2020 年 4 月　第 28 号

〒224－0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F

発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

～設立 25 周年を迎えるにあたって～
浜管ネット設立の経緯と存在意義

山本育三（浜管ネット監事）※

浜管ネットが設立されて今年は四半世紀になる。これを機会に設立の経緯と存在の意義を述べておく。

横浜市は、1995 年（平成７年）５月、「横浜市住宅基本計画」を発表し、「第４章基本的な施策の展開④良好なマンション居住への支援」の中で、「●管理組合ネットワークへの支援」を挙げている。

その２年前に、横浜市住宅政策懇談会が「２１世紀を展望した横浜市の住宅政策のあり方について」を答申し、その一つマンション管理部会（筆者他浜管ネット設立時のコアメンバーが委員）報告に、「３．（５）マンション管理組合のネットワーク化を推進する」旨の項目があり、「地区別・分譲主体別に管理組合のネットワーク化を中長期に促進し、これに対して公的な支援を行う」とある。その中で、「身近な情報の交流を目的に、・・・管理組合が自主的にネットワークを形成し、行政がこれを支援する。支援の内容は、ネットワーク化の呼びかけ、情報の提供、講師等人材の派遣、相談会の開催」等を挙げ、「その際、分譲主体（民間、公団、公社）や管理会社の協力、支援を求める。さらに第３セクター内にネットワークのための拠点を設けることを検討する」としている。これらの答申をする以上、部会メンバーはネットワークを立ち上げる義務もあるとの趣旨で、翌年、部会メンバーによる世話人会を立上げ、市内数カ所で、マンション管理講演と合わせて参加者から設立準備委員を募り、翌１９９５年６月、上記基本計画発表と時期をほぼ同じくして浜管ネットが設立されたのである。

設立時から事務局をハウスクエア内に置けたのは、上記の答申によるものである。設立時の管理組合会員数は、約４０管理組合で、その他に地区別管理組合団体（３管理組合協議会）が設立当初から参加したのも上記の経緯による。

設立時の管理組合支援事業として、①管理組合間の情報交換の実施、②各種管理相談、③管理・運営、劣化診断・修繕計画・修繕工事の支援などの他、横浜市からの委託調査・研究や市の各種マンション管理刊行物への協力等の事業もあり、当該自治体との連携が盛んなのも設立の趣旨にかなう業務である。

設立直後に匿名の電話で「自治体と癒着し、ＯＢの受け入れ先を作ったのでは」との頓珍漢な指摘もあったが、「そう出来るほど大きくなれればよいのですがね。是非参加下さい！」と受け流したこともある。

昨今、マンションに関わる情報が豊富になりつつある一方、高経年化を迎えたマンションも多くなる中で、ネットワーク不用説も垣間見られるが、逆にこういう時代だからこそ、ネットワークの存在意義がある。

より長寿命化と必要な改良･更新による再生、多様な管理の仕方については、マンションに係る法制度の下での行政の対応にも限界があり、ネットワークによる支援はその先を行くことが求められており、豊富な情報と経験豊かな専門的知見からの情報提供や複雑な相談事への対応等、今こそ浜管ネットの存在意義があると考える。

※浜管ネット設立発起人の一人。関東学院大学名誉教授

Contents

1p　巻頭言～設立 25 周年を迎えるにあたって～「浜管ネット設立の経緯と存在意義」／山本育三（監事）

2p　トピック「相次ぐ、管理会社の値上げ提案（要求）と解約通知」（編集部）

3p　よくあるＱ&Ａ「総会の延期」

4p　特集／高齢化ＷＧ報告「認知症、今マンションで起こっていること」（加藤壽六会長）

6p【投稿】「超高齢化時代のマンションをどう生きるのか？」（後編）／三井一征（賛助会員・マンション管理士）

8p【判決】理事会協力金訴訟／宮井直哉（理事）

9p【行政情報】マンション管理適正化法と建替え円滑化法の一部改正が閣議決定

10p【投稿】滞納管理費等対応の本当の問題点（2022 年適正化法改正）／土屋賢司（弁護士・マンション管理士）

11p　イベント報告
①19.11.28 クリーンコンサルタント連合会シンポジウム
②20.2.1 弁護士に聞いてみる
③20.3.12 東急コミュニティー技術研修センター見学会
④20.2.5 第３回よこはま団地再生コンソーシアム シンポジウム

15p　浜管ネット　WEB サイトのご紹介

16p『事務局からお知らせ』

・Column「原発を考える」14P

トピック

相次ぐ、管理会社の値上げ提案（要求）と解約通知

管理会社の値上げ提案（要求）と契約辞退が相次いでいる。

マンション管理新聞社が行った管理会社への雇用環境・管理受託状況調査（昨年 8 月～9 月実施、対象は管理受託規模別大・中・小それぞれ 10 社ずつ 30 社）によると、すべての管理会社が「管理費の値上げの必要性を感じている」、約 9 割が「値上げ提案を行っている」、約 7 割で「契約辞退等の措置をとることがある」と答えている。

◆値上げの要因◆

「値上げ」要因としては「最低賃金の引き上げに伴う人件費の上昇」が最も多く、次いで「人件費の上昇・高騰」、「協力会社からの値上げ要求」となっている。

最低賃金は、東京都で 1,013 円（神奈川県は 1,011 円）と 5 年前に比べて 15%、10 年前では約 30%も上がっている。特に管理員や清掃員の人件費の高騰が値上げ圧力になっていることは間違いなさそうだ。

値上げ要因のもう一つの要素として「働き方改革」があげられる。労働時間を短縮し、有給休暇を積極的にとるなど、コンプライアンス重視の流れが協力会社など下請け会社にも及んでいることを物語る。

これまで管理会社は、契約内容の仕様変更（点検回数、清掃回数の縮小など）のレベルダウンによって実質的な値上げを行ってきたところが多く、契約の辞退というケースはまれであった。

しかし、人員確保が困難になるなど管理会社としても自助努力では改善の余地が少なくなっているのか、最近では、契約の辞退を申し出る管理会社も目立ち始めている。

◆管理組合の対応は◆

浜管ネット会員管理組合でも、マンションの規模を問わず、「値上げ提案（要求）」→「契約辞退」のケースが見られるようになり、この件に関する相談も増えている。

管理会社は、これまで「量的拡大」を目標に、リプレイス（他社の物件を受託すること）を盛んに行い、苛烈な価格競争をしてきたといわれる。今回の値上げ提案は経営方針の大転換を意味する。

管理組合としては唐突な値上げ要求に戸惑いつつも、一定の理解を示すところもある一方、なかなか受け入れられずに契約を解除されるケースもみられるようになった。

値上げ要求が理解できる範囲なのか否か、の判断を管理組合で行うのはなかなか難しい。なぜなら、マンションは「一品生産」の完成物であるから、契約内容の仕様そのものが他のマンションとは必ずしも一致しないからだ。

やはり、「相見積もり」に応じてくれる管理会社に依頼して、現に契約している管理会社と同じ仕様で、見積もりを取って比較してみるしか適当な方法が見当たらない。

◆不満の蓄積◆

もともと委託契約の内容にはあいまいな部分が多く、その結果、管理会社、管理組合双方に不満が蓄積している場合があると指摘されてきた。管理会社にしてみれば役員の長時間の電話や暴言のほか、契約にない事項の要求など、我慢を強いられ不満もたまる。一方、管理組合は「管理会社は他にいくらでもある。少々の無理は聞いてくれて当たり前」の感覚がなかったとは言えない。お互いが協力し、理解しあう関係にならないとマンション管理そのものがうまくいくはずもないのに、である。

