

# マンション 管理センター通信

**特集** マンションの建物・設備の事故・トラブルから  
適切な改修や対策を考える

- 最近の相談から 建物・設備の維持管理に関する相談事例
- ルポルタージュ管理組合の現場から  
底地権の買取りでマンションの資産価値向上に取り組む





# サッシ・ドア・手すりの改修で 快適、安全、美しく。

冷暖房の効率がよくない、サッシの開け閉めがしにくい、  
手すりにサビや塗装の剥離が目立つ等のお気づきのことはありませんか。  
改修用BL部品と優良取替事業者、優良な品質+確実な施工のダブルの安心で、  
サステナブルな住まいづくりと暮らしを実現しましょう。

## サッシ

新しいアルミサッシで気密性アップと省エネ化！



## 玄関ドア

ドア交換で防犯性と遮音性アップ！



## 墜落防止手すり

劣化しにくいアルミ製手すりで安全性とデザイン性アップ！



### 安心・安全施工の理由

- ベターリビングとは、1973年に設立された財団法人です。優良住宅部品（BL部品）の認定等をはじめ住宅・住宅部品の試験・検査・評価等の事業を行っています。
- BL部品とは、品質、性能、アフターサービス等に優れた製品をベターリビングが認定したもので、製品、施工の瑕疵保証、賠償責任補償がついています。
- 改修用BL部品とは改修用サッシ、改修用玄関ドア、墜落防止手すりの3品目ことです。改修用BL部品の3品目の工事は優良取替事業者が工事を行います。優良取替事業者とは、これらの部品の取換工事が適切に行われるよう施工実績等一定の要件を満たすとしてベターリビングに登録された事業者です。

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成28年3月号（通巻363号）

### 特集

マンションの建物・設備の事故・トラブルから  
適切な改修や対策を考える

江守 英実（日本建築家協会メンテナンス部会員）

### 連載 最近の相談から

建物・設備の維持管理に関する相談事例 -大規模修繕工事のすすめ方-

鈴木 了史（公財）マンション管理センター技術部長）

### ルポルタージュ 管理組合の現場から

底地権の買取りでマンションの資産価値向上に取り組む

-借地権付から土地所有権付マンションに向けて-

国分寺マンション（東京都国分寺市）

### 行政情報

江東区マンション実態調査について

畑中 正道（江東区都市整備部住宅課住宅指導係長）

### マンスリーニュース

改修用 BL 部品について

白石 裕史（一般財団法人ベターリビング住宅部品評価部参事役）

### 法律のひろば

共用部分の工事への区分所有者の協力義務

渡辺 晋（山下・渡辺法律事務所 弁護士）

### ちょっとつぶく

ある日、管理組合にロボットがやってくる

山本 節彦（公財）マンション管理センター管理情報部長）

### 活躍するマンション管理士（第122回）

無料相談会を通して管理組合を支援

佐々木 均（マンション管理士 岩手県柴波町在住）

### 技術レポート

超高層マンションの大規模修繕工事 第4回 -今後の課題-

永井 香織（日本大学生産工学部建築工学科 准教授）

### 各地からの情報

役員選任方法と管理組合の将来を考える

-毎年全員交代制度の改正から-

旗手 節人（ファミリー東灘壱番館管理組合理事長）

### マンションみらいネット インフォメーション NO.93

### 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

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



# マンションの建物・設備の事故・トラブルから適切な改修や対策を考える

日本建築家協会メンテナンス部会員 江守 芙実



## 1 はじめに

トラブルが全く起きないマンションはありません。世代や生活スタイルの異なる世帯が多数暮らすマンションは、日々様々なトラブルを抱えているのが実情です。

国土交通省の平成25年度「マンション総合調査」の結果を見ると、マンショントラブルの発生状況の項目では、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの55.9%」が最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの31.0%」「費用負担に係るもの28.0%」となっています。「建物の不具合に係るもの」についてさらに詳しくみると、「水漏れ18.8%」「雨漏り12.2%」「その他施工不良4.7%」「外壁落下2.7%」となっています。

このように、トラブルの中には、劣化や施工不良など建物の不具合を起因として、生活の安全や他者への損害に係わるものもあります。出来るだけ不具合のうちに対処し、トラブルに発展しないように心掛けたいものです。今回は、トラブルに発展する可能性のある建物の不具合などについて考えたいと思います。

## 2 水漏れトラブル

### ●原因の多くは、専有部分の配管

外出先から家に戻ったら洗面所やトイレの天井から水が漏れて、リビングまで水浸しになっていた、などというお話を聞くことがあります。「水漏れ」は、なぜ起こってしまうのでしょうか。

上の階の居住者の不注意で、洗濯機の水が溢れて下の階に漏水するケースが考えられますが、これは使い方に関係するもので、建物の不具合とはそれほど大きく関係していません。トラブルになる「不具合による水漏れ」の多くは、給水管や排水管などの設備配管の劣化や施工不良が原因となっており、主に専有部分にある配管が漏水トラブルの原因となっています。

玄関回りのパイプスペース内などにある縦管は、劣化が進行したところで管理組合が取替えなどを行う設備改修工事が一般的に行われており、それほど漏水のリスクは高くないと言ってよいでしょう。

### ●横引き管の管理

しかし、専有部分にある横引き管は、通常区分所有者の持ち物（専有物）とされており、この専有横引き管を積極的に管理している管理組合は非常に少ないものと推測されます。専有物の維持管

写真1 専有部分の床下の給水管の劣化例



写真2 管内の腐食が進行しており、リフォーム工事と合わせて更新

理は、区分所有者の責任において行うことになっていますので、例えば、区分所有者が行う自宅の浴室やキッチンなどの水回りのリニューアル工事、フルリフォーム工事などの時に、壁や床の中に入っている古い劣化した配管の取替えなどのメンテナンスが行われています。しかし、中には取替えを行わず、古い配管をそのままにして置いたり、コンクリート躯体を貫通する部分など構造上取替えが難しい配管などは、古い劣化したままの配管が残置されているケースもあります。このような場所の配管が「水漏れ」のリスクとして残ることになります。

配管の材質や劣化状況にもよりますが、専有物であっても、「水漏れ」のリスクにつながる劣化については意識してリフォーム時に取替える等の対応が求められます。特に、昭和の時代に建てられたマンションでは、水漏れの懸念のない安心した生活のために、管理組合も専有部分の配管の管理に関与することが求められます。

### ●スラブ下配管の管理

専有部分内部の横引き配管でも、昭和50年代より前に建てられたマンションでは、上の階の風呂や便所、台所などの排水管が、そのまま床スラブを

【天井にある上階の配管例】



写真3 スラブ下排水管の腐食例

【天井にある上階の配管例】

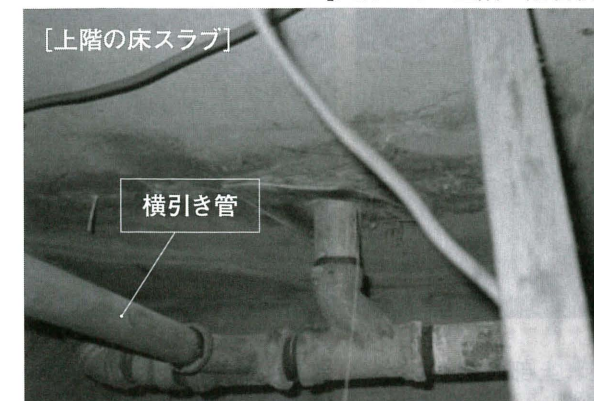


写真4 スラブ下排水管の劣化状況

突き抜けて、下の階の天井裏を通り、共用の縦管に接続される配管形式が多く見受けられます（「スラブ下配管」と呼ぶことが多い）（写真3,4）。住戸間で起きるトラブルを減らすために、このような配管の管理には、管理組合が積極的に関与することが求められます。

築後数十年すると、このようなスラブ下配管が劣化して水漏れ事故が発生し始めたりします。また、タイル張りや在来工法の浴室防水の劣化に伴い、防水層と排水管の接続部分などから水漏れ事故が発生することもあります。このような水漏れ事故への対応として、その排水管を使用している上の階からは、確実な調査や補修を行うことが出来ません。上下階の合意のもと、下の階のお宅の天井を解体し、天井裏にある排水管の調査や取替えを行う必要があります。

### ●スラブ下配管の改修を考える

スラブ下配管の劣化による水漏れを、当事者間のトラブルとして処理するには、その費用負担をどう区分するかなど、更なるトラブルを招くこともあり、かなり難しい問題があります。さらに、マンション全体で同じような水漏れトラブルが頻発し出すと、場当たりの対応にも限界が出てきます。このような場合は、管理組合が行う排水縦管の取替え等改修工事と合わせて、スラブ下配管の改修を行うなど、住戸全体の根本的な問題として管理組合が取り組むことが求められているのではないのでしょうか。

スラブ下配管の改修は、台所、浴室、トイレ等住戸の水回り全体に関係することになりますので、配管をそのまま取り替えるだけでなく、合わせて水回りのリフォームをオプション工事として取り扱ったり、スラブ上配管への変更を検討するなど、生活環境の向上と合わせて考える視点も大切です。なお、管理組合で実際にスラブ下配管の改修を行う場合は、管理規約にあるスラブ下配管の管理区分について確認・整理することが必要ですし、また、多額の工事費用もかかることから、出来るだけ長期修繕計画の中に取り入れ、資金計画と一緒に改修の方法などを検討することが大切です。

※スラブ下配管からの漏水についての参考判例  
コンクリートスラブと下の階の天井の間に設置された、上の階の居住者が専ら使用する排水横引き管は「区分所有法第2条第4項にいう専有部分に属しない建物の附属物」に該当し、区分所有者全員の共用部分にあたり、下の階の漏水被害について上階の損害賠償責任が否定された。（平成12年3月21日 最高裁）



### 3 雨漏りトラブル

雨漏りは、雨や雪解け水などが室内に漏れてくる現象です。水漏れと同様に、家財等に損害が出たり内装のカビや剥がれ等の損傷につながります。また、コンクリートなどの構造躯体の中を雨水が通ることになり、内部の鉄筋を錆びさせる可能性があるなど、健全な躯体の維持にも好ましくありません。

雨水や雪解け水の浸入箇所は、屋上防水、防水の端部、バルコニー防水、外壁のひび割れ、外壁に設けられた目地や建具回りのシーリング防水、金物や配管・配線の付け根など広範囲に潜在しており、また、劣化、施工不良、納まり不良など、その原因も様々です。また、既存防水の上に被せて新しく防水を施している場合などは、どこから水が入ったか容易に判断することは難しいこともあります。それゆえ、雨漏りの経路を突き止めるのは大変難しく、疑わしい場所を補修しては様子を見て、再び漏水したらまた別の疑わしい場所を探すという繰り返しが起こることもあり、非常に悩ましい現象です。

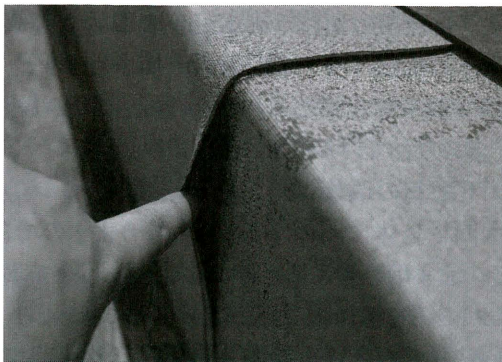


写真5 屋上防水の劣化例  
防水シートの口空き箇所から室内に漏水する懸念あり



写真6 窓廻りのシーリング防水の劣化例  
雨水が吹き付けて漏水する懸念あり

雨漏りの原因となる場所は、殆どの場合「共用部分」に存在しますので、管理組合の維持管理が適切に行われているかどうかが重要になります。一般的には大規模修繕などの計画修繕工事の時に、屋上防水の修繕や、バルコニー・ルーフバルコニーの防水の修繕、外壁ひび割れ等の躯体改修、建具や金物周囲のシーリング防水の打替えなどの雨漏れの予防を行うと考えてよいでしょう。ただし、適切な雨漏りの予防保全が行われるよう、修繕の範囲や、修繕・改修の方法・仕様を選ぶ必要がありますので、工事前に適切な調査や、設計内容を慎重に検討することが大切です。

中には、劣化したアルミサッシから台風の時などに室内に水が入り、下の階へ雨漏りするなど、防水とは別な部分から雨漏りすることもありますので、出来るだけ広い視点でマンションを見ることも大切です。また、バルコニーやルーフバルコニーのドレイン回りに落ち葉や泥などが詰まり、大雨が滞留して下の階の室内に雨漏れを起こしたトラブル事例もあり、屋上も含めてドレイン回りの日常的な清掃等の管理にも気を配りたいところです。

