

月刊

第387号 平成30年3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

2018 3
No.387
Monthly Condominium
Management Center Journal

マンション 管理センター通信

特集1

総会決議無効確認等請求事件の最高裁判決について
(マンション管理組合の理事長の職の解任)
ー平成29年12月18日第一小法廷判決ー

特集2

計画修繕に向けた資金をチェックする
ー長期修繕計画の見直しと修繕積立金の検証ー

■最近の相談から 建物・設備の維持管理に関する相談から



seno
Pica.

サッシ・ドア・手すりの改修で 快適、安全、美しく。

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

サッシ

新しいアルミサッシで気密性アップと省エネ化！



玄関ドア

ドア交換で防犯性と遮音性アップ！



墜落防止手すり

劣化しにくいアルミ製手すりで安全性とデザイン性アップ！



安心・安全施工の理由

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

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成30年3月号（通巻387号）

特集1

総会決議無効確認等請求事件の最高裁判決について
（マンション管理組合の理事長の職の解任）
—平成29年12月18日第一小法廷判決—
佐藤 貴美（佐藤貴美法律事務所 弁護士）

特集2

計画修繕に向けた資金をチェックする
—長期修繕計画の見直しと修繕積立金の検証—
水白 靖之（一般社団法人マンションリフォーム技術協会）

連載 最近の相談から

建物・設備の維持管理に関する相談から
本庄 博之（公益財団法人マンション管理センター技術部長）

ルポルタージュ 管理組合の現場から

将来へ負担を残さない改修に取り組む
—機械式から自走式へ駐車場を建替え—
アイビーヒルズ久里浜（神奈川県横須賀市）

行政情報

堺市の「平成28年度分譲マンション実態調査結果」について
堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課

マンスリーニュース

テレビ共同受信機器（同軸伝送）に関する優良住宅部品
認定基準等の改正について
島田 義順（一般社団法人ベターリビング 住宅部品評価グループ 住宅部品事業推進部 企画開発課長）

ちょっといっぷく

20年後の高齢者のマンション暮らしを夢想
廣田 信子（公益財団法人マンション管理センター企画部参与）

活躍するマンション管理士（第145回）

管理組合の大規模修繕工事支援の事例
—設計監理コンサル選定から施工業者選定まで—
佐々木 孝（マンション管理士 花巻市在住）

技術レポート

高層マンションの火災対策（その3）—高層マンションの防火管理—
辻本 誠（東京理科大学 名誉教授）

各地の管理組合からの情報

マンション共用部分の火災保険の更新について
—保険料の負担軽減に向けた取組—
櫻井 徳康（ネオハイツ高砂Ⅱ管理組合（仙台市所在）理事長）

マンションみらいネット インフォメーション NO.111

Hello, New Face

センターからのお知らせ

●表紙イラスト／せのお りか ●表紙・誌面デザイン／エフカ

総会決議無効確認等請求事件の 最高裁判決について (マンション管理組合の理事長の職の解任) —平成29年12月18日第一小法廷判決—

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美



1 はじめに

平成29年12月18日、理事長を区分所有法上の管理者とし、その選任は総会で選任された理事の互選によるものとする一方で、理事長の解任に関し特段の規定を設けていない管理規約を有するマンション管理組合において、理事長の解任を理事会決議で行うことができるかについて、初めての最高裁判断が示されました。

理事長が区分所有者の利益を顧みず専横的に振る舞い、他の理事や区分所有者などからの辞任要請などにも耳を貸さないようなケースでは、マンション全体の利益を守るため、理事長の解任が要請されることがあります。

区分所有法では、「区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議において、管理者を選任し、又は解任することができる」とし（同法25条1項）、また、「管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる」としています（同法25条2項）。

したがって、管理規約中に理事会決議で管理者たる理事長を解任することができる旨の規定があれば、区分所有法25条1項にいう「規約に別段の定め」がある以上、理事会決議で行うことは当然に可能となります。しかし本件で問題となった管理規約のように、解任に関し特段の定めがない場合に、総会決議や裁判所への解任請求のほかに、理事会

の決議で対応することが可能かについては議論がありました。

今回の最高裁判決で、この問題につき決着が図られたこととなります。理事長の解任に関して特段の規定を設けていないのは、国土交通省が示しているマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）でも同様です。したがって、今回の最高裁の判断は、標準管理規約を元に管理規約を制定している多くの管理組合にも、理事長の解任の手續に関し大きな影響を与えるものとなります。

以下にこの判決の概要と、今後の管理組合の対応を整理してみましよう。

2 本件の事案の概要

本件は、理事会決議で解任された旧理事長が、当該理事会決議や、新理事長の下で招集された総会や理事会の決議などが無効であることの確認を求めたものです。裁判所が認定した事案の概要は以下のようなものでした。

①役員の選任・解任に係る管理規約の内容

裁判で争われたマンションの管理組合（以下「本管理組合」といいます。）の管理規約では、管理組合にその役員として理事長および副理事長等を含む理事ならびに監事を置くとされ、そのうち理事長は、「管理組合を代表し、その業務を統括し、区分所有法に定める管理者とする」旨が規定されていました。

また、理事等の選任・解任に関しては、「理事及び監事は、組合員のうちから総会で選任する」、「理事長及び副理事長等は、理事の互選により選任する」（規約40条3項）、「役員の選任及び解任については、総会の決議を経なければならない」とされていたところです。

②旧理事長の選任

平成25年1月、本管理組合は、臨時総会で、旧理事長を含む役員（理事・監事）を選任しました。その役員を構成員として3月に開催された理事会で、理事の互選により、旧理事長が選任されたところです。

③旧理事長の役職を理事に変更する理事会決議

その後、平成25年9月になって、旧理事長が、理事会決議を経ないまま、他の理事からは総会の議案とすることを反対されていた案件を諮るために臨時総会の招集通知を発しました。

しかし本管理組合の規約では、臨時総会を理事長が招集するためには、「理事会の決議を経て」とされており、当該招集は、本管理規約に違反する手續のものでした。そこでその招集を通知後に開催された理事会において、旧理事長に代わってA氏を新たな理事長とし、旧理事長の役職を理事に変更する旨の決議がなされたところです（したがってこの時点では、旧理事長は役職無しの理事とされました。）。

④旧理事長の役員解任の臨時総会決議など

本管理規約では、組合員は組合員総数の5分の1以上および議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、臨時総会の招集通知を発しなればならず、理事長がこれに従い通知を発しない場合には、招集請求をした組合員は、臨時総会を招集することができると規定されています。

翌年になって区分所有者の1人が、この規定に基づき、旧理事長を理事から解任することなどを目的とする臨時総会の招集を、「理事長」に対し請求しましたが、この請求に対し、理事長名で臨時総会の招集通知を発したのは、A氏ではなく、上記③の理事会決議で理事長の職を解かれたはずの旧

理事長でした。

そこで招集請求をした区分所有者が、その招集通知は理事長以外の者によるものであって、「理事長が通知を発しない場合」に当たるとして、自ら臨時総会を招集し、その臨時総会で旧理事長を理事から解任するなどの決議がなされました。

⑤その後の理事長選任に係る総会・理事会決議

本管理組合では、新たな理事により構成される理事会の決議により新理事長を選任しました。さらにその後も新理事長が招集した総会で次の役員が、理事会決議で次の理事長が、それぞれ選任されてきたところです。

⑥旧理事長による訴訟提起と争点

以上のような事実関係の下、旧理事長が裁判所にに対し、③の理事会決議、④の臨時総会決議および⑤のそれ以降の総会・理事会決議の内容および手續が、本管理組合の規約に違反しているとして、これらの決議の無効確認等を求めたのが本件訴訟です。

③の理事会決議による理事長の解任決議が無効であるならば、旧理事長は理事長のままであって、④の招集請求をした区分所有者による臨時総会の招集も規約に反する手續となります。また、その後の理事長の選任も無効となるので、⑤の一連の総会や理事会も、理事長ではない者による招集となります。規約では、総会や理事会は原則として理事長が招集すると規定されていますので、これは、規約に違反した重大な手續違背があることとなります。

したがって本件では、③の理事会決議が有効か、すなわち「理事会決議で管理者である理事長を解任することができるか」が大きな争点となりました。

3 原審の判断

第1審および原審の福岡高裁は、概ね以下のよう

に判断して、旧理事長の請求を認めました。

①本管理組合の規約では、区分所有法に定める管理者である理事長を理事の互選により選任する旨を定めているが、これは解任についての定めではないこと、理事長を管理組合の役員とし、役員の解

任は総会の議決事項とする旨を定めていることなどからすると、「理事長は理事の互選により選任する」旨の規約の規定を根拠として理事長の地位を喪失させることは許されないと解すべきである。したがって、旧理事長の役職を理事に変更する旨の本理事会決議は、本管理組合の管理規約に違反して無効である。

②旧理事長の理事からの解任決議をした臨時総会は、組合員からの総会招集請求に対し、理事長の地位を喪失していない旧理事長が適法に臨時総会の招集通知を発したものである以上、組合員の招集によって開催された招集手続には瑕疵があるから無効である。したがって、本臨時総会決議が有効であることなどを前提とするその後の総会や理事会決議も無効である。

4 最高裁の判断

これに対し、原審の判断を不服とした管理組合が、最高裁に上告受理の申立てをしました。

最高裁は、この上告申立てを受理し、概ね以下のように判断して、原審の判決を破棄し、理事会決議の手続の瑕疵の有無等についてさらに審理を尽くさせるため、原審に差し戻したところです。

①管理者の解任は規約の定めに従うこと

最高裁は、まず区分所有法が、区分所有者は、全員で、建物等の管理を行うための団体を構成し、同法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができると規定していること(3条)、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって管理者を選任し、又は解任することができること(25条1項)を指摘します。そして、「そうすると、区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される」としました。

②理事長は理事の互選によるとする規約の解釈

続けて最高裁は、本管理組合の規約において、理事長を区分所有法に定める管理者とすること、

役員である理事には理事長も含まれること、役員の選任及び解任は総会の決議を経なければならないとしていること、理事長は理事の互選により選任するとしていることを指摘します。

そしてこれらの規定内容について、「これは、理事長を理事が就く役職の1つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである」としました。

また、「役員の解任」でいう「役員」とは、あくまでも総会で選任された理事・監事を指すのであり、理事長は「理事が就く役職の1つ」であって、その職を解くことは「役員の解任」には当たらないことから、「本件規約において役員の解任が総会の議決事項とされていることは、上記のように解する妨げにはならない」ことも指摘します。

③結論～理事長の職を解くことは理事会決議で可能であること

以上の点を述べた上で最高裁は、上記のような定めがある規約を有する管理組合においては、「理事の互選により選任された理事長につき、本件規約40条3項に基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である」と結論付けました。

そして原審の判決は、②③の理事会決議が規約に違反するとはいえないにもかかわらず規約違反で無効であるとし、当該理事会決議が無効であることを前提としたその後の一連の総会決議および理事会決議を無効と判断したものであって、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があったとしたところです。

5 本判決を受けての管理組合としての対応

(1) 標準管理規約ベースの規約の解釈運用

本管理組合の規約のように、理事長を区所有法

の管理者としつつ、その解任に関し規約で定めを置いていないのは、国土交通省が示しているマンション標準管理規約でも同じです。

したがって今回の判決内容は、標準管理規約の解釈としても当てはまるものです。標準管理規約と同内容の定めをしている規約を有する管理組合は、本判決の内容に即し、理事長の職を解いて理事にすることに関しては、理事会決議で可能であるとする取扱いをすることになります。

(2) 本判決のもとでの留意点

ただし本判決の下でも、次の点には注意が必要です。

①理事長の解任につき規約に明確な定めがある場合にはそれに従うこと

本判決は、理事長の解任に関し規定がないところ、規約内容を総合的に判断し、規約を制定した区分所有者の意思を合理的に解釈して上記結論を導いているところです。したがって、区分所有者の明示的な意思として、理事長の解任に関し規約で別な手続、例えば専ら理事長の解任を総会決議事項とするなどと定めているのであれば、本判決の下であっても、当該規約の規定に即して取り扱うことに留意しなければなりません。

②標準管理規約ベースの規約でも、理事の職までもはく奪する場合には総会決議が必要であること

また本判決は、標準管理規約ベースの規約において、あくまでも理事長の職を解くことを理事会決議で行うことが可能と判断したものであり、役員としての地位そのものをはく奪することまでも理事会決議で認めたものではありません。

役員としての地位を失わせるためには、標準管理規約ベースでは総会決議が必要になります。本管理組合も、理事解任は③④のように総会決議によっています。

したがって、仮に総会の招集にも応じない管理者である理事長につき、あわせて役員としての地位も失わせることとするのであれば、まずは理事会決議で理事長の職を解いて新たな理事長を選任し、その理事長が、規約で定めた手続きに従い総会を招集して、当該総会において役員解任決議を経る

という手順を踏むことに留意しましょう。

(3) 適正なマンション管理の早期回復と理事の責任

総会の招集は、通常総会ならば定期的に理事長が、臨時総会であれば理事会の承認を得てこれも理事長が招集をするのが基本です。管理者である理事長が専横的で管理組合運営に混乱が生じているにもかかわらず、理事長が総会の招集すら応じない場合などでは、理事長を解任したり、総会で理事長の専横を抑制しようとしても、なかなか有効な手を打てないケースもありました(裁判所に対する管理者解任請求も、少数組合員による総会招集も、ハードルが高い手続です。)

本判決により、このような場合であっても、理事会決議で理事長の解任をし、新たな理事長の下で次の手続を進めることによって、より速やかに適正なマンション管理の実現が図られることになります。以上のような状況にある管理組合では、理事一人ひとりが、区分所有者から付託を受ける立場で管理組合運営に向き合い、理事会として適切に対応していくことが求められることになりましょう。

6 最後に

本事案は旧理事長の専横的な対応が問題となったケースであり、このような場合に本判決が示した取扱いをすることは、適正なマンション管理の実現にとって大変有意義であるといえましょう。

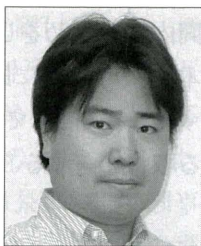
ただし、管理組合の事情は様々であり、管理組合によっては、理事長解任が頻発して管理組合運営が停滞しないよう、解任手続をより慎重に設定することが必要な場合もあるかもしれません。