管理組合は、管理会社に対する過度の依存から脱却しなければならないのであり、管理会社は、今後、管理組合に対して毅然と、自立を促し、適切な助言を行う関係構築が必要だ。自立した管理組合こそ、管理会社にとっても一番有り難い顧客だと思うのである。（編集部）

KASHIWABARA　大規模修繕工事 / 施工・工事 / 建築工事全般 / 塗装、防水工事 / 給・排水管、衛生工事

建物の価値を、つくれ。

年商約 400 億円。お陰様で、リピート案件も飛躍的に受注率が上がる中、各主要都市にも進出し、さらにエリアを拡大しております。

株式会社 カシワバラ・コーポレーション
http://www.kashiwabara.co.jp
リフォーム事業本部：東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9 階（東京本社）TEL：03-5479-1402
南関東営業所：神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7 TEL：044-211-1613

よくある Q&A

テーマ：総会の延期

Q：新型コロナウィルスの感染拡大により、通常総会を予定通り開催できそうもありません。どのように対処すべきでしょうか。

A：3 月会計年度終了の管理組合では、４～6 月に通常総会開催が集中しています。オリンピック・パラリンピックも延期となり、感染拡大は収まらず、日ごとに状況が悪化しています。

感染拡大が早期に収まる見通しがあれば、総会開催の延期も選択肢にありましたが、危機的状況が長期化する様相を呈している現状を考えると、延期したところでその後の総会開催の目処すら立たなくなっているといえます。そこで、総会は予定通り開催するとして、居住者の安全確保を最優先に、できるだけ審議を簡素化して行うことが可能か、または来場していただかずに開催する方法はあるか、検討しておきたい留意事項を下記に整理してみました。

（１）予定通りの日程で開催する場合

①会場での安全対策（マスク着用、室内換気）など感染予防を万全にして、短時間の運営を図る
②できるだけ参加を控えていただくよう、委任状・議決権行使書の提出をお願いする
③議案書も分りやすい内容を工夫する
④事前に、議案に関する質問を受けつけることを知らせ、組合員全員に書面等で丁寧に回答する

などが考えられます。

しかし、会場をマンション外の施設の利用を予定している場合には、多くの施設が閉鎖となってしまい、延期もやむを得ない管理組合もあると思います。

（２）延期せざるを得ない場合の対処方法

理事会では、やむを得ず総会を延期することと合わせ、以下を決議しておきます。

①現役員が、後任役員が就任するまで職務を行う（標準規約 36 条 3 項）
②総会までの会計支出については、今期予算に基づいて執行する（標準規約 58 条 3 項）
③管理会社へ委託している場合は、同一条件で暫定契約を取り交わす、などです。

やむを得ず総会延期に至った経緯や理事会の決議（上記①～③）を説明し、理解してもらいます。その後、総会を開催できる状況になった場合には、理事会決議（上記①～③）に従い業務を行ったことを報告し、改めて新役員の選任、決算・予算案、委託契約更新について決議します。

総会延期について法務省から、「今般の新型コロナウィルス感染症に関連し、前年の集会の開催から 1 年以内に区分所有法上の集会が開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との見解が示されています。

（３）書面による決議で行う場合

最悪、総会が開けない場合、「書面による決議」（区分所有法 45 条 1 項）の規定により、組合員全員の承諾を得た上で、書面による決議ができます。組合員全員の承諾が比較的得やすい小規模マンションなどでは、今回のような非常時における総会開催について、検討に値する方法だと思われます。

マンションの規模、管理の形態、集会室の有無、議案の内容、総会の進め方、そのほか管理組合ごとに状況や対応が異なると思いますが、感染防止を第一に理事会主導で乗り越えていくほかありません。

とはいっても、その理事会開催も自粛し、メールでの確認や三役（正副理事長等）会議で対処しているところもあることでしょう。

昨今の状況を教訓に、緊急時の総会開催の可否の判断や手順、管理組合運営（特に理事会）の在り方について、規約や細則等で規定しておくことも必要だといえるでしょう。（編集部）

マンション大規模修繕工事
あなたの笑顔を作りたい!!

SINYO シンヨー株式会社
本社〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL：044－366－4771(代)FAX：044－366－7091
ISO 9001 認証取得
ISO 14001 認証取得

高齢化
WG 報告

認知症、今マンションで起こっていること

加藤　壽六（会長）

高齢者の認知症は 2025 年には全国で 700 万人、65 歳以上の高齢者の 5 人に 1 人、80 歳以上では 4 人に 1 人が認知症になると厚生労働省から発表され、高齢者のみならず 65 歳以下の若年性認知症も増加しています。

国としては「新オレンジプラン」を策定、認知症の発症を遅らせ、認知症になっても希望を持って日常生活を過ごせる社会を目指すことが施策として掲げられています。

令和元年 6 月に発表された「認知症推進大綱」の中で国は、基本的考え方として、認知症の発症を遅らせ、認知症になっても希望を持って日常生活を過ごせる社会を目指し、認知症の人や家族の視点を重視しながら「共生」と「予防」※1 を車の両輪として施策を推進するとしています。

◆国の考え方、具体的には

○認知症は誰もがなりうるものであり、家族や身近な人が認知症になることなども含め、多くの人にとって身近なものとなっている。

○生活上の困難が生じた場合でも、重症化を予防しつつ、周囲や地域の理解と協力の下、本人が希望を持って前を向き、力を活かしていくことで極力それを減らし、住み慣れた地域の中で尊厳が守られ、自分らしく暮らし続けることができる社会を目指す。

○運動不足の改善、糖尿病や高血圧症等の生活習慣病の予防、社会参加による社会的孤立の解消や役割の保持等が、認知症の発症を遅らせることができる可能性が示唆されていることを踏まえ、予防に関するエビデンスを収集・普及し、正しい理解に基づき、予防を含めた認知症への「備え」としての取組を促す。結果として 70 歳代での発症を 10 年間で 1 歳遅らせることを目指す。また、認知症の発症や進行の仕組みの解明や予防法・診断法・治療法等の研究開発を進める。

とあります。

◆認知症とは

認知症の中で一番多いのは、67%を占めるアルツハイマー型認知症で、記憶力や判断力が低下します。

脳梗塞などで起こる血管性認知症は脳の障害が起こった場所により症状が出ます。

レビー小体型認知症は幻視、運動障害など。

前頭側頭葉変性症は同じ言動を繰り返し行動の抑制がきかなくなる。正常圧水頭症は歩行障害、尿失禁が起こる、など特徴的な症状が見られます。

認知症は突然発症する訳ではなく、発症 20 年前ぐらいから脳にアミロイドβが少しずつ蓄積し、脳が徐々に萎縮することで発症することが解っています。発病 4～5 年前から徐々に進行してゆきます。この時期の状態を MCL（軽度認知障害）と言い、脳を活性化することで進行の度合いを緩やかにすることが可能です。

◆マンションでどのようなことが起こる？

マンションの建物は、階段室型で EV なし、出入りがオートロック方式、EV があってもスキップ方式など様々で、自分のマンションの構造を知ることにより、どのようなことが起こりうるか想定しておく必要があります。

