

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2018年6月4日発行(不定期刊)・第10巻第2号(通巻26号)



特集 専有部設備改修に新たな動きか

～東京高裁が、修繕積立金での専有部給排水管改修をOKと判断～

平成29年3月に、東京高裁で管理組合が費用負担し、専有部分の給排水管などの設備を共用部分と一体改修することを認める判断が示されました。これまで国交省や法律家の多くは、組合は専有部分の工事は行えるが、その費用はあくまでも個人負担としてきただけに、画期的な判決となりました。本号で、そのポイントを紹介致します。

●規約改定が前提条件

高経年団地などでは、専有部配管を共用部と同時改修する例が増えているが、専有部への修繕積立金支出は法的根拠が弱く、紛争の種となっていた。

判決では組合負担を可能にする規約改正を行っている点を高く評価するとともに、組合が費用負担しても区分所有権(私有財産権)を侵害したとは言えないと判断した。

地域の高経年団地・マンションでも今後、配管改修は本格化する。組合負担による専有部設備の改修は、総会決議だけではなく、まず規約改正を行うことが前提条件となる。

●総会決議だけでは不十分

多くの組合は、これまで専有部分の給排水管などを共用部分と一体改修する場合、管理規約の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるとき、管理組合がこれを行うことができる」(単棟型規約21条2項)を法的根拠として、総会決議することで専有部の改修費用も積立金から支出してきた。

法律家などに「積立金は共用部の修繕費用。専有部は私有財産であり、その改修費用は個人負担が筋」と言われながらも、積立金を使って専有部改修を行う組合は増え続けており、とうとう最高裁まで争う本格的な法律紛争に発展したのが、今回の事例である。

●改正規約は有効か無効かが争点に

紛争の舞台は、築50年となる神奈川県内の鉄筋コンクリート造4棟(2～4階)、総数175戸の中規模団地のS管理組合である。

組合は平成23年に専有部分を含めた給排水管・ガス管の更新に加えて、トイレ便器の交換、浴室のユニットバス化と、それに伴う給湯器の設置、洗濯パンの新設などを内容とする改修計画を策定。工事費は総額約6億円。修繕積立金が3億4千万円で、残りは住宅金融支援機構からの借入金2億6千万円で賄うことにした。

翌24年には規約に「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」との規定を新設。修繕積立金の支出範囲も、これに合わせて改正した。

●先行実施者が提訴

これに対して、専有部改修を自費で先行実施していた組合員2人が横浜地裁に提訴。原告人(組合員側)は規約改正や工事实施は、専有部設備を積立金で交換したい住戸への特別の利益供与であり、先行実施した住戸との間で不平等を生じている。これは区分所有法30条3項の「区分所有者間の利害の衡平」を害しているうえに、「ユニットバス等の設備は配管と構造上一体となった部分ではない」と主張。いずれも区分法や規約に違反したものであり、改正規約と総会決議の無効を求めた。



平成30年 新任理事実務講座 の受講者募集

初めて管理組合の理事になられたみなさん。正副理事長として管理組合運営を担ったり、各担当理事として業務を遂行するうえで、すぐに役立つ知識や実務を伝授するのが、この講座です。

新任理事で少々不安のある方、理事の仕事をきちんと知りたい方。講座を受けて自信をつけてください。

講座では、まず全員に「理事入門編」(会計を含む)を受講していただき、管理組合やマンション・団地の仕組みと基本的な法令を知っていただきます。次に「正副理事長編」、「営繕理事編」、「植栽理事編」で、それぞれの担当業務ごとに、より専門的な知識と実務の仕方を学んでいただきます。オープン講座です。会員はもちろん、非会員の方も受講できます。

- ・日時 : 平成30年7月8日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・講座内容 : ①理事入門編(会計を含む) (9:30～11:30, 全員受講)
②正副理事長編 (12:20～13:40)
③営繕理事編 (13:50～15:10)
④植栽理事編 (15:20～16:40)

- ・定員 : 各編38名
- ・テキスト代 : 各編200円
- ・お申込み : 6月30日(土)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号・受講科目(理事入門編は必須)を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。

【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301
FAX:042-339-4992

Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

●無効にするほど不公平ではない

横浜地裁は「トイレや浴室などの設備を自費で先行実施した者と、修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と一定の理解を示した。

