

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2017年6月11日発行(不定期刊)・第9巻第2号(通巻23号)

## 新しい理事会のスタートです みなさん！連絡会をうまく活用してみませんか

マンションにお住いのみなさん、多摩マンション管理組合連絡会(連絡会)をご存知ですか？ マンションでは日常的に大小様々な問題が起きますが、各管理組合がお互いの経験や知恵をだし合い、援けあえば、多くの問題は解決します。三人寄れば文殊の知恵—その連携組織が連絡会です。



地域には築40年以上の高経年団地から最近建ったばかりの民間マンションまで約300の分譲マンションがあります。マンションはひとつの建物を複数の人で区分所有しており、それぞれの世帯事情や、暮らし方、考え方は異なっています。管理組合はこうした利害関係を調整し、意見をまとめることの難しさや、建物・設備を適切に維持管理することの技術的な難しさに常に直面しています。住民や建物の高齢化に伴い、それはますます複雑化、高度化しております。連絡会は、各組合がこうした経験を共有し、援け合うことで様々な問題への対応力をつけるとともに、マンション管理士、一級建築士、経験豊富な役員OBなどの専門家集団が支援しながら、組合運営の質も高めていく活動を行っています。今回は連絡会の活動内容を紹介します。

認めます。規約は区分所有法に準じる必要があるため、規約等で別段の定めをすることができる事項(任意規定)と、必ず定めに従う事項(強行規定)とを知っておく必要もあります。その後、自団地の状況を考えながら、どこをどのように変えていくか各条毎に議論し、詰めていきます。原案ができたなら理事会に答申。理事会は住民説明会を開いて、意見を聞き、さらに検討が必要と判断すれば再諮問し、問題がなければ総会に4分の3以上の特別決議案として諮ります。

Q.築30年の団地ですが、一度も管理規約を変えていません。住民の高齢化が進んだし、近く専有部分を含めた給排水管改修を予定しているため、このさい規約の全面見直しをしたいが、どのように行えばよいでしょうか。

その後、自団地の状況を考えながら、どこをどのように変えていくか各条毎に議論し、詰めていきます。原案ができたなら理事会に答申。理事会は住民説明会を開いて、意見を聞き、さらに検討が必要と判断すれば再諮問し、問題がなければ総会に4分の3以上の特別決議案として諮ります。

A.外部の専門家に頼らず、規約を見直すのは時間もかかり、根気の要る作業となります。まず組合員から志のある人を募って専門委員会をつくり、現規約と標準管理規約とを読み比べ、どのように変ったか確



## 新任理事実務講座の受講者募集

初めて管理組合の理事になられたみなさん。この講座は理事として管理組合運営を担ったり、担当業務を行うために、すぐに役立つ知識を伝授するものです。まず全員が「理事入門編」(会計を含む)を受講し、管理組合やマンション・団地の仕組みと基本的な法令を知っていただきます。次に「正副理事長編」、「営繕理事編」、「植栽理事編」で、それぞれの担当業務ごとに専門的な知識と適切な実務の仕方を学んでいただきます。新任理事で少々不安な方、理事の仕事を引きたく知りたいたい方。講座を受けて自信をつけてください。オープン講座です。会員はもちろん、非会員の方も受講できます。

- ・日時 : 平成29年7月9日(日) 9時半～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・講座内容 : ①理事入門編(会計含む)(9:00～11:20 全員受講) ②正副理事長編(12:20～13:40) ③営繕理事編(13:50～15:10) ④植栽理事編(15:20～16:40)
- ・定員 : 各編38名
- ・テキスト代 : 各編200円
- ・昼食 : 各自でご用意下さい。(館内・近場に食堂あり)
- ・お申込み : 6月23日(金)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号・受講科目(理事入門編は全員受講です)を記載の上、下記に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

の共有者の4分の1以上が反対したらできません。また、外壁の色を変えるなど全体の美観に影響したり、利害に関わるような事をする場合は、全員の多数決等で決めることになります。

