

## 管理運営問題部会 報告

- ◆第68回 2015年7月25日(土)
 

区分所有法の読込み(6回目)

第4条の共用部分について。建物構造部等の法定共用部分と、集会室や床スラブ下の配管など規約で定めた規約共用部分がある。最近では、老朽化した専有部分給排水管等の改修工事を管理組合が主導し、修繕積立金から費用支出するため、規約を改定し「みなし共用」とする動きがある。工事終了までの「一時期だけ」の、ただし書きを付ける場合もある。
- ◆第69回 2015年8月30日(日)
 

区分所有法の読込み(7回目)

## メンテナンス部会 報告

- ◆第70回 2015年8月21日(金)
 

1.「共用・専有部分の設備改修」資料説明。(1)マンションの設備改修の課題①物理的的老朽問題。②社会的老朽化。③高齢・高経年化への対応。(2)住居内設備配管の改修費用は戸当たり60～90㎡で約150万円位かかる。(3)専有排水枝管と共用配管との継手付近の腐食が問題となりやすい。

第5条の規約による建物の敷地について。敷地にも法定敷地と規約敷地がある。区分所有者は敷地利用権(登記上は敷地権)を持っているが、原則として建物と敷地の分離処分を禁じている。また、建物の滅失や土地の一部を分割(分筆等)し、法定敷地でなくなった場合、法律上当然に規約敷地とされる。これを「みなし敷地」という。規約改定による「みなし共用」と違い、必然的なものとされている。

- ◆第70回 2015年10月4日(日)
 

区分所有法の読込み(8回目)

第6条の区分所有者の権利義務等について。区分所有者は共有部分の持分権、敷地利用権、ベランダ等の専用使用権を持っている。その一方で、総会決議、規約等を遵守すること、居住用は専ら住宅として使用することが求めら

- ◆第71回 2015年9月14日(月)
 

1.「共用・専有部分の設備改修」継続説明。(1)マンションにおける排水管材の変遷についての説明。(2)排水管からの漏水は気付かないことが多い。(3)雑排水管の高圧洗浄サイクルについて検討。(4)電気アップ工事例紹介。2.外壁塗料の説明。一般的な外壁仕上げは、新築時は吹付けタイル、改修工事では、その上に微弾性フィラー+水性塗料等を使用するが多い。
- ◆第72回 2015年10月19日(月)
 

霧が丘団地の給水、給湯、排水管及びガス管の更新工事のまとめについて報告。ガス管

れる。危険物の持込み、建物の毀損や外観変更、さらにプライバシーの侵害、騒音等のニューサンス(生活妨害行為)などは不当行為として禁じている。不当行為には警告等を行っても応じない場合、訴訟により専有部分の使用禁止や競売等が出来る厳しいルールがある。

- ◆第71回 2015年11月15日(日)
 

区分所有法の読込み(9回目)

第7条の先取特権について。管理費等の滞納を区分所有者の財産から他の債権者に優先して支払いを受ける権利が先取特権である。通常は競売実行の折に行使される。しかし住宅ローンなど登記された担保権の方が優先したり、まず不動産以外の財産から弁済要求し、なお不足したさいに不動産から弁済されるなど、実効性には問題がある。

は、1階の床下で2軒の腐食でガス漏れがあったため全戸交換。また将来ユニットバスへの対応を考慮して排水系を床下から床上配管に変更。今回の工事の結果、今後40～50年は設備の改修は行わなくて良いとの結論であり、中古販売価格が200万円アップの効果をもたらすと不動産会社に説明するとのこと。

- ◆第73回 2015年11月26日(木)
 

塗装関係の内容の纏めを行った。さらに追加説明として、(1)塗料の弾性材の規格である「JISA6909建築用仕上塗材」、及び防水材の規格として「JISA6021建築用塗膜防水材」があること。(2)塗料の種類は多岐にわたり、JIS規格名、カテゴリー、種類・呼び名に加えて製品名および正式名称により分類される。

