

マンションドクターニュース

No.136

I see a lot of things



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

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(後編)---	P2~3
マンション長寿命化促進税制について	P4
日本マンション学会2023京都大会ワークショップ「マンション専有部分のリフォーム工事」	P5
マンションドクターのドクターファイル #08 駐車場トラブルからとんでもないことに	P6
尻取りリレーえっせい No25 デトックスリゾート体験記	P7
投資型マンションが抱える悩み	P8
事例紹介~タイルの修繕~	P9
事務局にある調査機器 第3回:膜厚測定器	P10
通常総会の報告・理事長就任のごあいさつ	P11
開催報告(大規模改修工事)&ご案内(サッシ改修補助金制度)	P12

2023.06

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

<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。

建物の損傷が多発！膨れ上がる修繕費！修繕積立金そのものがない！借地権の期限迫る！

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(後編)

前編の本誌掲載(No.133/2022年9月発行)から半年以上が経過し、ようやく大規模改修工事が完了しましたので、工事完成までの取組みを紹介したいと思います。前編は、「このままではマンションに安全に暮らせない」、「資金計画が立てられず工事に取り組みない」、「このままでは資金価値が下がりスラム化が懸念される」などの現実に直面した管理組合が、とにかく問題を共有するために報告会を開くことを「住み続けるための一歩」としたいとするところで話を終えました。報告会では、建物の現状、工事計画の方針、資金計画の課題などから、「今まで通り一般管理費から修繕費を賄うやり方ではダメだ」という現実が参加者に突き付けられ、事態は次のように展開していきます。

1. 何から取り組む？大規模改修工事

建物や設備の修繕課題が山積する中、限られた資金でまずは何から手を付けたらよいか分からない状況下で、管理組合の出した方針は、建物の安全性や最低限の機能を回復するために、次の修繕を行うことでした。

- ・曝裂が多発するコンクリートの修繕
- ・脆弱な外壁塗材の剥離と外壁の防水化
- ・破損が著しい排水金物と樋の全面的な取替え
- ・漏水が多発しているEXPJ.金物の改善
- ・落下の危険があるコンクリート手すりの撤去
- ・腐食が進む金属手すりなどの取替や補修
- ・その他、建物を保護するための塗装や防水

2. どうなる資金計画

これらの工事を盛り込んだ大規模改修工事を実施するためには、約2億円の予算(約200万円/戸)が必要になることがわかりました。管理費からは1億円しか用意できないのが現状ですが、一時金徴収は現実的ではありません。外部金融機関からの借入れを起すことになりましたが、果たして借入れができるのでしょうか、それには次のような対応が必要でした。

① 修繕積立金の徴収

外部の金融機関から融資を受けるには修繕積立金を徴収していることが必要でしたが、管理組合には修繕積立金の制度がありませんでした。管理規約の改正を行い、一般管理費と区分した修繕積立金(戸当たり12,000円/月)を徴収することになりました。住宅金融支援機構のリフォームローンからの借入れは、修繕積立金制度の実績や長期修繕計画の策定も要件となるため、民間銀行から最大限の借入れをすることになりました。

② 長期修繕計画の策定

大規模改修工事の実施後には、融資の返済や近い将来に迫っている設備などの修繕に計画的に取り組んでいくための長期修繕計画も必要でした。工事後には修繕積立金を改めて見直しすることも条件としました。

3. 借地権期限切れの問題

駅前再開発で建設されたこのマンションの敷地は、50年の借地権が設定されていました。管理組合では工事着手直前に借地権の期限が切れ、地代の値上げなどの心配

がありましたが、借地法(旧法)であったため、弁護士の助言もあり、管理組合側から地主側へは交渉など何もせず、借地権を自動更新することができました。(※前編の見出しにある、「定期借地権」は、「借地権」(旧法)の誤りです。定期借地権は1992年9月から開始された「借地借家法」の一つで、契約期間終了後は更地にして返還することが定められていますが、旧法では契約期限が決まっても、更新することができます。訂正してお詫び申し上げます。)

4. いよいよ工事に着手

① 曝裂が多発するコンクリートの修繕

足場を架設しコンクリートを点検してみると、予想以上に修繕が必要な部分が多いことが判明しました。修繕にかかった費用を精算するために準備しておいた工事の予備費には限りがあり、予定していた住戸備え付けの木製倉庫扉の取替えを中止し、さらに追加の予備費を準備することになりました。

しかし幸いにもコンクリートの損傷のほとんどは、バルコニーや廊下の軒裏に限られており、主要構造部のうち柱や梁には問題がなく、今後も定期的に点検と補修をしていけば建物を使っていけることがわかりました。



屋外階段天井の曝裂



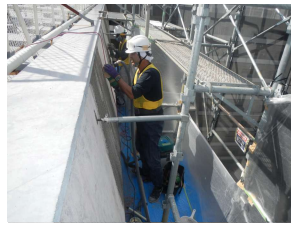
廊下天井の曝裂

② 脆弱な外壁塗材の剥離と防水化

塔屋や屋根の庇にもともと使用されていた石材調塗材は、雨に打たれ脆弱化が著しいため全面的に剥離することになりました。改修用塗材には雨や中性化から建物を護るために弾性系塗材を使用するのが一般的ですが、なぜかここでは使われていませんでした。施工には、吸引車に繋がったバキュームサンダーを使用し、粉塵を回収する工法を採用しました。改修用塗料には高弾性塗材を使用し、建物の防水化を図りました。



