

m a r t a



- ◇ 超高層マンション設備の改修事例と課題
- ◇ 2025年度定時社員総会・特別講演開催
- ◇ [CCUシンポ] マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン

CONTENTS

- | | |
|---|---|
| ◆ 超高層マンション設備の改修事例と課題
(有)テーアイエンジニアリング 飯塚 敏志 …………… 2 | ◆ シリーズ マンション改修べからず集
Vol1 新シリーズの連載にあたり …………… 26 |
| ◆ 2025年度定時社員総会・特別講演開催 …………… 16 | ◆ (一社) クリーンコンサルタント連合会企画シンポジウム
…………… 27 |
| ◆ 刊行記念公開セミナー 開催告知 …………… 20 | ◆ 会員一覧 …………… 33 |
| ◆ marta 会員コーナー〈新技術・製品情報〉
● 「水溜まり」が早く乾燥 ハイスイカラットHK
タキロンマテックス(株) …………… 22 | ◆ 編集後記 …………… 43
〈表紙写真 マルタ共和国・バレッタからの対岸スリマの眺め〉 |
| ● AYハイパードレン 防水改修ドレンに新常識を!
アーキヤマデ(株) …………… 24 | |

超高層マンション設備の改修事例と課題



(有)テーアイエンジニアリング 飯塚 敏志

1. はじめに

1980年代後半から建設・供給され始めた超高層マンション(20階建て以上)は、2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、累積棟数は全国で約1,400棟を超えています。特に2003～2010年に多く供給されており、これらの超高層マンションの多くが1回目の大規模修繕工事を行う時期となっており、その後に設備関係の多くが更新時期を迎えることになります。

超高層マンションには、一般的な14・15階建てのマンションには無い設備が多数設置されていますので、超高層マンション特有の設備修繕・改修の事例と設備から見た課題等について紹介します。

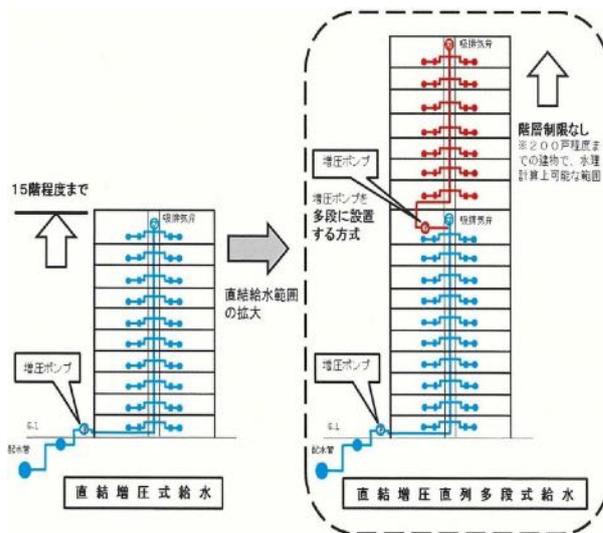
2. 給水設備

・給水方式の変更検討

近年のマンションの給水方式としては「直結増圧給水方式」が一般的になっており、受水槽方式のマンションでは、給水ポンプユニットの更新時に受水槽を廃止して直結増圧給水方式に切り替えて、水質の改善や維持管理費の低減を図る事例が増えていきます。

直結増圧給水ポンプは、供給できる階数に限界があり、これまでは超高層マンションには導入できませんでしたが、近年では増圧ポンプを直列に連結することで高層階に供給する「直結増圧直列多段式」を認める水道事業者が増えてきたことで、超高層マンションも受水槽を無しとすることが可能となりました。

事例の超高層マンションは、受水槽の耐震基準改正(1997年)以前の受水槽であったため、修繕タ



図：直結増圧直列多段式給水方式

イミングに合わせて次の検討を行いました。

- ①直結増圧多段給水方式に変更して受水槽を廃止する。
- ②既設受水槽(耐震2/3G)に内面ライニング等の更生を施して延命し継続使用する。
- ③新耐震基準(1.0G)の受水槽に更新する。

超高層マンションの給水配管システムは、新築時の設計によって違いがありますが、多くの場合は低層・高層で2～3バンクに分けて給水されています。事例の超高層マンションでは、直列多段化の際に必要な中間階に機械室がなく、既設の給水システムの全面的な見直しが必要となることから、検討の結果①直列多段化の導入は見送りました。

②受水槽更生については、既設受水槽が旧耐震基準であるため不採用となり、③新耐震基準(1.0G)の受水槽に更新することになりました。

・受水槽の更新

事例の超高層マンションでは、受水槽が2基設置されており、1基ずつ更新することで断水なしで更新することが可能でした。



写真：既設受水槽撤去後



(写真) 鉄骨平架台新設、受水槽パネル設置



写真：受水槽 (1.0G) 更新完了

・緊急遮断弁と緊急時用水栓の設置

受水槽の更新にあたり、災害時の性能向上を目的として、「緊急遮断弁」と「緊急時用水栓」を受水槽に設置しました。



写真：緊急遮断弁



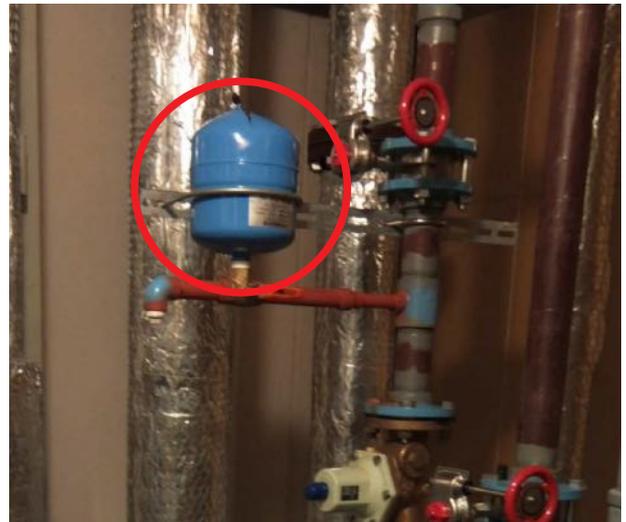
写真：制御盤 (バッテリー内蔵)



写真：緊急時用水栓

・共用給水システムの事故事例

超高層マンションの共用給水管には、圧力調整用の減圧弁や圧力変動によるウォーターハンマ防止のための装置 (圧力タンク) が設置されています。



写真：ウォーターハンマ防止器 (給水立管部)

事例では、このウォーターハンマ防止器 (圧力タンク) が経年劣化により破裂し、中間階の共用部で漏水が発生しました。



写真：ウォーターハンマ防止器（破裂）

圧力タンクは漏水が発生しやすい機器ですが、一般的に地階や1階の機械室内に設置されているため、漏水しても住戸に対する被害は発生しないことが多いですが、超高層マンションは給水システムのブロックごとの中間階に設置されているため、漏水すると住戸への被害が発生します。

事例のマンションでは、以前からウォーターハンマの発生報告があったため、共用給水システムについてウォーターハンマが発生しない給水システムとする見直し検討を行い、ウォーターハンマ防止器の設置が不要となるように改修工事を実施しました。

ここでは詳しい説明は割愛しますが、当該地域の水道局にはタンク以下共用水道メータは1棟1個しか貸与しないルールがあり、新築時はやむを得ないのですが、事例の改修では水道局と協議を行って例外扱いとしてもらう事でウォーターハンマ防止器の廃止が実現しました。

3. 給湯・暖房設備

・超高層耐風圧仕様とセントラル給湯

マンションの給湯設備は、各住戸に給湯器が設置されていることが一般的です。最近の超高層マンションの給湯設備も基本的には同様ですが、強風の影響を受ける高層階には、「超高層耐風圧仕様」の給湯器を設置する必要があります。耐風圧仕様ではない給湯器の場合、風圧によりガスの燃焼排気が正常にできなくなり、不完全燃焼により機器が頻繁に停止して正常な運転ができない状態となります。

この耐風圧仕様の給湯器が普及したのは2000年代前半であるため、それまでに建設された超高層マンションではセントラル給湯方式が採用されています。

セントラル給湯方式は大別すると2つの方式があり、中央熱源機で作った温水を各戸に直接供給する「直送方式」と、高温水を循環させて各戸の熱交換器でお湯を作る「熱交換方式」があります。暖房機能がある場合は、熱交換方式のシステムを採用していることが多いです。機械室内に熱源機、1次熱交換器、各種タンク、ポンプ等、多数の機器類が設置されています。



写真：熱源機（機械室内）



写真：1次熱交換器（機械室内）



写真：給湯・暖房配管（機械室内）

各戸には「カロリーメータ」が設置されており、循環温水の行きと返りの温度差を計測し、各戸の熱

交換器が消費した熱量で使用料金を請求します。カロリーメータは「特定計量器」に該当するため、計量法により8年毎に交換する必要があります。



写真：カロリーメータ（各住戸MB内）



写真：各戸熱交換器（住戸MB内）

・セントラル熱源方式の課題

セントラル熱源機類、各戸熱交換器の計画更新年数は15年程度であり、更新費、運用メンテナンス費、使用熱量の検針、料金の徴収業務等、多額の費用がかかるので、管理組合で維持管理する共用設備としては非常に「重たい設備」といえます。事例のマンションでは「熱源積立金会計」があり、修繕積立金とは別の管理会計で運用していましたが、更新が近づく時期には不具合も頻発するようになり、修理の実施を依頼するだけでも管理組合の負担が大きくなっていました。

事例のマンションでは、熱源システムの更新にあたり、管理組合の負担を減らす方法として次の検討を行いました。

- ①戸別給湯方式（ガス）に改修
- ②戸別給湯方式（電気）に改修
- ③熱供給サービスへの移行

一般的なマンションと同様に戸別給湯化に改修するのがベストな選択と考えますが、①ガス方式については、そもそも各戸にガスが供給されておらず、中廊下型住棟のため、共用ガス管を新設して給湯器をバルコニーに設置することが物理的に困難であり、②電気方式については、各戸に貯湯槽を設置す

るスペースがなく、耐荷重の問題もあり、電気幹線改修も必要となるため、戸別給湯化の採用は困難でした。

・熱供給サービスへの移行

そこで、管理組合の負担を減らす方法として提案したのが、③熱供給サービスへの移行です。同様の問題を抱えている管理組合は全国にあり、その解決策として熱供給する事業者があります。

セントラル熱源機類が設置されている機械室を事業者へ無償貸与し、機械室内の旧機器類を事業者へ譲渡した上で、システム一式を事業者の所有物として更新します。熱の供給、運用メンテナンス、故障対応、使用料金の徴収業務などを含めて熱供給事業者が一括して行う契約とし、現状以下の費用で移行できることになったため、事例の管理組合で採用されました。

もう1つのメリットとして、熱供給サービスに移行したことで、熱源機器類の更新費用として20年間積み立ててきた「熱源積立金」を取り崩すことなく給湯暖房の問題を解決することができました。

・給湯管（銅管）について

2000年以前に建設されたマンションの給湯管は、多くの場合「給湯銅管」が採用されています。

銅管は一般的に10年程から経年劣化が生じ始め、配管方法や使用頻度などにもよりますが、20年が過ぎると漏水が多くなります。高温かつ高速の水流により、継手部などで水流の乱れにより発生する気泡の衝突が断続的に続くことで、銅管にピンホールが発生して漏水へと繋がります。

熱交換方式のセントラル給湯の場合は、閉回路の循環配管で管内の温水は溶存空気がない状態で循環しているため、ピンホールの原因である水流による気泡が発生しないため、銅管でも劣化の進行が遅くなります。事例の超高層マンションでも循環温水配管（共用配管）は銅管が採用されていますが、30年近く使用していても劣化による漏水は発生していません。

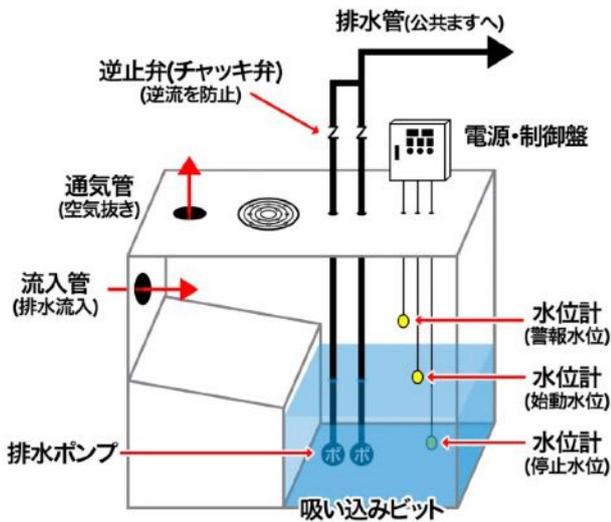
4. 排水設備

・排水抑制（大量排水協議）

一定規模以上の建物を建設する場合、自治体と大量排水協議が必要となっており、超高層マンションは排水抑制の対象となっていることが多いです。各地域の公共下水道管の能力を超えないように、抑制

対象の建物は、一端敷地内に貯留して段階的に排水することになっています。

生活排水の抑制は、排水系統の半分程度を排水槽に貯留し、半分は公共下水道へ直接放流しているケースが多いと思われます。貯留した排水は、地域の排水量が少ない夜間に排水するように制御されています。



図：排水槽の例

この場合、マンションの排水系統によって公共下水道に直接排水している住戸と、排水槽を経由して排水している住戸があり、災害時等に長期間停電して排水ポンプが稼働せず排水槽が満水になった場合、対象の排水系統の住戸は排水できないこととなりますが、自分の住戸が直接放流か排水槽経由なのかを把握している居住者は少ないです。

・排水用鋳鉄管

マンション排水管の材質として、排水用鋳鉄管は歴史のある配管材で耐久性が高く、60年以上は使用できると言われていました。実際に築50年以上の汚水系統鋳鉄管(共用立管)を抜管調査した結果を見ると、管の肉厚もしっかりしており、接合部の状態も問題なく、60年どころか100年くらい大丈夫かなと思われます。このことから、排水管材のグレードとして一番は鋳鉄管と言われていた時期がありました。

そして、排水性能が高く、住戸内の排水を合流させて1系統で排水できる排水用特殊継手が普及したことで、「排水用鋳鉄管+特殊継手」がハイグレードな排水設備として、超高層マンションへ積極的に採用されていました。一方、このころの新築中高層マンションには排水用ライニング鋼管(DVLP)が多く採用されています。

ところが、雑排水を合流させた鋳鉄管の排水系統では「バクテリア腐食」による亀裂、割れ、穴あきが発生することが分かってきました。特に台所単独系統の排水用鋳鉄管は腐食の進行が早く、20年たたずに漏水が発生する事例があります。



写真：排水鋳鉄管(抜管半割)
写真左：内面酸洗い後



写真：排水鋳鉄管(腐食穴)

このような問題が知られたことから、マンションに排水用鋳鉄管が採用されることはほとんどなくなり、排水用鋳鉄管の生産販売を終了したメーカーも増えています。

新築時に排水用鋳鉄管がいつまで採用されていたのか定かではありませんが、私の知る限りでは2005年竣工の超高層マンションで採用されています。

5. 消火設備

超高層マンションには多くの消火設備が設置されており、非開放廊下の住棟や地下駐車場がある場合は特に多く設置されています。



写真：(手前) スプリンクラーブースターポンプ
(奥) 連結送水管ブースターポンプ
(中間階機械室内)



写真：採水ポンプ(地下機械室内)



写真：泡消火ポンプ・タンク(地下機械室内)

・泡消火設備

地下駐車場がある場合は、泡消火設備が設置されています。点検基準が2021年に改正され、点検頻度や点検方法が変更されました。

これまでは、定められた条件を満たすことで、実際に泡放射を行うことなく点検項目を確認したものとみなすことができたルールがありましたが、法改正により、一斉開放弁について設置後15年経過以降5年以内に実際に泡放射試験を行うことになりました。



写真：泡消火一斉開放弁(地下駐車場)

事例の超高層マンションでは、これまでは泡放射試験は免除されていましたが、法改正以降は必要となり点検費用が問題となっています。また、泡放射試験を行うためには駐車区画の車の移動が伴うため、5年毎に試験を実施するか、一斉開放弁を新品に更新して20年後まで放射試験を免除するのがよいか検討中です。

・ガス消火設備

タワーパーキングやパズル式地下駐車場および一定規模以上の熱源機械室には、ガス消火設備が設置されています。2013年に点検基準が改正され、二酸化炭素消火ポンベは25年まで、それ以外の不活性ガス消火ポンベは30年までに容器弁の点検が義務付けられました。

