

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 86 号
発行・編集責任者 入口 恭子

第 93 回枚管連交流会

日時 2023 年 12 月 2 日(第 1 土曜)

時間 13:30～16:30 (受付 13 時 15 分～)

場所 労住まきのハイツ 集会所



【第 1 部】給排水管の更新工事の対応

マンション共用部配管（給水・排水）の更新工事は、居住者が生活する中で実施されるため大きな負担となり、また、高額な更新費用も必要となります。更新時期や方法の見極めや合意形成について、更新経験事例も含め、講師と管理組合からご紹介いたします。

【第 2 部】清掃レベルを上げる工夫

マンション共用部の清掃の出来は満足できていますか。玄関など、定期清掃で対応するケースも聞きますが、管理組合で清掃器機を購入し、清掃員や住民による日常清掃で費用対効果を上げている事例の紹介、メーカーによる器機の紹介・デモンストレーションを行います。

【第 3 部】交流会「なんでも相談」

マンション管理に関する相談に実績、経験を有する会員が情報を提供します。

枚管連連絡先のご案内

電話回線：080-7969-8972

メールアドレス：info@hirakanren.com

枚管連 HP：https://hirakanren.com

第 18 回通常総会を開催

9 月 9 日(土)に枚方市総合文化芸術センター別館で枚管連第 18 回通常総会を開催し、全議案が可決承認され、第 18 期がスタートしました。

総会は正会員総数 36 の内、出席 23、議決権行使 3、委任状 3 の計 29 の会員数で成立し(参加者 34 名)、議案説明と質疑応答が行われました。

総会は会長の入口より開会挨拶の後、枚方市住宅まちづくり課水阪課長＝写真＝よりマンション施策への協力のお礼、セミナー等への支援協力の要請を頂きました。

「昨年、枚方市では皆様にご協力頂きアンケート調査を実施し、3 月にマンション管理実態調査報告を公表しました。これを受け、本年度、枚方市分譲マンション管理適正化推進計画を作成し、マンション管理の認定制度を始めます。パブリックコメントにもご協力いただきありがとうございます。マンションは大きな財産です。自分の財産を守り、残していこうという気持ちがあれば、きちんと管理されていくと思います。枚方市も協力してまいります。」



今期の運営－役員 5 名

今期の理事会の運営は、役員 5 名、職員 3 名(次頁)で行い、入口恭子氏(ルモン枚方公園)が引き続いて会長(事務局長兼務)を務めます。

会長挨拶：マンションの維持管理にはお金がかかります。今の適切な対応の有無が 10 年後に大きく影響します。遅れることなく対応しましょう。

枚管連の活動は、真剣に管理組合運営を考えていこうとする会員同士の協力により、活動が長年続けられています。他には例を見ない活動です。より一層活発な運営を行ってまいります。今後とも引き続き、皆様の活発なご参加とお力添えを賜りますようお願いいたします。

通常総会で承認された役員は下記の通りです。

役職	氏名	マンション名
会長兼事務局長	入口恭子	ルモン枚方公園
副会長	山村隆男	ひらかた北山アミスタ
会計担当理事	前田萬恵	トークンジェネラス 香里丘ステラシティ
理事	瀬戸良樹	ルワージュ・フェルティ くずは
監事	乾 光男	労住まきのハイツ

上記役員以外に事務局の業務の一部を分担する職員は次の通りです。

津田 芳夫（メロディーハイム山田池公園）

高山 淳一

堀口 生（フルーレ藤阪）

◆総会での主な報告

理事 枚管連の会員のマンションは住戸数や築年数や設備の有無など本当に多様です。先日は会員のマンションで大規模な火災が生じ、復旧の労苦や保険の重要性など、改めて認識しました。交流会ではできる限り資料等提供していますので、情報を持ち帰って頂ければと思います。29 社の賛助会員、マンション管理センター等関係団体、行政等、相談や情報提供のご協力を頂いています。枚管連では団体 23、個人 13 の会員が、メーリングリストや直接の照会で、質問や情報交換を会員間で行っていますが、最近では機械式駐車場削減の視察や、団地タイプでの大規模修繕工事についてヒアリングをされています。

