

県福管連

かわら版

第168号

発行日:2019年12月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

マンションの管理状況の見える化 の検討が進められています



マンションの管理状況を評価する仕組みづくりに向けた検討が「マンション管理適正評価研究会（座長：齊藤広子横浜市立大学教授）において行われています。これは、高経年化したマンションストックが増加する中で、マンションが良好な住宅ストックとして活用される上で、管理状況が流通市場で評価される仕組みが必要との考えから検討を行っているものです。この研究会のメンバーには、マンション管理センターや県福管連の上部団体である全国マンション管理組合連合会など11団体が参加しています。

マンション管理新聞第1123号によりますと、この研究会の第3回会合では、標準管理規約の準拠状況を評価項目として追加する案が提示されたとのことです。この評価項目は、役員の欠格条件・利益相反取引の防止、監事の権限の明確化に加え、滞納に関する措置、暴力団等の排除、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示の規定が管理規約に織り込まれているかをみることになります。

【標準管理規約への準拠を求める8項目】

- ① 役員の欠格条件(36条の2)・利益相反取引の防止(37条の2)・監事の権限の明確化(41条)
- ② 管理費等の滞納に関する措置(60条)
- ③ 暴力団等の排除(19条の2、36条の2)
- ④ 災害時の管理組合の意思決定(21条・54条)
- ⑤ 管理状況等の情報開示(64条)
- ⑥ 専有部分の設備のうち共用部分と一体となった部分の管理を管理組合が行うことができる(21条)
- ⑦ 開口部等の改良工事を管理組合が速やかに実施できない場合、区分所有者の責任と負担で実施できる(22条)
- ⑧ 修繕積立金に関する定め(25条)・修繕積立金の区分経理とする定め(28条)

今後、わが国の人口が急速に減少していく中で、これに合わせて住宅需要も大きく減少し、マンションの空き室が増えていくことが予想されます。このような中で、管理の行き届いたマンションの買い手はありますが、管理状況の悪いマンションには買い手がなく、住宅市場から淘汰されていくことになります。

管理規約は、マンションに住む人達が長年にわたり快適な生活をおくるための、マンションの維持、管理や生活の基本的ルールとなるものです。皆様のマンションの管理規約を開いてもらい、マンション管理適正評価委員会で提示された規定が織り込まれているかどうか確認し、これらの規定が織り込まれていない場合は、管理規約の改正をお勧めします。

【県福管連事務所の年末年始の営業のお知らせ】

仕事納め;令和元年12月27日(金)、 仕事始め;令和2年1月6日(月)

今年一年、皆様には大変お世話になりました。来年もよろしくお願いたします。

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

共用部分と専有部分の区分と費用負担について(その1)

皆様から寄せられるマンション管理に関する相談の中で、修繕工事を行う場合や排水管等からの漏水によって階下に被害を及ぼしたときの費用負担を、管理組合にするのかあるいは区分所有者にするのかというものがあります。

このことから、今号と次号の2回にわたって設備の共用部分と専有部分の区分けと修繕工事等の際の費用負担先について考えてみることにします。まず今号は設備の共用部分と専有部分の区分けについてです。

なお、これから述べる考え方はあくまでも参考であり、最終的にはそれぞれの管理組合の判断が基本となります。

1. 住戸内

国土交通省のマンション標準管理規約(以下「標準規約」という。)第7条2項一号では、「天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。」としています。マンションの建物は一体ですから、ほかの部分と切り離すことはできません。隣接する部分や上下階とは境界壁・天井・床スラブ等によって区切られているだけです。専有部分と共用部分との区分けについては①壁芯説、②上塗り説、③内法説(内壁説)がありますが、標準規約では②上塗り説としています。

②の上塗り説によれば、躯体部分は共用部分、上塗り部分は専有部分になりますので、専有部分の所有者は躯体の改造はできませんが、クロスの張り替えなどの内装工事は行うことができます。

2. 玄関扉

標準規約第7条2項二号では、「玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。」としています。このことから、玄関扉については、錠(シリンダーを含む)と内部塗装部分以外のドアクロージャー(ドアチェック)、ドアガード、丁番(蝶番)は共用部分となります。

3. 窓枠・窓ガラス・網戸・雨戸

標準規約第7条2項三号では、「窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。」としており、コメント7条関係④では、雨戸または

網戸がある場合は、窓枠や窓ガラスと同様に専有部分に含まれないものとしています。このことから、窓に付随している戸車、窓枠に付いているレール、引き違い窓の戸締り用金具のクレセントも専有部分に含まれない=共用部分となります。

