

# マンションドクターニュース

No.137

## 渡船から・・・



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

事例に学ぶマンション処方箋③ 見過ごしていませんか?マンション住民の間違った共用部分の使用あるある ---	P2~3
デジタルクイズラリーで学ぶ 小学生のためのマンション防災--	P4~5
マンショントラブル最前線④ 区分所有者の生死・所在不明 ---	P6~7
マンション生活に欠かせない! 管理規約を理解しよう その2 --	P7~8
尻取りレーえっせい No.26 共同住宅の空き住戸解消を目指した改修 -----	P9
マンションドクターのドクターファイル #09 管理規約改定を支援する仕事 ---	P10
講師派遣 -----	P11
開催報告&活動報告 -----	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。

2023,09

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  
<https://www.kikou.gr.jp/>

## 見過ごしていませんか？マンション住民の間違った共用部分の使用あるある

今回は、マンションドクターが見た、住民の方の間違った共用部分の使用について紹介してみたいと思います。バルコニーや専用庭、メーターボックス・給湯器置場まわりは、共用部分ではありますが、専用使用者の通常の使用を可としつつ、日常的に適切な維持管理を行うことが求められる部分です。しかし日頃は目につきにくい部分ですので、管理組合による管理が行き届かない部分です。大規模改修工事の準備のための調査診断などで、これらの部分に生じている問題が発覚することがままあります。

### 1. バルコニー

#### ①洗濯機の使用

2台目の洗濯機をバルコニーに設置し、排水を樋に流している家庭があります。騒音をはじめ、階下排水口での洗剤の泡や異臭など、意図せず近隣に迷惑をかけている場合があります。このような使用を続けると、ヘドロが樋に付着して排水を妨げます。排水ドレンまわりに付着したぬめりの除去は、バルコニーの防水改修の際の厄介な作業にもなります。そもそも洗濯の排水は雑排水に区分されるため、雨樋には流せません。必ず、雑排水専用の排水管に流すようにしてください。



樋を撤去した後に確認された洗濯排水のヘドロ

#### ②バルコニーの開放性を阻害する設置物

日射や視線を遮るために、手すり上部に簾などを付けている光景をよく目にします。簾程度ならまだよいのですが、これが行き過ぎ、簡単には取り外せないスクリーン等の固定物を設置している住戸があります。マンションのバルコニーには、防災上の観点から開放性が求められています。このような状態では、火災時の排煙や避難行動などに問題が生じます。また、簡単に撤去できないものでも、台風時には飛散するなどの危険もあります。

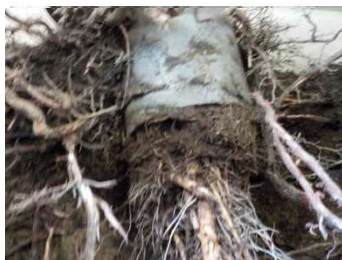


バルコニーを塞ぐ鋼製スクリーン

### 2. 専用庭まわり

#### ①植木の成長による支障

入居時に植えた樹木も、三十年を経過すると大きく成長します。月日を重ね、毎年花を咲かせる愛着のある庭が形成されていくのはよいことなのですが、手入れを怠ると、樹木の根が排水管を割ったり、詰まらせたりします。雨水桝から樋に入り込んだ根が2階のバルコニーの排水口まで届き、樋を詰まらせ、大雨の際にバルコニーの床が冠水するという事例も増えています。庭に雨水桝があれば、必ず、使用者に点検や清掃を義務付けておくことが必要です。



木の根がぎっしり詰まった排水管

#### ②土の入れ過ぎによる支障

ガーデニング熱が高じ、植物の成長のためにと良い土を毎年庭に足していく管理組合があります。その度に庭の地盤が高くなり、やがて柵の足元を埋め、柵が腐食してしまいます。気が付いた時には、柵の取替えを余儀なくされます。また、花壇をあまりにも柵に接近して造ったために、柵の裏側の塗替えができずに腐食させてしまった事例もあります。庭の使い方には、地形を変えないことや共用部分である柵の維持管理に支障のないようにすることが肝心です。



庭の土に埋もれ、腐食が進む柵

#### ③行き過ぎたDIY

「専用庭一面に設けられたウッドデッキ」、「観葉植物が溢れる大きな温室」、「バルコニーの軒に大きく張り出した藤棚」、「ゴルフ練習のための防球ネット」など、趣味が高じていろいろな物が専用庭に造られます。普段は問題になりにくいのですが、大規模改修工事で足場を組むとなると、これらが障害物となり、問題となります。「自分では撤去できないので施工会社に撤去してもらってほしい。」、「工事



中、撤去しないで済むように足場を工夫して組んでほしい」等々、この時点で、「庭やバルコニーは専用使用しているだけで、専有部分ではなく共用部分である」という感覚がなくなっています。設置物は必ず工事の時には撤去するというのを、使用細則などに明記しておくのが良いのかもしれませんが。

### 3. メーターボックス・給湯器置き場まわり

#### ①物入れ代わりの使用

メーターボックスや給湯器置き場を、収納スペースやゴミ置場として使用しているために、メーターの検針や設備の点検に支障を来たす住戸があります。メーターボックスの中に造り付けの棚を設け、どこから見ても物置にしか見えないようになってしまっている事例もあり、設備改修工事の際には強制的に撤去を求められます。メーターボックスや給湯器置き場は、設備の設置を目的とする純然たる共用部分で、バルコニーのような専用使用权は居住者にはありません。収納物が配管に無理な負荷をかけ、漏水した事例もあります。給湯器置き場に至っては、火気を使用しているわけですから、可燃物を収納することなどもっての外です。

