



KAWASAKI CITY

マンション 適正管理事例集

共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント
—川崎市内のマンション管理組合の取り組み事例に学ぶ—



| はじめに・川崎市のマンションの現状

- 01 | 管理費を考える
- 04 | 大規模修繕・設備改修
- 09 | マンションの価値を高める
- 12 | 共用部分の使い方
- 13 | 災害に備える

はじめに

川崎市では、多くの市民が分譲マンションに住んでいます。マンションに長く住み続けるためには、建物のメンテナンスや管理組合の運営を適切に行っていくことが必要ですが、「どのように修繕を行っていけば良いか分からない」「管理会社に運営を任せているため、管理会社の提案が妥当なのか判断できない」といった様々な悩みを抱えるマンション管理組合からの相談が少なくありません。

この事例集は、様々な悩みを抱えていた管理組合が問題を解決し、良好なマンション生活につながった事例をピックアップしてまとめたものです。各マンションの管理組合に直接ヒアリングした際には、問題が解決した時の感想や苦労話などをお伺いすることができました。

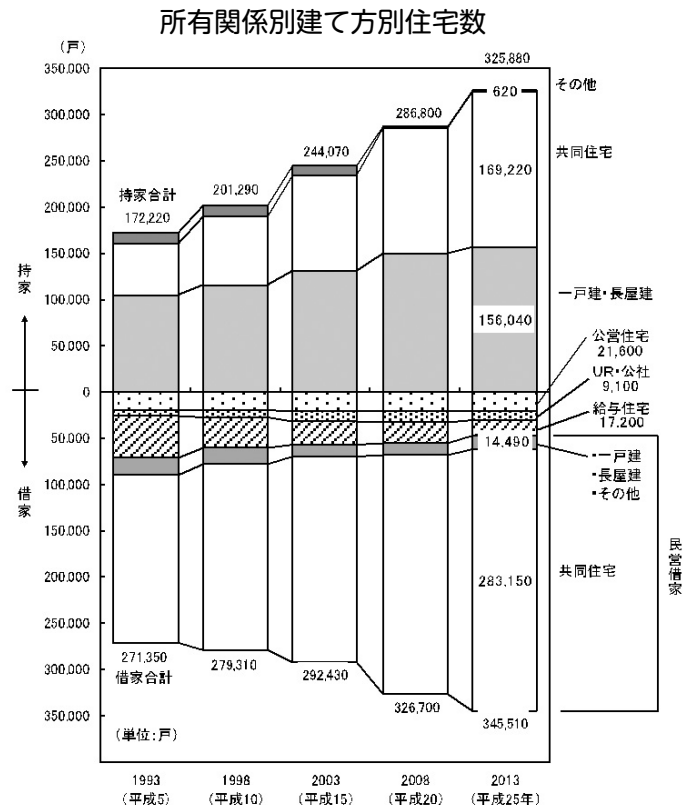
これらの事例を通して、共通にお話いただいたことは、「管理組合内部での情報の周知徹底」、そして「情報共有の大切さ」でした。説明会や臨時総会を何度も開き、定期的な広報も繰り返し行うなど、地道な努力がいかに重要かを強調されていました。

本事例集が活用され、マンションにお住まいの皆様の快適なマンション生活につながることを願っています。

川崎市のマンションの現状

市内の住宅の総数は約67万戸（2013年）、そのうち分譲マンションの割合は24.8%（169,220戸）となっています。また、その割合は年々高くなっています。

分譲マンションを建設時期別で見ると、1981（昭和56）年の建築基準法の耐震基準の改正前に建設されたマンションが22,760戸あります。永住意識の高まりなどにより、建て替えず長く使い続けるマンションが増えていくことから、高経年マンションの増加が予測されます。



CONTENTS 目次

管理費を考える・・・P1

管理委託契約の内容が、分譲当初のままになっていませんか？

File Data. 1 管理委託契約見直し、委託費用を削減（高津区・2003年竣工・45戸）

File Data. 2 管理員勤務を住み込みから通勤へ（中原区・1971年竣工・80戸）

File Data. 3 区分所有法「59条競売」で管理費等を回収（幸区・1982年竣工・107戸）

大規模修繕・設備改修・・・P4

あなたのマンションでは、修繕工事が適切に行われていますか？

File Data. 4 管理組合主導で専有・共用配管一括更新（中原区・1981年竣工・66戸）

File Data. 5 住民説明会、工事説明会全戸参加で合意形成（宮前区・1980年竣工・90戸）

File Data. 6 直結給水化で受水槽撤去し、念願の集会所建設（宮前区・1979年竣工・78戸）

File Data. 7 築33年目で初めての大規模修繕工事（中原区・1984年竣工・16戸）

マンションの価値を高める（省エネ・バリアフリー）・・・P9

省エネ機器やバリアフリー設備の導入など、快適な住まいの工夫をしていますか？

File Data. 8 全戸の窓サッシ、カバー工法で改修（宮前区・1974年竣工・80戸）

File Data. 9 共用部分の照明をLEDへ改修（高津区・2006年竣工・648戸）

File Data.10 傾斜地立地マンション、受水槽撤去跡にエレベーター新設（高津区・1984年竣工・62戸）

File Data.11 スロープ勾配とれず、昇降機を導入（宮前区・1992年竣工・56戸）

共用部分の使い方（機械式駐車場撤去）・・・P12

機械式駐車場が管理組合の負担になっていませんか？

File Data.12 大規模修繕工事に併せて25台分を撤去（川崎区・1997年竣工・101戸）

File Data.13 機械式駐車場撤去で、20年1,800万円の支出を軽減（高津区・1983年竣工・84戸）

災害に備える・・・P13

大震災に備えて、あなたのマンションでは「自助」「共助」の体制ができていますか？

File Data.14 マンション内に自主防災組織を確立（高津区・1982年竣工・341戸）

File Data.15 マンション独自の「防災マニュアル」作成（多摩区・1978年竣工・120戸）

File Data.16 700戸超、大規模耐震補強工事を実施（幸区・1975年竣工・693戸+29店舗）

File Data.17 耐震診断で強度不足判明、改修工事を決定（幸区・1982年竣工・203戸）



管理費を考える

管理委託費削減

File Data.