◆◆◆


◇**団地建替え「3分の2合意」に条件緩和へ**◇

**Info** 国交省は老朽化した団地の建替え促進のため、自治体が再開発事業と認めた場合、5分の4合意の要件を緩め、3分の2合意とするよう、法改正することにした。(出典＝日経新聞)

◇**マンションの3分の1が団地**

国交省のマンションストック調査によると、2013年末時点で全国にある団地は4970団地、195万戸と、総マンション約600万戸の3分の1を占めた。うち約8割、3871団地が三大都市圏にある。(出典＝住宅新報)

**洗面所床配管**



## 特集 配管改修工事の実態調査報告

地域の多くの団地・マンションでは、給排水管等の改修工事を迫られています。しかし、工法の変更や、専有部分をどうするか、その費用負担は、など様々な問題があつて悩んでいる管理組合があります。そこで、すでに工事を行った(あるいは工事中の)団地で改修工事の実態を調査しました。その結果を掲載するとともに、4月3日の全員集会では実例報告会を行います。

◆配管工事の実態調査結果一覧		A管理組合	B管理組合	C管理組合
管理組合名		多摩市豊ヶ丘	横浜市緑区	多摩市豊ヶ丘
住 所		多摩市豊ヶ丘	横浜市緑区	多摩市豊ヶ丘
建 物 概 要		・築年数:41年 ・階数:5階 ・総戸数:240戸	・築年数:36年 ・住棟数:18棟 ・階数:2～5階(2階建てはテラスハウス) ・総戸数:408戸	・築年数:31年 ・住棟数:10棟 ・階数:1～4階 ・総戸数:60戸
改修工事を 実施した配管	共用部	給水配管、排水配管、浴室系階下 天井排水管	排水配管(既に工事済み有り、埋設給水管、給水配管、ガス配管)	給水配管、排水配管、汚水管
	専有部	給水管、排水管、給湯管	給水管、排水管、ガス管、給湯管、追焚き管	給水管、排水管、給湯管
工事の 施工内容	更新工事(共)	給水配管、浴室系階下 天井排水管	排水配管	給水配管をステンレス管に更新
	更新工事(専)	排水管	給水管、排水管、ガス管、給湯管、追焚き管	給水管=配管更新ではなく、トイレ手洗い、洗濯場、台所、洗面所、給湯器等の5箇所の異種金属継手部分の更新
	更生工事	(共)排水配管 (専)給水管、給湯管、浴室排水トラップ	今回は無し(既に工事済みあり、埋設排水管)	(共)汚水配管 (専)排水枝管
工 事 期 間		給水配管などは別の時期に先行して工事、概ね3日以内に完了	7ヶ月 うち宅内工事日数(1住戸当たり7日)	2ヶ月 うち宅内工事日数(1住戸当たり5日、但し不連続)
工事費用内訳			総工事費:55,775万円 戸当たり費用:約137万円 個人負担:無し 復旧工事費:6,823万円(付帯工事等含)	総工事費:2,000万円 戸当たり費用:111万円・40万円 個人負担:無し
設計・監理者名		無し	(有)柴田建築設計事務所 (有)マンションライフパートナーズ	無し
施工会社名		日本リフォーム(給水配管など) (株)マルナカ(先行工事以外全て)	川本工業(株)	京浜管鉄工業(株)

◆◆◆ 各管理組合への質問 ◆◆◆

- 共用部分の更新・更生工事で最も注意・工夫した事は何ですか?**
- [A]**技術的信頼性、工事業者の信頼性、宅内工事時間、適切な価格です。
- [B]**住民の健康対策です。
- 専有部分の配管(給湯管を含む)はすべて更新工事を行いましたか?**
- [A]**専有部分の排水枝管は更新し、他は更生でした。給水管、給湯管は今後、更新が必要になります。なお、台所排水管は塩ビ管なので改修工事を行っていません。
- [B]**専有部の配管は全部更新しました。
- [C]**専有部分の給水管は更新工事ではなく、他の配管と接続している異種金属接合部分のみ新しくする工事です。
- 浴室系統の排水管について、階下天井配管となっていたのを改修しましたか?**
- [A]**階下天井部分の配管は新しい塩ビ管に取替えました。床スラブ上配管に無理して行う必要は無いと考えています。

