

建築後10年を超えたマンションでは、管理組合の集会で大規模修繕工事が議題に挙がると思いますが、修繕積立金が十分でなく各戸が負担する一時金が半端ではないことも多いと思います。私が住むマンションでは、それが当初の目的ではなかったものの、自主管理への移行で不要になった業務管理委託費を修繕積立金に振り替えることで、大規模修繕工事を多少なりとも楽に行なえました。

マンションは阪急六甲駅から北へ徒歩10分ほどのところにあり、平均70㎡の住戸が各階に3戸ずつ4階で合計12戸があります。昭和58年12月竣工の分譲マンションで現在は2戸が賃貸です。住戸数が少ないこと、年2回の総会への出席率が常に9割以上であるなど入居者の方が協力的なことによって、自主管理への移行と運用を比較的スムーズに行なえたように思います。

当初は分譲会社関連の管理会社に管理を委託していましたが、数年を経るうちに、管理会社の対応が遅いとか不十分であるとかの不満が入居者の間から出てくるようになり、自主管理を検討してはどうかということになりました。毎月の管理費に見合っただけの管理をしてもらっていないということから、自主管理にすればその分を修繕積立金に回せて一石二鳥だと言っ声も出てきました。そこで当時の役員で検討した結果、共益費の管理を如何にするかということ、特に共用部分の清掃と設備機器のメンテナンスが重要だということが分ってきました。共用部分の清掃については、入居者による当番制も検討しましたが、当番制で清掃しているマンションに住む知人から、清掃に参

加する人が偏って不公平感がつのるとか参加人数が少なくて清掃が十分ではないという問題が生じていると聞いていたので、清掃会社社数から見積りを取ってそのうちの1社に週一度の定期清掃を依頼することとしました。また給排水設備のメンテナンスについては、自主管理をしている知人のマンションに出入りしている給排水設備業者が良いということでしたのでそこを紹介してもらい、受水層の定期点検と清掃および年1回の排水管の洗浄を依頼することとしました。電気設備については、エレベータはなく、それ以外はその都度このマンションを施工した建設会社に依頼することにしました。

自主管理への移行の検討を始めたのが平成3年で、管理規約の見直しを含めて約1年間検討を重ねた後、平成4年4月の通常総会で出席者全員の賛成により管理業務委託契約解除についての議案を承認しました。以来、10年以上にわたって自主管理を続けてきましたが、幸い未だに近隣とのトラブルや居住者同士のトラブル等大きな問題は発生しておらず、その間、屋上防水の全面改修と外部塗装の塗替えを含む大規模修繕工事を1回と、鉄部の塗装や共有部分の床の塩ビシート貼りなどの修繕工事を2回、一時金を負担することなく実施することができました。今まで自主管理でマンション管理を行なってきたと思うことは、自主管理を円滑に運用するには、何を措いても入居者それぞれの協力が不可欠だということです。もし可能ならば、それに加えて、運用の旗振り役と会計を任せられる人がいることが望ましいと思われ

ます。サンヴィラ六甲パート 管理組合理事長 徳永 昭

年間の住民の無関心を生む結果になったのかも知れません。前の管理人さんは色々な資格も取って、その人なりに熱心にマンションの管理を行なってこられました。専門家の意見も聞かれていたと思います。しかしそれはあくまでも素人の範囲のものでした。それまで形ばかりであった理事会の方々が、自分みずから管理の実務を行なうに当たって目にしたものは、あまりにも悲惨な姿になってしまった自分たちのマンションでした。屋上の防水は、アスファルト防水、シート防水、塗膜防水の継ぎ接ぎのパッチワーク状態でした。写真の外部鉄骨階段は腐食して穴があいているところが多数ありました。塔屋の天井はいつも雨水が滴っており床には剥げ落ちたコンクリートが散乱していました。見てまわった理事の方々は真剣にこのマンションは大丈夫かと心配したそうです。

