

マンションドクターニュース No.108

『大規模改修による マンションのグレードアップ事例集』出版記念 マンションのグレードアップを語る集い



マンションドクターニュースでは、表紙に掲載する写真を募集しています。マンション生活のスナップ写真にタイトルをつけてご応募ください。
採用の方には、謝礼として図書カードを差し上げます。

2016.6

特定非営利活動法人 マンションドクター®
集合住宅維持管理機構
<http://www.kikou.gr.jp/>

目次

団地型マンションのこれからの巡って—日本マンション学会千葉大会参加記—	P2
マンションのグレードアップを語る集い	P3
「小学生マンションドクター養成塾」ステージ1 マンションの秘密を探れ!	P4~5
改善改造100連発「塗膜防水を全面撤去した開放廊下の防水改修」	P6~7
「気兼ねなく使える集会室に~住棟内集会室の悩み解決」	
寄稿文 築17年目からのペット飼育禁止適用開始	P8~9
あっちこっちコミュニティ⑩ エバーグリーン金岡の楽しいコミュニティ喫茶	P10
「マンションドクターの知恵袋」その15 —マンション維持管理用語集⑤—	P11
開催報告 実践講座(3~4月)、工事見学会(2~4月)	P12

集合住宅維持管理機構は、多くのマンションが抱えるさまざまな問題を解決し、良好な住環境を長年にわたって維持するために結成された技術者集団です。

団地型マンションのこれからを巡って — 日本マンション学会千葉大会参加記 —

日本マンション学会の第25回大会が4月に千葉大学で開かれた。今年の大会のテーマは団地型マンションの課題についてで、興味深い発表や熱心な意見交換があって、大変盛り上がった大会であった。市民シンポジウムもメインシンポジウムも300人近い参加者で盛況であった。機構からは私の他、小薄常務理事と近野調査研究員が参加したが、小薄氏は一般報告と実務・管理報告の第4分科会で「大規模改修によるマンションのグレードアップ事例報告」をテーマに発表を行った。その中で3月に出版した『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』の中からいくつかを紹介した。

大会は盛りだくさんの内容でとてもすべてを語れないが、私が大変興味深く、かつ勉強になった2点について以下に述べてみたい。

一つは、団地型マンションの課題についての報告とディスカッションのあったメインシンポジウムからだが、団地型マンションの建替えを市街地再開発事業として行うという方法が2月の国会で提案され、その成り行きが注目されているのだが、その進め方などについて、内容のある報告が国土交通省国土技術政策総合研究所の長谷川洋氏からあった。長谷川氏は区分所有法でなく、都市再生特別措置法を一部改正して団地型マンションの建替えを行うこの事業手法について、①初動期の進め方、②事業の公益性、③事業性の確保の仕組みの3点が重要だと指摘していた。マンションの建替えが合意形成の難しさなどで進まない中で提起された方法なのだが、よく研究し、問題点の検討を深める必要があるだろうと感じた。

もう一つは、大会を通じていくつかの団地型マンションの管理の現状と管理組合の創意に満ちた取り組み事例から教えられることが多かったことだ。

大会は3日間に、市民シンポ、テーマ別分科会、メインシンポ、そして見学会とあったのだが、それらを通じて多くの団地型マンションの多彩な取り組みを知ることになって、興味深かった。

千葉は団地型マンションの多いところで、住宅公団(現

UR)や住宅供給公社の建てたもの、あるいは民間企業の開発したものもある。市民シンポではその千葉にある3つのマンションから発表があった。1つは1968年建設の768戸中層5階建て、27棟の団地で、二度建替えに挑戦したが、果たせず修繕で長寿命を目指すことになったというものだった。2つ目の報告は8階建ての高層棟と23階の超高層が混じる548戸の団地で、防災、園芸、建築など5つの委員会を設け、多彩なコミュニティ活動を行っているのだが、若い世代と高齢世代がうまく協力し合っていて管理組合活動を行っている点が素晴らしかった。また私がこのマンションで注目したのは、9棟の建物に階数や規模、設備などに違いがありながら、費用負担に差をつけずにいることで、「同じ船に乗った仲間」という意識を互いに持ち、住民が理解しあっているのだという。

3つ目は高齢者への対策に取り組んでいる団地の事例報告で、高齢者支援委員会という組織を設けて、見回り支援や助け合いサービスなど4つの業務を行っている事例であった。2日目、3日目にあった分科会でも高齢者見守り支援とか防災対策、さらに子育て支援といった取り組みを行っている団地マンションの報告がいくつかあった。高齢者などのためのバリアフリー対策として、エレベーターを新たに設置する工事を行ったマンションの報告が、見学会で紹介された団地マンション(ドクターニュースNo.102の理事長コラムで紹介)とは別にあって、難しい課題に挑戦していることに感心させられた。

