

マンション建て替え等円滑化法改正について

マンション管理士 栗原 典子

目次

マンション建替え等円滑化法改正について	… 1
高経年マンションを考える	… 2
そもそも談義 みなし共用って 浴室について	… 3
無料相談会の質問から 委任状について	等 … 5
管理組合と自治会の関わりから	… 6

我が国は地震国でもあり、近年も日本全国において地震が多発しております。全世界の地震の1～2割は我が国で発生していると言われております。地震の将来予測においても、日本全国で大きな地震が発生する可能性があり、南海トラフの巨大地震や首都直下型地震の被害想定（南海トラフの巨大地震の被害想定：建物被害約94万棟～240万棟、死者数約3万～32万人 H24内閣府）で、これらの地震が最大クラス規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的物的被害が発生することが、ほぼ確定視されています。

このような状況下、平成25年時点のマンションストック総数が約590万戸、そのうち旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸であり、生命・身体の保護の観点から、耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充により、耐震性不足住宅や建築物の耐震化の促進が喫緊の課題とされています。

そして、耐震化が不足するマンションの建て替えを円滑に進めるため、多数決でマンションとその敷地を売却できる制度を創設する、「改正建替え円滑化法」が5月22日の衆議院本会議の可決を経て、6月18日の参議院本会議で可決、成立しました。改正法は公布後6か月以内に施行、12月24日には新制度の運用が開始されます。

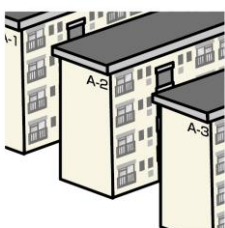
今回の改正により、耐震性が不足していることについて特定行政庁の認定を受けたマンションの区分所有者は、区分所有者等の5分の4以上の多数で、マンションおよびその敷地を売却する旨の決議をすることができるようになります。

またこの決議の合意者は、決議合意者等の4分の3以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンションおよびその敷地の売却を行う組合（マンション敷地売却組合）を創設することができ、マンションおよびその敷地の売却に参加しない区分所有者に対し、区分所有者および敷地利用権を時価で売り渡すことを請求

できます。耐震性が不足していることについて認定を受けたマンションを建て替える場合には、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資することを条件とし、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することができる特例も設けられます。

なお、今回の改正とあわせて、法律の正式名称が「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律」から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に変更されました。

今回の「マンションの建て替え等に関する法律」の改正について、興味のある管理組合の方は、無料出張セミナーを行いますので、当センターまでご連絡ください。



高経年マンションを考える

一級建築士 酒井 豊

30年以上経過したマンション（高経年マンション）について考えてみたいと思います。

まず、その骨組みである構造体は鉄筋コンクリート造が主流です。

鉄筋コンクリート構造とは

Reinforced Concrete Construction(補強されたコンクリート構造)の意味であり、略称で「RC造」と呼ばれています。

RC造の起源としては1880~1890年代にドイツやフランスにてRC造の橋架などで技術的に確立され発展しました。

その後もRC造についての施工法・構造計算理論の研究が重ねられ、1900年前後にはRC造の建物が実際に建てられ始めました。

建築史において、世界初のRC造マンションとされるのは、フランス・パリに現存する「フランクリン通りのアパート」、設計はオーギュスト・ペレ、竣工は1903年と築100年前になります。

日本における最古のRC造のアパートは、長崎県の炭坑だった端島(軍艦島)に現存します。1916年(大正5年)築の30号

棟と呼ばれた7階建一部半地下の住宅棟になります。島の狭い面積に対して増加する炭坑従事者に対処するため、必要に迫られて生まれたこの日本初の試みは、当時の炭坑長が米国・シカゴを視察した経験からの発想と言われます。現在は、端島の炭鉱閉鎖により島全体が廃墟となっていますが、その歴史的価値から保存が叫ばれています。