しかし、組合が先行実施者に対し復旧工事費を減額するなどの補償措置を取っている(注:積立金の返還ではない)ことから、工事総体としての必要性、合理性と先行実施者の不利益を比較して、決議を無効にするほどの不公平が生じているとは言えない、と判断した。

また、規約改正が区分法31条1項の「規約の設定、変更及び廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない」についても、その影響は「全ての区分所有者に公平に及ぶものである」として、個別承諾は不要とした。



●トイレや浴室設備の改修も容認

もうひとつ争点となったのは、便器やユニットバス等の設備まで修繕積立金で賄うことができるかであった。

原告側は、規約改正により共用部分と一体となっている専有部の給排水管改修は容認するとしても、浴槽、便器、給湯器等まで共用部給排水設備と連結しているから、組合負担で一体改修できるというのは、組合の目的と乖離しており、違法だとした。

●積立金支出は違法ではない

判決では、まず区分法には「修繕積立金を専有部分改修に使用してはならない」とする規定はないとして、違法ではないと断じた。その上で、配管類の更新に伴い、浴槽や便器を一度撤去しての防水工事が必要であったこと、ユニットバスの方が工期や戸当り費用を削減できるし、漏水の危険があったこと、それに伴う給湯器の設置などであったことから、必要性があり、かつ合理的な工事方法であったと認定した。

横浜地裁の判断は、高裁で支持され、最高裁が上告不受理としたため、平成29年3月の東京高裁判決が確定した。ただ、今回の判決は事例判決といわれ、似たようなすべての事案に通用するかどうかは不明であることに、留意する必要がある。



表 問題になったS管理組合の設備改修内容

部位	現状	修繕計画
排水管	<ul style="list-style-type: none"> 配管材料は白ガス管と塩ビ管が混在 横引管は、下階の天井裏に敷設されている 	<ul style="list-style-type: none"> 縦管・横引管とも硬質塩ビ配管に更新 なお、横引管は最高裁判例(平成12年3月21日)より「共用部分」
給水管	<ul style="list-style-type: none"> 配管材料は白ガス管 横引管は、床スラブの上にシンダーコンクリート数cmを施工し、その中に埋設 	<ul style="list-style-type: none"> 縦管・横引管とも架橋ポリエチレン管(電気融着継手)に更新 横引管(専有部分)は、シンダーコンクリート内に埋設(I部露出)
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 従来型便器(フラッシュバルブ方式・専有部分) 	<ul style="list-style-type: none"> 給水管、排水管の更新とともに、便器(節水タイプ・専有部分)も交換
浴室	<ul style="list-style-type: none"> バランス釜タイプ 浴室防水+押えコンクリート+タイル貼り 桮トラップを経由して、下階天井裏から排水 浴室防水、トラップは共用部分 バランス釜、浴槽、内装タイルは専有部分 	<ul style="list-style-type: none"> バランス釜と浴槽を撤去してユニットバス化 ベランダに新規に給湯器(16号)を設置 床スラブに新たな穴をあけ、下階天井裏に排水経路を確保 ユニットバスと大型給湯器は専有部分

 **相談窓口を是非ご活用ください!**

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩み事のご相談にお応えします。

ご相談者様と一緒に考え、過去の事例や、最新情報も踏まえて、問題や悩み事を解決する一助を担えたらと考えており、常に管理組合の皆様への身近な存在であることをモットーとしております。

お困りの方は、お気軽に下記へご連絡ください。

なお、毎月開催している、管理運営問題部会や、メンテナンス部会でも無料で相談にお応えしております。

【連絡会事務局(常光宅)】

電話 & F A X : 042-339-4992

E-メール: gakugk_tunemitsu@msn.com

 **民間部会に参加しませんか?**

昨今、多摩ニュータウンでも民間分譲マンションが増加してきております。民間分譲マンションの多くは、管理を全て管理会社に委託しているケースが多く、無関心層が多いため、後に様々な問題に悩まされる事例が増えてきております。

この様な、民間分譲マンションに特有の課題や問題、そしてその解決事例などをを共有し、情報交換頂く場として、新たに民間部会の立ち上げの準備を始めております。

興味のある方は、どなたでも無料で参加頂けます。詳しくは下記までお問い合わせください。

【民間マンション部会設立準備会】

世話人 細貝俊夫

E-メール: [takanren20921@gmail.com](mailto:tamakanren20921@gmail.com)

