2023 年春（4 月）第 40 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

コロナ後の区分所有者、管理組合とその団体が進むべき指標

山本 育三*／浜管ネット監事

浜管ネット通信の発刊から 10 年、本号は第 40 号の記念すべき節目になる。

神奈川県内を網羅するかながわマンション管理組合ネットワークでは、機関紙ネットワーク通信を発刊しており、傘下の各地域管理組合ネットワークは共通の情報や互いに他の地域ネットワークの情報を共有してきたが、一方で、各地域ネットワーク内特有の情報誌として、「地域ネットワーク広報」も発刊してきた。

浜管ネット通信もその一つで、掲載記事について関係各位から大変有効との感想が寄せられている。これまでその編集・執筆に当たってこられた方々の労に感謝し、これからも種々の情報提供や提言を期待している。

◇コロナ禍で見られた現象から学んだこと

2020 年初頭に我が国も見舞われた新型コロナは、３年強に亘って猛威を振るい様々なマイナス要因を巻き起こした。マンション管理組合の管理・運営にも多大なマイナスの影響を与えた。

総会が開けない、検査や工事で専有部分に他人が入りにくい、理事会や専門委員会の開催もままならず、なすべき管理行為や改めるべき諸基準、展開ができない等、停滞が余儀なくされた。管理組合団体をはじめ、マンション管理関係団体の活動も類似の影響を受け、各種セミナーや検討会、管理組合を対象とする管理相談会、管理組合間の交流会など、情報収集・提供やアドバイスなどが後退せざるをえない状況が続いた。

一方、マイナス要因ばかりでもなかった。かって標準管理規約の中で「電子情報による管理運営へのツール化」が推奨されていたが、いみじくもこれが進められてきた。例えば WEB 会議（Zoom 会議他）、メール相談、電子情報による議事録作製等々、それまで普及してこなかった「電子化」が取り入れられ次第に慣れ、コロナが一段落した現在でも「Real と WEB」の両用による会議などが一般化した。

また、これまでルーチン・ワークに追われていた各団体が、これを機に中長期の方向性を検討する機会が得られた。

第２次大戦中のイギリスで、戦後の教育指針や制度、学校施設モデルを作成し、戦後直ちにそれらを実施した事例があるが、マンション管理の進め方についても、これができるか否かが大事である。コロナ禍で始まったいくつかの状況変化から学ぶべきことが多い。

◇マンションの長寿命化を射程に入れた国の動向

その一つとして、コロナ禍の 2021 年秋に国交省が提示した、「マンション管理適正化の一部改正」とそれに伴う「マンション管理計画認定制度」がある。

Contents

1～2p　巻頭言/山本 育三 / 浜管ネット監事
3p　＜予告・案内＞ 関東大震災から 100 年【ぼうさいこくたい】防災 WG
4～6p　管理計画認定制度とは？＜連載第２回＞『登録のパターンと進め方』（前田映子・副会長）
6p　～ちょっと一服～
7p　高齢化 WG「配偶者居住権について」加藤 壽六（顧問）
8ｐ　相談室から「屋上から漏水があります」
9p＜Q&A ＞『管理費値上げの金額は妥当なの？』
【Column 自治会費の徴収】　～ある自治会の、ふしぎ～編集部
10～13p　「マンションの外断熱改修について」第四回（最終回）熊谷 皇（建装工業株式会社）
14p　建て替えについてのアンケート結果報告/おすすめ映画　「オットーという男」
15p　WEB
16p 事務局からお知らせ

これは、一定の管理レベルを維持する目的で、国がレベル設定を示し各自治体がこれを認定基準として実施するもので、管理組合がこの認定基準を目標に管理し、認定を受けることで、マンションが高経年化しても管理水準が保たれ、管理不全を防げるよう働きかけた制度である。まだ始まったばかりで、新築マンションはクリアできても、既存マンションでクリアできる管理組合は数少ない。したがって、当面は認定を申請し、合格する管理組合も数えるほどではあるが、一定程度の数になれば、より長寿命化への道程が見えてくることになる。

２つ目が、区分所有法の大幅な見直しのため、国で「法制審議会区分所有法制部会」が開催され、総会での各種議決権の緩和や実施への足掛かりをしやすくする試みが検討されている。まだ全貌が見えてきていないので、確かなことは言えないが、これまでの建て替えや解散にシフトした制度設計だけでなく、「長寿命化と改良による再生」への道程も多少は進むことになろう。「改良による再生」を目途とした「マンション再生法」の提言をかって筆者の会長時代に全管連が提言し、その中で、「議決権緩和」や各種改良事例を提示した経緯があり、今回の「審議会」での成り行きに期待が持たれる所以である。

３つ目が、国交省が最近、「モデル事業」として募集している「長寿命化のための改良工事事例」助成金制度である。本件は、今回の「認定制度」による恩典の一つにもなろうとしており、土地家屋税の一部減免や金融機構による貸し付け利子低減、す・まいる債の利息アップなどとも連動している。これら一連の制度設計は、マンションの長寿命化を図るうえで今までには無かった仕組みである。

◇区分所有者・管理組合の自覚すべきこと

マンションの長寿命化に伴って、マンションが「一時的居住形態（仮の住まい）」ではなく、「永住する持ち家」としての自覚、さらに「マンション特有の共用部分を持つ住居形態」としての自覚が必要である。また、管理組合としても、区分所有者の集合体として「一つの社会的団体」であることを自覚しなければならない。マンションを共同で管理することが義務付けられているのはそうした「自覚」の上で各論的に様々な条件が課されているのである。

