

特定非営利活動法人(NPO法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク『略称:浜管ネット』

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 TEL 045-911-6541  
ホームページアドレス <http://hamakan-net.org> 発行人／松野輝一・阿部一尋

## 年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます。

本年は、横浜マンション管理組合ネットワークが平成7年6月発足より10周年を迎えることが出来ました。これもひとえに会員管理組合役員の皆様と横浜市はじめ関係者の皆様のご協力・ご支援の賜によるものと深く感謝申し上げます。

横浜市内のマンションは5,500に及び、既にマンション居住形態が一般化し、まちの景観をつくりあげています。横浜マンション管理組合ネットワークはマンション管理の適正化支援をはじめとする相談事業や各種セミナーが、この街並み維持保全の一助となると考え、時代の先駆けとなるさまざまな活動を推進してまいりました。

マンションは衣食住の中の大切な「住」の部分を担うものであります。マンションという居住形態の特殊な状況から、その建物維持管理が生活の場の維持向上の基幹部分をなしており、社

会の縮団をも構成しています。それぞれに行われるマンション管理が地域社会を形成し、大きくはまちづくりと街並み景観を保っていくことになります。

このようにマンション管理の適正化が社会的意義あるものとして取上げられて久しい昨今ですが、その基は円滑な管理組合の運営でありさらに人々のコミュニケーションの促進によっています。ひとりひとりが知恵を出しあってさらにマンション管理の適正な運営と向上に努力をかたむけて戴き、横浜マンション管理組合ネットワークも皆様の支援活動を推進してまいります。

平成17年 正月

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク

会長 松野 輝一  
役員一同

## 横浜市にマンション管理組合を登録しましょう

すでに各管理組合に横浜市からマンションの登録の依頼が届いていることと思います。

行政においてマンション管理組合は自治会と較べて、弱い立場にあります。私たちのマンションは共用部分を管理組合という組織で維持管理していますが、一つの地域における自治的組織でもあるわけです。区分所有法やマンション管理適正化法などで法的な位置付けをされているにも関わらず、行政上はどこにどんなマンションがあるのか、正式に把握されていないのです。

行政に対してマンション管理組合の存在を主張するために管理組合側からも情報を提供し、マンション管理施策の拡充の期待を込めて是非登録を進めましょう。

横浜市HPアドレス [http://www.city.yokohama.jp/me/ken/housing/main\\_r.html](http://www.city.yokohama.jp/me/ken/housing/main_r.html)

# 平成16年浜管ネット5大ニュース

平成16年1年間の浜管ネットの活動から5つの重大ニュースをご報告します。

## ① 標準管理規約改正を受け、管理組合の規約改正支援を開始

建替え、大規模修繕工事等の決議要件、電子化、新しい管理組合業務、未納管理費の請求、環境・防犯問題への対応、総会に関する規定、各種コメントの充実、共用部分を詳しく規定、その他に関して、標準管理規

約が1月に改正されました。これを見て各管理組合において規約改正することが求められています。浜管ネットでは、管理組合の管理規約改正のお手伝いを開始しています。

## ② 横浜市の委託調査から横浜市内マンションの全容を把握 市内に約5,500の管理組合

昭和31年に分譲が開始されてから平成14年度までに、約5,500のマンションが分譲され、32.3万戸、約8,300棟あることがわかりました。近年は年間約200のマンションが分譲されています。ますますマンションが主要

な住まいの形態となっていくことが伺えます。築30年を超えるマンションが300以上あり、全体の6%です。これが10年後には25%に増加します。マンションの高齢化問題がじわじわと押し寄せています。

## ③ マンション管理相談員の研修制度(CPD)スタート

マンション管理相談員は、横浜市、かながわ住まい・まちづくり協会、横浜市住宅リフォーム促進協議会、神奈川県マンション管理士会等で認定されています。これらの団体が集まり、相談員の研鑽を進めるため

