

浜管ネット通信

URL <https://hamakan-net.com>

管理不全化の兆候が見られる小規模マンションに対する支援の強化を！

吉村 順一（浜管ネット 理事）

Contents

1p 卷頭言
吉村順一（理事）

2～3p トピック
「小規模マンションへの管理支援」

4～5p マンション管理計画認定制度どんな制度なの?
「第4回 浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について」

6～7p 機械式駐車場空き増加問題と対策

8～9p 左近山団地管理組合協議会の紹介

10～11p 若葉台住宅管理組合協議会の紹介

12～15p 集合住宅用仮設配管レンタルシステム「リユーズV」紹介

16p 事務局からお知らせ

小規模マンションでは、居住者・区分所有者の高齢化に伴って管理不全の兆候が今後ますます顕著になっていく可能性があります。小規模マンションとは、明確な定義はありませんが、おおむね30戸前後以下で、国交省は特に「10戸未満」のマンションを想定し、マン・パワーの不足や財政不足から「管理不全の兆候がある」との問題意識をもっているといつてきました。

2019年（令和元年）度からマンション調査を行ってきた横浜市は、調査結果を踏まえて「要支援マンション」を選定しています。その数は、2019年（令和元年）度から2022年（令和4年）度までの4年間で、335件が要支援マンションに該当していることになります。

横浜市が選定の判断基準としたのは、①管理組合による管理運営 ②総会の開催 ③管理規約の作成 ④修繕積立金の設定 ⑤長期修繕計画の策定、見直し ⑥大規模修繕工事の実施の6項目で、いずれも管理組合の運営にとって必須項目ともいえるものです。

選定の判断基準のうち一つでも「ない」と答えた管理組合を要支援マンションとして選定しています。上記の件数はその結果です。

一方、国交省の2024年度予算概算要求をみると、「マンション・ストック長寿命化等モデル事業」を拡充し「特に管理不全化の兆候が見られる小規模マンションの管理適正化に向けた先導的な取組」に対して支援を強化する、としています。

国を始め、地方公共団体においても小規模マンションの管理不全の兆候は、もはや放置できない状況にあるといえるのでしょうか。

もともとマン・パワーの不足している小規模マンションでは、区分所有者の高齢化にともなって、管理の担い手が「少ない」か、「いない」状況になりつつあります。

一方、居住者の高齢化だけでなく、ライフスタイルの多様化によって時間的にも「管理」に携われない方たちも珍しくなく、自分たちのマンションの管理を、居住者自身の手によって行うこと自体が限界に近づいていると考えることもできます。

国交省の上記要求理由として「特に管理不全化の兆候が見られる小規模なマンションの管理適正化に向けた先導的な取組み」への支援を強化するとしています。具体的には「地方公共団体の取り組みに対して支援を強化する」とし、地方公共団体が推進する管理適正化指針計画の後押しを考えているようです。

このように小規模マンションにおいては、もはや居住者による管理には限界が見えてきていることも確かなようです。居住者による管理の重要性を分かったうえで、第三者の管理参加を考えざるを得ない状況にあるといえます。

小規模マンションへの管理支援

浜管ネット 監事 山本育三
(関東学院大学名誉教授)

浜管ネットの支援事業

浜管ネットでは、マンション管理組合に対し、これまで様々な支援事業を進めてきた。主な項目を列記すると、**毎週土曜日午後の定期相談**（無料・予約制）、**現地管理相談**（管理運営全般に関わる課題についての相談、有料）、**現地技術相談**（建物や設備の不具合、事故調査で目視と図面チェックを主とする範囲、有料）、**建物簡易診断**（大規模修繕工事前の建物・設備等の目視による劣化診断、有料）、**簡易診断の内容を超える建物診断業務**（前述の簡易診断を超え、機器や一部現物切り取り、新築時・過去の工事事例他の設計図書等の精査等、有料）、**長期修繕計画作成・見直し**（有料）、**小規模マンションの大規模修繕工事に係るアドバイザー業務**（詳細は後述、有料）、**管理規約作成・見直し補助業務**（有料）、**役員派遣業務**（有料）、**管理組合出張講座・ミニセミナー**（現地に行き、役員他への講習、有料）、**その他メール相談**（会員限定・無料）、**管理組合WEBサイトの提供**（会員限定・無料）、等々である。これらの支援業務は、（会員限定）を除き、会員、非会員を問わず、広くマンション管理組合への運営・技術支援で、浜管ネットの会員管理組合は非会員価格のおおむね80%程度の費用で支援を受けることができる。さらに、横浜市からの受注で、**マンション調査や横浜型管理規約集の執筆・編集協力、相談員の継続的能力開発研修**（マンション管理相談員CPD制度）など、市内マンション管理組合への支援体制を築いてきた。

小規模マンションの特徴

マンションは、戸数規模、棟の形状、棟数、階数、共用スペースの種類と大小、エレベーターの有無、駐車場の形状・保有台数、管理経過年数などにより、建築・設備の維持管理や管理組合の運営面で様々な特性が出てくる。区分所有法や標準管理規約ではほとんど一律の法制度になっていて、わずかに単棟型と団地型、住戸以外の複合施設の有無と種類で規約上若干の違いがある程度である。しかし、ある程度類似の形状、経過年数でも、戸数規模の大小により、全国平均戸数規模と言われる50～70戸程度の1棟型を標準とすれば、30～40戸前後以下の小規模マンションと400～500戸以上の多棟・団地型とでは、管理・運営・総管理費用面でかなり違いがみられ、スケールメリットとデメリットが出てくる。小規模マンションの方が運営上は居住者同士の人間関係が得られやすくメリットになるが、管理費、特に戸当り計画修繕費用が平均に比べかなり高額になるデメリットは否めない。近隣マンションと単純に比較して、「うちのマンションは高い」という印象があるのはそのためである。しかも30戸未満の極小戸数と言われるマンションでは、将来の大規模修繕工事まで射程に入れた修繕計画費を準備しているところは、筆者の知る限りきわめてわずかである。この場合は、区分所有者同士が比較的簡単に相談出来ることが逆にデメリットにさえなってしまっているのである。