団地型マンションは住戸数が多く、住戸タイプの異なる住棟が混じっていることもあり、管理組合の運営は苦労が多いのだが、しかし一方、住民が多いと熱心に管理組合の世話をする人が出たり、人材が育ったりする面がある。すぐれた活動が展開されているところを見ると、住民交流が進んで積極性が引き出され、知恵や工夫が生まれているようだ。多彩な活動の実態に教えられて大変面白かったし、元気をもらった大会であった。

(集合住宅維持管理機構 理事長 梶浦恒男)

『大規模改修による マンションのグレードアップ事例集』出版記念 マンションのグレードアップを語る集い

2016年3月24日、集合住宅維持管理機構の通常総会後に、『大規模改修による マンションのグレードアップ事例集』（梶浦恒男＋集合住宅維持管理機構 編／彰国社刊）の出版記念イベント「マンションのグレードアップを語る集い」を開催しました。

最初に兵庫県立大学の安枝俊英准教授から、特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構の活動の紹介がありました。同機構は、建物・設備の維持管理（基礎管理評価）とマンション内外のコミュニティ活動（優良管理評価）の二つの視点からマンション管理の状況进行评估して、マンション購入予定者に情報を提供するデータベースを作成し公開しています。これは「マンションのグレードアップ」の取組みに通じるもので、維持管理とコミュニティの活性化が「選ばれるマンションづくり」につながるという視点で興味深い活動報告でした。



次に集合住宅維持管理機構の主任専門委員が、書籍に掲載されているグレードアップ事例の中から抽出した改修事例の一部を、4つのテーマに分けて報告しました。

まず、大槻主任専門委員が「生活空間のグレードアップ」をテーマに、エントランスの改修、モニュメントや案内板の新設、庇の改修事例を紹介しました。これらのグレードアップ工事は2回目や3回目の大規模改修工事の中で行われたものが多く、1回目、2回目からのおよそ15年間の管理組合活動の中で蓄えられた力が、結果としてこのような事例に結びついたのではないかと所感が述べられました。

北村主任専門委員からは「安全」をテーマに、耐震改修、建物の構造、外壁タイル落下、ルーフバルコニーの改修についての報告がありました。これらの改修工事は、新築時の設計や施工のあり方と密接に結びつくものです。耐震改修工事の説明では、1階駐車場周囲の柱の耐震補強工事として、既存の柱に鉄板を巻き付けて、グラウトを注入するなどの具体的手法を挙げました。

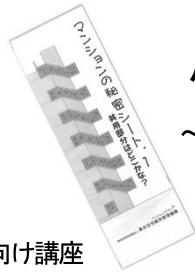
続く小薄主任専門委員は「施設のグレードアップ」を

テーマに、駐車場の整備、集会所の新設・建替え、窓サッシの取替え、玄関扉の取替えについて報告しました。50戸程度のマンションでは、集会所がないために、エントランスホールや管理人室を代用していることも少なくありません。ここでは、管理組合を法人化することで、空き住戸を管理組合が所有し、集会所に改修して使用しているマンションの事例報告がありました。窓サッシの改修では、大規模改修工事に含めず外部足場を組まない単独のサッシ工事として、カバー工法で取替えを行った事例が紹介されました。

四人目の中島主任専門委員からは「専有部分に関するグレードアップ」をテーマに、共用部分の給水縦管のみならず、専有部分の給排水管の改修を含む給排水関係の改修事例の報告がありました。特に、給水管や排水管が下階の住戸内を通っている場合などは、専有部分であってもマンション全体で設備改修工事に対応する必要があります。住宅内の隠蔽された設備配管のルートを分かりやすく居住者に伝えるために、複数の模型を作成して住民説明会を開催したことなどが報告されました。

最後に梶浦理事長は、改修工事のきっかけとなるのは、トラブルや欠陥箇所を何とかしたいという区分所有者の要求や要望と外部条件の変化（給水基準や耐震基準の変更など）であるとし、「新築時の設計・施工・材料選択などの不十分さを改めることが改修工事に結びついている例もある。その部分をグレードアップすることが重要であり、管理組合としてはその不十分さを見つけることが大事である」と参加した管理組合にメッセージを送りました。また、今後のマンションの改修工事について、「躯体部分（スケルトン）をしっかりと守る」、「住民要求を基に必要事項に気づく」、「設備改修工事の重要性（浴室・エネルギー・情報通信）を認識する」、「長期修繕計画における改修工事の位置づけを考える」ことを条件付け、マンションの将来を大きく捉えてプランニングできる専門家の役割が大事であると述べました。

（主任専門委員 山口英高）



小学生マンションドクター養成塾

～ステージ1 マンションの秘密を探れ！～

■初めての子ども向け講座

機構の30年強の歴史で初めて小学生向けの講座を、2月7日（日）、京都市のこどもみらい館にて開催しました。共催は、京（みやこ）安心すまいセンターで、「京都市安心すまいまちづくり推進事業」の一環である「すまいスクール」の一講座として実施しました。

