

施設Q&A

マンションの耐震性に関する疑問はありませんか？

～東北・関東大震災に被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。～

さる3月11日に発生した「東北・関東大震災」は、南北500kmを超える広範囲の地域にわたって未曾有の被害をもたらしており、いまだ被害の全容がつかめない状況です(3月18日現在)。

これにより亡くなられた方々には哀心より哀悼の意を表し、また被災された皆様には心からお見舞い申し上げます。

今回の震災では津波による被害と、その後発生した福島第一原子力発電所の二次被害がクローズアップされていますが、報道を見ていると地震によるマンションの被害も相当あるのではないのでしょうか。

今回の震災を契機として、みなさんのマンションにおかれても、耐震性に関する日頃の疑問を解消され、安全・安心の居住環境を確保して下さい。以下に、マンションの耐震性に対する基本的な疑問とその考え方に対する“Q&A”を簡単にまとめました。なお、ご自身のマンションに対応した、あるいは専門的な疑問については、お近くの行政機関や建築士等の専門家におたずね下さい。

Q1. 今住んでいるマンションの構造計算・建築確認・施工者を確認したいが？

構造計算を行った者については、売主に確認してください。管理組合保管の構造計算書には設計者が記載されています。その設計者に直接確認することも一法です。

建築確認を行った機関は、平成11年5月以前に確認されたものは特定行政庁(金沢市役所や石川県庁など)であり、その後に確認されたものには、民間機関による確認もあります。詳細は売り主にお尋ね下さい。

施工者については、売主に確認してください。

Q2. 念のため、構造計算書を再計算しておきたいが？

専門家にご相談、ご依頼下さい。(社)日本建築構造技術者協会(JSCA)のホームページが参考になります。

ホームページURL <http://www.jsca.or.jp/>

Q3. これを機会に、耐震診断を行いたいが？

専門家にご相談、ご依頼下さい。なお、金沢市については、一定の条件に適合すればマンションの耐震診断、改修に対する助成制度があります。詳細は金沢市定住促進部建築指導課建築安全対策室までお問い合わせ下さい。(Tel 076 - 220 - 2327)

Q4. 外壁にひび割れがある。耐震性に問題があるのではないか？

ひび割れ等は、必ずしも耐震性に問題があるとは限りません。外壁仕上げ材の経年劣化による場合もあります。しかし、建物の耐震強度に重大な影響を及ぼす場合もあるので、建築設計事務所やマンション管理会社などの専門家による調査・診断等を検討して下さい。

Q5. マンションの耐震改修工事とはどんなことをするのか？

柱や梁を鋼板や炭素繊維シートによって補強したり、耐震壁や鉄骨の筋交い(ブレース)の増設などにより耐震性を強化する工事です。工法や工期、費用などに大きな差があるので、専門家に相談して下さい。

Q6. 購入したマンションの耐震性が十分でなかった場合、販売業者にどんな責任を問えるのか？

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、平成12年4月1日以降に締結された新築住宅の売買契約については、売主は、買主に住宅を引き渡した時から10年間、住宅の基礎、壁、柱、屋根等の基本構造部分について瑕疵(契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていること)があった場合、その瑕疵の無償

修繕や賠償金の支払いなどの責任（瑕疵担保責任）を負うこととされています。

なお、宅地建物取引業者が売主である場合には、宅地建物取引業法により、新築住宅の基本造部分以外の部分や新築住宅以外の住宅も含め、売主は少なくとも引渡しから2年間の瑕疵担保責任を負っています。

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9回★ マンション管理組合「総会その2」について

今回の用語解説は、「総会」の2回目です。先日の大地震の影響でそれどころではないようですが、国会では来年度の予算関連法案の審議が行われていたようです。マンション運営も国会と同じで、理事会で収支予算や業務計画案を立案しても、マンションの最高意思決定機関である総会で議案可決されなければそれを実行することができません。今回は、総会の核心とも言える議決等について説明いたします。

