

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2017年9月4日発行(不定期刊)・第9巻第3号(通巻24号)

管理運営問題部会 報告

◆第87回 2017年4月16日(日)

区分所有法の読込み21回目。18条の共用部分の管理について。共用部分の管理には管理行為(保存、利用、改良の各行為)と、変更行為(軽微変更と重大変更)とがあり、狭義の管理(保存から軽微変更まで)は規約で別段の定めが出来ます。現に理事会に狭義管理を認めている組合もあります。ただ、一部の駐車場に雨水溝設置を緊急修繕として行ったり、古くなった門を立派過ぎる物に取り換えたりと、後から問題となるような例もよく有ります。理事会に狭義管理を認める場合、目的や金額、公知の仕方等について、予め決めておいた方が良いでしょう。

メンテナンス部会 報告

◆第90回 2017年5月15日(月)

1.セメントの水和硬化反応。セメントが固まり(凝結)、硬度と強度を増す(硬化)のは水和/水和反応(セメントと水との間におこる化学反応及び物理的な相互作用)による。**2.鉄筋コンクリート・マンションの施工過程-3。**防水の目的、防水の基本、防水工事の種類、防水工法

◆第88回 2017年6月11日(日)

区分所有法の読込み22回目。19条の共用部分の負担及び利益収取について。マンション(共有物)を維持・管理する費用は、一般的に管理費は一律の額で、修繕積立金は各戸の床面積や共用部分持分を基に算定しています。よく争いになるのが、1~2階住民のエレベーター費用の負担免除や、最近では一括受電からの脱退要求です。エレベーターについては共用部分であり、必要性、使用頻度により費用負担を免れるものではないとの判例があります。一括受電は、まだ判例がない様ですが、電力自由化が浸透すれば脱退希望者が増えて、裁判沙汰になる可能性もありそうです。

他方で、よく問題となるのが駐車場使用料です。駐車場の維持費用にあてる以外は繰越金となるため、その分を値下げすべきだ、との意

の説明及び各防水の材料による耐用年数についての説明。

◆第91回 2017年6月19日(月)

1.鉄筋コンクリート・マンションの施工過程-4。間仕切り壁工事は、各住戸の外壁、戸境壁はコンクリート壁で内面は仕上げの下地が施工されている。また壁構造の場合を除いて内部の間仕切りは簡易な非構造壁の場合が多い。**2.電子顕微鏡等によるタイル剥離症状の理化学解析。**外壁からタイルが剥離したマンションが、その原因(責任)を調査するために電子顕微鏡等

見が往々にしてされます。使用料は駐車場という全員共有敷地の専有使用権料の性質を持ちますが、繰越金は修繕積立金に繰り入れる事になっており、その分、積立金徴収額は軽減されているはず。問題があるとすれば、いまだに一部民間マンションで駐車場使用料を一般管理費に入れていることでしょう。

◆第89回 2017年7月16日(日)

区分所有法の読込み23回目。20条の管理所有者の権限、21条の敷地及び付属施設の管理について。20条は一部共用部分で管理者等に所有権を与えるものです。もちろん普通の意味での所有権ではなく管理のための便宜的なものです。この所有者は単独で狭義の管理なら行うことが出来ます。21条は敷地や付属施設を17条から19条までの管理対象と明記することで、改めて共用部分であることを確認したものです。

を使った解析の報告。実際に躯体側をサンプリングした結果、躯体側に残存している下地モルタルのドライアウトが主要因である事が判明した。なお、既設現場では、剥離の原因がはっきりしているのでサンプリングされた例はなかった。

◆第92回 2017年7月26日(水)

1.遮熱塗料の材料設計及びその期待効果。遮熱性能のメカニズムと明度と反射率の関係の説明。色が濃くなればなるほど(明度が低くなるほど)日射反射率が低下し表面温度は高くなる。この傾向は一般塗料も同様。**2.マンションの施工過程4-1。**間仕切り壁と内部仕切り壁の工事と並行し、電力線の引き込み動力設備工事、各戸への電力配線工事についての説明。

