

# マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか？・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合  
連合会 ニュース 第47号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■「特殊建築物調査」と「入居者の手引き」

— 第63回交流会で2つのテーマで情報・意見交換 —

交流会は10月24日に枚方市民会館第1集会室で開かれ、27管理組合から31名が参加しました。尼崎管理組合ネットワーク会員の見学参加もありました。今回は、初めての試みとして比較的データ量が少ない2つのテーマを取り上げました。

### 《特殊建築物調査について》

特殊建築物調査については事前の詳しいアンケート調査に対して29会員から回答が寄せられ、その生データと分析・総括資料が配布され、報告されました。続いてラウンドコート星ヶ丘から事例報告があり、これらの報告に基づいて意見交換しました。

#### □調査への対応

今年の調査に対しては、調査済または調査予定が78%。過去の調査については毎回実施しが76%、実施しなかったことがある14%、実施したことがない7%、分からない3%。

#### □調査費用(1戸当たり費用)

戸数300以下のマンションでは700円～3千円と小規模ほど割高。300戸を超えると7～800円。

#### □調査結果の活用

要改善の指摘が:あった66%、なし10%。指摘事項のフォロー:ほぼ改善21%、重要点改善37%、一部改善32%、改善せず11%。

#### □調査制度をどう評価するか

安全確保に役立っていると思う38%、思わない28%、分からない28%。マンションに対する調査を:続けるべき28%、内容を改善すべき30%、廃止すべき28%。

マンションが、不特定多数が出入りする共同住宅に該当すると思う10%、思わない48%、どちらとも言えない31%。

マンションを調査対象外としている自治体もあるが枚方市は:続けければ良い21%、免除すべき41%、分からない24%。



#### □分譲マンションでの調査について意見交換

特殊建築物調査が不必要であるという意見が比較的多数である。その理由は、\*マンションは不特定多数が出入りしていない。\*別途定期的に建物・設備の調査を行っている等。

一方、実施する方が良いという意見もあり、\*劣化状況が分かる、\*法規制の内容を知ることができる。

枚方市に中止又は改善を要望すべきという意見が41%あるが、判断できないとの回答も同程度あり、各会員の判断により個別に対応する。

#### 《入居者の手引きについて》

\*手引きを発行しているか?:している52%、していない38%、分からない10%。

\*発行している場合:入居時のまま20%、改訂した67%、分からない13%。

\*主な記載内容(複数回答):ごみの出し方73%、共用設備・敷地利用の仕方67%、専有・専用使用部分の使用ルール67%、管理規約集とセット53%、ペット飼育ルール53%、規約集の内生活関連部分の概要40%、専有部分リフォームについて40%、古紙・段ボール等の回収33%、管理組合運営紹介27%、コミュニティ活動紹介27%。

\*労住まきのハイツ他5会員の手引きが配布、紹介されました。

(注記:本頁の%数値は、「無回答」を除いて算出しています。)

## ■管理規約の別表の改定は特別決議が不可欠か

(マンション管理士・片山幸則)

9月27日にメセナ枚方で開催された「分譲マンションセミナー」の質疑応答で「管理規約の別表の改定は特別決議か普通決議か」との質問が出されました。講師のマンション管理センターの長田康夫・大阪支部長が「別表も規約の一部なので、特別決議になります」と回答されました。この回答は有力な解釈ですが、絶対視すると「普通決議での別表改定は手続き上の不備により無効になる」恐れが出てきます。

私は別表の内容(種類)によって判断が異なると考えていましたので、「別表改定の具体的な中身は何ですか」と質問者に問い、「修繕積立金の引き上げです」と回答されました。実はこの問題はマンション管理に携わる関係者によって見解が分かれる傾向があります。このため、裁判で争われたケースが複数あります。

