# THE 川管ネット NEWS

2003年11月
第9号

発行：かわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006　川崎区砂子1-2-4　川崎市まちづくり公社内
Tel 044-222-5136／Fax 044-211-2509
発行人　緒賀　博　　編集人　村井　千晃


## 第四回情報交換会を開催

### ――管理組合の質的向上を目指して活発な情報交換の場となった――

さる９月27日産業振興会館に於いて川管ネット正会員31名、賛助会員５名の出席のもと２時間半にわたる活発な情報・意見交換会が催された。会議は各会員が夫々のマンションの課題を一点づつ出しあいそれを全参加者で討議する形で進められ、夫々の居住地の良いところ・問題点等が赤裸々に出された結果、同じような環境下にあるマンション住民間に情報交換の成果が浸透し有意義な会となった。議題とその発言要旨を下記の通り取りまとめてみた。

Q―１．“ユニットケア―住戸”の現状と対策を知りたい。

最近ユニットケア―住戸（痴呆老人などをマンションの住戸に２－３人ずつ分散収容し、付添い看護するもので、専門の会社が住戸を買上げて実施しており医師や看護婦も時々来ている）が増える傾向にあり、マンション内に消毒や汚物等の悪臭がひどいとか、見知らぬ痴呆老人が廊下を徘徊するとかこのままではマンションが病院化してしまうとの苦情のある処あり。

A―１．管理規約では専用部分の用途として住戸部分については「住宅」として使用すると規定されており、規約違反ではあるが、入居時には全く分からず後になって分かるケースが多い。

住戸で塾を開くとか料理教室を開くのと類似のケースだが、要はどのような弊害があり、その弊害をどうすれば改善できるのか又どの程度まで容認できるのかという点であろう。今後一層高齢化社会を迎えるだけに全て認めないという訳にも行かないのでは。

Q―２．マンションの印鑑は理事長が持ち、一方銀行通帳は大規模修繕分は副理事長が、管理費分は計理担当者が、自転車置き場分は管理人が夫々分担保管しているが現状はいかに？

A―２．＊1000万円以下に分散して貸金庫に一括保管しているケース。

＊全ての通帳と印鑑を管理会社に預けていたが印鑑だけを理事長保管に変更したケース。

＊大金は定期預金として保管し修繕積立金の支払いは小切手ベースで処理しているケース

など等が紹介された。なお、印鑑の複写偽造が簡単に出来る世相になっているので、銀行通帳を新しいものに切り替え登録印を押印していないタイプの銀行通帳に刷新しておくとよい。

Q―３．専有部分と共用部分について管理規約では明確に規定されていないため、マンション保険を如何に対応させるべきか取扱に苦慮している。

A―３．＊大規模修繕工事をやってみると、専有、共用の区分が明確でないことが多いため紛糾することがある。専有、共用の細部区分を示した規定はなく、なかにはどちらともいえないグレーゾーンの部分もある。（別コラム参照）

＊共用部分の使用に伴う破損・損失の費用は破損者が負担すべきである。
＊玄関の扉が強風で壊れた時に損害保険が使えたり使えなかったりするケースあり。マンションの総合保険は火災保険が中心でありガラス破損などは特約条項となるのでその分保険料が高くなる。

Q―４．長期修繕計画を立てたものの現実と計画の差が大きすぎて困っている。
A―４．経済性とか劣化状況からみて５年毎ぐらいに見直すことが必要だろう。いずれにしろ、修繕積立金は建物の状態とかマンションの実情などにより大いに異なるので、自分の財産を保全するとの見地から、どうしても修理しないといけないということを機会あるごとに居住者、区分所有者にPRするほかない。

