

マンションドクターニュース

No.112



日本マンション学会第26回大会が開催されました

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

「小学生マンションドクター養成塾」ステージ2 マンションの防災のしくみを探ろう! -----	P2~3
改善改造100連発「長年悩まされ続けた地下駐車場の漏水を改善」 -----	P4~5
認知症とマンションー日本マンション学会名古屋大会参加記 -----	P6
尻取りルーエっせい No2 理不尽なもの -----	P7
マンショントラブル最前線③ 管理組合と自治会 -----	P8~9
「マンションドクターの知恵袋」その17ーマンション維持管理用語集⑩ -----	P10
理事長コラム、通常総会の報告 -----	P11
データで見るマンション管理実践講座、開催報告(マンション管理実践講座) -----	P12

2017,06

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、良好な住環境を長期にわたって維持するために結成された技術者集団です。

小学生マンションドクター養成塾

～ステージ2 マンションの防災のしくみを探ろう！マンション安全大作戦～

機構では、小さなころからマンションで住むことに関心を持ってもらおうと小学生向けの講座を企画し、昨年その第1弾「小学生マンションドクター養成塾 ステージ1」を、京都、兵庫、大阪で開催し、たくさんの小学生にマンションの共用部分について学んでもらう場を提供しました。

その第2弾「ステージ2」を平成29年2月4日（土）、京都市のこどもみらい館にて開催しました。今回のテーマは「防災」。マンションの防災のしくみや設備に関すること、災害が起こった時の行動で大切なことなどを楽しくゲームを交えて学習します。共催は昨年同様、京（みやこ）安心すまいセンターで、今年も、京都市安心すまいまちづくり推進事業の一環として実施しました。

会場を見渡すと、昨年参加してくれていた子どもたちの顔もちらほら見えます。ステージ1で、子ども向けの講座にも慣れた？はずのスタッフでしたが、ゲームを交えた今回の講座に、やっぱりドキドキの幕開けとなりました。



■小学生マンションドクターの今回の任務は？

ステージ2では、「マンションサバイバル図鑑」を完成させるという任務が与えられます。図鑑のベースはあらかじめ配布されます。図鑑の構成は、「災害を知らせるしくみ」、「避難のためのしくみ」、「消火のためのしくみ」、「その他、安全のためのしくみ」の4つのページにシールを貼るマスがあります。



それからもうひとつ。「非常時持出袋に何を入れるか?」、これもシールを貼るページです。その他、いろいろなサインの説明や、サバイバル情報、自分のマンションやすまいの情報、家族の緊急連絡先や災害時に集まる場所などを書き入れるページなどがあり、完成すれば役立つ図鑑になること間違いなし！この図鑑に貼るシールはあとのゲームで集めていき、「マンションサバイバル図鑑」を完成させます。

■プロローグ

まずは地震や火災などの災害の写真を見てもらい、ステージ2がスタート。今回も全員クイズで肩慣らしから。地震、火災、雷についての3つの4択クイズ。答えはそれぞれに配布した4色カードで正解と思う色を上げて答

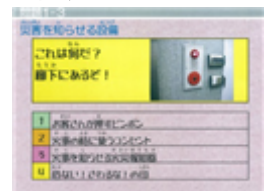
えます。それぞれのクイズの解説もあり、ちょっとお勉強できました。これが、この後のゲームでも生きてくるかもしれないよ・・・？！

今回は、防災情報満載の「マンションの秘密シート」をみなさんに配布。みんな興味津々！

■いよいよゲーム開始！三次元すごろく！

会場には、テーマ別に防災設備アイテムシールがもらえる6ヶ所のクイズテーブルと、非常時持ち出しアイテムシールがもらえる6ヶ所のチャンステーブルが用意されていて、グループに分かれて全員がよーいドンでスタート。全てのテーブルを回ります。

クイズテーブルには、6枚の封筒があり、グループでひとつを選び、その中にある4択クイズ挑戦！正解者にはシール3枚、不正解者もテーブル付のマンションドクターの解説を聞いて勉強し、シールを1枚もらいます。



■クイズが終わればチャンステーブルへ移動！

裏向けられた6枚のカードから1枚を選ぶ“運”だけが頼りのコーナー。緊張の一瞬！裏返すと、クイズのテ

一マに沿ったコメントと、ここでもらえる非常時持出袋アイテムシールの枚数が出現！“はずれ”もあります。はずれを引いた人には、はずれチケットをもらっておくと、あとでいいことが・・・。



そして、12 テーブル全てを回り終えると、みんなたくさんシールをもらうことができました。



■休憩時間に2つの楽しみ

大興奮のゲームが終わりみんなへトへト。少し休憩。でも、休憩時間も無駄にしない今回の講座！会場内別テーブルの、非常時持出袋体験コーナーで、実際に袋にいろいろなものを詰めて重さを体験。ヘルメットをかぶり、本番



