

# 浜管ネット通信

URL: [Http://hamakan-net.com](http://hamakan-net.com)

## 管理会社は管理業務を全て行ってくれると思っていませんか？

### CONTENTS

- 1p 「管理会社は管理業務をすべて行ってくれると思っていませんか？」  
(会長 加藤壽六)
- 2p 『専ら住宅として使用するもの』規定でも民泊は可能なの？  
≪市街地再開発事業による建替え≫とは？
- 3p Report 第2回 CPD セミナー「熊本地震に学ぶ」横浜市の報告
- 4p 「理事会の運営について」前田映子（理事：管理運営部会）
- 5p 【コラム】自治会と管理組合の関係
- 6p 「地震で建物が被災したらどうしたらいいか」阿部一尋（理事：技術者部会）
- 8p わかりやすい大規模修繕工事《第7回》小島孝豊（技術者部会）
- 9p 浜管ネットの活動・イベント報告<7月～10月>
- 12p 事務局からお知らせ

会長 加藤 壽六

最近、「私の管理組合は、管理会社に全てやってもらっているので管理はできています。」と言われる理事長、理事さんが増えています。果たして管理会社は全てを管理してくれているのでしょうか？

役員のみならず手不足と管理費滞納は管理組合にとって頭の痛い問題です。

管理組合と管理会社は「管理委託契約書」を交わしています。毎年「重要事項説明」で組合員に説明会が開かれている（又は文書が配布されている）と思います。

ここでは滞納管理費について「マンション標準管理委託契約書」を例に管理会社の業務範囲を見てみましょう。

「管理費等滞納者に対する督促」について管理会社は、

- 1) 毎月、組合員の管理費等の滞納状況を、管理組合に報告する。
- 2) 組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して〇月の間、電話もしくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
- 3) 2)の方法により督促しても組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、管理会社はその業務を終了する。となっています。

あなたの管理組合と管理会社との管理委託契約書ではどうでしょうか、確認してください。

事務管理業務の別表として基幹事務の説明の中に「管理費等の収納（滞納者に対する督促を含む）」と簡略化した文章になっている場合もあります、いずれの場合も督促までは行うが最後まで取り立て業務を行うことにはなっていません。

現実には滞納は続きます。管理組合の理事会はその後の取り立ては独自に行わなければなりません。管理会社にその後の業務（訴訟を含む）を遂行してもらうためには別に契約して行うか、管理組合が独自に弁護士を介して行うか決めなくてはなりません。

このように管理会社が（管理費等滞納者に対する業務（訴訟を含め））全てを行うような契約にはなっていないことを管理組合理事会は認識し対応をする必要があります。又、マンション標準管理規約（管理費等の徴収）でも「管理組合は納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする」となっており、管理費等滞納者の収納は管理組合の業務であることが定められています。

今回は滞納問題を取り上げてみましたが、平成28年3月に「マンション標準管理規約」9月に「マンション標準管理委託契約」が改訂されています。滞納に関する規約又は細則は整っていますか。

規約や細則等の変更は管理組合理事会の業務であることを忘れてはなりません。管理会社が契約外の全ての業務を行うことはあり得ません。

## 『専ら住宅として使用するもの』規定でも民泊は可能なの？

「民泊」は今後どのように規制されていくのでしょうか。

厚生労働省と観光庁が共催する「民泊サービスのあり方に関する検討会」が6月20日公表した最終報告書によると、民泊は「住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの」と定義されています。

一方、旅館業法では、旅館業とは「宿泊料を受けて、ヒトを宿泊させる営業」と定義され、「ヒトを宿泊させる営業」とは①衛生上の維持管理責任が営業者にあること②宿泊者が宿泊する部屋に生活の本拠を置かないこととされています。

民泊は①および②を満たすことから現時点では旅館業法上の旅館業に該当すると考えられます。つまり、旅館業の許可を受けていない民泊はすべて違法ということになります。

ところがホテルなどの宿泊施設が不足していることから、インターネット上には「民泊」の案内を行うサイトが多数あり、人気を博しているといえます。さらに「民泊」を新たなビジネスチャンスととらえる一部不動産業

者などは頻繁にセミナーを開いています。

マンションにおける民泊は、騒音、ゴミ出しルールの無視、オートロックが事実上機能しなくなるなどトラブルが絶えないといえます。苦情に対して管理組合はどのように対処していくべきなのでしょうか。

政府は、旅館業法上の許可なしに簡単な届け出や登録で民泊が行える新制度の創設に向けて新法を準備しています。現行のマンション標準管理規約では「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と規定しており、国交省では、この新法に合わせた形で「民泊を認める場合」と「民泊を認めない場合」それぞれの管理規約案を検討中とのことです。

管理組合は、区分所有法3条の団体として管理規約などにより自治規範を定めることができる組織です。自分たちのマンションでは民泊を認めるのかどうか、規約にどのように規定するかなど、今後検討が必要な課題となっています。

## 平成28年9月1日 改正都市再開発法施行される 《市街地再開発事業による建替え》とは？

これまでの都市再開発法では、共有者全員をまとめて1人の組合員とみなすという規定があり(都市再開発法第20条)、この議決権の行使には共有者全員の同意が必要と考えられていました。

住宅団地のような1筆の土地のみで行われる市街地再開発事業の場合、地権者の3分の2以上の同意ではなく、地権者全員の同意が必要なことから事業の推進が困難という課題がありました。

