

月刊

第378号 平成29年6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

2017

No.378

Monthly Condominium
Management Center Journal

6

マンション 管理センター通信

特集

大規模修繕工事のパートナー選び

■マンション管理基礎講座 新任理事のための「管理運営の基礎知識」 第2回

■最近の相談から 当センターに寄せられた平成28年度の相談内容



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。

募集口数
150,000口
(募集口数を超える応募数の場合は抽選)

応募受付期間 平成29年
4月24日(月)～9月20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、**0.152%**
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0.152%(税引前)になります(税引後は、0.1288%(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.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成29年6月号(通巻378号)

特集	2
大規模修繕工事のパートナー選び 今井 章晴(公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部 メンテナンス部会長)	
連載 マンション管理基礎講座	6
新任理事のための「管理運営の基礎知識」 第2回 篠原 みち子(篠原法律事務所 弁護士)	
連載 最近の相談から	10
当センターに寄せられた平成28年度の相談内容 原 昇((公財)マンション管理センター管理情報部次長)	
行政情報	14
その1 津波避難ビル・水害時避難ビルの確保 橋爪 隆幸(大阪市危機管理室 係長)	
その2 超高層マンションに係わる税制改正 小川 聡(小川公認会計士事務所 公認会計士)	
各地の管理組合からの情報	17
耐震改修と大規模修繕工事を実施して 快適なマンション実現への取組 中川 朋彦(千里王子高層住宅B棟管理組合(吹田市)理事長)	
検討! マンション管理問題(第34回)	18
専有部分の用途制限と管理組合としての対応 佐藤 貴美(佐藤貴美法律事務所 弁護士)	
マンションコラム	22
マンション外壁のタイル張り仕上げ 本橋 健司(芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授)	
活躍するマンション管理士(第136回)	24
高齢化への対策で管理組合を支援する 山口 三千男(マンション管理士 東大阪市在住)	
技術レポート	26
高経年マンションにおける給排水管設備の改修 その3 柳下 雅孝(公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部 メンテナンス部会 副部会長)	
マンションみらいネット インフォメーション NO.103	28
Hello, New Face	29
センターからのお知らせ	30

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ

大規模修繕工事のパートナー選び

公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部
メンテナンス部会長 今井 章晴



大規模修繕工事（以下「大規模修繕」という。）に取り組む管理組合が初期の段階で抱える悩みには、大規模修繕をどのように進めたらいいのか分からない、あるいは、管理会社から建物調査診断報告書と修繕工事の見積りが提出されたが工事金額の信憑性が分からないというような相談があります。マンションの大規模修繕は建築の問題と思われがちですが、取り組み方など建築以外の様々な問題が複雑に絡み合っていることが珍しくありません。

本稿では、管理組合が、大規模修繕工事においてパートナーを見つけるまでの考え方を中心に解説したいと思います。

1 大規模修繕のきっかけ

管理組合が大規模修繕の検討を始めるきっかけは、長期修繕計画で修繕時期がきた、日常点検の中で劣化が目立つようになってきた、居住者からの改修等の要望が多くなってきた、管理会社から大規模修繕の提案を受けたなど様々です。

2 段階を踏んで進める

大規模修繕を行うかどうかは、理事会で検討を始めるのが一般的ですが、マンションには様々な考えを持った方が住んでいます。その中で大規模修繕に向けて技術的判断を含め方針を示し、1つの工事を実施することになるので、区分所有者間の合意形成を図りながら、手続きを踏んで段階的に準備を進める必要があります。特に、初めての大規模修繕で経験者がいない場合や、進め方が分からない場合は、自治体などのセミナーに参加したり、相談会で相談するなど、情報を集めることも有効です。

3 大規模修繕に向けた準備を決議

理事会で大規模修繕について検討し、準備を始めることを決めたら、時間的に余裕を持たせたスケジュールを組むと共に、大規模修繕に向けて準備を始めることを伝えるなど、区分所有者や居住者の理解と協力を得るために情報を共有することを心がけ、できれば総会の承認を得ておくようにします。このような手続きを踏むことで、次の段階で理事会

表 大規模修繕の進め方の例 マンション大規模修繕は段階を踏んで進める

1年目	大規模修繕のきっかけ	理事会で検討を始め、情報を収集する。理事会で方針を決め、できれば管理組合として大規模修繕の検討を始めることを、総会で承認を得ておく。
2年目	大規模修繕の準備	管理組合の体制を作る。パートナーを見つける。総会で、パートナーへの依頼内容、費用、期間などを決議する。
3年目	建物調査診断、設計、施工会社選定	パートナーに業務を依頼し、アドバイスを受けながら、大規模修繕の内容を検討し、施工会社を選定する。総会で、設計内容、施工会社、工事金額、工期など決議する。
4年目	工事	工事が設計図書通り進んでいることを確認する。



写真 総会の様子（できれば管理組合として大規模修繕の検討を始めることを総会で承認を得ておく。）

の活動がしやすくなると共に、理事会が勝手に進めたと後からクレーム等が出ることを防止できます。

4 管理組合の準備

次の段階で行う準備は、管理組合の体制を作り、パートナーとなる専門家を選定することです。

1. 管理組合の体制作り

大規模修繕を円滑に進めるには、理事会の諮問機関として専門委員会を設置することが望まれます。専門委員会が無ければ理事会で進めます。しかし、理事は理事会業務だけでも多忙ですので、本格的に大規模修繕の準備が始まればパートナーとの打合せや居住者への対応などの作業が生じ、負担が大きくなります。また、大規模修繕は準備期間を含めると工事が終わるまで3年～4年かかります。理事の任期は1年ないし2年が通例ですので、理事の交代に伴い引継ぎを行っても事業が円滑に進まなくなることもあります。そこで、理事の負担を軽くし、管理組合としての継続性を維持するために専門委員会を立ち上げ、協力が得られる委員を募ります。

専門委員会は、目的や期間を定め、この間はある程度メンバーを固定すると共に、理事会から諮問を受けて検討を行う専門委員としての位置付けを明確にし、運営細則^{（註1）}を作り、総会で承認を得ておきます。さらに、理事と専門委員を2名程度重複させ、進捗状況や意見交換を適宜行うことで、円滑に進めるような仕組みも大切です。

註1 マンション管理センターのマンション管理サポートネットに掲載の「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」を参照してください。

2. 専門家の活用

マンション管理の主体は管理組合ですが、大規模修繕には建築や改修技術等の専門知識が必要となることから、管理組合だけで進めるのは難しく、信頼できる専門家にパートナーとしての業務を依頼し、アドバイスを受けながら進めることが望まれます。専門家には、マンションの大規模修繕の実績があり、管理組合の運営や進め方をアドバイスできる建築士（建築士事務所）が求められ、コミュニケーションの取りやすさなどもポイントの1つです。

5 パートナーの選定と役割について

設計・工事の発注方式には、大きく分けて「設計監理方式」と「責任施工（設計施工）方式」があり、それによって、大規模修繕の進め方、パートナーに期待する役割、管理組合の関与や注意点が異なってきます（P4、表-2）。

それぞれの方式毎にパートナーの役割等について解説しますので、パートナー選びの参考としてください。

1. 設計監理方式

設計監理方式は、設計者および工事監理者を施工会社とは関連のない立場にある者から選定する方式です。パートナーには「建築士事務所」や「管理会社の設計部門」がなり、管理組合の側に立ち、公平な第三者の専門家としてアドバイスをを行います。管理組合は、パートナーのアドバイスを受けながら、建物調査診断結果を基に工事内容を検討します。パートナーは検討結果を整理し、設計図書にまとめます。この設計図書を基に複数の施工会社から見積りをとることで、競争原理が働き、適正価格で施工会社を選ぶことが期待できます。また、工事が始まれば、パートナーは工事が設計図書の通りに実施されているか否か確認する工事監理業務も行います。なお、長期にわたり業務を依頼しますので、設計監理費がかかります。

(1) 建築士事務所の設計監理方式

マンションの大規模修繕に実績のある建築士事務所は、建築や改修技術等の専門知識だけでなく、大規模修繕の進め方や区分所有者間の合意形成を含めたアドバイスが期待できます。

建築士事務所への依頼の仕方が分からない場合は、現地相談という位置付けで1～2社の建築士事務所に来てもらい、アドバイスを受けることもで

表2 設計・工事の発注方式とパートナー

設計・工事の発注方式	パートナー	依頼する内容			特徴
		建物調査診断・設計	施工	工事監理	
設計監理方式	建築士事務所など	建築士事務所など	施工会社	建築士事務所など	[工事の内容や施工会社選定等をじっくり検討する] ・技術力を持つ建築士事務所や管理会社を活用する。 ・工事内容や金額について、施工会社以外の第三者のチェックが入る。 ・管理会社を活用するのは、修繕に関して技術面でサポートできる場合に限る。 ・仕様書や設計図書をパートナーが作り、施工会社が見積る。競争原理を働かせて、施工会社を選ぶことができる。 ・監理者責任が明確。設計監理費が必要。
	管理会社	管理会社	施工会社	管理会社	
責任施工(設計施工)方式	施工会社	施工会社		—	[企画・設計から工事まで修繕を一貫して発注する] ・管理組合は施工会社を選定し、施工会社とのやりとりを、直接行う。 ・施工会社によって工事の内容に差が出る。 ・施工会社を選ぶ際に相見積りを取っても、工事内容が違い、単純に金額の比較ができない。 ・工事内容や仕様、工事監理に第三者のチェックが働きにくい。 ・修繕委員会などがこれらを区分所有者に説明できるよう十分な検討・整理が必要。
	管理会社	管理会社		—	

※住宅金融支援機構ホームページより 一部加筆・訂正

きます。理事や専門委員が揃って、管理組合が考えていることや分からないことを伝え、建築士のアドバイスを受けることで、進め方や建築士事務所の役割が分かり、依頼の仕方も分かってきます。また、管理組合と一緒にマンション内を点検してもらう建物探検等を契機として建築士事務所と知り合う方法もあります^(註2)。特に大規模修繕の時期で迷っている管理組合には参考になります。ただし、このような依頼をする場合は、管理組合が大規模修繕を実施しようと準備に入ることをきちんと伝えと共に、アドバイスに要する費用についても事前に確認してください。

註2 設計監理方式のパートナーの選定方法については、マンション管理センター通信 2011年8月号を参照してください。

(2) 管理会社の設計監理方式

マンションの日常の維持管理のパートナーとして管理会社は身近な存在であり、大規模修繕の実施とその後の維持保全を円滑に行うため、設計と工事監理を管理会社に業務委託し、施工は専門の施工会社に依頼するケースです。

見積り内容のチェックや工事監理など、建築技術等の業務を依頼するので、管理会社に設計部門があり資格者がいるなど、技術面でサポートできる場合に限ります。また、管理組合の立場に立って公平な立場の第三者として関わるのが前提で、管理会

社が、自社の協力会社である施工会社に施工業務を任せたのでは、責任施工方式と変わりません。

2. 責任施工方式

責任施工方式は、建物調査診断・設計から工事まで一貫して施工会社に発注する方式です。この場合、パートナーは「施工会社」や「建築部門を持つ管理会社」になります。工事の発注は特命随意契約となる場合が多く、設計内容を決める前に施工会社を選定することになるため、選定する施工会社等への信頼がポイントになります。反面、工事内容や金額の妥当性について第三者のチェックが機能しにくい方式です。

大規模修繕は管理組合が主体になって進めるというものの、責任施工方式は施工会社等を信頼して任せ切りになりがちな方式だと言うことを意識して、できる範囲で説明を受け確認します。段階毎に、具体的なヒントをいくつか挙げます。

- ①建物調査診断報告書と共に、工事費の見積りが提出される場合があります。内容を確認し、建物調査診断や設計など、工事以外の業務や項目が無ければ、説明を求め業務内容を確認します。
- ②設計段階では、設計図書の説明を受け、管理組合や区分所有者の意見や要望が反映されているか、修繕内容に漏れは無いか、必要の無い工事が含まれていないかなど確認をします。
- ③工事の発注に際し、工事請負契約を締結します

が、事前に工事請負契約書と共に、工事請負契約約款^(註3)、設計図書、内訳書、工程表などが添付されているか確認し内容の説明を受けます。なお、保証期間や竣工書類について設計図書などに明記されているか確認しておきます。

- ④さらに、工事監理は誰がどのように行うのか、品質管理を行う管理者との関係など、工事体制も確認します。
- ⑤着工後は、工事が設計図書の通り施工されているか、工程表の通り進んでいるか、定期的に会議を開き報告を受けます。工事が進み最終段階を迎えた時点で、管理組合として竣工検査を行い、不具合箇所があれば指摘し是正してもらいます。
- ⑥工事代金支払いの前に、施工会社から竣工図書を受け取り、説明を受けます。竣工図書は、工事完了届、保証書などの書類のほか、工事報告書、材料リストや竣工図など工事の記録が含まれ、今回の建物の修繕履歴となる重要な書類です。このように見てくると、責任施工方式でも、管理組合が行う業務は、設計監理方式とあまり変わらないはずで

註3 工事請負契約約款の詳細については、本誌2016年12月号を参照してください。

(1) 施工会社の責任施工方式

施工会社に建物調査診断・設計から工事まで修繕を一貫して発注する方式です。

様々な考えを持つ方がいる管理組合にとって、施工会社の責任施工方式は一般的ではありませんが、前回の大規模修繕などをきっかけに、その後も管理組合の要望に応え、管理組合と信頼関係を築いてきた施工会社や免震構造など特殊な構造のマンションで、新築時の元施工会社に施工を希望するような場合に採用される方式です。

