

管理規約の見直しすみしましたか？(続)

マンションの管理規約は、「マンションの憲法」と言われます。当、埒管ネットに持ち込まれる管理規約を見ると古い原始規約のままというマンションも少なくありません。

今日は、管理規約の改正作業の注意すべきポイントについてお話しします。

1 規約の制定・改正は各マンションの実体をよく踏まえたものでなければなりません。

*各マンションは、規模、構成員、築年数、単棟形、団地型、複合用途型などそれぞれ条件が異なっており、規約の制定・改正の際には、よく実体を把握した内容にする必要があります。

居住者にアンケートをとり、要求・問題点を把握する。「規約改正委員会」などの専門委員会を作り、しっかりと検討する場を設けるなどの工夫が必要です。

2 区分所有法の強行規定に違反しないこと。

*区分所有法の規定のうち、規約による別段の定めをすることを認める明文がない場合には、その規

定は原則として強行規定(規約の定めを無効とする規定)です。で、規約を定めることは出来ません。したがって規約を作る場合には、区分所有法の個々の条文と照らし合わせる必要があります。

3 規約の定めが特定の者の権利を害するものでないこと。

*規約により区分所有者以外の者の権利を害することは出来ません。(区分所有法30条4項)。また規約の設定・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べきときは、その承諾を得なければなりません。(区分所有法31条1項)。

4 区分所有者間の利害の衡平が図られていること。

*規約の制定・改廃するには、諸般の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければなりません。

以上、改正作業はかなりの労力を要するものです。

そのため、マンション管理士などの専門家に相談しながら進めることも必要です。

国土交通省告示の「マンション管理適正化指針」においても「管理組合の管理者はマンション管理の適正化を図るため、必要に応

アスベスト問題への対応

アスベスト(以下石綿と記す)

問題が沸騰している。お国の官は相も変わらず「はじめに業ありき」で国民の生命は後回しだ。ために被害が拡大してしまっ。すべてに無関心な当マンション住民もあることをきっかけに騒ぎ出し、その対応に追われてしまった。

発端は、駐車場鉄骨梁の耐火被覆材が剥がれ駐車中のボンネットに落下したことにあつた(写真上)。たまたまメディアで騒がしくなつていった時期と一致したため

じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である」としています。

「どうなんだ」という問い合わせが続いた。放っておかず、当管理組合は次の手順で対応したが、他の管理組合に参考になればと紹介する。

① 設計図書での確認―築12年でもあり、「岩綿吹き付け」と記載されていた。

② 施工業者の聞き取り調査―念のため施工会社・作業者に連絡、岩綿使用を確認。

③ 住民への広報―石綿は図面上では不使用であること、石綿と岩綿の特性・発ガン性分類差等を整理した資料を全戸に配布。

④ サンプル分析―もしやとの思

いから、専門業者に被覆材のサンプル分析を

依頼(写真下)。現在、業者は大忙しの状況で結果が出るまで2ヶ月を要した。検査には含有の有無とどの程度の量かの2種類があり、検査費用はそれぞれ3万円・6万円程度。検査(位相差顕微鏡による定性分析)の結果、石綿は含有しないことが判明、直ちにその結果を掲示した。

⑤ 二次製品の調査―石綿は吹き付け以外に二次製品としても使用されている。つまり屋根・外壁スレート、外壁サイディング、室内天井ボード類、床Pタイル、配管保温材等にアスベストが含まれている。これらも解体や著しい破損の際には飛散する恐れがある。そこで施工会社による図面と現場調査を実施した。その結果、共用部の天井・住居台所の壁等に石綿含有材の使用が判明した。ただ、解体でもしない限り飛散性がないので、静観するにとどめている。

騒ぎは③を終えた時点で沈静化した。なにがとも過剰反応は避けるべきだが、住民の不安には迅速に対応し情報公開することが、管理組合活動にとつてもつとも肝要なことだと考えている。

谷塚コーナ管理組合法人

舟本 統

