

浜管ネット通信

第51号

2026年冬号

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：吉光 隆 編集長：星野克江

設立30周年 節目の年に！

浜管ネット 管理運営部会長 半田 理

Contents

1p～2p
設立30周年 節目の年に！
半田 理

3～4p
区分所有法改正概要3回目
区分所有建物の再生の円滑化
古市 守

5p～7p
いまずぐ検討すべき管理組
合の規約改正のポイント
星野克江

8p～9p
マンションの設備点検につ
いて！本当に必要な点検・
頻度は？
田中 敏勝

10p～11p
セミナー報告
大規模修繕工事 最新工事
費動向と改修建材
元木 和典

12p～15p
管理組合法人 すすきの団
地のコミュニティーの活性
化
伊志嶺 直樹

16p
事務局からお知らせ

マンション管理士を名乗っている。業務は「専門的知識をもって、管理組合の運営その他（建物構造上の技術的問題等）マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うこと」であるから、管理組合のコンサルタントということになる。

調べてみるとこの資格試験は2001年（平成13年）が初回であり、10万人の申し込みがあったようだ。しかし翌年は6万人に減少し、その後も4万人、3万人と減少が続き、直近では1万3千人ということである。同時に制度化された管理業務主任者試験の申込者数は初年度6万人、翌年度4万人で直近では1万7千人となっている。つまりどちらの資格も申込者数は減少傾向である。（ちなみに宅建士試験の申込者数は増加傾向にあり直近では30万人超えであるから驚く。）

管理業務主任者は（重要事項説明をする資格者として宅建業者に必置とされる宅地建物取引士と同様に）マンション管理業を営む（登録）際に必置とされる資格であるのでマンション管理会社側に立つことになり、一定数のニーズは常にある。しかしマンション管理士は必置とはされないため、管理組合に選んでもらえるよう資質向上に努めなければならない。浜管ネットの設立は1995年（平成7年）で4年後にNPO法人として認証を受けた。つまり上記の資格者の制度はまだなかった頃のことだ。

国の動きとしては、マンション管理センター（設立は昭和60年）が適正化法の施行を受けてマンション管理適正化推進センターとして指定を受けたのが平成13年であるから、浜管ネットの設立はそれより6年ほど早かったことになる。

法律の制定は後追いになるものだと考えれば、浜管ネットの発足前後に関わったみなさんはマンション管理の課題を現場において的確に把握し、そしてタイムリーにネットワーク作りをしてきたということになるだろう。

私が初めて区分所有者となったのが平成8年。その後管理組合の役員や専門委員会委員を経験していたころに マンション管理士の存在を知ったと記憶している。そして資格を取得して約20年になる。その間、サポートセンター交流会や管理運営部会への参加を細々と継続してきた。そこでは新たに会える課題もあるものの、多くは過去に見聞きした課題の繰り返しである。

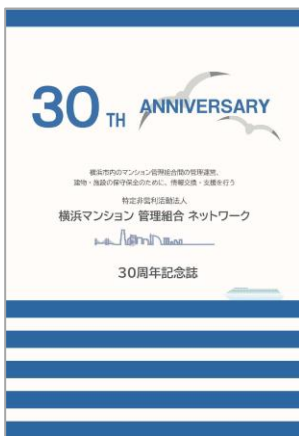


マンションストック数が700万戸を超え、国民の1割がマンション住まいと言われているが、浜管ネット通信「第49号」によると横浜市ではその倍以上になっている。そのなかで私たちが会える管理組合のみなさんの悩みはおおむね過去の事例にあるものが多い。

政府はお金に関する知識や判断力を身につけようと世代に応じた「金融リテラシー教育」を進めている。そのために金融経済教育推進機構という認可法人も設立された。またいわゆる法教育としては弁護士会や司法書士会が小中高等学校で出張授業をしていると聞く。

すべての国民が触れるお金や法律の分野とマンションとを比較するのは適切とは言えないが、マンション管理適正化を強く進める必要がある我が国においては、「マンションに関するリテラシー教育」のようなものも考えなくてはならないのかもしれない。今後、新築分譲時に管理計画認定を取得するマンションが出てくると思われる。管理組合の形は万全に準備されることになるが、それでもなお区分所有者になって初めてその存在と役割を知り、短期間の任期でなかで苦悩する役員の方も多いだろうと想像する。

区分所有者として、あるいは管理組合役員として適切な準備（心構え）をするための施策も必要であるし、その役割は浜管ネットなどのネットワークや、残念ながら資格への世間の関心は低下しているが全国のマンション管理士が担うべきなのだろう。



30周年記念誌ができあがりました。

浜管ネットのホームページからもご覧になれます。
浜管ネットの30年の歴史、活動内容、支援事業、組織図、会員名簿等カラーで掲載しています。
浜管ネットの団体正会員（管理組合）の年会費はたいへんお安く、管理組合の負担になりません。
会員はメール、電話、対面、オンライン、平日も相談可能ですので、まずは会員になりましょう！！

大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します

IK 株式会社 一ノ瀬建創

〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7



関東圏NO.1の施工実績。

創業60周年以上の実績と確かな技術。

マンション・建物の
給排水管改修工事のパイオニア



京浜管鉄工業株式会社

区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）改正！ 3回目

— 区分所有建物の再生の円滑化 —

古市 守（マンション管理士）

2026年4月1日に施行される改正区分所有法では、老朽化したマンションの**建替え**や**一括売却**を円滑に進めるための**制度整備**が行われます。区分所有者の高齢化や所在不明者の増加などにより、従来の要件では再生が進まない現状を踏まえた見直しです。今回は、建替えに関する改正点のうち、「**建替え決議の要件緩和**」と「**団地の一部建替えの承認要件緩和**」について整理します。

