

マンション 管理センター通信

2015 10
No.358
Monthly Condominium
Management Center Journal

特集

マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する
基礎調査について

■マンション管理基礎講座 計画修繕の基礎知識 第4回

■最近の相談から 管理委託契約締結に関する相談事例





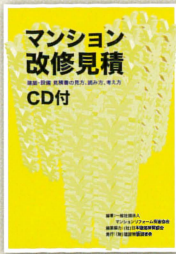
大好評 まんが マンション大規模修繕

大規模修繕がなぜ必要か？長期修繕計画や修繕積立金はどう決まるのか？コンサルタントや施工会社はどう探すのか？工事費用はいくら掛かるのか？これだけはやっちゃダメ!!などをまんがでわかりやすく解説。これさえ読めば大規模修繕の悩みは解決。管理組合で必読です！



マンション改修価格情報

マンション改修工事は、仕上げ・設備等の劣化状況や居住者ニーズに応えたさまざまなグレードなど、価格に影響を及ぼす多くの要因が存在します。果たして自分のマンションの長期修繕計画や見積書の価格は？世間相場と比較してみても高いのか安いのか？その判断は極めて困難な状況にあります。本書では、国土交通省が発表した「長期修繕計画作成ガイドライン」と「長期修繕計画標準様式」の修繕項目に準じて、実際に施工された事例に基づき、目安となる概算価格を一定の幅でガイドいたします。マンション管理に携わる方々が、改修工事の価格水準や妥当性を見極めるためのツールとしてぜひご活用ください。



マンション改修見積

マンション大規模修繕工事で最大の関心事でもあり気がかりなのが工事費と予算。その検討材料として提示される「見積書」に管理組合をはじめとする発注者が接した際、読み解きの手助けとなるのが本書です。見慣れない用語と数字が羅列した見積書に対し、本書では大規模修繕工事で行われる各種工事の内容と金額の成り立ちが明確に把握できるよう解説しています。適切な改修工事を妥当な金額で発注するためのツールとしてぜひご活用ください。

『マンション管理センター通信』9月号に上記出版物のご案内を同封させていただいたところ、多数のお申し込みがございました。厚く御礼を申し上げます。

引き続きお申し込みを受付けておりますので、この機会にぜひともお申し込みください。なお、申込書を紛失された場合は、下記の申込書をコピーしてご利用ください。

▼FAXによるお申し込み

FAX図書申込書 (申込期限：12月末日)

本申込書によるお申し込みに関し、(公財)マンション管理センター会員様向け特別価格にてご提供させていただきます。

申込専用FAX番号
03-3663-1378 (株)建設物価サービス (販売業務代行)

(注1) 代金引換でお届けいたします。(注2) 送料は無料です。

(注3) 商品の性質上、返品についてはご容赦ください(落丁、乱丁はお取り換えいたします)。

(注4) 送本等の一部の業務については、個人情報の保護に関する法令等の守秘義務を遵守した協力会社に委託することがあります。

申込冊数	8901	まんが マンション大規模修繕	2,700 円 (税込) → 特別価格 2,430 円 (税込)	平成 26 年 5 月発行	冊
	8301	マンション改修価格情報	2,808 円 (税込) → 特別価格 2,530 円 (税込)	平成 23 年 5 月発行	冊
	8201	マンション改修見積	3,024 円 (税込) → 特別価格 2,720 円 (税込)	平成 22 年 10 月発行	冊
購入総金額	円 (税込)			購入総冊数	冊

住所	〒		
組合名	フリガナ		
担当者名	フリガナ	TEL	※必ずご記入ください
Eメール		FAX	

ご記入内容は発送、請求等の手続きのほか、(一財)建設物価調査会の講習会、刊行物等のご案内に利用させていただきます。ご案内が不要の場合はチェックを付けてください。 ☐ 案内不要

販売業務代行 株式会社 建設物価サービス 〒103-0001 東京都中央区日本橋小伝馬町 10 番 11 号 (日本橋府川ビル)
TEL 03-3663-8761 FAX 03-3663-1397

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成27年10月号 (通巻358号)

特集

マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査について

栗原 千朗 (一般社団法人マンションリフォーム推進協議会 調査ワーキング 主査)

連載 マンション管理基礎講座

計画修繕の基礎知識 第4回

ー第3回目以降の大規模修繕、設備の修繕工事の工事項目と注意点ー
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

管理委託契約締結に関する相談事例

原 昇 ((公財)マンション管理センター管理情報部次長)

行政情報

その1 マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度

高田 卓二 ((公財)マンション管理センター業務部長)

その2 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成26年度)について

家久来 隆男 (国土交通省土地建設産業局 不動産業課 不動産業指導室 不動産管理係長)

法律のひろば

専有部分のリフォーム工事に関する裁判例

渡辺 晋 (山下・渡辺法律事務所 弁護士)

マンションコラム

材料選定のための考え方

永井 香織 (日本大学生産工学部建築工学科 准教授)

活躍するマンション管理士 (第117回)

管理組合の良きアドバイザーとして取り組む

上原 重雄 (マンション管理士 練馬区在住)

技術レポート

エレベーターの基礎知識 第2回 ～既設エレベーターのリニューアル～

若林 正信 (一般社団法人日本エレベーター協会 リニューアル専門委員長)

各地からの情報

大規模修繕・改良改修へ取り組む

ー専門委員会・コミュニティ活動を中心にー

田中 稔 (バイサイドパレス宇品管理組合 (広島市) 前長期修繕委員長・元理事長)

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

マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査について

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
調査ワーキング 主査 栗原 千朗



当協議会では、マンションリフォームに係る様々な調査を行ってまいりましたが、今回は専有部分のリフォーム工事に係る管理規約や細則等について、東洋大学秋山哲一教授らと実態調査を行いましたので、その内容の一部をご報告いたします。

1 調査の背景、目的

昨年の調査で、高経年の分譲マンションでは、専有部分のリフォーム（改修工事）に関する規定が管理規約・細則等で整備されていないことも多く、一方で、整備されている最近のマンションでも、管理組合や理事会において具体的なリフォームの技術的内容等が把握できないためその適否を判断できないなど、各管理組合としての対応に苦慮している事実も分かりました。

また、分譲マンションで専有部分のリフォーム工事を行う際は、区分所有法上および管理規約上には工事の責任区分や手続き等については定められているものの、新築時の性能を変更させないようにするために共用部分の改変については許可しないケースが多く、マンションの高経年化に伴い専有部分リフォームを行う場合、その機能・性能向上のために必要な共用部分の改良ができない状況でした。

今回、専有部分のリフォームに係る管理規約・細則等の実態把握、課題整理等を行うことで、専有部分のリフォームと管理規約・細則等との関係性を明らかにしながら、リフォームルール整備の指針づくりに繋がる調査を実施しました。

2 調査の対象および方法

今回の調査では、大手マンション管理会社10社を対象にアンケート調査を実施しました。

- ・方法／マンション対象アンケート：各マンションの管理担当者
管理会社対象アンケート：管理会社担当窓口
- ・対象／①マンション対象アンケート：有効回答：561 マンション
②管理会社対象アンケート：10 社
- ・調査時期／2014（平成26）年11月～2015（平成27）年3月

3 調査結果の概要について

3-1 マンション標準管理規約等の影響について

さて、専有部分のリフォームに関するルールは、どのような経過でつくられてきたのでしょうか。

前年調査では、細則の改訂の際、6割の管理組合が管理会社に相談していました。また、今回の調査では、管理会社が作成する管理規約の雛型には、専有部分のリフォーム工事に関する項目として、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）に沿って専有部分の修繕項目を記載しているのが8社、標準管理規約とは異なる形で専有部分の修繕項目を記載しているが2社となっています。つまり、管理会社のスタンスが大きく影響しているということです。

標準管理規約には、第17条（専有部分の修繕等）の規定があり、この条文が各マンションの管理規約・細則に大きな影響を与えています。1997（平成9）年に標準管理規約にこの条文が制定されて以降では、“標準管理規約に沿って専有部分の修繕（リフォーム）の項目を記載”が実に8割以上を占めています（図1）。

それ以前のマンションも、標準管理規約の改訂時の見直しにより、専有部分の修繕（リフォーム）に関する項目の内容が追加記載されたりして、同様に、管理規約や細則が整備されつつあります。しかし、そうした改訂は半数程度で、4割近いマンションでは管理規約に専有部分の修繕（リフォーム）に関する条項の記載がない状況でした。

管理規約に記載された専有部分のリフォームに関する内容は、標準管理規約の内容に加え①工事内容縦覧記載、②細則記載、③技術記載、④立入、⑤原状回復、⑥申請期間、⑦承認基準などについての追記が行われ、より具体的な内容となっています。

また、管理規約以外の専有部分のリフォームに関する規定としては、半数以上のマンションで“リフォーム細則、専有部分修繕規則等”が定められています。

これらのリフォーム細則等に影響のある規定としては、公益財団法人マンション管理センターより公表されている『中高層共同住宅使用細則モデル』（現在は、『専有部分の修繕等に関する細則モデル』※に改定されています。）があります。今回の管理会社10社の内、このモデルに沿って専有部分のリフォームのルールを記載している管理会社が2社あり、このモデルを参考に専有部分のリフォームのルールを記載している管理会社が3社となっており、このモデルもルールに大きく影響を与えています。

このモデルの中の専有部分の修繕等に関する細則では、17条にわたり専有部分のリフォームに関する項目が定められ、さらに、工事実施の申請書等の書式も整備されています。これには、専有部分リフォームに関連して、共用部分や周辺住戸に与える影響を踏まえ、工事等をめぐるトラブルを未然に防ぐための守るべき手続きなどを中心に記載されています。

3-2 リフォームに関するルールの改訂の必要性～65%のマンションが、将来の改訂を必要～

こうしたルール化は進んでいますが、将来にわたって、このままで良いかを管理会社に質問しました。また、実に約65%のマンションが専有部分のリフォー

ム関係の取り決めについて、将来を含め見直しが必要と考えています。これは、現在のルールについて将来には改定が必要と感じており、高経年になると実際にルールの見直しを行っています（図2）。

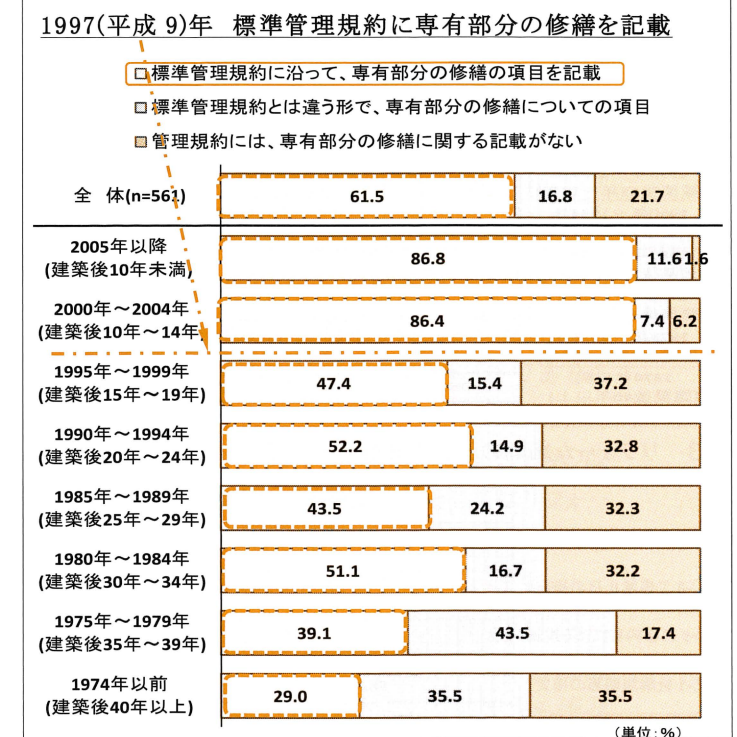


図1 管理規約本文の専有部修繕に関する記述

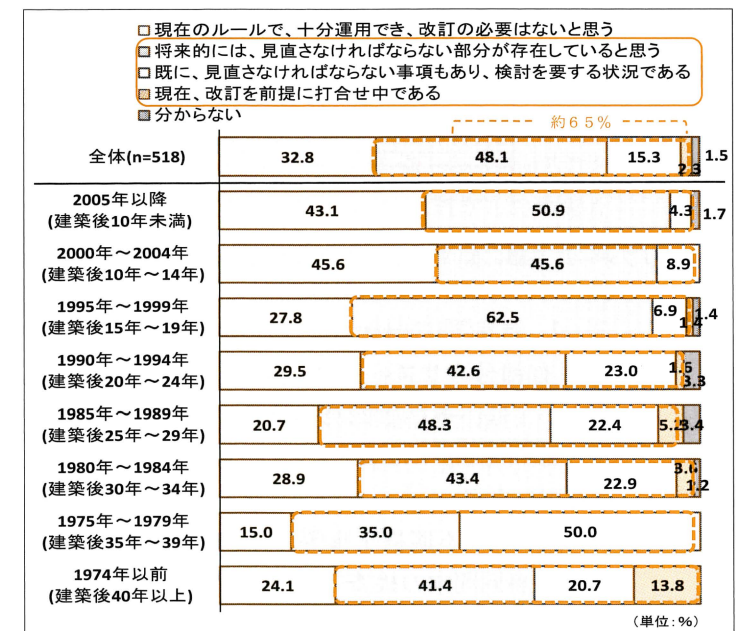


図2 リフォームに関するルールの改訂の必要性

3-3 改訂の時期の傾向（高経年対応）～25年以降での改訂経験が増加～

過去の改訂について調査してみると、リフォーム細則、専有部分修繕規則等の改訂は、築15年以上のマンショ

ンでは2割以上が経験しており、特に、専有部分のリフォームに対する実際的な対応が迫られる築後25年を超えるマンションで改訂経験ありの比率が極端に高いなど、実情に即し見直しが行われています(図3)。

