

# マンション等既存集合住宅の長寿命化対策に係る調査報告書

平成 19 年 9 月



川崎市議会議員

吉 沢 章 子

## はじめに

日本人の住宅のストックに対する考え方は、元来日本の木造建築が歴史的に見ても日本の気候風土に合った構造材料であるという認識を持っていたわけであります。

しかし、それは神社仏閣や一部の富豪の建物に限定されていて、庶民の生活空間の狭さは何百年前も今もあまり変わっていないし、その住宅の堅牢さは西洋の住宅と比べても著しく見劣りがしていたわけであります。

そして、近年になり、戦後の高度成長期に「とりあえず 住めればいい。」といったマイホームの実現のために、安易な材料で造られた住宅が一举に普及してしまったわけであります。

このことにより、日本の住宅が狭い間取りで材料も悪く長期保全を目的に造られていないために、家族の変化に合わせて、一生の間に2度も家を建てる人々が多くなっている理由でもあります。

今日、省資源、省エネルギーという地球環境問題が取りざたされている中で日本の住宅の寿命を伸ばすことの重要性と必要性がやっと認知される様になって来ました。

2009年6月に法施行となった長期優良住宅の普及に関する法律は、今後の日本の住宅文化にとってとても大切な規律であると考えます。

この度の調査研究は、この法律の理念を既存住宅とりわけ区分所有財産として存在し管理運営がとても難しいマンション等の集合住宅に『取り込むことができないだろうか?』、『その方策は?』という視点で、課題の整理と対応策について関係機関と共同で調査研究を行ったものであります。

## 1. 長期優良住宅の普及促進に関する法律の目的

「住宅」は、国民生活の 3 要素であります「衣食住」の「住」に係る重要な要素であり、かつ、現在のみならず将来の国民生活の基盤であります。

しかしながら、住宅やその居住環境に対する国民の満足度は依然として低く、「住生活の向上」に関する施策を積極的に講じていく必要があります。

また、近年、環境問題が深刻化するなか、住宅関連の産業廃棄物の排出量が増加している状況を踏まえれば、住宅を長期に利用することによって住宅の解体や除却に伴う産業廃棄物の排出を抑制し、環境負荷の低減を図ることも重要な課題であります。

この他にも、例えば、ノンフロン断熱材を使用するよう努めていくことなども一助になると考えられます。

このため、本法においては、長期的な利用を可能とする優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣による基本方針の策定、長期優良住宅建築等計画の認定制度、認定長期優良住宅に対する支援などの措置を講ずることによって、「豊かな国民生活の実現」と「わが国の経済の持続的かつ健全な発展」に寄与することを目的としています。

## 2. マンション管理の実態

マンション管理組合の抱えている課題について、川崎市内の 200 管理組合に聞き取り調査を行った資料に基づき、その結果について以下のとおりまとめました。

この中で、住宅の長寿命化を阻止している事項について以下のとおり抽出し、解決策の考察と致します。

### 【事例】 マンション管理組合役員の共通の悩み

- ① 管理費が高いか安いかわからない
- ② 修繕積立金が足りないが、増額するにはきちんと必要額を説明しなければならない。  
建設会社の見積だと、とてつもなく高額になってしまうので困っている。
- ③ 管理会社を替えてサービスが低下してしまったら困る。
- ④ 管理人を替えたいがどうしたらよいかわからない。
- ⑤ 常駐管理を無人または日中管理に変えたいが、費用対効果があまり生じない見積が提出された。
- ⑥ 駐車場利用の空きが出なくて困っている。一斉入れ替えをしたいが、入居者(先に借りている人)の理解が得られない。
- ⑦ 住民に建築士がいるが、その人の意見を信用してよいか判断できない。
- ⑧ 理事長、会計に手当を払うこととしたが、次の成り手が出てこない。

- ⑨ 外壁補修をしたが、一部が剥離してしまった。工事をした塗装店が倒産して困っている。
- ⑩ 特定の住戸のみにありますフィックスの窓ガラスの清掃が他の入居者から不公平との意見が出ている。
- ⑪ 空いている駐車場を有効活用して外部の企業等に貸したいが、管理組合で車庫証明が出せるか。
- ⑫ 飲料水自販機の売り上げの取扱。(管理組合への収入化と空き瓶処理、汚くなる。ステータスの低下懸念があります。との意見の調整が必要。)
- ⑬ 屋上菜園、ビオトープなどの屋上の利用を考えたが、最上階の住民が反対している。
- ⑭ エレベーターの籠は変えずに、使えないのか。
- ⑮ エレベーターのメンテナンス費用が高いので、設置メーカー系から独立系のメンテナンス会社に変更したいが、事故の事例もあり不安だ。
- ⑯ 特定の居住者の玄関ドアの故障交換が2～3年の間で2回もあった。共用部とはいえ、管理費負担が重い。
- ⑰ 特定の居住者からのクレームで、給水管を交換するなど多額の補修費がかさむ。ビル管理会社の対応が適正かどうか不安だ。

