

住宅金融支援機構 マンション情報BOX

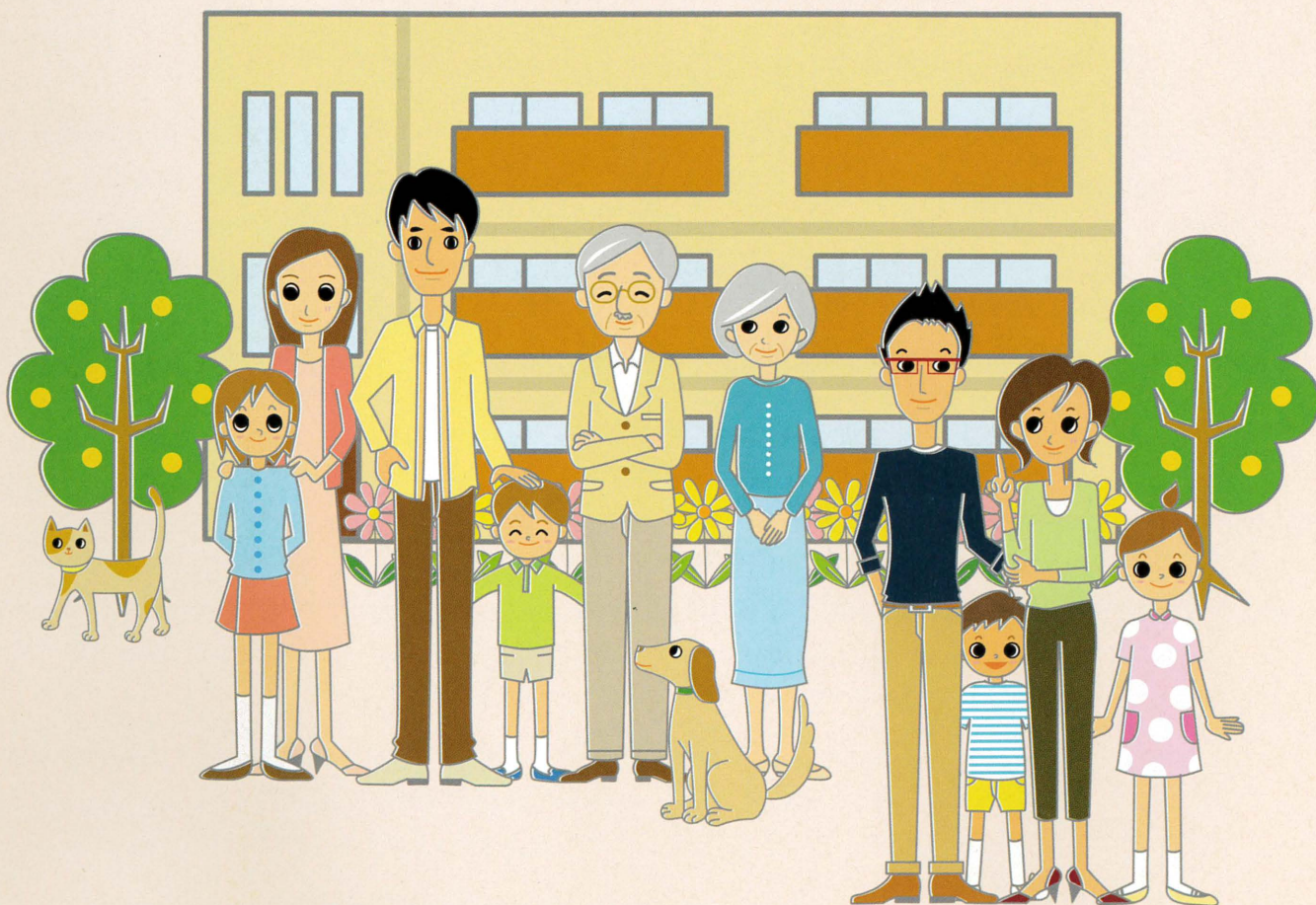
特集 マンション耐震セミナー 熊本に学ぶ／補強事例2017

行政情報1 外部専門家の活用ガイドラインについて(通知)

行政情報2 住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正について(通知)

インフォメーション

「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナーのご案内



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

<http://www.jhf.go.jp/>

メールマガジン
配信中

CONTENTS

はじめに 1

2 特 集

マンション耐震セミナー 熊本に学ぶ／補強事例2017
NPO法人 耐震総合安全機構（JASO）

10 行政情報 1

外部専門家の活用ガイドラインについて（通知）
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

14 行政情報 2

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正について（通知）
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

インフォメーション

18 積立組合代表者さまあて各種送付物の送付先変更について

19 法人番号のご提供に関するお願い

20 「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナーのご案内

情報コーナー

「マンションすまい・る債」に関するQ&A	22～33
マンション共用部分リフォーム融資のご案内	34～35
まちづくり融資のご案内	36～41
（公財）マンション管理センターからのお知らせ	42～43
マンションみらいネットのご案内	44
マンション管理サポートネット	45
マンション再生協議会のご案内	46～47
住まいの管理手帳（マンション編）のご案内	48～49
マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度	50～52
（公財）マンション管理センター）	

お知らせ ～積立てを中断されたマンション管理組合の皆さまへ～

マンションすまい・る債をご利用いただき誠に有り難うございます。
新規積立てをいったん中断し、既積立分を中途換金せずにお持ちの場合であっても、新規に応募し、お申込みいただくことができます。
その際、貴マンション管理組合における1年間の修繕積立金の範囲内の金額（口数）でお申込みいただき、翌年度以降は応募手続なしで最大10回（10年間）のお積立てをいただくことが可能です。
長期修繕計画に沿った修繕積立金の計画的なお積立てのため、ご検討ください。
（※来年度の募集開始は平成30年の春頃を予定しています。）

まずは、東日本大震災及び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。

住宅金融支援機構債券（マンション債券）積立制度（愛称：「マンションすまい・る債」）をご利用いただき、誠にありがとうございます。

このたび、「住宅金融支援機構マンション情報BOX」2017年秋号を発刊いたしましたのでお届けいたします。

この「住宅金融支援機構マンション情報BOX」は、マンションすまい・る債を積み立てていただいているマンション管理組合さまへの特典としてお届けしている情報誌です。

今号の特集は、平成29年7月22日にNPO法人耐震総合安全機構（JASO）と当機構が共催で開催しました「マンション耐震セミナー 熊本に学ぶ／補強事例2017」の当日の講演内容をご紹介します。

また、先般、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室から関係団体宛に通知されました平成29年6月19日付け通知「外部専門家の活用ガイドラインについて」及び住宅宿泊事業に伴う平成29年8月29日付け通知「マンション標準管理規約の改正について」を行政情報として寄稿いただきました。

マンションに居住している皆さまが、安全・安心な暮らしをしていくためにはマンションの適正な維持・管理に努め、安全対策を進めていくことが重要であり、その一つとして、計画的な修繕等が不可欠となります。今号が、お住まいのマンションの適正な維持管理や長く快適に住まい続けたいとお考えの管理組合さまのご検討などにお役に立てば幸いです。

「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正な管理をサポートするため、当機構が発行する債券です。

