

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2020年7月6日発行(不定期刊)・第12巻第2号(通巻31号)

## 特集 管理組合のコロナ対応記録

～総会は予定通り開催が圧倒的！ 徹底的に出席者を絞り込んで～



### ◆とりにあえず最悪期脱したコロナ禍

コロナ禍は緊急事態宣言が出た4月から5月前半をピークに、とりにあえず最悪期を脱したようです。第2波、第3波も予想され、まだまだ油断はできませんが、マスク着用やソーシャルディスタンス(社会的間隔)を守った新生活様式のもと、社会全体が徐々に「日常」へ戻り始めています。

この間、地域の管理組合は理事会や各委員会が次々と活動休止に追い込まれた半面、3～6月に総会を控えた組合は様々な知恵を絞って準備活動をしたようです。その総会も多くは、徹底的に出席者を絞り込んだ「巣ごもり」開催でした。各組合は3～5月、コロナ対応しながらどのように活動したのか、公社公園系団地7、民間マンション5組合の記録をまとめました。(2面に各組合の活動記録一覧)

### ◆3月は活動休止と維持が混じる

3月には2組合が理事会を休止し、3組合が委員会活動を中止しましたが、まだ理事会など続けた組合も相当数あります。しかし、人の密集を避けるためか、いち早くグリーンデー(除草デー)を止めたD組合の例があるように、危機感が強まってきました。国内外で感染者増加のピッチが上がり、公共施設閉鎖やテレワーク(在宅勤務)普及などで、2月はまだ対岸視していた組合でも不安感が高まってきてしまいました。

一方、それでも民間2組合が3月に予定通り総会を開きました。K組合は臨時総会の名称ですが、実態は予算案や管理業務委託契約を決める、規約で決められた総会でした。居住者説明会も事前に実施しています。

L組合は会場予定のベルブ永山が閉鎖されたため、ベルブ・エントランスで理事長と管理会社1名のみで開催。議決権行使書6割、委任状2割を集めてのペーパー総会でした。



### ◆4月は大半が活動休止、集会所閉鎖も増える

政府や東京都の緊急事態宣言で4月は、大半の組合が全面的な活動休止に追い込まれました。ただ、5月総会予定の組合は、知恵を絞って準備活動を続けたようです。公民館など外部施設の閉鎖に伴い会場を集会所に変更したり、委員会は休止させても、総会対策や議案書作成のための理事会をあえて開いたり(G組合)、持ち回り会議(A組合)をしたりと、涙ぐましい努力がみられます。もともと意地悪な見方をすれば、何があっても予定通り総会を開き、次期理事会にバトンタッチしたいとの思いがあったようにも感じられます。

コロナは組合活動だけでなく、団地・マンションの管理や施設利用にも影響を及ぼしました。管理員業務・清掃業務を休・短縮したり、集会所の使用中止が続出。除草デーに加え防災訓練を中止したりと、最大限の密集を避けたのも4月の特色です。



コロナ禍前の総会の様子

## 令和2年 新任理事実務講座の受講者募集

コロナ禍で多くの管理組合は総会も新旧理事の引継ぎも変則的になったようですが、それでも新年度が始まりました。正・副理事長および理事になられたみなさん。当講座は組合運営や担当業務を遂行するうえで、すぐに役立つ知識や実務を伝授するためのものです。新任で少々不安な方、理事の仕事をかきんと知りた方。この講座を受けて自信をつけてください。

講座では、まず全員が「理事入門編」(会計を含む)を受講し、マンション・団地と管理組合の仕組み、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、より専門的な知識と実務の仕方を学んでいきます。会員はもちろん非会員の方も受講できるオープン講座です。奮って受講ください。

・日時 : 令和2年8月9日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)  
 ・場所 : ブリリア多摩センター集会所  
 多摩市鶴牧3-2 多摩センター駅南徒歩10分  
 ☆多摩中央公園側のクロスガーデン南側を右折  
 陸橋を渡った所の大きなマンション  
 <右記QRコードより地図で確認頂けます>



