



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>

マンション管理適正化指針と標準管理規約が改正 外部の専門家も管理組合の役員に

国土交通省は3月、「マンションの管理の適正化に関する指針」および「マンション標準管理規約」を改正しました。マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足や管理費滞納などによる管理不全、暴力団排除、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これらの課題に対応した新たなルールの整備を図ったものです。管理組合の役員（理事・監事）は、これまで区分所有者に限定されていましたが、今後はマンション管理士など外部の専門家も就任・活用できることになりました。

改正のポイント

管理組合の役員は、法律や建築、財務などの専門的知識のない人が持ち回りで就任するケースが大半です。一方で管理組合は、役員に十分な知識がなくても、管理費や修繕積立金を管理し、問題が起こればその責任を負うことになります。

改正された標準管理規約では、外部専門家を役員として選任できるようになり、選任方法は細則で定めることにしています。

このほか▽**暴力団等の排除規定**（暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項）▽**災害時の管理組合の意思決定**（災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定）▽**災害時の理事の立入り**（災害等での緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができる）▽**管理状況などの情報開示**（大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項）▽**管理費等の滞納に対する措置**（管理組合が滞納者に対して取りうる各種措置について、段階的にまとめたフローチャートを提示）▽**専有部分等の修繕等**（専有部分等の修繕は、理事会の承認を得て実施可能）▽**議決権割合**（新築物件における選択肢として、総会の議決権に



新しいマンションも管理規約の整備が重要
について、住戸の価値割合に連動した設定も可能）▽**駐車場の使用方法**（公平な選定方法、外部貸しに係る税務上の注意事項）一などが追加されました。

可能なコミュニティ活動を明確化

また、従来の「コミュニティ」に関する条項では、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があったため、各業務を再整理しました。管理組合が実施する「コミュニティ」活動としては、マンションやその周辺の美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動などを挙げ、経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は可能であることを明確にしています。

も く じ

現場レポート「うえほんまちハイハイタウン」--2～3面
匠の会会員のPRコーナー-----6～11面

マンションに関する最新情報-----4面
スキルアップセミナーのご案内-----12面

現場レポート

皆の協力で成功させた給排水設備更新工事 「うえほんまちハイハイタウン」

今回の現場レポートは、このほど給排水設備の更新工事を実施した「うえほんまちハイハイタウン」(施工・長谷工リフォーム)。地下1階から地上3階 までが店舗、地上4階～15階が事務所と住戸になっており、住戸は全287戸という大型マンションです。都心部に位置する店舗・住居併用マンションという特性もあり、工事の準備と実施にあたってはさまざまな課題が浮かび上がりました。その解決には、どのような工夫や苦労があったのか、管理組合役員・運営委員会の皆様と、設計・監理を担当した藤井英司コンサルタント(集改センター)にお話を伺いました。

一在宅が必要な工事は大変でしたでしょう。

「各住戸は4日間の室内工事が必要でした。皆さん最初はストレスがたまったようですが、役員から声をかけたり、お互いに励ましたりして乗り切りました。工事期間中、近くのホテルに泊まっている人もいました。困っている人のところには訪ねて行って、時間を惜しまず話を聞いたことで解決できたのではないかと思います。集改センターさんの協力もあり、長谷工さんもよく動いてくれました」

「最初はと思ったら良いか全く分からないので、業者さんに相談することを勧めました。片付け方法もお家によって違うので、業者さんに教えてもらうようにしました」

「工事が終わってから、前と完全に同じ状態に戻してもらえるものと思っていた人がいて、あとでいろいろ言われたようです。工事の後で、前の状態に戻すのは建築当初の仕様に合わせたように復旧する『原状』回復で、直前の『現状』ではないのですね。その認識のズレがあったようです」

「今回感じたのは、『井戸端会議』の効用ですね。近所の人たちが集まって話をする、ついグチが多くなったりしますが、『こんなことをお願いしたら、こうしてくれるよ』といった話をする、納得してくれたりします。つまり、問題が大きくなり、



うえほんまちハイハイタウンの外観

炎上する前に、情報を与えてコミュニケーションをとっておけば、トラブルの火種を消せます。改めてご近所さんとの付き合いが大切だと思います」

大型マンションは行政も支援を

「ハイハイタウンのようにこんなに規模の大きなマンションでも、なんとか皆が努力してここまでの工事ができました。正直に言って役員は大変な苦労をしました。こうした工事はこれから多くのマンションが経験することになると思います。それを行政の側でもサポートできないもののでしょうか。例えば、お一人住まいの人は誰も指導できなかったりします。そうしたマンションにも行政が乗り込んで、サポートしていただければと思います」



