

參考資料集

建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインについて（1）

概要

- 令和元年東日本台風（第19号）による大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた**高圧受変電設備が冠水し、停電**したことにより**エレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能**となる被害が発生。
- こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、**国土交通省と経済産業省の連携**のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「**建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会**」を設置し、浸水対策のあり方を検討。
- パブリックコメントの結果を踏まえ、「**建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン**」を本年6月にとりまとめ、両省より**関連業界団体等に対して積極的に周知を実施**。

検討会について

開催時期

- ・令和元年11月～令和2年6月に計4回開催
（うち、第4回を書面審議により開催）
（パブリックコメントを4月下旬～5月上旬にかけて実施）

検討会の構成

（有識者）

- ◎中埜 良昭（東京大学生産技術研究所教授）
- 清家 剛（東京大学大学院新領域創成科学研究科教授）
- 森山 修治（日本大学工学部教授）
- 戸田 圭一（京都大学大学院工学研究科社会基盤工学専攻教授）
- 重川希志依（常葉大学大学院環境防災研究科教授）

（関係団体の代表）

建設業関係、建築物所有者・管理者関係、電気設備関係、行政関係 等

（研究機関関係）

国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所、独立行政法人製品評価技術基盤機構

（◎：座長 ※敬称略）

ガイドラインの概要（1）

1.適用範囲

- ・高圧受変電設備等の設置が必要な建築物
- ・新築時、既存建築物の改修時等

2.目標水準の設定

- ・建築主や所有者・管理者は、専門技術者のサポートを受け、目標水準を設定。
- ・以下の事項を調査し、機能継続の必要性を勘案し、想定される浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、設定浸水規模を設定。（例：○○cmの浸水深）
 - ✓国、地方公共団体が指定・公表する浸水想定区域
 - ✓市町村のハザードマップ（平均して千年に一度の割合で発生する洪水を想定）
 - ✓地形図等の地形情報（敷地の詳細な浸水リスク等の把握）
 - ✓過去最大降雨、浸水実績等（比較的高い頻度で発生する洪水等）
- ・設定した浸水規模に対し、機能継続に必要な浸水対策の目標水準を設定（建築物内における浸水を防止する部分（例：居住エリア）の選定等）。

建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインについて(2)

ガイドラインの概要(2)

3. 浸水対策の具体的取組み

設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置

- ・ 電気設備を上階に設置

② 対象建築物内への浸水を防止する対策

建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

(出入口等における浸水対策)

- ・ マウンドアップ
- ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

(開口部における浸水対策)

- ・ からぼりの周囲への止水板等の設置
- ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

(逆流・溢水対策)

- ・ 下水道からの逆流防止措置 (例:バルブ設置)
- ・ 貯留槽からの浸水防止措置 (例:マンホールの密閉措置)



③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策

水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

(区画レベルでの対策)

- ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成
- ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

(電気設備に関する対策)

- ・ 電気設備の設置場所の高上げ
- ・ 耐水性の高い電気設備の採用

(浸水量の低減に係る対策)

- ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

4. 電気設備の早期復旧のための対策

想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

(平時の取組)

- ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備
- ・ 設備関係図面の整備 等

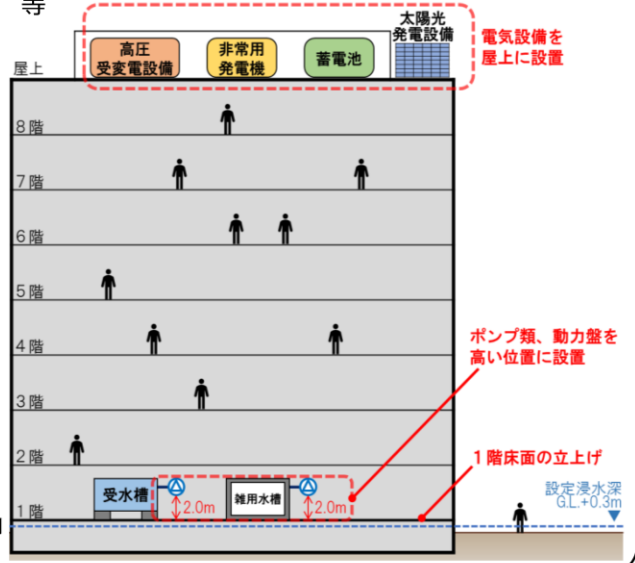
(発災時・発災後の取組)

- ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、
- ・ 復旧作業の実施 等

※参考資料集

様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

電気設備等を屋上に設置した事例 (オフィスビル、大阪市)



大阪府防災力強化マンション認定制度

- 一定の基準を満たすマンションを防災力強化マンションとして認定
- 大阪府HPで認定マンションを公表（大阪市内は大阪市HPで公表）

認定基準（抜粋）

（１）建物の構造に関する基準

- ・住宅性能表示制度による評価が一定レベル以上の耐震性・耐火性

（２）建物内部の安全性

- ・家具転倒防止の必要性と壁下地に応じた対応方を明記し、壁下地がわかる各戸の間取り図を添付した「家具転倒防止マニュアル」の作成・配付
- ・地震時管制運転装置が設置されたエレベーター など

（３）災害に対する備え

<災害後3日間の生活維持を図る備え>

【必須事項】

飲料水の確保（防災倉庫に一人1日当たり3リットルを3日分準備 など）

【選択事項】

マンションの規模に応じて2（もしくは1）項目以上を以下の項目から選択

「食糧、食事の確保」、「し尿処理」、「生活水の確保」、「一時避難場所の確保」

<高層住戸の災害後の生活確保について>

地上11階以上に住戸を有するマンションにおいて、災害による停電等によりエレベーター等の使用が不可能となること等を考慮した、生活の確保についての対策を実施

・高層階用防災倉庫の確保（地上11階以上の高層住戸の住民の飲料水や食糧、災害時用ポータブルトイレ等を備蓄） など

（４）津波避難対策

津波の浸水が想定される区域では、市町から「津波避難ビル」指定の要請があった場合には、その指定を受けること

（５）防災アクションプラン

被災時のマンション住民の生活維持のため、マンションの防災上の特色や管理組合にて行う対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めていること

大阪府防災力強化マンション認定制度 認定マンション一覧

平成30年5月31日現在、7件のマンション(計1629戸)が認定されています。

物件番号	マンション名	形式 戸数	建設地	計画認定 (変更計画認定)	認定
1	プレーシア守口松町 ザレジデンス 概要 [PDFファイル/229KB] 概要 [Wordファイル/153KB]	分譲 70戸	守口市松町9, 11, 13-1 竹町6, 8, 10-1	平成25年10月28日	平成26年11月18日
2	ブランド豊中 中桜塚	分譲 55戸	豊中市中桜塚5丁目1-1	平成25年11月29日	平成27年2月17日
3	ルネ大和田駅前フロントグート	分譲 97戸	門真市常盤寺町30番13	平成26年1月31日	平成27年2月12日
4	プラネスーベリア豊中 概要 [PDFファイル/218KB] 概要 [Wordファイル/114KB]	分譲 60戸	豊中市玉井町2丁目159番5	平成26年5月29日	平成27年3月19日
5	ブランド・グランド手塚七道 概要 [PDFファイル/243KB] 概要 [Wordファイル/162KB]	分譲 202戸	堺市堺区南島一丁目36-13、二丁目8-1	平成26年10月27日	平成27年3月6日
6	プラネスーベリア豊中グランデ	分譲 120戸	豊中市立花町三丁目5番4	平成27年11月30日	平成29年1月11日
7	ネオコート上土室	賃貸 25戸	高槻市上土室6丁目79番9, 79番11, 79番の一部	平成29年8月31日	平成30年5月31日

※大阪府防災力強化マンション認定制度 認定マンションは [こちら\(外部サイト\)](#)

