

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2014年12月

70

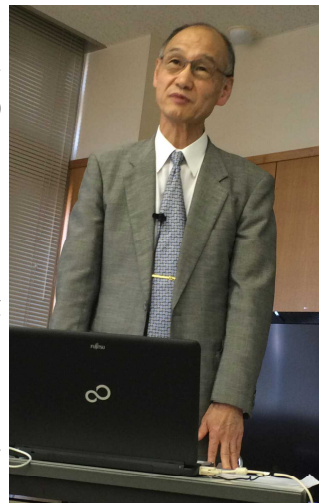
ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

“ マンション管理基礎セミナー 開催！ ”

去る9月6日、北海道・函館市・(一財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”がサン・リフレ函館で開かれました。

今年度は、大規模修繕工事に関わるテーマを設定しました。

1 講目では北海道マンション管理組合連合会の相談員で一級建築士・マンション管理士の伊藤信夫氏から「これからの大規模修繕工事～高騰する労務費・材料費」と題した講演をいただきました。「①マンション維持保全管理の基本②大規模修繕工事の基本的考え③今後の問題—建設業界の問題、北海道の特性④外部環境への対応」の四つの分野に分けてお話が進み、①では区分所有者と管理組合の関係や維持保全管理の基本、マンションのライフサイクルや形状の違いによる留意点、②では工事の周期と効率性・事前や事後の対策、基本手順のポイント、③ではこれからの労務・資材費の動向、建設業界の状況、5%経済・支店経済といわれる北海道の特殊性や積雪問題による工程管理上の問題、④では修繕積立金の確保、北海道の環境特性への配慮等について熱弁がふるわれました。これまで取り上げなかった課題でもあり、今後の大規模修繕工事实施に向けて参考となりました。



講演する伊藤信夫氏

2 講目は「電気設備の改修」について、マンション支援センター・北興通信(株)の古川榮一氏、3 講目は「排水設備の改修工事とメンテナンス」について、マンション支援センター函館環境衛生(株)の外山勝敏氏からご講演いただきました。(内容省略)

今年も短期連続講

6年目となる「短期連続講座」が11月20日から始まりました。1 講目は「工事实施に向けた管理組合の運営と財源」と題して当ネットワークの阿部副理事長が担当しました。

①大規模修繕工事实施に向けた管理組合の基本的な手順では…

- ・委員会の設置の検討、建物調査・診断費用、委託するコンサルタントや設計事務所の決定などは総会に諮った方が良い
- ・長期計画の報告と実施計画・実施設計委託等も総会で
- ・予算の議決、業者選定方法の議決、工事発注も総会で
- ・決算報告—少なくとも2年間くらいは時間をかけて丁寧な運営に配慮すべき。

②修繕積立金と借入れ→(次号に概略を掲載予定)

マンション管理相談室より

(過日寄せられた相談です。)

「自分の部屋を勝手に改造している住戸があって困っています。」

◎専有部分リフォームガイドラインの作成を！

専有部分の修繕や改造等については、「できること」と「できないこと」があることを知ってもらうことが大切です。事前承認の規定があるにもかかわらず、承認なしに工事に着手してしまいトラブルになることがあります。

実際に壁に勝手に穴を開けたり、連続した2戸を1戸にしたり、上下階で内階段をつけてしまったりすることがあります。建物本体の強度に影響を及ぼす改造は決してやってはいけません。壁紙やカーペットの張り替えはできても、畳やカーペットをフローリングに改造するには専門的な検討が必要となります。電気の使用容量を増やす場合にも幹線の取り換えなど、建物全体としての対応が必要な場合があります。エアコンの設置でも壁やベランダの天井に固定ボルトを設置したところが水漏れの原因になった事例もあります。また、理事長が事前承認・不承認を適切に実施するには建築士等の専門家のアドバイスを受けることが必要な場合も考えられますので、管理規約に明文化しておくことも大切です。

理事長は承認なしに行った工事に対して、是正のための必要な勧告を行い、差し止めや原状回復などの措置を取ることができます。届出だけでよい工事、承認が必要な工事、決してやってはいけない工事などの詳細を規定した「専有部分リフォームガイドライン」を作って居住者に配布しておく効果的です。

(参考／横浜市発行「マンション管理・再生の手引き」)

ご存じですか？

加盟マンション居住者向け法律相談事業

相談内容：法律相談全般（相続・離婚、不動産・金銭問題等を含む）

受付時間：月～金（祝日を除く） 9：00～16：00

相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。 ②マンション名と相談者名を伝える。 ③弁護士と相談日時を打ち合わせる。 ④初回の法律相談は無料です
(相談時間30分程度)

※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用について
弁護士にご相談ください。

顧問弁護士

○室田 則之 弁護士

室田法律事務所（函館市海岸町10-13） 電話：0138-43-4178

○和根崎 直樹 弁護士

和根崎法律事務所（函館市本町3-12カーニブレイス函館6階）

電話：0138-55-6668

※ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方、どなたでも利用できます！

(3) 塗装仕上げ改修 外壁に用いられる塗料(外壁塗材)は、コンクリート躯体の保護と、建物美観の保持の二つの役割があります。塗材の劣化は自然現象の影響による退色、汚れや剥がれ、膨れとして現れます。一般的に外壁の塗替えは既存塗膜の上に新たな塗材を塗り重ねる工法で、この際に既存塗膜の付着強度が問題となります。一定の強度があれば重ね塗り、ない場合は脆弱塗膜を除去し塗替えとなります。外壁塗材の改修は、以下の手順で行われます。

