



マンション通信 第82号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告

令和5年3月21日（火曜日・祝日）、船堀コミュニティ会館2階集会室1・2において、江戸川区マンション管理組合セミナーを4年ぶりに開催しました。テーマは、「マンション専有部のリフォームについて」です。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者の主催、江戸川区の後援で行いました。参加人数は約40人。今回は、その概要をお知らせします。

第一部

「マンション専有部のリフォーム細則について」

講師：マンション管理士 祢宜 秀之



築20年～50年ほどのマンションでは、不動産会社によるフルリフォームが行われることがあります。しかし、リフォーム工事の申請を受けた理事長がその中身を確認するのは、素人ではなかなか難しいものです。図面と現況が違っていたり、上下階の騒音問題や工事業者とトラブルになったりする事例が発生しています。

国土交通省は標準管理規約において、専門家の協力を得る必要性を示しています。

そこで、リフォーム工事細則を实际運用している事例が、祢宜マンション管理士から紹介されました。

第1に、届出と申請に分け、届出は、理事長に届けるだけですが、申請は承認の判断について、専門家へ調査依頼することができる制度を導入します。

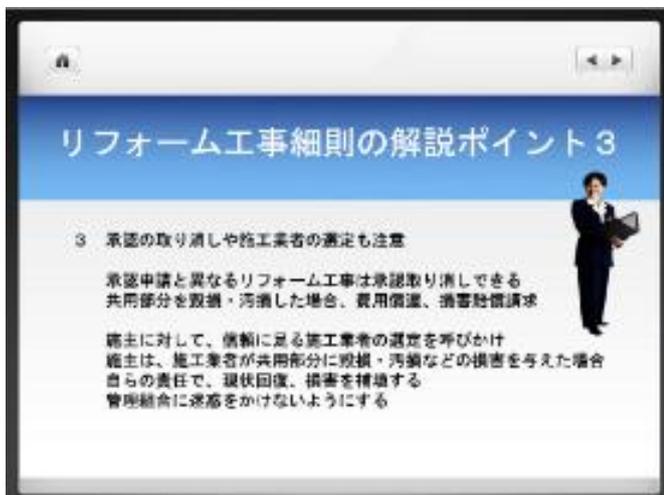
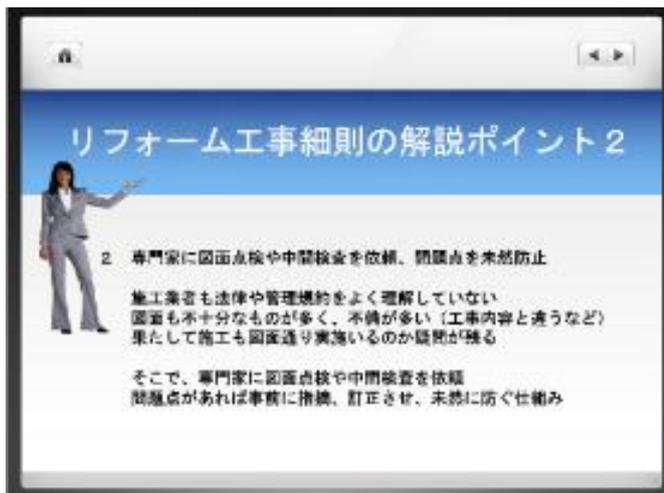
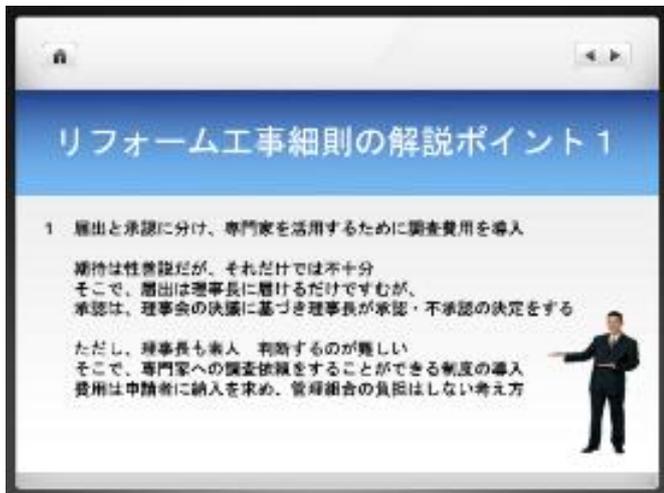
費用は申請者に納入を求め、管理組合の費用負担はしない考え方です。

