



マンション通信 第89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）

分譲マンション管理組合セミナーの報告

令和6年11月17日（日曜日）、船堀コミュニティ会館において、東京都マンション管理士会城東支部の協力を得て、江戸川区主催の分譲マンション管理組合セミナーを開催しました。第一部はマンション管理士の馬込氏、中村氏による講演、第二部は、テーマに分かれてグループディスカッション、第三部は個別相談会（5組）でした。今回は、その概要をお知らせします。

第一部講演 前半

「30分でわかる大規模修繕工事の進め方」

講師：マンション管理士 馬込正幸

くはじめに>

私は15年前、資格学校で宅建資格取得の講師をしていました。社会人が一生懸命に講義を受講しに来られていたのですが、仕事終わりに来るものですから、授業が始まってからものの15分で、大半がウトウトし始めるのです。

はい、疲れて眠ってしまいます。ここを眠らせずに、今日なにか一つでも勉強した記憶、頭から離れないインパクトを持って帰るにはどうすればいいのか？をたくさん考えました。よくよく悩んだ結果、自分なりの答えが出ました。

笑えるおもしろい講義にする

おもしろい話は、記憶にも直結するようですし、主催にご迷惑をお掛けすることない、ふざけることではなく、あくまでもおもしろいお話です。今回も専門的・学術的な話を少し逸脱した、おもしろいお話ができることを意識しました。

① 30分間のセミナー、最も大切なことを一番最初に

セミナー内容は、学術的、専門的でないこと、そして簡単に、を重要視しました。すべて実務・実践の中で出会ったことを分かりやすくまとめたものです。ですから組合員の皆様にも直接理解度が高いと言えます。



大規模修繕工事を行うに当り、最も大切なことは、段取りをおおよそ 3年前から開始していく ことです。これから3年間でどれだけの作業と準備をしていくかが重要で、それが全てだと言っても過言ではありません。

開始準備の3年間

- ①大規模修繕工事の準備期間に入ることへの周知
- ②修繕委員会の設置（委員会の権限や修繕委員会細則等はあるか？）どうやって決めるのよ？
- ③住民アンケートの実施（住民の希望や、建物への気付き等を聴取）
- ④専門家の選定→1級建築士（設計・監理方式/管理会社が主導（責任施工方式）・組合主導（コンボータル方式）/実地調査依頼として）
- ⑤修繕委員会の事前調査の実施
- ⑥建築士と共に現場調査
- ⑦修繕工事項目の選定（資金計画1）

ここまでが約1年

2024/10/11

～CONTENTS～

分譲マンション管理組合セミナーの報告・・・・・・1～5
マンションにおける置き配と宅配ボックス・・・・・・6～7
江戸川区からのお知らせ・・・・・・・・・8

【3年前】

② 修繕委員会を作ろう

3年間も費やすので、理事会メンバーも毎年変わります。話し合いの流れを知っていないと、積極的に修繕工事を進めることも難しいでしょう。そこで、まず組合員全員に3年後に修繕工事に入る予定を周知すること、そして、3年間の修繕委員を募集する事です。この募集はマンションによってスムーズに決まる時と、難航する時があります。マンションの規模にもよりますが、3～5人程度が良いと思います。常に話し合いには、理事も参加します。

③ 住民にアンケートを取ろう

建物の共用部分についての不具合で気付いたこと等のアンケートを取り、建物の状況を把握します。

④ 修繕委員と理事で、建物の事前調査をしよう

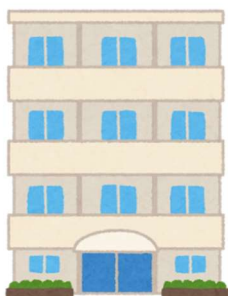
アンケートをもとに、修繕委員と理事と一緒に建物の現場調査をします。もしこの時点で建築士が決まっていれば、建築士に同行してもらいます。調査の上、大規模修繕工事項目をおおよそ決めていきます。



【2年前】

⑤ 設計コンサルタントへ建物診断、工事項目、工事費用概算を依頼しよう

設計コンサルタントに建物診断、工事項目、工事費用の概算見積を依頼します。その結果を今後施工業者に依頼する工事項目と工事費用の参考にします。この作業で高額なコンサルタント費用が掛かることもあります。



【1年前】

⑥ 施工業者を決定しよう

施工会社に④、⑤で決めた工事項目条件を統一した上で見積依頼をします。管理会社・設計コンサルタントから1社ずつ紹介してもらい、加えて修繕委員会で3～4社探して依頼します。合計5社前後、見積プレゼンテーションにて比較・検討し、施工会社を決定し、同時並行して資金計画をたてます。このタイミングで住民説明会を行っていきます。さらに、工事する時期を総会で決議し、工事請負契約へと進んでいきます。



