



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) 9月1日 第8号

## 平成26年度定期総会

開催日時 平成26年7月29日 (火) 12:50~13:50

開催場所 桜馬場地区ふれあいセンター (長崎市桜馬場1丁目1番5号)

今年の総会は終了後、マンション計画修繕技術セミナーを同会場にて開催したため、早目に開始し短時間で終了したが、全議案の承認を得た。

高木副会長の司会で、西協会長が議長に選出され議事に入った。

第1号議案 2013年度事業報告書の件

### (1) 事業の成果

設立6年日の事業として、①マンションコミュニティシンポジウム及び全国マンション管理組合連合会代表者会議へ出席した。

①シンポジウムでは、東日本大震災の教訓から、マンションコミュニティの重要性が再確認され、国交省が標準管理規約から「コミュニティ条項」を削除しようとする動きに反対する共同提言が行われた。

②代表者会議では、前年度に引き続きマンションの長寿命化 (ストック重視) に取り組む方針が決定された。

③マンション管理基礎セミナーでは、当会で大規模改修工事を行ったダイアパレスグランビュー本原の別府氏から具体的手順について発表を行った。出席者の関心が高く、熱心に受講されていた。

④マンション大規模修繕セミナーでは、劣化の実態について資料を基に説明があり、有益な研修だった。

(2) 水道メーター交換費用の無償化運動については、長崎市と現在交渉中であり、次年度以降も継続して取組みたいと思っている。

佐世保市では、マンション建設時点から無償であり、大村市では、現在無償化の方向で制度設計に取り組んでいる。

(3) 長管連ニュースを3回発行した。大規模改修及び水道メーターの記事がメインとなっている。

(4) 当会の活動状況の周知を目的にホームページをリニューアルした。この事もあつてか、マンション管理に関する相談が3件あり、お役に立つことが出来た。

### (2) 事業の実施に関する事項

- ・適正かつ合理的な管理運営のための指導、相談

- 及び支援事業(メール・電話等による相談指導)
- ・マンションコミュニティシンポジウム及び第65回全国マンション管理組合連合会代表者会議出席・平成25年度マンション管理基礎セミナー出席・全管連山本会長との打合せ及びマンション大規模修繕セミナー出席
- ・水道メーター交換料金無償化運動(申入書提出・解答書受理・制度運用の問題点について検討中)
- ・長管連ニュースの刊行 (3回発行)
- ・役員会の開催 (原則月1回) 12回 開催
- ・ホームページのリニューアル

第2号議案 2013年度活動計算書、貸借対照表、財産目録及び監査報告の件

第3号議案 2014年度事業計画書 (案) の件

第4号議案 2014年度活動予算書の件

(第2~4号議案についてはホームページ参照)

総会終了後、14:30より下図広告内容 (長崎建築新聞7/18) でセミナーを開催、100名を超す参加者で、大盛況だった。詳細は次頁。

## マンション計画修繕技術セミナーを開催

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会（西脇金一郎会長）は29日、長崎県と長崎市の後援を得て、長崎市の桜馬場地区ふれあいセンターで「マンション計画修繕技術セミナーを開いた。



西脇  
長管連  
会長

会場には、マンションの改修事業者はもちろん、マンション管理組合の関係者も多数訪れ、定員100人の会場は追加の座席を用意するほどの盛況ぶり。関心の高さをうかがわせた。

西脇会長は冒頭。「大規模改修を計画しているマンション管理組合に、どの施工業者を堂々と推薦できるのかわからない中、一定の技術水準を持った専門業者で組織する（一社）マンション計画修繕施工協会（MKS）を知った。ただ、県内にはMKSの会員は1社もいなかった」と述べ、マンションの大規模改修をめぐる最新動向とともに、MKSの活動を周知する今回のセミナー開催の背景を説明。続いて、セミナーの共催者であるMKSの内田正寛九州支部長があいさつ。内田支部長は「長崎の地形からすると、マンション建設はまだ増える。これらのマ



ンションが順次改修されることを考えれば、マンション改修事業は企業経営を長期に安定させる仕事」と、出席した施工者に訴えた。その上で「MKSは、入

会すれば自動的に仕事が入るような組織ではない。会員間で技術や品質、提案力、価格を競う組織」と述べ、県内業者がMKSに加入することで、県内のマンション改修工事の水準が向上・安定することを期待した。

セミナーでは、MKSの中野谷昌司常務理事が講師となり、

▽マンション計画修繕業界の動向▽MKSの概要

▽マンション計画修繕工事の進め方—を解説。

### 満員の会場関心の高さを反映

このうち業界の動向では、住生活基本計画の改訂により老朽マンション対策の推進が掲げられたことや、新成長戦略で中古住宅・リフォーム市場の倍増が盛り込まれるといった国の動向などを説明。一方、MKSについては「塗装や防水、管工事といった業種を、マンション改修の観点で横串にしたマンション改修に特化した団体」と説明。併せて、今後、国が創設予定の

