

# マンションドクターニュース No.114



大きなクリスマスツリーにあかりが灯れば我家への道しるべ

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。

## 2017,12

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/>

### 目次

開催報告 第11回集合住宅セミナー「マンション再考ーあなたのマンションの今とこれからを考えるー」	P2
改善改造100連発「ベランダ排水口まわりの不具合を一挙に改善」	P3~4
【新連載】理事長奮戦記ーかえるくん、役員になるー	P5
「民泊」問題、新たな局面へー来年3月15日までに対策をー	P6
マンション管理セミナーに参加して	P6
尻取りルーエッセい No4 手探りのまちづくり技術…AR	P7
マンショントラブル最前線⑤ 管理組合と自治会(2)	P8~9
「マンションドクターの知恵袋」その19ーマンション維持管理用語集⑨ー	P10
理事長コラム、開催報告 工事見学会	P11
開催報告 マンション管理実践講座	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。

## 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-

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-」を12月2日、大阪市立住まい情報センターで開催しました。

今回は、新聞紙上で管理不全マンション問題等に関する連載記事を執筆されてきた、毎日新聞社東京社会部の記者安高晋氏、そして4つのマンションの管理組合理事長をお招きして、事例報告そしてパネルディスカッションを行いました。

セミナーは、当機構の理事長である梶浦恒男のオープニングスピーチから始まりました。自身が区分所有法を研究していた時には想定していなかった問題が、近年、起こってきており、そのひとつは「管理不全マンションの出現」、そして「不適切コンサルタントの問題」、最後に「民泊問題」である。これらは新しい問題のように感じるが、実はマンションに関わる人々が、ずっと前から工夫してきた問題であり、それぞれが「自主的なマンション管理」、「専門家とのつきあい方」、「居住の維持」という問題と対応しているのではないかと、これらの問題について、実際の管理組合運営に携わっている方々による事例を交えて考えることが、今回のセミナーの主旨であることを話しました。



次に特別講演「マンション漂流～取材から感じたこと」と題して安高氏のお話となりました。この問題に興味を持つこととなったきっかけから、取材

された内容などを状況写真とともに紹介し、記事に対する反響や、この問題がマンション居住者だけの問題ではなく社会的な問題であることを話されました。ひどい管理状態のマンションの写真に、会場から声が上がった場面もありました。

話を聞いていて印象に残ったことが3つあります。ひとつは、建替えが可能なマンションはほとんどないということです。全国でも250件程度しか建替えに成功したマンションはないそうです。全国の分譲マンションのストック数は633万戸といわれていますから、その難しさがわかります。ふたつめは悪質コンサルタントからどうやって管理組合を守るかという話です。コンサルタントの行為に気づいたきっかけと、管理組合がどのように対処したのかという事例が何点か挙げられましたが、共通するのは、他人任せではなく管理組合自身が積極的に対応することなのだと感じました。そして3つめに、マン

ションに住むことで、濃厚な人間関係を断ち切ろうとしたはずなのに、長く住むにつれて住人同士の協力が必要になってくるという話には、実際にマンションに居住している者として考えさせられました。



後半は、竣工年が10年ほどずつ違う、メゾン西宮、プラザ歌島、ファミール東灘老番館、コスモ千代田の4つのマンション管理組合の理事長による実践報告から始まりました。現状と管理組合としての取り組み方などを話して頂き、続いて当機構の理事で摂南大学教授の平田陽子をコーディネーターに、安高氏をコメンテーターとしてパネルディスカッションを行いました。

4人の理事長の話から浮かび上がってくるのは、マンションというのはひとつとして同じものがないように、管理組合の運営というのも、やはりそれぞれ違うということです。あるマンションで成功している方法をそのまま持ち込んでも上手くはいかない。それらを参考にしながら、管理組合がそれぞれ長い時間をかけて工夫を重ねなければならないということです。しかし共通していたこともあります。それは自主性を持ってマンション管理に取り組んでおられるということです。4人の理事長からは、管理会社任せにせず、自分たちで自主的に管理組合を運営していこうという気持ちが強く感じられました。

(主任専門委員 細井健至)

## ベランダ排水口まわりの不具合を一挙に改善

今回は、ベランダをはじめ、廊下、屋上などに設置されている排水口まわりで増える故障や不具合を改善するために、築 40 年目で全面的に樋や排水金物を取り替えた事例について紹介してみたいと思います。

