

# 住宅金融支援機構

# マンション情報BOX

特集 専有部分リフォームについて

2025  
春夏号

**特集 1** 経年マンションの性能向上改修にむけて その2  
～専有部分リフォームについての考察～

東洋大学名誉教授 秋山 哲一  
マンションリフォーム推進協議会 (REPCO)  
総務委員長 栗原 千朗

**特集 2** 管理組合が留意すべき専有部のリフォームの注意点

株式会社さくら事務所  
マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司  
マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

**国・地方公共  
団体の取組紹介**

集合住宅の充電設備設置促進に向けた東京都の取組

東京都環境局 気候変動対策部  
家庭エネルギー対策課

マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の

支援制度 (令和6年度調査)

(公財) マンション管理センター



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/>

# CONTENTS

はじめに ..... 1

## 特集 専有部分リフォームについて

### 2 特集1

#### 経年マンションの性能向上改修にむけて その2 ～専有部分リフォームについての考察～

東洋大学名誉教授 秋山 哲一

マンションリフォーム推進協議会 (REPCO)

総務委員長 栗原 千朗

### 14 特集2

#### 管理組合が留意すべき専有部のリフォームの注意点

株式会社さくら事務所

マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司

マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

### 22 国・地方公共団体の取組紹介

#### 集合住宅の充電設備設置促進に向けた東京都の取組

東京都環境局 気候変動対策部

家庭エネルギー対策課

### 28 マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の支援制度（令和6年度調査）

（公財）マンション管理センター

### 37 住宅金融支援機構からのお知らせ

「マンションすまい・る債」中途換金手続について ..... 37～40

「マンションすまい・る債」登録内容の変更手続 ..... 41～43

「マンションすまい・る債」送付先指定について ..... 44～47

「マンションすまい・る債」残高証明書の読み方 ..... 48～49

「マンションすまい・る債」法人番号のご提供に関するお願い ..... 50～51

「マンションライフサイクルシミュレーション」～長期修繕ナビ～ ..... 52～53

「大規模修繕の手引き」～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～を作成しました! .. 54～57

### 58 マンション管理に関する情報コーナー

（公財）マンション管理センターからのお知らせ ..... 58～59

マンションみらいネットのご案内 ..... 60

マンション管理サポートネット ..... 61

マンション再生協議会のご案内 ..... 62

「住まいの管理手帳（マンション編）」のご案内 ..... 63

※本書では、管理計画認定を受けたマンション向けマンションすまい・る債を、「認定すまい・る債」と表記しています。

## ❖ はじめに ❖

住宅金融支援機構債券（マンション債券）積立制度（愛称：「マンションすまい・る債」）をご利用いただき、誠にありがとうございます。

このたび、「住宅金融支援機構マンション情報BOX」2025年春夏号を発刊いたしました。

この「住宅金融支援機構マンション情報BOX」は、マンション管理・再生に関する有益な情報が掲載された情報誌です。マンションすまい・る債を積み立てていただいているマンション管理組合さまへは冊子をお届けしています。

今号の特集は「専有部分リフォームについて」をテーマとしています。関連するトピックについて有識者からご寄稿いただきました。

\*\*\*\*\*

マンションに居住している皆さまが、安全・安心な暮らしをしていくためにはマンションの適正な維持・管理に努め、安全対策を進めていくことが重要であり、その一つとして、計画的な修繕等が不可欠となります。今号が、お住まいのマンションの適正な維持管理や長く快適に住まい続けたいとお考えの管理組合さまのご検討などにお役に立てば幸いです。

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適正な管理をサポートするため、当機構が発行する債券です。

今後も「マンションすまい・る債」のご利用をよろしくお願い申し上げます。

2025年6月  
住宅金融支援機構

### ～ お知らせ ～

今号掲載の「住宅金融支援機構マンション情報BOX」の特集記事等については、当機構ホームページ内の「マンションすまい・る債」ページにおいて、掲載いたしますので、管理組合の皆さまに共有いただき、ご覧いただければと思います。

なお、過去発行号の特集記事につきましても掲載しておりますので、併せてご覧いただければと思います。詳しくは、下記URLよりご覧ください。

ダウンロードはコチラ

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/joho/johobox.html>



# 特集 1

## 経年マンションの性能向上改修にむけて その2

～専有部分リフォームについての考察～



東洋大学名誉教授 秋山 哲一  
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会  
総務委員長 桑原 千朗

### 1. はじめに

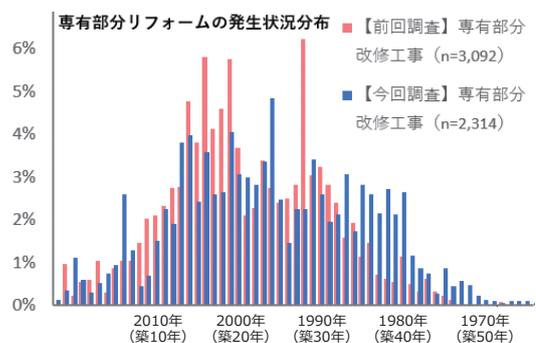
前号の『マンション情報BOX2024年秋冬号』に、築30年を超えるマンションの性能向上に向けた共用部分改修工事について、分譲時の建設年代別に違いがあることを紹介しました。さらにその結果をもとに、自らのマンションの現状を分析し、性能向上リフォームを進める上での課題を整理し見える化して、リフォーム目標を考えることの重要性について指摘しました。今回は、専有部分リフォーム工事の視点から同様の検討をしたいと思います。専有部分リフォーム工事の性能向上を図る内容や管理組合が主体となる共用部分改修工事との関連性について、私たちなりの考え方を紹介したいと思います。

専有部分リフォーム工事は、区分所有者個人の判断によって実施されるものと考えられているため、管理組合としてかかわることがないものと思っているかもしれませんが、マンション全体としての性能と関連をもつものであるとの認識が重要と考えています。

### 2. 専有部分リフォームの実態と市場予測

一社) マンションリフォーム推進協議会 (以下「REPCO」という) では、5年ごとに、マンションの専有部分・共用部分のリフォーム工事实態調査を実施しています。専有部分リフォームは、20万円以上の工事の実態調査を行いました。まずは、2015年、2020年の調査から、専有部分リフォームの特徴を紹介したいと思います。図1は、新築時期別の専有部分リフォーム工事件数の推移を示しています。築10年後あたりから専有部分のリフォーム工事が増えていることが分かります。また、築40年以上のリフォーム工事の減少傾向がありますが、これは調査対象に築40年以上の事例が少ないことを反映しているから

で、高経年になっても専有部分リフォーム工事は継続して実施されると想定しています。図2は築年数別のリフォーム工事規模 (工事金額) を示しています。新築後15年を超える頃から、工事金額の中央値が100万円を超えていき、新築後25年以降は大型工事が増える傾向にあります。これは金額だけの傾向ではなく、2015年から2020年の調査を比較しても、新築後35年以降の件数が増えている実態が分かります。専有部分リフォーム工事の目的には、中古流通 (所有者変更)、所有者自身によるリフォーム、共用部分改修との関連工事などがありますが、リノベーション事業会社を除いて分析すると、ほぼ同規模で行われます (図3)。