Q―５．ペット問題とその対策について
管理規約ではペットとして鳥類と魚類しか飼えないことになっていても、実際には犬や猫を飼育しているケースが多い。最初は、誰にも見付からない様にコソコソ飼っていたが、今では堂々と飼っている。動物アレルギーの人とかペット嫌いの人も多く、管理組合としては時々文書で飼わない様にお願いしているが今では、「飼っているペットはどうしたらよいのですか。捨てるのですか」と開きなおられる場合もありペットが死ぬまで一代限り飼育を認めてもらいたいと約束していながら、死んでも又、別のペットを飼い、何時の間にかペットが変わっているケースもあるが会員の対応はいかに？
A―５：各会員より現状報告と色々な意見があった。
＊従来より小動物の飼育を禁止しておりそれを更に徹底したり、また管理規約で明確ではなかったので改めて細則で明確にペット禁止をしたケース。
＊規定はあるが隠れてペットを飼育する人が次第に増えているケース。
＊高齢化が進む中でペット飼育を認めだしているケース。
に大別されるが、現状の既定事実は動物虐待法にも触れるテーマであり、今更ペットを捨てる訳にもいかず管理組合で色々検討して動物飼育細則を作ったりしているケースもあり、現にこの問題はマンション管理士会でも対応が問題になってきている。
現状では、飼育を黙認であれ正式に認めているケースであれ、いずれにしても動物嫌いの住民への配慮も必要であろう。
＊先ず動物名を明確にすべきであること。しかも小動物といっても範囲が広いので、犬猫に限定するとか具体的に飼育可能な動物を限定すること。
＊飼育住戸にシールを貼るとか、マンション敷地内では抱いて通るとか、中型犬は口輪をはめるとかペットを連れてはエレベーターに乗らない(階段利用)とかのルールを明確にすること。
等の対策が必要だと論じられた。しかし、かくれてペットを飼育するケースもかなりある模様で、中には眼に余る飼い方をしている人に対しては管理組合として訴訟も辞さないという強い態度でのぞむことが大切であり、現にペット飼育が原因で転居に追い込まれたケースもある。

Q―６．管理会社より修繕積立金の運用とペイオフ対策として保険加入と「すまい・る債」の購入の提案がなされたが、現状はいかに？
A―６．全く次元の異なる二つのテーマだが、積立型の損害保険に加入することにより漏水事故がすべて保険でカバーされ助かった例も紹介された。これをペイオフ対策として考えるとなるとその保険会社の破綻も考慮に入れるべしとの意見もあった。またペイオフ対策として預金を1000万円に分散して優良銀行に預けているとか。「すまい・る債」を導入している会員もあった。

Q―７.管理会社との管理委託契約を更新するに当り、果たして現在の委託契約が妥当かどうか検討し契約更改の参考としたいがご意見を。
A―７．個別の委託料金が適切かどうかの判定は夫々の事情が違うので困難だが、自分のマンションの契約書と改正された「マンション標準管理委託契約書」とを比較するのも一案だがこれは非常に読みにくい。いずれにしろ管理会社の経費の大半は人件費であり、その人材とか対応の迅速性とかメンテナンスに対する対応など、提供されるサービスの品質を適宜検査をする必要があろう。安かろう悪かろうではいけないのだから。

Q―８．駐輪場でのタイヤのパンクなど不法行為が続発している。対策は？
A―８．駐輪場を明るくしたり居住者から見える場所に移転したりしてからは問題がなくなった由だが、話題はマンション全体の防犯体制が議題となった。
警察の話では、オートロックを過信して無施錠の家庭が多い。高層階はベランダ窓側の無防備が多い。ピッキングしている現場を見られたら、昔は犯人は逃亡したが現在では外人が多いので居直

られるケースもありご注意を！

Q―９．外壁タイルの「浮き」が常識以上に多いことが大規模改修工事の時に見つかったが、築13年経過しており時効との業者の主張に対し住民としては納得出来ず、何か対策がないものか？