以前、あるマンションの元理事長より受けた相談ですが、「総会で議案を討議中に修正意見がだされた。その後、原案と修正案について、多数決で判断してはどうかという流れになったことがある。このような場合、議決をとっても問題ないのでしょうか。」といった感じの内容でした。みなさんも総会で似たような経験があるのではないのでしょうか。今回の解説ではそのような場合での備えになればと思います。ちなみに質問の答えは、「決議事項内容と当該マンション規約次第では採決も可能となる。」となります。歯切れが悪い回答で申し訳ありません。この回答の解説も含めて解りやすく解説します。

最初に決議事項について説明します。区分所有法上、集会の決議事項とされているものには、特別の多数者の賛成を要する「特別決議事項」と区分所有者及び議決権の各過半数の賛成でよい「普通議決事項」とがあります。

区分所有法で定められている特別決議事項は、下記の8項目です。

- ① 共用部分の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)(17条1項)
- ② 規約の設定・変更・廃止(31条1項)
- ③ 管理組合の法人化およびその解散(47条1項、55条)
- ④ 義務違反者に対する使用禁止請求、競売請求、引渡請求(58条2項、59条2項、60条2項)
- ⑤ 大規模滅失の場合の復旧(61条5項)
- ⑥ 建替え(62条1項)
- ⑦ 団地内の区分所有建物につき団地規約を定めることについての各棟の承認(68条1項)
- ⑧ 団地内の2以上の特定の区分所有建物について一括して建替え承認決議に付する旨の決議(69条7項)

特別決議の要件は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議となりますが、と の建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要となります。

続いて区分所有法で定められている普通決議事項は、下記の12項目です。

- ① 共用部分の狭義の管理(18条1項)
- ② 共有敷地・附属施設の管理(21条)
- ③ 管理者の選任・解任(25条1項)
- ④ 管理者への訴訟追行権の授与(26条4項)
- ⑤ 規約、議事録、書面決議の書面の保管者の選任(33条1項、42条5項、45条4項)
- ⑥ 議長の選任(41条)
- ⑦ 管理組合法人の理事・監事の選任・解任(49条7項、50条3項)
- ⑧ 代理理事の選任、共同代表の定め(49条4項)
- ⑨ 管理組合法人の事務(52条1項)
- ⑩ 共同の利益に反する行為の停止等の請求の訴えの提起(57条2項)
- ⑪ 一定の者への訴訟追行権の授与(57条3項・4項、58条4項、59条2項、60条2項)
- ⑫ 小規模滅失の場合の復旧(61条3項)

以上12項目ですが、規約でその他の事項を集会の決議事項と定めることも可能です。区分所有法では、普通決議の要件は、区分所有者及び議決権者の各過半数で決するとされており、この要件は任意規定で

あり、規約で別段の定めができます。ちなみに標準管理規約では、47条第1項で「(省略)議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。」第2項で「出席組合員の議決権の過半数で決する」とされています。この出席組合員には委任状を提出した組合員等も含めます。注意しなければならないのは、「普通決議」における「過半数」は、総会出席区分所有者数と議決権を基準にしているのに対して、「特別決議」での「4分の3」「5分の4」は総会出席をしていない者も含めた全区分所有者の人数と議決権を基準にしていることです。

「特別決議」と「普通決議」の可決要件を解説しましたが、そもそも「区分所有者数」と「議決権」とはどのようなものでしょうか。区分所有者数は文字通りマンションオーナーの人数です。所有棟数と関係なくオーナーの絶対人数なので1棟所有でも複数棟所有でも同一人物なら区分所有者数としては1名となります。逆に複数の区分所有者がマンションを共有している場合でも1名となります。仮にXマンション(50戸)があり、Aさんが20戸所有していて、他に29名のオーナーが1戸/1人を所有、残り1戸を2名で共有していた場合、Xマンションの区分所有者数は31人となります。次に議決権ですが、区分所有法38条によれば、規約に別段の定めがない限り、その所有する専有部分の床面積の割合によります。標準管理規約でも所有する専有部分の持分割合を採用しています。先程のXマンション(50戸)の場合、専有部分の面積が全て同じであれば、議決権数は50となり、Aさんは1人で20の議決権を持つことになります。議決権については、規約で1住戸1議決権と規定しているマンションも多いようです。みなさんのマンションではどうでしょうか。

