2022 年秋（10 月）第 38 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

マスク越しのマンション現場から

前田　映子*（浜管ネット副会長）

Contents

1p「マスク越しのマンション現場から」前田映子（浜管ネット副会長）

3p　トピックス① 横浜市は「管理計画認定制度」を令和 4 年 11 月 1 日に開始する、と発表。～申請には総会決議が必要～（編集部）

4p　トピックス②　区分所有法制の見直し、始まる（編集部）

6p　防災 WG　小冊子「大地震が発生したら管理組合はどうする？」

9p　小規模 WG「大切にしたい小規模マンションの相談」宮井直哉（理事）

10p「マンションの外断熱改修について」第 3 回熊谷　皇氏（建装工業株式会社）

13p　9/3 大規模修繕工事見学会【外断熱工事・エステート貝塚-2】（編集部）

14p　Q&A（阿部一尋）

15p 管理組合 web サイトの上手な活用法

16p 事務局からお知らせ

～はじめに

本号がお手元に届くころは、抜けるような青空と爽やかな空気で誰もが清涼を満喫していることと確信します。とはいっても第 2 の下着（人前では外せない・・）と言われているマスク越しではいささか台無しです。この 3 年余りで皆様のお住いのマンション管理でも随分と事情が変わってきました。おさらいも込めて少し列記してみます。

～理事会開催の状況

私の体験ですが、築年数の浅い、大きな某マンションでは緊急事態宣言が発令された時、始まったばかりの大規模修繕工事が一時中止となりました。追加費用発生の心配もあり気を揉みましたが、その後は何とか予定通りに完工しました。

このマンションではいち早く臨時総会の決議を経て WEB（Zoom）による理事会に切り替えました。若い世代ってすごいですね、一人の不参加もなく今も続いています。片や、築 35 年超のマンションでは幸いなことに広い集会室があるおかげで何とか密を避けて理事会が続けられました。但し、自主的に欠席する役員も出るなど、理事会の不成立が数回ありました。規約の見直し中でしたので、標準管理規約の WEB 対応の条項も取りあえず組み入れはしました。先の見えない理事会開催は、どちらも大変ですが、やはりコミュニケーションが一番ですのでリアル会議に越したことはありません。

～計画どおりにいかない修繕計画のこれから

大規模修繕工事のコンサルタント選考の支援に伺っていますが、これから工事を進める管理組合は、計画とおりにはいかないようです。オリンピック後への延期や、コロナ禍の長期化によってストップしていた工事が一斉に動き出しているため、コンサルタントや施工会社も当面はスケジュールが埋まってしまっています。更に、資材と人件費の高騰で管理組合の資金についても厳しい状況、となっています。

～管理会社の状況

管理会社からは人件費の高騰を理由に、軒並み管理委託費の値上げの要請が出ています。ある組合では、当初の値上げ幅を数カ月に亘って審議、交渉した結果、当初の値上げ幅の半分で済みました（バナナのたたき売りではありませんが、交渉の余地は十分あり、言い値で買うことはないのです！）。但し、法外な値上げ要求には別の目的（契約解除）が潜んでいることがありますので、そのような場合には管理組合も腹を括って、次の管理会社を探しておくことが賢明です。

～適正化法による認定制度

マンション管理適正化法の改正（令和 2 年（2020 年）6 月 16 日成立、6 月 24 日公布）があり、地方自治体（横浜市）は、各マンションの管理に対する認定制度（管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等、その他項目への対応）を 11 月から始める予定です。本紙でも既にとりあげ、18 区で毎月実施されている SC（マンション管理組合サポートセンターの略）交流会の場でも、盛んに解説をしています。今後は、認定基準というハードルのクリアを目標とするには、組合員一人ひとりの意識と関心の度合いが問われてきます。

～輪番制の限界（高齢化と理事会運営）

ずっと言われてきたことですが、組合員の高齢化による役員のなり手不足が深刻です。一部のマンションでは立候補や推薦制度を取り入れていますが、基本は輪番制に変わりはありません。

マンションを区分所有することは権利（議決権）と義務（費用の負担は勿論、ここでは役員就任）を伴います。そこで役員の就任については、全員が平等になるように輪番制を採用していますが、個々人が感じる負担感は公平ではありません。役員就任拒否者に対しては管理協力金を課す一方で、役員就任者には報酬を支払うなどの規定も規約で定めることができますが、どちらも特効薬にはなりません。いずれ外部の第三者にすべてお任せ、となる日も近いのではと危惧します。

～おわりに

マンション管理の要素として「専門性」「継続性」「経済性」「主体性」が重要ですが、「輪番制の限界」をどう克服してゆくかが喫緊の課題となります。当ネットでは管理組合を運営する皆様に少しでも寄り添えるよう、具体的な支援策を講じてまいります。〔支援内容は最後のページ（相談受付欄）やホームページ等でご確認ください。

＊マンション管理士

Topics①

横浜市は「管理計画認定制度」を令和４年 11 月１日、開始

☛　申請には**総会決議**が必要（事務手数料￥3,700、加算手数料￥1,700）

横浜市は 2022 年 9 月 16 日、市のホームページにおいて「マンション管理計画認定制度を令和 4 年（2022 年）11 月 1 日に開始する。申請にあたっては管理組合の総会での決議が必要です。」と発表しています。

