

# マンション Life

魅力ある環境  
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット  
Communication  
Network

2007年10月15日発行  
第83号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット 編集人/青山 和憲

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員  
NPO 埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。

## 北坂戸第一住宅 管理組合

坂戸市  
3棟  
階高5階  
100戸  
1974年(S49年)竣工  
委託管理



新会員  
マンション  
紹介



秋号

Autumn

- 「管理会社との契約更新について」③  
… p.2
- 「マンション問題何でも法律110番」… p.3
- 連載 マンショントラブル⑦  
「悩みのペット飼育問題」… p.6
- 連載 私の町はどんな町④  
上尾市（上尾宿）… p.7

管理組合の味方である善の管理会社

「管理会社と良い関係を作る」③

NPO 埴管ネット 会長 佐々木 一

管理組合（消費者）と管理会社（企業）は、良い関係を続けてきたでしょうか。残念ながら、必ずしもそうではないようです。国土交通省が平成13年8月、マンション管理適性化法に関する指針を発表しました。その中で「マンション管理の主体は、管理組合にあることや管理組合で、管理業務を委託する場合は、その内容を十分に検討すること」等ですが、ここでは、管理組合を構成する区分所有者全員が管理組合の一員であることを充分認識して

①管理組合の運営に関心を持つこと ②活動にも積極的に参加すること ③役割を適切に果たすよう、務めることなどが上げられています。 マンション管理は、無関心派が多くなかなかうまくいきません。是非、積極的に管理組合の運営に参加され、良好な環境の下、誰もが住んでみ

たくなるようなマンションになるよう活動されてみては、如何でしょうか。 マンションと戸建の違いは、簡単に言って共用部分があるかどうかです。一戸建ての場合は、特別な場合を除いて共用部分を通らなければ外に出られないと言うことは、ありません。

しかし、マンションの場合には必ず共用部分である廊下やエレベーター、階段、ホールなどを通らなければ外部との行き来ができません。皆さんは、区分所有されている専有部分に居住しており、掃除なども好きなきときにやっているでしょう。壁紙を張り替えたリガスレンジや給湯器が故障すれば取り替えるなど誰に遠慮することも無く自分の責任において対処することができません。でも共用部分は、区分所有者全員で権利を持ち合っている共有部分ですので勝手に

に対処することはできません。区分所有法では、第13条において、共用部分はその用法に従って使用することができるとしています。

管理会社は、共用部分の管理がその仕事になります。具体的業務は、管理組合と結んだ「管理委託契約書」の内容により異なりますが大別すると次のような7つの業務があります。

- (1) 会計業務 (2) 出納業務 (3) 支払業務 (4) 組合費等の督促業務 (5) 長期修繕計画に関する助言 (6) 給排水施設の維持管理業務 (7) 清掃業務等です。

又、契約内容により管理人が常駐している場合は以下の業務も代行してくれます。

- (1) 受付業務 (2) 各種点検業務 (3) 各種立会業務 (4) 定時報告及び緊急時の連絡 (5) 防火管理業務の補助及官公庁との折衝等、これだけの業務を管理会社におこなってもらえれば、金銭的負担は別としてかなり優雅にマンションライフを享受出来る

と思います。でも注意しなければいけないことは、いくら管理を管理会社に委託しても、管理の主体は居住者にあるということ。A社は駄目なのでB社に替えたい、B社が都合なのでC社に替えるなどの論議を聞きますが、それぞれの管理会社の力量もさることながら当事者である管理組合の実力は、どうなのでしょう。管理会社は、あくまでもお手伝いとしての感覚で付き合ひ、管理会社がどのような管理業務に携わっているのか委託業務が滞りなく履行されているのかを管理組合の皆さんが監督できているということが管理委託契約の内容を円滑に履行できる大前提であると思います。

管理会社は、この道のプロであり、たくさんの知識を持ち経験を重ねておりますが、営利を目的とした企業である以上、利益の追求が目的であり、NPO団体やボランティアの活動とは違います。仕事を委託したら当然お金の掛かること(支出)を忘れないように、よく考えて行動すべきです。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

http://www.lonseal.co.jp/

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846  
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

「マンション問題何でも法律110番！」

マンションライフ82号の続きです。

1 管理運営上のトラブル

【管理費滞納問題】

Q4 滞納管理費の時効(5年)が迫ったときの管理組合の手段は何をするか?