#### ②給湯器吸排気ダクトのために穴がけられた構造体

自然排気の給湯器から強制排気の給湯器に買い替えるために、設置基準に見合うように、廊下の大梁に穴を開け、鉄筋を切断してしまった事例があります。大梁はマンションの主要な構造部であるのに、ひとつのマンションで同じ事例がいくつも発生していることが判明し、耐震性が心配される事態になりました。改善のために、給湯器ダクトの移設と、大梁に開けられたダクト穴の補強が必要になりました。給湯器販売業者の構造に対する無知と、管理組合の専有部分の工事に対する無関与が原因と言えます。給湯器置場のガラリ扉に専用のダクト穴を設けるなど、適切な管理組合側の指導があれば回避できた事例です。

### 4. 片づけができない住戸

物やゴミが家中に溢れているのに片づけができない芸能人の自宅をみんなで片づけるというテレビ番組を見たことがあります。物やゴミが溢れている住戸はマンションでも実際に存在します。以前に、住戸内の共用部分の排水管を改修する際に、足の踏み場のない住戸内を居住者が片づけられないために工事になかなか入れず、上下階の住戸を含めて、工事を大幅に後回しにしなければならなくなった経験があります。この時は管理組合が片付け専門の業者を斡旋するなどして、何とか工事を行うことができました。また、この片づけができない住戸の問題は、火気の使用や電気コンセントのショートなどによる、住宅内での火災につながる危険があります。

マンションの現場で私がこれまでに見てきた共用部分の間違った使い方の事例について、その一部を紹介しました。これらは決して特殊な事例ではなく、皆さんのマンションでも将来起こりえる、あるいは既に起こっているかもしれない問題と捉えて、マンションの共同生活のルールや管理の在り方を見直す機会にさせていただきたいと思います。問題が発覚した場合は放置せず「間違った使い方」について、「共同生活にどのような悪影響があるか」、「管理組合や管理会社の負担となっていないか」、「維持管理費の出費を増大させていないか」など、さまざまな観点から具体的に整理し、現状をマンション全体で共有していくことが特に大切です。一つひとつの問題に取り組み、管理組合としての問題解決能力を高めていくことが、結局は住みやすい快適なマンションにしていく近道です。人間力ならぬ「マンション力」を高められますよう応援しています。

(主任専門委員 北村順一)



専用庭一面に設けられた庇



物入れ代わりになっている  
メーターボックス



給湯器のダクトを通すために  
鉄筋を切断し穴が開けられた大梁

## デジタルクイズラリーで学ぶ 小学生のためのマンション防災

7月30日、大阪市立住まい情報センター3階ホールにて、令和5年度の大阪市立住まい情報センターとのタイアップ+plus 事業として「デジタルクイズラリーで学ぶ 小学生のためのマンション防災—地震や火災に備えよう—」の講座が開かれました。これは、子どもたちだけでマンションにいる時に大きな地震や火災が発生したら、子どもたちだけで安全に避難ができるようにマンションの防災設備を知ってもらい、災害発生時の安全について学んでもらおうとの趣旨で開催されたものです。夏休みということもあって、38名もの子どもたちが参加してくれました。中には、きょうだいで参加してくれたご家族もありました。

さて、この日のミッションは、

- ①防災設備を探せ！デジタルクイズラリー
- ②停電したら？水が止まったら？ライフラインワークショップ
- ③避難シミュレーションカードゲーム

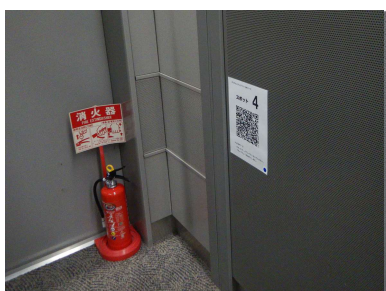
の3つです。

まず、「防災設備を探せ！」は、ホール周辺に設置されている防災設備について、スマートフォンで接続したシステムと連携させてどのような仕事をする設備なのかを考えるゲームです。スマートフォンのカメラで防災設備の近くに貼ってあるQRコードを読み込むと、その設備の役割がクイズになって出てきます。煙感知器、避難口誘導灯、スプリンクラーなど、子どもたちは、初めて見る設備に「これは何だろう？」と考えながら取り組んでいました。天井に取り付けられている設備もあり、子

もの視点からは探すのがちょっと難しいものもあったかもしれませんが、マンションドクターのメンバーも近くにおいて、低学年の子どもさんにはアドバイスをしていました。12問全問正解すると、缶バッチが景品としてもらえます。

二つ目の課題は、日ごろ使っている水の量について考える、「断水サバイバー」というネーミングのワークショップです。ここから、8班に分かれて班単位で活動します。保護者の方には後ろの保護者席で見守ってもらいます。私たちが毎日生活する中でどれくらいの水を使っているのか、2L、1L、500ml、のペットボトルと紙コップ1個が各班に配られ、そしてキューブ状に切ったメラミンスポンジ（1個で紙コップ1杯分と考える）を水に見立てて考えてみます。飲み物や食事に含まれている水、シャワーやお風呂で使う水、手を洗ったりトイレで使う水などなど、1日でたくさんの水を使っていることを理解しました。低学年の子どもは、リットルという単位をまだ習っていないくて、ちょっと難しかったかもしれません。