<最後に>

「出来るだけわかりやすく、簡単に」を心掛けて説明をしました。意外とどこの組合でも苦労するのが、修繕委員にだれを選ぶのか、設計コンサルタント・施工業者にどこを選ぶのか、ということでしょうか。迷ったときにはマンション管理士に相談し全体のコーディネートをしてもらおうと、上記選択のお手伝いが可能であることも知っていて欲しいです。

<相談事例>

マンション計画修繕相談事例

江東区 築50年 80戸 店舗併用住戸 第3回目 大規模修繕（計画修繕）工事

工事内容予定項目：外壁補修塗装・屋上防水・ベランダ防水・鉄部塗装・サッシ更新

計画修繕工事 約6,000万円 サッシ更新工事約9,000万円 予備費500万円 合計1億5500万円

現在積立金 10,000万円（213円/㎡・月） 借入7,000万円

組合には、この借入に反対する方が多くいたが、サッシ更新を今期実施しなければ、一生このマンションで、サッシ交換を今後することは無い、という理事長の意見に住民全員が大きく賛同し、借入に踏み切った。

このマンションの計画修繕で一番採めたのは、修繕委員会メンバーに建築士等施工に詳しい人が多く、その彼らが見積等で個人的に話を進めており、修繕委員会内で意見・仕様がバラバラになり、見積の比較・検討ができなくなっていたこと（従前委員同士が個々を囁り合う等、最悪な方向に）

理事長は、この修繕委員会の状況を積極的に収集し、理事会が修繕委員会を取り切り、委員会の意見を一本化、工事請負契約へと無事進んだ事例と言える

2024/10/11

第一部講演 後半

「マンション長期修繕計画のチェックポイント」

講師：マンション管理士 中村博幸

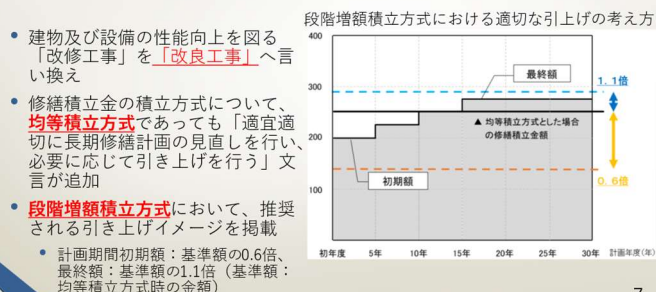
最初に長期修繕計画の目的、国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」での定義概要を説明し、中盤で同ガイドラインの令和3年9月、令和6年6月の改訂点、長期修繕計画を要件とする各種制度を紹介し、そのチェックポイントを解説しました。最後に理事や修繕委員の皆さんが行う長期修繕計画の住民説明会にて、よく上がる質問についてコメントしました。

先ず長期修繕計画の目的についてです。よくありがちなのは、修繕工事の長期スケジュールを決めるもの、これに従って修繕工事をしないといけないという思い込みです。あくまでも修繕工事は計画であって、ここから「必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するため」のものであることを強調しました。

長期修繕計画ガイドラインの令和3年9月改訂については、①計画期間は大規模修繕工事2回を含む30年以上とする、②修繕周期の目安について一定の幅を持たせた記載とする、③修繕工事を行うにあたっての有効性などの追記、を挙げました。

最終額を基準額の1.1倍とする、②将来、区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことから、計画期間内のより早期に最終額にすると解説しました。

長計GL令和6年6月改訂



長期修繕計画を要件としている制度、運営団体の紹介、そこにおけるチェックポイントを紹介しました。

運営団体	長期修繕計画を要件とする制度
国土交通省・地方公共団体	マンション管理計画認定制度
(一社)日本マンション管理士会連合会(日管連)	マンション管理適正化診断サービス
(一社)マンション管理業協会	マンション管理適正評価制度

チェックポイントの一部を掲載します。

長期修繕計画のチェックポイント

No	長期修繕計画のチェック項目	国土交通省：管理計画認定制度(必須項目)	日管連：マンション管理適正化診断(加点点目)
1	長期修繕計画が7年以内に見直されており、かつ総会で承認されていること	●	●
2	計画期間が30年以上、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むもの	●	●
3	長期修繕計画が少なくとも国土交通省の長計GL標準様式の4-1長期修繕計画総括表、4-2収支計画グラフ、4-3長期修繕計画表に準拠したものであること	●	●
4	推定修繕工事項目に少なくとも長計GL様式に定める19の中項目を含むこと	●	●