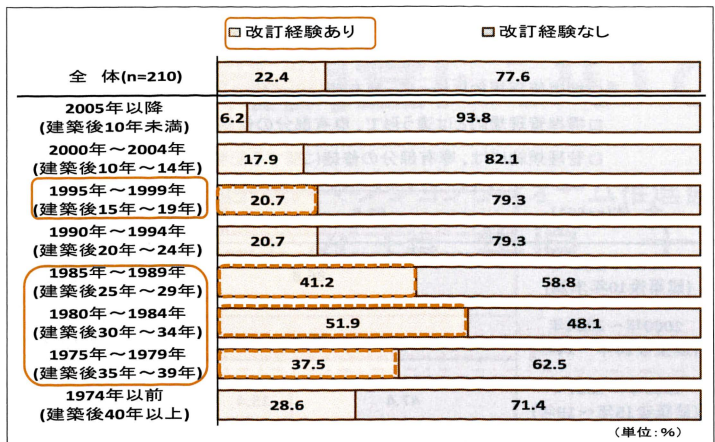


図3 リフォーム細則の改訂の経験について

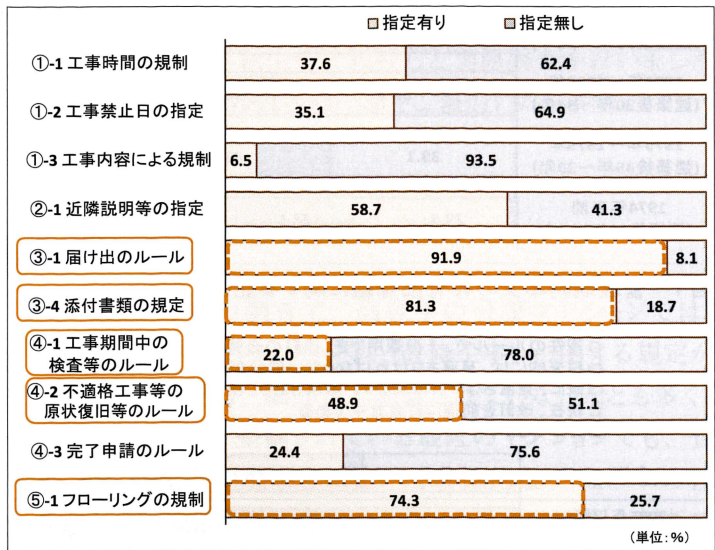


図4 リフォーム工事に関する制度や規制の有無

3-4 専有部リフォーム工事の届け出の制度や規制

専有部分のリフォーム工事の届け出の制度や規制としては、多くのマンションで“届け出のルール”や“添付書類”“フローリングの規制”などが規定されています。

一方で、“不適格工事等の原状復旧等のルール”や“工事期間中の検査等のルール”など、ルール遵守に関する規定の比率は、50%未満という状況です(図4)。

今回調べたリフォーム工事のルールは、以下の傾向です(一部抜粋)。

- ①申請期間* 着工の1か月前申請が62.5%
- ②工事時間 9時～17時が、7割強

- ③工事禁止日 日祝日禁止が6割強
- ④近隣説明が必要なのは、住戸の左右上下が9割超、斜め上と下については3割強にとどまっています。
- ⑤フローリングの規制は、規制有が74%でLH45が主流

*特に、申請期間の件は、承認者が理事長で申請に対して理事会の決議を経て承認するとなっている関係で、理事会の開催時期に影響を受けています。買替え時に時間が足りない等問題が多く、改訂の要望に繋がっています。具体的には、購入者の事前申請を認めるとか、簡易なものは手順を省略できないかなどの要望がありました。

3-5 共用部分に係る修繕ルールの規定

長期優良住宅化リフォームに関連する工事では、専有部分として施工可能な“内窓の設置”および“断熱工事”は全体の7割弱が「制限なし」と回答しているのに対して、共用部分との関連が深い“配管変更に係る穴開け”や“サッシの変更”は約4割前後が「リフォーム禁止」となっています(図5)。

上記のリフォームを許可する承認の条件については、防犯・防音・断熱性の向上を承認工事の条件としているケースが多く、性能向上を前提としたリフォーム工事を求めていることで承認している傾向が分かりました。

また、他の共用部分に絡むリフォームのルールについて、「躯体へのアンカー等使用」では、禁止事項となっているマンションが27%ある一方で、25%のマンションでは承認工事や条件付きの承認工事となっています。

これらの共用部分に絡むリフォームでは、ルールの明確化や技術基準の設定等が求められています。

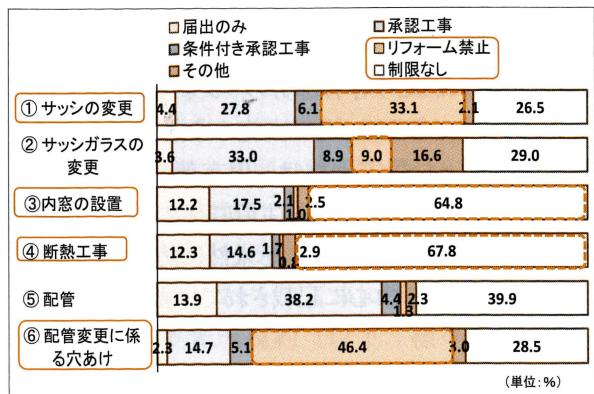


図5 長期優良住宅化リフォーム関連の規定

3-6 禁止事項・承認事項について

禁止事項としては、①建物の主要構造部に影響

を及ぼす工事、②外観や景観が変更される工事、③消防法等の法令に抵触する可能性のある工事などのほか、“シェアハウスのための工事”の禁止を掲げている管理組合もみられました。

また、承認工事としては、水回り関連など他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある工事や規模の大きな改修工事、玄関扉や補助錠など共用部分と関連の深い部位などに関する工事があげられています。

3-7 リフォームのルールの制定の必要性

リフォーム細則がないことによりトラブルになった事例があったと、全体の21.7%の管理組合が回答していました。

前回調査でも、マンションの専有部分リフォームに関するルールの存在は抑制効果と促進効果があり、リフォーム細則の存在は共用部分に影響するリフォーム工事を抑制する要因である一方、健全なリフォーム工事を促進する点でも貢献していると考えられ、これからもリフォーム細則の整備が求められています。

3-8 リフォーム細則のあるべき形への要望

改訂の内容としては、以下のより具体的なルールの整備がイメージされています。

- ①新しいタイプの設備機器や工法への配慮
- ②責任の明確化(可否基準や根拠の明確化)
- ③申請期間や承認決裁プロセスや運用面での負担軽減(1ヶ月前申請や理事会承認となっている承認手続き等の見直し)
- ④違法改修、虚偽申請等への対応

その上で、時代に合ったルールになるよう定期的な見直しが行えるように仕組みを考えると、総会で3/4承認が必要な管理規約に全てを記載するのではなく、別途にリフォーム細則等を作成して、細かな部分は、弾力的に運用していくことも重要と考えられます。

4 まとめ

1) 標準管理規約との関係

マンションの専有部分リフォームに係るルールについては標準管理規約が大きく影響を与えていますが、古いマンション管理組合の管理規約や細則には専有部分リフォームに関するルールがないものも約半数存在しており、その経年の状況より専有部

分のリフォーム需要が高まりリフォーム細則の整備が要望されています。

2) 求められるルールの形

申請手順など手順に関する記述は標準的には整備されていますが、技術基準に関する記述が少ない状況です。それに加え、様々な事態を想定したより丁寧な内容(リフォーム可能な範囲、申請手順、可否基準、等)が求められています。

3) 長期的な視野に立ったルールの改訂

長期優良住宅化リフォーム推進につながる工事では、性能向上の要件を明記した上で、共用部分の改修を視野に入れたリフォームのルールであることが望まれます。

長期的な見地では、築年数の経過によって内容の改訂が行われる傾向ですが、管理会社としてはリフォーム細則の改訂の必要性を強く感じていて、実に65%ものマンションが、将来改訂が必要と考えています。

これらのルールが固定的ではなく、時代の要請にしがって変わっていくニーズに基づいて、合意形成を図りながら柔軟に改定されていく必要性も確認できました。

4) これからの課題

今回の調査では、工事の検査のルールや工事申請書や工事完了届出書を専有部分工事履歴として蓄積していくことが、ルール上未整備となっていることも分かりました。これらの問題は、これからの重要な課題と考えています。実現可能な手続き関係の提案も出ていましたが、技術関係については、さらに調査や議論を進めていく必要を感じております。

なお、当協議会では、これからもマンションの専有部分のリフォームに係る管理規約や細則について調査や議論を続けたいと考えております。

なお、調査の全容は、以下の報告書に記載しております。

【参考】

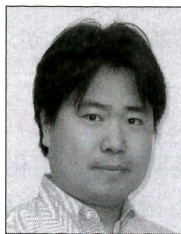
『マンションリフォーム専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査』
マンションリフォーム推進協議会発行

※編註:「専有部分の修繕等に関する細則モデル」は、(公財)マンション管理センターが運営するマンション管理サポートネットに掲載しています。

計画修繕の 基礎知識

第4回

—第3回目以降の大規模修繕、 設備の修繕工事の工事項目と 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

本号では、建物竣工後30年以上が経過した高経年マンションにおける第3回目以降の大規模修繕工事の際に、「はじめて」実施されることの多い工事項目を紹介します。また、これまで述べてきた外壁や防水を主体とする建築関係の大規模修繕工事とは別途に実施することの多い、設備関係（給排水設備や電気設備など）の修繕工事についても解説します。

3回目以降の大規模修繕工事で 想定される工事項目

3回目以降の大規模修繕工事においても、修繕周期が10～15年となる工事項目は、1回目や2回目の大規模修繕工事と同様に実施する必要があります。具体的には、外壁塗装、シーリング材の打ち替え、また、塗膜防水部の再防水工事が挙げられます。いずれの工事も、使用されている材料の耐用年数や工事の際に仮設足場を必要とすることなどが、実施が必須となる理由となっています。

使用する材料や工法は、より耐候性や耐汚染性に優れた「最新の」塗料や防水材を採用することで、従前の大規模修繕工事と比べ、その後の修繕周期を長くすることも可能になるでしょう。材料の性能と工事価格を考慮しながら、工事の仕様を検討する必要があります。また、既存の仕上げ材の状態によっては、それまでの大規模修繕工事では実施してこなかった「新たな」工事や作業工程が必要となる場合があります。その1つとして紹介するのが、外壁塗装などの「塗膜の除去工事」です。

塗膜除去工事

通常の大規模修繕工事の際で外壁の塗装工事を実施する場合には、既存の塗装の上に「塗り重ねる」仕様が一般的でしょう。しかし、既存の塗膜と下地（コンクリートなど）との接着性が低下した状態で新たな塗装を重ねると、既存塗膜が剥がれてしまう可能性があります。大規模修繕工事の前に実施される建物調査診断の中で、外壁などの塗膜付着力測定試験^{*1}（機器を用い、既存塗膜の一部を引っ張り剥がして付着強度を測定する試験）を実施する場合がありますが、その試験結果によっては、既存塗膜全体の除去工事を検討する必要があります。既存塗膜の付着力不足は、比較的築年の浅いマンションの場合にもあり得ますが、経過年数の長い建物に多く見られる傾向があります。

既存塗膜を除去する（剥がす）方法としては、30MPa以上の非常に高い圧力の洗浄水（温水を用いる場合もある。）を用いる（写真1）ほか、超音波振動を利用したノミ状の工具を用いて剥がす方法などがあります。何れの方法の場合においても、除去後の状態によっては、塗装下地を平滑にするため等の処置が必要になる場合も多く、塗膜除去工事の費用と下地処理費用をあわせると、通常の「塗り重ね」の場合に比べ、数倍の工事費が加算されてしまうこともあります。

あらかじめ、長期修繕計画において、3回目もしくは4回目の大規模修繕工事の際に、既存塗膜の除去工事費用を考慮しておくことが賢明であるといえるでしょう。

※1 本誌8月号P.4をご参照ください。

玄関扉の更新工事

一般的な長期修繕計画の中で、3回目や4回目の大規模修繕工事にあわせて「はじめて」実施を



写真1 超高压洗浄による外壁塗膜の剥離作業

想定されている工事の多くは、「建具・金物等」の工事項目に分類されているものが多いようです。その中で、代表的な工事の1つに、玄関扉の更新工事（写真2）があります。

玄関扉を改修する（取り替える）理由としては、扉を繰り返し開閉してきた結果による扉や金具の変形や、雨水などの影響による敷居や枠の腐蝕など経年劣化に起因する場合と、玄関扉に求められる機密性、断熱性、遮音性、防犯性の改善要望がある場合があり、これらを総合的に考慮して最新の仕様の玄関扉に更新するケースが殆どです。これらの理由で玄関扉を改修するマンションは、一般的に築30年程度経過した建物に多く見られ、改修前の玄関扉は1枚の厚い鉄板を折り曲げて加工され造られた「プレス扉」が多いようです。

一方、現在の新築マンションに用いられている玄関扉や改修に使用される新しい扉の殆どは、骨組みの両面に鉄板を張り合わせた「フラッシュ扉」と呼ばれるもので、プレスドアに比べ扉内部に充填されている断熱材等により、断熱性や遮音性に優れています。

また、扉のハンドルや錠前部分は、従来のノブやハンドルを握りながら回して開閉するタイプから、「プッシュプル錠」と呼ばれるハンドル部分を押したり引いたりしながら容易に開け閉めできる構造のものが一般的で、鍵も2箇所設けているものが標準となっています。さらに、耐震性を考慮して、大きな地震により建物に変形し玄関扉が開かなくなる（室内に閉じ込められてしまう。）危険性を軽減させるための「耐震丁番」も、一般的に用いられています。

かつては、玄関の周囲のコンクリート壁を壊して既存の扉を枠ごと外した上で、新しい玄関扉と枠を設置する工事も行われていましたが、現在は、既存の扉のみを撤去し既存の枠は残したままの状態、新しい枠と扉を既存の枠の内側に取り付ける「かぶせ工法（カバー工法とも）」を採用するケー

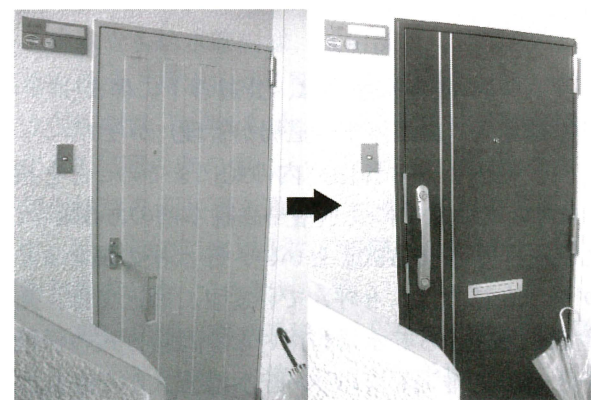


写真2 玄関扉の更新（左が更新前、右が更新後）

スが殆どです。そのため、僅か（15～25mm程度）ですが、扉の開口部寸法が小さくなります。

窓サッシの更新工事

玄関扉とともにマンションに必ず付随する建具金物類の1つに、窓サッシがあります。スチール製のサッシは少なくなりましたが、アルミサッシの場合でも初期のものは水密・気密性や遮音・断熱性が劣るため、改善要求が出てきます。また、戸車などを消耗したまま使い続けると、枠側のレールが擦り減ったり変形したりして、下枠やサッシそのものの交換を余儀なくされる場合も考えられます。

窓サッシを更新するに当たり、サッシの見えがかり部分の大部分を占めるガラスはその性能を大きく左右するので、どのようなガラスを用いるかが重要となってきます。現在、改修に多く用いられているガラスは「複層ガラス」と呼ばれるもので、2枚のガラスを重ねて、ガラス同士の間（中間層）には空気やアルゴンガスなどが充填されています。この中間層を気密化し断熱性能をさらに高めた真空ガラスを用いる場合もあります。