さながらの避難体験に、子どもたちも大喜び！お菓子詰め放題の袋ちやうで～。

もう一つのお楽しみは、チャンステーブルで、はずれチケットをもらった子どもたちの敗者復活コーナー！箱の中には

震災で停電してしまった街。この街に灯りをつけられたらシールをゲット。みんな必死でハンドルを回し、無事灯りが街に戻ってきました！おつかれさま！



■さあ！サバイバル図鑑の製作だ！



休憩が終わり、ゲームで集めたシールを図鑑に貼っていく作業の始まりです。集めたシールは、同じものがあつたり、自分は持っていないシールがあつたり・・・いろいろなもの、欲しいものがみんなそれぞれあるの

で、お互い交換（助け合い）をしたり、街発電をまたがんばったりして図鑑を作っていました。非常時持出袋はもうシールでパンパンです！

■オッ！とびっくり 飛び出すマンション

講座の最後のお楽しみ、飛び出すマンション作り。図鑑の表紙をめくるとマンションが飛び出してくるという工作です。用意された厚紙のキットを切ったり、折ったり、貼ったり、色を塗って自分だけのマンションを作ります。設計図を見ながら作るのですが、これが意外と難しい。お母さんの協力でもみんな無事完成。見事！オリジナルの「マンションサバイバル図鑑」が完成しました！



最後に子どもたちとマンションドクターで記念写真を撮影。修了証となるステージ2の缶バッジをプレゼント。今回も子どもたちの楽しかった！という言葉に、心を癒された機構スタッフでした。

■参加者のアンケートより

- ・帰ってマンションの設備の点検をしていました。
- ・避難食を試食したかった。
- ・説明もわかりやすく、クイズ形式だったのがハマったみたい。
- ・工作の色塗りの時間が足りなかった。
- ・おとなも勉強になった。

大きな震災が今から30年のうちにくるぞ！といわれている昨今。インターネットで検索すると、たくさんの防災対策情報や、講座、取組みがヒットします。しかし、マンションの防災情報というとこれが意外と少なく、まして子どもたちを対象にした防災ゲームはほぼありません。そこで知恵を搾って企画したこのステージ2。1年生から6年生が同時に楽しめる企画はなかなか難しいものでした。また、今回も盛りだくさんになってしまい、まだまだ改良の余地がたくさんあります。次は実際にマンションで行う講座ができないかな？と考えたりして・・・。

(専門委員 原多摩樹)

長年悩まされ続けた地下駐車場の漏水を改善



長い年月をかけた専用庭と共用部分の植栽

今回のテーマは、マンションの地下駐車場の真上にある専用庭の防水や排水を改善するための大改造の話です。このマンションは300戸を超える複数の棟からなり、51台の地下駐車場を備え、一部の駐車場の上階が住宅の専用庭となっています。専用庭は19カ所もあり、入居当初から生活者の手で様々な樹木が育てられ、共用部分の樹木と調和しながら、マンション敷地内の景観を緑豊かな快適なものにしていました。

それに対して地下駐車場では、入居後、早い時期から専用庭からの漏水が生じ、駐車している車両にコンクリートの石灰交じりの水が落ちるようになりました。専用庭の構造は、地下駐車場の天井にあたる構造床に防水を施し、その上に30~50cm程度の深さに庭土を入れた単純な構造ですが、防水の異常を確認できないのは当然のことながら、庭に降った雨水を排水させる排水口を点検するための排水枡が庭の中に埋まっており、たくさんの樹木が植わった専用庭は簡単には防水を改善できない状態でした。仕方なく管理組合は漏水による車両への影響を改善するために、金属の板を加工したパレットで漏水を受け、樋により駐車場への舗装面に流すことにしました。漏水箇所は増え続け、2回目の大規模改修工事を迎える頃には地下駐車場の天井は漏水が多発し、大小様々なパレットで溢れていました。専用庭使用者が大きな木を植

えるために防水層の立ち上り高さ以上に庭土を嵩上げする庭も現れ、漏水を助長することになりました。漏水により駐車場の使用に支障が生じるだけでなく、地下駐車場の柱や梁に水が浸入して白華が生じており、構造体の耐久性への悪影響も懸念されていました。しかし、管理組合ではみんなが大切に育てている専用庭の樹木を撤去して大工事をするなどは考えも及ばない状況でした。結果的にパレットで漏水を受けるしかない状態が続くことになりました。

3回目の大規模改修工事で改善に着手

やがて月日が流れ、3回目の大規模改修工事の準備をする頃には、専用庭では別の問題が起こり始めました。専用庭の樹木が大きく育ち過ぎ、木の根が繁殖し排水を詰まらせ、大雨の際に雨水が吐けず庭が冠水する事故が続くようになり、専用庭の排水改善の必要性が高まりつつありました。そこで当時、大規模改修工事を担当していた専門家からの助言もあり、地下駐車場の構造に悪影響を及ぼしている専用庭からの漏水の問題と専用庭の排水の問題を同時に改善するための工事を大規模改修工事の一環として取り組んでいくことになりました。

