

マンション管理士田原事務所通信

2021年(令和3年)5月20日
(特別発行版)第00076号

編集/発行者: マンション管理士 田原啓次
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137
URL: http://www.ccm-tabara.com

13年の分割払いで合意

約3750万円 応急工事費 管理組合が負担 返子・敷地 斜面崩落

神奈川県逗子市の分譲マンション(築16年、38戸)敷地の斜面崩落事故で、逗子市議会は12月10日の第4回定例会本会議で斜面崩落工事・本復旧工事の費用負担について管理組合と合意書を締結する議案と本復旧工事費を盛り込んだ2020年度補正予算案などをそれぞれ可決した。合意書案によれば、応急工事費用は管理組合側が負担する。

同市が11月「第一義的には原入し補強する。斜総務常任委員会20日に公表し「因者負担」として面下の石積みの上での審議の概要

た合意書案では、いた。転落防止柵も設置
応急工事費用約 費用負担を決め
3750万円をた理由については
管理組合が20管理組合との協議
21年3月3から「負担先が全
3年3月の13て住民にいわば、
年にわたり分割片側通行の市道の
で市に支払う。支状態が長期間続
払いを怠った場ことが推測され
合は年3%の遅た」とし、国の緊
延損害金を課す急自然災害防止
が、本復旧工事費策事業債を活用
用は市が負担す「市の事業とし
る。

市防災安全課 事業費を圧縮する
によれば、管理組ためにも最善だと
合は11月15判断した」と説明
日の総会で合意する。
書案について「合 市都市政策課に
意を得たと伺つよれば、補正予算
ている」。最短でに計上した設計時
12月中に合意点の本復旧工事費
書締結を考えては約5264万
いる。円。のり枠を設置
市はこれまでした上で138本
本復旧工事費もの鉄筋を地中へ挿

案の付託を受けた
採
決に先立ち、各議
決可決された。採
決に先立ち、各議
決可決された。採
決に先立ち、各議

を同委員会の菊た」と述べた。池俊一委員長(自
民)が報告した。分割支払いの期
菊池委員長は、間中に区分所有
工事費の負担理者が入れ替わっ
由などの指摘がた場合を想定し
あり、市は同事業返済が確実に
債が活用できるわれるよう個々
ほか、尊い命が失と締結が必要
われたことや市という指摘に対
道の早期復旧がして、市は建物
市民の利便性向存続する以上管
上になる等を勘理組合があり
案し「費用負担は「返済が行われ
致し方ないと考ず裁判を想定し
えた。今回の対応た場合の)相手
は例外的な措置になるし、管理費
との答弁があつや修繕積立金は
保証されるよう

「悪臭も共同利益背反行

59条競売 2年以上継続 請求認める

10/27 横浜地裁 相模原支部

ペットの多頭く競売請求を求
飼いが原因の悪めた裁判の判決
臭は共同の利益が10月27日、
に反する行為」横濱地裁相模原
。神奈川県マ支部であった。判
ンション管理組決では悪臭が2
合が「ペットの飼年以上も継続
育を適切に行わている、飼育者
ず悪臭を発生させ続けているこ
せ続けているこ意思がない、とい
どとして、最大でった点などから
15匹の猫を飼競売請求を認め
育していた区分た。判決は確定
所有者を相手取っている。
9条1項に基づよればマンション
分所有者住戸の
求めた。住戸に立

管理組合の財産
で、差し押さえが
できる」と考えて
いる」との答弁が
あったと報告。
担保がない返
済計画などを踏
まえ「リスクの軽
減が必要と考え、
反対するとの意
見があった」と述
べた。一方「遺族
への賠償や、また
早期解決を図る
必要性は理解で
きる。締結に当た
り確実な返済が
保証されるよう
対応を求め賛成す
るとの意見があつ
た」とした。
報告後、賛成の
立場から岩室年治
市議(共産)が討
論。同市議は組合
と再交渉になった
場合「最悪を想定
すれば和解の選択
すればなくなり、訴
肢はなくなり、訴
訟へと進み数年に
わたる可能性があ
る」などと指摘し
た。(マンション管
理新聞1157号)

(次ページにつづく)

「ITを活用した総会の実施ガイドライン」

一般社団法人マンシヨ管理業協会が策定した「ITを活用した総会の実施ガイドライン」ITを活用した「新しいマンシヨ管理様式」。「リアル+オンライン併用型」総会では4点、「オンライン」総会では2点の法的・実務的論点を提示し、各論点における考え方を示している。ここ

①リアル十オ者・代理人の本来の障害が発生し、オンライン出席者が関係有する場

②オンラインの総会と同様の追加できない場合は、意見陳述機

③オンライン出席の可否を決定できない

席区分所有者からとし、「あらかじめ

の質問の取り扱い対策が必要」だと

の取り扱い

リアル総会の席区分所有者からとし、「あらかじめ

の質問の取り扱い対策が必要」だと

の取り扱い

リアル総会の席区分所有者からとし、「あらかじめ

の質問の取り扱い対策が必要」だと

の取り扱い

オンライン 総会

IT弱者への配慮 不可欠

この場合の議 対策として「画面を通じて挙手」
①開催場所の考
②オンラインの対応
③通信障害等への対応

この総会で、飼育する猫は15匹に及び、また猫の糞尿で豊や床が腐ったことが悪臭の原因、といった事実が明確になったが、相手方は猫の数を減らす考えはない、と応じた。

組合は19年2月、ペットを「3頭まで」とする飼育数の制限や飼育ルール、承認制などを盛り込んだ飼育細則を制定したが、相手方は決議に反対。飼育承認の届け出も提出しなかつた。悪臭も改善せ

「リアル」会場への出席の機会を失わないよう配慮が必要だと「パソコンを所有していない、また操作ができない」という理由を以て、格差を正す必要

「リアル」会場への出席を希望する区分所有者が一人でもいる場合は「リアル+」(マンシヨ管理

踏まえて協議し、望ましい手法を採用する。IT格差を是正し、全区分所有者の権利を確保しておくことも考えられるが「パソコンの設置」「機器の操作に

も、相手方が猫を手放す気がない、と明言している点から「猫の年齢を考えると場合によ

型」を採用する必要があり、と注意を促した。

編集後記

新型コロナウイルスが終息しない中、今年も例年より早く梅雨入りしました。すでに大雨が続いている地上もあり被害が出ないことを祈るばかりです。例年5月は通常総会が開催される時期です。昨年も総会の開催をするか、あるいは延期するか議論されたところが多いと思いますが、今年も昨年以上の感染状況の中、多くの管理組合では苦勞されていると思われます。オンラインによる総会については、管理規約の整備を含め、高齢者の多いマンシヨンではネット環境や機器などの課題も多く、残念ながら前進していません。今年の課題ですね。