

<http://www.hamakan-net.com/>

発行元：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人：田邊邦男(浜管ネット会長) 〒224-0001 横浜市中区中川1-4-1 ハウスケア横浜3F

2015.18  
No. 8

# 浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

## 会員マンション紹介



### ◆港北センタープレイス管理組合◆

<2006年竣工・RC造り・地上10階建て・7棟・総戸数728戸>  
築後12年となる2017年に1回目の大規模修繕工事を計画予定。このため、2011年4月、修繕積立金の改訂と均等積み立て方式への変更を行いました。

理事会の下部組織として、総務、修繕、防災防犯防火、共用施設、植栽、会計の各部会があり、毎月1回の理事会で活動を協議しています。

2011年はさらに自治会を立ち上げ、防災訓練、夏祭り、餅つき大会など、住民間のコミュニケーションづくりに役立っています。

写真右上は今年1月18日(日)の餅つき大会の様子。管理組合と自治会の共催で、理事長、自治会長の打ち初めにより12時スタート。前年は大雪で雪かきをしてからという苦労もあったそうですが、この日は雲ひとつない快晴が広がっていました。

2つの木臼は地元の農家から寄付されたもの。大人から子供まで順に餅つき体験をしながら、きなこ、あんこ、大根おろしで味付けしたお餅ととん汁が参加者にふるまわれました。

大規模マンションだけあって地元の県会議員や市会議員、衆議院議員、小学校の校長・副校長、近隣の自治会長らもかけつけ、懇親を深めました。

参加者に紹介された自治会長はあいさつで「このマンション

に来れば何でも揃うのではないかといい、もはや港北センタープレイスが地域の拠点になっている様子だということに関心しました。

管理組合理事長と自治会長の打ち初めで餅つき大会がスタート



- ・管理費(月額)戸当たり㎡単価…平均149円(全体+棟別)
- ・修繕積立金(月額)戸当たり㎡単価…平均71円(全体+棟別)
- ・駐車場充足率(台数÷総戸数)…728台÷728戸=100%  
(平置き2台、機械式726台)
- ・駐車場使用料(月額)…11,000円~16,000円
- ・駐輪場使用料(月額)…自転車200円、バイク3,000円
- ・管理者…(株)東急コミュニティー
- ・管理形態…全部委託
- ・管理員の勤務形態…通勤管理(警備を含め365日24時間体制)
- ・理事会…月1回(理事23人、監事2人)
- ・任期…2年半数交代輪番制

## 住宅支援機構 リフォーム融資 「すまい・る債」積立組合0.2%引き下げ

住宅金融支援機構は今年1月、「マンションすまい・る債」積立管理組合に限り、マンション共用部分リフォーム融資の金利を0.2%引き下げる特典をかいしました。

これにより、1月5日現在、一般リフォームで年0.96%、耐震改修を伴う場合で年0.76%となっています。

「すまい・る債」は、国の認可を受けて住宅金融支援機構が発行する債券で、機構による無料保護預り(債券の保管)、高利率、優先的に弁済を受ける権利などのメリットが管理組合にあります。

リフォーム融資の対象は工事費の8割以内、戸当たり150万円(耐震改修工事を伴う場合は500万円)が限度。

# ◆わかりやすい大規模修繕工事 《第2回》

## ～全体の流れと10のステップ～

担当 技術者部会長 星川晃二郎



### ステップを踏んで進めていこう・・・Part1

大規模修繕工事の基本的な工事項目と時期は、皆さんのマンションの長期修繕計画書に計上されています。それを実現するには計画設計段階と工事施工段階があり、具体的な幾つものステップを踏んで着実に進めて行かなければなりません。

大規模修繕の進め方には、設計監理方式、責任(設計)施工方式、管理会社主導方式、設計・工事監修方式等があります。各々の方式により進め方は異なりますが、一般的な設計監理方式での10ステップの例を紹介します。

#### ■ステップ1——体制作り<進め方の検討>

大規模修繕の発意から完了まで、通常2、3年以上かかります。これをこなすには短任期の理事会だけでは無理なので、一貫して事に当たれる修繕委員会を立ち上げます。

委員会では各々の方式の特徴を踏まえ自マンションでどの方式が最適かを検討し、その結果を理事会に諮り、理事会で協議・決定した方式で進めていきます。

これはとりも直さず技術的専門知識と経験豊富な設計事務所、施工会社、管理会社等を大規模修繕という管理組合最大事業のパートナーとして選定したということです。マンション管理士には実務的パートナーではなく、コーディネーター的役割が期待されています。

#### ■ステップ2——建物を見る・知る<調査診断>

まず現状マンションの各部の不具合や劣化損傷状態を正確に把握する必要があります。第1回大規模修繕の場

合は漏水やひび割れ、剥離、錆、汚れ等各部仕上の傷みが主テーマになりますが、第2回、第3回大規模修繕ではそれらだけでなく、バリアフリー、省エネ、セキュリティ、耐震等の機能、性能状態の診断が大きなテーマになります。合わせて関連する給排水、電気等の設備診断を行うこともあります。

