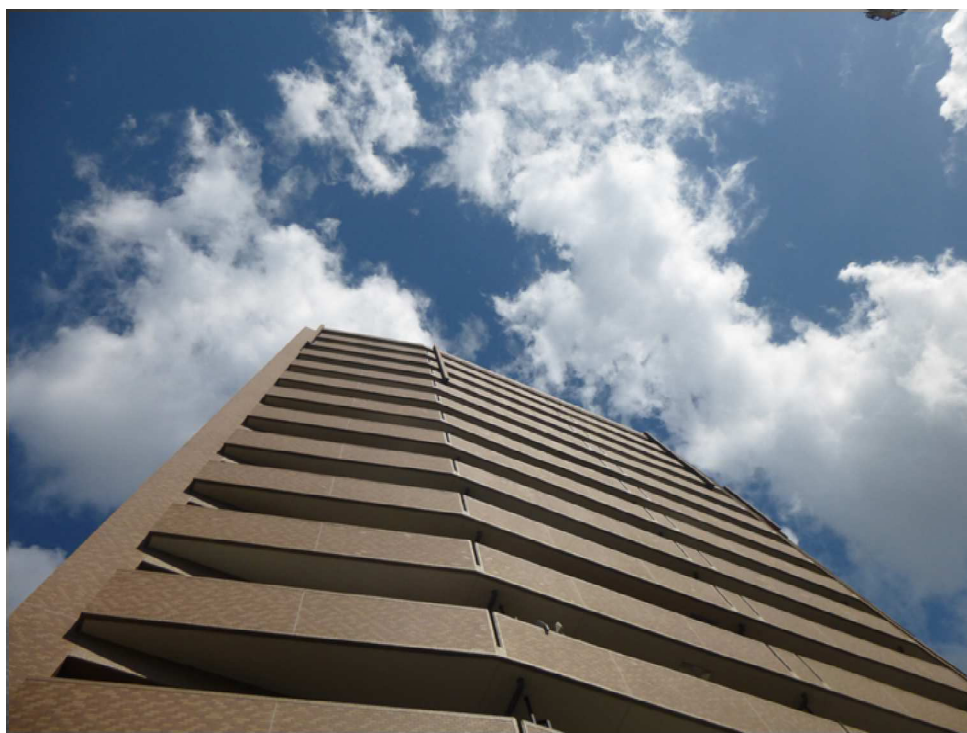


マンションドクターニュース

No.113



3月に始まった大規模改修工事も無事終了し空の様子もかわりました

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

熊本地震1年目の被災マンション調査報告	P2~3
改善改造100連発「店舗付マンションの改修事例紹介」	P4~5
開催告知 第11回 集合住宅セミナー「マンション再考—あなたのマンションの今とこれからを考える—」	P6
尻取リレーえっせい No.3 野山を歩く 健康を求めて	P7
管理組合の民泊対策	P8~9
「マンションドクターの知恵袋」その18—マンション維持管理用語集⑧—	P10
理事長コラム、開催報告(マンション管理実践講座)	P11
開催報告(2017年5月~7月の大規模改修工事実践講座(工事見学会))	P12

2017,09

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。

熊本地震1年目の被災マンション調査報告

熊本地震から1年目の今年5月に、被災マンションの調査を行ったので、その結果を報告します。調査では18マンションを訪ねましたが、誌面ではその一部について報告します。各マンションの概況は、下の表の通りです。今号では、この中からAマンションと、Bマンション、Cハイツについて紹介します。

マンション名（仮称）	最寄駅など	新築年月	戸数	棟数	構造規模
Aマンション	JR 鹿児島本線、 上熊本駅 徒歩4分	1982.2	110	1	RC5F
Bマンション	JR 鹿児島本線、 上熊本駅 徒歩4分	1983.8	123	1	SRC11F
Cハイツ	J R 鹿児島本線、 上熊本駅	1980.1	100	5	RC5F
第1Dハイツ	JR 鹿児島本線、 上熊本駅 東（旧国道3号沿い）	1974.7	41	1	RC9F
Eマンション	市電、呉服町停	1987.8	77	1	SRC11F

◇今回の調査は、初日、新大阪駅を朝6時50分に発って、山口県の厚峡駅で降りて、在来線で北へ上り、長門駅へ。そこからバスで長門三隅へ行き、山口県立香月泰男美術館へ行きました。

厚狭からの在来線は、山の中に明治から稼働する石灰岩の碎石場があり、この石灰岩の輸送路として造られた線だそうです。

そういえば、瀬戸内には宇部、徳山、小野田があり、それらのセメント会社が発生したのは、この線が造られたからと納得でき、秋吉台の鍾乳洞は、この近くにあったことを思い出し、改めて納得しました。（これらは列車の運転士が、運転しながら、教えてくれました。本当は運転しながら喋るのは禁止かもしれないけど・・・）

又、車窓からは、キジや猿、鹿が見られるそうですが、この日は2度、各1羽のキジを見掛けました。

香月泰男は山口出身の画家で、シベリア抑留を2年間経験し、シベリアシリーズが有名で、この長門で一生を終えた人です。香月は地元ではカズキと濁って呼んでいます。この時は、身の回りの花等の作品のみを展示していました。