コロナ以前から高経年マンションで課題になっている、「役員のなり手不足」、「第三者管理への移行」などを解決するためにも、そのような自覚の上に立って、具体案を検討しなければならない。第三者管理への移行を例にとれば、「持ち家としての自覚」、「その集合体としての管理組合の自覚」を前提にすれば、最近新築マンションの一部で見られる区分所有者による理事会も無く、「管理会社による第三者管理」などは、既存マンション管理組合では避けるべきであり、例え第三者管理を導入しても、区分所有者による集団監事体制や権限（原）を持つ第三者管理者とは別の人格を持つ監事で、しかも強い権利を付与する体制を作っておくことが肝要である。

◇マンション管理組合団体の支援体制

浜管ネットは、管理組合を正会員とし、管理組合を支援するための団体である、と同時に会員の是非に関わらず、支援団体としての社会的責任がある。この間、コロナ禍の影響で活動範囲が著しく制限されてきたものの、社会的責任の担い手として常に活動しなければならない。ただし、コロナ禍で培った「電子媒介」を相談会、セミナー、研鑽などに対応した方式として活用していくことも必要であり、それが新しい区分所有者を有するマンション管理組合とその役員にも利用されやすいツールの一つになるのである。

さらに、本稿で前述したマンションの長寿命化を射程に入れた国の様々な施策を背景に、具体的な支援策を活動の中心に置くことが肝要である。その具体的な内容について、主な項目だけを箇条書きに述べておく。①管理適正化認定制度の普及支援、②長期修繕計画を大幅に見直し、・周期延長と計画年数自体の延長・専有部部分の配管類更新を射程に入れること・今後想定される太陽熱や地熱等の自然エネルギー利用、その他、より長寿命化に伴う種々の更新・修繕・改良項目の導入、③第三者管理方式を含む管理組合運営の具体的な支援方式と実践体制つくり、④建替えを志向する管理組合にはしかるべき情報提供ができること、⑤これまで支援してきた相談・研修・研鑽・自治体への積極的な支援活動等の継続、等々である。

これらは、順を追ってゆっくり進めればよいのでは。いっぺんにすべてを同時に手掛けなくてもよい。マンションの「長寿命化」とは少なくとも「100 年以上」を目指しているのだから。

＊関東学院大学名誉教授

予告
案内

ぼうさいこくたい 2023

2023 年
関東大震災 100 年

テーマ

2023 年は、関東大震災 100 年、次の 100 年への備え
～過去に学び、次世代につなぐ～

開催日時：2023 年 **9 月 17 日**（日）10：00～18：00
18 日（月・祝）10：00～15：30
開催会場：横浜国立大学（HP　https://www.ynu.ac.jp/）
（教育文化ホール、大学会館等）

2023 年は、関東大震災発生から 100 年に当たる節目の年。

東京は大火災による被害が大きかった一方で、震源域の相模湾に近い神奈川では強震、津波、土砂崩れ、火災、液状化など甚大な被害を受けました。

災害救助に当たっては、住民同士の助け合いや海外からの援助など支援が大きな役割を果たしていたことはあまり知られていません。

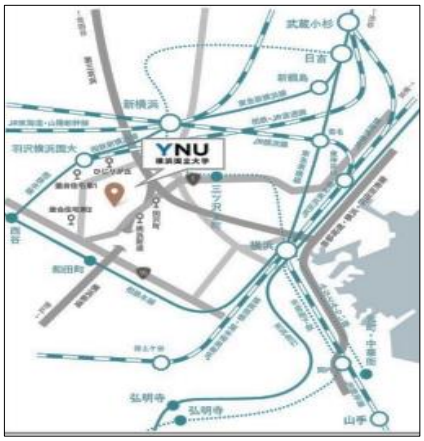
この大震災を振り返ることによって、災害への「備え」と「助け合い」の大切さを学ぶきっかけになるものと思います。

2023 年のぼうさいこくたい第 8 回大会は、関東大震災の震源地である神奈川県で開催されます。

産学官、NPO・市民団体や国民が日頃から行っている防災活動を、全国的な規模で発表し、交流する日本最大級の防災イベントになります。

マンション防災に取り組んでいる管理組合のみなさまにとって、多くのヒントやさまざまなアイデアが得られる絶好の機会になると思います。（by 浜管ネット防災 WG）

●主催：防災推進国民大会 2023 実行委員会（内閣府、防災推進協議会、防災推進国民会議）
●協力：神奈川県、横浜市、横浜国立大学
●web サイト：**https://bosai-kokutai.jp/2023/**（※過去の大会の概要も見ることができます。）
●電車：市営地下鉄「三ツ沢上町駅」から徒歩約 16 分（正門まで）
相鉄線「和田町駅」から徒歩約 20 分（南門・南通用門）
●バス：横浜駅西口から、神奈中バス、相鉄バス「岡沢町」から徒歩約 5 分（正門まで）　横浜市営バス、神奈中バス、相鉄バス「横浜新道」から徒歩約 3 分（南通用門まで）



マンションの屋上防水には
25 年間防水保証 屋上防水シート
POLYFIN
ポリフィン
http://www.polyfin.net

止水、防水専門　ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人　http://www.koster-japan.com　KÖSTER
カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社　〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

