

国土交通省

平成25年度マンション総合調査

国土交通省が4月23日、平成25年度マンション総合調査の結果を発表しました。マンション管理に関する施策の検証、提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として5年ごとに実施している調査です。

これによると調査対象のマンション平均像は築20年100戸、駐車場71台、15%程度が賃貸または空き室で、総会に足を運ぶ人は4割に満たず、半分近くがペット飼育可としているマンションでした。

管理費は戸当たり平均15,257円/月で、徴収額に対する意識は84.4%が「妥当である」と回答していました。一方の修繕積立金の「妥当である」も77.6%で、8割近い数値でした。

滞納者への措置では「文書等による催促」が76.2%で最も多く、続くのは「支払請求等の訴訟」9.2%、「少額訴訟」6.6%。「これまで滞納が発生したことはない」が10.0%ありました。

旧耐震マンションにおいて、「耐震診断を実施していない」がいまだに58.0%あり、その理由で最も多かったのが「予算がない」44.4%でした。

※詳しくは国土交通省のホームページで閲覧できます。

セミナー&イベント案内

第20回通常総会

日時:5月31日(土)14:00~

記念講演:15:00~

テーマ:「マンション管理、今、問われているテーマは？」

講師:三井一征氏(マンション管理士)

交流会:16:15~

会場:ハウスクエア横浜4Fセミナールーム
(市営地下鉄ブルーライン中川駅徒歩2分)

交流会参加費:無料

管理運営部会セミナー

日時:7月9日(水)18:00~20:30

テーマ:「マンションの地震に備えて」

行政による地震発生時の市の対応や普段用意すべきことの説明のほか、先進管理組合によるパネルディスカッションを行う予定。テーマは「管理組合としてどういう対応するか」「有事の際の指示システムの仕組みづくり」「地震に備えた備蓄の区分け(管理組合で、家庭で)」等。

講師:未定

会場:かながわ労働プラザ(Lプラザ)第6・7会議室(JR石川町駅徒歩5分)

参加費:浜管ネット会員は無料、その他は1,000円(資料代)

定期相談の案内

場所:ハウスクエア横浜3F

日時:毎週土曜日 13時~16時(年末年始は休み)

内容:①ソフト面:マンション管理の基礎、総会・理事会・委員会のあり方、管理規約・細則等の解説、合 形成の進め方、駐車場問題、組合の会計、管理委託関係、その他

②ハード面:建築・設備の維持管理、長期修繕計画、大規模修繕工事、その他

手続:事務局経由の予約制

費用:管理組合役員・区分所有者等どなたでも無料です。

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3階

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

[事務局] / 月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間 / 10:00~16:00 休業日 / 水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウスクエア横浜

営業時間 / 10:00~18:00

休業日 / 情報館は水曜日定休(祝日除く) 展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内 / [電車]横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分 [車]第3京浜「都筑IC」から10分東名高速「横浜青葉IC」から約10分「川崎IC」から約10分



大切な資産を守り、より快適な空間を創造する。
それが私たちの使命です。

カシワバラコーポレーション
リフォーム事業本部 TEL:044-540-1062

〒212-0013 川崎市幸区堀川町 580 番地 ソリッドスクエア西館 10 階

北関東営業所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所 / 名古屋営業所
関西営業所 / 神戸事務所 / 広島営業所 / 福岡営業所

www.kashiwabara.co.jp



◆浜管ネット20年の歩み◆
~20周年事業と記念誌の発行に向けて~

★20年間の主要事業

1995年設立~1999年:6月設立総会、NEWS「浜管ネット」創刊
・横浜市より受託「市内小規模マンション実態調査」 ・NPO法人設立登記 ・横浜市より受託「横浜型マンション標準管理規約」作成 ・「かながわマンション管理組合ネットワーク」設立(6地域ネット参加)

<会員数:正会員管理組合41、協議会3、個人11、団体賛助会員22>

2000年~2004年:設立5周年、NPO法人設立記念式典

・相談員実務研修連続講座開催(計8回) ・横浜市より受託「市内マンション実態調査」
・横浜市マンションアドバイザー派遣事業に参加

<会員数:正会員管理組合84、協議会4、個人9、団体賛助会員57>

2005年~2009年:設立10周年記念事業・式典、
・「横浜市マンション管理組合サポートセンター事業」市内3団体と共同受注
・神管ネット「神管ネット通信」第1号発刊(各地域ネットとの共同発行)
・浜管ネット会員名簿・ガイドブック発刊
・横浜市より受託「市内マンション実態調査」