## 【事例】 対応策について

### (1) 建物保全管理

#### ア 劣化防止のための計画修繕

交換不可能な建物の躯体部分の保全管理を最重要項目とし、給排水電気設備等 の適時な予防修繕を計画的に行う必要があります。

#### イ 耐震性の確保

耐震診断とその対策を可能な限り実施する必要があります。

#### ウ 利用価値の向上

可変性、バリアフリー、省エネルギー等をめざした補修・管理を行う必要があります。

## エ 周辺環境との調和

まちなみ景観の向上、外観デザイン改良もビルの価値向上に繋がることから、外構工事や外壁工事についても周辺との調和を考慮しながら計画する必要があります。

## (2) 適格な保全管理の要件

### ア 十分な修繕費用の確保

修繕積立金は居住者の負担可能額という視点で決めてはいけない。

### イ 日常的な保守点検と設備・施設の修理徹底

小さな故障や老化は早期発見により改善することで後の負担が軽減される。

### ウ 建物履歴情報の蓄積と活用

建設記録、修繕記録等は、長期維持管理のためには保存が必要であると共に、いつでも見られる様な対策が求められる。

### エ 管理組合への情報サポート

管理組合がさまざまな情報を持つことで管理コストの適正化や大規模修繕工事の必要性その時期や金額のチェックをすることで修繕費の縮減や無駄を省くことができる。

## 4 対応策の円滑化のためのサポートシステムの必要性

### (1) 建物の長期利用における建物履歴情報蓄積の必要性

建物の経済価値(資産価値)を長く保つためには建物の物理的な耐久性の確保が必要になります。また、利用環境の快適性、建物の外観等のプレミアム度なども価値を維持する上では重要な要素でもあります。