このマンションには、他のマンションでもよく使用されている、塩ビ製の樋と鋳鉄製の排水金物が使用されていますが、大きく 3 つの問題がありました。

### ■問題 1：掃除ができない排水金物

このマンションでは、堅樋を直接排水金物につなげて排水する方法が採られていました。堅樋と排水金物の床側の接続部には通称「袴」と呼ばれる金物を使用されており、これを上げ下げし排水金物内に詰まったゴミを取り除くことができるようになっているのですが、このマンションでは 1 回目の防水改修業者の施工が悪く、排水金物と袴が防水材で塗り込められて固着してしまい、袴を持ち上げることができなくなっていました。無理に持ち上げると袴が割れてしまうため、それもできませんでした。また、袴が持ち上がらないために排水金物内の塗装もできなくなり、腐食も進行することになりました。

### ■問題 2：樋接続部で起こるさまざまな故障

排水金物と樋の天井側での差し込み部分でも、故障がありました。一つ目に阪神大震災の揺れにより樋がわずかに下がり、排水金物のサヤ部分から抜けてしまったり、差し込みが甘いために排水が横漏れし、床内部に浸透して天井部分で漏水が生じたりコンクリートの曝裂の原因になることでした。また、排水金物のサヤ部分が腐食膨張し、樋の差し込み部分が割れてその部分から排水が漏れることもあり、樋の表面には錆混じりのシミが目立つようになりました。これらの天井まわりでの現象は、上階床まわりでの漏水と思われがちですが、注意が必要な部分です。

### ■問題 3：排水勾配が改善できない溝

最後の問題は、入居当初から溝の排水勾配が悪く、排

水口手前で勾配が逆になり水下側で水たまりができることでした。勾配を改善したくても水上側の溝が浅すぎるために溝の高さを上げることができず、改善できない状態でした。特に低層階は日当たりが悪く、溝にたまった雨水が乾かないので、強制的に掃いて排水させる必要があり、居住者の不満となっていました。

### ■大規模改修工事で樋・排水金物の全面改修へ

これらの課題を改善するために、管理組合では次のような目標を設定し、大規模改修工事の際に樋と排水金物の全面的な取替工事に着手することになりました。

- \* 排水金物を新しく取り替え、清掃など維持管理し易くする。
- \* 排水金物を取り替える際には樋の撤去が必要になるため樋も刷新する。
- \* 新しい排水金物の取り付け高さを下げて溝勾配の改善をする。

### ■いよいよ施工

実際の施工は、大規模改修工事の全体工程の 1 番目の工事として、①樋の撤去 → ②排水金物の撤去 → ③排水金物の取付け → ④樋の取付け → ⑤溝の勾配改修の順に進めていくことになります。

#### ①樋の撤去

まず、樋を撤去する工事から着手することになります。工事完成までの間は、排水金物に取付けた仮設のビニール製排水パイプにより、建物の外へ強制的に排水します。

#### ②排水金物の撤去

排水金物の撤去には、施工中の振動、騒音、粉塵などの生活への負担が少なくなるようにダイヤモンドカッターを使用して、排水金物の直径の大きいリング部分と小さい桁部分に分けて作業していきます。なお、ダイヤモンドカッターで穴をあけるときは、水を使用するために、撤去する排水金物の階下天井には泥水を受ける専用のバケツを装着します。





ダイヤモンドカッターを使用し排水金物を撤去



ダイヤモンドカッターの排水をバケットで受ける



新しい排水金物の設置完了

### ③排水金物の取付け

排水金物は、溝の勾配改修のために、以前の高さより2cm低く取付けを行います。取付け後、床との隙間は無収縮モルタルを充填します。また、溝との水仕舞いを良くするために排水金物周りには目地を設けシール材を充填します。

### ④樋の取付け

排水金物取付け後は新しい樋を復旧します。注意する点は、排水金物の袴の上げ下げができる高さとし樋を差し込めるようにするための床からの高さを事前に施工図や試験施工により確認しておくことです。

### ⑤溝の勾配改修

樋と排水金物が復旧した跡はいよいよ溝の勾配改修ですが、まず、現場測量により溝の勾配を改修したい位置を確認し、その部分の溝に電動サンダーにより切り込みを入れて、チップパー（研り機）によりモルタルを撤去します。あとは左官工の手を借りて溝の勾配を改修し、防水工事が終われば工事は完成です。

以上が改善工事の紹介です。工事にはまとまった資金（戸当たり10万円程度）が必要でしたが、3つの課題の改善を図り、計画的に取り組んだおかげでマンション住民の皆さんにとっては満足のいく改善工事となりました。