高齢者イコール認知症というわけではありませんが、糖尿病の人、足腰に不安のある方に発症する傾向が見られるため、個人の生活に起因する部分も多くあります。早期に認知症外来で検査してもらい認識することが求められます。症状によっては薬を服用することで発症を遅らせることも可能だといいます。

高齢で認知症の人が多くなると、マンションではどのような事が起こるか挙げてみましょう。

○エレベーターがない場合、階段の昇降が不自由になる。

○マンション入口の段差のため車イスが使えない。

○オートロックの場合、操作の仕方が解らなくなりマンションに入れなくなる。

○近所の方の顔が認識できなくなりコミュニケーションがとれなくなる。

私たちは、人・街・暮らしを元気にします
資産価値
を考えるマンション管理
私たち大和ライフネクストは、
お客様の大切な財産であるマンションの
資産価値の維持向上が最も
重要なミッションだと考えています。

DaiwaLifeNext
〈お問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社 横浜支社
神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-1みなとみらいセンタービル17階 〒220-0012
TEL:045-277-8731　FAX:045-277-8732
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣 (4) 第060755号
当社サービス内容や見積り依頼、
その他建物施設運営管理に関する
ご相談を承っております。
お気軽にお問い合わせください。

○外出したまま自宅がわからなくなり行方不明となる。
○不意に他の住戸を訪問する。
○メールボックスが開けられない。
○ゴミを出す日を間違える。
○ゴミを出すこと自体を忘れ部屋がゴミ屋敷となる。
○買い物など外出ができなくなる。
○エレベーターの中や開放廊下で粗相をする。
○夜間など大声を出すことがある。
○管理員さんに無理難題(本人はそう思っていない)を持ちかける。
○封書や配布資料などが理解できない。
○理事会の仕事ができない。
○管理費など支払いを忘れる。
○予定を忘れる。
○同じことを何度も繰り返す。
○漏水事故をおこす。
○ガスの消し忘れによる火災
○駐車場での事故
○物を盗られたと騒ぐ。
○誰かが家に入ってきたと言う。
○管理員がMCL(軽度認知障害)になった。

これらの行動に対し、管理組合はどんな対応を行ってゆけばよいのでしょうか。

◆管理組合が取りうる対応とは？

まず居住者名簿を整備しましょう。特に要援護者の把握、他所に住んでいる家族や親戚の連絡先、これら名簿提出をしない居住者に対しても、拒否されないように名簿の作成を義務づける「規約」「居住者名簿細則」を作成して対応することをお薦めします。

又、居住者全員で見守る気持ちを持ってもらうため、マンション内のコミュニケーション活動を推しすすめましょう。(浜管ネット通信第27号1ページ参照)。

認知症サポーター制度※2で学び居住者がお互いに助け合う雰囲気を醸成することです。

次に、認知症を発症し、介護保険の適用を受けるためには介護認定を受けることが一般的です。その時の相談先としては、地域包括支援センターがあります。横浜市の場合地域ケアプラザの中にあり、およそ中学校区に一カ所あります。このセンターには保健師、社会福祉士、主任ケアマネージャー、が配置されており、これらがチームを組んで介護予防や援助を行っています。介護サービスを受ける場合、最初に相談する場になります。

管理組合はここの関係を密にしておくことが必要です。管理組合は建物・施設の管理をしていれば良いという時代は終わりました。

平成30年国交省のマンション調査でも62.8%の方が自分の居住しているマンションを終の住処にしたいと思っています。管理組合は居住者が安心して生活ができる環境の整備を行うことが必要なのです。

※1「予防」とは、「認知症にならない」という意味ではなく、「認知症になるのを遅らせる」「認知症になっても進行を緩やかにする」という意味です。

※2　認知症サポーター制度について

認知症について正しく理解し、認知症患者やその家族を見守り生活上の細かな支援を行うボランティアを養成する制度をいいます。

自治体や企業・団体などが実施する所定の養成講座を受けた人は認知症サポーターとなり、目印としてオレンジ色のブレスレットをつけます。

国は認知症サポーターの人数を令和2年度末までに全国1,200万人にすることを目標にしています。

また、認知症サポーター養成講座を修了した者が復習も兼ねて学習する取組みの推進も行っています。

横浜市の認知症サポーター養成講座受験者の累計は平成30年3月時点で300,503人だそうです。そして毎月どこかの区で認知症サポーター養成講座を開催しています。

管理組合や自治会などで10人～20人がまとまれば出張講座もあります。

開催希望の2ヶ月前までに、参加者数、希望日時を2通りぐらい、開始時間、開催場所をFAXかメールで申し込んでください。

横浜市認知症サポーターキャラバン事務局
（認定NPO法人市民セクターよこはま）
開設時間：月曜～金曜10時~16時
TEL：045-222-6501　FAX：045-222-6502
E-MAIL：mate@shimin-sector.jp

KIRIGAYA CORPORATION
桐ヶ谷工業所
プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護
当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。
株式会社　桐ヶ谷工業所
〒221-0044　神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16
TEL.045-461-0471　FAX.045-441-7437
【安心・安全をお約束】
横浜市優良工事請負業者に選ばれております。
YOKOHAMA
エコアクション21

投稿

超高齢化時代のマンションをどう生きるのか？（後編）

三井　一征（マンション管理士）

27 号（前編）のつづき・・・

2-3　「認知症」、「孤独死」について

１)「認知症」について

65 歳以上の高齢者のうち認知症の人は、約 462 万人と推定されている（2012 年時点）。高齢者の 7 人に 1 人の割合である。2016 年（平成 28 年）12 月 26 日の各紙では、2025 年には約 700 万人に増えるとみられ、高齢者の 5 人に 1 人の割合である。

認知症に関する事例報告は多々あるので、ここでは 3 事例だけを掲載する。

①　鍵の預かり

日住協の会員で認知症対策に取り組んでいる築 50 年を迎える管理組合では、昨年から、管理組合が 70 歳以上の高齢者から各部屋の鍵を預かる制度を始めた。昨年の窓サッシ交換工事実施時に、各住戸の室内整理に住民有志によるお助け隊をつくり、専有部分に立入ったことがきっかけになったのである。

②　認知症の方も理事に

別のマンションでは、ある区分所有者に認知症の疑いがあったが、生活に支障がなかったので輪番で理事になった事例がある。理事就任後 3 か月後から軽度の認知症症状が現れ、同じ質問が多く理事会運営に支障を来したので奥さんに相談した。理事を奥さんに代わるように勧めたが本人が受け入れてくれないので、奥さん同伴で参加し、約 8 か月間、理事を務めた。

③排水管工事等専有部立入り工事の場合

さらに別のマンションである。排水管工事で認知症の方の専有部分に立入りが必要であるが、1 回目は説明をすると判りましたと返事をする。本人は元気で散歩もできる。後日、今度は工事のことは知らないと言われる。この繰り返しである。家族の方の目につくようにとの思いからポスティングすると後日、娘さんより連絡があり、調査と工事の立会いができた。

これらの問題が顕在化してくると、管理組合の重要な意思決定である総会決議の際に、判断能力が乏しくなった区分所有者の議決方法や、輪番で理事候補になる場合の対処方法など、管理組合として検討しなければならなくなる。