容器弁の点検を現地で実施するのは、安全性の確保が難しいため、次の3通りから選択することになります。

- ①代替容器を設置し製造工場にて容器弁点検し、現地へ復旧する
- ②代替容器を設置し製造工場にて容器弁交換終了後現地へ復旧する
- ③貯蔵容器(ポンベ)ごと新品に交換する



写真：二酸化炭素消火ポンベ

事例の超高層マンションでは、①～③の見積を取得して比較した結果、③のボンベごと交換を選択して実施しました。



写真：二酸化炭素消火ポンベ(更新中)



写真：二酸化炭素消火ポンベ(更新中)

泡消火、ガス消火の法改正による費用の増については、長期修繕計画に予算が計上されていませんでしたので、今後の見直し時に計上しておく必要があります。また、各種消火ポンプ、消火配管については、長期修繕計画にどの程度の費用を見込んでおくかが悩ましいところです。全更新を見込んだ場合、非常に高額な費用となるため、予防保全ではなく事後保全として計画する考え方もあると思われます。

6. 排煙設備

・ 附室の排煙

超高層マンションには、非常用エレベーターと特別避難階段が2箇所設置されています。それぞれに附室があり、法令に基づく排煙設備が設置されています。附室の排煙設備には、自然排煙(スモークタワー含む)方式、機械排煙方式、押し出し排煙方式、

加圧防排煙方式があり、採用されている排煙方式はマンションの形状や竣工年により異なります。



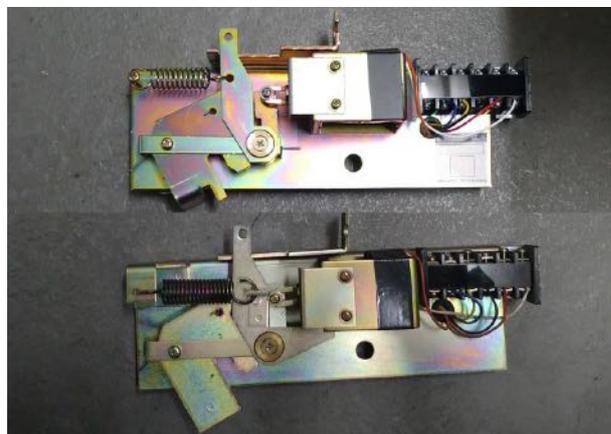
写真：排煙口監視盤(防災センター内)



写真：排煙機(地下機械室内)

・ 排煙口のリリース不具合

自然排煙方式以外には、排煙口と給気口が設置されており、排煙機の運転と連動して開くように制御するリリースが内蔵されています。



写真：排煙口リリース(新旧)

事例の超高層マンションでは、法定点検でこのリリースの不具合により排煙給気口が開かない報告が

年々増加してきました。レリーズの不具合は給気側に集中しており、調査したところ、排煙給気用のコンクリートダクト内で結露が発生していて非常に湿気の多い状態であり、湿気がレリーズ不具合の原因と思われました。不具合が累計で全体の10%を超えた段階で全数を一斉更新すると共に、月1回程度、最上階の排煙口を開放して排煙機を起動させ、コンクリートダクト内の空気の入れ替えをする提案をしました。



写真：排煙給気口レリーズ交換（特避附室）



写真：排煙給気コンクリートダクト内部

超高層マンションには、附室が各階2～3箇所あるため排煙口数が多いのですが、レリーズ更新費用は長期修繕計画に計上されていませんでした。一般的には長期修繕計画にダクト関連の修繕費用を計上することはありませんが、マンションの状況に応じて見直し時に追加計上する必要があるかもしれません。

7. 空調・換気設備

・空調設備

空調設備については、超高層マンションだからといった特殊なものが設置されているケースは少な

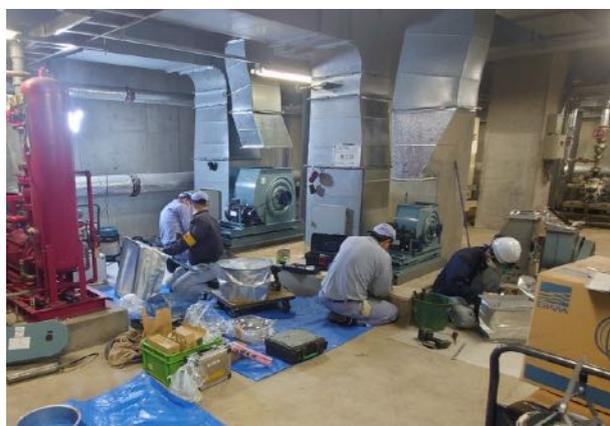
く、一般的な天井カセット形エアコンで空調していることが多いですが、エントランスが吹抜になっていたり、運動施設等がある場合は、隠ぺい形機器によるダクト空調が採用されている場合もあります。

・換気設備

換気設備については、一般的な換気扇、天井埋込形換気扇、中間ダクトファンのほか、地階に機械室等がある場合は、比較的大きめのシロッコファンが設置されており、更新に際してはそれなりの規模の工事となります。



写真：共用ファン（更新中）



写真：共用ファン（更新中）

広い屋内駐車場がある場合は、大型のシロッコファンが設置されています。事例の超高層マンションでは、8～9万 m^3/h （番手#6・30kW）の大型シロッコファンが4台設置されています。



写真：駐車場シロッコファン（#6・30kW）

・駐車場の換気設備の課題

マンションの屋内駐車場の換気は、ほとんどが駐車場法に基づいた換気能力（風量）で設計されています。2016年までは、「駐車場容積の10倍」の換気量力（旧基準）となっていました。2016年に路外駐車場の換気装置に係る基準を緩和する「駐車場法施行令の一部を改正する政令」が発信され、「駐車場床面積1㎡当たり14㎡/h」の換気能力（新基準）となり、天井高が2.7mとした場合、新基準は旧基準と比べて約半分の換気量になりました。

地下駐車場の場合、天井高≒階高のことが多く、この場合、新基準の換気量は旧基準の1/3程度になると思われますが、マンションの駐車場は、法令でいう路外駐車場と比べて車の出入りが極端に少ないため、新基準でも過大な換気量だと考えます。

事例の超高層マンションは、旧基準で設計されていますが、現在の運用としては、朝の出勤時間帯に30分、夜の帰宅時間帯に30分程度の運転を防災センターから発停を手動で行っています。「1日1時間程度の運転で運用できているのであれば、特に問題ないのでは」と思うかもしれませんが、ファン1台の電力が30kWと非常に大きく、給気ファンと排気ファンを同時に運転する必要があるため、最低でも60kWの運転となります。ここでの詳しい説明は割愛しますが、契約電力は最大需要電力（30分ごとの平均使用電力の月間最大値）で決まるため、事例の超高層マンションの最大需要電力（契約電力）は駐車場ファンを運転する時間帯となっています。

改修案としては、新基準の換気能力のインバータファンに更新し、法令の換気能力を確保した上で常時低風量での運転とすることで、消費電力の平準化を図るのが有効と考えます。Coセンサによる自動運転にすればさらに省エネとなります。

8. 幹線設備

・バスダクト

マンションの幹線は一般的にCVTケーブルが採用されていますが、バスダクトはケーブルと比較して、施工性の向上、電圧降下や漏洩磁束の低減など、多くのメリットがあるので、超高層マンションでは、コスト面がクリアできる場合にバスダクトが採用されていることがあります。



写真：幹線バスダクト

9. 非常用発電設備

・非常時の電源供給

多くの超高層マンションには、非常用発電機が設置されています。法令で定められている設備等の電源確保が目的ですが、法令以外の設備（給排水ポンプ等）にも電源供給できるようになっているマンションもあります。非常時にどの設備が稼働可能なのか管理組合として把握しておくことが大切だと思います。



写真：非常用発電機（1000KVA）

非常時の発電時間については、消防法では60分以上の連続運転、燃料油は2時間以上の容量。建築基準法では防災設備の30分以上の連続運転が定められていますが、経産省では過去の大規模災害の経験から「最低72時間」の連続運転を推奨していま

す。大規模災害が発生した場合、都心部では在宅避難となることが予想されるため、なるべく多くの燃料油を確保しておきたいところですが、危険物貯蔵の制限があるため確認が必要です。



写真：少量危険物貯蔵

・法定点検の改正

2018年に自家発電設備の点検方法が改正され、それまでは年1回の負荷運転が義務で、商用電源を遮断して全館停電させる必要がありましたが、内部観察等（オーバーホール）を6年毎に実施するか、負荷運転をするかを選択できるようになりました。



写真：非常用発電機（法定点検）



写真：発電機オーバーホール（法定点検）



写真：発電機オイル類交換（法定点検）



写真：発電機始動電源装置（法定点検）



写真：発電機制御盤（法定点検）

・非常用発電機の課題

事例の超高層マンションの発電機は、既に部品の製造供給が終了しており、不具合が発生しても修理不可能となる可能性がある状態です。部品の在庫があるうちに保守に必要な部品を確保しておく事で、今後のメンテナンスに使用できるようにしておくことを検討しましたが、ディーゼルエンジンの部品点数として約1万点あり、交換が発生する可能性がある部品を選定して何個確保しておくかの判断ができないことから見送りとなりました。

もう1つの課題として、事例の発電機室にはマシ

ンハッチがなく、出入口からの搬入出は不可能なため、更新の際は同サイズの発電機を搬入できないという問題があります。更新方法として、小型の発電機を複数台連動させる案としましたが、台数が増えることで法定点検等の維持管理費用がアップしてしまいます。

10. 航空障害灯

超高層マンション(20階建て以上)≒高さ60m以上となることから、超高層マンションには航空障害灯およびホバリングスペースが設置されています。



写真：航空障害灯(屋上)



写真：ホバリングスペース

・設置基準の緩和

マンションに限らず超高層建築物が増えたことにより、2003年に航空障害灯の設置基準が緩和されました。屋上部分の点灯数減、低光度化、中間階点灯が不要となり、既存建築物にも適用されます。



写真：航空障害灯(中間階・撤去可)

超高層マンションで中間階に航空障害灯が設置されている場合は、大規模修繕工事等で足場を設置した際に撤去することになります。

・航空障害灯のLED化

現在はLEDの航空障害灯が普及しており、従来の航空障害灯の多くが既に製造中止となっています。交換用の管球が入手できなくなった段階で制御盤を含めてLEDに更新する事になります。省エネ化を考えて、早めに改修することをお勧めします。



写真：航空障害灯制御盤(屋上機械室内)

11. 中央監視設備

・中央管理室と防災センター

非常用エレベーターが設置されているマンションには中央管理室があり、中央監視設備が設置されています。中央管理室は建築基準法で、防災センターは消防法で必要となっており、それぞれに設置基準が定められています。超高層マンションでは2つをまとめて「防災センター」と呼んでいることが多いです。ここでは、中央監視設備の詳細説明は割愛します。



写真：中央監視盤 (防災センター内)



写真：ELV制御盤 (屋上機械室内)

12. エレベーター設備

・エレベーターの群管理

超高層マンションは1つのエレベーターホールに複数台のエレベーターが設置されていることが多く、効率よく運転するために群管理されています。

一般用と非常用エレベーターが同じホールに設置されている場合、非常用エレベーターは群管理から外れている場合が多く、独立した呼びボタンが設置されています。利用者はエレベーターを早く呼びたいことから、両方の呼びボタンを押してしまうことで運転効率の低下が問題となることがあります。(例) 上層階から下向きに乗っている時に、下階で両方の呼びボタンが押され、先に来た別のエレベーターに乗ると、下っているエレベーターは無人の階に停止することになります。

現在は、非常用エレベーターを含めて群管理できるので、改修に際しては導入の検討をお勧めします。



写真：ELV巻上機 (屋上機械室内)



写真：ELV監視盤 (防災センター内)

・高速特殊エレベーター改修の課題

14階建て程度までのマンションに設置されているエレベーターは、速度が45～105m/minの「規格エレベーター」と呼ばれているもので、独立系エレベーター会社が既設メーカーを問わずに保守点検、改修を行うことができます。

ところが、超高層マンションは、速度が120m/min以上のエレベーターが設置されていることが多く、「高速特殊エレベーター」と呼ばれていて、製造しているのは大手5メーカーに限定されています。

高速特殊エレベーターの保守点検や改修は、既設メーカーでしか行えないため、改修費用は事実上「言い値」となっていて、全面改修に際しては驚くほど高額な見積りが提示されます。保守部品等の供給の問題もあり、長く見ても築30年程度で全面改修を実施する必要があります。

超高層マンションにおいてエレベーターは重要インフラであり、エレベーターなしで生活することは不可能なため、改修費用については、今後大きな問題となる可能性があります。

13. 機械式駐車設備

・駐車場の設置数と稼働率

マンションの駐車場は、多くの自治体で条例によって設置台数が定められています。近年は自動車の保有率低下を反映して、各自治体とも設置義務台数が緩和されていますが、マンション販売時の商品企画として、戸数の100%以上の台数が設けられていることもあります。

都心部の超高層マンションでは、駐車場の設置台数を確保するため、機械式駐車場を設置していることが多いですが、マンションの築年数に応じて住民の年齢層が高くなってくると、自動車の保有率が低下していきます。

平面駐車場と機械式駐車場を比較すると、機械式は車の出し入れに時間がかかるため、併設されているマンションの場合、自動車の保有率低下による空き区画は機械式から増えていく傾向となります。

・機械式駐車装置の撤去・平面化

機械式駐車装置は保守点検、維持管理の費用に加えて、30年程度で全面改修が必要となり多額の費用がかかります。稼働率が低下して駐車場収入が減ると赤字になりやすいため、全面改修の時期を迎える前に機械式を撤去して平面化する管理組合が増えています。

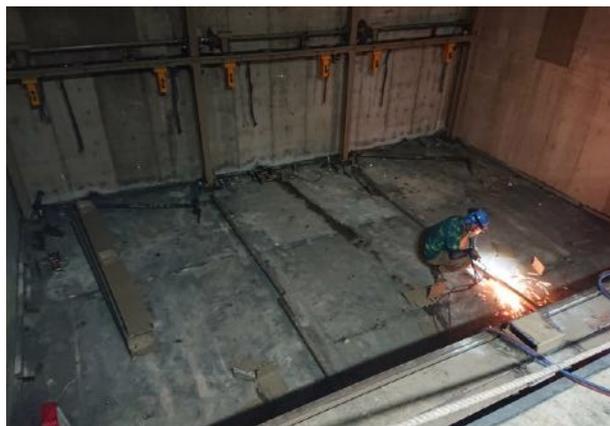


写真：機械式駐車装置・横行昇降型（地下階）

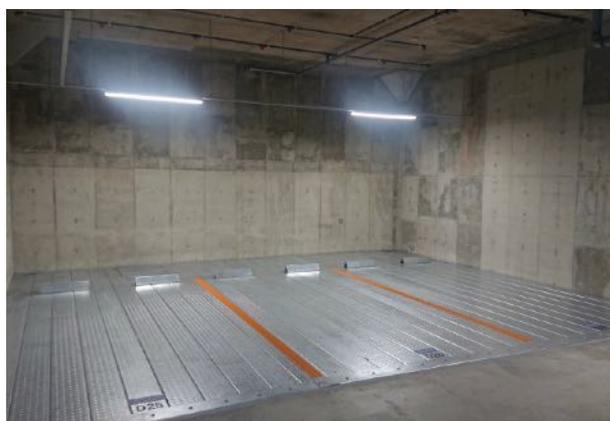
事例の超高層マンションには、平面182台、機械式288台、計470台分の駐車区画がありましたが、築22年目に機械式の撤去・平面化工事（288台→104台）を実施しています。



写真：機械式駐車装置（撤去中）



写真：機械式駐車装置（撤去中）



写真：駐車場平面化

・駐車場ゲート、シャッター、車路管制

駐車場設備として、ゲートやシャッター、車路管制設備が設置されていますが、頻りに開閉することもあり故障することが多い設備です。長期修繕計画で見込んでいる以上に費用がかかっていることがありますので、長期修繕計画の見直しの際は、修理実績等をよく確認することが大切です。



写真：駐車場ゲート・シャッター

14. 法改正まとめ

・超高層マンション特有の設備に関する法改正

西暦	設備	内容
2003年	航空障害灯	点灯数の緩和
2013年	ガス消火	容器弁の点検義務化
2016年	駐車場換気	換気風量の低減
2018年	非常用発電機	負荷運転または内部観察等
2021年	泡消火	一斉開放弁の試験方法