美術館は小規模で、香月の子供さんが建築家になって

いて、その設計だそうです。私が行った時が昼12時頃で、来館者は、2時頃までに他に2組の夫婦だけで、他人を意識せずゆっくりと見る事が出来ました。

◇熊本県体育館北にあるのが、AマンションとBマンションで2棟が南北に並んで建っています。大きな被害は見られませんが、Bマンションのエキスパンション・ジョイントが壊れていてベニア板で囲っています。Aマンションでは被害は見られません。建物周辺では、地盤沈下があり、アスファルトで応急修正が行われていました。

印象的だったのは、Bマンションの1階ピロティに集合ポストが並んでいますが、写真のようにポストの上部が高いので、子供が郵便物を取られないので、踏み台を置いてあったことです。建物の造りの不十分さを自分たちの工夫で住みこなしているのが、印象に残ります。

掲示板を見てみると、エキスパンション・ジョイント部の復旧や、外構舗装の本復旧は今年7月頃の予定となっており、緊迫感はありません。他人の私にも挨拶してくれ、居住者の人に被害の程度等を聞いたら、普通に回答してくれました。



Bマンション(左)及びAマンション(右)の外観



Bマンションの1階ピロティの集合ポスト
(ポストが高いため、踏台を置いている)

◇その後、体育館南に隣接しているCマンションを見ました。このマンションは5階建て、県住宅公社の分譲で5棟(南北に2列配置)です。事前情報では、一部住棟に不等沈下があり、建替えに向けてすすんでいるとのことでしたが、外観上不等沈下は確認できませんでした。目立つのは、棟北側の敷地内歩道部の沈下が大きく30~40cm位はあるようで、排水枦が塩ビ製小口径枦となっていることです(しかし、別棟では铸铁製マンホールのみまで沈下しているところもある)。棟間は駐車場となっており、駐車場で沈下の写真報道がありましたが、復旧されたのか段差等は見られませんでした。階段の入り口の掲示(4月8日付)を見ると、建替えの為、5月末日までに退去するようになっており、それが不可の場合、6月末を最終期限とし、ガス、水道の供給停止は7月末日となっていました。

駐車場で、60歳以上と思われる女性にヒアリングを試みたところ、写真を撮ることを制止され、手を左右に振って、拒否されました。多分、この女性は建替え反対な

のではないかと考えられました。建替えは、現在の容積率が低いので、余剰容積を使った、等価交換方式で行う方針という情報がありますが、本当に建替えせざるを得ないような、被害があるとは思われませんでした。建替えの居住者の最終負担額は戸当り250万円程度という情報もあります。

この建替えには、熊本マンション連絡会が後押ししているとの情報がありますが、外部の団体が建替えの支援を行うのは、慎重であるべきではと感じました。今後、最悪の場合、建替え反対者が裁判に持ち込み、長期の争いになるかもしれません。

被災マンションでヒアリングを行うには、事前に市や地元の管理組合団体等で下調査を行い、様々な情報を得た後に行う必要があるようです。その場合、管理組合の方針への賛成・反対の有無と、その具体的な内容を十分に下調べしておくことが重要であると実感しました。



Cマンション外観。別報告では一部棟に傾斜があるとのことだが、一見、建物に大きな被害は見られない。(奥の棟の搭屋状は高架水槽部)



Cマンションのアプローチの舗装沈下(通路のVP管露出部が沈下している。舗装は応急手当て砂利敷としている)

(主任専門委員 堤金次)

店舗付マンションの改修事例紹介

今回はマンションに店舗、事務所、福祉施設などが併設された複合用途型マンションの改修事例について紹介します。

通常、住宅部分だけで成り立つ単棟型マンションで改修工事に取り組む場合、管理組合は住宅部分の安全や生活に配慮しながら工事の準備をしていけばよいのですが、店舗などが併設されていると、次のような問題から住宅部分とは違う多様な対応を求められます。①店舗と一口に言ってもその業種、営業形態、使用状況は様々で、改修工事への意見にも違いがある。②店舗の区分所有者が外部にいたり、管理が不動産会社に任されていたり、店舗使用者が雇われ店長で経営者が別にいるなど所有・管理・使用の関係が複雑なため、工事準備のための調整が何かと複雑になる。③店舗の共用部分と専有部分の区分や、看板・テント・自動販売機・エアコン室外器・換気扇など店舗の設置物の共用部分の専用使用についてのルールが不明確なため、工事の際の撤去などについて管理組合と店舗権利関係者間で意見の対立が生じる。

■共用排水堅管改修に伴う店舗内天井配管の改修

一つ目は、築 37 年 210 戸の都心のマンションで住宅部分の共用雑排水堅管の取替えに絡んで店舗天井内の横引管を取替えた事例です。このマンションは 1 階が駐車場と店舗（8 区画 7 店舗。うち飲食店 5、歯科医院、事務所）、2 階から 11 階が住宅で構成されており、住宅の雑排水堅管が 2 階まで下り、1 階店舗の天井内で横引きされ、1 階廊下や駐車場を経由し地中に埋設されています。改修のきっかけは、一軒の店舗で共用雑排水管からの漏水が発生したことです。2 年間くらいは応急処置でしのいできたのですが、他の店舗でも漏水が発生し、店舗の天井の張替えが必要になるなど、管理組合として対応が大変になってきて、堅管全面改修に至りました。