連載
第 2 回

マンション管理計画認定制度とは？

どんな制度？　私たちは何をすればいい？

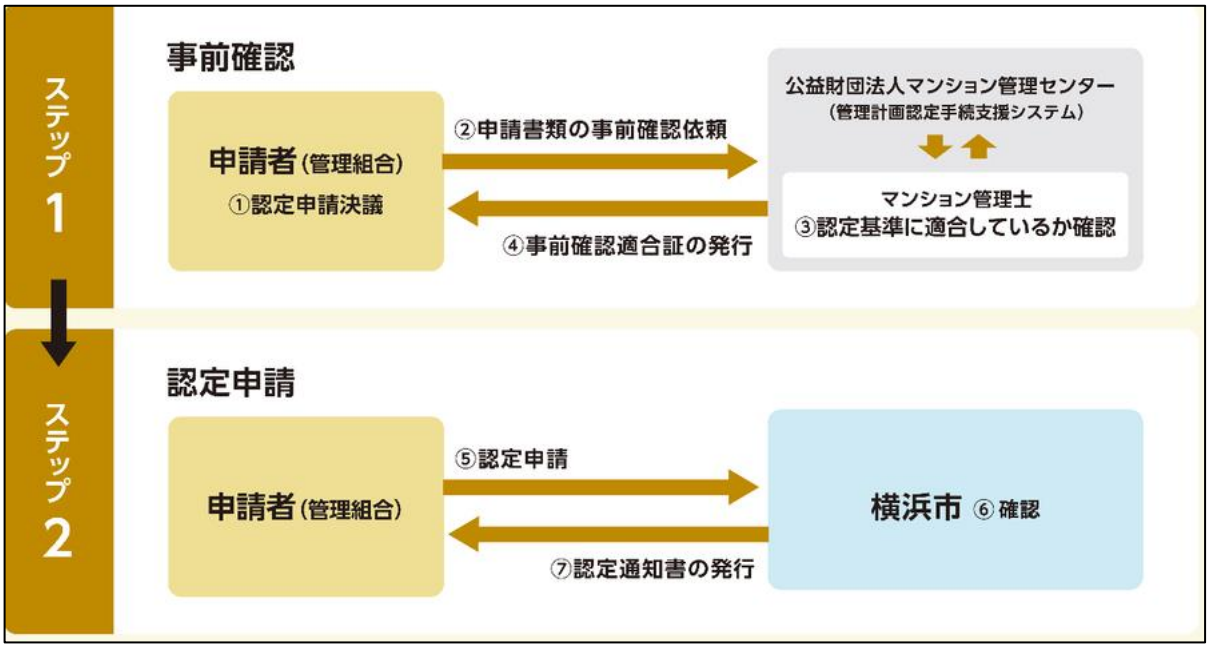
前田映子／理事(副会長)

1　認定制度の概要と協定団体の役割
2　**登録のパターンと進め方**（←今回はこれ）
3　認定基準と管理組合の取組み
4　浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について

2　登録のパターンと進め方

1．申請の手順と方法

●申請の流れ



注）横浜市は、管理組合からのダイレクトな申請は受付けていません。
（公財）マンション管理センターが行っている「管理計画認定手続支援システム」※1を使ってオンラインによる申請をする必要があります。

※1　「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、（公財）マンション管理センターへお問い合わせください。

URL
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html
TEL：03-6261-1274　　E-mail　shien-service@mankan.or.jp

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

＜申請の前に行っておくべきこと＞

① **総会決議：**認定申請をする管理組合は事前の総会でその旨の決議をしておきます。
② **事前確認依頼：**管理組合がマンション管理士※2に直接依頼するパターンとシステムを通じて依頼するパターンがあります。
③ **マンション管理士による確認：**認定基準を満たしているか確認します。
④ **事前確認適合証：**システムを通じてマンショ管理センターから「事前確認適合証」が発行されます。
⑤ **認定申請：**適合証の発行を受け管理組合が横浜市へ認定申請を行います。
⑥⑦ **認定通知書：**横浜市で内容を確認して問題が無ければ「認定通知書」を発行します。

※2：**事前確認**は、マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了した**マンション管理士**に依頼して行います。マンション管理センターの「**管理計画認定手続支援サービス**」における事前確認とは、管理計画が認定基準※に適合しているかどうかについて、地方公共団体による審査に先立って、事前確認講習を修了したマンション管理士が確認するものです。

※　地方公共団体が独自に基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

2．事前確認のパターン

パターン①	マンション管理士に依頼する
パターン②	マンション管理センターに直接依頼する
パターン③	マンション管理業協会の「マンション管理適正化評価制度」と併せて依頼する
パターン④	日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて依頼する

●パターン①～④の詳細は、公益社団法人マンション管理センターの管理計画手続き支援サービス（下記 URL）からご覧いただけます。

詳細はこちら☛https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

3．認定申請手数料

●パターン①：マンション管理士に依頼する場合

「管理計画認定手続支援システム」利用料：10,000 円、事前確認審査料：マンション管理士との間で決定、横浜市への申請事務手数料 3,900 円※3

●パターン②：マンション管理センターに直接依頼する場合

システム利用料：10,000 円、事前確認審査料：10,000 円※4、横浜市事務手数料：3,900 円

●パターン③：マンション管理業協会（委託管理会社）を経由して依頼する場合

システム利用料：10,000 円、事前確認審査料：管理組合と管理委託先との間で決定、横浜市事務手数料：3,900 円

●パターン④：日本マンション管理士会連合会を経由して依頼する場合

システム利用料：10,000 円、事前確認審査料：10,000 円※4、横浜市事務手数料 3,900 円

■長期修繕計画書が複数ある場合（団地型マンションで棟が複数ある場合は手数料が加算されます。
※3　1 棟目 3,900 円、2 棟目から各 1,700 円が加算されます。
※4　②④は長期修繕計画 1 計画当たり各 10,000 円が加算されます。

4．認定後について

1）　**公表の有無：**管理組合が希望した場合にマンション管理センターの閲覧サイトや横浜市のＨＰでマンション名等が公表することができます。
2）　**管理計画認定の更新：**本制度は 5 年ごとに認定の更新を受けなければ効力がなくなります。