11

続いて、大規模修繕工事の周期(12年～15年)を超えて実施が必要になる長周期の修繕工事項目についてです。給排水管、エレベーター、機械式駐車、配電盤類などがそうです。これらの実施時期、実施仕様(給排水管の更新工事または更生工事)については、マンションの寿命を意識した上で検討する必要がありますが、この寿命を考えることがとても大変で、一世代だけでの決定することが難しいため、次世代によ



令和6年6月改訂では修繕積立金の積み立て方式について、国土交通省では均等積立方式の推奨を継続する一方で、実情に合わせて段階増額積立方式について、その増額イメージを掲載しました。

こちらでは、①基準額を均等積立金方式で算出した額として、計画期間の初期額を基準額の0.6倍、

り多くの選択肢を残すことを心掛けるよう説明しました。

最後に理事、修繕委員の皆さん向けに、長期修繕計画更新、及び、修繕積立金値上げに関する住民説明会で良くでる質問を紹介しました。回答に窮する質問が多いのですが、「このマンションを何年維持しようと考えているのか？」のような寿命を問うような質問が出た際、これをチャンスと捉えて、「当マンションの未来を考える会を共に作りましょう。」として仲間を増やし、説明会を、マンションの将来を考えるきっかけとしましょうで、結びました。

これらの話を元に第二部のテーブルディスカッションに繋がりました。

第二部 テーブルディスカッション



第二部は、参加者とマンション管理士が特定のテーマについて話し合う「テーブルディスカッション」です。「修繕工事・建物設備管理」「管理会社関係」「管理組合運営」「管理計画認定制度」の各テーマ毎にテーブルを設営し、該当のテーマを希望する参加者とオブザーバー役のマンション管理士が各テーブルに配置され、司会役のマンション管理士からの「皆さんの悩みや質問をマンション管理士がお聞きます。せっかくの機会ですので積極的に発言してください。」との主旨説明の後、ディスカッションが開始されました。

第一部の講演のテーマが「大規模修繕の進め方」「長期修繕計画のチェックポイント」だったこともあり、テーマ「修繕工事・建物設備管理」を希望される方が多く、当テーマは2テーブルに分かれて行われました。

1. 修繕工事・建物設備管理

「マンションの寿命をどのくらいと考え、今後のリノベーションを含めてどのような方針で長期修繕計画の検討をすべきか?」「小修繕工事などの発注額や内容が不可解なことが相次ぐ。理事会の管理会社に対するチェックが不足しているのではないか?」

「機械式駐車場の修繕、エレベーター更新、大規模修繕が立て続けに予定されていて、修繕積立金を2倍

にしたが予算に足りない」「長期修繕計画は新築時のままほとんど見直しされていない」「1回目大規模修繕工事で採用したコンサルタントに不信感を抱いており、別のコンサルタントを探しているがどのようにすれば良いか」といった質問が出ました。

マンション管理士からは「いつまでマンションを持たせるのかはみんなで考えた上で大規模修繕のあり方を検討する」「理事会の関心も低いようなので管理会社を追求するよりも理事会を変えるよう努めたほうが良い」「大規模修繕工事コンサルタントは内容によってはマンション管理士への依頼も可能」といったアドバイスがありました。

2. 管理会社関係

「管理会社は都合よく必要性が低いと思われる提案を持ってくるが、それに現理事が反論しないで進んでしまうことが不満」「管理会社の変更を考え複数の会社に当たったが全て断られたため、諦めて現管理会社を継続している」といった話があり、マンション管理士からは「管理会社には誰かがブレーキを掛けないといけないので、できる人が管理会社への指摘を続けていきましょう」「管理会社には言い続け、改善を求めましょう」といったやり取りがありました。

3. 管理組合運営

「住民から日常的に苦情が多く理事会が苦慮している」といった話が複数あり、マンション管理士からは「管理組合が対応すべきか等を考えつつ、内容によっては行政、警察に行くように勧めることもあり得る」「本日のセミナーのような場でも情報収集しつつ、進めて下さい」といったアドバイスがありました。

4. 管理計画認定制度

「認定制度の申し込み手続きをマンション管理士等の力を借りずに行いたいが可能か(色々な説明会を聞くと独自に作成した資料、準備だけでは不足ではないかと不安になった)」との話があり、マンション管理士からは「マンション管理士に一部の作業だけを依頼することも可能」「制度の基準が変更されることがあるので申請に際しては直近の状況確認が必

