2024年新年号　第43号

〒224－0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F
発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

『　共　に　歩　む　』

浜管ネット　副会長　前田　映子

Contents

1p　巻頭言　「共に歩む」
副会長　前田　映子

2～3p　管理組合と自治会が両輪で活動しているマンションは住み心地が良い!!!!
理事　吉田　郁夫

4～5p　県ドリームハイツ住宅管理組合の紹介
理事長　竹内　寛

6～8p　トピック
「マンション長寿命化促進税制」の創設
副会長　蜂須賀　益美

9p　Q/A
区分所有者が滞納した駐車場使用料をその特定承継人に請求できますか？　（編集部）

10～15p　「在来工法浴室の痛みについて」
町田　信男
（技術者部会）

16～19p　セミナー報告

20p事務局からお知らせ

新春を寿ぎ謹んでお慶びを申し上げます。皆様にとって、新しい年が実りあるものとなりますよう、心よりお祈り申し上げます。

分譲マンションを取り巻く状況は、築40年、更には50年を超えるものが一気に増加傾向にあります。建物の高経年、居住者の高齢化、物価高騰等の社会状況の影響もあり益々厳しくなっています。管理不全マンションについてはマスコミ等の関心も高まってきました。

これらを踏まえて管理状況のレベルアップと区分所有者の意識の向上を図ることを目的として、2022年4月からマンション管理計画認定制度が施行され、横浜市でも同年11月からスタートしています。

関係団体等が一丸となって制度の普及啓発に努めていますが認定基準（特に長期修繕計画について）をすべてクリアーすることは、かなり高いハードルになっています。

同時に、両極にある支援を必要とするマンションへの対応がより重要な課題となっています。

高経年マンションの建替えについては合意形成の壁がありなかなか進まないことから、区分所有法の決議要件を緩和する方向で検討がされています。今後、建替え後のマンションに戻るには相当の自己負担が必要になり、この問題を更に難しくしています。

横浜市では令和元年から1983年以前に建てられたマンションの実態把握調査を実施しています。調査項目（・管理組合による管理運営・総会の開催・理事会の開催・管理規約の作成・修繕積立金の設定・長期修繕計画の策定、見直し・大規模修繕工事の実施）の中で、いずれか一つでもないと答えた管理組合を要支援マンションと位置づけ支援の施策を設けています。（横浜市HP参照）

今年度は、コロナ禍で開催できなかったセミナーを4年ぶりに対面方式で実施しています。テーマは「認定制度とポイント、高齢化と諸問題、大規模修繕工事の進め方　等」を取り上げています。WEBでは味わえない対面の熱気が参加者・主催者の双方に感じることができます。

コロナ禍後の昨年ごろからマンションの改修が集中し、コンサルタントや施工会社は小さなマンションの改修まで手が回らなくなっています。浜管ネットではこれらのマンションの要望にも応じられる方策の検討を進めていますので、是非ご相談ください。

マンションが抱える様々な問題（資金不足、滞納、積立金の値上げ、輪番制の限界、認知症、空家、相続、等々、きりがありません）、自主管理の限界や管理会社から引受けてもらえなくなった小規模マンションについて、浜管ネットでは一つひとつの問題に真摯に取り組み、寄り添って行くことを基本に進めてまいります。

管理組合と自治会が両輪で活動しているマンションは住み心地が良い!!!!

理事　吉田　郁夫

横浜市の管理計画認定制度で認定を受けたマンションは、「建物等の維持管理が適切に行われている」との資産価値の評価に繋がりますが、コミュニティ形成が確立され、マンションlifeを楽しくするには、自治会の存在は欠かせません。
そうです・・マンションで快適に生活するには、管理組合と自治会が両輪となって活動しているマンションが良いと私は思っています。

ご承知の通りマンションの管理組合とは、区分所有法に基づきマンションの共用部の資産価値の維持管理を目的とした区分所有者全員が構成員の団体です。管理規約に基づき生活のルール等も設定されていますが、生活におけるコミュニティ形成の部分、マンション内の交流のサークルの活動の費用や親睦会の費用等の支出は管理組合では認められておりません。私の住むマンションでは、管理組合とともに自治会が形成され、別図のように総合的にオーバーラップしながらマンションlifeが楽しめる環境が整っています。

自治会は、そのマンションに住んでいる住人同士が共同の利益実現や親睦のために活動する「任意団体」です。そして自治会が設立されるとマンションや地域住民との交流がしやすくなり、子どもや高齢者には見守り活動の恩恵が、また、行政との繋がりが保たれ、地域の有益な情報を入手できる等メリットが存在します。地域の運動会等のスポーツイベントへの参加や、防火・防災活動の起点にもなります。

多くのマンションでは管理組合は当然存在しますが、中規模以上になると地域にもよりますが、町内会の機能として自治会の設立を促されるマンションも多く(小規模マンションで地域との交流を望む方々は地域の町内会に個人で加入されることと思います)、しかしながら自治会が設立されていない。そんなマンションではないでしょうか。

私が自治会(町内会)に関わった経緯とともに現在迄に感じたことを少し記載します。マンションに住む前は地元のアパートに住んでおり、町内会のお祭りやスポーツイベントの行事に参加していました。

その後現在のマンションが建設されマンション生活を始めた時、町内会より個人の参加は断られ自治会の設立を促される事態となりました(楽しいコミュニティを始めから形成する必要性が発生しました)。子供達のスポーツイベントへの参加の道が途絶えた時、同じ思いの数名で自治会立ち上げを行ったのがマンション竣工一年目でした。

その後、マンションに住むみんなで楽しむお祭り(桜祭り)の企画等に携わり、現在ではマンションから町内会自治会連合会の会長(マンションの自治会長が同職に着任するのは珍しいケースのようです)、地域連合民生員の会長、地域スポーツ推進委員の会長を輩出する迄に至っています。

そんなマンションlifeにおいて自治会の存在が大きな役割を担った事象がありました。「近隣にマンションが建設される」「東日本大震災の対応」です。

「近隣にマンションが建設される」

隣の敷地にマンションが新たに建つ、本件には多くの当マンションに対する悪影響(眺望問題、景観等)があり、管理組合の臨時総会の決議で売主への工事差し止めの請求を実施し、行政に対しても建築確認申請の取り消しを求めることにしましたが、管理組合は共用部の管理が目的の団体だったので、差し止め請求の法的手続きには原告不適格(自治会員の個人が集まって原告となりました)、また、行政への申入れ等の自治会しか出来る団体ではありませんでした。

マンション大規模修繕　建物を元気に、人を笑顔にする
RenoHappia changed from WB　リノ・ハピア株式会社
仮設工事 | 下地補修工事 | 外壁剥離・剥落防止工事 | 塗装工事 | 耐震補強工事 | ドア・サッシ交換工事 | 外断熱工事
〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3　URL: http://www.daikibo.net/
0120-27-0451　リノ・ハピア　検索

