

# 資料編

## 1 自己診断のためのアンケート調査票の例

### (1) 雨漏りに関するアンケート調査票の例

〇〇マンション  
居住者各位

平成〇年〇〇月〇〇日  
〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇 〇〇

#### 雨漏りに関するアンケート調査

〇月〇日、当マンションの外壁に面する内壁の一部で、雨漏りと思われるシミが発見されました。建物竣工後〇〇年以上を経過していることから、外壁の劣化が進み雨漏りが発生したものと考えられます。所有者・居住者の大切な住まいであり資産である当マンションを末永く維持・保全するために、早急に現状を把握し、適切な対応が必要と考えられます。このため、当マンション全体での雨漏りの実態を把握することを目的に、全室を対象に、この「雨漏りに関するアンケート調査」を実施することといたしました。

つきましては、次の質問にお答えいただき、〇〇月〇〇日までに、管理事務室までご提出くださいますよう、お願い申し上げます。

〇〇号室 氏名 \_\_\_\_\_

問1 現在、お宅では雨漏り（雨漏りと思われる天井や壁のしみも含みます。）が発生していますか。

1 はい 2 いいえ

問2 問1で「1はい」と回答された方に伺います。雨漏りしている箇所はどこですか。具体的に記入してください。

問3 過去に雨漏りしたことがありますか。

1 はい 2 いいえ

問4 ベランダの外壁、床、天井の部分について、以下のような状態が見られますか。もし見られるのであれば、該当するものに○を付けてください。

1 変色している 2 ひび割れがある 3 表面がはがれたり、欠け落ちている  
4 表面がふくれたり浮いたりしている部分がある

以上、ご協力ありがとうございました。

## (2) 水質に関するアンケート調査票の例

〇〇マンション  
居住者各位

平成〇年〇〇月〇〇日  
〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇 〇〇

〇月〇日、当マンションの一部で、水道の水が濁っていることがあるとの指摘がありました。建物竣工後〇〇年以上を経過していることから、給水管のさびが進み、さびが水道水に混入したものと考えられます。所有者・居住者の大切な住まいであり資産である当マンションを末永く維持・保全するために、早急に現状を把握し、適切な対応が必要と考えられます。このため、当マンション全体での水道水の実態を把握することを目的に、全室を対象に、この「水道に関するアンケート調査」を実施することといたしました。つきましては、次の質問にお答えいただき、〇〇月〇〇日までに、管理事務室までご提出くださいますよう、お願い申し上げます。

〇〇号室 氏名 \_\_\_\_\_

- 問1 お宅では、朝、最初に出した水道水に色が付いていることがありますか。  
1 はい                      2 いいえ
- 問2 問1で「1はい」と回答された方に伺います。どのくらいの時間、水に色がつきますか。  
1 20秒位  
2 30秒位  
3 1分位  
4 2～3分位  
5 4分以上
- 問3 問1で「1はい」と回答された方に伺います。昨年と比べて、状況は悪化していますか。  
1 はい                      2 いいえ
- 問4 うがい、歯磨きの時の水の味はいかがですか。該当するものに○を付けてください。  
1 にかい、変な味がする  
2 変な臭いがする  
3 何の問題もない
- 問5 洗面器などに水をためるとさび（赤水）が混入することがありますか。  
1 はい                      2 いいえ

以上、ご協力ありがとうございました。

## 2 一般的な計画修繕の周期一覧表

ここで示しているのは、あくまで一つのめやすであり、具体的な修繕の周期は、使用されている材料や施工の方法、周辺的环境等によって個々の分譲マンションで異なります。このため、次表では一定の幅を持たせて表現しています。表の見方は、例えば、露出アスファルト防水の屋根の場合は、築後10年～14年、平均的には築後12年と見ます。

出典) 「マンションの修繕積立金算出マニュアル(平成9年改訂版)」、  
財団法人マンション管理センター

部	修繕部位	修繕項目	修繕区分	築後年数																				備考 (修繕周期)		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
建	屋	露出アスファルト防水	かぶせ工法又は取替									○													外断熱工法 20年	
		アスファルト防水	かぶせ工法又は取替																						○	かぶせ工法(次回)12年 敷工法 30年
	外	瓦葺き屋根(石綿セメント瓦葺)	補修																							
		PC屋根綿防水	補修																							
		モルタル塗り	補修・塗装																							
		タイル張り	補修																							
	天	コンクリート打放し	補修・塗装																							
		PC・HPC目地防水	取替																							
	築	床	モルタル塗	塗替																						
			打放しコンクリート	塗替																						
モルタル塗		塗替																								
張り床		取替																								
バルコニー	タイル張り	取替																								
	防水	改善																								
外部	金物	鉄	塗替																							
	建具	鉄	塗替																							
電	電気設備	引込開閉器	取替																							
		主開閉器	取替																							
		共用分電盤	補修																							
		照明器具(屋外共用灯)	取替																							
		照明器具(室内共用灯)	取替																							
	気	TV受信設備	制御盤	補修																						
			共聴設備(アンテナ)	取替																						
			ブースター	取替																						
			共聴機器	取替																						
			同軸ケーブル	取替																						

修繕項目	修繕区分	築後年数																				備考 (修繕周期)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
給排水設備	コンクリート水槽									○											○	
	鋼製水槽					○																
	F R P 水槽										○											25年
	給水ポンプ																					
	各戸量水器																					
	屋外給水管																					塩化ビニルライニング鋼管20年
	屋内給水管																					"
	雑排共用堅管																					浴室排水共用 25年
	雑排専用管																					"
	屋内汚水管																					30年
ガス設備	屋内ガスパイプ																					30年
	屋外ガスパイプ																					
E V 設備	エレベーター																					30年
	消火ポンプ																					
消防設備	屋内消火栓配管																					30年
	警報設備																					24年
	遊戯施設																					
土木・造園	遊戯施設																					
	遊路街渠																					24年
	屋外汚水管																					30年
その他	屋外雨水管																					
	集合郵便受箱																					

