

令和2年度-第2号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和3年3月発行

陽春の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

with コロナの生活が始まって1年。不自由な生活を余儀なくされていますが、会員の皆様はいかがお過ごしでしょうか？連合会では、国土交通省の補助事業「令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業」の完了報告書をやっとの思いで提出することができました。

連合会だよりの編集をする時間が無くヤキモキしていましたが、何とか年度内に第2号を発行することができました。

大規模修繕計画で知っておきたいポイント vol.1

奈良県が平成22年（2010年）に県内分譲マンションの管理の実態調査を行ってから10年が経過した昨年10月から12月にかけて、国土交通省の令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業として「奈良県分譲マンション管理の実態調査（令和2年度）」を実施しました。調査の結果、この10年間で約200棟の分譲マンションが建設されていることが分かりました。これらのマンションも今後、数年後から10年前後の間に1回目の大規模修繕の時期を迎えることが予想されます。1回目の大規模修繕（2回目以降も同様）を計画される際に知っておいていただきたいポイントについて説明します。

大規模修繕の実施時期の見極め方

長期修繕計画に1回目の大規模修繕の実施時期が設定されていますが、予定の時期の2年前位に**建物の劣化診断**を実施して、大規模修繕の実施時期が適切かどうか確認することが必要です。診断結果により**実施時期を前倒し**したり、**場合によっては先送り**することも考えられます。建物の劣化診断については、当会にご相談ください。

また、**大規模修繕の計画に合わせた資金計画**をしっかりと行うことが重要です。管理組合が資金不足を借り入れて補う方法は、組合員に大きな負担を負わせることにつながります。大規模修繕の時期を見極める建物の劣化調査で、早急に行わなければならない不具合箇所が見つかった場合は、**不具合箇所の部分補修**を先行して行う方法もあり、全ての箇所を同時にする必要はありません。修繕積立金の状況を良く把握し無理のない大規模修繕計画を立てることが重要です。

大規模修繕は計画から工事完了まで、マンションの規模によって異なりますが、一般的に2～3年の期間が必要です。管理組合の役員の任期が1～2年の場合は、専門委員会を設置して、**継続して取り組む体制作り**も必要になります。

基本計画(修繕項目)決定の際の資料

大規模修繕の実施が決まりましたら理事会や大規模修繕委員会等の専門委員会で優先する修繕項目や工期などの基本計画の作成をすることになります。その際に案外気付いていないのが、**3年に1回行う定期調査の報告書**や**設備点検報告書**で指摘されている改善事項の確認

です。大規模修繕を設計監理方式（コンサル方式）で行う場合も設計事務所等のコンサルが見逃してしまふことがあります。これらの報告書は管理組合で一定期間保管されているはずですから、大規模修繕の基本計画作成の際の資料として必ず活用するようにしてください。

改修工事の使用材料のレベルの検討

一般的にマンションの新築時に使用される建築材（特に塗料関係）は、分譲時に少しでも安く販売するために高品質のものが使用されていないと言われています。大規模修繕で外壁塗装が基本計画に含まれる場合は、塗料のレベルを研究し少しでも耐用年数の長いものを選択し、次の大規模修繕までの周期を伸ばせるようにする工夫が必要です。**外壁用塗料の種類と耐用年数の比較表**をご紹介しますので、**使用材料のグレードアップ**の参考にしてください。防水材やシーリング材についても同様にお考えください。

外壁用塗料の種類	耐用年数	m ² 当り価格	特徴
アクリル樹脂塗料	2年程度	2,840円	油性ペイントより耐候性に優れ、色褪せし難い。
ウレタン樹脂塗料	5年程度	3,120円	耐久性、耐候性、耐薬品性に優れ、多方面で使用。
シリコン樹脂塗料	10年程度	3,440円	フッ素樹脂に次ぐ高耐候性。
フッ素系樹脂塗料	15年程度	4,100円	高耐候性で塗膜はガラス質に近く汚れも付き難い。高価格が難点。

大規模修繕を計画中の管理組合でご不明の点があれば当会にご遠慮なくご相談ください。
(以下、次号に続く)

窓のリフォームに使える補助金

令和2年度(補正予算)断熱リノベ補助金の公募がスタートします！

団体会員（企業等）の村島硝子商事さんから補助金の情報提供がありました。

マンションや戸建住宅において、お部屋の全ての開口部を内窓、硝子交換、サッシカバー工法での改修工事に利用できる補助金「既存住宅における断熱リフォーム支援事業」の公募が、3月23日（火）からスタートしました。今回は補助金の申請窓口が「公益財団法人 北海道環境財団」となります。同財団のホームページで補助金事業の詳細がご覧いただけます。