今回の改正により、住宅団地においても、それぞれの共有者は別々の組合員とみなされ、3分の2以上の合意

で建替えが可能となりました。

ただし、区分所有法による建替えは、民事上の合意に基づくものであるのに対して、市街地再開発事業による建替えは、地方公共団体が都市計画決定を行うことや高度利用地区内にあること、地域内の建築物の3分の2以上が老朽化している等の要件を満たしている必要があるなど「公的性格」をもつ事業でなくてはなりません。

この法律改正によって大規模団地の再生を期待することはできませんが、実現にはハードルは依然高い、といえるのではないのでしょうか。

### 市街地再開発事業による建替

《都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合》

- ・地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定  
※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要がある。
  - ・高度利用地区内にあること
  - ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
  - ・区域内に十分な公共施設がない等により土地利用が不健全であること等

【改正前】

- ・一筆共有の敷地で事業を行う場合、組合員数が1になり、議決に全員同意が必要となるため、合意形成が困難

【改正後】

- ・一筆共有の敷地で事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。
- ・全体の3分の2以上の合意による通常の再開発が実施可能

伊勝の大規模修繕 建物リニューアルは、新しい価値を創造します。

激動する社会に対応する技術、そして情熱。

IKATSU

〒230-0052 神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3

TEL045-502-1604 FAX045-521-0287

<http://www.ikatsu.co.jp/>



<http://www.ikatsu.co.jp>

## 「熊本地震に学ぶ～震度7が2回～被災者≒明日のわれわれ」

9月14日開催された神管ネット主催、浜管ネット共催セミナー「熊本地震に学ぶ～震度7が2回～被災者≒明日のわれわれ」で横浜市建築防災課耐震事業担当の道明由衣氏が報告した耐震化促進施策についてレポートします。

**耐震改修促進計画**では、「旧耐震基準の建築物」を対象に、耐震性の向上を計画的に促進することを目的として策定することとされています。

1981年（昭和56年）6月1日から施行された「新耐震基準」の考え方は、中地震に対しては「壊れない」、大地震に対しては「倒れない」というものです。

「旧耐震基準」で建てられた建物は、「大地震に対する検討がされていない」とみなされることになります。

横浜市は耐震診断等の補助制度の対象となるのは、

①1981年（昭和56年）5月以前に着工されたもの

②区分所有されたマンションで、住戸数の半分以上に区分所有者本人が居住するものか、階数が3以上で、かつ、延べ面積1,000㎡以上のもの、いずれかに該当するもの

③店舗等が併設されている場合、延べ面積の過半が共同住宅であるもの

この①～③すべてを満たすマンションとしています。

これ以外にも補助制度の対象となるものに、耐震改修促進法に基づいた「耐震診断義務づけマンション」というものがあります。

①市が指定する道路に敷地が接するマンション

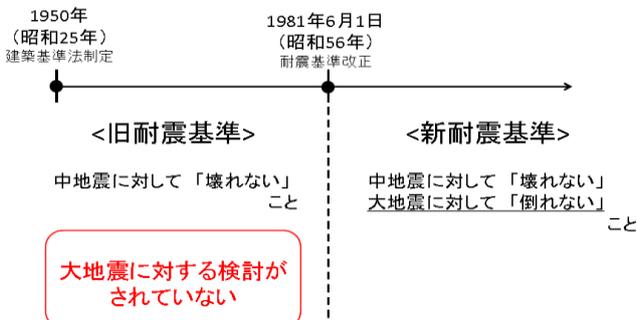
②高さの要件に該当するマンション、

この①～②のすべてを満たすマンションが対象となり、これらのマンションは耐震診断が義務付けられています。

本診断の対象は、

①予備診断の結果「精密診断の必要性あり」と判断されたマンション（平成27年度までに予備診断を実施したマンションのみ。ちなみに予備診断は平成27年度で事業終了。）

②耐震診断機関等に診断結果の妥当性について評価を受けるマンションのいずれかです。



「義務づけマンション」は、本診断費用又は市が指定する限度額の5/6の補助が受けられるほか、別途、国から1/6の直接補助が受けられます。「義務づけマンション」以外では、本診断費用の2/3の補助が受けられます。本診断を受けて「耐震性なし」と判断されたマンションは、耐震改修設計を経て改修工事と進むこととなります。

この耐震改修工事には多額の費用が掛かります。横浜市では5,000㎡未満のマンションでは2,000万円、10,000㎡を超えるものには5,000万円と限度額を設けて補助しています。

また、耐震改修工事にはいろいろな改修方法がありますが、耐震改修を必要とするマンションにおいては、費用が掛かりすぎることからなかなか耐震改修工事を実施できないという現実があります。

大規模修繕工事の際に、一部耐震補強を組み入れた工事を行うことで費用を少なくすることはできないか。

「耐震補強工事はお金がかかる？もっと身近に実施できないか」（宮城設計一級建築士事務所の宮城秋治氏、10ページ）に事例の紹介があります。

このような段階（的）改修工事にも補助制度を利用することができます。

詳細は、「横浜市マンション耐震改修促進事業のご案内」（横浜市建築局建築防災課）で知ることができます。

横浜市建築局建築防災課の電話 045-671-2943  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kenbou/bousai>



