

マンションドクターニュース

No.103

建築基準法第12条に基づく定期報告は
建築物の安全対策と維持管理を目的とした制度です



マンションドクターニュースでは、表紙に掲載する写真を募集しています。マンション生活のスナップ写真にタイトルをつけてご応募ください。採用の方には、謝礼として図書カードを差し上げます。

目次

「改善改造100連発」コミュニティのかなめ～集会室の整備③ ---	P2～3
2015年度は「特殊建築物定期報告」の年です-----	P4～5
築30年でエレベーターを増設したコーポラティブハウス -----	P6
契約受電量の確認と見直し -----	P7
「マンションドクターの知恵袋」③マンション維持管理用語集③ -----	P8
マンショントラブル最前線③マンションの賃借人と管理組合 --	P9～11
理事長コラム-----	P11
開催報告 工事見学会(1月)、京安心すまいセンタータイアップ (2月) ----	P12

集合住宅維持管理機構は、多くのマンションが抱えるさまざまな問題を解決し、良好な住環境を長期にわたって維持するために結成された技術者集団です。

2015,03

特定非営利活動法人 マンションドクター®
集合住宅維持管理機構
<http://www.kikou.gr.jp/>

コミュニティのかなめ～集会室の整備③（耐震改修と同時に集会室をリニューアル）

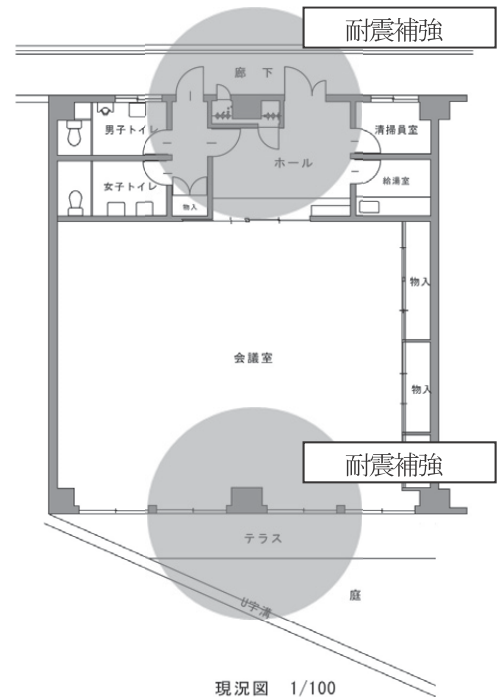
本誌ではこれまで前2回にわたり、「不要になった管理入室を集会室に改修する」、「空き住戸を購入して集会室に改修する」の管理組合の皆さんが工夫してマンション内に集会室を整備していく話をお届けしてきましたが、今回は「耐震改修と同時に実現した集会室のリニューアル」の事例をお届けします。

需要が高いにもかかわらず使いづらい集会室

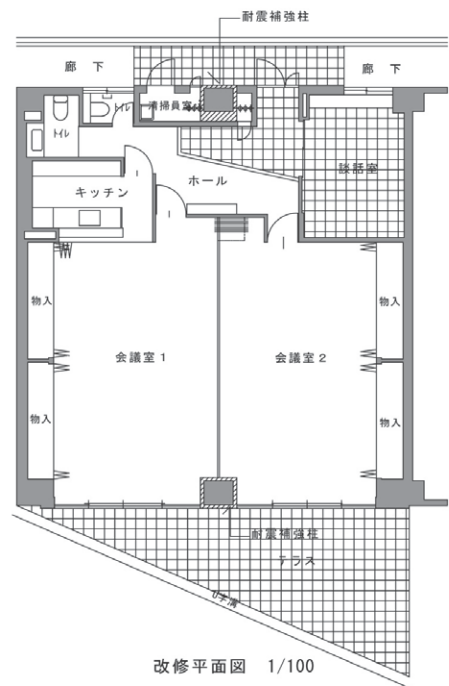
事例のマンションは築40年が経過した住戸数91戸のマンションで、住戸2区画分の広さの集会室が設置されていました。総会を開くのに十分な広さがあり、日ごろは、子供会や老人会の行事、書道やそろばん塾、大きな集会室がない近隣の管理組合からの利用申し込みなど地域のコミュニティを育成する核となる存在です。難点は、大きな会議室が一つしかないので、土日などは利用が集中するために行事の日程を調整するのが大変なことや、急に必要になった会合の場所に困ることなどでした。状況に応じて大きな行事や複数の会合にも利用できる集会室への改造は以前からの管理組合の課題でしたが、具体的にどのようにすれば実現できるのか、いざ検討を始めるといろんな意見が出てきてしまい、まとまらないために管理組合として具体的な方針が出せないまま今日を迎えていました。