雨に打たれ流される塗材



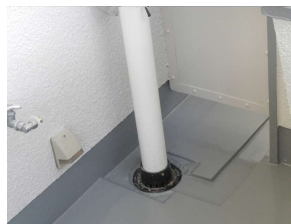
バキュームサンダーで塗材を剥離

③破損が著しい排水金物と樋の全面的な取替え

鋳鉄製の排水金物が腐食により破損し、樋も排水金物の差し込み部分で割れていることにより、周辺への漏水が深刻でした。そこで排水金物や樋を取替えることになりました。



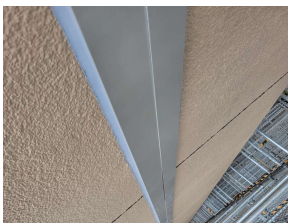
腐食し原型を留めていない排水金物



取替えられた排水金物と樋

③ 漏水が多発している EXP. J 金物の改修

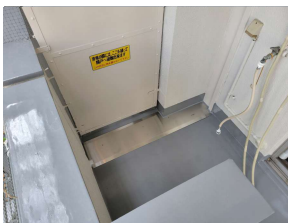
外壁やバルコニー廊下まわりのエキスパンションジョイント (EXP. J) 部分から雨水が入り、天井裏への漏水やコンクリートの損傷が多発していました。漏水が店舗階まで及んでいることも深刻な問題でした。既存の EXP. J 部分の金物は、全て防水テープで保護し、その上から新しい金物でカバーし雨の浸入を防ぎました。また、バルコニー床の EXP. J 部分は、天井裏に樋を設け、入り込んだ雨水を最寄りの樋へ排水させる方法を採用しました。



漏水する EXP. J に設けられたカバー



漏水や曝露が多発する EXP. J 金物周辺



箱樋を兼ねた EXP. J 金物 (見下げ)



箱樋を兼ねた EXP. J 金物 (見上げ)

④ 落下の危険があるコンクリート手すりの撤去

店舗の屋根にあたる3階部分にあるコンクリート製の手すりは、劣化が進んでおり、歩道に落下すると大事故に繋がります。問題は粉塵を飛散させることなく、安全にどのように撤去するかですが、下から足場を組み上げ

れば相当な費用が掛かります。そこで簡単に移動が可能なベニヤ合板の箱を製作し、その中でコンクリートの手すりを小さく切り刻み撤去することにしました。



落下の危険があるコンクリート手すり



木製の箱の中で手すりを安全に撤去

⑤ 花台の排水と手すりの改善

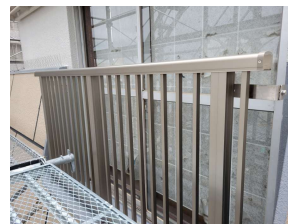
上階住戸の花台の排水口は径が小さく、ゴミが詰まり室内へ水が流れ込んでくる危険があるため、大きな排水口と樋を新しく設けることにしました。また花台は大変狭く、前述の工事をするには支障があることや、これまで満足いく塗装や床の防水ができなかったため、手すりの腐食が進んでいたこともあり、新しく着脱できる手すりに取替えを行いました。



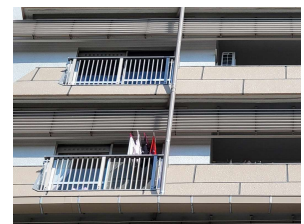
小さくて詰まりやすい排水口



口径の大きな排水金物を設ける



工事に着脱できるアルミ手すり



タテ樋を増設し花台の水を排水

4. 住み続けるための次の一歩

今回の大規模改修工事では、住宅部分の建物の漏水やコンクリートの剥落事故などを心配せず共同生活を送れるレベルまでの改善をすることができましたが、安全に安心して暮らしていくためには、まだまだ次のような修繕の課題が残っています。

- 破損が目立つ住戸備え付けの木製倉庫扉の取替え (今回、中止した工事)
- 屋上や3F ルーフバルコニー、中庭の防水改修
- 店舗内の鋼製雨水管の改修
- 給水設備の改修
- 排水設備の改修

とりあえず修繕積立金の制度はできましたが、次は長期修繕計画を策定し修繕に取り組んでいくことが喫緊の課題でしょう。今後も管理組合に寄り添いながらサポートしていきたいと思っております。(主任専門委員 北村順一)

マンション長寿命化促進税制について

先日、大規模改修工事の設計監理業務を行っているあるマンションで、定例会議の終了後に管理組合の方から、「大規模修繕すると固定資産税が減税されると聞いている。その対象マンションになることはできるのか。どのように進めれば減税されるのか。」と尋ねられました。その後、他のいくつかの管理組合からも同様の問い合わせを受けました。そこで今回は、このマンション長寿命化促進税制について説明したいと思います。

■国土交通省報道発表資料(2022年12月23日) 抜粋

1. 背景

多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事^{注1)}に必要な積立金が不足しています。長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じることとなります。

このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的として、本日閣議決定された令和5年度税制改正の大綱に「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」(マンション長寿命化促進税制)の創設が盛り込まれました。
※ 今回の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。

2. 税制改正の概要

- ・管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。
- ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準^{注2)}:1/3)で市町村の条例で定めることとなります。

