

# 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

2005年10月31日発行  
第75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 Tel 048-887-9921 D-Fax 020-4664-6209

## レクセル朝霞

朝霞市  
9階建2棟  
149戸  
平成6年2月竣工  
委託管理



## モリス朝霞台

朝霞市  
7階建1棟  
54戸  
平成8年2月竣工  
委託管理



新会員  
マンション  
紹介

秋号

*Autumn*

- マンションも省エネ義務化…P2
- 管理規約の見直しすみましたか?…P3
- 管理費等滞納者に対する対応策(上)…P4
- 管理組合は加害者か…P5
- マンション管理の評価が始まる…P6
- 「アスベスト(石綿)」問題について…P7

# 地球温暖化防止

## マンションも省エネ義務化

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三

### 地球の温暖化

今年も暑い暑い夏でした。地球表面の気温が少しずつ上昇しているからです。世界の気温は、この一〇〇年間に1から1・5度高くなっています。このままだと、今後一〇〇年間に気温は約2度高くなると予測されています。

私達の体温が2度あがれば体調がおかしくなります。同じように、地球の温暖化は、自然界や人間生活に悪い影響をおよぼすと予想。既に異常気象、たとえば局所的なハリケーン・台風・豪雨・大洪水・酷暑・干ばつによって、自然生態、農業、産業、生活環境、健康・生命はひどい被害をうけています。

### 大気中の温室効果ガス

北半球の主として先進国は、人間活動に必要なエネル

ギーをえるため、石油・石炭・天然ガスなど化石燃料を大量に使用してきました。化石燃料をもちいた時にできる炭酸ガス(二酸化炭素)は温室効果ガスといわれ、温室のガラスと同じように、熱が地球の外に出ていくのをふせく性質をもっています。なお、メタン・フロンなども同様の性質をもっています。主たる温室効果ガスは炭酸ガスです。

1年間に、約240億トンの莫大な炭酸ガスを大気に放出し、最大放出国のアメリカからフランスまでの十一カ国で66%、残りの一八一カ国で34%です。北半球の主たる先進国が地球温暖化に大きな責任があると言えます。

### 温暖化防止の京都議定書

一九九七年、世界の約一七〇ヶ国が、地球温暖化防止の京都会議に参集しました。先進国が二〇〇八〜二〇一二年のあいだに九〇年を基準に温室効果ガスを削減する京都議定書を採用しました。

削減率は8%EU(欧州連合)・その他、7%アメリカ、6%日本・カナダなど。他の国は九〇年と同様、または開発途上国では増加可能。京都議定書は各国で次々と批准され、二〇〇五年二月十六日に発効されました。日本のガス排出量は一九九〇年に比べ6%減ですが、7%多い現状では排出量を13%削減して国際的な約束を守らねばなりません。今後、省エネに大いに努力すると共に、森林による炭酸ガス吸収や排出権取引なども活用するでしょう。

### マンションの省エネ法

一九九八年、地球温暖化問題に因應するため、産業界では省エネ法(エネルギーの使用の合理化に関する法律、一九七九年施行)を改正し、省エネいければ炭酸ガス排

出削減に努力しています。

本年、国土交通省では、住宅・建築物分野の省エネ法の改正案を二〇〇五年三月十五日に国会へ提出し採択されました。

『住宅・建築物分野では、二、〇〇〇㎡以上の建築物に従来の非住宅だけでなく住宅を追加し、新築・増築に大規模修繕等を付け加え、省エネ措置の事項を所管行政庁に届出ることを義務づけました。省エネ措置が著しく不十分な場合には指示、公表。届出提出者は、省エネ措置に関する維持保全の状況を定期的に報告。維持保全の状況が著しく不十分な場合には、所管行政庁が勧告。』

マンション管理では、大規模修繕だけでなく増築・建替えなどの重要事業の際には、法律に従って省エネ措置を推進する義務があります。法律は、二〇〇六年四月一日に施行されますので、法律に係わる政省令を本年十二月までに整備中です。その情報がわかれば紙面や講習会などで公表する予定です。