1

管理委託契約見直し、委託費用を削減

高津区・2003年竣工・鉄筋コンクリート造・地上7階建て・1棟・45戸

委託内容見直しで、積立金2.4倍値上げ提案を跳ね返す

築12年目に1回目の大規模修繕工事を実施したところ、管理会社から「長期修繕計画に基づく、築24年目に予定している2回目の大規模修繕工事を行うためには、築14年目から修繕積立金を現在の2.4倍に値上げする必要がある」という提案がありました。



このことに問題意識を持った住民が中心となり、今まで「管理会社任せ」にしていた管理運営を理事会主導で行うことになりました。

まず取り組んだことは、管理会社との契約内容を見直し、管理委託費用と設備等の維持管理費用の削減を検討することでした。

また、これまで2カ月に1回しか開催していなかった理事会を毎月開催することに変更し、併せて「理事会だより」を発行して全戸に配布する等、管理組合の運営に無関心な住民にも情報提供を行い、管理組合としての意識を高めていきました。



防犯システム、機械式駐車場の保守点検、植栽管理については、管理会社を通さずに専門業者との直接契約に変更しました。また、管理会社についても、数社とのプレゼンテーションを経て変更しました。

さらに共用部分の電気やインターネットについても契約内容を変更するなど、これらの取り組みにより年間の支出額を33%削減することに成功しました。そして、修繕積立金会計に回す額を増やすことができました。

新しい契約形態

[管理会社との業務契約]

- ・管理委託業務
- ・基幹事務
- ・管理組合運営支援
- ・管理員業務
- ・定期清掃
- ・昇降設備保守
- ・消防用設備等点検
- ・排水管清掃
- ・設備点検

[専門業者との直接契約]

- ☆遠隔管理業務
 - ☆機械管理業務
 - ☆防犯カメラ
 - ☆機械式駐車場保守点検
 - ☆植栽管理
- } 防犯システム1本化

☆印は管理会社との契約から、直接専門業者との契約に変更したもの

コラム①

実態に合わせた管理規約の見直し 理事会や検討委員会で1、2年かけて慎重に

ほとんどのマンションでは当初、分譲会社が管理規約案を用意し、購入者が購入時点で印鑑を押す書類で「書面による承認」を得て運用されています。この規約を通称「原始規約」と呼びます。原始規約の中には、個々のマンションの実情とは合わないものがありますので、不要なトラブルや紛争を避けるために実態に合わせた見直しが必要です。

管理規約の見直し手順

- ①管理規約改正検討委員会等を理事会の諮問機関として設置する。
- ②マンション標準管理規約などと規約の内容を照合・比較し、現在の管理運営の実態に見合った管理規約案を作成する。
- ③区分所有者に対して広報や説明会等で理解を深める。
- ④一部の区分所有者に特別の影響を及ぼす場合は、その区分所有者の承認を得る。
- ⑤総会において、特別決議する。(区分所有者の3/4以上かつ議決権の3/4以上の賛成)

理事会や検討委員会で検討する場合、専門家を活用しながら、1、2年かけて慎重に検討する管理組合が多いようです。

管理形態変更

File Data.

2

管理員勤務を住み込みから通勤へ

中原区・1971年竣工・鉄筋鉄骨コンクリート造・地上7階建て・1棟・80戸

委託料値上げから一転、年60万円減

管理員居室はコミュニティスペースに改装

このマンションでは、管理会社の業務について管理組合の中で疑問の声が上がっていました。そのような状況の中、管理会社から「管理委託料を10%値上げしたい」という打診があり、それを契機に管理委託内容の見直しを検討することになりました。



管理組合は、管理会社の変更も視野に入れ、今後の管理の在り方について住民アンケートを実施しました。その結果、「管理会社を変更せずに、現在の住込み方式を変更すべきである」という意見が多くありました。そこで、総会の決議を経て、管理形態を通勤管理（平日8時～16時）に変更しました。



管理形態を変更した結果、管理員業務費が削減され、管理委託料を年間約60万円も減額することができました。今後は、不要となった管理員の居室部分をコミュニティスペースに改装し、住民の交流拠点として活用していく予定です。



管理員の居室はコミュニティ
スペースに改装予定

コラム②

マンション標準管理委託契約書とは？

管理組合と管理会社との間のトラブルになる場合、委託している内容を管理組合側がよく把握していないケースがあります。

管理会社の業務範囲や内容を明確にしているのが、管理委託契約書です。

しかし、各マンションの管理委託契約書は分譲時に管理会社が作成したもので、当然、各管理会社の特徴が表れていると考えられます。

そこで、管理委託契約書の参考にすべきものとして、国土交通省が発表しているのがマンション標準管理委託契約書です。

マンション管理適正化法では、委託契約を更新する際、管理会社が管理組合に対して重要事項説明を行うことが必須とされています（自動更新条項はありません）。

したがって、契約更新時には双方の意思を確認することが前提になっています。このことを管理組合としても知っておく必要があるでしょう。

管理委託は「全面委託」でも管理組合が主体性を持って

管理委託の方法では、管理組合の総数のうち管理会社への「全面委託」70%～80%、「部分委託」10%～20%、「自主管理」10%程度と言われています。

「全面委託」といっても、管理会社にすべてお任せに近い状態のマンションもありますが、管理組合が主体性を持って管理運営の方針を決定しているところもあります。こうした管理組合の中には、コミュニティ形成として広報紙の発行やイベント開催などを行うところが多くあるようです。

滞納管理費等回収

File Data.

