

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2013年12月

65

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## 短期連続講座終了！

### “ マンションの60年を考える ”

11月7日から3回にわたって開催してきました“短期連続講座”ですが、皆様のご協力により11月30日に無事終了することができました。3回連続参加された方や、毎回役員が交代で参加されたマンションがあるなど各回19～28名・総数で74名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。今回は、その概略をお知らせします。

#### 第1講

#### マンションの耐用年数60年と大規模修繕の取り組み方（11月7日開催）

大規模修繕を15年間隔で実施することとして想定される工事内容等について  
函館マンション支援センターの川嶋理事長からお話を伺いました。

大規模改修の大凡の流れは…

- 築後8～10年を目途に建物診断（外壁目視、屋上防水、シーリング等）…3年に1回の特定建築物定期報告書向けの調査が予備調査となり重要なデータとなります。
- 1回目の大規模修繕（築15年）…外壁・防水工事  
同時実施もしくは次回修繕工事までの間に想定される工事  
…給水・給湯管交換、弱電関係設備（インタホーン等）
- 2回目の大規模修繕（築30年）…外壁・防水工事  
同時実施もしくは次回修繕工事までの間に想定される工事  
…エレベータ関係、排水管の交換、弱電設備（火災報知器等）、ガス管の交換
- 3回目の大規模修繕（築45年）…計画修繕内容の変更、外装仕上げの変更（外断熱の導入、タイル→塗装等）、サッシ交換（断熱対策の強化）
- 4回目の大規模修繕（築60年）…建替え計画、耐震補強等もしくは解体となります。

川嶋理事長からは「市内ではまだ60年を迎えるマンションはない。一番古いところで40年経過したところ。改修工事も未経験な分野に入る。首都圏では建替えに着手しているところも出てきている。不動産の価値もあるため高層化するなどして戸数を増やし建替え費用の一部を捻出している。しかし、地方都市ではなかなか難しい面もある。可能な限り良好な維持管理を続けていくことが重要ではないか。」と話され、参加者からは「自分が生きている間の問題ではないな」「自分の役員在任中の話ではないな」などの感想も聞かれました。建物の日常的な維持・補修、大規模修繕にあたっての入居者の意識改革など、今後の運営に参考となる多くの点を学ぶことができました。

## 第2講

### トラブル対処法と建て替え・解体時の問題（11月14日開催）

建替えや解体時に発生する様々な問題について、初めて課題として設定しました。

また、要望の多いトラブルへの対処法についても、当ネットワーク顧問弁護士の室田弁護士からお話を伺いました。

#### 1 はじめに～マンションにおける「2つの老い」

- ・区分所有者の高齢化と建物の経年劣化が進んでいる。（5年ごとに実施されているマンション基本調査でも、居住者の平均年齢が着実に上がっている。）

#### 2 マンションの建替え

①建替えに関連する法律～区分所有法の昭和58年改正、平成14年制定の「マンション建替え円滑化法」

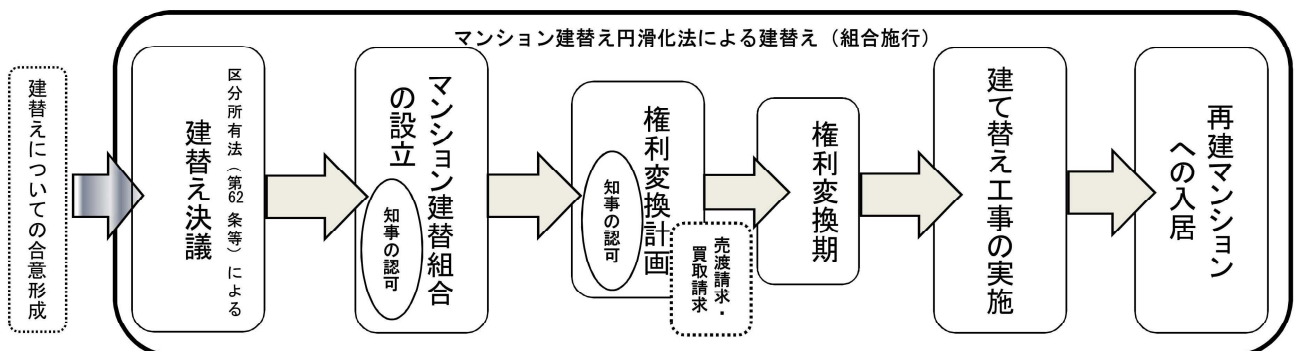
②建替えの現状～10万戸供給中、200戸となかなか進んでいない。

③建替えの進め方～建替えの合意形成には時間がかかる。東京都の「同潤会アパート」では12年かかっている。

建替えか修繕の継続か、適切な資料を全住民にフィードバックして、検討委を立ち上げる。

費用の公平な負担、高齢者への配慮、適切な資金計画も必要

「円滑化法」による流れは下記参照（平成15年東京都都市整備局）



3 マンションの解体～建物を解体→土地売却→分配となるが、米国・独・仏の4/5の同意と違い、民法が適用され区分所有者・賃貸入居者全員の同意が必要（3ページ朝日新聞記事参照）

