

分譲マンション管理組合等を対象に実施している事業のお知らせ

☆旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築された建築物）のマンションの管理組合の皆様へ

<非木造住宅耐震診断補助>

診断費用の2/3（上限200万円/棟、5万円/戸）

<非木造住宅補強設計補助>

設計費用と1030円/m²で算出した額のうち低い額の2/3

<非木造住宅耐震改修補助>

改修費用の1/2（上限1500万円/棟、50万円/戸）

<優良建築物等整備事業補助（建替え事業に対する補助）>

調査設計計画費・共用部分整備費について、補助対象費の2/3補助（上限100万円/戸）

☆すべてのマンションの管理組合の皆様へ

<住宅アドバイザー派遣制度>

管理組合運営や大規模修繕について助言する専門家を理事会、専門委員会等に派遣

1回あたり2時間、年度内5回まで

<マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成>

Aコース（入門編）：利用料の全額を助成

Bコース（建替えと改修を比較するための検討書作成）：利用料の2/3（上限100万円）

<優良建築物等整備事業補助【既存ストック再生型】>

バリアフリー・省エネ改修等に伴い発生する工事費、現状調査、設計費等の2/3を助成

（上限50万円/戸）

<断熱リフォーム支援事業>

高性能建材（ガラス、窓等）を用いた断熱リフォーム費用の1/3以内（上限15万円/戸）

【問合せ先】公益財団法人 北海道環境財団 補助事業部（011-206-1573）

<長期優良住宅化リフォーム推進事業>

性能向上リフォーム、子育て世帯向け改修工事等に要する費用の1/3

（工事後の住宅性能に応じて100万円～250万円/戸）

【問合せ先】長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局（03-5805-0522）

☆各区分所有者の皆様へ

<バリアフリー改修（要介護・要支援）>

自己負担1～3割（介護保険による）

【問合せ先】介護保険課（042-338-6907）

<バリアフリー改修（障がい者）>

自己負担原則1割。（世帯の所得に応じ、減免又は対象外となる場合あり）

【問合せ先】障害福祉課（042-338-6847）

※ 問合せ先の記載がない事業については、都市計画課 住宅担当（042-338-6817）までお問合せください。

また、各事業のチラシ、パンフレット、HP等もご確認下さい。特に多摩市以外が実施している事業は、令和4年度以降の実施の有無等について各実施主体にご確認ください。

参加者アンケート 令和4年12月3日多摩市マンション管理セミナー

※該当する□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(役員経業者も含む)
 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> 『住み慣れた団地で、安心して快適な暮らしが持続できる!』

- 参考になった 普通 参考にならなかった
<意見交換>
 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・役員のみ手不足と世代交代 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。)

令和4年12月3日 多摩市マンション管理セミナー 住み慣れた団地で、安心して快適な暮らし が持続できる！

《進行予定》 ※進行の都合により前後することがあります

10:05~11:00

講演「住み慣れた団地で、安心して快適な暮らしが持続できる！」(前半)

講師：小畑 晴治(こばた せいじ)氏(NPO法人建築技術支援協会)

11:00~11:05 休憩

11:05~11:45

講演「住み慣れた団地で、安心して快適な暮らしが持続できる！」(後半)

講師：呉 東航(ウー ドンハン)氏(NPO法人建築技術支援協会)

小畑 晴治(こばた せいじ)氏(NPO法人建築技術支援協会)

11:45~ 意見交換

多摩市からマンション関係制度のご案内

12:00 閉会

《配布資料》

- 1 進行予定(本紙)
- 2 講演資料「住み慣れた団地で、安心して快適な暮らしが持続できる！」
- 3 分譲マンション管理組合等を対象に実施している事業のお知らせ
- 4 参加者アンケート

多摩市マンションセミナー 配布用資料

“住み慣れた団地で、安心して快適な暮らしが持続できる！”