住宅の堅管取替え時の縦系列住戸の一斉排水制限も大変なことです。店舗天井内の横引管取替えは、店舗の営業との関係でさらに大変です。最初に現況調査によって該当部分の天井等の仕上げの確認と定休日の確認、年中無休の店舗には工事日程を調整して臨時休業してもらうことの協議から始まります。該当箇所が客席の上であったり厨房の上であるなど、排水管の位置は一定ですが、店舗内の間取りによって工事の内容や範囲が変わります。また、店舗の内装は住宅とは異なり、特殊な仕上げが施されている場合があり、撤去復旧工事の内容、期間、方法、費用は様々です。店舗の内装はテナント工事ですので、竣工図には内部の図面がありません。そのため店

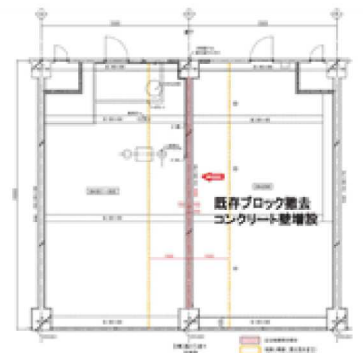
舗ごとに、横引配管の位置を入れて内装の撤去復旧工事用図面を作成します。客席、厨房、トイレにまたがる場合など、仕上げの種類が多岐にわたる例もありましたが、原則として内装撤去、配管取替え、内装下地復旧までを 1 日で行い、仕上げ工事と合わせて 2 日で 1 店舗を完了させます。年中無休の店舗では、1 日は臨時休業してもらいましたが、仕上げ工事は夜間に行いました。営業している人と所有者が異なる場合が多く、中には所有者に営業補償を求める店舗もありましたが、何とか説得してもらって全店舗の協力により無事に完了することができました。



店の定休日に天井裏の調査を実施

■耐震改修のために店舗内に耐震壁増設

次は、1 階にたくさんの店舗が入る旧耐震のマンションで、耐震診断の結果から、地震に一番弱い店舗部分を耐震補強する事例です。1 階店舗部分は上階と比べて耐震壁が不足しており、この部分が崩壊すると建物全体に影響を及ぼすことになります。そのために店舗を区画している一方のブロック壁を撤去し、耐震壁を増設して補強する必要がありました。さらにブロック壁を支持していた地中梁の補強も必要で、かなりの難工事になると予測されました。補強が必要である店舗部分は、飲食店、塾、事務所、倉庫など様々な使用状況にあり、補強工事



既存ブロック壁を撤去し耐震補強壁工事

がどのような条件下でできるかを検討しなければなりませんでした。工事の具体的な準備のために、2ヶ月程度の間、各店舗の調査や、店舗区分所有者や使用者との話し合いを行いました。その結果、耐震補強の施工については、「店舗を休業しブロック壁を撤去して耐震補強壁を施工する」、「店舗を長期休業して内部の撤去工事を行うことが困難な場合には、ブロック壁を残しながら耐震補強壁を施工する」という2つの方法で実施することになりました。実際の工事の場面では、保管物を工事に支障のない部分に移動したり、休業したりと、使用者からの協力が得られました。塾については、マンションの集会所を提供し、子供たちが工事中も通えるようにして工事が可能となりました。長期間営業を休止して厨房機器や設備配管を撤去復旧することが困難な飲食店など、休業できない店舗では、ブロック壁を残しながら耐震補強壁を施工することを選択し、工事を実現することがようやくできました。耐震補強工事は、管理組合の粘り強い店舗関係者への働きかけと各所有者（賃貸者）の協力がなければ実現することができませんでした。

■店舗シャッターの電動化

最後に、店舗シャッターの電動化をおこなった事例を紹介します。このマンションは築40年を迎え、第3回大規模改修工事を実施することになり、住宅部分では玄関扉の更新などのグレードアップ工事に取り組むことになりました。店舗部分は、洋品店、寿司屋、お好み焼き屋、クリーニング店、喫茶店、歯科医院など様々で、経営者には入居当初からの区分所有者も多く、高齢化に伴い、新築時の手動式シャッターの上げ下げは重たくなり不便なために電動化への要望がありました。そこで管理組合では、修繕積立金の使われ方について住宅部分と店舗部分のバランスを図ることや、工事への関心や協力を得ることを考えてシャッターの電動化を実施することになりました。シャッターを電動化するための改造工事には、①軽量シャッターから重量シャッターへ変更するためのレールの改修、②シャッター収納スペース確保のための軒裏の改造、③シャッター巻き上げ機の電源確保のための店舗動力の回路数の増設や幹線容量アップ、などが必要でした。また、工事に向けて、店舗のテントや自動販

売機の撤去、店舗内の片付け、営業ができない時間や回数についての個別説明、経営者の工事への要望把握などのために数回の打ち合わせを積み重ねて進められました。ほとんどの店舗が臨時休業することが難しい状況であったために、①シャッター電源確保のための店舗分電盤の予備回路の増設と天井内配線、②既存シャッターの撤去、③既存シャッターレールの重量シャッター用レールへの改修、④電動シャッター、収納ボックス、巻き上げ機の取付け、⑤シャッターボックスを収納した天井の復旧、などの工事を早朝、夜間、休日などに分けて実施し完成に至りました。