第2に、専門家に図面点検や中間検査を依頼し、問題点を未然に防止することです。

施工業者が法律や管理規約に精通していない場合がよくあります。図面も不十分なものが多く、不備が散見されます。そこで、専門家に図面点検や中間検査を依頼し、問題点があれば指摘し、訂正させ、工事開始前に防止します。

～CONTENTS～

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告	1～4
「東京都HTT」省エネ・再エネアドバイザー派遣について	5～7
LED化工事の事例紹介	7
江戸川区からのお知らせ	8



【祢宜氏の講演資料より抜粋】

第3に、承認の取り消しや施工業者の選定にも注意する仕組みをつくります。

承認した内容と異なるリフォーム工事は承認取り消しができます。共用部分を破損、汚損した場合、費用償還、損害賠償請求できます。さらに、施主に対して、信頼に足る施工業者の選定を呼びかけます。ここからは、あるマンションの細則導入経緯で分かったことです。

調査費用に疑問を出していた区分所有者は、マンションでのトラブル事例や理事長の精神的負担を説明したら、納得されました。また、総会では、歓迎の意見が多く、「これでリフォーム工事が安心してできる」との声が出ていました。

実際、細則導入後、理事長の負担は減り、リフォーム工事的トラブルは無くなりました。

最後に、長持ちマンション実現のため、マンション管理に関する専門家の活用が必要と、祢宜マンション管理士は、強調されました。

第二部

「専有部リフォーム工事の実態と検査」

講師：一級建築士 山野井 武



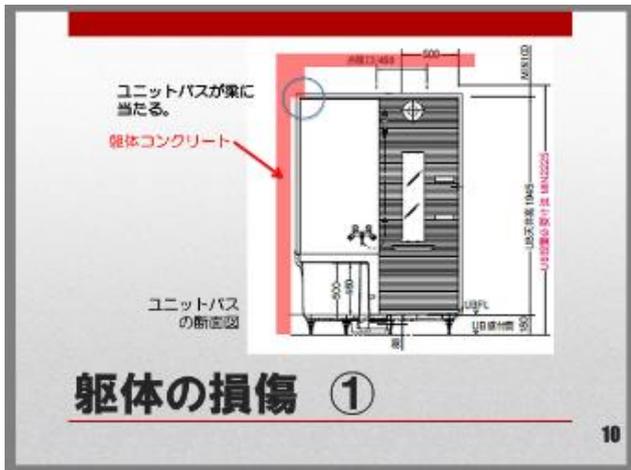
専有部リフォームのトラブルにより、影響を受けるのは発注者であり、他のマンション居住者であり、マンション全体（管理組合）であることが説明されました。

そして、それぞれの立場で、どのようなトラブルがあるのか、紹介されました。

トラブル原因の第1に、マンションという特異性を理解しないマンション業者があり、内装業者のなかには、技術レベルが低い業者がいることです。

第2に、建設業界の整備が遅れ、リフォーム工事にふさわしい工事請負契約約款のモデルがないことです。

第3に、発注者側の知識が決定的に不足していることです。



【山野井氏の講演資料より抜粋】

第4に、工事中、何のチェックも入っていないことです。

第5に、管理組合の規約や細則の運用が不十分ということです。

また、具体的な写真を示して、躯体に損傷を与えている事例、防災性能を低下させている事例、防水性能を低下させている事例、配管の不備、防音性能を低下させている事例、設備容量の不平等、テレビ受信・ケーブルの不具合などが説明されました。