漏水事故の後、次に取り組むべき事として屋上の防水改修と外部鉄骨階段の塗装改修に5つの業者からヒアリングと見積を取ったところで、私にその内容をチェックしてどの業者が適当かアドバイスをして欲しいという事でした。中身は、各業者それぞれ勝手な仕様と勝手な施工範囲で比較のしようも無い物でした。修繕の企画から間違っていました。自主管理の怖いところです。コンクリートの剝離はバルコニーの上げ裏や手摺部分からも有り、道路にコンクリートの破片が落ちる事が度々起こっていました。何時第三者事故が起きるか分からない非常に危うい状態であるにもかかわらず、またその危険性も承知しているにもかかわらず、何を修繕すべきか、何時すべきか、如何にすべきかなどの発想が素人の域を出ていません。飛び込みのジウウタン営業の言いなりな面がみられ、計画修繕の考え方が皆無です。

ここで、理事の方々に見積もりチェックうんぬんの前に、まずマンションの管理、特にメンテナンスについて、長期修繕計画の考え方の必要性について説明する事になりました。次回から順を追って劣化診断の実際、修繕設計、大規模修繕工事について書いてゆこうと思います。(山野松雄)

国土交通省が監修作成した「改修によるマンション再生マニュアル」で、講師陣は同書の作成執筆に関わられた方々を東京よりお招きしました。今回のセミナー内容で特筆すべきことは上述したテキスト本にも書かれて

いますが、大規模修繕や改修改善を実施するにあたって、建築、設備両面にわたり修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準、生活水準に見合うようにマンションの性能をグレードアップし、より住みよいマンションに改善してゆくことが大切だということです。グレードアップとは、例えば外壁ならば改修の祭に外断熱工法を採用したり、バルコニーのサッシを立ち上がり無くしたバリヤフリーサッシに取替える、設備ならエレベーターを新設したりIT関連の設備を追加する等々で、又これら物理的な面ばかりでなく、このようなグレードアップを含んだ改修をスムーズに実施するために、マンション住民のコミュニティの見直しも行わなければならない、ということでした。グレードアップを含む大規模修繕の実施は費用の面から考えて、それまで各マンションで作成していた長期修繕計画の見直しを計らなければならない困難が伴うと思われ

ますが、時代に見合ったマンションの居住環境を維持してゆくことは、建物としての社会的ストックと、資産価値を保持して行くためには非常に有効な実践方法だと感じました。(上田 猛)

某マンション大規模修繕顛末記

八年前に郊外のマンションから大阪市内のマンションに移り住んだ。そして二年前にそのマンションで色々お世話になった管理人の方から相談が有るので顔を出してほしいと連絡を受け、かつて住んでいたマンションに久し振りにゆく事になった。この時からこれからお話すマンションの劣化診断や、修繕設計などの大規模修繕との関わりが始まった。

長らく管理人をされていたその方が職を辞され、またその方と同じく新築当時から住人としてマンション管理に関わってこられた元施工会社の二級建築士の方が亡くなられた事、あるいはもう一人建築に詳しくあった修繕委員の方の転出と、相次ぐ管理の主だった人の移動で理事会に建築に詳しい人材のいない状態の新体制で管理がスタートしたが、その矢先に漏水事故が発生し、その対応の不手際が原因で莫大な出費を強いられる事になった。その痛い経験から、これは専門家にサポートを仰がなければという訳で私が呼ばれる事になった。

そのマンションは昭和48年竣工の戸数180戸、11階建て鉄骨鉄筋コンクリート、一部6階建て鉄筋コンクリート造1棟の集合住宅である。その当時竣工の多くのマンションにありがちな、建築物としての未成熟さと管理面での未成熟とが共に有り、その上不幸だったのが竣工当時から自主管理を同じ顔ぶれで続けてきた事でした。この30年の間管理を実質的に



行ってきたのは、私を呼んだ前の管理人さん一人で、理事会を始め住民全員が無関心でした。管理人さんの高潔な人柄のおかげでそのような状態に関わらず経理上の不明朗な事件は無かったが、逆にその無風状態が30

