

マンションドクターニュース

No.110

秋の工事見学会が開催されました

第115回10月15日
名谷13団地

第116回11月5日
八尾ストークハイツ

第117回11月19日
財形第3新大阪ハイツ



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。

目次

理事長にちょっとインタビュー～大規模改修工事奮戦談～	P2～3
寄稿文 我がマンションの大規模修繕工事の取組み	P4～5
改善改造100連発「長期修繕計画に住環境整備計画を盛り込みましょう」	P6～7
管理組合の法人化について	P8
K住宅管理組合の法人化への取組み	P9
「マンションドクターの知恵袋」その16 「マンション維持管理用語集⑥」	P10
理事長コラム、開催報告 工事見学会	P11
開催報告 実践講座(6～9月)	P12

2016,12

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/>

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。

理事長にちょっとインタビュー ～大規模改修工事奮戦談～

今回インタビューをお願いした「インペリアル高松」は、和歌山城下に立地する築27年経過する32戸のマンションです。今年に入り2回目の大規模改修工事に着手し、建物外観色彩の変更、エレベーターホールのリニューアル、住戸玄関扉の取替えなどマンションを若返らせるための工事に精力的に取り組んでおられます。長年に渡り管理組合の理事長を務め、今回の改修工事のデザインや色彩計画について管理組合の先頭に立って奮戦してこられた杉琴理事長に、本誌の編集委員でありインペリアル高松の2回の大規模改修工事の設計監理者でもある北村が、工事を終えて改めてお話をお伺いしました。

Q1. まずは、今回、建物外観の色彩計画やエレベーターホールのリニューアルに理事長自ら取り組んだ思いをお聞かせください。

マンションの区分所有者にとって第2回目の大規模改修工事は、人生の中でも大きな意味があると考えています。新築で購入して25年くらいが経過し、資産価値が大きく低下する中で、買い替えるか、住戸内をリフォームして住み続けるかを選択する方も多いと思います。25年経過したマンションと思えないような斬新なリニューアルこそが、これからも住み続ける満足と毎月の管理費や修繕積立金の支払いも苦にならず、次の大規模改修に向けたスタートになると確信したからです。

Q2 途中、苦勞したことや工夫した点があればお聞かせください。

今回の大規模改修工事に取り組むにあたっての課題の一つは、地味で時代遅れの印象のマンションをどうするかということでした。マンション全体のデザインは斬新且つ調和がとれたものでなければなりません。そこで建物の外壁の塗装をアセントカラーを取り入れた色彩に変更したり、デザインや性能が古くなった住戸の玄関扉を最近の新築マンションにも負けないグレードのものに取り替えたりしました。中でも昭和の色調を色濃く残すエレベーターホールを何とかしたいために、壁のタイルの貼替えをはじめとした内装の変更、エレベーターのリフォーム、昼夜の印象に変化をつけるために工夫したスポットライトの配置など照明デザインにも力を入れました。

苦勞した点は、理事会メンバーの価値観や色の好み異なる中で、全員一致で進めるためには多くの事前準備が必要なことでした。仕事で関東に出張した際に目にしたたくさんの新築マンションや高級ホテルのロビーなど

の色調やデザインを写真にして、理事の皆さんにわかり易く理解してもらえるようにしました。

予算も限られていましたし、設計監理者の北村さんから「理事長、それは構造的に出来ませんよ!」と言われる技術的制約など、多くの課題がある中で提案しなければならなかったこともたいへんでした。



改修前の単調な外観



ツートンの色彩で塗り替えられた外観



改修前のエレベーターホール



石調タイルで演出されたエレベーターホール

Q 3. 工事を終えてからの居住者の皆さんや周辺の反響はどうでしょうか。

年配の住居者の方は、「新築マンションのようになって少し恥ずかしいくらいです。」とおっしゃっていただきました。各戸のドアを新しく取り替えたインパクトも

インペリアル高松の理事会は、理事長さん以外は全てご婦人、和歌山弁が賑やかに飛び交い、理事長さんの人となりも手伝って、終始和やかに工事の打ち合わせが進められます。これからも和歌山らしいマンションコミュニティを育てて頂けたらと思います。インタビューにご協力くださってありがとうございました。

(主任専門委員 北村順一)

和歌山市の津波避難協力ビルの紹介・・・・・・・・

現在、和歌山市では津波の際に、民間の敷地や建物が避難場所として使用できるように、持ち主の申請により登録が進められています。市の防災課のお話では、登録には3つの条件があるそうです。

1. 耐震性を有している。
2. 24時間対応できる。
3. 持ち主の同意が得られる。

マンションの場合は具体的には、新耐震であること。オートロックではなく24時間自由に建物に外部から出入りできること。区分所有者全員の同意が得られることだそうです。津波避難協力ビルとして登録されれば市のホームページにも公開され、マンションの評価にも繋がりそうです。