15. おわりに

超高層マンションの代表的な住棟形式として、中廊下型、センターコア型、ツインコリドール型、ボイド型等がありますが、超高層マンションの多くは、ゼネコンの設計施工で建設されているため、情報の共有や共通化がなく、各ゼネコンが独自に進化させてきたため、設計思想も保有する施工技術の制限から1棟ごとに異なっています。

設備的には「開放廊下」か「非開放廊下」かの違いで、主に法規制により必要な設備が多くなります。また、地階の居室、駐車場、機械室等の面積が大きいほど必要な設備が多くなります。

非開放廊下+地階面積大の場合、長期修繕計画で計上している修繕費における設備関連の金額が、建築意匠関連の金額を大きく上回ることもあります。また、今回紹介したように、法改正により新たに点検等が追加されることもあるため、長期修繕計画の見直し時に忘れずに追加計上する必要があります。

住棟形式によって違いがありますが、超高層マンションは多額の設備修繕費用が必要となることが多く、大規模であるが故に合意形成が難しい面もあり、今後必要な修繕を実施することができない事例が出てくるかもしれません。

多くの超高層マンションは容積と形態の緩和により建設されていて、再建築が困難なことを考えると、なるべく早い段階から良好な維持管理を継続するための取り組みが必要だと考えます。

マンションの管理不全の対応・解決策 マンションを 100 年、200 年持たせるには 横浜市立大 齊藤広子教授の記念講演開催

2025 年度(第 17 期)定時社員総会並びに特別講演が 3 月 24 日 15 時から東京都千代田区神田練堀町のアキバプラザで開催されました。総会では奥澤健一氏(副会長)の開会宣言につづき、宮城会長の挨拶があり、宮城会長を議長に選出後総会となりました。第 3 号議案では交代役員が審議され 3 名の退任に伴って 3 名の新理事が選任されました。新理事として加わったのは、個人会員の坪内真紀氏と、法人会員の畑本仁氏(化研マテリアル(株))、増井亮氏(タキロンマテックス(株))。また、新入会員として 4 法人東リ(株)、ニチハ(株)、ブリチストン化工品ジャパン(株)、(株)バンガードが加わりました。

休憩を挟んで特別講演が開催されました。「マンションの管理不全の対応・解決策 マンションを 100 年、200 年持たせるには」と題して齊藤広子氏(横浜市立大学 国際教養学部 教授)が講演を行いました。齊藤氏はマンション管理組合の 3 本柱を総会、管理者、規約として、区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法など、改正が相次ぎ管理に対する法的支援も大きくなるも住人の関心を高め、時代に合ったマンションへと広子節炸裂の目が覚めるような講演となりました。



特別講演

「マンションの管理不全の対応・解決策 マンションを 100 年、200 年持たせるには」 齊藤広子(横浜市立大学 教授)

<講演要旨>

■はじめに——“手遅れ”になる前に備える

「朝起きたら廊下がなかった」「傾いていて手すりがない」。そんな衝撃的な状況に陥るマンションが現実存在しています。管理不全に陥った物件では、解体や建替えの費用が膨大になり、最悪の場合、住民が自費で 1,000 万円以上を負担せざるを得ないケースもあります。こうした事態を防ぐため、2025 年の法改正ではマンションの管理を“見える化”し、予防と支援の両面から制度強化が図られます。今回はその背景と、実務者として知っておきたい対応策を紹介。



齊藤 広子 Hiroko SAITO 2025 年 3 月現在

横浜市立大学 国際教養学部教授 / 大学院都市社会文化研究科 教授
大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。
マンション分譲会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。

岐阜女子大学講師・助教授、英国ケンブリッジ大学研究員、
明海大学不動産学部教授を経て、2015 年より現職。

放送大学客員教授(暮らしに活かす不動産学)

社会資本審議会委員住宅地分科会会長(～2025.2)、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。法務省区分所有法制部会委員、国土交通省今後のマンション政策検討会委員、マンション政策小委員会委員長等、マンション政策にかかわる多くの委員会等の委員を歴任。博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。

《著書》

「初めて学ぶ不動産学」「暮らしに活かす不動産学」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「新・マンション管理の実務と法律：高齢化、老朽化、耐震改修、建替えなんて怖くない!!」「タワーマンションは大丈夫か?」他多数

《受賞》

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞(論文)、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞(論文)、日本不動産学会 著作賞、不動産協会 優秀著作奨励賞、日本建築学会賞(論文)、都市住宅学会 著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会 業績賞、グッドデザイン賞等、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観大賞優秀賞等、研究・実務の成果で多数の賞を受賞。



■区分所有法の改正と管理体制の整備

日本のマンションは原則として「区分所有者全員」で共用部分を管理する仕組みです。従来は理事会方式を基本としてきましたが、最近は理事の担い手不足から「第三者管理者方式」（管理会社等が管理者となる）が注目されています。ただしこの方式では、利害関係の透明性確保が不可欠です。そこで国は、以下のようなガイドラインを提示しました。

- 管理会社が管理者となる場合は、大規模修繕工事に關する発注や説明会を、必ず所有者に開示する。
- 修繕工事は、住民による修繕委員会を設置し、チェック体制を整える。
- 区分所有者の中から監事を選任。場合によっては第三者（例：マンション管理士）による監査を導入。

また、外国籍や不在者の所有者が増えるなか、**「国内管理人の設置を規約で義務化する」**ことも重要な対策となります。標準管理規約も頻繁に改訂されているため、最新の内容に基づいた見直しが必要です。

■「認定制度」で資産価値と管理意識を高める

管理不全を防ぐもう一つの柱が、**国や自治体による「管理計画認定制度」**です。フラット35の優遇やリフォームローン金利の優遇といった「ご褒美制度」が導入され、良質な管理への動機づけが図られています。

ポイントは以下の4つ：

- ①総会・管理者・監事を選任：年1回の総会実施と役員体制の整備
- ②管理規約の整備：国内管理人や緊急対応、修繕履歴・情報開示等
- ③修繕積立金と長期修繕計画：30年以上・大規模修繕2回以上含む計画が必要
- ④居住者名簿の整備：災害対応や安全の観点からも重要

加えて、「マンション管理適正評価制度（☆評価制度）」という、自己評価型の情報公開制度も注目されています。管理状況を30項目で点検し、星の数（0～5）で可視化するこの制度は、すでに8000件以上の登録が進んでいます。

■管理の「見える化」で変わる住民意識

こうした制度に取り組むことで、管理組合と管理会社の信頼関係が深まり、住民の意識も高まります。実際に星評価を導入したマンションでは、「理事への感謝の声が増えた」「若い世代の関心が高まった」といった変化が見られました。

管理の「見える化」は、マンションのプライドや住民の帰属意識に大きな影響を与えます。

■事例紹介——再生に成功した団地型マンション

築55年・800戸の団地型マンションでは、2002年に建替えが叶わなかった後、長い停滞を経て再生に成

<新役員体制>

会長 宮城 秋治
副会長 奥澤 健一
副会長 井上 幸雄

・個人会員

留任 今井 章晴（株）ハル建築設計
留任 奥澤 健一（株）スペースユニオン
留任 尾崎京一郎（㈱モア・プランニングオフィス一級建築士事務所）
留任 岸崎 孝弘（㈱日欧設計事務所）
留任 鈴木 和弘（㈱八生設計事務所）
留任 水白 靖之（水白建築設計室）
留任 宮城 秋治（宮城設計一級建築士事務所）
留任 柳下 雅孝（㈱マンションライフパートナーズ）
新任 坪内 真紀（坪内一級建築士事務所）

・法人会員

留任 井上 幸雄（建装工業株）
留任 日下 清治（京王建設横浜株）
留任 白岩 博（株）サカクラ
留任 戸田 雅巳（AGCポリマー建材株）
留任 新田 徳建（株）SMCR
新任 畑本 仁（化研マテリアル株）
新任 増井 亮（タキロンマテックス株）

・監事

留任 星野 泰史（エスケー化研株）
留任 山田 俊二（㈱八生設計事務所）

・相談役

柴田 幸夫（柴田建築設計事務所）



功。耐震改修、外構整備、若年層誘致、コミュニティ施設の導入などを進め、いまや「80年マスタープラン」を掲げるほどに成長しました。

この成功の背景には、「専門家のリーダーシップ」「住民間の信頼関係」「情報の透明性」が共通して存在しています。

頑張るマンションの見える化制度



管理計画認定制度と管理適正評価制度の違い

	管理計画認定制度	管理適正評価制度
目的	適正な管理計画を持っている管理組合を認定する	管理の状態を開示し、市場で評価を得る
審査項目	16項目 + 各自治体の独自項目	30項目
判定	・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・所有者名簿と居住者名簿 など 上記の項目が整っているか 否か	・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連 上記の項目を点数化し、 総合点で★0～5の6段階 評価
有効期間	5年間	1年間
運営主体	各自治体	マンション管理業協会
実績 2025.2.22現在	1889	7266

■今後の展望——改正法と新制度への対応

2025年の改正では、つぎのような動きが予定されています：

- ・建替え・リノベの決議要件緩和：原則4/5、一部は3/4に
- ・行方不明者の決議除外
- ・所有者名簿・修繕積立金の情報開示の標準管理規約への明記（対応済）
- ・宅配ボックス・EV対応の普通決議化（対応済）

さらに、将来的には「解体積立金」の導入も検討されており、制度面でも新たな準備が求められます。

■まとめ——管理組合と専門家が未来を創る

大規模修繕や管理制度の整備は、単なる維持ではなく**“未来をつくる投資”**です。100年、200年と続くマンションを実現するには、以下の3点が鍵となります：

1. 管理体制の確立（制度・人材）
2. 長期的なマネジメントと情報開示の仕組み
3. ハードとハートの両面からのバリューアップ
専門家の知見とリーダーシップが、居住者の誇りと安心につながる——

この視点を持ちながら、次世代につなぐマンション管理の在り方をともに考えていきましょう。

その後会場を変えて懇親会が行われました。懇親会では監事の星野泰史氏の開会の辞のあと宮城会長の挨拶があり、会長は第17期の定時総会と講演が無事終了したことを報告、マンションの区分



所有法の改正について、マンション大規模修繕を通じて管理組合・居住者にとって管理しやすく合意形成もとり易くなるなど、法改正による新しい情報をしっかり携え、現場に向かいたいとしました。

□来賓

柿沼英雄氏

(NPO法人 全国マンション管理組合連合会 会長代理)



つづいて来賓、柿沼英雄氏の祝辞がありました。冒頭、東京靖国神社の桜の開花が発表されたことに触れました。そして、同団体は北海道から沖縄まで19の管理組合の団体に構成され、理事会や委員会などで今何に

困っているかなどを話し合い国への要望や国からの依頼などの情報交換を行っているとししました。また、マンション修繕工事談合で公正取引委員会が立ち入り検査

を行っている件に触れ、これは管理組合の重大な資金を棄損する行為で絶対に見事な点として、公正取引委員会の措置に応じた対応を行いたいと述べられ、その教育においては協力を求めました。

□来賓

小林利之氏

(公益財団法人マンション管理センター 理事長)

その後、小林利之氏は祝辞で、「2つの古い」に伴い諸々問題がマンションの課題として現われてきていて、国交省・法務省もこれに対する法案を検討して来ています。3月に区分所有法・マンション管理法という複数の省庁にまたがった改正法を1本の法案にまとめて国会に提出した所で期待をしていると述べました。特に区分所有法の改正について、新聞では建替えを簡単にすると大きく取り上げられましたが、もう一つの「日々の管理をいかにやり易くするか」というテーマで大きく改善されていて、管理組合にはそれを使いスムーズな意思決定・管理・運営をして行ける体制にしたいと述べていました。また、もう一つの問題、長寿命化の取り組みも大きなテーマとして取り組んでいると述べました。



乾杯の山田俊二氏



日下清治氏の中締め

□来賓

坂倉徹氏

(一般社団法人マンション計画修繕施工協会 会長)

次に坂倉徹氏は挨拶で、前述のマンション修繕工事談合の件に触れ、国交省住宅局に寄って今の状況を報告しました。団体としての関与ではないので、今まで通りしっかりマンション政策について施工部門の担当者として仕事を進めて欲しいと、勇気づけられましたと述べました。施工者に対する色々な注意については十分反省をしながら進めていかなければいけないと思う。公取から発表され新聞紙上に載った約20社の中にはMKSに加盟している会員会社12社が調査を受けたとの報告を受けていて、それ以外に、設計事務所、ディベロッパーの直系の子会社も調査の対象に入り、マンションの大規模修繕を行う関係者、関係団体が調査を受け、こういった問題についてしっかり取り組むよう言われていると思います、誰がではなく、しっかりと透明性、公平性、そして競争性を持って業者を決めていく道筋をつけなければいけないと改めて感じていると述べました。また、途中からの値上げが困難な修繕積立金については、デベロッパーが販売が楽になるという発想から、計画を立てれば妥当とは言えない安さで修繕積立金を決めていけば、同じようなことが繰り返されないとは言えないのではないかと、今後ますますそうしたことに留意しながら、役に立てる仕組みづくりに邁進していきたいと思うと述べていました。



そして、監事の山田俊二氏の発声で乾杯となり歓談となり、中締めは理事の日下清治氏が行いました。



超高層マンション改修実践マニュアル 最新版

～ 改修技術と長期修繕計画～

刊行記念公開セミナー

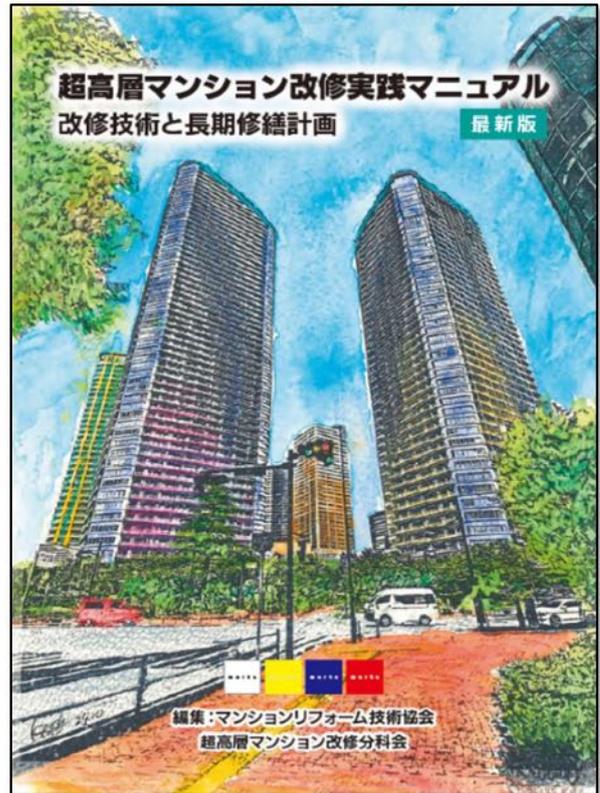
超高層マンション（タワーマンション）の大規模修繕は、仮設の方法、構造躯体や外観デザインや外装仕上材種の個性性、高度な作業ノウハウといった、さまざまな技術的な面において一般的な中高層マンションに比べて難易度が高いとされています

拙著は、当協会に所属する設計者・工事施工会社・材料メーカーの三者が積み重ねてきた超高層マンションにおける大規模修繕工事の事例や経験値にもとづく最新の見識をもとに、

- ①最新の改修技術と現状
- ②今後必須となる金物工事と設備工事
- ③超高層マンションならではの長期修繕計画

についての考察と研究成果をまとめています

超高層マンションの大規模修繕に携わる業界関係者、技術者、そして分譲マンションにお住まいの方に、技術的な情報をご提供する場になればとの思いで公開セミナーを企画しました



日時 2025年9月17日（水） 13:30～16:30

会場 アキバプラザ 6階セミナールーム6

（東京都千代田区神田練堀町 3-3-3 富士ソフト秋葉原ビル）

定員 60名（申し込み先着順）

参加費 一般 6,000円※（税込）

※テキスト代「超高層マンション改修実践マニュアル 最新版」を含む

※マンション管理組合様は 1 管理組合 1 名様（同一管理組合からの参加 2 人目からは 1,000 円）

主催 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会

後援（依頼中） 特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会，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
公益財団法人 マンション管理センター，公益社団法人 日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会，
一般社団法人住総研，一般社団法人 クリーンコンサルタント連合会(CCU),建築再生総合設計協同組合（URD），
マンションユニオン保全設計協同組合（MU）

