

# マンション通信 第66号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課耐震化促進係）

## 江戸川区マンション管理組合セミナーの報告

平成31年3月21日（木・祝）タワーホール船堀内にある産業振興センターで、東京都マンション管理士会城東支部、江戸川建築設計協同組合、江戸川区内マンション協議会の3団体共催によるセミナーが開催され、45名の方が参加されました。

紙面の都合により、概要をご紹介します。

### 第一部 講演

#### 「その専有部分のリフォーム、大丈夫？」

講師：山野井 武 一級建築士

専有部分のリフォームは、補修だけではなく、生活スタイルの変化にマッチさせたり、便利さを求めたり、中古市場における販売価格維持のためなど、色々な目的があります。永住を考える居住者にとっては夢の一つでもあるでしょう。

しかし、現実には工事会社にお金を払ったら逃げられてしまったり、工事についての苦情が管理組合に届いてしまう、希望通りの工事になっていないなどのトラブルが発生しています。

また、これらのトラブルが発生する原因は、工事業者がマンション工事に不慣れだったり、技術が低い、書面ではなく口約束で決めているなど、また、発注する側の知識不足（マンションの規約や細則をよく知らない）などがあります。

工事業者が工事を行う際には、都道府県知事や国

土交通省大臣による「建設業の許可」という免許を取得する必要がありますが、これは工事金額が500万円を超える場合のみで、それ以下の場合は何の免許も必要としないため、技術面・知識面が不十分な業者も少なくありません。

そこで、どうすればトラブルを回避できるかポイントをまとめてみました。

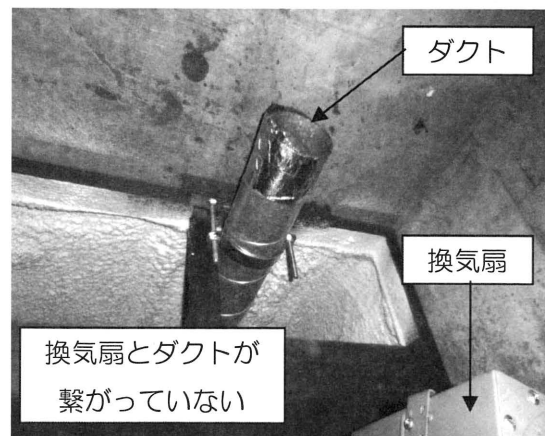
### 発注者が注意すること

#### 工事契約を締結する前にやるべきこと

- ① プランをしっかり立てる
- ② 信頼できるリフォーム会社に依頼する
- ③ いい加減な図面で納得しない
- ④ 口約束で済ませない
- ⑤ 内訳のある見積書を提出してもらう
- ⑥ 不明な項目はわかるまで説明を求める
- ⑦ 見切り発車で契約をしない、工事を始めない

#### マンション特有のことを覚えておく

- ① 変更できるのは専有部分のみ
- ② 共用部の設備工事の予定を管理組合に確認する
- ③ 管理規約や細則を確認する
- ④ 下階への騒音に気を遣う
- ⑤ 水回りの位置は安易に変えない など



<共有部分の不適切な施工事例>

### ～CONTENTS～

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告…1～6	
オートロックではないマンションの セキュリティアップ事例…	7
江戸川区からのお知らせ	8

## 契約書で明確にしておくこと、添付しておく書類

工事請負契約書等で詳細を明確にしておくことが大切です。添付しておく書類図面や打ち合わせの議事録、それらを反映した詳細な見積書が添付されていること、更に、工事の着手日と完工予定日が記載されており、工程表がついているか確認します。

工事代金は先払いにならないように出来高払いにします。工事請負契約書にはアフターサービス基準や保証期間が記載されているか、工事約款にはトラブルが生じた際の決め事などが明確化されているか確認します。

## 工事中の注意点

トラブル回避のためには、専門家に検査を依頼するのが良い方法です。配管工事などで施工が仕上材で隠れてしまう前に検査が必要になりますので、前もって工事会社との日程調整が必要です。

また、工事に詳しくない方でもできることはありますので、参考にしてください。

- ① できるだけ工事に立ち会う
- ② 工事の変更や追加工事は見積書をもってから
- ③ 施工期間は余裕をもって管理組合へ届け出る
- ④ あいさつをする（直上下階、左右隣戸など）

