

7

平成22年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.2

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd

金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西・中野

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

行政情報

マンション管理会社に対する国交省の立入検査結果

～約40%の管理会社にマンション管理適正化法に関する是正指導～

国土交通省は、平成21年10月下旬から約3ヶ月間にわたり、全国のマンション管理業者120社を任意に抽出し、事務所等への立入検査を実施しました。これはマンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）に基づき、適切に管理業務が行われているか確認するために毎年行われているものです。

是正指導が行われた件数とその内容

立入検査が行なわれた全国120社のうち、約40%にあたる49社については是正が必要とされる事例が見つかり、是正指導が行われました。以下は該当するマンション管理適正化法の条項と、是正指導件数です。

管理業務主任者の設置（法第56条関係 / 事務所ごとに成年者である選任の管理業務主任者を30組合ごとに1名置かなければならない。） ……7社

重要事項の説明等（法第72条関係 / マンション管理会社は、管理事務委託契約を締結する際、区分所有者と管理組合に対し契約内容や履行内容の重要な事項について説明しなければならない。） ……34社

契約の成立時の書面の交付（法第73条関係 / マンション管理会社は、契約の成立時に法で規定する項目に関する書面を管理組合等に交付しなければならない。） ……28社

財産の分別管理（法第76条関係 / 預金名義を管理組合とし、通帳と印鑑を分離して保管しなければならない。マンション管理会社は管理費等を自社に1ヶ月以上保管してはならない。） ……3社

管理事務の報告（法第77条関係 / マンション管理会社は、管理組合等に定期的に管理事務に関する報告をしなければならない。） ……14社

< 以上、国土交通省 HP から抜粋・修正 >

助成情報

金沢市まちなか屋上等緑化助成制度

～まちなか区域のマンションの屋上や壁面の緑化に対する助成制度です！～

金沢市では、省エネルギーやヒートアイランド現象の抑制、地球温暖化の抑制を目的とし、マンションを含む民間建築物の緑化を進めるため、以下のような助成制度を用意しています。対象区域にあるマンションでこのような緑化工事を計画される場合、活用されてはいかがでしょうか？

助成対象区域：金沢市内中心市街地活性化基本計画における中心市街地

確認サイト <http://www.city.kanazawa.ishikawa.jp/kasseika/old/01keikaku/ichi.htm>

対象建築物：民間建築物で次の～のいずれかに該当するものは除きます。

国、地方公共団体、特殊法人又はこれらに準ずる団体が管理する建築物

過去5年間で同じ手法の緑化により助成を受けた施設

借家人により設置されるもの

対象となる植物等：常緑植物が主体、緑化面積は3㎡以上必要、プランターでの緑化も可能です。

対象となる費用：緑化区画造成経費および植栽経費（壁面緑化のフェンス設置費も対象となります。）

助成基準額と助成率、限度額：50千円/㎡で、助成率50%以内、限度額500千円です。

なお、詳しい内容、手続き方法等は、金沢市役所みどりと花の課（E-mail：midobana@city.kanazawa.lg.jp TEL 076-220-2356）にお問い合わせ下さい。

前回ご説明したとおり、マンションは「二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものならびにその敷地および付属施設」と定義されます。

この定義にある専有部分の「専有」とはどのような条件が整えば成立するのでしょうか。

区分所有法では、「①構造上、明らかに他と独立していること」と「②利用上の独立性が保てること」が必要とされており、その条件が成立する部分に対する所有権を特に「区分所有権」と定義しています。そしてこの「区分所有権」の対象となる部分を「専有部分」としているのです。

このことを単純に考えると、専有部分は区分所有者が所有する「住戸（店舗なども含む）」を意味していることになります。なお、専有部分以外の部分は「共有部分」と呼んでいます。

さて、1戸建て住宅と違い、集合住宅であるマンションはそれぞれの住戸は柱、壁、床等の構造体をはじめ設備の配管や配線などを共有しています。その結果、専有部分といってもどこからどこまでを指すのか、専有部分と共有部分の区分はどうなっているのか大変悩ましいところです。また、この区分が不明確だと紛争の元になります。