耐震改修を機会に集会室のリニューアルを実現

東北の大震災を機会にマンション内では耐震化の必要性について意見が上がりました。既に阪神大震災の頃から耐震化の検討をする意見は出ていたのですが、途中で断ち切れてしまい、今回は管理組合として具体的に取り組むことになりました。マンション1階の駐車場などの耐震が心配され、耐震診断をすることになりましたが、駐車場部分だけではなく、集会室部分についても耐震が必要との結果が出ました。集会室は住戸2区画を一つの集会室としているため、構造壁が不足しており、柱の補強をする必要がありました。柱を補強するには、集会室のかなりの範囲の内外装材の撤去や、設備配管の移設が必要になり、補強工事後の集会室の復旧方法とし



現況図 1/100



改修平面図 1/100

2015年度は「特殊建築物定期報告」の年です

■建築物定期報告とは

特殊建築物定期報告(以下、定期報告)は、建築基準法第12条によって、定められた用途の一定規模以上の建築物(特殊建築物)、昇降機、遊戯施設、建築設備について、定期的な調査・報告を義務付けているものです。特殊建築物である共同住宅(マンション)の場合は延べ床面積(各階の床面積の合計)と階数により、府県別に規定されています。(詳しくは各府県、市のホームページで御確認ください)

多くのマンションがその対象になりますが、7~8戸以下程度の小規模なマンションの場合は対象になるかどうかを、竣工図書や販売パンフレットなどに記載されている延べ床面積で確認してください。大阪府の場合は1982年から3年毎(※)に一斉におこなうことになっており、2015年度が定期報告の年に当たります(建物が竣工した時から3年毎としている行政庁もあります)。定期報告の主旨は、建物が安全に使用できるかという視点で定期的な調査・報告を建築物の所有者、管理者に求めるものです。たとえば、非常時に安全に避難することができるか、外装や付属物に落下の恐れがないか、あるいは防火上の問題での支障がないかなど、主に安全性にかかわる基本的な内容を調査して報告します。

※非常用エレベーターが設置されている超高層マンションなどは、建築設備の定期報告の対象になり、毎年の報告が必要になります。

■定期報告の概要

① 外壁全面打診

外壁の仕上材がタイル貼り、石貼り、あるいはモルタル塗りの場合、剥落により歩行者に危害を及ぼす恐れがある部分について全面的に打診調査が必要です。ただし、a. 竣工後10年以下、または10年以内に全面的に打診調査を行った場合、b. a以外の場合で3年以内に全面的に打診調査をすること(3年以内に外壁改修等が行われること)が確実である場合は、目視と手の届く範囲の打診により、異常が認められたときのみ全面打診をおこなえばよいとされています。

② 防火戸の運動エネルギーチェック

防火戸は主に屋内避難階段に設置されているもので、火災などの際に階段で安全に避難するために炎や煙を階段室内に侵入させない役割を持っています。調査では閉鎖速度や閉鎖時の運動エネルギーを測定し、適正かどうかを確認します。

③ 防火戸、防火シャッターの作動チェック

常時開放随時閉鎖型の防火戸、防火シャッターは火災時に煙感知器や熱感知器と連動して自動的に閉鎖する仕組みになっています。これが予定通りに閉鎖するかのテストをおこないます。

④ 吹き付け石綿(アスベスト)の使用の有無

断熱材や耐火被覆材として使用されている吹き付け材(成型板は対象外)に石綿が使用されているかを確認するものです。

※②③④は3年以内にチェックした記録が確認できればよいとされています。

⑤ 報告書の内容

定められた様式の報告書と、配置図、平面図、立面図(※)に調査結果を記録し、記録写真を添付します。

※立面図は必要に応じて添付します。

■定期報告を依頼するときは

以上のような調査をおこなって報告書を作成し特定行政庁に提出します。定期報告を依頼されるときはまず、これまでの調査や点検記録を整理しておいてください。

私たち集合住宅維持管理機構は毎回50~60件程度の定期報告業務を受託しています。依頼があった場合には、まず、作業量を把握した上で業務費を算定して見積を提出するという手順でおこないます。

業務費用は前述の「外壁全面打診」の要否(タイル貼りや石貼り、モルタル塗りか否か)および住戸数、棟数、住戸形式(片廊下形式か階段形式か)、築年数と大規模修繕工事の履歴や予定などによって変わります。また、これまでの集合住宅維持管理機構への業務依頼実績による割引や、NPO法人関住協の管理組合団体会員割引があります。