耐震事業担当の道明由衣氏

## 私たちが甦らせます。住まいを支える技術のサクラ



1,300 管理組合

6,600 棟

23 万戸 の実績

※30年間で積み上げた実績

マンションの大規模修繕工事から公共施設の改修まで、人と歴史に貢献する企業です。

本社 〒235-0021 横浜市磯子区岡村7-35-16  
TEL : 045-753-5000 FAX : 045-753-5836

環境フィニッシュアップ 株式会社サクラ <http://www.sakakura-kk.co.jp/>

定期総会終了後、いよいよ新執行部の始動となりますが、その引継や業務の執行をスムーズに行うにはどうすればよいでしょう。皆様の管理組合では理事会の運営は順調ですか？

本稿では3回に分けて表題について一緒に考えてみましょう。

- (1) 役員が決まらない!!
- (2) 理事会開催と業務
- (3) 理事会運営に必要な4つの要素

## (1) 役員が決まらない!!

(標準管理規約第35条)

※外部専門家を選任できることとする場合は、選任方法について別途細則で定めます。

### 【参考】マンション標準管理規約

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
  - 二 副理事長 ○名
  - 三 会計担当理事 ○名
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名
  - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、組合員の内から、総会で選任する。  
3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

### 【外部専門家を役員として選任できることとする場合】

- 2 理事及び監事は、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

## ① 役員の資格

標準管理規約では役員（理事と監事）は組合員のうちから総会で選任するとしていますが、役員の被選任資格は規約で定めることができ、最近ではほとんどの管理組合の規約で資格要件が緩和され、組合員及び配偶者又は同居する成人した一親等の者までと規定してハードルを下げています。それだけ高齢化が深刻ということです。

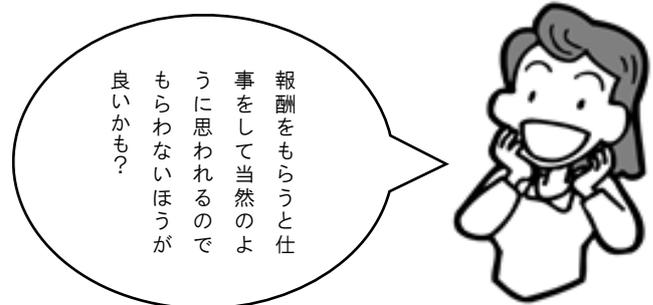
## ② 役員の選任方法

役員選任細則で、輪番制、推薦を含む選挙制、両方の併用制を規定している場合もありますが、殆どのマンションで輪番制を取り入れています。

## ③ 役員任期

平成25年度マンション総合調査では、任期1年が59.6%、2年が35.4%となっており、改選については全員同時が59.2%、半数改選が24.7%になっています。

任期2年半数交代制はまだ少数派のようですが、初めての理事就任で1年任期では、やっと状況が分かるのに半年、終わりの3ヶ月は次の総会の準備、正味3ヶ月の活動では何もできません。



## ④ 役員報酬

前出の総合調査では「報酬を支払ってない」73.1%、「役員全員に報酬を支払っている」20.6%、で、報酬額は、役員一律の場合は平均2,600円/月役員一律でない場合は理事長が9,200円/月、理事が4,400円/月、監事が4,100円/月となっています。

## ⑤ 組合運営協力金

輪番制の役員を引き受けないことができるのか？

相当な理由があると理事会が認めた場合は免除しているところが多いのではないのでしょうか、最近では組合運営協力金の規定を設けて、免除者には正当な理由であると理事会が認めたらうで協力金を課すことができると規定する組合もあります。協力金の額は3,000円/月程度の判例も出ています。

さらに上質な暮らしへ。「大規模修繕工事」はアルテックにおまかせください。



株式会社 **アルテック**

〒231-0801 横浜市中区新山下2丁目12-43  
Tel:045-621-8917 Fax:045-621-3961  
<http://www.alteche.co.jp>



入居3ヶ月  
で理事長に  
なっ  
てしま  
ったわ!!



### ⑥輪番制の功罪

役員就任は組合員として当然の義務ではありますが、やはりいろいろな事情や負担の大きさ、高齢化を考えたとき果たして輪番制が公平なのか考えさせられます。理事会に出席したのは良いけれど一言も発せず下を向いたまま・・・という理事会があまりに多いことが。

外部専門家が管理組合の運営に携わる基本的な3パターン  
(マンション標準管理規約別添1)

- 従来通り理事会を設け、外部専門家を役員として選任するパターン
- 外部専門家を管理者として選任し、理事会は監事的立場となるパターン
- 外部専門家を管理者として選任し、理事会を設けず、監事や総会で監視するパターン

### ⑦専門家による支援

従来までの標準管理規約では専門家の活用として、専門的知識を有するもの(マンション管理士等)から助言等を求めることができたのですが、今回の改正(2016.3.14)では、外部専門家を役員として選任することも可能、としています。

外部専門家が管理組合の運営に携わるのは①一部のリゾートマンションやワンルームマンションのように理事会の出席者がほとんどいない場合②高経年マンションで修繕や資金計画が進まず高齢化のため自分たちだけでは先へ進まない場合③賃貸率・空室率が高く役員のなり手が固定化され負担が集中している場合等のケースが想定されています。あくまでも「管理の主体は自分たち」であり、可能な限り組合員の意思を運営に反映することが原則ですから、第三者の役員選任は①～③のような場合の選択肢の一つとして位置付けられています。