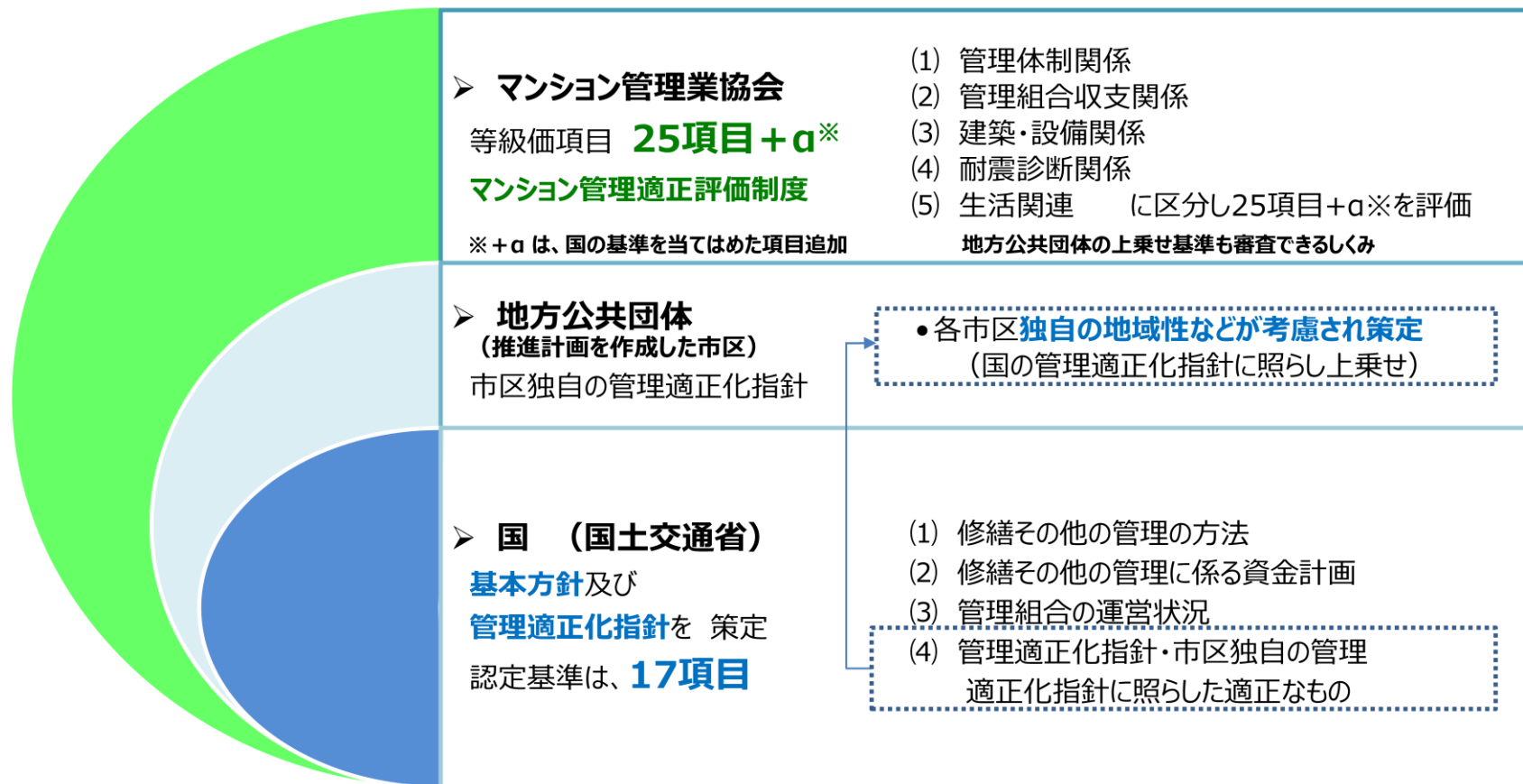
このページの作成所属
[住宅まちづくり部 居住企画課](#)

大阪府HP

一般社団法人マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度

- 管理計画認定制度の認定基準を含む評価基準を検討中
- 状態に応じてマンション共用部および専有部分の保険料等割引を検討中

国の基本方針(管理適正化指針)、市区独自の管理適正化指針、協会の適正評価制度の関係



国の認定基準を受けようとするマンションについては、マンション管理適正評価制度を経由することで、審査を省略し、管理計画の認定が受けられる仕組みの構築に向け協議中。

インセンティブの概要

管理状態を登録・情報開示することで2つのインセンティブを付与

登録情報は、マンション名などの一般情報、人により見方が変わる客観情報、管理運営状態を数値化して表示する等級評価

- **管理組合による管理運営状態の優劣**に応じて損害保険の**引受条件を設定**

インセンティブⅠ：管理運営状態を登録（等級評価の実施、情報開示）

▶▶▶ **マンションの共用部分の保険料割引**

共用部分

- **建物・設備の維持管理状態**に応じて**引受条件を設定**

インセンティブⅡ：管理運営状態及び維持管理の状態を登録

▶▶▶ **マンションの共用部分および専有部分の保険料割引**

共用部分

専有部分

管理運営状態（等級評価等）は、通常総会終了時ごとに更新していくので、今後の管理組合の努力により改善可能（評価を上げられる仕組みとなっています）です。

日本マンション管理士会連合会のマンション管理適正化診断サービス

○マンション共用部分診断レポートの結果をマンション共用部分用火災保険料の割引に利用できる

マンション管理適正化診断サービス 概要説明

- 平成27年7月1日よりサービス提供
- 管理組合の申し込みにより同診断を実施
- 組合負担なし（無料）
- 実施は、所定の研修受講と「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした**診断マンション管理士**
- 診断結果として診断項目チェック表と診断レポートの提供
- 診断評価は満点を100pとして換算、「S」「A」「B」の三段階として表記

1 診断実施者

日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。

2 診断の内容

- ①管理運営状況
- ②修繕計画状況
- ③法定点検・修繕工事
- ④その他（防犯対策、防火管理、保険事故歴等）

3 診断時にご提示いただく資料 (診断当日にご提示いただく資料)

- ①管理規約、使用細則等の細則集
- ②長期修繕計画（資金計画表含む。）
- ③総会資料一式（過去1年分）、総会議事録（過去3年分）、理事会議事録（過去1年分）
- ④管理委託契約書
- ⑤管理費・修繕積立金等の未収金一覧表
- ⑥工事報告書（大規模修繕工事報告書、給排水工事報告書、保証書）
- ⑦法定点検の報告書（特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、防火設備定期検査報告書）
- ⑧竣工図書一式（設計図書一式）
- ⑨消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
- ⑩現在の共用部分保険内容が確認できる資料（保険証券等の写しでも可）
- ⑪保険金請求書類一式（保険金請求書控、保険金支払通知書等）
- ⑫診断内容確認書（診断マンション管理士よりお渡します。）

管理組合の署名・捺印が必要です。

4 診断料

無料

〔ただし、あらかじめ定められた診断内容の範囲に限ります。〕

5 損害保険の割引制度

診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分用火災保険[※]の割引が適用できる場合があります。

※本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」のご案内をするものです。保険商品の説明はマンション管理士は行いませんので、予めご了承ください。

6 診断レポート

管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。

※このご案内はサービスの概要を記載したものです。ご不明点等につきましては裏面に記載の宛先にご連絡願います。

※診断にかかるマニュアルは非公開

出典：左側概要説明 国土交通省HP「第2回マンション政策小委員会 資料3」
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001315029.pdf>

右側 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会HP
「1901版マンション管理適正化診断サービス」パンフレット
https://www.nikkanren.org/wp-content/uploads/2020/03/shindan-panf_1901.pdf



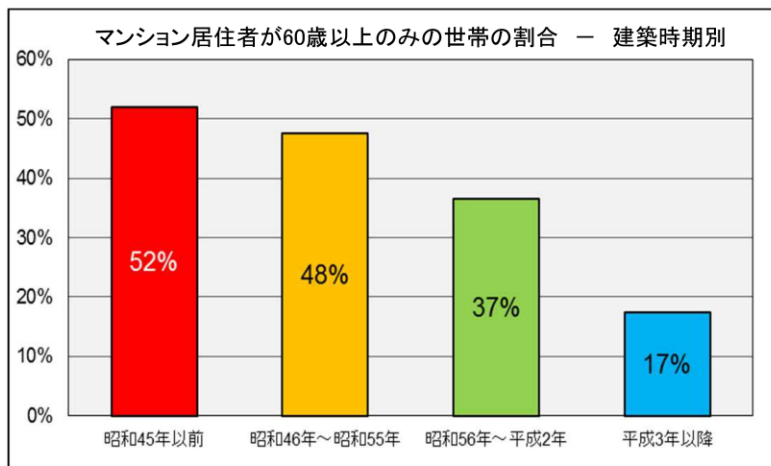
建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いの課題について