【図1】新築時期別の専有部分リフォーム工事件数



【図2】築後年別工事金額分布 (箱ひげ図)

※箱ひげ図は、第1四分点が低い方から25%、第3四分点が低い方から75%となるものを示す。色の境目は中央値を示す。

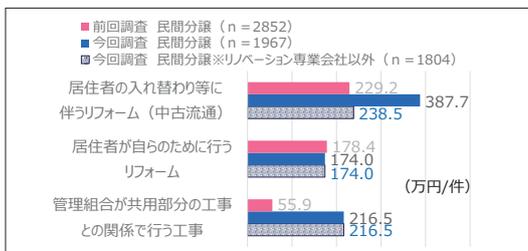
中古流通に伴うリフォーム工事は、工事金額の大きなものと小さなものに分かれる傾向があります。専有部分リフォーム工事は、全面リフォームと部分リフォームがあり、その金額には大きな開きがあります（図4）。

専有部分リフォームには、様々な傾向があります。築後年別の傾向では、1980年以降のマンションにおいて、発生状況が多いこととその金額が大規模になる傾向があります。この大規模リフォームは、単にモノの取替えではなく下地や配管の変更も含めた性能向上を視野に入れることのできる機会ととらえています。大規模リフォームの場合は、全面リフォーム工事が多く、仲介取引時に、性能向上工事をどう考えるかが重要なポイントになります。さらに、共用部分工事にかかわる専有部分リフォーム工事も、共用部分の排水管立管更新工事の際に、同時に枝管をリフォームするケースが増えています。その為、以前より大型の工事が発生しています。

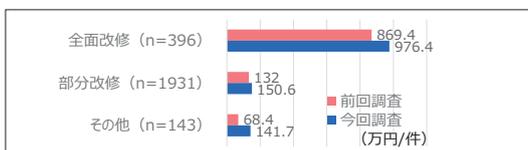
ところで、今後のマンションリフォーム市場の推移について2022年に公表した「マンションリフォーム市場将来需要推計」によると、2030年におけるマンションリフォーム市場動向予測では、全体としてはマンションストックが増えるためにリフォーム市場規模は増えます。ただし、その内訳では、共用部分に関連したリフォーム工事は2020年の101%を示しておりそれほど増えていない一方で、専有部分リフォームは2020年の118%という予測で、これからは、共用部分に比べ、専有部分のリフォームの方が17ポイント多い「伸びしろ」があるという結果になっています。

### 3. 専有部分リフォーム工事に伴う共用部分の関係

#### (1) 専有部分リフォームのルール



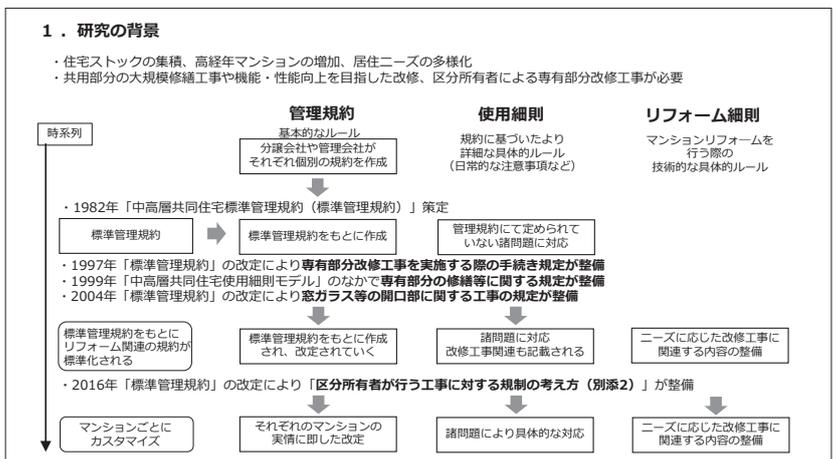
【図3】 工事目的別平均金額（専有部分全体）



【図4】 工事内容別平均金額（専有部分全体）

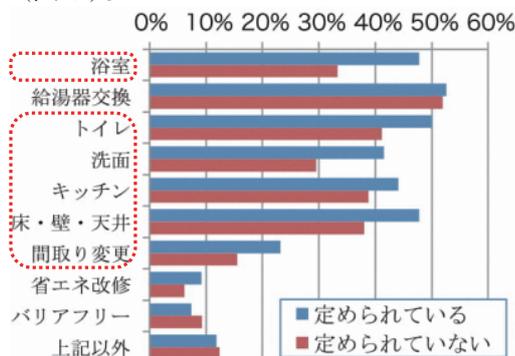
専有部分リフォーム工事は、中古住宅流通のニーズに合わせて全面更新工事などの再投資が行われるほかは、区分所有者や居住者が居住性能の改善を目指してリフォームするケースもあります。ただ、居住者による住みながらリフォームの場合は、工事範囲の制約がある上に、階高が低い、スラブ厚が薄い、既存設備の状況などによる制約があることへ加えてマンションで定めている管理規約、使用細則、リフォーム細則などによって、区分所有者が専有部分であっても勝手にリフォームを行うことができる部分とそうでない部分についての定め（＝ルール）が規定されているのが一般的です。このルールがリフォーム行為に対して抑制的に働いてしまうことがあるというのが分かってきました。専有部分のリフォーム工事をどのように管理するかについては、元々のマンション標準管理規約の中には項目がなかったのです。1980年くらいから20年くらいを経て専有部分のリフォーム工事が多数発生してくる中で、やはり何らかのルールが必要であるという認識が高まり、標準管理規約の中に専有部分のリフォームの手続の規定ができて、その後徐々に整備が進み、管理規約や使用細則の中に位置づけられたり、リフォーム細則として位置づけられたりしてきているのが最近と考えています。

このような流れについて、REPCOでは2018年の日本建築学会大会で、ルール整備状況を整理・発表しました（図5）。ルールの一般的な整備状況は、例えば1980年代供給マンションならば、2000年を過ぎた頃に、管理組合が総会で決議をして施工基準等を作ることが想定されるのですが、管理組合だけではこういう技術的な内容に踏み込むことはなかなか難しく、一方で、国として一律に規定することも出来難いということで、多くの管理組合で具体的な施工基準の内容整備に至っていないのが現状です。



【図5】 専有部分リフォーム工事に関する規約などの整備状況

REPCO調査では、リフォームルールの存在が水回りや内装関係のリフォームを進展させるデータもあり、性能向上工事の促進につながるとも考えています（図6）。



【図6】細則等のルール化とリフォームの発生率

最近になって、マンション標準管理規約による「別添2」という形でかなり踏み込んだことが記載されるようになってきました。専有部分のリフォームについては、禁止事項、管理組合の理事会でリフォーム工事の可否を判断する事項、届出不要で実施可能な事項、の例示が示されています。ただ、技術的基準等、理事会で判断する上で管理組合自身では決めづらいという事項もあります。REPCOではマンション管理組合の管理規約やリフォーム細則を集めた調査<sup>\*</sup>を実施しています。<sup>\*</sup>平成26年度マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査などは文末の参考文献に記載