利用されてはじめて価値があると云うことであります。「つやの良い中古車のほうが高く売れる。」ということでもあります。

これらの要件を備えた建物であるためには、土地情報も含め建物の建築や修繕履歴、保守管理状況等々を総合的に管理する必要があります。

そのための情報システムは専門家のみが使えるものであってはいけません。

入居者や管理組合の理事、常駐の管理人や管理を受託している管理会社等々

の利用が可能でなければならず、また、その情報システムの利用・運用コストが高額であってはなりません。

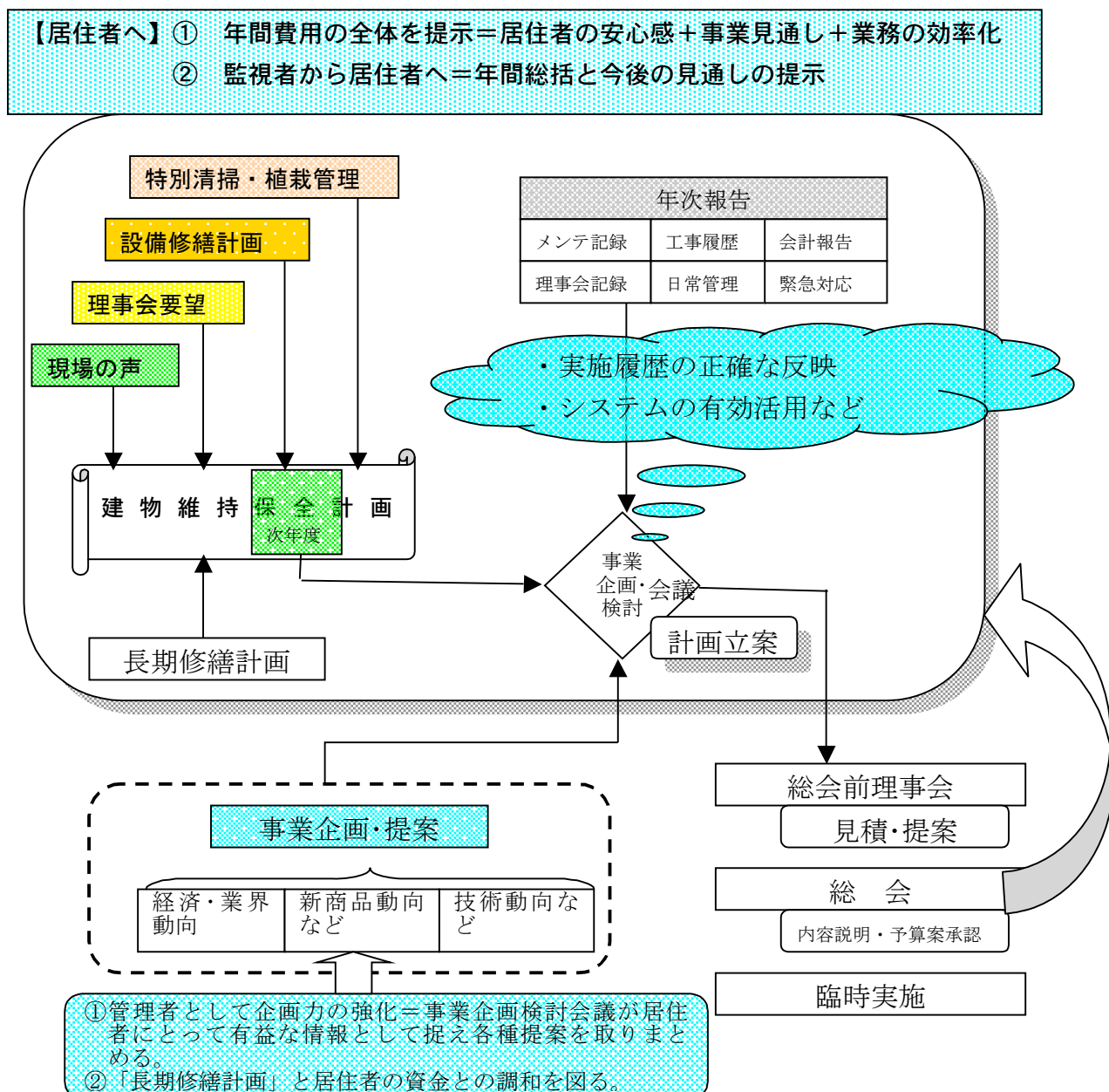
(2) 管理する情報はどんなものか

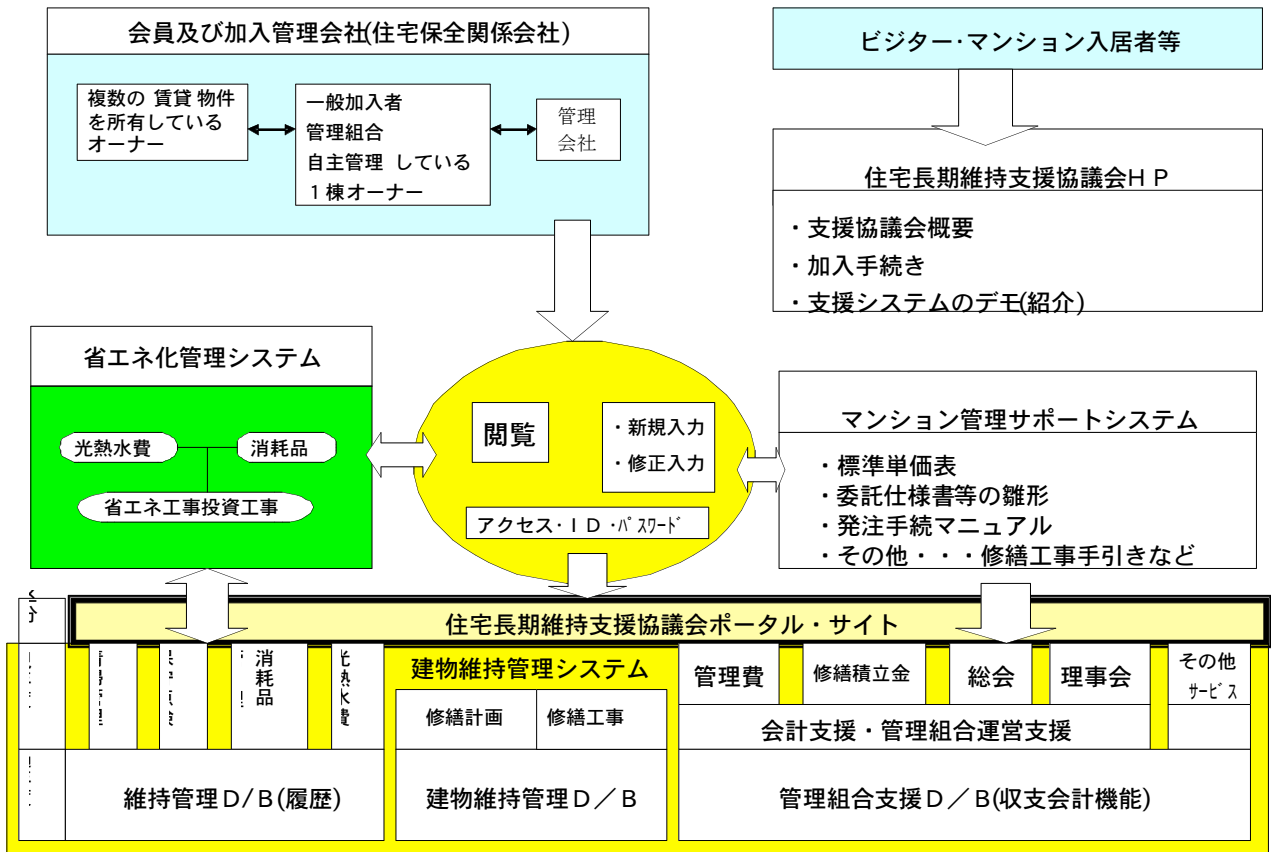
ア 住宅の設計図書をはじめ施工記録、維持管理履歴等の散逸しがちな情報を収納、長期間にわたって管理し、住まい手が適時利用する情報など。

