2020 年 10 月　第 30 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

コロナ禍　新常態への対応を考えよう

鈴木　治（浜管ネット副会長）

日本に居住する私たちは、自然災害と対峙し、減災・防災に尽力してきました。そして今年、新型コロナウイルス感染の流行という新たな事態が発生しました。

振り返ると新型コロナウイルスは 1 月に国内に入り、2 月初旬豪華客船で多数の感染者が確認され、相前後して日本国内に拡散しました。

2 月後半には、店舗の営業活動自粛、教育機関の休校、卒業式・入学式等も影響を受け、各種スポーツ・イベントは中止又は延期となり、オリンピックも来年に延期となりました。そして 4 月 7 日の緊急事態宣言発令です。国民一人一人の自粛行動が求められ、マスクの着用、手洗い、消毒、大声会話自粛、三密（密閉・密集・密接）の回避協力が要請されました。この間マンション管理組合活動も大きく影響を受け、かつ、組合活動は感染流行防止の取組みが必要となりました。従来通りの活動で制約を受けたものとして、①感染流行が新年度切り替え時期と重なり年度切替え引継ぎに支障が生じた。②従来通りの理事会開催が困難となった。③従来通りの定期総会開催が困難となった。④大規模修繕工事関係（住民説明会・工事着手・定期点検等）も延期・変更を余儀なくされた。⑤防災訓練、その他イベント（各種祭り等）なども今年度中止となった、等が挙げられます。

コロナ禍にあって、これらの課題に対応すべく多くの管理組合が前例のない中、知恵を出し合い工夫し対処しました。例えば、浜管ネットに加入する近隣の管理組合同士が対応策、善後策について情報交換を実施した例があります。浜管ネットへの相談は当然ですが、想定外の緊急・異常事態が発生した場合は、地域・近隣が協力し対処することも重要です。今回の例からは緊急時対応を想定した地域における連携と、幹事役を務める管理組合の必要性が認識されました。今後の検討課題です。

また、三密を回避するため定期総会を屋外で実施した組合もあり、防災用に備蓄したマスクを住民に無償配布した組合もありました。実現性が容易でないもののビデオ会議の検討が始まりました。管理規約との関係では書面決議方式の採用があげられます。当方式の採用に当たり、標準管理規約条文が平易でないとの意見があり、これと併せて管理組合として緊急時に対応すべき条文も検討の必要があるとの意見、要望もだされました。これらは早急な検討課題と考えます。

新型コロナウイルスの感染は終息が見通せません。管理組合の運営とって日常の組合員同士の交流、コミュニティ活動が重要なことは言うまでもありません。三密に配慮した運営を継続することを前提に、マンション管理組合を取り巻く社会状況が、これまでとは異なる常態となることを想定して管理組合の管理運営に取り組むことが求められます。個々のマンションにより異なると思われますが、今年度の残り、更に次年度以降の取り組みについて検討が必要です。コロナ禍に打ち勝つ管理組合活動を浜管ネットも支援します。

※県ドリームハイツ住宅管理組合（元理事長）

Contents

1p　**巻頭言**～コロナ禍　新常識への対応を考えよう

2p **【トピック】**マンション管理に新たな法律、特徴は？（編集部）

3p　**Q&A**　4p 通常総会に関するアンケート結果

7p　**投稿**「小規模マンションの大規模修繕工事～アドバイザー業務支援を受けて　～」菅原稲子（ドゥエル月見台マンション管理組合　理事）

8～9p **Column**「団地太腕繁盛記・・・その１」**【連載第 1 回】**小柴健一団地管理組合法人すすき野住宅（前理事長）

10p　**Column**「えっ！ほんとう？　AED があれば人の命は救える？！～心肺蘇生法訓練のすすめ～」ファミール戸塚管理組合理事長　小澤　望

11～12p **【連載第 2 回】**「マンション政策小委員会・とりまとめ案」を読んで小山　英夫（浜管ネット理事）

13～14p　**土砂災害防止法とは？**（防災 WG 星野克江）

15p 浜管ネット WEB サイトのご紹介

16p『事務局からお知らせ』

マンション管理に新たな法律、特徴は？

～ 改正マンション管理適正化法及び改正マンション建替円滑化法 ～

マンション管理のスタイルが変わる？

改正法には、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進や団地における敷地分割制度の創設などが盛り込まれています。この要綱を見ると行政サイドに一定の権限を与えて、行政自身がマンション管理に関与していく姿勢を明確にしているのが特徴です。

今後、マンション管理のスタイルやあり様に大きな影響を及ぼすものと思われます。どのように変わっていくのか、管理組合にとってもこの改正法の内容をよく理解しておく必要があります。この法律案要綱（要約したもの）を紹介します。（編集部）

（1）行政は、調査を実施するため必要な協力を求めることができる

マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県（われわにとっては横浜市）は、「計画に基づく措置に実施に必要」な場合には、マンション管理組合や管理業者等に必要な協力を求めることができます。今までのような任意の、単なる「要請」ではなく、法律に基づいた協力要請ですので、調査などに強制力を持つことになるのでしょう。

また、高経年マンションの修繕その他の管理の業務を住宅供給公社が行うことができるようになる規定も盛り込まれています。業務を公社に行わせることによって、行政の方針に沿った「修繕その他の管理」を行う趣旨だと考えられます。

（2）行政は管理組合に対する助言や指導ができる

都道府県（われわれにとっては横浜市）は、管理組合の管理者等に対して必要な助言及び指導ができるようになります（←今まで行政が管理組合に対して直接、助言や指導を行うことはなかった）。また、不適切な管理が行われている管理組合に対しては、「勧告」することもできるようになります。マンション管理に対する行政の関与が強化され、「行政主導型」とすることで管理不全マンション等へより強力に対処する方針だと考えられます。

新しい制度のスタートは、改正法によれば「公布から 2 年を超えない範囲内で政令で定める日」と規定されています。2022 年 6 月までには新しい制度ができることになりそうです。

（3）管理組合が作成した管理計画を認定する制度ができる。固定資産税の減免もあり？

管理組合は管理計画を作成し、行政に認定を申請する仕組みができます。管理計画には、修繕その他の管理の方法、資金計画及び管理組合の運営の状況等を記載しなければなりません。行政は一定の基準を満たす計画である場合には、認定を行います。認定を受けると、固定資産税の減免やリフォームローン金利の優遇措置、優良マンションとして名前の公表などが検討されているようです。認定される場合の評価基準についてはまだ告示されていませんが、優良マンションの公開によって、中古マンションの流通が増えることが期待されています。

（4）重要事項説明の簡素化

管理会社は、認定を受けたマンション管理組合の管理者から重要事項説明の要しない旨の意思表明があったときは、書面の交付のみで足りるとする規定が設けられます。

（5）特定行政庁（←建築主事を置く地方公共団体）はマンション除却の認定ができる

特定行政庁が除却を認定（「特定要除却認定」といいます）したマンションは、敷地売却決議の対象とすることができます。認定する基準は、①地震や火災など安全性に係る建築基準法などの基準に適合しないもの、