セミナー報告

マンションメンテナンス業務機構は2005年1月7日に大阪府の認証を受け、1月25日の登記完了をもって晴れてNPO法人となりました。よってNPO法人としての事業実績は未だありません。今回は法人メンバーの殆どが所属する日本建築家協会近畿支部マンションメンテナンス研究部会が主催し、国土交通省国土技術政策総合研究所や大阪府、大阪市などと共に、我々マンションメンテナンス業務機構が後援を行った「マンション再生マニュアル」セミナーの報告をいたします。

「マンション再生マニュアル」セミナー
～管理組合が進める大規模修繕工事の手引き～
日 時：平成16年11月27日(土)
会 場：住宅金融公庫「すまいるホール」
参加者：60名(建築士、マンション管理士、管理組合その他)

すでに国民の一角が居住するといわれ、都市部に於ける居住形態としては確固たる地位を築いているマンションではありますが、その一方で適切な管理運営がなされず、計画的な建物メンテナンスが行われずに早期に老朽化してゆくマンションも増えつつあります。「マンション再生マニュアル」セミナーはマンション管理組合の皆様や管理組合から委託を受けてマンションの再生実務を行う専門家の方々を対象に、住宅金融公庫と共催で実施されました。セミナーのテキストは平成16年6月に



NEWS

神戸大震災から早くも10年、新潟の中越地震で大きな被害が出たかと思えば、こんどはスマトラ沖大津波で死者10万人を遥かに超える未曾有の大惨事となりました。震災10年を契機に神戸では1月19日から国連防災世界会議が開催され、早期警戒システムなど国際的な防災ネットワークの構築においては、防災先進国(?)の日本が主導的な役割りを果たすことになりそうです。

地域防災組織の構築については、すでに神戸の大震災直後から市町村での取り組みが進められていますが、残念ながら目立った成果は上がっていないようです。実はこの地域防災の分野ではマンション管理組合は戸建て住宅より遥かに有利な位置にいる筈なのですが、これも残念ながら、防災問題に積極的に取り組むマンションは極めて少数に過ぎません。コミュニティの形成は、管理組合運営にとって大切な要素です。防災への取り組みが管理組合としてコミュニティを形成する上で、新たな切り口になるかも知れません。国の内外で続けて発生したこの大きな災害を、管理組合の運営を考える上でも無駄にはしたくないものです。(今田/記)

質問箱

質問：
「一部共用部分」と言う言葉を耳にしますが、どのような部分を一部共用部分と呼ぶのでしょうか？また、一部共用部分は、管理規約上どのように取り扱えば良いのでしょうか？ (管理組合役員)

回答：
一部共用部分とは、共用部分でも一部の区分所有者のみで共用していることが明らかな部分を意味します。例えばトランクルームの共用廊下などがこれに相当しますが、構造上も機能上も明らかに排他的なものに限ります。一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者のみの共有に属し、原則としてその人たちの負担において管理することになります。ただし、管理規約により区分所有者全員で管理すると定めた場合は、この限りではありません。一部共用については、不明瞭な原始規約をよく見受けま

す。一度管理規約をよく点検して、必要であれば改正を検討しましょう。(今田)

『大規模修繕の進め方入門』

—大規模修繕に取り組む前にすべきこと—



マンションを快適で安全な住まいとして維持し、大切な資産としての価値を保つためには、共用部分について計画的な修繕を確実に実施していくことが大切です。その為にマンションの個性について内容を整理し、大規模修繕についても全体の流れを理解する必要があり、イメージしておくことが重要です。

1. 管理組合が主体である。
マンション管理は管理会社主導でなく、主体は【管理組合】であり、組合員自身であること。
2. 先ずマンションことを知っておく。
最低限確認する事項として管理規約があるか、大規模修繕を進めるための条項はどうなっているか。日常の維持管理はどのように行っているか、建物、設備の点検は誰がいつ行っているか。長期修繕計画があるか、修繕経歴はそろっているかなど。
3. スムーズな合意形成を得る。
管理組合での進め方を明確にし常にガラス張りにて、区分所有者に情報を伝える。
4. 大規模修繕を進める上でのポイント。
(1)人の輪をひろげる。マンションにはどんな人が住んでいるか、賃貸人が。