－編集部－

●認定を受けることによるメリット

■認定申請をきっかけに管理状況を把握し、管理運営を見直す機会となる。

■適正に管理されたマンションとして、売買時等に市場において客観的に評価されることが期待される。

■住宅金融支援機構の「【フラット 35】」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げや「マンションすまい・る債」の利率上乗せが受けられる。

※マンションすまい・る債については令和５年度募集分から適用

●認定基準は？

横浜市の認定基準は本紙前号に掲載したものとおおよそ同じであるが、「その他」には「横浜市マンション管理適正化指針*参考」に照らして適切なもの」と条件が加わっている。

【＊参考】

＊横浜市マンション管理適正化指針の重要な事項とは、①管理組合は、マンション管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

●管理計画の認定申請は５通りもある！

一番わかりやすい申請パターンは、直接、地方公共団体へ管理組合の管理者（理事長）が申請する方法。

第二の方法は、申請者は同じであるが、事前にマンション管理センターの「事前確認適合証」をもらい、地方公共団体へ申請する方法。

この「事前確認適合証」を得るには４通りのパターンがある。

パターン①は、**マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士を含む）**に事前確認を依頼し、マンション管理センターへ。

パターン②は、管理委託先（所属するマンション管理士）に事前確認を依頼し、**マンション管理業協会**からマンション管理センターへ。

パターン③は、**日本マンション管理士会連合会（日管連）**に事前確認を依頼し、事前確認を日管連所属マンション管理士が行ったのち、マンション管理センターへ。

パターン④は、直接、**マンション管理センター**へ事前確認を依頼する。

以上、４パターンが、マンション管理センターの**「適合確認通知」**をもらった上で、地方公共団体へ申請する方法。

パターン⑤は、管理組合の管理者（理事長）が地方公共団体へ**直接、申請する方法**。

注）現時点で横浜市は、直接の申請（パターン⑤）は受付けない方針だということです。

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

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

Topics② 区分所有法制の見直し、始まる！

法制審議会第 196 回会議配布資料によると、審議会では「建替えを円滑化するための仕組み」「区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み」「被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」といったテーマで検討が行われるもようだ。区分所有関係の解消といった新しい仕組みのアプローチも始まる。

編集部

●区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

建替えを円滑化するための仕組み

～多数決要件（5 分の 4）の緩和～

「建替えを円滑化するための仕組み」では、建替え決議の多数決要件の緩和が議題となっている。理由として「建替え決議の多数決要件（5 分の 4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない」からだという。多数決割合を単純に引き下げる案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を全員合意で緩和することを認める案等が検討されるもようだ。

～建替え決議がされた場合の賃貸借権等の消滅～

建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅についても、現状では「建替え決議が成立しても専有部分の賃借権等が消滅しないことから建替えが円滑に行えない」として、「一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みを検討する」としている。

現状は、建替え決議がされても専有部分の賃貸借権は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害している。一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みを検討。

●区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

～全員合意から多数決へ～

「区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み」として、「建物・敷地の一括売却や建物の取り壊しなどには区分所有者全員の合意が必要とされることから事実上困難である」と「多数決による一括売却や取壊し等を可能とする仕組みを検討する」としている。

多数決による一棟リノベーション工事

～現状は全員合意が必要～

既存躯体を維持しながら専有部分を含む建物全体を更新して、実質的に建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的には可能となっている。全員合意が必要で事実上困難。多数決による一棟リノベーション工事が可能となる仕組みを検討。

建物を直し続けて百余年。
追い求めるのは、美しさ。
突き詰めるのは、その機能。
匠の誇り、日々の挑戦
YOKOSOH
株式会社ヨコソー
https://www.yokosoh.co.jp/
Eメール info@yokosoh.co.jp
お電話 0120-34-5191
●本社 神奈川県横須賀市森崎1-17-18
●横浜支店 神奈川県横浜市都筑区早渕1-40-1
●東京支店 東京都大田区東六郷1-3-10
●北関東支店 埼玉県戸田市笹目7-2-15
●東関東営業所 千葉県市川市湊10-16

●被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

～建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

現状は、被災した区分所有建物の建替え決等の多数決要件も一律に 5 分の 4 とされ、迅速な復興を阻害している。多数決割合の緩和を検討。被災区分所有建物の変更決議や復旧決議の多数決要件（4 分の 3）の緩和についても併せて検討。

～大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間が 1 年とされているのは短すぎ、準備が困難。特例措置を受けられる期間を限ることにより被災地の迅速な復興を促進するという趣旨を踏まえつつ、決議可能期間の延長を検討。

※上記のほか、団地内建物の建替え要件の緩和（例：一括建替え決議の全体要件（5 分の 4）と各棟要件（3 分の 2）の緩和）や、団地関係の解消・再生のための新たな仕組み等についても検討。