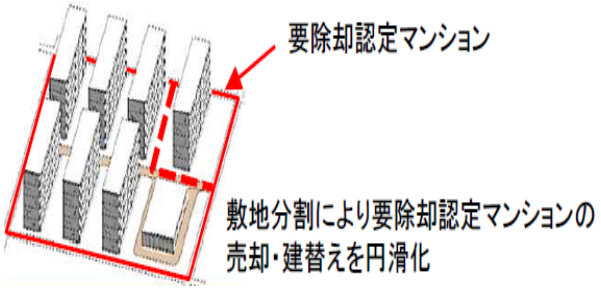
②外壁などが剥離し落下の危険性があるもの、

③給排水等の配管設備の損傷、腐食など著しく衛生上有害となるもの、

④高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の基準に適合しないもの、いずれかに該当するときとされています。従来は①の耐震性不足のマンションが対象とされていたのが、改正法では②から④の要件が加わることになります。この制度は「公布から 1 年 6 か月を超えない範囲内」に施行する、と規定されており、「要除却認定」の具体的な基準については 21 年秋には告示される見込みだとマンション管理新聞（第 1143 号）は伝えています。

（6）団地の分割（敷地分割決議）ができる

（5）の規定により特定要除却認定を受けた団地内建物がある場合、団地建物所有者の集会において 5 分の 4 以上の多数で敷地を分割する旨の決議（「敷地分割決議」といいます）をすることができます。



テーマ：「役員のなり手がいない」

Q 築 45 年を過ぎた団地型マンションです。今まで役員候補は輪番制で確保してきましたが、組合員の高齢化によって理事の就任を断ったり、理事になっても理事会に出てこないなど、役員のなり手がいません。背景には組合員の管理に対する無関心もありますが、何かいい方法はないものでしょうか。

A 自分たちのマンションの規約に役員になれる資格がどのように書いてあるか（役員資格要件といいます）、まず確認しておきましょう。

高齢化が進んでいる現在、標準管理規約でも、組合員以外の第 3 者を役員として選任することができる規定例を示しているように、必ずしも組合員でなくても役員になれるとする考え方（役員資格要件の緩和といいます）が一般的になっています。

組合員の配偶者や成年に達した親族、法人が組合員である場合には法人役員や一定の権限を持った社員、また賃借人も役員になれるとする規定を置いている管理組合も出てきました。

役員に報酬を支払っている管理組合はまだ多くありませんが、報酬を支払うのも役員を確保する一つの方法です。報酬の額について基準があるわけではありませんが、例えば、理事会に出席するごとに一律 1,500 円支払う、または年間を通して報酬額を決めておくのでもいいでしょう。ちなみに 2018 年マンション総合調査によると、報酬を支払っている管理組合は約 23%、平均報酬額は一律支払いの場合で 3,900 円／月となっています。

賃貸に出して自らは居住していない組合員が多い管理組合の場合、「住民活動協力金」を新設して、管理組合業務を分担することがない非居住組合員に対して、一定の金銭的負担を求めている管理組合もあります。徴収した「住民活動協力金」を役員報酬に充てるのも一つの考え方だといえます。

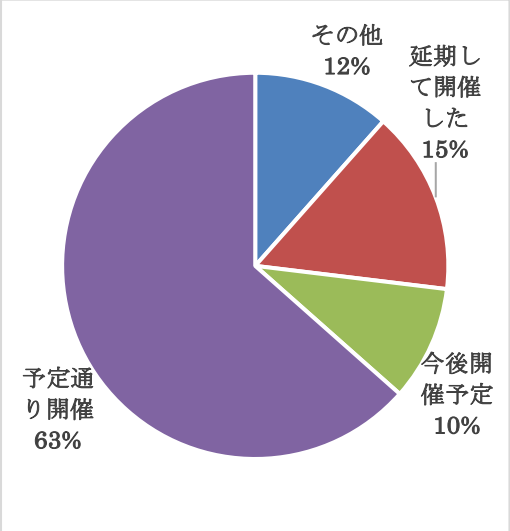
ある団地では、組合員の高齢化による管理組合の担い手不足に備えるために、まず管理組合を法人化して少人数の役員で運営が可能になるようにする一方、居住者と支援団体を構成員とする社団法人を作り、管理組合の業務（清掃や植栽管理など）を居住者自身で行いサポートする体制を作ろうとしています。管理組合の業務や活動に参加する方には一定の費用を支払い、管理組合の機能を維持し、活性化しようとする試みです。管理組合にとって人材の確保とマンパワーの供給を保証していく一つのアイデアだと考えられます。

コロナ禍での通常総会開催事情
（アンケート結果）

浜管ネットは 7 月、総会開催に関するアンケートを実施しました。会員のうち 52 管理組合から回答（回答率 52/112　46%）をいただきましたので、アンケート結果をご報告します。アンケートにご理解・ご協力いただいた会員のみなさまに御礼申し上げます。

浜管ネット広報委員会

1．総会開催について

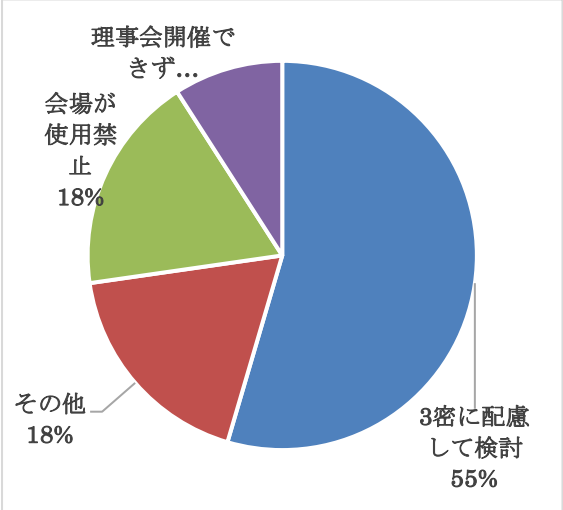


1－1　日程について

予定日に開催したが 33 件（63%）、延期して開催したが 8 件（15%）、今後開催するが 5 件（10% ）、その他 6 件（12%）でした。

●　延期した理由は？

延期して開催した管理組合は 8 件（約 15%）でしたが、延期の理由は、「会場が使用禁止となり手当がつかない」が 2 件（いずれもマンションに「集会室」がない）、「３密に配慮して別の開催方法を検討するため」が 6 件（「1 か月後の開催を検討」や「緊急事態宣言解除後の開催を検討」など）、「理事会が開催できず議案書が間に合わない」が 1 件という内訳でした。