今後も「マンションすまい・る債」のご利用をよろしくお願い申し上げます。

平成29年11月
住宅金融支援機構

マンション管理・再生に役立つ情報を掲載。

「マンションすまい・る債」メールマガジン配信中！

登録していない方は、今すぐこちらから！

積立管理組合専用ページ

URL <http://www.jhf.go.jp/member/smile/index.html>

メールマガジン登録画面へ

特集

本特集は、平成29年7月22日にNPO法人耐震総合安全機構（JASO）と当機構が共催で開催しました「マンション耐震セミナー 熊本に学ぶ／補強事例2017」の当日の講演内容を基に編集させていただいております。

マンション耐震セミナー 熊本に学ぶ／補強事例2017

NPO法人 耐震総合安全機構（JASO）

○NPO法人耐震総合安全機構（以下「JASO」と略）とは

1995年の阪神・淡路大震災の甚大な被害を目の当たりにし、日本構造技術者協会（JSCA）、日本建築家協会（JIA）、建築設備技術者協会（JABMEE）の有志が中心となり、耐震設計者連合（JARAC）という組織を作りました。構造・意匠・設備の三分野を横断的に捉えた建築物の耐震診断・改修についての調査研究、技術評価、社会への啓発を目的とした組織で、2004年にNPO法人化されてJASOとなり、耐震化の重要性の啓発と、実際の耐震化を支援する活動を行っています。

現在、JASOは約170名の会員がおり、そのうち約100名が耐震化事業を担う「耐震アドバイザー」として活動しています。耐震アドバイザーは一級建築士、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士、マンション管理士などの資格を持つメンバーで構成されており、マンションの劣化調査、改修計画設計、工事監理、長期修繕計画見直しなどを手掛ける会員も含まれています。

その他、「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会」に加盟し、同委員会の規定に基づいた判定会議を設置して、耐震診断や耐震改修計画の評価も行っています。

○JASOマンション耐震化の取り組み

私たちJASOは、これまで分譲マンションなどの非木造共同住宅の耐震化支援に、特に積極的に取り組んできました。特徴的な方針・手法としては、「総合的な耐震診断」「ステップを踏んだ耐震化」「段階的な耐震改修」が挙げられますが、これは「生活者の視点に立つ」「合意形成の重視」という、マンシ

ョンならではの特徴に寄り添った考えから導き出されたものです。

○総合的な耐震診断

「耐震診断」というと、多くは構造躯体に限定した耐震性能の診断と捉えております。躯体が倒壊しないことが最も重要ですが、実際の地震被害は、外装パネルやタイル、窓、扉、家具など建築二次部材の損傷や落下によって人的被害や避難行動の阻害を引き起こしますし、水、電気、ガスなどのライフラインの配管や機器の損傷によって、建物での活動や生活が維持できなくなります。大地震後も自宅で生活を希望する生活者にとって、このような建築や設備の被害リスクを減らしておく事は重要です。

JASOは「構造的視点」のみならず、「建築（意匠・計画）的な視点」や「設備的な視点」も重要と考えおり、耐震化支援の活動は「建築系の専門家」「構造系の専門家」「設備系の専門家」の3分野のメンバーがチームを作り、「総合的な視点での耐震診断・耐震化」を実践しています。

また分譲マンションの合意形成支援を多く手掛けるメンバーをチームに入れ、ハード面の他にソフト面での支援も可能な体制を取っています。

○マンション耐震化のステップ

マンションでは、総会での決議へ向けた区分所有者の合意形成、関心の高まりが、耐震化を実現するために必須となります。合意形成の前提となるのは、「現状を共通認識する事」「正しく理解する事」です。難しいからといっても、これらがなければうまく進みません。

耐震診断から始まり耐震改修が完了するには、数

年かかるため、1期の理事会で取り組むのはかなり困難なこともあり、理解を深めつつ、順番に意思決定を行っていくために、右の図のように、段階を踏んで合意形成していく流れが合理的です。

具体的には、予備調査→簡易耐震診断→精密耐震診断→耐震改修計画・設計→耐震改修工事というステップになります。

○段階的な耐震改修

耐震化の最終目標は、実際に耐震改修工事が実施され、建物が安全になることにあります。一方で耐震改修工事の必要性や、どの程度の補強が必要であるかは、実際に耐震診断を実施し、その結果を検討しなければ判断できません。診断後、建物の特性や資金計画、合意形成の都合など、様々な要因から、一度の改修工事で基準に定められた性能まで耐震性能を向上させること出来ない事もあります。補強の必要性が分かっているながら放置することは好ましくなく、状況に合わせて順番に工事していく「段階的な耐震改修工事」や、緊急度の高い部分を真っ先に補強する「部分補強工事」の実施を行う手法もあります。

JASOでは、技術的な面で耐震性能の向上を担保しながら行う「段階的な耐震改修」の実践に取り組んでいます。

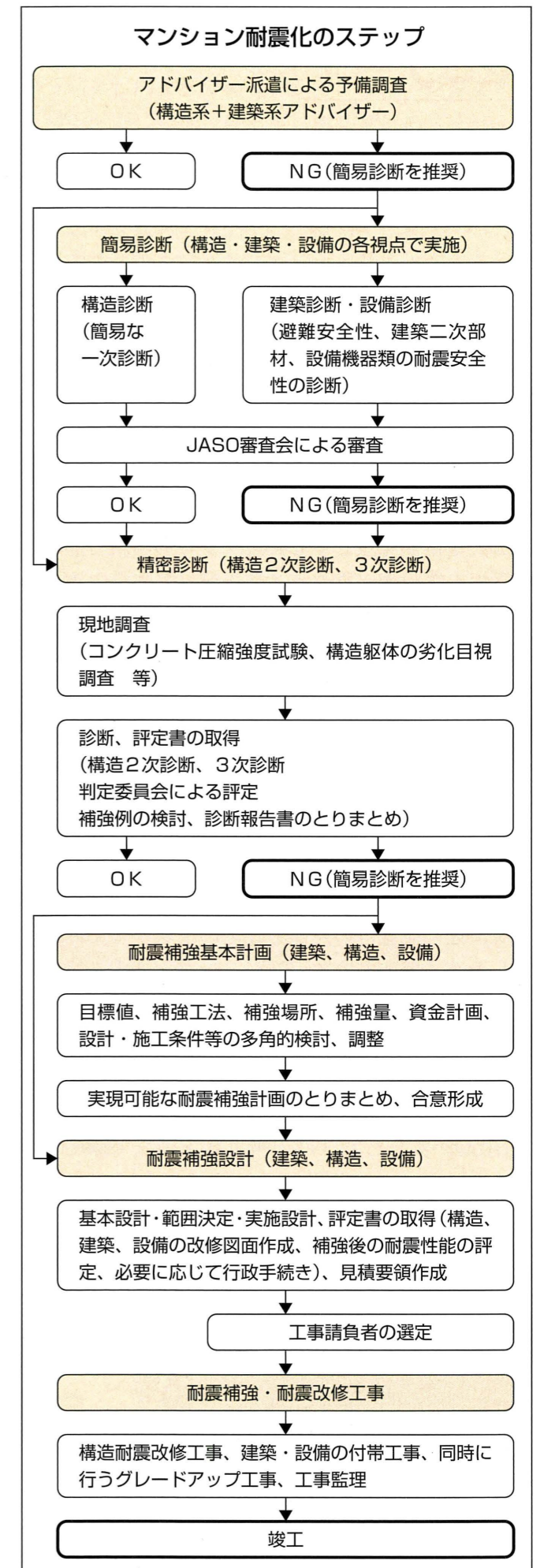
○JASOの実績、その他の活動

2006年に杉並区の耐震化支援事業（アドバイザー派遣、簡易診断）を受託したのを出発点とし、現在7区2市の非木造建物の耐震化支援事業を受託し、これまでにアドバイザー派遣2000件以上、精密診断300件以上を実施して参りました。