令和4年12月3日

特定非営利法人 建築技術支援協会

小畑晴治 呉東航

多摩市マンション管理セミナー

住み慣れた団地で、 安心して快適な暮らしが 持続できる！

2022年12月3日

NPO法人 建築技術支援協会
小畑晴治・呉東航

1

本日のお話の内容

はじめに 現代社会の問題や暮らしの中での不安問題

- I. 集合住宅に関する“最新の技術情報”
- II. 快適で安心な暮らしのための建物リフォーム
- III. 安心して快適な暮らし持続のための管理組合の役割

2

はじめに 現代社会の問題や暮らしの中での不安や悩み

i) 多摩NTの暮らしの中での不安や心配事の増加

- ・先の読めない時代の社会不安、子どもの少なく寂しい地域環境
- ・近隣コミュニティ交流の希薄化や、“孤独感や孤立感”の散発

ii) 自身や家族の身体機能・生活行動力低下の不安

- ・だんだんと体力に自信がなくなり、外出や買い物に負担を感じる
- ・体調の急変や、急病の時のことも気がかりになってきた

iii) 重度介護期への対応や臨終期への対応など先行きの不安

- ・先のことを考えると、どう準備をし対処すべきか悩み不安になる
- ・独居や老夫婦世帯の暮らしの中で誰に相談すべきか分からない

3

i. 暮らしの中の不安や心配事の解消方策

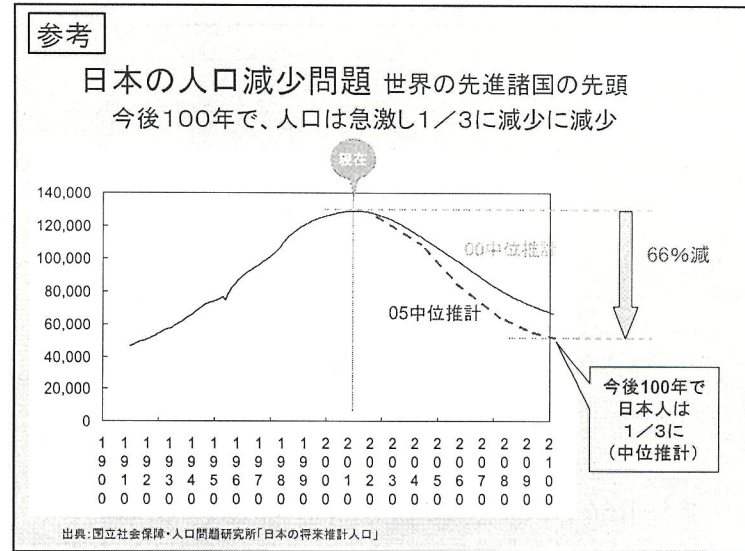
- 近隣の住民や同年代の仲間との“おしゃべり”
- コミュニティカフェへの訪問、支援、運営
- 悩みや不安の共有(とりあえず会話の中で)