次に、専有部のリフォームチェックの現状として、申請書類のチェックの内容、条例違反が多い箇所や問題のある申請が示されました。

実際、実務上あった事例として、提出された申請書がいかにも不備であったかということが丁寧に説明されました。一級建築士の視点で、申請を認めるまでの作業、中間検査や完了検査の方法が分かりやすく解説されました。

最後に、望ましい専門家像として、建築関係の法律に詳しい必要があり、設備の改修方法やマンションの管理規約にも詳しい必要があると述べられました。専門家を活用する上での課題として、検査が突発的に発生することから、あらかじめ専門家とつながっておく必要があることが強調されました。

質疑応答と公開相談会(抜粋)

Q1 リフォーム申請があった場合、理事会の開催日前に返答を迫られることがあります。

A1 管理規約、過去の慣例等によって、対応は様々だと思います。申請者に対して専門家等の判断や意見に従う旨の同意をとっておくことが必要でしょう。リフォーム申請書の内容に不備があると修正や追加を求めることになり、フルリフォームの場合、相当な時間と労力を要します。通常、理事長が管理会社に相談し、管理会社の建築士等が内容を判断し、理事長に助言することになると思います。

Q2 注文書を取り交わした工事の途中で再見積り提示を受け、当初の見積額以上の金額になりました。取り交した注文書に法的な効力はありますか？途中工事の費用を負担すべきですか。

A2 契約書を作成しているかが重要です。契約書の添付書類(図面等)の中に、極端な物価上昇がある場合は施主と請負業者は相談する旨の条項があります。このところ工事材料費が値上がりしているため、ある程度追加費用は必要になると思います。契約をする場合、予備費を考慮しましょう。注文書は、このような工事をやるということを示したものでしかありません。途中で工事を中止した場合に契約書の中に規定の記載がない場合は、双方に弁護士をたて、両者が協議するのが一般的ではないかと思います。

Q3 バルコニーの物干し設備とエアコン室外機の置き場所について、望ましい場所はどこですか。

A3 天吊りと手摺付きのどちらがいいかは使い勝手の問題。どちらも金具を躯体に埋め込む工事を伴うので、後からするのは止めた方がいいです。

Q4 長期修繕計画を検討しています。各戸の電気容量の需要調査によって増加がある場合は、その状況を踏まえ、既存の電気ケーブルを取り換える必要があると専門家から助言を受けたことがあります。電話線とテレビアンテナ線についても更新した方が良いでしょうか、また、いつ頃やるのが良いでしょうか。

A4 長期修繕計画に時期の目安が一応あります。しかし、決まったものはないと考えて良いでしょう。回答者個人として電線の取り換えは過去に1件しかありません。40年以降という目安はあります。けれど要望があった時と考えるしかないと思います。原則として総会で特別決議が必要になります。

Q5 電気温水器が全戸にあり、一部の区分所有者からガス給湯器にしたいとの要望が出て東京ガスに相談したところ、解放廊下の非耐力壁に直径φ150mmコア抜きし、吸排気口を設ければ可能との回答でした。ところが耐震性に問題が出るのではないかと直前に強い反対を受けました。

A5 設計図通りの配筋でないことがあり、配筋の状況によっては鉄筋を傷つける恐れがあります。耐震性については、非耐力壁のコア抜きは鉄筋を傷つければ強度的に問題はないと思われます。実際の運用としては、何でも規約や規定で制限するのではなく、ケースバイケースで合意形成を図るのがよいと思います。

Q6 電気温水器の配管は白ガス管を使っています。その排水が雨水管に合流され、排水が公共用の雨水の下水道に排水されています。現在の法律で問題はないですか。

A6 ガス給湯器がベランダについているところがあります。ベランダの排水は雨水排水でエアコンの水はベランダにそのまま流されます。雑排水が雨水排水かドレーン排水では明確な規定がありません。ベランダの排水は雨水管に流している方が多いのではないのでしょうか。なかなか難しい問題です。