- ① 汚れ、脆弱塗膜の除去：一定圧力の高圧水洗浄機により壁面を洗浄、塗膜除去を行う。
- ② 下地調整材+主材：近年では既存塗膜の付着性、下地調整の省力化、仕上層(トップコート)の選択幅などから「微弾性下地調整材」が下塗りを兼ねた主材として採用するものが多い。
- ③ 仕上げ塗料(トップコート)：塗材の色彩や光沢の度合いは、塗材の表層に施されるトップコートにより決められるが、塗材を更正する樹脂成分により様々な種類のものがある。コストバランスとの観点から検討する。

※外壁改修では、これらの工事の他に外壁目地・開口部廻りのシーリング改修、鉄部塗装、床防水改修等があります。

2. シーリング材改修工事

シーリング材はコンクリート打継ぎ目地、タイル目地、伸縮目地、サーーシ枠周囲、手摺等の支柱のコンクリート埋込み部などに充填されています。シーリング材の耐用年数は8～10年程度とされていましたが、近年では性能が向上したこと、また、外壁部分の補修には足場架設を要することなどのために外壁の大規模修繕時に実施されています。

シーリング材種には様々なものがありますが、外壁ではシーリング材表面の塗材の有無、充填する部位や構成材とシーリング材適切な組み合わせと工法の検討が必要で、これらについてはシーリング材メーカーへの確認が必要となります。

3. 床防水改修工事

マンションバルコニー、廊下、階段等の床防水には、ウレタン塗膜防水が多く採用されています。この防水工法は、使用する材料が液体のため複雑で狭い面積の箇所に適しています。床防水の仕様は、マンションが建設された年代により異なり、高経年の建物では、建設当時はコンクリート素地や防水モルタル仕上げでしたが1回目の大規模修繕時に床仕上げをウレタン塗膜防水とするのが一般的です。

近年は、開放廊下やバルコニー床に防滑塩ビシートを張り排水溝にウレタン塗膜防水を施した防滑エンビシート+ウレタン併用防水が増えています。当初は美観のための塩ビシートであったものが、ウレタン塗膜防水との併用により防水を考慮したものになっています。

第1回目の床防水改修時にウレタン塗膜防水としたものも、第2回目の改修時ではこれらの仕様にグレードアップするものも多くなっています。階段室防水も同様です。

改修時期については、10数年ごとの大規模修繕の時に行うのが一般的ですが、塩ビシートでは全面張替えとするか、部分改修として次の改修時まで延命するか、劣化状況により判断します。

(次号は鉄部塗装工事について掲載予定)

今年もご協力をいただきありがとうございました。来年もよろしくお願いたします。

こ れ か ら の 事 業

□ マンション管理相談（無料）

●日 時 毎週 月・木曜 13:00 ～ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日 時 毎週 金曜 13:00 ～ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

□ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成26年12月18日・平成27年2月19日（木） 14:00 ～ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 顧問弁護士 室 田 則 之 氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

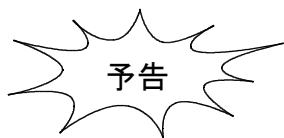
12月16日・2月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ 新年役員研修・交流会

日 時 平成27年1月24日（土） 18:00 ～ 20:00

場 所 ホテル法華クラブ函館

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。



2月中旬～下旬に地区別懇談・相談会（北東部，東部，西部の3地区）を実施します。また，3月7日にマンション管理基礎セミナーを実施します。それぞれ管理組合宛のご案内や，“マンションだより”，チラシ等でお知らせいたします。

編 集 後 記

今号は，9月の管理基礎セミナーの内容の一部と11月20日の連続講座1講目の概略を報告しました。

過日，「中古マンションを購入したいが，注意することはどんな点ですか？」と相談コーナーを訪れる方がおりました。相談員は「マンションは管理を購入するといわれています。自主・委託管理共通で，総会の記録・修繕工事の記録，直近の工事時期，修繕積立金の額（㎡当たりの単価），委託管理であれば受託会社の信用度と契約期間…等々」とお伝えしました。後日，「リフォームの問題で2件とも成約に至りませんでした。」と電話がありました。この種の相談も今後は増えてきそうな気がします。

2015年（平成27年）は「乙未」（きのとひつじ）で，動物にあてはめると羊になります。羊は群れをなして行動するため，家族の安泰や平和をもたらす縁起物とされています。さて，皆様にとってどのような1年になるのでしょうか。来年もよろしく願いいたします。

今号は諸般の事情により発行が2ヶ月遅れてしまいました。お詫び申し上げます。

発行人 理事長 渡 部 英 雄 (56 - 3643) 編集担当 阿 部 義 人 (43 - 6178)