施工実績30年、信頼できるパートナーとして大規模改修工事を行っている会社です。

<https://www.nk-inc.co.jp>

NK 株式会社 エヌ・ケー

大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーへ
〒241-0014 神奈川県横浜市旭区市沢町262-1 N・Kビル
電話 045-372-5900 fax 045-372-5901

大規模修繕工事の進め方

大規模修繕工事の進め方には、**設計監理方式と責任施工方式**（設計・施工方式も含む。）がある。

前者は、設計と監理を施工会社とは別の独立した設計事務所や建築士などがコンサルタントとして管理組合と契約し、管理組合と工事受注する施工会社の間に入って工事をチェックできる方式である。当然、しかるべき算定基準により設計・監理料を管理組合が工事費とは別に支払わなければならない。一方、責任施工方式は、修繕工事の設計から監理、工事を受注施工会社が一体的に実施する方式で、設計・監理料を工事費とは別仕立てで契約しても、そこには第三者として工事のチェックをすることは不可能である。設計・監理方式よりは費用面で低減できても、工事の良し悪しを考えた場合、管理組合は安心して進めることはできない。施主と施工会社とが信頼関係に根差して初めて可能な方式と言って良かろう。我が国では、江戸時代から今日に至るまで長く培われた方式であり、施主と工事屋間で互いに深く付き合いがあることで続いてこられたのであり、今日、工事期に初めて管理組合と施工会社とが関わる仲だったり、管理組合にとって日ごろ折り合いの良いとは言えない管理会社主導での施工によるのでは、心もとない方式と言っても過言ではない。



まとめ

これまで縷々述べてきたように、小規模マンションでは、小規模戸数ならではのコミュニティ形成のしやすさがある一方、費用面でスケールデメリットが避けられない現実を管理組合や区分所有者が認識し、管理費、特に計画修繕費を平均規模のマンションより多めに用意せねばならない。

一方、横浜市は小規模マンションを射程に入れた「横浜型管理規約『マンション管理・再生の手引き』」を編纂・推奨しており、浜管ネットが協力してこの編集に当初から携わってきたり、浜管ネットの管理運営部会の中に「小規模マンションWG」を設け、様々な検討・研修がなされているなど、官民ともに小規模マンションへの変わらぬ支援体制を進めている。**小規模マンション管理組合が良好な管理体制を確立し、長寿命化を目指すことを期待する。**

小規模マンションの大規模修繕工事に係るアドバイザー業務の廃止

戸数小規模マンションで計画修繕費が十分用意できないため管理組合が大規模修繕工事で設計・監理方式を探れない場合に、施工会社による責任施工方式で工事を進めるなどを条件に、浜管ネットの技術者部会員がその設計や施工に対し、管理組合の技術専門委員のような立場で、「重点的にチェック・助言・協議等」を行い、より良好な大規模修繕工事の実施を図ろうとする「アドバイザー業務」がある。対象となるマンションは29戸以下で、一定の条件（すでに責任施工会社が決まっている場合：Aケースと、未だ決まっていない場合：Bケース）があった。特にBケースは、浜管ネット専門業会員の中から選ぶことでチェックしやすく、同じ浜管ネットの会員専門業の方が一定の努力が期待されるからである。

しかし、「アドバイザー方式」では、そもそも設計・監理料と比較して技術料の範囲を超える手間がかかっていたこと、一つの工事で工事費が平均戸数規模の工事費と比べ少額のため現場代理人の技量・監督日数が少なくアドバイザーへの負担がより多くなるを得なかつたこと、上記「管理組合の技術専門委員の立場」とはいえ、建築士など技術者の倫理として、アドバイザー業務費の範囲を超えるを得ないチェックがなされること、特にコロナ禍後の修繕工事で現場管理人の不足、施工会社の受注が手一杯になり、浜管ネット所属の専門業が参加しにくい状況であることなどから、技術者部会でのアドバイザーの受け手が得にくくなり、この度浜管ネットでは理事会の議を経て、「アドバイザー方式」の業務を廃止せざるを得なくなつた。

マンション管理計画認定制度

どんな制度なの？ 私たちは何をすればいいの？

浜管ネット 副会長 前田 映子

「マンション管理計画認定制度」について4回にわたって特集してきました、最終回になります。

- 1回目 認定制度の概要と協定団体の役割
- 2回目 認定申請のパターンと進め方
- 3回目 認定基準と管理組合の取り組み
- 4回目 【浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について】

【マンション管理の底上げ】

この1年の経過と現状

・横浜市で2022年11月からスタートした本制度の認定件数は、9月4日現在で26件（全国152件中）の実績となっていますが、この先、申請することについて総会決議をした管理組合数が2次関数的な上昇カーブを示すことが想定されます。この予測値については認定基準を満たすことが前提となることを考えれば、今後の行政の進め方、関係団体の支援の在り方、当事者である管理組合の成すべきことがおのずと分かってきます。

税制の優遇

- ・2022年12月に国土交通省より「マンション長寿命化促進税制の創設（令和5年度の特例措置）」が発表されました。
- ・一定の要件※を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される各区分所有者の納める建物部分の固定資産税額を減額する制度です。

※① 要件の一つとして、管理計画認定マンションであること（取得時期も一定の条件）。

※② ①でかつR3年9月1日以降に修繕積立金の額を認定基準未満から認定基準以上に引き上げていること。

※③ 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションでは、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合すること。

マンションの「管理計画認定制度」

横浜市HP

(<https://www.city.yokohama.lg.jp/>)



横浜市



弊社では緑地の資産管理を高めるための提案をし、より良い住環境の創造をめざしています。

〒224-0054 横浜市都筑区佐江戸 2257
TEL. 045-941-4764 FAX 045-941-8774

株式会社 牧野造園



自主管理と委託管理

・横浜市の認定のうち自主管理は1件にとどまっており、ほぼ全件が委託管理となっています。その理由として考えられるのは、管理会社に委託している場合では、標準管理規約に準拠、国交省のガイドラインに沿った長期修繕計画の策定や、管理費等の管理に伴う名簿の保管等があり、既に認定基準のベースがあるといえます。自主管理は長い経験と慣習に基づいて組合ごとにそれぞれ独自の管理をしてきましたので、認定に向けた基準の比較検討から始めることになります。