要」といったアドバイスや、認定をクリアするためのポイントについての話がありました。

参加者間が相互にコメントするというよりも、マンション管理士が個々に回答し、それを他の参加者が共有するといった形で進んだテーブルが多かったようですが、参加者からは「なるほど、そうなのですね」という形で関心を示され、参加者にとって情報共有ができて勉強になっていた様子がうかがわれました。30分間にわたりディスカッションが行われ、各テーブルとも議論は白熱していましたが、残念ながら時間切れとなり終了しました。

第三部 個別相談会

第三部は、参加者がマンション管理士にマンション管理・運営についての個別相談を行う「個別相談会」です。

5組の参加者から申込があり、各組に2名のマンション管理士が対応しました。個別相談の内容は、「管理会社から出てきた長期修繕計画案の金額がア

バウトで全体的にも高い」「管理会社から修繕積立金の値上げ案が出てきたが妥当性を確認したい」「大規模マンションなので住民の合意形成が難しく、運営方法を相談したい」「大規模修繕工事コンサルタント及び管理会社の適切な探し方を知りたい」「ある居住者から振動について苦情を受けている居住者があり、管理組合としての調査や対応の範囲を確認したい」といったものでした。

参加者からの質問に対して各マンション管理士が詳しく質問の経緯、背景等確認しながら、回答、アドバイスをを行いました。

こちらも議論は白熱しましたが、時間切れで終了となりました。

参加者は第二部も含めてマンション管理士と活発な議論ができたことで、終了後の様子からも有意義な時間を過ごしたことがうかがわれました。



マンションにおける置き配と宅配ボックス

2025年になりましたが、「物流の2024年問題」はいっこうに収まらず、CO2削減も永遠の課題です。マンションにおいても同様です。今回の記事は対策の一助となる置き配、宅配ボックスのお話です。

置き配 配送業者などが専有部分の玄関前に非対面で宅配物を配送するサービス
宅配ボックス 住民が不在時に宅配物を受け取るためのロッカーシステム

●置き配の促進

国土交通省では、再配達削減を目的として、また、コロナなどの感染症拡大時の非接触受け渡し手段としても置き配を推奨しており、令和6年6月の標準管理規約の改正においては、そのコメントの第18条関連において、右記④のよう記載しています。

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

併せて、「置き配に関する使用細則を定める際のポイント」を公表しています。(6ページ図1参照)

●置き配許容のための細則の準備

このように従来の規約・細則のままでは、置き配は許容されないという状況にあります。実態として、勝手に行っている住民が多いのではないのでしょうか。

避難路を塞ぐという消防法上の問題もさることながら、非常に困るのは宅配物の盗難や破損時に、その責任を管理組合や管理会社に訴えてくるケースです。

責任の所在は置き配を依頼したご本人であることを細則にて定めておきましょう。

置き配に関する使用細則を定める際のポイント

- 置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物及び宅配物を収納・保管するもの（以下「宅配物等」という。）を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。
 - 例）●時～●時の間のみ置き配サービスを利用できることが可能、専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止 など
- 宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。
 - 例）配達日当日中まで留め置くことが可能、24時間以上放置することを禁止 など
- 置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。
 - 例）衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止 など
- 使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。
 - 例）管理組合は違反する宅配物等を確認した場合は、置き配による宅配サービスを依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求めることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができる など
- 置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。
 - 例）区分所有者等は、置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わない など
- なお、消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物の放置を禁止していること。

図1. 置き配に関する使用細則を定める際のポイント(国土交通省より)

以下は細則の一例です。

- ・ 消防法に基づき、避難の支障となる宅配物の放置は禁止
- ・ 車いす等を含め通行の妨げになる場所、妨げになる大きさのものの放置は禁止
- ・ 衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの放置は禁止
- ・ 24 時間以上の放置は禁止
- ・ 居住者は置き配の依頼及び宅配物の管理を自らの責任で行うものとする
(盗難、事故を含め、管理組合やマンション管理会社は一切の責任を負わない)。

置き配の禁止を継続していくことは、「物流の2024 年問題」の状況を見ても難しいので、前記ポイントに沿って、早期に細則等を準備することで、それを許容していく方向かと思われます。

●置き配の許容による効果

置き配の許容可否については、マンションの設備にも大きく左右されます。ここでいう設備とは、宅配ボックスとオートロックシステムになりますが、これらによる受取人不在時の配達員対応として、表1のように整理されます。最右列に置き配許容の効果を記載しています。