**【浜管ネット ホット情報】**  
浜管ネットでは理事会支援業務としてオーダーメイドな様々なメニューをご用意しています。

## 【コラム】自治会と管理組合の関係

**自**治会とは、主として会員相互の親睦を図り、快適な住環境を維持するために共同の利害に対処し、会員相互の福祉、助け合いを目的とした団体です。(最高裁判例による)

一方、管理組合は、区分所有者全員(そこに住んでいるか否かは関係ない)で構成する団体で、敷地および共用部分等の維持管理を主な目的としています。(区分所有法3条)

自治会は加入も脱退も個人の自由ですが、管理組合は、区分所有者であれば加入しなければならず、脱退することもできません。

管理組合が徴収した管理費等から自治会費を出すことができるか否かで争われた裁判例をみると、「管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うために設置されるのであるから、管理組合の多数決決議はその目的の範囲内の事項に限ってその効力を認めることができると解すべきである」として、たとえ規約で決めたとしても管理費から自治会費を出すことはできないとしました。(東京簡裁H19年8月7日)

もう一つの裁判例を見てみると、管理組合が自治会に対してコミュニティ形成の業務委託費として一定額を支

払っていたケースでは、業務委託の中身を具体的に検討した形跡がないので、この委託費には合理的な根拠がなく認められませんでした。管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と自治会活動が行われる地域の範囲が



一致している場合、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、これに見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないと述べています。

改正されたマンション標準管理規約では、いわゆる「コミュニティ条項」は削除されましたが、コミュニティ活動そのものが否定された

わけではありません。

みなさんの理事会でも、組合員に誤解のないように議論しておきましょう。

♪♪♪♪♪

SPACE is VALUE 価値ある空間へ

# マンション全ての工事にお応えします。

近年、増加しているマンションの複合工事。例えば、大規模修繕と給排水設備改修や耐震補強、外観改修など。弊社が培った新築・土木・リニューアルの技術と経験を最大限に発揮して、マンションに関するあらゆる工事にお応えいたします。

日成ビルドグループ/総合建設業

## 株式会社NB建設

〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1横浜クリエイションスクエア(YCS)10階  
☎045-451-8920(代) FAX 045-451-8928 <http://www.nb-const.co.jp/>

## はじめに

平成 28 年 4 月 14 日と 16 日の 2 回、熊本で震度 7 の大地震が発生し、市内等で多くのマンションが被害を受けました。半年経過した時点でも改修に手がついていない状況で、被害の大きいマンションの居住者は仮設住宅や親類等に避難したままです。7 月中旬に NPO 法人耐震総合安全機構や日本建築家協会の調査に同行しました。

マンション管理組合は被災したマンションの復旧には組合員の合意を得て動かねばなりません。修繕で継続して住めるのか、修繕不可能で建替えの方向に考えるか、大きな決断が求められます。

## どのようなマンションが被害を受けたのか

熊本のマンション被害では、旧耐震設計によるマンションと昭和 56 年 6 月以降に工事着工した新耐震マンションがあります。新耐震構造基準は震度 6 強以上の地震で建物が倒壊しないよう定められています。

しかし新耐震設計マンションでもピロティを持つものに被害が見られました。また 10 階程度の高層マンションでは、廊下に面した玄関廻りの雑壁にとどまらず耐震壁まで亀裂を生じています。鉄筋が露出し部屋の中まで見えてしまうものもありました。新耐震設計の靱性型設計マンションは変形能力が高く、柱や梁、耐力壁等で地震のエネルギーを吸収して建物の崩壊を防ぎます。しかし雑壁等部分的な被害も発生しました。免震構造の建物ではダンパー取り付け基部に被害がありました。また東日本大震災で関東地方でも地盤の液状化による被害が発生しましたが、熊本でも昔、レンコン畑であった所の中層階段室型マンションが、壁構造の頑丈な建物であったにもかかわらず、基礎杭が折れて傾斜してしまいました。宇土市営団地 16 棟のうちピロティを持つ 5 階建て 1 棟のみ中破の被害を受けています。

## 被災したらどうしたらいいでしょうか

人命被害の確認、ケガの手当て、エレベーター内の救出が第一です。次に早急に避難し、家族の安全を確認することです。廊下などのガラスやコンクリート片の片付けも急ぎます。エキスパンション・ジョイントも破損の

可能性が高く、床等のすき間をふさがねばなりません。

そして食料の確保です。水道が被害を受けたら水の確保が重要です。受水槽に残った水が当面使えるといてもわずか数日です。熊本ではその受水槽も破壊してしまったところが散見されました。断水時の応急トイレの確保も心配です。

被害の実態の判定を受けるのがその後の対策の始まりです。地震直後は「被災建築物応急危険度判定」が公共団体中心に行われます。主に外観調査により、余震による倒壊等の危険性を判断し 2 次被害を防止します。危険(赤)、要注意(黄)、調査済(緑)のステッカーで表示されます。

次に被害を受けた建物の被災度と安全に使用できるか、また復旧ができるかの判断のために、内部に立ち入って「被災度区分判定」が行われます。この判定は、沈下や傾斜、構造体の損傷状況を調べるものです。建物所有者が建築構造技術者に依頼して有料で調査します。

被災度は軽微、小破、中破、大破、崩壊の区分になります。軽微では補修がほとんど必要なく、小破、中破は補修すれば使用可能な段階です。

家屋の財産的被害程度の認定のためには、「り災証明」の発行を行政に申請します。行政支援の適用を受けるためや保険の請求の際に必要となります。ただし地震保険の請求には、り災証明は不要です。全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊の判断になります。