理事 マンション管理計画認定制度も始まります。この機会に、自分たちの管理組合を第三者の目で評価するため、枚管連の簡易経営診断(無料)を活用して頂きたいと思います。HP にも多くの情報がありますのでご利用ください。

【マンション管理計画認定制度等説明会】

枚方市住宅まちづくり課

「管理組合が市に管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合に適切な管理計画を持つマンションとして認定を受ける制度」

- 国の認定基準及びこれに付加した枚方市の認定基準を満たす必要がある。
- 認定の有効期間 5 年間（要・更新の認定）

手続きの流れ

- ①枚方市へ事前相談(市基準への適合見込判断)
- ②管理組合で申請を行う旨の総会承認等
- ③マンション管理センターへ事前確認依頼(手数料 2 万円) ⇒ ④事前確認適合の通知

⑤枚方市へ認定申請(手数料要) ⇒ ⑥認定

枚方市の独自基準について

- 建築物の耐震化（対象：昭和 56 年 5 月 31 日以前の着工マンション）昨年の市のアンケート調査から耐震工事未実施約 7 割という状況から耐震化を推進する必要がある。
- 防火防災対策
昨年の市のアンケート調査では防災訓練実施や避難場所への周知を行っているマンションは 5 割、マニュアルの作成については 3 割にとどまっている為、大規模災害時の防災・減災につなげることを目的としている。



【質疑応答の一部（趣旨）】

- 事前に枚方市に相談する理由は。必要な書類等は指定されるか。相談窓口は？
枚方市：市への事前相談で内容を確認し、認定に至らず申請費用等が無駄になることのないようにします。耐震と防災の独自基準は大阪府下で含まれる基準です。必要書類等は追ってお伝えします。窓口は住宅まちづくり課(本館ではなく税務署東隣の市役所分館 2 階)です。
 - 市への事前相談からマンション管理センターに申請し、市へ申請し認定が下りるまでどのくらい時間を要するか。
市：マン管センター（1～2 ヶ月）、枚方市の認定（約 2 週間）の 2 か月程度と考えています。
 - 申請は書類を預けるのか。
市：書類はシステムを利用してデータ化していただき、その他の書類もスキャンしてデータ化して送って頂くようになります。
 - 認定メリットをあまり感じないのですが。
市：マン管センターの HP に認定マンションとして記載され、売買の際の宅建情報としても記載していただけます。
- 枚管連：補助金の申請などの条件となっている場合や、すまいの債の金利上乗せもあります。

●修繕積立金が国の基準に達していない場合や、駐車場使用料を含めていない場合はどうか。
市：配慮すべき理由がある場合は、申請時に詳細理由を記載して対応することが可能です。一時金徴収を含む修繕積立金計画の場合も、将来の管理不全マンションを防ぐ観点もあり認定がされません。

●旧耐震の耐震化の確認は誰が行うのか。

市：市で建築法令手続上の確認をします。

●長期修繕計画の作成者によって、計上費用に差異が生じる場合があるが。

市：マンション管理センターが計画内容、費用について確認します。

●旧耐震のマンション(239 戸) ですが、診断だけで 4～5 千万、補強工事で 3 億かかると言われました。市の補助金は 100 万円で、負担が大きい。

●申請はいつから始まるか。

市：枚方市の認定手数料の条例が可決し告示され次第となります。

●災害時の安否確認の専有部立入りについて。本人の事前承諾がなくても問題はないか。

市：標準管理規約では、緊急に立ち入らないと共用部分等に物理的・機能的に重大な影響を与える恐れがあるときは立ち入ることができるっており、安否確認まで拡大解釈をすることは難しいと思われる。管理組合の皆様でお話合いの上、そのような事態を想定した管理規約の改定を検討されてはいかがでしょうか。