理事長は区分所有法に定める管理者として、法令上一定の権限と責任を有する立場にあり、その職務の内容や選任解任のあり方は、全ての区分所有者に大きな影響をもたらします。理事長の解任の在り方や手続に関しては、個々のマンションの実情に応じて、規約で明確に定めることを含め、改めて検討していくことも大切であると考えます。

※この最高裁の判決全文は、本誌2月号(386号)特集2に掲載しています。

計画修繕に向けた資金をチェックする ー長期修繕計画の見直しと修繕積立金の検証ー

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 水白 靖之



長期修繕計画と見直し

複数の所有者が共同で維持管理を実施していかなければならないマンションでは、将来必要となる修繕工事に関する考え方を、所有者達の間で「ある程度」統一し、共有しておかなければなりません。いつ、どのような修繕工事が必要で、どの程度の工事費用が掛かるのか、また修繕のための貯蓄（修繕積立金）を幾らに設定するのかを事前に試算し計画として立案しておくことが必要となります。

「長期修繕計画」と呼ばれるマンションに不可欠な計画書は、個々のマンションの状況に応じて策定されるべきものですが、一度作成したら「未来永劫そのまま」という訳にはいきません。建物や設備の劣化の進行具合、社会環境や生活様式の変化、そして新たな修繕工法、材料の開発など、修繕の時期や工事費の変動を伴い様々な不確定な事項を含んでいますので、定期的な見直しが必要となります。

平成20年6月に国土交通省で策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」（以下「国交省ガイドライン」といいます。）では、概ね5年毎の計画の「見直し」を推奨していますが、実際の具体的な見直しの時期については、大きな（多額の）修繕工事の前後に検討する場合が多いようです。

そこで本稿では、建物の経年に沿う形で、長期修繕計画見直しの推奨時期と、その際の検討事項や注意すべき点などを解説します。

最初の計画の見直し時期は？

新築分譲時に分譲主や管理会社が長期修繕計画を作成し、管理組合に提示している場合には、マンション購入者の当初の金銭的な負担を軽減させるため、分譲時の修繕積立金の設定額を低く抑えているマンションが多くあります。築12年目頃に計画されている第1回目の大規模修繕工事（足場を設け、外壁や防水等の修繕をまとめて行う工事）に向けて、早い時期から積立金の改定（値上げ）が計画されている場合には、計画の妥当性を確認するために、できるだけ早期（できれば分譲後5年以内）に計画の再検討（見直し）が必要といえるかもしれません。

また、分譲時の長期修繕計画において、推定修繕工事項目に過不足があったり、推定修繕工事費が適当でなかったりしているケースも稀ながら見られますので、注意が必要です。国交省ガイドラインおよびそのコメントでは、多くのマンションに共通して存在すると思われる推定修繕工事項目を挙げて、整理（分類）しています。それらの項目と、自分たちのマンションの計画の項目との間に大きな違いがあれば、こちらもまた、できるだけ早期の見直しが必要といえるかもしれません。

なお、公益財団法人マンション管理センターでは、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」*を提供（有料）しており、概略の計画の作成と積立金の算出を行っています。あくまで概略ではありますが、現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックする際に、比較検討の目安となります。

第1回目の大規模修繕工事と修繕計画の見直し

分譲時の長期修繕計画に概ね問題がないものと判断されてきた場合や、分譲後すぐに計画を見直している場合においても、第1回目の大規模修繕工事の「直前」に、計画の再確認が必要です。計画に含まれる大規模修繕工事の工事項目が、計画上の金額で実施できるのか（資金的に余裕が有るのか無いのか）、また、追加で実施すべき（または実施可能な）工事が無いのか、不要な工事は無いかなど、工事直前の状況や要望に応じて、検証する必要がありますでしょう。そして、確認・検証の結果、計画の見直しを行うこともあります。修繕工事は、施工中に想定外の状況が判明し、工事後に、計画の再修正が必要になることもあります。資金計画を含めた事前の「検証」は必要といえるでしょう。

2回目の大規模修繕工事に向けて

1回目の大規模修繕工事の「後」に、長期修繕計画を見直しているケースは多いようです。工事が

終わったら、できるだけ早めに長期修繕計画を見直すことが推奨されます。従前の計画上の工事項目（範囲）や工事費（支出額）を実施した実際の項目や金額と比較し、それらを反映させる形で、最新の計画を作成できます。

また、多くのマンションでは、分譲時の長期修繕計画において、少なくとも1回目の大規模修繕工事は賄える額の積立金を設定しているようですが、その後に改定（値上げ）を必要とする事例が多いのも現状です。さらには、分譲時の計画には含まれていない築31年目以降に想定される工事が、新たに計画上に含まれてくる可能性があります。1回目の修繕工事が終わると同時に、2回目の大規模修繕工事に向けた「資金計画」は始まっているといえます。

2回目の大規模修繕工事は、経年により陳腐化した建物や設備の「性能向上」を検討することもあり、1回目の工事と比較して工事の範囲や費用が多くなる場合があります。さらに注意すべき点は、2回目の大規模修繕工事と3回目の大規模修繕工事の間に、いくつかの高額な修繕工事が必要となる可能性があることです。下図は、前述の国交省ガイドラインにおいて例示されている長期修繕計画

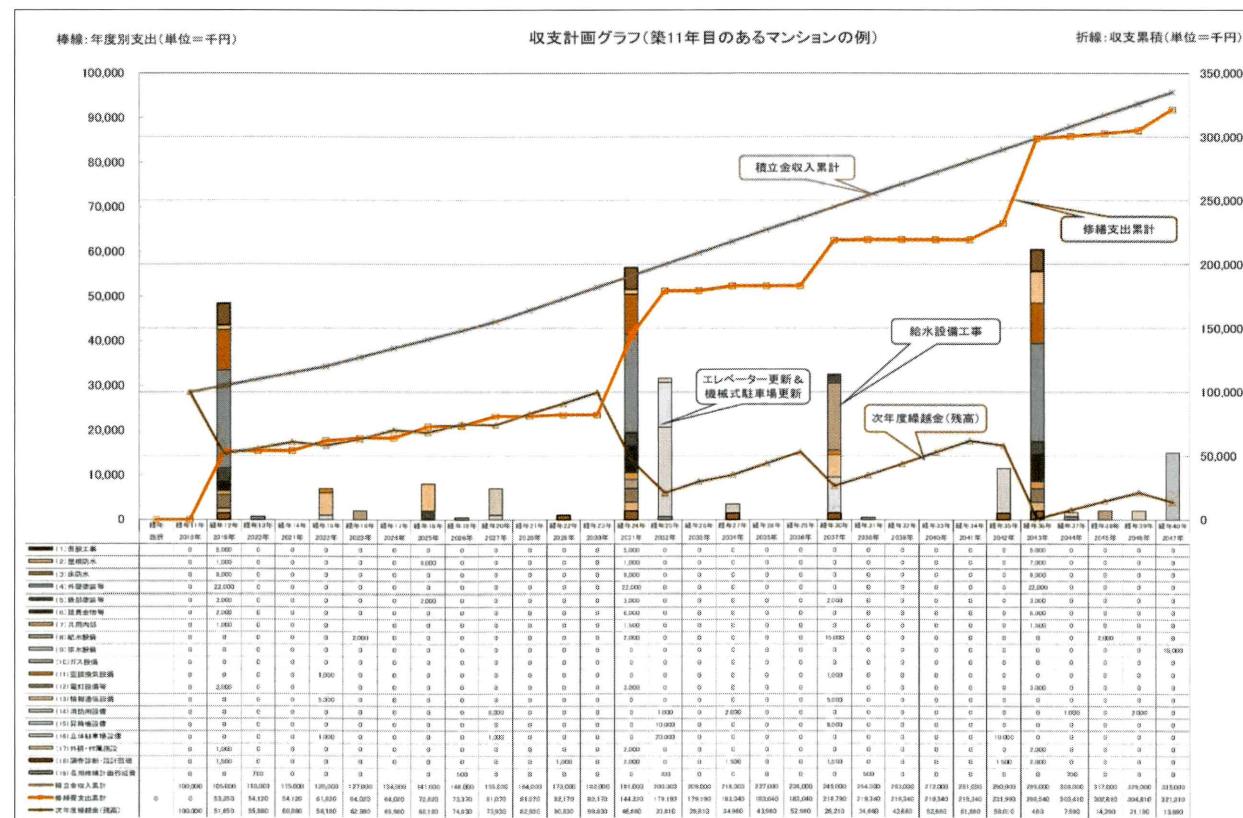


図 長期修繕計画グラフの例

の収支グラフを簡易化したもので、資金計画（修繕積立金の収支）だけでなく、支出の根拠となる修繕工事の時期と金額が中項目ごとに示されています。棒グラフの高さは、年度ごとの工事の金額を表しています。

このグラフの事例は、第1回目の大規模修繕工事の前年に計画を見直したもので、グラフ中央付近にある棒グラフが、2回目の大規模修繕工事の支出額を表しています。そして棒グラフの右側に、短い間隔で2つの棒グラフが突出しています。2回目の大規模修繕工事の翌年、築25年目に計画されているのが、2つの昇降設備の修繕工事です。

多額の費用を要する 昇降設備の修繕工事

全てのマンションにある設備ではありませんが、多額の費用を要する修繕工事項目として、2つの昇降設備があります。1つは人を運ぶエレベーター設備で、もう1つは多くの車を重層的に保管する機械式立体駐車場設備です。それぞれの機械設備メーカーは異なりますが、いずれも概ね25年目の更新工事を推奨（必ずしも25年目に実施する必要性はありませんが）しており、長期修繕計画に計上している事例が多いのも現状です。工事費用は、エレベーターに関しては1基1千万円前後、機械式立体駐車場については車1台分あたり100万円程度の費用を試算している場合が多いでしょう。

昇降設備には安全基準があり、天災や事故などで問題点が明らかになる度に、そのルールが見直されてきました。設備の更新工事の際には、現行の基準に則ることが推奨されますが、建物の構造や規模などの問題で、最新の基準に沿った設備を導入できないケースや、多額の付加工事が必要となる場合もあります。長期修繕計画の見直しの際には、できるだけ具体的な更新設備の範囲や仕様を、専門工事会社等からのヒアリングを通して把握し、管理組合として、どこまで「改善」させるかの検討が必要でしょう。

また昨今では、稼働していない機械式立体駐車場を抱えているマンションも多くなってきています。維持費用が掛かる上に駐車場利用料金の収入も減ってしまい、管理組合の資金状況を圧迫する場

合もあります。機械式立体駐車場を廃止（撤去）して、平面式の駐車場にしたり駐輪場に改修したりと、改善策を講じている管理組合も多いのですが、駐車場関係の収入と支出が長期修繕計画に与える影響は大きく、将来の駐車場計画をどのように考えていくかで長期修繕計画は大きく変わってきます。

給水設備工事と長期修繕計画

外壁や防水の改修を主体とする大規模修繕工事は、かつては10～12年周期で計画されていたものが、最近では15年周期のものも散見されます。材料等の耐用年数が延びている結果が計画上に反映されてきていると考えられますが、工事の範囲や内容に大きな変動がないのも現状です。大規模修繕工事に向けた検討を開始する時期も、概ね長期修繕計画上の工事時期の2～3年前で十分でしょう。

これに対し、給排水管などの設備については、その工法や材料が大幅に変化し、20年前の一般的な配管材に比べて、その耐用年数や工事価格が大きく変わってきています。例えば給水管については、1970年代から80年代末頃まで、樹脂ライニング鋼管を使用するのが一般的でした。平成（1990年代）に入ると、ステンレス鋼管や樹脂管などの耐腐食性に優れた配管材が普及し始め、新築マンションのみならず改修工事においても、これらの配管材に取り替える事例が多くなっています。

樹脂ライニング鋼管が使用されているマンションの給水管の修繕工事においては、配管材の取替えに伴う内装工事の負担を低減させるため、「更生工事（樹脂ライニング鋼管の内部の錆や劣化した樹脂コーティング材を除去・研磨し、新たなコーティングを施す延命工事）」を実施してきた事例も多く、長期修繕計画上も、「更生工事」を想定している場合があります。しかし最近の計画においては、ステンレス管や樹脂管に「更新」する想定で計画を見直す場合が多く、これに伴い、資金計画に大きな変更が生じる可能性があります。

また大規模なマンションの多くは、水道事業者から供給される水道水をマンションの敷地内にある受水槽に貯めてから、ポンプなどを用いて各住戸へ配水する「貯水槽方式」を採用してきましたが、

水道供給性能の向上に伴い、受水槽を廃止して「直結方式」に切り替えることが可能な地域も増えています。直結方式に切り替えた場合、受水槽の維持・修繕費用は不要となることから、長期修繕計画も変わってくることになります。

ちなみに前頁のグラフ例では、築30年目に、給水関係の修繕工事を計画しています。外壁や防水工事に比べ、給水設備は専有部分とのつながりも深く、場合によっては専有部分の工事にも必要となる（後述）ことから、できるだけ早めに（理想としては計画上の工事時期の5年前位から）、総合的な修繕計画の検討と見直しを実施する必要があるでしょう。

専有部分に係る工事と長期修繕計画

排水管も、その材質が鋼管などの場合、腐食や汚損によって取替えが必要な時期がきます。また排水管の場合は、専有部分である住戸内の壁の内側に、「パイプスペース」と呼ばれる空間を設け、共用の排水縦管を通して建物が多く見られます。壁の中にある排水管を取り替える場合には、専有部分である内装材を解体・復旧する「道づれ工事」が発生します。道づれ工事は管理組合負担で行われる場合が多いので、内装工事の範囲（例：洗面所全体を対象にするのか、配管工事に必要な壁の一部分のみとするのか等）や、内装材のグレードによって工事の費用は大きく変わってきますので、検討が必要です。