【対象マンション】

- ・築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

例えば、上記【対象マンション】には、管理計画認定マンション(①)または、助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション(②)であることが求められます。さらに①のうち適用対象となるのは、令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンションです。修繕積立金引き上げの合意形成を後押しするという狙いがあるので、指定日以前に引き上げられていた場合は対象にならないことがポイントです。②では、地方公共団体の助言や指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったことが要件とされます。

このように、固定資産税減税の税制を受けるための手続きとして、まずは管理計画認定マンションになること等の必要があり、申告は管理組合にとってかなりハードルが高いと思われます。

筆者が大阪市、神戸市、京都市、堺市、尼崎市の、マンション管理計画認定制度を実施している各自治体に、長寿命化促進税制の実施の有無と準備状況について問い合わせたところ、全ての市から、減額割合を決める条例改正の準備を進めている途中であるとの回答がありました。早いところでは、6月頃に条例改正を行う予定の市もあります。注目される減額の割合は、各自治体が条例で1/6～1/2の範囲内で定めることになっていますが、参酌基準の1/3で検討しているところが多いようです。

しかしその一方では、マンション管理計画認定制度が整っていない自治体もあり、この優遇税制を活用できるマンションにはばらつきがあります。

マンション管理計画認定制度があまり浸透していない状況^{注3)}の中、国が打開策としてこのマンション長寿命化促進税制を創設したものと思われますが、区分所有者に優遇税制の話題が出ているこの機会に、管理組合も、管理計画に支障がないか、修繕積立金は適正な金額か等、マンションの維持管理についてじっくりと話しあって検討することも重要かもしれません。

注1) ここでは、外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を指します。

注2) 自治体が、国の法令を十分に参照した上で、判断しなければならない基準を指します。ただ、地域の実情に応じて異なる内容を定めることもできます。

注3) 2023年5月16日現在、認定マンション(公表を同意しているマンション)の数は60です。

(主任専門委員 塩田悦司)

■税制の解説と現在の状況

報道発表後、より詳細な要件等が発表されています。

日本マンション学会 2023 京都大会ワークショップ 「マンション専有部分のリフォーム工事」

去る4月23日（日）、京都工芸繊維大学松ヶ崎キャンパスで開催された日本マンション学会2023京都大会の第4分科会：実務・管理報告のワークショップ①「マンション専有部分のリフォーム工事」に、小薄がパネリストとして参加しました。



ワークショップの様子（右から2人目が筆者）

昨今、専有部分のリフォームに関連するトラブルが増えています。リフォームを行おうとする区分所有者自身の知識不足も指摘されるところですが、届出に対して承認または不承認の判断を下さなければならない管理組合理事会側の知識不足や届出要項の整備不足、届出書類の不足、あるいは工事関係者（区分所有者、不動産業者、工業者、デザイナー・プランナー・建築士など）側の知識・理解不足が、この問題の原因に挙げられます。

また、リフォーム形態も住戸内の部分リフォームだけでなく、間取りや水まわりのプランを著しく変更、内部をスケルトン（躯体）状態にする全面リフォームなど、多種多様になってきており、マンション特有の構造、設備、共用部分と専有部分の違い、関連する法律の理解や、管理規約、細則の遵守などの他、届出のチェックなどが重要になります。

座長（マンション管理士）から、そのようなリフォームの実態を知り、専門家の活用方法や管理規約やリフォーム届出要項の整備、管理組合および理事会としての体制整備などの有効性を考える機会の創出が、本ワークショップの主旨ですとの説明があり、始まりました。

まず、「専有部リフォーム工事の実態と検査」をテーマに、東京の一級建築士から、トラブル事例とその原因

について、写真や図面、申請書、検査による指摘と専門家を活用する上での課題の報告がありました。

続いて「専有部分リフォーム・共用部分の改造事例の報告」として、専有部分リフォームにおける流し台位置の変更や、トイレ取替時の専有部分側排水管、共用部分であるバルコニー床、隔板、サッシ、玄関ドア、住戸内躯体などに施された問題ある改造事例について、小薄が報告を行いました。

大規模修繕工事は、バルコニー側から目視できる問題リフォームを管理組合として把握する絶好の機会です。仮設足場が設置されるため、上層階であっても発見されることがあります。問題が見つかった場合は、通常、工事中の定例打合せで、工事監理者から管理組合に現場状況が報告されます。その後の対応は管理組合の判断に委ねられますが、原状復旧や解決までには、時間が掛かる場合があります。

次に、東京の弁護士から、「「専有部分のリフォーム」における法的論点」として、法律の専門家の立場から、トラブルにおける当事者は誰なのか、専有部分のリフォームはなぜ問題となるのか、トラブル防止のために管理規約や届出要項でどのように定めておくべきか、トラブルとなる典型パターンにはどのようなものがあるか、などについて報告がありました。また、届出を求めても応じずに無届けで工事をする区分所有者への、管理組合（理事会）の対策についても提案がありました。

すべての報告が終わった後に質疑応答が行われ、会場参加者から、高経年の団地型マンションで、住戸内給排水管（専有部分）の更新を、管理組合が行う共用部分の更新工事と同時に実施しようとしているが、一部に既に住戸内給排水管（専有部分）を更新している住戸がある。当該住戸の区分所有者から、先行した工事の費用を支払うよう求められた時、管理組合としてどう対応したらよいか、等の質問があり、それに対してパネリスト側より、管理組合側としての考え方について意見が出ました。