## 専門家の活用

- ① 極力、第三者の専門家を活用する
- ② 「工事」と「設計・工事監理」は分ける
- ③ 管理組合への申請・届出を合わせて請け負ってくれる場合もある

## 管理組合が注意すべきこと

### 届出をチェックする

- ① 承認等は内容をきちんと確認してから押印する
- ② 無届で工事することが生じないように普段から周知を徹底する

標準管理規約が  
ダウンロードできます



### 規約や細則を見直す

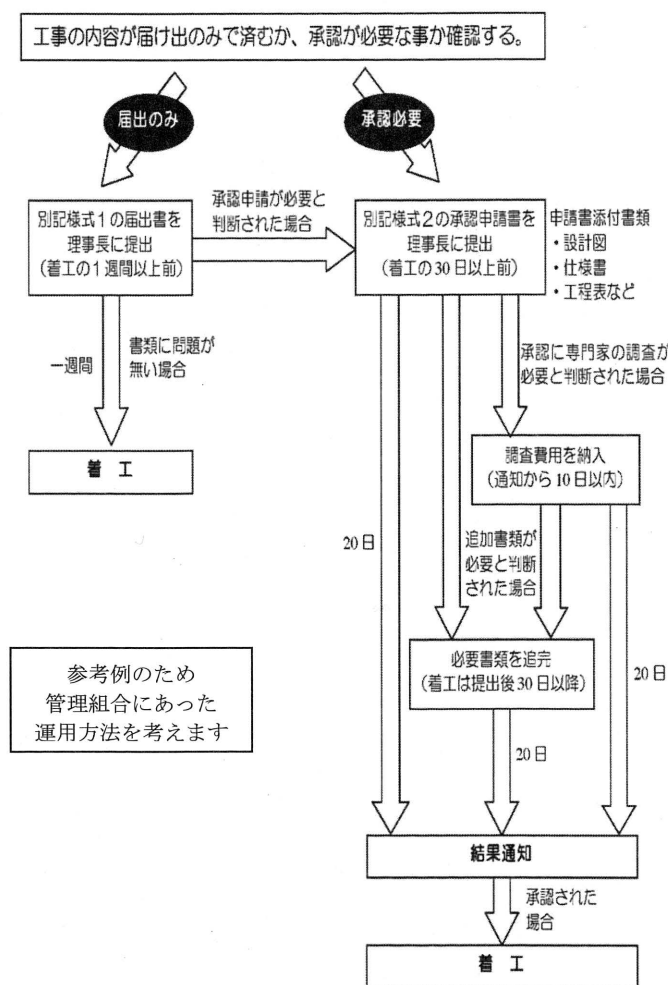
- ① 標準管理規約に基づいて管理規約を見直す
- ② 細則に細かい注意点を明記する
- ③ 届出が不要なもの、届出だけでよいもの、承認が必要なものに工事を分類して細則に明記する
- ④ ①から③について区分所有者に周知しておく

## 専門家を活用する

マンションの知識を有し、建築基準法などの法規や工法にも詳しい者としては、例えば建築士や管理会社などが考えられます。申請書が出されてから探すのでは時間がかかるので、あらかじめ依頼する専門家を決めておき、費用もメニュー化しておくといでしょう。

必要な費用は申請者負担が望ましいので、細則の中に明記しておきます。専門家のチェックを受けられることで大きなトラブルが避けられるため、申請者にもメリットがあります。

## 審査手順の例



## その他の注意

リフォームは永住化やマンションの資産維持の上でなくてはならないものなので、所有者の利便性や夢を壊さないよう配慮して進めることも重要です。

＜参考文献＞  
マンション維持管理支援・専門家ネットワーク「Q&A マンションリフォームのツボ」  
公益財団法人マンション管理センター「中高層共同住宅使用細則モデル」

## 「補助金を活用したマンションの

### 資産価値向上のための改修工事」

#### 講師：武内 敏幸 一級建築士

築年数が経過したマンションは、一般的な修繕工事を行うだけでは、年々資産価値は下がっていきます。今回は上手に補助金を活用して資産価値が向上する改修工事を紹介いたします。

① 電気自動車充電設備等設置助成（集合住宅における充電設備等導入促進事業）  
電気自動車の普及促進に向けて、都内の集合住宅に充電設備を設置した場合に東京都が補助金を出す制度です。太陽光発電設備及び蓄電設備も対象となります。