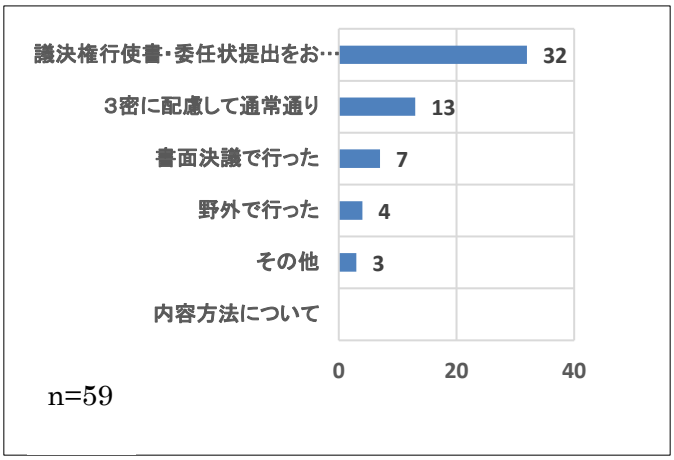
1－2　内容・方法について

「3 密」等に配慮して通常通り行ったところが 13 件（25%）と、回答した管理組合の 4 分の 1 で、予定通り行っています。

書面決議で行ったところが 7 件（13%）あり、書面決議にはなじみがないことを考えると予想以上に多い印象でした。

書面決議を行った管理組合は、戸数は 20 戸未満、50～100 戸未満がそれぞれ 2 件ずつの 4 管理組合、100 戸以上が 3 管理組合です。

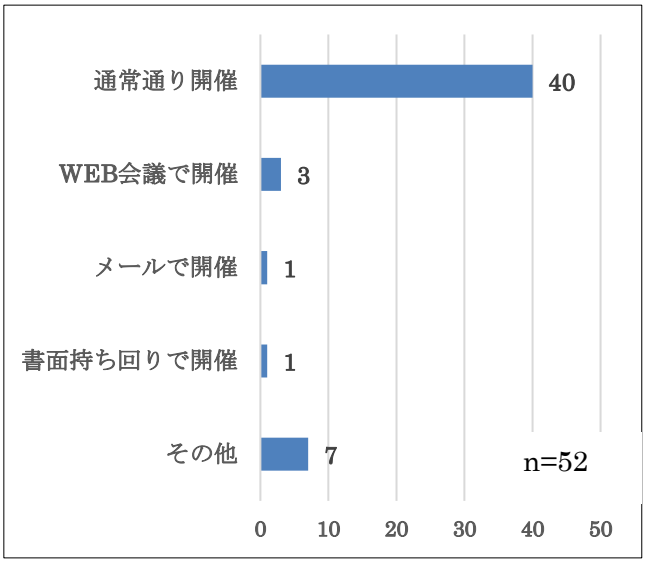
また、書面決議を行った管理組合のうち、今後、集会（臨時総会）を開く予定と答えたところが 2 件ありました。



議決権行使書・委任状取付けにより、少人数で開催したところが 32 件と半数以上を占めています。組合員の多くが事情をよく理解し、理事会の要請に応えたところが多かったということでしょう。総会は、順調に進行したことがうかがわれます。

なお、屋外開催も 4 件（8%）ありました。会場確保が難しく、やむを得ず屋外開催となったものと思われます。その他の内、1 件は現役員と次期役員のみ ZOOM を使用して行ったと回答にあり、日頃から準備ができているのを感じました。

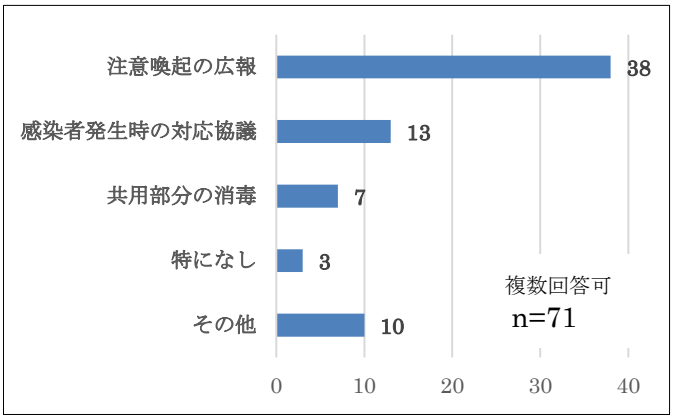
2．理事会開催について



理事会を一度も開催していない管理組合はなく、「通常通り開催した」が 40、「WEB 会議で行った」が３、「メール・FAX 等で行った」が１、「書面持ち回りで行った」が１で、管理組合の活動の中心は理事会であると改めて感じます。

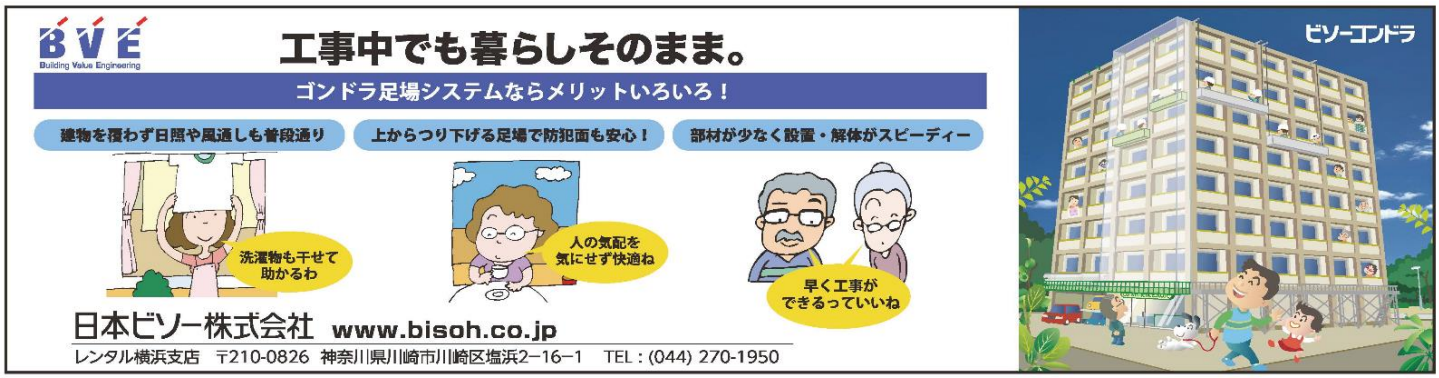
その他のコメントには、「4 月、5 月中止」「3 月～5 月は中止」「3 月、4 月中止」、「5 月は少数で」、「広い会議室借用して」、「一部理事の出席で」、「新旧理事ではなく現理事のみで実施」「高齢者の理事は健康管理上の理由で理事会の参加を見合わせる」「PC を使えない理事もおり、電子的会議は出来なかった。」「予め議案書を配布して、会場参加できない理事には議決権行使を提出してもらった」などと、状況に応じて苦労されている様子がうかがわれます。

