

月刊

第356号 平成27年8月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2015

No.356

Monthly Condominium
Management Center Journal

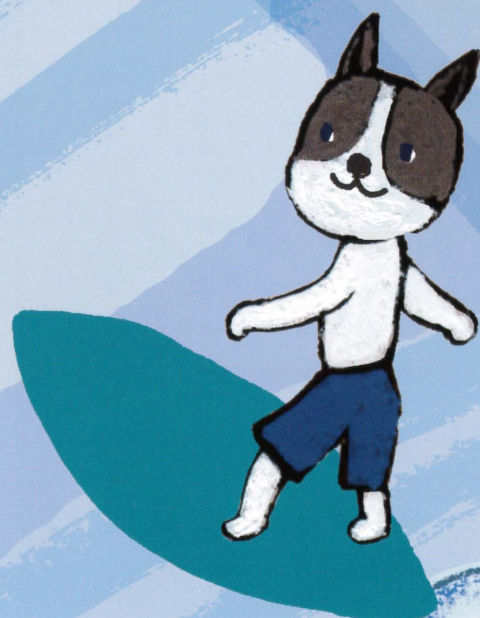
8

マンション 管理センター通信

特集

マンションの調査診断に関する基礎知識
～建物・設備の現状把握のために～

- マンション管理基礎講座 計画修繕の基礎知識 第2回
- 最近の相談から 専有部分の修繕に関する相談から



seno
rica.

元旦

スイス生まれの世界ブランド



北極圏から赤道直下の国々の過酷な自然環境で、高品質を実証!

世界で約3.5億㎡以上の実績を誇る防水シート!

耐久性30年相当の長寿命! ライフサイクルコストが安い!

「元旦サーナールーフシート防水工法」は、マンションの耐用年数を延ばす!

高い遮熱性…冷房費削減・省エネ・CO2削減!

製品遮熱ホワイト
日射反射率 82%



改修無料診断実施中

マンション・ビルの屋根・屋上点検、無料見積り
改修相談お気軽にご相談下さい。

伸びない、縮まない、破れない!
30年相当の耐久性!

元旦サーナールーフ
塩ビ系シート防水工法

※2 <試験場所> 神奈川県産業技術センター <試験方法> JIS A 5759準拠 <試験内容> 分光分析 (測定範囲: 350~2100nm)

※1 定期メンテナンスが必要です。

金属横葺き屋根トップシェア^{※3}の建材総合メーカー

元旦ビュティ工業株式会社
神奈川県藤沢市湘南台1-1-21

JASDAQ
証券コード: 5935

※3 当社調査

■主な施工実績:

●東京国際空港国際線旅客ターミナル	工業所有権 : 累計出願数 4,000件以上
●エムウェーブ(長野オリンピック施設)	販売代理店 : 135社240拠点
●新東京国際空港(成田空港サテライト)	施工協力店 : 700社8,000名
●千葉マリンスタジアム・九州歴史資料館	事業内容 : 防水シート工法の販売、施工
●赤坂サカス(赤坂BLITZ・赤坂ACTシアター)	金属屋根の製造販売、設計施工
●京都迎賓館・国立新美術館	

フリーダイヤル マルク ヨク サンキュー

0120-09-49-39

URL <http://www.gantan.co.jp>

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成27年8月号(通巻356号)

特集

マンションの調査診断に関する基礎知識
～建物・設備の現状把握のために～

坪内 真紀(公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会 一級建築士)

連載 マンション管理基礎講座

計画修繕の基礎知識 第2回

～最初の大規模修繕の工事項目と注意点～

水白 靖之(一般社団法人マンションリフォーム技術協会)

連載 最近の相談から

専有部分の修繕に関する相談から

山本 節彦((公財)マンション管理センター管理情報部長)

行政情報

その1 相模原市のマンション施策について

武田 弘(相模原市都市建設局まちづくり計画部建築指導課長)

その2 マンションにおける国勢調査の円滑な実施に向けて

岩佐 哲也(総務省統計局統計調査部国勢統計課長)

法律のひろば

スイスのマンション法 改正法による解消制度など

藤巻 梓(静岡大学人文社会科学部法学科准教授)

マンションコラム

マンション管理組合と訴訟について

西村 捷三(西村法律会計事務所 弁護士)

活躍するマンション管理士(第115回)

マンションでの大規模修繕計画のコンサルタント

～財務体質の改善等からサポートする～

齋藤 善彦(マンション管理士 浜松市在住)

技術レポート

マンションにおける給排水設備改修の内容と工事費の傾向

橋本 真一(一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部長)

各地からの情報

管理運営の適正化に取り組む

田中 昭夫(エスリード吹田駅前管理組合(吹田市)副理事長)

マンションみらいネット インフォメーション NO.87

Hello, New Face

センターからのお知らせ

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ

マンションの調査診断に関する基礎知識

～建物・設備の現状把握のために～

公益社団法人 日本建築家協会関東甲信越支部

メンテナンス部会 一級建築士 坪内 真紀



はじめに

「そろそろ大規模修繕が必要だな」と思い、すぐに工事業者に見積をとった。しかし、出てきた見積書が何のことやら判断できずに困っている…。一昔前までは、管理組合からこんな相談が多かったように感じます。今では、修繕設計のコンサルタントに依頼して、修繕計画を立てて必要な設計図書を作成しこの内容に基づいた見積をとる、つまり、修繕工事では何をしたいのかを明確に伝えて見積をとって工事を発注する、というスタイルが定着してきました。そして、その修繕計画を立てる上で欠かせないのが「調査・診断」ということも、浸透してきたと思います。

なお、ここでいう「調査・診断」とは、マンションの建物や設備等について、現在の劣化状況などを定性的、定量的に調査または測定して、その性能・機能の状態を評価し、将来の影響を予測するとともに必要な基本的な対応を提案することをいいます。

ただ、この「調査・診断」の方法はさまざまで、専門書もいろいろ出ていて、探求心が強いほどマニアックに過剰な調査を求める人もいます。そこで、本稿ではマンションで必要とされる調査・診断について、もう一度考えてみましょう。

何のために調べるのか

「修繕の必要性を知りたい」「修繕計画を作りたい」「漏水事故などの原因を調べたい」「タイルがたくさん浮いているのは瑕疵？」など、マンションでの建物や設備の調査が必要な場面はいくつかあります。何のために調べるのか、その目的によって調査の方法・精度、報告書への記載内容は変わります。例えば、裁判を意識した証拠書類としてのレベルを求めるならば、誰が見ても異議が起きない調査内容と専門的な根拠の裏付けを記載した報告書が必要でしょう。

しかし、一般的なマンションにおいて長期修繕計画の作成や大規模修繕の検討のために行う調査・診断では、次のようなことが分かれば十分だといえます。

- ・区分所有者、居住者が、自分たちのマンションのスペックを知る（再認識する）こと。
- ・現在起きている不具合や問題点を把握し、今後の維持管理の課題を知ること。
- ・不具合や劣化の原因と修繕方法が分かること。
- ・診断結果を、区分所有者、居住者が共有できること。

すなわち、組合員が修繕の方針を決める上で納得できる判断材料が得られれば良いわけで、科

学者の論文発表のためのデータ集めではないので、何でもかんでも高度な機器を用いるといった精緻な調査を行う必要はありません。

調査・診断を行う専門家が調べたいこと

修繕実施の検討に際して行う調査・診断は、建築士事務所、管理会社、施工会社などの専門家に依頼して行います。この専門家は、どのような修繕が必要か、また、修繕が可能かを見極めるために、建物や設備の状況について把握しておきたい事項は調査しなければなりません。

共用部分で専用使用部分の状況などは、全居住者にアンケート調査を行って不具合の発生状況を捉えた上で、必要な箇所については住戸立入調査を行って直接確認をします。見るだけでは分からない部分、例えば、既存の仕様（材質、形状等）や劣化の進行度合いなどは、実物をサンプリングして物性調査を行って確認することもあります。

また、修繕方法を提案する上で、「直せるのか、直せないのか、代替品で対応できるのか」などやってみないと分からない事項は、試験施工を行って判断するものもあります。したがって、調査の項目や内容について決める場合には、専門家の意見も踏まえることが重要です。

調査の進め方

専門家が初めて訪れるマンションで詳細調査をどのくらい必要とするかは、最初の段階では分からないことが多いので、建物の概要や全体の状況を大きくつかんでから、必要に応じた調査項目を立てていきます。よって、調査の手順としては、一般的に次頁の図1のようになります。

経年数やメンテナンス状況によっても劣化の進行は異なりますから、図1の⑤の詳細調査、試験施工は、必要と判断された場合のみ行えば良いでしょう。

ただし、既に事故や不具合が発生している場合は、④の現地調査の段階で⑤も先取りして行うこともあります。長期修繕計画の作成であれば、物性調査や詳細調査、試験施工までしなくても良いケースもあります。

調査・診断の費用について、多くのマンションでは見積をとって予算化していると思いますが、専門家でも初めて見るマンションの見積時点では⑤の必要性や調査内容まで明言できません。そのために、調査の予算では追加調査のための予備費を見込んでおくとう安心です。

調べられることの限界と対応

マンションの調査は人が住んでいる中で行いますから、居住者の協力が欠かせません。とはいえ、大規模なマンションで全戸の調査を行うのは非現実的です。そこで、アンケート結果や住戸の位置やタイプ、それに給排水管の系統などを考慮して、調査を行う住戸を抽出して調査を行って劣化等の傾向を把握することになります。

また、足場やゴンドラをかけて調査することは、特別な事情が無い限りコスト面から考えると費用対効果からみて非合理的です。外壁のひび割れやタイルの浮きなどは、手と目が届く範囲でのサンプリング的な調査を行うことになります。

そこで、補修の方法や数量が断定しにくい内容については、修繕計画の段階において一部の事象から全体を推測して考えられるいくつかの補修方法を設定して、予測の数量で工事費のボリュームをつかんでおきます。そして、修繕工事が始まって足場がかかった段階で断定できなかった箇所の詳細調査を行い、数量の確認や補修方法の見直しをするという方法がとられます。なお、この場合は、予め費用は実数精算としておくことになります。

詳細に調べなくても判断がつくもの

マンションの計画修繕は、事故が起きた箇所を

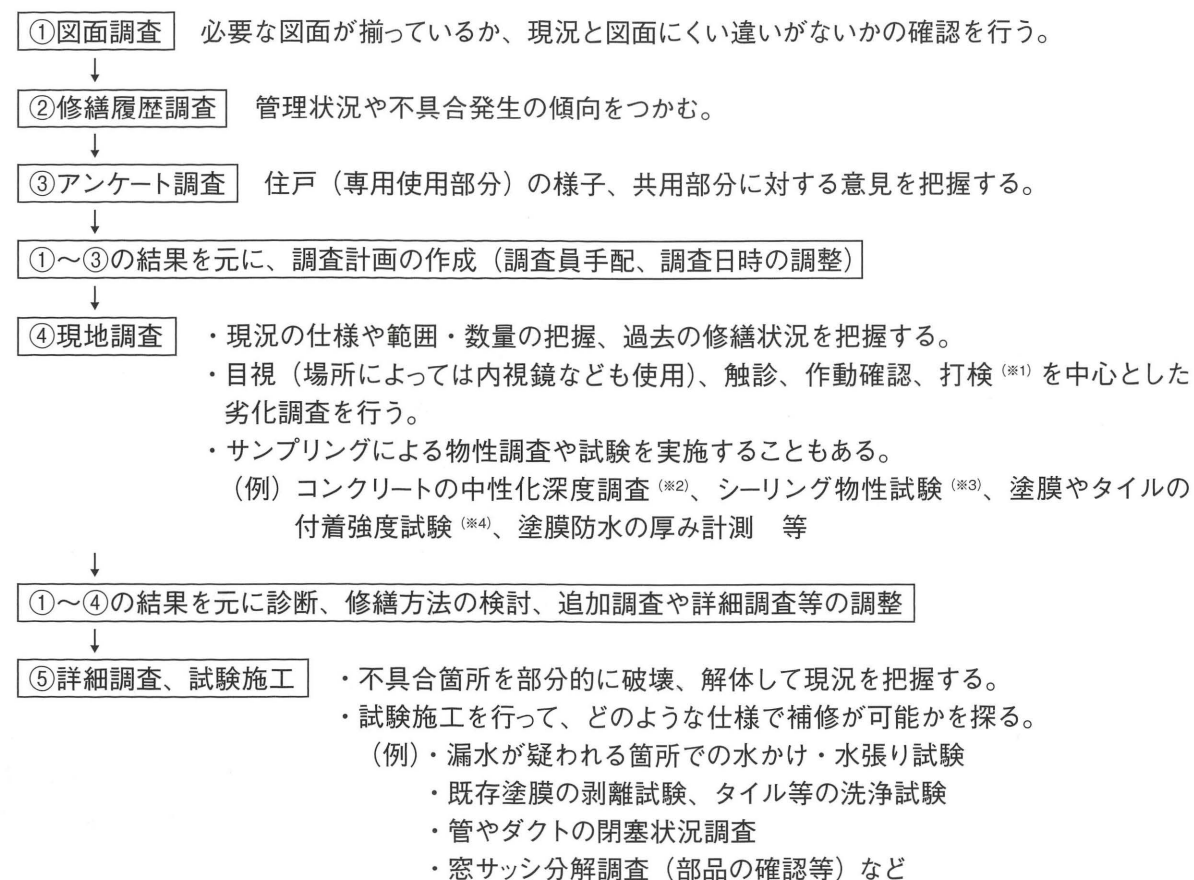
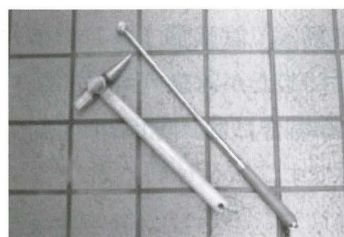