時々、複数の施工会社から相見積りを取り、比較検討して施工会社の責任施工方式で進めようとしている管理組合がありますが、設計しないで施工会社から見積りをとっても、対象とする工事内容が異なれば、単純に金額の比較はできません。

(2) 管理会社の責任施工方式

管理会社に建物調査診断・設計から工事まで修繕を一貫して発注する方式です。

管理会社にも様々な会社がありますので、建築部門があり、資格者がいるかなど技術面を含め体制が整っているかを確認します。管理組合は、管理会社

が建物の特性、過去の修繕履歴、管理組合の特徴等、状況を把握しており細やかな配慮をしてくれ、大規模修繕後に不具合が発生した場合、速やかに対応してくれると考え依頼することが多いのです。

管理組合の中には大規模修繕を煩わしいと考え、日常管理を依頼している管理会社を信用し、お任せで大規模修繕を済ませたいと考える場合もあります。ところが、管理会社の提案やアドバイスについて、十分な検討や議論をせず任せきりにした結果、区分所有者の意見や要望が工事に反映されなかったこともあるので注意が必要です。

6 パートナーについて

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされました。これを受け、工事の発注等の適正化に向けて、平成29年1月27日付けで、国土交通省より「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について(通知)」が発出されました^(註4)。

註4 本誌2017年3月号またはマンション管理センターのホームページを参照してください。

この中で、発注者である管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されました。区分所有者が大切に積み立てて来た修繕積立金を使って行う大規模修繕を、管理組合が適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくために有効とされている「設計監理方式」で進めようとしているのに、それを悪用することは法律以前の問題で、許されることではありません。

これまで大規模修繕のパートナー選びについて書いてきましたが、管理組合が大規模修繕を主体的に行うことを大切にし、パートナーから建築や改修技術等の専門知識を中心にアドバイスを受け、工事後も継続的におつきあいできる人と考えれば、迷うことは少なくなるはずで

す。管理組合にとって大規模修繕は建物と暮らしを見つめるチャンスです。多少の煩わしさはありますが、みんなで少しずつ汗をかき、協力して大規模修繕を成功させれば達成感を味わえ、日常管理やコミュニケーションも良くなり、本当に住みやすい良いマンションになっていくと思います。

新任理事 のための 「管理運営 の基礎知識」

第2回

篠原法律事務所 弁護士
篠原 みち子



前回は、区分所有法が、管理組合がマンションを管理していく場合の方法として、総会、規約、管理者の3つの制度を用意していること、実際上は、規約により総会で選任された理事の中から理事長が選ばれ、その理事長を管理者と定めていることが多いこと等を話しました。今回は、この理事長を含む理事や理事会と、総会について少し詳しく説明します。管理組合を運営するためには、管理費等のお金の話も極めて重要ですし、その方が先、という考えもあるでしょうが、管理費等がちゃんと支払われるためには、理事会で吟味、提案した事柄が多くの組合員の賛同を得て総会で決まるというプロセスが大切だからです。

1 管理組合の役員

(1) 理事と監事—職務

区分所有法には、理事、理事長、監事等の定めがないので、多くの管理組合が準拠している標準管理規約の内容に沿って実際上の管理組合の役員や理事会について説明していきます。

管理組合の役員には、理事と監事がいます。いずれも総会で選任されます。管理組合の規模等にもよりますが、理事の中には、理事長のほか、副理事長、会計担当理事の役職を置いていることが多いといえます。このうち、理事長は、外部に対しては管理組合を代表し、組合内部では総

会や理事会の決議を受けて管理組合の業務を執行します。既に話したように、理事長は管理者として位置付けられています。副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行います。会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の業務を行います。特に役職に就かない理事も含め、これら理事全員で理事会を構成します。この理事会は、管理組合の業務執行機関ですが、理事長も業務執行機関です。

昨年公表された改訂標準管理規約では、役員の責任等が明確化・強化されました。そのうち、理事・監事に共通するものは、利益相反取引の防止です。役員は、その者が自己または第三者のために管理組合と取引しようとするときは、理事会においてその取引につき重要な事実を開示して承認を得なければなりません。

このほか、理事長についていえば、例えば2ヵ月に1回というように、定期的に職務の執行の状況を理事会に報告しなければなりませんし、管理組合との利益が相反する取引については、代表権を有せず、監事または他の理事が管理組合を代表することになります。また、理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちにその事実を監事に報告しなければなりません。

一方、監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告することが義務付けられています。

監事は、理事会に出席することができると定めていた「できる規定」から、「…理事会に出席し、必要があるときは、意見を述べなければならない。」と改められました。いつでも理事等に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況を調査することができると改められたのも、監事による監査機能を強化するためです。また、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができるという従来の規定に加え、理事に不正の行為や規約等に違反する事実がある場合の理事会への報告義務等も新たに定められました。監事の職務はかなり重要なのです。

(2) 役員の義務と責任

区分所有法は、管理者の権利義務は民法の委任に関する規定に従う旨を定めていますが、理事も監事も総会の決議によって選任されるので、管理者たる理事長だけでなく、それぞれの役員全員が管理組合（正確にいうと、各組合員）との関係では委任関係にあるということになり、その職務を行うに当たっては、善良なる管理者としての注意義務を負います。略して善管注意義務などといったりしますが、これは、その者が従事する職業、その社会的・経済的地位、知識等において一般的に要求される平均人の注意義務をいいます。管理組合役員として一般的に要求される平均人の注意義務が課せられている、ということになります。

標準管理規約には、「役員は、法令、規約及び使用細則その他の細則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」との定めがあります。当然のことを定めているわけですが、役員は、組合員の信頼のもとに選任されていることから、組合員のため、誠実にその職務を遂行すべきとしたもので、善管注意義務と重なる部分が多いでしょう。

したがって、役員がその職務を行うに当たり、区分所有法や規約等に定めた個別的な義務に違反し、あるいは善管注意義務に違反して管理組合に損害を与えた場合には、その役員は、損害賠償義務を負うことになります。これは、契約上の債務不履行責任ですが、役員が、故意または過失に基づく不法行為により管理組合に損害を与えたときは、不法行為による損害賠償義務を負うことになります。

以上のほか、例えば理事長が規約や議事録の保管をしなかったり、これらの書類の閲覧を拒み、あるいは議事録の作成をしない等の場合は、20万円以下の過料に処せられます。

2 理事会

(1) 理事会の業務等

改訂標準管理規約では、理事会の業務として、本来的な業務である規約もしくは使用細則等また

は総会の決議によって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のほか、理事の職務の執行の監督や、理事長、副理事長および会計担当理事の選任等を定めています。理事会の決議または承認を得てから行う業務（理事会の決議事項）としては、収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案のほか、規約および使用細則等の改正等に関する案、長期修繕計画の作成・変更等に関する案、その他総会提出議案があります。このほか、管理費等の滞納者に対し支払請求訴訟をすること、区分所有者等が、共同生活の秩序を乱す行為を行ったときの是正のための必要な勧告や指示、災害等により総会の開催が困難である場合の応急的な修繕工事の実施とそのため

(2) 理事会の運営

理事会の招集権限は理事長にあります。一定数以上の理事から理事会の招集を請求された場合は、理事長は速やかに理事会を招集しなければなりません。理事長が議長を務めますが、理事の半数以上が出席しなければ開くことができませんし、その議事は出席理事の過半数で決するのが一般的です。既に述べたように、理事は、総会で選任され管理組合との関係では委任契約（またはこれに類する関係）があると考えられるので、本人が理事会に出席して審議し議決権を行使するのが原則、と考えられています。

理事会での検討・審議が充実していなければ、形の上でものごとが総会で承認・決議されたとしても、それをスムーズに実行することはできません。管理組合の運営は、理事会・理事達が単に個人的な思い入れや信念、あるいは独断専行でものごとを進めるのではなく、自分達のマンションの物的・人的両面の実情把握をしっかり行うことと、これを踏まえた上で総会に提案したり業務を実施するという心構えと態勢が必要です。そのためには、現在進めようとしている事柄が規約等のルールに沿っているものかどうか、アンケートの実施等により組合員の意思はどの辺りにあるのか、今理事会では何をどのように検討しているのか等、情報の収集と発信を適宜行っていくことが肝要です。

3 総会

(1) 総会の招集手続

総会は、区分所有者全員で組織される管理組合の最高意思決定機関で、少なくとも毎年1回開催される通常総会と、理事会の決議を経て、いつでも招集される臨時総会とがあります。通常総会は、毎年新年度開始後3ヵ月以内に招集すると定めている管理組合もありますが、標準管理規約は、2ヵ月以内と定めています。総会の招集権者は理事長ですが、組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は、理事長に対し、会議の目的たる事項（議題）を示して総会の招集を求めることができます。しかし、理事長が2週間以内に、請求された日から4週間以内の日を総会の日とする招集通知を出さない場合は、総会の招集を請求した組合員達が連名で総会を招集することができます。

招集通知を発する時期は、標準管理規約では、会日の2週間前とされており、この招集通知は、各組合員が招集通知の受領場所を理事長に通知していればその場所に宛てて、これを通知していない組合員に対してはその者が有している専有部分の所在地に宛てて発します。

議題によっては、賃借人等の占有者が利害関係を持つ場合があります。この場合は、その占有者は総会に出席して意見を述べることで、総会の招集者は、招集通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所、議題をマンションの掲示板などマンションの見やすい場所に掲示しなければなりません。

総会の招集通知（議案書とか、総会案内、と一般的にはいっています。）には、総会の日時、場所のほか、議題を記載します。議題によっては、議案の要領の通知も必要です。身近なもの例としては、共用部分の変更や規約の改正等ですが、これらは組合員にとっての重要事項なので、総会での決議内容を要約し、それを読めば賛否の意見を形成できる程度に具体性を持った内容を示しなさい、というのが区分所有法の趣旨です。

専有部分が数人の共有である場合には、他の組合員との関係ではその共有者全員で1個の議決権を有するということになるので、議決権を行

使用する者1人を決め、その者の氏名を予め理事長に届出なければなりません。このような届出がない場合は、招集者が共有者のうちの1人に対して招集通知を出せば足りることとされています。

(2) 定足数と議決権

定足数は、総会で議事を行いその意思決定するために必要な最少限度の出席者数をいいます。この定足数について、標準管理規約では組合員および議決権の半数以上の出席が必要、と定めています。この出席者数には、実際に総会に出席した者のほか、次に述べる委任状や議決権行使書面を提出した者も含まれます。

組合員の議決権は、共用部分の持分割合（各組合員の有する専有部分の床面積割合）によるのが原則ですが、専有床面積が各住戸でそれ程差がないような場合は、1住戸1議決権と定める等、規約による別段の定めをすることも可能です。

(3) 議決権行使の方法

組合員は実際に総会に出席して議決権を行使するほか、代理人により議決権を行使することができます（委任状）、書面により議決権を行使することもできます（議決権行使書面）。この委任状による議決権行使と議決権行使書面は性質の異なるものですから、注意が必要です。委任状は、組合員本人から委任を受けた代理人が総会に出席し議決権を行使するもので、議題に対する賛否の意思決定を代理人に委ねるものであるのに対し、議決権行使書面は、総会に出席せず、しかし組合員自らが主体的に議題に対する賛否の意思決定をするものだからです。

管理の現場では、この両者の取扱い、特に代理人の氏名の記載のない委任状をめぐってトラブルになることもあるので、できるだけ代理人の氏名を記載してもらうようにしたり、議決権行使書面により自ら賛否の意思表示をしてもらう等の方法を理事会で考えておくことが大切です。

なお、代理人の資格は、標準管理規約では、組合員の配偶者または一親等の親族、組合員と同居する親族、他の組合員、としています。

(4) 決議事項と決議要件、決議事項の制限

総会の決議要件には、普通決議と特別決議があります。このうち特別決議事項は、組合員およ

び議決権の各4分の3以上の賛成を必要とします。敷地または共用部分等の変更、規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の成立・解散、共同利益背反行為をした区分所有者に対する専有部分の使用禁止請求、区分所有権の競売請求、共同利益背反行為をした占有者に対する引渡請求、大規模一部滅失の場合の復旧（建替えおよび敷地売却は区分所有者および議決権の各5分の4以上）と限定されています。

それ以外は普通決議で行うことができます。例えば敷地および共用部分等の管理に関する事項、管理者の選任・解任、管理者に対する訴訟追行権の授権、議長の選任、共同利益背反行為に対する行為の停止等の請求の訴訟の提起、小規模滅失の場合の復旧等です。

定足数については既に説明しましたが、普通決議の決議要件は、標準管理規約では出席議決権の過半数による賛成で行うことができます。

総会では、予め通知した事項、つまり、総会の招集通知に議題として示された事項についてのみ決議をすることができるのが原則です。しかし普通決議事項については、規約に別段の定めをすることにより、予め通知した事項以外の事項をも決議することができます。不意打ちにならないようにとの考慮から定められた条文ですが、いくら普通決議事項とはいえ、予め通知していない事項も決議できるとすることは、規約に定めがあったとしても好ましいとはいえないでしょう。標準管理規約では、予め通知した事項についてのみ決議できると定めています。

ここで注意しなければならないのは、例えば「緊急動議あり!」といって手をあげ発言を求め決議を迫る組合員がいる場合です。仮に緊急性があっても、招集通知に示した議題と関係がない事項である場合は決議する必要はないし、決議してはならない、ということになります。しかし、招集通知に示した議題の内容を一部修正するための、いわゆる修正動議である場合には、予め示した議題と同一性を失わないものであれば、その修正動議をとりあげるか否か等の審議が必要になる、ということです。