年を経た古いマンションの中には専有部分リフォームについてルールがないものもあり、時代の要請に合わせてリフォームが実施されるようにルールも整備をしていく必要があると思います。ルールの検討については管理組合内部で進めていくのが難しい場合は、建築の知識のある専門家、あるいは法律家などの協力を得つつ、時間をかけて合意形成を図りながらまとめていく必要があると思っています。

また、例えば、給排水管のリフォーム工事など共用部分改修工事をする場合に専有部分リフォーム工事を同時に実施することが合理的な場合があります。その場合の同時施工の範囲や工事費用の支払い分担などが検討課題になる可能性があります。このような工事の実施に際しては、共用部分工事と専有工事部分の工事の範囲、修繕積立金で負担すべき範囲と個人負担の範囲、すでに専有部分工事を実施している区分所有者への工事費負担の軽減措置のあり方などのルールについても、あらかじめ準備しておく、長期修繕計画の中に記載しておくのが重要と

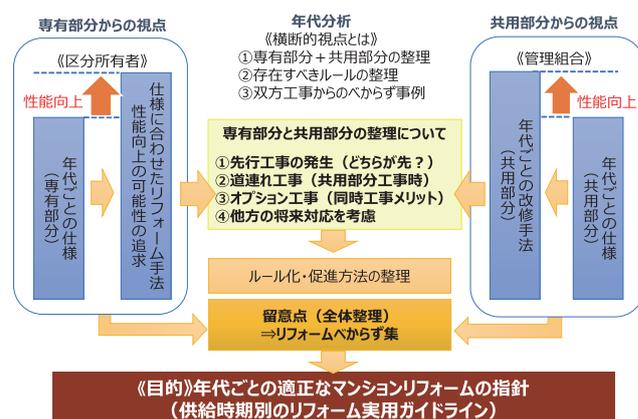
考えています。

### 3. マンションの特性を考慮した年代分析について

マンションには、いくつかの特性があります。例えば「専有部分と共有部分が存在する」、「分譲された供給年代ごとに仕様が異なる」、「一斉供給のため、同時期に設備等の交換需要が発生しやすい」などです。

共用部分と専有部分は密接につながっているため、共用部分工事の際に専有部分工事を発生させたり、先行して実施された専有部分工事が共用部分工事の内容に影響することが多々あります。例えば、共用部分の排水管更新工事は、立管のみの更新では難しく、専有部分にある枝管も含めての工事となり、施工時は床・壁の内装の解体と復旧までの工事（以下この工事を『道連れ工事』という）が発生します。この道連れ工事に合わせて、その先の設備工事などの専有部分工事をオプション工事として同時施工のメリットを供与するケースも多くあり、その形でのリフォーム工事も多く発生します。また、同時ではなく、専有部分工事が先に発生する場合の共用部分工事への配慮という課題もあります。このようなケースを整理するために、存在すべき管理組合としてのルールや双方の工事での施工失敗事例の共有などで、行うべきリフォームの指針を作ることが重要になります。リフォーム工事における専有部分と共用部分の区別は、区分所有者と管理組合による工事費負担の役割分担にもなります。

これらを横断的な視点で考え、年代別に性能向上することの整理が必要です。その上で、課題の整理や専有部分工事の注意点などをまとめていき、供給年代ごとの適正な専有部分リフォームのあり方を考えたいと思います。その考え方を下図に示しました（図7）。



【図7】専有部分と共用部分の横断的整理について

## 4. 性能からみたマンションの専有部分の年代分析

前号で考察した共用部分と同じように、専有部分の仕様についてその分譲供給された建設年代を、1960年から10年毎に区切ってみて、その社会背景や法制度の変遷や各年代の供給仕様を整理してみました。

そこから考えられるリフォームの課題、年代別の優良なリフォームのイメージ、管理組合としてのリフォームルールの考え方、共用部分工事に対する専

有部分の道連れ工事の考察と、年代別のリフォームのポイントを次ページにまとめてみました(表1)。

ここでは、共用部分が10年毎に様々な変化をしていったように、専有部分も供給年代に合わせて変化しています。

ここでは、マンション初期の黎明期(1960年代と70年代)、普及期(1980年代)、拡大期(1990年代)、品確対応期(2000年以降)に分けて、それらの課題や特徴をまず整理します。

【表1】マンションの年代別指標の変遷とリフォームの課題

|                     | 黎明期<br>(1960年~1970年代)       | 普及期<br>(1980年代)          | 拡大期<br>(1990年代)    | 品確対応期<br>(2000年以降)        |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|
| 背景                  | 60年代 公団供給先行期<br>70年代 民間供給増加 | 民間本格参入期<br>フラン フロンテージセーブ | マンション安定供給期<br>バブル期 | 高層化の進行<br>シェアハウス・民泊等の課題発生 |
| 階高/スラブ厚             | 2600/130                    | 2650/150                 | 2700/180           | 3000/260                  |
| 構造関連                | 旧耐震(帯筋規定71)                 | 新耐震へ(81)                 |                    | 性能評価(2000)<br>長期優良(2010)  |
| 省エネ関連               | 規制なし                        | 旧省エネ(80)                 | 新省エネ(92)           | 次世代省エネ(99)                |
| 設備                  | 在来工法浴室                      | ユニットバス普及                 | 設備多様化              | 低床 バリアフリー エコ              |
| 配管                  | 階下配管 鋼管                     | 階上配管<br>金属管(管種混在・更新時期)   | 樹脂管の普及             | さや管ヘッダの採用進行               |
| 換気                  | 直接排気 システムダクト                | 個別ダクトの普及                 | 中間ダクトファン           | 24時間換気義務化                 |
| 内装                  | 直天・直床                       | 置床導入期                    | 置床普及・ダウンスラブ        | 置床                        |
| 大規模修繕時期<br>共用部分修繕内容 | 第3回以降<br>建替も視野に入る時期         | 第3回<br>配管更新時期・建具改修       | 第2回                | 第1回<br>タイル剥離対策・高層対応       |

| 年代イメージ               | 高経年対応(現在)                   | 供給量大                       | バブル期・設備多様化                 | 性能評価・高層化対応                   |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| リフォームの課題             | 耐震補強・階下配管<br>サッシ更新          | 階上配管(更新時期)<br>サッシ更新など対応    | 設備のグレードアップ                 | 性能評価の有効利用                    |
| 優良リフォームの特徴           | フルスケルトン・配管全更新               | 配管更新を視野                    | バリアフリー化                    | 新築並みの性能向上                    |
| リフォームに関する<br>ルール整備状況 | 技術基準(開口ルール)<br>スケルトンリフォーム想定 | 共用部分考慮の基準<br>(開口・配管)       | 標準管理規約などでルール化<br>(届出手続きなど) | 高層対応の遵法ルール<br>技術基準の明確化が求められる |
| 共用部分・専有部分<br>の道連れ工事  | 大きく関連(大前提)                  | 発生しやすい                     | 専有部分内の工事あり                 | 現状は発生は少ない                    |
| 年代別リフォーム工事<br>のポイント  | 配管関連、水回り難しい<br>高度な経験が必要     | 大規模リフォームに発展<br>共用部分との関連が多い | 設備単純交換は容易<br>ルール化は必要       | ルールは届出中心<br>高層化対応等のルール化へ     |