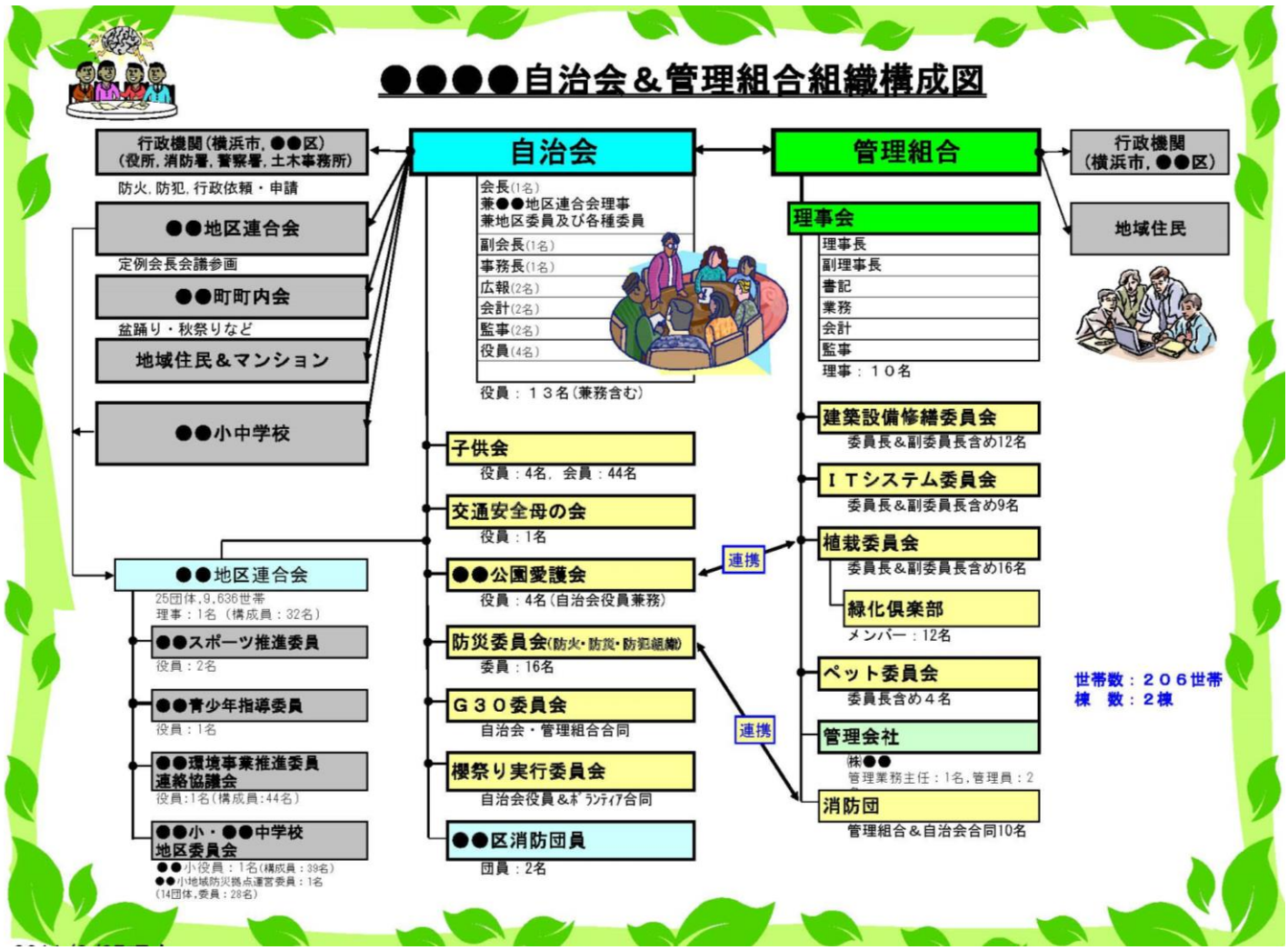
「東日本大震災の対応」

本災害発生時、当マンションは夜9時迄全館停電の地域停電状態となりました。**自治会**ではかねてより阪神淡路大震災の経験者等の意見も反映しつつ、災害時の対応としての心の備えを行っており、防災訓練の事例が役に立ち、マンションに残されたご年配の方々や女性・児童は共用部に集まり、訓練に基いた発電機の活用と投光器の下で保管していた毛布の配布と水の供給で停電が解消される夜9時迄皆集まり凌ぐことができました。

マンションにおいては管理組合はハード部分、自治会はソフト部分を担った団体である

・・・マンション生活の両輪・・・

そんな思いを経験しましたのでここに記載させていただきます。



会員紹介　県ドリームハイツ住宅管理組合

理事長　竹内　寛

皆さん、横浜ドリームランドをご記憶でしょうか？ 1964年に奈良ドリームランドの姉妹遊園地として横浜郊外の丘陵地約132万㎡を開発してオープン、遊園地を取り巻く映画館やボーリング場に診療所を加えショッピングセンターなど併設されおり年間約80万人の訪園客がありました。
現在は横浜薬科大学、横浜市営公園墓地・野球場などになっています。

この一角を神奈川県住宅供給公社と横浜市住宅供給公社が取得して高層分譲住宅ドリームハイツ建設が始まりました。分譲開始は神奈川県が1973年から横浜市は1年早く1972年からでした。各々の分譲団地は、県ドリームハイツ（1506戸）と市ドリームハイツ（780戸）の二つの住宅管理組合として活動しています。

ここでは県ドリームハイツ住宅管理組合についてご紹介させて頂きます。総戸数1506戸ではありますが、1973年に全戸一斉に分譲開始したのではなく1974年まで約2年間で1期（7棟：８階,11階建：650戸）、2期（9棟：８階,11階建：694戸）、3期（3棟：14階建：162戸）の3期に分け分譲され合計19棟1506戸の大団地が実現しました。

約50年を経過した住宅管理組合ですが、住民による自主管理開始は40年前に遡ります。分譲当初は神奈川県住宅保全協会に管理業務を委託して1，2，3期一括運営する管理組合としてスタートしました。しかしながら、住民はもとより理事から、管理業務を委託することで生じる経費等コストダウンと管理業務の合理化を図るべきとの意向が強まるなかで、保全協会の支援指導を受けながら順次自主管理に移行し設立から10年が経過した1983年には全ての管理業務を住民による自主管理体制に移行することが総会で承認され今日に至っています。

何分にも素人集団の住宅管理組合であり、当時の理事さんと事務局職員のご苦労は想像するに余りある日々の管理業務があったと思われます。そうした中で、窓口業務、管理業務、経理業務の日常事務作業は勿論ですが、構内樹木の剪定や清掃作業及び設備施設等の保守修理も自主作業で出来る部分は外注に出さず自分達でやって行こうという姿勢が継続され現在に至っています。

コンクリートマンションも分譲以来10年を経過すると大規模修繕を計画することになりますが、ここでも有志住民らによる長期修繕計画検討委員会を立上げ業者選定は勿論、修繕内容まで検討することで大幅なコストダウンを図れました。この経験は、その後の第2回、第3回の大規模修繕工事にも活かされてきました。

わが国では2001年がピークと言われたモータリゼーションの波が当団地にも押し寄せ、各戸が自家用車を保有したことから団地内の駐車場が不足し外部の民間駐車場を借り上げる対応に加えて団地内に新規駐車場を増設する案についても総会で討議されました。総会では賛否の結論が得られず、特別委員会で審議していただき、緑地を残すエリアと駐車場化するエリアとを住民アンケートに沿って増設した経緯があります。

また、この駐車場の管理も各使用者に区分けされた部分の永久使用権をもつものではなく、毎年1回抽選により駐車スペースの変更移動があるのも私達団地の特徴でもあります。抽選は事務局職員が苦労をしながら可能な限りの配慮をしても、自分の住んでいる棟から離れた駐車スペースになる場合もあり、1年間は我慢だねと諦める方々が居られたことも確かです。

しかし、4年ほど前に1人の理事さんのボランティア活動で、より公平なスペース割当が可能なプログラム（点数制度導入）を作成していただき事務局職員の気苦労が大幅に減少したことには言うまでもありません。このプログラムには、新規移動先駐車場ナンバーと現借用者の車両ナンバーと連絡先に加えて、自分の後に移動してくる方の車両ナンバーと連絡先が印刷された駐車場移動通知書を該当者への発行機能も備わっています。これは指定された日時に移動が叶わない場合の連絡にも役立っていることは勿論です。

先に記させて頂いたとおり、県ドリームハイツ住宅管理組合は3期分譲団地です。1団地として管理運営を当初の分譲開始以来継続して来ましたが、区分所有法では棟毎の管理が望ましい（全体一括も住民の合意があれば可）と記載されています。住民や理事にも遵法精神に則り各棟管理に移行すべきか否かの議論（特別委員会）もありましたが、震災等の復旧を考慮した修繕費用の棟別管理などを題材（管理組合は棟別管理を推奨）として住民説明会を開催してアンケートによる住民意向を募った結果、現状維持と棟別管理が約半数の結果となり混乱を避けるために、当面は棟別管理の議論は見送ることとしご苦労をお掛けした特別委員会の方々に納得して頂きました。

近々の最優先課題としては、**団地建物の耐震対策**です。これは現在進行形で、耐震改修設計と改修工事の進め方とこれらに掛かる多額の資金計画に関して住民説明会を昨年4月と12月に開催しました。説明会の資料も耐震対策検討委員会と事務局職員で作成し、全戸対象に延べ12回開催しました。この説明会後に住民の皆様にアンケートをお願いしています。この結果を踏まえて来年度の総会に耐震対策工事の方向性を提案する予定です。