■建築物定期報告が必要な建築物（共同住宅の場合）

大阪府：地上3階以上に用途がありかつ、1000㎡を超えるもの、又は地上5階以上に用途がありかつ、500㎡を超えるもの

兵庫県：6階以上、かつ6階以上の共同住宅の床面積が100㎡を超えるもの

神戸市：地階の部分または6階以上の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの

京都府：床面積の合計が1000㎡を超え、かつその用途（共同住宅）に供する部分を3階以上の階に有するもの

※京都府は地域別に報告年度が区分されています。地域区分は京都府のホームページで確認してください。

※宇治市の区域については、宇治市に問い合わせください。

京都市：1981（昭和56）年5月31日以前に工事着手したマンションで、床面積の合計が1000㎡を超えるもの

※京都市は2014年度に初回が行われており、次回は2017年度になります。

■建築物定期報告業務費の目安（標準的なマンションの場合で戸数別の価格の目安です。棟数が多い場合は割増しになります。）

外壁タイルの剥落事故等がある場合は、事前に申し出てご相談ください。全面打診が必要となる場合があります。

下記は、目視と手の届く範囲の打診による場合の費用の目安です。全面打診が必要な場合は別途見積となります。

2015年度版 単位：円

外壁の仕上/戸数	30	50	100	150	200	300	400	500
コンクリート打放下地 塗装仕上	110,000～	130,000～	160,000～	195,000～	230,000～	260,000～	290,000～	320,000～
タイル貼・石貼 モルタル塗	130,000～	150,000～	185,000～	220,000～	250,000～	280,000～	310,000～	340,000～

*1 事前確認後（現地および既存資料等）、見積を提出します。
 *2 行政庁により手数料が別途必要となる場合があります。（上記業務費には含まれていません）
 *3 集合住宅維持管理機構への業務依頼実績（業務中を含む）がある場合、その内容によって調整を行います。
 *4 NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）の管理組合団体会員のマンションは、業務費から10%の減額を行います。
 *5 建築設備の定期報告業務費については、別途お問い合わせ下さい。

下記は、一般財団法人 大阪建築防災センターの手数料（平成26年4月1日作成 ホームページより転載）です。

対象	内容		金額（税込）
特殊建築物	調査面積	1,000㎡以内のもの	3,000円
		1,000㎡を超え 3,000㎡以内	5,000円
		3,000㎡を超え 5,000㎡以内	7,000円
		5,000㎡を超え 10,000㎡以内	9,000円
		10,000㎡を超え 20,000㎡以内	11,000円
		20,000㎡を超え 40,000㎡以内	13,000円
建築設備	機械 換気設備 機械 排煙設備 非常用の照明装置 3種類のうち ただし対象規模1,000㎡以内のものは 右欄★印の金額	設備が1種類の場合	3,000円 ★2,000円
		設備が2種類の場合	5,000円 ★4,000円
		設備が3種類の場合	7,000円 ★6,000円

※ 定期報告書作成の見積をご希望の方は、ホームページの「ご質問・お問合せフォーム」（メールアドレス：info@kikou.gr.jp）からご連絡いただくか、「申込書付チラシ」に必要事項をご記入の上、機構事務局（FAX：06-4708-7791）までFAX送信してください。

築30年でエレベーターを増設したコーポラティブハウス

はじめに

今では5階建てのマンションにエレベーターが設置されているのは当たり前で、ないほうが珍しいのですが、1980年以前は5階建てならエレベーターがついていないのが普通で1990年に近づくころでもそれほど珍しいことではありませんでした。国土交通省のマンション総合調査結果（平成25年度）を見ると、4～5階建ての団地型集合住宅の約20%でエレベーターがありません。入居当初は若くて、5階まで階段で上がるのに苦労はありましたが、高齢化等によってだんだんと困難になってきて、エレベーターを増設できないだろうかという相談が増えています。

エレベーター増設を実現した区分所有マンション

ここで紹介するのは、築30年を経てエレベーターの増設を実現したコーポラティブハウスデネブ住宅（以下、デネブ）というマンションです。デネブは1983年に竣工した5階建て22戸のコーポラティブハウスです。コーポラティブハウスでは一般の分譲マンションと違って、マンションと一緒に暮らす人たちが先に集まって、土地探しから建物の設計、建設まで自分たちの手ですすめていきます。要するにマンションを「買う」のではなく、自分たちの暮らしにあった住まいをみんなで話し合いながら自ら「つくる」マンションです。

築30年を迎えて高齢化が進行したこと、上階の住民が、日常的に通院が必要となって、エレベーターがないためにデネブに住めなくなる、ということ为契机に管理組合はエレベーター増設の検討を始めました。土地探しから住まいづくり、そして30年以上一緒に自分たちで維持管理をしてきた仲間の危機に直面し、何とかエレベーターを付けてこれからも一緒に住み続けようと、2011年4月の管理組合総会で、エレベーター設置が19名の賛成で可決されました。建設費用は修繕積立金から、維持管理費用は一般管理費から拠出し、使用の頻度にかかわらず各区分所有者が平等に負担することにしました。

エレベーター増設の考え方

デネブは全体の22戸が、9戸と3戸、10戸の大きく3つのブロックに分かれており、2つの階段で各住戸にアクセスする形になっています。階段は独立していますが4階のみに2つの階段をつなぐ廊下が設けられ、これがエレベーターの計画のポイントとなりました。階段は2箇所ですが、設置するエレベーターは1基、停止階は1階と4階のみで、バリアフリーといえるのは4階だけです。3階の住人はエレベーターで4階まで上がって水平移動して1階分を階段で下がり、5階の住民は同様に1階分上がります。要するに各住民が1階分以下の階段昇降で済むようにという計画です。また、4階までのエレベーターなので塔の高さは5階建ての建物本体を超えず、北側の日影がほとんど増加しないという利点もありました。