(5) 総会決議と特別の影響を受ける者の承諾

敷地または共用部分等の変更が、専有部分の

使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その組合員の承諾が必要です（管理に関する事項についても同様です。）。また、規約の設定・変更・廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その組合員の承諾が必要です。例えば共用部分変更の結果、特定の専有部分の日照や通風が悪くなるという場合、専用庭を廃止して共同の庭とするという場合、専有部分を既に営業用に使用したり、営業用に使用するつもりで購入した組合員がいる場合にその用途を専ら住宅として使用するものとの制限を設ける場合などがこれに当たります。

これらの場合の、特別の影響に当たるか否かは、ケースバイケースで判断するほかないのですが、敷地または共用部分等を変更すること、あるいは規約を設定・変更・廃止することの必要性ないしこれにより組合員全員が受ける利益と、一部の組合員の受ける不利益を比較し、その組合員の受ける不利益が我慢の限度を超えているか否か（受忍限度）という観点から決することになります。

その承諾が得られない場合は、総会の決議が成立してもその効力は生じない、ということになります。したがって、共用部分等の変更の決議を実行することはできませんし、規約変更等の効力は生じない、ということになります。

理事会としては、総会で共用部分等の変更や規約の改正等を行う場合には、これにより特別の影響を受ける組合員がいないかどうかにか気配り、そのような組合員がいる可能性がある場合には、アンケートを実施する等によりその者の意向はどうか、他に代替案はないのかどうか、仮に代替案がないとするとどのように説得したらよいか等、事前の対策について十分に吟味し検討しておくことが大切です。

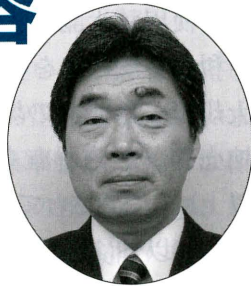
(6) 議事録

議事録は総会の議長が作成します。議事の経過の要領と結果を記載し、議長および総会に出席した組合員のうち2名が署名押印します。標準管理規約にも同様の内容が定められています。

なお、理事会の議事録については触れませんが、標準管理規約では、総会の議事録の定めを準用しています。

当センターに寄せられた平成28年度の相談内容

公益財団法人マンション管理センター
管理情報部次長 原 昇



当センターでは、分譲マンションの管理組合の役員や組合員、マンション管理の業務に携わる管理会社のフロントマンやマンション管理士等多くの皆さまから、管理組合運営や建物設備管理等に関するさまざまな相談を受け付けています。本号では、平成28年度（平成28年4月1日～平成29年3月31日）の相談内容等を紹介します。

I 年度別相談件数および平成28年度相談者属性等

平成28年度の相談件数は8,158件で前年度比99.2%（64件減少）と減少しましたが引き続き多くの相談を受け付けています。表1は、当センターが「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた平成13年度以降の年度別相談件数の推移を表したものです。表2は、相談者の属性をまとめたものです。管理組合関係者では、組合員が最も多く2,378件、

次いで理事長1,543件、理事1,240件、専門委員427件、監事199件等です。マンション管理の業務に携わる関係者では、管理会社のフロントマン404件、マンション管理士110件等です。表3は、相談が寄せられたマンションの築年数別の相談件数です。築31年～40年のマンションに関する相談が1,956件で最も多く、次いで築21年～30年のマンションが1,953件、築11年～20年のマンションが1,540件等です。

II 相談内容別の件数と具体的な相談事例

表4は、平成28年度に寄せられた相談（8,158件）を内容別に分類・集計し、件数の多かった上位15位までをまとめたものです。本号では、前年度の件数と比較し増加した相談内容のうち「区分所有法・（標準）管理規約の解釈」、「管理規約の作成・改正」、「理事長・理事会への不満」、「管理会社の選定・変更（管理会社の紹介依頼等）」、「水漏れ事故（排水・給水管、外壁等）」に関する事例の一部を紹介します。なお、各項で紹介する相談事例の番号は順不同です。

【表3：平成28年度築年数別相談件数】

築年数	件数	% (前年度%)
新築～10年	770	9.5 (11.4)
11年～20年	1,540	18.9 (21.1)
21年～30年	1,953	23.9 (23.5)
31年～40年	1,956	24.0 (23.6)
41年～50年	867	10.6 (8.0)
51年～60年	24	0.3 (0.3)
61年以上・不明	1,048	12.8 (12.1)
合計	8,158	100.0

【表1：年度別相談件数】

年度	件数	前年度比
平成13年度	7,112	—
平成14年度	10,004	140.6%
平成15年度	12,937	129.3%
平成16年度	12,450	96.2%
平成17年度	9,600	77.1%
平成18年度	9,266	96.5%
平成19年度	9,026	97.4%
平成20年度	9,789	108.4%
平成21年度	9,924	101.3%
平成22年度	9,625	96.9%
平成23年度	9,444	98.1%
平成24年度	7,716	81.7%
平成25年度	7,851	101.7%
平成26年度	8,361	106.4%
平成27年度	8,222	98.3%
平成28年度	8,158	99.2%

【表2：平成28年度相談者属性】

相談者属性	件数	% (前年度%)
管理組合	理事長	1,543 (18.9)
	理事	1,240 (15.1)
	監事	199 (2.5)
	専門委員	427 (5.5)
	組合員	2,378 (29.9)
	占有者	32 (0.3)
	その他・不明	661 (10.4)
管理会社	小計	6,480 (83.1)
	フロントマン	404 (5.1)
	管理員	57 (0.7)
	不明	136 (2.2)
マンション管理士	小計	597 (7.3)
	行政	110 (1.1)
	その他・不明	44 (0.5)
合計	927	11.4 (6.7)
合計	8,158	100.0

【表4：平成28年度相談内容別の件数】

順位	相談内容	件数	前年度件数 (順位)
1	区分所有法・（標準）管理規約の解釈	1,129	977 (1)
2	役員の資格、選任・解任、任期	411	418 (2)
3	管理規約の作成・改正	253	239 (4)
4	総会の決議事項	249	246 (3)
5	理事長・理事会への不満	240	226 (5)
6	管理会社の選定・変更（管理会社の紹介依頼等）	230	194 (7)
7	共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く）	209	199 (6)
8	水漏れ事故（排水・給水管、外壁等）	177	173 (8)
8	管理組合の役割・業務	177	165 (10)
10	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	176	173 (8)
11	管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）	164	151 (13)
12	議決権、決議要件	134	139 (14)
13	総会の開催準備（招集、議案書の作成等）	127	102 (—)
14	委任状・議決権行使書	121	152 (12)
15	理事・理事会の役割・権限	120	100 (—)

1. 区分所有法・（標準）管理規約の解釈（※1）

区分所有法に関する相談事例には、①区分所有法と管理規約の規定ではどちらが優先されるか、②専有部分の共有者は全員総会に出席することができるか、③共用部分の変更における「著しい変更」とは何か、④管理規約変更等における「特別の影響を及ぼす」とは何か、⑤管理者の代理権に関し「善意の第三者に対抗することができない」とは何か、⑥役員の善管注意義務とは何か、⑦強行規定とは何か、⑧総会議事録の虚偽記載に関する罰則はあるか、⑨総会は年1回必ず開催しなければならないか、⑩専有部分を複数戸所有している区分所有者の数は何名か、⑪管理組合から脱退できるか、⑫管理費等の負担額を全戸一律とすることはできるか、⑬管理組合法人は登記しなければならないか等があります。

平成28年3月に改正された標準管理規約に関しては、①コミュニティ形成に関する規定が削除された理由を知りたい、夏祭り等の管理組合主催の催事は止めるべきか、②管理費会計から自治会活動費を支出することは法律違反か、自治会費を管理費等と一緒に徴収することはできるか、③外部専門家の活用パターンについて詳しく知りたい、外部専門家は有資格者でなければならないか、④利益相反取引とは何か、利益相反取引の防止に関し「重要な事実を開示」とは何か、⑤暴力団員への譲渡を禁止する規定を設けることはできるか、⑥監事の職務を拡大した理由を知りたい、⑦マンション敷地売却決議に関し敷地利用権の持分の価格の4／5以上が決議要件となっている理由を知りたい、⑧標準管理規約が改正された場合は管理規約を必ず改正しなければなら

ないか、標準管理規約の規定と異なる規定を設けてもよいか等の相談事例があります。

ここでは、標準管理規約から居住者間のコミュニティ形成についての規定が削除されたことに関する相談および新たに示された外部専門家の活用に関する相談が多数寄せられているのが特徴的です。

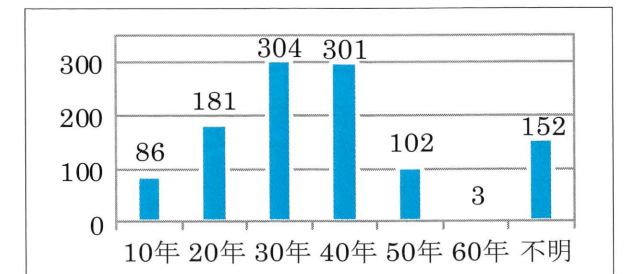
その他（標準）管理規約に関する相談事例には、①理事会に理事の代理人が出席することはできるか、②総会に弁護士を代理人として出席させて

よいか、③共用部分の工事を伴う専有部分の修繕を理事会で決議してよいか、④総会議事録等の閲覧書類を複写することはできるか、⑤総会の採決において可否同数の場合は議長が決するとの規定は有効か、⑥委任状提出者は総会出席者に含むか、⑦法人名義で所有している場合は従業員であれば誰でも総会に出席してよいか、⑧監事が招集する臨時総会で特定の議題を決議できるか、⑨1／5組合員が招集する臨時総会の議長は誰か、⑩監事が理事会議事録の署名押印を行ってよいか、⑪専有部分の用途に関し「専ら住宅」とは何か、⑫役員の再任は何回まで認められるか、⑬共用部分および専有部分の排水管更新工事を同時に実施する場合の費用負担者は誰か等があります。

本相談の築年数別件数はグラフ①のとおりです（横軸「築年数」は上記表3の同区分を参照してください。以下同じ）。築年数21年～30年のマンションに関する相談が304件で最も多く築41年以降では減少しています。

2. 管理規約の作成・改正（※2）

管理規約の作成に関する相談事例には、①小規模な自主（自力）管理マンションでも管理規約は必要か、②管理規約作成の手順を知りたい、③管理



①「区分所有法・管理規約の解釈」築年数別相談件数

規約を作成する場合にはどのような資料を参考にすればよいか等があります。

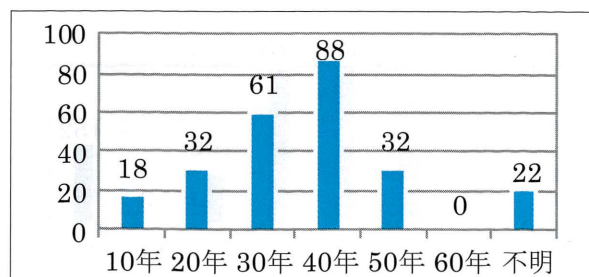
管理規約の改正に関する相談事例は、①管理規約を改正するにはどのような手続きが必要か、改正案について総会前に住民説明会を開催する必要があるか、②専門家を紹介してほしい（改正案作成を依頼したい、改正案が法的に問題ないか確認したい。）、③シェアハウスおよび民泊を禁止する規定のひな型が欲しい、シェアハウスおよび民泊の禁止規定を設けることは問題ないか、④総会で採決する場合は全条項一括採決でよいか、総会議案書には新旧対照表を添付しなければならないか、⑤外国人への譲渡や賃貸を禁止する規定を設けることは認められるか、⑥改正案が承認された場合はいつから発効するか、⑦改正案が承認された場合は管理規約原本を再作成する必要があるか、管理規約原本には組合員全員の署名押印が必要か、⑧改正後の管理規約を全ての組合員に配付すべきか、⑨管理組合が自治会費を代行徴収する場合の規定のひな型が欲しい、⑩団地型のマンションでは団地型標準管理規約を参考にしなければならないか、⑪非居住の組合員から例えば管理組合運営協力金を徴収することはできるか等です。

ここでは、管理規約改正案の作成およびチェック等の際の専門家活用に関する相談、専有部分をシェアハウスや民泊に使用することを禁止する規定に関する相談が数多く寄せられているのが特徴的です。

なお、民泊に関する管理規約の規定例について、「特区民泊」（下記通知を参照して下さい。）においては平成28年11月11日に国土交通省から通知された国住マ第39号・国住賃第22号「特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について」を参考にすることができます。通知文書等は下記ホームページにアクセスしご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000136.html

本相談は、築年数を経るごとに増加し、築31年～40年のマンションに関する相談が最も多く、築



②「管理規約の作成・改正」築年数別相談件数

41年以降では減少しているのが特徴的です。築年数別の件数はグラフ②のとおりです。

3. 理事長・理事会への不満^(※3)

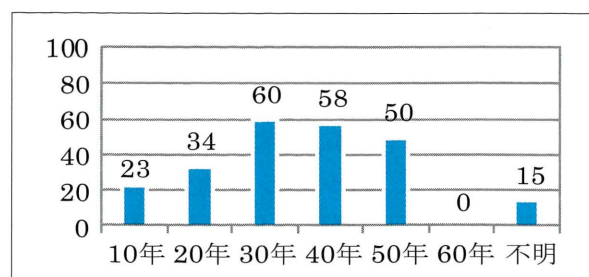
理事長への不満に関する相談事例には、①総会決議と異なることを独断で行っている、②組合員からの提案等を聞こうとしない、③大規模修繕工事の検討に際し総会決議を経ずに設計事務所と契約している、外部専門家と独断で契約し顧問料を支払っている、④理事長を解任する方法を知りたい、⑤役員選任について管理規約等の規定と異なる方法を採用している、駐車場運営細則に従わず勝手に使用者を決定している、理事長自身が管理規約違反を犯している、⑥利益相反行為と思われる工事を行っている、⑦総会議事録を勝手に修正している、理事会議事録に虚偽記載がある、⑧総会で出席者からの質問を受けようとしらない、⑨理事会に代理の者を出席させている、⑩会計帳簿等の閲覧を認めない、⑪総会を開催せず決算報告も行わない等があります。

