

令和2年10月31日 多摩市マンション管理セミナー

ウィズコロナ時代にマンションの 近未来を考える

《進行予定》 ※進行の都合により前後することがあります

第1部	13:00~13:05 開会挨拶・資料確認
	13:05~14:15 講演 ・『ウィズコロナ時代のマンション管理組合運営』 講師：飯田 太郎 氏（㈱TALO 都市企画代表）
	14:15~14:20 休憩
第2部	14:20~14:30 多摩市からマンション関係制度のご案内
	14:30~15:00 講演 ・インフラ整備が高水準の利点を活かす 講師：飯田 太郎 氏（㈱TALO 都市企画代表）
	15:00~16:00 意見交換会（進行役：多摩マンション管理士会）

《配布資料》

1. 進行予定(本紙)
2. 講演資料『ウィズコロナ時代にマンションの近未来を考える』
3. マンションタイムズ 抜粋
4. 多摩市からマンション関係制度のご案内
5. 参加者アンケート

2020年10月31日

多摩市マンション管理セミナー

ウィズコロナ時代にマンションの 近未来を考える

マンション管理士

飯田太郎

1

2020年の夏 生命を脅かした 2つの脅威

新型コロナ
ウイルス
感染症

酷暑
による
熱中症

どちらも地球温暖化が関係している

過密都市の課題

原因

地球温暖化

影響

さらに、以下の
問題もある

自然災害
増加

超高齢化
人口減少

経済力低下
財政悪化

地球温暖化への対策は各分野で
共通のテーマになっている

環境省が2005年に

地球温暖化の感染症に係る影響に関する懇談会
を設置

地球温暖化と感染症
～いま、何が分かっているのか？～
を発行していた

**コロナ禍をきっかけに
マンション生活や管理の感染症対策を
考える機運が盛り上がっている**

大切なことは

**感染者への差別を防ぎながら
感染拡大を防ぐ知恵**

なぜ、感染者への差別等の防止が必要か？

感染者や家族が事実を隠すことは、感染拡大の要因

冷静かつ合理的に、感染拡大を防ぐために

大切なことは<お互いさま>の心

マナーとして定着させたい

2025年に

団塊世代全員が後期高齢者になる

コロナ禍への対策も含め

近未来のマンション生活と管理を考えたい

コロナ禍がマンションに与えた影響－1

**3密を恐れて総会、理事会等を
開催出来ない管理組合が続出している**

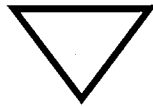
**大事な時に、重要な意思決定が出来ない
災害発生時にも同じことが・・・
危機管理の課題**

コロナ禍がマンションに与えた影響－2

居住者の交流の機会が減った

特に高齢者の体力低下

認知症が懸念される



個人の問題・・・？

マンション管理への影響も大きい

コロナ禍がマンションに与えた影響－3

テレワークの増加

住宅の立地についての考え方の変化

<自宅は寝るだけ>の人が減る

現役世代のマンション滞在時間の増加

課題を見つけやすい

コロナ禍がマンションに与えた影響－4

管理組合運営のデジタル化

マンション管理業協会が、離れた場所からでも
管理組合総会に出席できる方法を検討
社会実験も実施 → 法改正も要請

書類のペーパーレス化と見える化も進めたい

コロナ禍はマンションのあり方を
考える絶好のチャンス

マンションが普及しはじめて約60年

当初は〈仮住まい〉と考えられていた

現在は〈終の棲家〉とする人が増えている

多数の人が、同じマンションを所有・生活することの
メリットを再確認したい

多数の人が不動産を共有することは面倒が多い
↓
共有をデメリットをメリットに変えるのが
マンション

単独所有では容易に得られない
共同の利益を
マンションは実現できる

便利で
手間が
掛らない
住宅

発想を
変えれば

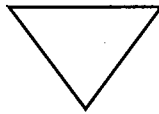
みんなの
メリット
を実現す
る住宅

例えば、

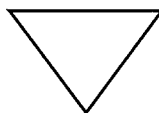
単身の高齢者が戸建住宅を良好な状態に
維持することは難しいが
マンションならば可能

**マンション供給事業者と購入者は
ほとんど意識していないが
区分所有法も標準管理規約も
社会システムのルールとして
整備されてきた**

**管理組合が順調に運営されていれば
マンションを良好な状態に維持できる**



多くの人々が快適に生活することができる



**管理組合を機能不全に陥らせないことが
絶対に必要**

4月
東京都条例
管理状況届出制度

6月
管理適正化法
建替え等円滑化法
改正

住環境の悪化



<2つの老い>

による
管理不全を
行政も強く懸念



再生が困難

管理不全を防ぐために
自治体が関与する枠組みができる

それだけに

区分所有者・居住者の
主体的な取組みが重要になる

本日のセミナーのポイントは

意見交換

第2部では

ビスタセーレ向陽台等の事例も伺い

話し合ってください

18

建物の
老朽化

2つの老い

人の
高齢化

建物の老朽化は資金があれば対応できる

資金の手当ては、結局は人の問題

＜建物の老朽化＞よりも＜人の高齢化＞が
難しい課題

**〈建物の老朽化〉は、誰が見ても分かる
対策も考えやすい**

**〈高齢化の進行〉は、分かりにくい
対策を考えるのも容易ではない**

**高齢の区分所有者の中には
再生に必要な資金を用意できない人もいる**

マンション再生を促進するために必要

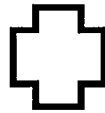
高齢区分所有者の居住の安定

「終の住処」で共生する仕組み

**住宅政策だけでなく
福祉の視点を含む
公と民の連携による体系的な取り組み**

**<2つの老い>
への対応**

公に依存するだ
けでは
解決しない



**管理組合等の
自助・共助と**

行政等の支援と
の組み合わせで
対応

**管理不全
の克服**

進化

**共生と
再生の
実現**

団地・マンションの管理組合

+

専門家、関係企業、自治体等が協力する

コンソーシアムの仕組み

協働を創るためには、一定の共通の条件が必要

先行事例

**武蔵小杉のタワマンを中心とする
＜NPO小杉駅周辺エリアマネジメント＞**

**昨年10月の台風19号による水害に地域として対応
国のガイドラインにも反映**

**多摩ニュータウンは
日本が一番元気な時代に構築されたインフラ**

2021年、入居開始50年

約60年のマンションの歴史の多くが蓄積

次世代のマンションのヒントも豊富

多摩NTの特色
計画的に開発された都市基盤
+
まちの価値を知る人が多数居住

**このハードとソフトのインフラを生かせば
少子化・人口減少や温暖化に地域で対応
新しいマンション生活が創造できる**

多摩NTを発展させるのは
Think Globally Act Locally

**地球環境の視点で考え
地域で活動する**

ご清聴ありがとうございました

多摩市から マンション関係制度のご案内

令和2年10月31日(土)

