

マンションドクターニュース

No.130

小春日和



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

長期修繕計画作成ガイドラインの見直しについて	P2~3
改善改造100連発「コンクリートブロック塀の改善」	P4~5
マンションドクターのドクターファイル#02長期修繕計画の運用	P6
尻取りレーえっせい No.20 強制執行あれこれ	P7
日本マンション学会秋の大会第三部第一分科会報告 -管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割-	P8~9
西岡芳樹名誉理事を偲んで	P10~11
開催報告(2021年8~11月)	P12

2021,12

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
<https://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。

長期修繕計画作成 ガイドラインの見直しについて

2021年9月、国土交通省はマンションの管理適正化の推進に関する法律の改正を踏まえて、マンションの長期修繕計画作成や修繕積立金に関するガイドラインを見直し、公表しました。ドクターニュースの読者の方でも各種メディアでご存じの方も多いと思います。今回は改訂の概要を解説します。

そもそも長期修繕計画とは、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、概算費用などを考慮して、修繕積立金の根拠を明確にし、計画修繕工事の円滑な実施を行うために作成しているものです。以前から国土交通省は、長期修繕計画作成ガイドラインを公表していますが、今回の見直しで、どのように変わったのか、主な変更点を解説していきます。

改訂の概要

ここでは主な変更点を6点、解説します。

①計画期間の見直し

現行では25年以上としていた長期修繕計画期間を、新築マンションと同様「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」に見直しました。以前は参考として設定されていた12年修繕周期であれば、25年の計画期間でも2回の大規模工事を計画できたのですが、改修材料の高耐久化や、マンションの高層化により、修繕周期は延びる傾向にあります。1回目の大規模工事は分譲時の修繕積立基金によってまかなえても、2回目以降の大規模工事を行うためには、計画的に修繕積立金を蓄えていかなくてはなりません。また築30年頃は、エレベーターや機械式駐車場などの費用がかさむ更新が続きます。長期的な計画期間を設定し、より詳細な修繕計画を作成することになりました。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安の見直し

工事事例等を踏まえて一定の幅のある修繕周期に変更されました。具体的にいうと今まで修繕周期について、例えば「12年」と記載していたものが「12～15年」と幅

を持たせて設定されました。使用材料や工事事例などを参考にして、一定の幅を持たせて計画できるようになったと考えてよいかと思います。またこれは、後で述べる計画の硬直化の緩和になるものとも考えられます。

③長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、計画時点での未来の予測なので、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に応じて、定期的に見直す必要があります。いままでも「一定期間ごと」に見直す必要があることが記載されていましたが、今回はさらに「5年程度」という具体的な期間が追記されました。これによって、社会的な変化（例えば工事費や材料費の変動など）を反映した計画が作成されると思われる。

④マンションの省エネ性能を向上させる改修工事の有効性の追記

省エネ性能の低い古いマンションでの大規模工事の際には、壁や屋上の外断熱改修工事や、窓の断熱改修工事なども考慮するように追記されています。こういった工事費用は高額であることも多いので、事前に修繕計画の中に取り込むことにより、積立金の、より計画的な運用が期待できます。

⑤「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月国土交通省策定）」に沿った定期的エレベーター点検を実施することの重要性の追記

エレベーターの保守点検の際に、定期的に更新・交換が発生する工事（例えばワイヤーロープの交換等）などは、長期修繕計画にあらかじめ盛り込んでおくことが望

まれます。またエレベーターに限らず、設備などの法定点検で指摘される事柄で、定期的に更新・交換などの費用が発生する項目も、同様に計画に含めておくべきでしょう。

⑥旧耐震基準のマンションについて

旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、その結果を基に耐震改修工事の検討を行うことが必要とされました。耐震改修工事だけではなく、耐震診断自体にも高額な費用がかかりますが、耐震性能は居住者の安全に関わることなので、長期修繕計画のなかにとりいれて、対応することが望ましいと思われます。

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントの改訂（概要） 策定年：平成20年6月 **別紙**

■ガイドラインの概要
 ・長期修繕計画の作成または見直しにあつての指針を示すもの（主に管理組合向け）
 ・長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。
 ※1 ①建物・設備の概要、②耐震診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等）④修繕積立金の額など
 ※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立休駐車設備など19項目を列挙

■主な見直しの内容
 ①望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上とした既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。
 ②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。
 ※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など
 ③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあつての有効性などを追記。
 ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
 ・エレベーターの事故の防止、国土交通省が128年2月に策定した「障害者の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間
 ○ガイドラインからの抜粋「第1章 長期修繕計画の作成の方法」より
 （現行）
 計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とする。
 ※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載
 ↓
 （改訂後）
 計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする。
 ※上記見直し内容はマンション修繕計画策定後の対応事項に用いる予定です。

修繕周期の記載の例

修繕項目	修繕周期	修繕回数	修繕費用	修繕回数	修繕費用
外壁塗装	12～15年	2回	約100万円	2回	約100万円
空調・換気設備	13～17年	2回	約100万円	2回	約100万円
エレベーター	10～15年	2回	約100万円	2回	約100万円

長期修繕計画がかかえる問題

ここまで、主な改訂の内容を解説してきましたが、実際に業務としてマンションの改修、長期修繕計画の作成に携わってきた経験から、長期修繕計画の作成や運用について考えると大きな問題が2つあります。