裁判上の結論は「金額が規約別表に記載されていても管理費や修繕積立金の改定(大半は引き上げ)は、普通決議で足りる」というものです。私も基本的に同様の見解ですが、セミナー当日は、「区分所有者の負担が増大する修繕積立金の引き上げなどの決議は、総会出席者の過半数(普通決議)や絶対4分の3以上(特別決議)でなく、少なくとも90%以上、できれば95%超の賛同者が得られることが望ましい。そのための丁寧な説明が重要です」と説明しました。

関連する代表的な判例は平成14年11月5日の神戸地裁判決です。この裁判は、規約別表4「タイプ別管理費用明細書」があるマンションで管理費の引き上げが普通決議で行われたことに対し、区分所有者が「決議は無効だ」と訴えたものです。判決は「総会において管理費及び修繕積立金の額を決定することは規約の変更に当たらず、特別決議を要しないものと解するのが相当である」としました。

また、平成21年12月14日の東京地裁判決は「管理規約が規約の変更とは別に修繕維持積立金の額について規定していることからすると、修繕維持積立金の額の変更が規約の変更に当たるとは解されない」として、規約変更の形を取らず、総会において修繕維持積立金を増額する決議を有効にしました。

訴訟は個別の事案ごとでの判断ですので、「別表が規約の一部であるかどうか」は、規約本文の記述によっては、上記の2判例とは別の判断が下される可能性もあります。例えば別表方式を採用していても、規約本体の「特別決議の対象」に「管理費等の変更」が書かれた規約の場合は、無条件で特別決議となります。また、規約本文中に「月額〇〇円とする」とか「㎡あたり〇〇円とする」などと記載されている場合も、規約の変更に当たるため特別決議が必要となります。

管理規約はマンションによって微妙に表現が異なります。詳細を確認してから判断することが大切です。規約本体の表現が①別表第〇通りとする②別に定める③別に定める(別表第〇)④本文の後に(別表第〇参照)---など様々です。どの表現を「規約の一部である」と判断するかは、諸説あります。管理費等の場合、すべてを「規約と別表は別だ」との考え方もあります。

運用面では、安全をみて「特別決議」で対応する案も有力ですが、上記の判例を参考にすると、「普通決議での可決は無効だ」とまでは言えそうにありません。

ちなみに「マンション標準管理規約」では第25条(管理費等)2項に「管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする」とあります。「特別決議の対象」に「管理費等の変更」を含んでいないことから、普通決議を前提に組み立てられています。

私の持論は「管理費等の引き上げは100%に近い承認を目指せ」というものです。このためには「引き上げの必要性」を区分所有者に理解してもらう「根拠説明」などの広報活動が最も重要だと考えています。仮に賛同者が90%にとどまったとしても、普通決議及び特別決議のどちらでも十分にクリアできます。以上



## ■枚管連「会員の手引き」改訂3版を発行

理事会は、3年ぶりに会員の手引きを見直し、改訂版を発行し、10月交流会で各会員に各1部配布しました。改訂版では関連文書等を大幅に採り入れています。

## ■国土交通省が標準管理規約とマンション管理適正化指針改正案を 公表・パブリックコメント募集

国交省は、マンションの新たな管理ルール検討会から報告書を受けて、国土交通省が標準管理規約とマンション管理適正化指針改正案を公表しました。11月19日迄パブリックコメント募集中です。

([http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000129.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000129.html))

## ■京阪電車車窓案内 その1

通勤通学でいつも見慣れた風景も、故事来歴が分かれば新鮮に見えるかも知れません。  
まずは下り方面へ出発しましょう。

### □ 枚方市駅

駅を出てすぐの左側一帯は、西側の地形と比べ不自然に見えるのに気づきます。住宅地になっていてもスプーンですくい取ったように見えるのは、昭和15年まで別子山と言う小山があり、淀川の堤防補強用に3年がかりで削り取られたためです。土砂の採取量は40万立法米にも及んで、ダンクカーがない時代の運搬には仮線を敷設して、土汽車が使用されました。

