2022 年冬（1 月）第 35 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

家庭内での不慮の事故を減らそう

Contents

1p　巻頭言「家庭内での不慮の事故を減らそう」（会長・加藤壽六）
2p　トピックス「管理計画認定制度（事務ガイドライン）の概要」（編集部）
3p　マンション管理の適正化に関する法律　一部改正の背景（編集部）
4p　マンション標準管理規約の変遷と概要（理事：前田映子）
6p　改正マンション建替え円滑化法の概要と解説（理事：阿部一尋）
8p　Q&A そこが知りたい！アスベスト調査は変化している 資料提供/㈱オオスミ
9p　【解説】「マンションの適正な管理と再生フロー」（山本育三　関東学院大学名誉教授）
10p　窓の断熱改修のススメ（福留俊哉（マテックス㈱）
12p　マンション生活 30 年　～雑感～（理事：佐藤　孝幸）
14p　Q&A 大規模修繕工事に取り組むには？進め方は？（編集部）
15p 管理組合 web サイトの上手な活用法（広報委員会）
16p 事務局からお知らせ

会長　加藤壽六

家庭内の事故の数は、1. 転倒 2. 転落 3. 溺死 4. 窒息 5. 火災の順になっています。

① 転倒事故に注意

家庭内の死亡事故の原因の 1 位は転倒による脳挫傷・脳出血での死亡。腰を打ったため長期に動けず、下半身に不具合が出て寝たきりになるケースがほとんどです。

フローリングに敷いたカーペットの端につまずく、フローリングと和室などの段差につまずく、フローリングにワックスをかけ過ぎて滑るなど、ちょっとした変化に体が追いついてゆかず、体力の衰えで、つま先を上げないでずり足で歩きつまづくなど、転倒が多く発生しています。これらに注意することで、転倒事故を減らすことができます。

② 転落事故の多くはバルコニー

家庭内の死亡事故の原因の 2 位は、バルコニーからの子供の転落です。

その殆どは、バルコニーに置いてある箱や置物の上に登り、下を見ていて転落するものです。小さなお子さんの家庭は注意が必要です。

③ ヒートショック現象(※)に注意

家庭内の死亡事故の原因の 3 位はヒートショック現象で、特に冬場の風呂場での溺死、トイレでの脳出血で死亡するケースです。

寒い脱衣所から浴室に入り、冷え切った体のまま浴槽に浸かり、血圧が急低下し心臓麻痺を起こし、意識がなくなり溺死するケースが多くみられます。

廊下などで居間と脱衣・浴室・トイレが隔離されている場合や、バランス釜の浴室で小さな窓から冷たい外気が入り、浴室の室温が低くなるなどの場合は、脱衣場所をヒーターなどで暖める対応を考えましょう。

多くのマンションの場合、浴室と脱衣スペースは、居間との間のドアを開けて置けば室温の差を少なくできます。

浴槽に入るときは少しぬるめ、38℃ぐらいのお湯で体に十分かけ湯をしてから入浴し、追い炊きしながら適温 40～42℃ぐらいまで上げれば快適な入浴ができますし事故も防げるはずです。

寒いトイレも死亡事故の原因になっています。大便をするとき、いきむことにより血圧が急上昇し脳出血を起こすことが原因とされています。

寒さとコロナ禍で外歩きが減少しています。まだまだ寒さが続きますが務めて体を動かす努力をしましょう。

※ヒートショック現象とは、住環境における急激な温度変化によって血圧が乱高下したり脈拍が変動する現象をさします。

TOPICS

管理計画認定制度（事務ガイドライン）の概要

21 年 11 月 30 日、国交省発表

国交省は、マンション管理適正化法第 5 条の３に基づくマンション管理計画認定に関する事務ガイドラインを公表している。認定基準と確認対象書類は以下のとおりです（いずれも概要のみ記載）。**編集部**

※認定基準と確認対象書類

認定基準		提出対象（必須）書類
（1）	**管理組合の運営**	
①	管理者等が定められていること	・集会（総会）議事録の写し
②	監事が選任されていること	・集会（総会）議事録の写し
③	集会が年１回以上開催されていること	・直近に開催された集会（総会）議事録の写し
（2）	**管理規約**	
①	管理規約が作成されていること	・管理規約の写し
②	災害時の緊急時など専有部分への立入り、修繕等の履歴情報の管理等の定めがあること	・管理規約の写し
③	財務･管理に関する情報の書面の交付について定められていること	・管理規約の写し
（3）	**管理組合の経理**	
①	管理費と修繕積立金等について区分して経理されていること	・直近の、貸借対照表および収支計算書
②	修繕積立金から他の会計へ充当されていないこと	・直近の、貸借対照表および収支計算書
③	修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること	・直近の、貸借対照表および収支計算書 または、組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
（4）	**長期修繕計画の作成および見直し等**	
①	長期修繕計画が、「標準様式」に準拠して作成され、これに基づく修繕積立金の額が集会で決議されていること	・長期修繕計画の写し ・総会議事録の写し
②	長期修繕計画の見直しが 7 年以内に行われていること	・長期修繕計画の写し ・総会議事録の写し
③	長期修繕計画の計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間中に大規模修繕工事が２回以上含まれていること	・長期修繕計画の写し
④	長期修繕計画において、将来の一時金の徴収が予定されていないこと	・長期修繕計画の写し
⑤	修繕積立金の額が著しく定額でないこと	・長期修繕計画の写し （※ガイドラインの平均額の水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書）
⑥	長期修繕計画の最終年度において、借入金の残高のないこと	・長期修繕計画の写し
（5）	**その他**	
①	災害時の緊急時に備え、組合員名簿、居住者名簿を備え、１年に１回以上内容の確認を行っていること	・組合員名簿、居住者名簿を備えるとともに、年１回以上更新していることを確認できる書類
②	都道府県等マンション管理適正化指針に照らし適切であること	

マンション管理の適正化に関する法律　一部改正の背景

【背景】

マンション管理適正化法改正の背景として国交省は、「築 40 年超のマンションは令和 2 年末現在の 103 万戸から 10 年後には約 2.2 倍の 232 万戸、20 年後には約 3.9 倍の 405 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる**高経年マンションが急増する**見込みである。」と述べている。

浜管ネットに寄せられる相談事例を見ても、マンションの将来に対する漠然とした不安や危機感を抱く管理組合は多い。建物の老朽化や管理の担い手不足による管理運営に対する危機感は、高経年マンション管理組合に共通した課題といえよう。本紙 6 ページの「マンションの適正な管理と再生フロー」を見ると、修繕・改良から建替え・敷地売却に至るまで、マンションの**建物としての「一生」**がわかりやすい。