今後、管理組合として管理規約やリフォーム届出要項の整備などの取り組みを考えてみてはどうでしょうか。

（主任専門委員 小薄和男）

事の始まりは、居住者X氏が大型車を購入したことから始まります。彼は、車のドア開閉時に植込みが、ドアに擦れるとの理由で、無断で植込みの一部を伐採するという常識はずれの行動に出てしまったのです。その時の理事長は、問題になることを避け、ご自分の駐車場とX氏との入れ替えを行いました。このことがさらなる問題を引き起こすことになるのです。移動した駐車場での出来事です。隣に駐車されていた居住者が後部座席に子供を乗せて停車した後、子供が後部ドアを開いた際に、X氏の車に当ててしまったのです。もちろん謝罪をし、この件は和解したのですが、お互い気まずい関係となりました。その後、このことが原因かどうかはわかりかねますがX氏は、車を高級車に買い替えます。X氏は自分の駐車場の両隣に駐車している居住者に対し、X氏が乗降しやすいようにドアの開閉スペースを開けるよう要望します。つまり、X氏の車とのスペースを空けなさい、反対側の駐車場区分けラインに寄せて止める様に、直接要求したそうです。一方の居住者は、要求を受け入れましたが、もう一方の居住者A氏は、反対側の車に迷惑が掛かるので、通常どおり駐車場の中央あたりに駐車する旨、回答したそうです。その時どのようなやり取りが行われたのか分かりませんが、X氏の異常な行動が始まったのです。X氏の要求に応えなかったA氏に対し、何度も直接部屋に行き、時には玄関ドアを叩く、大きな声を出すなど、問題行動が繰り返され、当時の理事長が間に入り問題解決を図ったのですが、X氏から、ここでは言い表せないような言葉を浴びせかけられ、X氏のTwitterには理事長への誹謗中傷や当マンションへの不満が上げられ、仲裁は失敗に終わりました。また、夜遅くまでご自身の車の車内に長時間居座り、周りを監視するなどの問題行動が繰り返されていました。ここまで来ると、まったく関係がない居住者も異変に気づきます。また、A氏は高齢女性の単身住まいだったこともあり、恐怖で当マンションに住むことが出来なくなり、一時的に知人宅に避難する事態に発展したのです。前置きが長くなりましたが、私に相談されたのが、ここまで問題がこじれてからで、

理事会からは、「問題行動を繰り返す居住者を退去させたい。」との依頼内容でした。話を詳しく聞くとX氏は区分所有者ではなく賃貸人だそうで、マンション全体の居住者に対し多大な迷惑をかけているので、出ていってほしい、とのこと。私は、まずX氏の意見も聞かないといけなないと思ひ、X氏と会いたい旨を伝えましたが、理事会の方々・管理員は、この件に係わると自分にも被害が及ぶ恐れがあり協力を得られません。何とか会えたのですが、X氏は私に対し、辛辣な暴言を浴びせただけで、問題解決の糸口すらありませんでした。ただただ嫌な思いをただけに終わりました。取り敢えず弁護士に相談したのですが、かなりの問題行動があったとしても裁判を行った場合に、X氏に退去の判決がでる事はないとの見解を示されました。X氏とA氏との裁判であれば勝訴できるが、X氏とマンション全体との問題とするのは、難しいとの回答でした。弁護士のアドバイスで、今後、迷惑行為を繰り返さないようX氏に誓約書を書かせることから始めることとなり、X氏の問題行動の経緯、内容を詳しく伝え、これらの行為がマンションの管理規約・区分所有法に照らし合わせ、違反している事柄を洗い出し、誓約書の原案を作成して頂きました。原案を元に管理組合で誓約書を作成し、X氏に対して理事会への出席を要請しました。X氏は、ご自分の母親と二名で出席され理事長から、これにいたる経緯・X氏の行為がマンションの居住者に対する迷惑行為であることの説明を受け、誓約書に記名捺印を求めたのです。また、敷地外の他の月極駐車場への移動を勧めました。すると、X氏に付き添われていた母親が激怒され、私の息子がそんなことするはずがありませんと言い放ち、狂乱されたかのごとく、管理組合に対し罵詈雑言を浴びせ、あまりの剣幕に収拾が付かなくなると思われましたが、X氏自ら母親をなだめ落ち着かせ、誓約書に記名捺印を行い、その場を退席されました。その後、X氏は退去されました。理事長は、たいへん喜んでおられましたし、A氏もご自宅に戻ってこられたそうですが、私としては、後味の悪い業務となりました。
(主任専門委員 今西琢哉)

「リスクとともに～岡田先生との思い出（で）」

→ デトックスリゾート体験記

2017年12月末をもって、30年弱勤めた会社を退職。蓄積されたストレスと忘年会+送別会に明け暮れた体をリセットするため、2018年1月、デトックス（毒出し）を目的に以前から興味を持っていたスリランカ南西部にあるアーユルベエダ・リゾートに8泊9日の日程で滞在しました。本来は、10泊以上が理想とされています。