研修制度を発足させました。CPDは継続的能力開発制度(Continuing Professional Development)のことです。

## ④ マンション学会横浜大会開催

4月24,25日に金沢区にある関東学院大学を会場にマンション学会全国大会が開催され、中田横浜市長のあいさつもありました。また浜管ネット副会長でもある

山本育三関東学院大学教授がマンション学会会長に選出されました。マンション学会員でもある浜管ネットの理事や技術者部会員が運営のお手伝いをしました。

## ⑤ 小規模マンションにおける大規模修繕に対する支援策として、コンサルタント(監修)方式の普及

50戸程度以下の小規模マンションが大規模修繕を進めるに際して、浜管ネットが第三者専門家として仕様書、内訳書の作成またはチェック、業者選定補助、工

事チェック等の監修を経済的費用でお手伝いするコンサルタント方式の普及に努めました。

(阿部 一尋)

## 快適な生活をサポートします!!

～より快適に、より美しく。～

 **建装工業株式会社**

マンションリニューアル事業部

〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1

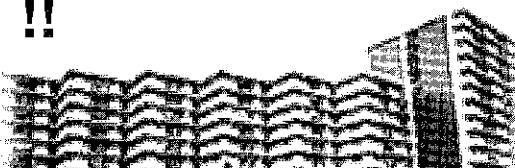
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

横浜営業所

〒221-0021 神奈川県横浜市神奈川区子安通3-343

TEL 045-441-4780 FAX 045-441-3882

URL <http://www.kenso.co.jp>



大規模修繕工事から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた長いお付き合いを実現しています。

## 現地見学会の報告

### 「マンションの給水設備のシステム変換と配管更新と浴室防水改修」

現地見学会にご協力頂いた「港南台ひばり住宅」は、JR根岸線の港南台駅真近に位置し、住棟5階建て21棟490戸約1500人が居住しています。敷地が広く緑も多く駅前とは思えない良好な環境を管理組合役員と委員会の方々の力で維持管理しているマンションです。

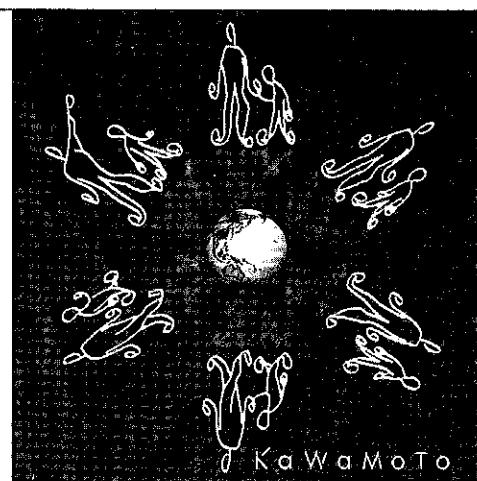
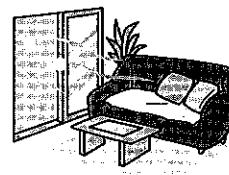
今回の見学は「マンションの給水設備のシステム変換と配管更新と浴室防水改修」を主題として行われました。特徴は共用給水設備改修と専有給水管更新および浴室防水改修を同時期に行つたことです。私、トム設備設計の町田信男はその内、共用設備改修の設計・監理を行いました。専有給水管更新と浴室防水改修は、㈱インテリフォームの田村氏が設計・監理を行っています。

今回の改修工事は、管理組合の諮問機関である長期修繕計画専門委員会に分科会を二つ設けて対応し、調整を委員会で行う方式で改修工事を進めています。また、理事長はじめ施設理事や関連理事さんも分科会や委員会に出席され、理事会に報告を行い、その素早い対応が工事をスムーズに進めている一因だと思います。共用給水設備は、2002年度に給水施設等改修計画判断資料作成業務で採用できる給水システムの比較検討を行い、その結果を踏まえ2003年度に基本計画で物決めと水道局への直結増圧（ポンプ猶予）給水方式の事前協議申請を行い、その後実施設計業務を行いました。今年度2004年に業者選定補助を行い総会後工事監理を行わせて頂き、工事完了が2005年3月末日です。足掛け5年に渡りお手伝いをしてきています。田村氏も同じ様な経緯で組合のお手伝いを行っているようですが、私と違い専有部の改修で大変ご苦労しているようです。まず、基本設計段階で490戸のリフォーム状況全戸調

査を行い、住戸タイプが2タイプ（左右4タイプ）ですが、露出給水配管の経路を10経路設計し、居住者に説明して決定して頂き、実施設計に反映して現在工事を行っていますが、途中変更などがあるようです。また、浴室防水改修工事では、途中ガス管の腐食が発見され、臨時総会を開き追加工事の承認を受け改修を行っています。

