

月刊

第393号 平成30年9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 9
No.393
Monthly Condominium
Management Center Journal

マンション 管理センター通信

特集

マンション標準管理規約から管理組合の災害時の対応を考える

■マンション管理基礎講座 大規模修繕工事の基礎知識 第2回 -タイル補修工事-

■最近の相談から 大規模修繕に関する相談から



お住まいの
〈マンションの共用部分・敷地〉を
一括して補償できる



新マンション総合保険のご案内

こんな事故が増えていませんか？

✓ 共用部の給排水設備
破損により、
居住戸室に水漏れ。



✓ 居住者の風呂蛇口の
閉め忘れで
下の階が水浸しに。



✓ 台風による突風・落雷で
建物や敷地内の
外灯が破損。



●新マンション総合保険では…

火災、落雷、破裂・爆発などの基本補償に加え、発生頻度の高い水濡れ事故、
および水濡れの原因調査にかかった費用も補償。

●オプション(特約)でさらに安心

共用部の管理不備による偶然な事故、および
各居住者の日常生活に起因する偶然な事故により、
第三者に損害を与えた場合の損害賠償費用も補償します。
(建物管理賠償責任補償特約および個人賠償責任補償特約(包括契約用))



保険料のお見積り等、お気軽にご相談ください！

(取扱代理店)

JS 日本総合住生活 株式会社



0120-377-086

(引受保険会社)

東京海上日動火災保険株式会社
担当課：公務第一部公務第一課

※「新マンション総合保険」は、マンション総合保険のペットネームです。ご契約にあたっては、必ず「重要事項説明書」をよくお読みください。ご不明な点等がある場合には、取扱代理店までお問い合わせください。

2018年7月作成 18-T02592

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成30年9月号(通巻393号)

特集

マンション標準管理規約から管理組合の災害時の対応を考える

渡辺 晋(山下・渡辺法律事務所 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 第2回 -タイル補修工事-

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

大規模修繕に関する相談から

松本 洋(公益財団法人マンション管理センター管理情報部参与)

ルポルタージュ 管理組合の現場から

専門家の支援で耐震・排水設備改修工事等を実施

-自主管理マンションの取組の事例-

新宿第二ローヤルコーポ管理組合

行政情報

その1 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例について

板橋区 都市整備部 住宅政策課

その2 「マンション総合調査」を実施します!! ~皆様のご協力をお願いします~

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

各地の管理組合からの情報

『スピード対応こそ誠実の証』をモットーに

若生 博(プレミスト泉中央駅前管理組合(仙台市所在)前理事長)

マンスリーニュース

熊本地震2年後の合意形成が難航している被災マンションの現状と課題

藤本 佳子(千里金蘭大学名誉教授)

マンションコラム

災害に強いマンションと弱いマンションの差はどこに？

古賀 一八(福岡大学工学部建築学科 教授)

活躍するマンション管理士(第151回)

3つの資格を活用して管理運営の支援に取り組む

桂川 明美(マンション管理士 札幌市在住)

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2

-マンションの美しい緑を守り育てる-

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)

共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

センターからのお知らせ

マンション標準管理規約から 管理組合の災害時の対応を考える

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋



まえがき

自然災害は避けることができません。特に、日本は地震国です。日本に暮らす以上、地震が発生することを想定し、準備をしておく必要があります。しかし、いくら入念に準備をしても、実際に被災したときには、想定どおりの状況は生じません。どのような地震が発生し、地震が人々の生活にどのように影響を及ぼすかは、地震が発生しなければ分からないのであり、地震発生時には、臨機応変な対応が求められます。

マンションの管理は管理組合が行います。地震などの災害発生時にマンションの被害回復のための対処を行うのも、管理組合です。近年、地震への備えに関する社会的な意識が高まり、これを受けて、平成28年3月のマンション標準管理規約の改正により、災害発生時の保存行為や応急修繕などについて、理事会や理事長において柔軟に対応できるように、ルールが見直されました。

本稿では、マンションにおける管理行為の決定と執行の仕組みを確認したうえで、マンション標準管理規約における災害発生時の対応に関する定めを解説します。

1 管理行為の決定と執行

1 管理行為の種類

共用部分の管理行為（広義の管理）には、共用部分の変更、狭義の管理行為、共用部分の保

存行為の3つがあります。マンション標準管理規約（以下、「規約」または「標準管理規約」ということがあります。）は、管理行為の3分類に対応して、管理行為の決定方法やその執行方法に関して定めを設けました。

2 3種類の管理行為の意味と決定方法

(1) 共用部分の変更

形状（外観、構造等）または効用（機能や用途）を変えることです。階段室をエレベーターに変更したり、外壁をコンクリートの打ちっ放しからタイル張りに替えることなどが共用部分の変更に当たります。

共用部分の変更は、総会において、「組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する」（規約47条3項2号）と定められており^{（注※1）}、総会の特別決議事項となっています。

ただし、共用部分の変更のうち、形状または効用の著しい変更を伴わないもの（以下、「軽微変更」といいます。）は、特別決議を要しません（規約47条3項かつ書き）^{（注※2）}。軽微変更は、狭義の管理行為として扱われます。

(2) 狭義の管理行為

管理に関する行為（広義の管理）のうち、共用部分の変更（軽微変更以外）と保存行為を除いたものです。日常的な工事（外壁補修、屋上防水、給水管の更生・更新、消防用設備の設置等）のうち現状維持を超えて改良を加えるものや、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻きつける耐震改修などが、狭義の管理行為に当たります。

狭義の管理行為は、総会で、出席組合員の議

決権の過半数で決議をして、決定します（規約47条1項、2項）。

(3) 共用部分の保存行為

共用部分の現状を維持するための行為です。破損したガラスの補修、ヒビが入った外壁の補修、エレベーターのメンテナンス、受水槽の清掃などが保存行為に当たります。

区分所有法（以下、「法」ということがあります。）上、保存行為は「各共有者がすることができる」のが原則ですが（同法18条1項ただし書き）、「規約で別段の定めをすることを妨げない」とされており（同条2項）、標準管理規約は、別段の定めとして、「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」という規定を設けました（規約21条1項本文）。保存行為も、各区分所有者ではなく、管理組合がこれを行うものとしているのであり（規約コメント第21条1項関係①）、狭義の管理行為と同様、総会において、出席組合員の議決権の過半数で決議をして、決められます（規約47条1項、2項）。

3 共用部分の管理行為の実行

総会の決議を実行するのは管理者です（法26条1項）。標準管理規約によれば、理事長が管理者であり、代表者ですから（規約38条2項）、共用部分の変更、狭義の管理行為、共用部分の保存行為のいずれについても、総会の決議または理事会の決議について、理事長がこれを執行機関として実行するということになります。

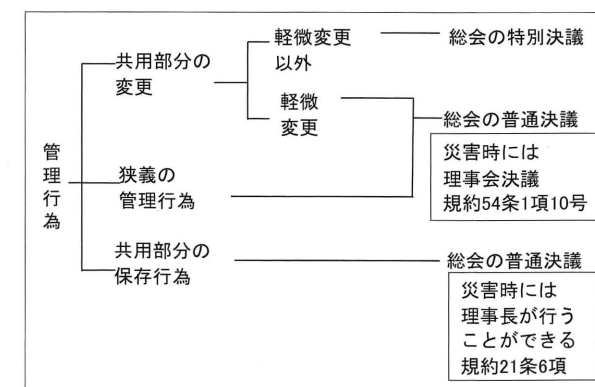


図 3種類の管理行為

2 標準管理規約の定め

1 緊急対応の必要性

地震は、マンションにさまざまな損傷をもたらします。東日本大震災に際しては、建築関係では、躯体の亀裂やタイルの剥離、玄関扉の破損等の損傷、設備関係では、液状化等による埋設配管折損や柵の浮きあがり、立体駐車場や機械式駐車パレットの損傷、屋上水槽類の破損、エレベーター閉じ込めやバランス錘の外れによる走行レールの損傷、電気温水器の転倒による漏水などの被害が生じていたと報告されています^{（注※3）}。

これらの損傷の中には、直ちに補修を実施しなければ建物の倒壊につながったり、補修をしなければマンションでの日常生活を営むことができないものが多く含まれます。災害が発生したときには、災害発生から間を置かず、至急補修を行うことが必要となります。

2 災害時の保存行為（規約21条6項）

災害後至急を要する補修の多くは、災害前の状態に復することを目的とする工事であって、保存行為に当たります。

保存行為については、総会を開き、総会で決議を行ったうえ（規約21条1項本文、47条1項、2項）、決議に基づいて理事長がこれを実行に移すというのが、本来のルールです。しかし、このような手続きをとるのは時間がかかります。災害時には、補修の遅れは、取り返しのつかない事態を招きかねません。時宜を得た補修は、全ての区分所有者にとっての利益であり、マンションという社会的資産を保持することにもなります。

そこで、標準管理規約は、平成28年3月の標準管理規約の改正において、災害時の対応として、規約21条6項および58条6項の定めを設けました。

・標準管理規約の条文

21条（敷地及び共用部分等の管理）
（略）

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会

又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

58条（収支予算の作成及び変更）

（略）

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

規約21条6項は、災害等の緊急時に必要な保存行為について、理事長に単独で判断し実施できる権限を認めました。緊急時における必要な保存行為とは、共用部分等を維持するための緊急を要する行為または共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為です。給水管・排水管の補修、被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が考えられます（標準管理規約コメント21条関係⑩～⑫）。

また、保存行為には費用がかかります。理事長に保存行為を決定、実行する権限が与えられても、資金の裏付けがなければ、補修を実行することはできません。この点についても、規約58条6項によって、保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができるとして、資金の面からも災害時の緊急の補修工事を実施できるように、手当がなされています（ただ、理事長には、資金の借入れや修繕積立金の取崩しの権限はありません。これを違った観点からみると、資金の借入れや修繕積立金を必要とする行為は、理事長単独の権限には含まれないということになります。）。

3 災害時の変更行為・狭義の管理行為（規約54条1項10号）

災害時には、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強など、二次被害の防止や生活の維持等という緊急対応のための応急的な修繕も必要になります。これらの多くは、保存行為ではありません。規約21条6項は保存行為の特例ですから、保存行為を超える性格をもつ

行為には、同項を根拠とする対応は不可です。

また、区分所有者は、生活の拠点を他所に移すこともありますし、マンションで生活を営むにしても、誰もが日々の生活維持で精一杯ということにもなりましょう。交通機関の回復までに時間がかかることも考えられます。このような状況の下で総会を開催することは極めて困難です（議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければ総会は成立しません。）。総会の開催が困難であるという状況も想定しなければなりません。

そこで、規約54条1項10号および同条2項の定めが設けられました。

・標準管理規約の条文

54条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

（略）

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施
2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第10号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

規約54条1項10号が想定するのは、主に二次被害の防止や生活の維持等という緊急対応のための応急的な修繕です。管理行為の分類からみると、保存行為ではなく、共用部分の軽微変更や狭義の管理行為にあたるものが多いと思われるところ、同号によって、理事会の決議によって決定することができるものとなりました。理事会の決議がなされた場合には、理事長がこれを実行することになります。

さらに、規約54条2項によって、応急的な修繕工事の実施のため、資金の借入れおよび修繕積立金の取崩しも認めました。本来、資金の借入れおよび修繕積立金の取崩しを行うことは総会決議がなければ行うことはできませんが（規約48条6号）、災害時の変更行為・狭義の管理行

為を行うために、理事会がこれらの決議を行うことができるものとしたわけです。資金の面でも、現実的な対応を可能にしています（これを別の観点から見ると、理事会には、資金の借入れや修繕積立金の取崩しを必要とする行為を行う権限が認められるということになります。）。

規約54条1項10号は、規約21条6項と同じく災害時における特別の対応を認めるルールですが、これらを比較すると、その要件や効果には、次のような違いがあります。

表1 規約21条6項と規約54条1項10号の比較

	規約21条6項	規約54条1項10号
①総会開催の要件	総会開催が困難なことは要件とはされていない。	総会開催が困難なことが要件。
②決定の主体	理事長の判断で決定する。	理事会の決議で行うことができる。
③可能とされる行為	保存行為に限る。	保存行為に限られず軽微変更など、狭義の管理行為が決められる。
④資金調達の方法	資金の借入れ、修繕積立金の取崩しはできない（日常的に必要な支出の範囲内）。	資金の借入れ、修繕積立金の取崩しが可能。

4 緊急時の立入り（規約23条4項）

管理組合が共用部分の管理行為を行うに当たって、区分所有者や賃借人が占有・管理する専有部分や専用使用部分（以下、「専有部分等」といいます。）への立入りが必要になる場合には、専有部分等を占有・管理する者（以下、「専有部分等の占有管理者」といいます。）の承諾を得なければなりません。管理行為のために必要だからといって、無断で立ち入ることは違法です。

しかし、災害時には、専有部分等の占有管理者の承諾を得る時間的余裕がないこともあり得ますし、また、専有部分等の占有管理者と連絡がつけづらくなっていることも多くなると予想されます。

標準管理規約の条文

23条（必要箇所への立入り）

（略）

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災

害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

標準管理規約は、規約23条4項を設け、理事長に、専有部分等の占有管理者の承諾を得ないで緊急に立ち入る権限を認めました。同項による緊急の立入りが認められるのは、共用部分の緊急的な工事に伴って立入りが必要となる場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的にまたは機能上重大な影響を与えるおそれがある場合です（コメント23条4項関係①）。