4

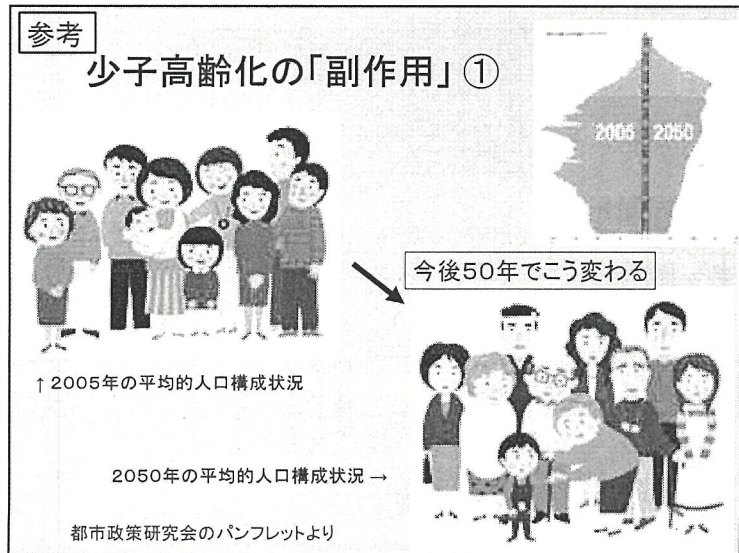
ii. 身体機能低下や生活行動不自由化への対応

- 外出や運動を“楽しみながら”、努力して続ける
- 支援の必要な人に“無理をせず”寄り添い助ける
- 小さなことでの“学び合いと教え合い”に参加する

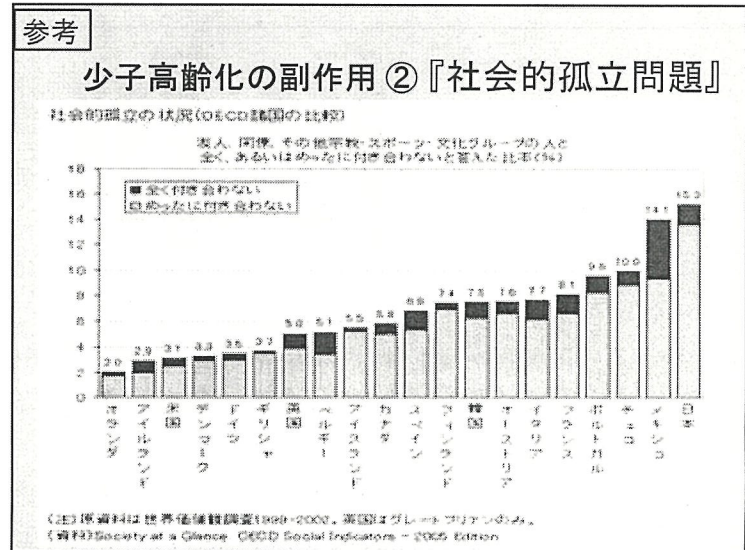
5



6



7



8

参考 **孤独大臣**

Spotlight

孤独・孤立担当閣僚を新設

首相問題洗い出しを
「コロナ」対策対応を急ぐ

菅首相は約500万人の国民のうち、900万人以上の方が日常的に孤独を感じている。孤独感を抱えている人は、健康や生活習慣が乱れ、メンタルが荒れる。

日本の孤独はもっと深刻

9

参考

少子高齢化の副作用③『孤独死と自殺』
大都市圏の団地や住宅地で何が起きているのか？

高齢者の孤独死(公共賃貸住宅)

公共賃貸住宅の孤独死発生率は増加傾向にある。特に大都市圏の団地や住宅地で発生率が高まっている。

孤独死による不慮の事故・自殺による死亡の割合

男性高齢者の「不慮の事故・自殺による死亡の割合」

10

iii. 重度介護期への備えや臨終期への対応方策

- 1) 日本人の長寿命化と健康寿命延伸に期待が持てる
 - ・ 世界一の長寿の国になったが、寿命にまだ伸び代がある
 - ・ 健康寿命も世界トップレベルだが伸び代がある
 - ・ 後期高齢者の認知症リスク (残る課題) への対応が必要に
- 2) 終末期医療を含む“在宅医療介護体制”が確立?中
 - ・ 日本も「在宅医療・看護・介護」体制は準備済み
 - ・ 高齢者医療と高齢者介護の公的財源問題は整理済み
- 3) “Aging in Place”(最後まで自宅で)の考え方の広がり
 - ・ スウェーデンの『エーデル革命』→ 北欧西欧の標準化
 - ・ “施設介護の問題” (虐待や入所者の尊厳無視) は要啓発

11

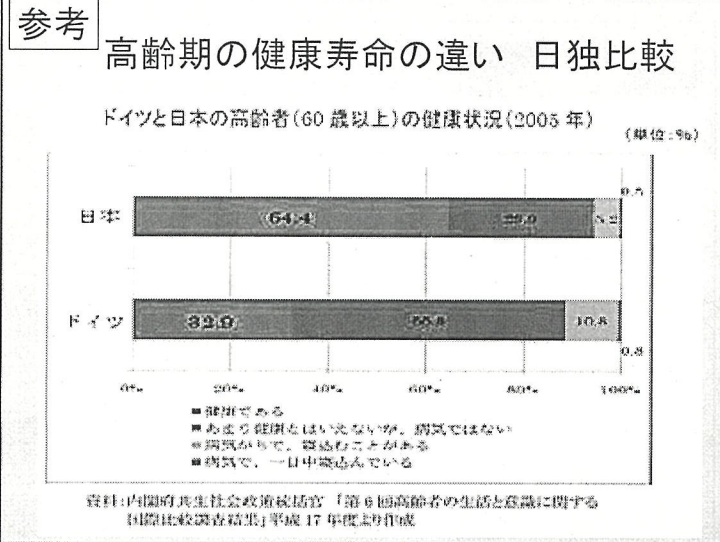
参考

世界一の長寿国、健康寿命もトップレベル

- i) 日本人の寿命と諸外国の寿命の比較(男女計数値)
WHO2019によると、1位日本84.3歳、2位スイス83.4歳、3位韓国83.3歳、11位フランス82.5歳、20位ドイツ81.7歳、24位英国81.4歳、40位米国78.5歳、48位中国77.3歳
- ii) この30年で急伸した日本人の『健康寿命』