また「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」の施行に伴い、2011年に東京都と協定を締結し、沿道建築物の耐震化へ向けたアドバイザー派遣や耐震診断などを行って参りました。

その他、発災後の迅速な医療活動のために医療機関の耐震化も重要であるとの考えから、特に診療所規模の医療機関の耐震化にも取り組んでいます。更に、木造密集地域の耐震化・不燃化の手法についても調査研究等を行うなど減災に取り組んでいます。

＜文責・江守実美＞



セミナー1

地震から守る、自分たちの住まい ～熊本地震から学ぶマンション耐震化の必要性、進め方～

江守設計一級建築士事務所
一級建築士 江守 芙実

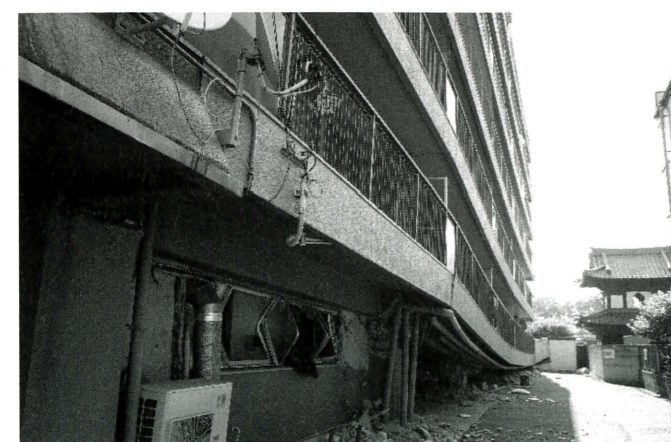
はじめに

2016年4月14日21時26分、熊本県で震度7を観測する大地震が発生しました。テレビの中継で熊本城の屋根から土煙が立ち上る姿を記憶している方は多いと思います。更にその28時間後に、同じ地域で震度7を観測する大地震が発生し、4月14日の地震は前震であったことが分かりました。4月16日深夜1時25分の本震は、阪神・淡路大震災を引き起こした兵庫県南部地震と似て、活断層型の震源が浅い、内陸直下型の地震という特徴がありました。

2011年の東日本太平洋沖地震は、震源の深い海溝型地震（プレート境界で発生する地震）でしたので地震の特徴は異なります。熊本地震による被害は、震源に近い益城町の戸建て住宅の倒壊が多くみられましたが、熊本市内のマンションなど非木造建物にも多くの被害が発生しました。

1. マンション被害の概要

JASOが実施した3回の被災状況調査では、マン



1階のピロティが崩壊したマンション

ションの被害状況を多数確認してきました。震源から約10kmの熊本市内では、1階のピロティ（上の階と比較して耐震壁などが少なく、主に柱で支えられた空間、駐車場や店舗として使われている事が多い）が崩壊した旧耐震基準の建物が複数あり、その中には分譲マンションもありました。

マンションで最も多かった被害は、廊下やバルコニー、妻壁などにある窓や扉の周囲の非構造壁（計算上耐震要素とはならない壁）に生じた大小のひび割れや、コンクリートの剥落です。損傷が大きく、ひび割れが貫通して室内が見える状態になると、生活上の支障があり、早急な処置が求められる事になります。

また、外壁タイルの一部剥落や、玄関扉が歪んで開閉に支障をきたす等、建築二次部材の被害も散見されました。

実際に、熊本市内の分譲マンションでは、軽微なものを含めると、約7割弱のマンションで地震の被害を受けたとの調査結果があります。



共用廊下等の非構造壁に生じたひび割れ

2. 事前に行うマンションの地震対策

ソフト面とハード面で、地震対策をしておく事が大切です。ソフト面では、普段から大地震後の区分所有者との連絡手段、被害状況の確認方法や、被害状況の点検方法、復旧へ向けた流れを確認する等、事後の対策を検討し、流れを知っておく必要があります。

ハード面での対策は、リスクを少なくするために手を打っておく事です。大地震時の被害を低減させるために最も重要な事は、骨組みの耐震性能の確保です。1981年（昭和56年）5月以前に建築された建物は、旧耐震基準により設計されており、現在の建築基準法で定められる耐震性能が確保されていない可能性があります。旧耐震基準のマンションは、耐震診断を受け、必要に応じて耐震改修等の対策を行う事が大切です。

耐震化の進め方は、JASOの取り組みでご紹介した「マンション耐震化のステップ」に沿って理解を深めつつ合意形成することが求められます。

旧耐震マンションに限らず、建築二次部材の落下・損傷の予防や避難経路の確保、設備機器配管類の破断・転倒の予防など、いずれのマンションでも事前に対応できる事はあります。

3. 大地震発生後のマンションの復旧対応

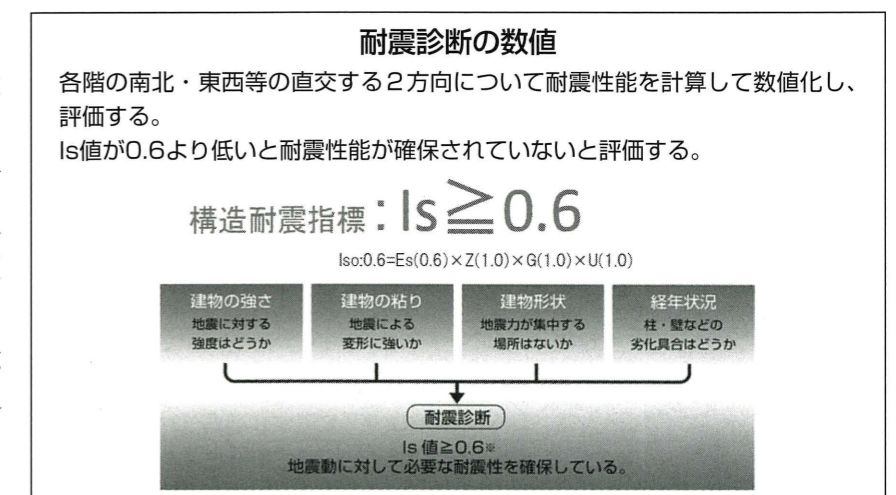
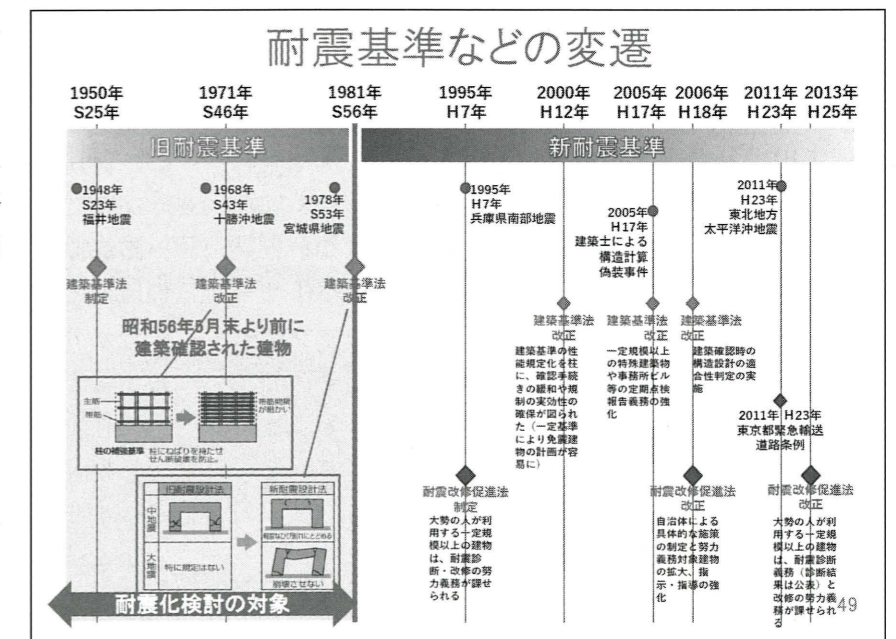
不運にも大地震に見舞われ、建物に被害が生じた時、被害の評価の仕方や、どのように復旧または取り壊しを行うか、マンションの建物のハード面に着目して、内容を簡単に紹介します。