・講座内容 : ①理事入門編(会計を含む) (9:30～11:30、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30名(申込先着順)  
 ・テキスト代 : 各編¥200  
 ・昼食 : 各自でご用意ください  
 (会場内では食事はできませんので、昼食場所を用意します。また、クロスガーデン内に食堂もあります。)  
 ・お申込み : 8月1日(土)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を受講科目(理事入門編は必須)を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。  
 【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301  
 FAX: 042(339)4992  
 Eメール: gakugak\_tunemitsu@msn.com  
 ・お願い : 出席者は必ずマスクの着用をお願いします。

合意したとみなすこと(確認)今後、管理組合は清算手続きを始める。建替え事業はマンション建替え円滑化法の下で進められる。

◆第118回 2020年3月20日(日)  
 区分法51回目。第2章の団地に入る。65条「団地建物所有者の団体」。注意して欲しいのは、区分法と標準管理規約(団地型)では、団地の定義が違うことである。区分法は敷地や建物等の一部か全部を共有していれば団地としている。対して標準・団地は専ら居住用の複数住棟のみを対象とし、敷地は全員共有であり、全棟の管理を管理組合が一元的に行うものに限っている。



◆中古マンションの管理費 189円/㎡  
 東日本不動産流通機構が扱った首都圏中古マンションの月額管理費は、平均で戸当り1万2211円、修繕積立金は1万683円(166円/㎡)、合計2万2894円(355円/㎡)だった。修繕積立金は経年化で上昇し、築30年超で185円/㎡となった。(出典=住宅新報)

◆コロナ対策「特に何もしていない」  
 つなぐネットコミュニケーションズ(千代田区)のネット調査では、マンション全体でのコロナ対策の取り組みは「特に何も行ってない」が51.7%と多かった。一方、62.7%が自分や家族の感染に不安を感じていた。(出典=住宅新報)

◆マンション清掃 約7割がロボットOK  
 マンション情報配信のスタイルアクト(中央区)のマンション居住者意向調査によると、一般清掃で67%、サービス取次で68%が、ロボットや人工知能(AI)に「任せてよい」とした。しかし、管理組合運営や日常管理に関する相談は「人をお願いしたい」の割合が高かった。(出典=日本経済新聞)

**相談窓口をお気軽に  
ご利用下さい!!**

連絡会では管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係る問題や悩み事の相談にお応えします。下記へお気軽にご連絡ください。  
 電話&FAX 042-339-4992  
 E-メール: gakugak\_tunemitsu@msn.com

## メンテナンス部会報告

◆第122回 2020年2月28日(金)  
 今年度の勉強テーマについて検討し、プライオリティを決めた。  
 ◆3月、4月はCOVID19対策で中止  
 ◆2020年5月20日 オンライン勉強会(第1回)塗膜付着強度試験について  
 ◆2020年5月27日 オンライン勉強会(第2回)鉄の腐食について  
 ◆2020年6月5日 オンライン勉強会(第3回)鉄の腐食の続きと引張強度試験の実施報告

## 管理運営問題部会報告

◆第115回 2019年12月8日(日)  
 区分所有法の48回目。62条「建替え決議」。議決権の5分の4以上の賛成で成立する。ただし、本条の対象は主に単棟型マンションで、団地は69条の「団地内の建物の建替え承認決議」と70条の「団地内の建物の一括建替え決議」による。地震等の災害で大規模滅失や全滅した場合は、行政庁の指定を受けて「被災マンション法」が適用される。  
 ◆第116回 2020年1月19日(日)  
 区分法49回目。63条「区分所有権の売渡し請求等」。建替え決議に賛成しなかった者に対し、住戸等を時価で売渡し要求するもの。決議後2カ月以内に、改めて賛成か否かを確認してうえ、不賛成者には、その後2カ月以内に住戸を売渡しよう求める。この売渡し請求は、形成権であり、通告だけで相手方が同意しなくても売買契約は成立したとする、強力なものである。  
 ◆第117回 2020年2月23日(日)  
 区分法50回目。64条「建替えに関する合意」。建替えに参加しない者が、前条により完全に排除された段階で、再度、建替え事業の推進を確認する。(合意の擬制という=法的に