多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当

1. 非木造住宅に係る耐震化促進補助制度

1 耐震診断費補助

補助額＝診断費用の3分の2の額

(限度額: 1戸あたり5万円、1棟当たり200万円)

《要件》 第三者機関による耐震診断評定を受けること

2 補強設計費補助

補助額＝補助対象基準額(延べ面積に1,030円/m²を乗じて
得た額)と、補強設計に要した費用のうち、低い方の
3分の2の額

《要件》 第三者機関による耐震改修評定を受けること

3 耐震改修費補助

補助額＝耐震改修費用の2分の1の額

(限度額: 1戸あたり50万円、1棟当たり1,500万円)

《要件》 第三者による工事監理を受けること。

※ 他にも要件がありますので、パンフレット等で確認ください

2. 住宅アドバイザー派遣制度等

1 住宅アドバイザー派遣制度

マンション管理士等の資格を持つ住宅アドバイザーを、分譲マンションの管理組合に対して無償で派遣。1回2時間、年度内5回まで利用可。

2 マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

(公益)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用料を助成。

・Aコース(入門編・全4コース)

派遣料全額(消費税込)を助成。各コース1回まで利用可。

※ 利用例:理事会において、建替え・改修の検討に当たっての勉強のため
住民間において、建替え・改修についての勉強会の講師として

・Bコース(検討書作成)

派遣料の2/3を助成(上限100万円)。

※ 建替えと改修の比較検討のための検討書(簡易な平面図・立面図・費用概算表等の資料)の作成。

2

3. 優良建築物等整備事業

◎優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

- ・分譲マンションにおけるバリアフリー改修(EV設置等)、省エネ改修(外断熱、ペアガラス導入等)、等の、設計費用及び工事費用を補助
- ・補助額:事業費の2/3の額(上限50万円/戸)

《主な対象》

- ・10以上の区分所有者が存する住宅
- ・60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上のストック改修
- ・法定耐用年数の1/2以上を経過している など

《主な要件》

- ・吹付けアスベストが存在しない or 除去等の改修を実施
- ・耐震性を有する or 改修とあわせて耐震改修を実施
- ・各戸床面積50m²以上 地階を除く階数が3階以上

※令和4年3月31日までに着手すること

※ その他要件の詳細は、別途ご確認ください

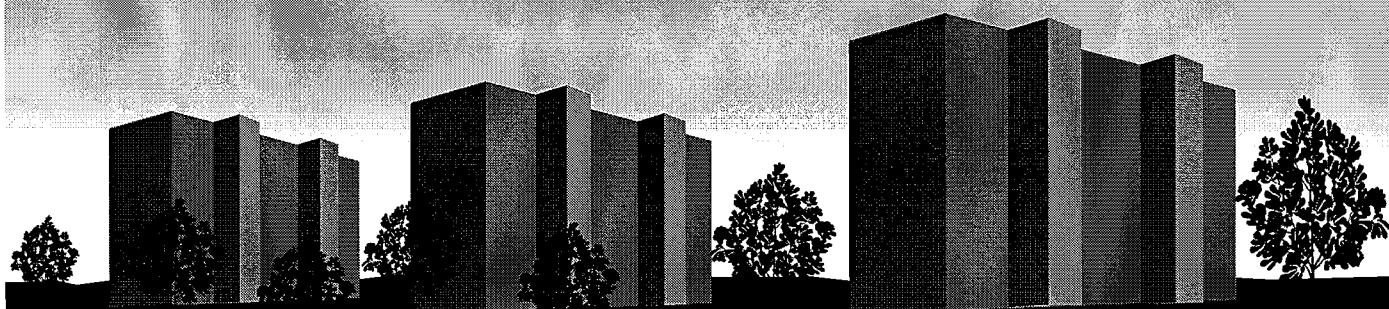
3

令和2年度

多摩市非木造住宅 耐震化促進補助制度

(木造以外の戸建て住宅、分譲マンション等が対象です)

大地震の発生に備え、いま出来る対策を是非、検討してください。

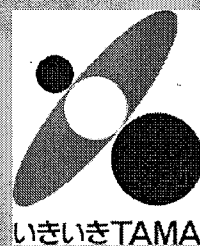


【お問合せ・事前相談】

多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当

〒206-8666 東京都多摩市関戸6-12-1 (東庁舎2階)

TEL : 042-338-6817 FAX : 042-339-7754



補助金の目的

多摩市では、平成14年5月に創設した「多摩市非木造住宅耐震診断助成金」について、平成28年度に補助額及び適用要件の拡充を行い、さらに、平成29年度からは耐震改修工事等への補助を新設しました。

このことにより、市内の非木造住宅の耐震化を促進し、災害に強いまち・防災都市多摩の実現とともに、既存住宅の有効活用等の拡大を図ることを目指します。

補助の概要

【補助額等の拡充（H28）】

耐震診断

耐震診断に要する費用へ
3分の2の額を補助
※1戸あたり5万円を限度
※1棟あたり200万円を限度

【補助項目創設（H29）】

補強設計

補強設計に要する費用へ
3分の2の額を補助

【補助項目創設（H29）】

耐震改修

耐震改修に要する費用へ
2分の1の額を補助
※1戸あたり50万円を限度
※1棟あたり1500万円を限度
(※1000㎡以上かつ3階以上の分譲マンションのみ)

補助対象者

以下のいずれかに該当

- 補助対象住宅を所有する個人
- 区分所有法に規定する区分所有建築物にあっては、同法に規定する団体等の代表者（管理組合等）
- 共有建築物にあっては、共有者の全員によって合意された代表者
- 補助対象住宅（区分所有建築物を除く。）の所有者がこの補助の申請時点において住民税又は固定資産税を滞納していないこと。

補助対象住宅

耐震診断は、以下のすべてに該当

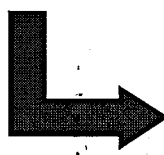
- ① 非木造住宅（鉄筋コンクリート造・鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造（これらの混構造を含む））
- ② 昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条による建築確認を受けた建築物（旧耐震基準で建設された建築物）
- ③ 住宅の用途に供されている建築物。複数の用途に使用している建築物にあっては、当該建築物の延べ面積の過半が住宅の用途に供されているもの。
- ④ 賃貸住宅以外の建築物。
- ⑤ 過去にこの補助金を利用して耐震診断を実施していない住棟