大地震発生直後に行われるのは「応急危険度判定」と呼ばれる調査です。これは、余震で建物が倒壊したり部材が落下する等により二次的に生じる人的被害の予防を目的とした判定で、区市町村などが主体となって実施します。危険と書かれた赤い紙や、要注意と書かれた黄色い紙、調査済と書かれた緑色の紙を建物に直接貼り付けて、通行者に注意を促します。

「危険」の赤い紙が貼られたから、建て替えが必要と判定されたわけではなく、あくまでも二次被害の予防を目的としていますので、判定の結果を直ちに復旧計画に結び付ける事は適切ではありません。

地震後、やや混乱が落ち着いた時期に実施したいのは「被災区分判定」です。当座生活継続に必要な応急的な建物の復旧や、耐震性を確保して行う恒久復旧の可否を客観的に判定する仕組みで、（一財）日本建築防災協会が定める判定基準に従って一級建築士等の資格者が行います。この判定は建物所有者が資格者へ依頼して行うことになりますが、被災区分判定の認知度は低く、また行政の支援制度も整っていないため、一部では充分復旧可能な建物が解体されてしまう等の課題があります。

マンションでは、揺れが収まったのち、自宅へ戻り普通に生活する「生活を守る」性能が求められます。そのためには、一日も早い復旧計画検討や復旧工事の実施が求められ、「被災区分判定」の必要性が高いと思われます。



セミナー2

耐震改修事例報告(1) 「幸町コーポビアネーズ」

株式会社 モリモトアトリエ
代表取締役 森本 伸輝

はじめに

幸町コーポビアネーズは1977年（昭和52年）に建設された延べ面積1810.98㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階建ての分譲マンションです。新築当初は管理会社によって運営されていましたが、現在は所有者による自主管理組合により運営されています。

耐震化のきっかけは、行政から届けられた耐震化を促す通知書類です。当初は耐震化をどのように進めてよいか分からず、理事会で話し合いが続けられていましたが、繰り返し通知を受け記載されていた窓口の1つであるJASOに問い合わせたことから具体的に耐震化が動き始めました。耐震アドバイザーとして2012年1月に訪問し、耐震化の方法やプロセス、補助制度などについて管理組合に説明し、相談を重ねながら少しずつ耐震化を進め、約4年半後の2016年7月に耐震化が完了しました。

1. 自主管理組合の役割

理事長を含め4名から成る自主管理組合は、全員の年齢を合計すると300歳を超えています。耐震に関する知識はありませんが、豊富な人生経験や書記、会計など、各自の得意分野を生かしながら、ボランティア精神で組合の運営や耐震化に取り組んできました。耐震化の検討を始めてから完了するまで同じメンバーで意思統一し、総会等の意見を集約できたことも耐震化がスムーズに進んだ要因といえます。

2. 耐震化のプロセス

耐震化のプロセスは、通常①現況調査→②耐震診

断→③補強計画→④補強設計→⑤補強工事の順で進みます。幸町コーポビアネーズでは以前マンションを管理していた管理会社の不備により構造図や構造計算書が紛失しており、耐震診断時に現況調査と構造図の復原を行う必要がありました。

また、補強設計の結果、外付けフレームの設置しか補強の方法がなく、どうしても1階の店舗内、住戸内での工事が避けられず、所有者と居住者に専有部内の工事について説明を行い、ご協力いただくことになりました。

3. 耐震補強と大規模修繕を一緒に行う

耐震診断を終え、補強計画を進める中、補強工事の時期と大規模修繕の周期がほぼ一致していることが分かり、同時に工事を行う計画で設計図面をまとめることになりました。その為、工事用の足場や外壁の仕上げなど、無駄のない工事を行うことができました。修繕工事ではエントランスの段差解消や自動ドア化、大型郵便ポストの設置など日常不便に感じる部分の改善、或いは手摺のアルミ化による次期修繕費用の軽減対策など、現在のライフスタイルに適した仕様のマンションに改修しました。

4. 補助金の活用

幸町コーポビアネーズは東京都が指定する特定緊急輸送道路に面していたため、耐震アドバイザーの派遣、耐震診断、補強設計、補強工事などの補助金を活用し、耐震化が図れました。マンションの場合は長期修繕計画等で耐震化の予算を想定していないため、補助金は耐震化を進める上で重要な資金となります。手続や審査を受けるため、手間と時間、労力はかかりますが、耐震アドバイザーや建築士など

の専門家と協力し、進めて行くことができました。

5. 工事資金の調達

耐震補強と大規模修繕を一緒に工事することで効率的な工事が可能ですが、工事費用の総額は高くなります。補強計画時に資金計画の検討をしたところ、修繕積立金と耐震補強の補助金のみでは工事費が不足することが分かり、住宅金融支援機構の融資を活用することになりました。その際、管理規約の改正や会計書類の整理などを求められましたが、丁寧な説明を受け、融資の手続きは全て管理組合で行うことができました。

6. 工事業者の選定と工事

補強と大規模修繕の設計を終え、設計図書がまとまった段階で工事業者数社による見積り合わせにより工事業者を決めました。見積りの結果、提示された工事金額は上位と下位業者間で約4000万円のひらきが出ましたが、各社へのヒアリングや見積金額などを参考に決定しました。

工事期間は約9カ月を要しました。今回採用した外付けフレーム工事は杭工事、鉄骨建て方など重機の使用や既存バルコニーの解体、及び接合など騒音、粉塵を伴う工事が多く、居住者や近隣へも配慮が必要であり、工事業者と協力し、工事を進めました。また外付けフレーム工事の約3カ月間はバルコニーが使用できないなど、生活面での負担も伴いました。