## VOICE 災害時のトイレについて考える

多摩マンション管理組合連絡会 監事 細貝 俊夫 氏  
(エステート聖ヶ丘-3団地 在住)

先日「日本トイレ研究所」の方から災害時のトイレの話聞く機会がありました。阪神淡路大震災(1995年)の時の避難所で一番必要なもののアンケートを取ったところ、トイレが1番だったそうです。そして16年後の東日本大震災(2011年)の避難所でも同じアンケートがあり、やはり一番はトイレだったそうです。1995年のあとDMAT(災害時派遣医療チーム)が結成され、災害医療連携が進むなど災害対応はいろいろな点で改善されました。ただ、トイレだけは取り残されて放置されたようです。「トイレ」や「うんち」という話題は普通の会話では禁忌されるので、だれもが気にしているけれど、何もされないということらしいです。避難所では劣悪な環境の中で、トイレを我慢するために、水を飲まず、食事も控える人が特に女性に多くあり、体調を崩してしまい、もともと体力の弱った高齢者は重篤な状態に陥ってしまうということでした。排泄はまったなしですからね。正面から取り組もうと思います。

■管理組合員(14管理組合 /2016年2月現在・順不同) ☆個人会員(24名) / 特別個人会員(1名)			
エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	エステート聖ヶ丘-3団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	クオース永山
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	アルテヴィータ	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	豊ヶ丘5丁目3番住宅	

■賛助会員(14社 / 2016年2月現在・順不同)			
建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	加藤商事 株式会社	南海工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	株式会社長谷工リフォーム	

**多摩マンション 管理組合連絡会**

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください <http://tama-mansion.jimdo.com/>

平成28年 第1回全員集会を開催します

～テーマは「給排水管等改修工事の実例報告」と「マンションに自治会は必要か」です～

配管改修は新しい管に全て取替える更新工事が理想です。さらに専有部分の給排水管や給湯管まで一緒に行うのが望ましい方法です。しかし古い建物では構造的に難しい問題があったり、大がかりな宅内工事が必要となるため、工事期間中の住民生活、費用の問題などから、躊躇したり、悩んでいる管理組合がかなりあるのではないのでしょうか。

そこで、配管更新を行ったり、更生工事(ライニング工事)とミックスさせたりと、様々な方法で先行実施した団地・マンションに、どのように立案し、合意形成に努めたか、住民負担の軽減を図ったか、費用などについて実例報告をしていただきます。これから配管改修工事を行う組合にとっては、多いに参考になると思います。

また、平成27年度の標準管理規約改定作業のなかで、注目されたコミュニティ条項の削除問題に絡んで、団地・マンションに「自治会は必要か」について、改めて考えてみます。みなさんの参加をお待ちしています。

- ・日時 : 平成28年4月3日(日) 午後1時半～5時半(受付開始は午後1時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階) 第2第3会議室
- ・講演 : ①報告 **配管改修工事を実施した団地・マンションによる「給排水管改修工事の実例報告」**  
②講演 **「マンションに自治会は必要か」**
- ・懇親会 : 午後6時頃から、希望者のみ(参加費1,000円)
- ・申込み : 3月19日(土)までに、氏名・住所・電話番号・所属の管理組合名を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。  
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992  
Eメール: gakugak\_tunemi.tu@msn.com



