

マンション管理士吉田総合事務所通信

2014年(平成26年)11月25日
第00039号(隔月発行)

編集／発行者: 吉田総合事務所
住所:千葉県柏市豊四季255-5-509
電話:04-7100-2025
URL: <http://www.mankan-buikan.com>

50戸以上・借室ありが条件

川・千葉・埼玉の1都3県のガス併用・電気室付き・50戸以上の既存マンション。地域は今後拡大していく予定だ。

先行する高圧一括受電事業者とほぼ同じ仕組みで、高圧と低圧の価格差を活用し、導入時設備・工事費の管理組合負担はない。

東電は各戸との低圧契約を変更し、管理組合と高圧契約を締結する。契約変更に伴う全戸の同意書は「必要」だとしている。受変電設備は交換し自家用電気工作物の区分となるため、1年または3年

東京電力は8月5日、東京圏の既存分譲マンションを対象に高圧一括受電を行う「スマートマンションサポートサービス」の開始を発表した。契約期間は10年。共用部の電気料金を20~40%削減できるとしている。

災害に強いまちづくりを目的とした道路拡幅のため、自治体から2メートル敷地の後退を求められていた都内の管理組合がマンションの敷地全部を買収してもらいました。今年8月清算を終えた。

道の拡幅整備事業機に決断 区が買い取り承
築21年で敷地売却 東京・7戸、反対意見出ず 練馬

面積は約200平方メートル。築21年の13年10月解体を始め、今年7月敷地を区に引き渡し、8月には管理組合財産等の清算が完了した。

練馬区の密集住宅市街地整備促進事業・北町地区にマンションは所在し、建築後に同事業は計画。幅約4メートルの

前面道路を、緊急車両が、通行可能な6メートルの防災道路へ拡幅する道路整備が予定され、区は、11年、区分所有者等に説明会を開催した。区が求める2箇の後退ではエントランスや非常階段が使えなくななり、建物は実質住めない。建設替えのシミュレーションは従前平均専

全員合意。管理組合は補償金で建物解体等を行ない、区に更地を引き渡した。

管理組合は零細管理会社の倒産等を経て、08年以降マンション管理士の瀬下善浩氏が顧問となり、自主管理運営を続けていた。(マントンション管理新聞 第952号より)

ごとの停電を伴う点検を行う。停電時間は3時間程度を目安としている。

ボート業務委託契約も締結し、各戸の検針・料金請求等は従来通り東電が行う。高圧メーターは新設して各戸の子メータは当面アナログ式を継続利用するが、順次スマートメーターへの変更を予定。電気料金削減対象は

り、営業利益は減るが顧客を減らしたくな
い」と話している。(マ
ンション管理新聞 第
948号より)

**公用部電気料金
25%削減**

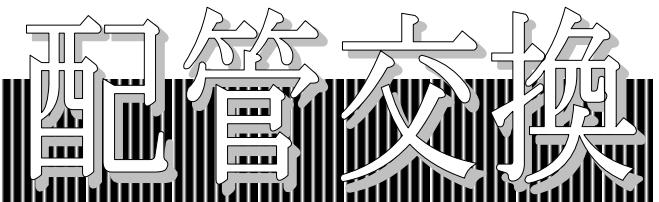
東京電力が
插座電サ
リビス

当面共用部のみだが、専有部についても検討中」としている。申し込みから導入までの期間は「全戸同意の時限を考慮し、約6か月

標準管理規約第21条(敷地および共用部分等の管理)

- 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

どうする?



「二括管理」がベターも…費用分担が問題

給水管は東京や神戸で多い各戸検針の場合、国土交通省の指針によれば、水道局所有の各住戸メーターの手前までが共用部分、メーターニ次側が専有部分。大阪市・京都市で多い一戸戸配管は、コンサルラブを含む部分が共用部分となりが共用部分になつている。

管理組合が共用部と併せて専有部分の配管も交換する場合、専有部の設備でも共用部と構造上一体となつた部分の管理を行うことができる、と規定した標準管理規約第21条を根拠に使う手がある。これに給水・排水管を設備に配管等を挙げておき、これに給水・排水管を同条コメントでは対象

のについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである」とされている。仮に、管理規約で管理組が費用を負担するとした場合、丸山英氣弁護士は「規約変更は4分の3以上だが、金銭は総有だという考え方では、全員一致でないと処分ができるので整合性が保てなくなっている」とする。多数決ではなく、全てはめて実施するとい

原則は各区分所有者持ち

スラブ上配管の場合は、こうした費用負担の主体が問題になるが、上階の排水管が下階の天井裏を通る「スラブ下配管」の場合は、別の問題が生じる。スラブ下配管の帰属先について、専有部に属しない「建物の附属物」と位置付けた2000年3月21日の最高裁判例があり、基本的には「スラブ下

給水管は東京や神戸で多い各戸検針の場合、国土交通省の指針によれば、水道局所有の各住戸メーターの手前までが共用部分、メーターニ次側が専有部分。大阪市・京都市で多い一戸戸配管は、コンサルラブを含む部分が共用部分となりが共用部分になつている。

うものだ。もちろん、標準管理規約に準拠していいマンションでは管理規約を変更する必要がある。ただ問題は、管理組合が専有部の費用も負担できるかどうかだ。

標準管理規約に倣って専有部も一緒に実施できるとしても、同条には、管理組合の費用負担までは明記されない。コメントでは「配管等の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るも

うものだ。もちろん、標準管理規約に準拠していいマンションでは管理規約を変更する必要がある。ただ問題は、管理組合が専有部の費用も負担できるかどうかだ。たゞ、あくまで専有部分のため「厳密に」と難しい話。自治性として許されることがどうかということからかと思う。管理組合がもう少し広い活動ができる方向での解決があると思

すでにリフォームで交換した住戸には、公平性を保つために、管理組合が所有者に同タイプの別の住戸で実施する戸当たり工事費用相当額を支払うケースがある。NPO法人京滋マンション管理対策協議会建物コンサルの小田修作建築設備士は、「完璧に替わっていれば満額一部だけの場合はほとんど支払わない場合が多い」と話す。

弁護士も管理組合が補償金を出すことは「仕方がない」とする。濱田卓弁護士は「実質的には経済的な利益を移転することなるので、団体として金を出す根拠がいる」と、規約への盛り込みが必要だと指摘する。給水・排水管は目に見える所はないだけに所有者が自分で管理するのは難しい。コンサルによれば、管理組合で実施して費用負担することに文句を言う人は少ないと思うが、公平性を確保する措置は取つておきたい。(マン

のについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである」とされている。仮に、管理規約で管理組が費用を負担するとした場合、丸山英氣弁護士は「規約変更は4分の3以上だが、金銭は総有だという考え方では、全員一致でないと処分ができるので整合性が保てなくなっている」とする。多数決ではなく、全てはめて実施するとい

編集後記

マンション管理運営には委託管理方式の場合、管理事務業務は管理会社に委託(アウトソーシング)するにしても、管理組合の方針、業務監査(予算管理、業務管理)は、執行機関としての理事会において自ら行わなければ、合理的、適正な管理運営は難しいと言えます。管理組合は企業同様に経営感覚も必要です。そこでマンション管理士は管理組合の立場に立って、マンション管理の専門的知識をもとに各種の管理運営方法をアドバイスすることを業務としているマンション管理のコンサルタントです。是非、お気軽にお声かけ下さい。(吉田)