

マンションドクターニュース

No.133

防災デジタルクイズラリー



7月31日実施 詳細は本紙1～2頁をご参照ください。

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

初めての防災デジタルクイズラリー	P2～3
築50年マンションの再生への挑戦ー住み続けるための大規模改修工事ー(前編)	P4～5
マンションドクターのドクターファイル #05 自主管理の管理組合のサポート	P6
尻取りレーえっせい No.23「文化としてのマンション管理」	P7
マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ VOL.11 駅前再開発ビルの大規模改修工事	P8～9
理事長改め、修繕委員長奮戦記ーかえるくん、工事の提案に戸惑うー	P10
理事長コラム・マンション管理支援の関住協からのご案内	P11
開催報告(工事見学会)&マンション管理実践講座	P12

2022,09

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
<https://www.kikou.gr.jp/>

初めての防災デジタル・クイズラリー

7月31日、大阪市港区にある東急マンション弁天町において、初めての防災デジタル・クイズラリー（以下 クイズラリーと略します）が行われました。当マンションは、11階建てで築45年、住戸数140戸、1階部分の12区画はすべて店舗や事務所になっている併用型のマンションです。

この日は、当マンションにおいて消防訓練が行われる日で、それに合わせてクイズラリーを行いました。消防訓練はコロナ禍のこともあって、3年ぶりに催された行事とのことでしたが、管理組合の理事長はじめ理事の方々の熱心な参加呼びかけもあって、多くの住民の方々が参加し、初期消火訓練や心肺蘇生の救護訓練などに一生懸命に取り組んでおられました。地域の消防署の協力を得ていますので、消防車の出動もあり、子どもたちも興味津々で参加していました。



写真1 消防訓練の様子（消防署員の説明を聞く住民の方々）

消防訓練のあと、防災デジタル・クイズラリーを行いました。このクイズラリーというのは、住民の方々、特に今回は子どもたちに住まいの安全や防災に興味・関心を持ってもらおうという狙いで、マンションに備え付けられている数々の防災設備についてクイズ形式で問題を出し、考えることを通じて、知識を得てもらおうという取り組みです。

このラリーの新しい点はスマホを用いてクイズを解いていくところです。マンションの防災設備のある場所まで来ると、QRコードで表示された問題が掲示されているので、それをスマホの写真機能を使って読み込むとクイズの問題が現れます。選択式で答えを選び正答するとポイントが付与され、最後まで解答すると賞品がもらえる仕組みです。



写真2 壁に貼られたQRコード

問題とした防災設備としては、消火器や避難口誘導灯、非常ボタンなどよく見慣れたもののほかに、放水口、送水口、煙感知器、非常用照明装置、避難ハッチなどを取り上げています。

消防訓練を終えた後、住民の方々を10数名ずつ3グループに分け、集合住宅維持管理機構のメンバーが引率と解説をする形でラリーが始まりました。住民の方々には予めQRコードの添付位置を示した資料やスマホでのラリー参加の方法などを示した資料を配布していたのですが、持参してくださる方が少なく、当日に紙媒体での参加の方もおられました。私が参加したチームは10名ほどのメンバーでしたが、小学生が3名、社会人の青年が1



図1 防災クイズラリーの事前案内チラシ

名、小さい子どもさんを連れてお母さんが3名+幼児3～4名の構成でした。QRコードはマンションの1階、6階、11階に張られており、3グループが重ならないようそれぞれの階へと向かって、ラリーの開始です。

私たちのチームがまず向かったのは6階です。このフロアには消火器、非常ボタン、防災倉庫、非常用照明装置、避難口誘導灯と5つの設備があります。消火器や非常ボタンはどのような役割の設備であるかがすぐにわかるのですが、防災倉庫は見た目はただの扉でしかありません。子どもたちもお母さんたちも「これは、一体何だろう？」と不思議な顔。そこで機構メンバーによる解説の後、鍵を開けてもらうと、災害時の救助に必要な道具や備蓄品などが収納されていました。扉の向こうに、災害時に備えた道具や備蓄品がたくさん収納されていることに参加した方々は驚いておられました。また避難口誘導灯は、人が逃げる形を描いた緑色のマークですが、停電時でもよく見えるようにバッテリーが入っていて光るようにになっていることの解説もありました。



写真3 解説をしている機構メンバー

次に11階に上がりました。ここには放水口と煙感知器が備えられています。放水口の扉を開けると太いホースが2本、巻かれて収納されています。煙感知器は、火事が発生し、煙を感知するとベルが鳴り人々に火事を知らせる装置です。

そして、最後に1階へ向かいます。AED、非常用の給水栓、避難ハッチ、送水口があります。AEDは心肺蘇生の救護訓練でも使いました。非常用の給水栓は、停電で給水ポンプが止まり、マンション全体で水が出なくなっている時でも使える水道です。避難ハッチは緊急の際に上の階から下の階に逃げるための梯子が収納されて

います。送水口は火事の時に消防隊員が、ポンプ車の水を放水口まで送り込む設備です。解説を聞かれて住民の方は、「いつも見ているけれど水が出てくるものだと思うていたわ。」とご自分の考えが思い込みであったことなどを知らながらクイズに挑戦されていました。