このため、国土交通省がマンションの管理規約のモデルとして提示している「マンション標準管理規約」では、第7条で専有部分を次のように定義しています。

1. 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共有部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

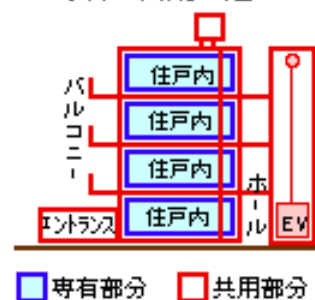
明確に書かれているようですが、具体的なマンションの各部で考えるとそう簡単なものではなさそうです。

例えば、第1項と第2項はなんとなく解りますが、第3項は見えない部分のことなので本当に解りにくいですね。「設備のうち、共有部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。」とありますが、天井裏にある上階の排水管は、下階の専有部分となるのでしょうか？……この場合の排水管は共有部分です（最高裁判例）。

建物の構造は千差万別であり、共有部分と専有部分の境界については複雑でいろいろな区分事例があります。法律でこのような建物の部分を専有・共有と網羅的に整理することは不可能です。どこまでが専有部分であるかは、やはり管理規約などでできるだけ具体的に定義する必要があります。

なお、具体的に定義することによって、区分所有者同士間、あるいは区分所有者と管理組合間などで、「誰が管理を行うのか？」「区分所有者が勝手に使用し、改造してよいのか？」「保険は誰がどのようにかけるのか？」「その部分が原因となって発生する損害について誰が責任を負うのか？」といった問題を防ぐ第1歩となりますので、マンション生活を過ごす上で大変重要な点となります。（……次回に続きます。）

専有と共有の違い



～編集部のご紹介～

「月報ヒューマンネット」をご覧いただき、ありがとうございます。本誌の編集は私たちが行っています。日常業務を行いながら、その合間に取材や情報収集、執筆作業を行っているため、ご期待に沿えるレベルに達しているか自信はありませんが、これからも皆様のお役に立つ情報をご提供していきたいと考えています。



西 智明
昭和41年6月生まれ・かに座A型
一級建築士・(マンション)管理業務主任者
CASBEE 建築評価員
国立石川工業高等専門学校建築科卒



中野 孝一
昭和42年1月生まれ・みずがめ座A型
一級建築士・(マンション)管理業務主任者
マンション管理士
国立石川工業高等専門学校建築科卒

本シリーズはマンションの現在をデータで見ることにより、一般的なマンションの実像に少しでも迫ることができればと企画しました。前回6月号に続き、マンションを取得された方のプロフィールについてご説明します。

なお使用するデータは、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が実施した「平成20年度マンション総合調査結果」等を中心としています。

005—住み替えたい住居形態《区分所有者調査》

- ・ 前回の「004 - 現マンションでの永住志向・転居志向」では、現時点での志向性は、「いずれ住み替える」は全体の19.4%(回答者実数は890票)でした。
- ・ この回答者の住み替えたい住居形態は、「自己所有1戸建て」が61.0%で最も多くなりました。
- ・ 区分所有者の年齢別では、若年の方ほど「自己所有1戸建て」が多数となっています。