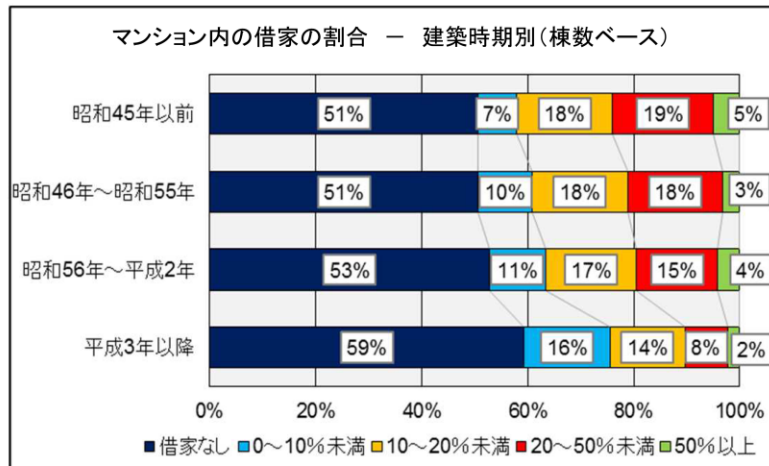
区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

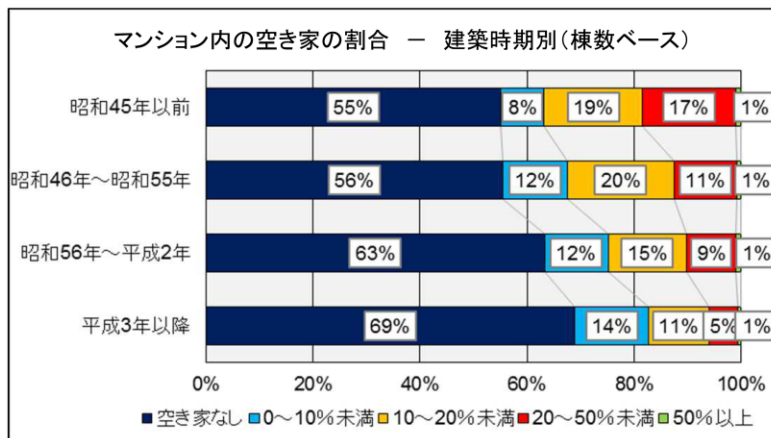
※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



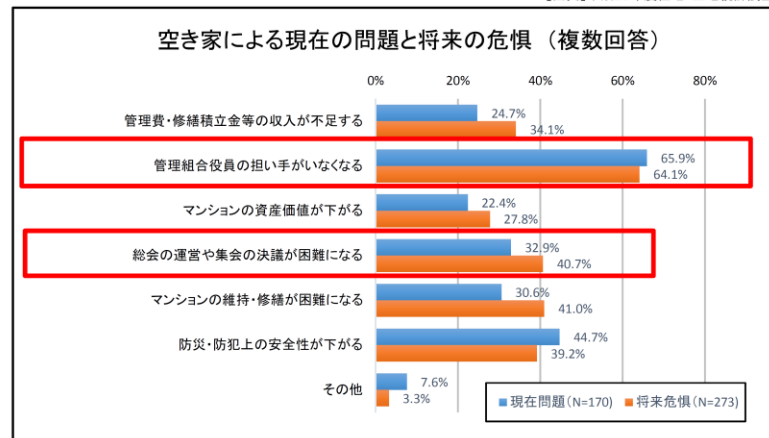
【出典】平成25年度住宅・土地統計調査



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査



【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

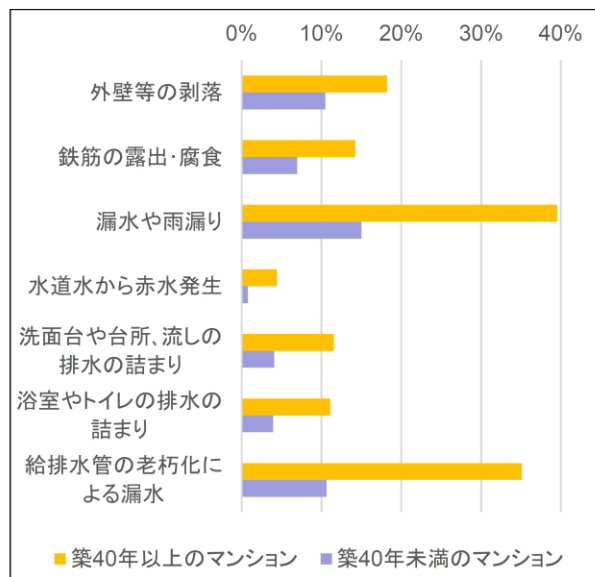
建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いの課題について

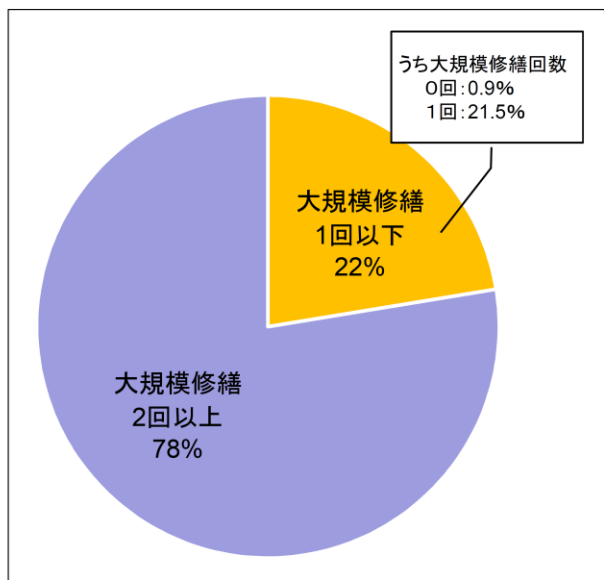
高経年マンションにおける修繕不足の懸念

- 築40年を超えるような**高経年マンション**では、ハード面において共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった**生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い**
- 一方で、大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの**約4割**、築30年以上のマンションの**約2割**で適時適切な**大規模修繕が実施できていない可能性**がある

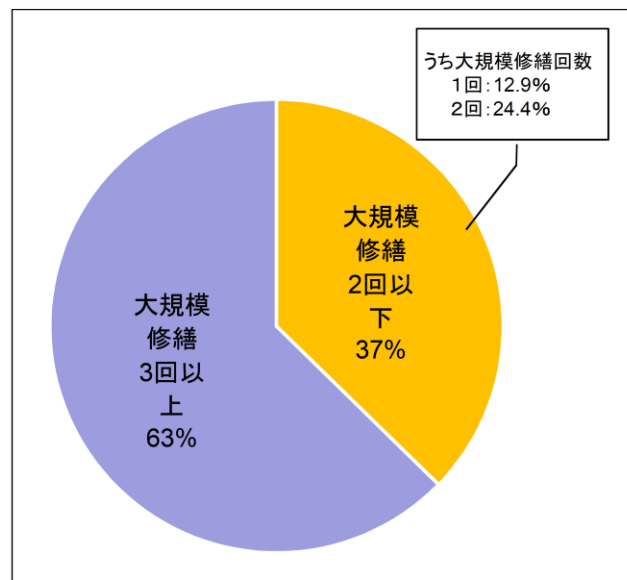
■ 築年数による問題発生率の比較



■ 概ね築30年以上で大規模修繕が1回以下のマンションストック戸数の割合



■ 概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数の割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いへの今後の対応について

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ（令和2年2月）（抜粋）

・ 管理組合の担い手不足に対応して、これまでも外部の専門家の活用のための標準管理規約の改正や、「外部専門家の活用ガイドライン」の制定等の取組が行われてきたところであるが、国は、**地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対して一層の支援を行うべき**である。なお、マンションの管理において専門家を活用する場合には、その利益相反等に留意することが望ましい。

・ 適時適切な維持管理が実施されるよう、マンションの長寿命化に向けた取組に対する支援、長期修繕計画の作成やそれに基づく適正な修繕積立金の積立の誘導を図るための**ガイドラインの見直しの検討**、大規模修繕等のための**多様な資金調達手段の拡充**（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）**を図るべき**である。

建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いへの対応事例

○ 国土交通省が補助制度による ソフト面の様々な事例をホームページで公表

【令和元年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例】

○ 高齢者サポート環境の整備および将来の解体を想定した特別会計積立金の徴収による「二つの老い」への対応

- ・「管理組合運営サポート細則案」
- ・「高齢者等見守り細則案」
- ・「高齢者等見守り対象者届出書案」
- ・「議決権行使について」

公表資料

○ リゾート型マンションにおける要支援高齢者の増加に対応した 居住者安否確認マニュアル等の策定

- ・「暮らしのしおり」
- ・「居住者安否確認マニュアル」
- ・「役員選挙管理規則案」

公表資料

○ 相続人不在・相続放棄となった住戸における管理組合としての 対応


【平成28年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例】

○ 今後発生件数の増加が危惧される「遺産相続の放棄に伴う管理費・修繕積立金の滞納」への回収ルールを整理するとともに、専有部分・共用部分の境界が不明瞭な中で専有部分のリフォームに関する注意点を整理した事例

