

マンションドクターニュース

No.105

台風通過 超高層マンションの窓からの景色は？



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

マンションデモクラシー!! 住民の手によるマンション運営のすすめ---	P2~3
寄稿文 当マンション管理組合の自主的管理とその継続 その2 ----	P4~5
5階建て階段型集合住宅におけるエレベーター設置の可能性を探る ---	P6~7
マンショントラブル最前線② マンションの瑕疵と不法行為-----	P8~9
予想される津波に備える～津波防災避難訓練に参加して～-----	P10
理事長コラム、マンションライフフェアのお知らせ-----	P11
開催報告 実践講座(6~8月)、交流セミナー(7月)-----	P12

2015,09

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/>

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。

マンションデモクラシー!! 住民の手によるマンション運営のすすめ

大阪市立住まい情報センターとのタイアップ事業から



「マンションデモクラシー!! 住民の手によるマンション運営のすすめ」と題した講座が、機構と大阪市立住まい情報センターのタイアップ事業で5月30日、同センターホールで58名の参加を得て開かれました。

冒頭、梶浦恒男理事長から「マンションデモクラシーとは、日本のマンションの現場で住民の手による民主的な運営が、豊かに充実して展開されていく望ましい姿を展望したもので、自由、平等、交流・連帯、共生の4つの実践が大事だ」と、この日の討議の趣旨を説明しました。引き続き、「マンションの居住者管理と住民自治」と題して、機構副理事長の松本誠・市民まちづくり研究所所長が基調講演しました。

基調講演

自治的コミュニティの先駆を活かそう

居住者によるマンション管理は、いまこの国で最も重要な課題のひとつになっている「自治的コミュニティ」づくりの先駆者であることを強調。高度経済成長時代から続いてきた“お任せ民主主義”から脱却し、地方分権改革と住民自治の時代にふさわしい「住民主体の地域経営」を広げていかねばならないことを話しました。

また、20年前の阪神・淡路大震災以降、住民の自律と自立やコミュニティの役割が大きくなり、行政の限界が明らかになり自治的なコミュニティが求められる時代になったことから、より身近な、小さな自治の仕組みが社会共通の課題になっていることが指摘されました。一種の「ミニ自治体」が様々に試みられており、そこでは「組織や費用の管理運用」「合意形成と意思決定の仕組みづくり」「人材の発掘と養成」など、マンション管理の現場でこの30年間、多様に取り組まれてきたことが21世紀社会の共通するテーマとして浮上しています。

いまこそ、分譲マンションの管理で培われてきたこうした課題とノウハウを、住民自治に迫られている地域社会に還元していくことが大事だと提起しました。

そのためには、財産と暮らしを共有する、同じ屋根の下に住む運命共同体であるマンション住民が、明るく、楽しく、夢のある暮らし、老後の安心を居住者管理の新しい課題と目標に設定し、マンション管理とコミュニティづくりを「民主主義の学校」として、先駆的に取り組んでいくことが求められています。居住者住民が情報を共有し、互いに心を通わせ、良さを認め合い、計画段階から一緒に協議し運営していく「協働」を成立させる中で、新しいデモクラシーを生み出していき取り組みが期待されています。



グループ討議

7つの課題をめぐって

基調講演のあと、参加者は7つのグループに分かれてグループ討議を行いました。討議には、機構のスタッフやゲスト参加していただいた研究者などが、コーディネーターやファシリテーターとして数名ずつ参加し、議論の助言や取りまとめ役として関わりました。

今回のテーマとした課題は、次の4つの分類7つのテーマです。

1. 管理組合の運営（マネジメント）では、①住民の自発性をどう引き出すか～役員のみ手不足や高齢化への対応 ②理事会や総会の進め方、規約やルールの整備～合意形成で心がけること
2. 管理組合の運営（財政や管理）では、①管理組合の財政運営～滞納の克服、修繕積立金、駐車場料金など ②管理組合と管理会社の望ましい関係
3. メンテナンスでは、①長く住むための改修や再生～大規模修繕、長期修繕計画、設備改修、建て替え ②マンションの安心・安全～災害への備え、耐震診断・耐震改修
4. コミュニティ、その他については、コミュニティ活動～ペット、騒音、水漏れ、ルール違反、高齢住民への対応

現実の課題と対応策を議論

8～10人ずつのテーブルに分かれてのグループ討議では、自己紹介のあとそれぞれ割り当てられたテーマについて、現状を紹介し意見を交換しました。

Aテーブルでは、住民の自発性をどう引き出すかについて、賃貸化が進む中で役員のみ手が不足し悩んでいることが報告され、コミュニティ活動や学習の場に参加することでスキルを高めていこうという提案もされました。

Bテーブルでは、理事会や総会の進め方、規約やルールの整備について議論が沸き、理事の輪番制につけ込む

管理会社言いなりの理事会にならないようにする工夫も提案されました。



Cテーブルでは、管理組合の財政や運営について議論が進み、滞納者を出していないマンションは管理規約が厳しいことや、管理会社の使い込みを防止するためには監査のスパンを短くする工夫が必要だと指摘されました。