管理会社による対応の差

・一方、管理会社の団体である（一社）マンション管理業協会が創設して2022年4月から施行している制度に「マンション管理適正評価制度」があります。本稿で解説してきた「マンション管理計画認定制度」とは別の制度として同時にスタートしていることになります。制度および内容の違いも含めてまだその認知は広まっていません。

・理事会でも管理会社から両制度の説明はありますが、一部を除き積極的な提案には至っていないのが大方の現状のように感じられます。

総会決議とこれから

・認定を受けるには、申請をすることについて総会の決議が必要になります。理事会ではこの制度の内容について理解し、協議したうえで組合員に説明※し、総会に諮ります。

※浜管ネットでは、制度の説明について相談窓口を通じて交流部会を中心に支援活動を行っています。

【管理意識の共有】

意識の共有

・繰り返しになりますが、管理組合は組合員の共有財産である建物の維持管理を目的とします。具体的には理事会が総会の決議事項（長期修繕計画を含む）を基に運営をしています。

・しかし、ほとんどの管理組合が輪番制を取り入れていますので、理事会の役員が1, 2年で入れ替わり、事業の継続性が乏しいのが現状です。

・管理計画認定マンションであることを条件にした固定資産税の優遇措置は区分所有者の意識の共有に資することになり、結果として大規模修繕工事の実施や修繕積立金の適正化等で建物の長寿命化につながります。

【浜管ネットの取組み】

能動的対応の実践

・マンションは取り巻く環境が全部違うように管理組合の運営も独自のスタイルがあります。そこに住まうひとり一人が自分のマンションに関心を持つことで快適な生活環境とマンションの寿命が大きく違ってきます。

・浜管ネットでは多種多様な管理組合からの情報や要望に応えられるように、制度の認定を目指す管理組合には資格を有する専門家が申請までの協力をします。また、本制度の基準を満たすにはまだまだハードルが高い管理組合（いわゆる高経年、小規模、自主管理等）にはいつもそばに寄り添って支援をしていきます。

・最終的にマンションの老朽化抑制や維持管理の適正化につながりマンション全体のレベルアップになることを目指します。

・・・まだまだ緒に就いたばかり・・・

ナイスコミュニティーのマンション評価システム

ZERO

現状にとらわれない管理の仕様を創造する
それが私たちのミッション

ナイス コミュニティー株式会社

神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号

TEL 0120-993-046





「機械式駐車場の空き増加問題と対策」

浜管ネット 理事 技術者部会 阿部 一尋

マンションの機械式駐車場に空きが目立ってきました。

機械式駐車場のタイプには次のようなタイプがあります。

ピット複数段（2～3段）単純昇降型 水平垂直循環型 タワー式など 屋外設置型と屋内設置型（地下階設置やピロティー設置）があります。機械式ではないが自走式立体駐車場があります。

空きが増えてきた原因

駐車場利用者の高齢化と免許返納傾向 若年世代の車離れ 年金生活による経費節約駅近マンションでは公共交通機関利用 大型車など機械式駐車場の収納難 マンション敷地外の駐車場利用 管理組合として又は駐車場利用検討委員会（仮称）として過去の推移、現状及び将来の駐車場利用者数を推計することが必要です。

空き増加によるマンション管理の問題

機械式駐車場の空きが増えることにより、マンション管理にマイナス面が発生します。機械式駐車場の収支が赤字化することにより修繕積立金への繰越金の減少が起きます。長期修繕計画の内容にも修正の必要性が発生します。それにより大規模修繕工事費用に不足をきたしてしまいます。

機械式駐車場の維持管理

維持管理に関わる費用としては保守点検費、修繕費、部品交換費、電気代、更新費などがあげられます。駐車場の維持管理費用が一般管理費と修繕積立金に分かれていると実際の収支が目に見えてきません。駐車場として独立した会計とすることが望されます。駐車場利用料を含めた収支の確認が望れます。

機械式駐車場の耐用年数

部品のメーカー推奨耐用年数は電装部品5年、モーター10年、駆動部品7～10年、鉄部塗装4～6年、法定耐用年数15年など、メンテナンスしていれば25～30年はもつのではないでしょうか。

長期修繕計画標準様式では機械式駐車場二段方式等は補修（部品取替）が5年、装置入替リニューアルが18～22年となっています。

機械式駐車場の空き、その対策には次のような案があります。

利用料金の減額（周辺駐車場との相場を検討）、利用制限の緩和（一戸に複数台の利用を可能にする。）、外部貸出（サブリースを検討する。）、機械式駐車場を廃止する、経費の掛からない平面式駐車場や自走式立体駐車場に変える。

KIRIGAYA CORPORATION

プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護

 **桐ヶ谷工業所**

当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

株式会社 桐ヶ谷工業所

〒221-0044 神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16

TEL.045-461-0471 FAX.045-441-7437

【安心・安全をお約束】

横浜市優良工事請負業者に
選ばれています。



マンションの駐車料金収入に対する税金問題

平成24年に国税庁が次のように判断しました。

- ①区分所有者と非区分所有者に使用料金や期間等の貸出しの条件の差異がない場合
全部収益事業として課税
- ②区分所有者の使用希望がない場合のみ、申し込みがあれば非区分所有者への貸出しを許可する場合、一部収益事業として一部課税（区分経理が必要）
- ③区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わないが、空き駐車場がある場合には短期的な貸出しのみを許可する場合 全部非収益事業として非課税

マンションの駐車場付置義務の緩和

令和5年1月より横浜市建築基準条例で改正されました。用途地域別の駐車台数確保率を改正。

用途地域	駐車台数確保率（既存）	駐車台数確保率（改正）
第一種・第二種低層住宅専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域	50%以上	30%以上
第一種・第二種住居地域、準住居地域	40%以上	30%以上
近隣商業地域、商業地域	20%以上	10%以上
準工業地域、工業地域	40%以上	30%以上

機械式駐車場の平置き化（平面化）工法の比較

次のような工法があります。慎重に検討しましょう。

工法	埋め戻し	鋼板平面化	コンクリートスラブ
内容	機械式駐車場を撤去し、ピットを碎石で埋め戻す。アスファルト等で仕上げ、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支柱を立て鋼板スラブを設置、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支保工と型枠を設置、スラブ配筋の上、コンクリートを打設して平置き駐車場とする。
メリット	コンクリートスラブより工期が短い。工費は安い。	工期が短い。鋼板スラブを解体の上、駐車装置の再設置が可能。工費は高い。	短期のメンテナンスは不要
デメリット	駐車装置の再設置はできなくなる。ピットへの荷重がかかるため沈下するリスクがある。	鉄部塗装が必要となる。建物内でも工事可能。排水ポンプは維持を続ける。	工期が長い。表面に収縮によるひび割れが発生する場合がある。

機械式駐車場の空き対策は過去色々な管理組合で実施されています。ハード面の対策としては平面化、自走式への転換が見られます。ソフト面ではサブリース化（外部企業へ運営委託）があります。

マンション大規模修繕工事
あなたの笑顔を作りたい!!

