

マンション 管理センター通信

特集

賃貸住戸等に関わるトラブルへの対応と防止策
～判例等を参考として～

■マンション管理基礎講座 大規模修繕工事の基礎知識 ー外壁等塗装工事ー 第1回

■最近の相談から 建物・設備の維持管理に関する相談事例から



New 積算資料 ポケット版 マンション修繕編〈別冊〉

マンション 給排水モデル 事例集〈完全保存版〉



本書を推薦します

(公財) マンション管理センター
(公社) 全国市街地再開発協会
(公社) 日本建築家協会
(公社) 日本建築士会連合会
(一社) マンション計画修繕施工協会
(一社) マンションライフ継続支援協会

(一社) 日本マンション管理士会連合会
(一社) 不動産協会
(一社) マンション管理業協会
(一社) マンションリフォーム推進協議会
(一社) マンションリフォーム技術協会
NPO法人全国マンション管理組合連合会
NPO法人リニューアル技術開発協会
建物診断設計事業協同組合

2018年
6月発刊

編集・発行 一般財団法人 経済調査会 A4変型判 128頁 定価1,188円(本体1,100円+税)

主要目次

巻頭企画

- マンション給排水設備改修講座
建物診断設計事業協同組合 理事長 山口 実
- 高経年マンションを長持ちさせるための給排水設備の改修方法
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 部会長 柳下 雅孝
- ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会
マンション共用部評価書の給排水設備の評価点解説
ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会 事務局
一般社団法人マンション計画修繕施工協会 常務理事 中野谷 昌司
- 給排水設備更新に関するトラブルの予防と解決
弁護士 篠原 みち子
- 住宅金融支援機構におけるマンションの維持・再生に関する制度について
- Y君の赤水を探る旅
建物診断設計事業協同組合 理事長 山口 実

モデル事例



(掲載見本)

お申込み・お問い合わせ

一般財団法人 経済調査会 業務部
〒105-0004 東京都港区新橋6-17-15 菱進御成門ビル
☎ 0120-019-291 ☎ 03-5777-8237
BookけんせつPlaza 検索
住まいの建築費用 <http://www.kentiku-hiyou.com/>

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成30年8月号(通巻392号)

特集

賃貸住戸等に関わるトラブルへの対応と防止策 ～判例等を参考として～
佐原 専二(湯川・佐原法律事務所 弁護士)

連載 マンション管理基礎講座

大規模修繕工事の基礎知識 ー外壁等塗装工事ー 第1回
奥澤 健一(日本建築家協会メンテナンス部会員)

連載 最近の相談から

建物・設備の維持管理に関する相談事例から
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)

マンスリーニュース

- ①「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果」の概要
公益財団法人マンション管理センター試験研修部
- ② 民泊対応に関するアンケート調査結果について
公益財団法人マンション管理センター総合研究所

各地の管理組合からの情報

頼もしい老人パワーで、穏やかで思いやりのあるコミュニティ形成を目指す
今江 敏明(ザ・タワー中島公園管理組合(札幌市所在)理事長)

法律のひろば

マンションと接合する立体駐車場が1棟の建物に
当たらないとされた事例
ー東京地裁平成28年9月29日判決(判例時報2342号47頁)ー
佐藤 貴美(佐藤貴美法律事務所 弁護士)

ちょっとつぶく

“ショーヘイ・オータニ”に教えられたこと
長田 康夫(公益財団法人マンション管理センター 大阪支部長)

活躍するマンション管理士(第150回)

マンション管理士を活用してメリットを享受する
ー顧問管理士から第三者管理者への事例ー
酒井 貴生(マンション管理士 江戸川区在住)

技術レポート

マンションの植栽お手入れの基礎知識 その1
ーマンションの美しい緑を守り育てるー
野村 徹郎(一般社団法人日本造園建設業協会 技術・調査部長)

マンションみらいネット インフォメーション NO.114

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

賃貸住戸等に関わる トラブルへの対応と防止策 ～判例等を参考として～

湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二



1 はじめに

平成25年度マンション総合調査によると、賃貸戸数割合は平均13.7%であり、5年前と比べて0.3%増加しています。また、賃貸戸数割合が20%を超えるマンションは全体の18.2%を占め、マンションの完成年次が古いものほど賃貸戸数割合が高くなる傾向にあります。

マンション居住者の高齢化や子どもの独立等をきっかけとして、コンパクトで交通の便が良いマンションに転居するとか、介護付きの老人ホームに入所するなどして、これまでの所有マンションを賃貸する人が増えることが予想されます。それにより今後賃貸住戸に関わるトラブルがますます広範囲かつ多岐にわたることになります。

なお、本文中で引用している「区分所有法」は「法」、と略称します。

2 マンションの賃借人の権利義務

(1) 賃借人の立場

マンションの賃貸住戸を借りている賃借人は法的には「占有者」と言い、管理組合の構成員ではありません。管理組合の構成員はあくまでも区分所有者です。したがって、管理費や修繕積立金を支払うという区分所有者の義務や、総会に出席して議決権を行使する権利はありません。しかし、占有者（賃借人）もマンションに居住していることから、円満な共同生活を実現するために重要な役割を担っていると言えます。

(2) 賃借人が周りに迷惑をかける場合

賃借人がルールを守らずに周りに迷惑をかける場合、賃貸人である区分所有者は、賃貸借契約に基づきルールを遵守するよう求め、場合によっては賃貸借契約を解除することができます（東京高判昭和61.10.28（判タ641号136頁））。しかし、賃貸人が対応してくれないとき、管理組合はどうすれば良いのでしょうか。

区分所有法は、賃借人の立場を勘案し、管理組合との関係においても、直接に、①規約または集会決議に従う義務（法46条2項）、②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義務（法6条1項、3項）を負うと定めました。

したがって、管理組合は、賃借人がルールを守らず周りに迷惑をかける行為をした場合には、規約・集会決議に違反していること、共同利益違反行為があることを理由として、直接賃借人に対して、迷惑行為を「やめろ」（差止請求・法57条）、あまりに酷い場合には「出ていけ」（引渡請求・法60条）と請求することができます。もちろん、迷惑行為により損害を受けた場合には、損害賠償請求（民法709条）もできます。

以下、トラブルの事例ごとに、どのように対応したかについて判例等を見ていきます。なお、判例等は賃借人の事案に限りません。

3 ペット飼育（臭気、鳴き声等）

(1) トラブルへの対応

1. 管理規約違反を理由とする差止請求

管理規約でペット飼育を一律全面的に禁止することは有効と解されています（東京高判平成6年8月4日※（判時1509号71頁））。

しかも、従来ペット飼育が禁止されていなかったマンションにおいて、ペット飼育を禁止する管理規約を作っても、それまでペット飼育をしていた区分所有者の権利に「特別の影響」（法31条1項後段）を及ぼすものではありません。東京高判平成6年8月4日は、自閉症の家族の治療上必要であるとか、盲導犬のように犬が家族の生活にとって必要不可欠の存在であるなどの特段の事情がある場合には、飼主の権利に特段の影響を及ぼすものと言えますが、そうでない場合には飼主の権利に「特別の影響」を及ぼすものではないとしました。したがって、原則として、ペット飼育者の承諾なくして、管理規約で飼育禁止を定めることができます。

管理組合は、その管理規約に基づいて、違反行為をしている賃借人に対し、飼育を止めるよう差止請求ができます。

2. 共同利益違反行為を理由とする法57条に基づく差止請求

ペット飼育が建物の正常な管理や使用に障害となり、「区分所有者の共同の利益に反する行為」（法6条1項）に該当する場合には、管理組合は法57条に基づいて飼育禁止等の措置を取ることができます。

「共同の利益に反する行為」に該当するかの判断は、当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様・程度等の諸事情を比較衡量して決します。

東京地判平成19年10月9日（判例秘書）は、①動物の飼育が禁止された後も、居住者Aは本件建物内で少なくとも7～8匹の猫の飼育を継続したこと、②管理組合がAに対し、悪臭に対する処置をするよう通知したが改善されなかったこと、③居住者から、管理組合に対し、窓を開けると悪臭でとても息をされている状態ではないとか、猫の糞尿の臭いが玄関の中まで臭ってくるなどと悪臭の存在を指摘して、その是正を求める多数の意見が寄せられていることなどから区分所有者の共同の利益に反するとし、Aに対する犬猫等の飼育禁止、猫の退去、糞尿の除去の措置を認めました。ただし、履行確認のための本件建物内への立入りは、私生活上の自由を強度に侵害するとして認めませんでした。

3. 共同利益違反行為を理由とする法60条に基づく引渡請求

さらに、賃借人（占有者）に対しては、①共同の

利益に反する行為を行った（または行うおそれがある）こと、②その行為による共同生活上の障害が著しいこと、③他の方法によっては、その障害を除去することが困難であることの要件を満たせば、専有部分の使用または収益を目的とする契約の解除およびその専有部分の引渡しを請求することができます。

東京地判平成7年11月21日※（判タ912号188頁）は、①マンションの1室を借りていた占有者Bが数年間にわたり、ベランダや室内において野鳩の餌付け、飼育を反復継続していること、②このことによりおびただしい数の野鳩が毎日飛来し、そのまき散らす糞、羽毛、羽音等によりマンションにおける共同生活に著しい障害が生じていること、③マンションの居住者らはBとの交渉により野鳩の餌付け等をやめさせようと努力したが、話し合いも頑なに拒んだうえ餌付け等を続行していることが認められるとして、Bの餌付け等はマンションの区分所有者の共同の利益に反する行為であり、その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合に当たるものと言わざるを得ないと判断し、専有部分の使用貸借契約の解除とその引渡し請求（Bの退去）を認容しました。

4. 不法行為に基づく損害賠償請求

ペット飼育が、管理規約や共同の利益に違反することを知りながら、管理組合の飼育中止の要請を拒否して飼育を継続している場合には、訴訟提起のためにかかった弁護士費用の支払いも認められると考えます。

(2) 防止策

1. ルールを規約化する

ア 管理規約で規定

ペット飼育容認派と反対派とのトラブルを未然に防ぐために、ルールを規約化することが重要です。ペット飼育を禁止するのか認めるのかを、管理規約に明記します。管理規約の条文については、標準管理規約コメント18条関係③を参考にしてください。「他の居住者に迷惑をかける動物の飼育を禁止する」といった曖昧な規定では解釈が分かれ混乱しますので、避けてください（東京地判平成23年12月16日（判例秘書））。なお、ペット飼育を禁止する場合でも、一代限りの飼育を認めるといった経過

措置を取ることによって穏便に移行させることも一考です。

イ ペット飼育を容認する場合

ペット飼育を認める場合には、他の居住者に迷惑をかけないように飼育細則を設けます。例えば、飼育できるペットの種類・数・大きさの制限等について具体的に定める他、飼育方法、被害等に対する責任などについても定めておく必要があるでしょう（標準管理規約コメント18条関係②）。ペット飼育の細則については、(公財)マンション管理センターの「ペット飼育細則モデル」^(注)を参考にしてください。

2. ルールを遵守させる

ルールをしっかりと守ってもらうためには、広報、普及啓発を行うことが必要です。違反者がいれば、速やかに理事会の決議を経て理事長による是正勧告等をすべきです（標準管理規約67条1項）。

また、ルールを守らない者に制裁金（違約金）を賦課することも有効です。さらに、「ペットクラブ（飼主の会）」を創設して、飼育マナーの向上を目指し、また、トラブルの仲裁等にも活用することが考えられます。

4 騒音

生活騒音は、基本的には「音を出している者」（加害者）と「その音をうるさいと感じる者」（被害者）との当事者間の問題です。しかし、専有部分でカラオケ営業を開始するなどして、その騒音が相当範囲の住戸に及び「区分所有者の共同の利益」に違反する場合には、管理組合が関与すべき問題になります。

(1) トラブルへの対応

1. 管理規約違反を理由とする差止請求

管理組合は営業騒音を防止するため、店舗の営業時間を管理規約や集会の決議によって規制することができます。ただし、店舗の営業時間の制限が、その区分所有者ないし占有者にとって不利益となり、その権利に「特別の影響を及ぼす」ときには、当該区分所有者の承諾を要します（東京地判平成15年12月4日（判時1860号66頁））。賃借人が、このような集会決議ないし管理規約に違反して営業を行って騒音を出したときには、管理組合は管理規約等に基づいて、差止請求することができます。

2. 共同利益違反行為を理由とする法57条に基づく差止請求

騒音が、「区分所有者の共同の利益に反する行為」（法6条1項）に当たる場合には、管理組合は法57条に基づいて騒音の差止請求ができます。

東京地判平成18年3月30日*（判時1949号55頁）は、マンションの一室で託児所を営し、騒音等の迷惑をかけた事案において、本来住居目的とされているマンション一室において託児所を営業することにより、他の区分所有者に対して深刻な騒音等の被害を及ぼしながら、管理組合からの働きかけに対して真摯に具体的な改善策を提示することをしなかったこと等を理由に、託児所の経営は「区分所有者の共同の利益に反する行為」であるとし、託児所の使用禁止（法57条）を認めました。

3. 共同利益違反行為を理由とする法60条に基づく引渡請求

東京地判平成17年9月13日*（判タ1213号163頁）は、マンションの一室の区分所有者Dが同室に長男Eを居住させていたところ（使用貸借）、Eが騒音等近隣に迷惑を及ぼす異常な行動をとったという事案において、Eが同室内で条例が定める深夜の騒音基準値を上回る騒音や振動を故意に昼夜継続的に発生させている状況や、同人が特定の居住者の悪口を叫んでいる状況、それらの騒音等により、同マンションのほとんど全ての居室に深刻重大な被害が生じている状況、Eが同室への管理業者等の立入りを拒絶して同室の保守管理が実現されていない事実等を詳細に認定し、これらの行為は、区分所有者の共同生活上の利益に反し、引渡し以外の方法によってはその障害を除去して共同生活上の維持を図ることが困難と評価し、D E間の使用貸借契約の解除請求および同室の引渡請求を認容しました。

(2) 防止策

1. 許される騒音レベルの限界を、管理規約等で客観的に定めておく

「ピアノ等の楽器を弾く時間帯を午後9時から翌朝8時まで禁止する」とか「布団たたきは厳禁」などの使用細則を設けることが効果的です。騒音と感ずるか否かは個人差がありますし、音の大きさを測定するのは困難ですので、音量で規制するのではなく客観的な行為を規制する方が現実的です。また、このような規定を居住者に知らしめる努力も

