

# 浜管ネット通信

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

## 居住環境の改善による資産価値の向上を目ざして

島村利彦(理事、技術者部会長 一級建築士)

### Contents

- 1p 巻頭言「居住環境改善による資産価値の向上を目ざして」島村利彦(技術者部会長)
- 2p 4K8K、本放送開始、管理組合の対応は(編集部/加藤壽六)
- 3p よくあるQ&A
- 4p わかりやすいマンションの設備改修工事《第2回・第3回》(技術者部会/伊藤和彦・町田信男)
- 8p 地震保険、保険料はどうやって決めるの?(マンション保険バスターズ東京支店)
- 9p アスベストを原因とするマンションの新たな課題～管理組合の対応は?～(管理運営部会/宮井直哉・三條場信行)
- 10p 最新の判例、小規模マンションの大規模修繕の事例紹介(交流部会)
- 11p イベント報告(事務局)
- 12p 『事務局からお知らせ』

全国に分譲マンションは644万戸もある(国交省、平成29年度末)。

横浜市では、住宅数は約177万戸、居住地帯のある住宅戸数158万戸、その中で持ち家は約93万戸、持ち家のうち分譲マンションは約39万戸(持ち家の約42%)、横浜市の人口は370万人、マンションには想定約100万人(27%)が居住している。(※平成25年度住宅・土地統計調査による)

又、30年以上経過したマンションは全国で約185万戸存在している。

近年の新築マンションは多種多様な施設や設備が備えられている。

この新築レベルと築30～40年代の差は大きい。同様なレベルまでにすることは大変なことであり、それに伴う資金も必要になってくる。

現在のマンションを終の棲家としようとする意識は年々上昇し、今では80%を超えるようになってきている。

だとすれば可能な範囲で自分達の居住環境の向上を計り、より良い棲家になりたいと考えることになる。住環境に安心や安全、安らぎを求めるのはごく当然のことであるが、高経年によって生じた社会環境、生活環境や技術の進歩、居住者の高齢化などにどう対応していくのかを考えたい。

近年、アルミサッシ更新と複層ガラスの採用、単板プレスの玄関扉から、フラッシュ扉への改修が多く実施されている。遮音性、断熱性、気密性などが向上し、室内環境の改善が計れる。

換気を考慮すれば結露防止にもなる。又、冷暖房機の使用時間の低減により消費電力量が削減でき、省エネルギー効果も大きい。LED照明器具の採用も同様であり、共用部においては管理費支出の低減も計れる。

インターネット環境などはすでに整備されていると思われるが、新たに4K、8K放送受信問題がある。建物内外の段差解消、スロープの設置、避難通路、階段への安全手摺の取付等のバリアフリー化、集会室の多目的利用への拡大、1971年以前の築であれば耐震化対策、中層マンションではエレベーターの設置、海辺や河川近接地に立地していれば、エントランスや電気室、ポンプ室などに防潮堤や防潮板の設置などライフラインを護ることを考慮したい。

外構環境についても、段差解消などは当然として、コンクリートやアスファルト舗装のカラー(色彩化)彩色舗装材などを導入し、目にも映える環境を創出する。

空き駐車場問題も含め小公園などは芝生公園などに衣替えした方が良いのではと思っている。芝生の手入れは大変だが(酷暑の夏は)自分達で行えば張り合いがあり楽しみも、コミュニティも生まれて来るのではないかと。安らぎと潤いの輪があるのではないだろうか(楽観的)。これらは全て修繕積立金が原資。その為には長期修繕計画を一定期間毎に見直す必要がある。

「管理組合を経営する」姿勢や収益事業を視野に入れることも必要となるだろう。

国、横浜市などの補助金などの情報も適宜チェックしておくべきだ。

資産価値は周辺相場の不動産価値に相応して判断されてしまうことが多い。

管理組合が現状と将来に渡って自分達のマンションの課題を考え活動し、努力し、懸命に取り組んでいるその姿も大事な資産となるはずだ。

それぞれのマンションにはそれぞれの歴史があり、不動産価値に現れない資産があるのではないだろうか。

## ◆新4K8K放送って何？

最近、NHKが新4K8K衛星放送について告知を行っています。現在の地デジやBSのハイビジョン放送より高画質で鮮明な映像と、多チャンネル化した立体的な音響が特徴の放送で、現在よりチャンネルが増えることとなります。

12月から本放送が開始される新4K8K衛星放送は、BS(放送衛星)と110度CS(通信衛星)で放送されます。

BSでは①NHK、BS朝日、BS-TBS、BSジャパン、BSフジ、BS日テレ(2019年12月開始)の4K放送、及び②NHKの8K放送とWOWOWの4K放送(2020年12月開始)等が、110度CSでは③スカパー・エンターテイメントの4K放送が予定されています。使用する電波の種類で①②③に分かれます\*。

## ■新4K放送を視聴するには

数年前から4Kが見られるという大型テレビが発売されており、実際にそのテレビを購入した方はいると思われます。しかし、そのテレビには新4K放送を受信するチューナーは内蔵されていないので、新4K放送を視聴するには今後発売される外付け専用チューナーを購入するか、新4K放送を受信できるチューナー内蔵のテレビを購入するかしなければなりません。ではその新しいテレビを購入し、自宅の壁のテレビ端子に接続すればすぐ4K放送を視聴できるかといえば、「わからない」なのです。

築年数の多いマンションは設備が古いことと、受信の方法が違うので、居住者は管理組合に確認することが必要です。

## ●新4K放送の受信に関し管理組合は何をすればよいか

では管理組合は、居住者から新4K放送を視聴したいと要望が出た場合、どのように対応したらよいのでしょうか。建物内のテレビ放送伝送路が同軸ケーブルの場合を考えてみます。

現在、管理組合でテレビ共聴設備を所有・維持管理し、建物の屋上に地デジ用アンテナとパラボラアンテナを設置して地デジとBSや110度CSを受信している場合、①は、現在放送されているBS放送全てが視聴できているならば、問題なく視聴できる可能性は大きいのですが、視聴を保証するには調査が必要となります。

②③は現状のテレビ共聴設備では受信できません。パラボラアンテナを交換し、更に、建物内のテレビ共聴設備に使用している同軸ケーブル、増幅器、分岐器、分配器、各家庭のテレビ端子等の性能の調査や伝送テストを行い、設備改修の有無について判断をします。(但し、③は増幅器の交換が必要)。