成年後見制度（法定、任意）による後見人の扱いや、家族信託の制度等についても検討すべき課題であろう。

２)「孤独死」について

日住協の会員であるいくつかのマンションでも、孤独死の発生を経験している。しかし、「あるマンションで孤独死があったことは知っているが、資産価値が下がるから、どこかは教えられない」という言葉に代表されるように、その実態は隠されがちである。

●統計資料から見る「孤独死」

孤独死、孤立死の公的な定義がないので、統計資料は少ない。

東京都監察医務院で公表されているデータによると、「東京 23 区内で、自宅で死亡した一人暮らしの者」の数は、2002 年（平成 14 年）の 1364 人から 2015 年（平成 27 年）には 3127 人と倍以上に増えてきている。

『公的住宅における孤立死防止対策に関する実態把握の結果』（総務省、2012 年）によると、調査対象で孤立死を経験し、管理者が福祉政策の適用の有無を把握している 272 件のうち、生活保護、障碍者に対する福祉施策又は介護保険のいずれかが適用されていた方は、2 割に満たないという。また、発見者の記録があった公的住宅 220 件のうち、孤立死の発見者は、団地の管理員、福祉部局、保健所職員、警察官、ホームヘルパー等の行政関係者等が 47 件（21%）で、隣人を含む周辺住民、親族、友人、自治会役員、新聞配達員などの行政関係者以外の者が 173 件（79%）という結果であった。

弊社では緑地の資産管理を高めるための提案をし、
より良い住環境の創造をめざしています。
〒224-0054　横浜市都筑区佐江戸 2257
℡　045-941-4764　fax　045-941-8774
株式会社　牧野造園

●孤独死防止の取り組み

孤独死の防止については、関係者が直接訪問して対話するなど、「孤独にさせない」、「孤独にならない」状況を考えていく必要がある。

東京都在宅支援課によると、高齢者の見守りをするために職員を配置し、相談窓口を設置する補助事業を 2010 年度(平成 22 年度)から開始した。墨田区、品川区、国分寺市等 18 区市町が取り組んでいる。

2-4　「高齢者見守りにおける IT 機器の活用」について

認知症高齢者が外出して行方不明になった際の家族の負担軽減、あるいは独居老人の孤立死の防止や深刻な事態になる前の早期発見のために、IT（情報技術）を活用する動きが自治体で広がってきている。

① 群馬県高崎市では、2015 年（平成 27 年）10 月に「はいかい高齢者救援システム」の運用を開始した。内容は省略するが、運用開始から 9 か月余りで、実際に高齢者が保護されたケースは 30 件以上に上り、市は 2016 年（平成 28 年）7 月より、対象を障碍者にも拡充した。

② 兵庫県伊丹市では、阪神電鉄と協定を結び、2016 年（平成 28 年）から見守りサービス「まちなかミマモルメ」を開始した。道路や公園に「安全・安心見守りカメラ」を 1000 台整備し、カメラとともに、小型の発信機を身に着けた認知症高齢者等を見守るためにビーコン受信器を整備し、徘徊等の位置情報を保護者のスマートフォンに通知する。その登録料や月額使用料を市が負担し、無料で見守りサービスを利用できるのである。

③ 神奈川県鎌倉市では、2018 年（平成 30 年）9 月より、民間事業者と協定を結び、最新のテクノロジーが、市内のシニア世代の孤独の解消や認知症予防等に役立つとともに、生活の利便性の向上に寄与することを検証するために、市内の高齢者約 60 名にスマート(AI)スピーカーを用いた実証実験を行った。これは、さらにその後にも実証実験が予定されている。

民間主体の見守りサービスとしては、例えば東京電力、東京ガス、警備会社、管理会社等が取り組んでいるが、ここでは省略する。

IT 機器は便利だが、技術に頼っていくばかりではなく、近隣住民や管理員、市民ボランティアなど、多くの“人”も介在して、普段と違う様子をできるだけ早期に発見できる方がよいだろう。

3　まとめ

1）高齢化対策については、どこの管理組合にも適用できる「モデル」や「模範解」といえるものは存在しないのではないかと思う。それぞれの管理組合の中で試行錯誤を経て、その管理組合にふさわしい方法を見出していったものが、とりあえずの「正解」ではないだろうか。

2）現在、団塊の世代が 70 歳代になり高齢化に拍車がかかっている。「管理組合の活性化」の観点から見ると、現役を引退しリタイア後の方が時間的にも活動しやすいのだから、その点は、「高齢化」を逆手にとって考えることができる。70 歳でも 80 歳でも、動けるような人は、まだまだ存分に働けるはずである。

3）今後はやがて「高齢者の単身世帯」が増えてくる。また、認知症に悩む方々や孤独死の数も増えるだろう。これらの事態が深刻になる前の早期発見と予防には、管理組合としての「緩やかな見守り」の獲得が必要であろう。そこから「担当による見守り」と「専門的な見守り」へつなぐ道筋ができると思われる。

4）今後は IT 機器の活用も増えるだろうが、近隣住民等の多くの“人”も介在して、普段と違う様子をできるだけ早期に発見できる方がよいと思われる。　以上

化研マテリアル株式会社
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.
〒105-0003
東京都港区西新橋 2-35-6 第 3 松井ビル
お問合せ　TEL:03-3436-3011

判決

理事会協力金訴訟(横浜地裁判決　平成 30 年 9 月 28 日)

≪協力金を払えば理事を辞退できる？≫

唐突な質問ですが、理事会協力金を払えば理事を辞退できるという規約があれば、あなたは辞退しますか。但し、2 年分 12 万円を一括で支払ってくださいという規約だったら・・・。

宮井　直哉（理事）

管理組合の定期総会が近づくと理事の順番を心待ちにしている人、やりたいけれど都合がつかず悩む人、できれば順番が来ないでほしいと思っている人等区分所有者の気持ちは様々です。自分はできないから同居の家族を立てることは一般的ですが、単身者ではどうにもならない。そもそもこの規約違法ではないかと提起された裁判がありました。（横浜地裁判決　平成 30 年 9 月 28 日　平成 29 年（ワ）第 2261 号）

【訴訟の概要】

本件マンション（11 棟 364 戸の団地）に居住する原告が、管理組合を被告として、①管理組合規約細則に基づき支払った理事会協力金 12 万円を不当利得として返還請求した。（当初は協力金を支払わず債務不存在訴訟を提起したが、その後支払って訴因を変更）　②被告が本件訴状写しを組合員に配布したことにより、原告の印影を他に公開・公表されない利益を侵害したとして 22 万円を損害賠償請求した。

【理事の選出等に関する細則】

竣工から 20 年を経過し、組合員の高齢化、大規模修繕等管理業務の変化に対応するため、平成 25 年理事会制度等検討委員会を設置し、資格要件の緩和・理事会協力金を検討、アンケートの実施・説明会・意見交換会等を 1 年かけ、平成 26 年の定期総会で満場一致で可決し平成 27 年から施行された。

①細則は理事の任期は 2 年とし、定数 22 名の内半数改選　②各期において、各番館から最低 1 名の理事を選任　③各期の定期総会前に 2 期後の理事候補者を選出　④理事就任を辞退する場合は、他の理事有資格者の内諾を取る。内諾を取れなかった場合、理事会協力金（月額 5,000 円、2 年任期 12 万円一括払い）を管理組合におさめる。但し 5 年以内に理事に就任し、期間を全うすれば協力金を返還する。⑤本件細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し、決定するという細則でした。