～深刻な管理員不足～

マンションの管理員不足が深刻だという。

これまでは定年後の仕事として選ばれることが多かったが、労働力不足を補うために企業は、定年延長や再雇用の動きを強めているからだといわれる。

さらに、管理員にも IT などのスキルが要求されるようになった。連絡はメールで行う、「LINE」に参加を要求される、などマンション居住者の要求にこたえるためには IT 関連のスキルは必須事項になっているというのである。

コロナ禍による副作用として、今までマンション管理に関心を示さなかった居住者が、在宅勤務が増えているせいか、あれこれとマンションの管理に口を出す例も多くなっているらしい。管理員は、注文を付ける居住者に閉口して辞めていく、というのである。

管理員がいなくなれば、高齢者に声をかけてくれていたり、子供たちの見守りの役割を担ってくれている、といった別の側面も失われてしまう。当然、会計など専門分野のみを管理会社に依頼し、自分たちでできることは自分たちで行う、といった方向へ行くしかなくなるのだろう。高齢化が進む今後、管理会社には何を頼むのか、全員で考えていかなければならない課題である。

※参照　週刊エコノミスト 22/10/4 号

KIRIGAYA CORPORATION
桐ヶ谷工業所
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
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おります。
YOKOHAMA
エコアクション21

防災
WG

小冊子「大地震が発生したら管理組合はどうする？」

浜管ネット 2021 年改訂版（抜粋）

小冊子「大地震が発生したら管理組合はどうする？」（2021 年改訂版）は、マンションが大地震等に遭遇し大きな被害を被ったときに、管理組合は「何を」「どうすればいいか」を文書にまとめたものです。

作成にあたってのコンセプトは、「被災マンションが遭遇する〈わからないこと〉」を、地震発生時から時系列的に整理してみよう、というものでした。

まず、地震発生後の混乱の中で自分たちのマンションに「住み続けられるか」わからない、といった状況が生じたとします。この小冊子では最初に、このような状況において利用可能な制度として用意されているものを調べてみました。

つぎに、被災者はどんなお金がもらえるのかを、そしてマンション再建に向けた取組みのスキーム（再建のための手続き）はどうなっているのか、まとめています。

①地震発生

↓

②各種建物診断の違いが、わからない

↓

（1）応急危険度判定とは
（2）応急修理制度とは
（3）罹災証明発行のための被害状況調査
（4）被災度区分判定とは
（5）地震保険の鑑定

↓

③どんなお金がもらえるか、わからない
（1）災害弔慰金
（2）災害義援金
（3）被災者生活再建支援金

↓

④いくら必要になるか、わからない

↓

⑤総会をいつ開催するか、わからない

↓

⑥何を話し合ったらいいか、わからない

（1）応急危険度判定

・区分と意味
「調査済」（緑紙）：使用可能
「要注意」（黄色）：立入禁止
「危険」（赤紙）　：立入りは危険

（２）応急修理制度（内閣府告示第７条）

【大規模半壊・中規模半壊・半壊の場合】

・対象者：
①住宅が**半壊（焼）**し、自らの資力では応急修理ができない者
②大規模な補修を行わなければ居住が困難な程度に半壊した者　←いわゆる**大規模半壊**
・費用の限度額：居室、炊事場、便所等日常生活に必要な最小限度の部分
・1 世帯当たり　595,000 円以内

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

・**救助期間：**災害発生の日から 3 ヶ月以内に完了（国の災害対策本部が設置された災害においては 6 か月以内）ただし、期間については特別基準の設定が可能

・**趣旨・目的：**日常生活に必要最小限度の部分を応急的に修理することで、もとの住家に住むこと

・**例外：**全壊の場合も、修理することで居住が可能となる場合は、個別に対象とすることが可能

借家等の場合、所有者が修理を行わず、居住者の資力では修理がむずかしい場合には、対象となり得る。一方で、会社の寮や社宅、公営住宅等は対象とならない。

※令和 2 年（2020 年）7 月豪雨災害以降、半壊以上の被害を受け、住まいの確保が困難な者については、応急修理期間中に応急仮設住宅を使用することが可能になった。

（背景には、工事業者の不足等により、修理期間が長期化しており避難所生活の長期化や親戚・知人宅に身を寄せる世帯が多数存在することがある。）←工事業者も被災者であるということ

＜概要＞

・**対象：**応急修理をする被災者のうち、応急修理の期間が 1 か月を超えると見込まれる者で、自宅が半壊（住宅として利用できない場合）以上の被害を受け、他の住まいの確保が困難な者

・**使用期間：**災害の発生の日から原則 6 か月（応急修理が完了した場合は速やかに退去）

・**支出費用：**実費（地域の実情に応じた額）

【準半壊の場合】

・対象者：災害のため住家が半壊（焼）に準ずる程度の損傷（以下、「準半壊」という。）を受け、自らの資力では応急修理をすることができない者

（住家の延床面積の 10%以上 20%未満の損傷を受けたもの、または、住家の主要な構成要素の経済的被害（＝損害割合）が 10%以上 20%未満のものを指す。）

・費用の限度額：居室、炊事場、便所等日常生活に必要最小限度の部分に対して、1 世帯当たり 300,000 円以内

・救助期間：災害発生の日から 3 ヶ月以内に完了（国の災害対策本部が設置された災害においては 6 ヶ月以内に完了）

※令和元年（2019 年）10 月 23 日公布・施行（令和元年の災害から適用（令和元年 8 月の前線に伴う大雨、令和元年台風 15 号、令和元年台風 19 号を含む。））