その名も「小学生マンションドクター養成塾」。小学生が分譲マンションの「すまい」や「すまい方」に関して興味を持ち、今回のステージ1では、共用部分と専有部分の違いを知ってもらうことが大きな目的です。59人（うち子ども27人）の参加があり、クイズや設備模型体験、工作など、とても盛りだくさんでにぎやかな講座となりました。

今まで数多くの大人向け講座を行ってきたスタッフですが、今回は小学生の子どもたち。講座開始の30分前から続々と会場に来られる参加者に、いつもとは違う緊張感が走ります。



はたしてどうなることやら……

■まずは入門編

いよいよスタート。まず、ウォーミングアップで、簡単なクイズから。ほんまもんのマンションドクターからの出題で、配布されたマンション内施設の写真を見て、“みんなで使う場所”か“家族で使う場所”かを答えます。2本の手作りの旗を上げて回答しました。全員正解！「簡単や～！」子どもたちに安堵の表情が広がります。ここで、ひとつ目の講義。3つの「マンションのきまり」のお話が始まります。

- ① 『家族のもの』を専有部分、『みんなのもの』を共用部分と言います。

- ② 『共用部分』が壊れると、みんなでお金を出しあって直します
- ③ みんなで壊れたところを直せるように、『共用部分』が、どこなのかをわかるようにしています。
・・・なるほど！

■続いてチャレンジ編

次はレベルUPしたクイズに挑戦し、今度は先ほど勉強した「共用部分」と「専有部分」の旗で回答しました。今回講座の小道具の一押しが、実はこの回答フラッグ。入門編では「みんなで使う」「家族で使う」の旗でしたが、この旗をビリビリ脱皮させると「共用部分」と「専有部分」の旗に進化する優れもの。（自画自賛）



このクイズは、1問ずつ解説を加えながら答え合わせを行い、理解を深めてもらいました。

■「マンションドクター」ってなんだ？

続いて、今日の講座のタイトルにもある「マンションドクター」の仕事についてのお話。

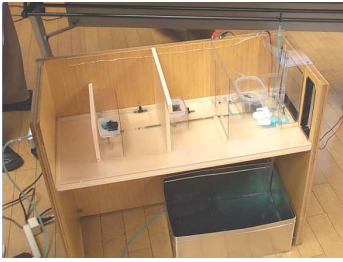
『共用部分』が傷んだり、困ったことがないかを調べ、どのようにして直したらよいかを考え、知恵を出し、直す工事をするときには、その工事が正しくできているかを検査したりする専門家で、住んでいるみなさんを助けるお仕事なんです。

ちょっと難しいかな・・・？

■設備模型登場！

ここからは心機一転。前半のお話中心のプログラムから、体験や工作のプログラムに。まず、給水、排水、

配電（照明をつける）のしくみが確認できる模型が登場し、給水ポンプが水をくみ上げ、各戸のキッチンやトイレに水が届き、排水されていく様子や、発電のしくみの解説のあと、子どもたちも発電にチャレンジ。休憩時間に入っても、模型の周りは子どもたちでいっぱい。とても興味深そうに模型を触っていました。



■いよいよお待ちかね！工作の時間

休憩のあとは工作の始まり。子どもたち一人ひとりがあったらいいなと思うマンションをいろいろな形で表現しました。

まずは工作の参考になるよう、ユニテ・ダビタシオンなど独特なデザインのマンションを映像で紹介しました。そして工作に突入。配置図の印刷された用紙と台紙に、会場の真ん中の机に準備されたカラーペン、間取りパーツ、粘土、毛糸、折り紙、タイルなどのいろいろな素材を用いてマイマンションを作ります。プールや図書室のあるマンション、配管がしっかり見える模型、遊具のたくさんある広場や、コンビニがあるマンションなど十人十色の模型が出来上がりました。

実は、予定では、完成した模型をひとりずつ発表して、マイマンション自慢をしてもらうことにしていたのですが、子どもたちの制作意欲の大きさに圧倒され、時間いっぱいまで模型の制作に充てました。



最後に、大阪教育大学の確田教授による講評を頂きました。「本日勉強した内容は、高校生の教科書に出てくる内容で小学生にとっては難しかったと思いますが、みんなよくがんばりました。これを理解してもらうために試行錯誤した結果が本日の内容となっています。本日はステージ1です。続編にも期待したい