大切です。引っ越してきた段階でマナー集等を直ぐに渡すと効果があります。

2. 住人が交流できる機会を設ける

知らない人が出した騒音は、気になりイライラも募るものです。住人が顔見知りになることで、騒音トラブルを無くす効果があると言われています。例えば、共有敷地等の草刈りや消防訓練を、横割りのフロアごとでなく縦割りにしてみるなど、普段顔を合わせることが少ない人が交流できる機会を設けては如何でしょうか。

5 専有部分の目的外使用

(1) トラブルへの対応

・管理規約違反および法57条に基づく差止請求

東京地判平成27年9月18日（判例秘書）は、管理者Xが、本件マンションの区分所有者Fに対し、Fが専有部分に多数の間仕切りを設置して多数の者を居住させていることが、管理規約に違反し、また、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして、管理規約および区分所有法57条1項に基づき、上記行為の禁止および間仕切りの撤去等を求めた事案です。判決は、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使用態様は、本件マンションの専有部分の使用態様として想定されているところからはほど遠く、本件管理規約12条にいう「住宅」には当たらないと述べて、XがFに対し本件管理規約12条の定め反する行為の差止めおよびその排除に必要な措置をとることを認めました。

また、東京高判平成23年11月24日（判タ1375号215頁）は、マンションの管理規約において住居専用規定の対象とされている専有部分を税理士事務所として使用することについて、住居専用規定に違反し、かつ、区分所有者の共同の利益に反するとして、税理士事務所としての使用の禁止を命じました。

(2) 防止策

禁止されるべき具体的な使用態様ないし行為について、予め管理規約や使用細則で明らかにしておくことが有用です。

また、専有部分の改修手続きに関する規定を管

理規約等の中に置いて、目的外使用を事前にチェックできるようにすることも大事でしょう。

6 共用部分における私物の設置

(1) トラブルへの対応

1. 管理規約違反を理由とする差止請求

東京地判平成21年1月29日（判タ1334号213頁）は、専有部分に接続するバルコニーに居室を増床し、その外側にアルミサッシの窓枠を設置した行為につき、バルコニーに構築物を築造することを禁止する規約の規定に反するとして、管理規約に基づいてバルコニー上の増築部分の撤去請求を認めました。

2. 共同利益違反行為を理由とする法57条に基づく差止請求

東京地裁平成22年2月22日（判例秘書）は、管理組合が、専用使用庭に建造物を設置したGに対して、当該建造物の撤去を求めた事案において、①マンション住民の多くが当該建造物の撤去を望んでいること、②当該建造物によって専用使用庭の北側部分がほぼ塞がれた状態になっていること、③当該建造物がマンションに近接して建っているために災害時および防犯面における住民の不安が大きくなっていること等を理由として、当該建造物の設置は区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして、管理組合の撤去請求を認めました。

(2) 防止策

標準管理規約13条は、共用部分を「通常の用法」に従って使用することを規定しているだけですので、使用方法を明確にするために使用細則で禁止行為を定めておくといよいでしょう。たとえば、バルコニーの使用について、「レンガ、モルタル、コンクリートおよび多量の土砂による花壇等の設置または造営」は禁止するなどです。使用細則の例は、(公財)マンション管理センターの「使用細則モデル」^(注)を参考にしてください。

※編注：本文で※印のある裁判例は、当センターが運営するマンション管理サポートネットに判決文を収録しています。

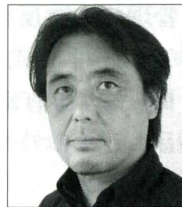
※(注)：本文中に参考とある「ペット飼育細則モデル細則」「使用細則モデル」は、マンション管理サポートネットに収録しています。

大規模修繕工事の基礎知識

—外壁等塗装工事—

第1回

日本建築家協会メンテナンス部会員
奥澤 健一



1 はじめに

今回から3回シリーズで大規模修繕工事の基礎知識を連載します。第1回目は外壁等塗装工事です。

国土交通省より公表された「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事および改修工事を「計画修繕工事」、また、建物の全体または複数の部位について行う大規模な計画修繕工事を「大規模修繕工事」と定義しています。一般には、マンションの外部に足場を仮設して建物の傷んだ箇所を補修し、外壁や鋼製部材を塗り替えたり、屋上やベランダの床を防水したりすることは大規模修繕工事と呼ばれています。

マンションの大規模修繕工事が本格化したのは1980年代中盤からと言われます。それ以前にも行われていましたが、工事の呼称も「外壁塗装工事」と言われ、汚れて見苦しくなった外壁のお化粧直しの内容であったようです。現在ではコンクリート躯体や下地の劣化した部分をきちんと直し、低下した美観や防水性能を回復させ、居住環境の維持あるいは向上を図ることを目的として実施されています。

2 塗装工事は大規模修繕の基幹工事

建物の外装を陶磁器質タイルで仕上げているマンションは少なくありません。大規模修繕工事の内

容も最近は多様化しており、従来のような外装の塗替えや各所の防水処理にとどまらず、玄関扉やアルミサッシの取替え、バリアフリーや省エネ改修なども盛んに行われるようになっていきます。

しかしながら、タイル張りのマンションであっても塗材で仕上げられている部位が混在しています。建物の構造躯体を保護し、美観を回復させるためにも、建物の外装を仕上げている塗材の塗替えは重要であり、マンションの大規模修繕工事における基幹工事であることに変わりはありません。

3 外壁・天井塗装工事に先立つ事前処理

建物の外装や内装の仕上げ材として用いられる塗料は、一般に“ペンキ”と呼ばれる一般塗料とは区分され、「仕上塗材（しあげぬりざい）」と呼ばれます。一般塗料が厚さ数十ミクロン程度であるのに対し、仕上塗材は数ミリ程度の厚みを持たせて、建築物の外装や内装に立体的な模様を付与した仕上材として施されます。

マンションの大規模修繕工事では、建物の外部に足場を仮設した後、まず始めにコンクリートやモルタルなど、外装を仕上げている塗材の下地に生じたひび割れ、欠損、浮き部を補修します。

次に、外装の仕上塗材を塗り重ねる場合には、新たな塗材による再仕上げを施す事前処理として、高圧水などによる洗浄を行うことが一般的で、仕上塗材の表面に付着した汚れや劣化層を取り除く作業を行います。

既存の仕上塗材の付着力が著しく低下している場合は、既存仕上塗材を剥がしたうえで、新たな塗材による再仕上げを行う必要が生じます。新し



写真1 高圧水洗浄により事前処理

い仕上塗材を塗り重ねるのに必要な既存仕上塗材の付着力は、塗材の種別により差異はありますが、おおむね0.5～0.7N/mm²以上が目安とされています。大規模修繕工事の計画段階において、既存仕上塗材の付着強度試験を行い、既存仕上塗材の付着力を計測するなどして、既存仕上塗材の付着状態を確認することがあります。

ただし、塗装されている箇所の全てが均一な付着状態にあることはなく、実際には健全な部分と脆弱化している部分が混在しています。部分的な試験結果だけでなく、目視や触診・打診などにより、既存仕上塗材の脆弱化が懸念される部分の分布状況や全体傾向を把握して、事前処理方法を検討することが重要です。

4 アスベスト含有仕上塗材

2006年9月から重量の0.1%を超えてアスベストを含有する製品の製造や使用が全面的に禁止されていますが、過去には建築物には様々な形でアスベストが含有された建材が使用されていました。また仕上塗材にも、アスベストを含有した製品が製造されている時期がありました。施工時のダレや塗膜のひび割れ防止が期待されたことから、添加剤として少量のアスベストを含有させていたようです。

仕上塗材が健全な状態であれば含有しているアスベストが飛散する可能性は低く、アスベストの含有量も多くはありません。

ただし、建物の解体や改修工事で仕上塗材を削ったり、物理的な力を加えて除去したりする場合には、含有するアスベストが飛散することが考えられ注意が必要とされています。

マンションにおいても2006年9月より前に建設



写真2 集塵機能付き高圧水洗機による既存塗膜除去

された建物にあっては、アスベスト含有仕上塗材が施されている可能性があります。大規模修繕工事の際にはアスベストの含有の有無や程度を確認するとともに、アスベストを含有した仕上塗材が使用されていた場合には、既存仕上塗材を剥離する場合を始めとして、各種作業に際してアスベストを飛散させないよう慎重な対応が求められます。

5 外壁等仕上塗材の種類

マンションの外装に施された仕上塗材は、建物の外観を美装するだけでなく、コンクリート躯体を保護する役割も果たしています。仕上塗材にはいろいろな種類があり、外壁などの塗替えを行う場合には、その仕上塗材の特徴や使用する部位の特性を十分に考慮して材料を選択する必要があります。

ちなみに、仕上塗材はJIS A 6909 建築用仕上塗材で規格化されています。模様や結合材の違いによって細分類されますが、大きくは表1のように分類されます。また、仕上塗材には立体的な模様を造形する主材とよばれる基層部のうえに、仕上層となる上塗材を塗り重ねる「複層」形の仕上塗材と、着色された主材が仕上層を兼ねる「単層」形の仕上塗材に区分されます。

マンションの外壁には、造形される模様やテクスチャーが豊富、色彩や光沢の自由度などが高いことから、複層形の仕上塗材が多く採用されています。

表1 建築用仕上塗材の分類

種類	層構成	通称（例）
薄付仕上塗材	単層	リシン
厚付け仕上塗材	単層	スタッコ
軽量骨材仕上塗材	単層	ひる石吹付
複層仕上塗材	複層	吹付タイル
可とう形改修用仕上塗材	複層	微弾性フィーラー

6 大規模修繕工事における最近の外壁塗替方法

最近の大規模修繕工事における外壁面の塗替えには、既存仕上塗材のうえに、可とう形改修用仕上塗材を塗布し、上塗材を施して仕上げる方法が主流となっています。

従来は、シーラーとよばれる下塗材やフィーラーと呼ばれる下地調整材を施したうえで、仕上塗材の

基層となる主材を塗布し、上塗材で仕上げる手順が一般的でした。

シーラーは、塗装する面への付着性を向上させたり、塗料の過度の吸込みを緩和させたり、下地面から浸出するアク成分などの影響を抑えるといった役割があります。フィーラーは、下地面の小さなひび割れや剥がれによる凹凸や段差、不陸などを平滑にするために施されます。

可とう形改修用仕上塗材は、シーラーとフィーラーの機能を合わせ持ち、塗付け量によっては従来の複層仕上塗材における主材のように一定の模様付けを行うことも可能です。

一般に微弾性フィーラーと称され、1990年代から登場して改修専用の下地調整材として定着化し始めます。当初は十分な付着力が発揮されずに問題となることもありましたが、しだいに製品の改善も進み、下塗りの工程を省力化できるという利点から、微弾性フィーラーに上塗材を施す塗替え方法が急激に普及しました。2003年のJIS A 6909の改正において、微弾性フィーラーが可とう形改修用仕上塗材として規格化されました。

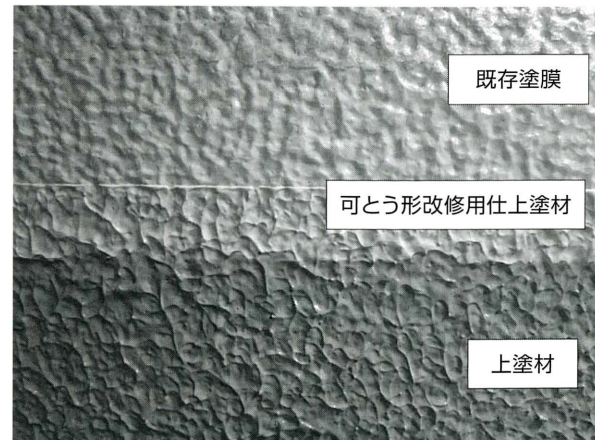


写真3 可とう形改修用仕上塗材

7 仕上塗材の表面上塗塗料

複層仕上塗材や可とう形改修用仕上塗材では、主材のうえに色彩選択の自由度が高いトップコートと呼ばれる上塗塗料（上塗材）を塗布して仕上がられます。上塗塗料には塗料中の樹脂成分により「アクリル樹脂系」「ポリウレタン樹脂系」「アクリルシリコン樹脂系」「ふっ素樹脂系」などの種類があります。

「アクリル樹脂系」＜「ポリウレタン樹脂系」＜「ア

クリルシリコン樹脂系」＜「ふっ素樹脂系」の順に耐久性が高く、価格も高額となります。それぞれにシンナーで希釈する溶剤形のものと、水で希釈する水性形のものがあります。

マンションの大規模修繕工事では住民が居住しながらの作業であることや環境への配慮などから、塗装作業に際して臭気が少ない水性形上塗塗料を採用するケースが主流となっています。

しかしながら、外壁改修工事は屋外の自然環境下にある現場での作業となるため、施工時の天候や気温などの気象条件が品質に大きく影響します。低温下での作業適性、耐候性や耐汚染性などの観点から、溶剤系塗料が必要とされる場合もあります。

なお、仕上塗材の塗替えに際して、溶剤系塗料のうえに水性形塗料を塗る場合は、問題となることは多くありません。一方、水性形塗料のうえに溶剤系塗料を塗る場合には、下塗材の性能や塗付け量によっては、溶剤の影響により旧仕上塗材を侵して、膨れや縮みなどの不具合が生じることがありますので注意が必要です。

8 低汚染形塗料と外壁などの汚損

現在、低汚染形塗料と称される製品が販売されており、塗料選定の選択肢が増えています。低汚染形とされる塗料の多くは、塗料表面の親水性を高め、雨水が表面に濡れ広がることにより汚染物質を流去しやすくするといった性能を有しています。

しかしながら、低汚染性能に関する統一的な基準や明確な定義は十分になされておらず、実際の施工時の気象条件や周辺環境、塗装部位の形状などによっては、期待通りの性能が発揮されない場合も少なくありません。

ちなみに、雨垂れ汚染といわれる雨筋状の汚れが外壁などに生じることがあります。大気中の汚れとなる物質（チリ、ホコリ、煤煙など）が壁面などに付着して、雨水によって運ばれるために水の流れた跡が汚れとして残る現象です。

大規模修繕工事で低汚染形塗料を採用したにも係わらず、数年で雨垂れ汚れが目立つようになり、クレームとなる場合もあります。雨垂れ汚れは塗料の汚染防止や耐汚染性能だけで対処しきれものではなく、特にチリやホコリが溜まりやすい水平面から水が伝わり落ちるような箇所では、雨垂れ汚