- 1回目： 集会決議要件の緩和（出欠連絡なし区分所有者に対する対応）
- 2回目： 所在不明区分所有者への対応策（所有者不明区分所有者・非居住区分所有者への対応）
- 3回目： **区分所有建物の再生の円滑化（建替え・一括売却等の多様な選択肢の導入と要件緩和）**
- 4回目： 管理者の代理権の範囲に関する解釈の明確化他（損害賠償請求等の訴訟の円滑化）

1. 改正の背景：再生が進まない老朽マンション

総会の出欠票を提出しない区分所有者がいるために、それらの票は棄権票となり、特別決議が必要な議案は可決することが困難でした。規約改正や、ペット飼育の可否、エントランスの改築、増築、駐車場や駐輪場の増設、配置変更、敷地内の植栽の大幅な変更、エレベータ新設、規約で定められた特定の重要な事項などが該当します。

2. 建替え決議要件の緩和（区分所有法第62条）

従来は、建替えを決議するためには区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要でした。改正後も原則は変わりませんが、建物が一定の「客観的事由」に該当する場合に限り、4分の3の賛成で建替え決議を行うことが可能になります。この「客観的事由」とは、以下のいずれかに当たる場合を指します。

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

これらは、住民の生命・健康・安全を脅かすおそれがあると判断される事由であり、単なる老朽化や築年数の経過のみでは対象となりません。基準の詳細は、施行令で定められる予定で、現行の「マンション建替え円滑化法」の要除却認定基準と同等の内容になるとされています。

建替え決議要件の緩和

	現行法	改正後（一定の客観的事由がある場合）
決議要件	区分所有者および議決権の <u>各5分の4以上</u> の賛成が必要	区分所有者および議決権の <u>各4分の3以上</u> の賛成で可決可能
対象範囲	「客観的事由」なしでも全建替えが可能（＝任意の建替え）	「 <u>耐震性不足・外壁剥落等の客観的事由</u> 」がある建物に限定