です。今日完成しなかった子は材料を持って帰って家で続きをやるといいでしょう」

その後、子どもたちとマンションドクターで記念写真を撮影。後日郵送させていただきました。



帰りに子どもたちには、修了証となるステージ 1 の缶バッチをプレゼント。子どもたちの満足げな顔が、機構スタッフへの何よりのプレゼントでした。

■参加者した保護者の感想より

- ・みなさんとても優しく接してくださって子どもも楽しく過ごせたと思います
- ・パイプに興味を持ったのが意外だった

■子どもたちからの手紙より

- ・建築家になりたいのでおもしろかった
- ・問題が簡単だった
- ・ステージ2も行きたいけど、お話は短くしてね

■子どもたちへの『住教育』の取り組み

衣食住のうち、住に関する『住教育』は、とても身近な、日々の生活で当たり前にある住まいについての学習ですが、その重要性は語られるものの、学校ではなかなか扱い辛く、家庭科の一部で住環境などが取り上げられている程度のような「集まって住む」マンションでの共用部分の学習になると、先生方が詳しく教えることは難しく、われわれ専門家が知恵を絞って子どもたちにアプローチする必要性を強く感じました。子どものころからパブリックな感覚を身に着けることは、将来においても大切なことであり、それを学ぶにはとてもいい題材であると思います。また、工作を楽しく行う子どもたちをみて、住教育で使える教材作りができないかな？なんてこともふと思いました。

(専門委員 原多摩樹)

～塗膜防水を全面撤去した開放廊下の防水改修～

今回は、マンションの開放廊下に塗られた新築時の塗膜防水を全面撤去し、新しく防水を施した事例を紹介します。このマンションの廊下は新築時に塗膜防水を吹き付けて仕上げられていました。周辺に高速道路があり汚れが目立ち始めると美観を維持するために定期的にクリーニングが実施されるようになりました。さらにクリーニングだけではあまり美観が回復しないために、清掃業者からの勧めもあって、光沢感を出すためにワックスをかけるようになりました。光沢が出ると何となくきれいになったように見えるのですが、今度はワックスに黒ずんだ汚れが付着し、かえって美観を損ねることになってしまいました。やがて、入居して10年が経過し、大規模改修工事の準備をする時期になりました。廊下の防水も劣化が進んで、溝や廊下を横断するエアコン排水レールまわりなどから階下への漏水が目立ちはじめ、全面的な防水改修が必要になりましたが、ここでワックスの処理をどうするかという技術的な問題が生じました。

どのようにワックスを剥がすのか。

廊下床の一般的な改修材料には長尺塩ビシートや事例のマンションで使用されているような速乾性の塗膜防水を吹き付ける工法があります。いずれの場合も、ワックスの油分が床に残っていると改修材料が接着しなかったり、一旦接着したように見えても早い時期に剥がれてしまう問題をかかえます。そのためにワックスを完全に除去する必要があるのですが、塗膜防水内部にまで染み込んだワックスを除去するために、塗膜防水ごと撤去することが必要になりました。塗膜防水を剥がすには、薬品、超高压水、サンドブラスト、電動サンダーによるケレンなどがありますが、薬品は劇薬なので通行がある廊下では危険です。超高压水やサンドブラストによるケレンは床のモルタルまで傷めてしまうことや隔々までの作業には適さない問題がありました。そこで、近年、外壁塗装材の撤去に使用されて実績のある集塵機付きの電動サンダーを使用することになりました。バキュームカーにつながった集塵用のホースの先端に電動サンダーが装着されており、塗膜防水を削りながら、粉塵を回収すること

ができます。予め試験施工を実施し、騒音こそありますが、粉塵を吸収しながら、床のモルタルを大きく傷めることなく、約10分で1平方メートル程度を除去することができました。既存の塗膜防水を撤去し、床の水勾配を樹脂モルタルで修正をし、平面部分を長尺塩ビシート、溝部分を塗膜防水によって改修しました。

エアコン排水レールの改修

廊下の防水改修の際にもう一つ、エアコンの排水レールまわりの処理をどうするかという問題がありました。レールの蓋はアルミ製のため長年踏まれ続けた結果、変形して外れやすくなっており、交換部品もなく、レールごと新しく取替えることが必要になりました。しかし、床に埋め込まれたレールを取り出して改修するには、玄関ポーチ内に敷き込まれているタイル床に埋められたレールまで取替えが必要となるために相当の範囲の床を傷めてしまうため、それをどう復旧するかという問題があり、苦心する部分となりました。そこで、蓋のみを撤去し、レールは生かす方法を検討し、形状の違う丈夫な新しいレールの蓋を製作することにしました。厚さ3ミリのステンレスの板を台形状に折り曲げ、排水レールのまわりに塩ビシートを貼った上で、ビスで固定します。以前のアルミ製の蓋に比べて頑丈で、音鳴りも少なく、長尺塩ビシート端部の保護も兼ねることもできました。

この事例では、全面的な改修工事により問題は改善されましたが、過剰な床の美観対策が、管理組合の日常の清掃維持費や初回の改修工事の費用を膨らませて



改修後の床と排水レール

しまったことについて、読者の皆さんには学んでいただければと思います。

過度な美装を勧める清掃業者や適切な維持管理のアドバイスができない管理会社にはくれぐれもご用心下さい。

(主任専門委員 北村順一)