## 民間マンション部会報告

昨年8月に第1回の大規模修繕工事に関する情報交換会を開催してから1年近くが経過してしまいました。コロナ禍の中、開催を見送ってききましたが、7月に第2回目の情報交換会を開催すべく、コアメンバーにてオンラインでの会合を設け、準備を進めております。開催案内は追って関係者の皆様ご連絡させていただきます。また、連絡会のホームページにも掲載致します。



## VOICE

### 無関心から一歩踏み出してみませんか

多摩マンション管理組合連絡会 会長 二宮 正行 氏  
 (Brillia多摩センター 在住)

Brillia多摩センター(民間マンション、530戸)に居住し始めてから14年目に入りました。お恥ずかしい話し、入居当初は管理組合の活動に興味無く、典型的な無関心層の代表格。誰かがやってくれればと他力本願でした。ところが、3年目に、ある事がきっかけで理事長に立候補。そこから私の管理組合活動への参画が始まりました。当マンションでは、「安心」「安全」「資産価値向上」をモットーに掲げ、1期の理事会から代々受け継がれてきております。そのモットーを実現するために、長期修繕計画の見直し、利便性向上のための取り組み、資産運用や管理費・修繕積立金の見直し、共同生活面でのマナー啓発活動、更にはコミュニティ活動の充実化(特に毎年開催されている秋祭りの実施等)、防災への対策など、様々な取り組みに歴代理事の方々や主体的に動き、居住者の皆さんがそれに応え、今のBrillia多摩センターを築き上げてきました。そして、忘れてはならないのは、管理会社の皆さんです。私達のような民間マンションの場合、兎角、管理会社の皆さんは悪者扱いされる傾向にあります。管理組合側に立って、同じ目的意識を持って全てのスタッフの皆さんが業務に携わって下さっています。居住者の皆さん、そして管理スタッフの皆さん。やはりマンションの管理には「人」との繋がりが何よりも大切。そして無関心から脱却して、組合活動に積極的に参加する事が、マンションをハード・ソフトの両面から維持するために重要だと気付かされました。今からでも遅くはありません。今無関心の方も、自分達の住むマンションをより良くするために、一歩踏み出してみませんか?

### ■管理組合員(12管理組合 / 2020年7月現在・順不同) ☆個人会員(25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棟瓦坂	アルデヴィータ
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	豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘一団地	エステート聖ヶ丘一3団地
Brillia(ブリリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

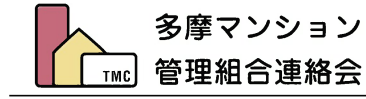
### ■賛助会員(13社 / 2020年7月現在・順不同)

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	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	
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	

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)  
 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/>



多摩市後援  
 当広報紙は、多摩市の後援を得ています。



## ◆5月、変則総会を相次いで開催

団地5組合、民間1組合が総会を開きました。団地1組合、民間2組合は6月総会を予定しています。すべて出席者を役員のみか一般組合員を徹底的に絞った変則総会です。

A組合の出席者は通常60名前後ですが、今回は役員を含めて総数10名に限定、うち一般組合員は3名とし、オーバーした場合は抽選としました。そのため平時とは逆に議決権行使書、委任状の提出を特に要請。議案書についての質問にも事前回答し、31日の総会自体はほぼ形式的なものになりました。その他の組合も似たような内容です。

D組合は役員5名、組合員2名のみで、E組合は短時間、少人数を基本に、質問書には事前回答で対応。F組合は議決行使書の提出を促し、理事と立会人5名で。比較的人数の多かったK組合でも、新旧理事18名と組合員4名で行っています。6月総会予定の組合も同様です。すでにC組合は新旧理事、監事のみ20名としており、H組合は総数20名と決めています。