100歳超 8万人

12



13

参考 日本での「在宅医療・看護・介護」体制の整備 看多機ステーション

介護も医療も 自宅で受ける

「看多機」都市部で注目

療養生活に新たな選択肢

ライフサポート

14

参考 豊四季台団地の再生

東京大学・千葉大学・柏市・URの4者協定による高齢者対応モデルプロジェクトである。

Aging in Place が要介護高齢者の理想という考えで関連施策の試行とフォローがなされている。

「地域包括ケア」には在宅医療が不可欠

人生の最期まで 自宅で暮らせるまぢを実現

15

- I. 最新の集合住宅技術情報** 意外なほど進化!
- 日本のマンション675万戸(全住宅6500万戸)
 - 高度経済成長期以降に建設の集合住宅が社会資産化
 - 集合住宅建設技術・維持管理技術の発展(世界トップレベル)
 - RC造建物の長寿命化技術とリノベーション技術
 - 耐久性判定基準の変化(RC造建物寿命は100年以上!)に
 - “予防保全型”の建物管理から長寿命化対応技術の活用へ
 - 大規模修繕の主要対象部位はどう変わってきたか
 - 屋上防水(簡易防水:露出アスファルト防水→本防水) 50年以上
 - シーリング材(アスファルトコーキング→高分子シーリング) 30年以上
 - 給排水管(メッキ鋼管→ライニング鋼管→高耐久管) 30年以上
 - 外壁仕上げ材(リシン吹付→吹付タイル→高耐候型) 20年以上

16

RC造建物の耐久性と耐用性その1 UR賃貸住宅の長寿命化技術検証

17

RC造建物の耐久性と耐用性その2 UR賃貸住宅の長寿命化技術検証

- ・“中性化理論”から脱却
- ・『法定耐用年数』は変化 60→50→47年
- ・西欧の歴史建造物の例
- ・公団賃貸団地建替え現場 →昭和30年代建物解体の現場で、中性化状況と鉄筋の錆の状況判明

18

RC造建物の耐久性と耐用性その3 UR(公団)の屋根防水工法開発と修繕周期

屋根外断熱本防水工法の開発経緯

- 1.公団住宅のクレームで最大が「雨漏り」
- 2.「露出アスファルト防水」は寿命が12年
- 3.新たな外断熱防水工法の開発着手1970

大規模団地での**試行実施と追跡調査**

- 1975年着工の高層団地で試行導入し追跡
- 北砂五丁目団地：1977年完成
- 大谷田一丁目団地：1977年完成
- 川口芝園団地：1978年完成

19

II. 快適で安心な暮らしのためのリフォーム 住棟・住戸のグレードアップ改修

- (1) 中層マンション エレベーター増築の道
- (2) 重度介護期まで対応の“ベッドサイドトイレ”
- (3) 冬期の室内事故防止と健康寿命延伸に効果

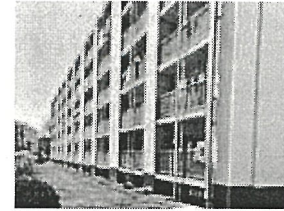
20

中層マンション エレベーター増築の道

NPO法人 建築技術支援協会
呉 東航 (ウー ドンハン)

エレベーターなしの生活

- 住民の高齢化
- 物品配送、介護サービス、在宅医療に支障
- 家具や電気製品の大型化
- 引っ越しに支障
- 資産価値の低下、中古流通不能
- 若い人は入ってこない