気兼ねなく使える集会室に～住棟内集会室の悩み解決

私たちが設計監理業務に携わっている大規模改修工事
中のマンションでの事例紹介です。現在、工事は順調に
進んでおり、毎月2回の定例会議を集会室でおこなって
いますが、実はこの集会室を巡って工事が始まる前の設
計の打合せ段階で予想外の問題が発生しました。

突然の猛抗議

今から約1年前のことです。修繕委員の皆さんと私達
機構メンバーが集会室で、さあこれから打合わせという
時に、突然、居住者の一人が「大規模改修よりこの集会
室の騒音問題をどうにかするべきだ!」と強い口調で抗
議に来られました。その場は理事長の対応で混乱は収ま
りましたが、この日の打合わせは急遽、集会室からの騒
音問題について話し合うことになりました。修繕委員の
中にも集会室と同じ階に居住されている方がおられて騒
音を感じていることや、集会室を利用されている方から
は、「いつも気を使っている」などの意見がありました。
これらの状況から、騒音の問題は以下の2つに集約する
ことができました。

・机や椅子を引きずる音（会合終了後の片付け）

集会室は様々な会合に使用されていますが、話し声
が聞こえることはないものの、終了後の片付けの音（椅
子や机を引きずる音）が聞こえるそうです。「利用時間
は9時までなので、それまでに片付けも終わるように
注意しているが、どうしても9時まで使ってそれから
片付けることになっていることも問題。」とのことで、
夜間は、集会室から少し離れた住戸でも音が聞こえて
くることがあるようです。

・三味線の音（日中に教室を開催）

集会室で三味線教室を開いている修繕委員のメンバ
ーは「以前から音が大きくなりすぎないようにしながら
演奏しています。抗議はされたことはないが、知らず
知らずのうちに迷惑をかけているかもしれない。」
とのことでした。

このマンションの集会室は別棟ではなく、住棟の2階
の一区画が集会室として使われています。マンションの
集会室としては珍しく夜9時まで使えて、コミュニティ
活動の促進に大いに貢献しているのですが、住棟内の集
会室であるが故の悩みが顕在化したのです。抗議に來ら
れた居住者の住戸は、集会室の真上で、今まで我慢に我
慢を重ねた末の抗議と思われる。もともと集会室の内
装の改修は計画していましたが、緊急対応工事として、
防音対策を重点課題とし、時期も大規模改修工事を待た
ずに実施することになりました。

異なる性質の2種類の騒音対策

意見が出た騒音の内容は異なった性質を持っています

ので、別々に対策を立てる必要がありました。

椅子や机を引きずる音は、固体音と呼ばれるもので、
上階の足音、換気扇の振動音、自動車や電車の振動など
床や壁など躯体（コンクリート）を伝わって聞こえてく
る音のことです。これに対して三味線の音は、空気音と
呼ばれるもので、楽器の音、人の話し声など空気中を伝
わって耳に届く音がこれにあたります。固体音に対して
は振動を抑え、空気音に対しては外部への音漏れを防ぐ
対策を考えました。

防音対策は、吸音（音を小さくする）と、遮音（外部
に漏れささないようにする）をバランスよく検討しなけれ
ばなりません。遮音ばかりにとらわれると音の逃げ場が
なくなり、室内で反響して話し声が聞き取りにくくなっ
てしまいます。例えば、学校の音楽室の天井や壁材に穴
があいた仕上げ材が使われているのは、吸音によって反響
を防ぐためです。

具体的な改修仕様は、椅子や机を引きずる音に対して
床のコンクリートの振動を防ぎ、軟らかく音を吸収する
タイルカーペット仕上げとしました。三味線の音に対し
ては、遮音と吸音の両方の対策を施しました。サッシか
ら外部へ音が漏れているので、現在のアルミサッシの内
側に樹脂サッシを新設して2重サッシとし、遮音性の高
いカーテンに取替えました。また吸音工事として、天井
と壁の内装のボードを撤去してグラスウールを充填し、
表面は穴あきボード仕上げとしました。

工事完了後に机や椅子を引きずってみましたが、音の
発生を格段に抑えることができました。三味線教室のメ
ンバーの方も、三味線を実際に演奏したところ外部への
音漏れは感じず、気持ちよく演奏できるようになったと
のことでした。もちろんその後は先の居住者も抗議に來
られることはなくなりました。

集会室はコミュニティの大切な拠点です。騒音問題の
ために利用時間や活動内容を制限するのではなく、積極
的に改修に取組むことによって問題を解決し、だれもが
気兼ねなく使える集会室をつくっていきましょう。