「住宅リフォーム事業者団体」への登録に向けた活動状況や、地域性を考慮して入会基準を見直す方針なども報告した。修繕工事の進め方では、「新築と違い居住者がいる中での工事となるため、技術力はもちろん接客能力が不可欠」と注意を呼び掛けた。



講師  
を務  
めた  
中野  
谷  
昌  
司  
常  
務

引き続き、ハウスプラス住宅保証㈱の矢仁田亮介課長代理が、MKS会が改修する物件で適用する「大規模修繕工事のかし保険」の内容を解説した。質疑応答では、MKSへの入会方法や、有効なマンション改修方法などさまざまな質問が相次いだ。セミナー終了後も、講師に直接質問・相談する参加者がいるなど、県内初開催となるマンション計画修繕技術セミナーは成功に終わった。

一般社団法人マンション計画修繕施工協会とは…

名称 一般社団法人マンション計画修繕施工協会(略称・MKS)  
 設立 平成20年12月16日  
 目的 本会は、マンション区分所有者の大切な財産である建物の長寿命化を図るべく、マンション管理組合との連携のもと、共用部分の改修工事について長期修繕計画による維持・保全を推進し、更に社会が求める改修並びに修繕工事について提議して財産価値を高めるとともに、より快適な住まいの構築に努め、もって時代の要請に応えたと共に、会員の社会的地位の向上に資すること並びに会員の共通する利益を図る活動を行うことを目的とする。

会 員

【会員の資格】

マンション大規模修繕工事に豊富な実績を持ち、本工事を主たる事業としている全国の専門工事会社で入会審査基準を満たしたもの

【会員の種類(入会資格)】

正会員

建設業法に基づく許可を受けマンションの共用部分にかかる修繕又は改修を業として、本会の目的に賛同して入会した法人賛助会員

本会の事業を賛助するために入会した法人又は個人

## 長管連からの申入書（第2回目）に対する上下水道局回答書

平成26年2月28日

長崎市上下水道事業管理者 上下水道局長 野田哲男 様

私物メーター更新費用についての質問状

標記について、平成25年10月31日付長水料第267号文書でご回答いただき有難うございました。

さて、いただいた文書を読んでみると、「記」として回答の内容が記載されていますが、私たちがその内容を理解できないような説明が多々見受けられ、判読に苦慮致しています。一般の市民にわかるように、例えば根拠となる法令を添付して、該当する条文を明示して欲しかったと思います。「記」に記された中身に加え、次の点がよく理解できますようご説明をお願いします。尚、正式のご回答を3月末日までにいただければ幸甚に存じます。

## 記

1 本文4行目（以下「記」に記された行数で表示）「国の通知」とありますが、国の通知を根拠とされるならば、関連文書を添付していただければよかったです。後日、担当者より「国の通知」として昭和38年10月26日付環水第36号を頂きましたが、ご回答の内容と相違する通達のように受け取られます。ご確認願います。

2 6行目に「私物メーター」とありますが、関係法令が制定された時期、内容及びその当時「私物メーター」として考慮されていた量水器は、どのような場所に設置され、どのような型のものだったのかご説明ください。昭和35年当時長崎市内には、マンション等の建物はなく、アパートがあっただけだと記憶していますので。

3 「私物メーターであるので、当該マンションの区分所有者が責任を持って私物メーターの更新を行う」よう、上下水道局から通知しておられます。

ところが先日貴局の事業部長のご説明では、「上水道料金の基本料金の中に、メーターの更新費用を含めて徴収されており、一戸建ての住宅は、この中で賄われている」との事でした。

マンションの水道料金体系と一戸建て住宅の料金体系が異なっているかどうかをお伺いしたところ「全く同一である」との回答でした。であるならば更新に必要な経費を負担しているマンション住民から水道料金に含め徴収していることについて、その根拠をご説明ください。

4 マンション住民の各家庭の使用水道量を私物メーターで計測し、それをもとに料金を徴収していますので、私物メーターの使用料についてはお考えありませんか。

5 11行では「設置者等が維持管理を行う」とあり、12行では「設置者等が交換すべきものと考えております」とありますが、何を根拠にそのように言い切れるのか、水道料金に含めてその経費を徴収しながら、全額設置者に負担させる根拠は何でしょうか。

6 14行に「1戸建てとの公平性（水道利用加入金等）」とあり、私物メーター更新経費を設置者に負担させる根拠にしているかのような説明が担当部長から当日なされました。水道利用加入金は、市管理の水道本管に個人の水道管を接続し、住宅に引込むための工事費ですから、水道管の口径によって加入金が異なり、又マンションのような集合住宅が一戸建て住宅に比較すると、一戸あたりの単価が割安になるのは当然のこと と思います。水道利用加入金を根拠に、マンションの個別メーター更新は設置者が全額負担するのは当然だというような説明は、前述した水道基本料金にメーターの更新料金が含まれているとの説明と明らかに矛盾していると思います。