今回の事例と同様の問題は、築年数が経過した他のマンションでも見受けられます。3回目や4回目の大規模改修工事を実施するときや、長期修繕計画を見直すときなどには、お住いのマンションの樋や排水金物を点検し、必要に応じて対策を練っていただければと思います。

快適マンションづくりには、問題に目を向け、改善のタイミングを逃さず取り組みを積み重ねることが肝心です。

（主任専門委員 北村順一）



## 理事長奮戦記

—かえるくん、役員になる—

とある郊外住宅地に建つ築10年のマンション。そこに住む「かえるくん」は、今日の夕飯のことだけを考えて、のほほんと人生を送っていた。そんな彼を管理組合の役員にしようとするウサギ似の管理人と管理会社のフロントマン。平和なマンションに修繕積立金値上げの嵐が訪れる……ひよんなことから管理組合の役員になってしまった「かえるくん」のトホホな事情を、十中八九 ノンフィクションでお送りします。

### かえるくん、役員になる

あれは忘れもしない何時だったか、機嫌よくエントランスを歩いて出かけようとする、管理人さんに呼び止められて、こう宣言されたのでした。「アナタハ 次ノ 役員デス」。

はあ、そうですか…というか、なぜボクに狙い撃ちで話がくるんでしょうか？って聞いたら輪番制とのこと。知らなかったので、その順番はいつ決まったんですかって聞いたら、「ヤダナァ、分譲時ニ決メタジャナイデスカ(笑)」って、分譲時から住んでない僕に、知ってて当然みたいな感じで言わないでくださいよ……それにボクは両親がもっている部屋に住んでいるだけです。そんな人間が役員になれるんですか？って聞いても「ダイジョウブ、問題アリマセンヨ」って即答ですよ……家に帰って管理規約を探し出して役員の項目を確認したら、確かに親族が所有しているところに住んでる賃貸人でも役員になれると書いてありました……これは逃げられそうもないなあ……



### かえるくん、防火管理者になる

そうこうしているうちに理事会になり、新旧の役員の顔合わせと相成りまして、とりあえずボクは、今期は副理事長で、来期は理事長になるということになりました。今回は顔合わせなので、話もそこそこで帰ろうとすると、管理会社の担当者が呼び止めてきて、「防火管理者ノ 講習ヲ 受ケテキテクダサイ」とのこと。わかりましたけど「防火管理者」ってなんですか？



調べてみると、消防法による国家資格であり「防火上の管理・予防・消防活動を行なう者」とか書いてありましたが、具体的には避難計画の作成とか避難訓練とか、そういうことをしなくてはならないようです……しかも2日間連続で受講しなくてはならないとは……ハードルが高いですね……

どんな難しい講習なのかとビクビクしながら行っただけですが、すごく普通の講習会でした。厚さ1cmぐらいのテキストが配られたのですが、2日で全部網羅できるわけもなく、内容的に大事なところのチェックと、最近の消防関係でのホットな話題（東京・築地と糸魚川の火災の話題が多かつ

たです）を聴いて講習は修了。最後にテストを受けて、その日のうちに修了証を頂いて帰りました。

その後、防火管理者の変更を届け出て、マンションの防火管理者になったわけですが、避難訓練とか計画していくのは大変そうで気が重いです……

(次号より隔号掲載予定)

## 「民泊」問題、新たな局面へ～来年3月15日までに対策を

2年ほど前から問題になっている国家戦略特区による旅館業法適用除外の民泊（特区民泊）は、特区として指定された自治体が条例を制定し、その条例に準拠して初めて民泊事業が可能になるのですが、特区でもなく条例もないところで勝手に民泊事業が行われ、旅館業法違反として大きな問題になっていました。このような状況に苛立つ民泊仲介業者や不動産屋などからの圧力が強まり、民泊問題を解決するために、旅館業法違反を取り締まるのではなく、違法を適法にするかのような新しい法律がつけられました。それが「住宅宿泊事業法」（民泊新法）です。自治体が条例等でこの法律より厳しい条件を設定しない限り、いつでもどこでも誰でも届出だけで民泊が営業でき、分譲マンションも例外ではありません。

民泊新法は2018年6月15日に全面施行の予定ですが、それに先立つ来年3月15日から届出が開始されることになりました。したがって来年3月15日までに管理組合としての対応を決めなければなりません。民泊を可とするのか不可とするのかを、理事会だけではなく住民みんなで考えてください。居住している区分所有者の間では「民泊なんてありえない」という認識で一致していても、非居住区分所有者がいつのまにか民泊届（住宅宿泊事業の届出）を出してしまうかもしれません。とくに都心部や都心周辺、観光地周辺のマンションなど民泊の需要が多