KIRIGAYA CORPORATION

桐ヶ谷工業所

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

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。

【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。

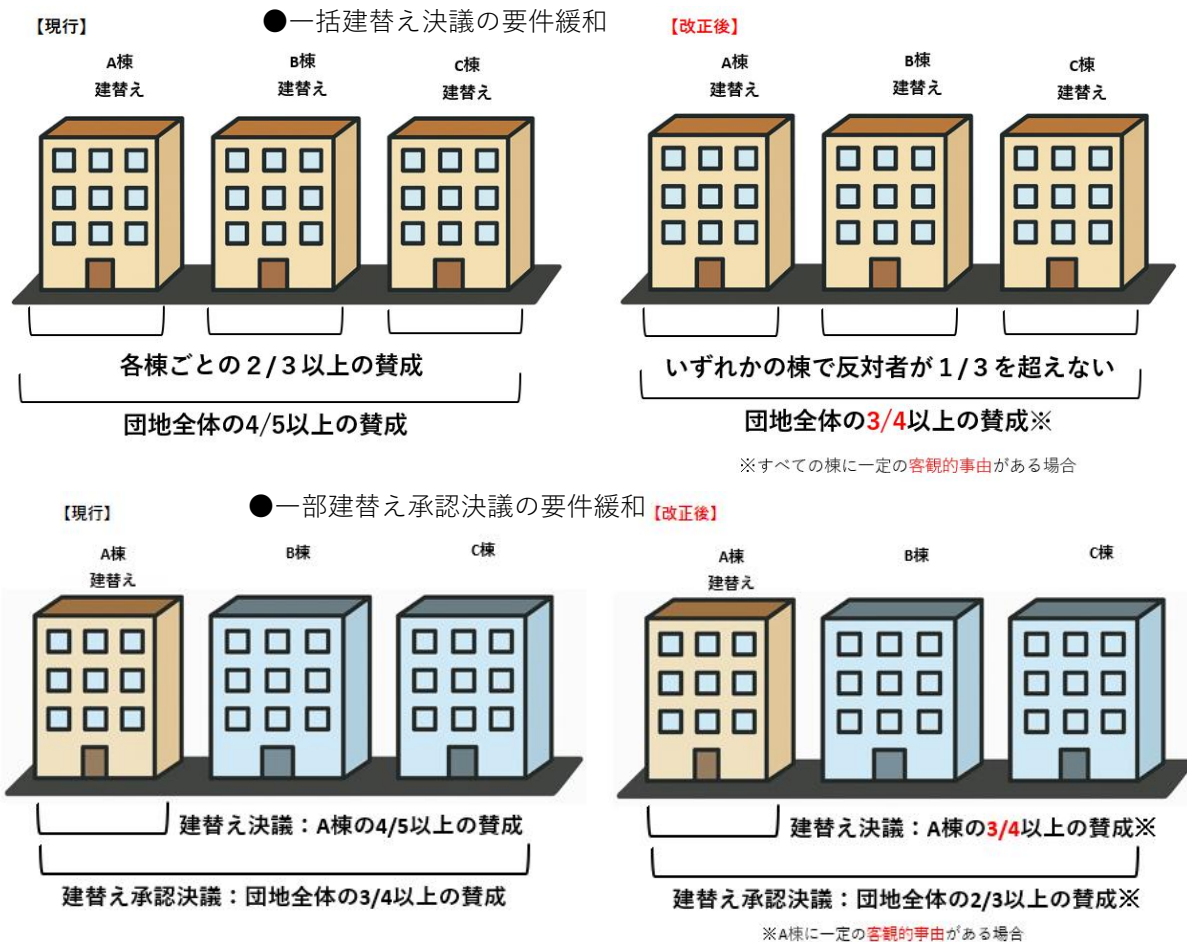
3. 団地型マンションの建替え決議の緩和（第69条、第70条関係）

団地内に複数棟がある場合、現行法では団地全体で5分の4以上の賛成が必要でした。

改正後は、すべての棟に一定の客観的事由がある場合には、団地全体の4分の3で建替えが可能になります。

さらに、一部の棟だけを建替える「一部建替え」についても、これまでは敷地共有者の4分の3以上の賛成が必要でしたが、対象建物に客観的事由がある場合には3分の2以上の賛成で決議できるようになります。

【図解】一括建替え・一部建替えの要件緩和



4. 関連する制度：所在等不明区分所有者の除外との連動

前回（第2回）で解説したとおり、所在等不明区分所有者を議決権の母数から除外できる制度（第67条の3）も新設されています。建替え決議要件の緩和とあわせて活用することで、実際に意思表示ができる所有者の範囲で現実的な合意形成を図ることができます。これにより、「所在不明者がいて決議が進められない」という従来の課題が解消され、必要な建替えをより迅速に進めることが期待されます。

5. 改正の意義と今後の運用

今回の改正の目的は、危険な状態にあるマンションを放置せず、安全で衛生的な住環境を守ることにあります。決議要件の緩和はすべての建替えに適用されるわけではなく、「再生が必要な建物に限定した特例」である点が重要です。施行後は、行政や専門家の調査をもとに「客観的事由」の有無を判断し、条件を満たす建物について4分の3の決議が可能になります。詳細な運用基準や判定手続きは、施行令および国交省ガイドラインで示される予定です。

6. まとめ

- 原則は5分の4のまま。ただし、一定の客観的事由がある場合に限り4分の3で可決可能。
- 団地型・一部建替えでも、同様に「客観的事由」がある場合に限り要件緩和。
- 所在等不明区分所有者の除外制度と連動し、現実的な合意形成を後押しする。
- 改正の狙いは、再生が必要な老朽マンションを安全・迅速に建替えられるようにすること。

いますぐ検討すべき管理組合の規約改正のポイント

浜管ネット 理事 星野 克江(マンション管理士)

区分所有法の改正が2026年4月1日に施行されるため、われわれ管理組合の規約にも大きな影響がでてきました。一部規約の条文(総会の招集手続き、総会の定足数、多数決要件の変更等)を改正しないと、**規約の条文が無効**(区分所有法に抵触する部分)になります。よって、現行の規約に従った総会運営などを行った場合、総会自体、総会決議が無効になる場合があります。ポイントを押さえておけば、総会開催までに規約の改正が間に合わなくても開催可能ですので、しっかりポイントをおさえて総会に臨みましょう。*単棟型を例に条文を記載します。

1. 改正後の規約が有効になるのは?

招集通知の日付が4月1日以降の場合は、無条件に、改正区分所有法に沿った決議(現行の規約が一部法に抵触するので改正標準管理規約通りの決議)を行わなければなりません。

2026年3月31日までの場合は、現行の規約通りで構いません。

対象になりそうなのは、総会開催日が4月1日から2週目あたりまでの管理組合でしょう。

ほとんどの管理組合の規約では、総会の開催通知を総会開催日の2週間前までに出すことになっていると思います。該当する組合は、「**総会の開催日を3月31日までにして現行の規約通り決議する**」または「**総会の招集通知の日付を4月1日以降にする**」ことで、混乱を防ぐことができるでしょう。

2. 4月1日以降の招集通知に関する注意点

- ・招集通知には、普通決議・特別決議とわず、**全ての議案について「議案の要領」**を示さなければなりません。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前)までに、**会議の日時、場所**(WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)、**目的及び議案の要領**を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- ・共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする。
→標準管理規約43条5項

- ・**緊急に総会を招集**する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「**1週間**」に変更
→標準管理規約43条8項

43条まるごと差替えすればよいですね!

- ・総会定足数見直し(標準管理規約47条1項)

基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し

コメント:住戸数の少ない小規模マンション等においては、第1項の総会成立の定足数について、令和7年の標準管理規約改正前と同様に「議決権総数の半数以上」とすることも考えられる。

「特別決議」を行う場合の**総会の定足数(区分所有者及び議決権の各「過半数」)**を規定

- ・出席者の多数決による特別決議(標準管理規約47条1項)

「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする

さらに上質な暮らしへ。「大規模修繕工事」のアルテック。



株式会社 アルテック

〒231-0801 横浜市中区新山下2丁目12-43
Tel:045-621-8917 Fax:045-621-3961
<http://www.alteche.co.jp>



- ・共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和（標準管理規約47条4項）
バリアフリー化による共用部分の変更等に係る担ぎの多数決要件を3/4から2/3に緩和
- ・マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し）決議の多数決要件の見直し（標準管理規約47条5項6項）
新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定
客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める**議決権総数の過半数**を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、**組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上**で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