次は、停電になった時の備えについて考える「停電サバイバー」です。まず、会場の照明を消して、停電になったらこんなに暗いのですよと子どもたちに理解してもらいます。また、モバイルバッテリーを用意していてもスマホの充電が2～3回分できるくらいの容量しかないことも教わりました。そこで、できるだけ電気を使わないで過ごせる方法を考えてみましょうということで、LEDライトと透明のプラスチックカップ、そして不思議



防災設備の近くに貼ったQRコード



デジタルクイズラリーに夢中の子もたち



会場全体の様子



な液体の入ったペットボトルを組み合わせて明かりを作りました。不思議な液体は、水のみ、水+カルピス、水+醤油、水+ビタミンドリンクなど8種類の液体を用意し、班ごとにペットボトルを選びそれぞれの明かりを楽しみました。LEDライトがペットボトルの水分に反射して結構明るく光り、班ごとの照明の色がオレンジ色や薄茶色、乳白色に輝き、その色の違いも面白がっていました。

次に、その明かりを使って班ごとに、ホール奥にある8個のブースに用意された秘密の文字カードを集めるゲーム「暗闇サバイバー」に挑戦しました。明かりは、ペットボトルのほの明るい照明しかありませんので、班ごとに集まって行動します。集められた文字カードをペットボトルの明かりを頼りに並べると、秘密の言葉ができあがります。暗い中をぼんやりとした明かりだけで歩くのはお化け屋敷みたいだと、子どもたちは喜んでいました。

休憩後は、3つ目のミッション、避難シミュレーションカードゲーム「グラザービューII」に取り組みます。これは災害時の課題とそれに対する備えや対策がペアになっているカードを使って、トランプのバシ抜きのように組み合わせていくオリジナルのカードゲームです。以前に作成したポーカーゲーム型教材「グラザービュー」をバージョンアップさせたもので、台風（ザーザー、ビュービュー）、火災、地震（グラグラ）の3種類の災害に対して、どのような備えや対策をすれば良いかを考えてもらうことが狙いです。例えば、「台風の時の窓ガラスの備えは？」という課題提示カードに対して、「窓ガラスから離れる」という備えのカードがペアになります。机いっぱいカードを広げて、これとこれが合うかなと子ど

もたち自身が考えて、カードを合わそうとしていましたので、災害への対応についても学んでもらえたかなと思います。ただ、子どもさんの参加人数が多くて、一人当たりの持ち札の枚数が少なく、なかなかカードが合いにくかったことが反省材料です。

最後に、この取組みのアドバイザーである、大阪教育大学の確田智子先生が、子どもたちに今日は面白かったですかと尋ねると、元気に「面白かった！」の声が返ってきました。

参加者の保護者の方のアンケート結果を見ると、概ね「大変参考になった」、「参考になった」と回答しておられ、開催して良かったと思います。参加された小学生は、低学年が半数を占めていました。参加理由は「子どもが一人で留守番する機会があるので」、「子どもに防災について知ってほしかったから」、「防災に対する意識を高めるため」など、主催者の狙いが保護者に伝わっていることがわかります。

印象に残ったことを問うと「スタンプラリーが楽しそうだった」、「水を使う量に子どもが驚きをもっていた」、「実験があつて楽しめた」など好意的な評価をいただきました。

今後についても津波対策、タワーマンションのリスク、マンション防災について、また保護者向けの家族で取り組める体験講座などの開催希望も出されました。

集合住宅維持管理機構として、今後とも子どもたちや保護者の方を対象にマンション防災についての知恵や知識を伝えていく活動を広げる重要性を感じました。

(集合住宅維持管理機構副理事長 平田陽子)



一日の水の使用量を考えるワークショップ



ペットボトルの明かりに興味津々の子どもたち



グラザービューIIを楽しむ子どもたち

## 区分所有者の生死・所在不明

(設例)

分譲マンションの一室(以下、「本件部屋」といいます)について、区分所有者Aは10年くらい前に転居され、その後第三者に賃貸しておられましたが、賃借人も数年前に出ていかれ、今は空き家になっています。

管理費等は以前はきちんと支払われていたのですが、空き家になってしばらくしてから支払われなくなりました。

本件部屋の登記簿を確認しましたが、Aの住所は本件部屋のままになっていて、Aに連絡する方法がわかりません。

Aは本件部屋に居住していたころ、すでに高齢でしたので、亡くなられているのかもしれない。

このままでは管理費等の滞納が続いていきますし、マンション全体の保全等にも影響がでるかもしれません。どうしたらよいでしょうか。

(解説)

1 まず、住民票は移動(転居や死亡など)があつてから5年間は保存され、除票として請求することができます。

Aが転居の際に住民票を移動させていた場合は保存期間が過ぎていきますので、住民票の除票をとることができません。

そうなりますと、公式の資料でAの現在の住所地または生死を知る手段は無くなってしまいます。

戸籍は半永久的に保存されますので、本籍地がわかっていればそこから調べていくことはできますが、かなり前からプライバシー保護の観点から本籍地の情報を取得することは避けられていますので、管理組合で本籍地を把握している可能性はほぼ無いでしょう。