そうな地域では投資目的でマンションを所有している人、不動産屋、民泊仲介業者や代行業者など、民泊で儲けようという人たちがいち早く届出に動き出すと思われる。また、巷では「民泊新法成立！いよいよ民泊開業チャンス！」などと銘打ったセミナーが旺盛に行われ、おいしそうな話を振りまいていますので誘いに乗って一儲けしようという区分所有者が増えるかもしれません。

「住宅宿泊事業」というのは住宅が前提ですので「専ら住宅として使用する」という規定だけでは民泊を禁止できません。明確に「住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業に使用することを禁止する」という規定を管理規約に盛り込む必要があります。来年3月15日の届出開始前に総会で規約変更を行う必要がありますが、間に合わない場合は次の総会で民泊禁止を管理規約に盛り込む規約変更の決議を行うことを理事会で決定し、この理事会議事録を全区分所有者、居住者に配布して周知徹底してください。

なお国土交通省は、分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合および禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改訂を行いましたので、参考にしてください。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001198819.pdf>)

(主任専門委員 大槻博司)

## マンション管理セミナーに参加して

11月3日に（一社）大阪府マンション管理士会他3団体共催の、マンション管理セミナーに参加しました。

講演1：ひ孫の代まで使える「住み心地の良い老若男女共助型マンション」への改善策、講演2：大規模改修時の「コンサル&業者等による修繕積立金等損失」の防止策、講演3：管理組合の「管理費・修繕積立金等の損失」に関する係争等の事例紹介、講演4：共用部分リフォーム工事等の住宅金融支援機構の公的融資制度、と4つの講演でそれぞれの講師から興味深い内容を拝聴しました。

最後の講師は、独立行政法人住宅金融支援機構の方で、マンションを対象とした3つの政策を解説していただき、その中に「マンション共用部分リフォーム融資」の説明がありました。大規模改修工事や耐震化工事等の際に管理組合を対象とした融資制度で、一般の金融機関の融資と比べると優遇されています。重要な工事を迎えたが資金不足に苦慮している管理組合にはありがたい制度です。また、同工事で各戸負担が生じた際に高齢者が利用できる制度もあり、固定収入が少なくなった高齢者には有効

な制度であるように思われます。当然ながら一定の条件を満たす必要がありますが、返済するのは利息だけで元金の返済は申込者が亡くなった時に一括返済になるそうです。いわゆるリバース・モーゲージのスタイルを取っているようです。

住宅金融支援機構の制度に限らず、リバース・モーゲージの利用は、高齢者住宅の生活支援として有効です。また、居住者が亡くなった後に空き家とならないので、管理組合にとっても有効な制度であると思います。

ただし、住宅金融支援機構の制度では、長期修繕計画が策定されていることや修繕積立金の滞納が一定割合以下であることなどが「マンション共用部分リフォーム融資」を受ける条件となるため、管理組合が健全な状態で機能していないと対象になることができません。また、一般の金融機関のリバース・モーゲージでも、住居である建物が担保になるためには不動産として価値ある建物である必要があります。高齢者への社会支援が管理組合の活動如何に因ることになるようです。

(主任専門委員 宮崎雅司)

私はこの12年間ほど岸和田市に景観審議会に関わっているが、最近、景観、観光、防災などの行政分野でAR (Augmented Reality : 拡張現実) をどう使うか、検討を始めている。

これは、ARアプリケーションを入れたスマホやタブレットのカメラをマーカーにかざしたり、GISの位置情報により、今いる現実の場に関して、画面上に様々な動画などの情報を見せる技術である。今後急速に発展し、社会のいろいろな場面で使われるようになるだろうと予測されている。

わかりやすく言うと、ポケモンGOのようなもの。現実の街を歩きながら、画面上のその場所の地図にいろいろなポケモンが現れる、ボールを投げてポケモンをゲットする。ボールの投げ方にコツがある。ゲットしたポケモンの数で、自分のレベルが上がり・・・おっと横道に逸れた。しかし、ポケモンがたくさん現れる場所に人が多く集まり、賑わい、ちょっとしたまち起こしになるとか、逆に歩きスマホによる事故が多発するといったマイナスも起こり、注意を喚起する駅ホームのアナウンスが流れている。無視できない社会現象となったことは記憶に新しい。

