

月刊

第365号 平成28年5月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2016 5
No.365
Monthly Condominium
Management Center Journal

マンション 管理センター通信

特集1

マンションの管理の適正化に関する指針
及びマンション標準管理規約の改正について

特集2

「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定について

■マンション管理基礎講座 マンションの地震保険 ―災害への備え― その2



マンションすまい・る債

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするための債券です。

応募受付期間

平成28年

4月25日(月)～9月21日(水)

マンションすまい・る債の特長

●10年満期時の年平均利率は、0.080%

発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップし、10年満期まで預けた場合の年平均利率は0.080%(税引前)になります(税引後は、0.0678%(小数点第5位以下切捨て))。

●住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。

利付10年債で、1口50万円から購入可能です。

毎年1回、10回まで連続して同一口数(金額)での積立てができます(1回のみでの積立ても可能です)。

●債券は、機構が無料で保管します。

盗難・火災・紛失などの事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は機構が保管(保護預かり)し、皆さまのお手元には「債券発行通知書」をお送りします。

●初回の債券発行日から1年以上経過すれば換金が可能です。

中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。また、中途換金時は、購入額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。

●年1回(2月予定)、定期的に利息をお支払します。

各年にお支払する利息額は、その年の年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です(利息は源泉分離課税の適用となるため、所得税及び復興特別所得税15.315%を差し引いた額をお支払します)。

●お預かりした積立金については、独立行政法人住宅金融支援機構法により、機構の財産から優先的に弁済を受ける権利があります。

この債券には政府保証は付されておらず、機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。このような場合のために、機構が発行している他の一般担保債券とともに、機構の総資産の一部から優先的に弁済される保全措置が講じられています。

●マンション共用部分リフォーム融資の金利の0.2%引下げや情報誌のお届け、マンション管理・再生に関するセミナーへのご招待等の特典があります。

お問合せ先
資料請求先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター

住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23

営業時間 9:00～17:00

(土日・祝日・年末年始は休業)

・ご利用いただけない場合(国際電話などの場合)は、次の番号におかけください(通話料金がかかります)。

電話:048-615-2323

・月曜日や祝日明けはお電話が混み合い、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。

・お電話の内容は、相談サービスの質の向上とご相談を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。

インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから!

すまい・る債

検索

<http://www.jhfa.go.jp/customer/kanri/smile.html>

募集口数

150,000口

(募集口数を超える応募数の場合は抽選)

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成28年5月号(通巻365号)

特集1

マンションの管理の適正化に関する指針
及びマンション標準管理規約の改正について
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

2

特集2

「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定について
小林 秀行(東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課長)

8

連載 マンション管理基礎講座

マンションの地震保険 -災害への備え- その2

井口 靖菜(一般社団法人日本損害保険協会業務企画部地震・火災・新種グループ)

12

連載 最近の相談から

新任理事からの相談から
-理事になって行すべき項目とチェックの仕方(注意点)-
吉澤 邦彦((公財)マンション管理センター管理情報部参与)

14

行政情報

平成28年度国土交通省住宅局当初予算(マンション関連)概要
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室、市街地住宅整備室、
住宅生産課

18

各地の管理組合からの情報

屋根の落雪防止改修と駐車場の増設

水島 能裕(第3美園マンション管理組合法人(旭川市所在)理事長)

21

マンスリーニュース

洗濯排水設備のグレードアップ手法の紹介(その2)
-UR都市機構(旧日本住宅公団)住宅での採用事例から-
工 新一郎(日本総合住生活(株)設計計画部計画課設備担当課長)

22

ちょっといっぶく

最近の雑感

高田 卓二((公財)マンション管理センター企画・業務部長)

24

活躍するマンション管理士(第124回)

「管理組合設立」から「管理組合運営支援」までのサポート
隅河内 一美(マンション管理士 下関市在住)

26

技術レポート

外壁を吹付からタイル張りに改修 ~ピンネット工法による外壁改修~
小村 直樹(一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会)

28

マンションみらいネット インフォメーション NO.95

30

Hello, New Face

センターからのお知らせ

32

マンションの管理の適正化に関する指針 及びマンション標準管理規約の 改正について

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

1 マンション管理における課題について

分譲マンションは、大都市での土地利用の高度化の進展や、住宅取得に対する税制・金融等の措置などを背景として、急激に増大してきました。平成26年末現在で、ストック数は約613万戸に達し、国民の1割超が居住する重要な居住形態となっています。

一方で、築後40年を超えるマンションが、平成26年末現在で51万戸と推計されているところ、

10年後には約3倍、20年後には約6倍となると予測されているなど、建築後相当の年数を経た高経年のマンションが急激に増大していくものと見込まれています【図2】。

このような高経年マンションにおいては、高齢化・空き家化・賃貸化を背景とした管理組合の担い手不足等の運営上の問題を抱える一方、経年による建物・設備の劣化等に対応するための大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する課題に直面するという、二重の問題を抱えることになります。

例えば、『平成25年度住宅・土地統計調査』より国土交通省において再集計したところによれば、築年が古いマンションほど、マンション内の「60歳以上のみ」の世帯の割合が高いという傾向が見られます【図3】。また、『平成25年度マンション総合調査』（平成26年4月国土交通省）における、管理組合へのアンケート調査によれば、管理組合の役員就任を引き受けない理由としては、「高齢のため」が30.4%と、最も多くなっています【図4】。

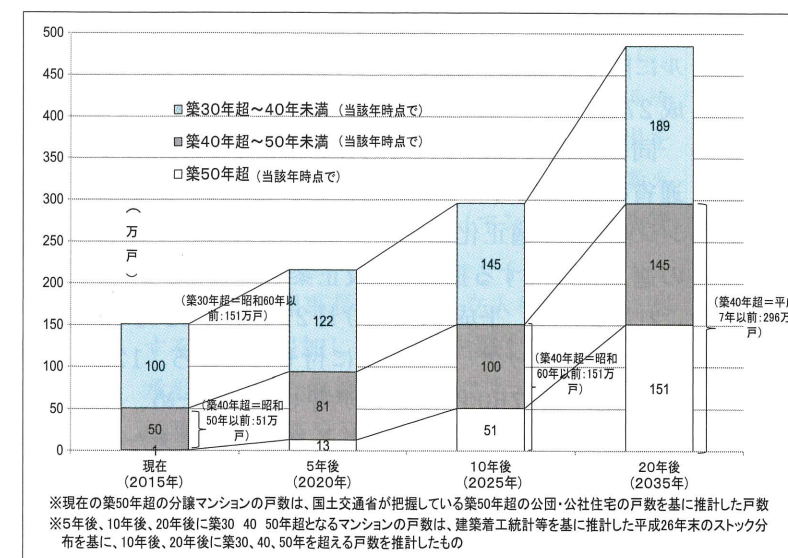
このようなマンション管理をめぐる状況に対応すべく、平成23年のマンション標準管理規約改正においては、役員のなり手不足への対応として、役員の資格要件（現住要件）の緩和等が行われましたが、パブリック・コメントにおいて、外部専門家を活用した管理方式に係る規定を整備すべきである等、管理組合の運営のあり方に関する意見が多く出されたことから、管理組合のガバナンスの問題については、別途検討することとして、先送りされました。

また、東日本大震災において、総会の開催が困難なために、被災し危険な箇所の応急的な修繕や改修等の緊急工事の実施、そのための費用支出等の意思決定ができず、危険な箇所の修繕やマンションでの生活継続上必要なライフライン等の復旧が遅れる等のトラブルが見られたこと等から、災害時における応急的修繕等の管理組合の意思決定や、専有部分への立入りのルールを、あらかじめ管理規約上で明確化しておく必要性が認識されたところ です。

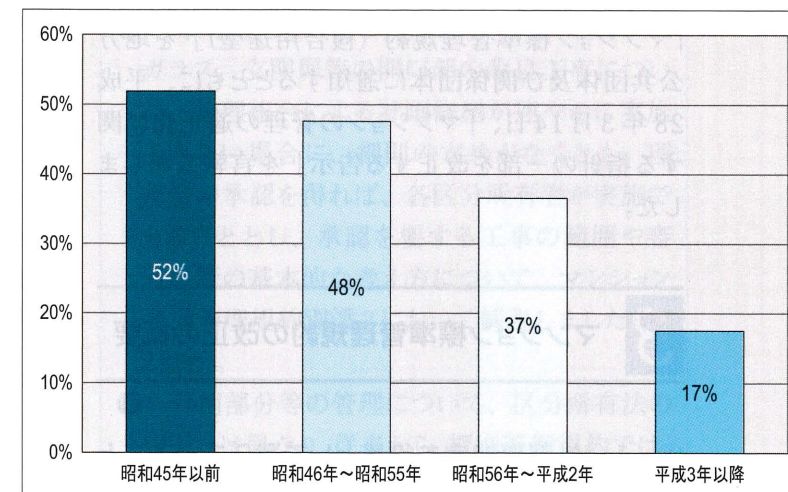
加えて、従来から、暴力団排除や、滞納管理費の回収のための実効性をもった措置の必要性など、様々な課題が指摘されていたところです。

2 マンション標準管理規約の改正に向けた検討について

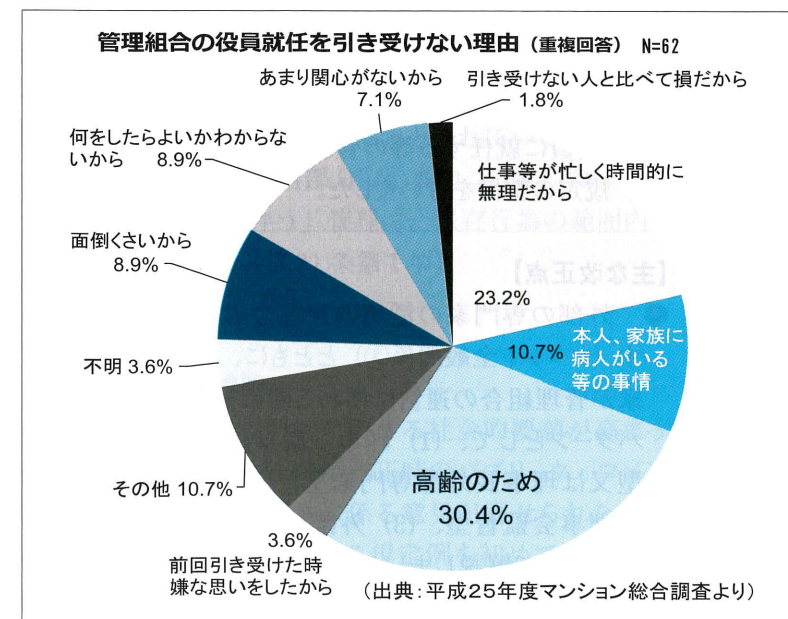
このような課題に対応した新たなマンションの管理ルールについて検討すべく、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長：福井秀夫政策研究大学院大学教授）が設置され、マンション標



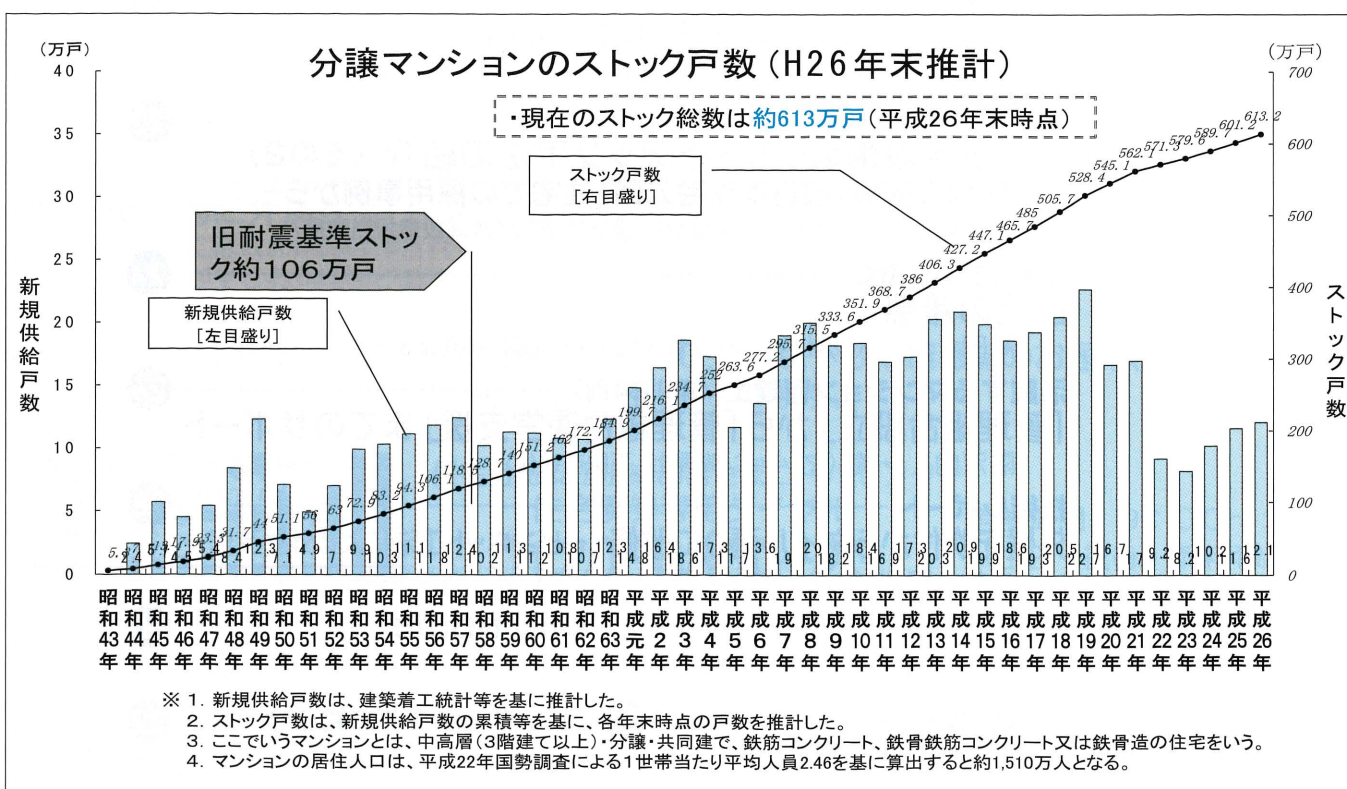
【図2】 築後30、40、50年超の分譲マンション数



【図3】 マンション居住者の高齢化の状況
※昭和45年以前建設のマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合が過半数
※平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計