ひとつは「ガイドラインのマニュアル化」、もうひとつは「長期修繕計画運用の硬直化」です。

「ガイドラインのマニュアル化」は、長期修繕計画作成の際に見られる問題です。あくまでもガイドラインであり、そのとおりに作成しなければならないというマニュアルではありません。規模、立地、築年数、仕上げ材料など、ふたつとして同じマンションは存在せず、必然的、長期修繕計画も、そのマンションに見合った計画を作成することとなります。ガイドラインは基準ではなく

計画づくりの指針であることを忘れてマンションの実態にそぐわない計画を作成することは、後の資金運用に大きな陰を落とします。

ふたつめの問題は運用面での課題です。長期修繕計画は、あくまで計画であり、その通りに実行しなければならないというものではありません。マンションの状態を確認せずに、ただ作成した計画にしたがって工事を行えば、不必要な工事を行うこととなり、修繕積立金が減少して、本当に必要な工事をする資金がなくなってしまう恐れがあります。これでは適正な修繕積立金が設定できなくなってしまいます。

今後の課題

修繕工事に使用される材料は、高耐久化の傾向にあります。近年、新築されるマンションの外壁の仕上材はタイル貼りやアルミパネルなど高耐久の材料の比率が高く、塗装仕上げの割合は減少傾向にあります。材料面からも修繕周期は延びていくことが予想されます。

また都市部で増加することが予想される超高層マンションでは、新築時から比較的高耐久の材料で構成されることが一般的であり、修繕周期は中低層マンションよりも長く設定できると考えられます。またゴンドラなど超高層マンション特有の仮設工事の費用は、中低層マンションの費用と比べると割高であり、同じような修繕周期を設定してしまうと、積立金を圧迫する結果となります。

今回の改訂では、今まで適正に長期修繕計画を策定し、運用されてこられた管理組合の皆様にとっては、とくに目新しいことは少なく、むしろ作成・運用の実態に合わせさせてきたという感じがします。5年程度の期間で見直すことが望ましいとされましたが、実際は定期的に見直している管理組合の方が多いのではないのでしょうか。

3年に1度の定期報告や、定期点検などを利用して、自分たちのマンションの劣化状況を把握し、見直しの時期がくれば、より実状にあわせた長期修繕計画に更新していくといった運用が望まれているのだと思います。

（主任専門委員 細井健至）

コンクリートブロック塀の改善

地震が起こるとコンクリートブロック（C B）塀の倒壊事故が発生し、既存の塀の安全性が話題になります。人命にかかわる事故に至ることがあるため設置基準は建築基準法でも定められていますが、建物が完成してから作られた C B 塀の中には法規制が守られていないものもあります。2018 年の大阪北部地震を機に、C B 塀の転倒に対して管理組合でも様々な取り組みがおこなわれました。ここでは 3 つの事例を紹介します。

◇コンクリートブロック塀をアルミ目隠しフェンスに

T マンションの C B 塀は、専用庭の周囲と隣地の一戸建て住宅群との境界に 1.2m 以上の高さで建てられており、補強のための控壁がない既存不適格の状態でした。大阪北部地震による損傷等はなかったのですが、定期報告（建築基準法第 12 条）でも毎回指摘されていることや、敷地の一角にある市に提供された開発公園と隣地の一戸建て住宅群との境界は早々に市によってアルミ目隠しフェンスに改修をされたこともあり、管理組合でもそれに合わせて改修することにしました。

専用庭の周囲は台風を考慮して格子フェンスにする案もありましたが、1 階住民の意見を尊重して目隠しフェンスとしました。



専用庭周囲の C B 塀（改修前）



専用庭周囲のアルミフェンス（改修後）

隣地の戸建て住宅側はマンション側より少し地盤が高く、C B 塀の全てを撤去すると土や犬走のコンクリートが崩れる恐れがあるため下から 2 段を残し、アルミ目隠しフェンスはマンションの敷地側に建てました。この方法については、マンションに接する全住宅に案内チラシを配布し、管理組合役員が説明に廻って快諾を得ました。



隣地境界の C B 塀（改修前）



隣地境界のアルミフェンス（改修後）

総延長約 80m の大掛かりな工事となり、費用もそれなりに掛りましたが、安全性を確保するだけでなく、団地全体がスッキリと明るい雰囲気になり、評判は上々です。

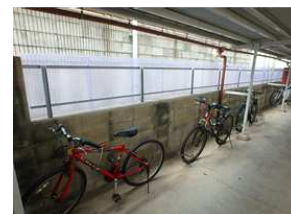
◇控壁がなくなっているコンクリートブロック塀の高さを低く

D マンションでは、駐輪場に面した敷地境界線上の 8 段積（約 1.6m）の C B 塀の控壁が撤去されていました。時期は不明ですが、駐輪スペースを確保するために撤去されたことが伺える状態でした。

管理組合より定期報告の依頼を受け調査したところ、ブロック塀が現行基準に適合しておらず危険な状態であり、地震などで倒壊の恐れがあることがわかりました。そこで管理組合は、ブロック塀の上部 3 段（約 0.6m）を取り除き、高さを 1.0m 以下にし、取り除いた部分にポリカーボネイト波板を新設して明るい自転車置き場に改修しました。これ以降、定期報告でも経年による劣化以外に特に危険箇所を指摘されることもなく、適切な維持管理が持続されています。