春のマンション総合セミナー 盛況裏で開催終了

連絡会はパルテノン多摩で4月8日(日)、春のマンション総合セミナーを開催した。興味深い内容であったためか、会員外の管理組合関係者なども含め、満席となる44名の参加の中、盛況裏に開催が終了した。講演は、①北元隆典氏による「どうなる団地・マンションの資産価値」(多摩ニュータウン中心に)と、②水白靖之氏の「資金不足を解消する長期修繕計画見直しの方法」の2つだった。次頁に概要を報告する。





春のマンション総合ゼミナール 講演①

「どうなる、団地・マンションの資産価値」

講師：北元 隆典氏(元 北元会計事務所コンサル)

●変わるマンションの資産価値

資産価値の意味は、バブル期までの右肩上がりの時代と、住宅余りが現実的になった今の時代では全く違う。特に団地・マンションでは、2020年問題(オリンピック後)と2022年問題(生産緑地の解除)が目前に迫っている。過去の例からオリンピック後は景気低迷の可能性が高く、管理不全マンションの価値がより下がっていくのに加え、大都市の農業を護っていた生産緑地指定による30年の営農義務が22年には期限を迎えるため多くの農地が放出され、マンションや戸建て住宅へ転化。住宅余りに拍車がかかると予想されている。

シミュレーションでも示したように、これに人口減少や住民の高齢化が及ぼす影響までを考えると今後、築30年前後も経った地域の団地・マンションを単なる資産価値＝交換価値(売買価格)の面からだけで捉えて、汲々としても容易に展望は開けないだろう。

そこで【マンションの資産価値とは何か】を改めて検討してみたい。資産価値には交換価値と使用価値の2面があるが、

最近では、長く住むための資源として、即ち使用価値の面を見直す動きがある。現に住んでいる人たちが終の棲家として安心、安全に暮らせるように住環境を整えていくとともに、これにプラスして団地等が持っている良さをさらに高めたり、周辺地域を含めた生活環境の利便性をどうしたら維持・向上させていけるかなどの取組みが、それである。

●求められる再整備の方法

振り返ってみると、多摩ニュータウン地域では住宅不足解消を目的に大量に供給された団地が1984年頃を境に量から質へと転換した。しかし、その後、質的に優れたマンションが次々と建設されたこともあって、団地から出て行った子はほとんど戻らず世代交替も進まないまま、親が住み続ける結果となっている。適切な時期にスクラップアンドビルトともいわず、住民の高齢化、設備の老朽化が進んでいる。必然的にこうした実状を踏まえたうえでの住環境などの再整備が求められている。

●安心・安全に住み続けるために

建物・設備の老朽化は修繕・改良に

費用がかかるようになるが、高齢化が進めば安易な修繕積立金の引き上げは許されない。無理をしないで積立てた資金できちんと対応できるよう、しっかりとした長期修繕計画を策定し、定期的に見直すことは必須である。

次に重要なのが生活環境と周辺環境の再整備である。その1)がコミュニティの充実だ。世代や新旧住人を超えた共生の仕方や、高齢者見守りなどが求められる。2)が周辺環境の整備。買い物・医療難民の防止が重要になるし、周辺団地・戸建て、行政との連携も要るだろう。3)は将来の問題として、シェアハウス・民宿との共生だったり、自治会の強化・法人化、移動手段の自主運営などが挙げられる。

◆◆◆Q&A◆◆◆

Q1. 法人化の方法とメリットは？

A1. 一般の法人同様に登記等の手続きは必要。理事長交代のたびに必要な預金口座名義人の変更は不要。京都の西京極大門ハイツでは法人化して、空き家を管理組合で買い取り改修再販などを実施した。

Q2. 空家防止対策の一つとして、団地内の高齢者対応のための、住み替えや施設の設定をしている事例はあるか。

A2. この近辺では無いのではないかな。



ち、修繕計画の内容を再確認する事が肝要。計画との差異を確認し、実際に必要な工事か否か、資金や長期的な視野を持って確認することで、無駄な工事を防ぐことができる。特に、無理に工事を行ったことで修繕サイクルを短くしてしまい、トータル的に工事費増となるケースもあるため特に注意が必要である。