補強設計・耐震改修は上記①～④に加え、以下に該当

- ⑥ 耐震診断による評価がIs値※0.6未満であること（倒壊の危険があると判断されている）

※Is値：「構造耐震指標」

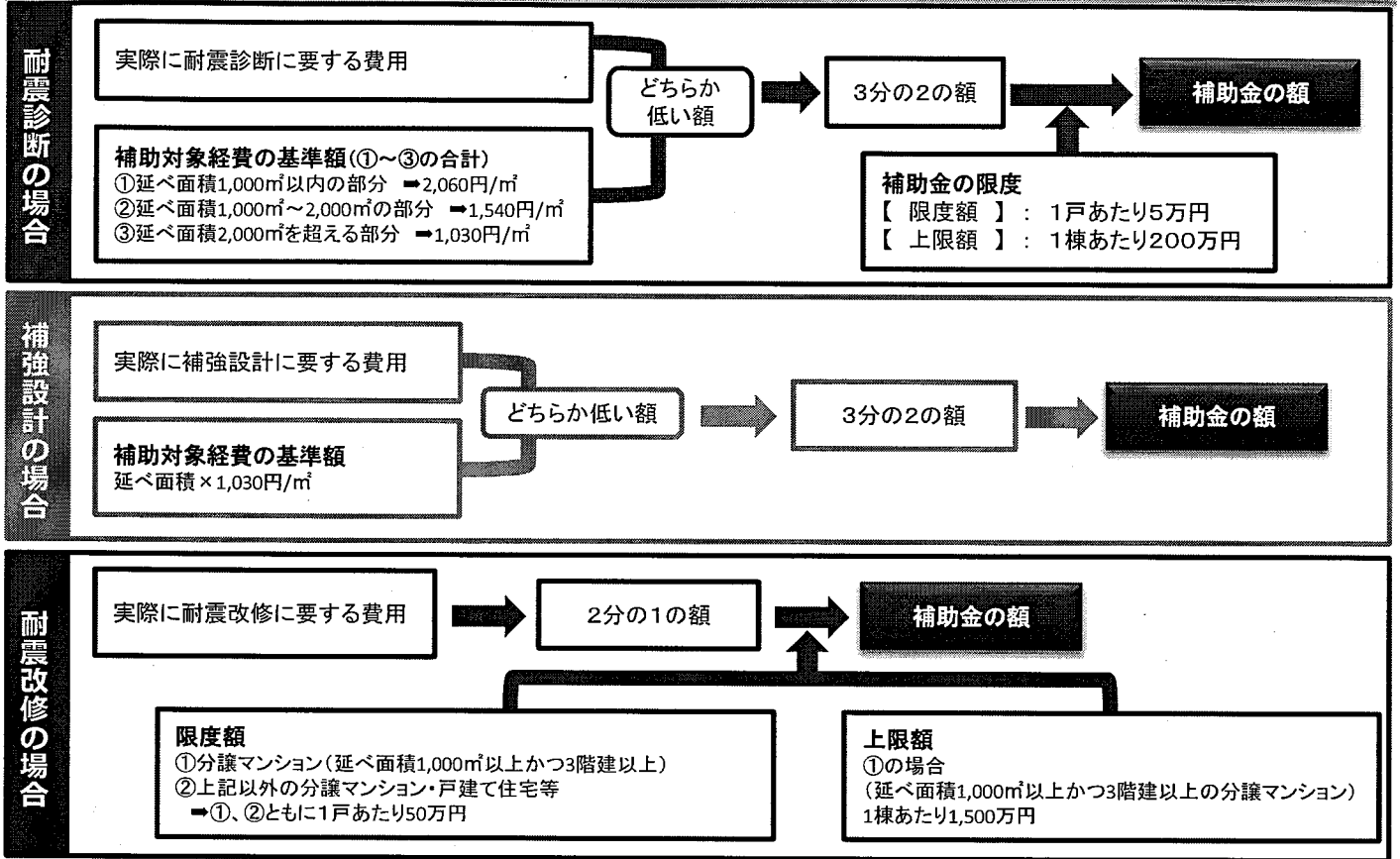
建物が保有する耐震性能は、構造耐震指標Isという数値を算出し、構造耐震判定指標Isoと比較することにより評価します。



0.6以上か0.6未満か

※Is値のほか、最低限必要な建物の頑丈さを満たしているか否かの判定を行うこととされており、累積強度指標が0.3以上であることが必要となります。

補助対象経費及び交付額



※上記費用に係る補助金は、建築物1棟につきそれぞれ1回限りとなります。

補助対象事業

□【耐震診断】

建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。)に基づき、診断機関^{※1}により建築物の地震に対する安全性の評価をする事業。診断結果について、**評価機関による評価^{※2}を受けること。**

□【補強設計】

耐震診断の結果、I s 値0.6未満(倒壊の危険があると判断された)場合に、耐震改修を実施するための設計をする事業。補強設計について、耐震改修後I s 値0.6以上相当になり、かつ**評価機関による評価^{※2}を受けること。**

□【耐震改修】

耐震診断の結果、I s 値0.6未満(倒壊の危険があると判断された)場合に、評価機関による評価を受けた補強設計に基づき、耐震改修を実施する事業。耐震改修に際して、**第三者による工事監理^{※3}を受けること。**

□【共通】

- ・ 他の同種の補助金等の交付を受けていないこと
- ・ 補助金の交付決定前に補助対象事業の実施に係る契約を締結していないこと
- ・ 補強設計及び耐震改修にあっては、建築基準法その他の法令に対する重大な違反がある場合は、その是正と改修を同時に行う補強設計であること又はその是正と耐震改修を同時に行うものであること。

※1 診断機関

- (一社)東京都建築士事務所協会に所属する会員
- (一財)日本建築防災協会に耐震診断を行う事務所として認められたもの
- 建築士法に規定する一級建築士のうち多摩市長が認める者
- 建築基準法に規定する指定確認検査機関
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関

※2 評価機関による評価

□ 耐震診断又は補強設計の結果について、耐震基準に適合しているか評価をすること。また、評価機関は耐震診断等の技術評価に関する専門機関で、東京都と協定を締結した機関。
 (詳細は「東京都耐震ポータルサイト」をご覧ください。次ページに機関名のみの一覧を掲載)

※3 工事監理

□ 工事監理は、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、設計図書のとおり実施されているかどうかを確認すること。

なお、耐震改修の実施にあたり、補強設計の作成について支援を得た専門家がいる場合は、その専門家に引き続き協力を依頼するという方法が一般的であると言われています。

(国土交通省「工事監理ガイドライン」・「マンション耐震化マニュアル」より)