駐輪場の C B 塀（改修前）



駐輪場の C B 塀（改修後）

◇控壁を新設して補強

S マンションは 110 戸 8 階建てで、敷地の北東側に平面駐車場を配しています。その駐車場の北側と、西側に設けられている駐輪場の敷地境界に C B 塀が建っています。定期報告時の指摘もありましたが、大阪北部地震で

北側の塀に隙間が発生し、隣地のマンションからも指摘されていました。大規模改修工事を機に改修することになり、計画段階では先の事例のように上部をアルミフェンスにすることも検討されましたが、隣地との関係などから控壁を設置して補強することになりました。

改修に当たっての課題は、北側は7段積みで下部にはレンガ積みの植え込みがあり、コンクリートブロックの高さは1.4mですが、植え込みの高さ約60cmと合わせて2mを超えることでした。西側はスライドラックが設置された駐輪場で、規定どおり3.4mごとに控壁を設置するとラックの可動域に支障が出ることなどがありました。



北側のCB塀（改修前）



駐輪場に新設した控壁

そこで北側は植え込みの一部を潰して控壁を設置することとし、西側はスライドラックの稼働幅に合わせて3.4m以下の間隔で控壁を設置することで解決しました。

控壁の役割は転倒防止ですから、既存の塀と一体になった構造が必要です。それには既存のCB塀の鉄筋を露出させて、新設する控壁に緊結させる必要があります。今回はその控壁をRC造として、より一体感のある強い構造としました。



控壁の配筋



新設した控壁

（主任専門委員 大槻博司、乾井哲、宮崎雅司）

現行法に適合しないコンクリートブロック塀の改修にはここで紹介した以外にも色々な方法があります。先ずは安全性の確認が必要ですが、専門家の知識がないと判断が難しい内容もあります。

国交省では「コンクリート塀等の点検チェックポイント」として、以下の項目を公表しています。

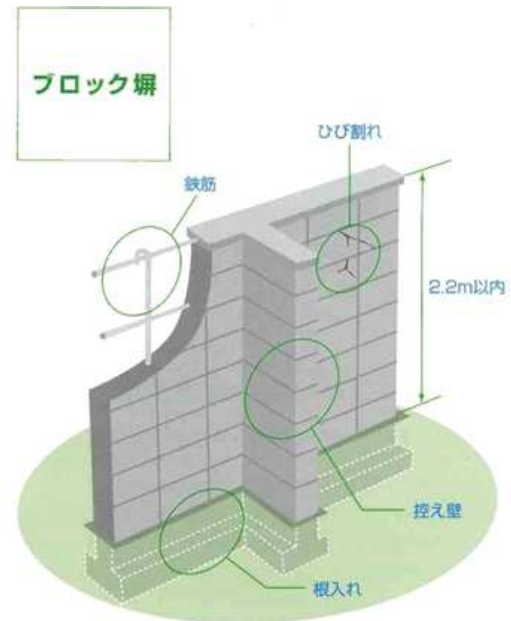
第1段階（外観に基づく点検）5項目

- ① 高すぎないか
- ② 厚さは十分か
- ③ 控え壁があるか
- ④ 基礎があるか
- ⑤ 老朽化し亀裂が生じたり、傾き、ぐらつきなどが生じたりしていないか

第2段階（ブロック内部の診断）3項目

- ⑥ 鉄筋の接合方法、モルタルの充填状況
- ⑦ 鉄筋のピッチ及び定着状況
- ⑧ 基礎の根入れ深さ

大阪府内では、府や市町村でCB塀の除去や改修への補助金の制度が設けられています。道路や公園に面していることなどの条件がありますので、詳しくはお住いの地域の役所に確認が必要です。



（出典：国土交通省ウェブサイト（<https://www.mlit.go.jp/common/001239762.pdf>））

今回、紹介するマンションは、2005年から現在まで約16年間継続的にマンションドクター業務を依頼されている明石市にある団地タイプのマンションです。このマンションは、管理組合支援の原点とも言えるマンションドクター業務（維持管理支援業務）に、建物を計画的に維持管理するための長期修繕計画を上手く組み込み活用し、管理組合運営を行っています。まず、理事会から、長期修繕計画書に記されている大規模改修工事や小・中規模の修繕工事の修繕時期が近づいた時点で、マンションドクター業務の担当者に相談の電話が入ります。担当者は相談内容を確認し、適切な対応策を伝えます。通常は、技術者が現状確認（調査・診断）し、修繕工事の要否を判断した上で、管理組合として必要と思われる部位の修繕・改善工事を行います。

今から16年前に遡りますが、当時の管理組合運営は、それほど上手く機能していませんでした。当マンションの理事会役員を選出は、各棟から1名、1年毎の輪番制で、結果として当該年度の役員は、前年度役員からの引き継ぎを受けますが、いきなり管理組合運営の最前線に立たされることとなります。当時も長期修繕計画は策定されていましたが、専門的な内容を含む計画書を理解して、直ぐに活用するには難しい面があります。当時の理事会から、給水管改修（市水直結増圧化）の相談があった際に、「役員は1年毎の輪番制のため、どうしても煩わしい問題は次年度へ引き継ぐケースが多く、必要とされる共用部分の維持管理が上手くいっていないので技術的なサポートをしていただきたい」との理由で、マンションドクター業務を依頼されました。