【マンション管理の全貌はつかみにくい】

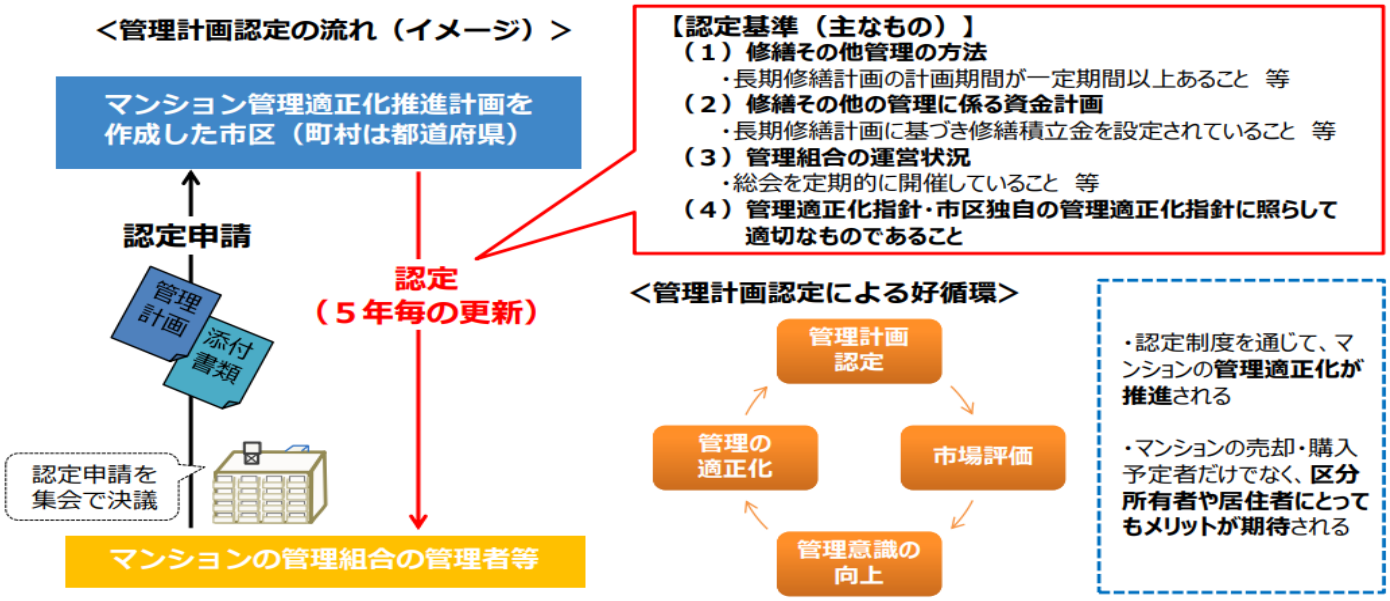
管理計画認定制度ガイドラインの概要は前ページのとおりであるが、国は、マンション管理の適正化を旗印に**管理組合への関与を強めようとしている**。

地方自治体も分譲マンションの管理の実態を把握するために、アンケートなどを通して全数調査を行うなど、これまでになく力を入れている。今後も、この流れは続いていくことになるだろう。

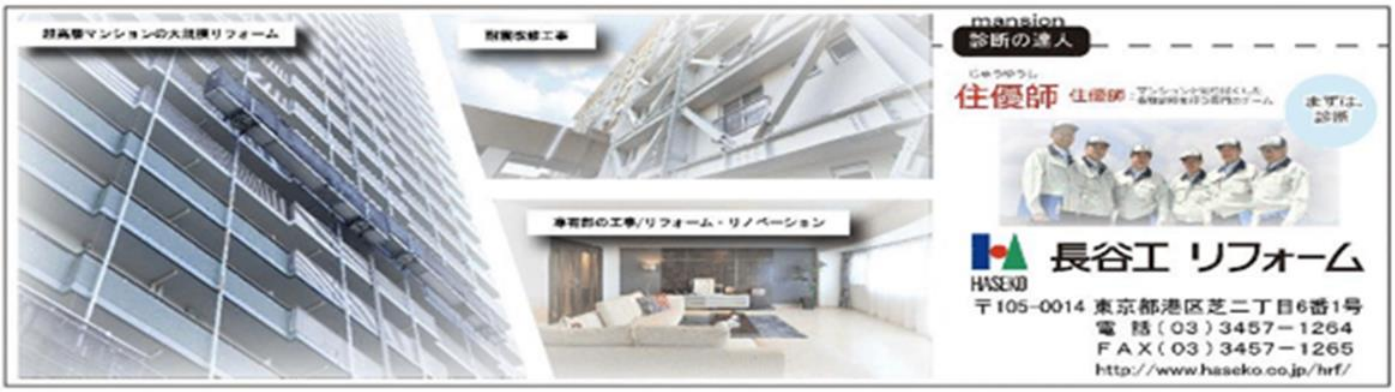
マンションそのものは一品ものであり、その管理も一つとして同じものがない, という特徴を持つ。しかもマンション管理の実態については、外部からその全貌を把握するのは容易ではないが、マンション管理適正化法などの成立により、管理の水準に一定の基準を設定することが可能となり、管理の実態を調査する条件が整ってきている。（**編集部**）

【管理計画認定の流れ】

〇マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能。**
（※）認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。



（資料：国交省「マンション管理認定制度の概要」。令和 2 年 6 月 16 日成立、同年 6 月 24 日公布、**令和４年４月１日施行**）



マンション標準管理規約の変遷と概要

前田映子（理事・管理運営部会・マンション管理士）

1．はじめに

この 2 年余り、皆様の管理組合でも総会と理事会の開催に苦慮していることと思います。「３密」を避けた集会にも限度があり、リアルな意見交換の形態が待ち望まれています。そうは言っても、試行錯誤で始まった WEB を活用した会議は、この先も常態化すると思われ、管理組合としても対応可能な規約の整備が必須となりました。

本稿では、マンションライフの規範である管理規約について、直近の改正も含めた標準管理規約の概要を紹介し、管理組合のみなさまには再度確認していただき、今後の運営につなげていただきたいと思います。

2．標準管理規約の構成と改正履歴

令和元年度･2 年度に実施した※1「横浜市マンション管理組合実態把握調査」結果では、回答したマンションの 96%で管理規約があると答えています。そのうち管理規約を「最新にしている」が 45%、「最新ではないが改正をしている」が 39%となっています。※1　1983 以前に建てられたマンション 1,452 件のうち回答があった 936 件の集計結果です。

この結果から、ほとんどのマンションで、国交省で公表している標準管理規約に準じた構成と内容の管理規約を整備していると推測されます。

直近では、2021 年 6 月（一部、9 月）に一部改正になりました。それらを含めて標準管理規約の構成と変遷をおさらいしておきます。

（1）構成（※単棟型）

第１章　総則（第 1 条～第 6 条）
第２章　専有部分等の範囲　（第 7 条～第 8 条）
第３章　敷地及び共用部分等の共有(第 9 条～第 11 条）
第４章　用法（第 12 条～第 19 条）
第５章　管理
　第 1 節　総則（第 20 条～第 24 条）
　第 2 節　費用の負担（第 25 条～第 29 条）
第６章　管理組合
　第 1 節　組合員（第 30 条～第 31 条）
　第 2 節　管理組合の業務（第 32 条～第 34 条）
　第 3 節　役員（第 35 条～第 41 条）
　第 4 節　総会（第 42 条～第 50 条）
第５節　理事会（第 51 条～第 55 条）
第７章　会計（第 56 条～第 65 条）
第 8 章　雑則（第 66 条～第 72 条）