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。



シンヨー・サンワテクノ株式会社  
SINYO SANWA TECHNOS CORPORATION

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>

# 管理規約の見直しすみましましたか？

マンション管理規約は、「マンションの憲法」と言われます。

「マンション標準管理規約」というものがあることをご存知ですか？ さかのぼって一九八二年（昭和五七年）、当時の建設省から、「中高層共同住宅標準管理規約」として発表されたものです。標準管理規約は、区分所有法の規定を前提にして作られています。区分所有法は、一九八三年（昭和五八年）と二〇〇三年に改正され、それに基づいて標準管理規約も二度の改正を経ています。二〇〇四年（平成十六年）一月、国土交通省から発表された「マンション標準管理規約」が最新版です。

手伝いをします」とアドバラーをあげました。それから一年、NPO 埼玉ネットが、お手伝いした規約改正マンションは、8件です。

改正の事情は、マンションによって様々です

## ■改正の動機

(1) 現行の規約のままでは問題があり、後で困らないように、この機会に改正したい。

(2) 信頼できる新しいモデルに基づいて改正したい。

(3) マンションにあった独自の規定を見直したい。

(4) 現在の管理規約では実情に合っていないと外部から言われた。

(5) これまで継ぎはぎだらけの改正をしてきたので、これを機会に全部の見直しをしたい。

(6) 管理規約を見直し、更に細則を充実して今後、理事會役員の問題発生時の判断

基準を作りたい。

## ■改正プロセス

改定作業の第一歩は、自分たちのマンションにある原始規約（旧規約）と改定規約（新規約）を対比することからはじめます。現行規約と標準規約の文言を比較します。文言の違っている箇所に下線を引きます。現行規約になくて、標準規約にある規定にも下線を引きます。そうやって比較表を作ります。その作業にパソコンを使えば、後の修正は割と簡単です。

■居住者の理解が励みに  
区分所有者から「当マンションの規約に問題はない」など、周囲の理解が得られないと、改正作業は挫折することになりますので、それらの理解を得る手順を踏む必要があります。

理事會で規約改正の必要箇所をリストアップしたら、広

報で区分所有者に何回かに分けて規約改正の必要性をお知らせすることが大切です。管理規約の改正は、最終的には、管理組合の総会において特別決議による承認が必要になるからです。ある程度改正案が出来たところで、規約改正の説明会を開催し、区分所有者の希望を聞き疑問に答えるようにしましょう。

## ■よりよいマンション管理は、管理規約の見直しから

現在、マンションに関係する書物は、大きな書店に行けば特設コーナーがあるくらい多く出回っています。必要な参考書もそろっています。従って、規約の改定作業は誰にでも出来るような環境が整っています。それが出来ないとすれば、時間が無いとか、面倒だとか、ということでしょうか。

マンション管理は、管理規約の点検・整備を除外してはできないのです。「より良い、マンション管理」を希望するのであれば、一緒に管理規約の勉強をしませんか。



マンションの総合リニューアル

ISO9001・14001 全支店認証取得

# 東方工業株式会社

東京支店/〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3

TEL03(3255)1876・FAX03(3257)9190

URL:<http://www.toho-kogyo.co.jp> E-mail:[renewal@toho-kogyo.co.jp](mailto:renewal@toho-kogyo.co.jp)

TOHOは豊富な工事实績と堅実な財務体質を基盤に時代や管理組合様の多様化するニーズにお答えしながら更なる前進をしていきます。

# 管理費等滞納者に対する対応策(上)

## 収納システムと未納請求手続

マンション問題総合研究所専務理事 久保 泰男

毎月の収納方法は区分所有者が利用しやすいものにする

収納の方法には ①信販会社の代金回収システムを利用する方法 ②銀行の口座振替制度を利用する方法 ③銀行の定額自動送金システムを利用する方法 その他に各人が振り込む方法があります。①は若干の手数料はかかりますが、管理組合の収納方法としては一番便利かもしれません。②は多くの管理組合で採用されていると思いますが、特定の銀行を使わなければいけないという意味では、銀行店舗が減少している最近の情勢からみると不便な区分所有者も多いと思います。③は管理費等の金額変更に対応の手数がかかるので、あまりお勧めはできません。ましてや各人が振り込む方法は滞納者が出やすく避けた方が無難です。