大阪歴史博物館では、なんとAR難波宮（なにわのみや）というサービスを提供している。公式サイト「ご利用ガイド」によれば、「古代の宮都・難波宮」について、「AR技術を活用して」分かりやすく紹介するため、「在りし日の難波宮の姿」を現在の遺跡の上に重ねて画像で復元することによって、普通では想像できない「古代のようすを視覚的に理解でき、現在と過去との結びつきが実感」できるといっている。

少なくない行政が、広報、観光などに使い始めているが、維持管理、更新が大変そうで、まだ手探りの段階。

それ以外の事例として興味深いのは、あるイベントの時限定で使うとか、SEが名刺にマーカーを付ける、ポッキーが期間限定で商品にマーカーをつけたということも聞いたことがある。



図 AR 難波宮ご利用ガイド:大阪歴史博物館公式サイトより

岸和田で、ここに残る景観資源発掘プロジェクトをやってきた。今年で7年目になる。ここに残る樹木では桜や紅葉などがある。その木の揭示にかざすと、一番良い季節の、例えば満開の桜や、紅葉真っ盛りなどの画像、動画が出てくる。なんてことを考えている。



写真 岸和田流木墓園の満開の桜:市公式サイトより

また紀州街道沿いの町家の前で、説明板のマーカーにかざすと、その建物の昔の写真や、間取り、デザイン、歴史などの解説が出てくる。英語、韓国語、中国語なども。だんじりの時の道路の雰囲気も動画であると良い。

紀州街道の辺りは、海拔2～3m。津波が来たら、ここはどうなるか知らせるCGも効果的だろう。

未だ手探りだが、色々な可能性を持っている技術AR。一度機構でも検討しては如何でしょう。

(集合住宅維持管理機構理事・大阪市立大学 藤田忍)

※次回のタイトルは、「る」から始まることばです。



## 管理組合と自治会（２）

1. 前回に続いて、管理組合と自治会について考えてみたいと思います。最近ある管理組合から、管理規約の改定案の監修を依頼されました。渡された案を見ますとほぼ平成28年改定標準管理規約に添った改定案になっていて、管理組合の業務から、「地域コミュニティ」や「コミュニティ形成」という言葉がなくなり、管理費の使途としても「コミュニティ形成に要する費用」が消滅していました。
2. 従前の標準管理規約では、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」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、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説明されていました。相談を受けた管理組合でも現行規約にはコミュニティ条項が入っていました。現に管理組合では、居住者相互の親睦餅つき大会や近隣の住民も含めた盆踊り等のイベントなどが取り組まれ、関住協のニュースでも先進的な良い取り組みとして取り上げられてきました。
3. これに対し、平成28年改定の標準管理規約は、管理組合の業務としては、「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」と極めて矮小化し、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、「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。」として、標準管理規約からコミュニティ条項を削ってしまったものです。
4. この改定案は、結局、パークシティ溝の口事件の控訴審判決（東京高裁、平成19年9月20日判決）において、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託して、一戸当たり200円の業務委託費を自治会に支払っていたケースで、自治会から脱退した区分所有者が管理組合に対し、管理費として月額自治会費相当分の200円を控除した額を超えて支払い義務がないことの確認を求めたのに対し、判決が区分所有者の請求を認めたことに全面的に引きずられてしまったものとしか考えられません。
5. 私は、相談を受けた管理組合に平成28年版改定案と同じ改定案に反対をし、従前どおり、「地域コミュニティ」や「コミュニティ形成費用」の文言のある現行規約を改定しないようアドバイスしました。それは管理組合運営において、居住者間のコミュニティ、地域コミュニティ、自治会との連携はとても重要であると考えからです。
6. 面白いことに国土交通省が標準管理規約からコミュニティ条項を削除した同じ平成28年に総務省自治行政局から、「都市部を始めとしたコミュニティの発展に向けて取り組む事項について」という通知が、各都道府県総務担当部長宛に出されています。内容は総務省が、「災害への対応を始め、都市部のコミュニティが抱える課題の解決に向けては、マンションと地域の連携を進めることが有効であり、両者の連携が円滑に進むよう必要な働きかけを行うこと」「自治会・町内会や管理組合といった各種主体の活動をワンストップで支援する組織の設置について、必要な検討を行うこと」「マンション同士の情報交換の場の創設」等に取

り組むよう各自治体に求めているもので、管理組合のコミュニティ活動を位置づけて積極的に応援しようというものです。同じ年の3月には「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」から報告書も出されており、マンション・コミュニティに対して高く評価し、防災などの場面で大きな期待もされています。