2 では、Aの住所・生死がわからない場合、どうすればよいでしょうか。

結論から言いますと、裁判所に申し立てて、財産管理人を選任してもらい、選任された財産管理人と交渉することになります。

多くの場合、財産管理人は本件部屋を売却し、管理組合は財産管理人から売却代金を原資としてそれまでの滞納管理費等を支払ってもらうか、抵当権がついてオーバーローンの場合は財産管理人は支払いの原資が無く、本件部屋の買主が滞納管理費等の支払い義務を承継しますので、買主から支払ってもらうこととなります。

後者の場合、買主の方が可哀そうと思われるかもしれませんが、買主は本来の本件部屋の価格から承継する滞納管理費等の金額を控除した金額で購入するのが

通常ですので、滞納管理費等を承継することで損失を被ることはありません。

不動産業者が仲介に入る場合は、滞納管理費等があるかは重要事項として宅建業法上の説明義務がありますので、不動産業者は売買契約前に管理組合に照会して管理費等の滞納の有無を調査して報告します。

3 では、財産管理人の制度にはどのようなものがあるでしょうか。

本件のような場合に考えられる財産管理人の制度は以下の3つです。

- ① 不在者財産管理人
- ② 相続財産管理人
- ③ 所有者不明建物管理人

不在者財産管理人はいわゆる行方不明(生死不明を含む)の場合に行方不明者の財産を管理する場合、相続財産管理人はある方が亡くなってその相続人がわからない(相続人がいない場合を含む)場合にその相続財産を管理する場合、所有者不明建物管理人は不在者財産管理人と同様の場合に特定の建物不動産に限定して財産を管理する場合です。

所有者不明建物管理人制度は2021年法改正により新しくできた制度で、不在者財産管理人や相続財産管理人が対象者の全財産(負債を含む)の管理を行うのに対し、特定の不動産に関する財産(負債を含む)に限定して管理するもので、手続きや費用の負担が軽減されて利用されやすくなることが期待されています。

ただ、残念ながら、区分所有建物は改正法の適用対象から除外されていて、現在区分所湯建物には所有者不明建物管理人を選任することはできません。

現在、区分所有法の改正作業が行われていて、その中で同様の制度が創設されることが期待されています。

4 本件では不在者財産管理人の選任を行います。

申立人は不在者の債権者に該当する管理組合になります。

申立に際しては、管理規約の内容にもよりますが、総会決議を採られた方がよいと思います。

具体的な手続きは依頼される弁護士に相談していただきたいと思いますが、費用の点について説明を付け加えたいと思います。

申立に際して、裁判所から予納金として一定の金額を納めることを求められます。

当事務所で申し立てた場合の例ですと、50万円から70万円の場合が多かったと思います(裁判所や事案によって変動があります)。

これは財産管理人の報酬や手続き費用にあてると

めのものですが、管理する財産の処分等によりこれらの費用の全部または一部が賄えた場合、また実際にかかった費用が予納金よりも少なかった場合、予納金の全部または一部が返還されます。

当事務所の取り扱い例では、財産管理人が一切財産を回収できなかつた場合でも、予納金の一部が返還されました。

例えば本件の場合では、売却代金及び予納金などの財産からまず財産管理人の報酬を含む手続き費用が支払われ、その後予納金の返還に支払われ、その後残った財産があれば滞納管理費等の一般の負債の返済に支払われます。

一般の負債全額を支払う財産が残らなければ配当になりますので、滞納管理費等の全部または一部が回収できないこともありえますが、すでに述べましたように、未回収の滞納管理費等は買主が支払い義務を承継します（なお、管理費等以外の一般の負債は承継しません）ので、本件部屋が売却できる限り、滞納管理費等は回収できる可能性が高いことになります。

ただし、当事務所で扱った案件の中には、古くて条件が悪い区分所有建物でかつ非常に長期間の管理費等の滞納がある場合、本来の売却価格が滞納管理費等を下回ったという事例もありました。

たとえば本来の売却価格が 50 万円、滞納管理費等

が 100 万円というような場合です。

この場合では、買主は仮にタダで取得しても、50 万円の不動産を取得して 100 万円の負債を抱えて損失が発生しますので、買い取る方はいません。

そのため、管理組合と協議して、滞納管理費等の相当部分を放棄してもらい、売買を成立させました。

滞納管理費等の回収としては残念な結果になりますが、これで少なくとも、今後の管理費等の滞納は防止できたわけです。

5 相続財産管理人の選任の場合も、基本的に同様に考えていただいて結構かと思います。

少子高齢化社会になりましたので、不在者・相続財産・(区分所有法が改正された場合の)所有者不明建物の各財産管理制度の利用は管理組合にとってこれから避けがたい問題になると思われます。

具体的な事案にはよりますが、弁護士費用を含めて実質的にかかる費用（予納金は少なくとも一部は返還されるという前提です。また所有者不明建物管理人が適用されるようになった場合は、その予納金は不在者財産管理人等よりも低額になると期待されています。）は数十万円程度ですので、滞納管理費等が長期化する前に（なお、滞納管理費等は基本的に5年で消滅時効が成立します）手続きをとられることをお勧めします。

（集合住宅維持管理機構理事・弁護士 丸橋茂）

マンション生活に  
欠かせない！

## 管理規約を理解しよう その2

### 管理組合の業務

#### ①建物や設備に関する業務

マンションの建物・設備の状態を保ち、安全で快適な生活のため、法定点検及び経常的な修繕を適切に実施するとともに、定期的かつ継続的にその状況を把握して、適切に対応することが必要です。