- ・「マンション管理費等滞納対策」
- ・「マンションリフォームガイドライン」

公表資料

高齢者サポート環境の整備および将来の解体を想定した特別会計積立金の徴収による「二つの老い」への対応

Aマンション		補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会	
【エリア】兵庫県	【竣工年(築年数)】昭和61年(築33年) 【階層】7階建		
【総戸数】149戸	【単種型or団地型】単棟型		【大規模修繕実施回数】3回
【役員数】7人	【自主管理 or 委託】委託管理		【在外区分所有者の割合】8%
課題	取組	成果	
管理組合機能の低下にかける懸念 ・認知症の疑いがある区分所有者が、議決権を適切に行使できない恐れがある高齢者世帯が多い中、役員の手不足が懸念されている ・区分所有者の高齢化に伴う理事会や総会の運営機能が低下する恐れがある	適切な管理運営に向けたルール整備 ・認知症区分所有者の増加、相続放棄や所有者不明等で管理組合運営が困難になる事態を避けるために、「高齢者等見守り細則案」をはじめとするルールを整備 役員の手不足への対応 ・役員の手不足を確保するために職ごとのブロック輪番制で、立候補も受け付けるという方法に変更・行政サービスを利用しながら、地域(町内会)との連携を推進 ・将来的には第三者管理方式の導入も視野に入れている	高齢者サポート環境の整備 ・医療、介護や生活支援等の高齢者をサポートするとともに適切な管理組合運営を維持するためのルール整備を行った ・マンションを中心とした地域ケアシステムへの協力体制のイメージをマンション内で共有することができた	
建物の老朽化 ・住民の永住意識が高くないか、高齢になっても介護施設に行かず安心して同マンションに住み続けるために建物の長寿命化が必要	家族信託制度の活用に関する検討 ・家族信託等の受託者が議決権行使できるよう規約を改正 マンション内の合意形成 ・理事会や総会での説明のほか、講習会や、出張認知症サポーターの養成講座等の開催を通じて住民間の合意形成を図った	特別会計積立金の徴収開始 ・総会決議を経て特別会計積立金の月次徴収を開始	
	特別会計積立金の徴収に関する検討 ・100年後にマンションを解体することを想定して特別会計積立金の徴収を検討	今後の課題 ・区分所有者が議決権行使に必要な判断力を持しないことを想定し、親族、信託の受託者、リースモーゲージの担保者やリースバックの所有者などによる議決権行使の可能性を検討することが重要だが、現状では区分所有者の自主判断に委ねている ・区分所有者が十分な判断能力を有している間に、家族信託をはじめとする関連制度の利用に関する検討を推進することが重要	
水平展開可能な資料 ・A1:「管理組合運営サポート細則案」 ・A2:「高齢者等見守り細則案」 ・A3:「高齢者等見守り対象者届出書案」 ・A4:「議決権行使について」			

水平展開可能な資料

- ・A1:「管理組合運営サポート細則案」
- ・A2:「高齢者等見守り細則案」
- ・A3:「高齢者等見守り対象者届出書案」
- ・A4:「議決権行使について」

国土交通省が公表している事例

建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いへの対応事例

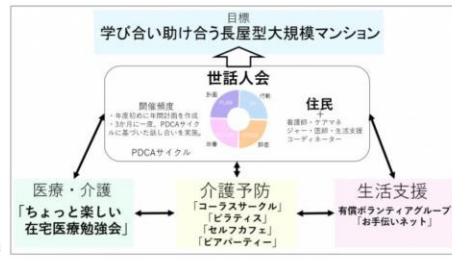
○ マンションのコミュニティによる在宅医療勉強会等を実施した事例

(厚生労働省「第9回健康寿命をのばそう！アワード（介護予防・高齢者生活支援）厚生労働大臣 最優秀賞）

厚生労働省大臣 最優秀賞

第9回健康寿命をのばそう！アワード(介護予防・高齢者生活支援分野)

事業者名等	毛馬コーポゆうゆうクラブ	自治体名	大阪府大阪市	分野	介護予防・高齢者生活支援
取組タイトル	学び合い助け合う長屋型大規模マンション				
WEBサイト					
取組概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住民の高齢率が62.5%。築40年以上（1970年代築）のマンション。総戸数198戸。 独居高齢世帯が増加。（39世帯） 住民それぞれが今後の生活や介護、医療に不安を抱えている。 <p>【経緯】</p> <ul style="list-style-type: none"> 数名の住民が上記の課題を解決するために活動を立ち上げる。初めに住民が集えるカフェをマンション集会室で開始。 介護や医療の知識を学ぶために「在宅医療勉強会」を立ち上げる。そこで話し合いを繰り返した結果「有償ボランティアグループ」を立ち上げる。 コロナ禍においても住民同士のつながりを絶やさないためにZoomを使った「在宅医療勉強会」を開始。 <p>【取組内容】</p> <p>担い手の思い</p> <p>高齢率が高く、一人暮らし世帯が増える中で、将来に漠然とした不安を抱える住民が多い。 <u>「年をとっても明るく元気に楽しく暮らせるマンション」</u>をつくりたい。</p> <p>主な活動</p> <p>□ <u>「ちょっと楽しい 在宅医療勉強会」</u> 自宅で最後まで暮らすために欠かせない「医療」「介護」の知識を得るための勉強会。住民が今知りたいテーマを学ぶ場。レゴ®ブロックを使ったプレゼンテーション、闘病体験談など、参加者が自然と意見を出しやすい構成を心掛けている。 コロナ禍でも活動を継続するために、Zoom勉強会も開催中。 □ <u>有償ボランティアグループ「お手伝いネット」</u>（100円～/1回） 生活上のちょっとした困りごとを住民同士で助け合う仕組み。電球交換、包丁研ぎ、安否確認、リハビリの見守りなど。家具の移動などカ仕事の依頼には、若い住民（10代）が担い手となることもある。 □ <u>コーラスサークル</u> 外出が困難になった住民の「歌を歌いたい」の声が始まった。マンション1階の集会室が会場なので、長距離の移動が困難な住民も参加できている。また、集会室までの移動に介助が必要な参加者には、他の参加者が手伝っている。</p> <p>3つの特徴</p> <ol style="list-style-type: none"> 前例の少ない取り組みにも挑戦 →「Zoomコロナ質問会」「Zoomお茶会」などこれまでの大切なつながりを絶やさない工夫に挑戦。また「レゴ®ブロックを使ったプレゼンテーション」などにも取り組む。 担い手も参加者もシニア →自分のため、ご近所さんのために課題解決に取り組む。幅広いテーマで活動中。 住民と専門職が一緒に運営 →住民主体の取り組みを支えるために、<u>看護師、ケアマネジャー、医師、生活支援コーディネーター</u>（大阪府都島区社会福祉協議会）が支援。外部への発信や科学的根拠に基づいた情報の収集は主に専門職が担う。 <p>【利用者の変化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 若い世代の参加が増加したケース 有償ボランティアグループ「お手伝いネット」に家具の移動の依頼があった時、世話人が高校生と大学生の兄弟（毛馬コーポ住民）に声をかけたところ快諾。 このように、少しずつではあるが若い世代にもゆうゆうクラブの活動が浸透し始めている。 男性参加者が増加したケース 男性参加者を増やす工夫として「持ち寄りビアパーティー」を開催。あまり活動に参加していない男性住民の参加があった。中には普段一人で食事をしている独居男性の姿も見られた。10歳代～40歳代の参加が十数名あり、シニア層住民と交流できた。 				