また、ガラスの中間層側の表面に特殊な金属膜を設けることで、遮熱効果を期待した「Low-Eガラス」を用いることも標準的になっています（Low Emissivity＝低放射）。ちなみに、このLow-Eガラスは、複層ガラスの片側1枚のみに用いられるのが一般的です。温暖な地域では、夏の日射熱を遮る目的で外側のガラスに用いるケースが多く、逆に、寒冷地では冬の暖房効果を上げるため室内側のガラスに用いられる場合が多いようです。

サッシの全面改修には多額の費用を伴います。窓の箇所数や大きさにもよりますが、全ての窓を更新（取替え）した場合、1戸当たりの工事費用は50万円以上となるケースが殆どです。修繕積立金不足の補填や全世帯での実施を前提に、国土交通省や経済産業省などが設けている省エネ改修の補助金制度を利用する方法も得策なのですが、申込の期間や条件、総支給額の限度など、年度によって変わりますので注意が必要です。

窓サッシの改修により最も多く居住者が期待する要望は、結露の低減でしょう。結露の発生要因は内外の温度差によることが大きいので、上記の複層ガラスを用いることで低減は期待できますが、発熱とともに水蒸気を発生するガス暖房器具を用いていた、換気をせずに台所で調理を続けたりするなど室内が水蒸気量の多い環境では、結露防止の効果が薄れて

しいます。また、窓以外の壁面などに結露が生じてしまう可能性もあるなど、注意が必要です。

その他の金物類の更新工事

前月号でも触れましたが、錆や腐食が進行し塗装による修繕が困難な状態となってしまった金物や、今後のメンテナンス（塗装の繰り返し）を考慮して補修よりも交換した方が費用を抑えられる金物は、3回目以降の大規模修繕工事においても、「あらたに」生じてくる可能性があります。換気口の金物や集合郵便受けなどは、2回目の大規模修繕工事の際に交換しなかった場合でも、3回目では「いよいよ交換」といったケースもあるでしょう。

また、一斉に取り替えてしまうと工事費が膨大となるため、部分補修を繰り返してきた金物も、3回目または4回目の大規模修繕工事にあわせて交換する例もあります。バルコニーや共用廊下、外壁に面した窓などに付いている鋼製手摺の交換がその一例です。現在のマンションではアルミ製の手摺が主流となっていますが、築30年を超えるマンションでは、丸や角のパイプなど鋼材が使われている場合が多くあり、これをアルミ製に交換する工事(写真3)が想定されます。

グレードアップやユニバーサルデザインを考慮した工事

高齢者や障害者がマンションの共用部分を安全に使用できるように設備や装置を改善していくことは、管理組合に対しても求められることです。また、意匠性や防犯性を高めマンションの資産価値を維持・向上させることも、必要になってくるでしょう。具体的には、通路の段差解消（車椅子に対応したスロープの設置）や補助手摺の増設、また、エントランス回りの壁面などを塗装仕上げから替えてタイルや石材調の仕上げ材を用いるなど、様々な改善

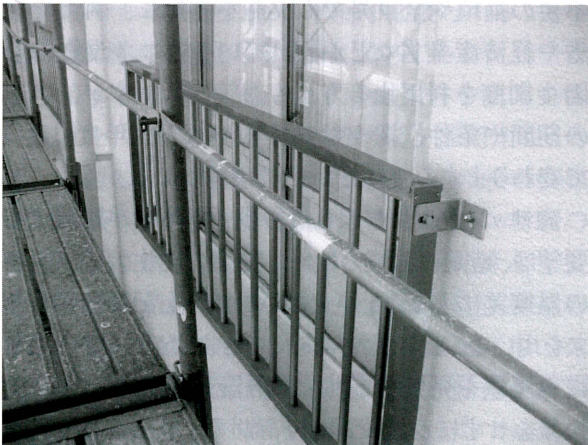


写真3 アルミ製のものに交換された窓手摺

工事が考えられます。

さらには、耐震補強や外壁面の断熱工事など、今後も安全・快適に住み続けるためには検討が必要となってくる改良工事もあります。前述の窓サッシや手摺などの建具・金物類の工事も含めて3回目や4回目の大規模修繕工事に想定される「グレードアップ工事」には、その費用が多額となる項目が多くあります。経年数の浅い時期には、それらの工事が想定できずに長期修繕計画から除外してしまうケースもあるでしょう。また、グレードアップを考慮「し過ぎた」結果、毎月の修繕費積立金の設定額が戸当たり平均3万円以上になってしまった、という話もあります。

長期修繕計画を策定するに当たっては、建物や設備の現状を把握すると共に、今後どのような生活環境を望み、どのような性能・機能を付加していくのかの検討が必要となります。グレードアップをどの程度見込んでおくのかによって資金計画は大幅に変化しますので、専門家（設計事務所や管理会社）に計画の策定を「お任せ」にすることなく、管理組合の理事会や専門委員会の場において十分に検討し、また、その検討過程を組合員に「丁寧に」説明することが重要です。

設備関係の大規模な修繕工事

一般的にマンションの「大規模修繕工事」というと、仮設足場を設けるような長期修繕計画の工事項目分類における「建物」関連の工事を主体としたものを指します。しかし、マンションを維持していくために必要な工事の中には、「設備」関連や「外構」関連の工事においても、戸当たり100万円以上の費用負担となる大規模な計画修繕工事が存在します。以下、本連載の最後として、代表的な設備や外構の計画修繕工事を解説します。

1 給水設備工事

マンションの給水設備は、公道の下に埋まっている水道本管（自治体や水道局が管理）からマンションの敷地内に入り各住戸内の蛇口までのことを指します。その途中に受水槽や高置水槽のある場合、これを「貯水槽方式」といい、貯水槽の無いタイプを「直結方式」と呼んでいます。最近では、衛生面の観点から貯水槽を用いない直結方式の採用を水道局も推進しており、貯水槽方式から直結方式への改修工事を実施する管理組合も増えてい

す（ただし、地域の水利状況や建物の規模によっては不可能な場合もあります。）。

貯水槽の廃止に伴い、その「跡地」を有効利用するケースも考えられます。水槽やポンプのあった場所を倉庫や集会室に改造する例もありますが、建物の用途変更等の手続きが必要となります。また、災害緊急時のことを考えて貯水槽を残しておく場合もありますが、受水槽の貯水容量は1日の平均使用水量の半分程度、高置水槽では1／10程度しか「蓄える」ことができませんので、維持管理の費用を含めた検討が必要です。

一般的に、給水管は「共用部分」である縦管や水道メーターまでの枝管と、メーター以降から蛇口など水栓器具までの「専有部分」からなります。管理組合が管理しなければならないのは共用部分のみですが、専有部分の配管とつながっているため、改修工事の範囲や費用負担など検討すべき事項が多くなります。また、専有部分の配管は、壁の中や床材の下に「隠蔽」されているため、配管を取り替える場合には「内装工事」が必要となります。配管の取替えに要する費用よりも床や壁の解体・復旧に掛かる費用が多額となるため、これまでは、更生工事（管内部の錆を除去しコーティングし直す延命工事）も多く採用されてきました。

更生工事は、主に昭和40年代から使用されてきたライニング鋼管と呼ばれる給水管に対して実施されてきました。しかし、現在の新築マンションでは、耐食性に優れたステンレス鋼管やポリエチレンやポリブテン等の樹脂管が標準的なものとなり、給水管の改修工事の現場でも一般的に用いられるようになってきています。「一度取り替えれば、半永久的な耐用年数が期待できる」ことから、延命目的の更生工事ではなく、更新工事（管の取替）を実施する管理組合も増えています。

2 排水設備工事

排水管も給水管同様、共用部分（縦管など）と専有部分（排水口から縦管までの横引き管）に分けられます。しかし、共用の排水縦管が専有部分である部屋の壁の中に入っていたり、横引き管が下階の住戸の天井裏を通っていたりする場合もあるので、給水管の工事以上に工事範囲や費用負担の設定が複雑になってきます。

一般的に排水管の系統は、「汚水（便所）」、「雑排水（浴室・洗面・洗濯）」、「台所排水」に別れている場合が多く、高経年の高層マンションでは通

気用の縦管を併設している場合も見られます。一方、最近のマンションでは「合流方式」が主流となっており、通気専用の縦管を無くし、また、各系統の排水縦管を集約して本数を減らしています。合流方式への変更は改修工事においても採用されており、また、排水管の更生工事（配管内部を洗浄し、樹脂材でコーティングする工事）といった選択肢もあるなど、適時適切な排水管改修を実施するには、より専門的な知識が必要となってきています。

3 電気設備・昇降機設備工事

給排水設備のほかに、マンション内の設備における大規模な計画修繕工事としてあげられるのが、ガス管の取替え、電灯幹線の改修、エレベーター設備の交換※2などです。電灯幹線の改修は、ケーブルの経年劣化による場合よりも幹線容量の増設に伴って行う場合が一般的です。高経年マンションで多く見られる電気容量の不足（1住戸30アンペアまで等）を改善するため、幹線ケーブルや開閉器（建物全体のブレーカー）、各住戸の分電盤を取り替える改修工事が想定されます。

※2 本号P.28をご参照ください。

4 外構工事

外構とは、マンションの敷地内にある建物以外の空間の「構え」のことで、具体的には道路や歩道、駐車場、駐輪場、公園やプレイロット、ゴミ置場などで、フェンスや看板などの工作物も含まれます。外構における大規模な改修工事の一例としては、道路や歩道の舗装面などの全面改修などが考えられます。傷んだアスファルト舗装を取り替えるだけでなく、意匠性を向上させる目的でインターロッキングブロックを用いたり、段差部のバリアフリー化や自動車の減速を狙った措置を施したりする、グレードアップ工事を実施する管理組合も増えています。

機械式駐車場の取替工事（外構工事ではなく、設備工事に分類する場合もあります。）も、車1台につき100万円以上のコストを要する場合があります。また、日常の保守点検費用が多額であることやマイカー離れにより駐車場の利用率が低下し、機械式駐車場そのものがマンションの「お荷物」となっているケースも増えています。機械を撤去して平面駐車場に改修する管理組合も多くなってきていますが、条例等で駐車施設の附置を義務付けられている地区の場合には、必要台数未満に低減できなかったり、低減するための申請が必要だったりしますので、注意が必要です。

管理委託契約締結に関する 相談事例

(公財) マンション管理センター
管理情報部次長
原 昇



I はじめに

分譲マンションにおける「管理事務^(注1)の実施状況」について、国土交通省が公表している平成25年度マンション総合調査結果によれば「管理組合が全ての管理事務を行っている」と回答した管理組合は6.3%、「基幹事務^(注2)を含む管理事務の全てをマンション管理業者^(注3)に委託」と回答した管理組合は72.9%です。マンションの完成年次別、総戸数規模別、形態別（単棟型、団地型）でみると、回答内容にばらつきがありますが、全体としては多くの管理組合が管理事務の全てをマンション管理業者に委託しており、管理事務の一部を委託していると回答した管理組合を合わせると、マンション管理業者等に管理事務を委託している管理組合は約88%となります。

管理組合がマンション管理業者（以下「管理業者」という。）に管理事務を委託しようとするときおよび契約を更新しようとするときは、管理規約等の規定に従って所定の手続きを経る必要があります。一方、管理業者はマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）の規定等に従って所定の手続きをとらなければなりません。

当センターの相談窓口には、管理組合の役員、マンション管理士、管理会社担当者等から管理委託契約締結等に関する相談が多数寄せられます。そこで、本号では、当センターに寄せられる相談事例を取り上げ、管理委託契約の締結等において管理組合として注意が必要と思われる点等について、適正化法およびマンション標準管理規約・単棟型（以下「標準管理規約」という。）等の規定を参考にし

て説明いたします。なお、事例1から事例4では、管理組合が管理業者に管理事務の全てを委託していることを前提としています。

※注1 管理事務とは、「マンションの管理に関する事務であって、基幹事務を含むもの」です。

※注2 基幹事務とは、「管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンョン（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整」のことです。

※注3 マンション管理業者とは、「第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者」で、マンション管理業とは、「管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）」です。

以上の項目は、適正化法第2条第1項第6号、第7号および第8号を参照してください。

II 相談事例

事例1 管理業者が管理委託契約に関する重要事項の説明会を開催する場合、説明会は管理組合が開催する総会と同じ日でも良いのですか。

また、重要事項を記載した書面は、説明会当日に配付すれば良いのですか。

1. 重要事項説明

管理組合が管理業者に管理事務を委託しようとするときおよび契約を更新しようとするときは、管理委託契約の内容および管理事務の履行方法等について事前に十分承知しておくことが重要です。このため、適正化法では管理業者に対して、管理組合と

管理委託契約を締結しようとするときおよび契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成する区分所有者等および管理者等（以下「区分所有者等」という。）の全員に、契約の内容および管理事務の履行等に関する重要事項について書面を交付し説明することを義務付けています。

重要事項説明には、説明会が開催される方法と、説明会は開催されず区分所有者等全員に当該書面が交付され理事長が説明を受ける方法とがあります。

2. 重要事項説明会が開催されるケース

管理業者は、管理組合と管理委託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し契約内容等に関する重要事項を（下記の「3. 管理業者から説明を受ける重要事項」を参照してください。）説明しなければなりません。また、従前の内容を変更して（ただし、事例2.の2「(1)「同一の条件」に含まれる変更」の場合は除く。）契約を更新しようとする場合も、説明会を開催しなければなりません（適正化法第72条第1項前段）。

(1) 説明会開催日

重要事項説明会は、総会当日の総会開会前に行われることが多いようです。区分所有者等が説明会および総会に出席する便宜を考えると、説明会と総会を同じ日に開催することは妥当な方法と言えるでしょう。管理組合は説明会終了後に総会を開会し、説明を受けた重要事項等の条件で管理委託契約を締結するかあるいは更新するかについての審議を行います。

(2) 重要事項の書面交付

管理業者は、重要事項説明会を開催しようとするときは、説明会の日の1週間前までに、区分所有者等の全員に対し重要事項ならびに説明会の日程および場所を記載した書面を交付しなければなりません（適正化法第72条第1項後段）。

3. 管理業者から説明を受ける重要事項

管理業者が区分所有者等に説明しなければならない重要事項は、以下のとおりです（適正化法施行規則第84条）。

- ①管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- ②管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項

- ③管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- ④管理事務の内容及び実施方法（適正化法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。以下同じ。）
- ⑤管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ⑥管理事務の一部の再委託に関する事項
- ⑦保証契約に関する事項
- ⑧免責に関する事項
- ⑨契約期間に関する事項
- ⑩契約の更新に関する事項
- ⑪契約の解除に関する事項