■補助期間：2018年度～2020年度（3年間）  
■補助金額：充電設備（概ね1/2）太陽光発電及び蓄電池設備（概ね10/10）  
※但し、1,000万円を上限とします。

■注意事項：消費税は対象となりません。余った電気の売電はできませんが、マンションの共用部（廊下等）の照明等に利用ができ、電気代の節約になります。

■問合せ先：〒163-0810 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル10階

公益財団法人東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター(クール・ネット東京)

TEL 03-5990-5068 FAX 03-6279-4697  
URL <http://www.tokyo-co2down.jp/>

② マンション断熱化改修助成（住宅の省エネ・断熱リノベーションの支援事業）

マンションの窓（アルミサッシ）をLow-E 複層ガラス（高断熱窓）に改修した場合に国と都が補助金を出す制度です。Low-E 複層ガラスは一般複層ガラスの約1.5倍、シングルガラスの約3倍の断熱効果を発揮します。室内の熱を逃がさず、断熱効果を高め、快適さを向上します。



■補助期間：2018年8月28日（月）～  
2020年3月31日（火）

■補助金額：窓ガラスの面積により算定（過去の事例では工事費の約25%～30%が目安）

■注意事項：居室の全ての窓を改修する必要があります。（マンションの場合、全ての世帯を改修）

■国の問合せ先 〒104-0061 東京都中央区銀座二丁目16番7号 恒産第3ビル7階

一般社団法人 環境共創イニシアチブ  
TEL 03-5565-4860 FAX 03-5565-4861

東京都の問合せ先は、上記の東京都地球温暖化防止活動推進センター(クール・ネット東京)です。

③ マンション耐震化に関する助成（江戸川区建築物耐震改修工事等助成制度など）

昭和56年5月31日以前に建築確認を取得して建築された建築物で、ある一定の基準を満たす耐震改修工事を行った場合に江戸川区が補助金を出す制度です。

■耐震診断費の助成：耐震診断（精密）費用の最大2/3を助成します。

■耐震設計費の助成：耐震改修設計費用の最大2/3を助成します。

■耐震改修工事費の助成：耐震改修工事費用の最大50%を助成します。（一戸あたり最大100万円）

※緊急輸送道路沿道の建築物（要件あり）は、助成金額が異なりますので直接お問合せ下さい。

■問合せ先：都市開発部住宅課耐震化促進係  
TEL 03-5662-6389（直通）

④ マンション改良工事助成（利子補給制度）

住宅金融支援機構よりマンション共用部分リフォーム融資を受けた場合、マンション管理組合に対し、東京都が利子補給を行なう制度です。大規模修繕・耐震改修工事も対象となります。

■利子補給：住宅金融支援機構の金利が1%低利（1%未満の場合は当該金利）になるように利子補給します。（参考：平成31年2月1日付一般貸付金利→0.54%）

■問合せ先：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎13階中央

東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課  
TEL 03-5320-5004



## 第二部 テーブルディスカッション

### 管理組合運営 参加者：19名

#### <居住者名簿の収集などについて>

- ・2年毎、4年毎、古いままなど。
- ・集められたデータは鍵のかかるところに保管している。
- ・管理会社が保管しており、管理組合が必要な時に使用する。

マンション管理士 管理組合は、共有財産を維持管理していく団体なので、当然個人情報を収集しうる団体ですが、個人情報の取得に際しては、居住者に対してその使用目的を明確に説明し、管理についても適正に行っていかなければなりません。

#### <理事会活動について>

- ・理事は数人いるが、動ける人がいなくて理事長（私）と副理事長とで主に活動している。他の組合の方はどの様にされているのか知りたい。
- ・任期が一年のマンションではあるが、個々に優秀な方が集まったのか、それぞれの得意分野を生かして、スムーズな運営ができています。過去を振り返る記念誌を作成した。
- ・他の理事の方の協力が期待出来ず、在宅での仕事ということから、ほぼ理事長（私）に管理組合の仕事が回って来る。有償でもいいので、事務局的な仕事をやって貰いたい。

マンション管理士 一人の継続ではなく、組織としての継続を考えましょう。専門委員会を立ち上げるにしても、単に公募するのではなく、25年、30年先ぐらいまでの問題意識を共有できるメンバーで構成して行く。その為にはマンションでのコミュニティが重要です。

