

マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）



巻頭言 スマートなマンション管理



「スマート管理」を目指して



古来、その家の玄関回りを見れば、家事全般の在り様が分かるといわれてきました。現代のマンションならば、エントランスや共用廊下などのたまたまいが管理状態の良し悪しを判定する材料になるというところでしょうか。

最新のスマートマンションでも、日常の管理が他人任せ、機械任せのおざなりでは、経年劣化が進んでしまいかねません。

管理組合の業務は、よく学びつつ、考えつつ、適切に対処するスマートな管理であってほしいものです。



「スマート修繕」もいかが



マンション管理にとって大規模修繕は最大の課題ですが、単に原状回復型では進歩がないばかりか、現代にあっては旧式の部材を集めるのは困難、割高になります。

新開発の材料や様式で改良を図るといった、“修繕”から“改善”を目指してみてもはどうでしょう。

本通信も、読者の参考になるような誌面づくりに努めます。今号では、江戸川区マンション管理組合セミナーに先立っての内容紹介や、講座参加報告を取り上げてみました。

目次

● スマートなマンション管理	.....	1
● 江戸川区マンション管理組合セミナー講演のご案内	.....	2～6
はじめての大規模修繕までにやっておくべきこと	.....	2～3
100年マンションをめざして	.....	4
耐震診断と耐震改修工事へのアプローチ	.....	5
給排水設備の劣化診断	.....	6
● マンションリフォームの光と影	.....	7
● コラム 紛らわしい用語集①～⑤	.....	3,4,5
● 行政コーナー	.....	8

3・21 江戸川区マンション管理組合セミナー講演のご案内

日時:平成 27 年 3 月 21 日(土) 13 時 30 分～16 時 45 分(受付は 13 時より)

場所:タワーホール船堀 3 階 産業振興センター

テーマ1【管理組合運営】

はじめての大規模修繕までにやっておくべきこと

築浅マンションの管理組合を想定して、マンション管理の基礎及び、大規模修繕までの準備について。



健全な管理組合運営の重要性

1. 自分のマンションであることの自覚と責任を持つ
➢ この自覚がなくなることがスラム化への一歩
2. 問題のないマンションはない 如何に問題を解決できるか
➢ マンションは、「めんどくさいもの」の共用と専有に分かれている
➢ 「お金がかかるもの」の大規模修繕工事、長期修繕計画書など
➢ 「人間関係が存在するもの」管理規約・規則改正は管理組合主体で行う
3. 管理組合運営は重要 総会・理事会の役割
➢ 理事長は少しの押しとバランス感覚
4. 問題解決のために管理会社をうまく活用する
または専門家を活用する(マンション管理士など)
5. 資産価値より居住価値を



理事の1年間の仕事とは何か

1. 総会で選ばれた、何をするのか
2. 1 年間の流れの解説



引継ぎについて

※引継ぎ時期 内容 方法 引継ぎ書面の作成

1. 時期: 後任役員が選ばれた後、速やかに時期を設定する
2. 内容: 理事会の業務に関する事項、保管帳票類に関する事項、懸案事項、申し送り事項、総会事業計画事項、その他理事会が必要と認めた事項
3. 方法: 新旧役員が一堂に会し内容を引き継ぐ
または必要に応じて役職ごとに個別に行う
4. 書面の作成:
引継ぎ内容については、必要に応じて書面を作成し、確実に引き継ぐものとする



(大規模修繕までの)まとめ

A. 修繕積立金と管理費の見直し

正常な組合支出を計算し割り出すと、
「修繕積立金>管理費」
となる事が一般的
修繕積立金が安いのか?管理費が高いのか?
→新築時では両方

B. 新築時の施工不良箇所を売主責任で直しておく

新築時の不良はどの建物でも必ず存在する。
専門家に調査を依頼し、早急に直してもらっておく。

C. コミュニティーの生成準備

マンションは他人とのつきあいが少なく
て済むという考えは妄想
むしろ上下左右で壁・床一枚で隣に接
しており、修繕費用も全員で積み立て
ていることを考えると一戸建てより密
接な関係が必要になる。
すぐに作り上げることは不可能なた
め、徐々に作り上げていく準備をする。



