

みんなでマンションライフを考えよう



# マンション通信ちよだ



## 第12号

編集・発行 (財) まちみらい千代田 居住支援グループ

2008年(平成20年)  
7月25日発行

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階  
TEL (03)3233-3223 FAX (03)3233-7557 ホームページ <http://www.mm-chiyoda.or.jp>

もくじ	● マンション管理セミナー 「これからの管理組合運営と管理会社の活用法」	2
	● 千代田マンション交流会定期総会報告	
	● マンションをずっとずっと快適に① 計画的に修繕をしよう	4
	● マンション探訪「逆境でも知恵と情報を集めて大規模修繕を実現」ー口坂ハイム	6
	● あれこれ質問箱・大規模修繕を成功させるポイントは？ 具体的に何から始める？ほか	7
	● ちよ丸日記・理事会の継続性を保つ工夫	7
	● インフォメーション	8



日枝神社に向かう活気あふれる神輿 (2008.6.14 山王祭にて)



講演に耳を傾ける参加者

# マンション管理セミナー & 定期

千代田マンション交流会の定期総会に合わせて、(財)まちみらい千代田主催の「マンション管理セミナー」を開催しました。今回は、「管理会社の現状や活用法」に関する講演と大規模修繕の体験発表がなされ、その後、いろいろな質問が飛び交う活発な集いとなりました。

## 1 講演「これからの管理組合運営と管理会社の活用法」

講師 飯田 太郎 氏 マンション管理評論家・マンション管理士



飯田氏

管理組合と管理会社が車の両輪のように連携していくことはマンション管理にとって、大変重要なことです。

飯田氏は「専門家としての管理会社をよきパートナーとして活用してほしい。そのためには、管理会社が抱える現状を管理組合が理解する必要もある」と話しました。

### ●独占体制はあるが競争は激化

マンション管理適正化法により、マンション管理を行う会社は国土交通省に登録することになりました。現在、登録している会社数は2,727社(H20年3月末現在)です。しかし、この中で実際に管理業を行っているのは、(財)高層住宅管理業協会(マンション管理業者の団体)に加入する約430社で、マンション総数約500万戸の9割に近い約444万戸を管理しています。

この協会加入430社には、20~30組合程度を管理する規模の小さいところも多く、マンション管理は、管理戸数上位10社程度が独占している状態です。

ただ競争は激しくなっていて、管理会社の新規受託件数を見ても、約25%が管理会社変更による受託となっています。

### ●管理会社は専門家の集団へ

最近の管理会社の動向として、大規模修繕工事を受注して大きな売上げをあげようというより、むしろ、改修のコンサルティングだけを引き受けるようになってきているようです。この傾向は、改修関係だけでなく、ソフト面にも表れています。管理員などの仕事は外注し、コンサルティングに徹していこうという傾向も見え始めました。管理会社は、管理業務主任者やマンション管理士、建築士など資格を持つ社員を増やし、管理組合にとってなくてはならないパートナーとして専門家集団へと変わっていきようとしています。

### ●管理会社の能力を引出す

しかしながら、管理会社には思うように人材が集まりません。通常、管理会社のフロント社員は理事会出席などで、土・日休めませんし、夜も遅くなりがちです。デベロッパーの社員に比べて売上げを上げるのも難しいです。不動産業界の中での発言権も大きくありません。管理会社の仕事は3K的なイメージが強いのです。

このような実態も理解した上でフロント社員を「使用人」扱いせず、専門家としての知恵や潜在能力を発揮できるように、仕向けてほしいと思います。

また、一度管理会社を訪問してみてください。会社の雰囲気はもちろん、フロント社員以外の役員等にも話せば会社の方針もわかるでしょう。高層住宅管理業協会のホームページで管理会社のデータを公開していますから経営状態を知ることできます。

ただし、パートナーとしての期待に応えられない場合には管理会社変更を検討すべきだとは思いますが。

### ●検討が始まった新しいマンション管理の方法

現在、国交省は、成年後見人制度のように、第三者がマンションの管理者になる「管理者管理方式」などの検討を始めています。住民の高齢化や賃貸化などによる理事のなり手不足などで理事会が開けなくなるなど機能が低下する管理組合の増加が懸念されているからです。