イ 建物の情報だけでなく、住宅設備機器、家具、設備家電などの耐久消費財の管理、照明・給湯などのエネルギー設備、入居者の苦情など。

ウ マンションの専有部分の構造・設備等の関連情報についての詳細は、参考資料「① 必要な住宅履歴情報とは」のとおり。

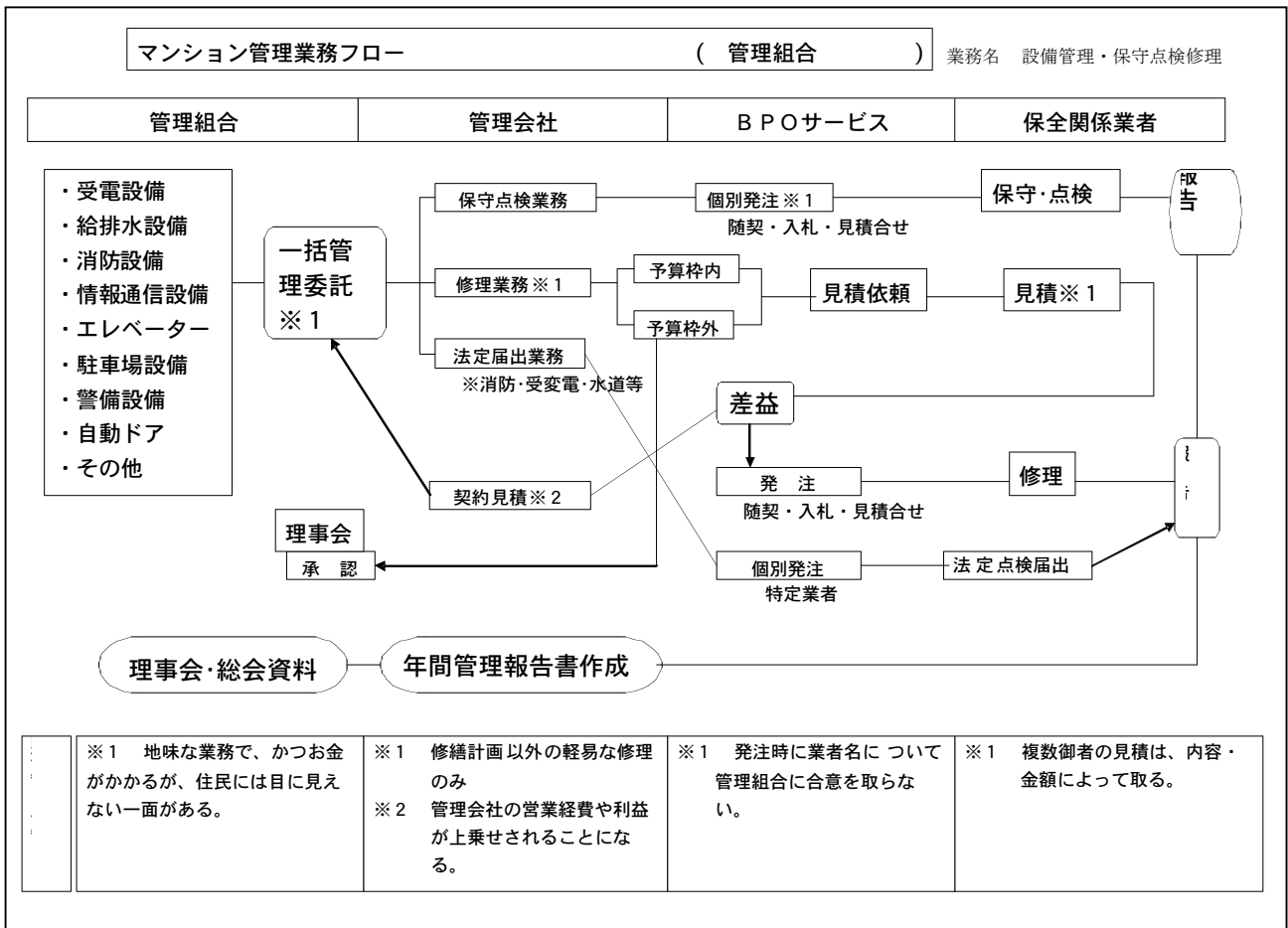
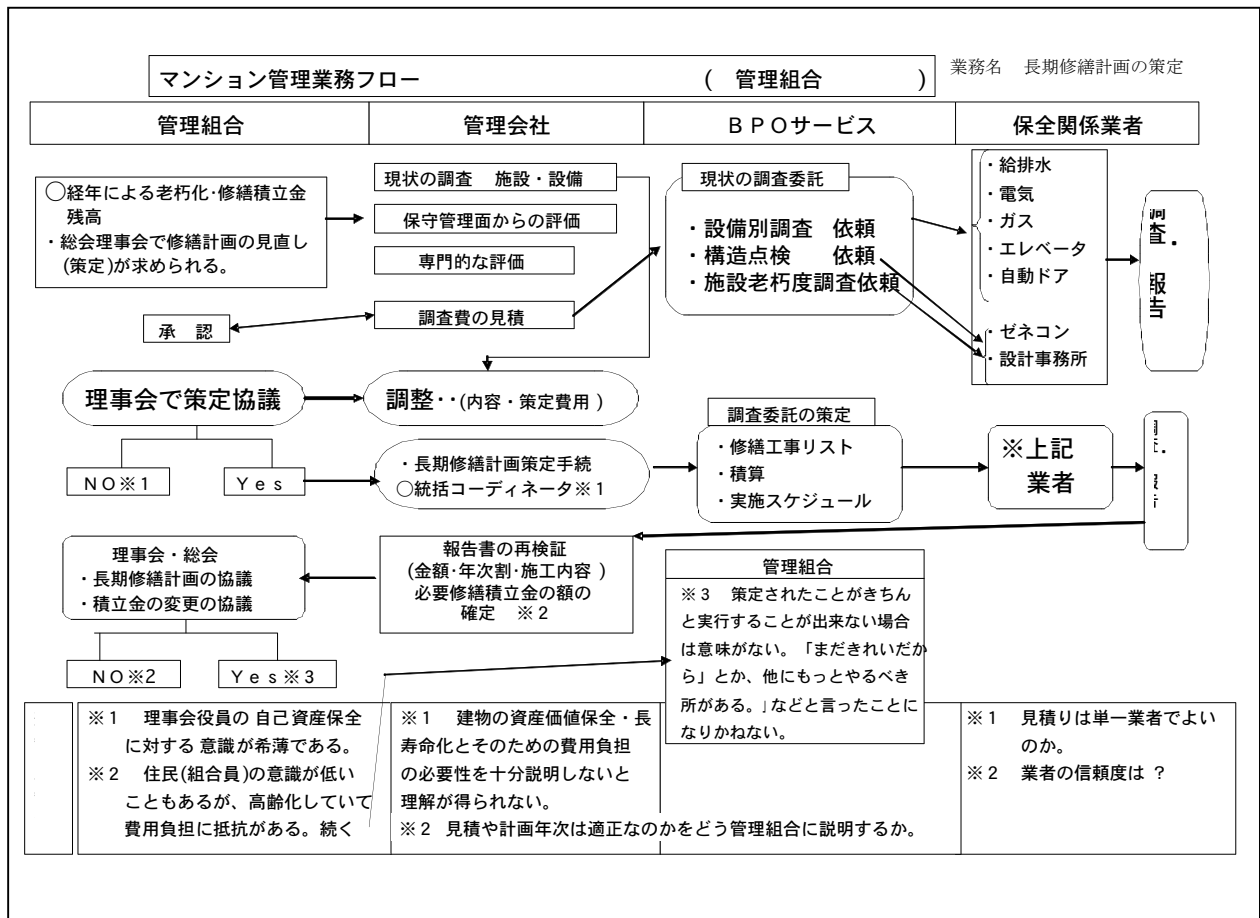
5 マンション管理に関する居住者への提案プロセス

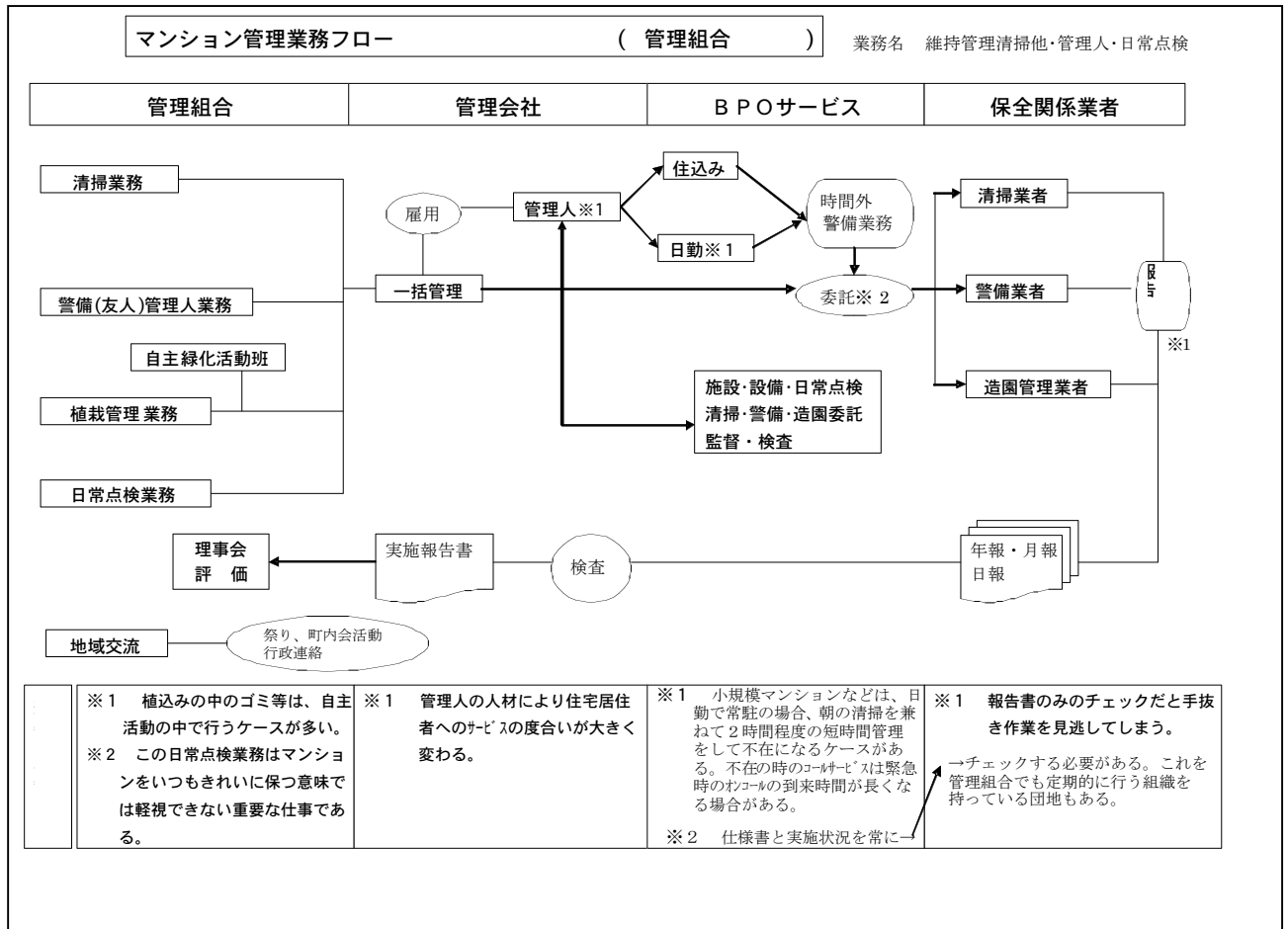




マンション管理組合の管理形態(案)

区分	自主管理	マンション管理会社
警備業務	個別発注	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; text-align: center;">                     一括受託                      発注内容の信頼性                      下請う                 </div>
清掃業務	発注 //	
	検査 //	
保守点検	発注 //	
	検査 //	
修繕工事	発注 //	工事発注支援 専門家の検査実施 計画策定の支援 標準化したノウハウ+建設会社の見積
	検査 //	
修繕計画策定	建設会社へ依頼	管理費の収納、維持管理費の支払事務、金銭管理の代行 電算システムによる管理
会計事務	自主管理 個人口座 非効率な事務	理事会事務の代行
理事会運営	自主運営	総会資料作成支援
総会開催	自主運営	管理スタッフの派遣
サービス	管理人 雇用	