3 まとめ

災害時の対応に関する標準管理規約の定めは、マンション管理の基本構造を維持しつつ、災害時における急を要する管理行為の必要に対応し、マンション管理のルールに修正を加えたものです。都心部を中心に、大震災の発生が予測されており、いつどこで大きな災害が発生してもおかしくありません。管理組合の皆さまにおかれては、今すぐ災害時に適用になるルールについて、共通の理解をしておくべきだと思います。

注※1 規約47条3項2号は、法17条1項本文を規約で確認した条項です。

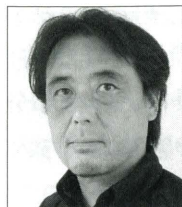
注※2 耐震改修促進法では、特定行政庁による耐震改修を要する旨（要耐震改修）の認定（同法25条2項）がなされた建築物について、共用部分の変更は、特別決議ではなく、普通決議によって決めることができるものとされており（同条3項）、同法による認定を受けた建物の耐震改修も、軽微変更に含まれます。

注※3 「東日本大震災 被災状況調査報告」一般社団法人マンション管理業協会（当時社団法人高層住宅管理業協会）、平成23年4月21日

大規模修繕 工事の 基礎知識 第2回

—タイル補修工事—

日本建築家協会メンテナンス部会員
奥澤 健一



はじめに

大規模修繕工事の基礎知識、シリーズ第2回目は、タイル補修工事です。

陶磁器製品であるタイルは、耐候性、耐火性、耐水性に優れた建材であり、“焼きもの”ならではの風合いや、質感、色彩、張付けパターンによるデザイン性など、多彩な装飾機能を持っています。人による感じ方の違いや好みもありますので一概にはいえませんが、重厚感や高級感があるとのこと、タイル張りのマンションが好まれることも少なくありません。

耐久性や意匠性に優れるタイルですが、決してメンテナンスフリーではありません。万一、タイルがはがれ落ちたら重大な事故につながります。建物の劣化状況を十分に把握していなかったために、突然外壁のタイルがはがれて落下し、人にケガを負わせたりしたような場合には、管理組合が建物の管理者としての責任を問われかねません。

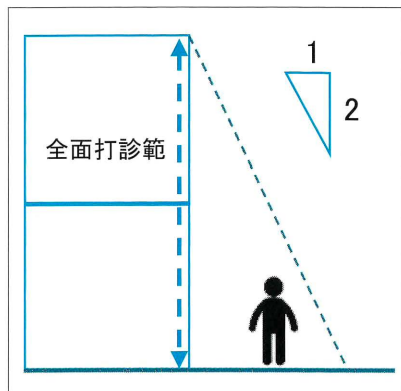


図1

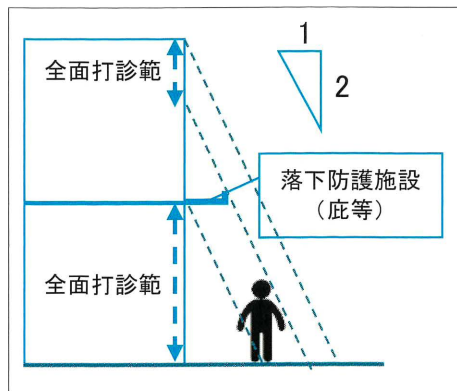


図2

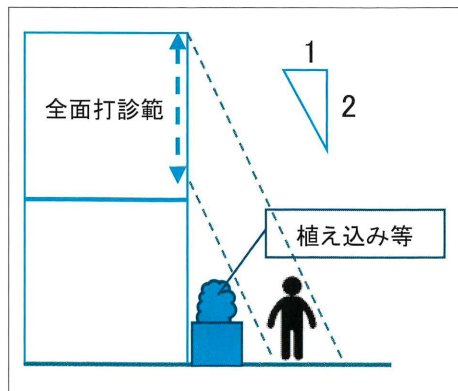


図3

特定建築物定期調査報告における タイルの調査

建築基準法では、建築物の安全性を確保する目的で、政令や特定行政庁により定められた建築物について、定期的な点検・調査が義務付けられています(建築基準法第12条：特定建築物定期調査)。

外壁をタイルで仕上げている建築物にあっては、開口隅部や水平打継部、斜壁部などにおいて手の届く範囲での打診、およびその他の箇所を目視等で調査し、異常が認められた場合は、落下により歩行者などに危害を加えるおそれのある部分に対しての全面的な打診などが必要とされます。

それに加え、建物の竣工あるいは外壁改修や全面打診調査を実施してから10年が経過する場合には、3年以内に全面打診調査等を行う必要があります。

ちなみに、全面打診の範囲となる「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」とは、「当該壁面の前面かつ当該壁面高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定または多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有するもの」(イメージ図1)とされています。ただし、「壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設(屋根、庇等)が設置され、または植込み等により、影響角が完全に遮られ、災害の危険がないと判断される部分を除く」(イメージ図2、図3)とされています。

マンションでも外壁全面打診の定期調査報告の対象となる場合があります。特定行政庁により対象となるマンションの要件に差異がありますので、管轄する建築指導部局などへの確認が必要です。

最近では外装仕上げ塗材や防水材料の耐久性も

向上しており、大規模修繕工事を必要とする周期も長くなる傾向にあります。ただし、建築物の安全性を確保するという観点から義務付けられているタイルの全面打診等の調査とのタイミングも考慮し、大規模修繕工事の実施時期を検討することも必要と思われます。

タイルの分類

タイルは素地(きじ)、用途、製造時の成形方法、釉薬(うわぐすり)の有無などによる分類があります。

(1) 素地による分類

「磁器質タイル」「せつ器質タイル」「陶器質タイル」の3つに分類されます。日本工業規格(JIS)では「セラミックタイル」として規格化されており、吸水率によりⅠ類、Ⅱ類、Ⅲ類に分類され、それぞれ概ね「磁器質タイル」、「せつ器質タイル」、「陶器質タイル」に対応しています。

マンションなどの外装に使用されるタイルの多くは「磁器質タイル」または「せつ器質タイル」です。タイルの素地が緻密で硬く、吸水率が低いので耐候性や耐久性に優れています。陶器質は素地が多孔質で吸水率が高いため、内装用として用いられることが多く、建物の外装にはあまり使用されません。

(2) 用途による分類

「内装用」「外装用」「床用」などの用途により分類され、耐摩耗性、強度、吸水率などに応じてそれぞれに適したタイルが採用されます。

(3) 成形方法による分類

「乾式成形タイル」と「湿式成形タイル」があります。

乾式成形タイルは、粉状の原料を高圧のプレス機で所定の形状や寸法に成形したもので形状や寸法の安定性、品質の均一化、湿式形成タイルより低コストでの製造が可能といった利点が挙げられます。

湿式成形タイルは、水分を含んだ原料を「押出成形機」によって押し出し、所定の形状・寸法に切断して成形します。焼成により収縮や歪みが

生じやすくなりますが、焼きものならではの風合いや美しさが評価されています。

(4) 釉薬の有無による分類

タイルの表面に釉薬が施されている「施釉タイル」と、釉薬の施されていない「無釉タイル」に分類されます。釉薬とはタイル表面を覆うガラス質の薄い皮膜のことをいいます。釉薬は表面を滑らかにして汚れにくくする、強度を上げる、装飾性を付与することなどを目的として施されます。

施釉タイルは、釉薬に含まれる顔料により表面の色がつけられます。無釉タイルは、釉薬をかけずに粘土自体の成分や顔料によって色合いを出したものです。

その他、建物外装に使用されるタイルの形状や寸法にも多くの種類がありますが、「45二丁」「二丁掛」「小口平」「50角」などと呼ばれるものがよく使われています。高級感のある大型のタイルや、細長いボーダータイルなど意匠性の高いタイルの採用も増えています。

外装タイルに生じる劣化現象

建物の外装を仕上げているタイルは、コンクリート躯体や下地モルタル層に張り付けられています。日射と放冷による温度変化で起こる膨張と収縮の繰り返しや、地震などの外力の影響などを要因として、経年に伴いタイルに浮きやせり上がり、ひび割れ、欠損といった不具合が生じます。また、経年によるもの以外にも新築時の施工不良や設計上の配慮不足に起因して、タイルに広範囲な浮きやひび割れが生じる場合も少なくありません。

タイルのひび割れや欠損などは、目視によりある程度把握することは可能ですが、浮きについてはタイルをテストハンマーなどにより直接叩いて、反発音により確認しなければ十分に把握することはできません。赤外線カメラによりタイルの浮き状態を調査する方法もありますが、日射や気温変化などの気象条件に診断結果が左右されやすいことや、診断する対象面と測定装置との角度や距離、障害物の有無などが問題となり、確実な診断結果を得ることが難しいといった課題があります。建築

物には足場などの仮設設備がなければタイルの浮きの状態を確認することができない箇所も多くありますので、大規模修繕工事の際にはタイル1枚1枚を入念に調査しなければなりません。

なお、外装のタイル張り仕上げを断面的な構成で大別すると、「コンクリート躯体の上に下地モルタル層を設けてタイルを張り付ける工法」、「コンクリート躯体に直にタイルを張り付ける工法」に区分されます。タイルの浮き状態やひび割れの調査に際しては、タイルそのものに生じた事象か、タイルの下地モルタル層あるいはコンクリート躯体の不具合に起因するものなのかを推定する必要があります。

タイルの補修方法

(1) 張替え工法

タイルに生じたひび割れや欠損は、タイルを張り替えて補修する方法が一般的です。タイルのひび割れが下地モルタルあるいはコンクリート躯体に起因している場合には、仕上げ層であるタイル



写真1 広範囲に浮きが生じたタイルを撤去した跡



写真2 タイルの張替え補修

の張替えだけでなく、下地モルタルまたはコンクリート躯体の補修を必要とします。

タイルの張替えはセメントモルタル系接着剤による張付けが従来から一般的に用いられていますが、最近では変成シリコン樹脂やウレタン樹脂を主成分とする有機系接着剤による張付けも採用されるようになってきています。有機系接着剤の持つ弾性力が下地層の挙動や接着面の応力を緩衝することでタイルの剥落を防止する工法として期待されています。

なお、タイルの張替えに際しては、既存のタイルが十分に保管されていない場合が多いことから、形状・色彩・質感の近似した市販のタイルで対応したり、既存タイルに近似したタイルを新たに焼成する場合があります。

ただし、張り替えたタイルと既存のタイルとの色合いや質感の差異により外観上の違和感が生じて問題となる場合も少なくありません。

(2) アンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法

タイルの浮きに対する補修には張替え工法以外に、エポキシ樹脂などの接着剤と金属製のピンを併用して、浮き部分を固定するアンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法といわれる補修方法が汎用的に採用されます。

アンカーピンとエポキシ樹脂の注入を主体とするタイルの浮き補修の場合には、張替え工法に比べてタイルの色違いなどの意匠的な問題が生じることが少なく、経済的です。

ただし、タイルの浮きがタイルの陶片そのものの場合やコンクリート躯体への直張り工法の場合



写真3 アンカーピンニングエポキシ樹脂注入による浮き補修



写真4 ピンネット工法による補強下地の構築作業

には、十分な効果が発揮されない場合もあります。タイル陶片の中心に孔をあけてコンクリート躯体にアンカーピンでタイルそのものを留め付ける工法や、最近ではタイルの浮き部分の一定範囲を金属製フレームで押え付けてアンカーピンニングエポキシ樹脂注入を行う改良工法なども開発されています。効果の検証も含め今後の普及や新たな技術開発も期待されています。

(3) ピンネット工法

タイルの浮きや剥落防止効果の確実性を高めるために、繊維ネットとアンカーピンにより補強層を構築する「外壁複合改修構工法」、いわゆる一般にピンネット工法といわれる方法が実用化されています。タイルの張替え工法やアンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法に比べてコスト的な課題はありますが、浮きや剥離が広範囲にわたっている場合への適性が高く、安全性の確保にも優れた工法といえます。ピンネット工法により構築された下地面に対する新たな外装仕上げの方法には、塗材による塗り仕上げを施す方法、タイルにより再度仕上げる方法、自然石などのテクスチャーを再現したシート建材で仕上げる方法、透明度の高い繊維ネットにより既存タイルを生かす方法など、いろいろな選択肢があります。

タイルの汚れ・クリーニング

タイルの浮きやひび割れといった不具合以外にも、大気中のチリやホコリあるいは煤煙などの影



写真5 タイルの薬品クリーニング

響による「汚れ」といった外観を損ねる事象も問題となることがあります。

外壁をタイルで仕上げられている場合には、大規模修繕工事の際に高圧水と弱酸性系の洗浄剤でタイル表面のクリーニングを行うことが多いと思われます。酸性度の高い洗浄剤ほど見た目の洗浄効果が高いといえますが、厳密にいうと薬品によりタイル表面を溶かすことで汚れを除去しています。一時的にはきれいになるものの、タイル表面を傷めすぎてかえって汚れの進行を招いてしまうこともありますので注意が必要です。

ちなみに、タイルのクリーニングに使用される弱酸性洗浄剤は酸性フッ化アンモニウムなどを主成分としているものが現在でも一般的ですが、最近では、環境に配慮してクエン酸などを主成分とする洗浄剤も使用されるようになっていきます。

