

# 浜管ネット通信

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

## コミュニティ活動を積極的に行おう！！

### ～マンション管理適正化指針及び標準管理規約の改正～

#### 12号 Contents

- 1p 『コミュニティ活動を積極的に行おう』
- 2p トピックス『熊本地震、震度7が2回、マンションの被害深刻 耐震補強急ぐ必要！』
- 3p 『横浜若葉台団地「住宅管理組合協議会」の取組み』④
- 4p わかりやすい大規模修繕工事《第6回》
- 5p 【左近山団地～再生の試み～公開コンペ】報告
- 6p 『樹木と人の、いい関係』
- 8p ルポ①マンション杭基礎不良問題を考える」
- 8p ルポ② サポートセンター拡大交流会・報告
- 9p ルポ③『マンション設備改修工事のトレンド』
- 10, 11p HPバナー広告  
協力会社一覧
- 12p 事務局からお知らせ

国土交通省は、「マンション管理適正化指針」と「マンション標準管理規約・同コメント」の一部を改正しました。今回の改正は5年ぶり5回目となります。

「マンション標準管理規約」では同27条10号、同32条15条のいわゆる「コミュニティ条項」は削除されましたが、同27条、同32条関係コメントでは「管理組合がコミュニティ活動に取り組むことが可能」と位置付けるなど分かりにくい改正となりました。

一方、「マンション管理適正化指針」の改正では、マンションのコミュニティ形成を「日常的なトラブル防止や防災減災、防犯などの観点から重要」と新たに明記し、「自治会および町内会等は各居住者が各自の判断で加入するものである」ことに留意した上で「良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」とコミュニティ活動を奨励しています。

管理費の用途についても、「マンション管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収方法を適切に行うこと」が必要とし、適切な整理が行われるのであれば、「自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンション管理業務を自治会活動と連携して行うことは差し支えない」と踏み込んでいます。

標準管理規約でいわゆる「コミュニティ条項」が削除されたことについて、新聞等では「マンション管理費で忘年会はダメ？」(2015年11月28日付)と報道されるなど「忘年会はやってはいけないんだ」と誤解や憶測が飛び交いました。先に述べたようにコミュニティ活動をやってはいけないというわけではありません。むしろ今まで以上に積極的にコミュニティ活動に力を入れて取り組むことが期待されています。

次に「外部専門家の活用」(35条)では「マンションの状況によっては外部専門家の役員就任等が考えられる」と明記。役員のなり手がいない等の管理不全マンションを念頭に、外部専門家に依頼する際には、適正な選任や監督体制の措置を講じるように留意事項を挙げています。

今回標準管理規約改正にともない新たに追加されたその他の項目は「議決権割合」(46条)、「管理費等の滞納に対する措置」(60条)、「暴力団排除規程」(54条)、「災害時の管理組合の意思決定」(54条)、「管理状況の情報開示」(64条)などがあります。

なお、今回改正にともなって各管理組合はすぐに規約改正を行う必要はありません。改正は各管理組合の事情に応じて、必要な時に任意に行えばいいということです。

4月14日発生した熊本地震。熊本市内のマンション被災も、徐々に被害の状況が明らかになってきました。

以下は全管連（NPO 法人全国マンション管理組合連合会）事務局長・川上湛永氏の報告（全管連ホームページ）を抜粋して掲載しています。

現地のマンション副理事長に聞いた。（全管連事務局長・川上湛永）

2週間たつのに、被災当時と状況は、ほとんど変わらないというのは、稲田雅嘉さん（熊本市中央区のマンション副理事長）。稲田さんは、熊本県マンション管理組合連合会の副会長も務める。

14日夜の地震で飛び起きたが、玄関ドアが開かずからだをぶつけて外に出た。14階建ての7階に住むが、上階の住民から、助けての声に、管理事務所からボールを取り出しこじ開けた。ドアが開かない住戸は他にも数戸出た。

数日後、開設された避難所には9割近い住民が避難したほか、近くの駐車場に車を止めて避難する住民も多かった。大半の住民は、1週間たち、マンションに戻ったが、小さい子どもを抱える住民は、避難所から戻らないケースもある。余震が続く中で精神的にダメージを受け、避難所の体育館の方が安全という思いからだ。