#### 4 マンションにおけるトラブル対処法

①マンションにおける自由と規制～「共同の利益に反する行為」かどうかをめぐって紛争が起きる。また、受忍限度を超えているかどうかも問題。標準管理規約では、差し止め請求、使用禁止、競売請求等がある。管理規約で細かく規定できない場合は、細則で定めて全入居者に周知する。

②ペット問題～規約で認めている・認めていない・明文化していないが分譲時の説明で禁止等各マンションで様々。入居者が納得できるルールづくり必要。

③騒音などの迷惑行為～受忍限度を超えているかどうか

④駐車場トラブル～未納があった場合の取り扱いなど、ルールを明文化し周知する。

⑤外壁落下・水漏れなどの事故～マンション保険での対応、修繕の実施、抜本的な対策必要場合は対応を検討する。

# 改正被災マンション法初適用

## 仙台全壊跡地売却へ

大規模災害で壊れた分譲マンションの解体や跡地の売却を容易にする「改正被災マンション法」を初適用し、東日本大震災で全壊して解体された仙台市のマンションの所有者が8日、跡地売却の決議をする。行方不明の所有者がいることから合意形成できなかったが、6月の法改正で所有権の5分の4の同意を得れば売却できるようになり、震災から1千日以上を経過した。決議するのは「東仙台マンション」。所有する140の個人・法人のうち2人が行方不明のまま。小学校に隣接していたため市が危険と判断し、2人の同意がないまま解体された。跡地については、市内の医療法人に約1億9千万円

■被災した分譲マンションをめぐり必要な所有者の同意

	法改正前	改正後
解体	全員	持ち分の4分の5
敷地売却	全員	
建て替え	持ち分の4分の5	

(被災マンション法改正は今年6月)

で売ること、法改正で緩和された要件となる全所有権の5分の4を上回る同意が7日までに得られた。具体的な売買交渉などを、所有者の代表らがつくった一般社団法人に託すことへの同意も得られた。来年3月までに売却し、代金を所有持ち分にに応じて配分する。

所有者の代表の一人、土谷信也さん(57)は「将来の災害や老朽化で解体するマンションの一つの参考例になると思う」と話した。(中村信彦)

⑥管理費滞納～額が大きくない時点で早期に対応する。督促や集金、内容証明郵便配布などのルールを明らかにして周知しておく。

最後に“トラブルは原則当事者間”としながら、感情的にもつれる前に管理組合が介入して、早期に解決に導いていくことが重要。一と話されました。

参加者からは、解体時の問題の多さ、建替えに至るまでの経過時間等について“タメイキ”が漏れていました。

今後も適宜、課題設定していきたいと思います。

### 第3講

#### マンションの60年を考える～何が起こる？(11月30日開催)

1・2講を聴いての質問や感想、マンション運営上の問題点等について参加者相互に話し合いを行いました。特に、管理組合総会や理事会の運営、役員の輪番制や臨時総会開催請求への対応などについて話されました。参加された皆さん、お疲れ様でした。

#### ◎ 加盟マンション居住者向け法律相談事業をご存じですか？ ◎

- 相談内容：法律相談全般（相続・離婚、不動産・金銭問題等を含む）
- 受付時間：月～金（祝日を除く） 9：00～16：00
- 相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。  
②マンション名と相談者名を伝える。  
③弁護士と相談日時を打ち合わせる。  
④初回の法律相談は無料です（相談時間30分程度）。  
引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので、費用については各弁護士にご相談ください。

#### ○顧問弁護士

- ・室田則之弁護士  
室田法律事務所（函館市海岸町10-13）  
電話：0138-43-4178
- ・和根崎直樹弁護士  
和根崎法律事務所（函館市本町3-12カニプレイス函館6階）  
電話：0138-55-6668

## これからの事業

### □ マンション管理相談（無料）

●日時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

### □ マンション管理法律相談（無料）

日時 平成25年12月19日・平成26年2月20日(木) 14:00 ~ 16:00

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担当 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月17日・2月18日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 新年役員研修・交流会

日時 平成26年1月25日(土) 18:00 ~ 20:00

場所 ホテル法華クラブ函館

テーマ マンションの60年を考えて

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

### □ 地区別懇談・相談会（無料）

日時 西部(2/1 13:30 サンリフレ)・東部(2/7 19:00 ティールームきくち)・

北東部(2/6 19:00 珈琲専科巴山)

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

### □ マンション管理基礎セミナー（無料）

日時 平成26年3月8日(土) 13:00 ~ 16:00

場所 サン・リフレ函館大会議室

内容 (未定)



## 編集後記

いよいよ“冬将軍”到来というところですが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今号は、短期講座の様子などを中心に掲載しました。

来年の干支は“午”です。「午」は「忸」（ご:「つきあたる」「さからう」の意味）で、草木の成長が極限を過ぎ、衰えの兆しを見せ始めた状態を表しているとされる。後に、覚え易くするために動物の馬が割り当てられた。一とされています。皆様にはご健勝で新年を迎えられることをお祈りいたします。

発行人 理事長 渡部 英雄 (56 - 3643) 編集担当 阿部 義人 (43 - 6178)