A4版 カラー印刷 145頁

発行：（一社）マンションリフォーム技術協会

初版：2024年11月

定価 7,000円

- 受付開始 13:00
 □開 会 13:30
 □公演内容 1) 改修技術に関する分野
 ①超高層マンションと中高層マンションの改修の違い
 ②超高層マンションの仮設工事
 ③超高層マンションの躯体・ALC パネル改修工事
 ④超高層マンションの金物改修工事（アルミサッシ・手すり金物）
 2) 長期修繕計画に関する分野
 ①建築に関わる長期修繕計画
 ②設備に関わる長期修繕計画
 ③モデル超高層マンション長期修繕計画
 □閉 会 16:30
 □講 師 (一社)マンションリフォーム技術協会 技術委員会 超高層分科会所属メンバー

- 会 場 アキバプラザ 6階セミナールーム6
 東京都千代田区神田練堀町3-3-3 富士ソフト秋葉原ビル
 □最寄り駅 ・JR線 秋葉原駅 中央改札口より徒歩2分
 ・つくばエクスプレス線 秋葉原駅 A3改札口より徒歩1分
 ・東京メトロ日比谷線 秋葉原駅 2番出口より徒歩3分



- 先着順受付（定員60名） ■参加費 一般6,000円（テキスト代含む） ■申込は下記申込書にてFAXかEメールで送信ください（marta事務局宛） ■ご記入いただいた個人情報は次の目的の範囲においてのみ使用し適正に管理します（セミナー申込者情報管理、マンションの関連情報の提供、今後のセミナーやイベントの企画、今後開催するセミナーやイベントの情報提供）
 ■問合せ先：marta事務局まで
 東京都千代田区神田岩本町4番地 長谷川ビル3階/TEL 03-5289-8641 FAX 03-5289-8642 E-mail mansion@marta.jp

【超高層マンション改修実践マニュアル 最新版 刊行記念公開セミナー】
 申込書
 【marta事務局 E-mail:mansion@marta.jp/FAX 03-5289-8642

フリガナ
 (氏名) 1 (参加人数) 名

所属会社・団体名
 (またはマンション管理組名)

(住所) 都 区
 県 市

(連絡先) TEL E-mail

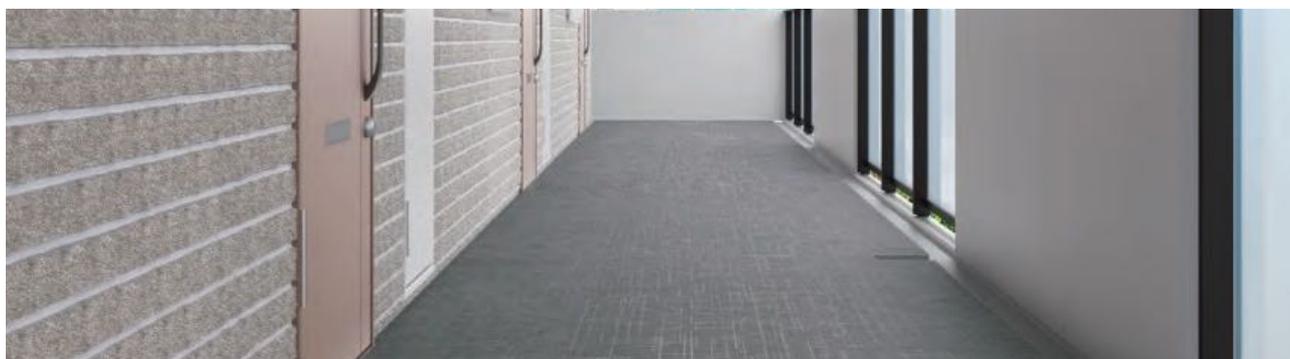
テキスト () 保有している (当日ご持参ください)
 (いずれかに○印を) () 保有していない (事前にご購入もしくは当日会場でご購入ください)

- マンション管理組合役員 □マンション管理組合専門委員 □マンション区分所有者
 □建築士 □マンション管理士 □マンション管理会社
 □ゼネコン建築技術者 □専門工事会社建築技術者
 □その他 ()

・定員に達ししだい締切とさせていただきます
 その際は折り返しご連絡差し上げますので連絡先を必ずご記入ください

新技術・製品情報

廊下やバルコニーの気になる「水溜まり」が早く乾燥 ハイスイカラットHK



■はじめに

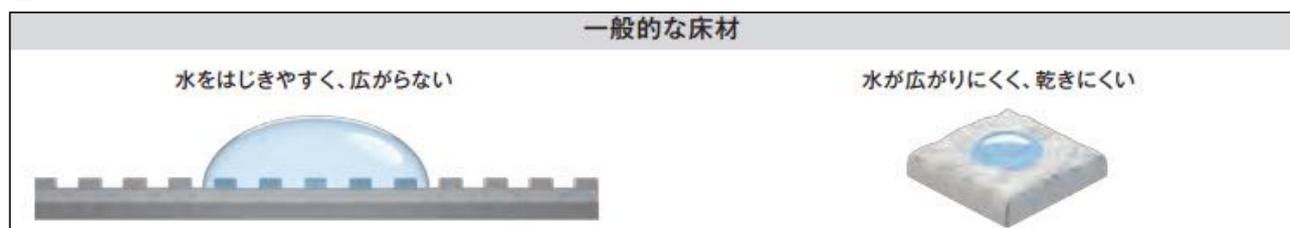
弊社の防滑性ビニル床シート（以下：防滑シート）は主にマンション改修市場に於ける共用廊下やバルコニー及び階段室で数多く採用されています。防滑シートのメリットは歩行安全性の確保や多彩なデザインによる意匠性の向上に加え、塗膜防水材との複合にて施工する事によるコンクリート構造体への水の侵入を防止する事などが挙げられます。

■開発経緯

防滑シートにはメリットがある一方、デメリットもあります。水の侵入を防止する防滑シートは、下地の不陸等により側溝に水が排水されず「水溜まり」が発生する場合があります。躯体保護の観点ではコンクリート構造体への水の浸入を防止する事は重要になるものの、「水溜まり」の発生は歩行安全性の妨げになる可能性があります。

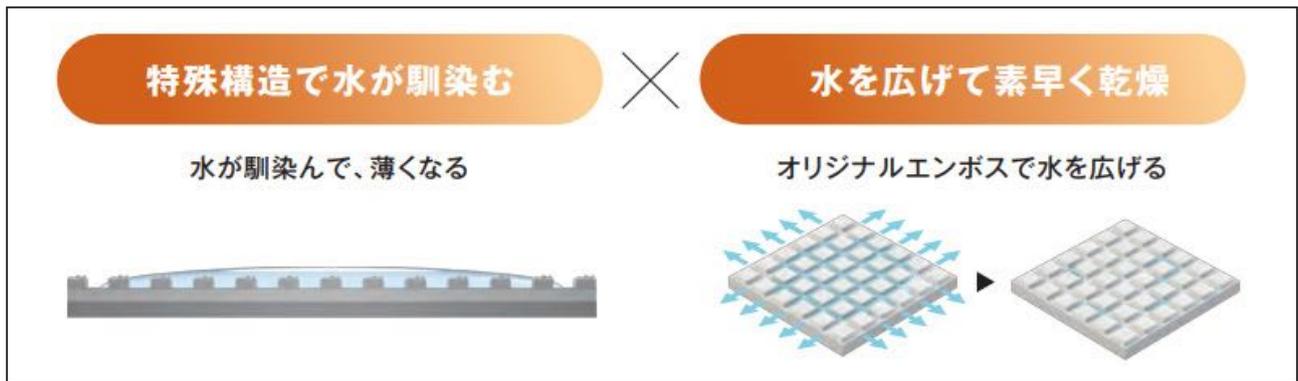
一般的に大規模修繕工事の場合、既存の防滑シートを撤去してから出来るだけ平滑な下地になる様に下地処理を行います。しかしながら、一般社団法人マンションリフォーム技術協会が発刊している書籍「精度の限界」にも記されている様に完璧な下地をつくる事はかなりハードルが高くどうしても不陸が残ってしまう事があります。そこで下地状態だけに頼るのではなく、防滑シートそのもので解決する事ができないかと考え開発を始めました。

■一般的な床材



一般的な防滑シートは、水をはじきやすく濡れ広がらないです。また、表面の凹凸が単調であり水が流れていきません。そのため、防滑シート表面の水が乾きにくいです。

■ハイスイカラット HK の優れた速乾性



ハイスイカラット HK は、表面の特殊構造により、水が馴染んで広がりやすいです。また、オリジナルエンボスを伝って水が流れていきます。そのため、シート表面の水が乾きやすいです。

■2つの効果で優れた速乾性を実現

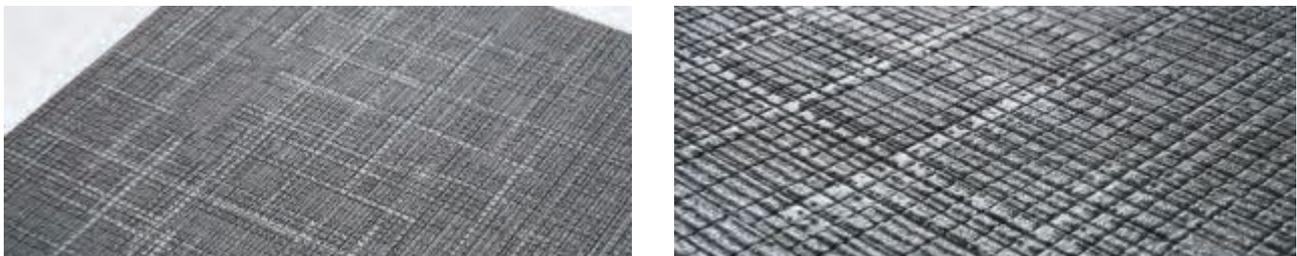
	水たまり消失		完全乾燥			
ハイスイカラット HK						
一般的な床材 (弊社従来品)						
	滴下直後	15分後	30分後	1時間後	4時間後	24時間後

試験方法<自社法>
 勾配がなく不陸がある下地にシートを施工し、水を500ml滴下して乾燥状態を比較。
 (気温5℃・湿度70%)

※当社基準による評価
 ※試験結果は試験値であり、保証値ではありません。
 ※試験結果は予告なく変更される場合があります。

- ※水がたまるのを未然に防ぐものではありません。
- ※使用環境や水の量によって効果は異なります。
- ※速乾性能が低下する恐れがあるので、汚れ等が付着した場合はすぐに除去してください。

■ハイスイカラット HK の追求された質感と機能美



速乾性を追求した緻密なエンボスパターンと、グロスとマットが織りなす多彩な表情が落ち着いた空間をつくります。速乾性だけでなく、汎用性の高い意匠性にもこだわってます。

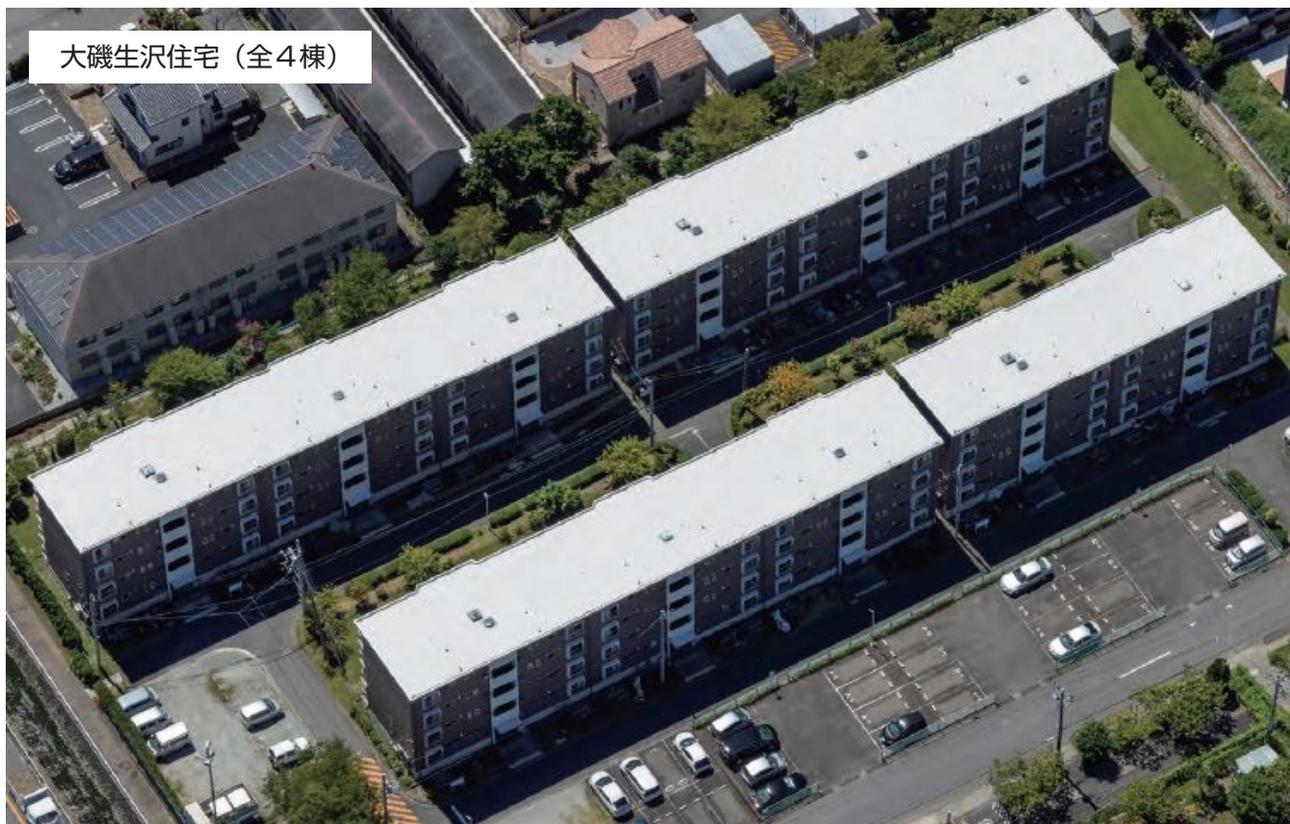
■製品仕様

Informations 製品情報		[材料価格・税別]	
幅	厚さ	価格 定尺幅 1m 当り	1 m 当り
1,350mm	2.5mm	6,150 円	4,550 円
1,820mm		8,290 円	

- ・製法上、柄ズレが発生することがあります。ご了承ください。
- ・シートの方向性をそろえてください。
- ・柄合わせはできません。

タキロンマテックス株式会社 東京支店 増井 亮

防水改修ドレンに新常識を！ 飛散防止機能付き改修用ドレン採用レポート！！



大磯生沢住宅（全4棟）

- 所在地：神奈川県中部
- 施工：ヤシマ工業株式会社
- 施工主：大磯生沢住宅管理組合
- 施工時期：2023.11～2024.1
- 設計・監理：有限会社八生設計事務所
- 仕様・規模：アンカー固定断熱工法 MIH-COOL15S：1,900㎡

改良製品開発分科会 Aグループにて開発した「飛散防止機能付き改修用ドレン」塩化ビニル樹脂系シート防水タイプの採用事例を紹介します。

採用物件は、神奈川県住宅供給公社が1975年4月に竣工し、今年で築50年になる建物です。今回は、築48年目に行った大規模修繕工事で、初めて塩化ビニル樹脂系シート防水機械的固定工法が採用されました。建物の立地は、沿岸部から2km程度離れていますが、高い建物が無く海からの風の影響を考慮するとともに、ドレン内部からの吹き上げに対処するため「AYハイパードレン」が採用されました。本製品は飛散防止機構を備え、網目構造によりゴミの詰まりを抑え、安定した排水性能を維持します。また、太陽光高反射シート「リベットルーフCOOL」を用いた外断熱改修により断熱性が向上し、エネルギー効率も改善されました。製品と工法の適切な選定により、排水トラブルの防止と居住性向上を両立させた事例です。



ドレンの飛散防止機構。ドレン側の金具が、ストレーナー側の金具を挟み込んで固定します。



全景は、太陽光高反射シートにより居住環境が改善された。



パラペットはシートで巻上げ
アルミ製半笠木で納められた。
[半笠木は、カバーが取り外ししやすい
白水興産(株)のUT-85を採用した。]