※標準管理規約には、単棟型、複合用途型、団地型がありますが、それらに加え（公財）マンション管理センターからは法人型のモデル規約が編集・発行されています。

（2）改正履歴とその主な内容

標準管理規約は、区分所有法や関連する法律の改正に伴い改定されてきました。

H. 28. 3	管理の選択肢を広げるもの	・外部専門家を役員として選任できるとする場合 ・役員の欠格条項 ・利益相反取引の防止
	適切な管理のための規定の明確化	・管理組合業務としてのコミュニティ形成
	社会情勢を踏まえた改正	・暴力団の排除規定 ・役員の欠格規定 ・災害時の管理組合の意思決定 ・管理状況の情報開示

H. 29. 8	住宅宿泊事業法を踏まえた規定	・民泊禁止とする場合他
R3.6	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正を踏まえた規定 コロナ禍等緊急時の対応など	**①IT を活用した総会・理事会の開催** **②マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応** **③専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出** **④管理計画認定及び要除却認定の申請及び敷地分割制度に関する所要の規定** **⑤その他所要の改正** **・承認・提出・届出関係手続に係る電磁的方法の導入** **・近年の裁判例に基づく所要の改正** **・専有部分配管工事の修繕積立金の充当** **・理事会役職の解任規定** **・押印主義の見直し➡「署名押印」が「署名」へ 2021 年 9 月 1 日に改正されました（区分所有法）**

・上記改正等に合わせて、管理規約を変更しておきましょう。

3．これからの対応

マンションの管理は、様々なリスクへの対応が求められています。

- 感染症対応（新型コロナウィルス、インフルエンザ、等々）
- 防災対応（地震、火災、水害、等々）
- 防犯対応（侵入・空き巣・強盗、ストーカー、痴漢、等々）
- 損害保険対応（マンション保険、等）
- 建物管理の対応（外壁剝落、漏水、等）
- 構成員の変化対応（個人情報、高齢化、少子化、他国籍、等々）

4．まとめ

・2022 年 4 月に「マンション管理適正化推進計画制度」のスタートが予定されています。主な内容は、地方公共団体がマンションを評価・認定する仕組みの創設です。認定基準は適切な修繕計画の策定や資金計画、管理組合の運営状況などで、管理組合としても低評価とならないよう情報収集や準備をしておく必要が出てきます。

・マンションの管理も潮目が変わりつつあるようです。自主管理の継続も高齢化とともに難しくなり、委託管理でも管理会社と管理組合の立場が逆転し、管理会社がマンションを選ぶ様相を呈してきました。

・よく言われる面倒くさい方（いわゆるクレーマーさん）への対応も悩ましい問題です。

・区分所有者一人ひとりの意識の持ちようで、適正な管理になるか、はたまた管理不全となるかが決まってきます。終の棲み処として安心して暮らせるよう努力していきたいものです。

【参考資料】横浜市サポートセンター基礎セミナー「ソフト編」

化研マテリアル株式会社
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.
〒105-0003
東京都港区西新橋 2-35-6 第 3 松井ビル
お問合せ　TEL:03-3436-3011

改正マンション建替え円滑化法の概要と解説

阿部一尋（理事・技術者部会・Ｉ級建築士）

「マンション建替え円滑化法」とは

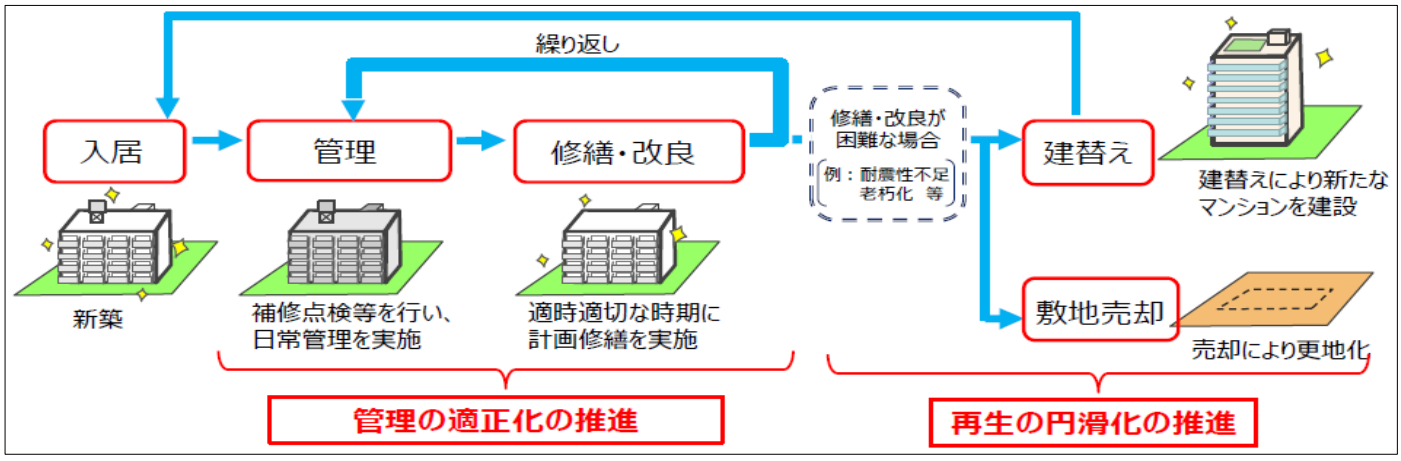
● マンション管理組合における建替え決議後の、マンションの建替えを円滑に進めるための手続きや方法が定められている法律

・ この法律成立の背景には、築 40 年超のマンションが 20 年後には約 405 万戸になるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増すると見込まれることがある。

● 既往のマンション建替え円滑化法（平成 26 年改正以降令和 3 年まで）には、マンション「建替組合の設立」、区分所有権を建替え後のマンションに移す「権利変換」の仕組み、反対区分所有者への「売渡し請求」、「除却の必要性の認定」、「敷地売却」などが規定されているが、今回の改正では、**「除却の必要性に係る認定」の対象を拡充**し、現行の耐震性不足のマンションに加え、**①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等　②バリアフリー性能が確保されていないマンション等**が追加された。（施行は公布後 1 年 6 か月以内）

● **団地における敷地分割制度が創設**（公布後 2 年以内施行）された。要除却認定を受けたマンションを含む団地において、**敷地共有者の 4／5 以上の同意により分割を可能とする制度**。