増設前（左）と増設後～やや濃い色の塔がエレベーター

困難を乗り越えて

エレベーター増設によって駐車スペースが減少したり、延べ面積の増加による新たな消防設備の設置が求められたりといろいろな苦労がありました。小さな増築ですが開発許可要否判定という所有者全員の同意を要する手続きがありましたが、これには苦労なく全員が捺印しました。その他多くの手続き、いろいろな苦労を克服し、2012年の秋にエレベーターが完成しました。

エレベーター増設が実現できたのはコーポラティブハウスという住まいのつくられ方が大きな要因のひとつですが、一般の分譲マンションでも「このマンションに、この環境に住み続けたい」という愛着と強い意志で取り組みれば不可能ではないと思います。

（主任専門委員 大槻博司）

契約受電量の確認と見直し

近年、多くの管理組合では経費削減や省エネ化などの一環として電気使用量の削減に取り組まれています。その方法は、共用部分の照明器具の点灯調整やLED照明に取り換えるなど様々ですが、それらは消費する電力を減らし、電気料金を少なくする方法です。今回は使用量の削減ではなく、電力供給会社と契約する内容を見直すことで基本料金を見直す方法について、事例を交えて紹介します。

一般的なマンションで使われている電力には、電灯（照明器具やコンセント等、主に100Vの電気）と、低圧電力（給排水のポンプやエレベーターなどの200Vの動力）があります。各々に基本契約があり、マンションの規模や備わっている設備機器の種類や数で条件が異なります。また、電力の供給会社（関電や東電）によっても基本契約の条件に違いがあります。

関西電力での電気料金は「基本料金+電力量料金+再生可能エネルギー発電促進賦課金」で計算されています。電気料金は月ごとの使用量で変動しますが基本料金は前記の基本契約に基づいた条件で定額の料金が設定されます。

電力会社は各戸との契約と、共用部分に必要な電力についての管理組合との契約があり、マンションの共用部分の電気料金は管理費から支払われています。

今回紹介する相談の内容は、他の同規模のマンションと比べると基本料金に差があるがどのような違いがあるのかとのことでした。

建物は築後27年が経過した5階建て68戸のマンションで、入居当初備わっていた設備には一般的な電気として照明器具、コンセントと油圧エレベーター、給水ポンプ（受水槽圧送ポンプ方式）、消火ポンプがあり、特徴的な設備として、浄化槽、雨水排水ポンプがありました。

電気料金表から確認できた契約内容は次の通りでした。

従量電灯B 7KVA

低圧電力 36KW

低圧電力（消火ポンプ 11KW）契約電力 13KW

竣工図から確認できた新築当時の設備機器から低圧電力の計算を行うと約34KWになり、前述の36KWと差異が出ましたが、新築時から契約内容の変更は実

施されずに来たことが判明しました。

従量電灯Bは、一般のコンセントや照明具であるためコンセントや照明器具の数が大幅に少なくなると変更されませんが、低圧電力はいわゆる動力（3φ200V）のことで、使われている機器の電力負荷から計算ができます。

調査時点で変更されていた設備には、入居開始8年目に公共下水道の整備で不要になった浄化槽、18年目に取り替えられた自動給水装置、雨水排水ポンプがあり、いずれも省電力型の機器が採用されていました。また、新築時の油圧式エレベーターは機械式のエレベーターへの変更が検討されていたため低圧電力の計算は次のようになりました。

ELV	5.5KVA
給水装置	3.7KVA
排水ポンプ	0.75KVA
排水ポンプ	0.75KVA

計算の結果、約13KWになり23KWの負荷減少が可能であることが確認されました。

試算当時の金額で年間約17万円の基本料金が削減される結果になり、戸当たりで約2,500円/年の負担減になることが見込まれました。

事例のマンションでは、更新機器の省電力化や油圧エレベーターの機械式への変更など管理組合にとって優位な条件がそろっていましたが、機器の更新に合わせて負荷内容の確認や電力会社との契約内容の見直しの契機とするのも一考だと思います。

（主任専門委員 宮崎雅司）

「マンションドクターの知恵袋」その13

—マンション維持管理用語集③—

マンション維持管理用語集の第3回目です。前回は建物の構造体、主にコンクリートの劣化現象について解説しました。今回は建物の維持管理についてよく出てくる建物の部位・名称について図示します。