7. 要するに同じ国の機関でありながら、国土交通省はマンション管理組合のコミュニティ活動を否定又は制限しようとし、一方、総務省は自治体にマンションのコミュニティ活動を支援するよう要請しているのです。私は、この総務省の姿勢に賛成し、国土交通省の姿勢に反対です。国土交通省は、「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」を管理組合の業務とした標準管理規約に戻すべきです。これに資するものとして、東京都豊島区マンション管理推進条例があります。その第26条では、(地域とのコミュニティの形成)という表題ですが、「マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に努めるものとする。」と定めてあります。

また、『弁護士のためのマンション災害対策Q&A』という本がありますが、この中でも管理組合と自治会、地域住民との防災における連携が極めて重要であることが指摘されています。管理組合側にとっても、災害時にマンション単独で防災や避難対策が行えるわけではなく、自治会、町内会、消防、警察、社会福祉協議会、自治体等との連携が必須になります。それらの行政機関は自治会とパイプもあり、親和性が高く、管理組合が、防災活動などにつきそれらの機関と共同で活動しようと思えば、自治会のパイプを利用するのが有効です。

8. ところで、管理組合は区分所有者で構成される区分所有法上の強制加入の団体であり、区分所有建物及び敷地等の維持・管理等を主たる目的とする団体ですが、国土交通省の考えはこの主たる目的をはみ出ることに極端に抑制的であると考えます。前述の溝の口事件の判決は「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。」と判断しており、一概に管理組合と自治会の関係を批判しているのではありません。

9. なお、管理組合の主たる目的とコミュニティの関係で言えば、敷地・建物のより良い維持管理は区分所有者相互の関係がよく、適切な時期にスムーズな合意形成ができることが必要です。また、区分所有法第6条についても、区分所有者の間にコミュニティ関係、一定の信頼関係、お互いに顔の見える関係があれば良好です。このような関係が根底にあれば、建物の維持管理に欠かせない管理費・修繕積立金等の滞納問題も発生しにくくなります。これから、管理組合として取り組んでいかなければならない防災については、前述の自治体等とのパイプ等から、益々自治会と合同で取り組む必要が生じます。国土交通省が、標準管理規約から、「コミュニティ条項」を削除したのは明らかに間違いであったと言えます。

10. 結局、判決が指摘したのは、管理組合が自治会に委託した業務内容や費用の見積もりについて吟味せず「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」たことから、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」と判断して、自治会脱退者からの徴収を違法と判断したのであって、委託業務内容が吟味され、かつ、合理的な委託金が定められ、適切な委託関係であれば問題はないと判断したものと解されますので、「コミュニティ条項」の削除は必要ないと考えます。

(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19

### －マンション維持管理用語集⑨－

3回にわたって続いてきた電気の話ですが、今回の借室電気室と高圧一括受電のお話で終わりたいと思います。

#### 借室電気室のはなし

前回の話のなかでも借室電気室(借室変電室ともいわれます)という言葉が出てきていましたが、一般的に電気室のあるマンションでは、電気室内部を電力会社に無償で貸し出しています。電力会社は借りたスペースに変電設備において、マンション内に電気を供給しています。ですから電気室の管理に関しては、内部は電力会社、それ以外は管理組合の管理範囲となります。独立した電気室棟の場合は、外壁の塗装や屋根の防水などが管理組合の責任範囲です。また電気室内部には電力会社係員の立会なしには入室できないとされているので、室内に関しては管理組合として出来ることはあまりないのが現状です。



最近に変電施設の小型化や省スペース化、また建物の有効利用を進めるうえで、変電設備を移設して、電気室を改修して利用したいという要望もあります。しかし、借室電気室は一般的に分譲主と電力会社との間でかわされた契約ですので、管理組合として何かを計画する場合は、まず契約書の内容を確認してから、電力会社と話し合いを行う必要があります。

#### マンション一括受電のはなし

「マンション一括受電サービス」で電気代が安くなるという話を耳にした方も多いと思います。仕組みを説明すると、まずマンション全体と一括受電サービスを行う会社が電力会社(関西電力等)と高圧電力契約を行います。次に居住者(専有部分利用者)と一括受電サービス会社が低圧電力契約を行います。一括受電サービス会社は、電力会社との高圧電力料金単価と、居住者との低圧電力料金単価の差によって電気料金を引き下げることができます。低圧受電料金単価よりも高圧受電料金単価の方が割安なことを利用したサービスです。