評価機関一覧（令和2年2月時点）（東京都耐震ポータルサイトより機関名のみ抜粋）

- ・(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター
- ・(一財)日本建築防災協会
- ・(一社)建築研究振興協会
- ・(一社)東京都建築士事務所協会
- ・(一財)ベターリビング
- ・(一社)構造調査コンサルティング協会
- ・日本ERI株式会社
- ・株式会社東京建築検査機構
- ・(一財)建築保全センター
- ・(一社)日本建築構造技術者協会
- ・特定非営利活動法人耐震総合安全機構
- ・(一財)日本建築センター
- ・株式会社都市居住評価センター
- ・株式会社確認サービス
- ・ビューローベリタスジャパン株式会社
- ・ハウスプラス確認検査株式会社
- ・(公社)ロングライフビル推進協会
- ・日本建築検査協会株式会社
- ・株式会社グッドアイズ建築検査機構
- ・株式会社建築構造センター
- ・(一社)耐震技術広域連携協議会

補助の申請時期等

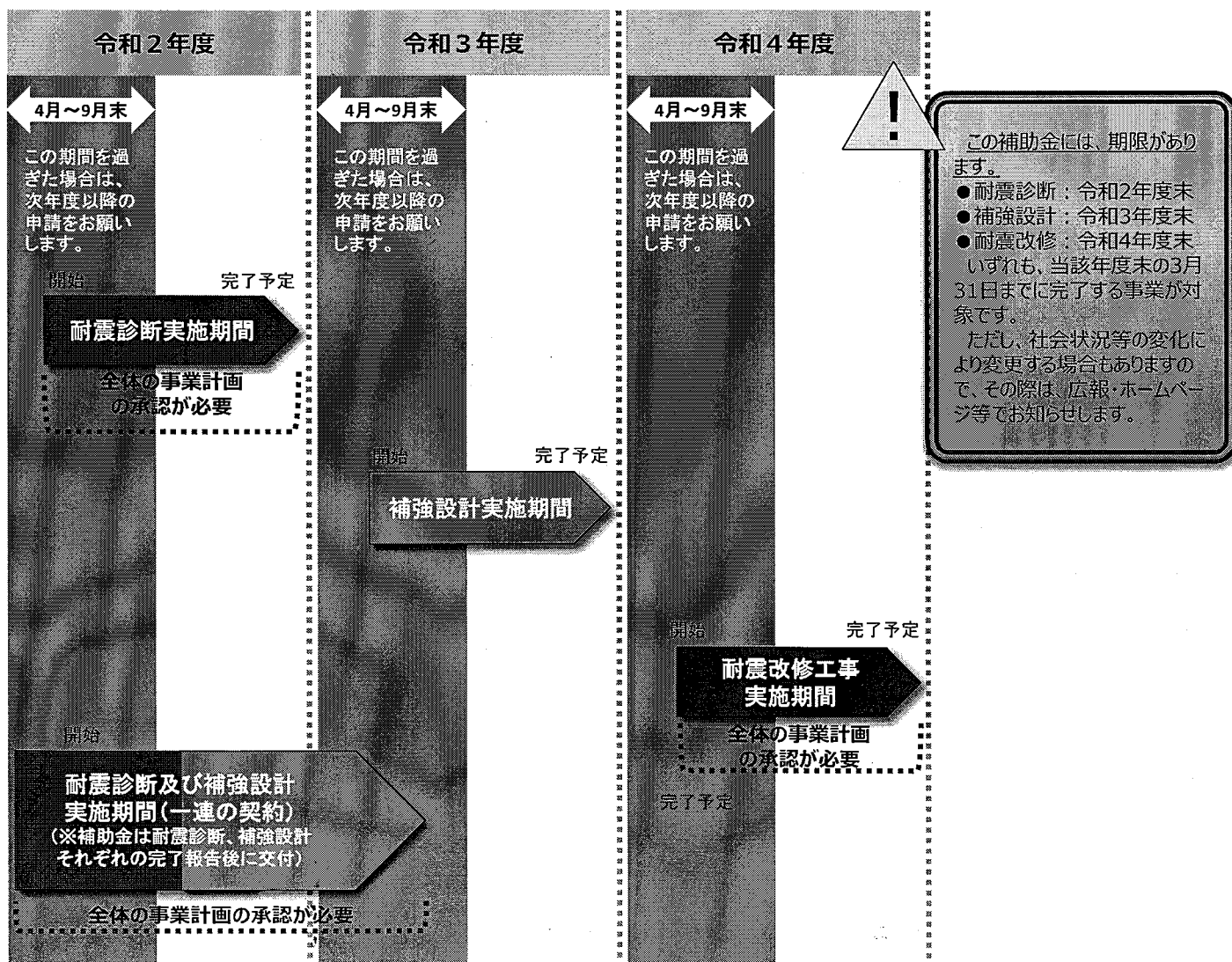
□市の予算は、年度毎に議会の承認を要することから、補助対象事業は、**単年度での完了が原則**となります。
 (※ 完了とは、**管理組合から事業者への支払と、市への実績報告が完了することです**)