Q7 2年後に大規模修繕工事を考えています。大規模修繕を行うと固定資産税が減額されるという話で、板橋区は該当するが江戸川区は該当しないと聞きました。江戸川区から職員の方が出席されているので、お伺いしたいです。

A7 (区回答) 条件は認定制度で一定基準を満たしていること、2回目以降の大規模修繕工事であること等です。認定制度の開始は令和5年度を目安としているので、2年後ということであれば、間に合う可能性があります。今後の情報は、広報やホームページなどでご確認ください。

Q8 大規模修繕工事によって、固定資産税はどの程度軽減されますか。

A8 (区回答) 議会で通れば、東京都で具体的な税率が決まります。令和7年3月31日までの時限措置です。今後の詳細については、国交省のホームページや、東京都のマンションポータルサイトを時々ご覧になって確認されるのがいいのかなと思います。

Q9 リフォーム申請書の判断を建築士に依頼する場合の費用はどのくらいですか。

A9 金額はなかなか回答できないのが答えです。1万円や2万円ではなく、100万円かかることもあるでしょう。書類だけ見るのであれば10万円はかからないでしょう。建築士によって値段は違い、費用は申請者が支払うもので、理事長(管理組合)が判断するための資料です。

Q10 リフォーム等で工事業者等が、オートロックにもかかわらず自由に使用できる状態がありました。違約金の支払いを求める規定がありますが、違約金はどの程度ですか。

A10 管理組合が工事業者から違約金をとった例は聞いたことがありません。申請書の中に違約金の規定を入れるのはあくまでもトラブルを回避するためだと思います。

Q11 A7についての再質問(認定制度を)やっている区などもあるのに自治体によって対応に差があるのは何故ですか。

A11 (区回答) 法律上策定することができる「できる」規定となっているため、自治体で差があります。

「東京都HTT」省エネ・再エネアドバイザー派遣について

マンション管理士・電気主任技術者 三木勝利

自然災害は地球規模で増加しています。地球温暖化が起因しているといわれております。

原因となる温室効果ガスの排出量を削減することが求められております。

持続可能な社会を実現するため、2050年脱炭素社会の実現を目指してCO₂排出量、化石燃料の削減に取り組むことが大切です。

東京都は、気候危機への対応だけでなく、中長期的にエネルギーの安定確保につなげる観点から、電力のHTT(減らす・創る・蓄める)を推進しています。昨年10月から、「マンション管理アドバイザーB-8コース」が新設され、省エネ・再エネアドバイザー派遣が始まりました。

【東京都による補助制度】

HTT
TokyoTokyo

令和4年10月
新設！

マンション管理アドバイザー B-8コース

省エネ・再エネアドバイザー派遣のご案内

昨今、社会情勢等の目まぐるしい変化により、電力供給の厳しい見通しが示されています。マンションの共用部分についても、省エネルギー化等を進めていただくため、個別に省エネルギー化等をご提案をする「省エネ・再エネアドバイザー」を派遣いたします。

B-8コース①・②同時申込の場合、**派遣料が無料**です。
ぜひこの機会にマンションの省エネ・再エネを考えてみませんか。



B-8コース新設

対象者：マンション管理組合、区分所有者、賃貸マンションの所有者等

B-8①コース	建築及び電気のアドバイザー2名がマンションを訪問し、図面や修繕履歴や現地を調査し、アドバイスをします。
B-8②コース	①の調査結果を踏まえた「提案書」を作成、ご説明し、省エネ化・再エネ化の実施に向けたアドバイスをします。

派遣料は各コース 50,600円(税込)
なお、B-8①・②を同時に申込んだ場合は、都の助成により無料になります。
無料派遣の実施対象は、20管理組合等を予定しています。