また、マンション全体の維持管理面やコスト面から、共用部分の配管設備工事に合わせて、床下にある給水管など個人負担である専有部分内の配管の改修工事と同時に実施することもよく行われています。専有部分の維持管理（修繕工事の実施）と費用は区分所有者の責任と負担ですが、このルールを知らずに、そのための「備え」をしてこなかったことから、専有部分の工事が実施できず、下階住戸への漏水事故を生じてしまった事例もあります。更新工事が必要な配管材を使用しているマンションでは、築20年目を過ぎてからの長期修繕計画の見直しの際には、大規模修繕工事と同時に行う専有部分の工事の必要性和費用負担について、十分に検討し、全区分所有者への報告と説明が不可欠といえるで

しょう。

高経年マンションと長期修繕計画

国土交通省の発表によると、平成28年末の時点において、築30年を越える高経年マンションは全国で172.7万戸を超え、今後も増え続けることが指摘されています。高経年マンションでは、部材や機器類の物理的な劣化に対応するものだけではなく、生活様式の変化や生活水準の向上に対し、新築時の建物や設備の性能が対応できなくなる「社会的劣化」の改善も求められてきます。省エネや機能向上を目的とした改良工事も計画修繕としてとらえ、計画に盛り込む必要性があるでしょう。

耐震工事等、工事費用の算出に詳細な調査診断や改修設計業務が必要なものもありますが、玄関扉やアルミサッシの更新工事などは比較的概算工事費用が算出しやすいといえます。またマンションの外部環境（外構・植栽・工作物など）の整備については、専門家のアドバイスを得ながらマスタープランを構築し、その概算工事費を長期修繕計画に盛り込んでいくという手法をとる場合もあります。

いずれにせよ、社会的な劣化に対する改良・改善工事は、その実施時期を判断することに明確な基準はありません。いつ計画し実施するのかは、管理組合によって様々です。そして、大幅な改良工事を検討する中でよく話に出るのが、建物本体の「寿命」です。「建物の寿命を60年と想定すると、築50年目に1住戸当たり100万円をかけてアルミサッシを更新するのは勿体ないのでは」といった内容です。一方で「建物を100年以上持たせることができれば、50年目に計画するのも妥当」という意見も聞きます。

耐震性の確保が技術的に難しい場合や、設備の改善が構造的に困難である場合を除けば、長期修繕計画上では、建物を100年以上持続させることを前提に見直していくべきと考えます。建物を解体するには、大規模修繕工事1回分以上の工事費がかかるともいわれています。少なくとも、建替えを想定して、その時期には積立金がゼロになっても構わないといった長期修繕計画の見直しは避けるべきでしょう。

建物・設備の維持管理に関する相談から

公益財団法人マンション管理センター
技術部長 本庄 博之



阪神・淡路大震災から23年、東日本大震災から7年、熊本地震からもまもなく2年が経過します。地震発生直後はマンションの耐震化に大きな関心が寄せられますが、年月の経過とともに関心が薄れていきます。

今回は、当センターに寄せられた「建物・設備の維持管理」に関する相談の中から、耐震改修に関連する相談事例等をご紹介します。

Q1 知人から、「既存マンションの耐震性能が公表される」と聞きました。どういうことでしょうか。

A1 耐震改修促進法に基づく、都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（マンションを含む。）に関する地方公共団体による耐震診断結果の公表（後述（1）の④）のことと思われる。

耐震改修促進法のマンション関連部分の概要

（1）建築物の耐震化の促進のための措置

①既存耐震不適格建築物のうち、都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（マンションを含む。）の所有者に対して、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告する義務が課せられています。

ご自分のマンションが面する道路が緊急輸送道路等に該当するかどうかは、都道府県や市区町村の耐震改修促進計画に記載されており、ホームページ等で公表されています。

②全ての旧耐震基準の建築物（マンションを含む。）の所有者に対し、耐震診断を行い、必要に応じて、耐震改修を行うよう努める努力義務が課せられています。

③所管行政庁は、全ての既存耐震不適格建築物に対して指導・助言等を行います。

④所管行政庁は、①で報告された耐震診断結果を公表します。

（2）建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

①耐震改修計画の認定

耐震改修をしようとする者は、耐震改修計画を作成し、所管行政庁に申請することにより、所管行政庁の認定を受けることができます。なお、一部の所管行政庁では、耐震改修工事を段階的に実施しても同認定を受けることができる場合があります。詳しくは、所管行政庁にお問い合わせください。

竣工後、建設地の建ぺい率や容積率の規制が見直しされ既存不適格となってしまったマンションで、建築確認の申請が必要な大規模の修繕等を行おうとする場合、申請時点の建築基準法等に全て適合させなければならず、実質上、耐震改修を行うことができなくなりますが、上記の認定を受けると、耐震関係規定以外の基準には適合していなくても良い（改修工事後も既存不適格建築物として取り扱う。）とする特例が設けられています。

また、耐震改修を行うことにより建ぺい率や容積率の制限を超えてしまう場合も、やむを得ないと認められる場合は、建築確認の申請を可能とする特例が適用されます。

②区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

耐震診断が行われた区分所有建築物（マンション）の所有者は、所管行政庁に対し、耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請し、所管行政庁の認定を受けることができます。

共用部分の形状または効用の著しい変更は区分所有法では3／4以上の多数による集会の決議を要することと規定されていますが、この認定を受けたマンションについて大規模な耐震改修を行おうとする場合は、過半数で決議できる緩和が適用されます。

③耐震性に係る表示制度（任意）

建築物の所有者は、所管行政庁に対し、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定の申請することにより、所管行政庁の認定を受けることができます。この認定を受けた建築物については、その旨を表示することができます。

※耐震改修促進法については、下記国土交通省のホームページをご覧ください。

・http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000054.html

Q2 耐震改修は、どのような手順で進めていけば良いのでしょうか。

A2 マンションの耐震化を区分所有者の合意を得ながら円滑に進めるには、耐震診断、耐震化検討、耐震改修計画、耐震改修実施と4つの段階を踏んで進めていくことをお勧めします。それぞれの段階で行うことは、以下のとおりです。

（1）耐震診断段階

耐震診断の予算化を踏まえ、耐震診断を実施します。耐震診断の結果に基づいて、耐震化の必要性を確認します。

（2）耐震化検討段階

耐震化検討の進め方についてアンケート等を実施し、その方針を決定します。耐震改修による場合は、耐震改修推進決議により、「耐震改修を推進すること」の合意形成を図ります。必要に応じて、耐震化検討決議を踏まえ、耐震化手法（耐震改修・建替え）の検討を実施した上で、耐震改修に絞り込む場合もあります。

（3）耐震改修計画段階

耐震改修計画を検討し、耐震改修決議により、「耐震改修を実施すること」の合意形成を図ります。

（4）耐震改修実施段階

耐震改修実施設計を検討し、耐震改修工事の予算化を踏まえ、耐震改修工事を実施します。

※詳しくは、下記国土交通省のマンション耐震化マニュアルをご参照ください。

・http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

Q3 旧耐震基準のマンションに住んでおり耐震改修を検討したいのですが、一部の組合員から、「耐震診断を行って基準に満たないことが明らかになれば、マンションの資産価値が下がる。」と耐震診断することにも反対の声が出ています。どのように合意形成を図っていけば良いのでしょうか。

A3 ご相談のような意見の他に、「改修資金（修繕積立金）が少ないので、耐震診断を行って基準に満たないことを明らかにしたくない。」という意見もあります。いずれの場合も、「お住まいのマンションが新耐震基準を満たしていないことが判明するよりも、新耐震基準を満たしているのか否かを明らかにしない方が良い」との考えによっていると思われます。

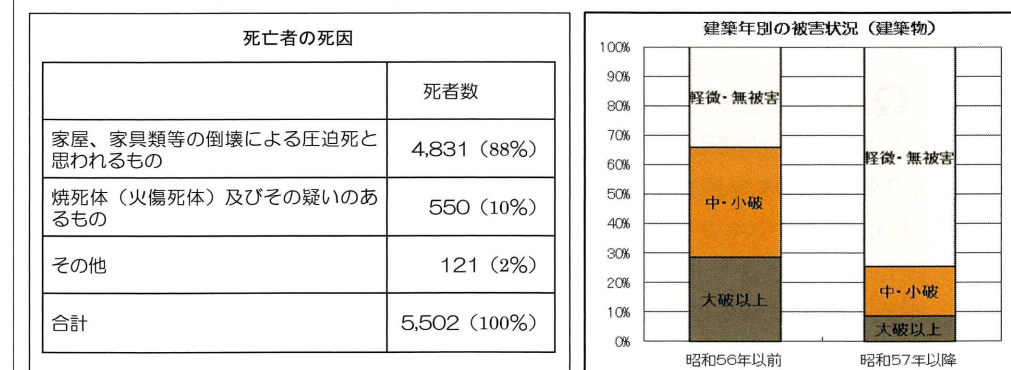
本当にそうなのでしょうか。まず、新耐震基準と旧耐震基準の安全性の違いをしっかりと認識する必要があります。それぞれの基準の目標を分かりやすく説明すると以下のようになります。

（参考）＜新旧耐震基準の目標＞

- ・旧耐震基準…稀（数十年に一度程度）に発生する中規模の地震（震度5強程度）に対して、建物が倒壊しない。
- ・新耐震基準…極めて稀（数百年に一度程度）に発生する大規模な地震（震度6強から7程度）に対して、建物が（人命に危害を及ぼすような）倒壊等の被害を生じない。

（注）現在は、震度の見直しなどがあり、公式にはこのような説明とはなっていません。

・阪神・淡路大震災における状況



※平成7年度版「警察白書」より（平成7年4月24日現在）警察庁調べ
※消防庁：阪神・淡路大震災について（確定報、平成18年5月19日）による死者数は6,434名、全壊住家数は約10万5千戸

（出典）平成7年阪神淡路大震災建築震災調査委員会中間報告

- 死者数の大部分が建物等の倒壊が原因
- 現在の耐震基準を満たさない昭和56年以前の建物に被害が集中

図1 阪神・淡路大震災による建築物等に係る被害（国土交通省ホームページより）

つまり、旧耐震基準のマンションは、震度6弱程度以上の地震に対しては倒壊等の危険性、言い換えれば人命の危険性があるということです。国土交通省が公表している阪神・淡路大震災による建築物等に係る被害では、①死者数の大部分が建物等の倒壊が原因、②旧耐震基準の建物に被害が集中していることが分かります。

これは旧耐震基準に基づいて建設されたマンションは全て危険ということではありません。中には、新耐震基準を満たすマンションもあると思われます。この安全性を判断するのが耐震診断です。マンションの耐震化は、資産価値の問題ではなく人命の問題であることを認識して合意形成を図る必要があります。

また、平成28年6月に宅地建物取引業法の一部が改正され、平成30年4月以降、中古住宅の売買契約時の重要事項説明の一環として、新耐震基準への適合性を証明する書類等の有無を記載した書面が交付されるようになります。すなわち、旧耐震基準のマンションで耐震診断や耐震改修をしていなければ、中古住宅の購入予定者に「新耐震基準への適合性を証明する書類が無いこと」が書面で伝えられることになります。

今後は、旧耐震基準のマンションでは、中古住宅購入者の新耐震基準への適合性について関心が高まることが予想されます。

建築物の耐震化（耐震診断や耐震改修）には費用がかかりますが、重要な政策の1つです。国や地方公共団体は、補助金などの様々な支援を行っています。また、地方公共団体は耐震化に関する相談窓口も設けています。これらをうまく活用し、合意形成を図っていただきたいと思います。

Q4 耐震改修方法の具体例を教えてください。また、いくつかの耐震改修方法の中から適切なものを選ぶには、どのような点に注意すれば良いでしょうか。

A4 耐震改修の方法には様々な種類があります。ご自分のマンションに適した耐震改修工法を選択する際には、(1) 耐震診断結果を踏まえ耐震性能改善の狙いにマッチした工法を選択する、(2) 工事中および工事後の居住者への影響を踏まえて工法を選択する、(3) 工費・工期の観点からも検討する必要があります。これらを踏まえて、ご自分のマンションに適した耐震改修工法を選択してください。ここでは、(1) と (2)

について解説します。

(1) 耐震性能改善の狙い

耐震性能の低いマンションの改善すべき点や必要とされる性能などにより、耐震性能改善の狙いとして次の4つが挙げられます。

①強度の向上

大地震に耐え得るだけの強度を有していない建物に対して、建物の壁・柱・梁といった部材を補強または新設し、建物の頑丈さ（強度）を向上させることを目的とします。

②靱（じん）性能の向上

建物の頑丈さ（強度）はあるが粘り強さ（靱性能）がないため、大地震時にもろく破壊されることが想定される建物に対して、建物の柱に鋼板を巻くなどにより、建物の靱性能を確保することを目的とします。

③構造上のバランスの改善

一部の階だけ耐震壁が抜けている場合や、構造種別が中間階で変わる場合など、平面的・立面的なバランスが悪い建物に対して、壁などの新設等によって、構造上のバランスを改善することを目的とします。

④地震力の低減

地震のエネルギーを吸収する装置を建物に設置し、地震時に建物が大きく揺れることを防ぐことを目的とします。

(2) 居住者への影響

耐震改修工法を選定する際には、工事等により次のような居住者への影響を考慮する必要がありますので、各工法がそれぞれの程度の影響を及ぼすのか専門家から良くヒアリングして選択してください。

なお、区分所有法に「共用部分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、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない」との規定（第17条第2項）がありますので、特に工事後の①および②の影響については慎重に考慮する必要があります。

工事中

①騒音・振動・粉塵の発生

仕上げ材の除去やコンクリートのハツリ（削ったりする作業の通称）時等に、騒音・振動・粉塵が発生します。

②仮住居への移転

住戸内部に作業者が立ち入って作業する必要がある工法については、工事中は仮住居への移転が必要な場合があります。

③廊下・階段等の通行支障

耐震補強工事の作業スペースや資材置き場として、廊下や階段の一部を使用することにより、通行に支障をきたす場合があります。

工事後

①専有部分の使い勝手への影響・面積の増減

補強部材を住戸内に設置することにより、改修後の使い勝手に影響を与えたり、専有面積やバルコニー面積等が増減する場合があります。

②日照・採光・圧迫感の影響

外付けフレーム補強等の補強部材を開口部に設置する工法については、日照・採光が遮られたり、圧迫感がある場合があります。

③外観への影響

ブレース補強やバットレス補強により、鉄骨が露出し外観に影響を与える場合があります。

※詳しくは、国土交通省のマンション耐震化マニュアルをご参照ください。

Q5 補助金など耐震化に関する支援制度には、どのようなものがありますか。

A5 国土交通省は、耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施する耐震改修支援センターとして、一般財団法人日本建築防災協会（電話03-5512-6451）を指定しています。耐震化に関する支援制度の情報は、下記一般財団法人日本建築防災協会のホームページをご覧ください。補助制度の概要、都道府県の支援制度、自治体等の相談窓口などが掲載されています。

