

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.29 (2003年3月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>
「大事なのは、自分は何をしているときがいちばん楽しいかを発見し、それを仕事に取り入れることだ。」(リチャード・コッチ)

特集：共用部分の管理責任と費用負担

共用部分には2種類あります

マンションは専有部分と共用部分に分かれますが、その共用部分には2種類があり、管理責任と費用負担も異なっています。ひとつはエントランスや共用廊下、エレベーター、駐車場など、住人全員が使うもので、管理組合が管理を行います。もうひとつは、各住戸に付随したポーチ、ベランダ、専用庭、玄関ドア、窓ガラス、窓枠などで、そこに住む人だけが使う権利(専用使用権)を持ちますが、個人が勝手に変更できないという意味で共用部分とされているものです。後者については、通常の管理は区分所有者が行い、大規模修繕等の特別な管理は管理組合が行います。

	通常の管理	特別な管理 (大規模修繕等)
専有部分	区分所有者	区分所有者
共用部分 (専用使用権あり)	区分所有者	管理組合
共用部分	管理組合	管理組合

窓ガラスが割れたときの修理代は誰が払うの？

専用使用権のある共用部分の通常の使用に伴う管理はその住戸の責任で行うことになっていますので、例えば窓ガラスが割れたときには、その住戸の区分所有者の負担で修理しなければなりません。ただし、当マンションではガラス保険の特約を付けていますので、偶発的な事故で壊れた場合には共用部分の保険によってカバーされます。専用庭の植栽剪定も本来は区分所有者の負担ですが、当マンションでは総会決議により管理組合負担としています。

熱感知器が壊れたときの修理代は？

各住戸にある熱感知器やガス漏れ警報器、インターホン、給湯器等の設備は専有部分になりますので、故障したときの修理代は基本的に区分所有者の負担になります。ただし、熱感知器とガス漏れ警報器はマンション全体の非常通報設備の一部となっているものですので、共用部分の管理と一体となっているという理解で、当マンションでは総会決議により管理組合負担としています。

水漏れ事故の損害賠償責任は？

建物が老朽化してくると、給排水管の水漏れによって下階の住戸の天井や壁紙などに多額の損害を与える事故が発生することがあります。この場合の損害賠償責任は、基本的にその給排水管が専有部分にあるか、共用部分にあるかで、区分所有者の負担か管理組合の負担かに分かれます。また、原因となった箇所がはっきりしない場合は管理組合負担となります。ただし、床スラブ下の排水管の水漏れ事故で、排水管自体は専有部分内にありながら、共用部分にあたることとされた最高裁判例(平成12.3.21)もあり、実際に事故が起きたときに、どちらの費用負担になるかの判断は難しい場合があります。そのため例えば電気、ガス、給水については各戸のメーターより先を専有部分とし、排水管については床スラブ下を共用部分にするという具体的な規定にしている管理組合もあります。当管理組合でもトラブル防止のためには、実際の事故が起きる前に管理規約の整備を進めておくべきでしょう。



3月～4月の予定

【管理組合活動】

- 03/25(火) 管理組合ニュース Vol.29(2003/03号)発行
- 04/12(土) 19:00-21:00 第6期第8回理事会 集会室
- 04/22(火) 管理組合ニュース Vol.30(2003/04号)発行

【点検・清掃・修繕】

- 03/24(月) 定期清掃(K社)
- 03/28(金) 年次建物設備点検 10:00～12:00
- 04/04(金) 電気設備点検(K社)
- 04/08(火) 機械式駐車場保守点検
- 04/10(木) 受水槽清掃(N社)
- 04/25(金) 消防設備点検(外観・機能・総合)

～ 消防訓練のお知らせ ～

日時:平成15年4月13日(日) 午前10:00～11:30
(神奈川県知事・県議会議員選挙の日です。)
集合場所:1階エントランス横 駐車場前広場
実施内容:通報、避難誘導、初期消火、煙体験ルーム