【本件訴訟の争点】

原告は平成 28 年この細則に基づき、理事候補者に選任されたが、組合活動を辞退する届出書を提出した。平成 29 年理事会は理事会協力金の支払を求めたが、原告は、本件細則が法令違反であり無効であることを理由として支払わず、訴訟を提起した。

●**理事会協力金**：原告は、理事会協力金の支払義務の猶予又は免除に関する規定がない。金銭的な余裕がない弱者に対しても、例外規定を設けず支払い義務を負わせ不合理で公序良俗に反し無効であると主張。被告は理事の担い手の確保、理事に就任しない団地建物所有者に対する金銭的な負担は、団地建物所有者間の衡平を図るものであると主張。

●**訴状の印影公開**：原告は、被告が訴状の印影を公開し、原告の法律上の利益を違法に侵害したと主張。被告は、訴状は訴訟記録として閲覧及び謄写され得る書面であり、利害関係及び関心を有する組合員にだけ配布されたもので、違法性はないと主張。

【裁判所の判断】

●**細則の有効性（理事会協力金）**

1 棟、364 戸からなる大規模な団地であり、これに応じて理事の職責は重いと解される。細則 4 条により理事候補者とされながら理事に就任することを辞退し、理事の職務を負担しようとしない組合員に対して一定の金銭的負担を求め、組合員間の不公平を是正しようとすることには、必要性と合理性が認められる。

①本件細則が慎重な手続きを経た上、団地総会で満場一致で制定されたこと、

②理事会協力金は月額 5,000 円であり、理事に就任した者の負担内容と比較すれば、その負担は過大とはいえない、

③理事会協力金は、その後、5 年以内に理事に就任し、任期満了まで努めれば返金される、④第 25 期および第 26 期の理事候補者 22 名の内 14 名が理事就任を辞退し

たが、理事会協力金の支払を拒んでいるのは原告だけで、本件細則が理事の選出方法として不合理とはいえず、公序良俗に反して無効であるということはできないと判断された。

●違法性の有無（訴状の印影公開）

訴状の写しには、表紙部分に原告の署名と押印があったほか、各ページの上部に捨印として原告の印影があった。コピーの影響等により字画が途切れ、外周部が欠けるなど不鮮明な状態であった。また、写しの添付にあたり原告の電話番号を消去するなど原告に対する配慮を示している。被告が本件訴訟が提起された事実を組合員全員に通知したことは、管理規約の規定に照らしても、正当な行為であったと認められると判断された。

【まとめ】

理事のなり手不足は多くのマンションで課題となっています。本件は理事の辞退に関するペナルティとして細則を有効とする判決でしたが、年金暮らしの高齢者が 5 年以内に理事を務めることができるか、状況により更なる検討が必要であろうと考えます。

また、印影の公開については、本件は不法行為に当たらないと判示しましたが、注意喚起が必要であると理解いたします。

【行政情報】

マンション管理適正化法と建替え円滑化法の一部改正が閣議決定

～地方公共団体のマンション管理への関与が強化されます～

国交省は 2 月 28 日、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が、閣議決定されたと発表しました。以下に改正の背景と概要を紹介します。

【改正の背景】

●築 40 年超のマンションは現在の 81.4 万戸から 10 年後には約 2.4 倍の 198 万戸、20 年後には約 4.5 倍の 367 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み

●老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

【概要】　右表

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度
基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定

○管理適正化のための指導・助言等
管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

○管理計画認定制度
適切な管理計画を有するマンションを認定

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

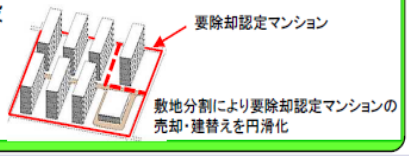
①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等
・建替時の容積率特例

（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4／5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



◆価値あるものを次代へ手渡すために◆
GOTO 株式会社 アール・エヌ・ゴトー
本　社　〒211-0043　川崎市中原区新城中町　１６－１０
Tel　044-777-5158　Fax　044-777-5120
E-mail（代表）office1@rngoto.com　http://www.rngoto.com
豊富な経験と実績によりお客様のご要望に応じたご提案を致します
改修工事のことならお任せください
ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

最新動向

滞納管理費等対応の本当の問題点

投稿／土屋賢司（弁護士）

報道（日本経済新聞令和２年２月９日朝刊）によれば、国土交通省は 2022 年までにマンション管理適正化法を改正し、マンション管理の運営状況を評価する管理計画認定制度を創設するとされています。「税制上の優遇措置」も検討されているとのことです。

また、マンション管理適正評価研究会（（一社）マンション管理業協会がマンション管理に関わる業界 18 団体へ呼びかけ「管理に係る情報開示の必要性」等について検討を行うために発足したもの）の中間報告（案）によると、評価基準は、「管理組合体制関係（20 点）」「管理組合収支関係（40 点）」「建築・設備関係（20 点）」「耐震診断関係（10 点）」「生活関係（10 点）」とされています。マンション管理の全体を 100 点満点で評価する際に、「管理組合収支関係」だけで 40 点が配点されているのです。

このような最新の動向にもあるとおり、管理費や修繕積立金の適正な金額設定と、それらの着実な回収は、マンション管理において重要とされています。

管理費や修繕積立金を回収する方法については、標準管理規約の別添３で詳しく説明されています。「滞納対応は管理会社に任せているから大丈夫」という管理組合もあるでしょうが、管理会社との管理委託契約によれば、滞納者に対する督促業務は通常３～６か月程度と期間が限定されており、その後は「業務を終了する」と記載されているのが一般的です（標準管理委託契約書参照）。

仮に、管理会社の督促業務が６か月で終了した場合（さらに住宅ローンによる競売等も始まらない場合）、滞納管理費等の回収は、管理組合自身が、理事会により実施しなければなりません。しかし、管理会社が回収できなかった滞納を、素人である理事会が回収するためには、多くの困難が待ち受けています。

なかでも「裁判」による回収は、理事会で多くの検討時間を必要とし、心理的にも経済的にも負担が大きい手段です。理事会で裁判の実施を判断するには、
①住民同士で裁判をするという心理的な負担、
②裁判費用を予算化している必要性、
③弁護士の選任（どの弁護士にいくらで依頼するのが適切なのか）等の問題が発生します。それでも最後には避けて通れないのが「裁判」なのです。

このうち①については、細則等で「滞納が○か月以上に達した場合、理事会は裁判による回収を実施しなければならない。」などと規定しておき、そのルールに従って理事会が機械的に裁判を実施する（「やりたくないけどルールだから仕方なく裁判をした」という言い訳を理事に与える）ことが重要だと思います。

また②③については、マンション管理に詳しい弁護士を予め探しておき、その費用等も含めて年度初めに予算化しておけば、①のルールに従って自動的に依頼できるのではないでしょうか。

滞納管理費等の回収問題は、理事の心理的な負担を発生させず、また理事会での検討時間を浪費することもなく対応できるかどうかが、現場における本当の問題点だと思います。

【編集部注】土屋賢司弁護士・マンション管理士は、昨年 12 月から滞納管理費の裁判を定額（着手金、成功報酬、回数制限なし）で行うという、ユニークなサービスを始めた。費用は戸当たり月額 100 円（下限月額１万円）で、例えば 60 戸で月額１万円～大きなマンションでも３万円を上限として、原則１年契約で引き受ける（いずれも税別）。従って管理組合は訴訟費用の予算を心配せずに対応できることになる。ただし、裁判所におさめる手数料等の実費は別途必要となる。また提訴前の内容証明や勝訴後の強制執行等はこのサービスに含まない。長期滞納に伴う裁判に対し理事会の負担軽減を目的とした制度である。