・<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/>
また、一定の耐震改修工事を行った場合、次のような所得税と固定資産税の特例措置が講じられています。

- (1) 改修後居住を開始した年の所得税額が一定額控除されます。
- (2) 工事完了年の翌年度分の家屋に係る固定資産税が減額されます。

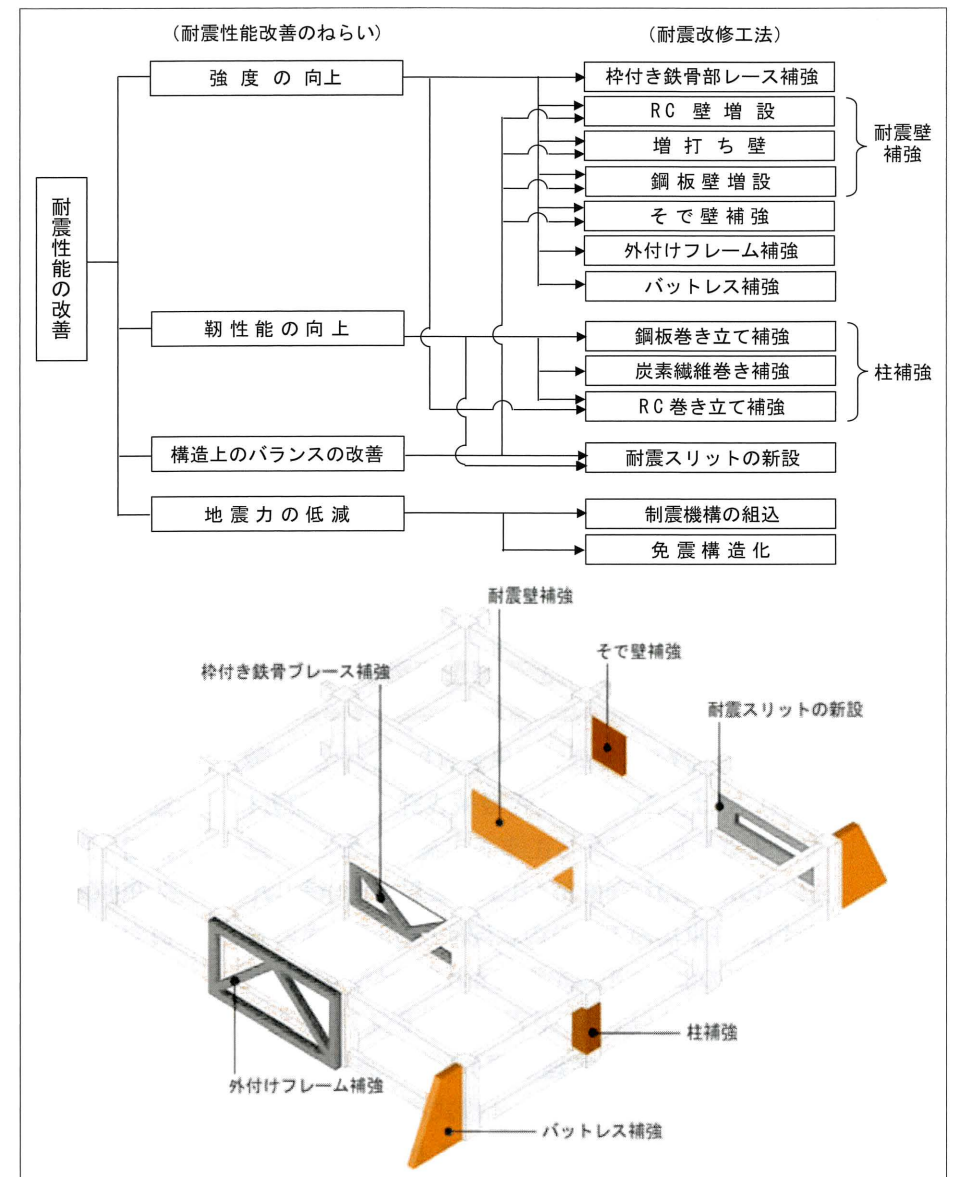


図2 耐震性能改善のねらいと耐震改修工法（国土交通省のマンション耐震化マニュアルより）

詳しくは、下記国土交通省のホームページを参照ください。

- ・http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000025.html
独立行政法人住宅金融支援機構では、マンションの共用部分のリフォーム工事費用の融資を行っていますが、耐震改修促進法に定める耐震改修計画の認定を受けるなどの一定の基準を満たした耐震改修工事については、融資金利が引き下げられます。さらに、同融資に係る当センターの保証料も引き下げられます。
- 詳しくは、下記住宅金融支援機構のホームページを参照ください。
- ・<http://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

将来へ負担を残さない 改修に取り組む ー機械式から自走式へ駐車場を建替えー

基礎データ

アイビーヒルズ久里浜（神奈川県横須賀市）

構造・規模	SRC 造・14階建て・5棟
用途・種類	団地型
築年数	1997～1999年築
戸数等	701戸
修繕積立金	約184円/㎡
管理費	約124円/㎡

機械式駐車場の現状と改築工事の概要

編集部 アイビーヒルズ久里浜（以下、アイビー久里浜）では、この度4段式機械式駐車場を撤去して自走式に建て替える工事を実施されたとのこと、この取組の様子を紹介したいと思い伺いました。まずは、駐車場の工事前の状況はどのようなもので、それをどのような工事を実施されたのかご説明いただけますか。

秋谷精一（管理組合理事長） アイビー久里浜には全戸分の駐車場があり、4段式昇降横行型機械式駐車設備が25基（345台分1セット、260台分1セット）、その他に地下2階ピット78台、平置26台、合計709台がありました。このうち4段式機械式駐車場を自走式に建て替えました。

編集部 地下2階ピットと平置きは残して、機械式を建て替えたのですね。この建替えに至るまでの

問題点等をご説明いただけますか。

中村欽一（元建物施設管理委員会委員長） 機械式駐車設備（以下、駐車設備）は老朽化に伴い維持管理に費用がかかるようになり、機械の全面更新となると、多額の出費を迫られることになります。機械の形式により異なるようですが、駐車装置は25～30年程度で取り替え、昇降装置は10年程度、安全装置は5年程度で修繕取り替え、排水ポンプは10年程度で取り替えるのが一般的になっているようです。

編集部 具体的にどのような問題から工事への発意となったのですか。

秋谷 平成21年11月の通常総会の際、アイビー久里浜が築12年経つことから、建物施設管理委員会（以下、委員会）を設立し大規模修繕に向けた準備を進めることが承認されました。次いで12月に様々な分野の経験者約20人を集め、委員会活動を開始しました。

翌22年になり委員会で検討を始めたときに大規模修繕資金の話になり、駐車設備に多額の費用がかかることが分かり、「こんな状態では大規模修繕はできないね」となりました。

機械式駐車場のメンテナンス費用に驚く

編集部 大規模修繕を行うには、工事費用の見立てから始まると思いますが。

秋谷 長期修繕計画では5～6億円位かかるという見当は付いていましたが、駐車設備にどの位かかるかを調べたら莫大な費用でした。そこで駐車設備をどうするかの方針を立てないと大規模修繕計画にかかるお金の整理ができないと。

金子博美（監事） 委員会で調べて検討したところ、駐車設備の塗装等

を除いて傷んだ箇所の修繕費が、平成21年までの年間100～300万円から今後年間400～500万円位になること、部品交換等を含むメンテナンス費用を予測したら年間3,000～4,000万円位になると見込まれました。「これはアカン」と。

編集部 この後、どのように対応されたのですか。

秋谷 それで1年間のメンテナンス費用や駐車設備の問題点、自走式駐車場の可能性について検討した結果を平成22年11月の定期総会で報告しました。その後、駐車設備設置の既存メーカーA社の計画が正確なのか、金額がどうなのかを全部検証しているうちに、1年位かかってしまいました。

翌23年になり、駐車設備のメンテナンスをしていくには、駐車場の月額使用料を現状の1万円から3万円位に値上げしなければ維持管理ができないことが判明しました。

編集部 ところで、A社の説明はどのようなものでしたか。

秋谷 定期整備するには年間3,000万円かかるとのことでした。ということは10年で3億円、20年で6億円です。それに機械設備は25～30年で建替えとなると約20億から30億の支出になり、別途にメンテナンス費用もかかる。

金子 そこでメンテナンス会社を切り替えたらと、別途B社に提案してもらったけれど、あまり金額は変わらなかった。

秋谷 じゃあ自走式にしたらどれ位お金がかかるのかということになった。

自走式駐車場で問題解決を提案

編集部 駐車場建替えを進めるのに、組合員への説明は行ったのですか。

秋谷 平成23年9月に住民説明会を開催して、駐車設備の問題・自走式駐車場の可能性について説明しました。

編集部 説明会はどのように説明しましたか。

秋谷 説明会では「これの方針で行くよ」ということを話しました。それ以前から、駐車場でこのような問題があるということについて継続審議をしていて、その中で自走式への建替え案も出てきて、アンケートをやった記憶がありますね。

編集部 ところで、駐車設備に対する不満はあったのですか。

三矢 駐車設備に対する住民の不満は、入出庫の待ち時間も長く、背の高い車両だと、一番上と一番下しか入らないことがあった。

編集部 となると使用できる車両が限られますよね。

金子 限られるというより、希望する車を買えないということです。車の大きさによっては買えないとか。ウチの車庫は小さいからこれしか買えないとか。

編集部 駐車場会計はどうなっていましたか。

三矢進彦（理事） 元々駐車場会計はなく駐車場料金を管理会計に入れていたのを、駐車場会計が不明になるから独立させようと、平成23年に駐車場会計を分けて作りました。

代替え駐車場の確保と駐車場建替え計画の進行

編集部 建替えとなると、工事中の代替え駐車場の確保は？

金子 駐車設備を半分ずつ壊しても、最低でも300台分位いるわけです。それで代替え駐車場を確保することが一番大きな問題でした。

秋谷 アイビー久里浜の敷地のすぐ近くにある遊水池となっている場所を借りられないかとか、そこで住民の車が水に浸かった時の補償はどうするのかとか、いろんなことをズーッとやっていた。2年位そんなスッタモンダをやっていましたね。

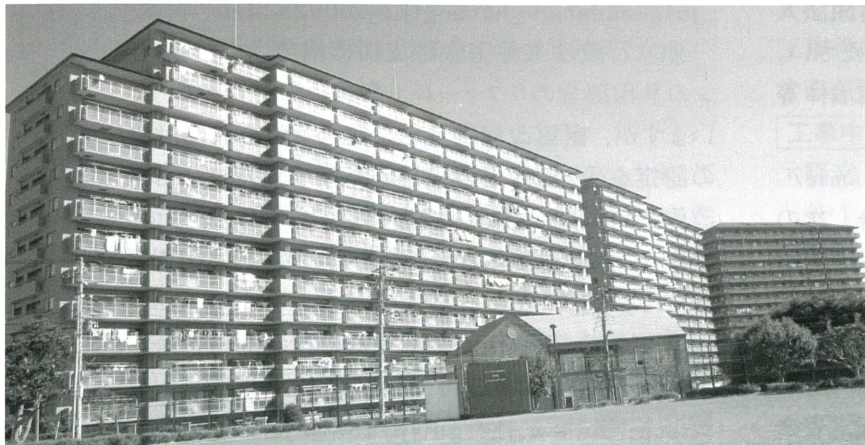
編集部 代替え駐車場は見つかったのですか。

中村 近辺の駐車場を探しても50台とか100台位しかないので困っていたところ、横須賀市が期限付きなら貸すよという話があって、アイビー久里浜から約3km、車で15分徒歩で40分のところにある横須賀市の所有地を、平成26年7月までの期限付きで約400台分借りられることになりました。

編集部 代替え駐車場が確保できて、次の手続はどのように。

秋谷 平成23年11月の定期総会では、このまま機械式駐車場を維持していくと、費用等はどの位かかって、このまま継続していくのは限界があることを説明した上で、建替え計画を具体化するために設計コンサルタントへの委託が承認されました。

金子 そこでコンサルの予算1,700万円も承認されたので、公募・見積依頼等を経て設計コンサルタントを選定しました。



アイビーヒルズ久里浜



建替えされた駐車場

中村 設計コンサルタントの選定は24年3月で、4月から9月までの間に設計内容の検討を行いました。

編集部 駐車場建替え計画の市への許認可申請はどうでしたか。

三矢 基本は設計コンサルタントに任せました。一番の問題は、条例等の附置義務でした。平成24年4～9月で設計内容を検討し、9月に機械式駐車場の撤去と自走式駐車場の建設計画案について説明しました。住戸は701戸あるけれど実際の使用率は8割程度であることの現状と、新たな駐車場はこの使用率に見合った駐車台数で賄えることなどを説明して、横須賀市の建築課から認めてもらいました。

編集部 代替え駐車場は、車で15分、徒歩なら40分かかるとのことですが、その対応は？

中村 民間のバス会社へ見積と対応可能な時間を相談した結果、20人乗り位の1台のマイクロバスをアイビー久里浜専用チャーターすることにして、往復で40分を7時から19時の間ピストン輸送で対応してもらうことにしました。期間は1年半で、費用は

1,700万円です。住民の方で朝が早い方とか夜遅い方は代替え駐車場に車を移動せずにここに残ってもらうこととしましたが、多くの方はご理解とご協力をいただきました。ちなみに、私も何回かは徒歩で帰宅したこともありました。