専用庭の改善は、植木、花壇、庭土を一旦撤去し防水層や排水設備を新しく改修する大掛かりな工事で、工期も1か月以上かかり、その間は専用庭が全く使用できなくなるのが、工事準備の初期段階から予測されました。



漏水が多発する駐車場の天井

中でも今まで大切に育ててきている植木をどうするかは、専用庭使用者の理解と協力を得られるかが工事を実現する上での重要な検討課題となりました。

管理組合の合意形成

大規模改修工事全体の準備と並行して、専用庭使用者を対象にした、工事計画の説明会や相談会、現場での個別の説明などをおこないました。初期段階から「地下駐車場の漏水を早期に改善し構造体を保護していくことは、マンション全体にとって永く安全に安心して暮らしていく上で重要であること」、「必要な植木は管理組合が仮移植し復旧すること」、「専用庭の防水改修以外に排水性の向上や、柵などの設備も新しくすること」、「工事はマンション全体のための工事であるため個人負担なしを条件とすること」など管理組合から基本的な方針を示しました。幸いにも反対者は無く、前向きに工事の準備が進み、次のような工事が具体化されていきます。

植木などの撤去

専用庭の植木は、工事が終わるまでの間、持ち主に安心して敷地内に仮移植してもらえるようにマンションに出入りする植木業者が事前の相談なども含め対応に当たるようにし、不要な植木や花壇などの設置物は大規模改修工事の施工者が工事の際に撤去することにしました。

防水層

新しい防水層は、旧防水層を全面的に撤去し、亀裂追従性能や耐久性能が高い自閉樹脂系塗膜防水を専用庭底部からテラス土間やコンクリート打ち放し塀全体に連続して施し、これまでの防水とは違う、建物部分と庭部分が一体となる防水層にしています。

木の根対策

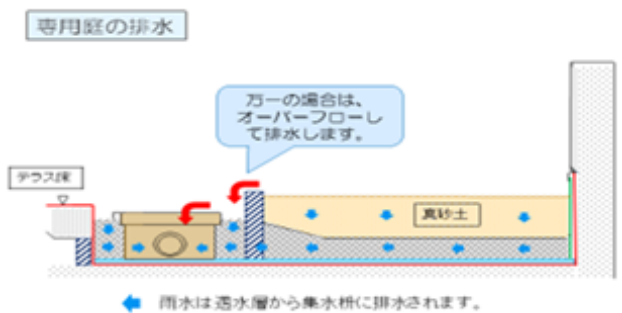
木の根の侵入や使用者の不注意による専用庭の防水層の損傷を防ぐために、コンクリート、耐根シートにより保護し、防水立ち上がりにはセメント板を張っています。

排水設備

これまでの専用庭の排水性能を改善するために、テラス側は砂利敷きとし、透水型の雨水枡や排水パイプを設けています。将来、砂利層の目詰まりなどによって排水能力が低下した状態でゲリラ豪雨があっても、排水枡にオーバーフローするようにしています。また、テラス側の砂利敷きの範囲に排水設備を設置しているので設備全体の取替えや維持管理も簡単です。



改修後の専用庭



専用庭内の刷新

散水栓、テラス部分の間仕切り壁の取替え、隣の庭とのフェンスも新しくしています。既にほとんどが生垣や木柵などに改造されている古いフェンスは、アルミ製の塀に取替えました。テラス部分は隣戸の窓から視線を遮るように高い塀、庭部分はコミュニケーションが図れるように低い塀と、二種類の高さの塀を組み合わせて設置しました（写真）。

今後の維持管理についても管理組合で話し合いが行われ、防水層への悪影響を防止するために「軒先を超えるような高木を植えることの禁止」、「庭土の嵩上げの禁止」、「床や工作物などへ固定物を設置する改造の禁止」などが決められました。工事完了時には注意書きを記した看板を各庭に設ける予定をしています。

以前のように緑豊かな庭に戻るには少し時間がかかるかもしれませんが、現在、一つ一つの専用庭が完成し、植木の復旧も進みつつあります。マンションでは「100年住宅」を目指した新しい取り組みも始まろうとしています。
(主任専門委員 北村順一)

認知症とマンションー日本マンション学会名古屋大会参加記一

1. はじめに

日本マンション学会の創立 25 周年の大会が 4 月 22 日 23 日の両日、名古屋の椋山女学園大学であった。7 つの分科会とメインシンポジウム、懇親会、見学会などがあり、充実した内容と工夫された企画によって、大いに学び、楽しんだ二日間であった。

分科会の中に、マンション管理の実務を紹介するパートがあって、今年は 4 つの発表があったのだが、その中には私どもの機構の宮崎主任専門委員による「小学生マンションドクター養成塾」(ドクターニュース No108, 109 などに一部掲載)の活動報告もあった。大阪市、神戸市、京都市などの自治体と連携したこの取り組みは小学生と親が参加してマンションのシステムを勉強するもので、珍しい企画なので、興味を持って聞いてもらったものと思う。司会者から質問があったりした。