紛らわしい用語集①「管理費」と「管理費等」

管理費は、マンションの管理を行う必要不可欠の資金です。

これに対し「管理費等」とは、各組合員から徴収する管理費+修繕積立金、場合によっては諸使用料等の合算を指します。

注意したいのは、管理費と積立金とは組合員から合算して徴収しますが、その用途が全く違いますので、管理組合の経理上は厳に区分して処理することになっていることです。



(大規模修繕までの)解説

A. 新築時における修繕積立金と

管理費の決まり方

- ・管理費は管理会社が売り主の関連会社であれば、多めの利益を上乗せした形で計算されている。将来、値引き交渉が出ることは想定内。見直せば間違いなく低くなる。
- ・修繕積立金は、今後の支出を想定し(新築時で 30 年間)この合計額を想定した期間で均等払いにした場合の金額とするのが国土交通省の指針。
- ・最近は「修繕積立基金」が購入時に設定されている場合がほとんどだがこれは 1 回目の大規模修繕工事(築後 12 年程度)までの工事費を計算し、積立額が不足する部分を「修繕積立基金」と称して設定されている。
- ・工事費は、築 1～12 年、12～24 年、24～36 年と経年するに従って増えていく。築 1～12 年でしか考えていない修繕積立金で、それも修繕積立基金で不足額を補っている状態では、12 年目以降の積立金が大幅に不足するのは必然。長期修繕計画でこの事がどの様に計画されているのかきちんと見ておかなければならない。また、修繕積立金の見直しは早ければ早いほど将来が楽になる。

B. 施工不良の時効と種類

- ・瑕疵担保責任には法(民法、品確法、宅建業法など)によるものと任意(アフターサービス基準、工事請負契約約款等)で決められたものがあり、それぞれ責任範囲や期間に違いがある。間違いのないのは 2 年以内に調査を行い、不具合箇所を是正してもらう。10 年を超えると急に交渉のハードルが高くなるため、そうなる前に売り主に不具合内容を伝える必要がある。
- ・不具合箇所を見極めるには専門家(第三者)でなくてはならない。この場合の第三者に販売時に設定された管理会社は含まない。
- ・不具合の原因は、①施工不良、以外に②設計不良、③売主責任といったものがある。
- ・日本の建築技術は高いというのはマンションにおいては当てはまらないということを認識しておく。マンションは経済性が第 1 優先の建築物のため、各所で妥協している部分が存在する。特に小規模の建物では設計者・施工業者が未熟である場合も多い。
- ・交渉には、第三者の専門家をバックに管理組合が前面に立つ必要がある。

C. コミュニティーの作り方

- ・コミュニティの基本は知り合いを増やす事。その為の基本は挨拶。
- ・居住者が接する機会を作る。(子供の行事に合わせると発展しやすい)
- ・会社組織の考え方とは異なり、生活の向上が基準。そのため理事会なども男女入り交じることが大切。
- ・コミュニティの良好さは、建物の修繕時にも生きてくるため、遠い将来の資産価値にまで影響を及ぼす。

江戸川区マンション管理士会事務局長 祢宜秀行(管理士)

江戸川区マンション協議会副会長 山野井武(一級建築士)

百年マンションを考える

❀ 二つの契機 ❀

百年マンションを考える契機となったものが二つあります。

その一つが耐震診断です。

耐震診断の指標の一つに経年指標があります。それは構造躯体の経年による劣化度を示す指標で、その数値が「1」と評価されていました。これは構造躯体が建物竣工時からほとんど劣化していないと評価されたものと考えられることになります。

私たちは十分な耐震性をもつ構造躯体を与えられ、それを立派に30年間維持管理してきたことを意味します。自主管理に大きな自信を与えてくれたと同時に、しっかり維持管理を行えば構造躯体は将来長きにわたり維持できるという展望が開けてきました。