＜手続き＞

① 申請書の入手

②「り災証明書」の入手

※自治体は、必要に応じて、被災者に業者の斡旋等を実施（紹介業務の外注可能（経費は救助事務費を充当））

※管理組合が代表して申請することが可能

＜提出書類＞

①「住宅の応急修理申込書」

②「り災証明書」

③「施工前の被害状況が分かる**写真**」　**←重要、必須**

④「修理見積書」（後日提出可だが、工事決定に必要）

⑤「資力に関する申出書」

＜被災自治体＞

①「写真」、「修理見積書」の審査

※災害救助法対象分と個人対象分に整理　必要に応じて、現地調査の実施査

②被災者へ工事実施の連絡

ⅰ）修理業者へ「修理依頼書」を発行

ⅱ）「請書」を徴収

※必ずしも修理業者と契約書を取り交わす必要はなく、請書の徴収で差し支えない。

＜修理業者＞

①「工事完了報告書」を提出（「工事施工前、施工中、施工後の写真」等を添付）

※自己負担分は被災者が工事契約

②被災自治体による修理費用の確定、修理業者へ支払

（３）罹災証明書

（罹災証明書発行のための被害状況調査）

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があつたときは、遅滞なく、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面（次項において「罹災証明書」という。）を交付しなければならない。（災害対策基本法第 90 条の 2）

●診断は市町村職員が行う。

●罹災証明書は、各種被災者支援策※の適用の判断材料として幅広く活用される。

※各種被災者支援策

・**給付**：被災者生活再建支援金、義援金等
・**融資**：(独)住宅金融支援機構融資、災害援護資金等
・**減免・猶予**：税、保険料、公共料金等
・**現物給付**：災害救助法に基づく応急仮設住宅、住宅の応急修理等

●罹災証明の区分の変更

罹災証明書には、令和２年（2020 年）３月に改訂された「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」により、住家の被害の程度の欄に、**「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」「半壊」、「準半壊」**又は**「準半壊に至らない」**のいずれかの区分が記載されることとなっている。

全　壊（※）	大規模半壊	中規模半壊	半　　壊	準　半　壊	準半壊に至らない
住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合					
50%以上	40%以上 50%未満	30%以上 40%未満	20%以上 30%未満	10%以上 20%未満	10%未満

（※）全壊の場合でも、応急修理を実施することにより居住が可能である場合は支援の対象となる。
損害基準判定（住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合）

小規模
WG

大切にしたい小規模マンションの相談

宮井　直哉（浜管ネット理事）

～ はじめに ～

今年の小規模マンションWGの活動で取り上げた主なテーマは何かというと①維持管理　②専有部の修繕　③共用部分の火災保険ということになる。いずれも検討中の項目があり、今後とも小規模マンションWGの継続が必要とされる所以である。

ここでは小規模マンションをとりあえず50戸以下のマンションと定義したうえで、管理組合の活動における小規模マンション固有の課題を取り上げてきた。筆者自身も40戸の小規模団地に住み、マンション管理に詳しい人材もない中、専門家や専門業者探し、管理規約改正など、50余年にわたり居住者の協力を得ながら自主管理を行う中で実現してきた。

～ 取り上げたテーマ ～

取り上げたテーマは、第一に居住者も建物も高齢化する中で自主管理が今後も維持できるかという点である。自主管理を今後も行っていくなら、そもそも管理にいったいどの程度の時間がかかっているのか、管理に必要な総時間を把握しておく必要から 8 年間記録してきた。

今後、管理会社に管理を委託する際には、なんでも管理会社に任せるのではなく、管理組合と管理会社の役割分担を明確にしておく必要がある。管理費等の値上げは避けられないとすれば、その費用は組合員にとって納得できる合理的なものでなくてはならないはずだ。ちなみに、浜管ネットに持ち込まれる相談でも、管理会社の管理費等値上げに関する相談が増えている。

第二に取り上げたのは、専有部分の修繕に係る理事会の承認についてである。専門家でない理事が工事申請書を見て、適切な判断を行うことは難しい。人材がいれば対応できるのであるが、仕様書や見積書を見て適切な判断を下すには経験が必要であり、理事会としてはアドバイスができる協力者が欲しい。フローリング工事など工事内容に関する簡易なマニュアルがあれば大いに助かるはずである。マンション相談では規模の大小を問わず、大規模修繕に関する相談が多いが、これこそ専門家の協力が不可欠である。

第三に、共用部分の火災保険料に関して、である。合い見積もりを取ると、理由不明だが保険料に大きな差があることがわかる。5 年契約の継続契約の場合、事故の有無によっては保険料が高額になってしまうケースがある。これらは保険会社に理由を説明してもらうことが欠かせない。筆者は、損害保険鑑定の業務に携わったことがあり、マンション固有の、適切な保険契約の締結や事故対応について検討を行ってきている。