さいごに

タイルは耐久性や意匠性に優れていますが、材料自体に重量があることから、経年に伴う浮きや剥離の進行、あるいは地震による大きな揺れなどにより剥落する危険性もあるといえます。塗材のように一定の時期で全面的な塗替えを必要としないことから、メンテナンス費用も比較的安価と考えられがちですが、タイル施工状態の良否によってはかえって高額な補修費用が必要となる場合もあります。剥落により思わぬ事故が発生することもありますので、適切な時期にきちんとした修繕を行わなければなりません。

大規模修繕に関する相談から

公益財団法人マンション管理センター
管理情報部参与 松本 洋



はじめに

どんなに素晴らしい高級マンションでも、経年劣化は避けることはできません。築年数が経過すると外壁タイルを始めとし給排水管などの配管設備の修繕工事を行う必要が生じます。大規模修繕工事の本来の目的は、建物の性能を竣工時の性能に回復させることですが、より快適な居住空間を作り上げるためには、防犯設備の強化や居住者の高齢化に配慮した手摺やスロープの取付けなどバリアフリー化をするなど、グレードアップ工事が必要になります。

マンションの大規模修繕工事は、通常の新築工事とは異なり居住者が住みながら行われ、生活している建物が工事現場になります。大規模修繕工事が一般工事と違う点がそこにあります。このように大規模修繕工事が特殊な工事であることや、管理組合にとって最も大きな事業の1つとなることから、当センターには大規模修繕工事に関する相談が多く寄せられます。これらの相談のうちから技術的な相談を除いた、管理組合運営に関わる相談の事例を次に紹介します。

【大規模修繕工事の周期】

Q1 10年前に新築のマンションを購入しました。理事から配付された理事会議事録に、管理会社から「大規模修繕工事」の提案があったことが記載されていました。現在建物は補修が適宜実施されていてとてもきれいです。

管理会社の説明によれば、12年毎に大規模修

繕工事をしないと資産価値の低下を招くので、12年毎に大規模修繕工事を実施している例が多いとのことでした。本当にこの頻度で、大規模修繕工事を実施しなければならないのでしょうか。

A1 マンションも他の物体と同様、完成した時から劣化の道を辿りますので、いずれは修繕等を行う必要が生じてきます。「修繕はいつやるのがよいのか？」という相談の電話も多く寄せられます。一般的には、予防保全の意味もあり「あまり傷みがひどくならないうちに」と言われますが、実際に修繕の実施時期を判断するのは困難で「〇年目だから〇〇の修繕をしなければならない」と決め付けることはできません。例えば海に近いマンションは塩害を受けやすいなど、建物の立地によっても建物状態が異なります。いつ修繕するかは、次の3つの要因により異なってきます。

- ① **建物の立地条件**：塩害を受ける海浜地区、強い風雨を受ける高台、常に震動を受ける鉄道沿いや交通量の多い幹線道路沿いなど、マンションの置かれている環境により、建物の状態は異なります。
- ② **日常的な管理の状態**：日頃の点検や修繕、補修、清掃が行き届いているか否かにより、建物の耐久性は異なります。
- ③ **社会的要因**：法令不適合、社会的環境（省エネ、防犯）、組合員のニーズ（バリアフリー、情報化）等により、仕様や設備が時代の要請に合っているかによって異なります。

以上からも分かるように、個々のマンションの事

情により、計画修繕を実施する時期等については異なってきます。

ただ、外壁補修は9～15年、屋根防水は露出アスファルト防水の場合で10～14年などと、過去の多くの修繕事例等から割り出された標準的な修繕周期というものがありますので、将来の修繕計画を定める上で参考にすることが適切です。ただし、これは修繕計画を作るための目安であって、修繕を実施するかどうかの判断は、専門家による劣化診断を受けて、現在の建物がどのような状態になっているかを確認したうえで、修繕時期や工事内容などを決めることが大切です。

おおよその目安としては、大規模修繕工事は「12年周期」で行うことが多いようです。これは、マンションの所在する地域の特定行政庁によって異なりますが、建築基準法で、外壁がタイル貼りのマンションは築後10年を経過したとき、3年以内に外壁の全面打診調査を行う必要がある、と定められていることと関係があると言われます。

管理組合としては、管理会社などの建物点検報告書などに基づいて日常的にあるいは半年に1回程度の割合で、ひび割れや、汚れ、脱落の発生などを早めに見付けて対処したいものです。例えば理事会開催のときに、役員達が共用部分を歩いて建物の劣化状況を目視で確認し修繕の時期を検討する方法なども考えられます。また、組合員から希望者を募り建物の劣化状況を目視で確認するイベントを企画するなどして、多くの組合員が建物に興味を持ってもらうことも有効な手段です。

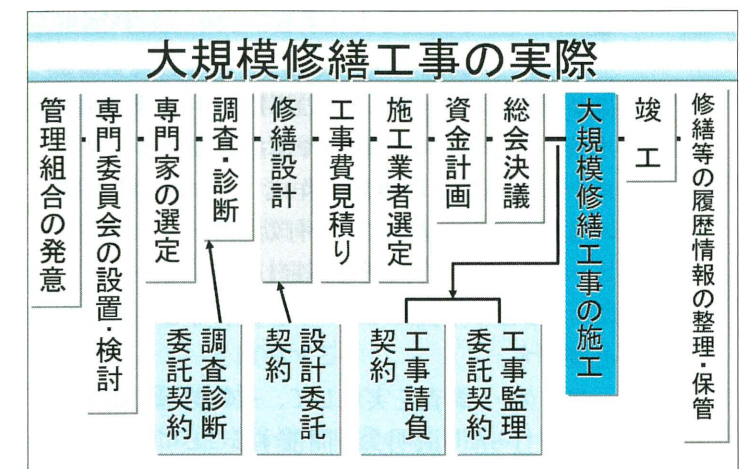
なお、劣化の状態の判断に迷った場合は、管理会社の担当者や建築の専門家から説明を聞くことが大切です。

【大規模修繕工事の手順】

Q2 7階建、58戸の築年数12年の住居専用マンションで、前期は理事長でした。今期は修繕委員長になり、修繕委員会で大規模修繕工事の進め方を検討することになっています。大規模修繕工事の基本的な進め方について教えてください。

A2 ご相談のような、中規模程度の住戸専用マンションでの大規模修繕工事の進め方の手順の例を紹介します。

当センターへの相談では、工事に着手してからのトラブルに関するものも多く寄せられます。それは、大



大規模修繕工事の手順（例）

規模修繕工事の実施内容や手順が組合員の方々に十分理解されていないことが原因と考えられます。多くの組合員の理解を得るためには、予めアンケート調査や説明会を開催したりして大規模修繕工事に関する情報を理解および共有してもらうことが大切です。

それには、専門家等からアドバイスを受けるなどして、準備段階から、調査・診断、修繕基本計画、資金計画、修繕設計、工事の着工完了までのおおよその工程表を作成して、全体の流れを把握することが必要です。また、組合員やそのご家族に大規模修繕工事に関心を持ってもらうために、共用部探検ツアーや組合員参加による外壁塗装の色決めコンペ、大規模修繕検定クイズなどのイベントを企画して実施することも有効です。合意形成をスムーズに進めるための下準備としていろいろな工夫が必要です。

【専用使用权のある共用部分の調査】

Q3 築30年位のマンションですが、管理組合で大規模修繕工事を検討しています。各バルコニーや住戸の窓枠など専用使用权のある共用部分の劣化診断調査は、どのように行うのでしょうか。劣化が進んでいるので是非修繕工事をしてもらいたいのですが、これらの調査診断は、専有部分を通して行うことになるのであれば、管理組合役員や知らない人を室内に入れるのは抵抗があります。この場合、どのようにして、劣化診断調査をするのでしょうか。

A3 管理組合は、区分所有者からの建物の劣化状況、使い勝手が悪い箇所や居住者の高齢化などに配慮して改善して欲しい要望を把握しておくことが大切です。要望を把握する手段として区分所有者な

どにアンケート調査を実施することが一般的です。

アンケート調査では、共用部分の改善要望などのほか、バルコニー周りなどの専用使用部分、共用排水管、給水管の劣化状態や修繕の要望等を把握します。調査票は理事会で作成しますが、専門家等の意見を取り入れることも有効です。また、バルコニーなどの不具合箇所を特定しやすいように、バルコニーなどの略図やイラストを入れるなどの工夫も必要です。

アンケート調査を実施して、その結果を踏まえて広報を行ったり説明会を開催することにより、大規模修繕工事に理解と必要性を認識していただくことで、合意形成を図りやすくなります。

下記に、アンケート調査票の記入の例を示します。

【給水管・排水管の更新工事】

Q4 築45年のマンションですが、総会で大規模修繕工事の実施が承認され、給水管の更新工事を行うことになっています。管理規約では、給水管は給水メータから内側が専有部分となっています。このように専有部分と共用部分がつながっている場合、一緒に工事を行うほうが費用は安くнаと思います。このとき、専有部分の工事費用は誰の負担になりますか。

また、バルコニーなどの専用使用権のある共用部分の修繕等の費用負担についても教えてください。

A4 標準管理規約第25条では、「区分所有者は、敷地及び共用部分の管理に要する経費に充てるため管理費と修繕積立金を管理組合に納入しなければならない」と規定しています。つまり、管理費・修繕積立金は敷地および共用部に要する経費以外に使用することができません。

一方で、標準管理規約第21条第2項では、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として

行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」との規定があります。共用部分と一体になっている（つながっている）ものには、配管・配線などがあります。

費用の負担については、標準管理規約第21条関係⑧のコメントで「配管の清掃などに要する費用については、(標準管理規約) 第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替えなどに要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担するべきものである」としています。

つまり、給水管の更新工事で専有部分に掛かる費用を管理組合が負担することは管理規約違反になります。共用部分の更新費用は管理組合、専有部分の更新費用は区分所有者がそれぞれに負担することになります。

バルコニーの修繕等の費用については、同21条1項のただし書きで「バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有するものがその責任と負担」で行うと規定され、また同条関係コメント③で、「バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行われなければならないのは、計画修繕等である」としています。清掃や経常的な補修など日常的な維持・管理については各組合員の負担で行うことになっています。

【長期修繕計画書の標準様式】

Q5 築25年、10階建て住戸123戸のマンションで、このたびの定期総会で私が理事長に選任されました。今期の事業計画では長期修繕計画の見直しを実施することになっていますが、建物、設備に関しては全くの素人です。既存の長期修繕計画を見直す際、どのようなところをチェックすればよいのか教えてください。

A5 マンションの快適な住環境を維持するためには、その建物や設備について、定期的な点検や計画的な修繕工事の実施が不可欠です。特に、計画的に修繕工事を円滑に実施するためには、適切な長期修繕計画を作成してそれに基づき算定した修繕積立金を積み立てておくことが必要です。長期修繕計画は将来予想される修繕工事等を設定してこれに必要な費用を算出してから、この費用総額を月割して算出し月額修繕積立金を設定するものです。

しかし、経年による建物・設備の劣化状況や社会的要求水準の向上および生活様式の変化、また、新たな材料、新工法開発による修繕周期、単価等の変動、法改正、物価、税率の変動などの不確定な事項について見直しをすることが必要となるので、「5年程度ごとに見直すことが必要」(国土交通省のガイドライン)となります。

既存マンションで長期修繕計画を見直す時は、国土交通省策定の、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を参考にチェックすることがよいでしょう。また、不明な点については作成した者からその理由と説明を求めてください。

【長期修繕計画の内容および修繕積立金の額の設定のチェックリスト】 抜粋

- ①長期修繕計画の構成
「長期修繕計画の構成（例）と長期修繕計画標準様式」と同様の構成となっているか。
- ②マンションの建物・設備の概要など
標準様式と同様の項目が記載されているか。
- ③マンションの調査・診断の概要
標準様式と同様の項目が記載されているか。または、報告書の概要が添付されているか。
- ④長期修繕計画の作成の考え方
標準様式と同様の項目と内容が記載されているか。記載されていない場合は理由を確認する。
- ⑤計画期間の設定
新築マンションの場合は30年以上、既存マンションは25年以上となっているか。
- ⑥推定修繕工事項目の設定
標準様式と同様の項目が記載されているか。推定工事費が計上されていない項目があるか。あるときは理由を確認する。
- ⑦修繕周期の設定
標準様式と記載例の周期と比較して、差異が大きいときは理由を確認する。

- ⑧推定修繕工事費の算定
 - ・算定方法 標準様式と同様な内訳書があるか。
 - ・数量計算 「建築数量積算基準」等に準拠して算出した旨の記載があるか。
 - ・単価の設定 マンションの改修工事費調査データ、積算資料ポケット版マンションRe、長期修繕計画作成の手引き、などと比較して差異が大きい時は理由を確認する。

- ⑨収支計画の検討
計画期間の推定修繕工事費の累計額より修繕積立金の累計額が上回っているか。
- ⑩修繕積立金の額の設定
修繕積立金の金額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算出されているか。均等積立金方式になっているか。
- ⑪長期修繕計画の周知、保管、閲覧等
総会に先立ち説明会等を開催、さらに、総会決議後、長期修繕計画を配布し、閲覧できるように保管。長期修繕計画等の管理運営情報を開示。