良いことばかりのような気がしますが、もちろんデメリットもあります。まず「中途解約」が難しいことです。一括受電導入のために変電設備や新しいメーターの設置など高額な設置費用がかかりますが、設備費を管理組合に直接一括で請求しない代わりに10年以上の長期契約を結ぶ必要があるわけです。10年という期間に、新しい電気の利用形態が選べるようになって、簡単に乗り換えられないということです。

次にマンション全体を対象に電力契約を行うので、居住者全員の同意が必要になるということです。導入の際に必要な総会の決議は、管理規約の変更ですから特別決議の3/4の賛成があれば良いのですが、その上にマンションの居住者全員がこれまでの電力会社を解約して一括受電サービス会社と契約する必要があり実質的に全員同意と同じこととなります。マンション内に店舗が入っていれば、もちろん店舗事業者に同意を得なくてはなりません。これは本当に大変です。その他にも高圧受電契約が前提のため、ある程度の規模のマンションでないと導入が出来ません。変電設備を交換するので、導入時に停電もします。そういったデメリットを踏まえた上で導入されるマンションは徐々にではありますが増えてきています。

長々と3回に渡って、簡単に電気の話を書いてきました。もはや電気を使わない生活はちょっと考えにくいですし、これからも電気の需要は増えてくると思います。マンションの寿命に比べると、設備の進化の度合いの方が早いので、長く住めば住むほど、設備の老朽化、陳腐化の問題にいずれは直面しますので、長期的な計画が重要になってきます。



マンションの価値—使用価値に注目しよう—

マンションの価値というと、その価格（交換価値）を指している場合が多く見られる。中にはマンション管理の目的はマンションの資産価値（交換価値）を高めることだとはっきり言い切ったりするのがある。その交換価値とは別の、使用価値に注目すべきだと思っている。使用価値という経済学の言い方が馴染まないとすれば「居住価値」と言っても良いが、それはマンションのコミュニティが良好で住みやすいとか、住んでいて楽しく気持ち良く暮らせるといった居住性の良さ、あるいは理事会の運営が良好で、住民自治の管理が優れているといったことを含めても良いだろう。それらは必ずしもマンションの中古価格に反映されるとは限らないのだが、生活手段としてのマンションという住まいにとって重要なことで、マンションの良さを表すものである。「あのマンションは良いマンションだ」といった場合、値段が高いという場合もあるだろうが、その居住性の良さや管理の良さをも指すであろう。それこそ使用価値の側面を言っているのである。

先日届いたマンション管理組合向けの新聞「アメニティ」に“お助け隊奮戦”という見出しで、埼玉県新座市の団地型マンションの活動が紹介されていた。団地のボランティア組織（お助け隊）が、管理

組合などの支援を得て、通院の付き添い、買物手伝い、住戸の小修理、電球交換といったことで住民を助けるのだという。200円とか500円のチケットを買ってもらって、お助け作業は有料だが破格の安値で対応しているという。無料だとかえって頼みにくい面もあるので有料にしているのだろうと推察される。高齢者は大いに助かっていることだろう。このような活動は関西のマンションでもいくつか見られる。同じような買物手伝いや電球交換などの高齢者支援活動を、居住者を結びつける「架け橋」に見立てたボランティア組織を作って、コーヒーショップを開いたり、多彩な活動を展開しているところがある。こういった活動は全国各地のマンションにいくつも事例があるだろう。そしてそれらはマンションの住みやすさ、楽しい近隣関係、居住性の良さを生み、マンションの使用価値を高めているのである。

多彩な活動をしていないが住みやすく、使用価値の高いマンションはたくさんある。そのようなところではマンションの住みやすさ、使用価値の高さを住民や管理組合が評価し、宣伝しても良いのではないかと考えている。

2017年11月16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122回 ティアステージ高の原

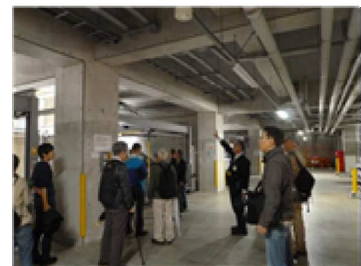
～調査診断の結果、工事時期を遅らせた小規模マンション（10/21）

第122回大規模改修工事実践講座を、京都府のティアステージ高の原管理組合のご協力を得て開催しました。ティアステージ高の原は現在、築15年を迎え、主任専門委員の乾井哲（一級建築士）の設計監理のもと、1回目の大規模改修工事中です。