## 修繕か建替えか

震災後の安定した時期にマンションの復旧計画及び復旧工事が行われます。

「被災度区分判定」で小破、中破なら修繕して継続使用が可能でしょう。大破や崩壊は建替えざるを得ません。

一概に旧耐震か新耐震かの別による判断とはなりません。旧耐震でピロティをもつ 7 階建てマンションも小破という判断で継続使用しています。被災部の補修のみならず新耐震基準による補強は必要となります。

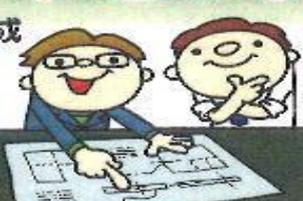
被災したマンションを復旧するには以下の方法があります。区分所有法では、建物の価格の 2 分の 1 以内の小規模滅失であれば普通決議で、2 分の 1 を超える大規模滅失の場合は特別決議(議決権の 4 分の 3 以上かつ区分所有者の 4 分の 3 以上の多数)が必要とされます。

URL <http://www.k-tateho.jp/>

## マンションの維持保全のことならお任せ下さい!

- 長期修繕計画作成
- 改修計画(グレードアップ、バリアフリー)作成
- 建物診断(建築物、設備、耐震)
- 改修設計・施工監理
- 合意形成補佐
- マンション管理運営アドバイス

知事登録No.11539号  
一級建築士事務所 株式会社 建物保全センター  
横浜市神奈川区鶴屋町3-35-11-504 TEL.045(324)6152 FAX.045(324)6185



建物が滅失してしまった場合、区分所有関係は消滅しているためマンションを再建しようとしても、全員合意がなければなりませんでしたが、阪神・淡路大震災後「被災マンション法」が制定され、敷地持ち分の5分の4以上の多数でマンション再建が可能となりました。

さらに東日本大震災の後「被災マンション法」が改正

され、重大な被害を受けたマンションでは、5分の4以上の多数で建物の取壊し、売却（適用政令の施行の日から起算して1年以内）ができ、さらに敷地の売却又は再建（適用政令の施行の日から起算して3年以内）が可能となっています。

## 最後に

今のうちに診断と補強をしましょう。危険なピロティの補強だけでも効果は大きいでしょう。



高層 新耐震マンションが中破の判定を受け、居住者は退去。しかし調査団は改修可能と住民を説得中。



高層 旧耐震マンションが小破の判定で継続居住。ピロティ柱はひび割れにとどまった。



高層 旧耐震マンションはピロティが層破壊し倒壊の判定。



市営中層住宅 新耐震だが中破の判定。ピロティ柱は損壊。

### 【用語解説】

《滅失、損傷、毀損》

滅失とは建物としての使用上の効用を確定的に喪失したといえる場合をいいます。一方、建物の部分はその本来の効用を喪失していない場合を「損傷」または「毀損」といいます。団地の場合は、一部滅失の場合の復旧手続きは被災した棟の決議が必要となりますが、「損傷」または「毀損」の場合は、団地管理組合として対処することになります。手続きには注意が必要です。

ナイスコミュニティーのマンション管理システム

# ZERO

現状にとらわれない管理の仕様を創造する  
それが私たちのミッション

ナイス コミュニティー株式会社  
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号  
TEL 0120-993-046



# ◆わかりやすい大規模修繕工事《第7回》

～ステップ5 施工者選定～

小島 孝豊（一級建築士・技術者部会）

ステップごとの解説を連載しています。今回はステップ5「施工者・工事費決定」＜施工会社選定＞です。



ステップ5では、施工者を選定する作業になります。

ステップ4の段階では、詳細設計（工事仕様書・図面）をもとに見積明細書式（単価欄を空欄にしたもの）を作成しています。（実は、この見積明細書式に単価を入れ込んで、それが概算見積として、発注者に予算として提示しているケースが多いです。）

## 「施工会社選定の考え方」

**大**規模修繕工事は、組合員が毎月少しずつ積立てた積立金で賄う工事です。それだけに、施工会社の選定は公平でガラス張りであればなりません。そうした趣旨から、一部の組合員（理事長、一部の理事等）の意趣に左右されてはなりません。また、発注者側の管理組合理事等が利害関係に該当する施工会社を選定することは好ましくありません。どのような場合でも、決定までの過程をすべて公表できるような体制で進め、居住者に十分理解が得られるようにしなければなりません。

「施工会社選定の流れ」→「ステップ5」は①～⑦まで（⑧以降は「ステップ6」となります）

- ①見積依頼会社のリストアップ（公募又は公募無し）→ ②書類の取り寄せ→ ③見積依頼会社の書類選考→ ④見積依頼会社に見積依頼→ ⑤見積徴収と施工会社選考→ ⑥（場合によっては）2～3社と面談ヒアリング→ ⑦内定・最終金額の確定→ ⑧総会承認→ ⑨請負契約

### ① 見積依頼会社のリストアップ：

見積依頼会社を絞り込むために、まずは公募によるか又は知りうる施工会社をリストアップする方法があります。

### ② 書類の取り寄せ：

会社概要（建設業登録、技術者数など）、過去3年のマンションの大規模修繕工事実績、過去3年の財務諸表などを取寄せします。大規模修繕工事をする施工会社には、ゼネコン系、専門工事会社等があります。