図1 調査手順例

※1 打検

コンクリートやモルタル、タイルの劣化状況を調べる方法で、パールハンマーやテストハンマーを建物躯体に当て、音や反発の感覚で、躯体内部の空隙や異物の有無を感知することができる。モルタル、タイル、塗膜などの仕上材の浮きの範囲が分かる。

写真はテストハンマー（左）とパールハンマー（右）



※2 中性化深度調査

コンクリートコアを抜き取り、フェノールフタレイン水溶液を噴霧して、アルカリ性が低下した（中性化が進んだ）深さを確認する。中性化が鉄筋の位置まで達すると鉄筋が腐食しやすい状態になる。



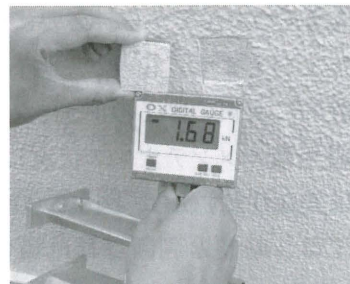
※3 シーリングのサンプリング

切り取ったシーリングは試験場に持ち込み、所定の形状にして引張試験機にかけ、引張応力、最大伸び率を求める。



※4 塗膜の付着強度試験

外壁に試験機を取り付けて引っ張り、破断した時点の数値を読み取る。また、どの層（コンクリート躯体、下地材、新築時塗膜、改修時塗膜）で破断したかを確認する。



その都度直すのではなく、事故を予防するために修繕する「予防保全」の考え方にに基づきます。ですから、材質や形状などの仕様と経年から劣化が予想され、事故が起きていれば、詳細な調査診断まで行わなくとも「全体的に修繕、更新が必要」と判断して良いものもあります。給排水管などはその最たる例でしょう。事故が起きた時の写真や記録、さらに、破損した実物などが残っていれば、内視鏡調査や抜管調査の代わりになります。

管理組合内で計画修繕に対する理解が深まっていれば、調査に費用をかけなくても次の修繕計画のステップに行けることもあります。一方で、「合理的な証拠を見せろ」とか「あと何年もつのかを科学的に示せ」、などと計画修繕に懐疑的な人がいることがあるのもマンションです。納得できる資料づくりのために、どこまでどんな調査を行うのか…は、管理組合の考え方によっても異なってきます。

診断結果はどう表現される？
結果はどうする？

強度、深度（厚み）、配管の残存肉厚など測ることのできる調査については、新品の時の数値や、基準値、適正な数値との比較割合で現況を評価することができますので、修繕の必要性が理解しやすいと思います。一方で「いつ頃補修が必要なのか」といった性能の劣化については、あと何年でダメになるかが計れるモノサシがなく、いくつかの事象を観察した上で総合的に判断することになります。

総合的な判断の仕方には厳密なルールはないので、診断者によるところが大きいのです。建築物の調査診断に関する文献を見ても、大抵は事象によって「劣化度Ⅰ～Ⅴ」、「劣化度A、B、C」などとランク分けし、部位として「健全・補修不要」「経過観察・近いうちに補修が必要」「時期にきている、要補修」という判定をしているものが多いように思われます。大層な調査をしているにもかかわらず拍子抜けしてしまう方もいるかもしれ

ませんが、やはり、そのような3段階で表現することが分かり易いでしょう。

マンションの場合は、「危険性」や漏水などの「生活支障」が起きている、または、起きる可能性のあるものを優先に「予防保全」の観点から、修繕の時期と内容を決めていくことになります。ただし、例え同じ診断結果であってもどんな修繕ができるかは、マンションの経済力、企画力、やる気、組合員のまとまり力次第といえるでしょう。調査・診断結果をどう受け止められるかが、ポイントになります。調査・診断結果は、説明会などを開いて組合員全員で情報を共有し、活発に意見交換して修繕設計へとつなげていくことが肝心です。

3つの劣化にご注意

調査・診断の結果で「劣化度」というと、ひび割れ、腐食、性能低下といった「物理的劣化」を指すことが多いのですが、マンションでは「社会的劣化」、「経済的劣化」があることも忘れてはなりません。社会的劣化とは、既存不適格となるほかデザインや性能が時代遅れになり、ライフスタイルに合わなくなり陳腐化していくことです。経済的劣化とは、維持管理のコストが増加し新築物件などと比較しても市場性評価が低下するなど資産価値が下がることを指します。

これらの3つの劣化を防ぐのが計画修繕であり、ただ単に「修繕する」だけでなく「より良い性能に改善していく」ことを意識していかなければなりません。例えば、調査の進め方で説明した「アンケート調査」は、居住者や区分所有者から断熱性、換気性能、設備機器の改善要求などの住宅の性能に対する意見を聞くことで、性能向上につなげるきっかけとなります。調査・診断は、一種のイベントと捉えればマンションを活性化させるチャンスとなりますので、適宜適切に実施することをお勧めします。

計画修繕の基礎知識

第2回

—最初の大規模修繕の工事項目と注意点—

一般社団法人
マンションリフォーム技術協会
水白 靖之



前号では、マンションの維持・保全活動における計画修繕に関する総論を、長期修繕計画や大規模修繕工事と関連付けながら解説しました。その中で、築12年目程度に実施する最初の大規模修繕工事において、屋上防水を実施すべきかどうかの話題に触れましたが、今号では、1回目の大規模修繕工事の際に実施されることの多い他の工事項目や注意点、管理組合の取り組み方等を説明いたします。

工事対象をどのように決めるか？

大規模修繕工事の目的は、経年により劣化した建物の補修や、低下した美観の回復、さらには、各所の性能向上を考慮した様々な修繕工事を実施することで、建物の耐用年数を延ばし、美装して、居住環境および資産価値の向上を図ることにあります。具体的には、建物の周囲に足場を設け、外壁を中心とした補修や塗装、防水工事を行うことが主体となるのですが、1回目の大規模修繕工事では、建物を「新築時の状態にまで戻す」ことに主眼が置かれるケースが多いようです。しかし、マンションに用いられる様々な設備や技術は日進月歩で改良されており、「十年一昔」という言葉のとおり、1回目の大規模修繕工事を迎える頃には、時代のニーズに即さない部分も出てくるでしょう。

修繕工事の対象や方法を決めていくには、劣化の部位や程度、その原因や改善方法、さらには、グレードアップの提案も含め設計事務所や工事会社など専門家の助言を得る必要があります。しかし、

実際に生活している居住者（組合員）の方々が、日々感じている不具合や要望を把握することも重要であり、専門家による建物調査と並行してアンケート調査を実施することが必要です。なお、アンケートの設問については、専門家の助言を得ながら、あくまで管理組合が主体となってその内容を検討することが望まれます。

組合員からの要望を全て工事に反映することは、不可能な場合も多いでしょう。大事なことは、アンケート結果を分析し、管理組合として何を優先すべきかを十分に検討することと、この結果を組合員に対し報告し説明することにあります。工事内容を確定する前に、工事計画の説明会を実施するなど、十分な合意形成のプロセスを経ることが大切です。

主な工事対象と注意点

建物の状況や組合員の要望により工事対象は異なってきますが、1回目の大規模修繕工事では実施されることの多い工事内容を、注意点も含め解説していきます。

勿論、全てのマンションに共通するものではありませんので、専門家の助言を得ながら、個々のマンションの状態に即した工事を実施する必要があります。

1 仮設工事

仮設工事とは、修繕工事期間中に使用する一時的な施設や設備を設置（および撤去）する工事のことで、「**共通仮設**」と「**直接仮設**」の2つに分類されます。共通仮設工事に含まれるものには、工事関係者のための現場事務所やトイレ、工事に用いる材料の倉庫や工事で発生する産業廃棄物の一時保管場所（コンテナ）などがあります。また、現



写真1 黒色メッシュシートの例（外部から作業員が確認できる）

場事務所に用いる水道光熱費、廃棄物の処理費の他、安全対策のための保安要員費や工事関係車両の臨時駐車場費用も含まれる場合があります。さらに、居住者が日常の生活を営んでいる中で行われる工事ゆえ、工事関係者と居住者との間の連絡に用いる掲示板や広報活動費（お知らせ文の印刷や配布など）も計上されます。

直接仮設工事には、工事のために直接必要な設備や、工事で建物等を汚損しないようにする処置（養生と呼びます）が含まれますが、中でも大きな比重を占めるものが、建物の外壁周囲に設ける仮設足場です。超高層マンションの改修工事などの場合には、吊りゴンドラなどの可動式の作業台を設ける場合もありますが、工事の能率や品質管理などを考慮すると、外壁工事の開始から終了まで、作業台を「常設」するタイプの仮設足場を用いることが一般的です。

仮設足場が設置されると、これを利用して不審者が侵入する恐れが高くなるため、防犯カメラやセンサーの設置などを検討する必要があります。また、仮設の足場材の周囲には、作業員の安全確保と飛散物防止のため「メッシュシート」を張る規則となっています。最近のマンションの修繕工事では、視認性を考慮した黒色のメッシュシートを用いるケースも多く、居住者の圧迫感を軽減できる他、足場内への侵入者の確認がし易くなるなど、防犯上のメリットもあります（写真1参照）。

共通仮設工事・直接仮設工事は、いずれも修繕工事に必要不可欠ですが、仮設設備の殆どは工事が終わるころには無くなり、マンションの「資産」として残るものではありません。安全性や防犯性、工事の品質確保や、居住者の快適性を考慮しつつ、仮設費用を如何に抑えるかの検討が重要となります。例えば、管理組合としてマンション敷地内に工事用車両の駐車スペースを確保することが可能な場合には、これを提供することで仮設費用の低減に繋がります。

2 屋根防水工事

建物の屋根は、風雨や紫外線に曝される最も環境条件の厳しい部位です。そのため劣化の進行も早いと考えがちですが、耐久性が求められる箇所ゆえに耐用年数の長い材料や工法を採用している建物も多く、「真っ先に修繕すべき箇所」ということには必ずしもなりません。前号でも触れましたが、多くのマンションの屋上に用いられている露出アス

ファルト防水は、15年程度の耐用年数が期待できる工法ですし、ルーフトラスなどコンクリートで保護されたアスファルト防水は20年程度、場合によっては30年を超えても改修が不要な事例もあります。

瓦材などが葺かれた勾配屋根の場合も同様で、屋根材の葺き替えを1回目の大規模修繕工事の際に実施するケースは多くありません。瓦材や防水層を長命化させる目的で、保護塗装を実施する例は多くありますが、特に、平らな屋上部分は工事のための仮設足場が不要なケースも多いことから、大規模修繕工事と切り離して工事を実施することも可能です。いずれにせよ、建物の最も重要な部分の一つであることには変わりありませんので、防水仕様や劣化の程度を把握し、適切な修繕時期を判断することが求められます。

3 床防水工事

マンションにおける床防水とは、主にバルコニーや共用開放廊下、外部階段など、雨の掛かる部位が対象となります。コンクリートの軽微なひび割れ等から漏水した場合でも居室内への被害に繋がる恐れが少ないことから、上記の部位に防水処理を施していない新築マンションも、かつては多く存在していました。しかし、最近ではコンクリートの保護や美観性、また、防滑性*を考慮し、防水材が施されている新築マンションが多くを占めるようになっています。

一般的にマンションの床防水として多く用いられているのは、複雑な形状にも対応可能なウレタン塗膜防水と、防滑性と美観性に配慮した塩ビシート材です。排水溝や外壁との取合い部等に塗膜防水を施し、歩行面等の平らな部分に塩ビシートを貼る工法は、新築工事のみならず改修工事でも一般的に採用されてきています。既存の床防水材が劣化している場合、あるいは、新築時に防水材が施されていない場合には、1回目の大規模修繕工事の際に改修を行うケースが多い部位です。

なお、バルコニー内の工事の際は、外壁面

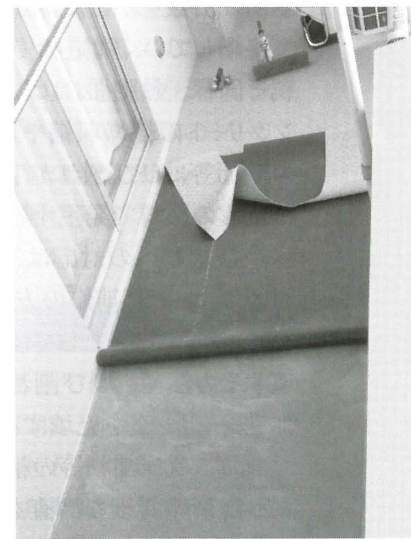


写真2 バルコニー床の塩ビシート貼り工事の例

に架けられた足場から作業員が出入りすることが現実的であり、大規模修繕工事の際に優先すべき防水工事の部位となります。

一方、共用廊下や外部階段等は、仮設足場が無くても作業できることから、劣化の程度と工事費用を考慮して、先延ばしすることも可能でしょう。

床防水工事の際、多くの物件で悩ましい問題となるのが、水溜まりや勾配不良です。バルコニーや廊下の床面は、概ね1/100から1/75程度の勾配が確保されていますが、水がスムーズに流れるには1/50以上の勾配が必要（表面の材質にもよります）とされています。排水溝部分も同様で、溝の中で一番高い位置から排水口（雨樋）までの距離が5mである場合、高低差を10cm以上確保することが必要となり、水溜りを完全に無くするのは困難といえます。