以上の項目は管理委託契約締結における重要な項目ですので、区分所有者等は重要事項説明会に積極的に出席する等して総会開会前にその内容を十分承知しておくことが大切です。

4. 重要事項を説明する者の資格

重要事項説明は「管理業務主任者」の資格を有する者が行わなければなりません。また、説明をするときには、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければなりません。さらに、管理業者は、重要事項を記載した書面を作成するときは、管理業務主任者に当該書面に記名押印させなければなりません（適正化法第72条第1項、第3項、第4項および第5項）。

以上の規定は、説明会が開催されない場合（事例2.の2）にも適用されます。管理組合としては、当該規定に従って重要事項の説明が適正に行われるかを注意してください。

事例2 管理業者との管理委託契約を現在と同一の条件で更新することを、理事会で決議し契約を締結していますが、同一条件での更新の場合は理事会決議で契約を締結しても良いのですか。

また、同一の条件で契約を更新する場合、管理業者は重要事項説明会を開催しなくても良いのですか。

1. 管理業者との契約締結

管理組合が管理業者と管理委託契約を締結しようとするときおよび契約を更新しようとするときは、管理規約等で特別な定めがない限り総会の決議を経なければなりません。従前と同一の条件で契約

を更新しようとするときも同様です（標準管理規約第48条第1項第14号）。また、同一の条件で契約を更新しようとするときには重要事項説明会は開催されず、理事長が重要事項の説明を受けることになります。

2. 重要事項説明会が開催されないケース

従前と同一の条件で（次の「(1)「同一の条件」に含まれる変更」を含む。）契約を更新しようとするときには、重要事項説明会は開催されません。しかし、管理業者は、説明会の開催に代わり、あらかじめ重要事項を記載した書面を区分所有者等全員へ交付するとともに、理事長に重要事項を記載した書面を交付し説明しなければなりません（適正化法第72条第2項、第3項）。この場合、管理組合としては理事長1人で説明を受けても良いのですが、例えば、理事会を開催し他の理事等とともに説明を受ける方法も考えられます。

(1)「同一の条件」に含まれる変更

適正化法第72条第2項の「従前の管理受託契約と同一の条件」とは、国総動第309号（平成14年2月28日）によれば、管理業者の商号または名称、登録年月日及び登録番号の変更に加え、以下に関する契約内容の軽微な変更も含むものであることとされていますので、参考にしてください。

- ①従前の管理受託契約と管理事務の内容及び実施方法（第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）を同一とし、管理事務に要する費用の額を減額しようとする場合
- ②従前の管理受託契約に比して管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務に要する費用の額を同一とし又は減額しようとする場合
- ③従前の管理受託契約に比して管理事務に要する費用の支払いの時期を後に変更（前払いを当月払い若しくは後払い、又は当月払いを後払い）しようとする場合
- ④従前の管理受託契約に比して更新後の契約期間を短縮しようとする場合
- ⑤管理事務の対象となるマンションの所在地の名称が変更される場合

事例3 管理業者と管理組合の間で管理委託契約書を毎年取り交わしていますが、管理業者からは

適正化法で規定されている契約成立時の書面の交付を受けていません。管理業者としては、管理組合と管理委託契約書を取り交わせば問題ないのでしょうか。

1. 契約成立時の書面

管理業者は、管理組合と管理委託契約を締結したときおよび契約を更新したときは、適正化法の規定に従い、管理組合に下記の事項を記載した書面を交付しなければなりません。管理組合としては、管理業者と管理委託契約を締結したとき等は、契約内容を明らかにするために本書面を必ず受領してください。

(1) 当該書面で明らかにすべき事項

管理業者が当該書面に記載しなければならない事項は、以下のとおりです（適正化法第73条第1項）。

- ①管理事務の対象となるマンションの部分
- ②管理事務の内容及び実施方法（第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- ③管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ④管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑤契約期間に関する事項
- ⑥契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- ⑦契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑧その他国土交通省令で定める事項

さらに、管理業者が当該書面を作成するときは、管理業務主任者に記名押印させなければなりません（同法第73条第2項）。

2. 契約成立時の書面としての管理委託契約書

国土交通省が公表しているマンション標準管理委託契約書（以下「標準管理委託契約書」という。）では、「この契約書は、管理組合と管理業者の間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したもの」とコメントしています。

つまり、管理組合と管理業者の間で、標準管理委託契約書に準拠して上記1. (1) の事項等を定め、管理業務主任者の記名押印のある管理委託契約書を取り交わし、その1通を管理組合が保有する場合には、当該管理委託契約書を「契約成立時の書

面」とすることができます。

ところで、管理組合の役員等から「契約成立時の書面とは、重要事項を記載した書面（重要事項説明書）のことですか。」等の相談を受けますが、2つの書面の作成目的は全く異なりますので、重要事項説明書を契約成立時の書面とすることはできません。

事例4 管理業者と締結している管理委託契約の契約期間は2年間で自動更新できる規定が設けられています。組合員から「自動更新の規定には問題がある。管理組合は契約を更新する場合には契約内容等を再検討すべきである。」との指摘を受けています。管理委託契約は自動更新をできないのでしょうか。また、契約期間は2年間で良いのですか。

1. 契約の自動更新

以前は自動更新の規定を設けている管理委託契約書もあったと思いますが、現在の標準管理委託契約書には自動更新の規定はありません。適正化法では、管理業者が管理組合との管理委託契約を更新しようとするときは、あらかじめ重要事項の説明を行わなければならない、重要事項説明が行われずに契約を更新できる規定は同法の規定と矛盾が生じます。このことから、管理委託契約書に自動更新の規定が設けられている場合には、標準管理委託契約書等を参考にして契約内容を見直すことが必要です。

2. 契約年数

管理委託契約の契約年数について法的な規定はありません。また、標準管理委託契約書第20条では「〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする。」と規定し、「契約の有効期間は、管理組合の会計期間、総会開催時期、重要事項説明時期等を勘案して設定することが必要である。」とコメントしていますが、契約年数については触れておりません。しかし、契約年数を複数年に設定すると管理組合が契約内容を見直しする機会を失うことも考えられます。そこで、例えば、定期総会開催の翌月1日を契約始期として1年契約とする方法（会計期末が3月末で定期総会が5月開催の場合、契約の有効期間を「〇〇年6月1日から〇〇年（翌年）5月31日」とする方法）が考えられますので参考にしてください。

なお、自動更新規定および契約期間等に関する変更は管理業者との合意が必要となりますので、例えば、契約更新時期にあわせ事前に協議してください（契約期間中でも変更可能です。）。

事例5 自主管理の管理組合ですが、管理会社に管理費および修繕積立金の徴収、支払業務、決算書案作成業務だけを委託したいと考えております。この場合、管理会社はマンション管理業者登録を受けていなければならないのですか。

1. マンション管理業者登録

マンション管理業とは、冒頭でも説明しましたが、国総動第51号（平成13年7月31日）によれば、「管理組合から委託を受けて、基幹事務を含むマンションの管理事務を行う行為で業として行うもの（区分所有者等が行うものを除く。）であり、基幹事務すべてを業として行うものであること」とされています。そして、このマンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければなりません（適正化法第44条第1項）。

2. 基幹事務の一部を委託する場合

前記1. のとおり基幹事務の一部を行う場合はマンション管理業に当たりませんので、本事例の場合は、管理業者登録を受けていない者に委託することもできます。例えば、会計に関する専門知識を有するマンション管理士あるいは会計事務所等に委託することも可能です。基幹事務を除いた管理事務の全部あるいは一部を外部の者に委託する場合も同様です。例えば、建物・設備の維持管理業務だけを外部に委託する場合は、管理業者の登録を受けていない者に委託することもできます。

管理組合が基幹事務の一部あるいは基幹事務を除く管理事務を管理会社等に委託しようとする場合は、これまで説明してきた重要事項の説明および契約成立時の書面の交付に関する適正化法の規定は適用されません。

しかし、本事例のような契約の場合であっても、事前に契約の内容及び履行方法等を承知すること、および、契約成立時には契約書等の書面を取り交わすことが重要であることは言うまでもありません。管理組合としてはこれらの点にも注意し契約手続きを進めてください。

マンションの大規模修繕等に対する 地方公共団体の補助制度

(公財) マンション管理センター業務部長 高田 卓二

マンションの大規模修繕を実施したり、耐震診断や耐震改修等を行う際には、専門家のアドバイスや資金手当面での支援等が必要となることがあるため、国や地方公共団体では様々な補助制度を設けています。当センターでは、毎年、分譲マンションを対象とした「共用部分の改良工事に関する補助」や「マンション管理等のアドバイザーの派遣に関する補助」に関する地方公共団体の補助制度について調査しておりますが、今般、その結果がまとまりましたのでご紹介します。

こうした補助制度を上手に活用いただき、管理組合運営へのアドバイスを受けたり、計画的な修繕等をスムーズに進めていただければと思います。

1 新たな制度、最近の特徴

今年度もいくつかの地方公共団体で制度が追加・拡充されました。

まずは、名古屋市ですが、今年度新たに「分譲マンション専門家派遣事業」として管理組合への助言や勉強会での講師としてマンション管理士の派遣を受けられるモデル実施が開始されました。

また、北九州市でも8月からの新規事業として「マンション管理士派遣事業」が開始され、台東区でも同じく8月から「マンション共用部分バリアフリー化支援事業」および「マンション管理・修繕相談員派遣制度」が開始されています。

多くの地方公共団体でマンション管理士等の専門家のアドバイザーの派遣を無料で受けられるのは、心強いことだと思います。

補助事業としては、世田谷区では従来からあった「環境配慮型住宅リノベーション補助事業」に、今年度からマンション共用部分にLED照明器具を設置したり、共用部分の段差解消や手すりを設置するといった内容が補助対象に追加されました。

北区においても「集合住宅 省エネコンサルタン

ト派遣事業」および「新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成」といった環境配慮型の助成等事業が追加されています。

最近の補助事業の対象拡充としては、環境配慮型の助成制度の充実が特徴のようです。

2 アドバイザー派遣の態様

多くの地方公共団体ではマンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣する事業に取り組んでいますが、昨年度に埼玉県で始まったように、派遣する専門家に対して、あらかじめ、専門的な講習の受講を義務付ける公共団体も現われています。これにより、多岐にわたるマンション管理組合の悩み事に対して、より充実した専門家からのアドバイスが期待できるようになるものと思われます。

3 各種の補助制度を活用した 共用部分改良工事の資金準備

管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行う場合の補助制度を設けている地方公共団体もたくさんあります。

補助の内容としては、工事費への助成（例：中央区、品川区、足立区、川崎市、新潟市、神戸市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市等）、住宅金融支援機構等の融資を受ける場合の利子補給（例：東京都、浦安市）、融資を受ける場合の債務保証料の補助（例：千代田区、中央区、港区等）、長期修繕計画作成の補助（例：大阪市）、アスベスト除去等事業への補助金（例：さいたま市、新宿区、大田区）等があります。

国や都道府県の補助制度と併せて市区町村の補助制度を利用できる場合も多いので、具体的な資金計画の検討の際には、最寄りの地方公共団体に詳細を問い合わせてみられることをおすすめします。

○平成27年度地方公共団体補助制度一覧表

今回の調査結果を「平成27年度地方公共団体補助制度一覧表」として、下表にまとめました。

なお、当センターのホームページには、下表について各地方公共団体の該当ホームページにリンクした形式で掲載していますので、併せてご活用ください。

http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html

※耐震改修等に対する補助制度の整備状況については、「地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について」（国土交通省）により公表されているので、次の国土交通省のホームページをご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000585.html

平成27年度地方公共団体補助制度一覧

地方公共団体名		改良工事 助成	アドバイ ザー派遣	制度名	担当課	電話番号
北海道	札幌市	○		福祉のまちづくり施設整備資金融資制度	障がい福祉課	011-211-2936
宮城県	仙台市	○		民間建築物吹付けアスベスト除去等補助事業	住環境整備課	022-214-8323
			○	分譲マンション管理相談員派遣事業		
			○	マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業		
埼玉県	埼玉県		※	マンション管理相談	住宅課	048-658-3017
	さいたま市	○		民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	建築総務課	048-829-1539
	川口市	○		民間建築物アスベスト対策事業補助金	建築安全課	048-242-6367
千葉県	千葉市		○	分譲マンションアドバイザー派遣	住宅政策課	043-245-5849
	我孫子市		○	マンション管理アドバイザー派遣制度	建築住宅課 住宅担当	04-7185-1111
	白井市		○	マンション管理アドバイザー派遣事業	建築指導課	047-492-1111
	印西市		○	マンション管理士派遣事業	建築指導課住宅班	0476-42-5111
	市川市		○	マンション管理士派遣事業	住環境整備課	047-712-6325
		○		分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度		
	浦安市	○		分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	住宅課	047-351-1111
			○	分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度		
		○		マンションみらいネット更新費補助金		
	東京都	○		マンション改良工事助成	マンション課	03-5320-5004
			○	マンション管理アドバイザー制度	(公財) 東京都防災・	03-5466-2103
			○	マンション建替え・改修アドバイザー制度	建築まちづくりセンター	
東京都	千代田区	○		マンション安全・安心整備助成	(公財) まちみらい千代田	03-3233-3223
			○	まちづくりアドバイザー派遣制度		
		○		マンション建替え等検討調査費助成制度		
		○		マンション劣化診断調査費助成		
		○		マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度		
	中央区		○	マンション管理士派遣	(一財) 中央区都市	03-3561-5191
			○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	整備公社	
			○	共同住宅等生活安全(防犯)アドバイザー派遣	危機管理課危機管理係	03-3546-5087
		○		分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
		○		分譲マンション共用部分改修費用助成制度		
		○		分譲マンション計画修繕調査費助成制度		
	港区		○	分譲マンション管理相談	都市計画課 住宅支援係	03-3578-2111
		○		分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成		
		○	○	分譲マンション建替え支援(コンサルタント派遣・劣化診断等費用一部助成)		
	新宿区		○	マンション管理相談員派遣制度	住宅課	03-5273-3567
		○		吹付けアスベスト対策費助成金	建築調整課	03-5273-4268
			○	擁壁及びがけ改修等コンサルタント派遣制度	建築指導課	03-5273-3745