【図4】 管理組合の役員就任を引き受けない理由（重複回答）



準管理規約の改正を念頭に、マンションの管理ルールに関する幅広い論点について議論が行われ、平成27年3月に報告書がとりまとめられました。

同報告書で提言された内容を踏まえて、国土交通省において、「マンション標準管理規約」及びマンション管理適正化法に基づく「マンションの管理の適正化に関する指針」の改正案を作成しました。これについて、平成27年10月21日から11月19日に、パブリック・コメントに付したところ、125提出者から、760件の意見が寄せられたため、国土交通省において、寄せられた意見を踏まえた再検討の作業を行い、必要な修正等を行った上で、平成28年3月14日、改正後の「マンション標準管理規約（単棟型）」を、また、平成28年3月31日、「マンション標準管理規約（団地型）」及び「マンション標準管理規約（複合用途型）」を地方公共団体及び関係団体に通知するとともに、平成28年3月14日、「マンションの管理の適正化に関する指針の一部を改正する告示」を官報公布しました。

3 マンション標準管理規約の改正の概要

①-1 外部専門家を役員として選任できることとする場合の規定例の整備等

前述したとおり、マンションの高経年化に伴い、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化等に伴い、役員のなり手不足等の問題に直面すること等に鑑み、必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備を行いました。

【主な改正点】

- 外部の専門家の活用の意義や考え方を示す（コメント全般関係③）とともに、外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的な3パターンとして、(1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2) 外部管理者理事会監督型、(3) 外部管理者総会監督型について解説しました（マンション標準管理規約別添1）。
- 新たに、「外部専門家を役員として選任で

きることとする場合」（上記（1）パターンを採用する場合）として、役員の要件から「組合員のうちから」との条件を外す規定例（第35条第2項）や、選任方法を細則で定めることとする規定例（第35条第4項）等を置きました。

①-2 管理組合のガバナンスを強化（役員の業務執行の適正さの確保等）

外部専門家が役員に就任することを可能とすること等も踏まえ、改めて、理事会等の管理組合の運営を適正化する方策について検討を行い、ガバナンスを強化するための規定整備を行いました。

【主な改正点】

- 役員の欠格条項を置く（第36条の2）とともに、第35条第4項の細則の内容の例として、外部専門家固有の欠格条項の例を示しました（コメント第36条の2関係②）。
- 理事会の職務を新たに規定し（第51条第2項）、理事長による理事会への定期的な業務報告の義務（第38条第4項）や、理事による監事への報告義務（第40条第2項）、監事について、理事会への出席義務（第41条第4項）、調査等の権限（第41条第2項）、理事による不正行為等についての理事会への報告義務（第41条第5項）や当該報告義務を果たすための理事会招集権（第41条第6項・第7項）に係る規定を整備しました。
- 役員による利益相反取引の防止のため、当該取引に係る重要な事実を開示して理事会の承認を得なければならないこととする規定例（第37条の2）や、特定の決議に特別の利害関係を有する理事が、当該決議に加わることができない旨の規定例（第53条第3項）を示しました。あわせて、改正指針において、発注等の適正化に関する記述を追加しました。
- 主として外部専門家である役員について、業務執行の監視・監督の方法として派遣元団体等による報告徴収等を例示し（コメント第35条関係⑥）、管理組合の財産の毀損の防止の方法として賠償責任保険への加入等を例示（コメント第37条関係①）するとともに、必要経費とは別に、報酬を支払うことについての

解説を追加しました（コメント第37条関係②）。

- 理事会について、原則、理事本人が出席し、議論に参加すべきであるという考え方を示すとともに、やむを得ない場合について、代理出席を認める場合の考え方や、議決権行使書、テレビ会議等による方法について解説を追加しました（コメント第53条関係①～⑤）。
- その他、役員の補欠の選任ルールに係る解説の追加（コメント第36条関係④）等、所要の規定・解説の整備を行いました。

②駐車場の使用方法

駐車場の使用について、分譲時に使用权を取得した者の既得権益となっている等の指摘があったことを踏まえ、公平な入替え方法等について解説することとしました。

【主な改正点】

- 駐車場が全戸分存在しない場合等における、定期的な入替え制等の公平な選定方法について、解説を追加しました（コメント第15条関係⑦⑧）。
- 空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起に係る解説を追加しました（コメント第15条関係①）。

③専有部分等のリフォームの手続

高経年マンション等における住宅性能向上等のためのリフォーム推進のため、専有部分、専用使用权のある共用部分（バルコニー等）、共用部分それぞれについて、各区分所有者が修繕や保存行為を行う場合の理事会の承認手続や工事の範囲等について、合理化・明確化しました。

【主な改正点】

- 区分所有者が行う専有部分の修繕等について、理事会の承認が必要であるのは、工事の結果として「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものであることを明記し（第17条第1項）、同承認を要しない修繕等のうち、「工事の騒音、振動、臭気等の工事の実施中における共用部分又は他の専有部分に影響」について、管理組合が事前に把

握する必要があるものについて、事前の届出手続を加えました（第17条第7項）。さらに、管理組合が、各マンションの事情に応じてルールを定める際の参考として、承認又は届出を要する工事の範囲や審査の際の基本的な考え方について、解説しました（マンション標準管理規約別添2）。

その他、理事長等が行う立入りや調査に関する解説を追加し（コメント第17条関係⑩）、承認を受けた修繕等であっても、その工事の結果、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合には、工事を発注した区分所有者の責任や負担が免責されないことを確認的に定める（第17条第6項）等、の所要の規定・解説の整備を行いました。

- 専用使用权のある共用部分のうち窓枠、窓ガラス、玄関扉等の開口部の改良工事について、管理組合による計画修繕が速やかに実施できない場合に、細則の定めがなくとも、理事会の承認を得れば、各区分所有者が実施できることとし、承認を要する工事の範囲や審査の際の基本的な考え方について、マンション標準管理規約別添2において解説しました（第22条）。
- 共用部分等の管理について、区分所有法の原則とは異なり、従来から、標準管理規約では、保存行為も含めて、原則、管理組合が行うものとしていましたが、この趣旨を明確化する（コメント第21条関係①）とともに、一定のケースを除いて、理事会の承認を得なければ、各区分所有者は保存行為ができないこととする手続を追加しました。また、各区分所有者が責任と負担を負うこととされている専用使用权のある共用部分（バルコニー等）の「通常の使用に伴う」管理は、保存行為の範囲内としました（第21条第1項）。

④暴力団排除

暴力団員の排除に関する社会的要請が高まっていること、平成23年改正時のパブリック・コメントでも規定の必要性に係る意見が寄せられたことから、暴力団排除に係る規定例を初めて盛り込むこととしました。

【主な改正点】

- 暴力団員への専有部分の貸与について、区分所有者や管理組合が契約解除できる等とする条項を、契約書に盛り込まなければならないこととする規定例を整備しました（第19条の2）。また、敷地内における暴力行為への対応や、警察当局等との連携について、解説しました（コメント第19条の2関係）。
- 専有部分の用途として、暴力団事務所としての使用等を禁止することについて、解説を加えました（コメント第12条関係）。

⑤災害等の緊急時における管理組合の意思決定・立入りのルール

東日本大震災において、総会の開催が困難なために、被災し危険な箇所の応急的な修繕が遅れる等のトラブルが見られたことから、災害等の緊急時における管理組合の意思決定のルールの整備を行いました。また、平成23年改正時のパブリック・コメントにおいて、時間的余裕がない場合の専有部分への立入りに係る規定の整備案が示されましたが、立入りが認められる場合の範囲が不明確等の意見を踏まえて改正を見送っておりまして、今般、東日本大震災等を踏まえて再検討した結果を踏まえ、規定を整備することとしました。

【主な改正点】

- 災害等の緊急時における応急的な保存行為は理事長が単独で判断し、保存行為を超える応急的修繕は理事会で決定すること等とする規定例を整備しました（第21条第6項、第54条第1項第十号・第2項等）。
- 災害等の場合の緊急措置として、一定の場合に理事長が専有部分に立ち入ることができることとする場合の規定例を整備する（第23条）とともに、合い鍵の預かりについては、プライバシー等の観点から、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある旨を解説しました（コメント第23条関係②）。

⑥コミュニティ条項等の再整理

従来のいわゆるコミュニティ条項については、そ

の定義の曖昧さから、強制徴収である管理費からの自治会費等への支出や、飲食等の不適切な支出をめぐって訴訟やトラブルが起きていること等を踏まえ、削除することとしました。

一方で、いわゆるコミュニティ活動のうち、防災・防犯、美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整など、マンションの管理に資するものは可能であることを明確にするため、管理組合の業務のうち、周辺地域と一体となって行われる各業務を再整理することとしました（第32条第十二号等）。

【主な改正点】

- 管理組合の業務及び管理費の使途から、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（に要する費用）」を削除しました（旧第27条第十号、旧第32条第十五号）。
- 併せて、管理組合の業務（第32条各号）のうち、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」（旧十二号）、「防災に関する業務」（旧十三号）及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」（新設）を、新たに「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と規定することとしました（第32条第十二号）。
- あわせて、管理組合の業務（第32条）に要する費用は、管理費から支出できる旨、規定を明確化する（第27条第十一号）とともに、管理組合が自治会費の代行徴収を行う場合の留意事項等の解説を追加しました（コメント第27条関係）。
- 加えて、管理組合の業務の範囲に関する基本的な考え方について、解説を追加しました（コメント第6条関係）。

⑦議決権割合

議決権割合は、民法の原則に照らせば価値割合であるところ、区分所有法の制定時、価値の算定の困難さ等に鑑み、価値割合に近いと考えられる専有部分の床面積の割合が原則とされました。これは、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、近年、超高層マンション等の出現により各住戸の価値に大きな差が出るケースも見られる

ようになりました。このような現状を踏まえ、新築時における1つの選択肢として、価値割合による方法も提示することとしました。

【主な改正点】

- 総会の議決権の割合について、新築物件における選択肢として、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加しました（コメント第46条関係③）。

⑧管理費等の滞納に対する措置

管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理組合にとって、滞納管理費等の回収は極めて重要な職務の一つであるといえます。このため、滞納対策の意義を明記し、回収のために執り得る措置を段階的・具体的に示すこととしました。

【主な改正点】

- 滞納対策の意義について解説を加え（コメント第60条関係③）、管理組合が滞納者への督促等を行うべき旨を確認的に規定する（第60条第3項）とともに、滞納管理費等の回収のために執り得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示しました（マンション標準管理規約別添3）。

⑨マンションの管理状況などの情報開示

マンションの管理や修繕に関する情報の開示は、中古住宅の流通促進や、マンションの資産価値の向上につながると考えられることから、関係書類が適切に保管され、管理組合からの情報開示が積極的に行われるよう、規定を整備することとしました。

【主な改正点】

- 作成・保管すべき書類として、帳票類に加え、大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積立て状況等を加えるとともに、これら情報を開示する場合の条項を整備しました（第64条、マンション標準管理規約別添4）。

⑩その他所要の改正

- 総会決議における、代理人の範囲を明記する（第46条第5項）とともに、白紙委任状の取扱いに係る解説を追加しました（コメント第46条関係）。
- 新会計年度予算案の総会承認を得るまでの間の経常的な経費の支出等について、当該承認を得たときは、当該予算案による支出とみなすこととする規定の整備を行いました（第58条第4項）。
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第80号）や、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成25年法律第20号）の施行に伴う改正を行いました（第28条、第43条、第47条等）。
- その他、字句の修正等の所要の改正を行いました。

4 おわりに

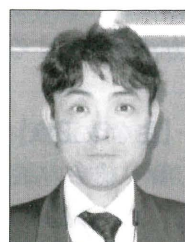
マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの管理が適正に行われることは、単なる私有財産の問題ではなく、社会的にも要請されているところであり、管理規約は、マンション管理を行う上で必要不可欠な最高自治規範となっています。国土交通省では、その管理規約の内容が、発生する問題に十分に対応できるものとなるよう、昭和57年にマンション標準管理規約（当時は「中高層共同住宅標準管理規約」）を作成し、その後、社会情勢の変化や、関連法律の制定等に応じて、見直すべきは見直し、数次の改正を行ってきました。

高経年マンションが急増する時代が目前に迫る中、マンションの管理・再生をめぐる問題は、今後さらに政策的重要性を増すと考えられます。

このような状況の中で、今後とも、社会的要請に応じて、マンション標準管理規約やマンション関係法制の不断の見直しを行っていくことが必要ですが、本改正が、全国のマンションが抱える問題の解決の一助となることを期待します。