### 4 外壁落下のトラブル

道路を歩いていたら上からタイルやコンクリートの破片が落下してきてケガをしたり、下に停めてあった車に傷がついたなど、所有者である管理組合の責任が問われる重大なトラブルに発展する可能性のある問題です。外壁の回りで落下する可能性があるものは、タイルだけではなくありません。付着力の低下した手摺笠木などのモルタルが部分的に落下したり、鉄筋爆裂箇所のコンクリート片が浮き上がっ



写真7  
ひび割れ上部のタイル剥落の例



写真8  
金属手摺付け根の腐食とコンクリートの盛り上がりの例

て剥落することもあります。金属手摺の付け根のアンカーが錆びて膨張し、回りのコンクリートやモルタルを押し出してその破片が剥落する事例もあります。いずれも共用部分の劣化が落下の原因になりますので、管理組合は定期的に適切な補修を行い、これらの剥落・落下を予防することが求められます。雨漏りの予防と同様、大規模修繕等の計画修繕工事の時に、タイルやモルタルの浮き、鉄筋爆裂などを十分に調査し、不具合箇所を見つけて確実に補修することが大切です。日ごろから、落下の可能性が予見されるタイルの浮き上がりや、モルタルやコンクリートの浮き上がり、ひび割れ等を見過ごさないようにすることも大切です。

#### ※特殊建築物の定期報告制度

5階建て以上、延べ面積1,000㎡を超えるマンションは、建築基準法第12条に定める特殊建築物に該当し、以下の項目について3年に1度、定期報告を特定行政庁に対して行わなければなりません。

1. 敷地及び地盤：敷地内の通路、擁壁の状況など
2. 建築物の外部：外壁の劣化の状況など
3. 屋上及び屋根：屋上周りの劣化の状況など
4. 建築物の内部：防火区画や、床、天井の状況など
5. 避難施設等：避難施設、非常用設備の状況など

平成20年4月からは、竣工後または外壁補修工事後10年を経過したマンションは、それ以前は手の届く範囲に求められていた外壁の打診（タイルなど外壁を叩いた音から浮きの有無などを確認する検査方法）を、全面で実施し、その調査結果の報告も必要となりました。

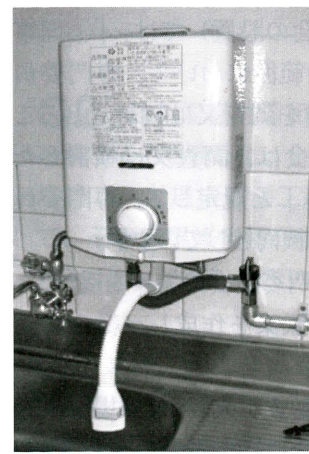


写真9 台所の局所型瞬間湯沸器  
使用時は換気に注意が必要

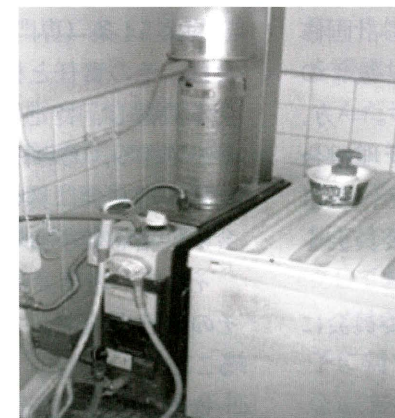


写真10 CF型半密閉式風呂釜  
煙突の途中に見える傘状の部分からガスの燃焼に必要な新鮮空気を取り入れる

### 5 気密性の向上とトラブル

最後に、昨今、省エネルギーや断熱性能向上のため、管理組合でアルミサッシや玄関ドアを断熱・気密性の高い製品に取り替えるマンションが増えてきていることに関連して、注意を喚起したいことを取り上げます。

新しく取り換えるアルミサッシや玄関ドアは、以前の建具より密閉性や断熱性、遮音性が増して、室内が温かくなり、外の騒音が低減され、隙間風もなくなり、重い建具が軽く操作できるようになるなど、室内の環境が格段に改善し、居住者には大変喜ばれる工事と言ってよいでしょう。一方で、「気密性」「断熱性」の向上には、副作用のような不具合やトラブルを生む可能性があることをあらかじめ知っておくことが大切です。

1つは結露の発生です。ガラス面や玄関ドア面にできる結露は、建具の断熱性能が向上することで低減します。しかし、サッシ等の気密性が向上すると、使用している暖房器具によっては、壁などに結露が発生し出すことがあります。特に、外壁に断熱材の設置がない、または、断熱材が薄い高経年マンションでは、窓の断熱性が上がることによって相対的に壁の断熱性が下がり、以前より結露が出やすくなることが予見されます。

また、古いマンションでは、台所で局所型の瞬間湯沸器を使用していたり、室内から燃焼に必要な空気を取り入れるタイプの半密閉式風呂釜を使用しているお宅もあります。このようなお宅のサッシや玄関ドアを取り換えて、気密性を向上させる場合、

給湯設備のガス燃焼に必要な新鮮空気の取り入れについては、十分に注意しなければなりません。使い方や周知不足などにより、最悪の場合は一酸化炭素中毒が起きる可能性があります。

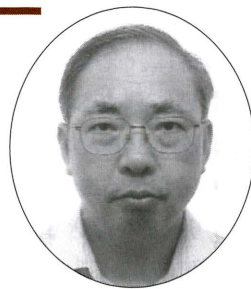
いずれの場合も、給気・排気等の換気を確保することが大切です。給気口を設置する工事を一緒に実施したり、結露の可能性について周知する等の対応が求められます。場合によっては、室内給湯設備を屋外化するオプション工事を合わせて実施する等の配慮も必要でしょう。



# 建物・設備の維持管理に関する 相談事例

## 一大規模修繕工事のすすめ方

(公財) マンション管理センター  
技術部長  
鈴木 了史



当センターに寄せられた「建物・設備の維持管理」に関する相談の中で多いのが「大規模修繕工事のすすめ方」に関するものです。今回は、それらの相談事例等をご紹介します。

### 1 専門委員会での検討

**Q1** 大規模修繕工事は、理事会ではなくて専門委員会で検討の方が良いと聞きましたが、なぜですか。また、専門委員会の委員の構成メンバーはどんな人が良いですか。

**A1** 大規模修繕工事の実施については管理組合で検討すべき課題も多く、必要に応じて専門委員会を設置するなどの体制を整えることが必要です。専門委員会は次のような目的のために設置されます。大規模修繕工事は、管理組合の発意から計画修繕工事の実施、計画の見直しに至るまでに数年の期間を要し、専門的な知識も必要とされます。一方、役員は1～2年で交代する場合が多く、管理組合の通常の運営だけでも多忙です。このため、理事会の諮問機関として、継続性のある専門委員会を設けて検討することが必要です。

当センターには、次のような大規模修繕委員会に係る相談が寄せられています。

#### 相談例

・委員会を設置したが、委員会で管理規約や耐震

工事等に関することを全て決めようとしている。  
・委員会のメンバーが公募されずに決定され、勝手に活動している。  
・委員会の答申が、理事会の諮問の趣旨に反している。  
・委員会の答申を理事長が無視し、理事会や総会等で取り上げられない。  
・委員会の意見と理事長が対立している。  
・委員会を援助する委託の外部の専門家が、日常の管理業務にも関与する。  
・委員会が本来の業務範囲を逸脱し、理事会より上位の存在となっている。  
・大規模修繕工事の際に設立した委員会が、工事完了後に解散したはずだが、依然として存続している。

相談例からも解るように、大規模修繕委員会の位置付けを明確にする必要があります。標準管理規約第54条（専門委員会の設置）では、「①理事会は、その責任と権限の範囲において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる、②専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。」と規定して、専門委員会の性格を理事会の諮問機関としています。

そこで、理事会は、専門委員会の答申を受けて、その内容を検討して総会議案を作成し、総会に諮ることになります。

なお、専門委員会の活動費が大きくなる場合や運営細則の制定が必要な場合などは、専門委員会の設置、運営細則の制定および専門委員会の活動予算などについて総会の決議が必要であると考えられます。

#### 専門委員会の運営のポイント

専門委員会の委員には、**経験**（他のマンションや当マンションでの計画修繕の経験者（理事長や理事経験者））、**知識**（建築士等の専門家、ただし、発注の可能性のある建設会社の関係者は除くことが望ましい。）、**意欲**がある区分所有者や若い人の参加等多様な立場の人をバランス良く選びます。

また、工事施工者との緊急な連絡等に備えて、ある程度平日マンションに在宅されている方も入っていただくと良いでしょう。

この委員選定の際、理事会と専門委員会との連携役、または、調整役としての役割が期待されるため、特段の事情がない限り理事のうち若干名は専門委員と併任することが良いでしょう。ただし、理事長および監事については、理事長は専門委員会への諮問者であり、監事は管理組合を監査する立場であるため、専門委員として参加しない方が適切です。

また、専門委員候補者の選出は公募および組合員からの推薦による方法とし、専門委員の選任は、理事会の決議により理事長が行うことが考えられます。しかし、専門委員候補者の選出や専門委員選任の方法等は、各々のマンションの事情に応じて異なることが考えられることから、委員選任過程の透明性等に配慮しつつ、管理組合の判断により変更できます。

なお、専門委員会からの答申は、内容の重要性や今後の活動履歴等を考えて、書面にして残すことが良いでしょう。

詳しくは当センター発行の「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」をご参照ください。

### 2 資金計画

**Q2** 長期修繕計画を基に計画的に修繕積立金を積立ててきました。しかし、最近の工事費の高騰等で、大規模修繕工事の概算工事費が増加して、その結果修繕積立金が不足する見込みです。どう対応したら良いでしょうか。

**A2** まず、国土交通省が公表しております「長期修繕計画作成ガイドライン」に基づいて、5年毎に長期修繕計画を見直します。なお、修繕積立金の積立方式は、均等積立てとします。

しかし、長期修繕計画を基に修繕積立金を計画的

に積み立てていた管理組合でも最近の工事費の高騰や東京オリンピックの工事の特需や消費税の引き上げ等で、必要な修繕工事の概算工事費に対して、修繕積立金の残高等が不足するケースがあるようです。その際には、次のような対応策の検討を行います。

#### 修繕積立金の不足への対応および検討（例）

##### ①一時金の徴収

よくマンション管理組合の役員の方で、大規模修繕工事で資金が不足したら一時金で賄えば良いという意見をお持ちの方がおられますが、マンションの組合員の多くが高齢化して年金のみの収入という方が増えています。年金収入のみの方は、まとまった一時金を出すのは難しいのが現実のようです。一時金の徴収を検討する場合は、管理組合の内部で、まとまった額の一時金を支払ってでも計画修繕工事を行うべきと考える組合員と、一定の修繕積立金の範囲内で計画修繕工事を行うべきと考える組合員との間で、深刻な対立になった事例もあります。管理組合内部の対立は極力避けることが望ましいので、慎重に計画を進めることが必要です。また、国土交通省が実施しました、平成25年度マンション総合調査によりますと、一時金徴収金で対応したのは僅か2.8%とほとんど実施した例はありません。実際は、一時金の徴収は大変難しいことがこの調査からも窺えます。

##### ②住宅金融支援機構からの借入れ（借入後、修繕積立金から返済）

修繕積立金が不足することが想定される場合は、足らずまを住宅金融支援機構（以下「機構」という。）等からの融資での充当することを検討します。その場合は、総会開催の2～3ヶ月前に必ず機構と打合せを行い（事前に機構の窓口相談の予約をお取りください。）、融資条件等（修繕積立金の月額等）を確認し、総会に臨む必要があります。

ただし、返済は10年以内です必要がありますので、返済計画を作成する際には返済額の1年程度分＋過去の数年間の修繕積立金の支出実績等を考慮するなど、余裕のある修繕積立金をストックしておきます。

なお、東京都のマンションの場合は、**機構の利子に対して1%利子補給があります**。現在、住宅金融支援機構の利子（毎月見直し）が1%以下ですので、所定の条件に合えば実質利子なしで、利用できます。また、他の地方公共団体でも助成制度がある場合がありますので、ご利用をお勧めい



たします。助成制度の有無やご利用の条件等の確認は、必ずお住まいの区や市等に問い合わせください。なお、一部は当センターのHP\*にも掲載していますのでご参照ください。

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

### ③緊急度の高い工事に絞り込む、仕様変更による修繕工事費の減額

修繕積立金残高が不足する場合に修繕工事を先送りすることは、劣化の進行による危険性の増大や将来の修繕工事費の増加のケースも考えられますので、調査・診断の結果などからコンサルタントの意見等を踏まえて慎重に判断する必要があります。ただし、当然ながら安全上必要なことは、最優先で必ず工事を実施します。

### ④長期修繕計画や修繕積立金の額の見直し（増額）

概算工事費に修繕積立金額等が大幅に不足している場合は、計画修繕の実施予定の少なくとも1年以上前（できれば数年前）から修繕積立金の額の増額の見直しをする必要があります。これは、将来融資を受ける予定の場合も同じです。