個人に負担が掛かることについては、管理会社をさらに活用して行くことが必要です。規約を変更すれば、マンション管理士や建築士と言ったマンションに詳しい人に管理を任せられる、第三者管理を行うことも考えられます。



役員が輪番制で、長い視点でマンション管理を考えることができる体制にない。特定の事項について検討を行う「委員会」のような組織を作ることを提案したが、理事会が動いてくれなかった。

ただ、数年前に役員の任期を2年の半数改選とし、理事長を2年目の方をお願いすることにしたところ、以前よりは組合運営がうまくまわりはじめたようだ。

マンション管理士 理事長以外の役員が、理事長を補佐していく体制づくりも大事です。

- ・役員が輪番なので、誰も自宅マンションの管理に関する履歴等の情報を持っていない。このため、管理会社のいいなりになってしまっている。管理会社の提案の可否を検討・判断したいので、自宅マンションに関する情報がほしい。
- ・管理組合に予算（お金）がないが、どう対策を立てていいか分からない。詳しい方に相談しようとしても、お金がかかることに対して強硬に反対する方がいて実行できない。

マンション管理士 総会前に、理事会としての方針を確認する機会を作っておきましょう。

管理会社が管理組合・理事会のパートナーとして不適格なら、別の管理会社に変えるか、マンション管理士を顧問に迎えることも考えた方がいいかもしれません。

#### <役員のなり手不足等の問題>

- ・輪番制での役員就任は、その年の役員の個人的な「やる気」に依存しており、やる気のない役員が就任した年は、組合運営が停滞することがある。
- ・居住者の高齢化に伴い、役員も高齢化しており、理事会を開催しても体調不良での欠席が多く、いつも半数程度しか集まらない。
- ・管理組合活動に係わる方が限られてきている。
- ・居住者の高齢化に伴い、役員も高齢化しており、理事会を開催しても体調不良での欠席が多く、いつも半数程度しか集まらない。

- ・組合員の当事者意識の不足等により、管理組合の運営ノウハウが蓄積しないため、管理会社や特定の居住者のいいなりにならざるを得ないことへの対策はどうしたらよいか。

マンション管理士 各マンションにより状況が異なりますが、管理会社・マンション管理士・建築士等、どんな方でもいいので、管理組合・理事会に対して最善のアドバイスをいただける方を作るべきです。

- ・積極的に理事会活動に係わってくれる役員のなり手が少ないため、最低限の人数だけ役員を残して、あとはマンション管理士等に役員に就任していただこうと考えている。

マンション管理士 顧問としてマンション管理士に係わっていただくことはいいと思いますが、マンションに居住している組合員がいる限りは、組合員でない方に役員に就任していただくのは最後の手として考えたほうがいいと思います。自分たちで拠出したお金の使い道は、自分たちで決めることが原則です。

- ・防災計画は過去に作った物があるが実体がない、防災組織は何をすればいいのか知りたい。

マンション管理士 防災組織の活動にはソフトとハードの面があります。ソフトは災害での避難訓練等をどのように行か、震災対応マニュアルを作成します。ハードは防災備品として何が必要か検討し、それらをそろえていくことが重要です。

- ・資産価値向上への取り組みについてアドバイスが欲しい。

マンション管理士 このマンションに引っ越してきたいと思われるような取り組みをするのが良いでしょう。ハード面の整備も大事ですが、独居対策等のソフト面の対策も大事です。

高く売れることを考えるだけが資産価値の向上ではなく、長く便利に住み続けるための取り組み（コミュニティの形成）を実行していくことにより、結果として資産価値の向上に繋がっていきます。

※「管理組合運営の情報取得」や「資産価値向上への取り組み、近隣を含めたコミュニティ形成」については、江戸川区の専門家派遣制度（複数の管理組合が共同で勉強会や交流会に講師として専門家を招く場合に、区が謝礼を支払う）を利用することでもいいと思うとの紹介を兼ねた助言もありました。（8ページに制度の紹介があります）