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の事にご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_tunemitsu@msn.com

VOICE マンションと財源

多摩マンション管理組合連絡会 理事 小林 敬二氏
(アルテヴィータ多摩センター 在住)

「住宅金融支援機構」、そう聞いて、ピンとくる理事長さんや理事さんは、財源の問題で少なからずご苦労されたのではないかと思います。「修繕積立金の増額改定」、「修繕一時金の徴収」、そう聞いて、ピンとくる理事長さんや理事さんは、(臨時総会などで)住民から少なからず反発にあったのではないかと思います。理事に任命されたら、とにかく波風を立てず、一年間下を向いてやり過ごす、そんな住民の気持ちも分からなくもないですが、一見快適なマンションライフの裏側で、財源不足の問題は積みあがっていきます。10年先の財政よりもイマ満足なのが大事、と言われると(輪番制の)毎年持ち回りの理事会が何のためにあるのか、少し考えてしまいます。先々の理事さんが追い詰められてしまわないように、将来への種まきをしておくのが、カッコ良い大人じゃないかと、ふと考えます。

■管理組合員(14管理組合 /2017年9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棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	クオス永山
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9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/>

特集 管理規約に関する アンケート調査の集計

~広がる規約改定の動き、民泊・シェアハウス禁止が焦点~

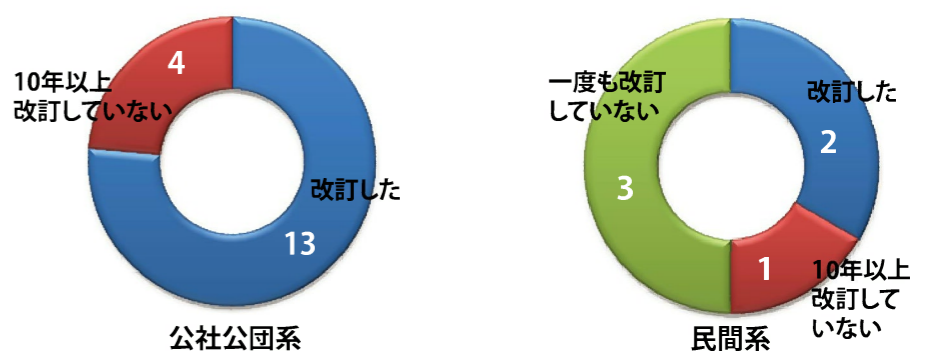
地域の管理組合で規約改定の動きが広がっています。7月に実施した「管理規約に関するアンケート調査」では、回答のあった23組合(公社公団系17、民間マンション6)のうち17組合、74%が規約改定を検討中か、改定した方が良いと思う、でした。

改定事項で圧倒的に多いのは、新たな規制事項(暴力団排除、民泊・シェアハウスの禁止など)の追加です。次が昨年3月の改定標準管理規約を参考に全面的に見直す、でした。

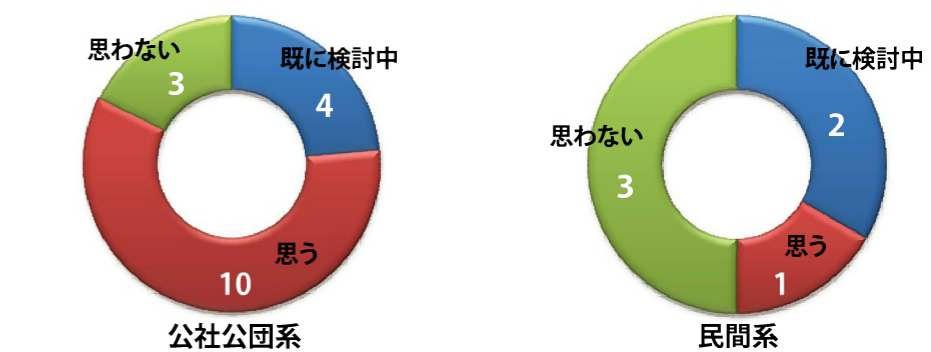
平成20年代に入って、マンションを取り巻く環境が大きく変わり始めており、それが規約改定を促しているものと見られます。

本号では、今回実施したアンケート調査の集計概要を紹介します。

Q1.最近規約を改定しましたか?



