

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答	
50	維持管理	Q	管理規約の見直しや共有設備の改修等について、総会や文書で管理組合に要望を出す、「管理組合には管理組合優先順位がある」となかなか意見が反映されません。何か良い方法はないでしょうか。また、管理会社の役割とは何なのでしょうか。
		A	共有設備の修繕・改良等は、長期修繕計画に盛り込まれべきものですが、優先順位はそれぞれの管理組合状況によって異なります。計画は5年程度ごとに見直されるので、これに合わせて、理事(会)に要望を出してください。但しある程度賛同者を集めて、管理組合内で認識の熟成・共有が必要です。個人的な意見ではなく、多くの方の要望ですとしないと優先順位が上がりにません。管理会社はマンション維持管理に必要な業務を請け負う事業者で、理事会の意思に従って、修繕計画作成のお手伝いをするものです。
51	維持管理	Q	玄関がオートロック式のマンションの暗証番号の変更は通常どのくらいの間隔で行っているのでしょうか。また、一般的に居住者以外にどの範囲まで教えているのでしょうか。
		A	オートロックの番号変更は管理組合によってまちまちです。(1年位で交換する所もあれば、全くしていない所もあります。)番号はどの範囲まで告知するのかは各組合の運営により異なります。(全く無告知の所もあれば、新聞配達には幹事会社の方に告知・全新聞販売店に告知・牛乳配達・水道ガス検針員まで告知している所もあります。) ※いずれにしても、しっかりと運用ルールを決め、総会決議にて改正すること。(大きなクレームにつながることもあるため)組合員にしっかりと理解・認識して頂く必要があります。民生委員(公務員です)や独居老人等の見守りサービスを行っている社会福祉協議会の方なども検討対象になります。
52	維持管理	Q	標準管理規約第8条の別表第2では共用部分の範囲として「各種の配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管)」と規定されており、共用部分内にあっても枝管は専有部分として扱うことになっているがこれはなぜでしょうか。枝管を共用部分と規定すると何か問題があるのでしょうか。
		A	給水管については各戸のメーターによって専用部と共用部の境界が明確ですが、排水管・汚水管については専有部分と共用部の境界が不明確であるため床下の枝管(横引き管)については専用部として扱い階下へ漏水事故が発生した場合の責任所在を定めているケースが多くあります(標準管理規約別表2)。枝管を全て共用部分とすることで事故や修繕発生時には管理組合の支出負担が大きくなる可能性もあります。逆に共有部分内の枝管であっても事故発生箇所が専有部分か共用部か不明確な場合は共用部とするという規約を定めているケースもあります。特に古いマンションに多い排水横引き管が床コンクリートスラブの下(階下の天井裏)に配管されている場合、階上の人は排水の管理が出来ないので、共用部分とすべきとの意見もあります(判例 H12年3月21日)なお排水枝管が専有部分の時でも、清掃などを共有部分と一体で行い費用も管理組合が負担することも規約に規定があれば可能です(標準管理規約21条2のコメント)。いずれにしても、損害賠償保険の付保範囲に関係しますので、管理組合内で明確にしておく必要があります。
53	維持管理	Q	修繕積立金の値上げ方法について住民の理解を得る方法がないか。
		A	アンケートを実施し、組合員がどの程度まで値上げ負担が可能かを調べるのが有効です。また、劣化診断等を実施し修繕の優先順位・必要費用を明確にして積立金必要額を算出することや、長期修繕計画などで値上げの根拠を明確にすることも重要です。修繕により良好な居住環境が維持されることで、入居者が絶えないといったような、修繕のプラス面も強調することもポイントです。長期修繕計画のシミュレーションとして住宅金融支援機構の配布パンフレットP11「マンションシミュレーション」を活用することや、国土交通省の提示している修繕積立金幅を例として活用する方法、専門家に依頼し簡易診断を実施したうえで、必要費用を算出する方法も考えられます。
54	維持管理	Q	修繕工事等の施工業者の探し方についてよい方法が知りたい。
		A	劣化診断実施・大規模修繕工事实施履歴のある業者について建築士会に問い合わせる方法が考えられます。また、施工業者については、自治体の入札業者一覧等を参考にして探す方法もひとつかと思えます。大規模修繕工事の施工については、管理組合の大規模修繕工事を何回施工したことがあるかなどを参考にして探されることもひとつの方法です。大規模修繕工事は、住民の方が生活しながらの工事となりますので、単に工事を施工すればいいというだけの感覚で工事を施工するとクレームになることがありますので、管理組合の特性を十分理解できる施工業者を選ぶことも大切です。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答