これまでの高経年マンション ← 今後の高経年マンション

### 【各時期の傾向について】

上記分析から、各年代を簡単に考察してみます。

#### 1) 黎明期(1960年代・1970年代)

これまでの高経年マンションで、耐震・省エネ・階下配管と課題も多く、リフォームの難易度が高くなります。フルスケルトンなどのリフォームが望ましいのですが、その施工を可能とするために、開口許可等の技術基準をルール化する必要があります。

#### 2) 普及期(1980年代)

配管・サッシなどの更新時期であり、その前後のリフォームとなる為、それを考慮したルールの整備が必要です。また、道連れ工事も発生しやすいので、それも念頭に入れたリフォーム推進なども有効です。

#### 3) 拡大期(1990年代)

バブル期などでは、設備や設計の多様化が進んでいます。例えば、バリアフリーの対応で、水回りにダウンスラブ<sup>※</sup>を設け、配管スペースを造るケースもあり、これらが水回りの配管制限となることもあります。共用部分が、専有部分の中に配置されたケースが多いので、これらの更新などのルールも必要です。<sup>※</sup>ダウンスラブは、段差解消の為、配管のある水回りの床を一部分下げる設計手法です(コラム参照)。

#### 4) 品確対応期(2000年以降)

性能表示制度の普及で、性能向上すべき内容が分かりやすくなる時期になります。また、2000年から、高層マンションの建設が増えてきますが、防災システムの採用や乾式耐火間仕切りなどの採用もあり、それに呼応したリフォームの注意点なども発生して



## 6. 1980年代に焦点をあてた考察

### (マンションの年代別仕様の变化と課題の確認)

ここからは、専有部分リフォームの需要が多い1980年代を事例にして、考察してみます。

#### 1) 1980年代供給マンションの特徴の考察

1980年代のマンションは、次の5つの要素により、リフォームニーズが高いと推察しています。

##### ① 新耐震基準の施工 (1981年)

1981 (昭和56) 年6月1日以降に建築確認を受けた建物は現行の耐震基準を満たしています。その為、永住意識に呼応した専有部分リフォームが行いやすい状況にあります。

##### ② 設備の進化 (現在仕様の黎明期)

1980年代に供給されたマンションの住宅設備は、現在と基本的な機能は変わらないものが多いです。具体的には、水回り設備では給湯器、ユニットバス、システムキッチン、洋式トイレなど。電気設備では、インターホン、電話・テレビアウトレット、照明引掛シーリング・ローゼットなどです。これらの製品の多くは現在も作られていることと、設置されているのが供給当時の製品であれば、老朽化に加え、現在の仕様と比べると陳腐化しているため、リフォームによって大幅な性能向上が期待できます。

##### ③ 内装仕様 (置床の採用など現在仕様に近い)

内装は、天井・壁でビニルクロス貼りが一般化し、床ではカーペット仕上げの他フローリング施工を前提とした置床工法も増加しました。しかしながら、当時は材料のバリエーションに乏しかったため、リフォームによりデザインを一新してリフレッシュすることができます。

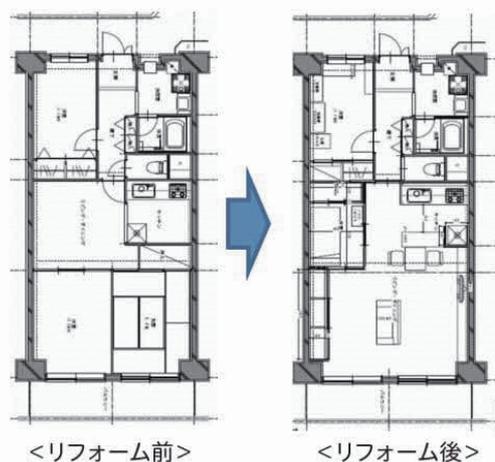
##### ④ 給排水配管 (階上配管への移行、配管更新時期)

給排水配管は、階下配管から階上配管に移行しつつある時期です。階上配管であれば専有部分内の配管更新が可能となります。また、水回り移動を伴う間取り変更も容易となっていますが、配管の経路・勾配には注意が必要となります。一方で、管材は当時に比べ現在のリフォーム仕様は耐久性・衛生面で向上しています。共用部分配管についてその更新を検討する時期でもあり、共用部分の配管更新工事の際に「道連れ工事」として専有部分の水回り工事を推奨するマンションもあります。

##### ⑤ ダクトの住戸個別導入に伴うプランの変化 (フロンテージセーブプランの影響について)

この時代以前は、水回りを外部に面して配置するため、北側へ集中、間口を広く取る、建物内に共用

ダクトを設置する等建築的に処理していましたが、住戸個別のダクトによる換気が導入され、水回りが住戸中央に移動し大量生産向きの間口の狭いプラン (フロンテージセーブ) が多く採用されています。この間取りは、当時の部屋の数・個室重視の考え方により、光の入らない行灯部屋等を発生させるいわゆる田の字形プランとなってきます。ライフスタイルや家族構成が変化した現在ではニーズにそぐわない点もあり、プラン変更要望などのリフォーム需要が多く存在します (図8参照)。



【図8】フロンテージセーブプランのリフォーム例

#### 【1980年代の特徴のまとめ】

1980年代供給マンションでは、リフォームによる性能向上が期待でき、間取り変更を伴ったリフォーム需要や配管更新を伴う水回り工事なども含めた、大がかりなリフォームとなることも多くあります。

#### 2) 1980年代の専有部分リフォームの留意点と課題

##### ①留意点

- ・適切な遮音性能の床材の選定
- ・配管更新は単独では難しい。他の工事と同時実施
- ・機器更新では、電気・ガスの容量の事前確認
- ・高架水槽では、節水機器の設置について事前確認

##### ②課題 (管理規約のルール設定や工夫が必要)

- ・空調等でスリーブ設置⇒躯体への穴あけの規定  
マルチエアコンの検討
- ・追い焚き機能などの対応⇒躯体への穴あけの規定
- ・フローリング等の計画⇒遮音性能の規定
- ・直天を2重天井に ⇒アンカー固定のルール
- ・IHコンロの設置 ⇒最大契約電力の規定  
小容量IHの提案

※ここまでの考察は、REPCOの「マンションリフォームガイド～1980年代編～」に基づきます。なお、2025年改訂版をホームページに掲載予定です。

## 7. マンションの供給時期の建設年代分析から、専有部分のポジショニングマップでバランスを考えてみる。

年代分析を通じて、管理組合は他の時代と比較しての課題が分かると劣っている項目の専有部分リフォームが可能になるような検討が必要になります。例えば、壁に穴をあけるとかフローリング貼りのルールが代表例で、その為の性能の見える化が必要です。