＜壊れた高架水槽、復旧は60日後になる（熊本市中央区）＞

マンションに戻ったが、一番困るのはトイレ。集会所で順番を待つが、容器に水を入れてゆく。この水の確保が、至難だ。14階の屋上にある高架水槽が壊れ、使えない。洗たくは、コインランドリー通いだ。高架水槽は、被害を受けたマンションが多く、復旧は60日待ちという。

近くの食品工場の井戸に水をもらいにゆく毎日。隣のマンションは2年前に井戸を掘り、今回、水の確保の苦勞から解放された。エレベーターは4日目に動いた。激しい揺れでエレベーターシャフトの軸が傾いたと懸念されたが、奇跡的に復旧した。

マンションの被害は、14階建ての7、8階の中間階に被害が出たケースが多い。ベランダに面した壁に穴が空いた。耐震壁ではない、雑壁。耐震的には問題は少ないという専門家の判断だが、余震で空隙が広がるようで不気味だ。開放廊下の壁の一部にX状の亀裂が出たところが数か所。10階以上に特に被害が集中した。マンションの方角により被害が異なる。横揺れの違いによるようだ。マンションでも別棟の5階建て棟はほとんど無傷で、揺れの違いでこんなにも差がでるのか。



＜開放廊下に散乱した用具など（熊本市中央区）＞

近くのマンションで、棟と棟をつなぐエクspansionジョイントが、ずれた例があり、テレビで盛んに紹介されたが、本来、エクspansionジョイントは、建物と建物の中の揺れを吸収するためにあり、見当違いの騒ぎだ。

マンション住民が片付ける家具などのゴミも敷地内にたまる一方だ。市に連絡しても、収集に来ない。

マンションは、2週間になるが、混乱したままだ。

子どもたちの通う、小中学校も5月9日まで休校の措置が取られている。この状態で、通えるのか不安が募る。

阪神・淡路大震災、5年前の東日本大震災で、マンション管理組合の地震保険加入率が上がっているが、稲田さんのマンションも加入していた。

熊本県の地震保険加入率は、28.5%とされ、九州地区では、高い方だ。（ちなみに宮城県は、50.9%）

— (前号 (No.11) からのつづき)

### 4) 専有部のリフォームガイドラインの作成

床のフローリングへの改修や暖房設備・電気設備の変更等のリフォームに伴い発生する問題を解決すべくリフォームガイドラインを改めて検討している。

畳やカーペット敷きであった部屋の床をフローリングに改修する届出が多くなってきたため、平成 18 年 (2006 年) に、騒音トラブル防止のために若葉台全体の統一基準として、床材は L-45 以上、また、グラスウール併用が望ましいなどの指針を策定した。

しかしその後も、上下階間での騒音問題が顕在化してきているため、指針の見直しを検討している。

また若葉台の暖房はガスセントラルヒーティング方式であるが、エアコンの普及により、各室内にある設備をリフォーム時に許可無く移動や取り外すケースが出てきており、配管処理がずさんで漏水の原因ともなっている例、専有部分内にある共同配管点検口を塞ぐなど業者のモラルが問われる事例もある。

### 5) 専有部分を含めた管理組規約改定の具体的な検討

管理組規約の一部を、①共用部分と構造上一体となった専有部分の修繕、および、②共用部分及び隣接・階下の各住戸に著しい影響が起る可能性のある場合、設備配管、電気配線、通信設備等については専有部分であってもその修繕は、管理組合により修繕積立金を取り崩して行うことができるように、改定する案を作成している。

### 《昇降機ワーキンググループ》

#### 1) いす式階段昇降機

若葉台は EV の無い中層の建物が 7 棟、EV スキップアクセス (停止階が 2~3 階ごと) の高層建物が 47 棟ある。現在階段手摺は殆どの棟で設置されているが階段昇降が困難な方には優しい対応とは言にくい。「高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする」を目