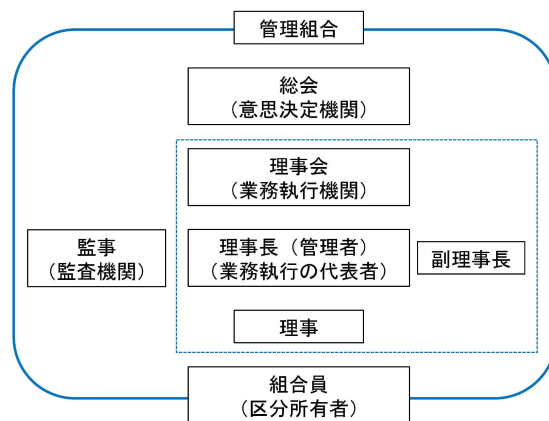
#### ②管理運営に関する業務

総会決議と管理規約が遵守されると、マンション管理の運営は適切に行われます。ルールが守られないと何らかの対応が必要になることもあるので、ルールが守られるように、広報や啓発にも力を注ぐことが求められます。周知方法としては、掲示板への掲示、回覧、全戸配付などがあり、媒体には管理組合や理事会、委員会の各ニュース、ホームページが挙げられます。場合によっては総会で呼びかけることもあります。ニュースは、基本的に管理組合（理事会）が作成しますが、管理委託業務の業務範囲に「ニュース作成支援」などとして含めることができるのであれば、管理会社に作成を依頼することも考えられます。いずれにしても、広報のポイントは、伝え

たいことを簡潔にわかりやすく表すことです。

#### ③金銭に関する（出納・会計）業務

マンションを維持管理するためには、管理費・修繕積立金・各種の使用料等が必要で、管理組合は区分所有者から毎月管理費等を徴収し、管理組合会計の原則に従い、会計処理を行います。



管理組合の組織構成図



### 管理組合の業務（マンション標準管理規約第32条より）

- ・管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、管理組合管理部分という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- ・組合管理部分の修繕
- ・長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- ・建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- ・適正化法に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- ・修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ・共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- ・区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為（例：バルコニー、窓枠、ガラス、玄関ドア、専用庭、屋上ルーフトラスなど）
- ・敷地及び共用部分等の変更および運営
- ・修繕積立金の運用
- ・官公署、町内会との渉外業務（例：行政連絡対応、町内会連絡対応など）
- ・マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- ・広報及び連絡業務
- ・管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ・その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務

専用使用部分であってもその管理・使用について、管理組合が合理的な範囲で一定の制限をすることができません。定めがないと、個々の区分所有者の解釈により、改修や改造、変更等について、原状回復要求等が難しくなることがあるからです。

渉外業務とは、マンションの維持管理に関する関係機関と連絡をしたり、交渉をしたりすることです。対象と考えられるのは、地方自治体、警察、消防、水道、保健所等の官公署や電気、ガス等のインフラ関係、管理会社、点検業者などです。

### 用語の違い

紛らわしい用語の意味をここで、整理してみます。

#### 「総会」と「集会」 ※意味は同じ

標準管理規約では「総会」、区分所有法では「集会」とありますが、管理規約では一般に「総会」と表現されています。

#### 「管理者」と「理事長」 ※意味は同じ

標準管理規約では、「理事長は区分所有法に定める管理者とする」としており、「理事長」は管理組合を代表します。区分所有法では、「管理者」と表現しています。※管理会社は管理者ではありません。（第三者管理方式（管理組合員以外の第三者が管理組合の役員、管理者になる方式）で管理会社が管理者となる場合を除く）

#### 「理事長」と「会長」

一般に管理組合の業務執行の代表者は「理事長」です。自主管理のマンションで、自治会という名前でマンション管理をおこなっている場合、代表者を「会長」としていることもあります。

#### 「理事」と「監事」

「理事」は、管理組合の業務を執行します。「監事」は、財産の状況や理事会の業務の執行の状況を監査します。

#### 「管理組合」と「自治会」

建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、目的を達成するため、区分所有者全員をもって「管理組合」があります。居住者間において地域交流や居住者間交流を目的に、自主的に子ども会・サークル活動等を行うのが「自治会」で、加入は任意です。

管理組合が分譲時から設立されておらず「〇〇マンション自治会」などという名前で、管理組合の業務と自治会の業務を一緒に行ってきたマンションでは、その名称のまま運営されている場合があります。そのため、管理組合における理事長の役職の人を「会長」と呼んでいることがあります。混乱を避けるためにも、組織名称の変更が望ましいでしょう。

#### 「フロント」と「管理員（管理人）」

マンションや管理会社により、呼称が違うこともありますが、管理会社のマンション担当は、「フロント」や「マネージャー」、マンションの現地（管理室等）に配置される実務担当は、「管理員（管理人）」と呼ばれていることが多いようです。（つづく）（主任専門委員 小薄和男）

