

# 『管理組合の取り組み』

## エステート貝取-2の取り組み

令和6(2024). 4. 23

エステート貝取-2住宅管理組合大規模修繕等準備委員会

前委員長 由良 範泰

### 0 説明者は何者か (紹介)

2020/4/1～2021/3/31 副理事長

2020/10/24～2021/3/31 理事長代理兼務

2021/4/1～2022/3/31 理事長

2022/4/1～2024. 3. 31 大規模修繕等準備委員会委員長

### 1 エステート貝取-2とは何か (対象)

#### (1) エステート貝取-2住宅団地概要

位置図

第1種中高層住居専用地域に所在

区域図

開発者：住宅・都市整備公団（現UR都市機構）

所在：多摩市貝取2-6

構造：壁式構造鉄筋コンクリート造 建築面積6,093.61㎡、延べ面積26,236.47㎡

住戸専有床面積：73.8～98.3㎡。昇降機無し。

戸数：14棟293戸・管理事務所集会所(平屋建て)1棟

5階建て 10棟 (1～8、13、14号棟)

4階建て 3棟 (9、10、12号棟)

3階建て 1棟 (11号棟)

敷地 31,016㎡

竣工：1983（昭和58）年3月。大規模修繕着工時点では築38年。

#### (2) 居住

入居開始 1983(昭和58)年3月 293戸 うち賃貸（現在） 5戸

#### (3) 管理組合

① 理事会：理事7名、監事2名 計9名。任期2年間。毎年半数が交代。推薦・志願制。

② 大規模修繕等準備委員会（規約に基づき理事会が設ける専門委員会）

：常任委員3名、非常任委員(理事会メンバー)3名 計6名

開催頻度：理事会・修繕委員会とも定例を月1回開催。必要に応じて臨時に開催。

#### (4) 管理手法

一部委託方式。 窓口業務及び清掃業務を J S ((株)日本総合住生活)に委託。

## 2 何をいつ行ったか（内容・時期）

### (1) 工事内容

大規模修繕工事の一般的な事項として躯体改修・シーリング・塗装等の工事はもちろん実施。  
これらに加えて特徴的な事項として3点を実施。

#### ① 外断熱

多摩ニュータウンで向陽台、鶴牧、南大沢に続く4例目となる外断熱工事を行い、サッシ、玄関扉の交換と合わせて新築マンション並の断熱基準（断熱等性能等級4）を確保。

#### ② 開口部取り換え

サッシはペアガラスにして断熱性能と遮音性能を向上。

#### ③ 給排水管取り換え

当団地の規約では、住戸内の給排水管枝管は共用部として規定しているので修繕積立金による取り換えの対象。

給水管を耐震ポリエチレン管にすることにより漏水と錆の心配を解消。

排水管を遮音カバー付きにすることで排水音の軽減。

### (2) 費用

事業費総額 15億3,700万円（1戸当たり 525万円）

### (3) 工期

2021（令和3）年5月～2023（令和5）年1月（21カ月）

東京オリンピック（2021.7～8）・パラリンピック開催（2021.8～9）

新型コロナの第7波と第8波のピーク（2022年7月と12月）

ロシアのウクライナ侵攻開始（2022年2月）。

## 3 何故行ったのか（目的・動機）

### (1) 第3次大規模修繕工事实施のきっかけ

#### 【背景】

① 前回2005年度の大規模修繕（第2回外壁等総合改修工事）実施から14年もの相当の時間が経過していたこと。

② 2016年度策定の長期修繕計画（2016年大規模修繕計画）で2019年度と2021年度に大規模修繕を行う旨計画されていたこと。

2019年度は給排水管更新を、2021年度は外壁・床/鉄部塗装を計画。

2019年度には諸般の事情で工事实施には至らず。

③ 2019年度大規模修繕委員会設置

(2) 外断熱工事や給排水管更新工事を行うに至った事情  
【疑念】

- ① 外断熱工事や給排水管更新工事の必要性が有るか。
- ② 財源を確保できるか。
- ③ 組合員の協力が得られるか。

①について

- 外断熱について委託コンサルタントのエコリノ協議会からの説明
- 理事会・大規模修繕委員会の有志がマンション管理セミナーに参加(2020年10月31日)
- 先進地(ビスタセーレ向陽台)の視察(同年11月7日)

②について

次の事項を検討

- 現在の補助金制度(国・市)、利子補給制度(都)及び融資制度(住宅金融支援機構)を全面的に利用した場合には、どうなるか。
- 全面的に利用するにはどのような工事を行えばよいか。