（主任専門委員 上田健一）

分譲マンションでのペット飼育には様々な課題があり、訴訟にまで至りその可否について争われている事例もあります。管理規約で禁止事項として「小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること」と飼育できる範囲をはっきりと規定されている場合もありますが「他に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること」と抽象的な表現で規定されている場合もあります。反対にペットの飼育が可能なマンションとして分譲され、共用部分にグルーミングルームが設けられていたり、ペットが乗っていることが表示できるエレベータが設置されている場合もあります。飼育を可能としているマンションでは、ペットを飼育する居住者は管理組合に届け出て、ペットクラブに参加し右の写真のように玄関に表示し、規則を守って飼育することを管理規約の細則などで規定しているマンションもあります。



今回は、飼育禁止に取り組んだ読者からの寄稿文を掲載します。

はじめに

築17年目でペット飼育禁止適用開始を始めた当マンションの経緯について紹介致します。ペット飼育についてお困りの際には参考にして頂ければ幸いです。

I. ペット飼育の調査

1988年(昭和63年)3月定礎、築27年を経過する当マンションは、地下1階地上5階建(エレベータ1基)の68戸です。

私が輪番で理事となり、理事長に就任しましたが、築15年経過の2003年(平成15年)5月でした。当マンションは、当初から管理規約使用細則でペット飼育禁止条項があるにも拘わらずペットが飼育されていました。

ペット飼育に関する苦情も有りましたので、理事長就任3期目の2005年(平成17年)1月ペット飼育に関するアンケートを実施、その結果は次の通りです。

アンケート回収状況

総戸数68戸、空室2戸

回答数59戸、回収率89.4%

アンケート内容

- (1) ペット飼育に関する規約・細則(禁止事項5)をご存知でしょうか

- ① 知っています 49戸 83.1%
② 知りません 10戸 16.9%

マンションに途中から入居された方の中には、仲介業者から当マンションはペットを飼育しても良いと説明を受けられた方が数人居られました。

今後入居される方に、当マンションはペット飼育禁止事項が有る事を重要事項説明に加えるように、管理会社に申し入れました。又、管理会社の説明がないままペット飼育者が入居された場合、管理会社の責任で対処するように申し入れましたので、その後ペット飼育をしている方の入居は有りません。

- (2) 当マンションのペット飼育に関してどのようにすれば良いと思われますか(について)

全面禁止	8戸	13.8%
1代限り	38戸	65.5%
飼育容認	12戸	20.7%
合計	58戸	100.0%

1戸については、どちらとも言えないとの回答で、棄権としました。

(3) ペット飼育に関して意見記入
記入された意見が21件有り(35.6%)、ペットで迷惑がかかった方19件(32.2%)合わせて40件の意見。アンケート提出59戸のうち67.8%の方の意見であり、関心の高さが判ります。
これは、住民の貴重な意見であり、理事会議事録に全部記載、全戸配布しました。

II. ペット飼育禁止徹底について

平成17年(2005年)3月理事会で検討の結果、現実的対応として、現存のペット飼育居住者に退居して貰うことも出来ないのので、誓約書提出を条件に1代限り飼育容認となりました。

誓約書内容…ペットの種類、体長、体重、年齢、写真の記入と、ペットは一代限りで新たに飼育しない事を誓約する。

ペット飼育状況

平成17年4月理事会議事録でペット飼育状況戸別一覧表を添付しました。ペット飼育を直前にやめた方

が2戸、ペット飼育を始められた方が3戸を含めて平成17年11月時点のペット飼育者戸数は、12戸です。

ペット飼育違反者発生

平成19年(2007年)ペット飼育数1匹の方が、親戚から預かったという理由で1匹追加飼育を始めました。2匹連れての散歩を発見した時、2回ぐらい元の1匹の状態に戻すように理事長が注意しましたが、聞き入れられませんでした。8月理事長会で検討、理事長名で、9月までに元の1匹の状態にしなければ処分案を次回総会に提出すると文書で告知しました結果、11月に退居されました。

現在の状況

仲介業者に事前重要事項説明としてペット禁止を申入れしていますので、新たなペット飼育入居者は有りません。平成17年から10年経過した平成27年(2015年)現在の飼育者戸数は、12戸から推計で6戸減少していると思われます。

ペット問題では苦慮しているマンションが多くあります。飼育が黙認されていたり、ルールが守られずに居住者間でトラブルが発生している場合もあります。ルールを作ることは大切ですが、そのルールを有効に運用していくのは大変なことです。誰もが納得する方法はなかなかないものですが、寄稿のあったマンションでは理事会が主体となって積極的に取り組み、居住者の意向をアンケートで汲み上げるなどして、ルールをうまく活かされている事例です。

参考に、標準管理規約のコメントの中で例示された禁止と可能な場合の条文を紹介します。

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。
ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。