**[B]**排水管の床スラブ上化を目指したので、階下天井配管は撤去しました。ただし、浴室をユニットバス化しなかった住戸は、階下天井部分の塩ビ管を取替えました。

**[C]**浴室系排水管は建設時から床スラブ上配管になっています。



**○浴室と洗濯パンのトラップも改修しましたか？**

**[A]**実施しました。マルチライナー工法で、材料はFRPです。

**[B]**浴室はユニットバス(ただしオプション工事)に、洗濯パンは全戸更新し、スラブ上排水としたのでトラップ改修はありません。

**○浴室のユニットバス化も進めましたか？**

**[A]**行っておりません。

**[B]**ユニットバス化を進め、76%達成しました。尚、工事前時点での在来浴室は150戸でした。

**○配管改修計画を策定する段階で苦心された事はありますか？**

**[A]**コンサルタントの強引な床上配管への変更推奨でした。

**[B]**資金調達と、住民の理解を深め、協力を得ることで。

**○全戸の宅内事前調査は順調に進みましたか？**

**[A]**問題ありませんでした。

**[B]**順調でした。

**[C]**現時点で1戸未調査となっています。

**○専有部配管を管理組合の費用で改修するため、規約改定等を行いましたか？**

**[A]**規約改定せず、総会で了解を得ました。

**[B]**行いました。

**[C]**規約改定は行わず、総会決議で対応しました。

**○何回、住民説明会を開きましたか。仮設トイレ、休憩所への要望も聞きましたか？**

**[A]**工事内容が決まった時点で住民説明会を実施し、総会でも説明しました。

**[B]**住民説明会は12回行いました。

**[C]**住民説明会はこれまで1回行いました。仮設トイレは理事会で数回協議し、集会所トイレ使用としました。

**○一度決まった宅内工事の日程変更は難しい事を告げ、全戸に対し立入工事承諾書の提出を求めましたか？**

**[A]**承諾書の提出は求めていません。

**[B]**事前に承諾書を提出してもらいました。

**[C]**住民説明会で要請した後、工事協力依頼書と併せて入室同意書を配布しました。

**○工事費用は計画通りでしたか。追加費用があれば、どの程度の金額でしたか？**

**[A]**費用、工事期間とも計画通りでした。

**[B]**計画通りでした。

**[C]**現在工事進行中であり、目下のところ不明。

#### ◆◆◆ 調査結果の説明 ◆◆◆

**[共用部分改修は更新と更生の両方あり]**

工事は、専有部分を含めて、ほぼ全ての配管改修を一度に行ったB、C組合と、複数回に分けたA組合とに分かれます。

工法はB組合が全部更新でしたが、A、C組合は更新、更生を併用しています。

**[専有部分の主要配管はいずれも工事]**

専有部分は、いずれの組合も、給水管、排水管、給湯管の三主要配管の工事を行っていま

発足した賛助会員制度では、14社の入会があり、会員各社から各専門分野の技術情報などの提供を受け、会員のレベルアップ等につながっております。広報16号(多摩マンション管理組合連絡会NEWS)で特集しました市内管理組合を対象とした「大規模修繕の実態調査結果」は、4月の第1回全員集会の講演テーマでもありましたが、この記事が参考になるとして業界紙に掲載されました。広報紙は連絡会を広く知ってもらうため、多摩市内で2回、新聞折込みで配布しました。



この後、各部会長が活動部会報告を行いました。決算報告は内多会計担当理事より、会計は総合のほか、一般会員(組合員、個人会



す。B組合では、ガス管、追炊き管まで含めています。工法は、B組合が全部更新で、A、C組合は更新・更生の併用です。

**[取換えか付け替えかに分かれた階下天井配管]**

問題の浴室系階下天井配管は、A組合がそのまま新しい塩ビ配管と取替えたのに対し、B組合は床スラブ上に付け替えたうえで、従来の配管は撤去するという、大がかりな工事を実施しております。付け替えに伴い浴室のユニットバス化(オプション工事、費用は個人負担)を推進。従来の浴室のままとした住戸には、A組合と同様、配管を塩ビ管に取替えました。