### 3 「カルテ」の書式例と保管すべき図面 及び書類のチェックリスト

#### ■ 「カルテ」の書式例 ①

マンション名		作成年月日			
建物概要	竣工年	総戸数 戸			
	棟数	階数			
	構造	付帯施設			
	駐車場台数 平置き 台	機械式 台	合計	台	
	駐輪場台数 台	E V台数		台	
面積等	敷地面積 m <sup>2</sup>	容積率 %			
	建築面積 m <sup>2</sup>	建ぺい率 %			
	延べ床面積 m <sup>2</sup>				
法規制	用途地域	指定容積率 %			
	防火地域	指定建ぺい率 %			
	その他の法規制				
施工行会社	名称	担当者名			
	連絡先				
分譲会社	名称	担当者名			
	連絡先				
管理会社	名称	担当者名			
	連絡先				
住戸概要	住戸タイプ	間取り	専有面積	戸数	備考
	1		m <sup>2</sup>	戸	
	2				
	3				
	4				
	5				
修繕経歴	実施年月	件名		工事会社名	

■ 「カルテ」の書式例 ②

(「カルテ」とともに保管すべき書類、図面類チェックリスト)

マンション名		作成年月日		
書類・図面類の名称		チェック欄	備考	
○原始規約及び改正規約の原本				
○所有者及び居住者名簿				
○購入時のパンフレット				
○設計図書、竣工図面	・ 意匠図	配置図		
		平面図		
		断面図		
		かなばかり図		
		外構（駐車場、植栽など）詳細図		
		展開図		
		建具リスト		
		面積計算書		
	・ 共用部分の詳細図			
	・ 構造図	基礎		
		躯体		
		配筋		
	・ 設備図	給排水衛生設備		
		ガス・電気設備		
		空調換気設備		
		防災設備等		
	・ 工作図（機械式駐車場等の工作物の図面）			
	・ 仕上げ表			
	・ 仕様書（共通仕様書、特記仕様書）			
	・ 構造計算書			
○開発工事書類				
○建築確認申請書副本				
○消防設備設置届副本				
○管理組合議案書及び議事録、収支決算書				
○経常修繕及び計画修繕工事の記録及び契約書、仕様書、見積書				
○法定点検等の設備等のメンテナンス記録及び契約書類				

## 4 長期修繕計画の例

第1回目の大規模修繕工事を終わった築後12年のマンションの、その後20年間についての長期修繕計画の例を紹介します。この例は、積算法によるものです。

### ■ 長期修繕計画の例

出典) 「計画修繕マニュアル(平成7年3月)」、建設省住宅局、財団法人マンション管理センター

第1回目の外壁塗装や屋根防水などの大規模修繕を終ったマンションの長期修繕計画を紹介します。この計画は、積算法によって作成されているものです。

当マンションの概要及び修繕履歴などは、以下のようになっています。

#### ① マンションの諸元

項目	諸元
竣工	1982年(昭和57年)
形態	単棟型
規模構造等	10階建、SRC造(PC工法)、88戸、戸当り平均床面積 60.00 m <sup>2</sup>
延床面積	6,131 m <sup>2</sup>
建物形状	L字型、平均8.0 m <sup>2</sup> の張出バルコニー(手摺はアルミ製)あり
アクセス形式	廊下型(手摺はアルミ製)
屋根	陸屋根(外断熱アスファルト防水)、非歩行型
外壁	PC版素地吹き付けタイル仕上げ、一部小口タイル張り
屋外共用階段	鋼製、2基
給水管	硬質塩化ビニールライニング鋼管
雑排水管	台所流し台の排水管と浴室排水管は別系統
非住宅	なし(住宅専用)
給水塔槽	あり
エレベーター	1基
道路遊戯施設	若干あり
付属棟	ポンプ室・電気室
駐車場	平面式12台 専用使用料収入は修繕積立金に充当

#### ② 主な修繕の仕様

屋根	常温アスファルト防水工法
外壁	変性シリコン塗料ローラー仕上げほか
バルコニー床防水	ウレタン塗膜防水
鉄部塗装	旧塗膜除去、錆止め塗装のうえ2回塗り
給水管	専有部分及び共用部分の全てについて管更生工法
雑排水管	台所流し台の排水管と浴室排水管について専有部分、共用部分の全てについて取替え
エレベーター	取替え

③ これまでの修繕履歴等

(イ) 修繕履歴

鉄部塗装 1986, 1990, 1994年

外壁塗装、屋上防水 1994年

共用灯 1992年

(ロ) 修繕積立金会計等

○修繕積立金改定以前(1994年度まで)は、毎月区分所有者から徴収する積立金月額は、1戸当たり平均1万円、駐車場収入からの充当金総額は月額18万円であった。

○1994年の大規模修繕は、修繕積立金と住宅金融公庫のリフォームローン(総額14,650千円、1戸当り209千円)で実施した。

修繕積立金残高は、1994年度末時点でゼロの状態となった。

■ 長期修繕計画の例

○○マンション修繕計画のための修繕積立金

当長期修繕計画を作成することにより、大規模修繕工事に要する概算金額を把握し、1戸当り(平均)所要の月額修繕積立金が求められます。

○今後20年間にかかる工事費累計額 316,032千円(359万円/戸)  
リフォームローンの返済総額(1995~1999年) 20,160千円  
今後20年間にかかる支出総額 336,192千円 (A)