2. 認知症とどう付き合うか

さて、盛りだくさんの内容があった大会であったが、メインシンポジウムで取り上げられた「マンションで認知症とどう付き合うか」の中から、興味深かった事柄について、以下に触れてみたい。

マンションと認知症の関わりをテーマにしたシンポなどはこれまであまり見られず、その点で新しい企画であった。まず、初歩的な事柄の共通認識が必要のように感じられたのだが、これを機会に今後さらに問題と対策などが議論され深められることであろう。

①どんな問題が起こっているか

まず、認知症と思われる人は全国で 462 万人、その内マンションでは 55 万人程だという統計が説明され、続いて認知症によるトラブル事例などが各報告者などから紹介された。どのようなものかといえば、多いのが「物を盗まれた。(実際は盗られてない)」とか「徘徊」あるいは「共用部分を排便などで汚す」、「住戸内やベランダにゴミをいっぱい溜めている。いわゆるゴミ屋敷化」、「水漏れ事故を起こす」、「管理費などの滞納があるが、本人には話が通じず、身寄りとの連絡が取れない」、「ベランダの物を除けてくれない、工事が出来ない」などなどである。

②対策を巡って

報告者の発言や相互討論で興味のあることがいくつかあった。

まず基本的なこととして、マンションの管理組合は認知症問題にどこまで関わるべきかとの問い掛けである。問題が建物や設備の維持管理や組合運営などの日常管理に関わってくることがあることから、まったく没交渉で、関わりなしとはいかない。管理組合での対応か、それとも自治会の対応なのかという問題提起もあった。一方専

門家に任すべき時を誤らないことの重要性も指摘された。

高齢者の一人住まいでの孤独死や認知症によるトラブル予防の方法に「見周り」があり、その経験が報告された。実行しているマンションではいろいろな方法を工夫している。

トラブルを深刻にしないために、高齢者の一人住まい住戸の鍵を管理組合で預かっているマンションの経験が報告された。スペア鍵を管理組合で預かるというのは、大胆な取り組みと言えるが、マンションでの議論が充分なされ、適切なルールが作られて実施されることはあり得よう。

順番制の役員選出方法を採用しているマンションで、認知症の人を役員に迎えることについて議論がなされたと言う。そのマンションでの結論は受け入れていくということだった。この結論についても、認知症に対する理解と十分な意見交換、そして対応策を考えておくことが必要だと感じられた。



3. おわりに

今後、認知症へのマンションでの対応は、多くのマンションの経験を互いに知り合い、交流を重ねることが重要だ。管理組合や自治会、あるいは任意のボランティアのグループなど、それらがどのような方法で対応しているか、地域包括支援センターなど地域の機関や専門家との連携はどのように行っているかなど、それぞれのマンションの条件を知りつつ学びあうことが必要だろう。

メインシンポを聞き終わり、認知症についての理解や人権尊重への配慮など多くが心に残った。認知症への対応の成否は、集合住宅で共同で暮らすことの生かし方が問われているように感じた。このシンポのあった数日後に京都で国際認知症国際会議が開かれたことを知ったのだが、名古屋大会のメインシンポは時節にマッチしたテーマを選んだのである。

(理事長 梶浦恒男)

世の中には「理不尽なもの」と思われることも多い。「理不尽」とは、「道理を尽くさない」、「道理に合わない」という意味である。

人類は、核燃料から原子力エネルギーを取り出す技術を見つけ出した。しかし、原子力全体を完全にコントロールする技術を開発した訳ではない。東北大震災における福島第一原子力発電所による原発事故は記憶に新しい。しかし、そもそも原子力発電から生じる使用済み核燃料という放射性廃棄物の処理方法はいまだに確立されていない。

北欧諸国は、環境問題に関心が高いという印象が強いが、実のところ、デンマークとノルウェーには原子力発電所はないものの、スウェーデンとフィンランドには原子力発電所がある。そして、フィンランドでは「オンカロ（洞窟の意味）」という使用済み核燃料の最終処分場が建設中である。オンカロ処分場は、地下 420m まで岩盤にトンネルを掘り下げて、高レベル放射性廃棄物を永久に埋めてしまえ、というものだ。

しかし、このような方法は地震国である日本では少々困難である。そして、日本では最終の処分地、最終処分方法が決まらない状況で、これからも原子力発電が進められようとしている。

要するに、原子力発電事業は経済効率を最優先して行なわれていて、実際は、最終処理にいたるまでの基礎研究がないままに、見切り発車したものだといえる。その意味で、原子力発電は極めて「理不尽なもの」だ。

一方、私たちの身近なマンションにも「理不尽なもの」があるのではないかな。

私の今までの研究では、建替えが実現したマンションで建替え後の住戸数の増加が平均 1.7 倍となっていた。つまり、増加した住戸を第三者に販売し、その余剰金で建替え費用の大半をまかなってきた。したがって、従前の区分所有者は、ほとんど自分の資金を使わずに建替えることができた。これは、第一に容積率に余裕があったこと。第二に、人口増に伴う旺盛なマンション需要があったからだといえる。