理事会への不満に関する相談事例は、①理事会の活動内容が不透明、都合の悪い内容が記載されている理事会議事録を配付しない、大規模修繕工事の施工業者選定に関し選考過程が不透明である、②管理会社の言いなりに理事会運営されている、③修繕工事に際し相見積りを取得せずに施工業者を選定している、④役員の立候補を受け付けない、⑤共用部分の変更に關わる工事を理事会決議で実施している、総会承認を得た仕様を変更して工事を実施している、⑥管理規約違反者に対し何も対応しない、⑦共用部分からの漏水等を放置している、⑧役員報酬額を勝手に決定し受領している、⑨理事会決議で修繕積立金を取り崩している等です。

ここでは、築年数21年～30年、31年～40年、41年～50年のマンションに関する相談がおおよそ同件数であることが特徴的です（グラフ③を参照してください）。

4. 管理会社の選定・変更（管理会社の紹介依頼等）^(※4)

管理会社の選定に関する相談事例には、①自主



③理事長・理事会への不満築年数別相談件数

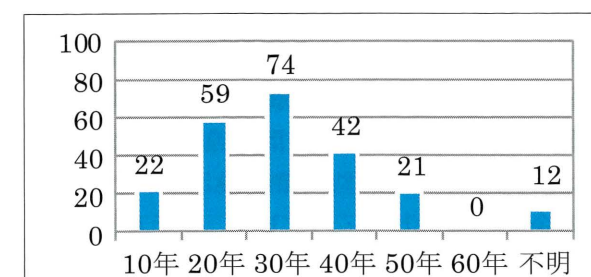
（自力）管理から委託管理へ移行する手順を知りたい、②小規模マンションでも委託管理に変更することはできるか、③管理会社を紹介して欲しい（自主管理から委託管理への変更を検討している、現管理会社から解約通知が送付された、団地型マンションの管理を行っている管理会社はどこか。）、④管理会社はどのような基準で選ぶか、⑤管理会社を選ぶ場合は複数社から見積りを取得すべきか、複数社のなかから新管理会社の候補を選ぶ場合は組合員のアンケート調査を行うべきか、⑥総会に提案する場合は1社に絞って提案すべきか等があります。

管理会社の変更に関しては、①管理会社変更の手順を知りたい、管理会社を変更しようとする場合は専門家のアドバイスを受けながら進めるべきか、変更する場合の留意点を教えて欲しい、管理会社変更について総会前に住民説明会を開催する必要があるか、②新管理会社を探す方法を知りたい、③管理会社の変更を検討しているが管理会社が組合員名簿を提供しない、④管理会社との委託契約は直ちに解約できるか、解約はいつまでに申し入れればよいか、管理会社から解約通知が届いたが今後どのように対応すればよいか、⑤前管理会社との管理委託契約書はいつまで保管すればよいか、⑥管理会社変更について賛成派と反対派に割れている、⑦管理会社変更は特別決議事項か、⑧新管理会社との契約開始までは現管理会社と暫定契約を締結しなければならないか、⑨新旧管理会社の業務引継ぎはどのように行うか等の事例があります。

本相談は、築年数11年～20年のマンションに関する相談から増加し築31年～40年以降から減少しています。築年数別の件数はグラフ④のとおりです。

5. 水漏れ事故（排水、給水管、外壁等）^(※5)

水漏れ事故に関する相談には、①漏水箇所が特定できない場合には誰に相談すればよいか、漏水被害の復旧は誰が責任を負うか（責任を負うべき者を判定する基準は何か、漏水箇所が特定できない漏水の場合、専有部分・共用部分・専用使用権を認めている箇所からの漏水の場合）、共用部分からの



④「管理会社の選定・変更」築年数別相談件数

漏水により被害を受けたが被害箇所の復旧は自身で行って欲しいと言われた、②原因調査の費用は誰が負担するか、③原因箇所の調査のために専有部分に立ち入ることは可能か、専有部分への立入りを拒否された場合にはどのように対応すればよいか、④原因調査のために開けられた天井の点検口が長期間放置されている、⑤上階からの漏水で被害を受けたが上階住民は何も対応しない、⑥管理会社が漏水事故の対応を行わない、⑦漏水が結露かどのように判断するのか、⑧大規模修繕工事の際に原因箇所の修繕を行うと約束していたが履行されなかった、⑨排水管清掃時に専有部分である横引き管から漏水し階下に被害を及ぼしたが排水管清掃を行った管理組合が責任を負うか、⑩組合員は漏水原因となっている共用部分の不具合を修繕することができるか、⑪共用部分からの漏水で被害を受け仮住まいをしているが宿泊費用等を管理組合に請求できるか、⑫原因不明の漏水事故は管理組合の保険で対応できるか、⑬大規模修繕工事実施後間もなく屋上からの漏水が発生した等の事例があります。

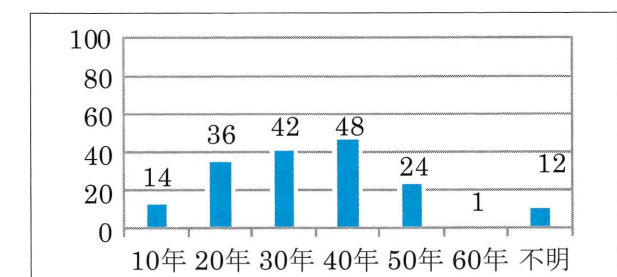
本相談では、築年数11年～20年のマンションに関する相談から増加し、築21年～30年、築31年～40年ではおおよそ同件数となっています（グラフ⑤を参照してください）。

III ご参考

日常業務等において管理組合の運営や建物設備の管理等に関する基本的な事項等を確認したい場合は、当センターが提供しています「マンション管理サポートネット」を利用することもできます。相談事例等を参考に作成した「Q&A」のほか、「判例集」、「法令・通達等」、「細則モデル・実務様式」を閲覧することができますので必要に応じてご利用ください。

「マンション管理サポートネット」の内容については、下記ホームページをご覧ください。

・http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html



⑤「水漏れ事故」築年数別相談件数

津波避難ビル・水害時避難ビルの確保

大阪市危機管理室 係長 橋爪 隆幸



1 はじめに

大阪市の地形は海面や河川より低い土地が多く存在し、水害の影響を受けやすい地域であるため、

津波や河川氾濫から身を守るためには少しでも早く高い場所に避難する必要があります(図-1参照)。

平成23年3月の東日本大震災に伴う津波による被害を教訓に、平成23年8月より津波浸水想定のある区において、強固で高い建物を津波避難ビルとしての確保を進めてきました。

また、近年においては、雨の降り方が

局地化・集中化・激甚化しており、全国各地で水害が相次いでいることから、津波による浸水が想定されていないものの、河川氾濫の浸水想定がある区においても、水害時避難ビルとして確保を進めています。

2 津波避難ビル・水害時避難ビルの指定要件

津波避難ビル・水害時避難ビルは、津波の高さや河川氾濫による浸水等の水害から身を守るために、堅固な高層建物であることなどの指定要件を定めています。

構造上の要件として、南海トラフ巨大地震や津波の外力に対して安全性を確保するために、①鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物であること、②新耐震設計基準(建

築基準法施行令昭和56年改正)に適合した建物であること、また、避難上の要件として南海トラフ巨大地震に伴う津波の最大浸水想定高さ(平成25年8月大阪府公表)で、浸水の深さが概ね5mとなっても、安全な場所を確保できるために、③3階相当以上の建物であることとしています。

また、津波発生時に市民等が速やかに避難できるよう常に開放されていることが望ましいですが、少しでも多くの施設を確保するため、例えば、店舗など営業時間中のみの受入でも可能であれば津波避難ビルとして指定しています。

津波や河川氾濫による浸水は、浸水継続時間が長期間となる可能性もあり、避難者が長時間滞在することを余儀なくされることも想定されますが、食料や水等の物資の備蓄は指定要件としておりません。津波避難ビル・水害時避難ビルは指定緊急避難場所として、津波や河川氾濫等の災害から身を守るために、緊急的に避難することを目的としていますので、市民等の安全を確保するために共有のスペースなどを提供していただくこととしています。

3 指定施設

平成23年3月の東日本大震災直後は、津波避難ビルの確保に急を要したことから、既に災害時避難所として指定されていた本市の小学校・中学校・高等学校の校舎を一斉に津波避難ビルとして指定を行い、次いで、市営住宅で耐震性を確認できた建物を一斉に指定しました。

その後、各区役所において地域住民の方々の協力を得ながら、公共施設だけでは避難スペースを確保することが困難な地域を重点的に、民間施設を対象として津波避難ビル・水害時避難ビルの指定を進めているところです。民間施設の指定事例としては、マンション、大型商業施設、テナントビル、民間企業の本社ビル・自社ビル、ホテル、私立・専門学校等が挙げられます。

なお、民間施設の指定に関しては、施設管理者

表-1 津波避難ビル・水害時避難ビル指定状況(平成29年4月1日現在)

	公共施設				民間施設			合計
	学校	市営住宅	その他公共施設	小計	マンション	その他建物	小計	
施設数	414	584	45	1,043	182	283	465	1,508
棟数	1,425	584	48	2,057	334	291	625	2,682
避難可能人数	533,269	244,786	68,283	846,338	171,147	299,753	470,900	1,317,238

や所有者と協定を締結することで津波避難ビル・水害時避難ビルとして指定しています。

4 指定状況

平成29年4月1日現在で、およそ1,500施設、2,700棟を津波避難ビル・水害時避難ビルとして指定しており、約130万人分の避難スペースを確保しています。その内訳は、棟数ベースで公共施設が約77%、民間施設が約23%となっています(表-1参照)。

施設別の内訳は、学校が約53%、市営住宅を含むマンションが約34%となっており、津波避難ビル・水害時避難ビルを確保するに当たっては、市内には多くのマンションがあることから、より一層のご協力をお願いしたいと考えています。

5 課題

○分譲マンション

表-1のとおり、民間マンションの指定状況は334棟となっていますが、分譲マンションの指定は61棟と2割程度にとどまっています。賃貸マンションであれば、マンション事業者・管理者の合意が得られれば指定を行うことができますが、分譲マンションの場合、すべてのお住まいの方・所有者の合意(マンション管理組合の合意)が必要となるため、指定が難しい場合があります。マンションの管理組合と周辺地域住民との連携により、円滑に指定が進む場合がありますので、今後は、マンションの管理組合と地域住民との連携がより一層強化できるように努め、津波避難ビル・水害時避難ビルの指定にご理解を得られるよう取り組んでいきたいと考えています。

また、新築の分譲マンションであれば、分譲開始前にマンション事業者との協議により、津波避難ビル・水害時避難ビルに指定されたマンションとして分譲していただけよう取り組んで参りたいと考えています。

※本市においては、建築確認申請時に図-2のとおり、津波避難ビル・水害時避難ビルへのご協力をお願いするチラシを配布しています。

○開放体制

災害は時間を問わず発生しますので、津波避難ビル・水害時避難ビルは常に開放されていることが望ましいですが、施設の管理、防犯の観点から、常時開放できない施設もあります。また、オートロックのマンションにおいては、鍵の管理上、津波避難ビル・水害時避難ビルとして開放することに同意を得られないこともあります。オートロックのマンションを指定するにあたっては、今後、鍵の管理や防犯上の課題を解消していく必要があります。

6 まとめ

大阪市においては、津波避難ビル・水害時避難ビルの指定を始めてから約6年が経過し、一定数を確保してきましたが、指定地域の偏りがあることや、河川氾濫時に備えた水害時避難ビルの確保が進んでいないことから、今後も避難ビルの指定を進めていく必要があります。

公共施設の指定は概ね完了していますので、今後、指定を進めていくには、民間施設、特にマンションは地域の住民にとって身近にあるため分かりやすく、24時間開放することに対してご協力を得やすく、さらには、まとまった避難スペースを確保できることから、これまで以上にご協力が必要となってきます。

マンションの事業者、所有者、管理者におかれましては、津波避難ビル・水害時避難ビルをはじめとし、より一層の防災事業へのご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。



図-2 津波避難ビル・水害時避難ビルへのご協力について(お願い)

超高層マンションに係わる税制改正

小川公認会計士事務所 公認会計士 小川 聡



1 はじめに

読者の皆さんの中にはタワーマンションにお住まいの方々もいらっしゃると思います。平成29年度の税制改正で、居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に係る固定資産税の課税が見直されることになりました。ここでは、この見直しによって、タワーマンションの区分所有者の方々にどのような影響があるのか、なぜこのような見直しが行われることになったのかにつきまして、なるべく分かりやすい言葉で解説していきたいと思っています。

2 見直しの内容

皆さんが毎年支払われている固定資産税の計算方法は、マンションの所在する地方自治体で、土地の公示価格や建物の時価を元に、まず建物の1棟の評価額を算定し、この評価額を各戸の床面積の割合により按分し、これに一定の税率を掛けて税額を算出するというものです。この方法によれば、何階に住んでいる方でも面積が同じであれば同じ税額になります。