市水直結増圧化工事の後、適宜理事会に参加している中で、次に役員から相談があったのはアルミサッシからの浸水についてです。2007年当時で築32年目の時期、比較的海岸に近く、高台に建てられた当マンションでは、強風雨の影響をまともに受けるため、経年劣化したサッシの隙間から雨水が吹き出してくるとのことでした。現地調査及びアンケート調査の結果、当時ではあまり一般的ではなかった全住戸のサッシ（窓）をカバー工法で取替えることになりました。既に、個人でサッシを取替え

ている住戸や住戸内に立入りを拒む住戸、サッシの取替え自体を拒む住戸への対応など、理事会は、一つ一つ問題を解決していきました。

サッシ取替え工事の後、新たに長期修繕計画（2009年）を策定しました。長期修繕計画は、大規模改修工事の後に策定することが多いですが、大規模改修工事の前に建物調査診断を含めて策定することも少なくありません。集合住宅維持管理機構の策定する長期修繕計画書は、内訳明細書の各項目が細かく書き込まれているため、当マンションの場合は、約100ページにも及ぶ資料となりました。この長期修繕計画策定時に設定された主な調査や修繕工事には「地デジ対策の事前調査・計画」、「屋上換気システムの更新」、「屋内外排水設備の調査・更新」、「2012年予定の大規模改修工事」、「LED照明器具への更新」、「外構改修工事（駐車場・車路のアスファルト舗装及び埋設排水管の改修）」、「外構フェンス・縁石の更新」などがありました。このような専門的な知識を要する改修工事を管理組合役員のみで判断し、適切に対応することは相当に困難です。当マンションの場合、毎年2月～3月に行われる管理組合役員引き継ぎ後の理事会にマンションドクター業務の担当者は呼ばれます。最初は業務内容を説明し、次に長期修繕計画書の中で今年度の修繕工事として設定されている工事の内容と対応策を説明します。因みに、上に挙げた修繕工事は、2010～2015年の5年間で全て実施済みとなりました。

その後、「大規模改修工事」や「外構改修工事」を終えて、共用部分が一新された時期を機会に、新たな長期修繕計画（2016年）を策定しました。この計画書では、2017年以降の調査及び修繕工事として、「屋上防水の調査・保護塗装」、「増圧ポンプの更新」などがありましたが、現在は、これらの工事も終わっています。今から数年後に設定されている大規模改修工事では「鋼製手摺りからアルミ手すりへの取替え」なども含まれます。

現在、当マンションは築後46年目です。前回の大規模改修工事から10年近く経過しているため、それなりの経年劣化は見られますが、全体的にはとてもよい住環境に保たれていると思います。（主任専門委員 山口英高）

「長屋の屋根葺き替え工事顛末記（き）」→ 強制執行あれこれ

1、強制執行、こわい響きの言葉ですね。

私は民事を中心に弁護士をやっていますので、強制執行を何度も経験しています。

私は、強制執行の度に、これは国家権力によって個人の権利行使を保障しているのだと実感します。

私の年代ですと、学生運動上がりの弁護士も多く、その人たちからは、法制度は国家権力が人民を支配する手段だ、という言葉もよく聞かされました。

しかし、司法制度という国家権力によって保障されるから、相手が大企業でも暴力団でも行政機関でも政治家でも、一般私人がその法律上の権利を行使することができるのだと私は考えています。

2、強制執行にはいくつものタイプがありますが、ポピュラーなのは給与や銀行預金・不動産の差押えなどの金銭債権による財産の差押えと、建物明け渡しや動産引渡などの強制執行でしょう。

給与の差押えの場合、給与全額ではなくその一部の差押えになります。

これは差押えされる方の生活をも維持する必要があるという考えによるものです。

同様の考え方から、年金も差押えできません。

一方、給与などの場合は、たとえば100万円の債権で差押えしますと、100万円に達するまで毎月の給与の差押えが続きます。

相手方が公務員や大企業の社員だと給与を差押えされて退職する方は少ないので、一回の差押えで全額回収されるまで給与の差押え、回収が続きますので、私などは相手方が公務員や大企業の社員だと、ラッキー、と思ってしまう。

また子供の養育費の差押え・強制執行では、たとえば1ヶ月でも養育費の支払いを怠りますと、債権者(子供の親権者、元妻の場合がほとんどですね)は債務者の給与を差押えすることができますが、この場合は滞納した1ヶ月分の養育費が回収されても差押えは終了せず、定められた養育費の支払いが終了するまで(た

とえば子供が成人するまで)給与の差押えは続きます。

ですから、離婚して養育費を支払うことになった方は、少しでも養育費を滞納するとずっと給与を差押え続けられるというリスクを考えて、養育費の支払いを怠らないよう注意しなければなりません。

3、建物明け渡しの強制執行は、執行官と執行官の補助者である執行業者が建物に強制的に立入り(債務者が任意に鍵を開けない場合は鍵の専門家が解錠します)、家財道具などを運び出すという、まさに国家権力の行使というべき行為です。