次に決議事項の制限について解説します。総会では、招集通知にあらかじめ議題とした事項のみ決議できます(区分所有法37条第1項)。よって「総会の場で修正の上採決」等は認められません。ただし、区分所有法37条第2項では、「前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数を定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることをさまたげない。」とあります。要するに「特別決議でなければ、招集通知で定められた事案以外でも決議できる旨の規約を定めることができる。」ことを意味します。ちなみに標準管理規約では、「総会においては、(省略)あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。」(43条第9項)となっており、招集通知であらかじめ示された事項以外の決議を認めていません。恐らくみなさんのマンションでも同様の規定があると思われる。あらかじめ通知した事項以外の決議を「可」とするのはさまざまな問題があると思われ、一マンション管理士の意見としても反対です。反対の理由は、「議案内容を検討の上、賛成(反対)の立場で議決権行使書による議決権を行使した区分所有者は、総会の場で議案内容を修正されると対応しようがない」からです。ましてや「緊急発議の上、採決」されてはたまったものではありません。

実際の総会では、招集通知の議案以外にも組合員からいろいろな提案があると思われる。あらかじめ通知した事項しか決議はできませんが、良い提案があれば、「意見を受け賜って、理事会での検討課題にする」等の対応を心掛けたいものです。

最後に、総会議事録について解説します。総会が終了したら、議長(理事長)は議事録を作成し、議長および出席した組合員2名が署名・押印しなければなりません。議事録を作成しなかったり虚偽の記載等をすれば、区分所有法71条により議長(理事長)に20万円以下の過料が科せられます。ご注意ください。

データ

データで見るマンションの現在

《第8回》管理委託について

今回はマンション管理の業務を管理会社へ委託することに関する是非や、管理会社との委託契約の内容の認知度についてご紹介します。

高齢化が進む中で、マンション管理に関しても区分所有者のみなさんが自ら管理を行うことが困難になりつつあります。しかし、マンション管理会社に大事な資産の管理やマンション生活のサポートを任せることに抵抗がある方も多いと思います。この点に関する区分所有者のみなさんの意識の一端を示すデータです。

使用データ：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成20年度マンション総合調査結果」

022—管理事務を管理業者に委託することへの意向

- ・ 図 020 は、管理事務を管理会社に委託することに対する意向を、回答者の年代別に示しています。全体として「管理会社に任せる方が良い」と回答された方が計 92.8% となり、大多数の方が「委託」を認めています。ただ、任せきりにしても良いというのではなく、方針は区分所有者の管理組織である管理組合が決め、その方針に従い管理会社が実際の事務をすべきだとされる方が大半（委託を容認された方の 85.6%）となりました。
- ・ これを年代別に見ると若年代ほど「任せきり」が多くなる傾向にあります。また、任せるべきでないとする回答は 70 歳以上や 60 歳代でやや多くなっています。