Dテーブルでは、管理組合と管理会社の望ましい関係が議論され、管理会社の言うことを鵜呑みにするのではなく、住民もよく勉強し、見積もりは相見積もりを取るなど、管理会社との緊張関係を持つようにする工夫も語られました。

Eテーブルでは、長く住むための改修や再生が話し合われ、大規模改修工事にコンサルタントを使うかどうかは、マンションごとに考え、問題意識のある住民の頑張りが肝心なことが指摘されました。

Fテーブルでは、マンションの安心・安全のためには、災害時に備えた名簿や高齢者の支援、防災訓練など他のマンションで実施している事例も参考にすることが良いと提案されました。

Gテーブルでは、コミュニティ活動について、民主的な運営がなされてきた管理組合としてこれまでの実践活動に自信を持ち、前へ進める取り組みをしていくことの重要性が語られました。

まとめの提案

賃貸化と高齢化の同時進行がもたらす困難

各グループでの議論と意見の発表を聴いた後、基調講演した松本副理事長がこの日の議論を次のようにまとめました。

第1に、分譲マンションの現状は賃貸化や高齢化が同時進行する中で、管理組合のマネジメントの困難性が進み、管理組合や自治会の運営にも様々な支障が生じています。

第2に、管理会社まかせは居住者と管理組合にとっては、大きな損失をもたらすということです。経理面での不正や居住者にとっては不利な処理が横行しかねない。防災対策でも、防災用具は買っても日ごろから防災訓練をしておかないと役に立たない。こうしたことは管理組合のレベルを少し上げると防げることも指摘されました。

第3に、長い経年変化の中で、入居時の設計とその後居住者のニーズの変化の間に生じているズレへの対応が大事だということでした。その課題も、設備や駐車場

などのハード面からソフト面に広がっています。ペットの問題、管理費の滞納、役員選び、管理規約など、運営面で多様な課題が山積しています。

マンションは住民自治の先駆的实践集団

では、こうした問題にどのように取り組んでいけばいいのか。本日の討議の中でもさまざまなヒントや提案がなされました。

一つ目は、法律や規則は住民のためにあるものだという事です。管理組合と自治会の関係について難しい問題もありますが、マンションの運営は区分所有者と居住者が一緒になって、さまざまなルールを規約で定め、居住者の合意のもとに運営することです。個人の権利制限は、慎重に扱うことが不可欠です。

二つ目は、みんなそろって、全員でやると言っても、課題を具体的に解決していくためには「やる気のある有志集団」づくりが必要です。居住者の中で継続的に、専門的に取り組んでくれるグループをつくりだすとともに、外部の専門家や集団を活用することです。会計監査には外部の専門家に入ってもらおう。集合住宅維持管理機構のような、居住者サイドに立ったハードやソフトを支援するNPOの活用も重要です。いま、住民主体のまちづくりを進めるために、自力では自治会を運営できない地域の住民をサポートするためのNPOも多々生まれています。そうした集団に業務の一部を委託したり、サポートを求めることも当たり前になりつつあります。

三つ目は、マンション管理はいまも変わらず、経験交流や学習、勉強会、見学など、居住者同士が学び合い、経験を交流することが大事なことです。私たちの先達が培ってきた大きな経験の蓄積を、みんなで共有していくことがいまでも基本になります。

四つ目は、やはり「情報の共有」です。居住者一人ひとりがマンション管理に関わるには、情報の共有が大前提です。ニュースの発行はその基本になります。

住民に身近な基礎自治体が、住民の必要とする行政の責任を担う地方分権と住民自治の社会では、「住民の行政への参画」「協働のまちづくり」そのための「情報の共有」が、運営の原則になっています。マンションは「ミニ自治体」として、居住者が財産と暮らしを共有する先駆的な「住民自治」の実践集団です。

マンションの管理運営と暮らしの中に「マンション発のデモクラシー」を築いていけるよう、皆でがんばっていきたいと思います。

(副理事長 松本 誠)

寄稿文 前号に続き読者からの寄稿文の2回目を掲載します。

管理組合の自主的管理とその継続 その2

IV 12年の改善履歴

管理会計、修繕積立金会計の収支改善を含めた財産改善を次のように進めました。

1 管理会計の収支状況改善に取り組んだ経緯

- (1) 管理会計の収入は、理事長就任の数年前に値上げされていますので、現在の1戸当たり管理費収入が適正か否かについては検討を保留しています。
- (2) 管理費の各項目費用が適正か否かを判断する為には複数以上の見積が必要で、見積を依頼、見積結果に基づいてその業者を決めます。

見積依頼は管理会社の影響を排除する為に、管理会社経由ではなく管理組合自らが行う事が重要です。その後業者を変更すれば、請求書は管理組合に直接届きます。

当マンションでは、理事長自らが見積を依頼、理事長就任以降管理会社以外の業者は全て変更しました。

管理費削減結果については、下表の通りです。この表は削減後継続的に削減されているもののみで有り、例えば物品購入時、工事金額等の値下げ交渉で一時的に安くなったものは含まれていません。