3

区分所有法「59条競売」で管理費等を回収

幸区・1982年竣工・鉄筋鉄骨コンクリート造・地上8階建て・1棟・107戸

滞納金70万円・滞納期間1年半

居住権剥奪も「他に解決策なし」

このマンションでは、滞納期間1年半、総額として70万円の管理費等を滞納した区分所有者がおり、管理組合は、再三支払いを求めましたが、回収できない状況でした。



管理組合は、滞納者と分割による支払いの合意をしましたが、これが守られなかったことから弁護士に相談し、簡易裁判所に滞納管理費等の支払いを求める通常訴訟を起こしました。その結果、債務が確定したにも関わらず、滞納者は依然として支払いに応じませんでした。

そこで管理組合は、臨時総会を開いて59条競売（滞納者の区分所有権を売却することによって滞納した管理費等を徴収することができる区分所有法第59条に基づく競売）の訴訟を起こすことを諮りました。

総会に先立ち、滞納者に「弁明の機会を付与するので総会に出席願いたい」旨の通知を出しましたが、滞納者は出席しませんでした。そのため、管理組合は総会において特別決議での可決を受けて、地方裁判所に「59条競売」を求める訴えを起こしました。



裁判の結果、管理組合は、59条競売による回収が認められ、その判決に基づいた手続きを行い、滞納分を回収しました。

区分所有法第59条による競売は、その区分所有者から区分所有権、つまり居住権を剥奪することになるため、共同生活上の障害が著しく、競売請求以外の方法では他の区分所有者の共同生活の維持が困難である場合にのみ適用されます。そのため、裁判においては、管理組合の訴えが却下される判断も少なくありません。

今回のケースは「当該区分所有者が全く話し合いにも応じず、約束も守らず、裁判も欠席するという事態が続いたことから、他に解決策がないと判断されたのではないかと担当弁護士は話しています。

コラム③

滞納管理費等の回収 管理規約の確認を

管理費・修繕積立金等の滞納問題の解決には、時間も労力も要することから、管理組合の大きな負担になります。管理会社に滞納者に対する督促を委託していた場合も安心はできません。最終的に回収する責任は管理組合にあるのです。

滞納問題を解決するために、法的手段を使う場合にも管理規約の整備が求められます。弁護士費用の性格を「違約金として」と明示して、請求できるよう管理規約に明文化する必要があります。認められた判決例も出ています。

滞納問題は、どこのマンションでも起こりえることです。問題を早期に解決するために、管理規約に必要な項目が規定されているか、いま一度、確認することをお勧めします。

管理費等滞納、消滅時効は「5年」

管理費等の滞納の消滅時効は「5年」です。共有財産の維持管理のために管理組合が区分所有者から徴収している管理費等について、5年か10年か判断が分かれていましたが、2004年4月の最高裁判決で「5年」と結論が出ました。

長期滞納は住戸が競売にかかることも多く、管理費等を支払わない不誠実な区分所有者に対しては、消滅時効期間が満了する前に法的措置をとることが求められます。



給排水管更新①

File Data.

4

管理組合主導で専有・共用配管一括更新

中原区・1981年竣工・鉄筋コンクリート造・地上6階建て・1棟・66戸

説明会5回、住民合意に努力
終の棲家へ、すべて更新で安心

このマンションでは、管理組合の役員がマンション関係のセミナーに参加したことを契機に、「そろそろ配管の寿命だろう」「事故が起こる前に修繕をしておこう」と考え、配管の経年劣化の調査を行いました。

その結果、1階床下ピットの汚水管の亀裂、雑排水管から漏水していることが判明し、さらに支持金物の破断や、土間に水が滞留しているところも見つかりました。

管理組合では、給排水管は共用部分のみ更新工事を行う予定でしたが、専有部分についても更新が必要な時期に来ているという認識はあり、漏水事故が起こった場合、各戸が対応できるか心配をしていました。

問題は、住民間の合意形成です。管理組合内に設けたプロジェクトチームでは、5回に渡り住民説明会を開催し、配管劣化の写真等の資料を配布するとともに、共用部分だけの場合と専有部分も一括して行う場合のそれぞれのケースごとの費用負担を説明し、理解を得られるよう努力しました。

また、管理組合主導で専有部分配管の更新工事を行う場合、管理規約にある管理組合の管理の範囲と、修繕積立金を取り崩すことができる工事内容等との整合性を取らなければなりません。このため、管理規約は弁護士との協力を得て、工事が実施できるように改正を行いました。準備段階から工事完成まで3年を要しました。

全体の工事期間は約6ヵ月、縦系統ごとの工事は、1日だけ断水の日はありませんが、工期は7日間と短期間で完成し、給排水管は、新しく生まれ変わることができました。

また、共用部分と専有部分の給排水管工事を全額組合負担で実施しました。

なお、既に専有部のリフォームをしていた4戸には、施工業者が算定した工事免除の返金額を修繕積立金から支払う対応を行いました。

室内工事工程表

工期：7日間（排水禁止2日、断水1日＝9：00～17：00）

工事内容	火	水	木	金	土	日	月	火
内装解体工事（排水禁止）						作業休み		
排水管更新工事（排水禁止）								
専有部分給水・給湯管先行配管工事								
専有部分給水・給湯管切替工事（断水）								
内装下地復旧工事								
内装仕上げ工事								



1階床下ピットの
配管調査



工事前、雑排水管の漏水



洗面所給排水管設置
作業中



台所の新規配管
立ち上がり部分

給排水管更新②

File Data.

5

住民説明会、工事説明会全戸参加で合意形成

宮前区・1980年竣工・壁式プレキャストコンクリート造・地上5階建て・2棟・90戸

全戸一体で取り組むため

説明会は日時ずらして複数回実施

このマンションでは、築30年を過ぎてから、漏水事故が専有部分7カ所、共用部分2カ所で発生していました。管理組合は、その都度、部分補修で対応していましたが、この状況が続くことを問題視し、専門業者による給排水管劣化診断を行った結果、「早期に更新または改修が必要である」という報告を受けました。



管理組合の中に大規模修繕委員会を発足させ、まずはじめに設計者を選定し、工事の基本計画の作成と工事業者の選定作業に入りました。工事業者の選定にあたっては、4社にプレゼンテーションをしてもらい、業者を決定しました。

専有部分からの漏水が多いことで階下住戸への影響があるため、共用・専有部分の給水・給湯・排水管一括更新工事を臨時総会で決議しました。管理組合の負担で専有部分の設備更新費用を賄えるよう管理規約を改正していたこともあり、全戸が一体となって工事に取り組むことになりました。

その後、設計者による住民説明会、工事業者による工事説明会を、日時をずらしてそれぞれ4回行いました。複数回行うことで、結果的に全戸参加で出席率100%を達成しました。



工期は約4カ月。工事中は、進捗状況を逐次揭示し、常に情報発信を心がけました。

「みんなが共通認識を持ち、騒音や不便な生活もよく我慢してくれました」というのが大規模修繕委員会の感想です。

全戸一斉で配管をすべて交換したことで、漏水の心配もなくなり、配管の耐震性も向上しました。区分所有者からは「もう水まわりに関しては安心です」という声が寄せられています。

—— 専有部分を含めた工事を可能とするマンション管理規約の例 ——

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第21条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただしバルコニー等の管理のうち、通常の使用を伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3 前項の場合、総会の決議により、専有部分である設備の更新等に係る費用を管理組合の負担とすること及び組合員の公平性を確保するための措置をとることができる。

(修繕積立金)

第27条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

六 第21条第3項に定める専有部分である設備の更新等

(総会議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

九 第21条第2項に定める管理の実施

十六 第21条第3項に定める専有部分である設備の更新等に係る費用を管理組合の負担とすること及び組合員の公平性を確保するための措置をとること

給排水管更新③

File Data.