れの発生を完全に防ぐには限界があると言えます。



写真4 手摺壁に生じた雨垂れによる汚れ

9 外壁等の塗装作業の例

1つの住戸のベランダ廻りを例にとった場合、大規模修繕工事における塗装や防水といった仕上げの工事は、「天井」→「壁」→「床」の順番で進められるのが一般的です。

外壁および天井面の塗替えに先立ち、余計な部分に塗料が付着しないよう、窓や手摺にポリエチレンフィルムなどのシート材で覆いを掛ける“養生”が施されます。養生の良し悪しが塗装後の出来栄に影響することも少なくありません。

養生が済んだら塗装作業に入りますが、外壁の塗装に可とう形改修用仕上塗材を採用する場合は、下塗りから上塗りまで最低で3回の作業工程、天井面は透湿性機能のある外壁とは別種の塗材が採用される例が多く、2～3回程度の作業工程を要するのが一般的です。

塗材を塗布してから次の塗材を塗布するまでの間には、所定の乾燥硬化時間を設ける必要があります。通常は1日1工程が基本となることから、1つの住戸のベランダを仕上げるには、壁と天井を合わせると最低5～6日間、塗装工程が多い仕上塗材で塗装する場合や休日を挟んだり気温や湿度の関係で作業を見合わせる場合があることなどを考えると、おおむね1週間から10日間程度の期間を要します。

塗装作業は主にローラーを用いた手塗り工法が現在の主流となっています。吹付工法に比べて塗料の飛び散りが少ない点や、熟練者でなくとも作業がしやすいことなどが利点と言われます。ただし、

吹付工法ほど多彩な模様を造形することは難しく、きちんとした仕上がりや品質を確保するには一定の経験と技量が必要です。

実施の塗替え作業に際しては試験施工を行い、塗材の希釈や塗布量、仕上りパターンの形成度合いなどを事前に確認する必要があります。



写真5 ベランダ廻りにおける塗装作業の様子

10 塗替えに際する色彩計画

建物などを塗り替える際の色彩計画は、新築時の色彩を踏襲する場合と新たな色彩に変更する場合があります。外観の色彩を大幅に変更する際には、事前に見本の塗り板やイメージパースなどを作成するなどして、組合員への意見聴取などを行って決定することが望まれます。

また、自治体による景観条例に関連して、地域により採用できる色調・明度・彩度に制限が設けられていることが少なくありません。建物の規模によっては塗装作業に先立ち、色彩に関する届出を必要とする場合もありますので注意が必要です。

11 さいごに

外壁塗装工事の作業期間中は、ベランダへの出入りや窓の開閉が通常通りできなくなるなど、居住者にとってのストレスは少なくありません。しかしながら、マンションの美観を回復させ、建物の耐久性を維持するためにも外壁塗装工事は重要です。既存仕上塗材の状態を適切に把握したうえで、将来の再塗替えも念頭において塗替え仕様を検討することが必要です。

建物・設備の維持管理に関する 相談事例から

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



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、「大規模修繕工事」に関連する相談事例等を紹介いたします。

Q1 管理会社から、「来年、築12年目になるので、大規模修繕工事を実施するための準備を進めましょう」と提案がありました。マンションの状態は良好で、特段修繕が必要と思えないのですが、それでも大規模修繕工事を行わないといけなのですか。

A1 大規模修繕工事实施の目安となる長期修繕計画の多くは、国土交通省公表の「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」（以下、「長期修繕計画ガイドライン」という。）に準拠して作成されています。同ガイドラインでは、修繕周期の記載例の参考値として12年を採用していることから、「大規模修繕工事の実施は12年毎」が広まったものと考えられます。

しかしながら、長期修繕計画ガイドラインには、計画修繕工事（大規模修繕工事は建物の全体または複数の部位について行う大規模な計画修繕工事のことです。）の実施時期について、「計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する」と記載されています。

同ガイドラインのコメントを補足して説明すると、次のようになります。

長期修繕計画に記載されている推定修繕工事に設定した内容や時期は、おおよその目安で、費用も

概算です。したがって、計画修繕を実施する際は、事前に建物および設備の劣化状況、過去の修繕履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて、工事内容や範囲、施工時期を判断する必要があります。

設計コンサルタントや管理会社など大規模修繕工事の推進役は、修繕後に管理組合から指摘を受けないように万全を期して、劣化した全ての部分について修繕範囲とするよう提案するのが通例です。管理組合は、各部の劣化状況などの調査・診断結果をよくヒアリングし、長期修繕計画の内容や予算（修繕積立金の残高）、区分所有者の要望なども勘案して、工事内容や範囲、施工時期を主体的に判断しましょう。

Q2 大規模修繕工事の見積りをとったところ、前回の大規模修繕工事の時より大幅に高い金額が提示されました。この金額は適切なのでしょうか。

A2 新築工事であれば、どのような工事が発生するのか想定できますので、坪単価などの目安が示されています。

一方、修繕工事の場合は、修繕する工事内容（箇所、数量、工法、仕様など）が工事ごとに異なります。また、足場を必要とする工事なのか否か、補修なのか取替えのかなど工事費の変動要因が多い特徴があります。このため、一概に、坪単価のような目安は存在しません。「戸当たり100万円」などということを聞きますが、経験則のようなもので、個別具体の修繕工事に必ずしも当てはまるものではありません。

大規模修繕工事の費用が適切かを判断するには、費用の算出根拠となる修繕設計^(注)を元に積算する必要があります。したがって、修繕設計が済んでいることが前提となります。

（注）修繕設計とは、修繕工事の内容、部位（範囲）仕様、工法などを設計図書（仕様書、設計図）にまとめたもので、数量計算書、設計見積書も含まれます。

●設計監理方式の場合

実際の大規模修繕工事の流れに即して当てはめると、設計監理方式の場合には、一般的には、設計コンサルタントがマンションの（劣化状況の）調査・診断結果に基づき修繕設計を行います。併せて、設計見積も提示します。この修繕設計を元に複数の施工業者（見積参加会社）から見積りを提出してもらいます。このような過程で、工事費用の適正化が図られていくという考え方です。なお、ここで見積金額の総額が低ければ良いというものではないことに注意してください。見積内訳書の内容が設計内容と整合しているかをきちんと確認する必要があります。

●責任施工方式の場合

責任施工方式の場合は、設計・施工業者が自社の修繕設計（仕様書）を元に積算して見積りを出します。始めから1社に決めている場合は、その会社を信用することになります。複数の施工予定事業者から見積りを出させる場合は、各社が想定している修繕設計の内容が同じなのかを注視しないと見積金額の比較ができないので、大規模修繕工事の費用が適切か判断するのは困難になります。

●マンション大規模修繕工事に関する実態調査

国土交通省では、管理組合等によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、大規模修繕工事の金額、工事内訳およびその設計コンサルタント業務の実施内容に関する実態調査を初めて実施し、今年の5月にその内容を公表しました。

この調査は、直近3年間に行われた大規模修繕工事944事例について、大規模修繕工事の「工事内訳」、「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」、「業務量」の分布を統計的に整理したものです。大規模修繕工事を実施しようとする管理組合等が、設計コンサルタントや施工会社から提出される見積内容と本調査結果とを比較して事前

に検討することにより、適正な工事発注等に活用されることを期待してまとめられました。

本調査の概要は本誌7月号の行政情報（P14～16）に掲載しています。また詳細は国土交通省の下記ホームページに掲載されておりますので、ご参照ください。

なお、本調査の大規模修繕工事の工事金額については、直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない。）であることに留意して、ご活用ください。

※http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000154.html

Q3 大規模修繕工事に当たり設計コンサルタントをお願いしようと思いますが、不適切な行為をするコンサルタントがいると聞いており不安です。設計コンサルタントを紹介してください。

A3 平成29年1月に国土交通省から、発注者た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を指摘する通知文「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）」^(注)が発出され、また、マスコミ等で不適切コンサルタントの事例が何度も報道され、このような相談が増えています。

大規模修繕工事は、発注者である管理組合と受注者である施工業者との請負契約に基づく行為ですが、管理組合は建築・工事に関して素人であるため、「玄人である施工業者と対等に交渉することが困難」なことが大きな課題となっているところです。このため、素人である管理組合の立場に立つ建築・工事の専門家の協力を求めることが不可欠と考えられます。管理組合の中に、建築・工事の専門家ががいる場合はその方に協力を求める場合もあります。

（注）詳しくは、2017年8月号または国土交通省の下記ホームページをご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001230147.pdf>

●設計コンサルタントの選定

建築・工事の専門家として、調査・診断、修繕設計、工事監理などの業務（施工以外）を委託するのが「設計監理方式」による大規模修繕工事の進め方で、その代表選手が設計コンサルタントになります。信頼できる施工会社がいる場合は、調査・

診断、修繕設計、工事監理などの業務も施工業者に委託する「責任施工方式」による進め方となります。

設計コンサルタントの選定に当たっては、修繕設計、工事監理などの業務を適切に行える能力を有しているかを判断することになりますが、「管理組合の立場に立つ協力者」としてふさわしい人物（会社）かどうかという観点で選定することが最も重要と考えます。

当センターでは、個別具体的に設計コンサルタントを紹介することはできませんが、2017年8月号「最近の相談から（P14～17）」に設計コンサルタントの選定方法の一例を掲載しております。上記留意点を勘案して、複数の候補者の中から実際に面談して選定されることをお奨めいたします。

Q4 長期修繕計画は、定期的に見直さないといけないのですか。

A4 長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画の見直しについて、次のように定めています。

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

- ①建物および設備の劣化の状況
- ②社会的環境および生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発およびそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

また、同ガイドラインに、「計画期間は新築マンションの場合は30年以上、既存マンションの場合は25年以上とするよう」定めていますが、同コメントに、「修繕積立金が不足することがないように多額の推定修繕工事費が見込まれる大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする」とされています。

上記2点から、長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるので5年程度ごとに見直すことが必要とされ、特に、計画内の1回目の大規模修繕工事が終了したら、次回と次々回の大規模修繕工事を含めた計画とするよう見直す必要があると解釈できます。

●長期修繕計画見直しでの検討事項

長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて、次回、次々回の大規模修繕工事でマンションの性能・機能をグレードアップする改良工事も盛り込むと良いでしょう。

初期の長期修繕計画は、マンションの性能や機能を新築時の水準に戻す修繕工事しか想定されておりません。20年、30年とお住まいになれば、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的要因から、建物および設備の性能・機能を新築時よりも向上させることも必要となります。

耐震化はもちろんのこと、バリアフリー化、省エネ化、オートロックや防犯設備、宅配ボックスの導入など、現在では標準となっている性能・機能を追加する工事や区分所有者が希望する工事を長期修繕計画の見直しの時期に盛り込んでおき、これらの改良工事を実現するために修繕積立金の増額が必要となる場合は、修繕積立金の増額を検討しましょう。

Q5 築30年のマンションですが長期修繕計画がありません。マンション管理センターで長期修繕計画を作成してくれると聞いたので、作成を頼みたい。

A5 長期修繕計画は、将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にし、計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にするために作成するものです。このため、既存マンションで新たに長期修繕計画を作成するには、当該マンションの調査・診断を行い、劣化状況から必要となる修繕工事の内容、時期、金額を推定し、計画に反映する必要があります。

●長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

当センターでは、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出する「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を行っています（有料；1件当たり13,000～30,000円）。

本サービスにより作成する長期修繕計画は、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」および「同コメント」（平成20年6月作成）に沿った内容としていますが、建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して調査・診断を行わず、提出していただく「入

力データ」によっているため、標準様式第2号（調査・診断の概要）は、省略しています。また、推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデル^{（注）}の戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。したがって、推定修繕工事費は概算となっております。

お問合せのような既存マンションで新規に長期修繕計画を作成する場合は、専門家に依頼し、調査・診断結果を踏まえて作成することをお奨めします。

なお、本サービスは、次のような場合に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただくよう提供しているものです。

- ・現在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したい。
- ・依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容などが適切かチェックしたい。
- ・長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額の検討を総会に諮る際の参考資料としたい。

上記に該当する場合は、技術部（03-5222-1519）までお問い合わせください。また詳細は、当センターの下記ホームページをご参照ください。

※http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

（注）中高層、住宅専用の分譲マンションで、6階建、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプを標準モデルとして設定しています。

Q6 大規模修繕工事を予定していますが、CM方式という発注方式があると聞きました。CM方式とはどのようなものですか。

A6 CM（コンストラクション・マネジメント）方式は、1960年代に米国で始まった建設生産・管理システムで、マンションの大規模修繕工事でも採用した例があるようです。

国土交通省が、CM方式の内容、課題等を整理し、平成14年2月、CM方式の活用にあたっての基本的な指針となるものを目指して、「CM方式活用ガイドライン」の取りまとめを行いました。このガイドラインは、米国のCM方式を、制度、文化、慣習等の異なる我が国にそのまま導入することは困難であることから、米国のCM方式を参考にしつつ、日本型のCM方式について公共建設工事を前提に検討を行ったものです。

CM方式活用ガイドラインによれば、CM方式とは、「建設生産・管理システム」の1つであり、発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラクション・マネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部または一部を行うものとされています。したがって、設計監理方式もCM方式の1種と言えます。

ただし、一概にCM方式といっても、「ピュアCM」と「アットリスクCM」に大別され、さらに設計者や施工者との関係で様々な形態に分類されます。これらをマンションの大規模修繕工事に当てはめても、それぞれ一長一短があってどの方式が最適と言い切れない状況にあるようです。

詳しくは、国土交通省の下記ホームページをご参照ください。

※http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000183.html

CM方式活用ガイドラインによれば、CM方式において根幹的な役割を果たすCMR（コンストラクション・マネージャー）に要求される資質・能力について、次のような記載があります。CM方式により大規模修繕工事を進める場合のCMRの選定のご参考としてください。

CMR（コンストラクション・マネージャー）に要求される資質・能力

（1）発注者とCMRとの信頼関係

CM方式において、CMRは、発注者の補助者・代行者であり、発注者の利益を守ることが最大の任務である。このため、発注者との信頼関係が大前提となり、CMRには高い倫理性が要求される。

発注者にとってCM方式は、「万能薬」ではない。資質や能力のない者がCMRとなることで発注者のリスクやコストも増えるおそれがあることを、発注者は十分に認識する必要がある。

