



特集 知っていますか、窓サッシや玄関扉の修繕ルール

高経年団地や新築マンションでも10年以上経つと、さまざまな不具合が起きます。それが窓サッシなどの専用使用部分(専用使用権のある共用部分)だったら、管理組合と区分所有者、どちらが修繕するのでしょうか。意外と勘違いされている問題です。

●管理組合って何でも屋だった?

築34年の団地管理組合。住民から「窓ガラスにひびが入った。取替えて欲しい」、「玄関扉がきちんと閉まらない。見てもらいたい」などの要請や、「トイレが溢れた。下階に漏れていないか、心配だ」といった緊急連絡が組合には頻繁にきます。その都度、営繕理事は現場に駆けつけ、修理業者を手配したり、組合が対処する問題か判断しています。

戸建てなら住人自身が解決するようなトラブルでも、マンション住民はつい組合を頼り勝ちです。それだけ身近な頼れる存在なのでしょう。しかし、組合は何でも屋ではありません。費用負担までして対応することは規約で限られています。その線引きになるのが専用使用部分の維持管理のルールです。

●専用使用部分の範囲は広い

専用使用部分とは専用使用権のある部分で、区分所有者が持つ権利の一つです。共用部分や敷地の一部を排他的、独占的に使用できます。各組合は規約でその対象となる共用部分を具体的に決めています。まず駐車場・駐輪場の区画や、バルコニー等(バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、専用庭、屋上テラスなど)があります。このほか、濡れ縁・濡れ台、面格子、窓手すり、換気レジスター、排気フード、空調機用キャップ、玄関外の照明器具、個別郵便箱、物干し金具、ドアスコープ、などもよく対象としています。火災報知器や網戸、雨戸、内窓サッシまで指定している組合もあります。よく見ると、専用使用権の対象となっている共用部分は相当に多いことが分かります。

●通常の修理は区分所有者が行う

では、専用使用部分の維持管理は誰が行うのでしょうか。建物や敷地は普通、組合が行います。大規模修繕がその最たるものです。そのため専用使用権があっても共用部分だから、当然、修繕も組合が

行うものと勘違いされ勝ちですが、そうではありません。規約で「通常の使用に伴うものは、専用使用権を有するものが、その責任と費用負担で行わなければならない」と定めています。通常使用に伴う修繕(保存行為)とは、例えば窓サッシの場合、何かを当てて割れたりひびの入った窓ガラスの入れ替え、長年使って調子の悪くなったクレセント(窓カギ)や戸車の交換、歪んだレールの直しなどです。玄関扉なら、閉閉悪化の要因となるラッチ(ドアノブと連動する三角形の留め金)やドアとドア枠を繋ぐ蝶番、スムーズな開閉を行う

ためのドアクローザーの修理・交換。それにドアのへこみ、キズ、塗装はがれ、下部劣化の補修などです。

基本的にこれらのトラブルは専用使用権を持つ区分所有者が費用負担して、修繕することになります。例外として、強い地震で窓や玄関が開かなくなったり、壊れてしまったりした自然災害のときや、隣戸の火事で玄関扉が煤けたり、強盗に窓ガラスを割られたなど「通常の使用」と明らかに異なる場合には、組合が修繕します。



令和3年 新任理事実務講座の受講者募集

コロナ禍は続いていますが、多くの管理組合は様々な方法で総会を開き、新旧理事の引継ぎも一段落し、新年度をスタートさせたいと思います。

当講座は管理組合運営や担当業務を遂行するうえで、正・副理事長、理事になられたみなさんに、すぐに役立つ知識や実務を伝授するためのものです。初めての理事で少々不安な方、理事の業務をきちんと知りたい方。この講座を受けて自信をつけてください。

講座では、まず全員に「理事入門編」を受講していただきます。団地・マンションの建物・設備はどのようになっているかや、管理組合運営の仕方、法令・規約など、理事として知っておかなければならない基本的な事項を学んでいただきます。

次いで「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知っていただきます。

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3年7月4日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : プリリア多摩センター集会室
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 : 6月26日(土)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。
※当会ホームページ(裏面URL)からも申込頂けます。
【宛先】連絡会事務局(橋口宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧1-25-2-1210
FAX: 042(404)8763
Eメール: h-fusao@nifty.com

●全戸一斉の修繕は組合の仕事

「30年の壁」といわれるように、築30～40年経つと大方の設備は寿命を迎えます。使い方にもよりますが、玄関扉や窓サッシなど、ほとんどの専用使用部分も同じです。組合は劣化や故障が目立ってくると、専用使用部分でも全戸一斉に修繕したり、取替えたりします。これが計画修繕です。

計画修繕は組合がすべての費用を負担し、責任を持って行います。組合が専用使用部分を補修するのは、例外を除いてこの時だけです。故障したとか、具合が悪くなったおり、組合に知らせて、修理業者を手配してもらったりするのは構いません。だが、その費用負担や修理の出来具合は区分所有者の責任となります。また、自分の住戸の窓サッシだけ劣化が酷く、計画修繕時まで待てないような場合は「あらかじめ理事長に申請し、書面による承認を受ける」ことにより、区分所有者の責任と負担で取替え工事などを実施することができます。