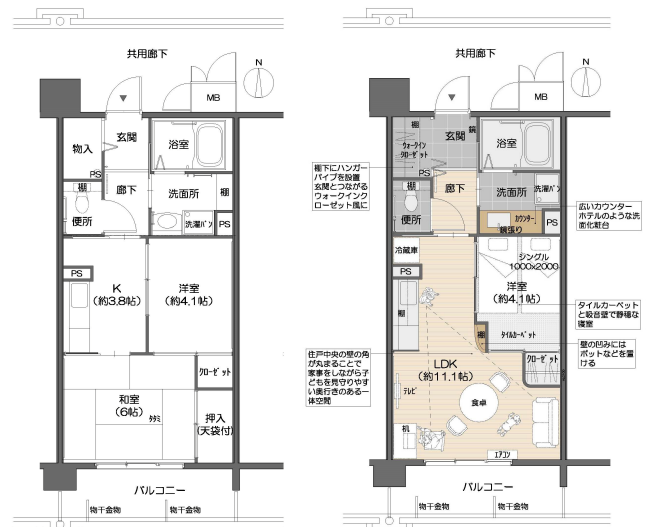
「デトックスリゾート体験記（き）」

→ 共同住宅の空き住戸解消を目指した改修

大阪市住まい公社（大阪市住宅供給公社）より、筆者の所属する大阪公立大学生活科学研究科に共同事業の提案をいただいた。床面積40.5㎡、間取り2K、家賃7万円程度というある賃貸集合住宅のこの種類の物件のみで空き住戸が多く発生しており、その解消を目指して調査、設計、工事、監理、販売などを大学と共同で行おうというものである。はじめに、入居者として想定している、大阪市内の賃貸住宅に居住する20～30歳代の有職者世帯（N=600）を対象として、現在の住戸や、改修前の住戸の評価、改修後の案の評価などを問うオンラインアンケート調査を行った。587件の有効回答を、家族形態、ここでは同居者の数（なし：単身、1人：夫婦、2人：夫婦と子1人、3人：夫婦と子2人、4人：夫婦と子3人）に基づいて分析した。はじめに住宅選好の手掛かりとして現在入居している住宅の仕様を調べた。改修前の住戸の仕様である、間取り2Kは最も実績が少なく、延床面積40.5㎡は単身世帯には広めで夫婦や夫婦と子世帯には狭め、家賃71,000円は単身世帯には高めで夫婦や夫婦と子世帯には低め、最寄り駅からの距離15分は各世帯ともに遠めで、いずれもいわゆるボリュームゾーンを外れた仕様であり、このあたりに空き住戸発生要因があるように推察された。一方、これらのボリュームゾーンの近傍にも一定の実績が見られることから、そのような次善の仕様を目指した間取りの更新が妥当と推察された。現在の住宅の間取り、床面積、家賃と同居者の人数の相関を調べると、有意な相関が、間取り( $R^2=0.50$ ) > 延床面積( $R^2=0.32$ ) > 家賃( $R^2=0.26$ )の順に見られた。間取りが家族形態と最も強く関係するようであった。床面積や立地、家賃は与条件であるため変更不可であるが、間取りの改修が適切になされれば空き住戸解消となる可能性が期待された。現在の住居の問題点は、同居者が多いほど間取りに、同居者が少ないほど周辺環境に問題を抱える有意な傾向が見られた。重視する

行為では、同居者が多いほど子育て、家事を重視し、同居者が少ないほど趣味・余暇を重視する有意な傾向が見られた。転居意向は、同居者が多いほど転居意向も大きい有意な傾向が見られた。改修前の住戸の評価は、同居者が多いほど床面積が良好でなく、同居者が少ないほど住居費が良好でないと評価する有意な傾向が見られた。これは単身世帯には高く、夫婦と子世帯には狭いという現在の住居の集計結果と対応していた。公社によると比較的短時間で退去する世帯が多いので、単身→夫婦→夫婦と子という家族形態にまで対応可能な改修が望ましいとのことであった。以上より今回の分析結果によれば、間取りは1LDKまたは2DK、趣味や仕事よりも子育てや家事をし易いデザインが空き住戸解消に効果的であろうと考えられた。現在は上記の改修提案の発表会に向けて学生と準備を行っている。

（集合住宅維持管理機構理事 松下大輔）



(左) 改修前の間取り (右) 改修後の間取り例 (C案)  
1LDK：見守れる円味のある暮らし

※今回のタイトルは、「う」から始まることばです。

私たち集合住宅維持管理機構は技術者の集まりですが、同時にマンションの専門家の団体でもあるので、修繕や改修の相談だけではなく、管理規約に関わる相談にも数多く対応しています。

管理規約は、区分所有法（以下、法）の改定や社会状況の変化にあわせて時々に見直していく必要があります。古い例として総会の特別決議（3/4以上）を要する区分所有法17条「共用部分の変更」の定義の改定があります。以前は除外規定、すなわち共用部分の変更にあたらない行為として「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」とされていましたが、2002年に「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に改定されました。旧規定では、通常の大規模修繕工事は「著しく多額の費用を要する」ので特別決議と解釈され、結果として大規模修繕工実施の阻害要因になっていたことが改定の背景です。築20年以内のマンションではこの件は心配ないのですが、管理規約を改定していないそれより古いマンションで、大規模修繕のたびに3/4になるように懸命に委任状を集めている様子を時々見かけます。管理規約の方が法よりハードルが高いのは法律違反にはなりません、通常の大規模修繕実施のハードルは法に合わせて下げたほうがいいでしょう。

この例のように2002年の法改定に対応していないということは、それ以降の改定にも当然ながら対応できていないので、管理規約を全面的に見直す必要があります。そこで私たちは司法書士や弁護士のアドバイスを得ながら管理規約改定のお手伝いをするようになります。管理規約改定は、現行の区分所有法に対応できているかということと、国交省が策定している標準管理規約を参考にしながら、当該マンションの特性、あるいは慣習も鑑みて作業をすすめます。なお、標準管理規約は法令ではなく、あくまでも参考資料であり、丸写しするものではないという認識が大切です。