今後の人口減少は、おそらくマンション需要を急激に減少させていく。そもそも、一般のマンションは当初から容積率一杯に建てられることが多いため、建替え後の住戸数の増加は見込めない。したがって今後、建替える場合は、建替え費用の全てを区分所有者が負担する可能性が高くなる。

近年、建替えの合意形成を進めるため、建替え要件のハードルが下げられてきた。条件付きではあるが区分所有の解消制度も導入され、一般のマンションにおいてもその導入が取りざたされている。一方、建替えを必要とするマンションには、高齢者が多く住む。長い間住宅ローンを払い、定年後のつつましい年金生活を考えていた人たちが、マンション建替え計画に参画しなければ住戸の売り渡しを求められることにもなりかねない。

年齢を重ねて、長年住み慣れた住宅を失うことになる。これほど「理不尽なもの」はないではないか。マンションの建設・販売も経済優先、利益優先で行われてきたのではなからうか。

1 つの建物に共同で住むことから生まれる様々な問題を十分検討することなく、マンションが建設されてきたのではなからうか。要するに、マンションに関する基礎的な研究がなされてこなかったのではないかな。

居住者で協働して維持管理し、再生・建替えも可能とする基礎的研究がないまま、マンションは建設されてきたのではないかな。

確かに、将来を見通すことは難しく、時を経ることで初めてわかることも多いと思う。

今、我々にとって必要なことは、健全なマンションの一生を見据える研究ではないかな。

その意味において、集合住宅維持管理機構はマンションドクターとして、マンションの維持管理・再生・建替えも含む、「マンションの一生を支援する組織」となる可能性があるのでは、と密かに思っている。

(理事 辻壽一)

※次回のタイトルは、「の」から始まることばです。

1. 先日、ある管理組合の総会に出席する機会がありましたが、その議案で管理組合が徴収した管理費から年間数十万円の費用が自治会への助成金として支出されている決算書と予算書を見る機会がありました。今回は自治会と管理組合の関係について、検討してみたいと思います。
2. かつては、マンションを購入する人は通常マンションの居住者であり、従って、区分所有者の団体である管理組合と居住者の団体である自治会は構成員が全く同じで、そのため、自治会がない場合は区分所有建物及び敷地等の維持・管理等を目的とする管理組合が自治会を兼ねていたりしていました。数棟のマンションで構成される団地管理組合のような場合は、なおさら自治会や町内会の単位地域と管理組合を構成する敷地の範囲が同じで、従ってその構成員の範囲が同じであることが殆どといって過言ではありません。一方、現在のマンションでは多くの外部居住区分所有者がいて、自らは居住する意思がなく、賃料収益を目的として購入する場合や、自ら購入し居住していたが、家族構成員の変化から他に住居を取得しマンションの室を売却せず賃貸目的で保有している場合や、元々自ら居住する意思はないが子供たちのために取得し、無償で子供に貸与（使用貸借）している場合などがあり、区分所有者である管理組合の構成員と居住者である自治会の構成員の乖離が大きく、マンションによれば区分所有者の30～40%が外部居住区分所有者であり、居住を要件とする自治会員との同一性は、極端に言えば半分くらいになっている管理組合もあります。なお、自治会とは、同じ地域や団地の居住者などで構成され、会員相互の親睦や快適な居住環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉、助け合いを目的として自分たちの社会生活を自治的に運営していくための組織であって、規約を有し、予算・決算や役員を選任のための総会を開催するなど権利能力なき社団であるとされています。また、地域自治会は地方公共団体からの連絡、防災・防犯の活動、道路等、街灯等の設置など会員の生活に利する活動、地域におけるイベントの開催など一定の地域の利害に関する活動を行っています。
3. 一方、管理組合も区分所有法の適用を受けますが、区分所有者は自主的に規約を作り、予算・決算、役員を選任のため年に1回以上総会を開催し、事業方針を決めるなど、建物及び敷地の維持管理が主目的ですが、自治的活動を行う権利能力なき社団と解されています。（管理組合法人になっていない場合）
4. そして、標準管理規約では、管理組合の業務として「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（前標準管理規約第32条十五号）が掲げられ、管理費の使途としても「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」が掲げられていました。説明では、コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって必要な業務である、管理費から支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である、としていました。
5. ある団地管理組合（1,100戸）が、標準管理規約に併せて管理組合の業務として、管理規約に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を加え、そのコミュニティ形成業務を団地敷地と同じ範囲の地域住民を構成員とする自治会に業務委託し、委託料として、管理費から年間約260万円を支払っていた場合に管理組合員が自治会に脱退届を出し、管理組合費のうち自治会に費やされる費用分の支払い義務はないので、返還するよう求めた裁判がありました。原判決は、業務委託契約は有効であり、管理組合が自治会に委託費を管理費から支出するのは問題がないとして、自治会から脱退した管理組合員の請求を退けました。