## ◆今回限りで済むか、変則総会

ペーパー総会や巣ごもり総会と皮肉られそうな総会内容でしたが、コロナ禍下ではやむ得ない対応だろうと思われま

す。問題は今年限りの珍現象として、幕引きできるかどうかです。危惧されるのは、変則総会が役員にも組合員にも、ある意味で楽な方法だからです。一度味をしめると続けられる恐れがあります。そうなると、ただでさえ実出席者が少ない状況に拍車がかかり、総会の形骸化が一層進むこととなります。したがって、コロナが下火になり次第、次回は何とか正常総会に戻すべきでしょう。

【謝辞】本アンケート調査にご協力頂きました管理組合の皆様へご協力に感謝申し上げます。

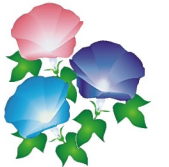


表.地域管理組合の新型コロナ対応記録(2020年3月～5月)

管理組合名	築年数 総戸数	3月		4月		5月	
		世間の動き	19年12月30日：中国・武漢市でコロナ発生と発表 20年1月16日：神奈川県で国内初の感染者確認 2月公共施設閉鎖開始、3月1日WHOパンデミック宣言	7日：政府が緊急事態宣言発出（一応5月6日まで） 17日：東京都の感染者206人/日で最多に 25日：世界のコロナ死者25万人超へ	4日：政府が緊急事態宣言を31日まで延長 14日：緊急事態宣言を39県で解除 25日：首都圏4都県と北海道でも解除	4日：政府が緊急事態宣言を31日まで延長 14日：緊急事態宣言を39県で解除 25日：首都圏4都県と北海道でも解除	
A団地組合	築38年 356戸	8日	理事会、大規模修繕実行委員会開催	5日	理事会持回り会議に変更	1日	総会議案書配布。質問書提出を促し27日回答 総会出席者は10名（組合員3名）に絞ると通知
		21日	規約改定委員会開催	12日	大規模修繕委員会中止 18日 規約改定委員会中止 13日から管理員業務午前中に短縮（実際はフル）	31日	総会開催。トムハウスから集会所へ会場変更
B団地組合	築27年 252戸	1日	理事会開催	5日	理事会開催	10日	理事会をWeb会議に変更 集会所使用中止を継続 (6月7日の理事会、通常会議に戻す)
C団地組合	築38年 300戸			9日	管理員業務時間を短縮。集会所使用中止に 18日 理事会中止、次期理事長との連絡会議に変更	1日	管理員業務時間を通常に戻す 2日の理事会、9日の引継ぎ理事会開催 (6月1日、集会所を20人以内に制限し使用再開) (6月7日、総会開催。新旧理事・監事のみ20人で)
D団地組合	築38年 30戸	15日	グリーンデー（除草ディ）中止	8日	管理事務所及び集会所を閉鎖 29日 総会場をベルブ永山から集会所へ変更通知	10日	今月のグリーンデーも中止 17日 総会開催。役員5名、組合員2名のみ出席
E団地組合	築40年 130戸		・JS業務委託の住民説明会実施	・新旧役員顔合わせ会実施 ・5月31日の防災訓練中止決定	24日	総会開催。会場を外都から集会所に変更、 短時間・少人数で。質問書には事前回答対応 (6月から新理事会が通常活動を開始)	
F団地組合	築36年 240戸		・理事会・各委員会を相次いで中止。 5月までメールやウェブ会議が中心	・5、6月の一斉草取り中止決定。6月を除草月間とし各自自主的に実施することに	10日	総会開催。議決権行使書を主とし、理事+立会人5人で。集会所洋室と和室に分散実施 (6月から各委員会とも一斉に活動再開予定)	
G団地組合	築34年 60戸	1日	理事会開催	19日	理事会開催（総会対策を検討。5月15日までに議決権行使書等の書面提出を要請）	17日	総会開催。全組合員が書面提出
		8日	28日	長期修繕諮問委員会中止			
H民間組合	築13年 530戸	14日	建物委員会、防災委員会中止	8日	緊急事態宣言で共用施設使用停止などを実施	24日	監査、BCC会合、理事会とも開催
		22日	BCC会合、理事会開催	26日	BCC会合、理事会とも延期 (注) BCC：コミュニティークラブの名称	30日	議案書配布。総会出席者を20名と決める (6月14日総会開催)
I民間組合	築16年 368戸	14日	総会議案の居住者説明会開催	11日	防災訓練を延期	16日	理事会開催（感染対策を十分して）
		21日	臨時総会開催（マスク着用、窓開放で） (臨時の名称だが、予算案など規約規定の総会)	18日	理事会開催（マスク着用等の感染対策を十分して）		(6月20日、通常総会を開催予定)
J民間組合	築6年 165戸	29日	理事会中止	・4月の理事会中止 7日	宣言発出に伴い、集会所使用禁止、管理員休み、清掃員は月一木のゴミ出し時間に1名のみ出勤 ・集会所は当面、使用禁止を継続	・5月の理事会中止 ・7日から管理員、清掃員とも通常勤務に戻す ・集会所は当面、使用禁止を継続	
K民間組合	築15年 135戸	14日	理事会、修繕委員会開催	4日	修繕委員会開催	9日	理事会開催。例年通り30日総会を決定
		28日	臨時総会開催（管理費等値上げで）	18日	理事会開催	15日	議案書配布、議決権行使書等の利用を要請 30日 総会開催。新旧理事18名と組合員4名で
L民間組合	築27年 30戸	28日	総会開催。ベルブ永山エントランスで理事長と管理会社1名が出席。 議決権行使6割、委任状2割 全体で議決権行使約6割、委任状約2割	・組合活動なし		・組合活動なし (6月6日、新理事で理事会開催。修繕委員2名選定)	