（2）設計者、施工者からの独立

CMRは発注者の意図する品質、工期、コストを十分に理解し、発注者の立場に立って、設計者、施工者をコントロールする必要がある場合がある。その際には、CMRは、原則として、設計業者、施工業者から独立的な立場にあることが求められる。＜以下、省略＞

（3）CMRに要求される能力

CMRには、下記のような、専門性や経験に裏打ちされた高い能力が要求される。なお、下記の能力は個人が全て備えておく必要はなく、CMRがチームとして具備することが求められているものである。

・設計・発注・施工についてマネジメントできる能力など。
＜以下、省略＞

「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果」の概要

公益財団法人マンション管理センター試験研修部

マンション管理センターでは、制度が開始されて15年余りが経過し、登録者数が2万人を超えているマンション管理士の業務の実態について把握し、今後のマンション管理の適正化の推進に役立てることを目的に、平成29年度、「マンション管理士の業務についてのアンケート調査」を実施し、先般結果を公表しました。

今回は、この調査結果の概要を抜粋して以下に掲載します。

○主要調査項目

- ・マンション管理士取得の動機
- ・マンション管理士としての活動の状況
- ・マンション管理士としての業務の内容

○回収状況

- ・本調査発送数 6,849 通
- ・本調査回収数 5,562 通（回収率：81.2%）

1 調査概要

○調査対象（※）

- ・意向調査：マンション管理士23,118名（平成27年度末登録者）
- ・本調査：意向調査にてアンケート回答への同意があったマンション管理士6,849名

※全てのマンション管理士に対して、アンケート回答の意向の有無に関する調査を行ったうえで、アンケート回答にご了承いただいた方にアンケート票を送付し、本調査を行いました。

○調査期間

- ・意向調査：平成29年9月15日（金）～平成29年10月12日（木）
- ・本調査：平成29年11月27日（月）～平成29年12月22日（金）

○調査方法

- ・郵送配布・郵送回収

表1 回答者の属性

年齢 (n=5,562)	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50-59歳	60-69歳	70-79歳	80歳以上	無回答
	0.3%	4.1%	16.7%	27.1%	34.3%	15.6%	1.7%	0.2%

(19歳以下は対象者なし)

マンション管理士 登録年度 (n=5,562)	H13-15	H16-18	H19-21	H22-24	H25-27	H28年度以降	無回答
	24.4%	19.4%	16.0%	16.6%	15.7%	3.1%	4.9%

居住地 (n=5,562)	北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州	無回答
	3.9%	3.1%	52.8%	8.5%	19.7%	3.3%	1.4%	7.0%	0.3%

2 調査結果の概要

(1) 回答者の属性（表1）

回答者の年齢は、「60～69歳」の割合が最も高く34.3%であり、次いで「50～59歳」が27.1%となっています。

回答者のマンション管理士登録年度は、「平成13～15年度」の割合が最も高く24.4%となっています。

回答者の居住地は、「関東地方」が52.8%、「近畿地方」が19.7%と、大都市のある地域の割合が高くなっています。

(2) マンション管理士資格を取得した理由（複数回答）（n=5,562）（図1）

マンション管理士資格を取得した理由は、「①職場の業務に活かすため」「②就職・転職に活かすため」「③職場で資格取得の奨励があったため」のいずれかを選択した、「現在又は将来の仕事に活かすため」を目的とした方が最も多くなっています。

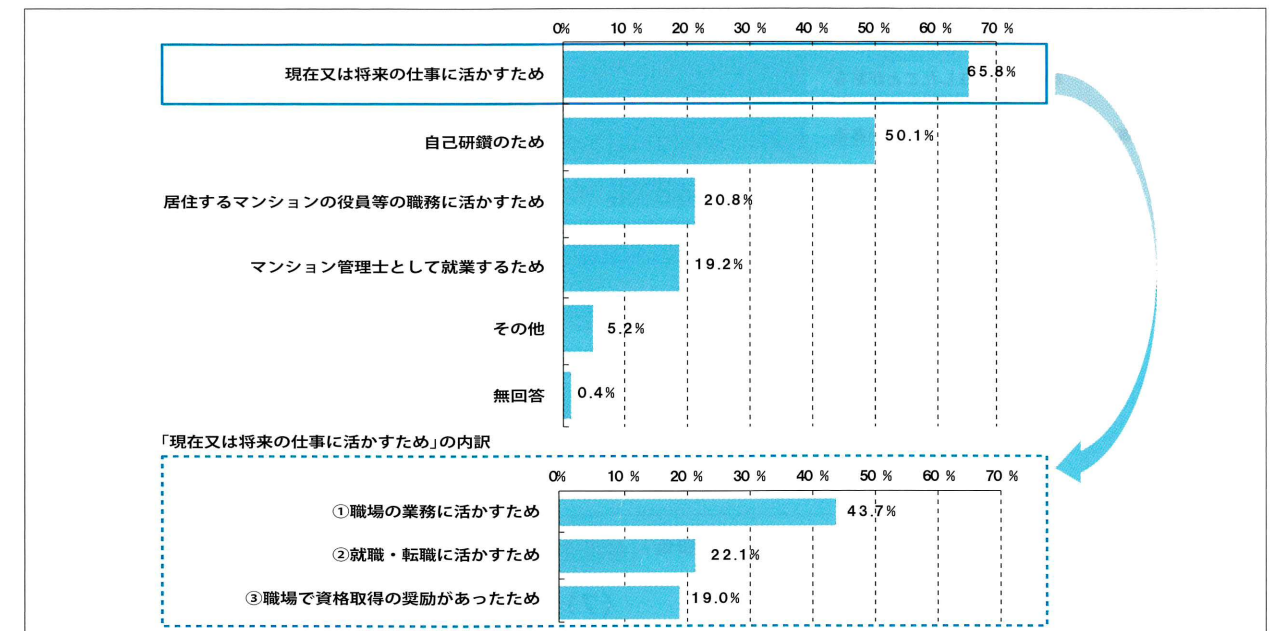


図1 マンション管理士資格を取得した理由（複数回答）

(3) 回答者の職業（n=5,562）（表2）

回答者の職業は、「会社員」と回答した方が多く、特に、マンション管理業や不動産業に従事する会社員が34.6%となっています。「マンション管理士として就業」と回答した方は4.6%でした。

(4) マンション管理士以外に取得している資格（複数回答）（n=5,562）（図2）

マンション管理士が他に取得している資格については、「管理業務主任者」が85.2%、「宅地建物取引士」が77.8%となっており、割合が特に高くなっています。

表2 回答者の職業

職業 (n=5,562)	会社員				自営業	公務員・ 団体職員	マンション 管理士と して就業	主婦・ 主夫	学生	無職	その他	無回答
	マンション 管理業	不動産 業	建設業・ 製造業	その他の 業種								
	19.9%	14.7%	7.3%	12.8%	9.9%	6.0%	4.6%	1.0%	0.1%	14.4%	8.3%	1.1%

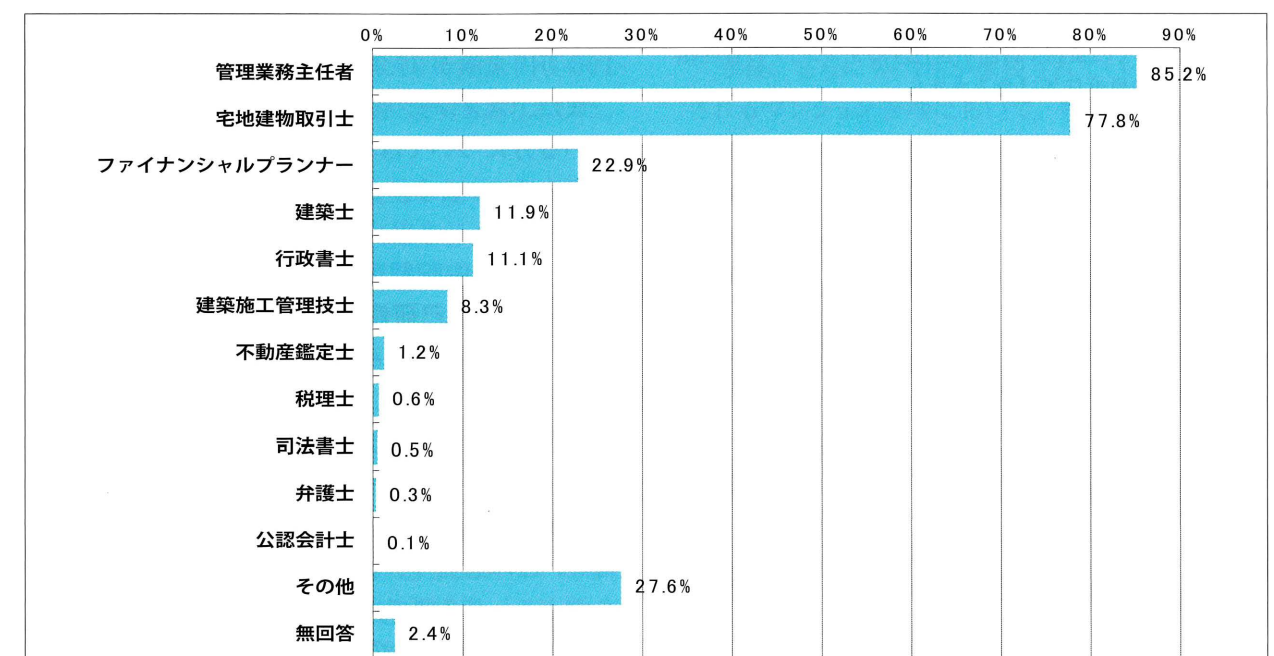


図2 マンション管理士以外に取得している資格（複数回答）

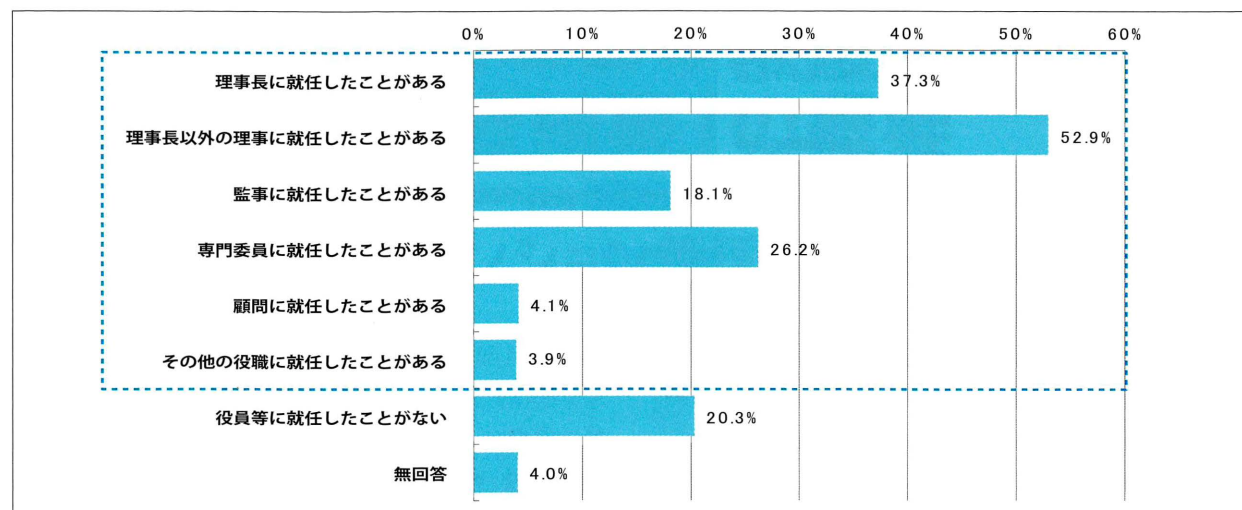


図3 居住するマンションでの役員等就任経験（複数回答）

(5) 居住するマンションでの役員等就任経験（複数回答）（n=3,120）（図3）

居住する分譲マンションでの役員等就任経験に関しては、約8割の回答者が居住しているマンションでの役員等就任を経験しており、うち理事長経験者も37.3%という結果でした。

(6) マンション管理士としての現在の活動状況（n=5,562）（図4）

「マンション管理士としての活動を行っている」または「以前活動を行っていた」と回答した方の割合は21.5%でした。一方、「活動を行っていない」と回答した方が75.8%を占めています。

※マンション管理士としての活動とは、管理組合等への助言・指導・その他の援助業務を指し、管理会社等の社員としての業務や自己が居住するマンションの管理組合での役員就任等は含みません。

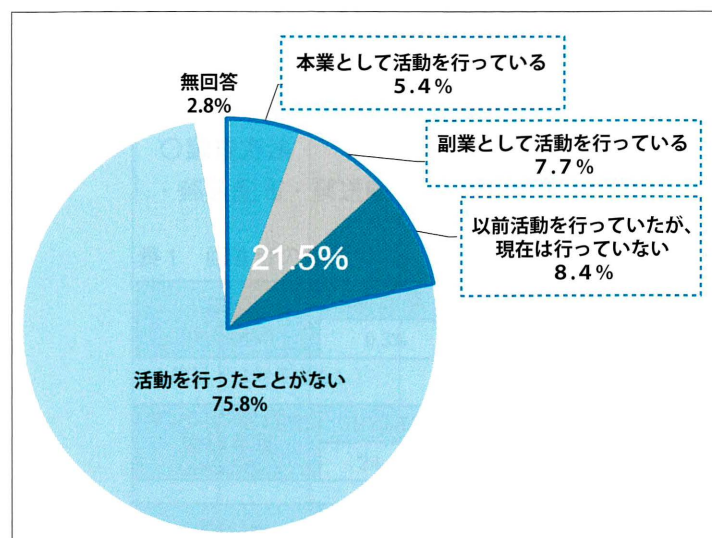


図4 マンション管理士としての現在の活動状況

(7) マンション管理士業務の具体的な内容（複数回答）（図5）

マンション管理士の業務の具体的な内容としては、管理組合から依頼を受けて行う「規約の制定・変更等に係る業務」「顧問業務」「大規模修繕工事の関係業務」等が多くなっています。また、行政等の依頼により行われる「相談会等での相談業務」についても、高い割合を示しています。

(8) マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高（図6）

マンション管理士を本業として活動を行っている方について、マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高は、400万円以上が18.8%、100万円以上400万円未満が30.4%、100万円未満が37.3%となっています。