写真4 送水口の説明を聞く住民の方々

そして全問回答したら、受付に戻ってアンケートに答えていただいて賞品との交換です。今回の賞品は、パンの缶詰で、長期保存が効き災害時の非常食にもなる優れたものです。

今回、初めてスマホを用いたデジタル・クイズラリーを行いました。管理組合の方々からは、「見たことのない設備があった」、「防災倉庫や給水栓の存在を知らなかった」、「連結送水管の役割を初めて知った」など概ね行って良かったとの評価をいただきました。

また、機構事務局としては、①住民の方々をグループ分けして各階に散らしたつもりであったが、防災設備の集まっているフロアが混雑してしまった、②子どもたちの参加を期待していたが、思っていたよりも少なかった。そのため、もっと参加の呼びかけが必要、③スマホを使いこなせる人が少なく、当日紙媒体での対応を行う必要があり、手間取ってしまった。また、④スマホの機種やバージョンによっては、うまくデジタルの問題画面が展開しなかったことなどが、今後の課題であると考えています。

今後、他のマンションでのクイズラリーを企画していることもあり、できるだけ改善をして取り組んでいきたいと考えています。

本文：平田陽子（集合住宅維持管理機構 理事）

写真：碓田智子（大阪教育大学教授）

建物の損傷や不具合が多発！ 膨れ上がる修繕費！ 修繕積立金そのものがない！ 定期借地の期限切れが迫る！

築 50 年マンションの再生への挑戦—住み続けるための大規模改修工事—（前編）

集合住宅維持管理機構では、設立期から様々な問題を抱えたマンションの支援をおこなっている。「建物の性能を維持するための修繕が適切に実施されず劣化、損傷が拡大している」、「新築時の建物の欠陥が見過ごされたまま使用され続け、安全性などに支障を来している」、「建物を維持管理していくための修繕費が計画的に積み立てられておらず必要な修繕が実施できない」、「社会の変化に応じた管理規約の見直しが行われていない」などがこれらのマンションに共通する問題であり、このような問題を同時に複数抱えているマンションも少なくない。

今回紹介するのは、慢性的な漏水やコンクリートの剥落に悩む、築 50 年を迎える複合型マンションである。これまで長期修繕計画や修繕積立金そのものがないまま、建物の維持管理は、一般管理費で賄える範囲の部分的な修繕を繰り返すのみで、性能の維持や向上のために計画的に取り組む本来の大規模改修工事は一度も実施されていなかった。また、定期借地権制度により建設されたマンションであるため、地主との契約更新の時期も近づいているなど、住み続けるための課題が山積されていた。

1. 建物の状況



斜面状のバルコニー手摺壁

鉄筋コンクリート造 10 階建ての、このマンションは、1～2階を店舗や駐車場、3階以上を住戸としている。住戸部分は片廊下形式の住棟がコの字型に配

置されており、鋸の歯のように連続した斜めの手すり壁が外観の特徴である。今回、集合住宅維持管理機構が実施した調査結果から、次のような問題が明らかになった。

① 多発するコンクリートの剥落



コンクリートが剥落した天井

バルコニーや廊下周りの軒裏では、雨水が回り、コンクリートの割れや剥落が各所で認められ、早期の大修理が必要になっていた。特にエキ

スパンションジョイント部では、雨水の浸入により損傷が著しかった。また、店舗屋上ではプレキャストコンクリートの手すりの割れが顕著で、剥落すると歩道部分に落下する危険があった。

② 摩耗や剥離が進行する塗装



塗装が剥がれ落ちる塔屋の格子状の壁

建物の外壁を保護する塗料は弾性型塗料により改修するのが一般的であるが、防水性や亀裂追従性に劣る非弾性タイプの砂壁状の塗料が使用されている。

塔屋外壁や屋根底で摩耗や剥離が顕著で、改修には全面剥離が必要であった。

③ 腐食が進行する手すり



腐食が進む手すり

バルコニーや避難階段の鋼製手すりは部材の腐食が進行しており、取替や溶接部の補修が必要なものが認められた。

④ 排水金物や樋の故障

バルコニーや廊下の樋は排水金物の差し込み部分で割れ、漏水が生じ、排水金物も腐食が進行して天井のコン



樋が割れ漏水する

増えており、階下から洗剤の泡や臭いに関する苦情が出ている。

クリートが曝裂するに至っており、全面的な設備の取替が必要になっていた。また、室内の水廻りを広く使うためにバルコニーで洗濯をし、排水を樋に流す住戸が

⑤ 維持管理できない花台



手摺を撤去しないと防水不能

まれば冠水し室内に水が浸入する危険もあった。

出巾 40 cm 程度の花台は手すりが斜めに取り付けられており、作業員が中に入れず、塗装や防水が行えない状態である。排水口も、小さな穴が開いているだけで、詰

⑥ トランクルーム扉の破損



破損が著しいトランクルーム扉

⑦ 足場の仮設が困難な屋外階段

鉄筋コンクリート製の屋外階段についても、コンクリートの割れや鋼製手すりの腐食などが著しく、足場が必要であるが、隣地の駐車場に接近しすぎており、隣地の上空を占有しない限り足場組ができないという問題があった。