○1994年度末の修繕積立金会計残高 0千円 (B)  
今後20年間の駐車場収入充当額 43,200千円 (C)

○20年間の差引き支出総額 = (A) - {(B) + (C)}  
= 292,992千円

○1戸当り(平均)所要の月額修繕積立金

$$\frac{\begin{array}{|c|} \hline 20年間の差引き支出総額 \\ \hline 292,992千円 \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{戸数} \\ \hline 88戸 \\ \hline \end{array}} \times \begin{array}{|c|} \hline 20年間 \\ \hline 240ヶ月 \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{戸当月額修繕積立金} \\ \hline 13,873円 \\ \hline \end{array}$$

○修繕周期、費用、収支計画について、次ページ以降に示します。



# 〇〇マンション 長期修繕計画 (周期)

修繕計画年度 新築年次よりの経過年数		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
工事項目		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
工期																							
I 建築	塗装	10				○					社○											社○	
	壁面塗装	5				○					○											○	
	鉄部塗装	10/5				社○					○											○	
	防水	10/5				社○					○											○	
II 機械設備	付属棟屋上防水	10				社○					○											○	
	バルコニー防水	10				社○					○											○	
	開放廊下等防水	10				社○					○											○	
	シーリング	15/10				○																○	
III 電気設備	給水管 更生	8										○											
	取替	15				○																	
	ポンプ OH	30																					
	取替	30																					
IV 土木造園	高置水槽	20																					
	取替	30																					
	受水槽	20																					
	取替	30																					
V 電気設備	雑排水管	30																					
	取替	30																					
	エレベーター	10																					
	取替	10																					
VI 電気設備	照明器具	10																					
	取替	10																					
	非常灯	20																					
	取替	20																					
VII 電気設備	共用分電盤	20																					
	取替	20																					
	動力配電盤	10																					
	取替	10																					
VIII 電気設備	TV共聴設備	25																					
	取替	25																					
	避雷設備	25																					
	取替	25																					
IX 土木造園	通路・駐車場舗装	30																					
	打替	30																					
X 土木造園	自転車置き場	30																					
	取替	30																					

社○ 下期補修率 1994年補修時の60%  
 ○ 補修割合 1994年補修時の20%

# 〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

（単位：千円）

修繕計画年度	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
新築年次よりの経過年数	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
工 事 項 目												
I	塗装											
	壁面塗装									28,260		
建 築	鉄部塗装					6,948				8,257		
	防水					2,911				17,293		
	付属棟屋上防水					172				1,024		
	バルコニー防水									5,537		
	開放廊下等防水									8,394		
	シーリング									19,510		
II	給水設備											
	給水管 更生			30,800								
	取替											
	ポンプ OH										1,104	
	取替			1,840								
	高圧水槽											
	取替											
	受水槽											
	取替											
	雑排水管									20,240		
取替												
エレベーター												
取替												
III	共用灯											
	照明器具									1,176		
	取替											
	非常灯									600		
共用分電盤												
取替												
動力配電盤												
取替												
TV共聴設備												
取替										800		
避雷設備												
取替												
IV	通路・駐車場舗装											
	打替											
取替												
自転車置き場												
取替												
年度別工事費計			32,640		10,031			23,216		84,075	1,104	
工事費累計	0	0	32,640	32,640	42,671	42,671	42,671	65,887	65,887	149,962	151,066	
借入金返済額	4032	4032	4032	4032	4032							
支出累計額	4032	8064	44736	48768	62831	62831	62831	86047	86047	170122	171226	