「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定について

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課長 小林 秀行



1 はじめに

東京都内には、全国のマンションの4分の1以上に相当する約168万戸のマンションがあり、都民の主要な居住形態として広く普及しています。

一方で、着工から40年以上が経過したマンションの戸数は、平成25年末時点では、約12.6万戸ですが、建替えが進まなければ、10年後の平成35年には約3.4倍の約42.8万戸にまで急増する見込みとなっています(図1)。また、平成25年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が65歳以上の割合は29.9%であり、前回平成20年調査の23.5%から大きく増加しています。このように、「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という「二つの老い」が進行しています。

今後、人口・世帯数が減少局面を迎え、社会全体の高齢化も一層進むと見込まれる中、空き住戸の増加や、管理に無関心な居住者の増加、役員の成り手不足などにより管理組合の機能低下等が起り、建物の維持管理や建替え等について合意形

成が進まないなど、管理不全に陥ってしまうマンションの増加が懸念されています。

このような状況から、東京都では、昨年9月の東京都住宅政策審議会からの答申を踏まえ、長期的な視点に立ってマンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進するため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を平成28年3月に策定し、こうした問題の解決に重点的に取り組むこととしました。

以下、計画の内容についてご説明します。

なお、この計画において、「マンション」はマンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号のマンション、いわゆる分譲マンションのことを指しています。

2 計画の概要

この計画は、2040年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間(平成28～37年度)の目標と施策展開について定めています。また、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果等について検証を行っていくため、「政策指標」を設定しています。

3 施策の基本的な考え方

マンションは私有財産であり、その維持管理は、管理組合が自らの責任で適正に行うことが基本です。一方で、マンションは、個人の私生活の場にとどまらず、まちの活力や魅力、防災力の形成などとも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとっても大変重要な存在となっています。このため、マンションの適正な管理や再生を促

していくことは、公共性・公益性の観点からも重要であり、行政が適切に関与していく必要があります。

こうした考え方を踏まえ、①マンションの適正な管理の促進と、②老朽マンション等の再生の促進、の2つを大きな施策の柱として積極的に施策を展開していくこととしています。

4 目標と具体的な施策展開

2つの施策の柱には、それぞれ3つの目標が設定されています。目標ごとに具体的な施策展開についてご説明します。

◆目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

マンションの管理は、管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、専門的な知識が求められたり、居住者の高齢化や賃貸化が進むと、管理に無関心な居住者が増えたりするなど、管理組合だけでは適正な運営が難しい場合があります。こうしたことから、マンション管理士等の専門家や管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していきます。

【主な施策展開】

- 管理組合が適正な管理を行うための手順や手法等をまとめた「マンション管理ガイドライン」の改定を行い、内容の充実を図っていきます。
- マンション管理士等の専門家を派遣する「管理アドバイザー制度」の一層の利用促進に向け、支援メニューの見直しなど制度の充実と周知に取り組みます。
- マンションに関する「情報ポータルサイト」を開設し、マンションの管理等に役立つ情報を発信します(図2)。

【政策指標】

- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの割合(32%(H23)→70%(H37))

◆目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

多くのマンションでは、適正に管理組合運営が行

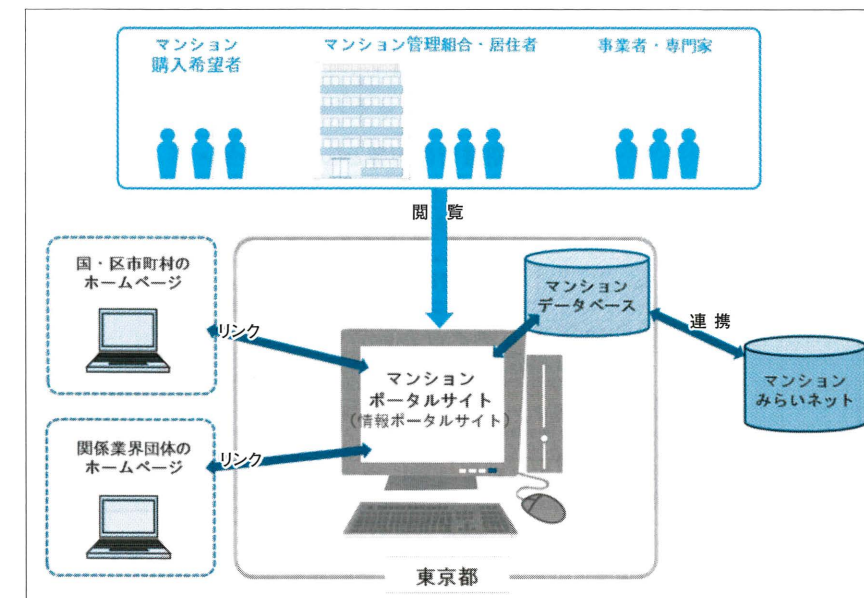


図2 情報ポータルサイトのイメージ

われていますが、一部には、修繕等も行われず、著しく劣化が進行するなど、適正な管理が行われていない例も見られます。こうしたマンションを放置すれば、周囲の市街地環境にも悪影響を及ぼしかねません。このため、マンションの管理状況等を的確に把握し、管理不全の予防・改善を図ることにより、地域における安全性や活力を維持向上していきます。

【主な施策展開】(図3)

- 区市等と連携して、制度の試行等を行った上で、管理組合がマンションの基本情報(所在地や連絡先、建物・敷地の概要など)を登録する制度や管理組合の運営状況等を定期的に報告する制度を創設します。
- これらの制度により把握した情報に基づき、マンションの管理状況を評価・判定を行って管理不全の兆候のあるマンション等を把握し、管理不全の予防・改善に向けた支援・指導等を実施します。

【政策指標】

- 基本情報登録を行っているマンションの割合(80%(H37))
- 管理状況報告を行ったマンションの割合(報告対象マンションの80%(H37))

◆目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

マンションが取引される際に、管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは重要です。

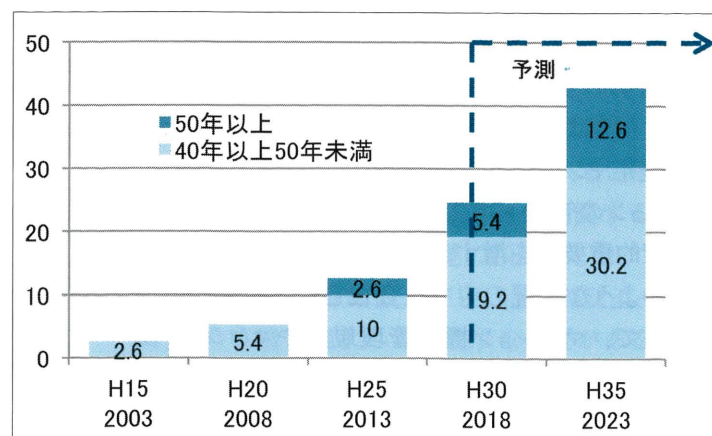


図1 着工から40年以上のマンションの推移
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局
(備考) 築50年以上のマンション(平成15(2003)年及び平成20(2008)年)については、不明のため0推計とした。

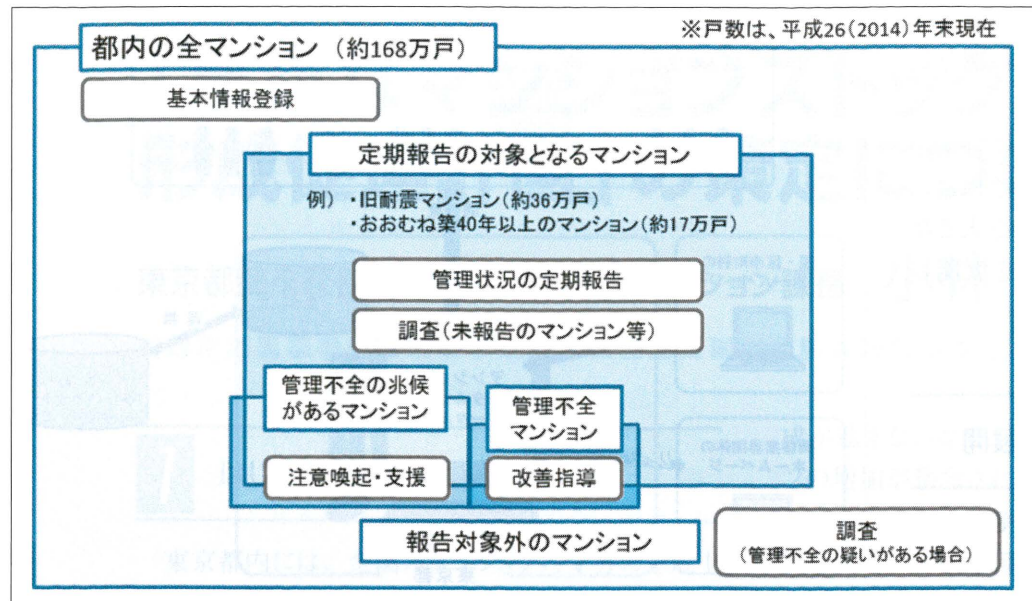


図3 実態把握及び支援・指導等の対象のイメージ

同時に、管理情報を公開することで、管理状況が市場で適切に評価され、マンションの資産価値の向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブとなります。こうした管理が良好なマンションが、適正に評価される市場の環境整備に取り組みます。

【主な施策展開】

- 「マンションデータベース」の登録情報の充実を図るとともに、外部へ一部の情報を公開することについて検討します。
- 建物の構造と管理の両面から一定の水準を確保しているマンションを認定・登録し、広く都民に情報提供する「東京都優良マンション登録表示制度」の利用促進に向け、制度の改善を図ります。また、制度の認知度の向上を図るため、認定を取得したマンションに対する優遇策や不動産販売広告において分かりやすい表示を行うこと等を検討します。

【政策指標】

- 東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数（88件（H26）→2,500件（H37））
- 管理情報を自主的に公開しているマンションの数（82件（H26）→1,000件（H37））

◆目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

管理組合がマンションの再生（改修・耐震化・建替えなど）を進めるには、区分所有者間の合意

形成が必要となりますが、専門的な知識が必要であったり、居住者の高齢化、仮住まいや住替え等の負担、敷地条件や建築規制などの様々な要因により、合意形成が進まない状況があります。

様々な再生手法の中から、個々のマンションの状況に応じた最適な手法を円滑に選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、普及啓発や支援策の充実強化に取り組んでいきます。

【主な施策展開】

- 建替えや改修の知識と経験がある専門家を派遣する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」について、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直しなど、制度の充実と活用の促進を図ります。
- 建物の長寿命化や共用部分のバリアフリー化など、改修によるマンション再生に対する支援の在り方等について検討します。

【政策指標】

- マンションの建替え等の件数（累計）（約120件（H26）→約240件（H37））

◆目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

マンションは戸建て住宅に比べ規模が大きいため、地震等で倒壊した場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺への影響も大きくなります。また、合意形成の難しさから、その再建に困難を伴うことが多く、震災後の復興にも影響を及ぼしかねません。この



写真1 マンション啓発隊における訪問の様子

ため、耐震性が不足しているマンションについては、耐震改修や建替え等による耐震化が急務です。

マンションの耐震化の一層の促進を図るため、公共性・公益性の観点から対象を重点化し、メリハリをつけて集中的に支援を行うなど効率的・効果的に施策を展開していきます。

【主な施策展開】

- マンションを戸別訪問し、耐震化に向けた助言等を行う「マンション啓発隊」（写真1）について、耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、個々のマンションの状況に応じて再訪問し、きめ細やかな助言を行っていきます。
- 耐震化に要する管理組合の費用負担の軽減のためその一部を助成する「東京都マンション耐震化促進事業」について、耐震診断に必要な設計図書の復元費用についても支援の対象とするなど、事業の充実を図ります。

【政策指標】

- 旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率（17%（H23）→おおむね100%（H37））
- 耐震性を有しないマンションストックの比率（12%（H27）→おおむね解消（H37））
- 耐震マークの交付を受けているマンションの割合（約2%（H27）→50%（H37））

◆目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

都内には、敷地条件や建築規制により建替えが困難なマンションが相当数存在しています。こうした状況を踏まえ、都市計画制度や市街地整備手法等を活用し、敷地の統合・再編やマンションを取り込んだ都市開発を誘導するなど、まちづくりと連携して、マンションの建替えを円滑化する仕組みの充実を図ります。

また、駅周辺でのマンションを含む再開発、緊急輸送道路沿道のマンション建替え、木造住宅密集地域内の老朽マンションと周辺の木造住宅との共同化、大規模な住宅団地の再生など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を実施していきます。

【主な施策展開】

- 隣接地との共同建替えや住宅団地の再生に取り組む計画に対し、初期段階の検討費用に対する支援や、管理組合による合意形成のための活動に対する支援を行うことなどを検討します。
- 現在実施している先行モデル事業（写真2）の成果等を踏まえ、老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱えている地域を対象に、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進し、地域の課題解決を図る新たな制度として、「（仮称）マンション再生まちづくり制度」を創設します。

【政策指標】

- （仮称）マンション再生まちづくり制度の適用地区数（累計）（3地区（H28）→30地区（H37））

5 計画の推進に向けて

④で掲げた施策を総合的・計画的に推進していくため、マンションの適正な管理や再生の促進に関する都及び関係者の責務、基本的な施策や制度等について条例で定めることも視野に検討していきます。