### ③ 見積依頼会社の選定：

②の書類から複数の見積依頼会社を選考します。

### ④ 見積依頼：

見積依頼会社を集めて現場説明会（略称：現説）を開き、各社に工事仕様書・見積明細書式・見積要項を配布して見積を依頼することになります。

配布する書類に「見積明細書式」があることにより、各社バラバラの見積ではなく、全て共通した見積を取得できる利点があります。そのことで目にみえるかたちで、競争原理を働かせることが可能となります。

見積期間中には、各社がそれぞれ見積のために建物調査の機会を設けます。同時に各社から質疑を受けます。それをまとめて見積各社へ共通回答書として配布する作業が行われます。

### ⑤ 見積徴収と施工会社選考：

提出書類に不備は無いが、仕様・数量・単価に不適切な点が無いかなど、第三者の専門家（コンサル）の目で確認・助言があればなお正確な判断ができるでしょう。

### ⑥ 面談ヒアリング：

⑤の過程で施工会社内定に行きつかない（1社に絞り切れない）場合は、2、3社から、日時を改めて面談ヒアリングを各社別におこないます。

### ⑦ 内定・最終金額の確定：

⑤又は⑥など最終選考を経て内定施工会社を決めます。最終選考に当たり、最も低価格を提示した会社を選定しがちですが、「安かろう、悪かろう」は結果として高い買い物となります。このことを防ぐために見積明細がありチェックできる仕組みとなっております。

（次回は、ステップ6）



## 浜管ネットの活動・イベント報告 <7月～10月>

### ★2016. 7. 12 電力全面自由化における マンションの対応

7月12日  
18時00分

～、管理運営部会は、かながわ労働プラザ第1・2会議室で「電力の小売全面自由化におけるマンションの対応」と題して、研修会を実施しました。

電力の自由化とは、

- ①電力供給事業者の新規参入を認める（発電の自由化）
- ②どの事業者からでも電力を買える（小売りの自由化）
- ③送配電ネットワーク利用の自由化

消費者は2016年4月以降、電力会社や料金メニューを自由に選べるようになりました。

第1部ではこうした動向を理解してもらうことを目的に、浜管ネット賛助会員のエトリ電設・南恭司副社長が、電力供給の仕組み、マンションの受電方法、電気料金・契約関係など、基本的事項を解説。

さらに管理組合が節電のために知っておくべき高圧一括受電、スマートメーター、マンションエネルギー管理システム（MEMS）、電子ブレーカー、LED照明の特徴などを詳しく解説しました。

第2部では平成26年7月現在、318社にのぼる小売電気事業者の中から、東京ガス株と東京電力エナジーパートナー株を招き、マンション共用部分向け、家庭（専有部分）向け商品の料金プラン、電気とインターネットやガスとのセットプラン、契約システムなどを紹介してもらいました。電気小売の自由化のテーマについて、「取り上げが遅い」というご意見もありましたが、2017年にはガスが自由化され、2020年には小売と送電の分離といった最終到達目標も国によって設定されており、当面は動向を見極める必要があるかと思えます。情報配信は逐次行う予定です。



電気の基本をプレゼンしたエトリ電設・南恭司氏

### ★2016. 7. 23 知っておきたい防水改修の基礎知識



技術者部会の小島孝豊氏

7月23日13時30分～、技術者部会・専門業部会建築Aグループは、ハウスクエア横浜（都筑区）セミナールームで、「知っておきたい防水改修の基礎知識」をテーマに、合同セミナーを行いました。

第1部は「マンションの防水工事とは？」

手始めに技術者部会・小島孝豊氏が、RC造の構造躯体について、鉄筋やコンクリートの特徴、柱・梁の仕組み、鉄筋のかぶり厚などを解説。

構造躯体を知った上で、防水に必要な屋根、バルコニー、解放廊下、外階段、外壁など建物の外周部が、それぞれがどのように劣化するのか、どうすれば劣化を防ぐことができるのか説明しました。

第2部は「各種防水工法と現地調査から工法選定まで」

専門業部会から、防水メーカーである田島ルーフィングの向氏が解説を担当。

防水改修のポイントは

- ①現在の防水層の状況を理解する
- ②下地条件を考える（下地と工法の相性など）
- ③下地条件に合った最適な納まりを考える

屋上の現地調査による劣化でよくみられる例は、平面部の伸縮目地側溝部のコンクリートのひび割れからの植物の育成、保護塗料の褐色、防水層の脆弱化やふくれの発生について、多くの事例写真を用いて説明。

改修方法においては撤去工法、かぶせ（再生）工法、機械的固定工法があり、いずれも下地との相性を考慮した改修計画がなされているか、構造躯体の保護が検討されているかなどをポイントにあげていました。



防水メーカー田島ルーフィングの向氏が工法等を説明しました。

### ★2016. 9. 10 共用・専有給排水管工事見学会

9月10日、戸塚区にある前田ハイツ住宅（自主管理・440戸）で現場見学会を行いました。

定員をはるかに上回る51人が参加する盛況ぶりでした。

工事内容は、給水方式の直結化と共用部分・専有部分の給水・給湯・雑排水管の一斉更新です。

今回の工事は専有部分も含め、管理組合の修繕積立金ですべて実施しています。すでに管理規約では専有配管（スラブ下配管）も共用扱いで工事ができるように変更されており、さらに今回の総会で区分所有者全員の同意を得て専有部分の工事に踏み切った経緯も説明されました。