お申し込みや詳細についてはこちら

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課

☎ 03-5989-1453



メール：suishinka@tokyo-machidukuri.jp

東京都住宅政策本部

【発行】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

共用部分の省エネ・再エネ対策として以下のものがあります。

- ①照明器具による省エネ(LED照明、人感センサー設置等)
- ②屋上防水と高反射率塗料の活用
- ③屋上緑化と生垣造成
- ④外壁塗装による省エネ(遮熱性塗料の使用)
- ⑤アルミサッシ(外窓交換)、高遮熱断熱(Low-E複層)ガラス
- ⑥日射調整フィルムの活用
- ⑦玄関扉での省エネ対応
- ⑧エレベーター最新機種へのリニューアル
- ⑨給水方式の変更(増圧直結方式等)
- ⑩太陽光発電設備の導入
- ⑪電気自動車の充電設備の導入
- ⑫大規模修繕工事と省エネ・再エネの取組

私は、電気のアドバイザーとして10管理組合の調査、診断をしました。江戸川区のマンションは2管理組合申し込みがあり、アドバイスしました。

具体的には、建築、電気のアドバイザー2名が現地調査し、省エネ・再エネにつながる提案書を作成し、アドバイスします。

管理組合会計では、電気代の負担が大変大きいです。また、燃料資源の高騰により、電気代の負担は更に大きくなります。

LED照明の導入は基より、電気代節減対策を提言しております。本派遣制度が始まる10年前から、某区(複数)の省エネコンサルタントとして250棟のマンションを診断し、提案書を作成し、省エネ対策を提言してきました。

8年前、LED照明を検討し始めた時期に取り組んだ管理組合の実例を紹介します。各マンションでHTT運動に関心を示していただければ幸いです。



【某区マンション実例 1】

規模：地上 8 階

延べ面積 2, 2 0 0 m² 戸数：3 0 戸 築年：築 1 1 年（平成 1 6 年竣工）

■実施した省エネ対策

はじめに LED 化について紹介します。

- ①LED 照明に交換（工事）：各階廊下、エントランスホール、駐車場、エレベーターかご内蛍光灯など長時間点灯箇所
- ②LED 球に交換：庭園灯



LED 化の工事費用は、当方で 2,154,600 円でした。この中には、エレベーター籠内照明 LED 化の費用 210,600 円も含まれています。

下記の電気料金比較表のとおり、約 52%の電気代削減となっており、ここから年換算すると約 385,700 円/年の削減となりました。

工事費用は 5～6 年で回収できました。

平成 27 年 3 月工事実施前後の電気料金比較表

	平成 26 年	平成 27 年	削減額 (円)	削減率
5 月	65,342	34,496	-30,846	47.2%
6 月	57,167	29,184	-27,983	48.9%
7 月	65,743	30,426	-35,317	53.7%
8 月	61,630	28,450	-33,180	53.8%
9 月	62,127	28,746	-33,381	53.7%
10 月	71,842	32,426	-38,796	54.5%
11 月	70,842	32,414	-38,428	54.2%
平均	64,868	30,877	-33,990	52.4%