理事長就任後管理費年間削減額結果一覧表 2013年までは消費税年5%

削減年月	項目	削減前	削減後	年間削減額
2003年10月	植栽剪定	79,380円	60,000円	19,380円
2004年12月	エレベータ保守	793,800円	630,000円	163,800円
2005年3月	給排水設備点検	448,200円	359,100円	89,100円
2009年6月	消防設備点検	207,900円	147,000円	60,900円
2010年6月	事務管理費	1,893,780円	1,638,000円	255,780円
2012年3月	電波障害共架料	52,096円	0円	52,096円
2013年2月	契約電力定額料	444,528円	271,656円	172,872円
2013年10月	同上	271,656円	123,480円	148,176円
2014年10月	エレベータ保守	630,000円	518,400円	111,600円
合計		4,821,340円	3,747,636円	1,073,704円

1戸当たりの年間削減額は、15,737円で、1ヶ月1,311円となりました。

2 修繕積立金会計の剰余金残高は将来の大規模修繕工事を賄えるかどうか

当マンションは、第1回大規模修繕工事修繕時に修繕積立金不足で借入をしました。第2回大規模修繕工事は、2015年2月終了予定ですが、修繕

積立金不足で工事代金最終支払が1年8ヶ月後の2016年11月となる予定です。

マンション管理センター作成の当マンション長期計画書では、1ヶ月・1戸当たりの望ましい修繕積立金は、15,271円となっていますが、当マンションの1戸当たり修繕積立金は、10,817円（駐車場賃貸料含む）で差引4,454円不足しています。この差額は次のように考えています。

管理費削減効果により管理費会計年間余剰金は過去3年間平均実績で、1,695,738円有り、1戸当たり月額2,078円となります。この余剰金の修繕積立金への算入、大規模工事修繕サイクルを15年にする等の措置を講ずれば修繕積立金積立不足の問題は解消します。

修繕積立金会計12年間の主要な支払履歴

(1) 借入金を一括繰上げ返済

2003年11月400万円（利息約37千円縮小）、
2005年11月400万円（利息約187千円、保証料約60千円夫々縮小）

(2) 2005年11月

防犯カメラ5基設置 株A 997,500円

(3) 2006年6月

デジタル化対応としてケーブルテレビ導入
株B 税込2,739,300円

(4) 2009年9月大規模修繕委員会設置

2011年7月集合住宅維持管理機構と劣化調査診断契約を交わし、2012年1月緊急度合別工事概算総額が提示されました。

マンションドクターを標榜する同機構を選んだ理由は、診断料はやや高めでしたが商業ベースと一線を画し、劣化診断と共に緊急度合別に

前号の続きを掲載しました。

管理組合の体制改革から生活上のルールの設定や必要経費の見直しなど組織・財政改革に取り組んで、テレビのデジタル化やエレベーターの地震・停電対策など生活する上での安全性や利便性向上への費用をキッチリと確保できた成果が伺えます。次号が最終回になります。

ランク付された工事概算金額の提示があり、2回目以降の大規模修繕工事をする際、工事の優先順位が判断出来、大いに参考になりました。

(5) 2010年2月

足場を組まずに廊下手摺と希望された3戸（室内に立ち入る事を条件）のバルコニー手摺の塗装工事を夫々実施

C株 税込1,155,000円

(6) 2010年12月

宅内デジタルテレビ放送設備改修工事。工事（工事費3,675,000円）は12月完了、平成22年度共同住宅共聴施設

整備事業補助助成金（865,000円）申請書類を12月22日提出、翌年2月2日入金されたので、差引工事費は、281万円でした。

(7) 地震・停電・バリアフリー対応ロープ式エレベーター工事

D株が2013年9月工事を完成

工事金額9,740,000円、消費税487,000円

防犯カメラ更新700,000円、消費税35,000円

エレベーターを油圧式からロープ式に変更する事により契約電力が22kWから10kWになり、

電気代定額金額が年間148,176円減少、保守料も年間111,600円減少しました。

尚、保守料の無料期間は通常3ヶ月でしたが交渉の結果1年間無料となり、9ヶ月保守料約36万円（税別）が節約出来ました。

(8) 2014年8月25日

第2回大規模工事を開始。2000年秋の第1回大規模修繕工事から14年目で第2回大規模修繕工事を開始しています。完成は2015年2月末予定です。

5階建て階段型集合住宅におけるエレベーター設置の可能性を探る

平成 26 年度国土交通省補助事業より

日本に集合住宅が大量に供給され始めたころは、その多くが4～5階建ての階段型集合住宅で、エレベーターがないのは普通のことでした。現在は4～5階建てでもエレベーターが設置されていることは当たり前ですが、1980年以前は5階建てまでなら民間マンションでもコスト削減のためにエレベーターは設置しませんでした。階段型集合住宅の良さは何といても両面採光で通風良好な居住環境です。エレベーターのある片廊下型の場合は廊下側の部屋に窓はありますが、当然ながら人が通るので開放できず、カーテンも閉めたままになりがちで採光、通風という点で格段に劣ります。