地方公共団体名		改良工事 助成	アドバイ ザー派遣	制度名	担当課	電話番号
東京都	新宿区	○		擁壁及びがけ改修等支援事業	建築指導課	03-5273-3745
		○		新宿区エレベーター防災対策改修支援事業		
	文京区		○	マンションアドバイザー制度利用助成	住環境課	03-5803-1374
			○	マンション管理士派遣		
			○	分譲マンション管理個別相談		
	台東区	○		マンション計画修繕調査費助成	住宅課	03-5246-1217
		○		住宅修繕資金融資あっせん		
			○	マンションアドバイザー利用助成制度		
		○		マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度		
	墨田区		○	マンション管理・修繕相談員派遣制度	住宅課	03-5608-6215
		○	○	分譲マンション計画修繕調査支援制度		
		○		分譲マンションリフォームローン償還助成		
			○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成		
	江東区	○		マンション共用部分リフォーム支援・利子補給制度	住宅課 住宅指導係	03-3647-9473
		○		マンション計画修繕調査支援制度		
			○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度		
			○	マンション管理アドバイザー派遣制度		
	品川区	○		住宅改善工事助成（マンション管理組合用）	都市計画課 住宅運営担当	03-5742-6777
			○	マンション管理士派遣		
			○	一級建築士派遣		
	世田谷区	○		環境配慮型住宅リノベーション補助事業	住宅課 住宅再生・支援	03-5432-2499
	目黒区	○		住宅修築資金融資あっせん（団体融資）	住宅課 居住支援係	03-5722-9878
		○		住宅修築資金融資あっせん		
	杉並区		○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度助成	住宅課 管理係	03-3312-2111 （内 3533）
			○	マンション管理アドバイザー制度利用助成制度		
	豊島区		○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	マンション担当課	03-3981-1385
			○	分譲マンション専門家派遣事業		
		○		分譲マンション計画修繕調査費助成		
	大田区	○		吹付けアスベスト分析調査費助成	建築調整課	03-5744-1383
		○		住宅リフォーム助成（吹付けアスベスト除去工事）		03-5744-1343
	中野区	○		分譲マンション耐震化アドバイザー等利用助成制度	建築分野・耐震化促進担当	03-3228-5576
	北区		○	分譲マンション管理相談	住宅課	03-3908-9201
		○		マンション劣化診断調査費用助成		
			○	集合住宅 省エネコンサルタントの派遣	環境課	03-3908-8603
		○		新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成		
	板橋区		○	分譲マンション大規模修繕アドバイザー派遣制度	住宅政策課	03-3579-2186
	荒川区	○		住宅増・修築資金融資あっせん	防災街づくり推進課 管理・建築相談係	03-3802-3111
			○	まちづくりコンサルタント派遣制度		
	練馬区	○		福祉のまちづくり整備助成	建築課 福祉のまちづくり係	03-5984-1649
			○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
	足立区	○		住まいの改良助成	住宅課 住宅計画係	03-3880-5963
			○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度		
	葛飾区		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	住環境整備課	03-5654-8352
	多摩市		○	住宅アドバイザー派遣制度	都市計画課 住宅担当	042-338-6817
			○	マンション管理相談（無料）		
神奈川県	神奈川県		○	マンション管理専門相談（有料）	（公社）かながわ住まい まちづくり協会	045-664-6896
			○	マンション・アドバイザー派遣事業		
		○		マンション再生支援事業（検討費助成）		
	横浜市	○		マンション・バリアフリー化等支援事業	住宅再生課	045-671-2954
		○				045-671-4083

地方公共団体名		改良工事 助成	アドバイ ザー派遣	制度名	担当課	電話番号
神奈川県	横浜市	○		マンション耐震診断支援事業	建築防災課	045-671-2943
		○		マンション耐震改修促進事業		
	川崎市	○		マンション段差解消工事等費用助成制度	住宅整備課	044-200-2997
			○	住まいアドバイザー派遣制度	（一財）川崎市 まちづくり公社	044-211-7851
新潟県	相模原市		○	分譲マンションアドバイザー派遣制度	建築指導課 建築安全班	042-769-8252
		○		個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助		
新潟県	新潟市	○		マンション共用部分バリアフリー化支援事業	住環境政策課	025-226-2813
愛知県	愛知県		○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	052-954-6569
	名古屋市		○	マンション管理士派遣事業	住宅企画課	052-972-2960
			○	分譲マンション専門家派遣事業		
福井県	福井市	○		共同住宅リフォーム補助（まちなか住まい支援事業）	住宅政策課	0776-20-5570
京都府	京都市	○		分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業	住宅政策課	075-222-3666
			○	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度	京（みやこ）安心すまい センター	075-744-1670
			○	すまいスクール出張版		
			○	相談アドバイザーの派遣	大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談 グループ	06-7669-0012
大阪府	大阪府		○	実務アドバイザーの派遣		
			○	分譲マンションアドバイザー派遣制度	大阪市立住まい情報 センター	06-6242-1177
	大阪市	○		分譲マンション長期修繕計画作成助成制度	住宅政策課	06-6208-9224
		○		分譲マンション耐震改修検討費助成制度		
		○		分譲マンション建替検討費助成制度		
	堺市	○		分譲マンション建替え支援制度	住宅まちづくり課	072-228-8215
			○	人生 80 年いきいき住宅助成事業	都市政策課	078-341-7711 （内 4729）
兵庫県	兵庫県		○	マンションアドバイザー派遣事業	ひょうご住まい サポートセンター	078-360-2536
			○	マンション管理アドバイザー派遣制度	神戸市すまいとまちの 安心支援センター	078-222-0186
	神戸市		○	マンションバリアフリーアドバイザー派遣制度		
		○		共同住宅バリアフリー改修補助事業		
	姫路市	○		住宅改造費助成事業	住宅課	079-221-2637
	尼崎市	○		分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	住宅・住まいづくり支援課	06-6489-6608
	西宮市	○		住宅改造助成事業	すまいづくり推進課	0798-35-3771
	芦屋市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	住宅課	0797-38-2721
	伊丹市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	住宅政策課	072-784-8069
		○		住宅改造資金助成制度（分譲共同住宅の 共用部分対象）		
	宝塚市		○	マンション管理アドバイザー派遣事業	住まい政策課	0797-77-2018
			○	マンション管理アドバイザー派遣事業		
	川西市	○		住宅改造費助成事業	長寿・介護保険課	072-740-1148
	篠山市	○		人生 80 年いきいき住宅助成事業（共同 住宅（分譲）共用型）	地域福祉課	079-552-5346
	福岡県		○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	092-711-4598
	北九州市		○	マンション管理士派遣事業	住宅計画課	093-582-2592
熊本県	熊本市		○	マンション管理士派遣事業	建築計画課	096-328-2438
鹿児島県	鹿児島市		○	分譲マンションアドバイザー派遣事業	建築指導課	099-216-1357

※埼玉県の「マンション管理相談」事業は、「埼玉県分譲マンションアドバイザー登録制度実施要項」に基づいて登録を受けたアドバイザーの中から、各管理組合が個々にアドバイザー業務の契約を結ぶものです。

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成26年度）について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課
不動産業指導室 不動産管理係長 家久来 隆男

概要

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめましたので、その概要をお知らせいたします。

全国149社に対して立入検査を行った結果、60社に対して是正指導を行いました。

全般的な傾向として、昨年度より、是正指導した業者数の割合が微増となるなど、未だ法令の各条項に対する認識が徹底されていない状況が見られるとともに、平成21年5月の省令改正による制度改正への理解不足等が散見されました。

国土交通省としては、引き続き、立入検査等による法令指導体制の強化を図るとともに、悪質な「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「適正化法」という。）違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参りたいと考えております。以下、詳細に述べます。

マンション管理業の現状

当省の推計によると、平成26年末現在のマンションのストック戸数は約613万戸にのぼり、そこには約1,510万人の方が生活しております。これらのマンションのうち、約9割のマンション（管理組合）においては、何らかの形でマンション管理業者に管理の委託を行っている状況となっております。また、平成13年8月に施行された適正化法により、マンション管理業者の登録制度等が導入されていますが、平成26年度末現在、マンション管理業者として登録されている業者数は2,214社となっており、近年、概ね横ばいで推移している状況となっています。（図参照）

立入検査の方法

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局において、全国のマンション管理業者のうち149社（昨年度128社）を任意抽出し、平成26年10月から概ね3ヶ月の間に、事務所等への立入検査を実施しました。

立入検査の目的

適正化法が平成13年8月に施行され、マンション管理業者の登録数が2,214社、マンションのストック戸数が約613万戸に達するなかで、各マンション管理業者が適正化法に則り、適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。

このため、平成17年度以降、各地方整備局等において、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施しているところであり、平成26年度においても、マンション

管理業者の事務所等へ立ち入り、適正化法に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、マンション管理の適正化を推進するものです。

検査結果

今回の検査では、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国149社（昨年は128社）に対して立入検査を行い、60社に対して是正指導を行いました（指導率40.3%（昨年度39.1%））。

昨年に比べ、指導率が微増となるなど、未だ法令の各条項に対する認識が徹底されていない状況が見られるとともに、平成21年5月の省令改正による制度改正^(※)への理解不足等も散見されました。なお、制度改正に係る違反を除いた場合は是正指導対象は35社であり、全立入業者数に占める割合は23.5%と昨年度（23.4%）とほぼ同程度となっています。

以下、適正化法の各条項ごとの是正指導社数（重複該当あり）を示します。

【適正化条項】	【是正指導社数】
①管理業務主任者の設置（法第56条関係）	3社（3社）
②重要事項の説明等（法第72条関係）	39社（26社）
③契約の成立時の書面の交付（法第73条関係）	26社（23社）
④財産の分別管理（法第76条関係）	16社（2社）
⑤管理事務の報告（法第77条関係）	20社（20社）
*（ ）書きは制度改正に係る違反を除いた場合の数	
*重複該当あり	

（※）平成21年5月の省令改正による制度改正の主な内容等は次のとおりです。

- 背景
平成13年8月1日に施行された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）により、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところであるが、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じている。これを受けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行った。
- 概要
①財産の分別管理（第87条第2項関係）
第87条第2項第1号においては、金銭である財産の分別管理の方法として、
イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名

- 義人とするものとする。以下同じ。）に移し換える方法
ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法
ハ 修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法
の3種類を定めることとする。
②保証契約の締結（第87条第3項関係）
管理業者が①イ又はロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭（ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金銭）の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めることとする。
③印鑑等の管理の禁止（第87条第4項関係）
修繕積立金等金銭を①イからハまでの方法により管理する場合の保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード等について、原則として管理業者が管理してはならない旨を定めることとする。
④会計の収支状況に関する書面の交付等（第87条第5項関係）
管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めることとする。

指摘事項の傾向分析及び今後の対応

指摘事項別の指導率をみると、昨年度に引き続き、「重要事項の説明等」が26.2%と最も高く、次いで「契約の成立時の書面の交付」が17.4%、「管理事務の報告」が13.4%、「財産の分別管理」が10.7%、「管理業務主任者の設置」が2.0%の順となっています。指摘事項別の指導率を前回の結果と比較してみると、「管理業務主任者の設置」、「管理事務の報告」が前回よりそれぞれ0.4%、3.2%の微増となる一方で、「重要事項の説明等」、「契約の成立時の書面の交付」、「財産の分別管理」については、それぞれ前回より5.8%、1.4%、5.7%の減となり、一定の改善が見られる結果となりました。

また、平成21年5月の省令改正による制度改正に係る指導状況を見ると、指摘事項別の是正指導社数の延べ数の合計は30社となっており、昨年の44社から減少しています。

違反のあった業者に対しては、違反状態の是正をするように指導を行ったところですが、これらの状況も踏まえ、引き続き、立入検査等による法令遵守の指導を行うとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参ります。

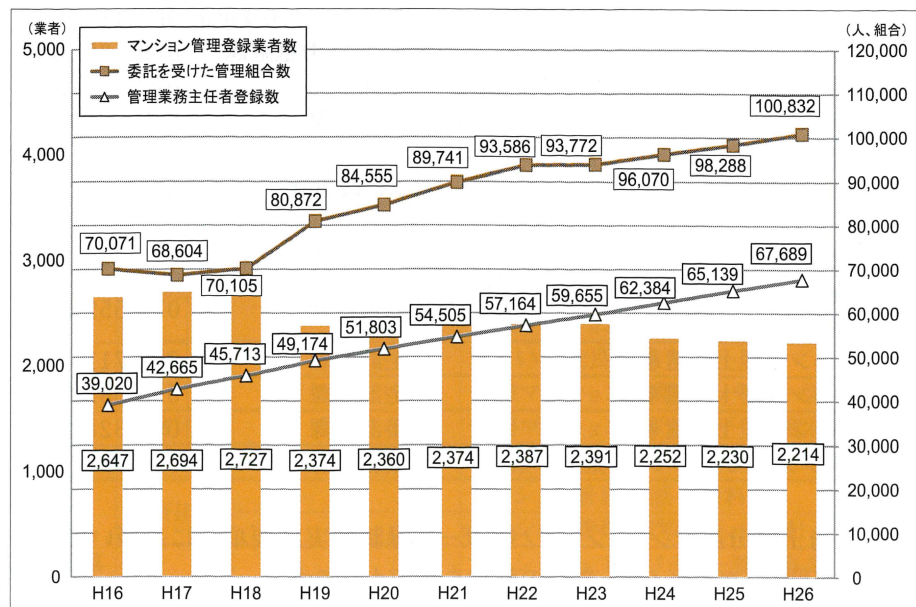


図 管理業者登録数等の推移

専有部分のリフォーム工事に関する裁判例

(東京高判平成26年10月1日(※編注1)、
原審：東京地判平成25年12月4日)



I はじめに

マンションで快適に暮らすためには、居住者同士が互いに配慮し合わなければなりません。日常生活を営む上で、音、振動、臭いなどの発生は避けられませんが、なるべく他の居住者への迷惑を少なくする工夫が必要です。なかでも、特に注意を要するのが、専有部分をリフォームする場面です。

住まいをライフスタイルとライフステージに合った形に変えていくことは、人としての豊かさの源です。ストック社会を迎え、築年数の経過したマンションを時代にマッチさせることは、社会的な要請であり(※1)、マンションでもリフォームが一般化しました。しかし、リフォームの一般化に伴い、工事に伴う近隣の居住者とのトラブルも目立つようになっていきます。

管理組合の求める手続きを踏まずにリフォーム工事を始めた区分所有者に対して、管理組合と管理会社が工事中止を申入れ、実際に一時的に工事を中止させたところ、逆に、区分所有者から損害賠償の訴えを起こされたという事件がありました(東京高判平成26.10.1および原審の東京地判平成25.12.4です。なお、損害賠償請求は否定されています。)。本稿では、この事件について、事案と判決を紹介した上で、リフォーム工事に対する管理組合としての対応を、検討することとします。

II 裁判例

第1(事案の概要)

(1) Xは、平成23年1月28日に、Yマンションの29階と30階のメゾネット型の南側角2902室(本件建物)を競売によって取得し、引渡命令の手続を経て、同年10月15日に引渡しを受けました。

本件建物に隣接する2901号室(その寝室は、本件建物の浴室の真下付近に位置している。)には、AとBの夫婦が居住しています。Bは平成24年4月に出産予定です。

(2) Yマンションの管理規約には、理事会の招集に関して、「理事長は、会議開催日の1週間前までに会議の日時、場所及び目的を示して理事会を招集する(ただし、理事会において別段の定めをすることができる。)」との定めがあります。また、リフォーム工事細則が定められ、工事を実施する場合の隣接住戸に対する告知、所定場所への掲示、および、床材の貼替工事や間取の変更を伴う工事を実施する場合の届出書の提出が、義務づけられています。