指し階段の昇降が身体的に困難な高齢者、乳幼児を抱えての階段昇降する方の補助として、いす式階段昇降機の導入について検討した。

バッテリー駆動で利用者本人ひとりの操作で、いすに座るだけで昇降でき、使用勝手は大変良いことが確認できた。

①設置は、若葉台の中層・高層とも階段室型であるため昇降機設置後の階段の有効幅員が 75cm 以上あり法律的に問題が無く、確認申請のみで良いことが判明した。

②いす式階段昇降機は 4 社に打診。マンションに設置実績のある M 社に設計を依頼した。

③若葉台の建物に設置する場合の代表棟を選び中層・高層それぞれを設計。

④設置費用は中層用 5 階建ての曲線式の場合約 480 万円 (2013 年 12 月一次見積)、高層 EV 停止階までの 1 階分曲線式で約 230 万円 (屋外仕様。2015 年 1 月一次見積)。

⑤メンテナンス費用は中層曲線式年約 2.7 万円 (1 階分)、法定点検費用年約 3 万円。

#### 2) 可搬型階段昇降機

いす式階段昇降機の設置は管理組合にとってコスト面、合意形成を図ることなど、実現化するにはハードルが高いため、可搬型階段昇降機の検討も行った。実機を使用してのプレゼンテーションを受け、螺旋階段など小回りが利く、乗り心地が良いなどの結論を得て「スカラモビル」(車イス付属で約 142 万円 2015 年 12 月見積) を推奨した。いす式階段昇降機と違い身体障害者を運ぶ器具で操作者が必要である。操作者の訓練、その運用方法の仕組み作りなど、介護の専門の方々等を中心にさらに検討する必要がある。



3) 1、2 とも公的助成はあるが個人対象で条件が厳しい。管理組合に対しての助成は金額が低く多くを望めない。また費用負担をどうするか、合意形成をどう図るかなど、今後の検討課題として残った。

(次号に続く)

# ◆わかりやすい大規模修繕工事《第6回》

～ステップ3 修繕内容を検討～

島村 利彦（技術者部会）



ステップごとの解説を連載しています。今回は**ステップ3**「修繕内容を検討」<修繕基本計画>です。

## ● 調査・診断結果に基づく工種、項目の検討

建物調査診断が終わるとその診断結果に基づいて、早急に修繕を行わなければならない工種、項目、まだ手を掛けなくても良い工種、項目は何か、また居住者アンケート結果による要望事項で取り上げる項目は何かなど検討する必要があるでしょう。

大規模修繕工事は、建物周囲に足場やゴンドラなどを架設して工事を行いますので、足場が無いと出来ない工種、項目を含めた計画とします。建物の劣化は、塩害地や車の往来の多い場所などの立地環境、新築時の施工品質、仕様材料などによって同じ築年であっても状況は異なります。

## ● 第1回目の大規模修繕工事

例として、第1回目の大規模修繕工事の内容は、コンクリート躯体の不具合（ひび割れ、鉄筋曝露など）やコンクリート躯体を保護する防水、外壁仕上材（タイル、塗装、鋼製二次部材）を主体に、新築当初の性能に復元することを目的とします。また、入居時から生活している中での改良・改善項目（バリアフリー対策など）も含め検討することになるでしょう。

## ● 第2回目の大規模修繕工事

第2回目では、コンクリート保護のため屋上、外壁などの主体防水、外壁仕上材の性能回復、鋼製二次部材（室外札、郵便受け、面格子、避難梯子、物干金物、換気ガラリなど）の更新などが必要項目に入ってくるでしょう。また、使用されている管材料により異なりますが、建築設備では給水管、受水槽類、ポンプ類、

消火用設備、エレベーターなどの改修がこの時期必要となるでしょう。

## ● 第3回目の大規模修繕工事

第3回目では、コンクリート躯体保全、保護種目は当然ですが、外壁タイルの補修、補強工法、塗装部の旧塗膜の剥離工法の検討が必要となります。建物設備では、埋設設備管の更新、排水管の改修などがこの時期に必要なとなるでしょう。

## ● 長期修繕計画と照らし合わせ

各管理組合の長期修繕計画書によって建物の部位、工種、項目別に修繕や改修、更新の周期や時期が記載されています。調査診断結果によってその内容を照らし合わせて確認することも必要でしょう。そのうえで大規模修繕工事の種目、項目、工事範囲、あらかたの仕様、工法の設定を行い、概算工事費を提示します。これが修繕基本計画書です。修繕基本計画の内容全てが実施できれば問題は無いのですが、この段階で管理組合の修繕積立金をどこまで取り崩すのか、また借入金を検討するのかなどの検討を行います。その結果によって種目、項目、工事範囲などをコンサルタントを交えて検討し、工事内容と概算予算を詰めていくこととなります。大方が詰め終わると次のステップへと進むことが出来ます。