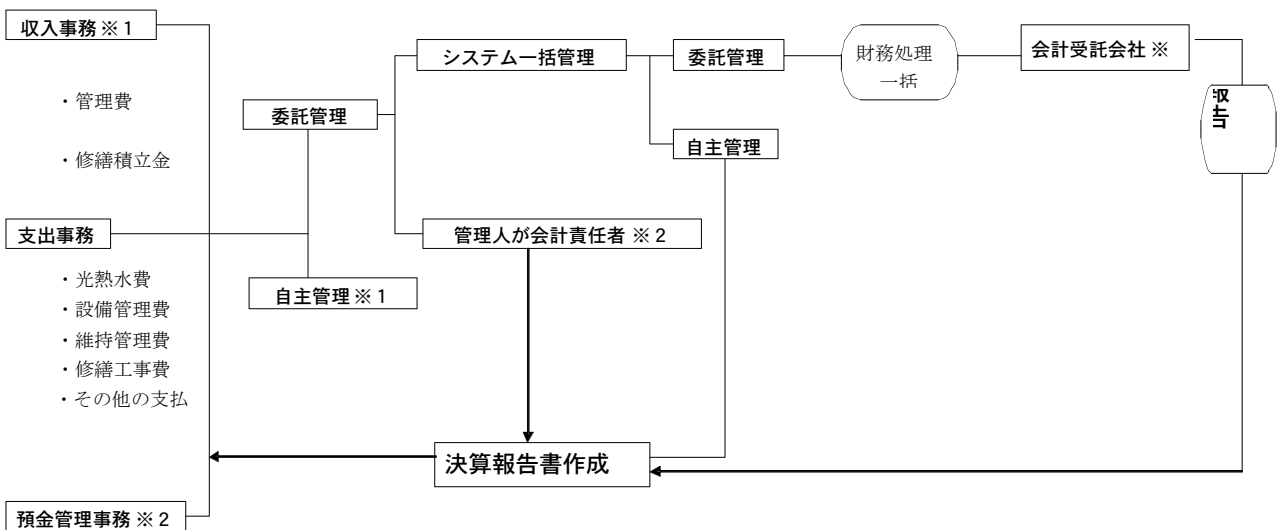




**マンション管理業務フロー (管理組合)**

業務名 財務事務

管理組合	管理会社	BPOサービス	保全関係業者
------	------	---------	--------



<p>※1 滞納督促事務が多くなっている。</p> <p>※2 資金収支不足の場合について苦慮する。</p>	<p>※1 管理会社との連絡が良くないと支払が遅れたりする。</p> <p>※2 居住者の金銭的な情報を管理人が知ることとなる。</p>	<p>※1 発注時に業者名について管理組合に合意を取らない。</p>	<p>※1 会計受託会社の金銭トラブルは管理会社の責任となる。</p>
--	--	------------------------------------	-------------------------------------

おわりに

この支援システムの効果として最も期待されている点は、マンションの資産価値の維持という大命題の他に管理する理事会の人たちが安心して管理組合を運営できることが最大のメリットといえます。

その理由は次のとおりです。

- ① 根拠のある維持計画の提供
  - ② 公平性、中立性のある組織運営
  - ③ 適正な情報による維持コストの予測と確保
- などです。

今まで、理事に就任することを嫌がっていた人たちもこのシステムのサポートがあれば、町内会の役員になるくらいの気持ちで参加することが出来、一部の人たちに任せきりだった管理組合が新しいコミュニティーの場とも変化することが期待できます。

## 付記事項

### 1 調査受託会社

川崎市多摩区生田3-19-6-505

(株)檀クリエイト

代表取締役 柴田 聡

### 2 調査研究協力機関

建物長期維持支援協議会

### 3 調査期間

2009.7月~2009.9月(3ヶ月間)

参考資料(別紙のとおり)

① 必要な住宅履歴台帳とは

② 新聞雑誌等の記事

ア 2009.7.16 建通新聞「一戸建ての住宅履歴システム」

イ 2009.8.10 日経アーキテクチャー「ストック方社会転換のシナリオ」

① 必要な住宅履歴台帳とは

## 必要な住宅履歴情報とは

- 重要事項説明書
- 設計図書(意匠、構造、設備、電気)、構造計算書
- 竣工図書(新築段階の変更を反映したもの)
- 公的手続き書類(確認申請副本、検査済証など)
- 工事監理記録(報告書や書類、写真)
- 契約書、見積内訳書
- 使用材料リスト、協力施工会社リスト
- 修繕記録(仕様書、図面、写真、契約書など)
- 分譲パンフレット
- マンション専有部分の修繕届け(申請書、図面など)
- 建物や設備、外構にかかわるすべての情報

■住宅履歴情報項目（マンション共用部分）

a 新築段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
a1	建築確認	新築マンションの竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面	地盤調査	①地盤調査報告書、ボーリング柱状図等 ②地質図、地質断面図
			建築確認	①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図等、申請に要した図書一式
			工事監理	①工事監理報告書、施工状況報告書、施工結果報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式
			完了検査	①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式
			開発行為	①開発行為許可申請書(写)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
a2	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
a3	新築工事関係	マンションが竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの	管理組合への交付義務のある設計図書	②付近見取図、配管図、仕様書(仕上げ表を含む)、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は短計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書
			②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面なども含む)、意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

b 維持管理段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
b1	維持管理計画	マンション共用部分の長期修繕計画および修繕積立金に関する情報	①長期修繕計画	
b2	点検・診断	マンション共用部分の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等	自主点検	①自主点検チェックシート
			保守点検・サービス点検	①調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書
			法定点検	①定期調査報告書 ②定期報告に必要な図書一式
			住宅診断	①住宅診断報告書、耐震診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
b3	修繕・改修	マンション管理組合がマンション共用部分の長期修繕計画にもとづく工事や、必要に応じて補修工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等	大規模修繕	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②施工図、耐震補強工事図面、仕様書、平面詳細図、改修工事記録写真等
			その他の修繕等	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②漏水補修図、構造詳細図、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
b4	認定長期優良住宅の維持保全	認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	

c マンション管理組合の運営に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
c1	マンション管理	マンション管理規約等	①管理規約及び使用細則
		マンション管理組合運営	①総会、理事会等の議事録