SINYO シンヨー株式会社

本社〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL:044-366-4771(代)FAX:044-366-7091



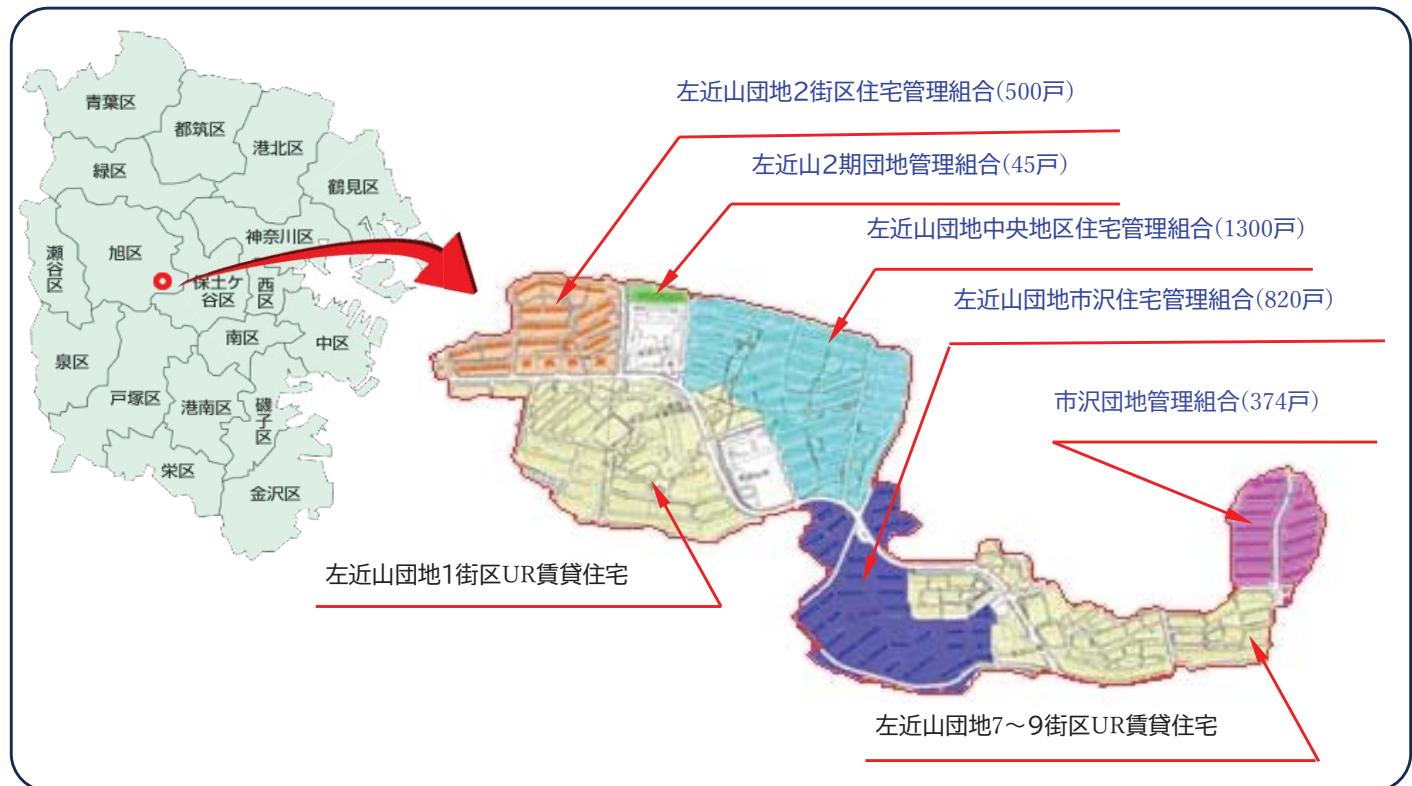
ISO 9001認証取得
品質管理の国際規格の認証を
取得しています。

ISO 14001認証取得
環境マネジメントシステムの国際規格
の認証を取得しています。



左近山団地管理組合協議会の紹介

左近山管理組合協議会 事務局長 鶴沢 勉氏

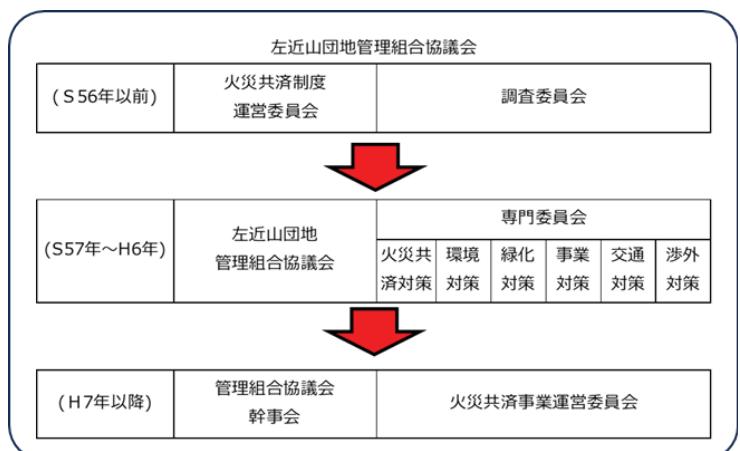


左近山団地は横浜市旭区の南東部の高台に昭和42年(1967年)日本住宅公団(現UR都市再生機構)による開発が始まり、賃貸住宅(2104戸)と分譲住宅(2620戸)が併設され、隣接して横浜市住宅供給公社により市沢団地が昭和45年(1970年)に開発し、東西に細長く南端で横浜市保土ヶ谷区に接した大型団地です。