金子 1期と2期に分けて駐車設備を半分ずつ壊して、ここに残りたいという人は残ってもらうことにしました。

編集部 その後は、どのようになったのですか。

秋谷 そこからはドンドン進みました。平成24年9月には住民説明会を開き、機械式駐車場撤去・自走式駐車場計画案について説明しました。その後、施工業者選定を行い11月には工事施工業者を決定しました。設計コンサルタントが決まってから半年で、施工業者選定まで行きました。

編集部 早い展開ですね。

秋谷 工事が1年半位かかるということだったので、25年の初めには工事にかからなければ26年7月末には間に合わない。だから24年中には全部決めておかないと間に合わない。24年11月総会を開いて施工業者も金額も、借入額も全部決めました。

駐車場建替え工事の実施へ



編集部 施工業者の決定まで具体的にはどのように。

三矢 住民説明会の後、施工業者選定作業に着手し、工事は特殊工事なので、4社から見積を取り、ヒアリングを行った後施工業者を内定しました。見積額は10億3,000万円～12億円位でした。平成24年11月の定期総会で、施工業者と工期を平成25年3月～12月（1期工事）と26年1月～8月（2期工事）とする工事内容の承認を得ました。

編集部 工事の概要は。

秋谷 工事概要は自走式駐車場建設工事で、構造は鉄骨造、腰壁金属パネル、床デッキスラブ（コンクリート）RC独立基礎で、形式は傾斜型自走式駐車場地下1階・地上2階の3層4段式で、収容台数はA棟が346台1基、B棟が182台1基で、合計528台です。その他に付帯工事が受水槽交換・移設、電気・ガス切り回し、仮駐車場整備、自

転車・バイク置場整備で、工期は、平成25年3月1日～平成26年8月31日の18ヶ月です。

編集部 工事費用とその内訳は。

秋谷 工事の全体費用11億6,000万円です。内訳の主なものは、本体工事約10億8,500万円、コンサル費約1,700万円、代替駐車場賃料約1,600万円、移動式バス使用料1,700万円、不動産取得税1,700万円です。

編集部 資金調達はどのように。

秋谷 工事費用合計11億6,000万円の資金調達方法は、次のとおりです。

- ・自己資金 3億円（駐車場会計より）
- ・同上 1億4,000万円（修繕積立金より）
- ・借入金 7億2,000万円

編集部 借入の話はどの時点からですか。

三矢 計画段階の平成23年頃からです。本当に借りられるのか、返済できるのか、金額等も含めて示したのは平成25年3月の臨時総会です。

編集部 総会までの間で、反対意見などが出されたことはありませんでしたか。

中村 最大のポイントは、現在かかっている駐車場費用の1台1万円は、現状のままだと3万円になるということでした。だから、反対意見等はなかった。

編集部 負担が増えないことが大きかったと。

秋谷 総会等への出席率はあまり良くなかったけれども、理事会に任せておけば大丈夫だという雰囲気がありましたからね。

編集部 工事中も含めて委員会はどの位の頻度で行いましたか。

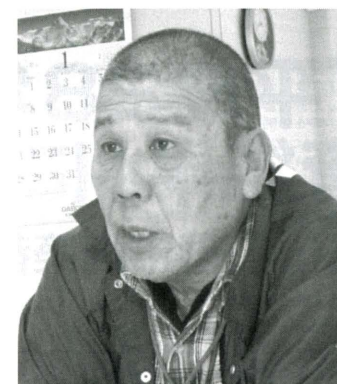
中村 月1回。2時間ぴっきりと、ただし延長なしで。皆さんに負担をかけないように配慮しました。何かあっても2時間で終わりますからと。議論が盛り上がりても2時間で終わりと。

秋谷 委員会との連携ということで、毎月の理事会に委員会での進捗とか状況を報告していただいて、それを理事会の議事録にして毎月掲示しました。だから見る人は「あ、やっているんだな」ということが分かるようにしています。

編集部 内容によっては工事期間中に週1回程度の打合せはなかったのですか。

秋谷 委員長と理事長で情報を共有しながら、問題があればその都度対応していました。また、進捗状況を理事会へ毎月1回報告していましたよ。

編集部 他に、工事中に問題などありませんでし



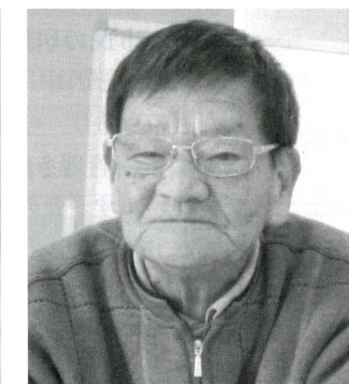
秋谷精一
管理組合理事長



中村欽一
元建物施設管理委員会委員長



金子博美監事



三矢進彦理事

たか。

秋谷 久里浜の下に岩盤があって、半地下位の箇所を掘るのが大変だったのと、配管等が設計図通りになっていない箇所があったのと、給水棟の設計ミスなどがあったりしました。

工事を終えて



編集部 工事を終えられてのご感想などがありましたら。

中村 マンションに機械式駐車場がある場合は、駐車場会計を作っておく必要があります。アイビー久里浜でも「10年後にこんなにかかるのか」と気が付くまでに10年かかりましたから。

秋谷 機械式駐車場を借りるには1万円前後の金額で済むけれど、メンテナンス費用がかかります。使用契約時に10年後にはどのぐらいかかるかなんて考えませんよね。でもそれは危険です。30年後に建て替える時にかかる多額の費用は、皆さんの負担ですよということを考えることが大切です。



建替えされた駐車場（1階内部）

堺市の「平成28年度分譲マンション実態調査結果」について

堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課

1 はじめに

堺市には、分譲マンションが914棟、約57,000戸あり、市民の居住形態として重要な位置を占めています。その中には、完成後相当の年数を経過したものもあり、今後も増加傾向にあることから、適切に維持管理を行っていくことが、より重要になってきています。このような状況を踏まえ、平成28年度に市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握し、施策を検討するための基礎資料を得ることを目的として、分譲マンション実態調査を行いました。

ここでは、本調査の概要を紹介します。

2 調査の概要

1 調査時点 平成28年4月1日

2 調査対象

市内全ての分譲マンションの管理組合（2階以上の分譲・共同住宅で鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造のもの） 568件

3 回収状況

配布数 568票 有効配布数 530票
有効回収数 174票（32.8%）

4 調査の方法等

郵送により配布・回収

3 調査結果

(1) 管理組合の運営等

管理組合の有無について、「現在、管理組合がある」が98.9%（172団地）と多くなっています。「現在、管理組合はなく、

設立の予定もない」は0.6%（1団地）となっています。管理規約の有無について、「ある」が99.4%（173団地）と多くなっています。「ない」が0.6%（1団地）となっています。集会等の出席状況について「役員以外は数えるほど（2割未満）しか出席していない」が43.7%（76団地）と最も多く、次いで「役員以外は2割から半数ぐらいの出席である」が29.3%（51団地）となっています（図1）。

(2) 長期修繕計画・大規模修繕等

長期修繕計画作成の有無について、「作成している」が83.9%（146団地）、「作成していない」が12.6%（22団地）となっています（図2）。今後大規模修繕工事を実施する上での困難事について、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」が27.6%（48団地）と最も多く、次いで「修繕費用が不足する」が27.0%（47団地）、「特にない」が23.0%（40団地）の順となっています（図3）。

(3) 耐震診断・耐震改修

耐震診断補助制度の認知度について、「知っている」が51.7%（90団地）、「知らない」が36.8%（64団地）となっています（図4）。耐震診断履歴について、「未実施で、予定もない」が71.8%（125団地）と最も多く、次いで「実施した」が13.2%（23団地）、「未実施だが、予定している」が2.3%（4

団地）の順となっています（図5）。耐震補強の実施状況について、「診断の結果が良好だったので、耐震補強工事は実施していない」が69.6%（16団地）と最も多く、次いで「補強が必要と判断されたが、費用の調達や組合としての合意が難しく、耐震補強工事をしていない」が13.0%（3団地）、「補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を実施した」が8.7%（2団地）の順となっています（図6）。

(4) 老朽化・建替え等

老朽化への考え方について、「可能な限り耐震補強工事や修繕工事等を行い、マンションの長寿命化を図る」が74.1%（129団地）と最も多く、次いで「建替える」が9.2%（16団地）、「マンションを取り壊して敷地を売却し、資産を区分所有者に配分する」が2.3%（4団地）の順となっています（図7）。建替え検討の有無について、「検討したことがない」が78.7%（137団地）と最も多く、次いで「いつも課題になるが、検討していない」が8.6%（15団地）、「検討をしている」が1.7%（3団地）の順となっています（図8）。

4 おわりに

今回の調査結果からは、「役員以外の総会等管理運営の参加意識」や「耐震診断補助制度の認知度」が、必ずしも高くないこと等が共通して見受けられました。

本調査をもとに、分譲マンションの管理がより適正になされるよう、施策を検討してまいります。

また、本市におきましては、現在、マンション管理士等による専門家相談を実施しておりますが、今後、管理組合からの相談対応、情報提供の更なる充実を図っていきます。

なお、本調査結果は、下記堺市ホームページに掲載しています。
<http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/jutaku/manshon/mannshonnshoukoku.html>

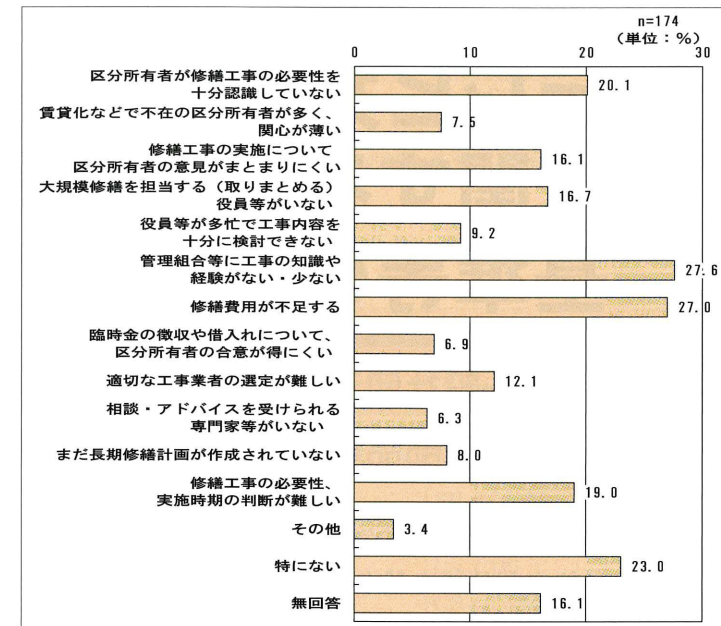


図3 今後大規模修繕工事を実施する上での困難事

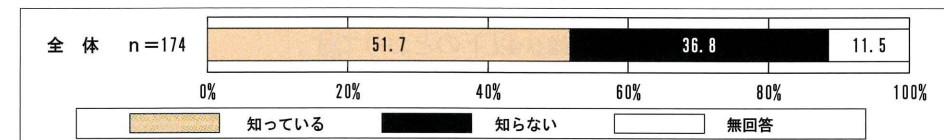


図4 耐震診断補助制度の認知度

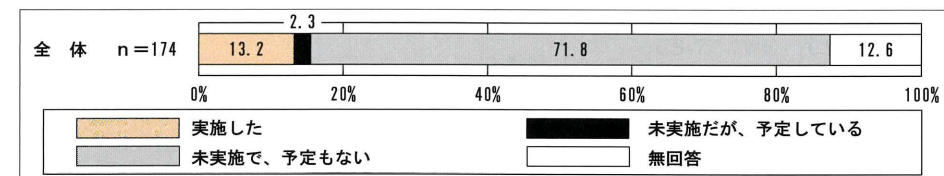


図5 耐震診断履歴

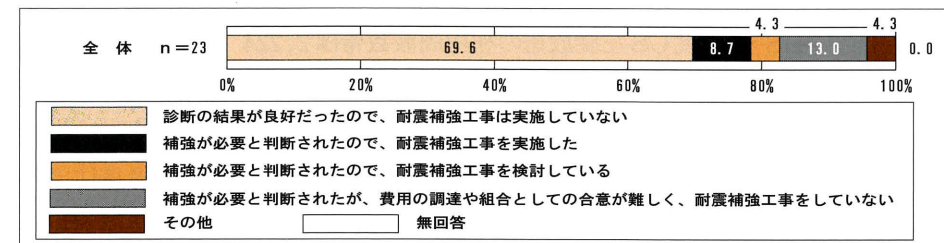


図6 耐震補強の実施状況

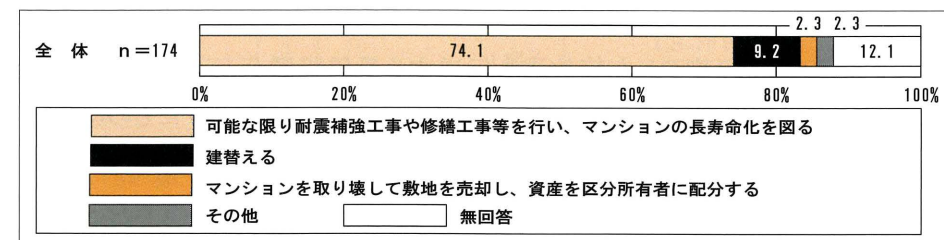


図7 老朽化への考え方

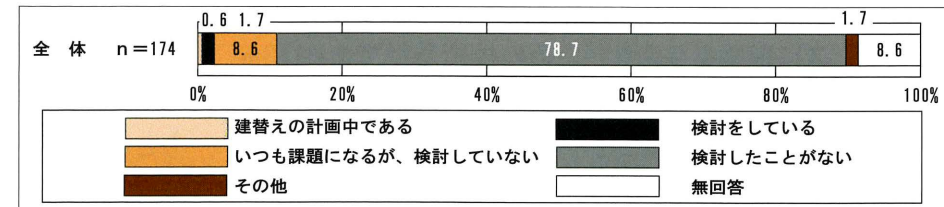


図8 建替え検討の有無

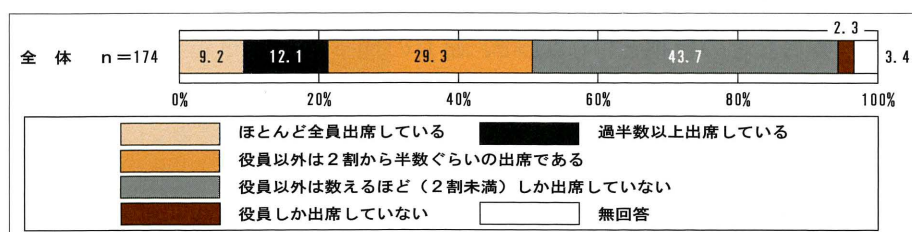


図1 集会等の出席状況

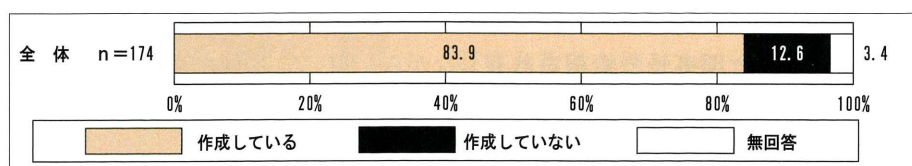


図2 長期修繕計画作成の有無

テレビ共同受信機器（同軸伝送）に関する優良住宅部品認定基準等の改正について

一般社団法人ベターリビング 住宅部品評価グループ
住宅部品事業推進部 企画開発課長 島田 義順



一般財団法人ベターリビングでは、この度、優良住宅部品認定基準および評価基準の改正を行い、2017年12月18日付でテレビ共同受信機器（同軸伝送）の基準等を公表・施行しました。基準等の改正のポイントは、以下のとおりです。