6

直結給水化で受水槽撤去し、念願の集会所建設

宮前区・1979年竣工・鉄筋コンクリート造・地上5階建て・2棟・78戸

市条例改正に伴い給水システムを変更

この管理組合では、顧問契約した一級建築士の意見を参考に、長期修繕計画委員会が毎年、修繕項目を理事会に答申して、理事会で優先順位をつけて修繕工事に対応していました。

川崎市水道条例施行規程の改正があったことを契機に、給水方式をこれまでの高架水槽方式から特例直結直圧式給水に変更し、この工事の執行に併せて、共用部分配管のほか、専有部分の給水・給湯・排水管の更新も行いました。



理事長は、「専有部分の配管については、各戸任せだとやらない住戸が出てくる。どこかで漏水事故が起これば問題となるので、管理組合の費用ですべて行いました。」と話していました。



管理組合では集会所がなかったので、理事会は理事長宅、総会も近隣の町内会館などを利用しており、このことが長年の懸案材料でした。

この工事を行うことによって、高架水槽や受水槽、ポンプ室が不要になり、その跡地に集会所を設置することができました。

特例直結直圧式給水は、基本的には水道本管から直接、水道管の水圧だけで各住戸まで給水する直結直圧式給水と同じですが、水圧が低下したときだけ増圧ポンプを使用するものです。

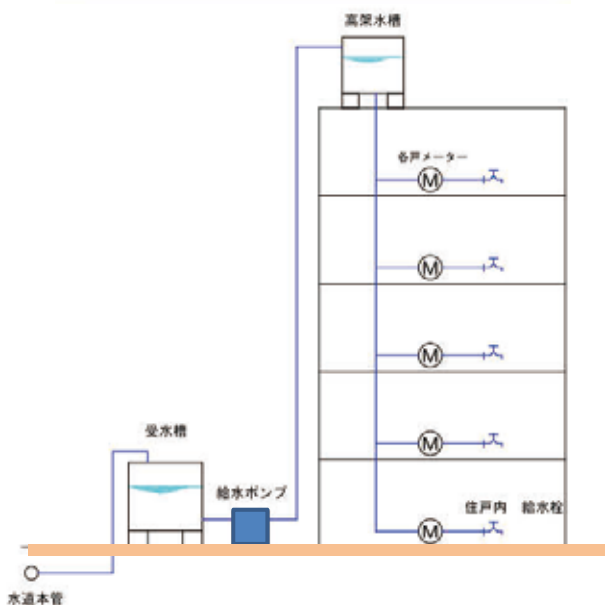


受水槽、ポンプ室を解体中

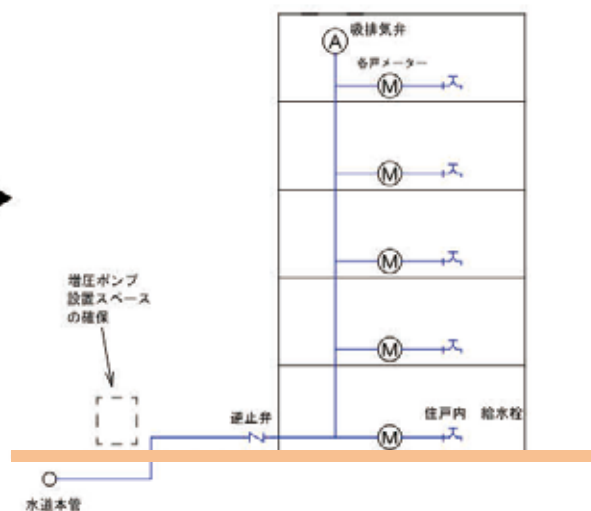


新たに建てた集会所

高架水槽給水方式



特例直結直圧給水方式



大規模修繕工事

File Data.
7

築33年目で初めての大規模修繕工事

中原区・1984年竣工・鉄筋コンクリート造・地上4階建て・1棟・16戸

工事資金不足も、規約改正・分別会計の実行 積立金値上げで、民間融資の利用が可能に

このマンションでは、サッシまわりで続けて雨漏りが発生し、その都度部分補修で対処してきましたが、補修内容の記録もなく、部分補修も限界だと判断した当時の理事長が川崎市まちづくり公社の相談窓口（ハウジングサロン）に訪れました。

これを機に大規模修繕工事の計画・実施に向けた取り組みをしていくこととなるのですが、実はこのマンションには長期修繕計画がなく、築33年目にして、これがはじめての大規模修繕工事への取り組みだったのです。



16戸の小規模マンションからか、理事会も人材不足でした。専門委員を募ってみましたが、手を上げる人はいませんでしたので、結果として理事長が頑張らなければならない状態となってしまいました。

管理規約では、管理費と修繕積立金を分けて経理する規定になっておらず、さらに修繕に必要な資金が十分ではないことが判明するなど、様々な課題が山積していました。

そこで、理事長は、これら課題解決のため、川崎市のアドバイザー派遣制度を利用し、専門家のサポートを受けることにしました。

その結果、専門家から管理規約を管理費と修繕積立金の分別会計に改正し、加えて、修繕積立金の値上げについてもアドバイスを受けました。



専門家のサポートがありながらも孤軍奮闘した理事長は、管理規約の改正や修繕積立金の値上げ、工事の発注方法などを話し合うため、幾度となく住民説明会、臨時総会を開催しました。集会室もないため、近くの喫茶店に集まり、各区分所有者に対し建物と設備の現状を詳細に説明していききました。他の区分所有者も本格的に修繕をしなければならないという認識はあったので、特に反対はなく、合意形成ができました。