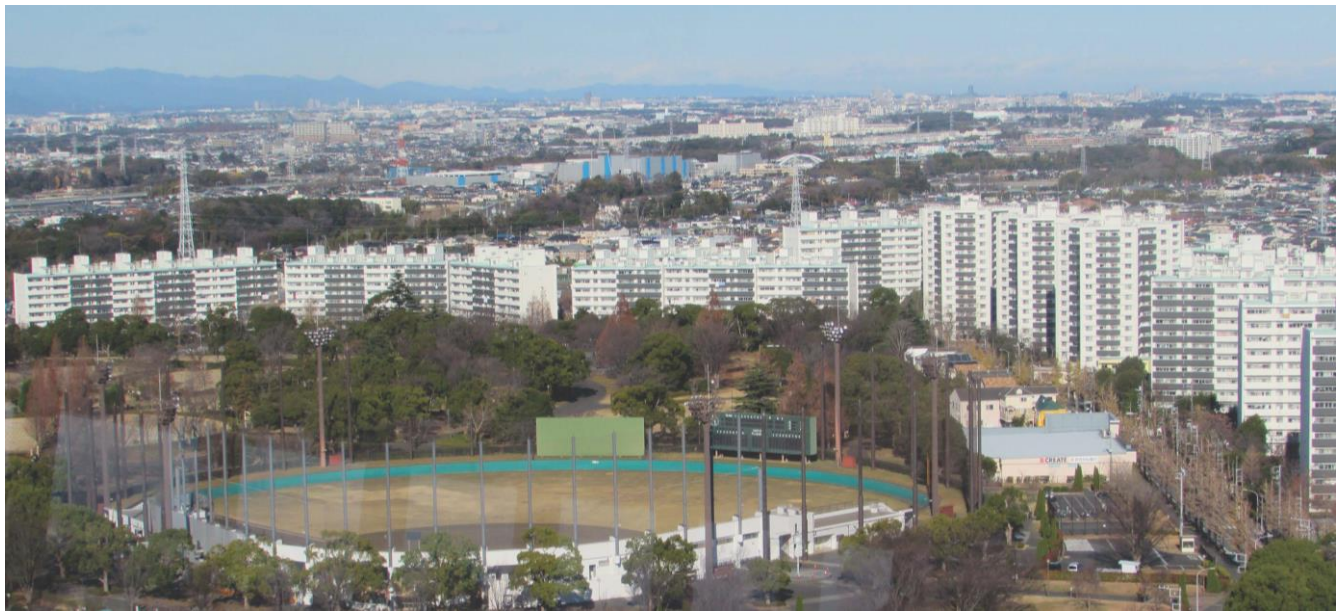
2つ目は**住民の高齢化対策**です。悲しいことに孤独死される方が毎年何人か居られます。非常時の連絡先の把握は勿論ですが、独居老人のケアをどう進めていくか自治会や民生委員との連携など管理組合としてのスタンスも問われていますが明快な回答が無いのが現実です。

3つ目は、**マンションの活性化**です。現在約5%ある空き部屋が少なくなって、子育て世代などが県ドリームハイツを名指しで転入して来たいと思える住環境を提供して行くためにマンション再生委員会の提案を取り込み改善に繋げて行きたいと考えています。

4つ目は、**マンション管理規約の見直し**です。国が打ち出した「マンション管理適正化法」に基づく認定制度にも関わる規約改正です。時流に合わせて適宜規約改正は実施してきましたが、認定制度の要求する規約との相違を修正する必要が生じています。修正案は検証委員会で2年がかりの作業となりましたが来年度には住民に提案出来る手筈です。

終わりに、分譲以来50年の永きにわたり諸先輩方が営々と築き上げてきた当ハイツの文化を如何に継続し次世代に繋げていくかです。ご多分に漏れず、理事の改選就任はスムーズとは言えない昨今です。住民の期待に応えられ、やり甲斐のある理事業務といえる魅力ある住宅管理組合となる為に、模索しながら知恵を絞り改善していくことが課題と思います。

※県ドリームハイツ住宅管理組合の体制
（自主管理のため全員が組合員）
役員22名（理事19名　監事３名）
事務局職員21名
（管理事務8名＊交代勤務制　現業管理13名）



「マンション長寿命化促進税制」の創設

浜管ネット　副会長　蜂須賀　益美

長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却等多額の行政負担も生じます。このため必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向け、管理組合の合意形成を支援することを目的とした固定資産税の減額措置が創設されました。

【対象マンションの要件Ⅰ】

マンションの要件

■築後20年以上経過している総戸数10戸以上の分譲マンション
■長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施している　(工事内容：下記)。
■対象範囲
①管理計画認定取得マンション（又は取得予定）（注1）
　且つ令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画認定基準まで引き上げたマンションが適用対象になります。
②助言又は指導に係わる管理者等の管理組合に係わるマンション
　長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、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事となったこと。

＋

工事＆支援の要件

長寿命化工事（外壁塗装等工事・床防水及び屋根防水工事）を実施
【期間】　令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事完了(2年間)
長寿命化工事の完了の日から3ヶ月以内に、固定資産減税申告書で申告する。
■工事完了翌年度の建物部分の固定資産税の減額割合（横浜市：２分の１）
■区分所有者の専有部分が居住部分(1/2以上・100㎡相当分)であること
●同じ年度に下記の減税措置と併用適用はできない（別年度は可）
・耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修

注1：横浜市のホームページ　　マンションの「管理計画認定制度」参照

一級建築士事務所
株式会社　神奈川建物リサーチ・センター
＜大規模修繕工事、設備工事のコンサルタント＞
神奈川の地場産業として、地元密着型の事務所です。
神奈川県横浜市中区山下町193-1　山下町コミュニティビル3Ｆ
TEL　０４５－２２７－８４７１　FAX　０４５－２２７－８４７２　E-mail　info@krcnet.jp

□申告までに必要間書類の準備

全体的な証明書は管理組合管理者が取得し、総戸数等を確認できる書類と合わせて各区分所有者に配布、各区分所有者は管理者等からの配布された書類を、固定資産減額申請書に添付し横浜市窓口へ減額措置を申告します

①管理組合が用意するもの

□総戸数を確認できる書類　**例：設計図等**

□過去に長寿命化工事を行っていることを確認できる書類

例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書 等

□現在の長期修繕計画及び令和3年8月31日時点の**長期修繕計画**

□修繕積立金引上証明書

□**管理計画認定通知書**又は変更認定通知書の写し

②区分所有者が用意するもの

□**固定資産税減額申請書**（申請する市町村等にて取得）

③長寿命化工事の施工会社が用意するもの

□長寿命化工事が行われたことを確認できる書類

長寿命化工事完了日から3ヶ月以内にマンション所在市町村の窓口へ減額措置を申告

□固定資産税減税申告書

□総戸数を確認できる書類

□管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し

□修繕積立金引上証明書（写しも可）

□過去工事証明書（写しも可）

□大規模の修繕等証明書（写しも可）

※申請書の提出の際には、マイナンバー記載＋本人確認書類の提示又は写しの添付が必要

固定資産税減額申請書	大規模修繕等証明書(写しも可)
総戸数を確認できる書類	過去工事証明書(写しも可)
管理計画認定通知書	修繕積立金引上証明書(写しも可)

【対象マンションの要件Ⅱ】

■助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係わるマンションは、長期修繕計画の見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなった場合に、長寿命化促進税制の適用対象となります。

マンションの要件

以下の全てに該当すること

■築後20年以上経過している10戸以上の分譲マンション

■過去に長寿命化工事を行っていること。
（屋根防水、床防水及び外壁塗装等工事）

■長期修繕計画に係わる助言又は指導を受けていること。

助言・指導内容実施等証明書により証明されていること

■助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成・見直したものとして、
長期修繕計画が一定の基準※に適合することとなったこと。
※長寿命化工事を行うために必要な修繕積立金が十分あること 等

■適用対象期間：2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

■工事完了後に大規模の修繕等証明書により証明されていること

■過去に長寿命化工事を行っていることについて、過去工事証明書により証明
例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書 等

■長期修繕計画を見直した等として一定の基準に適合することについて、

工事完了日から3ヶ月以内にﾏﾝｼｮﾝ所在市町村の窓口へ減額措置を申告

□固定資産税減税申告書　□総戸数を確認できる書類
□大規模の修繕等証明書（写しも可）□過去工事証明書（写しも可）
□助言・指導内容実施証明書
※申請書提出の際、マイナンバー記載＋本人確認書類の提示又は写しの添付が必要

「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金ガイドライン

地上階数/建築延面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額
20階未満	5000㎡未満	91円/㎡・月
	5,000㎡以上10,000㎡未満	63円/㎡・月
	10,000㎡以上20,000㎡未満	69円/㎡・月
	20,000㎡以上	73円/㎡・月
20階以上		69円/㎡・月

マンションの未来を
みなさまと創造する企業
私たちは、確かな管理サービスで、
マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

〈マンション管理のお問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社 横浜支社
神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13F 〒220-0012
TEL：045-277-8731 WEB:QRコードよりお問い合わせください
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣 (5) 第060755号
Daiwa LifeNext.