【全体設計申請】

ただし、補助対象事業が複数年度にわたる見込みである場合は、**原則として交付申請前に、事業完了までの全体の事業計画について承認申請**をしてください。

さらに、この場合、**各年度（3月31日まで）ごとに出来高払**をする契約内容としていただく必要があります。

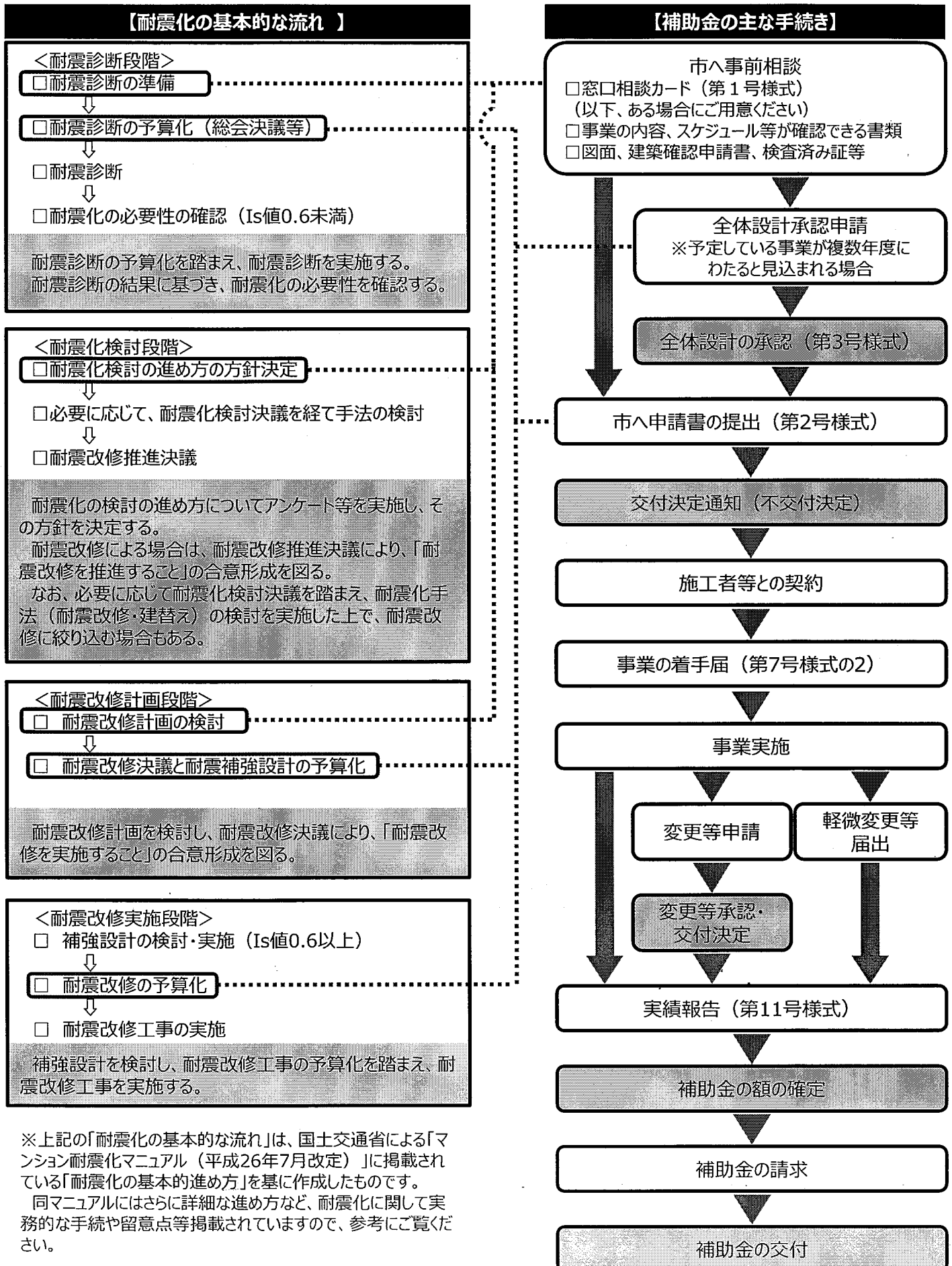
例) 全体の事業計画の考え方について



※対象住宅の状況や診断機関、設計、工事施工者によって申請時期や事業完了時期が異なりますので、詳細はご相談ください。

耐震化の基本的な流れ・補助金の主な手続き

分譲マンションを例として、耐震化の基本的な流れと補助金の主な手続きは以下のとおりです。案件や個々の状況等によっては異なる場合もありますので、詳細はご相談ください。



手続きの流れ（様式・必要書類等）

様式名(番号)	補助対象事業の別	添付書類
交付申請書 (第2号様式)	共通	(1) 建物全部事項証明書その他の建物の所有権を証する書類(写し) (2) 建築確認通知書その他の建築年月日を証する書類(写し) (3) 建物の所有者が複数の場合は代表者承諾書及び共有者全員の同意書、 建物が分譲マンションの場合は管理組合の規約及び耐震診断等の実施 を決議したことが分かる書類 (4) 補助対象事業に係る見積書(写し) (5) 補助対象事業に係る計画書又は工程表 (6) 市税等の滞納がないことの証明書又は市税の確認同意書 (7) 案内図、配置図及び各階平面図 (8) 店舗等がある場合は、店舗等の部分の床面積が確認できる書類 (9) その他市長が必要と認める書類
	耐震診断	(1) 診断者が要綱第2条第4号に掲げる者である事を証する書面
	補強設計	(1) 耐震診断結果報告書(写し。概要書で可) (2) 耐震診断評定書(写し)
	耐震改修	(1) 借地の場合は、土地の所有者の承諾書 (2) 工事に関する設計図書 (3) 補強設計結果報告書(写し。概要書で可) (4) 補強計画に係る評定書(写し)
全体設計(変更) 承認申請書 (第3号様式)	共通	(1) 見積書その他の補助対象事業に係る事業費の総額及び年度ごとの支 払額が分かるもの (2) 工程表その他の年度ごとの出来高及び事業完了予定時期が分かるもの (3) 案内図及び配置図 (4) その他市長が必要と認める書類
着手届 (第7号様式の2)	共通	(1) 契約書(写し) (2) 工程表
事業計画(変更・中止・廃 止)承認申請・補助金変更 交付申請書(第8号様式)	共通	(1) 申請に係る変更内容を示す図書 (2) 変更契約書(案) (3) その他市長が必要と認めるもの
内容変更届 (第10号様式の2)	共通	(1) 届出に係る変更内容を示す図書 (2) その他市長が必要と認めるもの
実績報告書 (第11号様式)	耐震診断	(1) 耐震診断結果報告書(写し。概要書で可) (2) 耐震診断評定書(写し) (3) 耐震診断費用明細書 (4) 耐震診断費用の支払を証する書類(写し) (5) その他市長が必要と認める書類
	補強設計	(1) 補強設計結果報告書(写し。概要書で可) (2) 補強計画に係る評定書(写し) (3) 補強設計費用明細書 (4) 補強設計費用の支払を証する書類(写し) (5) その他市長が必要と認める書類
	耐震改修	(1) 耐震改修費用明細書 (2) 耐震改修費用の支払を証する書類(写し) (3) 工事監理報告書 (4) 写真(着手前、中間時及び完了時)

※この補助制度（要綱）に基づく申請において既に提出している書類のうち、市長が特に認めるものについては、添付は必要ありません。

その他

- この補助金は、原則、国や東京都の補助を受ける事業となります。
- 「多摩市非木造住宅耐震化促進補助金交付要綱」に基づきますので、詳細はそちらをご確認ください。
- 年間の補助総額は、市の予算額を限度とします。
- 団地等の場合、集会所などの住宅の用途に供していない建築物は補助の対象外となります。

(多摩市公式ホームページ 例規集・要綱集：多摩市非木造住宅耐震化促進補助金交付要綱の掲載URL)
URL： https://www3.e-reikinet.jp/tama/d1w_reiki/reiki.html

