



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

〒558-0055
大阪市住吉区万代6丁目17-24
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
URL <http://www.shukai.or.jp/>

大規模修繕、これまで通りのやり方でいいですか？

第13回新時代のマンションセミナー＆ワークショップ

10月30日(土)オンラインで



松山功講師

集改センターでは10月30日に「第13回新時代のマンションセミナー＆ワークショップ」をオンラインで開催します。

管理組合のビッグイベントである大規模修繕工事は、これまで様々な方式が試行錯誤されてきました。また、インターネット

で調べれば、理事会や専門委員会がどのような進め方をすればよいか、そのヒントが得られることも多くなってきています。

ただ、マンションは規模、築年数、立地環境、住民の構成なども千差万別です。全てのマンションに同じ方式を適用することには無理があります。そこで、管理組合（理事会・専門委員会）の人たちが大規模修繕工事の委託者（コンサルタント・管理会社・工事会社など）を決定する過程を今一度見直してみることにしました。それぞれの委託方式のメリット・デメリットを話し合い、組合員全員が十分理解し、合意を形成して進めていくことの大事さを改めて考えてみます。

■第1部 講演

「大規模修繕工事、あなたならどうする？
～ 管理組合が託す3つの選択肢 ～
講師・松山功（一級建築士・1級建築施工管理技士）

■第2部 ワークショップ

Zoomのブレイクアウトルームを利用し、参加者どうしが各テーマ（3つの選択肢）について話し合います。

■日時・2021年10月30日（土）

13:30～16:00（13:15から入室可）

場所・Zoomによるオンライン配信方式

■参加費・無料

■申込締切・10月27日（水）

■定員・20名

（定員となり次第締め切りとさせていただきます）



大規模修繕工事のあり方を改めて考えます
（写真はイメージです）

も く じ

- 「チームワークが成功の鍵」豊中北コーポラス 大規模修繕工事 ----- 2～4面
- 今、コロナ禍で考える 管理組合のありかた ----- 6～7面



マンションレポート

「チームワークが成功の鍵」

豊中北コーポラス 大規模修繕工事

豊中北コーポラス（豊中市永楽荘4、神島治美理事長、115戸）の第3回目の大規模修繕工事が8月末に完成しました。

同マンションは築40年を超えた高経年マンションにもかかわらず、管理の行き届いた「花のマンション」として、高い資産価値を保っています。

昨年、排水管設備を更新したのを機会に、これまで手を付けてなかった個所を徹底的に洗い出し、建物の全面塗装のほか、アルミサッシの更新、ベランダ・廊下の防水シートの貼り替えなどを実施しました。

これだけの規模の工事にもかかわらず、費用は全て修繕積立金でまかなうことができ、居住者からも「新築のようにきれいになった」と好評を得ています。

今回は高経年マンションの大規模修繕工事を成功させるポイントについて、神島理事長と管理組合役員の皆様にお話を伺いました。



神島理事長

——今回の工事に至るまでの経緯を教えてください。

このマンションは1978年に竣工し、すでに43年が経っています。私は2年目から管理組合の理事になり、築後の設備の手直しなどに取り組みました。

当初は販売会社が用意した管理会社で管理運営をしていましたが、築4年目から自主管理に切り替えました。自主管理は2018年まで続き、現在は管理会社に委託しています。

自主管理を始めた頃は、職員の採用、管理運



新築時のように蘇った外観

営のノウハウなどに苦劳しましたが、修繕や環境整備などを5年のサイクルで計画、実施しました。つまり、1期5か年計画を5期行いました。

整備が進むにつれ、居住者の皆様のご協力もいただきながら、玄関周りや裏庭に季節の花が咲く「花のマンション」として地域の人たちからも親しまれています。

バリアフリー化を徹底

過去の工事では、館内のバリアフリー化に力を入れました。各階の廊下とエレベーターホールとの段差解消、廊下のスロープ化などによりバリアフリー化を達成しました。

唯一取り残されていたのが玄関階段でしたが、2004年の第2回目の大規模修繕工事の際にリフトを設置しました。このリフトは2019年に耐用年数が超過したため、最新のタイプに更新しました。リフトを選ぶ際には、展示会に行って現物を確認してきました。エレベーター感覚で誰でも使える理想的なリフトを導入することができ、今まで使わなかった人にも重宝され、今やこのマンションの必需品になっています。