廊下に備え付けられた各住戸のトランクルーム扉は、木製のため長年雨風にさらされ化粧板の破損が著しく、廊下の美観を損ねていた。

⑧ 店舗部分への漏水

店舗屋上や住宅部分の雨水を排水するための縦樋が店舗内に通っており、縦樋は鋼製のため腐食による漏水が生じ、その都度、対応を余儀なくされてきている。また、

これとは別に、原因が特定できない漏水にも悩まされていた。

2. 管理組合の状況

① 修繕費が大幅に不足している

1で述べた建物の修繕や改善課題について大規模改修工事で取り組むためには、戸当たり 200 万円程度の資金を確保する必要があることが調査診断の結果判明した。管理組合には修繕積立金そのものがなく、一般管理費から用意できる資金は戸当たり 100 万円程度であり、修繕を実施するためには借入れや一時金の徴収が必要になった。

② 融資が受けられない

不足する工事資金を用意するにあたり、一時金の徴収は、各戸の経済状況を考えると、工事への理解や早期の準備が必要であることなどから現実的ではなかった。また、外部から借入れをする場合、一般的には住宅金融支援機構の大規模改修工事リフォームローンや銀行融資が考えられたが、何れも修繕積立金や長期修繕計画が資格条件に含まれるために、断念せざるを得なかった。

③ 定期借地権の契約期限切れが迫る

一方、駅前再開発事業により建設されたこのマンションの敷地には、定期借地権が築 50 年の期間で設定されており、契約更新の時期が迫っていた。更新の際に地代が値上げされる可能性があり、さらなる試練が待ち受けている。

3. 住み続けるための一歩

このような現実に直面し、管理組合は途方に暮れることになった。とにかく住み続けていくためには、「このままでは安全に安心して暮らせない」、「資金計画が立てられず工事に取り組めない」、「資産価値が下がりスラム化が懸念される」などの現状を全区分所有者に十分に認識してもらい、問題を管理組合内で共有できるように報告会を開くことを「住み続けるための一歩」とした。(次号に続く)

(主任専門委員 北村順一)

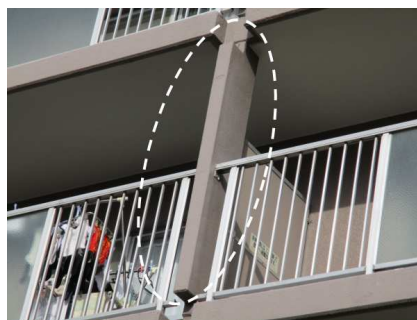
現在、私がマンションドクター業務を担当しているのは、建物の共有部分や敷地の管理を管理会社など外部に委託せず管理組合が自らおこなう、いわゆる自主管理のマンションです。2011年に大規模修繕工事の設計監理業務の見積依頼があり、数社の中から選定されたのがきっかけです。

大規模修繕工事設計監理業務中の2012年に、3年に一度の特定建築物定期調査報告業務も依頼され、その後、同業務は現在までに計4回実施しています。2017年には長期修繕計画策定業務を受託し、続く2018年秋からマンションドクター業務がスタートすることになりました。

マンションドクター業務契約後の2019年に、私が作成した長期修繕計画に基づき、その年に実施する予定の鉄部塗装工事と自動火災報知設備取替を実施するか否かについて相談を受けました。現地で劣化状況を確認し、工事を実施することとし、施工者へ見積を依頼するための助言をおこない、工事は完了しました。

2021年には、ある住戸のバルコニーの「飾り柱」のひび割れ等の劣化現象を見てもらいたいと管理組合から連絡を受けました。同様の劣化が他の住戸にも見られないか調査し、早急に修繕する必要があるのか、それとも2024年に予定している大規模修繕工事まで修繕をしなくて良いのか判断して欲しいとの依頼でした。「飾り柱」とは、バルコニーに設置されているアルミ手摺端部の隣住戸との境目に取り付けられている柱のことです。一見、鉄筋コンクリート造の構造体のように見えますが、GRC製(※)で、構造体ではありません。上下階のバルコニー床と柱内部の支持金物で接続されていて、地震等の影響によりひび割れが発生しやすい構造になっています。前回の大規模修繕工事に先がけて実施した調査診断時にも、曝裂や地震等の影響と思われるひび割れが多く認められ、ひび割れから雨水が浸入して塗膜が膨れている箇所もあったため、脆弱部を大規模修繕工事時に除去して、下地修繕をおこない、表面にガラスクロス巻いて補強をしていました。

まずは現地に赴き、当該住戸の飾り柱のひび割れと天井からの漏水状況を確認しました。外部から全住戸の飾り柱の目視調査を実施したところ、一部の住戸の飾り柱でひび割れが大きい箇所や曝裂が見受けられました。早急に修繕して欲しいという居住者の要望もあったため、修繕工事の見積も徴収しましたが、管理組合に対して今すぐに修繕しなくても特に大きな問題はないとアドバイスし、協議の結果、最終的には次回の大規模修繕工事に合わせて修繕することに決まりました。