表1. 受取人不在時対応

No	宅配ボックス	オートロック	配達員の対応	置き配の効果
①	有り	有り	配達員→オートロックの外で不在を確認 宅配物→宅配ボックス 宅配ボックス格納連絡→郵便ポスト	置き配不要
②	有り	無し	配達員→個人宅玄関前で不在を確認 宅配物→宅配ボックス 宅配ボックス格納連絡→郵便ポスト	置き配不要
③	無し	有り	配達員→オートロックの外で不在を確認 宅配物→持ち帰り→再配達へ 再配達連絡→郵便ポスト	置き配の実施不可
④	無し	無し	配達員→個人宅玄関前で不在を確認 宅配物→持ち帰り→再配達へ 再配達連絡→郵便ポスト	置き配有効

このように、宅配ボックスの有るマンションで置き配許可の検討は不要ですが、無いマンションにおいてもオートロックがあると、配達員が個人宅玄関前まで入れませんので、玄関扉横の置き配はできない状況となります。

置き配を許可した際に効果が得られるマンションは宅配ボックスも、オートロックシステムも共にない表1の④のマンションに限られます。それでもこれらのマンションが置き配を許可するだけでも大きな「物流の2024年問題」の削減、CO2削減に繋がるでしょう。

●宅配ボックスの設置状況

国土交通省が行った令和5年度マンション総合調査では、オートロックシステムの設置は約80%、宅配ボックスは約70%とのことです。別の調査で築20年未満の築浅マンションでは、99%を超えるマンションで宅配ボックスが設置されています。築26年を超えると20%を下回るような状況で80%を超えるマンションには宅配ボックスがありません。

これらは団地型の大型マンションである場合が多いです。

●宅配ボックスの設置

宅配ボックスの設置により、表1の④から②に変わり、「物流の2024年問題」の削減の一助となります。

宅配ボックス設置に関しては、条件と時期によって助成金が出る場合があります。また、大手通販サイトを運営している会社が無償または安価でマンションに宅配ボックスを設置するサービスを提供しており、こういったものを活用していくことも考えられます。

●宅配ボックス設置の実情

マンションの竣工時にはなく、後から宅配ボックスを設置したというマンションは先の調査でも3%という数字でした。宅配ボックス設置について、実は多くのマンションで総会否決されています。「コストが掛かる」が表向きの理由ですが、実態はご高齢の居住者が「再配達であれば配達業者が自室まで宅配物

を運んでくれるけれど、宅配ボックスがあるとエントランスから自室まで自分自身で宅配物を運ばないといけない」と反対するそうです。重い荷物を運ぶことを避けるためにスーパーで有料の宅配をお願いするのに、そんな嫌だということです。そのお気持ちも確かに理解できます。

ですが、マンション全体で貢献できる「物流の2024年問題」の削減、CO2削減に、個人都合で反対するという状況になっています。大きな助けにはなりませんが、対策の1つとしてエントランスの宅配ボックスの横に共用の折り畳み式の台車を置いておき、自室までの運ぶのに使うなどの方法があります。

また、宅配ボックスの設置が進んでいなかったもう1つの大きな理由として、これまで宅配ボックスの設置は、共用部分の顕著な変更にあたるとされ、総会議案における特別決議となっていました。組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。

令和6年6月の標準管理規約の改正において、そのコメントの第47条関連⑥(下記工)が追加され、普通決議、即ち、出席組合員の議決権の過半数の賛成で良い場合が明記されました。

工) 宅配ボックスの設置工事に關し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能と考えられる。

これによっても今後、宅配ボックスの設置は促進されると予想されます。その際は共用台車も一緒にご検討下さい。

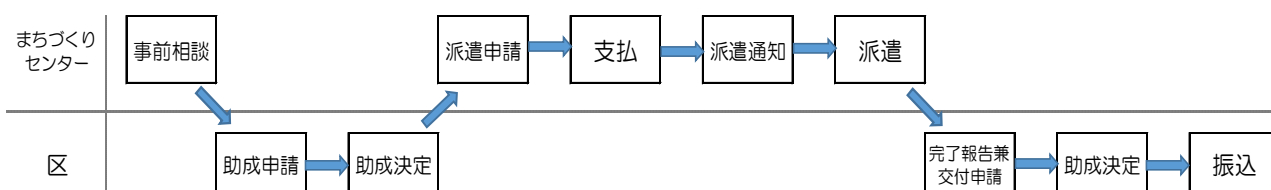
とはいえ、時間とお金の掛かるものではありませんので、それまでの間、先ず置き配を許可していく対応をされては如何でしょうか。



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、（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（千円未満切り捨て）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