※長期修繕計画の表紙には、標準様式には示されておりませんが、作成日・作成した専門家の所属、氏名、連絡先が記載されていることも確認してください。

おわりに

近時、マンションの大規模修繕工事等において、調査・診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが、技術資料を作成し管理組合の意思決定をサポートするいわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかし、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、いわゆる不適切コンサルの存在が指摘されています。不正な工事や割高な費用などにより結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生していることから、国土交通省も注意を喚起しています。区分所有者、一人一人がマンション管理に高い意識を持つことにより、このような被害から免れ適正な価格で最高のコストパフォーマンスを得て、大規模修繕工事を円滑に実施できますことを祈念しています。

アンケート調査票の記入例

項 目	部 位	指摘事項
室 内	天井	天井漏水痕、結露、カビ、躯体部分の亀裂の有無
外装建具	窓サッシ、網戸、玄関扉	錆、がたつき、損傷など
給水関係	キッチン、風呂場、洗面所、トイレ	水の出が悪い、水が濁るなど
排水関係	キッチン、風呂場、洗面所、トイレ、洗濯機盤	流れが悪い、逆流する
その他		防犯カメラ増設、耐震化、ごみ置場の工夫、住戸案内板取換え、エントランスホール整備、防災機器更新

専門家の支援で耐震・排水設備改修工事等を実施 —自主管理マンションの取組の事例—

基礎データ

新宿第二ローヤルコーポ管理組合

・所在地	東京都新宿区
・構造規模	鉄筋コンクリート造 5階建て
・戸数	48戸
・築年数	築45年
・管理費	500円
・修繕積立金	12,500円
・管理協力金	4,000円（外部・役員免除対象）

発端は屋上漏水から

編集部 新宿第二ローヤルコーポ（以下、第二ローヤル）では、自主管理で耐震改修工事と排水管改修工事を実施されたと伺いました。このような難易度の高い工事を2つも一緒に行うのは大変だったと思いますが、まずはその経緯や概要からご紹介いただけますか。

小畑昭子（理事長） 工事は大きく2期に分けて行いました。第1期は、屋上防水と給水設備の改修工事、第2期は、耐震補強工事と排水設備の改修工事でした。

編集部 すると耐震補強と排水管改修の前に、屋上防水、給水設備の改修工事を行ったのですか。



新宿第2ローヤルコーポ

何か事故でも？

小畑 平成26年1月ころ5階住人から「居室天井に雨漏れがする」との苦情があった。また、それ以前より貯水槽清掃業者に高置水槽と地下受水槽の劣化を指摘されていた。

そこでA建築士に見てもらったところ、高置水槽はボロボロでした。屋上は防水機能が失われているうえに、受水槽、高置水槽の衛生面に問題があり、また高置水槽が鉄骨の架台にきちんと固定されておらず、地震で転倒する恐れがあると指摘されました。それで給水方式を増圧直結方式に変更し、水槽、架台を全て撤去してからアスファルト防水で改修することにしました。

編集部 改修の計画の際、調査診断等は行ったのですか？

小畑 ええ、建物設備の調査診断を行い、全体の工事費用と工事内容を把握するために長期修繕計画も作ってもらいました。

編集部 排水設備の不具合もあったのですか？

小畑 以前より専有部分排水管からの漏水事故が頻発していました。それとバルコニーの防水機能劣化、アルミサッシ、玄関扉の損耗劣化などの問題が指摘されました。

編集部 漏水の原因は、排水管の劣化ですか。

小畑 スラブ下の横引管が劣化していて、漏水で理事が夜中に呼び出されたりしました。規約で横引管は上階の専有部分として所有者の責任と定めていたので、上階の人に修繕してもらいました。

吉川浩伸（前理事長） それで、建物設備の劣化があちこちで目立つようになって、A建築士に一番急ぐことは何かと聞きました。屋上からの雨漏りで居住者が困っているのを屋上防水が最優先です。給水関係は、どうせ屋上を改修するのだったら一緒にやろうということになった。

小畑 第二ローヤルは自主管理で会計や清掃をするだけで、管理費と修繕費の区分もなかった。それで、建築士やマンション管理士の支援を受けながら大規模修繕工事の実施を総会で決議し、管理規約を改正して管理費・修繕積立金等の規定をするこ

としました。それで緊急性が高い工事として、①屋上の漏水を止め、②飲み水の安全確保、③排水の漏水リスクをなくす、④地震リスクを減らすことを優先順位にして取り組むことにしました。

編集部 建築士やマンション管理士は、どのように選定したのですか。

小畑 普段から新宿区主催のマンション管理組合交流会に参加しており、新宿区のマンション管理相談員派遣制度を利用して、A建築士に無料できてもらいました（その後、総会決議で正式に契約。）。

編集部 そこで、建築士に見てもらって改修の方針が決まったと。

小畑 あまりにもひどいので、やらなければならないことが一杯ありすぎて（笑）。それできちんと建物の調査をして、優先順位を付けてやることにしました。

編集部 検討するに当たり修繕委員会等の設置は？

小畑 最初は理事が改修を検討していました。工事の規模がだんだん大きくなってきて、私がちょうど理事を退任したので、修繕委員長になって進めることになりました。

編集部 その後の進め方は？

小畑 検討するときなるべくオープンにして多くの人を入れた方が良く、建築士の勧めがありました。理事会と修繕委員会と合わせ約7名位で検討しました。

排水改修工事への準備、調査と説明が大変

編集部 調査では排水管の劣化状況はどうでしたか。

小畑 縦管は鉄管だったので、まずまずでした。

編集部 縦管は部屋の中を通っていたのですか。

小畑 浴室便器の後ろです。

編集部 改修工事着手まで、調査での部屋への入室や工事の具体的な内容の説明は大変だったのでは。

小畑 大体の方は大丈夫でした。賃貸の部屋は大家さんが協力してくれて問題なかった。

吉川 当然ながら個別に対応するのは大変ですよ。大家さんは言わないけれど、借主との交渉には苦労したみたいです。でも管理組合にとってはこれといった影響はありませんでした。

編集部 理事会や総会では意見をまとめるまで大変だったのでは…。

吉川 理事はいつも会っているし、自分の個人的感情はともかく、みんなの利益のために先頭に立って結構チームワークは良かった。ただ、一部の所有者

には、管理組合がやっていることがなかなかきちんと伝わらず大変でした。

編集部 合意形成のときいろいろ意見があったと。
小畑 第1期工事の時は不信感があったみたいで…。

編集部 不信感というと。

小畑 なんで工事をするんだとかあったんです。そこで工事の必要性とか金額をきちんと説明を尽くしたら分かってもらえた。

編集部 説明会は何回ぐらい？

小畑 まず調査結果の説明をしてから工事内容の説明を行い、それを理事会で揉んでまとめた段階で、各部屋に入る前にこんなことをやります、それでこういうことをやりますのでこんなことに注意してくださいと、A設計士が2回位やりました。工事実施のときは、工事業者が具体的な工事の内容の説明を2～3回やりましたね。

吉川 それから、戸別に一緒に中に入って見て、専有部分オプションの要望を聞いた。「ついでに風呂の改修も」とかもあって、各世帯によって事情が違って、その要望を擦り合わせて全部出しました。

耐震診断を実施

編集部 耐震診断はどのようなことから実施されたのですか。

小畑 第1期工事にかかわる相談をしたときに、A建築士から耐震も一緒にしてはどうかと、新宿区の無料の簡易耐震診断を勧められた。

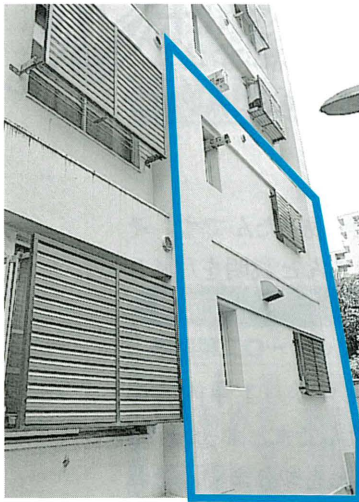
編集部 NGが出ると嫌だとかの反対は？

吉川 診断をして、「あ、意外と強かった」となれば安心できるし、ダメだと分かればそれを基本に計画を立て直せる。「助成金が出るんだったら」と軽い気持ちでやることになった。資金の持ち出しもあるかもしれないけれど、いろんな意味でやっておいたら安心できるし、ダメだったら何らかの手を打てばいいというぐらいの考えでした。

小畑 先の3.11大地震のときに5階がかなり揺れたということがあって、それで皆さん前向きかなというのがあった。

編集部 診断の結果、耐震改修工事が必要となれば大変だとの声は？

小畑 A建築士から紹介されたB建築士から新宿区には精密診断や耐震工事に対する助成金制度があるし、合意形成も段階を追っていけばできると説明があった。そこでB建築士にお願いすることにしました。



耐震増打ち壁（青線部分）



耐震スリット（青線部分）

編集部 簡易診断と精密診断を行ったのですか。

小畑 平成26年半ばに簡易耐震診断をしたところ、結果の数値が良くなかったので、続いて精密診断を行いました。

編集部 Is値はどうでしたか。

小畑 5階でかろうじて0.6を上回っていましたが、1階が0.33、4階が0.59、3階が0.42と、改修した方がいいという数字でした。でも雑壁が多く比較的安心な建物だったと（笑）。

編集部 診断後、どの程度の耐震改修工事を行うかで、お金の問題が出てくるけれども。

小畑 精密診断等でIs値0.6を下回った以上、耐震補強工事をやると。

吉川 それで耐震補強設計をやってみたら、予想より大きな工事ではなかった。

編集部 耐震診断等の費用や助成金はどの位でしたか。

吉川 助成金は結構でした。

小畑 精密診断が約360万円（内助成金約195万円）、耐震補強設計費は約320万円（内助成金約195万円）で、耐震補強工事費が2,300万円（内助成金270万円）です。

編集部 ところで工事の順番ですが、耐震補強と排水管改修のどちらが先ですか。

小畑 後から耐震補強をやり、一度きれいにした所をまた壊さなくてはいけないので、排水管改修着手前の今やるのがベストのタイミングだと言われました。

耐震工事の実施

編集部 耐震補強工事はどのような内容ですか。

小畑 耐震増打ち壁の増設と耐震スリット設置の2つです。

編集部 どういう工法での施工ですか。

小畑 建物の弱い部分を新たな壁で補強する増打

ち壁設置工事と、外壁に切れ込みを入れ建物の粘りを向上させる工法です。

吉川 増打ち壁は3箇所、北側の両端部分の壁を1階と2階部分を15cmの壁を増打ちして、南面両端の外壁数カ所に耐震スリットを入れました。

編集部 増打ち壁は、どのような工事ですか。

小畑 居住性に影響の少ない北側の外壁を厚くする工事で、外壁のモルタルを剥がして鉄筋を組み、コンクリートを打ちました。

編集部 両方合わせて工期はどのぐらいですか。

小畑 平成29年10月頃に着工して、外構の工事もしあったので、竣工は平成30年3月頃です。

排水管改修工事の実施

編集部 排水管工事の主な内容は縦と横の排水管の更新ですか。

小畑 そうです。それに付随して、例えば排水管の周りだと台所、また浴室の多くは床をアスファルト防水したものでしたので、これも全部改修しました。平成29年末から翌年の3月前半位までかかりました。

編集部 改修費用は管理組合の全部負担ですか？

小畑 オプションに関しては組合員個々の負担ですが、原状回復する工事は修繕積立金から出しました。FRP防水と配管の復旧、天井・床の復旧、あと便器と洗面器の着脱、あとバランス釜はそのまま復旧しました。

編集部 スラブ貫通の下階天井裏配管を、どう改修したのですか。

小畑 これらの配管を全部撤去して、住戸内スラブ上配管に直して更新しました。

編集部 かなり難易度が高い工事ですね。

小畑 ええ、全てA建築士にお任せでした。幸い、勾配が取れたので、スラブの上にモルタルで埋めて勾配を付けるという方法です。

工事金額と支払内訳

編集部 全体の工事費用はどの位でしたか。

吉川 耐震工事も入れて約1億690万円位です。

編集部 この内訳はどうですか。

小畑 排水工事が約7,900万円、耐震工事が2,300万円、工事管理費が約490万円です。

編集部 このうち助成金はいくら位ですか。

小畑 耐震補強工事に助成金として約270万円が

ありました。

編集部 資金の手当てはどうですか。

小畑 支援機構からの借入が5,590万円、新宿区からの助成金、修繕積立金の取崩が約4,800万円です。

編集部 工事費用が足りない場合に一時金を徴収するケースもありますが。

井出由里子（会計担当理事） 一時金は無理なので、住宅金融支援機構からの借入で

賄いました。この借入のため管理規約を改正して、管理費と修繕積立金の区分経理を規定し、また返済のための修繕積立金を、それまで管理費と積立修繕金を併せて6,000円だったのを平成27年6月に月額12,500円／戸に値上げしました。

編集部 管理規約の改正等は、どのように？

小畑 A設計士の紹介のCマンション管理士に依頼して、管理規約を標準管理規約に準拠した内容に改正しました。

編集部 ところで、第1期の工事費等はどの位ですか。また工期はどうですか。

小畑 屋上防水工事が約1,300万円、給水設備更新が約1,770万円、同設計監理費が約160万円です。工期は、平成27年10月から8ヵ月です。

工事に伴うトラブルー違法民泊ー

編集部 給排水管改修等の工事を通して、何か大変だったことやトラブルなどはありましたか。

小畑 いろいろあり一時は裁判手前までいったことがありました。所有者は外国人ですがある意味でこの方も被害者です。

吉川 室内工事で所有者に連絡しようとしても連絡が取れなく、工事ができない。工期がドンドン迫ってきて、これどうするの？

編集部 それでどうなったのですか。

小畑 それが実際は民泊だったんですよ。最初買った再販業者に、管理組合が配管を全部替えるのでリフォームの場合二重投資にならないようにと説明したが、構わずリフォームして外国人に転売してしまった。間に入った現地法人が民泊可能物件として売却し、その日本支社が居室を管理し民泊を始めた。