Q2.近く改定した方が良いと思いますか?



●公社公団系では改定が活発

ここ10年以内に規約改定をしたのは、公社公団系13組合、民間マンション2組合の15組合で、全体の6割強でした。

10年以上改定していないが5組合(公系4、民系1)あり、1度も改定したことがないが3組合ありました。1度も改定がない組合はすべて民間マンションでした。

ただし、その中の1組合は築4年とまだ新しい大型マンションでした。それでも早くも改定を検討中です。残る2組合は築20年以下、戸数80戸以下の小規模マンションでしたが、両組合とも当分改定する考えはないようです。

●民間系の改定は大型マンションに集中

規約改定については、すでに検討中が6組合(公系4、民系2)あり、近く改定した方が良いと思うも11組合(公系10、民系1)ありました。民間では戸数300を超える大型マンションに改定の動きが集中しています。このなかには大規模修繕に備えて1年前に改定したばかりなのに、再度、規制事項の見直し・追加や、役員の手不足対策などを中心に全面的に見直す組合があります。

秋のマンション総合セミナーを開催します。

連絡会主催のマンション総合講座で、2つの講演です。

1つは、多摩ニュータウンで2番目となる八王子市松が谷の団地建替え工事の進捗状況報告です。鉄筋コンクリート(RC)5階建て3棟、80戸の小規模団地が、3年前の築39年目に建替えに踏み切りました。なぜ短い準備期間で建替え合意ができたのか、その謎解きを含めて、初期段階から設計コンサルタントとして関わってきた松木氏(ジョイン建築設計事務所代表)に報告していただきます。

もう1つは、平成28年3月に標準管理規約が大幅に改定されたのを受けて、地域の管理組合でも規約見直しの気運が広がっておりますので、管理規約に詳しい鶴牧在住の花房弁護士に、早目に改正や追加した方がよい事項と、その条文の作り方などを解説していただきます。多くの組合が直面している役員の手不足や民泊・シェアハウス問題などの対応法についても取り上げます。

いずれも管理組合役員の方、居住者の方の参考になるテーマです。多くの方の参加をお待ちしております。

- ・日時 : 平成29年10月1日(日)午後2時~5時(受付開始は午後1時半)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・講演内容 : ①「多摩NT 2番目のマンション建替え工事進行状況報告」
講師: 松木 稔和氏(ジョイン建築設計事務所代表)
②「いま規約改正すべき点はここ」
講師: 花房 博文氏(創価大学法科大学院教授、弁護士)
- ・懇親会 : (希望者のみ参加費1000円。午後5時半頃~)
- ・お申込み : 9月22日(金)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、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_tunemitsu@msn.com

●公系は役員のなり手不足と滞納を重視

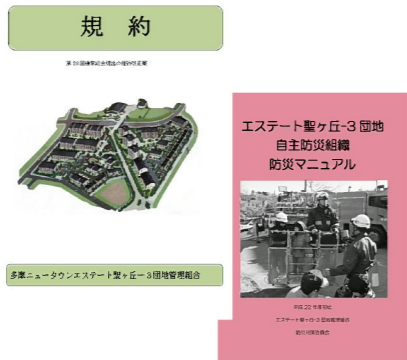
改定したい事項(複数回答)は、民泊・シェアハウスの禁止や暴力団排除など、新たな規制を追加したいが最も多い。次いで規約の全面的な見直しが続きます。この2項目は公社公団系、民間系とも上位を占めました。しかし、3位以下になると公系と民系で、明らかに違っていました。