なお、各基準の詳細につきましては、一般財団法人ベターリビングのホームページ（<http://www.cbl.or.jp>）でご確認ください。

電波法第29条に基づく無線設備規則の一部を改正する省令への対応

1) 背景（技術的条件）

BS・110度CS左旋放送の利用周波数帯は2,224～3,224MHzとなりますが、その周波数帯の電波の漏洩により同一周波数帯で既にサービスを実施している他の無線システムへの影響が懸念されております。

そこで、総務省の情報通信審議会において、同一周波数を利用する他の無線システムとの共用に関する技術的条件について検討を行い、BS・110度CS左旋放送を伝送する受信設備からの電波漏洩に関する技術的条件が省令化*され、2017年11月21日に交付、2018年4月1日より施行されます。

具体には、受信設備（受信アンテナから受信機までの受信システム全体）から他の無線サービスに影響を与えないための技術基準であり、3m離れたところにおいて漏洩電界強度46.2dBμV/m以下とすることとされました。

※「無線設備規則の一部を改正する省令」（総務省令第76号）

2) 漏洩電界強度の性能規定追加

優良住宅部品認定基準および評価基準においては、BS・110度CS左旋放送周波数帯に加えて、BS・110度CS右旋放送周波数帯にも対応しております。省令では、受信システム全体の漏洩電界強度を規定しておりますが、BL基準は受信機器単体の性能等を定めておりますので、省令基準値よりも6dB厳しい漏洩電界強度40.2dBμV/m以下としております。

さらには、地上デジタルの周波数帯についても対応するため、有線一般放送の品質に関する技術基準を定める省令に基づき、漏洩電界強度34.0dBμV/m以下としております。電波漏洩に関する規定は、表1のとおりとなります。

3) 型式の追加・削除

優良住宅部品（BL部品）のうち、4K・8K衛星放送に対応した3,224MHz仕様の全ての受信機器においては、上記の電波漏洩規格を満足しておりますが、従来の2,150MHz仕様や2,602MHz仕様の受信機器で上記の電波漏洩規格を満足したもののにおいては、今回の優良住宅部品認定基準の改正で型式の末尾に「E」（Emissionの頭文字）を付しております。

なお、2018年4月1日の省令施行に併せて、上記の電波漏洩規格を満足しない受信機器に係る型式においては、同日付で廃止する予定です。電波漏洩規格に係る型式一覧は、表2のとおりとなります。

表1 電波漏洩に関する規定

電波漏洩に関する規定	省令化された電波漏洩基準値	優良住宅部品（BL部品）電波漏洩規格	
対象となる周波数帯（MHz）	2,224.41以上3,223.25未満	70 ～ 770	1,000 ～ 3,224
距離3mにおける電界強度	46.2 dBμV/m以下	34.0 dBμV/m以下	40.2 dBμV/m以下

注1) BS・110度CSの左旋帯域で受信する設備において、アンテナ、受信機器等で構成される受信設備からの電波漏洩は、法制化された電波漏洩基準値以下であることが必要です。

注2) 2018年3月31日までに設置された受信設備については、法制化された電波漏洩基準値に適合していなくても、当分の間、経過措置が受けられます。

表2 電波漏洩に関する型式一覧

種 類			型 式					
			2017年12月18日 公表・施行	2018年4月1日 公表・施行（予定）				
受信機器	CATV	770MHz幹線用	CATV-T1					
			CATV-T1E	CATV-T1E				
		770MHz分配用	CATV-1					
			CATV-1E	CATV-1E				
	CS・BS-IF・UHF・FM		CS・BS・UF-1W					
			CS・BS・UF-1WE	CS・BS・UF-1WE				
			CS・BS・UF-2W	CS・BS・UF-2W				
			SH・UF-1	SH・UF-1				
		CS・BS-IF	CS・BS-1W					
			CS・BS-1WE	CS・BS-1WE				
			SH-1	SH-1				
			CATV・CS・BS-IF		CATV・CS・BS-1			
	CATV・CS・BS-1E	CATV・CS・BS-1E						
	CATV・CS・BS-2W-H							
	CATV・CS・BS-2W-HE	CATV・CS・BS-2W-HE						
		CATV・SH-1		CATV・SH-1				
		SH-P1		SH-P1				
		混合（分波）器		屋内用	U/V型	M-UV-7		
						M-UV-7E	M-UV-7E	
	CS・BS/UV型		CS-MW					
			CS-MWE		CS-MWE			
	屋外用		U/V型	MC-UV-7				
MC-UV-7E				MC-UV-7E				
CS・BS/UV型			CS-MCW					
			CS-MCWE	CS-MCWE				
CS・V/H型	SH-MC	SH-MC						
	CS-VHMC							
	CS-VHMCE	CS-VHMCE						
	分配器	2602MHz用	2分配器	CS-D2W				
CS-D2WE				CS-D2WE				
4分配器			CS-D4W					
			CS-D4WE	CS-D4WE				
6分配器			CS-D6W					
			CS-D6WE	CS-D6WE				
8分配器			CS-D8W					
			CS-D8WE	CS-D8WE				
			受信機器	分配器	3224MHz用	2分配器	SH-D2	SH-D2
						4分配器	SH-D4	SH-D4
6分配器						SH-D6	SH-D6	
8分配器						SH-D8	SH-D8	
受信機器		分岐器	2602MHz用	1分岐器	CS-C1W			
					CS-C1WE	CS-C1WE		
				2分岐器	CS-C2W			
					CS-C2WE	CS-C2WE		
	4分岐器		CS-C4W					
			CS-C4WE	CS-C4WE				
	3224MHz用		1分岐器	SH-C1	SH-C1			
			2分岐器	SH-C2	SH-C2			
		4分岐器	SH-C4	SH-C4				
		直列ユニット	2602MHz用	1端子	中間用	CS-7F-7W		
	CS-7F-7WE				CS-7F-7WE			
	端末用			CS-7F-RW				
				CS-7F-RWE	CS-7F-RWE			
	2端子			中間用	CS-77F-7W			
				CS-77F-7WE	CS-77F-7WE			
	端末用		CS-77F-RW					
			CS-77F-RWE	CS-77F-RWE				
	2602MHz用上り信号 カット機能付		1端子	中間用	CS-7F-7SW			
				CS-7F-7SWE	CS-7F-7SWE			
			端末用	CS-7F-RSW				
CS-7F-RSWE				CS-7F-RSWE				
2端子		中間用	CS-77F-7SW					
		CS-77F-7SWE	CS-77F-7SWE					
端末用	CS-77F-RSW							
	CS-77F-RSWE	CS-77F-RSWE						
テレビ端子	2602MHz用	1端子	—	CS-7FW				
			CS-7FWE	CS-7FWE				
		2端子	—	CS-77FW				
			CS-77FWE	CS-77FWE				
	3224MHz用	1端子	—	SH-7F	SH-7F			
		2端子	—	SH-77F	SH-77F			
	2602MHz用上り信号 カット機能付	1端子	1個口用	CS-7FSW (1)				
			CS-7FSWE (1)	CS-7FSWE (1)				
3個口用		CS-7FSW (3)						
		CS-7FSWE (3)	CS-7FSWE (3)					
3224MHz用上り信号 カット機能付	2端子	3個口用	CS-77FSW					
		CS-77FSWE	CS-77FSWE					
	1端子	1個口用	SH-7FS (1)	SH-7FS (1)				
		3個口用	SH-7FS (3)	SH-7FS (3)				
2端子	3個口用	SH-77FS	SH-77FS					

20年後の高齢者の マンション暮らしを夢想



廣田 信子
公益財団法人マンション管理センター企画部参与

今年1月12日に国立社会保障・人口問題研究所が「日本の世帯数の将来推計」*を公表しました。それによると、2040年には、世帯主が65歳以上の世帯数が総世帯数に占める割合は2015年の36.0%から44.2%へと大幅に上昇し、そのうちの40%が「一人暮らし」になると見通されています。

今の延長で考えると、ちょっと大変そうな数字ですが、最近の科学技術のすさまじい進化を見ると、そこには、全く別の世界がありそうな予感もします。時代は加速度的に変化しています。今後20年の変化は、過去40年の変化以上ではないでしょうか。コンピューター、生命科学の進歩で、2045年にはシンギュラリティ（特異点）に達し、以後は全く違う世界になるとも言われています。そんな20年後、すっかりマジョリティとなっている「高齢一人暮らし」はどんなものになるか夢想してみました。

※「日本の世帯数の将来推計」の詳しい内容は、次のホームページをご参照ください。<http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/t-page.asp>

働くという概念、働き方が変わる

インターネットの発達で、どこにいても仕事ができ、離れていてもリアルな打合せや会議ができるようになると、毎日通勤する必要がなくなります。子育てしながら自宅で仕事をするようになると環境の良い住まいを求めるようになり、通勤の便、駅近が絶対の条件だった不動産価値も変化しています。

働き方改革が進み、会社に所属し勤務時間を拘束されることが働くことという概念が薄れています。仕事と趣味と社会貢献の垣根が低くなり、それぞれが自分の得意なことを活かし、自分に合った「働き方＝生き方」で、80歳位までは仕事をするのが当たり前になっています。収入だけの問題でなく誰かの役に立つことが生きる張合いになります。仕事を提供する側と求める側のマッチングのネットワー

クがそれを可能にします。お金のやり取りがないサービスの交換も盛んになっています。

AIロボットが高齢者の孤独死を無くす

AIの進化が生活を一変させています。85歳の一人暮らしのAさんの日常を想像してみましょう。自宅には、生活をサポートしてくれるAIロボットがいます。名前はルル。人間の言葉をしゃべるフワフワの毛のネコ型ロボットです（この設定は単なる私の好みですが…）。

起床時間になると、ルルが枕もとで優しく起こしてくれます。「おはよう、ルル」でAさんの一日が始まります。ルルは、Aさんの血圧、心拍数、体温等を計測して今日の体調をチェック。数値が悪い時は、サポートセンターに自動的につながり、ネット回線による診断が行われます。ルルは常にAさんを見守っていますから、急に発作が起きて倒れたら、すぐに異常を察知してサポートセンターに連絡が行きます。ルルの目を通してAさんの様子を確認し救急車の手配ができます。玄関の鍵も遠隔操作で開けられ、すぐ病院に運ぶことができます。ルルの存在で、高齢者の孤独死問題はほぼ解決しています。

人とのふれあいは多様に

ルルは、今日の天気やスケジュールを知らせてくれ、サービスや買い物の手配もしてくれます。ルルに話しかけるだけで家電のコントロールもできます。もちろん、Aさんの話し相手にもなります。

インターネットで、遠くの友人や親族とも自由にリアルにつながるの、自宅にいても孤独を感じることはありません。全てルルに話しかけるだけで自動的につながります。

でも、人とのリアルなふれ合いも大事なので、週3日はボランティア活動のために外出します。自動運転車が当たり前になって、車は高齢者の大事な足となり活動の範囲を広げています。

認知症治療も介護も進化

高齢者の1/4は認知症かその予備軍と言われ、今、認知症は高齢者の一番の心配ごとです。でも、生命科学と医学の進歩で、認知症は予防も治療もできるものになっています。不治の病と言われていたガンを克服したように、認知症も克服しています。

介護も変わります。介護ロボットが進化して、移動や姿勢の変換は介護ロボットの仕事となっています。様々なセンサーが発達して、排尿等のタイミングも分かるようになり、微細な筋肉の動きで気持ちを察知することもできます。介護を受ける側も、介護をする側も、今とは比べものにならないほど負担が軽減しています。

高齢者はどこに暮らしているか

20年後、長生きや一人暮らしを支える技術は大進化をしているでしょうが、マンションというストックはどうなっているのでしょうか。この話になると、急に夢から現実に引き戻されます。

今、存在するマンションの殆どは20年後も同じように存在しているでしょう。例えば、現在65歳の方は20年後85歳です。もし、一人になっても、少し広すぎる今の住戸に暮らしているケースが多いでしょうね。Aさんもその一人です。

世帯数の減少で、ただでさえ空室が増えるのだから、もうこれ以上住宅は造らないでほしいと思っても、経済活動のエネルギーは、新たなものを造る方向に向かいます。高齢の一人暮らしがこれだけ増えるのですから、一人暮らし高齢者用のマンション、サービス付き賃貸や施設はこれからもどんどん供給されることと思います。

人生100年時代は、やはり高齢期の住替えも必要になってきます。今の自宅が住替え後の暮らしを支えられるぐらいの市場価値を持っていて欲しいと誰もが思いますが、地域性、需要と供給の関係を考えると、20年後の状況は甘くないと頭に浮かびます。