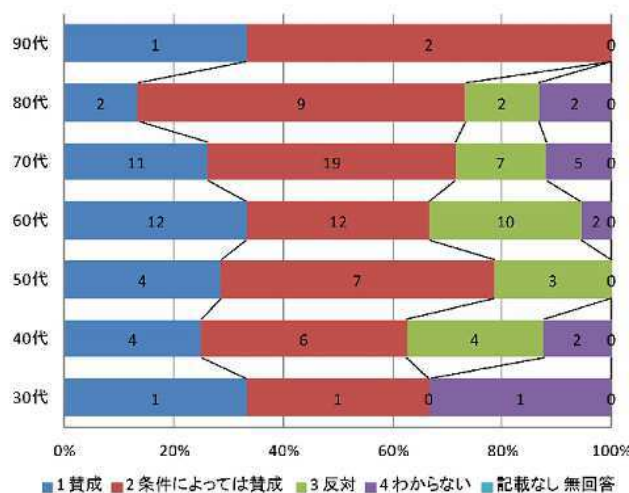
階段型集合住宅の入居者は、当初はエレベーターがないことを全く苦にしていなかったですが、高齢化の進行によって徐々に階段昇降が困難になってきて、5階まで上がれない状況が生まれてきています。このような状況を反映して、国は2004年頃にエレベーター各メーカーに中層階段型集合住宅に後付けで設置する工法の開発を要請しました。そして開発された後付け工法により、公営住宅では国が各自治体に補助金を投入し、エレベーター設置を順次すすめています。これは住生活基本法に基づく「住宅のバリアフリー化、長寿化」の一環でもあります。しかし、分譲住宅では同じようにはすすんでおらず、エレベーター後付けが実現した例はほとんどありません。その要因は個人の財産に補助金は出さないというのが国の原則であるため設置費用が所有者負担であること、エレベーター設置の利害が一致しないために区分所有者間での合意が困難なことです。エレベーターの後付けは区分所有法でいう「共用部分の変更」にあたり、管理組合総会において特別決議（3/4以上の賛成）を必要としますので、低層階の区分所有者が反対すると成立しません。（設置方法によっては全員合意が必要な場合もあります。）

このような背景の中で、平成26年度国土交通省補助事業「持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業」の募集に対して私たちは、吹田市にある大阪府

住宅供給公社による1980年分譲の5階建て5棟150戸の団地をモデルにしたエレベーター設置の取り組みで応募し、採択されました。

高齢化の進行とエレベーター設置要望

対象の団地は私たちが15年ほど前から建物の調査や大規模改修工事の設計監理を担当し、次の大規模改修工事に向けた、調査、設計をすすめており、その過程で折に触れてエレベーター設置の話題が出ていました。事業の最初にアンケート調査を実施（回収率86%）したところ、高齢（65歳以上）世帯が60%以上と高齢化が極端に進行しています。1/3程度の人々が「階段の昇降が辛い」と感じ、エレベーターがないことに「とても不安」「少し不安」を感じている人が合わせて54%います。しかし、9割以上の人々はエレベーターのあるマンションへの転居を考えておらず、その理由は現在の「居住環境の良さ」が圧倒的でした。そして、エレベーター設置に対しては、賛成27%、条件付き賛成44%、反対20%、条件付のうちの46%が「費用負担の程度による」ですが、「居住環境の低下」「外観の悪化」「使い勝手」などを懸念し、その心配がないことが条件で、それぞれ23～28%でした。反対の理由は「低層階に居住している」とことと「費用負



担」が多いと推定していましたが、「エレベーターがない前提で入居した」が反対理由の1位でした。前頁のグラフは年齢別の賛否で、条件付きを除くとどの年代も賛否がほぼ同数で、年齢と賛否が比例しておらず、高齢でも「エレベーターがない前提で入居しているので反対である」という意見がある一方で、若くても半数はエレベーター設置に賛成しています。

設置計画のイメージ

階段型住棟へのエレベーターの設置パターンは大きく分けて①各階段設置（踊場着床）と②廊下新設による1棟1台設置（階段改造フロア着床）の2種類です。今回はこれ以外に③各階段設置（階段改造フロア着床）と④廊下新設バルコニアプローチ（階段改造なし）の2パターンを加えて提案しました。①と③は10戸に1台のエレベーターになり非効率で維持管理費が高く、②と④は階段型の最大のメリットである両面採光が阻害され、①③に比して外観の変更も大きく、廊下設置にかかる費用が高くなります。この4つの案を示して2回目のアンケートを実施したところ、概ね設置費用に比例した評価でしたが、費用以外に窓の前に廊下ができる、すなわち居住環境の低下に対する反発が顕著に表れました。またメンテナンス費用の負担方法については、上階居住者は「均等負担」、下階居住者は「階によって差をつける」と明確に分かれました。最後に「エレベーターを全棟一斉には設置せず、①要望の特に多い棟にだけ設置する②長期的に順番に設置していく」という考え方を提示すると、エレベーター設置に賛成、反対に関わらず60%以上が「全棟一斉設置が原則である」と考えています。

