

マンション管理士田原事務所通信

2014年(平成26年)12月25日
第00039号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市中区広瀬北町3-11
和光広瀬ビルソアラビジネスポート
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

50戸以上・借室ありが条件

東京電力が一括受電サービス

共用部電気料金 2.4割削減

東京電力は8月5日、東京圏の既存分譲マンションを対象に高圧一括受電を行う「スマートマンションサポートサービス」の開始を発表した。契約期間は10年。共用部の電気料金を20〜40%削減できるとしている。

対象は東京・神奈川県・千葉・埼玉の1都3県のガス併用・電気室付き・50戸以上の既存マンション。地域は今後拡大していく予定だ。先行する高圧一括受電事業者とほぼ同じ仕組みで、高圧と低圧の価格差を活用し、導入時設備・工事費の管理組合負担はない。東電は各戸との低圧契約を変更し、管理組合と高圧契約を締結する。契約変更に伴う全戸の同意書は「必要」だとしている。受変電設備は交換し自家用電気工作物の区分となるため、1年または3年

ごとの停電を伴う点検を行う。停電時間は3時間程度を目安としている。管理組合は東電とサ

ポート業務委託契約も締結し、各戸の検針・料金請求等は従来通り東電が行う。高圧メーターは新

設し、各戸の子メーターは当面アナログ式を継続利用するが、順次スマートメーターへの変更を予定。電気料金削減対象は

区道の拡幅整備事業機に決断 区が買い取り了承

築21年で敷地売却

東京・練馬 17戸、反対意見出ず

災害に強いまちづくりを目的とした道路拡幅のため、自治体から2メートル敷地の後退を求められていた都内の管理組合がマンションの敷地全部を買収してもらい、今年8月清算を終えた。

17戸中店舗5。敷地面積は約200平方メートル。築21年の13年10月解体を始め、今年7月敷地を区に引き渡し、8月には管理組合財産等の清算が完了した。

前面道路を、緊急車両が通行可能な6メートルの防災道路へ拡幅する道路整備が予定され、区は、11年、区分所有者等に説明会を開催した。区が求める2メートルの後退ではエントランスや非常階段が使えなくなり、建物は実質住めない。建て替えのシミュレーションは従前平均専

有面積30平方メートル強を希望する場合、自己負担約600万円と試算された。適当な代替地は見つからなかった。検討の結果、管理組合は区にマンションの敷地全部の買収を提案すると区は了承。区分所有者と、賃借人への補償交渉を行い、12年8月、総会に代わる書面決議で建物解体等を全員合意。管理組合は補償金で建物解体を行い、区に更地を引き渡した。

管理組合は零細管理会社の倒産等を経て、08年以降マンション管理士の瀬下善浩氏が顧問となり、自主管理運営を続けていた。(マンション管理新聞 第922号より)

東京練馬区の旧「アピタシオン・シユー」、1992年建築

標準管理規約第21条(敷地および共用部分等の管理)

- 1 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

どうする？

配管交換

「一括管理」がベターも…費用分担が問題

高経年マンションで共用部分の給水・排水管の交換工事の際に、管理組合が費用を負担して専有部の配管も一緒に交換するケースがある。一般的に住戸内の給水・排水管は専有部分になるため、維持管理は各区分所有者が行うことになるが、所有者任せでは交換しない住戸もあり、漏水時のトラブルになりかねないからだ。管理組合でまとめて実施する場合はどうすればいいのか、問題点等を探ってみる。

給水管は東京や神戸で多い各戸検針の場合、国土交通省の指針によれば、水道局所有の各住戸メーターの手前までが共用部分、メーター二次側が専有部分。大阪府・京都市で多い一括検針の場合は、コンサルによれば、私設扱いの各住戸メーターを含む部分を共用部分としているのが一般的なようだ。

排水管は、スラブ上配管の場合、たて管から最初の継ぎ手が共用部分、それ以降が専有部分。スラブ下配管は、スラブを含む部分が共用部分になっている。

管理組合が共用部と併せて専有部分の配管も交換する場合、専有部の設備となった部分の管理を行うことができる、と規定した標準管理規約第21条を根拠に使う手がある。同条コメントでは対象設備に配管等を挙げており、これに給水・排水管を当てはめて実施するとい

れているため、管理組合が費用を負担して交換などを実施できることになるが「管理規約上は専有部だったものが、どうして急に共用部になるのか分からない所はある」(折田弁護士)とする見方もあるからだ。

◇
すでにリフォームで交換した住戸には、公平性を保つために、管理組合が所有者に同タイプの別の住戸で実施する戸当たり工事費用相当額を支払うケースがある。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会建物コンサルの小田修彦建築設備士は「完璧に替わってれば満額、一部だけの場合はほとんど支払わない場合が多い」と話す。

弁護士も管理組合が補償金を出すことは「仕方がない」とする。濱田卓弁護士は「実質的には経済的な利益を移転することになるので、団体として金を出す根拠がある」と、規約への盛り込みが必要だと指摘する。

給水・排水管は目に見える所がないだけに所有者が自分で管理するのは難しい。コンサルによれば、管理組合で実施して費用負担することについて、公平性を確保する措

「原則は各区分所有者持ち」

のについては、各区分所有者が実費に充当して負担すべきものである」とされている。

仮に、管理規約で管理組合が費用を負担するとした場合、丸山英氣弁護士は「規約変更は4分の3以上だが、金銭は総有だ」という考えでは、全員一致でない処分ができないので整合性が保てなくなるとする。多数決ではなく、全員合意が求められる、ということだ。

スラブ上配管の場合は、こうした費用負担の主体が問題になるが、上階の排水管が下階の天井裏を通る「スラブ下配管」の場合は、別の問題が生じる。

スラブ下配管の帰属先については、専有部に属しない「建物の附属物」と位置付けた2000年3月21日の最高裁判例があり、基本的には「スラブ下配管」は共用部分と考えら

り、

編集後記：東京電力が高圧一括受電に動く記事、広島では中国電力は動きが緩慢である。というのも広島では50戸以下のマンションが多く高圧一括受電の恩恵を受けにくい管理組合が多いことが原因の一つ。以前進出して営業活動をしていた〇〇電力も戸数が少ないことを理由に撤退された経緯もある。逆に地場の電気工事が積極的に営業活動を始められたがなかなか契約には結びつかないようだ。一方切実な課題として、専有部分の配管更新工事、築40年のマンションが増えてきているので苦慮している管理組合が多く散見される。積立金が十分ないことから共用部分の更新工事でさえ滞ることが多く解決すべき大きな問題となってきた。