管理規約の改正や修繕積立金の値上げをしたことで、民間の金融機関から工事費の融資を受けることが可能になり、屋上、外壁の防水工事など雨漏り対策を中心に大規模修繕工事を行いました。

工事を成功させた理事長は、「工事をやってマンションの皆さんとはじめて意思疎通ができた。普段からのコミュニケーション作りの大切さが分かりました」と話しています。

コラム④

専有部分リフォームの届出制は必須 マンション独自のガイドラインの 作成を

管理組合の事前承認を得ずに勝手に専有部分の工事を着手してしまい、トラブルになることが多くあります。構造壁に穴を開けてしまったり、フローリング材を安く上げたため上下階で騒音トラブルとなったり、水回りの施工不良で漏水事故が起こったり、様々な苦情が管理組合に寄せられます。そのような事態を避けるためには、管理組合として専有部分リフォームの届出制を設けておく必要があります。

また、届出だけでよい工事、承認が必要な工事、決してやってはいけない工事などの詳細を規定したマンション独自の「専有部分リフォームガイドライン」を作って居住者に配布しておくことも効果的です。



屋上や底部分の工事前

ウレタン防水にて施工

●長期修繕計画とは

将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にするための計画です。国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」では、計画期間は新築時30年、既存25年以上。5年程度ごとに見直しを推奨しています。

建物の経年による劣化状況等の不具合や問題点を明らかにし、修繕実績に基づき長期修繕計画を適宜見直していく必要があります。

また、これと連動して修繕積立金の額も見直していく必要があります。

●計画修繕とは

長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事および改修工事のことをいいます。

1回目の大規模修繕工事では、経年に伴う物理的な劣化などにより、低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復すること（修繕）が基本となります。

その後は、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、耐震性や断熱性など建物および設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること（改修）も必要となります。

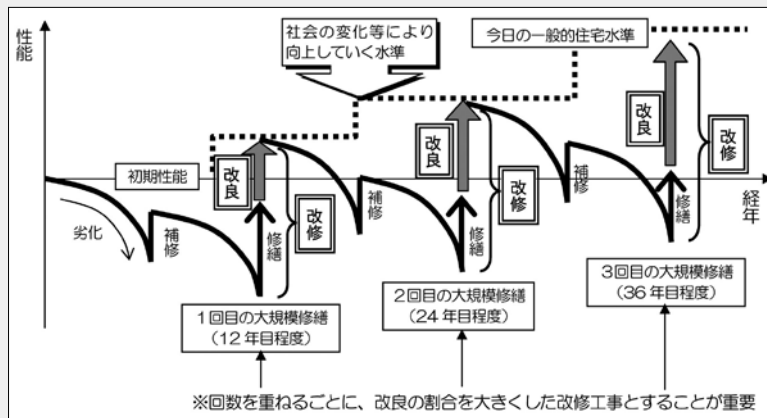


図 マンションの補修・修繕・改修の概念図

※出典：国土交通省『改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル』

●大規模修繕工事の流れ

大規模修繕工事に向けた第一歩は調査・診断です。輪番制の理事会から継続性のある修繕委員会を立ち上げるケースは少なくありません。専門家などに依頼しながら、建物の不具合や劣化状況を診断結果から客観的に把握し、修繕工事の必要性を検討します。

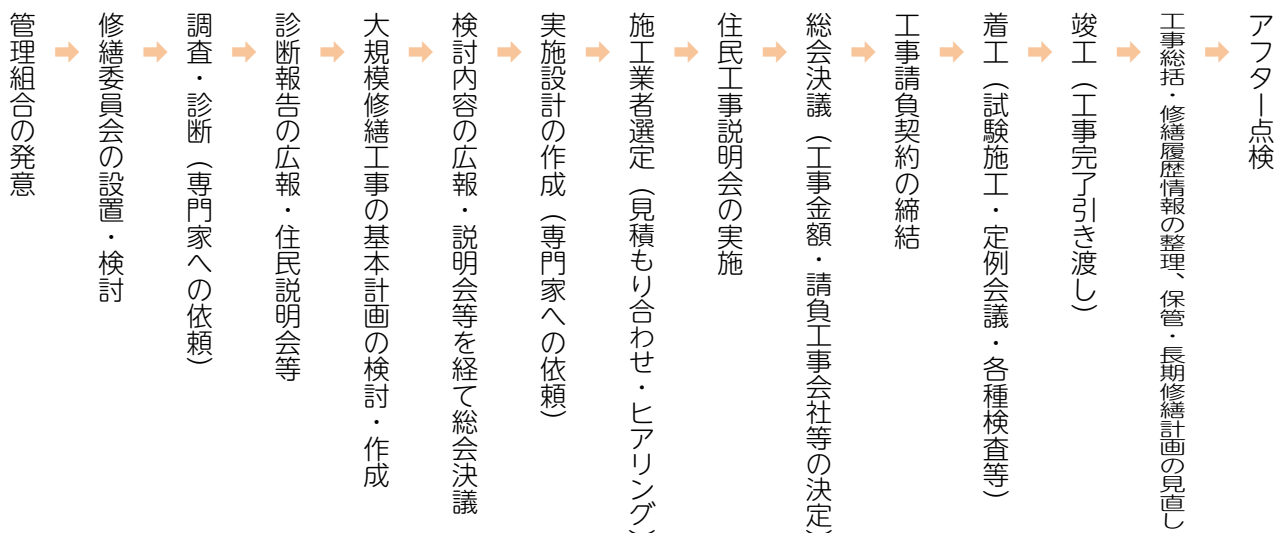
工事計画の目安がつけば総会決議を経て、工事への取り組みを本格的に開始します。

基本設計を作成し、これをもとに具体的な大規模修繕工事の仕様を設計して工事会社を選定します。

工事中は設計内容の変更が伴うこともあり、工事中に新たに出てくる問題点などに適時対応することがあるため、専門家などを交えた体制をとることが望ましいといえます。

工事後は、変更点などを総括し、長期修繕計画に反映させます。将来的な計画に向けて資料等はしっかりと整理しておく必要があるでしょう。

一般的な大規模修繕工事のフロー





マンションの価値を高める（省エネ・バリアフリー）

サッシ改修

File Data.
8

全戸の窓サッシ、カバー工法で改修

宮前区・1974年竣工・鉄筋コンクリート造・地上5階建て・3棟・80戸

開閉音、雨の浸入、漏水…解消

補助金交付申請、工事費の1／3交付

管理組合が毎年実施している総会前の住民アンケートで、「サッシの開閉音が階下に響く」、「クレセントの締め具合が悪い」、「台風や強風時にあおられる音や雨水の浸入がある」等、窓サッシの改善を求める声が多くあがるようになっていました。