■本稿は横浜市「管理計画認定制度　認定申請の手引き」を基に記載しています。

～ ちょっと一服 ～

＜漢字の中に数字がある？＞

七十七歳は「喜寿」という。「米寿」は八十八歳、「白寿」は九十九歳のこと。日本では長寿の祝いに「何々壽」という習わしがある。なぜそう呼ぶのか？
「喜寿」の「喜」は草書体にすると「𡴀」。「七」が二つ並んで七十七歳。
「米寿」の「米」をバラバラにしてみると「八と十と八」となるから八十八歳。
「白寿」は「百」から横棒一本取ると「白」だから九十九歳。
八十歳のことを「傘寿」という。傘を草書体で書くと「八十」（八の下に十）に見えるから。ついでに八十一歳は「半寿」または「盤寿」ともいう。将棋盤のマスはたしかに 9×9 で「81」だ。
九十歳は「卒寿」。卒を草書体にすると卆。分解してみると九と十、というわけ。
ちなみに 100 歳は百寿。「百」から横棒一本引くと「白」だから 99 歳のことを「白寿」という。漢字の中に数字が潜んでいる、漢字のふしぎ。

（※参考文献/「超面白くて眠れない数学」桜井 進著 PHP 研究所）

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/

高齢化
WG

『配偶者居住権』について

日時：2023 年 1 月 16 日（月）　18：00～20：00
場所：県民センター302 号室
報告：加藤 壽六（高齢化問題 WG 座長／浜管ネット・顧問）

今回のテーマは『管理組合は、配偶者居住権を持つ配偶者に管理費等を請求できるか？』

配偶者居住権は、管理組合に直接関係することではありませんが、これが原因で、管理費等が滞納になることもありますので、知識として理解しておく必要があります。

配偶者(夫)が死亡した場合、配偶者(夫)名義の住居(マンション)と預貯金などを残された配偶者(妻)がそのまま相続できれば問題はありませんが、俗に言う「争続」がおこり、財産(住居・預貯金・株券・他の不動産など)全財産を現金化、マンションも売却することになった場合、残された配偶者(妻)は住むところを失うことになります。これを救済するために配偶者居住権という法律があります。

配偶者居住権は、残された配偶者(妻)は配偶者(夫)死亡時に同じ住居(マンション)に住んでいることが条件です。

夫と妻の共有名義の場合は問題ありませんが、妻が介護施設などに入居していた場合、夫と長男または長女の共有名義、夫と他の親族(兄弟など)の共有名義になっている場合は配偶者居住権を設定できません。

配偶者居住権は、不動産登記手続きをしないと成立しません。

配偶者居住権の設定は民法や税法など複雑に絡み合っているため、経費は掛かりますが、弁護士・税理士など専門家にお願いすることが賢明です。

万が一、管理費等の滞納が起こった場合、「管理組合は、配偶者居住権を持っている配偶者に管理費等を請求できるか？」ということですが、基本的に管理費等は区分所有者が支払い義務を負っているので管理組合は区分所有者に請求します。滞納した場合の督促も区分所有者に請求します。ただし、区分所有者と配偶者居住権のある配偶者(妻)の内部的負担関係においては「通常の必要費」になるので、配偶者居住権のある配偶者(妻)も支払い義務を負うとされており、配偶者居住権のある配偶者(妻)に請求できることになります。

配偶者居住権の＜まとめ＞

→　配偶者の**終身**の間

→　ただし、遺産分割、遺言、家庭裁判所の遺産分割審判において**別段の定め**をすることができる。

→第三者に対抗するためには配偶者居住権の設定の**登記が必要**（新民法 1031 条 1 項において準用する新民法 605 条）

→配偶者は、居住建物の所有者に対して、配偶者居住権の**設定登記を請求する権利**を有する（新民法 1031 条 1 項）

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

相談室から

屋上から漏水があります！小規模マンションの大規模修繕工事をしっかり行ってくれる施工会社を紹介してほしい。

<Consultation>

前回の大規模修繕工事からすでに 20 年経過し、屋上から漏水があります。次の大規模修繕工事を急ぎたいと考えています。

しかし、小規模マンションでもあり管理組合には財政的余裕がありません。きちんとした工事（設計監理方式または責任施工方式等）ができる会社を紹介してほしい。

<Answer>

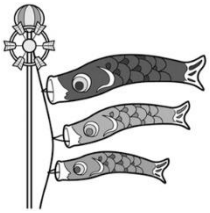
漏水原因が不明で、現に生活に支障が出ていることから急いで工事会社を選定し、原因を特定したうえで補修工事を行う必要がありそうです。

また、以前屋上に携帯電話会社のアンテナを設置しているとのことですが、このアンテナの設置が漏水の原因となっている可能性も考えられるため、携帯電話会社との契約書に、管理組合が行う屋上防水工事の施工時にはアンテナ移動を各社費用負担で行うむねの記載があるか確認しておきましょう。

前回の大規模修繕工事から 20 年が経過していることでもあり、最上階に生じている漏水対策も急がなくてはならず、早急に大規模修繕工事実施を検討する必要がありそうです。

◉施工会社は一覧リスト（浜管ネット賛助会員）から選んでいただく

この相談窓口では特定の施工会社の紹介はできない決まりですので、浜管ネットの賛助会員である専門業者の一覧リストから選んでいただくことになります。



●どこに依頼したいいかわからない場合

どこに連絡したら良いかわからない場合は、浜管ネット事務局に文書で、工事会社紹介依頼を提出していただくと、浜管ネットでは「専門業部会」にはかり、希望する会社があれば紹介することになります。なお、施工時期については、小規模マンソンの場合は特にご希望に添えない場合もあります。