大きかったようです。知り合いの方にも、随分と外観イメージが変わったとお褒めの言葉を頂きました。

Q 4. 永年に渡り理事長さんを務められておりますが、なかなかできることではありません。どのような境地なのか、マンションへの思い入れなどお聞かせください。

多くの管理組合が抱えている問題でしょうが、理事会役員になりたい方が少なく、今まで十数年理事長をしてきました。大きなマンションではありませんが、発生した問題や大規模修繕などはサラリーマンでは経験できない事柄も多く、大変社会勉強となりました。また、管理会社の皆さんや理事会のメンバーなど、人間関係も広がり、決して負担ばかりではありません。特に大規模改修工事は、組合員で長年貯めた多額の修繕積立金で、理事会メンバーとともに思いを込めた提案を一つずつ実現させて行くことに、大きな満足感を得ることが出来ました。

Q 5. 最後に、今後マンションで取り組んでみたいことや抱負があればお聞かせください。

和歌山市に、南海・東南海地震による津波が発生した時、当マンションの5階以上に近隣住人の一時避難を受け入れる登録をしています。新しい耐震基準を満たしているマンションではありますが、いつどのような震災に遭遇するか分かりません。今後は、耐震基準以上の強度を持ったマンションにする工事をしたいと思っています。またハード面だけではなく、震災時に外部の援助が無くても数日間はしのげる最低限の蓄えをしたいと思っています。

寄稿文 今回は、集合住宅維持管理機構が調査設計監理を担当した管理組合理事長からの寄稿文を掲載します。

我がマンションの大規模修繕工事の取組み

我がマンションは、1988年3月竣工の地下1階地上5階建（エレベータ1基）総戸数68戸です。

第1回の大規模修繕工事は、入居開始12年目の2000年に実施しました。当初から修繕積立金が不足しており、2900万円の借入を行っており、返済完了は2005年6月で約5年を要しました。

第2回大規模修繕工事への取組みは、第1回から9年経過した、2009年9月第2回大規模修繕工事委員会の設置から始まります。まずは、マンションの劣化状況を把握する為に、2010年5月総会で調査診断実施の承認を受け、同年8月大規模修繕工事にかかる住民のアンケートを修繕委員会で実施し、その結果を斟酌し第2回大規模修繕工事要望項目としてまとめ、第2回の工事に反映するようにしました。

1. 建物等劣化診断依頼

理事長（修繕委員長を兼務）と副委員長は、NPO法人枚方マンション管理組合連合会（枚管連）に加盟している2つのマンションで実施された大規模修繕工事研修会に参加し工事の進め方を学びました。

見学した2管理組合が選んだコンサルタントの1級建築士2名と住民から推薦の有った1級建築士の合計3名の方に2010年12月に面談を実施し、以下の資料①、②を渡し、3者が過去に実施された建物等劣化診断例が添付された当マンションの診断料の見積を求めました。

①第1回大規模修繕工事、2003年以降管理費修繕内訳、修繕積立金会計修繕費内訳

②第2回大規模修繕工事要望項目

2011年7月、3者の内から「マンションドクター」を標榜し、調査診断の結果を修繕の緊急度別にまとめ、商業ベースとは一線を画した調査診断を実施する、NPO法人集合住宅維持管理機構を選び担当建築士に調査診断と工事費の設計見積りを依頼しました。

8月から12月まで調査診断が実施され、2012年1月に調査診断の結果が報告され、緊急度別概算工事費が提示されました。

Aランク：緊急に実施すべき修繕

Bランク：早期に実施すべき修繕

Cランク：なるべく早く実施されるべき修繕

Dランク：近い将来予想される修繕

Eランク：改善が望まれる事項

調査診断の結果、当面大規模修繕工事は急ぐ必要もないことが判明しましたので、Aランクの指摘があった床下排水管水漏れ工事を実施し、2009年設置された上記委員会は、2012年3月一旦解散することになりました。

2. エレベータ更新工事の経緯

調査診断書では、Eランクの指摘があったエレベータ更新工事を上程し総会で承認されました。

更新工事を大規模修繕工事前にした理由は次の3点です。

①当時エレベータは油圧式で、ロープ式に更新する工事で契約低圧電気が15kwから、3.7kwに契約変更出来、電気代が毎月約11,000円以上上がる事

②当時のエレベータは、地震、停電に対応しておらず、且つバリアフリーにも対応していない事

③2014年4月から消費税が5%から8%になるので、大規模修繕工事の中でも単独工事として切り離して出来るこの工事を消費税値上げ前に完成すれば消費税は5%となる事

3社に見積依頼しましたがT(株)に決定しました。T(株)を選んだ理由は、工事費見積が最も低く、スカイツリーのエレベータの工事实績も有り、会社の信用力も有ることでした。工事費は調査診断書概算工事金額より安く出来ました。