難題だったサッシの更新

——今回の工事で最も苦労した点は何ですか。

当初、アルミサッシの更新は想定外でした。各住戸からサッシの傷みが報告され、皆さん懸念されていました。ただ、全部更新するとなると多額の費用が必要で大規模修繕とは別にするケースが大半です。そこでコンサルタントの松山さんと一緒に知恵を出し合い、なんとか実施することができました。

建物の塗装は、内外壁のひび割れの補修も含めて全面的に行いました。塔屋は鮮やかなグリーン、外壁は象牙色の塗装を施し、新築当時の外観が美しくよみがえりました。

ベランダは、今までのウレタン塗装だけの防水に代わり、防水シートを貼り付けて長寿命化に役立てました。

開放廊下、エレベーターホール、玄関ロビーの防水シートも貼り替え、新しいデザインのシートでイメージを一新しました。

照明も更新しました。全館の蛍光灯照明をLED化し、省エネと長寿命化を図りました。

このほか、非常階段の全面塗装とシートの貼り替え、高架水槽の撤去、駐車場のライン塗装、エレベーター扉と正面パネルの塗装などを実施しました。

自主管理の経験を活用

豊中北コーポラスは委託管理の下であっても、それまでの自主管理の成果を引き継いでいます。つまり、修繕計画や設備の改善、建物の



廊下のシートを貼り替え



屋上は防水シートに変更

周辺環境の整備などにも管理組合が直接かかわっています。

今回の工事でも、自主管理で培った力が発揮でき、排水管の更新から大規模修繕、アルミサッシの取り替えまでの一連の工事を、一円も臨時徴収せずに効率的にできたと思います。

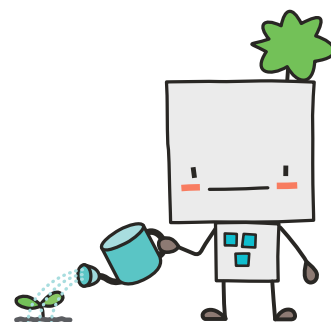
それを支えていただいたのが、役員の皆様です。

会計担当の名代副理事長はネットを使って様々な資料を探していただきました。総務担当の猪又副理事長は建物の関係でいろいろとアドバイスいただきました。中原監事は真面目にメーカーの書類などを全部チェックしていただいています。環境整備担当の坂本さんは、植栽関係では業者を入れずに自分で剪定できるほどです。防犯防災担当の吉田さんは、地域の活動もしておられ、毎年の防火防災訓練なども安心してまかせられます。

これだけ優秀な方々がそろい、最強のメンバーだと思っています。

これから高齢化していく中で、ずっとこのマンションが素晴らしい住まいであってほしいと願っています。

(4面につづく)





玄関リフトは使いやすさが好評



いつも花が置かれているエントランス

決断とチーム力が良い結果に

【松山コンサルタントのコメント】

神島理事長をはじめ役員の皆様は決断が早く、大変スムーズに工事を終えることができました。コンサルタントとしても、うまく乗せていただき、2人3脚で仕事ができたと感じます。

マンションによって、それぞれの雰囲気を持っています。このマンションはエントランスで花を見て、まず心が和みます。お住まいの人も気持ちよく住まわれているのを感じます。

管理組合は理事長の力だけでなく、チーム力が大事です。これはチーム力の強いマンションのなせる業でしょう。

高経年マンションでも、管理組合がチームと

して結束して積極的に工事にかかわれば、修繕積立金を効率よく使い、費用対効果に優れた良い工事が実現できる好例だと思います。

【大規模修繕工事の概要】

- ・工事内容 アルミサッシの更新、建物の全面塗装、全館照明設備のLED化、ベランダの防水シート貼り付け、防水シート張り替え、非常階段の全面塗装とシートの張り替え、高架水槽の撤去、駐車場のライン塗装、エレベーター扉と正面パネルの塗装
- ・工期 2021年3月～8月
- ・設計監理 集改センター（担当松山）
- ・施工 建装工業株式会社



（右から）松山コンサルタント、名代副理事長、神島理事長、猪又副理事長
中原監事、環境整備責任者坂本さん、防犯防災責任者吉田さん

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXIL
リニューアル

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



玄関リフォーム



お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205
受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 **LIXILリニューアル**
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上！
エピソードNEO-LB[GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する…