・ 改正法は令和２年（2020 年）6 月 16 日成立、6 月 24 日公布され、施行は「除却認定」基準の追加が公布後 1 年６か月以内（令和 3 年（2021 年）12 月予定）、「敷地分割」の創設が２年以内（令和 4 年（2022 年）4 月予定）とされている。



「マンションの適正な管理と再生フロー」（国交省）

（1）除却の必要性に係る認定対象の拡充

従来は、敷地売却の認定対象が「**耐震性不足のマンション**」のみであったが、改正により「**火災安全性**」と「**外壁剥離危険性**」が認定対象に加わり、認定されると「特定要除却認定マンション」となり、**敷地売却と敷地分割の対象となる**。

一方、**バリアフリー性能が確保されていないマンション**は、建替え時の容積緩和の特例が受けられる。（ただし、敷地売却や敷地分割の対象にはならない。）

※具体的な認定基準は次ページ

①「耐震性」に問題あり

従前の規定にもあった敷地売却認定の対象。マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定する。

②「火災安全性」

建築基準法または国交大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：竪穴区画等の不適格であるマンション

③「外壁剥離危険性」

外壁、外装材等が剥離、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国交大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション

④「バリアフリーの問題」

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国交大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション

⑤「漏水等による衛生上の問題」

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国交大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション

(2) 団地における敷地分割制度の創設

団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設する。（特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る）

棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剝落、火災安全性不足により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず（4/5 の合意）、多数決で敷地の分割を可能とした。（下図参照）

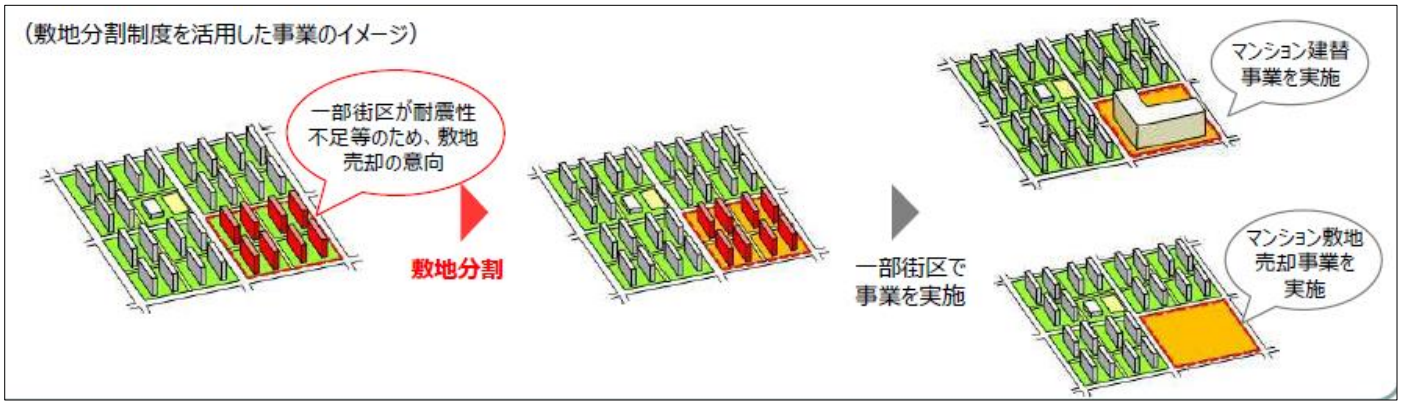
●団地型マンションにおける敷地分割の決議要件の緩和

●民法では全員同意が必要であったが

⬇

＜要件が緩和された＞

●団地型マンションにおいて、一部の棟が耐震性不足や外壁等の剥離により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4／5 の合意による敷地分割を可能にした



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。

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

そこが知りたい！　アスベスト調査は変化している

法令の改正点は？

Q：　アスベスト調査については、法令改正により今後の届出が強化されることになりました。改正された点を教えてください。

A：　2006 年 9 月から一部の設備関係を除き、建材のアスベスト使用はできなくなりました。したがって、それ以前の建材が、アスベスト調査の対象となります。

2021 年 4 月から「大気汚染防止法」の一部が改正され、厚生労働省の「石綿障害予防規則」の一部が改正強化されたことにより、**2022 年 4 月より条件付きで事前調査結果（書面調査・目視調査・分析調査）の報告が義務付けられます。**

2022 年 4 月から従来の飛散性の高い建材レベル 1 、レベル 2 の以外の、飛散性の比較的低いレベル 3 の成形板について、従来は条例による規制だったものが、法改正により都道府県及び労働基準監督署への**届出義務**となります。

建築物の解体は床面積の合計が 80 ㎡以上、若しくは、建築物の改造・補修、工作物の解体・改造・補修については、**請負金額の合計が 100 万円以上の工事は、石綿の使用の有無に関わらず**、事前調査を行い、この条件に合致する場合は元請業者等が都道府県に届出報告し、記録は一定期間保存することになります。

レベル 3 等の、一定金額を超える工事も**事前調査が必要**となります。環境省の「大気汚染防止法」、厚生労働省の「石綿障害予防規則」のどちらも一定規模以上の建築物や特定の工作物の解体・改修工事は、事前調査結果を電子システムによる届出が必要となります。

2023 年 10 月から事前調査は、特定建築物石綿含有建材調査者・一般建築物石綿含有建材調査者等が実施し、分析調査も**有資格者により実施**されます。

築 51 年の小規模団地の場合

Q：　築 51 年の小規模団地ですが、次期大規模修繕工事を 2030 年ころに予定しています。修繕積立金の残高を考慮するとアスベスト調査を早期に実施することも可能だと思っていますが、いかがなものでしょう。

A：　早期の調査を生かすことはできますが、大規模修繕工事実施前の事前調査が義務付けられていることや、今後、分析方法が変更されることも考えると、必ずしも急ぐ必要はないように思います。しかし、レベル 1 の吹付け材や外壁等のアスベスト除去費用が掛かることを考慮すると、優先して費用を積み増しておくほうが良いでしょう。

調査の方法は？

Q：　外壁等アスベスト調査とはどのように行うのですか。

A：　外壁を剥がして行う分析調査がありますが、アスベスト粉塵が舞うことの無いよう事前に塗膜に湿潤化を施し、採取する。また、事前調査の段階では過去の工事方法を知ることはできないので、図面調査、目視調査、建材を採取する含有調査、過去の改修履歴の確認等が重要となる。鉄骨造マンションでは、鉄骨に吹付け材や耐火被覆が残っていることもあり、飛散防止の注意が必要となります。

基準では、2021 年 4 月からは仕上塗材（吹付けタイル等）がレベル 1 からレベル 3 扱いに緩和されています。（※自治体により異なるので、事前確認必要）しかし、アスベスト除去作業は、飛散防止の点から費用が掛かると考えておく必要があります。外壁以外でも**設備配管、機械室・電気室天井・壁の吹付け材、内壁、シーリング材、ヒル石吹付け、軒天、長尺シート等のレベル 1 からレベル 3 材料**にアスベストは広範囲に含まれます。