## 法改正で耐震不足なしで敷地売却が可能に ～サブリース規制法も新設～

先の国会で、マンション建替え円滑化法とマンション管理適正化法の一部が改正された。また、これまで野放しだったサブリース業者(賃貸住宅の転貸業者)を規制する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(サブリース規制法)が新設された。マンション関係2法は早ければ2022年中に施行される。

### 団地には敷地分割制度を創設

建替え円滑化法には、耐震不足と認定されたマンションでは敷地共有者の5分の4以上の同意で敷地を売却できる制度がある。改正では、この制度に耐震不足のほか、外壁の剥落などで危害を生ずる恐れがある場合や、バリアフリー性能が不足しているマンションでの敷地売却を認定対象に加えた。さらに、団地には複数棟あるうち老朽化の目立つ棟とその敷地だけを除却認定を受けたうえで分割売却できる、敷地分割制度を設けた。

いずれも老朽化が進み大規模修繕などの対応策では再生が難しいマンションを除却するか、建替えるかして、その敷地を有効活

## メンテナンス情報交換

## 大規模修繕工事に向けて知っておきたい-塗膜-の話 個人会員 三條場 信幸氏

外壁に施工されている塗装材は「吹付タイル」と言われる材料です。この「吹付タイル」とは勿論、通称(仇名)で、正式名称は「合成樹脂エマルジョン系複層仕上塗材」等と言います。実際、皆様の外壁が磁器タイル張りではなく、何か塗料が施工されていれば、単純にはほぼこの塗装材だと思って貰えれば、先ず正解であると思います。

さて「大規模修繕工事」でよく考察されるのは、この塗装材の塗膜の付着(劣化)の状態をどう見極めるかと言う事です。これは、現状の塗膜が劣化(脆弱化)し、塗膜の付着性(付着強度)を大きく損なっている場合、其の現状の塗膜の上層に新たに塗膜を改修塗膜として塗装しても、この脆弱層(現状塗膜)から剥がれてしまう危険性が高い事を危惧しているからです。この判断によく採用されるのが、通常、「引張試験」と言われる「塗膜付着強度試験」です。この試験は、鋼製のアタッチメント(接着面積16cm<sup>2</sup>)をエポキシ樹脂系接着剤で対象塗膜壁面に接着し、これを試