また、施策の推進に当たり、現在、不十分な部分については、更なる法整備や支援策の拡充等について、国や関係機関に継続的に働きかけていきます。



写真2 まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業の実施地区

マンションの地震保険 —災害への備え—

その2

一般社団法人 日本損害保険協会
業務企画部 地震・火災・新種グループ
井口 靖菜



前月号に続きまして、今回は、マンションの地震保険に関する具体事例を、Q&A方式で紹介します。

「マンションの地震保険」に関する具体事例

マンションの地震保険への加入を検討する際、「実際に地震による損害が発生した場合、本当に地震保険金が支払われるのか」、「マンションは比較的丈夫だから、地震保険に加入する必要はないのではないか」といった様々な疑問があると思いますので、Q&A方式で具体事例を紹介します。

Q1. 建物が倒壊しないと、地震保険金は受け取れないのですか。

地震が発生しても、建物が倒壊するような事態には至らないケースは十分に考えられますが、地震保険では、建物が倒壊しなくても、地震保険金を

受け取ることができる場合があります。

例えば、堅牢なマンションであっても、建物に一定の傾斜や沈下等が発生する可能性があります。地震保険では、「約1.2°を超える傾斜」または「1m超の沈下」で全損の認定になるなど、沈下や傾斜等による損害認定も行われます。

また、柱・はりに一定のひび割れ等が発生する可能性があります。地震保険では、ひび割れ等の程度に応じた損害割合の認定も行われます（詳細は、Q2. をご参照ください。）。

Q2. 地震による揺れにより、鉄筋コンクリート造のマンション建物の柱のひび割れが広い範囲で生じました。地震保険から保険金は支払われますか。

建物に「一部損」以上の損害が発生していれば、保険金支払いの対象となります。

地震保険では、建物の主要構造部^(※7)の損害により「全損」「半損」「一部損」の認定を行い、損害の程度に応じて保険金を支払います（認定基準については、下表およびQ3 をご参照ください。）。

(※7) 建築基準法施行令第1条第3号に掲げる構造体力上主要な部分を言います。損害調査においては、建物の機能を確保する部位で、損害が外観上発生することが多い箇所を着目点としています。

Q3. Q2のケースにおいて、地震保険の損害認定は、どのように行われるのですか。

鉄筋コンクリート造建物の場合、まずは、建物全体の沈下または傾斜の程度を確認します。沈下または傾斜の程度が一定レベルを超えている場合には「全損」となります。

建物の沈下・傾斜の程度で全損に至らなかった

場合、主要構造部である「柱・はり」などの損傷状況（近寄らないと見えにくい程度のひび割れの発生、肉眼でははっきり見える程度の柱のひび割れの発生等）を確認します。

その損傷状況に応じた主要構造部の損害割合を算出し、沈下・傾斜の程度による損害割合に加算して、「全損」「半損」「一部損」の認定を行います。なお、建物の構造により主要構造部、着目箇所は異なります。

Q4. 地震による揺れにより、専有部分の電気温水器の給水管が破損し、階下の戸室に損害を与えてしまいました。階下の区分所有者が加入している専有部分の地震保険から保険金は支払われますか。

地震により建物の主要構造部に一定割合以上の損害が生じていれば、保険金支払の対象となります。ただし、水濡れによる損害のみで、主要構造部の損害が「一部損」に至らない場合は、保険金支払の対象となりません。

Q5. 東日本大震災で地震保険金を受け取ったマンションは、どのくらいあったのですか。

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」が実施した仙台圏での被災状況・復旧状況に関するアンケート調査では、震災当時、地震保険に加入していた仙台圏所在のマンションのうち9割以上が地震保険金を受け取り、修繕費用等に充てています。

「マンションでは、地震保険金が支払われるような損害は簡単には発生しないのではないか」「新築だから大丈夫」と思われるかもしれませんが、しかし、東日本大震災では、築年数が浅いマンションでも多くの建物損害が発生しており、多くのマンションが地震保険金を受け取っています（詳細は、Q6 をご参照ください。）。

Q6. 東日本大震災で地震保険金を受け取ったのは、古いマンションばかりではないのですか。

ある大手損害保険会社の調べによると、築年が古い物件だけでなく、築後10年以内のマンションでも9割近く^(※8)が地震保険金を受け取り、修繕費用等に充てられています。

東日本大震災で「一部損」以上の損害を受けたマンションの割合を分析しても、建築後の経過年数による大きな差はない、という結果になっています。

(※8) 大手損害保険会社での引受・宮城県所在の管理組合198契約の集計です。

Q7. 東日本大震災の際、マンション共用部分の地震保険に加入していた管理組合は、どのくらいあったのですか。

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」が実施した仙台圏での被災状況・復旧状況に関するアンケート調査によると、宮城県では、東日本大震災時に4分の3の管理組合が地震保険に加入していました。そのうち約9割の管理組合が、地震保険の保険金を受け取っています。

修繕費用の資金調達方法の調査でも、「修繕積立金と地震保険金を原資とした」との回答が多数を占めており、地震保険金のみで復旧工事を行ったマンションも25%ありました。

Q8. 損害認定においては主要構造部に着目するとのことですが、エレベーターなどの付属設備が壊れたら地震保険金が受け取れないのですか？

建物の保険金額には、門・塀・垣・エレベーター・給排水設備などの付属物の金額も含まれており、保険金はこの保険金額をもとにお支払いしています。

一方、損害査定においては、大震災発生時においても保険金を迅速・的確・公平にお支払いするため、前述のとおり、主要構造部に着目して建物全体の損害を認定します。

主要構造部の損傷状況が一部損に至らない場合や、主要構造部以外（門・塀・垣・エレベーター・受水槽などの給排水設備等）の付属設備のみが損傷した場合などは、保険金は支払われません。

なお、エレベーターの損害と主要構造部の損害には相当程度の相関関係が認められており、地震によりエレベーターが損傷した場合には、建物の主要構造部に損害が発生している可能性が高いと考えられます。

エレベーターが損傷した場合には、加入保険会社や代理店にその旨を申告いただければ、後日、保険会社の調査人が立会のうえ、主要構造部の損傷状況を確認します。

<建物の「全損」「半損」「一部損」に係る認定の基準（①②または③）>

損害の程度	①主要構造部（軸組、基礎、屋根、外壁等）の損害額	②焼失または流失した床面積	③床上浸水
全損	建物の時価の50%以上	建物の延床面積の70%以上	—
半損	建物の時価の20%以上50%未満	建物の延床面積の20%以上70%未満	—
一部損	建物の時価の3%以上20%未満	—	建物が床上浸水または地盤面より45cmを超える浸水を受け損害が生じた場合で、当該建物が全損・半損・一部損に至らないとき

<参考>現在3つに分かれている損害区分について、2017年1月1日以降始期契約は4区分（全損、大半損、小半損、一部損）に改定される予定です。

新任理事からの相談から 一理事になって行すべき項目と チェックの仕方(注意点)ー

(公財)マンション管理センター
管理情報部参与
吉澤 邦彦



はじめに

組合員(区分所有者)で構成される管理組合は、組合員の共有財産であるマンションの建物、その敷地や付属施設を管理し、良好な住環境を確保する団体と言われています。管理組合では、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)の定めにより、毎年一定の時期に事務に関する報告のために通常総会が開催されます。会計期間が4月1日から翌年の3月末までの管理組合では、5月頃に通常総会を開催することが多く、この総会では役員の交代も議案とされ新しい理事が選任されることも多いかと思えます。区分所有法には管理者や法人理事の規定はありますが、理事や理事会についての規定はありませんので、管理規約に規定を定めて運営することになります。

今回は、新たに理事になった方からの理事の役職に係る相談について、今年3月に公表された改正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。)に基づき、対応例を紹介します。また、皆さんのマンションの管理規約に相対する条文を見て、必要に応じ管理規約の改正をご検討ください。

※末尾に、文中に係わる標準管理規約の条文の抜粋を掲げていますので、ご参照ください。

1 理事の役割と心構え

Q1 5年前に新築マンションの1室を購入しました。現理事長から、次の通常総会で役員が交代するので、次期理事に就任するよう勧められてい

ます。就任を受けようと考えていますが、理事についての知識がなく不安です。理事はどのような立場になり、その役割とはどのようなものですか。

A1 総会で選任された理事は、管理組合の運営の多くを組合員から委任されていると言われており、組合員に代って管理組合の運営を担いますので、理事にはその意味で責任が生じます。標準管理規約第37条(役員の誠実義務等)第1項には、役員は組合員のために誠実に職務を遂行することが規定されていますので、理事会においてはその心構えを持って組合員や管理組合の利益に適っているかどうかを考えながら審議することが大切です。また、理事には、組合員の共有財産を管理し良好な住環境を確保するために管理組合運営を行うという重要な役割を担うことを念頭に、任期期間中、理事の職務を誠実に行うことが求められます。

この規定のように、理事が管理組合運営を行うに当たっては、法令、管理規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従ってその職務を遂行しなければなりませんので、理事はそれらの内容を知っておく必要があります。これらの書類は少なくありませんので、まずは、管理規約、使用細則や最近の総会や理事会の議事録等を一読することから始めてはいかがでしょうか。余裕があれば、管理会社が配付した重要事項説明書、管理会社との管理委託契約書やその他、修繕工事や点検業務等の最近の重要な契約書等にも目を通し、細則類の一覧表があればどのような細則があるか確認しておくことも良いでしょう。これらの書類が手元にならない場合は、管理組合に保管されているこれらの書類を理事長に要請して閲覧するようにしましょう。

管理組合では通常役員は定期的に交代しますが、管理組合運営は、分譲当初から役員がその職務を引き継ぎながら滞りなく遂行して現在まで継続しています。新しく理事に就任する組合員は、先人のこれまでの努力に報いるつもりで職務を行ってはいかがですか。今後、幾代もの役員による誠実な職務の遂行を繰り返すことで、管理組合の適正な運営が継続され、より適正化していくことになると思います。理事には管理組合の運営の中で伝統を受け継ぎ、もしくは、良い伝統を作っていく承継者になることが望まれます。

2 理事会の役割

Q2 総会で理事に選任され、近日中に開催される理事会に出席することになりました。理事会はどのようなことを行い、また、理事会で理事はどのような業務を行うのですか。

A2 理事は、通常、複数名が選任されており、標準管理規約第51条(理事会)第1項に規定があるように、理事会は複数の理事により構成されます。理事長は最高意思決定機関である総会で決議された事項等の業務執行機関で、理事会はこの業務執行の具体的意思決定機関と位置付けられ、また、総会に諮る議案の審議も行います。さらに、理事会は理事の業務執行の監視・監督機関であると明示されています(同条第2項第2号)。このような役割を持つ理事は管理組合の運営の要とされています。

したがって、このような機能を持つ理事会への出席は大切で、Q1でも説明しましたように、理事は組合員から管理組合運営を任されていますので、やむを得ない事情がない限り理事会に出席しなければなりません。そのためにも、今後の理事会の開催日程を確認しておくことが必要です。年間スケジュール表が作成されているなら、そこから、理事会の開催日程に加えて議題等、すなわち、理事会がいつどのようなことを審議するのか、また、各理事の担当業務がどのようなものかも把握しておくことが大切です。

標準管理規約第32条(業務)には管理組合が行う業務が記載されていますが、理事会はこれらの業務のほとんどに関与し、理事会の決議によって実施したり、担当理事が職務として遂行します。理事会の職務については標準管理規約第51条(理

事会)第2項に規定されています。また、理事会の議決事項としては、標準管理規約第54条(議決事項)に記載された事項を審議し決議します。この中には、総会に諮る議案で、今期の活動結果を記載した収支決算案や事業報告案の作成、また、次期の活動予定となる事業計画案や予算案等があります。さらに、総会の決議事項を執行するための具体的方法に関する審議も含まれ、理事会への出席理事が検討や審議を行い決議します。

総会で新たな理事の選任や再任があった場合は、総会後の理事会で、各理事の役職を決めることになります。標準管理規約第35条第1項では、理事の役職は、理事長、副理事長および会計担当理事の3つで、同条第3項では、理事会でこれらの役職を決めることとしていますが、第40条第1項のように理事会では他の役職、例えば修繕担当理事や広報担当理事等を決めることもできます。会計担当理事については、標準管理規約第40条第3項に、「会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。」と規定され、その業務には、滞納等の把握、預金通帳の管理、役員報酬や経費・会計帳簿の管理、決算書や予算書の素案の作成、また、使用料の管理等も含まれ、会計全般のチェックを行います。

理事の役職を交代した場合は、新旧理事間でQ13で述べる引継ぎ会等で、その業務の引継ぎを行うことになります。

3 引継ぎ会

Q3 総会で理事に選任され、総会の1週間後に新旧理事による引継ぎ会が行われます。このためにどのような準備が必要ですか。

A3 管理組合の運営が継続的に維持されていると、その間に改善の余裕も生まれ、管理組合の運営がより適正なものになっていく素地ができます。管理組合の運営を維持するためには、その要となる理事会の運営も継続されるべきで、その意味でも新旧理事間の引継ぎは重要です。

管理組合の業務執行方法には、それぞれの管理組合固有の方法があり、また、役員によっても異なるため定型的なものはありません。まずは、前担当理事の業務執行の具体的方法を引き継ぐことから始

めます。理事が担当する役職では、それぞれ職務の内容が異なります。多くの管理組合では、引継ぎ会は総会で新役員が選任される前後か第1回理事会やその前後に行われています。第1回理事会で役職が決まっていると、引継ぎ会では新旧理事間による引継ぎがより密度の高いものとなるでしょう。