1～2ヶ月の滞納の段階で 行動を起こす

金融機関から収納明細が送られてきます。管理会社が事務代行している場合は、管理会社へ送られてきます。未納者には、直ちに「未収納結果の通知」をします。この段階での未納者はうっかり忘れの口座の残高不足の場合もありますので、丁寧に「電話による連絡」も必要になります。「訪問して督促」する方法もありますが、感情を害することもあります。これは口で言うほど簡単ではありませんので、慎重に。

3ヶ月以上の滞納者に対する 対応

3ヶ月以上も滞納が続くと、本人が承知で支払わない可能性があります。経済状況の変化により払えなくなっ

管理費等の滞納は、時間が経過すればするほど収納できない事態となりやすいものです。早く回収するためにはどうしたら良いのでしょうか。今回は一般的な請求手続について、次回は訴訟手続に関して解説します。

いるケースもあります。したがって、収納までには十分注意を払う必要があります。管理会社と管理組合で督促方法について協議する必要があります。配達証明または内容証明による督促を行う時期となります。管理規約において、未納者のペナルティについて定めている場合がありますので、その旨についても通告した方が良いでしょう。

### 長期滞納者に対する対応

5～6ヶ月も未納が続けば、長期滞納者といえるでしょう。これからは法的な対応も視野に入れながら、請求手続を行います。法的な手続に入る前に、幾つかの請求方法を試みる必要があります。配達証明または内容証明での請求は既に出しているものとして、お勧めの方法としては、管理組合(理事会役員

等)と滞納者で支払いに関して話し合いの場を持つことです。これは大変有効な方法だと思います。この方法は、必ずしも長期滞納者である必要はありません。できるだけ早い方が効果的です。もう一つの方法は、請求業務を弁護士に依頼する方法です。弁護士を管理組合の代理人に選任し、弁護士名で請求します。誠意ある対応が見られないときは、法的な手続をとる旨を通告します。この範囲での弁護士手数料は高くはありません。依頼の仕方にもよりますが、数万円で済むと思います。支払いに関して未納者と弁護士で協議してもらいます。但し、弁護士による請求の場合には、分割支払い等の和解の可能性もありますので、和解に関する一定の権限を弁護士に与えておく必要があります。

## 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

管理規約等の規定を整備する

管理費等の未納者への対策は、できる限り管理規約に規定しておくとい良いでしょう。

- ① 遅延損害金の計算規定と請求根拠
- ② 3ヶ月滞納者には駐車場使用権の消滅規定
- ③ 管理費等未納者に対する理事会決議による理事長の訴訟追行権の根拠規定
- ④ 管理組合が訴訟手続をとったときの弁護士費用の負担義務等です。

① 遅延損害金の請求は、管

理規定に請求根拠が規定されていないければ請求できません。マンションの管理規約を見ると「遅延金額に対して14%を加算して請求できる」などと規定しています。これが遅延損害金の規定です。

「1.8・2.5%」という規定もみられます。これは日歩換算で「日歩5銭」からとったものでしょう。遅延損害金の規定は、法律的には損害賠償金といわれ、いわゆる利息の制限は受けませんが、常識的

な範囲としては年利に換算して1.5%前後でしょう。

② 3ヶ月滞納者には駐車場使用権の消滅規定を明記します。3ヶ月滞納の条件が常識的です。管理費は滞納しているながら駐車場料金だけは納めるといふ事例は少ないと思いますが、念のため規定しておいた方が良いでしょう。

③ 管理費等未納者に対する理事会決議による理事長の訴訟追行権の根拠規定がなければ、総会の決議を受けなければならぬ、という解釈も有り得ます。迅速な手続のためには、理事長は理事会決議を経て訴訟できるように規定を設けた方が良いでしょう。