既存の防水層を撤去しないで取り付けが可能な機械的固定工法。断熱工法の採用によりエネルギー効率も改善されています。



通気管は、シートを巻き上げて施工します。
端部は、ステンレスバンドで留め付けシールで処理します。



ドレン廻りは、シートを加工し下地に合わせた納まりとなっている。



点検ハッチとアンテナ基礎は、端部の納まりを考慮しウレタン塗膜防水を採用し、シートとの取り合いを問題無く納めている。

アーキヤマデ株式会社 設計推進本部 東日本設計推進課 西田登志雄

新シリーズの連載にあたり



一般社団法人 マンションリフォーム技術協会
前会長 田中 昭光

■はじめに

マンションの大規模修繕時になぜこのような納まりを新築時に許可したのかと考えさせられる状況に時々出くわすことがある。特別な事例かと思いきや、マンションリフォーム技術協会の設計者でも話題になったり、他の協会に出席させていただいた際にも同様の話が出てきている。このように新築時に将来の修繕を考慮されていないような施工がみられることから、今年度は改修時に次回の改修を無視した施工や改修時に行ってはならない事項を探り、連載を行うことになった。タイトルは『マンション改修べからず集～やってはいけないこと～』とした。べからず集ではあるが、こうした方が良いのではないかという提案も含めた内容もあるかと思うが、ご了承いただきたい。

■提案の一例

『屋根防水を改修する際、雨水排水量を考慮した上で改修ドレンを選定しているが、風対策の検討までされているか？』

ドレンキャップが強風で飛ばされている状況を目にすることがある。マンションリフォーム技術協会の防水分科会との共同で作製された飛散しづらいドレンの採用を検討してはどうか。

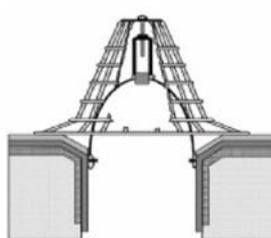
- 板バネが排水管に入らないから排水を妨げない
- 固定用突起により飛散しづらい

アスファルト防水層を同材アスファルト層でカバーリングによる改修をした場合、単純に重ねるだけで強風時の不具合は生じないのか？

外断熱の断熱材の付着力に疑問があれば補強を検討する必要がある。

- 断熱材の付着力がやや低下しているような状態であったため、機械式固定工法で断熱材のジョイント部を主体に補強
- 補強後はディスクのビス穴からの漏水を防止するためパッチ補強を施し、この後本来のアスファルト

べからず ↔ こうしては



防水による改修を行う

『屋根防水外周立上りの金属笠木は単純に撤去再取り付けだけでよいのか？』

外周足場が無い場合、落下防止を含め安全上差し込み水切りを利用するの笠木不撤去による改修方法はできないか？

笠木を復旧せず新規水切りの取付けによる改修方法ではどうか？

また、塩ビシート巻き上げ後、笠木を取り付ける際のレベル調整の検討はされているか？

■最後に

前記の例は検討を含めた提案であるが、もちろん、べからずがあればこのようにすればの提案もある。今後は当テーマで来年3月までの連載となるが、当会員の経験に基づく執筆にぜひ期待をしていただきたい。

マンションにおける 外部管理者方式等に関するガイドライン

居住者の高齢化などマンション管理組合役員のなり手不足などから近年増加傾向にある第三者管理方式。この動きに対して2017年に国交省が策定した「外部専門家の活用ガイドライン」が見直され、昨年6月に再構成した改訂版「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が公表されました。利益相反を始め様々な問題を内包する「外部管理者方式」ですが、今回の改訂の背景には同方式における管理者としてマンション管理業者が就任するケースが増えてきたことがあります。このガイドラインをテーマとする公開シンポジウムが昨年11月29日に（一社）クリーンコンサルタント連合会（CCU）の企画・主催により開催されました。同ガイドライン策定にあたった国の専門官を始め居住者団体、マンション改修に関わる専門家がパネラーとして参加、外部管理者方式の問題点や課題などが提起され、マンション管理の在り方を問う意見交換が行われました。

■基調講演

歌代純平

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
マンション担当企画専門官

■パネラー

歌代純平

同上

柿沼英雄

日本住宅管理組合連合会（日住協） 会長

瀬下義浩

日本マンション管理士会連合会（日管連） 会長

柴田幸夫

クリーンコンサルタント連合会（CCU） 会長

■コーディネーター

宮城秋治

クリーンコンサルタント連合会事業委員会

（敬称略）

「CCUシンポジウム2024 マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」報告書ウェブ版



【基調講演】

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について

1. マンションをめぐる現状

マンションストック数は右肩上がり増加を続け、2023年で約700万戸、推計約1500万人が居住し、都市部における主要な居住形態になっており、国交省でも今後の在り方が重要な課題と認識している。こうした中で分譲マンションでは次の傾向が顕著になっている。

- 居住者の永住意識の高まり：1980年代の「永住するつもり」21.7%が2023年調査では60.4%に。
- 「2つの老い」の進行：高経年マンションの急増（築40年以上のマンションが2023年137万戸、10年後274万戸、20年後464万戸）、世帯主の高齢化（築40年以上で世帯主70歳以上が50%超）
- 高経年マンションの非居住化（賃貸・空き家）の進行

以上から高経年マンションほど総会の運営やマンションの意思決定が困難になっていると云え、また、修繕積立金の積立で状況については「残高不足」が約40%、長期修繕計画の「定期的見直し（5年ごと）の実施」は約60%にとどまり、これらも改善の必要があるほか、「管理組合役員を引き受けられない理由」は「高齢化」が最も多く、過去の調査結果に比較して増加している。

2. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について

一般的な管理組合方式（理事会ありを想定）と外部管理者（管理業者）が管理者になる方式（理事会なしを想定）を比較すると、前者では総会に募る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議決定された後、総会に上程、管理組合として意思決定される。この場合の理事長は区分所有法における管理者として位置づけられ、管理者が管理業者に管理業務を委託する形で管理が行われる。一方、後者の場合は管理業者である管理者が決めた方針が総会決議の対象になるので、このことを理解したうえでの対応が必要と考えている。後者の方式が近年増加し、管理業務を受託している管理業者の約7割が理事会を設置しない方式を採用している。

管理業者管理方式の採用を検討する場合は、そのメリット・デメリットを理解しておく必要がある。

〈メリット〉

- ・ 区分所有者の負担軽減につながり、役員担い手不足の解決策となる場合がある
- ・ 外部専門家が管理者業務を担う体制となり、専門的な知見に基づいた機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

〈デメリット〉

- ・ 管理者に支払う報酬による管理組合の支出の増大、管理者と管理組合の利益相反が生じる可能性が高まること



- ・管理者権限が必要以上に強くなり管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりすること 等

管理方式に関わらずマンション管理における大原則は、区分所有者はマンション管理に関する責務を負い、管理組合の一員としての役割を果たすよう努めること、また、管理組合も同様にマンションの適正管理に努め、国や地方公共団体が講ずる施策に協力することであり、これは法律で定められている。さらに、国の基本方針は、マンションは私有財産の集合体であり「その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者で構成される管理組合である」として、状況によっては、外部の専門家が管理組合の管理者や役員に就任することも考えられるが、その場合にはマンションの区分所有者が管理業者や役員「の選任や業務の監視等を適正に行う」と共に、監視・監督強化のための措置を講じ「適正な業務運営を担保する」ことが重要であると示している。

こうした中で外部の専門家として弁護士やマンション管理士を想定した「外部専門家の活用ガイドライン」が策定されたが、現状は管理業者が管理者となるケースが増加していることを踏まえ、その形態における留意事項を喚起する必要があるとの趣旨で元々のガイドラインを改訂、再構築して今回のガイドラインが策定された。要点となる管理業者が管理者となる場合の留意点は第3章に記載されている。

【第3章 マンション管理業者による外部管理者方式のガイドラインの概要】

大きく8つの論点(図)から留意点について解説しているの、それぞれについて詳しく紹介したい。

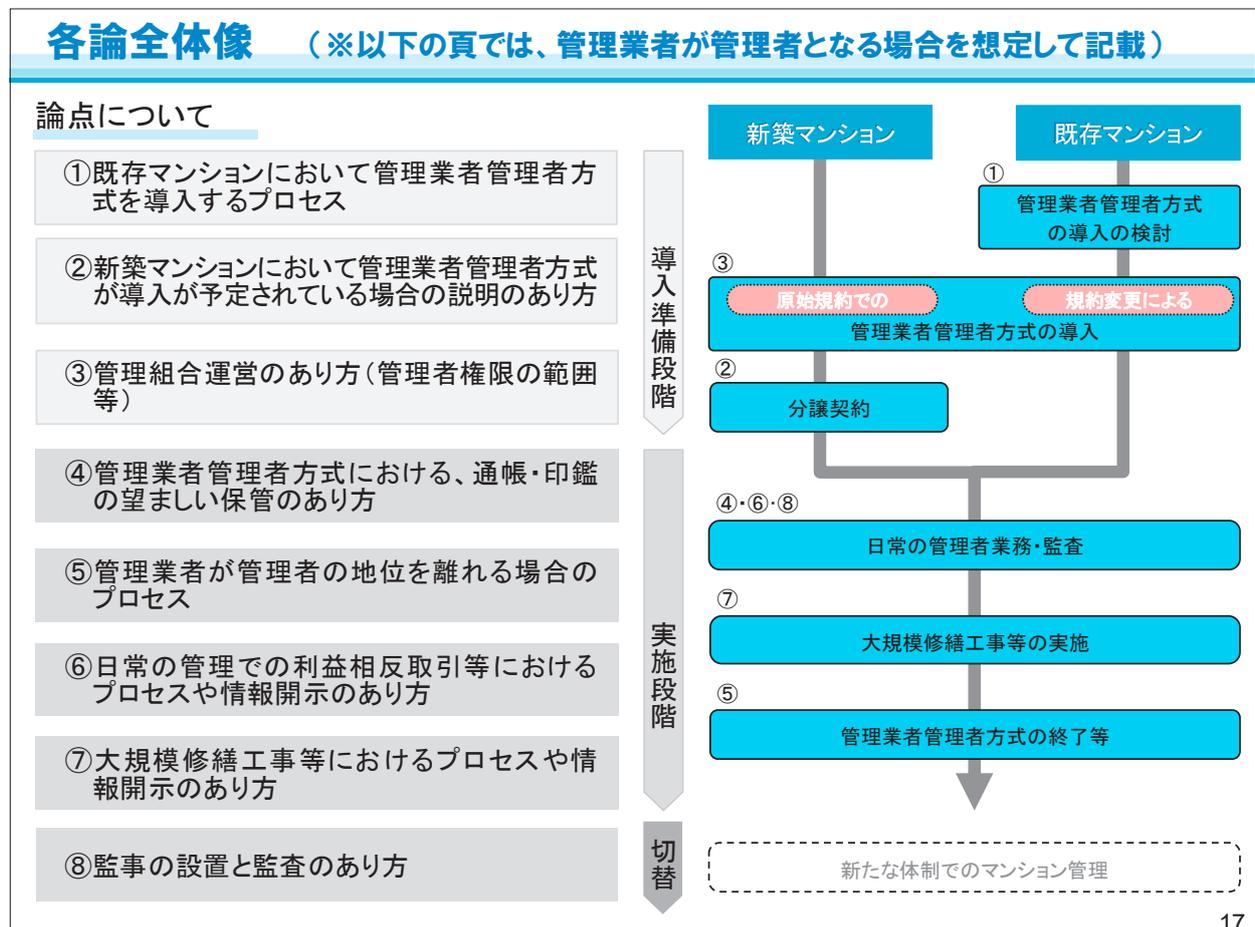
1) 導入段階

既存マンションで管理組合のニーズにより管理業者管理者方式の導入が必要と判断された場合の導入プロセスはく現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会などで情報共有・意向把握を重ねながら検討し、メリット・デメリットについても十分検討したうえで総会での導入推進決議を経て、候補業者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、総会決議で正式決定が大きな流れとなる。この場合、各段階の説明会等で十分な理解を得ることが重要である。

この導入段階での重要な論点が管理者の権限をどう設定するかであり、管理業者業務委託契約と管理規約に関する留意点が記載されている。

- ・管理業者業務委託契約書における留意点

委託契約書は、基本となる管理者の業務を明確化したものであることから、同方式導入時に管理組合にとって不利益な内容になっていないか確認することが重要であるとして、ガイドラインでは委託契約書で定めておくことが望ましい次のような規定事項を例示し、管理者はガイドラインを基に確認、管理業者はガイドラインを留意したうえで契約書を作成することが望ましいとしている。



事例▽管理者業務委託契約書と管理事務委託契約書は別々に締結する▽管理者側の担当者と管理事務側の担当者が分かれていること△契約更新は自動更新をせず毎回の総会で承認を得る形で区分所有者が判断できる機会を増やす、等

・管理規約作成における留意事項

利益相反が生じる恐れがあることなどを踏まえ、管理規約には管理者の監督のための適切な体制を構築する必要があるとして、ガイドラインでは規約作成に当たって、管理組合が確認し、管理業者が留意・考慮することが望ましい次のような注意事項や規約例を示している。

事例▽管理者の選任・解任に関して固有名詞が記載されていないか▽管理者の再任是非を定期的に審査できるか▽標準管理規約上の総会決議事項を総会決議事項としているか▽標準管理規約における総会決議事項が管理者の権限となっていないか▽総会に先立ち会計に係る情報が区分所有者に開示される体制が整えられているか▽組合員の総会招集権が適正に定められているか▽区分所有者が管理者に意見できる環境があるか、等

2) 実施段階

多額の金銭事故・事件の発生リスクを抑えるため、ガイドラインでは「管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義」とし、「通帳と印鑑等の同一主体による保管を避け」、印鑑等は監事が保管するのが望ましいとしている。

管理業者管理方式をやめる場合のプロセスは、<管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続きは監事が行う>こと、具体的には<(1) 新規規約の調整(2) 臨時総会の招集通知発出を行い、新管理体制を整備する>としている。

次に、日常の管理業務での利益相反取引における情報開示の在り方について。管理者は、その職務に区分所有者を代理する権限を持っており、管理者の行為については民法 108 条の利益相反に係る適用があることから、自己取引や、区分所有者と管理者の利益が相反する取引については区分所有者による許諾が必要となっている。ガイドラインでは管理者が利益相反取引等について総会で承認を得ようとする際は、取引の目的、数量、価格、利益など具体的内容に関し、承認すべきか否かの判断に資する情報を開示することが望ましいとしている。特に金額が大きい場合、自己契約や同一グループ会社の取引の場合などは要注意かつ総会決議が必須である。また、利益相反取引等におけるプロセスとして、一定金額未満であれば発注可能といった規約を導入する際、管理業者は利益相反取引があり得ることを明確に説明し、総会での予算案に対し、監事は事前に総会承認事項とする必要の有無を確認する。

大規模修繕工事におけるプロセスや情報開示のあり方として、大規模修繕工事は修繕委員会(区分所有者及び監事で構成)を設置し、管理者が関与せず検討することが望ましいとしており、また、設計コンサルタントやマンション管理士等の支援を受けることが有用としている。

監事の設置と監査のあり方については、監事のうち少なくとも 1 名は外部専門家から選任し、かつ区分所有者からも選任することが望ましいとし、管理業者管理方式は通常の方式に比べると区分所有者のチェック機会が限られるため、監事は業務が多くなり、専門性が求められることにもなる。

3. 今後のマンション政策の方向性

先述した「2つの老い」などマンションを巡る現状を踏まえ、区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化などを図るため、区分所有者法制の見直しが検討されている。

国交省でもこうした課題への対応に向けてマンション政策小委員会を設置し、適正な管理と修繕・改良による建物の長寿命化のサイクルを回すことを基本に、新築段階からの取組みや修繕・改良が困難になった場合の対応、色々なニーズに対応した再生や適切な管理に向けたサポートのあり方などを議論しており、その中で今回の管理業者管理方式への対応もマンション管理の適正化を促す仕組みの一項目として検討しているところだ。

パネルディスカッション

宮城 それでは皆様のお立場から現状の課題、また、基調講演を受けてのご意見を述べて頂きたい。

マンションの土台は 自立管理とビジョン、コミュニティ

柿沼 日住協は管理組合による管理組合のための管理組合団体であり、主に管理組合や区分所有者からの相談業務、大規模修繕工事の支援、そうした活動に関わるセミナーなど啓発活動を活発に行っている。その相談業務から見える管理組合の問題の本質は、主体性即ち自立管理の欠如であり、ビジョンがないことだ。