住み続けることができるか

この結果を管理組合に報告し、みなさんの意見を聞く懇談会を行いました。「エレベーター付のマンションへの転居を考えているが妻はここを離れたくないと言う」「居住環境の良さが拠り所であり、その低下は認められない」「外観が悪くなって価値が下がる」「3階の人が車椅子暮らしになって大変、だんだん外に出なくなっている」「自主管理はもう限界だ」「エレベーターのないマンションには若い人も入らない」「住み続けるためにはコミュニティや福祉も重要である」等々、アンケートには出てこない様々な意見を聞くことができました。居住者の年齢構成から考えると、今後15～20年で住めなくなる人が急増するのではないかと、しかし「エレベーターがない前提」とらわれ、設置するなら「全棟一斉」で「メンテナンス費用負担方法」が合意できない状態ではエレベーター設置の合意は困難です。このままでは新たな入居者も期待できず、空き家の増加が懸念されます。この団地に住み続けるためにはエレベーターがあればその可能性は高まりますが、それだけではなく、居住環境の維持を含む維持管理全般の課題、高齢者等に対する支援、子育て世代の入居促進など、総合的に持続可能なマンションづくりに取り組む中で、エレベーターの設置を位置づけることが必要ではないでしょうか。

この取り組みのまとめとしては、全棟の階段にエレベーターを設置する案と、1棟のみ廊下型設置+住み続けるためのエレベーター以外の施設整備を盛り込んだ2つのパターンを設定し、設置費用を長期修繕計画に盛り込んで提案して継続的に検討することとしました。

(主任専門委員 大槻博司)



マンションの瑕疵と不法行為

一般的にマンションの建物の瑕疵につき、分譲主や施工者に対して、瑕疵担保責任に基づき瑕疵修補請求や損害賠償請求をすることが認められています。区分所有者や管理組合は分譲主には売買契約上の瑕疵担保責任が主張できますが、施工業者とは直接の契約関係はなく、施工者に契約上の責任を追求できるのは、建築請負契約の当事者である分譲主のみです。また、瑕疵担保責任の追求について言えば、通常分譲契約の特約で瑕疵担保責任期間は2年間程度に定められており、アフターサービス期間も5年程度に限定されています（法的には瑕疵担保責任を負わない特約も有効です。）。この期間内に瑕疵が見つければ、瑕疵修補請求権の行使により、補修が行われ、場合によれば損害賠償請求ができることとなります。なお、売買契約については、隠れた瑕疵について民法第570条の規定によって、買主は事実を知ったときから1年以内に契約解除や損害賠償請求ができる（しなければならない）と定められていますので、仮に瑕疵担保責任の除斥期間が2年と定められていたとしても、隠れた瑕疵についての損害賠償請求はそれを過ぎても行使できる可能性はあります。しかしながら、これは瑕疵だ、いや瑕疵ではないなどとだだらら交渉していると1年はあつという間に経ってしまうので、適当な期間内に交渉を打ち切って、調停や訴訟などの手続きに移行しなければ、権利は失効してしまいます。また、知ったときから1年以内ならいつでもいいという訳にはいきません。基本的に権利は全て20年で時効になってしまうので、引き渡し後20年を経過して瑕疵を発見しても、瑕疵担保責任としてはその責任は追求できません。なお、近時分譲主が倒産等でなくなったり、民事再生会社になって過去の債務や瑕疵は当社は引き継いでおらず、関係ありませんと言われることが多くなったので注意が必要です。また、瑕疵担保については、住宅の品質確保法の適用のある場合、建物の基本構造部分については責任期間を10年以下にすることはできなくなっています。

分譲主が責任をとれない場合は、施工者にその責任を持っていかざるを得ませんが、施工業者は区分所有者とは直接の契約関係にはありませんので、契約関係がなくても責任追求できる不法行為に該当するかどうか、問題となります。不法行為とは、施工者の故意や過失によって、違法な施工をして、その結果として損害を与えたことが必要となります。例えば、基準の解釈を間違っただけで建築基準法違反の建物を建てれば、それは過失による不法行為となります。一時間問題となった構造計算を偽造した姉歯建物は故意による不法行為建物となります。不法行為になる場合は、不法行為者はそれにより被害者の被った損害を賠償しなければなりません。

不法行為となる違法性について、福岡高等裁判所は「建築された建物に瑕疵があるからと言って、その請負人や設計・工事監理をしたものについて当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、その違法性が強度である場合、例えば、請負人が注文者等の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵ある目的物を製作した場合や、瑕疵の内容が反社会性あるいは反倫理性を帯びる場合、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合等に限って、不法行為責任が成立する余地がある。」と判決しましたが（福岡高裁判平16.12.16）、最高裁はその判決を破棄し、「建物としても基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命または身体を危険に晒すようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造体に瑕疵がある場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由もない。」と不法行為が特殊な場合にのみ認められるという考えを排しました。（最二判平19.7.6）