快適な窓辺へリニューアル

熱貫流率
2.33以下
W/(m²·K)
LOW-E
複層ガラス

YKK
ap

製品断面イメージ



施工手順 ガラス入完成品の場合



工事は**1日**で
完了！

YKK AP 株式会社 大阪改装支店
所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ **06-6944-8762**

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください

今、コロナ禍で考える 管理組合のありかた

第12回新時代のマンションセミナー&ワークショップを開催

集改センターは6月26日午後、「今、コロナ禍で考える 管理組合のありかた～管理組合は何をすべきか、区分所有者との関わり方～」をテーマに、第12回新時代のマンションセミナー&ワークショップを、オンラインで開催しました。第1部のセミナーでは九鬼正光弁護士が講師となり、管理組合の本来の役割や、コロナ禍での対応について講演しました。講演の要旨は次の通りです。

共同の利益と個人の権利

区分所有法は「共同の利益」と区分所有者の「個人の権利」のせめぎ合いをどのように調整するかが基軸になります。また、共用部分と専有部分のせめぎ合いの調整も必要です。それを明確に意識しているかは別としても、潜在的にはこの2つの基軸を外さないようにすることが肝心です。

区分所有法3条には「区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる」とあります。この条文は管理組合の役員をされている方や管理業務を専門的にされている方でもあまり気にも留めていないと思います。

ここにある団体とは管理組合、集会とは定時総会や臨時総会のことです。規約とは管理規約、管理者とは普通は規約の定めによって理事長になります。ただ、ここでは区分所有者個人については何も定めていません。区分所有者の生活態度、生活のしかたを管理することは何も決められていない、むしろ管理できないということになります。つまり「管理組合は人を管理できない」ということです。

法律上は、管理組合の組織、総会、理事会、理



九鬼正光弁護士

事、監事などの定めはそれぞれのマンションに委ねています。

では、管理規約は何を規定するかということになります。区分所有法3条で管理規約を定めることができますこととなっていますが、区分所有法30条で規約事項として定める範

囲が決められています。

区分所有法30条では「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることが出来る」としています。つまり、ハード部分である建物、敷地、附属施設の管理や使用に関して決めることができます。

ただ、規約でなんでも決められると考えている人が意外と多いのです。専有部分の居住のしかたなどに管理組合が入り込むことはできません。

理事長の役割と権限

ここで改めて理事・理事会の責務と理事長の責務・権限を考えてみます。理事長の役割ですが、理事長は区分所有法で定める管理者になります。理事と管理組合の関係は民法上の委任関係になります。委任者は管理組合で受任者は理事と理事長、特に理事長は委任を受けた受任者として善管注意義務があります。

善管注意義務を負うのは困るということで理事長になりたがらない方がいますが、戸建て住宅に置き換えて考えたら良いでしょう。自宅の戸締り、管理は自分でするものです。過度に責任を負うというイメージを持たないほうが

いいでしょう。

理事長の役割、権限を取り違えている人が多いです。理事長は管理組合の気持ち、意見、意思表示を全員に代わって、対外的に発する人、または各組合員に伝達する役割の人です。理事会で決まったことを理事の代表として、発信することが役目です。

理事長だからといって、各理事に諮ることなく、自分で意思決定をして何か実行するようなことは決してできません。これは理事長の権限の勝手な拡大、権限の濫用になります。理事長は各理事の意見を聴き取り、それを調整していくような立場だと考えてください。

コロナ禍で増える騒音問題

管理組合が対応する事項 対応できない事項があります。昔からマンションの3大トラブルは「騒音」「ペット飼育」「駐車場」の問題です。「騒音」については区分所有者間の問題で、管理会社、管理組合はあまり関与するべきではありません。「ペット飼育」「駐車場」は管理組合で決めることです。

今、コロナ禍で「騒音」の問題が多くなっています。平時に比べると、私どもへの相談件数が増えています。コロナ禍で在宅時間が長くなっていることと、ストレスが強くなっていることが関係しているようです。

ペットについては、共用部分を使用するので共同の利益にかかわります。一方で騒音問題は、上下階などで起こりますので、それ以外の方は関係しません。騒音の音源室と被害を受けている部屋の一対一の関係になりますので。