もう一つが長期修繕計画の見直しの中から出てきました。

最初の30年を経験した結果、30年という期間が計画の期間として適切と判断し、次の長期修繕計画の期間も30年として計画することにしました。

❀ 百年マンションへの展望 ❀

その際「30年のその後はどうするのか？」という質問が出されました。

これは極めて素朴な問いですが重要な内容を含んでいます。

そこから先を考えないのであれば修繕積立金を使い切っても良いことになります。

私たちは30年のその先も保ち続けるのだという考えを取ることにしました。

つまりその次の30年を念頭において考えないと、次の30年の長期修繕計画を考えることは出来ないということです。30年+30年+30年と考えると百年という期間がかなりリアリティーを持ち始め、先の構造躯体の長期的な展望の話と重ね合わせると、百年マンションがぐっと身近な、実現可能なテーマになってきました。

❀ 世代を超えて ❀

我が国では核家族化が進み、世代毎に新しく住居を買い求め、その負担が非常に大きくなっています。

百年マンションが現実のものとなると世代を超えて住み継ぐことが可能となります。

日本は平均寿命がかなり長くなったため百年マンションにおいても第二世代が受ける恩恵は少ないですが、第三世代になると住居費負担がかなり軽減され、恩恵を受けることが出来るようになります。

建物の短いサイクルでの scrap and build を減らし、都市ストックとして蓄積し、少しでも長く使うという方向に近づけたいものです。

なごさニュータウン長期修繕委員 宮田節男



コラム 紛らわしい用語集② 「理事」と「監事」

理事＝管理組合の業務を執行する役員をいう。特に資格は問わないが、法人は不可とされる。
監事＝組合の業務執行を監査する組合員を指す。理事との兼務は厳禁。

紛らわしい用語集③ 「定数」と「定足数」

定数＝一定の数量のこと。たとえば区分所有者の定数は〇〇人、理事の定数は〇人以上などとする。

定足数＝合議体の議事を行い意思決定に必要な最小限の出席者数のこと。

マンション管理の実務上、総会の出席者が少ないことから委任状により定足数をクリアしているところも多い。

紛らわしい用語集④ 「防火」と「防災」

防火とは火災防止のことであり、法令により収容人員50人以上のマンションには「防火管理者」を置かなければなりません。

防災とは、災害予防の意味に用いられ、防火より範囲が広く、震災や風水害など災害全般を対象としています。

なお、「消防」については、火災のみならず地震等の災害による被害を軽減することをいう(消防法第1条)とされていますので、防火より範囲が広い用語です。

耐震診断と耐震改修工事へのアプローチ

葛西 A マンション (中葛西1丁目)

建築規模 鉄骨造 (1階のみ鉄骨鉄筋コンクリート造) 8階建 塔屋2階 延べ面積 2,417 m²

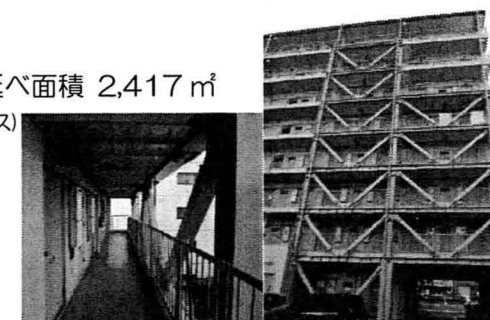
X方向はラーメン構造、Y方向は耐力壁(RC造+鉄骨ブレース)

床は鉄筋コンクリート構造

特定緊急輸送道路沿道建築物

用途 1階 店舗、2～8階 共同(分譲)住宅 63戸

建築年 昭和53年(1978年) 築36年



【工事完了までのデータ】

耐震診断	平成23年度	耐震診断確認
		診断料 5,100,000円
		助成金 5,100,000円
		自己負担 0円
		助成比率 100%
耐震補強設計	平成24年度	建築物耐震改修評定
		設計料 4,500,000円
		助成金 3,264,000円
		自己負担 1,236,000円
		助成比率 72.5%
耐震補強工事	平成25年度	江戸川区へ実績報告書
		工事契約 78,330,000円
		助成金 65,275,000円
		自己負担 13,055,000円
		助成比率 83.3%
		事業総額 87,930,000円
		管理組合負担額 14,291,000円
		自己負担比率 16.25%