A―９．本件は個別相談とすると共に、後日当該マンション理事長にお話をお伺いしたので右の欄に掲載する。

Q―１０．直下型地震に備え、予備診断は？　改修方法は？　又その資金は？（中・長期修繕計画）

A―１０．本件は12月のセミナーで建築事務所協会から別途取り上げるので、その時の検討課題とする。

他に管理費等の未納者の取扱について下記のような報告も寄せられた。

# 管理費等の滞納者の取扱と訴訟による回収について

ある居住者の管理費の長期滞納事案があり、解決までに14ケ月もかかった。

通常、滞納３ケ月迄は催促の文書を送りつけ、３ケ月以上経ったら本人に面談する事にしているが、訴訟となると一々理事会で審議しなければならず、時間がかかる。

当方の事案では、弁護士を立て、一旦和解したにもかかわらず滞納が続き、差押え通知が本人に届き、初めて、びっくりして支払ったというケースである。全額支払ってもらったのはラッキーであった。

この件を通じ判った事は、

＊弁護士に任せきりにせず常に対話が必要であること、弁護士には「マンション問題」を得意とする人と、そうでない人がいるので初めにチェックが必要。

＊差押えは裁判でないとのことで弁護士費用が別途要したこと。

＊解決費用は滞納者と管理組合が折半することになったこと。(規約で滞納者の全額負担と明記すべきである)

弁護士費用等については計算の根拠など事前に明確にしておく必要あり。

# バブル期に建てられたタイル張りマンションの「浮き」現象にご注意を！

## ―リバーグリーン和泉で大規模修繕時に判明―

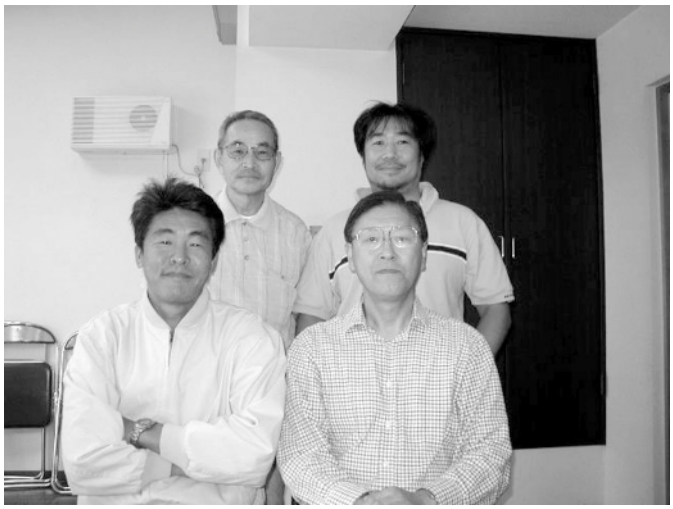
リバーグリーン和泉では築13年目で初めての大規模改修を行ったが外壁タイルの浮きによる張替の必要な工事が245㎡（契約時数量38㎡）、接着剤の注入を要する工事が802㎡、合計タイル浮き部分が1,047㎡もあることが判明した。築13年程度でのタイルの劣化（タイル割れ、欠損、浮き等）は通常、タイル壁面積の５％前後といわれているが同マンションの場合は20％以上となっていた。

管理組合では明らかに本例のタイルの浮きは異常に多く売主の川崎市住宅供給公社および施工業者の東急建設、鴻池組に対し施工及び監理に問題があった可能性が高いことを指摘し、修復について交渉してきたが、公社からは契約条項の瑕疵担保責任（１年のみ保証）に基づき既に責任はなく対応は出来ないとの回答しか受けられなかった。

区分所有者の多くの方々は、バブル期の平成２年にあえて民間業者の物件を避けて、ほかならぬ「住宅供給公社」が供給する物件ということで、公社に対する信頼と安心を全面的に信じて購入したにも拘わらず、“瑕疵期間は切れている”との一点張りで誠意の感じられない公社の態度に不満と不信感を強くにじませていた。

現理事長中本賢氏は、公社の目的は良質な住宅を供給するために設立された法人であり、公社としての責任を全く果たしていないと憤慨されていた。

この経験から、川管ネット加入会員においても、瑕疵担保責任の対象期間やサービス期間、「隠れた瑕疵に相当する問題点」等に十分注意して対応しておくことが大切ではなかろうか。