私たちは地球のドクター
OSUMI
環境調査・コンサルティングのエキスパート
臭いの調査・対策/アスベスト調査・分析・対策コンサルティングまで対応します
株式会社 オオスミ
本社／〒246-0008　神奈川県横浜市瀬谷区五貫目町20-17
TEL 045-924-1050（代）　FAX 045-924-1055
東京支店／〒101-0064　東京都千代田区猿楽町2-1-14 A&Xビル
TEL 03-3219-5021　FAX 03-3219-5022
www.o-smi.co.jp
50th Anniversary
オオスミ

工事方法は？

Q： 事前調査を実施した結果、含有が認められた場合、外装工事で塗膜を斫（はつ）らず、塗り重ねる工事方法は可能ですか。

A： そういう工法もあるでしょうね。しかし、事前調査では、既存塗膜の接着強度等を専門家に調査してもらい、外壁がそのままで耐えられるか、改修工事計画を練るための準備が必要です。仮設足場の固定方法も確認が必要になります。**その場しのぎの工事では、後日、解体時に多額の費用が掛かってしまいます**。適切な長期修繕計画の策定が必要と考えます。

事前調査は必要？

Q： 専有部分の小規模工事も事前調査は必要となりますね。

A： レベル 3 の範囲の成形板等（**石膏ボード、岩綿吸音板、スレート板、フレキシブルボード、ケイカル板第 1 種、P タイル、長尺シート、設備のダクトパッキン、配管ガスケット等**）は、広く用いられています。例えばユニットバス・トイレ・キッチン・給湯器・床壁天井など、専有部分の工事に関わってきます。工事範囲の**床面積の合計が 80 ㎡以下**でも、建築物の改造・補修、工作物の解体・改造・補修は、**請負金額合計が 100 万円を超える**ケースは多いと考えられます。

取材協力：㈱オオスミ・調査第 3 グループ
主幹技師　加藤雅信様

【解説】「マンションの適正な管理と再生フロー」

山本育三（関東学院大学名誉教授　浜管ネット監事）

国交省ホームページの①「概要」（全 2 ページ）、②「認定事務ガイドライン」（全 93 ページ）、③「助言・指導ガイドライン」（全 21 ページ）、④「修繕計画ガイドライン」（全 24 ページ）にはありませんが、国交省による「適正化法改正等」の解説 PP では、P-2 で、**本号 6 ページに掲載のフロー**がイメージとして出ています。

入居⇒[管理⇒修繕・改良]（繰り返し）⇒[「建替え」または「敷地売却」]上記中、

①[管理⇒修繕・改良]（繰り返し）部分は「**管理の適正化の推進**」と位置づけ、

②[「建替え」または「敷地売却」]は「**再生の円滑化の推進**」と位置づけています。

③しかも、①のあと、②の間に「**修繕・改良が困難な場合**」⇒②になっています。

つまり、これまで「マンションの再生」は、「改良」と「建替え」と 2 つを同時に定義し、しかも実質的には、**「建替え」にシフトした制度設計が優先していたのに対して**、今回は、③を入れて、「改良」を「再生」とは切り離し、管理適正化の中に位置づけているのが特徴です。国交省の PP でのイメージとは言え、これは、これまでの国の施策から、ストックの長寿命化・改良へとシフトするきっかけを作ったという意味で、画期的なことです。

これまで、我々、管理組合団体が提言や主張してきた目標が、大筋で認知されたことになります。

「認定制度」自体は、「認定を受けたら、何のメリットがあるの？」との質問が管理組合メンバーから返ってくる程度ですが、今後、様々な施策や制度設計に期待、あるいは我々の運動をしやすくする契機になると信じています。

KRC
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3 F
TEL　045－227－8471　FAX　045－227－8472　E-mail　info@krcnet.jp

地球にやさしい

☛ 窓の断熱改修のススメ

福留俊哉（マテックス株式会社　ビル統括部）

近年、地球温暖化防止や再生可能エネルギーの活用といった社会的要請が高まる中、既存マンションにおいても省エネ改修の重要性が増しています。建物の省エネ化は環境負荷の低減、エネルギー使用量の削減による省コスト化ばかりではなく、快適性や耐久性の向上、資産価値の維持といった相乗的効果も期待できます。特に窓に関しては、冬の暖房時は約 60%の割合で熱が流出し、夏の冷房時（昼）は約 70%の割合で熱が入ってくるといわれています。

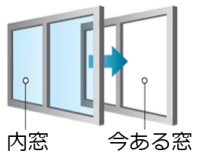
高経年マンションでは断熱性能の低い単板ガラスが使われていることが多く、窓の劣化対策とともに断熱対策が必要です。

■窓の断熱改修

次頁の表は窓の経年劣化や劣化状況を示したものです。劣化状況に応じて窓の断熱改修の方法には、部屋の内側に窓を取付けて二重窓にする（内窓設置）、断熱ガラスに交換する（窓ガラス交換）、気密性能やや断熱性能の高いサッシに取り換える（カバー工法）があります。

Ⅰ．内窓設置

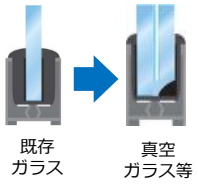
今の窓の内側に新しい窓を取付けます。専有部となる室内の施工ですので、個人負担での改修が可能です。



マンションごとに規約が異なりますので事前確認が必要です

２．窓ガラス交換

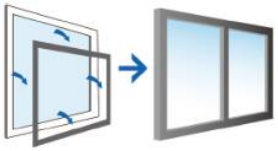
今のサッシを残したまま、ガラスのみ交換します。既存ガラスと厚さがほとんど変わらない真空ガラスが使われることが多いです。



※サッシによってはガラスが納まらない場合があります

３．カバー工法

今のサッシ枠を残したまま、新規枠と窓をその上にかぶせて取り付けます。そのため開口寸法が若干小さくなります。



■窓の断熱効果

窓を断熱すると冬場は室内の暖かさは外に逃げにくく、外の寒さは部屋に伝わりにくくなります。そして結露防止にも有効です。さらに室内の温熱環境が安定するので、ヒートショックから身体を守り、冷暖房効率の向上による省エネ効果も高く、躯体そのものを保護する効果も期待できます。最近ではマンション全体を外断熱化する省エネ改修工事も増えています。

■国や自治体の窓断熱補助金

国や神奈川県、横浜市では地球温暖化を防ぐためにエネルギー消費効率の改善と低炭素化の実現に向けて積極的に取り組んでいます。断熱窓を採用した場合は条件にもよりますが補助金を受けることができます。

詳細は各ホームページ等でご確認ください。

事業主体	国土交通省	環境省	神奈川県	横浜市
名　称	長期優良住宅化リフォーム推進事業	二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（既存住宅における断熱リフォーム支援事業）	神奈川県既存住宅省エネ改修費補助金	住まいのエコリノベーション（省エネ改修）　補助制度
補助金額	補助対象費用の 1/3 以下	補助対象費用の 1/3 以下	補助対象費用の 1/3 以下	40～120 万円/戸
（限度額）	原則 100 万円／戸	上限 15 万円／戸	上限 7.5 万円／戸	―
特　記	インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴の作成が必要。工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されていること ※通年申請タイプの交付申請のみ提出期限は令和 4 年 1 月 31 日まで受付	三次公募の受付は終了しました	受付は終了しました	持家・賃貸オーナー・管理組合、自治会の集会所について、開口部の改修等に対し補助制度を実施 ※令和 3 年度については予算に到達し終了、4 年度については未定
※令和３年度の一例です。詳細は各ホームページ等でご確認ください。				

マンションは建った瞬間から劣化が始まります。耐震性の不足、壁のひび割れ、タイルの浮き、排水設備からの漏水などの改修が順次必要となります。同時に窓の劣化も同時進行していきますが、長期修繕計画に位置づけられていない場合は見落とされていることもあるようです。住民アンケート、劣化診断等を参考に住環境に最適な改修計画をしていただきたいと思います。

それぞれの特長は下表をご覧ください。

	内窓設置	窓ガラス交換	窓サッシ・ガラス交換（カバー工法）
メリット	・断熱効果だけでなく、防音効果も高まる ・既存窓サッシへの影響が少ない ・ガラスを選択できる ・専有部なので許可なく工事できる	・改修前と見た目が変わらない ・窓サッシが劣化していない場合、断熱性をあげられる ・ガラスを選択できる	・窓全体がリフレッシュする ・サッシの歪みが解消され、使い勝手が向上する ・窓タイプを変更できることもある ・工事後、長期間にわたり性能が維持される ・ガラスを選択できる
デメリット	・開け閉めが 2 回になる ・設置場所によっては、内窓の窓枠を取り付けるための部材が必要になる	・窓サッシ性能は変わらない（窓サッシ部分の結露、隙間風はそのまま） ・2 枚のガラスになるため、開け閉め操作が重くなることがある ・いずれ窓サッシに経年劣化が生じる	・窓が一回り小さくなる ・工事期間が内窓設置・ガラス交換に比べて長い ・費用が内窓設置。ガラス交換に比べて高い ・窓の状況によって、窓サッシの下枠に段差ができる
費用	・窓サッシ・ガラス交換に比べて安い ・（ガラス性能が同等なら）ガラス交換より高い	・窓サッシ・ガラス交換に比べて安い	・3 つの工法の中で最も高い
備考	・大多数のマンションでは内窓を設置するための専用部材（ふかし枠）の取付が必要になる	・ガラス溝幅によって選択できるガラスが決まる	

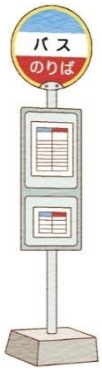
大規模修繕工事
給排水設備工事
内装工事
耐震補強工事
建物・設備診断
北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所
世紀を超えて 快適サポート
建装工業株式会社
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋３丁目１１番１号
TEL 03-3433-0503　FAX 03-3433-0535
URL：http://WWW.KENSO.CO.JP/

マンション生活 30 年　～雑感～

理事　佐藤　孝幸

1．はじめに

平成 4 年 11 月、待望のマンション生活が始まった。いや、「待望・・・」とは少し違うかも知れない。福島県Ｓ市に土地付き一戸建てを持ち、本社勤務の関係で横浜市Ｉ区Ｓ町にある社宅住まいの身としては、特に不満などあろうはずもないが、長女の卒業後の就職先が東京、次女も東京の大学に通わせていた当時、田舎の戸建て住宅はいかにもお荷物になりつつあった。



「福島には戻らない」、「横浜に住む」との結論が出るまでにはさほど時間を要しなかった。不動産会社の「田舎の一軒家はすぐにでも売却可能、むしろ、今後住む家を決めることが先決」との言葉を信じ、マンション探しが始まった。半年後、中古の 3 候補が浮上し、それらの中から通いなれたＳ線沿いの物件に的を絞った。最寄りの駅までの通勤や買い物など日常生活の利便性、病院や公共施設の有無等々、新天地での生活を想定した模擬体験まで実行した。現在居住する築 40 年、5 階建て、3 棟 45 戸、いわゆる駅近小規模マンションは、このようにして決まった。

2．見えてくること

建物はもちろん、住環境もまったく問題なく、これ以上文句をいったら罰が当たるくらい恵まれている、と自分では満足している。

しかし、反面、不安もなくはない。築 40 年も経つと、人間と同じようにさまざまな箇所に経年変化が現れてくる。建物の高経年化、つまりハード面には、長計（長期修繕計画）などで着実に対応し、給排水管の交換工事などは計画に沿って終えたところであるが、そこに住む組合員の高齢化は如何ともしがたく、ソフト面での決定的な打開策はない。

一年交代の役員輪番制は消極性を助長するばかりで、長期的視野に立った物事の見極めを鈍らせる。渋々ながら役員に就任するが、12 回の理事会をそこそこ消化し、最後の総会はどうにかしのぎ、あとは次期役員にお任せ。

もちろん、このような組合員ばかりではない。豊富な知識と豊かな経験を有し、速やかに問題を把握して適切に対処してくれる理事長もいる。他にも羨むばかりの知識や経験の持ち主もいると思う。このマンションが抱える将来的な問題に対処するためには、点在する個々のノウハウを一つに結集することが何よりも重要である。そうしなければ明るい将来は永久に見えてこないように感じる。

3．容赦ない現実

自分は経験も知識も乏しいにもかかわらず、周囲からおだてられてこれまで 3 回、理事長を経験してきている。総会に諮った議案が廃案に追い込まれ、未熟さを露呈したり、総会で承認された議案が、次年度、理事会の判断で不履行にされたこともある。

最近、注目されているのが管理会社からの管理費値上げ攻勢である。小規模マンションの契約金額は小さく、手放したところで、管理会社にとっての影響は少ない。むしろ手間暇に比較して実益が伴わないものとして、抹消されかねない。相手の望むところであろう。実際、小規模マンションの管理組合が管理会社から見放されたら、お先真っ暗になりかねない。

数年前の値上げ要求の時は、40 年近くも密接な関係にあった間柄とは思えない乱暴な態度であった。別の管理会社への乗り換えも真剣に議論したが、慎重派が多く断念した。清掃業務の委託内容を見直して、値上げ幅を圧縮し契約を更改した。管理会社はその翌年の委託契約で、さらなるコスト低減策を提示する約束であったが、履行されていない。

それどころか、そのほとぼりが冷める間もなく、今年、再度の値上げ要求があったと聞く。前回の 35%近い値上げで、管理費勘定はひっ迫している状況に間違いはなく、次回総会では管理費値上げの議案が提出されるかもしれ

SPACE is VALUE 価値ある空間へ
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。
日成ビルドグループ/総合建設業
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/