飾り柱

もうすぐ築50年を迎えるこのマンションは、今後、建築工事では玄関扉・窓サッシ取替やアルミ手摺の交換、設備工事では給水引込管、屋内排水管等の更新の検討が必要となってきます。大規模修繕工事設計監理業務、長期修繕計画策定業務そして特定建築物定期調査報告業務を通して、過去から現在に至るマンションの状態と将来の修繕計画の内容を把握していることを生かして、入居時から自主管理による管理組合運営と適切な維持管理をおこなっているこの管理組合を、微力ながら今後も引き続きサポートしていきたいと思えます。

(※) GRC…耐アルカリガラス繊維で補強したセメント製品。軽量で構造設計上の制約が軽減されて優れた造形性があるため手摺壁や飾り柱等に使用される。

(主任専門委員 塩田悦司)

「分譲マンションを通じてプロジェクトマネジメントを学ぶ (仮)」

→ 文化としてのマンション管理

「集住文化」という言葉をご存じだろうか。私の大学院時代の恩師であり、コーポラティブ住宅ユーコートのコーディネーターを務めた延藤安弘先生の造語である。

建築学科を卒業後、就職もせずに設計事務所のアルバイトで食いつないでいた私は、とある機会にコーポラティブ住宅「ユーコート」の写真をみて衝撃を受けた。境壁がないバルコニー、そこを自由に行き交う子どもや猫、バルコニーに池や子どもプールを構築する住民、植木鉢で飾られた路地のような共用廊下、犬が放し飼いにされている共用庭、全戸異なる個性的な間取り、人とのつながりの中で創造性豊かに暮らす住民達の笑顔、親以外の大人とも家族のようにふれ合い、自然あふれる共用庭を元氣よく駆け回る子どもたち…。一般の分譲マンションでは見られない光景ばかりであった。

ざっくりと言えば、この光景が延藤の言う「集住文化」である。文化とは「人間集団が持つ生活様式」であり「人間の営みを充実向上させる新しい価値を創造するもの」。集住とは、「集合住宅」に「集まって住む」こと。

戦前の長屋には、店子と家守の関係や、井戸や路地を介した濃密な住民交流など、長屋独自の集住文化があったことが知られている。一方、我が国のマンションやアパートには、独自の集住文化と呼べるほどのものはほとんど生まれなかった。ユーコートは、我が国では希少な、マンションで形成された集住文化の一つである。

時が経ち、大学教員になった私は、築25年を経過したユーコートの大規模な調査に参加する機会を得た。担当は管理組合運営であった。コーポラティブ住宅は、居住希望者らがみずから共同で企画・建設することを特徴とする集合住宅であるが、竣工すれば制度的には一般の区分所有マンションと変わらない。なぜユーコートは独自の集住文化が25年間も維持できるのか興味があった。

調査では、ユーコートの住民は管理組合運営において、全員合意を目指して「熟議」ともいふべき徹底的な議論を行っている上に、その有効性を自らの実践経験を通し

て理解していることが分かった。

ユーコートは、企画・建設段階で「安心して子育てができるコミュニティづくり」を掲げている。熟議を通じて、その実現のために必要な建物や外構が整備された。竣工後の管理組合運営においても、引き続き熟議によって、目標を実現するための様々な取組や規約が生み出された。これが独自の集住文化形成の基盤となっている。

例えば、ユーコートの管理組合は、自治会機能も併せ持っている。そのため、皆が必要と考えるコミュニティ活動は、管理費を利用して積極的に展開することができる。また、独自の集住文化を守り継承する仕掛けもある。住戸を売却する際は、管理組合に届け出るとともに、ユーコートの理念に共感し、運営に協力できる買主を管理組合と共に探すことが規約にも明記されている。

これらの取組や規約を問題視する専門家もいるが、基本的には全員同意で決定しているから全く問題はない。安易な多数決に頼らず、全員合意を目指す熟議は時間がかかるが、自分の意見が多数決で安易に排除されずに最後まで議論してもらえた経験となる。この過程を粘り強く続けてきた集団としての努力は、管理組合への信頼と参加意識を育んでいる。近年、ユーコートで育った世代が子育てのために戻って来ているのは、集住文化の魅力はもとより、こうした管理組合への信頼感を求めていること。ここまで来ると、マンション管理もまた文化といえるレベルに到達しているといえるのではないかな。

マンション管理を文化として参照する。ユーコート以外にも参考となる事例はいくつも存在するだろう。今後増え続ける高経年マンションの管理問題の解決を、制度や専門家に期待するのも悪くないが、独自の管理文化で乗り越える姿も見てみたい。築浅のマンションは、それぞれの管理文化の形成に今から挑戦して欲しい。天国の延藤先生も、きっとそう言うに違いない。

(明海大学准教授 小杉学)

※今回のタイトルは、「り」から始まることばです。

マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

VOL. 11 駅前再開発ビルの大規模改修工事

今回は、再開発のマンションを取り上げます。「再開発」と言っても制度的には様々な形式がありますが、今回紹介するのは第1種市街地再開発事業による駅前密集市街地の再開発で、店舗等と住宅が混在する複合用途型マンションの大規模改修工事の事例です。