3. 第2回大規模修繕工事

2013年10月大規模修繕委員会を改めて設置し、第2回大規模修繕工事への取組みを始めました。

集合住宅維持管理機構と設計・監理の業務委託契約を結び、調査診断の結果をもとに工事内容の詳細を詰め、2014年1月見積参加会社を公募しました。結果、応募のあった5社と、応募は有りませんでした。第1回大規模修繕工事をされた会社を加え、6社に見積を依頼しました。



2014年5月10日に見積参加社への工事内容説明を実施し、計画した30項目におよぶ改善工事の内、特に次の項目を重要項目として説明しました。

- ①バルコニー手摺のアルミ化
- ②バリアフリー対応として階段手摺設置、エントランス進入路スロープ設置及び自動扉に変更、エレベータ前各階段差解消
- ③照明器具のLED化

2014年6月10日、各社から見積りの提示がありましたが、9000万円～13100万円といずれも工事金額の5%の予備費を加えた工事予算費を超過していました。そこで工事内容を変更し、絞り込みした3社に再度見積を依頼し、6月22日、3社のヒアリングを実施しました。

ヒアリングの結果K株を選定しました。理由は次の通りです。

- ①当マンションが加入している枚方マンション管理組合連合会加入の他のマンションでの工事实績があり、見学会に参加した時も誠実さが感じられた。
- ②工事見積金額が最も低かった。
変更内容の見積書を比較検討した結果、工事金額が低く、一括工事後2年間の工事費延べ払いを認めた。

2014年7月27日、第2回大規模修繕工事について臨時総会を開催し、工事費・工事内容および施工会社の承認を受けました。

2014年8月10日、住民対象工事説明会を開催し、同25日、工事に着工し、監理者、管理組合の検査、工事中の定例会議を経て、2015年3月15日竣工披露式を開催し工事を完了しました。

4. 第2回大規模修繕工事を終えて

- ①2015年10月大規模修繕工事で舗装した地下駐車場通路部分に数か所突起した箇所が発生したので、集合住宅維持管理機構担当建築士、施工者アフターメンテナンス担当に相談し、補修しました。原因は、舗装材料に石灰混入との説明を受けました。
- ②全面的LED化により、4～10月従量電灯B（廊下等）の使用量が昨年比33.7%減、電気代が月平均15,463円減となりました。

③前回未提出であった特殊建築物定期報告書を集合住宅維持管理機構担当建築士に作成依頼、その中で当マンションに対する指摘事項が解消された事を確認しました。

④消費税値上げ、東北大震災等で工事費が高騰した事、その他バルコニー手摺アルミ化、バリアフリー対応の諸工事金額が多額となり、工事後延べ払いが始まり、今後の課題となりました。



長期修繕計画に住環境整備計画を盛り込みましょう

建物の修繕、改修や設備の点検、改修など管理組合の仕事は多岐にわたります。特に多額の費用を要し管理組合が苦勞する大規模修繕工事を含めて、これらを計画的に実施し、かつ、それに必要な資金を準備するための計画が長期修繕計画です。いつごろ、どんな修繕、改修工事が必要かという目安として、2008年に国土交通省から長期修繕計画ガイドラインが発表され、多くの管理組合ではこれを参考に長期修繕計画の作成、あるいは見直しに取り組んでいます。

長期修繕計画では、外壁の塗装替えや屋上防水改修、給排水設備の更新、エレベーターの改修など、比較的大きな費用が必要な建物本体の改修工事は注目されますが、外廻り（外部空間）はどうしても忘れられがちです。外廻りでも埋設の給排水管やガス管などはしっかりと計画に組み込まれますが、その他の敷地内の付随的な施設や舗装、植栽などは、あまり注目されていない、あるいはよく考えられず適当な時期に現状同等程度で改修を設定していることが多いようです。敷地いっぱいに建物が建っている都心のマンションにはあまりあてはまりませんが、以下に、建物以外の敷地に一定の広さがあるマンション、団地の外廻り～外部空間を豊かにする、すなわち住環境を充実させる事例を紹介します。

たかが舗装と言うなかれ

屋外の床の舗装は、最近でこそタイルや街の歩道によく使われているインターロッキングなどが増えていますが、従来はアスファルトやコンクリートの場合がほとんどでした。たとえばアスファルト舗装は15～20年くらい経つとひび割れたり陥没したり、あるいは駐車場の場合は切り返しによる摩耗から骨材（石）が露出しポロポロと外れてきたりします。比較的安価なので同じアスファルトで舗装替えが行われる場合がほとんどですが、たかが舗装と言わず目的を持って少しお金をかけた改修を計画することで、大きな効果が得られる可能性があります。