◆マンション長寿命化促進税制について
修繕積立金の引上げ、大規模修繕工事の実施の合意を促すための減税措置

- 期間：令和 7 年 3 月 31 日までに 2 回目以降の工事を完了し 3 か月以内に申請が必要。
- 対象：築 20 年以上のマンション
- 枚方市では固定資産税 3 分の 1 が減免。
- 長寿命化工事として「屋上防水、床防水、外壁塗装」すべての工事の実施が条件。
- 令和 3 年 8 月 31 日以前に修繕積立金を認定基準に引き上げたマンションは対象外。
- 工事完了の翌年 1 月 1 日までに認定制度の取得が必要。
- 工事前に市に長期修繕計画等の相談が必要。
- 過去の工事の証明書、修繕積立金引上げの証明書（国土交通省の様式）の発行（一級建築士事務所、マンション管理士）が必要。

●減免措置は続くのか。

枚方市：翌年 1 回のみ減免されます。

●要件が色々多いように思うが。

市：必要な工事を促す目的の措置であるためだと思います。

コーヒータイム&なんでも相談会

総会後はコーヒータイムを楽しみ交流しました。市説明会後のなんでも相談では、今回は短い時間でしたが、相談について対応策など突っ込んだ意見交換をしました(以下趣旨。一部修正)。

●管理組合の工事实績の報告が欲しい。

●建設業界も週休 2 日が義務化される模様。工期が伸びれば、足場のレンタル期間をはじめ、工事費用にも影響が出ると思う。

●非居住の住戸も自治会費の引き落とし対象となっているが、どう考えたらよいか。

⇒非居住住戸も防犯、防災といったコミュニティ対策の恩恵に預かっているとみる考え方もあり、規約上のコミュニティ形成の考え方からそれぞれの組合で考える必要があるのでは。

●理事会が大規模修繕コンサルタント契約について検討を始めたが、手続的にどうなのか。

⇒少なくとも契約の前に、工事实施の仮承認、委託費用等について総会での承認は必要。

●役員辞退に伴う協力金制度を導入しているが、今期、辞退者が多数生じて、理事会が回らない。

⇒お金を払えば辞退できるという趣旨のものでは本来ないので、単に嫌だからという理由での辞退を防止する規則や総会決議が必要では。

枚方市主催「マンション管理基礎セミナー」

枚方市主催による「マンション管理基礎セミナー」が 11 月 5 日（日）に枚方市総合文化芸術センター別館(旧メセナひらかた) 6 階大会議室にて開催されます。枚方市から各管理組合に案内が郵送されますので各自お申し込み下さい。

昨年に引き続き枚管連も協力し、講師参加等しています。今年は、「管理会社任せのリスク」について、事例等の紹介を行います。

ご活用ください

●簡易経営診断

今の管理運営の状況での問題や課題はないのか、総会議案書や規約細則等の書類をもとに、第三者の目で管理組合の体制、財政や管理運営状況に関して改善点や提案など、基本的なアドバイスを無料で行います。各管理組合で主体的に考えて頂く中で、必要ならば問題解決に向けたお手伝いを致します。

●役員研修会

各管理組合の特性や課題に沿いながら、理事会活動の活性化に向けた体制作りを支援します。

●その他支援

その他、ご遠慮なくお問い合わせ下さい。

(事務局 ☎ 080-7969-8972)

なんでも相談：事例「専有部からのタバコの煙」

弁護士法人サリュ（賛助会員）

今回、愛煙家の方には耳が痛い「マンション内での喫煙問題」となります。昨今、望まない受動喫煙の防止を目的として、健康増進法が改正され、学校・病院等は令和元年から、飲食店・職場等は令和 2 年から、原則屋内禁煙が義務付けられました。もちろん、これら禁煙が義務付けられたのは、多数の人が利用する施設等ですので、今回問題となるマンションの一室は、この法律が対象とする場所ではありません。

その昔、駅のホームや、電車内でもタバコが吸えました。それが今や、新幹線ですら喫煙車両はなくなり、駅のホームには喫煙所すらないのではないのでしょうか。つまり、非喫煙者がタバコの煙・ニオイに晒されるのが当たり前だった時代から、そうではない時代になってきているのです。