区分所有者の属性

第1種市街地再開発事業では、従前権利者～開発前の土地や建物の所有者など～が従前の権利に相当する建物の床（権利床）を取得し、再開発後の住宅や店舗の権利者となります（権利変換）。そして既存の建物等を除却して道路を含む公共施設を整備し、新しい建物を建てるための膨大な事業費をまかなうために、たくさんの床（保留床）をつくってそれを売却します。保留床は住宅と店舗の両方がつくられ、住宅は一般分譲マンションとして販売されます。そして店舗は従前の小売店舗だけでは集客が困難なため、大規模小売店（スーパーやデパート）を誘致してそれを核とした店舗群（ショッピングモール）を形成しようとしています。

一般的な分譲マンションの管理組合はマンションを購入した区分所有者の集まりですが、再開発ビルの場合、例えば、マンション5戸と店舗3区画を所有している従前の大地主、店舗1区画の区分所有者となる小さな雑貨店主、そして大きな面積を有する大規模小売店と、普通にマンションを購入した区分所有者が混在します。さらに開発区域には道路をはじめとした公共施設が含まれているため、地方公共団体も従前権利者であり、再開発後は区分所有者の一員となります。役所の一部の部局を移転させたり、住民サービスの出張所に充てたりするなどがよくある権利床の用途です。

管理組合の形態

店舗や公共施設とマンションが混在するため、「住宅共用部分」、「施設（店舗）共用部分」、「全体共用部分」という属性の異なる共用部分が存在しますので、それぞれの管理は誰が担当するのか、維持保全や修繕、改修に係る費用はだれが負担するのか、という問題が生じます。

そこで国交省は、「複合用途型マンション」標準管理規約を示し、多くの再開発ビルはこれに準拠した管理組合の形態をとっています。

すなわち、管理組合としてはひとつですが、「全体」、「住宅」、「施設」の3つの組織（以下、部会）を内包し、管理費および修繕積立金の会計を独立させます。日常的には部会ごとにそれぞれの方法（理事会があるとは限らない）で運営しますが、6つの財布の会計、毎年3組織の総会と事務は大変煩雑です。場合によっては、自

治体が再開発ビルのための管理会社を第3セクターとして設立して管理を受託していることもあり、現業は民間のビル管理会社に委託（下請）するので問題ないのですが、マンションの管理運営に慣れていないことが多く、修繕や改修、とくに大規模改修工事となると困難に陥る場合が多いようです。

K駅前再開発ビルの大規模改修工事

1996年に竣工したK市の私鉄駅前再開発ビル（Kビル）の第1回大規模修繕工事の事例を紹介します。建物の構成は、地階が事業区域内従前権利者の小売店、1階から5階が再開発に際して誘致した電鉄系商業施設（Mモール）、6階から15階がマンション（70戸）と別棟マンション（113戸）で、マンションには従前権利者と一般分譲による区分所有者が混在します。そして管理会社はこのビルのために設立されたK市の第3セクター（K社）で、区分所有法上の管理者でもあります。

今で言う「第三者管理」が25年前当時から採用されているのですが、これは再開発ビルではよくあることで、Kビルの場合は理事会がなく、大規模改修工事の計画、設計の打合せは、管理者であるK社社長および同社の担当者、住宅部会の「運営委員」、店舗部会の商店会長、電鉄会社の担当者、Mモールの営繕担当者という異なる属性の人たちとすすめていきます。

共用部分の区分も複雑で、とても文字で表せませんが、おおまかにはマンション部分の外壁は住宅共用、店舗部分の外壁は施設共用、マンションの屋上は全体の屋根にもなるので全体共用、セットバックの5階屋上庭園は施設共用、直通階段は全体共用ですが5階までの階段は施設共用と、平面図と立面図に細かく色分けされています。

今回の大規模改修工事の範囲は、屋内の施設共用部分を除く共用部分全体で、「全体」、「住宅」、「施設」の修繕積立金の3つの財布から工事費を拠出しますので、部位ごとに工事費を算出する必要があり、精算対象の躯体修繕工事も部位ごとに数量を集計する必要があります。

持分割合（議決権数）

建物は、店舗が入っている5階までが平面的に大きく（基壇部と呼ばれる）、6階以上のマンションは縦に細長い箱が載っている、駅前再開発ビルでよく見かける形

状です。前述のとおり1階から5階はMモールの所有ですが、この部分の専有面積が全体専有面積の6割以上を占めます。ということは、Mモールが総会で反対したら何もできない、MモールがKビルの命運を掌握しているのです。前述のように、異なる属性の異なる要望を持った人たちが、しかも一部の区分所有者が過半数の議決権を持っている状態で、大規模改修工事を進めようというのですから、一筋縄ではいきません。

Mモール所有者変更

異なる要望を持った人たちとはいえ、実際は従前権利者を中心とした地階の商店会は工事範囲の対象になる部分がなく、地階なので工事による影響もほとんどありませんし、Mモールも過半数の議決権を振りかざすこともなく、計画、設計の打合せは住宅部会の運営委員会主導で進められました。実はこの運営委員会の委員は再開発組合の重鎮、すなわち再開発前のまちの重鎮の従前権利者で占められていて、ことあるごとに再開発事業の時の苦労話やK市に対する不満、商店会への小言などへ話が脱線するのですが、その都度K社の社長（K市からの天下り）が執成してくれるので大事には至りません。