早朝からのシャッター工事

以上、3つの事例を紹介しましたが、共通する点は住宅部分だけで成り立つマンションの大規模改修工事に比べてどれも難工事だったことです。それにも関わらず、管理組合と店舗関係者が協力し工事が実現した秘訣は、「マンション全体の性能が良くなることが、住宅と店舗の共通の利益になる」という目標を見出したことにあります。管理組合側には工事のための多額な修繕費の支出、店舗側にも工事中の不便や休業などの負担がありましたが、「漏水の心配や不便なく住宅や店舗が使用できる」、「地震による崩壊の心配なく安全に住宅や店舗が使用できる」、「高齢化しても快適に店舗が使用でき、空き店舗化を予防できる」などマンション全体のためになる工事となりました。また、工事を通じ管理組合と店舗関係者のマンション管理への理解が深まったことそのものも大きな成果と言えます。

（主任専門委員 北村順一）

「マンション再考 —あなたのマンションの今とこれからを考える—」

◇マンション再考

マンションが生まれて半世紀が過ぎました。はじめの頃は、住民は自分たちの手による管理に不安も感じていましたが、その後管理のシステムが整備され、将来の大きな修繕に備えて長期修繕計画を作って修繕積立金を準備するという制度が一般化し、管理会社やコンサルタントという専門家が住民や管理組合をサポートする方法も普及してきました。

ところが最近「管理不全マンション」が話題になったり、国土交通省から「不適切コンサルタント」に注意をという呼びかけが出されたりしています。また、全国的な住宅余りのなかで、空家が増えて管理が難しいとか、民泊に使われそうで不安だといった管理組合の声も聞かれます。

私たち集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関連協は、マンションについて修繕や改善などハード面、管理組合運営の工夫などソフト面など、いろいろな問題について研究し、管理組合の方々と経験交流や意見交換をおこなって情報発信をしてきました。管理をめぐる新しい問題がクローズアップされる今日、改めて「マンション」を皆さんとともに考えてみたいと思います。

◇「集合住宅セミナー」について

「集合住宅セミナー」は、1993年以降10回の開催を重ねてきた「集合住宅の大規模改修セミナー」を引き継ぐものです。「集合住宅の大規模改修セミナー」は当初、主に技術者を対象としマンションの大規模改修工事に焦点をあてた技術的なセミナーでしたが、近年マンションを取り巻く環境や課題の変化に伴って、必然的に取り上げるべきテーマの幅が広がってきました。そこで、「マンションの維持管理、改修に関する先進的な情報を管理組合や研究者・実務家に広く発表する」というコンセプトはそのままに、「大規模改修」にとらわれすぎることなく時代に応じたテーマ設定をおこなうために、今回より「集合住宅セミナー」と改称することになりました。

◇プログラム

1. オープニングスピーチ (13:05～13:20)
梶浦恒男 (集合住宅維持管理機構 理事長)
2. 特別講演 (13:20～14:10)
「マンション漂流—取材から感じたこと—」
講師：安高晋 (毎日新聞社 社会部記者)
3. 実践報告 (14:20～15:20)
4. パネルディスカッション (15:30～16:45)
コーディネーター：平田陽子 (摂南大学教授)
5. 個別相談 (17:00～18:00)

特別講演には、毎日新聞社から社会部記者の安高晋氏を講師にお迎えします。安高氏は、これまで管理不全をはじめ今日的課題を抱える管理組合を数多く取材されており、その内容は毎日新聞紙面にシリーズ「マンション漂流」として紹介され、読者から大きな反響を集めています。セミナー当日は、管理不全マンションの実態と、これからのマンション管理の展望について、取材を通じて得られた知見をもとにお話していただきます。

後半は、「住み続ける」(現居住者が永住できる)、また「住み継がれる」(中古市場において売買、賃貸として流通する)ための取り組みを実践しておられる、築後20年台、30年台、40年台、50年台の4つのマンション管理組合を紹介します。続いて、当法人理事で摂南大学教授の平田陽子をコーディネーターに、パネルディスカッション形式でそれぞれの世代が直面する現実的なマンション管理の問題とその対策などについてお話をうかがいながら、参加者の皆様とともに、マンションの今とこれからを考えたいと思います。

開催日：2017年12月2日(土)

会場：大阪市立住まい情報センター 3階ホール

(大阪市北区天神橋6丁目4番20号)

定員：80名 / 参加費：無料 / 資料代：1,000円(予定)

私は、4年半程前に経営してきた設計事務所を若手に託し、生涯現役の夢も諦めて退職しました。少しは悔しい思いもありましたが、これで楽になれるという安堵感の方がはるかに強かったと思います。退職までの数年間は、心身共に疲れ果て、楽しく取り組んでいた仕事も苦痛に感じる事が多く、辛い日々でした。無責任な辞め方で迷惑をかけないようにしたいという思いだけで、キリの良い時を待っていたように思います。