□ 法令により作成が義務付けられている書類・図面  
□ 法令により書式等が定められている書類・図面

■住宅履歴情報項目（マンション専有部分）

d 新築時の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
d1	住宅性能評価	設計住宅性能評価	①設計住宅性能評価書(新築住宅)
		建設住宅性能評価(新築住宅)	①建設住宅性能評価書(新築住宅)
d2	長期優良住宅認定	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
d3	新築工事関係	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む)・意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

e 維持管理時の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
e1	維持管理計画	①専有部分の長期修繕計画、マンション維持管理ガイドラインなど	
e2	点検・診断	自主点検	①点検・補修記録シート
		サービス点検	①調査・診断結果報告書
e3	修繕	住宅診断	①住宅診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
		計画修繕	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②修繕関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
e4	リフォーム・改修	その他の修繕	①修繕工事完了日、修繕工事内容を示す書類 ②補修関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
		①完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等	
e5	認定長期優良住宅の維持保全	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	
e6	住宅性能評価	建設住宅性能評価(既存住宅)	①建設住宅性能評価書(既存住宅)

f 重要事項説明に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
f1	重要事項説明	①重要事項説明書、告知書等	

法令により作成が義務付けられている書類・図面  
 法令により書式等が定められている書類・図面

## 特集「長期優良住宅をつくらう」

ナイス(横浜市鶴見区、平田恒一郎社長)は6月「住宅履歴システム」の運用を開始した。これは、2008年(第2回)超長期住宅先導的モデル事業(事業名は09年に改称)に採択された提案案、新築する一戸建て住宅に個別のIDとパスワードを発行。専用のホームページにアクセスすることで、建築主と工務店が履歴情報を共有できるシステムだ。同社のマンション向けサイト「ロイヤルカスタマーウェブサイト」を



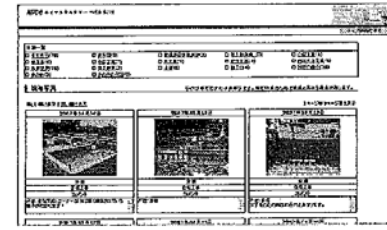
### ■一戸建て住宅の住宅履歴システム

ベースにシステムを開発。同社と同社の「ナイスサポートシステム」会員工務店19社が施工した住宅31棟の情報を登録してスタートした。

ホームページに記録するメニューは▽設計図書、▽使用した建材・設備の情報、▽工程写真▽事務連絡メモなど。施工中の様子をライブカメラで

### HPに履歴情報登録

#### 点検お知らせ機能追加も



「ロイヤルカスタマーウェブサイト」。マンション入居者専用の住宅履歴管理とコミュニケーションのツール

録した場合同様に、「技術的審査適合証取得代行シ」も登録できる。システムと「住宅履歴システム」を合わせて提案。システムは、全国的な普及促進に努めている。後、定期点検のお知らせ機能や、メンテナンスの会員以外が施工した住宅で、オーナーなどが住宅の履歴を残したいと

システムに登録を希望した場合、同社で受け入れが可能か。同社広報室では「技術的には参加可能だが、運用方針の検討が必要」と話している。

近い将来、長期優良住宅が増え、中古住宅の流通市場が活発になれば、住宅履歴システムのニーズが増えることが予想される。その時、住宅メーカーやデベロッパーは、他社施工物件を自社システムに登録できるのだろうか。「住宅履歴システム登録サービス」のような新しいビジネスが生まれるか。または、公的機関が第三者としてシステム運営に乗り出すか。システムは、住宅以上に長期に機能する持続可能なものであることが必須条件だ。



## 目 次

はじめに -----	1
1. 長期優良住宅の普及促進に関する法律の目的 -----	2
2. マンション管理の実態 -----	3
3. 【事例】対応策について-----	4
4. 対応策の円滑化のためのサポートシステムの必要性 -----	4
5. マンション管理に関する居住者への提案プロセス -----	5
住宅長期維持管理業務支援システム HP サイトマップ概要	6
マンション管理組合の管理形態	6
マンション管理業務フロー・長期修繕計画の策定	7
マンション管理業務フロー・設備管理・保守点検修理	7
マンション管理業務フロー・維持管理清掃他・管理人・日常点検	8
マンション管理業務フロー・財務事務	8
6. おわりに -----	9
付記事項	
① 必要な住宅履歴台帳とは	12
2009.7.16 建通新聞「一戸建ての住宅履歴システム」	15