今回担当した事件は、平成元年頃に分譲されたマンションで、9階と10階の間の床スラブに建設工事期間中仮設開口部を作り、その開口部を通じて資材等を運び上げ、下げしていました。この開口部は各階のスラブの一定の部分に設置され、工事の完了時には穴塞ぎ用コンクリート板が嵌められ、上下階はこれにより遮蔽されることになっていました。この部分は上階の室の玄関廊下部分であり、鋼製支持脚が2か所設置され、その上にフローリング床が貼られ、下階では天井板が設置され、上下階の何れからか、その状態を窺い知ることはできませんでした。ところが、たまたま上階から漏水したため、平成26年4月に下階の天井を捲ったところ、仮設開口部にコンクリート板が斜めに嵌っていて、一部では隙間があり上階まで透けていることが判明しました。この状態で、相談が来ましたので、取り敢えず分譲業者及び施工業者に瑕疵ではないかと指摘し、調査をして、補修するよう求めましたが、何れも26年も前の話で、全く法的責任は無い、また、コンクリート板が仮に斜めに入っていたとしても、上からモルタルを塗り平滑に修正しているから問題はない、同スラブは防水仕様ではないとの回答が来て応じようとはしませんでした。

さすがに26年も経っていることから、訴訟提起できるほどの法的確信もなかったため、分譲者と施工者を相

手に調査及び補修を求める調停を申し立てました。相手方は双方とも全く調停に応じるつもりはないと強行で、調停委員も今のままでは、これ以上進められないという態度でした。たまたま10階に居住していた賃借人が部屋を出ることになり、区分所有者の許可を得て、上階玄関廊下部分のフローリング床板を調査のため、剥がすことができました。調査の結果、床下で仮設開口部に穴塞ぎ用コンクリート板が嵌められていましたが、上部から見ると一方は床スラブから、4.5 cm下がっており、反対側は1.0 cm下がって、斜めになっていました。レベル調整用モルタルも床スラブや穴塞ぎ用コンクリート板に接着しておらず、容易に剥がれ、その間に腐食した釘などが発見されました。レベル調整用のモルタルは、幅33 cm、長さ106 cmで、厚さは1.0～4.5 cmでした。更に、穴塞ぎ用コンクリート板を撤去したところ、コンクリート板の大きさは幅33 cm、長さ106 cm、厚さは9～13 cmであり、一方、床スラブの厚さは15 cmでした。

マンションの地下にも仮設開口部にコンクリート板が嵌め込まれている様子を目視できるところがあり、ここでは、仮設開口部上に塗られたモルタルは極めて平滑に仕上げられており、これからも本件の瑕疵は施工当初は正常に嵌っていた穴塞ぎコンクリート板が途中で震災等によって斜めになったとは到底考えられない、即ち当初からあった瑕疵としか考えられないものでした。

そして、この状態は単なる施工不良というだけでなく、本件建物は鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付11階建ですが、本件のように11階建の10階の場合は、床では構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じない時間（耐火時間）が1時間以上であることが要求され、建設省告示第1399号では、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造で厚さが7 cm以上のものが要求されることとなります。

従って、本件建物の901号室の天井、1001号室の床に当たる部分の床スラブは、鉄筋コンクリート造で7 cm以上の厚さの耐火性が必要ですが、本件仮設開口部はその穴塞ぎ用コンクリート板の厚さは9～13 cmあったものの、4隅周辺が何れも隙間があって、全く遮蔽されていないため、耐火構造としては、1 cmもカウントすることができない。そして、その穴塞ぎ用コンクリート板の上にモルタルを塗ってレベル調整をしているが、その厚さは1.0～4.5 cmであって7 cmには足りない。従って、穴塞ぎ用コンクリート板を設置し、その上に調整用モルタルを塗ったとしても、建築基準法の要求する耐火性能は充足しておらず、本件建物は建築基準法違反の建物でした。

建築基準法に違反し、耐火性能を備えない建物を建築する施工は言うまでもなく、違法であり、本件の場合、施工者は穴塞ぎコンクリート板が、きちんと嵌っていないという違法を知っていて、その上からモルタルの上塗りして隠し、違法状態を放置したのですから、単なる過失

ではなく、明らかに悪質な故意による不法行為と言えます。仮に9階から出火するようなことがあれば、火炎を遮断するものがなく、直ちに10階に延焼してしまうという生命の危険にすら直結する不法行為であると調査に基づき、主張しました。

これに対し相手方は、不法行為の時から20年ですべて時効になるという民法第724条後段に基づき、本件建築工事の引き渡しから26年経っているから、仮に不法行為があったとしても不法行為責任はないと反論しました。

そこで、当方は次の2点で再反論しました。1点は不法行為の時効制度については、基本理念を損害の公平な分担と考え、不法行為に基づく損害賠償請求の権利者が「期間内に権利を行使しなかったが、その権利の不行使について義務者の側に責むべき事由があり、当該不法行為の内容や結果、双方の社会的・経済的地位や能力、その他当該事案における諸般の事実関係を併せ考慮すると、右期間経過を理由に損害賠償請求権を消滅せしめることが前記公平の理念に反すると認めるべき特段の事情があると判断される場合にはなお同請求権の行使を許すべきである。」という東京予防接種禍最高事件の考え方です。また、2点目は隠蔽型不法行為としては、足立区の女性教員殺害・死体遺棄事件において、1978年に行方不明になり殺害されていたことが、26年後である2004年学校の男性警備員（当時）の自首によって判明した事件につき、女性教員の親族が加害者及び雇用者を被告として損害賠償請求をした件について、最高裁判決は、加害者が隠匿行為をしたため、損害賠償請求権を行使する機会がないまま殺害行為から20年を経過したという特段の事情がある場合は民法第724条後段の規定にかかわらず、損害賠償請求権が消滅したという事はできないと判断し、損害賠償を命じて（最高裁第3小判決平成21.4.28）います。この2点の考え方は何れも本件にも適用され、本件には時効は関係がないと主張しました。