・事例紹介 築 40 年、100 戸ほどの団地型マンション。「理事輪番制だが就任を避けるので協力金を取りたい。いくらが妥当か」という理事長の相談。顔を見ても挨拶をしない、広報は出したことがない、アンケートもしたことがないというコミュニティ状況に対し、まず、現状を訴えると共に「輪番が来たら理事を引き受けるか?」という設問を含むアンケートを提案。消極的な理事長にやり方を説明して実施、結果は回答率 80% 超、「理事を受けても良い」は半数以上だった。

高齢化で理事のなり手がいないという一方で、50%の人がやると回答してきたのも事実であり、やはり管理組合の実態・実情をアンケートや広報を通してコミュニティと連動させ訴えていくことが重要だ。管理不全マンションを作らないための「外部管理者方式」だとは思いますが、管理組合が

すべきこと、やった方がいいことは沢山ある。

・事例紹介 築28年、240戸ほどのマンション。日住協に「監査補助業務」を委託。

監査補助業務の目的は、管理組合の管理会社に対するけん制。管理会社が適正に管理業務を行っているか、会計上の「突合」も同時に実施し報告書を作成。報告書は総会議案書にも載るため管理会社だけでなく、理事長、理事会へのけん制作用もある。日住協は第三者の立場であり外部管理者方式の監事と同じ位置付けとなる。

マンションを支える重要な柱が「コミュニティ」「広報」「アンケート」、その土台となるのが「自立管理」と「ビジョン」というのが私たちの基本的な考え方であり、これがしっくりしていれば第三者管理に委ねることはないだろう。また、管理組合業務を運営管理、生活管理、維持管理の3つに分けたときに非常に重要なのもビジョンだと思う。

例えば100年持たせるといったビジョンは立てやすいけれど、その周辺を固め、大勢の人、皆で作っていくことが大前提になる。要は、長く住み続けるためにマンションを住みやすくする、それを管理組合でやっていく必要があるということ。資産価値という言葉が売買時によく使われるのに対し、我々が住む状況では「居住価値」の有無が重要であり、居住価値を高めるためにはビジョンが必要だろう。住みやすくしていくためには管理規約の見直しも必要になるが、規約ありきではなくビジョンがあって規約や長期修繕計画が成立するということだ。ビジョン(将来展望)作りに当っては現状と将来の姿を明確に設定する。ただし、固定したものではなく数年ごとの見直しも必要。先のことは分からないので作らないではなく、作っておいて見直ししていく。

自主管理と委託管理がよく対比されるが、どちらも自立していたり依存していたりがあり、自主管理なら依存していないように見えるが、昨日は築58年の理事長から、実は自立していなかったという相談もあった。自主管理で自立していないというのはむしろ良くない状況だが、そのような管理組合をよく見かける。やはり大切なのは自分たちで考える「自立管理」であり、それも民主的かつ透明性、公平性が保たれた管理組合運営のもと、自ら判断し決定し責任を負うという仕組みを作っていくことが不可欠で、これが欠けると、組合活動が楽になるからと第三者管理に乗ってしまいかねない。

最後に、先ほど挙げた3つの柱の中で最も太い柱はコミュニティであり、お祭りなどのイベントだけではなく会議なども重要なコミュニティなので、色々な形のコミュニティを考えて上手く使って頂ければと思う。



監査業務等により 管理会社をけん制するマンション管理士



瀬下 マンション管理士はマンション適正化法第6条に規定されている国家資格で「専門知識をもって、管理組合の運営その他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

の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務」とするとされ、管理会社とは一線を画し、管理組合の立場で管理組合のメリットのために助言・指導する役割で、管理顧問契約を基本として、場合によっては今日のテーマでもある理事長の代わりに管理者や管理会社をけん制する目的で監事職を務めることもある。

日管連はマンション管理士の全国団体で、日管連所属のマンション管理士は、業務上の過失などの賠償を補償する「マンション管理士賠償責任保険」があり、また、依頼者等から「適正な業務の遂行に影響を与えるおそれのある便宜・利益の供与又は供応を受けてはならない」という倫理規定によりバックマージン等は一切禁止されている。

マンション管理士の活用の仕方として、まず、管理者としての契約では、理事会がある場合は理事長もしくは理事の一人として、そして一番の問題となっている理事会がない場合は管理者としての委託契約となる。具体的には大規模修繕工事や多額な未収金など大きな課題に適切に対応するために理事長を委託、また、理事会が成立しない場合は総会監督型での管理者として委託し、後者の場合は数少ない管理組合協力者に監事に就任してもらい、銀行口座の届印は監事が保管する必要がある。次に監事としての契約について、元々マンションの会計監査は一般の人では難しく、監事の職務も重要視されてきているが、今回のガイドラインではさらに監事が重要なポジションとなっている。会計監査だけでなく業務監査も重要であり、管理会社へのけん制がマンション管理士に期待され、ガイドライン第3章では外部専門家の監事を選任することが望ましいとされている。

ガイドラインの管理業者管理者方式に関して最も重要と思われる要注意事項について、まず「利益相反取引等の制限」としてガイドラインにも挙げられているが、総会決議不要の自己取引やグループ会社での工事受注などの利益相反取引に対してはマンション管理士が監事であれば制御可能になる。そのほかの注意事項は次のようになる。

- 規約で管理者変更決議が特別決議となっていないか → 特別決議で規定されていると3/4以上の動議が必要、管理者が会社名で規定されていると規約変更も必要に
- 組合員の総会招集権 → 標準管理規約とかけ離れた条件でハードルが高くなっていないか
- 管理組合口座の通帳と印鑑の保管 → 法律にも沿い、ガイドラインでも示されているように預金口座の印鑑等は監事が保管する

●マンション管理士に印鑑を預けて大丈夫か → 日管連では横領・着服に対する保証制度として「認定マンション管理士」の資格を創設、有資格者が管理者または監事等として組合銀行印を預かる場合は「管理組合損害補償金給付制度」が利用でき、3億円までの損害を補償。制度活用における管理組合の負担はない

なお、日管連では既存マンションが管理業者管理方式に変更する場合の安全度チェックリストを作成、公開しているので、ぜひ活用頂きたい。

第三者とは言えない 管理業者に焦点を当てているが・・・

柴田 当シンポジウムの主催団体CCUは2018年に不適切コンサルタント問題を提言した仲間が集まって設立した組織だが、今日は私の意見としていくつかお話をしたい。



ガイドライン全般について

改訂前（平成29年策定版）の表題にあった「外部専門家等の活用」が「外部管理者方式等に関する」に変更され、それまでの「外部専門家を管理組合役員の一部として活用する」考え方をさらに踏み込んで、今回は「マンション管理者として外部から迎える」ことが主題となっている。

全体ボリュームが改訂前（34頁）から大きく増え1章3頁、2章61頁、3章61頁の125頁となり、対象マンションにリゾート・投資型が追加された。現実には外部管理者方式を導入しているマンションでは当該管理業者が管理者となっている場合が少なくない状況から、本来の外部管理者方式とは別に「管理業者管理方式」として第3章を設けたと考えられる。

「第三者管理」という言葉がどこに行っただのか。今回「外部管理者」と変わったが「第三者管理」の方が本来の意図を表現しているのではないかと感じる。管理を委託している管理業者（本文では「当該管理業者」）は「外部」とは言いえないが、区分所有者側から見れば外部という意味での「外部管理者」ということで、さすがに「第三者」とは言いにくかったのだろう。ガイドラインにも「管理業者は外部専門家とは異なる」と記載されている。この外部管理者として管理業者に委託するケースが増えている現実を考慮して今回は第三者管理という枠組みを外し、「管理業者管理方式」を単独に章立てしたと考えられる。各章の表題も、第2章「外部専門家による第三者管理方式」、第3章「当該マンション管理業者による管理業者管理方式」とした方が内容も明確になると思う。

管理組合としての留意点

まず、理事会は廃止せずに残す（役員の負担を減らすには開催の頻度を減らすなどとする）。外部管理者を監督し、必要な場合に解任などの手続きを実行しやすくする。区分所有者がバラバラでは管理業者に有効な手立てが打てない。次に管理規約や業務委託契約については、現行の規約、細則を含め、最新の標準管理規約と比較し、ガイドラ

インの内容を吟味して必要があれば追加する。なお、ガイドラインにある「望ましい」の表現は「必要」と置き換えて考え規約に反映させるようにする。ガイドライン資料編の契約書例を参考に、弁護士やマンション管理士の助言を受けるのがよい。また、管理組合は外部管理者や監事等の委託費を負担することになるが、選定に当たって無料や著しく安価な委託費は特に注意が必要で、金額の多寡では決めないこと。

新築マンションの場合は管理規約のみならず管理方式等すべてが分譲会社によって設定されている。購入者がその条件によって「買う・買わない」を判断するしかなく、関与の余地はない。したがって、事前に消費者保護の立場から最小限の法的拘束が必要と考える。

今後について

マンション管理業者についてはマンション適正化法に規定があるが、今回の「外部管理者」には規定がない。業務内容が管理業者に比較して広範囲にわたることから、法による明確な規定が必要であり、新築マンションへのガイドラインの反映が不確実な点からも早急な法整備が必要と考える。また、区分所有者だけでなく賃貸入居者も含め様々な国籍の人や企業が増え、都心部では外国人や外資が投資型で参入、管理会社もM&A等で外資企業に組み込まれるなどグローバル化が進む現在、日本的な慣行が通用しない問題も出始めていることから、やはり適切な法規制が必要とされる。

「自立管理」と「外部管理者方式」との折り合い

宮城 有り難うございました。まず、柿沼会長が大事だと言われていた「自立管理」だが、それと外部管理者方式がどう折り合うのか、また、柴田会長が言われた「第三者管理方式はどこに？」という、その辺の経緯について歌代専門官にお伺いしたい。

歌代 柴田会長が言われたように、ワーキングでの検討段階で管理業務を受託している管理業者が「第三者」なのかという議論があり、途中で「外部管理者」の表現に変え、マンション管理士等による第三者管理との紛らわしさを避けるために、双方に共通する「外部」という表現にしたと認識している。また、柿沼会長のマンション管理の前提となるビジョンやコミュニティの話は正しくその通りで、私も「どのような方式でも区分所有者に責任がある」と説明したように、仮に外部管理者方式であっても「自立管理」の意識を持って頂くことが大事で、それを絶やさないようにすることで折り合いはつくのではないかと。



宮城 この自立管理と外部管理者方式が両立するか相反するか、瀬下会長はどうお考えか。

瀬下 外部管理者方式の下でも、例えば大規模修繕委員会など組合員が任せきりにするという話ではないし、監事にしても一人は外部専門家、一人は組合員というように組

合で運営するという意識を無くしてはいけない。その上で専門家であるマンション管理士などが監事として業務監査ができるようにすることが大事だ。もう一つ、外部管理者方式でも理事会方式に戻しやすい内容、方法を検討して管理規約に規定しておく必要がある。

宮城 では、柿沼会長はどのようなことをマンション管理士に期待されているか？

柿沼 適正、適切な対応をすることに尽きる。管理業者管理方式を採用している管理組合から、管理規約に管理会社の固有名詞が入っていて中々方式を変えられないという相談が来る現状がある。本当に管理組合にとって必要な方式なのか、自分たちでできないか考え、日管連で作成したチェックリストもぜひ活用して頂きたい。

望まれる区分所有者の自覚と法整備

宮城 柴田会長から法整備の必要性が挙げられたが、具体的な動き等について歌代専門官にお伺いしたい。

歌代 問題意識は非常に分かるところで、まずはガイドラインを出した上で、やはり管理業者管理者方式は利益相反の可能性が高く、何らかの法規制が必要と考え、先ほども示したように現在マンション政策小委員会で規制の在り方等について継続して検討をしている。

宮城 課題が色々あることが大分クリアになってきた。時間も押してきたので最後にマンションにおける外部管理者方式の今後について、ひと言ずつお願いしたい。

柴田 瀬下会長がマンション管理士の役割について話されたが、制度ができて23年。マンションの管理者となる資格だと思って私も一所懸命勉強して取得したが、現状は飼いか殺しみたいな状態であり、管理者として明確な位置づけがあってもいいのではないかと。また、残念なのは管理業者管理者方式という管理方式が世の中で公に認められてしまったことだ。一般的な管理方式とは異なり、あくまで例外的な措置だと考える。

瀬下 元々マンション管理士などの専門家が管理者となることから始まったものが、管理業者が管理者となる現状が先行し、新築にも採用されて売れている。ガイドラインではマンション管理士が一応は重要な存在となっているが、今後の法改正では区分所有法改正も含め、マンション管理士の位置づけと役割、罰則を規定した“マンション管理士法”が必要であり、当然法律で規制されるべきと考えている。

柿沼 日住協のような各地の管理組合団体で組織している全管連（全国マンション管理組合連合会）は主に国や地方公共団体にマンションの実情を伝え、施策に協力しており、この3月（2024年）に管理会社の管理を禁じる法律の制定を要望した。大規模修繕工事で管理会社が元請になり管理組合にとって不要な支出が発生するといった明らかな利益相反があるため、外部管理業者管理者方式は管理組合のお金が毀損される可能性があることに十分留意して頂きたい。

宮城 では、大分風当たりの強い状態になっている（笑）、歌代専門官をお願いしたい。



歌代 やはり区分所有者にメリット・デメリット、本来の自分たちの責任をしっかりと認識して頂くことが一番重要だと思う。国もその辺が大事と考え、皆様にも区分所有者への普及啓発にご協力頂きたいと考えている。その上で、今日も色々話題となったが、各団体、専門家の皆様のお力をお借りしながら進めていくことが大事だと思っているので、ぜひ連携をお願いしたい。

宮城 多くの課題が提供されたが、根本的には柿沼会長が言われた自立管理、ビジョンをもってコミュニティを大事にしていくことがベースになるだろう。外部管理者方式が増えている現状でガイドラインには留意点もかなり記載されている一方で、法整備についてはマンション管理全般の施策・政策に対してさらに色々な立場で意見を出し合い進めていく必要があると改めて認識した。管理組合は自分たちで管理するのが基本であり、外部管理者方式や大規模修繕工事の発注におけるガイドラインの留意点、また、管理計画認定制度に新たに策定されたチェック項目なども自分たちで確認し、管理組合としての責任を改めて認識していく必要もあるかと思っている。マンション管理士はその役割が浸透して、これから益々任務も広がるであろうことからお話にあったようなマンション管理士法の制定の必要性が高まるのではないかと。設計コンサルタントがこうした中でどう絡んでいくか、まだ実情が不明な部分がある中で、例えば本来あるべき自立管理による大規模修繕と外部管理者方式における大規模修繕の発注のあり方など、今後細かく整備されると思うが、そこでより強制力を持たせるガイドラインとする必要もあると考えている。以上、課題の整理がつかないままで恐縮だが、この辺で終了させて頂きたい。長時間、有り難うございました。

<於：すまい・るホール（東京・文京区後楽）>



マンションリフォーム技術協会 会員一覧

(2025.6.30 現在)