この執行を妨害しますと、公務執行妨害罪で逮捕されることになります。

ある建物明け渡しの強制執行の時、債務者が市会議員に連絡をして執行をとめようとしたことがありましたが、えらそうにやってきて怒鳴っていたその市会議員に執行官が裁判所の強制執行であり妨害すると市会議員でも公務執行妨害罪になることを説明すると、その市会議員はすげすげと帰って行きました。

ただ、建物明け渡しの強制執行は、たとえば住居の場合は強制執行時点でたちまち住居を無くしてしまうわけですから、事前に執行官が建物を訪問して本執行日を告知してそれまでに退去するよう勧告して、債務者に準備期間をあたえるようにしています。

また本執行の際に、執行官から住居をなくす債務者に、一時的な住まいを斡旋してくれる役所の機関を紹介することもあります。

このように、強制執行では、国家権力の行使という側面とともに、債務者の生活保証も一定程度配慮されています。

(理事 丸橋茂)



❁ 次回のタイトルは、「れ」から始まることばです。

日本マンション学会秋の大会第三部第一分科会報告

—管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割—

去る10月16日、日本マンション学会秋の大会が、ZOOMのウェビナーを用いたオンラインシンポジウムの形式で開催され、総勢516名が参加した。第三部第一分科会は同日15時20分より、マンション学会会員のみ参加可能なパネルディスカッションとして開催され78名が参加、活発な質疑応答も交わされ、実りある一日となった。

シンポジウム全体のテーマは「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」で、第三部第一分科会では特に管理計画認定制度の施行に向けて「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」をテーマに6名のパネリストが登壇した。司会は齊藤広子横浜国立大学教授、運営補佐を山根が担当した。

最初に、東京都住宅政策本部住宅企画部マンション施策推進担当課長の山崎高明氏より「東京都の取り組み」について発表があった。東京都では平成31年に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定・公布し、都道府県としては初めてとなる管理組合等への管理状況の届出義務を規定、令和2年4月より制度開始している。同制度では、特に昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち6戸以上のものを要届出マンションとして管理状況の定期的な届け出を義務付け、管理状況に応じた助言・支援等を実施する。令和3年6月末時点では「管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）」のうち、いずれかが無いと回答したマンションは1,353件となっている。今後は、把握した個々のマンションの管理状況をマンション施策にどのように反映するか、また管理適正化推進計画策定に向けた区市への支援や新たな建替え等の支援をどのように展開するべきかといった視点を持ち、マンション施策推進検討会を設置して検討及び取組にあたる。

次に、横浜市建築局住宅部住宅再生課担当課長の米満東一郎氏より「横浜市の取り組み」について発表があった。横浜市ではマンション登録制度や管理組合実態把握調査を通じ個々の管理組合の活動状況を把握、活動が停

滞しているとみられる管理組合に対しては専門家派遣等の支援を行ってきた。この実態把握調査は、先の東京都と同様昭和58年以前築かつ6戸以上のマンションを対象とするもので、管理組合設立や総会の開催等「管理不全を判断する上での最重要項目」4項目と、修繕積立金の設定、長期修繕計画の策定・見直し状況等「適正な管理を行うために必要」な3項目（計7項目）のいずれか1つでも「無い」管理組合は要支援マンションとして支援の対象となる。令和元年及び2年度の調査では、要支援マンションは計265件あった。今後、市規準による要支援マンションに対しては助言・指導等による管理水準の底上げ、管理計画認定制度の基準を満たすマンションについては適正管理に向けた誘導を実施するとしている。

続いて、一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以後、日管連と表記）の佐藤優氏が「認定制度に伴うマンション管理士の新たな役割」について発表した。管理計画認定の申請において、マンション管理士には2つの役割が求められる。第一に、認定申請の支援である。管理組合への制度概要の説明はもとより、認定基準適合のための管理状況改善にかかる支援、さらに申請書類の整理、作成等申請手続き支援まで、幅広い対応が必要である。第二に、認定手続支援システムにおける適合審査業務である。公的な管理評価の仕組みが動き出そうとしているが、管理組合はまだ適正化法改正や当認定制度についての認識が浅い状況である。その中で日管連は、いわばこの制度の宣伝マンであると認識している。今後は、認定制度に合わせ、独自の評価システムである「マンション管理適正化診断サービス」のマニュアル見直しとともに、同サービス実施管理組合を対象とし、認定申請に向けた様々な支援を実施する。

宮城県マンション管理士会の高橋悦子氏からは、「仙台市の取り組み、マンション管理士の関与」と題して発表があった。仙台市では住生活基本計画検討にあたり、宮城県マンション管理士会から高橋氏が同計画検討委員会に参加した。本年5月からは仙台市マンション管理適正

化推進計画検討委員会が設置され、引き続き宮城県マンション管理士会が委員に加わった。仙台市は平成17年に「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」を設立し、基礎セミナー開催等活発な活動が継続されている。また盛岡市においては、令和3年度国交省マンション管理適正化・再生推進事業に応募し採択されたことから、市都市整備部建築指導課との連携によりマンション管理適正化に向けた実態調査や相談会を月2回以上実施するなど、地方自治体との協力関係が拡がりつつある。