(3) Xは、本件建物の引渡しを受けた後、リフォームを行うこととして、工事業者R社に工事を依頼、R社は、平成23年12月12日、工事に着手しました(本件工事)。

工事着手に当たっては、Yマンションの管理組合

(Y組合)から「近隣住戸(28階、29階)全部に工事音や工事振動の説明を十分に行った上で、承認を得ること。その証として、承諾の捺印された書類を管理事務所に提出すること。」が求められていましたが、求められた書類は提出されていません。同月6日提出の届出書(本件届出書)には近隣住戸による承認印は押されていませんが、本件工事に起因した問題に関する理事会の決議がされた場合には、その決議に従う旨の約束(遵守事項)が記載されていました。

(4) 工事の開始後、騒音や振動によって被害が生じているとしてY組合とAから工事中止の要請がなされ(本件工事中止申入れ)、マンション管理を受託している管理会社Z社のCからは、工事を一旦中止するよう申し入れる電子メールが送信されました。工事を行うためにR社の作業員がマンションに立入ろうとしたところ、入館を差し控えるよう要請され(本件入館中止要請)、マンションに入ることができなかったことなどから、本件工事は一旦中断されました。

(5) 同月16日、工事は再開されましたが、その後も、Aから苦情があったことなどから、Y組合の理事は電子メールなどで連絡を取り合い、同月17日までに、理事会として工事の中止を求める決議を行いました(本件決議)。Y組合は、Xに対し、書面によって工事の中止を求めましたが、Xは、工事を続行しました。

(6) Xは、工事中止申入れや入館中止要請といった一連の行為が不法行為になるとして、Y組合とZ社に対し、損害賠償を求め、訴えを提起しました。

第2(裁判所の判断)

1 東京地判平成25.12.4

原審の東京地判平成25.12.4(ウエストロー・ジャパン)は、次のとおり述べて、Y組合とZ社の不法行為責任を否定しました。

「(1) 本件において、Y組合は、Xに対し、近隣住戸からの本件工事の承認の押印がされた書面の提出を依頼しているところ、かつて本件建物の増築及びそれに伴う内装工事が実施された際、Y組合に対する届出にはない工事等が行われ、少なくとも本件マンションの2901号室の居住者からも苦情がY組合に申し立てられていたこと等に照らすと、本件工事において予め紛争の発生を防止すべくY

組合からXに対し、かような依頼をすることは合理的かつ相当なものであって、本件工事に至るまでのY組合の要請等に何ら違法な点を認めることはできない。

(2) 区分所有法57条が、同法6条1項に定める義務の違反行為があった場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人が、当該行為を停止し又はその行為を防止するため必要な措置を執ることを請求することができるとしているが、本件工事を実施するXについて直ちに義務違反行為があったとまではいえず、本件マンション2901号室に対する騒音・振動は、義務違反行為をするおそれがあるに留まると言うべきところ、Xの本件届出書の遵守事項の存在によっても、本件工事中止申入れや本件入館中止要請を行ったことを当然に適法と認めることはできない。

しかしながら、本件工事の着手に至るまでの経緯や本件工事中止申入れ及び本件入館中止要請に至る経緯、とりわけ、本件工事によって発生しうる騒音・振動が妊婦であるBに悪影響を与える可能性が十分にあり、母体及び胎児の生命身体に対する回復困難な損害が発生する可能性があったこと、XがBとの約束を守らないなどとするAにおいて、本件工事による騒音・振動に抗議する意思の存在とY組合への法的対応の可能性を示唆するなどY組合やZ社に対し本件工事実施者との対応を要求する態度が明確であったこと等に鑑みると、Y組合らにおいて、共同の利益に反することとなるおそれが生じている本件工事を一旦中止させるためにやむを得ず行ったというべき本件工事中止申入れや本件入館中止要請といったY組合らの一連の行為に不法行為を構成するほどの違法があるということとはできないものと言うべきである。」

2 東京高判決平成26.10.1

控訴審の東京高判決平成26.10.1(LLI)も、Y組合とZ社の不法行為責任を否定した原審の結論を維持しました。

「Xが施工会社に依頼して実施した本件工事は、社会通念上、その騒音及び振動により他の居住者である2901号室のA及びその妻Bに迷惑をかけるものであると優に認めることができ、また、本件マンションの区分所有者同士が円満な共同生活を維

持するために必要とされる受忍限度を超えており、その円満な共同生活を害するものであることは明らかであるといわざるを得ない。」と述べた上、招集手続を経ない理事会決議の瑕疵を主張するXの主張につき、次のとおり付加しています。

「本件管理規約上、理事長は会議開催日の1週間前までに理事会を招集するものとされているものの、理事会において別段の定めをすることができるものと定められ、例外の場合があることを想定した規定となっているところ、X及びその依頼による施工会社が他の居住者であるBとの約束に反し、翌日の午前中に大きな騒音及び振動を伴う本件工事を続行し、Bがその騒音及び振動による強いストレスによって母体及び胎児の生命、身体に対する回復困難な被害が生ずることが強く懸念される状況にあったため、緊急に上記騒音及び振動を伴う本件工事を中止させる措置を採る必要があったことは明らかである。もし、本件管理規約所定の1週間前までの招集手続を踏み理事会を開催したとすれば、上記回復することのできない、極めて深刻な被害が生じる可能性が高かったと認められる。加えて、理事会は、本件決議の後に本件管理規約所定の招集手続を経て開催され、本件決議を追認する決議をしている。これらの事情を総合して考慮すれば、条理上、本件決議に瑕疵があると評価することはできず、また、本件管理規約上の手続的な瑕疵があったとしても、その追認決議により治癒されたというべきである。」

Ⅲ 管理組合としての対応

第1 考え方

区分所有権は専有部分に対する所有権です（区分所有法2条1項）。所有権は、法令の範囲内で、物を自由に使用することができる権利ですから（民法206条）、区分所有者は、原則として、自由に専有部分のリフォーム工事を行うことができます。

しかし、専有部分が構造的にマンションの一部となっている以上は、その使用についても、マンションの特性に応じた制約を受けます。大阪高判平成14.5.16（※編註2）でも、「区分所有者全員の有する共同の利益に反する行為をすることは、たとえ専有部分に対する区分所有者の権利の範囲内の行為と認

められるものであっても許されない。」と説示されています。専有部分の工事によって周辺居住者に迷惑を及ぼす行為が、区分所有者の共同の利益違反となるかどうか問題となり得ますが、原審の東京地判平成25.12.4では、「『共同の利益』には、財産的観点からの共同の利益だけではなく、生活上の共同の利益に反するような行為を含み、共同の利益に反する行為には、騒音や振動の発散なども含まれる。そして、区分所有者により構成される管理組合は、区分所有法や管理組合の規約等に定められた行為のみを行うものではなく、共同の利益の観点から区分所有者間の調整を行うことも許されるものと解される。」と明言されています（※2）。

第2 理事長承認のルール

マンション標準管理規約（標準管理規約）は、「区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（修繕等）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。」（同規約17条1項）と規定しています（理事長承認のルール）。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、間取りの変更などが、理事長への申請と書面による承認が必要となる工事に該当します（同規約17条関係コメント②）。

理事長が、この申請について、承認あるいは不承認とするためには、理事会の決議を経る必要があります（同規約17条3項）。専有部分の権利と区分所有者の共同の利益とのバランスを図る役割が、理事会の検討と理事会決議に基づく理事長の判断に期待されているわけです。区分所有者は、理事長の承認した範囲において、工事を実施しなければなりません。

第3 ルール違反に対する対応

1 標準管理規約の定め

標準管理規約では、理事長承認のルールに違反してリフォーム工事が行われ、そのために周辺の居住者が、本来受忍すべき範囲を超えて迷惑を受け区分所有者の共同の利益が害される場合、理事長は、必要な勧告・指示、あるいは警告を行うことができるものとされています（標準管理規約67条1

項）。理事長の勧告等には、本来理事会の決議が必要ですが、「回復することのできない、極めて深刻な被害が生じる可能性」が高いような場合には、理事会の決議を経ずに勧告等を行うことも可能です（東京高判平成26.10.1参照）。

勧告・指示、警告に従わないときには、管理組合は、行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他法的措置をとることができます（同条3項1号）。この措置のためには、理事会の決議を経なければなりません。訴えを提起するにあたっては、管理組合の請求に、違約金としての弁護士費用および差止め等の諸費用を含むことも、認められています（同条4項）（標準管理規約67条関係コメント⑨）。

2 区分所有法の定め

区分所有法では、区分所有者の共同の利益違反行為（同法6条1項）に対しては、行為の停止を求めることができるものとされています（区分所有法57条1項）。裁判外で行為の停止を求めるほか、裁判手続を利用して行為の停止を求めることも、可能です。

3 仮処分の手続き

区分所有者が工事の停止要求に応じないときは、訴訟によって工事の差止めを求めざるを得ません。しかし、工事の差止めを求める訴訟を提起したとしても、その訴訟が終了するまでには時間がかかります。その間、音や振動などの被害は継続しますし、工事が終了してしまえば、工事を差し止めるという目的自体が消滅することにもなってしまいます。

そこで、暫定的な地位を定めるために設けられているのが、仮処分の手続です。被害者が、裁判所に建築禁止の仮処分を申し立て、被保全権利と必要性が認められれば、「建築工事を行ってはならない」など、建築禁止の仮処分の決定が出されます。

短期間のうちに仮処分の申立てを行い、裁判所の決定を出してもらうことは、その手間や費用からみて容易なことではありませんが（※3）、仮処分の申立ては、誠意のある態度を示さない区分所有者とのトラブルに対応するための、強力な方策です。

Ⅳ まとめ

リフォームに伴うトラブルを予防するためには、専有部分の工事に関する使用細則を定めるべきです。標準管理規約コメントにも、理事長への工事の申請や承認について、「具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。」とされています（標準管理規約67条関係コメント⑩）。（公財）マンション管理センターでは、専有部分の修繕等に係る承認の申請の手続、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関して、「専有部分の修繕等に関する細則モデル」（※編註3）を作成し公表しており、このモデルを参考にすることができます。マンションの実情にあわせて、リフォームのルールを決めておく必要があります。

万一、ルールが遵守されなかった場合には、管理組合は、毅然としてこれに対処しなければなりません。一部の区分所有者にルール違反があったにもかかわらず放置しておけば、これに対する不満が累積し、ひいては管理組合に対する信頼を揺るがすことにもなりかねないからです。

専有部分のリフォームは、これからますますその必要性和重要性が高まります。居住者が協力し合いながらリフォームを十分に活用し、より良い住まいをつくり上げていただきたいと思います。

注※1 中古住宅リフォームトータルプラン（平成24年3月国土交通省）は、「新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図り、国の新成長戦略に盛り込まれた2020年までの市場規模の倍増という目標の実現を目指す」としています。

注※2 共同の利益を硬直的に理解するならば、周辺居住者の受ける迷惑は、個々の居住者の問題であって、共同の利益には含まれないという考え方もありますが、東京地判平成25.12.4は、このような考え方を採っていません。

注※3 建築禁止の仮処分決定を得るためには、一般に、担保が必要になります。

※編註1、2 この判決文全文は、（公財）マンション管理センターが運営する「マンション管理サポートネット」に収録されています。

※編註3 「専有部分の修繕等に関する細則モデル」は、「マンション管理サポートネット」に収録されています。

材料選定のための考え方

永井 香織

日本大学生産工学部建築工学科 准教授



はじめに

私の専門は建築仕上材料の開発、評価、施工方法の検討などで、塗料や防水材料、石材や金属材料など様々な建築仕上材料の劣化評価や補修改修方法の提案も含めた「材料設計」を、行ってきました。仕上材料は多岐にわたり、その劣化現象をみていることから、設計者や施工者から建物の維持保全に関する相談に多く対応しています。最近では、重要文化財や登録文化財などの歴史的建造物や超高層建物などの特殊な条件のある建物について、維持保全に関する取り組みを行っています。

そこで気が付いたことがあります。「建築材料の選定：つまり材料設計」に対する考え方です。仕上材料は多岐にわたります。材料の分類だけではなく、各種材料にもさらに多くの種類があります。日ごろ扱っている私自身も、日進月歩で開発されている仕上材料については、情報収集と実際に試験をして評価するのに時間がかかっているのが現状です。おそらく、設計者や施工者も常に新しい情報を得ようと苦労していると思います。

本コラムでは、そんな仕上材料の様々な材料特性について、ご紹介したいと思います。

良い材料とは

よく相談で聞かれることがあります。「今設計（施工）している外壁（内壁）に使用する〇〇で良い材料はありますか？」との質問です。〇〇は、塗料だったりシーリング材だったり、様々な仕上材料の種類が入ります。

いつもこの質問を受けると一瞬悩みます。というのは、仕上材料は多岐にわたると書きました。その多岐とは、無機材料や有機材料、脆性材料や延性材料など種類の全く異なる材料もある中での選択になります。例えば、塗料と決まっているときの「良い材料」とは何でしょうか。安いこと？耐久性のあること？環境に優しいこと？汚れないこと？発色が良いこと？と色々な目的が考えられます。そこで、いつも聞きます。「優先順位はなんですか？」この意識がとても重要なのです。

もちろん、安くて耐久性が良くて、環境にやさしくて、汚れないミラクルな材料があれば良いのですが、そんな簡単ではないですよ。考えてみてください、家電製品でも性能のスペックを考慮して、いろいろと機能が付いているのは「高くなる」ことを理解して購入すると思います。建築材料だって同じです。良いもの、つまり、性能が付与されているものは高いのです。

例えば、塗料の樹脂別の光沢保持率（塗料の光沢がどのくらい維持できるか。）について、実際に使用されている40種類弱の塗料を暴露試験（屋外に試験体を設置し、劣化具合を評価する。）を行った結果を右の表に示します。これには、試験体の角度も変えて行っていますが、各種類の光沢保持率は大きくばらつきがあることがわかんと思います。

一般的に、フッ素の塗料は耐久性がありますが、中には、他の塗料と同程度の耐久性のものもあるのです。

つまり、フッ素系というだけでは、必ずしも耐久性が一番高い材料にはならないかもしれないということです。同様に、近年よく採用される汚れが付きにくい「低汚染」の塗料があります。これもかなりのばらつきがあります。さらに、環境に優しい「水

性塗料」はどうでしょうか。これは環境に優しいことが優先順位です。必ずしも耐久性を一番、もしくは、汚れないことを一番とすると選定されない材料かもしれません。

材料は日進月歩で進歩しています。数年後には、水性塗料でも溶剤系塗料と同程度の耐久性が得られているかもしれません。しかしながら、やはり現状の材料選定では、価格と要求性能をよく照らし合わせての選定が必要になります。