**[工事中の在宅期間は5~7日]**

住民に最も配慮が必要な宅内工事の期間は、B組合が1住戸当たり7日間、C組合が5日間(連続ではない)でした。

**[工事費用は最大135万円、個人負担なし]**

費用は、全配管を更新したB組合で戸当たり約135万円。C組合では約11万円と40万円でした。個人負担はオプション工事を除き、両組合とも無しです。



**相談窓口を開設しました!!**

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など困地・マンションに係わる問題や悩み事の相談にお応えします。下記へご連絡ください。

電話&FAX: 042-339-4992  
E-mail: gakugak\_tunemitsu@msn.com

員)と賛助会員の別会計もあるとし、それぞれの数字を報告。細目監事が、経理及び業務は適正に執行された旨を報告しました。

**○事務局に相談窓口を設置し、何時でも相談・支援要請に対応**

2号議案の平成27年度事業計画案については西山会長から、引き続き新任理事実務講座、正副理事長懇談会を開催するほか、春、秋の全員集会では地域の管理組合が抱えている問題や法令改定、新技術など困地・マンションに関係する情報も積極的に取上げていくことを表明。メンテナンス部会、管理運営問題部会などの部会活動は月1回開催を基本に、さらに充実させるとともに、主な検討内容を広報紙に載せることにしました。

今年度は新たに相談窓口を事務局に設置し、地域の管理組合やマンション住民からの相談や支援要請に積極的に対応していくことを表明しました。



**お役立ち情報**

平成27年10月に、「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」の改正案が出された。改正の必要性には、①マンションの経年劣化の波②居住者の高齢化問題③マンション中古市場の活性化④管理不全への支援策⑤マンション管理士の活用促進⑥災害対策⑦暴力団排除、等が挙げられる。これらへの対応としての改正案各条項について以下の説明があった。

**◆◆◆マンションの管理の適正化に関する指針の改正◆◆◆**

新たにコミュニティ形成の重要性を位置付けて、日常のトラブル防止、防災減災、防犯の観点から良好なコミュニティ形成の積極的な取組を謳っている。その際、区分所有者の全員加入義務の管理組合と異なり、自治会・町内会への強制加入は否とし、両者の会計管理は峻別することを求めている。また、マンション管理に外部専門家の活用及びその場合の留意事項が明記された。

**◆◆◆標準管理規約の改正◆◆◆**

**1. 外部専門家の活用** 35条の改正で、管理上の課題等に応じて外部専門家(マンション管理士など)を理事に選任でき、選任方法は細則で定めるとした。この実行上の問題点の第1は相当額のコストが必要なこと、第2は誤って区分所有者に損害を与えた場合に備え、第三者である専門家が利用して補償が出来る保険制度が無ければ、区分所有者が損害を被ることも有り得ること。第3は区分所有者全員の意思決定通りの業務執行及び金銭の使途の監査が重要となる。それゆえ監事は理事会の構成員でないが理事会への出席が前提(第41条関係)である。

**2. 駐車場について** 収益事業として課税対象となる空き駐車場の外部者への賃貸について、課税官署への手続きの必要性。また、逆に駐車場不足の場合や足りていても利便性(位置・形状)の点より入れ替えて公平にする必要性についての条項で、的を獲ている。

**3. 専有部分の修繕** 専有部分の修繕や模様替えについて理事長の承認を要する場合等として、その範囲、理由、



**マンション標準管理規約改正のポイント**

**創価大学法科大学院教授・弁護士 花房 博文氏**

審査すべき点を別表に新たに規定。他に専用使用部分が他の同一部分に比し劣化が著しい場合、専用使用者の責任と負担により保存行為として修繕を可とした。ただし、長期修繕計画項目から除くわけではなく、修繕の緊急性と費用負担の調整が必要となる。

**4. 暴力団排除** 全国で条例等により排除されている事項。暴力団員というだけで居住を奪える厳しい規定。生活習慣の異なる外国人トラブルの未然防止として、規約で国籍等に制約を加えることは無理かと思う。暴力団による平穏な生活権の侵害問題とはレベルが少し異なる。