### ① レーダーチャートによる性能の見える化の狙い

前号で示した通り、マンションの性能の変遷については、例えば、UR都市機構が発行している一連の「ING REPORT」のように建（建築）、機（給排水設備）、電（電気設備）など、建設年代別の性能・仕様の変遷を詳細に紹介した資料はすでに多方面で紹介されています。ところで、管理組合や区分所有者にとっては、自ら所有・居住しているマンションの性能や仕様が全体として建設当初どのような状況にあって、リフォームを重ねた現在がどのような状況にあるのか？また、今後のリフォームによって、どのように変わるのかを理解する手立てがありませんでした。そこで、前号では、マンションの建設年代別にその専有部分の性能や仕様の状況を一覧できるようにレーダーチャートの形で示せるよう工夫を行いました。レーダーチャートの内側に行くほど性能ランクが低く、外側に向かうほど性能ランクが向上するように設定し、年代別の標準的なマンションの性能が新しい年代になるほど外側に向かっていくように表現しています。建設年代別の標準的なマンションの性能・仕様をレーダーチャートにプロットし、同年代の標準的なマンションと比しての自身が所有している専有部分の性能・仕様の状況の確認や計画しているリフォーム仕様に当てはめることによる

リフォーム後の標準的なマンションとの比較検討や全体バランスを考えたリフォーム計画につながるように工夫したものです。このチャートは、同世代の標準的なマンションの性能・仕様の状況と比較でき、さらには、年代が新しい標準的なマンションの性能・仕様とも比較できることから、自らのマンションのポジショニングマップと呼んでいます。

### ② 分析工事項目

専有部分リフォームでは、様々な性能向上工事が考えられますが、キッチン・浴室・トイレ・洗面・給湯器・空調対応の機器系、省エネ性能、給排水管・給湯管・電気・換気設備の設備系、バリアフリー・音対策・可変性の項目で分類しました。

### ③ 性能仕様ランクの考え方

性能毎のランク分けは、住宅性能評価制度と既存住宅の長期優良住宅制度と長期優良住宅化リフォーム推進事業などを念頭に、年代別に以下の5段階評価とし、共用部分・専有部分について、供給時点の仕様をプロットしました。

ランク1：各性能について初期段階と考えるレベル

ランク2：現在仕様に課題が存在し改善必要なレベル

ランク3：1世代使用を意識したレベル

ランク4：2世代使用を意識した評価基準<sup>\*1</sup>レベル

ランク5：3世代使用を意識した長期優良住宅レベル

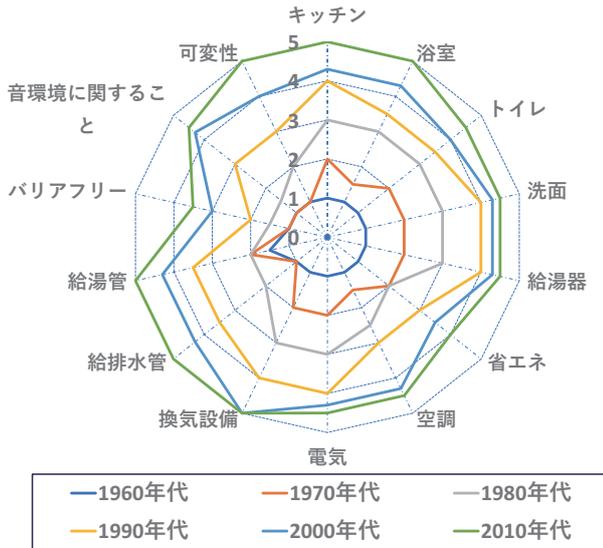
<sup>\*1</sup>評価基準：長期優良住宅化リフォーム推進事業の基準

### ④ 建設年代別のモデル性能・仕様のランク分け

ここまでの分析をもとに、建設年代別に工事項目ごとの分譲供給時点の仕様でのランクを、それぞれ点数化をし(表3)、レーダーチャートの形で、次ページに表示しました(図9)。

【表3】分譲供給時点の建設年代別工事項目の平均的な仕様の点数(REPCOモデル)

|           | 1960年代 | 1970年代 | 1980年代 | 1990年代 | 2000年代 | 2010年代 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| キッチン      | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 4.3    | 5.0    |
| 浴室        | 1.0    | 1.5    | 3.0    | 3.5    | 4.3    | 5.0    |
| トイレ       | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 3.5    | 4.0    | 4.5    |
| 洗面        | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 4.3    | 4.5    |
| 給湯器       | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 4.3    | 4.5    |
| 省エネ       | 1.0    | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 3.5    | 4.0    |
| 空調        | 1.0    | 1.5    | 2.5    | 3.0    | 4.3    | 4.5    |
| 電気        | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 4.3    | 4.5    |
| 換気設備      | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 5.0    | 5.0    |
| 給排水管      | 1.0    | 1.0    | 2.0    | 3.5    | 4.3    | 5.0    |
| 給湯管       | 1.5    | 2.0    | 2.0    | 3.5    | 4.3    | 5.0    |
| バリアフリー    | 1.0    | 1.0    | 1.5    | 2.0    | 3.0    | 3.5    |
| 音環境に関すること | 1.0    | 1.0    | 1.5    | 3.0    | 4.3    | 4.5    |
| 可変性       | 1.0    | 1.0    | 2.0    | 3.0    | 4.0    | 5.0    |



【図9】建設年代ごとの工事項目別分譲時点のポジショニングマップ

図9のポジショニングマップから、年代の流れを説明します。まずは、設備機器は、年々新しい技術が導入され、年代の順に外側に広がっていきます。一方、同心円的に広がらない部分もあります。例えば、バリアフリーは、1990年代から低床型のユニットバスが普及していきませんが、介助者までを考えた住空間（トイレの短辺）などは、2000年性能評価基準以降に整備されていきます。省エネについても、同様に法整備とその仕様の導入状況で、進んでいない項目であることが分かります。また、給排水管や給湯管は、1980年代までの多様な金属管と継手の不具合もあり低いレベルにあります。可変性・音環境に関することは、躯体の寸法に起因しており、リフォームでは変化しづらい項目になります。換気・空調などは、躯体開口の対応などが、リフォームでの課題となります。次章では、年代別に細かくコメントします。

## 8. 各建設年代のポジショニングマップの分析

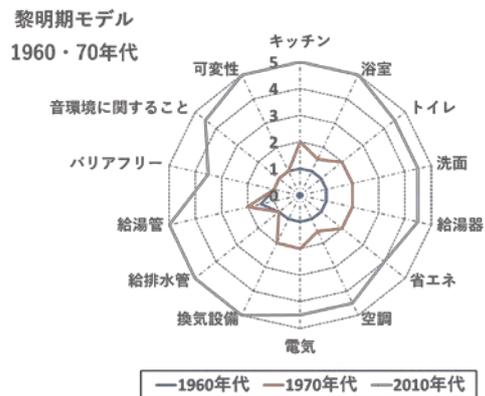
### 1) 黎明期の分析

この時代の問題は、配管や換気の仕様が初期の仕様であり、階下配管であったりダクト工事ができなかったりするケースが多く、設備の配置の移動などが難しくなります。特に、階下配管では、配管が他の区分所有者の天井裏にある状態で、その更新は管理組合の対応になるので、移動も難しくなります。