築40年目にしてサッシと玄関扉の改修を立案し、経済産業省「住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金」の活用も計画に入れ、定期総会で承認を得ました。

理事会と修繕委員会は事前調査として、サッシメーカー訪問、ショールーム見学を実施し、工法の違いなどを検討しました。また、住民が参加しやすいように説明会を土日、平日に分けて数回行い、情報の共有に配慮しました。当時の理事長は「住民からの質問に理事が直接答えることができるほどになり、それが信頼につながったと思う」と話していました。

サッシ改修はカバー工法を採用し、ガラスは特殊金属膜でコーティングされているLow-E複層ガラス（補助金対象製品）に交換しました。

工事にあたり、経済産業省の補助金の交付を申請し、サッシ改修のみ工事費の1／3が交付されることになりました。その後、工事に着手し、工事は5カ月で完了しました。



工事後の感想として、住民からは「外からの車の走行音や室内音、開閉音が低下した」、「台風や強風時の風雨音を遮断でき、開閉もスムーズになった」という声が寄せられています。また、室内の温度や湿度の差が少なくなり、冷暖房時の燃費削減につながっています。

窓サッシのカバー工法

既設の窓枠を残したまま、新しいアルミ製の窓サッシを取り付ける工法。騒音やほこりの発生が少なく、1窓あたり約2、3時間で作業が終わります。

Low-E複層ガラス

Low-Eとは、Low Emissivity（低放射）の略で、複層ガラスのうち、その内面部に特殊な金属膜を設けたものをいいます。遮熱、高断熱、高防露、UVカットの効果があります。



サッシの老朽化は
雨水の浸入につながった



カバー工法にて施工



既存枠に新たな枠を設置



工事後は、外からの音が静か、
開閉がスムーズと高評価

共用部分の電気料金削減

File Data.

9

共用部分の照明をLEDへ改修

高津区・2006年竣工・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上32階建て・2棟・648戸

大規模タワーマンションLED化 年間電気料21%カットへ

この大規模タワーマンションでは、電気料金が年間約2,700万円と高額だったことをきっかけに、何らかの対策は取れないのかという議論が始まりました。

共用部分の照明の消費電力量が非常に大きかったことから、これを削減するための改修として、照明器具のLED化を行うことにしました。



工事は大手電気設備工事会社だけでなく、市内の電気設備工事会社にも見積もりを取り、市内の会社に発注することになりました。管理組合の役員は、「その会社には住民目線での提案力があつた。選択は正解だったと感じている」と話しています。



今回のLED化により、年間の電気料金は約21%の約580万円が削減できる予定で、これにより工事費は4年以内で回収できる見込みです。また、管球交換費用として予定していた管理会社への委託費用の削減にもつながるとのことです。

エレベーター新設

File Data.

10

傾斜地立地マンション、受水槽撤去跡にエレベーター新設

高津区・1984年竣工・鉄筋コンクリート造・地上9階建て・1棟・62戸

段差解消工事等費用助成制度を利用してバリアフリー対策 既存の機械室も管理組合資料の書庫へ

このマンションは傾斜地に立地しており、メインエントランスは3階にあり、エレベーターは、3階から上階に行くものだけしかありませんでした。

つまり、1、2階の住民が部屋に行くためには、一旦、エントランスのある3階まで上ってから、共用階段を使って降りる必要があり、出掛ける時はその逆をしなければならなかったのです。



給水システムをこれまでの高架水槽方式から直結増圧方式に変更したことで、不要となった受水槽を撤去し、その跡地に1～3階用のエレベーターを新設しました。

また、3階から上階の既存エレベーターも全面改修し、油圧式からロープ式に変更することで機械室が不要になりました。空いた機械室は、理事会議事録や修繕履歴など管理組合資料の書庫にしました。



当時の理事長は、「これから10年もすれば、1階の住民は3階のエントランスまで階段を上るのが辛くなる。だから10年先を見越して、3階までのエレベーターを新設することを決断しました。」と話していました。

工事費用には、川崎市の「マンション段差解消工事等費用助成制度」を利用し62万円の助成金を得ることができました。



受水槽を撤去した跡地に
エレベーターを設置する



新設エレベーターの鉄骨組みを
上から見たところ



1～3階用の新設エレベーター



機械室は管理組合資料の書庫に
リフォーム

車いす昇降機新設

File Data.

11

スロープ勾配とれず、昇降機を導入

宮前区・1992年竣工・鉄筋コンクリート造・地上5階建て・1棟・56戸

住民の高齢者増え、車いす利用者のため 電動昇降機を設置

管理組合は、住民の高齢化が進んだことや、車いすの利用者が数人いたことから、エントランス脇にスロープの設置を計画しました。



しかし、エントランスは2カ所あり、一方はスロープ設置のスペースがあったのですが、もう一方のエントランスでは川崎市福祉のまちづくり条例で規定されている勾配や距離が取れませんでした。

そこで導入したのが車いす用電動昇降機です。器材購入費用は約80万円で、その他にエントランスまわりの工事費が必要となりました。



工事費用には川崎市の「マンション段差解消工事等費用助成制度」を利用することができました。電動昇降機の設置で車いすの住民が安心して居住できるほか、ベビーカーなどにも利用されるようになっていきます。



