

特集 補助金を上手く利用して、配管改修工事とサッシ改修工事を同時に実施

エステート聖ヶ丘3団地は、多摩ニュータウン計画の第4住区として、旧住宅都市整備公団が建設したもので、1984年に入居が始まり、今は築41年目です。30棟(中層棟13棟、タウンハウス17棟)240戸の中規模団地です。今回、補助金を上手く利用して、給排水管改修工事とサッシ改修工事を同時に行った事例として紹介します。

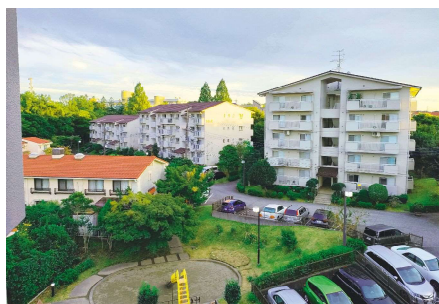
●エステート聖ヶ丘3団地の概要

【建物】建物は、鉄筋コンクリートRC造で、中層棟は階段室型でエレベータ無し、敷地面積は約32,000㎡、延床面積約20,000㎡です。7つの建物タイプ(T1、T2、T3、T4、TH-A、TH-B1、TH-B2)があります。タウンハウスの一部は、外断熱仕様になっています。

【設備】設備は、電気は東京電力で、一括受電は採用していません。ガスは都市ガス(東京ガス)で、水道は直圧直結方式で、ポンプは使っていません。電話はネット電話に置き換わりつつありますが、大半は電話線です。インターネットは中層棟では棟の入り口まで光ファイバーで、そこから先はVDSL方式で電話線になっています。テレビは2か所のアンテナから電波を受けて、ケーブルと増幅器で各戸に配信する共視聴システムになっています。ケーブルテレビは使っていません、あと、インターホンの集中管理や、ディスプレイ、宅配ボックス、玄関ドアの自動ロック、機械式駐車場、非常用発電設備などはありません。

【管理組合の運営と管理会社】公団系なので、管理会社は日本総合住生活(JS)で会計基幹業務と窓口業務を委託していて、その他の業務は理事会、専門委員会主導で自主管理をしています。

【管理費等】管理費は5,500円/月、各棟修繕積立金は棟で異なり120円/㎡~200円/㎡です。このほかに、団地修繕積立金2,000円/月があります。駐車場はすべて平置きで、駐車場利用料は6,000円/月(2台目11,500円)です。



●過去に実施した大規模修繕工事

第1回大規模修繕工事を1996年(入居12年目)に実施、壁面塗装など約1億5千万円でした。そのあと、中層棟の給水縦管の更新工事を2008年に実施(約6,500万円)しました。第2回大規模修繕工事を翌年2009年に実施して、壁面塗装、ベランダ塗床防水、屋根の断熱、瓦の交換、玄関ドアの交換、手すり、の設置など行いました(約4億円)。

そのあと、第2次長期修繕計画を2011年~2035年の25年間で作成し、2022年に第3回大規模修繕工事、2026年に給排水管の更新工事を実施予定でした。

長期修繕計画にはサッシ改修工事は入っていませんでした。

●今回の設備改修工事に至る経緯

2019年度から次の第3回目の大規模修繕工事の実施について検討を開始しました。

【排水管内視鏡調査】2019年12月に排水管内視鏡調査として2か所でサンプリング調査を実施した結果、トイレ、洗面所、台所系統などでC判定(5年以内に対策が必要)と出ました。

【3戸で給水管給湯管の劣化診断】

さらに2020年になって、給水管給湯管の劣化診断を行いました。これは、2008年に実施した給水縦管の更新工事のときに、7か所でモニタリング管を設けてあったので、そのうち3か所を選んで行ったものです。その結果、台所系統では枝管がB判定(5年~10年以内に対応が必要)、縦管がD判定(早急に対応が必要)でした。また、洗濯機系統縦管がC判定、トイレ系統縦管がC判定でした。

春のマンション総合ゼミナールを開催します

第1部は「外部専門家の活用方法~役員への成り手不足への対応策として~」です。東京都マンション管理士会町田・たま支部の松井英直氏(支部長)、山口祐司氏、関根守氏より、高齢化による理事の成りて不足の打開策として昨今話題となっている外部専門家の活用方法について、実例を交えながら説明をして頂きます。

第2部は「マンション内コミュニティの活性化」についての意見交換会です。コメンテーターとして、永山ハイツ住宅管理組合 活性化委員会の桐生華氏、大城亜寿馬氏をお招きし、これまでのコミュニティ活動についての取組をお話頂いた後に、参加者の皆さんと一緒に意見交換を行います。