### ◆第86回 2017年3月19日(日)

区分所有法の読込み20回目。17条の共用部分の変更について。変更には、エレベーターを付けるなど、その形状や効用を著しく変える重大変更と、玄関灯を新設するなどの軽微変更があります。民法では改良程度を除き、変更には全員の同意が必要ですが、区分法は多数決主義が基本です。重大変更は4分の3以上、軽微変更は2分の1以上で決められます。ただし、少数者を護る意味から、その共用部分の変更が専有部分に特別の影響を及ぼす場合は、その者の承諾がなければなりません。

て説明。(2)断熱工事(内断熱)の説明。(3)ユニットバス工事の説明。在来型タイル張りの浴室のユニットバス化、改修工事の注意点などを重点的に説明。(4)配管材の種類と特徴の説明と給排水管工事の説明。

### ◆第89回 2017年4月24日(月)

コンクリート強度に関して。(1)強度への影響要因(水セメント比、骨材、材齢、空気量、混和材など)について説明。(2)強度性状(圧縮、せん断、引張り、曲げ)について説明。(3)調合強度と呼び強度について説明。

### ◆◆◆ ◆認知症対応マニュアルを作成

マンション管理業協会は小冊子「マンションにおける認知症の事例と対応策」を作成。マンション管理で認知症者にどう対応したら良いか20事例を挙げて説明している。(出典=住宅新報)

### ◆民泊新法案が決まる

政府は「住宅宿泊事業法案」(民泊新法)を閣議決定した。民泊営業日数を年180日以内とし、家主居住型は宿泊名簿の作成などを、家主不在型は管理を民泊管理業者に委託することを義務化。民泊管理業者、民泊仲介業者とも登録制とする。(出典=R・E・PORT)

## 管理運営問題部会報告

### ◆第83回 2016年12月23日(金・祝)

区分所有法の読込み、17回目。14条の共用部分の持分割合について。共有部分の権利は民法と区分法でルールが違います。民法は建物を数人で共有している場合、各人は持分の割合に応じて使用し、変更や処分には全員の同意が要ります。対して区分法は、共用部分の持分は各住戸の床面積に応じて算定し、変更は規約に基づく多数決で決めます。ただし、処分(売るなど)の場合は民法に戻って全員同意が必要となります。

### ◆第84回 2017年1月22日(日)

区分所有法の読込み18回目。15条の共用部

分の処分について。やはり民法と区分法で異なっています。民法では1軒家を夫婦で共有している場合、夫は自分の持分(持分権)を売ったり自由に処分できます。だが、区分法では共有部分の持分を勝手に売ったり、分割請求できません。例外として、タウンハウスの敷地を各戸がそれぞれ分有している場合、独自処分が可能です。

### ◆第85回 2017年2月19日(日)

区分所有法の読込み19回目。16条の一部共用部分の管理について。団地住棟やマンションには、特定の区分所有者で共有する一部共用部分とされるものがあります。共用部分の維持管理は管理組合の主業務ですが、一部共用部分はその共有者だけで管理できません。しかし、無条件ではありません。まず規約で定める必要があります。それも一部共用部分

画」マンション再生への問題(長期にわたる修繕計画、メンテナンスサイクルの延長に当り考慮すべき点など)について紹介。

### ◆第87回 2017年2月13日(月)

1.コンクリートの組成と混和剤について説明。セメントの種類・原材料、混和剤、減衰剤について、その性質、特徴および組合せなどについて説明。2.コンクリートの配合計画について説明。

### ◆第88回 2017年3月27日(月)

鉄筋コンクリートの施工過程-第2回。(1)サッシ(ガラス)工事の工事手順、性能評価につい

## メンテナンス部会報告

### ◆第86回 2017年1月17日(火)

1.鉄筋コンクリートの施工過程(一般的なマンションの場合)。(1)基礎工事、躯体工事から屋上防水工事までの工事工程を説明。(2)鉄筋工事の概要を説明。(3)その他、コンクリートの打設、打ち継ぎ目地、耐震スリットなどについて説明。2.「高経年マンションの大規模修繕計

## VOICE 管理組合監査を如何にされているでしょうか

多摩マンション管理組合連絡会 監事 小川 英信氏  
(ホームタウン豊ヶ丘2団地 在住)