【補強内容】

- (1) 北側1～7階へ外付鉄骨ブレース付フレームの設置
- (2) 塔屋1階 ブレースの配置
- (3) 高架水槽、避雷針の交換

【補強前後のIs値の推移】

※X方向のみ1～8階を示す、Y方向は補強なし

	補強前Is値	補強後Is値	増分Is	補強ブレース数
8階	0.78	0.78	0	0
7階	0.51	0.65	0.14	1
6階	0.51	0.70	0.19	1
5階	0.34	0.62	0.28	2
4階	0.43	0.78	0.35	2
3階	0.34	0.69	0.35	2
2階	0.54	0.83	0.29	2
1階	0.52	0.83	0.31	1

上の表より、補強箇所数が多ければ、Isの増分が多いことが判る。

【管理組合の対応】

耐震診断
耐震診断に至るまでの経緯
総会での合意形成

耐震補強設計
耐震補強設計に至るまでの経緯
総会での合意形成

耐震補強工事
耐震補強工事に至るまでの経緯
総会での合意形成
工事中の注意点、問題点

まとめ
診断、補強設計、補強工事を通じてどうであったか。
工事終了後の感想

江戸川建築設計協同組合 奥井進(一級建築士)

田口吉則(一級建築士)



紛らわしい用語集⑤

「普通決議事項」と「特別決議事項」

総会や理事会の議事は、通常、出席者(委任状提出者等含む)の過半数で決することになっており、これが「普通決議事項」です。

これに対し、規約の制定や改廃などの重要事項は、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上で決するとされています。さらに一括建替え決議は、5分の4以上で行うことになっており、これらが「特別決議事項」です。

注意すべきは、「特別決議事項」が出席者ではなく、組合員全体の4分の3、5分の4以上の賛成が必要とされることです。

給排水管設備の劣化診断と改修方法

I. 劣化診断(調査)の目的

専有部分の給排水管に漏水が起こると、下階に甚大な被害が生じます。事故が頻繁に起こる(老朽化)とマンション保険の適用にならない場合もあります。(保険料値上げ、契約打ち切り)

自分のマンション(給排水管の状態)を知ることが大切です。給排水管は人の体に例えれば血管と同じです。血管年齢を調べ、適切な処置を施しましょう。

■専有部分と共用部分の区分

■給排水管の寿命(耐用年数)

■マンション築年数と漏水事故の関係(保険会社調べ)

II. 調査の方法

管内の調査(残存肉厚調査等)は出来るだけ、正確に判断出来るように様々な調査を組み合わせで行います。

■X線調査事例

■ファイバースコープ調査事例

■抜き管調査事例

III. 劣化状況の診断

配管の劣化状況の判断は、腐食形態及び残存肉厚により判定します。残存肉厚が少ない場合は早急な取替えが必要となります。

■腐食形態一覧

■VLP(塩化ビライニング鋼管)の個別評価表

■総合評価事例

IV. 改修工事の方法

診断の結果により、改修方法を決定します。改修方法には配管を新しい配管に取り替える「更新工事」と配管の中を特殊樹脂でコーティングし、配管の寿命を延命する「更生工事」があります。

■更新工事(給水)の事例

■更新工事(排水)の事例

■更生(ライニング)工事の事例

V. 工事費の費用負担(専有部の負担方法)

共用部分の費用負担は修繕積立金より拠出し、専有部分の費用負担は各区分所有者が負担するのが基本ですが、専有部の工事をなるべく全住戸で行えるように専有部分の費用負担については、各管理組合で様々な方法がとられています。その事例を参考までに列挙してみます。

■修繕積立金の徴収一時中止型

工事を行わない住戸は一定期間修繕積立金を徴収しない

■一定額返金型

工事を行わない住戸は工事費相当額を修繕積立金より返金

■一時金徴収型

工事を行う住戸(一時金徴収) 工事を行わない住戸(徴収なし)

■修繕積立金から貸付型

工事を行う住戸(修繕積立金より個人負担を貸付と位置づけ)

※修繕積立金に余裕があるか、また将来不足しないか確認する必要があります。

VI. 結びに(注意点)

■工事の難しさ

① 居住者が生活している中での工事となります。

② 居住者への配慮・共働き家庭。(工事期間)・高齢者の増加。(一人暮らし)