新理事は、継続した業務を円滑に行えるように、旧理事の役職、役割や、どのような職務を担当するのか、引継ぎ事項は何か、懸案事項は何か等について旧理事から説明を受けて、旧理事の持っている経験や知識も含めてできるだけもれなく吸収することが望めます。旧理事の経験は貴重なもので、その経験を活かし、担当業務の継続性を維持するためにも、旧理事からは引継ぎ事項を記載した文書でもらうこと等が望めます。引継ぎが済んだ後にもこの引継ぎを契機に旧理事との連携を維持しておき、一度の引継ぎ会では十分理解できないことが生じた場合必要に応じて助言を得ることができるようにしておくことも大切です。また、前理事長等を顧問のような立場にいてもらい、必要に応じて理事会に出席してもらう等して、前理事長や旧理事に相談できるような体制にしておくことも考えられます。

毎年、全理事が一斉に交代する場合は、より十分な引継ぎが求められますが、毎年半数交代の場合は、理事会運営の一般的な事項については、前年から理事に留まっている理事に聞くこともでき、理事会の運営も途切れることなく円滑な運営が維持できることが期待されます。

4 自治会役員との兼務

Q4 現在、当マンションの自治会の役員ですが、次の総会で理事に選任されることになりました。自治会の役員のまま管理組合の理事を兼任できますか。

また、自治会の集まりで自治会員より、防災活動についての要望を管理組合に伝えるよう要請されました。どのように扱うべきですか。

A4 管理組合と自治会とは目的が異なる組織ですので、その認識を持って管理組合の理事と自治会の役員の職務を区別して行えば、問題が生じることは少なく、兼任は基本的には問題はないでしょう。むしろ、兼任者がいると管理組合と自治会との防

災業務などの連携が円滑にでき、より効果があるとも言われています。自治会会員からの要望については、自治会の役員会を経て自治会長名の文書により理事長宛に提出することになります。理事会ではこれへの対応を協議することになります。

防災に関する業務は、標準管理規約第32条12号に規定されているように管理組合の業務でもありますので、管理組合と自治会が分担して進めるとより効果的になるでしょう。

なお、自治会は催事やサークル活動を通じてマンション内のコミュニティ形成活動を行っていますので、管理組合が自治会との連携を維持していけば、防災業務のみではなく管理組合の運営全般に関する合意形成を円滑に進める下支えとなることが期待できます。

5 理事の守秘義務

Q5 理事に就任しましたが、組合員から時折理事会活動についての質問や、管理組合への要望があります。どのように扱うべきですか。

A5 理事会は、その活動について組合員に逐次広報することが好ましく、広報活動は管理組合の運営での合意形成のために極めて効果的と言われています。一方、理事には、守秘義務が課せられることがあると言われています。組合員からの質問については、理事として知り得た組合員のプライバシーに係る事項や管理組合運営における内情についての守秘義務のある事項を除いて、説明できる範囲で組合員に説明することが適切です。説明ができない質問や理事会への要望があった場合には、後日、理事会で協議して対処することが適切です。できれば、その組合員から文書でもらって理事会に報告すると、よりの確な対応が可能となります。

なお、Q A3で説明しました引継ぎ会で知り得た新旧理事のプライベートな情報も、取扱いに注意してください。

むすび

理事に就任すると、任期期間中は自分の時間を理事会出席等のために提供することになりますが、この機会を利用して、標準管理規約第1条（目的）

に規定されている「共同の利益の増進や良好な住環境の確保」とは何か、自分の住むマンションをどのようなものにするか、適正な管理とは何か、組合員にとって住み心地がよいマンションとは何か、建物や設備の管理はどうあるべきか、管理費等の使い道はどうあるべきか、また、管理組合と組合員の関係はどうあるべきか等々を、考えてみてはいかがでしょうか。各理事がこのようなことを思考しながら理事としての経験を幾代も重ねていくと、それがいずれ組合員に浸透していき、自ずとそれぞれの管理組合の適正な運営が実現していくものと思われます。

【参考】マンション標準管理規約（単棟型）抜粋

（業務）

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務

（役員）

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名
四～五 （省略）

2 （省略）

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから理事会で選任する。

（役員の誠実義務等）

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 （省略）

（理事）

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 （省略）

3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

（理事会）

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
- 3 （省略）

（議決事項）

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第67条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 （省略）

平成28年度国土交通省住宅局当初予算(マンション関連)概要

「マンション管理適正化・再生推進事業」

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

●事業の目的

本事業は、マンションにおける課題の解決に向けた合意形成等の成功事例の蓄積を通じ、今後、増大することが予想されている老朽化したマンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図ることを目的としており、マンション管理組合の活動を支援する法人等が行う管理組合における合意形成をサポートする取組等を公募・支援し、その取組等の成功事例の収集・分析等を行い、それらをマンション管理組合の活動に関わる皆様に広く情報提供し、今後のマンションの管理や再生に役立てていただくために実施するものです。

●事業内容

(1) 事業概要

マンション管理組合の活動を支援する法人等が行う管理組合における合意形成をサポートする取組等のマンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決に向けた次の事業を公募・支援します。

- ①マンションの新たな維持管理適正化・再生推進
- ②老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備

(2) 事業主体

マンション管理組合の活動を支援する法人等

(注：マンション管理組合に直接補助金を交付するものではありません。管理組合を支援するNPO法人等の団体に補助金を交付し、マンション管理組合が抱える課題の解決に向けた取組を実施していただくものです。)

(3) 補助率

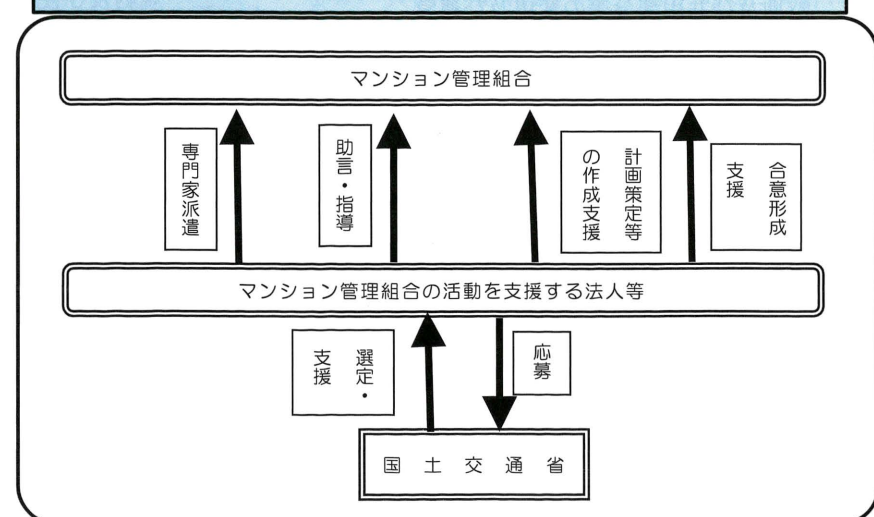
定額補助(1事業主体あたり限度額(1)①1,000万円/年、②2,000万円/年)

(4) 平成28年度予算額 99.5百万円

●問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課
マンション政策室 企画調整係
電話：03-5253-8111(内線39684)

マンション管理適正化・再生推進事業実施体制イメージ



住宅・建築物の耐震化に係る支援制度の拡充

国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

近年、首都直下地震や南海トラフ巨大地震等の大規模地震の発生が危惧されており、こうした地震災害から生命・財産を守るため、事前の備えとして住宅の耐震化を進めることは重要な課題です。

国においては、平成25年時点で82%の住宅の耐震化率を、平成32年には95%にする目標を掲げており、目標達成のためには大幅なスピードアップを図る必要があります。

従来、国では、マンションを含む住宅の耐震化を促進するため、地方公共団体を通じた耐震診断・耐震改修等に対する補助制度(防災・安全交付金等の基幹事業である住宅・建築物安全ストック形成事業等)による支援を行っているところですが、今般、住宅の耐震化のスピードアップを図るため、平成28年度当初予算において、マンションの耐震改修等に対する補助対象限度額単価の引上げなど支援制度を拡充することといたしました。

①住宅・建築物安全ストック形成事業の拡充

平成28年度当初予算において、住宅・建築物安全ストック形成事業を拡充しました。概要は、以下のとおりです。

○マンションの耐震改修等に係る補助対象限度額単価の引上げ

補助対象限度額単価 48,700円/㎡
→ 49,300円/㎡

○耐震改修に対する交付率の引き上げ措置の5年間延長

国7.6%、地方7.6%
→ 国11.5%、地方11.5%

○除却工事に対する助成の拡充

緊急輸送道路沿い等に限り助成
→ 地域限定なしで助成

本制度では、現地での建替え又は除却の場合にも、耐震改修費用相当分に対して補助することができます。

なお、この制度は、地方公共団体が補助制度を整備している場合に、国が地方公共団体を支援するものであることから、地方公共団体が補助制度を整備していない場合は、補助を受けることができま

せん。また、補助の内容や要件等についても、各地方公共団体で異なる場合がありますので、詳しくは、マンションが所在する各地方公共団体へお問い合わせください。

②耐震対策緊急促進事業の推進

平成25年11月に、改正耐震改修促進法が施行され、昭和56年5月以前に着工した病院、ホテル・旅館など不特定多数の者が利用する大規模な建築物や、地方公共団体が指定する避難路沿道にある建築物等については、耐震診断を行い、その結果を所管の特定行政庁に報告することが義務付けられました。

この法改正に合わせ、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断・耐震改修等への補助制度について、補助率の引上げを行っています。本制度は、平成27年度までの3年間の時限措置としていましたが、平成28年度当初予算において、3年間延長する制度拡充を行っています。

マンションについては、地方公共団体が指定する避難路沿道にある建築物等に該当する場合があります、その補助率は、以下のとおりです。

○耐震診断への補助率：

[通常] 国1/3 + 地方1/3
→ [緊急支援] 国1/2 + 地方1/2

○耐震改修等への補助率：

[通常] 国1/3 + 地方1/3
→ [緊急支援] 国2/5 + 地方1/3～
(緊急支援の補助率は、通常分の補助を含む。)

本制度については、現地での建替え又は除却を行う場合、耐震改修工事費用相当分に対して補助することができます。

個別のマンションが耐震診断義務付け対象であるかどうかについては、所管の特定行政庁へお問い合わせください。

以上、平成28年度当初予算における住宅の耐震診断・耐震改修等に対する支援の強化についてご紹介しました。是非ご活用ください。

屋根の落雪防止改修と駐車場の増設

第3美園マンション管理組合法人（旭川市所在）理事長 水島 能裕



はじめに

旭川市は人口35万人を有する北海道の中核都市で、分譲マンションは約240棟（市の調査）あります。私が理事長を務める第3美園マンションは、石狩川沿いに立地し、RC造4階建て、32戸、1974年9月の建築で41年半以上を経過した建物です。

屋根の落雪対策に苦慮

旭川は雪が多く気温が低い地域です。この地域の建物は、5階建てまでは玄関側を急斜面にした片流れに近い切妻屋根が圧倒的に多いのですが、当マンションはトタン張りの寄棟屋根で、屋根の真ん中から南北両側への斜面となっています。

屋根に積もった雪は、南斜面は陽が当たると自然に落ちますが、北斜面は低温で固く締まって落ちません。しかし、暖気が来れば一気に落ちることになります。

入居当初の春先に、大音響とともに玄関側に大量の雪が落下して、2階の窓からの出入りとなるほど積り道路を塞ぎました。幸いにも人も車も被害はありませんでしたが、恐ろしい思いをしました。

それ以来、当組合では30万円前後で屋根の雪下ろしを、毎年数回業者に依頼するのが大事な業務となりました。また、6mもの“つらら”が下がるため、軒先を“かけや（大形の木槌）”でガンガン叩いて落すのですが、こうするとトタン屋根に穴があき最上階で雨漏りが始まります。これを防ぐため、業者に依頼して軒先の氷を落すのですが、氷を落とすと水がジャーと落ちてきます。ダムのように氷にせき止められた水が屋根に溜まっているのです。

二重屋根に改修

2年前に屋根を修理した際に、理事会で落雪対策を検討し、約1千百万円かけて二重屋根にすることにしました。屋根裏の暖気で雪が溶けて凍結しないように既存の屋根と新設の屋根との間に6cmの空間を設けるものです。また、北側の屋根には千個以上の「雪止め」も取り付けました。

2回の冬を経験しましたが、雪が1年前は記録的

に少なく今年も平年を下回ったため、1度も雪下ろしをせずに屋根の雪は春の温かさで自然に融けました。

駐車場用地の確保

分譲当初は車が少なく、玄関横のスペースや裏の隣接地等に駐車していました。しかし、車が次々と増えていき、駐車場の確保が喫緊の課題となりました。

そこで、裏の空き地を管理組合法人にして買い取りました。その後、裏の隣接地に建設された2棟12戸の木造アパート売却の情報を聞いて、理事会で、将来の駐車場用地としてこの機会に買い取ろうということになりました。

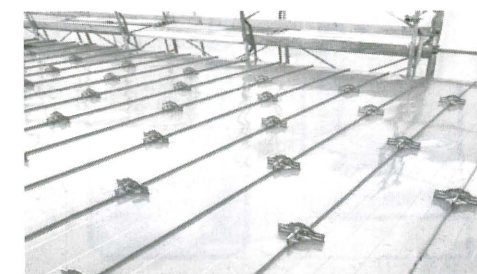
定時総会で、資金を組合員から借りることを提案したところ、役員を中心に5人が貸してくれることになりました。2001年に、組合員から借りた2千9百万円で買い取りました。借金は、アパートの家賃収入も返済金の原資の一部とし、借りたお金に2%の利子をつけて10年で返済しました。なお、家賃収入があったために法人税の支払いが発生し、税理士に依頼して納税手続きを行いました。

10年後の2011年になり、最後の3戸に立退き料各16万円で退出してもらい、アパート取壊しと整地料260万円で26台収容の駐車場が完成しました。

ところで、取り壊した時点で市役所の固定資産税課に届出を行い、マンション敷地として6分の1の固定資産税の住宅用地減免を受けることができました。

さいごに

寒冷地独特の悩みと建物の高経年化に伴う問題がこれからもいろいろと出てくると思います。理事会後に定期的に発行しているマンションのニュースで、事前に問題点を組合員にお知らせしながら解決していきたいと思っています。



北側屋根に取り付けた“雪止め”

省エネ性能等に優れた住宅の新築・改修に対する補助の実施について

国土交通省住宅局住宅生産課

「新たなエネルギー基本計画」（平成26年4月11日閣議決定）において「規制の必要性や程度、バランス等を十分に勘案しながら、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化する。」とされるなど、住宅・建築物の省エネ・省CO₂対策を推進する必要があります。

平成27年度予算においては、省エネ性能等に優れた良質な住宅の新築や改修に対する支援として、省エネ・省CO₂、健康、災害時の継続性等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトへ支援する「サステナブル建築物等先導事業」及び住宅の長寿命化等に資するリフォームの先進的な取組へ支援する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を行ったところであり、平成28年度予算においても実施する予定です。両事業とも平成28年度の公募にあたっては、募集要領等を国土交通省や建築研究所のHPにおいて公表する予定ですので、ぜひご活用ください（平成28年4月1日時点）。

「サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型）」の概要

本事業において補助対象となる改修工事等の大きな要件は、次のとおりです。

- ①既存改修される住宅については、改修部分が原則として省エネ基準に適合するものであること。
- ②先端性・先進性のある技術の導入や既往技術の新たな組合せにより省CO₂効果を生み出し、他のプロジェクトへの波及効果が期待されるなど、省CO₂を

実現するプロジェクトとして先導性があること。

先導的な技術に係る調査設計計画費、建築構造等の整備費等に要する費用等の合計額の1/2以内の額を支援します。

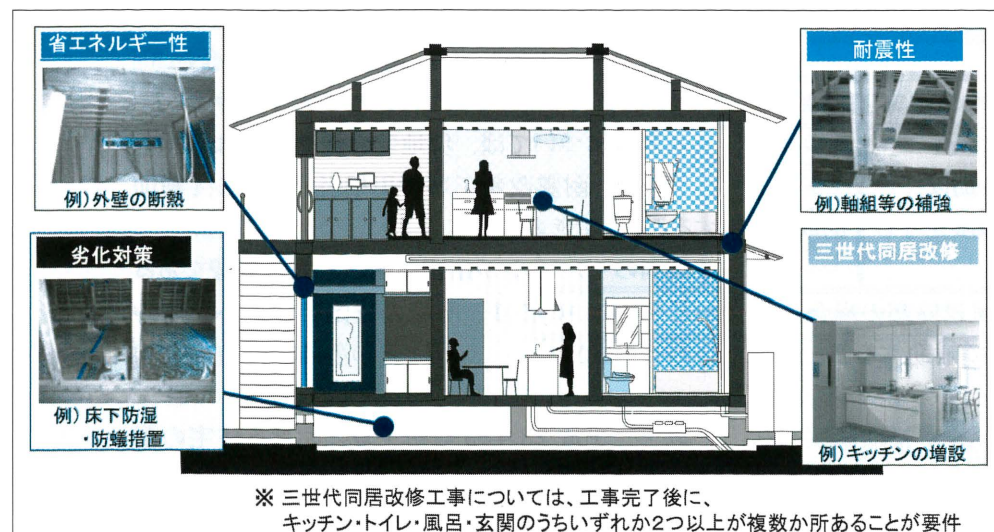
「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の概要

本事業は、住宅の長寿命化に資するリフォーム工事に加えて、平成28年度から三世帯同居など複数世帯の同居に対応する工事への支援が拡充されており、補助対象となる工事等の大きな流れは次のとおりです。

- ①工事前の住宅の現況について、インスペクションを実施する。
- ②劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー対策、可変性*、高齢者等対策*（※は共同住宅等のみに）に係る性能向上、又は三世帯同居対応（調理室、浴室、便所又は玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか2つ以上が複数となる工事）を図る工事を実施し、一定の基準を満たす（「劣化対策」と「耐震性」について一定以上の基準を満たすことが必須。）。
- ③工事後に、当該リフォーム工事の履歴及び維持保全計画を作成する。

本事業で補助対象となる工事は、②に掲げる工事と、②には該当しない住宅の性能を向上させる工事である「その他性能向上工事」です（補助対象工事費の半分以上は②に掲げる工事とする必要があります）。

戸当たり100万円の補助限度額で、補助対象費用の1/3を支援します。ただし、補助限度額については、全ての性能項目が認定長期優良住宅並みの水準を満たす場合は200万円となります。また、三世帯同居等に対応する工事を実施する場合は、補助限度額はそれぞれ戸当たり150万円、250万円となります（ただし、三世帯同居対応については、戸当たり50万円を上限）。



※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・トイレ・風呂・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

＜長期優良住宅化リフォーム推進事業：補助対象工事例＞

洗濯排水設備のグレードアップ手法の紹介（その2） － UR 都市機構（旧日本住宅公団）住宅での採用事例から－

日本総合住生活（株）設計計画部計画課
設備担当課長 工 新一郎



前号より引き続き、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という）の昭和40年代から50年代前半において大量に建設された賃貸住宅における、「洗濯機排水設備のグレードアップの取組」について紹介します。

既存の洗濯機排水設備の問題点

前号において説明しましたように、URと当社では、いくつかの設備部品の新規開発を行い、洗面所の床下スペースを洗面所用の既設雑排水立管に簡易に接続するという工法を確立して、洗面所と洗濯機排水設備のグレードアップ工事を実施してきました。しかしながら、以下のような理由でこの工法を用いたグレードアップ工事が行えない住宅がありました。

①既存の雑排水管に新たに洗濯機排水を接続しようとした場合に、既存の雑排水管の管径が十分

でなかったり、屋外の桝までの継手や距離の関係で排水管としての能力が確保できないため（図1参照）、接続することが出来ない。

②限られた洗面所の床下スペースに、洗濯機排水の管を設置するための十分な排水勾配が確保することが出来ない。

③床下スペースには、既に水道管やガス管等の他の設備も設置されており、これらを簡単に移設したりすることが出来

ない場合には、これらが障害となり既存排水立管までのルートを確認することが出来ない。

これらの要因により、グレードアップ工事をすることが出来ないために、洗濯機排水ホースを、昔ながらの浴室に置いて流す使用方法を余儀なくされた住宅がまだ多く存在していました。そのために、こうした住宅の居住者からの改修を望む強い要望が、URや当社に多く寄せられていました。

このような問題点を解決するため、当社では「洗濯機用サイホン排出管システム」という新しい工法を明治大学理工学部の坂上研究室と共同で開発し、この度、その実用化に成功いたしましたので、その内容を次に説明いたします。

「洗濯機用サイホン排出管システム」の開発

平成24年6月からこのシステムを開発するための実験検証等を開始しましたが、上記の問題解決のための要点は次の4点でした。

- ①既存排水立管の排水能力がないため、洗濯機排水の接続を既存排水立管へは行わず、現在使われている洗濯機排水ホースで浴室に流す方法とほぼ同じようなルートで、床下を通して浴室への排水を行う。
- ②床下スペースの関係で洗濯機排水の勾配が取れずに逆勾配になってしまっても、確実に排水出来るようにする。
- ③浴室へ排水システムを設置する際に浴室の防水層を傷つけない（防水機能を確保する）ようにするために、一旦浴室への跨ぎ部より高い位置まで排水を搬送する。
- ④床下の障害物等をクリアすることが出来るようにするため、排水管の口径を出来る限り縮小する。

これらの要点を満足する方法として着目したのが、大気圧を利用し、満水にした管を使って液体を高い位置に持ち上げ移動させるというサイホンの原理（図2参照）です。

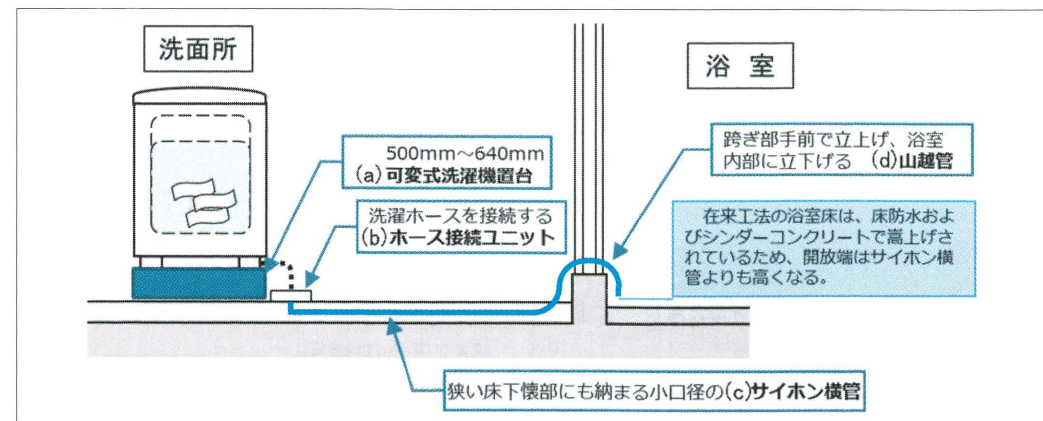


図3
洗濯機用サイホン排出管システム系統図

「洗濯機用サイホン排出管システム」の実用化

このサイホンの原理を利用して完成させたのが「洗濯機用サイホン排出管システム」です。図3にその全体図を示します。

この「洗濯機用サイホン排出管システム」は、洗濯機を可変式洗濯機置台（a）（縦・横500mm～640mm×高さ180mm）に乗せ、洗濯ホースを接続してサイホン横管へ排水を移行させるホース接続ユニット（b）、浴室まで床下を横断するサイホン横管（c）、浴室扉の跨ぎ部手前で配管を立上げ浴室内部に立下げる山越管（d）で構成されています。

現在の一般的な集合住宅の排水方式は、重力式・非満流排水が基本となっています。これに対しサイホンの原理を利用した「洗濯機用サイホン排出管システム」の排水は満流排水であり、小径の排水管であっても強力な搬送力を有しています。また、満流であるので勾配の確保は不要であり、管の断面積も従来方式に比較して1/6程度に小さく出来ました。このため、床下の限られたスペースへの配管も可能となりました。さらに、サイホンの原理により浴室の跨ぎ部を超えて、排水を押し込むことも可能となりました（図4参照）。

さらに、この「洗濯機用サイホン排出管システム」

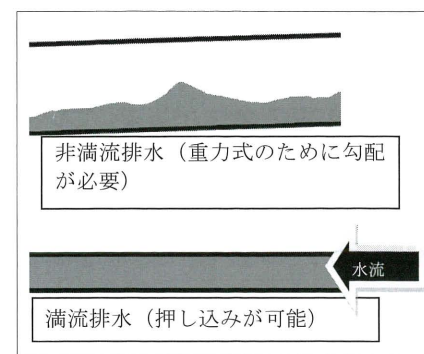


図4
非満流排水と満流排水の違い

の機能をフォローするために、新設する壁貫通あるいは既設の浴室ドア建具スリーブ（写真1）を利用し、浴室扉の開閉に関係なく浴室への排水が行える機能も確保いたしました。

なお、本システムは、（一財）ベターリビングの認定を平成26年3月に取得しております。

この「洗濯機用サイホン排出管システム」を導入することにより、洗濯排水設備のグレードアップ工事が実施することが期待されております。本工法については、UR都市機構のほか地方自治体等の住宅においても高い関心を得ております。引き続き実際に居住している住宅で試行工事をを行い、工事説明書及び取扱説明書を整備し確立して行く予定です。



写真1 浴室ドアの建具スリーブ

おわりに

前回と今回の2回にわたり、昭和40年代から50年代前半において大量に建設されたUR都市再生機構の賃貸住宅の洗濯排水設備のグレードアップ手法を紹介いたしました。当社としては、今後もURとともに、貴重な社会ストックである多くの既存集合住宅の維持保全・改修のための技術研鑽を積み重ね、それらの住宅に住まわれる方々に安全・安心・快適をお届けできるよう日々努力を続けていきたいと考えております。

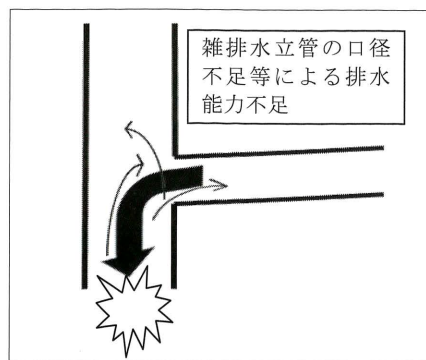


図1 既存排水管の能力不足状況

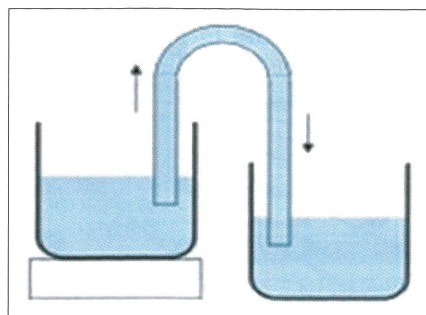


図2 サイホンの原理

住宅すごろく

筆者が新人だった頃に、先輩から聞かされた言葉に「住宅すごろく」なる言葉がありました。

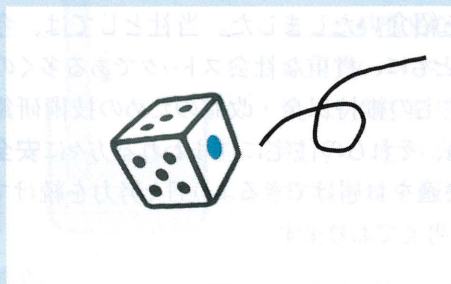
「フリダシは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれる頃に少し広めの賃貸アパートに移り、やがて、マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建てを手に入れ、“一国一城のあるじ(主)”になってアガリ！」