A4 管理費については、弁済期から5年で消滅時効にかかりますので、以後請求しても消滅時効にかかっているから支払い義務はないという主張をされ、回収ができなくなることとなります。

そこで、5年近くなっている場合に、時効の中断をしなければならぬというケースがあります。時効の中断は、訴訟手続における請求、差押え、仮差押え又は仮処分をしたこと、債務について債務者自らが承認したことのいずれかによって生ずるのですが、訴訟等は準備が必要ですから、急なことで訴訟をするには時間的に間に合わないというところもあります。そこで、支払いをするように催告をして、その時から6ヶ月以

内に訴訟等の手続が引続きとられていた場合には、消滅時効の中断をすることが出来ることとなっています。したがって、後々実際に催告が消滅時効にかかる前になされてい

て、それから6ヶ月以内に訴訟等が提起されているということも照明する必要があるのでは、内容証明郵便を利用して催告をすることとなります。

【管理運営居住者問題】

Q5 暴力団事務所が入居してしまつた。迷惑な居住者を追い出す方法はあるか?また暴力団員が単に住居として使用しているときは?

A5 義務違反者に対する措置という条項が管理組合の規約には入っているとありますが、基本的にはこの規定に基づいて手続をしてゆくこととなります。

この手続は、① 入居者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反

する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、② 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、③ その行為を停止し、

その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができるとなっており、④ 区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員

又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は

収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができるとなっているので、これらの要件をクリアーした場合には暴力団事務所

の退去を裁判によつて求めることが出来ます。しかし、上記のようなことからすれば、暴力団事務所だということだけでは、上記の

要件があるとは考え難いところかもしれません。まして、単に暴力団員が住居として利用しているというだけでは退去を直ちに求めることは出来ないでしょう。

Q6 敷地内に無断駐車している自転車、バイク、車を強制撤去できるか?

A6 強制撤去というのは、自力救済ということですが、日本は法治国家として自力救済は認めていませんので、規約に明記しているのと否にかかわらず、出来ません。

Q7 無断駐車車両の窓ガラスに警告票を糊付けする行為は問題があるか

A7 無断駐車車両について所有権はこの所有者にありますから、糊付けした警告票が容易にはがせないというような場合には、器物損壊罪になる可能性があります。

Q8 隣接住戸間の生活騒音トラブルに対して、どこまで管理組合が介入すべきか?当事者間の問題として管理組合

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部  
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1  
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535  
URL http://www.kenso.co.jp/





なお、管理委託契約自体は、基本的には委任契約と考えてよいと思いますので、契約解除をすることが出来ると思います。

3 分譲会社・施工業者とのトラブル

Q1 新築マンション購入後、設備や内装に不具合が発生したが、売主の責任をとえるか？

A1 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、その瑕疵によって契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることが出来る。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができると定められていますので(民法570条)、この規定にしたがうこととなります。

もつとも、補修等であれば、アフターサービスとして対応してもらうこともあり得ますので、この点も検討する必要があります。

また、新築住宅の取得については、平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律54、55条によ

って、請負人は構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、売主は住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、10年間の保証となっている。

Q2 施工業者が施工上の瑕疵を認めようとならない場合の管理組合が出来る対抗手段は。

A2 建築工事の施工業者の負担する瑕疵担保責任としては、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができるとしていますが、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでないとしていて、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができるとされている。

問題は、瑕疵があるかどうかということについて争いになることが多いということ、これを解決するについては、専門家の助力を必要としますが、最終的には裁判で決着をつける以外にないこととなります。

裁判所によっては、建築専

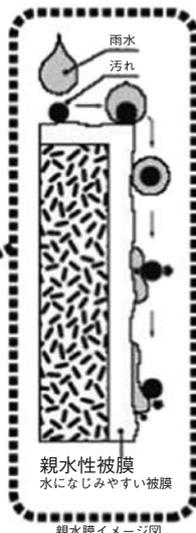
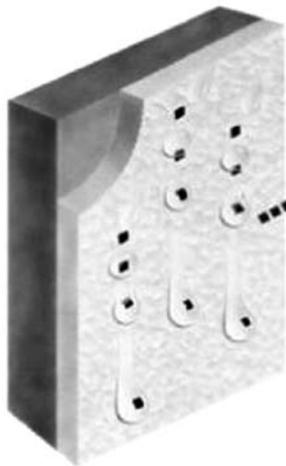
門部を設けているところもありますし、専門委員を活用することができるようになりましたので、これによって以前に比べれば解決を速やかに図ることが出来ると思います。

地球を守る

今、地球温暖化が猛烈な勢いで加速されている。

二酸化炭素の大量排出の勢いで海水温が上がると暴風の勢力が強まるといわれる。2004年には、大型ハリケーンが米国で暴れまわっており、日本にも史上初めて10個の台風が上陸した。米国で発生した竜巻も史上最多で、その後ハリケーンはより強力に、2005年のカリナは記憶に新しい大惨事となった。今すぐ温暖化防止策を進めないと世界中の人々も・地球そのものも破滅するのではないかとこの恐れがある。