③ 不在区分所有者。(外部居住区分所有者)

④ 現場(各室内)を見るまでは計画が確立しない。(専有部のリフォーム)

■居住者の理解と協力を得ることが重要です

① なぜ改修が必要なのかを認識して頂く必要があります。

② 情報伝達方法を確立しておきましょう。(説明会・掲示板・回覧板等)

③ 専門用語を使わず、イラストや実物で示して工事内容の理解を促しましょう。

④ 意見や質問には、きちんと回答しましょう。

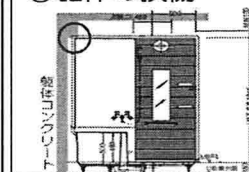
江戸川建築設計協同組合 武内敏幸(一級建築士)

マンションリフォームの光と影

マンション維持管理支援・専門家ネットワーク 第29回マンション維持管理講座参加報告

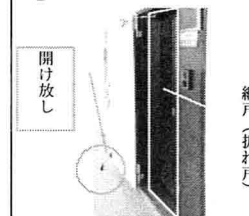
●問題事例(一部)●

①躯体の損傷



- ✓ ユニットバスが梁に当たるため、梁を欠き込み。
- ✓ エアコン用の貫通孔を開けたため、鉄筋を切断。
- ✓ 界壁や天井躯体へのアンカー止めをし、埋設配管損傷。

②防災性能の低下



- ✓ 玄関扉の内側に網戸(折れ戸)設置は違法行為の可能性有。
- ※ 一般的にマンションの玄関扉は、類焼を防止したり、避難経路確保のため、「常閉式」防火戸の使用が義務付けられている可能性が高い。網戸が有るということは開け放して使用することを意味する。
- ✓ 火気使用室のクロス(内装材)に、可燃材を使用。

③防水性能の低下



- ✓ エアコン配管口をスパーサーに設けて、窓を開けた状態で固定。
- ✓ 給水管、エアコン配管を床にビス固定し、防水層を破った。
- ✓ ユニットバスの排水を既存の浴室床へ垂れ流す施工。

④遮音性能の低下

- ✓ 床の仕上げ材を変更して騒音問題が発生。
- ※ 畳に匹敵する遮音性能のある材料はない。
- ✓ 間取りを変更して騒音問題が発生。
- ※ 水回りが階下の寝室上になった場合等。

⑤設備容量の不平等

- ✓ 建物全体で最大の供給量が決められている設備がある。
- ※ 電気容量、通信回線(電話回線)数
- ✓ 配管・配線の許容量が決められている設備がある。
- ※ ガス配管径、通信回線用の配管径

⑥テレビ受信ケーブルの不具合



- ✓ 接続方法によって他室の状況を悪化させる。
- ※ 渡り配線の場合が多く、1箇所で切断するとその先の住戸が見えなくなる。
- ※ 一般的な分配器をつけるとその先の電波が弱くなる。

⑦その他工事中に発生する問題

- ✓ 騒音、振動、埃、臭いの発生。
- ✓ 通路(エレベーターや廊下等)の汚染、傷つけ。
- ✓ 日祭日夜間工事の実施。
- ✓ 工事ゴミをマンションゴミ置き場に廃棄。

●リフォーム問題の予防方法●

① 管理組合内でルールをつくる

- * ただの届け出ではなく、管理組合が内容を把握できる細則が必要
- * できる事とできない事が判る手引書を作り、運用
- * 工事内容によって、届け出だけで済むものと許可が必要なものに分けて運用

② 専門家の活用

- * 専門家を活用し、工事前に確認できる手続き方法を用意
- * 工事チェックが入れば施工の瑕疵も防げ、所有者にもメリット有

③ 専有部分の修繕等に関する細則

- ※ マンション維持管理支援専門家ネットワーク版の細則案が紹介されました。

マンション維持管理支援・専門家ネットワーク主催の、第29回マンション維持管理講座(H26.11.8)に参加しましたので、その内容をご紹介します。

「マンション維持管理支援・専門家ネットワーク」は、マンションの維持管理を支援するため、建築士、マンション管理士、弁護士、会計士、税理士など、職能の垣根を越えた専門家ネットワークです。