本ゼミナールはどなたでも参加頂けます。随時質問も受け付けますので、奮ってご参加ください。

- ・日時 : 令和7年4月13日(日) 14:00~17:00(受付開始は13:30から)
- ・場所 : パルテノン多摩 第1会議室
- ・定員 : 60名(申込先着順)
- ・費用 : 無料
- ・お申込み : 4月7日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記のFAXかメール、ホームページにてお申込み下さい。

【宛先】連絡会事務局(橋口宅)

FAX:042(404)8763

Eメール: tamakanren20921@gmail.com

多摩管連ホームページ: <https://tamakanren.org/>



【専有部分の一体化工事のための規約改正を行った】2020年1月から専有部分を共用部分と一体として実施するための規約改正の検討を開始して、2020年5月の総会で可決しました。ポイントは以下の4点でした。

- ①管理組合が専有部分の工事を行えることを規約に明記する。
- ②修繕積立金をそのために取り崩すことができることを明記する。
- ③修繕積立金を返還することができることを明記する。
- ④長期修繕計画書に専有部分の工事も計画に入れておく。

【2020年にたまたま給水管・ガス管の劣化事故が相次いだ】2020年のガス設備点検で1つの棟でガス漏れが発見され、バルブを交換しました。また同じ年、西側法面で給水管の亀裂から漏水があり、129戸に影響する改修工事を行いました。

【2020年隣の姉妹団地がサッシの改修工事を行う情報を得た】2020年7月頃にお隣にある公団の姉妹団地が、アルミサッシを複層ガラスに交換するという情報が、口コミでもたらされ、奥様達のあいだで話題になっていたようでした(この工事は2021年1月～3月に実施されました)。

【同時期に行われた2つの工事を見学した】2020年11月に稲城市のビスタセーレ向陽台の外断熱改修工事とサッシ改修工事を見学し、補助金の活用など参考になりました。また、2021年12月には、エステート貝取2住宅の給排水管更新工事と外断熱化、サッシ改修工事を見学し、貴重な資料とともに、補助金を使った工事について勉強させてもらいました。

●基本方針の決定

【設備の改修工事を先にやることにした】以上いろいろな情報を総合して、2021年に修繕委員会での検討を経て、建物の大規模修繕工事よりも、設備の改修工事を先に行うことにして、補助金を最大限に活用することにより、サッシ

の改修も同時に行うという基本方針が決められました。

【責任施工方式で実施することにした】また、設計監理方式で行うべきという意見もありましたが、当管理組合には、専門家を含んだ、修繕委員会という強力な組織があるので、それを軸に、あえてコンサルタントは立てずに、修繕委員会のコントロールのもとに、今まで10年以上にわたって信頼関係を築いてきた京浜管鉄工業に責任施工方式で発注することとしました。サッシ改修工事についても、京浜管鉄工業のもとで、LIXILリニューアルに依頼することとしました。

ただ、このような方式は一般的ではなく、今回のごく特殊な条件下で成立するものなので、あくまで、一つの事例としてみるのが良いと考えます。

●補助金の獲得

【補助金獲得は専門コンサルタントに依頼した】補助金の獲得は、国交省や東京都、多摩市などのパイプが必要だったりするので、エステート貝取2住宅の見学でお世話になった株式会社A&Cサポート金子勲一級建築士事務所へ成功報酬形式でお願いすることとしました。

【補助金は国交省+東京都で申請することにした】どの補助金を使うかを検討するなかで、多摩市の補助金(既存ストック再生型優良建築物等整備事業)も2/3と率がよいので有力でしたが、タウンハウスが対象外になってしまうのと、国交省(長期優良住宅化リフォーム推進

事業)との併用が難しかったので、完全に併用できる東京都の助成金(既存住宅における省エネ改修促進事業)を活用することとしました。

【補助金獲得を最大にするため工期を3期に分けた】補助金を最大限に獲得するために、便宜上工期を3期に分け、それぞれで分けて申請しました。

【補助金を獲得できなかった場合どうするかも検討した】補助金は、予算が無くなったら終了など、国交省や、東京都の都合で決まってしまうので、万一、補助金を獲得できなかった場合も考えておく必要があります。検討しました。その時は、給排水管の更新工事だけにして、サッシの改修工事はあきらめ、修繕積立金で対応できる範囲で実施することにして、借入は行わないことにしました。