④ 管理組合が訴訟手続をとったときの弁護士費用の負担義務も、管理規約に規定します。実際には裁判所は弁護士費用の請求を認める判決を出さないことが多いと思いますが、請求根拠として規約に規定するのが良いでしょう。

(次回は、法的手続について解説)

管理組合は加害者か (支払督促申立裁判印象記)

谷塚コーリーナ管理組合法人 舟本 統

当マンションは昨年の総会にて「未収金督促マニュアル」が制定されそれにしたがって整齊と督促作業を進めている。マニュアルでは、3ヶ月までは電話・訪問、4〜6ヶ月は内容証明郵便による督促が行われる。7ヶ月を超えると、少額訴訟・支払督促申立に訴えると規定されている。

この制度により、今年に入って3回裁判所に出廷したが裁判官の対応を奇異に感じた

ことを皆さんに紹介したい。裁判では和解条件を詰めるが、裁判官および調停員は滞納者の側に立つてことを進めようとする。それはあなたが被害者であるかの対応である。例えば、「延滞損害金は免除しただけですか」、「諸費用は折半しましょう」とか滞納者に有利な条件に導こうとする。

そもそもこの裁判ほどこいなものはない。顔見知りの住

民と対決するのだから。しかし、他の住民に損害を与えないためにと心を鬼にして出廷している。また、延滞損害金は管理規約で決められていない。ルールが守られなくてはマンションの秩序は保たれない。

憤懣やるかたない気持ちで延内を見渡すと、裁判案件のほとんどがサラ金やケイタイ料金の未払いなのに気づいた。つまり、原告のほとんどが「ベニスの商人」もどきの

強欲な連中？なのである。これらを相手にしている裁判官の心情はよく理解できたが、「管理組合は違う！」と叫びたい気持ちであった。

この種の裁判への理事長の出廷はきわめて稀で、どこも管理会社や弁護士へ一任しているらしい。それはいかげなものか。抽選で決まった役員であっても義務を果たすべきだろう。日本にもまもなく陪審員制度が導入される。「面倒だ、厄介だ」の個人的な思いより国民の義務が優先される時代がくるのだ。

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

## マンション管理の評価が始まる

マンション総ストック数は、二〇〇四年末で467万戸に達したといわれています。三〇年を経過するマンションも二〇一〇年には全国で100万戸と全体の19.22%になります。マンションは主に大都市地域において、一般的な居住形態として定着しま

## 「マンション履歴システム」が

### この秋から始動

マンション履歴システムは、国土交通省の事業として(財)マンション管理センターが実施する施策で、各マンションの管理情報を登録してインターネットで閲覧できるシステムです。マンションの履歴情報を管理し、データベース化して、区分所有者やマンション購入希望者が活用

できる仕組みとして5年も前から論じられていました。社会資本ともいえる、マンションストックを適正に管理すること、そのストックを市場の中でうまく流通させることは、今後の住宅政策におい

した。しかしながら、中古マンションは新築に比べて居住性能に関する評価情報が不足しており、維持管理状況も個々にその優劣は様々であり、売買時にはそれが適切に評価されないまま、立地条件や築年数等の単純指数により査定されています。