ない。組合員はどのように反応するだろうか、興味深いところである。

無関心派が多い現象は、大小を問わず管理組合に共通した傾向とは思うが、そのために毎月徴収される管理費が、野放図に上昇していくことには耐えがたい。2 回目の理事長の時、平成 30 年以降も管理費を定期的に定額 up させる提案をしたが廃案になった。誰しも出費は最小限に抑えたい。しかし、手を汚したり汗をかいたりするのもイヤだ、と言うのでは共同生活はままならない。

3 回目の理事長の時、管理費を抑える苦肉の策として、年 2 回、組合員による階段室の清掃を提案し、年間 20 数万円ほど節約したが、現在も続いている。6 月と 12 月、組合員（住民）のコミュニケーションを高めるという点で、自治会も前向きに取り組むなど、好意的なのがうれしい。

4．思い切り

自治会役員の 2 年任期制は行政からも要望されているところであるが、近年、特に小規模管理組合では、自治会との区分が難しい状況になってきている。少人数に追い打ちをかけるように高齢化が進み、体力面で成り立たないのが現状である。

これまでも、資金の乏しい自治会を管理組合が支えている状態は珍しくなかったが、これからは管理組合、自治会と区別しあっている時代ではないと考える。特に、災害が発生した場合の対応などを考えてみると、少ない勢力を二分したらさらに少なくなってしまう、そんな浅はかなことは改め、協力して「事」にあたることが重要と考える。

そのためには、任期を 2 年に延長し、じっくりと諸問題を検討する時間を確保しなければ、近い将来、間違いなくジリ貧になってしまい、つまり、団地そのものが立ち行かなくなってしまいかねないことを強く認識すべきである。

このような漠然とした不安･危機感を少なからず感じ、抱いているのは、歴代理事長経験者だと思う。聞くところによると、理事長経験者の集まりを持っている管理組合が少なからずあるらしい。その時々の問題を肌で感じ、つぶさに記憶している人たちの集まりは、底知れない力を備えているに違いない。高経年化するマンションの抱える切実な問題を解決するには、最も適切な集団だと思うのである。

自分もその一人になれないか、このマンションの将来のために何か役立てることはないか、そう考えて浜管ネットの個人賛助会員に入れていただき、そして今回、理事に推挙された。これを機会にマンション管理士の試験に挑戦しようかとも考えたが、マンション六法を見せられて、それはこの上もなく甘い考えであることに気付かされた。もう 10 歳若かったら・・・、と悔やまれる。昨日の夕飯を思い出せない自分に、マンション六法の理解･暗誦など、できるはずもない。残された時間はさほど長くはない。何をどうすれば、30 年間住み続けたマンションに恩返しができるか。秋の夜長に考える格好のテーマである。

こうした集合住宅が登場して、日本の住宅事情は激変した。しかし、形ある物はいつかは壊れる、ということを考えておかなければならない。その意味で 50 年の歴史を重ねてきた今、日本の住宅制度は節目を迎えている。国をはじめとする各行政は、あの手この手の策を弄して管理組合に無理・難題を投げかけ、差別化を図ろうとしているかに思える。

コンクリート構造物の寿命 50 年説を覆し、それを倍以上に伸ばすこともできるのではないか、そのための方策を模索する。古くなったら壊して作り替えればいい、という大量消費時代の発想に終止符を打ち、物を大切にする日本人古来の考え方に戻ることを躊躇してはならない。そのためには、マンションに入居した時から、一人ひとりがその将来像を描けるような住み方をする、新しい制度設計が必要ではないだろうか。［おわり］

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

Q&A　大規模修繕工事に取り組むには？　進め方は？

Q　理事会として、**大規模修繕工事を考えるべき時期や、取組み方**などはどのように考えたらいいのですか？

A　大規模修繕工事を考え始める「**きっかけ（発意）**」としては、下記の場合が多いと考えられます。

①　長期修繕計画で、計画された修繕時期が迫る
②　建物についての点検・報告による劣化の指摘があった
③　管理会社などからの提案による
④　居住者からの要望やクレームがあった

上記のような意見や指摘があった場合は、まずは理事会として、建物の現状（状況）を把握するようにしましょう。長期修繕計画などを参考に、建物の各部位の修繕周期から工事の必要性や、緊急性の有無を検討し、大規模修繕工事で行う必要がある、とするか、安全性や生活に及ぼす悪影響の有無などから、大規模修繕工事を待たずに至急行う工事であるとするか、を判断します。

大規模修繕工事で行う必要があると判断したにもかかわらず、実際にどのように進めていくべきか、理事会で検討を進めることがむずかしい場合には、「**諮問委員会**」や「**修繕委員会**」などの専門委員会を理事会の下に設置しましょう。

「諮問委員会」や「修繕委員会」などの専門委員会の役割は、**専門家（コンサルタントなどの第三者）の選定、工事内容の検討、居住者から意見の徴収、広報活動、施工業者の選定、工事中から工事完了までの確認作業や検査等**、長期で、かつ、多岐にわたる、大変な任務をこなす必要がありますが、一方では、コミュニティ形成のきっかけともなる活動ですから、老若男女、さまざまな立場の人が集まり、和気あいあいと意見を出し合えるような委員会となるよう心掛けることが大切です。

建築や設備の知識を持つ居住者や、日ごろからマンションの状況をよく知っている主婦などにも声をかけて、専門委員会への参加を呼びかけましょう。専門委員会には数名の理事も参加するようにして、ここで行われた議論や活動が理事会へ伝達されるような仕組みを作っておきます。

大規模修繕工事を考え始めてから工事が終了するまでに費やされる期間は、「２～3 年が望ましい」とも言われます。パートナー（コンサルタント等）の選定や工事内容と費用の検討、総会における決議など合意の取り方、施工会社の決定、工事完了や竣工図書の確認などに長い時間を必要とします。

準備不足のまま大規模修繕工事を行ってしまい、「修繕積立金を無駄にしてしまった」「居住者の意見にもっと耳を傾けておくべきだった」などの思いが残らないように、**余裕をもって計画を立てる**ことが大規模修繕工事を成功に導く最も大切なことです。

Q　大規模修繕工事の**修繕周期**は何を根拠に決めるのですか？

A　マンションの外壁や屋上などの修繕周期は、それぞれの部位の**汚れ具合、膨れ、ひび割れ、漏水、落下事故、見栄え等の劣化状況が目立ってきたとき**、専門家に現状調査を依頼して決めるのが適当です。長期修繕計画作成ガイドラインによると、修繕周期の設定は、「新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。また、**既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。**設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討します。」と書いてあります。

長期修繕計画書に書いてあるからと言って必ずしもそのとおり行う必要はなく、劣化状況をみて実行する時期や可否を決めていくものです。足場の必要な工事はできるだけ集約して行うなどの工夫も必要です。