ただし、この方式の実現には、管理組合保護の観点から非常に重要です。検討課題はまだ多いと思います。



## 2 体験報告「築39年のマンションの大規模修繕大作戦」



秋葉氏

報告 秋葉亀雄氏 コーポ麹町管理組合理事 千代田マンション交流会役員

第2回目の大規模修繕を終えたばかりの築39年・73戸のマンションです。建替えの話は誰からもでませんでした。

### ●修繕したところはどこですか？

- ①屋上防水
- ②給水設備 増圧ポンプの新設、配管新設
- ③給電設備 受電盤交換、主要部ケーブル交換
- ④外壁 劣化した箇所にステンレスピンを打ち込んだ。  
モルタル系下地+化学繊維ネット+塗装工事
- ⑤窓の面格子交換
- ⑥各戸玄関ドアの交換

●総工事費は？ 約1億2千万円

### ●第三者のアドバイスは？

・施工業者とは別の専門家（一級建築士）に、建物診断、コンサルティングをしてもらいました。

### ●注意した点は？

・工事中は月に3回の理事会を実施。理事全員に参加してもらうことに重点を置きました。

### ●良かったことは？

- ・20年先まで快適に住める見通しが立ちました。
- ・工事に対する一時負担金がなかったこと。
- ・住戸の売値がアップ！マンションの価値が上がりました。

## 3 質問タイム

**Q1.** 成年後見人は裁判所が決定しますが、機能不全に陥った管理組合にとっては、第三者が管理する管理者管理方式を意思決定して依頼することが難しいのでは？

**A1.** 確かに、管理者にするための資格条件が必要だろうか、意思決定能力のない組合がどうやって実際に管理者を頼むことができるのだろうかなど、課題はたくさんあります。いま議論のとば口にたったということですね。

**Q2.** 給排水管の工事を予定しています。管理会社に一括でお願いするか、それとも第三者を入れた方がよいのか。どう進めていったらよいでしょうか？

**A2.** (秋葉氏) 私たちは、第三者の一級建築士による建物診断から始めました。マンション管理センターでもアドバイスをしていますし、交流会でも体験談が聞けますよ。

**Q3.** 給水設備の改修を検討しています。水道局は屋上の高架水槽が不要となる増圧ポンプ方式を推奨しているようですが、住民の中には「災害時に屋上の高架水槽があった方がよいのではないか」という意見もあるのですが…。

**A3.** 以前は、地下に受水槽があり屋上に高架水槽を置いて水を供給する方法が主流でした。受水槽は、1日2、3回転分の水を蓄えます。しかし高架水槽に蓄えられるのは、たった数時間分です。災害時に役立つかもしれませんが、地震などで配管が外れたり、水槽にひびが入るなどの可能性も高く、意外に使えないものです。



千代田マンション交流会

### ●千代田マンション交流会定期総会

平成20年度定期総会が2008年5月24日(土)に開かれ、山口会長、赤城事務局長から平成19年度の活動報告と平成20年度の活動計画が発表されました。

同会の会員数は90会員。平成20年度からは、「マンションお助けネットワーク(仮称)」として月1回土曜日に区内各出張所で無料相談会を行うことにしました。

また、新役員2名を選任。同総会で承認されました。

無料相談会を開きます！

▶▶▶ 交流会への入会、相談会の日程などは、(財)まちみらい千代田へお問い合わせください。

# 計画的に修繕をしよう

## ● どうして計画的な修繕が必要か

人の体と一緒にマンションも病気になるし、老化も進みます。例えば、コンクリートは、中性化※1という後戻りできない老化をたどります。鉄筋の爆裂現象※2や配管からの漏水などのような病気も発生します。

「悪くなったらその時に、必要な部分を修繕すればいい。修繕費も節約になるのでは？」と考える方もいるかもしれませんが、それは逆です。

例えば、5～6年サイクルで実施を予定する鉄部塗装ですが、放っておいて目につくほどの錆が発生してしまうと錆の除去に手間と費用がかかります。極端に塗装が劣化してしまうと、一度全面的に剥がさなければならず、塗装工事に2倍近い費用がかかることもあります。