滞在者の約9割が欧米人。年齢層は20代から80代まで幅広く、7割が女性。健康そうに見える人が大半ですが、中には慢性の病気をかかえていたり、大病からの回復期らしいことが見た目で見える人もおられました。○医師による診断：リゾートに到着した翌日に、スリランカ人のお医者様の診察（問診）を受け、（あやしい日本語通訳付き）、私は特に特別な治療を要する状態ではないため、より健康になることと少し体重を減らすことを目標に滞在中のメニューが組まれました。

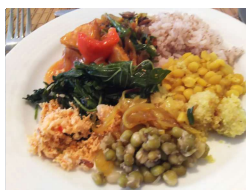
○部屋：海に面したエアコン・バスタブ付きのお高い部屋と、最もお安い部屋から予約が埋まっていくようで、私が予約できたのは下から2番目のランクの部屋。エアコン・バスタブなしで蚊帳が吊ってある質素な部屋でした。



滞在した部屋

○一日のタイムスケジュール（私の場合）：0540 起床、0600 ヨガ、0750 朝食、1030 ジュースタイム、1145 トリートメント、1330 ランチ、1430 ハリ、（昼寝）、1530 おやつタイム、1900 服薬、1930 夕食、2100 就寝。空いている時間は昼寝と読書。

○食事：朝食と昼食はビュッフェ、夕食はコース料理です。新鮮な野菜、果物、魚からなるヘルシーメニューで、肉やアルコールは提供されません。どのメニューも工夫されていてとても美味しく、毎日たくさんいただきました。

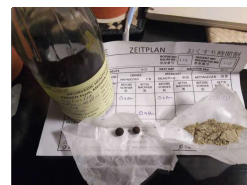


ある日のランチ

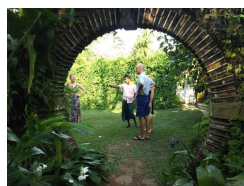
○トリートメント（治療）：滞在中毎日、2人のセラピストによるオイルマッサージを受けます。全身ごまの香りの油まみれ。そのあと、デッキチェアに寝転んで野菜パック。さらに、ハーバルバスに浸かって、シャワーを浴びて午前の部は終了。午後は、ハリの時間。あと、決まった時間に、処方された黒い苦い薬を飲みました。



マッサージ用のオイル（黒）



処方された薬（苦）



ベビス・パワの庭園

○その他：滞在中、近くにあるベビス・パワ（スリランカのランドスケープ・アーキテクト。建築家ジェフリー・パワの兄）の庭園を訪れる遠足に参加しました。良かったです。

○滞在中の成果：より健康になる、という目標は達成できたように思います。体重を少し減らすという目標は、ご飯を食べすぎて未達成。でも、体質（肉質？）の改善ができたのか、帰国後徐々に体重が減りました。

滞在中のアルコールなし生活はそれほど苦にはならなかったもので、このまま続けてみようかと思ったりしましたが、帰りの飛行機の中で早速ビールをいただき、心の底からおいしいなあと感激し、元の木阿弥。

それにしても、今回のお題の「で」は難しかったです。ででで、と数日悩み続けて、すっかり忘れていたデトックスリゾートのことを思い出し、人生100年時代のセカンドステージの入口に立った自分を思い出す良い機会になりました。ありがとうございました。

（集合住宅維持管理機構監事 櫻井純子）

※次回のタイトルは、「き」から始まることばです。

投資型マンションが抱える悩み

訪問型勉強会などでいろいろな管理組合の方と話をする機会があるのですが、ここ最近、都市部に立地するタワーマンションから受ける相談の中で「投資型マンション特有の問題」と呼んでも差し支えないような相談に出会うことがあります。

不動産業界では「投資用マンション」という言葉が成立しているようですが、ここでは「貸出、売却することで利益を得るためのマンション」と考えることにします。こういった売り方をされるマンションは、文字通り「投資」のために所有するものであり、「居住」を第一の目的とはしていません（もちろん投資目的で所有し、かつ居住している方もおられます）。そこに「居住者」と「投資のために所有している人」との間に、当事者意識の差が生まれます。

マンションのトラブルとしてよく取り上げられる騒音・駐車場・ペットなどの問題も、居住者には切実ですが、住んでいない人がその不快感を実感することはできません。投資目的で所有している方の多くは、そういう問題に無関心であることが多く、居住している人たちで解決してくれたらよいという程度に考えている場合もあります。

では投資目的でマンションを所有している人達の関心事とはなにか。それがいわゆる建物の「資産価値」だと思えます。彼らにとっていちばん大事なことは、長期的には家賃収入、短期的には売却益です。そこに影響しない問題に深く関心を持つことはあまりありません。

マンションをきれいに美しく保つことは、彼らにとっても利益に直結することなので重要なことです。むしろ投資効果を得るための支出と考えている向きさえあります。もちろん居住者でも「きれいになること」に対して異議のある人はあまりいないと思います。ただしそれは「マンションの長期的な維持管理にとって良ければ」というのが前提のはずです。

せっかく大金を投じて購入した住戸に借り手がつかなければ収入が上がりにくいです。家賃は築年数に応じて下落するのが一般的ですから、彼らが考えるマンションの維

持管理と、実際に住んでいる居住者とは、維持管理の方針に違いがあってもおかしくはありません。

なぜこういった意識の乖離が起こるのか。主だった理由を3点ほど挙げてみます。ひとつは「マンションを所有しようとする期間」です。そこを「終の棲家」と考える人と、利益が上がれば売却しようとする人では、維持管理に対する考え方もおのずと違ってきます。