これらの主張により、20年の時効経過後でしたが、調停が成立し、仮設開口部の補修費用を施工業者から、無事回収することができました。

（副理事長・弁護士 西岡芳樹）

予想される津波に備える

～ファミリートーク新北島の津波防災避難訓練に参加して～

6月7日、住之江区のファミリートーク新北島で避難訓練が行われる、それも「女性による津波避難訓練」と銘打って外部の人にも公開されるということで、参加してきました。

訓練が始まる前に、敷地周辺を見てまわりました。南側に、堤防、道路、低層住宅を挟んで大和川と隣接しているこのマンションは、もし堤防の高さを超える津波がくれば、間違いなく水につかる場所に建っています。



マンション外部の人間として、大まかにわけて3つの訓練に参加しました。ひとつは一般的な避難訓練。今回は地震が発生、その後に津波がくるという想定であり、居住者は階ごとに、外部参加者や低層階に住んでいる居住者は、津波が到達しないと考えられる階の集合場所まで行き、チェックを受けて、安否を確認するという訓練でした。2つ目は、津波が到達するまでの間、建物周辺に負傷者がいないか、探索に行くサルベージ訓練。これはチームを組んで対策本部と連絡を取りながら周辺を歩き、負傷者がいないか確認してまわる、いた場合は水面より上の高さの階に移動、避難させるというもの。3つ目は消火器などを用いた一般的な消火訓練でした。



もちろんこれ以外にも、防災対策本部の設置などの訓練も行われていましたが、役員以外の一般の居住者や、僕のような外部の人間が参加出来るのはこの3つでした。

参加してみて感じたことは、サルベージ訓練は、津波

が到達する時刻を正確に把握できなければ、安全を確保することが難しいと管理組合の方も考えておられるように、津波がくると分かっているのに、水没するであろう高さに、本当に救助に行けるのかというのは、その時になってみないと分からないと思います。しかし、担架による上階への搬送訓練などは、生かされる場面もあるのではないかと思います。また twitter を用いた連絡方法などは、災害時の限られた通信手段を複数の方法でカバーしようとするひとつの対応策であり、今すぐにでも他のマンションで取り入れられることだと思います。

訓練の最後には、反省会として今回の訓練で不足のあった点がまとめられており、例えば、共用部分の鍵を災害時にどのように取り扱うかという問題、敷地内の一部で放送が聞こえにくいといった建物設備の問題、住之江区が運営している災害情報システムへのアクセスという、外部との情報伝達の問題などが挙げられていました。

今回は特に「女性による…」というだけあって女性の動きが目につきました。よくよく考えてみれば、地震はいつ来るのか分からないのであって、いくら共働きが当然の



時代になっても、平日の昼間に災害が起こったら、やはりマンションの中は女性の割合が多だろうとの想定は理にかなっていると思います。もしものとき、特定の人間の力が必ず必要な状態になることは、あまり良くないわけで、どんな人でも対応可能な対策を練り上げておくという姿勢は、他のマンションでも取り入れるべき基本的な考えであると思います。またハザードマップを頭から信用せずに、自分たちの敷地にあった被害を想定し、それに対して訓練していくという姿勢も、自立した管理組合の姿勢として見習うべきだと思いました。

(専門委員 細井健至)

マンションデモクラシーの実践

～住民の手による活きたマンション管理～

12月12日(土)

2015年 大阪市立
住まい情報センター

3階ホール

大阪市北区天神橋 6-4-20

参加費:無料 資料代:1,000円

お問合せ・参加お申込みは

集合住宅維持管理機構ホームページ (<http://www.kikou.gr.jp>) から



理事長コラム

マンション管理組合での話し合いや合意形成で心がけたいこと

ある会合の後の懇親会で質問を受けた。マンションの理事をしているのだが、理事会ではいろいろな意見が出てまとめるのに苦労する。できるだけ相手の意見を受け入れるようにしているのだが、どうしても譲らないで主張した方が良いのはどんな時か教えてほしいと尋ねられた。そのような場合の対応はケースバイケースで、一般論で答えるのは難しいのだが、要は管理組合の理事会や集会での話し合いで、どのような点に心配りをしていたら良いかを述べれば良いように思って少しの間その人と話し合った。

私が経験した中でとても大事だと感じたのは、阪神大震災の折の管理組合での話し合いを振り返ってのことだが、住民の間に深刻な感情的対立を絶対生み出さないようにすることだった。「あの人の顔を見るのも嫌だ」というような状況になると、どのような意見に対しても聞く耳を持たなくなり、対立は解けなくなる。同じマンションで暮らしている同士がこのようになるのはどうしても避けたい。感情的対立を避けるのには、集会での提案の内容や議論の進め方、発言の仕方などへの配慮が基本なのだが、軽いパーティなど、楽しい話題で住民が打ち解けあう場を設けるといった工夫も有効のように思われる。