③について

5で後述。

4 誰が担当したか(主体・体制)

責任施工方式の採用

コンサルタントは、工事段階支援(工程管理・品質管理)を担当。

(1) 組合：理事会・大規模修繕等準備委員会

(2) コンサルタント：マンダ計画有限会社・金子勲一級建築士事務所

工事が始まる前(2020年度)：エコリノ協議会に委託

(3) 施工者：三和建装株式会社

2020年7月に提案・見積への参加企業の募集

同9月に参加希望企業4社(うち1社は途中で辞退。)に提案・見積依頼

同12月参加希望企業3社のヒアリングを実施して大規模修繕委員会で三和建装株式会社を選定し、即日理事会に上申して内定(正式決定は通常総会)

## 5 どのように行ったか（方法）

### (1) 財源の調達

国と市からの補助金

- ① 長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金(国土交通省)
- ② 優良建築物等整備事業補助金（多摩市）  
 国補助の外断熱工事優先区域と市補助のアパサツ改修優先区域の2工区に分けて施工  
 長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金の交付は、国から施行者への直入方式。  
 管理組合と施工者が「共同事業実施規約」を締結
- ③ 「マンション共用部分リフォーム融資」（住宅金融支援機構）・すまいる債活用  
 融資金額：315百万円  
 金利：年0.45%（固定）  
 返済期間：10年間。元利均等方式で返済。  
 返済金の支払は借入実行月の翌月から発生。  
 予め機構の「マンションすまい・る債」を500千円購入  
 金利の優遇（0.2%軽減された。）  
 （公財）マンション管理センターの保証の保証委託  
 特定管理組合(すまいる債購入組合)の保証料：10年間借入で643万円
- ④ 「マンション改良工事助成」による利子補給制度（東京都）  
 条件：i 住宅金融支援機構からの借入  
 ii マンション管理センターの債務保証  
 期間：10年間  
 助成：住宅金融支援機構金利が年1%（1%未満の金利はその金利）低利になるよう助成  
 返済金に対する東京都の利子補給は、返済実行を確認の上1年間の後払い。
- ⑤ 修繕積立金値上 2021.4.1から値上げ  
 イ 団地修繕積立金 700円/月戸 ⇒1,500円/月戸 214.3%に値上  
 ロ 各棟修繕積立金 平均9,420円/月戸(100~135円/月㎡)  
 ⇒平均12,580円/月戸(147~192円/月㎡) 平均133.5%に値上  
 当団地の大規模修繕工事の説明を容易にするためのモデル化  
 1,500百万円で概ね300戸の工事。工事費は概算で5,000千円/戸に相当。  
 5,000千円/戸の内訳を提示  
 （金額を丸めて類型化したもの、実施金額とは若干異なる。）

財源	金額(千円)	割合(%)	費用	金額(千円)	割合(%)
国土交通省補助金	1,000	20	外断熱（断熱向上）	900	18
多摩市補助金	500	10	アパサツ改修（断熱向上）	750	15
(団地・各棟)修繕積立金	3,500	70	玄関扉交換（断熱向上）	100	2
[住宅金融支援機構借入]	[1,050]	[21]	給排水管更新	1,400	28
			躯体改修・シーリング・塗装等	1,850	37
計	5,000	100	計	5,000	100

## (2) 組合員・居住者の合意形成と協力取付

### ① 情報提供

理事会広報と大規模修繕委員会広報を組合員に対して発行して各戸に配布。  
理事会広報は月に1回、大規模修繕委員会広報は不定期で、概ね2月に1回発行。  
大規模修繕委員会広報は、2019年12月号から2023年3月号まで計20号発行。

### ② 意向確認

#### イ 意見交換会

大規模修繕に関して委員会と組合員との「リトキグ」を初期の段階(2019年12月で実施)。

#### ロ 事前アンケートの実施と結果の公表

コンサルタントの協力で全組合員に対してアンケートを配布・実施(2020年12月配布・2021年1月回答回収)。

回答率は、約87%。建物性能の向上について望むことは、温熱環境の改善、居住基本性能の向上、安全・安心が多いという状況。

修繕積立金は、値上げの許容を選択した人が5割超、組合に任せるを加えると8割超。

### ③ 住民説明会の実施と基本方針の決定・周知

住民説明会を2回(2021年1月・2月)に開催。

修繕積立金の値上の必要性和適切性の説明。

#### 1 必要性

大規模修繕工事の費用が補助金と現行修繕積立金の合計を超過する。住宅金融支援機構の借入金で賄うとしてもその返済のためには、修繕積立金の値上が必要である。

#### 2 適切性

##### (1) 時点比較と他団地比較

水準や消費税を考慮すると非合理的なものとなっている。

前回の修繕積立金値上げ(2009年4月)から12年間の変化は、次のとおりである。

#### イ 各棟修繕積立金

i 当団地 126円/m<sup>2</sup>

ii 周辺団地平均 153円/m<sup>2</sup> (エステート豊ヶ丘2、豊ヶ丘団地、グリーンメゾン貝取2等)

