

令和3年度-第1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8月発行

連日、猛暑が続いていますが、会員の皆様にはお変わりありませんでしょうか？

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。

当連合会では、去る5月30日に令和2年度（第20期）通常総会を無事に開催することができました。今回もコロナ禍の中での開催となり、記念講演や交流会は中止しましたが、新型コロナウイルスの感染が終息しましたら、改めてご案内したいと思います。

「マンション標準管理規約」の改正について

～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの特化など～

国土交通省は、昨年の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正並びに新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、「マンション標準管理規約」を改正し令和3年6月22日に公表しました。今回の改正で単棟型の改正の概要について、報道発表に沿ってお知らせします。

1. ITを活用した総会・理事会

- 第2条（定義）「ITを活用した総会」等の会議を実施するため、十号「電磁的方法」と十一号「WEB会議システム等」の定義を追加。
 - 第38条（理事長）関係コメント 理事長の事務報告が「ITを活用した総会」等でも可。
 - 第43条（招集手続） ITを活用した総会・理事会を実施するにあたり、WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知する。
 - 第43条及び第52条（招集）関係コメント ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱う。
 - 第47条（総会の会議及び議事） ITを活用した総会・理事会の実施が可能であること及び定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した者の取り扱い等記載。
- ※ITを活用した総会・理事会の具体的な開催方法は（一社）マンション管理業協会が「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を定めている。
- ※ITを活用した総会・理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくとも、ITを活用した総会・理事会の開催は可能である。

2. マンション内における感染症の感染拡大の恐れが高い場合の対応

- 第18条（使用細則）関係コメント 感染症の感染拡大の恐れが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能。
- 第42条（総会）関係コメント 感染症の感染拡大防止等の対応として、「ITを活用した総会」の開催も考えられるが、やむを得ない場合には、総会の延期が可能。

3. 置き配

- 第18条関係コメント 「置き配」を認める際のルールを使用細則で定めることを記載。

4. 専有部分配管

- 第21条（敷地及び共用部分等の管理）関係コメント 共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載。

5. 管理計画認定及び要除却認定の申請

- 第48条（議決事項） 総会の議決事項として、改正適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第102条第1項に基づく要除却認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理。

6. その他所要の改正

- 改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正等。
- ※総会の議事録への区分所有者の押印を不要とする改正（第49条（ア）第2項（イ）第3項関係）については、今般のデジタル社会形成整備法による区分所有法の改正が令和3年9月1日施行であることを踏まえ、同日までは引き続き押印が必要。

改正後の標準管理規約の詳細は、国交省ホームページの『住宅・建築』⇒重要なお知らせ⇒『マンション管理について』⇒標準管理規約（最終改正 令和3年6月22日）をご覧ください。

大規模修繕計画で知っておきたいポイント vol.2

前号から引き続き、大規模修繕の周期を延長するため、使用材料のレベルアップや工法の工夫について説明します。

大規模修繕の周期を延長するための工夫

大規模修繕の周期を延長することができれば、実質的に修繕積立金を値上げするのと同じ効果が得られます。今回はシーリングと防水に着目して検討してみたいと思います。

シーリングの改修

シーリング材は、タイルの目地（めじ）、コンクリート打継ぎ部、建物外部のサッシ取り付け部などに防水性・気密性を得る目的と防音・断熱のために使用される材料で、合成樹脂やモルタル・油性パテなどが使用されます。温度変化や紫外線の影響を受けやすく、今までは5年ほどで劣化すると言われてきました。材料の主成分の違い・工法の違いによる使い分けが必要です。

トップコート（塗装）の施されたシーリングで12年以上経過しても状態が良好な事例が少なくないことから、シーリングに適切にトップコートが施されれば15年耐用を目指すことも不可能ではないという研究結果が報告されています。また、トップコートを施すことが困難な外壁タイルの目地シーリングの場合、対候性やその他の条件を考慮して、トップコート無しのポリサルファイド系シーリング材が採用されてきましたが、耐用年数の向上を目指して無色の塗装材でトップコートを施す検討も始まっています。

屋上防水の改修

私たちが暮らすマンションでは、生活空間を雨漏りから防ぐ防水層として、陸屋根、勾配屋根、バルコニーを始め開放廊下や庇、外階段など雨の掛かる場所には防水が必須です。

防水の改修には、既存の防水層を全て取り去り、新たに防水層を施工する「**撤去工法**」と、既存防水層の上に新たに防水層を重ねて施工する「**かぶせ工法**」があります。

「撤去工法」は新築時と同条件で防水が施工できる反面、撤去した廃材処理や施工中の降雨による漏水の危険性などの問題から、大規模修繕の中で修繕費に占める割合の大きいマン