SUUMO AWARD 2022
首都圏 分譲マンション管理会社の部
スタッフホスピタリティ部門（100戸以上の部） 最優秀賞
スタッフホスピタリティ部門（100戸未満の部） 優秀賞
コミュニティ満足度部門（100戸以上の部） 優秀賞
コミュニティ満足度部門（100戸未満の部） 優秀賞
防災対策・イベント企画部門（100戸未満の部） 優秀賞
修繕対応部門（100戸以上の部） 優秀賞
総合評価（100戸以上の部） 優秀賞

Q：区分所有者が滞納した駐車場使用料をその特定承継人に対して請求できますか？

A：このことについては確立した判例がなく、識者の意見も分かれているので、断定的なお答えはできないのですが、これを肯定するに当たってその要件を相当具体的に示している裁判例があるので、その要点を紹介し、ご参考に供することにします。

東京地裁「平成20年11月27日（平成20（ワ）9871号）事件」では、①共用部分と解される駐車場に関してその内実については、共有部分の管理に係る事項として規約に定めることができる旨を前提として説示し、当該マンションの規約が、②利用権付与の方法、利用料金の賦課、その使途（駐車場の管理に要する費用に当てる）を明確に定めていること、③当該利用料金が管理組合に帰属することを明記していること、を挙げ、滞納された使用料が区分所有法8条所定の債権に当たる者と判定しました。

判決では、この③の規定により管理組合に帰属する利用料金は、全組合員の総有であるとの解釈を示しています。区分所有法8条（特定承継人の責任）の定めは、もともと基盤が必ずしも強固でない管理組合の財務を安定させるために設けられた政策規定とも解されるので、それぞれの規約が、上記事例のものと完全に一致していなくても、このような形の不払いが生じたときは、健全な財務を維持していくため、前主への追及の努力は当然として、その特定承継人にも請求を行い、争いになった時は裁判所の判断に委ねることも、一つの途ではないでしょうか。

特定承継人とは：

区分所有者からの専有部分の買主、買受人（強制執行や抵当権等の担保権の実行による競売を原因として承継した者）、受贈者（もらった人）等のことです。

区分所有法

（先取特権）

第７条　第１項

区分所有者は、**共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設**につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

（特定承継人の責任）

第８条　**前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。**

標準管理規約

（規約及び総会の決議の効力）

第５条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

（管理費等）

第２５条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

２ 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

（使用料）

第２９条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

近年の使用料とは、駐車場使用料、駐輪場使用料、専用庭使用料、インターネット使用料、トランクルーム使用料、CATV回線使用料、ホームセキュリティー料など時代とともに多種多様になっています。

今後管理組合で徴収する使用料等についても、滞納を防ぐためには標準管理規約をベースにそれぞれの管理組合に合わせた規定を明確に定めるべきですね！　（編集部）

『在来工法浴室の痛みについて』

浜管ネット　技術者部会　町田信男

貴方のマンションの浴室周りから漏水事故が発生していませんか？
マンションの設備改修設計を40年近く行ってきた経験から在来工法浴室の痛みについて提言します。

在来工法浴室と修繕費負担

共同住宅の浴室内で水を流し下階に漏水しないようにするために、アスファルト防水施工を行ったタイル仕上の浴室が造られ、その浴室を現在では在来工法浴室といっています。在来工法浴室がユニットバス浴室に採用され始めた1980年頃までのマンション（共同住宅）に多く、それ以降はFRP防水パンがセットされたユニットバスが浴室に採用されてきていますので、在来工法浴室に比べ痛みの発生は少なく、その修繕は個人が行うことになりますが、在来工法浴室では管理組合が修繕を行う場合があるのです。その説明要点を以下に書きました。

在来工法浴室の維持管理区分

共用部分：コンクリート躯体の床・壁、躯体に埋まっている浴室排水トラップ、トラップ接続排水管と下階天井排水横枝管は、管理組合の維持管理区分でその修繕に伴う内装解体復旧等も含まれます。