47条まるごと差替えすればよいですね！

- ・共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使（新設）

（保険金等の請求及び受領等）

第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

以下省略

24条の2 そのまま追加すればよいですね！

区分所有法に抵触するため、管理規約を変更する必要がある2条文の**43条と47条**（24条の2は議案と関係しなければ、今後の改正時に追加）について、**総会前に事前に説明しておき、総会時はこの条文通りに決議を行えばよいですね。**



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。

<https://www.nk-inc.co.jp>

NK 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

3. 今後検討すべき改正内容

他にも区分所有法の改正に関係する規約の改正内容は以下の通りです。

- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き（標準管理規約67条の3 新設）
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き（標準管理規約31条の3 新設）
- ・専有部分の保存行為実施の請求（標準管理規約23条）

→例：漏水によって共用部分に影響が生じるとき、管理組合は単に立ち入る請求だけでなく、保存行為の請求もできる！

共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等（配管・配線等の一体的管理を明文化！！）

- ・共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等（標準管理規約21条）
- ・修繕積立金の使途（標準管理規約28条）
- ・マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き（標準管理規約67条の4・5 新設）
- ・区分所有者の責務（標準管理規約20条）

4. 規約改正の手順

他にも全体に重要な改正が盛り込まれています。

今後も「社会の変化への適応」「技術革新への対応」「グローバル化」に伴い、法改正が頻繁に行われる可能性があります。

標準管理規約は、多くの専門家や弁護士が議論を重ね、法律（区分所有法など）に抵触しないよう緻密に作られています。

万が一裁判になった際、標準規約に準拠していれば過去の裁判例を参考にしやすく、解釈の争いを早期に解決できます。逆に独自の「ローカルルール」は、法的に無効と判断されるリスクがあります。

いままで一部分の改正を積み重ねてきた場合は、一度全条文を見比べてみてはいかがでしょうか？

- ①規約改正委員会のメンバーを募集
- ②新旧対応表作成
- ③改正標準管理規約とおりの条番号、項目番号に変更
- ④管理組合特有の規約について、必要・不要・改正を検討（検討条文は専門家に確認）
- ⑤規約改正案作成・説明会開催
- ⑥総会で規約改正決議



国土交通省 マンション管理
（マンション標準管理規約等）

e-Gov 法令検索
（区分所有法）



3月2日の浜管ネットのセミナー
では土屋弁護士による解説他皆様
の疑問にお答えいたします



伊勝の大規模修繕 建物リニューアルは、新しい価値を創造します。
激動する社会に対応する技術、そして情熱。

IKATSU

〒230-0052 神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL045-502-1604 FAX045-521-0287
<http://www.ikatsu.co.jp/>

マンションの設備点検について！ 本当に必要な点検・頻度は??

浜管ネット 理事 田中 敏勝

マンション管理において、定期的な設備点検は必要不可欠です。法定点検はもちろん任意点検も自主的に行うことで、安全性の向上のみならず大規模修繕時に大がかりな修繕をしなくて済み、修繕積立金などの節約にも貢献します。

定期点検である設備点検には、建築基準法・消防法・水道法などの法律で義務付けられている「法定点検」と、自主的に行う「任意点検」の2種類があります。

法定点検は義務ですから、怠ったり虚偽の報告をすると罰則があるため、必ず決められた時期におこないましょう。一方で、**任意点検**はその都度必要に応じて管理組合で話し合い、適時依頼することになります。

マンションの設備の法定点検の種類

	点検名	調査内容
1	特定建築物定期調査 3年に1回	多くの人が居住・利用するビルやマンションの安全性を点検 (敷地、地盤、屋根、建築物の内部、避難施設)
2	建築設備定期検査 1年に1回	建築設備が安全に機能するかどうかのチェック (換気設備、排煙設備、非常用照明、給水・排水設備)
3	エレベーター定期検査 1年に1回以上	かごの動作、ブレーキ、ワイヤーロープの摩耗などを有資格者が点検 (エレベーターの機能全般)
4	消防用設備点検 機器点検：半年に1回 総合点検：1年に1回	(機器点検：共用部分の消火器、火災報知器) 共用部分の消火器・火災報知器の点検を行う、立ち合い不要 (総合点検：専有部の消防設備) 専有部の火災報知機やバルコニーの避難用はしごなどの点検をするため、居住者の立ち合いが大原則(代理人も可) *立ち合いを拒否すると火災時に賠償責任が発生すること！
5	簡易専用水道状況調査 1年に1回 受水槽清掃：1年に1回以上	(容積が10m ³ を超える受水槽、高架水槽及びその周辺、給水の水質)
6	専用水道定期水質検査 残留塩素検査：毎日 水質検査：1月に1回 受水槽清掃：1年に1回	(1日の最大給水量20m ³ を超える水道、または水槽容量100m ³ を超える水道、または口径25mm以上の導管の全長が1,500mを超える水道)
7	自家用電気工作物定期点検 月次点検：1月に1回 年次点検：1年に1回	(中規模以上のマンションでは、キュービクルという高圧受電設備が設置されています。自家用電気工作物定期点検で安全性を図るための点検 (600V以上で受電する設備)