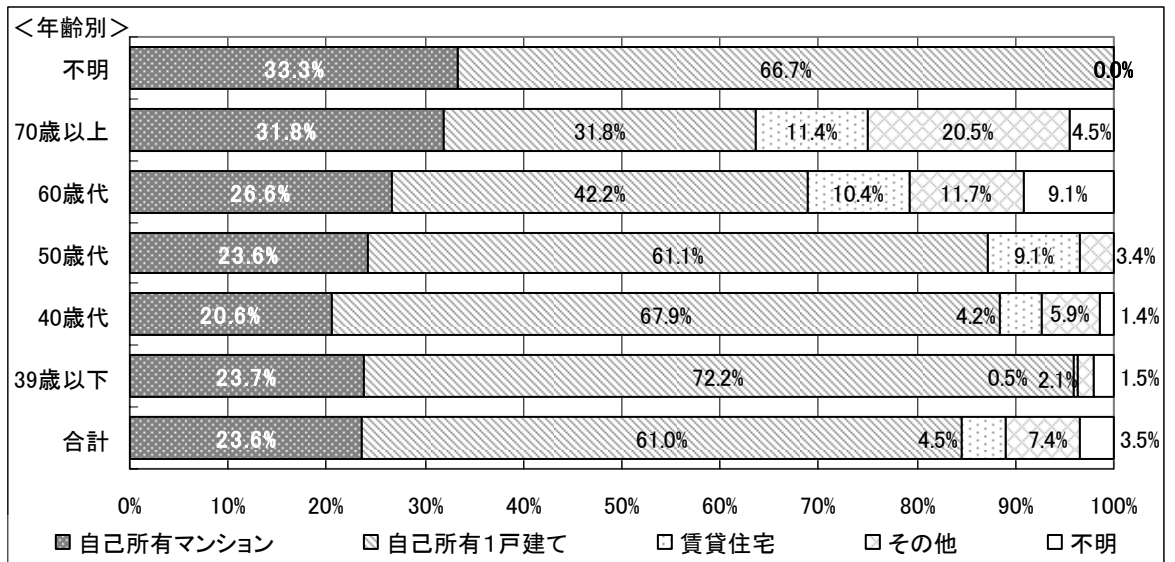


図004 住み替えたい住居形態（区分所有者の年齢別）

006—住み替えに自己所有マンションを選択しない理由・複数回答《管理組合調査》

- ・ 前問で、住み替えたい住居形態として「自己所有マンション」を選択しなかった人に、その理由を複数回答で聞いたところ、「当初から他の住居形態に住み替えるつもりだったため」が36.1%と1/3強となりました。
- ・ 次いで、「共用部分の維持管理費に費用がかかるため」が19.9%、「役員等（理事・監事）に就任しないと行けないため」が13.7%となっています。なお、回答は複数回答なので、合計は100%を超えています。

	合計	当初から住み替えるつもり	管理規約等ルールが煩雑	共用部の維持管理の状況が自分の考えと違う	共用部の維持管理に費用がかかる	共用部がバリアフリーでなく生活に不安を感じる	役員等(理事・監事)に就任しないといけない	近隣居住者に苦慮している	その他	特になし・不明
全体	649	234	66	49	129	40	89	55	196	87
	—	36.1%	10.2%	7.6%	19.9%	6.2%	13.7%	8.5%	30.2%	13.4%

表003 住み替えに自己所有マンションを選択しない理由（複数回答）

007—マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮 《区分所有者調査》

- ・ここでは、「マンション選定時に入居後の共用部の維持管理に対しどの程度考慮したか」を聞いた結果を、マンションの取得時期別に示しています。(取得時期不明は除く。)
- ・全体では、「かなり考慮した」と「やや考慮した」の合計が35.5%となっており、「余り考慮しなかった」と「全く考慮しなかった」の合計48.1%を下回っています。
- ・なお、マンション取得時期別では、取得時期が最近になるほど考慮したとする回答が多くなっていますが(平成7年以降取得の38.3%)、それでも考慮しなかったとする回答46.2%を下回っています。