今回の改正では、これを同じ棟の中でも、階が1つ上がると固定資産税が0.26%高くなるように見直すことになりました。この結果、例えば面積が同じでも50階の部屋は1階の部屋より税額が13%高くなることとなります。1棟の固定資産税の総額は変わりませんので、高層階の区分所有者にとっては増税、低層階の区分所有者にとっては減税になる見通しです。

3 見直しの背景と「タワマン節税」

皆さんは「タワマン節税」という言葉を聞いたことはないでしょうか。わが国の相続税の最高税率は

55%と非常に高く、富裕層の方々にとっては深刻な問題となっています。この節税対策としてタワーマンションの購入が有効だということです。

相続財産を計算する際に、分譲マンションなどは「土地」と「建物」を分けて評価額を計算し、両者の合計を1戸の評価額とします。タワーマンションは1棟の戸数が一般のマンションに比べて多く、土地全体の評価額に対し分母が非常に大きくなるため、1戸当たりの土地の評価は相対的に小さくなります。

一方、建物は「固定資産税評価額」をそのまま用いるため、現状では高層階であっても低層階であっても評価は変わりません。しかしながら、販売価格は低層階に比べ高層階の方がかなり高い場合が多く、ここに目を付けたのが「タワマン節税」です。タワーマンションの高層階を購入した場合、相続財産の評価は、購入額と同額の現金に対して、かなり圧縮することができてしまいます。そこで、相続発生を見越してタワーマンションを購入しておき、相続税の申告後に未使用で売却すれば、多額の相続税を回避して現金を残すことができるというわけです。

この節税効果を堂々と謳ってタワーマンションを販売している業者も少なくない状況がありましたが、さすがに過度な節税が問題となり、今回の見直しに至ったというわけです。

4 いつから適用になるのか

今回の新しい税制改正の対象は、2017年4月以降に売買契約が始まり2018年以降に引き渡す20階建て以上（高さ60メートル以上）の新築物件からとなっています。2017年中に完成して引渡しを受けた物件であれば、現行のままの固定資産税評価額が適用されます。2017年以前に完成した中古マンションは2018年以降の引渡しでも現行のままです。また、現在すでに高層階を購入している方にとっては、既存のタワーマンションの固定資産税を変更するものではありませんのでご安心ください。

耐震改修と大規模修繕工事を実施して快適なマンション実現への取組

千里王子高層住宅B棟管理組合（吹田市）理事長 中川 朋彦



はじめに

当マンションは、阪急千里線山田駅から徒歩2分の所にあり、1976年3月竣工、SRC造8階建て105戸のマンションです。高齢化が進み60歳以上の居住者が57%を占めています。理事会の運営は任期1年の理事14名と監事2名で担い、専門委員会として、修繕委員会11名、審査委員会4名、防災委員会8名を設置しています。2010年になり、築75年で建替えとする長期修繕計画を立案し、2015年3回目の大規模修繕工事の実施を決めました。しかし、2011年3月の東日本大震災を機に耐震改修の気運が高まり、2015年9月から耐震改修、大規模修繕工事を実施しました。次にこの取組の様子をご紹介します。

耐震診断の実施

2012年に大規模修繕工事に向けた調査診断を実施したところ、躯体の劣化度は低いが耐震診断調査実施をとの指摘がありました。南海トラフ地震等では震度6強の揺れが想定されることから、建物の安全性の状態を報告すべきと理事会で判断し、2013年5月、耐震診断の実施が通常総会で承認されました。次に、3社見積りにより耐震診断の実施をNPO法人Aに決定しました。11月の耐震診断により、建物の東西方向で1階～3階のIs値が0.6以下（最小値0.476）との結果から、修繕委員会より倒壊・崩壊がなく人命が保護される耐震改修との方針が理事会に具申されました。

耐震工法と大規模修繕工事の検討

耐震工法の選択では、「マンションの外観を変えない」方式を検討しました。2014年8月、様々な工法を検討した結果、柱と窓上部の梁型の補強し室内からの眺望阻害度が低い方式の採用を決定しました。同時に耐震ドアへの交換、結露軽減のために北側窓を真空窓ガラスに交換、躯体修繕、外壁塗装、鉄部塗装等の大規模修繕工事を計画しました。資金計画では、修繕積立金不足を補うため、住宅金融支援機構からの借入を検討しました。

施工業者選定は修繕委員会が行い、応募約10社の中から今回の工法ができる3社に絞ってからB社に内定することを理事会に具申しました。

耐震改修・大規模修繕工事の実施

2015年5月通常総会で、耐震改修・大規模修繕工事の実施が出席組合員96名（91.4%）全員の賛成で承認されました。6月には、工事請負契約を締結、住宅金融支援機構への借入申込を行い、工事準備は終了しました。

9月から耐震工事が開始され、1階バルコニー下の掘削、対象住戸のバルコニー一部撤去、アンカー打設作業、1組最大約800kgの鋼板取付け、コンクリート打設し、12月には耐震工事は終了しました。年明け1月からは、他の大規模修繕が本格化し、2016年5月に竣工検査、引渡しを受けました。工事期間中は騒音・振動・埃などで迷惑を掛けましたが事故もなく無事終了し、皆様のご協力のお陰と感謝しています。

管理組合の広報活動

理事会、委員会は、住民説明会や広報紙（11回発行）、施工業者からのお知らせ等で、できる限りの情報提供と広報活動に努めました。また、説明会での質問や寄せられた意見等は、できる限り「Q&A」形式にまとめ全戸に配付しました。

この他、管理組合として、国土交通省の「マンション耐震化マニュアル」にある税制の説明を参考に、固定資産税の減税申請、所得税控除、住宅ローン減税、地震保険の軽減（新耐震基準）についての説明会や申請取りまとめなどを実施しました。

工事完成にあたって

昨年には熊本で大地震が起こり、今後も大震災等の発生等が心配されていますが、当マンションは新耐震基準を満たし生活環境が改善され安全安心を確保しました。今後もこの環境を維持し管理組合活動に少しでも寄与して行きたいと思っています。

専有部分の用途制限と 管理組合としての 対応

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美



このシリーズは、当センターで実施しているマンション管理問題の勉強会等で議論された、法令上解釈の分かれるような案件（判例や法令ではこうだ、と紹介できない諸点）に関する、佐藤貴美弁護士の検討結果を掲載するコーナーです。皆様がこれらの問題に直面された際に参考とされ、更に議論が深まることを期待します。

1 はじめに

多くのマンションでは、管理規約中に専有部分の用途に関し一定の制限を設けています。国土交通省が作成公表しているマンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」といいます。）でも、専有部分の用途を住宅に限定し、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅としてのみ使用するものとし、他の用途に供してはならない」（標準管理規約12条）との規定が示されているところです。

しかし、最近は、居住形態の多様化などに伴い、1つの専有部分に見ず知らずの複数の者が生活を共にするシェアハウスのような利用がなされたり、住宅を活用して観光客等に宿泊サービスを提供する（いわゆる民泊サービス）動きが活発化しています。このような動きの中で、果たしてこれらの使用形態が、各マンションの管理規約で認められている「住宅」としての使用に該当するかなどが改めて問題とされることも多くなってきているようです。

また、管理規約で住宅以外の利用も一部認める（例えば「事務所としての使用は可」など）マンションでも同様に、実際の利用形態が、許容されている用途に該当するのかが問題となるケースも見受けられます。

本稿では、このような「住宅」などの用途制限の内容をどのように捉えるべきかの考え方を整理

した上で、管理組合として用途制限違反に対処するための方策を検討してみましょう。

2 管理規約で用途制限を課すことを可能とする根拠

しばしば、所有権は絶対的なものであり、所有者はその対象物につき自由に使用等することができるといわれることがあります。しかし、所有権といえども法令や他の権利者との関係で一定の制約が課されるところであり、とりわけ区分所有権の場合、多くの区分所有者が1つの建物等を共有し、共用部分等を共同で利用するとともに、専有部分についても他の区分所有者の専有部分と壁や床などを挟んで隣接することなどから、一戸建ての物件における単独の所有権以上に、他の区分所有者等との関係で権利内容等に一定の制約があることとなります。

そこで、マンションでは、良好な居住利用環境の確保や区分所有者の共同の利益の保持を図るため、区分所有者を構成員とする管理組合が多数決原理により定めた管理規約によって、専有部分の用途を制限することが可能とされ、区分所有法でも、管理規約において、建物・敷地や附属施設の管理のみならず、その使用に関する区分所有者間の事項を定めることができるものとし（区分所有

法30条1項）、区分所有者は建物の使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない（同法6条1項）と定めているところです。

3 「住宅」としての利用制限にかかわる取扱い

(1) 「住宅」としての利用とは？

標準管理規約では、上記のとおり専有部分の利用方法につき「専ら住宅として利用する」と定めています。そして、コメントにおいて、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠であるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する」としています（標準管理規約コメント12条関係）。

すなわち、標準管理規約の考え方に基けば、客観的な「生活の本拠性」と、その具体的な表れとしての「利用方法が生活の本拠として必要な平穏さ」の両者がそろって「住宅」に該当するとしているのであり、そもそも生活の本拠性が客観的にも認められない場合はもちろんのこと、具体の利用方法が生活の本拠として通常想定される平穏性を欠く場合には、管理規約で定める「住宅」とはいえないことになります。

(2) 生活の本拠性

「住宅」といえる1つ目の要件である「生活の本拠性」に関しては、利用者が一定期間単に寝泊りするというだけでは足りず、社会生活上も一定の位置付けを備えたものであること（例えば住民票があることや、各種届出等において当該物件の住所地在り記載されるなど）が必要になることが指摘できましょう。したがって、観光等の目的で短期間滞在するための使用を「生活の本拠」ということはできません。例えば、民泊サービスとしての提供のうち、もともと区分所有者等が居住する専有部分において、その者がホストとなって宿泊者等を迎え入れる形態（以下「同居型民泊サービス」といいます。）ではない場合には、そもそもこの要件に抵触することになります。

(3) 利用方法が生活の本拠としての平穏さを有すること

そして「住宅」としての使用といえるためには、

具体的な利用方法においても「生活の本拠としての平穏さ」が求められます。

例えば、上記のシェアハウスとしての利用は、個々の入居者からすれば「生活の本拠としての住宅」にほかならず、また、家族が居住する場合でも大人数の家族を想定すれば、入居者数が多いことだけをもって「住宅ではない」ということはできません。しかし、仮に当該利用が、そのマンションにおいて想定される通常の使用形態（大人数の家族が使用する場合を含む）と比較して、他の専有部分の入居者などに対する影響（生活上の騒音、臭気、振動等）や、共用部分の利用状況等に相違があれば、その点を捉えて「生活の本拠としての平穏さ」を欠くということができましよう。また、同居型民泊サービスとしての利用については、一時的な同居人の追加であり、区分所有者等本人がその物件を生活の本拠としているのであれば、「生活の本拠性を欠く」ということでもって直ちに「住宅ではない」とすることはできません。しかし、シェアハウスの場合と同様に具体的な利用形態がそのマンションにおいて想定される通常の使用態様と異なる場合や、利用者が頻繁に変動すること（これは程度の差こそあれ、不特定多数の来場が予想される「店舗としての使用」が当然に「住宅としての使用」に該当しないとされる際に考慮される要素と共通です。）などを踏まえた場合、生活の本拠としての平穏が保たれているといえるかは疑問が生じることになります。したがって、同居型であろうとなかろうと、他の区分所有者が「専ら住宅として」利用しているマンション内で民泊サービスが許容されるためには、管理規約上その旨を明記するとともに、他の専有部分の利用者の利益を侵害しないような具体的な利用態様をルール化する（仮にその点に問題があれば規約違反行為や共同利益背反行為として一定の措置を講ずることができる。）ことが大切であると考えられます。

※なお、国土交通省は、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業につき、管理規約中に国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができるかを明記（あるいは使用細則でいずれかを定めることを明記）するよう示しています（平成28年11月11日国土交通省住宅局マンション政策室通達第39号）。

(4) マンションの構造的な観点からの「住宅」

さらに最近では、これらに加え、マンションの構造等の観点から管理規約で定める「住宅」を解釈する考え方を示した裁判例も現れています（東京地裁平成27年9月18日判決）。

この事案は、マンションの専有部分（間仕切りを設置し10室に区分した上で多数の者に賃貸していた物件）を購入し、そのままシェアハウスとして使用させていた区分所有者に対し、管理組合が、当該使用形態は管理規約で用途として認められている「住宅」には該当しないなどとして当該使用の禁止等を求めたものです。このマンションは、いずれもワンルーム、1DKまたは2DKとして設計されていて、問題となった専有部分のもともとの間取りも2DK（専有面積48㎡強）でした。

裁判所は、概ね以下のように述べて、管理組合側の請求のうち、間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる行為の差し止めおよび間仕切りの撤去を認めたところです。

- 1 本マンションの管理規約では「住宅」としての用途以外の使用を禁止しているが、本マンションの各専有部分の間取りなどからすれば、この場合の「住宅」とは「各戸をそれぞれ単身用または一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らが生活の本拠として使用」する態様を意味する。
- 2 本件は、全く見知らぬ者同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという形態であり、これは本マンションの使用態様として想定されるところとは程遠く、管理規約に定める「住宅」には当たらない。
- 3 ただし、重複して使用契約を締結する場合等が直ちにすべて管理規約違反となる使用態様とはいえ、本マンションでは、専有部分に個室として使用できる区画部分の数が3を超えることになる間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる場合には規約違反となり、その限度で使用禁止・撤去請求が認められる。