# 〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

（単位：千円）

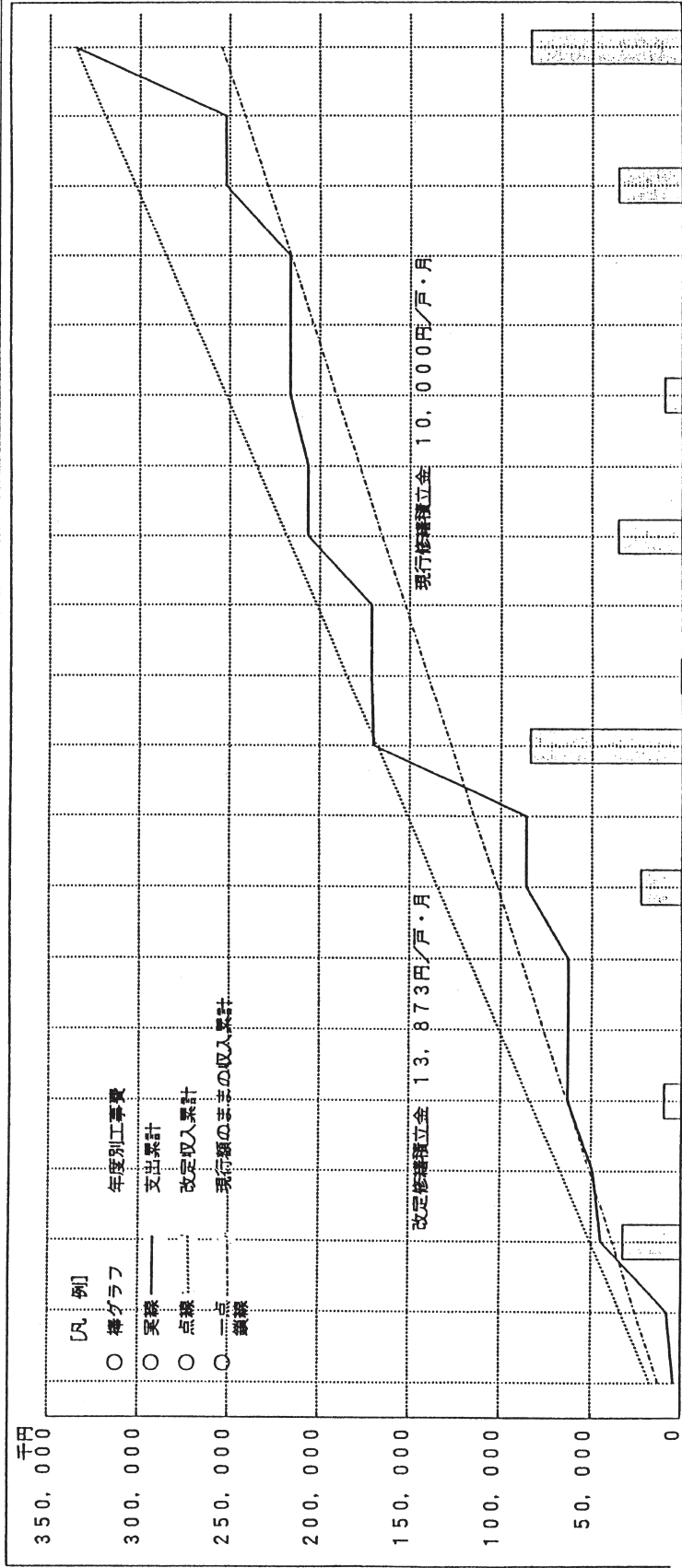
修繕計画年度	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	合計
新築時よりの経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
工 事 項 目											
I 建築											
塗装											
壁面塗装									23,260		46,520
鉄部塗装				6,948					8,257		30,410
防水											
住棟屋上防水				2,911					17,293		40,408
付属棟屋上防水				172					1,024		2,392
バルコニー防水									5,537		11,074
開放廊下等防水									8,394		16,788
シーリング									19,510		39,020
II 機械設備											
給水管 更生		30,800									61,600
取替											0
ポンプ OH											1,104
取替							1,840				3,680
高置水槽 取替							4,000				4,000
受水槽 取替							5,000				5,000
雑排水管 取替											20,240
エレベーター 取替							20,000				20,000
共用灯 照明器具 取替							1,176				2,352
非常灯 取替							600				1,200
共用分電盤 取替											600
動力配電盤 取替											600
TV共聴設備 取替									800		1,600
避雷設備 取替											900
IV 土木造園											
通路・駐車場舗装 打替							2,800				3,744
自転車置き場											2,800
年度別工事費計				10,031			35,416		84,075		316,032
工事費累計	151,066	186,510	186,510	196,541	196,541	196,541	231,957	231,957	316,032	316,032	316,032
借入金返済額											20,160
支出累計額	171,226	206,670	206,670	216,701	216,701	216,701	252,117	252,117	336,192	336,192	336,192

# 〇〇マンション 長期修繕計画 (収支計画)

(単位：千円)

修繕計画年度	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
経過年数	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
支出累計	4032	8064	44736	48768	62831	62831	62831	86047	86047	170122	171226	171226	206670	206670	216701	216701	216701	252117	252117	336192
現行収入累計	12720	25440	38160	50880	63600	76320	89040	101760	114480	127200	139920	152640	165360	178080	190800	203520	216240	228960	241680	254400
現行残高	8688	17376	▲6576	2112	769	13489	26209	15713	28433	▲42922	▲31306	▲18586	▲41310	▲28590	▲25901	▲13181	▲461	▲23157	▲10437	▲81792
改定収入累計	16810	33620	50430	67240	84050	100860	117370	134481	151241	168101	184911	201721	218531	235341	252151	268961	285771	302581	319392	336202
改定残高	12778	25556	5694	18472	21219	38029	54539	48434	65194	2021	13685	30495	11861	28671	35450	52260	69070	50464	67275	10

工事費支出	0	0	32640	0	10031	0	0	23216	0	84075	1104	0	35444	0	10031	0	0	35416	0	84075
-------	---	---	-------	---	-------	---	---	-------	---	-------	------	---	-------	---	-------	---	---	-------	---	-------



## 5 劣化診断の内容と費用の例

### ■ (社) 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センターの例

建物関係の診断内容と実施要領

	診断対象部位	診断対象内容	診断方法	作成する報告書類と内容
壁面関係	1. 外壁 2. 共用内壁・天井 3. 付属建物壁面 4. その他共用壁面	1. 下地材(コンクリート等)のひび割れ、鉄筋露出、欠損、浮き、白華現象 2. 仕上材の汚れ、剥がれ、ひび割れ、浮き、白亜化——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 打診(タイル壁面は原則的にゴンドラ等を使用) 4. 触診 5. 塗膜付着力試験 6. 下地材の中性化試験	1. 調査診断報告書 現地調査で得られた各種データを分析し、調査診断対象のマンション等の現況を総合的に把握し、所見を述べたもの。調査に伴う写真も豊富に収録。
鉄部関係	1. 手摺 2. 各種扉 3. 鉄製階段 4. 各種鉄製配管 5. その他鉄製品	1. さび 2. 欠損 3. 光沢——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 触診	2. 修繕標準仕様書案 調査に基づく状況から判断して有効な修繕仕様を1種類提案したもの。
防水関係	1. 屋上等の屋根 2. バルコニー 3. 外部廊下 4. 各種目地材 5. その他	1. 露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断 2. 押えコンクリート等のひび割れ、破断、浮き 3. 目地材の割れ、硬化——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 打診 4. 触診 5. その他(状況により1部をサンプリング試験)	3. 工事概算金額書 上記仕様で工事をする場合の費用を工事項目ごとに算出したもの。図面からの面積計算書も作成。 ——以上について各1部提出。