更に、②③共に設備から漏洩する信号の限度値が法制化(技術基準)されたため、技術基準を満たさない設備は違法となり運用することができなくなる可能性もあります。

調査・伝送テストをしてくれるところとして、浜管ネット専門業の電気設備会社か、日本CATV技術協会施工部会の会員会社から探すことが可能です。

## ◆ケーブルテレビの場合はどうしたらいい？

一方、ケーブルテレビ会社と契約して、ケーブルテレビ会社から、地デジ、BSやCS等の有料放送等を再送信で視聴している場合は、BSや110度CSに関して建物の屋上にパラボラアンテナを設置している場合も含めて、ケーブルテレビ会社と相談する必要があります。管理組合は、理事会又は専門委員会を立ち上げ、費用を含めた改修計画を検討し、組合員に知らせ、①②③のどこまでを視聴可能にするか、組合員の意向を踏まえて合意形成を行うことになるでしょう。②③は将来放送局が増える可能性もあることから、考慮しておく必要がありそうです。(編集部/加藤壽六)

\*①は現在使用されているBS右旋、②はBS左旋、③は110度CS左旋、の電波を使用する。②③は今まで使用されていなかった電波。

(関連記事：かながわマンションネットワーク通信(2018.7)46号6ページ)

弊社では緑地の資産価値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町2257  
Tel. 045-941-4764 fax 045-941-8774

株式会社 牧野造園





Q-1；団地内に集会所や自転車置場等を増設したいと考えています。どのように進めればいいでしょうか。

A-1；壁・柱や屋根を持つ建物は建築物扱いになります。建築基準法に添ったチェックが必要です。団地の容積率や

と認められる場合は、同一敷地内にあるものとして一体的に容積率等の規制を適用する。」というもので、市長の認定を受けているものです。

ここで集会所や自転車置場、物置等を増築しようとすると、再度、市長の認定を受けなくてはなりません。

この場合は、既存建築物を含めた計画が本基準に適合する必要があります。

認定申請に必要な図書は20種類の膨大なものです。

取りあえずは市の建築局市街地建築課に相談することをお勧めします。申請図書作成には一級建築士事務所等の支援が必要でしょう。

建ぺい率に余裕があることが先ず必要になります。団地敷地の都市計画を基にした各種規制を確認してください。

更に団地では建築基準法 86 条の一団地の総合設計制度による許可を受けている場合が多くあります。

一団地の総合設計制度は「一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がない

Q-2；役員のみ手がなく、一人の方が長く理事長をやっています。このままワンマン体制になりそうで不安です。どうしたらいいでしょうか。

A-2；マンション標準管理規約に準拠している管理規約である場合、「理事の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない」となっているのを根拠に、長期間、一人の方が理事長を務めている管理組合は多いと思います。

信頼の厚い方であれば、再任を認めないというのも合理的とはいえません。

しかし、一人の方が長く理事長を務めることで、管理組合運営がマンネリ化し、管理会社との関係に緊張感がなくなるおそれがないとはいえません。

再任するにしても連続して「〇年まで」や「〇期まで」など、規約に明記することによって、一定のチェック機能を持たせるのも必要だと考えます。

背景には高齢化や無関心によって役員のみ手がいない、という事情があると思われます。長期にわたって理事長を務めている方にしてみれば、「仕方なくやっているのだ」という気持ちもあることでしょう。また、熱心で、

Q-3；マンションの建替えは可能でしょうか。建替えの課題について教えてください。

A-3；建替えには戸別の費用の持ち出しが必須です。団地型マンションでは容積率に余裕があつて、駅近など利便性の良い立地でも1千万円~1千5百万円程度の持ち出しが必要になります。

高い場所が調べてください。鉄道駅から徒歩でのアクセスが可能であるとか。

長くマンションに住んでいる高齢の方は、建替えよりも同じマンションにそのまま暮らすほうを選ぶといわれています。収入の少ない方は個別の出費に耐えられず、建替えから離脱することも考えられます。このような事情から、建替えの合意を得るのは至難のことになります。

まして市街地に建つ1棟型マンションは容積に余裕もなく、建替えはかなり難しいといえるでしょう。それよりもいかに維持修繕をして長持ちさせるかが肝要です。100年マンションを目指しましょう。

建替えはマンションの除却費、新築費、仮住まいのための引越すと2~3年間の借家家賃、不動産登記費用など様々な出費が必要になります。一方、建替えで増えた住宅を売却して得る収入との差がどうなるかです。

デベロッパーに依存しなければ事業は進められませんが、デベロッパーは建替え事業で収益が期待できなければ協力してくれません。先ず法定容積率と現在の容積率を調べてみてください。マンションの立地が利便性の

私たちは、人・街・暮らしを元気にします

# 資産価値

を 考 える マ ン シ ョ ン 管 理

私たち大和ライフネクストは、お客様の大切な財産であるマンションの資産価値の維持向上が最も重要なミッションだと考えています。



〈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17階 〒220-0012  
TEL:045-277-8731 FAX:045-277-8732  
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(4)第060755号

当社サービス内容や見積り依頼、その他建物施設運営管理に関するご相談を承っております。お気軽にお問い合わせください。

# わかりやすいマンションの設備改修工事《 第2回 第3回 》 ～ ライフラインを守ることがマンションの延命につながる ～

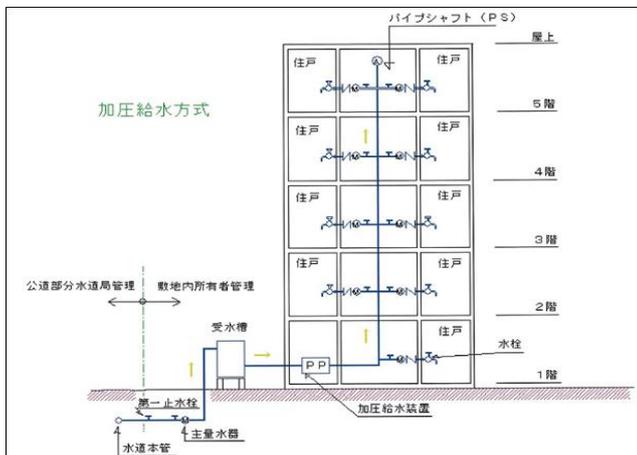
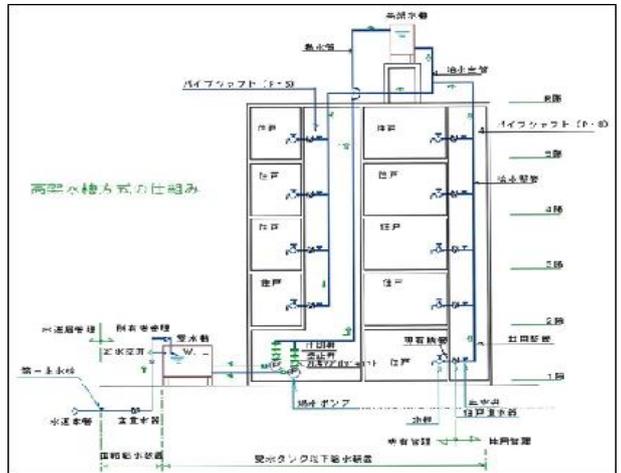
技術者部会:伊藤和彦・町田信男

## 第2回：マンションに設置されている設備とその仕組み

(1) マンションの主な給水方式を紹介します。

### 1) 高架（高置）水槽給水方式の仕組みと管理区分

- ①公道内水道本管から受水槽までの給水管は、直結直圧給水管と呼ばれ、配管及び水質維持管理は水道事業者（水道局）が行います。（但し敷地内の配管管理は管理組合です。）
- ②受水槽から揚水ポンプを経て、高架（高置）水槽、各戸量水器までの配管及び水質維持管理は管理組合です。
- ③各戸量水器から住戸内各所給水栓類までの給水管や給水器具は、専有部分で給水管等の維持管理は区分所有者ですが、水質管理は受水槽以降の給水管なので管理組合です。

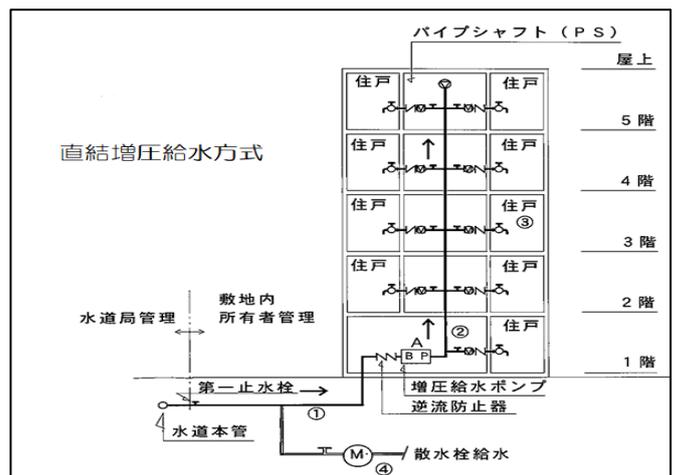


### 2) ポンプ圧送（加圧）給水方式の仕組みと管理区分

- ①公道内水道本管から受水槽までの給水管は、直結直圧給水管と呼ばれ、配管及び水質維持管理は水道事業者（水道局）が行います。（但し敷地内の配管管理は管理組合です。）
- ②受水槽からポンプ圧送給水装置を経て各戸量水器までの配管及び水質維持管理は管理組合です。
- ③各戸量水器から住戸内各所給水栓類までの給水管や給水器具は、専有部分で給水管等の維持管理は区分所有者ですが、水質管理は受水槽以降の給水管なので管理組合です。

### 3) 直結増圧給水方式の仕組みと管理区分

- ①公道内水道本管から増圧給水ポンプ装置までの給水管は、直結直圧給水管と呼ばれ、配管及び水質維持管理は水道事業者（水道局）が行います。（但し敷地内の配管管理は管理組合です。）
- ②増圧給水ポンプ装置から各戸量水器までの配管及び水質維持管理は水道局です。
- ③各戸量水器から住戸内各所給水栓類までの給水管や給水器具は、専有部分で給水管等の維持管理は区分所有者ですが、水質管理は直結給水管なので水道局です。



マンション給排水管のリニューアルから  
大規模修繕工事まで全てお任せ下さい

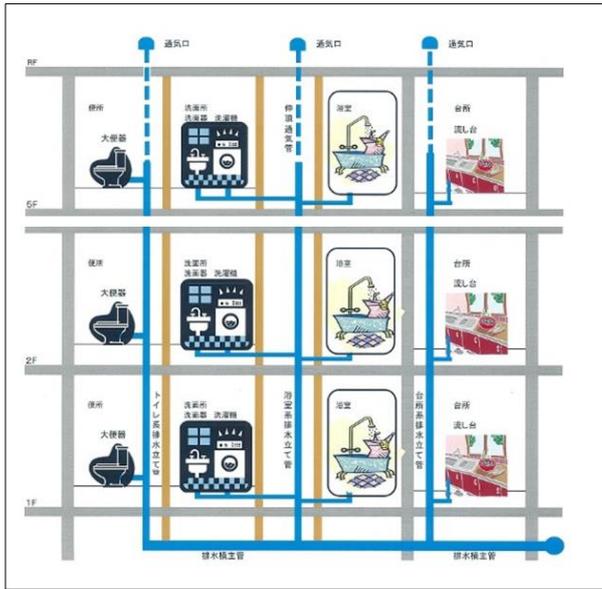
**川本工業株式会社**

リニューアル事業部

〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1  
TEL:045-662-2759 FAX:045-662-2780  
<http://www.kawamoto-ind.co.jp/>

(2) マンションの主な排水方式を紹介します。

排水管は、管内が充水された給水管と違い、通常空気が排水管内に入っているだけなので、排水器具から水を流すと排水管に初めて水が流れます。



この排水をスムーズに流すには、排水管内の空気の流通を妨げないようにする必要があります。

その装置が通気管と屋上又は最上階の外壁に取り付けられている通気口です。

排水器具から排水を流すと排水の上流側の空気は負圧になりますので通気口から外気を吸い込み、下流側は正圧になりますので屋外排水桝に向かい空気は押されてスムーズに流れるのです。

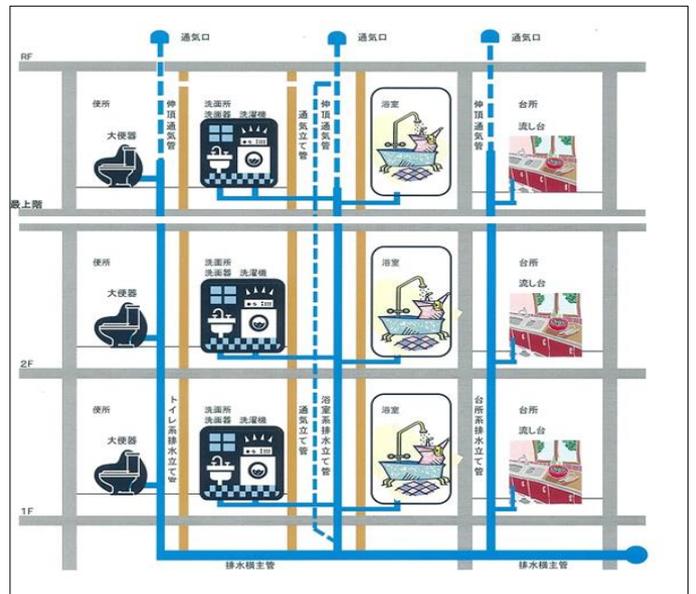
1) 伸頂通気排水方式

1本(単管)の排水立て管内、排水が流れる部分を排水管と呼び、通気口から最上階住戸の排水枝管接続部までを通気管と呼んでいます。(排水管が詰まると排水器具から溢れる高さまで排水が充水するので最上階住戸のその高さまでを排水管と呼ぶこともあります。)

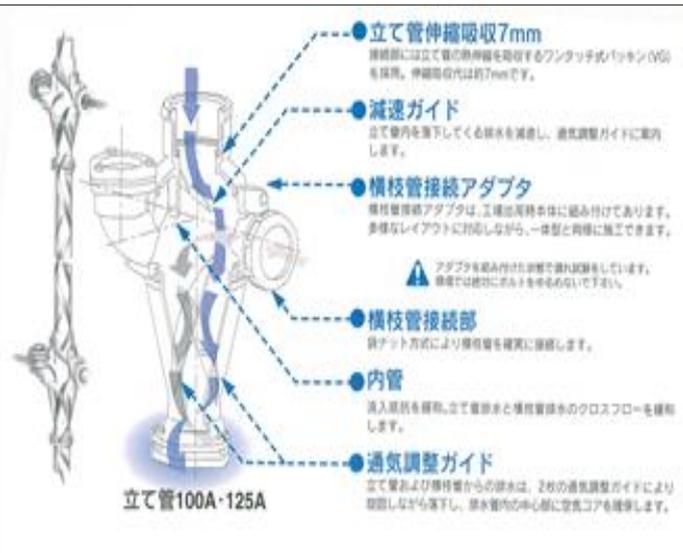
伸頂通気排水方式は、中層住宅で多く採用されています。

2) 通気立て管排水方式

排水管と通気管の2本(二管)の立て管で構成され、2から3階毎に排水管と通気管を結び同時排水時の空気を通気管に逃がして排水をスムーズに流す方式です。通気立て管排水方式は、高層住宅向けの排水方式です。



《通気立て管排水方式》



3) 伸頂通気特殊継手排水方式

1本(単管)の排水立て管の継手に特殊排水継手を使用し、各戸からの排水を管内面に旋回流で流し、管中央部を通気層にして排水をスムーズに流す方式です。中層・高層・超高層建物の排水方式に採用されています。

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

### 第3回：設備の維持管理区分（共用と専有の区分）

#### 1) 維持・管理区分表

下表は、団地型マンションの区分表例で、管理区分は団地共用と住棟共用と専有部分に分けています。区分には、費用負担区分や使用区分などもありますので、各管理組合で検討し作成しておくといでしょう。

#### 共用部分・専有部分 区分表（案）

管理区分	敷地及び共用部分等（専有部分以外の部分）		専有部分（区分所有権の目的たる建物の部分）
	団地全体	住 棟	住 戸
費用負担	長期修繕計画計上による修繕積立金		専有負担 ※長期修繕計画計上・管理規約改正により住戸内設備配管改修に修繕積立金充当する場合有り
設備項目と区分内容	[給水設備]	[給水設備]	[住戸設備]
	・屋外給水管（住棟屋外止水弁まで）	・住棟共用管（住棟屋外止水弁から先各戸メーターまで）	① 給水設備
	・屋外水栓設備	・隔側メーターシステム	・各戸メーターより先の住戸内給水器具までの配管
	・付属施設の給水設備	[排水水設備]	② 排水設備
	・給水システム装置	・住棟共用立て管・床下横管（屋外第1排水幹接続まで）、通気管	・排水器具から排水立て管接続までの配管
	[換気・冷暖房設備]	・住戸天井裏内上階浴室、洗濯機パ	・在来浴室：床排水トラップ（金具）は共用部分
	・付属施設の換気・冷暖房設備	ン用排水枝管）	③ 給湯設備
	[排水水設備]	・住棟雨水排水管、ドレン等	・給湯機器、配管のすべて
	・屋外排水管、排水幹（住棟屋外第1幹以降）	[消火設備]	④ 衛生器具設備
	・付属施設の排水設備	・連結給水管設備	・流し台セット（システムキッチン）、洗面台洗濯機パン、大便器、ユニットバス、水栓類等
	[ガス設備]	・消火器	⑤ ガス設備
	・屋外ガス管（住棟主コックまで）	[ガス設備]	・各戸メーターより先の配管、機器等
	・付属施設のガス設備	・住棟共用ガス管（住棟主コックから先各戸メーターまで）	⑥ 換気設備
	[電気設備]	[電気設備]	・換気扇、排気ダクト
	・付属施設の電気設備	・住棟の電灯、動力、配線、機器	⑦ 冷暖房設備
	・受変電設備	・住戸用電灯幹線（メーターまで）	・機器、配管のすべて
	・非常用発電機設備	[警報設備]	⑧ 電気設備
	・屋外照明設備	・自動火災報知設備（7階以上）	・各戸メーターより先の配管、機器等
	・屋外電気ケーブル（発電機から各棟）	・非常警報設備（6階以上）	⑨ テレビ共視聴設備
	[警報設備]	[テレビ共視聴設備]	・アンテナ（BS共）、配線、機器
・自火報、E.V、給水設備の警報設備	[電話設備]	⑩ 電話設備	
・屋外警報ケーブル（各棟から警報盤へ）	・端子盤面、配線	・住宅内アウトレットより先の配管、機器等	
[テレビ共視聴設備]	[換気設備]	⑪ インターホン設備	
・付属施設のテレビ共視聴	・電気室、E.V機械室の換気扇	・住戸完結型インターホン器具と配線（住棟連結型インターホン器具と配線は共用）	
[消火設備]	[避雷針設備]		
・防火水櫃	・避雷針・導線、接地面、配線		
・消火栓設備	[エレベーター設備]		
・付属施設の消火器	・巻上動力機器、かご、扉、枠等		

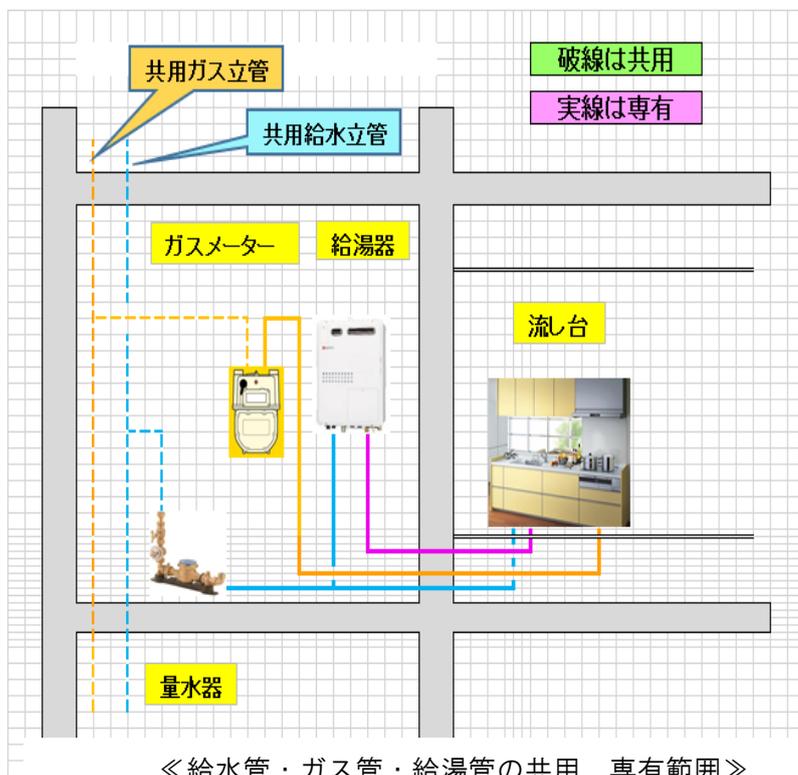
(注) 1. ①共用部分等：共用部分及び付属施設 ②規約共用部分：受水櫃・給水所、管理事務所・集会所 ③メーターは各事業所の貸与品

**横浜に住まう人の暮らしを  
大規模修繕工事で支えます**  
YKK APグループだから信頼と確かな施工



**株式会社ラクシー**  
(YKK APグループ)  
神奈川営業所  
〒220-0003  
神奈川県横浜市西区楠町10-8  
TEL:045(290)3222  
FAX:045(290)8363  
www.ruxy.co.jp

## 2) 共用設備と専有設備の維持管理区分 (例)



### 1) 専有給水管の範囲

住戸内の専有給水管は、共用メーターボックス内の量水器から住戸内の各所給水栓までが専有管理区分となります。メーターボックス内とバルコニーは共用部分ですので、管理組合に届け出の上で給水管の更新(取替)を行うことができます。

### 2) 専有給湯管の範囲

住戸内の専有給湯管は、共用メーターボックス内またはバルコニーに設置されている給湯器から住戸内の各所給湯栓までが専有管理区分となります。メーターボックス内とバルコニーは共用部分ですので、管理組合に届け出の上で給湯管の更新(取替)を行うことができます。

### 3) 専有排水管の範囲

住戸内の専有排水管は、排水器具から共用排水立て管接続までが専有維持管理区分となります。

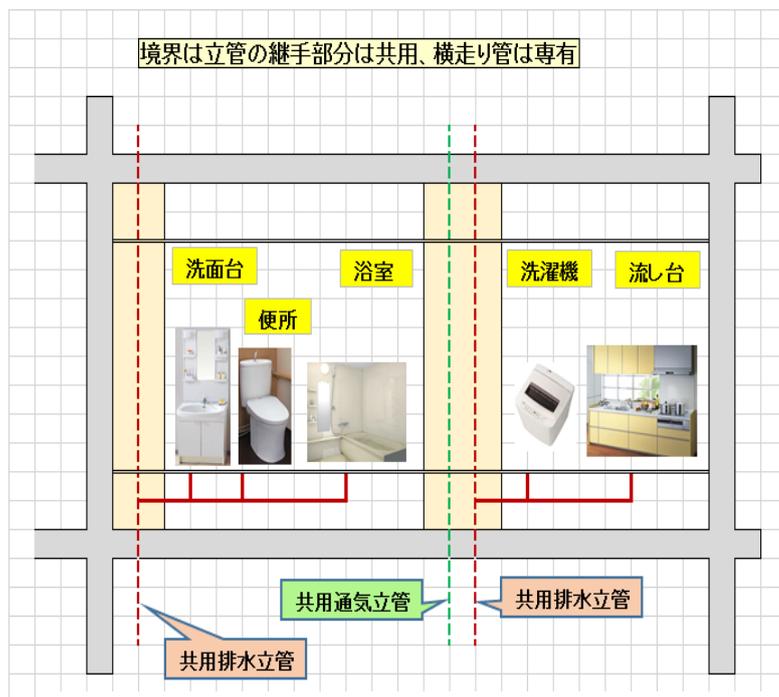
但し、高経年マンションで自宅の排水管が下階天井内を通して共用排水立て管に接続している場合の排水管は、最高裁の判例で共用部分と判断されているため、共用部分の床コンクリートスラブ部分貫通部の床上で、自宅の排水管が接続できる部分を分岐点とすることになります。

### ※気をつけたい特殊な例

専有・共用が明確でない(グレーゾーン)部分は、改修工事に際しては、解釈を巡って紛糾しないように、管理規約等で専有部分か、共用部分か、できるだけ明示しておく必要があります。

◆給水・給湯・ガス管、排水管等は、下階の天井裏に配管されている場合があります。(全戸又は一部)このように下階の天井裏に配管されている場合、この配管類は、共用部分と判断されています。

※2000年(平成12年)3月、最高裁判例



**KASHIWABARA**

大規模修繕工事 / 施工・工事 / 建築工事全般 / 塗装、防水工事 / 給・排水管、衛生工事

# 建物の価値を、つくれ。

年商約400億円。お陰様で、リピート案件も飛躍的に受注率が上がる中、各主要都市にも進出し、さらにエリアを拡大しております。

株式会社 カシワバラ・コーポレーション  
http://www.kashiwabara.co.jp

リフォーム事業本部: 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル9階(東京本社) TEL:03-5479-1402  
南関東営業所: 神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7 TEL:044-211-1613

## 地震保険は火災保険とセット

住宅物件の地震保険は、火災保険とセットで加入し、地震保険単独での加入は認められず、火災保険金額の30%から50%の保険金額を設定するのが条件となっています。

### 算出モデル／神奈川県延床面積10,000㎡・100戸のマンションの地震保険設定方法

まずは火災保険金額の設定ですが、これは一般的に共用部面積（延床面積の60%=保険会社推奨算定方法）×建築費単価（神奈川県247,025円=保険会社4社平均）にて共用部の再調達価格（新たに建てるといくらかかるか）を求めます。

火災や風災などでマンションの建物が全壊することは考えにくいので、ここでは60%を乗じた金額を保険金額として設定します。

今回の場合は、 $10,000 \text{ m}^2 \times 60\% \times 247,025 \text{ 円} \times 60\%$ 。端数は調整し8億9,000万円が標準の火災保険金額となります。

地震保険金額は、火災保険金額の30%から50%しかつけられませんので、今回は最も大きい50%を付けることとします。8億9,000万円の半分4億4,500万円が地震保険金額となります。

この保険料は都道府県によって単価が決まっており、神奈川県は地震保険金額1000万あたり2万2,500円です。首都圏は地震に対する危険度が高いとみなされており、おおむね高い単価の設定となっています。

1年間あたりの地震保険料を算出するには、 $4 \text{ 億} 4,500 \text{ 万円} \div 1,000 \text{ 万円} \times 2 \text{ 万} 2,500 \text{ 円}$ で、100万1,250円と算

出します。これに割引（建築年や耐震・免震）や長期係数を盛り込むことによって実際の保険料となります。

今回のマンションが建築年割引（建築年月 昭和56年6月以降が10%割引）が採用でき5年契約と仮に設定すると、 $100 \text{ 万} 1,250 \text{ 円} \times (1-0.1) \times 4.45$ （長期係数）となり401万円が地震保険料となります。

一方、出来るだけ地震保険金額を手厚くしたいという考え方もあります。その時は火災保険金額を高く設定しなければなりません。そのためには再調達価格に掛ける付保率を高くします。

100%として考えてみましょう。そうすると火災保険金額は14億8,000万円となり地震保険もその50%の7億4,000万円まで掛けられます。もちろん保険料は高くなりますが、大事に備えたいときにはこのような掛け方も考えられます。

### 来年1月、地震保険料の値上げ （保険料は約15%アップ）

来年1月に地震保険料率の改定があります。全国平均で約3.8%の引き上げなのですが、神奈川県は更に大きく約11.1%（+2,500円の25,000円）となります。長期係数も5年契約で4.45から4.60へ引き上げられるため地震保険料は約15%近くのアップです。

今回のケースでは401万円の保険料が来年になれば461万円となり、60万円の増額となります。マンション保険の満期が来年や再来年のところや地震保険金額が大きいところは年内にどうするか検討することをおすすめします。

【資料提供】マンション保険バスターズ東京支店  
〒103-0004 東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2F  
[Tel:0120-540-931](tel:0120-540-931) FAX:03-6800-1779

#### COLUMN（珍客）

6月末の朝、4階に住む奥さんから「階段の踊場に糞がたくさん落ちている。蝙蝠（こうもり）だと思うが見てほしい。」と呼び出しを受けた。

7月の理事会に報告してから1週間後、理事の一人が複数の蝙蝠を目撃、出入りの場所を確認したと連絡があった。蝙蝠は「鳥獣保護管理法」で守られている保護動物、益鳥は合法的に退去させなければならない。8月、プロの蝙蝠駆除業者に連絡、調査を依頼。見積は、足場と処理費用で1か所18万円程度、高所作業車の場合、費用は追加が必要だ。蝙蝠の立ち寄り場所は1か所から4か所に拡大。当面は清掃をきめ細かく行い、調査を継続することとした。蝙蝠の駆除対策は4月～6月、9月～10月が時期的に良く、7月～8月は子育て期間、11月～3月は冬眠で適さないため、解決は来年までかかる見込である。

## 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



**アレスダイナミックMUKI**

超耐久性超低汚染ハルスハイブリッド無機有機ハイブリッド塗料

【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

# アスベストを原因とするマンションの新たな課題 ～管理組合の対応は？～

## 《アスベスト含有仕上塗材の製造・使用禁止》

アスベスト(石綿)は天然に存在する繊維状の鉱物で、耐久性・耐熱性に優れていることから建築物に含有建材等として使用されてきた。また、アスベストは髪の毛の5,000分の1程度のきわめて細い繊維で、空気中に浮遊分散しやすく、吸入すると肺の中に残留してじん肺、悪性中皮腫、肺がんを引き起こすことも判明している。

これら健康被害を防止するため、1970年代以降、段階的に規制され、2006年(平成18年)9月から、仕上塗材(しあげぬりざい)を含める製品の総重量の0.1重量%を超えて石綿を含有する製品の製造や使用は全面的に禁止された。

日本建築仕上材工業会が実施した調査によると、建築物の内装や外装の仕上げに用いられるリシン・スタッコ・吹付タイル等の仕上塗材や、フィラー等下地調整塗材は1970年代から2005年まで販売され、公表された製品には石綿含有量が製品重量の0.1重量%を超える製品がある。

今回、問題として取り上げられた点は、我々の身近にある仕上塗材のアスベスト含有が対象となっていることにある。

## 《対象は2006年8月以前に施工した建物》

2006年9月以降に竣工された建築物はアスベスト含有の問題は対象外。しかし、2006年8月以前までに施工されたアスベスト含有・仕上塗材は、建築物の解体・改修工事で仕上塗材等を除去する場合、含有石綿が飛散する可能性がある。工事において、粉じんの発生程度の可能性に応じて、発じん性が著しく高い：レベル1・発じん性が高い：レベル2・比較的低い：レベル3まであり、従来から解体や除去に当たってのガイドライン、マニュアルは整備されて来たが、仕上塗材等については明確ではなかった。

この問題に対応するため、2016年4月に「独立行政法人建築研究所」(現：国立研究開発法人建築研究所)と「日本建築仕上材工業会」は共同研究し、仕上塗材からの飛散防止に関する「処理技術指針」を提案し「負圧隔離による工法」(粉じんの汚染拡大を防止するため、隔離養生した作業区域の内部を負圧に保つ装置)「隔離工法によらない工法」「石綿除去に該当しない工法」の3つに分類して選定方法などを示している。

環境省から2017年5月30日付で「石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策」について、厚生労働省か

ら2017年5月31日付で「石綿含有建築用仕上塗材の除去等作業における大気汚染防止法令上の取扱い等」についてが各自治体に通知された。

「改正大気汚染防止法」の改定によって、工事発注者又は自主施工者は作業の場所、期間、方法などについて、事前に自治体の窓口に届出をすることになった。また、発注者から過去の工事履歴等情報提供された業者は、事前調査を行い、除去等工事見積を作成し、説明し、調査結果の掲示が義務付けられた。

## 《マンション工事費への影響》

それでは管理組合としてはどのような対応をすべきか。

建築物や工作物の改修工事に際して、アスベスト含有の有無の調査については、建物所有者(発注者)や建物の改修工事における作業従事者(労働者)だけでなく、建築物の利用者や周辺環境等への配慮が必要となる。

発注者である管理組合は、今後の工事に当たり、安全基準に基づく工法を順守するため、新築時の設計図書、その後の改修工事に取り付けた仕様書・出荷証明書・保証書等工事履歴を整備・確認しておく必要がある。それらを施工業者に提示し事前考察を依頼、必要であれば現場調査・定量分析等を実施し報告を受ける。その結果、アスベストを含有する仕上塗材除去の工事が必要と判断された場合、管理組合としては工事費用に影響する要素であることから、アスベスト含有の判定をどのように考察するのか、最も適した工事方法がどのような方法であるかを検討しなければならない。また、長期修繕計画においても今後の改修工事や解体等による工事費の増加が予想される点からも検討が不可欠である。しかしアスベスト含有・仕上塗材除去を伴う具体的な工事実績はまだ少なく、今後の事例の考察を待つところが大きい。

これら仕上塗材の製造・使用に当たっては、関係省庁の認可のもとで製造された製品の使用による結果であり、管理組合が工事費の上昇という結果だけを負わされることに疑問を感じる。2006年8月以前に施工されたマンションは490万戸程度存在する。多くを占めるこれらのマンション等の維持管理を推進するためにも、助成制度の確立を望む次第である。(管理運営部会/宮井直哉、三條場信行)

参考文献：防水ジャーナル 2017年9月号

奥澤 健一氏「外壁の石綿含有建築用仕上塗材の処理方法と粉じん飛散防止技術」

当社は親切丁寧な施工をモットーに  
戸建住宅・マンションなどを  
施工しております

ビル・マンション・戸建の総合リニューアル

三信塗工株式会社

〒220-0051

横浜市西区中央2丁目42-15

リヴェルステージ横浜No.208-B

TEL 045-311-4633

FAX 045-312-2586

http://www.sansin-tr.co.jp

7月31日 管理組合役員研修・交流会を開催  
最新の判例、小規模マンションの大規模修繕の事例紹介

7月31日18時～、今年から浜管ネット内に新設した交流部会が2018年度管理組合役員研修・交流会をかながわ県民センター304号室で行いました。

今回の研修・交流会は鈴木治交流部会長（副会長）が司会を務め、第1部で佐々木好一弁護士が「最新の判例からみる管理組合運営」、第2部で浜管ネットの宮井直哉理事、星川晃二郎顧問が「アドバイザーとともに取り組んだ大規模修繕」と題して講演。第3部で参加者を交えて意見交換会を行いました。当日は22管理組合47人に参加していただき、たいへん有意義な会となりました。

【第1部】「最新の判例からみる管理組合運営」

佐々木弁護士は3つの判決例を取り上げました。

- (1) 給排水管等設備（共用部分）と、専有部分の浴室、トイレ、給湯器、洗濯パン、洗面化粧台などを一体化して行った改修工事について、工事契約や総会決議の無効を訴えた事案。最高裁は、管理規約改正、先行工事者との不均衡解消、修繕積立金の目的外使用など管理組合の対応は有効であったと判断し、訴えた区分所有者の請求を棄却した。
- (2) 共用部分や共用施設の維持管理のために行う修繕工事、さらに唐突に決まった雑排水管更新工事等、管理組合の運営に疑問を持った区分所有者有志が臨時総会を招集するための組合員名簿、また、帳票や工事関係見積書等の会計の「裏付け資料」の閲覧と複写を要求。管理組合側は組合員名簿・裏付け資料の閲覧と文書の複写は拒否した事案。結果として大阪高裁は区分所有者有志が管理組合の運営に不信感を抱いたことには相応の理由があるとして、書類の閲覧、写真撮影は許されるべきだと判断した。
- (3) 理事を組合員のうちから総会で選任し、理事の互選により理事長を選任する定めのある管理規約を有する管理組合



で、その互選で選任された理事長職を、理事の過半数の一致により、解任することができるとした事案。最高裁は「理事長職を解き、理事とした（理事の解任ではない）ものであるから、この決議の内容が管理規約に違反するとはいえない」として、管理組合側の主張を認める判断を行った。

【第2部】「アドバイザーとともに取り組んだ大規模修繕」

宮井理事の居住するマンションである鴨居駅前住宅管理組合において、一級建築士の星川顧問をアドバイザーに迎え、大規模修繕工事を行った事例を紹介しました。



- (1) 建物状況：2004年に行った前回大規模修繕工事以降、2011年ころから浴室防水層の劣化による階段室への漏水、屋上ウレタン防水の塗膜破損、大雨によるベランダ、キッチンへの漏水等の事故が発生。2015年、浜管ネット技術者部会による建物簡易診断を実施し、大規模修繕工事への準備に取りかかる。
- (2) 対応：鴨居駅前住宅は1970年竣工、40戸の高経年小規模マンションであり、修繕積立金を蓄えるのが精一杯であった。このため、責任施工方式を前提に星川氏の所属事務所と工事監修委託契約を締結し、支援・協力を得て工事を完成させた。

【第3部】交流会

参加者同士の交流会を行いました。持ち上がった内容は、管理組合内部のクレーム対応、一般組合員の理事会傍聴の是非、無関心な区分所有者へのアプローチなど。各管理組合の取り組み事例やノウハウ、情報交換を目的に、さまざまな意見が飛び交いました。



マンション大規模修繕 建物を元気に、人を笑顔にする

RenoHappia リノ・ハピア株式会社  
changed from WB

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

## イベント報告

### 7月26日 建築Aグループセミナー「塗料の歴史探訪！」



7月26日13時30分～、技術者部会・専門業部会建築Aグループが東京・南品川の日本ペイント(株)東京事務所で「塗料の歴史探訪！」と題し、セミナーを行いました。

当日は研修室にて動画による塗料の歴史鑑賞、また日本ペイント137年の歴史を通して塗料の歴史を学びました。

次いで東京事務所の敷地内にある『明治記念館』を見学。同館は1909年に建設された日本最古のれんが建てワニス工場で、館内には明治から大正にかけての製造用具、設備、塗料の缶などが展示されています。

その後は現在の各種塗装見本が並ぶ近代的なショールームへ移動。現場日線の製造改良、技術研究等の説明を受けました。最後に再び研修室にもどり、マンション等住宅の塗り替えの見本を画像などを見ながら、目の錯覚、人に与える色の印象、色の役割等を解説してもらいました。



### 3.28 大規模修繕工事 見積書の読み方 part4 (好評につき第4弾)



建築分科会Eグループは3月28日18時30分～、好評いただいている見積書の読み方シリーズ第4弾「大規模修繕工事 見積書の読み方パート4」を行いました。

工事前の見積金額は、図面上、または足場をかける前の建物調査では確認できない劣化部位の工事数量を「想定」数量として推測し、施工会社が概算を見積もります。このため工事着工後、足場がかかってからの全数調査によって算出された実際の数量と、想定数量との差を精算する必要が出てきます。これを「実費精算」といいます。

実費精算の解説と、予算超過の可能性の検証として想定外工事の発生の要因・対策等について、技術者部会のモア・ブ

ランニングオフィスの尾崎京一郎氏、専門業部会の(株)長谷工リフォーム・南新氏、(株)伊勝・大島氏が説明を行いました。足場をかけて劣化数量が確定すると、実数が想定値より多ければ当然工事代金が増加します。

工事金額の増額に対し、尾崎氏は「本来必要な工事費であるという、管理組合側の理解が必要」と述べます。

対策としては工事項目に優先順位をつけ、除外や延期ができる部位は次回の工事に回す、タイルなどが剥落しても被害の少ない箇所は除外するなど、予算を超過した場合の工事内容の見直しで適正な減額提案を選択することがあげられます。



### 8月6日 エレベーター設置／団地再生WG



管理運営部会は「団地再生」をテーマに作業部会(WG)を行った。

第1部は中層階段室型の共同住宅向けエレベーター設置工法である「みらい再生工法」を阿部一尋理事が解説。

「みらい再生工法」は建物本体とは別構造の鉄骨フレームを設置し、エレベーターや共用廊下等を新設するバリアフリー改修工法。5階建て30戸の団地型マンションでの試算では総工事費9,000万円(戸当たり300万円)。マンションでは合意形成の点から、建替え

の実現は難しく、今後の高齢者問題の対策としてエレベーターの設置はひとつの検討材料として考えられる。

第2部は、横浜市の調査データ等をもとに団地が抱える問題について議論を行った。4階建て、5階建ての、いわゆる団地型マンションではエレベーターが設置していないケースが多くある。住民の高齢化が進めば、4階、5階の住戸は住みにくく、住み替えを考えなければならない人も増えている。しかし、高齢者にとって、他の土地へ引越すことへのストレスは大きく、このため同じ団地内の低層階に住み替えるなどの移動居住対策などを進める動きも一部であるようだ。とはいえ、エレベーターを設置すれば居住を移動することもなく、また4階、5階の住戸の売買価格が上がると考えられなくもない。



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

# ～ 事務局からお知らせ ～



## 【ホームページ会員サイト】

★浜管ネットホームページでは**会員サイト**を開設しており、過去のセミナーの資料(カラー版)や行政からの有益なお知らせ等をいち早く掲載しております。

閲覧に必要なユーザ ID、パスワードは事務局までお問い合わせください。

## 【イベント情報】

### ・浜管ネット CPD セミナー

#### (1)大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ

大規模修繕委員会立ち上げから修繕計画策定にスポットを当てた手法を紹介します。

日時：2018年11月8日(木) 18:30～20:30

場所：かながわ労働プラザ 4階 第6会議室

定員：40名(要予約：先着順)

#### (2)マンション給排水設備の仕組と施工事例

管理組合が共用排水管の改修に合わせて**専有部**の給排水管の取替えを行った改修事例と排気ダクトのメンテナンスについて説明します。

日時：2018年11月13日(火) 18:30～20:30

場所：かながわ県民センター 305会議室

定員：60名(要予約：先着順)

#### (3)熊本地震の被害と復旧に学ぶ

多くの復旧工事に携わってこられた福岡大学教授の古賀一八先生による「熊本地震の被害と復旧に学ぶ」の講演、熊管連会長の堀邦夫氏による震災直後には何が必要か?「マンション地震対応箱アクションシート(指示書)」の解説をお願いしております。

日時：2018年11月15日(木) 18:15～20:50

場所：かながわ県民センター 301 会議室

定員：80名(要予約：先着順)

資料代(各セミナー)：浜管ネット会員 無料、  
非会員 1,000円

## 【横浜市マンション登録】

★浜管ネットでは全会員にマンション登録を推奨しております。まだ登録申請されていない管理組合様は事務局までお問い合わせください。

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

## 【電子文書保管】

会員管理組合様の大切な図面や議事録などの電子文書保管のお手伝いをいたします。

詳しくは事務局までお問い合わせください。

## 【浜管ネット通信 必要部数申告のお願い】

浜管ネット通信は年4回、会員管理組合に5部ずつ郵送しております。まだ全戸配布ができるほどの財政的余裕がありませんが、「理事の数だけ」お送りすることは可能です。必要部数をご連絡いただければ、次回より部数変更してお送りいたします。

ぜひ、全理事へお配りいただくとともに、可能であれば組合員への回覧をお願いいたします。

## 【無料定期相談】のご案内

・土曜日 13時～16時まで(ソフト系・ハード系)

・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。

### ・会員のみなさまへ

・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。

・メールの相談は随時受け付けております。

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 fax 045-910-0210  
url:<https://hamakan-net.com>  
✉ 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