ロ 建築工事費 前回値上時(2009年4月)から14.3%上昇(建築工事費デフレター)

ハ 消費税引上(5%⇒10%) 4.8%上昇

##### (2) 大規模修繕工事の効用

外断熱工事の結果省エネ効果が発揮されて次のとおり経費の軽減が図られる。修繕積立金値上げの負担を相殺できる。

イ 冷暖房関係光熱費 1,000円/月～2,000円/月(エコリノ協議会試算)

ロ 医療費 2,000円/月((一財)建築環境省エネルギー機構)

これら2回の住民説明会の合間に「大規模修繕に向けた基本方針」を理事会で決定(2021.1)して全戸に配布(同1)。

第3回大規模修繕に向けた基本方針(抄)

+

第10回理事会議決(2021年1月24日)

1. 第3回大規模修繕工事に、サッシ・玄関扉交換及び外断熱を加える。
2. 工事費の不足を賄うために、住宅金融支援機構等からの借入れを行う。
3. 修繕積立金(団地修繕積立金、各棟修繕積立金)の値上げを実施する。
4. 専有部に関わる給排水管更新工事等について、どうしても工事に同意いただけない住民がいた場合、条件をつけた上で認める。
5. 新型コロナウイルス感染対策について、住民の安心・安全を最優先に万全を期した上で、予定通り工事に着手する。なお、感染状況によっては工事計画の変更等、柔軟な対応を行う。
6. 住居内の給排水管更新工事等については、できるだけ分かり易い説明を行う。

④ 住戸立入に関する集中説明会の開催

給排水管更新工事を中心に組合員へ集中的に説明会を開催。

2021年3月6日から14日の1週間程度の間計9回実施(通常総会直前)。

- イ 各号棟をグループ分けして定められた日時に集合。概ね午前と午後の2回、多い日は3回。
- ロ 全戸に予め各室の間取図に給排水管ルートを書き込んだものを配布。
- ハ 工事は、全戸に対して約1週間朝から夕刻まで室内に立ち入って行う旨強調。
- ニ 集中説明会は、いかなる質問が出ても必ず回答する、時間切れで打ち切るようなことはしない旨宣言。

【組合員の関心事・反応】

- イ 全戸に対して約1週間朝から夕刻まで室内に立ち入って行うものであり、その間の組合員の生活(炊事・洗濯・手洗い等)への負荷が大。
- ロ 各戸の仕様が開発時の施工者、棟、階段ごとに異なる上に組合員によるリフォームがなされている結果、更なるその各室の内容が区々。各人が大規模修繕工事の施工者と個別に相談して各室の更新計画を作っていくことが必要。
- ハ 各階段をまとめて工事を行うため、一室の遅れが上下階の室の遅れを引き起こすことになる、勝手は許されないという緊張感が組合員に浸透。

給排水管更新工事段取図

集中説明会では、質疑応答が給排水管更新工事に関するものに集中。

### ⑤ 定時総会での承認取り付け

2021年3月28日開催の通常総会では、大規模修繕に関して次の議案を提出して圧倒的多数で可決成立。

- イ 大規模修繕工事の実施、一期工事発注及び修繕積立金取崩しに関する件
- ロ 給排水管更新工事の実施と負担に関する件
- ハ 大規模修繕費用に関する借入の件
- ニ 修繕積立金値上の件
- ホ 会計処理細則の改正の件