【タイヤに石が詰まって困る】やや斜面になった駐車場なので、どうしても駐車の際の切り返し時に力がかかってしまい、10年ちょっとで舗装の骨材が外れ小石がタイヤに詰まるという苦情が多くなりました。管理組合は第1回の大規模改修工事にあわせて、将来を見越して少し単価の高い透水性防滑性のインターロッキング舗装を行うことにしました。駐車区画部分は当初から一般的なインターロッキング舗装でしたので特段の損傷はなく、そのままとしましたが、車路を全面的に舗装替えするため、車両をすべて外に出す必要がありました。この工事

を決断できたのは、隣地の住宅都市整備公団（現UR都市機構）所有の空き地を借りられる可能性があったことが背景にあります。実際に首尾よく工事期間限定で土地を借り、2工区に分けて約30台ずつ車を移動させて大工事が行われました。借料料が余分にかかり、工事費もアスファルト舗装の2倍以上かかりましたが、それから12年経過した今も一切損傷等は見られず、全く当時のままの状態を保っています。おそらくこの先20年経ってもほとんど変わらないでしょう。現在2回目の大規模改修工事の準備をすすめているところですが、当時の役員さんは「あの時の決断は正解だった。今は隣の土地には建物が建ったのでタイミングもベストだった」と胸を張っています。



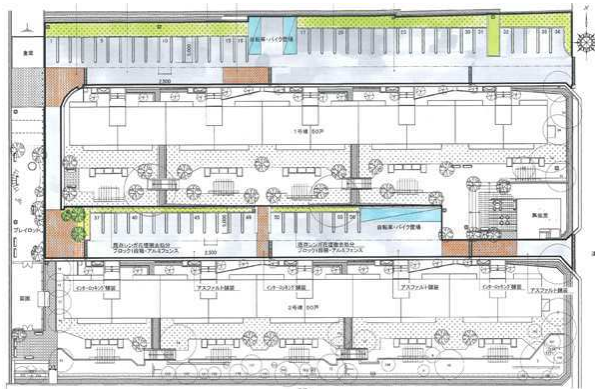
右手の車路にインターロッキングを敷設中、左手が駐車区画



12年後、全く変わっていない

【徐行しない車がいて危ない】ややきつい勾配の車路で上りはどうしてもアクセルを踏んでしまうし、下りは自然にスピードが出てしまう、そして曲がり角の見通しが悪い団地の駐車場です。アスファルトの傷みがすすんでおり、区画線が見難くなってきています。区画が余ってきたので1台の幅を広げて停めやすくすることを含め

て全面舗装替えを計画しています。そして舗装替えに合わせて、車がスピードを出さないような工夫を検討しています。



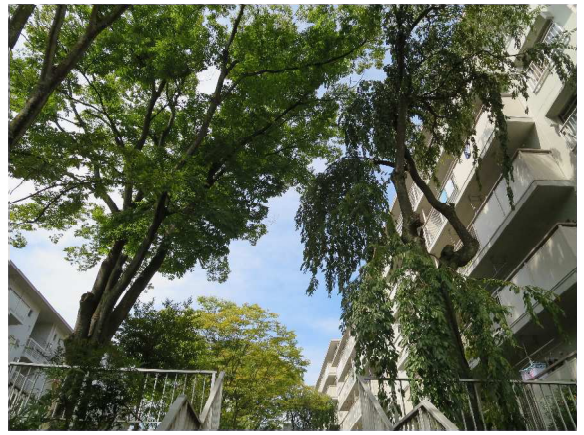
駐車場整備計画（1期工事）

全体としてはアスファルト舗装ですが、曲がり角や車路の中間あたりを表面に少し凹凸のあるインターロッキング舗装にして自然にスピードが緩むようにしています。この団地では現在、駐車場廻りだけではなく、外部空間全体の整備計画を長期修繕計画に盛り込む作業をすすめています。この駐車場廻りの整備を1期工事とし、西側の広場廻りを2期工事、各棟南側の共用庭の植栽整備を3期工事として、約10年をかけて外部空間全体を整備していく計画です。

樹木も歳を取る

植栽整備を検討することになったきっかけは、大きくなりすぎた樹木、古くなった樹木をどうするかという問題です。大きな樹木がたくさんあって緑豊かでよいではないか、と思いがちですが、5階に届こうかという高さまで伸びたシダレザクラの老木は、形が崩れ花はまばらになり、そのくせ毛虫だけは一人前以上に発生し、周辺の住戸からは「花より毛虫」で苦情が絶えませんでした。隣のケヤキの大木も「団地のシンボルツリーだ」という意見もありますが、「樹液が車に降り注いでたまらん」という苦情も殺到しています。年を取ってみずぼらしくなったサンゴジュの伐採と合わせて植栽全体を見直そうということになったのです。