まず、管理組合理事長より、今回の大規模改修工事に至るまでの取組みの説明をいただきました。修繕委員会の設立から修繕積立金の改定、調査診断及び大規模改修工事のコンサルタント決定まで、その時々の問題となった点なども踏まえて説明がありました。小規模マンションならではの修繕委員会の人員確保の難しさや、修繕積立金改定（3倍以上の値上げ）にあたっての住民の合意形成を、長期修繕計画を作成することにより円滑に進めたことなどを報告いただきました。他にも、調査診断の結果、建物の状態が良好であったことから、大規模改修工事を当初の予定から1年遅らせた話もしていただきました。管理組合や修繕委員会自らが知識をもって積極的なマンション管理をおこない柔軟に動くことで、自らのマンションの価値を維持させることができる、と締めくくられました。

続いて乾井より建物の調査診断から大規模改修工事までの流れや、各段階での課題などを説明しました。また、当マンションが敷地を最大限利用して建てられているために、現場事務所や資材置場、臨時駐車場を、エントランスの間借りや近隣コインパーキングの利用などによって確保したり、足場の組立て時に長時間車両を周囲に駐車できないため随時運搬したりしたことを紹介しました。

雨天のため十分に見学はできなかったものの、参加者の方からも多くの質問を頂いたり、管理組合の方や参加者も交えての議論もあつたりと、充実した大規模改修工事実践講座となりました。



## 第104回 耐震改修工事の実践（8/26）

まだ民間の分譲マンションでは実施例が少ない耐震改修工事をテーマに、主任専門委員の堤金次と上田健一（ともに一級建築士）が講義しました。まず、建物の構造やバランス、旧耐震基準の概要や想定される被害等、耐震に関する基礎的なことを説明した後、耐震化の基本的な進め方や、玄関ドアやエレベーター、屋外鉄骨階段等、建物の躯体以外の部分の耐震対策について述べました。



後半では、講師が実際に耐震診断および耐震改修工事の設計監理に携わったマンションでの長期修繕計画の見直しから耐震診断、耐震工法の比較検討、工事までの手順や取組み方を詳しく紹介しました。多額な費用がかかり経済的負担も大きい耐震改修工事を実施するには、技術的な検討だけでなく全居住者への理解と協力が必要で、そのためには丁寧な説明が重要となると論じました。質疑応答では騒音、埃、洗濯等、工事中的問題や一番気になる費用等について、参加者の活発な質問がありました。

## 第105回 管理組合運営を考える② 防犯（9/30）



「防犯」をテーマにしたマンション管理実践講座がNPO法人マンション管理支援の関住協（以下、関住協）により開催されました。関住協では事前に会員へアンケートを実施し、管理組合による「防犯」の傾向や問題点を調査していました。その結果をふまえて、関住協世話人が防犯カメラの運営細則について具体的に説明をし、防犯カメラを設置する際の注意点や実際の事例およびその対策についても取り上げました。他にも、街灯カバーのデザイン変更とLED化で敷地内を明るくした事例など、経験に基づいた防災対策の事例紹介がありました。

## 第106回 マンションのグレードアップの実践（10/28）

協賛：神戸市すまいとまちの安心支援センター



第106回マンション管理実践講座は、協賛の神戸市すまいるネットのセミナーールームをお借りして、マンションのグレードアップについて中島幸博主任専門委員（一級建築士）が講師役を務めました。セミナーでは、駐車場の耐震補強・外壁タイルの全面貼替等による建物の安全性・耐久性のグレードアップ、さらにメールコーナーの改造・スロープの設置・玄関のオートロック化による建物等の快適性・利便性のグレードアップの、2つのタイプのグレードアップについて多くの具体的事例が紹介されました。

## 第107回 大規模改修工事の実践（11/18）



今年度最後となるマンション管理実践講座は、「大規模改修工事の実践」というテーマで、主任専門委員の乾井哲（一級建築士）がおこないました。最初の1時間は、大規模修繕工事の流れに沿って、工事上の問題になる事例をスライドを用いて紹介し、なにが問題になるのか、どういう問題が予想されるのか、そして実際にどう対応してきたかということを紹介しました。問題が起こった時のルールづくりなどの重要性も解説しました。休憩を挟んで後半は、実際に工事が始まったら監理者（コンサルタント）が現場でどういうところを見て、なにをチェックしているのかを紹介していきました。

2017年度のマンション管理実践講座には、延べ190名の方にご参加いただきました。どうもありがとうございました。2018年度は4月開講予定です。来年度もどうぞよろしくお願いいたします！



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。