55	維持管理	Q ポンプ2基のうち、1基だけが故障した場合、修繕をした方がよいだろうか。
		A 2基あるとはいえ、1基故障しているならば、直ぐに修理が必要です。ポンプは本来2基のポンプを交互運転しております。ポンプが故障しますと、前兆として、かなり大きな異音がします。ポンプが止まるなどの異常が出てきますと、影響で受水槽の満減水警報が出て異常を知らせてくれます。全ての機能が作動しなくなる前に、修復旧をお勧め致します。機械通信システムを導入しているところもありますが、その費用で設備に詳しいマンション管理士を雇って相談した方が費用対効果は高いです。
56	維持管理	Q マンション管理会社が長期修繕計画や議事録を作成してくれず、自分で作成した。また訂正を依頼しても対応してくれない。
		A マンション管理委託契約書で管理会社の業務範囲を確認する必要があります。
57	維持管理	Q 保険料の急激な上昇（5年ごとの契約更改が令和6年9月）、漏水事故増加も懸念され、保険料が下がる見込みがない。また、設備の経年劣化等による、不定期管理維持修繕費用の増加により、単年度管理費収支がマイナスとなっています。管理費の支出額の増加対策について、以下の点について、ご教示ください。（こうあるべきといった状況や「優良事例」等も含む。） ①「管理組合加入保険」の補償範囲情報の区分所有者への周知方法 ②水漏れ事故多発対策と専有面積内の、給水・給湯、排水・汚水管の管理をだれがどうするのか。 ・居住者Aの専有部分給水・給湯、排水・汚水管の一部が、階下Bの天井裏を通っている構造が疑われる。 ③管理組合と居住者の保険加入のあり方（管理費上昇と居住者負担） ・保険（火災（建物、家財）、包括賠償責任）の対象の考え方。 ④管理維持修繕費の増額傾向対策 ・分譲時からの植栽が大きく成長。管理費増加している。（駐車場及び植栽面積が約3,000㎡）（近年のマンションには無いと思われる）
		A ① 管理組合で保険付保をする際には、総会承認が必要です。承認を得る際には、共用部分と専有部分境界の周知と理解が必要。これを誤解していると大きなトラブルとなります。 ② 標準管理規約別表第2を参考。管理規約の共用部分の範囲を確認してください。階上の方の排水管が床スラブの下（階下の方の天井上）にある場合は、共用部分とするのが普通です（判例）各管理組合によって方針が異なるが、専有部分であっても共用部分と一体でメンテナンスする方が効率的な場合は組合が一括してメンテナンスをすることも出来ます（規約に明記する）費用負担についての対応（組合または各組合員負担）を決めておく必要があります。 ③ 家財保険は、個人で付保。「個人賠償保険」については、包括として管理組合で加入する場合と個人で加入とする組合があり、それぞれメリット・デメリットがあります。 ④ 植栽への思いは個人差が大きく、費用がかさんでも維持したいという方もいると思います。まずは維持管理費全体の現状コストを把握し、必要度・削減可能かなどについて検討して、多くの方の意見を聞くのが良いと思います。
58	維持管理	Q 劣化した境界コンクリート壁、敷地内急斜面（土砂災害特別警戒区域内）の管理費用について、ご教示ください。 ・支出項目として、管理維持修繕費と修繕積立金のどちらが適正か。 （斜面に建築されていることから、周辺敷地、道路との高低差が大きいです。）
		A 支出項目として、少額補修程度であれば「管理費」でも良いと思われますが、ある程度大規模維持修繕が必要であれば、修繕積立金の方が適正かと思います。なお、この為の調査費だけでも高額になる場合もありますが、同じ考え方です。
59	維持管理	Q 緊急自動車などの駐車スペースが敷地内駐車場のため確保されておらず、緊急時に時間がかかるのではないかと不安です。 命に係わる部分ですから敷地内駐車場をやめていただきたいのですが、要求できるでしょうか？
		A 敷地内駐車場の場所・位置が不明のため、回答は難しいです。状況によりますが、緊急車両の置き場所を検討されては如何でしょうか？専用の置き場がなくても、緊急時はどこに誘導すれば良いかや緊急時は利用区画であっても利用が制限されることを管理組合内で合意されていたら良いのではと思います。
60	維持管理	Q 前管理会社の駐輪場の管理放棄について、管理規約には駐輪場の使用について、細則に基づき使用においては届書が必要とされているが、現状何もされていません。 数年にわたってまったく管理がされておらず、結果使用していない走行不能のバイクやパンクした自転車などが放置されています。何か管理組合でとれる対応はないでしょうか？