辞めた当時は何の気力も湧いてこない「もぬけの殻」状態でした。そんな状態の中で最初にしたのは、ひたすら眠ること。約1ヶ月間自分でもあきれ程眠り続け、少し元気が出てくると「金のかからない健康回復策」として歩くことを始めました。

最初は30分程で足腰は重く、呼吸は乱れ、疲れ果てて倒れ込むよう帰り着くありさまでした。これではいけないと思いつつ休まず続けることはなかなか難しく、毎日歩く目的を探す必要がありました。近所の川のカルガモのヒナの成長具合、美しいカワセミの姿、梅の花、桜の花、満開のコスモス畑やソバ畑、山頂からの美しい景色、ワラビやタラの芽などの山菜採り等々、癒しを求めて、歩き続け、今では一日2万歩強(約15km強)程度を平気で歩ける程に元気になりました。



同時に歩く中で出会う人々と、単なるあいさつから始まったふれ合いの輪がだんだん大きくなり、一緒にハイ

キングや山登りに行く人が増え、ますます楽しくなってきました。「継続は力なり」というのがこんなところにもあるんだと少しビックリしています。自身の能力もわかまえ、無理のないよう楽しく進みたいと思います。



また、この間の歩きの中で、耕作されずに荒れていく田畑がかなりのスピードで増えていく状況に気づきます。先日ラジオのニュースで、日本の食料自給率が38%になったと聞きました。自給率の下がり方もスピードアップしているのでは? 「最近の異常気象で世界の〇〇の収量が減った。」というようなニュースがある度、日本の食卓に大きな影響が出ている昨今、食料は大丈夫なのかと思います。私はお米を近所の農家から直接買っていますが、その農家の方は「お米の価格が下がって、汗水流して生産しても赤字になる。家族で食べる分だけつくろうと思う。」と話されました。お米の生産までがそこまで追い詰められているとは!!

私は安全でおいしい国産の食料を食べ続けたい。消費者の一人として声を上げねばと思う。歩くことから始まった一つの展開ですね。しっかり勉強して動きたいと思っています。

(理事 内海豊)

※次回のタイトルは、「て」から始まることばです。

管理組合の民泊対策

I 民泊の4類型

一口に民泊といっても、次の4つの類型があります。

① 旅館業法

主に簡易宿所（山小屋・ユースホステル・カプセルホテル等）としての許可を受けて行う民泊です。本来、これが原則ですが、許可の要件が厳しいために②以下の便法が生まれてきました。

② 特区民泊

国家戦略特区は、東京圏や関西圏（大阪府・兵庫県・京都府）等10個のエリアがあり、広島県・愛媛県今治市もその1つですが、そのエリア内で且つ国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例が施行されている地域内で、特定認定を受けることで営むことが可能となります。当初、7日（6泊）以上の宿泊を要件としたため普及が進まなかったことから3日（2泊）まで軽減されています。東京圏では東京都大田区、関西圏では大阪市に比較的多く存在していますが、全体からするとごく少数です。国家戦略特区諮問会議からすれば、管理組合の反対や管理規約の住宅専用条項は「岩盤のような規制」だと言いたいかもかもしれませんが、生活の本拠が平穏で安寧であってほしいと願うのは、当然です。

国家戦略特区は本来ならば、まず特区で岩盤規制を取り払って事業を起こし、うまくいけば、全国に拡げていき日本全体の発展につなげていく制度のはずですが、加計学園事案などで明らかになったように、特定の人たちの利権の根源となっていると言っても過言ではありません。

③ ヤミ民泊

例えば、京都市の場合は、特区のエリアであるものの特区民泊の条例を置かず、旅館業法の許可を推奨していますが、許可を受けないヤミ民泊が横行していて、ゴミや騒音などを巡るトラブルが多発しています。特区の条例がある地域でも、実際にはほとんどが何の許認可も受けないヤミ民泊です。

④ 住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）

今年6月に成立し、来年4月から施行される予定で

す。都道府県や政令指定都市・中核市など保健所を設置できる市の条例により、届出だけで行うことが可能になります。民泊運用は180日を上限（条例でさらに短くは可能）とされています。これは、「住宅であること」を前提としていて、基本的に1年間の半分以上はごく普通の住宅であることを強調して導入を容易にする便法的なやり方であり、後々さらに上限を長くしてくる（特区の下限を7日から3日に下げたように）ことが考えられますし、また、180日以下であることを間違いなく監視できるかについても疑問が残ります。

II 管理組合の対策

①から③の対策としては、標準管理規約のように、規約に住宅専用の条項がある場合には、基本的に排除可能です。それだけでは心配ということで、規約に更に民泊禁止の規定を設ける事例も多数ありますが、住宅専用条項の上にさらに民泊禁止を付け加えることは、屋上屋を架すだけで無意味だけでなく、下手な規定を置くと、かえって民泊容認と解釈されたり、上手に規定を置いたとしても、多くのマンションで見られる専有部分の一部を住宅以外の利用（例えば、税理士・建築士など士業者の事務所や学習塾等）を容認することになりかねません。そのため、関住協では、次のような総会決議を行うことを推奨しています。