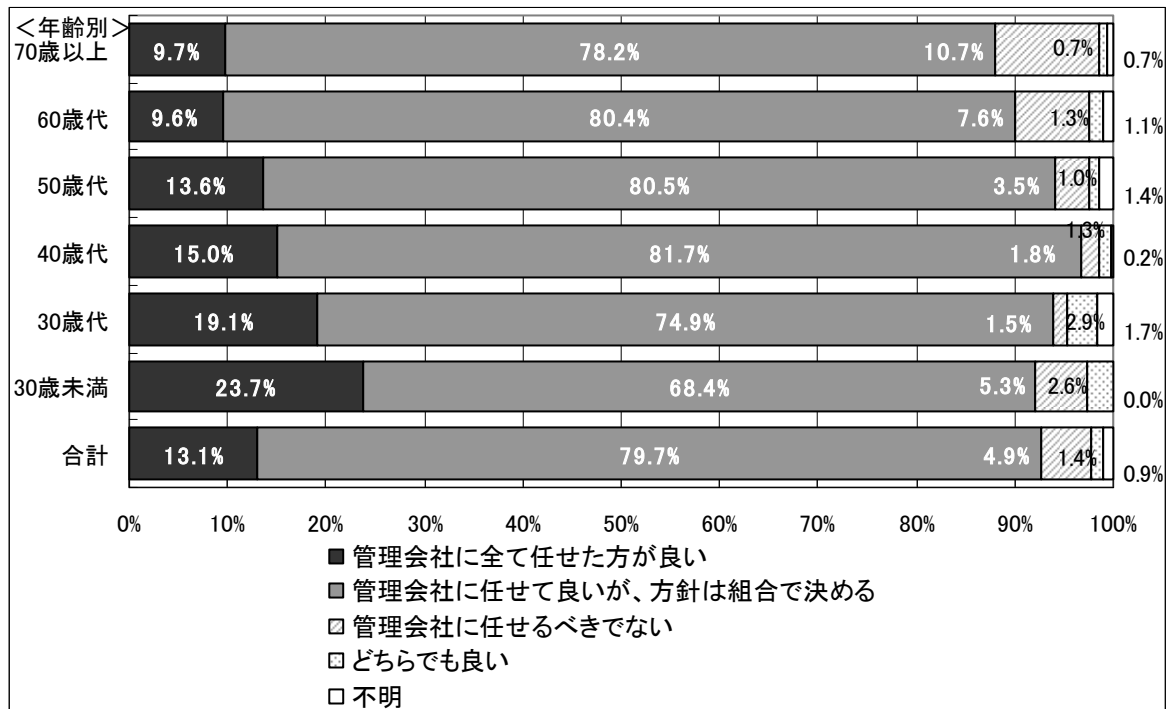


図 020 管理事務を管理業者に委託することへの意向

023—管理委託契約内容の認知状況

- ・ 管理委託契約内容の認知状況をマンションの取得時期別に見た結果は、図 021 の通りとなりました。
- ・ まず、「管理事務を委託していない」とするいわゆる「自主管理」の割合ですが、取得時期が古くなるほど高率となり、昭和 49 年以前で 14.3%、昭和 50 年代で 14.5% となっています。一方、平成 7 年以降ではわずか 2.1% となりました。
- ・ 次に、管理委託契約の内容について「よく知っている」とされた方は全体で 22.4%、「大体知っている」とされた方は 57.7% となり、自主管理の方を除いた中では 84.0% とほとんどの方が認知されている結果となりました。

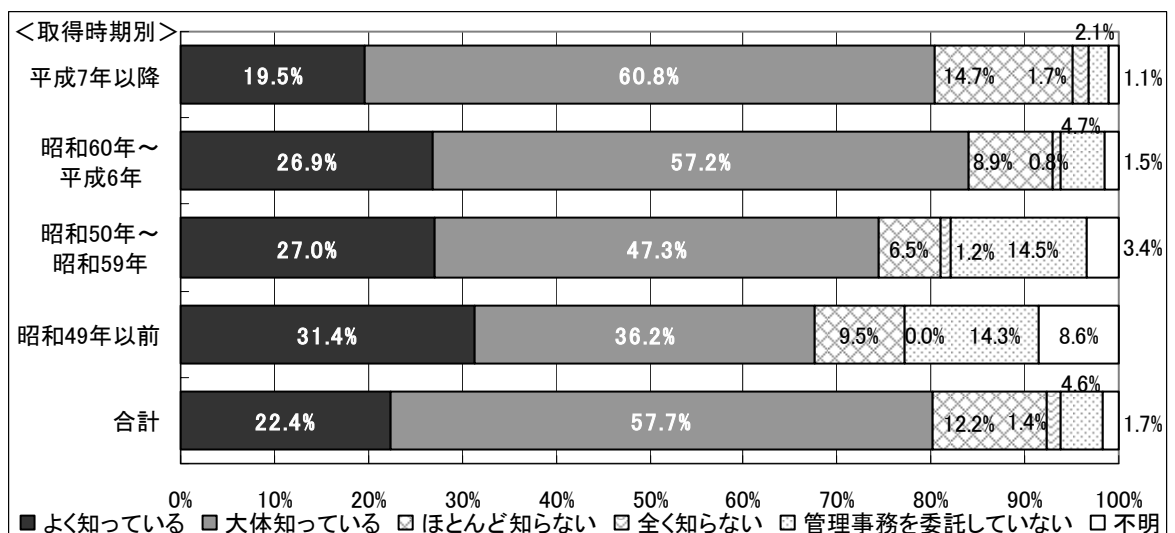


図 021 管理委託契約内容の認知状況