運営委員会での報告会

「騒音対策に細心の注意」

藤井英司コンサルタントに聞きました

一店舗住居併用マンションという特性を持つ建物で、給排水管更新工事をする技術的な難しさはありましたか

「一番にあったのは、騒音に対する問題が大きな問題でありました。作業については9時から17時が一般的ですが、店舗に対してはその時間帯は問題視されました。そのため極力大きな音がしない作業とするため、配管の撤去については、引き抜き工法を多用しました。またはつり作業については、騒音を下げするための工夫や、時間帯、短時間での作業等工夫が必要でした」

「うえほんまちハイハイタウンは、地下2階地上15階建ての複合建物（B2F：駐車場、B1F～3F：店舗、4F～15F住宅【一部事務所】）で、地下2階からの高低差が約70mありました。今回住宅部分の給排水管更新工事で、給排水管は住宅部分を通っていたとはいえ、3階以下では店舗内や駐車場内を通っており、法的なこと、躯体への影響、費用対効果など、1種類の材料に決めず、複数の材料を場所により選定しました」

「そのほか、配管の改修ルートについては、配管スペースがそれなりにあり（狭い所もありましたが）、いろいろな集合住宅での改修経験より、仮設配管を利用した既設ルートでの改修計画が出来ました。ただ、店舗部分での作業で工夫が必要な所がいくつかありました」

一営業中の店舗が多い中、駐車場や資材置き場の確保などはスムーズにできましたか

「時間や、搬入出場所に制限はあったものの、管理組合様の協力のもと、比較的スムーズに行えまし



現場事務所は中庭に設置



室内専有部分での工事箇所

た。ただし、周りはすべて公道であったため、一般的なマンションと違い、4階の中庭など空いたスペースを提供いただきました。仮設事務所や資材置き場などはその場所を利用し、駐車場については、地下2階の駐車場を利用したのでそれほど不自由はなかったかと思われました」

一その他、都心部の大規模マンションの修繕工事で留意するポイントなどがありますか

「やはり都心部においては敷地ぎりぎりに立っているマンションが多く、仮設事務所、資材置き場、廃材置き場、駐車場等スペースが無いことが多いです。工事計画をする際は、まずその場所について確認することが必要だと思います」



広報を利用して工事内容を細かく説明

～マンションに関する最新情報～

マンションで民泊経営はできるの？

「国家戦略特別区域法」によりいわゆる「民泊」を許可する特区として、大阪府、大阪市が特区指定を受けています。(特区指定外では民泊は実施できません)

このため、あるマンション管理組合では「民泊への対策が必要」と大騒ぎになっています。

では、分譲マンションの空き部屋で民泊経営ができるのでしょうか。

大阪府はこのほど民泊認定の審査基準案を公表し、意見募集を行いました。同案によると「他の居住者への事前説明義務」「隣接建物の所有者への事前説明義務」「近隣住民からの苦情等に24時間対応できること」などが求められています。

管理規約違反なら認定されない

さらに分譲マンションの場合は「管理規約に違反していないと認められること」が必要になります。大阪府環境衛生課によると「標準管理規約の条文を採用し『住戸部分は専ら住宅として使用するも



空室を登録するだけで世界中から簡単に予約が可能
(民泊情報サイト「エア－ＢアンドＢ」のトップページ)

のとし、他の用途に供してはならない』(第4章用法)といった住居専用の規定があるマンションでは民泊の認定はしない」との判断を示しています。認定後に規約違反が発覚した場合も「認定は取り消す」としています。

規約の確認方法など、具体策は未定です。

大阪特区のマンションにお住まいの皆様は、こうした標準管理規約の条文が記載されている場合、ひとまずは安心できるのではないのでしょうか。

2015年のマンション化率

2015年の「マンション化率」(調査・東京カンテイ)が公表されました。

マンション化率とは各行政区における「分譲マンションの戸数」÷「総世帯数」で計算されたものです。つまり、世帯数のうち分譲マンション世帯が何パーセントを占めるかという想定値です。分譲マンション1戸に1世帯が住んでいるという前提です。

近畿の各市町村のマンション化率

【大阪府】「吹田市」33.5%がトップで、以下「豊中市」「大阪狭山市」「茨木市」「箕面市」「池田市」と続きます。「三島郡島本町」は少世帯数の町に駅前マンション5,000戸が出現したため、何と39.6%というマンション街になっています。