そんな内容だったように記憶しています。

その後、時代は変わり、住まい方、住宅についての考え方は大きく変わりました。平成25年度マンション総合調査によれば、マンションを終わの棲家と考える人が52.4%と過半を占めるようになりましたし、かつてはアガリと言われた庭付き一戸建てを購入した人も、さらに、都心のマンションに住み替えるというパターンも増え、すごろくのアガリの認識は多様化したようです。

九段下にある昭和館という展示館で「双六でたどる戦中・戦後」という展示会が開かれていました(5月8日まで)が、そのチラシによると、戦中は兵隊などが描かれ、戦後は世界の子供の友好や科学進歩といった平和的な内容や人気キャラクターを描いたものが主流になったとのこと。やはり、すごろくはそのときどきの時代を反映して変化するもののようです。

さて、この3月に国土交通省から発表された新たな住生活基本計画(全国計画)の中に、久々に住宅すごろくという言葉が引用されていました。



目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ(新たな住宅循環システム)を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産としての価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

出典：「新たな「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間：平成28年度～平成37年度)」より

かつての住宅すごろくのアガリとなっていた「お城」を、築城後にも古びれさせず、次世代に向けて更に輝かせていくというイメージですね。良質なストックの形成と循環はとても大切なことです。

そのためには、維持管理やリフォームの適時適切な実施がとても重要になってきます。

特に、マンションの場合ですと各住戸の専有部分内での維持管理も重要ですが、さらに、マンション共用部分についての維持管理も重要です。天守だけでなく城内各所、そして、城下町までしっかりと維持管理してはじめて全体が繁栄していくというイメージでしょうか。

なんだか、ひとつの大きなすごろく盤を大勢で取り囲んでいるようなイメージになってきましたね。お城に係わる皆さんで、アガリのお城をしっかりと維持管理していかなければいけませんね。

共用部分リフォーム融資

さて、適時適切な維持管理・リフォームのためには必要な資金手当てが必要になります。そこで、積立金を安定的に積み立てるための積立債券やリフォーム資金融資制度が用意されています。当センターでは、住宅金融支援機構および沖縄振興開発金融公庫による共用部分リフォーム融資の保証を引き受けています。この受付の際にアンケート調査をお願いしています。そのなかで、融資を選んだ理由についてもお聞きしていますが、やはり、「低金利」と「公的安心感」が高くなっているようです。特に、最近は金利の低下が進んでいて「低金利」という回答が増えており、これを理由に利用される管理組合が増えているようです。

アガリの「お城」を輝かせ続けるためには、やはり、適時適切な維持管理・修繕が欠かせないところです。資金不足を理由に必要な修繕工事や改修工事を先送りするよりも、低金利での融資を受けて工事を予定通りに実施するニーズはますます高まっているようです。

お城の管理

さいごに、本誌3月号に、将来、ロボットがマンション管理をサポートするという話題が載っていましたが、それに便乗して想像すると、こんなやり取りが聞こえてきそうです。

管理員のロボット君が、しきりに説明を繰り返しています。

このお城(マンション)の管理員に就任してからすでに結構な年数になりますが、その職務への忠実な態度はおおむね好評なようです。

「ええ、ですから、管理規約および細則によれば、お申し出の件は応じることが出来ないのです。」

それに対して、どうしても納得がいかないという顔で食い下がります。「だからさあ、なんでそん



な決まりになっているのかって聞いているんですよ。どうして“ドラえもん”を飼っちゃいけないんですか。」

「管理規約および細則で犬と猫の飼育が禁止されている以上、それに従わなくてはなりません。どうしてもとおっしゃるなら、総会で管理規約の改正をしていただく必要があります。」ロボット君の主張ははっきりしています。

「困ったなあ。うちのマンションの総会は、委任状が多くて実際に総会に出席してくる人は極端に少ないから規約改正なんて、とてもじゃないけど無理そうだということはわかっているでしょう。だから、実際の運用のなかでなんとか認めてくださいよって言っているんじゃないかあ！」

「総会の出席者数が少ないことについては、私にはなんとも対応できませんから、皆さんでお考えいただくしかありません。そして、管理規約および細則に則らずに実際の運用でなんとかしてくれと言われても、私の立場では応じられません。」

どうにも埒の明かないやり取りに、「わからずやなんだから！」と呟きながらトンボめがねの“のび太”ロボットは金ぴかの頭をかきながら自分の部屋に戻って行きました。

マンションというお城が輝き続けるためには、お城に暮らす人達の管理に対する意識がとても大切です。



高田 卓二
(公財) マンション管理センター企画・業務部長

「管理組合設立」から「管理組合運営支援」までのサポート

マンション管理士

隅河内 一美（下関市在住）

はじめに

マンション管理士として仕事を始める前に、不動産会社で10年以上賃貸管理やマンション販売に携わっていました。当時は、購入者の多くがマンションの管理規約の内容を把握せず、修繕積立金が将来値上げされる可能性のあること等、マンション生活に必要な情報も持たず、ただ外観・設備・間取や立地だけを選択肢として購入している現実を目の当たりにしていました。

マンション特有のトラブルや維持管理に関する問題を減らすには、購入に際して管理規約等に対する正しい知識が大切と痛感する一方、販売サイドにいて修繕積立金の値上げ等の説明に苦慮するといった大きなジレンマを感じていましたが、管理問題で苦慮する管理組合の役に立ちたいと思い立ち、マンション管理士として開業しました。

ここでは、私が取り組んだ2つの事例について少し紹介いたします。

管理組合の立ち上げ

平成21年8月頃、Aマンション（竣工3年目、RC造14階建て、40戸）の組合員有志の方から管理組合運営のアドバイスの依頼がありました。ここは管理組合が設立されてなく、管理組合運営は全くなされていませんでした。

まずは、管理組合の設立に向けて有志の方を中心に何度か管理規約等の協議を重ね、総会を開催して管理組合（以下「A組合」という。）が設立されました。ここで管理組合運営がスタートしましたが、早々に管理費が不足する等の問題に直面しました。

その1つが建物点検の問題で、竣工後の2年点

検は実施されたものの、外壁や屋上等の共用部分の点検結果をチェックする人がいませんでした。そんな中、平成24年11月頃、外壁タイルが1枚剥離して落下するという問題が発生しました。幸いにも怪我人はありませんでしたが、竣工後3年での外壁タイルの剥離をきっかけに、組合員から分譲主等に対する不満が次第に噴出してきました。今まで管理組合活動に無関心だった組合員も、管理組合の存在意義と組合員としての自覚に目覚め、管理組合に一体感が芽生える結果となりました。

売主デベロッパーと管理組合との意見調整

竣工から間もないこと、外壁タイルの剥離という危険性から、組合員の関心は建物の不具合の程度や補償関係に向かうこととなり、私がA組合から依頼を受け、顧問として理事会や臨時総会において、売主デベロッパーB社（以下「B社」という。）による、建物の現況説明、今後の補修工事、その後のメンテナンスに至るまでの一連の流れの説明を行う説明会を開催するように折衝しました。

A組合の建物全体の点検補修とその後の保証を希望する意見と、B社の保証を渋る意見とは大きな隔たりがありましたが、私はA組合の立場に立ちながらも両者の折合い点を探すために、意見調整に勢力を傾けました。具体的には、アンケート調査等で得た組合員の意見を理事会で検討してからB社に投げかけ、ある程度対応策の調整が整った所で補修方法に関する説明会を開催しました。その結果、建物全体の調査診断を実施すること、ピンニング工法による補修工事、補修後の1年点検までの合意にこぎつけ、何とか事態は収束しました。

修繕積立金と管理規約の説明

管理組合から相談を受けた際、設立間もない場合には、早い段階で将来修繕積立金の値上げが必要となる時期や値上げの額等についてお話をするようにしています。これは、将来修繕積立金が値上げされることがあることを認識していない方が意外と多く、この認識を改めていただくようにするためです。特に、若い購入者は、管理費や修繕積立金とは別に住宅ローンの支払いもある中で、子供の教育費がかさむ時になって大幅な積立金の値上げがあると、支払いができなくなりせっかくのマイホームを手放さなければならないというような結果にならないよう、また、管理組合としては無計画な値上げによる滞納者を発生させないように、長期修繕計画を適切に見直す等を行うことなどが大切と助言を行っています。

また、組合員の方には、早い時期に管理規約等を理解していただくことが大切です。管理規約とは何か、そして、適正な管理規約を作ることで義務違反者に対する法的対応が可能になることを説明し、こうしたルールをお互いが守ることによって、安心・安全で快適なマンションライフが確保されとお話しています。

管理規約の問題点への対応

マンションの販売時に「自然とふれ合え、街中で菜園が楽しめる」とのコンセプトのもと各住戸専用の菜園スペースが設けられたC管理組合（以下「C組合」という。）から、助言を求められた平成25年6月頃の事例です。

菜園スペースは1区画が僅かプランター3個程度に区画され、作物を育てるには非常に狭いものでした。居住者の多くが仕事や子育てに忙しい30代であったためか、実際の使用は1割程度にも満たず、常に雑草が生い茂り美観を損なう状態となっていました。

そこで、利用している特定の居住者がより有効に使えるように区画割を撤去すべきとの意見もあり、現況の確認をしたところ、菜園区画は「専用使用权」として管理規約が定められており、規約の変更が必要であることが分かりました。

そこで、居住者の方に菜園に関する使用状況や意識調査のアンケートを実施して、この結果をもとに菜園を活用されやすくするために規約の改正や



C組合理事会で理事長と筆者（左）

菜園クラブを設立する案をC組合に助言しました。その後、この案は総会で承認されて運用を開始しています。結果として、菜園スペースの活用が増え、綺麗に手入れされることで、除草費用も軽減され、美観も保たれる方向に改善できました。また、菜園クラブを通して居住者のコミュニケーションの場にもなったと喜んでいただいています。

最後に

快適なマンション生活を実現するには、マンションに暮らすことは、管理規約や使用細則のルールを守る共同生活であるということ、また、多くの方と共有する1つの資産を共同して守っていかなければならないことなどを、購入時点から良く理解することが大切だと思っています。その意味からも、管理規約を解りやすく説明できるプロ、マンションの資産価値を将来にわたり下げない管理組合活動を支援できるプロとして、マンション管理士の活躍が期待される場面がこれからも多くあると思います。

今後も、マンション管理士として、不動産業務の経験を活かした知識を基に、管理組合の皆さんのお役に立てるよう更に研鑽を積みみたいと思っています。

【C管理組合理事長よりひとこと】

輪番制で理事長になり、右も左もわからない状態の中、隅河内さんの女性ならではの細かい気配りのあるアドバイスに助けられて、大変嬉しく思っています。

これからも、こうしたマンション管理士の活躍に期待したいと思っています。



1 はじめに

マンションの大規模修繕において、単なるリフレッシュではなく、グレードアップを行う「バリューアップリノベーション※1」がありますが、その中で外観のグレードアップを行うのに用いられている工法についてご紹介いたします。

※1 リノベーション：機能を変更して性能の向上や付加価値を与えるための改修工事

2 タイル張りへの決定

近年発売されるマンションの多くはデザイン重視の傾向が強く、ほとんどと言ってよいほど外壁仕上げはタイル張りが主流です。過去には地域性や販売価格によって建築コストを抑えるために、外壁は全面もしくは部分的に吹付タイルが多く用いられてきました。そういったマンションの周りに、近年次々と新しく全面タイルのマンションが建てられると、住んでいる人の人情としては、大規模改修の機会に、同じ吹付タイルではなくタイル張りに変更したいという願望が湧いてきます。タイル張りにすれば、外観のグレードが向上し、マンションの資産価値がアップします。管理組合としては、もともと長期修繕計画に入っていない外壁タイル張り改修という新たな予算を用意しなければなりません。そこで、長期的に考え、ここでタイルを貼っておけば後は12年に1回の吹付タイル改修費用、また、3回目ごとの全面剥離の費用などが軽減され、タイル打診診断・補修などの費用を見たとしても結果的に同等になるとして、総会を開き決断されます。

3 ピンネット工法の選択

ここで、コストと工事上の問題が生じます。吹付タイルをタイル張りに改修する場合、既存の吹付タイルの塗膜の上から貼ろうとすると、後で剥がれてしまうリスクが伴います。引っ張り試験を行って付着強度が規定値（0.4N/mm²）以上あったとしても、長期的にタイルの重量に耐えられるか疑問です。ま