「マンション維持管理支援・専門家ネットワーク」パンフレットより抜粋
参考 URL <http://d.hatena.ne.jp/m-net/>

●近年のマンションの状況●

国土交通省の平成25年度マンション実態調査より、平成11年度を境に、永住意識が高まっていることが読み取れます。また、平成11年度からの世帯主年齢の変化を見ると、60歳代以上の割合が増え、40歳代以下の割合が減っています。居住者の

の古い、家族構成の変化に合わせ、住み続けるためのリフォーム工事の必要性が高まることになります。

また、人口減少やストック活用政策も相まって、マンション空き住戸を活かした賃貸化や再分譲化の流れが増えています。

リフォーム関係の折込チラシには、段差もなく

広々としたワンルームへの改装や最新式の設備への交換が比較的安価な価格で掲載されています。

広々としたワンルームで悠々自適に暮らしたい。リノベーションして賃貸収入を生活費の足しに等々、夢は膨らむことでしょう。でも・・・

(※1)間取りの変更、キッチンやお風呂の交換、手すり設置等
(※2)リノベーションマンション、ピンテージマンション等

●リフォームの課題●

① 区分所有法・建築基準法や消防法に関する知識不足。(施主(発注側)の問題)

② 規約や細則の運用が不十分、専有部分への遠慮が見られる。(管理組合側の問題)

③ 低額工事は、誰でも建築業法の許可無く施工できる。

④ リフォーム工事にふさわしい工事請負契約約款のモデルがない。

平成26年12月24日

※ 「マンション建替法」が改正されました。

耐震性が不足しているマンションの再生に選択肢が広がります。

※マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）

法改正① マンション敷地売却制度の創設

区分所有者集会における4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できます。

*これまでは全員の同意が必要でした。

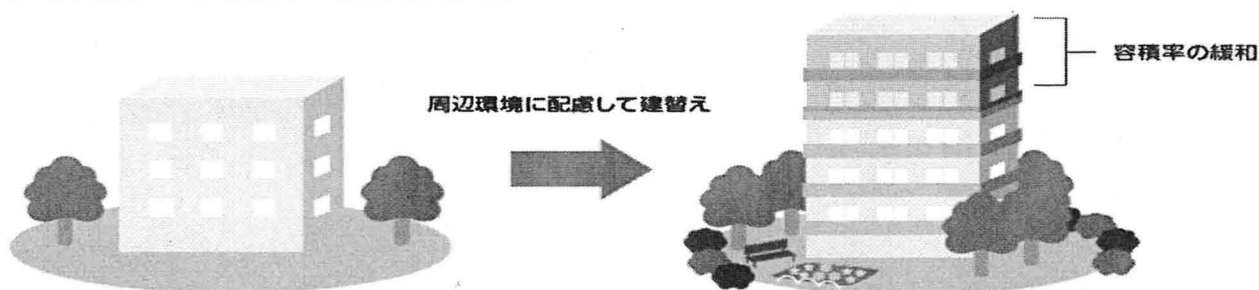


メリット 売却後の選択は自由

留意点 居住の安定に配慮が必要

法改正② 容積率の緩和特例の創設

除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。



住まいるダイヤルによる相談サービスのご案内



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った！
どうしたらいいの？

専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。



電話相談

一級建築士の相談員がお答えします。

専門家相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

*デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

 **住まいる
ダイヤル 0570-016-100**

マンション再生協議会 HP より抜粋掲載

参考 URL <http://m-saisei.info/horei/enkatsuka/141224kaiseipanf.pdf>

「平成26年度補正予算事業」 の公募情報

経済産業省「既存住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」に平成26年度補正予算が組まれました。3月中公募開始予定、詳細準備中(H27.2.16現)です。

参考URL

http://www.meti.go.jp/infomation_2/publicoffer/26fy_hosei_koubou.html

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

江戸川区ホームページ ~住まい~

FAX 5662-1118

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

【編集委員】

酒井貴生（西葛西）

志賀直哉（東葛西）

鈴木仁（南葛西）

中村公雄（清新町）

増淵裕史（西葛西）

鷲森雅弘（中葛西）