左近山団地管理組合協議会は昭和47年(1972年)2街区住宅(旧川島)管理組合、中央地区住宅(旧小高)管理組合、市沢住宅管理組合の三管理組合により連絡会議として発足し、共通問題の解決から始まり、昭和49年(1974年)には団地火災があり、その救済から左近山団地火災共済制度ができました。その後、市沢団地が加わり、昭和57年(1982年)左近山団地管理組合協議会として発足しました。初期は火災共済制度運営委員会と調査委員会で活動の主体は共通問題の協議と処理、生活環境の改善及び向上を図ることを目的とし右図の様な組織で活動が始まりました。

建物の区分所有法が20年ぶりに改正され、昭和59年(1984年)から施行されることになり、この対応に追われたと記録に残っております。その後平成2年(1990年)二期団地管理組合が加わり、加入住居合計は3039戸の五管理組合の活動になりました。

平成7年(1995年)6月に横浜マンション管理組合ネットワークに入会し、同時に管理組合協議会の活動計画も大幅に見直しされて、再スタートしています。



現在の役員は幹事会14名と火災共済運営委員会11名で構成しています。幹事会は理事長・副理事長が出席する定例会議が行われています。活動の予算は年間約50万円～100万円程で運営され、現在繰越金もあり、各戸の負担は月10円の会費です。

定期総会は各組合の役員が代議員で毎年7月に開催されています。幹事会の情報交換は、個々の組合でお困り事も自由に相談し合う場になっています。

また、横浜マンション管理組合ネットワークからは情報提供、各種講習会への参加、各組合の理事・監事の皆さんも参加しての出張講習会が毎年行われています。

火災共済事業は現在積立金の集金は中止していますが、積立金があり、火災になった場合に見舞金を出す「火災共催事業運営委員会」があります。この委員会は各管理組合から2名の役員で構成されています。実務は火災が発生したときに招集がかかり見舞金審議を行い火災で被災した住戸、に対し500万円から10万円の範囲で見舞金を出してきました。現在までに大小合わせると火災は6件ほど発生しています。平成6年（1994年）には375万円、昨年度（2022年）は初めて大きな火災があり10戸に対して合計850万円の見舞金が出ました。左近山団地では左近山連合自治会に左近山団地管理組合協議会会长の吉光氏が役員として参加しており左近山連合自治会からもご支援・ご協力を頂き進めています。

今後は令和4年（2022年）に改正のマンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法の改正に伴い「建替え」・「除却」・「敷地売却」・「敷地分割等」のあらたな対応を模索していきます。

団地という特別な環境について課題を洗い出し、横浜市の町づくりに協力するために行政と課題を共有化して一步一步解決し、法改正に対応する事が重要と捉えています。

戸建て住宅地では行政が、道路・公園・消火栓など全て管理していますが、分譲団地は、管理組合が、道路、公園、消火栓、植栽などの建物以外の共有地も管理しています。

各管理組合も昨今の物価上昇、及び国交省の標準修繕単価も上がり、次第に共有地管理が困難になります。

現状では団地外の市民からの要望が出ても「団地は私有地」と言うことで行政も手が出せません。団地の各管理組合自身の運営が苦しくなると通学路、公園、消防、土木、緑化などの管理が後手になり、建物の管理はマンション管理認定制度が適応されても、地域環境が崩壊していく事が懸念されます。

今年度より団地特有の課題について行政と話を進め、解決の道筋を模索していきます。



課題

- (1) 横浜市道に面した管理組合所有地の歩道を横浜市に移管又は通学路等の歩道補修、点字ブロック設置など地域の公共使用の特別協定を締結する
- (2) 私有地に設置の消火栓を横浜市道に移管する
- (3) 団地内の公園を環境に合わせ管理を横浜市と委託契約に変更する
- (4) 緑地の「緑化率適合証明手続き」の簡素化
- (5) 水道管の公道から建物までの耐震化の助成
- (6) 団地内共有地に建物の建築許可の推進
- (7) 団地内相続登記不備者の固定資産税を個人が不明で管理組合に請求する

横浜市税制徴収の矛盾についての改正を求める。

若葉台住宅管理組合協議会の紹介

若葉台の「まち」の概要

所在地：旭区若葉台1丁目～4丁目

第1期入居：1979年

最終期（第15期）入居：1995年

面積：90ha

人口：13,245人（2023年4月現在）

高齢化率（65歳以上）：53.6%（2023年4月現在）

戸数：分譲 66棟 5,186戸

賃貸 7棟 790戸

高齢者住宅 2棟 326戸

店舗：量販店、専門店等

スポーツ施設：野球場、テニスコート、ゲートボール場、プール、体育館、スポーツジム

公園：10箇所 計15ha

教育施設：保育園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校

医療機関：総合病院、クリニック

自治会：10自治会（連合自治会）

管理組合：14管理組合（管理組合協議会）

管理・運営：一般財団法人 まちづくりセンター

開発者：神奈川県住宅供給公社

若葉台住宅管理組合協議会 会長 佐藤 敏男氏



若葉台の「まち」の特徴

若葉台は、最初の入居が1979年に行われ、最後の入居が16年後の1995年に行われた分譲棟と賃貸棟及び介護棟を含めた約6,300戸の郊外型の「まち」です。

人口減少と超高齢化が進む（高齢化率：若葉台約53.6% ⇌ 全国約29.0%）一方、多くのイベントや季節ごとの祭り等の地域コミュニティが充実し、高齢者の社会活動が活発に行われており、元気な高齢者が多い（要介護認定率：若葉台約13.6% ⇌ 全国約19.2%）健康的でコンパクトな「まち」です。



遊歩道から見た秋

身近に豊富な緑や生態系を保全しつつ、車道と分離した遊歩道（自転車歩行者専用道）や10箇所の公園が整備された中に、保育園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校等があり、**子育ての環境に適した「まち」です。**