調査診断は管理組合、管理会社等からのヒアリング、不具合・要望等全戸アンケート、それを踏まえた上での現地調査、物理試験等を行い、劣化度や性能判定を行います。

#### ■ステップ3——修繕内容を検討<修繕基本計画>

調査診断結果に基づき、長期修繕計画や資金状況を踏まえ具体的な改修工事項目とその時期、及び概算費用を総合的に検討し確定します。同時に工事実施までの全体スケジュールも確定します。

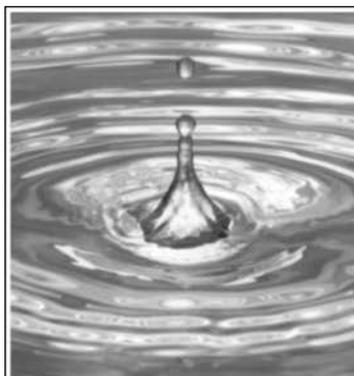
#### ■ステップ4——工事詳細確定<修繕実施設計>

基本計画書だけでは大工事はできません。建物細部収まり等の現地詳細調査を行い、設計図書、即ち、工事仕様書(使用材料、工法、留意事項等)、必要な図面(範囲図、要領図、設計図)及び工事費積算書(内訳明細付)を作成します。

#### ■ステップ5——施工者・工事費決定<施工会社選定>

設計図書が出来上がれば工事会社に見積もり依頼をします。まず見積もり参加希望会社を公募等により募り、基準を設け審査の上、見積もり依頼会社を決めます。

<次号でステップ6～10を掲載します>



Keep clean ビル・マンションのトータルリフォームシステム

## 大切な水だから私たちが守りたい。

マンションに張り巡らされている給排水管は、日々蝕まれています。  
わたしたちは、マンション設備改修工事の専門会社です。

株式会社スターテック

<http://www.star-tech-kamata.co.jp>

〒144-0052

東京都大田区蒲田3-23-8蒲田ビル9階

TEL 03-3739-8851 FAX 03-5744-6133

# イベント活動報告

## 2014.11.15 外装主体大規模修繕工事見学会

11月15日(土)13時30分から、建築分科会Bグループは団体会員である横浜・西区のアーリア20管理組合(2000年竣工・RC造11階建て・1棟・109戸+1店舗)の協力を得て、工事現場見学会を催しました。

今回は1回目の大規模修繕工事で、8月25日に着工。1月中の竣工に向けて進行している外装主体大規模修繕工事を見学させていただきました。

今回工事の大きな特徴は、隣接マンションと1mも間隔がなく立地している、2階以上が吹き抜け、仕上げタイルが多種多様にわたることなど。

作業のための仮設足場が設置できない個所には折りたたみ式のゴンドラを採用しました。また、デザイナーズマンションのため仕上げが他種にわたり、いろいろな材料を用意したことが苦労した点といえるようでした。

今回は1回目の大規模修繕工事で、8月25日に着工。1月中の竣工に向けて進行している外装主体大規模修繕工事を見学させていただきました。

管理組合では2009年に「大規模修繕準備委員会」を設置し、本格的に活動を開始。横浜市のマンションアドバイザー制度を利用して専門家からアドバイスを受け、その結果、浜管ネットに現状調査と長期修繕計画見直しの依頼がありました。

その後委員会は「第一次大規模修繕委員会」とし、設計・管理者に㈱ジャトル、施工者に建装工業(株)を決めていきました。

### 軽量・コンパクトな折りたたみ式ゴンドラ



工事見学会風景



## 2014.11.30 高齢化社会テーマに交流会

11月30日、旭区若葉台の若葉台地域ケアプラザで管理組合交流会を行いました。テーマは「高齢化社会における管理組合運営と再生～どうなるコミュニティ?～」。

事例報告では、NPO日住協会員マンションの取り組み紹介

(西山博之・日住協副理事長)、若葉台管理組合協議会の100年マンションプロジェクト(柿沼鉄男・協議会会長)、神奈川県住宅供給公社の取り組みとして高齢者、子育て支援のためのコミュニティスペースの活用(水上弘二・県公社)について各講師に説明してもらいました。

NPO日住協会員マンションの主な取り組みは次のとおり。

●東京・日野市のT団地管理組合では、居住者台帳の提出を管理規約に盛り込み、義務化しています。毎年11月の総会後から全戸に呼びかけ12月までに各号棟の新役員が各戸を訪ねて100%回収するそうです。各号棟の役員が高齢者世帯を把握することで「見守り」役割を与えられるというわけです。

東京・江東区のO団地管理組合では「高齢者見守り支援協議会」を設立。高齢者や障害者世帯を対象に「安心登録カード」を配布し、「見守り」体制を強化しました。

●東京・町田市のF管理組合では理事会に「福祉・高齢者担当理事」を設け、理事会の下部組織として「福祉・高齢者委員会」があります。また、地域の「たすけあいの会」に加入し、買い物、清掃、病院への用事、電球等の取替えなど有料による住民の手伝いを行っています。