この街の、どこかで 縁の下の力持ち。

電気・空調・給排水衛生設備の総合設備工事

三沢電機株式会社

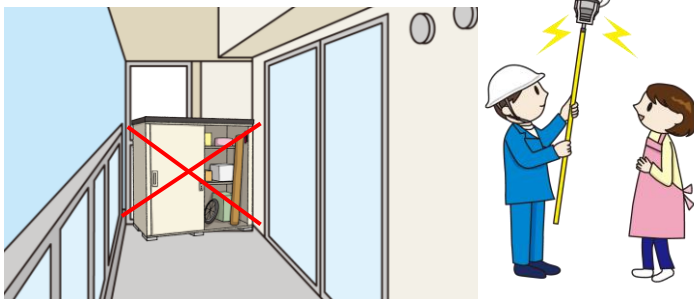
本社 〒220-0042 横浜市西区戸部町4-158 TEL: 045-241-1621 (代表) FAX: 045-242-6398
東京支店・厚木支店 ホームページ <http://misawa-dk.co.jp>

管理会社か管理組合か、どちらが設備点検をするかを考えてみよう!!

マンション設備点検は、管理会社から委託を受けた専門業者に依頼するのが一般的で、特に法定点検においてはそれぞれの資格保有者に依頼する必要がある。そのため、管理組合が直接依頼するのは大変で、なおかつ点検結果を理事長名で自治体や消防署に報告しなければならない。管理会社に委託できれば、一連の手続きを全面的にサポートしてもらえるので安心かつ簡単だと思う。

点検費用を安くしたいときは管理組合が直接発注するもあり

管理会社にお勧めとはいえ、「手間がかかっても費用を抑えたい」という時は管理組合による直接発注も有効です。管理会社を通さないことで、下請け業者に支払う手数料などを削減できます。しかし、マンションの設備点検は暮らしの安全性に直接関わる点検だから、安ければ良いという訳にもいかない。直接発注する際には、迅速に対応してくれるか、不具合が見つかった時に適切に処置してくれるか、他社と比べて見積り内訳が明瞭で金額も妥当なのかなどの検証をして業者選定をしたほうが良いと思います。



■最後に

浜管ネットでは、管理組合員のためにいつでも相談の窓口を設けて悩みの解決に協力体制を整えております。計画・修繕・改修・工事を少しでも早く、安心安全をモットーに、技術者部会・専門業部会・管理運営部会などで施工工事業者体制を整えております。相談事にはまずは一報を!!

管理組合員は、今一度設備の点検と、建物の維持管理を!! 100年マンションを目指して。

高経年マンション(築40年以上) 修繕不足懸念

高経年マンションにおいては設備の老朽化の進捗化が進んでおり、頭を悩ませているのが現状です。

①建物(躯体)からの漏水や雨漏り40%

風呂場の床防水の劣化による下階への水漏れ、屋上防水の劣化による浸水、窓枠からの浸水、外部廊下からの浸水、ルーフバルコニーからの浸水など。

②給排水管の老朽化による漏水35%

トイレの配管の劣化による水漏れ、浴槽の排水管からの水漏れ、台所の排水管からの水漏れ、給水管からの水漏れなど。

③外壁等の剥離18%

タイルの剥離による落下。看板やその付属品の落下。

④鉄筋の露出・腐食等 14%

特にバルコニーと躯体との接続部の疲労による鉄筋の露出と水漏れ、1階部分を駐車場等に行っている場所での柱や梁の鉄筋の露出など。

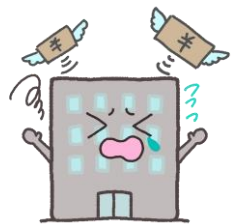
⑤電気設備の点検(共用部・住戸部)を行う。

電気はガス同様、目に見えない厄介な存在ですので特に注意が必要。住戸の契約アンペア以上の使用による配線の劣化、機器の損傷による火災、コンセントからの出火が増えています、たこ足配線に注意を!! 感震ブレーカーの設置などで住戸の安全を確保。

また、IH等の普及で電気使用量が増加し、古い幹線の更新などが必須です(30年目安)。

非常照明、誘導灯など人命にかかわるものの点検も大切です。

経年劣化による修繕は必要なものですし、多額の費用が掛かります、大規模修繕費は膨らむばかり



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 2024

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

「大規模修繕工事 最新工事費動向と改修建材」 建材の進化が変えるマンション修繕 ～塗装・防水・シール・窓サッシ・玄関扉～

浜管ネット専門業部会 建築Aグループ 元木 和典

2025年11月29日(土)に技術者部会・専門業部会合同セミナーをかながわ県民センターで開催いたしました。当日は34名の参加があり、会場はほぼ満席となる状況でした。技術者部会からは工事費の動向について、その後専門業部会からメーカー各社が取り組んでいる高耐久工法や商品、最新部材の話をさせて頂きました。

■最新の工事費動向について

(技術者部会 片山啓介氏)

冒頭に近年、工事費が高騰している背景として技術者不足を始め、世界的な資材不足による原料や部材の高騰の影響を話していただきました。その後実際の改修工事を想定して、調査診断/設計/工事の各段階において高騰してしまう要因を業者の選定や管理会社とのやり取りなどの例を挙げながら説明をいたしました。また工事費の高騰に対して、

- ・選定においては複数の候補から選ぶ
- ・情報を収集する
- ・建物状況を把握する→無駄な工事を省ける
- ・高い工事品質の施工会社を選ぶ→建物の延命につながるというアドバイスをさせて頂きました。会員それぞれの環境や建物の経年数も異なるため、困った時には浜管ネットなどの機関を活用することも一つと付け加えました。



■外壁防水

(専門業部会 天宮丈幸氏)