### 専有部分のリフォーム・設備改修 参加者：8名

- ・専有部分修繕申請書の内容がよくわからず、よく確認しないで承認している状況。結果、後で漏水等が判明してもリフォームが原因なのか判断がつかない。
- ・修繕委員会があるが、申請時には近隣住民に事前に伝えるよう指示する程度。遮音等級等の基準値も申請書に書いているのみ。
- ・スケルトン等のがかりな工事だったことが申請時にはわからず後で判明した事例があり、規約改正を検討している。

建築士 使用細則で、基準値のほか、届出・承認期間、外部専門家への委託費用等の詳細を記載しておくといいでしょう。またルール化した内容をいかに区分所有者に周知するかが大切です。

転売目的でリフォームをする場合などでは、ずさんな工事をするようなケースがあるため、図面を細かくチェックする必要があります。





## リフォーム審査の手順、費用負担の考え方は？

建築士 審査・確認は、設計時、施工中、施工完了後のそれぞれに必要で、建築士等の外部専門家が行うのがベターです。費用は、共用部は全て管理組合が負担するとは限りません。（専用使用部等）

専有部は基本的には所有者負担ですが、配管等は大規模修繕時に一括して組合が行う場合もあります。ただ、個人で修繕した場合等の個人差があるかもしれないので、費用面で公平となるよう配慮が必要です。

専門家への費用は月数万程度。長い目で見てリスクを回避できることを踏まえると、高い金額ではないと思います。

排水管がコンクリートに埋まっていて、穴が開いていることの発見が遅れた。

建築士 スラブ下配管の場合は共用部なので、管理組合での対応が必要となりユニットバスのフォーム時等では床上にも配管する等、管理組合として区分所有者のコストが抑えられるような配慮が必要です。



## 大規模修繕・耐震改修 参加者：8名

- ・大規模修繕工事に対して、マンション管理士と顧問契約をしたが、そのマンション管理士と相性が悪かった。
- ・長期修繕計画作成、建物調査、施工業者選定 工事監理まで含めて100万円の費用だった。

建築士 マンション管理士も、建築士も様々な人がいます。紹介してもらうのが良いでしょう。江戸川区にはマンション協議会というものがあり、意識の高い組合員が参加している。そこで意見を聞いてみてもよいと思います。



築5年24戸のマンションだが、30年後には戸あたり月額修繕積立金が4～5万円になってしまう。

建築士 長期修繕計画の見直しをしてみると良いでしょう。

- ・管理組合として専門家の知恵を借りながら、自主性を持って、大規模修繕の知識を高めるための勉強することが必要。
- ・組合員に建設会社勤務の人がいる。その方と相談しながら進めている。外部専門家の活用も検討している。
- ・機械式駐車場、そろそろ交換を検討中。月に駐車場収入55万円ある。
- ・2回目の大規模修繕を検討中。マンションを建築した会社が管理し、大規模修繕工事も施工した。

建築士 工事会社を公募すると数社集まりますので、その中で見積合わせをすると、工事費が1割から1.5割安くなることがあります。管理会社によっては工事監理する建築士事務所をプロポーザル方式(※)で選定してくれる会社もあります。

(※) 設計者を選定する場合、複数の者に企画を提案してもらい、その中から優れた提案を行ったものを選定する方法

雑排水管鉄管を2年前に交換した。汚水铸铁管の取りかえも検討。ライニングによる改修はどういったものか。

建築士 金属配管やタンク・機器類に対して接液部を樹脂で被覆することで、10年間寿命を延命できます。

## オートロックではないマンションのセキュリティアップ事例

今ではエントランスのオートロックは当たり前の設備ですが、1977年～80年の第4次マンションブームから設置が始まった設備です。その前に建築されたマンションでオートロック化に移行させる場合、多額の費用がかかること、新聞等を集合ポストに取りに行く習慣がないということでなかなかセキュリティ対策はまもられないのが現状です。

今回紹介するマンションは、東葛西で築30年を超え、オートロックになっていないが玄関ドアとインターホンを交換したことで、セキュリティが大幅にアップして省エネも実現できた事例です。

玄関ドアは、ショールームやビックサイトのイベントに理事が何度も足を運び、各社比較の上、少し価格はあがりましたが、デザイン、品質（耐風圧性・気密性・遮音性・断熱性・耐震性が最新の新築マンションと同性能）、通風量、安全性に優れた製品を選択しました。