7. まとめ

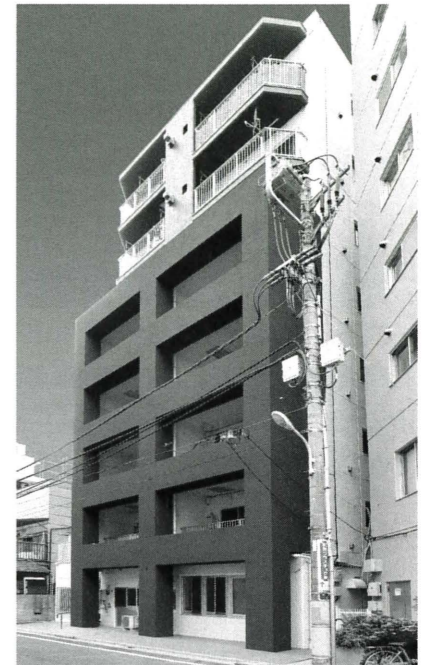
耐震補強工事の完了により、現行と同等の耐震性を有するマンションとして再生しました。また、大規模修繕工事により共用部分の修繕を終え、利便性の向上も図られました。居住者の話

では、地震のときも安心していただけることや階数によっては揺れが少なく感じるといった話を伺うことができました。住戸の販売実績の例では価格が工事前の1.5倍近くになったなど、ボランティア精神で長期間耐震化に取り組んでこられた管理組合の理事の方々から喜びと安堵の言葉をいただいております。



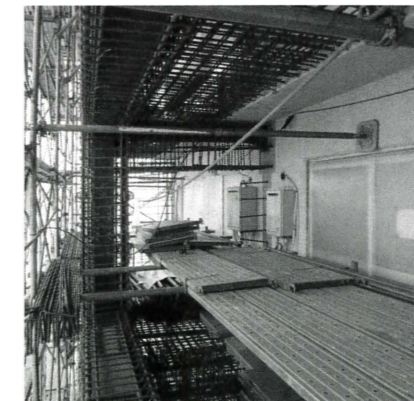
改修前

工事前の外観。鉄部のサビや外壁の塗装の劣化が進行し修繕の時期と合った為、耐震補強と大規模修繕を同時に実施することになる



改修後

外付けフレームと耐震スリットによる補強工事、及び大規模修繕工事が完了し、再生される



外付けフレームの工事

工事中の約3カ月間、バルコニー側の出入口は封鎖され、工事が進められる



自主管理組合による完了検査

完了後、自主管理組合が工事上完了のチェックを行い、引き渡しを受ける



エントランス改修

段差の解消、自動ドア設置、大型ポストへの交換など生活の利便性を向上させるグレードアップ工事を実施

セミナー3

耐震改修事例報告(2)
「豊玉南住宅」有限会社 日欧設計事務所
代表取締役 岸崎 孝弘はじめに（豊玉南住宅の概要及び
改修までの経緯）

豊玉南住宅は1974年（昭和49年）に東京都住宅供給公社により建築された鉄骨鉄筋コンクリート造14階建て、延べ床面積12000㎡、184戸あり、長手方向で最大100mを超える、規模の大きな単棟の分譲マンションです。

2011年に東京都の指定する特定緊急輸送道路である環状七号線の沿道建築物に該当したことから、精密診断へ進み、2017年5月に耐震改修が完了した建物です。

本マンションでは、始めに練馬区のアドバイザー派遣（2010年）を受け、簡易診断（2010年）を経て、精密診断（2012～13年）へ進み、診断で所定の数値を満たさなかったことから、2014年に補強設計、2015年に施工者選定を行い、2016～17年にかけて1年4ヶ月をかけて補強工事を実施し、全階・全方向で安全性を満たす補強が完了しました。

耐震化にあたり、アドバイザー派遣から補強工事まで一貫してJASOの意匠・構造・設備担当の専門家三人と管理組合内の専門委員会とが良好な関係を築き、理事長を始めとする管理組合のリーダーシップにより補強まで進むことが出来た事例です。

1. 耐震診断

耐震診断においては、一般に下階の数値が悪い傾向にありましたが、X方向（長手方向）1階ではIs値が0.5台であったのに対し、8階で0.3台と最低値が中間層にあり、地震に対しての安全性に問題がありました。なお、Y方向（短手方向）は戸境壁が耐震壁として有効に配置されており、全階でIs値0.6を超え、安全性が確認されました。

X方向の中間層で数値が低くなったのは、既存建物の柱内部鉄骨が1～7階までが充腹型であるのに対し、8階から上は非充腹型に切り替わることが原因であると考えられました。

2. 改修計画と改修設計

改修計画ではどのように補強を考えるかを検討し、建物のX方向だけが弱いことから建物躯体から2m離れたところに補強のフレームを組み、水平方向にも鉄骨ブレースを入れ、全体のバランスを見て支えることを基本としてプランニングを行い、その結果二つの補強計画案を作成しました。その方向性は、補強計画案1（写真1）が建物の外側に70構面のV字型の鉄骨ブレース付きSRC造フレームを構築することで想定工事費が約3億5000万円、補強計画案2（写真2）が150構面にブレースのないSRC造フレームだけを取付けることで想定工事費が4億5000万円でした。

広報誌での経緯説明や、複数回の住民説明会を経ての臨時総会では「一部の居住者の部屋の前にブレースが付く負担をかけるより、お金がかかってもブレースのない案にしたい」との意見が大勢を占め、補強計画案2（写真2）のブレース無しで構面数の多い案が採択されました。

それを受けて構造設計を完了させ、評定を取得しましたが、元々の建物の柱梁が外面に露出してバルコニーが内側にある建物であったこともあり、新規躯体を既存躯体に直接取付ける直付けアウトフレームとし、ブレース無しの案になったことで更に検討を進めた結果、既存の基礎フーチンに新規躯体の柱を定着させることとし、新規躯体を支えるために杭と基礎も新設しました。更に弱いところだけを強くすれば良いとのアドバイスもあり、前述の充腹型鉄

骨が非充腹型鉄骨に切り替わる8階を中心として、1階から5階まではRC造、柱内部の鉄骨は6階から11階までに入れる（12階でまたRC造に戻る）中間層SRC造という珍しい構造設計となりました。

構造が直付けアウトフレーム中間層SRC造と確定したことにより、意匠や設備の設計も進めて仕様書を作成し、施工会社を選定するために現場説明会を実施して数社に相見積をお願いし、見積取得後のヒアリングを経て、株式会社シミズ・ビルライフケアが選定されました。

ガスや雑排水、雨水配管経路の変更や一部ケーブルテレビの配線の引き換えなども伴い、新規躯体の塗装や防水なども含む工事費用は水平ブレースが無くなったこともあり約3億7000万円となり、当初想定していたよりも大幅にコストダウンができました。

この工事費に設計者の1年半に及ぶ工事監理業務の費用1400万円を加え、助成金1億6000万円、住宅金融支援機構から2億円の融資を受け、組合の修繕積立金からの持ち出し3000万円程度での資金計画に目処が立ち、工事実施のための臨時総会を開催、92%の圧倒的多数の賛同を経て工事の実施が可決されました。