線路跡は道路に転用されていますが、駅周辺では痕跡不明です。市役所の南側から法務局の前を通り天の川河川敷へ迂回したようで、当時は一面の農地でこんなことも可能でした。40万立法米は、高さ10米なら200米四方の量に匹敵します。

### □ 枚方公園駅

枚方パークに沿って香里園まで線路と平行している道路は、府道の八尾枚方線の北端です。前身は河内街道として明治40年頃に開通。枚方と八尾停車場(現JR八尾駅)を結ぶ道路で、室町時代からルートがあったらしく、街道が後の府道になりました。

旧道は、香里園駅前を通して国道170号線に吸収され、外環の寝屋川署向いを斜めに入ってパチンコ店の横から四条畷に続きました。



(写真撮影 山本)

### □ 光善寺駅

寺は駅の西北700米の出口2丁目に所在して車窓からは見えません。

浄土真宗中興の祖、蓮如上人により天文年間(1530頃)に開基された寺は、常陸の稲田、越前の吉崎と並んで河内の出口御坊と呼ばれました。上人は寺に3年ほど滞在の後、京都山科へ移っています。

駅は明治43年4月の開通直後から増えた参詣客のため同年12月に設置され、駅名は所在地の「蹉跎村大字中振」から何れかになる筈でしたが、参詣の人に分かりやすくするため光善寺になりました。本線で社寺の名称を駅名にしているのは当駅と東福寺、伏見稻荷、墨染ですが、三社寺に比べ駅から離れ過ぎています。

次回に続く (元枚管連副会長 増田 記)

**行事案内****第64回交流会**

日時：2015年12月19日(土)13時～  
 場所：枚方市民会館2階第6集会室  
 共通テーマ：「各種修繕費用、修繕業者、  
 コンサルタント」  
 自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は事前申込みによりどなたでも参加できます。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

**一般会員からの投稿募集！！**

「マンション枚方通信」に掲載する記事を募集しています。マンション管理の事例、会員紹介、コミュニティ紹介、お蔭様で枚管連、その他マンション管理に関係ない記事(今号の京阪電車窓案内、季節のスナップ等)でもOKです。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2015年11月1日現在で、団体会員は30、個人会員は14、合計44です。団体会員管理組合の総戸数は約5200戸です。

**■新規入会 会員紹介**

① 平成27年7月 個人加入 アパガ-テンコートザビエルパーク 54戸 堺市堺区熊野町西2

**■新規入会 賛助会員紹介**

① 関西塗研工業(株) 業種：大規模修繕工事 住所：大阪市福島区海老江8  
 ② (株)A-1設計 業種：コンサルタント 住所：大阪府中央区道修町2

**■行事報告(2015年9月1日～11月7日)**

・9月11日：第110回理事会  
 ・9月14日：枚管連会報第46号発行  
 ・9月14日：枚方市にNPO法人事業報告  
 ・9月27日：枚方市マンション管理基礎セミナー

・10月6日：第111回理事会  
 ・10月20日：相談・研修委員会  
 ・10月24日：第63回交流会  
 ・11月7日：第112回理事会

**■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)**

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

**■編集後記 (山本)**

巷では昨年ぐらいから「ハイレゾ」がすこしずつブームになり、現在に至っています。私も、昔(LPレコード全盛の頃)オーディオが趣味だったので興味がわき、最近少しかじり始めました。

「ハイレゾ」とは、従来のCDを超える情報量を持つ高音質音源のことで、音の波形がなめらかになり、高音領域が広がり、音量差が大きくなり

ます。実際に聴いてみますと、非常にリアルな音がし、音の違いが明確に分かり、一度ハイレゾを聴くと、オーディオ好きな人はたぶんはまってしまいます。

ハイレゾを聴くには、専用の機器を準備するなど少しハードルが高い面もありますが、皆さんも挑戦してみてくださいはいかがでしょうか？