

助成情報

住宅版エコポイント制度が延長されました！

～再度、マンションのリフォームをご検討のみなさんに！～

前月号でご紹介した住宅版エコポイント制度の期間が1年間延長されました。

その結果、以下の通りとなりました。

工事着手時期は、平成22年1月1日から平成23年12月31日（従来は平成22年12月31日）

工事完了時期は、平成22年1月28日以降（従来と変更はありません。）

ポイント発行申請の期限は、平成24年3月31日（従来は平成23年3月31日）

ポイント交換期限は、平成26年3月31日（従来は平成25年3月31日）

詳しくは住宅エコポイント事務局HPをご覧ください。… <http://jutaku.eco-points.jp/>

ご注意：政府は、来年度から住宅版エコポイント制度の対象を住宅関連の省エネ機器にも拡大する方針を固めたという報道があります。現在、対象となるリフォーム工事は断熱工事に限られていますが、同時に省エネ型の給湯器を取り付けた場合などもポイントの対象にする計画のようです。来年度予算に関する政府発表や報道にご注意下さい。

書評

『集まって住む』 おすすめ度：★★★★☆

元倉 眞琴 著 / イデックス・コミュニケーションズ 2005年4月発行 価格：¥1,680(本体¥1,600+税)

「人はなぜ集まって住むのだろうか？」

経済効率だけで人は集まって住むものではありません。さまざまな理由があって集まって住んでいます。建築家である著書の平明な文章と味わいのあるスケッチに導かれながら、その理由を探していくように読み進めますが、もちろん単純で明快な回答が用意されているわけではありません。

イタリアの山岳都市、中国の土楼(どろう)など世界中の国々で、むかしから人々は集まって住んでいました。きっと生きていく上で必要なことだったのでしょう。むかしも今も変わりありませんが、ひとつの建物に多くの人々が住むのですから協力しないとうまくいかなかったでしょう。集まって住むことは、話しあいをしたり、約束ごとをつくったり、大変なことですが、そのかわり多くの人といっしょに生活を楽しみながら仲良くすることができます。仲良くすることは、ちょっとだけ面倒くさくて、わずらわしいことかもしれませんが。

かつて家を形作っていた血のつながった家族の力は弱まり、このままでは最後は一人一人の住まいになってしまいそうな現況を、著者は簡単に嘆くのではなく「このバラバラさは今までとは違った



写真-中国の土楼群(初溪)

集まって住むかたちを生み出すのではないのでしょうか」と、ハッとするようなことをさりげなく書きます。

集まって住むことによって既に与えられた可能性を我々は活かしていない、いや気付いてすらいないのかもしれませんが。秋の夜長にそのことについて考えをめぐらせてはいかがでしょうか。子どもたちが「家」のことについて考えていくための家シリーズの1冊なのですが、大人である私たちでも十分に楽しめる絵本のような本です。



写真-イタリア山岳都市サングレゴリオ・ダッサーラ
(TokyoMachiya HPより)

用語解説

意外と知らない・知って得するマンション用語

第4回★ マンションの憲法「管理規約」について

前号「データで見るマンションの現在」では管理規約の通読状況がテーマでした。まったくの私感で恐縮ですが「思った以上に皆さん通読しているなあ…間違いは絶対許されないなあ。」が率直な感想でした。

「管理規約」について、理事の皆さんはどのような認識をお持ちでしょうか。「マンションの憲法」などと言われますが、「マンションという共同生活を円満・円滑に行うことを目的として管理組合が定めた根本規則」であることは皆さんご存じの通りかと思えます。したがって、大規模修繕などのマンションにおける節目時や、区分所有者相互の利害調整を求められた際に、マンションで生活する上での憲法である管理規約を再確認された理事の方も多いのではないのでしょうか。今回は、そのように重要な文書である管理規約をご説明します。

まず、規約は区分所有法に則り、マンションの実情に合わせて定めます。

区分所有法3条では「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」、同30条では「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」とあります。この条文の通りであれば、規約で定めることができる事項は非常に広範囲と言えます。逆の見方をすれば、区分所有法だけでは各マンションの実情に応じた処理が出来ないので、規約が必要となるのではないのでしょうか。