ふたつめは「コミュニティに対する考え方」です。そこに住んでいない人にとっては、コミュニティなどは無関係です。自分で居住せず不動産会社を通じて他人に貸している場合は、そこで起こってくる問題にすら気づいていない場合だってありえます。

最後は管理会社への関心の差でしょうか。そこに住んでいなければ「どこの管理会社が管理しているか」という情報だけが大事になってきます。管理会社によってきちんと管理されているかどうかを実感できるほど関心を持っている外部区分所有者もいるでしょうが、例えばマンションの現状とかけ離れた大規模工事の提案に不信感を覚えるほどの当事者意識を持つことは難しいのではないのでしょうか。

投資用に所有しているのが「区分所有者」である限り、平等に議決権を持つ管理組合のメンバーです。理由があっても住めない人も同様に「居住していない」というだけで不利益を被ることはあってもなりません。意見は違ってもお互いを尊重し、話し合いで物事を解決する努力は必要です。

最近は新型感染症のこともあり、総会へ出席する人が減少して、委任状でほとんど決まってしまうマンションが多いと感じています。まず居住者自身が、住んでいるマンションに対して興味を持ち、管理会社任せにせず、維持管理について考えていくことが大事だと思います。

(主任専門委員 細井健至)

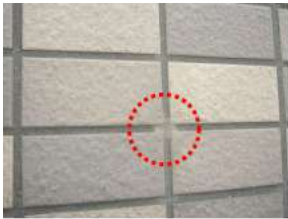
事例紹介～タイルの修繕～

タイルは硬質で耐候性がよく、単体では修繕する必要はありませんが、壁や床に張られると目地が劣化する、割れる、剥がれる、剥落する等の不具合が発生します。

主な修繕方法には、張り替えやエポキシ樹脂注入による接着がありますが、不具合の原因や状況を確認せずに修繕すると繰り返し不具合が発生することになります。

今回紹介するのは、竣工後7年目からタイル面の不具合が顕著になり、9年目に分譲主による修繕工事が実施されたマンションにおいて、その6年後に実施された大規模修繕工事で確認した事例です。

張り替えとエポキシ樹脂注入による接着で修繕工事が実施された記録があったので、足場架設後に当該修繕箇所の確認をしました。すると、修繕箇所の周囲で大きな範囲でタイルが浮いている箇所がいくつも見付き、その部分のタイルを剥がすと、樹脂注入箇所を含め、下地のコンクリート面が露出しました。露出面には、同心円状のエポキシ樹脂注入跡やコンクリート側に残った修繕用のステンレスピンが確認できました。



エポキシ樹脂注入跡



タイル剥離面



剥離したタイルの裏面
円形が注入された樹脂



左写真裏面(タイル表面)
目地の交点に樹脂注入跡

タイル損傷の主な原因には、地震や強風、温度変化による建物の挙動、下地モルタルの(材料・施工)不良、構造体(コンクリート)に発生した亀裂の影響などが挙げられますが、修繕が完了した箇所での浮きはこれまでに経験がなかったので、剥離したコンクリート面で、散水とトーチバーナーによる残存樹脂の確認を行いました。



水の散布



トーチバーナーによる加熱

その結果、散水後すぐにコンクリート面が吹付けた水をはじき返す現象が認められたため、コンクリート表面の残存樹脂の影響により、エポキシ樹脂の接着力が十分に発揮できなかったことによる浮きであると判断しました。

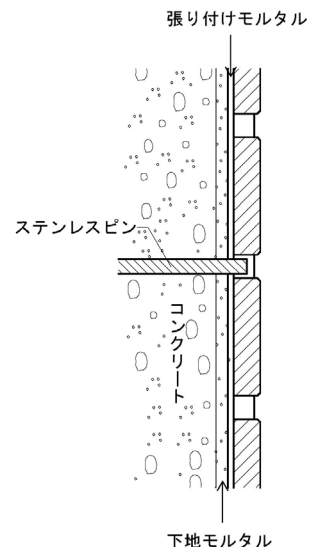
タイルの直張りは、コンクリート面に張り付けモルタルを塗り、タイルを施工するものですが、張り付けモルタルの施工時に、コンクリートの状態が十分に確認されていなかったことが一因です。本事例には当てはまりませんが、下地調整モルタルや張り付けモルタルのドライアウト(セメントの硬化不良の一つで、モルタルなどの凝結硬化過程で、水分が下地の急速な吸水や直射日光の影響で蒸発してしまい、正常な凝結硬化ができなくなる状態)などがタイルの浮きの原因となることもありますので、タイル下地の状況確認や、浮き範囲の状況確認が重要であることが分かりました。

また今回は、浮いていたタイルを剥がすと、ステンレスピンが適切な位置に施工されていなかったことも判明しました。

一般的に浮き修繕には、φ4×40mm程度のステンレスピンが使用されます。構造体と浮いているタイルを、注入したエポキシ樹脂でつなぎとめる役割を果たすために、ステンレスピンはタイルの厚み程度(10mm程度)に留まるように挿入する必要がありますが、繰り返し浮きの現象が起こった箇所では、完全にコンクリートの中に埋没しているステンレスピンが相当数ありました。これも不適切な修繕の一つと言えます。



埋没したステンレスピン



適切なステンレスピンの位置

(主任専門委員 宮崎雅司)