また、専門会社を探している場合は、浜管ネットホームページの**「専門会社検索」**から各種専門会社の一覧を見ることができます。

※「専門会社検索」のアドレスは　↓

https://hamakan-net.com/senmon/

●施工方法について

※設計監理方式、責任施工方式の違いについて、具体的な例をあげて説明しました。（省略）

また、屋上防水工事の実施周期については、ごく一般的な周期を説明しました。（省略）

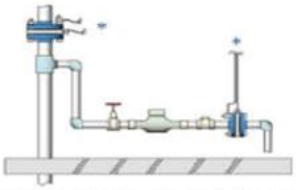
さらに、小規模マンションでもあり修繕積立金が不足している可能性があるため、工事費用の借入方法について説明しました。借入手段としては、住宅金融支援機構のマンション共用部分融資や、三菱電機フィナンシャルソリューションズ㈱（※22 年 10 月、三菱電機クレジット㈱から社名変更）などを紹介しました。

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

Q&A　管理費値上げの金額は妥当なの？

Q：　管理会社より管理委託費値上げの申請があった。定期総会のまえに、理事会で今後対応を決定するにあたり、本提案が妥当なものか確認したい。

A

（1）値上げの背景を確認しておこう！

最低賃金の高騰による管理員業務費の改定が要因なのか、点検業者等の費用の改定が要因なのか等、管理辞退のための値上申請でなければなんらかの値上げの要因が存在するはずです。

（2）値上げの内容・金額を査定してみよう！

管理員業務費であれば、現在の時給と社会保険等会社負担金額を想定し、金額の妥当性の確認や点検業者等であれば何人の作業が必要か等の確認も必要です。

（3）以上の確認に基づき、値上げの回避方法を考えましょう！

例えば、法定点検以外の管理員業務時間の削減、定期清掃等の実施回数等の削減、管理会社のフロント業務内容を見直し（理事会の出席回数の削減等）による事務管理費の削減等の仕様の変更など。

（※点検業者への発注を直接、管理組合が実施する手段もあります）

⇒　値上の背景・金額が妥当と判断し、いままでと同等のサービスを求めるには値上は必須との結論に至ったとしても、管理会社の業務を管理組合が少しでも引き受けるなど、管理組合の対応・努力次第では値上げ幅を削減することは可能です。

また、値上げの内容・金額の査定を行った結果、もう少し金額が下げられないか、という場合には、他社から相見積もりを取得するなど管理会社の変更も視野に入れておくべきでしょう。

（by　相談室）

【Column　自治会費の徴収】　～ある自治会の、ふしぎ～

あるマンション（団地）では、自治会費の徴収は分譲以来一度も行われたことがない。

これには、どういうわけがあるのか。

自治会には管理組合から、「助成金」名目で一定金額（@●●円×組合員数）が支払われる。管理組合総会で支出が承認されたお金である。横浜市からの自治会への助成金も同額だ。ほぼ、この２つを合わせた予算額で自治会は１年間運営される（その他、資源ごみ等の収入もある。）。

事実上、管理組合による自治会費の「**代行徴収**」が行なわれているのであるが、過去に総会等でこのことが問題とされたことは一度もない。加入・脱退は自由のはずだが・・・。かつて分譲時点で分譲主が地域の連合自治会と交わした協定文書には、「**全員が自治会に加入すること**」と書いてある。

この「地域協定」（？）が、一種の「しばり」になっているのであろうか。（編集部 JY）

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

マンションの外断熱改修について

第四回（最終回）　「既存マンションの外断熱改修工事事例」

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」の第四回目の寄稿になります。少しでもみなさまが「外断熱改修」について興味を持っていただく機会になれば幸いです。今回は本シリーズの最終回となりますので、はじめにこれまで紹介した内容を整理させていただきたいと思います。

【第一回】

昨今、既存マンションにおいて建物の断熱性能を高める必用性が高まっている背景などを紹介しました。

●テーマ

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？

●まとめ

既存マンションの高断熱化が必要な 3 つの理由

①カーボンニュートラル（ＣＮ）等のグローバルな社会的ニーズに適応するため

②住宅の省エネ性能水準が変化し、資産価値の維持に必要なため

③人生 100 年時代に備えて、快適に住み続けるため

【第二回】

既存マンションを断熱化すること、その際に外断熱工法を採用することのメリットを紹介しました。

●テーマ

既存マンションの改修における外断熱工法のメリット

●まとめ

既存マンション断熱化のメリット

①　快適性・健康性の向上

②　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）

①　建物の長寿命化

②　結露防止性能の向上

③　断熱改修工事における居住者負担軽減

【第三回】

外断熱工法の断熱改修をするときに、国や横浜市から受けられる補助制度をご紹介しました。

●テーマ

補助制度を有効利用して断熱改修を実現する

●まとめ（特にお勧めの補助制度）

①　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。

②　長期優良住宅化リフォーム推進事業(国交省)

※制度の要求水準等のハードルは高いが、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。

【第四回（最終回）】

最終回となる今回は外断熱改修工事の事例に基づいて、実際の施工方法などをご紹介します。

●施工事例の紹介

今回ご紹介する施工事例は神奈川県横浜市にあるマンションで 2020 年に実際に行ったものです。

工事期間	2020年7月～2021年1月
断熱工法	アイカ工業社パッシブウォール工法（EPS50㎜）
改修範囲	外壁（桁側の北面、妻側両面）※桁側の南面は施工なし。

●外断熱改修を採用した経緯

○大規模修繕工事の計画に際して、「補助金制度の有効利用」に関心を抱き調査を実施。

↓

○設計会社に補助金有効活用する方法のコンサルタントを依頼。補助制度の長短所の比較などにより検討。

↓

○断熱改修等ハードルは高いが補助金額が高い「長期優良住宅化リフォーム推進事」への関心が高まり勉強会を開催。理解を深めた。

＜わかったこと＞

○本補助事業に適用するためには「開口部改修」と「外断熱改修」の両方が必要。

○外断熱改修の効用として、断熱性能アップ、コンクリート構造体の耐久性アップが期待できる。結果、長い目で見て資産価値を維持する効果が期待できる。

↓

○総会に「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を活用する為に通常の大規模修繕工事に加えて、外断熱と窓改修を行うことを提議して議決された。