専有部分：躯体の内側全て（アスファルト防水、防水押えモルタル、洗い場シンダーコンクリート、床壁仕上げタイル、天井材）

在来工法浴室の痛む場所（図内の〇番号参照）

①壁タイルの浮き・剥がれ・割れ部や目地欠損部からアスファルト防水層の裏を通って漏水。

②アスファルト防水層自体の劣化ヒビ割れからの漏水。

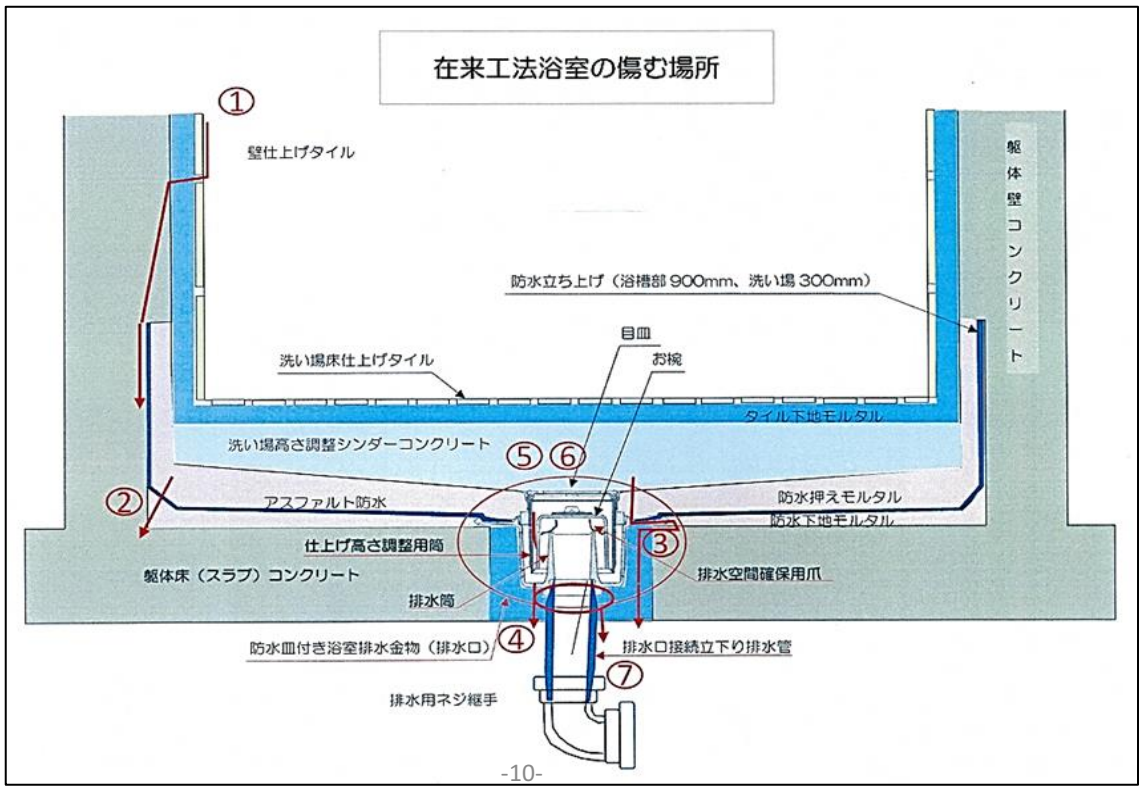
③浴室床排水トラップ防水皿と防災皿に乗っているアスファルト防水層の剥離漏水。

④浴室床排水トラップの腐蝕劣化による穴あき漏水。

⑤浴室床排水トラップ内面の鋳物が錆付着したり、お椀受け筒頂部が欠損したりして、排水の流れが悪くなる。（お椀を取外すと流れるが、臭気が室内に流出）

⑥浴室床排水トラップ内部へエフロレッセンスが流入しトラップ内壁や底部に付着し排水の流れが悪くなる

⑦浴室床排水トラップ接続ネジ部や90°曲がり継手（エルボ）接続ネジ部が腐蝕劣化し穴あき漏水。



⑥事例：コンクリートからエフロレッセンスが溶出しトラップ内面と底部に付着

⑦事例：トラップ接続部の腐蝕　写真5-⑦トラップ接続部の腐蝕

⑦事例：上階浴室床排水トラップ接続管と排水横枝管接続90°曲がり継手（エルボ）接続ネジ腐蝕漏水

修繕は容易でない

①の痛みは、タイル周りの修繕で一時的に対応できます。（専有扱い）
②の痛みは、防水のやり替え、またはユニットバスを新たに設置する必要があります。（専有扱い）
③の痛みは、防水のやり替え、またはユニットバスを新たに設置する必要があります。（専有扱い）
④の痛みは、浴室排水トラップを取替えるために道連れとなる、防水補修と仕上げ補修、あるいは防水のやり替え、またはユニットバスを新たに設置する必要があります。（共用扱い）
⑤の痛みは、錆等付着物の除去が必要です。（専有扱い）
⑥の痛みは、エフロ等付着物の除去が必要です。（専有扱い）
⑦の痛みは、浴室床排水トラップ接続管と排水横枝管を腐食しない樹脂管への更新（取替）が必要です。（共用扱い）
※浴室床排水トラップは床の躯体コンクリートに、しっかりとした固定が行われてなく、貫通部の穴埋めモルタルで押えられているだけですので、取替えようと、不用意に接続排水管回すと浴室床排水トラップも一緒に回り防水との接着面がはがれてしまうので排水接続管の取替ができないのです。

在来工法浴室等の改修工事実施の対応策

1) 在来工法浴室等の改修工事は管理組合が実施しないときちんとした工事ができない

①管理組合が一斉に工事を行わないと工事ができない場所ができる：在来工法浴室や浴室防水パン周りの共用部分の工事を行うためには、専有維持管理区分を一緒に改修工事を行わないと取り残し部分（浴室排水トラップと接続排水管）ができます。

②事故修繕対応での改修は長期間居住者に迷惑がかかる：将来取り残し部分から漏水した場合は応急対応処置しかできませんので、再漏水事故が生じユニットバス化を慌てて行ってもユニットバスの納期と工事の手配などから修繕工事が終わるまで、長期間その住戸の浴室使用ができなくなります。その期間、下階住戸の浴室天井を解体しての工事になりますので、ユニットバス化工事などが終わるまで下階住戸も迷惑します。

③事故修繕対応は費用が高額になる：一事故の費用は、調査費・下階天井工事・漏水住戸のユニットバス化工事などの工事費が、約150～180万円以上かかると想定されます。

④事故修繕費用負担は組合・個人・保険？：漏水の原因が浴室排水トラップと接続排水管の場合は防水等が道連れとなりユニットバス化工事も管理組合が負担することになります。アスファルト防水周りの専有部分が原因のユニットバス化修繕工事でも、下階天井工事と浴室排水トラップと接続排水管工事は管理組合負担となります。また、保険対応は保険会社に確認する必要がありますが、高経年マンションでは同じような事故が多くなると保険でカバーできなくなるといわれています。

⑤よって、在来工法浴室等改修工事を管理組合主導で行う必要があります。

2) 個人に任せるリフォーム工事ではきちんとした改修工事はできない。

ユニットバスの設置は防水上有効ですが、排水接続がきちんとできないのです。

①既存の浴室排水トラップと、排水トラップから下階天井を配管し共用排水立管接続までの排水横枝管の取替は、リフォーム工事ではできないのです。

②既存の排水管に、新たなユニットバスの排水トラップ接続排水管（塩ビ管：接着接合）は、排水トラップのお椀を外した鋳物製排水筒とは、きちんとした接続ができないのです。

③リフォーム工事で設置しているユニットバスは、取り外し再取り付けができない工事が多く管理組合が行う工事の際に、取替を行わないと排水接続がきちんとできない。

④リフォーム工事では浴室排水トラップと接続排水管の更生延命工事もできない、突合せや排水管口径を縮小して差し込む方法しかないのです。

3) 共用排水管や住戸内設備配管の改修工事を行っていない場合

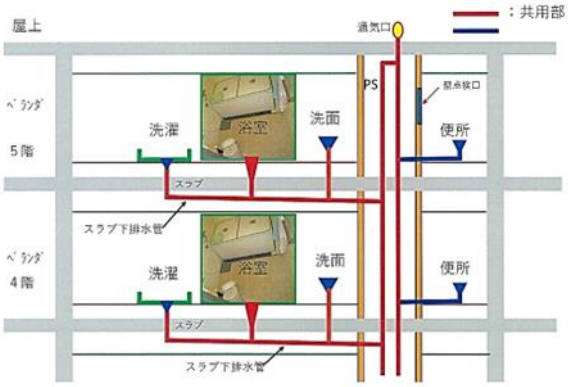
在来工法浴室（浴室防水パン・初期のユニットバス）を新たなユニットバス設置と、共用排水管や住戸内設備配管と併せて改修工事を行って頂きたい。

①管理組合が実施する上下階同時入室工事が１回で済みます。

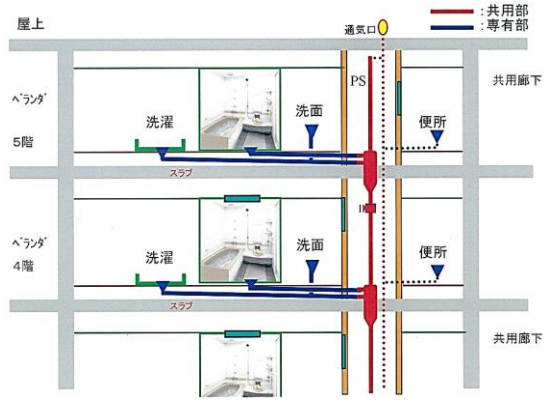
②一度に行うことでコストメリットがあります。

③既存浴室排水トラップと接続排水管と下階天井排水横枝管は撤去します。

既存在来工法浴室の排水配管(例)



管理組合ユニットバス化と排水管更新(例)



4）共用排水管や住戸内設備配管の改修工事を行っていないで資金計画が難しい場合

在来工法浴室（浴室防水パン・初期のユニットバス）から新たなユニットバス設置する工事を個人が行うリフォーム工事で行ってもらいたい管理組合。

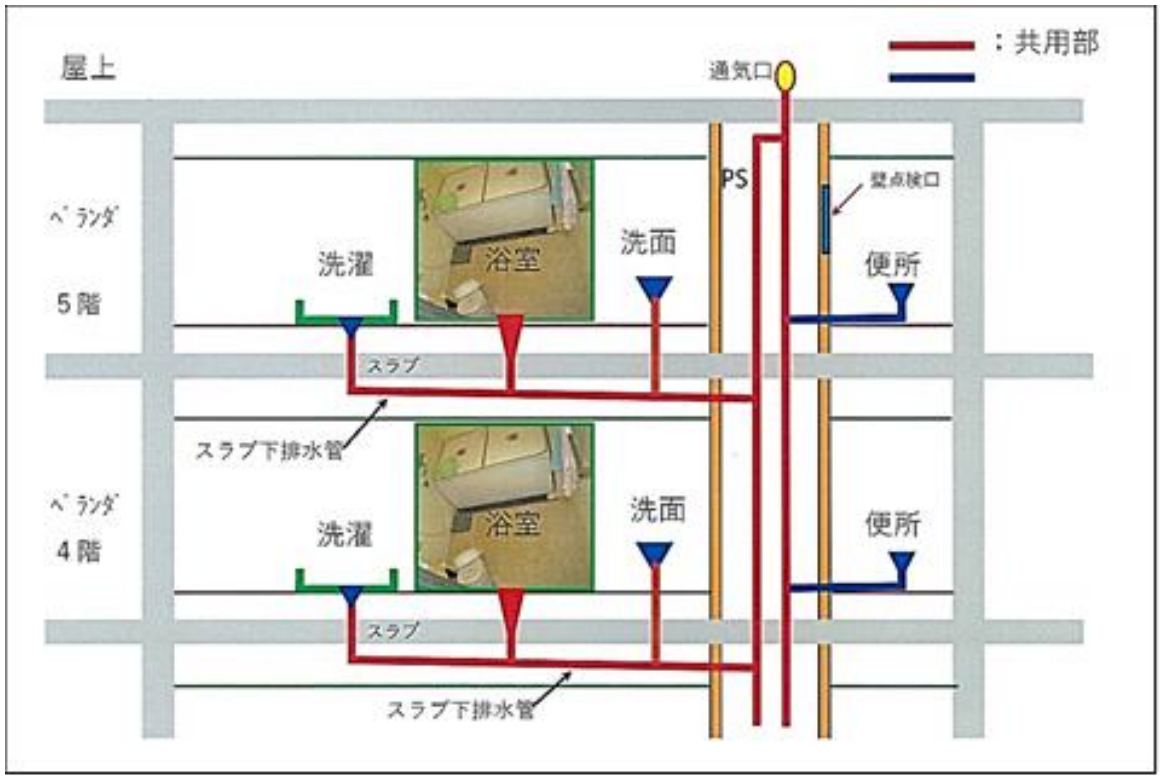
①共用排水管（下階天井排水枝管共）の改修時に、専有部分との接点である浴室排水トラップと接続排水管の延命工事を行う。

②共用排水管（下階天井排水枝管共）の改修時に、洗面所等の浴室出入口前に将来ユニットバス排水接続管を新規に配管して置き、個人が在来工法浴室をユニットバスに取替える時に、将来ユニットバス排水接続管にきちんと接続してもらう。既存の浴室排水トラップは、きちんと蓋をしてもらう。

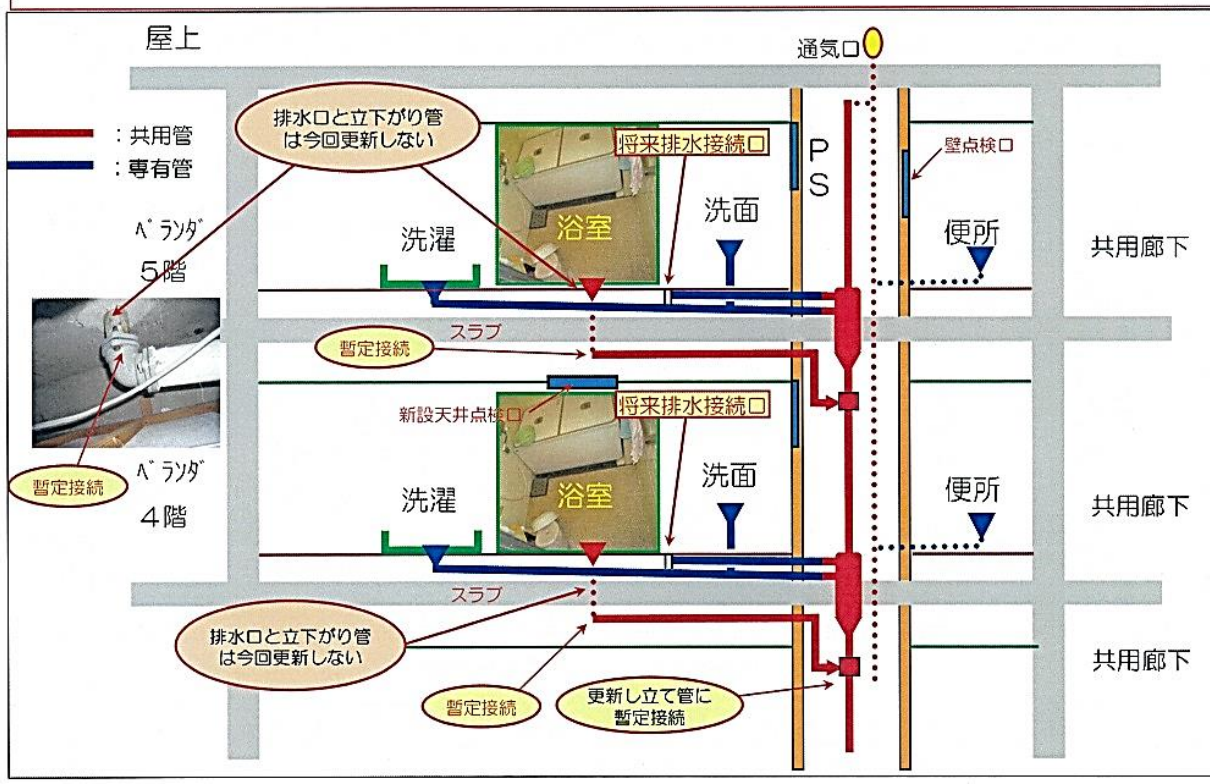
③①と②の工事が終わった後５年程度のころまでに、個人でユニットバスへのリフォームを行ってもらうよう管理組合が組合員にお願いする。修繕積立金からその間にリフォームをする場合補助金を出して取替を推進している組合もあります。

④個人のリフォーム後も既存浴室排水トラップと接続排水管と下階天井排水横枝管は残ります。

既存在来工法浴室の排水配管(例)



浴室の「床排水トラップ」と「立下がり管」を更新しない場合。将来ユニットバスにリフォームする時のために、自階床上に新しい「将来排水接続口」設けておく。

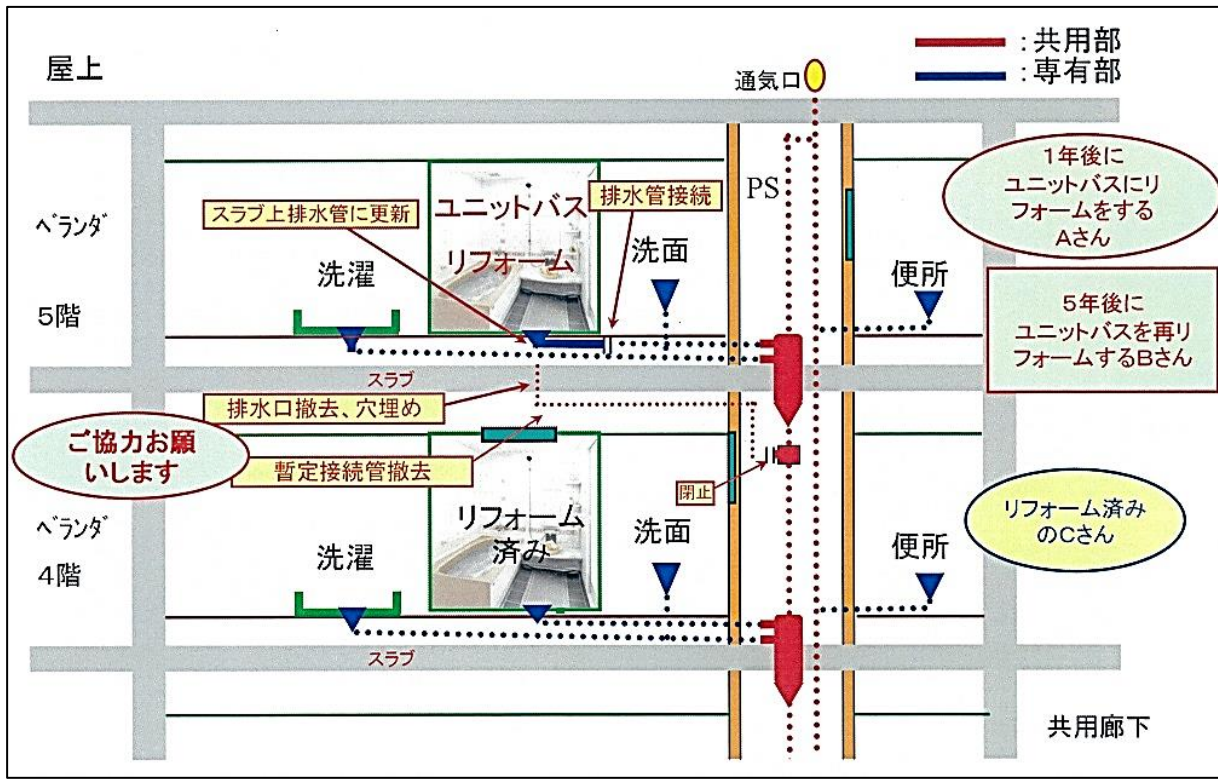


管理組合が行う排水管改修工事(例)

①ユニットバス排水将来接続管の新設配管

②工事に合わせてユニットバスに変えない在来工法浴室住戸の浴室排水トラップと接続管の更生工事を行い、排水トラップ接続管から共用排水立て管接続までの排水管を、暫定的に更新接続を行う