次に規約の効力ですが、原則として当該規約を定めた区分所有者のみならず、一定の範囲の第三者（区分所有者の特定承継人：中古マンションの購入者等）占有者（区分所有者が第三者に賃貸等をした場合の賃借人等）にも及びます。規約には公示性が要求されますが、区分所有法は規約に登記制度を採用せず、管理者等に規約の保管場所及び保管場所の明示を義務付け、利害関係人からの閲覧を不当に拒んではならないと規定しています。

さて、規約の設定や変更あるいは廃止には、どのような手続きが必要なのでしょう。規約の設定・変更・廃止は、集会において区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数の議決により行われます。ただし、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決があった場合でも、その規約の設定・変更・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りません。また、規約は、書面または電磁的記録によって作成しなくてはなりません。

なお、規約を補足する規定として「使用細則」があります。「規約がマンションの根本規則」であるとすれば、使用細則は「マンションの日常生活の、より詳しいルール」にあたります。規約と使用細則は一体となり、マンション管理を円滑にするために使われます。使用細則の設定・変更・廃止については、規約同様に集会議決が必要ですが、原則的に過半数の賛成により可能です。（規約により別段の定めが可能）

最後に「標準管理規約」について説明します。

標準管理規約は、国土交通省より公表されているマンション管理規約のひな型で、マンションの形態によって「単棟型」と「団地型」があります。標準管理規約は「あるべき規約の姿を示した標準モデル」であり、多くのマンションでは、この標準管理規約を参考にした上で、適宜、そのマンションの実情に合わせた修正を施した規約を作成されていると思われます。ただ、標準管理規約は昭和57年に最初に制定されて以来、大きく3度にわたり改正されています。最も新しい改正は平成16年1月23日で概要は以下の目次の通りです。みなさんのマンション

で使われている管理規約には最新の標準管理規約の内容と異なるものがあるかもしれません。必ずしも標準管理規約通りのものを使用する必要はありませんが、一度比較して追加する項目がないか検討されることをお勧めします。