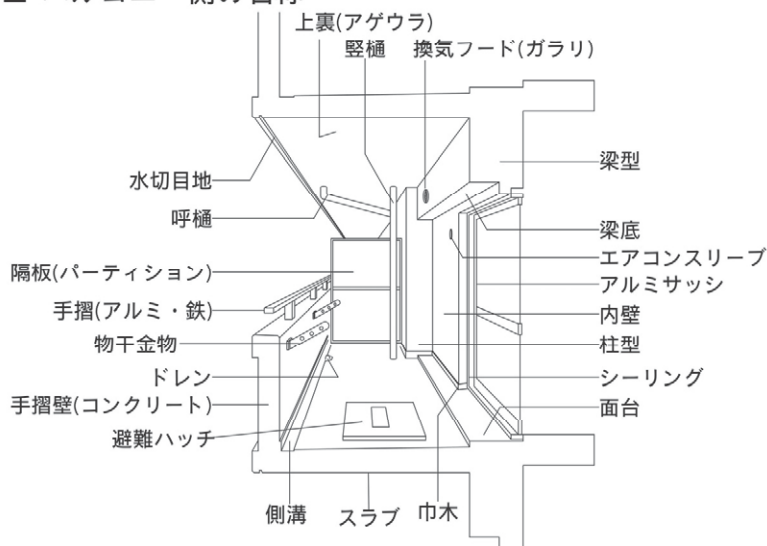
毎日、目にしている建物でも、特定の箇所を人に伝える時に、その部位の名称がわからないことがあると思います。こういった建物の部位・名称は、改修工事の仕様を決定するとき、工事中の打合せ、居住者に対するアンケートの中などで頻繁に使われますので、知っておけばスムーズに打合せを進めることができます。また建物の維持管理にもよく使用されますので、覚えておいてもよいと思われます。

バルコニー内は、建物の調査や改修工事の前のアンケートにはじまり、改修工事の期間を通して頻出する語句を図示しました。特に工事完了時の検査は居住者自身が行い、アンケート形式で施工者に伝える場合が多いので、的確に問題を伝えるためにも、アンケートにこういった図を添付するのもよいのではないのでしょうか。

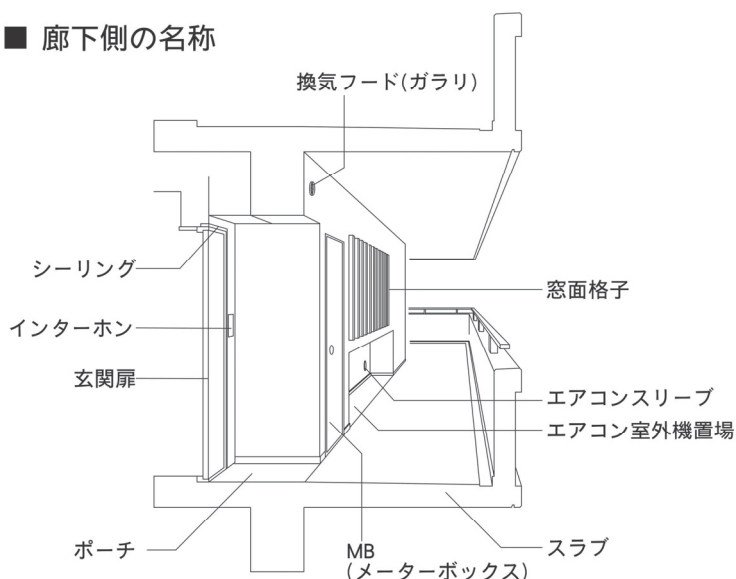
廊下側、特に玄関廻りは毎日使用する場所でもあり、工事期間中に使用制限が行われることも多い部分です。工事の進捗状況に合わせて、様々なアナウンスがされますので、建物のどの部分について指示しているのかを明確にすることで、工事自体を滞りなく進めることができます。

ここで示している他にも、わからない言葉、名称が出てきたら、その都度コンサルタントや施工者に質問して、疑問が残らないように改修工事を進めていくことが重要です。

■ バルコニー側の名称



■ 廊下側の名称



マンションの賃借人と管理組合

管理組合は区分所有者によって構成され、区分所有建物及び敷地等の維持・管理等を目的としています。一方、現在マンションでは多くの外部居住区分所有者がいて、自己の区分所有している室を賃貸しています。元々から、自らは居住する意思がなく、賃料収益を目的として購入する場合や、自ら居住していたが、他に住居を取得し、マンションの室を売却せず賃貸目的で保有している場合や、自ら居住する意思はないが子供たちのために取得し、無償で子供に貸与（使用貸借）している場合などがあります。最近では外部居住区分所有者でありながら、その室が賃貸されず、空室のままで、賃料収入がないためか、管理費・修繕積立金が支払われず、多額の滞納状態になっているケースも見掛けます。

このようにマンションによっては、かなり多くの外部居住区分所有者や賃借人がいることから、管理組合の運営に様々な問題が出てきています。今回はこのような外部居住区分所有者と賃借（使用借）人について検討してみます。

賃借人や使用借人など区分所有者でなく区分所有建物（室）を使っている者を区分所有法では、「占有者」と呼んでいます。法第6条3項、法第44条1項、法第46条2項、法第57条4項、法第60条1項、3項に占有者に対する規定が置かれています。また、国土交通省の標準管理規約（単棟型）においても第2条で占有者の定義規定を置いています。