所有するという拘りを手放せば

インターネットの活用で、モノやお金のやり取りが簡単になりました。モノは必要な時に借り、必要がなくなったらネット上ですぐ手放すといった、所有することに拘わらないパラダイムシフトがすでに起こり始めています。20年後はもっと進んで、モノは、シェアして使用することが当たり前になり、人は新たな豊かさを手にしていると思います。

さて、所有への拘りを手離せるかの最後の攻防は「家」になりそうです。持ち家信仰に支えられて多くのマンションが生み出されました。人口減少、家余りの時代には、かつては人生の大きな夢であった「家を持つこと」の価値が低下します。相続放棄も増えるでしょう。その事実を受け入れ、自分の死後は管理組合法人に住戸を寄付するというのが普通に行われるようになっていきます。そうすると、マンションは、「区分所有」という枠を超え、貴重な社会資本ストックとして、活用の可能性が広がります。

意識改革で豊かな未来を

20年後は、科学の進歩が今言われている高齢者問題の大部分を解決してくれているかもしれません。

科学技術の急速な発達、社会を大きく変え、いや応なしに人に意識の変革を求めてくるように感じます。エゴを小さくして、みんなが何かに貢献することで成り立つ社会は、新たな豊かさにつながるものだとは私には思えます。私の夢想は、すでに世の中にあるものの発展形に過ぎません。きっと、もっと想像を超えたすごいことが起こるのでしょう。頭を柔らかくして、その変化を楽しみながら、シンギュラリティを体験したいと思います。そして個人的にはルルが自宅に来てくれる日が楽しみです。

私の夢想にお付き合いいただきありがとうございました。

活躍するマンション管理士

第145回

管理組合の大規模修繕工事支援の事例

ー設計監理コンサル選定から施工業者選定までー

マンション管理士

佐々木 孝（花巻市在住）

はじめに

花巻市に転居して15年を迎えます。化成品メーカーに長く勤務後、イーハトーブの里花巻市へ移り住みました。施設管理の仕事を目指し各種資格を取得、病院での施設管理業務に再就職し、そこで4年間増改築工事に関わる貴重な経験をしました。平成21年にマンション管理士試験に合格・登録し、地元マンション管理士会に入会しました。次に、当管理士会が毎月主催する無料相談会から、管理組合の大規模修繕工事を支援した事例を紹介します。

はじめ

平成27年9月の相談会に、A管理組合（盛岡市、RC造8階建て、66戸、築40年）のB理事長が来訪されました。内容は①大規模修繕工事実施の推進方法、②管理規約の見直し方法でした。これらの事業を円滑に進めるには、組合員の意思を確認しながら進めることが大事なことで、具体的な方法等を説明しました。翌年4月頃、B氏から①、②の業務着手と③マンション管理士（以下「管理士」という。）活用の総会承認を得たとして支援業務依頼の連絡がありました。当管理士会への依頼業務は希望会員が2名1組で提出見積により選考するのが内規です。結果私と先輩とで受託することになり、「大規模修繕工事推進のための顧問契約」を私達と管理組合の間で締結しました。

6月頃から、修繕委員会に出席し現状把握、修繕の進め方の勉強会を実施しました。ここで、建物簡易診断結果、建物の現況、修繕履歴、居住者の要望等に関するヒアリングを行い、また関連図書等も確認しました。主な修繕項目、工事の進め方、予算等、今後検討すべき項目をリストアップし、工程表を作成し、理事会承認後、本格的な活動に着

手しました。

設計監理事務所（コンサル）の選定

工事の進め方を設計監理方式としたので、まずは、設計事務所の選定です。修繕委員会で県内外からリストアップした設計事務所のうち4社を選定し、建物診断、改修設計図書作成、施工会社選定補助、工事監理の各業務に関する見積り、設計事務所の実績、信用情報等の提出といった「見積仕様書」を作成し、共に理事会承認の後、見積依頼を各社に送付しました。

次に業者名を伏せた見積比較表を作成し、修繕委員会・理事会で業者選考後、臨時総会の承認を経て、C設計事務所と契約となりました。反省していることですが、委託業務には「施工会社選定補助」を避け「施工会社選定用書類作成」等にした方が妥当だったかも知れません。選定補助が委託業務に入っていると、業者選定で強く意見を主張するなど、不適切コンサルの発生要因になることも考えられるからです。

平成29年2月頃、建物の予備調査、建物診断、住民アンケートを終了し、「診断報告書」「工事設計図書」が提出されまして、私との契約期間も一旦終了しました。

再契約

その後の5月頃、B氏から私個人と業務契約を結びたいとの連絡がありました。確認したところ、大幅な予算オーバーの積算、仕様見直しでC社とギクシャクして計画が遅れ、管理組合の工事予算情報が漏れているようだとのことでした。さらに、B氏や修繕委員会が国土交通省公表の「不適切コンサル」情報を知り、コンサルに対し神経質な状態

になっていました。そこで、今度は、大規模修繕支援の業務委託としました。

これまでの問題を整理すると、①予算面、②修繕仕様書への不信感、③冬場の積雪期にかかる施工計画に問題はないのかとの不安、④コンサル建築士への不信感の4点でした。そこで積算書の説明・見直しと修繕仕様書の分析・解説を行い、修繕計画の理解を深めるよう取り組む一方、全てのコンサルが「不適切業者」ではないと説明しました。工程表を見直し問題点を解決しながら推進することが大事と丁寧に助言しました。

コンサル抜きで施工業者選定

施工業者選定には、設計図書が必要です。冬場にかかる工期に対し進めていいのか結論が出せないA組合に「工事設計図書」は発行できないというC社に対し、工期の修正案を提示し発行を強く求めました。その後の委員会で、なぜかC社からC社作成の「最初の仕様書」により施工業者選定を行ってはどうか、そうすれば見積金額は、「最初の仕様書」の積算金額よりもかなり安価なものになるかもしれないとの意見が出されました。私もC社の積算金額を確認し、相当に削減可能と判断し、委員会に「最初の仕様書」で進めることを薦めました。

施工業者選定は、業界紙への公募と地元業者への案内により業者を募ったところ、数社の応募がありました。ところが地元業者の一部から数件の応募辞退があり、以後、委員会は、C社から距離を置くことにしました。

C社不在の委員会で書類審査等を行い、4社に見積依頼を提出しました。C社に見積依頼資料を作成してもらい、委員会で確認・修正の後、送付しました。現地説明会はC社不在で実施しました。仕様等への質問は、修繕委員会が窓口となり、C社作成の回答を委員会が送りました。なお質問と回答は全て公開しました。

提出の見積書は私が比較表を作成し、施工実績等の添付資料は、委員各自で内容把握しました。比較表と添付資料を基に2社を選定し、ヒアリングを実施することとし、「共通質問事項」を作成した上でプレゼンテーションの依頼を通知しました。ヒアリングを踏まえて推薦施工業者が委員会で決定されました。共通質問事項への回答で各業者間の違いが判り、選定過程の貴重な資料となりました。臨時総会承認後の最終ヒアリングの後に契約の締



修繕委員会での筆者（右端）

結となりました。

最終的には借入もなく予算内で予定の修繕を実施する見通しがつきました。その後、C社との契約期間終了頃にC社から、未実施の監理業務が都合によりできなくなったとの通知があり、受理することになりました。

まとめ

管理組合が悩むことの多い、設計監理コンサル選定から施工業者選定までの事例を紹介しました。「不適切な状況が起こりうる可能性」を否定することは難しいのが現状です。コンサル、施工業者を信頼していても必要外の情報、特に予算、見積り依頼業者名等の情報は、保護すべきで伝えるべきでないと考えます。管理組合は純粋な技術的業務の提供をコンサルへ期待していますが、大規模修繕には多額のお金が介在することは避けられず、現状では自己防衛に最大の配慮が必要と考えます。

マンション管理士は、適正なマンションの管理・運営を求める管理組合の要望・相談にいつでもお応えできる専門家です。管理組合は単独で悩むことなく、ぜひ、気軽に、マンション管理士に相談することをお勧めします。

理事長よりひとこと

現在、当マンションは大規模修繕工事に取り組み中ですが、管理士会の全面的なバックアップと、個人契約をしているマンション管理士の適切な指導・助言が無ければ、事業の推進が大変困難だったと思われます。素人の集団である管理組合が様々な問題を解決し事業を進めていく上で、専門家であるマンション管理士の存在は大変重要なものです。今後、多くの皆様にマンション管理士の存在と意義を知ってもらい、多くの管理組合の力になってくださることを期待しております。



高層マンションでの防火対策の基本は、本稿1月号の(その1)、2月号の(その2)でも書きましたように、

1. 建物の構造が火災の終わるまで崩れ落ちないでいると同時に、近接する住戸にも燃え広がらないこと。
2. 火災による熱・煙を避けて、地上まで安全に避難できる経路が確保されること。

です。

この基本をマンション管理の面でどう実現するかについて、筆者が40年近く生活している共同住宅を例に説明したいと思います。自宅は1972年竣工の6階建RC造、34戸の分譲マンションで、全住戸の床面積は53㎡で、筆者はこれを2戸並びで所有しています(下部写真)。

1 他の住戸への延焼について

窓開口を介した延焼は、(その2)で説明しました連続バルコニーが大きな庇の役割を果たすため、起こらないと考えていいでしょう。

一方で、壁床で構成される防火区画については、隣戸との隔壁が鉄筋コンクリートではなくコンクリートブロック等で形成されている場合、界壁が上の階の床スラブに達するまで十分に立ち上げられていない可能性があります。この点に関して、最近は竣

工時の確認検査の際に隣戸の天井裏で懐中電灯を照らし、床スラブと界壁との間に光の漏れがないことを確認しています。試しにと、我がマンションで実際にやってみたら、光が見えました。びっくりしましたが、隙間が小さい(幅1センチ以下)ことから延焼は起こりにくいと判断し、隙間に電線を通して隣戸の子供たちにブザーで連絡したりしていました。このように築年の古いものでは防火区画の壁が不十分な場合があります。確認は困難ですが、匂いで隣戸の調理内容がバルコニー越しでなく分かるような場合には要注意です。

さらに、老朽化で給排水系配管や共用の排気シャフトの修繕工事を行うような場合、施工業者が安易に防火区画を壊し、修復しないままにすると延焼が起こることになってしまいます。

また、大規模改修工事の際、「環境にやさしい」を旗印にかなり厚い断熱材の利用も目に付くようになったと思います。発泡ポリスチレンとコンクリートでは熱伝導率が2桁違い、100mm厚の発泡ポリスチレンは熱の伝わり方では10mのコンクリートに匹敵します。東京以西であれば、このような断熱性能が本当に要るのかと環境系の研究室出身者としては思いますが、大は小を兼ねる風潮が強いため、外断熱工法を採用する場合、バルコニーの無い壁面部分では、(その1)で紹介したロンドンでの大火のような延焼が起きないよう注意が必要です。

2 避難経路について

避難経路の話に入る前に、(その2)でも難解でしたので、まずは火災を知らせて避難を開始させる設備である、火災報知設備と住宅用火災警報器(以下、「住警器」という。)について説明します。ちなみに我がマンションは、竣工時に消防法に従って共用廊下部分に火災報知設備が設置され、住戸内は数年前に住警器の設置が義務付けられました。この2種の設備は火災を見つける仕組みが同じこともあり、外観も変わらないので両者が設置される共

表1 火災報知設備と住宅用火災警報器の違い

	法的に設置が求められた時期	警報の範囲	定期点検	維持管理
火災報知設備	1960年	全住戸に聞こえるように警報が鳴動する。	法的に6か月に1回以上の点検が義務付けられている。	故障の有無が管理者に報告される。
住宅用火災警報器	新築では2006年。既存では遅くとも2011年まで。	基本的に感知器部分だけが鳴動する。	自主的な点検のみ。	設置者任せで、仕組みが無い。

同住宅の住民にとっては混乱しやすいものです。

表1に比較しましたが、火災報知設備は全館に聞こえるレベルで警報音のベルが鳴動し法的な点検が行われますが、住警器は基本的にその機器が警報音を発するだけで、点検も自主的で故障していれば任意で取り替えるのみです。このように両者は維持管理が異なることなどに注意が必要です。

次に、避難経路の管理の話です。2つあることが求められる避難経路のうち1つはバルコニーからの避難です。隣戸への隔壁は、我が家の場合は2戸並びで所有していますので取り除いていますが、普通は、火災時に隣戸へ隔壁を蹴破って移動することになります。バルコニーからの避難では、直接下の階に降りる避難はしごを利用するものもあり、いずれの場合も障害物で隣戸からの移動を阻害しないように管理することが必要です。

もう1つの経路となる、共用廊下から階段を介して地上までの避難では、暗闇の中で避難経路を見失わないように非常用照明装置や誘導灯が設置され、避難経路が煙などで汚されないように排煙設備が設置されています。開放階段でなければ、階段は防火扉で煙が入らないように区画されています。

これら下線を引いた防火設備が、どれも故障して実際の火災時には役に立たない可能性があることは理解していただけたと思いますし、実際に防火扉が閉まらずに火災被害が拡大した例は数多く発生しています。これらの設備を故障しないように管理することは、基本的には管理者(管理組合)の義務ですが、監督官庁としても、重要なもしくは一定規模以上の施設に対して定期点検とその結果の報告を義務付けています。話を複雑にする説明ばかりで申し訳ありませんが、まず監督官庁が異なる(上記の設備のうち、非常用照明、排煙設備、防火扉は国土交通省、誘導灯は総務省消防庁)ため、異なる定期点検を受けることになります。さらに国土交通省の場合、定期点検が義務付けられる建築

物の範囲を特定行政庁が独自に指定する仕組みになっているため、非常用照明装置を例にすると、共同住宅の場合、東京都では、延べ床面積1,000㎡以上かつ5階以上が指定されていますが、横浜市は共同住宅を指定していないので、非常用照明設備が点検されたとしても行政庁には報告されていないという現状があります。

このように共同住宅の規模や存する地域で異なる種類にはなるものの、色々な定期点検の結果が、管理組合の責任者もしくは賃貸住宅であれば管理者に届いています。そしてお願いしたいのは、住民であればこれらの点検結果を閲覧することは権利ですので、是非、公的な点検結果を自主的に閲覧してください。なぜなら住民も、高いところに暮らすに伴うリスクを意識し、リスクを下げるための工夫を理解して暮らすことが、必要だと思うからです。いわゆる防災における自助努力です。