▲リバーグリーン理事の皆様（前方左が中本理事長）

# 知っておくと便利

## ＜1＞マンション用語

**マンション管理アドバイザー**
**川管ネット技術担当理事　鈴木義昭（一級建築士）**

マンションの管理や修繕では、区分所有法をはじめとして各種法律用語や、建築、設備関係等の専門用語がでてきます。

マンションにどの様な形にしろ携わる上で、最低限知っておく必要のあるものと知っておくと便利と思われる用語を厳選して解説してみます。

**「区分所有者」**

一棟の建物(マンション)に構造上、区画区分された数個の部分で独立して住戸等を構成している場合に、その区分所有権を持っている住人や所有者をいいます。

**「専有部分」**

区分所有権を持っている住人や所有者が自由に居住でき、リフォーム等が出来る部分をいいます。具体的にはコンクリート等の躯体(構造体)で囲まれた空間をいい、中高層共同住宅標準管理規約では住宅として使用し、他の用途に供してはならないと明記されています。

**「共用部分」**

専有部分以外の建物の部分や、専有部分に属さない建物の付属物をいい、区分所有権の目的にならないものをいいます。具体的には建物の柱、梁、床、壁の構造部分(躯体)と数個の専有部分に通ずる廊下、階段、エレベーターホールや、住民が複数使用する駐輪場、集会室、管理人室、倉庫などの機能や使用上で必要な部分をいいます。

**「専用使用権」**

居住マンションの敷地や共用部分等の一部について、特定の区分所有者が他人の使用を排斥して、専用に使用出来る権利をいいます。例えば各住戸のバルコニーは共用部分ですが、居住者が自由に出入り可能で専用使用権を持っています。但し使用に際しては、使用細則等で細かな制約があります。

**「専用使用部分」**

専用使用権の対象となっている敷地、及び共用部分等の部分をいいます。

例えば各住戸に付随してあるバルコニーやテラス、又１階の専用庭等、更に玄関ドアやドア把手、ノブ外壁に面したサッシュ等は、共用部分であるが専用使用部分です。これらについては、大まかな指定しかされていないので、トラブルが発生しやすく、各々のマンションで細部について決めておく必要があります。

**「共有」**

居住するマンションのうち、敷地及び共用部分等は区分所有者の共有となります。これらの共有部分等で各住戸の共有持ち分は専有部分の床面積での割合となります。

## ＜2＞「専用住戸関係に於ける専用部分と共用部分の範囲について」

**個人賛助会員　デルフィ設計　内田修司(一級建築士)**

マンションの維持管理上の面からよく問題となる、専用住戸関係に於ける共用部分、専用部分の範囲について考えて見ます。

関係法令を見ますと、区分所有法の第４条２項に共用部分の範囲について記されています。建物の部分及び付属の建物は規約により共用部分とすることができます。そこで標準管理規約を見ますと、第７条に専用部分の範囲、第８条に共用部分の範囲があります（別表第２)、又14条にバルコニー等の専用使用権（別表第４）が記されています。今回は構造物全体の考え及び設備関係は省略しまして、建築物の具体的な個別部分について考えてみます。

標準管理規約第７条２項では玄関扉の錠及び内部塗装部分は専用部分、窓枠及び窓ガラスは専用部分に含まれないとあり、更にコメント７条④に雨戸又は網戸がある場合は前項に追加するとあります。すなわち窓ガラスと同じく網戸も共用部分扱いになります。

これの意味するところは第７条関係規約コメントに記されています、「利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である」。

この記述は難しく書いてありますが、結局居住者が勝手に窓枠、窓ガラスを自由に取り替えたり改修したりするとマンション全体の美観、機能の統一感が崩れると言うことになります。建築部位のそれ以上の記述は標準管理規約にはありません。