西側の広場は、現在はただの空き地ですが、計画では災害時の生活も考えて、災害備蓄倉庫の整備やかまどベンチの設置を盛り込んでいます。植栽の整備に当たって

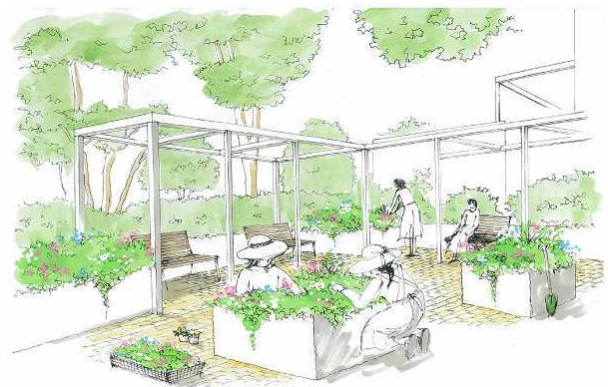


ケヤキの大木（左）と老シダレザクラの大木（9月撮影）

は住民の手でガーデニングを楽しめるような仕掛けも考えています。これら全体を実施するためには結構大きな費用がかかり、一時期に工事を行うと修繕積立金が不足するため「住環境整備10年計画」として長期修繕計画の前半に3～4年間隔で設定することにしました。

修繕積立金に余裕がない場合は建物、設備以外の外廻りにお金を掛けるのはなかなか困難かもしれませんが、外廻りをスッキリさせることで団地の印象は大きく変わります。長期修繕計画の作成や見直しに際して、一度みんなで建物の外廻りを歩いてみましょう。少し離れて団地全体を見渡してみましょう。そうすると、改善点や、ちょっときれいにしてみたいところが見つかります。団地の魅力アップを目指してそれらを長期修繕計画に盛り込みましょう。

（主任専門委員 大槻博司）



図・イラスト 大原紀子さん

管理組合の法人化について

管理組合が不動産を取得する場合、例えば、隣接する土地を購入したり集会所を建てる場合に法人化することが一般的に行われています。不動産登記の名義人は、自然人と法人だけで、法人でない管理組合（法人格なき社団）名義の登記はできないのです。理事長個人名に「〇〇管理組合理事長」のような肩書きを付けて登記することもできません。なお、土地の場合には規約敷地、建物の場合には規約共用部分を設定する方法もありますが、これらについては、別の機会に説明したいと思います。

法人化の手続

管理組合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の特別決議で「法人となる旨」並びにその「名称」及び「事務所」を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において「登記」をすることによって法人となります。（区分所有法47条1項）

「名称」には、「管理組合法人」の文字を入れる必要（48条1項）があり、団地の場合には「団地管理組合法人」文字を入れる必要（66条）があります。

「事務所」とは、法人の住所にあたるものです。事務作業を行う施設を指すのではないので「〇〇マンション管理事務所内」とする必要もなく、管理事務所がないマンションの場合に「理事長宅」とする必要もなく、何丁目何番何号（何丁目何番地）のように個人の住所と同じ表現で充分です。

法人化前の理事・監事が、そのまま自動的に法人の理事・監事になるのではないので、総会では役員選任の決議も必要です。この場合、任期の途中で法人化を行った場合、法人設立時から規約で定めた任期が再スタートすることになるので、規約の附則で、法人化後最初の理事・監事の退任時期を定めておいた方が良いでしょう。また、名称や事務所は、通常は規約に記載があり、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」の規定（標準管理規約単棟型38条2項）は、不要になるなど、法人化に併せて、現実には規約の変更も必要になります。

法人化のメリット

個人（特に理事長個人）と法人の法律関係が明確になることです。不動産の登記名義については、前述のとおりです。また、理事長の横領が発覚し管理組合の財産を明確にするために法人化した管理組合もあります。電話加入権の名義変更など忘れがちで何年も前の理事長名義のままになっていることもあります。法人名義にしておくのが安心です。銀行預金口座を開設する場合や理事長の変更を届ける場合など、法人でなければ、規約と（理事長を選任した）総会議事録等の提示を要求されますが、法人であれば、登記事項証明書（登記簿謄本）1枚で手続できます。訴訟を提起する場合でも、同様です。

法人化のデメリット

理事の改選毎に役員変更登記が必要となります。毎年、理事が交代する場合には、毎年登記が必要です。たまたま、同じ人が長く理事長を続けている管理組合がありますが、そんな場合でも、役員任期は原則2年、規約で長くしても最長3年毎には、登記が必要です。また、法人住民税の均等割り（大阪市内の法人の場合、府民税2万、市民税5万の計7万円）の課税の可能性はあります。