※工事内容によっては、国、市の補助金、助成金があります。条件等確認すると良いでしょう。

（以下、次号につづく）

# 【左近山団地～再生の試み～公開コンペ】報告

左近山団地中央地区住宅管理組合(村上欽也理事長)は去る1月24日(日)、団地再生コンペティション、公開プレゼンテーション審査会を行いました。全国からアイデアを募集したところ24件の提案があり、その内9つの案を公開プレゼンテーションにより審査しました。

審査は大月敏雄東大教授など専門委員4名、地域委員として左近山団地中央地区管理組合と小高団地自治会から6名が担当。来場者も投票することができ、投票結果を参考に審査が行われるという趣向で行われました。浜管ネットからも加藤会長をはじめ、理事、技術者部会のメンバーが参加しました。

最優秀賞に選ばれた「左近山ダンチパークプロジェクト」を提案したのは地元に住むデザイナー、熊谷玄さん。緑豊かな左近山の環境に着目し「団地まるごと公園化」プロジェクトを提案しました。子供の数が少なくなり、使われることのなくなった団地内の公園跡地に芝生を引き、プールにはウッドデッキを張っていきおいの場を作るなど、住民同士の交流を促し、子育て世代が戻ってくることを狙ったものです。

左近山団地は1967年日本住宅公団(現UR都市機構)により分譲され、中央地区は1,300戸の大団地。居住者の高齢化に伴い空き住戸の増加や人口減など、活気ある住民同士の交流が失われつつあることに管理組合は危機感を募らせ、横浜市の「団地再生支援事業」に応募して第一歩を踏み出すことになりました。

## ・横浜市団地再生事業

この団地再生コンペティションは、横浜市が取り組む「団地再生支援事業」の一環として行われました。

この事業は、住民が団地の現状や課題に向き合うとともに団地の将来像を自ら考え、実現していくために横浜市はコーディネーターを派遣し、1年間にわたり団地再生に取り組む管理組合を側面から援助するとい

うもの。団地再生のアイデアを全国から募集し、公開コンペを行って決定するなど主に企画面で管理組合を支援しました。

※公開コンペに至る管理組合と横浜市住宅供給公社の取り組みについては、以下、横浜市建築局住宅再生課大友直樹課長が行った日本マンション学会千葉大会での報告を参考に要約しました。

## ・テーマは「花と緑の左近山」

左近山中央地区管理組合は、平成26年度に応募し、まち歩きやワークショップ、アンケートなどを行いながら住民の意向を反映した計画「花と緑の左近山アクションプラン」を策定しました。

計画実現のために管理組合のもとに「緑化対策部会」「空き家対策部会」を設置して活動を開始。左近山の豊かな緑の環境をいかに魅力あるものとして活用できるか、実現できる手段として行われたのが「コンペ」でした。コンペで求められた提案は次の3点。

i) 提案1 外部空間改善の考え方(コミュニティ活性化と子育て世代の流入を促す環境改善のコンセプトとイメージ)

ii) 対案2 コミュニティ活性化に資する空き家活用の考え方(子育て世代が購入または賃借できるなどの空き家の有効活用のアイデア)

iii) 提案3 1期整備地区の整備計画(iとiiの趣旨を踏まえた1期整備地区の具体的設計提案)

分譲団地で団地再生に関するコンペを住民が主催するのは市内では初めてです。全国的にみても類のない取り組みでした。決定した企画は今後、管理組合の事業として行われます。

もう1つの取り組みは「空き家対策」です。空き家を地域の活性化につなげられる活用法とそれを実現する仕組み作りが求められています。現在空き家の持ち主にアンケート等を行い、意向を把握しようとしているところですが、今後、具体的な有効活用の取り組みが始まると思われます。



## 1. はじめに

近年、巨大化した樹木の将来的な取り扱いについて、マンション居住者同士で話がまとまらないといったお話をマンション管理組合の方々からお受けすることがあります。そもそも、マンションは多くの区分所有者からなる共同体である以上、合意形成の難しさは植栽に限って言えることではないことと認識しています。しかしながら、緑、いかにすれば樹木に対する思いや感じ方は人によってまったく異なるために、合意形成までの道筋は長く険しいものとなっています。