③専有排水枝管の床上化を図る



排水管更新工事後、個人のリフォーム工事でユニットバス化を進める。

①ユニットバス排水トラップから洗面所床内の将来接続管に排水管を接続する

②下階天井の暫定接続排水管は管理組合が撤去するのか、そのまま残すのかの判断が必要

③既存浴室排水トラップのお椀を取り外し、排水筒に蓋をかけ樹脂モルタルで埋める

本テーマの「在来工法浴室の防水と浴室排水トラップと接続管」の改修工事は、建築と設備の接点部で、共用部分と専有部分の接点でもあり、誰がいつどのように改修工事を行うかも決まっておらず、必要性をわかっていても改修工事費が高額となるため、管理組合は個人のリフォーム工事に委ねているのが現状と思われます。この現状を管理組合が変えて積極的に「在来工法浴室の防水と浴室排水トラップと接続管」の改修工事を進めないと、**近い将来大問題**になると思います。マンション管理組合の設備改修のお手伝いを約40年行ってきた経験から、管理組合の皆様、**このテーマに真剣に向かい合って戴きたくお願いします。そして本テーマを乗り越えて100年マンションを作り上げてください。**

工事を行う前に必要な規約改正の参考（国交省　標準管理規約より）

（敷地及び共用部分等の管理）
第２１条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負 担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、 通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負 担においてこれを行わなければならない。
２ 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を 共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行 うことができる。
以下省略

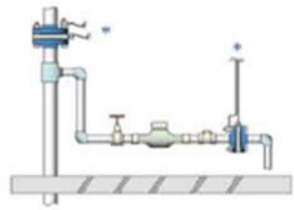
コメント
第21条関係
① ～⑥省略
⑦ 第２項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等 に要する費用については、第２７条第三号の「共用設備の保守維持費」と して管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用 のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担 すべきものである。
なお、**共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取 替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも 考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の 配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出するこ とについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者へ の補償の有無等についても十分留意することが必要である。**

築年数が40年に満たない管理組合も、将来の更新工事を予測して、長期修繕計画に反映させる、専有部のリフォームに際し、適正な工事が行われているか管理組合が把握しておく必要があります！

給水管電気防食ｼｽﾃﾑ《ラスカット工法》で、みなさまの大切な給水管を守ります。

創業
明治 33 年
(1900 年)
タマガワ株式会社

資料のご請求・お問い合わせは



PS 内に設置することで
半永久的に錆の発生を
抑制します。

RUSCUT PROFESSIONAL
http://www.ruscut.com
mail@ruscut.com
〒141-0031 東京都品川区西五反田 7-22-17　TOC ビル
TEL：03-5437-0170　FAX：03-5437-8467

管理運営部会主催セミナーセミナー報告

浜管ネット　理事　宮井　直哉

2023年10月28日17:30からかながわ県民センター3階で、浜管管理運営部会主催・川管ネット共催によるセミナーが開催されました。

第1部は浦町謙太郎氏
（マンション管理士　司法書士　行政書士）
を講師として「**どうする！高齢化と管理組合**」をテーマとした講演が行われました。

昨今はマンションに限らず、様々な課題が発生しています。

マンションの高経年化に伴う課題としては、**建物の老朽化、居住者の高齢化**があり、後者については①相続　②認知症があります。

相続は、区分所有者の遺産を引き継ぐ方法として　**法定相続・遺産分割協議・遺言・民事信託**があります。相続がされないままだと、①管理費・修繕積立金の滞納の増加、②建物の空家という課題を考えなければなりません。

横浜市は65歳以上の高齢化率が24.9%、認知症の割合は5%と想定され、今後も増加する見込みです、区分所有者が認知症になると、①空家の増加、②管理費・修繕積立金の増加、③議決権行使ができない、④理事のなり手不足を生じる恐れがあります。

組合員の相続や認知症対策としては、相続として①遺言（自筆証書遺言・公正証書遺言）②エンディングノート(法的効力に注意が必要)があります。

認知症対応としては
①成年後見制度(任意後見・法定後見)、②民事信託(家族信託)があります。
民事信託は契約や遺言により受益者・受託者に託された財産の管理や処分・承継を行う制度ですが、費用は掛かるケースがある場合もありますが、民事信託で行うための良い点があります。信託しておくと受託者が区分所有者となり、マンション管理にも良い影響がありえます。 専有部分の所有者が委託者から受託者に変わり、受託者がすべての責任と管理を行うことができます。

これらをまとめると、高齢化によって、今後組合員の相続や認知症の増加が予想される事、所有者不明専有部分の発生、組合員の認知症発症等により滞納やマンションの管理不全が引き起こされる場合の取組みとして重要と考えます。

第1部講演後はその他の課題・関連質疑に関し多数の質疑応答がありました。

講師　浦町　謙太郎氏

横浜市では市民一人ひとりが自らの生き方を選択し、最後まで自分らしく暮らせるように各区でオリジナルのエンディングノートを作成し、講座も開講しています。各区のエンディングノートを入手するには、お住まいの区の講座に参加するか、お住まいの区のエンディングノート情報を確認してくださいね。窓口に行くと説明を受け無料でもらうことができます。

第2部は横浜市住宅供給公社街づくり事業部街づくり事業課、田口弘建氏、佐藤楓始氏
を講師として**「横浜市のマンション施策」**をテーマとした制度説明が行われました。

国や地方公共団体の住宅政策を実現するため住宅供給を目的に設立され、2022年現在全国に37公社、横浜市は市の外郭団体・準公務員としての位置づけで昭和41年に設立された。当初は住宅の大量供給、現在は既存住宅の再生管理へ事業展開している。横浜市の住宅数164,9万戸の内、マンション数は39.2万戸で24%と多数を占めています。

横浜市と連携しマンション・住宅、まちづくり支援を行い、マンション・団地支援として「マンション活性化支援事業」「マンションアドバイザー支援事業」「マンション・団地再生コーディネート支援事業」、マンション耐震化促進として「耐震トータルサポート支援事業」、省エネ住宅の普及・啓発として「省エネコンソーシアム事務局」「集会所エコリノベーション補助」、まちづくり活動支援として「まち普請事業　事務局」等を運営し、内容によっては費用負担事業もあります。

１．横浜市マンション施策体系の内「マンションアドバイザー派遣支援」とは

①日常生活の運営での困りごとに、専門家（マンション管理士・1級建築士、建築設備士、1級管工事施工管理技士、）第一種電気主任技術者・弁護士、司法書士、公認会計士、税理士)等がアドバイスします。

②1回目無料、2回目以降１回12.572円、一年度内最大6回までです。

③アドバイザー派遣の事前相談窓口は,NPO法人横浜マンション管理組合ネットワークが行います。

④対応課題：規約改正の進め方・長期修繕計画に検証…大規模修繕の業者選定と透明性・組合運営や大規模修繕の専門委員会の設置などについて

⑤マンションアドバイザー支援　活用事例

・管理組合(規約検討委員会)による「管理規約の見直し」

・管理組合の「修繕工事における注意点や合意形成について」

・管理組合主導による「大規模修繕工事の進め方と注意点」

・管理計画認定制度認定に向けた「管理状況の現状把握」

2．マンション・団地再生コーディネート支援事業

①都市環境研究所、かながわ建築士事務所、横浜市住宅供給公社、建物ドクターズ横浜、まちづくり研究所、横浜プランナーズネットワーク、横浜市建築士事務所協会、神奈川県マンション管理士会

②マンション・団地の将来像検討のきっかけをつくり・そのスタートアップの3年間を支援する。課題に応じて専門家を派遣する。

③費用無料　初年度5回最大3年間

④対応課題:団地将来の不安に何から手を付けたら良いか・意見が多く話がまとまらない・建替え検討するが住民共有にならない・将来ビジョンが不明

⑤コーディネート支援制度　活用事例

・耐震性の不足が判明　団地の将来について検討したい

・耐震性の不足する建物の改修工事を、区分所有者3/4の合意を得て実施

・『100年団地憲章』を構想

・住民を巻き込んで団地の将来を共に考え、団地の将来について検討した

また**制度説明**については、参加者の関心の高さを強く感じる内容で、マンションの課題に関し意見交換がなされました。

マンションの寿命を守る防水・塗装メーカーの解説

10月27日　技術者部会・専門業部会　合同セミナー

報告　浜管ネット　理事　星野　克江

今回のセミナーでは、建物を守る防水・塗装に焦点を絞って、素人でもわかる部品・材料・施工方法についての解説ということで、**技術者部会の島村利彦氏**より建物の長寿命化についての話がありました。