※防滑性：人などの歩行する部位で、滑りにくい性能や性質のこと。

4 外壁改修工事

マンションの外壁改修工事は、躯体と呼ばれるコンクリートなどでできた建物の構造体の補修工事と、その上に施された仕上げ材、すなわち塗装やタイルの修繕工事が含まれます。また、シーリング材と呼ばれる防水材も、外壁まわりに多く存在することから、外壁改修工事に分類される場合があります。これらは大規模修繕工事の中心となる工事で、2回目以降の大規模修繕工事でも実施することとなります。

①躯体補修

コンクリートの建物は、新築時に多く含まれていた水分が日数をかけて蒸発し乾燥することによって強度が増していく構造物です。また、コンクリートも金属と同様、熱膨張により体積が変化します。このコンクリートの乾燥収縮や熱膨張により、コンクリートの壁面等にひび割れが生じます。つまり、ひび割れは地震の影響で発生するだけではないのです。

ひび割れへの対応は、大きさや発生部位、発生原因によって、補修の方法等を判断することになります。補修方法としては、ひび割れにフィラーを充填する方法や、ひび割れ部分をU字型にカットして弾性シーリングを充填する方法などで行います。

なお、ひび割れ等の補修工事は、仮設足場を設置した後の詳細な調査を実施しないと、補修対象の数量を把握できません。このため、工事の見積・発注時には、補修内容別に一定の数量を指定（想

定）して施工会社と工事契約を取り交わし、工事完了後、実際に補修工事を行った量の増減で工事費を精算する「**実数精算方式**」を用いることが通例となっています。

②タイル補修

実数精算方式を採用する工事項目には、上記のコンクリート躯体等の補修工事のほかに、タイル仕上げ部の補修工事があります。外壁に貼られているタイルは下地のコンクリートにモルタルや専用の接着剤で貼り付けられており、コンクリート躯体の乾燥収縮や温度伸縮等によって接着剤が低下すると、タイルの浮きや剥離へと進行します。また、外壁に貼られているタイルは、下地のコンクリートのひび割れに伴い割れてくることもあります。

浮いてしまっているタイルの場合は、その周囲の目地部分に穴を開け、タイルの裏側など空隙部分に接着剤を充填する補修方法がありますが、空隙の場所や大きさによっては、接着剤が行き届かず、浮きを解消できない部位もあります。その場合には、割れたり剥がれてしまったりしているタイルと同様に、新しいタイルを用いて貼り替える必要が出てきます。

マンションの外壁に用いられているタイルは、「特注品」であったり、大規模修繕工事の時には生産中止となっていたりする事例が多く、貼替えに用いるタイルは、新築時の予備が多数無い限り新規に製作することになります。陶磁器のタイルは瀬戸物や唐津物と同じ「工芸品」であるといっても過言ではなく、既存のタイルと同色・同質感の新規タイルを焼くことは難しいのが現状です。通常、補修用タイルの製作にあたっては、既存タイルをサンプルとして採取し、これを参考にしながら「**試験焼き**」を行います。出来上がったものを現地で確認し、同色・同質感と判断できた状態で必要数量分の製作



写真3 タイル試験焼きの出来上がり確認

に入るのですが、この間に相当な時間（1回の試験焼きに1ヶ月、本焼きに2ヶ月以上）を要することから、工事の準備期間に余裕のあるスケジュールを立てる必要があります。

③外壁等塗装

マンションの外壁塗装（塗替え）に求められる機能性には、以下の2つが挙げられます。1つは、塗膜による躯体の保護機能で、コンクリートの中性化抑止効果や、ひび割れ等の再発防止等が目的となります。もう1つは、美観の維持に関するもので、主に塗膜の表層部がその役割を果たし汚れを付にくくしたり、色や艶が褪せないようにしたりする機能です。

大規模修繕工事における外壁塗装では、この両方の機能性を兼ね備えた複層塗材による仕様が主流となっています。ひび割れの再発防止の役割を果たす下塗り材には微弾性フィラーと呼ばれる材料が用いられ、既存塗膜との密着を確保する機能と、コンクリートのひび割れ等を補修した箇所を覆う役割を担っています。一方、美観の維持が求められる上塗り材（通常は2回塗りなので、中塗り材を兼ねる）には、汚れにくさを追求したアクリルシリコン樹脂系の材料が用いられることが多くなっています。

最近では、震災によるひび割れ被害の影響や、大規模修繕工事の周期をより長くする要望等から、より下地への追従性と低汚染性の向上を図った改修材料が選択されつつあります。弾性力を向上させた弾性系フィラーを主材として用いるケースや、低汚染性の高いフッ素樹脂系の塗材や、光触媒作用を利用した上塗り材を用いる事例もあります。

高機能の材料を用いるということは、当然のことながら工事費に反映されてきます。また、現在主流となっている上塗り材の低汚染性は、塗膜の「親水性」によって実現されるものが多く、排気ガスや埃などの汚れは雨で洗い流す必要性があります。つまり、気になる汚れがカビや藻などの生物汚染であったり、換気口まわりの油汚れ等であったり、また、雨の掛からない部位であったりする場合には、塗膜の親水性が生かされない可能性があります。不具合の程度や原因に応じた、適材適所の塗装仕様を組むことが望まれます。

④シーリング

シーリング材とは、アルミサッシ窓廻りや、タイル目地の一部、外壁と各種金物類との取合部等に施



写真4 劣化したシーリング材の例

されている水密性を保つための軟らかい詰め物のことです。シーリング材が経年により劣化し破断すると、漏水に繋がる危険性のある場所も多いことから、直接雨の掛かる外壁面の目地や、工事に足場が必要な部位に施されている既存シーリング材は、それら全てを撤去し新しいシーリング材を施す（打ち替える）ことが、大規模修繕工事の際に必要な場合が殆どです。一方、通常雨の掛からない廊下側の玄関扉まわりやバルコニー内部のアルミサッシ周囲のシーリング材などは、劣化した部位のみを新しいシーリング材に替えるケースもあります。

シーリング材は規格に応じた幾つかの種類があります。タイル面の目地など、シーリング材そのものが露出している部位と、外壁面と同じ塗装がシーリング材の上にも施されている部位とでは、異なる種類のシーリング材が用いられているケースもあります。ポリウレタン系のシーリング材は、比較的安価であるものの表面に塗装が施されていないと劣化の進行が早いので、露出仕上がりとなるシーリング部位に用いることは避けるべき種類です。また、ガラス工事や設備工事などで多く用いられるシリコン系のシーリング材は、耐用年数は長いもののシーリング材の上に塗装できないことや、別の種類のシーリング材に打ち替えることが困難であることから、その使用にあたっては注意が必要です。

次号では

第1回目の大規模修繕工事では、前述の工事の他に、鉄部の塗装や金物工事、外構工事や一部設備関係の工事も併せて行われる場合があります。これらについては、第2目以降の大規模修繕工事の際に検討する工事とあわせて、次号で解説していく予定です。

専有部分の修繕に関する相談から

(公財) マンション管理センター
管理情報部長
山本 節彦



はじめに

マンションは非常に長期間にわたって使用し、また、使用に耐えられる資産です。しかし、躯体は長期間にわたって使用可能であったとしても、居室内（専有部分）の内部の造作、設備はそれよりは短いサイクルで、個々の区分所有者による手当が必要です。例えば、壁紙や襖等は5～6年位経つと変色や汚れが目立ってきます。また、台所や風呂場等の設備は一般的には15年くらいが寿命とされていますが、最近の技術革新により、これら設備の省エネ・機能向上等の改良はもっと短いサイクルで行われてきています。そのため、個々の区分所有者が実質的な寿命が来る前に取り替えるケースもでてきます。

それ以外にも 家族の成長や、家族の人数の変化もライフスタイルに影響してくるので、間取りの変更や、和室を洋室に、逆に洋室を和室に変えるといったことが必要になってくることも多くなってきました。

そのためのリフォームや機器設備の交換といった専有部分の修繕は区分所有者の責任で行うこととなりますが、戸建の住宅と異なり、マンションは壁や床スラブを隔てただけで隣の住戸や上下階の住宅および共用部分と接するという住宅構造のため、修繕に関して戸建の住宅にはない多くの問題が発生します。

平成25年度マンション総合調査結果報告書の中の「トラブルの発生状況（重複回答）」に関する調査結果をみると、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」では、「生活音」「ペット飼育」「違法駐車」等のトラブルと比較すると少ないとは言うものの、5.9%の管理組合で「専有部分のリフォーム」のト

ラブルが発生していると報告されています。

当センターにも、これらに関する多くの質問や相談が区分所有者や管理組合から寄せられています。今回は、専有部分の修繕に対する管理組合の関わり方や規約・細則等におけるルール化について、その事例を中心に取り上げて説明していきたいと思えます。

Q1 専有部分のリフォーム等の修繕について、管理組合としての対応はどのようにしたら良いですか。

A1 戸建の住宅と同じように、専有部分の修繕は区分所有者が自由に行えるのが原則です。しかし、区分所有建物は、1棟の建物が数個に区分され専有部分と共用部分が密接不可分の構造となっているものです。したがって、1戸建ての建物とはその所有関係も管理関係も異なり、利用の仕方や修繕にも一定の制約があります。このことから、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）第17条においては、専有部分の修繕であっても、共用部分や周辺住戸に影響を与える可能性がありますので、区分所有者が専有部分の修繕等を行う場合は、事前に、管理組合（理事長）に申請し、承認を得ること等を定めています。

しかし、明確な専有部分の修繕に関する規定が定められていないマンションからは、

・当マンションには、「専有部分の修繕等」の規定がなく、リフォーム工事をめぐって近隣住民同士が揉めている。管理組合としてこれらのトラブルにどのように対処したら良いでしょうか。

・上階が専有部分のリフォームを行っています。コンクリートをむき出しにするくらいの工事をしていてトイレの位置も変えている。管理規約には専有部分の修繕等に関する事項はありませんが、マンション内でこのような工事を行っても良いのでしょうか。

といった相談が寄せられたりもします。

そこで、専有部分の修繕といえども、管理組合としては区分所有者に対して管理組合（理事長）への申請を求め、承認か不承認かの対応が必要ですので、管理規約に専有部分の修繕に関する規定を設けて、こうしたことに的確に対応することが望まれます。

Q2

・個人の財産である専有部分を修繕するのに、なぜ管理組合の承認を受ける必要があるのですか。
・専有部分の修繕になぜ管理組合が関与するのか、との質問が組合員からあります。どのように説明したら良いでしょうか。

A2 前述のように、マンションは専有部分と他の専有部分や共用部分が互いに接しているという構造にあり、専有部分におけるリフォームをめぐるトラブルが多いことから、標準管理規約では、そうしたトラブル等を未然に防止し、建物全体への影響も考慮するとの観点から、第17条に専有部分の修繕に関する規定を定めています。また、専有部分リフォームといっても、結果的に共用部分にも影響が及ぶことがあり得ることから、管理組合が事前に確認できるように規定しています。

このことから、専有部分の修繕を行おうとしている区分所有者に対しては、管理組合として、これらの趣旨を十分に説明し、理解を求めていく努力が必要でしょう。

Q3

当管理組合では、専有部分をリフォームする際の手続き等に関する細則等はありません。専有部分の修繕等について、管理組合として細則等を作成する必要がありますか。

A3 マンションの専有部分の修繕等に関し、国土交通省が平成17年12月に公表した「マンション管理標準指針」（以下「管理標準指針」という。）

では、「標準管理規約と同趣旨の規定が置かれ、かつ、使用細則等によりルールが定められている。」ことを管理組合の「標準的な対応」としています。

また、これに関するコメントでは、次のように記載しています。

- ①専有部分におけるリフォームをめぐるトラブルが多いことにかんがみ、そうしたトラブル等を未然に防止し建物全体への影響を考慮するという観点から、専有部分修繕について管理規約で定めることが必要です。
- ②また、専有部分リフォームといっても、結果的に共用部分にも影響が及ぶことがあり得ることからも重要な規定となります。

管理標準指針には強制力はありませんが、本事例のように、当該修繕等に関するルール等を定めていない管理組合では、管理標準指針および同コメント等にならない、各区分所有者が必要なときに専有部分の修繕等を円滑に実施できるよう、専有部分の修繕等における基本的ルールや具体的な手続きの方法等を、管理規約や細則等で明確にしておくことが大切です。

Q4

専有部分の修繕について、どのような内容でルール化すれば良いですか。

A4 管理組合が専有部分の修繕等に関する基本的なルールを定める場合は、標準管理規約第17条「専有部分の修繕等」および同コメント等を参考にすることが良いでしょう。以下に、第17条の概要を説明します。

標準管理規約第17条1項では、専有部分の修繕を行おうとする場合は、理事長に申請し事前に承認を得なければならないと定めています。これは、専有部分の修繕等であっても共用部分や周辺住戸に影響を与える可能性があり、また、工事等をめぐるトラブルを未然に防ぐためです。

なお、標準管理規約第17条関係コメントでは、第1項の申請が必要な具体的な工事例として、「床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。」と紹介しています。