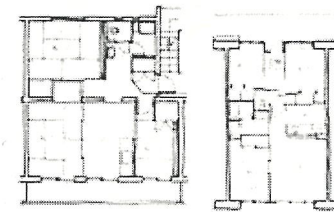
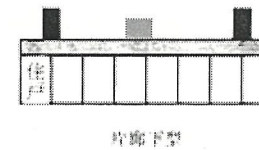
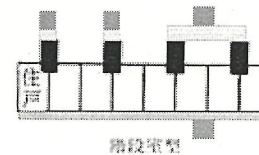


エレベーターを増設したい

- 増設にはいくらかかりますか？
- 補助金はありますか？
- 商品住宅のように簡単に建ててくれますか？
- 毎月の維持管理費はいくらですか？
- リースがないのですか？
- 車いすでも利用できますか？
- 増設の合意形成はどうすればいいですか？
- 建てる工期が長いですか？
- その間に仮住まいに引っ越しする必要がありますか？
- ……

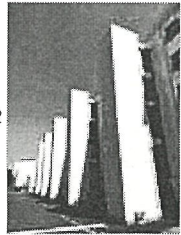
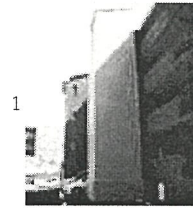
中層マンション

- 外廊下式と階段室式



増設EVのタイプ

1. 外廊下着床型
2. 階段室の踊り場着床型
3. 階段室バリアフリー型
4. バルコニー着床型



階段室式の難点

階段室の踊り場着床型



階段室バリアフリー型



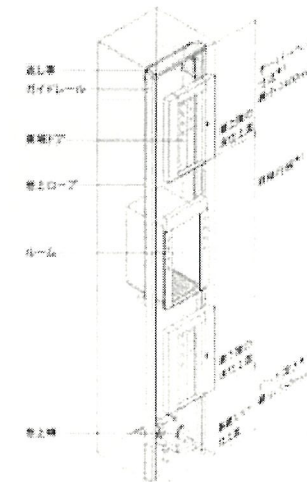
EV増設補助事例

- 国の補助金
- 地方自治体補助金
- 住宅金融支援公庫融資
- 銀行融資
- 積立金

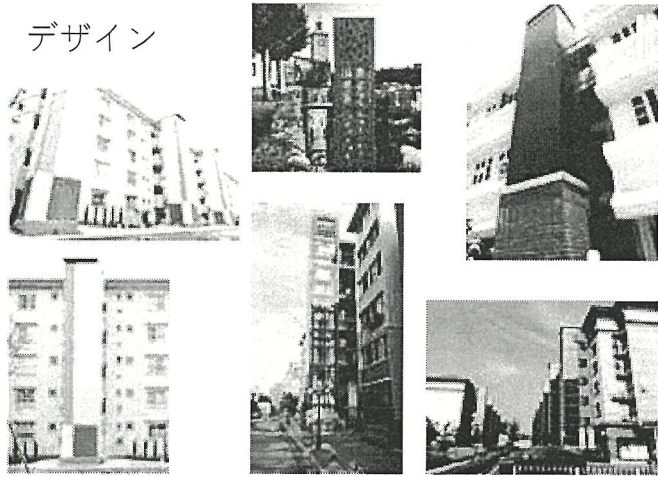


エレベーターの種類

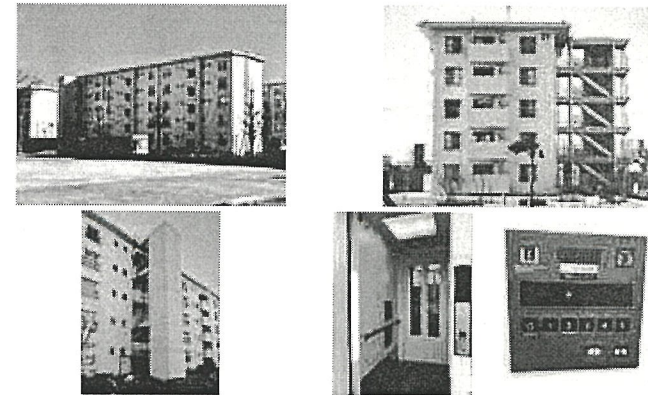
- メーカーと種類
- イニシャルコスト
- メンテナンスサービス
- ランニングコスト