公系では、役員選任資格の緩和(非居住の組合員や賃借人も対象に、外部専門家の活用など)と、役員のなり手不足対策(役員報酬や協力金制度の設定、役員就任の義務化と免除規定など)が、それぞれ5組合ありました。また、管理費等の滞納に対する措置(督促方法、訴訟のルール化など)が4組合あり、いずれもかなりの数となっています。

公系は築46年を筆頭に30年以上経つ団地がほとんど。組合員の高齢化などにより、老々家庭、独居老人も増えたりして、住民の複雑化や経済力の低下が進んだせいでしょうか。組合運営が一段と厳しくなっている様子が、規約改定の重点面にも表れているように思われます。

●組合費用による専有部配管改修も浮上

公系では、このほか、組合の費用負担による専有部分改修を可能に(みなし共用化、修繕積立金からの支出事項になど)すると、地震など緊急時の理事会対応(専有部分への無許可立入、理



事会決定による応急修繕など)、コミュニティ条項の見直し(自治会、サークル、イベントへの支援・協力の在り方など)の3項目を、それぞれ3組合が課題として挙げました。

さらに、駐車場の使用方法の見直し(場所選定方法、駐車場使用料、使用料の使い道など)が2組合、その他で、1組合が個人情報管理を取り上げていました。

反面、従来の規制事項(ペット飼育禁止、コンクリート壁への穴開け禁止など)の見直しを検討する組合はゼロでした。

●民系でも滞納対策が必要に

民系では、新たな規制事項の追加について3組合が挙げており、公系と同様にトップ事項でした。続いて規約を全面的に見直すや、管理費等の滞納に対する措置が、各2組合ありました。比較的築年数が若い民間でも滞納対策が

問題となっているように思われます。

このほか、従来の規制事項の見直し、役員のなり手不足対策、組合費用による専有部配管改修を可能にする、地震などの緊急時の理事会対応、コミュニティ条項の見直し、については各1組合が挙げていました。

役員選任資格の緩和や、駐車場使用方法の見直しの2項目はゼロでした。ただ、民間系は回答数が6組合と少なかったうえに、1組合を除いて築20年以下の比較的新しいマンションだったこと、戸数80戸以下の小規模マンションは2組合にとどまり、残り4組合は300戸以上の大型マンションだったこと、などから改定事項の回答に偏りがあった可能性はあります。

とはいえ、大型の民間マンションに限って見れば、世情に合わせて規約改定にも迅速に取り組んでいることが窺われます。

【謝辞】本アンケート調査にご協力頂きました組合の皆様へ、厚く御礼申し上げます。



◆◆◆
◇都市ガス自由化「慌てずに」と消費者庁
都市ガス小売りが4月から全面自由化したが、同庁はガス事業者を切り替えてもガスコンロなど機器を交換する必要はないと慎重な対応を呼びかけている。また自宅訪問などで契約した場合、8日以内ならクーリングオフが出来るという。
(出典＝日本経済新聞電子版)

◇AI(人口知能)が管理員をサポート

管理会社の大京アステージ、東電系のファミリーネットジャパンなど3社は、AIを活用したマンション管理サービスの実証実験を始めた。管理組合や居住者からの様々な問合せにAIの音声サービスで対応する仕組み。(出典＝住宅新報)

◇マンションで家事代行サービス

マンション開発のプロパティエージェンツ(新宿区)は人材派遣のパソナと業務提携し、管理マンションの居住者向けに家事代行サービスを始めた。主な対象は家事に時間を割きたくない単身世帯。(出典＝住宅新報)



お役立ち情報

管理組合の改正個人情報保護法への対応法

個人情報保護法が約10年ぶりに改正され、平成29年5月に施行されました。従来、対象外だった管理組合、自治会、同窓会などの非営利組織にも適用されることになったのが注目点です。ただし、小規模事業者などの事業が円滑に行われるように配慮するとしており、従来から個人情報を適切に取り扱っていれば、新たな規制はほとんどありません。