第二に、組合の中での意見交換には時間をかけるようにしたい。よく指摘されていることだが、いろいろ異なる意見をよく聞くこと。そしてそれらの異なる意見のバックにどのような事情があるか迄理解が深まるようにな

ると良いように思う。

第三に、話し合っている議題についての情報を多くの人で共有できるように出来るだけ心がけること。そのためにニュースを作ったり、アンケートを取ったりなど手間が掛り時間が掛ることもあるが、住民みんなが理解を深めるのは大切なことだ。

第四に、理事長や集会の議長などの心配りは大事だ。当然のことだが参加者が発言しにくい雰囲気にならないようにしたいし、また一人の人が長い時間かけて発言するようなことも避けたい。そのような場合、議長は柔らかに注意して欲しい。理事長などのリーダーは多くの人

の発言を求めるようにして議論を進め、自分の意見を通すことに執着しない配慮がいる。しかし、どうしても譲れず、その方向にまとめる必要がある場合があるが、そのような場合、まず丁寧に説得すること、そしてその場で決めず、保留して時間をかけて継続して議論していくことも考えたい。その際、譲れないとの判断には充分な裏付けというか道理が求められよう。感情的な対立は避け、どこまでも理性的な話し合いの場が理想だろう。

こんなことを話し合っただけの方とは別れたのだが、皆さんはどのように思われるか。以上に考えたことは前々回に考えたマンションデモクラシーを具体的に実践していく折の展開の一部なのだとも思っている。

梶浦 恒男

マンション管理実践講座

第85回「給排水設備の基礎講座」①(6/13)、②(6/27)

例年好評の「給排水設備改修の基礎講座」は、宇野康彦主任専門委員(建築設備士)を講師に、盛りだくさんの内容を2回に分けて開催しました。

前編では内視鏡調査の画像を映しながら、例えば給排水管の内部が狭窄を起こしていても闇雲に管洗浄や更新工事に走るのではなく、まずはその原因や状態をきちんと把握することが大切であるとして、調査の重要性を説きました。後編では、設備改修工事の内容を決定する前に、①維持管理が適正か?②なぜその改修工事が必要なのか?をしっかりと管理組合が確認し理解することが大切であり、長期修繕計画の改修時期にきているからという理由だけで進めると無駄な工事をしてしまうこともあるとして、その理由をわかりやすく事例を交えて説明しました。また、排水管の改修方法ごとの特徴や工事工程について比較解説した他、給水給湯設備改修に関しても給水システム、そのメリット、デメリット、ランニングコストを含めた比較を行い、選択にあたっての総合的な判断を推奨しました。



第86回「管理組合運営の基礎講座 ②滞納問題を解消する！」(7/25)

集合住宅維持管理機構副理事長で弁護士の西岡芳樹が、相続放棄や自己破産、認知症などによる管理費・修繕積立金の滞納問題の解消策について講演しました。続いて、関西分譲共同住宅管理組合協議会(関住協)世話人の3名が事例報告しました。塚田雄基さんは、それまで管理会社任せだった遅延損害金を含む122万円もの滞納について、理事会の最優先課題として毎月トップ議題に取り上げ2年半でゼロにした経験を、坂根陽子さんは、理事と協力し手分けして延滞者宅へ訪問回収し、半年間で約50万円の延滞金を回収した経験を、横山幸一郎さんはフロントマンと区分所有者のトラブルがきっかけで発生した滞納をどう回収したかについて、それぞれ報告しました。



第87回「大規模改修工事の基礎講座」(8/22)

寿主任専門委員(一級建築士)が、調査、設計、施工者選定、総会承認手続き、工事請負契約、工事説明会、着工、工事竣工、引渡しに至るまでの流れと重要なポイントについて説明しました。質疑応答では、「調査診断を実施したところ、全ての項目で修繕が必要とされたが本当だろうか。」「エレベーターの更新工事、消防設備改修や給排水設備改修などについてどうすればよいか。」「アルミ手摺や窓面格子などアルミ製部材の錆び発生への対処はどうしたらよいか。」などの質問がありました。



マンション管理交流セミナー 第10回 in 明石(7/12)



関西分譲共同住宅管理組合協議会の世話人から、管理組合役員の視点にもとづいた「大規模修繕工事の準備と進め方」について、自身の経験も交えながら講演があった後、集合住宅維持管理機構の主任専門委員(一級建築士)が、技術者サイドから調査、設計、施工者選定、工事までの流れと、大規模改修工事を進める上で管理組合が理解しておくべき目的や手順、注意点について解説しました。

後半は、参加者が2つのグループに分かれて自由にディスカッションをおこないました。これまでの大規模改修工事での失敗談や、予定されている工事が本当に必要なのか、値段が妥当なのかどうかという疑問、高齢化がすすんできたことによる今後の管理への不安など、参加者はそれぞれが居住しているマンションで直面している維持管理上の問題について具体的かつ積極的に発言し、それについてグループ内で意見交換がすすめられ、要所で専門家からのアドバイスがありました。



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。