○工事名／前田ハイツ住宅給排水設備更新工事

○建物概要／1977（昭和 52）年竣工・RC 造・地上 5 階建て・15 棟・440 戸

○監理者／(株)建物保全センター ○施工者／川本工業(株)

○主な工事内容

①直結増圧給水改修工事（加圧給水ポンプ方式→直結増圧方式）

②専有部分・共用部分給排水・給湯管更新工事

室内工事は 6 日間。その間居住者は在宅を余儀なくされます。

しかし、管理組合、設計コンサルタント、施工者の数回にわたる説明会を行い、住民の理解を得ることができ、工事がスムーズに実現できたといえます。

住民目線の使いやすい仮設トイレ・モデルルーム等も大きな役割を果たしました。また、給水方式の直結化は省エネといわれますが、実証データがあるわけではありません。

今回、管理組合の依頼で工期中にデータを計測したのですが、電気使用量が施工前の実に 34%まで削減されることがわかったということでした。



川本工業のスタッフが引率して、工事の様子を説明しました。

## ☆2016. 9. 14 熊本地震に学ぶ～CPD セミナー



宮城設計一級建築士事務所の宮城氏

9 月 14 日 13 時 30 分～、管理運営部会、技術者部会、専門業部会の三部会は「熊本地震に学ぶ～震度 7 が 2 回～被災者≒明日のわれわれ」と題し、神管ネットと共催で CPD 事業セミナーを行いました。

第 1 部は「耐震診断・耐震補強は進んでいるか？横浜市の施策・支援制度は？」と題し横浜市建築局・耐震事業担当の道明由衣氏の講演です。

（第 1 部の詳細は前掲 3 ページ）

第 2 部「耐震補強工事はお金がかかる？もっと身近に実施できないか」宮城設計一級建築士事務所の宮城秋治氏が講師を務め、東京・板橋区の旧耐震基準で建てられたマンション（42 戸）で、耐震補強工事と 3 回目の大規模修繕工事を同時に行った例を紹介。

板橋区の助成制度を利用しながら、約 4,000 万円を住宅金融支援機構

から借り入れ、現在工事を実施中ということでした。

大規模修繕を合わせた金額は戸当たり 238 万円となり、コストを大きく下げることができたといえます。耐震補強は完ぺきに行ったり、出来上がりの見栄えをよく計画しようとするれば、コストが高くなります。専門家と相談しながらポイントを押さえて行えば低コストで実現できる例といえるでしょう。

第 3 部は全管連の川上湛永事務局長。4 月 30 日から 7 日間、熊本に入り被災マンションの調査を行ったときの様子を、写真を交えながら報告しました。

熊本のマンションは 2 回目の 4 月 16 日の余震（本震）で大きく被災したといえます。

熊関連によると、全壊判定のマンションは 7 棟。被害は壁に X 条のせん断亀裂、エキスパンジョイントの破壊、地盤沈下、水槽の破壊など。室内でもタンスや食器棚の家具が倒れて大型ごみとなり、市内はごみであふれかえっていたといえます。集会所に寝泊まりし、車中泊をする人もいたそうです。

「横浜で大地震が来た時のことを想定していますか？こんな状況になるんですよ」

写真には被災マンションのメッセージが盛り込まれていました。

4 番目の講師は日新火災海上保険の小川健一氏。

日本損害保険協会とマンション管理業界が東日本大震災以後に作成した資料、「マンション共用部分における地震保険について」をもとに地震保険の必要性を説明しました。

宮城県では東日本大震災時に約 4 分の 3 の管理組合が地震保険に加入しており、その約 9 割で保険金を受領。修復費用の原資として地震保険の保険金を充当したマンションが多数を占めたそうです。



熊本入りして支援を行ってきた全管連・川上湛永会長の報告



日新火災海上保険(株)・小川健一氏

## ★2016. 10. 1 マンションの防災・減災を考える



緊急消防救援隊の経験から「備え」の重要性を説く永山氏

10月1日13時30分～、技術者部会・専門業部会建築分科会Bグループは、かながわ労働プラザで「マンションの防災・減災を考える～“もしも”が明日だったら…」と題してセミナーを行いました。

第1部の講師はNPO法人ライフ・コンセプト100の永山政広氏。

東日本震災の時、緊急消防救援隊として隊を指揮していた永山氏は、その経験をもとに、日頃から「想定外」に対する備えをより現実的に、より具体的にイメージして、そのイメージを共有しておくことの重要性を熱く語ってくれました。

緊急速報の重要性、揺れる前の15秒の行動訓練や地震発生時の行動フロー等を決めて、マンション全体の役割分担、想像力を高め、判断力を養うことが大切と述べました。

訓練目的を明確に、誰でもいつでも必要な行動ができるようにして、これまでの「備え」を再点検し、「助け合える思いやりを持った組織作りが重要」だと熱く話していたのが印象的でした。

第2部は、Bグループのメンバー企業から、タキロンマテックスの避難誘導商品「ルミセーフシリーズ」、竹内化成やアロン化成の非常用トイレ、非常食・防災設備商品の紹介を行いました。