法改正に伴って新設された個人情報保護委員会の「会員名簿を作るときの注意事項」により、①個人情報を集めた

り、保管するとき、②個人情報を第三者に提供するときの、それぞれにルールが設けられました。

まず情報収集の前に「会員名簿を作成し、名簿に記載された会員に配布するため」と利用目的を特定し、配布する用紙にも目的を明示しておく必要があります。

名簿は事務局等で盗難・紛失が無いように保管し、配布先の会員にも紛失や転売しないよう注意を呼びかけることが重要です。また、内容に誤りなどがあった場合、適切に訂正できるよう配布用紙に問い合わせ先等を記載しておく必要があるとしています。

個人情報を第三者に提供するときは、あらかじめ本人の同意を得ることが条件

となります。ただ、警察からの照会など法令に基づく場合、災害発生時の安否確認など人の生命、財産を守る場合、名簿印刷業者に委託する場合は同意を得なくても提供できる、としています。

以上の点を踏まえて、日本マンション管理士会連合会(日管連)では、個人情報の収集にあたって、管理組合ではすでに利用目的を明確に行っており、軽微な見直しで済むだろうとする一方、古い情報をきちんと消去する必要があると指摘。さらに、本人からの請求に応じて個人情報を開示したり、訂正したりするルールを定めている組合は少ないと思われるので、問合せ先を掲示するなどの対応づくりが求められていると見られます。



表 個人情報の取り扱いに関するルール(日本マンション管理士会連合会資料より)

1. 取得・利用する時のルール	その利用目的を本人に通知、または公表すること
2. 保管する時のルール	情報漏洩等が生じないように安全に管理すること
3. 他人に渡す時のルール	原則として、あらかじめ本人の同意を得ること
4. 本人からの開示要求時のルール	本人の請求に応じ、情報の開示・訂正等を行うこと

タイルの剥離・浮きの問題

外壁にタイルを張ったマンションで、タイルの剥離・浮きに関する問題が、ここ数年で増えてきている。調査の結果、タイル面積の50%を超えるタイルの浮きが発生するという異常な事例も出現し、管理組合は頭を抱えている。ここでは、その原因について説明すると共に、問題となったマンションの事例を紹介する。

約20年前に竣工した比較的築年数の新しいマンションでは、現在、第1回目大規模修繕工事を行っている所が多い。外壁タイルの浮きの原因は、色々考えられるが、コンクリート下地の問題が主な原因であると推測される。

約20年前以前は、躯体コンクリート打設後にコンクリート表面に左官工事のモルタルを塗り、その上にタイルを張り付けていた。その後、型枠精度が上がり、コスト削減効果も期待される中で、直張り工法(コンクリート躯体面に直にタイルを張る工法)を採用するようになった。

なぜ直張りの場合浮きが多いかといえば、コンクリート表面がツルツルの状態になっているからである。コンクリート表面がツルツルになる



理由は型枠材料にある。約20年前以後は型枠材料が以前と異なり、パネコートという表面が塗装された型枠材を使うことが多く、コンクリート表面がツルツルに仕上がる。また、型枠の脱型を容易にするため型枠剥離剤(油脂系)が使用され、剥離剤がコンクリート表面に残る場合もあり、より剥離や浮きを生じやすい下地となっていると言える。

従って、タイル張りの観点からすれば、ツルツルのコンクリート表面にタイルを接着すると剥がれやすいという弱点があるわけで、このような状況を鑑み、現在ではコンクリー

ト面を高圧水やハンマー等で目粗し、その後タイルを張るように改善されてきている。

下表に、首都圏マンションを対象に、タイルの剥離・浮き調査を実施した結果を紹介する。調査は、足場組立後に、全ての面をパールハンマーにて打検等で調査した結果であり、表中の見込みについては、一部打検と目視調査の結果である。