しかし、当センターの相談窓口には、「専有部分

の壁紙の張替え等の小修繕も事前に申請しなければならぬのか。」等の相談も寄せられています。「壁紙の張替え」だけであれば当該申請は不要と思われますが、一方で必要との考えもあるでしょうから、管理規約や細則等を作成する際には、例えば、マンション管理士等の専門家のアドバイス等を受け、各々のマンションの実情等を勘案し、申請が必要な修繕等または必要としない修繕等の内容を、細則等に具体的に明記しておく方法も考えられます。

第2項では、申請の際には、申請書と共に当該修繕等の内容が分かる設計図、仕様書および工程表を提出することを義務付けています。

第3項では、工事の承認または不承認は理事会決議を経るものとしていますが、決議の際には工事の躯体への影響、防火や防音への影響、他の区分所有者（住民）への影響等について判断しなければならない場合も考えられ、その際には建築士やマンション管理士等の専門家の意見を聴く等の協力を得る必要もあります。管理組合としては、申請者とのトラブル防止等のために、承認または不承認の決議に際しては必要に応じて専門家の協力を得ることおよび協力を得るための費用負担等について、例えば、細則等で明確にしておくことが大切です。

第4項では、専有部分の修繕等に際して、例えば、配管の枝管の取替え等を行う場合は、当該専有部分の工事に係る共用部分内の工事についても理事長の承認により工事が可能であることを定めています。

ただし、理事長が承認できる範囲は、区分所有法第17条（共用部分の変更）に当たる事項を除いた同法第18条（共用部分の管理）に関する事項（利用や改良に関する行為、保存行為）となるので注意が必要です。

第5項では、理事長またはその指定を受けた者は、標準管理規約第17条の施行に必要な範囲において、修繕等を実施している箇所に立ち入り必要な調査を行うことができる旨を定め、また、当該区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否することはできないことを定めています。

例えば、周辺住民から騒音等の苦情が持ち込まれた場合や事前申請された工事期間を過ぎている場合等は、当該区分所有者に工事の状況等を確認するほか、工事の実施状況等を調査するために必要に応じて立ち入ることが考えられます。さらに、理事長は、調査結果等を踏まえ当該区分所有者に是正を求めることもできると考えられます。

Q5 専有部分の修繕について、細則等では具体的にどのようなことを定めるのでしょうか。

A5 専有部分の修繕に関する細則に、定めておくことが必要と思われる項目とその内容の概略を以下に説明しますので、ご参考としてください。

①申請が必要な修繕等の範囲

申請が必要な修繕等または必要としない修繕等の内容を細則等に具体的に明記しておくとい良いでしょう。

②申請の内容および提出期限と申請書の様式

例えば、申請日、申請者、対象住戸、工事内容、工事期間、工事時間帯、施工業者等の項目を設ける等を定めると共に、提出期限については、理事会決議に要する日数等を勘案し、例えば、「理事会の決議を得ようとする日の○日前」等と定めておくとい良いでしょう。

③申請の受付基準

申請を受付できない具体的な例を定めておきます。例えば、区分所有者からの申請でない場合、申請期限を超えている場合、申請書記載内容の不備や管理規約等で定めている提出書類が不足している場合等が考えられます。

④施工基準

例えば、床のフローリング工事に関して、専門家のアドバイス等を受け、遮音性能を確保するために材料や施工要領等を定めて、これを周知しておくことが大切です。

⑤不承認の事例

申請を承認することができない事例を定めておきます。例えば、共用部分の著しい変更を伴う工事の場合や施工基準に反する材料等の場合等があります。なお、承認または不承認の結果をどのような方法で知らせるか等についても定めておくとい良いでしょう（例えば、書面を交付する等の方法）。

⑥専門家の協力

申請された工事の躯体への影響、防火や防音への影響等について判断しなければならない場合は、理事会が建築士やマンション管理士等の専門家の意見を聴く等の協力を得ることおよび協力を得るための費用負担等について定めておくとい良いでしょう。

⑦工事の掲示

専有部分の修繕等の際には、施工業者等がマンション内に立ち入ったり工事音等による他の住民への影響等も考えられることから、理事長は理事会

決議後に当該工事を実施する住戸、工事内容、工事期間、施工業者名等を掲示し周知を図ることを定めておくとい良いでしょう。

⑧承認の取消し等

例えば、事前申請と異なる工事を行っているとか、施工中に共用部分等を毀損または汚損しているとか、他の住民に著しい影響等を与えている場合等には、理事長は標準管理規約第67条「理事長の勧告及び指示等」に基づき必要な措置をとることができる旨を定めておくとい良いでしょう。

⑨申請書類等の保管

当該工事ごとの関係書類申請書、設計図・仕様書等の保管場所や保管期限等について定めておくとい良いでしょう。

以上、参考例として記述しましたが、その他の

具体的な内容や手続きの方法等については、マンションの実情等を勘案し各々のマンションに相応しい内容を定めることが大切です。なお、当センターの「マンション管理サポートネット」には、「専有部分の修繕等に関する細則及びコメント」のモデルを収録してありますので、是非これらのものも参考にしてみると良いでしょう。

なお、ご参考までにそのモデル細則に記載されている「専有部分の修繕等承認申請書」を示しておきます。

以上 管理規約や細則を中心とした専有部分の修繕に関する相談事例をご紹介しましたが、共用部分だけでなく、専有部分も含めた修繕維持のあり方を考えていくことは、マンション管理組合にとっても大事なことでありと考えます。

専 有 部 分 の 修 繕 等 承 認 申 請 書

〇〇マンション管理組合

理事長 ○ ○ ○ ○ 様

私は、〇〇マンション管理規約第17条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という。）第3条第1項の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。なお、細則第7条第1項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入します。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名 (区分所有者)	印
	連絡先	〒 (電話) _____
対象住戸		_____号室
専有部分の修繕等の名称(工事名)		
施工場所又は部位(具体的な箇所)		
予定工事期間(又は着工予定日・完成予定日)		平成 年__月__日()～平成 年__月__日()
予定工事時間(又は工事時間帯)		(午前・午後)__時__分～(午前・午後)__時__分
施工業者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒 (電話) _____
承認申請に付帯する申請等 添付書類		

相模原市のマンション施策について

相模原市都市建設局まちづくり計画部
建築指導課長 武田 弘



はじめに

相模原市は首都圏の南西部に位置し、JR横浜線、JR相模線、及び小田急線の鉄道網がもたらす利便性から、首都圏のベッドタウンとして昭和40年代前半から開発が進み、平成2年に京王相模原線が橋本駅まで延伸されると、都心方面へのアクセスが充実したことで周辺市街地に大規模な分譲マンションの建設が次々と進められ、現在では住宅の総数約30万戸のうち、分譲マンションの割合が約2割を占め、本市の主要な居住形態となっています。

一方で、建設から30年が経過し、大規模修繕や改修工事を必要とする分譲マンションが約1万1千戸あり、維持管理に対する支援の充実や、昭和56年5月31日以前に建築された、旧耐震基準の分譲マンションの耐震改修や建替えの促進が課題となっています。

こうした現状から、本市では平成22年3月に「相模原市住宅基本計画」を策定し、分譲マンションに対する相談体制や学習会の充実、長寿命化・建替えの促進に取り組んでいるところです。

良好な居住環境の確保は市民の生活の安定と向上に不可欠な要素であり、管理運営や修繕、建替え等の様々な問題に対し、分譲マンション管理組合等が自主的に解決を図るための支援策が今後更に求められます。

相模原市のマンション施策

(1) 分譲マンション無料相談窓口

分譲マンションにお住まいの方や管理組合の役員の方々を対象に、マンション管理士による無料相談窓口を設けております。

管理組合の設立や運営方法、建物、設備の維持管理、大規模修繕等に関して困ったこと、疑問に感じていることについて、面談によりご相談をお受けし、関係法令やマンション標準管理規約等を参考にアドバイスをを行っています。

予約制となっており、月1回第1月曜日に開催しています。

(2) 分譲マンションアドバイザー派遣制度

分譲マンションの管理組合等の自主的な取組みを支援するため、管理組合の設立、運営、管理規約の見直し、大規模修繕や建替え等の分譲マンションに関する詳細な相談について、マンション管理士が現地に赴いてアドバイスする制度です。管理組合等の求めに応じて随時開催しています。

アドバイザー派遣は一部有料となっており、費用については表1のとおりです。

表1 アドバイザー派遣の費用内訳

派遣	市の負担割合	管理組合の負担割合
初回	全額負担	なし（無料）
2・3回目	2／3	1／3（1万円）
4・5・6回目	1／2	1／2（1.5万円）

表2 近年のセミナーのテーマ

開催年度	テーマ
平成24年度	第1部「計画修繕工事の実務について～長期修繕計画のポイント等～」 第2部「マンション管理センターの業務について～マンションみらいネット等～」
平成25年度	第1部「マンション管理の基礎について」 第2部「マンション管理標準指針とマンションみらいネット」
平成26年度	第1部「マンションの震災対策チェックリストについて～マンション防災の重要ポイント～」 第2部「かしこい大規模修繕工事の進め方～修繕履歴などの活用～」

(3) マンション管理セミナー

平成11年度から、マンションの管理組合や居住者を対象とした無料のセミナーを毎年1回開催しています。

セミナーは平成24年度から公益財団法人マンション管理センターとの共催により実施しています。

近年のセミナーのテーマは表2のとおりです。

(4) 民間団体との連携

一般社団法人神奈川県マンション管理士会が主催するマンション無料相談会の後援を行うなど、マンションの適正な維持管理・再生に関して連携を図っています。

土曜日を主として、年間複数回開催しています。

(5) 無料耐震巡回相談

旧耐震基準で建設された既存分譲マンションの管理組合等を対象として、建築構造の専門技術者が出張してご相談に応じる無料耐震巡回相談を実施しています。

耐震基準の変遷や過去の地震における被害事例をわかりやすく解説するとともに、建物の内外部の状況について目視確認を行い、設計図書や構造計算書に基づいて、耐震化の必要性についてアドバイスをを行うもので、管理組合等の求めに応じ、随時開催しています。

(6) 耐震診断等補助制度による支援

旧耐震基準で建設された既存分譲マンションの管理組合等を対象として、耐震診断から改修工事までの一貫した補助制度を設けており、耐震化の促進に努めています。

これらを利用して耐震診断・耐震改修工事を

実施していただくことにより、建物の安全に対する市民の意識の向上を図り、もって災害に強い安全なまちづくりを推進していきます。

耐震補助制度の補助率・補助額は表3のとおりです。

表3 耐震補助制度の補助率・補助額

項目	補助率	補助限度額
耐震診断	5／6	5万円／戸
補強設計	2／3	5万円／戸
改修工事	23%	60万円／戸

おわりに

本市では分譲マンションの管理組合等を対象に、管理組合の設立や運営、日常管理や建物の維持管理等について様々な相談、支援制度を設けております。今後とも関係機関と協力を図りながら、普及啓発や情報提供に努め、管理組合等の自主的な取組みの支援を行ってまいります。

また、老朽マンションについては、平成25年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正により、分譲マンションの耐震改修を促進するための決議要件が緩和され、平成26年には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正により敷地売却制度が創設されるなど、改修工事や建替えについての制度の充実が図られてまいりました。こうしたことも背景に、旧耐震基準で建設されたマンション等について、耐震改修や建替えの促進に努めてまいりたいと考えております。

マンションにおける国勢調査の円滑な実施に向けて

総務省 統計局 統計調査部 国勢統計課長 岩佐 哲也

1 平成27年は国勢調査の年

平成27(2015)年は、総務省統計局が5年に1度の「国勢調査」を実施する年です。国勢調査は、日本の人口や世帯の実態を明らかにするために実施する国の最も重要な統計調査です。今回の国勢調査は、少子高齢化対策、防災対策、地方創生など行政の重要施策に活用されるとともに、東日本大震災後の初めての国勢調査ということもあり、震災の影響を居住期間や移動状況の観点から把握することとしています。また、調査結果は、国や地方公共団体の行政施策以外にも、国民共有の財産として、企業や各種団体の商品・サービスの需要予測、店舗の立地計画などの経営管理や、その他広く一般の方にも幅広く活用されています。

国勢調査は、我が国に居住する全ての世帯を対象とする統計調査であり、本稿をご覧のマンションの管理人の皆様も住人の皆様も全員が対象になります。ご回答をよろしくお願いいたします。

2 マンションの住人の皆様へのお知らせ

(1) インターネット回答の全国展開

平成27年国勢調査では、「スマート国勢調査」と銘打って、日本中どこからでもインターネット回答ができるようになりました。9月10日から、国勢調査員が皆様の世帯を訪問してインターネット回答用のIDを配布しますので、9月20日までの間に、パソコンやタブレット端末、スマートフォンからご回答をお願いします。インターネット回答では、通信をすべて暗号化していることに加え、不正なアクセスなどの監視を24時間行っています。安心してご回答ください。

もちろん、紙の調査票を用いた従来の方法による回答も可能です。9月20日までにインターネット回答のなかった世帯には、9月26日から国勢調査員が改めて訪問して調査票を配布しますので、10月1日から7日までの間に、調査票の提出をお願いします。

(2) 厳格な秘密の保護

国勢調査員や地方公共団体の職員など国勢調査に従事する者には、統計法による厳格な守秘義務が課せられています。また、回答いただいた内容は統計以外の目的に使用することはありません。安心してご回答ください。

(3) 「かたり調査」にご注意

国勢調査であるかのような紛らわしい表示や説明をして、個人情報等を詐取する、いわゆる「かたり調査」が発生しています。

国勢調査には預貯金や収入等に関する調査事項はありませんし、金銭を要求することはありません。また、銀行口座の暗証番号やクレジットカード番号などをお聞きすることはありません。

国勢調査員は、調査事務に携わる際には、必ず国勢調査員証を携帯しています。不審に思われた場合には、お住まいの市区町村の国勢調査担当までお問い合わせください。

3 マンション管理人の皆様へお願い

(1) マンションにおける広報の実施へのご協力

住人の協力を得て、国勢調査を円滑に実施するために、市区町村の職員が管理人の皆様の所にお伺いし、国勢調査の広報をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。マンションの掲示板やエレベーター内などに国勢調査の広報用ポスターを掲示したり、調査周知用リーフレットを各世帯に回覧するなど住人の方への国勢調査の周知をお願いいたします。

平成27年国勢調査の広報用ポスターには、広報大使であるプロスケーターの織田信成さん、女優の藤原紀香さん、俳優の高田純次さんを起用し、国勢調査のイメージ・キャラクターである「センサスくん」も登場しています。

(2) オートロックマンションにおける国勢調査員の連続訪問の許諾

オートロックマンションでは、国勢調査員は、共用

玄関のインターホンで住人の皆様と連絡を取って解錠していただき、訪問が終わったら玄関に出て改めてインターホンで隣の方に連絡を取って解錠していただくことになりますが、こ



のような調査活動を円滑に実施するために、国勢調査員がマンション内の各世帯を連続で訪問することの許諾をお願いいたします。その際、マンション内の各世帯への周知もお願いいたします。

(3) 空き室情報等のご提供

国勢調査員は、訪問時にご不在だった世帯があれば、お目にかかるよう日時を変えて再度訪問します。このため、国勢調査員は、空き室であることが分からなければ、不在の世帯と区別がつかずに何回も訪問し、住人の皆様が不審に思われることもあります。調査を円滑に実施するために、国勢調査員が統計法に基づき管理人の皆様に空き室情報等のご提供をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

4 国勢調査の円滑な実施に向けて

我々調査実施者としても、平成27年国勢調査をより良いものにするために、これまで各種改善に向けて取り組んできたところです。しかしながら、国勢調査の円滑な実施のためには、本稿をご覧になっている管理人の皆様や住人の皆様のご理解もまた不可欠です。平成27年国勢調査において正確な結果を得るためにも、是非皆様方のご支援を賜りたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、平成27年国勢調査のより詳しい説明につきましては、国勢調査2015キャンペーンサイト(<http://kokusei2015.stat.go.jp/>)をご覧ください。

◆国勢調査2015のキャンペーンサイト、フェイスブック開設中!

<http://kokusei2015.stat.go.jp/>

<https://www.facebook.com/kokusei2015>

5年に1度の大調査!!

国勢調査が、進化しました!

今回の調査は、パソコン・タブレット・スマートフォンからご回答いただけます!

いつでもどこでも、便利に回答。
パソコン、タブレット、スマートフォンでの回答を可能に!!

インターネット回答は
9月10日~20日

調査票での回答は
10月1日~7日

9月10日~9月12日 インターネット回答用IDを配布 9月10日~9月20日 インターネット回答 9月26日~9月30日 調査票を配布 10月1日~10月7日 調査票を回収

回答いただいた情報は厳重に保護されます。国勢調査は「統計法」で厳格な秘密保護が定められています。回答いただいた内容は統計以外の目的に使用することはありません。

国勢調査は、日本国内に住むすべての人と世帯を対象とした、国の最も重要な統計調査です。

調査結果は、福祉施策や防災対策、生活環境の改善をはじめとした日本の未来をつくるために欠かせない様々な施策の計画づくりなどに役立てられます。

マンションなどの集合住宅にお住まいの方、管理室の方におかれましても調査への回答、ご協力をお願いいたします。

スイスのマンション法 —改正法による解消制度など—



1 はじめに

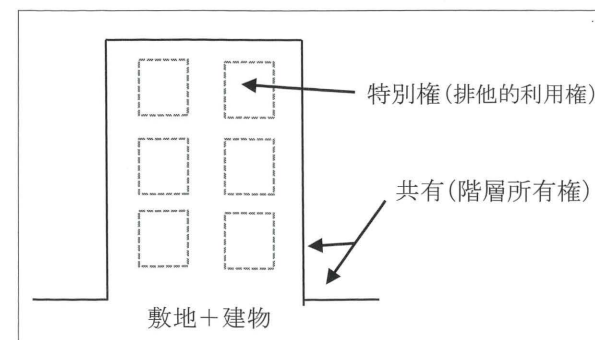
スイスは、人口800万人余、その国土は日本の九州程度です。統計によれば、2012年の時点でマンションの所有者は40万人、戸建て住宅の所有者は約91万人います。そのスイスは、マンションについて注目すべき法制度を有しています。これまで、スイスのマンション法制に関しては、その特徴的な法的構成をはじめとする理論的な問題について、既に若干の紹介がなされていました。しかし、法制度の実際の運用については、疑問が多く残されていました。

つまり、スイス法では、ドイツ法やフランス法と同様に土地とその上の建物は法的には一つの不動産とされます。そして、この原則を徹底するために、スイスでは建物の区分所有について、日本法やドイツ法と異なる法的構成を採用しました。これは、敷地および建物全体を階層所有者（わが国の区分所有者に当たります。）の共有とした上で、住居部分に対して単独所有権は認めず、排他的な利用権（特別権）を認めるというものです（＜図1＞を参照）。この法的構成の下では、階層所有権（区分所有権）とは、敷地と建物全体に対する共有持分を基本として、これに各住居部分に対する排他的利用権が結びついたものと理解されます。

このような法的構成の下で、マンションの所有

権とはいかなる権利として把握され、また、その管理はどのように規定されているのでしょうか。また、スイス法においては2009年に改正が行われ、階層所有権の解消（以下、スイス法の表現に倣い「廃止」といいます。）に関する新たな規定が設けられました。その意義をどのように捉えるべきでしょうか。

筆者ら（筆者のほか、鎌野邦樹・早稲田大学教授、折田泰宏弁護士、伊藤栄寿・上智大学准教授）は、2014年11月に、当該分野の第一人者であるルツェルン大学のヨルグ・シュミット教授にお会いして、スイスの階層所有制度について上記の点を含めて意見交換を行う機会がありました*。ルツェルンはチューリヒから電車で約1時間の距離にある、大きな湖畔の風光明媚な街です。筆者が4年前に初めてシュミット教授とお会いしたとき以来の再会となりましたが、教授には、ルツェルン駅近くの新しい大学の校舎で、我々の研究グループの訪問を温かく歓迎していただきました。



＜図1＞ 階層所有権の法的構成のイメージ



写真1：ルツェルン駅近くのマンション（左側建物）
（撮影：鎌野教授）

本稿では、その際の質疑応答の結果も含めて、スイスのマンション法について紹介したいと思います。

※本調査は、科学研究費補助金「マンションの老朽化・被災等に関する比較法的考察を基礎とした立法論研究」（平成24年度～26年度、研究代表者・鎌野邦樹・早稲田大学教授）によるもので、筆者は連携研究者として調査に参加しました。

2 階層所有権と建物の管理

(1) 階層所有権と共有

スイスの階層所有権に関する規定は、日本法やドイツ法と異なり、民法典の中に置かれていません（以下で示す条文は、民法典のもので）。スイス民法において、階層所有権は特殊な共有として位置づけられ、原則として共有に関する規定の適用を受けるのです。そして、階層所有権に関する規定と、その前に置かれている一般の共同所有に関する規定が、一体としてスイスの階層所有制度を形成しています。

さて、スイスに階層所有制度が導入されたのは1963年（施行は1965年）です。スイス民法典自体は、既に1907年に成立していましたが（施行は1912年）、その時点では、階層所有権は「原始的な制度であり、現代経済にそぐわない」として、「可能な限り早急に廃止」されるべきものとされました。その結果、スイス民法典の制定により、階層所有権の新規の設定は、一旦は不可能となったのです。しかし、その後の社会的・経済的發展による階層所有権（または、その代替となるべき

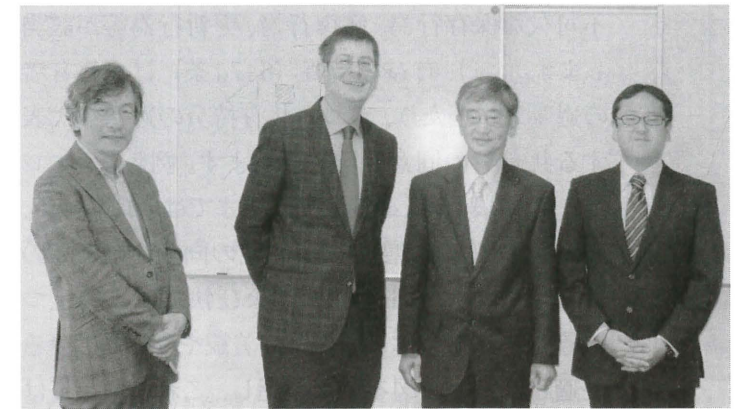


写真2：左から、折田弁護士、シュミット教授、鎌野教授、伊藤准教授

形態）に対する需要の増加等を背景に、1963年に、階層所有権に関する規定が民法典中に置かれることになりました（712a条～712t条）。

(2) 共有物の管理

スイスの階層所有権に関する規定は、階層所有権の設定された建物の管理について通常の共有に関する規定の参照を指示しています。そこで、スイス民法典における共有物の管理に関する規定を見ておくことにします。

ここでは、以下の①～③に大別され、類型ごとに異なる要件が設けられています。

①必要不可欠な管理行為

各共有者は、共有物の価値および使用可能性の維持のために必要不可欠な措置の実施を請求し、また、必要な場合には当該措置の実施につき裁判官の命令を請求する権利を有します（647条2項）。この措置は、下記の建築上の措置のほか、通常管理行為もしくは重要な管理行為のいずれであってもかまいません。本規定は強行規定であり、共有者間の合意により上記権限を制限したり、または排除したりすることは認められません。

②建築上の措置

建築上の措置は、次の3つに分類されます。(i) 必要不可欠な措置（647c条）は、共有者の過半数の同意のみにより実施することができます（ただし、後述する647a条所定の「通常管理行為」に該当する場合は除きます）。具体的には、必要

不可欠な保存行為、修復行為、更新行為等が該当します。(ii) 有益な措置 (647d条) は、共有者の過半数に当たり、かつ、共有持分の過半を代表する共有者の同意が要求されます。例えば、エレベーターの設置等、必要不可欠とはいえませんが、共有物の価値の増大や経済性の向上を図るものが該当します。(iii) 美化および快適さに役立つ措置 (647e条) は、共有物の美観や利用における快適さの向上を図る措置を指し、これについては原則として全共有者の同意が必要です。

③非建築上の措置

②の建築上の措置に当たらない措置は、さらに、次の2つに分類されます。(i) 通常管理行為 (647a条) は、共同体の協議なくして各共有者が単独で実施することができます。簡単な修繕や短期間の保守・管理等がこれに当たります。これに対して、(ii) 重要な管理行為 (647b条) は、共有者の過半数に当たり、かつ、共有持分の過半を代表する者の同意が必要です。例えば、共有物の利用方法の変更、賃貸借契約の締結・解消等がこれに当たります。

なお、以上の規定は原則として任意規定ですので、共有者全員の合意があれば、これと異なる内容の管理方法を定めることが可能です。

3 階層所有権の廃止制度

(1) 改正前の規定

上述のように、スイスでは2009年の民法典の改正により、階層所有権について、その廃止を請求するための新たな要件が設けられました。

本改正前において、階層所有権の廃止が認められるのは、①不動産または地上権が消滅した場合、②廃止の合意に基づき廃止の意思表示がされた場合、③建物が滅失した場合のいずれかでした。

①の不動産の消滅とは、例えば、落石、長期間の洪水や地震等による、土地の完全な滅失が想定されます。また、地上権の期間が満了すると、当該地上権に基づいて建設された、階層所有権

に分割された建物は、地上権設定者の所有に移り、土地の構成要素となります。また、②全階層所有権者が階層所有権の廃止について合意をし、その旨を登記所に申請をすることによっても、階層所有権は廃止されます。さらに、③建物がその価格の2分の1を超えて滅失し、かつ、その復旧が耐え難い負担なくしては困難である場合に、各階層所有権者は、階層所有権の廃止を請求することができます。

(2) 改正による新要件の追加

階層所有権の廃止請求について、上記の場合に加え、新たな要件を追加することの必要性として、次のように説明されています。つまり、上記(1)③は、落雷や地滑り等の外在的な事象による建物の「滅失」を前提とするものであるところ、このような事象によらなくても、1965年の階層所有制度の再導入の直後に建設された建物が、今日において経年により建物の状態が悪化し、もはや目的に適った利用が不可能となっている場合もあるということです。階層所有権の廃止に関する新たな要件の導入について、国会では賛否両論がありましたが、結局、改正案は、国会で賛成85票、反対84票という僅差で可決されました。

新たな要件は、次の三段階に分かれます。すなわち、①建物の建築上の状態が悪いこと、②①の状態が建物の目的に適った利用を妨げていること、③階層所有権の設定から50年以上が経過したことです。以下、各要件を素描します。

①「建物の建築上の状態が悪いこと」とは、建物のある部分または共同の施設が機能せず、または荒廃し、もしくは利用者にとって危険である場合を指します。建物の滅失までは要求されません。次に、②「建物の目的に適った利用が妨げられていること」が必要です。建物の目的に適った利用、すなわち、「居住用」や「店舗用」といった階層所有権の購入時に確定されていた利用が不可能である状態が、建物全体 (シュミット教授によれば、少なくとも過半数の階層単位) について認められる必要があります。さらに、③廃止の主張には、建物が階層所有権に分割された時点から50年を経過することが必要です。

50年の期間の起算点は、原則として、階層所有権への分割が登記簿に登録された時点です。スイス法上、階層所有の成立は登記簿への登記の時点とされているからです。シュミット教授によれば、この期間を50年とした背景には、その経過により人の一世代が過ぎるという考えがあるそうです。これら①～③の要件が充たされると、各階層所有権者が廃止請求権を取得し、これを裁判上行使できることになります。

他方で、階層所有関係の廃止請求がされた場合であっても、共同関係の継続を望む階層所有権者は、他の階層所有権者に償金を支払うことにより、廃止を回避することができます (712f条4項)。法改正の際、廃止請求が問題となった事案として認識されていたのは1件のみであり、立法者は、現実的な対応としてこの途を残すことにしました。

(3) 新たな要件の実務上の意義?

階層所有権の廃止請求権については、1965年の階層所有制度の施行から50年を経過したばかりであり、現時点で、新たな要件に基づく廃止請求権が問題となった事例は無いそうです。シュミット教授によれば、廃止請求権の要件の新設は、実務上の必要性を背景としたものではなく、全く政治的な判断によるものであるそうです。教授は、特に憲法が所有権を保障していることに鑑みて、請求権の存否の判断には慎重であるべきとの見解を示されていました。今後、本制度がどのように運用されるかは未知数ですが、いずれにしても、厳格な要件が設定されていることから、実際に廃



写真3: ルツエルン市内のマンション (撮影: 鎌野教授)



写真4: シュミット教授 (右) と筆者 (撮影: 鎌野教授)

止請求権が認められる場面は極めて限定的であると思われます。

4 おわりに

冒頭に紹介したように、スイスでは、マンションについての権利は「敷地・建物全体についての共有」+「住居部分に対する特別権 (排他的利用権)」として構成されています。そこで、この法的構成の相違が、その所有権としての実質的な意義や管理の実施について何等かの決定的な意義を持つものであるのか、シュミット教授にお聞きしました。その結果、階層所有権者が自己の住居部分に対して有する意識は、実際は完全な所有者としてのものであり、専有部分に対する個別の所有権を認める日本法やドイツ法と大差ないものであることが確認できました。

他方で、スイスでは、民法典における共有規定においても、共有物の管理について非常に詳細な規定を設けるほか、共有者の共有関係からの排除や、共有者に共有物の維持・管理請求権を認める (この点は、ドイツ法も同様です。) など、注目すべき規定が多くあります。シュミット教授の指摘によれば、スイスでは上述のように、建物の必要な修繕措置について、各階層所有権者が他の所有者の意思に反してもこれを実施する権利が保障され、さらに、その権利は裁判上行使することも認められるため、そこまで建物の状態が悪化し、老朽化した建物がスラム化するような状況は考え難いとのことでした。この点については、日本においても大変参考になると思われます。

マンション管理組合と訴訟について

西村 捷三

西村法律会計事務所 弁護士



1 はじめに

マンションの管理組合の運営においては、日々さまざまな問題が生じています。当事者間の話し合いで解決できればそれに越したことはありませんが、そうもいかないことも多々あると思います。そういった紛争を解決する、訴訟等の法的紛争解決手続について述べていきます。

例えば、ある区分所有者が管理費を支払ってくれないとか、管理組合の会計担当理事がお金を使い込んでいるようだとか、修繕工事を工事に頼んだのに契約通りに工事をしてくれなかったとか、さまざまな問題がマンション管理組合にはあります。このような場合に、どのように訴訟手続を提起するのでしょうか。

2 当事者は誰か

まず、誰を当事者とするかという点があります。起っている問題は管理組合の問題でしょうか。区分所有者の問題ではないでしょうか。原則として、他人の権利や義務を訴訟なりで主張することは認められていませんので、管理組合といえども、区分所有者自身の問題を、当該区分所有者に代わって当事者として行動することはできません。上にあげた、管理組合が徴収する管理費の滞納問題や、あるいは管理組合が当事者となって契約締結したその契約問題などは、

管理組合が当事者となるべき問題です。一方、区分所有者が自己の専有部分について、リフォームを頼んだが、契約通り工事してもらえなかった、などという問題は区分所有者自身の問題ですので、区分所有者が当事者として行動する必要があります。

次に、その問題が、区分所有者の問題でなく、マンション管理組合の問題である場合であっても、管理組合が訴訟上の当事者（原告あるいは被告等）となれるのか、という問題があります。個人や、株式会社、社団法人・財団法人等は、法人格を有するため、訴訟上も当事者となることができます。管理組合も区分所有法において法人化することができるものと定められており、管理組合が法人化している場合は問題なく訴訟上の当事者となることができます。他方、法人化していない管理組合の場合に訴訟上の当事者となろうとするには、管理組合が、区分所有者の単なる集合体ではなく、集団として組織化されていなければならないと考えられています。その場合には、法人格のない社団でも、訴訟でも当事者たるべき能力を備えるとされるのです。法人格なき社団か否かの判断基準としては、判例上、「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、その組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定していなければならない」とされています（最高裁昭和39年10月15日判決参照）。ここにあげられている考慮要素は総合的に勘案されるのですが、管理規約が制定されていること、規約に基づいて管理組合の代表が決定されまた管理組合が運営されていること、区分所有権を取得すると管理組合の構成

員となり喪失すると構成員でなくなるということが規約に定められていること等により、当該管理組合は、法人化していなくても訴訟の当事者（原告または被告等）になることが認められています。

また、管理組合ではなく区分所有法上の「管理者」も、規約または集会の決議により、その職務に関して、区分所有者のために原告または被告となることができるされています（区分所有法26条4項）。因みに、原告、被告とありますが、民事調停の申立人・相手方や、仮処分の債権者・債務者、あるいはその他仮差し押さえ、民事執行等の、原告・被告という名称ではない別の名称が用いられる法的手続の当事者になることも当然可能です。この法律上の「管理者」は、通常規約で管理組合の理事長がなるとしていることが多いのですが、理事長以外の人も管理者になることができます。なお、標準管理規約には、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」としています（標準管理規約・単棟型でいうと第38条2項）。したがって、標準管理規約と同じ内容が規約で定められていれば理事長が当事者となります。

管理者が当事者となるべき事案として、よく挙げられるのが、入居者が新築マンションを購入したものの、共有部分に瑕疵があった場合です。この場合に、瑕疵担保責任に基づき分譲業者に損害賠償請求する場合は、当事者は区分所有者の代理人となる管理者とすべきとされます。購入したのは個々の区分所有者であり管理組合ではないからです。区分所有者もマンションの購入者、即ち売買契約の当事者ですので、訴訟上も当事者となることができますが、マンションの共有部分の瑕疵の場合、マンション購入者全てが当事者となり得ますので、個々の区分所有者が個別に訴訟提起するよりも、区分所有者の代理人として、管理者が一元的に訴訟提起する方が便宜ともいえます。

3 訴訟提起のための管理組合における手続

では、次に、当事者となるべき者が決まった際には、どのような手続を踏めばよいのでしょうか。管理者を当事者とする場合は、法律上規約または集会

の決議を要するとされているので（区分所有法26条4項）、これに従います。

管理組合が当事者の場合は、法人格がある場合とない場合で規律が異なります。管理組合法人が結成されている場合は、区分所有法47条8項により、規約または集会の決議により原告または被告となることができます。法人格のない社団の場合、管理規約に特段の定めがあれば、その規約に従うこととなります。また、規約の定めのないときは、訴訟内容について承認を得るため総会の決議を要します。標準管理規約においては、単棟型の第48条15号において、包括条項ですが「その他管理組合の業務に関する重要事項」は総会決議を要するとされています。もちろん、個別の事案に依りますが、訴訟提起をするときは、これに該当することと考えられます。ここで、訴訟を提起するのに常に総会の決議を必要とすると、総会を開くのに日時、費用や手間がかかるため、一定の事項（未払管理費等の請求訴訟等）は理事会の決議でできると規約で定めておくか、あらかじめ総会の決議を得ておくこと速やかに訴訟提起ができます。

そして、以上の管理組合内の手続を経て、訴訟提起を行うこととなります。訴訟提起に当たっては、これらの手続を行ったことを裁判所に示すために、訴状や請求を基礎づける証拠とは別に、総会の議事録（訴訟提起に関する決議がなされているもの）や管理規約の写しの提出を求められます。裁判所に提出するので、議事録や管理規約等をきちんと整備しておく必要があります。また、弁護士に依頼する場合にも、総会決議においては、議題で、ある特定の弁護士に依頼すること、弁護士費用やその他一定の事項は理事会に一任すること等を決めて承認を得ること望ましいといえます。

4 さいごに

以上述べてきたように、マンション管理組合が訴訟提起することは、いろいろ問題がありますが、マンション管理を行うために必要な手続きですので、基本的なことを知っていただくと管理運営上速やかな対応ができます。

マンションでの大規模修繕計画の コンサルタント

～財務体質の改善等からサポートする～

マンション管理士

齋藤 善彦（浜松市在住）



はじめに

私の専門は建築物および設備の維持管理です。平成14年4月にマンション管理士の登録を行いました。家業が祖父の代から借家やアパート等の賃貸業を営んでいることや建築士の資格を有していることなどから、マンションの管理運営のコンサルタント業務に活かせるのではとマンション管理士の資格を取得しました。それと他に有している資格の様々な視点から考えること、例えば、2級建築士では建築物から、福祉住コーディネーターでは住環境から、ボイラー技士では機械設備から、電気工事士では電気設備から、認定心理士からはコミュニティーから等、つまり、これらの知見を併せて活用する専門家として、マンションの管理運営をスムーズに進めることを第一に心がけています。

そして、総会で区分所有者の9割以上の賛同を得るようなコミュニティー活動の援助を目指しています。今までに実施した主な業務は、建物診断と大規模修繕の計画立案です。

今回は、A管理組合（以下「A組合」という。）で行った大規模修繕に関するコンサルタント業務について紹介します。

築5年目のA組合の大規模修繕計画の作成

A組合に係わった期間は、平成5年～12年の7年、22年～24年の3年とで合計10年間の関わりでした。平成5年、私の経歴や建築士等の資格を有していることを聞いたA組合の役員から、1回目の大規模修繕のための資金がない、どうすれば良いのかコンサルして欲しいとの依頼がありました。そこで、大規模修繕計画に関する助言や技術的指導を行う

コンサルを主な業務として、理事会と修繕委員会に出席してアドバイスをを行う契約を結びました。

Aマンションは、浜松市所在、鉄筋コンクリート7階、築5年（当時）、住戸数100戸で、当時の収支や管理の状況は以下のとおりです。

平面式駐車場が50台あり、使用料は1千円/月・台ですが近隣の相場は4千円～8千円です。管理費月額110円/㎡・戸（平均8,250円）ですが、修繕積立金月額は20円/㎡・戸（平均1,500円）で年間総額は180万円で、これら全額を管理費として支出していました。築3年目頃より土地の陥没で水道管の破裂が発生し、自転車置き場での盗難や空き巣が頻発するなどしていました。

そこで、2ヶ月に1回の理事会と修繕委員会に全て出席して、これらに対する改善案の助言・指導を行いました。この外の施工予定項目の技術的調査、施工関連の数量確認と各施工段階での検査は、私が直接行って結果を理事会等に提示し、また、大規模修繕委員会の議事録案も作成しました。

ここで、改善された成果の主なものは以下のとおりです。

コンサルの内容

収支体質の改善

平成5年、最初に取り掛かったのは、理事会体制の充実です。従前は理事が5名で理事会は年3回程度でしたが、これを改善するために管理規約を改正し、役員の定員を8名とし、理事長、副理事長、会計理事、監事以外の理事の資格を外部区分所有者まで広げ、12年で1回りする輪番制にしました。なお、平成22年にはこれを居住賃借人ま

で拡張しました。

次に、大規模修繕工事の資金を確保するために、修繕積立金を6倍（平均9,000円）に改定しました。ただし、1回目の大規模修繕施工前2年間は8倍（平均12,000円）とし、1回目の施工費を確保しました。

管理費についても収入増を図るために、駐車場使用料金を近隣相場並みの6千円とし、集会場の管理組合以外の使用を認めて有料（1回500円）とし、駐輪場使用料金を新たに自転車100円、バイク200円と設定しました。それと、管理委託契約を見直し、会計、管理員業務、日常清掃、日常点検、大規模修繕の計画以外の業務を委託契約から切り離し、必要な時にA組合が直接見積りを取り発注する方式に変更し、火災保険契約を5年にするなどの見直しを行い、これらにより年間約70万円の経費削減となりました。

これらの改正等により収支体質の改善が図られ、管理運営が修繕積立金からの流用がなくなるとなり、修繕積立金を毎年1千万円積立てができるようになりました。

さらに、こうした改正を行った結果、全組合員が管理組合活動に参加する機会が増え、理事会運営の活性化を促進し、役員不足解消を図り、結果、植栽や遊具管理を自らが実施するなど新たなコミュニティー活動に繋がりました。