●工事後の計画の見直しが大切

1回目の工事が終了したら、計画を見直す事が重要。最新の技術や社会情勢、物価変動を考慮する必要があるが、2回目以降の工事では、外壁塗膜除去工事、アルミサッシュ更新工事、給水・排水管更新工事、昇降機設備更新工事など、費用が高額となる工事が出てくる。また、共用部と併せて専有部が道連れとなる工事も出てくるため、どこまで改善させるのか、管理組合がビジョンを持って、より具体的な計画を立てることが重要である。そして、積立金が不足した場合は、値上げ、一時金徴収、借入の方法があるが、見直した計画によりどの方法が最善か、専門家の意見も聞きつつ、管理組合が主体となって検討することが大切である。



春のマンション総合ゼミナール 講演②

「資金不足を解消する 長期修繕計画の見直し方法」

講師：水白 靖之氏(水白建築設計代表 一級建築士)

●資金不足に陥る主な要因

「売りさばけは良い」と言う分譲会社の思惑と、「買うだけで精一杯」と言う購入者側の事情が合わさり、将来必要な修繕のための備えができなくなる。特に民間分譲マンションでは、管理を全て管理会社に委託しているケースが多いことから、維持管理が他人任せになっており、無関心層が増え、維持・保全に対する意識が低下している事が要因の一つ。

●適正な修繕積立金

修繕積立金の目安(専有部面積あたり)を下表に示す。下記のデータは、単棟型のマンションで、全国84の事例を対象に、新築時から築30年間に必要な

修繕工事費の総額を30年間均等の積立金額とした場合であるが、15階建未満では、平均で180円～220円/m²の値となっている。

●長期修繕計画の見直し時期

2008年国交省策定のガイドラインでは5年毎の見直しを推奨している。但し、既存の計画が以下のような場合は、建物分譲後に直ちに修繕計画の妥当性を確認すべきである。①1回目の大規模修繕工事(12年目程度)までに値上げが必要。②推定修繕工事項目がガイドラインに提示されている項目よりも少ない。③分譲時の修繕積立基金が少ない。

また、1回目の大規模修繕工事に先立

表 修繕積立金額の目安(専有床面積あたり)

建物の階数/建築延床面積	平均値	事例の2/3が包含される幅
15階建未満	5,000m ² 未満	218円/m ² ・月
	5,000～10,000m ²	202円/m ² ・月
	10,000m ² 以上	178円/m ² ・月
20階建以上	206円/m ² ・月	170～245円/m ² ・月

2011年国土交通省「マンション修繕積立金に関するガイドライン」の概要より

管理運営問題部会 報告

◆第93回 2018年1月14日(日)

区分所有法の読み27回目。第4節の管理者に入ります。25条の管理者の「選任及び解任」と26条の「権限」です。管理組合の管理者は大方、理事長が兼任しており、総会で選任、解任されます。ところが平成29年12月、最高裁は地裁・高裁の判断を覆して、「理事会は理事長を解任できる」と判断しました。下級審が「在任中の理事長の意に反して理事会が地位を失わせるのは許されない」としたのに対し、理事会に理事長選任が委任されていることは、半面、理事の過半数一致により解任できると解すべきだ、

としました。理事長は理事の過半数で何時でも解任される極めて不安定な地位となり、なり手不足が一層深刻化するのではないかと憂慮されます。

◆第94回 2018年2月18日(日)

区分所有法の読み28回目。27条の「管理所有」です。管理所有とは、共用部分の一部を特定の者に所有させることです。しかし、この所有は民法の私的所有権とは根本的に違います。あくまでも共用部分の維持管理を容易にし、適切にするための、いわば疑似的な所有権です。所有部分を売買したり、譲渡、担保設定する処分権はありません。反面、保存行為はもちろん、改良や軽微変更は総会に諮らず、単独で行えます。例えば、敷地の樹木を間伐したり、建物出入口にスロープ状通路を設けるなど

です。地域では、まだ管理所有事例は無いようですが、なり手不足や外部専門家の導入が進めば、将来、実施される可能性があります。

◆第95回 2018年3月18日(日)