●施工の手順

外断熱施工のフローチャートに下記に示します。

＜下地処理＞

▽

＜外壁設置部材の持ち出し＞
＜持ち出しできない部材の移設＞

▽

＜断熱ボードの張り付け＞

▽

＜断熱ボードの補強・メッシュ押し込み＞

▽

＜ベースコートの塗り＞

▽

＜外装の仕上げ＞

●外断熱工事の施工方法

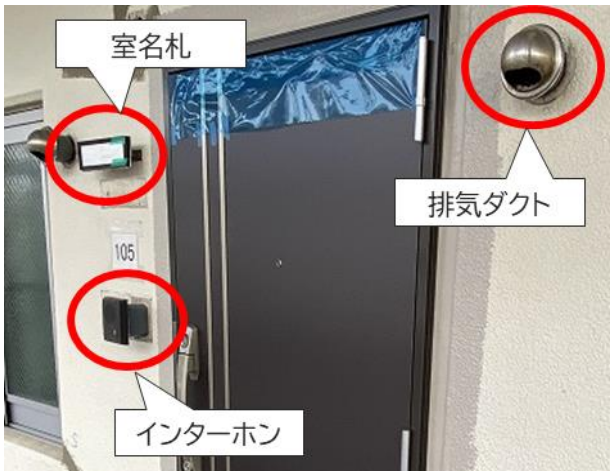
①　下地処理

外壁に付着した汚れを落とし、ひび割れ等の不具合を補修します。断熱ボードの張り付け後は、下地補修ができなくなるので、このタイミングで確実な点検と丁寧な補修が大切です。

＜下地補修の様子＞

②　外壁設置部材の持ち出し

外断熱を外壁に張り付ける前に、既存の外壁に設置されたインターホンや排気ダクトのフード等の部材について、断熱材の厚み分だけ外側に設置位置を移動する持ち出し作業を行います。



＜持ち出し後の外壁設置部材＞

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

③　持ち出しできない部材の移設

例えば TV アンテナ線等、持ち出しができない部材は天井面に移設するなどの対応を行います。

＜TV アンテナ線を移設している様子＞

④　断熱ボードの張り付け

予め熱線カッターで適切なサイズ・形状に加工した断熱ボードを、**馬目地**※1 で躯体面に張り付けます。断熱ボードのジョイントの隙間は発泡ウレタン等を充填し、**目違い（めちがい）**※2 を専用ヤスリで削り、平滑に整えます。

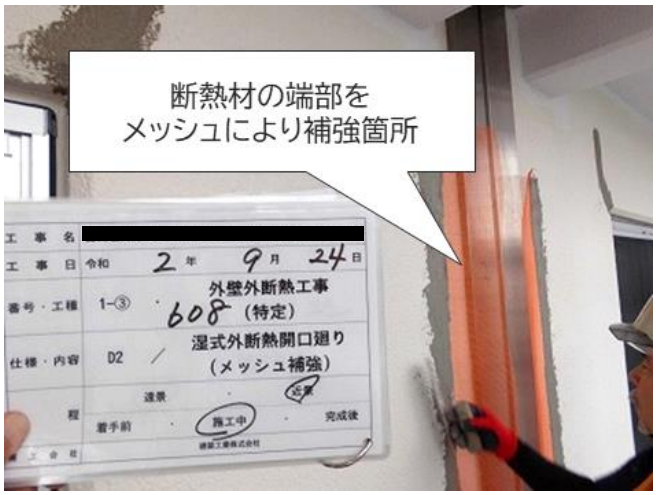
※1　**馬目地**：横は一直線に揃え、縦は半分ずらしている目地。

※2　**目違い**：二つの面にずれが生じること

＜断熱ボードの張り付けの様子＞

⑤　断熱ボードの補強・メッシュ押し込み

外断熱材の端部や隅角部、窓周りといった、破損の懸念が高い部分は予めメッシュにて補強し、さらに断熱ボード全面に張り付けます。メッシュは耐アルカリコーティングのグラスファイバーメッシュを使用します。



＜メッシュによる補強の様子＞

⑥　ベースコート塗り

外壁の仕上げ材を塗布するための下地として、ベースコートを塗ります。メッシュの地肌が見えなくなるまで塗ることが大切です。

＜ベースコートを塗布している様子＞

⑦　外装の仕上げ

外装塗材をコテ塗りで仕上げていきます。塗材が乾燥した後の塗継ぎは、塗継ぎ跡の仕上がりが悪くなるので、縁が切れる範囲まで一気に仕上げる事が大切になります。外断熱工法では薄塗りが原則ですので重ね塗りはしないようにします。

＜外装塗料を塗布している様子＞

⑧　施工完了

施工完了後の様子です。塗り直したことできれいになっています。少し窓周りの見込み幅が広くなっていますが、全体的に大きな変化はありません。

＜施工完了後の様子＞

～おわりに～

『マンションの外断熱改修について』は、今回が最終回となります。最後までお読みいただき誠にありがとうございました。

当初、私が建築環境を専門とする技術者であることから、専門的になりすぎないか危惧していましたが、皆様からの励ましの声に支えられ、最後まで責任を果たすことができました。

日本人は自然現象である温熱環境に対して寛容で、「寒い」「暑い」といったストレスを比較的大らかに受け入れる傾向があります。この島国民族の特性が、欧米と比較して断熱性能水準が低い状況になった理由の一つであると思われます。