そこで、今回は、樹木側から見た人と樹木とが良い関係を築くためにはどうすべきかという視点から、植栽において最も基本的で重要となる地盤条件について触れてみたいと思います。

## 2. 植栽基盤の概要

「植栽基盤」は、植栽しようとする場所の土壌・土層・地質を含めた総称でしたが、近年、「植栽された植物が正常に生育できる植栽用の地盤」として位置づけられるようになりました。このため、植栽基盤とは「植物を植栽するという目的に供せられる土層で、植物が枯れずに正常に生育できる内容を持った一定の

深さと広がりがある土層」と見なされています。植栽基盤が正常に機能していないと、植物は活着せず、生育も不良となり以降のメンテナンスにまで影響を生じてきます。したがって、植物が正常に生育するためには植物の根が支障なく伸長できる土層（有効土層）が十分に存在し、水分や養分を吸収することが出来る土壌条件を備えていなければなりません。

### 2.1 有効土層

有効土層とは、根の伸長を物理的・化学的に妨げる条件（阻害要因）が少なく、根群が容易に伸長できる土層をいいます。植物は成長するために必要な根の広がり（根系）を形成しています。植物根の主な機能は養分・水分の吸収および植物体の支持などであり、これらの根系の形成を垂直・水平方向から規定するものが土層の厚さと広がりといえます。厚さの目安を表.1、広がり（径）の目安を表.2 に示しました。これによると有効土層の厚さは少なくとも低木で50cm、高木では60～100cmとなっています。また、植栽木1本当たりの植栽基盤の広がり（径）は概ね樹高程度の直径となるが、少なくとも将来期待樹高の1/3程度の直径を確保することが望まれます。

表.1 植栽樹木の種類と有効土層の厚さ

	樹高	高木			低木	芝生
		12m以上	7～12m	3～7m	3m以下	草花
有効土層	上層	60cm	60cm	40cm	30～40cm	20～30cm
	下層	40～90cm	20～40cm	20～40cm	20～30cm	10cm以上

表.2 植栽基盤の広がり（径）の標準（単位：m<sup>2</sup>）

	樹 木					芝・地被類
	高木/低木	高 木			低 木	
樹 高	12m以上	7m～12m	3m～7m	1m～3m	1m以下	
1本あたりの広がり（径）の標準	約110.0 (12m)	約80.0 (10m)	約20.0 (5m)	※約5.0, 約1.8 (2.5m) (1.5m)		約0.3 (0.6m)
群落植栽の広がり（径）の標準	植栽地面積					植栽地面積

(注) 1.( )は直径を表す。

2.一般的な場合は※を適用する。

3.植栽が点在する場合、1本当たりの広がり（径）の標準を適用するものとする。

4.群落植栽や花壇等対象となる広がり（径）が重複する場合は、重複する広がり（径）を控除する。

5.植栽間隔によっては、改良地と改良地との間に空白域が小面積の場合は、施工性の面から全面改良として算出する。

6.植栽後一定期間（5年程度）を経過し、より旺盛な成長を望む場合は、樹勢を判断上、メンテナンス作業の一環として、植栽基盤の整備範囲の拡大を行う。

## 2.2 植栽基盤が具備すべき条件

植栽基盤としての有効土層が具備すべき土壌条件は「有害物質を含まない」、「透水性・排水性不良でない」、「根の伸長を妨げる硬さでない」の条件を満たし、適度に水分と養分を含んだ、目的とする植物の根系の大きさに見合う広がりを持つて持っていることとなります。特に有効土層の底部で水が滞水しないことが重要で、余剰水を排水できる下層地盤を持つことが重要であり、この透水性が不良の場合には有効土層底部で地下排水対策を取る必要がでてきます。

## 3. 植栽基盤の現状

植栽基盤に問題がある場合、植えられている植物に異変が起こることが普通です。右図の物件では衰弱あるいは枯死したコクチナシの株を補植して欲しいという内容でした(写真1)。実際に掘削してみると土壌といえる土の部分の深さは25cm前後でした(写真2)。