～ 大切にしたい相談業務 ～

マンションの維持管理、工事の承認、火災保険契約等に関する相談は、内容でいえば相談業務の一角に過ぎない。相談内容はマンションの大小にかかわらずさまざまであるが、小規模マンションの相談を受けてみると、小規模マンションならではの課題があることがわかる。

小規模の場合は、専門家を知らない、専門知識がない、業者の探し方がわからない、規約や法律に疎い、資金不足である、マンション内にマンション管理に詳しい人がいない、無関心層が多い、など小規模ゆえの悩みがある。

あいにくコロナ禍のこの 2 年間は、訪問した管理組合はわずかであったが、相談室を設置し、土曜日の定期相談だけでなく平日の相談も行ってきた。さらに、会員限定で行っている電話相談やZoomによる相談、そしてホームページから気軽に申し込めるメール相談が増えている。

マンションの外断熱改修について

第三回　「補助制度を利用して断熱改修をかしこく実現する」

熊谷　皇（建装工業株式会社）

はじめに

本テーマ「マンションの外断熱改修について」の 3 回目の寄稿になります。みなさまが少しでも「外断熱改修」についてご興味を持つ機会になれば幸いです。

本シリーズでは第一回で「どうして既存マンションの断熱性能アップが必要なのか？」と題して、断熱性能の必要性について紹介し、第二回で「既存マンションの改修における外断熱工法のメリット」と題して、断熱化と外断熱工法のメリットを紹介しました。前回のまとめを下記に掲載します。

前回(第二回)のまとめ

既存マンション断熱化のメリット
○ 快適性・健康性の向上
○ 省エネ性能の向上
外断熱工法のメリット（内断熱工法との比較）
○ 建物の長寿命化
○ 結露防止性能の向上
○ 断熱改修工事における居住者負担軽減

既存マンションの外断熱改修は、人(快適・健康・ランニングコスト)、建物(長寿命・結露防止)、環境(省エネ)や工事の際の居住者負担も抑えられるといった多面的な効用を期待することができます。ただし、費用面では、一般的な劣化部分を補修する通常の改修工事より割高となることから、現実的にはこれが重点課題になることが多いです。

そこで今回は、その割高となる費用対策として、断熱改修工事を行う上で心強い味方となる市や国の「補助制度」についてご紹介させて頂きます。最後までお付き合いの程、よろしくお願いします。

補助制度の例

ここでは既存マンションの断熱改修工事に対し支援を受けることができる 4 つの補助制度を紹介します。
※他にも様々な補助制度もありますのでご興味がある方は WEB 等で調べてみてください。
例）検索ワード「省エネ」＋「補助金」等

①　横浜市の補助制度（1 つ）

『省エネ住宅補助制度（旧制度名：住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助制度）』

＊詳細内容は後述します。

②　国の補助制度（3 つ）

『既存住宅における断熱リフォーム支援事業』

対象	断熱材や窓、ガラスなど高性能建材を使用した既存住宅の断熱リフォーム
補助	1 戸あたりの上限 15 万円(補助対象の 1/3)

『こどもみらい住宅支援事業』

対象	開口部の断熱改修、外壁等の断熱改修、エコ住宅設備の設置他
補助	1 戸あたりの上限 30 万円

『長期優良化リフォーム推進事業』

対象	長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用（断熱リフォームを含む）他
補助	1 戸あたりの上限 100 万円(補助対象の 1/3) ※その他のコースもある。

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

『省エネ住宅補助制度(横浜市)』について

横浜市が、2050 年「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて創設した補助制度です。国の補助制度との併用が可能で経済的に魅力的な制度ですが、基準適合のためには、外断熱改修工事等による高水準の断熱性能を確保しなければならないことに加えて、BELS※の取得、気密測定の実施等が適用条件と、少々ハードルが高いです。詳細の内容は横浜市のＨＰを確認ください。

※Building-Housing Energy-efficiency Labeling System の略。国が定める建築物省エネルギー性能表示制度。

非住宅・複合建築物用

住宅用

概要	横浜市が 2050 年「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて創設した補助制度。
対象	・高度な断熱性能※を有すること ・ＢＥＬＳの取得 ・気密測定の実施 ※断熱等性能等級が等級 6
補助	1 戸あたりの上限 60 万円※ (他に上限 15 万円のメニューもある。) ※共同住宅の改修工事の場合の金額
その他	・国の補助制度との併用が可能 ・横浜市の耐震改修補助制度との併用が可能