無関心な居住者に“知らなかった”とは言わせない！

管理組合 WEB サイトの上手な利用の仕方

◆点検日なのに居住者がいない

配管清掃、防災設備点検日、エントランスや階段下の掲示板でお知らせしていたにもかかわらず、当日、居住者が留守の場合がよくあります。点検できずに火災発生時に火災報知器が鳴らなかった、ベランダの避難梯子が壊れていて使用できなかったなど、いざというときに役に立たなくなっては点検の意味もありません。

当日に、急に水が使えなくなった！トイレに水が流れない！と居住者からのクレーム。清掃できなかった住戸のせいで配管が詰まって漏水事故が起こることもあります。web サイトのお知らせや広報誌に掲載して、点検日を忘れないようにしておきましょう。

◆共用部の工事でトラブル発生！

修繕工事や配管工事の日程は、区分所有者（居住者）全員が把握していないと大変なことになります。

洗濯物が干せないと苦情がくる、ベランダの作業日なのにベランダには粗大ごみがいっぱいで､作業員が撤去･廃棄作業で工事中断、騒音で受験生の勉強・テレワークに支障、ペットがストレスで病気など。排水禁止の時間であったのに排水してしまい、工事がストップして延期となった。またリフォーム申請を行わずに、承認されない(共用部に影響を及ぼす)工事が行なわれていたため、想定外の問題発生。（フローリング仕様、給湯器の号数、電気のアンペアアップ、エアコン用の壁コア空けなど）

web サイトのお知らせ、申請書一式、必要なときに掲載していけば、トラブルを減らすことにつながります。

◆役員の引継ぎは大丈夫ですか？

役員の交代で、引継ぎが上手く行われていないと、管理組合の業務に支障をきたす場合があります。

資料をももらってない、電子メールで送っているのにいつ送信したか、いつ受信したか曖昧、探せない、迷惑メールに入っていた。

大量の資料を手渡ししても引継ぎにはなりません。

web サイトに随時掲載して、常に目を通す癖を作りましょう。時間があるときいつでも閲覧できるので、役員相互の認識を共有し理事会に臨むことで、会議の時間節約にもなります。

◆アンケート結果を知らない！？

総会の議案となる規約変更、大規模修繕工事、管理費値上げ等を行う際には、アンケートを取ることは必要です。しかし、アンケートの集計結果は役員のみ知ることも多々あります。一方通行のアンケートでは、回答率は低いのは当たり前。他の区分所有者はどう考えているのか？自分の意見は少数意見か？少数意見が公開されたらなるほど！いままで無関心であった区分所有者が関心を持つようになります。その結果、総会での議決結果に大いに影響を与えることとなります。管理組合の運営が健全であるためには収支の推移や規約変更の経緯、管理費値上げ等についての検討結果なども常に web サイトに掲載してはどうでしょう。

無料アプリのアンケートフォームを使えば簡単にアンケートを収集して自動で集計･グラフ作成もできます。アンケートの配布、集計は面倒ではなくなります。

＊インターネット検索　“アンケートフォーム　比較”で無料アプリが確認できます。

管理組合はときには区分所有者間、区分所有者と業者の板挟みとなり、トラブル発生時の費用を負担せざるをえない場合もあります。

web サイトのお知らせに、『管理組合の運営に協力いただけない場合は区分所有者が損害を賠償することになります！』と掲載して注意を促すことも必要です。

議案書・広報誌は読んだら捨ててませんか？

いまどき全戸に紙で配布は時代遅れ。資源の無駄使い。必要な部数のみ印刷しましょう。

事前の広報活動は web サイトで！！

（浜管ネット　理事　星野克江）

～　事務局からお知らせ　～

定期相談（無料）のご案内

←**お申込み**はこちらからもできます。

・現在、**対面**による相談を行っています。

※来館時は、**マスクの着用、手指の消毒、体温測定、名簿の記載**などご協力お願いします。

●定期相談（無料）は下記のとおりです。

・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）

・相談時間は 1 時間。事前申込制です。

・相談に必要な資料等を事前に提出していただくことがあります。ご協力お願いします。

なお、**会員の場合、平日の電話やメール**又は**オンライン**による相談も可能です。ただし、相談内容によっては、無料の定期相談としてはお受けできない場合があります。

詳細は事務局へお問い合わせください。

大規模修繕工事に関する動画ができました

浜管ネットは、新型コロナウィルスの感染状況が改善しない現在、セミナーの開催を自粛してきましたが、各部会の活動は活発に行われています。

昨年、専門業部会では、大規模修繕工事に関する動画を完成させました。

会員の皆様に今年、動画の提供を行う予定です。この動画を管理組合で活用していただければ、区分所有者のみなさまに、工事の概要をご理解いただく手助けになり、工事中のトラブル防止にも役立つこと間違い無しです。

提供の準備ができ次第、皆様にご案内します。

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）

神奈川県主催
マンション管理・再生セミナー開催のご案内

神奈川県主催　マンション管理・再生セミナーが、2 回の予定で YouTube による動画配信にて開催されます。

第 1 回　配信期間：

1 月 30 日（日）～3 月 13 日（日）事前申込制

講演 1：「クレーマー、迷惑行為者への対応」

濱田　卓氏（弁護士　浜管ネット賛助会員）

講演 2：「マンションの耐震化」

岡田和広氏（一級建築士　浜管ネット賛助会員）

第 2 回　配信期間：

2 月 20 日（日）～3 月 31 日（日）事前申込制

講演 3：「長期修繕計画ガイドライン改訂」

橋本真一氏（1 級建築士）

講演 4：「マンション管理適正化推進計画と管理組合」

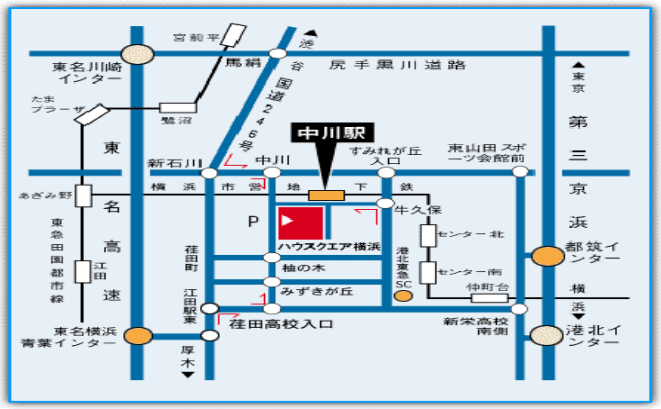
前田映子氏（マンション管理士　浜管ネット理事）

セミナー申し込みは、神管ネット　ホームページから

https://jinkan-net.com

横浜市マンション登録制度に関するお願い

横浜市のマンション登録制度の、申請書様式が 2021 年 4 月より新しくなっています。すでに、1000 以上の管理組合が登録されていますが、新様式での追加項目含め、見直しを行っていただき、変更登録申請をお願いします。

健全な管理組合運営目指す、マンション管理適正化推進のために協力お願いします。

詳しくは浜管ネット事務局まで。