さらに、25cm以上の地盤となるとスコップでは掘削できない硬さのガラの層が出てきました(写真3)。表1の低木の項目と比較すると、上層では規定数値30~40cmに近い25cmの値を示していますが、下層は有効土層といえるものではなく、まったく測定できないことが分かります。

## 4. おわりに

緑化が様々な場に展開されるようになってきた現在、植栽される植物にとっては、未造成のままの自然状態の土壌が残った良質な地盤が提供されることは減多にありません。本来ならば、植栽基盤の改良・整備はほぼ必須の条件としなければなりません。例えば、建築物等において基礎工事が必須条件であるのと同様のものだと思います。この植栽対象地盤の整備を行う植栽基盤工事は植物の正常な生育を担保するものとして、その筆頭に位置づけられる植栽の基礎工事であることを再認識することが肝要ではないでしょうか。

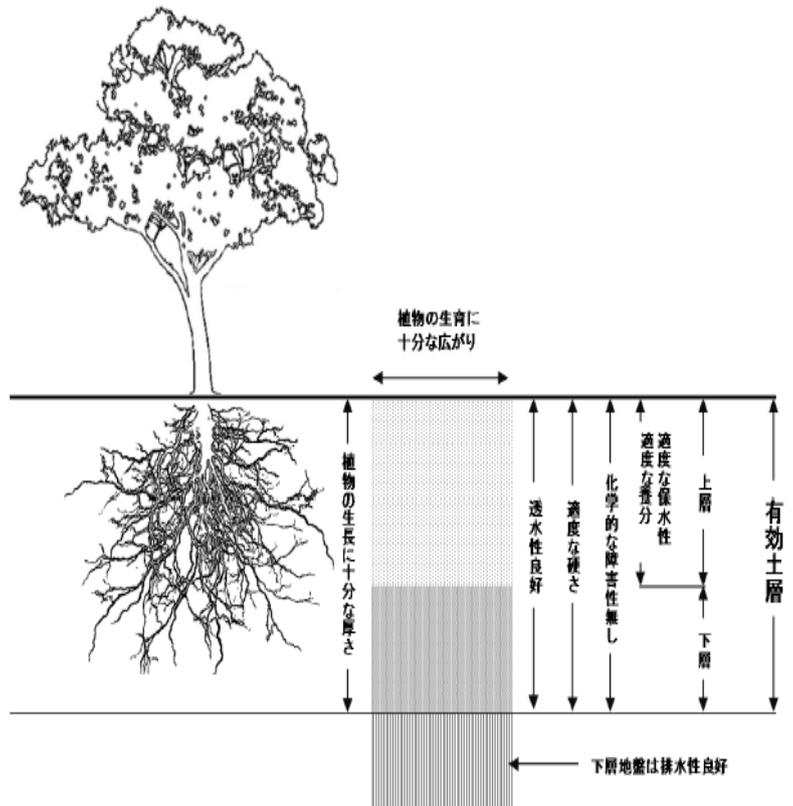


図.1 植栽基盤が具備すべき条件



写真1) 補植前



写真3) 縁石天端 25 cm以下掘削



写真2.) 縁石天端 25 cm下がり

## 2016. 2.29 3 部会合同研修会 「マンション杭基礎不良問題を考える」

2月29日18時～、かながわ県民センター304号室で管理運営部会、技術者部会、専門業部会の3部会合同研修会を行いました。今回は都筑区の横浜傾斜マンションに関して「マンション杭基礎不良問題を考える」と題し、参加者全員で意見を出し合いました。進行役は技術者部会の星川晃二郎部会長。

当該マンションでは渡り廊下に2.4cmの沈下（傾きは1000分の0.4）が判明。全体風景や傾斜していることがわかる個所、



エキスパンション部分の写真を参考に、建物の現状を伝えてもらいました。その上で9割という驚異的な賛意のもと、全棟建替えが決議されたことから、ハード・ソフトの両面から参加者それぞれの立場から意見

交換を行いました。焦点は、

- ① 傾きは品確法による瑕疵とされる「1000分の3」以下である
- ② 技術的には杭基礎は作り直せるのか、建替えせざるを得ないのか、
- ③ なぜ1棟だけでなく全棟建替えか、
- ④ 全棟建替えでは最新設備も破棄されることになり、省エネ・省資源化の観点からはどうか、
- ⑤ 建替えや住民への補償費用300億円はどこが負担するのか、など。