余談ですが、筆者は隣のI駅前再開発ビルの調査診断も担当したのですが、ここは理事会があり理事長が管理者という一般的な形態で、従前権利者は店舗がほとんどで住宅部分には少なかったのか、普通のマンションの理事会と同じ雰囲気でした。この調査診断業務は住宅部会からの依頼だったので、店舗部会と交わることはほとんどなかったのですが、時々店舗部会から住宅部会に対する「聞いていない」的なクレームが管理会社にあるらしく、「仲が悪くて困ります」とは管理会社の弁。再開発ビルは従前の権利者の状態がいろいろなので、関わるときはそこら辺からの分析が重要です。

さて、表題のMモール所有者変更というのは、設計が終わって工事が始まるかという段階で、電鉄会社がMモールを投資会社に売却したのです。当時流行り始めた不動産ファンドですが、そうなると区分所有者はどこの誰ともわからない無数の投資家です。工事の打合せには、ファンド管理会社が東京から来て、一緒に大阪の関連コンサルタント会社に来るようになり、ますますややこしくなりました。彼らの仕事は当然ながら投資家の利益最優先です。

過半数の議決権を持つ投資家

投資家が区分所有者たり得るかは別として、少なくとも直接的に大規模改修工事に関わってくることはないのですが、ファンド管理会社の唯一の仕事はMモールの収益向上ですから、前所有者のように空気を読んでくれません。「全体修繕積立金を拠出するのであれば、負担割合に応じて全体共用部分においてもMモールの売上につ

ながる波及効果が期待できる工事内容が含まれるべきである」、「Mモールは年中無休であるため、足場架設等による通行止めなどで来客の動線を阻害することは許容できない」と淡々と要求してきます。表立って過半数の議決権を振りかざすことはありませんが、設計者としては圧力を感じるし、重鎮たちも東京から来たキャリアウーマンの前では借りてきた猫状態です。

駅を出て正面の入口は、Mモールの顔であると同時に地下店舗への入口およびマンションのサブ玄関にもつながるので、全体共用部分に区分されています。ここの外壁は現状の左官の塗り壁のイメージを損なわない方がよいと考えて、高圧水洗浄のみとしていましたが、ファンダ管理会社の指定する仕上げに変更しました。そして店舗廻りの足場組立解体は夜間工事になりました。



夜間の足場組立工事を終えた、早朝のマンション

再開発ビル≠複合用途型マンション

紹介した再開発ビルは、形状としては典型的な複合用途型マンションですが、その生い立ちや権利関係は特殊であり、しかも様々なパターンがあって一般論として論じられるものではありません。駅前の場合には鉄道会社も権利者であることが多く、駅直結のデッキ（歩道橋）が全体共用部分として管理範囲に含まれていることもあり、大規模改修工事でこのデッキもリニューアルしたい、ということもあり得るのです。「1階がすべて店舗の分譲マンション」という程度を想定しているであろう標準管理規約（複合用途型）ではまかない切れぬ沢山のルールが必要だと思います。さらに当該再開発ビルのために設立された市の第3セクターの管理会社が、いわゆるビル管理会社に実務を再委託している状況を見ていると、筆者の感覚ではマンション管理らしくないなあ、という場面がよくあります。

再開発ビルの大規模改修工事に取り組むためには、まず、従前はどんな街だったか、そして再開発における権利変換の様相、現在の区分所有者の属性など、事前のリサーチ、予備知識が重要です。そして異なる属性の権利者の異なる要求にどう対応し、最終的に各属性の権利者（区分所有者）が満足できる大規模改修工事にするためには、住宅だけのマンションの大規模改修工事とは違う構えと粘り強さを持った取り組みが必要です。

（主任専門委員 大槻博司）

理事長改め、修繕委員長奮戦記

—かえるくん、工事の提案に戸惑う—

ようやく大規模修繕工事を担当してくれるコンサルタント会社を選んだかえるくん達。あんなに苦勞して選んだのだから、あとはおんぶに抱っこ、コンサルタントにお任せでシャンシャンと進んでいこうという淡い期待を胸に、大規模修繕工事へ一直線！というつもりであったが……

かえるくん、工事仕様の提案に戸惑う

「確認しておくけれど、屋上のアスファルト防水は、経年劣化程度で、特に大きな問題はないんですよね」

僕は、狐似のコンサルタントの若者に尋ねた。

「そうですね、どこかで漏水しているという話ありませんし、調査でも特筆すべき劣化は確認できていません」

そうなのだ。調査の結果、マンションの状態は、局所的な劣化はあったが、総じて良かったのだ。僕が理事の時から2年近く工事を延期したけれど、大きな問題がなかったことには胸をなで下ろしていたのだ。だが工事仕様の話になってくると、どうもせつかく切り詰めたお金が出ていくような提案が気になってきた。例えば大きな問題はないという報告を受けていた屋上防水について、全面改修を提案してくる理由はどうしてなんだろうかと。気になるから伺うわけだが、回答は「10年の漏水保証も切れていますし、今後のことを考えると漏水が起こる前にやっておくほうが良いのではないか」ということらしい。