このように、修繕が後手後手に回るとかえってお金がかかりますし、劣化を加速させてしまうのです。

マンションの耐久性にとって大きな役割を持つ、防水材料、外壁塗装、各種防水シーリング材などは10～15年程度で、保護機能が落ちてきます。耐久性があるといわれるタイル貼りでも下地コンクリートの亀裂による割れや下地からの剥離、目地モルタル材の摩耗が

おこります。そのため、足場を架けるような大規模修繕が定期的(一般的に12年サイクル)に必要なのです。

## ● 修繕の前には 建物診断を

ただし、新築時の設計内容や施工状況、立地条件、維持管理の状況などによって建物の傷み具合は違うため、実際に大規模修繕を実施するにあたっては、建物診断をする必要があります。



それによっては、先送りしていい修繕箇所もでてくる場合がありますし、劣化状況にあわせた補修方法も検討できます。その判断をしないままですと、過剰修繕となり無駄な出費をすることになります。反対に、過少修繕の場合は、それ以降の修繕でより多くの費用が必要になったり、建物の短命化につながることもあります。

的確な建物診断をもとに、修繕の項目と内容を決めていくことが重要です。

(注) 一回目の建物診断は、築10年に至る前に実施し、新築時の大きな瑕疵部位の有無も必ず確認しましょう。

### [3回目までの大規模修繕に実施すべき工事内容と工事費の例] (5階建・35戸を想定)

特定非営利活動法人 マンション管理支援協議会の資料より

竣工

1

2

築4～6年

築後12～13年

築後24～25年

・鉄部塗装  
以降5～6年ごとに実施

建築関係

- ・防水工事 (屋上※、バルコニー、開放廊下、外階段等)
- ・外壁塗装
- ・シーリング
- ・鉄部塗装

※屋上防水は工法によって時期が異なる

建築関係

- 1 回目の工事
- +
- ・避難ハッチ交換 (スチール)
- ・集合郵便受け交換
- ・エントランス改良工事
- ・金物類交換

設備関係

- ・ポンプ類取り替え
- ・給水管改修 (更新あるいは更生)
- ・受水槽関係 (取替、撤去、システム変更等)

工事費概算 約3,000万円  
(一戸当り80～100万円)

+

約4,500万円 + 約1,500万円  
(一戸当り110～160万円)

新・シリーズ「マンションをずっとずっと快適に」をスタートします。大事な住まいであるマンション。資産価値を高めながら、長持ちさせるための具体策を考えていきます。

## ●2回目と3回目の修繕をしっかりと

ではどのような修繕が必要になるのでしょうか？一般的な大規模修繕の内容と35戸程度を想定した工事費用の目安（下図）を見てください。

1回目の修繕は主に外壁補修、防水、鉄部塗装などになります。これは毎回行う基本の改修です。

2回目では、それに加えて、金物類の更新やエントランス改良などが入ってきます。その上、ポンプ類や給水管改修などの設備関係も必要になりますから、当然1回目よりも費用がかかります。

この2回目の修繕は、大変重要です。金物類や設備まで改修し、エントランスの改良などができると古さを感じさせなくなります。資産価値にも関係しますし、住む人にとっては建物を大事にしていこうという気持ちが持てるようになるからです。

3回目は修繕箇所はさらに多くなります。特に費用が嵩むのが窓のアルミサッシや各戸玄関扉、鋼製建具（PS扉など）の交換ですが、これができるかどうかは、住み心地や見た目に大きく影響します。その他に、排水管更新、電気設備改修などがあります。

下図には費用としては入っていませんが、状況によっては専有部分の給排水管の改修の必要もでてくるでしょう。

ここまで修繕ができると4回目は、1回目程度の基本の修繕内容になると考えられています。

## ●長期修繕計画が鍵

このようにマンションには、特に2回目、3回目の工事の改修項目が多く、それだけに多額の費用がかかります。

資金計画が非常に重要になるわけですが、その鍵は、長期修繕計画にあります。長期修繕計画によって、今後必要になる工事項目とその費用を把握し、積立金を毎月いくら集める必要があるか、いつどれくらい増額するのか、借入金の必要性、などを検討することができるからです。

マンションの耐久性は、適切な時期に適切な内容の修繕ができるかどうかにかかっています。自分のマンションの長期修繕計画を作って、ぜひとも早めに資金の準備をしていきましょう。