また、マンション管理士を副業として活動を行っている方については、100万円未満が58.7%と過半を占めています。

(9) 主な自由記載意見

① 資格者の自己研鑽に関する意見

マンション管理士としての専門能力アップのための実務研修会や、より実践的な研修会の開催など研修制度の充実が必要である旨の意見がありました。また、研修会やセミナーに参加できる環境にないため、ネットを利用した情報収集方法を充実してほしいとの意見や、経験のあるマンション管理士から学ぶことが必要であるとの意見もありました。

② マンション管理士の活用に関する意見

管理組合には十分な資金が無いことが多いため、

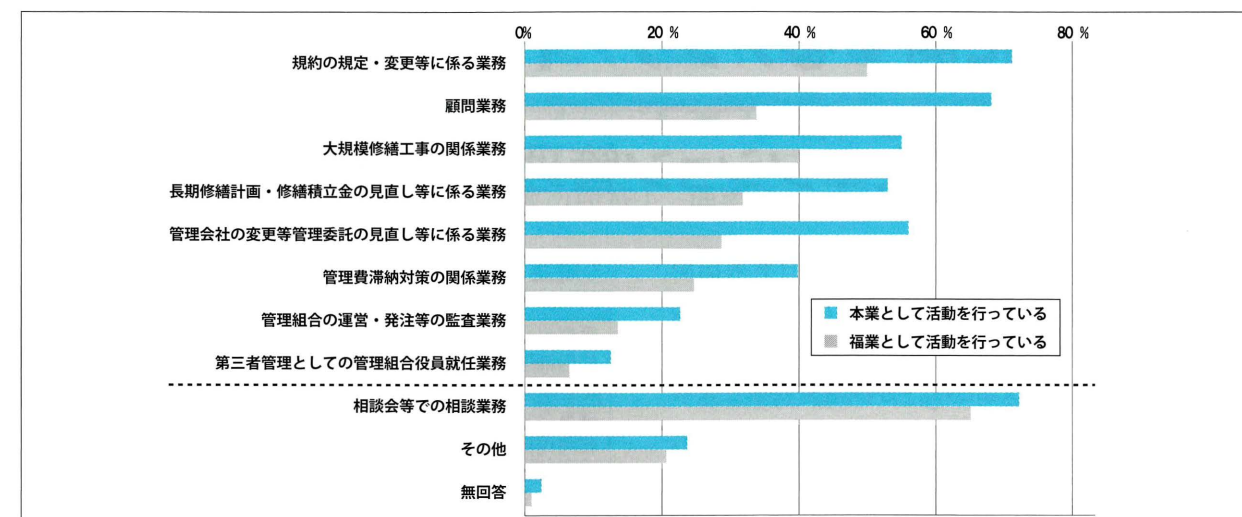


図5 マンション管理士業務の具体的な内容（複数回答）

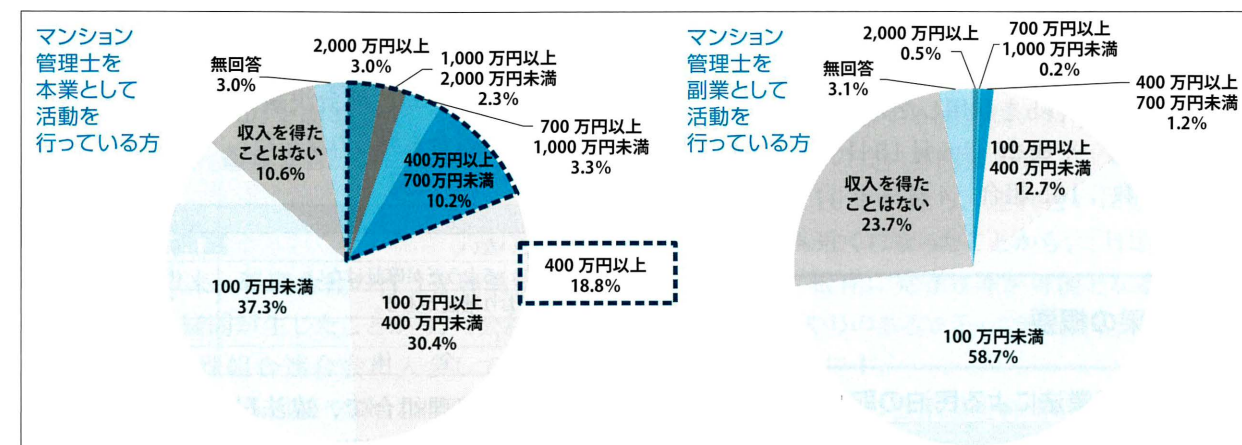


図6 マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高

国・地方公共団体等公的機関からの財政的な支援でマンション管理士を管理組合に派遣する制度の拡充を望む意見・要望がありました。また、各行政単位等でマンション管理士の登録を行い、アドバイザーとして活用してもらいたいという意見もありました。

③ 資格の認知に関する意見

管理組合役員や区分所有者等の認知度が低いため、これまで以上に広報の取組などが必要であるという意見がありました。

いった重要な管理組合業務に活躍されている状況や、実際に活動をされた場合の売上高の実態等を垣間見ることができました。

今後、さらに専門性が重視されていくことが予想されるマンション管理において、組合員の高齢化が進行すること等による役員のなり手不足、民泊への対応を含め複雑化するマンション管理組合の運営といったことに、ますますマンション管理士の活躍が期待されているところです。

当センターとしては、今回の調査結果を踏まえ、管理組合での外部専門家の活用や第三者管理への展開も見据え、地方公共団体との連携を深め、マンション管理士の活躍の場を広げ、また、スキルアップの場の提供を拡充するといった取組を、進めていきたいと考えております。

◎本調査の詳細は、下記当センターホームページでもご覧いただけます。

・ <http://www.mankan.org/pdf/chosa02.pdf>

3 まとめ

マンション管理士制度が開始されてから15年余りが経過しましたが、これまでは資格を活かした活動の状況や事業の売上高の実態等が明らかになっていませんでした。今回の調査の結果、マンション管理士の皆さんが管理組合の顧問業務や管理規約の制定のお手伝いや大規模修繕工事に関与すると

民泊対応に関するアンケート調査結果について

公益財団法人マンション管理センター総合研究所

マンション管理センターでは、住宅宿泊事業法が施行された時点の管理組合の民泊対応状況を把握するため、当センターの登録管理組合を対象に、アンケート調査を実施しました。その結果がまとまりましたので、概要を紹介します。

1 調査の概要

- ①対象 当センターの登録管理組合
- ②実施方法 Webを利用したアンケート調査
- ③調査期間 平成30年6月15日～7月6日
- ④有効回答数 105組合

2 結果の概要

①住宅宿泊事業法による民泊の取扱い

	回答数	割合
民泊は全面的に禁止した	101	96.2%
民泊のうち、一部を許容した	0	0.0%
民泊は全面的に許容した	0	0.0%
何も定めていない	3	2.9%
その他	1	1.0%
全 体	105	100%

今回のアンケートでは、民泊を許容する取決めをした管理組合はありませんでした。

②全面禁止した理由 (自由記載したものを分類・重複あり)

	回答数	割合
騒音・ゴミ廃棄など迷惑行為の懸念	67	66.3%
防犯・安全面の懸念	57	56.4%
不特定多数の立入りによるいざこざ	21	20.8%
外国人利用に対する懸念 (意思疎通が困難、生活文化の違い等)	4	4.0%
不安感	4	4.0%
共用施設の管理の支障	3	3.0%
その他	10	9.9%
全 体	101	100%

生活上の迷惑行為や防犯への懸念を理由に挙げる管理組合が多くありました。

③規定方法

	回答数	割合
管理規約で規定した。	77	76.2%
使用細則で規定した。	2	2.0%
総会で方針を決議した。	10	9.9%
理事会で方針を決議した(次の総会に 管理規約の改正等をする予定)。	12	11.9%
理事会で方針を決議した(管理規約の 改正等はする予定はない)。	0	0.0%
理事会で方針を決議したが、管理規約の 改正等はできなかった。	0	0.0%
全 体	101	100%

管理規約で規定した、あるいは規定する予定の管理組合が多いが、総会決議或使用細則で規定している管理組合も見られました。

④違法民泊の状況

	回答数	割合
行われていない。	92	87.6%
行われているようだが確証はない。	6	5.7%
行われており確証がある。	2	1.9%
わからない。	5	4.8%
全 体	105	100%

約8%の管理組合で、違法民泊が行われている(疑いがある)との回答がありました。違法民泊への対応としては、禁止の掲示をした、部屋の所有者に注意をしたという管理組合が多くみられました。

3 今後について

自由意見では、民泊に関し良いこと悪いことを含め情報提供を要望する声がありました。センターでも引き続き情報提供に努めたいと思います。

また、今回、初めての試みとしてWebを利用してアンケート調査を実施しました。ご協力いただいた登録管理組合にお礼申し上げますとともに、今後またアンケート調査を実施する機会があると思いますので、皆様のご協力をお願いします。

結果は、下記ホームページでも公表しています。
・http://www.mankan.or.jp/09_research/research.html

●お問合せ先：
総合研究所 TEL03 (3222) 1519

各地の管理組合からの情報

頼もしい老人パワーで、穏やかで 思いやりのあるコミュニティ形成を目指す

ザ・タワー中島公園管理組合(札幌市所在) 理事長 今江 敏明



はじめに

当マンションは、札幌市中央区に所在し、人口170万大都市の中心部を流れながらも鮭が遡上する豊平川(カムバックサーモン運動の先駆けとなった。)と、緑が多い環境で市民の憩いの場となっている中島公園に挟まれた場所に立地しています。最寄りの地下鉄幌平橋駅まで徒歩7分と交通の利便性にも富んでいます。建物は、平成14年3月竣工で、RC造地上30階地下1階建て、130戸です。管理形態は管理会社への全面委託で、役員の構成は、理事6～10名、監事2名となっています。

順調な管理運営

入居開始以来、管理会社の行う管理業務にいろいろと不審や疑問が生じたことから、(公社)北海道マンション管理組合連合会に入会して、管理規約の改定等に関する相談や様々な問題への対処方の指導を受け懸念に対処しました。その後管理費等の滞納問題もなく、また理事会活動も比較的にスムーズに行われてきました。その要因は、麻雀や卓球のクラブ活動、25階のゲストルームを開放して行う豊平川花火大会の観賞会、新年の集い、防火訓練等の様々な催事や行事を、理事会が積極的に主導して行ったことによるものと思います。

大きな誤算

3年前、私は1回目大規模修繕工事検討委員会の委員長に理事会で指名されました。理事会での説明によると、修繕積立金残高は長期修繕計画の予定工事金額より余裕があるとのことで、改修計画など工事実施に向けた準備作業など各種手続を慎重にクリアしていきました。いざ見積りと業者を公募したところ、なんと工事金が2億円も足りないことが判明し、このまま準備を進めることが不可能となりました。そこで対策を検討した結果、早急に修繕の必要な所は部分補修をすることとし、修繕積立金と管理費の見直し案を臨時総会に上程することとしました。案は平均的広さの住戸で、23,450

円/月から40,000円/月への値上げになり、総会では倍額の値上げは急すぎる等々の反対意見が続出でした。理事会の根気強い説明と日頃の円滑なコミュニケーションのおかげで値上げ案は承認され、3年後には大規模修繕工事が出来そうな資金計画となりました。

頼もしい老人パワー

「元気分」と称する組合員の自主活動が、管理組合の風通しの良い雰囲気を醸しています。これは、初入居から16年が経ち、連れ合いに先立たれた世帯が40%近くになったことから、「日頃から共に助け合い、相互に見守り等が可能となるように穏やかで思いやりのあるコミュニティ形成」を図るために始めたものです。

会の運営は特に会則を定めず自由参加とし、主な活動は、お茶会、初心者麻雀の会、前庭の花壇の手入れ、子供を対象とした線香花火大会、食事会、庭園等の見学会、旅行会等があります。また、活動資金は、参加者の会費、社会福祉協議会の補助金、居住者からの寄付金等で賄っています。その他、魚、野菜、日用品の移動販売の案内告知は、最寄りのスーパーまで車で10分程かかるため住民から喜ばれています。

さいごに

当組合では、現在様々な問題が表面化しています。第1に、高齢化による自動車離れで駐車場に多数の空きが生じ年間約300万円減収となり、また台湾や中国人の外国人所有者が増加し、言葉が通じず漏水事故対応のトラブルなどでコミュニケーション問題が生じています。そして高齢化による役員不足、さらにセカンドハウス使用住民(30戸)が役員就任除外となっていることの不公平感を解消するため、管理組合協力金新設の可否を検討中です。これら山積する問題に対し、管理組合と住民パワーとの協力で乗り切る覚悟です。

マンションと接合する 立体駐車場が1棟の建物に 当たらないとされた事例 —東京地裁平成28年9月29日判決 (判例時報2342号47頁)—



1 はじめに

マンションの駐車場につき、複合用途型マンションなどにおいて、店舗用に区分所有建物の敷地や建物の一部に立体駐車場が設けられたときの管理や修繕の負担が問題となることがあります。近時、管理組合が、マンションの大規模修繕工事に際し、立体駐車場の外壁部分を当該工事の対象から除外したことの正当性が争われた裁判がありましたので、本稿では、その裁判の概要を確認しつつ、立体駐車場の管理等の問題についていくつか考察してみます。

2 東京地裁平成28年 9月29日判決の概要

(1) 事案の概要

あるマンションの管理組合が大規模修繕を実施する際に、立体駐車場の外壁部分をその対象から外したことから、マンション（居住棟）の1室を所有するとともに当該立体駐車場部分を所有する区分所有者が、自己の費用で修繕工事を行いました。

そこで当該区分所有者が、管理組合は法律上の原因なくして本来実施すべき修繕工事を実施せず、代わりにその区分所有者の費用で修繕工事が実施されたことによって、管理組合が本来負担すべき費用分の支出をのがれたのだから、その分は管理組

合の不当利得に当たるとして、管理組合に対しその費用分の返還を求めたのが本事案です。

また区分所有者は、以上の請求と選択的に、管理組合の修繕義務の不履行に基づいて当該修繕費用の支出という損害を被ったとして、損害賠償も請求しました。

本件では、本件立体駐車場部分が、マンション（居住棟）と一体的な建物の一部なのか、独立した別の「1棟の建物」になるのかという点と、本件駐車場部分の外壁工事を大規模修繕の対象から除外した総会決議が違法か否かの点が、主な争点となりました。