編集部 管理規約に民泊禁止の規定はなかったのですか。

小畑 平成29年に管理規約を改正し民泊を禁止していたが、これにも拘わらず民泊をしていました。あるとき宿泊者が浴室の水を漏らす事故を起こし、



小畑昭子 理事長



吉川浩伸 元理事長



井出由里子 会計担当理事

それまで民泊の主体が不明でしたがこれで判明した。それからC管理士の尽力で民泊は中止された。

編集部 その所有者と工事に関する連絡は？

小畑 売買を仲介した業者が手を尽くして現地法人に連絡を取ったところ、所有者に連絡を取ってくれて、何とか工事ができました。

まとめにかえて

編集部 一連の工事を終えられての感想はいかがですか。

吉川 1期工事の時は手持ちの資金で全部終わりました。次の改修工事は大きな資金がいるぞというのは分かっていたので、そのときは借入をしないというのは分かっていた。ただ準備をしながら、皆さんの賛同を得て進めていこうと考えていたが、実際よく調べないといくらかかるか分からない。最大のポイントは排水設備の改修ですから、1世帯ごとに対応しなければならないので本当に大変です。だからみんなの気持ちとしては排水が終わったと、アー良かったと、そういう気持ちですね。

小畑 やはり排水と耐震がポイントですね。

吉川 これで取り敢えず当分の間住んでいけるという気持ちですね。あと小さいのはいくらもありますよ。でもこれで水の漏れもないし、大きな借入はしていますけれども、各戸とも一応快適になったので、全体としてはこれで一安心というところだと思います。

さらに地震にも強くなっているぞということと、地震保険の割引もあり、それもすぐ対処しました。だからそういう点ではマンションとしての「格」というかバリッとしたぞということになったので、築年数を経ても資産価値は下がってはいないと思っています。上げていくのはなかなか難しいですけど、年数は古いけど決して価値が下がっている建物ではないぞということで、皆さん取り敢えず安心して住んでいるのではないですかね。

板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例について

板橋区 都市整備部 住宅政策課

1 はじめに

板橋区では、分譲マンションの管理等に関し必要な事項を定めることにより、分譲マンションの適切な維持管理並びに居住者間や地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安全安心な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進することを目的に、板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（平成 29 年 12 月 25 日東京都板橋区条例第 37 号）を制定しました。本条例の概要と条例制定の背景等についてご紹介します。

2 板橋区における分譲マンション

板橋区における分譲マンションは、板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された 1972 年（昭和 47 年）頃から建築数が増加し、その後の列島改造ブームやバブルの影響を受けてさらに建築が進みました。今では、住宅総数 268,180 戸のうち 64,800 戸が分譲マンションとなり、板橋区民の 4 分の 1 の世帯は分譲マンションに暮らしているものと考えられます（住宅数は、H25 住宅・土地統計調査結果による。）。

高島平団地の入居開始から 46 年経った現在、区内の約半数以上の分譲マンションが築 30 年を超える状況となっています。

また、板橋区における分譲マンションのうち、旧耐震基準にて建築されたものは、東京都マンション実態調査結果（平成 25 年（2013 年）3 月）によると、旧耐震で 1971 年以前の建築の建物が 35 棟、1972 年～1981 年建築の建物が 401 棟、合計 436 棟存在し、安全なまちづくりを推進するためにも、旧耐震基準で建築されたマンションの耐震診断の結果確認や、必要に応じた耐震補強を進める必要があります。

3 条例制定の背景

高齢化するマンションと建築当初から入居した区分所有者の高年齢化が同時に進行し、専門性や

合意形成の難しさ等、マンション管理の元来の難しさに加え、老朽箇所の増大による適切な修繕・改修の必要性、財政面の悪化、建替え等の合理的かつ円滑な合意形成の必要性等の問題が増大し、役員のなり手不足も深刻化し適正な管理を行うことが困難な状況となってくるのが危惧されます。

平成 22 年 8 月から区内の分譲マンション 954 件（団地型の分譲マンションは 1 件として調査した。）を抽出しアンケート調査および訪問調査を実施しました。

調査結果から、「管理する組織が無い」「管理規約が無い」など、基本的な管理体制が整っていないことや、「管理へ非協力的な居住者」「管理組合の役員のなり手がいない」「役員が多忙、知識不足」など、管理への対応が不十分といった状態があり、管理不全になる可能性が高いことが懸念される一方、長期修繕計画を作成していない、大規模修繕を全く実施していない、耐震性を満たしていないまたは調査していないなど、既に管理不全に陥っていると思われるマンションも見られます。

このままでは、「外壁が落下した」「建物が汚れている」「ゴミが散乱している」「エレベーターが動かない」「水が出ない」「空き部屋が多い」「外灯が点かない」などの管理不全の状態が表面化し、近隣住民に対してまでも影響を及ぼす問題となるまでマンションの状態を把握することができません。

これらの様々な課題に対応し、良質なマンションの管理等を推進するため条例を制定いたしました。

4 条例の内容

（1）条例の対象となるマンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 1 号の規定では「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設」をマンションと定義していることから、本条例ではこれを準用しています。

一般的な集合住宅の形態はもとより、長屋建てや戸建ての建物においても、二以上の区分所有者

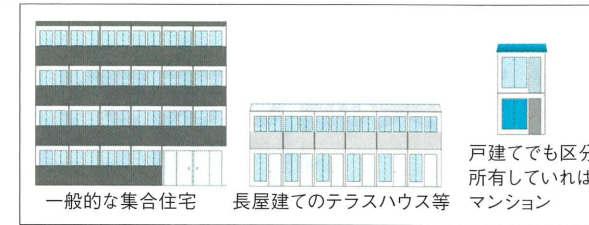


図 条例の対象となるマンションの例

があり、人の居住の用に供する専有部分があれば、条例の規定するマンションとして条例が適用されます。長屋建てのテラスハウス等も区分所有であれば条例上マンションに該当します。

（2）条例の主な内容

条例の主な内容は次のとおりです。

- ①**区分所有者**は、管理組合を設置しましょう、集会を開きましょう、規約を定めましょう、管理者を置きましょう、という規定を設けました。
※管理組合が存在しないマンションが実在します。区分所有者で組織する管理組合の合意形成を容易にし、適正な管理を推進することを目的としています。
- ②**分譲事業者等**は、新築のマンションを分譲するときは、管理組合の設立、管理規約等の設定および管理者の設置について支援してください、という規定を設けました。
※マンションの新築時からしっかりとした管理体制を構築することを目的としています。
- ③**マンション管理士等、マンション管理に必要な知識を持った専門家**には、適切な助言等を求めるとともに、管理組合の役員等に就任する場合は公正・公平な義務の遂行と管理組合の利益を損なわないように業務を遂行してください、という規定を設けました。
※マンションが専門家を顧問として活用する場合や、役員等の担い手不足を補うための外部管理者の導入等に際して、マンションの適正管理とマンションの利益に貢献するよう定めたものです。
- ④**区分所有者**は、管理規約に、長期修繕計画の見直しを図っていく規定を設けるようにしましょう、という規定を設けました。
※管理規約に見直し規定を設けることにより長期修繕計画の見直しと計画に伴う修繕積立金等の適正な運用および管理実施を期待し、適正管理の推進を目的としています。
- ⑤**管理者等**は、長期修繕計画の策定に際しては、将来の老朽化の進行による建物の除却や建替えを考慮しましょう、という規定を設けました。
※建物・設備の耐用年数を考慮した長期修繕計画を策定することにより、適正な管理を図ることを目的としています。
- ⑥**管理者等**は、防火、防犯、地震、自然災害、建物の老朽化といったマンションを取り巻く

スクの危機管理として、マニュアル等の整備をしておきましょう、という規定を設けました。

また、マンション住民が、自らの生命財産を自分で守る「自助」および居住者や近隣住民が協力して地域を守る「共助」の推進を規定するとともに、自主防災組織の結成や防災訓練の実施、要援護者等の把握をしましょう、という規定を設けました。

※マンションを 1 つの街として位置づけ、マンションごとに危機管理計画等の策定を促し、近隣住民と協力しながら入居者保護、要支援者の把握・保護、地域住民の避難先、帰宅困難者の保護等、都市の多機能な防災施設として機能させる必要があります。

⑦**管理者等及び居住者**は、マンション内で自治会を組織するよう努めるとともに、地域の町会・自治会等へ居住者の加入を促しましょう、という規定を設けました。

※マンションと地域との連携を図ることは、まちづくりや都市防災の観点からも大変重要であり、マンションの適正管理や改修などにおいてもマンションと地域住民が良好な関係を築くことが必要です。

⑧**区内全てのマンション**は、マンションの管理状況に関する事項を区に届け出てください、ということの規定しました。

※板橋区が個々のマンションの管理状況を把握し、管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援ができるようにすることが、マンションの適正な管理や再生のために必要と考えています。

5 おわりに

条例は、本年 7 月 1 日から施行いたしました。条例の施行に併せてマンションの実態調査を委託により実施しており、マンションの管理状況の届出書については、区内全てのマンションを訪問してお渡しし届け出ていただくことにしています。マンションの管理状況の届出書を記入していくことで、自らのマンションの管理状況を再確認していただくことがマンションを適正管理へと導く第一歩と考えています。

条例の施行から 1 か月経ちましたが、「条例による届け出に際して、マンションの管理組合が無いので設立したい」、「管理費の未払いが多く何とかしたい」、「大規模修繕を実施したい」等、多くの問合せが寄せられています。マンション管理士会等にご協力いただき個別相談やマンションへの派遣等を検討し支援していこうかと準備を進めています。

本条例の制定と区民の皆様のご協力により、あらゆる世代が、板橋区のマンションに住んでみたい、住み続けたい、住んで良かったということになっていければ幸いです。

「マンション総合調査」を実施します!! ～皆様のご協力をお願いします～

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

今年は、概ね5年に1回、国土交通省が実施している「マンション総合調査」の実施年に当たります。本調査はマンションについて国が全国規模で実施する唯一の総合的な調査で、その調査結果は、今後のマンション政策の検討に当たっての基礎資料等として活用します。

アンケート調査票は、9月下旬頃から、無作為に抽出した全国の約3,800の管理組合にお届けします。多くのご回答をいただきますことが、今後の効果的な施策につながります。

貴管理組合にアンケート調査票が届きましたら、調査の趣旨のご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。また、今回よりオンラインによる回答も可能となっております。

なお、本調査は、統計法に基づく承認を受けて実施するものであり、法律により個人情報保護されます。

1 調査目的

分譲マンションは、平成29年末で約644万戸、約1,530万人が居住していると推計され、重要な居住形態として定着するに至っています。また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第5条において、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」と規定されており、マンションの適正な維持管理を推進するために、マンションに関する情報の収集、分析、提供を行うことは極めて重要です。

このようなことから、マンションの管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況、マンション居住者の管理に対する認識状況等を把握するため、管理組合と区分所有者の皆様へアンケート調査を実施するものです。

2 調査方法等

(1) 調査方法：アンケート調査

- 1) 調査票配布方法：郵送
- 2) 回答票回収方法：オンライン回答または返信用封筒にて郵送

(2) 調査対象及び調査対象数

- 1) 全国の管理組合：約3,800組合
*管理組合の理事長にご回答いただきます。
- 2) 全国の区分所有者：約7,900人
*1マンションあたり2～3人の区分所有者の方（理事長及びその他の区分所有者）にご回答いただきます。

(3) 調査実施時期

平成30年9月下旬頃から12月頃まで

(4) 調査事項

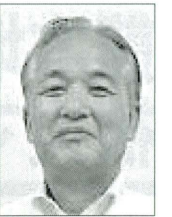
- 1) 管理組合向けアンケート調査
 - ①マンションの概要について
 - ②マンション管理に関する国の取組について
 - ③管理組合の運営について
 - ④管理規約の作成・改正および民泊への対応について
 - ⑤管理組合の経理について
 - ⑥長期修繕計画について
 - ⑦修繕について
 - ⑧耐震・建替え等について
 - ⑨管理事務について
 - ⑩トラブルの発生状況について
 - ⑪二次調査へのご協力について
- 2) 区分所有者向けアンケート調査
 - ①現在のお住まい等について
 - ②管理組合活動の参加について
 - ③マンションの管理に対する認識について

◎お問合せ先

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

『スピード対応こそ誠実の証』を モットーに

プレミスト泉中央駅前管理組合（仙台市所在）前理事長 若生 博



はじめに

「プレミスト泉中央駅前」は、2014年2月に建築されました。仙台市営地下鉄南北線の泉中央駅から徒歩1分の場所に位置し、近隣にはショッピングセンターや病院、区役所等があり、生活に便利な場所です。また、当マンションは、1階店舗には地方銀行が入り、2階、3階は事務所、4階から14階が住居となっている総戸数55戸の複合用途型のマンションです。