すなわちこの判決では、そのマンションの構造

や本来の間取りなどから想定される使用態様をもとに管理規約で定められている「住宅」の内容を判断し、そのマンションでは、「各戸をそれぞれ単身用または一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らが生活の本拠として使用」する態様を意味するものとなりました。その上で、管理規約違反となる態様を、「専有部分に個室として使用できる区画部分の数が3を超えることになる間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる場合」に限定したところです。

このような建物等の構造からアプローチして一定の基準を設定する手法は、とかく観念的になりがちな「住宅」としての用法を考える上で1つの参考となるでしょう。

(5)「住宅」としての使用に反する場合への対応の備え

以上のように、「住宅」としての使用か否かは、生活の本拠性の要件とあわせ、実際の利用形態や間取り、構造等をもとに、それぞれのマンションごとに「生活の本拠としての平穏さ」を有するものであるかを検討していくことになります。そして、いずれの場合でも一定期間その物件を利用する者は「占有者」に該当して管理規約等の遵守義務があり、組合員である区分所有者はその占有者に管理規約等を遵守させる義務があるわけですから、当該検討から導かれた「住宅」としての用法に反する使用態様があれば、管理組合としては、規約違反行為として対応することができます。

ただし、以上のような視点をすべて踏まえつつ「住宅」の定義・利用態様を一義的に明確な形で管理規約等に明記することはかなり困難であると考えられます。

そこで、「住宅としての使用」の限界事例に対応するためには、当該利用形態から生じうる問題状況等を想定して使用規則に禁止行為として定め、あるいは当該利用に際し行われることが想定される専有部分内での工事等に係る手続きルールを定めることによって、具体的な行為のレベルでの規約違反行為に対し是正を求めるといった対応が採れるようにしておくことも大切でしょう。

さらに、区分所有者による居住者名簿の提出や、

占有者による規約遵守の誓約書の提出、賃貸借契約書等への管理規約等の遵守義務や他の居住者への迷惑行為等の禁止および違反行為の際の契約解除の規定の採用、法的措置等に要する費用負担を規約違反行為に対する違約金として貸主である区分所有者に請求できることなども、あらかじめルール化しておくことが考えられます。

4 事務所・店舗としての利用の限界

(1)「事務所」と「店舗」の相違

なお、これまで見てきたような問題は、管理規約で住宅以外の用途を一定範囲で認めている場合（例えば「事務所として使用可。店舗使用は禁止。」など）でも、具体的な用途が規約で許容されている事務所としての使用なのか、禁止されている店舗としての使用なのかという形で生じる場合があります。

事務所と店舗の相違をどこに求めるかについては様々な考え方がありますが、マンションにおける用途制限の本質が他の区分所有者との間の権利内容の調整等にあるとすれば、必ずしも事業内容のみにより区分するのではなく、住宅としての用法以外で、管理組合が把握し得る者が構造間取り等から通常許容される人数内で当該物件を使用する場が「事務所」であり、管理組合が把握し得ない不特定多数の者が通常許容される人数を超えて来場する場が「店舗」であるというように、機能的観点からそれぞれの内容を解釈することが可能となります。

(2)「事務所」「店舗」としての業務内容に係る制限

上記のように事務所・店舗の意味内容を機能的観点から把握する立場に立てば、それぞれのマンションの構造、環境、現在の区分所有者の利用態様などに照らし、管理規約で特定の業務内容を限定して許容ないし禁止することも可能となります。

例えば、事務所としての使用であっても、暴力団等反社会的勢力の事務所としての使用は上記用途制限の本質に抵触することとなり、標準管理規約でも「暴力団事務所としての使用・・・を禁

止する旨の規定を追加することも考えられる」としているところです（標準管理規約コメント12条関係）。

ただし、当該制限が、分譲当初からの原始規約で決まっていたものではなく、規約の改正によって行おうとする場合には、仮にその対象とする利用態様が、一部の区分所有者が従前の管理規約のもとで問題なく行っていたものであるときには、その者の承諾がなければ、改正後の制限はその者には及びません。また、制限内容と許容される利用形態とを比較し、他の区分所有者への影響等に相違が見いだせないような場合には、当該規定の効力そのものにも疑義が生じることになります。用途制限の内容に関しては、従前の取扱い等を十分に精査のうえ、後日の紛争とならないような内容を検討することが大切でしょう。

5 管理組合としての対応～宅建業者への適切な情報提供

以上のような専有部分の用途制限や具体的な行為レベルでの規約違反行為があった場合、管理組合は、法的措置も含めて対応することとなります。ただし、事後的な対応は費用的にも時間的にも負担が大きく、管理組合としては、そのようなことが起こらないための対応がより重要となってきます。

用途制限違反の状況が生じるのは、従前からの区分所有者が自ら管理規約に抵触する取扱いを始めるという場合よりも、専有部分等の譲渡や賃貸がなされて、新たに区分所有者等になった者により行われる場合の方が多いためと考えられます。

専有部分の譲渡賃貸がなされる際には宅建業者が関与することが通常であり、宅建業者は取引の際の重要事項説明等の要請から、管理組合や管理業者に対し管理規約に定める用途制限等の内容等の照会をしてきます。管理組合としては、その機会を捉え、当該照会に対し、管理規約の規定のみならず、その運用状況等も含めて十分な情報提供をすることによって、新たな区分所有者等との間で用途制限に違反するような利用目的で取引がなされることのないように対処することも大切でしょう。

マンション外壁の タイル張り仕上げ

本橋 健司

芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授



1 タイル張り仕上げ外壁の 意匠性

皆さんが居住するマンションの中には、外壁がタイル張り仕上げとなっているマンションも多いのではないのでしょうか。高い意匠性を持ち、汚れにくく、劣化しにくいタイルは建築外装仕上げの代表的メニューの1つです。

20世紀の建築家フランク・ロイド・ライトは帝国ホテル旧本館を設計しました。落成式が1923年9月1日だったのですが、その当日に関東大震災が発生しました。関東大震災では多くのレンガ造建築物が倒壊しました。帝国ホテル旧本館は構造体を地震に強い鉄筋コンクリート造とし、レンガを表面仕上げ材として使用していました。そして、関東大震災により小規模な損傷はありましたが、ほとんど無傷の外観を見せていた帝国ホテル旧本館は人々の注目を浴びたそうです。

これを契機として、鉄筋コンクリート構造の外装仕上げにレンガ調のタイルを張付ける方法が普及していきました。

2 タイル張り仕上げの劣化

タイル自体は焼き物であり、その耐久性は良好です。外壁という厳しい環境下にあってもほとんど劣化はありません。注意をしなければならないのは、タイルをセメントモルタル（セメント、水、砂、混和材を混合したもの）でコンクリート表面に張

付ける時のコンクリートとモルタルおよびモルタルとタイルとの界面における接着性です。

コンクリート表面に接着阻害物質が存在したり、モルタル表面が乾燥しすぎたり、コンクリート・モルタル・タイル間の膨張収縮率の差異が大きかったりすると、経年につれて、タイル仕上げ層がコンクリート表面から剥離します。この現象は「タイルの浮き」と呼ばれます。そして、さらに劣化が進行するとタイル仕上げ層が剥落することになります。

3 タイル張り仕上げ外壁の 定期点検

さて、建築基準法では第8条において「建築物の所有者、監理者、又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」と努力義務を課しています。さらに、第12条では「第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築物の敷地、構造及び設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。」としています。

すなわち、特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体、およびその長）が指定する建築物は定期的に劣化の状況等を点検して、報告する義務があるということです。皆さんの居住するマンションが、特定行政庁の指定する建築物に含まれる

か否かは分かりませんが、定期的に建築物の劣化の状態等を点検し、把握することは非常に重要です。このような点検は、しばしば「12条点検」と呼称されます。

12条点検を実施する場合の調査項目は、平成20年国土交通省告示第282号に定めてあります。調査項目は全部で130項目以上もあります。その中で、セメントモルタルによる外装タイル張りについては、調査方法が次のように定められています。

「開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、異常が認められた場合にあっては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後10年を超え、かつ3年以内に落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施していない場合にあっては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する（3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。）」

法律表現なので分かりにくいと思います。翻訳すると、次のようなことです。すなわち、①まず、（通常2～3年毎に、）タイル張り仕上げ外壁の開口隅部（窓等の隅部）、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲についてテストハンマーによる打診により確認します（テストハンマーで打診すると音の変化でタイル張り仕上げ層の剥離が分かります。）。②同時に、それ以外の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認します（打診できないので、剥離は感知できませんが、ひび割れ等の外観上の劣化は把握できます。）。③そして、①と②で一定の異常が認められた場合は、歩行者等にタイルが落下するおそれのある外壁部分についてテストハンマーによる全面打診を実施します。

④さらに、竣工後または歩行者等にタイルが落

下するおそれのある外壁部分の全面打診実施後10年を経過した場合で、3年以内に全面打診を実施していなかった場合は、全面打診を実施する必要があります。ただし、3年以内に外壁改修等が確実に行われる場合やタイル仕上げ層の落下に対して歩行者等の安全確保が講じられている場合は除外します。

4 タイル張り仕上げ外壁の 点検方法の合理化

上記で説明した平成20年国土交通省告示第282号に規定される調査項目の中でも、タイル張り仕上げ外壁に対する調査は経済的負担の多い調査項目です。原則として、10年毎に歩行者等にタイルが落下するおそれのある外壁部分を対象に、テストハンマーによる全面打診を実施する必要があります。外観観察だけではタイルの剥離が感知できないので仕方ありません。一方、タイル張り仕上げ外壁は、正しく施工されれば、長期耐久性が期待でき、意匠性にも富んでおり、鉄筋コンクリートの劣化に対する高い保護性能を有しています。

このような背景から、平成27年度、平成28年度は国土交通省の実施している建築基準整備促進事業（国が建築基準の整備を促進する上で必要となる調査事項を提示し、これに基づき、基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成を行う民間事業者等を公募し、最も適切な調査内容、実施体制等の計画を提案した者に対して、国が支援するものです。）では「湿式外壁等の定期調査方法の合理化の検討」が採り上げられ、全国タイル工業会が事業主体となって2年間の研究が行われました。この中では、新しく普及してきた有機系接着剤によるタイル張り仕上げ外壁および補修・改修されたタイル張り仕上げ外壁等に対する合理的調査方法が検討されました。また、テストハンマーによる打診を代替できる剥離検知器・装置の調査も行われました。

このような成果が告示等に反映されて、タイル張り仕上げ外壁の「12条点検」が合理化されることが期待されます。

高齢化への対策で 管理組合を支援する

マンション管理士

山口 三千男（東大阪市在住）



●はじめに

私がマンション管理士の資格を取得するきっかけになったのは2008年のリーマンショック後です。当時は、新築マンションの販売や建物検査、引渡業務を請負う仕事に従事しておりましたが、リーマンショックを契機として不動産業界も大きな打撃を被り、新築マンションを手掛けていたデベロッパーも次々と経営破たんし、これに伴い私の仕事も潮が引くように消えていきました。

そこで、ピンチはチャンスと捉え、以前から興味があったマンション管理士の資格を取得しようと考え、2009年から資格学校に通い始めて2010年になって合格することができました。マンション管理士を取得した後、これからどうやってマンション管理の仕事に係わるかを考えました。

●経験を活かしたマルチプレイヤーとして

資格は取得するまでの苦勞よりも、取得した後の好奇心と努力が最も重要です。

私の仕事の経歴は様々な業種にわたっているため、これらの経験から得た知識を活用できる不動産やマンション管理業務について、トータル的にサポートすることができました。CAD*を使用した設計図の作成、リフォームの現場監理、不動産仲介などの取引、住宅ローンや不動産関連の税金などの知識、投資用マンション管理や運用、新築マンションの販売から引渡しなど様々です。

これら経験等がマンション管理士としての仕事の幅をさらに広げ、次のような業務に従事しました。1つは、複数の投資マンションを所有してい

るオーナーの求めに応じて、資産として投資適格物件かどうかの選別についてアドバイスした例です。この時は、単に立地や利回りのみならず修繕計画や建物設備等の点検補修の実態などマンション全体の維持管理状況等を見てから判断することが大切だと助言しました。その他に、不具合の発生した原因箇所が共用部分か専有部分のどちらにあるのか分からず、その補修費用をだれが負担するかの相談、専有部分のリフォーム図面作成と大まかな工事費用に関する相談等があり、これらに対して適切な回答を心掛け、相談者の問題解決の助けになるよう努めています。

私はどんな相談にも対応できるマルチプレイヤーが、顧客に求められると信じて日々精進しています。現在もマンション管理を始めとした不動産、建設関係の情報収集に傾注して、日々自己研鑽に励んでおります。

※CAD（キャド）：コンピュータによる設計支援ツール

●高齢化対策としての管理規約改正

建物の老朽化と居住者の高齢化は、分譲マンションの2大問題とされていますが、特に居住者の高齢化は早めに手を打つ必要があります。現在、管理会社の斡旋により2つの管理組合において、高齢化への対策として管理規約改定の業務を遂行中です。このうちの1事例をご紹介します。

A管理組合（岸和田市所在、築40年、RC造5階建て、住戸40戸）は、管理規約で分譲当初から輪番制を採用していて、理事役員は部屋番

号順の輪番により1年任期の全員交代としています。高齢化が進行していることに加えて賃貸への転用や空き家が全体の4割近くにも増えています。管理規約に規定されている輪番制や理事・監事は、現に居住する組合員との制約があるため外部に居住する組合員は役員に就任することもできず、理事のなり手不足が深刻な事態に陥っていて、役員の定員不足により理事会運営に支障が生じていました。そのため、組合員の多くが管理運営の先行きに不安に感じていて、理事会運営が行き詰まる前に管理組合として対策を講じようと、この改善業務を依頼してきました。