(2) 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、区分所有者の請求を認めませんでした。

① 立体駐車場が1棟の建物といえるかについて

ア 1棟の建物か否かの判断基準

裁判所は、まず、区分所有法で定める「1棟の建物」（同法1条）であるか否かは社会通念に従って決定されるべきところ、その具体的な判定基準としては、一般的に、建物構造上の一体性、外観（外装）上の一体性、建物機能の一体性、用途ないし利用上の一体性が挙げられるとします。

イ 構造上の一体性

そして裁判所は、本件では、まず構造上の一体性について、「構造種別及び構造形式は、居住棟がSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート構造）、耐震壁付

きラーメン構造、本件立体駐車場部分がS造（鉄骨構造）、ブレース構造となっていること、設計図面上、居住棟と本件立体駐車場部分とは相互に力をやり取りせずに、両者が構造的に自立できるようにするためにエキスパンションジョイントによって物理的に分離して接合されている」ものと認定したうえで、「居住棟と本件立体駐車場部分とは、建物構造上、分離した構造となっており、物理的に一体とは認め難い」としました。

ウ 機能・用途上の一体性

次に裁判所は、建物機能の一体性や用途・利用上の一体性に関して以下の点を指摘して、「機能的、用途ないし利用的にも、居住棟と本件立体駐車場部分とは違いが大きいと言わざるを得ない」としました。

(ア) 本件立体駐車場部分は、駐車場用途のみであるところ、居住棟は、1、2階に店舗および事務所、3階以上が住宅となっており、用途（利用空間）として全く異なっていること。

(イ) 本件立体駐車場部分への駐車車両の出入庫は区分所有者が所有する103号室を通らなければ不可能であること。

(ウ) 上記103号室から外部道路へ出入りするにはマンション名とは別名称の看板が設置された出入口を通行しなければならないこと。

(エ) 本件タワーパーキングは、居住棟の区分所有者専用の利用駐車場ではなく、区分所有者が駐車場として利用するためには、原告との間で駐車場利用契約を個別に締結しなければ利用できず、その場合に、居住棟の区分所有者であることをもって優先的に利用できる関係がないこと。

(オ) 本件管理規約中の共用部分の範囲の記載中には「内外壁」との記載があるが、この部分の記載は、専有部分に属さない「建物の部分」としての記載であり、本件においては、居住棟の内外壁を意味すると捉えるのが自然かつ合理的であること（本件立体駐車場部分は別の建物である以上、本記載は関係ないこと。）。

エ 結論

裁判所は、以上の諸点を総合すれば、「社会通念に照らし、本件立体駐車場部分は、本件マンションと1棟の建物として構成されず、別棟となるものと認められる（本件立体駐車場部分は、マンション

敷地内の別棟の立体駐車場ということになるから、区分所有建物の建物部分ではない。）」としたところ。

②大規模修繕の対象から本件駐車場の外壁部分を排除した総会決議が、違法か否かについて

裁判所は、管理組合の総会決議において大規模修繕の対象から本件駐車場の外壁部分を除外した総会決議は、本件外壁を含む本件立体駐車場部分が、前記①のとおりマンション（居住棟）とは別の建物であることに加え、本件決議により不利益を被ることが合理的に予想される区分所有者やその関係者には、総会の議事進行手続において、質問し、異議を述べる機会を与えられており、実際にも区分所有者の家族がその総会場で異議を述べ、当該議案に反対する旨の議決権を行使していることから、総会の招集手続や議事進行について手続的瑕疵があったとは認められないことを指摘して、違法ではないとしました。

3 立体駐車場の管理のあり方 等に係る規約の明示

(1) 建物の一部か独立の建物かを判断することの困難性

区分所有法では、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」を管理組合とし、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任」ずるとしています。すなわち、ある建物や附属施設が区分所有の対象となる建物等に当たらず、特定の者が単独で所有する場合には、当該所有者がその建物全体の管理や修繕に要する費用を負担することになり、その外壁部分もその所有者が負担することになります。

その意味では、立体駐車場がマンションの住居棟とは別の建物であり、その建物が特定の者の単独所有であれば、本判決のように、管理組合が大規模修繕において立体駐車場の外壁部分を除外することは問題ないことになります。

ただし、2つの建物が完全に独立しているのではなく、本事案のように両者の間に接合部分がある場合などでは、両者が別個独立の建物であるのかいずれか一方が他方の建物の一部であるのかは、

必ずしも明らかではありません。本判決では上記のとおり、建物の一部か否かの具体的な判断基準として、構造上の一体性、外観（外装）上の一体性、建物機能の一体性、用途ないし利用上の一体性を挙げたうえで、前者の「構造上・外観上の一体性」に関しては構造の相違等を、後者の「機能上・用途上の独立性」に関しては、駐車場への出入りが特定の区分所有者の専有部分を通る必要性や、駐車場の利用の際の契約形態（マンションの住人に優先権があるかどうかなど）などを検討して別の建物であるとの結論に至りました。

しかし、このように裁判にまで至るケース以外では、何か問題が生じたときに、管理組合内の議論と検討のみで一定の結論に至ることはなかなか困難でしょう。さらにこの問題は、修繕の負担のみならず、立体駐車場の日常的な管理の費用負担などにも影響が生じます。したがって立体駐車場に関しては、建物としての独立性の有無や権利関係を踏まえつつ、その管理のあり方等を総合的に考慮し、あらかじめ規約で管理組合との関係等を明示しておくことが大切と言えましょう。

(2) 管理規約での明示

標準管理規約では、まず規約の対象となる物件の範囲を「別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設とする」とし（同4条）、別表第1中に、管理組合の管理の対象となる具体的に建物を記載することを想定しています。したがって、立体駐車場がこの中に含まれるかどうかをこの部分で明確にしておくことが出発点となります。

本事案の結論のように、立体駐車場を別の建物として取り扱うのであれば、立体駐車場を別表第1から除外しておくことになります。

しかし、マンション（住居棟）と接合部分がある立体駐車場は、マンションの部分か別の建物かが一義的、客観的に明確でないケースが多いと想定されます。この場合には、本事案の結論とは逆ですが、立体駐車場も管理規約の対象としたうえで、実際の管理や修繕等のあり方を規約であらかじめ定めておくことも考えられましょう。この場合、標準管理規約では、共用部分の範囲を明確にしておくために別表第2で「共用部分の範囲」を記載することを想定していますので（第8条）、例えば本事案のような外壁部分の取扱いについては、別表第2

への記載の有無を通じて明確にしておくことになります。

以上のような対応を規約改正により実現するためには、総会での特別多数決議によることのほか、当該改正により権利に特別の影響を受ける区分所有者がいればその者の個別の承諾も必要となります（区分所有法31条1項）。改正内容によっては立体駐車場の専有者の個別の承諾が必要となるケースも想定されますので、管理費等の負担のあり方や議決権のあり方、マンションの住人が駐車場を利用する場合の契約関係などに関し、次項以下に述べる点にも配慮することが必要です。

4 立体駐車場の外壁等の管理や修繕の負担のあり方

立体駐車場の外壁部分等も共用部分として管理組合の管理の対象とする場合、実際に管理に要するコストに応じ、立体駐車場を専有する区分所有者に対し、当該コストに見合った管理費等を負担させることができるでしょうか。

この件につき参考となるものとして、次のような裁判例があります（東京高裁昭和63年3月30日判決）。ある管理組合が、管理費等の決定を理事会決議事項とする規約改正をし、当該改正規約に基づき理事会で、建物内の立体駐車場全体を区分所有する区分所有者に対し、これまで管理費等の算定に含まれていなかった当該立体駐車場の管理コスト相当分を加算した管理費等に改訂する決議をしました。そして管理組合が、改定後の管理費を請求したところ、その区分所有者が従前の管理費等しか支払わなかったことから、管理組合が当該区分所有者に対し、改定後の規約、理事会決議に基づく管理費等の支払いを求めたのが本件事案です。

区分所有者側は、規約改正の際に特別の影響を受ける者である自身の承諾を得ていない規約改正は効力を有しないと主張しましたが、判決は、立体駐車場の管理の内容を指摘したうえで、「管理費等に関して、立体駐車場の部分とその他の部分とを別異に取り扱うべきことは当然であり、したがって本件規約の変更は正当な事由があるから、区分所有者は承諾を拒否することはできないというべきである」としました（ただし、理事会の決定にも区分所有者が承諾を拒否できない正当な事由が存する必要が

あるとし、理事会決議で決定された金額よりは減額した額を管理費等として認めたところです。）。

区分所有法は、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ」としていることから（同法19条）、立体駐車場も専有部分としてその面積に応じて負担が求められるのが原則となります。また立体駐車場そのものが共用部分である場合、標準管理規約では、管理組合が駐車場使用者から収受する使用料については、駐車場の管理に要する費用を充てるほか、修繕積立金として積み立てることとしています（標準管理規約第29条）。

これらの点からも、立体駐車場からの収益等とのバランスも考慮のうえ立体駐車場の管理費等のコストを含めた適正な金額を管理費等として設定することは許容されますし、区分所有者間の衡平性の観点からも一定の差を設けることが合理的であると言えることができるでしょう。

5 議決権の取扱い

ところで、総会における区分所有者の議決権は、区分所有法では、規約で別段の定めがない限り、各共有者の有する専有部分の床面積の割合によることとします（同法38条・17条）。

本事案では、立体駐車場部分は別の建物として扱われることから、当該区分所有者の議決権はあくまでもマンション（住居棟）の専有部分の床面積を基本として算定されることになります。

一方、立体駐車場もマンションの建物の一部とする場合には、立体駐車場部分は専有部分となり、その区分所有者が大きな議決権を有することになります。標準管理規約では、総会の普通決議事項は出席組合員の議決権の過半数で決ずるとしていることから、その特定の区分所有者が立体駐車場の管理のみならず、管理組合運営全体を支配してしまう危険性が生じかねません。したがって、通常の議案に関する普通決議事項に係る議決権の取扱いについては、区分所有者間の衡平性の要請を踏まえつつも、議案の内容に応じて、組合運営の円滑化を考慮して、住戸部分の床面積を基本とすることや、住戸の数を併用することなどを、規約で定めておくことなども併せて検討する必要があるでしょう。

6 マンションの住人が立体駐車場を使用する場合の問題

本事案のように特定の者が立体駐車場を所有（専有）する場合、その駐車場利用者をどうするかは基本的に当該（区分）所有者の任意ということになり、マンションの他の住人が、当然に、優先的に利用できるということにはなりません。

もしマンションの住人が継続的に利用するのであれば、立体駐車場を所有（専有）する（区分）所有者と個別に賃貸借契約をすることになります。また、管理組合が複数区画をまとめて賃借し、それをマンションの住人に転貸するという方法も考えられます。

契約期間や賃料、駐車場を使用できる者の選定等におけるマンションの住人間の衡平性を考えれば、後者の方法がより適切かつ簡明な取扱いとなりますが、管理組合とその（区分）所有者との間で合意ができなければ前者の方法によらざるを得ません。前者の方法による場合、それぞれの契約条件は、本来は個別の合意に基づくものであり、結果的に住人間で賃料の基準や契約期間等が異なることが想定されるところです。したがって、このようなケースでは、契約条件の統一的な基準をあらかじめ管理組合と当該（区分）所有者の間で定めておき、その基準にしたがって個別の契約条件を設定するような取扱いをしておくことも検討すべきでしょう。

※本項では、駐車場建物が別建物かマンションの一部かにより、所有者と区分所有者とに分けて、所有（専有）と表現しました。

7 さいごに

以上、立体駐車場の修繕に係る最近の裁判を契機に、管理組合における当該駐車場の取扱いに関していくつか検討してみました。立体駐車場は、敷地の有効活用としての側面からメリットがある一方で、日常的な維持管理や修繕等のコストのあり方や、特定の区分所有者と他の区分所有者との衡平性などが問題となることがあり、管理組合においてその取扱いをあらかじめ十分に議論をして決めておくことが大切です。本稿がその1つの参考となれば幸いです。

“ショーヘイ・オータニ”に 教えられたこと

“It's Sho-time!”

今年もプロ野球が開幕して3ヶ月が過ぎましたが、虎キチの大阪人としては駄目虎が勝ち続けそうに勝てない、どん底になりそうでまた希望を持たせるといふ、まるで口説き落とそうとしている女性に弄ばれているような気持ちを、今年も捨てきれない毎日です。

まあ阪神半疑タイガースのことはさて置き、プロ野球の話題と言えば、今年は何と言ってもメジャーリーグ、ロサンゼルス・エンゼルスへ移籍した大谷翔平選手のことですね。野球のことを何も知らないおばさんでも口に出して話題にするほどですね。俄か野球評論家が何と増えたこと増えたこと。

私も春のキャンプ情報を見ていて、やはりメジャーで二刀流は無理かな、打者にだけ専念しても難しいのではと疑っていました。だけどシーズンに入ってからショーヘイ・オータニの活躍を見せつけられると、ピッチャーでもバッターでも両方とも頑張れ！と声援を送らざるを得ません。何とも日本人としては嬉しい限りですね。

TV放送ではアメリカで “It's Sho-time!” と叫ばれて、日本でも “今日の大谷君!” なんていうコーナーがあちこちの局で放送して、メジャーに関心のなかった私などでもワクワクさせられる毎日です（この原稿執筆中に故障者リスト入りとなったことは、大変ショックですが・・・）。

日本人の良き感性

日本人としてもっと嬉しく思うのは、野球での活躍もさることながら、オータニ選手の行動全てがアメリカで称賛に値すると受け入れられていることです。例えば礼儀の正しさや、ただ黙々と野球に取り組む姿勢、相手選手への思いやりなど全てが話題となっています。アメリカではあのベーブ・ルースがなし遂げた “投手で10勝以上、ホームラ

ンは10本以上” という誰にも破られそうにない記録を、日本人の新人選手が塗り替えてしまうかもしれないという悔しい思いもあると推測していたのですが、対戦相手のチームからも見習うべき存在としてリスペクトされています。

今の日本のスポーツ界では、あるチームのようにバレなければ反則を犯してでも相手を潰してしまえばこちらに有利になると指導する事例が表面化しました。このことがスポーツ界に蔓延しているとすれば、大谷選手の日々の行動が取り上げられることで、こうした風潮に歯止めをかける契機になるのではと思われます。日本人が持っている潔さ、人への思いやり、自分への正直さなどを、思い起こすプレイヤーが多く出て来ればいいなあと思ってしまう。

それとスポーツ界だけでなく、日本の社会全般が恥ずかしいまでに地に落ちてしまっているところを度々目にして、大人として恥ずかしくなっています。お年寄りを敬い、弱者を庇い、公共の道徳心に溢れている、そのような日本人の良き感性をもう一度見直してみたいものです。

