

マンション管理士前島事務所通信

2011年(平成23年)11月25日
第00010号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7
電話: 075-462-9100
URL: <http://www.mankan-maejima.com/>

24年度概算要求 第3者管理で調査も

安全装置設置 100億規模 国交省

既存エレベーター 改修費の3分の1を補助

国土交通省は九月三十日、平成二十四年度予算概算要求を発表した。マンション管理関係では、マンション政策室が二十三年度同様専門家団体を対象に相談体制の整備を図るほか、マンション建替え円滑化法省令改正に伴う課税軽減措置拡充を求める。

シヨンとなる計算で、二十四年度はE.V改修の需要が起きる可能性がある。担当は動力・設備係。

建築指導課は管理組合を念頭に既設エレベーター(E.V)の安全装置設置促進のため、総額百億円の予算を要求。不動産課は第三者管理をテーマとする調査検討費用を求めている。

土地・建設産業局不動産課はマンション管理業の観点から第三者管理方式に関する調査検討費用約一千万円を要求した。

国交省全体の要求額は五兆一千六十一億円で、およそ前年度比一・〇五倍。

税制面では二十四年四月一日施行となる建替え円滑化法改正省令で、建替え後の一住戸面積要件等が緩和されるため、マンション政策室は面積縮小を選ぶ区分所有者等を考慮し、譲渡所得等に関する課税軽減措置の拡充を求めている。(マンション管理新聞 第853号より)

住宅局マンション政策室では「マンションストックの再生」として、老朽化や被災マンションの再生・復旧等に向けた管理組合の合意形成のため、相談体制の整備を図る。具体的には専門家団

体を対象とした23年度の「マンション再生環境整備事業」同様の事業で、同年度並みの約一億二千万円を要求する。管理組合が大きく関係するのは住宅局建築指導課の「エレベーター・天井の安全確保の促進」事業。具体的には「既存昇降機防災改修緊急支援事業(仮称)」として創設する予定で、E.Vの地震時管制運転装置・戸開走行保護装置・所要機器耐震補強措置を対象に管理組合等に改修費用の三分の一(限度額一台あたり七十万円)、複数台では百万円)を補助する計画。

「教えてマンション管理士」

質問

当マンションの規約は、分譲会社が最初に作ったままのものです。管理費の額等の規定が分譲会社や元地主に有利な内容になっていきます。規約を変更しようにも、分譲会社と元地主の数が三割を超えているため、規約改正ができません、どのようにしたらよいのでしょうか。

回答

とになります。事実経過からして、原始規約が成立していないと言えるような状況であれば、その無効を主張することもできるかもしれませんが。しかし、有効に成立した原始規約の場合には、その改正は非常に難しいと言わざるを得ません。原始規約の問題は立法的に解決することが望まれます。*

分譲会社が最初に設定した規約を「原始規約」と呼んでいます。マンション購入の際は、多くの人が原始規約の内容がどのようになっているのか細かくチェックするといふことはしません。時間がたつと、管理を進めていく中で、原始規約の問題点に気づくということが少なくありません。

しかし、規約を改正したり、新設したりするには、集会で、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数の賛成を得ることが必要です(区分所有法第三十一条)。

ご質問の場合のように、原始規約の規定通りの区分所有者が四分の一を超えていますと、規約の改正ができませんというこ

◆ 本件に関しては平成十四年の改正で「規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは付属施設につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況を並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。」(新法第三十条三項)と規定されました。

* 又、この規定は「効力規定」であり、遡及効果があります。よってあまりにも不公平と思われる「原始規約」については本条文を基に裁判の準備をしている管理組合もあります。

国土交通省は実態調査へ

長期修繕計画・項目・周期見直し検討

国土交通省マンション政策室はマンションの修繕工事や長期修繕計画の実態調査を行う。調査結果の分析を経て、長期修繕計画標準様式の修繕項目や修繕周期の見直しを検討する考え。