問い合わせは tsuchiya@sn-law.jp

イベント報告①

昨年 11 月 28 日　クリーンコンサルタント連合会シンポジウム「マンション大規模修繕の課題」

2019 年 11 月 28 日、東京秋葉原ＵＤＸ南ウイングで、一般社団法人クリーンコンサルタント連合会主催によるシンポジウム「マンション大規模修繕の課題～マンション改修業界のあるべき姿～」が開催された。

そのシンポジウムの中で行われた基調講演を報告する。

シンポジウムの趣旨は、マンション管理組合を支援して社会的な要請に応えるとともに、マンション改修業界の倫理ならびに業務の質の向上を図ることを目的として、クリーンコンサルタント連合会（Ｃｌｅａｎ　Ｃｏｎｓｕｌｔａｎｔ　Ｕｎｉｏｎ以下「ＣＣＵ」という）が設立されて一年が経った。今回、ＣＣＵの活動を報告して、マンション改修業界の現状と問題点、またマンション大規模修繕における課題を考えることとした。

基調講演

講師：柴田幸夫氏（一般社団法人クリーンコンサルタント連合会代表理事）

不適切コンサルタント問題は 2 年目に広報誌 marta（marta：一般社団法人マンションリフォーム技術協会の略）で発信した。その後、国土交通省が通知（「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」2017 年 1 月 27 日）した。

不適切コンサルタント問題の発信から 3 年になるが、これを機会に一区切りとして一年間を振り返ってみたい。（要旨は以下のとおり）

1.　ＣＣＵ活動の結果は大きく下記 3 つある

①　管理組合からの相談業務

②　コンサルタントの紹介。会員全員が設計コンサルタントである。

③　管理組合団体との連携事業、セミナー・勉強会の開催、講師の派遣を行っている。

ＣＣＵは公益社団法人日本建築家協会（ＪＩＡ）関東甲信越支部メンテナンス部会、一般社団法人マンションリフォーム技術協会（marta）、マンション・ユニオン設計事業協同組合（ＭＵ）、建築再生総合設計協同組合（ＵＲＤ）のメンバーで構成している。

2.　トータル 3 年間の活動

管理組合から受けた相談内容としては、

①　大規模修繕工事の具体的な進め方や一連の流れについて

②　管理組合内部の問題

③　不適切コンサルタントに依頼したが心配、相談したい。

その後の活動の中で、「環境は変化したのか」「不適切コンサルタントは少なくなったのか」「バックマージンがなくなったのか」というと悩ましい。減ってきているのかは、表に出ない話である。

④　不適切コンサルタントの手口は非常に巧妙になっていて、簡単に分かるようにはなっていない。組織を迂回してお金の流れが分らないようにしている。また、不適切コンサルタントは、最近はコンサルタント費用が安くはなっていない。それなりの金額を見積りに入れてきているので分からなくなってきている。

⑤　不適切コンサルタントが巧妙化し、複雑化している。

⑥　不適切コンサルタントに対応している施工会社が組織化されている。

⑦　不適切コンサルタントに対応する施工会社がいてネットワークを作っている。うまく表に出ないようにしている。

⑧　以前、ＭＵで不適切コンサルタントを見分ける条件７つの視点を示した。

⑨　コンサルタントと管理組合が賢くなる必要がある。

3.　ＣＣＵのこれから

①　管理組合への支援業務。これはこれからも変わらない。

②　現在、「コンサルタント選定マニュアル：改定版」を作成している。

③　業界を良くしていけば適切なコンサルタントが増えると思う。

（文責／編集部／尾崎京一郎）

イベント報告②

２月１日（土）弁護士に聞いてみる～

「高圧一括受電契約判決、外壁タイルの浮き・剥離問題」から考える

主催：マンション維持管理支援　専門家ネットワーク　後援：神管ネット、かわ管ネット、浜管ネット

講師：内田耕司　佐々木好一

2 部の佐々木好一弁護士が取り上げた「外壁タイルの浮き・剥離問題」について報告します。講演要旨は以下のとおり。

ここで取り上げる「外壁タイルの浮き・剥離問題」は最近、弁護士に相談が持ち込まれる件数が目立っている。分譲後 10 年目の瑕疵点検を行った際に、タイルの浮きが発見されるか又は、大規模修繕工事の際に想像以上にタイルの浮きが発見されて、管理組合は予定外の費用負担を余儀なくされ、紛争化するのが一般的だ。

タイルの浮きを放置するとタイルの落下により人に怪我をさせるおそれがあり、管理組合が責任を負わされる可能性もある。なぜタイルが浮くのか？経年劣化ももちろんあるが、施工不良による瑕疵の可能性もある。この瑕疵があるかどうかがポイントになる。

※注）ここでは瑕疵と言っているが、「瑕疵担保責任」は、4 月から民法改正により「契約不適合責任」と表現が変わる。

現行民法では、時効期間は引渡しから 10 年間、瑕疵を知った時から 1 年以内の権利行使が必要であるが、民法改正後は、引渡し後 10 年間は同じでも、不適合を知ってから 1 年以内の通知が必要で、不適合を知ってから 5 年以内の権利行使が必要と変わる。

不法行為責任については、現行法では損害、加害者を知った時から 3 年間、不法行為の時から 20 年間であったのが、改正後は、基本的には変わらないが、生命身体を害する不法行為があった場合には、損害、加害者を知った時から 5 年間へと変わる。

ここで問題になるのは、多くの事例が引渡しから 10 年を経過してからタイルの浮きが発見されることだ。そうすると瑕疵担保責任を求めることはできず、不法行為があるかないかということになる。最高裁判所は「タイルの浮きや剥落が基本的安全性を損なう瑕疵であるような場合には、設計者、施工者、工事監理者の請求が認められる可能性」があると、判例で一定の方向性を示している。浮きや剥落が瑕疵に当たるかどうかの判断はとても難しい問題だ。さらに、もし瑕疵があった場合にだれが請求するのか、だれが当事者になるかという問題もある。区分所有者なのか、管理者なのか、管理組合なのか。

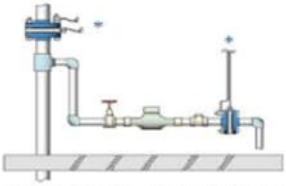
ここから先は、専門家の弁護士に相談して進めてほしいと佐々木弁護士は述べていた。（編集部／吉村順一）

給水管電気防食ｼｽﾃﾑ《ラスカット工法》で、みなさまの大切な給水管を守ります。

創業
明治 33 年
（1900 年）

タマガワ株式会社

資料のご請求・お問い合わせは



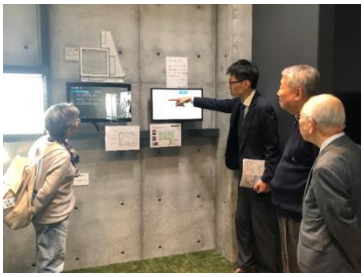
PS 内に設置することで
半永久的に錆の発生を
抑制します。

RUSCUT PROFESSIONAL
http://www.ruscut.com
mail@ruscut.com

〒141-0031 東京都品川区西五反田 7-22-17　TOC ビル
TEL：03-5437-0170　FAX：03-5437-8467

イベント報告③

3月12日（水）東急コミュニティー技術研修センター見学会



中目黒駅近くにある、2019 年５月にオープンしたばかりの新しい施設、技術研修センターNOTIAを見学しました。

隣にはマンションライフ館があり、共用部を再現してマンションに特化した管理員用の研修を行っています。

今回、新築した NOTIA は、ビルの中にビルが入っているような構造で、建物管理に重要な４つの施設「電気」「空調」「給排水」「防災」があり、研修・訓練が体験できる施設です。