大規模修繕のコンサル

平成12年に、第1回目の大規模修繕、全横どいの更新、コーキングの更新、壁の亀裂の補修と塗装部分の塗り替えを行いました。この時同時に、落下防止柵、インターロッキング、雨どいの不良箇所、建物の風きり音の改善など瑕疵調査結果による部分の補修工事も行いました。

平成22年から、再度A組合からの依頼により大規模修繕に関するアドバイスを行いました。平成23年に2回目の大規模修繕工事の前の建物診断を実施しまして、具体的な修繕工事の計画を作成しました。この時に、3回目の大規模修繕で行う施工項目や内容も考慮しました。翌年、工事を施工し、階段室に手すりを設置し、駐車場や敷地等の照明のLED化を実施しました。また、不適切な雨どいのために雨だれによる外壁の汚れが部分的に発生

していたので、部分的修繕と汚れ防止対応を実施しました。

なお、現在水道の給水は一括検針でポンプ圧送方式ですが、3回目の大規模修繕の前に技術的観点と経済的観点から検証して、給水設備を更新するようにA組合に助言しました。また、その時期に、バリアフリー、建物内照明のLED化、エレベーター更新、屋根防水の全面実施、雨経路の改修、排水管やインターフォン等の設備の改修も検討するように助言しました。

大規模修繕計画は管理組合活動の集大成

大規模修繕の施工は何年ごとに実施するのでしょうか。浜松市の場合気候は温暖で、こまめに点検・小修繕をすれば12年から14年間隔で済むのではないかと思います。しかし、そうは言ってもマイナス要因がありますし、個々の条件で考察することは言うまでもありません。事例の管理組合では、施工間隔を12年とし築後60年間を計画期間とし、2つの柱で進めました。1つはハード面で、建築物や設備の現状や予測そして将来のニーズの把握です。もう1つは収入支出のバランスで、結果として修繕積立金に反映されます。したがって、それには管理組合活動全ての項目で検討することになりました。平成27年6月、A組合の現在の理事長に久しぶりに会う機会がありました。第28期の総会に当たって管理費や大規模修繕積立金の値上げの決議を得るのは難しいが、今の収入の中でやり繰りしたいとお話されていました。

今後も長期的展望に立った大規模修繕計画を提案していきたいと思っています。

さいごに

分譲マンションは個人財産とはいえ公共性が高い住宅です。マンションのスラム化防止のため、管理組合、各種業者等の関係者の調整を行うのもマンション管理士の重要な役割と考えています。より多くの管理組合がマンション管理士へコンサルタントを依頼し、国家資格としてマンション管理士が登場したその職責を全うできるよう努力したいと思っています。

一般財団法人建設物価調査会 総合研究所
経済研究部長 橋本 真一



1 はじめに

マンションの長期修繕計画では、給水管や排水管の取替（更新）工事を計画しなければなりません。これらの工事は多額の費用を要するものの、修繕周期が30年前後と長いため、まだ先の話と考えている管理組合も多いかと思われます。しかし、国土交通省が公表した全国のマンションストック戸数によれば、今から30年前の1985年以前に供給されたマンションの戸数は約151万戸であり、平成26年末現在600万戸を超えたマンションストック戸数の約25%を占める量になっています。したがって、今後は給排水設備の改修工事が急増するものと思われ、工事の現状を把握しておくことが重要となります。

そこで本稿では、実態調査¹⁾の結果から、給排水衛生設備の改修工事内容や工事費に関する最近の傾向について、ご説明します。

2 調査の内容

この調査は、東京圏の分譲マンションにおいて長期修繕計画に基づき実施された給排水設備の改修工事を対象としており、施工に関与した（一社）マンションリフォーム技術協会会員によって、387件の調査データが収集されました。

調査では、表1に示す情報を収集し、様々な集計を行いました。本稿ではその中から、実施した改修工事の組み合わせパターンと、工事費についてご紹介します。

表1 調査概要

内 容	
調査対象工事	分譲マンションにおいて、2008年から2012年に実施した給排水衛生設備の改修工事
調査対象地域	東京・神奈川・千葉・埼玉
調査先	マンションリフォーム技術協会(marta)会員
調査項目	建物概要
	所在地、分譲主体(公的機関・民間)、棟数、階数、総戸数、建設年度、改修年度
	改修エリア
	共用部分・専有部分
	給水、汚水排水、台所排水、浴室排水、消火、給湯、ガス
調査項目	仕様
	システム変更の内容、工法、配管方法
分析対象標本数	工事金額
	税別工事金額

3 改修設備項目の組み合わせパターン

給排水設備の改修工事は、単独の設備項目のみを施工する場合もありますが、費用低減を図るために複数の項目を組み合わせる実施する場合も多く見られます。

表2は、マンションごとに施工された改修設備項目の組み合わせパターンを示したものであり、発生件数の多い順に上位15パターンを並べています。各パターンには、件数と構成比および累計件数と累計構成比を示しています。

最も多く発生したパターンは、共用部分を対象とした給水管工事であり、124件（32.0%）確認されました。次いで、共用部分と専有部分を対象とした給水管工事も50件（12.9%）と多く、両者で全体の約45%を占めています。

3番目は、共用部分と専有部分の台所排水管和浴室排水管のパターンで43件（11.1%）、4番目は、3番目の組み合わせに汚水排水管を加えたパターンで34件（8.8%）となっています。5番目は、4番目の汚水排水管・台所排水管・浴室排水管の組み合わせの共用部分のみのパターンです。

6番目と7番目は、同じ組み合わせであり、給水管・台所排水管・浴室排水管の共用部分と専有部分のパターンと共用部分のみのパターンです。前者は11件（2.8%）、後者は10件（2.6%）確認できました。8番目は、3番目と同じ台所と浴室の排水管の組み合わせを共用部のみで行ったパターンです。

以上、8番目までが10件以上の事例が確認できたパターンであり、累計で298件となり全体の77%を占めています。改修設備項目の組み合わせパターンは、それ以外にも様々なものがあり、調査では45種類のパターンが確認できましたが、そのうちの77%は“給水管のみ”、“台所排水管・浴室排水管”、“汚水排水管・台所排水管・浴室排水管”、“給水管・台所排水管・浴室排水”の4種類の組み合わせであることが分かります。

4 工事費の傾向

給排水衛生設備の改修工事費は、施工する項目の組み合わせにより価格が異なります。表3に、表2に示した組み合わせ件数の内上位8パターンの戸当たり単価の統計値を示します。

組み合わせパターン1、2は給水管の戸当たり単価であり、共用部分のみの単価は平均値262千円、中央値241千円ですが、改修エリアとして専有部分も含めると平均値502千円、中央値328千円と高額になり、バラツキも大きくなります。これは、専有部分の工事範囲や仕様の違いが工事費に影響を及ぼしているものと考えられます。

このような価格傾向は、パターン4、5（汚水排水管・台所排水管・浴室排水管）や、パターン6、7（給水管および台所排水管・浴室排水管）の平均値にも見られます。一方、パターン3、8の台所排水管・浴室排水管やパターン6、7の中央値などは、専有部分を含む数値が低くなっており、標本の個別性により傾向が一致しない場合もあります。

工事費はパターン1、2のように、単一の改修設備項目に対応したものが精度も保ちやすく、複数の改修設備項目が組み合わさった場合は、各項目の仕様や工事範囲など様々な価格変動要因が複雑に影響するため、妥当性の評価が困難になります。

5 価格変動要因

工事費に影響を及ぼす価格変動要因を把握するため、単一の施工内容であるパターン1、2（給水管）のデータを用いて、被説明変数を戸当たり単価、説明変数を総戸数と築年数、改修エリアとした回帰分析を行いました。

回帰分析に先立ち、戸当たり単価と各変数との関係を散布図や相関係数により確認しましたが、散布図は大きくばらつき、相関係数も高くはありませんでした。しかし、P値（偶然に相関性が発生する確率）は5%未満であり、変数の有意性は確認できました。

各変数が戸当たり単価に寄与する符号をみると、総戸数は負の関係、築年数と改修エリアは正の関係

表2 改修設備項目組み合わせパターン 一覧表

順位	共用・専有設備共				共用設備のみ					専有配管のみ			件数	構成比 (%)	累計 件数	累計構 成比 (%)
	給水	汚水 排水	台所 排水	浴室 排水	給水	汚水 排水	台所 排水	浴室 排水	消火	給水	給湯	排水				
1					○								124	32.0	124	32.0
2	○												50	12.9	174	45.0
3			○	○									43	11.1	217	56.1
4		○	○	○									34	8.8	251	64.9
5						○	○	○					16	4.1	267	69.0
6	○		○	○									11	2.8	278	71.8
7				○			○	○					10	2.6	288	74.4
8							○	○					10	2.6	298	77.0
9				○					○				8	2.1	306	79.1
10							○						8	2.1	314	81.1
11										○	○		8	2.1	322	83.2
12	○	○	○	○									7	1.8	329	85.0
13										○			6	1.6	335	86.6
14	○		○	○							○		4	1.0	339	87.6
15	○		○							○	○	○	4	1.0	343	88.6

表3 組み合わせパターン別 戸当たり工事単価

組合 せ パターン	共用・専有設備共				改修エリア		件数	戸当たり単価(千円)			
	給水	汚水排水	台所排水	浴室排水	共用 専有 共	共用 設備 のみ		平均値	中央値	最小値	最大値
1	○					○	124	262	241	89	782
2	○				○		50	502	328	174	2,958
3			○	○	○		43	310	218	56	1,377
4			○	○		○	10	455	455	183	791
5		○	○	○		○	34	423	448	101	831
6		○	○	○	○		16	342	357	76	770
7	○		○	○	○		11	874	663	500	1,739
8	○		○	○		○	10	757	783	169	1,296

にあり、戸数が増えるとスケールメリットにより戸当たり単価は下がり、一方、築年数や改修エリアの増加は戸当たり単価の上昇に寄与する傾向が窺えました。

6 まとめ

調査では、同時に施工した設備項目の組み合わせは、多様なパターンが存在しますが、③改修設備項目の組み合わせパターンで説明したように、実態としては8割近くが4種類の組み合わせパターンであったことが分かりました。

一方、戸当たり単価は、組み合わせパターンが同じであっても大きくバラツキがあり、僅かな変数だけでは工事費を推計することも困難です。しかし、戸数や築年数、改修エリアが単価に及ぼす影響を垣間見ることができました。

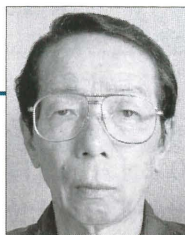
今後は、長期修繕計画や工事費を検討する上で参考になるよう、工事費を項目別に分離した調査を行い、精度の改善を図っていきたいと考えております。

【参考文献】

- 橋本真一：南関東におけるマンション設備改修の内容と工事費の実態調査、日本マンション学会誌マンション学第51号 pp. 215～220、2015.4

管理運営の適正化に 取り組む

エスリード吹田駅前管理組合（吹田市）
副理事長 田中 昭夫



はじめに

エスリード吹田駅前は、JR東海道線吹田駅前にあり、築15年、SRC造14階建、55戸のマンションで、管理業者への全面委託で管理運営を行っています。2005年理事に就任して以来10年以上に亘って、自らが核となり他の理事と協力しながら管理組合の管理運営の改善を進めて来ましたが、今回は、この改善への取組の様子を簡単に紹介します。

問題点の改善への取組

2005年当時は、理事会の開催の準備を含め管理運営業務は管理会社任せで、例えば、理事会の議題は管理会社が提示し、理事はそれに対し可否を判断するだけでした。管理組合として現在および将来に向かっての課題を抽出して、解決策を検討し解決を図るという理事会本来の活動がなされず、ただ2年間の任期を過ごすような状況でした。この体質を何とか改善したいと考えていた矢先、吹田市マンション管理組合ネットワークに参加することになりました。同会で他の管理組合の方から様々な先例を聞くうちに、やはり理事会運営をしっかり行わないといけないということを強く意識するようになりました。そこで、理事会において他の管理組合の具体的事例を紹介しながら改善を何度も呼びかけ、他の理事の同意を得て改善を進めるようにしました。実施した具体的な改善策は次の通りです。

改善策の事例

①管理運営ルールの設定

2005年4月までは、理事長の公印捺印記録がなく決裁ルール等も明確でない、また、契約書等の重要書類もきちんと保管されていない非常に杜撰な管理状態でした。これに対し、2005年6月に捺印件名簿を設定し、重要書類をファイルにして保管するとともに、理事長公印取扱細則、公式書類処理手続一覧表、会計処理細則等の設定を行い、組合員の誰もが分かる管理状態に改善しました。

②役員の業務解説書等の作成

一部の立候補者を除き殆どの役員がくじ引きによる選任です。そこで、誰でも理事や監事の仕事が理解できるように、2013年から理事業務の解説書や監査手順書を作成し、役員改選時に引継ぎを兼ねて勉強会を実施するようにしました。

③定時総会開催の迅速化

毎年3月末の決算から総会開催まで約3か月かかっていました。施行規則の改正に伴って2011年に業務委託契約を変更し、管理会社から月次ベースの決算報告書を理事会に提出するようにして決算処理の迅速化を図り、5月中旬に開催するようにしました。

④将来発生する可能性のあるトラブルの未然防止

新聞で報道されたようにシェアハウス化によるトラブルを防止するために、2013年に管理規約、使用細則を改正しシェアハウスへの改装を禁止するように対応しました。

残された課題と今後の取組

理事に選任されても理事会に出席しないと出席が少なく理事に参画意識をどう高めてもらうか、また、理事会運営の活性化や監事による監査をどのように機能させるか等の課題が残っています。一方、こうした状況から少数の理事に仕事が偏り、やればやる程仕事は集中する傾向にあります。今後は、こうした問題への対応の他、法改正、居住者ニーズの変化に対応した対策も広く考えていきたいと思っています。

終わりに

マンション買うなら管理を買えと言われるように、管理組合にとってはその管理運営の適正化が極めて重要なテーマになると思います。今後も、組合員みんなの資産であると同時に自分の資産でもあるマンションの管理運営に、微力ながら尽力していきたいと考えています。



マンションみらいネットは、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

マンションみらいネット インフォメーション NO.87

「スローファイヤー現象」をご存知ですか?!