騒音問題でもでてくる言葉ですが、「受忍限度」というものがあります。とりわけ、マンションのような住戸が近接するような住居においては、お隣や階下に、音やニオイを一切漏らさない、ということは不可能に近いために、その音が、そのニオイが、通常、マンションで生活する人がお互い我慢すべき程度かどうか（受忍限度）で物事が判断されます。そして、受動喫煙のような問題は、「我慢すべき程度（受忍限度）」が、時代とともに大きく変化していると考えてよいでしょう。

本題ではありませんが、ベランダ（共用部です）での喫煙を考えてみます。タバコの煙は、上階や隣部屋へ簡単に流れていきます。そして、上階や隣部屋の洗濯物にニオイを付着させることもあるでしょうし、部屋へタバコのニオイが流入することもあるでしょう。この問題は、上下階や隣同士で解決させるのではなく、共用部での行為であることから、規約でもって解決すべき問題です。

具体的には、規約（又は使用細則）でもって、バルコニーを含む共用部での喫煙を禁止します。

続いて、本題であり、非常に難しい問題である、「専有部分」での喫煙です。まず、共用部の喫煙禁止と同様に、専有部分での喫煙を一律に禁止する規約を定めることができるか、という点についてです。あくまで私見ではありますが、現状においては、一律に禁止することは難しいのではないかと考えます。

最近、明石市の分譲マンションにおいて、専有部分の喫煙を制限することを目的に、規約の変更がなされたニュースが出ました。

規約変更の検討過程はわかりませんが、専有部分の喫煙を一律禁止する条項ではなく、「近隣に受

動喫煙被害を与えること」を全般的に禁止する条項となっているとのことです。

リーディングケースとされている名古屋地裁判決平成 24 年 12 月 13 日においては、「マンションの専有部分及びこれに接続する専用使用部分における喫煙であっても、マンションの他の居住者に与える不利益の程度によっては、制限すべき場合があり得る」と判断をしており、専有部分における喫煙も制限すべき場合があり得ると判断している点は、注目に値します。

一方で、「互いの住居が近接しているマンションに居住しているという特殊性から、・・・近隣のタバコの煙が流入することについて、ある程度は受忍すべき義務がある」とも判断しています。

明石市の規約改定においても、上記裁判例においても、共通認識としては（明石の規約改定については筆者の推測です）、専有部分の喫煙の態様によっては、周辺住戸へ、程度の差はあれ、タバコの煙の影響を与えることがあるとの点であり、上記裁判例においては、更に、それが受忍すべき限度を越えた場合に問題になるとの考えです。

現状における対処法ですが、現実には、専有部分の喫煙において、周辺住戸に影響が出ている場合は、注意喚起とその代替案（窓を閉めて吸ってください等）に加え、専有部分における喫煙も制限すべき場合があるとの裁判例がある旨を掲示し、場合によっては、理事長が直接、喫煙する居住者に事情を聴きに行き、これ以上の紛争の発展を防止することになろうかと思えます。しかし、掲示や直接話をしても、効果がない場合は（相変わらず窓を開けたままタバコを吸う等）、残念ながら、当事者同士の紛争へと発展してしまうこととなります。

最後に、今後の見通しですが、受動喫煙の問題は、世界的にも、その機会を限りなく制限する方向へと動いています。

平成 24 年の上記裁判例は、「ある程度は受忍すべき義務がある」と述べていたものの、近い将来、マンションであったとしても受動喫煙ゼロが当たり前、専有部分の喫煙禁止も当たり前の時代がくるのかもしれませんが。

【編集後記】

◆マンション管理は、法令や規約規則は押さえないながらも、紛争未然に、実際にそれらを守る風土をつくるには、日常的におたがいに配慮しあうコミュニティづくりがやはり重要だなと思います。
◆市の基礎セミナーを通じて枚管連の活動事例をお話したいと思います。会員の皆様のご参加をよろしくお願い致します。