変わらない部分

「管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。」（47条5項）とされており、管理会社や工事施工会社などとの契約や、区分所有者・占有者との間の権利義務も、特別な手続の必要なく、そのまま受け継がれます。

法人税（国税）の課税は、法人かどうかではなく、収益事業を行っているかどうかで決まります。法人でなくても収益事業を行っていれば課税されますし、法人でも収益事業を行っていなければ課税されません。

(NPO法人マンション管理支援の関住協 世話人
司法書士・マンション管理士 横山幸一郎)

K住宅管理組合の法人化への取り組み



K住宅は大阪府南部に位置する、1972年竣工の4棟72戸からなる階段室形式の団地型集合住宅で、管理組合は自主管理により運営されています。

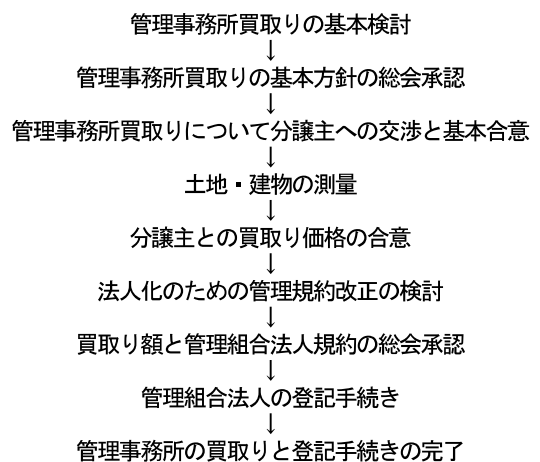
管理組合では住戸の1つを管理事務所として使用していました。当時そこに住み込んでいた管理人の不正が発覚したことをきっかけに、本来、区分所有者の共有財産としてあるべき当該住戸の不動産登記が分譲主の名義のままになっており、手続きがされていなかったことが分かりました。管理組合は分譲主に対し、無償でその住戸を譲り渡すよう交渉を繰り返しましたが、交渉は上手く行かず、管理人が退去した後、管理事務所を管理規約に共用部分として正式に明記できないまま使用する時期が長く続きました。

やがて40年という長い年月が経過し、住宅の将来のことを考えて、管理組合の運営をより健全なものにしていくために未解決のままになっている管理事務所の問題に改めて取り組むことを決めました。今回は有償で安く譲り受けることを条件に分譲主と交渉を始めたところ、早期に解決の見通しがつきました。次に具体的にどのようなように管理組合の共有財産としての手続きをしていくか検討が必要になり、任意団体の管理組合では不動産登記の手続きができないために法人化に向けて検討を開始しました。

管理組合の法人化や管理事務所取得後の登記手続きは司法書士の力を得ながら進めることになりました。また、

法人化のための管理組合の規約の改正に当たっては、これまでの管理組合の運営上の問題もあわせて改善できるように見直し作業をすることにしたため、過去の管理組合の規約づくりを踏まえた上で、これまで二回の大規模改修工事の取り組みなど管理組合の運営について関わってきたNPO法人集合住宅維持管理機構が支援をすることになりました。規約の改正についての検討作業では、管理組合の法人名称、共用部分としての管理事務所の表記、これまでの理事会の輪番制の見直しと法人化後の理事の届け出の範囲や任期、団地規定の追加など広範囲について検討が行われました。

・・・K住宅の法人化と管理事務所の登記手続きの流れ・・・



規約改正の説明会を開き、修繕積立金を取り崩して管理事務所を買い取ることをあわせて説明し、臨時総会で決議を得て手続きを無事に終えています。

余談ですが、K住宅管理組合は他にも建物の漏水や設備の性能など様々な欠陥の問題を抱え、2回に渡る大規模改修工事などを通じ改善に取り組んでいくことになりました。詳しくは集合住宅維持管理機構発行の『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』を参照してください。

(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16

－マンション維持管理用語集⑥－

マンション維持管理用語集の第6回目です。前回は給排水管廻りについて解説しましたが、今回はガス配管廻りの専有部分、共用部分の区別と、最近の傾向を紹介したいと思います。

ガス配管廻りの専有部分と共用部分の区分については、給水設備のようにメーターを管理組合が管理することはなく、すべてガス会社の貸与品であるため、ガス本管から各住戸メーター前までの配管が共用部分、メーター自体はガス会社の貸与品、メーターから先の住戸内の配管が専有部分とされています。ですから管理組合は各住戸のメーターまでの配管を、居住者はメーターより住戸側の配管や給湯器などの維持管理をすることになります。また高さが60mを越えるような超高層マンションでは圧力安定器が設置されています。以前は管理組合が所有し、維持管理していましたが、近年は徐々にガス会社が保有、管理する方式に変わってきています。