用するのが狙いである。国交省は、今後、築40年以上の高経年マンションが急増すれば、建物の老朽化とともに住民の高齢化も一段と進み、管理組合の担い手不足が顕在化し、建物等の適切な維持管理が難しくなるとし、マンション再生に向けた取組み強化が一層重要になると判断。改正管理適正化法は、それをソフト面から支援するもので、行政の役割を強化する。

まず国(国交相)がマンション管理の適正化を推進するための基本方針を策定。この方針に基づいて地方公共団体はマンション管理適正化推進計画を作成し、必要に応じて管理組合に対して指導・助言を行うほか、組合が作った適切な管理計画を認定していく。国と地方自治体が連携を強めながら、管理組合運営を指導していくものだ。

### サブリース業者、罰則付きで規制

サブリース規制法はサブリース業者(賃貸住宅管理業、いわゆる転貸業者)を厳しく規制する制度。違反者には罰金や懲役が科せられる。国交省は年内にも公布し、来年には施行したい意向だ。

法制化を急ぐのは、マンションやアパートのオーナー(大家)の高齢化が進み、管理業務を業者に委託するケースが増えているうえに、単身世帯などの増加で賃貸住宅需要も増えている反面、管理業者とオーナー、あ

るいは入居者との間のトラブルが急増しているためだ。特にサブリース業者については、家賃保証などの契約をめぐるトラブルが多発、社会問題となっている。

サブリースには2種類ある。単にサブリースという場合は、マンション・アパートの幾つかの部屋を業者が大家から借り上げ、それぞれの部屋を業者が賃借人(転借人)と賃貸契約するもので、一般的な転賃借契約をさす。これに対して、業者が賃貸マンションなどを丸ごと一括借上げするのをマスターリース契約(特定賃貸契約)という。これにも「空室保証型」と「実績連動型」がある。空室保証型は空部屋が生じても、契約時に決めた賃料を全額保証するが、実績連動型は各部屋の稼働状況に応じて賃料を払う仕組みである。最近、問題になった悪質例に、偽造書類でスルガ銀行から融資を受けさせて投資アパートを取得させながら、空室保証契約でも賃料が払えないと通告、トラブルになったスマートデイズ(後に破産)がある。

規制法では、そのため業者を登録制とし、事務所毎に管理業務者(宅地建物取引士か賃貸不動産経営管理士で講習受講者)を1名以上配置させ、契約前に書面を交付して重要事項を説明するなどを義務化。不当勧誘や虚偽説明などの違反者には、最大100万円の罰金か1年以上の懲役が科される。

た箇所が全測定箇所の10%にあるので、塗膜除去面積は全面積の10%である」脆弱層の存在が予測されるので、脆弱層は全て除去する」なんて…安直に考察している輩が意外に結構、居るのです。こんな専門家は「愚の骨頂」だと思いませんか？ 専門家だとは言えないでしょうね(笑) 実際、要因の追求がなくて、仮に塗膜除去の対象面積の予測をしたとしても、(理化学的には)根拠の乏しい、かなり曖昧な予測概算になってしまいます。そんな自称専門家の「塗膜付着強度試験」の考察を読ませて頂くと、「？」と思う内容に行き当たる事も屢なのです。御注意・御注意!! では最後に、塗膜の劣化状態(もうそろそろ大規模修繕/改装なのかどうか)を簡単に判断出来る、確認方法が実は別にあります。これは粉化症状と言いまして、塗膜が劣化して来ると表面に粉状の付着物が被覆した様な状態に至ります。これは造膜に関与している樹脂結合材が壊れて(劣化して)、造膜形成が破壊されて起こる現象です。そして艶有塗料の場合、艶具合が減退して目視上でも光沢の明らかな低下が観察されて来るに至ると言う事です。さて此処で、残念ながら、丁度、規定の文字数に至りましたので、今回の話は此処で終了致します。

次号につづく・・・