このようにRC造の建物は、鉄筋とコンクリートをわけて耐久性、強度、施工性、価格の面で優れたマンションに適した構造といえ、本来30年以上の耐久性があるのです。ただし同じRC造であっても、短命で終わるもの、長持ちするものと差が出てしまうのは、どのような要素が関係するのでしょうか。

建物本体の劣化のしにくさ】

建物の寿命を長くするには、コンクリートの中性化を防ぎ、強度の高いコンクリートを使用することが肝要です。

中性化を防ぐ方法は、鉄筋を包むコンクリートの厚さ(かぶり厚さ)を確保することが必要です。

同じく建物の外壁材の種類も耐用年数に影響があります。強度が高いコンクリートについては、建物工事中のコンクリートが適量の練り混ぜ水(水セメント比)であるかが重要になります。施工性を優先して練り混ぜ水が多い柔らかいコンクリートを使用すると、十分な強度を確保することが出来ません。

【設備配管類の維持管理のしやすさ】

日本国内において、すでに取り壊れたマンションの平均寿命は46年といわれますが、その多くは設備配管が取替えられない造りになっていたことが原因とされています。

配管類の寿命はコンクリートより短く、25~30年と言われています。築年数が古い建物ではコンクリート内部に配管設備類を埋め込んでしまい、配管の更新が出来ない例もありました。建物の耐用年数を上げるためには、設備配管の不具合を点検・清掃しやすいように、パイプスペースや機器スペースを適切な位置とし、点検口をなどにより維持管理しやすい造りになっていることがとても大切なことです。



端島(軍艦島)

そもそも談義 みなし共用って？

維持保全専門部会

居住者個人がリフォームを行う場合には、その工事部分がマンションの共用部と専有部のどちらであるかが重要になってきます。

リフォームは共用部に対して工事を行うことはできません。

では例えば浴室でリフォームを行う場合、床下の配管がコンクリートの中に埋め込まれている時はどうなるのでしょうか？コンクリートの中に埋め込まれた配管は前回の話にあった「みなし共用部」という考え方から、配管位置の移動などの工事を行うことはできません。つまりリフォームできるとしても限られた条件の中でしか工事を行えず、ユニットバスへのリフォームも難しい場合があります。

こういった配管構造をしている浴室は主に築 30 年以前のマンションに多くありますが、良く聞かれる浴室の悩みとして

- ・浴槽が小さい。
- ・浴室が寒い。
- ・タイル目地の汚れが気になる。
- ・給湯設備やシャワーなどの性能が悪い仕様が古い。

などなど、現状の浴室に不満を持っていらっしゃる方は多いようです。

特に浴槽サイズについては、あるアンケートでは 5 人に 1 人が「小さい・狭い」と感じておられるようです。

しかし、冒頭にお話した構造上の問題がネックになって、リフォームはしたい！でも【構造上できない】とあきらめている方も多くいらっしゃるのではないのでしょうか？

マンションの浴室リフォームでは配管が最大の問題となってくるのです。



その問題を解決する前に、配管の違いによる浴室構造についてお話したいと思います。

配管がコンクリート床の中に埋め込まれている場合、浴室は在来工法と呼ばれる方法で作られており、リフォームを行う際には配管位置を動かさなかったり大掛かりな解体工事を伴うなどの条件があります。一方でコンクリートの床の上に配管が通

っている場合は、主にユニットバスであることが多いです。

■在来工法

在来工法は下地材で防水を行ない、その上にタイルなどを貼って仕上げたものです。ですからその防水下地に亀裂が入れば水漏れを起こします。表面は綺麗であっても防水切れが起きると、下の階への漏水が起こります。在来工法の浴室は 15 年ほど経つと、目地が取れたり、タイルのヒビ割れ、継ぎ目のゴム部分（コーキング）の剥がれ等が起きますので 早めのメンテナンスが大切です。



■ユニットバス

ユニットバスははじめから製造された防水パン・床・壁・天井などの部材を組み立てて設置する構造になっています。水漏れの心配は殆ど有りませんが、ユニットバスの壁面や床面に穴があれば当然水漏れしますし、壁の内側に作るわけですから、浴室の大きさが