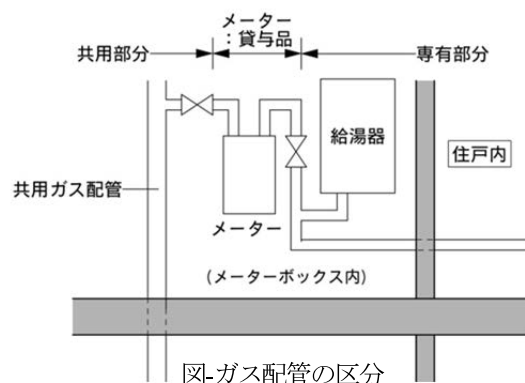


図-ガス配管の区分

最近給湯器の更新時に、廃熱を再利用する潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）を導入する事例が増えてきました。熱交換（加熱）時の排気熱を再利用することにより熱効率を上げ、ガスの消費量を節約できる省エネ性の高い給湯器ですが、いままでの給湯器と簡単に交換できない技術的な問題がありました。ひとつは排気温度が低いので、水蒸気を多く含む排気が、すぐに上昇、拡散せずに給湯器廻りに滞留しやすくなり、周囲の壁などで結露をおこして、壁面の劣化を早める可能性があります。もうひとつの問題は、酸化物を含む燃焼ガスから出る水蒸気が凝縮（結露）した酸性の水（ドレン排水）を炭酸カルシウムなどで中和するため、この水をメーターボックス（以下MB）内から共用廊下の床面に流すと、水が流れたところの汚れや劣化を早めることになります。したがってドレン排水はお風呂の排水管などに流す必要があり、給湯器とお風呂の間の往復2本の配管にもう1本ドレン排水管を通さなければなりません。このため楕円形の配管に2本を納めている関西圏ではエコジョーズがなかなか普及せず、以前から円形配管だった関東圏では3本目のドレン排水管を容易に通すことができたため導入が進んだのです。その後、給湯器メーカーの工夫などによって、技術的に解決できるようになり、導入する居住者が増えてくる可能性があります。ドレン排水の処理のためにMB廻りを改修しなければならないこともあり、導入に際しては管理組合に相談した方がよいでしょう。

●「都市ガス小売り自由化」について

電力自由化に続いて、ガス会社を自由に選べる「都市ガス自由化」も話題になっています。しかしながら、ほぼ国土の全域に電線が張り巡らされている電気と違い、都市ガスは全ての地域、家庭にガス導管が敷設されているわけではなく、プロパンガスの地域もまだまだたくさんあります（都市ガスは大都市部ではほぼ行き渡っていますが、全国平均普及率は53%程度で半分近くの家ではプロパンガスを使用しています）。複数の会社が使用できるガススマートメーターも技術仕様が発表されている程度で、導入に向けて制度的に整っているとはいえない状況です。2017年4月に自由化がスタートする予定となっていますが、今のところはマンションで導入を考えるのは時期尚早かもしれません。

大震災への備えについて

1. 先日、日本マンション学会が「大震災に対して、今できる備え」というタイトルで、シンポジウムを開いた。4月に起きた熊本地震の被害実態や東日本大震災での教訓など、5人の方々の報告があり、会場の明治学院大学（東京都港区）の大教室では120人ほどの参加者が熱心に報告に聞き入っていた。

震災への備えは、マスコミなどで取り上げられ、自治体の取り組みも増えてきているが、マンションでの住民の関心や震災への備えは充分とは言えないように思う。それはマンションだけでなく、あるいは日本の社会全体について言えるのかもしれない。

日本は改めて述べるまでもなく世界でトップクラスの地震国である。しかし地震への備えが抜きんでいると言えるだろうか。その原因は戦後の日本社会の歩みの中にあるように思う。

第二次世界大戦で大打撃を受けた日本の国土と社会システムは、1950年代から高度成長時期を経て数十年かけて作り上げられてきたが、その間の日本のハード、ソフトの国づくりにおいて、大震災の発生を頭に入れて震災への備えを充分考えてきたかと言えば、疑問が残る。

2. 私はこれまでの70余年の人生において、二度大きな地震に遭遇している。必ずしも被災したというわけではないが、二度とも数千人の死者を出した地震である。一度目は68年前、小学校4年生の時の福井地震で、その頃滋賀県彦根に住んでいて、4時過

ぎだったので学校から帰っていて家に居たが、大きな揺れに驚いて、庭に飛び出したのを覚えている。二度目は1995年の兵庫県南部地震で、当時堺の借家に居て、2階の寝室で明け方の振動に飛び起き、ここが震源地ではないかと思ったほど肝を冷やした。