なお、標準管理規約に関する説明書として「マンション標準管理規約コメント」が国土交通省から出ていますので、参考にされるとわかりやすいと思います。

……**国土交通省 HP** <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

表 ~ 現行標準管理規約の目次 ~

<p>第1章 総 則</p> <p>第1条 目的</p> <p>第2条 定義</p> <p>第3条 規約及び総会の決議の遵守義務</p> <p>第4条 対象物件の範囲</p> <p>第5条 規約及び総会の決議の効力</p> <p>第6条 管理組合</p> <p>第2章 専有部分等の範囲</p> <p>第7条 専有部分の範囲</p> <p>第8条 共用部分の範囲</p> <p>第3章 敷地及び共用部分等の共有</p> <p>第9条 共有</p> <p>第10条 共有持分</p> <p>第11条 分割請求及び単独処分禁止</p> <p>第4章 用 法</p> <p>第12条 専有部分の用途</p> <p>第13条 敷地及び共用部分等の用法</p> <p>第14条 パルコニー等の専用使用権</p> <p>第15条 駐車場の使用</p> <p>第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用</p> <p>第17条 専有部分の修繕等</p> <p>第18条 使用細則</p> <p>第19条 専有部分の貸与</p> <p>第5章 管 理</p> <p>第1節 総 則</p> <p>第20条 区分所有者の責務</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理</p> <p>第22条 窓ガラス等の改良</p> <p>第23条 必要箇所への立入り</p> <p>第24条 損害保険</p>	<p>第2節 費用の負担</p> <p>第25条 管理費等</p> <p>第26条 承継人に対する債権の行使</p> <p>第27条 管理費</p> <p>第28条 修繕積立金</p> <p>第29条 使用料</p> <p>第6章 管理組合</p> <p>第1節 組合員</p> <p>第30条 組合員の資格</p> <p>第31条 届出義務</p> <p>第2節 管理組合の業務</p> <p>第32条 業務</p> <p>第33条 業務の委託等</p> <p>第34条 専門知識を有する者の活用</p> <p>第3節 役 員</p> <p>第35条 役員</p> <p>第36条 役員の任期</p> <p>第37条 役員の実務等</p> <p>第38条 理事長</p> <p>第39条 副理事長</p> <p>第40条 理事</p> <p>第41条 監事</p> <p>第4節 総 会</p> <p>第42条 総会</p> <p>第43条 招集手続</p> <p>第44条 組合員の総会招集権</p> <p>第45条 出席資格</p> <p>第46条 議決権</p> <p>第47条 総会の会議及び議事</p> <p>第48条 議決事項</p> <p>第49条 議事録の作成、保管等</p> <p>第50条 書面（又は電磁的方法）による決議</p>	<p>第5節 理事会</p> <p>第51条 理事会</p> <p>第52条 招集</p> <p>第53条 理事会の会議及び議事</p> <p>第54条 議決事項</p> <p>第55条 専門委員会の設置</p> <p>第7章 会 計</p> <p>第56条 会計年度</p> <p>第57条 管理組合の収入及び支出</p> <p>第58条 収支予算の作成及び変更</p> <p>第59条 会計報告</p> <p>第60条 管理費等の徴収</p> <p>第61条 管理費等の過不足</p> <p>第62条 預金口座の開設</p> <p>第63条 借入れ</p> <p>第64条 帳票類の作成、保管</p> <p>第65条 消滅時の財産の精算</p> <p>第8章 雑 則</p> <p>第66条 義務違反者に対する措置</p> <p>第67条 理事長の勧告及び指示等</p> <p>第68条 合意管轄裁判所</p> <p>第69条 市及び近隣住民との協定遵守</p> <p>第70条 細則</p> <p>第71条 規約外事項</p> <p>第72条 規約原本等</p> <p>附 則</p> <p>第1条 規約の発効</p> <p>旧 第2条 管理組合の成立</p> <p>第3条 初代役員</p> <p>第4条 管理費等</p> <p>第5条 経過措置</p>
--	--	---



データで見るマンションの現在

《第4回》マンションを取得された方の長期修繕計画の認知状況

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、マンションの実像に迫る企画です。

前回は管理規約に関する認知度でしたが、今回は長期修繕計画に関する認知度です。長期修繕計画はマンションの寿命を延伸することによって、みなさんの大切な財産を守るものですが、このような大切な長期修繕計画をどの程度認知していらっしゃるかについて見てみました。

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。

011—購入時の長期修繕計画の確認状況《区分所有者調査》

- ・ 前回のマンション購入時に管理規約を「ほとんど読んだ」という方は全体で 15.5%でしたが、今回の長期修繕計画を「よく確認した」という方は 7.7%とほぼ半減しています。「大まかに確認した」という方を合わせても半数に満たず、「ほとんど確認していない」程度、「確認しなかった」という方が計 43.6%、「長期修繕計画がなかった」が 9.6%となっています。
- ・ なお、「長期修繕計画がなかった」方は、「昭和 49 年以前」取得の場合 40.0%、「昭和 50 年～昭和 59 年」取得で 24.2%となっています。その後、計画が作られたところばかりだとは思いますが、そうでない場合は、大変心配な状況が予想されます。