特に今年の夏は、記録的な猛暑で電力会社も大ピンチ・無駄な電気を消したり、水を流しっぱなしにしないなど身近なところから『今すぐ実行!』



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレスセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社 建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレスセラフツ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号 TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

連載 マンショントラブル⑦  
**「悩みのペット  
 飼育問題」**

増加する飼育希望者

ペットの飼育は、子供の情操教育という観点に加え、マンション住民の高齢化・独居化傾向から孤独の解消、病気の治療効果からも希望者が最近とみに増えてきているようです。

こうした傾向を反映してか、築五年以内の分譲マンションの約八割が犬・猫の飼育を容認しているが、築六年以上では約七割が飼育禁止という興味深い報告（大阪・天王寺区の調査）がされています。

多いペット飼育トラブル

一方、マンションではペット飼育に関するトラブルが多く、役員を悩ませております。活発な活動で注目されている「浦安住宅管理組合連合会」は、ペット禁止のマンション十一棟のなかで八棟で問題になっていると報告しています。禁止マンションにも関わらず飼育が常態化していることを示しているようです。

今回は、ペット飼育に伴うトラブルと、訴訟結果と規約改正のポイントについて述べます。

禁止マンションでの飼育には原因があります。

あいまいな規定と無責任なセールストーク

規定が「他の居住者に迷惑・危害を及ぼす動物の飼育を禁止する」とあいまいに表現されていると、購入者の思惑と異なってくる場合があります。

また、営業マンが売りたい一心で「大丈夫ですよ」とセールストークし、それが口頭だけに、責任の所在が不明になりがちです。

一方、こども同様にペットの躰ができない飼育者が多く、エレベータ内に小便させる、階下の生鮮食料店に抱えていく等、眉をひそめさせる行動が多く、住民の怒りに火をつける結果につながっています。

また、過去に蒙った危害のトラウマや動物の毛によるアレルギーを持つ方がおります。

飼育者に厳しい判決

こうした状況から訴訟に及ぶ例が多く、古くて新しいのがペットトラブルだといえます。

ペット飼育禁止を認めた主な判例に、横浜ペット訴訟（判例時報1420号）・品川

ペット訴訟（同1585号）があります。最近の判例を見ても、禁止が適正決議されていれば、飼育者が敗訴する確率が高いようです。

したがって、トラブルを回避するためにはしっかりと規約制定しておくことです。

つぎに、ペット飼育可に規約改正する場合の注意点を述べます。

それには哲学が重要であり、じっくり進めねばなりません。

長丁場のペット規約改正

最低、五年は必要です。その理由は次のとおりです。①

哲学の普及ーマンション共生思想（飼育者と非飼育者が共に認め合い譲り合い、豊かな生活空間をもたらす考え）の醸成には時間が必要です。②

問題と考えること。区分所有法第三十一条によれば、権利に特別の影響を及ぼす場合にはその方々の承諾が必要で。

アンケートの実施や反対者への個別説明等じっくり時間をかけねばなりません。

禁止規定は管理規約の中に

国土交通省の標準管理規約はそうすべきとコメントしています。

実際、訴訟になった場合は、全体規則での規定よりは勝訴に有利と考えられます。

同好会の発足が決め手

飼育許可細則を遵守し躰教室等を定期開催する飼育者同好会を設立し同会への参加を飼育許可の条件にすべきです。

非常用エレベータをペット携行用とし、一般エレベータは使用しない方法は、住民の理解を得やすいものです。

このように、ペット問題は役員にとつて悩ましいものです。それだけに、役員は共生思想に基づき、信念をもって課題解決に当たるべきです。

（理事・舟本 統）

**ヤマギシリフォーム工業株式会社**  
 YAMAGISHI

すまい美しく  
**埼玉支店**

ISO 9001  
 ISO14001  
 認証取得

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12  
 TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

連載 私の町はどんな町④

上尾市（上尾宿）

大宮宿を過ぎると、中山道はJR高崎線と国道十七号線の間を北上します。宮原駅を過ぎると田園風景に武蔵野を忍ばせるものがあり、一五〇〇年代創建といわれる「加茂神社」の森が見えてきます。さいたま市宮原町の加茂神社は、英泉の「木曾街道六十九次」には上尾宿として描かれています。入口の鳥居に「文政三年再建」と刻銘されています、老樹が見事に繁り、社殿に覆いかぶさっていますが、社殿はお粗末なものです。