少し小さくなります。ユニットバスはリフォームの工期が短く、状況によっては 1 日～2 日で工事を完了させることができます。

■在来工法とユニットバスの違い

昔の浴室は床や壁をタイルで貼った在来工法と呼ばれるものが殆どでした。今

はカプセルのような構造をした水漏れの心配の無い「ユニットバス」にするのが浴室の主流になっています。

マンションでは水漏れの問題も有り、以前からユニットバスが主流でしたが、築 30 年以前のマンションでは在来工法の浴室も多くあります。また古いユニットバスは鋼板製のため、腐食が激しいと水漏れの危険性があるので、やはりメンテナンスが大切になってきます。



無料相談会での質問から

～委任状について 等

質問

総会は多くの組合員が出席して話し合うべきだと思いますが、私どもの管理組合の総会は、白紙委任状（理事長委任）が多い状況です。

白紙委任状を減らし、総会への出席者を多くしたいのですがどうしたらよいでしょうか。

質問

築31年のマンションです。高齢化対策等も考慮し、役員に居住組合員の親族を選任することを考えています。次の事項についてお伺いします。

1. 総会において包括委任状のみでこの親族役員の議決権が認められますか。
2. 理事長に非組合員が就任してもよろしいですか。
3. マンション管理士を顧問にし、理事にすることが出来ますか。

回答

総会は管理組合の最高の意思決定機関です。総会で意見を述べるまではいかなくても、管理組合運営において確認したい事柄がある場合は、質問をして日頃の疑問を解消することも重要です。なるべく多くの組合員が出席して十分に意見を出し合い、組合員の総意で組合運営の意思決定を行うことが本来の姿です。

標準管理規約第46条第4項では、「組合員は書面または代理人によって議決権を行使することができる」、同第5項では「組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない」と規定されています。代理権を証する書面とはいわゆる「委任状」のことです。

また、標準管理規約第47条第5項により書面または代理人によって議決権を行使する者は、出席

組合員とみなすので、出席組合員とは、書面または代理人によって議決権を行使する者と実際に出席する組合員との合計数です。今回の白紙委任状も出席者数に含まれます。総会の出席率は「マンション管理標準指針」では、すくなくとも半数程度の区分所有者が実際に出席していることが望ましいとしています。

少しでも総会に出席してもらうためには、総会の重要性について組合員に理解と協力を求め、管理組合の実情に合わせて開催場所や日時の選定、消防訓練や組合員の懇親会などと組み合わせるなど組合員が参加しやすいような工夫や手段が何より大切です。



回答

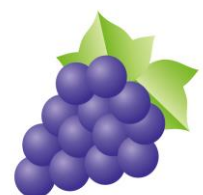
1. 総会において区分所有者は、委任状によって議決権を行使することが認められています。委任の趣旨から考えれば、議題が明確になってからでないとい何を委任するのかが判明しません。したがって、総会の委任状は総会招集通知後に委任事項を明確にしてその都度提出される必要があります。

2. 理事長には、管理規約に資格の定めがないかぎりにおいてはどなたでも就任できるこのとなるわけですが、通常は規約に定めて居住の組合員が就任いたします。理事長は総会の議長にもなることがありますので、議決権を

有する組合員の就任が相応しい組合運営といえます。

3. 組合に顧問を置き報酬を支払う事については、総会の承認があれば構いません。

一方、理事会運営については原則として規約に定めることが求められています。従って、規約に定めることでマンション管理士も理事に就任することが可能となります。なお、区分所有者でない理事には総会での議決権はないことはいまでもありません。



管理組合と自治会の関わりについて

組合運営専門部会

管理組合と自治会とはどこが違うのか？

端的に言えば、区分所有者が強制的に加入させられるのが管理組合で、居住者が任意で加入できるのが自治会という区分が一般的です

管理組合が所有者の団体で、自治会は居住者の団体という区分ですが、先程の区分わけで、全ての所有者がそのマンションに住んでいれば所有者＝居住者となるため強制・任意の違いはありますが、2つの団体の構成員は同じになるとなります。