僕たちとしては、調査結果で悪い所がないのだから、部分的に手を入れるぐらいで延命するものだと思っていたのだが、どうもコンサルタントの彼の意見は違うようだ。

「屋上のアスファルト防水って、メンテナンスしていても15年ほどで漏水してくるようなものですか？」

返答を聞くに、特にそういうものでもないらしい。ならばメンテナンスだけでいいのではないかと思うのだが、二言目には「保証が切れている」といつてくる。だいたい保証期間が過ぎたものを全て交換しなくてはならなくなったから、僕の家にある家電製品は全部買い換えなくちゃなくなる。そんなことは現実的ではないけれど、専門家にそういう風に言われてしまうと、素人の集まりである僕たちには反論することは難しい。結局、長いやりとりの末、僕たちが押し切って屋上の全面改修はしないことにしたけれど、ひとつの仕様を決めるだけでこれほどのやりとりが続くとしたら、これはしんどい。

それとは別に、僕たち管理組合が決められなかったことで、コンサルタントが困ってしまうこともあった。例えばサイクルラックの改善だ。アンケートで「二段式のサイクルラックに電動アシスト式自転車が乗せられず困っている」と言う意見が多々あったのだけれど、そもそも電動式自転車に対応していないのだから使えないのは当たり前で、結果としてサイクルラックは余っているのに、自転車が溢れてしまうという事態に陥っていたのだが、こういうことは管理組合として方針を決めてあげないとコンサルタントとしては身動きがとれないようだった。これについては大規模修繕工事の範囲から外してもらって、理事会の中で結論が出てから対応することに決めた。

まあこんな風に、コンサルタントの提案が必ずしも僕たちのマンションの実情に合ったものではないことに早々に気づかされたり、意外と僕たち管理組合の中で結論を出さなくてはならないことがあったりして、結局、打合せの時間は、毎回のように長時間となっていった。そして打合せが終わる頃には、全員が疲れ切った顔となって解散することがほとんどだった。

それはそうと、コンサルタントの選定の際、業務が軌道に乗るまで若い彼と一緒にやってくれるといていた彼の上司は、ほんの2回ほど顔を見ただけで、打合せには顔を出さなくなっていたけれど、今さらこられてもね……と、思い、そっと胸の内にしまい、ご飯を食べに部屋に戻るかえるくんであった。(次回は次々号に掲載予定)

設立 30 周年を迎えた日本マンション学会

日本マンション学会が今年設立 30 周年を迎えた。この 30 年、いろいろなことがあったが、日本のマンションを良くすることに効果的な役割を少しは果たして来たのではないかと考えている。

思い出すと、1991 年 9 月に学会設立の準備会が東京で持たれ、私も学会設立の発起人の一人となって出席していた。準備会は午前中で、午後は諸外国のマンションについてのシンポジウムが開かれた。翌 1992 年 4 月 25 日に正式な創立総会が京都で開催された。関西地域がマンション学会発足に積極的だったことが影響しているのであろう。

この学会の特徴は第一に参加者が多彩で、多くの分野の人たちとの交流ができることだ。学者・研究者の面で見ると、文系、理系入り混じっていて、学際的なことで、法学系の民法の先生方の参加に加えて、社会学、経済学の先生方もおられる。理系では住宅研究分野の住居学、建築学の方々の参加が多い。学際的事業であることによって、他の研究分野の考え方について教えられることが多くなる。また、弁護士、建築士、司法書士、マンション管理士などの実務家の人たちの参加も少なくない。また、管理会社のフロントマンの方、あるいは管理組合の役員経験者など住民の方々の参加もあり、これらの人たちからはマンションの現場で起っている諸問題をリアルに聞かせてもらうことがあり、大変有難く思っている。このように、いろいろの分野の連携、現場と研究の場のつながり、理論と実践の両面からの検討など、この学会の特長と言えよう。

学会は全国に 7 つの支部を持ち、学会誌「マンション学」と情報誌「ニューズレター」を発行して会員に配布している。マンションに関する裁判の判例

を研究する「マンション判例研究委員会」や「リモデリング研究委員会」「マンション行政取組研究委員会」など 6 つの常設研究委員会を持って活発な研究活動を行っている。

マンションという区分所有の集合住宅が建てられるようになって 66 年程になるのだが、その間に管理運営を巡っての役員のなり手不足、空き家・借家の増加、建物や設備の老朽化、管理担当者の不在による管理不全といった諸問題に加えて、建替えや区分所有の解消などなど、次々と新しい課題が生れてきていて、研究と現場での対応が求められてきている。このような新しい課題に対して、これからの 30 年、60 年、マンション学会はその役割を果たして活発な活動を繰り広げて行って欲しいと願うところである。