所変われば

先日ニュースで少し気になることがありました。オータニ選手がベンチに置かれた食用の向日葵の種を、口に入れた後に殻を紙コップの中に捨てている様子が映像で流れました。他の選手はみんなペツ！ペツ！と平気でベンチ内の床に吐き出すのですが、彼はわざわざコップの中に捨てている、なんとマナーが良いことではないかと称賛の声が上がりました。

一方、全く逆の見方もあります。ベンチ内を清掃する人の仕事を取り上げるつもりかと言った言葉なども聞かれます。大谷選手へのやっかみかと思うのですが、所変われば考え方も随分と変わるものだなあと思いました。

このような意見が出てくる背景を考えると、契約社会のアメリカ人気質だというだけではないようにも思えてきます。メジャーリーグにはキューバやプエルトリコなどの経済的発展途上国の人が多く、祖国にいた幼少期にアメリカではとても考えられないような貧しい暮らしを経験している人も多いとのこと。アメリカンドリームを追いかけて、一流のプロ野球選手になろうとアメリカに家族で渡って来ても、親は清掃員のような仕事にしか就けない、やっとなり付いた清掃員の仕事も球場が汚されなければ清掃員は減らされ、親が失職するということを経験した選手もいたようにも思われます。そういう風に考えれば、全く見当外れでもないように思えてきます。人の考え方、感じ方というのは、育ってきた環境に左右されるものなのでしょうね。

自由・権利と義務は

ところで日本では、身の廻りをわざわざ汚すような羨はあり得ませんよね。清掃をする人の仕事に楽になるようにとの思いやりを持って、ベンチ内を綺麗にして清潔に保とうとするでしょうね。若い時友人から草野球チームの補欠要員（実際は試合後の飲み会での割り勘要員？）に引っ張り込まれた時、市民グラウンドのベンチは綺麗なもので、試合の後も綺麗に掃除して帰ることが当たり前でした。

ところで、マンション管理について相談を受けたときに、よく感じるがあります。現状の日本はというと、何でも自由とアメリカナイズされた習慣が拡がり、自己主張するのが美德のように思っている人が増えてきたように感じられて仕方ありません。日本に昔から普通にあった潔さ、優しさ、思いやりの深さは何処に行ったのだろうかと思いたくなります。

日本の人々は昔から共同で生活していくことが

得意で、秩序を守って互いに助け合い、上手に共同生活をこなしてきました。人を立てるところは立て、突出するようなことはせず協力するところは協力する、それが至って特別なことではありませんでした。いつの頃からか解りませんが、個人の自由、個人の権利を重要視するあまり、個人としての義務が忘れ去られ自分のことだけに気持ちがいつてしまい、外から突っ込まれまいとすることだけを考えている人が多い世の中になってしまっているように感じます。

“オ・モ・テ・ナ・シ” の心で

マンションという生活共同体でも、高齢化だけでなく色々な問題が顕在化しています。マンション管理組合は確かに財産管理団体です。否応なく構成員となる管理組合員から集めた管理費、修繕積立金は、定められた目的があって徴収額を決めていますから目的以外のことには使わないで欲しい、という意見があるのも当然でしょう。

しかしマンションは生活共同体です。みんなで協力して安心・安全で住みやすい環境を作っていくことが一番大切です。そのためには隣近所の普段の気の置けない付き合い関係から、この友達関係の “輪” を少しずつ広げてマンション全体の住民同士のお互いの “顔” が分かるような関係を作ることが肝要です。例えば仲良くなるための活動、その活動への積極的な参加が必要で、廊下ですれ違えば笑顔で挨拶を交わし、なんでも素直に話し合える、そのような環境づくりが必要です。

滝川クリステルさんが “オ・モ・テ・ナ・シ” と日本人が人と接するときの態度を体で表わしてオリンピック誘致を東京へ勝ち取った、あの日本人の優しさ、思いやりをもう一度思い起こして、安心安全で楽しく満ち足りたマンション生活を過ごしていきたいものです。

長田 康夫

公益財団法人マンション管理センター 大阪支部長



活躍するマンション管理士

第150回

マンション管理士を活用して メリットを享受する

—顧問管理士から第三者管理者への事例—

マンション管理士

酒井 貴生（江戸川区在住）

はじめに

平成14年春、勤務していた会社で不動産部門への異動をきっかけに、宅地建物取引士の試験を受けることになり、その年に合格しました。次に勉強範囲の多くが共通することと、売買でマンションに係わることがあるので、マンション管理士の試験を受験、合格し、平成17年に登録しました。

その後、設備メンテナンス会社に移り多くの管理会社の下で、点検業務工程や緊急対応の問題解決、管理会社リプレイス時の点検業務費の見積り提出、点検作業でのクレーム処理、理事会での改修工事の説明等に関わりました。この各関係者との問題対応方法を現場で体験したことが財産となり、現在の仕事に非常にプラスになっています。

平成18年からは会社に勤務しながら、土日は顧問先の理事会に出席というダブルワークをしていましたが、紹介による顧問先が増えたこともあり、3年前サラリーマン生活にピリオドを打ち、管理士事務所を立ち上げ独立開業しました。

A 管理組合との出会い

Aマンション（西東京市所在、昭和41年築、RC造5階建、住居40戸）と関わりを持つようになったのは平成20年7月頃で、当該マンション1室の売買に参与して重要事項説明書作成のための調査で、現地確認に訪れた時からです。外見からは「しっかり管理されている」という印象を受け、管理規約、滞納状況等の調査のために管理責任者と面談したところ、「管理規約がないので制定して管理組合を組成し、管理を管理会社に頼みたい」との希望を持っていました。

2～3日後、管理を行っているグループの代表3名が来所され、「管理規約の制定と管理組合の役

員の選出」の援助を依頼され、8月に正式に契約を結びました。

現状を詳しく尋ねてみて、分かったことは次の4つでした。

- ①30年前、管理会社が倒産したため、6名の有志グループ（以下「管理G」という。）が24年間ボランティアで管理を実施していたが、6年前からは若干の手当てを出すようになった。
- ②管理費・修繕積立金の集金と清掃は管理Gで行い、点検、外壁等の修繕は業者を頼んで行っている。
- ③多額滞納者が3名おり、対応に苦慮している。
- ④管理Gは管理から手を引いて、他の方に役員を任せたい。

管理組合の立ち上げ

そこで管理規約のたたき台を作り管理Gの方々とは何度か打合せを行い、まとまった原案の説明会開催を促しました。ところが「何度も集まらない」との意向のため、ぶっつけ本番ですが臨時総会の開催となりました。

平成20年11月の総会は、外部オーナーも含め38名の出席がありました。そこでは意見が続出し、「長年管理を引き受けてくれた」ことへの感謝の他、説明不足でも「強行採決を行うなら法的手段を取る」とか、「自主管理の事務報告がない団体に管理費等は支払えない」とか長年の思いを述べ、議案とは程遠い発言がしばらく続きました。

そこで、管理Gの方から外部オーナーへの事務報告を怠った陳謝があり、さらに「皆さんはマンションを良くしようと本日集まったのではないのでしょうか」との私の問いかけから雰囲気が変わり、議論が進むようになりました。採決の結果、管理規約案の

承認と、役員選出もなされ、管理会社選定は理事会一任となりました。

この後の理事会で、数社の管理会社からの見積りを下にヒアリングで1社を選定し、この案は次年度以降の輪番役員予定表と共に平成21年3月の臨時総会で承認され、新しいスタートを切りました。

役員なり手不足への対策

司法の力を借り多額の滞納問題を解決し、輪番制役員が一巡した5年目になると、家族か本人の病気や高齢を理由にした役員辞退者が目立つようになりました。そこで国交省公表の「外部専門家の活用パターン」の検討と同時に、役員就任意向のアンケートを行い15名程が受託可との回答を得ました。

その後、顧問管理士がいることを踏まえて、管理規約を改正し役員定数を6名から4名に削減し、さらに管理費を600円/月・戸値上げして役員報酬に充てることにしました。支給手当ては36,000円/年とし5年に一度役員に就けば値上げ分を相殺できるようにして、事情で就任できない人の気持ちの負担解消を図りました。「みんなが協力する管理」をアピールしたところ、就任してもよいという人が増え、役員のなり手不足は一時解消しました。

しかし、4回目の大規模修繕工事が終了した9年目になり、「もうひと頑張り」と役員を努めた方々も80歳代になり、「自分のことでいっぱい」とのことで、4名の役員も選出できない状態になってしまいました。

そこで、平成29年の定期総会で理事会制度を廃止して第三者を管理者とする方式を検討することが承認され、管理規約改正も含めて議論することになりました。

第三者管理者方式の導入へ

導入の検討で工夫したことは、金銭事故防止策として、理事1名を区分所有者から選任し、銀行印の保管・押印の業務を行い、銀行通帳も当該理事名義としたことです。管理会社が通帳を保管し管理費から出金が必要な場合は、管理者は金額を記入した銀行の出金伝票を用意して、理事に説明のうえ押印をもらい、その伝票により管理会社で出金処理してもらいます。こうして第三者管理者が単独で出金出来ない方式にしました。そして管理会社が作成する月次報告と管理者が作成する業務報告を、翌月に当該理事に報告します。

1年間議論を重ね、最後に管理者選任は公募に



ポンプ点検に立ち会う筆者（右側）

するように進言しましたが、管理組合の立ち上げから9年間顧問として携わっている私が適任と全役員と役員経験者から推薦を受け、管理規約の改正、理事の選任と外部の第三者管理者との契約の議案が臨時総会に上程され、承認されました。

その後、外部の第三者が管理者となってから次の定期総会も終了し、1年以上が経過しています。漏水事故、放置自転車への対応、修繕工事、点検業務への立会い等毎月異なる案件がありますが、区分所有者の負担は大幅に減りました。

第三者管理者を実践してみて、第三者として助言する顧問業務との職責の重さの違いを実感しています。

おわりに

現在、多くの管理組合では輪番制役員により理事会を運営していますが、その弱点は①個人の資質ややる気により理事会のレベルが左右される、②任期終了後も同じ建物に住み続けるため、在任中に他の区分所有者が不適切な行動をしていても指摘することを躊躇してしまうこと等が挙げられます。

そこで、次に考えられるマンション管理士活用のメリットを挙げてみます。

- ①役員の負担が軽減され、役員人数の削減ができます。
- ②管理組合の主体性と継続性が確保できます。
- ③誰が役員に就いても計画性、安定性ある運営ができます。
- ④専門家のアドバイスにより、管理組合は適切な判断の下円滑な管理運営ができます。
- ⑤役員就任への不安が取り除かれ、安心が生まれます。

役員就任という精神的な負担も軽減しながら、管理組合のレベルを維持でき、多くの経験や情報量から長期的な視野に立てるマンション管理士を管理組合の運営に組み込むことは、管理組合にとって高齢化対策や役員のなり手不足の問題解決に有効で現実的な1つの方法だと思います。



マンションの植栽のお手入れについて、3回に分けてレポートします。第1回目は植栽の役割や良好な緑を維持するための基本的な考え方について、2回目以降はマンションの形態に応じた植栽の維持管理の具体例などについてレポートします。

1 マンション植栽の目的と役割を知る

●良好な植栽環境は植栽管理計画から

マンションの植栽は、快適な住環境と四季折々の季節感や潤いを提供し、外周部や共有部分の植栽は、住民だけでなく周辺に住んでいる方々にとっても、地域の緑として大切なものとなっています。

美しく緑豊かな植栽のあるマンションは、高いグレード感を演出し資産価値の向上にもつながります。良好な緑を継続的に維持するためには、定期的で適切な維持管理も必要となり、お住まいになっているマンションの植栽がどのような目的と役割を持って植えられているのかを知り、それを植栽管理計画に反映させることが大切なことです。

●マンションの植栽計画

マンションを計画する際には、貴重な敷地を有効に利用しできるだけ大きな建物を建てることを優先させるのが一般的でしょう。その中で植栽については、都市計画による緑化地域制度や自治体が定める緑化基準で求められる「敷地に対して一定の割合の緑地面積」を確保するため、必要最小限の数と大きさや種類が設定され、植栽計画とされることが多いのではないのでしょうか。

一方で、分譲当初のイメージアップのためにできるだけ多くの緑を見せようとする場合には、植栽の密度が過剰になることもあり、植栽直後は緑が多くて良いと思っても、植物が成長するにつれてお互いに干渉し合って衰弱したり枯れたりすることにもなりかねません。

大規模な開発の場合には、地域の緑化推進、景観形成、自然環境向上などを目的とする緑地の保全義務付けや緑地を守るための緑化協定が締結されている場合もあります。

また、大都市圏で総合設計制度を活用して、建物の容積率、斜線、絶対高さの制限緩和を受けるために設置する公開空地も、マンションの敷地の一部であり管理組合には将来にわたる継続的な保全と維持管理の責任があります。

お住まいのマンションの植栽が、地域の中でどのような位置付けとされているかも、条例や緑化計画書などで確認しておくことも大切です。

表1 緑化基準の例（自治体により異なります。）

敷地面積	緑化面積	植栽基準
5000㎡未満	(敷地面積-建築面積) × 0.2	10㎡当たり 高木1本+中木2本+ 低木3本以上
5000㎡以上	(敷地面積-建築面積) × 0.25	
屋上・壁面 など	屋上面積×0.2	樹木、芝、多年草

●10年程度の中期植栽管理計画を作成

このように様々な制約や基準により植えられる樹木ですが、植栽計画の段階では、気候風土や地域性の考慮とともに敷地や建物との関係や場所に応じた植栽目的と機能も、合わせて検討されるべきものです。しかしながら、植栽の専門家が関わっていない場合もあり、不適切な樹種の選択や植栽地の土壌不良などの設計段階での検討不足、不適切な施工や維持管理により、せっかく植えられた植物の生育不良や枯死が発生する例も多くあるのが実情です。

大きく成長する樹木は、季節の移り変わりを演出し、夏の緑陰を作り地表面の温度を下げるとともに二酸化炭素の吸収・固定にも役立っていますし、雨水を蓄え、多様な生き物の棲息空間や移動経路として生態系の保全にも貢献します。

植栽の目的と機能を十分に発揮させるためにも、植栽管理の段階で基準や計画の意図を十分に理解したうえで、現在の植栽の状況や将来の姿をイメージして植栽管理計画を作ることが求められます。