春の総合ゼミナール開催報告

2021年4月25日(日)に、春の総合ゼミナールを開催しました。第1部はBrillia多摩センター管理組合の南副理事長、第2部は当会副会長の西山博之氏に講演頂き、39名の方に参加頂きました。本誌では、当日のQ&A(抜粋)について報告致します。

◆第1部「Brillia多摩センター第1回大規模修繕工事までのあゆみ」

「総合元請け方式」というユニークな形式を採用するまでの経緯について、入居時からの組合活動を含めて説明頂きました(詳細は広報紙33号を御覧ください)。何よりも印象的であったのは、コミュニティの形成が、組合にとって理想的な工事へと導いた基盤となっていることです。毎年秋に開催される「秋まつり」を通して理事は勿論のこと居住者間でのコミ

ュニティが醸成され、それが全ての管理組合運営の円滑化に繋がっているとのこと、理事の方々「楽しく」理事会活動されている所が印象的でした。

Q1.塗装範囲については全体でどの程度見込んでいますか？

A1.実数清算項目ですので、現段階ではまだ出ておりませんが、設計の段階では2%を見込んでいます。

Q2.外階段・廊下の床(長尺シート)の補修は部分補修ですか？部分補修の場合何%見込んでいますか？

A2.足場必須の工事は全て実施し、足場不要で工事可能な箇所は部分補修とすることを基本方針として仕様を決めています。従って、外階段・廊下の床は部分補修とし、設計の段階では5%を見込んでいます。

Q3.今回の工事に関して、総会で反対意見はありましたか？

A3.反対者はゼロでした。

Q4.コロナ禍のため工事延期の意見はありましたか？

A4.延期の意見はありませんでしたが、感染対策についての要望がありましたので、工事会社と対策を協議し実施しています。

Q5.理事の方々が進んで数年間留任される風土はどのように培われているのですか？

A5.一度理事になると、楽しいため辞められない雰囲気が既に出てきています。やはり「秋まつり」の効果が大きいと思います。また、先輩理事の方々の当マンションに対するこれまでの労力を考えると、自分もやらねばとの思いになります。そして、管理会社の充実したフォローのおかげで、理事の負担が少なく、結果楽しく活動ができているのだと思います。

◆第2部「マンション設備改修の課題(専有部の配管更新)」

専有部の改修を共用部と一体更新する場合、規約改正が必要であり、工事に関しては総会での特別決議の承認を得

る方がベターとのこと。また、長期修繕計画に専有部工事を含めて計画する必要がある等の話がありました。一体更新については、次回の標準管理規約の改正に含まれる予定であり、今後規約改正がしやすくなるということです。また、専有部工事は一般的な建物改修工事と異なり、共用部と専有部の区分の明確化、工事内容の周知徹底、不在住民対応、工事中の退避場所の確保、高齢者・身障者対応等の課題を事前に解決しておく必要があり、課題が多そうです。

Q1.排水トラップがスラブ内に位置する場合、排水トラップは共用部ですか？

A1.一般的には共用部と考えられるが、管理組合によって異なるため注意が必要です。

Q2.標準管理規約第21条第2項で専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理は組合でできるとしています。しかし、修繕積立金を用いて良いとの記載はないため、規約改正時は、条文を追加すれば良いですか？

A2.条文を追加することになります。

Q3.排水管をスラブ下からスラブ上に改修する場合、管の勾配と上げ床の寸法はどの程度必要ですか？

A3.勾配は一般的に1/100、上げ床高さは5～6cm程度となります。排水管の距離が長い場合は立管の位置を変えることもあります。

Q4.樹脂コーティングの寿命はどの程度ですか？

A4.更生工事の場合、一般的に20年と言われています。但し、100年マンションを目指すのであれば、更新工事を勧めます。更新工事であれば40年～50年は寿命を延ばせます。



Info

◆◆◆◆◆
◇住宅リフォームで省エネ対策が急増
国交省の調査によると、昨年第3四半期の住宅リフォーム受注件数で「省エネ対策」が前年同期比95.2%増と大幅に増えた。工事別でも「劣化部位の更新・修繕」に次いで2番目に多かった。巣ごもり需要と見られる。
(出典＝ハウジング社)

■管理組合員(12管理組合 / 2021年6月現在・順不同) ☆個人会員(23名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4-5住宅
Brillia(ブリリア)多摩センター

D'グラフォート多摩センター棟瓦坂
ザ・スクエア管理組合住宅部分
豊ヶ丘5-1住宅団地
アルテヴィータ

豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート聖ヶ丘-3団地
藤和シティホームズ多摩落合
クロスウィル多摩センター

■賛助会員(13社 / 2021年6月現在・順不同)

建築工業 株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ
株式会社 マルナカ
株式会社 ソエジマ

京浜管鉄工業 株式会社
いずみテクノス 株式会社
タイキ工業 株式会社
株式会社 太平エンジニアリング

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
株式会社ココソ-東京支店
株式会社長谷工リフォーム
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 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。

ホームページURL

<http://tama-mansion.jimdo.com/>