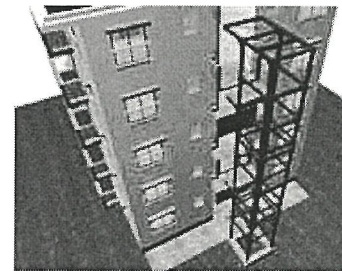
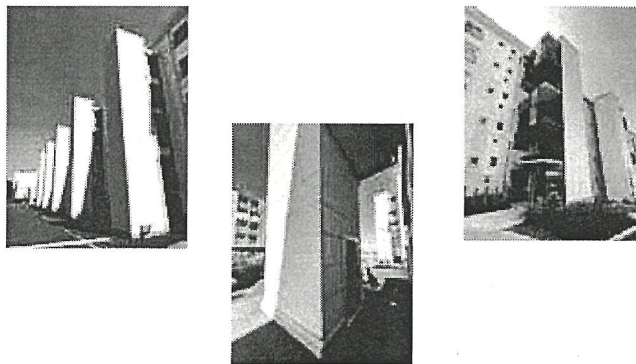
デザイン



国内事例1：花畑団地

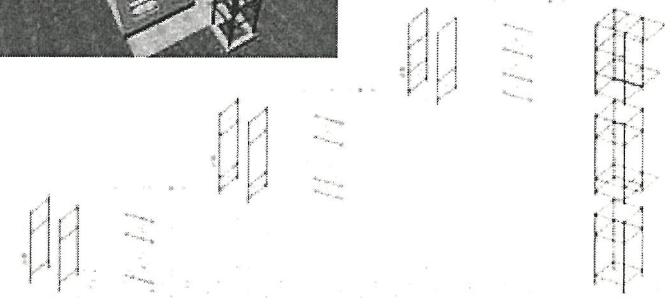


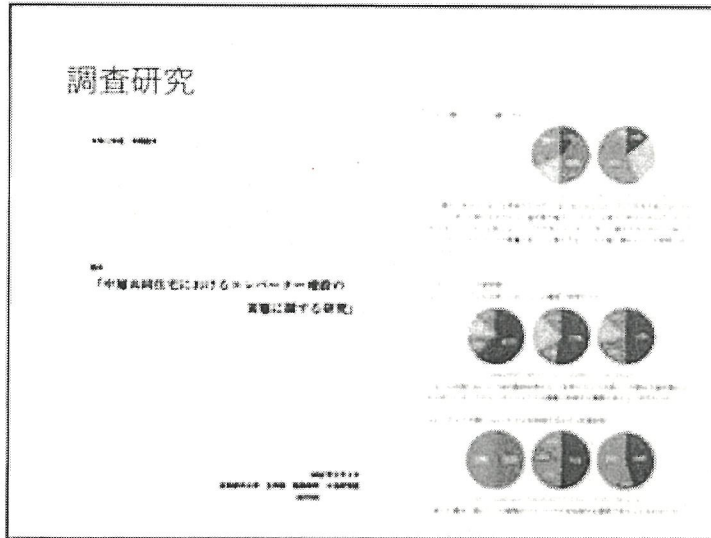
国内事例2：上白根団地



設計事例：

- コンパクト
- 低コスト
- 工業化工法
- 短工期





End

建築技術支援協会はNPO法人として、公正な立場から住民側の検討、立案、決議などを支援いたします。

- II. 快適で安心な暮らしのためのリフォーム
住棟・住戸のグレードアップ改修
- (1) 中層マンション エレベーター増築の道
 - (2) 重度介護期まで対応の“ベッドサイドトイレ”
 - (3) 冬期の室内事故防止と健康寿命延伸に効果


- 進化する設備リフォーム技術の芽 その1
- (2) 重度介護期まで対応の“ベッドサイドトイレ”
バリアフリーの概念を変える“安心と快適性アップ”
- 1) 身体能力限界まで自力でのトイレ利用が可能に
 - ・排泄行為が“身体能力の最後まで自力で対応”できる
 - ・在宅介護・在宅医療期にも介護支援の負担軽減
 - 2) 要介護者の尊厳保持と、介助者労力の低減
 - ・“排泄介助者への気兼ねや配慮”を大幅に低減できる
 - ・オシメの利用を減らせ、オマルより室内快適性がUP
 - 3) 同居家族や、来訪する親族や友人にも安心
 - ・同居家族や来訪者のトイレ分離でストレス低減
 - ・感染症対策（除菌や消毒）時も共用トイレでは問題化