以上の内容の他見学会では35名の参加者に、リリフォー協理事、浜管ネット会長の挨拶、港南台ひばり住宅中山理事長の挨拶の後、吉田長期修繕計画専門委員長から、参加者の一番知りたい管理組合の改修工事に対する経緯（建物概要・大規模修繕工事等の経緯・規約の変遷の経緯・資金シミュレーション・長期修繕計画専門委員会の経緯）を説明して頂きました。（㈱インテリフォームの田村氏から住戸内給水管更新・浴室防水改修設計の経緯を説明して頂いた後、私から、共用給水設備改修設計の経緯を説明しました。休憩を挟み参加者の方々に3班に別れて頂き工事中の現場見学を行い集会所に戻りました。住戸内給水管更新・浴室防水改修工事を受注した日本総合住生活（㈱）の宇野所長から工事の手順と留意点を説明して頂き、説明者の最後に共用給水設備改修工事を受注した川本工業（㈱）の国島所長から工事の手順と留意点を説明して頂き、参加者の質疑応答・相談会を行い好評のうちに散会しました。

（町田 信男）



ISO9001 認証取得  
ISO14001

**川本工業株式会社**  
〒231-0026 横浜市中区青町2丁目5番地の1  
Phone 045-662-2021 Fax 045-662-0548  
homepage address <http://www.kawamoto-ind.co.jp/>  
事業内容 空調設備工事、給排水衛生設備工事、防災設備工事、  
リニューアル事業、バスターミナルシステム

こんなイメージを頭に描きながら  
常に新しい川本工業でありつづける努力をしてゆきます。  
人はもっと生きないと、  
地球はもっと美しいと、  
夢はもっと雄大に、  
技術はもっと素晴らしいと、  
一杯の力を出して新しい世界の創造に貢献してゆきたいと考えています。

私たち川本工業株式会社は快適な環境づくりを通して地域社会に貢献してまいりました。  
今日、日本だけでなく世界中の人々が新しい価値観の創造に向かって歩き出しています。  
そうした環境の中、私たちは自分たちのできる限りの力を出して新しい世界の創造に貢献してゆきたいと考えています。

# マンション訪問記



横浜線がまだ単線運転の時代に、八王子街道の宿場町だった小机に駅から約1km程の山林と田畠ばかりの、人家もまばらな自然の中に建てられた団地で、現在の居住者のほとんどが当初からの住人という素晴らしい定住率の団地です。

その原因是、当時には珍しかった4LDK主体の広い居住空間を確保し、1階の住戸には2世帯居住も考え2つの台所を設置する等、永住を視野に入れた住宅設計がなされており、子供の誕生等の家族増に充分に対応出来るよう造られていたことと、周辺の自然に恵まれた居住環境にあったようです。又、永年住み続けている事から、ほとんどの居住者が顔見知りとなり、節度のある隣人関係が出来、そこから管理規約と関係無く「自分勝手はしない」が居住者間に「自然のルール」として守られ、トラブルらしいトラブルは起きたことが無いコミュニティが形造られ

たと思います。

近隣の地域社会とも自治会活動を通じての協力、そして近くの団地との交流も行われており、良好な居住環境があることと、そして団地の役員もすでに3順目に入って全戸の方がほとんど役員経験者であることが、理事会、委員会が自主的に活動できる原動力になってスムースな管理活動が行われ居住者が安心して住める場になっている、これが永住の里としているのではないでしょうか。幼児から老人まで幅広い年齢層がそれを語っていると思います。

マンション相談を受けていると、日本ではまだまだ共同住宅での生活ルールが出来ていない、問題点が多くなるとマイナス指向になるのですが、今回は楽しい取材となりました。

(山本鉄太郎)

マンション・団地にお住まいの方々に朗報

## 品質重視の2日間工法!

### NRK工給水管更生工法



10年間  
保証

建設技術審査証明工法(審査認明 第0407号)

#### 特長

##### ① 2日間工法(実質1日半)

・施工・品質検査(内側)で施工品質の確認

・大幅に短縮

##### ② 高品質塗料

・安全衛生性

・環境の良さ

・接着力

※充実のアフターサービス(24時間・365日対応)