NPO法人全国マンション管理組合連合会（以後、全管連と表記）の紺野智博氏は、「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと～管理組合の立場から～」と題して発表を行った。管理計画認定制度は、管理組合、居住者にまだ十分理解されていない。まずこの制度そのものの認知度を上げることであり、その際利益誘導や情報格差があってはならない。また制度がどの程度強制的なのかも不明である。申請が任意となると管理不全の認識を持つマンションは消極的になる恐れがある。高経年マンションや自主管理マンションに対する制度の広報、啓蒙の深耕が必要である。他方認定マンションについては、具体的なインセンティブ施策の明示が求められる。制度設計や周知面での課題の一方で、居住者側は認定申請を急ぐ前に自己評価を行うことが望ましい。全管連では「マンション管理自己評価基準」を作成しており、活用してもらえればと考えている。

最後に、NPO法人マンション管理支援の関住協の横山幸一郎氏より、「管理組合の立場から」と題して発表があった。認定制度については、居住者や管理組合の意識変化につながるような制度、できれば管理組合の力量の評価まで行くと良い。例えば大阪府の評価基準案に「集会の開催」とあるが、どのような議論がなされているか等実際の活動の状況については評価の対象となっていない。さらに理事会という重要な組織については規準の中に入ってすらいない。一律の条件で判断するのではなく、マンションごとの特徴を踏まえて、実態を評価できるものとするべきだ。ただ、制度というものに最初からベストはないので、とりあえず始めることが重要である。また9月に出されたマンション管理適正化の推進に向けた基本方針において、NPO法人の役割が明記されたことは非常に意義が大きい。マンション管理適正化法の施行後、

相談業務を地方自治体で実施するようになるなど管理組合団体の活躍の機会が減り、非常に困難な立場に置かれてきた。管理組合団体は、合意形成に関する知識・経験については自負がある。管理適正化に向けて、一翼を担う団体として一緒に頑張っていきたいと締めた。

6名の発表後、質疑応答に入った。松山市から参加の会員から、認定制度利用の地域の偏りについて、四国はマンション施策の空白地域となっているが、地方でマンション戸数が少なく地方自治体の関心が低い場合も対応が必要であるとの意見があった。また、日本マンション学会の鈴木克彦会長からは、どのようなマンション管理を目指すのが重要であり、地方自治体の上乗せ基準によって地方ごとに個性あるマンション管理が生まれることへの期待感を表し、全体を締めくくった。

最後に個人的な感想を。一点目、東京都、横浜市とも、管理計画認定制度のターゲットは比較的管理水準が高いマンションと認識しており、管理停滞が懸念されるマンションについては自治体の独自制度により助言・指導等の対応を図るとしていた。管理不全マンションへは地方自治体を中心としたアウトリーチ型の働きかけが必要であるが、一方で自治体ごとの施策の違いにより支援に差が生じることが懸念される。

二点目、インセンティブについて、いずれのパネリストもインセンティブは必須、ただし内容については慎重に議論すべきというご意見であった。私自身は、「頑張った（証を揃えて提示できた）組合だけが評価され報われる」仕組みに少し違和感を抱いている。頑張っても管理が停滞する場合もある。条件が整っていて問題が無さそうに見えても、機能していないマンションもある。シンポジウム第一部で指摘されていたと思うが、この制度の第一の意義が管理組合の登録なのであれば、評価と報奨に重きを置き過ぎない方が良いのではないかと。

三点目、管理計画認定制度の認定手続支援システムでは、講習を受けたマンション管理士が事前確認を行うこととなっており、マンション管理士にとって事実上の独占業務と考えてよい。管理計画認定制度の導入に伴い、マンション管理士の職能にも大きな変化が起きようとしており、今後の動きを注視する必要がある。

（理事・摂南大学理工学部住環境デザイン学科
山根聡子）

* 2019年度マンション学会 共同研究業績賞 表彰式

日本マンション学会秋の大会において、これまで新型コロナウイルスの影響で順延を余儀なくされていた2019年度共同研究業績賞（大槻博司他「マンション類型による大規模修繕工事の内容と長期修繕計画ガイドラインとの比較考察－関西における110事例の調査から－」）の表彰式がオンラインでおこなわれました。折しも9月末に国交省から長期修繕計画ガイドラインの見直しが発表され、本研究で提起した大規模修繕周期の延長が具体的に盛り込まれており、研究成果が反映されたものと自負しております、という主旨のコメントを代表の大槻が受賞の弁でお話しさせていただきました。



西岡芳樹名誉理事を偲んで



去る8月12日、西岡芳樹名誉理事が亡くなりました。享年77歳で、まだお若い年齢です。弁護士ご在職50周年にあたる平成30年(2018年)にご病気が見つかって治療されていたのですが、大変残念なことです。

西岡さんは東京大学法学部在学中に弁護士資格を取得され、大阪弁護士会に所属し、副会長を務めておられたり、全国的にも日本弁護士連合会の常務理事や憲法委員会の委員長をなさるなど、広く活躍されてこられました。特に憲法問題やマンション管理に関わってのお仕事の他、脳死臓器移植問題、中国残留孤児問題などもご自身が「私のライフワークです」と言っておられるように、精力的に取り組んでこられました。憲法問題では憲法9条があって良かったという日本を目指し、中国残留孤児問題では孤児らが日本に帰ってきて良かったというような状況を目指していると、ご自身の立場を述べておられます。マンション管理でもマンションに住んで良かったと言われるために、何が必要かを関連する人たちとともに考えて、実現していきたいと言われていますが、これらいずれの問題に対しても、国民の立場、住民の立場を尊重し、人権を守る強い意志が貫かれています。このような長年にわたる弁護士活動の功績により、平成28年(2016年)に旭日小綬章を受けられました。