<会員数:正会員管理組合111、協議会3、個人11、団体賛助会員62>

2010年~2013年:設立15周年~

・国土交通省「マンション等安心居住推進事業」に応募、採択
・市内4地区にて交流会
・「浜管ネット15周年記念ガイドブック」発刊
・東日本大震災地域の状況「浜管ネット震災フォーラム」
・横浜市より受託「東日本大震災の被害調査」「市内マンション実態調査」
・浜管ネット技術者・専門業・管理運営部会による合同シンポジウム「マンションの大規模修繕、その仕組み、理想と現実」開催

<会員数:正会員管理組合118、協議会3、個人29、団体賛助会員91>

★浜管ネットの年間事業

・浜管ネットは、上記対外事業の他に、技術者・専門業の合同セミナー、管理運営部会の地区交流会等、平均すると月1回の頻度で行っています。また、会員及び会員外のマンションに向けた様々な支援事業と活動を行っています。これらも20年の実績を踏まえた内容のもの、詳細はガイドブックをご覧ください。

★20周年記念事業に向けて

・本年度は浜管設立20周年の記念事業に向けての

準備作業に入ります。作業内容は記念誌の編集発刊作業と記念式典の準備となりますが、これらを行うか具体的内容を検討していきます。右写真は過去3回の記念誌です。今回も、より充実した内容とする必要があり、皆様のご協力をお願い申し上げます。(記:会長・田邊邦男)

☞右上から5周年誌、10周年誌、15周年ガイドブック



マンション管理エトセトラ

★専有配管工事、修繕積立金の取り崩しはできるか？

給排水管の更新工事において、共用部分の配管と専有部分の配管を一体工事とし、その費用のすべてを修繕積立金で賄う工事例が増えている。

しかし、そもそも専有部分の配管工事について修繕積立金を使って管理組合主導で施工できるのだろうか？

実は、マンション標準管理規約では、専有部分の改修工事に対して修繕積立金の取り崩しを認めていない。ところが、実務的には共用・専有一体工事のメリットがたぶんにあるといえる。

この点については、給排水管の帰属の問題（専有部分か共用部分か）の問題と、その管理の問題（費用負担、漏水時の責任負担等）の問題が交錯し、管理組合の権限の限界の議論とも相まって、理論的にも実務的にも検討すべき論点が多数含まれていると考えられる。

★標準管理規約28条では積立金は共用部分の経費に充当する!?

マンション標準管理規約第28条において、修繕積立金は敷地および共用部分等の特別の管理に要する経費に充当するために納入が義務付けられている。

このため、このままでは共用・専有一体工事だからといって、管理組合の負担として専有部分の工事費を修繕積立金から取り崩すことはできない。

しかし、マンション内の配管類は共用も専有も構造上一体となっており、その管理も管理組合が一体として行ったほうが効率的であるともいえる。特に高経年マンションでは漏水事故によるトラブルも多くなるため、一体工事に対するニーズは高くなる。

そこで打開策として考えられるのが、管理規約

の改正ではないだろうか。

①共用配管と専有配管の一体工事に際し、専有配管工事費用を修繕積立金の取り崩し事由とする

②一体工事のための専有配管工事費用に充当するための修繕積立金取り崩しを総会の決議事項とする、

以上の2点を管理規約に明記し、長期修繕計画にも専有配管工事を位置づけ、その上で総会決議を経れば、修繕積立金の取り崩しは可能であることいえるだろう。

なお、管理規約改正は総会で4分の3以上の決議が必要となる。

注意!

「専有管の更新についても修繕積立金の支出はできる」とする管理規約について、「区分所有法30条1項の限界を超えており無効だ」という見解を持っている法曹関係者がいることも留意しておきたい。訴訟問題になるほどのトラブルになった場合、規約が絶対だとは言いきれないというわけだ。

一方、「法律の先生がなんとおもうとも配管の老朽化は待ってくれない。漏水事故のトラブルを未然に防ぐ意味でも全戸一体工事の必要性は高い」という設備設計の専門家もいる。

管理組合では、合意形成や決議に瑕疵がないよう注意しながら、最善策を検討してもらいたい。



管理運営部会は3月15日、かながわ県民センターで横浜マリン法律事務所の濱田卓弁護士を迎え、「専有配管の工事と修繕積立金の取り崩し」をテーマに第1回会員向け勉強会を行いました。濱田弁護士の法律的な解釈をもとに、管理組合や実際に工事を行った施工会社の経験など意見交換も活発な勉強会となりました。

