

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第7号

マンションライフ!

財団法人中央区都市整備公社では、
平成18年4月から分譲マンションの管理支援事業を行っています。

お知らせ——第4回 分譲マンション管理セミナー

～計画的に進める将来への備え～

「マンションの長期修繕計画」

今回のセミナーは、「長期修繕計画」について、次のような内容で開催します。ふるってご参加ください。

- ① マンションの維持管理と管理組合
- ② 長期修繕計画の基礎知識
- ③ 建物の劣化と大規模修繕工事の事例紹介

日 時 2月17日(土) 午後2時～4時
 会 場 京橋プラザ区民館 2階
 多目的ホール(中央区銀座1-25-3)
 対 象 区内の分譲マンション管理組合の役員及び区分所有者
 講 師 有限責任中間法人首都圏マンション管理士会 都心区支部会員
 マンション管理士・一級建築士 今井章晴 氏
 参加費 無 料
 定 員 100名(先着順)
 申込方法 前日までに電話又はFAX(①マンション名②所在地
 ③氏名④電話番号を記入)で申込む。
 セミナー終了後、(財)マンション管理センターによる
 「標準指針とみらいネット」についての説明会を予定
 しています。
 申 込 先 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
 TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

【会場案内図】



最寄りの交通機関

- 都営地下鉄浅草線 宝町駅A①出口 徒歩3分
- 東京メトロ有楽町線 新富町駅①番出口 徒歩4分
- 東京メトロ日比谷線 八丁堀駅A①、②番出口徒歩8分



- ◆目次
- 1.第4回分譲マンション管理セミナー案内
 - 2.第3回分譲マンション管理セミナー報告
 - 3.事業案内「分譲マンション管理相談」「共同住宅生活安全(防犯)アドバイザー派遣」他
 - 4.交流会だより「第12回交流会報告」他

編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎(京橋プラザ2階)

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

第3回 分譲マンション管理セミナー「マンション内のトラブル対策」の報告

今回のセミナーは「マンション内のトラブル対策」というテーマで、中央区分譲マンション管理組合交流会の役員で弁護士の山本 隆 氏を講師に、11月18日(土)中央区立築地社会教育会館(4階視聴覚室)において開催いたしました。

～内容～

「マンション内のトラブル対策」

- ・住民の規約違反を解決する方法
- ・水漏事故に関する損害賠償について
- ・未払管理費を回収する方法

参加した方から回収したアンケート結果では、分かりやすく役にたったと大変高い評価を受けました。
セミナー当日に行われた問題〈頭の体操〉を掲載しました。あなたもチャレンジしてみてください。

★ 頭の体操 ★

問題1

「犬、猫等の動物をマンション内で飼育してはならない。」という規約を守らない住民に対しては、差止請求並びに損害賠償の請求ができる。→(○・×)

問題2

「犬、猫等の動物をマンション内で飼育してはならない。」という規約を定めていないマンションにおいては、他人に迷惑をかけている犬、猫等の動物の飼育を禁止することはできない。→(○・×)

問題3

「犬、猫等の動物をマンション内で飼育してはならない。」という規約があるだけでは、住民がマンションの廊下で野良猫に餌をやることを禁止することはできない。→(○・×)

問題4

水漏れ箇所が、マンションの専有部分であれば専有部分の所有者が責任を負い、共用部分であれば区分所有者全員が責任を負う。→(○・×)

問題5

階下への水漏事故に関して、階上の住人は、理事者等が室内に入って水漏事故の調査をすることに協力しないと、損害賠償の請求をされることがある。→(○・×)

問題6

水漏事故の原因が特定されない場合には、その原因は、共用部分の設置または保存に瑕疵があるものと推定され、区分所有者全員が責任を負わねばならない。→(○・×)

問題7

管理費の滞納者に対しては、遅延損害金のほか、弁護士費用まで請求できる。→(○・×)

問題8

滞納管理費の時効は、3年である。→(○・×)

問題9

管理費の滞納者に対しては、エレベーターの使用を禁止することができるほか、当該部屋の電気、ガス、水道等を停止する措置をとることができる。→(○・×)

問題10

滞納された管理費については、その部屋の新所有者に対しても全額請求することができる。→(○・×)

(回答は3ページ)

◎分譲マンション管理相談

分譲マンションの適切な維持管理を促進するため、建物の修繕計画や管理に関する相談を行っています。

相談日時 毎月第4月曜日(原則) 午後1時から4時

相談場所 京橋プラザ区民館

相談員 有限責任中間法人首都圏マンション管理士会都心区支部又は(社)東京都建築士事務所協会中央支部会員

費用 無料

申込方法 電話で申込み(予約制)。

◎共同住宅生活安全(防犯)アドバイザーの派遣

安全で安心なまちづくりを推進するため、区内の分譲マンション管理組合や賃貸マンション居住者の集会等に対して、共同住宅における有効な防犯対策の助言・提案等を行うアドバイザーを派遣しています。