### (3) 工事実施についての協力取付

#### 給排水管更新工事段取図

共同住宅の性格上、工事は上階から下階へと連続して進行。

給排水管更新工事の日中（朝から夕刻まで）は、炊事、洗濯、手洗い等の使用は一切不可。

仮設の洗濯場と仮設のトイレを団地内数カ所に設置。

ダンボール製のトイレも準備して希望する人には提供。

#### ① 工事説明会の開催

工事説明会は2工区について工区別に2021年4月（20回）と2022年2月（4回）に実施。

配布資料には、全ての住戸について立入期間の設定を記載。

#### ② 立入困難居宅対応

事例1（高齢者夫妻で意思疎通が不十分な居住者）

事例2（数年間に亘って居住せず、事実上倉庫代わりになっていた住戸）

事例3（足場で作業中の工事作業者に対する物理的なトラブルの発生）

#### ③ 管理組合と施工者との調整

毎月1回施工者、コンサルタント及び大規模修繕委員会の連絡会議を開き、進捗状況の確認、数量変更の動き、変更工事の是非を確認等。

### (4) 新型コロナ対応

#### ① 作業現場での一般対策

#### ② 住戸内作業での対策

(5) **資材調達の不調・値上がり**

団地内に資材置場を増設し、資材を前倒しで確保  
組合と施工者の緊密な調整、値上げ分の負担調整、契約変更。

(6) **所得税・固定資産税対応**

大規模修繕工事の実施に関する次に掲げる税の軽減措置の内容・手続きの説明会を開催

① 住宅特定改修特別税額控除（国税）

② 大規模修繕工事实施に関する固定資産税（市税）の軽減

説明会は、2023年1月20日と22日の2日間に3回実施し。初回は、日野税務署職員が講師。

固定資産税軽減については、組合員に關係書類を提出してもらって申請手続きは管理組合で一括して実施。

6 **結果はどうだったか（評価）**

(1) **組合員・居住者の反応**

工事終盤(2023年1月)にアンケートを全住戸に配布。回答率は、72.4%。

【今回の大規模修繕工事をやって良かったと思いますか？】

「たいへん良かった」69%と「少し良かった」27%を加えると96%。

否定的な評価は1%。

【工事のための修繕積立金の値上げについてはどう思いますか？】

「安い」・「少し安い」が19%。「しかたがない」の70%と合わせると89%。

値上げは好むところではないが、この工事ならば仕方がないとの評価。

(2) **国総研の外断熱改修マンションアンケート調査結果**

国土交通省の附属機関国土技術政策総合研究所（国総研）による「断熱改修前後の温熱環境の変化等についてのアンケート調査」がアンケート票を2024年1月に各住戸配布・回収して行われた。

全293戸中配布不可5戸以外の288戸配布に対して回収数は176・回収率61.1%であった。

結果は次のとおりである。

① **断熱改修後の夏のリビングの温度**

「やや暑さが和らいだ」37.8、「暑さが和らいだ」32.0%、これらに「かなり暑さが和らいだ」を加えると75.6%である。

② **夏(7~9月)の電気代**

平均電気代を算出すると、改修前10,655円、改修後8,844円で1,812円下がった。

③ **断熱改修後の冬のリビングの温度**

「暖かくなった」41.4%、「やや暖かくなった」38.5%、これらに「かなり暖かくなった」を加えると89.7%である。

#### ④ 冬(12～2月)の電気代、ガス代、灯油代

イ 電気代 平均電気代は、改修前10,903円、改修後9,778円で1,125円下がった。

ロ ガス代 平均ガス代は、改修前8,420円、改修後8,342円で78円下がった。

ハ 灯油代 平均灯油代は、改修前6,195円、改修後5,000円で1,195円下がった。

#### ⑤ 1年を通じた暑さ・寒さに関する満足度

「満足」44.3%、「やや満足」35.6%「かなり満足」を加えると90.8%である。

以上のとおり、外断熱の効果については、大半の居住者が効果があったと認めいることが判明した。

### (3) 他団地からの見学会等 (一部)

#### ① 新聞雑誌等への掲載

- ・マンションタイムズ 2021年10月5日号
- ・日経アーキテクチャー 2022年7月28日号
- ・朝日新聞 2023年1月4日号
- ・住宅新報 2023年2月28日号