3. 改修工事

工事は2015年の1月から着工し、着工後は建物のほとんどに足場が仮設され、工事完了までシートで覆われることになりましたが、居住者からの苦情も少なく施工者の対応も柔軟で全体にスムーズに工事は進行しました。細かい部分で図面と実態が異なる部分があり、設計変更をするなど難しい対応を迫られる部分もありましたが、基本的には滞りなく工事は1年4ヶ月後の2017年5月末日に無事完了し、建物の安全性が確保されました。

4. まとめ

出来上がってみますと、その外観は新規躯体を元の建物と同じ色で塗装したこと、フレームの出幅を抑えた設計も功を奏し、前と比較してもどこが変わったのか良くわからないと住民の皆さんからも高評価を頂きました。

改修工事後は重要説明事項にも耐震改修済みと明記が出来、東京都の耐震改修済みマークの取得もあり、住戸の売買価格が工事前と比較して概ね2割増

になったとのことです。

ここまで大きな規模の民間分譲マンションでの耐震改修工事は少なく、構造的にも先駆的な改修事例になったものと思います。



写真1 補強計画案1 ブレース付きアウトフレーム

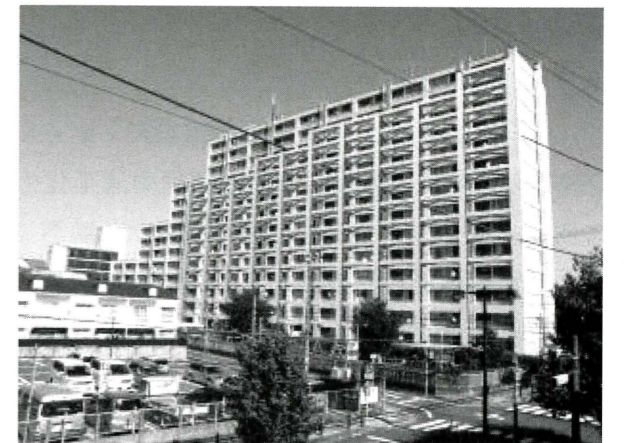


写真2 補強計画案2 ブレース無しアウトフレーム

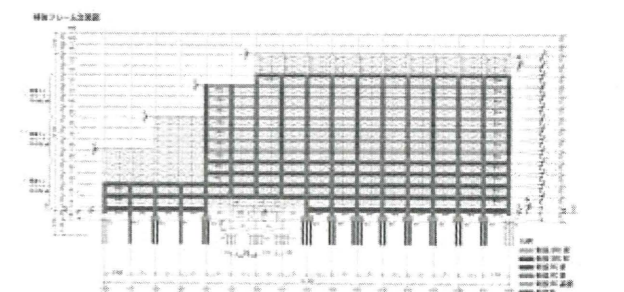


写真3 補強設計立面イメージ



写真4 竣工後全景

行政情報 1

外部専門家の活用ガイドラインについて

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

国土交通省は、平成29年6月16日、「外部専門家の活用ガイドライン」を作成し、同日付で各都道府県及びマンション関係団体に通知しました。

1. 作成に至った背景
(ガイドラインの1ページ目)

平成28年3月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条に基づく「マンションの管理の適正化に関する指針」（平成13年告示第1288号）が改正され、「一 マンションの管理の適正化の基本的方向」の4において、外部専門家が管理組合の管理者等に就任する場合には、「マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選

任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。」とされました。

また同時に、「マンション標準管理規約及び同コメント」（以下単に「標準管理規約」という。）が改正され、組合員ではない外部専門家が、管理組合の役員や管理者に就任できることとする場合の規定例等の整備がされました（標準管理規約第35条、全般関係コメント、別添1他）。

これら改正は、今後高経年のマンションの増加が見込まれる中において、経年に伴う高齢化等を背景として、管理組合の役員の担い手不足に直面するマンションが増加することが懸念されていること（下図）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も選択できるよう、規定を整備したものでした。

上記の改正に当たってのパブリック・コメントでは、「外部専門家による誠実義務違反や利益相反を防ぐための方策、資格・財産的基礎を担保するための要件、事故があった場合の措置等について、より具体的な例示や、ガイドライン等を示すべき」等のご意見が寄せられ、「今後、より具体的な例を示すこと等について、検討する」との国土交通省の考え方が示されていました。

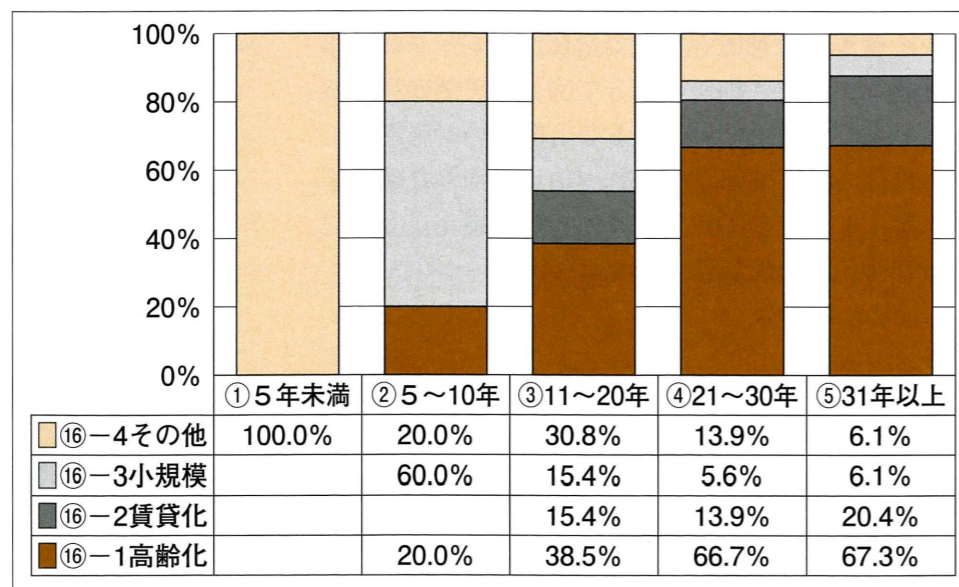


図1 「役員のなり手不足」の主な要因

※管理組合に対するアンケート調査（N=106）（高経年になればなるほど、「役員のなり手不足」の要因を、「高齢化」と回答する割合が増加。）

※平成19年度（公財）マンション管理センター「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」より

2. 趣旨・対象等
(ガイドラインの1～4ページ目)

本ガイドラインは、以上を踏まえ、外部専門家である役員の適正な業務運営を担保するための措置の具体例を示すこととしたものです。

なお、外部専門家を管理組合の「理事長」や「管理者」として活用する場合（標準管理規約第35条）についてまとめたものであり、外部専門家を顧問、アドバイザー、コンサルタントといった第三者的立場での助言者等として活用する場合（標準管理規約第34条）や、管理事務を管理業者に委託する場合（標準管理規約第33条）については、本ガイドラインの対象ではありません。

また、現状、実際に外部専門家を役員として選任しているマンションはまだ僅少（下図）です。本ガイドラインでは、このような現状も踏まえ、まずは住宅政策上の重要な課題となる管理不全になることが懸念されるマンションを一つの典型的なケースとして念頭に置き、一例を示すこととしました。