次に維持管理上、共用部分としての扱いが必要であ

ると思われる部位を、下記に列記してみました。但しアンダーラインを引いた部位は共用部分扱いであるが専用使用部分です（自己責任の範疇とし、何かあれば費用負担は自己ですべき箇所です)。これ等日常的に使用する部位は、使用者の扱い、使い勝手による磨耗、破損の程度が違い、耐用年数が違ってくるので、一律に扱えないからです（内容については管理組合による合意形成が必要です)。

**Ａ（玄関関係）**

玄関ドアー、玄関ドアー枠、ドアーチェック、ノブ、チェーン、スコープ、新聞受け、丁番

**Ｂ（アルミサッシュ関係）**

アルミサッシュ枠、アルミサッシュ障子、ガラス、ガラス押さえ、クレセント、戸車、網戸

**Ｃ（その他）**

ネームプレート、窓手摺、面格子、バルコニー隔板、物干し金物、排気グリル、クーラー取り付けボルト、住戸内浴室防水層

特殊例では嵌殺しの大きなガラスが自然に割れた場合自己責任にしては負担が大きすぎます（保険に入っていない場合)。この様な場合組合内で前もって合意形成の手続きをしておき、対処したいものです（割合負担等)。

## ＜３＞少額訴訟での訴額上限が30万円から60万円

管理費、修繕積立金等の滞納問題で困っている管理組合にとって注目。(来年７月までに施行)少額訴訟は30万円以下の金銭の請求が目的の訴えについて少ない費用で効果的な法的措置として平成８年に創設されたが、今回の訴額の引き上げにより管理組合での滞納対策としての選択肢が広がることとなった。

原則１日の審理で即日判決が出て同一裁判所で１年間に10回まで利用可能。但し被告の異議申し立てにより通常の裁判に移行するので悪質な滞納者には適当でない。また被告が行方不明の場合は利用できない等の制限はあるが適時適切にこれらの制度を利用し管理組合の管理費滞納問題の解消に取組んで見よう。

### お詫びと訂正

前号（第８号）の「バリアフリーリフォーム一口メモ」の記事の内“段差昇降機”は“階段昇降機”の間違いでした。ここにお詫びして訂正致します。

## 「バリアフリーリフォーム」一口メモ（マンション改修）

**Vol-4**

**（社）神奈川県建築士事務所協会　川崎支部**
**永　島　優　子（一級建築士）**

前回までは、マンション改修ということなので、共用部のリフォームについてポイント説明させていただきましたが、今回は専用部、つまり居住部のリフォームに関してご説明させていただきます。「居住部のバリアリフォームで、最も多く改修される」場所は、何といっても「浴室」です。それは、家庭内で起こる事故が多いことも要因ですが、高齢者の方々は、やはりご自分の家のお風呂に好きな時間に入りたいのが本音のようです。

浴室を改修するポイントとしては主に以下の項目が挙げられます。

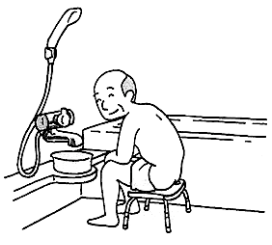
①**洗面脱衣室と浴室の床段差を改修する**。…これについてはすのこなどを用いる方法があります。

②**浴槽のまたぎ高さを改修する**。…浴室の洗い場から浴槽高さは40cm程度が良いとされています。これは浴槽の縁に一端腰掛けてから浴槽に入る動作が安全とされているのに丁度良い高さということです。またさらに浴槽深さを浅型にする。…これは50～55cm程度が適当です。

③**浴室内の温度差をなくす**。…特に冬場の寒さは要注意です。浴室内暖房機を設置するほか脱衣室に小型電気ストーブを置くだけでも効果があります。

④**手摺を設置する**。…手摺をつける場所のポイントは、対象者が片足立ちしそうなところ、例えば浴室に入る、浴槽に入る、起き上がるなどの動作を行なう場所に取付けます。

浴室改造は、建築的に行なうと費用がかかりますが、浴室用の福祉用具を用いる方法や、助成金制度もありますのでうまく利用するといいでしょう。また、リハビリを行っている方の場合は建築士だけでなく、ＰＴ（理学療法士）やＯＴ（作業療法士）など医療専門家の意見を取り入れることが重要です。