管理運営は、分譲会社系列の管理会社に管理業務を委託し、理事会は理事6名、監事2名の体制で、役員は輪番制の2年任期で半数ずつの改選です。監事の1名は事務所側から選任する仕組みです。私は入居して3年目に役員になり、4年目には理事長となりました。

理事長として心がけたこと

(1) 管理規約に則った運営

築4年と築浅のマンションなので、早い段階から適正な管理運営を行う基礎固めすることが大切と考えました。このためには管理規約や使用細則等に則った運営をしているかどうかは大変に重要です。理事会や総会の運営を管理規約に則って行おうと思い、常に管理規約を携えて諸会合に臨みました。例えば、総会議事録への署名を以前は理事が行っていましたが、管理規約のとおり出席区分所有者2名に署名してもらうようにしました。

(2) 情報開示に努める

理事会は常にマンションのエントランスホールで開催していましたので、区分所有者はもちろんのこと、居住者も理事会の様子を傍聴できました。

また、理事会議事録の全文コピーを全世帯に配布し、掲示板にも掲示しました。さらに、議事録原本は管理員室に保管し、皆さんが見たい時にはいつでもどうぞ、と案内していました。

私が3年目で役員になったときにある事案が起きました。これに対応するために前理事長に問題解

決まで理事会にオブザーバーとして参加していただき、広い知見を下にいろいろな助言や支援をいただき、私の理事長任期中におおた解決しました。

(3) スピード対応こそ誠実の証

私の座右の銘は『スピード対応こそ誠実の証』です。これは、何かを依頼されたときには、時間を置かず素早く対応処理することで感謝と信頼が生じ、互いの良いコミュニケーションが築けるとの考えからです。

管理会社や区分所有者・入居者からの依頼には、相手をできるだけ待たせることなく対応するよう心がけました。夜間に対応したこともありました。

区分所有者や入居者からは、駐車場使用に伴う申請やペット飼育に伴う許可申請があります。申請してくる方々は、期限ギリギリでの申請が多く、特に駐車場使用許可の場合は翌月からの使用に間に合わせるためであった時は、間に合って良かった、と喜んでいただきました。

また管理会社からも、支払い関係始め多くの事務手続き書類がきますので、できるだけ早く内容をチェックした上で必要に応じ押印して返すようにしました。管理会社フロントからは「早くて助かります」と言われます。

さいごに

私が取得している資格は、宅地建物取引士、二級建築施工管理技師士、管理業務主任者等です。以前は左官店を経営していて、現在は不動産業を営んでいますので、マンションの管理運営等のソフト面や維持管理等のハード面に多少なりとも興味がありました。また、このような経歴がマンションの理事長として管理組合を運営するのに役立ったと感じています。

管理組合の役員としての2年間、特に理事長としての1年間は、私にとって貴重な経験になりました。次に役員としての順番がまわってきた時にも精一杯、尽力していく所存です。

熊本地震2年後の合意形成が難航している 被災マンションの現状と課題

千里金蘭大学名誉教授 藤本 佳子



1 はじめに

2016年4月11日21:16、4月16日1:25の2度、震度7以上の地震が熊本を襲いました。熊本市が発行した罹災証明書(2017年10月)によれば、全壊19棟、大規模半壊24棟、半壊158棟、一部損壊429棟です。熊本市によると2017年10月4日締切り日での公費解体申込みは、18棟(14管理組合)です(熊本市2018年3月1日付け)。結局、公費解体の受理は、15棟(11管理組合)と、本研究の3事例は公費解体の仮申請はしたものの、本受理に至らなかったケースです。

2 報告の目的

報告の事例は、管理組合にとって公費解体も合意形成の選択肢の1つであったわけです。なぜ公費解体を取り下げたのか、復旧、修繕を選択したのか、そもそも管理組合で決議を行ったのか否か、合意形成の過程を考察します。

3 調査研究の方法

本報告は、公費解体を取り下げた3事例です。熊本市で全壊認定の2か所、大規模半壊認定の1か所が調査対象で、調査時期は2016年5月13日から2018年7月31日です。現地での聞き取り調査12回と、電話による聞き取り調査です。

4 合意形成が難航した事例

(1) 復旧決議はしたけれど

11階建て、100戸以下の事例です。応急危険

度判定^{*1}は要注意、罹災証明書^{*2}は全壊、自主管理で、居住区分所有者の管理員雇用タイプです。

2016年8月臨時総会で、復旧決議とジャッキアップ工法での復旧を決めました。2017年5月に臨時総会を開催し、概算工事費の資金繰りとして地震保険の受取り金、修繕積立金取崩し、各戸から一時金徴収を決めました。その後、2社の工事業者を採り、価格でA建設1社を決め、詳細見積もりを依頼しました。A建設からは、数本の杭掘削調査後、自社ではジャッキアップ工法はできないとの報告書が提出されました。

ここで最初の工事費2億円ではできないことが分かりました。その後も見積もり書が提出されないまま、今では5～6億円との話が出ています。その後1年あまり工事費の見積もり書が提出されないまま、復興への道は停滞中です。

この問題は、管理組合、理事会が適切に運営されていないことが挙げられると思われます。自主管理ゆえに情報収集がスムーズにできなかったのか、復旧決議が早急すぎたのか、管理組合がA建設に直接対応しなかったためか、杭調査を早急に専門家に依頼するなど、復興を進めていく必要があると思われる事例です。

- ※1 大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険度や外壁・窓ガラスの落下、附属設備の転倒などの危険性を判定して人命にかかる二次的災害を防止する。
- ※2 地震などで被災した家屋などの被害の程度を証明する書類。市町村長が発行し、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊などの区分があります。

(2) 早々と復旧決議はしたけれど

RC造10階建て、100戸以下の事例です。全壊、地震保険未加入、新耐震建物、委託管理です。

建物被害は、一部北側杭に亀裂か0.7/100傾斜、1階が30cm地盤沈下し、2階以上は沈んでいます。1階住戸、エントランス、駐輪場、1、2階廊下、外構、揚水ポンプ破壊、給排水管のずれ、

外壁や階段にクラックがあります。地盤沈下により水道管が破損、排水管が壊れ、簡易の排水管を設置しています。

分譲業者、施工業者、設計事務所の3社とも倒産し、瑕疵による保証はありません。また、地震保険も震災の4年前にやめ、買取り請求も出されています。なお、2017年1月に復旧決議を行っています。

2017年10月4日の熊本市の公費解体申込み期限に間に合いませんでした。同年12月28日までに全員退去すれば公費解体を認めるという時期も逸しました。公費解体締切り後は、理事の間でも空ろな気持ちが醸し出され、総会では意見も出ない状況のようです。

震災後、管理組合に適切なアドバイスがあれば、杭の調査や構造の診断後、復旧か、建物の取壊しを立案できていたのではと思える事例です。

(3) 復旧希望から建替え希望へ

復旧から建替え希望へ、公費解体も方針も決まらなかった事例です。RC造7階建て、複合用途タイプ、50戸以下の事例です。大規模半壊、半損、既存不適格、委託管理、管理組合法人で大口権利者がいます。

被害は、中層階の4階に集中していて、外壁や梁に亀裂が入りコンクリートが落下していました。ここは倒産したA分譲会社が事務所に利用していたため、壁が少なかったようです。A社倒産後、1フロアを7室に間仕切って売却していました。筆者は、4階の廊下を歩いているとめまいを感じました。また1階角住戸の耐力壁が撤去されて駐車場として利用されている等、バランスの悪い建物になっていたかもしれません。

最初は自主管理でしたが、A社倒産後、管理委託契約書もなく、大口権利者の関係者が月額10万円＋税で管理を始めています。なお、競売住戸を管理組合で購入するために、1998年に管理組合を法人化しました。

この事例は、高経年の旧耐震の既存不適格建物で、建替えを行うと減築せざるを得ません。居住している区分所有者は復旧を、大口権利者は建替えを希望し、復旧決議も解体決議もできないで固まっていた。最近では、優良建築物等整備事業を使う建替え案が理事会意見として出てきています。

コンサルタントを入れ、大口権利者を含めた合意

形成ができるように、住戸所有者もしくは店舗等所有の区分所有者が決議できる方向で調整することで、復興への道筋を付けられると考えます。

5 まとめおよび考察

この3事例でマンション再生の合意形成が難航している共通点は、次のように考えます。

- 1 震災前から、管理組合の知識不足や大口権利者の存在があり適正な管理運営がされていなかったために、管理組合が管理機能不全の状態であった。
- 2 震災後も管理組合運営が正常化されないため、建物傾斜、1階の陥没など建物不全により仮住まい者が半数存在する中、管理組合再生の方向性が決まっていなかった。
- 3 管理組合が震災後の復興の仕方を理解せずに(建物被害調査、杭調査や構造診断をしない等)復旧決議を行っていた。
- 4 管理組合が復旧の資金繰りが困難な状況でも住み続けたいとの希望を優先させる等、リーダーシップの取れる理事長もしくは理事が不在なこと。
- 5 仮住まい者が多い場合も、日常生活に困らない居住区分所有者が中心の理事会運営のため、管理組合活動が停滞しがちと思われます。

6 今後の課題

公費解体締切り後の被災マンションの再生方法として、建替え、自費解体解消、復旧、減築の4案の提案を行い、資金繰りを含めた再生への合意形成をする必要があります。

復旧等には、杭調査や構造診断など技術的に建物が持つ可否かを把握し、管理組合が再生への合意形成ができるようコンサルタントの支援等が不可欠と思われます。その支援として、平成28年度国土交通省マンション管理適正化・再生推進事業が、3件の熊本地震による被災マンション再生に適用され、管理組合の合意形成に有効でした。

なお、このうちの2事例に、平成30年度国土交通省マンション管理適正化・再生推進事業の採択があったことを申し述べておきます。

災害に強いマンションと弱いマンションの差はどこに？

古賀 一八

福岡大学工学部建築学科 教授



1 はじめに

近年、我が国は3～4年おきに震度7の地震に見舞われています。2016年4月14日に続き4月16日に再び震度7に見舞われた熊本地震。熊本市内は最大震度6強でした。多くのマンションが地震で被災した都市部で起こった被災例は、これで3度目です。

1 例目は、1995年1月17日に発生した兵庫県南部地震（阪神淡路大震災）。

2 例目は、2011年3月11日に発生した2011年東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）。

兵庫県南部地震では震度7の神戸市内をはじめとし、兵庫県、大阪府、京都市、宝塚市など阪神地区の多くのマンションが被災しました。

東日本大震災では仙台市内をはじめ宮城県、福島県、岩手県、青森県などが震度5強から震度6強の地震動に見舞われました。関東地方でもこの地震によるマンション被害が発生しました。

余震が続く中、同年4月7日深夜には再び震度5弱から震度6強と3月11日よりもより強い地震動による揺れを仙台市内は経験しました。

私は、兵庫県南部地震以来、およそ400棟の被災マンションの復旧に携わってきました。400棟の復旧から垣間見えたことは、災害に強いマンションか弱いマンションかの差は、復旧費用の確保と普段からのマンション内のコミュニティによるということです。

2 発災直後から復旧までのタイムライン

自分のマンションの現状を知る

自分のマンションの現状を知り、可能な対策を実施することが減災に大きく役立ちます。

まず、自分のマンションの耐震性を知る、マンショ

ン住民の家族構成を知っておく（救助や安否確認の時に役立ちます。）、建物外に避難した場合を想定して携帯電話やメールなどの連絡先をあらかじめ把握しておく（停電時を想定して印刷して保管しておく、変更があった場合を想定して、定期的にお知らせなどの一斉メールを送る。）などです。

これまでの地震で被災した集合住宅の復旧において垣間見られることは、過去の地震動をはじめとする災害による被災は他人ごととテレビの向こうのことなどと、自分に降りかかってくるとは思いませんでしたという方が多く存在します。過去に起こった災害を、自分のこととして認識していただくことは非常に難しいと感じています。

災害に弱いマンションの例

災害に弱いマンションの例を次に示します。

私が独自に行った被災区分判定で「軽微」と判定されたマンションで、8か月たった時点でも震災当日の状態のままで、住民全員が避難している集合住宅が数多く存在しました。これは、下記の理由によります。

①復旧方法を知っている人・できる人がいない。

補修できるのか？具体的に、どう補修したらよいか？きちんと説明できない。

②降ってわいた災害なので、お金がない！

地震保険に入っていない。被害判定に管理組合が立ち会っていない。

③復旧の人手が足りない。

着工できない、工事単価の上昇⇒構造性能の復旧を無視した安易な補修または解体が行われている。

④フットワークの良い悪徳業者に高額な補修費や

コンサルタント料をだまし取られる。

災害時にはだれでも大変な状況にあります。その中ですぐやります、わが社に相談してもらえば施工会社から補修費を出させます、などと近寄ってくる詐欺師が横行します。

⇒騙されているにもかかわらず、理事長の独断で復旧を進めてしまう。

⑤マンション区分所有者の連絡先が解らない。

集合住宅内の固定電話しか把握しておらず、携帯電話番号は知らない、どこへ避難しているかを把握していない、普段から交流がないので話がまとまらない（臨時総会が開けない。合意形成が出来ない。）。

