ等
- ・ 地震保険の付保

■居住者が各戸で準備すること

- ・ 住戸内の安全
 - 家具転倒防止、安全空間の確保、緊急避難出口、非常持ち出し品、備蓄品など
- ・ 普段からのコミュニティづくり
- ・ 災害対策品（防災グッズ） 非常食は全同居者の最低3日分
- ・ 阪神大震災時には、多くの人が家具の倒壊で亡くなっています。



身を守る減災の第一歩は家具の転倒防止です。

■防災対策のまとめ

I 管理組合が行うべき防災対策

- ①力を出し合ってマンションの二次災害を防止する
- ②公的支援の目途がつくまで管理組合で生き残る
- ③マンション設備の地震等に対する強化
- ④組合として行えるライフラインの備蓄対策
- ⑤管理組合が準備する工具等

II 自助・共助・公助 十 近助

III 各居住者で行う減災対策

以上

昨年4月11～12日、長崎市民会館大会議室にて長管連主催のマンション問題セミナー&相談会を実施しました。講師にはマンション管理士・藤野雅子氏（福岡）。前回に引き続き報告します。

管理規約の改正について

- ・ 専用部分の範囲（標準規約7条）…明確化が重要
扉の錠、内部塗装…専有→ 扉共有、錠のみ専有に変更すると扉の一斉交換がやりやすくなる。
インターホン…専有か共有かによって修理費用の負担者が異なってくる。（火災報知及びガス検知設備が組み込まれている場合が多い）
- ・ 駐車場の使用（第15条）
車両の保管責任を負わない旨の規定及び駐車場使用料並びに管理費等の滞納又はその他この規約に違反した場合は駐車場使用契約を解除できること等を規約事項にしておく、規約違反行為の抑止を図ることが出来ます。
- ・ 専用部分の譲渡及び貸与（第19条）
ここに暴力団等不良入居者の入居を阻止する規定を置くことが可能です。
- ・ 窓ガラス等の改良（第22条）
この規定により共用部分である窓ガラス等の改良（複層ガラスへの変更）が届け出により可能となりました。（共用部分の変更となるため、総会普通決議が必要でした）
注：扉及び窓ガラスの交換が総会議決事項。インターサッシは専用部分の改良のため総会議決事項ではない。
- ・ 管理費及び組合費（第27条）
「専門的知識を有する者の活用」及び「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に要する費用」の支出について明確化されました。この項目の記載が無くても必要な支出は可能ですが、組合員にその必要性を理解していただくために明示することをお勧めします。
- ・ 役員（第35条）
平成23年の改正で役員の「現に居住する」の要件が削除されました。配偶者及び1親等以内の親族等区分所有者と利害関係が一致する関係者の理事就任を認める規約にしておく、役員不足対策としても効果的です。賃借人は必ずしも区分所有者と利害関係が一致しないため、理事への選任は不適です。
- ・ 招集手続（第43条）
法律では1週間と規定されています。準則では2週間と規定され、之に沿った規約をもつ組合が多い。1週間と規定し、2週間前を目途に対応する方がベターです。

過去に裁判で争われ、総会決議が無効になったことがあります。また、総会の案内は、届出住所に通知しますので、たとえ転居先がわかっているにもかかわらずに通知は出来ません。この場合、相手方に連絡し、転居届を受領した上で通知する一手間が大切です。

- ・ 議決権（第46条）
代理人資格の記載が削除されました。各管理組合で代理人の範囲を十分に検討して欲しいとの趣旨です。（暴力団員等を代理人の欠格事由に定める等）
- ・ 理事会の議決事項（第54条）
「新年度開始後総会承認前の支出について」及び「滞納管理費に対する法的措置の追行」に関する理事会決議が追加されました。今まで、前者は規定なしで、執行されていました。
- ・ 収支予算の作成及び変更（第58条）
「新年度開始後総会承認前の支出について」は規定なしで、執行されていました。今回の改正で、明確化が図られました。
- ・ 管理費等の徴収（第60条）
滞納管理費を徴収する際に支出した弁護士費用等を「違約金として」滞納者へ請求出来ることが規約に定められました。滞納管理費の徴収費用を滞納者へ請求することを規約に定めておくと、理事会としても費用をかけて滞納管理費の徴収をする という判断を行いやすくなりますので、まだ規約に採用していない管理組合はこの規定を採用してください。また、どのくらいの期間延滞すると、遅延損害金を加算するか規定していると、遅延損害金の加算が現実的で実行しやすくなります。 遅延損害金：年利14.7%

◎ 質疑応答及び相談事項

- ・ ペットの飼育について
管理組合同規約本文に条文を明示する。
例示：使用細則に従った用法により飼育する。
- ・ 共用部分の修繕工事
経年劣化は対象にならないが、台風被害等の場合は、共用部分の保険でまかなえる場合が多い。
（保険の約款を確認すること）
避難通路の隔壁の破損、水漏れの調査費用、飛来物による窓ガラスの破損等
- ・ 管理規約を守っていただくには
「規約で決められている」とは言わない方がよい。
例えば、廊下に障害物を置いている場合、災害発生時に避難が困難になると当該の方も含め、逃げ遅れる可能性を理解してもらおう。（終）

割烹 山川 荘

長崎市八幡町5-13 ☎095-821-8743

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

事務局

〒 850-0015

長崎市桜馬場 2-4-18

フォーレ桜馬場 1201

電話 & FAX 095 (821) 4998

Email: nishikin@coral.plala.or.jp

ホームページ

[http://
www.chokanren.com/](http://www.chokanren.com/)

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

(後で、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

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

平成24年度NPO長管連の活動状況

月日	時間	行事	内容
6月23日(土)	14:00	40回理事会	総会準備
6月30日(土)	14:30	41回理事会	総会準備
7月22日(日)	14:30	通常総会	
8月18日(土)	14:30	42回理事会	事業計画の具体案
9月15日(土)	13:45	43回理事会	セミナー打合せ
10月15日(月)	9:00	代表者会議	東京
10月21日(日)	13:30	44回理事会	改修後の3年点検
11月15日(木)	14:00	基礎セミナー	佐世保会場
11月21日(水)	13:30	基礎セミナー	長崎会場
11月24日(土)	13:30	45回理事会	セミナーの結果について
	15:00	交流勉強会	賛助会員との交流①
12月7日(金)	17:50	46回理事会	会員入会承認について
	18:30	忘年懇親会	正会員・賛助会員
1月19日(土)	13:30	47回理事会	マンション実態調査
	15:00	交流勉強会	賛助会員との交流②