マンションの屋上防水には
25年間防水保証 屋上防水シート

POLYFIN

ポリフィン

<http://www.polyfin.net>



止水、防水専門 ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人

<http://www.koster-japan.com>

カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社 〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

KÖSTER

管理組合協議会の役割と課題

管理組合協議会は、若葉台にある15の単位管理組合の自主性と独立性を尊重しつつ、共通の課題を共有し、生活環境の維持、改善、向上を図ると共に管理組合運営業務の向上も図る事を目的とし、1989年6月に設立されました。

2016年には管理組合協議会が中心となって、社会問題化しつつある2つの老い、「住民の高齢化」と「建物の高経年化」に対応して

①建て替えることなく100年間価値ある住宅にする

②高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする

③若い世代に“魅力あるまち”として転入を促進し、持続可能社会を構築する

の3つのコンセプトを掲げ、その実現を目指して管理組合、まちづくりセンター、管理組合協議会が一体となり、様々な課題に取り組んでいます。併せて、昨年4月に制定された「マンション管理計画認定制度」についても、コンセプトの実現と課題を共有するだけに認定取得に向けて積極的に取り組んでいます。

左近山団地管理組合協議会、 若葉台住宅管理組合協議会へ訪問して！

浜管ネットの設立より古い協議会で浜管ネットを支え、高経年大規模団地の見本となる管理をしている2つの協議会です。住民のみなさんが協力し合って、様々なイベントを開催し、コミュニケーションを深めていることが団地内を歩いていてもよくわかります。それぞれの管理組合が主体性を持ちながら協議会が全体をサポートする。

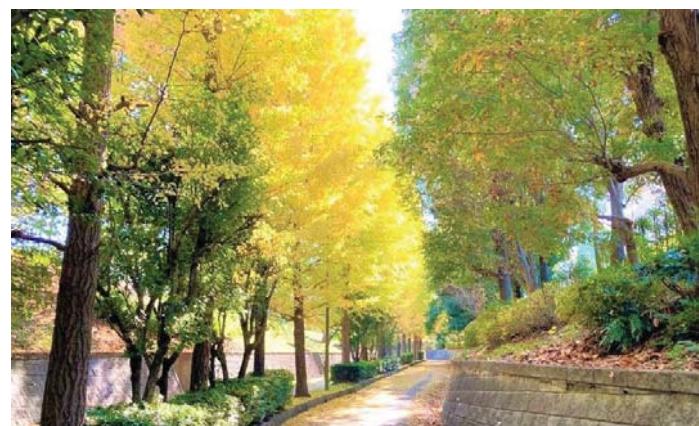
地域ごとにこのような協議会が増えていくことが、理想的なのになあ、と羨ましく感じました。

編集部 K.H



メインストリートにかかる桜のアーケード

若い世代から魅力ある「まち」として選ばれ、世代循環がスムーズに行われる事に依り、若葉台全体の「空き住戸」を可能な限り抑えるのが我々に課された課題と認識しています。



黄金色に染まった遊歩道

当社は親切丁寧な施工をモットーに
戸建住宅・マンションなどを
施工しております

ビル・マンション・戸建の総合リニューアル

三信塗工株式会社

〒220-0051

横浜市西区中央2丁目42-15

リーグ エルステージ 横浜Neo 208-B

TEL. 045-311-4633

FAX. 045-312-2586

<http://www.sansin-tr.co.jp>

〈新技術紹介〉

国土交通省 新技術情報提供システム（NETIS）登録 «環境面、施工性、安全性、経済性に大きなメリット» 集合住宅用仮設配管レンタルシステム「リユースV」 一水と人と未来を、技術で拓く(株)光明製作所-



浜管ネット 専門業部会 永井 泰嗣

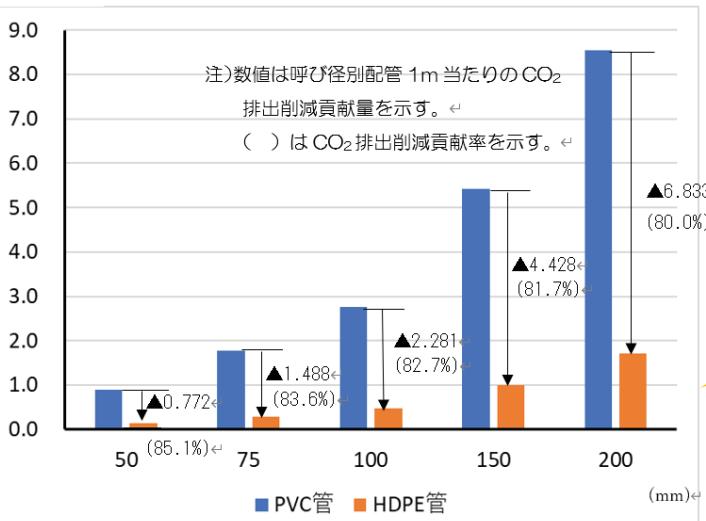
①マンションを取り巻く現状と課題

1) 高経年マンションの増加

高経年マンションは年々増え続け、全国でマンション老朽化の問題が深刻化しています。国土交通省によると、築40年を超えた高経年マンションのストック数は、2018年（平成30年）時点では81.4万戸、2028年（令和10年）には197.8万戸に、2038（令和20年）には366.8万戸に及ぶと推測されています。なお、建物の不具合では、給排水管の劣化による漏水や雨漏りが全体の40%と最も高い発生率となっています。

2) マンション等の給水管の耐用年数は20～30年

蛇口をひねればいつでも安全においしい水が飲める日本の水環境は、世界に誇れる社会インフラですが、昨今では老朽化が深刻な社会問題になっています。給水管の耐用年数は、素材や場所によって異なりますが、マンション等の給水管の場合、一般的には20～30年とされています。老朽化を放置すると飲料水にサビや不純物が混入したり、漏水や断水を引き起こすなどトラブルの原因にもなります。

kg CO₂/m⁴呼び径別配管1mあたりのCO₂排出量と排出削減貢献量

②水道施設用仮設配管資材レンタル（リユースシステム）の全国シェアは40%強

当社は、ライフラインである水道給水器具を鋳造から機械加工・アセンブリ・設計開発までの全工程を一貫して行っている水道機器メーカーとして、上水道配管の老朽管入替工事や災害復旧に必要な水道用仮設配管レンタル事業を展開しています。ISO14001の認証取得を契機に、給水メーカーとしての豊富なノウハウを生かして開発したのが仮設配管資材レンタルシステムです。このシステムは、環境負荷の低減、リサイクルの推進及び水質安全性の向上に寄与しており、全国シェアは40%を超え、サプライチェーンとして重要な役割を担っています。