『長期優良住宅化リフォーム推進事業』について

③　長期優良住宅化リフォーム推進事業とは？

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う事業です。

④　補助対象

評価基準を満たすための工事費用や調査費用が補助対象となります。評価基準には 3 種の必須項目と 4 種の選択項目があります。

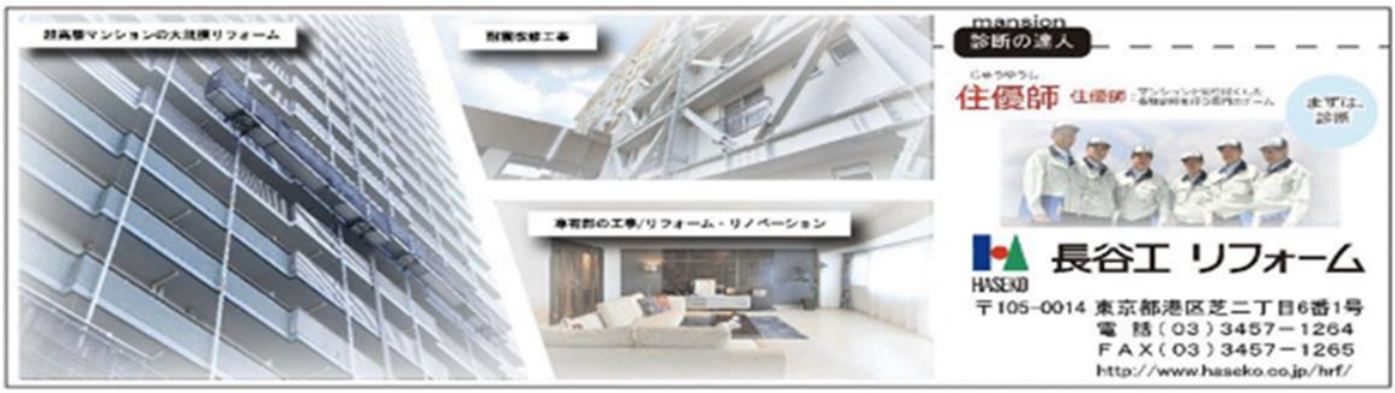
⑤　補助金額

1 戸当たりの上限金額は、メニューの難易度により異なりますが、最も一般的な評価基準型の場合で、100 万円(補助率は補助対象費用の 1/3)になります。さらに難易度の高いメニューでは最大 300 万円というものもありますが、現時点ではあまり現実的とはいえません。

⑥　特長(メリットとハードル)

要求水準や工程への制約等のハードルはありますが、1 戸あたり最大 100 万円※という経済的なメリットが魅力的な補助制度です。断熱性、耐久性等の建物の基本となる性能や機能が審査されるので、居住者にとって安心性を高められる制度といえます。勿論、建物の良質化(＝優良ストック化)は、循環型社会に向けて有益であり制度の活用が社会貢献にも繋がります。

※評価基準型の場合



３つのメリット
基本性能が高まり、資産価値の維持・向上が期待できる(健康・快適・光熱費の削減等)
高い補助金額（100 万円/戸　※評価基準型）
良質ストック形成による社会貢献（循環型社会創造への寄与）
３つのハードル
高い要求水準（建物性能の適合性能水準）
工程の制約（事業に合わせた工程計画）
合意形成が難しい（コストアップや必要性への理解）

⑤　2022 年度のトピック

実は今年(2022 年度)の本事業では、関係者の間で衝撃が走りました。当初の募集締め切り予定だった 2022 年 12 月が、5 ヵ月前倒の 2022 年 7 月となってしまったのです。例年以上に申込者が殺到し、早期に予算に到達してしまったことが理由でした。一つの案件で補助金に期待する金額は数億円にも及びますから、申し込みに間に合わなかった管理組合は対処が大変だったと察します。幸い弊社では、本事業に取組むマンションが増えていたことから、今年は予算到達前倒しを懸念して、事業の応募開始後にすぐに申請する対応をしていましたので、どうにかトラブルを回避することができました。今回の事象はこれまでは難しいとされてきた高性能化等が徐々に当たり前水準になってきたことに起因すると考えています。つまり、数年前までは、高いハードルと認識されていた断熱性能等級３という水準が、容易クリアできる水準に変化している可能性を考えています。この推察が正しければ、来年度以降の水準・予算等の見直しも視野に入れる必要があります。

⑦　長期優良住宅とＳＤＧｓ

長期優良住宅は優良ストック住宅の普及促進をテーマにしており、昨今、メディア等での露出が増えてきたＳＤＧｓとの親和性も高いといえます。下記に長期優良住宅のシナリオとＳＤＧｓの親和性を図式化しました。

まとめ

今回は、外断熱改修工事により活用可能な補助制度」についてご紹介しました。外断熱改修を前提とすれば、長期優良住宅化リフォーム推進事業は、最も汎用性が高い補助制度の一つといえます。また、ストック住宅の優良化は国策であり、ＣＮ(カーボンニュートラル)やＳＤＧｓの世界的潮流からも、国は今後も継続して実施するものと思われます。マンション管理組合においては、こういった補助制度をどんどん活用して、優良化に向けた改修を賢く実施することを検討頂ければ幸いです。その際はとにかくスケジュールと制度の変更内容を確認することが大切です。

●補助制度を有効利用して断熱改修をかしこく実現する

省エネ住宅補助制度(横浜市)
国の補助制度等の併用が可能で経済的な魅力が高い制度。基準適合のハードルが高い。
長期優良住宅化リフォーム推進事業(国)
外断熱化をかしこく実現するためには、本制度活用の検討がベースとなる。要求水準等のハードルはあるが、1 戸当たり補助金額最大 100 万円で魅力的な制度。2022 年は応募が殺到し、受付終了期間が前倒しとなった。