通常は管理（建物の点検・診断・工事など）技術員（自社スタッフ 1600 名超）の研修を行う場所ですが、NOTIA（Notice Area）気づき、協調して学ぶ場所として、いたるところに気づきの仕掛けや交流の場が設けられていました。また NOTIA は、地中熱、外断熱、太陽光、自然換気を使って省エネ 75%を達成し NEARY ZEB を取得した、省エネビルになっています。

コアの部分､HUB 正方形（16M×16M）は､RC 造の研修施設、それを囲む部分がＳ造（鉄骨）のサポートスペースで、外部に面する部分を外断熱にしています。

●地中熱利用：地下 100 メートルに５本の高密度ポリエチレン管が埋設され、建物基礎部分にはループコイルが敷設されて、夜間の躯体へ供給し、蓄熱しておいた熱源を建物使用時に放熱する仕組み。地中５ｍより深部は 18 度前後の安定した熱とのこと。
●外断熱利用：コンクリートの外にウレタンフォームを打ち込んである。
●太陽光利用：136 枚のソーラーパネルが屋上や壁（建物外部に５か所）に張られている。発電容量は 30KW。
●自然換気利用：自然換気の条件（温度、露点温度、風速、降雨状態）がすべて満たされると自然換気ランプが点灯し、ランプに気づいた人が窓を開けて自然換気を行う。

このように、未来のマンション生活に応用できる技術とシステムが満載でした。

他にもスケルトンエレベーターでの移動、一人でも消火可能な一号消火栓放水体験、給排水設備の水の流れの確認、火災感知器の種類を確認して作動させる体験を行いました。（編集部／星野克江）

マンション給排水管のリニューアルから
大規模修繕工事まで全てお任せ下さい

川本工業株式会社
リニューアル事業部
〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1
TEL:045-662-2759　FAX:045-662-2780
http://www.kawamoto-ind.co.jp/

イベント報告④

2月15日　第3回よこはま団地再生コンソーシアム シンポジウム
～南永田団地の取り組み～

2020 年 2 月 15 日、中区の横浜市技能文化会館で「豊かな外部空間・共用空間を利用した団地の魅力向上」と題して開催されました。いくつかの活動報告がありましたが、ここでは横浜市南区の南永田台団地のまちづくりについて報告します。

南永田台団地は、1974 年～1982 年に建設された、総戸数 2,483 戸、分譲 1,035 戸・賃貸 1,425 戸の団地で、人口 4,300 人、高齢者の割合は人口比 43.99%、高齢者の一人住まい 670 世帯という、高齢の多い団地です。

取組み発表は、「空き店舗を利用した地域の見守り・交流拠点の整備運営について」と題して、「NPO 法人永田みなみ台ほっとサライ」の副理事長、佐藤明美氏が行いました。

報告によれば、まず空き店舗を利用した交流拠点の開設を目標に、まちづくり運営委員会を 2016 年 2 月に発足させています。地域住民・自治会、地区社協。商店代表、小学・中学校教諭・PTA、保育園、地域ケアプラザなどが集まることになり、2018 年 1 月「NPO 法人永田みなみ台ほっとサライ」を立ち上げました。

横浜市交流拠点事業補助金 850 万円を活用して、UR 都市機構の協力も得て空き店舗を改装。2019 年 4 月に「サロンほっとサライ」をオープンしています。

営業時間は 11:00～15:00 で、喫茶・軽食を提供、ボランティアスタッフ 28 名で運営しているそうです。障害支援センター製造のお菓子の販売、民生・児童委員の無料相談、小学 6 年生のボランティア実習、などを行っており、団地活性化に取り組んでいます。（会長／加藤壽六）

■よこはま団地再生コンソーシアムとは：

横浜市の団地に関連する（神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、住宅金融支援機構）が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的として発足している。

Column　～原発を考える～

「今年 4 月以降、私たち国民に追加の請求書が回ってくる」（朝日新聞 2020 年 3 月 23 日付朝刊）

政府は、賠償や廃炉など事故対応費用が膨らんだ分を国民に広く負担させるというのであろう。標準家庭で月 18 円、毎月電気料金に上乗せされる。総額年間 600 億円、40 年間で 2,4 兆円になる（経済産業省の試算）。

受益者である国民が負担するのが「当たり前」というが、ほんとにそうか。訴訟を準備している団体もあるらしい。

そもそも福島の事故対応費用が一体いくらになるのか、だれも本当のところ分からない。汚染水の浄化処理や溶け落ちた核燃料の処理方法なども未定だ。

原発は「高くつく」装置であることはもう分かっている。しかし、なかなか原発を「止める」とはならない。

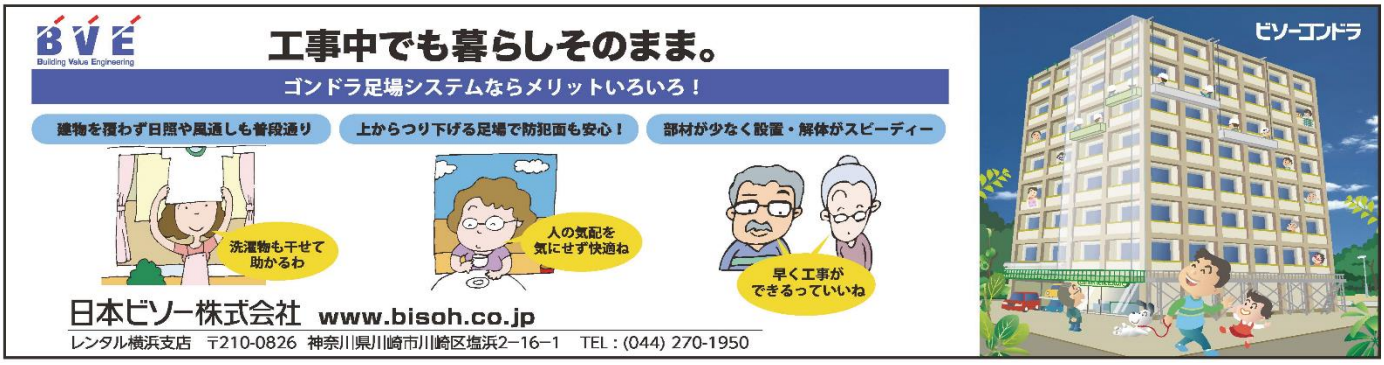
電気＝基幹エネルギーである。日本でも原発依存から自然エネに転換が進んでいるが、18 年度で再エネの占める割合は約 17%とまだ少ない。

ちなみにドイツでは、発電電力量に再エネが占める割合は 46%。しかも、22 年には原発を、38 年には石炭火力を全廃する準備が進んでいるという。

もともとドイツは「シュタットベルケ」という地域内で電力を賄う「地産地消」のシステムが機能している。これは地域分散型エネルギーシステムだから災害にも強く、万一の場合、大規模なブラックアウトも避けられる。