一定年限を経たマンションでは居住者の高齢化や空室化、賃借人の増加によって、管理組合の役員の引き受け手が少なくなっており、様々な問題が起こっています。その解決方法の一つとして考えられたのが、居住組合員と外部居住組合員の負担を公平にするため、不在組合員から月額2,500円の住民活動協力を徴収するという方策です。これについては最高裁判所で、「本件規約変更は、住民活動協力の額も含め、不在組合員において受忍すべき限度を超えるとまでは言うことができ」ないとして、正当性が認められました。（最判平成22.1.26）これから、このような規約変更をする管理組合が増えていくかもしれません。自主管理をしている管理組合では週1回清掃日などを設け、作業に出て来られない場合は一定額のペナルティーを課してい

るところもあります。また、逆に役員になる組合員に対して、標準管理規約第37条2項に倣って、一定の経費と報酬を支払う方法があります。役員業務が大変で面倒なものでしたら、一定の報酬を支払うのは当然と考えられますが、現実に経費を支払っているところはありません。相当程度の報酬であれば問題はないと思いますが、やはり基本ボランティアであるとの観念や少々の報酬でとやかく言われたくないという考えが強いようです。特定の組合員がいつも役員になっているならともかく、順番制だとお互いさまですから報酬を支払う方向で前向きに検討してはいかがでしょう。

協力金や報酬など金銭で公平性を確保するのではなく、賃借人を管理組合に取り込む考え方もあります。管理組合は区分所有法によって区分所有者の団体とされていますから、賃借人は構成員（組合員）になることはできませんし、総会で議決権を行使することもできません。しかし、管理組合の役員は理論上必ずしも組合員でなければならないわけではありません。管理規約に通常「組合員のうちから、総会で選任する」や「現に居住する組合員のうちから、総会で選任する」と規定しているから、組合員以外の者を理事等に選任できないだけであって、現在標準規約と同じこの条文を「組合員又はその配偶者」とか「組合員又はその配偶者若しくは組合員と同居する二親等内の親族」などと改正し、組合員でなくとも役員になれる規約を持っている管理組合は多くなっているのが現状です。しかしながら、配偶者や二親等内の同居親族（親子、兄弟）は組合員と利害を同一にすることが通常であり、大きな矛盾はないと思われます。賃借人の場合はどうでしょう。管理組合の業務は主として建物の維持管理（ハード）と区分所有者相互の建物の使用に関する調整と共同生活の保全（ソフト）にあります。ハード面では財産の保全という観点から、所有者である区分所有者の利害が大きく、賃借人と利害相反も考えられ、必ずしも役員として適正だとは思われません。一方、ソフト面は建物の日常の使用方法に関する問題が多く、まさに現に居住している賃借人が経験している生活からの意見が出せます。むしろ、外部居住者である区分所有者は賃料さえ確実に入ってくれば、他

は無関心ということが多いのではないのでしょうか。このように考えると賃借人を役員に選任するためには、必ず区分所有者の書面による同意を得て、家主である区分所有者の意見との同一性を担保するようにし、区分所有者と意見が対立するような場合は区分所有者が同意書面を撤回することによって役員の地位を失わしめることができるような装置の設定が必要ではないかと思われます。

現実には、ある管理組合で規約をそのままにして、賃借人を理事長に選任している例があり、滞納管理費請求訴訟を提起するのに、そのままの理事長名では規約違反の理事長のため、裁判所に受理されないため、裁判用に区分所有者を理事長に選任した旨の議事録を作成し、訴訟中は区分所有者が理事長であることで通し、管理組合の実際の運営では賃借人が理事長の業務をされたことがありました。区分所有法第25条1項で管理者については組合員からでなくても集会の決議で選任できるのですから、規約を適合するようにさえ変更しておけば、賃借人を理事長に選任することも可能です。その場合、前述のように家主である区分所有者の手当を考えておくことが必要です。なお、管理組合によれば、賃借人を役員に選任することはできるが、積立金など金銭管理にかかわる理事長、会計担当理事には選任できないという規定を置いているところもあります。

賃借人（占有者）に関する区分所有法の規定は前述の通り5条文ありますが、集会で意見を陳述することができるという第44条の規定以外は占有者も建物の維持管理、使用方法につき区分所有者と同一の義務を負う事を規定したものです。賃借人は管理組合の構成員ではなく、直接に管理規約の適用を受けるとは言えませんが、区分所有法第46条2項によって区分所有者が規約及び集会の決議により負う義務と同じ義務を負う事になっています。そして、賃借人が規約等の違反行為により共同の利益を害した場合は、法第57条4項により、集会の決議を経て差し止め請求を受け、それでもやまない場合は法第60条1項により、議決権と区分所有者の各4分の3以上の賛成決議を以て、賃貸借契約の解除と専有部分の引き渡しを求めることができることになっています。この規定は一時暴力団事務所や宗教施設の追い出しに使われ、多数の判例があります。（最判昭和62. 7. 17、大阪高判平成10. 12. 17）しかし何もそのような極端な例でなくても、風俗営業行為、騒音や近隣への怒鳴り込み行為、共