設計・コンサルティング18名
個人2名

飯塚 敏志	(有)テーアイエンジニアリング (東京都荒川区)	Tel. 03-6458-3035
今井 章晴	(株)ハル建築設計 (東京都千代田区)	Tel. 03-6265-3639
江守 芙実	(株)江守建築設計 (東京都新宿区)	Tel. 03-6384-2031
奥澤 健一	(株)スペースユニオン (東京都新宿区)	Tel. 03-5990-2890
尾崎京一郎	(有)モア・プランニングオフィス一級建築士事務所 (神奈川県横浜市)	Tel. 045-532-9260
金具 兼宏	(株)ジャトル (東京都港区)	Tel. 03-5843-8340
岸崎 孝弘	(有)日欧設計事務所 (東京都練馬区)	Tel. 03-3557-4711
柴田 幸夫	柴田建築設計事務所 (埼玉県さいたま市)	Tel. 048-767-6454
鈴木 和弘	(有)八生設計事務所 (東京都墨田区)	Tel. 03-3624-7311
田中 昭光	(千葉県鴨川市)	Tel. 090-4727-1226
坪内 真紀	坪内一級建築士事務所 (東京都武蔵野市)	Tel. 0422-56-8893
仲村 元秀	(株)ジェス診断設計<設備> (東京都千代田区)	Tel. 03-6403-9782
町田 信男	(有)トム設備設計<設備> (神奈川県横浜市)	Tel. 045-744-2711
松浦 宏憲	(株)汎建築研究所 (東京都中央区)	Tel. 03-5623-3881
水白 靖之	水白建築設計室 (千葉県鎌ヶ谷市)	Tel. 047-384-2159
宮城 秋治	宮城設計一級建築士事務所 (東京都渋谷区)	Tel. 03-5413-4366
柳下 雅孝	(有)マンションライフパートナーズ<設備> (東京都新宿区)	Tel. 03-3364-2457
山田 俊二	(有)八生設計事務所 (東京都墨田区)	Tel. 03-3624-7311
伊藤 益英	シャルム商事(株) (東京都中央区)	Tel. 03-3571-2508
渋谷 貴博	(一社)マンションあんしんセンター (東京都渋谷区)	Tel. 050-3479-1551
(株)アシレ	〒241-0802 神奈川県横浜市旭区上川井町312-1	Tel. 045-923-8191
(株)アルテック	〒231-0801 神奈川県横浜市中区新山下2-12-43	Tel. 045-621-8917
一起工業(株)	〒110-0012 東京都台東区竜泉1-12-7	Tel. 03-3874-1964
井上瀝青工業(株)	〒141-0022 東京都品川区東五反田1-8-1	Tel. 03-3447-3241
内野建設(株)	〒176-8536 東京都練馬区豊玉北5-24-15	Tel. 03-5999-2135
エースレジン(株)	〒206-0801 東京都稲城市大丸327	Tel. 042-378-7221
(株)SMCR	〒104-0033 東京都中央区新川2-27-1 東京住友ツインビルディング東館18階	Tel. 03-4582-3402
NSリノベーション(株)	〒104-0032 東京都中央区八丁堀1-9-6 吉半八重洲通りビル4階	Tel. 03-3523-0611
(株)エフビーエス	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11 日本橋ピアザビル	Tel. 03-3639-7601
奥村組興業(株)	〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町27-8	Tel. 03-3669-7051
川本工業(株)	〒231-0026 神奈川県横浜市中区寿町2-5-1	Tel. 045-662-2759
(株)カンドー	〒143-0016 東京都大田区大森北3-3-13	Tel. 03-5493-2516
京王建設横浜(株)	〒221-0052 神奈川県横浜市神奈川区栄町5-1 YCSビル10階	Tel. 045-451-8816
京浜管鉄工業(株)	〒171-0031 東京都豊島区目白2-1-1 目白NTビル6階	Tel. 03-6871-9961
建装工業(株)	〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1	Tel. 03-3433-0503
(株)サカクラ	〒235-0021 神奈川県横浜市磯子区岡村7-35-16	Tel. 045-753-5700
三和建装(株)	〒188-0011 東京都西東京市田無町1-12-6	Tel. 042-450-5811
(株)シー・アイ・シー	〒111-0021 東京都台東区日本堤1-38-7	Tel. 03-3845-8601
(株)J-BISメンテナンス	〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町2-6-1 堀内ビルディング5階	Tel. 03-3252-2512
(株)ジェイ・ブルーフ	〒130-0011 東京都墨田区石原4-32-4 JPビル2階	Tel. 03-3624-9616
(株)ジャパンリフォーム	〒160-0022 東京都新宿区新宿1-11-17 第2KSビル6階	Tel. 03-3358-5666
シンヨー(株)	〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8-6	Tel. 044-366-4840
(株)スターテック	〒144-0052 東京都大田区蒲田3-23-8 蒲田ビル9階	Tel. 03-3739-8852
(株)太平エンジニアリング	〒113-8474 東京都文京区本郷1-19-6	Tel. 03-3817-5565
(株)大和	〒231-0017 神奈川県横浜市中区港町6-28	Tel. 045-225-8200
(株)ダックビル	〒135-0042 東京都江東区木場5-6-35 木場岡本ビル5階	Tel. 03-6458-6440
(株)ティーエスケー	〒111-0056 東京都台東区小島2-13-3 ティーエスケービル	Tel. 03-5809-3151
(株)藤輝工業	〒183-0014 東京都府中市是政3-23-32	Tel. 042-207-4951
南海工業(株)	〒156-0055 東京都世田谷区船橋3-26-7	Tel. 03-3483-7511

工事会社
50音順

(株)日袋・ツツミワークス	〒170-0013	東京都豊島区東池袋3-4-3	NBF池袋イースト14階	Tel. 03-5956-6777
日本設備工業(株)	〒103-0015	東京都中央区日本橋箱崎町36-2	Daiwaリバーゲート	Tel. 03-4213-4915
日本ビゾー(株)	〒108-0023	東京都港区芝浦4-15-33		Tel. 03-5444-3887
日本防水工業(株)	〒177-0034	東京都練馬区富士見台4-43-5		Tel. 03-3998-8721
(株)バンガード	〒231-0011	神奈川県横浜市中区太田町6-87	横浜フコク生命ビル2階	Tel. 045-263-9172
不二サッシリニューアル(株)	〒108-0023	東京都港区芝浦2-11-5	五十嵐ビルディング8階	Tel. 03-6435-1733
(株)ベルテック	〒111-0042	東京都台東区寿3-19-5	JSビル6階	Tel. 03-5830-0231
(株)北栄	〒142-0063	東京都品川区荏原1-23-7	パルテノンオンダ1階	Tel. 03-3784-5660
前田道路(株)	〒141-8665	東京都品川区大崎1-11-3		Tel. 03-5487-0022
(株)マサル	〒135-8432	東京都江東区佐賀1-9-14		Tel. 03-6880-9030
ヤシマ工業(株)	〒165-0026	東京都中野区新井2-10-11		Tel. 03-6365-1818
(株)ヨコソー	〒238-0023	神奈川県横須賀市森崎1-17-18		Tel. 046-834-5191
リノ・ハピア(株)	〒145-0062	東京都大田区北千束3-1-3		Tel. 03-3748-4021
(株)YKK APラクシー	〒130-0014	東京都墨田区亀沢3-22-1	YKK60ビル6階	Tel. 03-6628-5240
アーキヤマデ(株)	〒131-0003	東京都墨田区堤通1-19-9	リバーサイド隅田・セントラルタワー	Tel. 03-6657-1563
(株)アイ・エス	〒103-0003	東京都中央区日本橋横山町4-5	福田ビル6階	Tel. 03-3249-3531
アイカ工業(株)	〒176-0012	東京都練馬区豊玉北6-5-15	アイカ東京ビル3階	Tel. 03-5912-2841
アサヒボンド工業(株)	〒173-0031	東京都板橋区大谷口北町3-7		Tel. 03-3972-4929
(株)エアテックジャパン	〒133-0063	東京都江戸川区東篠崎4-18-25		Tel. 03-6638-7620
AGC ポリマー建材(株)	〒103-0013	東京都中央区日本橋人形町1-3-8	沢の鶴人形町ビル7階	Tel. 03-6667-8421
エスケー化研(株)	〒169-0075	東京都新宿区高田馬場1-31-18	高田馬場センタービル8階	Tel. 03-3204-6601
MU マテックス(株)	〒105-0023	東京都港区芝浦1-2-3	シーバンスS館10階	Tel. 03-5419-6203
(株)オンダ製作所	〒103-0012	東京都中央区日本橋堀留町2-2-1	住友不動産人形町ビル3階	Tel. 03-5822-2061
化研マテリアル(株)	〒105-0003	東京都港区西新橋2-14-1	興和西新橋ビルB棟	Tel. 03-5860-9956
関西ペイント販売(株)	〒144-0045	東京都大田区南六郷3-12-1		Tel. 03-5711-8905
菊水化学工業(株)	〒171-0022	東京都豊島区南池袋2-32-13	タクトビル4階	Tel. 03-3981-2500
吉翔(株)	〒578-0932	大阪府大阪市玉串町東3-6-2		Tel. 072-960-0510
(株)クボタケミックス	〒104-8307	東京都中央区京橋2-1-3	京橋トラストタワー19階	Tel. 03-3245-3085
(株)小島製作所	〒454-0027	愛知県名古屋市中川区広川町5-1		Tel. 052-361-6551
コニシ(株)	〒338-0832	埼玉県さいたま市桜区西堀5-3-35		Tel. 048-637-9950
(株)サンゲツ	〒100-0011	東京都千代田区内幸町2-1-6	日比谷パークフロント12階	Tel. 03-3474-1268
サンスター技研(株)	〒105-0014	東京都港区芝3-8-2	芝公園ファーストビル4階	Tel. 03-3457-1990
三和アルミ工業(株)	〒170-0005	東京都豊島区南大塚3-40-5	三和ビル4階	Tel. 03-5952-0221
シーカ・ジャパン(株)	〒107-0051	東京都港区元赤坂1-2-7	赤坂Kタワー3階	Tel. 03-6432-9433
積水化学工業(株)	〒105-8566	東京都港区虎ノ門2-10-4	オークラブステージタワー22階	Tel. 03-6748-6510
双和化学産業(株)	〒108-0073	東京都港区三田3-1-9	大坂家ビル7階	Tel. 03-5476-2371
(株)染めQテクノロジー	〒306-0313	茨城県猿島郡五霞町元栗橋5971		Tel. 0280-80-0005
タキロンマテックス(株)	〒105-0014	東京都港区芝公園三丁目8-2	住友不動産芝公園ファーストビル8階	Tel. 03-6665-8307
田島ルーフィング(株)	〒101-8579	東京都千代田区外神田4-14-1	秋葉原UDX 21階	Tel. 03-6837-8888
タマガワ(株)	〒153-0063	東京都目黒区目黒1-24-12	オリックス目黒ビル6階	Tel. 03-5437-0170
東リ(株)	〒105-0021	東京都港区新橋2-10-4		Tel. 03-5470-1955
ナカ・テクノメタル(株)	〒110-0014	東京都台東区北上野2-23-5	住友不動産上野ビル2号館1階	Tel. 03-5826-0603
ニチハ(株)	〒103-0023	東京都中央区日本橋本町1-6-5	ツカモトビル3階	Tel. 03-5205-3916
日新工業(株)	〒120-0025	東京都足立区千住東2-23-4		Tel. 03-3882-2571
日本ペイント(株)	〒140-8677	東京都品川区南品川4-7-16		Tel. 03-5479-3613
白水興産(株)	〒105-0004	東京都港区新橋5-8-11	新橋エンタービル3階	Tel. 03-3431-9713
ブリヂストン化工品ジャパン(株)	〒105-0011	東京都港区芝公園2-4-1	芝パークビルB-4階	Tel. 03-4590-7005
(株)LIXIL リニューアル	〒130-0013	東京都墨田区錦糸1-2-4	アルカウエスト	Tel. 050-1790-5492
ロンシール工業(株)	〒105-0021	東京都港区東新橋2-3-17	モメント汐留11階	Tel. 03-6452-9194
YKK AP(株)	〒130-8521	東京都墨田区亀沢3-22-1	YKK60ビル	Tel. 03-5610-8130

飛散防止 & 排水力キープ

AYハイパードレン

縦型
横型

固定力に優れるジョイント機構で飛散防止 固定力と排水力を両立する仕組み



ストレーナーの金具を挟み込んで固定



増生素材を融着し高い固定力を発揮

ストレーナーはピンチング機構の取り付け部で接続。固定力に優れ、ストレーナーの飛散を防止します。

取り付け金具固定部を改良。ストレーナーをしっかり固定し、シンプルな機構で排水力を維持します。

ドレン径：Φ75・Φ100

ドレン径：Φ75・Φ100

アーキヤマデ | <https://www.a-yamade.co.jp> | 設計推進本部 東日本設計推進課
東京都墨田区堤通1-19-9 リバーサイド隅田・セントラルタワー Tel.03-6657-1563

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
<https://www.alteche.co.jp>



「住」を通じて、
豊かな社会の発展に貢献します。

顧客満足 向上心

リニューアル工事業者として本当に大切なことは、お客様の気持ちに寄り添うこと。
エースレジンには、持てる最大限のクオリティをお客様の立場に立って、惜しみなく提供いたします。

ACE RESIN
エースレジン株式会社

〒206-0801 東京都稲城市大丸327番地 TEL:042(378)7221 FAX:042(378)1229



マンション改修は下塗材が決め手！

近年の建物の塗り替えでは、建物の長寿命化、メンテナンスサイクルの長期化に伴い、上塗材の高耐候性だけでなく、下塗材へも高い躯体保護性能が要求されています。また、技能労働者の不足が深刻化する中、作業性の向上に役立つ塗材が求められてきております。



ホルムアルデヒド 放散等級 F★★★★

水性特殊合成樹脂エマルジョン系弾性サーフェーサー

エスケー弾性プレミアムフィラー

優れた塗装作業性

粒子制御およびレオロジーコントロール技術により優れた塗装作業性を示し、飛散しにくい（低スパッタ）設計です。

エスケー弾性プレミアムフィラー (飛散しにくい) 塗りやすい!

汎用改修用サーフェーサー (飛散しやすい) 塗りにくい!

建築仕上材の総合メーカー
エスケー化研株式会社
SKKAKEN 東京営業所：東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル8F ☎03-3204-6601




コンクリート躯体の目荒らし用
ダイヤモンドディスクカッターユニット

特許
申請中

目荒らし サンバ

Concrete chipping
grinder "SANBA"

タイルを傷つけずに施工可能!
3本の溝がムラ無く掘れる!

狭小部の目荒らしに最適!

3枚の異径
ダイヤディスクで
細く深い線を掘る

回転軸を
ベアリングで保持し
精密作業が可能

可動サイドハンドルで
両利き対応

商品紹介動画



Check!

<製造元>

株式会社エアテックジャパン 

【篠崎事業所】〒133-0061 東京都江戸川区篠崎町4-18-25
【営業本部】TEL. 03-6638-7620(代表) FAX. 03-6638-7561(代表)

www.airtech-japan.co.jp

<販売代理店>

 化研マテリアル株式会社
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.

〒105-0003 東京都港区西新橋2-14-1 興和西新橋ビルB棟
TEL. 03-3436-4001(代表) FAX. 03-6206-1632(代表)

www.kaken-material.co.jp

日本の 街づくりに 貢献する

 化研マテリアル株式会社
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.