#### ② 工事見学会

- ・多摩ニュータウンの団地管理組合 6組合
- ・その他の団地管理組合 4組合
- ・国土交通省 国土技術政策総合研究所
- ・東京都 住宅政策本部

#### ③ 表彰

- ・住宅金融支援機構理事長感謝状

### (6) 継続事項

#### ① 借入金償還

#### ② 工事保証の見守り

〔例〕保証期間

外壁塗装工事(著しい変退色・剥れ)	7年
外断熱工事(施工部の脱落)	10年
給排水管設備工事(配管不具合による漏水等)	3年

#### ③ 次期長期修繕計画の策定

現在、大規模修繕等準備委員会で作業中。

### 最後に

コンサルタントのマンダ計画有限会社・金子勲一級建築士事務所と施工者の三和建装株式会社には感謝

以上

### 第3次大規模修繕工事経緯

2024.4.23

年	月	日	事 項	工事	社会その他
1983	3	14	検査済証交付。竣工。14棟293戸+集会所1棟 開発:住都公団		
(S58)					
1993			第1回外壁等総合改修工事実施。	■	
2005			第2回外壁等総合改修工事実施。	■	
2016	10	16	臨時総会 〔第4次〕2016年大規模修繕計画 計画期間2015～2044 2019年度 給排水管更新予定 2021年度 外壁・床・鉄部塗装予定		
2019	3	-	環境配慮型マンションニューのすすめ(多摩市・集合住宅環境配慮型マンション検討協議会(エコリ協議会)) 2016～2018実施		
(R元)		17	2018年度通常総会 (2019.3期) ○ 大規模修繕等準備委員会発足に伴う委員選任		
2019	4	1	大規模修繕委員会発足		
	12	21	大規模修繕住民意見交換会		
2020	3	22	2019年度通常総会 (2020.3期) 大規模修繕工事に伴う診断設計等への修繕積立金の支出等		3/11 WHOハンデミック宣言
2020	7	19	エコリ協議会とコンサルタント契約締結 合意形成支援(住民説明資料・住民意向把握)・技術支援(見積依頼条件書・施工者選定補助・補助金導入準備)		
	8	23	臨時総会 マンションすまい・る債購入 500千円		
	10	31	多摩市主催「マンションセミナー」参加 (於ベルブホール)		
	11	7	先進地「ビスタセーレ向陽台」視察		
	12	21	施工業者として4社のうちから 三和建装(株)を内定。		
		25	大規模修繕に関する事前アンケート調査実施。		
2021	1	16	住民説明会①		
(R3)		24	「第3回大規模修繕に向けた基本方針(サッシ・玄関扉交換・外断熱・給排水管更新・資金借入・修繕積立金値上)」理事会決定		
		30	基本方針の全戸配布		
	2	14	住民説明会②		
	3	6等	集中説明会(計9回。給排水管更新工事重点説明)		実施日6.7.13.14日の午前・午後・夕刻
		28	2020年度通常総会 (2021.3期) イ 大規模修繕工事の実施、一期工事発注及び修繕積立金の取崩〔総工事費1,565百万円のうち一期工事990百万円〕 ロ 給排水管更新工事実施の方針と負担 ハ 大規模修繕工事費用の借入〔住宅金融支援機構から借入額400百万円以内、借入期間10年間〕 ニ 修繕積立金値上 ほか		
2021	4	1	マング計画有限会社・金子勲一級建築士事務所と技術支援業務委委託契約締結(工事段階支援)。		
		14	工事説明会(計20回)		
		16	三和建装(株)と工事請負契約締結。		

年	月	日	事 項	工事	社会その他		
	5	2	長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金交付決定				
		8	起工式				
		30	臨時総会 借入金額変更400⇒315百万円				
2022	2	26	工事説明会（B工区の給排水管更新工事関係）				7/24～8/8 東京オリンピック開催 8/24～9/5 東京
(R4)	3	20	2021年度通常総会（2022.3期） 大規模修繕工事等に伴う規約等の改正				パ・ラリンピック開催2/2 新型ｺﾓﾅ第6波ﾋﾞｰｸ  2/24ロシアのウクライナ侵攻
2022	4	28	国土技術政策総合研究所による視察				7/28 新型ｺﾓﾅ第7波ﾋﾞｰｸ
		7	28			日経アーキテクチュアに当団地紹介記事掲載。	
2023	1	4	朝日新聞に当団地紹介記事掲載。				12/27 新型ｺﾓﾅ第8波ﾋﾞｰｸ
		20	税金説明会				
		24	大規模修繕に関する事後アンケート調査実施				
		28	竣工検査。施工業者・コンサルタントへの感謝状贈呈。				
	2	3～8	3	竣工記念品を住民・関係者に配布。			
			18	工事関係図書引渡（三和建装⇒管理組合）			
	3	19	2022年度通常総会（2023.3期） ○ 長期修繕計画の見直し				
2023	4	8	大規模修繕等準備委員会による次期長期修繕計画作成作業開始				
2024	3	11	大規模修繕工事1年後点検開始				
		17	長期修繕計画の通常総会決定				
		31	大規模修繕委員会解散				