この製品はドアを閉めたままでも2段階（全開・半開）で風が抜けるもので、火災が発生した場合は自動で通風を遮断する（全閉・防火ダンパーの役割をはたして、旧建設省告示第2563号（防火設備等の構造方法を定める件）の規定に適合した温度ヒューズ式）という優れたもの、夜はエアコンを使用する回数が大幅に減ったと喜ばれています。

そして、キーも持ち歩いていれば、荷物で両手がふさがっていてもドアノブに触れるだけで開閉が出来るハンズフリー式としました。このマンションでは、場所によって玄関前が暗く、「鍵を鍵穴に通しづらい、何とかならないか」という声がありました。

また、今までのドアは中央に新聞受けがあるタイプでしたが、選択出来るデザインに制限があること、気密・遮音・断熱性の性能を100%得られるように、今回は新聞受け用の開閉口は設けず、ドア横の壁面に単独で新聞受けを新設しました。

ドアと鍵のグレードをあげたことで通常より高額になりましたが、ドアの交換時期（36年周期）

## 東京都マンション管理士会城東支部 マンション管理士 酒井 貴生

から考えると230円／月程度なので、生活しやすさと電気料金の節減を考えると「良い選定だった」と住民の評判もよいようです。

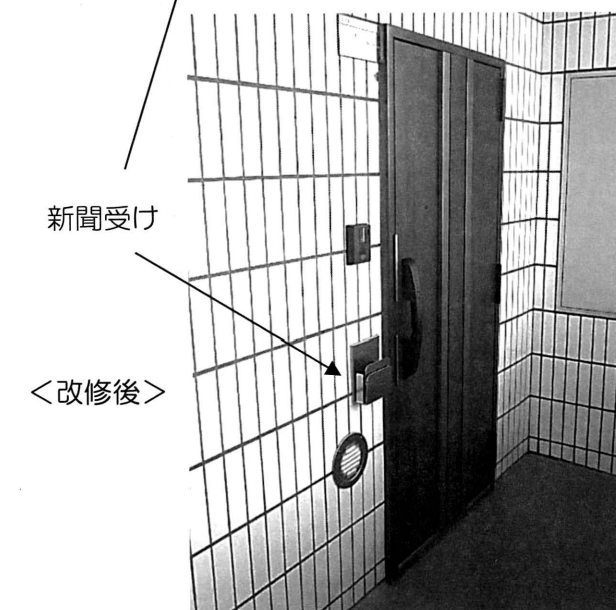
インターホンはモニターが5インチのカラー画面で、留守を確認するために外部器のボタンを押すとすべて録画されるので、安易に留守の確認が出来ないものを採用しました。

エントランスから廊下までは入ることが出来ても、玄関ドアの前でシャットアウト出来る方式になり、安心して生活が出来るようになりました。

これからドア交換をお考えで、オートロックではないマンションでは、選択肢の一つとして参考にしてください。



＜改修前＞



新聞受け

＜改修後＞

## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。必ず、派遣の申込前に申請してください。

対象経費：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」の講座編及び相談編又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の入門編を利用した際の派遣料（消費税、テキスト代等は対象外）

対象者：区内分譲マンションの管理組合又は区分所有者（区分所有者の場合は理事長の委任状が必要）

助成回数：同一分譲マンションにおいて「マンション管理アドバイザー制度」の講座編及び相談編又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の入門編につき、年2回を限度

助成申請：派遣の申し込みをする前に申請

交付申請：派遣後1か月以内かつ助成決定日の属する年度内に申請

助成金額：アドバイザー派遣料の3分の2（千円未満切捨て）

申請に必要な書類：＜助成申請＞

マンションアドバイザー制度利用助成申請書

＜助成金申請＞

- ① マンションアドバイザー制度利用完了報告書兼助成金交付申請書
- ② 管理アドバイザー派遣書の写し又は建替え・改修アドバイザー派遣書の写し
- ③ 派遣料の支払いの事実及び金額を確認することができる書類の写し
- ④ その他（必要に応じて）

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター

まちづくり推進課 TEL:03-5466-2103

### 江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。

### マンション管理士による無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日

13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室

（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定員：3組（予約優先・当日受付可）

※3営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課耐震化促進係 TEL 5662-6389

FAX 5662-1118

【編集委員】酒井貴生（西葛西） 志賀直哉（東葛西）

中村公雄（清新町） 増淵裕史（西葛西）

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持管理

検索

（五十音順）