ションの屋上防水の改修では、「かぶせ工法」が多く採用されています。

「かぶせ工法」は、マンションの現在の防水層、**アスファルト防水**、**シート防水**、**ウレタン防水**のいずれかの防水層に、適切な下地処理を施した上で、新しい防水層を重ねる工法です。

シート防水は、合成高分子ルーフィングシート防水とも呼ばれますが、塩ビ樹脂や加硫ゴムなどを原料としたルーフィングシートを貼り付ける工法で、**塩ビシート防水**が主流となっています。塩ビシート防水には、接着剤を使って下地に固定する「**接着工法**」と、ビスで塩ビ鋼板ディスクを下地に打ち付けて、シートとディスクを電磁誘導装置で融着させる「**機械式固定工法（脱気工法）**」があります。機械式固定工法を何回か繰り返すとディスクを打ち付けるスペースが無くなり、既設シートを撤去する「**撤去工法**」を取るようになります。

これまで、屋上防水の改修工事の保証期間は10年が一般的でしたが、最近は保証期間を15年とする施工会社もあります。また、アスファルト防水、シート防水、ウレタン防水のそれぞれで防水性、耐候性に優れた製品が開発されています。

奈良県マンション管理組合連合会では、次の大規模修繕の計画が近くなった時期に塗料・防水・シーリングなどの建築材メーカーによる建物の劣化診断調査の実施をお勧めしています。調査報告書に次回の大規模修繕の推奨使用材料のリストが添付されますので、大規模修繕の基本計画の作成に参考になります。是非ご相談ください。

(以下、次号に続く)

ちょっと一息 率川地蔵尊(いさがわ じぞうそん)

奈良ホテルの南隣にある**旧大乘院庭園**の辺りを源流とする長さ300mほどの川が**尾花谷川**と呼ばれる短い川で、殆ど暗渠となって猿沢の池の傍で**率川**と合流しています。

率川は、ここから西に向かい暫くしてまた暗渠となり奈良市街を貫き、最終的に菩提川と名前を変え佐保川に注いでいます。

猿沢の池の南西角（魚佐旅館があった所）に架かる**島嘉橋**（しまかばし）という石橋から川を見下ろすと舟形をした中洲に祀られている沢山のお地蔵さんを見ることができます。

これが**率川地蔵尊**（又は尾花谷川地蔵尊）と呼ばれているお地蔵さんで、幕末の頃の河川工事の際に見つかったものということです。

島嘉橋から南の方角、「ならまち」に向かう細い道は、**伊勢街道上ツ道**（かみつみち）と呼ばれる飛鳥時代に整備された「官道」です。連合会事務所への通勤で毎日通っていましたが、こんな由緒のある古道とは知りませんでした。



率川地蔵尊



賛助会員さん訪問⑥ マーシュ総研株式会社

今回は”突然の災害が原因のマンション修繕に欠かせない火災保険についてリスク管理と比較見積もりが可能な”マーシュ総研株式会社 営業1課の松本弘徳さんに火災保険の最新情報と会社紹介をお願いしました。(2021年1月に株式会社保険総合研究所より社名変更)

「損害保険料率算出機構」は本年5月21日に金融庁に「火災保険参考純率」の改定に関する届出を行い受理されました。昨今の台風・豪雨・水濡れ事故の多発により保険金支払いが急増し、保険会社の収支が悪化、今後、益々厳しい環境になるため保険料の値上が予測されます。

マーシュ総研は、1972年の創業以来、地域のお客様を中心に企業や各種団体のリスク管理及び損害保険を活用した最適な保険設計を行い、約2000社の法人顧客様にご支持を頂きお蔭様で間もなく50周年を迎えます。

私たちは、お客様に「安心」「信頼」「感動」して頂けるサービスを通じ、保険加入時から保険請求時まで一貫したサポート体制を整えております。奈良県管連 会員マンション様のマンション保険の現状分析、見積もり比較、事故サポートについて、お気軽にご相談ください。



営業1課
松本 弘徳さん

MARSH SOKEN
マーシュ総研株式会社

本社：奈良市四条大路2-2-12
TEL：0742-33-2377

詳しくは同社HPで⇒



マンション管理無料相談事例 2021年3月～7月受付分6件の概要

- ①上階住戸の騒音について
奈良市内マンション 360戸 築39年 区分所有者
- ②埋設排水管の勾配不良改修工事について
香芝市内マンション 95戸 築13年 区分所有者
- ③前年度の決算について
宇陀市内マンション 54戸 築29年 区分所有者
- ④雑排水管清掃の委託費について
橿原市内マンション 55戸 築15年 管理組合役員
- ⑤規約改正に関する総会決議について
生駒市内マンション 41戸 築19年 区分所有者
- ⑥給水管更新工事に関する総会決議について
奈良市内マンション 63戸 築34年 区分所有者



連合会のWEB情報をご覧いただけます！

*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](#)

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