私が所属する管理組合は昭和61年3月入居の築33年目にさしかかっている、60戸の小団地であります。この約32年間で私は管理組合役員として、理事長2回・副理事長1回・理事1回、監事3回それぞれ選任されました。現役時代監査業務に門外漢であった私が経験した、管理組合監査に關した所感を紹介します。私が仄聞している他団地の監事の多くは前年度の理事長と副理事長(又は会計担当理事)が就任していると聞きますが、我が団地も同様であります。監事の職務は、区分法第50条第2項に、「財産の状況の監査と業務の監査」が規定されており、当管理組合規約も当然ながら同様の趣旨の規定があります。しかし、監事は1年交代であり、毎年職務にたけた監事ばかりとはいえないのが実態であり、会計監査のみで業務監査を実施している事例が少ない現状であります。毎年の理事会が一生懸命理事会業務を行っていることに配慮し理事会に遠慮するのも一理ありますが、やはり法・規約に則り業務監査も実施するのが正論と思っておりますが、皆様方の管理組合の監査を如何にされているでしょうか。

### ■管理組合員(14管理組合 /2017年6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'グラフィート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	クオース永山
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	アルテヴィータ	藤和シティホームズ多摩落合
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	豊ヶ丘5丁目3番住宅	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	エステート聖ヶ丘-3団地	

### ■賛助会員(14社 / 2017年6月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 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 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	

## 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/>



## 「長期修繕・営繕で困ったな～ 具体的な事例を教えてください！」 そんな時の、メンテナンス部会

部会は月1回の開催で、建物・設備に関して日常メンテナンスから修繕工事までの様々な問題を持ち寄り、具体例を参考にしながら検討しております。また、他の管理組合と情報を共有することで、相乗効果も得られております。例えば、こんなことも話題になっています。

**Q. 長期修繕計画(長計)に従って工事は全て実施すべきですか？**

**A. 長計に記載してあるから必ず工事をする必要はありません。特に、屋上防水工事は第1回目大規模修繕工事の際には、防水工事の全面修繕は不要です。**

**Q. タイルの浮き問題に困っています。**

**A. 最近第1回目大規模修繕工事時にタイル浮きが多く、7～8%以上の箇所がありますが交渉によっては、建築会社や販売会社が補償してくれるケースが多いようです。一般的なタイルの浮きは、タイル全面積の2～3%です。必ず補償交渉は必要です。**

## 「修繕工事の現場を見学したい！ 知識よりも実務を！そんな時の キャリアアップ部会

部会では、勉強会や見学会などを開催し、他の部会と連携を取りながら、実際の現場を見る事などにより、知見や経験を深める活動を行っています。

去る、5月20日(土)には、多摩マンション管理組合連絡会NEWS No.22で紹介された、アルテヴィータ管理組合さんの大規模修繕工事現場見学会を行いました。外壁タイルの浮き、落下は最近話題になる事も多く、14名の参加となりました。そろそろ大規模修繕の時期を迎える民間マンションに住まう会員を中心に、ご説明をいただいたアルテヴィータ管理組合さんの理事長、修繕委員の皆様と、多くの質疑が交わされ、有意義な見学会となりました。

今後も様々な事例について、お互いの知見を高めあえるような機会を提供していきたいと思っております。



## 「こんな資料、何処かに無いかな？」 そんな時の、資料コレクト部会

連絡会からの発信以外の管理組合対象のマンション管理講座が、東京都・多摩市・管理会社・不動産会社・関連業界・関連各種協会等で多種多様に開催されています。また東京ビックサイトにおいては関連業界・関連協会の最新情報の展示会が開催されています。出来るだけ多くの会員に参加してもらい情報の収集を行い。皆さんの管理組合が抱える多種多様な問題にタイムリーに役立つ情報の提供を目指しております。

＜例えば以下の講演会に参加＞

- (1)『団地・民間マンション建替え実績と進め方』-旭化成不動産レジデンス㈱マンション建替え研究所主催
- (2)マンション建替え・改修アドバイザーによる『マンションの再生について～入門編～』-多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当主催