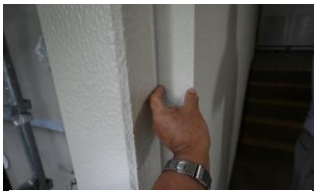
最後までお読みいただきありがとうございました。次回は『マンションの外断熱改修事例』をご紹介予定です。

9/3

大規模修繕工事　見学会

外断熱工事を実施中、エステート貝塚-2

郵便受け周辺のおさまり



断熱材の厚み

去る 9 月 3 日、NPO 法人外断熱協会が主催する、実際に行われている大規模修繕工事の見学会があった。外断熱工事の実際を見るのは初めてだ。

施工後の外観には大きな変化は見えないが、実際は、断熱材が入ることにより既存の壁面から 10 センチほど膨らんでいる（写真参照）。

NPO 法人によると、**外断熱**工法で改修工事を行なった建物は、耐久性が高く、100 年以上の長寿命も期待できるそうだ。

では、外断熱工法とは具体的にどんな工法なのか。同法人は「コンクリートの建築物を『断熱材ですっぽりと覆う工法』で、蓄熱性のあるコンクリートの躯体が室内側の温度に同調するため、1 年を通じて室内の温度変化がごく少なく、冬の寒さや夏の暑さから、住む人を守ります。」「高性能な窓ガラスやサッシ、そして換気システムと組み合わせる事で、人も建物も『健康・快適・省エネ・長寿』の、理想的な住空間を創り出すことが出来ます。」といっている。

いいことずくめであるが、実際はどうなのか。実は筆者の自宅、数年前、窓ガラスやサッシだけであるが、断熱性能に優れた部材に交換している。結果、バス通りに面した部屋では、外の、バスが通行する音があまり気にならなくなった。冷暖房の効果は、実際にデータをとって比較したわけではないが、体感的にそこそこ、効果があると実感している。（編集部／Y）

コラム　管理組合運営の更なる向上にむけて！

高経年マンションも、建物が健全である限り二代～三代にわたり、老若男女がバランスよくそろった活気のある生活空間が再び出現することが期待される。建物の管理を適正に行い、マンションの長寿命化を図り、建物の市場での評価を維持していくことは、現在生活している我々の義務である。組合員の管理意識の向上に向けた、継続的な活動が望まれる。

【勉強会の実施】

外部のセミナーに参加したり、専門家を呼んで、勉強会を行うなどで、管理運営のノウハウを身につける。若い組合員にも積極的に声をかけ、後継者を育てる活動を行う。

【管理マニュアル活用】

管理運営のための詳細な運営計画とスケジュールを作成し、計画に沿って業務を実行する。だれが役員になっても困らないようにマニュアルを作って活用することも有効である。

【管理計画認定制度への取組】

管理計画認定制度の認定項目について、クリアできるよう常に努力を重ねる。

Q&A

ちょっと教えて！

～窓やサッシは共用部分？～

回答者：阿部　一尋（理事・技術者部会）

外壁に付いている窓は、管理規約では外壁と同じく共用部分になっていると思います。一般的には、窓サッシや玄関ドアと呼ばれている部分です。

外観を勝手に変えてはいけないとか、個別の住戸での修繕が難しい、などが主な理由です。したがって、維持管理の責任範囲は管理組合となり、メンテナンス費用も管理組合の修繕積立金が用いられることになります。

玄関ドアや窓サッシの改修工事は、大規模修繕工事の一部として行うか、または玄関ドアや窓サッシ単独の工事として修繕されます。日常の開閉などは決まった住戸だけで利用されるので、共用部分ではあるけれど専有使用権がある部分となります。

不具合が生じたときの修繕は？

日常使用で不具合が発生した場合、その住戸の責任で修繕することが必要になる場合もあります。窓ガラスを割ってしまった、開け閉めがひどくレールが曲がってしまったなどの場合がそれにあたります。

場合によっては修理費を損害保険で補填できることもあります。

標準管理規約の第７条（専有部分の範囲）第２項第三号で、「窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。」とあり、したがって窓枠及び窓ガラスは共用部分となります。みなさまの管理組合の、管理規約を確認してみてください。

窓サッシの劣化現象

サッシの劣化現象としては、開閉がしにくくなる、隙間風が発生する、クレセントが傷む、ガラスをとめるビードが傷む、白く錆びるなどが見られます。また結露がひどくなる、冬寒い、夏暑い、冷暖房費がかさむなどの現象に影響します。

計画修繕工事の実施を待てない場合

個別住戸でサッシを改良したいとの要望が出る場合があります。それは気密性、遮音性、断熱性、防犯性などの改善を求めて出されるのですが、本来、サッシは共用部分ですから、管理組合がその改良工事の費用を負担すべきものです。