標準管理規約は、法改定や社会状況の変化にあわせて随時改訂されますが、必ずしも自分たちのマンション管理規約に反映させるべき改訂ばかりではないという視点が必要です。一番わかりやすい例として役員員の資格に関する規定です。以前は「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と区分所有者に限定していましたが、2016年の改訂でこの制限をなくしています。法では管理者の属性は規定しておらず、以前から駅前再開発でできたマンションでは管理会社が管理者であるという事例はありますが、標準管理規約を敢えて改訂したのは、区分所有者の高齢化により役員員のなり手が不足している、外部の専門家を役員や管理者とする「第三者

管理」をすすめた国の意向の反映といえます。ちなみに2021年の改訂では「ITを活用した総会・理事会」の規定や感染症拡大時の対応などが追加されていますが、みなさんのマンションでも有効に機能しそうであれば管理規約に取り入れてもいいでしょう。

現在、国は総会の様々な決議において多数決要件や定数の緩和などを含む法の見直しを検討しています。第三者管理や要件緩和などの法制度等の改定に対して盲従するのではなく、マンションの実情にあわせて管理規約を整備していくことが大切です。

管理規約を必要に応じて改定し、社会状況の変化に対応させていくことは、管理組合が正常に機能し、マンションが適正に管理されているという証としても重要です。たとえば国や自治体の補助金（耐震診断やサッシの省エネ改修など）を受けようとする際は必ず管理規約の提示が求められます。また、昨年からは始まったマンション管理計画認定制度の認定基準では管理規約が定められていることは当然として、その内容についても踏み込んで認定要件に挙げています。具体的には「災害時等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること」と「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること」と詳細な規定を条件にしています。このような場合に、例えば前述の共用部分の変更に係る規定が2002年の法改定以前のままだと「適正に管理されているか」どうか疑問を持たれるかもしれません。

規約改定作業は1年以上かかることが多く、一般的には規約改定委員会等の専門委員会を設置し、私たちは主に委員会と協議しながら改定案を作成し、時々理事会で経過を報告するというすすめ方をしています。管理規約改定作業でいつも盛り上がる（揉める）のが「役員」の項です。主体的に規約改定委員になる人は管理組合運営に対する関心が高いので「理事会が1年任期では適切に運営できない、規約改定にあわせて2年任期にしよう」という提案が出ます。しかし「規約改定は総会特別決議だ、2年任期は3/4の合意が得られるだろうか」と心配する意見が出て、なかなかまとまりません。関連して役員の決め方、すなわち「輪番制はダメだ」とか「多忙を辞退理由にするのはケシカランが、親の介護は？」と話題は尽きず、肝心の話が全然すすまないことがよくあるのが「役員」の項です。

そんな規約改定作業に、的確にアドバイスしながら気長に付き合うのもマンションドクターの仕事なのです。

（主任専門委員 大槻博司）



## 講師派遣

### 令和5年度八尾市分譲マンションセミナー

7月8日(土) @八尾市役所

「大規模改修工事したいけど、何から始めたらいいの?」というテーマで細井健至(主任専門委員・一級建築士)が講師を務めました。



マンションの維持管理に関して、多くの管理組合は日常的、技術的または長期的な問題や課題を抱えており、その課題の中には管理組合だけの力で解決できないものも少なからず含まれています。適切な解決策を得る第一歩は、内容に応じた機関に相談することです。今回のセミナーでは、管理組合の相談を受けることができる機関の中からコンサルタントを取り上げ、コンサルタントの役割や仕事を紹介し、管理組合がコンサルタントを選ぶ時の注意点やコンサルタントとうまく付き合いしていく方法について話しました。また、マンションでのコミュニティについても触れました。良好なコミュニティ形成には時間がかかるものとし、生活上のトラブルを管理組合として放置せず、皆がルールを守って生活するというコミュニティ形成の基盤を整えながら、長い目で完全さを求めず楽しむ姿勢が大切ではないかと述べました。

質疑応答では、コンサルタントとの付き合い方が話題になりました。講師からは、わからないことはどんどんコンサルタントに質問し、例えば納得できないことにはお金を使いたくないという管理組合の姿勢を示すようアドバイスがありました。しかし、実際には何を質問したらよいかもわからず、管理会社にリードされてしまっている管理組合もあります。任期が短いのに輪番制でメンバーの決まる理事会に不安を覚える声もありました。これについては、年限のない専門委員会をつくって、継続的に問題に対応できるようにすること、そしてセミナーなどに参加して勉強し、マンションの中で少しずつ輪を広げ、管理会社や工事業者に言い負かされない人を増やすようにと答えました。

### 豊中マンションサミット交流会

7月9日(日) @豊中市立地域共生センター



この交流会は豊中市社会福祉協議会(社協)の主催で、年2回(コロナ禍期除く)開催されている企画です。豊中市社協は高齢者福祉から子育て、居場所づくり、ひ

きこもり支援など、制度の狭間で困っている人の相談に乗り、問題解決につなぐコミュニティソーシャルワーカー(CSW)活動の草分けで、NHK「プロフェッショナル〜仕事の流儀」でも紹介され、全国的に有名な社協です。