〈診断手順〉①貴組合理事長名の診断依頼書を受領→②調査診断スケジュールを提出→③全住戸対象に診断アンケートを実施(貴組合に配布依頼)→④アンケート内容を参考にペランダ立入り調査住戸(全戸数の10~20%)を選定し書類配布→⑤スケジュールに沿って現地調査を実施(規模、内容により1~5日間程度)→⑥建物図面を拝借し建物面積積算を積算→⑦各種データを集計・分析、報告書類作成→⑧報告書類一式を提出(請求書とも)。

給水管の診断内容と実施要領

1棟について原則として枝管3ヶ所、あるいは枝管2ヶ所・共用主管1ヶ所の配管の劣化調査と、2あるいは3住戸の水栓から採取した水の水質検査から診断を行います。配管の劣化調査は状況によって抜管、超音波肉厚計あるいは内視鏡のどれかの方法を選択し実施します。水質検査はPH、残留塩素、鉄分、色度および濁度を測定します。

一般的にマンションの給水システムは高置水槽方式またはポンプ圧送方式が採用され、配管の種類としては亜鉛メッキ鋼管(SGP)あるいは塩ビライニング鋼管(VLP)の使用が多く見受けられます。これらの診断内容と実施要領の原則は次のとおりです。調査診断に基づいて作成する資料は現況をまとめた「調査診断報告書」のみで、仕様書案、金額書は作成しません。

調査箇所 及び 断水状況	高置水槽方式				ポンプ圧送方式			
	SGP		VLP		SGP		VLP	
	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合
〈枝管〉 対象住戸のみ 1戸約1時間断水 (水の採取も実施)	メーターボックスの直管部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入
〈共用管〉 全戸同時に約2時間断水	屋上共用管の管径が80φ以下の場合…直管部抜管	80φ以上又は左の方法が困難な場合…超音波肉厚計で残肉厚測定、又は枝管調査に替える	屋上共用管の管径が80φ以下の場合…曲がり部抜管	80φ以上又は左の方法が困難な場合…高置水槽内から内視鏡挿入、又は枝管調査に替える	1階床下の横引管を超音波肉厚計で残肉厚測定	最下階立管を超音波肉厚計で残肉厚測定又は枝管調査に替える	最上階立管のエア抜部から内視鏡挿入	枝管調査に替える

注… a、保温ラッキングの補修は仮補修までとする。 b、残肉厚測定の管軸方向の測定輪切り数は3周とする。

## 調査診断・修繕基本計画作成の料金表 (平成9年6月)

この表は、調査診断・修繕基本計画作成のための基本料金の算定方式と個別要件に伴う割増し分の内容を示したものです。各マンションごとに料金見積り(無料)をいたしますので、お問い合わせください。

### I. 基本料金

対 象	50戸まで	51戸~80戸	81戸~120戸	121戸~200戸	201戸~300戸
1. 建築総合 (壁面塗装+ 鉄部塗装+ 防水)	(定額) 500,000円	(戸数-50戸) ×6,500円 +500,000円	(戸数-80戸) ×5,500円 +695,000円	(戸数-120戸) ×4,500円 +915,000円	(戸数-120戸) ×4,000円 +1,275,000円
	301戸~400戸	401戸~500戸	501戸~600戸	601戸以上	
	(戸数-300戸) ×3,500円 +1,675,000円	(戸数-400戸) ×3,000円 +2,025,000円	(戸数-500戸) ×2,800円 +2,325,000円	(戸数-600戸) ×2,300円 +2,605,000円	
2. 給水管 (あるいは 排水管)	1棟 250,000円	2棟目 200,000円	3棟目以降は1棟につき 150,000円		
	(注)給水(排水)管の場合、現状の調査診断のみで修繕計画作成はありません。				

### 戸数規模別の料金の目安

(築後12年、やや複雑、都心から20~30km圏)

	50戸(1棟)	100戸(1棟)	200戸(2棟)	300(3棟)
建築総合 (下記3種総合)	720,000円	1,160,000円	2,200,000円	3,270,000円
壁面塗装 (単独)	500,000円	840,000円	1,650,000円	2,420,000円
鉄部塗装 (単独)	260,000円	400,000円	760,000円	1,100,000円
防 水 (単独)	290,000円	460,000円	870,000円	1,260,000円

(社)高層住宅管理業協会  
マンション保全診断センター

## 6 修繕工事に関する公的融資制度

(問い合わせ先の担当課及び電話番号は、平成15年4月1日現在)

### (1) 住宅金融公庫の「マンションの共用部分 リフォームローン」(無担保コース)

修繕工事を行う管理組合に対し、工事費用の一部を融資する住宅金融公庫の制度です。法人格のない管理組合でも利用でき、劣化診断や耐震改修工事の費用についても融資の対象となります。

融資に当たっては、管理組合が以下の条件を満たしていることが必要です。

次の要件にあてはまる管理組合(法人格のない管理組合も申込みできます。)

#### 1)管理規約・集会の決議

次の事項が管理規約か集会の決議で定められていること。

注)条件を満たしていない事項については集会(総会)を開いて議決してください。

- ・管理組合が住宅金融公庫から資金を借り入れること。  
(借入金額、借入期間、借入予定利率)
- ・修繕積立金を返済金に充当できること及び、今回の借入の返済には修繕積立金を充当すること。
- ・手持金に充てるために臨時徴収金(一時金)を徴収するときは、その旨と徴収額
- ・修繕積立金を増額する場合には、その旨と増額後の額
- ・返済金に充当するために一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額
- ・管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会および会計に関する定め
- ・(財)マンション管理センターに保証委託すること。