多くのマンションでタイル面積の6~12%近くで剥離・浮きが発生している事がわかるが、No4のマンションでは、平均実績が52%と、極めて異常な事例と言える。最近では、分譲会社などがタイルの浮きに対する補償をする傾向があるので、打検や目視で6%以上と判断される場合は、工事前に補償等について分譲会社と交渉する方が良いであろう。

なお、No3のマンション以外については、今回の調査以前(築3~7年)に剥離が発生し、分譲会社がアフターサービスで補修をしている。

表 タイルの浮き事例(首都圏)

1. 築16年 13階建て190戸	タイル剥離・浮き	見込	8.8~12%(増加可能性あり)
2. 築15年 14階建て560戸	タイル剥離・浮き	平均実績	8.36%
3. 築17年 4階建て 25戸	タイル剥離・浮き	平均実績	11%
4. 築16年 9階建て 80戸	タイル剥離・浮き	平均実績	52%
5. 築13年 14階建て200戸	タイル剥離・浮き	見込	6~8%(増加可能性あり)
6. 築 6年 14階建て 66戸	タイル剥離・浮き	見込	6~8%

Q3. どのような事項を改定したら良いと思いますか？

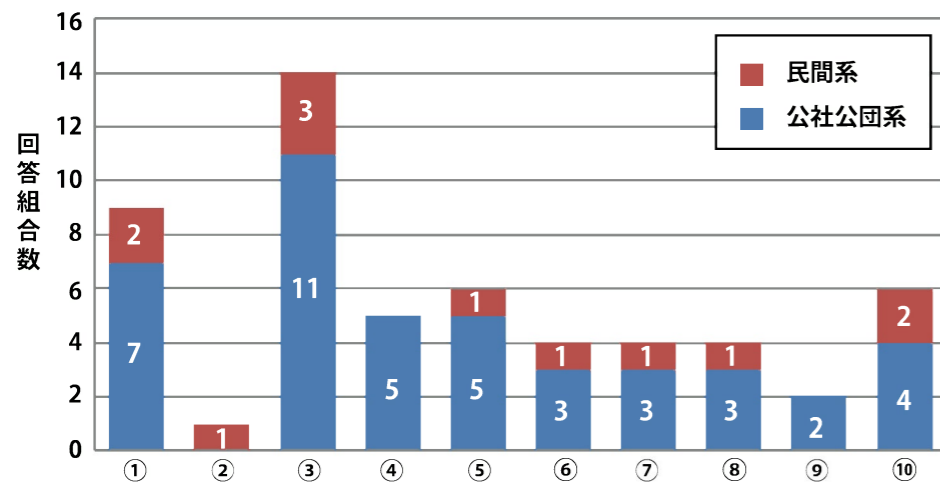


表 改定したら良い規約内容(上図①~⑩に対応)

- ①平成28年3月の改定標準管理規約を参考に全面的に見直す
- ②従来の規制事項(ペット飼育禁止、コンクリート壁への穴開け禁止など)の見直し
- ③新たな規制事項(暴力団排除、民泊・シェアハウスの禁止など)の追加
- ④役員選任資格の緩和(非居住の組合員や賃借人も対象に、外部専門家の活用など)
- ⑤役員のなり手不足対策(役員報酬や協力金制度の設定、役員就任の義務化と免除規定等)
- ⑥組合負担による専有部分配管改修を可能に(みなし共用化、修繕積立金からの支出事項等)
- ⑦地震など緊急時の理事会対応(専有部分への無許可立入、理事会決定による応急修繕等)
- ⑧コミュニティ条項の見直し(自治会、サークル、イベントへの支援・協力の在り方などについて)
- ⑨駐車場の使用方法の見直し(場所選定方法、駐車場使用料、使用料の使い道など)
- ⑩管理費等の滞納に対する措置(督促方法、訴訟のルール化など)