3．コロナ対策として特別に行ったこと



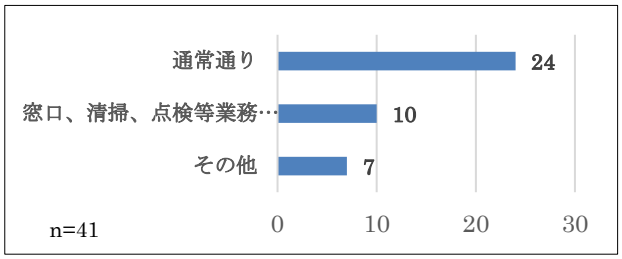
管理組合として今回特別に行ったことに関して、「注意喚起の広報」が 38 件と多く、速やかな通知を求めているところもありました。

「感染者発生時の対応を協議した」が 13 件ありました。「管理会社の方針として、感染者が出ても個人情報を根拠に理事会にも通報しないことになっている。このため、理事会として特段のアクションは取れないとの結論になった。」「保健所から通知が来たらその指示に従うことにしたが、3、4 月は市販の消毒薬が手に入らない状況で、当該状況になったとしても対応できない状況だっ



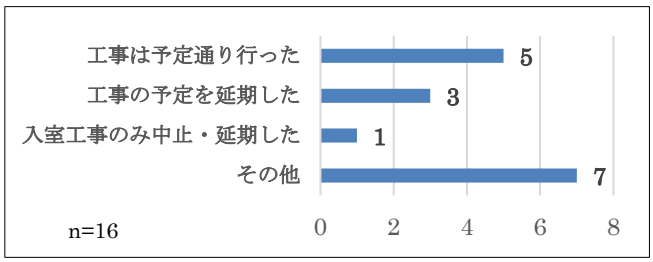
た。」といった具体的な対応について参考になるコメントがありました。
また、「ルール作りを始める」「アンケートをとってみる」といったコメントもありましたが、個人情報との絡みで開示する範囲などをめぐりルール作りは簡単ではないという認識で一致しているようです。
共用部分の消毒が７件あり、EV 換気、EV ボタン、ドアノブ等を消毒液で清掃するなど衛生面の実行、マスク配布による飛散防止対策が進められていました。

４．管理会社の対応について



通常通り業務を行っていたところは 24 件、窓口、清掃、点検等業務を中止していたところが 10 件でした。
その他７件は、「一部の業務の縮小」「清掃・窓口業務の半減」、「窓口対応中止し、電話対応のみ」「集会室の使用禁止し、管理組合と自治会のみ許可とした」「カラオケ・コーラス、麻雀、囲碁の使用禁止」「管理会社の窓口業務縮小要請を説得して、通常通りの業務とした」などの回答でした。

５．大規模修繕工事について



大規模修繕工事については、16 管理組合が回答し、「予定通り行った」が５件、「延期した」が３件、「入室工事のみ中止・延期」が１件でした。その他７件は「計画があるが実施する予定」との回答でした。

６．まとめ

今回のようなコロナ禍では、今まで経験したことのない事態となりましたが、管理組合としてはとにかく前に進めなければなりませんでした。総会に関しては、「出席者を最小限にして開催するか」、「延期するか」、「書面決議とするか」、決断を迫られていたと思われます。
アンケートの結果をみるといくつか課題も見えてきました。
書面決議についてはどの管理組合もなじみが薄く、特に「全員の承諾」の取り方については法律に明文化されておらず、口頭でいいのか、文書にすべきか、メールではだめか、など手続きや方法について解釈に混乱が生じていた可能性があります。浜管ネット通信第 29 号（2020 年７月）でも取り上げていますが、手続が正しく行われたかが重要です。また、書面決議後に総会を開催する必要があるかについて、意見は分かれていますが、事務報告のため集会（総会）をあらためて開催することが望ましい、との見解を述べています。
今後、新型コロナ感染拡大の第３波・第４波が来ることも考えられるところですが、緊急事態に備えた総会開催に係る法的整備が望まれます。
今回のアンケートには、書面決議に関して区分所有法第 45 条第１項「全員の承諾があるときは書面決議ができる」を、「緊急事態においては書面決議ができる」など全員の承諾を要しない緩和措置が必要ではないか、といった意見もありました。
早いうちに施策が示され、書面決議、WEB 会議、規約の見直しなど将来に向けた取組が円滑に進められるよう希望したいと思います。

◆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
改修工事のことならお任せください
ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

投稿

小規模マンションの大規模修繕工事

～ アドバイザー業務支援を受けて ～

菅原稲子

※ドゥエル月見台マンション管理組合理事

この度はアドバイザー業務のご支援をいただきまして、ありがとうございました。

修繕工事を推進するに当たり、段階毎のご助言とご指導を賜りましたので、以下に列記いたします。

1．工事会社の紹介

組合の自力だけでは、小規模マンションの修繕工事を行なってくれる工事会社を見つけることもできませんでした。前回は制度の違いなのでしょうか、市の紹介の建築士が工事会社、修繕費の借り入れから竣工まで実施してくれましたので、今回は途方に暮れておりました。

2．見積の比較

3 社の工事会社の工事内容と見積もりを比較検討し、さらに組合の予算に合わせた再見積もりを提出していただきました。工事会社と組合との間に岡田先生が入ることで、より客観的な見積書が作成されたと思います。

3．工事会社選定

再見積後の工事説明会におきましての適切なご指摘のお陰を持ちまして、修繕工事により相応しい工事会社を選定することができました。専門家から見た工事の要点、問題点（外壁工事、防水工事等）、各社の特徴を知ることができました。

4．居住者説明会

工事会社には、快く居住者説明会を設けてもらいました。これがきっかけとなり居住者間の繋がりができました。工事期間中も皆、協力しあいました。

5．工事中の報告会

工程毎に報告会を設け、修繕工事の見通しが皆に明らかになりました。組合への信頼にもつながったと思います。

6．工事中の巡回

工事中の巡回は 2 回でしたが、できればもう少し多くしてもらいたいと思いました。予算の都合上やむを得ないこととは存じております。

以上、「支援」のお蔭を持ちまして、ここ数年懸案であった修繕工事をつつがなく推進し工期内に竣工し、建物が見違えるように蘇りました。

組合員一同心より厚くお礼申し上げます。

※小規模マンションの大規模修繕の設計・施工に係るアドバイザー業務について

この業務は、小規模マンション（29 戸以下の住居専用マンションが対象）の大規模修繕で、設計監理費用の捻出が難しい場合に、施工会社が責任施工を行うことを条件として、浜管ネットの技術者部会員が工事の開始から終了まで、管理組合の立場でポイント的にチェック・助言、協議等を比較的安価に行うものです。小規模マンションの大規模修繕工事をサポートする浜管ネットが提供している会員限定の支援事業の一つです。この支援業務を受けるには決められた審査を受けていただき、契約に際しては管理組合と浜管ネット双方の理事会承認を必要とします。詳しくは事務局へお問い合わせください。（編集部）

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

【Column】

団地太腕繁盛記・・・その1

小柴　健一
※団地管理組合法人すすき野住宅　相談役（前理事長）

「コラムを書いて欲しい！」と依頼を受けたものの、それほど誇れることをしているわけではなく、成功をおさめているのでもなく、絶賛悶絶・苦闘の最中だ。それでも、少しでもぼくの駄文が皆さんのお役に立てればと、コラムなど無縁な人生を歩んでいたが、エイやっとと清水の舞台から飛び降りるつもり想いのたけをしたためる。