第7回理事会報告

1) 駐輪ラベルの貼り付けにご協力を

今年度はブルーのラベルになりました。登録自転車と未登録自転車の区別を容易にするため、前年度と同じ場所でも新しい駐輪ラベルの貼り付けにご協力をお願いします。

2) アンケート調査にご協力を

3/04(火)に質問用紙を配布し、3/14(金)現在で22戸の方から回答をいただきました。回答をまだ提出していない方は、3/31(月)までに回答をお願いします。適正なマンション管理と良好な居住環境づくりのために、みなさんの率直なご意見をお聞かせください。

3) 消防訓練について

今年度の消防訓練を4/13(日)の午前10時から行います。今年は、通報、避難誘導、初期消火の訓練に続けて、集会室全体に煙を充満させて、「煙体験ルーム」による訓練を実施します。目の前が真っ白で何も見えない「ホワイトアウト」状態の中で、家族単位で出口からの脱出にチャレンジしていただきます。

4) 消防設備点検について

4/25(金)に消防設備点検を行いますので、出来るだけご在宅をお願いします。なるべくみなさんをお待たせしないように、今回は午前中に専有部分の点検を集中して行うことにしました。詳しいご案内は別途全戸に配布します。ご希望があれば当日午後の点検も可能ですので、点検時間帯にご希望のある方はお知らせください。

5) ペイオフ対策の見直しについて

M銀行の普通預金口座から円をT銀行の定期預金口座に振り替える予定でしたが、今年1月に施行された、「金融機関等による顧客等の本人確認等に関する法律」(本人確認法)に伴い、理事長本人が銀行に出向かないといけなくなりました。毎回理事長本人が休暇を取っていちいち銀行に出向くのも現実的でないため、保留にしております(前号で振り替えたとお知らせしましたが、間違いでしたので、お詫びして訂正します)。当管理組合では、ペイオフ対策として複数の銀行口座に円ずつ分割する方法を取る予定でしたが、見直しが必要になりました。幸いペイオフ解禁は2年間凍結されましたので、その間に作戦を練り直す予定です。

ご存知ですか？

標準管理委託契約書の改正

現在、国土交通省で「中高層共同住宅標準管理委託契約書」の改訂が進められています。今年2月にパブリックコメントの募集が終了し、3月中に新しい標準管理委託契約書が公表される見通しです。主な変更内容は下記の通りですが、当管理組合とG社との管理委託契約書も、大部分がこの標準管理委託契約書に基づいていますので、大幅な改訂をする予定です。具体的な変更案については理事会で検討を進めて、今秋の定期総会でみなさんのご承認をいただく予定ですので、ご協力をお願いします。

標準管理委託契約書の主な変更点

- (1)名称が「マンション標準管理委託契約書」に変更
- (2)定額委託業務費の内訳を別紙に明示
- (3)要求があるときに管理事務の報告を義務付け
- (4)管理員室の使用に係る費用負担を項目別に明記
- (5)管理会社の合併や、処分されたときの通知義務
- (6)宅建業者に滞納額と修繕の実施状況も情報提供
- (7)守秘義務を追加
- (8)3ヶ月前の申し入れでどちらからも解約を可能に
- (9)自動更新を削除
- (10)法令改正に伴う契約変更を可能にする規定を追加
- (11)長期修繕計画案の見直し間隔を明記
- (12)修繕等の外注の際も企画または実施の調整義務
- (13)理事会や総会の支援業務の具体的内容を明記
- (14)点検業務は報告以外に改善方策の助言義務
- (15)設計図書や規約原本、総会議事録等を管理会社が管理組合の事務所で保管することを義務付け
- (16)点検業務に無断駐車等の確認を追加
- (17)清掃業務や点検業務にその仕様を明記

編集後記

春の日差しが心地良い時期になると外へ出たくなるのは私だけでしょうか。散歩に出るのも良いけれど、散歩より行動範囲が広く、少し楽しく、無理なく、自分のペースで遠くまで行ける自転車を私は利用しています。何と言っても自転車の良い点は、維持費が安く、手入れをすれば数十年使用可能であり、出掛けても、周囲に十分注意して、交通法規を守ればどこでも走行でき、どこにでも駐輪できるのが良いですね。ただし、自転車は自分の体型に合ったものを利用しないと、かえって疲れがひどくなり、苦痛を感じるのではお荷物になりかねません。(こ)