例えば、マンションの高齢化等に伴って、日常的に連絡調整等の業務が発生する理事長のなり手に困るようになったが、月例の理事会に出席する一般理事・監事のなり手は引き続きある等のマンションが考えられます。

（なお、管理費が全く徴収されていない等の状態に陥っているマンションの管理適正化を、本ガイドラインのみで行うことは困難です。）

さらに、理事会が存在して標準管理規約本文の規定がそのまま活用できる管理方式を前提に、外部専門家個人（典型的にはマンション管理士等）を管理組合の「理事長」として活用する場合を想定して示しています。役員の中で最も権限が大きく課題も多

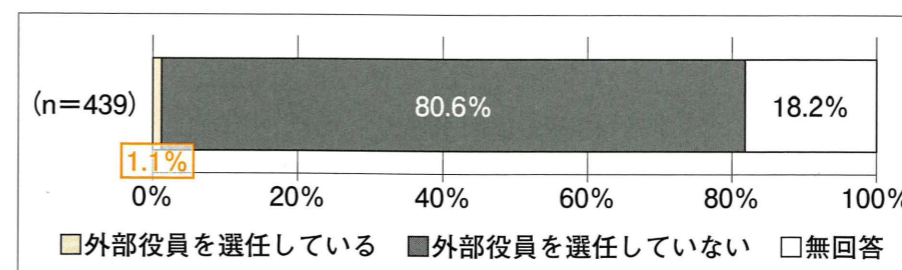


図2 外部役員の選任状況

※平成28年度国土交通省調査結果（439組合中、外部役員を選任していると回答したのは5組合。）

いと考えられる理事長を例にガイドラインを示すことで、一般理事など他の役職の役員に就任する場合についても共通する考え方を示すこととしたものです（契約書例や、「管理者」に係る記述等、理事長の場合のみ関係する記述もあります。）。

このように、本ガイドラインにおいて示している方法以外の活用パターンを妨げる趣旨ではありません。また、今後、本ガイドラインの活用状況や実態把握に努め、必要性があれば追加等を検討していきたいと考えています。

3. 主な内容

本ガイドラインでは、マンション管理士が理事長等に就任した貴重な事例や、マンション関係業者・マンション管理組合支援団体・法律有識者等へのヒアリングを基にして、国土交通省において留意事項等を整理し、具体例として示しています。細則・契約書の規定例や候補者の選任方法もお示ししています。

(1) 候補者の選任方法

①人選（ガイドライン10ページ目～）

外部専門家の人選に当たっては、公募によって候補者を募り、複数候補者から審査して選定することも可能性としては考えられます。しかし、事例も踏まえると、現実的には、相談会や専門家団体等を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者などが候補者としてピックアップされることが通常であると考えられます。まずは、顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、マンションにおいて理事長就任の必要性が高いと判断された場合に、その外部専門家を理事長として活用するための手続きを、その外部専門家の支援を受けながら進めるといことです。

なお、想定される専門家としては、マンション管理士であるケー

が多いと考えられます。細則（参考：標準管理規約第35条第4項）の規定例として、マンション管理士等である、損害賠償責任保険に加入している、派遣元等による内部監査が行われる等といった資格要件を例示しました。

②手続き（ガイドライン5ページ目～）

標準管理規約では、役員の選任は総会決議事項であり、本ガイドラインでは、総会決議までのプロセスと、必要な規程類について示しています。

プロセスとしては、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら検討し、総会での導入推進決議も経て、最終的な総会決議において選任、契約、報酬、関係規定（規約・細則等）を正式に決定すること等を示しています。

規程類としては、規約は標準管理規約と同じ条項があることを前提とし、細則の規定例として、選任の際「理事長」「監事」といった役職の割当てまで含めて総会決議する、理事会の議決権はない、一定金額以上の契約行為には理事会承認が必要等といった、通常の役員とは異なる特別なルールを例示しました。

（2）留意事項

①外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止（ガイドライン18ページ目～）

（i）外部専門家に対する監視・チェック体制

外部専門家の業務執行状況や収支状況等について、書面による定期的な報告を外部専門家に義務付けておくこと、区分所有者の中から監事を選定しておき、役員に就任した外部専門家の業務執行状況を監視すること、法人・団体等から専門家の派遣を受ける場合、業務委託契約において、専門家に対する派遣元の法人・団体による内部監査や報告徴収を行うことを義務付けておくこと等が考えられます。

（ii）外部管理者の権限の制限

理事会の議決権は、管理組合（区分所有者）としての主体性を確保する観点から、管理規約や細則において、区分所有者以外の役員が議決権を持たないとする規定を設けることも考えられます。また、外部専門家である理事長等による過剰・不要な契約を

未然に防止する観点から、管理費会計からの支出のみに伴う契約行為であっても、あらかじめ定めた一定金額以上の支出を伴う場合は、理事会や総会の承認の必須とするなども考えられます。

（iii）解任を可能としておくための措置

外部専門家に不正があった場合等、解任が必要になることも考えられますが、管理規約に固有名詞を明記してしまうと解任が極めて困難となることから、管理規約に固有名詞は記載しないことが望ましいと考えられます。さらに、解任のための総会を招集しやすくするために、あらかじめ管理規約において、組合員の総会招集のための要件を、組合員・議決権総数の10分の1以上の同意など緩和しておくことも考えられます。また、理事長である外部専門家に対して、区分所有者が訴訟の提起等を行う場合の手続きについて、ガイドライン中で解説しています。

（iv）利益相反取引への対応

外部専門家が管理組合の利益を犠牲にして自己利益を図るような行為として、例えば、利害関係を有する業者に工事等を発注内容に相応しない価格で発注する、発注先からリベートを授受する等の行為を行うことも懸念されることから、このような利益相反行為を防止するため、工事等の発注先選定手続の透明性確保、外部専門家と管理組合の利益が相反する取引の理事会報告・承認手続き、管理組合からの報酬以外のリベートや紹介料等の收受禁止などの方策を示しています。契約書例の中では、「理事長業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の理事会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない」と規定し、さらにペナルティとしての違約金も課す規定例を示しています。

②金銭の保全措置（ガイドライン23ページ目～）

（i）口座の適切な管理

外部専門家である理事長による着服等を防ぐため、印鑑を施錠の可能な場所（金庫等）に保管して印鑑と鍵の保管をそれぞれ理事長と他の役員（区分所有者）で分担することのほか、金融機関届出印を管理組合印（理事長印）とは別に作成し区分所有者

が保管する、通帳と印鑑の保管者を分けていずれか一方の保管者を区分所有者の中から選任しておく、キャッシュカードの作成を禁止する等の措置をとることが考えられます。特に修繕積立金口座の管理については、派遣元等で印鑑を管理するほか、ここで列挙したような保管上の措置を講じておくことが望ましいと考えられます。管理組合財産の中でも、修繕積立金は特に多額であり、現金化のために踏むべき手続が多い等なるべく現金化が困難な方式を活用して、修繕積立金を運用することが望ましいと考えられます。