【兵庫県】「芦屋市」が43.36%で断トツのトップ。続いて「宝塚市」「西宮市」「明石市」が20%台です。【京都府】「乙訓郡大山崎町」が18.5%でトップ。大阪府三島町と同じ現象。

【奈良県】「奈良市」16.3%を筆頭に「生駒市」「大

和高田市」「橿原市」。

【滋賀県】「草津市」16.0%トップに続き「大津市」「守山市」。

【和歌山市】なんと「白浜町」が29.5%。「リゾートマンション」が想像され居住世帯とは別物と考えられます。

《政令指定都市》

【神戸市】「中央区」54.2%、「灘区」「須磨区」が30%超。

【京都市】「中京区」と「下京区」が32.8%でトップ2。

【大阪市】では、「中央区」68.5%、「北区」56.1%、「西区」55.3%がトップ3です。

ちなみに、全国行政区のマンション化率トップは東京都「千代田区」で、84.8%が分譲マンションにお住まいです。同「中央区」80.4%、「港区」76.6%、この3区が断トツです。

50%を超えるような行政区では、「マンション」の仕組み、生活ルール、コミュニティ形成などを義務教育で教える必要性が感じられるところです。

さて、皆さんのお住まい地区は「マンション化率」何%でしょうか。

「理事長の権限範囲と責任」～スキルアップセミナーより～

講師：九鬼 正光(弁護士、集改センター正会員)

■管理組合の理事長の権限はなにに基づくものか。

会社の代表取締役社長、公益法人の理事長、これらの代表者は、事業を具体的に執行する権限を持っています。例えば会社との取引、契約、実施など。一方、管理組合は、区分所有法第3条で「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行う・・・」と事業内容が法律で限定されています。

この事業を具体的に進めるためには、総会で決議したものを理事会で執行するということになり、その執行責任者が理事長なのです。つまり、理事長が単独でその権限を行使できないことが基本原則です。従って権限の無い理事長が単独で行った行為は「無効」となります。

■理事長が行ったコンサル契約が無効とした裁判事例

設計事務所が、理事長の依頼により、建物の劣化調査・診断業務を行いました。総会決議を経ずに設計事務所と行った契約を、臨時総会で白紙に戻した管理組合に対して、設計事務所はすでに行った業務費用の支払いを求めて提訴。

東京高裁は、総会決議の有無を確認しなかった設計事務所側の請求を棄却し、管理組合の理事長は、

総会決議なく契約を締結する権限を有していないと指摘しています。

■理事長の責任

理事長の責任は、管理組合に対する「善良な管理者の注意義務(善管注意義務)※民法 644 条」九鬼正光弁護士があります。会計理事が横領した損害を、理事長に一部の責任を認めた判決があります。預金通帳を確認するなど、注意しておれば簡単に分かったはず。損害額の10%を賠償しなければならぬとしています。



九鬼正光弁護士



セミナー会場(4月6日、大阪建築会館会議室)

マンションの値段を考える

新築マンションのモデルルームで購入者は、新しい住まいに思いをはせ、最新のシステムキッチンやバスルーム、リビングルームが見事に演出されています。誰しもが、この部屋を3,500万円と考えるのです。

それが、そもそもの勘違いなのです。3,500万円の価格構成を考えてみましょう。(金額は仮定です)

販売経費・利益：500万円、土地：300万円、建築費：2,700万円

建築費の内訳は、住戸の内装費：1,000万円、共用部分：1,700万円

(共用部分とは、建物基礎、柱、壁、屋根、敷地、外構、設備等)

つまり、購入する部屋は1,000万円(30%足らず)そこそこです。土地と共用部分に2,000万円(60%)のお金を払っているのです。マンションの資産価値は、共用部分の管理状況で判断されます。この共用部分の管理は、管理組合が主体で、組合員が行うのです。

3,500万円というと、一生に一度の買い物ではないでしょうか。マンションの管理に“無関心”ということは、支払った金額の多くを放棄しているようなものです。また、マンションの共有者としての義務を果さず“無責任”というよりほかありません。

管理組合の活動に参加しましょう。役員の当番が回ってきたら、快く引き受けましょう。数年に1度、月1回2時間の理事会に参加するだけです。仕事が忙しい等は、言い訳になりません。

理事会参加を通じて、マンションの方々と親交を深めることができ、より充実したマンション生活が実現します。(枝)

超高層マンションの 大規模修繕・設備改修も 長谷工リフォームへ!

★
大規模修繕工事実績
46
万戸!

テレビCMでおなじみの
.....

マンションの
ことなら

長谷工リフォーム

HASEKO REFORM Inc.