で大切なことです。そして、昨年12月24日、ガイドラインを作成する予算として1億5千万円が政府予算として認められました。

### その役割は？

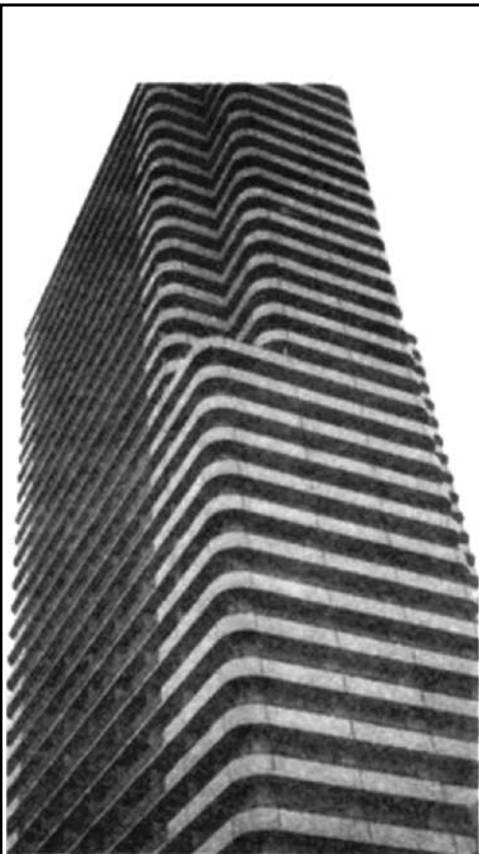
(1) マンションの履歴情報の管理を助ける

このシステムは、管理組合が自分のマンションの履歴情報を整理、管理していくことを助けることが一番の目的です。マンションの維持管理を適正に実施するためには、適切な長期修繕計画を持つこととそれに伴う資金計画を持つ

ことが大切です。特に長期修繕計画は、いつどのような修繕工事が実施されたかを記録し、日々の目視調査などの診断結果を踏まえながら、定期的に見直す必要があるからです。

(2) マンションの管理状況を客観的に把握できるようにする

マンション管理適正化法に基づき、管理の主体が管理組合にあるように、自分たちの努力義務として管理を実施し、そのマンションの管理状況が客観的に見て適正か否かを判断できるようにしようというものです。管理組合の多くは、自分たちが行っている管理組合運営が適切であるかどうかを客観的に知る物差しを持つていないのが現状です。本システムでは、管理組合運営のチェック項目ごとに「標準的な管理状況」と比べてうまくいっているのか、改善が必要なのかを診断します。この診断結果を今後の管理組合運営上の目標設定や区分所有者の合意形成に役立てるのです。



## 納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

## 日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053  
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

# 「アスベスト(石綿)」問題について

昨今、一部企業の「自社製品を製造していた作業者のアスベスト(石綿)被害の開示」をきっかけにマスコミなどからその危険性が社会問題としてクローズアップされています。

建築物に使用されているアスベスト(石綿)の中で最も問題となっているのは、吹付け石綿等を使用している場合で、石綿粉塵を吸込む可能性があるので、

吹付け石綿等は建築物の耐火性能、保温性能を目的(主

に機械室、ボイラー室等)に

鉄骨構造の梁、柱等や建造物の天井、壁等に吹付け材として昭和六三年以前まで使用されてきました。吹付け石綿等の多くは経年により劣化し、そこに居住あるいは従事する人は浮遊石綿粉塵の中で生活していると云えます。

また、吹付け石綿等以外にも石綿を含有している建築材料は多岐に渡り存在し、現在でも使用されています。現在、飛散性のないものについては問題視されていません

## アスベスト(石綿)

埼玉県において、八月に県有施設のアスベスト(石綿)の使用の可能性のない施設を除く1、446の施設について再調査を実施したところ、吹付け等の使用が確認された施設は586施設で、全体の40%となりました。これらの施設については今後、目視により使用が確認された吹付け材等について、アスベスト(石綿)含有及び飛散の可能性を

## 問題が急浮上

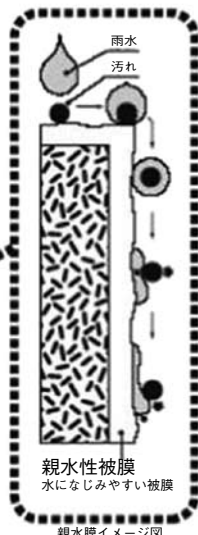
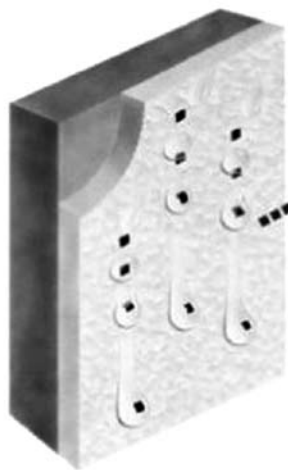
調査するため専門機関に資料採取及び分析を依頼する予定であるとしています。また埼玉県環境部青空再生課では、全国のアスベスト(石綿)製品取り扱い企業において健康被害がみられることから、①アスベスト(石綿)による健康不安 ②アスベスト(石綿)の飛散防止等環境対策 ③建築物における使用状況などに関する相談を受け付けています。