しかし、地球温暖化や価値観の変化などを背景にした施策などにより、新築住宅はようやく欧米の断熱性能水準に近づいてきました。一方、既存住宅の断熱化は道半ばであり、これからが勝負です。ぜひ、皆様がお住まいのマンションを、自身の健康・快適な生活のために、そして次世代に繋ぐために、本記事が断熱改修を考える一助になれば幸いです。

最後に、本資料の作成にご協力頂いただいたアイカ工業の外山様、野原産業の安江様に感謝申し上げます。

2023 年 4 月

熊谷皇

建て替えについてのアンケート結果

2 月 18 日、浜管ネット　交流部会では、高経年マンションの将来について話し合いました。

事前にアンケートをとった結果を報告します。

1．現在の問題点は？
エレベータがない、高齢者が多くて役員担い手不足、配管工事ができない（費用が高額、合意形成ができない、水道管がコンクリートで固定されている等）、耐震性が心配。

2．建替えについて検討したことがあるか？
話題にはなったが、計画にまでにはいたらなかった。
なぜなら実現のハードルが厳しい。
（敷地に余裕がない、無関心、耐震診断結果がよかったなど）長く住み続ける以外にはないとのことで 100 年維持管理計画に向けて検討中。専門委員会を立ち上げて検討中などであった。

3．建替え以外の道は？
空きや対策として、福祉目的の利活用（法的制限が多い）、耐震補強、検討していない。

4．敷地売却については？
現実的な問題ではない。イメージできない。リフォームした住戸が多く合意形成は難しい。高齢者の引っ越しがやっかい。地震が来れば検討するかも。

5．100 年長持ちさせるためには？
エレベータ。団地内での住み替えを促進したいが、管理組合では無理なので、仲介する業者や団体が必要である。
管理計画認定制度に従った管理が必要。耐震補強。大規模なリノベーション。検討委員会。
古さを補う魅力つくり。修繕積立金確保。設備のメンテナンス。世代循環型の団地。
行政の補助。修繕技術の向上。

6．建替えを円滑に進めるには？
行政やデベロッパーの協力が不可欠。魅力的な建替え案・設計事例の紹介など。
隣接する管理組合との同調。建物の不具合を明らかにする。強力なリーダーシップ。耐震性ない建物への行政からの指導。居住者間のコミュニケーション。建て替え中の居住先の確保。一団地認定を解除して管理組合で独自に土地活用を行えること。

7．マンションで安心んに暮らすためには？
持ち回りではなく専門家による管理組合運営。良好なコミュニティ作り。将来への資金計画。
断捨離。防災意識向上。多様な世代の居住。生活に必要な施設の充実。
高齢者に優しい建物。福祉的な支援。

8．行政・専門家へ期待すべきことは？
厳しくチェックする第 3 者機関を設ける。大規模修繕に対する低金利融資。専門家の育成。
建替えについての行政の資金援助。耐震診断への補助。建替えの際の法的緩和措置。積極的に専門家が行政に働きがけること。固定資産税の軽減。公団型を作りっぱなしにした責任に対して再生への関与があるべき。情報をわかりやすく発信。違反の未然防止。後追い政策から先取り政策へ。デベロッパーの意識改革。（作りっぱなしではなく、管理も考える）

管理組合だけでは解決できない問題です。浜管ネットは積極的に、高経年分譲マンションに住む方々の意見を、行政に伝えていきます。

Column／おすすめ映画　「オットーという男」　（by KH）

最近、区分所有者でもある、いわゆる「クレーマー」に関する相談が増えています。

ルールを乱す者、いわゆるクレーマー（偏屈で、いちいち文句を言ったり説教し始めたり、難癖つけてきたり）は、気難しいというだけの人なのでしょうか？

対応策は、関心もなければコミュニティの力が薄い現代社会では見つけるのが難しいと思われます。警察、自治会、民生委員などに相談しても最終的な解決にはなりません。

管理組合は、そもそも共用部分の管理が仕事なわけで、個人的な対立やら揉め事については関与できません。しかしそのままでは、みんなが不幸です。

クレーマー扱いされる人の中にはむしろ**熱心で正義感が強い人**であるかもしれない。この映画は、妻に先立たれ、孤独で生きる気力を失ない、周りとの関わりを避け、いつしか気難しい人と定義された高齢者が、たまたま**近所に引っ越してきた（ずうずうしい）おせっかい家族**と関わりを持つことで、はじめはいやいや最終的には積極的に周りとの交流を持ち、**愛される英雄**となっていくお話です。集合住宅ならではの『**おせっかい**』を増やして、温かいコミュニティの中で、みんなが日々の生活に幸せと安心を感じる環境を作っていくうえでヒントになる映画です。

管理組合WEBサイトの利用方法　～総会決議にはあなたの１票が大事～

5月は１年でもっとも多くの通常総会が開催される時期です。忙しい、忘れていた、遊びに行きたいなどの理由で総会を欠席していませんか？議員選挙などでは投票場所ではじめて立候補者についてのプロフィールや政策を目にして、適当な候補者を選択してしまうことも多いかと思います。（誰が当選しても一緒だと）
そんなことをしているといつの間にか管理会社から提示された通りに管理費の大幅値上げが可決され、議事録も見ずに、引き落とされた管理費の額による残高不足で驚いた！なんてことにならないようにするにはどうしたらよいのでしょうか？

総会に出席して意思表示を行う
出席の方法は3通りあります
１）当日総会に**出席**する
２）**議決権行使書**を提出する
３）**委任状**を提出する
（代理人に出席してもらう）

１）当日総会に出席する
当日出席するのが一番です。他の区分所有者がどんな考えをしているのか、日頃挨拶もしなかったけれども、総会をきっかけにコミュニケーションがとれるようにもなります。
もし、確実に出席できるかわからない場合は、２）３）の方法をとっておきます。予定変更により**総会に出席できた場合、集会の場による意見が優先**されます。