工法開発元・審査証明発行者

■NRK 日本リフォーム株式会社

ホームページ [www.jprenovation.co.jp](http://www.jprenovation.co.jp)

本店 TEL(03) 5261-1721 FAX(03) 5261-1730

構内支店 TEL(045) 227-5260 FAX(045) 227-5263

構内支店 TEL(045) 227-5260 FAX(045) 227-52

## 横浜市マンション調査結果概要(その3)

### 高経年マンション

分譲されてから30年以上経過したマンションの老朽化状況を調査しました。調査員が現地を訪問したり、管理組合や管理会社に質問して調査したものです。横浜市のデータ等から323件のマンションが築30年以上経過していることがわかります。市内全体マンション約5,500の6%に相当します。これを棟数でみると15%に比率が上昇します。団地型マンションで30年以上経過したものが多いためと考えられます。また、10年後には5,500のマンションのうち、マンション数で25%、棟数で39%が築30年に達し今後の大きな問題になることが予想されます。

築30年のマンションで調査できたのは289件です。このうち老朽化が進んでいると判断されたのは43件で、約15%です。逆にいえば85%のマンションは30年以上経過しても確実にメンテナンスされており、老朽化していないこととなります。調査員によって外壁等仕上・躯体の全般目視状況が不良と判断されたものを老朽化マンションと判断しました。

30年以上経過したマンション全体についてその特徴を見てみます。区別の分布を見ると、マンション件数は中区、磯子区が最も多く、神奈川区が次いでいます。棟数でみると旭区、磯子区が多く、青葉区が次いでいます。

そろそろ建替えも気になってくるのが築30年以上のマンションです。ここで問題は建替えて床面積を増やせるかということです。そのマンションの敷地の容積率がポイントになってきます。建築された当初は当然、都市計画で決められた法定容積率以内で作られ

ています。しかし、その後の都市計画の変更があり、その結果容積率が今の規制を超てしまっているマンションがかなりあります。容積率が既存不適格の状態にあるわけです。

従って、建替える時点では現状の容積率に適合するよう容積を減らして計画しなければなりません。つまり、建替え時には今よりも床面積を少なくしなければいけないのです。これでは建替える効果が疑問になってしまいます。適格マンションでも容積率にかなりの余裕がないと建替え事業の採算は難しいでしょう。建替えを検討するのも必要ですが、いまのマンションを維持修繕や改良しながらどれだけ長持ちさせるかが最も重要なことといえるでしょう。国土交通省でも平成16年6月に「マンション再生マニュアル」を公表しています。またこれに基づく「管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル」が「株式会社ぎょうせい」より発刊されています。

(阿部 一尋)



THE LIFE CREATING COMPANY



P-TEC  
改修工事のプロ

(株)ピートック



認証書番号133266

ピー・テック・・・  
それは人と街をつなぐテクノロジー

■ フリーダイヤル ■  
0120-077-666  
ご相談、お申し込みはお気軽に

〒238-0032 神奈川県横須賀市平作1-7-19  
TEL 046-853-6545(代) FAX 046-852-3343  
支店／東京・横浜 URL : <http://www.ptec.co.jp>

# 築30年を超える小規模マンション大規模修繕工事コンサルの事例

当Tマンションは住戸数30、RC造5階建ての小規模マンションです。築32年が経過しています。管理は自主管理であり、今迄の大規模修繕工事は過去2回実施されています。

今回は3回目となり、今まで2回は、責任施工方式にて実施されています。今回浜管ネットの簡易診断を申し込み、その結果を踏まえ、第3回目を設計・監理方式を採用しました。

## ●第3回目大規模修繕計画の工事内容

### 1)外壁

既存塗装の上にウレタン塗装2回塗り(今回の引張テスト平均強度 $12.10\text{kg/cm}^2 > 7.0\text{kg/cm}^2$ であり重ね塗り可能と判断した。特に注意したのは、既存塗膜に影響の及ばない、軟質の下塗材水性厚膜シーラを採用したこと。)

### 2)屋上・バルコニー防水

既存防水材の上にトップコート塗装のみ。

### 3)鉄部塗装

前回と同様仕様(变成工ポキシ封止めの上アクリルウレタン塗装)

### 4)シーリング打ち替え

前回と同様仕様(ウレタンシーリング材)