この2回の大地震の間47年間、私は大きな地震を経験していないのだが、日本全体で見ても死者数千人といった大地震は起こっていない。この40数年の年月は戦後日本社会システムの形成期を含んでいて、この間に大地震がなかったことが大地震への備えを充分なものにしてこなかったのではないかと考えている。現在わが国はこの備えの遅れを取り戻す必要があるのだろう。

3. マンションでは、旧耐震基準のところなどを含んで、震災への対応を管理組合あげて考え、取り組みを行っているところがあるが、考えてないところが多いようだ。どうすれば地震対策を考えるようになるか。

マンションの管理組合は、年に1回ぐらいは総会とか、あるいは他の集りの折にでも災害をテーマとして話し合う機会を持つことが必要だろう。日本のマンションでは長期修繕計画をほとんどのところで作っているが、防災の計画というものも備えるようにしてはどうだろうか。

2016年11月11日

梶浦 恒男

開催報告**大規模改修工事実践講座（工事見学会） 第115回 名谷13団地（10/15）****～生活環境の向上・修繕周期をのぼすマンションの改修工事～**

統括担当の中島幸博主任専門委員（一級建築士）が、調査診断から始まった今回の第3回大規模修繕工事について、修繕工事の仕様選定に必要なコンクリートの中性化深度測定や外壁塗装の付着強度試験、アンケートについて内容と結果の報告をしました。そして将来の大規模修繕を考慮した設計の考え方や工事監理の要点やチェックポイントなどについて説明しました。現場で断熱サッシへの取替工事中の住棟と工事が完了した住棟を見学した後、管理組合修繕委員長から、自主管理時と管理委託後の管理組合組織、大規模修繕委員会の設立経緯からこれまでの経過、委員会としての作業についてご紹介いただきました。特に玄関ドア取替、断熱サッシ取替や資金計画および補助金利用の検討と合意形成の経緯、建物デザインと色彩計画決定の取り組みも管理組合で行われたとの説明がありました。



6～9月のマンション管理実践講座 **開催報告**

第94回 「給排水設備の基礎講座」(6/11、6/25)

給排水設備の基礎講座は、「給排水設備のイロハ、調査診断の実際」と「設備改修のポイントと考え方」の2回に分けて宇野康彦主任専門委員（建築設備士）が講師を務めました。技術的な説明に入る前に、「不要不急の工事をしていないか?」、「何故その改修工事が必要なのか?」という基本的な問いかけの必要性について論じました。後半では多くの設備改修工事事例を挙げ、実践的で中身の濃い内容となりました。



第95回 「管理組合運営の基礎講座② 居住者（災害）名簿を考える」(7/30)

関住協世話人で司法書士の横山幸一郎が①日常的な管理に利用する名簿、②災害時・緊急時の使用を目的とする名簿、の二種類の名簿の必要性と、関住協が実施した会員管理組合への名簿整備に関するアンケートの集計結果について説明し、参加者と共に現状と問題点を確認しました。名簿整備の際に問題視される個人情報保護法の解釈にも触れ、プライバシー保護への配慮や名簿の使用目的等の細則を定めることの必要性を強調しつつ、自身の居住するマンションでの実例（名簿整備に必要な情報の回収率アップ、管理・手続き方法の工夫等）を挙げ、参加者に対して災害時名簿の重要性をアピールしました。



第96回 「使える！長期修繕計画」(8/27)

「使える！長期修繕計画」は、大槻博司主任専門委員（一級建築士）による講義でした。建替えは長期修繕計画とは別問題で分けて検討すること、一般管理費と修繕積立金会計をしっかりと区別すること、など前提となる基本的な説明から始まりました。長期修繕計画を策定する際の修繕周期については、部位や仕様によっては大規模修繕の周期を必ずしも12年とする必要はなく、特に超高層マンションは中高層マンションよりも長く設定できる可能性があることを説明しました。また一般的な工事項目の設定はもちろんのこと、今後は機械式駐車場などの機械設備の修繕計画に加え、省エネ、高齢化、防災、住環境整備、グレードアップなど、自分達のマンションの将来や特徴を見据えて長期修繕計画を策定することが、マンションを長く維持させるために必要であると述べました。



マンションを長く維持させる

第97回 「外まわりのグレードアップ」(9/24)

97回目の実践講座は、「外まわりのグレードアップ」というテーマで、中島幸博主任専門委員（一級建築士）が、建物外まわりの改善工事について、実際の施工例を写真で示しながら解説しました。

駐車場やアスファルト舗装、排水など、目に見える部分の不具合を改善するにしても、地盤や埋設設備配管配線といった隠れた部分を確認し、同時に問題を解決しなければならないことを、事例を示しながら説明しました。

関係官庁と協議を重ね、駐車場の段差解消や既存排水経路の変更等を実現し、外まわりをより使いやすいものに改良した事例も紹介され、参加者は熱心に耳を傾けていました。



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。