③脱炭素社会の実現に貢献 – CO₂排出量80%削減

世界で地球温暖化への危機感が共有され、我が国においても「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする」と宣言しました。このような中、（一社）大阪府みどり公社がリユースシステムのカーボンサイクル分析（c-LCA）を実施したところ、仮設配管を再利用出来ないケースに比べ、リユースシステムの排出削減貢献率は8割以上になるとの算出結果が得られました。なお、リユースシステムは、気候変動の緩和への優れた取り組みとして、大阪府が主催する第1回「おおさか気候変動対策賞」を受賞（2022年3月）しました。

塩ビ管と対比して
CO₂ 8割削減

新技術情報提供システム（NETIS）に登録

リユースシステムは、2022年2月に国土交通省の新技術情報提供システム（NETIS : New Technology Information System）に登録されました。NETISは、国土交通省が新技術の活用のため、民間企業等により開発された新技術に関する情報共有及び提供を目的として整備したデータベースシステムです。

新技術名称：水道施設の仮設配管資材レンタルシステム「リユースシステム」

NETIS登録番号：KK-210077-A

The screenshot shows the NETIS website interface. At the top, there is a blue header bar with the NETIS logo and the text "新技術情報提供システム" (New Technology Information System) and "NEW TECHNOLOGY INFORMATION SYSTEM". Below the header, there is a navigation menu with several items: "新技術の検索" (Search for new technologies), "登録申請書作成・活用効果調査表作成" (Create registration application form / Utilization effect investigation form), "テーマ設定型の比較表" (Comparison table for theme setting), "マッチング" (Matching), "維持管理技術ページ" (Page for maintenance management technology), "震災復旧・復興支援技術ページ" (Page for disaster recovery and reconstruction support technology), and "マニュアル/FAQ" (Manual/FAQ). The main content area displays a table with the following data:

新技術概要説明情報		2022.6.18 現在
NETIS登録番号	KK-210077-A	
技術名称	水道施設の仮設配管資材レンタル「リユースシステム」	
アブストラクト	本技術は、配管工(水道工)における仮設用ポリエチレン管レンタルシステムを利用した工法技術であり、従来は配水用仮設配管であった。本技術の活用により、経済性、施工性の向上、工程短縮、地球環境への影響抑制が期待できる。	
事後評価	事後評価未実施技術	

④「持続可能な社会の実現」に向けて

当社は、昨年創立75周年を迎えましたが、常に時代に応え、常に時代を見つめて、確かな技術と徹底した品質管理で水インフラを支えてまいります。また、今後ともSDGsの取組みや環境に貢献する製品・技術を通じて、「持続可能な社会」の実現に貢献してまいります。

⑤リユースV（集合住宅専用仮設配管レンタルシステム）4つのメリット



メリット1【環境に優しい】

1) 水の安心/安全を確保。

自社開発の自動洗浄殺菌装置にて水道局承認。

2) 廃材が発生しない。

ユニット管での施工となるため現場での管の加工が発生しません。

3) 従来工法と比べて衛生的。

現状塩ビ管を使用するケースが殆どで施工時の接着剤の匂い及び匂い消しのための大量の水を使用してフラッキングを行わなくて済みます。

大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します

K 株式会社 一ノ瀬建創

〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7



メリット2【施工性・安全性】

(当社は施工いたしません。)

1) メカジョイントのみで施工

ユニット管の施工となるため既設連絡箇所以外は全てメカジョイントで施工が可能。

2) 安定した施工品質

ジョイント方式が容易なため熟練者・初心者問わず誰が施工しても安定した施工が可能です。

3) 管の切断が不要

ユニット管の組合せの施工となるため従来の塩ビ管と比べて管を切断する手間が発生しません。

メリット3【経済性】

1) 工期工程の短縮

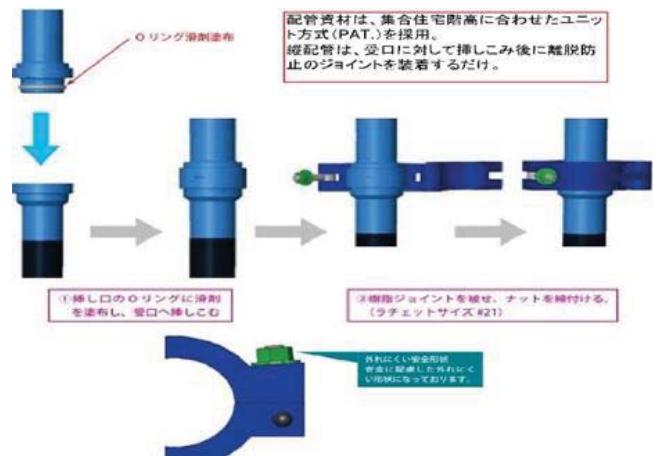
ユニット管のため早く施工でき工期の短縮に繋がります。

2) 仮設配管工事トータルコストの削減

材料費、廃材処分費、工期削減、人工削減等非常に大きなメリットに繋がります。

メリット4【工事費用削減】

集合住宅における給水管の更新・更生工事においては、工事に伴う断水を避けるため、塩化ビニル管を仮設配管資材として施工している事例が多くみられます。しかし、塩化ビニル管の仮設配管は、①寸法、切断、接着剤による接着・保持・乾燥及び接着剤の臭気を洗管するために時間を要する。②仮設配管資材は全量廃棄処分となり環境への負荷となる。などの課題があります。