建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○ 2つの老いへの対応事例

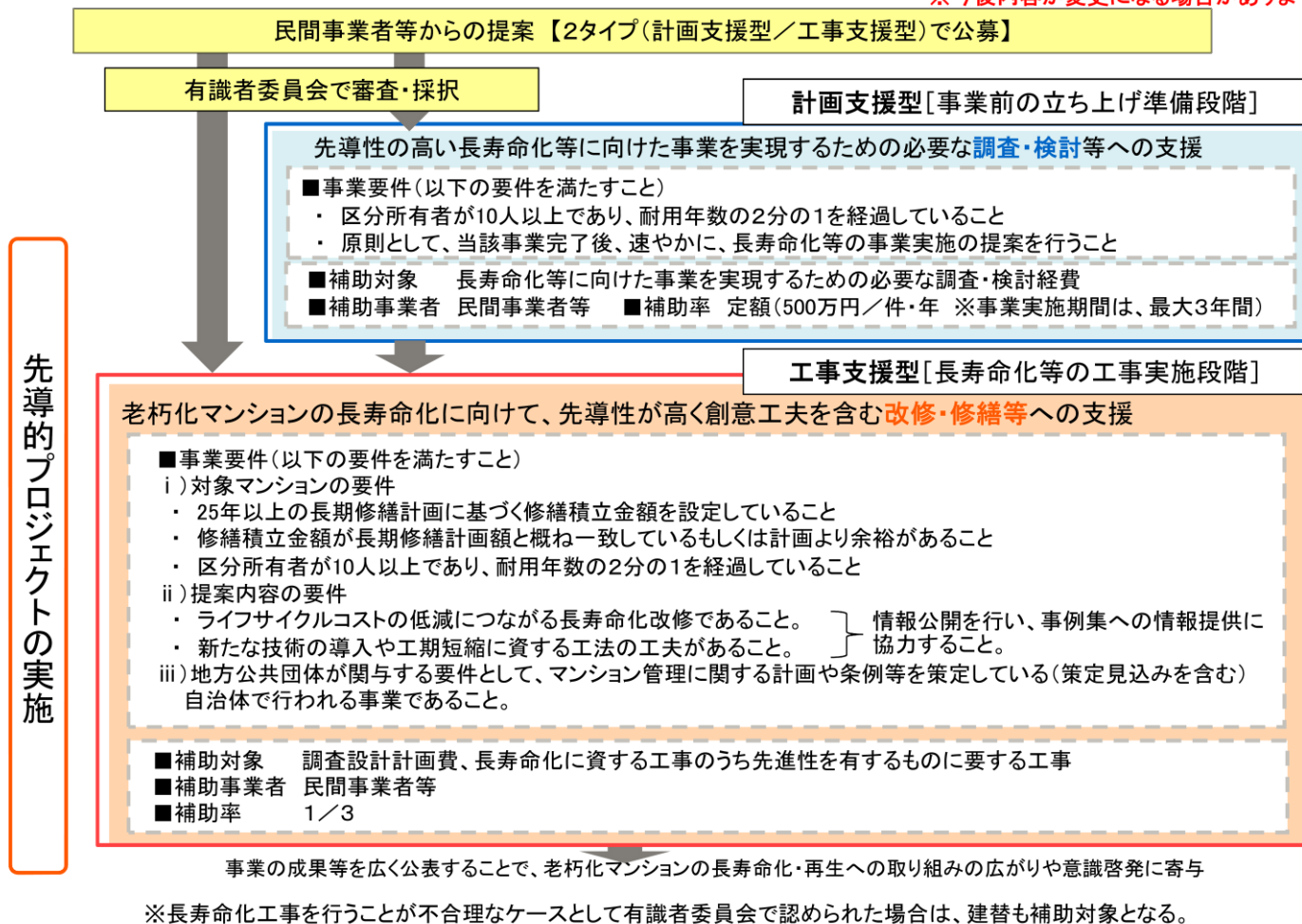
○ 国土交通省が補助制度による 長寿命化の様々な事例をホームページで公表

マンションストック長寿命化等モデル事業

令和2年度予算額 17億円(創設)

【事業期間 令和2～6年度】

※今後内容が変更になる場合があります



建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○サービス付き高齢者向け住宅にかかる議論について

○大阪府住宅まちづくり審議会居住安定確保計画推進部会において、
分散型サービス付き高齢者向け住宅についても審議

○ 分散型サービス付き高齢者向け住宅の例

ゆいま〜る大曽根（愛知県名古屋市）

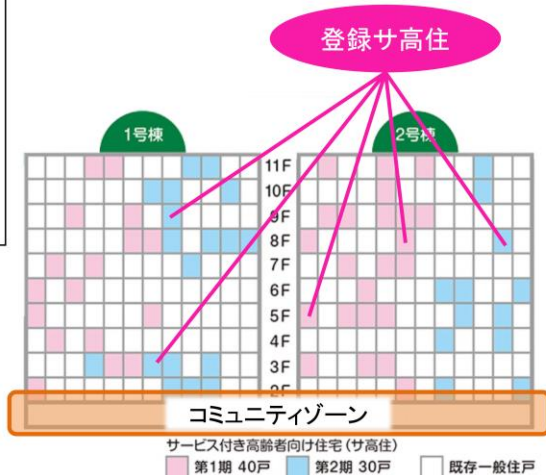
- 集合住宅に点在する空き家をサブリースし、“分散型”サービス付き高齢者住宅にリノベーション
- 新築と比べて大幅に経費を抑え、お手頃な家賃設定を実現
- 高齢者だけでなく、子育て中の一般家庭も生活しており、地域に溶け込んだ環境での生活

名称：ゆいま〜る大曽根
 所在地：愛知県名古屋市北区山田
 事業者：株式会社コミュニティネット
 建物所有者：愛知県住宅供給公社
 開設：2017年9月、2018年7月
 戸数：70戸（SRC造11階建）
 住戸面積：49.95㎡（PS含む）
 家賃：6.4～7.7万円



ソーネOZONE (NPO法人わっぱの会)

- ・空き店舗(300坪)をリノベーション
- ・カフェを中心に子どもから高齢者まで楽しめるコミュニティスペース
- ・高齢者や障害者等の働く場の提供



地域のふれあい新拠点(コミュニティゾーン)

- 地域相談コーナー（ソーネそうだん）
- カフェレストラン（ソーネカフェ）
- ショップ・パン販売（ソーネショップ）
- しげん買取センター（ソーネしげん）
- イベントスペース（ソーネホール）