最先端の
技術力

安心の
施工計画

確かな
品質管理

長谷工リフォーム

検索

www.haseko.co.jp/hrf/

☎ 0120-04-4152

受付時間/9:00~17:30(土・日・祝日定休)



長谷工 リフォーム

豊富な実績と高度な技術、 快適な住環境造りに貢献！！



- 35年に及ぶ技術とノウハウ
- マンション25万戸を超える豊富な実績
- ISO・9001認証取得

専門職種による
総合改修工事



旭技建株式会社

(本社) 〒566-0054 摂津市鳥飼八防1丁目19番4号
TEL (072) 650-6020 (代) FAX (072) 653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp>
e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

塗装・防水・内装・外構等専門スタッフにより 建物調査・診断・積算いたします。お気軽にご連絡ください。

昭和43年から続く信頼と実績
近畿圏2,000物件、20万戸の豊富な
実績を誇るリフォームシステム (平成27年度)

永年の信頼と実績！

Service
誠実

適正かつ安価な見積で
誠実な施工や工程管理
を行う

Speed
迅速

お客様のニーズに
あった合理的な工期
短縮をはかる

Safety
安全

ムダ・ムリ・ムラと
危険のない安全確実
な仕事をする

大事なお住まいの
リノベーションによる
資産価値の向上と、
ご高齢の方にも優しい
マンションに生まれ
変わるお手伝いを、

是非、小野工建に
お任せ下さい。
必ずご満足して頂けます。

- 3S精神を基に最善の努力と最高の仕事を提供致します。

信頼と実績に基づく
WAKE UP
国土交通大臣認可(特定・一般)第12063号



株式会社 小野工建

ISO9001:2015年版 認証取得

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6-4-2

TEL: 06-6389-2831

FAX: 06-6380-6515

<http://www.ono-kohken.co.jp>

E-mail: info@ono-kohken.co.jp

マンション大規模修繕は**建装工業**へお任せください。



マンション大規模修繕、設備改修、
内装リフォーム等
総合リニューアルの専門企業です。

専門のスタッフが対応させて
いただきます。
お気軽にご相談ください。



建装工業株式会社

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町 2-1-52
関西支店 TEL. 06-6821-3611



本社：東京 支店：北海道、東北、関東、千葉、横浜、中部 営業所：青森、福島、柏崎、茨城、福岡

「快適」技術集団です。
私たちはお客様の信頼に応える



www.kohbunshi.co.jp

高分子株式会社

マンション・ビルの総合改修 〒599-8271 大阪府堺市中央区深井北町3418-1 tel : 072-278-4157

SMARTEN UP



ビル・マンションリニューアル工事
タイル剥落防止工事・超速硬化ウレタン防水工事

株式会社 幸和

国土交通大臣許可(特26)第21054号

本 社 兵庫県尼崎市水堂町4-7-8

TEL 06-6432-6271 FAX 06-6432-6272

東京支店 東京都足立区青井6-16-7

TEL 03-5888-9305 FAX 03-5888-9306

超速硬化ウレタン防水工事

CS事業部 兵庫県尼崎市水堂町4-5-4

TEL 06-6432-6274 FAX 06-6432-6272

URL: <http://www.kouwa.biz>

E-mail: info@kouwa.biz

防犯対策に！ 資産価値向上に！ 空室率対策に！ 既存マンションに特化した後付けオートロックシステム

■ 電話回線を使用するオートロックシステム



 **株式会社 サンノベル**
Sunnobel Co., Ltd.



〒550-0012 大阪市西区立売堀1-3-12

Tel: 06-6531-9352 Fax 06-6531-9357

HP: <http://www.sunnobel.co.jp/>

下見/お見積承ります。扉等の付帯工事も併せてご提案出来ます。ご連絡お待ちしております。

より永く、より快適に、マンション・ビル総合改修工事のトータルクリエイター

信頼をカタチに安全を第一に

DAIWA-TEC



ダイワテック株式会社

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田8-13-26
TEL: 06-6703-0388 / FAX: 06-6703-0361
<http://www.daiwa-tec.co.jp>



私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格である「ISO9001」「ISO14001」の認証を取得し、企業活動を推進しています。

<http://www.toho-cp.co.jp>

TOHO株式会社

大阪支店

〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町2-1-9

TEL.06-4964-1621 FAX.06-4964-1623 E-mail osaka@toho-cp.co.jp

九州営業所

〒814-0161 福岡市早良区飯倉6-21-25-301

TEL.092-836-5858 FAX.092-836-5877 E-mail kyusyue5@toho-cp.co.jp

塗料でマンションの価値をまもる。

資産価値を維持するためには、“居心地の良さ”が大切です。



——いつまでも新築気分——

外観、躯体、資産価値を、
しっかりとまもる塗料があります。

【超低汚染】【優れた耐久性】
マンション・集合住宅の塗り替え用塗料

スーパーオーデフレッシュSi

 **日本ペイント**
Basic & Now

お客さま
センター

☎03-3740-1120 (東京)