続いて、仕様選定時の注意点や材料の種類を資料や実際の工事の動画と合わせて解説が行われました。

最初に**専門業部会の田島ルーフィング株式会社元木和典氏**より屋上防水時の施工不良等についての説明がありました。

１．ドレン（雨水などを排水管に繋ぐ配管継手）について

設置場所は施工不良が起こらない位置は隅から200ミリ以上の間を空ける。

ドレンのツバの幅は100ミリ以上

断熱材とドレインの間を200ミリ以上とらないとスラブと密着せず浮きや破断が発生

２．排水管のねじ込み

浅いと付け根から雨水が漏れる場合がある

３．屋上パラペットの立ち上がり不足

あごがある場合は400ミリ以上は必要、ない場合は150ミリ以上必要

他にも高耐久性の仕様により改修周期を延ばす場合の費用対効果についての説明もあった。

次に、**専門業部会の日本ペイント株式会社の橘能亨氏**より外壁塗装・鉄部塗装についての説明がありました。

外壁塗装は３層からなり建物を長持ちさせるポイントは主材（中塗り）層が大切とのことでした。鉄部塗装については、特にさび止め塗料が重要とのことでした。横浜市は特に塩害を受けやすいため他の地域より腐食進行が速いとのことでした。

工事では、材料の選択により値段、耐用年数、施工方法、施工期間、人件費も変わってくるためトータルで何を使ってどのような工法で行うか専門家を交えて検討が必要であることがわかりました。

大規模修繕工事が終わってあと15 年後までは大丈夫と思いきや、天井が染みてカビが生えている、壁にヒビが入っている、コンクリートの塊が落ちているなど施工不良による問題が発生し、住民から苦情、施工会社・管理会社との原因特定・責任の所在究明やら、いつまでも役員の仕事が終わらずでは困ります。

積極的に関心を持って、点検報告書には必ず目を通し、自分の財産である建物について人任せにせず、管理は管理組合の責任であることを自覚しましょう。

KEIO
あなたと あたらしい あしたへ――京王グループ
マンション全ての工事にお応えします。
近年、増加しているマンションの複合工事。
例えば、大規模修繕と給排水設備改修や耐震補強、外構改修など。
弊社が培った新築・土木・リニューアルの技術と経験を最大限に発揮して、
マンションに関するあらゆる工事にお応えいたします。
株式会社NB建設　〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1横浜クリエーションスクエア(YCS) 10階
☎045-451-8920(代) FAX 045-451-8928 http://www.nb-const.co.jp/

自分のマンションどこまで知っていますか？

11月16日　技術者部会・専門業部会　合同セミナー

報告　浜管ネット　理事　星野　克江

自分のマンションどこまで知っていますか？

はじめに**技術者部会の片山啓介氏**より、近年修繕工事費の高騰、マンションの高経年化、国交省修繕工事周期の見直しに伴い、セルフチェックにより修繕積立金を有効に無駄のない活用を行うよう説明がありました。

次に**技術者部会の岡田和広氏**より、耐震化からはじめるマンションの活性化として、旧耐震のままではローンが難しい、建物を耐震化し（35年ローンなど）で購入する若者を増やすことでマンションの活性化が図れる、目立たない補強の仕方や助成制度の活用をして資産価値を高める等の説明がありました。

続いて専門業部会のメンバーにより下記の説明が行われました。

１．「外壁（塗装、タイル張り）、鉄部塗装の劣化状況とセルフチェック」アロン化成株式会社　天宮丈幸氏、エスケー化研株式会社　齋藤弘樹氏

外壁塗装材の劣化の主な原因は、雨水、空気、太陽光、熱などがある。また横浜市の特徴から排気ガスや塩害も劣化が進む原因となる。外壁塗装材は10年から13年、鉄部塗装材は3年から5年で改修することが目安であるが、目視によるセルフチェックでも劣化状況は把握できる。定期的に行われる建物劣化診断の結果も理解できるようになります。

２．「防水材の種類と代表的な劣化について」AGCポリマー建材株式会社　佐藤大地氏

靴やカバンを使い続けると少しずつ傷むように、建物も経年劣化していく。防水の種類（ウレタン防水、シート防水、アスファルト防水）についての劣化度についての説明が行われました。

３．「共用廊下開放廊下・階段・バルコニー床　防滑性長尺塩ビシート劣化事例とセルフチェック」タキロンマテックス株式会社　遠藤圭氏

廊下や階段によく使われている防滑性長尺塩ビシートは直射日光や雨風への暴露による材料収縮により剥がれ、浮き、変退色が起こる。また清掃・メンテナンス不足による汚れの付着（カビ汚れ・コケ汚れ）も発生します。

塩ビシートとゴム（自転車のタイヤ等）は相性が悪いので同じ状態を続けないほうが良い。塩ビシートの汚れは、たわしと中性洗剤でこすると汚れが落ちるとのことでした。

４．「シーリング材簡易診断に関して」コニシ株式会社　朝倉翔吏氏

シーリング材（建物の隙間を埋める防水材）が各部材の目地（接合部や隙間）に使われている。シーリング材に必要な条件は①水密性・気密性を付与できる材料②目地のムーブメントに追従できる③耐久性・耐候性に優れていることであるが、劣化により剥離・破断・破損・変形・軟化などの現象が見られたら劣化度により適正な改修が必要です。

５．「アルミサッシ・玄関ドアの劣化状況とセルフチェック」三協立山株式会社　黒田浩之氏

サッシにはいろいろな部品（クレセント、戸車等）によって性能が維持されている。部品の劣化（さび、気密ゴム）により安全性・操作性・性能の維持が保たれます。レールの掃除、キー・シリンダーの正しいお手入れを知り、日頃のメンテナンスが大切です。

管理会社や第三者へ建物点検報告書の作成を依頼することも多いとは思いますが、その調査報告書の内容を正しく理解し把握するためにも管理組合や居住者自ら建物をセルフチェックすることが大切です。

～　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。

2023年度浜管ネット　技術者部会・専門業部会合同セミナー
マンションの寿命を守る-長寿命化工事（その３）
建物を守る防水・塗装材の解説

【日　時】　2月2日（金）　18：00～20：00
（受付開始17:30）
【会　場】　かながわ県民センター　1501会議室（15階）
【定　員】　３０名（先着順）
【主　催】　NPO法人
横浜マンション管理組合ネットワーク
建築分科会Aグループ
浜管ネット会員無料
非会員　資料代1000円

2023年度浜管ネット　技術者部会・専門業部会合同セミナー
＜どうする？取り残された排水立管＞共用排水管なのに住戸内立入工事？

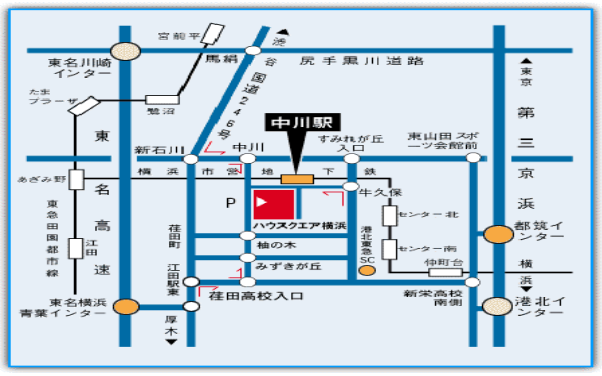
【日　時】2月22日（木）18：30～20：45（受付開始18：00）
【会　場】かながわ労働プラザ　第1・2会議室（4階）
【定　員】３０名（先着順）
【主　催】NPO法人
横浜マンション管理組合ネットワーク
【共　催】NPO法人
かわさきマンション管理組合ネットワーク
浜管ネット・川管ネット会員無料
非会員　資料代1000円

直近のお申し込みは事務局までご連絡お願いします

【事務所移転します】

2月15日（木）より、新事務所で業務を行います。

新事務所住所：横浜市南区吉野町2-5
サウスライン横浜　4F-A
市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅 徒歩3分
京浜急行電鉄本線 黄金町駅 徒歩8分
電話：045-341-3160
fax ：045-341-3340
詳しい情報は、ホームページ上に掲載いたします。

2月13日（火）は引っ越しのため臨時休業となります！

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）