### 5)その他

今まで2回の大規模修繕工事で未着手の部分の改修

#### ①外部プレキャスト手摺りの改修

建築時のコンクリートプレキャスト手摺

りが、風化して、崩れ落ちそうな状態の為、鉄製パイプに改修した。

#### ②階段室床勾配調整工事

建築時より水勾配が取れていない為、水溜まりが全般的にあったが、特殊モルタルにて勾配を取り、かつウレタン防水より、塩ビシート貼りに改修した。

#### ③廊下側バランス釜保護カバー取り替え工事

金網製のカバーが劣化して危険なため、ステンレス製のカバーに取り替えた。

#### ④擁壁部分の塗装

傾斜地を利用している為、かなり高い擁壁であり、表面が風化して美観上見苦しくなつて來たので、初めて塗装仕上げとした。

#### ⑤その他雑工事

郵便ボックス・表札・外構フェンスの取替え・外部土間の新設コンクリート打ち等を実施した。

## 築30年を超えるマンションの特徴

築30年を超えると、今迄の修繕と違った問題が発生してきます。外壁塗装に於いても、第3回目となると、今までの塗膜の接着強度が問題になってきます。場合によっては既存塗膜の全面剥離をしなければなりません。

その他主な部分では、玄関扉(鉄製)の交換、アルミサッシュ部分の防錆び及びガラス押さえビート面の処理、外構関係では舗装部分の劣化、等が上げられます。

設備関係では給排水の改修は当然であり、電気関係の改修等も含まれてきます。

小規模マンションの場合スケールメリットがあまり期待できないので、修繕費用が直接、居住者に跳ね返ってきます。居住者の高齢化とともに、限られた予算の中で、実施項目の優先順位をつけ、工夫をして取り組む事になります。

(内田修司)

# 規約改正コンサルタント事例

港北区内管理組合からの管理規約改定案コンサルタント事例についてご報告します。平成16年1月23日国土交通省公表の改正標準規約単棟型と団地型の比較（右表）を行うと共に、既存団地マンション管理組合が運用している規約を参考にした確認作業を行い、標準管理規約等及び一般のマンション管理組合規約の内容が網羅されていることを確認するとともに、そのポイントを報告しました。

規約のなかで以前の「敷地」は、改正区分所有法等法律の用語は「土地」と表示されるように変わっているので、以後全体も合わせると良いでしょう。

共用部分の範囲は「対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第〇に掲げるとおりとする。」の表現が一般的ですが、その別表のなかでは、給排水管等の共用部分と専有部分に一体に繋がった部分について経年マン

ションの修繕問題（相談事例等）からその範囲を明確にされると良いでしょう。これらは、規約共用部分とした定義を設けるのもひとつ的方法です。また、共用部分と専有部分の範囲による管理組合負担と、個人負担問題の整理も必要な事項で、さらに、他の条項との関連と整合性を確認しておくことが大切です。

規約改正の新しい動きとして、建替えに関する規定の整備、決議要件や電子化に関する規定の整備、マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正、未納管理費の請求に関する規定の充実、環境問題、防犯問題への対応の充実など、管理組合の業務として、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成をも規定していますから、これらの内容も盛り込まれることがこれから必要事項でしょう。（岡部 正久）

## 改正標準規約単棟型と団地型の比較（イメージ）

戸内部分区分管理組合 始まり	マンション共同管理組合（新規式）
お問い合わせ・お詫び	2004年1月改正
平成15年 1月 著者	お問い合わせ・お詫び
第1款 总則	第1款 总則
第1条（目的）	（目的）
この規約は、戸内部分区分管理組合又は戸内部分区分管理組合の運営並びに規約の変更等について定める事により、区分所有者の共同の利益を達成し、良好な住環境を維持することを目的とする。	この規約は、口頭団地の管理規約に対する変更等について定めることにより、団地の区分所有者の共同の利益を達成し、良好な住環境を維持することを目的とする。
第2条（定義）	（定義）
この規約において、次に掲げる用語の意味は、それぞれ当該各号に定めるところによる。	この規約において、次に掲げる用語の意味は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
一 区分所有権：複数の区分所有権を有する権（以下「区分所有権」という。）	一 区分所有権：団地の区分所有権に付する権（以下「区分所有権」という。）
二 区分所有者：区分所有権を有する者の区分所有者をいふ。	二 区分所有者：区分所有権の第1号の区分所有者をいふ。
三 共有部分：区分所有権の範囲を超えて所有する部分をいふ。	三 团地の共有部分：区分所有権の範囲を超えて所有する部分をいふ。
四 専有部分：区分所有権の範囲内で所有する部分をいふ。	四 専有部分：区分所有権の第1号の専有部分をいふ。
五 共用部分：区分所有権に共有する部分をいふ。	五 共用部分：区分所有権の第2号の専有部分をいふ。
六 敷地：区分所有権の外郭を成す部分をいふ。	六 敷地：区分所有権の第2号の専有部分（以下「他の専有部分」といふ。）及び区分所有権の第1号の専有部分（以下「団地の専有部分」といふ。）をいふ。
七 管理規約：区分所有権の規約の一部について、特定の区分所有者が共同で定める規約をいふ。	七 土地：区分所有権第1号の専有をいふ。