①消費電力が削減され、CO₂削減(約 5.4 t)にも貢献。

②器具選定を十分に検討し、6 年未満で費用回収可能となった。

③電灯契約容量の見直しにより、基本料金が削減出来た。

つぎに電気代節減対策について紹介します。

共用電力契約方式変更による削減について

1. 高圧供給（キュービクル設置等）

業務用電力から業務用季節別時間帯別電力に変更した某マンションは、約 6%低減出来ました。（電力会社で試算していただけます）

2. 低圧供給（50kW未満）

（1）低圧電力（動力）

主開閉器契約（ブレーカー）、負荷設備契約（機器の設定）を選択出来ます。

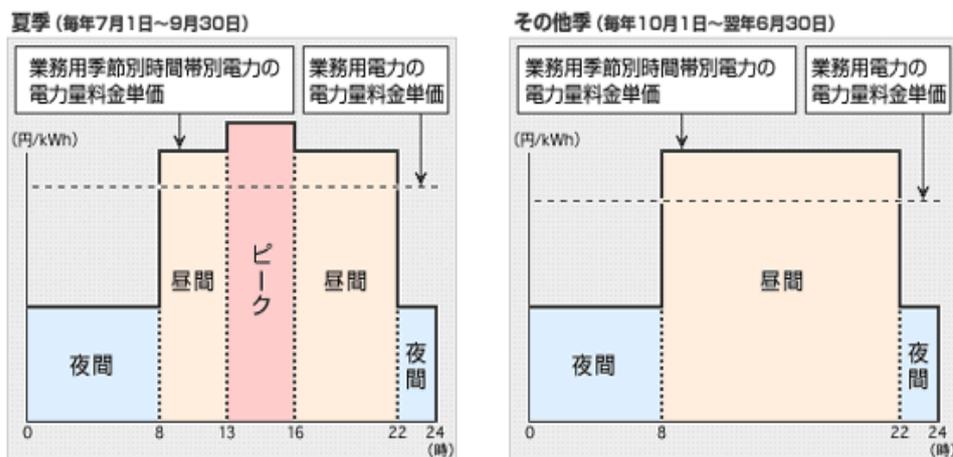
新築当時は、大半のマンションは負荷設備契約となっています。主開閉器契約に変更し、電

子ブレーカーを導入することにより、契約容量は大幅に削減できます。導入する前に、動力設備の稼働状況の調査をして下さい。

★エレベーター、ポンプの更新時に、契約容量の変更をしてないマンションが見受けられます。低圧電力の基本料金（1,122 円/kW）は高価ですので見直しをすることをお勧めします。

（2）電灯（従量電灯等）

★LED 照明導入後、契約容量の変更をしていないマンションが多く見受けられます。電灯の基本料金（286 円/kW）は廉価ですが、見直しをすることをお勧めします。



上記と別のマンションで、LED 化工事をした当時の理事長さんより資料を提供していただき、編集委員で内容の確認をした事例を紹介します。

【某区マンション実例 2】

規模：地上 10 階

延べ面積 2,990 m² 戸数：36 戸 築年：築 11 年（平成 15 年竣工）

マンション内共用部の LED 化工事は以下のような金額及び電気料金の削減となりました。（年の途中で工事のため、その前後の年の電気料金で確認）

工事年等：平成 26 年 5 月

LED 化工事費用：1,320,000 円（税込）

電気料金：平成 25 年 830,000 円

平成 27 年 700,000 円

差額 130,000 円

約 10 年で回収



こちらのケースでは、当初の見積もりでは年間 160,000 円の減額で、工事費の回収期間は約 8 年の見込みでした。

その後、電気料金の改定などもあり、約 10 年での回収見込みとなっています。

なお、この時期に比べると、LED 機器全般の値段が下がっており、また、電気料金が大きく上がっているため、工事費用の回収年は短くなっています。

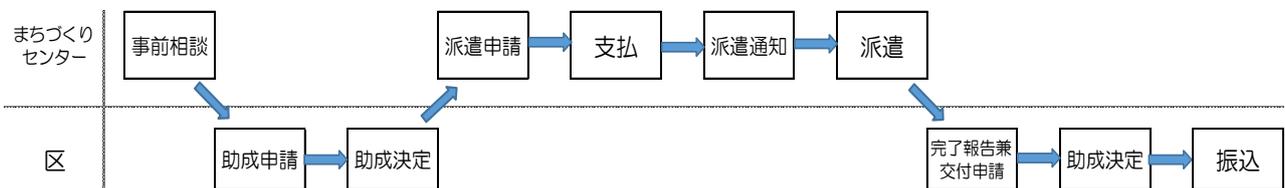
一方で、工事費用そのものが高くなっている側面もあるので、見積もりは適宜行う必要があります。省エネ・再エネ及び将来の管理費節約の観点でも早期の見直し、LED 化を推奨します。

下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係
電話5662-6389

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。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満知り捨て)です。必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

【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 電話 5989-1453

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。

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。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉(東葛西) 杉山一久(春江町) 中村博幸(中葛西)
増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) (五十音)順