コロナ禍でも管理組合の対応が必要な事項として、総会の開催があります。区分所有法34条2項で「総会は年に1度は開く必要がある」とされています。これは非常に重要な条項です。

では総会をどう開催すれば良いのでしょうか。緊急事態宣言下では、延期、オンライン化、予定通り開催など、さまざまな対応がなされています。私のほうに相談があった場合は「予定通り開催されたいかがですか」とアドバイスします。

ただし、開催にあたってはエントランスに消毒液を置く、ソーシャルディスタンスをとる、換気をするなどの対応が必要です。

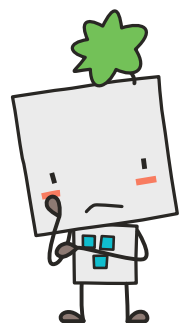
感染者が出た場合の対応は、保健所に通報は当然として、ある程度の情報開示も必要だと思っています。

個人賠償責任保険の問題について触れておきます。マンション総合保険の特約で、管理組合が全区分所有者のために一括加入する根拠はあると思います。結論から申しますと、個人賠償責任保険に入ることは、共同の利益にかなうので、管理組合の業務の一つに入れても問題はないはずです。

高齢者・独居者への対応

最後に、高齢者・独居者への対応を考えてみます。専有部分内のことだから管理組合は関与しないという考え方があります。しかし、この問題に管理組合が一切対応しなければゴミ屋敷・孤独死・死亡後の相続などの大きな問題が起こることになります。こうした問題を事前に防ぐため、管理規約に規定するべきだと考えています。

入居者名簿は最新のものを常に備えておく必要があります。個人情報との兼ね合いで難しい部分もありますが、管理組合の中で検討しておくべきでしょう。名簿作成の目的は緊急連絡先、外部区分所有者の場合はその住所、入居者の年齢などを常日頃から把握しておくことで、災害時に高齢者へ率先して声がけすることもできます。



集改センター第19回総会を開催

「業務のリモート化」へ

集改センターの第19回通常総会は6月10日午後、大阪建築会館で開催されました。

冒頭、松山功代表理事は「今年もコロナ禍の中での総会となりました。昨年から新しく生まれ変わるための『リボーン計画』を検討し、今年度から実施することになりました。その1つは事務局体制や会議のリモート化です。会員間のオンラインによる業務活動および情報交換、その他業務のオンライン化への転換を図ることになりました。併せて定款を変更し、事務局を移転しました。こうした新しい体制で新年度を迎えることになり、一層のご協力をお願いいたします」とあいさつ。

議事では2020年度事業報告・同決算、2021年度事業計画・同予算を承認しました。任期満了による役員改選では、理事に松山功（重任）、森田紀美（重任）セミナー事業部長、青木亨（重任）、上村允郎（重任）設計監理事業部長、合田温（重任）広報事業部長、監事に浅野容子（重任）を選任。理事の互選により松山代表理事が再任されました。

事業計画では、2021年度事業実施方針のもと、設計監理、管理運営、セミナー、広報の4事業部で具体的事業を実施します。

2021 年度事業実施方針

昨年からの新型コロナ禍の影響によるこれまでと違った組織体制で事業活動を進めてま



いりました。そして今年4月1日より事務局を移転し、理事役員及び職員のリモートによる本部体制とバーチャルにより得られる利点を活用しながら事業活動をより一層進めてまいります。

また、国連で定めた「SDGs」という持続可能な社会をつくるための開発目標17を意識した「マンション管理組合に提供できるあらゆるサービス」をモットーに、建築士などによる大規模修繕工事、長期修繕計画などのいわばハード面の業務、マンション管理士などによる総会・理事会の運営助言、管理規約改正などの管理組合におけるソフト面といえる業務の2つの柱をリモートも利用しながらより一層充実拡大してまいります。

さらに設立当初の趣旨である理念&目的を変えることなく、社会に貢献できるNPOを目指し、非営利活動にも会員の知恵と技術をもって社会にアピールし続け、これまでどおり「管理組合を対象としたサービス提供の事業活動」と「サービスを提供する側の人材育成（集改塾の継続）」を目的とした活動も含め、マンション管理組合の良きパートナーとしてサポートできるコンサルタント集団として活動してまいります。

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41名

■NPO法人認証

平成15年1月31日（認証番号 府活第2-290号）

入会のご案内

■正会員（入会金6000円、会費1500円/月）

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、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください