

1. 2026年 新春セミナーに67人の参加

2026年2月14日(土)の午後1時30分から、トーヨーホテル(7条通7丁目)で開催しました。会員48人・賛助会員8人・非会員8人・講師3人(札幌)の67人が参加しました。セミナー後の新年交礼会には39人が参加し1時間半、会員マンションの理事長の変装クイズ・賛助会員の事業紹介があり、和やかに1時間半を過ごしました。

新春セミナーの内容紹介

1. 「外壁剥落対策と屋上防水から考えるマンション長寿命化」

(1) 中井義徳マネージャーによる「シーカ・ジャパン株式会社」の紹介がありました。もともとはスイスの会社で戦前から日本へ製品を輸出しており、最近では横浜ゴムなどと統合して、グループ全体で2万人を超える従業員を要する企業体になったとのことでした。

(2) 佐々木伴康さんから、「外壁剥落防止工法」として「ノンネットガードU工法」の紹介がありました。タイル張りのマンションでは、一般的に、①外壁をテストハンマーで打検。②打音で浮いている部分をマーキング。③浮いている部分のタイル目地より穿孔しエポキシ樹脂を注入。④アンカーピンを挿入して再接着と再接続。⑤ただし、タイルのみが浮いている場合は注入が困難なため、タイルを撤去し別のタイルを再度貼り付けるか、タイル1枚1枚に直接アンカーピンを打ち込み固定。

しかし、外壁タイルの浮きの原因は、外気温変化と経年劣化によるもので、どの部位でも浮きが起こる可能性があります。

そこで、仕上げ層(タイル)の面全体を剥落防止層で覆い、アンカーピンで躯体コンクリートに固定するのが「ノンネットガードU工法」です。剥落防止層は透明なためタイルの色違いも起こらず資産価値を低下させることもありません。

従来のネットを用いた剥落防止工法では、ネットをポリマーセメントで張り付けるため、その施工期間とポリマーセメントの乾燥養生期間が必要となりますが、「ノンネットガードU工法」では、それらの期間が不要となるため、大幅な工期短縮と省人化が実現できます。例えば300㎡の施工面積で2週間の工期が1週間に短縮されま

す。さらに、主材がウレタン樹脂のため、従来のネットを用いた剥落防止工法では備わっていなかった防水性能が付加されます。

マンションでは、タイルの貼り替え・塗装の塗り替えを行う必要があります。ポリマーセメントと樹脂系塗料の2種類があります。今回は樹脂系塗料の話、平成元年に北九州市の小倉でタイルの剥落事故がありました。大きな地震も増えてきています。全国で257社、北海道で7社が施工できます。

(3)野口賀津雄さんから、屋上防水の工法について、「超速硬化ウレタン防水ゲットシステム」の紹介がありました。

防水剤の耐用年数は、2010年度日本建築学会発表で、アスファルト保護防水20年で、セメントで保護されていて日射の影響受けません。ウレタン防水など露出防水は、15年となっています。

使用率はアスファルト系防水27%、ウレタン系防水36%が最大、マンション新築時に多いのがアスファルト防水、270度などの溶融したアスファルトを流し込む方式、劣化として保護塗料の流出、砂落ち、防水塗膜の膨らみ、表層の割れが現れてきた場合には、補修すべき時期となります。

アスファルトをバーナーであぶりながら補修、ウレタン防水の補修は溶けたウレタンを流していきます。一般に立ち上がり防水部分の撤去が最低限必要となります。

紹介する「超速硬化ウレタン防水ゲットシステム」は立ち上がり部分の撤去が不要です。ウレタン防水はシームレスで継ぎ目の無い防水層が得られます。次回改修時にはウレタンの重ね塗りが可能となります。3回のスプレー機械による吹き付け工法となります。スプレー時に飛散しないよう養生して行います。数十秒と極めて短い時間で硬化します。手塗りの場合には8時間とか10時間かかるものが、3分後には人が乗って歩ける状態となります。下地の凹凸などの影響を受けずに均一な塗膜が得られます。この工法は、①品質安定性に優れています、②膜厚の均一性が保たれ公害の発生もない、③ゴムの引っ張りの伸び率は超硬質であれば低下しますが、この製品は引き裂き強度も2倍から4.6倍が得られています。

次回の改修工事を15年から18年後に迎えますが、塗り重ねができます。全面撤去が不要ですので、撤去工事や撤去した廃材の処理が不要となります。

質問

- ① m²当たりいくらか？＝ウレタン防水7,500円、アスファルト防水8,500円程度で大きな違いはない。
- ② 旭川でこれらの工法ができる会社は？＝アイディーエフなどがある。
- ③ アスファルト防水が一番よいと思っていたがどうか？＝アスファルト防水は歴史も長く信頼されてきたが、ウレタン防水が耐用年数も伸びてきている。若い作業員などには支持されている。

- ④ ノンネットの意味は？＝補強ネット（メッシュ）を使わず、樹脂の強い塗膜と専用アンカーで外壁の剥落を防止する。

2. 「マンションの終活を今から考える」 佐々木允事務局長

旭管連の事務局長である佐々木さんから、マンション終活の実践例の紹介がありました。ロピア8条通管理組合は、1996年4月竣工で、丁度築30年になります。

11階建て一部9階建て60戸、区分所有者の平均年齢は72歳です。2011年築15年目に第1回目の大規模修繕を行いました。2010年から自主管理に移行しました。

管理費は1㎡当たり100円で年間550万円、修繕積立金1㎡当たり200円で年間960万円、駐車場収入360万円です。

連合会のセミナーで、廣田信子講師がマンションの終活について、建替えるか取り壊し敷地売却するかを、今から考えなければならないと話していました。その話に触発され、2022年に解体費用の積立を決議しました。修繕積立金の中から1戸当たり2千円を分離して解体費用積立金として年間140万円、50年間で7千万円を積立てる計画です。そのことを道管連の広報委員会で報告しました。

それを伝え聞いたマンション管理センターから投稿の依頼があり、「マンション管理センター通信2023年1月号」に「マンション解体費用を積立て50年後に備える」が掲載されました。

2023年8月24日にNHKのディレクターから30日に取材に行くご連絡がありました。さらに9月8日に4人（ディレクター・アナウンサー・カメラマン・音声）が東京から来られ半日取材を受け、10月2日のNHK「おはよう日本」で4分間放映されました。

2023年10月12日、毎日新聞の下桐記者から電話取材を受け、24日の毎日新聞コラム欄に「マンションに迫る二つの老い」として掲載されました。更に今年1月19日の同じくコラム欄に「マンション理事長の憂い」として掲載されました。この記事は「旭管連ニュース第24号」に転載されています。

一方で、旭管連の役員マンション52戸でも、今年の総会において各戸1㎡当たり500円で毎月3,200円、月額総額165,000円を50年間積立てて約1億円を築100年目で積立てる目標を決める計画です。

別の役員マンション32戸では、修繕積立金を30年で約1億円積立てて、そのうち半分の5千万円は、過去30年の修繕費支出と同額なので、取壊し資金として5千万円が残ると計算しています。

旭川市の221棟のマンションのうち、6割以上が築40年以上となっているので取壊し資金の積立は現実的な課題になっています。

各マンションでも、自らのマンションの今の状況に見合った取壊し資金の積立を開始することをお願いいたします。

3. 「管理規約改正はどう進めたらよいか」 **水島能裕会長**

私のマンションで改正した 15 項目

強行規定と異なる管理規定は無効となる。網掛けは標準管理規約にはないが、私のマンションの規定では入れた条文。2月15日の総会で、全員一致で規約改正を決議した。

① 区分所有者の相互協力義務（20条）

（区分所有者の責務）・・・任意規定

第20条 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

② 必要個所への立ち入り（23条）

（必要箇所への立ち入り等）・・・**強行規定**

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立ち入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

2 前項により立ち入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。

③ 旧区分所有者は建物の瑕疵による損害賠償金や保険金の請求ができない（24条の2 美園マンション独自の規定を含む）。・・・任意規定

第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。

- 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。**旧区分所有者（原始取得者及びその後の全譲渡者）は、建物の瑕疵に係わる一切の請求権を放棄するものとする。**
- 5 **保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。**ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
- 6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
- 7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条（管理費）に定める費用に充当する。
- 8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項（通知の宛先）及び第3項（掲示で通知に代える）の規定は、区分所有者への通知について準用する。

④ 修繕積立金を取壊し時に各区分所有者に分配することなく取壊し資金に充当できる（28条4項、美園マンション独自の規定）・・・任意規定
（修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の改良又は変更
- 四 建物の建替え、**建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し**（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用

六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者 全体の利益のために特別に必要となる管理

4 修繕積立金は、建物取壊し決議があった場合には、各区分所有者に分配することなく建物取壊し経費に充当するものとする。

⑤ 外国人の区分所有者が日本国外に居住する場合は、国内管理人をおくことができる（31条の3）・・・任意規定

(国内管理人)

第 31 条の 3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

⑥ 防火管理者の届出とその業務 (32 条の 2)・・・**住人 50 人以上は強行規定**

(防火管理者)

第 32 条の 2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。

一 消火、通報及び避難の訓練の実施

二 避難経路の確保及び点検

三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

(コメントから) 居住者数が 50 人以上ある集合住宅において、建物の**管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられている**ことに鑑み、本条の規定を確認的に設けたもの