6. その控訴審である東京高裁は、平成19年9月20日に原判決を破棄し、控訴人らは管理組合に対し、管理費として月額自治会費分の200円を控除した額を超えて支払い義務がないことを確認し、脱退後の既払い額を返還する義務があることを認めました。(平成19(ネ)第800号、パークシティ溝の口事件)
7. この点につき、判決は「分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要であるといえるところ、本件のように、控訴人管理組合が管理する建物、敷地の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも違反しないものと解される。」と判断しながら、この件では、経過的に見て、委託された業務にかかる費用の見積もりや各年度の業務内容等について吟味されず、一律に従前同様1戸当たり月額200円、合計年間約260万円と業務委託費を決定していることから、業務委託費の支払いは「実質上自治会費の徴収代行にあたる」と言わざるを得ないから、強制加入団体である管理組合と任意加入団体である自治会の性格の差異を踏まえて適切な委託関係の創設を検討するのが相当であるとししました。また、本件の管理組合では、自治会員でない店舗部分の区分所有者もいて、自治会を脱退しているが管理費は支払っているので業務委託費を通じて自治会費を実質上支払っている区分所有者と、賃借人として居住し、自治会の構成員であり、かつ、役員になりながら、区分所有者ではないから、自治会に対する業務委託費を負担していない者がいるという矛盾が指摘されています。
8. ところで標準管理規約は平成28年改定があり、管理組合の業務としては、十五号がなくなり、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」となりました。また、管理費の使途としても地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」というのはなくなりました。この点につ

いての説明は、「コミュニティ形成という定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」としつつ、「マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災、防犯活動、生活ルールの調整等でその経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条の目的の範囲で行われる限りにおいて可能である。」としました。

9. しかしながら、今回の標準管理規約のこの部分についての改定は、前回の改定で、折角マンションの建物、敷地の維持管理とコミュニティ形成の相関関係の重要性の確認に一步踏み出したにもかかわらず、前記判決を受けて、二歩も三歩も後退してしまったように思えてなりません。これからのマンションライフはコミュニティ形成を抜いては語れなくなると考えています。今回の標準管理規約では、管理組合が住民と餅つき大会を主催してその費用を支出するにも、無条件にOKといい難く、考えざるを得ません。管理組合が空室を購入して、老人用サロンを作ろうという案もYESかNOか難しいところです。全体に建物の価値の増加に関係のないコミュニティ活動は、個人がそれぞれ勝手にやればよいので管理組合がサポートする必要はないとも解されます。
10. また、自治会と管理組合は法的に全く異なる団体であるから、自治会は自治会で管理組合とは別に自治会費を徴収して別の役員を選任して活動すればよいという考えは、実質以上自治会の活動停止につながりかねません。住民の団体はなくても、区分所有者の団体(管理組合)だけがあればよいというのはこれからの防災やマンションライフを考えた場合、何とかしなければなりません。次回には、両立するための方策を含めて、続きを考えてみたいと思います。

(副理事長・弁護士 西岡芳樹)

「マンションドクターの知恵袋」その17

－マンション維持管理用語集⑦－

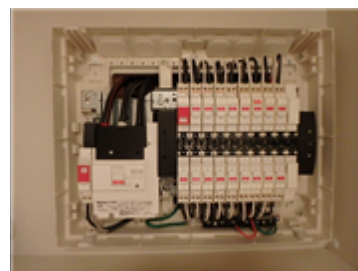
マンション維持管理用語集の第7回目です。今回から数回に分けて、マンションの電気の話、一番身近な分電盤（ブレーカー）の話から、電柱からの引き込み方法、そして一括受電、電力自由化までの話をしていこうと思います。

電化製品の多種多様化にともない、家庭内にはひと昔前からは考えられないほどの電化製品が設置されるようになりました。エアコンは当たり前となり、洗濯乾燥機や食器洗い乾燥機、大型テレビなどの消費電力の大きな電化製品も増えてきています。また電子レンジ、電気ケトルのように、使用が短時間であっても瞬間的に大きな電力を消費する機器も増えてきています。UR賃貸住宅の電気容量の変遷をみると、1戸あたりの電気容量は、1950年代は5A（アンペア）でしたが、徐々に増加して1961年からは30Aに、1984年からは40A（住戸面積83㎡以上の場合）になり、2002年以降では50A（住戸面積が50㎡以上の場合）を基準にしています。省エネ化が進んではいますが、情報化社会の進展や、高齢化の進行によって、家庭内の電力消費は今後も増加するものと考えられます。



左は古い分電盤の写真です（カバーを外した状態）。住戸内に入ってきた電気を部屋ごとに4つに分配しています。おそらく1部屋あたり1500W以下の消費電力を想定していたと考えられます。このような住戸でエアコンを使用するためには、新たにエアコン用の回路を増設するか、その部屋のコンセントから分岐させるしかないわけですが、部屋のコンセントから分岐した場合は、当然その回路を流れる電気の大部分をエアコンが占めてしまうので、その部屋のブレーカーが頻繁に落ちることになっていたわけです。