また、階下にトラップがある事例もあり、専有部

分リフォームで上階にトラップを設けると、ダブルトラップという現象を起こし、排水が流れないトラブルが発生します（コラム参照）。換気もダクトという発想のない時代で、水回りの配置が固定される中での計画となります。さらに旧耐震・無断熱という課題もあります。また躯体寸法という課題も存在し、音環境・可変性についてはリフォームで性能向上が難しくなります。このように難しいリフォームとなり、専門家を交えた検討が望まれます（図10）。

|         | 黎明期 (60年～70年代)      |
|---------|---------------------|
| 背景      | 60年代 公団先行 70年代 民間増加 |
| 階高/スラブ厚 | 2600/130            |
| 構造関連    | 旧耐震（帯筋規定71）         |
| 省エネ     | 規制なし                |
| 設備      | 在来浴室                |
| 配管      | 階下配管 鋼管             |
| 換気      | 直接排気 システムダクト        |
| 内装      | 直天・直床               |
| 大規模修繕時期 | 第3回以降               |
| 共用部修繕内容 | 建て替えも視野に入る時期        |



【全体】この時代は、マンション全体で解決する内容が多く、専門家を交えた議論が必要

- 旧耐震基準で耐震診断や耐震改修工事が必要。省エネ基準がない時代、将来的に建て替えも検討される。
- 階下配管のケースが多数 ⇒ (リフォームの課題) 配管の移動は困難・階下のトラップに注意が必要。
- 直接排気採用でプラン制限もあるが、行灯部屋解消など間取り変更の希望が多いので、大規模リフォームが発生する。

【共用部分との関係】関係性が深く、双方に支障がないように検討が必要

- 配管は、専有部分・共用部分ともに更新の時期を迎えている。共用部分の対応状況を考慮し、専有部分リフォームに整合させて行う必要がある。
- 階下配管は共用部分である ⇒ 改修時：管理組合対応が求められるその難易度が増す。
- 配管等の対応のために、躯体の開口などのルール化も必要。

【図10】黎明期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

## 2) 普及期の分析

この時期については、先に細かく解説していますが、リフォームの需要が高くリフォームに対する投資効果のある時代となります。バランス的には、床

|                    | 普及期 (1980年代)       |
|--------------------|--------------------|
| 背景                 | 民間本格参入 プラン 大量生産型   |
| 階高/スラブ厚            | 2650/150           |
| 構造関連               | 新耐震へ (81)          |
| 省エネ                | 旧省エネ (80)          |
| 設備                 | ユニットバス普及           |
| 配管                 | 階上配管 銅管・鋼管         |
| 換気                 | 個別ダクトの普及           |
| 内装                 | 置床導入期              |
| 大規模修繕時期<br>共用部修繕内容 | 第3回<br>配管更新時期・建具改修 |

の遮音性、バリアフリーの対応、給湯・給水管などの配管関係、さらに省エネ性能のバランスが悪いことが分かります。これらの性能向上項目は、専有部分リフォームを計画する際に、同時に施工が可能か等を検討することが望ましいと考えます (図11)。



- 【全体】リフォームの需要が高い。リフォームの投資効果がある時代
- 1981年6月以降耐震基準 (耐震補強不要) かつ旧省エネ基準が施行済み。
  - 階上配管が主流となり、専有部分でのリフォームが可能な仕様へ変化。
  - 個別換気ダクト採用により水回り位置が変化し、住戸内側へ移動。
- 【共用部分との関係】共用部分の更新工事に合わせた改修工事が必要
- 配管は更新時期で共用部分の更新計画を視野に入れた専有部分リフォームが必要。
  - 共用部分更新で道連れ工事発生。
  - 設備関係でも、躯体開口などのルール化等が必要で、管理組合との調整が望まれる。

【図11】 普及期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

## 3) 拡大期の分析

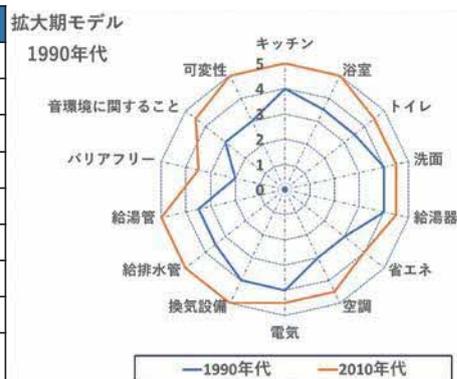
この時期は、断熱性能では、新省エネの採用、給排水の配管では、耐久性の高い樹脂管の普及など現在の仕様に近づいてきます。この設備・仕様の多様化に合わせて、新たな設計手法も存在しています。その代表事例がダウンスラブ対応になります。

水回りの一部のスラブを下げることにより、段差をなくす工夫ですが、配管の配置が固定されるため、

水回りの移動が難しくなります (コラム参照)。

また、共用部分が専有部分側に多くある状態は1980年代と変わらず、今後発生する共用部分の配管更新工事などの際に、専有部分工事が道連れ工事として発生します。共用部分工事との整合性や専有部分への立ち入りのルールなども必要です。配管では樹脂化が進みますが、給湯管が銅管であるケースも多く、その交換も課題になります (図12)。

|                    | 拡大期 (1990年代)        |
|--------------------|---------------------|
| 背景                 | マンション安定供給           |
| 階高/スラブ厚            | 2700/180            |
| 構造関連               | 1995年頃から 免震マンションの登場 |
| 省エネ                | 新省エネ (92)           |
| 設備                 | 設備多様化               |
| 配管                 | 樹脂管の普及              |
| 換気                 | 中間ダクトファン            |
| 内装                 | 置床普及・ダウンスラブ         |
| 大規模修繕時期<br>共用部修繕内容 | 第2回                 |



- 【全体】高級仕様・設計仕様の多様化⇒リフォームプランの制限・計画換気がない
- 新省エネ基準の採用・樹脂管の普及等、現在の仕様に近い (計画換気のない時代)。
  - バリアフリー化の考えの初期でダウンスラブの採用物件も増え、プラン制限にもつながる。
  - セキュリティ設備の普及とともにインターホン連動の火災報知機なども普及し、リフォームでは一定の注意が必要となっている。
- 【共用部分との関係】専有部分での更新工事や区分所有者の更新工事の意識が必要
- 共用部分の改修時に専有部分への立ち入りが必要、これらのルールが必要である。
  - 給湯管は銅管の場合も多く漏水の原因となっている。その為樹脂管への更新を推奨しているが、給湯管は専有部分であり、各区分所有者の理解による更新を推進する必要がある。

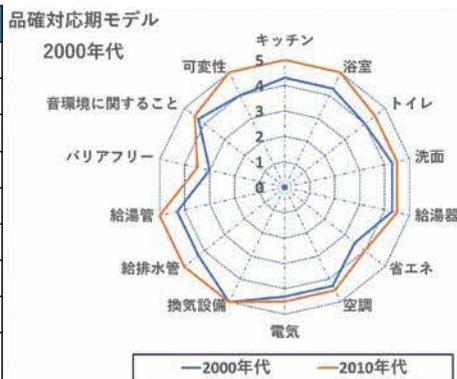
【図12】 拡大期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

### 4) 品確対応期の分析

この時代から、性能表示制度が導入された関係で、様々な新しい技術の採用が進みます。リフォームをする際にも性能表示制度を参考に、引き上げていくレベルを検討するのも一考です。