また、次の事項が定められていないことが必要です。

- ・管理費または組合費をもって充当すべき経費に修繕積立金を充当できること。

#### 2)修繕積立金

修繕積立金の状況が次のとおりであること。

- ・1年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。(法人格のない管理組合が(財)マンション管理センターへ保証委託する場合で1戸当たり平均融資額が50万円を超える場合は2年以上)
- ・適正に保管されており、滞納割合が5%以内であること。(法人格のない管理組合が(財)マンション管理センターへ保証委託する場合で1戸当たり平均融資額が50万円を超える場合は3%以内)

#### 3)返済額

毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額(返済金に充当するための一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額)の80%以内であること。

#### 4)代表理事・管理者

管理組合法人の代表理事または管理組合の管理者が、原則として、リフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者のなかから選任されていること。

詳しくは、以下にお問い合わせください。

住宅金融公庫 東京支店 まちづくり融資課

〒112-8671 東京都文京区関口1丁目23番6号 プラザ江戸川橋ビル内

TEL03-5261-5986

## (2) 東京都マンション改良工事助成制度

前ページで紹介した住宅金融公庫の「マンションの共用部分リフォームローン」を利用する管理組合に対し、住宅金融公庫の融資金を対象に利子補給を行う東京都の制度です。

申し込み資格と対象となる分譲マンション等は以下のとおりです。

### 1) 申込み資格

- ・都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
- ・住宅金融公庫の「マンションの共用部分リフォームローン」による融資を受けること。
- ・財団法人マンション管理センターの債務保証を受けること。

### 2) 利子補給

- ・利子補給の対象額は、管理組合が住宅金融公庫から融資を受けている額（戸当り150万円）を限度とする。
- ・利子補給額は、住宅金融公庫の金利が1%の低利になるよう都が利子補給する。

### 3) 利子補給期間

- ・利子補給期間は、マンション管理組合が、住宅金融公庫の融資を受ける期間とする。ただし、7年を限度とする。（住宅金融公庫の融資金の残額の全額を繰上償還した場合は、利子補給期間は全額の繰上償還を実行した日までとする。）

詳しくは、以下にお問い合わせください。

東京都 住宅局 民間住宅部 優良住宅課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2丁目8番1号 TEL03-5320-4952



### (3) 区市における助成制度等一覧 (平成15年4月1日現在)

(詳しい内容については、それぞれの問い合わせ先でご確認ください。)

#### ■ 共用部分の修繕・改良工事に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
中央区	分譲マンション修繕工事助成	都市整備部住宅課計画指導係 03-3546-5466
港区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	(財)港区住宅公社 03-3593-5683
文京区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市計画部住宅課 03-5803-1238
台東区	住宅修繕資金融資あっせん(個人融資)	都市づくり部住宅課 03-5246-1367
墨田区	住宅修築資金融資制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215
江東区	マンション共用部分リフォーム支援・ 利子補給制度	都市整備部住宅課住宅推進係 03-3647-9473
品川区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	まちづくり事業部住宅課 03-5742-6776
目黒区	住宅修築資金融資あっせん(団体融資) 住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-5722-9878
大田区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	まちづくり推進部住宅課 03-5744-1343
世田谷区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870~2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課住宅相談係 03-3463-1211 内2952
杉並区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3312-2111 内3532
北区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3908-9205
荒川区	住宅増・修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住環境整備課 03-3802-3111 内2824
練馬区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3993-1111 内8651
足立区	住宅改良助成事業	都市環境部住宅課 03-3880-5938
葛飾区	住宅修築資金融資あっせん制度 (個人融資)	都市計画部住宅課 03-3695-1111 内3445
江戸川区	住宅改善資金融資あっせん(個人融資)	都市開発部住宅課相談係 03-5662-0517
狛江市	住宅資金融資あっせん(個人融資)	市民部産業生活課生活住宅係 03-3430-1111 内2224
東村山市	住宅修築費補助制度(個人融資)	市民部産業振興課 042-393-5111

## ■ 共用部分の修繕調査に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
千代田区	マンション計画修繕調査費助成	(財)千代田区街づくり推進公社整備促進部 マンション支援課 03-3262-0211
中央区	分譲マンション計画修繕調査費助成	都市整備部住宅課計画指導係 03-3546-5466
江東区	マンション計画修繕調査支援制度	都市整備部住宅課住宅推進係 03-3647-9473
墨田区	分譲マンション計画修繕調査支援制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215