		A 理事会が主体となり、駐輪場の使用されていないバイクや自転車の一掃を行うとよいと思います。（まずは、掲示を行い住民に告知。その後、使用されていないバイクや自転車にある程度の期間をもうけて張り紙を行い、撤去を行うこと。また防犯登録のある物には警察に照合することもひとつの方法です。）あくまでも管理の主体は管理組合です。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答
61	維持管理	Q 大規模修繕工事を行うにあたり、業者の選定について選任のポイントや業者の探し方等、ご教示ください。
		A 【1】過去の大規模修繕工事の実績の有無 確認内容： 分譲マンションでの大規模修繕工事の経験があるか 修繕規模（戸数・階数）や内容（外壁、屋上防水、給排水管など） 元請としての施工が下請けか 確認方法： 過去の施工実績一覧表の提出依頼 実績写真・報告書などの確認 管理組合・設計監理者へのヒアリング可否（紹介依頼） 【2】業者の規模・社歴・直近の施工実績 確認内容： 資本金・従業員数・営業年数（倒産リスクを判断） 本社・支店の所在地（地元密着型か否か） 最近のマンション修繕実績（1～2年以内） 注意点： 経営の安定性（長期保証の観点からも重要） 規模が大きければ安心とは限らず、担当者の質が重要 【3】保証内容・アフターサービス体制 確認内容： 保証年数（防水・塗装・シーリングなど項目ごとに異なる） アフター点検の頻度・内容（1年、2年、5年点検など） 保証対象外となる条件（細かい免責事項の有無） 望ましい対応： アフターサービス窓口の設置 保証書のサンプル提示 【4】現場監督の人柄・修繕委員との相性 確認内容： 誠実で報連相（報告・連絡・相談）ができるか 居住者対応の丁寧さ（騒音・挨拶など） 修繕委員会や設計監理者とのコミュニケーション能力 方法： 事前の面談設定（可能であれば複数候補と面談） 他のマンションでの評価（口コミや紹介） 【5】施工への熱意・工法理解・技術力 確認内容： 工事内容の説明が的確であるか（工法の選定理由など） 自社施工率（丸投げではなく、責任ある施工を行っているか） 難しい工事にも対応できる応用力があるか 判断基準： 見積書の明瞭さ（内訳の説明がしっかりしている） 工法・材料選定に明確な理由があるか 【6】保証期間に見合う「企業体力」 確認内容： 工事保証期間に耐えうる企業としての存続性 財務諸表（貸借対照表・損益計算書など）の提出依頼 建設業許可や加入保険（PL保険・建設工事保険など）の確認 【7】広告・募集・選定方法の工夫 実施可能な取り組み： 中建日報などの業界紙への広告掲載・募集告知 市役所の「指定登録業者（塗装・防水・建築など）」リスト活用 過去に工事を行った業者への再見積もり依頼 第三者監理方式（設計事務所による助言・監理）も検討

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答	
62	維持管理	Q	マンションの劣化対策について、新しい工法があればご教授ください。
		A	マンションの劣化対策は、従来の「傷んだ箇所を修繕する」という事後保全型から、劣化を予測して未然に防ぐ「予防保全」や、建物の性能を高める「バリューアップ」へと方向性が変化しています。 ①診断・調査技術の進化 ドローンと高性能赤外線カメラなどを組み合わせた非接触・非破壊調査の普及 ②躯体・下地・タイル補修の高度化 既存部分をできるだけ活かしながら補修する工法が増えています。 ・IPH工法（間隙注入工法） ・ピンニング・樹脂注入系工法 ・D'sハイブリッドクイック工法など ③材料の高耐久化による長寿命化 修繕工法だけでなく、使用する材料も高耐久化しています。 ・高耐久・高機能シーリング材 ・高耐候性・無機系塗料、クリア塗料・保護材 ・既存タイルを生かす保護・補強技術 →これらの技術により、大規模修繕の周期を延ばし、ライフサイクルコストを抑えるという考え方が重視されるようになっていきます。 ④低騒音・短工期・非破壊施工へのシフト 近年の大規模修繕では、建物の性能だけでなく、居住者への負担をいかに減らすかも重要なテーマのため、次のような技術が重視されています。 ・非破壊・非接触による調査 ・低騒音・低振動の施工 ・無粉塵施工 ・短工期化 ・既存仕上げを生かした補修 ⑤新工法を採用する際の注意点 「新しい工法＝従来工法より優れている」とは限りません。新工法を採用する場合には、次のようなことについて、確認することが重要です。 ・どのような劣化に対して効果があるのか ・従来工法と比較して何が優れているのか ・長期的な耐久性・実績があるのか ・メーカー等が示す性能が第三者によっても確認されているか ・将来の再修繕に問題が生じないか ・初期費用だけでなくライフサイクルコストで有利なのか ・施工上の副作用やデメリットがないか
63	維持管理	Q	マンションの外壁に面するアルミ建具（アルミサッシ又はアルミドア）の劣化の補修についてご教授ください。