ここで問題なのは、省エネやバリアフリーなどが、他に比べて低い点です。特に省エネ性能では、次世代省エネルギー基準が1999年に導入されていますが、そのレベルとなるマンションは、2015年以降に増加する実態があり、2000年から2015年くらいまで

|                    | 品確対応期 (2000年~)       |
|--------------------|----------------------|
| 背景                 | 高層化の進行 シェアハウス・民泊など発生 |
| 階高/スラブ厚            | 3000/260             |
| 構造関連               | 性能評価                 |
| 省エネ                | 次世代省エネ (99)          |
| 設備                 | 低床 バリアフリー            |
| 配管                 | ヘッド採用進行              |
| 換気                 | 24時間換気義務化            |
| 内装                 | 置床                   |
| 大規模修繕時期<br>共用部修繕内容 | 第1回<br>タイル剥離対策・高層対応  |



**【全体】 性能評価と高層マンションの増加**

- 品確法の施行により性能表示採用物件が増加、様々な新しい技術の採用も進んだ。
- 階高の高い物件も増え、給湯管も樹脂管となりヘッド導入も進んでいる。
- 24時間換気、次世代省エネ基準も採用され、現在の供給物件に近い仕様となった。
- 高層物件が一気に増えている。→リフォーム時の耐火・防火対応等に注意。

**【共用部分との関係】 性能評価書の有効利用と高層に合わせたルールの整備**

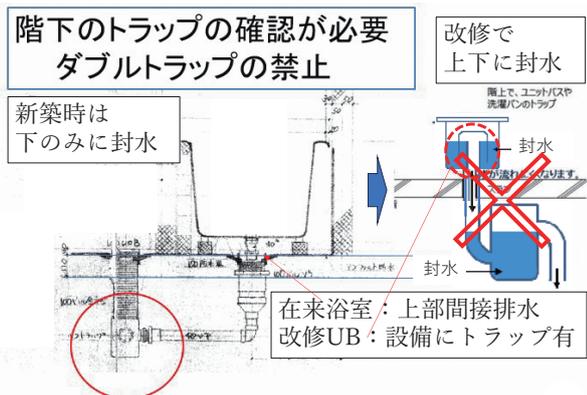
- 性能評価書は、リフォーム時資料として重要なエビデンス→その保管と開示のルールが必要。
- 標準管理規約の普及で、リフォーム時の届出ルール化は浸透しつつある。
- 高層物件に合わせた防災対応や簡易耐火間仕切への対応等、まだ整備が必要である。

【図13】 品確対応期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

【コラム】ここまで紹介した年代分析で、高経年マンションの排水関係の難しい課題について、図示します。

① 階下配管の場合の注意点

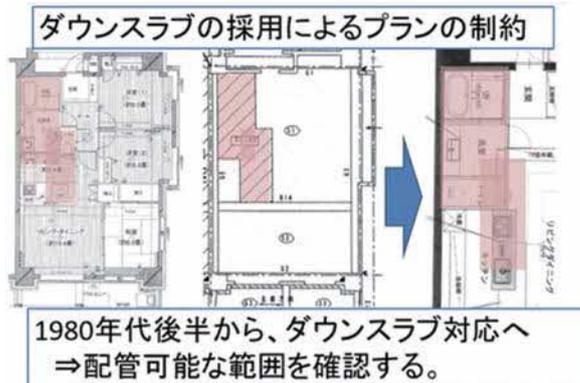
階下に配管があり、そこにトラップがある場合、階上でトラップを設けると、お互いで干渉し水が流れにくくなります。この場合、上階の設備にトラップを設けない工夫が必要です (図14)。



【図14】 階下排水のダブルトラップの件

② ダウンスラブの採用によるプランの制約

下記のように、部分的にスラブが下がっている住戸が存在します。その場合は、水回りの配置について、下がっているスラブの上で排水が出来るようにするプラン上の制限がかかります (図15)。



【図15】 ダウンスラブのプラン例

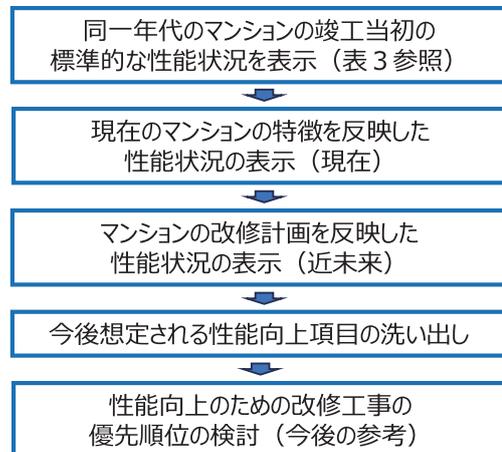
## 9. 自らが区分所有している専有部分住戸のポジショニングマップを作成したい方のために

### 1) 作成手順の考え方

このポジショニングマップは、区分所有者の目線で考えると、ここまでのマンションの年代分析の結果を踏まえて、自らが区分所有している専有部分住戸の性能がどのような状況であるのかを客観的に整理できる手法と考えています。自らの住戸が同世代のマンションに比べてどういう状況にあるか、どういう特徴があるのか、最近の新築マンションとどこが違い、どこが良くてどこが劣っているかをしっかりと認識した上で、リフォーム目標を立てるようになります。自らの住戸の性能実態をポジショニングマップとして表現することで、それをもとにリフォーム目標設定、優先順位の検討、リフォーム計画の見直しに反映していくための手順が重要と考えています。自ら検討されたい方もおられると思いますので、その手順を右に記載いたしました(図16)。

### 性能項目からみたマンションの ポジショニングマップ作成手順

性能向上のための改修工事の優先順位の検討ステップ



【図16】ポジショニングマップ作成手順と専有部分リフォーム計画への反映

### 2) 指標化のランク設定について

ポジショニングマップの作成を検討される方のために、それぞれの性能のランク評定の為に一覧表を作成しました(表4)。皆さんの住戸で、設定した14項目の性能について現在のランクを、評価をしていただければと思います。