※1 コンクリートの中性化  
コンクリートは本来アルカリ性で、鉄筋の酸化を守っているが、大気中の炭酸ガスと化学反応をおこし、徐々にアルカリ性を失っていくことをいう。

※2 爆裂現象  
中性化が進むと鉄筋を錆びさせてしまう。錆びた鉄筋は膨張し、コンクリートを押し出しひび割れをおこす。そのひび割れからコンクリート内部に水が入り込み、さらに鉄筋は錆びるといった悪循環に。場合によっては、コンクリートが落下する危険性もある。構造耐力の低下を招くため、早期の補修が必要になる。

注1) 戸数が少ないためやや割高になっています。実際の費用は工事内容によって異なります。  
注2) アルミサッシなどは製品精度が年々向上しており、更新時期は伸びる傾向にあります。



## 今回のポイント

- ① 後手後手の修繕はかえって割高
- ② 修繕の前には必ず建物診断をする※
- ③ 2回目、3回目は費用がかかると覚悟
- ④ 資金計画は長期修繕計画に基づいて
- ⑤ 積立金の増額は少しでも早めに

※(財)まちみらい千代田では、計画修繕調査費に対して助成をしています。(調査費の1/2まで、限度額は50万円) 詳細は、居住支援グループにお問い合わせください。



+
約9,000万円
(一戸当り250~300万円)
=
40年間の工事費用概算合計
約1億8000万円
(一戸当り440~560万円)



専門家の活用 + 助成制度の利用 + 住民の当事者意識

# 逆境でも、知恵と情報を集めて大規模修繕を実現



エントランスにて、理事らと。(左から恩田・有光・松村さん)

## 一口坂ハイム管理組合

1978年6月竣工 鉄筋コンクリート造7階建て 7戸（うち店舗1・事務所1）  
築28年目に管理組合結成 自主管理

第8号でご紹介した一口坂ハイム管理組合を覚えていますか？  
もとはと言えば、ある会社が所有するビルだったため、長年、管理組合はなく、修繕積立金も集めていませんでした。しかも、大規模修繕は一度も実施されずにいました。しかし、ついに雨漏りが多発。できたばかりの管理組合は修繕を迫られたのです。

### まずは相談窓口へ

有志の呼びかけで管理組合の設立総会を開いたのは2年前のことでした。1期目の理事長を引き受けた有光さんはとまどいました。当然です。組合運営は一からですし、大規模修繕も緊急性を帯びていましたから。

そこで、(財)まちみらい千代田に相談に行きました。そして、様々な支援策があることを知ったのです。どんどん活用することにしました。まずは、区の「マンション管理アドバイザー制度」を利用して、マンション管理士を派遣してもらい、管理規約、積立金等の助言を受けました。「何からどうすればいいのかを教えてもらえて、大変助かりました」と有光さん。

そして、どんな会議にも、理事だけでなく全員に参加を呼びかけ、全体で話し合う体制を作りました。月額1万円（その後2万円に増額）の積立金も集め始めました。

もちろん修繕は緊急課題です。(財)まちみらい千代田の修繕調査費助成（右表）を受けて建物診断も実施しました。耐震も含め調査と設計に約630万円かけました。

### ハード、ソフトの専門家を味方につけて

診断結果によると、屋上防水や外壁は相当劣化していました。管理組合は、建物診断を行った設計事務所に、引き続き、改修の設計と工事監理も依頼し、設計監理方式（p7のQ4参照）で工事を進めることにしました。さらにアドバイスを受けたマンション管理士にも、大規模修繕コンサルタントとしてサポートをお願いしました。

以下が今回の工事の内容です。

- ①外壁のタイル補修、防水工事（屋上、外階段、バルコニー）
- ②エレベーターの意匠改修、消火設備改修、電気工事など
- ③給水システムの変更（受水槽と高架水槽をなくして、増圧ポンプにより直接各戸に水を供給する方式に）
- ④エントランスの改良、自転車・ごみ置場の新設

特に、④のエントランスは、床を改修し、壁を石材調にする他、メールボックスの新設、2段ほどあった段差も解消し、一新させることにしました。

### 「一時金徴収」と「借り入れ」と「助成金」で

施工業者選びは、4社からの競争見積をして決めました。これによって工事費はかなり低減しましたが、それでも約2,800万円が必要でした。しかし、できたての管理組合には約200万円の資金しかありませんでした。