そこでこの改善策として、管理規約を改定して役員の資格要件を緩和することを提案しました。具体的には、居住の要件を廃して全区分所有者が役員に就任できること、さらに、組合員の制限を無くして第三者であるマンション管理士等の専門家等も役員に就任できるよう提案しました。

マンション標準管理規約を参考に作成した管理規約の改正案は、理事会で了承されて総会に諮ることになり、全組合員へも配付されました。理事会や組合員からの事前の意見などでは、現状の役員選任制度のままでは問題だとの共通の認識はありましたが、いざ、総会で採決を諮ると3／4以上の賛成を取ることができず否決となってしまいました。

否決された要因は、このようなことでした。マンション管理士等の外部専門家を実際に活用すると費用負担が発生するとか、年金生活者の多い高齢者は管理費等の支出を少しでも削減したいと、一部のご高齢者から意見が出てから回りの組合員も賛同したため、当初の可決の流れが一気に変わりました。このような金銭的問題も別の角度から見れば高齢化の問題であり、管理規約を改定し外部専門家を活用しただけでは役員のなり手不足問題を解決できるものではないと実感しました。

●高齢化対応で得た留意点

高齢の組合員にとって、管理会社に委託していても理事会運営や建物設備点検など日常的な管理運営業務は負担が大きいです。さらに、

高齢化に伴って認知症の発症等もあり、その対応を管理会社等に助言や援助を求めたりします。それを単に法律や慣例に従った業務対応だけでは絶対に上手くいきません。高齢になると何度も同じことを言ったり、聞いたことをすぐ忘れてしまいます。事務的な対応によりものごとを進めれば、高圧的だとか病人扱いだとかでトラブルになったり、相手を傷つけコミュニケーションが取れなくなったりします。生活のちょっとしたことに手を差し伸べたり、話を気長に聞くなど相手を思いやる対応が求められます。高齢者へ必要な対応は、“愛情”“包容力”“忍耐”それに“曖昧”“妥協”です。今後、高齢化が進んだマンションほど人と人の結び付きや温もりのある対面対応が重要と考え、現場に足を運んだ時には時間が許す限り居住者との対話を欠かさないようにしたいと思います。

●さいごに

2010年時点では築30年を超すマンションが約200万戸になり、2030年には約550万戸に膨れ上がると言われています。さらに居住者がどんどん高齢化していきますので、管理運営が行き詰まるマンションが多く出てくることと思われますが、現に綻びが出てきたマンションもあるでしょう。

そこで、2つの老いに起因する問題が起こる前に、様々な対策を講じておくことが必要と考えます。そのためには、マンション管理士はこの問題に関する情報の収集に努め、この問題の根本を理解し解決に向けた研究に真摯に取り組む必要があると考えております。

理事長よりひとこと

建物の老朽化、居住者の高齢化が進むマンションに適合した提案や管理組合の運営だけでなく、居住者交流にも踏み込んだ管理を期待しています。国家資格のマンション管理士を所有している知識を用いることだけでなく、まず人としての対応や対策を講じたマンション管理を望んでいます。



4月号から3回にわたり、およそ築40年を経過した、いわゆる高経年マンションの給排水設備にスポットを当ててレポートしております。今回は最後の3回目です。

6 他の住戸を跨ぐ専用配管

高経年マンションにおいては、ある1住戸だけが使う専用の配管であるにも関わらず、他の住戸の専有部分内を横断してから共用の立て管に接続されるケースがあります。希に給水管やガス管がそれに該当する場合がありますが、多いのは「スラブ下排水管」と呼ばれる存在です。

設備配管が所有の区分を跨ぐような形態のままでは完全な維持管理が行えず、年が経てば経つほど手を付けられなくなってしまいます。自分のマンションがそのような配管構造だということを認識すらしていないということも少なくありません。

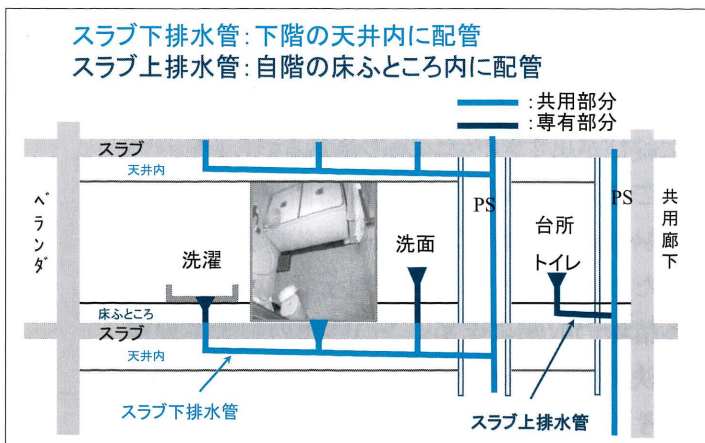


図1 スラブ下排水管とスラブ上排水管

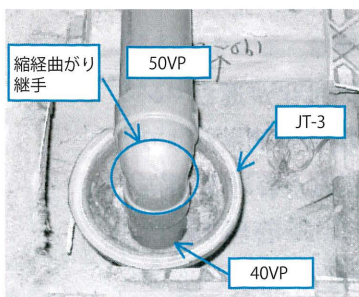


写真1 リフォームにより設置された洗濯機用防水パンを外した状態
初期の洗濯機用排水金物(JT-3)がスラブに埋まったまま残されており、そこへリフォームにより設置された洗濯排水管が差し込まれていました。φ50の金物に排水管50VPは入らないので、縮経曲がり継手により40VPに縮径されていました。ちなみに、昔使われていたこの洗濯機用排水金物(JT-3)のトラップ機構は下階天井裏に設置されていたので、リフォームにより自分で設置した洗濯機パンとあわせ「二重のトラップ」が形成されていたことになり、なおのこと流れが悪くなっていました。

1) スラブ下排水管とは

スラブ下排水管とは、浴室や洗濯機置場などにある排水口へ接続される排水管が、その直下階住戸の天井裏に降りてから横走りし、共用の立て管に接続される配管構造(配管ルート)のことをいいます。自分が流す排水が下の住戸の天井裏に流れていくということです。

上の住戸だけが使う専用の配管なのですが、天井裏にある部分は、最高裁の判例*になら一般的には共用部分と扱われていることが多いので、その配管改修は管理組合が行わなければなりません。

* 最高裁平9(オ)1927号建物共用部分確認等請求事件、平成12年3月21日

2) スラブ下排水管の欠点

・単独での交換ができない

図1で示すように、洗濯機や洗面の排水管は厚みのあるコンクリートの床(スラブ)を貫通していますが、この埋まっている部分(拘束されている部分)の排水管は、上階や下階の住戸が単独で交換できるものではありません。工事上、どうしても上下階同時に行わないと管の交換はできません。上下階同時の工事ということは、実質的に「管理組合でないと行えない」ということになります。

・リフォームによる不具合の可能性

上階部分の管は、戸別に行う単独のリフォーム工事において、スラブ貫通部の直前まで交換することはできますがその先は工事できませんので、劣化した古い管が残されることになります。古い管の口径はそのままですが、それを無視した水回りのリフォームが行われると、使い勝手に不具合が生じます。室内の見てくれは綺麗だけど、流れが悪く詰まりやすく、管内洗浄すらできない配管となっている残念なリフォーム事例が多くあります。このようなことは、リフォームを依頼した居住者や中古住宅購入者には、ほとんど知らされません(写真1)。

一方、下階の天井裏排水管は共用部分であり、上のお宅が使っている物なので、下の住戸の所有者が交換したくてもリフォーム時に触れることができません。

時間が経てばリフォームはどんどん繰り返されていきますが、やがてどこが交換されどこが残されたのか解ら

なくなっていきます。ついには、築40年を過ぎるころから時限爆弾のように「原因不明の漏水」が発生することになります(先月号の写真4・5はその事例写真です)。

・浴室改修の場合の注意点

さらに、スラブ下排水管の中で最も管理が難しいのが「アスファルト防水タイル貼り仕上げ」で造られた浴室(ユニットバスではない浴室)の場合です。配管のスラブ貫通部が排水口そのものになっており、その排水金物に浴室防水層が密着して造られています。床に埋まっている浴室排水口を取り替えようとすると防水層が切れてしまうので、浴室防水層全ての改修が道連発的に発生し、多額の費用と多大な生活不便を伴います。管理組合でも個人でも手を付けにくい部分なのです。

浴室排水口の中に厚肉な樹脂塗装を施し、排水口内面と排水管接合部分を延命させる工法(ライニング)もありますが、浴室から漏水する恐れのある箇所はそこだけではないので、恒久的な対策とはなりません。管理組合にて一斉に浴室防水層を、かぶせ工法(FRP防水など)にて改修し、排水口も同時に交換すればひとまずは安心かもしれません。

しかし、実際行われる浴室の戸別リフォームは「ユニットバス」をタイル貼り・在来浴室の「中に置く」という方法がよく選ばれます。そうすると、排水口は排水管を中継的に接続することを想定しておりませんので、その結果、図2・写真2のようなことになっていくわけです。浴室排水口を交換できたとしても、ユニットバスからの排水管を適切に接続できないということです。このことも、リフォームを依頼した居住者や中古住宅購入者には、ほとんど知らされません。

3) スラブ上化に対応していく

マンションを末永く使っていくためには、水回りのリフォームを健全に行える構造になっていることが欠かせません。水回りリフォームが健全に行えるということは、維持管理が容易に行えるということに繋がり、これが長寿命化に求められる性能の1つでもあります。

リフォームの健全性の「足かせ」となってしまっているのが「スラブ下排水管」の存在で、現在、高経年マンションにおいて大きな課題となっています。

排水管を健全・適切に接続するという当たり前のことができるよう改良を加えていく必要があり、この解決策の1つが「段階的スラブ上化改修手法」によるスラブ下排水管の「スラブ上化」です。戸別の事情が密接に絡むので、一気に改修するのは現実困難なので、実施の判断を戸別に委ねながら段階的に改良・管理していくという方法です(詳細は参考文献を参照)。

7 ハード対応(一斉更新)と ソフト対応(カルテ管理)

このシリーズの冒頭に述べたように、昭和生まれの内部パーツを刷新していかないと安心安全・快適に末永く使って行くことはできません。特に設備配管については、共用部分のみならず専有部分も一体として考え、長期的な視野にたって考えていくことが、結果として修繕積立金の節約に繋がります。昨今、共用部分と専有部分の給排水管を一斉更新する事例がかなり増えてきました。全住戸において確実な安心安全を目指すためです。ネックは資金源なのでハードルは低くありません。

一方で、専有配管改修の全てを管理組合が行うことは本筋ではないという原則論を貫く管理組合も少なくありません。しかし、その場合は1戸毎にリフォーム履歴を確実に管理し、リフォーム申請が出されたらそのお宅に配管更新を促したり、工事後の接続写真をきめ細かに提出させるなど、情報管理を徹底していかないと築50年の壁を乗り越えるのは困難です。大変な労力ですからリフォームをチェックするための専門家を雇うことも1つです。特に設備配管は、「面」や「線」ではなく部材1つ1つの「点」を管理していく知識と経験が必要です。

・参考文献: マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ(エクスナレッジ発行)

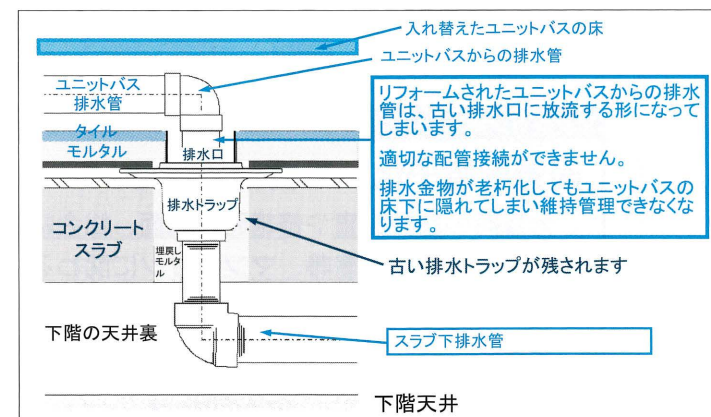


図2 ユニットバスリフォーム業者が行う排水放流
浴室の中にユニットバスを設置するリフォーム。既存の排水トラップのワンを取り、排水口内にユニットバスの排水管が差し込まれました。



写真2 戸別リフォームによりユニットバスを設置しても、古い排水口にユニットバスからの新しい排水管を適切に接続することは困難です。



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

マンションみらいネットインフォメーション No.103

管理組合の運営をしっかりとサポート!!

「マンションみらいネット」は、様々なしくみや機能を通して、管理組合が日頃抱える悩みを解決していくためのお手伝いをします。あなたのマンションでは、こんなお悩みはございませんか？

お悩みケース1

将来の大規模修繕工事に向けて準備を進めたい。



お悩みケース2

円滑な組合運営のためにも組合員間の情報の透明化・共有化を図りたい。



マンションみらいネットならば…
修繕工事の記録を残せる!!
管理組合の運営状況や修繕工事の記録を電磁的に時系列に整理・保管できるので、将来の工事を効率的に実施することができます。工事金額、発注先等詳細な内容を残すことも可能です。

マンションみらいネットならば…
組合員全員で情報共有できる!!
組合員は、インターネットを通して組合運営情報や修繕履歴、電子化図書をいつでも確認することができます。
外部居住の組合員との情報共有にも役立ちます。

お悩みケース3

設計図書や議事録等、大切な書類の経年劣化を防ぎたい。



お悩みケース4

自分のマンションの管理レベルを確認して改善したい。



マンションみらいネットならば…
図書を電子化して蓄積できる!!
分譲時の設計図書や修繕時の図面、総会議事録や各種の報告書等、マンションに関わる様々な書類を電子化保管することができます。管理組合の大切な財産である図書を劣化や紛失から守ります。

マンションみらいネットならば…
マンションをチェックできる!!
「マンション管理状況比較一覧表*」を参考にマンションをチェックし、管理のレベルアップを図ることができます。
※自分のマンションと、国の示す「マンション管理標準指針」及びマンションみらいネットに登録しているマンションの管理水準の平均値を比較した一覧表。毎年、情報更新時に配付します。

「マンションみらいネット」は管理組合の強い味方です。「マンションみらいネット」を上手に活用して、マンション管理のレベルアップにお役立てください!!