外壁は経年での様々な要因からひび割れが発生して劣化が始まる事を冒頭に説明し、防水の必要性について話をいたしました。外壁防水に求められる事は【ひび割れを露出させない「柔軟性」と水を含めた劣化要因を通さない「遮断性」】としてアクリルゴムを主成分とした商品や工法を紹介しました。改修専用工法を採用することでライフサイクルコストの低減にもつながります。またコンクリートやモルタル以外の下地にも適用が可能で、タイル面にも施工できる商品もありました。

■塗料

(専門業部会 渡辺仁志氏)

塗料の役割の中で「保護機能＝仕上げ塗膜」をテーマとして、高付加価値の下塗り材も高耐候の上塗り材で保護することにより長寿命化につながることを説明いたしました。またトレンドが約10年おきに高耐候グレードになっていき、現在はシリコンとほぼ同価格帯ながら耐用年数が長く期待できる「ラジカル制御」、フッ素とほぼ同価格帯ながら耐用年数が長く期待できる「有機無機ハイブリッド塗料」を紹介いたしました。

アレスダイナミックMUKI
超耐候性超低汚染ハイスハイブリッド無機有機ハイブリッド塗料

無機・有機ハイブリッドテクノロジーが常識を覆す

↓↓ 強力な付着力

↘ 超低汚染

✖ 防カビ・防藻性

★★★★★

超長期耐久

15年以上

💧 水性1液で安全

↔ 弾性下地にも対応

✦ 良好な仕上り

関西ペイント

【お問い合わせ】 関西ペイント販売株式会社 東京販売部 / 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12-1 TEL.03-5711-8905

横浜営業所 / 〒235-0036 横浜市磯子区中原1丁目2-31-204 TEL.045-761-7390

■防水

(専門業部会 元木和典)

防水工法の種類は多岐にわたり、平均耐用年数もそれぞれ異なっています。第2総プロ（リファレンスサービスライフ）では概ね露出防水で15年、保護防水で20年とされていますが、更に耐用年数の長い工法を採用することで工事の回数を減らし、建物のライフサイクルコストに貢献できることを説明いたしました。工法は多数の実績や採取サンプルから導き出せる確かな理論に基づくことができる進化したアスファルト防水として、耐用年数45年（加熱型）と30年（常温型）の工法を紹介いたしました。

■シーリング

(専門業部会 朝倉翔吏氏)

マンションの目地に水密性、気密性を維持または意匠性を目的としている充填材（＝シーリング）は世に登場してから約70年となりますが、現在に至るまで多くの種類が登場し用途によって施工されています。更にここ数年で高耐久が進んできているという現況を説明いたしました。現在は変成シリコン系（高耐久）やシリル化アクリレート系がトレンドという事と専門的な話ですが「耐久性区分10030」が意味する内容にも触れました。

■窓サッシ、玄関扉

(専門業部会 長澤浩行氏、中川栄氏)

窓サッシや玄関扉にも寿命があり、いずれどこかで改修の必要性があることを【「使い勝手の困りごと」×「暮らしに関する困りごと」】として投げかけました。また気象環境も大きく変わってきており、断熱性能や災害対策の必要性の話もしました。さらに健康面においてもサッシが貢献できることを加えておりました。実際のサッシや玄関扉工事の流れも見て頂き、戸あたりではそれほど時間を要しないことも理解頂けたように思います。玄関扉に付随して、顔認証スマートロック（鍵）の紹介も行いました。実物サンプルを使って実際に操作をすると反応も上々でした。簡単に設置ができることと、電源も必要なく電池で対応できることから需要の可能性を感じました。

■最後に

国内外の情勢を見ても、あらゆる物の価格が高騰している状況はこの先も大きく変わらないと思われ、建築資材や人件費なども同様と予測しています。その中でも建物の維持保全のために行う大規模修繕は一定のサイクルでやってきます。今回ご紹介した内容が会員さまに少しでも役に立てるようであれば幸いです。



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

楽しみながら取り組む・・・

コミュニティの活性化！

団地管理組合法人すすき野住宅 理事長 伊志嶺直樹（浜管ネット 理事）

私が住む青葉区のすすき野団地は、今年で築52年を迎えます。約5年前、終活でこの団地に越してきました。関東～関西、沖縄までかなり広い範囲で物件を探し、最終的に決めたのがすすき野団地でした。

決め手は、もちろん予算内ということが最も重要でしたが、いずれ免許証を返納する時がくるので、その後も暮らしやすい環境ということを重視し、**徒歩5分圏内にスーパーマーケットがあること、緑が多く自然環境が良いこと**（すぐ近くに大きな公園があることも）、**ウォーキングが好きなので歩道や遊歩道が周囲に多く安全に歩ける環境があること、都市部までのアクセスが良いこと**（バスの便の良さ、バス停までの距離なども）、**交通系の敬老パスが充実していること**（使える範囲等）の5つを条件に挙げ、随分多くの物件を見て回りましたが、これらをほぼクリアしたのがこの団地だったのです。

すすき野団地は三街区と六街区合わせて37棟820戸（1管理組合）あり、この他にも当団地より築年数が浅いすすき野第二団地（3管理組合）、更に新しいすすき野第三団地（1管理組合）があります。