私たちの関連するマンション管理問題には、早くから関心を持って取り組んでこられました。昭和58年(1983年)にマンションの基本法律である区分所有法の全面的な改正が行われようとした時に、大阪弁護士会の有志で「集合住宅問題研究会」を発足させ、法制審議会に改正のあるべき点について意見書を提出するなどの活動をされておられます。また、マンション居住者の相談に応じ、多くの裁判にも関わって来られました。



管理費滞納問題について講演する西岡弁護士
(2013年11月 第13回マンションライブフェアにて)

集合住宅維持管理機構も発足時からお世話になり、様々な問題への相談、講演、そして20余年にわたっての機関紙「マンションドクターニュース」へのご執筆をお願いしてきました。このドクターニュースでの連載記事は「マンショントラブル最前線」というタイトルで、マンションの現場で遭遇する様々な問題への対処方法について述べておられていて、マンション管理組合の役員の方々や居住者の方々には大変参考になるものと言えます。この連載の大半が、機構で作成した「マンション知恵袋」という小冊子のNo.5に収録されていて、入手できるので活用されると良いと思います。

西岡さんは、この連載のはじめの頃は自らが関ったマンション関連の裁判の事例を取り上げて書かれていたのですが、それではテーマに偏りが生じるので、「判例時報」という裁判例を掲載している雑誌などで取り上げられているものを加えていくようにされました。執筆に当たっては単に判例を紹介するのではなく、それぞれの判例を教訓にして管理組合はどう対処すれば良いかを指摘するよう心掛けたと言っておられます。取り上げる分野に偏りが無いよう、より広い視点を持つよう努めたとも述べておられます。

「マンショントラブル最前線」で取り上げられたテーマを見てみると、「理事会をめぐる問題」、「規約に関すること」、「管理費、修繕積立金に関すること」、「水道料金のこと」といったお金のこと、「排水管に関すること」、「賃借人と管理組合」とか「学習塾について」などもあります。「マンション内の騒音について」、「ペット問題」、「管理組合と自治会」等等、マンション管理の基本に関することからハード面の事柄をはじめ、共同生活上の問題まで、実にマンション居住に関わって生じている数多くのテーマを取り上げています。「ゴミ屋敷問題」というものもあります。これらの多くのテーマの中で、私が特に学ばせて頂き、なる程、注意深くないといけなさと感じた事柄に「集会の決議をめぐる問題」というテーマがありました。その中のことに触れてみます。まず、集会の通知方法についてです。管理組合では年に1回集会(総会)を開くようになっていますが、その通知は「少なくとも1週間前に目的たる事項を示して通知すること」になっていて、この1週間前というのは規約で変更することができます。それで例えば5日前というようにした場合、その数え方は民法138条以下に定められていて、例えば2月1日に通知を出すとする、2日から数えることとなり、丸5日を置いて、2月7日が開催日となるのです。この数え方など注意しないと、うっかりして2月7日開催の5日前だから2月2日に出せば良いだろうとなりかねないと思います。

それからもう一つ、集会（総会）での委任状による議決権行使が広く活用されているのですが、その委任する先を理事長または議長とする例が多くみられます。しかしこの場合、委任状の宛先（受任者）は議長（理事長）以外の理事にするのが無難だと指摘されています。それは通常議長（理事長）は議決権を行使せず、投票の結果可否同数の場合に初めて議長が決することとなっていて、これは議長が中立であるべきだという考え方なのですが、それが受任者になっていて、多くの議決権が委任されていると、議決権を行使することになり、中立性が損なわれることとなるという理由です。この点についてもなる程と納得させられ、委任状の作成と委任先について注意深くありたいと思いました。このように大変有益な内容が「マンショントラブル最前線」には多く載せられています。

て、改めて有難いことと感謝の念が浮かびました。西岡さん有難うございました。合掌。

2021年11月 梶浦恒男



乾杯の音頭をとる西岡弁護士
(2014年11月 集合住宅維持管理機構設立30周年記念レセプションにて)