リノベーションをした住戸



カフェ



ショップ



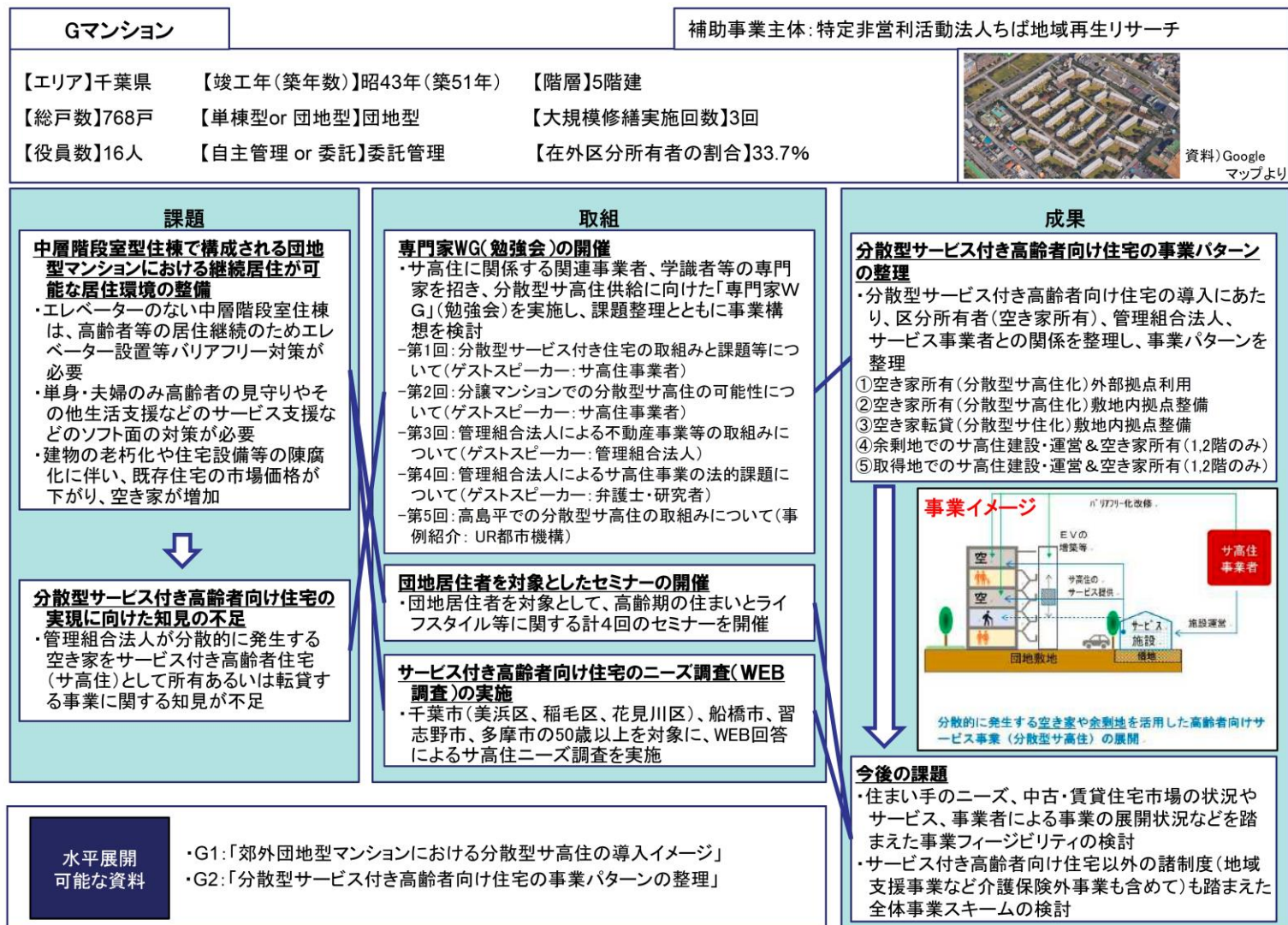
しげん買取センター

出典：令和2年度都道府県等高齢者住宅担当課長会議資料（国土交通省）

建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○サービス付き高齢者向け住宅の検討事例等

団地型マンションにおける分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた検討



建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

○サービス付き高齢者向け住宅の検討事例等

採択プロジェクト（令和2年度第1回採択）

計画支援型

【マンション名】竹山団地(竹山16-2管理組合法人)
 【提案者名】団地再生事業協同組合
 (マンション再生コンサルタント)

既存マンションの上部増築による
 サービス付き高齢者向け住宅の導入に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	2,171.84㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上4階／32戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・当団地では、これまで建物の大規模修繕、外断熱化改修、その他の性能向上による建物長寿命化を順次進めてきた。
- ・居住者が高齢化するなか、住民が最後まで暮らし続けられる高齢者の自立的な生活が可能な居住環境の整備が課題。

④提案概要と事業の実施方針

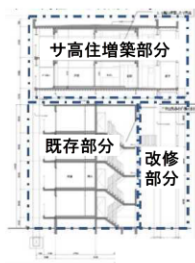
【提案概要】

高齢者の居住継続のため、既存住棟の上部増築改修・EV設置工事によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の建設、住棟1階の専有部分改修による地域開放型食堂の整備にあわせて、関係法令の整理等の検討を行う。



【事業の実施方針（抜粋）】

- サ高住の事業採算性を左右する条件を把握・整理し、管理組合法人とサ高住事業者との共同事業化のための事業協定・管理協定等を検討する。
- 基準法上の取扱いや関連法規に対する遵法性の確認、及び上部増築における区分所有法上の取扱いなどの法的条件や権利関係の区分を明確化する。
- 構造架構検討を含む建築計画の上で概算工事費を算出し、事業スキームを定める。



③これまでの取組

- ・2010年「再生長期計画」策定、大規模修繕工事を実施（外壁外断熱化等）。
- ・2016年 管理組合法人登記、管理事務所設置、完全自主管理へ移行。
- ・2019年 第2次長期計画策定開始、さまざまな居住環境改善の方策の基本検討を実施。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

- ・居住継続を実現するサ高住の建設に伴う既存住棟の上部増築改修、EV＋共用廊下の設置。
- ・専有部分を共用部分化して地域開放型食堂を整備

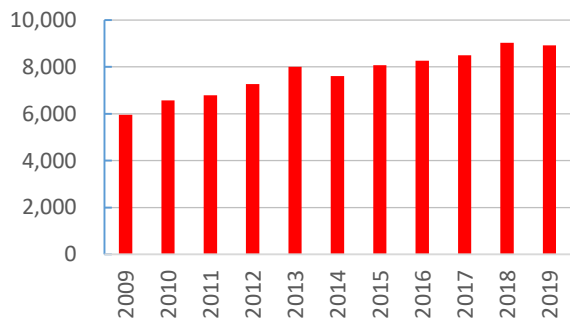
R3年度	総会決議（工事実施の承認）
R3年度	設計着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】 高齢者の自立生活が可能な居住環境の整備を目指す提案であり、高齢化が進む他のマンションの参考となるテーマである。マンションの上部増築や地域開放の施設整備などのハードの先導性・独自性に加え、専門家活用による区分所有法等の関係法規の整理、行政協議など、実務的な課題整理や対応策を総合的に提案している点を評価。

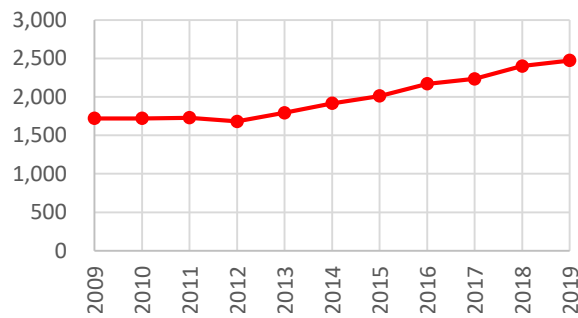
市場の状況

- 成約件数、成約価格、平米単価、築年数、成約日数は上昇傾向
- 専有面積は減少傾向

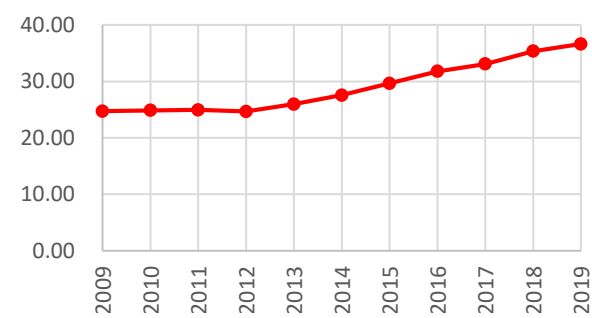
成約件数の推移



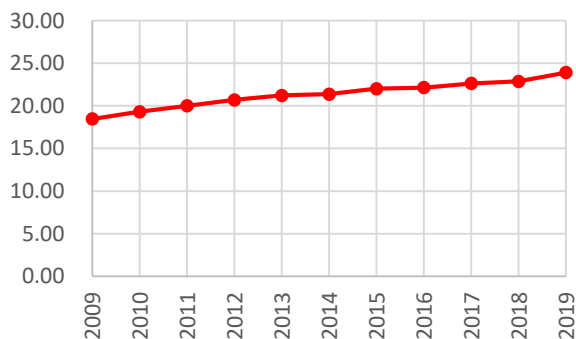
成約案件の価格の推移



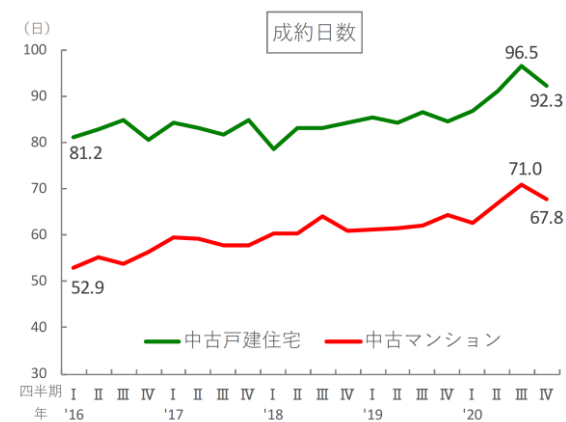
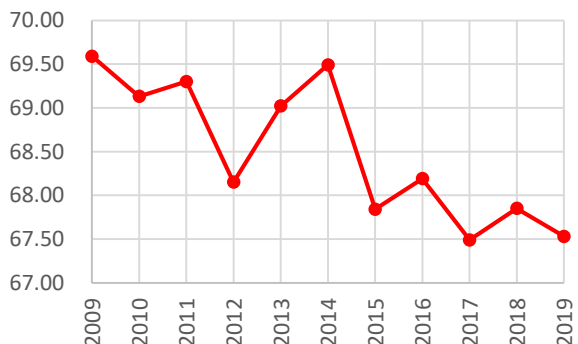
成約案件の㎡単価の推移



成約案件の築年数の推移



成約案件の専有面積の推移



※成約日数は近畿圏のデータ、成約日数以外は大阪府のデータ

出典：1 成約日数は公益社団法人近畿圏不動産流通機構「季刊市況レポート No.80」

2 成約日数以外は公益社団法人近畿圏不動産流通機構「2019年度年刊市況レポート」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

○中古マンションの鑑定評価の手法は取引事例比較法が一般的

国土交通省「不動産鑑定評価基準」（平成26年5月1日一部改正）第7章 鑑定評価の方式（抜粋）

不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある。

原価方式は不動産の再調達（建築、造成等による新規の調達をいう。）に要する原価に着目して、比較方式は不動産の取引事例又は賃貸借等の事例に着目して、収益方式は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格又は賃料を求めようとするものである。