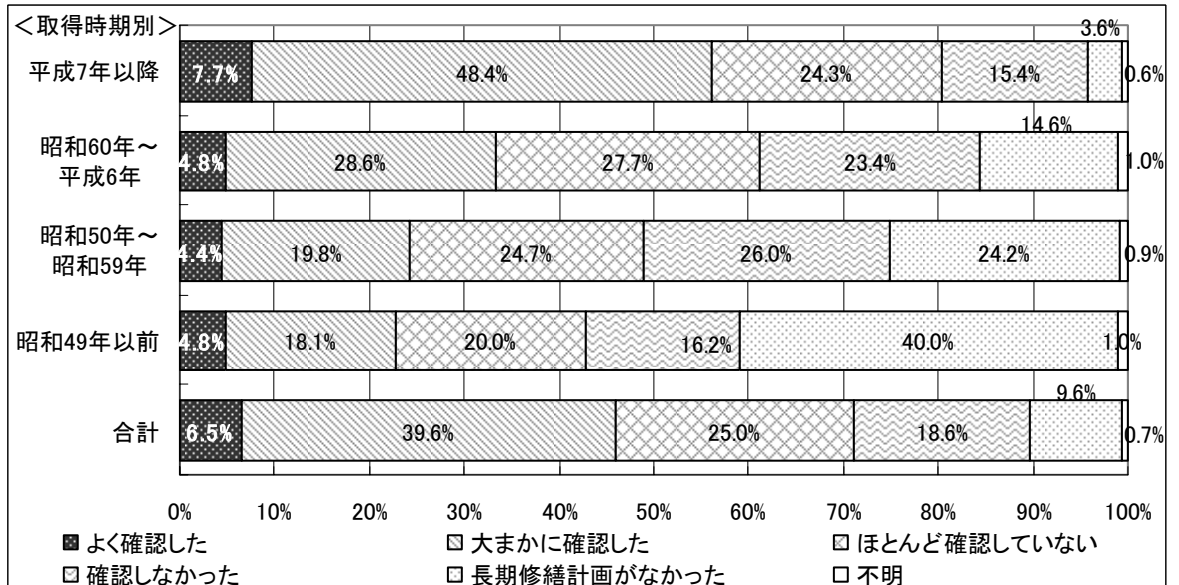


図 009 購入時の長期修繕計画の確認状況（マンション取得時期別）

012—現在の長期修繕計画の認知状況《管理組合調査》

- ・ 次に現在の長期修繕計画の認知状況を永住意識別に聞いたところ、「大体知っている」を含めて認知されている方は 84.1%となりました。
- ・ 前項の「購入時」より格段に認知の度合いは高まっています。
- ・ 一方、長期修繕計画の内容を「知らない」とされる方が 10%を超え、更に「長期修繕計画がない・不明」との回答も、永住するつもりの方も含め数%あります。
- ・ ご自分のマンションの長期修繕計画に再度目を通し、その計画で大丈夫か？さらに長期修繕計画に応じた積立金が確保されているか？など、今一度、ご検討下さい。

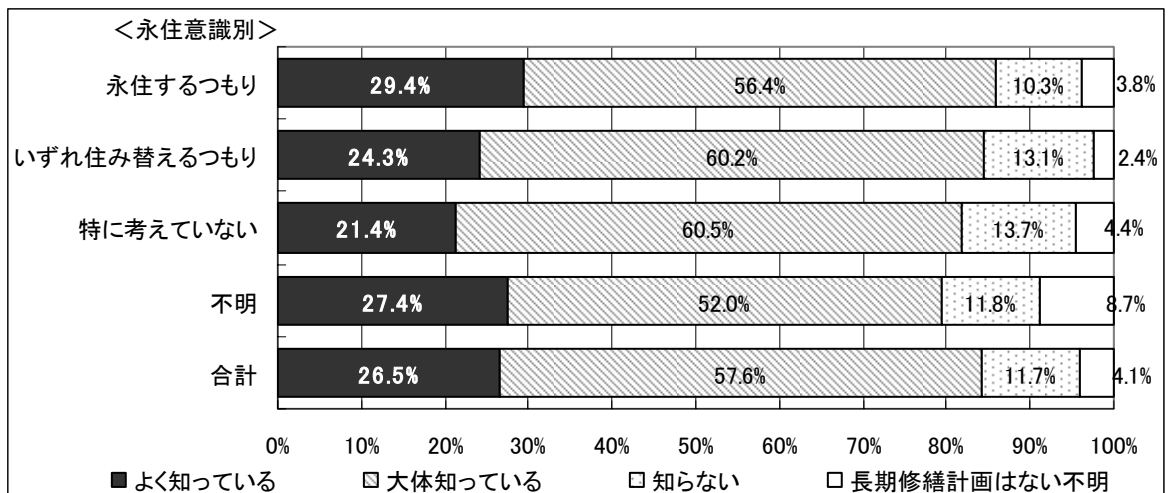


図 010 現在の長期修繕計画の認知状況（永住意識別）