エバーグリーン金岡の楽しいコミュニティ喫茶



エバーグリーン金岡は、堺市北部にある住戸数 540 戸、7棟からなる団地タイプのマンションで、築 40 年が経過しています。団地内には、スーパーマーケットやデイケアセンターもあり、地下鉄駅、病院、公園、緑地など周辺環境にも恵まれています。マンションの集会室では、月に一度、楽しいコミュニティ喫茶の活動が行われています。2月は手づくり花びら餅とお抹茶、3月はひな祭り昼食会、4月は手づくりイチゴ大福、5月はたい焼き、6月は水ようかん、7月は昼食会、10月はたこ焼き大会、12月はクリスマス会等々、その他の月も喫茶コーナーをはじめ、手づくりの弁当、豚汁やけんちん汁付の昼食会が開かれ、マンション住民の交流の場として定着しています。

この活動は、自治会の新聞に住民から投稿された「エバーグリーン大学についての提案」が切っ掛けになっています。それは、住民がお互いに自分の持てる能力について物々交換すれば助け合えるのではないか、という内容でした。そこで、記事に共感した住民が何度か集まりを持ち、話し合いをするうちに「井戸端会議をする場所として喫茶店を開催してはどうか」ということになり、最初は、コーヒーメーカー 1 台から始めたそうで、現在はエバーグリーン金岡ボランティア協会という名称で活動を続けています。ボランティアには、民生委員の方を中心として 10 名の方が参加しており、50 代から上は 80 代の方が奮闘されています。運営資金は、社会福祉協議会から小地域ネットワーク事業として年間数万円の補助

金と、毎年、マンション内で盛大に開かれる夏祭りでの模擬店の売り上げがよりどころになっています。当初はできるだけ多くの方にコミュニティ喫茶に来てもらえるようにと、コーヒー、紅茶、お抹茶、食事も手づくりでこだわり無料にしていたそうですが、参加者からかえって気兼ねなく利用できるからという声もあり、現在は有料化しているそうです。

コミュニティ喫茶を訪れる多くの方は、やはり高齢の方で、世間話、情報交換、仲間同士の連絡の場として、思い思いに活用していただいているようです。民生委員のボランティアの方が、独り暮らしの老人を見守る場としての役割も担っています。メニューによっては赤ちゃんを連れた若いご夫婦やお孫さん同伴の方が参加されることもあります。

エバーグリーン金岡の集会室は、コミュニティ喫茶の活動以外にも、卓球などのサークル活動などの拠点となっています。そして、夏休みには集会室の前のピロティを活用して盛大に夏祭りが行われています。大道芸、ヨーヨー吊り、カブトムシ、焼きそば、そしてコミュニティ喫茶のおでんの炊き出し、大規模マンションの共用空間とマンパワーをいかしたお祭です。そこには、子育て世代の家族からシルバー世代までが集う、一年中で一番にぎやかな声があります。

(主任専門委員 北村順一)

「マンションドクターの知恵袋」その15

－マンション維持管理用語集⑤－

マンション維持管理用語集の第5回目です。前回に引き続いてマンションの専有部分、共用部分について、今回から2回に分けて設備配管廻りに関して解説、図示していきます。今回は給排水管廻りについてです。

配管、配線の専有部分と共用部分の区分については、その設置場所、目的、維持管理の状況等によって判断することになります。標準管理規約では、設備について「専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもものは、専有部分とする。」ことと記されています。ここにおいて「専有部分の専用に供される」か否かは、そのものの設備機能に着目して決定することとされています。

給水管廻りの区分は、主に2通りの場合があります（図1）。ひとつは設備本管から各住戸メーター前までが共用部分、メーター自体は水道局の貸与品、メーターから先の住戸内の配管が専有部分とされているタイプ。もうひとつが、メーター自体も共用部分であるタイプです。この場合は、水道メーター自体が管理組合の財産（共用部分）になります。前者は公共水道直結方式、後者は受水槽方式によく見られます。排水管（污水、雑排水）については、配管継手、堅管が共用部分であり、住戸内の横引配管（枝管ともいう）は専有部分です（図2）。