		A	サッシ・ドアの補修は、①シーリングの打ち替え、②局部補修・部分塗装、③カバー工法、④部品交換・全交換など、劣化状況に応じた方法を選択することになります。現況の建物状況、必要な性能、修繕範囲および予算によって最適な方法は異なるため、現地調査のうえ、建築士等の専門家に相談して補修方法を決定することが望ましいと考えられます。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答
64	維持管理	Q 建物内部の給水管の更新（断熱化を含む。）についてご教授ください。
		A 給水管の改修方法には、大きく分けて「延命」と「更新（交換）」があります。 ①延命工法 配管を撤去・交換する場合に比べ、断水期間や工事費を抑えやすく、壁や床を壊す範囲も少なくできることがメリットです。部分的な不具合については、劣化した配管や継手を補修・交換することで延命を図る方法もあります。壁を壊さずに施工できるパイプインパイプ工法も選択肢の一つですが、既存管の内部に新しい管を入れるため、管径が小さくなり流量が減少する可能性があるため、採用には注意が必要です。 ②更新（配管の全面交換） 劣化した既存管を撤去し、耐久性・耐食性・耐震性に優れた新しい配管へ交換する方法です。配管の施工方法には、壁や天井などの内部に隠蔽する方法と、点検・修繕がしやすいよう露出させる方法があり、工事費・工期・施工性・将来のメンテナンス性などを比較して選択することになります。 ③保温・断熱の改善 配管更新時には、古くなった保温材を撤去し、新しい保温材（断熱材）を施工することも重要です。適切な保温により、結露防止、冬季の凍結防止、外気温による水温変化の抑制などの効果が期待できます。特に外気にさらされる部分だけでなく、室内の配管についても、結露防止の観点から適切な保温施工が有効です。 ④共用部と専有部を同時に改修するメリット 共用管だけを改修しても、専有部分の配管が老朽化したままでは、将来的に漏水などの問題が発生する可能性があります。そのため、マンション全体の長寿命化を考える場合には、共用部と専有部を可能な範囲で同時にメンテナンスすることが効果的です。
65	維持管理	Q 大規模修繕について、①実施時期の目安についてと、②行政からの補助制度についてご教授ください。
		A ①大規模修繕の実施時期 大規模修繕は、従来は12年程度の周期を前提とするマンションが多い一方、近年は12～15年程度、15年前後で実施するケースも増えています。ただし、長期修繕計画の作成においては、建物・設備の劣化状況や調査・診断結果、立地環境等を踏まえて修繕周期を設定することが基本ですので、大規模修繕の実施時期については「12年だから実施する」という考え方ではなく、長期修繕計画を基に、建物診断等の結果を踏まえて適切な時期を判断することが重要です。計画から実施までは、設計・調査、業者選定、総会決議等を含め、1～2年程度の準備期間を見込むことが一般的です。 ②行政からの補助制度について マンション管理計画の認定を受けたマンションが、長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する制度があります。減額割合は各市町村の条例で定めることとなっており、下関市では、3分の1の減額と定めています。 ただし、この制度は2年間の時限制度となっており、現時点（R8.8.22時点）では、令和9年3月末で終了することとなっています。 また、マンションの耐震診断に係る費用の一部補助を市の建築指導課のほうで行っておりますので、詳しくはお問い合わせください。
66	維持管理	Q マンションの管理の委託先である管理会社と管理組合との間において、業務の線引きはどのようにすればよいでしょうか。また、新しい管理会社に委託しようとする場合において、管理組合理事長の職務負担を軽減する方法についてご教授ください。
		A まず、管理会社との管理委託契約書を確認し、管理会社と管理組合の業務範囲・責任の線引きを明確にすることが重要です。管理会社は、管理委託契約書の内容に基づいて業務を行います。そのため、管理組合側が「何を、どの程度、どのような内容・金額で委託するのか」を明確にしておく必要があります。その上で、以下の体制を整えることが望ましいです。 ① 管理委託契約書の内容・仕様を明確化する 巡回・清掃・出納など、管理会社の定額業務に含まれるものと、管理組合が自主的に行う業務、別途費用が発生する業務との線引きを確認する。 ② 管理会社との窓口・対応ルールを一本化する 理事長がその都度個別に対応するのではなく、フロントマンとの連絡・相談事項を整理し、原則として理事会で報告・確認・決裁する仕組みにする。 ③ 役員間で業務を分担する 新管理会社への移行や契約内容の確認を担当する「移行委員会」や「総務担当理事」などを設け、理事長一人に負担が集中しない体制をつくる。