区分所有法の読み29回目。28条の管理者に対する「委任の規定の準用」です。管理者(大方は理事長)は総会で選任し、本人の承諾により就任します。これにより全区分所有者との間で、民法643条の法律行為を含んだ委任関係が成立したとされます。また、区分法20条は管理者に「その職務に関し、区分所有者を代理する」と代理権も付与しております。代理権者は依頼者の意向の範囲と思われる事を、自分の判断で行え、しかも、その結果は全て依頼者(区分所有者)が引き受けることになります。

メンテナンス部会 報告

◆第97回 2017年12月18日(月)

1. マンションの施工過程についての説明。(1)床材(クッションフロアー、カーペット、畳)、(2)壁・天井(クロス貼り、板張り、左官仕上げ)。

◆第98回 2018年1月31日(水)

1. 吸湿性タイルの紹介。2. 不適切コンサルタント問題についての説明。3. アスベストの情報と基礎知識の説明。

◆第99回 2018年2月22日(木)

1. メンテナンス部会100回開催記念の冊子発行検討。2. 外壁タイルに関わる問題の原因及び浮き事例と補償策事例の説明。

◆第100回 2018年3月28日(水)

1. 大規模修繕工事を如何に推進すれば良いか。(1)管理組合の悩み、(2)設計監理方式におけるコンサルタントの業務内容(建物調査・診断(費用約7~10%)、修繕設計業務(費用約35~40%)、施工業者選定協力業務(費用約5%)、工事監理業務(費用約40~45%))、(3)設計監理方式でのコンサルタントの選び方、(4)

大規模修繕を進める上での重要なこと(推進体制とパートナー選び、居住者との合意形成)

◆第101回 2018年4月25日(水)

1. 吸湿性タイル(エコカラット)と同等の製品の紹介。2. 4K/8K受信システムの問題点について説明。(1)現在の4Kテレビについて、(2)4K・8K放送の伝送路について。3. 管理委託業務費について。管理会社が一方的に変更の申し出の傾向がある。



◇不正駐車・ゴミ出しを遠隔監視

レオパレス21、KDDIなどはIoT(モノのインターネット)を活用して、アパートやマンションの駐車場、ゴミ置場を遠隔監視する実証実験を始めた。監視状況はクラウド上で管理し、スマホ、パソコンで確認できる。

(出典=住宅新報社)

◇国内最高級の高断熱玄関ドアを発売

LIXIL(リクシル)は従来、玄関と居間で10度以上あった室温差を半分程度に縮める高断熱玄関ドアを発売した。片開き型でスタンダード仕様が約35~58万円、ハイグレード仕様が70万~76万円。

(出典=住宅新報社)

◇宿泊・介護・保育付き分譲マンション

野村不動産は恵比寿駅徒歩5分の公務員宿谷跡地に、ホテル(客室82)、要介護者向け介護施設、保育施設(定員100人)を併設する複合用途型の分譲マンション(88戸)の建設に着手した。完成は20年3月の予定。

(出典=住宅新報社)

VOICE 建て替えない団地再生議論が急務

多摩マンション管理組合連絡会 理事 末満 利昭氏
(グリーンコープ松が谷 在住)

5月5日の「こどもの日」にちなんで、総務省の人口統計に占める子供の数(15歳未満)が1,571万人で36年連続の減少傾向で、1950年の35.4%から2017年度では12.4%で過去最低との記事に接しました。36年前は都心から多摩の団地に入居した時期で、当時の子育て世代の羨望の的だったニュータウン内の団地も、将来は子供の減少傾向がもたらす社会現象に向き合う運命とは、当時は想像もしていませんでした。

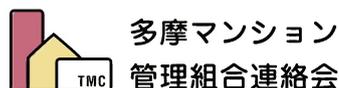
私たちの高経年団地では高齢化率の上昇に伴い、理事のなり手不足や、これからの見守りや要支援者の増加などが進む状況に、管理やコミュニティ活動の担い手である若い世代が、中古住宅を安心して購入できる環境や、空き家対策につなげるために、今年度から導入された国の認定制度「安心R住宅」の注視や、建て替えない団地再生の議論が急務と考えております。

■管理組合員(12管理組合 / 2018年6月現在・順不同) ☆個人会員(23名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D' グラフォート多摩センター棟瓦坂	アルテヴィータ
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	エステート聖ヶ丘-3団地
Brillia(ブリリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

■賛助会員(14社 / 2018年6月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソウ東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>