⑦ 監事を 2 名から 1 名以上 2 名以内に変更 (35 条、美園マンション独自の規定)・・・任意規定

⑧ 利益相反取引の開示と理事会の承認 (37 条の 2)・・・**強行規定**

第 37 条の 2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

⑨ 総会の招集通知には議案の項目だけでなく要領を示さなければならない (43 条)・・・**強行規定**

(招集手続)

第 43 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前 (会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは 2 か月前) までに、会議の日時、場所、目的及び議案の**要領**を示して、組合員に通知を発しなければならない。

(コメントから) 一般的に、「会議の目的」とは、議題の名称に当たると考えられるのに対し、「議案の**要領**」とは、組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したものがこれに当たると考えられる。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、組合員から第31条の3第1項（国内管理人）の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてにする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項（瑕疵の除去とバリアフリー工事は3分の2）の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ（瑕疵）又はロ（バリア不足）に該当する理由をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 二 マンション再生等をしないこととした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
 - 五 建物が区分所有法第62条第2項（建替え決議）各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定（建替え・更新・取壊し）により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
- 6 マンション再生等に係る決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第45条第2項（借入人の意見陳述）の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

⑩ 総会の代理人は、配偶者・一親等・同居親族・国内管理人・他の組合員でなければならず、代理権を証する書面を提出しなければならない。所有者不明専有部分管理人（これは所有者不明部分管理人を定めた場合に限る）は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明 専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の 写しを理事長に提出しなければならない。（46条5項・6項・7項）・・・一部**強行規定**（ただし国内管理人や所有者不明専有部分管理人などをもうけるかどうかは任意規定）

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員

四 国内管理人

- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、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。

⑪ 総会の普通決議は議決権の過半数を有する組合員の出席が必要で、出席組合員の過半数の議決権で決する（47条1項・2項、つまり総会に来ない人、議決権行使書や委任状も出さない人には議決権がない・・・強行規定

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。・・・ここは任意規定

2 総会の議事は、**出席**組合員の議決権の過半数で決する・・・ここは**強行規定**

（コメントから）**令和7年の区分所有法改正**において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（特別多数決議）について、出席者による決議を可能とするとともに、**定足数の規定が設けられ、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要**とされることになったので、**特に留意が必要**である。

あわせて、第1項（普通決議）の総会成立の**定足数**についても、令和7年の標準管理規約改正前までの「議決権総数の半数以上」から「**議決権総数の過半数**」に見直しを行っている。これにより、総会の開催に当たっては、どのような決議を行う場合であっても、**議決権総数の過半数の出席があることを確認**することとし、**議事に特別決議の事項が含まれる場合は、それに加えて組合員総数の過半数の出席があることも確認**することになる。

なお、**住戸数の少ない小規模マンション等**においては、第1項の総会成立の定足数について、令和7年の標準管理規約**改正前と同様に「議決権総数の半数以上」とすることも考えられる。**

⑫ 規約改正などの特別決議は組合員数と議決権の各過半数が出席し、出席組合員数と出席議決権の各4分の3以上で決する（47条3項・4項）・・・強行規定

- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。

一 **規約の制定、変更又は廃止**

- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項（市役所へ耐震改修の認定申請）に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 四 区分所有法第58条第1項（使用の禁止）、第59条第1項（競売）又は第60条第1項（賃借部分の引渡し）の訴えの提起
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
- 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合

（コメントから）敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠いている状態を指し、最終的には個別事案に応じて判断する必要があるものの、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどが該当すると考えられる。

- ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの（エレベーター設置などのバリアフリー化工事）
- 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

⑬ 建替え・取壊しは組合員総数と議決権総数の5分の4以上で行う（47条5項、・・・**取壊し**については、区分所有法**改正前は**民法の**全員一致**が適用されていた）。・・・**強行規定**
第47条5項

5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は**取壊し決議**は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権**総数の各5分の4以上**で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由（耐震・火災・外壁・給排水・バリアフリー）に該当する場合は、組合員総数及び議決権**総数の各4分の3以上**で行う。

⑭ 建物敷地売却決議と建物取壊し敷地売却決議は、組合員総数、議決権総数、**敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上**で行う（47条6項）・・・**強行規定**
第47条6項

6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項（出席組合員の議決権の過半数決議）にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条

第2項各号に掲げるいずれかの事由（耐震・火災・外壁・給排水・バリアフリー）に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。

⑮ 所在等不明区分所有者を総会決議などから除外する（67条の3）。…管理規定に入れなくともよい。（現実には費用がかかりすぎる）・・・任意規定

（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）

第67条の3 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。

3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有せず、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。

5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。

マンション相談は、☎32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または、080-1979-1147（水島）へ または、メールアドレス
yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp へお問い合わせください。

マンション住民のどなたかのメールアドレスを知らせていただければ、
管理規約改正の資料をメール送信します。