（ii）出納業務の不実施

外部専門家による金銭事故防止のため、個人である外部専門家が理事長や会計担当理事に就任する場合においては、出納業務については業務の対象外とし、管理業者への委託を義務付け、金銭事故防止に努めることが望ましいと考えられます。現場での金銭事故・事件の防止のためには、管理費・修繕積立金や使用料の徴収や、物品購入・工事発注等において、出納はすべて口座振替・振込等によるものとし、出納業務に関わる者による現金の取扱いを禁止することが望ましいと考えられます。

（iii）適切な財産管理状況の把握

外部専門家が理事長や会計担当理事である場合、通帳等の原本を、定期的に、監事（又は外部監査人）自らが確認し、預金口座からの不正な引き出しがない旨や、会計帳簿の原本（見積書、請求書、領収書等の証跡を含む）との整合性を確認することが重要です。実際に、預金残高証明書の偽造により長年にわたって着服が発覚しなかったものの、通帳の原本さえ確認していれば他の役員等は容易に見破ることができたとされる事件も起きています。上記確認のためには、監事（又は外部監査人）による、通帳原本への記帳の定期的な実施をルール化しておくことが有効であると考えられます。

③事故・事件が起きてしまった場合の組合財産の保護措置（ガイドライン25ページ目～）

外部専門家が、役員としての職務遂行上の過失により管理組合に経済的な損害を与えた場合への対応として、役員等に就任する外部専門家に対して、賠償責任保険への加入など補償能力を担保するための措置を義務付けることを原則とすべきであり、これを選任要件とする細則の規定例も示しています。弁護士や公認会計士等の資格者の団体では、資格者を被保険者とする賠償責任保険制度を設けていますが、管理組合の役員等に就任する業務がこれら保険の対象業務になっているとは限りませんので注意が必要です。

故意・重過失等による損害の場合は、損害を与えた外部専門家が法人から派遣された者等である場合は当該法人に補償を求めることが考えられますので、財産的基礎の充実した法人と契約し、損害の補償について契約書等に規定しておくことも考えられます。外部専門家が法人等に所属しない個人の場合はこのような救済措置がありませんので、今後の資格者団体による保険制度の活用や自主的な積立（見舞金）制度などの構築が望まれます。

4. 掲載場所

国土交通省のホームページに掲載していますので、次のいずれかの方法によりアクセスしてダウンロードしてください。

- ①『国土交通省ホームページのトップページ』から以下のリンクをクリックしてアクセスします。
→「政策情報・分野別一覧」にある『住宅・建築』のアイコン→『住宅行政』のリンクボタン→「主な施策」にある『マンション政策』→マンション政策にある『1. マンション管理について』
- ②『●外部専門家の活用ガイドライン』のアドレスより直接アクセス
<http://www.mlit.go.jp/common/001189183.pdf>

行政情報2

住宅宿泊事業に伴う 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

国土交通省は、平成29年8月29日、「マンション標準管理規約及び同コメント」を改正し、同日付で各都道府県及びマンション関係団体に通知しました。

1. 背景

ここ数年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。このため、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務となっています。

こうしたことを背景に、本年6月、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）が成立し、一定のルールのもと民泊（住宅宿泊事業）が解禁されることとなり、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業が実施され得ることとなります。分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよく御議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましいものと考えられます。

このため、国土交通省では、マンション管理規約のひな型である「標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示すこととしました。

法の施行は、平成30年6月15日ですが、その準備行為としての住宅宿泊事業の届出手続は平成30年3月15日から開始される予定です。個々の管理組合においては、今回の改正の趣旨を踏まえ、これを参考にして可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化すべく議論をしていただくことが極めて重要と考えています。

2. 改正の概要

【1】住宅宿泊事業の実施を可能とする場合と禁止する場合の条文を提示

→専有部分の用途を定める第12条を改正し、法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示しました。

【2】関連の留意事項を提示

→「マンション標準管理規約コメント」（解説）において、住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している等のいわゆる家主居住型のみ可能とする場合等の規定例を示すなど関連の留意事項も示しました。

マンション標準管理規約（単棟型）を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を可能とする場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

住宅宿泊事業を禁止する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約（単棟型）だけでなく、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）についても行う。

3. 住宅宿泊事業の届出について

法において、住宅宿泊事業を営む者は、都道府県知事等に届出を行うこととなっております。届出の具体的な運用については、法の省令等で定められておりますが、分譲マンション等において住宅宿泊事業を営もうとする場合は、届出の際管理規約違反がないことを確認することとしております。この確認については、管理規約で住宅宿泊事業が禁止されていないことを確認することとしております。ただし、

規約の改正までには一定の期間を要することから、管理規約上に、民泊を明確に禁止する規定がない場合には、管理組合として民泊を禁止する方針が決定されていないことについて確認することとしております。

具体的には、住宅宿泊事業法施行規則において、届出書の様式等を定めることとし、届出書の記載事項として、規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨（当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する

住宅宿泊事業の届出について

届出の際に管理規約への違反がないことについては、以下の通り確認する

○届出書に、管理規約等において住宅宿泊事業が禁止されていない旨のチェック項目を設ける

↓ 管理規約等において禁止されていないことを裏付ける書面として、以下の添付を求める

○専有部分の用途に係る管理規約条項の写しの提出

住宅宿泊事業を許容する旨の規定となっている場合

住宅宿泊事業を許容する旨の規定となっていない場合

標準管理規約
(専有部分の用途)
第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

追加の書類不要

○管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを確認したことを証する書類を添付

意思がない旨）を求め、さらに、届出書に添付する書類として、専有部分の用途に関する規約の写しを求めることとし、加えて、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類を求めることとしております。管理組合に禁止する意思がないことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認することとしております。

住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよく御議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましいものと考えられます。仮に、規約改正の手続き等が法施行までに間に合わない場合であっても、少なくとも総会あるいは理事会において、住宅宿泊事業を許容するか否かの方針を決議しておくことが重要であると考えられます。いずれにしましても、個々の管理組合においては、マンション標準管理規約の改正を参考にして可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化すべく議論をしていただくことが極めて重要と考えています。

4. 掲載場所

国土交通省のホームページに掲載していますので、下記方法によりアクセスしてダウンロードしてください。

『国土交通省ホームページのトップページ』から以下のリンクをクリックしてアクセスします。

→「政策情報・分野別一覧」にある『住宅・建築』のアイコン→『住宅行政』のリンクボタン→「主な施策」にある『マンション政策』→マンション政策にある『1. マンション管理について』→『●マンション標準管理規約及び同コメント』

マンション標準管理規約（単棟型） 及び同コメント〔民泊関係改正〕抜粋

規 約

第4章 用法

〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕

（ア）住宅宿泊事業を可能とする場合

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

（イ）住宅宿泊事業を禁止する場合

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

コメ ント

第12条関係

① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠が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。

② 住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業とし

て行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。

さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。

多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる。

いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合の例

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合又は同じ建物内にある場合に限る。）に使用することができる。

さらに、個別のマンションの事情によっては、このようないわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において

宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースも考えられる。

いわゆる家主同居型のみ可能とする場合の例

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合に限る。）に使用することができる。

④ 新規分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

⑤ （イ）の場合において、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらに、その前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定するため、「区分所有者は、前2項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

⑥ （略）

※下線部分は改正箇所