不動産の鑑定評価の方式は、価格を求める手法と賃料を求める手法に分類される。（後略）

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほかこれら三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。（後略）

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（後略）

不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料にあつては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等があり、継続賃料にあつては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がある。（後略）

（新規賃料）賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう。）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である

（継続賃料）賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める手法である

（国土交通省設置研究会）中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（平成25年6月）（抜粋）

我が国でも、マンションについては、中古物件の取引も増え、取引事例比較法による評価が一般的になってきたが、戸建に関しては、建物と土地が別個に扱われ、建物に関して原価法、土地については取引事例比較法が用いられている。

○宅地建物取引業者による査定では、共用部分、施設、維持管理を反映

【宅地建物取引業法（抜粋）】

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一 （略）

二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

三～八 （略）

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

【国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（抜粋）】

第34条の2関係

1～4 （略）

5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

① 依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるので、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならないこと。

② 根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。

③ 根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること。

(2) 取引事例の取扱いについて

媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれているとを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。

① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第45条及び第75条の3の「正当な理由」があると解されるものであること。

② 収集する情報は、価額の査定を行うために必要な成約価額、成約の時期、物件に関する情報とし、取引の当事者の氏名等の情報については、収集をしないこと。

③ 営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと。

④ 宅地建物取引業者は、媒介価額に関する意見の根拠として適当な取引事例について説明する場合には、依頼者にその取引事例をみだりに口外しないよう要請すること。また価格査定マニュアルの評価内容を書面で渡すときはその旨を説明すること。

⑤ 売り急ぎ、買い急ぎなど特殊な事情のある取引事例は、収集等の対象としないこと。

2 価格査定マニュアルによる中古マンションの査定

中古マンションの査定では、同一または類似のマンションにおける取引事例の住戸を選び、各種条件を比較することにより、査定物件の価格を求める方法（事例比較方式）が一般的です。

中古マンションの査定方法

価格査定マニュアルでは、中古マンションは「事例比較方式」で査定されます。

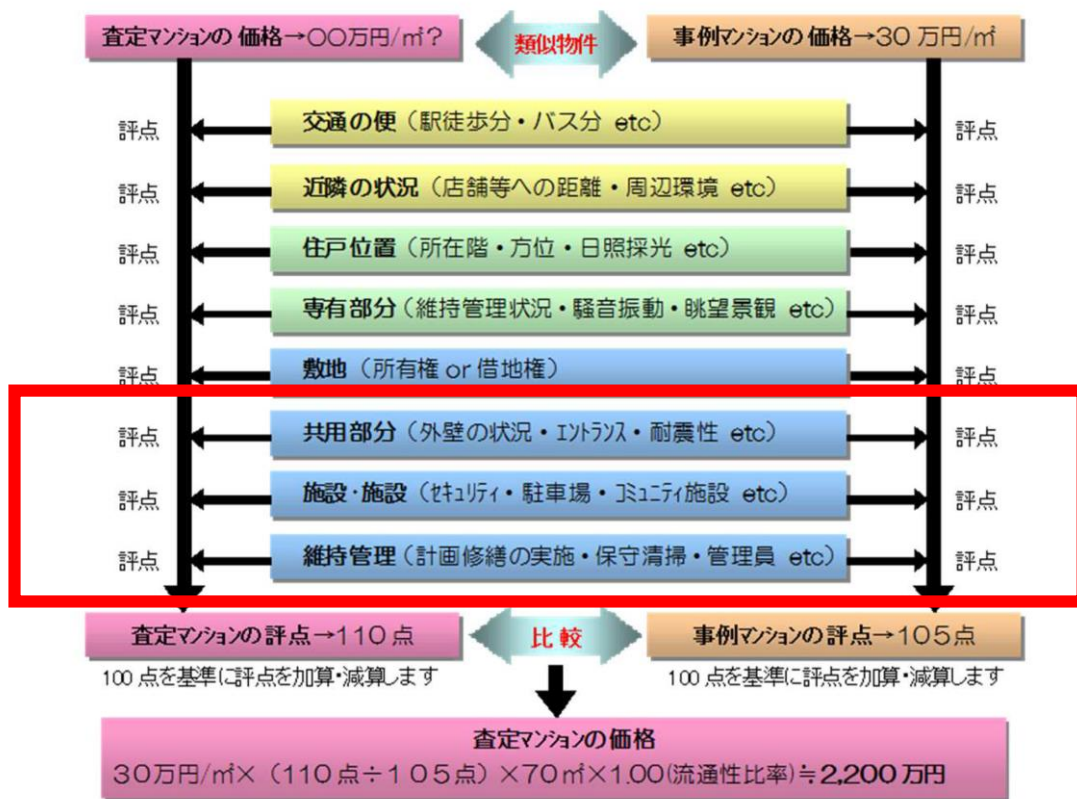
「事例比較方式」は、査定マンションと同じ様な事例マンションを選んで比較評価し、価格を算出するものです。

その考え方は・・・

『事例マンションは評価の結果、評点〇〇点で〇〇〇〇万円で売れたが、これと比較して査定マンションの評価の評点は〇〇〇点なので、査定価格は〇〇〇〇万円となる』といったものです。

右図は「価格査定マニュアル」で採用している査定項目と評価の考え方です。

■中古マンションにおける価格査定方法の一例（専有面積 70 m²の場合）

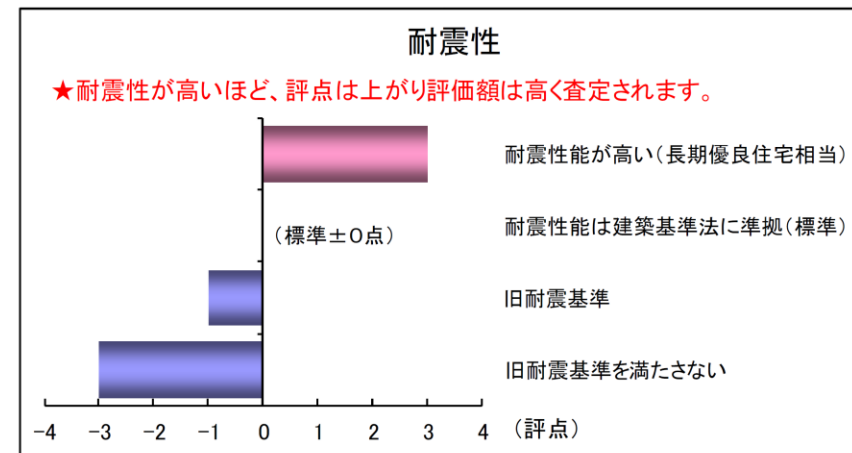
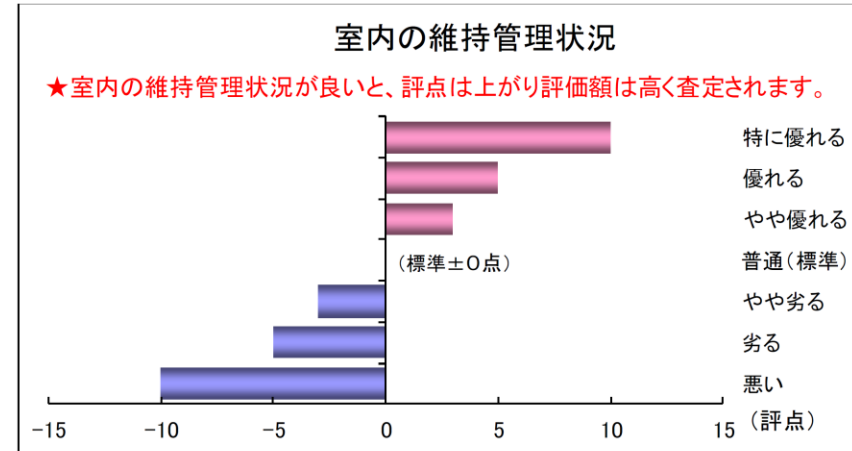
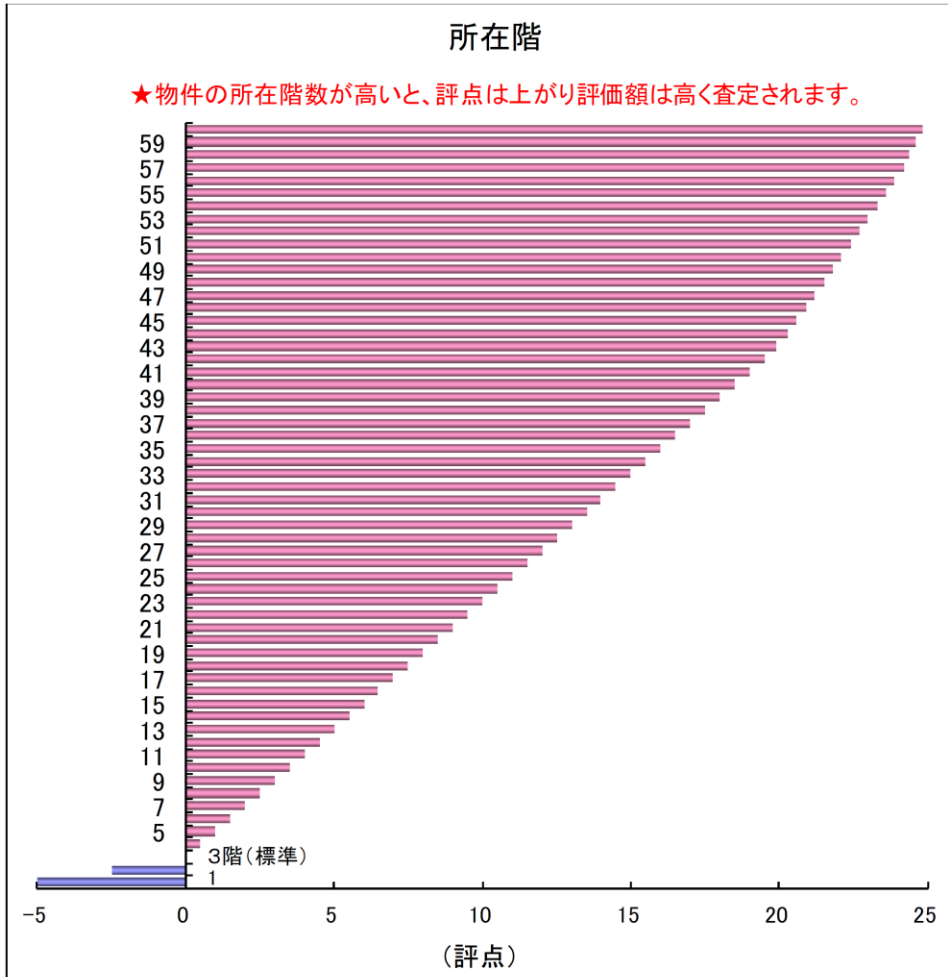