☎06-6455-9113 (大阪)

<http://www.nipponpaint.co.jp>

暮らしも価値もひとつ上へ それがビケンテックの マンションリニューアル事業です。



ビケンテック株式会社は、昭和36年に塗装業として起業し、
昭和60年より、管理組合様直接ご発注のマンション大規模修繕工事に参入しております。
全社全部門をあげて、管理組合様、居住者様にお喜びいただくことを常に考えて、業務を推進しております。

おかげさまで 創業55年 マンション大規模修繕工事30年



人に、環境にやさしい建築リニューアル。

ビケンテック株式会社



本 社	〒547-0025	大阪市平野区瓜破西2-6-12	Tel. 06-6704-7114	Fax. 06-6704-9662
事業本部	〒583-0852	大阪府羽曳野市古市3-10-6	Tel. 072-957-2724	Fax. 072-957-2912
神戸支店	〒650-0011	神戸市中央区下山手通6-4-10	Tel. 078-360-6057	Fax. 078-360-6058
京滋支店	〒604-8143	京都市中京区阪東屋町664-25	Tel. 075-254-7068	Fax. 075-254-7069

詳しくはホームページをご覧ください <http://www.bikentec.co.jp> E-mail: info@bikentec.co.jp



外壁タイルは「ドライアウト」に注意

～第23回集改塾の報告から～

集改センターでは若手技術者のスキルアップを目的に、毎月「集改塾」を開催しています。4月6日に開かれた第23回目の同塾では、外壁タイルが落下したマンションの実例を、修繕を担当した現場代理人が報告しました。

マンションの外壁タイルのはく離は「ドライアウト」という現象が原因になることがあります。「ドライアウト」とは、下地の急速な吸水や、直射日光を受けて水分が短時間に蒸発してしまい、セメントの正常な硬化が妨げられることです。

タイルの貼り方については、塗装や防水のように工

程や仕様が詳細に明記されていないケースも多いのですが、タイル・ボンドメーカーからは詳細な施工計画書が発行されていますので、工事関係者は十分な知識を持つておく必要があります。



過去最高の40人が出席

集改センターからのご案内

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
No.139 6月1日	管理 運営	枝俊男 マンション管理士	■マンション管理ソフトの進化 マンション管理会社が使う「管理ソフト」とは。会計業務から始まった管理ソフトは、フロント業務から契約管理、長期修繕計画作成へと進化。業界トップシェアを誇る、内田洋行ITSの内容を理解し、今後期待される管理ソフトを議論する。
No.140 7月6日	設計 監理	コニシ(株) (賛助会員)	■タイル張り外壁における施工技術&施工不良 近年、タイル張り外壁での不具合(タイル落下・浮き・膨れなど)が多いようです。タイル張りの施工・補修方法を学び、タイル外壁の長所・短所を知りましょう。
No.141 8月3日	管理 運営	木村長敏 マンション管理士	■平成28年3月15日国交省発表の標準管理規約を見てみましょう 変更箇所を中心に逐条解釈を検討し、単なる規約モデルに過ぎないとしても事実上実務的に影響を与えてきた標準管理規約の今回の改正の意味も考えて見てみます。皆様の管理組合の規約改正にきっとお役にたてるものになると思っています。
No.142 9月7日	設計 監理	新保勝浩 1級構造建築士	■近年のマンションにおける施工ミスを学ぶ 建築構造の専門家による建設現場の施工ミスとその報道を検証します。

***** 集改センターの概要 *****

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など75名

■NPO法人認証

平成15年1月31日(認証番号 府活第2-290号)

■一級建築士事務所登録の年月日

平成18年12月1日

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ロ - 第22027号

***** 入会のご案内 *****

■正会員

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー等をご案内します。

・入会金 6000円 会費 1500円/月

■顧問契約会員

マンション管理組合が対象です。マンション管理士や建築士等の専門家が顧問に就任し、管理組合をサポートします。『集改ニュース』を全戸分送付、セミナー等にご優待、その他オプションで広報チラシ作成、HP作成等議事録テープ起こし等のご相談もお受けします。

・入会金、会費等はマンションの戸数によって異なります。本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください。