

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

第1部 講演② 100年住宅を目指して

講師：竹内 恒一郎（マンション管理士・一級建築士）

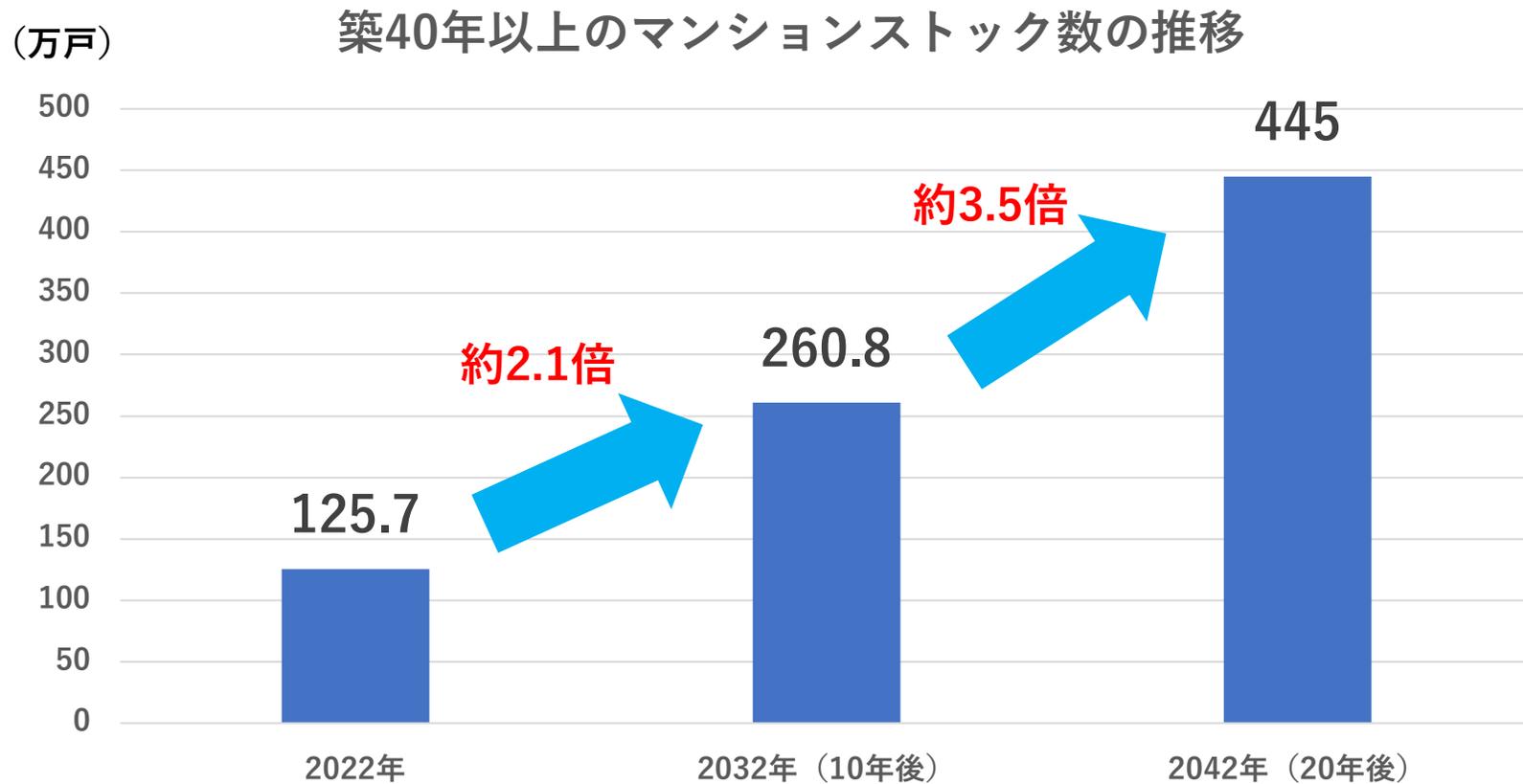
1.100年住宅を目指す目的とは

2.100年住宅を目指す手段

1-1 現状（全国）

- マンションストック数は、約694万戸。
- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。

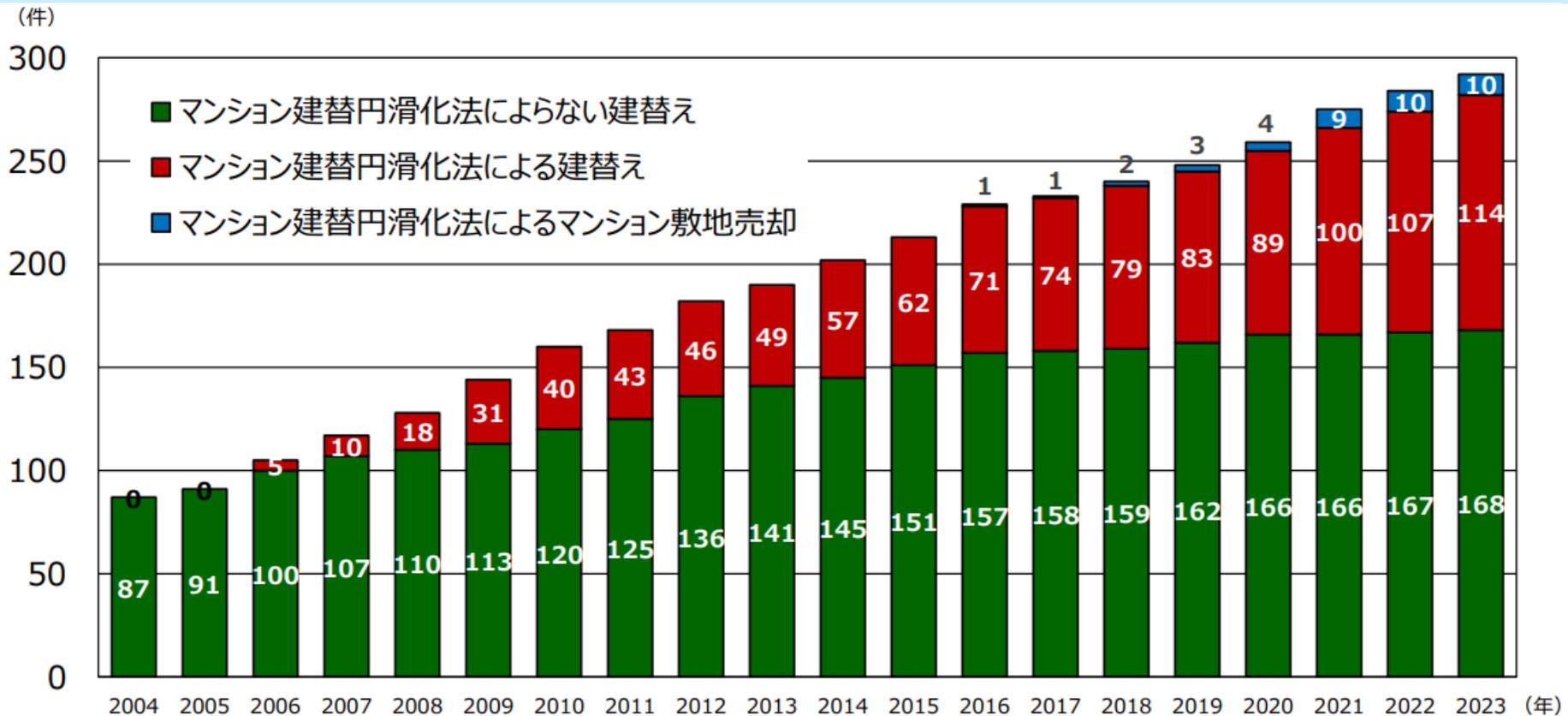
※2022年度末時点



出展：国交省HP

1-2 現状（全国）

- マンションの建替えの実績は累計で282件、約23,000戸（2023.3月時点）。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却の実績は累計で10件、約600戸（2023年3月時点）。

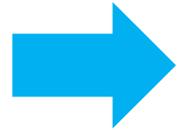


建替え、敷地売却は進んでいない。

出展：国交省HP

1 - 3 歴史

- 戦後しばらくは、住宅の供給が国家目標で、何十年か後の建替え等については考える余裕がなかった。
- 現在はスクラップアンドビルドも限界となり、何らかの対策が必要である。



これらのマンションは、今から50年後の法整備、技術開発による解決策に期待し、それまでのつなぎとして**100年持たせる必要がある。**

1 - 4 歴史

- 2022年4月 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正
「マンション管理計画認定制度」がスタート

目的

マンション管理の適正化を推進し、マンションの管理水準を底上げし、
管理不全マンションを活性化する

参考

マンション管理センターホームページ
「管理計画認定マンション一覧」

管理計画認定マンション一覧

認定コード	認定日	マンション名	所在地
122203230000101	2023/12/14	ブレイズ流山おおたかの森	千葉県流山市おおたかの森北3-1-7
141003230004901	2023/12/13	CITY WINDS パークフロント	神奈川県横浜市鶴見区向井町四丁目90番1
141003230005001	2023/12/13	ブラウド日吉クロス	神奈川県横浜市港北区箕輪町二丁目6番3
431001230000501	2023/12/13	ライオンズマンション水前寺第3壱番館	熊本県熊本市中央区水前寺三丁目30番17号
122173230000201	2023/12/12	プレシス柏の葉キャンパス	千葉県柏市中十余二398番地1中央182街区9
041009230000501	2023/12/11	プレミスト広瀬町	宮城県仙台市青葉区広瀬町1番7
112216230000101	2023/12/08	Brillia草加	埼玉県草加市氷川町863-1
261009230001201	2023/12/08	ライオンズマンション修学院	京都府京都市左京区山端大城田町20番地
261009230001101	2023/12/08	ノアハイツ四条	京都府京都市下京区四条通堀川西入唐津屋町526-2

1-5 国土交通省による検討内容（今後のマンション政策のあり方に関する検会）

マンション管理の適正化に向けて	<ul style="list-style-type: none">・マンションの長寿命化の推進・適正な修繕工事等の実施・管理不全マンションへの対応・管理組合役員の担い手不足・大規模マンション特有の課題への対応
マンションの建替え等の円滑化に向けて	<ul style="list-style-type: none">・円滑な建替事業等に環境整備・多様なニーズに対応した事業手法・自主建替えの円滑化

1 - 6 法務省による検討内容（区分所有法制の改正に関する中間試案）

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	<ul style="list-style-type: none">・ 集会の決議の円滑化・ 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度・ 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和・ 管理に関する区分所有者の義務・ 専有部分の保存・管理の円滑化・ 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化・ 管理に関する事務の合理化・ 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化
区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	<ul style="list-style-type: none">・ 建替えを円滑化するための仕組み・ 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消
団地の管理・再生の円滑化を図る方策	<ul style="list-style-type: none">・ 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化・ 団地内建物の建替えの円滑化・ 団地内建物・敷地の一括売却
被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	<ul style="list-style-type: none">・ 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

2 100年住宅を目指す手段

劣化（耐用年数）要因		対象項目	延命手段
物理的要因		躯体コンクリート	中性化の進行遅延、鉄筋の発錆防止、修繕、補強等
		配管等、付属設備	改良、新材料の使用、新システムへの交換
社会的要因	経済的要因	改修費用と改築費用の比較	「建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」
	機能的要因	機能の陳腐化 新機能への不対応	階高、ELV、インターネット対応等

◆管理計画認定基準の17項目は、管理組合が適正に管理・運営されているかのチェック。

◆長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの19項目は、物理的要因のチェック。

※次ページ参照

■ 管理計画認定基準の17項目（横浜市）

管理組合の運営	長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none">■管理者等及び監事が定められている■集会（総会）が年1回以上開催されている	<ul style="list-style-type: none">■長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている■長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている■長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている■長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない■長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない■計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
管理規約	
<ul style="list-style-type: none">■管理規約が作成されている■管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none">ー緊急時等における専有部分の立ち入りー修繕等の履歴情報の保管ー管理組合の財務・管理に関する情報の提供	
管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none">■管理費と修繕積立金の区分経理がされている■修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない■直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	
その他	
<ul style="list-style-type: none">■組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている■横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである	<p>※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。</p>

①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。

②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。

③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

参考2

■ 長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの19項目（全国）

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	年	
②直接仮設		仮設	年	
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	年	
		修繕	年	
②屋上防水（露出）	屋上、塔屋	修繕	年	
		撤去・新設	年	
③傾斜屋根	屋根	補修	年	
		撤去・葺替	年	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	年	
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 （側溝、幅木を含む）	修繕	年	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 （側溝、幅木を含む）	修繕	年	
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等 （コンクリート、モルタル部分）	補修	年	
②外壁塗装 （雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	年	
		除去・塗装	年	

3 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 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
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>

連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp



ご清聴ありがとうございました。

※アンケートの回答にご協力をお願いいたします。



神奈川県マンション管理士会所属
マンション管理士・一級建築士 竹内恒一郎