## 技術と信頼の

 **シンヨー・サンワテクノス株式会社**

住所：神奈川県川崎市川崎区大川町8-6

TEL：044-366-4771

FAX：044-366-7091

URL：<http://www.sinyo.com>



ISO9001(品質)

ISO14001(環境)

両方の認証取得により顧客、社会との共生を目指します

## 謹賀新年

当協会は設計コンサル、工事会社、メーカーが三位一体となり質の高いリフォームをめざすシンクタンクです

## マンションリフォーム技術協会

会長 田辺邦男

常任委員一同

〒105-0004 東京都港区新橋3-8-5 コニシビル

TEL 03-5733-4395 <http://www.marta.jp/>

# 電気幹線改修工事見学会を終えて

昨年12月4日土曜日、霧が丘グリーンタウン第一住宅におきまして、当社の電気幹線改修工事の見学会を開催いたしました。不足しがちな電気容量への対策等により、現在、各戸最大契約容量30Aより60Aまで使用出来る為に、幹線の引込盤、引込ケーブル、二次側ケーブル、分電盤などの改修をしました現場を、同じ様な問題をかかえ、検討されている管理組合様を対象に、霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合様のこれまでの取り組みを紹介し、あわせて実際に施工中の現場をご覧いただきながら、具体的な工事の説明を行う場として企画いたしました。当日は好天にも恵まれ、管理組合6組合様、設計事務所3社様のご参加を頂きました。今後のご検討のお役に立つ事が出来ましたら幸いです。当社としては初めて主催する見学会でしたが、浜管ネット松野会長より種々適切なご指導をいただき、又、霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合、安村理事長始め理事会の皆様、市川委員長と委員の方々、

又、数多くの合員の皆様のご協力をいただき無事見学会を終了することができました事、心より感謝いたします。

(藤澤電気株式会社リニューアル部 大関)



## お知らせ

### ●マンション管理相談事例発表会

2月4日(金)18時30分

会場：横浜駅 かながわ県民センター

定期相談などの中から、話題性のある課題やめずらしい事例の報告会です。

### ●長期修繕計画セミナー

2月19日(土)13時30分

会場：ランドマークタワー13F フォーラム横浜

お住まいのマンションの長期修繕計画をもう一度見直しましょう。標準的な長期修繕計画のあり方と、これからの大規模修繕工事のノウハウについてご説明します。

### ●管理組合情報交換会

3月18日(金)18時30分

会場：横浜駅 かながわ県民センター

管理組合の運営や大規模修繕工事の悩みや成功事例を話し合います。

<事務局にFAXでお申込ください。>

FAX 045-910-0210

編・集・後・記

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

平成17年も引き続き、マンションの維持管理を適切に進めて、私たちの財産を守っていきたいものです。管理組合からのご相談を受け、セミナー・見学会、NEWSなどで皆様のお役に立つ浜管ネットを目指していきます。1月の浜管ネット理事会では横浜市のマンション登録制度について議論が行われました。まだ市からの依頼があつてから日にちの経過が少ないといつても、なかなか登録が進まないようです。少なくとも浜管ネット会員は3月までには積極に登録を進めるようPRしていきたいと考えております。どうぞよろしくご協力ください。 (K.A.)



※表紙「NEWS浜管ネット」のタイトルは横浜市長中田宏氏の揮毫によるものです。