## ■ 耐震診断に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
千代田区	建築物耐震診断助成制度	まちづくり推進部地域整備課 03-3264-2111 内88222
中央区	中央区建築物耐震診断助成制度	都市整備部建築課構造係 03-3546-5460
港区	港区建築物耐震診断助成	街づくり推進部建築課 03-3578-2111 内2281
文京区	東京都文京区耐震診断助成制度	都市計画部建築課構造担当 03-5803-1264
台東区	台東区建築物耐震診断 及び高齢者等の住宅補強工事助成	都市づくり部建築課 03-5246-1335
墨田区	墨田区民間建築物耐震診断助成	都市計画部建築指導課構造担当 03-5608-1111 内3955～7
目黒区	目黒区建築物耐震診断費用助成	都市整備部建築課 03-5722-9642
世田谷区	建築物耐震診断助成	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870～2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	渋谷区建築物耐震診断助成事業	都市整備部建築課構造係 03-3463-1211 内2660～1
豊島区	豊島区木造建築物耐震診断補助	都市整備部建築指導課 03-3981-1111 内3112
北区	北区民間建築物耐震診断補助制度	都市整備部建築課構造係 03-3908-9176
板橋区	板橋区民間建築物の耐震診断経費助成	都市整備部建築指導課 03-3579-2579
練馬区	建築物の耐震診断経費の助成	総務部防災課 03-3993-1111 内5721
足立区	足立区住宅改良助成事業 (同時に改修する場合のみ)	都市整備部住宅課 03-3993-1111 内5721
葛飾区	葛飾区民間建築物耐震診断助成	都市計画部建築課構造係 03-3880-5938
武蔵野市	武蔵野市民間住宅耐震診断助成	都市開発部住宅対策室 0422-60-1905
八王子市	八王子市木造住宅耐震診断補助	都市整備部建築指導課 0426-20-7264
三鷹市	三鷹市木造住宅耐震診断助成制度	都市整備部まちづくり建築課 0422-45-1151 内2867
昭島市	昭島市木造住宅耐震診断補助制度	都市計画部都市計画課 042-544-5111 内2264
町田市	町田市木造住宅耐震診断助成	建設部住宅課 042-724-1130
多摩市	多摩市木造住宅耐震診断助成制度 多摩市非木造住宅耐震診断助成金交付制度	くらしと文化部住宅課 042-338-6817

## ■ 耐震改修に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
文京区	文京区住宅修築資金融資あっせん制度	都市計画部住宅課 03-5803-1238
墨田区	住宅修築資金融資制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215
目黒区	目黒区建築防災資金利子補給	都市整備部建築課 03-5722-9642
世田谷区	世田谷区住宅修築資金融資あっせん制度	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870～2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	渋谷区共同住宅耐震補強工事資金の融資に係る利子補給制度	都市整備部住宅課 03-3463-1211 内2952
杉並区	住宅修築資金融資あっせん制度	都市整備部住宅課 03-3312-2111 内3532
葛飾区	葛飾区住宅修築資金融資あっせん制度	都市計画部住宅課 03-3695-1111 内3445
江戸川区	住宅改善資金融資あっせん	都市開発部住宅課相談係 03-5662-0517
武蔵野市	武蔵野市民間住宅耐震改修助成	都市開発部住宅対策室 0422-60-1905
三鷹市	三鷹市木造住宅耐震改修助成制度	都市整備部まちづくり建築課 0422-45-1151 内2867
町田市	町田市木造住宅耐震改修助成	建設部住宅課 042-724-1130

## 7 長期修繕計画、修繕積立金及び修繕工事に関する問い合わせ先等一覧

(問い合わせ先の担当課及び電話番号は、平成15年4月1日現在)

### (1) 専門相談機関

#### ■ 国土交通省所管の財団法人

名 称	連絡先	概 要
(財) マンション管理センター	総務・書籍購入 03-3222-1516 組合運営の相談 03-3222-1517 修繕工事の相談 03-3222-1519 公庫融資の債務保証 03-3222-1518 <a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a>	管理組合や管理関係者の良きパートナーとしてマンション管理についての適切な指導、相談、情報提供等のほか、総合的な調査研究、関連事業の推進を行なうことを目的に設立された財団法人で、管理組合の運営、管理規約の内容に関すること、修繕計画、修繕工事に関すること、修繕積立金の運用、債務保証に関することなどを受付けています。

#### ■ 分譲会社の団体（社団法人）

名 称	連絡先	概 要
(社) 不動産協会	03-3581-9421 <a href="http://www.fdk.or.jp/">http://www.fdk.or.jp/</a>	住宅供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、もって国民経済と国民生活の向上に寄与することを目的としている社団法人で、管理組合の運営・規約、マンション購入、売買契約、大規模修繕、アフターサービス等や会員会社とのトラブルに関することを受付けています。

#### ■ 管理会社の団体（社団法人）

名 称	連絡先	概 要
(社) 高層住宅管理業協会	03-3500-2721 <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/">http://www.kanrikyo.or.jp/</a>	マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、マンション管理業者を会員とする社団法人で、分譲マンションの規約・運営、トラブル、修繕、管理委託契約等に関すること、管理組合等からの会員の営む業務に関する苦情を受付けています。

## (2) 各自治体の問い合わせ先

自治体名	担当課	電話番号（内線）
千代田区	(財)千代田区街づくり推進公社 整備促進部 マンション支援課	03-3262-0211 (内346~7)
中央区	都市整備部 住宅課 計画指導係	03-3546-5466
港区	(財)港区住宅公社 相談支援担当課	03-3593-5688
新宿区	都市計画部 住宅対策室 住宅課 計画係	03-5273-3567
文京区	都市計画部 住宅課	03-3812-7111 (内2921)
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-1367
墨田区	都市計画部 住宅課	03-5608-6215
江東区	都市整備部 住宅課 住宅推進係	03-3647-9473
品川区	まちづくり事業部 住宅課 住宅計画担当	03-5742-6777
目黒区	都市整備部 住宅課 居住支援係	03-3715-1111(内2982)
大田区	まちづくり推進部 住宅課 住宅担当	03-5744-1343
世田谷区	(財)世田谷区都市整備公社 まちづくりセンター まちづくり相談・居住支援担当	03-3411-6634
渋谷区	都市整備部 住宅課 住宅相談係	03-3463-1211 (内2952)
中野区	都市計画部 住宅課 相談担当	03-3228-5564
杉並区	都市整備部 住宅課 住宅施策推進係	03-3312-2111 (内3532)
豊島区	(財)豊島区街づくり公社 事業推進課 まちづくり係	03-5992-3329
北区	都市整備部 住宅課 住宅計画係	03-3908-9201
荒川区	都市整備部 住環境整備課 まちづくり・建築紛争相談担当	03-3802-3111 (内2826)
板橋区	区民文化部 住宅課 住宅相談係	03-3579-2186
練馬区	都市整備部 住宅課 管理係	03-3993-1111 (内8641)
足立区	都市整備部 住宅課 計画推進担当	03-3880-5249
葛飾区	都市計画部 住宅課 住宅計画係	03-5654-8352
江戸川区	都市開発部 住宅課 計画係	03-5662-6387