第3回：膜厚測定器

第3回は鉄部塗装やウレタン塗膜防水の膜厚を計測する膜厚測定器です。

十数年に一度の周期で実施される大規模修繕工事は外壁塗装工事、鉄部塗装工事、防水工事を中心となります。それらの工事で外壁塗装材、鉄部塗装材及びウレタン塗膜防水材等の仕上材の膜厚(塗布量)は、品質管理で重要なポイントとなります。

鉄部塗装工事は、各戸のメーターボックス扉や鋼製手摺等、鉄を用いた部分に、母材の保護のため、表面に塗装を施すものです。その塗膜が薄いと錆や腐食が生じやすく、厚いと表面が割れることがあります。大規模修繕工事では、その膜厚の品質管理のため膜厚検査を行います。

その検査で使用する膜厚計には、一般的に電磁気の現象を応用し、鉄部の素地の材質(鉄、アルミ、ステンレス等)により「電磁式」と「渦電流式」の2つの方式があります。集合住宅維持管理機構が所有している膜厚計は、素地により方式を変えて対応するデュアルタイプ膜厚計です。

膜厚計の形状は回転焼きを少し大きくした感じで、下部にセンサーが付いています。計測範囲は0～2000 μm です。計測単位の「 μm 」(マイクロメートル)は、「mm」(ミリメートル)の千分の一で、日本人の髪の毛の太さが0.08mmなので、その約十分の一の厚さまで計測できます。

鉄部塗装工事の施工前に、工区、部位別に選定した数カ所の試験箇所の鉄部塗装部分の既存塗装膜厚を計測します。一つの試験箇所につき、5点で膜厚



測定風景(右下:デュアルタイプ膜厚計)

を計測します。計測誤差があるため、1点につき3回計測した平均をその点の値として、それを5点で繰り返します。鉄部塗装完了後、塗装前に計測した同じ試験個所で同じように計測します。塗装完了後の数値から塗装前の数値を引いた分が新規塗装の膜厚数値になり、その数値が塗装材料の標準膜厚を確保しているか確認します。

防水工事では、屋上の平場・立上・パラペット天端、廊下・階段・バルコニーの側溝巾木等にウレタン塗膜防水が施工されることが多く、ウレタン塗膜防水の仕様により、膜厚は指定されています。膜厚が薄いと、紫外線の影響が大きく、劣化が早くなります。そのウレタン塗膜防水の膜厚を測るのが軟質膜厚測定器で、10 μm の単位まで計測できます。大きさは手のひらに載る程度で、ストップウォッチに似た大型目盛り盤の下部に三本の貫入検針針が設置されています。その貫入検針針を、測定部の下地(コンクリートなど)に達するまで押し付けます。そうすると中央の測定軸が塗膜厚さを検出し、ゲージ目盛りを指し示します。上部レバーを押して数回厚さを測定し平均します。検査の手順は鉄部塗装工事と同じで、マックゲージを使用してウレタン塗膜防水の施工前に既存の膜厚を測定し、施工後に同じ場所所定膜厚を確保しているか確認します。



軟質膜厚測定器

ちなみに
外壁塗装材の塗膜の厚さは、134号で紹介した油圧式引張試験機による試験で破断した塗膜の側面を、ノギス等で計測します。

(主任専門委員 塩田悦司)

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2023年度通常総会が3月23日に開催されました。2022年度の事業活動および収支報告、ならびに2023年度の事業計画と予算そして役員変更の提案が、すべて賛成多数で承認されました。また、梶浦恒男前理事長、渡部嗣道前理事が退任されました。ご承知のとおり、集合住宅維持管理機構は管理組合の要請によって誕生した技術者集団ですが、1984年の創設の立役者こそ、当時大阪市立大学生活科学部助教授であった梶浦先生でした。それ以来、梶浦先生は長きにわたってわれわれの活動を見守り、2007年以降は理事長として共に歩んでくださいました。

4月からは、近野正男新理事長以下、齊藤広子理事（横浜市立大学教授）、松下大輔理事（大阪公立大学教授）、横田隆司理事（大阪大学教授）、櫻井純子監事（公益財団法人 大阪みどりのトラスト協会事務局長）を迎え、新しい体制でスタートします。

理事長就任のごあいさつ

4月から梶浦前理事長の後任として、伝統ある機構の理事長を引き継ぎました。マンション研究の第一人者として全国的に有名だった梶浦さんと違って、私は無名とっていい人間ですので驚かれた方も多かったと思われます。そこで、私の自己紹介を兼ねて、歩いてきた足跡を少し紹介することにします。

生まれは秋田で、大学は東北大学建築学科で、梶浦さんは同じ研究室の3年先輩です。1965年に卒業して大阪府庁に就職し35年間数多くの部署で役人生活し、退職後も4つの会社でいろいろの仕事をしてきた人間で、研究者の梶浦さんとは異なった「いわば実務派」です。

1960年代の高度成長期で、全国的に住宅開発や都市開発が盛んになり、日本最初の本格的ニュータウンとして有名になった千里ニュータウンの開発も着手されました。私も是非参画したいと縁もゆかりもない大阪府庁の採用試験を受け、念願かなって千里・泉北ニュータウンのマスタープラン作成から建設、管理まで17年間没頭でき、まさに私の熱き青春時代でした。その頃の思い出深いのは、大阪市立大学の住田先生やCOM計画研究所の高田所長の要請を受けてコーポラティブハウスの為の用地を泉北ニュータウンで提供する事業を企画し実施出来た事です。18のプロジェクトが成功し大きな話題になりました。私自身もコーポ住宅に入居し、その時のチーフ設計者が当時合同設計にいた機構の堤主任でした、