以上

平成26年2月28日付け質問状についての回答

1 昭和38年10月26日付環水第36号「共同住宅における◆水道◆について」の通知は、検針及び料金徴収について、共同住宅の個々の居住者を対象に、共同住宅の設置者等から要望があった場合は、水道事業者と設置者等との契約により、便宜的措置をとることが実態に即して望ましいとの趣旨で通知されたもので、先の回答と相違するものではありません。

当該通知書は、本文4行目「◆水道◆事業者の料金徴収については、」と通知文が始まっていることから、この通知が料金徴収についての内容であり、通知内容1の4行目「すなわち、メーターの検針、料金の徴収は、」とあることから、同2行「一般◆水道◆事業の受給者に対すると同様の取扱をすること。」は、検針及び料金徴収に関する内容となっております。

2 共同住宅各戸に設置されているメーターを「私物メーター」と定義した関係法令はありません。「私物メーター」は、局が設置管理する水道メーターとそれ以外の者が設置管理する水道メーターを区別するための呼称として使用されたものと考えます。ご質問当時の状況について説明するだけの資料は、確認できませんが、現在保存されております昭和40年ごろの私物メーター検針願の書類に、パイプシャフト内に水道メーターの記載があることから、計量法に規定された水道メーターが、容易に検診できる各戸のパイプシャフト等に設置されていたと考えられます。

3 受水槽方式の建物で各戸検針、各戸徴収している皆様の料金は「長崎市水道事業給水条例第19条」及び同施行規定第14条並びに「長崎市水道事業における私物メーター計量等要綱第18条」の規定により、1戸建ての住宅と同じ料金体系となっています。受水槽方式の建物においてもその手前に局が設置した水道メーターがあり、8年ごとに局で交換しており、交換費用は水道料金でまかなわれています。

4 私物メーター検針制度は、一定の条件のもと設置者等からの申請に基づき設置者に代わって、各戸ごとに検針・料金算定し、各戸より徴収を行っており、私物メーターの設置が、そのための要件となります。従いまして私物メーターの使用料を負担する考えはありません。

5 受水槽方式の共同住宅の水道設備については、水道法第14条第2項第5号で「水道事業の用に供する水道から供給する水のみを水源とする」貯水槽水道と位置付けられ、その設備は設置者の所有物となります。各戸に設置されたメーターも貯水槽水道の設備の一部になりますので、所有者が維持管理及び交換する必要があります。

6 まず、ご質問に「水道利用加入金は、市管理の水道本管に個人の水道管を接続し、住宅に引き込むための工事費」とありますが、皆様にご負担していただいている水道利用加入金は工事費ではありません、

水道利用加入金とは、水道事業を拡充するために姿した経費等を、新たに水道を引く方から負担していただいている負担金の一種です。

この水道利用加入金を負担していただいた水栓1つにつき、長崎市の水道事業を利用していただく権利を1つ有し、その水栓について無償でメーターを1個貸付けております。

つまり、1戸建て住宅については1戸につき1個、受水槽方式の共同住宅については、建物につき1個無償でメーターを貸付けております。従いまして、1戸建て住宅の視点に立てば、水道利用加入金を負担した結果、局のメーターが設置されていることから、受水槽方式共同住宅の各戸それぞれから直接水道利用加入金をいただいている方々へ、局のメーターを設置するとした場合、1戸建て住宅の方との公平性を欠くのではと考え、課題のひとつとしたものです。以上

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

## マンション問題で法的にお困りの方に長管連の顧問弁護士をご紹介します。

この度NPO長崎県マンション管理組合連合会は平成26年8月1日付を以て阿部法律事務所（長崎市）弁護士 清水康寛先生と顧問契約を締結しました。

長管連の正会員（管理組合・個人会員）になられた方は法律問題に関する相談、指導を受けることが出来ます。即ち長管連の紹介があれば日常の電話・面談による相談、指導、契約書面その他の書面の審査、法令の調査等をして頂けます。但しその場合の費用（実費）は依頼した管理組合又は個人の負担となります。

<顧問弁護士 清水康寛氏のプロフィール>

阿部法律事務所、長崎県弁護士会  
登録年度・登録番号 年/No.38950

私立青雲高等学校・東京大学法学部卒業  
東京大学大学院法学政治学研究科法曹養成専攻修了  
（法務博士）  
2008年 第二東京弁護士会に弁護士登録

企業法務、特にM&A・会社分割・株式移転・危機管理・株主総会指導・企業間紛争・労働問題・海外取引等に従事。

お問い合わせ

NPO長崎県マンション管理組合連合会090-8624-5847

阿部法律事務所

〒850-0032 長崎市興善町4番14号

095-825-0526

受付時間：平日9時～18時

※時間外及び土曜日は事前予約により対応可

## ●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