そもそも、「団地」などとは無縁の人生を歩んできた。それがなぜ団地暮らしを始めてきたか？まずは、そこから話をしなくてはならない。

ぼくは様々な職業を経て、「在宅介護」の仕事をしていた（妻も高齢者施設で介護職をしていた・・・過去形）

「介護」は突然やってくる

オギャーと産声をあげた人間は、いずれの形で命を終える。致死率 100%だ。

多くの人は大きな病気などをして、介護の必要な生活にゆるやかになっていくと思っているが、その認識は大きく間違っている。「介護」が必要な日は、ある日を境にやってくる。

「在宅介護」の世界にいて感じたことは、いくら介護サービスを使っても、その人の「生活」「暮らし」をすべて支えきれないことだ。じゃあ、高齢者施設に入れば「安心」「安全」か？・・・否である。

自分の住み慣れた環境の中で、人材不足の施設での「暮らし」は決して安住の場所ではない。

「住み慣れた我が家で最期まで暮らす」、それが理想だが、先述の通り既存の介護サービスや医療サービスだけでは、人間の「暮らし」は支えきれない。

「誰の手も借りず、ピンピンコロリで逝く」と言う方がいるが、これもまた現実を知っている我々からすると、大変にまわりに迷惑な逝き方だ。

ちょっとした地域や近所の「支えあい」「助けあい」「分かちあい」があれば、少しはマシな老後が住めるのではないか？

団地のポテンシャルは高い

子どもが巣立ち夫婦二人の生活となり、「そんな場所に住みたいなぁ」と思ったときに、思いついたのが「団地」暮らしだった。

希薄になったとはいえ自治会などのコミュニティもあるだろう。結構若い人で、古い団地をフルリノベーションして「Danchi　Life」を満喫しているのも、メディアなどでちらほら見えるようになって、調べれば調べるほど、「団地」の持っている『ポテンシャル』の高さに気づいた。家族の都合もあり、横浜市の中で「団地」を見つけようと思った。

あちこちの古い団地を見て回った。立地もいい。間取りだって夫婦二人では十分。価格なんて安月給の我々でも十分に買える値段で、ローンを組んでも、借りるより断然安い。端っこだけど横浜市に資産が持てることも安心につながる（自由に売買できないけど）。

ケアマネ-ジャーの経験生きる

ケアマネージャーの研修に参加すると「インフォーマルサービスがなければ、自分で作れ！」と言われる（インフォーマルサービスとは、公的なサービスではカバーしきれない、見守りや安否確認、ゴミ出し等々のサービス）。自分の担当するお年寄りの面倒を見るので、精一杯でそんなことやるケアマネージャーなんて、日本中探してもいない・・・ぼく以外。３，４０人のお年寄り助けるより、団地の数百戸の住民が最期の最期まで安心して暮らせる「家」を作ろう！・・・と思い立ったのが、「団地」に住みはじめた原点だ。

いつも繰り返し言っていることがある。

「家があってこその人生と暮らし」

その人の「人生」や「暮らし」を左右するのも、家なのだ。

「古くたって、新しい暮らし方や安心・安全・安寧な住宅だったら、絶対スラムになることはない！」と信じ、団地再生に取り組み始めるが、これが泥沼への一歩となるとは・・・。（続く）

«すすき野団地　未来会議»

未来会議（左図参照）では「これからどのような団地にしていきたいのか」といった住民の声を拾い上げるために、3 年間にわたって話し合いを行ってきています。

すすき野団地の「再生まちづくりプラン」の骨子には、目標（ビジョン）に**「未来に住みつなぐ 100 年団地」**をかかげ、使命（ミッション）として「1. 豊かな多様性があり、誰一人取り残さない団地」。「2. 自然と調和した環境にやさしい団地」など 7 つの具体的な目標を掲げて、今後の行動（アクション）につなげようとしています。

プランはできたけど実行できなければ「絵に描いた餅」になってしまうと、プランを実行するための体制づくりもぬかりなく行っています。

まず、管理組合を団地管理組合法人として登記し、横浜市の支援や、管理会社など専門家集団との業務提携が行いやすくなるようにしています。さらに、高齢化の進む団地の居住者の助け合いを促すことや、管理組合の役員のなり手不足をサポートする目的で、団地の居住者を主体とした社団をつくり、管理組合と自治会の活動を支えていこうとしています。今後もすすき野団地の取組みに注目したいと思います。（編集部）

【投稿】

えっ！ほんとう？　AED があれば人の命は救える？！
～　心肺蘇生法訓練のすすめ　～

小澤　望
※ファミール戸塚管理組合理事長

巷に普及した AED。ファミール戸塚でも 1 台レンタル契約して管理事務室のカウンターに設置しています。この夏、レンタルの更新を迎え、新型機器に更新しました。

「AED が開発されたおかげで、素人でも電気ショックを行って人の命を救うことができる時代になりました。」などの宣伝文句から、「AED さえあれば、人の命が救える」と勘違いしている方が増えているのも事実だと思います。

AED は「自動体外式除細動器」と翻訳される通り、心臓の細動を除く装置です。AED で電気ショックをかけたら、心臓が正常に動くようになる装置ではありません。大事なのは心肺蘇生法の実践です。

心肺蘇生法は、心臓マッサージと人工呼吸の実践になります。特に心臓マッサージが重要です。

心臓マッサージは、1 分間に 100～120 回のテンポで、心臓の真上の胸骨を 5cm ぐらい押し下げる作業です。これを救急車が来るまで、およそ 8 分以上続ける必要があります。相当な重労働であり、多くの人で交代して続けられる体制を構築しておくことが重要になります。

ファミール戸塚では、今回の新型機器への更新を契機として、訓練用 AED と人体模型 2 体を導入しました。さっそく、自治会と管理組合の連携組織「防災連絡会」メンバーで訓練してみました。

人体模型は、垂直に力が入らないと凹まない構造のため、慣れていない方は、「凹まない！」と悪戦苦闘していました。指導員からのアドバイスにより、真下に押すことのコツを覚えていただけました。

正しく心臓マッサージができていると、テンポよく「コツコツ」と人体模型が音を出すので訓練者も正しくできているか、自分で判断できます。

防災訓練のほか日々練習の場を設け、正しい心臓マッサージができる居住者を一人でも多く増やし、万一の時に備えたいと思います。

【長期マネジメント計画】ってなに？

マンション管理センターは 8 月 31 日、マンションの長期マネジメント計画に関する検討結果を公表しました。「長期マネジメント計画」とは、マンションの長期的な運営方針とそれに相応する修繕・改修のマスタープラン（ハード）および区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組方策（ソフト）を一体としたもの、と定義されています。マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し、将来起きる事態に備えつつ、円滑な組合活動を進めることを目的としています。

お馴染みの「長期修繕計画」よりさらに長期におよぶマンションの終末をも見据えた、緩やかな計画といえます。長期的なビジョンを作り、課題に対する取組み方針と将来スケジュールを大雑把に策定しておき、推定される修繕工事・改修工事の内容や概算工事費を含んだ計画となります。

この計画を作ることによりマンションの置かれている客観的な状況を把握することができ、マンションの将来像に合わせて生活設計を立てることが可能になり、同じ将来像の下でコミュニティの一体感が生まれ、そしてマンションの終末について考えることができると、その効果を強調しています。新築ではなくある程度年数の経ったマンションが対象となるものと考えられます。（編集部）

住み慣れた環境に、時を取り戻です。
「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。
DAIWA
ISO9001　ISO14001
株式会社 大和
本社　〒232-0025 横浜市南区高砂町 2-18-5
www.daiwa-co.com
0120-040011

国土交通省・社会資本整備審議会・住宅宅地分科会
「マンション政策小委員会・とりまとめ（案）」を読んで

小山　英夫（理事）
※グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合元理事長

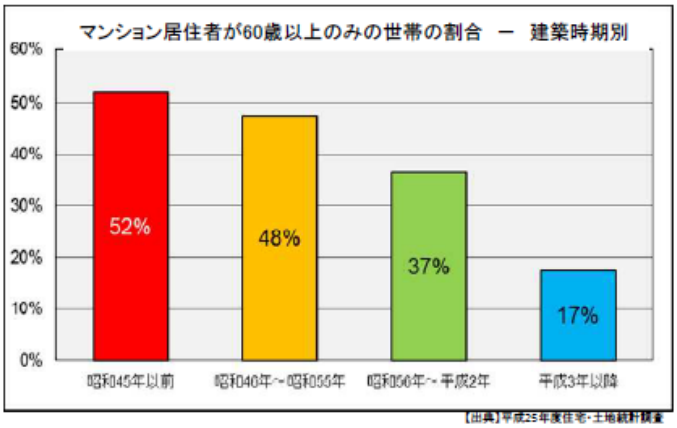
本とりまとめ案は、マンション管理適正化法と建替え促進法の改正案として本年 2 月に閣議決定され、6 月 16 日、国会において可決・成立しています。その後、法律案と要綱が発表され、法律の具体的な内容が示されています。次回からはこの法律案の内容に基づき立案される施策を中心に、小山理事の解説を掲載していきます。（編集部）

第 2 回　目次

3．マンションを取り巻く現状と課題
（1）マンションの管理に関する現状と課題
（2）マンションの再生に関する現状と課題

第 2 回
3．マンションを取り巻く現状と課題
1）マンション管理に関する現状と課題

マンション管理に関する現状と課題について報告書では以下のように整理しています。



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

① 高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足

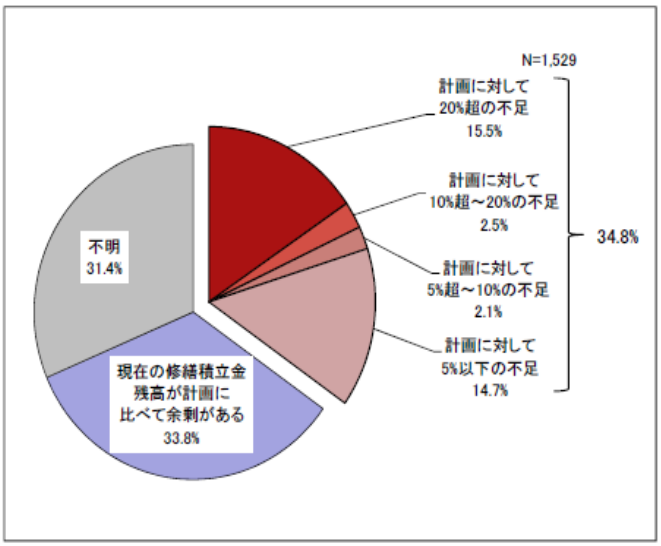
高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。

※相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる。

② マンションの大規模化等

マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成の困難性は、大規模になるほど増加する傾向にある。マンション修繕に係る費用は、マンションの規模が大きくなるにつれ高層化等もあって増大し、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響が大きくなる。

■修繕積立金の積立状況



【出典】平成30年度マンション総合調査

③ 既存住宅流通量の増加、管理情報の不足

平成元年と平成 30 年の既存住宅流通量（持家として取得した既存住宅数）を比較すると、共同住宅等は 4.5

大規模修繕工事
給排水設備工事
内装工事
耐震補強工事
建物・設備診断
北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所
世紀を超えて 快適サポート
建装工業株式会社
首都圏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丁目１１番１号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL：http://WWW.KENSO.CO.JP/

万戸から 7.9 万戸に増加（＋76%）している。マンションストックの増加に伴い、流通量が拡大し、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっている

④　適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

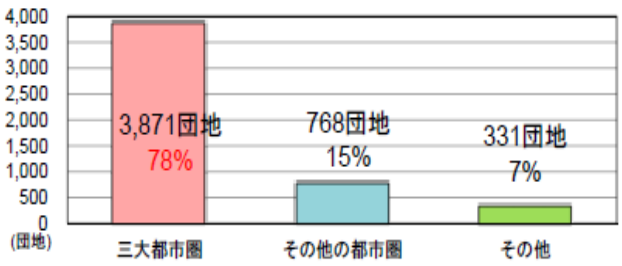
計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成 30 年度においても 53.6%に留まっている。計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが 34.8%にのぼる。

２）マンションの再生に関する現状と課題

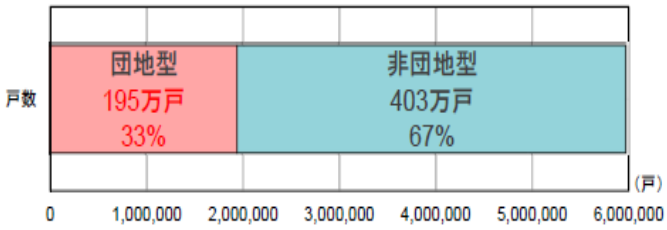
①　大規模団地型マンションの高経年化

総マンションストック約 600 万戸(H25 時点）のうち、団地型マンションの割合は約 1／3（約 5,000 団地、約 200 万戸)。全国の団地型マンションのうち、三大都市圏に約８割が集中している。

■立地別推計



■ 総マンションストック数に占める団地型マンションの割合



※　団地型マンションの定義

①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね 50 戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

※推計方法

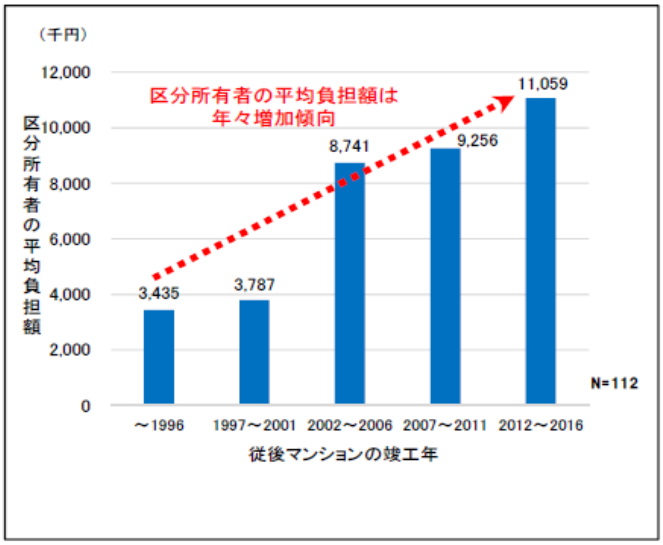
平成 15 年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成 25 年住宅・土地統計調査及びＵＲ・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多い（事例全体の約８割が 100 戸以下)。特に、より大規模な団地型マンションの建替えが、検討時期に入っていくことが予想される（建替えを検討している団地型マンションの約８割が 201 戸以上)。

②　建替え事業の採算性の低下

マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある。建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新においては、区分所有者の経済的負担の増加など事業成立性がより厳しくなることが見込まれる。

■　建替え後竣工年代別　区分所有者の平均負担額



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

③　新耐震マンションの高経年化

新耐震基準のマンションのうち、築 40 年超となるものが令和５年末には約 34 万戸、さらに令和 20 年末には、その約８倍の約 263 万戸となり、今後、高経年ス

トックが急増する見込みである。新耐震基準への改正から約 40 年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても高経年化が進むこととなり、新耐震基準マンションの再生を促進するための措置が必要となる。

防災

土砂災害防止法とは？
土砂災害から命を守るために

今年 2 月 5 日、神奈川県逗子市で発生した土砂崩れでは、歩道を通行していた 18 歳の県立女子高生が亡くなりました。崩落した崖の上には５階建てマンションがあり、私有地であることから被害者の家族はこのマンションの管理組合と管理会社に対して損害賠償を求めています。ここは土砂災害警戒区域に指定されており、がけ地の管理体制の不備が問われることになりそうです。

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地抑制、既存住宅移転促進などの対策を推進しようとするものです。神奈川県は傾斜地に住宅が建てられていることが多く、がけ地の安全性を確保するためにも法律の仕組みを理解しておく必要があります。

１．警戒区域の確認

土砂災害により被害を受けるおそれのある区域の地形、地質、土地利用状況等について基礎調査を行い決定します。具体的には航空写真から三次元の地図を作成し、その後、現地の地形、対策施設の状況、土地の利用状況等の現地調査を行い、土砂災害により被害を受けるおそれのある区域を設定します。

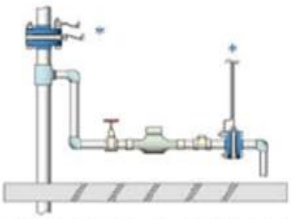
（１）土砂災害特別警戒区域（通称レッドゾーン）・・・建築物構造規制、移転勧告

避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が、新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域

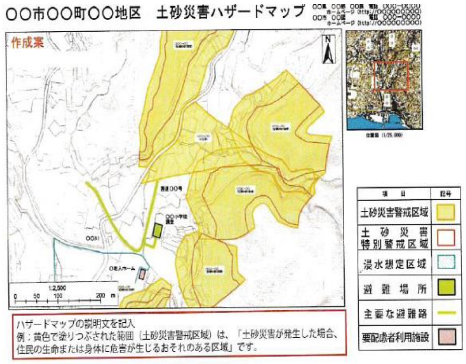
（２）土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）・・・警戒避難体制整備要

土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域

土砂災害警戒区域に指定されると、不動産取引において、宅地建物取引業者は土砂災害警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行わなければなりません。（土砂災害警戒区域等は、土砂災害の防止に関する工事や開発行為に関連する対策工事等の地形改変が行われて、安全性が確保されたと認められた場合には、区域の見直しを行います。また、概ね５年毎に実施される基礎調査により、土砂災害警戒区域等の指定の範囲が変わる場合もあります。）

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

2．警戒区域の確認方法



マンション敷地が、土砂災害のおそれのある区域かは下記で調べられます。また、リアルタイムの警報システムなので、局所的な雨雲による集中豪雨も確認できます。警戒区域外であっても、雨量（「1 時間で 20mm 以上の雨」又は「連続した 100mm 以上の雨」）によっては危険となる場合があります。

神奈川県土砂災害警戒情報システム（神奈川県土砂災害情報ポータル）
http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html

＊横浜市では**土砂災害ハザードマップを各区区役所で配布しています**

横浜市各区の土砂災害ハザードマップのダウンロードはこちらから
https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/hmap.html

3．がけ地の管理について

土地の所有者（多くのマンションの場合、土地は区分所有者の共有になっているはずですので全区分所有者）は、がけ地に設置されている擁壁を安全に維持管理する責任があります。

日ごろから点検や補修などに努める必要がありますが、この日常的な点検等をだれが行うのか。特に法的に定められたガイドラインがあるわけではありませんが、結局、管理組合（例えば防災委員会等）の仕事ということになるのでしょう。

この日常的な点検や定期的な調査等の安全管理は、管理会社や身近な専門家等に依頼してみるのもいいでしょう。ここでいう専門家とは、開発を手掛けた分譲ディベロッパーやゼネコン（土地のデータを保存している可能性がある）、法面工事の専門会社か工務店などが考えられます。管理組合としては下記「チェックシート」などを使って日常管理を行うことも必要です。

・擁壁チェックシート（**石積み・ブロック積み擁壁のチェックシート**）
https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/safe.files/0016_20181022.pdf

4．防災対策に対する助成金制度

横浜市の助成金制度では、がけ地の調査に係る助成は行っていませんが、補修工事を必要とする場合には、一定の条件の下で市の助成を受けることができます。

1）崖地防災対策工事助成金制度（間知石積擁壁又は鉄筋コンクリート擁壁の築造）

2）崖地減災対策工事助成金制度（既存擁壁の補強、自然斜面の保護等）

3）急傾斜地崩壊対策事業補助金（**神奈川県の事業**）

急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、一定の基準に該当する場合は、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に　基づき、神奈川県が急傾斜地崩壊危険区域を指定のうえ、崩壊防止工事を行います。

4）ブロック塀等改善事業のご案内（補助金）

道路等に面する危険なブロック塀等の改善工事に対する要する費用の補助

※地球環境の著しい変動により引き起こされる、予測できないような災害に備えて、ハザードマップの確認や敷地の日常点検等を行い、生活範囲・行動範囲の内にある危険な場所の把握が必要です。

（以上、防災 WG）

マンション給排水管のリニューアルから
大規模修繕工事まで全てお任せ下さい
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丁目5番地の1
TEL:045-662-2759　FAX:045-662-2780
http://www.kawamoto-ind.co.jp/