本社 〒105-0003 東京都港区西新橋2-14-1 興和西新橋ビルB棟
TEL. 03-3436-4001(代表) FAX. 03-6206-1632(代表)

私達、化研マテリアルグループは1969年の創業以来、
お客様からのバラエティに富んだ注文をお受けし配送するポジションを確立し、
メーカーとお客様をつなぐ新しいビジネスのカタチを構築する という
創業者の精神に沿って成長して参りました。

これからも、全国のグループ会社とともに
街づくりの要方としてお客様に寄り添い続け、
お客様に最も喜んで頂ける存在になる為に という基本理念のもと、
商品やサービスを欲しい時に欲しいところへお届けする
機関である事を目指し続けます。

【お問い合わせ】
ストック活用・再生営業部
TEL.03-5860-9956 FAX.03-6206-1085

Web受注サイト

化研 Webオーダー

検索

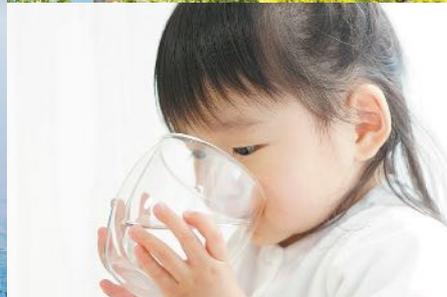
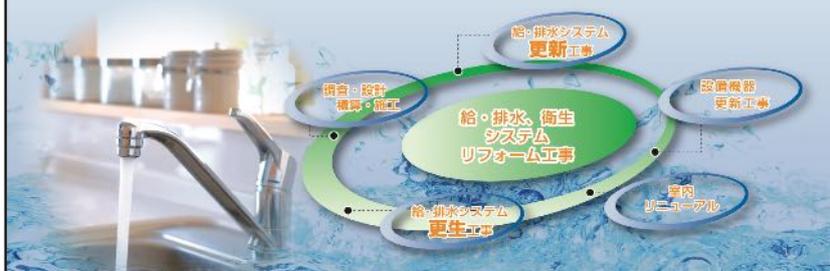
<https://web-order.kaken-material.co.jp/aec/user/>

関東全域施工対応

年間一万戸以上の実績

マンション給排水設備 大規模改修のパイオニア

創業70年の実績と確かな技術



京浜管鉄工業株式会社

本社 / 〒171-0031 東京都豊島区目白2-1-1 目白NTビル 6F
 TEL 03-6871-9961 FAX 03-6871-9962
 京浜事業所 / 〒210-0002 神奈川県川崎市川崎区榎町 1-18
 TEL 044-280-6128 FAX 044-280-6182

くわしくはWebへ

京浜管鉄工業

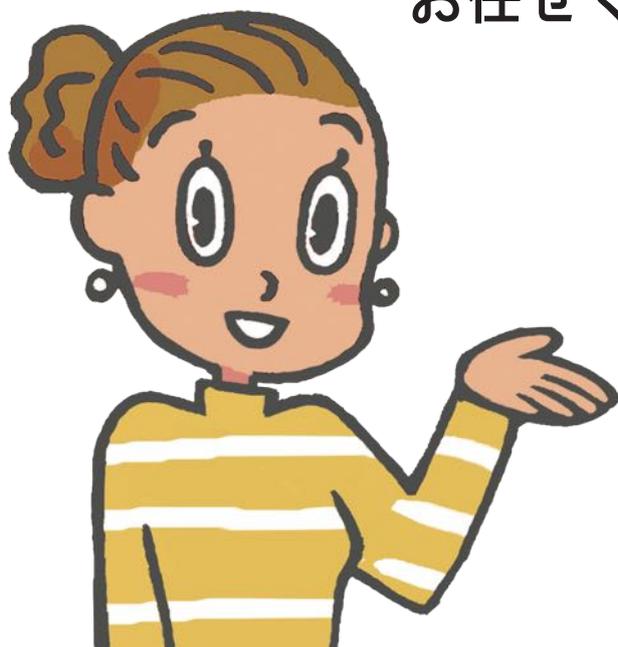
検索

<http://www.keihin-se.com/>



Kens 建装工業

全国で毎年35,000戸を越える施工実績
 マンション改修のことなら
 お任せください



- ◆大規模修繕工事
- ◆各種防水工事
- ◆防音工事
- ◆省エネ改修工事
- ◆給排水設備工事
- ◆内装工事
- ◆耐震改修工事
- ◆建物・設備診断

おかげさまで 122年

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部
 設備・内装リニューアル事業部

〒105-0003

東京都港区西新橋3丁目11番1号

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

URL: <http://www.kenso.co.jp>

支店: 北海道 東北 京葉第二 横浜 中部 関西 九州

KEIO

あなたと あたらしい あしたへ——京王グループ

マンション全ての工事にお応えします。

近年、増加しているマンションの複合工事。
例えば、大規模修繕と給排水設備改修や耐震補強、外構改修など。
弊社が培った新築・土木・リニューアルの技術と経験を最大限に発揮して、
マンションに関するあらゆる工事にお応えいたします。



京王建設横浜株式会社

(旧株式会社NB建設)

〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1横浜クリエーションスクエア(YCS)10階
☎045-451-8920 (代) FAX 045-451-8820 <http://keio-yokohama.co.jp/>



BEYOND THE EXPECTED

～世界の建築・土木用ウレタン塗膜防水材をリードする～

Sikalastic®

シーカラスティック

シーカ・ジャパン株式会社

東京都港区元赤坂1-2-7 赤坂Kタワー7F TEL. 03-6434-7291

BUILDING TRUST



建設塗装工業株式会社は、
2025年5月より
新社名となりました。



株式会社

じえいびす

めんてなんす

J-BISメンテナンス

東京都千代田区鍛冶町 2-6-1 堀内ビルディング 5階

リフォーム事業統括部 首都圏支店 電話：03 (3252) 2512 FAX：03 (3252) 2513

確かな技術で修繕し、
温かいまごころで
守っていく。



株式会社 大和

〒231-0017 神奈川県横浜市中区港町 6-28
☎0120-040-011 <https://www.daiwa-co.com/>



Next Stage

地球環境にやさしい
マンション等建物の総合改修で
次の時代へ

- ◆マンション総合リニューアル
- ◆マンション・集合住宅のリフォーム
- ◆商業ビル・公共施設のリフォーム
- ◆構築物工事



ISO14001・ISO9001 認証取得

株式会社 **ティースケー**

本社：〒261-8501 千葉県千葉市美浜区中瀬1-3
幕張テクノガーデンB棟6階
TEL 043-307-3311 FAX 043-307-3318
(千葉本店・東京本社・神奈川支店・埼玉支店)
<http://www.kk-tsk.co.jp>

建物を活かし、
建物と生きる。

☑マンション・ビル大規模修繕工事 ☑防水工事 ☑建物診断

創業60年以上のノウハウを活かして大切な建物を守ります

Since1963



南海工業株式会社

〒156-0055

東京都世田谷区船橋 3丁目 26番 7号

TEL03-3483-7511 FAX03-3483-7758



<https://www.nankai-ind.co.jp>

ビソゴンドラ

マンション大規模修繕工事は ゴンドラ足場でみんな快適!



日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp



駐車場もいつも通り



設置・解体がスピーディー



日照や風通しも普段通り



洗濯物も干せて 助かるわ



株式会社 バンガード
VANGUARD
〒231-0011 神奈川県横浜市中央区本田町6丁目87番地
横浜アーク生命ビル2階
TEL 045-263-9172 FAX 045-263-9178
HP <http://kk.vgd.jp>

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

妥協のない施工品質 安心のマンション・ビル大規模修繕

建設業の“当たり前”を変え、お客様の満足に応える

株式会社バンガードは、首都圏においてマンション・ビルの大規模修繕をトータルに行っています。
確かな提案・安全性・質の高い技術力、加えて入居者様と細やかにコミュニケーションを図ることを大切にし、建設業での当たり前を覆して、お客様本位のサービスを精一杯提供します。

建物を
直し続けて110余年
追い求めるのは、美しさ
突き詰めるのは、その機能
匠の誇り、日々の挑戦



株式会社 **ヨコソー**

フリーコール 0800-888-6191

メール info@yokosoh.co.jp

本社

神奈川県横浜市森崎 1-17-18

- ▶ 東京支店
- ▶ 横浜支店
- ▶ 北関東支店
- ▶ 東関東支店
- ▶ 西東京営業所
- ▶ 新富オフィス



しっかり、
まじめに、
誠実に。



建物を元気に 人を笑顔にする!



マンション大規模修繕

RenoHappia



リノ・ハピア株式会社

リノ・ハピアの工事

- 仮設工事
- タイル面補修工事
- 塗装工事
- 耐震工事
- 下地補修工事
- 剥落・落下防止工事
- 防水工事
- ドア・サッシ交換工事

〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3

0120-27-0451

URL: <http://www.daikibo.net/>

リノ・ハピア 検索

この違いが、価値を向上させる。

AGC

堅い防水材と伸びる防水材のツイン構造が、驚きの高耐久性を実現。
密着工法でありながら通気緩衝工法に匹敵する下地ひび割れ追従性があります。



〈ツイン構造〉

高強度形と
高伸長形の
組み合わせが
下地ひび割れに
追従します。

JIS高強度形防水材サラセーナAシステム

タフ ガイ
サラセーナ 堅鎧シリーズ

既存ウレタン防水層の塗り重ねにおいても、高強度形防水材を使用することで、同様の防水層を形成できます。

AGC 株式会社

〒100-8405
東京都千代田区丸の内1-5-1
(新丸の内ビルディング)

AGCポリマー建材株式会社

首都圏支店	〒103-0013	東京都中央区日本橋人形町 1-3-8(穴の鶴人形町ビル)	TEL.03-6667-8421
仙台営業所	〒983-0852	仙台市高城野区権岡 2-2-10(セントールビル)	TEL.022-299-6371
名古屋営業所	〒460-0003	名古屋市中区錦 2-19-25(日本生命広小路ビル)	TEL.052-219-5491
大阪営業所	〒550-0013	大阪市西区新町 3-11-3(高六大阪ビル)	TEL.06-6606-9910
九州営業所	〒812-0011	福岡市博多区博多駅前 2-12-10(第7グリーンビル)	TEL.092-431-5154
北海道出張所	〒060-0061	札幌市中央区南1条西9丁目(株式会社三田商店内)	TEL.011-241-5120

サッシ窓・玄関ドア・手すり・耐震補強 の専門会社



“さんちゃん”

三和アルミ工業株式会社

TEL : 03-5952-0226 (営業) FAX : 03-5952-0230

住所 : 東京都豊島区南大塚3-40-5 三和ビル



超耐久

コニシ株式会社
<https://www.bond.co.jp/>

ライフサイクルコストの低減に貢献



JIS A 5758
建築用シーリング材
F-25LM-9030(MS-2)
認証番号 CE0508007



ノンブリードタイプ

ボンドMSシール超耐久



プッシュマスターらく楽R

改修工事がもっと便利に!



プッシュロックII
(外面止水継手)



流量

安心

プッシュマスターに近い

施工性

プッシュマスター
(内面止水継手)



ブリヂストンが提案する3つの価値

“改修工事は流量だけで大丈夫?”

居住者がいる工事だから、スピード、安心も重要!”

施工性

サポートスリーブ
差し込みの手間なし

流量

インコア構造でも
流路径を確保

安心

2重安全設計
ダブル止水リング
防塵対応

商品の外観仕様は予告なく変更される事があります。

ブリヂストン化工品ジャパン株式会社
〒105-0011 東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビルB-4F

BRIDGESTONE
Solutions for your journey

タキストロンタフスリップに
速乾タイプの防滑性シートが新登場!



動画で速乾性をチェック!



タキロンシーアイグループ

ハイスイカラット

HK

2024年8月
新発売

気になる「水たまり」早く乾燥させませんか? /

2つの効果で優れた速乾性を実現

特殊構造で水が馴染む
水が馴染んで、薄くなる

水を広げて素早く乾燥
オリジナルエンボスで水を広げる



凹凸がある床面下地へシートを施工した場合でも、
床面に発生した水溜まりの乾燥時間を短縮させる効果が期待できます。

優れた速乾性のほか、従来品同様の防滑性、
防汚性・防カビ性などの高メンテナンス性に加
え高い意匠性を併せ持ち、落ち着いた空間をつ
くり出します。

▶ 動画で質感を
チェック!



タキロンマテックス株式会社 東京支店

● ホームページ <https://www.t-matex.co.jp/>

高強度・高耐久性ウレタン塗膜防水

EX-pand

expand(エクスパンド)

【動】拡大する、広がる

高強度スプレーの領域を手塗りで実現

耐衝撃性・耐摩耗性・耐アルカリ温水性等が要求される「過酷な利用が想定される部位」でも、EX-pandなら高強度スプレー同等の性能を発揮し適応します。

耐衝撃性

設備架台などが多く設置してある屋上など

耐摩耗性

人の往来が多い歩行頻度の高い屋上など

さらに耐過酷な利用

ヘリポートや無軌道自走式ゴンドラを利用する屋上など

耐アルカリ温水性

保護コンクリート仕上げや屋上緑化など

田島ルーフィング株式会社 <https://tajima.jp>

エクスパンド高強度



編集後記

近年気温上昇により1年間で気温が高くなる期間が長くなってきております。

気温上昇により熱中症被害も多発しており、昨年令和6年における職場死傷災害の発生が1,257名と令和5年度の1,106名よりも151名増加しています。更には発生の全体4割が建設業と製造業とされています。

また死亡者数に関しても31名になり建設業、製造業で多く発生しており、2年連続で死亡災害が30名を超えている現実があります。

死亡災害の多くの事例では重症化したケースで発見されており、医療機関に搬送しなかったり初期対応の放置・対応が遅れたことによるケースが多々発生しています。

建設業界における熱中症対策は、2025年6月1日より施行され厚生労働省の法改正により、罰則付きで義務化されました。主に法改正で対象となるのはWBGT(暑さ指数)が摂氏28℃以上、または気温が31℃以上の環境、連続1時間以上、または1日4時間以上の作業が見込まれる活動が含まれます。

事業者は下請け業者や一人親方を含むすべての作業員に対し、現場での具体的な対策、作業環境の管理、作業時間の調整、健康管理、教育・周知など包括

的な対策を講じる必要があります。

熱中症は業務上の疾病とされ、発症した場合には労災申請が必要です。その際、法令上義務づけられている熱中症対策が講じられていたかどうか問われます。

対策が講じられていなかった場合、事業者は6か月以下の懲役または50万円以下の罰金が科せられる可能性があります。

建設業における熱中症対策は、法令遵守だけでなく、作業員の安全と健康を守るために不可欠です。事業者は、現場での具体的な対策を講じ、教育・周知を徹底することで、労働災害の防止に努める必要があります。

私も最近では現場管理として現場に入ることが増えてきており、作業中は自分自身のことだけでなく周りの方にも注意をするよう心がけております。

明日は我が身という言葉がありますが、いつ作業現場にて熱中症が発生するか予測は難しく、つい5分前まで健康的であった方がいきなり倒れるというケースもゼロではないでしょう。作業現場に入られている方々は、努めている会社は違うかもしれませんが一つのチームと考えております。

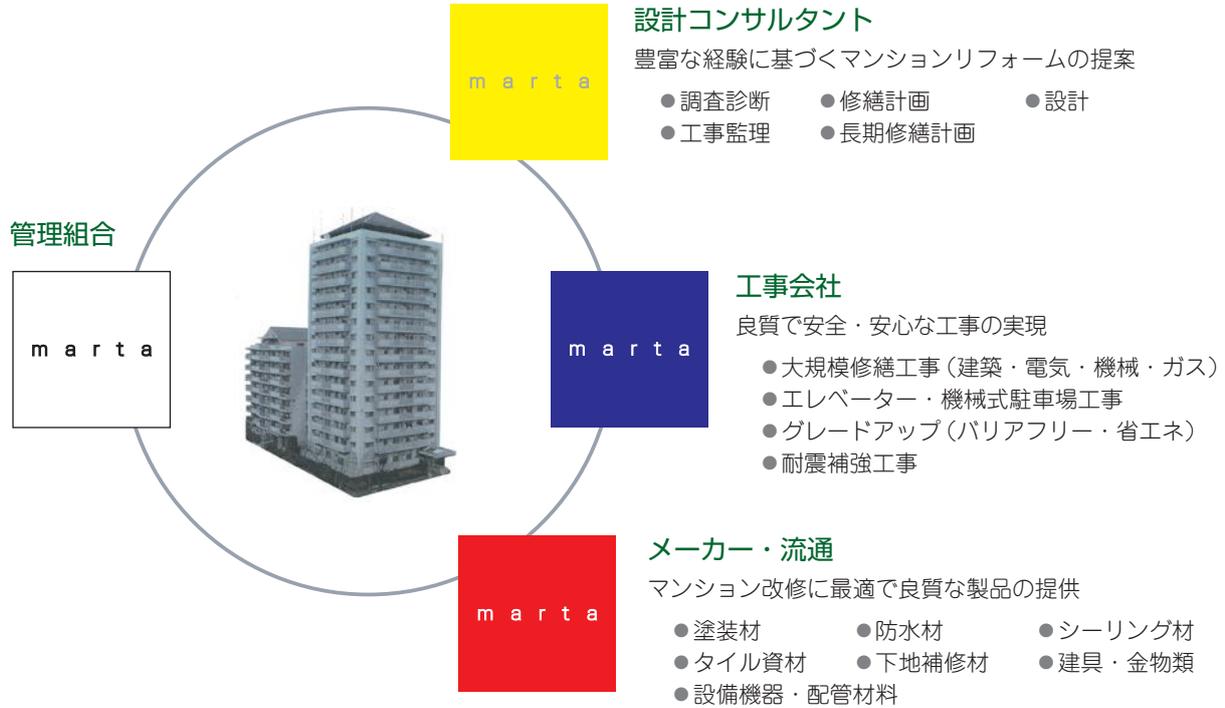
チームの一員を守るためにも対策を講じ、発生を未然に防ぎ、ゼロ災害で現場を終わらせられるよう日々努めていきましょう!

ご安全に

< H.U >

特 長

一般社団法人マンションリフォーム技術協会は、設計コンサルタント、工事会社、メーカーが三位一体となった組織です。それぞれの立場のプロフェッショナルたちが一つになって質の高いマンションリフォームを実現します。



一般
社団法人

マンションリフォーム技術協会

m a r t a

mansion reform technology association

〒101-0033 東京都千代田区神田岩本町4 長谷川ビル3階

Tel.03-5289-8641 Fax.03-5289-8642

E-mail : mansion@marta.jp URL : <https://marta.jp>

2025 (令和7) 年7月7日 発行