1) 身体能力の限界まで自力でのトイレ利用が可能に
“バリアフリー概念を変える”設備リフォーム技術

在宅介護で苦勞すること? 介護で最も大変なトイレ問題が解消。寝室に設置できる水洗トイレ
ベッドサイド・トイレ
2015年4月介護保険法改正「介護保険 特定 福祉用具 購入」対象。現在市価45万円+工事費(助成あり)

(1) 排泄(排泄時の付き添いやおむつ交換) 62.5%
(2) 入浴(入浴時の付添いや身体の清浄) 58.3%
(3) 食事(食事の準備、食事の介助) 49.1%

※「介護ロボットに関する特別世論調査」内閣府 広報室 2013.8調べ(本人または家族が介護経験のある696人への面接聴取)より
※※ 在宅で過ごす要介護者は自分で既存のトイレに行くか部屋置きのポータブルトイレを使うことになるが、要介護2や3になると、家族等の介助が必要になってくる



5

参考 パリのアパルトマン発祥の
トイレのリフォーム技術(参考)




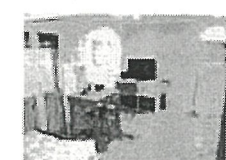

147,000-

リフォーム
お住まいのお好きな場所に、もう一台トイレを設置できます！
大掛かりな工事はありません！



6

参考 泉北NTの公営団地再生の事例
40㎡住戸を“2人のシェア居住”用に改修

泉北NT 40㎡住戸
住戸再生(40㎡住戸)
住戸再生(40㎡住戸)

7

進化する設備リフォーム技術の芽 その2

(3) 冬期の“室内温熱環境改善”リフォーム
簡便な住戸リフォームで可能な“安心と快適性アップ”

- i) 住棟の外断熱改修という選択肢(今回は説明省略)
 - ・寒冷期の温熱環境改善も期待できるが、全体合意が必要
- ii) 内断熱住宅等の浴室・トイレの快適化(簡便手法)
 - ・冬季の床や腰壁の冷え問題の改善 → 断熱化と結露防止
 - ・タイル張りの浴室の“寒冷期冷込み”に断熱タイルも選択肢
 - ・トイレは、人感センサー付き電気暖房でも対応可能
- iii) エアコン利用で居室・水回りの温熱環境改善(簡便手法)
 - ・エアコンの効果的活用の工夫(DIY等)でも改善は可能
 - ・結露やカビで困っている接階階住戸等にも効果は大