4. 配管設備

給排水管は立て管と室内の横引き配管とつながっていることから、どこまでが共用部分で、どこからが専有部分かわかりにくいことになっています。

標準規約での配管設備の共用部分と専有部分の区分は、第8条の別表第2共用部分の範囲2で規定しています。

それによると、給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分を、雑排水管(台所、洗面所、浴室、洗濯機)及び汚水管(トイレ)については、配管継手及び立て管をそれぞれ共用部分としています。したがって、台所や浴室等からの雑排水が居室の横引き配管を通して立て管に流れるまでは専有部分となります。ただし、立て管に至るまでの横引き配管が、居室の床下のコンクリートスラブを貫通して階下の天井裏に設置されている場合は共用部分となります(最判平成12.3.21)。

5. 消防・防災設備、通信・テレビ設備

消防・防災設備、通信・テレビ設備については、第8条別表第2の共用部分の範囲2で共用設備としています。とくに、住宅用火災警報器は煙又は熱を感知して火災の発生を居住者に知らせ、逃げ遅れないようにする役割があることから、共用設備としています。このことから、居住者が、火災警報器が邪魔だからといって、撤去することはできません。

また、テレビ共同視聴設備、電話設備、インターネット設備、共用連動型インターホンも共用設備となります。

ただし、共用部分の設備でも「通常の使用」による不具合が発生した場合の修繕費については、専用使用権をもつ区分所有者が負担することになります。これについては、次号で述べることにします。

<お知らせコーナー>

<1月県福管連・賛助会員によるセミナーのご案内>

大規模修繕工事をサポート！建築資材や塗り替えに最適な製品をご提案

記

1. 開催日時：令和2年1月25日（土）13：00～15：00
2. 会場：県福管連セミナー室
3. 講師：エスケー化研株式会社担当者
4. 内容：大規模修繕工事の外壁改修の塗料について
5. 定員：20名（要予約）1月20日（月）までにお申し込み下さい。

「マンション保険」無料診断を活用して下さい



マンション保険の値上げが相次いでいます。早めの対策をお考え下さい。

記

1. 規約診断日：令和2年1月22日（水）15時～17時まで。
2. 診断者：マンション保険バスターズ（FP資格者）
3. 現在有効な保険証券を持参して下さい。
4. 定員：2名（要予約）1月20日（月）までにお申し込み下さい。

「第2回YKKAP(株)熊本・八代工場視察ツアー」のご案内

開口部改修をご検討されている会員の皆様は、この工場視察を是非活用されて下さい。第1回の工場視察ツアーにご参加された会員の方からは、「非常に参考になった」等のご意見を頂いております。

記

1. 日時：令和2年1月24日（金）7時出発
2. 詳細等は、会員マンションの区分所有者全員に配布される「2020年マンションコミュニティ新春号」に添付された案内チラシをご参照されて下さい。
3. 会員マンションの方なら、どなたでもOKです。

第2回「なでしこ会」開催のお知らせ

お待たせしました！女性だけの集まり「なでしこ会」の第2回開催が以下決定しました。今回は「ランチミーティング」を企画しましたので、ご参加お待ちしております。

記

1. 日時、場所：2月13日（木） 11時30分～ 県福管連セミナー室
2. 内容：お弁当を食べながら、「ワイガヤ」と日頃の問題点を吐き出して下さい。
3. 定員：14名（1管理組合2名まで、先着予約とさせていただきます）
4. 要予約：2月6日（木）までにお申し込み下さい。

* 県福管連事務局：093（922）4877

行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
1月7日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	廣重弁護士 会員限定
1月8日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
1月14日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	八幡西生涯学習 センター	原田M・役員
1月22日(水) 15時～17時	マンション保険相談会	県福管連 セミナー室	会員限定
1月24日(金) 7時～18時	YKKAP(株)工場視察企画 「2020年マンションコミュニ テイ新春号」のチラシを参照。	YKKAP(株) 熊本・八代工場	会員、役員
1月25日(土) 13時～15時	賛助会員セミナー	県福管連 セミナー室	会員限定
12月28日(土) ～1月5日(日)	年末年始休業		

弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：2020年1月7日(火)17:00～ 廣重 純理弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連の来年度役員を募集します。

社会貢献しませんか!! お待ちしています!

◇ ◇ 役員募集要領 ◇ ◇

- ①応募資格：会員マンションの組合員
- ②役員任期：2年間(再任可)
- ③役員活動：理事会、セミナーの参加、その他会員等への支援活動です。
- ④手 当：活動費を支給します。
- ⑤応募方法：詳細は県福管連にご連絡下さい。☎ 093-922-4877