そして、これらの点検結果を見る時に、機械は必ず故障するというのを頭に入れておいてください。これまで多くの定期点検は、どちらかと言えば故障の無いことを強調する(「指摘なし」「要是正」のどちらかで報告)ものでしたが、文献に紹介しているように2008年に点検結果の書き方が変わり、個々の機器の故障についても記述されるようになりました。これを見れば、自分の住む共同住宅で、どの火災報知設備が故障して交換されたか、どの廊下の非常用照明が切れているかが分かります。この際、設備の数が多ければ故障の報告のある方が正常で、故障が何年にもわたって全く報告されていないのは、何かおかしいと思う感性が必要です。いざという時のために、日頃の心配りをお願いする次第です。

【文献】

辻本誠：大規模流通施設の防災のあり方(建築防災2017年12月号)



マンション共用部分の火災保険の更新について —保険料の負担軽減に向けた取組—

ネオハイツ高砂Ⅱ管理組合（仙台市所在）理事長 **櫻井 徳康**



はじめに

当マンションは、仙台市東部の宮城野区に位置し、SRC造14階建て、建築年月は1996年3月と築22年を経過しています。総戸数は108戸と比較的規模の大きいマンションと言えます。

火災保険の更新時期

当マンションの共用部分の火災保険が2017年12月に満期を迎えることから、管理会社より保険更新の提案がありました。現在は積立型保険で5年の長期契約、保険料は一括払いです。提案の保険は、補償内容・支払方法等は従前と同タイプで保険会社4社の見積りがありましたが、5年前の更新時と比較すると保険料が約2割以上の負担増となる内容でした。負担が増えた要因は、損害保険会社が2015年10月より火災保険の改定が行われ保険料率がアップされたことと、当マンションの築年数が20年を超過したこととの説明がありました。

火災保険の選択

火災保険の更新時期が近づいた11月上旬に、地元マンション管理士会を通してA保険会社（以下「A社」という。）の火災保険を知る機会がありました。この保険は、従来の通りに建築年だけで保険料が決まるのではなく、給排水管等のメンテナンス状況に応じて保険料が割引されるもので、管理会社提案の保険よりも割安な保険料が実現可能なものでした。ただし、この保険に加入するには、事前にマンションの管理運営が適正に行われているかについてマンション管理士による現地での目視や書類チェック・ヒアリング等を通じた診断を受ける必要があります。

早速、理事会に諮った上でこの診断を依頼しました。診断項目は、管理実態（管理組合の運営）、長期修繕計画と修繕積立金の設定状況、法定点検、修繕工事の実施状況、その他（漏水事故履歴、火災・水害・その他のリスク）があります。診断を行った結果、診断結果等が記載された診断レポートの

判定区分は最高位のS評価でした。

この診断レポートを基に、火災保険会社の選択を検討することとなりました。しかし、A社の保険は積立型が無いため掛捨てとし、補償は現在と同じ内容、保険期間は5年（地震期間5年）の長期一括払いとの条件を他の保険各社と同じにして、保険料の比較を行いました。その結果、当初管理会社から提案のあった各保険会社の保険料が5年間で約511万～595万円の水準であるのに対し、A社の保険料は約319万円と、約4割前後も割安なことが判明しました。しかも、他社には無い管理組合役員の損害賠償請求に対応する賠償責任補償の特約が付保されています。

理事会で審議した結果、同じ補償にもかかわらず大幅な支出削減につながることでA社の保険に加入することとしました。しかし、診断レポートの内容の有効期間が5年で、更新時には再度診断を受ける必要があります。この場合、経年劣化の進行により、特に、給排水管のメンテナンス状況に対する評価低減により、再度高い総合評価を受けられるとは限らないことと、保険会社担当者の助言等から、次回更新（2022年12月）時に今回の診断結果を活かして期間5年の保険を検討できるようにするため、今回は、保険期間3年にて更新することとしました。

さいごに

当マンションの火災保険の更新の事例は、診断の結果、高い評価を受けられたために実現できたものです。さらに、この保険の条件である管理運営に関する診断を無料で受けられ、自分たちのマンションの評価を知る機会になり一挙両得なことと思います。用意する資料等はありませんでしたが、管理会社の協力もあり当管理組合の負担になる作業ではありませんでした。今後とも、こうした取組を通じて管理運営の適正化を図っていこうと思います。



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.111

管理組合運営に役立つ活用例をご紹介します!!

「マンションみらいネット」は、管理組合運営のさまざまなシーンでご活用いただけるたくさんのしくみをご用意しています。今回は、豊富な機能の中からいくつかをピックアップし、その便利な使い方をご紹介します。

1. 大規模修繕工事の実施にあたって

- ①「マンションみらいネット」には、修繕工事の記録を電磁的に蓄積していく機能があります。工事箇所毎に実施年や詳細な内容が記録できるので、次回の大規模修繕工事実施の際には、蓄積されたデータを参考にしながら、ムダを省いた適切な工事の実施が可能となります。
- ②工事の実施にあたって発生する見積書や契約書類等を電子化してシステム内（組合図書室）で情報共有することができます。業者選定等の発注時の情報を共有することにより、組合内の透明化が図られます。
- ③工事実施後の図面や報告書等を電子化することで、貴重な資料の劣化や紛失を防ぎます。

2. 合意形成にあたって

- ①「マンションみらいネット」に登録した管理情報や電子化図書は、組合員がいつでもインターネットを介して確認できることから、組合員の管理意識の向上や合意形成の円滑化等が期待できます。
- ②外部居住の区分所有者もインターネットを通して容易に情報を入手できます。

3. 災害等の緊急時に備えて

- ①予期せぬ災害が発生した際にも、管理組合に関する重要なデータ、電子化した図書類は耐震対策の施された堅牢なデータセンターにてしっかり保管されているため安心です。もちろんバックアップ体制も万全です。
- ②緊急時に備えて緊急連絡先やハザードマップ等を電子化して保管することができます。

「マンションみらいネット」の説明にマンション管理士が伺います！



<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>

QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます！

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/>

11月及び12月に新規登録された50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29年11月登録の22管理組合

名称	所在地
コープ野村西山鼻	北海道札幌市中央区
インペリアル札幌	北區
ライオンズマンション北目町第2	宮城県仙台市青葉区
リプレックス草津	群馬県吾妻郡草津町
ルネ烏山	東京都世田谷区
エスパシオ弦巻	世田谷区
ベルテ南新宿	渋谷区
びゅうパーク新蒲田	大田区
アルシオン品川中延	品川区
メゾンドール高輪	港区
フローレンスパレス瑞江レフィナード	江戸川区
グランドメゾン三鷹	三鷹市
レリアコート京王よみうりランドウエスト	稲城市
ダイアパレス花小金井Ⅱ	小平市
レクセルガーデン東久留米	東久留米市
コンファレー田無本町	西東京市
秀和第2八王子レジデンス	八王子市
ライオンズマンション曽根	大阪府豊中市
パレ武庫川ブルミエールV	兵庫県尼崎市
ローレルスクエア甲子園四番館	西宮市
ライオンズマンション曙本通り	沖縄県那覇市
エンゼルハイム首里坂下	那覇市

平成29年12月登録の28管理組合

名称	所在地
エクセルシオールシェルズ北18条	北海道札幌市東区
セザール琴似	西区
クリーンリバー山の手Ⅳ	西区
クリオ旭町壱番館	豊平区
ヴァンベール中通	秋田県秋田市
パークハイツ南大通	岩手県盛岡市
グランドパレス上杉	宮城県仙台市青葉区
チサンマンション郡山	福島県郡山市
ブラザアン	群馬県前橋市
サンライフカミイタ	東京都板橋区
セザール第三赤塚公園	板橋区
ハイツ石神井公園管理会	練馬区
池袋東方マンション	豊島区
ライオンズマンション新中野第2	中野区
グランイーグル大鳥居	大田区
日興ロイヤルパレス一番町第二	千代田区
パークコート千代田富士見ザタワー	千代田区
ジャルダン吉祥寺	武蔵野市
センチュリー武蔵境	武蔵野市
パルポート上大岡	神奈川県横浜市港南区
ロワール湘南藤沢	藤沢市
テラスハウス仙石原	足柄下郡箱根町
ダイアパレス弥生	石川県金沢市
信開ドヌール西金沢	金沢市
住吉本町レジデンス	兵庫県神戸市東灘区
グランピア室見	福岡県福岡市早良区
ロフティ春日若葉台	春日市
コープ野村水前寺	熊本県熊本市中央区

センターがらのお知らせ

「住宅宿泊事業（民泊事業）関係資料集」を発刊しました!!

平成29年6月16日に住宅宿泊事業法（以下「法律」という。）が公布され、平成30年6月15日に施行することが決定しました。法律に基づき住宅宿泊事業を営もうとする者は平成30年3月15日から都道府県知事等に届出を行うことができ、届出が受理されれば平成30年6月15日以降、法律等に従い分譲マンション等で当該住宅を活用して住宅宿泊事業を営むことができます。

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を管理組合において管理規約で明確にしておくことが望ましいとされています。

当センターでは、管理組合において住宅宿泊事業を認めるのか、認めないのか等をご議論いただく際の参考資料として、法律、施行令、施行規則、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）、改正標準管理規約等を網羅的にとりまとめました。

本書が管理組合の役員や組合員の皆様をはじめマンションの管理に携わる皆様が住宅宿泊事業等について理解を深め、また、管理組合としての方針等についてご議論いただく際の参考資料として活用していただければ幸甚です（なお、登録管理組合には1部をすでに無償で送付済みです）。内容は以下のとおりです。

「住宅宿泊事業（民泊事業）関係資料集」

平成30年1月

公益財団法人マンション管理センター

・A4判 361頁
・定価 500円＋税（送料別途）
・登録会員 450円＋税（送料別途）
・発売 平成30年2月13日

① 住宅宿泊事業に関する法律、政令、省令、施行規則等

(1) 住宅宿泊事業法、(2) 住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令、(3) 住宅宿泊事業法施行令、(4) 住宅宿泊事業法施行規則、(5) 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則、(6) 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則、(7) 非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件、(8) 民泊の安全措置の手引き～住宅宿泊事業法における民泊の適正な事業実施のために～、(9) 住宅宿泊事業法案参照条文、(10) 旅館業法（抄）

② 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

③ 平成29年8月改正マンション標準管理規約

(1) ～ (3) マンション標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）及び同コメント（民泊関係改正）、(4) 「パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方」

④ 特区民泊に係るマンション標準管理規約の改正

(1) 平成28年11月11日（国土交通省住宅局長）「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」、(2) 平成29年10月27日事務連絡「マンション標準管理規約改正を踏まえた特区民泊の管理規約上の取扱いについて」、(3) 国家戦略特別区域法（抄）、(4) 国家戦略特別区域法施行令（抄）、(5) 厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則（抄）

⑤ 住宅宿泊事業法（民泊新法）公布に伴う「マンション標準管理規約」改正についての解説セミナー」

講演資料

◎申し込み方法

- ・下記ホームページから「WEB申込み」がご利用できます。
また、注文書をダウンロードし、必要事項をご記入の上、FAX申込みもできます。
- ・http://www.mankan.or.jp/forms/form03.htm
- ・FAX申込先：03－3222－1520

お問合せ先：出版部 TEL：03（3222）1535

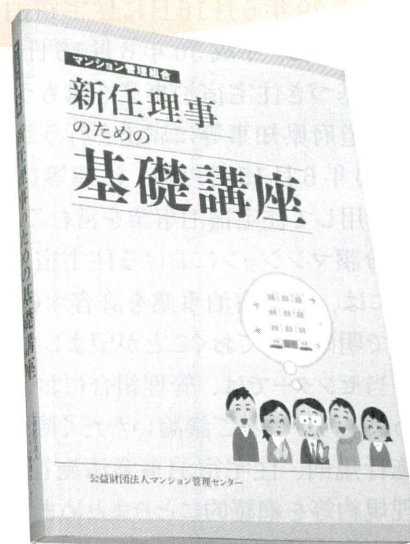
マンション管理組合 『新任理事のための基礎講座』 好評発売中!!

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、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、当センターでは、新任の理事さんが基礎知識を得られるための参考書としてコンパクトさと読みやすさに心掛けた本書を発刊いたしました。

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いただければ幸いです

●発刊 平成29年7月31日 ●サイズ A5判 215頁
●定価 1,000円(税込)(登録管理組合・センター通信購読会員は895円(税込))



【本書の構成】

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

お問合せ先：出版部 TEL：03（3222）1535

アンケートのお願い

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

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

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

アンケートにご協力いただきました応募者の中から抽選により30名の皆さまに、この度当センターで発刊いたします「改訂版 マンション管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則について」を贈呈いたします。

◎アンケートの締切日は、**本年4月末日まで**といたします。

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

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

見えた、来た、勝った。冬季オリンピックのスピードスケートマススタート決勝で、高木さんが金メダルで初代王者となりました。手に汗を握るハラハラドキドキのゲーム展開は、「カー娘」5人組の3位決定戦でもありました。不利な状況にジーと耐え最後には逆転勝を勝ち取る、まるで連続ドラマの最終回のように、テレビ観戦の野次馬としては爽やかで小気味よい充足感を覚えました。勝利を手にしたアスリートの、4年間に蓄えた力と勝負への執念の成果と誇らしく手を突き上げる姿は、多くの共感を呼んだことと思います。2年後は東京オリンピックです。様々な感動が身近で見られることを期待されます。

3月半ばサクラウエーブが始まります。卒業や転勤など異動に伴い人の流れが変わり、マンションのコミュニティにも新たな人を迎える頃となります。

今月の特集は、「総会決議無効確認等請求事件の最高裁判決について」と「計画修繕に向けた資金をチェックする」の2本です。これからの管理運営の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 | |
| 〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋 2-3-21 今橋藤波ビル 3 階 | |
| | 06 - 4706 - 7560 |

月刊マンション管理センター通信 3月号

平成30年3月15日発行 第387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。