8

2)断熱タイル利用(+エアコン温風)での浴室の冬季快適化



バスルーム（浴室）の床をひんやりしにくく滑りにくい床に：サーモタイル

ユーザー評価によると、過大な期待をしなければ一定の効果が期待できるというものであった。

材料費5~6千円/m²程度で、既存のタイル床に重ね張りが可能。

DIYで施工した事例も報告されていた。

サーモカメラでの簡易計測では施工前5~6°C→11°C程度になったことを確認。

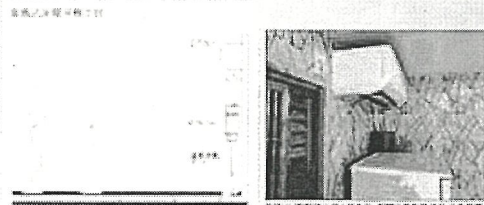
9

参考 ヒートショック問題

10

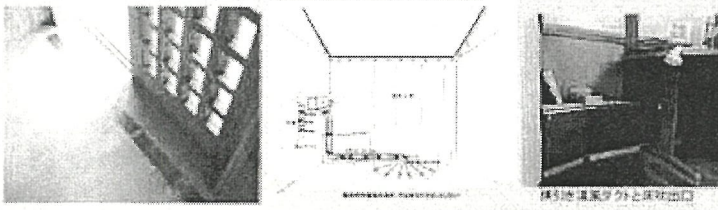
参考

3)エアコン活用の快適省エネ暖房 エアコン温風利用で床暖房に近い効果



普通のエアコンに一工夫するだけで快適性が向上する

エアコンの省エネ性は世界が再評価



11

参考 介護家族の孤立問題

12

Ⅲ. 安心と快適性UP取組時等の管理組合の役割

高齢化が進む管理組合の持続性と危機管理

- (1) 団地・マンションのコミュニティ活力持続
- (2) 内外部人材の的確な活用と外部委託化
- (3) 管理組合の理事会と専門委員会の役割分担

13

(1)-1 団地・マンションのコミュニティ活性化 安心して楽しく暮らし続けるために その1

1. 特技や一芸を教え合い学び合うコミュニティ活動
・ “教え合い” & “学び合い” の関係づくり
2. “コミュニティカフェ”で、居場所づくり
・ 非日常の機会(お洒落、粋)、心の触れ合い(傾聴)
3. 団地・マンションで動物飼育や菜園づくり
・ ヤギが草取りする団地
・ 野菜や果物の植付け+収穫祭 (コミュニティガーデン運動等)

14

(1)-2 「空き家/空き室の活用」方策(案)

安心して楽しく暮らし続けるために その2

1. 近隣コミュニティ活性化(近隣交流・相互扶助)
・ 向こう3軒両隣の関係づくりで“共助”の備え
2. 外部との交流機会創出(遠隔地とのつながり)
・ 災害時の避難協力や、生活の遠距離相互支援
浸水懸念地住民や、過疎の農山村との交流・連携など
3. 若中年世帯入居の誘致(多様性確保)
・ 世代間ギャップを超えて若年世代と繋がるために
要支援の母子家庭や外国人留学生や大学生など受入れなど

15

参考

災害要望避難支援



16

参考

空き家活用施策

空き家活用施策の推進に向けた取り組み

① 地域住民への啓発

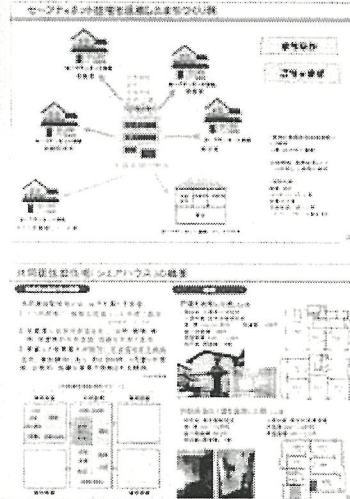
- ①-1 地域住民向け講座（高齢者、若年世代、学生）
- ①-2 外国人留学生向け説明会
- ①-3 空き家活用推進員養成講座

② エリアに特化した施策

- ②-1 まちおこしの実行計画
- ②-2 空き家活用推進員養成講座

③ 入居者に特化した施策

- ③-1 入居者向け講座
- ③-2 空き家活用推進員養成講座



17

(2) 内外部専門家の的確な活用と外部委託
適切な維持管理と安心・快適UPリフォーム等対応のために

- i. 内部専門家の組織化、最新基礎情報蓄積
 - ・管理組合内部の情報収集・勉強の“キーマン育成”
 - ・既往の常識と違ってきた“新情報の掌握と周知”対応
- ii. 不適切業者の見極めと最適専門家の起用
 - ・内部専門家による“セカンド オピニオン”対応体制
 - ・管理組合としての“問題発見のための”備え
- iii. 掛かりつけリフォーム業者の育成
 - ・管理組合と居住者双方に安心な“現場のサポート”期待
 - ・『掛かりつけ医』のような住まいの困りごと対処を期待

18

(3) 管理組合理事会と専門委員会の役割

持続可能な管理組合運営と安心快適の住環境のために

1. 管理組合の“持続可能性”への配慮
 - ・要は“意思決定能力”と“管理組合の持続性確保”
2. 合意形成のための正確な情報の掌握
 - ・管理組合全体の合意形成が良好にできる環境づくり
 - 的確な情報の掌握と周知
3. 管理組合の役割の再確認と情報入手体制
 - ・災害時や事故発生時の危機管理（情報の入手と発信）
 - ・修繕やリフォームの手続きの明確化
 - ・共有部共用部の不具合やトラブル対応等

19

ご清聴、ありがとうございました。

20