最近の大規模マンションは初期の段階で2つの団体を立ち上げるケースが多く、両者の関係は共に独立性が強い場合や自治会が管理組合の下部組織に位置づけられている場合など様々で夫々の役割に対するの相互理解と協力が欠かせないのは間違いなく、そのための工夫を考える必要もあると思われれます。

元来、管理組合は入居前から、区分所有法により業務内容まで定められています。

国土交通省が作成した、マンションの標準管理規約では、管理組合の業務として以下のように規定しています。

まず、最初に管理組合の目的を「〇〇マンションの管理又は使用に関する事項を定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする」(第1条)と定めています。(目的)
更に、管理組合の業務として業務の項目があり、様々な例を挙げて定めています。



(業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

- 2 組合管理部分の修繕
- 3 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 4 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 5 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書管理
- 6 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 7 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 8 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 9 敷地共用部分等の変更及び運営
- 10 修繕積立金の運用
- 11 官公署、町内会等との渉外業務
- 12 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 13 防災に関する業務
- 14 広報及び連絡業務
- 15 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 16 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 17 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

そして業務の後の条文に管理組合は業務の一部または全部を第三者に委託し、請け負わせることができる。とうたわれています。

管理組合の業務には、防災や居者間の地域コミュニティの形成など、業務の一部を、自治会組織に委託する又は協力しあって進めることも大切です。

防災についてのご相談は、当センターの防災士が対応いたします。どうぞご相談ください。
次号はマンションの防災について特集します。



お問い合わせ

NPO法人 住管センター

〒273-0025
千葉県船橋市印内町 603-1
田中ビル 621 号

TEL

047-420-3307

FAX

047-420-3308

E-MAIL:

info@jyuukan-center.com

URL:

www.jyuukan-center.com

本会の取扱い事業例

【最近の実績】

- 長期修繕計画見直し業務
 - ・八千代市R管理組合 368戸
- 大規模修繕工事設計コンサル業務
 - ・中野区S管理組合 53戸
- 長期修繕計画見直し業務
 - ・船橋市Z管理組合 40戸
- 滞納管理費対応コンサル業務
 - ・千葉市K管理組合 59戸
- 管理費削減問題についての相談
 - ・市川市

【過去完了形】

- 大規模修繕工事設計コンサル
 - ・過去における実績25件
- 滞納問題解決コンサル
 - ・成田市K住宅他10件
- 管理会社変更コンサル
 - ・市川市Fマンション他6件
- 管理規約の改正コンサル
 - ・市原市DNマンション他8件
- 管理組合ホームページ作成
 - ・松戸市Tマンション他3件

出張無料相談・出張無料セミナー

マンション管理組合が抱える問題は、管理組合によって違いますので、個々に相談を受けています。また、新理事さんの勉強会や関心のある問題についてのセミナーも無料にて開催します。NPOならではの支援活動をご利用ください。

今月の相談依頼業務等

- 管理費削減相談
 - 市川市 1件
- 長期修繕計画見直し
 - 千葉市 1件
 - 船橋市 1件
- 管理運営問題
 - 千葉市 1件
 - 船橋市 1件
- 管理会社変更問題
 - 千葉市 1件
- 雑排水管更新工事
 - 船橋市 1件

編集後記

マンション管理費の滞納額が大きく、管理組合が競売申立をしても、マンションのスラム化により買い手がつかなかったとしたら、不動産は国庫に帰属するのではないのです。それはそれは恐ろしい話です。建替え法があっても建替えは難しいからスラム化だけは避けたい。この恐ろしい話は次号で。



非営利活動法人集合住宅等管理支援センター
略称：NPO法人 住管センター

〒273-0025

千葉県船橋市印内町 603-1 田中ビル621号

TEL047-420-3307 FAX047-420-3308