これらの問題は、今後、全国で同じことが繰り返されると考えられます。

3 災害に強いマンションに向けて

迅速な復旧対応

災害に強いマンションとは、出費をできるだけ少なくし、短い期間で元通りの生活に戻すことが出来る、コミュニケーションの良い管理組合のことです。

マンションには様々なノウハウを持った方が多く住んでいます。阪神淡路大震災の時に復旧のお手伝いをさせていただいたマンションでは、弁護士、銀行マン、建築士などが復旧委員会に名を連ね、普段から住民のコミュニケーションも良好で、4か月ほどで元の生活が出来るまでに復旧しました。

熊本地震では、写真1の様な大規模半壊にもかかわらず、1年程度で元の状態に復旧できました。ここは、自主管理マンションとしてマンション内のコミュニティが良かったこと、住民の方が必要な時期に有益な情報を復旧委員会に提示され、それを解りやすく住民に伝えるなどし、復旧に向けてベクトルが合わせられたことが特筆できます。

MEAS 箱

災害が発生した後のマンションの対応は、毎回同じです。いつ何をどのように対応すればよいかを知っているのと知らないのでは、費用、期間、ストレスの面で大きな開きがあります。

熊本地震で大変な苦労をされた熊本県マンション管理組合連合会の方々が、今後起こるであろう災害

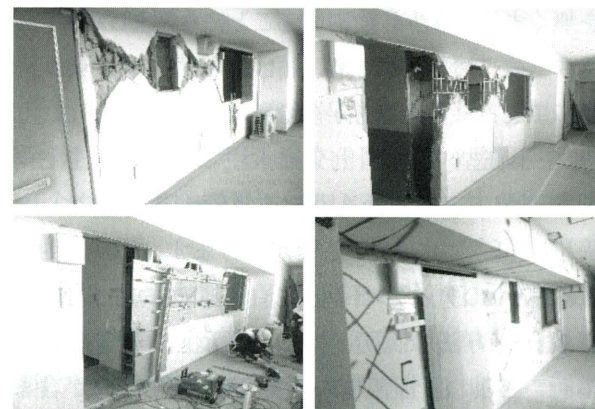


写真1 1年で復旧した大規模半壊マンション復旧過程



図1 MEAS箱表紙

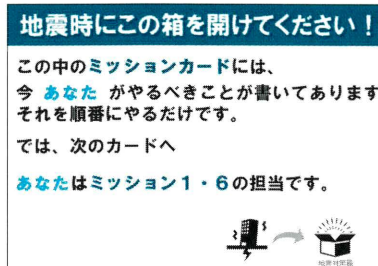


図2 震災直後のミッション



図3 震災後の管理組合活動のモデル

に対して同じ苦労をさせたくない、との思いで震災後の道しるべ(MEAS箱)を作成しました(図1～3)。

これは災害対応マニュアルではなく、いつ何をどのように行えばよいかを示した「指示書」です。

AED（自動体外式除細動器）のように、これをマンションに備えておいていただければ、いざという時に大いに役立ちますし、どのマンションも災害に強くなります。また、何時どのようなことが起こるのかが解りますので、防災訓練にも役立ちます。詳しくは、各県のマンション管理組合連合会にお問い合わせください。

4 さいごに

災害時は通常の心理状態ではなくなります。災害に強いマンションは、地震保険などの資金の確保と災害時の対応で足の引っ張り合いがないように、普段から夏祭り、一斉清掃などのイベントを通じたコミュニケーションの醸成が重要です。

3つの資格を活用して 管理運営の支援に取り組む

マンション管理士

桂川 明美（札幌市在住）



はじめに

私は、20代後半から司法書士事務所に約8年間勤務し、主に不動産登記を担当していました。不動産関係は得意分野でしたので、退職後に宅地建物取引士の資格取得から始まり、その後は管理業務主任者、マンション管理士の資格を取得しました。さらに行政書士と社会保険労務士の資格も取得し、2016年にはマンション管理士、社会保険労務士および行政書士の3つの資格で総合事務所を開業するに至りました。

札幌市の住宅宿泊事業の状況

今年度になって旬な話題といえば、2018年6月15日に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）ではないでしょうか。札幌市の住宅宿泊事業の届出件数は、施行時点で544件と全国第1位でした。他の大都市よりも札幌市の届出数が多かったのは、地元民としては納得できます。第1の要因は、近年の傾向として外国人観光客の増加に伴う宿泊施設の需要増加が考えられます。札幌市の観光統計データによれば、2017年上半期の外国人宿泊者数が前年比24.1%増の約110万9千人で、5年連続過去最多を更新しています。第2に、札幌市民等の新しい物や人を抵抗なく受け入れやすいという気質が、多少なりとも影響していると考えられます。

札幌市等での住宅宿泊事業の制限

住宅宿泊事業（以下「民泊事業」といいます。）の届出には、いろいろな制限があり、届出全てがすんなり登録とはいきません。民泊事業には「家

主居住型」と「家主不在型」がありますが、札幌市独自の条例では、「家主不在型」は住宅専用地域での平日営業や小中学校の出入り口付近での授業がある日の営業を禁止しています。北海道の条例でも、札幌市以外の道内地域で「家主不在型」は、63市町村区域では、小中学校の出入り口付近での授業日の営業を禁止し、さらに38市町村区域でも、一定の住宅専用地域での平日営業禁止など、条件を厳しくしています。

民泊事業に関する相談

私は行政書士として民泊事業届出のご相談を受けることがあります。一戸建てで「家主居住型」を検討中で、食事提供も予定しているとのことでした。この場合、年間180日間の営業、1～2時間程度以外の留守は出来ない、寝室等に住宅用火災警報器設置が必要、さらに食事提供の場合、食品衛生法に基づく営業許可等が必要などと説明しました。一方が不定期の仕事で留守になるとのことから夫婦連名での届出を提案したところ、相談者は、料理提供を無くす等もう少し検討することになりました。

マスコミ情報等により、届け出れば民泊事業が簡単にできると考える方が少なくないと思います。「家主不在型」は、国土交通大臣に登録した住宅宿泊管理業者（いわゆる民泊運営管理代行会社）と管理委託契約を結ぶ必要があります。この契約には、ゲストのチェックイン、宿泊名簿の作成・備付け、施設利用方法の説明、ゲストの衛生や安全確保の措置、さらに騒音苦情の対処等の管理行為が含まれています。そのうえ対象住戸に非常用照明器具や

自動火災通報設備等設置も必要になります。新たに民泊事業の届出をして実際に営業することは、費用対効果の面でもハードルが高いかもしれません。

管理組合と民泊事業

管理組合では予め民泊事業の可否を管理規約で決めておくことが必要で、民泊事業の禁止規定があれば民泊事業はできません。管理規約に民泊事業禁止も民泊事業を認める規定もない場合はどうなるのでしょうか。管理規約に民泊事業禁止の規定がない以上、民泊事業の届出はできるようになると思われます。この場合は、民泊事業の届出者が管理組合に対し事前に民泊事業の実施を報告し、届出時点での民泊事業を禁止する方針が総会や理事会で決議されていない旨の誓約書、または、総会および理事会の議事録等を届出書に添付することにより民泊事業の届出が可能となります。

管理組合としては、民泊事業の届出者が民泊事業の実施を報告してから慌てて民泊事業の禁止の方針を総会や理事会で決議したり、不特定多数の人がマンションの一部の専有部分に頻繁に出入りするようになってから管理規約において民泊事業の禁止を決定することは、トラブルの元になりますので注意が必要です。

管理組合で民泊事業を容認するか否かを決めていない場合は、管理組合で十分に協議検討することが必要です。民泊事業を禁止とする場合は、管理規約を改正してこれを禁止する旨を規定することが求められますので、このためには多くの組合員から理解と同意を得ることが大切で、この合意形成の手続き過程において十分な情報提供と丁寧な説明を欠くことはできません。

マンション管理士としては、まだ民泊事業の可否を決定していない管理組合等から相談があった場合、民泊事業可否の方向性だけでも総会や理事会において決定しておくようアドバイスすることが必要です。

また、民泊事業を認める場合でも、日数や収容人員など条件付きかそれとも条件無しか等の検討も必要になり、さらに使用細則で使用上の制限を詳しく定める等のアドバイスも必要不可欠になるでしょう。

無料相談の活用

私が所属する地元管理士会では平日午前10時から午後3時まで電話で随時無料相談を受け付けています。また、隔月に毎回同じ会場でマンションの管理組合員等を対象にした無料のセミナー＆相談会を開催していて、今年度から私も担当者の1人として参加しています。セミナーは、マンション管理の基礎知識を中心に、近況のマンション管理における問題点等も取り上げています。セミナー＆相談会の参加者は管理組合の理事長の方や管理組合員の方、マンション管理士の方も参加されていて、毎回積極的に参加される方々も多くいます。

このように定期的に同じ会場で開催することは、マンション管理士の活躍を管理組合の方に認識してもらい、広く一般の方にもマンション管理士の業務と活用方法を周知することができるので、とても有意義なことだと考えています。

相談内容について

私が隔月のセミナー＆相談会の担当者の一員として参加した時に相談会に寄せられた相談内容は、理事の成り手不足でした。理事の成り手不足には、組合員の公平な理事会運営への関与として輪番制による理事の選任方法や外部の専門家等を管理者に選任する第三者管理方式の説明をする形で対応しました。

おわりに

住宅宿泊事業法（民泊新法）はまだ施行されただけですので、今後、さまざまな問題点が露呈してくるものと思われます。埋もれた違法民泊をどのように発見し、排除していくのか。また、適法民泊でも騒音やごみ処理問題等、近隣住人とのトラブルにどのように対処していくのかがこれからの課題となってくるでしょう。このように予想される問題の解決窓口として、是非とも無料相談の機会を活用して、身近なマンション管理士に相談することをお勧めします。私も他の資格も活かしながらさまざまな問題解決と適正なマンションの管理運営に貢献出来たらと思っています。



今回は、マンションの植栽を良好に保つための中長期的な管理計画に基づく手入れの必要性について述べました。今回は植栽を良好に生育させ維持管理するためのヒントをレポートします。

1 良好な植栽の生育と土壌との関係

植物は根から水分や養分を吸収し、地上部の光合成や蒸散とバランスを取りながら成長します。根の広がり是一般的に枝の広がりと同じくらいの範囲と言われており、根をしっかりと張り良好に生育した植物は強く育ち病気や害虫の被害も受けにくくなり、雨の少ない時も持ちこたえることができます。根が支障なく伸びられる広がりや深さがあり、適度な柔らかさ、透水性と排水性（水はけ）が良好であるとともに適度な保水性があること、養分を含み有害物質がないことなどの条件を満たした土壌を「植栽基盤」と呼びます。

マンションの植栽場所は、建設時に締め固められていたり、給排水設備の埋設場所と競合していたりすることも多く、良好な植栽基盤となっていない場合も多くあります。

次項で解説する樹木の点検により生育不良が見付かった場合には、まず土壌の状態を確認してください。

2 樹木の点検

植栽管理を進めるうえで重要なことの1つに樹木の点検があります。日常的に樹木を観察することで、枝葉の伸び具合や枯れ枝など普段と様子の違う状態を早期に発見でき、枯損、落枝、倒伏などの予防につながり、必要な剪定の時期を判断することもできます。

樹木の点検は、少し離れた場所から全体の様子を観察し、徐々に近づいて枝や幹と根元などの細部の観察をすると効率的です。

植物の好きな住民の方や植栽委員会の方が、簡単なチェックリストにまとめておくと、植栽管理を管理会社に委託する際にも有効な資料となり、費用の節減にも役立ちます。

樹勢の判定目安は右の写真を参考にするとよいでしょう。

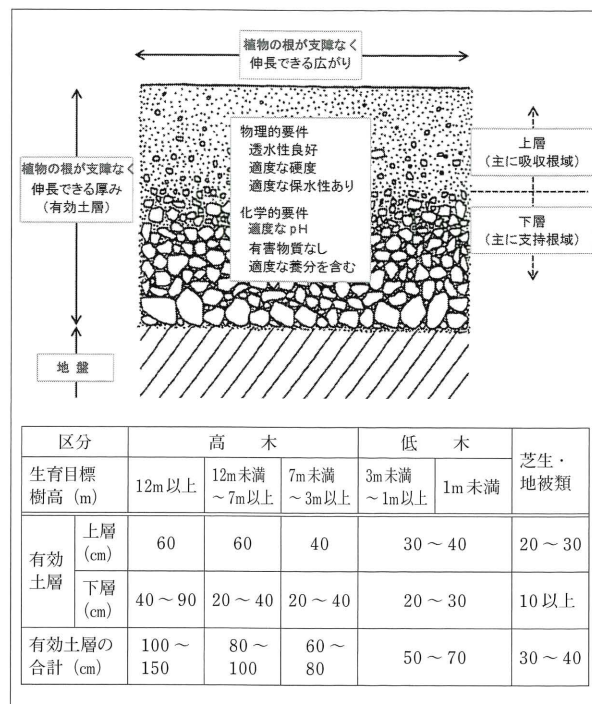


図1 植栽基盤の構成と有効土層厚の目安

表1 樹木の簡単な点検項目

点検項目	点検ポイント	着目点
樹木の形	全体的な活力を見る	・全体的な生育の様子は健全か。 ・枝葉の伸び具合は正常か。 ・望ましい樹形や大きさとなっているか。
樹勢	樹木全体～枝先～幹～根元	・対象樹木全体の様子を見て生育状態を判断する。
上部の枝	梢や先端部の枯損	・枯損や葉のついていない枝の有無。
枝や幹	枝の枯損や幹の損傷	・枯れ枝や損傷の有無。
葉	葉の大きさや色	・異常に小さい葉や縮れた葉はないか。 ・紅葉期ではないのに変色していないか。
病虫害	病気や害虫の有無 キノコの有無	・枝葉や幹に虫がたくさんついていないか。 ・枝葉や幹に変色や変形はないか。 ・根元に木くずが溜まっていないか。 ・幹に穴やヤニがないか。 ・枝や幹にキノコがないか。
樹木の欠陥	亀裂や空洞の有無	・幹との分岐点に傷や空洞はないか。 ・樹木の揺れはないか。 ・根元の空洞やキノコの有無。
支柱	成長している樹木の支柱の要否	・支柱が幹に食い込んでいないか。 ・地下式支柱が根元を締め付けていないか。
舗装部	舗装部の根上りの有無	・舗装が根によって持ち上がっていないか。