管理組合は、計画修繕前に修繕積立金の増額後の収納実績を把握し、一定の自己資金を工事着工前に蓄えておくことが肝要です。

なお、修繕積立金が不足し、駐車場使用料（機械式駐車場を除く）を修繕積立金会計に繰り入れていない管理組合は、「管理費」を見直すとともに、駐車場等の使用料から駐車場等の管理に要する費用を差し引いた額を修繕積立金として積み立てることをお勧めします（標準管理規約第29条）。

また、5年程度で長期修繕計画を見直して、修繕積立金の見直しを行う際には、当センターの「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」、国土交通省が公表しています「修繕積立金に関するガイドライン」、「平成25年度マンション総合調査」等も参考にしてください。

## 3 事前のアンケート調査

**Q3** 大規模修繕工事を行う前に、組合員にアンケート調査を行ってから大規模修繕工事を実施すると聞きましたが、具体的にはどうすれば良いですか。

**A3** 管理組合は、建物の状況や改善要望を把握するために、組合員等に対してアンケート調査を行い、専用使用部分のバルコニー周りや共用排水管・給水管の状態、修繕の要望などを把握します。アンケート調査票については、専門家（1級建築士事務所等）の意見も取り入れて作成し、管理組合が配付・回収するのが一般的です。

なお、計画修繕に関するアンケート調査票（例）を右に挙げましたのでご参考にしてください。

管理組合の理事や大規模修繕委員会の委員（以下「大規模修繕委員等」といいます。）は、建物の設計図書や関連書類が揃っているか確認します。また、大規模修繕委員等はマンションの状況を確認しますが、確認する事項は次のとおりです。

- ・躯体や設備についての汚れや傷みの程度（屋上、給排水管、消防設備等）
- ・区分所有者や居住者からクレーム等の出ている部分の状況
- ・よく補修している箇所

確認する具体的な方法は、例えば、管理組合の全体のイベントとして「マンション探偵団」と称して、チェック箇所をある程度決めて区分所有者等全員（お子さんも参加）で楽しみながらマンション全体の状況を確認する等の方法もあります。普段関心のない区分所有者等にも現状をより理解してもらうことが重要です。詳しくは、当センター発刊の「マンション管理組合による自主点検マニュアル」をご参照ください。

管理組合が専門家に状況確認を委託した場合は、専門家は調査・診断（大規模修繕委員等も専門家の診断に立ち会って建物の状況をさらに把握してください。）を行い、その後、調査・診断の結果を取りまとめた「調査・診断報告書」を作成し、理事会や大規模修繕委員会などに報告します。大規模修繕委員会等は、劣化の状態、修繕工が必要な部位・内容などについて説明を受け、今後の方針を検討します。

計画修繕工事を円滑に実施するためには、区分所有者等が情報を共有し、修繕の必要性等について判断（合意形成）できるようにすることが不可欠です。まずは、建物や設備の現状について認識を深めるために、調査・診断やアンケート調査の結果と今後の方針について、区分所有者等に対する説明会を開催し、意見交換や質疑応答を行います。その際、専門家に報告書の概要の作成と説明を依

頼すると良いでしょう。そのほか、専用掲示板への掲示、広報紙の発行・配付などにより十分な周知を図ります。

特に、修繕工が必要な部位・内容などを巡って組合員間の意見の対立が多い場合は、組合員間の意見交換を密に行っておく必要があります。

計画修繕に関するアンケート調査票（例）

記入者 ○○○号室

住戸の利用形態（自己所有で居住・自己所有で非居住・借家として居住）

天井

上階から漏水→（現在・過去 どこで原因）躯体の亀裂 異常なし

壁（躯体）

外壁から漏水→（現在・過去 どこで原因）結露やカビ 亀裂 異常なし

サッシ

がたつき 損傷 異常なし

網戸

がたつき 脱落 異常なし

玄関ドア

さび 変形 損傷 ドアチェック（ドアクロザー）の異常 結露 異常なし

面格子

さび 剥離 異常なし

天井

上階からの漏水 亀裂 塗膜の剥離 さび汁 鉄筋露出 コンクリート脱落 異常なし

壁

亀裂 塗膜の剥離 鉄筋露出 コンクリート脱落 異常なし

床

水溜り 亀裂 異常なし

排水溝・排水溝

水溜り 流れにくい 割れ 脱落 異常なし

隔て板

亀裂 塗膜の剥離 さび汁 異常なし

手すり

鉄部 塗膜の剥離 変形 損傷 異常なし

ガラス部

ガラスの割れ 鉄網のさび 異常なし

台所の流し

水の出しが悪い 水が濁る 臭いが気になる 異常なし

風呂

水の出しが悪い 水が濁る 臭いが気になる 異常なし

洗面所

水の出しが悪い 水が濁る 臭いが気になる 異常なし

洗濯機

水の出しが悪い 水が濁る 臭いが気になる 異常なし

便所

水の出しが悪い 水が濁る 臭いが気になる 異常なし

結露設備

湯の出が悪い 温度調節不良 異常なし

排水

湯の出が悪い 温度調節不良 異常なし

電気容量

逆流する 異常なし

換気設備

逆流する 異常なし

弱電設備

逆流する 異常なし

共用施設

逆流する 異常なし

居住意識

逆流する 異常なし

計画修繕の希望工事

逆流する 異常なし

備考欄

逆流する 異常なし



# 底地権の買取りでマンションの 資産価値向上に取り組む

ー借地権付から土地所有権付マンションに向けてー

## 基礎データ

国分寺マンション（東京都国分寺市）	
築年数	1969年（築47年）
構造・規模	SRC造・地上9階
用途・種類	複合型・実住
戸数等	108戸（住戸94戸、店舗等14戸）
管理費	10,000円／月
修繕積立金	15,000円／月

## 借地権付マンションから土地所有権付へ

**編集部** 国分寺マンションでは借地権付きマンションだったものを、敷地の土地所有権（以下、底地）を買って土地所有権付マンションにしたと伺いましたので、その概要と経過等をご紹介いただきたいです。まず、以前の借地権はどのような内容だったのですか。

濱田嘉一（管理組合法人理事長） 借地権は旧法\*によるものです。当初の契約期間は40年で、その後30年の更新を行いました。契約形態は、区分所有者（以下、組合員）が個別に底地所有者（以下、地主）と借地契約を結び、地代は底地の固定資産税等の3倍で、組合員が直接地主に毎月支払うというものです。

**編集部** 途中で条件変更や地代の改定はありましたか。



国分寺マンション

**濱田** 変更は、固定資産税の3倍への地代の値上げの1回です。理事会が組合員を代表して交渉し、ずいぶん揉めたのを記憶しています。

**編集部** 借地の場合、通常建物の改修等の変更には地主承諾が必要だと思いますが、大規模修繕工事を行った時はどうでしたか。

**濱田** 地主は、マンション内に14戸を所有し管理組合の常任理事も務めていましたので、総会や理事会で決まれば本人も了解ですから、改めて承諾はとりません。

**編集部** 組合員が住戸を譲渡する時の借地権譲渡の地主承諾は、どのように。

**中迎譲司（長期修繕委員会委員長）** 売る時に当  
人が譲渡承諾の申請を行います。申請書類は、仲  
介業者が直接地主に持っていきます。

※編註：平成4年7月31日以前に締結された借地契約に基づく借地権。平成4年に「借地借家法」（新法）が施行される以前は「借地法」（旧法）が適用され、新法施行（平成4年8月1日）以降も、旧法施行時に設定された借地権については、契約更新等に関し旧借地法が適用されることになっています。なお、借地権マンションの詳細は、小誌2014年10月号（346号）「法律のひろば」をご参照ください。

## 借地権のデメリット解消に動き出す

**編集部** 借地権の底地の買取りを発案したのは、  
 ということからですか。

**中迎** 借地権にはさまざまなデメリットがあります。まず、マンションで築40年以上は、借地権の残存期間や建物自体の価値の評価も非常に低いこともあり、住戸売買の時に銀行の住宅ローンが殆ど使えません。つまり、中古売買が現金でしか行えない状態になっていました。それと、借地上の建物が大地震などで倒壊滅失しても「借地法」上の借地権は消滅しませんが、建物再建は管理組合だけでは決定できない等の難しさがあります。また、住戸の売買時には地主の承諾が必要とか、20年ごとに地主との借地契約の更新と更新料が必要です。

他にも、建物の建替えには必ず地主の同意が必

要で、管理組合の意思決定だけでは建替えができないとか、地代の支払いなどの煩わしさがあります。

**濱田** そこで、こうした事態を改善しようと、専門委員会をつくって底地買取りの検討を始めて「買い取った方が良い」との第1回目の計画を立て、平成23年の理事会で底地の買取りを提案し、平成24年4月の総会で決議しました。平成25年12月に地主との合意が成立して、平成26年11月に諸手続きが完了し土地所有権付マンションになりました。

**編集部** 専門委員会を設置して買取りを検討したのですか。

**中迎** その時の委員会は諮問委員会だけで、その下にあった修繕委員会が主導してやっていたけれど、その後、土地取得委員会や運営委員会などに分けて専門的にやっていこうとなった。

**濱田** それで、中迎さんに自己資金やローンなど買取りに必要ないろんな数字を出してもらって、買取りを目指すことになった。

**編集部** 交渉の主体は理事会ですか。

**中迎** 売買等で組合員個々が地主と交渉するのは大変だから、平成21年に窓口を管理組合に一本化して、組合員を代理して交渉するために権利能力のある管理組合を管理組合法人（以下、当法人）にしました。

## 組合員の状況に合わせて対応

**編集部** 底地買取りの価額はどの位でしたか。

**中迎** 敷地全体の土地評価額を約6億7,630万円とし、これを借地権と底地の割合を7対3として底地の買取り金額を約2億500万円とすることを地主と合意しました。さらに、ここから地主所有住戸の持分相当額2,870万円を除く約1億7,600万円を、組合員全員で支払うことになりました。

**編集部** 各戸が支払う費用はどの位でしたか。

**中迎** 平均的な 60 m<sup>2</sup> の住戸で、土地代金が 194 万円、契約・登記手数料・不動産取引等を入れて 28 万円、合計 222 万円です。この取引は、組合員が地主と直接相対して行うこととしました。

**濱田** この計画は組合員全員の合意が前提でしたが、いざ組合員の合意形成を図る段になって、いろいろ問題が出てきました。事前のアンケートを取ったところ「すぐお金を払います」という方は7割強ありましたが、それ以外の方は「無理だ」との返事でした。この組合員に対して、A金融機関が「土地を買うなら」とのことで「期間10年間、70歳以下で

年間100万円以上の収入がある」との条件でローンを組んでくれることになりました。それなら年金の方でも組めると説得に取り組んだところ、さらに「ローンは組めないし老後の資金は取っておきた



濱田嘉一理事長

い」という高齢の方が11名いました。その方については、地主と交渉して「当法人と契約してください。10年以内に当該組合員に買い取ってもらいます。」という念書を入れることにして、当法人が抵当権なしのローンを組んで底地を買うことにしました。

**編集部** 買取りできない組合員の分は、代って貴法人が買い取り、地主になると。

**濱田** 買取りに際して借りたローンの金利と固定資産税の合計額を新しい地代として6,500円を毎月彼らが払うことで、組合員全員の条件が整い全員合意を得たわけです。

**中迎** 資金の都合で買えなくても10年を経過した場合は、土地代金は実勢価額で売買しますよと、例えば、今買えば222万円で済むけど、これからの再売買は当法人が取得に要した経費の45万円が加算されて267万円になりますよと。それでは損でしょ、だから買える人は買ってくださいと。

**編集部** 貴法人の底地を10年を目途に買い取って  
もらおうと。

**濱田** 買い取って欲しいと思っています。このことは組合員への広報紙の「ニュース」でもお知らせし書類も交しています。しかし、買取り期限の10年を超えたらどうするかはその時考えましょうと（笑）。組合員に「出て行ってくれ」とは言えませんから、こうして3段階に分けて提案をすることで「嫌だよ」という人はいなくなり合意が取れたのです。

「ゼロになっちゃうよ、だから買おう」

**編集部** それで本格的に動き始めたと。

**濱田** 10年前に大枠が決まって、しばらく計画が議題に上がらなくなったけれど、その後東日本大震災を体験してこれでは大変だと。その翌月に総会で決めて、地主と「もし売るときは管理組合が第一順位ですよ、建て直すときも組合の相談に応じる」という念書を弁護士立会で交しました。







# 江東区マンション実態調査について

江東区都市整備部住宅課住宅指導係長 畑中 正道



## 1 はじめに

本区ではマンションが住まいの8割を占めるという状況の中、現在もマンションストックは増加を続けています。その適正な維持管理は行政としても重要な課題となっています。このような中で、今後のマンション建設指導や維持管理に関する施策展開、江東区住宅マスタープランに基づく施策などの実績把握における基礎資料とすることを目的として今回のマンション実態調査を実施しました。