管理規約改正は総会で4分の3以上の決議が必要となる。

イベント活動報告

2014.4.9 設備改修シリーズ「住戸内設備改修事例」

設備分科会は4月9日(水)18時から、かながわ県民センター305号室で設備改修セミナーを行い、住戸内の設備改修を中心に工事例を解説しました。

事例は、管理組合が共用部分の排水管改修に併せて行った住戸内設備配管(給水・給湯・ガス・浴槽追い炊き管)の取り替えた工事について。その他、住戸内専有ダクト清掃、浴室のユニットバスの改修の説明も行いました。

事例では、管理規約の改正により修繕積立金を専有部分工事に充当し、全戸が工事承諾書に捺印し管理組合に提出するなど、ソフト面の配慮も徹底しました。技術的な面では、排水管を耐火用配管、給水・給湯管はポリエチレン管、ガス管はステンレス管を使用して更新しています。

換気ダクトはほこりや湿気などによって劣化が進み、汚れが付着すると換気口が閉塞したり、目詰まりを起こし、換気風量が低下します。台所では火災の延焼を防ぐ役割もあります。ダクトが汚れるということは換気ができているということでもあります。時に忘れがちな換気設備ですが、安全性においても定期的な清掃・管理が重要であるという説明がありました。

在来浴室のユニットバス化では、排水トラップを延命措置し、既存の排水管を利用しながらユニットバスを製作する工法の紹介も行われました。

○発表者

「住戸内設備配管等の仕組み」…(有)エルグ/井田洋一郎氏

「共用排水管と住戸内配管改修事例」…(株)太平エンジニアリング/泉谷賢司氏

「換気設備の清掃」…日本ウイントン(株)/秋丸裕氏

「浴室のユニットバス化」…タカラスタンダード(株)/富岡祐嗣氏



2014.4.15 映像で見せる・聞かせる大規模修繕工事

建築分科会Eグループは4月15日(火)18時から、かながわ労働プラザ(Lプラザ)4階第3会議室で平成25年度最後の技術者部会・専門業部会合同セミナーを行いました。

今回のセミナーは、工事の具体的な作業状況を映像で見ながら映像に合わせて解説をする形式にしました。

具体的な作業内容は…仮設足場の設置・解体、外壁の高圧洗浄、タイル浮き・コンクリート爆裂補修、シーリング取り替え、外壁・鉄部塗装、バルコニー・屋上防水、玄関ドアシート貼り・玄関ドア交換、ガラスサッシの戸車交換など。

映像によって、どのような工事に騒音や粉じんがでるの？音の大きさはどの程度？ほこりやゴミは？など、実際に見て、聞いて、体感できることを今回のセミナーの目的としました。

足場固定でアンカーを打ち込む際のドリルの音、タイルの打鍵診断での音の違い、高圧洗浄の水しぶき、3度塗りする塗装材料の違い、防水シートの溶着の様子など、管理組合の理解や住民への協力があつた方が、どれほど工事がスムーズに進むかがわかりました。

途中、休憩を入れながら映像を流しましたが、トータルで約1時間30分。参加管理組合も飽きることなく、あっという間に時間が過ぎたようでした。



ドリルの音、打診での音の違い、高圧洗浄の水しぶきなどの映像を流しながら解説しました

4月9日設備改修セミナーで紹介した事例は、青葉区・築32年・5階建て・7棟・136戸(32タイプ)の物件でした

“トータルリフォームシステム”

給・排水管工事と合わせて水周りやお部屋もリフレッシュ

京浜管鉄工業株式会社 〒160-0011 東京都新宿区若葉1丁目12番5号 設備リフォーム事業部 TEL:03-3358-4873

afaq ISO 9001 認証取得 afaq ISO 14001 認証取得

B V E Building Value Engineering

改修工事中でも、居住環境を快適に! ビソ-ゴンドラ

ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

- 足場があると陽が当たらないので布団や洗濯物が干せない。
- 目の前に足場があると誰かが入ってきそう。
- 改修工事って時間もお金もかかりそう…。

従来改修工事で見られたみなさまの声

ゴンドラ足場システムなら

- 建物全体を覆いません
- 工事中の不安も解消
- 設置・解体もスピーディ

●目の前にネットがないため工事のない日は普段と変わらない生活環境を維持。

●屋上から吊り下げるタイプの足場なので、足場を付けない生活環境を維持。

●部材が少ないため足場設置期間が従来工法の1/3以下、全体工期の短縮にも効果的。

1/3以下 足場設置期間

日本ビソ-株式会社 www.bisoh.co.jp

レンタル横浜支店 〒210-0826 神奈川県川崎市川崎区塩浜2-16-1 TEL:(044) 270-1950