## 「広報紙の発行、HPの更新 その他PR活動 広報部会

部会では、年3回の広報紙「多摩マンション管理組合連絡会NEWS」を発行しております。その時々話題性の高い情報を提供できるように努めています。また、当会ホームページには、各部会で議論された議事録や、広報紙のバックナンバーなど、様々な情報をダウンロード頂けます。その他、PR活動として、年1回春の「多摩センターこどもまつり」に出店し、無料相談コーナーを設け、皆様からのご相談を受けております。今年も10名前後のご相談を受けました。



## 「理事に選ばれた、何をすれば良いのか不安だな～」そんな時の 新任理事実務講座

連絡会では、新しく理事になられた方々を対象に、新任理事実務講座を毎年7月に開講しております。初めて理事になられた皆さんは、どのように努めたら良いのか不安があると思います。その不安を取り除き、理事役員業務をスムーズに進めるためにも、是非、新任理事実務講座をご活用頂ければと思います。なお、

講座内容は、理事入門編、正副理事長編、営繕理事編、植栽理事編の4編から成っております。理事入門編以外は選択性で、4編を一日での受講いただけるコンパクトですが要点ポイントを抑えた講座となっております。参加費も無料(但し、テキスト代200円/編)で、オープン講座ですので、会員外の方でも参加頂けます。少しでも不安のある方は、是非ご活用ください。



## 「いま、まさに直面している問題 をクローズアップ」 マンション総合セミナー をご活用ください。

連絡会では、年2回、マンション総合セミナーを開催しております。多摩ニュータウンには築年数の若いマンションから、高経年マンションまで幅広く存在しております。その築年数や建物の形態など、様々な違いにより、そこに潜在する問題も多種多様です。今まさに問題となっている身近な問題をクローズアップし、それを専門家の講師を招き話を聞くばかりでなく、そういった問題を抱える他の管理組合との交流により、情報交換などを通じて、自管理組合にとってベターな取り組み方法を見つけるきっかけ作りを利用頂くことを目的としています。運営側も自らがマンションに居住し、理事を経験してきているからこそ、身近な問題点にアプローチできると考えております。皆様方の抱えている問題の解決の一助になればと思います。



## 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、高齢化対応など団地・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 & F A X 042-339-4992  
E-メール: [gakugak\\_tunemitu@msn.com](mailto:gakugak_tunemitu@msn.com)

### 「大規模修繕は ここを見直せ」 春のマンション総合ゼミナールより

講師 西山 博之氏  
多摩マンション管理組合連絡会会長  
日本住宅管理組合協議会理事

#### ○大規模修繕の進め方

一般的な大規模修繕の進め方は、①組合員の合意形成(工事計画から完了まで3年程かかるため、重要事項を総会で諮る他、広報などでの情報発信、繰り返し住民説明会を開催し計画の理解、納得をしてもらう。)②修繕委員会の設置(実際に建物の善し悪しを知っている女性を半数以上入れる事が肝要)③簡易(劣化診断)の実施、④工事方式の選定(設計監理方式、責任施工方式)、⑤設計監理の設計事務所選定(設計事務所選定が難しく、大事であり、マンション関係の改修業務が売上の半分以上、できれば70～80%ぐらいの設計事務所がベター)、⑥コンサル業務(劣化診断、修繕工事設計、工事業者の選定、工事監理)

#### ○長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は25年～30年、あるいは50年という長期的な視点から計画し、5年毎に見直す必要がある。新しいマンション(築後15年以内)では、販売会社が作成した長期修繕計画の見直しが行われず、資金不足などの問題を抱えるケースが多い。2回目の総会の際に、長期修繕計画の見直しを提案するなど、早目の対策が必要。修繕積立金の標準は、EV付きのマンションで250円/m<sup>2</sup>、EVなしで200円/m<sup>2</sup>(国交省)。一方で、高経年マンション(築後30年以上)の長期修繕計画では、各種設備に加え、玄関扉やサッシの更新、給排水管の改修など高額な改修項目が出てくると共に、専有部の改修工事も必要となってくる。修繕積立金の不足が大きな問題と