２）議決権行使書を提出する
議決権行使書を提出する際の注意点は、**区分所有者の署名**が必ず必要です。押印がなくても有効です。ただし、賛成・反対のいずれにも**意思表示がない議決権行使書は、賛成にはカウントされません。**棄権扱いになっては意味がないので、賛否を決められないことがないように、**総会開催前までに議案の内容をよく検討**しましょう。
総会招集の通知において、内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。**標準管理規約・コメント**

代理人の資格制限は以下の通りです
①**組合員の配偶者**（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む）又は**一親等の親族**（自分から見て親・子）
②その組合員の住戸に**同居する親族**
③**他の組合員**
＊管理規約によっては上記の資格制限とは異なっている場合があります

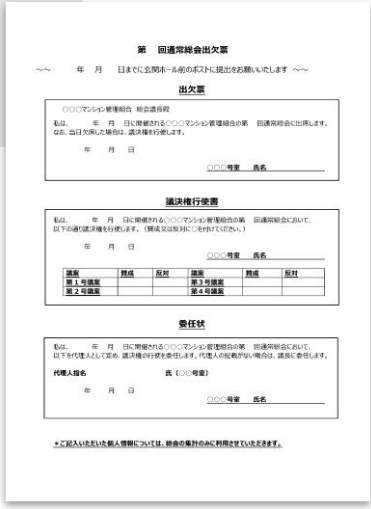
３）委任状を提出する（代理人に出席してもらう）
委任状の提出は、必ず**区分所有者が署名**します。（区分所有者ではない配偶者の名前では無効になります）
組合員又は代理人は、**代理権を証する書面の理事長への提出**が必要です。（電磁的方法が利用可能であれば書面の提出に代えて電磁的方法によって提出可能です。）
代理人は、区分所有者としての組合員の意思が総会に反映されるよう、区分所有者の立場から見て利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。**標準管理規約・コメント**

白紙委任状の問題について
標準管理規約・第46条関係コメント
⑦ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該**委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブル**となる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、 委任状を用いる場合には**誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要**であること、適当な代理人がいない場合には**代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要**であること等について記載しておくことが考えられる。

出欠票はいつでもダウンロード
（すぐ取り出せるように管理組合webサイトにアップしておく）

事前に総会議案書に目を通す
（管理組合webサイトにアップしていればいつでもどこでもスマホからも目を通せます）

総会議事録をアップする
（管理組合webサイト上で議事録の内容を確認できます）


第　回通常総会出欠票
～～　年　月　日までに玄関ホール前のポストに提出をお願いいたします ～～
出欠票
○○○マンション管理組合 総会議長殿
私は、　年　月　日に開催される○○○マンション管理組合の第　回通常総会に出席します。
なお、当日欠席した場合は、議決権を行使します。
年　月　日
○○○号室　氏名
議決権行使書
私は、　年　月　日に開催される○○○マンション管理組合の第　回通常総会において、
以下の通り議決権を行使します。（賛成又は反対に○をお付けください。）
年　月　日
○○○号室　氏名

議案	賛成	反対	議案	賛成	反対
第１号議案			第３号議案		
第２号議案			第４号議案		

委任状
私は、　年　月　日に開催される○○○マンション管理組合の第　回通常総会において、
以下を代理人として定め、議決権の行使を委任します。代理人の記載がない場合は、議長に委任します。
代理人指名　　氏（○○号室）
年　月　日
○○○号室　氏名
＊ご記入いただいた個人情報については、総会の集計のみに利用させていただきます。

総会出欠票のひな型、総会進行表はこちらから
（管理組合WEBサイト）

アクセスキーは
Apq9zo1cvq0c
です

（理事　星野　克江）

～　事務局からお知らせ　～

【浜管ネット通常総会のご案内】

浜管ネットの通常総会が5月27日土曜日
午後1時半からハウスクエア横浜４階　セミナーB会場で開催されます。
議案書は4月末に会員管理組合へ郵送されます。
出欠票の提出を必ずお願いします。

【各月各区マンション管理組合交流会のご案内】

横浜市マンション管理組合サポートセンター構成団体の一員として、浜管ネットからも毎月各区の交流会にボランティアで相談員を派遣しています。
誰でも申込なしで参加できます。
お気軽にご参加ください。

開催情報はこちらから⇒

【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、名簿への記載など、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。

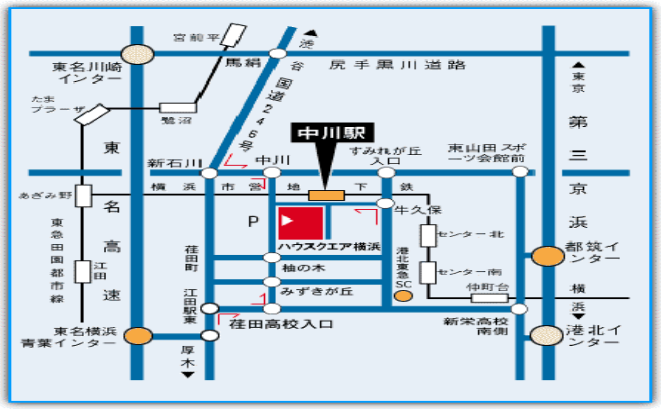
【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】（1回目、無料）の積極的ご利用を！

※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12,572円、年6回まで利用可能**です。(ただし、個人または有志では申し込めません。)

●ご利用には、横浜市の**マンション登録制度**へ登録を済ませておく必要があります。
●なお、横浜市のアドバイザー派遣制度ではWEB会議によるアドバイザー派遣も可能です。
(※詳細は横浜市住宅再生課へ　045-671-2954)
●アドバイザー派遣には**事前相談**が必要です。アドバイザー派遣に関する相談は、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）