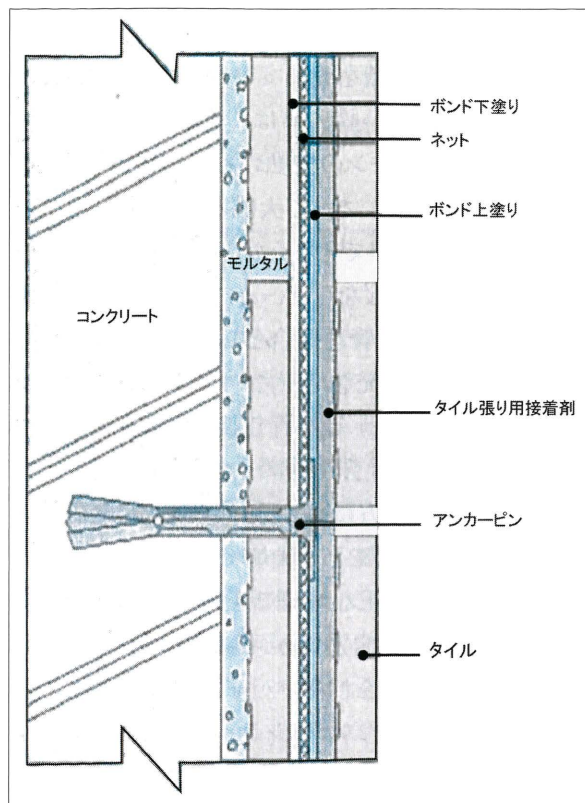


図1 ピンネット工法

た、表面の状態によっては接着モルタルとの相性もあり、接着剤張りの場合、接着剤との化学反応も未知数で信頼できません。そうすると、既存の吹付タイルを全面剥離し、躯体コンクリート表面を出して直接張らなければなりません。剥離はコストがかかるうえ工事期間も長くなり、騒音や粉じんなど工事中の居住者の負担が大きくなります。

そこで、吹付タイル等の外壁落下防止工法として実績があり、施工性・機能性に優れたピンネット工法により下地を作り、その上から安全に直接タイルを貼る方法をご紹介します。これは、吹付タイルの上に繊維ネットを貼り、アンカーピンを等間隔に打ってコンクリート躯体面まで届かせることにより、将来的な剥がれを防止し、その上からタイルを接着剤で貼り付けるという外壁複合改修工法です。

4 施工の手順

まず、既存の吹付タイル面の調査・診断を行い



写真1 ネット張り込み



写真2 アンカーピン打設



写真3 タイル張り

ます。その結果、ひび割れ、欠損、鉄筋の爆裂などが認められた箇所に補修工事を行います。続いて高圧水により洗浄し、ピンネット下地施工箇所については下地がきちんと密着強度が取れているか付着力試験を実施し、付着強度基準値0.4N/mm²（JIS規格）以上であることを確認します。これは、ピンネット工法により上からタイルを貼ると吹付タイル面の紫外線劣化は無くなりますが、吹付タイル面の従前の劣化により、今後剥がれるリスクを最小限にするための確認です。

次は下地処理ですが、手順は次の通りです。

①専用プライマー塗布、②下塗りフィラー塗布、③ネット張り込み（写真1）、④アンカーピン打設（写真2）、⑤仕上げフィラー塗布の順に行います。施工完了までに複数の工程を行い、乾燥期間等も必要のため、1か所の施工に5日間程度かかります。

いよいよ、これからタイルを貼っていきますが、今回は、最近多く用いられている接着剤張り工法です。①タイル張り（ボンド張り）（写真3）、②タイル目地入れ、③伸縮目地他シール処理の順に行います。

5 施工事例

ここでご紹介する事例は、千葉県にある4階建てのマンションですが、当初タイルが貼られていたのは、エントランス周りと開放廊下の壁腰下部分だけでした。そこで、外壁で見える部分（バルコニー・開放廊下の見付部や、妻側外壁、バルコニー壁、開放廊下壁の腰上）すべてにタイルを新設しました。既存のタイルに近い色・パターンを選び、何度もコンピューターグラフィックスで検討を重ね、実物の見本をエントランスに展示して、居住者の合意形成を得ることができました。



写真4 左は施工前、右は施工後

6 メンテナンスについて

平成20年4月から、建築基準法第12条に基づく定期報告制度が変更され、タイル張り仕上げ外壁について「手の届く範囲を打診、その他を目視にて確認し、異常が認められれば歩行者等に危害を加える恐れのある面を全面打診し調査するとともに、外壁改修、全面打診等から10年を経てから最初の調査時点で3年以内に全面打診を行っていない場合は、歩行者等に危害を加える恐れのある面を全面打診等により調査すること」※2が求められています。ピンネット工法においても、表面のタイルは通常の接着剤張りと同様であるため、将来的には打診により点検することが必要です。2012年度に日本建築学会建築工事標準仕様書JASS19（陶磁器質タイル張り工事）が改訂され新しく有機系接着剤による外装タイル張り工法が標準化されました。これによると、タイルの施工不良を調べるためにテストハンマーによる打音検査を行うこととされていますが、接着剤をくし目目で塗っていくためタイルと接着剤の密着度がセメントモルタルの場合と異なるため、浮き音の判別が難しい場合があります。これは今後の技術課題となっています。

※2 詳しくは、「平成20年3月10日国土交通省告示第282号」を参照ください。



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

マンションみらいネット インフォメーション NO. 95

「マンションみらいネット」で総会シーズンを乗り切ろう!!

5月は多くの管理組合が定期総会を迎えるシーズンです（マンションみらいネット登録組合では、約35%の管理組合が5月に総会を開催しています）。

この時期、各管理組合では、理事長さんや役員の方々が、議案書の作成や各戸への開催通知の発送等、多忙な毎日をお過ごしのことと思います。

今回は、こうした管理組合業務の負担を軽減する「マンションみらいネット」の豊富な機能についてご紹介いたします。

1. 総会準備をお手伝い!!

①議案書作成に向けて役員間の意見交換をしたい
「**理事会用掲示板**」を活用すれば、なかなか理事会に参加できない役員の意見も反映できます。

②組合運営の改善策を提案したい
「**マンション管理状況比較一覧表**」で現状を把握し、改善事項を確認できます。

③各戸に迅速に開催を通知したい
「**お知らせ(スケジュール)機能**」で総会開催日をネットで伝達できます。また、議案書を電子化すれば、組合員が自宅のパソコンから事前に内容を確認しておくこともできます（外部居住の組合員もネットで確認できます）。

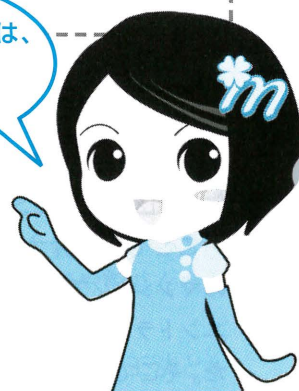
2. 総会当日も便利に活用!!

①会議で図面や表を示しながら説明したい
インターネットに接続できる環境があれば、パソコンとプロジェクターを使って**電子化した図面や文書**を示しながら会議を進めることができます。

さらに、組合員がお手持のスマートフォンやタブレットで閲覧することも可能です。

②大規模修繕工事の必要性を周知したい
長期修繕計画や**調査・診断の結果**、過去の**修繕履歴**等を容易に示すことができるので、合意形成に役立ちます。

みらいネットは、
管理組合を
応援します!!



3. 総会後もしっかりサポート!!

①議事録を迅速に配付したい・安全に保管したい
議事録を電子化保管してしまえば、いつでもどこでも組合員がパソコンから閲覧することができるので、回覧による情報の停滞も防げます。電子データで保管しますので、劣化や紛失の心配もありません。

②総会決議事項のその後の進捗状況を組合員に伝えたい
理事会や専門委員会等の議事録をはじめ、**様々な文書・図面類を電子化保管**できるので、組合員は常に理事会の執行状況を確認することができます。

◆「第21回建築再生展2016」に「マンションみらいネット」コーナーを出展します!

【日時】2016年6月1日(水)～3日(金) 【会場】東京ビッグサイト(東京国際展示場):東1ホール 【入場料】無料
詳しくはこちらをご覧ください。→「第21回建築再生展2016ホームページ」<http://www.rrshow.jp/>

詳しくは、「マンション管理士無料訪問説明」専用ページで!

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



お問い合わせ・
お申し込み

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

電話: 03-3222-1518
FAX: 03-3222-1520

Hello, New Face

2月に新規登録された36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28年2月登録の36管理組合

名称	所在地
ライオンズヒルズ函館元町	北海道函館市
キリンズマンション北美原Ⅱ住宅	函館市
野村ステイツ泉中央一丁目	宮城県仙台市泉区
ライオンズマンション春日町第2	青葉区
エトワール仙台北西	青葉区
ライオンズマンション一高前第2	若林区
ドゥペール南栄	山形県山形市
パインハイツ	埼玉県富士見市
インプレスト稲毛	千葉県千葉市稲毛区
東建ニューハイツ市川	市川市
あびこ天王台ハイツ	我孫子市
御宿第一ライオンズマンション	夷隅郡御宿町
ロイヤルガーデン上石神井	東京都練馬区
ライオンズマンション方南町	杉並区
アビテ市ヶ谷納戸町	新宿区
ステージ大京町	新宿区
パティオ北新宿	新宿区
デラメゾン善	世田谷区
等々力ハイツ	世田谷区
尾山台ハウス	世田谷区
シャトー代官山	目黒区
CO-EST	大田区
梅屋敷パーク・ファミリア	大田区
池田山マンション	品川区
赤坂桜町公園アーバンライフ	港区
ホームストハイツ本郷	文京区
グランドメゾン本郷参丁目	文京区
セーナ多摩センター	多摩市
ライオンズマンション武蔵新城緑園の街式番館	神奈川県川崎市高津区
エスペランサ第6日吉	横浜市港北区
ルミネ鵜沼	藤沢市
茅ヶ崎緑が浜シティハウス	茅ヶ崎市
グランシティ三宮	兵庫県神戸市中央区
サーパス浜ノ町Ⅱ	香川県高松市
アーバンパレス徳力	福岡県北九州市小倉南区
フォルム博多ステーション	福岡市博多区

大判化!!

マンション管理組合のための点検、調査・診断のすすめ方

～安心して快適に住み続けるために～

編著・発行／（公財）マンション管理センター

管理組合にとって、建物や設備の維持管理は管理会社や保守会社に委託し任せきりになりがちです。しかしながら、法定点検や専門的な調査・診断はそれぞれの専門家に依頼するにしても、日常的、定期的な点検などについて、管理組合自身で「自分たちの資産は自分たちが守る」積極的な主体性を持つことはとても重要なことです。

本書は、管理組合を対象に、建物や設備の点検と調査・診断の実務に活用できるよう劣化状況やその診断についてカラー写真や図表で分かりやすく解説した書です。平成19年5月に発行した同書（B5判）を平成28年3月現在に時点修正したうえ、A4判に大判化し読みやすくして発行します。管理組合の参考書としてご活用ください。



◇サイズ：A4判
◇定価：2,500円（税込・送料93円）
・登録会員 2,245円（税込・送料93円）
◇発売開始：平成28年5月9日

お問合せ 公益財団法人マンション管理センター 出版部
Tel 03-3222-1535

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/O3_supportnet/supportnet.html）をご覧ください。



※マンション管理サポートネット起動用CD-ROM、USB

編集後記

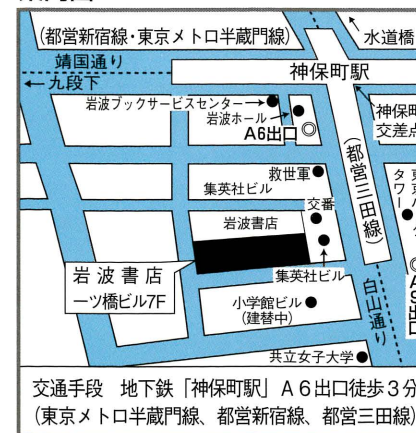
この度の熊本地震により被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。また、一日も早い復興がなりますようお祈り申し上げます。

少し前まで花見に賑わった並木道は、初な若葉たちの我先と空間に広げた萌黄色に覆い尽くされます。そぞろに歩けば、時折吹き寄せる薫風に揺れ遊び重なる合間から零れる夏には少し満たないキラキラと眩しい日の光と、ほどよく乾いた空気が織りなす静寂が心地良く嬉しい季節です。

多くの管理組合では、定時総会の開催時期かと思えます。管理組合運営についての過年の総括や今後の方針、維持管理や改修等を決めたりする大事な行事です。自分たちの資産のことを考える意識で、多くの組合員の参加を得て、十分な審議がなされることが大切です。

今月の特集は、マンションの管理の適正化指針およびマンション標準管理規約の改正についてと、良質なマンションストックの形成促進計画に関する記事です。ご参考にしてください。

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

『マンション管理に関する判例』解説の特別セミナー開催

○実施概要

- ・開催日と場所 3月18日（金）日本教育会館8階第二会議室
- ・テーマと講師 1「マンション管理に関する判例」の解説
弁護士 佐藤 貴美
- 2「マンション管理サポートネット」の使い方
（公財）マンション管理センター 管理情報部次長 原 昇

○開催状況

マンション管理の実務に精通している弁護士の佐藤貴美先生より、専有部分の用途違反、管理費等滞納処理、区分所有法第59条競売、一括受電導入に関わる紛争等につきまして、裁判例等の詳細な資料にもとづいて内容を詳しく解説していただきました。

また、当センター管理情報部の原次長より、「マンション管理サポートネット」の使い方やその機能について説明いたしました。

管理組合役員・組合員の方々をはじめ、マンション管理士、管理会社の方々等多くの方々が参加され、真剣に聴講されました。



会場でのセミナーの様子

月刊マンション管理センター通信 5月号

平成28年5月15日発行 第365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。

Monthly Condominium Management Center Journal