調査は大規模修繕工事を実施した管理組合等にアンケートし、工事前の点検、工事内容、長計の見直しなどのように関係しているかを調べる。長計上の周期

と効率上同時に行う工事の実際も実例を収集する。長計作成者へのヒアリングも行い、デベロッパー等には標準様式で想定していない新たな材料や工法の導入や長計への反映状況などを聞く。

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントは平成二十年六月に発表され、三年が経過。屋上防水が既存材料にかかわらず一律に修繕周期十二年で設定されて

いるなど、項目の細分化や周期について見直しを求める声もある。現行の標準様式等作成の際は作成一年前に専門委員会が設置された。マンション政策室では「どう見直すかを含め、まだ検討する段階の判断材料集めの段やしてから検討したい」と話している。（マンション管理新聞 第 851 号より）

電力自由化で電気料金削減したい…でもその前に！ ちよつとした専門用語…『パットマウント』

写真はとあるマンションの「パットマウント」。パットマウントとは、集合住宅用変圧器をいいます。pad(道路; 英俗語)に据え付けられ



た (mounted) という意味からきています。つまり、道路の隅に据え付けられた変圧器という意味です。

共同住宅では、電灯負荷と動力負荷のいずれかが 50KVA を超える場合には借室変電室が必要であり、それができないときは、屋外型キュービクルを設置していましたが、最近では改良型としてパット

マウント型が開発され、総戸数七十〜八十戸程度の受変電設備はパットマウントに代わりつつあります。

道路の上またはマンションの敷地内にあり、所有権は電力会社、管理は電力会社自身が行います。東京電力で多く使われているように、最近、電力自由化で安い電気を供給してくれる会社が出現しています。この変圧器の所有権が電力会社にあり、その利用ができません。

判例ファイル

法令に沿った構造計算を行い、建物の安全性を検査するなどの注意義務を怠ったため、マンションに建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵（かし）が生じた、などとして福岡の管理組合が不法行為による損害賠償請求権に基づき、分譲主、建築主、設計・監理者と構造計算を行った設計事務所に建て替えもしくは補修費等の賠償を求めた裁判で福岡地裁は今年三月二十四日、設計・監理者と設計事務所に補修費等の損害賠償費用を支払うよう命じる判決を言い渡した。

区分所有者と直接契約関係にない監理者の注意義務を認め、義務を怠ったために建物に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、居住者の財産が侵害された場合、個々の区分所有者に対しても不法行為責任を負うと認定した平成十九年七月の最高裁判決を踏襲した内容で、管理組合が求めた約二

億二千二百二十四万円のうち、約一億七千五百五十四万円の支払いを命じている。

田中哲郎裁判長は建て替えについては「補修が現実的に可能で補修費が建て替え費用より低額になる場合は補修費用をもって損害を認めるべき」とした上で、マンションの耐震補強を検討

した計画書が存在する点から「補修は可能」と判断した。

分譲主・建築主とは和解が成立しており、判決時点の相手方は設計・監理者と構造計算を行った設計事務所。構造計算が部分的に一貫性に欠けていた点は認めたが、マンションの不具合

設計・監理者らの不法行為認定

管理組合への補修費等支払い命じる

は建築主の施工ミスと主張していた。実際のマンションは、七階大梁（おおぼり）が端部に比べて 40mm 沈下したり、小梁（こぼり）の沈下やひび割れもあった。

田中裁判長は、業者の構造計算には「誤りがある」と判断し、業者側の注意義務違反を認定。現在認められる、

別の構造計算方法を使った計算が困難な点などから、「本件マンションは大規模修繕地震等で崩壊、破壊または重大な変形を起こす危険性があると云わざるを得ない」と結論付け、建物の瑕疵を区分所有者の財産侵害を認めた。（判例時報 2119 号、マンション管理新聞 第 853 号より）

編集後記

早いもので、今年もあと 1 か月余りです。今年 1 年の間に当事務所もいろいろな管理組合様ともお話ができ充実した 1 年を過ごすことができました。個人的には、京都府マンション管理士会の会長に就任し会運営の難しさなどを経験し、今後の自己発展に大いに役に立つものを得られたと思っています。来年は、読者の皆様とともに大きく羽ばたけるよう頑張っています。