頼みの綱は各戸からの一時金で、一戸あたり285万円を拠出。他に住宅金融支援機構から750万円（7年返済）借り入れしました。また、下表にあるように可能な限りの助成を申請し、診断費用、工事費用に充てました。

#### ●申請した助成金・補助金

	申請先	金額
修繕調査費助成金	まちみらい千代田	50万円
耐震診断特別助成金	千代田区	250万円
クールルーフ推進事業交付金※	推進協議会	約55万円
借入れ金の利子補給(1%分)	東京都(7年間で)	約27万円

※屋上緑化や高反射率塗料を屋上に実施する場合に交付される補助金

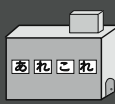
「一時金ですか？本当に高額でした。でも、ずっとみんなで相談をしてきましたから、どうしてもそれだけ必要なことは、十分理解していました。その上、理事長が、情報収集、外部や住民への連絡、各種助成金の申請などでどれだけ労力を使っているか、誰もが知っていましたから、足並みが揃ったのでしょうか」と、会計を担当した松村さん（現理事長）が話してくれました。

そして、専門家と共に2年をかけて準備してきた工事が今年の3月に竣工しました。エントランスが見違えるようにきれいになり、皆さんの感慨はひとしおです。

### 「耐震補強も実施したかった……」

一口坂ハイムは、区の助成（250万円）を受けて、耐震診断（約400万円）も実施済みです。残念なことに竣工図面がないため、基礎部分に不明点がありますが、建物に関してはどこが弱いのか、把握できています。

今回一緒に、耐震補強もしたかったのですが、さらに3千万円以上の費用がかかるので実施できませんでした。今後は、部分的に、少しずつでも補強を進めるつもりで、長期修繕計画を作成中です。管理組合は、耐震補強に対しての行政などの柔軟な支援策を切望しています。



## Q1 大規模修繕を成功させるポイントは？

「早めの資金計画」です。

資金不足では、思うように修繕ができません。長期修繕計画を作って、試算し、必要があればなるべく早い段階で積立金の増額をしましょう（同時に管理費会計に無駄な出費はないかというチェックも重要です）。

また、積立金の増額となると、住民の理解と協力が重要です。そのためには広報活動が大切になります。

## Q2 具体的には何から始めれば？

工事に必要な書類を揃えてください（竣工図、過去の修繕の記録、長期修繕計画など）。自分たちもできるだけ工事履歴を把握しましょう。次に、どのような方法で工事を進めるかを決めます（Q4）。第三者の専門家に依頼する場合には、その選定に入ります。

## Q3 修繕委員会は作ったほうがいいですか？

大規模修繕は、計画を始めてから工事が終わるまで数年がかりになりますので、通常、理事の任期をまたがってしまいます。継続して担当するメンバーがいるのは心強いです。また、修繕以外の仕事もこなす理事会の負担を減らし、一人でも多くの住民に参加してもらう機会にもなります。

注意したいのは、あくまでも理事会をサポートする機関として位置づけることです。設置の際は、総会承認を受け、運営に関する細則も作成してください。修繕委員会と理事会のパイプ役として、1人でも2人でも理事が修繕委員会に加わるとスムーズに進むでしょう。

## Q4 大規模修繕を実施するにはどんな方法がありますか？

①設計監理方式と②責任施工方式があります。

①は建物診断をした専門家が改修設計をし、その設計通りに工事が行われているかを監督する方法です。第三者のチェックにより、工事の質が保たれるほか、共通仕様書をもとに競争見積をして施工会社を選ぶため、工事費用の低減も期待できます。委託先は、一般的には設計事務所が考えられますが、施工会社とは利害関係がなく、管理組合を公正な立場から支援できることが大前提です。

②は、施工会社に「改修計画から施工」までの工事全般を一括して契約する方法です。管理組合の立場に立った公正、適切な対応を行ってくれることへの強い信頼が必要となります。

### ちよ丸日記



〈第12回〉

### 理事会の 継続性を保つ工夫

1年でメンバー交代することが多い理事会。皆さんのところはどうか？ 理事会の仕事が引き継がれていくためにどんな工夫をしているか、いろいろ聞いてみたよ。

「理事の任期は2年、交代は半数ずつ」に変更しているところは確実に増えてきているね。1年交代では、理事の仕事がわかった頃に交代になってしまつから、当然の流れなのかな。