参考情報など

【多摩市のその他の支援制度】

多摩市では、耐震化を検討するにあたっての基礎的なアドバイスや、このほか大規模修繕や建替え、管理組合運営などについて、専門家によるアドバイザー支援制度や助成制度を設けています。また、既存マンションにおいて、バリアフリー化、省エネ化等に資する改修を行う場合の補助制度を令和元年度から実施します。

<多摩市住宅アドバイザー派遣制度>

- マンション管理士、建築士等によるアドバイスの実施 ※ 全体集会（総会）や住民説明会への派遣は対象外
・1回につき2時間、年度あたり5回まで無料で利用可能です。

<多摩市マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成>

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターの実施する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用料助成
<対象>

- ・Aコース：利用料を全額助成。各コース1回まで。(※ オプション、テキスト代、違約金等の費用は対象外)
- ・Bコース：利用料の3分の2の額を助成。限度額100万円。管理組合1回限り。(※ オプションは対象外)

<多摩市優良建築物等整備事業補助(既存ストック再生型)>

管理組合が行う共用部分改修工事への補助

- ・対象となる建物：法定耐用年数の1/2以上を経過した、3階建以上の住棟。※ その他要件があります
- ・対象となる事業：①バリアフリー改修（高齢者等の快適活安全な移動を確保するための共用部分の改修）
②省エネ改修（省エネルギーに寄与する改修）等
- ・補助額：設計費用及び工事費用の3分の2の額を補助（限度額50万円/戸）。限度額までは何度でも利用可。

【国や東京都の参考情報】

分譲マンションの耐震化など管理組合の運営に資するものとして、国土交通省や東京都により以下のようなマニュアル等が作成されています。また、様々な情報提供がされています、併せて、ご覧ください。

<国土交通省>

- マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- マンション耐震化マニュアル
- マンション建替え実務マニュアル
- 団地型マンション再生マニュアル

(国土交通省ホームページ)

URL： <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>

<東京都>

- 東京のマンションの相談窓口 (東京都マンションポータルサイト)
- マンション管理ガイドブック URL： <http://www.mansion-tokyo.jp/>
- マンションアドバイザーのご案内
- マンション改良工事助成のご案内 (東京都耐震ポータルサイト)
- マンションの耐震化すすめ URL： <https://www.taishin.metro.tokyo.jp/>
- 東京都の耐震化総合相談窓口
- ビル・マンションの耐震化読本
- マンション再生ガイドブック
- 東京都都市居住再生促進事業

MEMOスペース

★分譲マンション管理組合を運営する皆様へ

「多摩市住宅アドバイザー派遣制度」

をご活用下さい！！

☆ 市内の分譲マンションの管理組合に対し、以下の事項について、
専門の「住宅アドバイザー」を5回まで無償で派遣し、
管理組合の適正な運営をバックアップします！

◎派遣要件

次の事項について助言・指導を受ける場合に、「派遣」が可能です(営利目的の利用は不可)。

- (1) 分譲マンションの大規模修繕、長期修繕計画、建替え計画等について
- (2) 分譲マンションの維持・管理に関することについて
- (3) 管理組合の運営又は規約に関することについて
- (4) 分譲マンションの増築・改修・エレベーター設置工事や別棟の建設計画等について
- (5) その他、分譲マンションに関連する事項として必要と認められるもの

◎申請方法

窓口、電話等により事前にご相談いただいた上で、「住宅アドバイザー派遣申請書」(都市計画課窓口にあります)により、申請して下さい。

◎派遣決定

(申請内容を審査した後)管理組合の理事長宛に「住宅アドバイザー派遣決定通知書」によりお知らせします。

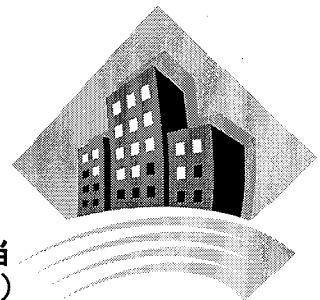
↳ 市に登録している住宅アドバイザーから、適任者を管理組合に派遣します。

※ 「住宅アドバイザー派遣」は1回につき「2時間」とし、無料で、同一管理組合に対して年度当り5回を限度として行います。

※ 全体集会や住民説明会への派遣は致しかねますので、ご了承ください。

【問合せ先】

多摩市都市整備部都市計画課住宅担当
TEL 042-338-6817 (直通)



多摩市マンション建替え・改修アドバイザー 制度利用助成のご案内

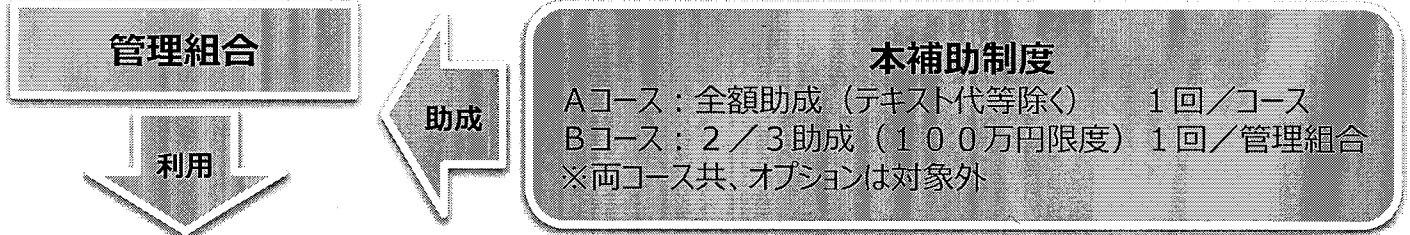
令和2年度



制度の概要

多摩市では、「多摩市住宅アドバイザー派遣制度」のマンション再生分野を補うため、平成28年度より、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースについて、管理組合等に対して利用料の助成を開始しました。さらに、平成30年度からは新たにBコースについても助成対象としています。

各管理組合等で、建替え、改修といった“マンション再生”の検討を始めるきっかけとして、そしてマンション再生についての理解を深めるため、この制度及び助成を是非ご活用ください。



(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター「マンション建替え・改修アドバイザー制度」

Aコース（入門編）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイス

Bコース（検討書作成）

建替えか改修かの比較検討ができるように、マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図、費用概算表等理解の一助となる資料）を作成して説明