塩化ビニル管との作業性比較

	リユーズV（レンタル）	塩ビ管（購入）
材料の現場加工	不要	必要長さに切断が必要
継手種類	メカニカル	接着
施工時間(秒) (1か所当たり)	5.4秒	9.1秒
6階建の場合の 継手力所※	10か所	21か所
6階建の場合の 施工時間※	9分	32分
養生時間、 通水・加圧	養生時間不要で、 配管後、 すぐに時通水可能	配管後、乾燥・養生時間が必要 (標準: 24時間) (速乾性: 約2時間)
撤去時間	4分	6分(2m以下に切断処理)
廃材処分	レンタルなので不要	産業廃棄物としての処分が必要
その他	ご使用分だけのご請求	入手しやすい。汎用性がある 余分に購入する必要がある 再利用は衛生面で不安

※弊社実験棟(6階建)での作業性検証結果による。乾燥等を除く作業時間だけでも65%改善

※公益社団法人日本水道協会 平成29年第87回水道研究発表会にて論文発表

これらの課題を解決するため開発したのが、業界初の集合住宅用仮設配管資材レンタルシステム「リユーズV」です。リユーズVは、①仮設配管資材を洗浄・殺菌して再利用するため廃材が発生せず環境に優しい②安定した施工品質③従来工法に比べた施工期間は半減④資材費、廃棄処分費、労務費・工期短縮によるコスト削減など従来工法に比べて非常に大きなメリットが生まれます。



人と地球と夢と技術
human earth dream technology
川本工業株式会社
リニューアル事業部

〒231-0026 横浜市中区寿町2-5-1
電話：045-662-2759 (リニューアル事業部直通)
<https://www.kawamoto-ind.co.jp>

【施工事例】



マンション給水管改修工事における仮設配管資材レンタルシステム「リユーズV」

教えて 相談室から 長期修繕計画の見方・読み方

長期修繕計画とはマンションの維持修繕の基本です。老朽化を防ぎ住み心地を保ち、資産価値の維持には欠かせません。

長期にわたるマンションの維持・修繕の計画と年ごとの積立金等の計上がなされているか確認します。

修繕積立金の額を決める基礎資料です。現状の積立金の額に対して、いく通りかの増額案を示しているでしょうか。増額案の決定は長期修繕計画を承認したのち管理組合が行うことになります。

作成期間は今後の30年間かつ2回の大規模修繕工事を含む期間になっているか確認します。

5年又は7年毎に状況の変化に合わせて見直しがされているでしょうか。

長期修繕計画作成ガイドラインに沿って長期修繕計画が作成されているか。作成者や管理会社独自の様式になっていないか。独自の様式では管理組合担当者や第三者が計画を評価しにくいことになります。

支出は年度ごとの工事費（棒グラフ）と収入は積立金の累積の線グラフが計画最終年には合致するように計画されていますか。このグラフが作成されているでしょうか。

作成はコンサルタントや管理会社が有料で行います。無償で作成するなどサービスで行ってくれるほど簡単にはできません。無償と言われる場合は裏に大規模修繕工事を受託できるような画策が隠れているかもしれません。

浜管ネット 技術者部会 K.A

◆価値あるものを次代へ手渡すために◆

GOTO 株式会社 アール・エヌ・ゴトー

本 社 〒211-0043 川崎市中原区新城中町 16-10

Tel 044-777-5158 Fax 044-777-5120

E-mail (代表) office1@rngoto.com http://www.rngoto.com



豊富な経験と実績によりお客様のご要望に応じたご提案を致します
改修工のことならお任せください

～ 事務局からお知らせ ～

【セミナーご案内】

ホームページ上で告知しております、各種セミナーのご案内です。

第1部 高齢化と管理組合運営

講師 浦町謙太郎氏

(司法書士・マンション管理士)

第2部 横浜市のマンション施策

講師 横浜市住宅供給公社

【日 時】 10月28日（土） 17：30～19：45

【会 場】 かながわ県民センター 604会議室

【定 員】 30名（先着順）

管理運営部会

マンションの寿命を守る-長寿命化工事

建物を守る防水・塗装メーカーによる解説

【日 時】 10月27日（金） 18：30～20：20

【会 場】 かながわ県民センター 301会議室

【定 員】 30名（先着順）

建築分科会Cグループ

自分のマンション、どこまで知っていますか？

【日 時】 11月16日（木） 18：00～20：00

【会 場】 かながわ県民センター 304会議室

【定 員】 30名（先着順）

建築分科会Bグループ

浜管ネット会員無料

非会員 資料代1000円

直近のお申し込みは事務局までご連絡ください！



特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001

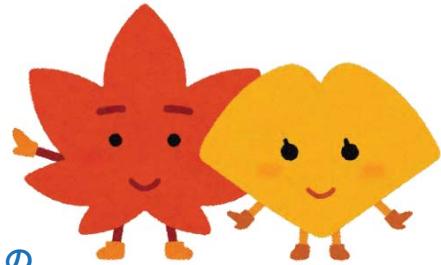
横浜市都筑区中川1-4-1ハウススクエア横浜 3階

☎ 045-911-6541 Mail office@hamakan-net.com

Fax 045-910-0210 URL <https://hamakan-net.com>

事務局：月・火・木・金・土 週5日間運営

時間：午前10時から午後16時（水・日・祝・年末年始はお休み）



【困ったときの、 マンション・アドバイザー派遣制度】 (1回目、無料) の積極的ご利用を！

※横浜市マンション・アドバイザー派遣支援制度

横浜市では理事会又は理事会の承認を得た委員会等の依頼を受けて、専門家(登録アドバイザー)を派遣しています（3時間以内、初回無料、2回目以降12,572円、年6回まで利用可能です。（ただし、個人または有志では申し込めません。）

●ご利用には、横浜市のマンション登録制度へ登録を済ませておく必要があります。

●なお、横浜市のアドバイザー派遣制度ではWEB会議によるアドバイザー派遣も可能です。

（※詳細は横浜市住宅再生課へ 045-671-2954）

●アドバイザー派遣には事前相談が必要です。アドバイザー派遣に関する相談は、浜管ネット事務局へお気軽にお問合せください。最もふさわしい専門家を探すお手伝いをいたします。

●横浜市による、無料のアドバイザー派遣を上手に利用しましょう。（まずは、アドバイザーを選んで困ったことを相談してみましょう。ただし、規約改正や長期修繕計画の見直し・作成等の実務を行うことはできませんのでご注意ください。）

【浜管ネット 交流会開催】

浜管ネットの交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。

ご希望の会員管理組合はお気軽にお問合せください。