研修会前日の新聞には西区の傾斜マンションでも全棟建替えを要求する記事が出ました。建替えまでには数年の歳月がかかると思われますが、どちらのマンションも住民の建替えに対する賛意が非常に高いといえます。今回の「事件」の真相は不明です。今回の研修会では問題点を共有する、という結論で終わることになりました。

## 2016. 2.20 サポートセンター拡大交流会・報告

横浜市建築局と、浜管ネットを含む市内のマンション関連4団体で構成する横浜市マンション管理組合サポートセンターは2月20日、中区の横浜市開港記念会館で平成27年度全区合同拡大交流会を行いました。発表した交流会参加者の体験報告は下記のとおりです。

- ①「管理組合運営（専門委員会を起ち上げて）」…港北区／尾関松男氏 1987年竣工・6階建て・46戸
- ②「マンション大規模修繕と共用部分の維持及びグレードアップ」…瀬谷区／鈴木誠氏、松下憲一氏 1998年竣工・6階建て・37戸
- ③「耐震改修工事を顧みて」…都筑区／守谷弘氏 1982年竣工（旧耐震基準）・7階建て・162戸



港北区／尾関松男氏

役割を目的に管理組合独自の専門委員会の設置を行った事例発表です。専門委員会の初回テーマは修繕積立金の引き上げ。大規模修繕工事が終わってすぐだったので、積立金残額は0円。積立金の値上げについて4つの案を作成し、理事会に具申しました。このほか、インターホンやエレベーター交換など、生活上、自分の問題として関心を持ってもらえるテーマを選んで、取り組みを継続していきました。委員会の活動により、総会出席率が2年で22%から50%に増加。委員会の説明を繰り返し、参加を促すことで徐々にメンバーが増え、組合員間のより綿密なコミュニケーションの機会となり、組合員の関心、参加を高めることにつながったといえます。

### 報告①

管理会社に頼り切りの輪番制の理事会において、専門的な知識等は関係なく、いわば「住民委員会」的な

## 報告②

管理会社に丸投げせず、設計監理方式として、当初予算の約6割の金額で大規模修繕工事を実施した事例発表です。削減分でガス給湯器の一斉交換（管理規約を変更）及び共用電気設備のLED化、電子ブレーカーの導入・契約プランの変更、さらに直結給水と受水槽の撤去を行えるなど、グレードアップが同時にできました。



瀬谷区／鈴木誠氏  
松下憲一氏

発表者は「情報はサポートセンターの瀬谷区マンション交流会への参加で得たことが大きい」と話しています。大規模修繕工事開始にあたり、横浜市へのマンション登録を申請、工事内容の更なるグレードアップを行うなど、横浜市施策の「マンション再生支援事業」の適用を図ることで、より良い計画になったそうです。

## 報告③

東日本大震災の発生を受け、耐震診断を実施。その

結果、耐震指標値（Is値）は目標を下回りました。これを受け、精密耐震診断を実施。4棟のうち3棟はIs値0.6以上でしたが、1棟でIs値0.284という数値が出ました。



都筑区／守谷弘氏

診断結果の住民報告会、通常総会での意見・討論を受けて、長期修繕計画の見直し（修繕積立金の値上げ）、第3回大規模修繕工事の資金計画の作成、耐震改修事業計画を作成しました。耐震改修の概要は①1階の柱8本にカーボン繊維を巻き付け補強、②1階～4階の廊下側壁にスリットを設置して強度のバランス改善。耐震診断、設計、改修工事、工事管理の経費について、横浜市からの助成金が約1,900万円、修繕積立金約1,250万円で賄うことができました。耐震改修を行えた要因として、「自分たちの生命・財産は自分たちで守ることの理解が進み、合意形成に至った」としています。