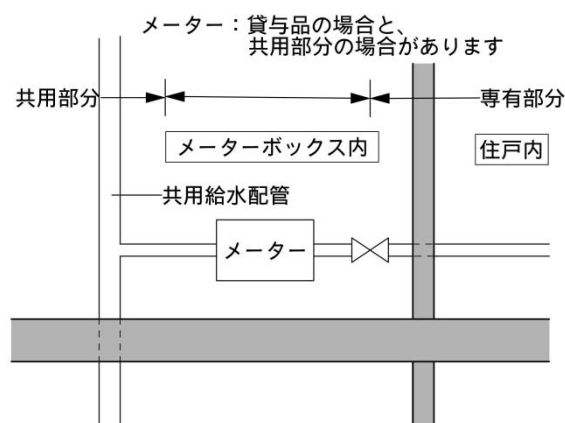


図1-給水管の区分

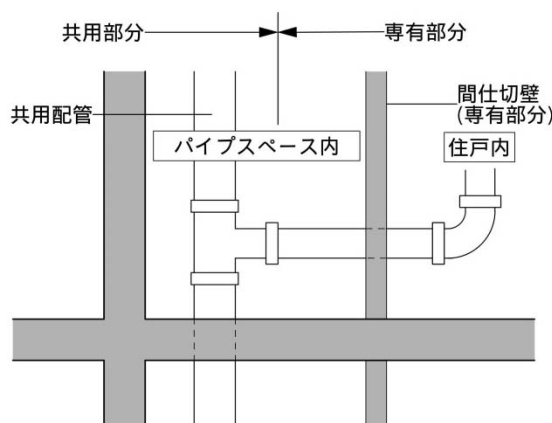


図2-汚水・雑排水管の区分

水道メーターは共用部分のメーターボックス内に設置されていますが、上記の通り、マンションによっては貸与品である場合も多く、マンションの構造や、給水方式などによって変わるため、一概にスパッと判断できるものでもありません。また、水道メーターが貸与品でない場合は、計量法に則り、管理組合の責任で8年ごとに交換する必要があります。管理規約をしっかりと読み込んで、どこまでの範囲を管理組合が管理すべきなのかをはっきりさせておくべきでしょう。また、どちらになるのか分からない部分については、理事会で判断して総会で決議し、区分所有者に周知させることが大切です。

開催報告

マンション管理実践講座

第91回 管理組合運営の基礎講座①「マンション保険を考える」(3/26)

今年最初のテーマは「マンション保険を考える」。関住協世話人で、30年間マンション保険業務に関わってきた田代廣成が、マンション保険の特徴、仕組み、各種の特約（オプション）などについて詳しく説明しました。地震による損害はマンション保険の補償対象とならず単独の保険もないので、マンション保険とセットで入る必要があること、建築資材の価格上昇や築30年以上のマンションでの漏水事故の割合が大きくなっているため、ここ2,3年で保険料が高くなってきていることなどを指摘しました。



第92回「快適マンションのためのグレードアップ」(4/23)

今までに機構が設計監理をおこなった改善、改造、グレードアップのための工事事例を、建物の安全性の向上・耐久性の向上、生活の快適性の向上・利便性の向上という目的ごとに、北村順一主任専門委員の（一級建築士）が写真と図を使って紹介しました。グレードアップを実現するためには、管理組合は老朽化や資金不足、話し合いの煩わしさを理由に諦めないこと、技術者も技術的な困難さや予算で諦めないことが鍵になると、粘り強く対応していくことの重要性を述べて締めくくりました。



大規模改修工事実践講座（工事見学会）

第112回 千里王子高層住宅B棟

～耐震診断から耐震改修・大規模修繕工事の経過の公開(2/6)



耐震改修工事と今回で3回目となる大規模改修工事を実施している千里王子高層住宅B棟にて、工事見学会を開催しました。はじめに管理組合理事長より、1976年竣工後から現在までの様々なグレードアップ工事や管理組合の取り組みについてお話がありました。1995年に長期修繕委員会が発足されて以降、メンバーが一人になってしまうこともあったが、現在は理事会と修繕委員会を合わせると住民全体の1/4が参加していると説明されると、会場からは感嘆の声が上がりました。東日本大震災をきっかけに耐震改修にむけて動き始め「居住者の命を守ることと避難経路を確保すること」「最小限の被害にとどめ、被災後も補修で住み続けられること」を基本的な考えとして、これまで繰り返し報告会や検討会を行い、住民にアンケートを実施するなど、管理組合全体で入念な協議を重ねて来られました。耐震診断から工事の設計監理を総括担当している堤金次主任専門委員（一級建築士）は、景観を損なわず、改修後も快適に暮らすための仕様や工法について説明し、実際の工事の様子を映像で紹介しました。現場見学会後の質疑応答では、居住者からの苦情への対処方法や費用などについて盛んに意見交換がなされました。参加後のアンケートでは「他では経験出来ないものだった。」「居住者の意識の高さに驚いた。」との声をいただきました。

第113回 芦屋親王塚アーバンライフ～初めての大规模修繕工事の取り組み(4/17)



JR芦屋駅の北東に位置する住宅街にあるマンションで、第113回目の工事見学会を実施しました。設計監理を担当する塩田悦司主任専門委員（一級建築士）が、実際の工事現場で、現場事務所の設置状況、外壁塗装を行う際の注意点等々の説明を行いました。管理組合修繕委員会の役員の方からは、「最初、管理会社主導の取組みでしたが、管理組合主導が本来の姿であるとして、急遽修繕委員会を立ち上げ、コンサルタントを選定し、調査診断から設計、施工者選定に至る約1年半、修繕委員が理事会にも出席し、専門家の力も借りながら、現在に至っています。」との貴重なお話を伺いました。



マンションドクター®
編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<http://www.kikou.gr.jp/>



「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。