用部分の毀損行為など日常生活の迷惑行為で家主が積極的に退去のため動かず、管理組合から何度注意しても止まらないような場合は、この方法で賃貸借契約を解除し、賃借人に室からの退去を求めることができます。

管理組合と賃借人は直接の関係はなく、家主である区分所有者を介しての関係ということになります。例えば居住に伴う費用の負担について管理組合と賃借人が直接かかわることがあります。ある管理組合では、水道料金につき、市の水道局と一括の供給契約を締結し、メーターによって計算をした水道料金を各区分所有者から徴収していますが、賃貸の室については現実に水道を使用している賃借人から直接徴収し、規約でも、「管理組合は、占有者から上下水道使用料を徴収することができる。」と定めていました。この規約には「区分所有者は支払い義務を免れない。」との規定もありましたが、実際には占有者に請求して滞納が発生しても、区分所有者に請求したりしていませんでした。基本的には専有部分で発生する費用は全て区分所有者の負担であり、区分所有者と賃借人の間でその費用の分担につき個別の約束をすることは勝手ですが、（例えば管理費と水道料は賃借人の負担などと決めることは可能である）それは管理組合に対しては一義的に区分所有者に義務があることを阻害するものではありません。

また、標準管理規約では駐車場の使用につき第15条で「区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡又は貸与した時は、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。」と規定され、区分所有者がその専有部分を賃貸に出した場合は駐車場使用権限が消失してしまうことになっています。しかしながら、マンションの賃借人には自動車保有者も多くおり、駐車場がなければ賃借希望者が少ない。そのため、通常どこの管理組合でも賃借人にも駐車場使用契約により貸与しています。前記標準管理規約に従えば区分所有者は専有部分を貸与した時点で駐車場使用権はなくなりますから、賃借人は区分所有者と関係なく管理組合との使用契約により、駐車場使用権限を持つこととなります。ここで気を付けておかなければならないのは、賃借人はある日突然いなくなってしまうか分からないことがあり得るということです。その場合、滞納駐車料金は徴収できなくなりますし、場合によればポンコツ車両が駐車場に置きっ放しと

ということもあり得ます。車両は賃借人名義のもので、管理組合が勝手に撤去したり、廃車にしてスクラップにすることはできません。賃借人相手に駐車場契約を解除して、裁判で滞納料金の支払と撤去を求め、滞納料金請求権で車両を差押えして競売するなどの手続きが必要になりますが、大変面倒な手続きになります。水道料金の時と同じく、駐車場契約においても区分所有者の連帯保証を条件にし、滞納があれば区分所有者にも請求できることとし、車両についても駐車場から撤去しない限り、賃借人が引っ越していなくても区分所有者から駐車料金を徴収できるようにしておけば、区分所有者が撤去手続きをすることになります。

いずれにしても、管理組合は区分所有者に対し、区分所有権に対する先取特権や特定承継人に対する追跡など様々な手立てが取れるのに対し、賃借人に対しては引っ越されてしまえば、債権保全につき何の手立てもありません。

賃借人はマンションの同じコミュニティーの構成

員として、管理組合の運営に関与してもらったり、或いは使用料金などの債権保全の相手となったり、管理組合と様々な形で関係せざるを得ないのですが、いずれの場合もその関係の中に家主である区分所有者を文書による同意や連帯保証という形で組み込むことが重要です。

なお、賃借人は管理組合の構成員ではありませんが、居住者の組織である自治会の一員になります。管理組合と自治会については、管理組合の管理費から自治会費月100円を支払ったケースでは、管理組合は区分所有建物の維持管理のために存在するのであるから、決議はその範囲内で有効であり、多数決で自治会費相当分を徴収できるとする規約や集会の決議は無効であるとして、自治会費と管理費を峻別するよう判示しました。（東京簡裁平成19.8.7）同じ日の総会を持つ場合も時間をずらし、役員も全く同じにせず一部は別にするなど形式的にも異なる組織であることを明確にした方がよいと考えます。（副理事長・弁護士 西岡芳樹）

理事長コラム

マンション デモクラシー

分譲マンションは区分所有者が全員で総会を開き、理事を選んで理事会を作り、管理運営を進めていくシステムを持っている。このシステムのもと、皆の意見が反映され、民主的で生き生きとした運営がなされる望ましい姿を「マンションデモクラシー」と呼びたい。

マンション管理適正化法は管理の適正化指針を定めているが、そこでは「**管理の主体は管理組合で、区分所有者の意見が充分反映されるように運営されること、区分所有者等は運営に関心を持って積極的に参加すること、管理組合の自主的運営は全員が参加してその意見を反映することで成り立つもので、そのために組合の運営は開かれた民主的なものにする必要がある**」と述べている。

この指針で述べられているマンション運営の形は住民自治の姿を示していて、これが理想通り展開されたら、まさにマンションデモクラシーと言える。それが日本のマンションで広く展開されることを期待したい。