今期、理事長をやった人が、翌年は理事として残って、理事会をサポートしている組合もあったよ。一番よくわかっていてる人がいてくれるから、なかなかいいって言ってた。

15か月任期という話も聞いた。1年交代の輪番制のところなんだけれど、新理事予定者は就任3か月前から理事会に出席することになっているんだって。4月からが新年度だとすると、新理事は1月の理事会から出席して、いろいろ見ておくそつだよ。理事会の進め方もわかるし、知り合いにもなれるって。

そうそう、新旧合同の理事会を開いて、顔を合わせて引き継ぎをするという組合もあった。これは絶対必要だよな。また、引き続き検討してほしい点を文書と口頭で伝えることが大事だという声は多かった。

マンションも人と同じ、1年1年の積み重ねが大事なんだね。がんばろうね！



(財)まちみらい千代田 「分譲マンション各種助成制度」のご案内

(財)まちみらい千代田では昨年度に引き続き、分譲マンションへの各種助成制度を行っております。

マンションの維持・管理に関する各種助成制度は右記のとおりです。

注) マンションの各種助成制度には、予定件数・予算等がございますので、予定に達し次第、締め切らせていただきます。  
各種申請をお考えの管理組合等は、お早目の手続きをお願いいたします。

助成対象	助成額	限度額
①マンション計画修繕調査費	調査費の1/2	50万円
②マンション建替え等検討調査費	調査費の1/3	100万円
③マンション防犯機器設置費	設置費用の1/2	30万円
④マンション大規模修繕工事費 融資の債務保証料※	住民登録率により、 債務保証料の 50%~100%	50万円

※住宅金融支援機構の融資を受ける場合

お気軽に、居住支援グループにお問い合わせください。

警察署から

● 振り込め詐欺 (特に還付金詐欺) に注意

都内における振り込め詐欺の発生は、2,049件 (前年比+954件) と大幅に増加し、特に還付金詐欺が増えています (平成20年5月末現在)。

電話による「税金や医療費控除金の還付」の連絡はありませんからご注意ください!



- 国税局・区の税務課・社会保険庁の職員
- 税金や医療費控除金の還付
- ATM機の操作



● パトロールを強化しています!

全国的に凶悪犯罪が発生しています。犯罪を起こさない街づくりのためにご協力をお願いいたします。

千代田区内における平成20年の1月から5月末までの侵入窃盗は、66件の発生があり、前年比-32件と減少はしていますが、被害を防ぐには……

- ★建物には防犯カメラと防犯センサー
- ★ドアにはワンドア・ツーロックとガードプレート
- ★窓には防犯ガラス (防犯フィルム) と補助錠

+

犯罪を見逃さない地域の力が必要です。

(財)まちみらい千代田 居住支援グループ  
〒101-0054 千代田区神田錦町3-21  
ちよだプラットフォームスクウェア4階  
TEL(03)3233-3223 FAX(03)3233-7557

消防署から



水による災害に備えましょう

平成20年5月に麹町管内のマンションにおいて、水害が発生しました。それは、ベランダの工事のため排水口を塞いでいたため、雨水が正常に排水されず室内に入り込み、浸水ならびに漏電を発生させたといったものでした。

これから台風の多い時期に入ると、このような水害の発生が予想されます。

台風接近時や大雨時に心がけるポイント



- ラジオやテレビなどの気象情報に注意する。
- 防水ハザードマップなどを活用して、避難所や安全な避難経路を確認しておく。(千代田区の防災ハザードマップは千代田区防災ホームページに記載されています)
- 家の排水口を点検し、詰まりがないようにしておく。
- 停電に備え、懐中電灯や携帯ラジオなどを準備。
- 避難に備え、貴重品や食料などの非常時持出品を確保。
- 避難の指示は、防災無線やサイレンなどによるほか、テレビ、ラジオ放送によって行われるので、注意して聞く。
- 避難時には火の始末と戸締りを確認し、単独行動を避け、落ち着いて行動する。
- 道路冠水場所への車による侵入は、脱出できなくなる恐れがあるので避ける。



東京消防庁管内で発生した水害の様子