【国交省の補助金の条件が年々厳しくなるので2カ年申請にした】また、国交省の補助金の条件が年々厳しくなっていて、今後も一層ハードルが上がるのが予想されたので、2カ年の工事として申請して、年度がまたがっても、同一条件で続けられるようにしました。

【結果として合わせて約3億円の補助金を獲得できた】国交省の補助金が約2億3千万円、東京都の助成金が約1億円で、合計すると約3億3千万円の補助金を獲得することができた。

●臨時総会と住民説明会

【着工までに臨時総会を2回行った】

東京都の助成金を得るために、総会での承認が必要なので2022年6月に臨時総会を開催して決議しました。また、工事契約を行うために総会決議が必要で、2022年11月にまた臨時総会を開催して決議しました。このように、補助金の手続きを前提に考えると、通常総会では間に合わず、臨時総会を開くことが避けられませんでした。

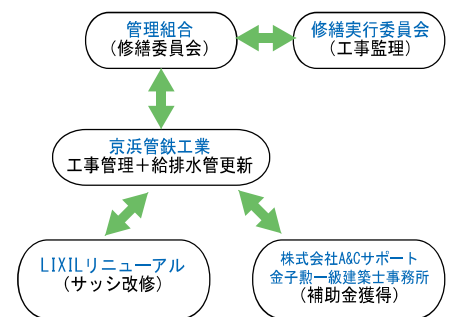


図-1 工事全体の体制

Introducing
賛助会員紹介



京浜管鉄工業は1952年に設立しました。1980年代に集合住宅(マンション)給排水改修事業に参入し、以降40年以上にわたり給排水設備改修工事の専門会社として実績を積み重ねてまいりました。現在までに20万戸以上の施工実績を

誇り、その実績は首都圏トップクラスであり、工事实績のほぼ全てが管理組合様から直接ご依頼いただいた元請け施工です。また近年では、各種補助金を用いた、省エネ工事(サッシ・玄関扉改修工事)にも取り組んでおります。豊富な経験



とノウハウを基にお客様の立場にたった設備改修工事をご提案しており、更新工事・更生工事、隠蔽工法・露出工法とお客様のニーズに合った多様な工法のご提案しており、居住者様の立場に立った極め細やかなサービスと快適なマンションライフをお届け致します。

「仕事に誇りと誠実さを持って行い、世界一豊かな生活・環境をみんなに提供し、社会貢献する」ことを企業理念として、時代に即応したライフラインシステムの構築と豊かな明日を目指して精進しております。



【住民説明会を5回行った】関連して、2回目の臨時総会の前に2022年10月に工事説明会を実施しました。また、実際の工事がどのようになるのかを棟タイプ別に3回説明会を行いました。最後に、工事スケジュールを含めた工事着工前の説明会を2023年4月に実施しました。住民に丁寧に説明することが不可欠でした。



●工事の実施

【すでに自分で工事を行っている住戸は対象外とした】専有部分内の給排水管の更新をすでに行っていた住戸については、施工基準に達していると判断し、工事をせず今回工事費に該当する修繕積立金を返還しました。また、アルミサッシを複層ガラスサッシに交換している住戸については、国交省の要求

表-1 住戸タイプ別の戸当たり平均工事費一覧

建物	タイプ	戸数	給排水管	サッシ	工事費計	補助金	実質負担
中層棟	T1	98戸	161万円	147万円	308万円	128万円	180万円
中層棟	T2	40戸	152万円	146万円	298万円	125万円	173万円
中層棟	T3	30戸	174万円	209万円	383万円	143万円	240万円
中層棟	T4	32戸	152万円	167万円	319万円	138万円	181万円
タウンハウス	TH-A	16戸	102万円	405万円	507万円	158万円	349万円
タウンハウス	TH-B1	15戸	123万円	313万円	436万円	153万円	283万円
タウンハウス	TH-B2	9戸	128万円	237万円	365万円	139万円	226万円
	全戸平均	240戸	152万円	188万円	340万円	136万円	204万円

する条件をクリアしていたので、工事はせず、そのままとしました。

＜部屋の片づけができない住戸は住民が手伝った＞給水管、給湯管の更新工事では、床や天井をはがしたりするので、家具を片づけたりする作業を住民が事前に行っておく必要があります。また、サッシ改修工事でも、窓の近くの家具類を移動する必要があり、単身高齢者世帯などでは、無理があったので、住民のボランティアを募集して、手分けして部屋を整理しました。