実際に高経年の団地に住んでみて感じたのは、良い意味で「ザ・昭和！」の人づきあいが残っていることです。このことは、六十代半ばの私にとってとても心地良く感じました。だからといって干渉され過ぎたりはせず、適度な距離感もあるのです。これまでにマンションや戸建て住宅にも住んできましたが、すすき野団地では、高経年でも今までに感じたことがないほどの住み心地の良さを感じながら暮らしています。

仕事は週1日勤務の浜管ネットの他、自宅の近くある企業が運営している街づくり拠点に週3日務めています。移り住んだ団地で暮らし、このふたつの職場に勤めていて感じることは、この5年でもの凄い勢いで知り合いが増え、人のネットワークが拡大してきたことで、自分自身の生活がより楽しくなってきたことです。

この楽しさをもっと多くの人たちと共有していきたいという思いが膨らみ、現在取り組んでいる**2つのコミュニティの活性化に関する取り組み**をご紹介します。



自分たちが住んでいる団地をきれいにする！

すすき野団地『シニアレンジャー』

取り組み 1

すすき野団地では、**各階段や階段のアプローチ部分、踊り場、玄関前の天井にある照明のカバーなどの清掃は、それぞれの住民が行うこと**になっています。

しかし、高齢化が進む当団地では、そのような個所を住民が清掃することは困難になっているのが現状で、階段によっては汚れが酷く、美観だけではなく衛生的にも問題があるところがあります。

そこで立ち上がったのが『シニアレンジャー』なのです。

たまたま私と親しくさせていただいている方が隣の階段にいらっしゃり、立ち話をしていたときに「照明カバーの汚れと階段の汚れを自分たちできれいにしたいね！」という話から「じゃあ、早速他の何人かにも声をかけてやりましょう！」となったのが、結成(?)のきっかけでした。

このようにこの活動は有志が集まり、無償ボランティアで行っていますが、清掃の依頼があった棟の階段の方からは、とても感謝していただきそれをきっかけに顔見知りになり、これは本当にお金では買えない価値と感じながら続けさせてもらっています。

キレイにし隊

すすき野団地 シニアレンジャー

SUSUKINO DANCHI SENIOR RANGER



レンジャーという言葉ネット調べると「特殊訓練を受けた戦闘員」と書かれています。でも、私たちシニアレンジャーは決して強くはない(むしろ弱い)し、誰とも戦いません！戦うとしたら相手は「汚れ」です。

レンジャーの意味をもっと深く調べていくと、「野生鳥獣の生息地の保全を行う、人と自然の架け橋となる存在」という意味もありました。人と自然の架け橋・・・なんか良い感じ！^^

そしてもうひとつ、なんと「徘徊する者」という意味も！
こっちの方が近いかな？

で、レンジャーの意味はもういいから、いったい何をするの？ ですよ！

私たちシニアは、お金はない(?)けど時間はある！
なので、その時間を使ってボランティアで、私たちが住むすすき野団地を「少しでもキレイにしたい」という思いで結成されたのがシニアレンジャーです。
シニアですが生まれたてです。

無理はできませんが、コツコツやるのは得意です！
主にこんなことをやろうと思っています。(既に6か所の階段の実績があります)

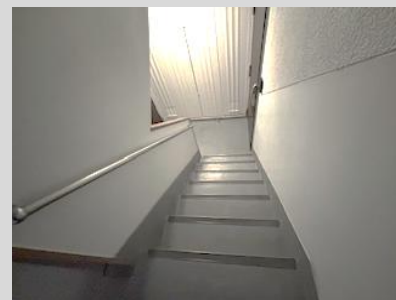
- ・階段各階の照明カバーの清掃
- ・階段入口にある庇(ひさし)とその上の壁面の清掃
- ・階段入口とその手前のアプローチ部分の清掃
- ・その他、高圧洗浄機で綺麗にできるところの清掃、など

新規メンバー(隊員)募集中！

現在、メンバーは5名です。ご都合が良い時だけで結構です。月に1時間程度でも、毎回参加できなくても全然構いません。男女問わず、60歳未満の方も大歓迎です！
多くの方と大きな負担なく、この活動を一緒にできればと思っています。
たまには、集会所に飲み物や食べものを持ち寄って、自由参加の軽い懇親会をやって、皆さんと交流を深めながら、楽しい時間も過ごせればと思っています。

新規メンバー登録のお申し出、清掃のご希望、お問い合わせは下記へご連絡ください。
お待ちしております。 ※この活動は無償ボランティアです。

連絡先： [REDACTED] ← 平日・休日 8:00～20:00



お酒やおつまみを持ち寄って気軽に開催！

自宅でホームパーティー『嶺s'バル』

取り組み 2

これは我が家でやっている**ホームパーティー**で、メリットは4つあると思います。

まず1つめは、ほとんどの方は同じ団地内にお住まいなので終電や終バスを気にしないで良いことです。なので、安心して飲んでいたら深夜1時、2時になってしまうことも。徒歩5分以内でそれぞれの自宅に帰れる気軽さがあります。

2つめは、お店で飲むよりはとても安あがりなことです。来てくださるほとんどの方は年金受給者なので、この“安い”というのも大きなメリットになります。

3つめは、お店で飲むと周囲に声が大きい人がいると会話の妨げになることがありますが、自宅だと静かなので会話をゆったりと楽しむことができます。歳を重ねるとどうしても耳が・・・、ですよ。