車いすでは上がれない
エントランス



耐荷重は180kg。電動車いすは
もちろん介助者の同乗も可能



リモコンで昇降。昇降中は
四方が囲まれるため安全だ

高齢者に優しいマンションの取り組み例



共用部分の階段への折りたたみができるスロープ



共用階段の手すり



集会所前のスロープ



集会所内の段差解消



共用部分の使い方（機械式駐車場撤去）

機械式駐車場撤去①

File Data.
12

大規模修繕工事に併せて25台分を撤去

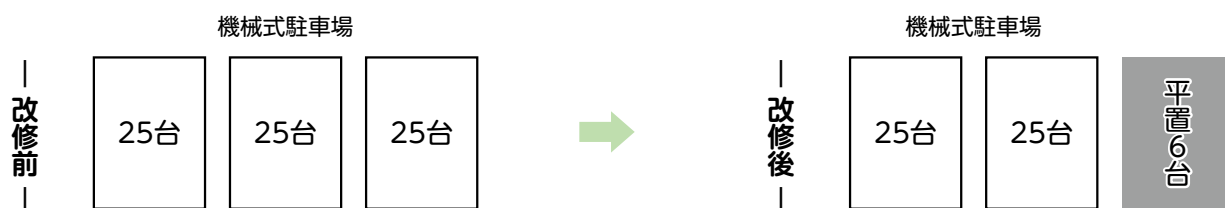
川崎区・1997年竣工・鉄筋コンクリート造・地上7階、地下1階建て・1棟・101戸

メンテ費が管理費会計を圧迫 解体後は平置き6台分に変更

このマンションの駐車場は、75台分の機械式駐車場が設置されていましたが、昨今、車両の大型化が進み、155cmという車高制限により、マンションの外の駐車場を借りる人が増え、25台分の区画が空いていました。また、この機械式駐車場のメンテナンス費用は、年間135万円も掛かり管理費会計の負担となっていました。



このような機械式駐車場の低い利用状況と高額なメンテナンス費用の負担から、大規模修繕工事に併せて、駐車場区画75台分のうち25台分を解体・撤去・整地し、平置き駐車場6台分に変更する工事を実施しました。工事費用は約300万円掛かりましたが、撤去した25台分のメンテナンス費用がなくなることから、約6年半で回収でき、さらに電気代、修繕費等の費用を節約することができました。



機械式駐車場撤去②

File Data.
13

機械式駐車場撤去で、20年1,800万円の支出を軽減

高津区・1983年竣工・鉄筋コンクリート造・地上7階建て・1棟・84戸

駐車場の故障多発から プロジェクト立ち上げ、問題解決へ

既存の駐車場は機械2段式20台、平置き8台の計28台でしたが、近年、利用者の減少から空きが増え、併せて経年劣化に伴い、機械の故障が多く発生するようになりました。



駐車場問題対策プロジェクト会議を立ち上げ、駐車場の改修について具体的に検討を行い、機械式駐車場を全面撤去し、その場所を平置き駐車場に変更することとしました。

その結果、従来、機械式と平置き併せて28台分あった区画は、新設区画も加え、すべて平置きで23台分の駐車場に生まれ変わりました。



工事を終え、管理組合では、この先20年間の機械式のメンテナンス費用約1,800万円の支出軽減ができたと話しています。

さらに、住民からは、「駐車場が使用しやすくなった」、「開放感が増した」などの声が聞かれました。



従前の駐車場の様子



重機を使って機械式駐車場を解体



工事後は平置きとし、「開放感が増した」との声も



災害に備える

防災組織の活動①

File Data.

14

マンション内に自主防災組織を確立

高津区・1982年竣工・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上7、9階建て・2棟・341戸

マンション単体の自主防災ではなく 近隣との関係性を築いた活動を展開

いつ起こるか分からない災害に備え、防災対策の必要性は認識しているものの、具体的な取り組みを行っているマンションは多くはありません。

このマンションでは、自主的に防災組織を立ち上げ、防災対策を積極的に実践しています。



このマンションの防災組織は「災害対策本部」を筆頭に、「情報連絡班」、「消火安全班」等6つの班で構成され、管理組合理事経験者などが各班に分かれて所属しています。

各班は、独自にテーマを決めて、アイデアを出し合い、それを訓練に活かす等、自主性を持って活動しています。

防災訓練は、毎年春に1回、避難・消火活動、AEDや心肺蘇生法の体験、防災用品の見本展示、参加者による炊き出しや期限切れが近づいている備蓄食料品の食事会を行っています。毎年200人を超える多くの住民が参加し、防災意識を共有するだけでなく、住民相互のコミュニケーションも図れる良い機会となっています。

また、川崎市の「自主防災組織防災資器材購入補助金交付制度」を利用し、これまで防災倉庫、発電機、AED、簡易トイレ、炊き出し用の釜などを購入しました。



防災組織が効率的に活動するためには、マンション単体の防災組織だけでは十分ではありません。マンションを取り巻く、町内会連合会、地域の福祉協議会、防火協会、防犯協会などの近隣との結びつきも求められます。

そのため、管理組合は、地域の会合に積極的に出席し、地域との結びつきを強め、さまざまな情報を得ています。

防災組織と役割

災害 対策 本部	情報連絡班	情報収集・分析、連絡、広報
	消火安全班	初期消火、防犯、生活ルール維持
	救出救護班	安否確認、救出、救急救護、応急手当、要支援者メンタルサポート
	避難誘導班	避難誘導、敷地・建物共用部の危機管理と安全確保
	物資供給班	物品受入、管理、配給、要支援者の生活サポート（炊出、給食等）
	生活衛生班	住環境、敷地・建物共用部分の衛生維持（ごみ、トイレ）



消火安全班主導による
水消火器を使った初期消火訓練



物資供給班によるポリ袋でできる
レシピの紹介



敷地内に防災倉庫を4ヵ所設置
（補助金利用）



補助金制度によって購入した
防災用品は発電機、AED、
簡易トイレ、炊き出し用の釜など

防災組織の活動②

File Data.
15

マンション独自の「防災マニュアル」作成

多摩区・1978年竣工・鉄筋コンクリート造・地上5階建て・4棟・120戸

管理規約に防災隊規則を位置づけ 参加する住民の意識、高く維持

このマンションでは、日本でも有数の広範囲な区域で構成する町内会に加入していますが、マンション独自の自主防災組織である「自主防災隊」を立ち上げ、活動しています。



このマンションは、加入する町内会の防災組織に属していますが、よりマンション住民の安全に直結する防災対策として、独自の防災組織の必要性を感じていました。

しかし、いざ実現しようとなると、「次の理事会に先送り」という状況が続きました。

そのような中、ある年の理事長の決断で、自主防災隊が組織されました。この自主防災隊は管理規約に「防災に関する活動を行う組織」として規定されたものです。



自主防災隊結成後は、「防災隊規則」、「防災マニュアル」、各戸に毎月配布したチラシをまとめた小冊子「震災にそなえて」を作成し、住民に防災情報を発信しました。また、防災訓練等の活動も年間計画を立てて、計画的に実施し、自主防災隊に参加する住民の意識を高く維持することに成功しています。