【給水管・給湯管の室内工事は約1週間の工期だった】サッシの取り外し、取り付け工事は、ほぼ半日で完了しましたが、給排水管の室内工事は、床や壁、天井をはがしたりするので、平均1週間の工事期間が必要でした。



【夜間はトイレ、台所は使えるようにしてもらった】ただ、一週間、トイレも台所も使えませんということになると、生活できないので、昼間工事が終わったら、とりあえずトイレと台所は使えるようにしてもらい、洗濯機はがまんして、仮設のランドリーをつかうことにしました。

●戸当たりの工事の費用と補助金

【補助金の威力が大きかった】工事費用は給排水管とサッシを合わせて総額で約8億円でしたが、補助金が約3億円獲得できたので、管理組合からの支出は約5億円でした。

【サッシの数の差が大きかった】戸当たりの工事費用を見てみると、中層棟ではT3(4LDK)が多かったですが、極端な差はありませんでした。それに比べて、タウンハウスは排水管がもともと塩ビ管だったので中層棟よりずっと少なく済みました。一方で、サッシは、窓の数の違いがそのまま費用の差に出ていて、タウンハウスは中層棟の倍以上になっています。ただ、各タイプとも、補助金が約3分の1以上でているので、実質負担はだいぶ少なくなっています。

【タイプ別の戸当たり費用(平均)の一覧】表-1にまとめのため、タイプ別の経費の戸当たりの平均を一覧にしてみました。

●次の30年の計画を作成中

【長期修繕計画の作成】現在の長期修繕計画は、2035年まで作ってありますが、今回の工事で大きく実際が乖離してしまったので、新たに2026年～2055年までの次の30年間の新しい長期修繕計画を作成中です。

このように計画は作っても、20年30年後は見通せないで、その時点の判断によって、最善の対策を実施していくというのが、本来あるべき姿ということを、今回の工事を通じて、強く感じました。



Introducing
賛助会員紹介

人・街・未来へ
いずみテクノ株式会社

健やかで快適なクオリティ・オブ・ライフを支えること。大切な建物の資産価値を守ること。そして、サステナブルな社会の実現に貢献すること。私たちいずみテクノはこれらの使命を胸に、ビル・マンションにおける給排水管の調査・診断

から、その更生工事、更新工事までをトータルに担う、総合設備企業です。



住宅設備の総合商社 株式会社小泉を中心とする小泉グループの一員として、いずみテクノは40年を超える実績が息づく施工品質と信頼を背景に、多くの施工実績を誇ります。

メンテナンス部会報告

◆第171回 2024年9月26日(木)

今回も、給排水管改修工事の事例紹介や、マンションの将来設計、また、超高層マンションでも第1回大規模修繕工事が始まりつつあり、その状況報告、長計の作成意義など情報交換を行い、200回記念誌の構成内容を検討した。

◆第172回 2024年10月17日(木)

多摩管連の設立経緯について当時を振り返って、改めて認識を新たにしました。また参加者のマンションの状況報告など情報交換を行い、200回記念誌の内容について、マンション計画修繕関連の法令や、修繕工事の実際について検討した。

◆第173回 2024年11月28日(木)

この回は、初めての参加者が2名いたので、マンションの状況を詳しく聞き、給排水管の工事計画の状況や、専有部分のリフォームのやり方、施工業者、コンサルタントの選び方など、一緒に検討した。

◆第174回 2024年12月26日(木)

この回は、人件費の高騰にからんで、工事費が値上がりしていることや、修繕積立金の値上げ、それに伴う住民説明会などについて議論した。また、関連して、住宅金融支援機構からの借り入れなども検討した。

◆第175回 2024年1月23日(木)

この回は、新しい参加者を1名迎えて、それぞれのマンションで抱える修繕工事に関係する話題を議論した。また、補助金を使ったサッシの改修工事と給排水管の更新工事の事例について検討した。

民間マンション部会報告

◆第54回 2024年9月7日(土)

既に共有している新たな管理運営比較表をもとに情報交換、議決権数の考え方の違いや長期修繕計画における専有部の配管工事についてなど、幅広い分野で意見交換を行いました。また、近隣の市における管理費や修繕積立金の状況について情報共有を行いました。

◆第55回 2024年10月5日(土)

総会における議決権行使書や委任状、総会参加人数などの動向、また議事録の開示方法について情報交換を行いました。その他増え続ける駐車場の空き問題、機械式駐車場の建替えや取り壊しなど将来のリスクについて意見交換を行いました。

◆第56回 2024年11月2日(土)