日本も「エネルギーは地域で生み出し、地域で消費する」方向へ向かえば、人口の分散化と地域の活性化が期待できる。いつになるかわからないが、いずれこうなる日が来ると信じたいものだ。

（編集部 JY）



管理組合が保管すべき図面ついて

（管理組合 WEB サイト）　part3

管理組合が保管すべき図面は**竣工図**。大きく分類すると**意匠図、構造図、設備図**です。

管理組合 WEB サイトを活用して図面を管理することができます

管理組合のトップ画面を、アクセスキーを入力して表示します。
管理組合 WEB サイト、トップ画面の**「修繕履歴等（長期修繕計画関連）」**で図面を管理します。
（上記のカテゴリー**「修繕履歴等（長期修繕計画関連）」**に下記にあげた図面をアップロードして利用していただきます。）

・なぜ図面が必要なの？

建物を維持し、修繕するためには、建物の図面（竣工図書）などが重要な役割を果たします。
マンション分譲業者は、「マンション管理適正化法（マンション管理の適正化の推進に関する法律）」（平成 13 年 8 月 1 日施行）103 条（設計図書の交付等）により、これら竣工図書を管理組合に引き渡すことが義務づけられています。

・電子文書化する目的は？

紛失や経年劣化によって汚損することを避けるためです。また組合員がいつでも確認できる環境を作ることで、管理に対して関心を持ってもらうためです。

・建物の図面が見つからないのですが？

みつからない原因は、
・役員交代の際に引継ぎされない。
・管理会社が保管していたが業者を変更する際に引き継がれなかった
・修繕工事の業者や不動産仲介業者に貸与したまま返却されなかった
・竣工時、分譲業者から受け取っていない
などです。
図面がないと、マンションの構造などの把握ができないため、新たに実測などを行って図面を作成しなければなりません。
外からは見えない部分の材料、工法、仕組が正確には知ることができません。

・管理組合が保管すべき図面の種類はどんなものがあるの？

建物及びその附属施設に係る以下の図書です。

意匠図・・・仕様書、仕上表、敷地求積図、配置図、各階平面図、立面図
（建築図）　断面図、矩計図、平面・断面詳細図、伏図、外構図など
構造図・・・仕様書、基礎図、平面図、柱・梁・壁・床版リスト、詳細図
設備図（機械設備・電気設備）・・・仕様書、系統図、平面図、詳細図、機器リスト、屋外設備図
書類・・・・確認通知書、検査済証（建築、消防、昇降機など）、構造計算書

＊機械設備とは、給水・排水・ガス・換気・冷暖房・消防などの各設備のことをいいます。

・役員のみなさん

スムーズに修繕工事ができるように、図面を整理して WEB サイトにアップしてみてはいかがでしょう！

～　事務局からお知らせ　～

【浜管ネット　総会開催予定】

★浜管ネットの定期総会は、2020年5月30日土曜日、ハウスクエア4階　セミナーA　会議室で、13時30分から開催を予定しています。この総会の日に、浜管ネットは設立25周年を迎えることになります。

しかしながら、新型コロナ･ウイルス感染拡大により、総会を予定通り行えるか、見とおせない状況にあります。現時点では、総会を開くことを前提に準備をしていますが、会員管理組合にはできるだけ会場へ出向かないで済むように、委任状か、議決権行使書の提出による参加となるように検討中です。

【定期相談等の相談業務の休止について】

相談業務（※は相談員を派遣している相談業務）については当面、次のように行います。

①浜管ネット定期相談

・4月は土曜日の相談受付を休止します。
・会員には対面相談は中止し、メールと電話（電話は原則問合せのみ）で対応します。
・非会員に対しては、対面相談は当面行わず、緊急性のある場合に限りメールでの相談に応じることにします。

②※リフォ協（横浜市住宅リフォーム促進協議会）相談

・4月土曜日のマンション管理相談（予約制）は受け付けを中止しています。
・平日（火、木、金）は開設していますが、マンション管理相談はありません。

③※横浜市住宅供給公社の相談（第2、4木曜、横浜そごう）

・現在、対応については未定です。

【設立 25 周年記念誌発行】

◎設立 25 周年記念誌「管理組合のための Q&A～そこが知りたい！～」を発刊します。これまでに寄せられた相談事例 120 件ほどを Q&A にまとめたものです。会員には無料配布、非会員には有料配布の予定です。

◎併せて「浜管ネットガイドブック」もリニューアルして発刊の予定です。

【WEB サイト トップ画面の写真募集】

浜管ネットの WEB サイトのトップページに写真を掲載したい管理組合様はぜひ事務局へお問い合わせください。

【マンションのアドバイザー派遣について】

①　浜管ネットの出張講座

会員管理組合を対象に出張講座（10 人程度の少人数の会合、初回無料）を開催しております。新任理事向けの研修会や修繕工事の進め方等の検討に、専門家を派遣いたします。会員のみなさまは、お気軽にお申込みください。

②　交流会開催

浜管ネット交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。会員の管理組合はご協力お願いします。

③　横浜市マンションアドバイザー派遣制度

横浜市では、理事会または理事会の諮問機関である専門委員会等の依頼により、専門家をアドバイザーとして派遣しています。初回無料です（年 6 回まで利用可。2 回目以降 12,000 円）。ただし、調査等の実務を行うことはできませんので、実務を伴う場合は、浜管ネットの支援メニュー「現地相談」や「簡易診断」等をご利用ください。

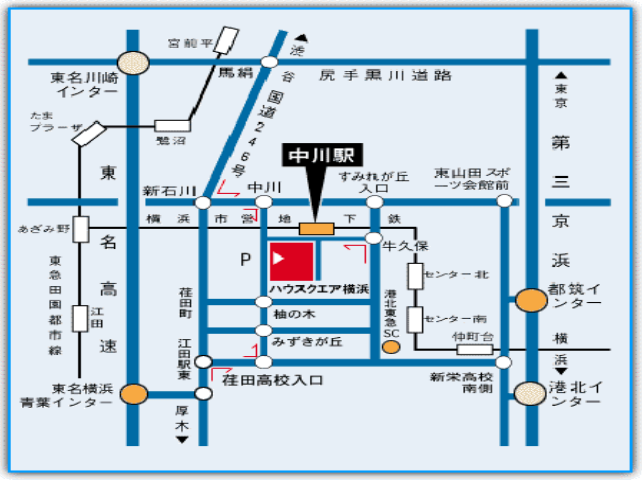
※困ったときは、まずは浜管ネットに相談してください。必要に応じて、適切な専門家の派遣をサポートいたします。

【無料定期相談】のご案内

・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
・申込のフォーマットは web サイトからダウンロードできます。
事前申込制です。

≪会員のみなさまへ≫

・浜管ネット会員のメール相談は随時受け付けております。お気軽にご利用ください。



特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
〒224-0001
横浜市都筑区中川 1-4-1 ハウスクエア横浜　3 階
☎　045-911-6541　Mail　office@hamakan-net.com
Fax 045-910-0210　URL　https://hamakan-net.com
事務局:　月・火・木・金・土　週 5 日間運営
時間:　午前 10 時から午後 16 時（水・日・祝・年末年始はお休み）