マンション管理の適正化のために
管理組合 WEB サイトのへの電子文書アップについて

管理組合 WEB サイトご使用管理組合はすでに浜管ネットの**１６を超える**会員管理組合が使用してます。
管理組合運営に関する資料はすべて Web 上で管理するのが当たり前になってきてます。
皆さんの管理組合の区分所有者および占有者の方は、規約をご存知ですか？届出書はすぐ入手できますか？
管理費や修繕積立金の内容を把握されてますか？
使用されている管理組合様からの感想を掲載します。

都筑区　Ｆ元理事長より

このWeb サイトに最初に記事を出したのは、今年３月です。
年明けに管理会社から、委託費値上げの申し入れがあり、どう対応したらよいか、まず、浜管ネットの無料相談に伺うとともに、ネットでさまざま情報を集めました。それを毎月発行する「理事会だより」の号外として、住民への中間報告とアンケートを掲載し、その後、**契約内容や修繕計画、規約など関連資料を登録。分厚い資料を持たなくても、手軽に閲覧**できるようになりました。

新型コロナウイルスの感染防止のため、６月の総会では、事前質問への回答を掲載し、当日進行を簡略化できました。

この間、事務局の方に、「広報誌」カテゴリの作成や、順番の入替ができるよう実現していただき、有難うございました。ただ、どれぐらいの方が利用したかわからず、数を表示するなど利用促進につながる仕組みがあればと思います。あわせて、コメントや質疑など、情報交換が気軽にできるようになれば、コミュニティの醸成に役立つかも知れません。

新型コロナ禍で、デジタル化の流れが加速する中、ぜひ、より便利で使いやすいサイトをめざしていただければ幸いです。

浜管は無料というのも強みですね！

管理組合 WEB サイト担当より

Ｆ元理事長の行動力にはいつも脱帽しております。管理費値上げ問題においては、様々な管理会社にヒアリング、アンケート実施、広報誌発での組合員への素早い情報提供。現役でお忙しい中お疲れ様でした。引き続き、管理組合の後方支援よろしくお願いします。今後も皆様のご意見を参考にして、要望につきましてはできる限り対応する方向で検討していきたいと思います。

浜管ネットの情報提供

浜管ネットの事務局には、下記の資料を取り揃えて会員管理組合様に提供してます。

ご覧になりたい方は事務局へ問合せお願いします。

・マンション管理新聞
・マンション管理センター通信
・神奈川新聞
・マンションタイムズ
・アメニティー（集合住宅管理新聞）
・横浜市　各区の地図
・マンション管理に関する法律集
・マンション管理に関する書籍
・各区ハザードマップ

管理組合主導の管理へ

浜菅ネットの会員の中には自主管理でもしっかり管理運営をしているマンションがたくさんあります。浜菅ネットのホームページ制作サービス（管理組合ウェブサイトを利用して独自の HP を開設し、情報共有の場も得ることができます。管理会社主導から管理組合主導へと、適正な管理組合運営を目指しましょう。

管理組合 WEB サイトの使い方セミナーについて

使い方を知りたい、質問したい、
管理組合に出向いてプレゼンテーションを行います。毎週火曜日、金曜日、土曜日に浜管ネット事務局でも説明会を行います。
予約制ですので事務局へ問合せお願いします。

～　事務局からお知らせ　～

【設立 25 周年記念誌お届けしました！】

設立 25 周年記念誌「**管理組合のためのＱ＆Ａ～そこが知りたい！～**」＆「**浜管ネットガイドブック**」を発刊しました。緊急事態宣言が出された影響で、5 月末の浜管ネット通常総会に合わせて発行の予定が大幅に遅れることになりました。

「管理組合のためのＱ＆Ａ～そこが知りたい！～」は、これまでに浜管ネットに寄せられた相談事例や、技術者部会と専門業部会が実施してきたセミナーのテーマなどをＱ＆Ａにまとめたものです。

新任理事の研修のテキストとして、また、困ったときのちょっとしたヒントが欲しいときなど、理事のみなさまのお役に立てていただければ幸いです。

「浜管ネットガイドブック」は浜管ネットの定款や会費規定、理事会等の組織、支援事業の案内、正会員や賛助会員の紹介、年表による浜管ネットの沿革などを掲載しています。5 年に一度、内容を見直して発行しています。会員管理組合には各 1 部ずつお送りしています。

【浜管ネット相談申込みの WEB 対応について】

ホームページのトップ画面の右上の相談申込みは現在、申込フォームをダウンロードして記入後、メールに添付して送信していただくようになっています。来年からはホームページ上から直接、相談申込フォームを利用して入力・送信できるようになります。乞うご期待！

【管理組合のホームページを持ちませんか？】

浜管ネットでは、会員に無料で管理組合のホームページを提供・サポートしています。（管理組合 WEB サイト）

独自でホームページを開設・管理するには手間とコストがかかります。メールに文書を添付するように簡単に電子文書をアップできますので、ぜひ事務局へお問い合わせください！

【マンションのアドバイザー派遣について】

①　浜管ネットの出張講座

会員管理組合を対象に出張講座（10 人程度の少人数の会合、初回無料）を開催しております。新任理事向けの研修会や修繕工事の進め方等の検討に、専門家を派遣いたします。会員のみなさまは、お気軽にお申込みください。

②　交流会開催

浜管ネット交流部会では、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。会員の管理組合はご協力お願いします。

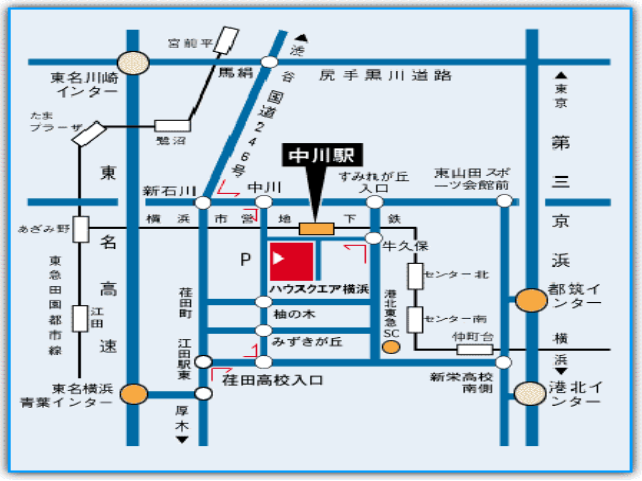
③　横浜市マンションアドバイザー派遣制度

横浜市では、理事会または理事会の諮問機関である専門委員会等の依頼により、専門家をアドバイザーとして派遣しています。初回無料です（年 6 回まで利用可。2 回目以降 12,000 円）。ただし、調査等の実務を行うことはできませんので、実務を伴う場合は、浜管ネットの支援メニュー「現地相談」や「簡易診断」等をご利用ください。

※困ったときは、まずは浜管ネットに相談してください。必要に応じて、適切な専門家の派遣をサポートいたします。

【無料定期相談】のご案内

- 土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
- 申込のフォーマットは web サイトからダウンロードできます。
- 事前申込制です。



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）