豊中市は人口の約7割が集合住宅(分譲4割、賃貸3割)暮らしですが、マンション住民も当然ながら高齢化がすすみ、介護、孤独死、ゴミ屋敷など、社協が取り組むべき課題はマンションでも同様に存在しますが、一方でコミュニティの希薄さや管理費滞納などマンション特有の問題もあります。このような背景から、マンション特有の問題を含めて地域福祉の課題と捉え、住民の交流を図りながら一緒に解決していこう、ということで2015年から始まったのがこの企画です。会は基調講座と交流会の2部構成で、機構は2020年にも「災害時マンションにおける備えについて」というテーマで基調講座の講師を担当しており今回が2回目です。

今回は「大規模修繕に際するマンション管理組合の役割、あり方について」というお題でしたので、普段の「大規模修繕の流れ」や「コンサルタントの役割」のよう話と少し調子を変えて、①大規模修繕工事にまつわる苦悩・当惑、②大規模修繕工事に関わる困りごと、③マンション関連法制度の動向・体系、④管理組合のあり方、というストーリーにしました。10年過ぎたので何となく大規模修繕工事をしなければならぬ、という圧力のようなものを感じるが、いつどこまでやるかをどうやって決めるのか、何から手を付ければよいのか、どんな困難が予想されるかなど、具体的な作業の話ではなく、考え方 の前提や取組み姿勢を中心に話しました。

参加者は豊中市の職員を含めて約60名で、基調講座の後、7~8人のグループ単位で、管理組合運営や維持管理の課題の交流、前段の講師への質問、社協に対する要望など自由に話し合っ、グループごとに発表し、それに対して講師やCSWがコメントします。一方的な講演だけではなく管理組合同士が交流し、活発に発言することで参加型の有意義な企画で2時間があっという間に過ぎました。参加者の反応はよく交流会も盛り上がったので、取材に来ていたNHKもいい画が撮れたのではないかと思います。

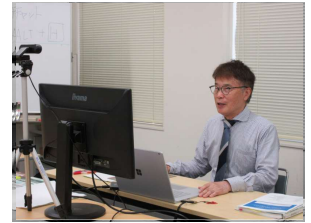
(主任専門委員 大槻博司)



## 開催報告 & 活動報告

### 7/29 (土) 第135回 マンション管理実践講座 管理規約等の理解を深めましょう～円滑な合意形成とトラブル軽減のために～

マンション管理組合が主体的に機能するため、マンションの基本的な管理のルールを定めているのが管理規約です。今回は管理組合運営の根幹となるこの管理規約について、小薄和男常務理事（一級建築士）が解説しました。まず、「分譲マンション」、「管理規約」について基本的なところから説明を開始し、管理規約の範囲、管理組合の組織構成・業務、共用部分・専有部分、管理組合の体制（理事会・専門委員会）や総会に関する事（招集手続、議決権・総会の会議及び議事）等、管理規約の中でも特に重要なポイントは詳しく解説しました。最後に、今話題になっている管理計画認定制度についても説明を行いました。管理組合運営を円滑に進めるためには区分所有者全員が管理規約の理解を深めることが望まれます。講義後の質疑応答では、理事会役員の資格や、理事会が管理会社任せになっていて区分所有者が無知識、無関心、無責任になっている状況についてアドバイスや解決法を求める質問が多挙がりました。



マンション管理実践講座は、今年度もZoomアプリを使用したオンライン形式で開催します。分譲マンションの居住者の方、管理組合役員の方、そしてこれから分譲マンションにお住まいになる方で、参加を希望される方は、Eメールに①お名前、②ご住所、③マンション名、④お電話番号、⑤メールアドレス、⑥受講希望回を記入して、集合住宅維持管理機構事務局 (info@kikou.gr.jp) まで送信してください。なお、受講にはZoomにアクセス可能な端末（インターネット環境に接続できるもの）が必要です。皆様のご参加をお待ちしております。

◇ 今後のスケジュール ◇ ※時間はいずれも13:30～15:30です。

No.137	9/30 (土)	駐車場問題を考える
No.138	10/28 (土)	第三者管理の概要と導入の留意点
No.139	11/25 (土)	準備は大丈夫？給排水設備の改修～長期的な視点で、マンションの状態に応じた改修計画を～

### 8/6 (日) 令和5年度 大阪教育大学 公開講座 マンションの安心・安全を学ぼうーすごろくゲームで学ぶマンション管理と防災設備ー



大阪教育大学教育協働学科の確田智子教授のご好意により、同大学天王寺キャンパスで開催された市民向け公開講座で、集合住宅維持管理機構が作成したオリジナル子ども向け教材を使う機会を得ました。宮崎雅司（一級建築士 / 主任専門委員）や学生ボランティアも交じって、参加した小学生の子どもたちと保護者の皆さんに、すごろく「防災パワー編」とカードゲーム「グラザービューⅡ」をつかって、マンションの管理と安全の仕組みを、ハラハラドキドキしながら楽しく学んでもらいました。

### 6/30 (金) 一般財団法人住総研「研究・実践選奨」を受賞しました。

「子どもがマンションの管理と安全を学ぶ教材開発とプログラム実践ーきみのマンションが学びの舞台ー」（主査：辻井左恵（事務局）、委員：宮崎雅司（主任専門委員）、確田智子（大阪教育大学教授）、平田陽子（機構理事））が、住総研「研究・実践選奨」を受賞しました。主査が東京日本橋の住総研で表彰式に出席し、記念講演を行いました。



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  
<https://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。



マンションドクターニュースをご希望の方は、上記までお問い合わせください。