そのためには、植栽の現状を確認したうえで、どのような植栽にするかという維持管理水準を設定し、数年間から10年間程度の中長期的な計画を立てて植栽管理を行うことが大切です。

このような植栽管理計画を検討し作成するためには植栽や土壌に関する専門的な知識も必要となりま

すので、状況に応じて、造園施工管理技士、植栽基盤診断士、樹木医などの資格を持つ外部の専門家や信頼できる造園会社に相談すると良いでしょう。

2 中長期的植栽管理計画の作成

●植栽管理計画を作成する

新築マンションの場合は、植栽後の1年間は、枯れ保証対象期間として分譲会社や植栽施工業者が植栽の活着や生育を保証するのが一般的で、管理組合が直接管理することも少なく安心な面もありますが、新たに植栽された樹木が根付き生育が安定するには3～5年程度かかるため、管理組合に引き渡されてから後の適切な養生や管理も重要であり、定期的な剪定や病害虫の防除とともに、生育不良や枯死の予防、安全確保への対応も必要となります。

公開空地も含めた敷地内の植栽の管理責任は管理組合にあり、住民の重要な共有財産として総会や理事会承認を経て管理することが必要となります。剪定などの日常的な手入れは、管理費で賄うことができますが、大きくなりすぎた樹木の伐採や植替えは長期修繕計画に組み込まれないことも多く、植物の成長とともに確実に費用は発生するものの予算化されにくいという側面もありますので、表2のような事項を検討し、中長期的な植栽管理計画の作成と予算化を長期修繕計画と同時に行うと、運営しやすくなると思われます。

●植栽管理計画立案のポイント

マンションにはいろいろな人が住んでいるため、

表2 植栽管理計画作成時の検討事項

基本方針	エリアごとの植栽整備の考え方、植栽整備の目標年度、植栽整備の見直し頻度、地域の緑化計画との整合、植栽維持管理費用の考え方、住民参加の考え方
植栽整備目標	エリアごとの植栽整備目標、植栽目的や機能による植栽目標
植栽管理基準	エリアごとの剪定や刈込の仕上がり目標寸法、樹種による剪定時期と頻度、芝刈りや除草の方法と頻度、病害虫防除の方法と頻度
組織と運用	管理組合、担当理事、植栽委員会、住民参加、植栽管理リスト、植栽管理費用



図1 植栽管理計画立案の流れ

植栽や景観に対する思いや価値観は人それぞれ違いますから、住民の皆さんが自分たちのマンションの緑をどのようにしたいのかという面から合意形成を図っておくことも、植栽管理計画を作成するためには大切なこととなります。

例えば、マンションの植栽で困っていることとしてよく聞かれるのは、

- ・樹木が大きく日陰になる。
- ・落ち葉が多くて困る。
- ・樹液や実が落ちて舗装や車が汚れる。
- ・雑草や竹、ササが増えて困る。
- ・毛虫などの害虫がいやだ。
- ・鳥の糞が落ちる、鳴き声がうるさい。

などですが、動植物が好きな方からみれば自然の営みとして何の問題もないことと考えるかもしれません。

管理組合としては、多くの意見を取り入れて調整を図らなければならないのですが、住民同士のコミュニティを形成するためにも、できるだけ多くの方に参加していただける意見交換会の場を設けることや、アンケートの実施による意見の把握などとともに、植栽のプラス面やマイナス面からも比較検討をして、論理的に対応の優先順位をつけて説明をすることが住民の合意形成にも役立つはずです。

特に植栽が多いマンションでは、植栽管理計画を作成し樹木の生育状況などに合わせて管理を進めることで、一貫性のある植栽管理ができるようになります。

植栽管理計画立案の流れを整理すると図1のようになります。

植栽管理計画の検討立案には、理事会の諮問機関として植栽委員会を設置して実施することが望ましく、自分たちでできることと専門業者へ委託することを整理し、一貫性のある植栽管理計画に基づいた植栽の育成管理を行い良好な緑の住環境を実現していただきたいと思います。

今回は、良好な植栽の生育やお手入れ方法についてレポートします。



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.114

電子化図書の便利な情報共有方法をご紹介します!!

マンションみらいネットの導入を検討中の管理組合の方から、最近よく「電子化した図書を特定の組合員だけで情報共有する機能はないか？」というご質問を受けます。

まだ管理組合内で議論するには至らないような検討段階のやりとりの記録や、取扱いに注意が必要となる個人情報やネガティブ情報が記載された議事録等について、ひと先ず理事会メンバーだけで情報共有したいといったご要望、あるいは修繕委員会等の専門委員会内で準備段階の打合わせ記録等を共有したいといった声が多いようです。

マンションみらいネットの図書電子化手続きは、原則として議事録や図面の写し（コピー）を送付いただき、当センターでスキャニングした上で PDF 形式のデータとして保管させていただいておりますが、組合内で既に図書類を PDF データに変換済みの場合には、電子データをそのままお預かりして保管することもできます。

PDF 形式のデータはパスワードにより閲覧権限を設定することが可能です*。

したがって、予め管理組合側で PDF データに特定の組合員のみ周知したパスワードを設定した上でご提出いただければ、みらいネットの「組合図書室」内で権限者だけが当該データを閲覧できることとなります。

本来であれば、全ての情報を組合員全員で共有することが理想ではありますが、個人情報等慎重に取り扱う必要もあり、各管理組合の事情は様々であると思われます。

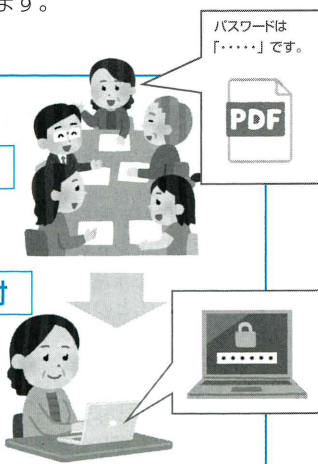
みらいネットの図書電子化機能を有効活用し、円滑な情報共有にお役立てください。

※PDFデータへのパスワード設定については、有償のソフトウェア等が必要となる場合があります。

詳細はソフトウェア等の製造会社、取扱業者、販売店等にご相談ください。

《メンバーを限定した情報共有の流れ》

- ①管理組合内で情報共有メンバーを限定し、該当者にパスワードを周知
- ② PDF データにパスワードを設定
- ③マンション管理センターにパスワード設定済みの PDF データを送付
- ④マンション管理センターにて PDF データをサーバーに保管
- ⑤「組合図書室」にて情報共有メンバーがパスワードを使って閲覧



「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みます!

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/>

センターからのお知らせ

平成30年度マンション管理士試験のご案内

マンション管理士試験の受験を希望される方は、「受験案内・申込書」を以下の方法により入手し、申込書類一式を当センターに郵送して、受験の申込手続きをしてください。

●試験日 平成30年11月25日(日)

◎「受験案内・申込書」配布期間 8/1(水)～10/2(火) ※以下のいずれかにより入手

- 1) 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。(配布場所等の詳細は当センターのホームページでご覧になれます。)
- 2) マンション管理センターのホームページから PDF ファイルをダウンロードして入手できます。
- 3) 郵送による入手
A4判の用紙が折らずに入る大きさの返信用封筒(角形2号)に宛先を明記の上、部数に応じて必要な料金の切手を貼ってください。(郵便料金例: 1部 140円、2部 205円) この封筒を折り畳んで別の封筒に入れ、表に「受験案内・申込書〇部希望」と書き添えの上、下記請求先まで郵送してください。

■「受験案内・申込書」の請求先

〒150-8681 渋谷郵便局留 (公財) マンション管理センター 試験研修部

◎受験申込受付期間 9/3(月)～10/2(火) ※締切日当日消印有効

- 1) 受験手数料(9,400円)を郵便振替又は銀行振込(「受験案内・申込書」をホームページからダウンロードして入手した場合は銀行振込のみ)により納付し、その際に発行される「払込受付証明書」を受験申込書に貼付してください。なお、郵便局又は銀行のATMで納付した場合は、ATMの「利用明細票」の原本を貼付してください。
- 2) 顔写真(縦4.5cm×横3.5cm)を受験整理票に貼付してください。
- 3) 受験申込受付期間中に、受験申込書及び受験整理票を以下の宛先へ特定記録郵便にて郵送してください。

■「受験申込書類」の請求先

〒150-8681 渋谷郵便局留 (公財) マンション管理センター 試験研修部

平成30年度マンション管理士 法定講習について

■マンション管理士法定講習のご案内

平成30年度の法定講習の実施概要について、以下のとおりご案内します。

受講案内書・受講申込書の配布は、平成30年11月下旬頃を予定しております。講習会場、受講案内書・受講申込書の入手方法等の詳細につきましては、決定次第当センターのホームページ等に掲載します。

本講習は、「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)第41条に基づき、当センターが国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関として実施する講習です。

マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならないとされています。

■実施概要

日程	開催年月日	受付期間(末日消印有効)
第一日程	平成31年1月26日(土)	平成30年12月7日(金)～平成30年12月21日(金)
第二日程	平成31年2月19日(火)	平成31年1月15日(火)～平成31年1月28日(月)
第三日程	平成31年3月12日(火)	平成31年2月1日(金)～平成31年2月18日(月)
講習開催地	札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及びその他の地域(計30会場)を予定しています。	
受講料	16,300円(振込手数料別途)	

なお、受講対象者には、当センターから受講案内書・受講申込書を登録されている住所に送付いたします(11月下旬予定)。

登録後に住所を変更され、変更の手続きをされていない方は、登録事項変更の手続きをお願いいたします(当センターのホームページの「マンション管理士の登録・変更」から申請用紙がダウンロードできます。)

ご不明な点は、03-3222-1578(試験研修部)までお問い合わせください。

マンション管理基礎セミナー (枚方・西宮・神戸)のご案内

9月および10月に下記3市で基礎セミナーを開催します。受講料は無料です。皆さま是非ご来場ください。

枚方会場	日 時	9月2日(日) 13:45～16:45
	会 場	ラポールひらかた 4階 大研修室(枚方市新町2-1-35)
	テ ー マ	①マンション管理の基礎知識と相談事例 ②「教えて! マンションのこと ～参加者からの疑問・質問に経験談を交えてお応えします～」ほか
	定 員	100名(申込み先着順、事前申込み)
	問合せ先	枚方市都市整備部 景観住整備課 TEL:072-841-1478

西宮会場	日 時	9月24日(月) 13:00～16:30
	会 場	西宮市民会館1階大会議室(西宮市六湛寺町10番11号)
	テ ー マ	マンション管理入門 ほか
	定 員	100名
	問合せ先	西宮市すまいづくり推進課 TEL:0798-35-3778

神戸会場	日 時	10月14日(日) 9:40～16:20
	会 場	神戸市勤労会館4階 講習室403・404(神戸市中央区雲井通5-1-2)
	テ ー マ	①マンション管理の基礎知識 ②マンション管理規約について ③コミュニティの築き方 ④管理会社との付き合い方 ⑤マンション管理組合の会計 ⑥マンションの大規模改修の進め方 ⑦マンションのコミュニティ対応事例 ⑧マンションの長期修繕計画と修繕積立金
	定 員	120名(申込期限;各受講日の1週間前)
	問合せ先	神戸市すまいとまちの安心支援センター“すまいるネット” TEL:078-222-0186

※6月号でご案内しました西宮会場、神戸会場、宝塚会場の基礎セミナーは豪雨により延期となりました。西宮会場、神戸会場は、上記のとりの開催です。なお、宝塚会場は7月に終了しました。

※その他各種セミナーに関する最新の情報は、当センターの下記ホームページをご覧ください。

●http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html

改訂版「マンション管理基本法令集」(14刷)販売中です

「マンション管理基本法令集」は、マンション管理の現場で必要と考えられる法令等をハンディサイズに収めたものです。使用頻度の高いと考えられる法令・通達等に絞って掲載しています。今回の改訂では、平成29年6月公布の「住宅宿泊事業法(抄)」、同年8月改正の「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント」、平成30年3月改訂の「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」等を掲載いたしました。

管理組合役員の方、マンション管理に係わる関係者、勉強をする方の必携の書です。

・平成30年5月末発売 ・A5判 ・定価1,600円(税込)(会員:1,440円(税込)):送料93円

お問合せ先:(公財)マンション管理センター 出版部 TEL 03-3222-1535

マンション管理サポートネットの利用申込み受付中!

マンション管理サポートネットの利用申込み(年間利用料3,085円)を受付けています。

マンション管理サポートネットは、マンション管理組合をはじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関するQ&A、裁判例、関係法令、実務様式及び細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

詳細は、当センターのHP(http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)をご覧ください。

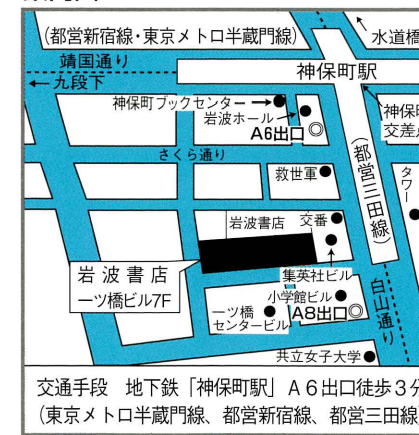


※マンション管理サポートネット起動用CD-ROM、USB

編集後記

読者の皆さま、暑中お見舞い申し上げます。
また、平成30年7月豪雨で被災された皆さまに、心からお見舞い申し上げますと共に、一日も早い復興をお祈りしています。
ところで、今年は、41.1℃と最高気温の歴代1位を更新するなど、軒並み35℃の猛暑日が10日以上続く酷暑の異常な夏となっています。この暑さを乗り切るには、エアコンのグリーンと効いた部屋で見るTV(読書でも)もいいのですが、ここは一つ五感を涼を楽しむと洒落込むのは如何でしょうか。例えば、簾越しに微かに揺れる“釣り窓”、キーンと響く水琴窟、井戸のスイカの冷甘な果汁、轟音瀑布の水煙など、はてさて、極め付きは清焼きの香ばしさでしょうか。各々の感性で涼と思えば、また暑さも減却するでしょう。
これからも厳しい残暑が予想されますので、くれぐれもご自愛ください。
今月の特集は、「賃貸住戸に関わるトラブルへの対応と防止策」の記事です。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 今橋藤浪ビル3階
06-4706-7560

月刊マンション管理センター通信 8月号

平成30年8月15日発行 第392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