非常用トイレの使い方説明

## ★2016. 10. 4 在来浴室改修セミナー



在来浴室改修について説明する町田氏

10月4日18時30分～、技術者部会・専門業部会設備分科会はかながわ労働プラザで「マンションの在来浴室改修と給排水管の更生について」と題して合同セミナーを行いました。

第1部ではトム設備設計の町田信男氏が、「在来浴室改修」について概要を解説しました。在来浴室とはアスファルト防水によって下階への漏水を防ぐ浴室のこと。日本住宅公団が昭和30年ころから供給した集合住宅にみられます。問題点は、個人が行うリフォームでは①排水口金物や下階天井内に配管された排水管の取り換えができないこと②ユニットバスを設置する際には、排水管接続が完全にできないことなどが指摘されました。そのため、管理組合主導で一斉改修することが必要となること、一方、多額の工事費用がかかるため、その工事費用をどのように捻出するのか、検討を早めに行う必要があることを強調しました。

第2部は建装工業の渡辺氏が在来浴室への改修事例を紹介しました。

事例マンションは220戸。管理組合主導でアスファルト防水や押えコンクリート上のタイル、排水金物を撤去、FRP防水を施した住戸と、新規ユニットバスを設置した住戸がありました。

次に個別での浴室リフォーム例も紹介。事例は下階天井に排水管が通っているマンションで、管理組合と協議の上、既設のアスファルト防水を撤去し、新規ユニットバスに変更しました。

在来浴室の排水金物の貫通位置とユニットバスの排水トラップが重なってしまい、配管できない問題が生じたので、床面に新しい穴を開け、排水配管の施工を行ったといいます。

今回採用した主な工法は双和化学産業の環境配慮型FRP防水システム「ポリルーフPHS工法」。同社の高橋氏がFRP防水の歴史から工法の概要の説明を行いました。



事例マンションの工法を説明する双和化学産業・高橋氏

第3部は日本設備工業の及川氏が同社の給水管更生「NT工法」、排水管更生「Re-FLOW（リフロー）工法」を説明。Re-FLOW工法の特徴は、耐用年数10～15年、5年保証、工期1～2日、排水制限1～2日9時～17時、粉じん発生なし、コスト10～40万円/戸（汚水管除く）、廃材未発生などです。パイプスペースへの点検口の取り付けなど、最小限の内装工事でエポキシ樹脂塗料を管内にコーティングする工法です。



在来浴室改修事例を紹介した建装工業・渡辺氏



給排水管更生工法の説明をする日本設備工業・及川氏

# ～ 事務局からお知らせ ～



## 《横浜市マンションアドバイザー派遣制度》

この制度は、管理組合の要請により、マンション・アドバイザー（法律や建築などの専門家）を直接お住まいのマンションに派遣し、管理組合の集会や説明会で相談に応じる制度です。

相談は1回3時間以内、年間6回まで利用できます。

初回は無料、2回目以降1回12,000円です。

まずは、浜管ネット無料相談時にお問い合わせください。

相談事例：

- ・管理規約を改正したいが、その手順のアドバイス
- ・維持管理費、修繕積立金等財務に関する相談
- ・防災対策の取り組み方を説明してほしい
- ・長期修繕計画策定や大規模修繕に関する相談
- ・マンションの建替えに関する検討
- ・管理委託契約等に関する相談
- ・マンションの改修や耐震性の向上に関する検討

以下の業務につきましては、浜管ネットの支援事業にて対応いたします。（会員価格）

- ・雨漏り、瑕疵問題含めた現地調査等
- ・管理規約作成・見直し
- ・長期修繕計画の策定
- ・見積書比較診断
- ・建物の簡易診断
- ・顧問業務
- ・役員派遣
- ・小規模マンションの大規模修繕の工事監修
- ・居住者間やマンション周辺居住者との紛争解決

## 《会員情報》（2016年10月31日現在）

- ・団体正会員  
110管理組合（+3協議会）総戸数26466戸
- ・個人正会員 10名
- ・団体賛助会員 85社
- ・個人賛助会員 21名 ・準会員 5名
- 新規正会員：アークガーデンひびきの街  
：マイキャッスル鷺沼  
：フォレストパーク四季彩の丘
- 新規賛助会員：川島 邦彦氏  
(税理士・マンション管理士)

## 《インフォメーション》

★横浜市マンション登録の手続きが、浜管ネットのホームページから可能になりました。

[Http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html](http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html)

★浜管ネットホームページに会員サイトを開設しました。ユーザID、パスワードは事務局へメールにてお問い合わせをお願いします。

## 【定期相談】のご案内

- ・土曜日13時～16時まで  
(ソフト系・ハード系とも)
- ・土曜日の来所が困難な場合（または緊急を要する場合）月、火、木にソフト系（マンション管理士が担当）相談を受け付けます。  
ハード系（一級建築士が担当）相談は打合せの上、日程を決めます。
- ・場所はハウスクエア横浜3階 浜管ネット事務局
- ・申込のフォーマットはホームページからダウンロードできます。事前申込制です。

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

☎ 045-911-6541 fax 045-910-0210

URL: [Http://hamakan-net.com](http://hamakan-net.com)

✉ office@hamakan-net.com

事務局：月、火、木、金、土 10:00～16:00

電車でご来場の方 … 横浜市営地下鉄ブルーライン「中川駅」から徒歩2分

車でご来場の方 … 第三京浜「都筑インター」から約10分、東名高速「川崎インター」「横浜青葉インター」からそれぞれ約10分