デモクラシーという言葉を使ったのは、デンマークなどで見られる「ユーザー・デモクラシー」の概念と実績から学びたいと考えたからだ。

ユーザー・デモクラシーは日本語に直せば「利用者民主制」とか「利用者民主主義」となるが、デンマークでは福祉や教育、医療、子育て、まちづくりなどいろいろな分野で取り入れられており、利用者（ユーザー）がそれらの分野の政策決定や運営に関

わって、居住の分野でも例外ではなく、国や自治体が出資して作られる賃貸アパートの運営が住民参加の理事会でなされている。

こういったユーザー・デモクラシーは地域社会への国や自治体の負担を軽減し、住民が誇りを持って暮らす地域社会を作っているという。

デンマークには「ヒュッグ」（HYGGE）という言葉があるのだが、それは人と人との触れ合いから生まれる、ほっこりとした居心地の良い暖かな雰囲気という意味だという。そのような地域社会をユーザー・デモクラシーは作り出しているのである。日本のマンションはこのような住民が運営を進めるユーザー・デモクラシーの形を持っているわけで、その条件を活かして「ヒュッグ」な地域社会やマンションライフを生み出したいと思う。そのような願いを込めてマンションデモクラシーという言葉と内実を広げたい。

マンションの管理を管理会社任せにするのではなく、住民の手による運営が進んでいくようにこの思いを込めてこの言葉を使っていきたい。管理会社や専門家に業務を依頼することは必要なことなのだが、あくまでも管理への主体性は住民が保持し、その住民の主体性が育つような配慮が外部からの支援者には欠かせないのがマンションデモクラシーの思想であると思っている。

2015年3月 梶浦恒男

（参考）「デンマークのユーザー・デモクラシー」朝野堅司他 新評論
「デンマークのヒュッグな生活空間」中島明子他 萌文社

第106回 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

国土コーポ諏訪森～ベランダ手すりや設備配管の更新に取り組む大規模改修工事 1/31

国土コーポ諏訪森の大規模改修工事で設計監理を担当した主任専門委員の北村順一(建築工事担当)と専門委員の浅田明弘(設備工事担当)が、すすめ方や実施した工事内容について説明しました。

今回は、躯体修繕や外壁塗替、屋上やバルコニーの防水などの一般的な大規模改修工事の項目に加え、バルコニーの手すりや隣戸との隔壁を取替える工事を実施しています。熱による収縮と膨張を繰り返すバルコニーの鉄製手摺りの支柱埋め込み部分には亀裂が生じやすく、そこから雨水が入り込むと躯体に悪影響を与えてしまいます。安全対策を十分に講じた上で、全戸アルミ製のものに取替えました。また、腐食による漏水を起こしていた洗面浴室系統の雑排水管について、各戸の洗面所の洗面台や壁床を撤去しながら配管の取替えをおこないました。工事にあたっては同一縦系統のすべての住戸で同時に4日間在宅することが前提でしたが、早めの広報と調整の甲斐あって大きなトラブルもなく実現しました。工事の範囲は専有部分に及びますが、居住者全員が漏水の不安なく暮らすために必要な配管取替え工事とそれに伴う専有部分の工事であるとの管理組合の判断から、洗面所のリフォームの有無に関わらず撤去、復旧にかかる費用はすべて修繕積立金から取り崩すことが合意されていました。また、そうすることで在宅についての協力が得られやすかったとも言えます。



京都市安心すまいづくり推進事業 平成26年度 すまいスクール（タイアップ企画）
京（みやこ）安心すまいセンター + 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
「マンションの大規模修繕工事を成功に導く9の鍵」 2/21, 2/28



京（みやこ）安心すまいセンターとは、昨年に引き続き二度目のタイアップです。今回は、管理組合で「そろそろ大規模修繕工事かしら？」とあって体制づくりを始めてから、工事引渡しを経て、さらにその先に至るまでを、「管理組合だけで取り組む段階」、「管理組合とコンサルタントで取り組む段階」、「管理組合とコンサルタントと施工者で取り組む段階」の三つの段階に分けて、各段階の手順を、管理組合が主体性をもって計画をすすめるためのヒントを盛り込みながら説明しました。途中に設けたグループディスカッションの時間は、疑問点や具体的な課題について参加者同士で積極的に意見交換がおこなわれ大いに盛り上がりました。

2週目の後半は、大阪市内のマンション管理組合でおこなわれた大規模修繕工事に向けた実際の取組みを、スケジュールに沿って映像を交えて紹介しました。また、コンサルタントによる調査や施工中に撮影したビデオ映像を、どういう目的で何をしているのかを解説しながら紹介しました。機構の工事見学会さながらに、具体的に大規模修繕工事をイメージしてもらうことができたのか、質疑の時間には工事中の音の問題や施工方法など実践的な質問が目立ちました。



マンションドクター®
編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<http://www.kikou.gr.jp/>

「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。