修繕積立金の積立方式である段階積立方式と均等積立方式について、メリット・デメリットを話し合いました。マンション管理員の人手不足に関する資料の紹介を行いました。

◆第57回 2024年12月7日(土)

外部管理方式の注意喚起資料の紹介と新たに参入してくる業界について、情報提供を行いました。また、新たに参加した組合が感じている疑問点、抱えている問題を検討しました。

◆第58回 2025年1月11日(土)

排水管清掃の頻度や、高圧洗浄で押し出すタイプと吸引するタイプの違いについて意見交換を行いました。また、管理費比較表が更新された組合より、その概要について説明がありました。

管理運営問題部会報告

◆第157回 2024年9月16日(日)

第一部でマンション標準管理規約の改正について広報44号の記事内容を読み込み、参加者の実情などについて議論を交わしました。第二部は朝日新聞の切込み記事のタワマン「インフレに備え」修繕積立金運用中について議論したが、参加者のマンション・団地では圧倒的に「すまい・る債」が多く、その他 国債、定期預金の実情であった。

◆第158回 2024年10月13日(日)

第一部で「長期マネジメント計画」のマンション管理センター様式「E-1住宅履歴情報(共用部分)」に関しGマンション試案を部長が説明し、部会員からの質問や意見交換を行いました。第二部では、西山副会長に「管理業務の外部管理者方式の動向と管理組合の高齢者対応」について説明していただきました。

◆第159回 2024年11月17日(日)

秋ゼミで紹介された下記の長期マネジメント計画の先進事例について、説明と特色について意見交換を行いました。

1. (仮称)R住宅千葉県千葉市の長期マネジメント計画
2. グリーンハウス南柏の(100年マンションをめざして)長期マネジメント計画

◆第160回 2025年1月12日(日)

今回は、新たに公社・公団系組合のオブザーバー参加者も含めて25名による「拡大部会」としてパルテノン多摩の会議室で開催しました。内容は「エステート鶴牧3団地の取り組みについて」を議題として講師 花谷 修一氏が提供された、

- ①「高経年団地における修繕積立金の見直しの試み」
 - ②「修繕積立金試算集への私見と長期マネジメント計画に向けての展望」
- の資料に沿って、講演と参加者との質疑応答、討議を行いました。



Info

◇「すまい・る債」過去最高の応募口数

修繕積立金の計画的な積立をサポートする債権「マンションすまい・る債」の2024年度の応募口数が前年度比の40.8%増となり過去最多となった。中でも管理計画認定制度で認定を取得したマンションからの応募が増えた。(出典:マンションタイムズ)



歴史から学ぶマンション管理のヒント

多摩マンション管理組合連絡会 監事 工藤 眞裕美氏
(ハイホーム聖蹟桜ヶ丘在住)

昨年、思い立って約2カ月半で欧州9か国をめぐる旅をしました。特にイタリアはローマからフィレンツェ、ベネツィア、ミラノのイタリアの4都市を20日間かけて美術館・史跡などを巡りました。

ローマは紀元前8世紀から東ローマの滅亡までの約2200年もの長期にわたり続いたローマ帝国の首都として有名です。長期にわたり繁栄を続けた要因は数々ありますが、①柔軟かつ即決できる統治体制で、征服した土地の宗教や風俗・習慣・言語を強要せず、住民が豊かな生活を送れるように寛大な統治を行ったこと、②強力な軍事力とインフラ基盤を持ち、自然国境を定めていたこと等々が考えられます。

「豊かな生活を送れるよう寛容で柔軟かつ即決できる統治体制」を整えること、それはマンションの管理組合・理事会の健全な運営においても参考になりそうですね。

■管理組合員(15管理組合 / 2025年3月現在・順不同) ☆個人会員(23名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地	豊ヶ丘5-1住宅団地	クロスウィル多摩センター	コープタウン松が谷
Brillia(ブリア)多摩センター	アルテヴィータ	エミネンス長池南団地	エステート鶴牧3団地
D'グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅	エステート立川一番町住宅	エステート鶴牧4・5住宅
ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地	グリーンコープ松が谷	

■賛助会員(16社 / 2025年3月現在・順不同)

建装工業株式会社	京浜管鉄工業株式会社	吉村エンタープライズ株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社P・C・Gテクニカ	いずみテクノス株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和建装株式会社
株式会社マルナカ	タイキ工業株式会社	株式会社長谷工リフォーム	株式会社ティエスケー
株式会社ソエジマ	株式会社太平エンジニアリング	南海工業株式会社	リノ・ハピア株式会社



多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<https://tamakanren.org/>