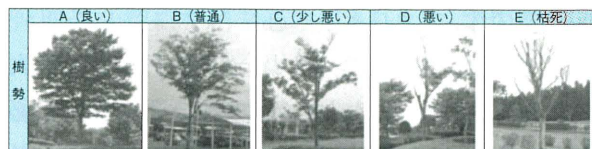


写真 樹勢判定の目安（出典：都市公園の樹木の点検・診断に関する指針 国土交通省）

3 剪定の基礎

成長を続ける樹木を適切な樹形に保つためには、樹種の特長と生育段階に応じた適切な時期と頻度で剪定を行うことが重要です。

剪定は、樹木にとっては大きなストレスになるので、樹木の生理的負担の少ない冬期の成長休眠期、新梢の伸張が停滞する時期に行うことが基本となります。

ただし、亜寒帯から亜熱帯まで国土の広がりを持つ日本では、地域に応じた適切な時期とともに、最近の気候温暖化の影響なども考慮する必要があります。また、花木では特に花芽の分化期に注意した手入れも必要です。

剪定頻度は、成長の速い樹種では毎年行うことが望ましいとされています。剪定頻度が低くなるにつれて剪定に要する作業時間と剪定枝葉量が増加し、数年に一度の強選定をした場合には緑の量が少なくなるという研究報告もあり、トータルコストを縮減するためにも適切な頻度で剪定することが重要となります。また、大きくなりすぎた樹木や支障となっている樹木があった場合には、剪定だけで対応できるか移植や伐採が必要となるかを判断することも必要となります。

生垣や低木は刈込みにによって樹形を整えることが一般的に行われます。使用する道具は、トリマーというバリカンのような機械を使用することが多くなりましたが、太い枝は機械だけで切ることが難しく、よく切れるハサミで枝を整えることも必要です。また、子どもの目の高さに鋭い枝の切り口が残ると危険なので注意が必要です。

表2 植栽の役割と維持管理水準の例

植栽場所	主な目的や機能	標準的な維持管理水準
入口	マンションの顔としてのシンボル お客様をお迎えするおもてなし	目標樹形の設定と整姿剪定
専用庭やマンション前の生垣	プライバシーの確保 道路騒音の防止 防犯	必要な緑の量と高さの確保 定期的な刈込みにによる樹形維持
遊び場・広場	空間のシンボル 夏の暑さ、日射を遮る緑陰形成 花や実の鑑賞	緑量を確保するための剪定 樹種に応じた剪定 草刈、芝刈
駐車場	騒音低減 排気ガスやヘッドライトの遮断	必要な密度と高さの確保
屋上・壁面	緑化面積の確保 輻射熱の防止 斬新なデザインや技術のアピール	定期的な灌水 大きさのコントロール 粗放型、省管理型のシステムも多い

樹種の特長を活かした美しい樹形を実現するには、植栽の役割と樹木の特長を理解した適切な剪定技術が必要となります。

4 標準的な剪定期

表3 標準的な植栽管理年間計画（関東地方の標準）

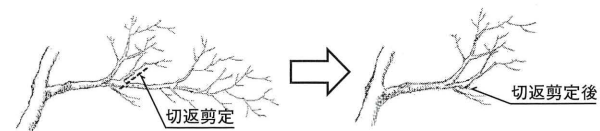
作業	回数/年	時期(月)											
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
常緑樹剪定	1~2												
落葉樹剪定	1~2												
刈込み	1~3												
花木	1~4	翌年に咲く花芽ができる前が基本、花が終わった直後が一般的											
施肥	1~2												
除草	適宜												
病害虫防除	適宜												

5 樹木の剪定

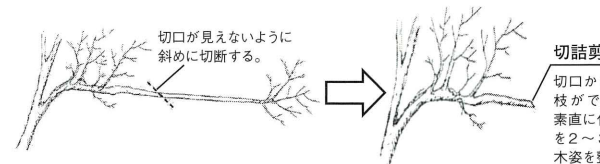
樹木の剪定は、樹種や場所に応じて形（樹形）を整える技術といえます。樹形を乱す原因となる枝は不用枝とも呼ばれ切除の対象となります。

樹形を整える剪定を一般に「整姿剪定」（「透かし」ともいいます。）といい、その目的に応じて切除する枝や位置が異なりますが、翌年以降の枝の伸長を予測して切除位置を選ぶことが重要です。

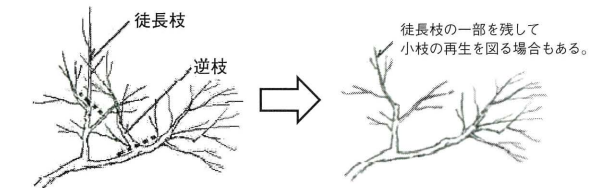
①切返剪定（きりかえし）：樹形を一定の樹冠（枝の輪郭）に維持するために行う。



②切詰剪定（きりつめ）：樹形を揃えるために行う。



③枝抜剪定（えだぬき）：樹形を乱す枝を取り除き枝の密度を整えるために行う。



今回は、刈込、芝刈、病・害虫の防除と植栽管理の依頼についてレポートします。

共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。

さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。

ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。

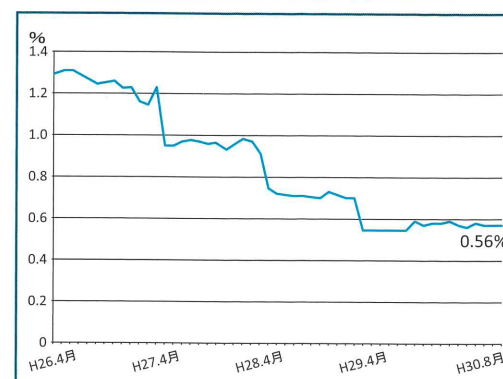
金利等 ※詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

工事の種類	融資金利	マンションすまい・る債 積立組合向け
耐震改修工事以外の リフォーム	年 0.56%	年 0.36%
耐震改修工事を伴う リフォーム	年 0.30%	年 0.10%

※上記金利は、平成30年8月現在のものです。融資金利は毎月見直しします。

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

参考（最近の金利推移）



保証料等について

10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は255,100円です。なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の204,100円になります。

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合
- ②マンションすまい・る債積立管理組合
- ③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

公共団体の助成制度について

共用部分リフォーム融資を受けるに際し、機構融資への利子補給、保証料への補助、工事費や設計費への補助等各地方公共団体によって様々な助成制度が提供されています。詳しくは次のホームページをご覧ください。

http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html

保証に関するお問い合わせは

(公財)マンション管理センター 業務部
TEL 03-3222-1518

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp/>)をご覧ください。

大規模改修・建替えのご検討の際は、「マンション再生協議会」のホームページで最新の情報や事例等をチェックできます。

<http://www.uraja.or.jp/mansion/>
「マンション再生協議会」は(公社)全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。

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

受験申込受付
締め切り間近!

試験日	11月25日(日)
受験申込受付期間	9月3日(月)～10月2日(火) ※当日消印有効
受験手数料	9,400円
受験申込方法	<p>受験申込書・受験手数料払込用紙等を入手し、以下の手続きをしてください。</p> <p>◆受験手数料(9,400円)を郵便振替もしくは銀行振込(「受験手数料払込用紙」をホームページからダウンロードにより入手して使用する場合は銀行振込のみです。)により払い込み、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。</p> <p>または、郵便局もしくは銀行のATMで払い込み、ATMの利用明細票(金融機関によって名称が異なる場合があります。)を受験申込書に貼付してください。</p> <p>◆顔写真(縦4.5cm×横3.5cm)を受験整理票に貼付してください。</p> <p>◆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。</p> <p>■「受験申込書類」の郵送先 〒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</p>

受験案内・受験申込書は、都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政担当窓口、一部主要書店、当センター本部・支部等にて配布しています。その他ご不明な点についてはお問い合わせください。

TEL 03-3222-1611 (試験案内専用)

平成30年度マンション管理士 法定講習について

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 (大津・草津・豊中・岡山)のご案内

10月に下記4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。

大津会場

日 時	10月6日(土) 13:00～16:30
会 場	明日都浜大津 4階ホール (大津市浜大津4丁目1番1号)
テ ー マ	①マンション管理の基礎知識～新役員のために～ ②専門機関に聞く！マンション共用部分のリフォーム融資
定 員	100名(先着順) 期限:9月27日(木)まで
問合せ先	大津市未来まちづくり部住宅課 TEL:077-528-2786

草津会場

日 時	10月20日(土) 13:00～16:30
会 場	フェリエ南草津 5階中会議室(草津市野路一丁目15-5)
テ ー マ	①マンション管理の基礎知識 ～マンション管理規約を考える～ ②不動産鑑定士に聞く！マンション未来予想と管理問題
定 員	50名(先着順) 期限:10月11日(木)まで
問合せ先	草津市建設部住宅課 TEL:077-561-2395

豊中会場

日 時	10月27日(土) 13:30～16:50
会 場	とよなか男女共同参画推進センターすてっぷホール(豊中市玉井町1-1-1)
テ ー マ	①「マンションを上手に住み継ぐために」～築42年西京極大門ハイツの取組み～ ②「マンション管理の基礎知識」～よくある問合せQ&Aから～
定 員	150名(定員になり次第締め切り)
問合せ先	豊中市住宅課 TEL:06-6858-2396

岡山会場

日 時	10月20日(土) 13:00～16:00
会 場	西川アイプラザ 5Fホールほか(岡山市北区幸町10-16)
テ ー マ	①改正個人情報保護法とマンション管理組合 ②マンション管理組合の運営の基礎について
定 員	130名:期間9月10日(月)～10月10日(水)
問合せ先	岡山市住宅課 TEL:086-803-1466

※8月号でご案内しました神戸会場でのテーマ⑥～⑧は、既に終了しました。

※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

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

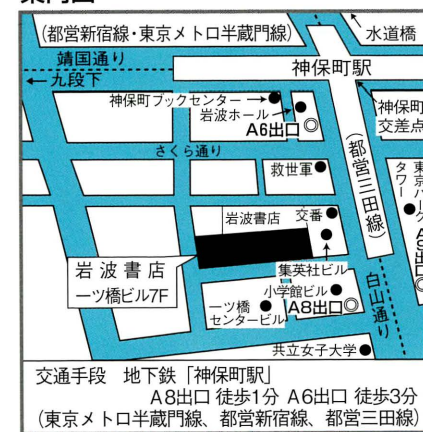
編集 後記

夏休みの時期がほぼ終わった頃でしょう。学校には賑わいが戻り、家庭には静寂が戻ります。教室は自信満々に披露した自由研究の成果物に、感心しきりや冷やかしてワイワイガヤガヤでしょう。朝夕の通勤電車は、座れる程に比較的空いてイヤホンから漏れる曲もない静けさから、車内は混雑と駅は雑踏が戻ってきました。非日常的な中から普段通りにと生活が戻ります。

ところで、今年の夏は気候変動ともいえる連日35℃を超える猛暑日が続き、また、記録的短時間大雨情報が連発される豪雨により傷ましい大災害が多く発生しました。8月に発生した台風が9個と、歴代2番目に多いとのことですが、210日の怪談のように台風来襲はこれから本番と思えます。管理組合でも暴風や大雨に備え、建物・設備の点検を注意深く行うことが肝要です。

今月の特集は、防災月間に因み「マンション標準管理規約から管理組合の災害時の対応を考える」の記事を掲載しました。その他防災を考える記事も掲載しています。今後の防災対策をご検討の際のご参考にしてください。

案内図



※三田線はA8出口、半蔵門線、新宿線はA6出口が便利です。

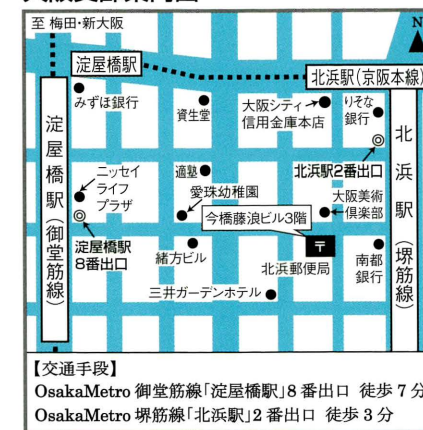
公益財団法人 マンション管理センター

(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

大阪支部案内図



【交通手段】
OsakaMetro 御堂筋線「淀屋橋駅」8番出口 徒歩7分
OsakaMetro 堺筋線「北浜駅」2番出口 徒歩3分

月刊マンション管理センター通信 9月号

平成30年9月15日発行 第393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。