マンション管理士が直接訪問し、みらいネットを説明します!



<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!

無料!!



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

Hello, New Face

平成29年2月登録の51管理組合

名称	所在地
ライオンズマンション中島公園西	北海道札幌市中央区
ファミール大谷地	厚別区
朝日プラザ学園通	秋田県秋田市
ロフティー滝沢	岩手県滝沢市
サンセレクト七北田	宮城県仙台市泉区
ダイトシティ仙台東	宮城野区
ヒューマンスクエア東川口	埼玉県さいたま市緑区
サニークレスト稲毛	千葉県千葉市稲毛区
ニューハイム角重	市川市
三東第三マンション	市川市
セザール鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市
サンパティオ八幡宿	市原市
ヴェルビュ板橋氷川町	東京都板橋区
ライオンズマンション板橋第2	板橋区
東洋大山グリーンハイツ自治会	板橋区
ファミール成増	板橋区
レクシオ志村坂上	板橋区
シーズガーデン石神井公園	練馬区
スターロワイヤル目白	豊島区
ヒルズ中野坂上新都心グランステージ	中野区
御苑メインビル	新宿区
藤和用賀コープ	世田谷区
グランドメゾン桜丘	世田谷区
外苑パークホームズ	渋谷区
松濤シティハウス	渋谷区
セボン池上フェリーク	大田区

名称	所在地
ラ・アトレ田園調布	東京都大田区
桜ハウス	千代田区
朝日高輪マンション	港区
秀和元麻布レジデンス	港区
センチュリー三ノ輪	台東区
カーサ本所	墨田区
ルネス日暮里	荒川区
メロディーハイム一橋学園	小平市
センチュリー三鷹さくら通り	三鷹市
ラディエンス新川崎	神奈川県川崎市幸区
ダイアパレス浅田	川崎区
エルズ武蔵小杉	中原区
センサス二俣川	横浜市旭区
シーアンドシーハイツ海老名	海老名市
ジュネス葉山クレスト	三浦郡葉山町
アパガーデンコート小島町	富山県富山市
アメニティ平和通	岐阜県岐阜市
グラン・ドムール草津	滋賀県草津市
セレッソコート夙川エルシオン	兵庫県西宮市
アグレスト昆陽池西	伊丹市
名谷13団地	神戸市須磨区
サンヴェール須磨妙法寺	須磨区
ダイアパレス大名ガーデン	福岡県福岡市中央区
エンゼルハイム小祿赤嶺第3	沖縄県那覇市
ファイン志真志	宜野湾市

平成29年3月登録の54管理組合

名称	所在地
ライオンズマンション錦町	宮城県仙台市青葉区
ファミール山手町	青葉区
ディナ・スカーラ北山	青葉区
ウエストパレス	宮城野区
ガーデンシティコート A 街区	富谷市
ガーデンシティコート B 街区	富谷市
マック郡山コート I	福島県郡山市
勤住桑野マンション	郡山市
コスモ浦和ステーションフロント	埼玉県さいたま市浦和区
ウィズ志木南	新座市
稲毛海岸三丁目団地	千葉県千葉市美浜区
サニーハイツ登戸	中央区
チサンマンション新検見川	花見川区
リレント赤羽	東京都北区
加賀マンション	板橋区
朝日パリオ南大泉	練馬区
タック練馬北町	練馬区
荻窪スカイマンション	杉並区
ライオンズステージ杉並緑翠邸	杉並区
クレアトール浜田山	杉並区
スターロワイヤル中野	中野区
カーサ池尻	世田谷区
日商岩井田園調布マンション	世田谷区
ニックハイム砧	世田谷区
ロイヤルパレス広尾	渋谷区
管理組合法人目黒サンケイハウス	目黒区
秀和第二自由が丘レジデンス	目黒区

名称	所在地
南六郷第一スカイハイツ	東京都大田区
アクトピア東雪谷	大田区
乃木坂会	港区
アスコットパーク新御徒町	台東区
グリーンハイツ根岸	台東区
ドムール入谷	台東区
ドムール浅草	台東区
シュロス錦糸町	墨田区
日興パレス永代	江東区
ラ・アトレ千住三ノ輪	荒川区
東寺尾住宅	神奈川県横浜市鶴見区
東寺尾ヒルズ90	鶴見区
プレシス横濱関内パークアベニュー	中区
エスペランサ第3青葉台	青葉区
ブラセシオン明倫	愛知県名古屋市東区
グリーンシティ OSAKA	大阪府大阪市福島区
ユニライフ江坂	吹田市
ライオンズマンション第七緑地公園	豊中市
ユニ・アルス甲子園口プレジオ	兵庫県西宮市
アバンドーネ西神春日台団地	神戸市西区
サンヴェール垂水星ヶ丘	垂水区
イトーピア橋本町マンション	広島県広島市中区
グランドパレス真鶴Ⅱ	福岡県北九州市小倉北区
ユーハイム姪浜	福岡市西区
グランコート久留米	久留米市
アーバン南高江	熊本県熊本市南区
ライオンズパレス山川	沖縄県那覇市

平成29年度マンション管理士試験について

・平成29年度のマンション管理士試験の実施概要は、次のとおりです。
(詳しくは次号でご案内いたします。)

マンション管理士試験官報公告 (6月2日)

受験案内
申込書
配布
(8月1日
～
10月2日)

受験申込み (9月1日～10月2日)

マンション管理士試験の受験 (11月26日)

合格発表
(1月12日)

- ・試験の実施要項が国土交通大臣名で6月2日付け官報に公告されました。
- ・当センターホームページにも掲載しました。

- ※試験の出題範囲はおおむね次のとおりです。
- ①マンションの管理に関する法令及び実務に関すること
 - ②管理組合の運営の円滑化に関すること
 - ③マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること
 - ④マンション管理適正化法に関すること

- ・「受験案内・申込書」は、都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政担当窓口、一部主要書店、マンション管理センター本部・支部で入手できます。
- ・当センターホームページからダウンロードして入手もできます。

- ・どなたでも受験できます。
- ・受験手数料：9,400円

- ・試験地：札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれらの周辺地域
- ・試験形式：50問 4肢択一(2時間)
管理業務主任者試験の合格者は、5問免除

- ・合格者の発表は、官報に掲載して行います。
- ・合格者の受験番号は、当センターホームページでも確認できます。
- ・受験者全員に合否の通知を行います。

お問い合わせ先

国土交通大臣指定試験機関 公益財団法人 マンション管理センター

試験案内専用電話：03-3222-1611(9:30～17:00 土日祝休)

ホームページ：[マンション管理士試験](#)

検索



新刊紹介

受験に! 実務に! マンション管理の必携書

平成29年度版

マンション管理の知識

編著発行／(公財)マンション管理センター

本書は、マンション管理にかかわる区分所有法その他の法令、管理の実務、管理組合の運営、マンションの建物および附属施設の構造および設備等に関する知識を体系的かつ総合的に解説した基本書です。

本書は、平成29年4月1日現在施行の法令等に基づく最新の内容で記述するとともに、今回、平成28年7月の「マンション標準管理委託契約書」および「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正に即した改訂を行いました。

また、平成29年5月30日全面施行の改正個人情報保護法により、マンション管理組合が個人情報保護法の適用を受けることについても、記述を追加しております。

さらに、重要判例や「一口Q&A」の登載等に加え、新たに、最近3年間の主要な「マンションに関する裁判例の概要(要旨)」を巻末に掲載しており、実用性が高く、理解しやすいものとなっています。

本書が、現在マンション管理にかかわっている方々にとっても、また、これからマンション管理士を目指す方々にとっても、必携の書として活用され、マンション管理の適正化に大いに資することを心から願っています。

本書は、書店にてお求めください。

- ◇サイズ：A5判
- ◇予 価：3,500円+税
- ◇発 売：(株)住宅新報社
- ◇発売予定：平成29年6月中旬(書店にお問い合わせの上、お求めください。)

新刊紹介

平成29年4月1日現在施行の法令等を収録

平成29年度版

新選 マンション管理基本六法

編著発行／(公財)マンション管理センター

本書は、マンションの管理の実務やマンション管理士試験の受験に欠かせない、区分所有法、マンション管理適正化法、マンション標準管理規約、民法その他の関連法規等、マンションの管理にかかわる重要かつ基本となる法令及び通達等を最新の改正等を反映させて、体系的に収録・編集したマンション管理の基本法令集です。

本書は、平成29年4月1日現在施行の法令等から厳選して収録し、コンパクトで使いやすい法令集となっています。

本書が、マンションの管理組合、マンション管理士等の座右の書として、またこれからマンション管理の専門家をめざす方々や管理会社においてもご活用・ご愛用いただければ幸いです。

本書は、書店にてお求めください。

- ◇サイズ：A5判
- ◇予 価：3,900円+税
- ◇発 売：(株)住宅新報社
- ◇発売予定：平成29年6月中旬(書店にお問い合わせの上、お求めください。)

マンション管理組合 「新任理事のための基礎講座」発刊のお知らせ

当センターは管理組合の役員や組合員の方から様々な相談を受けていますが、管理組合内の意見の相違やボタンの掛け違いによる紛争は数限りなく、元をたどると理事が基本的な知識を共有していないことから発生している場合が少なくありません。

マンション管理の知識や必要な情報は多岐にわたり、基礎セミナー等で伝えられるのはそのごく一部です。また、当センターには専門分野ごとの出版物がありますが、基礎的な知識がない新任の理事さんにはハードルが高く感じられるのではないのでしょうか。そこで、基礎的な知識を簡単に解説した入門書が必要と考えました。

また、今は情報があふれている時代でもあります。マンションは、分譲の時期、その規模、形状等によって、管理手法もかなり異なります。自分たちに必要な情報を選ぶためには、最初にマンション管理の全体像を知り、自分たちのマンションがどの位置にあるのかを認識することが重要だと考えました。

そこで、今般、そのような新任理事のための基礎知識を得られるための参考書をコンパクトで読みやすい本としてとりまとめ、発刊することになりました。

新任理事の方々に是非ご一読いただき、管理組合運営の参考にしていただければ幸甚です。

(注) 本書は、本誌に連載しています基礎講座『篠原みち子弁護士の「新任理事のための「管理運営の基礎知識」』とは内容が異なります。

「マンション管理組合 新任理事のための基礎講座」の構成

- ・序章 マンション管理って何？
- ・第1章 マンション管理の基礎知識
 - I マンションとは
 - II 区分所有とは
 - III マンション管理の枠組み
 - IV 管理組合が管理する部分
 - V 管理組合の運営
 - VI 建物・設備の維持管理
- ・第2章 理事の1年間の業務
 - I 理事会の運営
- II 総会の準備
- III 総会の運営
- IV 総会後理事会の運営
- V 長期運営計画の検討
- ・第3章 課題解決Q & A
 - I 建物、設備、施設に関するもの
 - II 管理組合運営に関するもの
 - III 人間関係に関するもの
 - IV 居住に関するもの

- 発刊 近日発刊予定
- サイズ A5判約200頁
- 定価 未定

※発刊開始日は、当センターのメールマガジン、下記ホームページにてご案内いたします。
・ http://www.mankan.or.jp/O5_book/book_01.html

お問合せ先：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

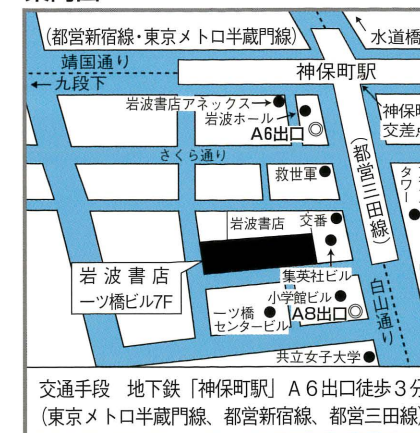
編集 後記

梅雨の時期です。気象庁の平年値では梅雨入りは6月14日頃までには東北部まで達するとしています。梅雨と言っても、日もすがら雨で鬱陶しい日々が休み無く続くとは限らず、スッキリとした五月晴れになることも多くあります。

この時期、釣り好きな人には、楽しみと期待に満ちた心浮く心地でしょう。待ちに待った鮎の解禁がこの頃から始まります。清流の早瀬にヒラリとくねらせ躍る香魚の魚体を思い、愛用の長竿を手入れしながらほくそ笑む姿が思い起こされます。食味では若鮎の背越しの外、脂ののった梅雨アナゴ、梅雨イサキなど、旬を迎えた美味しさに、まずは一杯となります。

梅雨の末期には、突発的で局地的な集中豪雨の発生が心配されます。屋上、バルコニー等にある排水設備の点検や建物への浸水防止策、また、ビットのある駐車場設備の対策の検討など、事前の対応が肝要です。今月の特集は、「大規模修繕工事のパートナー選び」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

月刊マンション管理センター通信 6月号

平成 29 年 6 月 15 日発行 第 378 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