30 年目に当たる今年の大会は、新型コロナのことがあって、オンライン方式で行われた。このように、昨今の大会や研究会はオンラインになってしまっていて、直接話をして学び合い交流しあうことがなくなってしまい、誠に残念だ。このような状態を何とか工夫をして克服し、直接的な交流ができるようにしたいものだ。来年 2023 年の大会は関西で、京都の工芸繊維大学松ヶ崎キャンパスで 4 月 22、23 日に開催される。総会をはじめ、シンポジウム、研究分科会、懇親会、見学会、ワークショップなどが予定されていて、全国から多くの参加者を迎えて盛り上がる大会にしたいと、大会実行委員会では熱心な話し合いを続け、コロナが収まって欲しいと願っている。

2022 年 8 月 20 日 梶浦恒男

マンション管理支援の関住協からのご案内

関住協では、下記のとおり学習会を開催しますので、ぜひご参加ください。

- テーマ **管理組合運営を考える ～管理費、修繕積立金、会計業務を中心に～**
- 日時 11 月 5 日 (土) 午後 1 時 30 分～3 時 30 分
- 場所 集合住宅維持管理機構 セミナールーム (大阪市中央区南船場 1-13-27 アイカビル 4 階)
- 内容 管理費・修繕積立金の過不足や駐車場使用料等の充当先などの会計処理の状況、問題点などを講師からお話しして、参加の皆さんからもご自身の管理組合の現状をお話しいただきながら、管理費や修繕積立金のあり方、会計実務で押さえるべき点などをいっしょに学習しましょう。
- 定員 15 名
- 参加費 無料
- お申込み 関住協のホームページ (<https://www.kanjyukyo.org/>) をご覧のうえお手続きください。
- お問合せ 関住協事務局 (TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org) まで

開催報告

大規模改修工事実践講座（工事見学会） & マンション管理実践講座

7/9（土） 第138回 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

ろうきん立花コーポ～バルコニー及び廊下の手摺の取替えを含めた 大規模改修工事の取り組み

2019年9月以来、実に3年ぶりの現地開催となる工事見学会を、尼崎市のろうきん立花コーポ管理組合のご協力を得て開催しました。ろうきん立花コーポは1972年竣工、築50年のマンションで、4回目の大規模改修工事に取り組んでおられます。はじめに設計監理を担当している主任専門委員の後藤昌久（一級建築士）が、建物の概要、工事のスケジュール、工事前に行った調査の結果、工事の仕様、施工者選定補助の様子、そして工事の状況をパワーポイントで説明しました。今回の工事の特徴として、新築時からの鋼製手摺をアルミ製の手摺に交換したことが挙げられます。交換している間はバルコニーや廊下の手摺がなくなってしまうから、仮設の手摺を設置するなど、一般的な大規模改修工事とは違った配慮が求められます。管理組合理事長には、自主管理で運営されてきた経験と、4年前の大阪府北部地震の被害状況から工事の実施まで3年かかっていること、その間、幾度となく説明会を開催し、居住者と向き合い、今回の工事に至った経緯などを詳しく話していただきました。

その後の質疑応答では、手摺の交換に関する質問と、自主管理であることへの質問が多く寄せられました。管理会社に委託されているマンションとは少し違いますが、マンションの維持管理に対する考え方や運営方法などは大いに参考になったと思います。また組合員の高齢化や、施工者の選定方法などに関する質問もありましたが、理事長の「年齢は関係ない」、「（金額よりも）最終的に人です」という回答は、参加者の皆さんにも響いたのではないかと思います。

最後は共用廊下から、実際の手すり交換工事の状況を見学しました。

7/23（土） マンション管理実践講座 No.131：マンション独自の修繕周期を設定しよう

長期修繕計画をもっている管理組合でも、内容を理解し適切に運用していくのは難しいことだと思います。今回の講座では、まず2021年の国交省による修繕積立金ガイドラインの改訂に触れ、修繕周期の設定は、一般耐用年数に①使用材料や工法による修繕周期、②前回改修の時期・仕様・工法、③現状の劣化状況、の3つの要素を加味して行うべきと説明がありました。また、長期修繕計画の見直しは、周期の起点、将来計画、積立金残高と経済状況により、必ずしも5年毎に拘らないとし、「少子高齢化対応」や、「防災・耐震」、「グレードアップ」の要素を盛り込むことを検討するようアドバイスがありました。

8/27（土） マンション管理実践講座 No.132：マンション保険～10月からの保険料値上げを踏まえて～

マンション保険は、今年10月の予定を含めここ4年間で3回も改定されており、その都度保険料が大幅に上がり、管理組合の会計を圧迫しています。本講座では、①マンション保険の変遷の中で、現在の保険契約とりわけ保険金額（補償の上限）を見直すことが重要。②保険金額は、評価額に対する付保割合に囚われるのではなく、万一の際の補修費用をもとに考えるべき。③最近では事故頻度が次回契約の保険料に反映される仕組みになっているので、事故時の保険金請求は慎重に。などのアドバイスの他、地震保険や特約、保険料の節減等についても話題提供がありました。

マンション管理実践講座2022では、今後、以下のテーマを予定しています。

10/1（土） No.133： コンサルタントに何を求める？…選び方と活用

10/29（土） No.134： マンション外構工事の進め方

お申込みはこちらから↓

https://www.kikou.gr.jp/index.php?impdir=mansion_kanri&impfile=index_21.html



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。