補修するかしないか

建物引き渡し後、施工者等から様々な相談があります。

これは、材料の補修の問題です。建物は1つ1つが手作りですから、施工中の見落としや材料の組み合わせの問題、さらには、初期劣化のように何かが発生することがあります。そんな中、設計監理者が確認し、補修を行います。これが、なかなか難しい判断だと思います。

以前、ある建物の防水シーリングに表面劣化があったことから「漏水につながるからすぐに補修しよう」と、表面劣化が進行しているところだけを補修したところ、今まで漏水していなかったのに漏水しはじめてしまったのです。これは、「当然施工の問題だろう。」と片づけられてしまいがちです。たしかに、その問題も否めません。しかし、様々な材料の評価をしている立場から言うと、表面にひび割れが多少入ってもすぐに漏水にはつながりません。本当に危ないひび割れと大丈夫なひび割れの判別が必要になるのです。特に、防水工事をきちんと行っていれば漏水は起こりません。漏水していないところをわざわざ補修するのは、リスクを高くしていると思えます。材料と材料の打継が弱くなるのは当然ですから。そんなことを考えると、何かがあるとすぐ補修することにつながりますが、よくよくその劣化状態を調査すれば、今その時かどうかの判断ができるはずです。

最近では、室内を禁煙としているためベランダには喫煙する「ホタル族」がいますが、そのために補修工事が増えているそうです。煙草を吸うときにマンションの外壁材料を毎日じっくり見ているため、

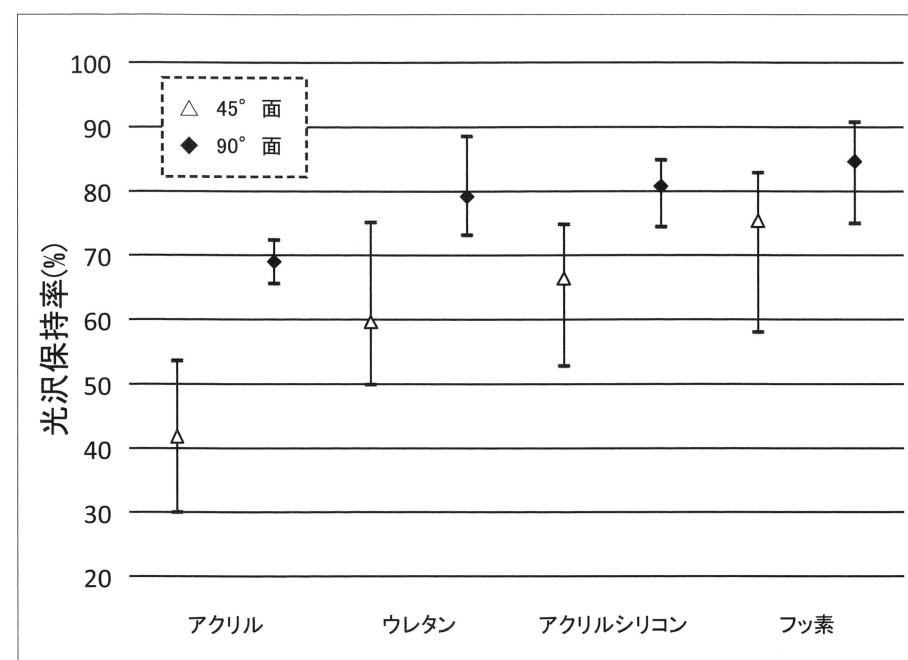


表 24ヶ月目 8箇所の光沢保持率の平均

普通では気が付かない小さな小さなシミや気泡を発見してしまい、「これは問題だ！すぐに補修！」となるそうです。

もちろん、不具合の場合もあると思いますが、そこまでは必要のない現象かもしれません。新築時や修繕後なら、設計者や施工者に確認した上で決めた方が良いでしょう。

まとめ

建物の維持保全は、新築と異なりいろいろな状況判断が必要となります。机上では決められず、また、データを見ただけでも決められない、まさに経験値が必要な分野です。

材料の性能とコストの話をしました。設計者、施工者も同じことが言えるかもしれません。「安くできるから、良かった。」ではなく、「なぜ安くできるか。」をもっと確認しないといけないと思います。調査や作業をするためには、時間がかかりますし判断も必要です。維持保全の工事は、ゴンドラ作業という不効率の中で行わなくてはなりません。新築より手間がかかることが多いです。そういうことを鑑みると、超高層建物の大規模修繕のような特殊な工事では、材料の選定のみならずどのような経験値を持っている設計者や施工者かということが、コスト以外にも、必要不可欠な情報になっていくと考えています。

はじめに

私は、税務会計事務所に勤めていた経験から一級ファイナンシャルプランニング技能士（以下「FP」という。）を取得し、ほぼ同時期に行われた第1回マンション管理士試験にも合格しました。当初は、行政でマンション管理の相談員をしていましたが、この相談ではFPの金融、保険、税金、不動産等の知識や管理組合会計の知識が役立ちました。現在は、これらの経験を生かして、マンション管理士として顧問業務等の活動を行っています。

1 Aマンションとの顧問契約

Aマンション管理組合法人（以下「A組合」という。）とは、相談会で相談を受けたことが最初の関わりでした。専有部分の給水管交換を共用部分と一体で行う場合に修繕積立金から費用を支出できるかとの相談で、これには全員同意と特別決議の両論があることの説明をしました。この後、給水管更新と増圧直結水道方式の導入工事に入るので、工事が終わるまでアドバイザーとして来てほしいということで、顧問契約を結びました。

Aマンションは、杉並区所在、SRC造9階建て、築44年、住戸90戸で、顧問契約は今年で6年超になります。当初は給水管の更新と増圧直結方式工事の期間中の6ヶ月間という短期の契約でした。この後も、3月の決算、5月の定時総会まで6ヶ月間の延長をし、その後も、次期総会月まで1年間の契約を6回更新しています。その間、管理組合の法人化、管理員の業務委託契約、管理会社の変更、耐震改修工事に関わってきました。

これらの課題について顧問として取り組んだ様子の一部を、以下に紹介します。

2 管理組合の法人化

A組合では、元の分譲会社B社が住み込み管理員の住戸を39年間所有していました。B社から業務再編のため住戸を手離したいとの話があり、理事長は対応に困って助言を求めてきましたので、A組合を法人化してから住戸をA組合で所有し、集会室として利用することを提案しました。法人化すれば、管理運営は従来通りですが、住戸の所有権移転登記を、困難が伴う組合員全員の共有登記でなくA組合名義にできると理事会に説明しました。そこで、理事会では、A組合を法人化して当該住戸を購入することを臨時総会で特別決議として諮り、承認を得ることができました。

法人化に当たって管理規約の改正を行いました。主な改正点は、従前記載のなかった事務所所在地を規定したこと、理事長および2名の副理事長を、3名の共同代表とするなど管理組合法人の規約とするために整理したこと。また、監事の規定は、区分所有法に沿って権限と責任が強化するように定めました。

法人登記後に、税務署からの法人開設届、給与支払事務所届出書等、都税事務所からの償却資産申告書が送付されましたが、これらの届出を適切に対処するよう助言を行いました。さらに、3月の決算後に都税事務所から送付された法人事業税・都民税の申告書にも、収益事業がない旨と法人住民税均等割の免除申請を提出するよう助言しました。

3 耐震改修工事と資金借入の援助

耐震改修工事に着手

東京都が指定する特定緊急輸送道路に接しているAマンションは、昭和56年以前の旧耐震基準の

建物であり、耐震改修工事の着手まで平成22年から丸5年かかっています。平成22年の簡易診断に始まって、施工業者からの建物の状況説明会、設計士による精密診断、責任施工方式による耐震改修業者の選定、実施設計、補助金申請に必要な評定書の取得、平成27年2月～翌年2月の工期の耐震改修工事着手へと進んできています。

私が懸念していたのは、A組合が支払う工事金約1億円の資金繰りです。耐震改修工事は、長期修繕計画に入っていません。一時金か借入れかの判断が必要でしたが、一時金方式にすると徴収漏れが発生する可能性もあるとの私の助言により、借入れを行うことに決めました。しかし、耐震改修工事に備えて修繕積立金を平成25年の臨時総会で平均1.7倍に増額していましたが、必要額の約1億5千万円が借入れできるか心配でした。平成27年に区の助成金が得られ約1億を借入できました。そこで、理事会の要請により私が借入に関する手続きの援助を行うことになりました。

借入の援助業務

借入先は、理事会と協議して住宅金融支援機構（以下「支援機構」という。）としました。借入は、共用部分のリフォーム融資で、担保不要、固定金利、最長10年、マンション管理センターとの保証契約となっています。借入れ条件は、耐震改修工事については、①1戸当たり500万円、②工事費の80%か、③毎月の修繕積立金の80%以内の返済です。

修繕積立金を増額したとはいえ、A組合が希望する借入金額が上記①～③の枠内の金額に収まるかが問題でしたが、これらの条件を満たすように計算したところ、必要金額を借入れられることが分かりました。

また、借入金の返済が始まれば、例えば返済期間を10年とするとその間の修繕積立金は、80%が返済に充てられ20%しか積み立てられないということになります。返済期間のうちに大規模修繕工事も巡ってきます。このことは資金計画の検証を行ったところ、賄えると確認できました。

ところで、施工会社へは、工事金を請負契約締結時の着手金20%と工事途中の中間金20%、完了時の残金60%と3回に分けて支払います。支援機構からの融資の実行は工事が完了してからで、また、助成金の交付も工事完了後に施工業者に直



理事会で説明する筆者（右から2人目）

接払われます。支援機構からの融資実行等の前に、着手金、中間金といった大きな金額の支払いが生じますが、修繕積立金の残高が少ないため民間の金融機関からつなぎ融資3千万円の借入れが必要となります。つなぎ融資は、支援機構からの融資実行で返済します。住宅金融支援機構への借入金申請も承認がおりて、現在は、耐震改修工事は始まっています。

4 おわりに

顧問契約が続いているのは、A組合に問題が生じたときに適宜対応したことにあると思います。いつも問題がある訳ではありませんが、理事会に出席して管理会社の報告を分かりやすく説明するとか、管理委託契約の内容を説明するとか、管理会社とA組合をつなぐ役割もあると思っています。

最後に、A組合の理事会は、疑問や不明なことがあれば積極的にセミナーに参加したり行政に聞きに行ったりして、マンション管理士、管理会社等、業者任せにするのではなく、納得のいくまで情報を収集し確認して課題を消化しています。そのことにより組合員から信頼されています。そのような管理組合の顧問に就任できていることは、マンション管理士として嬉しい限りと思っています。

理事長のひとこと

築44年のわがマンションでは、6年前、老朽化した給水管の更新工事のために、マンション管理士の上原氏に顧問をお願いしました。現在の耐震改修工事でも、的確な助言をいただき、円滑に計画が進んでおります。安全でより良い住空間を確保するために、マンション管理士の皆様のお力はとても大切だと感じております。ご活躍を祈っております。



1 建物のライフサイクルと修繕・更新

建物の構造躯体は長期の耐用性を有しますが、これに比べて各種設備の耐用年数は短く、その物理的劣化や技術的水準の向上、ニーズの変化等に対する社会的劣化に応じて、適切な修繕や更新を行う必要があります。

この修繕や更新が適切な時期に行われて初めて、建物の資産価値の維持・向上が図られ、法改正に対応した安全性の向上、長寿命化につなげることができます。

2 耐用年数とリニューアル時期

エレベーターの設置当初の性能を維持するためには、長期的な視点に立ち、適切な保守の継続が必要です。

エレベーターは継続的な保守により適切な維持・管理がされていても、主要装置や部品の経年劣化により、信頼性や品質の低下を避けることはできません。

エレベーターの税法上の耐用年数（減価償却）は17年です。また、製造会社により差はありますが、主要な装置の耐用年数を20年と設定し、部品供給期限も25年前後となっています。

図-1にエレベーターの耐用年数とリニューアル時期を示します。

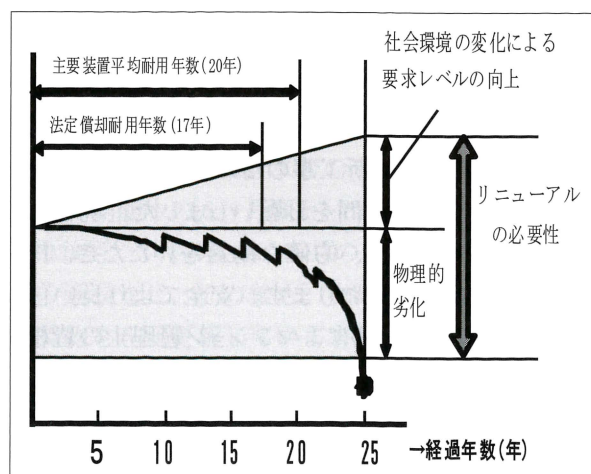


図-1 エレベーターの耐用年数とリニューアル時期

設置後20～25年を経過したエレベーターは、部品の安定供給と安全性、信頼性が向上するリニューアルをお勧めします。

3 リニューアルの方法

エレベーターのリニューアル方法は、次の①または②が基本形となります。また、工期短縮への対応として③の方法があります。

①全撤去新設

全ての機器を撤去し、最新型機器に一式を取替える。

②準撤去新設

ガイドレール、出入口枠など一部の既設部品は活用し、それ以外を最新型に取替える。

しかし、エレベーターのリニューアルは、稼働中の建物で行う場合が多く、建物の利用者に対してできるだけ迷惑が掛からないように実施する必要があります。

特に、マンションなどの住宅においては、エレベーターリニューアル工事期間中の代替輸送能力確保が難しいことから、リニューアル工事期間の短縮化が最も求められています。

この工事期間の短縮化への対応として、制御方式のリニューアルの方法があります。

③制御方式リニューアル

機械室に設置されている機器を中心に取替える方式（制御盤・モーターをマイコン・インバータ方式に取替え）で、機器の信頼性向上を優先し、全撤去新設、準撤去新設に比べて、工事期間を短く設定できるのが特長です。また、制御方式の更新と併せ、運行管理システムの更新、その他の装置・部品（乗りかご・意匠品など）に関しては、既存での問題点・改善要望点などの利用者側の意見を十分に加味し、リニューアル全体計画へ反映することができます。

以上のことから、近年のマンションなどの住宅ビルにおけるリニューアル方法は、短工期、性能向上、サービス向上などを主目的とした、「制御方式リニューアル」の適用が高まってきています。

3.1 全撤去新設

全撤去新設方式は、長い工期（方式により異なりますが、汎用型機種7階床の場合で、30日程専）を必要とします。また、工事期間中は居住者の移動手段の確保が必要です。実施する上での法的手続きとして、建築確認申請が必要であり、現行法令を満足する仕様となります。工事内容は、エレベーター本体工事の他、建築関連工事・電気設備工事が付随的に発生することから、それらを含めて工期・費用を考慮しなければなりません。