が、早急にアスベスト(石綿)を含有する建築材料の情報開示を進め、取扱い基準を詳細に定めるべきです。

それでは、アスベスト(石綿)が私たちのマンションライフとどのような関わりがあるのでしょうか。マンションでは給排水管などの設備、天井や壁の石膏ボードや吸音ボード、防火カーテンなどにアスベスト含有製品が使われている場合があります。

マンションにおいては、専有部分のリニューアル時の解体作業、大規模改修時の共有部分の解体作業、建替え時期を迎えたマンションそのものの解体作業時にアスベスト(石綿)の粉塵を吸い込む危険性があるため、「石綿障害予防規則」(平成十七年七月一日付施行)に基づき、個々の発注主から解体請負人へアスベスト(石綿)の使用状況等を通知するよう努めなければならぬことになりました。

このアスベスト(石綿)問題はマンションにとっても重要な問題と言えます。国や行政の早急な対応が望まれます。



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレ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

アレセラフッソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

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

第27回マンション管理組合実践セミナーのご案内

日時 平成17年11月20日(日) 13時10分開場  
 セミナー講演 13時25分～16時30分  
 個別相談会(無料) 16時30分～17時

場所 さいたま市文化センター 3階大集会室  
 さいたま市南区根岸1-7-1

JR京浜東北線 南浦和駅西口より徒歩7分

参加費 五百円(資料代) 埼玉管ネット会員は無料  
 定員 先着百名

テーマ1

「マンションのグレードアップ、バリエーションアップのポイント」  
 ①大規模修繕と塗料 ②大規模修繕と防水・床仕上げ ③既存建物へのオートロック設備の導入 について、マンション問題総合研究所 青山和憲氏をコーディネーターとし、各種メーカーから解説と事例を紹介

テーマ2

「マンション管理組合と個人情報保護法」  
 関東法律事務所弁護士 小林美智子氏とマンション問題総合研究所 久保泰男氏による解説

個別相談

セミナー終了後の個別相談については、セミナー申込み時に事前受付けを行います。

参加ご希望の方へ

11月13日(日)までに、①マンション名 ②住所 ③参加者氏名、人数 ④電話番号 ⑤交流会で取り上げたい項目を明記の上、左記事務局宛に、ホームページまたはファックスにてお申し込みください。

NPO埼玉管ネット事務局

さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F  
 TEL 048-887-9921 D-FAX 020-4664-6209 URL <http://www.saikan-net.com>

ホームページからの情報発信

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

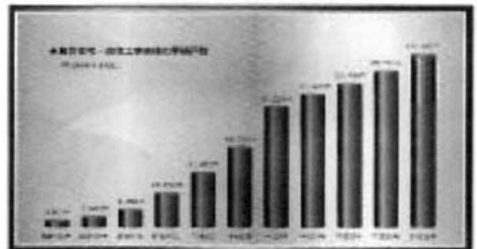
事務局への連絡にもご協力ください

■WEBサイトからのアンケートや理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上からでもできますので、ぜひご利用ください。

■マンションライフバックナンバーも閲覧できます。  
 ユーザー名 [saikan-user](#) パスワード 8871



改修工事のパイオニアとして歩んだ実績は  
**13万5000戸**を越えました



ヤマギシは、居住者との一体感で  
 工事の進行を安全に管理します。

<http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900  
 東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941  
 横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1 横浜センチュリービル Tel 045・242・6640