助成対象者

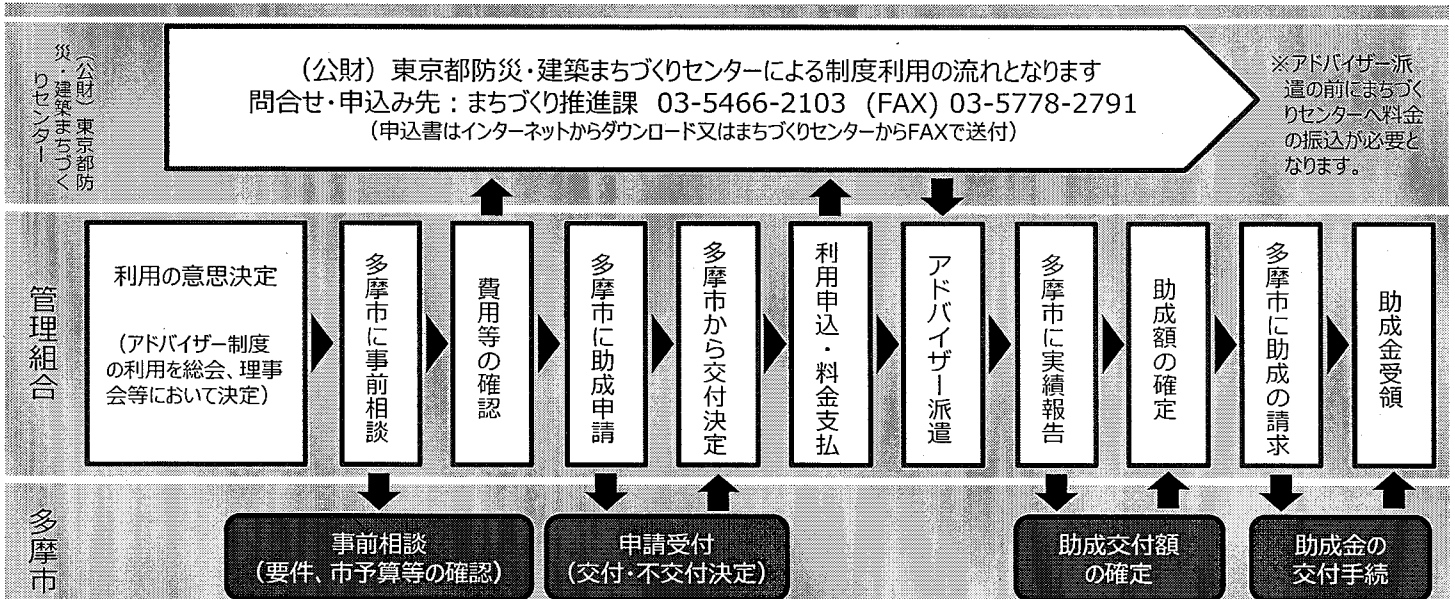
□ 多摩市内に存在する分譲マンションの管理組合等（管理組合法人含む）

※ 複数の用途として使用している場合は、当該建築物の延べ面積の過半が住宅の用に供されているもの

※ 賃貸住宅でないこと（分譲共同住宅の専用住戸が賃貸されている場合は除く）

※ 上記のほか、多摩市マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成要綱による

助成金利用の流れ



お問合せ・事前相談

〒206-8666

東京都多摩市関戸6-12-1(東庁舎2階) 多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当

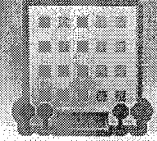
TEL : 042-338-6817

FAX : 042-339-7754



多摩市既存ストック再生型優良建築物等 整備事業のご案内

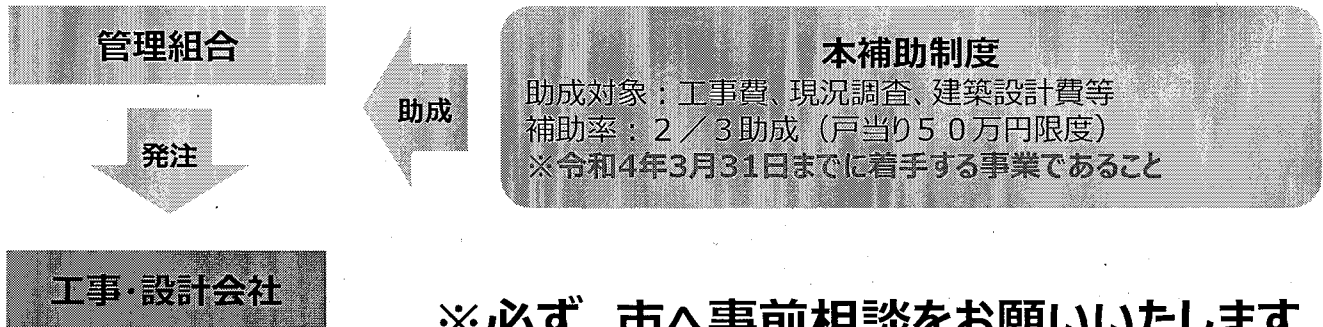
令和2年度



制度の概要

多摩市では、「優良建築物等整備事業」のマンション建替タイプを、平成16年度より、管理組合等に対して助成を開始しました。さらに、マンション再生を進めるため、令和元年度からは新たに既存ストック再生型についても助成対象とし、経年化したマンションの共有部分を改修し、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能向上や長寿命化を図る場合に利用することができます。

各管理組合等で、建替え、改修といった“マンション再生”を進めるため、この制度及び助成を是非ご活用ください。



※必ず、市へ事前相談をお願いいたします。

助成対象

- 10名以上の区分所有者
- 60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上のストック改修であること
- 耐用年数の2分の1を経過している住宅・建築物（鉄筋コンクリート構造耐用年数：47年）
- 階数が3階以上であること
- 耐火建築物又は準耐火建築物であること

助成要件

- 事業実施後の建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の用に供されること
- 各戸床面積50㎡以上、地階を除く回数が3階以上
- 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたもの
- 耐震性を有する又は改修とあわせて耐震改修を実施
- 露出した吹付けアスベストが存在しない又は吹付けアスベストの除去等の改修を実施
- 管理組合・管理規約・長期修繕計画が有る・総会を開催している【都要件】
- 敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね300平方メートル以上のもの【都要件】
- 幅員6m以上の道路に4m以上接すること
- 原則として、管理規約が標準管理規約に準じたものであり、かつ住宅の用途を住宅以外の用途に変更してはならないことが規定されていること【都要件】
- 東京都優良マンション登録表示制度による認定の取得に努めること【都要件】

対象事業

- バリアフリー改修（エレベーターの設置、階段勾配の緩和、段差の解消）
- 省エネ改修（外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化）
- 防災対策改修（防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備）等
- 維持管理対策改修（建築物の維持管理を容易化するための改修）
- 子育て支援対応改修（子育てを支援する環境整備のための改修）

お問合せ・事前相談

〒206-8666

東京都多摩市関戸6-12-1（東庁舎2階）多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当

TEL：042-338-6817

FAX：042-339-7754



いきいきTAMA

参加者アンケート 令和2年10月31日多摩市マンション管理セミナー

※該当する口にレ点を記入して下さい。

1. セミナーを知ったのは、どこからですか？(複数回答可)