その後、建築指導課で建築主事として建築確認検査、営繕課で府立体育館の設計、門真市に出向し木賃密集地域の整備、府営住宅の建て替えや管理等々様々な経験をしてきました。

また、30代の初めに、大阪府庁の国内留学制度に応募して、京都大学の異研究室の研究生として1年間在籍し、後に千葉大の教授になった延藤さん、大阪教育大の教授になった岸本さん、京都教育大の教授の関川さんなど同年代の若い研究者と交流でき、その後の私の人生に大きな影響を受けました。その後も建築学会近畿支部の住宅部会の幹事を長年務め、梶浦さんや住田先生はじめ関西の住宅研究の多くの先生達との交流も私の大きな財産になりました。京都市立芸術大学で2年間非常勤講師として若い学生達に接することが出来たのもいい経験でした。

マンション問題は私の長年の関心事で機構のセミナーなどは欠かさず参加して来ました。マンション学会の関西支部の幹事も長く務め、マンション管理士の第一回の試験にも合格し、17年前に梶浦さんの要請をうけて機構の理事になり、有能な技術者集団のさまざま活躍に接してきました。

今回、理事長という大役を引き受けることになり、私でいいのかと戸惑いもありますが、主任達や事務局職員の協力を得ながら、機構の良き伝統を生かしながらも、転換期を迎えている機構の改革に、私なりの経験や知見を生かして、微力ながら貢献出来ればと願っています。



近野正男

開催報告 & ご案内

3/25 (土) 第139回 大規模改修工事実践講座 (工事見学会)

日商岩井多田マンション ～ サッシ取替え工事を含めた 大規模改修工事の取り組み ～

桜も咲き始めた3月25日(土)、兵庫県川西市の日商岩井多田マンションで、第139回となる工事見学会を管理組合のご協力のもと開催しました。このマンションでは前回の大規模改修工事にも当機構が関わっており、工事見学会にご協力いただくのも、今回が二回目です。

挨拶の後、今回の大規模改修工事を統括する主任技術者である後藤昌久主任専門委員(一級建築士)が、調査、設計、工事の流れを、映像を交えて解説しました。調査時に判明した地震、台風および経年によって傷んだ建物の状況と修繕方法、そして同時に行ったサッシの交換などの改善工事の概要も説明しました。加えて、今回採用した公募方式による施工者選定の経緯と、工事を進める中での工事監理の内容、工事の品質を確保すべく行った試験施工や品質管理の方法などについても説明を行いました。



続いて管理組合の修繕委員長様に、管理組合の視点で大規模改修工事についてお話いただきました。

質疑では、建物の塗装色をかえた経緯や、修繕委員会と理事会、居住者との関係などが話題になりました。修繕委員会の役割について委員長様は「居住者は一刻も早く日常の不便を解消してほしいとしか思っていないので、施工者に何もかも任せるのではなく、そこを委員会がうまく説明することが大事であった。」と述べられました。工事をスムーズに進めるために、居住者といろいろな調整を重ねるなど、陰に日向に尽力されていたことが容易に想像できました。

その後、完成間近の館内で、交換されたサッシや工事の内容を実際に見て、見学会は閉会しました。管理組合の皆さまをはじめ、ご協力くださった方々に感謝いたします。(主任専門委員 細井健至)



刻々と変化するサッシ改修補助金制度

窓サッシや玄関扉の改修(取替え)に対する補助金制度をご存知の管理組合は多いと思いますが、制度が毎年変わるので、集合住宅維持管理機構ではサッシメーカーなどを招いて勉強会をしています。窓や玄関などの開口部の断熱性能を向上させ、冷暖房効率を高めることによって省エネ(CO₂排出削減)を推進するとともに、経済活動の活性化を図るため環境省、経済産業省、国土交通省の3つの所轄が、それぞれ技術基準や条件、補助額が異なる制度を用意しています。制度の仕組みは複雑で、概要ですらこの紙幅で紹介することはできませんが、いずれも申請手続きを代行できるのは事前に登録した工事施工者やサッシメーカーですので、詳細はサッシメーカーや各省のホームページをご覧ください。

なお、窓サッシや玄関扉の改修によって気密性、断熱性が飛躍的に向上すると、換気(給排気)と空気中の水蒸気(結露)の態様が大きく変化します。すなわちサッシの隙間がなくなるので、換気扇で排気するためには意識して給気口を確保する必要があります。また、窓ガラスの断熱性能が上がってガラス面の結露が減ると、空気中の水蒸気はより冷たい方を目指して流れて違う場所に結露することがあります。補助金のことだけでなく、改修後の生活習慣などにも留意しましょう。

< 主な補助金制度 >

- ・環境省 既存住宅における断熱リフォーム支援事業(トータル断熱) <https://www.heco-hoj.jp/danref/index.html>
- ・経済産業省・環境省 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入事業
https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/mono/jyutaku/dannetsujigyoku.html
- ・国土交通省 こどもエコすまい支援事業 <https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/>