多くの管理組合では、分譲時に売主から設計図書や竣工図書を青焼き図面で渡されていることと思います。これらの紙は多くの場合「酸性紙」を利用しており、経年の劣化により紙の端の方からだんだん茶色に変色してきて、ゆっくりと燃えるようにボロボロになって最終的に朽ち果ててしまいます。この現象を「スローファイヤー現象」と言います。保管状態により時間差はあるものの、この劣化を防ぐことは困難です。同時に紫外線の影響で図面上の線も薄れていくので、何年も経過した後、「久しぶりに図面を開いたら何も確認できなかった」、ということも十分あり得ます。

マンションにとって建物図面は大変重要な図書であり、かけがえのない管理組合の財産です。「スローファイヤー現象」で取り返しのつかない状態になる前に、大切な図書を電子化保管しておくことが極めて重要です。

電子媒体にも寿命があります!!

では、図書を劣化前に電子化して電子媒体に収納しておけば安心でしょうか？
残念ながらそれだけでは対策不十分です。電子媒体にもそれぞれ寿命があり、いずれはデータが劣化してしまいます。電子媒体には、一般的な光ディスク（CD-R、DVD-R、ブルーレイディスク等）や半導体製品（SDカード、USBメモリ等）など様々なメディアが存在しますが、早ければ数年、長くても数十年程度の寿命と言われています。また、これらの媒体は高温、多湿、磁気、傷等の影響を受け易く、扱い方次第では一瞬にして全てのデータを失ってしまうことにもなりかねません。こうした不幸を未然に防ぎ、データを安全に保管し続けるには、常に複数のバックアップデータを保有しておく必要があります。

マンションみらいネットの図書電子化が全て解決!

「マンションみらいネット」の図書電子化サービスは、「図書の電子化の重要性」と「データの保管方法の問題点」を解決すべく、電子化データを専用データセンターで保管すると共に常にバックアップデータを保有しています*。

マンションみらいネットの図書電子化サービスを活用して、大切な財産を守りましょう!

* CD-ROM版の図面電子化サービス（オプション）は、原則としてバックアップデータのみのお預かりとなります。

図書を電子化して
バックアップを
保有しておけば、
いざというときに
安心です!!



詳しくは、「マンション管理士無料訪問説明」専用ページで!

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>
QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます!

お問い合わせ先 (公財) マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520
ホームページ 「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>

Hello, New Face

5月、6月に新規登録された44管理組合（マンションみらいネットの登録を含む）をご紹介します。
皆様どうぞよろしくお願いいたします。

平成27年5月登録の22管理組合

名称	所在地	棟数	戸数	竣工年
ダイアパレスアルティスタ長町公園	宮城県仙台市太白区	1	93	2002
大志マンション五橋	若林区	1	68	1977
ライフコート東仙台	宮城野区	1	19	1999
サンシティ会津日新町	福島県会津若松市	1	42	1998
セレーノ城東I	いわき市	1	54	2000
タイムズ・アリーナ千葉中央	千葉県千葉市中央区	2	390	2007
プロムナード桜台4番街団地	白井市	17	448	1994
アイタワー住宅	東京都板橋区	1	153	2002
板橋本町アーバンライフ	板橋区	1	32	1981
イトーピアマイズ池袋	豊島区	1	64	2003
上荻永谷マンション	杉並区	1	24	1974
スターハイツ尾山台	世田谷区	1	27	1985
グランイーグル蒲田	大田区	1	41	1998
シャンボール五反田	品川区	1	46	1979
エスポワール芝	港区	1	16	1980
赤坂グランドハウス	港区	1	46	1979
ライオンズマンション新小岩リバーステージ	葛飾区	1	60	1995
ワコーマンション調布	調布市	1	12	1993
サニーホーム酒匂住宅	神奈川県小田原市	9	33	1981
ライオンズマンション土佐堀	大阪府大阪市西区	1	44	1985
ガーデンアベニュー箕面	箕面市	1	15	2001
サンライズ AIRA	鹿児島県姶良市	1	84	1992

平成27年6月登録の22管理組合

名称	所在地	棟数	戸数	竣工年
セザール富沢南	宮城県仙台市太白区	1	28	2002
サンデュエル新白河駅前	福島県白河市	1	58	2003
ペルル取手	茨城県取手市	1	122	2002
パシフィックパレス荻窪	東京都杉並区	2	23	1985
ラ・アトレ等々力	世田谷区	1	6	2002
東ヶ丘11番館	目黒区	1	18	1977
クレードル柿の木坂	目黒区	1	10	1977
早稲田ヒルサイドハイツ	新宿区	1	34	1982
両国武蔵野マンション	墨田区	1	113	1970
セザール第二反野	足立区	1	23	1988
ベル・ジュール吉祥寺	武蔵野市	1	23	2000
ネバーランド国立	国立市	1	16	2001
府中ハイツ	府中市	1	28	1980
アーバンコンフォート横浜和田町	神奈川県横浜市保土ケ谷区	1	38	2001
竹山16-2住宅	緑区	6	152	1971
ザ・ヴィスタ秦野	秦野市	1	49	2004
ライオンズマンション虹ヶ丘第2	愛知県名古屋市中東区	1	20	1983
ディーグラフォート大阪 N.Y. タワー HIGOBASHI	大阪府大阪市西区	1	46	2008
アーティックス大手町	福岡県北九州市小倉北区	1	88	1990
ホワイトキャッスル上の原	八幡西区	4	135	1983
グランピア大濠	福岡市中央区	1	12	1983
エメラルドマンション西戸崎	東区	1	19	1983

センターがらのお知らせ

平成27年度マンション管理士試験のご案内

マンション管理士試験の受験を希望される方は、以下の手続きを行ってください。

●試験日 平成27年11月29日（日）

「受験案内・申込書」配布期間 8/3（月）～9/30（水） ※以下のいずれかにより入手

- マンション管理センター本部・大阪支部、都道府県及び政令指定都市のマンション管理行政担当課窓口、全国の主要書店にて入手（上記の名称・所在等は当センターのホームページでご覧になれます。）
- 当センターのホームページ（<http://www.mankan.org/>）からダウンロードして入手
- 下記の請求先へ返信用封筒（角2型）を郵送して入手（郵便料金例：1部140円、2部205円）

「受験案内・申込書」の請求先：〒150-8681 渋谷郵便局留
（公財）マンション管理センター 試験研修部

受験申込受付期間 9/1（火）～9/30（水） ※締切日当日消印有効

- 受験手数料（9,400円）を郵便振替又は銀行振込（「受験案内・申込書」をホームページからダウンロードして入手した場合は銀行振込のみ）により納付し、その際に発行される「払込受付証明書」を受験申込書に貼付してください。
- 郵便局又は銀行のATMで納付した場合は、ATMの「利用明細票」の原本を貼付してください。
- 顔写真（縦4.5cm×横3.5cm）を受験整理票に貼付してください。
- 受験申込受付期間中に、受験申込書及び受験整理票を下記の宛先へ特定記録郵便にて郵送してください。

「受験申込書類」の郵送先：〒150-8681 渋谷郵便局留
（公財）マンション管理センター 試験研修部

平成27年度マンション管理士 法定講習のご案内

平成27年度の法定講習の実施概要について、以下のとおりご案内します。

なお、受講申込書の配布は、平成27年11月頃を予定しております。講習会場、受講申込書の入手方法等の詳細につきましては、決定次第当センターのホームページ等に掲載します。

本講習は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）第41条に基づき、当センターが国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関として実施する講習です。マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならないとされています。

■実施概要

日 程	開催年月日	申込受付期間（末日消印有効）
第一日程	H28.1.19（火）	H27.12. 7（月）～12.21（月）
第二日程	H28.2. 9（火）	H28. 1. 8（金）～1.22（金）
第三日程	H28.2.27（土）	H28. 1.22（金）～2. 5（金）
講習開催地	札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、その他	
受講料	16,300円（振込手数料別途）	

マンション管理基礎セミナー (飯能・千葉・枚方)のご案内

8月、9月に下記3市で基礎セミナーを開催します。受講料は無料です。皆さま是非ご来場ください。

飯能会場

日 時	9月5日(土) 13:15～17:00
会 場	飯能市富士見地区行政センター 集会室 (埼玉県飯能市大字双柳1-16)
テ ー マ	①最近の相談事例より～専有部分のリフォーム工事をめぐる問題について～ ②居住者の高齢化対策 ～福祉からみた対応～ ほか
定 員	100名(先着順)
問合せ先	飯能市役所建築指導 担当 TEL: 042-973-2170

千葉会場

日 時	8月29日(土) 13:00～15:00
会 場	千葉市生涯学習センター 3階 大研修室 (千葉市中央区弁天3-7-7)
テ ー マ	建築士が説明! 管理組合でできるマンションの日常点検と簡易診断
定 員	70名(先着順)
問合せ先	すまいアップコーナー TEL: 043-245-5690

枚方会場

日 時	9月27日(日) 13:45～17:10
会 場	枚方市立 メセナひらかた会館 6階大会議室 (枚方市新町2-1-5)
テ ー マ	①マンション管理の基礎知識 ～マンション管理組合の新役員になって～ ②大規模修繕工事の進め方と管理組合の心構え ③実録 初めての大规模修繕工事 ～ポイントは何か～ ほか
定 員	170名(先着順)
問合せ先	大阪府住宅供給公社 マンション建替え・相談グループ TEL: 06-7669-0012

センター発行図書の割引価格のお知らせ

皆様には、日頃当センター発行図書をご購入、ご愛読いただき、ありがとうございます。

登録管理組合及びセンター通信定期購読者に適用されます当センター発行図書の割引価格を、平成27年10月1日から10%割引の価格にさせていただきますので、よろしくお願い致します。

マンション管理サポートネットの利用申込み受付中!

マンション管理サポートネットの利用申込み(年間利用料 3,085 円)を受付ています。

マンション管理サポートネットは、マンション管理組合をはじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関するQ & A、裁判例、関係法令、実務様式及び細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

詳細は、当センターのHP (http://www.mankan.or.jp/O3_supportnet/supportnet.html) をご覧ください。



※マンション管理サポートネット起動用 CD-ROM、USB

編集後記

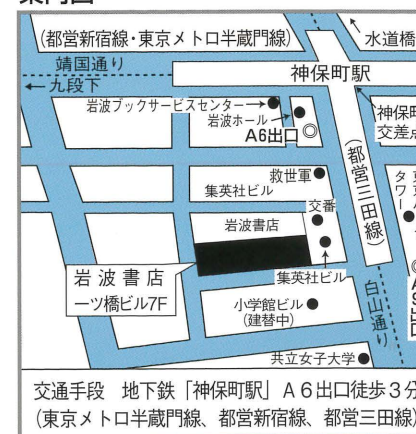
読者の皆様、暑中お見舞い申し上げます。

真上のギラギラとした太陽から容赦なく紫外線が降り注ぎ、地面からはタツプリと貯えられた炎熱が陽炎立てて湧き上がり、沸騰した体液が身体中を激しくめぐり吹き出した汗が滴のように流れます。遠くにはノウゼンカズラの長く列をなした橙が、近くは百日紅の深紅の花房の風にうねり、上にはアカネトンボがゆらりと滑空しています。

こんな日は、見通し良い草原の大きな木の下にデッキチェアを持ち出し、金魚の風鈴とボトル1本を片脇にストローカンカンを日よけにして、吹き抜ける大地の優しい息づかいに共鳴しながら昼寝をしましょう。季節柄お体ご自愛ください。

今月の特集は、「マンションの調査診断に関する基礎知識」です。ご参照下さい。

案内図



公益財団法人 マンション管理センター (国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

- 代表 03-3222-1516
- マンションみらいネット 03-3222-1518
- 組合運営、管理規約等のご相談 03-3222-1517
- 建物・設備の維持管理のご相談 03-3222-1519
- 組合登録、住宅金融支援機構融資の債務保証 03-3222-1518
- マンション管理士試験・登録のご案内 03-3222-1578
- 書籍の出版販売、センター通信 03-3222-1535
- 大阪支部 06-4706-7560

月刊マンション管理センター通信 8月号

平成27年8月15日発行 第356号

発行人/公益財団法人マンション管理センター

発行所/公益財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL. 03-3222-1535 FAX. 03-3222-1520

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

定価/1部 410円

印刷所/株式会社大成出版社 東京都世田谷区羽根木1-7-11

TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888

ホームページ <http://www.aisei-shuppan.co.jp/>

本誌掲載記事(写真、図表等を含む。)の全部または一部の転載を禁じます。

本誌掲載記事のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、当センターの見解ではありません。