- 多摩市からの開催通知 たま広報 ホームページ
 市内掲示板 マンションの掲示物 知人からの情報提供
 その他 ()

2. あなたの立場をご記入下さい。(複数回答可)

- 市内管理組合の役員・委員 市内マンションの居住者(役員経者者も含む)
 市民(分譲マンション居住者以外) 市外マンションの役員・居住者
 管理会社等の事業者 専門家(設計事務所・マンション管理士等)
 その他 ()

3. 講演等について感想をお聞かせ下さい。

<講演> 『ウイズコロナ時代のマンション管理組合運営』

『インフラ整備が高水準の多摩市・多摩NTの利点を生かすには』

- 参考になった 普通 参考にならなかった

<意見交換会>

- 参考になった 普通 参考にならなかった

感想等がありましたら、ご自由にご記入下さい。

4. 今後のセミナーで扱って欲しい内容、お住まいのマンションで困っていることなど、該当する項目へチェックをお願い致します。(複数回答可)

- マンション管理と組合運営 耐震診断・耐震改修
 管理組合同規約 専有部分と共用部分
 理事・役員のなり手不足と世代交代 マンション再生
 長寿命化計画・大規模修繕工事 コミュニティの形成
 防災対策 その他 ()

講師等の選定の参考のために、チェックされた項目について具体的なイメージがあればご記入ください。

今後、市からのマンション管理セミナーのご案内を、メールでの希望の方は、下記へ管理組合のメールアドレスのご記入をお願い致します。

@

ご協力ありがとうございました。(欄が足りない場合は裏面にご記入下さい。)

省エネ改修の最終章：第2回大規模修繕工事にて

気候変動・地球温暖化が私たちの生活環境への影響が懸念される中で、今後は団地・マンションにおいても、省エネ・外断熱改修への要望が高まっています。今まで多摩ニュータウン地域では八王子市（ホームタウン南大沢）と多摩市（エステート鶴牧4・5）という2つの公団分譲団地の事例がありましたが、このほど3つ目として稲城市で国土交通省の補助金（長期優良住宅化リフォーム推進事業）を活用した外断熱改修が進行中です。

今回、団地管理組合をはじめ関係者のご理解をいただき、現場見学会を実施できることになりました。ご興味・ご関心をお持ちの方は、是非お申込み下さい。

外断熱とは、建物の外側をすっぽりと断熱材で覆うことで、四季を通じて室内の温度変化が少なく、結露やカビの発生を抑える工法で、健康的で快適な毎日が過ごせます。また、温暖化が進み猛暑が続く今日では、夜間の熱中症のリスクを減らす効果も注目されています。

多摩市マンション再生事例ツアー

外断熱改修現場見学会

直接
見る！ 聞く！
→わかる！

無料！

団地管理組合の
理事・修繕委員の方
必見！

- 対象集合住宅：ビスタセーレ向陽台団地
稲城市向陽台6丁目19番地
京王相模原線「稲城」駅より徒歩12分
（JR南武線「南多摩」または「稲城長沼駅」も利用可能）
- 日時：11月21日（土）
13：30～15：00
- 集合：ビスタセーレ向陽台 団地管理組合集会所
（裏面配置図参照）
- 定員：15名程度（申込先着順）

■申し込み方法

下記を記入の上 FAX またはお電話でお申し込みください。
①代表者名、②連絡先（FAX 番号及び電話番号）、③見学者名（3名以内）、④その他（管理組合名等）
多摩市役所 都市整備部 都市計画課 住宅担当
※ 申込期間：10月7日～11月13日

FAX：042-339-7754 電話：042-338-6817

主催：多摩市

協力：多摩マンション管理士会

エコリノ協議会（集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会）
特定非営利活動法人 日本外断熱協会
特定非営利活動法人 多摩ニュータウンまちづくり専門家会議
（株）一瀬建創（施工者）
（株）高本コーポレーション（外断熱システムメーカー）

※他の団体でも見学会を実施予定です。
日本外断熱協会主催 11月28日（土） 12月12日（土）
エコリノ協議会主催 12月5日（土） 12月19日（土）
各団体のホームページに案内がありますので、問い合わせください。

外断熱改修現場見学会

■ ビスタセーレ向陽台 団地概要

- ・竣工 1996年(H5)3月
- ・敷地 16,332.76㎡
- ・規模・棟 7棟、160戸 5～6階
- ・構造 鉄筋コンクリート造(ラーメン・壁構造)
- ・延べ面積 17,617.12㎡(110.10㎡/戸)
- ・戸当り 93.76㎡(登記ベース)
- ・駐車場 160台(平面46台、機械式2段57基114台)
- ・管理 一部委託(日本ハウジング)
- ・配置図

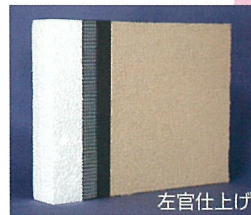


■ 大規模修繕等に係る沿革

- 1996年(H8) 入居3年目に棟別修繕積立金を値上げ
30円/㎡(一律) → 110～152円/㎡(平均126円/㎡)
- 2004年(H16) 第1回大規模修繕工事
- 2006年(H18) 修繕工事の直後に長期修繕計画を微修正
(小規模の2棟のみ149 → 171円/㎡、
152 → 173円/㎡値上げ)
- 2015年(H27) **【省エネ改修Ⅰ】** 窓の断熱改修
(経済産業省の補助制度活用：補助率1/3)
- 2018年(H30) **【省エネ改修Ⅱ】** 屋根防水改修
外断熱材(t50)上に防水シートを貼り断熱性向上
- 2019年(R元) 管理組がエコリノ協議会にコンサル業務を委託
- 2020年(R2) **【省エネ改修Ⅲ】** 壁外断熱を中心とした大規模改修
(国土交通省の補助制度活用：補助率1/3)

■ 工事概要

1. 湿式外断熱工事(タイル仕上げ・左官仕上げ)
2. 塗装工事
3. タイル補修工事
4. 防水工事
5. 玄関扉改修工事(カバー工法)



■ 当日の見学プログラム

- 〔1〕 工事概要説明
- 〔2〕 現場見学
- 〔3〕 質疑応答

■ 注意事項

- 駐車場の用意はありませんので、自家用車等での来場はご遠慮下さい。
- 最寄り駅からの地図が必要な方は、申込時にお伝えください。別途ご案内いたします。
- 現場見学は密を避けるため、2班に分ける場合もございます。
- 見学会中は、マスクの着用をお願いします。