（関住協が奨励している総会決議のモデル）

民泊禁止決議

〇〇〇〇管理組合は、〇〇〇〇マンション内において、マンションの空き部屋等を宿泊施設に利用するいわゆる「民泊」を禁止するため、旅館業の許可の有無、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例による特定認定の有無その他いかなる法令の適用の有無にかかわらず、以下のとおり決議する。

1. 組合員又は占有者は、自己の所有又は占有する専有部分において、不特定又は多数の者を宿泊させる行為を行ってはならない。

2. 組合員は、自己の所有する専有部分を、不特定又

は多数の者を宿泊させる行為を行おうとする者に賃貸してはならない。賃借人が、この行為を行った場合には、組合員は賃貸借契約を解除し、賃借人に対し、明け渡しを求めなければならない。

ところが、④の民泊新法は、住宅であることを前提にしているため、規約の住宅専用条項だけでは、排除することが困難です。今年年末までに示されるガイドラインの内容により微調整は必要でしょうが、規約の住宅専用条項に次のような条項（第2項）を追加する必要があるだろうと考えられます。

第条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。**

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出の有無に拘わらず、同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

ところで、住宅宿泊事業法では、住宅提供者が生活の本拠としていない民泊施設を貸し出す「オーナー不在型」と住宅提供者が生活の本拠とする住宅内の空きスペースを利用者に貸し出す「ホームステイ型」の2つに分類されています。

「ホームステイ型」は、日本の若者が海外で滞る際などに、お世話になっているシステムでもあり、騒音やゴミ出しでの近隣トラブルが発生する可能性が少なく考えられ、また国際交流としての社会的意義もあることから、マンションのコミュニティに巻き込んでいく工夫をするなどして、容認していく選択もあるのかもしれませんが。

いずれにしろ、住宅宿泊事業法については、今後も様々な研究や検討が必要になると思われます。

(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)



マンションの民泊利用について

2020年の東京オリンピック開催などの要因もあり、近年、海外からの観光客が著しく増加している。外国人旅行者件数は2003年と比べると2015年には約4倍になり、その結果、ホテル不足という問題が浮上している。そこで、注目されているのがAirbnbというビジネスモデルで、このビジネスを「民泊」と呼ぶことが多い。

そこで、外国人旅行者をよく見かける大阪市浪速区難波地区に着目し、民泊によってどのような問題が発生しているか、また当該マンションの居住者はどのように認識しているのかを難波地区のマンション居住者を対象に調査した結果を紹介する。

民泊がマンション内に「ある」、「あるかもしれない」と回答した人が60%に上ったが、「わからない」と答えた人も23%おり、民泊の利用状況は不明な部分が多い。民泊の利用に関しては、44%が「止めてほしい」と回答しており、民泊への賛成意見は6%と少なかった。

民泊で起きている問題を問うと、「騒音等しゃべり声大きい」、「共用部分の傷みが激しい」、「ごみの分別ができていない」、「見知らぬ人が出入りする不安」を多くの居住者が挙げている。

民泊による問題に遭遇した経験を尋ねると、「タバコの火が付いたまま上からベランダに落ちてくる」、「間違えてインターホンを鳴らされる」、「ビールの缶が落ちてくる」など、かなりひどいケースも見受けられた。

今後、民泊が増加するに伴って、喧嘩などの事件が増えたり、災害が発生した時にうまく対応できないこと、また文化の差異や考え方の違いによってさまざまな問題が生じることが懸念される。しかし、マンション内で民泊について話し合われているケースは15%と少なく、管理組合としてこの問題にどう対処するか、例えば管理規約の中に民泊利用の禁止を明記するなど、早急な対応が求められていると考える。

(集合住宅維持管理機構理事・摂南大学 平田陽子)

「マンションドクターの知恵袋」その18

－マンション維持管理用語集⑧－

まず、前回の記事について読者から質問が届きましたので、紙面にて回答したいと思います。

質問は、「幹線改修したら、分電盤を必ず交換しなくてはならないのか。またそのときには居住者にはどういった同意を得る必要があるのか。」というものでした。まず分電盤の交換は、絶対の条件ではありません。住戸内の電気需要が幹線改修前から十分に満たされていて、なおかつ新たにコンセントの増設などをしなくてもよい場合は、分電盤の交換を行う必要はありません。ただし幹線改修する理由の多くは、宅内の電気需要の増加、回路の増設に対応するためです。その場合は分電盤を交換する必要があります。また前回に述べたように、分電盤は居住者の管理する専有部分に属します。居住者が管理・所有するモノを管理組合が交換しようとする場合は、現状を把握したうえで個別の対応を含めた同意が必要です。たとえば、すでに個人で分電盤を交換されている場合、それも含めて交換するか、あるいは希望者のみ個人負担で交換するか、など、修繕積立金の用途にかかわる問題ですので、事前の説明と総会での同意が必要になると思います。