大宮市と上尾市との境界辺りの木の下に、不動尊像が彫られた高さ一米位の古い石塔があります。左側面に「是より秋葉へ壱里十二町、ひら方へ壱里八町、川越へ三里、寛政十二年寅年十二月建之」と陰刻され、中山道から川越へ通じる一つであったと思われるます。

当時の上尾宿は特産物がな

今シリーズは皆さんの住む町の歴史を取り上げる新シリーズです。中山道を北へたどりませう。

く財政上の苦肉の策として、旅籠に飯盛女を置きその脂粉を売り物に外貨を獲得するという宿命を背負っていたのでしよう。総戸数一八二軒のうち四一軒、即ち四軒に一軒が旅籠で多くの遊女を抱え、特に川越藩が町中に遊女を置くことを禁止していたので、三里の道程も厭わず上尾宿の飯盛女の下まで通っていたそうです。

上尾駅の北西に「真言宗智山派遍照院」という宿の臨時本陣を勤めた広大な敷地を有する古刹があります。その墓域の中央に「廓室妙顔信女」と刻まれた自然石があり、俗に「遊女お玉の墓」と呼ばれ、二十五年薄命を謳われたお玉の生涯が誌るされています。肉体を蝕まれた私娼の多くは迫害酷使され草鞋のように捨てられていました。その遊女たちの供養のためか、お玉の墓は常にお花と香煙は絶

えないとのことでした。

上尾駅近くの宮本町に「氷川鉾神社」があり、その境内に「上尾郷二賢堂碑記」の石碑が建っています。一七八八年に宿内旅籠の主人「山崎武平次」が郷土の子弟教育の塾として、信州の僧侶「雲室」に懇願し、「聚正義塾」という学舎を建てて塾内に菅原道真と朱熹を祀って「二賢堂」と称し、林大学が献額しました。

当時武士の藩校はありませんが、庶民の手で設立した私塾は珍しくこの漢学塾の果たした行跡は上尾市の誇りとしています。雲室のあと武平次

が自ら塾頭となり一八六〇年まで続きました。

前出の遍照院に「山崎武平次夫妻の墓」があり、墓石の側面に

「名月や ひとつに帰る人 心」

と陰刻されていて、先に他界した妻の許に旅立つ武平次の辞世の句とされています。

脂粉の香りと勉強の気質をもった上尾宿を過ぎると「武州紅花」で活気あふれていた桶川宿へと入ります。

(パシフィックパレス)

武蔵浦和 小島次郎



二賢堂跡碑（氷川鉾神社内）

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な  
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい  
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1

TEL 044-366-4807(営業部)

FAX 044-366-4810

URL <http://www.sinyo.com>



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

# 第31回 秋のマンション管理組合 実践セミナーのご案内

日時 平成19年11月18日(日)13時10分開場  
13時30分講演開始  
場所 さいたま市文化センター(浦和駅西口下車徒歩7分)

## テーマ1

### 「建築年代別の マンション保全について」

近年、建築技術の向上と共に建設されている分譲マンションと1970年代、本格的な供給が始まった頃の分譲マンションでは自ずと必要となる修繕工事は異なってきました。建築年代別に必要となる建築、構造、設備について代表的な保全項目について解説致します。

## テーマ2

### 「マンションの修繕計画と 管理組合運営について」

マンションの修繕計画は良くわからないので、つい管理会社まかせになっていませんか？

管理組合が主体的に修繕計画を立てるため、日頃から注意を払う必要があることと

は？

修繕計画を進める上で管理組合の運営が如何に重要な要素となるかを事例を交えながらQ & A方式で解説致します。

参加申し込みの詳細は、埼玉管ネットWebサイトを参照、または、事務局までお問い合わせ下さい。  
(会員は参加費無料です。)



## 新書紹介

### 管理組合必携図書

#### 「一人誰にも看取られず」 激増する孤独死とその予防策

孤独な高齢者だけでなく、40～60歳前後の「若年孤独死」の実態と背景に迫る社会派ノンフィクション、自分自身や家族の孤独死を防ぎ隣人の孤独死を防ぐ為の具体的な防止策を追求した1冊です。全管連推薦書。

税込価格¥1,470、組合員特別価格¥1,300



## ホームページからの情報発信 事務局への連絡にもご協力ください

<http://www.saikan-net.com/>

- NPO 法人埼玉管ネットでは建物保全に関する調査の一環として超高層マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。



マンションLife  
バックナンバー  
ユーザー名  
saikan-user  
パスワード  
1017

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

# 三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287