

横浜市マンション管理組合サポートセンター

新任役員研修会テキスト
(ハード編)

令和2年度

マンションにおける計画修繕の基礎知識

まえがき

マンション管理組合の役員の皆様におかれましては、日頃、管理組合及び理事会の適正な運営にご尽力されておられることと拝察いたします。

マンションは、同じ屋根の下に異なった価値観や意見の異なる人々が居住することから、管理組合の運営には何かとご苦労されておられると思います。

近年、マンションは全国で約 654.7 万戸のストック（平成 30 年国交省調査）となっており、横浜市のマンションの状況についてみると、約 6 千以上の管理組合があります。今やマンションは、重要な居住形態となっております。

しかし、一方では、マンションの状況は、「二つの古い」が大きな課題となってきております。「二つの古い」とは、居住者の高齢化であり、建物・設備の老朽化です。

平成 30 年度に国交省が実施した「マンション総合調査」によると、完成年次が古いマンションほど 70 歳代以上の居住者の割合が高くなっており、昭和 54 年以前のマンションにおいては、70 歳代以上の居住者の割合は 47.2%となっていると報告されております。

この「二つの古い」を背景とした管理組合の担い手不足、管理費等の滞納、災害時における意思決定のルールの明確化など、さまざまな課題も指摘されております。

このため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の一部改正が国会で成立しました。地方自治体による、任意でのマンション管理適正化推進計画の策定や管理組合に対する指導・助言等の実施、管理組合が作成するマンションの管理計画を認定する制度の創設等、マンション管理の適正化の推進を図るため、地方公共団体の役割が強化されました。

さらに、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正では、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度も創設されました。

横浜市では、日常管理から再生まで活動段階に応じたマンション管理組合支援に関する諸施策を実施しております。横浜市とマンション管理の専門家である四団体による「横浜市マンション管理組合サポートセンター事業」(SC) もその施策の一つです。

マンションが抱える課題に対応して、いかに快適な住環境をつくりあげていくかは役員の皆様の双肩にかかっているといたっても過言ではありません。

このテキストは、主としてマンションの修繕等に係わるハード面を中心に編集したものです。管理組合及び理事会の運営活動にご活用いただければ幸いです。

目 次

第1部	長期修繕計画と修繕積立金	1
第2部	建物の維持管理と計画修繕	26
第3部	給排水等設備の維持管理と改修	50
第4部	電気設備・消防設備	77