現在、住民の高齢化が進む中、このような活動を通し、若い住民にも管理組合運営や自主防災隊の存在を理解してもらい、積極的な参加をお願いしています。

自主防災隊を立ち上げた当時の理事長は「災害はいつ来るかわかりません。どれだけ準備をすればいいのか、いざというときにどうすればよいのか。自分たちの組織がなかったら何もできません」と話しています。



町内会が地域に設置した災害用井戸のうち団地内に2台。管理組合が管理している



自主防災隊中心に
準備体制を整える
ために作成した
防災マニュアル



自主防災隊が毎月、
各戸に配布した
チラシをまとめて
小冊子を作成

耐震改修工事①

File Data.
16

700戸超、大規模耐震補強工事を実施

幸区・1975年竣工・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上15階建て・6棟・693戸+29店舗

大規模修繕か耐震か…

「やはり命が大事」と判断

このマンションで大規模修繕工事の検討をはじめた頃、東日本大震災が発生しました。

震災をきっかけに、理事会の諮問機関である大規模修繕委員会は、耐震診断を構造一級建築士に委託しました。その結果、耐震性能不足の箇所があったため、震度7に耐えられる耐震補強の提案を住民に対し行いました。

「大規模修繕と耐震改修のどちらを先に行うか」という議論を重ね、「やはり命が大事」という声が上がリ、耐震補強を優先して実施することにしました。



耐震補強は長期修繕計画にない臨時的出費になります。その費用をどう捻出するのか大規模修繕委員会で議論を重ねました。

その結果、住宅金融支援機構からの借り入れと修繕積立金を月額3,000円／戸値上げすることにし、住民説明会を重ねて行い理解を得ました。

耐震補強に当たっては、①共用部分のみの補強（バルコニーを含む専有部分には変更を加えない）、②「住みながら」を意識した工事の実現（騒音や日常動線など工事に伴う住環境への影響を最小限に抑える）等を重視しました。



定期総会では設計費4,000万円、工事費10億5,000万円、監理費1,700万円で承認されました。

工事には、「川崎市マンション耐震改修工事等事業助成制度」を利用し、約1億7,000万円の助成金を得ることができました。

工事は13カ月間を要しましたが、工事期間が年度をまたぐため、助成金を年度ごとに分けて申請する手間が生じました。そして当時の理事長は、「やはり助成費用が出なければ工事はできない。川崎市との調整にずいぶん時間を費やしました」と話しています。



鉄骨ブレースを開放廊下に
接続する作業



建物の偏心を抑える耐震壁を増設



中庭側に新設した鉄骨ブレース



鉄筋コンクリート造の
耐震補強壁を新設

耐震改修工事の減税制度

マンションで耐震改修工事を行うと下記の税金の優遇措置があります。

①所得税の控除

- ・改修後居住を開始した年の所得税額が一定額控除されます。

②固定資産税の減額

- ・工事完了年の翌年度分の家屋にかかる固定資産税が減額されます。

マンションでの耐震改修工事は管理組合が発注者ですが、申告は各区分所有者となります。このため、各区分所有者に対しては管理組合がしっかり周知、対応する必要があります。

耐震改修工事②

File Data.
17

耐震診断で強度不足判明、改修工事を決定

幸区・1982年竣工・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上6、7階建て・4棟・203戸

バルコニー側フレーム補強もクレーンなし 滞納ゼロ、総会98%出席誇る管理組合

このマンションでは、大規模修繕工事を検討していた時期に、併せて「川崎市マンション耐震診断事業費用助成制度」を利用し、耐震診断を行いました。その結果、耐震の強度が不足している箇所があることが判明したため、大規模修繕工事の実施に併せて耐震改修工事を行うことに決めました。



耐震改修工事にあたって実施した住民説明会では、工事中の作業の振動、騒音、洗濯ができないなど、不安の声が多数寄せられました。

また、実際に耐震改修工事を実施すると、バルコニー側に補強フレームが必要になるため、日当たりが悪くなるなど、大きな影響を受ける住戸があることが分かりました。

そこで、大きな影響を受ける住戸に対しては、住民説明会での説明にとどまらず、理事会が直接、戸別に説明を行うなど、理解を得るための努力を重ね、工事を実施することができました。

資金面では、耐震診断、耐震改修設計、耐震補強工事に川崎市の助成金を利用できたこともあり、これまで積み立てた修繕積立金の他に住民の追加負担は無く工事が実施できました。



この工事が実施できたのは、「管理費等の滞納はゼロ、総会出席率は98%という住民の意識が高い管理組合であったことが背景にあり、常日頃、住民の交流を図っていたことが大きかった」と、当時の理事長は話していました。

耐震診断～耐震改修にかかった費用・助成金

内 容	費用（税抜き）	助成金
耐 震 診 断	11,550,000 円	6,090,000 円
耐震改修設計	8,200,000 円	5,466,000 円
耐震改修工事	116,350,000 円	17,685,000 円



外付けフレーム設置に際し、
既存のバルコニーを解体



バルコニー側の外付けフレーム
設置完了後



ピロティ部分に
鉄骨ブレースの設置



鉄骨ブレース設置、塗装完了後

みんなが 生き生きと 暮らせる まちを目指して



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

発行：平成30年3月

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

川崎市川崎区宮本町1

<http://www.city.kawasaki.jp>

編集協力

一般財団法人 川崎市まちづくり公社

川崎市川崎区宮本町3番地4 電公ビル3階

<http://www.machidukuri.or.jp>

NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク

川崎市高津区溝口1-6-1 クレール溝口204

<http://www.kawakan-net.or.jp>