最後に4つめのメリットは、おつまみは買ってきたお菓子やお惣菜もありますが、手作りのものを持ち寄ってくれたりする人もいますので、それだけでも話題が膨らみます。

美味しい！どうやって作ったの？とか、今度こんなのを作ってこようかな、とか。

そして、これはメリットとは違うのですが、うちから徒歩2分ほどのところに、すすき野湯けむりの里という大浴場、サウナ、露天風呂がある施設があります。そこで裸のつき合いをした後にうちで飲む！これも一層関係を親しくできる流れのひとつになっています。やはり一緒に飲んで楽しい時間を過ごすと、お互いの距離を縮められるような気がします。

この『嶺s'バル』は、住民の方だけではなく理事会をサポートしてくれている業者の方や植栽管理を委託している業者の方も来てくださるので、様々な情報交換や意見交換もでき、団地のコミュニティーを広く深めていくのに、とても貴重な場となっています。



2つの取り組みで思うこと…

私は、前理事長の体調不良により2025年度から、急遽、理事長を引き受けることになりました。

ご紹介させていただいた取り組みを始めて継続していくと、徐々に新たな知り合いの方が増え、近所でお会いした時に気持ちよく挨拶を交わせるようになります。
これは、前述したように、本当にお金では買えない価値を感じられ、何より、住んでいて心地よさを感じます。

建物の高経年化、住民の高齢化が進むすすき野団地では、課題が山積しています。
ここ数年は、総会中も荒れてしまうことが多く、議案に対して多くの住民から反対を受け、理解を得ての承認をいただけなかったことも少なくありませんでした。

しかし、このようにコミュニティーを活性化することで、人の輪が広がっていくと、理事以外の方も課題を一緒に考え、一緒に取り組んでくださる方が増えてきました。
これは本当に有り難いことだと感じています。

『コミュニティーの活性化』は、大切なことだと思いながらも、実際に考え取り組んでいくと、継続することが難しかったりします。これは自分自身に思うことですが、あまり力まず、大きな規模でも考えず、小さな輪から少しずつでも楽しみながら進めることができればと思っています。



私たちが甦らせます。住まいを支える技術のサクラ



1,300
管理組合

6,600棟

23万戸
の実績

※30年間で積み上げた実績
マンションの大規模修繕工事から公共施設の改修まで
人と歴史に貢献する企業です。
本社 〒235-0021 横浜市磯子区岡村7-35-16
TEL : 045-753-5000 FAX : 045-753-5836

マンション大規模修繕工事 あなたの笑顔を作りたい!!

SINYO シンヨー株式会社

本社 〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL: 044-366-4771(代) FAX: 044-366-7091



ISO 9001 認証取得
品質管理の国際規格の認証を
取得しています。
ISO 14001 認証取得
環境マネジメントシステムの国際規格
の認証を取得しています。



～ 事務局からお知らせ ～

【浜管ネット セミナーのお知らせ】

2026年2月12日(木)

第1部「設備改修の工事監理とは」

第2部「超高層と高層以下マンションとの

共用排水管改修工事の事例と違い」

【時 間】 18時30分(受付 18時～)

【会 場】 かながわ労働プラザ(Lプラザ)

【参加料】 無料

2026年2月28日(土)

『あなたのマンション、どこまで理解してますか?』

～セルフチェックで判断する、他人任せにしない修繕計画～

【時 間】 18時(受付 17時30分～)

【会 場】 かながわ労働プラザ(Lプラザ)

【参加料】 無料



2026年3月2日(月)

標準管理規約改正のポイントについて

【時 間】 18時(受付 17時30分～)

【会 場】 かながわ県民センター304会議室

【資料代】 会員無料 (非会員 1団体1000円)

【-集まれ! 修繕委員-

ハード編 交流会開催のお知らせ!】

管理組合の皆様が、日頃悩まれている問題の解決を目指し、情報交換や共有の場を設けます。参加希望される方は、下記の詳細をご覧になり期日までに申し込みをお願いいたします。

◆開催対象：浜管ネット会員の管理組合理事・修繕委員

◆開催日時：2月4日(水) 15時から17時

(3月以降も開催を予定)

◆開催場所：浜管ネット事務局

◆参加者数：10名程度(先着順)

◆参加方法：2026年1月31日(土)までに浜管ネット事務局へメールまたはファックスにて申し込み。

①管理組合名、②役職、③指名、④日中連絡が取れる電話番号、⑤相談したい問題点や興味がある事について記載ください。(自由書式)

◆当日担当者：技術者部会員及び専門業部会員

◆問合せ：技術者部会部会長 片山

(090-9963-4335) Mail:bzg16700@nifty.com

2026年1月26日(月) 15時30分～19時30分

浜管ネット 30周年 記念イベント開催

場所：横浜市技能文化会館 多目的ホール1・2

・15時30分～16時20分 賛助会員の専門家による相談受付ブース 多目的ホール2

・16時45分～17時30分 記念講演

「浜管ネットがなすべきこと 設立30年を振り返って」 多目的ホール1

浜管ネット監事 山本育三

・17時45分～19時30分 賀詞交歓会 会員同士や専門家との交流会 多目的ホール2

参加費 無料 (軽食・日本酒・ワイン・ソフトドリンクをご用意しております)

参加申込は 2026年1月15日(木)まで

mail office@hamakan-net.com



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

(通称：浜管ネット)

〒232-0014

横浜市南区吉野町2-5

サウスライン横浜4階A

電話 045-341-3160

FAX 045-341-3340

事務局 月・火・木・金・土 週5日営業

時間 10時から16時

Mail office@hamakan-net.com

URL https://hamakan-net.com