右の写真は、比較的最近のマンションの分電盤です。古いものと比べてだいぶ複雑化、大型化しているのがわかります。左側がメインブレーカーで、漏電を感知すると電気を遮断します。右側は分岐ブレーカーで、各室、各コンセントに分岐させて、漏電や過電流を感知すれば個別に遮断するようになっています。各部屋につき数個の分岐ブレーカーが設定されており、それぞれが15～20Aの容量があります。最近ではエアコン、電子レンジ、洗濯乾燥機などの消費電力の大きい電化製品用の専用回路が設定されています。細かく分岐することによって、ひとつのブレーカーが落ちても、ほかの機器には影響が出にくいようにしているわけです。



標準管理規約では、設備については、「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のは、専有部分とする。」こととされていますが、「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（同規約7条3項及び同条コメント参照）。一般的にはMB（メーターボックス）内の電気メーターから住戸側のもの、つまり分電盤も住戸内の電気配線も居住者が所有・管理する「専有部分」となっています。高経年マンションにおいて、マンション全体の電気容量を増やすための幹線改修工事を行う際には、分電盤の交換も必要なため、居住者の同意が必要になります。ですが専有部分であるため、すでに居住者が交換していることもあり、工事の同意を得ることが難しい場合もあります。（次回へ続く）

悪質コンサルタントを追放したい

マンションの工事に絡んで、悪質コンサルタントのことが話題になっている。国土交通省は事例を挙げてマンション住民に注意を喚起する通知を管理組合団体などに出した。最も悪質と思われるのが、大規模修繕工事の際に工事業者からリベートを取るもので、そのリベート分はそっくり管理組合が業者に支払う費用に含まれるようになり、結果として工事費は割高になっている。

私どもの機構も管理組合の大規模修繕工事などを支援して、同じように設計・監理業務を行っているが、悪質コンサルの話聞くにつけ、嘆かわしい思いが募ってくる。何とかしたいものだ。

大規模修繕に際して、施工と設計監理を分離し、第三者による工事のチェックを行う「設計監理方式」では、管理組合は工事の仕様書作成や施工業者選定、工事監理などをコンサルタントに依頼するが、この設計監理方式を採用する場合、管理組合は、まず設計監理を行うコンサルタントを選定する。公募によるところが多いのだが、その選定ではやはり費用の安いところに決まりやすい。そこで悪質コンサルは格安の費用を提示して設計監理を受注する。そして施工業者の募集ではリベートを払う約束をした業者だけが見積もりに参加できるようにする。リベートは工事費の20%になる例もあるという。このような方法で工事がなされると、設計監理の主目的であるチェックは甘くなり、工事業者の言いなりに過剰な工事があっても認めていく。その結果、マンションの管理組合は割高の工事費を負担させられ、しかも

工事内容はしっかりチェックされず、良好なものになるとは限らない。

毎日新聞がマンション関連の連載記事で、悪質コンサルタントの事例を掲載している(4月20日朝刊)不要な塗装や材料の数量水増しをコンサル側が業者に指示して工事費を増やし、リベート額を多くするとか、業者から「塗装漏れがあったが頼む」と言われて、コンサルが見逃したといった例、さらに管理会社がリベートを求めて「大規模修繕のコンサル業務を任せて欲しい」と頼んできた事例などが紹介されている。コンサルと業者が持ちつ持たれつでよろしくやっているというのだ。

このような悪質コンサルを追放するにはどうすれば良いだろうか。まずマンションの管理組合がコンサルタントの選択を注意深く行うようにしてもらうことが第一だ。コンサルタント費用の安いケースについては良く調べて欲しい。また、業者の選択はコンサルタントに任せず、管理組合が主体的に行うようにして欲しい。私どもの機構では、業者は公募し、応募した業者の情報を一覧にして管理組合に示し、それを元に判断してもらい、必ず管理組合が業者を選んで決めるようにしている。

設計事務所の協会や管理会社の協会、施工会社の団体などはこの問題に関心を持って、改善を考えて欲しいと思う。

2017年5月14日 梶浦 恒男

通常総会の報告

特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構の2017年度通常総会が3月22日に開催されました。まず、2016年度の事業活動、収支および会計監査の報告があり、続いて2017年度の事業計画と収支計画が提案されました。その他の報告、提案を含めて賛成多数で承認され、総会は無事終了しました。概要は以下のとおりです。

〈2016年度事業報告〉

- ・集合住宅の維持管理、改修・改善等に関する技術的支援、マンション管理実践講座や改修工事の見学会、行政機関と連携したセミナーを積極的に実施した。
- ・新規事業として大阪市、神戸市、京都市と共催し、小学生とその保護者向けのセミナー「小学生マンションドクター養成塾」を開催した。
- ・国土交通省の補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」に応募し採択され、阪神大震災で建替えられたマンションにおける課題解決に向けた環境整備に取組んだ。
- ・彰国社から『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』を出版した。関連して、セミナー「マンションのグレードアップを語る集い」を開催するとともに、マンション学会大会において改善改造工事事例について実務報告をおこなった。