自治体名	担当課	電話番号 (内線)
八王子市	都市整備部 管理課	0426-20-7260
立川市	都市建設部 都市管理課 住宅係	042-528-4360
武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	0422-60-1905
三鷹市	都市整備部 まちづくり建築課 住宅対策係	0422-45-1151(内2867)
青梅市	建設部 管理課 住宅係	0428-22-1111 (内289)
府中市	生活文化部 住宅勤労課 住宅係	042-364-4111(内2428)
昭島市	都市計画部 都市計画課 住宅係	042-544-5111(内2265)
調布市	都市整備部 開発調整課 住宅係	0424-81-7141
町田市	建設部 住宅課	042-724-1130
小金井市	都市建設部 開発課 開発指導係	042-387-9861
小平市	都市整備部 総合計画課 計画係	042-346-9554
日野市	まちづくり推進部 都市計画課 まちづくり係	042-585-1111(内304)
東村山市	都市整備部 都市開発課 開発指導係	042-393-5111(内2714)
国分寺市	都市建設部 都市計画課都市	042-325-0111(内512)
国立市	建設部 まちづくり推進課 まちづくり推進担当	042-576-2111(内382)
西東京市	都市整備部 都市計画課 住宅係	0424-64-1311(内2422)
福生市	都市整備部 都市計画課 都市計画担当	042-539-0673
狛江市	市民部 産業生活課 生活住宅係	03-3430-1111(内2226)
東大和市	都市建設部 地域整備課 地域整備係	042-563-2111 (内1261)
清瀬市	建設部 建設課 住宅係	0424-92-5111 (内374)
東久留米市	都市建設部 地域政策課 住宅施策係	0424-70-7764
武蔵村山市	企画財政部 企画調整課	042-565-1111 (内374)
多摩市	くらしと文化部 住宅課 住宅対策担当	042-338-6817
稲城市	都市建設部 まちづくり推進室 開発調整グループ	042-378-2111 (内324)
羽村市	建設部 管理課 管理係	042-555-1111 (内260)
あきる野市	都市整備部 都市計画課 計画係	042-558-2026

### (3) その他の特別な内容についての問い合わせ先

#### ■ 劣化診断について

問い合わせ先	電話番号
(財) マンション管理センター (マンション診断等を行う建築事務所グループの紹介を行っています。)	03-3222-1519
(社) 高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター	03-3500-2721

#### ■ 耐震診断について

問い合わせ先	電話番号
東京都 都市計画局 市街地建築部 建築企画課 建築防災係	03-5388-3344
東京都 多摩建築指導事務所 指導第一課	042-523-3171
東京都 多摩建築指導事務所 指導第二課	0424-64-1515
東京都 多摩建築指導事務所 指導第三課	0428-22-1151
各区役所、調布市役所、八王子市役所、立川市役所、三鷹市役所、町田市役所、武蔵野市役所、府中市役所、日野市役所の各建築相談窓口にお問い合わせください。	.....

#### ■ 特殊建築物の定期調査について

問い合わせ先	電話番号
(財) 東京都防災・建築まちづくりセンター 建築防災事業部	03-5466-2001

#### ■ 昇降機の定期検査について

問い合わせ先	電話番号
東京都昇降機安全協議会	03-3406-5471

#### ■ 建築設備（換気・排煙・非常用照明・給排水）の定期検査について

問い合わせ先	電話番号
(財) 日本建築設備・昇降機センター	03-3591-2421

## ■ 飲み水の水質検査について

直結式給水方式で飲み水に異常がある場合

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの水道局の営業所（検針票記載の営業所）にお問い合わせください。	・・・
多摩	各市町村の水道担当部にお問い合わせください。	・・・

貯水槽式給水方式や井戸水などの施設で水質検査を実施したい場合

問い合わせ先	電話番号
最寄りの保健所（公的水質検査機関や「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく水質検査機関等があります。）にお問い合わせください。	・・・

## ■ 貯水槽の清掃について

問い合わせ先	電話番号
(社) 全国建築物飲料水管理協会東京都支部	03-3359-2741

## ■ 給水管の防錆について

問い合わせ先	電話番号
日本給水用防錆剤協会	03-3255-5979

## ■ 給・排水管の洗浄について

問い合わせ先	電話番号
総合設備メンテナンスセンター	03-3585-0195
全国管洗浄更生協会（主に排水）	03-3276-0681

## ■ 給水管等の補修・工事について

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの水道局の営業所（検針票記載の営業所）にお問い合わせください。	・・・
多摩	各市町村の水道担当部にお問い合わせください。	・・・



## ■ 排水管等の補修・工事について

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの下水道局の管理事務所にお問い合わせください。	.....
多摩	各市町村の下水道担当部にお問い合わせください。	.....

## ■ 電気設備の点検等について

問い合わせ先	電話番号
最寄りの東京電力（株）の各支社（電気利用明細書記載の支社・営業所） にお問い合わせください。	.....

## ■ ガス設備の点検等について

問い合わせ先	電話番号
最寄りの都市ガス・プロパンガス会社（ガス検針票記載の場所） にお問い合わせください。	.....

## ■ リフォームについて

問い合わせ先	電話番号
リフォネット相談センター	03-3556-5144