### 「リフォーム工事承認のチェックポイント」 春のマンション総合ゼミナールより

講師 柴田 幸夫氏(1級建築士)  
柴田建築設計事務所所長  
マンションリフォーム技術協会会長

マンションでは築10年を超えるとリフォーム工事が増えます。管理組合はその申請内容をきちんとチェックして、承認しないと、禁止工事が行われたり、水漏れ事故を起こしたりなど、トラブルの原因になります。柴田講師には理事会はどのようにチェックしたらよいのか、話していただきました。

各組合の事前審査では、ほとんどの場合、専門家ではない理事がチェックするにもかかわらず、明確な判断基準がないのが一番の問題である。

そこで管理組合は予め、①工事での禁止・誘導・注意事項を周知し、②専有・共用部分などは細部まで詰めておき、③共用部分への施工可能な場合とその工法を決める、④内装材、配管材、設備機器の使用基準を設け、住民に明示しておくことが大切だ。要はリフォーム施工基準の制定である。さらに、組合に改修計画がある場合は、それとの整合性をチェックする必要があるし、工事終了

時の届出や確認体制も、求められると指摘しました。

**Q. 最近の専有部分の床スラブ厚は何mmか。**

**A. 多摩地域の高経年建物は110mm位が多い。最近は120～150mm、遮音性を売り物にした150以上、180mm厚のものがある。**

**Q. 給水・給湯管材に架橋ポリエチレン管とポリブデン管があり、前者の使用が増えていると聞くが。**

**A. 架橋ポリエチレン管は給湯に強い。給水と給湯で両者使い分ける例もあるが、資材手配・作業の単純化のため架橋ポリに統一するケースが多い。**

**Q. コンクリート釘が不可の理由は**  
**A. 打込み時コンクリートに打撃を与えないのが問題。アンカーはドリルであらかじめ穴を開けるのでダメージが少ない。本来コンクリートへの**

なるが、一度の値上げ幅は5,000円/月以下に留める方が良い。また、大規模修繕工事後の残金については、建物の規模によって異なるが、100戸で2千万円、200～300戸程度で5千万円、500戸以上で1億円が必要。あるいは、修繕積立金の1年分が残るくらいが良い。

**Q. 築35年のマンションで、ガス管、給排水設備の縦管、専有部の排水管の工事を検討しているが、一般的に各々の工事が必要か？**

**A. 屋内のガス管は問題ないが、地中埋設部は腐食などの理由で工事していることが多い。トイレの汚水管は一般的に管厚が厚いので工事はしないケースが多く、雑排水管および給水管の改修工事を行っていることが多い。専有部と一緒に工事をした方が良い。**

**Q. 5年前に比べて、現在の工事費は高騰しているか？**

**A. 足場等が高騰している話は聞くが、労務費が上がっているかについては分からない。**



穴あけは望ましくないが、器具の設置等でやむを得ない場合にはホールインアンカー又は樹脂のアンカーの使うのが標準。

**Q. スケルトンリフォームで、コンクリートの間仕切り壁を研るなどはできるか**

**A. 基本的に不可と考えるべき。せいぜいアンカーの取付程度だろう。**

**Q. 浴室のスペース拡張のため、間仕切り壁を研ることは許されるか。**

**A. 削りと入浴の快適さのいずれを選ぶかの問題。専門家とも検討し、規約化すること。**

**Q. 排水管の勾配は 1/100でも大丈夫か。**

**A. 管の質、太さで異なるが、正しく確保されていれば問題ない。**

**Q. 専有部分の給排水管改修では、先分岐方式を薦める設計者が多い。ヘッダー方式と比べたメリットは。**

**A. 性能的には変わらない。ヘッダー方式はコストが高い。メンテナンス面ではヘッダー方式の方が単純で、配置スペースが許せば有利だろう。**

**Q. コア抜きをする場合、必要な鉄筋からの距離は(かぶり厚)。**

**A. スリーブ開削の時、鉄筋を切らねば良いとせざるを得ない。**