●東京・江戸川区のC管理組合は、住民有志による「助け合いの会」の活動を開始しました。地域の絆を深めることを目指し、支援費用は無料で家具やベランダの植木鉢の移動、電球の取り替えや網戸の取り付け、買い物代行、病院の付き添いなどを行っています。ただし、支援をする人の年齢が69.5歳と高齢化している、徘徊する人の見守り支援は不可能に近い、運営費が不足しているなどといった問題も上がっています。

●若葉台管理組合協議会の100年マンションプロジェクトは2007年、建て替えることなく100年間価値ある住宅をコンセプトに「100年マンション憲章」を制定しました。

主な内容は、①長寿命化・再生を目指した施策と活動を行う②「守る管理」から「攻める管理」を実践する③住・緑環境を積極的に管理する④世代循環型団地を創出する⑤オール若葉台組織の一員として「緑のまち横浜若葉台」を創造する。

若葉台ではハード面で改修技術のレベルアップをもとに修繕周期の延長によって住民の負担を軽減したり、バリアフリー化の具体的な方法などの検討を行うほか、若い世代の流入を促す持続可能社会の構築を目指して検討しています。

会場の若葉台地域ケアプラザは超満員



機械式駐車場のメンテナンスならパークマンにお任せください。



**パークマン**  
www.park-man.jp

**KMPメンテナンス株式会社**

本 社 千葉県市川市下貝塚 3-31-4

横浜営業所 横浜市神奈川区羽沢町638

TEL 047-369-7666 FAX 047-375-1016

# 業界動向&知っ得シリーズ

## ●マンション建替え円滑化法改正の骨子について

平成26年12月24日、改正マンション建替え円滑化法が施行されます。耐震性の不足しているマンションに適用されました。概要は以下のとおり。

### 1. 敷地売却

耐震性が不足しているとして認定を受けたマンションでは、5分の4以上の多数で、マンションおよび敷地を売却する旨の決議を行い、マンション敷地売却を行うことができます。

### 2. 容積率等の緩和

耐震性が不足しているとして認定を受けたマンションで建替えを行う場合、特定行政庁の許可を受ければ、新たに建築されるマンションの容積率等が緩和されます。

### 3. その他

敷地売却制度が創設された一方で、現行第5章「危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置」の規定が削除されています。法の趣旨が「建替え」より「敷地売却」へ重心を移しているように思われます。その他、借家権や担保権の扱い等が規定され、平成26年度税制改正では転出者の譲渡所得等について特例措置が設けられています。

## ●屋上等に携帯電話基地局を設置しているマンションへ警鐘

地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定について、管理組合の申告漏れが相次いでいることにホームページ上で警鐘を鳴らし始めています。

基地局の設置場所を貸し付けて収益を上げる行為は、法人

税法上の収益事業(不動産貸付業)に該当します。基地局を貸し付けているマンション管理組合は、税金を払う必要があるというものです。

<参考> 国税庁 <https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kai shaku/shitsugi/hojin/21/11-2.htm>

## セミナー&イベント案内

知って得する!シリーズ

テーマ:「高経年マンションの大規模改修ビフォー・アフター」

日時:平成27年2月25日(水)18:00~20:00

講師:浜管ネット建築Dグループ

会場:かながわ労働プラザ 第5・6会議室

参加費:会員無料、その他1,000円 定員:30人

2014年度第2回研究会

テーマ:「マンション『再生』という考え方」

日時:平成27年3月18日(水)14:00~17:30

講師:山本育三氏・全管連会長

会場:かながわ労働プラザ 第1・2会議室

参加費:無料 定員:30人

技術者部会・専門業部会合同セミナー

テーマ:「マンション大規模修繕工事

~映像で見せる・聞かせる大規模修繕工事~」パートII

日時:平成27年4月15日(土)18:00~20:00

講師:浜管ネット建築Eグループ

会場:川本工業(株)8階 小会議室

参加費:会員無料、その他1,000円

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

TEL 045-9116541 FAX 045-910-0210

[事務局]月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間/10:00~16:00 休業日/水曜日・日曜日・祝日・年末年始

<http://www.hamakan-net.com/>

E-mail:office@hamakan-net.com

### ハウスクエア横浜

営業時間/10:00~18:00

休業日/情報館は水曜日定休(祝日除く)展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内/[電車]横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分[車]第3京浜「都筑IC」から東名高速「横浜青葉IC」から約「川崎IC」から約10分



夢あふれる  
街づくり

#### ◆ 建築材料販売 ◆

- ・シーリング材、面防水材、塗装材、注入材、塗床材
- ・下地処理剤、止水材 ほか同副資材、施工道具
- ・建築金物
- ・断熱材料、造園・屋上緑化資材、景観資材、防災ベンチ
- ・耐震関連資材、土木資材

#### ■ 本社

東京都港区西新橋2丁目35番6号 第3松井ビル

TEL. 03-3436-4001 (代表)

<http://www.kaken-material.co.jp>



化研マテリアル株式会社  
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.