- (2)楽しさを盛り込む。単なる『修繕』に終わらずに、建物と暮らしを見つめる絶好の機会です。マンション全体を巻き込んで楽しいイベントをしましょう。
- (3)あせらない。大規模修繕を急ぐあまりステップを省略して情報伝達を怠るとトラブルのもとになる。時間がかかっても、皆が納得する方向にもって行く。
- (4)専門家をうまく使う。大規模修繕は長期戦になることが多いので、役員交代により事業が停止する危険がある。管理組合だけががんばると、トラブルが発生した場合に役員同士の責任のなすりあいになってしまいます。費用はかかるが第三者の専門家を入れることを検討すべき。

5. その他トラブルを防ぐために。
業者選定において特定の会社を熱心に進める理事がその会社の関係者であったり。これは事前その情報を把握、公開しておく必要がある。
共用部分と専有部分の境界をはっきりしないとトラブルの原因となることが多い。排水管は「どこからどこまで」「いつ」「だれが」「どうやって」修繕するかを明確にしておく。

- よくあるトラブル事例
- * 役員が建設関係者で、発注先を決めたがる。
 - * 区分所有者でない理事長が大規模修繕を指揮している。
 - * 居住者が工事のための専有部分立入りに協力しない。
 - * 共用部分か専用部分かはっきり定めていない部分の費用負担はどうするか。

(住宅金融公庫大規模修繕マニュアルより)

次回は大規模修繕の進め方入門(2)ステップを踏んで大規模修繕を進めていく。をお送りします。

(服部/記)

日本建築家協会近畿支部のマンションメンテナンス研究部会の有志が、マンション管理組合を対象に支援業務を提供することを目的に当業務機構を立ち上げて早くも1年、広く関連分野の専門家や管理組合のみなさんの力を結集し、市民社会から更なる信頼を頂くために、この度、NPO法人として新たに発足することになりました。ついてはこれを機会に、私たちの活動を管理組合を初めとする多くの人たちに知って頂こうと、本季刊紙『メンテ機構通信』を新規発行するとともに、WEBページもNPO法人としてその装いを新たに致します。会員一同心を新たに、セミナーの開催や管理組合からの相談対応など、これまでより以上の精力的な活動を展開していく所存です。どうか私どもの趣旨にご賛同頂き、より一層のご指導、ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。(代表理事 今田雄二)



『管理組合の運営を考える』

1999年頃に国会でマンション問題が大きく取り上げられて以来、この僅か4、5年の間に、マンション管理適正化推進法の施行などマンション管理を取り巻く社会環境は随分改善されてきたようですが、残念ながらマンションの供給あるいは維持管理を巡っては、社会制度上の実に様々な問題がまだまだ残されており、そのどれひとつを取って見ても未だに満足できる状態ではありません。唯単に行政面だけではなく、関連する業界や専門家の間においても、環境改善へのより一層の取り組みが強く望まれるところですが、中でも住民自身、つまり管理組合が当事者としての自覚を持ち、主体的な活動を推進していくことが、何はさて置いても必要であるように思います。このコラムでは、筆者が理事会の補助機関たる「維持管理専門委員会」を通じて、自分自身のマンションで管理組合運営の改善に取り組んだり、あるいは顧問として管理組合の支援にあたった経験から、その成果を順を追って分かりやすくシリーズでご紹介するにしましょう。

1. 管理委託の見直し
入居以来20年に亘って委託してきた一括管理の内容を全面的に精査しました。その直接のきっかけとなったのは管理コストに対する疑問ではありませんが、必ずしもコスト削減を目標にしたものではありません。建築と設備、すでに二度にわたる大規模修繕を無事終了し、財政