# 会員のマンション紹介
# 「リバーグリーン和泉」

所 在 地:川崎市多摩区中野島５－１－５
構　　造:鉄筋コンクリート造　壁式ラーメン構造15階建
面　　積:敷地面積5,597㎡　建築面積2,662㎡
世 帯 数:148戸　他に管理人室・集会室
間 取 り:２LDK～４LDK　平均専有面積78.59㎡
Ｅ　　Ｖ:２基
管理形態:委託管理(長谷工コミュニティ)管理人常駐
駐 車 場:89台　月額利用料8,000～12,000円
駐 輪 場:自転車350台 月額利用料200円
　　バイク27台　月額利用料1,000～1,500円
管 理 費:月額161円/㎡　平均12,655円
積 立 金:月額142円/㎡　平均11,159円
管理組合:理事11名　監事１名

当マンションは川崎市住宅供給公社の分譲で小田急線と南武線の交差する「登戸駅」より徒歩19分の距離にあり、目の前は多摩川で春は土手に咲くスイカズラ・ノイバラの香りが漂い、夏は魚釣り・花火大会、休日には河川敷で子供達が野球・サッカーと賑わいサイクリングロードは格好の散歩道です。又、敷地の約40%が公開空地のため周囲は緑も多く住宅としての環境は最適と自負しています。

公開空地の維持管理については過分な費用を要するので植栽については年に２～３回有志による刈込み作業を実施しています、この作業は単なる管理費用の削減だけでなく住民間のコミュニケーションの場となり、回を重ねるたびに参加者も増え、草刈機・トリマー等も取り揃えております。当マンションは築後12年を経過し１月より初めての大規模修繕工事を実施(監理:マンション・ユニオン保全設計協同組合、担当：英総合企画設計、施工:小田急建設)

借入金も一時徴収もせず６月末に完了しました。今期定例総会では管理業務の継続性を考慮し、役員の任期を従来の輪番制による１年任期を２年とし、毎年半数交代に規約変更することとしました。他の管理組含と比較すればまだまだヨチヨチ歩きですが川管ネットを学習の場とし確実に一歩一歩主体性を持った管理運営を目指しております。現理事長の中本　賢は役者として映画・ＴＶ・ラジオに活躍中で、ロケ等の不在時には役員一丸となって理事会運営に取組んでおり、今期の活動計画はハト対策・駐輪場整備(自転車350台・バイク27台)・長期修繕計画の見直し等を計画しています。

## ★今後のイベント★

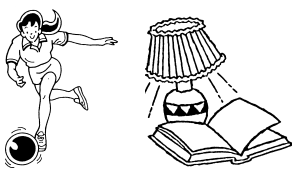
**日　時**：11月29日(土)
**テーマ**：マンションの大規模修繕工事について
**場　所**：中原会館（エポック中原）大会議室
**講　師**：澤田博一（一級建築士）
**主　催**：川崎市まちづくり公社

**日　時**：12月13日（土）
**テーマ**：マンション耐震診断と補強工事
　　はじめての大規模修繕　について
**場　所**：川崎市産業振興会館、研修室
**講　師**：叶野　聡(一級建築士、川崎市建築家の会)
　　三木　哲(一級建築士、共同設計・五月社代表)
**主　催**：川管ネット

## 川管ネット会員現況報告

**会員数**　　平成15年10月末日現在

| | |
|---|---|
| 正会員（管理組合数） | ３４ |
| 個人賛助会員 | １２ |
| 団体賛助会員 | ２８ |
| 合　　計 | ７４ |

## 編集後記

34会員のマンション居住の皆様の住居環境を少しでも良くなるようにと願いつつ編集してまいりました。でもボランテイアの素人なので読みづらい点が多々あろうかと思います。今後もご愛読いただくために「こうしたらいい」とか「こんな題材をだせ」とかいう提案とかご意見を是非寄せてください。お待ちしています。