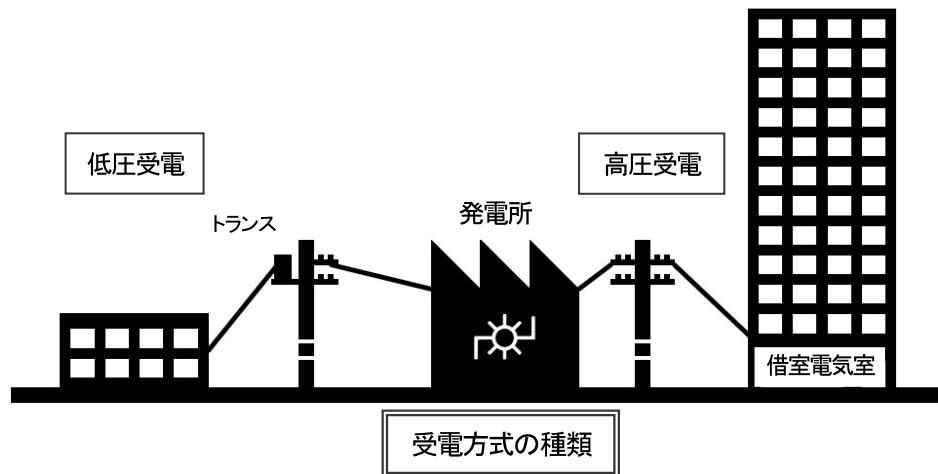
今後も、紙面のなかで不明な点がありましたら、お気軽に質問して頂ければ、こういった形で紹介、回答をしたいと思います。

というわけで、今回は、受電方式の話をしします。

マンションの受電方式は、電圧によって3つのタイプに分けられます。ひとつめは、受電容量 50kW 未満の場合の「低圧受電」、ふたつめは、受電容量 50～2,000kW の「高圧受電」、そして受電容量が 2,000kW 以上の「特別高圧受電」です。

それぞれの違いは、電柱に流れている電気を、一般的に使われる 100V、200V の電気にどこで変圧するかです。低圧受電の場合は、電柱にあるトランスで変圧してから建物に引き込みます。高圧受電の場合は、電柱から引き込んだ 6,000V の電気を、借室電気室内に設けた変電設備で変圧してから敷地内の各所に送ることになります。大規模なマンションの場合は、受電電圧が 20,000V になるため、特別高圧用変電室が必要になり、そこで容量を 2,000kW 以下にしてから借室電気室に送ります。借室電気室とは、電力会社が建物内に必要なスペースを借りて、マンション内に必要な電力を供給する変電設備で、維持管理は電力会社が行っています。

電気代は低圧受電方式よりも高圧受電方式の方が安いので、最近ではマンション全体で一括して高圧契約をして、共用部分と専有部分に振り分ける「高圧一括受電」というサービスも増えてきています。
(次号へ続く)



「マンションのグレードアップ事例集」の反響

昨年3月に出した『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』は、われわれ機構がマンションの管理組合から依頼されて実施した改修事例を集めたものなのだが、出版されて1年余りが過ぎてその反響がいくつかあるので、それらについて述べてみたい。

まず、昨年5月、書店に本が出るとさっそく建築関係の雑誌である「日経アーキテクチュア」から取材の申し入れがあって、同誌の「建築ブックス 著者に聞く」の欄に載せる私へのインタビューがあり、『事例集』が紹介された。(2016年5月26日号 No. 1072, P. 86)

取材記者が興味を持ったのは、マンションの改修工事には建築の技術的な面のみならず、マンション住民の合意形成など管理組合運営のソフト面の知識と経験が大事だという点のようだった。事実この本のいずれの事例をとってもその点は読み取れる。

昨年の秋になると、「幻冬舎ゴールドオンライン編集部」というところから、『事例集』の内容をインターネットの同社のウェブサイトに掲載したいとの申し入れがあった。幻冬舎という出版社のグループ企業からの申し入れで、幻冬舎の書籍以外にもサイトに載せているという。いろいろ話を聞き、掲載を了解し、『事例集』の内容がサイトに載ることとなった。記事を見るには、この会社のトップページ、

<http://gentosha-go.com/>にアクセスして、「著者一覧」をクリックし、「か」の行を検索して、「梶浦恒男」をクリックすると記事が出てくる。

この編集部の興味は、マンションの改修工事の中でも耐震改修にあったようで、それらを扱ったいくつかの事例がいち早く載った。やはり建物の安全に関することは、マンションの居住者、管理組合の強い関心ごとであり、そこに目が向いた結果であろう。

ある公的賃貸住宅の関係部局の方から、改修事例が参考になったという感想が寄せられたこともあった。マンションだけでなく賃貸アパート関係からも反響があるのは嬉しい。

私が聞いた読者の感想は、空室住戸を集会室にするなど集会所の設置、あるいは機械式駐車場の撤去など駐車場に関するもの、そして窓サッシや手すりの交換、改修といった通常の大規模修繕では予定されていないものや30年、40年を経てから必要になる改修工事などについてであった。このように個々の改修事例が参考になったとの声が多く、それによって読者のマンションでの取り組みが進むのは嬉しいことだが、30年、40年を経て、数回の大規模修繕を工夫して取り組んだ第2編のマンション物語ともいえる事例の経験も、ぜひ参考にして欲しいと願っている。

2017年8月10日 梶浦 恒男

開催報告 マンション管理実践講座

第101回 管理組合運営を考える①民泊問題 (5/27)