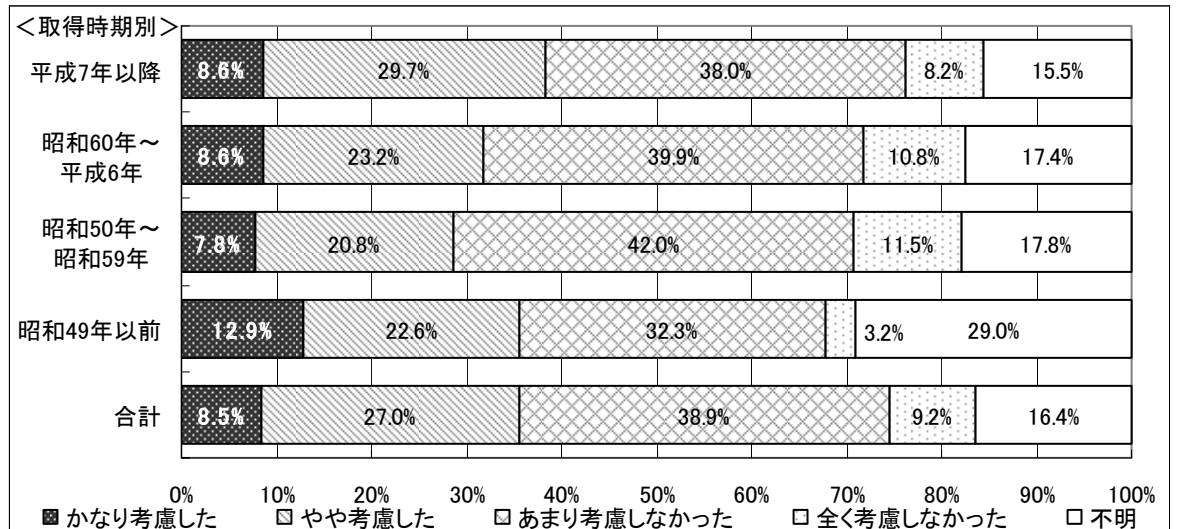


図 005 マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮 (マンション取得時期別)

008—維持管理で考慮した事項・複数回答 《区分所有者調査》

- ・次に「マンション選定時に共用部の維持管理について考慮した点」を聞いた結果を、マンション取得時期別に示しています。(取得時期不明は除く。)なお、回答は複数回答なので、合計は100%を超えています。
- ・いずれの場合でも、「優良なマンション管理会社であるか」、「管理費・修繕積立金の額が十分か」、「管理規約の内容が妥当か」が上位3位を占め、マンション購入に当たって、この3点が最も検討された結果となりました。
- ・また、取得時期が新しいほど「長期修繕計画が作成されているか」が高率となっているのが注目されます。

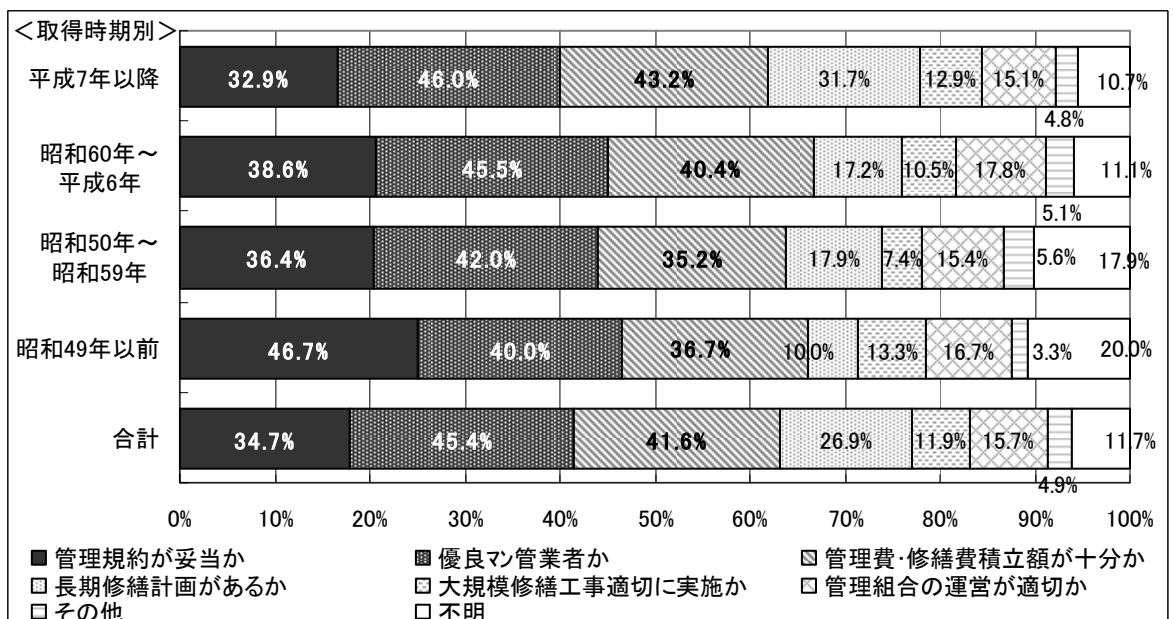


図 006 マンション選定時に維持管理で考慮した事項 (マンション取得時期別・複数回答)