しかし、住戸の環境を著しく損ねているサッシを改良したいと希望する場合に、マンション全体の計画修繕工事の実施を待てない場合があります。

マンション全体ではなく個別住戸が改良を希望している場合、申請された工事計画が理事会で承認を受けることにより、区分所有者の責任と負担で実施することができる、と標準管理規約（窓ガラス等の改良・第 22 条）及びコメントに謳われています。

補助金を有効に使う

管理組合では近年、マンション全体の窓サッシや玄関ドアを改良する工事に取り組む例が多くみられます。

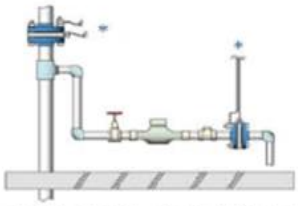
国土交通省や環境省でもこの種の工事を推奨し、補助金等によって実施する管理組合を援助しています。室内環境を改善するには、断熱性能に優れた窓・サッシに交換する窓開口部の改良工事が効果的です。

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

情報公開　と　管理組合webサイト

管理組合の運営や建物の修繕履歴等の情報を電子文書として保管し、組合員であれば必要なときにすぐに取り出せる共有システムです。インターネットが使用できる環境であれば、パソコン、スマホなどから情報を知ることができます。役員による文書のアップロード操作も、メールに文書を添付するような感覚で簡単に操作できます。
浜管ネットの会員管理組合は無料で使用できます。（サーバー使用料やシステムの管理料は不要です。）
マンションに住んでいない区分所有者にも、外から管理組合の管理運営に関心を持ってもらえます。

マンションの経年劣化や大規模修繕をめぐるトラブル相談は多くなっています。また理事長に選出された者が何か特別な権限が付与されたと勘違いし、ワンマンな組合運営を行い、他の住民の方とトラブルになるケースの相談が後を絶ちません。
（警察署・安全相談員より）

総会への出席率が悪く、議案にも目を通さずに委任・議決権行使をしている区分所有者が多く（委任状が8割を超える組合も）なっています。そのため決議後のトラブル相談も出ています。総会で事前配布された議案書をよく読み、過去の議事録と議案書を再確認しておくことは必要です。

国交省　標準管理規約　第64条第3項

3.　理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第１項及び第２項並びに第７２条第２項及び第４項の規定 により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報について は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は 当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

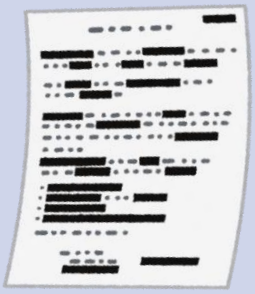
区分所有法第71条　（罰則規定）
次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした**管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料**に処する。

一．第33条第1項本文（第42条第5項及び第45条第4項（これらの規定を第66条において準用する場合を含む。）並びに第66条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）又は第47条第12項（第66条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される第33条第1項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第45条第4項（第66条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の**保管をしなかつたとき。**

二．第33条第2項（第42条第5項及び第45条第4項（これらの規定を第66条において準用する場合を含む。）並びに第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの**閲覧を拒んだとき。**

三．第42条第1項から第4項まで（これらの規定を第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、**議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。**

四．第43条（第47条第12項（第66条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、**報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。**



健全な管理運営をアピールするためにも、規約を見直し、書面又は電磁的方法により保管すべき帳票類を組合員に情報公開できるようにしておきましょう。
（理事　星野　克江）

＊組合員名簿の閲覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要 があります。

～　事務局からお知らせ　～

【セミナー情報】

11月18日　どうする！？管理会社の一方的な委託費値上げと突然の管理辞退

（管理運営部会）
11月18日（金）17時30分~（受付　17：15～）
かながわ県民センター305
先着　30名
資料代：会員　無料（非会員：1000円）

11月26日　管理組合役員にとってのはじめての大規模修繕

（技術者部会・専門業部会合同）
11月26日（土）18時～（受付17：40～）
かながわ県民センター305
先着　20名
資料代：会員　無料（非会員：1000円）

＊セミナーの詳細はホームページのお知らせをご覧ください。

【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、ご協力をお願いします。
・通常時の定期相談（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。ご協力をお願いします。

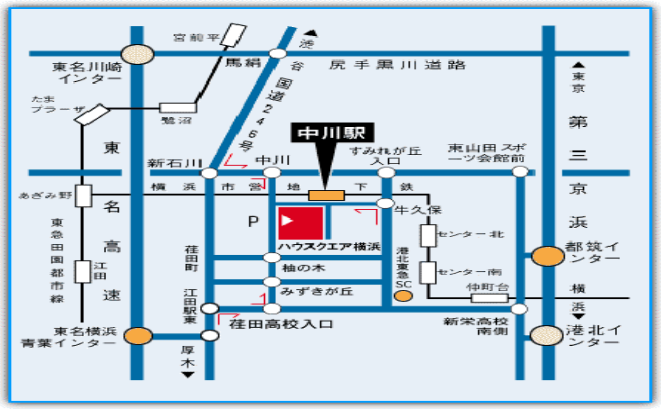
【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】（1回目、無料）の積極的ご利用を！

※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12,571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、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　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。

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）