3.2 準撤去新設

準撤去新設方式は、建物の躯体に取り付けた機器等を活用することから、全撤去新設に比べ工期は短くなります。

法的手続きに関しては、所轄行政庁への事前確認が必要となります。工事内容は、エレベーター本体工事以外の関連工事は少ない一方で、エレベーター関連部品の一部に特別注文品扱いとなる場合があり、エレベーター本体費用が割高となる傾向にあります。

3.3 制御方式リニューアル

制御方式リニューアルは、エレベーター機械室内の機器を中心に取替えることから、工事範囲が狭く、工期は最も短く、エレベーターの設置台数が少ない場合はこの方式が採用されています。

表-1にリニューアル方式の特徴を表し、図-2に制御方式リニューアルの改修範囲を表します。

表-1 リニューアル方式の特徴

	全撤去新設	準撤去新設	制御方式リニューアル
特 徴	全てを撤去し最新型に更新 建築等付帯工事が多い 工事期間が長い	一部を活用し最新型に更新 建築付帯工事が少ない 工事期間は短い	最新の制御方式に更新 建築付帯工事は殆ど無い 工事期間は最も短い
主な採用例	建物全体のリニューアル エレベーター多台数設置	中規模ビル エレベーター複数台設置	小規模ビル・集合住宅 エレベーター設置台数少
法的届出	建築確認申請	所轄行政庁への事前確認	
費 用	本 体：安 建築付帯：高	本 体：高 建築付帯：安	本 体：安 建築付帯：安
工 期	30 日/台	20 日/台	4 日/台
メリット	全てが最新型となる 現行法規に対応	工期が比較的短い 建築付帯工事が少ない	工期が短い、費用が安い 建築付帯工事が殆ど無い
デメリット	建築付帯工事が多い 工事が長い	本体費用が割高	既存の機器が残る 意匠の刷新が無い(オプション)

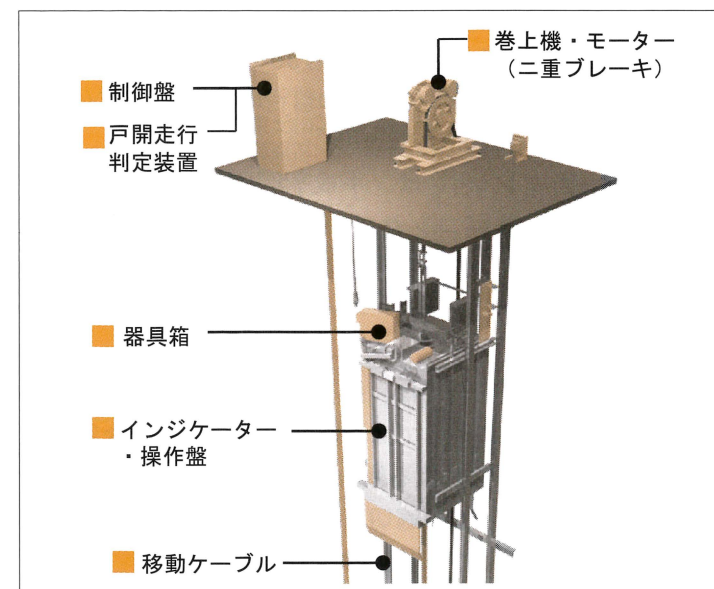


図-2 制御方式リニューアル改修概要図

方々の目に触れる「乗場」、「かご室」等は既存の状態となります。

また、建築基準法にて義務付けられており毎年実施している「昇降機定期検査及び同報告」において指摘されている「既存不適格」項目の是正は追加で発注しなければ解消はされず、制御リニュアル実施後においても、引き続き「既存不適格」の指摘が継続されることになります。

したがって、制御リニュアルを効果的に実施するためには、「意匠の刷新」や「既存不適格」指摘項目の確認とその解消策についても併せて検討する必要があります。

今回は、「求められる「安全・安心」と題し、法改正の概要と、付加機能をご紹介します。

4 効果的なリニューアル

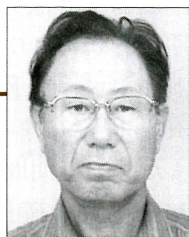
撤去新設や準撤去新設においては、全ての機器、または、ほとんどの機器が更新されることにより、最新の機能が本体に付加され、かご室デザイン、仕上げ等も刷新されます。

一方、制御リニュアルにおいては、工期、費用の面から、改修の中心は制御方式の更新が中心となっています。

したがって、エレベーターを日々利用される住民の

大規模修繕・改良改修へ取り組む ー専門委員会・コミュニティ活動を中心にー

ベイサイドパレス宇品管理組合（広島市）
前長期修繕委員長・元理事長 **田中 稔**



1 はじめに

当マンションは広島市南区元宇品町に所在し、都心部の平和記念公園から約5kmのところに位置する陸繋島（砂州によって陸続きになった島）で、およそ西半分が瀬戸内海国立公園特別地域であります。そして、東面には広葉照葉樹の原生林が広がり、快適な住環境にあります。

島といっても、小さな暁橋で結ばれており路面電車やバスを利用して手軽に訪れることができます。広島駅から路面電車で約35分、広島港に到着すれば乗船場のすぐ左手の灯台の麓に当マンションがご覧になれます。

当マンションは、平成7年竣工（築後20年）、鉄骨・鉄筋コンクリート造14階建て1棟、住戸187戸で、駐車場（自走式）は187台で全戸充足しています。

2 修繕・改修への取組

当管理組合では、以下の大規模修繕や改良工事等の実施に際しては、修繕委員会で十分な討議やアンケート等による組合員の意見を集約して、これを基本に建物の適切な維持管理に努めています。

（1）第1回大規模改修の実施

平成19年に第1回目の大規模修繕工事を実施しました。その工事では通常の外壁塗装のほか、次のような工事を行いました。

- （ア）インターホンのTVをカラー映像に更新しました。来客者の人相がより鮮明に確認できるようになり、防犯効果を高めるためです。
- （イ）防犯カメラを増設しました。監視視野を拡大して防犯対策を強化しました。
- （ウ）海岸に面した円形広場、遊歩道をバリアフリー化し、居住者の高齢化対策を図りました。

（2）共用部分の改良・改修の工事の実施

第2回目の大規模修繕工事に先立ち、次の各種改良工事を実施しました

- （ア）2011年に共用部分に電子ブレーカーを導入しました。修繕委員会の電気代削減の発案で、電子ブレーカーの導入により、使用電力量は

同じでも主開閉器（kw）の契約、基本料金の変更ができ、節電の成果が得られました。

- （イ）2015年にはLED照明を導入しました。広島県マンション管理組合連合会の関係者から共共灯のLED化リニューアルの勧めがあり、専門委員会での検討結果の答申を得て、下記利点も勘案して臨時総会で承認されました。
 - ・照明の寿命は10年以上で、紫外線が少なく虫が寄りにくいため清掃が容易になる等、全体的なコスト削減になる。
 - ・共用廊下灯の球交換が不要となり、管理員業務の軽減となる。
- （ウ）2015年に遮熱高断熱ペアガラスを導入しました。当マンションの泣き所である窓の西日対策として本ガラスを導入し、UV最大61%の日射熱のカットにより、夏冬のエコ節電に寄与しています。

なお、本件実施により、省エネ住宅ポイント（実施率52%）で500万円ポイントを獲得いたしました。

3 マンヨシ内のコミュニティ醸成について

上記の修繕・改修を円滑に推進するために、コミュニティ醸成を図るよう次のような各種取組を行い、成果を収めています。

- （1）毎年、オータムガーデンと称し、組合員の他に町内住民を含め、和太鼓の演奏、ビンゴゲーム、駄菓子交換、飲食を通じ親睦を図っています。
- （2）毎月1回、市包括支援センターの職員の指導で健康体操を実施しています。
- （3）山登り、囲碁および植栽など趣味のサークル活動を持続しています。

4 むすび

マンション内のコミュニティ醸成を図りつつ、建物の維持のみならず、改良改修をめざしております。

当マンションはグレードがたかいとの評価を得ており、管理士、税理士を始め各種国家資格所持者が居住しているため各自が意見を主張し合いますが、最終的には相互の協力に落ち着き、前記の成果につながっているのではないかと思います。

Hello, New Face

7月、8月に新規登録された60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7月登録の30管理組合

名称	所在地
シャルム緑町	北海道苫小牧市
ライオンズプラザ台の原 C 棟	宮城県仙台市青葉区
西遊馬住宅	埼玉県さいたま市西区
レクセルマンション若葉第2	鶴ヶ島市
稲毛カトレア	千葉県千葉市美浜区
中山コーポ	船橋市
狹達スカイレジテル	東京都杉並区
藤和西新宿コープ	新宿区
船河原マウントロイヤル	新宿区
等々力ハイツ	世田谷区
六郷東豊エステート	大田区
六本木サンハイツ	港区
リバーサイドマンション江戸川	江戸川区
シーズスクエア菊川	墨田区
キャッスルマンション亀戸立花	墨田区
センチュリー吉祥寺本町 Part II	武蔵野市
デ・リード調布フォレストヒルズ	調布市
ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	神奈川県川崎市高津区
大明グレイス日吉	横浜市港北区
ブリオール磯子	磯子区
ユニライフ浜松	静岡県浜松市中区
アメニティ南草津VI	滋賀県草津市
グラントピア長堀橋	大阪府大阪市中央区
ラウムズ菅原サウスヒル	東淀川区
グランドハイツ森南	兵庫県神戸市東灘区
シティ花房	福岡県北九州市小倉北区
オークランド下曽根駅前	小倉南区
マナラフィーネ	長崎県諫早市
アメニティ愛宕	長崎市
ライオンズマンション港川第2	沖縄県浦添市

平成27年8月登録の30管理組合

名称	所在地
トーカンジェネラス上田	岩手県盛岡市
ジェネラスマンション保戸野武番館	秋田県秋田市
ライオンズマンション新寺小路	宮城県仙台市若林区
グラン・コート高砂	宮城野区
日東マンションサンシャイン谷塚親和会	埼玉県草加市
蕨ベアシティ	蕨市
ベガサス北松戸	千葉県松戸市
コーシン松戸マンション	松戸市
マック東中野コート	東京都中野区
ライオンズマンション都立家政	中野区
キャニオンマンション加賀町	板橋区
ライオンズマンション南平台	渋谷区
青山コーポラス	渋谷区
秀和下丸子レジデンス	大田区
ベガサスマンション浄心寺坂	文京区
サングレイス本牧元町	神奈川県横浜市中区
リブゼ横浜平沼モール	西区
モンシャトー西谷	保土ヶ谷区
サーパスつきみ野	大和市
グランドハイツ	石川県金沢市
信開ドムス広小路	富山県高岡市
アパスプリングスガーデン和泉上町	大阪府和泉市
御崎南ビル	兵庫県神戸市兵庫区
ヴァンヴェール K2	西区
ローレルコート廿日市住吉	広島県廿日市市
セレスト米子角盤町	鳥取県米子市
ライオンズマンション大濠第2	福岡県福岡市中央区
エバーライフ通町第2	久留米市
サンロイヤル神水	熊本県熊本市中央区
コープ野村水前寺	中央区

マンション管理基礎セミナー（千葉）のご案内

10月に下記1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。

千葉会場	日 時	10月31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	知っていると安心！ マンショントラブルの実体
	定 員	70名（先着順）
	問合せ先	千葉市都市局建築部住宅政策課 TEL: 043-245-58495

※その他各種セミナーに関する最新の情報は、当センターの下記ホームページをご覧ください。

● http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html

「マンション管理センター創立30周年記念シンポジウム」開催のご案内

当マンション管理センターは、本年8月をもって創立30周年を迎えました。

今般、これを記念し、以下のとおりシンポジウムを開催することとなりましたのでご案内いたします。マンション管理組合の方、管理関係者及び関係事業者等、多くの方々のご来場をお待ちしております。

- 開催日：平成27年11月4日（水） 13時30分～16時30分（参加料は無料）
- 会 場：住宅金融支援機構本店ビル1階 すまい・るホール（東京都文京区後楽1-4-10）
- テーマ：「これからのマンションとその管理を考える」
- 内 容：

【第1部 基調講演】

- ・講演1：「マンション居住の来し方行く末」
講師：東京大学教授 大月敏雄
概要：わが国における分譲マンション居住の歴史を概観し、今後の地域社会において分譲マンションに住むことをどのように捉えるべきかを考えます。
- ・講演2：「今後のマンション管理を考えるーわが国の半世紀の経験を踏まえてー」
講師：早稲田大学教授 鎌野邦樹
概要：わが国のこの50年のマンションに関する法制・政策・実態を振り返った上で、海外の状況にも触れつつ今後のマンション管理のあり方を考えます。

【第2部 パネルディスカッション】

- ・テーマ：「これからのマンションとその管理を考える」
- ・パネラー：大月敏雄（東京大学教授）、鎌野邦樹（早稲田大学教授）
小林秀樹（千葉大学教授）、齊藤広子（横浜市立大学教授）モデレーター

- 定 員：270名（先着順、定員になり次第締切りとなります。）
- お申込み方法 当センターホームページから、お申込みください。
・ <http://www.mankan.or.jp/>

【お問い合わせ先】 公益財団法人マンション管理センター 企画部
TEL: 03-3222-1516（代） FAX: 03-3222-1520

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）
を受付けています。

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/03_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

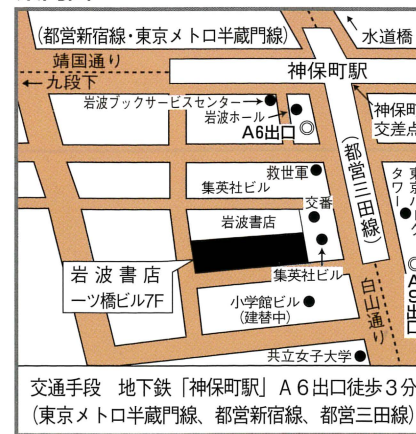
編集後記

今頃の時季になると、秋本番といった風情に満たされます。空はあくまで高く澄み渡りスツキリと清々しい空気に包まれます。見渡す限り黄金色に敷き詰められた稲田は役目を終えた土壌が徐々に黒みが増します。ふと見上げると、背後の里山を赤、黄のグラデーションに染めゆく鮮やかな紅葉前線に、ハッと季節の移ろいの早さを感じます。

この10月はスポーツや読書に勤しむ楽しみがありますが、豊富に出回る様々な山海の幸を味わうことも楽しみです。出雲に旅立つ神々にあやかり、美味しい秋を求めて旅に出るのは如何でしょうか。

今月の特集は、「マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査」の記事です。ご参照ください。

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 10月号

平成27年10月15日発行 第358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。

Monthly Condominium Management Center Journal