## ルポ③

## 2016. 3. 8 神管ネット共催

### 「マンション設備改修工事のトレンド」

3月8日18時30分～、かながわ県民センター304号室で技術者部会、専門業部会合同セミナーを行いました。



一級建築士 石川裕子氏

マンションに限らず、住宅設備の技術革新は顕著で、改修工事にも大きな影響を与えます。そこでまず、技術者部会の石川裕子氏がセミナーの概要説明として、

給水方式は高架水槽方式から直結化、排水方式では集合継手による省スペース化、また電気容量のアップ、LED化など、主な設備の変遷を説明しました。

次いで専門業部会のメンバーが具体的なトレンド（流行）の解説を行いました。積水科学工業の山田氏は給排水設備を紹介。給水については、使用管種が金属管から樹脂管へという変革が大きく、樹脂管は柔軟性があり、腐食しない、省スペースでの施工が可能など、さまざまなメリットが得られると説明しました。排水立て管は、一般的に専有部の壁裏に配管されるため、防火性能が求められます。そこも耐火性のある樹

脂管に切り替わっており、施工性などのメリットが大きいと話していました。

電気はエトリ電設の南氏が説明。政府は2020年度をめどに白熱灯と蛍光灯の製造と輸入の禁止を決め、LED



<積水化学工業 山田氏>



<エトリ電設 南氏>

化を促進しています。このためLED照明への更新がスタンダードになると説明しました。また、テレビはハイビジョンから4K・8Kへの拡大が進み、2020年東京五輪・パラリンピックで普及している

状態になると予測。これを踏まえてブースター、同軸ケーブルなど、視聴するために必要な準備をしておかなければならないと解説しました。







# ～ 事務局からお知らせ ～

Information

## 《浜管ネット第22回通常総会》

・2016年5月28日(土) 13:30より(受付13時)

・記念講演 齋藤広子先生(14:40より)

(横浜市立大学国際総合科学部教授)

「マンションって何? マンションライフをエンジョイするために」

会場: ハウススクエア横浜 4階 セミナールーム A

・交流会(16:00より)

## 《セミナー/研究会/相談会案内》

★ 2016年7月12日(火) 18:00~21:00

「電力(小売り)自由化

管理組合はどう対応すればよいか?」

会場: かながわ労働プラザ 第1・第2会議室

資料代: 浜管ネット会員無料 非会員1000円

★ 2016年7月23日(土) 13:30~15:00

「知っておきたい防水改修の基礎知識」

会場: ハウススクエア横浜 4階 セミナールーム A

資料代: 浜管ネット会員無料 非会員1000円

## 《会員情報》(2016年4月30日現在)

・団体正会員

112管理組合(+3協議会)総戸数 26437戸

・個人正会員 8名

・団体賛助会員 92社

・個人賛助会員 22名

・準会員 4名

## 《新規加入会員紹介》

・個人賛助会員

中川 幸男氏(マンション管理士)

濱地 秀平氏(一級建築士)

・団体賛助会員

株式会社徳馬洗管(給・排水設備改修)

株式会社染めQテクノロジー(メーカー・ディーラー)

横浜サンユー株式会社(マンション管理)

## 《インフォメーション》

横浜市マンション登録の手続きが、浜管ネットのホームページから可能になりました。

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

## 【定期相談】のご案内

・土曜日 13時~16時まで

(ソフト系・ハード系とも)

・土曜日の来所が困難な場合(または緊急を要する場合)月、火、木にソフト系(マンション管理士が担当)相談を受け付けます。

ハード系(一級建築士が担当)相談は打合せの上、日程を決めます。

・場所はハウススクエア横浜3階 浜管ネット事務局

・申込のフォーマットはホームページからダウンロードできます。事前申込制です。

## 【現地相談】のご案内

マンション管理の基礎、総会・理事会・委員会のあり方や運営方法、管理規約・細則等の解説、合意形成の進め方、駐車場問題、管理組合の会計、管理委託関係その他について、マンションの現地や役員会・専門委員会へ出向いて、アドバイスをを行います。



\* 詳しくは事務局へ  
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ハウススクエア横浜3階

☎ 045-911-6541 fax 045-910-0210

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

✉ [office@hamakan-net.com](mailto:office@hamakan-net.com)

事務局: 月、火、木、金、土 10:00~16:00

電車でご来場の方 ... 横浜市営地下鉄ブルーライン「中川駅」から徒歩2分

車でご来場の方 ... 第三京浜「都筑インター」から約10分、東名高速「川崎インター」「横浜青葉インター」からそれぞれ約10分