鑑定方法等

中古マンションの評価項目

中古マンションでは、対象住戸の所在階や室内の維持管理状況、耐震性の確保などによって評価が大きく変わります。価格査定マニュアルでは各項目について、以下のような評点（例）を設定しています。

■中古マンションに関する評点の例（一部の項目）



※各評点は「価格査定マニュアル」に基づく代表例です。

売買時の規定等

○中古マンションの重要事項説明

○宅地建物取引時には規約、管理費、修繕積立金の金額及び積立額、建物の状況等について、宅地建物取引士に書面を交付して説明させなければならない。

【宅地建物取引業法（抜粋）】

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

（一～五）略

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

- イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

○中古マンションの重要事項説明

【宅地建物取引業法施行規則（抜粋）】

第十六条の二 法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、建物の貸借の契約以外の契約にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第三号及び第八号に掲げるものとする。

- 一 当該建物を所有するための一棟の建物の**敷地に関する権利の種類及び内容**
- 二 建物の区分所有等に関する法律（中略）第二条第四項に規定する**共用部分に関する規約の定め**（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 三 区分所有法第二条第三項に規定する**専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め**があるときは、その内容
- 四 当該一棟の建物又はその敷地の一部を**特定の者にのみ使用を許す旨の規約**（これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。）の定め（その案を含む。次号及び第六号において同じ。）があるときは、その内容
- 五 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の利用費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を**特定の者にのみ減免する旨の規約の定め**があるときは、その内容
- 六 当該一棟の建物の**計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定め**があるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- 七 当該建物の所有者が負担しなければならない通常の利用費用の額
- 八 当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
- 九 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

第十六条の二の二 法第三十五条第一項第六号の二イの国土交通省令で定める期間は、一年とする。

第十六条の二の三 法第三十五条第一項第六号の二ロの国土交通省令で定める書類は、売買又は交換の契約に係る住宅に関する書類で次の各号に掲げるものとする。

- 一 （中略）確認済証
- 二 （中略）検査済証
- 三 （中略）建物状況調査の結果についての報告書
- 四 （中略）建設住宅性能評価書
- 五 建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）第五条第三項及び同規則第六条第三項に規定する書類
- 六 当該住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの
イ～ニ（略）

売買時の規定等

○管理組合から宅地建物取引業者への管理情報の提供

○**約 85% の管理組合の管理規約で書面交付が規定されていない。**

◆ (一社) マンション管理業協会のマンション管理トレンド調査 2019 (追加調査)

Q3) マンション標準管理規約第64条では、利害関係人(宅建業者等)の求めに応じて開示する事項及び提供方法を定めています。

下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

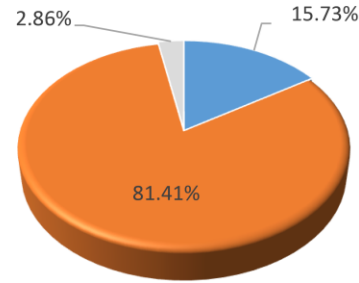
※ 記載内容が完全に合致してなくても、下記『★判別ポイント★』の部分
反映されていることを確認してください。

A3) ① 新
② 旧
③ 記載なし

①	②	③
新・第64条	旧・第64条	記載なし
9,516	49,254	1,732

約 16% (※) 約 81% 約 3%

※ 築4年以下の管理組合では、約 41%



新	旧
<p>H28.3版以降の標準管理規約に準拠 【標準版条文】 (帳票類等の作成、保管) 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 理事長は、第49条第3項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、<u>組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。</u> この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>	<p>H28.3版以前の標準管理規約に準拠 【標準版条文】 (帳票類の作成、保管) 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、<u>これらを閲覧させなければならない。</u>この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>
<p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、書面による交付が明記されている。</p>	<p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、閲覧に関する定めはあるが、書面の交付に関しては記載なし。</p>

○管理組合から宅地建物取引業者への管理情報の提供

【マンション標準管理規約 単棟型（最終改正 平成29年8月29日）（抜粋）】

第64条第3項

理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（参考）

第49条第3項：総会議事録

第64条第1項：会計帳簿、什器備品台帳等

第64条第2項：長期修繕計画書、修繕等の履歴情報等

第72条第2項：規約原本

第72条第4項：規約変更を決議した総会の議事録、使用細則等

○管理会社から宅地建物取引業者への管理情報の提供

○約62%の管理組合の管理委託契約書で宅建業者への開示が定められている

◆(一社) マンション管理業協会のマンション管理トレンド調査2019 (追加調査)

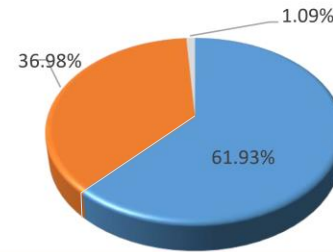
Q4) H28.7以降のマンション標準委託契約書第14条及び別表5では、宅建業者の求めに応じて開示する事項を定めています。

下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

※ 記載内容が完全に合致してなくても、下記『★判別ポイント★』の部分が反映されていることを確認してください。

- A4)
- ① 新
 - ② 旧
 - ③ 記載なし

①	②	③
新・第14条	旧・第14条	記載なし
37,344	22,299	658



新	旧
<p>H28.7版以降の標準委託契約書に準拠 (別表5に宅建業者の開示する事項を列記) 【標準版条文】 (管理規約の提供等)</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第5に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。</p> <p>2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。</p> <p>3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p>	<p>H21.10版以前の標準契約書式に準拠</p> <p>【標準版条文】 (管理規約の提供等)</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。</p> <p>一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況</p> <p>四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)</p> <p>2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p>
<p>★判別のポイント★</p> <p>管理組合と管理会社の契約において、契約書本文及び別表により、宅建業者の求めに応じて開示する事項(約100項目)が明記されている。</p>	<p>★判別のポイント★</p> <p>宅建業者の求めに応じて開示する事項について別表はなく、極めて限定的である。</p>

○管理会社から宅地建物取引業者への管理情報の提供

【マンション標準管理委託契約書（抜粋）】

第14条

乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第5に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。

(参考)

甲：管理組合

乙：管理会社

別表第5：宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項（約100項目）