的にもそれほど逼迫した状況ではなかったからです。それよりも「一括的に委託している」現状により大きな疑問がありました。全てを一括委託していたのでは、何時までたっても主体性ある管理組合としての成長は望めないのではないかとという疑問です。検討作業と並行して、毎月2回のペースでミニ新聞を発行しました。マンション管理を取り巻く社会や行政の動きを解説し、住民の間に問題意識を醸成することが目的です。果たしてどれほどの効果があったのでしょうか?少なくとも一握りの家庭では大きな関心と呼んだことは間違いのないようです。「無関心」の克服にはただひたすら繰り返し訴えかけていく「忍」の一字しかありません。結局、現行の管理委託を一旦白紙に戻し、現行管理会社を含む6社からの見積り提案を受けて1社を選定しました。選定の基準はコストばかりではなく、提供業務の質に重きを置いたことは言うまでもありません。この際、それまでの住み込み管理を通勤管理に改めたほか、主幹業務以外は全て専門業者との直接契約に切り替えました。これらの変更は、ひたすら管理組合の主体性を高めることを意図したものです。コスト削減効果はおよそ32%、年間800万程度に上りますが、これはむしろ副次的なものであり、所期の目的である管理の質の向上と、管理組合の意識向上効果の方がもちろん遥かに価値ある成果と言わなくてはなりません。(今田/記)

一日より奈良二月堂のお水取りも始まり、三日は女の子の幸せと美しく成長を願うお祝い、桃の節句です。2月の中旬から遅くとも一週間前くらいまでに、上座で北の位置、南向きに雛人形を飾るとされていますが、マンションでは七段飾りの人形をそのような位置に飾ることは無理でしょうね。古くから季節を表す二十四節気では三月五日は、地中に眠っていた虫が暖かさに誘われて地上に這い出してくるころとして啓蟄と呼ばれています。暖かい春はもう直ぐ近くまで来ているのです。ところで話は木材のことになりますが、啓蟄以降に伐採した木材は虫がつきやすく木造住宅の構造材としては一般にふさわしくないとされています。つまり春の到来と共に水を吸い上げていく木は良くないということですね。木にこだわる大工さんは、水分含有が少ない十一月から一月にかけて伐採した木材を使います。そのような時期を切り旬と呼んでいます。食物でも旬があるように木材の伐採にも旬があるのです。最近ではオーストリア・チロル地方のエルベントーマ氏は、冬季の下弦の月から新月に至るまでに伐採された木を、新月の木と提唱しています。同地方にある「新月の時に伐採した木は良質で長持ちする」という言い伝えが真実であることを確認したと彼の著書「木とつきあう知恵」で言っています。(富本/記)

コーヒープレイク

<p>『編集室からひとこと』</p> <p>初めての紙面作り、ソフトを使いこなすことから一苦労です。果たして出来栄は如何なものかと、好きな山行きもほどほどに、夜遅くまでパソコンに向き合うこの数週間ではありました。(今田)</p> <p>一月にメンテ機構もNPO法人になり、この通信も1号すべてフレッシュです。私も気持ちを若返らせ皆さんと共にマンションの再生に頑張っ取り組みたいと思っています。(富本)</p>	<p>『セミナー案内』</p> <p>テーマ: 管理組合の運営を検証する!</p> <p>日時: 3月19日(土) 13:30 ~ 15:30(講演) 15:30 ~ 16:30(個別相談)</p> <p>場所: 大阪ガス(アプテック) 大阪市立住まい情報センター3F 地下鉄新橋・谷町線 天六駅 番出口スグ</p> <p>入場料: ¥1,000 - 申込み: TEL06-6357-8992 FAX06-6357-8994</p>	<p>『お問合せ』</p> <p>メンテ機構では、個別のご相談や専門家業務など、管理組合を対象として多方面で支援業務を提供しております。専門家、管理組合などのご入会も歓迎致します。電話、Eメールでお気軽にお問合せください。ホームページからどうぞ!</p> <p>TEL: 06-6357-8992 Email: info@kikoh.net</p>
--	--	--