皆さんが居住している共同住宅に防犯上の死角がないか、専門家からのアドバイスを受けてみてください。

主な業務内容

- ・近隣の住宅関係犯罪発生状況の事前調査
- ・訪問時における現状と問題点の聴取
- ・居住者間の協力による防犯対策や防犯設備に関する助言

費用 無料

申込方法 派遣希望日の2週間前までに郵送又はFAXで申込み。

その他、次の助成事業を行っています。

◎分譲マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合が、将来に予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物及び給排水管について調査診断を実施した場合に、調査費用の一部を助成します。

◎分譲マンション修繕工事助成

分譲マンションの共用部分をリフォームする管理組合が、住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォームローン」融資を受け、(財)マンション管理センターに債務保証を委託する場合、その保証料を助成します(ただし、助成額には限度があります)。

◎分譲マンションアドバイザー制度利用助成

(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの実施している「建替え・改修アドバイザー制度」及び「管理アドバイザー制度」の利用料金を助成します(助成額は利用料金の全額)。

★頭の体操★ 回答

- 問題1 ○ マンションの使用規約に違反していれば、その差止請求はもちろんのこと、損害賠償請求もできます。
- 問題2 × 建物の区分所有等に関する法律第6条第1項を根拠に禁止できません。
- 問題3 × マンション内での飼育のみならず野良猫へ餌をやることも飼育禁止規約に抵触するという判例がありますので禁止できます。
- 問題4 ○ 民法第717条。
- 問題5 ○ 原因調査に協力しないと、場合によっては不法行為に該当するというのが判例です。
- 問題6 ○ 建物の区分所有等に関する法律第9条。
- 問題7 ○ 不払いから発生し相当因果関係のある損害として遅延損害金のほか、弁護士費用まで請求できます。
- 問題8 × 滞納管理費の時効は5年であるとするのが最高裁判例です。
- 問題9 × 生活権の侵害となりますから電気、ガス、水道等を停止することまではできません。
- 問題10 ○ 建物の区分所有等に関する法律第8条。

—— 詳しくは、お問合せください。 ——

〈問合せ・申込み先〉

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

中央区分譲マンション管理組合交流会だより

◎ 第12回交流会を開催しました。

12月3日(日)午後1時から、第12回目の交流会を中央区役所8階の会議室で開催しました。当日は35名の参加者が集い、11月のセミナーで好評だった弁護士の山本 隆 氏(中央区分譲マンション管理組合交流会役員)による「マンション内のトラブル対策」の続編として、

① マンションの役員の権限

② マンション内に放置されている自転車への対処法

について講演をしていただきました。法令や管理規則の基本をやさしく解説しながら参加者からの質問にも丁寧に答えてもらい、予定時間を越えて分科会に移りました。分科会では5つのグループに分かれ、踏み込んだテーマで話し合いを行いました。いつものように、それぞれの班に交流会の役員と首都圏マンション管理士会会員の方々が加わり、各々の体験談や助言をいただくなどたいへん有意義な交流会でした。

参加者からの声 (アンケートより)

- ・講演の内容が分かりやすく根拠法が知り得て良い話が聞けた。
- ・普段とは違う角度から管理組合を考えてみるきっかけになった。
- ・実例に沿った話が聞けて大変良かった。
- ・活発な意見交換ができ、知らない部分が解明できた。
- ・問題解決の手段が見えてきた。
- ・築年数別にグループが集まっていたので話しやすかった。
- ・アドバイザーの専門知識が豊富でこの会に出席してよかった。
- ・出席すると勉強になることが多いので毎回参加したい。

などの意見が多数寄せられました。

次回の交流会(総会)は、3月11日(日)午後1時30分から、中央区役所8階大会議室において開催予定です。



◎ 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

【目的】 分譲マンションの様々な問題について、同じ悩みを抱える人たちで情報交換をしあえる場として、平成15年3月に発足した会です。当会に参加する管理組合の会員が自主的に活動を行い、それぞれのマンションが抱える問題や悩みの解決策を見つけ、それを共有することにより、より充実したマンションライフにつなげることを目的としています。

【参加資格】 区内分譲マンション管理組合の代表者(団体会員)又は区分所有者(個人会員)

【会費】 3,000円/年

入会申込みは随時受け付けています。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

皆様の参加
をお待ちして
おります