**5. 災害時の管理組合の意思決定**

緊急時の保存行為は理事長の単独判断で、応急修繕は理事会の決定で実施可能とした。

**6. 緊急時の理事等の立ち入り** 災害や事故発生時緊急避難措置として理事長自身又は理事長に委任された者が専有部分に立ち入り可能とした。このためにコメントでは合鍵を預かるというアドバイスもあるが実際問題は実現困難なことである。大災害発生時の事態を想定すると、緊急集合場所を決めておき、集合出来た者で合意を図り指示者を決めて高齢者、要介助者に対応するなどを決めた実戦的なマニュアルが必要であろう。



**7. コミュニティ条項の再整理** 標準管理指針の中ではコミュニティ形成の重要性が強調されたが、標準管理規約の中では第27条と32条の該当条項を削除し、管理組合の業務ではないとした。これが今回改正で一番の問題として議論されている点である。住民皆で行うお祭りや住居付近の清掃の集まりなどのコミュニティの存在故に円滑なマンション生活が成立していることは住民には自明の事。それをあえて削除する必要はないが、一部の趣味の集まりや会議名目で飲食などに支出されることに皆が合意しているのか否か確認するだけでよいのではないかと。

**8. 議決権割合** 従来の専有部面積割合に価値割合を考慮する改正。超高層マンション等を視野に入れて選択肢を増したものである。

**9. 代理出席** 規約で理事資格を常区分所有者としていて、賃貸者増加の場合、単身赴任で不在の場合、身体的理由で理事就任に耐えられない場合、その区分所有者の意思が反映可能な人であれば代理出席を可とする。専門知識等の特殊性で就任した人の代理は、専門性のない人の代理出席はやむを得ない事情がない限り無理という論理になる。この問題は居住者でない区分所有者に役員資格を与えるか否かという観点からスタートして再度検討すればよいと思う。

**10. 管理費等の滞納に対する措置**

滞納者が徐々に増加の傾向にある。措置について段階的にフローチャートにまとめている。注意点は、滞納問題は初期段階での対応処置がルーズになっていると回収困難となる。なお、各段階の手続きは容易では無い、初期の処置が大切。

**11. マンションの管理状況などの情報開示**

管理組合による管理情報提供への協力についての改正。この情報と区分所有者からの専有部分情報を合わせマンションの価値判断情報とし、さらに進めて提供情報が管理業者、不動産業者間で共有されれば流通が活性化するという思惑がある。故に情報開示範囲限度を我々自身で検討すべきことであろう。なお、流通させないで継続して居住するマンションについて管理履歴を非常に厳格にしたからといって価値上昇に資する程度は、個々に熟慮、検討する必要がある。

**◆おわりに**

本改正案を受けて、特に各管理組合で検討すべき課題は、コミュニティ条項を再確認することであろう。また多摩特有の問題として、中古ストック問題が挙げられる。豊かな住環境にあるマンション価値の考え方を住民で共有し、住替えか、建替えかも含めて考えてゆくことが、合意形成をはかる上で有効である。皆が同じ方向へ向かうための情報提供によるコミュニティが大規模団地には必要であろう。

## 第8回通常総会開催報告

**◎第8回通常総会を開催**

連絡会は第8回通常総会を平成27年11月29日、パルテノン多摩で開催しました。総会には34会員(書面議決書を含む)が出席し、1号議案(事業及び決算報告)と2号議案(事業計画案、予算案、役員選任案)を審議、全て原案通り承認されました。総会後に、創価大学法科大学院教授・弁護士、花房博文氏に「標準管理規約改正のポイント」と題して講演していただき、その後懇親会を催しました。

**◎注目された大規模修繕の実態調査**

1号議案の事業報告については全体部分を西山会長が行いました。活動では平成27年7月に新任理事実務講座を開講し、8月には正副理事長懇談会(旧名称は正副理事長会合)を、同じく4月と9月には全員集会を催しました。また、多摩センター駅前で開催されたハロウィンと子ども祭りに、それぞれ出店し、連絡会のアピールに努めました。