## 2 調査の概要

### 1. 全数把握調査

#### (1) 調査対象

- ・分譲マンション 「3階以上、6戸以上、耐火・準耐火非木造、区分所有建物」と定義
- ・賃貸マンション 「3階以上、6戸以上、耐火・準耐火非木造、各戸が賃貸借の建物」と定義
- ・公的賃貸建物 公的機関の賃貸マンション

#### (2) 調査方法

課税台帳リスト、前回（H20年）調査データ、事前協議データ、住宅地図等により対象を抽出整理して物件を特定

### 2. アンケート調査

#### (1) 調査対象

全数把握調査の結果から、分譲マンションのうち10戸以上、賃貸マンションのうち20戸以上を対象とした。ただし、公的賃貸住宅は除く

#### (2) 調査方法

アンケート調査及びヒアリング調査

#### (3) 調査期間

平成26年10月～12月

#### (4) 回収結果

①分譲マンション 有効配布件数 1,184件（棟）

有効回収数 297件（棟）

②賃貸マンション 回収率 約25.1%  
有効配布件数 477件（棟）  
有効回収数 102件（棟）  
回収率 約21.4%

### 3. 主な調査結果

#### (1) マンションストック数の現況

今回の全数把握調査によるマンションストック数は4,279件（棟）でした。このうち、分譲マンションは1,271件（棟）で、築30年以上の高経年マンションが、25%を占めています。賃貸マンションは2,461件（棟）で、築30年以上の高経年マンションが15%となっています。

#### (2) 管理運営の実態

アンケート調査による管理運営の実態は、次のとおりです。

##### ①分譲マンション

回答のあった分譲マンションでは、管理組合をほぼすべてのマンションで設置していますが、3.0%のマンションで設置されていませんでした。

管理規約はほぼすべてのマンションで作成されていますが、0.3%のマンションでは作成されていませんでした。管理規約については、約7割のマンションが運営上の問題等で規約の改正を行なっているか改正の検討を行っています。

修繕積立金は1.0%のマンションが積立を行っていませんでした。修繕積立金の積立方法は均等積立方式が68.4%、段階増額積立方式が12.5%となっています。

管理運営上の問題点として、「管理組合の役員のなり手不足」「居住ルールを守らない居住者の増加」が約4割となっており、「管理組合活動に無関心な組合員の増加」が3割強となっています（図1参照）。

長期修繕計画はほとんどの分譲マンションで作成済み、または、作成予定となっています。しかし、作成していないマンションも4.7%存在しています。

なお、作成していないマンションの中には、築25年以上のマンションで次回の大規模修繕工事の資金の見込みが立っていないところもありました。

大規模修繕はほとんどのマンションで実施されているか、実施予定となっています。しかし、実施していない（予定の無い）マンションも9.1%あります（図2）。

##### ②賃貸マンション

今回、回答があった賃貸マンションでは、管理運営上の問題は「ない」が65.7%でした（図3参照）。

長期修繕計画が作成されているマンションは40.2%、作成予定が24.5%と分譲マンションと比較して少なく、作成していないマンションも30.4%ありました。

大規模修繕工事の実施は実施予定のものを合わせて59.8%となっていて分譲マンションより低くなっています（図4）。

##### (3) 高経年（築30年以上）マンションの実態

耐震診断の実施は分譲マンションでは29.5%、賃貸マンションでは36.4%となっています。行わない理由は、耐震工事が必要な場合の工事費がネックとなっているようです。

建替え手続きを進めているマンションは分譲、賃貸ともありませんでしたが、検討している、検討する予定のマンションは分譲16.8%、賃貸45.5%となっています。

分譲マンションで、法改正による建物および土地の売却に関する検討をしたことがある、または、意見が出ているマンションは5.3%ありました。

## 3 最後に

今回の調査により管理運営面での問題点は「役員のなり手不足」「無関心な組合員の増加」等により、管理組合の運営面の問題が浮き彫りとなっています。

建物・設備の維持管理に関しては、大規模修繕を資金面等の問題で実施していないマンションが高経年マンションを中心にあること、高経年マンションの耐震診断が進んでいないということ等が問題点として明らかとなっています。

本区では、今後も臨海部を中心に多くのマンションの建設が予定されています。新築については「江

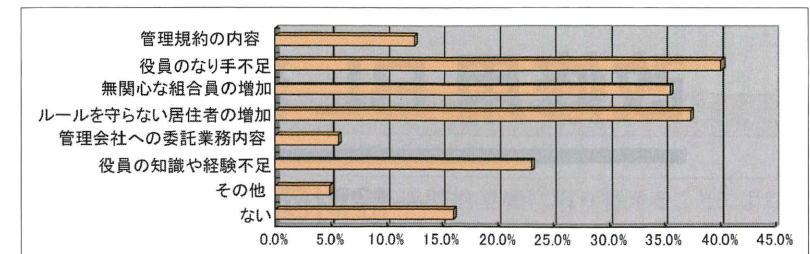


図1 管理運営上の問題（分譲マンション）

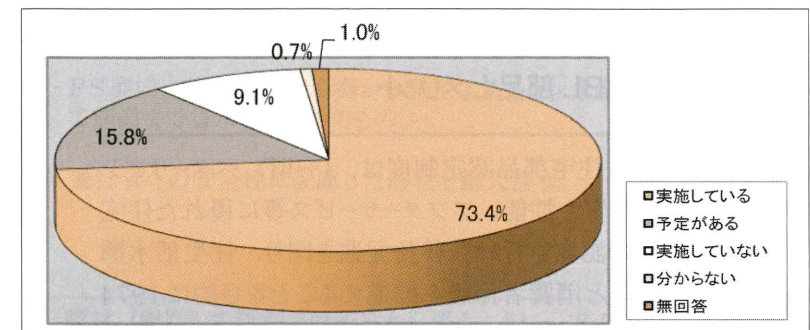


図2 大規模修繕実施の有無（分譲マンション）

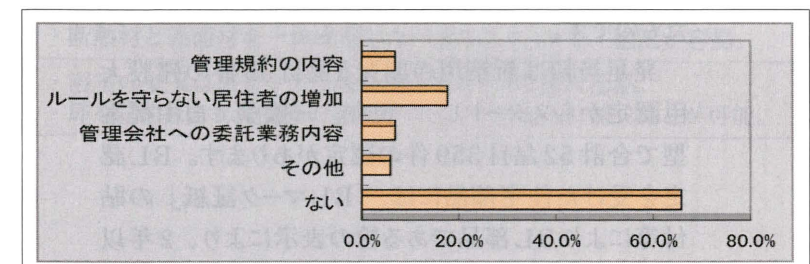


図3 管理運営上の問題（賃貸マンション）

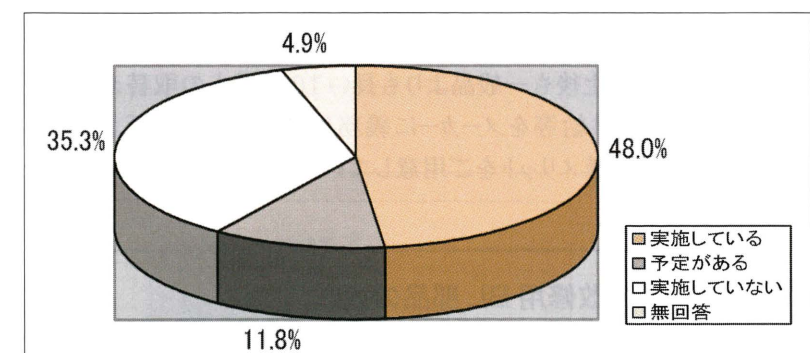


図4 大規模修繕実施の有無（賃貸マンション）

東区マンション等の建設に関する条例」による住環境整備に努め、既存マンションは管理組合の円滑な運営や住環境の整備を行えるように専門家による相談等を実施し、支援の充実を図ってまいりたいと考えています。

※実態調査の結果は江東区ホームページでご覧下さい。

・<http://www.city.koto.lg.jp/kusei/tokei/83706/45532.html>



# 改修用 BL 部品について

一般財団法人ベターリビング住宅部品評価部  
参事役 白石 裕史



## 1 BL 部品とメリット

優良住宅部品認定制度は、(一財)ベターリビングが品質、性能、アフターサービス等に優れた住宅部品の認定を行い、普及促進を図り、住生活水準の向上と消費者保護を推進することを目的に1974年(昭和49年)に創設された制度です。BLとは、“Better Living (よりよい住生活)”の頭文字をとったものです。

発足当初は新築用の開発5品目35件の建設大臣認定からスタートし、現在、一般型、自由提案型で合計52品目359件の認定があります。BL認定を受けた住宅部品には、「BLマーク証紙」の貼付等によりBL部品である旨の表示により、2年以上の無償修理保証及びその設計・製造や施工瑕疵に対して「保証責任保険」と「賠償責任保険」の2つの保険でバックアップします。また、BL部品は生産中止後も一般品よりも長い10年以上の取替えパーツ供給等をメーカーに義務付けする等さまざまなお客様メリットをご用意しています。

## 2 改修用 BL 部品の概要

新築だけでなくリフォームへの関心が高まる中、ベターリビングでは新築だけでなく既設住宅の改修用として、実需ある改修用BL部品を認定してきました。中でも「改修用サッシ」、「改修用玄関ドア」、「墜落防止手すり(改修用)」の3品目については、優良取替事業者が工事することを優良住宅部品認定制度の認定基準の中で義務付けています。これにより施工実績、施工体制等一定の要件を満たす業者を優良取替事業者として登録・公表することになり、優良な施工が確保されるようになりました\*。

この3品目以外の主な改修用BL部品の特徴及びポイントを、右表1にてご紹介します。

## 3 設置にかかる条件 (「プレスドア専用改修用扉」施工例)

改修用BL部品の1つである「プレスドア専用改修用扉」を詳しくご紹介します(図1施工例)。既存ドア枠をそのまま利用するために、施工フローをより短縮(既存枠処理、新設枠取付け、シーリング打ちを省略)することが可能となります。施工時間は1時間程度の低騒音・低振動工法です。

### ●施工フロー

図2をご参照下さい。

### 【特徴・ポイント】

- ・ドア本体に気密材を設けることにより、断熱性を付加しながら既存枠再利用ができます。
- ・対震丁番を標準で装備しているため、強い地震でドア枠が変形した場合でも、小さな力でドアを開けることができます。


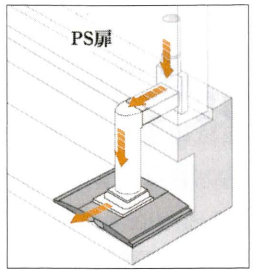
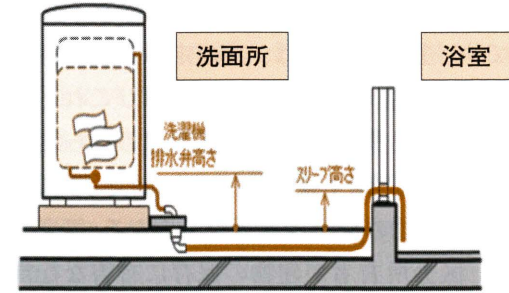
## 4 RF - BL とは?

最後にRF-BL(ReForm-BL、以下“リフォームBL”と呼ぶ。)をご紹介します。RF-BLとは、2005年にBLが独自にスタートさせたBL住宅部品等を活用したリフォームのガイドブックです。これからリフォームを行う方々のための基礎知識から専門性の高い情報までが整理されています。このRF-BLにはベターリビングの下記ホームページからすぐにアクセスできますので、一度ご覧になってください。

◎ベターリビングのホームページ：  
<http://www.cbl.or.jp/>

\*：優良取替事業については「マンション管理センター通信 2015年3月号(P20～21)」に掲載していますのでご参照ください。

表1 主な改修用BL部品

改修用BL部品	特徴・ポイント
「プレスドア専用改修用扉」	<3. 設置にかかる条件>参照。
「ガス給湯機(外壁貫通型給湯機)」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室内設置の風呂釜を外壁貫通型給湯機に取り替えることにより、安全性、機能が向上。</li> <li>・より大きなサイズのバスタブが設置可能。</li> </ul>
「潜熱回収型ガス給湯機用ドレン排水ガイド」	  <ul style="list-style-type: none"> <li>・PS扉内に設置する給湯機から発生するドレン水を共用廊下横断して側溝まで排水するためのもの。</li> <li>・通行者への安全性に配慮した形状と耐久性有。</li> </ul>
「天井ユニット(膜天井)」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・膜材(樹脂)で既存天井を下から覆うように一定の張力により固定。</li> <li>・既存天井の取り替え、塗装し直し無し。</li> </ul>
「断熱改修用内装パネル(壁・天井)ユニット」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の壁に部屋内から増し貼り。</li> <li>・断熱材と表面材を一体成形したパネルユニットで、施工が容易。</li> </ul>
「洗濯排水スリーブ」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の壁又は浴室ドアに取り付けるホースの挿入部品。</li> <li>・扉を閉めたまま洗濯機の排水をホースで浴室内に流すことが可能。</li> </ul>
「洗濯機用サイホン排出管」	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・サイホン作用を利用して洗濯機の排水を浴室内に流すためのもの。</li> <li>・狭い床下懐部にも収まる小口径の床下配管が可能。</li> </ul>

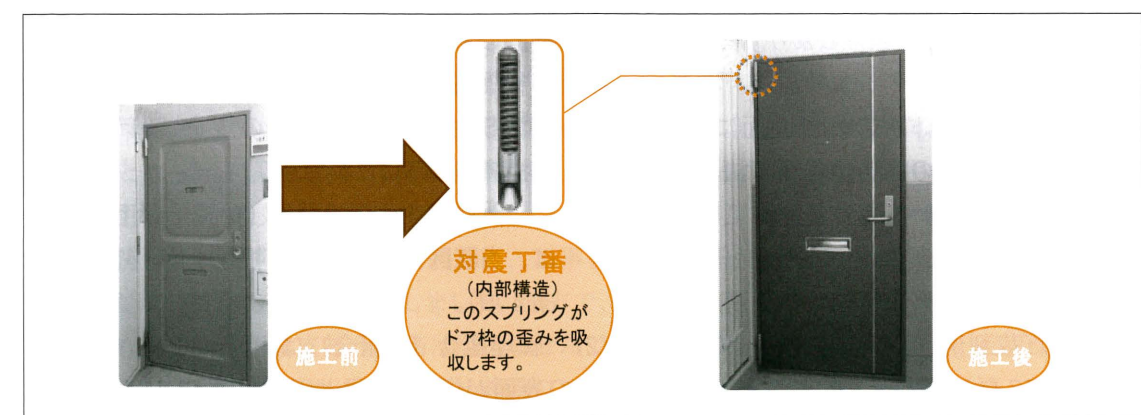


図1 「プレスドア専用改修扉」の施工例

- ①実測調査 / 幅、高さ、見込み、見付、ちり、歪み、ねじれなどの各部寸法を調査します。
- ②扉の取付け / 扉を吊込み、建付調整を行います。調整後、建具金物を取り付けます
- ③クリーニング / 養生の仮設材を撤去し、クリーニング後所定の検査を行い引き渡します。

図2 「同」施工フロー



## 共用部分の工事への 区分所有者の協力義務



### I はじめに

共用部分の工事は、マンションで快適に暮らし、マンションの資産価値を保全するために、とても重要です。しかし、実際に工事を行うには、工事の必要性和内容・方法、時期、コストなど、たくさんの課題について、コンセンサスを得なければなりません。また、これらの課題をクリアして総会決議を行い、共用部分の工事を実施する段になっても、区分所有者間の調整に、多大な労力を要します。区分所有者の協力がなければ工事を行うことができない場合も多く、区分所有者の協力を得られないために、工事が中断したり、頓挫したりするケースも、珍しくありません。

本稿では、各住戸の玄関ドアの外側表面にフィルムシートを貼り付ける工事の実施が総会で決議されたにもかかわらず、区分所有者の1人が工事に協力しなかったために工事が中断してしまった事案において、区分所有者に工事に協力する義務があることが認められた裁判例（東京地判平成27.2.16（判時2267号67頁）、以下「東京地裁平成27年判例」という。）を紹介し、あわせて、専有部分への立入りに関連する問題を解説します。

※編註：文中の※印のある判決文全文は、当センターが運営する「マンション管理サポートネット」に収録しています。

### II 裁判例

#### 第1 事案の概要

事案の概要は、次のとおりです。

- (1) Xマンションは、昭和60年頃に竣工した建物です。管理規約には、次の定めがあります。
  - ① 住戸番号を付した住戸およびこれを他から区分する構造物である玄関扉のうち錠および内部塗装部分が専有部分となり、これに属さない建物の部分は共用部分となる（7条）。
  - ② 区分所有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法57条から60条までの規定に基づき必要な措置を執ることができる。

これに関する訴訟費用（弁護士費用を含む）は、当該区分所有者の負担とする（61条、62条4項）。
- (2) 管理組合（X組合）は、経年によって玄関扉の表面が傷んできたために、平成25年5月18日に臨時総会を開催し、各住戸の玄関ドアの表面部分にフィルムシートを貼り付ける工事（本件工事）の承認と、工事業者の選定、工事実施についての理事会への一任を決議しました（本件改修決議）。本件改修工事の工事費用は、管理費から支弁するものとされています。

X組合は、8月9日、K工房と工事請負契約

を締結しました。9月1日から30日にかけて工事が実施され、同年10月3日までに工事費用がK工房に支払われました。

- (3) 本件工事は、工事会社が、区分所有者の協力を得て玄関扉を開けて取っ手を外したりシートを巻いたりするものであり、それぞれの住戸について工事を行うには、各区分所有者が約2時間立ち会う必要があります。

そこで、管理会社の担当者が各戸に書面を送付し、工事日程を調整したうえで工事が進められました。しかし、区分所有者Yからは書面への回答がなく、再三の連絡にもかかわらず、Yが実施日の調整に応じることはありませんでした。そのため、Y住戸の玄関扉の工事は実施することができず、理事会は、9月18日、Yに対し、Y住戸については、本件工事と同一仕様の工事をYの自己負担で実施するよう通知しました。

- (4) 平成26年5月31日に臨時総会が開催され、Yに対して訴えを提起することおよび訴訟に要する弁護士費用を請求することが決議されました。訴えの提起に関しX組合は弁護士と委任契約を締結し、訴訟費用（着手金）40万円、実費（印紙代・切手代、交通費等の概算費用）3万円および成功報酬30万円の支払を約しました。

X組合は訴えを提起し、Yに対して、(1) 工事に協力する義務と、工事を妨害しない義務の確認、(2) K工房に対する工事費用を支払う義務の確認（※1）、(3) 訴訟を提起するに当たって必要となった弁護士費用（75万6,000円、消費税を含む。）の支払を求めました。

- (5) 判決は、(1) 工事に協力する義務と、工事を妨害しない義務の確認は肯定しました。他方で、(2) Yが工事費用を支払う義務は認めませんでした。また、(3) 弁護士費用の支払義務については、X組合の主張の概要を認めました（75万6,000円のうち60万7,500円）。

注※1 訴訟において、X組合は、Yに「改修工事が完了したときには、K工房に支払う工事費用について、X組合に支払う義務があること」の確認を求めているが、Yのこの義務がいかなる根拠に基づくものとしての主張がなされているのか、判決文からは明らかではない。

#### 第2 裁判所の判断

裁判所の判断は、次のとおりでした。

- (1) (工事に協力する義務・工事を妨害しない義務)

『区分所有建物の区分所有者は、規約及び集会の決議に拘束されるから、本件マンションの区分所有者であるYは、当然に、適式に議決された本件改修決議に従う義務があり、X組合は、本件改修決議を実行し、そのための協力を求める権利、義務を有するところ、YはX組合の再三の協力要請にもかかわらず、本件工事に協力していないことに加え、本件応訴の状況等からすれば、本件改修決議に従い、本件工事を実施することに協力する義務、K工房が改修工事をするに当たり妨害をしない義務があることの確認を求めるX組合の請求は理由がある』。

- (2) (工事費用支払義務)

『本件改修決議において、本件工事の工事費用は管理費から支出する、すなわちX組合が負担することとされ、Yを含む各戸の区分所有者がこれを直接施工業者に対して負担するものとは決議されていなかったものであり、その後の総会決議において、Yが本件工事の工事費用を直接負担する旨の決議がなされたことを認めるに足りる証拠はない。そうすると、Yが集会決議に従い、本件工事に協力する義務があるとしても、X組合がK工房に支払う工事費用について、YがX組合に対して支払う義務があるとは認められない』。

- (3) (弁護士費用等の請求)

『Yは、規約62条4項に基づいて、X組合が本件訴えを提起するのに要した費用（弁護士費用を含む。）を負担するものと認められるところ、その費用としては、訴訟費用（着手金）40万円（消費税別）及び実費（印紙代・切手代、交通費等の概算費用）3万円のほか、成功報酬30万円（消費税別）については、具体的な支出額を認めるに足りる証拠がないことからすると、15万円の限度で認容するのが相当である』。

### III 玄関扉は共用部分か

マンションは専有部分と共用部分に分かれ、どちらに属するのかによって管理上のさまざまな取扱いが異なります。一方で、物理的にみれば、専有部



分と共用部分は密着しています。そのために、専有部分の範囲（専有部分と共用部分を分けるライン）を明らかにしておく必要があります。

専有部分の範囲については、上塗り説（躯体部分は共用部分、上塗り部分は専有部分とする考え方）が通説的見解です<sup>（注※2）</sup>。しかし、この点に関して、区分所有法に定めはなく、また、判例もありません。したがって、区分所有者は、管理規約によって、自ら専有部分の範囲を決めておくべきです。標準管理規約では、次の定めを設けています。

#### 第7条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

この条文は、利用制限を付すべき部分および複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とするという考え方に立ちます（7条関係コメント②）。玄関扉は、通常は、専有部分の区分所有者が独占的に使用しますが、建物の安全性や耐久性の維持保全、美観の確保などの観点から、区分所有者の利用の制限が必要です。そこで、錠と内部塗装部分だけを専有部分としたうえで、錠と内部塗装部分以外は共用部分と定めているわけです。

錠と内部塗装部分以外は共用部分ですから、玄関扉の外部表面部分の改修工事は、管理組合の権限・責任となります。

前記東京地裁平成27年判例のXマンションでも、標準管理規約の条文が用いられていました。

注※2 上塗り説が通説的見解となっているのは、専有部分の所有者は、躯体は自由に改造できないが、壁紙張替えなどの内装工事は自由に行えるという区分所有者相互間の調整と建物の維持管理の点から適切であるという実理的な理由に基づいている。論理的な必然性に基づくものではない。

## Ⅳ 専有部分への立入り

### 第1 専有部分への立入りのルール

専有部分は、区分所有者（居住者）が排他的独占的に利用する建物の部分です。無断で立ち入り、利用したりすることは許されません。共用部分の工事のためであっても、専有部分に立入り、専有部分を利用するには、区分所有者（居住者）の承諾が必要です

しかし、区分所有者や居住者から、立入りや利用を拒まれると、工事を進めることができなくなってしまう。

このような場合のルールとして、まず、区分所有法は、「区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる」（6条2項前段）と規定しています。この条文の主体は区分所有者ですが、管理組合が請求する場合にも、区分所有者が共同で権利を行使するものであると理解して、専有部分の区分所有者は管理組合による専有部分の使用を受忍しなければならないものと考えられます。

また、標準管理規約には、次の定めがあります。

#### 第23条（必要箇所への立入り）

前2条により管理を行う者<sup>（注※3）</sup>は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない

管理規約にこのような定めがあれば、区分所有者が必要な工事のために立入りを受忍することは、規約に基づく区分所有者の義務となります。

加えて、区分所有者（居住者）は、総会の決議に従う義務があります。総会で、専有部分への立入り・利用を伴う共用部分の工事が決議された場

合には、専有部分への立入りや利用を受忍しなければなりません。東京地裁平成27年判例は、総会決議を根拠にして、区分所有者の工事への協力義務を認めました。

なお、区分所有法上、総会決議に基づく管理行為が「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」は、「その専有部分の所有者の承諾」を得る必要があります（同法18条3項、17条2項）。東京地裁平成26.8.29（ウエストロー・ジャパン）では、共用部分の工事のための立入りが特別の影響を及ぼすかどうか（承諾が必要かどうか）が問題とされましたが、排水管・污水管の更新工事のための立入りについて、『工事を実施する必要性及び合理性は高く、これにより被る区分所有者の不利益は受忍すべき限度内のものということができる』として、特別の影響を及ぼすものではない（区分所有者の承諾は不要）とされています。

注※3 「前2条により管理を行う者」とは、管理組合が、敷地・共用部分等、共用部分と一体となった設備の管理（21条）、および、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の開口部分の改良工事（22条）を行う場合の、理事長（38条1項1号）、管理行為の担当事（40条）、管理行為の受託者（33条）等である。

### 第2 給排水管の点検・修理更新のための立入りが問題になった事例

多くのマンションにおいて、いずれかの専有部分に立ち入らなければ、給排水管を点検・修理更新することができない構造となっています。区分所有者や居住者が立入りを承諾しないと、漏水や溢水を生じさせ、あるいは漏水や溢水を拡大させることにつながってしまうにもかかわらず、現実には、区分所有者や居住者の立入り拒絶によって点検・修理更新ができないという問題が、しばしば発生しています。

東京地判平成26.8.29（ウエストロー・ジャパン）は、管理組合が、排水管・污水管の更新のために、専有部分内の工事を実施しようとしたところ、区分所有者Aがこれを拒んだケースです。判決では、『Aが本件工事の実施を受け入れることは受忍限度の範囲内にあり、Aが本件工事の実施を拒否することには正当性や必要性が認められない。他方、本件工事を実施することができない場合、本件建物

の下階に位置する居室に居住する区分所有者が漏水事故による不利益を被る可能性が高く、本件工事を実施する必要性は大きいことに照らすと、Aの本件工事の実施を拒否する行為は、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる』として、専有部分内の工事の承諾と工事の施工の妨害の禁止が命令されています。

上階居住者と階下居住者との関係において、室内への立入りが問題となることもあります。大阪地判昭和54.9.28\*（判時960号82頁）は、漏水事故の点検修理のため上階居住者が階下居住者からの点検・修理の申入れを拒んだために修理が遅れ、漏水被害が拡大したとして、階下居住者から上階居住者に対する損害賠償請求が肯定されました。

## V まとめ

マンションの構造上、他人の室内に立ち入らなければ共用部分の工事ができないという状況は、不可避です。共用部分の工事を円滑に行うためには、管理組合の活動において、日常的に区分所有者や居住者とのコミュニケーションをとっておくことも必要でしょう。

しかし、いくら日常的な努力を積み重ねても、承諾を得ることができない事態が発生することがあります。管理組合としては、そのような場合にも工事を中断したり中止したりすることは許されないであり、話し合いで立入り承諾を得られない場合には、速やかに法的な手段をとる必要があります。共用部分の工事を計画するにあたっては、区分所有者から立入りを拒まれることがあることも、想定しておかなければなりません。





# ちょっと いっぷく

## ある日、管理組合に ロボットがやってくる

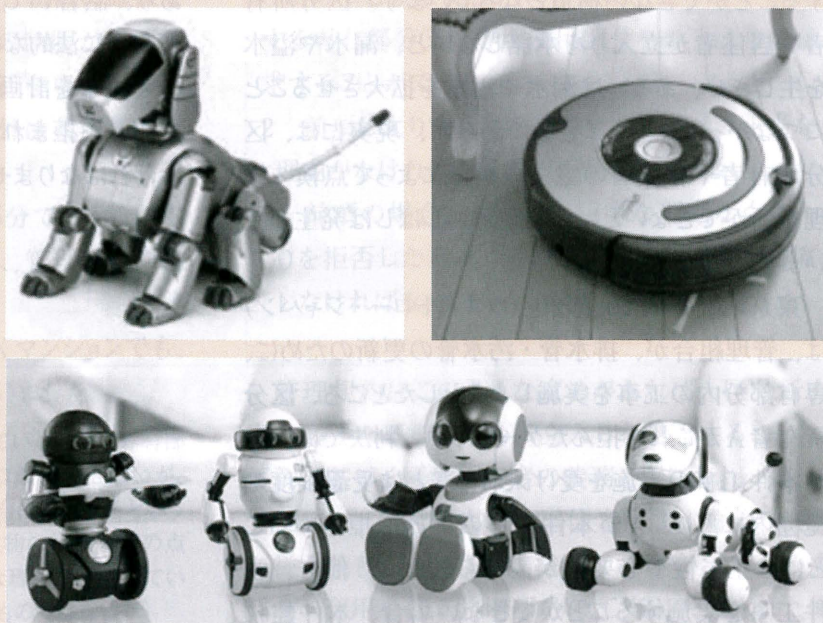
### ロボット時代への期待

現在、わが国の社会が直面する課題の解決に向け、ロボットに対する期待は非常に大きいものがあります。しかしながら、今までは市場に投入されている大半のロボットは産業用ロボットであり、いわゆるサービスロボットの市場は確立したとは言えず、実用化の事例も少ないのが現状でした。

そこで、わが国の社会ニーズへの対応およびわが国のロボット産業の競争力強化という観点から、今後、次世代ロボット市場を創出、拡大していくことはとても重要であると言われています。さらに、ロボットは機械技術、エレクトロニクス技術、材料技術、情報通信技術等、幅広い技術の統合システムであり、その発展は中堅・中小企業などの裾野産業に対しても大きな波及効果をもたらすことが期待されています。

今後は、実際の生活空間でロボットが活躍することを前提として開発された技術を、幅広い分野への応用、ロボットの高機能化に関することなど、一層のレベルアップを図る必要があると言われています。また、それと並行して事業化への支援、安全性確保等の制度整備、標準化等の環境整備のための議論が必要とされています。

ロボット分野の導入シナリオでは、上記議論をはじめ、国土交通省や経済産業省等でも研究開発プロジェクト等を明示し、次世代ロボット普及への道筋を示しています。また、技術マップでは、ロボット分野の技術の特徴を捉え、様々なニーズのロボットに必要となる機能や環境を抽出しその関係を整理するほか、技術ロードマップにおいて、その実現時期を示しているのが現状です。



### サービスロボットの生活空間への普及

すでに民間での取組みにおいては、急速に生活空間へのサービスロボットの普及が進んでいます。ロボットはこれまでエンターテインメント中心でしたが、実用的なサービスロボット供給へ本格参入を打ち出す企業も出てきており、直接人の役に立つサービスロボットの実用化が視野に入ってきています。

具体的には、お掃除ロボットや愛玩用ペットロボット等はすでにマンションでも多くの家庭の中に入り込んできていて馴染み深いものになりつつあります。

また、最近では、これらのサービスロボット技術も大きな進化を遂げてきており、インターネットとの連携機能を行うことにより多くの情報の入手が出来たり、AI（人工知能）の要素を持って人間との会話を行えるなど、高度なものなども出まわり始めてきました。

### 技術の進歩で操作が簡単に

ロボットを利用する末端のユーザーがそのロボットにいろいろな作業（動作）をさせるための技術も、とても簡単でポピュラーなものになってきています。

例えば、図1の画面のように幾つかの行動パター

ン（プログラムの部品）を組み合わせてこのような本格的な作業（動作）をさせることが可能になっています。

最近では、これらの技術を応用してホテルや会社でのフロント受付業務、レストランの注文受付業務、官公庁舎・総合病院などでの道順案内、駅周辺でおすすめスポットの紹介や店頭での呼び込みを行ったりするロボットが多面で活躍し始めています。

### 将来、あなたのマンションに ロボットがやってくる？

このような状況のなかで、近い将来にはマンション管理にも清掃作業用ロボット・警備ロボット・工事作業用ロボット等、産業分野で実績を積んだ技術を持ったロボットが入ってくるのではないかと思います。

その一方で、将来のロボットは、より深く人間の内面にも関わって接する場面が多くなるとも想定されています。もしかしたら、このようにサービスロボットがマンション管理業務のお手伝いや相談に応じたりするような時代が近い将来あるかもしれません。

さらに、AI（人工知能）がもっと進化すれば、各区分所有者の意向を受けたロボットが管理組合の定時総会等に代理出席して意見を述べたり、また、理事長に専門的知識の助言等を行ったりして議事進行を手助けする時代だって来るかもしれません。

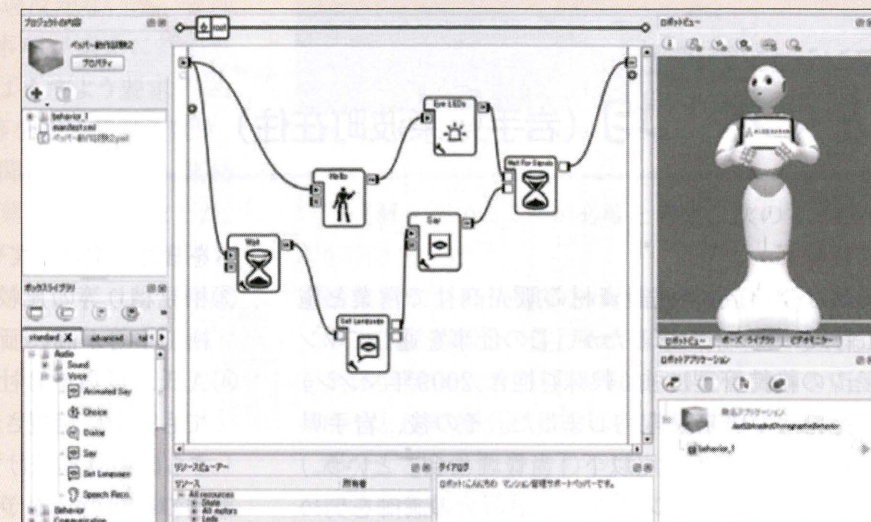


図1 ロボットの動作設定の入力

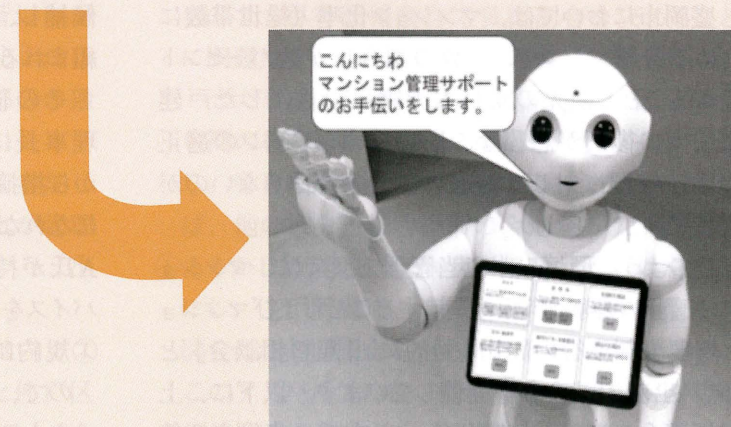
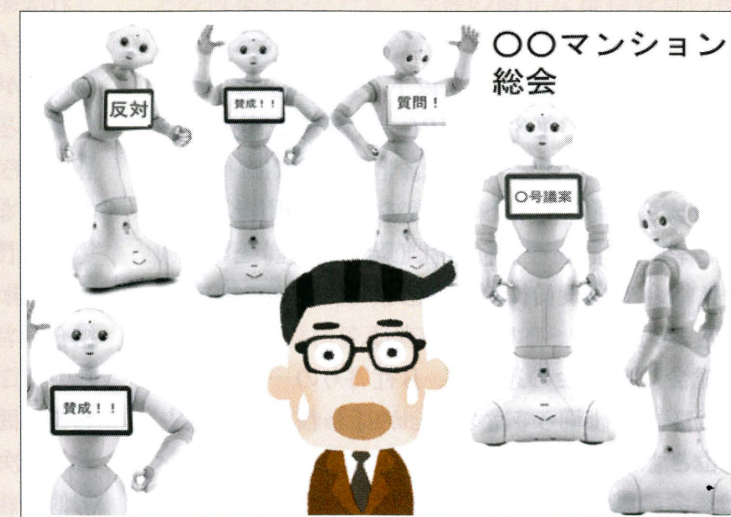


図2 ロボットの動作開始





## 無料相談会を通して 管理組合を支援

マンション管理士

佐々木 均（岩手県柴波町在住）

### はじめに

私は30有余年建設資材の販売商社で営業と施工管理に就いていましたが、この仕事を通してマンションの維持管理に強く興味を抱き、2009年マンション管理士の資格を取得しました。その後、岩手県マンション管理士会（以下「当管理士会」という。）に入会し、マンション管理員の講習会の講師を努めたり管理員を実践経験して今に至っています。

盛岡市においては、マンション化率（総世帯数に占める分譲マンション戸数の割合）が数パーセントであることと、先の東日本大震災で被災した戸建て住宅の復旧が急務なことから、マンションの適正な維持管理に対して地域の関心が深まらないのが現状です。

このような環境の中で当管理士会では、マンションの適正な維持管理に貢献することおよびマンション管理士制度等の周知を目的に、「無料相談会」と「無料出前相談会」を開催しています。以下に、上記相談会を通した管理組合への支援の事例を2件紹介します。

### 事例その1

Xマンション管理組合（以下「X組合」という。）は岩手県所在の築37年、SRC造4階建て、住戸（35戸）の単棟型マンションです。

平成27年6月頃、組合員のA氏が相談に来ました。最初は、管理会社B社（以下「B社」という。）とX組合の現役員に対する鬱積した不満の吐露から始まりました。その主な内容は、

- ①総会や理事会の運営を、B社寄りの一部の役員とB社が仕切って次のことが行われ、住人を主役とする管理運営がなされていない。
- ②総会の議決を経ず、B社が提示した修繕工事等

をB社に発注している。

- ③相見積り等の比較検討や契約書もないまま、修繕工事等が高い価格で発注されている。

- ④A氏が役員やB社に問題点・疑問点等を質問しても完全に無視されている、等々です。

さらに相談を続けていくと、A氏は輪番制により来期の役員就任が予定されていることでした。そこで、A氏には、来期役員に就任したら理事長に立候補し、管理組合の先頭に立って運営改善に取り組まれるようアドバイスをを行いました。

その後、平成27年10月頃、A氏から「今期、理事長になったが所有者名義が家内のため、B社から指摘を受けている。区分所有者以外は理事長になれないのか？」との相談がありました。そこで、A氏が持参した管理規約を拝見し、次の通りアドバイスをを行いました。

- ①規約には「理事は組合員から選任する」とあるので、A氏が理事長になることは規約違反となりますので、できません。
- ②住戸の所有者名義を、奥さんとの共有登記にすれば組合員になれます。
- ③所有者である奥さんを理事長にしてサポートしていくか、共有登記をして自ら理事長を目指すか等のどちらかの対応が必要です。

ところで、A氏は先のアドバイスの後、管理組合の適正な運営を図ろうと理事会にマンション管理士等の専門家活用を提案したところ、ある理事から「金が掛かる」と反対されたとのこと。A氏の組合運営改善に向けた真剣な取り組みは、孤立無援の中でことごとく否定されているようです。

この問題を解決するには長期的な展望が必要と考え、次のアドバイスをしました。

- ①他の組合員に管理費・修繕積立金が無駄に使わ

れている現状、適切さを欠く管理組合運営等の実情を訴え、管理組合の運営改善に賛同してくれる組合員を地道に増やしていく。

- ②役員やB社への質問等は全て書面で提出し、その回答や対応等を含め記録に残す。

- ③総会運営、議事録作成・保管、会計処理等、管理運営全般に規約違反や法違反がないか、管理委託契約に定められている事項が適正に行われているか注視し、違反があれば正すよう要求する。その際も、その回答や対応等を含め記録に残す。

最後に、A氏から「不満を聞いてもらい、気持ちの整理ができました。」との言葉をいただきました。孤軍奮闘のフラストレーションが多少なりとも解消されたとすれば、相談会冥利に尽きます。人生相談のようなマンション管理相談会でした。

### 事例その2

Yマンション管理組合（以下「Y組合」という。）は岩手県所在の築37年、SRC造8階建ての等価交換方式マンションです。1～2階部分が店舗および宿泊施設（以下「店舗」という。）、3階以上が住戸（66戸）で、店舗部分と住戸部分の出入口は完全に分離されていることなどから、店舗部分の独立性の強い複合用途型マンションです。

平成27年2月、理事長が無料相談会に参加したのをきっかけに、その8ヶ月後に、管理士が管理組合に直接出向いて相談・懇談を図るという「出前相談会」を行った時の事例です。

メインの相談内容は「先般実施した敷地内ガス管の入替え工事における店舗区分所有者と住戸区分所有者の費用負担割合について、アドバイスをしたい。」とのことでした。

Y組合は規約上、住戸所有者と店舗所有者が全体で1つの管理組合を構成していますが、実際の維持管理については、住戸部分は住戸所有者から徴収した管理費等で、店舗部分は店舗所有者の責任と負担で別々に実施され、敷地および全体共用部分については、店舗部分と住戸部分の専有面積割合（4：6）を基本としながら、その都度協議して負担割合を決めてきたとのこと。しかし、住戸所有者側は、これまで店舗所有者側とのコミュニケーションが殆んどなかったこともあり、専有面積割合による負担割合は自分たちに不利ではないかとの不信を抱いていました。そこで、問題解決には複合用途型マンションの一般的な管理方法等につ



写真 相談会で対応中の筆者（中央）

いて理解を深めることが必要と考え、次のアドバイスをを行いました。

- ①複合用途型の共用部分は、全体共用部分と店舗の一部共用部分、住戸の一部共用部分から成る。
- ②全体共用部分の管理費等は、必要な費用を店舗部分と住戸部分に按分し、店舗部分または住戸部分ごとに各所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出する。

- ③今回の敷地内ガス管は全体共用部分と推定されるので、専有面積割合で負担割合を決めることに問題はないものと考えられます。

ただし、区分所有法には規約事項は区分所有者間の利害の衡平が図られなければならないとあり、専有面積割合では衡平が保たれないとすれば、他の按分方法の検討の余地があります。

- ④あらかじめ規約で全体共用部分の区分けを明確にし、住戸所有者と店舗所有者の利害の衡平が図られた負担割合を定めておくことが肝要です。

このアドバイスの後、管理組合の皆様から「複合用途型マンションの一般的な維持管理方法を理解することができて、大変良い勉強になりました。」との言葉をいただき、今後の適正な維持管理の推進に少なからぬ貢献ができたこととすれば幸いです。

### おわりに

無料相談会は管理組合が問題解決に行き詰ったときの駆け込み寺的な存在と言えます。切実な思いの相談者に耳を傾け、適切なアドバイスをすることで、お互いの信頼関係が築かれ、地域のマンションの適正な維持管理に貢献できると確信しております。

経済的余裕のない地方の多くの管理組合にとっては、公的支援も含めて無料相談体制のさらなる拡充が不可欠と思われます。



日本大学生産工学部建築工学科  
准教授 **永井 香織**



### 1 はじめに

近年、超高層マンションの増加に伴い大規模修繕工事において、管理会社や設計会社、そして施工会社、材料メーカーなど多くの関係者が、今後の取組みについて検討しています。

10年以上前からこの問題に取り組み続けていますが、この数年で業界関係者からの関心度が飛躍的に大きくなっているのを感じています。すでに記載していますが、つい6年前にメーカーに行ったヒヤリングでは、「超高層建物に対する材料開発の必要性は感じない」との回答でしたが、昨年度くらいから、超高層建物に対する材料開発を行った報告をいただくことが増えてきました。

本シリーズは、超高層マンションに的を絞り、大規模修繕工事に関する「①超高層マンションの基礎知識」、「②大規模修繕工事における課題」、「③管理組合の取組と長期修繕計画の考え方」について設備の改修問題を除いたポイントを纏めてきました。

本稿では、シリーズの最後として大規模修繕工事の概要を振り返り、④今後の課題について述べます。

### 2 大規模修繕工事の課題

超高層マンションにおける大規模修繕工事の課題は、ほとんどが中低層マンションと同様です。したがって、工事項目、工事内容などについては従来から挙げられている課題を参照することが、一般的に行われています。

その中で、中低層マンションとの違いは、建物に関しては、高級仕様となっている様々な共用施設や公開空地などを含む室内および屋外施設などが挙げられます<sup>\*1</sup>。また、工事に関しては、高さゆえのゴンドラ作

業による工期の考え方、工事内容、効率、安全性など仮設足場とは異なる課題が挙げられます<sup>\*2</sup>。近年では、ゴンドラなどの仮設も進化し、より早く、より安全に、なっています。しかしながら、このような工事の品質をなかなか比較・評価できないのが現状です。また、使用される材料の品質も、その選定によって今後の長期修繕計画を大きく左右する場合があるので、注意が必要となります。

※1 編註：詳細は2月号本稿（P26）をご参照ください。  
※2 編註：詳細は1月号本稿（P28、29）をご参照ください。

### 3 超高層マンションの大規模修繕の考え方

超高層マンションの大規模修繕工事は、中低層マンションと同様におおよそ12年～15年で実施されています。その理由に、長期修繕計画において、60年以上を見据えた検討がなされていないことが挙げられます。

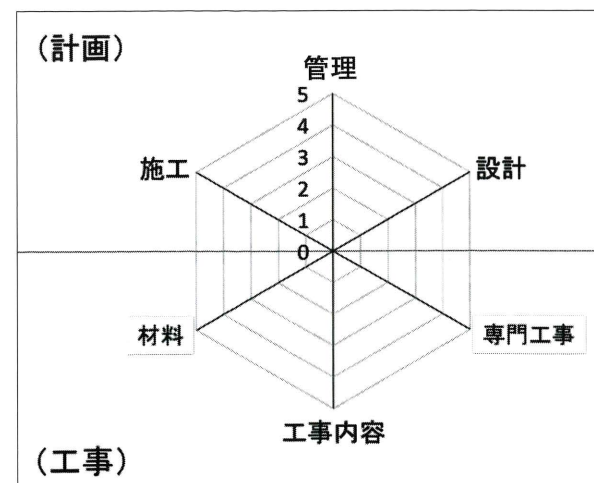


図1 超高層マンション工事の評価例

そこで、今後の100年建物を目指し、独断と偏見で各視点から纏めてみました。

超高層マンションの大規模修繕工事を行うための評価例を図1に示します。工事には、計画段階と工事段階の大きなプロセスがあります。

各プロセスを行う上で、計画では管理、設計、施工の代表的な3項目を、工事では工事内容、専門工事、材料の代表的な3項目を挙げレーダチャートを作成しました。

#### ① 計画段階

当たり前のことですが、計画段階では方針を決めるのが第一歩であり、全ての工事を左右する重要な役割です。管理組合は、計画に関係する管理会社、設計事務所そして施工会社を選定しなくてはならず、この選定を間違えると全てがうまくいきません。

超高層マンションは、風等の天候の問題や不安定なゴンドラ作業による作業員の作業効率、そして、住民の安全性、また共用部分の管理や防災計画など計画をしなくてはならない項目が多岐にわたります。仮に低層マンションしか経験のない管理会社や設計者、施工者が計画をする場合、超高層ならではの問題に気が付かないことがあります。

最近では、新築工事より改修工事の方が仕事としては増加しているため、経験のない関係者が多く参入してきています。それは、今後の日本の改修工事を支えていくためには重要なことですが、まずは、経験者のもとで勉強と実務を経験してから関わって欲しいと考えています。

驚く事例では、経験のない設計者が提示した計画の工期が一般的な超高層マンションの工期に比べ、1/2程度の短い期間だったことです。超高層マンションの経験者なら、工事がいかに天候などに左右され効率が悪くなることを理解しているので、そのような計画は立てません。

計画段階の評価として、例えばレーダチャートの管理、設計、施工には、経験棟数を入れます。0～5の範囲で、0は経験なし、5は5棟以上ということになります。なかなか超高層マンションを経験できることは少ないのですが、大規模修繕工事の計画を任せる1つの指標としては十分参考になります。

#### ② 工事段階

工事段階の評価軸として、工事内容、専門工事、材料としました。次に、具体的な工事内容の確認になります。例えば、外壁の洗浄を高圧水洗で行う場合、安全な水回収機能の付いた工法なら5点、従来の工法が3点、対策が無い場合は0点のように決めて、自分たちが選定した工法がどのレベルで行わ

れるのか確認します。専門工事では、実務を行う専門工事会社の経験を計画段階と同様に評価します。超高層マンションの改修工事経験者は、安全対策を始めとして工事の時の留意点を理解しているからです。

そして、最後に使用する材料の品質です。高耐久性材料なら5、従来の材料は3、安価な材料は1のように選定することで、今回の工事内容のグレード、選定した専門工事者の経験値、材料などの品質がおおよそ確認できます。

このレーダチャートの円が大きい場合は、計画から工事まで全体的に質が高いため、長期修繕計画のサイクル延長につながると考えられます。

### 4 まとめ

超高層マンションの大規模修繕工事に際し、計画から工事までを自分達の選定基準の見える化を行う評価法を提案しました。

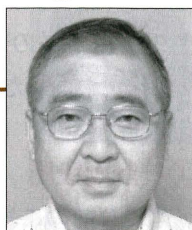
大規模修繕工事は1回のみではありません。2回目、3回目を行う際に、過去の計画がどのようにされているかのエビデンス（根拠）の保存が必要です。工事内容や材料の種類などのハードなポイントは記録があっても、計画関係者がどの程度の経験者であったか、という記録は残っていません。そこで、このような評価軸を残すことで、2回目の計画者もまた参考にできる情報となります。2回目、3回目につながる計画は、設備等他の項目も入るため、やはり、経験値が必要となるのです。

一般的な評価軸に比べ、計画関係者を評価することが他と異なる点ではありますが、建築は1つ1つが手作りです。星の多いミシュランレストランに行くと、質が高く見た目も良く味も良いという満足度がある程度保証されています。建築でも同様です。建築こそ、維持保全には経験に基づいた技術が必要なのです。文化財や国宝の入札が経験者しか対象にならないケースと同様に、超高層建物という特殊環境では、これからますます経験者の力が必要です。これから改修工事が増加する状況を鑑みると、そんな経験者の元でじっくり修行し、体験していくことがこれからの日本や世界をささえる改修技術の1つになっていくと思われます。



## 役員選任方法と管理組合の将来を考える —毎年全員交代制度の改正から—

ファミリー東灘壱番館管理組合  
理事長 旗手 節人



### マンションの概要

当マンションは神戸市東灘区に所在し、築28年、RC造11階建、住戸84戸・店舗3戸の建物です。平成7年1月の阪神淡路大震災で震度7の揺れに襲われ、被災判定は半壊認定でした。同年4月の総会で復旧工事を決議し、5月に着工し翌2月までの1年で完了しました。総工費は1億9,000万円で、全額を一時金により調達しました。

### 震災復旧への合意形成

突然の大震災で外壁タイルの半分が剥落、躯体部分にクラック等、RC造建物のあらゆる損傷が現実のものとなりました。当時は行政の支援もない中で、組合員全員がここに住み続けるという気持ちで一致団結、危機を乗り越えるための「合意形成」が組合員間で初めて共有されたのはこの時だと思っています。

### 役員免除制度の創設

当初、役員が毎年交代する方法が平等だと思っていましたが、大震災に遇ってからはローテーションで回す理事会では苦難は乗り越えられないと知りました。わずか1年の役員交代では今まで得た知識と経験が後の役員に引き継がれず、複数年にわたる大きな課題には取り組みないと強く認識しました。さらに、1人暮らしの高齢者、単身赴任の人、仕事が忙しい人に、均等交代だと役員をお願いしても、理事会が十分に機能するかの疑問も生じてきました。

このことから、役員免除申請制度の創設を総会に諮ったところ、全員賛成で承認されました。ここからの課題は、どれくらいの人数を確保できるかということになりました。

### 次の世代に役員を引継ぐ

新たな制度により6割が免除申請し、就任可能者が4割の35～40住戸で理事会を運営することになりました。免除申請の半数は高齢で、仕事が

忙しいが4割、1割が遠隔地勤務でした。当組合も高齢化が進んで役員の成り手が少なく、どう乗り越えていけばいいのかが課題になっていますが、均等な役員就任は難しい現実を受け入れるしかありません。

そこで、今は、役員選出に工夫を積み重ねています。例えば、入居1～2年の若い新たな組合員には「買ったマンションの内実がどうなのか不安でしょう。役員になり1年経験したら、財政、規約、将来の修繕計画など全てが理解できます。役員にどうですか」と。実は、これで8割の人は役員就任を承諾してくれました。彼らにとっても、早い時期に管理組合に溶け込める価値があるようです。

### 役員選出に機械的なルールをやめる

役員選出を順番に交代する等の機械的な方法では、今や合理的ではなくなっていると思います。形だけ名前だけの人に無理に役員を押し付けては、管理組合活動が滞るのは必至との考えからです。意欲ある人が長く役員になれば、経験から管理運営の知識を得て、管理会社に頼らず自ら考えて業者選定、居住者へのアドバイス、広報等を的確に行うことができ、居住者の信頼を得られます。このことは皆で合意形成して復旧工事を実施した21年前の被災体験から生まれ、これにより育まれた住人同士のコミュニティは今も続いています。

### 管理組合はゆるやかに運営する

役員1年目の人がいれば20年も続ける人もいてもいい。その人達が提案型、企画型、調整型、学習型の理事会を構成し、そこで議論して議案を総会に諮り、組合員全員で議論する。管理組合、理事会の柔軟な運営を管理会社と協力して進めています。

管理組合の進め方は、例えば、学校の教師が分かり易く説明してそれを生徒が理解し同じ目標に向かっていく、このような考え方を基本として管理組合を運営しています。



## 管理情報の履歴は管理組合の大切な記録です!

昨今、修繕工事の履歴の大切さについては概ね周知されてきていますが、管理情報の履歴についてはあまり話題になっていないのではないのでしょうか。管理情報は多岐にわたるため、何をどのように残すのかが漠然としていて、とりあえず過去の議事録を保管しているだけというのが大方の管理組合の現状であると思われます。

「マンションみらいネット」では、組合員の方だけが共有できる「管理情報履歴登録機能（非公開）」が利用できます。管理組合の運営に関するあらゆる記録を電磁的に保管し、組合員がインターネットを通していつでもこれらの履歴データを閲覧できるしくみなので、転入者も容易に過去の経緯を把握することができます。

### 「マンションみらいネット」の「管理情報履歴登録機能」

「マンションみらいネット」では、管理情報履歴を以下の分類で整理保管することができます。

#### 1. 管理関連

- (1) 管理会社の変更履歴 管理会社を変更した場合の変更年や変更前後の会社名
- (2) 管理形態の変更履歴 管理形態の変更の記録（例えば、管理会社委託方式から自主管理方式に切り替えた場合や自主管理方式から管理者管理方式に切り替えた場合等の記録を残すことができます。）

#### 2. 会計関連

- (1) 管理費等の変更記録 管理費、修繕積立金、専用使用料等の値上げ、値下げ等の記録
- (2) 一時金の徴収記録 一時的に徴収した費用に関する徴収年、徴収額、徴収目的

#### 3. 管理規約・細則関連

- (1) 管理規約改正履歴 管理規約を改正した際の、改正年月と改正内容
- (2) 細則新設、改正履歴 各種細則を改正した際の、改正年月と改正内容（細則を新設した際は、新設年月と新設した内容も記録できます。）

#### 4. 役員名簿

- 5. その他 履歴として残しておきたい様々な事柄（例えば、「〇〇年に自転車置場を増設した」「〇〇年に台風被害のため植栽を補植した」「〇〇年に××管理組合団体に加盟した」「〇〇年に駐車場入れ替え抽選会を実施した」等々、あらゆる記録を残しておくことが可能です。）

マンションの歴史を  
組合員全員で共有できれば、  
組合員間の連帯感も高まり、  
合意形成にも役立ちます。  
※管理情報履歴は非公開情報です。  
外部には公開されません。



大切なマンションを末永く快適に維持するためにも、「マンションみらいネット」を活用して修繕履歴と共に管理情報履歴も蓄積しましょう!

無料!!

マンションみらいネットの説明にマンション管理士が伺います!  
<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/>



## 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

**マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。**  
マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

**「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。**

**さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。**

**ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。**

**金利等** ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

**融資金利は年0.97%** (平成28年2月1日現在)

耐震改修工事を行う場合又はマンションすまい・る債積立組合の場合は **年0.77%**  
マンションすまい・る債積立組合が耐震改修工事を行う場合は **年0.57%**

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

**参考 (最近の金利推移)**



**保証料等について**

**10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は298,600円です。**  
**なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の240,100円になります。**

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合 ②マンションすまい・る債積立管理組合  
③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

**公共団体の助成制度について**

**共用部分リフォーム融資を受けるに際し、機構融資への利子補給、保証料への補助、工事費や設計費への補助等各地方公共団体によって様々な助成制度が提供されています。詳しくは本誌の昨年10月号の特集記事をご覧ください。**

**保証に関するお問い合わせは**  
**(公財)マンション管理センター 業務部**  
**TEL 03-3222-1518**

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ [http://www.jhf.go.jp/] をご覧ください。

**大規模改修・建替えのご検討の際は、**  
**「マンション再生協議会」のホームページで最新の情報や事例等をチェックできます。**  
**<http://www.uraja.or.jp/mansion/>**  
「マンション再生協議会」は(公社)全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。

## Hello, New Face

11月、12月に新規登録された54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11月登録の32管理組合

名称	所在地
クリオ新札幌香館	北海道札幌市厚別区
エクセルシオール「エクス」福住	豊平区
真駒内ロイヤルハイツ	南区
ベルル東仙台II	宮城県仙台市宮城野区
台原シティハウス	青葉区
D' レスティア平三倉	福島県いわき市
藤和シティコープ北浦和	埼玉県さいたま市浦和区
シャレール新座	新座市
NIC アーバンハイム西船橋	千葉県船橋市
トゥールロワイヤル池袋要町	東京都豊島区
ライオンズマンション新高円寺	杉並区
トーア余丁マンション	新宿区
アルス世田谷シーゼ	世田谷区
秀和祐天寺レジデンス	世田谷区
グランイーグル南蒲田	大田区
エイト大森ハイツ	大田区
カーサ五番町	千代田区
ドミナルファン	港区
モナークマンション後楽園	文京区
パークホームズ門前仲町リバーイースト	江東区
南葛西グリーンホームズII	江戸川区
アリユーージュミノ輪	荒川区
シャトラン調布	調布市
ライオンズマンション読売ランド	神奈川県川崎市多摩区
フォルム横浜汐見台	横浜市磯子区
パテラ大和	大和市
ロアブル・サン小田急相模原	相模原市南区
シャンボール中野	愛知県豊橋市
エスリード修学院	京都府京都市左京区
ジオウェリス西宮北口	兵庫県西宮市
神戸ヒルズ四	神戸市北区
パークタウン大手町住宅	福岡県北九州市小倉北区

平成27年12月登録の22管理組合

名称	所在地
コープ野村澄川第2	北海道札幌市豊平区
エクセルシオール発寒南武番館	西区
ダイパレス萩野町Ⅲ	宮城県仙台市宮城野区
セレーノ東照の杜	青葉区
ジェネラス中通	秋田県秋田市
シーズ益子	栃木県芳賀郡益子町
メゾンイーグル	東京都北区
ノダアネックス	練馬区
ティエラコート杉並方南町	杉並区
キャニオンマンション駒沢	世田谷区
シャトー都立大	目黒区
シティハイツ白金高輪	港区
南青山ハウス	港区
ブラウド本郷吉坂坂	文京区
ジュネシオン小名木	江東区
ソレイユヒルズ青梅	青梅市
ヨコハマオールパークス	神奈川県横浜市鶴見区
根岸台ハイホーム	中区
横浜サウスプラザ三ツ境	瀬谷区
アメニティ弥富通	愛知県名古屋市瑞穂区
ルミエール南山	昭和区
トラスティ甚目寺II	あま市



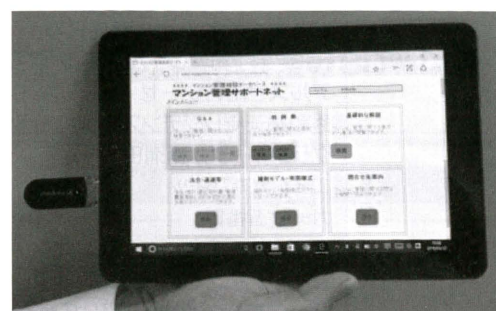
# センターからのお知らせ

## 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）を受付中です。

●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、実務様式およ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。

●マンション管理サポートネットは当センターよりご送付する起動用CD-ROMまたはUSBで起動します。マンション管理サポートネットは管理組合等の団体はもちろん組合員やマンション管理士等個人でも利用可能です。



起動用 USB でサポートネットを起動した状態

○お問い合わせ先 管理情報部 TEL 03-3222-1517

○詳細とお申し込みは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)

## アンケートのお願い

日頃から月刊「マンション管理センター通信」をご愛読いただきまして、誠にありがとうございます。

当編集部としては、本誌が読者の皆さまにとってより読みやすく分かりやすく、かつ、内容がタイムリーで役立つものであるようにと心がけております。

そこで、より一層皆さまの役立つ情報を発信する誌面づくりの参考とさせていただくため、アンケートを実施いたします。つきましては、巻末に綴じ込みました「アンケートはがき」にて、皆さまのご希望やご意見をお聞かせ下さいますようお願いいたします。

アンケートにご協力いただきました応募者の中から抽選により30名の皆さまに、この度当センターで発刊いたします「マンション管理組合のための 点検、調査・診断のすすめ方」を贈呈いたします。

◎アンケートの締切日は、**本年4月末日まで**といたします。

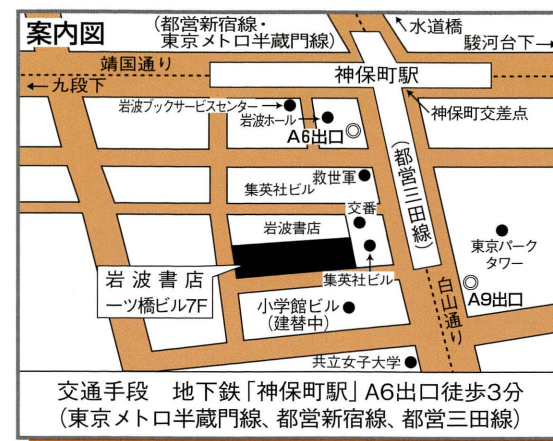
今後とも本誌の内容の更なる充実を図り、読者皆さまのお役に立つ情報を提供してまいりますので、是非ご協力の程よろしくお願いいたします。（なお、贈呈者の発表は、書籍の発送をもって代えさせていただきます。）

## 編集後記

のほほんとした風に乗って、ポワンポワンと宙に浮かぶように舟を漕ぎ、揺れながらぼんやりと夢心地を遊び楽しめます。今を盛と咲き渡る桜花の下の人々は、儚い春の宴を味わい尽くすよう楽しみ集います。時に、遙かに遠くまで霞わたる平地を望んでは、無造作に寂しく生える緑に泪し時の過ぎる早さに驚き心痛みます。この3月で東日本大震災からもう5年です。

ところで、この頃は異動の季節です。学校の卒業や新入学、会社での転職や退職、入社などで人のシャッフルがありますが、管理組合でも入退去等の異動がありコミュニティに新たな人々の姿が見られます。

今月の特集は、「マンションの建物・設備の事故・トラブルから適切な改修や対策を考える」です。ご参照にしてください。



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 3月号

平成28年3月15日発行 第363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.taisei-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。