〈2017年度事業計画〉

- ・維持管理、改修技術に加えて、引き続きマンション再生の具体的手法と事業化の研究をすすめ、それらに関する情報発信、普及活動の充実、推進をはかる。
- ・行政関係のマンション施策推進団体や管理組合団体、専門家との連携も一層強化し、幅広い層を対象とした社会教育活動や研究普及活動など多面的な活動を展開する。



データでみるマンション管理実践講座 —「愛講者」に捧ぐトリヴィアー

管理組合に必要な知識や情報を、集合住宅維持管理機構の技術者が自身の経験をいかして発信するマンション管理実践講座が、今年第100回を数えました。スタートした2005年から今日に至るまでには、何度も繰り返して受講して下さった方や、年間のすべての講座に参加して下さった方も少なくありません。そんな「愛講者」の皆さんにも楽しんでいただけるよう、これまでのマンション管理実践講座を、データをもとに振り返ります。

1. 遠路遙々

大阪府下や兵庫県下からの受講者がほとんどなのですが、広島県や徳島県、愛知県など遠方からお越し下さった方もいらっしゃいます。

2. 会場色々

通常は事務局のあるビルの会議室で講座を開いていますが、年一回は神戸市すまいとまちの安心支援センター（協賛）の会議室をお借りしています。お間違えのないよう。

3. 最多連続

開講以来 39 回受講して下さった方が、2位（38 回）と僅差で最多受講大賞に輝きました。連続受講記録は別の方の 22 回。これは当分塗り替えられそうにありません。

4. 集団受講

一つの管理組合から 9 人で参加されたことがありました。講座の内容を管理組合に戻って他の役員さんに報告するためには、複数名で受講しておいた方が心強いものです。「訪問型勉強会・相談会」もご利用ください。

5. 最多話題

大規模改修工事に関するテーマが全体の約 3 割を占めました。次いで多いのは、長期修繕計画、設備改修、そして組合運営と続きます。意外なことに、調査診断だけを取り上げたのは、12 年間で一度だけでした。レアな講座（第 42

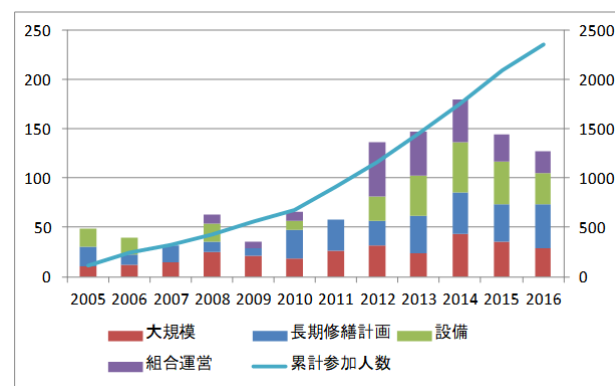
回：2010. 3. 27）を聴かれた方、いらっしゃいますか？

6. 会場広々

最も参加者が少なかったのは、2006 年 11 月の「新築マンション購入後の対応」（2 名）でした。入居後間もないマンションの居住者に向けた講座はこれまでに 2 回あるのですが、どちらも“参加人数ワースト 10”に入っています。早い段階からマンションの管理に関心をもってください！

7. 人数推移

2012 年、それまで有料だった参加費を無料にし、1 年間の講座スケジュールを年頭にまとめて公表するようになって以来、飛躍的に参加者が増えました。



開催数が多かった「大規模改修工事」、「長期修繕計画」、「設備改修」、「管理組合運営」の 4 テーマの参加者の推移をグラフにすると、「大規模改修工事」はコンスタントに参加者を得ていますが、近年「長期修繕計画」に関する講座への参加者が増加傾向にあることがわかります。いい加減な計画しかない、計画にあるからという理由だけで工事に踏み切ってしまった、修繕積立金が心許ない、計画を活用するための体制が整っていない、など長期修繕計画にまつわる多くのマンションの悩みが顕在化してきているとも読み取れます。



開催報告

マンション管理実践講座 第 100 回 マンション管理の実践 (4/22)

記念すべき 100 回目のマンション管理実践講座は「マンション管理の実践～修繕積立金を有効に活用した快適マンションづくりをするために～」と題して、北村順一主任専門委員（一級建築士）が長期修繕計画を正しく理解し、マンションの状態を把握しかつ展望をもって適正な時期に的確な工事を行うことが重要であると論じました。漠然とした長期修繕計画の見直しに注意喚起し、将来に備えた長期修繕計画を作成することと、それらを実行する継続性のある管理組合の体制づくりの重要性を述べました。また様々な観点から性能を向上させるための改修事例を紹介し、修繕積立金の有効活用を図ることが重要であると結論付けました。



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。