補助金を利用して工事を行う場合は、「事前申請」が必要です。サッシ取り替えをお考えのマンションは、是非、村島硝子商事さんにご相談ください。

詳しくは同社HPで⇒



*** 村島硝子商事株式会社 奈良県橿原市曲川町 7-2-34 電話 0744-23-5520**

■**公募期間** 2021年3月23日(火)～2021年5月14日(金) 17時必着

■**申請要件** (集合住宅全体の場合) * 1戸のみの場合は同財団HPの公募要領をご参照ください。

- ・原則、当該集合住宅の全戸を改修すること。ただし、管理組合総会等の決議がある場合、全戸改修でなくとも可とする。
- ・専用住宅であること。店舗、事務所等との併用は不可とする。
- ・改修する住戸は所有者自身が常時居住する住戸であること。
常時居住する住民がいない住戸や、法人所有の住戸及び賃貸住宅は補助対象としない。
なお、同一人物が複数住戸を所有している場合は、常時居住する1住戸のみ補助対象とする。
- ・対象となる改修について、当該集合住宅の管理組合総会等での承認決議を得ること。
- ・区分所有法で共用部とみなされている窓等を改修する場合は、管理規約等で共用部であることが確認できること。内窓・断熱材を用いて改修する場合は特に注意すること。
- ・補助制度の活用を前提とする改修の意思決定が議事録等で確認できること。

ちょっと一息

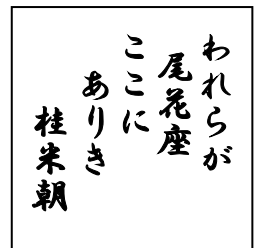
奈良町の芝居小屋 尾花座

連合会の事務所の前の通りを東へ行った突き当りに奈良町には珍しい高いビルがあります。この建物は、**ホテル尾花**（令和2年6月にサンルートホテル奈良から改称）で、**尾花劇場**という映画館があった所です。

近世以来、都市の人口増加が進み、多くの人が町で暮らすようになる中で、人びとの娯楽の場として各地に芝居小屋ができました。奈良町にも近世から近代にかけていくつか芝居小屋がつくられて、歌舞伎をはじめ、さまざまな興行が行われました。

尾花座は、奈良町にあった芝居小屋のひとつで、明治・大正と歌舞伎・浄瑠璃・浪曲・落語などの諸芸能を上演していましたが、大正9年(1920年)に中野商会が買い取り、映画館の尾花劇場として生まれ変わり、大正・昭和を通して奈良の人びとに愛されました。

ホテルの玄関前にある『われらが尾花座ここにありき』の石碑は故桂米朝師匠の筆によるものです。



碑文

写真上 玄関前の石碑
写真右 ホテル尾花

賛助会員さん訪問⑤ 高分子株式会社

今回は、「より快適で優れたリフォームをめざしてお客様の信頼に
応える**「快適」技術集団**」 高分子（こうぶんし）株式会社 営業部の
塩月啓太さんに会社紹介をお願いしました。

『ビルやマンションなどの維持・改修は、新築時以上に高い技術と
細やかな心遣いが求められます。資産価値を高めるプランニング、住
む人に配慮したリフォームや、既存設備との調和など、建物の状況や
目的ごとに求められるニーズも実に様々です。』

当社は防水施工会社として創業以来50年に渡り培った「建物に水
を入れない」ノウハウと技術を躯体補修や塗装に充分発揮し、ビル・マン
ションの「トータルリフォーム事業」、省エネ・創エネを進める「ニュー
イングビジネス」、「防水事業」の3分野に事業の柱を置きながら、質
の高い工事・お客様の高い満足・感動を得られる仕事を追及していま
す。』



営業部
塩月 啓太さん

詳しくは同社HPで⇒



お知らせ 令和2年度(第20期)通常総会の開催について

NPO法人奈良県マンション管理組合連合会の令和2年度(第20期)通常総会を下記の要領で開催いたします。新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、昨年度と同様に会員の皆様のご出席はお控えくださいますようお願いいたします。

県内のコロナ感染の状況が改善されましたら、改めましてセミナー・交流会の開催を予定していますので何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

記

〈日時〉令和3年5月30日(日) 10時～12時

〈場所〉奈良県マンション管理組合連合会 会議室

*議案書は5月上旬にお送りいたします。

マンション管理無料相談事例 2020年7～2021年3月受付(全19件の抜粋)

①管理委託料の値上げについて

奈良市内マンション 90戸 築29年 管理組合理事長

②改修のための予算措置について

奈良市内マンション 13戸 築33年 管理組合役員

③管理組合と自治会の合併について

奈良市内団地型マンション 29棟 428戸 築40年 自治会長・事務局長

④不要不急の工事による収支の悪化について

奈良市内マンション 50戸 築20年 管理組合役員

⑤1回目の大規模修繕の進め方について

香芝市内マンション 95戸 築13年 区分所有者

⑥ペット飼育可とする規約改正について

橿原市内マンション 113戸 築25年 区分所有者

⑦管理委託契約の善管注意義務違反について

橿原市内マンション 55戸 築15年 区分所有者

⑧マンションの耐震等級について

香芝市内マンション 38戸 築21年 管理組合役員

⑨法的相談窓口の紹介について(LPGガス供給契約の解除に伴う違約金)

生駒郡斑鳩町 28戸 築20年 管理組合理事長



連合会のWEB情報をご覧ください！

*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7539まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中

毎週月・水・金曜日(祝日を除く) 午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp (24時間受付)

ホームページ

奈良県管連

検索

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>