高橋勇 (NPO 法人マンション管理支援の関住協世話人会副代表) による民泊問題の実践講座は、そもそも民泊とは何か、管理組合としてどのように考えるかなど興味深い内容でした。

マンションを民泊から守るには、規約に住居専用条項があることが基本ですが、来年1月には住宅宿泊事業法 (民泊新法) が施行される動きがあり、この条項では対処できなくなる可能性も指摘されています。必ずしも規約改定にこだわる必要はなく、総会で決議することも効果的との解説がありました。そもそも総会決議と規約は区分所有法上同じ強制力を持っていますが、総会決議の方が決議数で有利なだけでなく、素早い対応が期待できるというアドバイスがありました。



第103回 調査診断の実践—本当の目的と必要性を考える— (7/22)

マンションの調査診断の目的は何でしょう? 調査は大規模修繕工事の前座ではありません。また調査診断をしたからといって、すぐに工事をする必要はありません。建物の現在の状態を正しく知り、どこがどの程度傷んでいるのかを把握し、いつ頃、どこを修繕・改修するのか、時期と範囲を設定するのが、調査診断の本当の目的です。参加者からは「調査方法の詳細と判断基準を聞いたことが良かった。管理組合に持ち帰り、調査の必要性を説明する際に役に立つ。」「調査診断の重要性、意味が分かりました。これまでは工事前の調査という意識しかありませんでした。」「予算化は調査診断のみ単独でしておくようにとのアドバイスが印象に残りました。」などのご感想をいただきました。

著しい劣化損傷や美観の低下がなければ、なるべく工事を先延ばしする。12年ごとに大規模修繕工事を行うと60年間の間に5回だが、15年ごとに行うと4回になる。その差は大きいとの講師 (大槻博司主任専門員 (一級建築士)) のことばが胸に響いた講座でした。



2017年5月～7月の大規模改修工事实践講座（工事見学会）

第119回 シーアイハイツ千里桃山台（5/27）

～マンション若返りのための多彩な改善に、合意形成に工夫して取り組む～

シーアイハイツ千里桃山台は築後39年を経過し、現在、3回目の大規模改修工事中です。2回目に引き続き、設計監理を統括する北村順一主任専門委員（一級建築士）は、地下駐車場の上階にあたる専用庭の防水改修工事を含む、取組み例の少ない今回の工事範囲の決定過程について、まずは調査診断をしっかりとおこない、技術的に修繕の優先順位を示すことで、議論や合意形成が円滑になったと述べました。工事について居住者が関心をもつ箇所は様々なので、工事範囲や仕様を決める際には意見がまとまらないものですが、技術的に確かな指針があれば役員の舵取りも少しは楽になります。

調査から竣工まで3年に及ぶ大きな事業なので、その間に理事会は交代してしまいましたが、管理組合では固定された修繕委員に当期の理事会メンバーが加わることにより、継続した議論や検討ができるように工夫されていました。また、工事中に生じる日常生活への制約について、着工の半年くらい前から広報を重ねて情報を提供したので、いざ工事が始まってからの混乱を抑えることができたという報告がありました。



第120回 梅が丘南住宅（6/3）

～玄関扉の取替えを含む、第3回大規模改修工事への取組み～

入居当時から自主管理を続けている梅が丘南住宅は、築後39年を経過しており、現在3回目の大規模修繕工事中です。設計監理を統括している後藤昌久主任専門委員（一級建築士）が、今回の工事の概要と具体的な修繕項目、そして管理組合を主体とした取り組みの流れについて、実際に用いた資料と建物写真を交えながら説明をしました。後半は、梅が丘南住宅「2017年大規模修繕工事プロジェクトチーム」のメンバーの方から、大規模修繕工事にむけての管理組合組織体制づくりについて、プロジェクトチームの設立、コンサルタントに協力依頼をすることになった経緯、また、工事業者選定までの経過等の説明をしていただきました。質疑応答では、自主管理に関する苦勞やメリット、デメリットなどについてたくさんの質問が出ました。現場では、工事中の箇所を外壁塗材の工程毎の試験施工面の説明などをおこない、工事が完了している棟の外観や階段室と見比べました。



第121回 本山コープ（7/8） 後援：神戸市すまいとまちの安心支援センター

～外壁にタイルを使用したマンションの3回目の大規模改修工事～

まず設計監理の主担当である中島幸博主任専門委員（一級建築士）より今回の工事についてスライドを用いて説明がありました。大規模改修工事の時期が来たら、勉強会に参加する、資料集めをするなど、知識を深めてから工事に臨むべきであり、また、保証が切れたから工事をするのではなく、適切な時期に適切な修繕の方が修繕積立金を有効に使えると述べました。

見学後、説明会場に戻り、管理組合理事長にお話を伺いました。管理組合が工事に対し守っている点として、組合員間の不和や誤解が生じないように原則として居住者から施工業者の紹介は受けないことを挙げられました。質疑応答では「現在築49年ですが、あとどのくらい住めると考えていますか？」という参加者からの質問に対し、「自分たちで守っていけば100年でも住めると考えます。」と答えられ、「大事な何よりも自分たちが知識を持つことです。」とお話されました。閉会後も熱心な参加者が多数残られ、話が尽きない見学会となりました。



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。