【西岡弁護士の集合住宅維持管理機構での執筆実績】 ※印は、「マンション知恵袋 No.5 マンショントラブル最前線」(2015年発行)に掲載しています。

タイトル	マンションドクターニュース掲載号（発行年月）
マンションの復旧・建替をめぐる法律手続き	No.27 (1995年3月)
※ 排水管の逆流により、1階専有部分の動産に損害が発生し、建築業者等に求償した事例	No.36 (1998年3月)
※ 住居専用マンションで学習塾を営業することの可否と規約の有効性	No.37 (1998年5月)
※ 等価交換方式で区分所有権を取得した元地主の店舗部分の管理費等が異常に低い場合	No.39 (1998年10月)
※ 管理費・修繕積立金等の滞納と少額訴訟	No.40 (1999年2月)
※ 理事会をめぐる諸問題（一）一理事の資格一	No.41 (1999年5月)
※ 理事会をめぐる諸問題一区分所有者との関係一	No.42 (1999年9月)
※ 規約とペット飼育の規制	No.43 (1999年12月)
※ 規約違反行為と1区分所有者の権利	No.44 (2000年3月)
※ 管理費不払いで使用禁止の認められた例	No.45 (2000年5月)
※ ペット問題 そのII	No.46 (2000年10月)
※ 規約の改廃と区分所有者の承諾	No.47 (2000年12月)
※ 情報公開義務について	No.49 (2001年6月)
※ 「当事者適格」・・・誰が裁判を起こせるか	No.50 (2001年10月)
※ 集会の決議要件	No.51 (2001年12月)
※ 規約改正の取り組み	No.52 (2002年3月)
※ 排水管の枝管の帰属	No.53 (2002年5月)
区分所有法の改正によってどう変わるか その1	No.56 (2003年5月)
区分所有法の改正によってどう変わるか その2	No.58 (2003年10月)
※ 管理費請求と消滅時効その1	No.61 (2004年9月)
※ 管理費請求と消滅時効その2	No.62 (2004年12月)
※ 水道料金をめぐる問題1	No.72 (2007年5月)
※ 水道料金をめぐる問題2	No.73 (2007年9月)
※ 集会決議をめぐる諸問題（1）	No.75 (2008年2月)
※ 集会決議をめぐる諸問題（2）	No.76 (2008年5月)
※ 管理費の滞納と氏名公表	No.84 (2010年5月)
※ 不在組合員に対する特別負担金の可否	No.88 (2011年8月)
※ ゴミ屋敷問題の解決	No.90 (2011年11月)
※ 区分所有法第6条1項の共同の利益	No.93 (2012年7月)
※ マンション内の騒音につき差し止めを認めた例	No.95 (2013年1月)
※ マンション内の騒音その2	No.96 (2013年4月)
※ 区分所有法第8条によって承継人に行うことのできる債権	No.98 (2013年10月)
マンションの賃借人と管理組合	No.103 (2015年3月)
マンションの瑕疵と不法行為	No.105 (2015年9月)
管理組合員名簿の作成と個人情報保護法	No.109 (2016年9月)
管理組合と自治会	No.112 (2017年6月)
管理組合と自治会（2）	No.114 (2017年12月)
高齢化社会の到来と管理組合（1）	No.116 (2018年10月)

開催報告

2021年 8～11月

☆ マンション管理実践講座 2021 (オンライン) ☆

8/28 (土) No.127: 自然災害への管理組合の備え

講師: NPO 法人 マンション管理支援の関住協 世話人会副代表 河上勲

関住協が2018年に管理組合会員を対象におこなったアンケート結果や、実際の取組み事例をもとに、マンションの防災について考えました。想定される自然災害に対して初めから完璧に備えようとせず、居住者個人がおこなう備えと管理組合がおこなう備えを明確にし、それぞれ手をつけられそうなところから始めようとのアドバイスがありました。

9/25 (土) No.128: いざという時に頼りになる、防災設備・消火設備・避難設備

講師: 主任専門委員 上田健一 (一級建築士)

普段何気なくマンション内のどこかで目にしている設備や機器をピックアップし、それらの役割と日常的な維持管理、点検、非常時の使用方法について説明しました。アンケートでは「(防災関連設備について)まとめて聞く機会は少ないので、たいへん参考になった」などの感想をいただきました。

10/30 (土) No.129: ここがポイント! 大規模改修工事

講師: 主任専門委員 塩田悦司 (一級建築士・マンション管理士)

マンションの大規模改修工事について、おおまかな流れと、管理組合が知っておくべき事項、注意しなければならないポイントについて説明しました。管理組合の一大事業を乗り切るためには、まずはしっかりとした体制をつくり、信頼できる専門家を選んで、けれども何事も任せきりにしないことが大切だと締めくくりました。

11/27 (土) No.130: これからの長期修繕計画

講師: 主任専門委員 中島幸博 (一級建築士)

今年9月に国土交通省は、長期修繕計画の作成や修繕積立金に関するガイドラインを見直して公表しています。長期修繕計画に含まれる複雑な表やグラフ、工事項目の明細などがどういう内容を表現しているのか、今回の改訂を踏まえて解説しました。それとともに修繕積立金についての考え方、積立金の目安となる算出方法なども紹介しました。

これをもって、マンション管理実践講座2021の予定講座はすべて終了しました。不慣れだったオンラインのための機材の操作なども、回を重ねて幾分スムーズにできるようになってきました。皆さま、あたたかくお付き合いいただきありがとうございました。

☆ 講師派遣 ☆

10/23 (土) NPO 法人 福岡マンション管理組合連合会主催 秋のマンションセミナー

「経年数ではなく管種が決め手～一般耐用年数に惑わされない給排水設備の改修を～」

講師: 主任専門委員 大槻博司 (一級建築士)

給排水管の改修時期は管種(配管材料)によって大きな差がありますので、一般的な耐用年数で判断するのではなく、まずは管種を確認し、必要に応じて25年から30年の頃に内視調査をおこなってから改修時期を検討しましょう、という主旨で事例を交えてお話ししました。福岡マンション管理組合連合会は日本最大の管理組合団体で、毎年春秋に大規模なセミナーを開催しており、例年は200人規模ですが今年は定員の半分で100人でした。質疑は書面で提出してもらった形式だったにもかかわらず、たくさんの質問が寄せられ、関心の高さ、熱心さがうかがわれました。



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
<https://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。



マンションドクターニュースをご希望の方は、上記までお問い合わせください。