【表4】専有部分の各種リフォーム工事のランク設定の考え方

|        | ランク1       | ランク2                  | ランク3              | ランク4             | ランク5             | 備考欄                                 |
|--------|------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|
|        | 初期段階       | 改善が必要                 | 1世代想定             | 2世代想定            | 長期優良レベル          |                                     |
| キッチン   | 人研ぎ流し      | 流し台                   | システムキッチン          | 食洗機・収納量          | 省エネ・清掃性          | 改修仕様によってランクUP<br>対面式などへの改修もランクUP    |
| 浴室     | 造作浴室       | ハーフユニット               | ユニットバス            | 低床ユニット<br>サイズアップ | 高機能<br>省エネ・清掃性   | 改修仕様によってランクUP<br>浴室サイズが小さい→プラン変更が必要 |
| トイレ    | 和風便器       | 洋風便器<br>13L           | 洋風便器<br>排水芯対応     | 洋風便器<br>6L       | 洋風便器<br>4.5L     | 改修仕様によってランクUP                       |
| 洗面     | 化粧台 600    | 化粧台 750               | 大型化               | 造作タイプ            | 2ボウル<br>収納増      | 改修仕様によってランクUP<br>小さい場合、プラン変更も検討     |
| 給湯器    | CS ⇒ BF    | 小型給湯器<br>給湯のみ         | 中型 追い焚き           | 大型20号以上          | 高性能給湯器           | 改修仕様によってランクUP<br>給湯器の大きさ、エコ対応でランクUP |
| 省エネ    | 断熱無        | 旧省エネレベル               | 新省エネレベル           | 次世代省エネレベル        | 平成25年基準          | サッシ・壁セットで1.0UP<br>部分断熱や内窓工事は0.5UP   |
| 空調     | 設定なし       | 1室のみ対応                | 各室対応              | 加湿機能             | お掃除機能            | 改修でのランクUPには外壁スリーブ要す                 |
| 電気     | 単相2線式      | 分電盤 30A               | 分電盤 40A           | 分電盤 50A          | 左記+LED化          | 全LED化で1ランクUP                        |
| 給排水管   | 亜鉛メッキ鋼管    | 塩ビライニング鋼管<br>管端コア     | 塩ビライニング鋼管<br>防食継手 | 樹脂化<br>点検口設置     | ヘッダ<br>点検口設置     | 防食継手までは改修要<br>将来の為、樹脂化を推奨           |
| 給湯管    | 給湯無        | 銅管                    | ペアチューブの採用<br>追い焚き | 樹脂化<br>点検口設置     | ヘッダ<br>点検口設置     | 将来の為、樹脂化を推奨                         |
| 換気設備   | 直接排気       | システムダクト<br>(U・SEダクト等) | 個別排気              | 中間ダクトファン         | 24時間換気           | 換気システムの状態で評価<br>計画換気を推奨             |
| バリアフリー | 等級1<br>未対応 | 等級2<br>手摺の設置          | 等級3<br>廊下幅等       | 等級4 配慮<br>浴室・トイレ | 等級5<br>特に配慮      | 性能評価基準で設定<br>間取り変更等が必要なケースが多い       |
| 音環境(床) | 等級1<br>その他 | 等級2<br>Li,r,L-60      | 等級3<br>Li,r,L-55  | 等級4<br>Li,r,L-50 | 等級5<br>Li,r,L-45 | 性能評価基準で設定<br>リフォームでは、軽量衝撃音のみ        |
| 可変性    | 直床・直天      | 置床or2重天<br>階高2600     | 置床or2重天<br>階高2650 | 置床・2重天<br>階高2750 | 躯体階高2650         | プランで天井高2400確保もランク4                  |

## 10. 最後に

管理組合が、自らが管理するマンションの価値を維持向上させていくためには、当該マンションの専有部分と共用部分の両方にわたる性能の保有状況について理解しておく必要があります。今後とも優良なマンションストックとして機能していくためには、供給当初の新築時の性能だけではなく、その後に加えられた改修、リフォームの履歴を含めて、現状の性能保有状況を把握し、併せて現在新しく供給されているマンションで具備されている性能との違いを理解しておく必要があります。そのためには、前号と今回で紹介したポジショニングマップを作成し、多くの改修課題を抱える中でどの性能向上を優先していくべきか、今後、当該マンションとして取り組むべき性能向上工事の方向性を検討して、計画的な取り組みを進めていくことが重要と考えています。

冒頭に記載した通り、マンションでは、専有部分と共用部分の存在があり、専有部分リフォームは区分所有者が、共用部分改修は管理組合がという形でリフォームを進めていくことが前提ですが、マンションの性能向上においては、専有部分と共用部分の両方の価値向上を図っていく必要があります。

本稿では、個別住戸の区分所有者が専有部分リフォームによる性能向上工事をいかに進めるかという観点で、マンションの年代分析や仕様の整理をしていきましたが、性能向上リフォームを実現するためには、共用部分との関係も当然考慮に入れなければなりません。その為、管理組合としては、それぞれのマンションに適した「リフォームルール」の整備が重要であると考えています。最後にこの点について記載し、皆さんのマンションでご検討いただき、専有部分も共用部分も合わせた性能向上に向けたリフォームが適宜図られていくように、管理組合としても計画的対応をしていただく必要があると考えています。

専有部分の年代毎の仕様の変化、例えば、階下から階上配管、ダウンスラブ、スラブの厚み、簡易耐火間仕切り等に伴いリフォームのルールも変化していきます。

まずは、それに合わせたマンションごとの独自ルールが必要になります。

これらは、今後の技術の進化に合わせて改訂できるように、管理規約に届出などのルールを作るだけでなく、その後の技術の推移で見直しができるような専有部分リフォーム限定の「リフォーム細則」といった細かなルールの作成をお勧めします。そのた

めには、ここで紹介した自らのマンションの標準的な専有部分の性能・仕様のポジショニングマップを管理組合としても作成・把握した上で、これまでの専有部分リフォームの実施状況、今後の専有部分リフォームのニーズを想定して、あらかじめ準備すべき専有部分リフォームルールのありようを検討しておく必要があると思います。

また、繰り返しになりますが、共用部分工事の実施に伴う専有部分工事の道連れ工事についても、どこまでが管理組合負担で、どこからが区分所有者負担とするのかをあらかじめ決めておく必要があります。そのルールに則った長期修繕計画を作成するなどの配慮も必要です。

さらに、どこの住戸がどのようなリフォームをしたかで、共用部分改修の方法に大きく影響があります。各区分所有者が行ったリフォーム履歴の管理、および情報提供のルール設定なども、今後の管理組合の課題になってくると考えています。

ここまで、お読みいただきありがとうございます。今後も、マンションのリフォームによる良好なストック化に向けて情報を発信していきますので、今後ともよろしくご依頼申し上げます。

### 【参考文献等について】

- ①参考文献
  - ・ING REPORT (HP) : UR都市住宅機構
  - ・オフィスビルと共同住宅の法律・技術の変遷年表 : 公社) ロングライフビル推進協会
  - ・住宅性能評価の統計資料 (HP) : 一社) 住宅性能評価・表示協会
  - ・マンションの大規模修繕30年の軌跡 : 公社) 日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会
  - ・長期優良住宅等住棟インフラ整備研究委員会報告書平成28年度 : 一社) 長寿命建築システム普及推進協議会
  - ・設備開発物語 : 建築技術支援協会
  - ・マンションリフォームガイド～1980年代編～ : 一社) マンションリフォーム推進協議会
  - ・平成26年度マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査 : 一社) マンションリフォーム推進協議会
- ②日本建築学会大会論文について。
  - ・2015年日本建築学会 (関東) 専有部分リフォーム工事に関する管理規約・使用細則、リフォーム細則-分譲マンションの共用部分改修と専有部分リフォームの関係性に関する研究 その6 : 秋山 哲一・榎原千朗・宇治康直
  - ・2018年日本建築学会 (東北) 分譲マンション供給時期別リフォーム実用マニュアル作成に向けた分析その1・その2 : 高橋徹・榎原千朗・宇治康直・秋山哲一
  - ・2019年日本建築学会 (北陸) マンションの専有部分リフォームに関する管理組合のルール整備状況 その1・その2・その3 : 宇治康直・高橋徹・榎原千朗・秋山哲一
  - ・2020年日本建築学会(関東) 学術論文梗概集 分譲マンション供給時期別の性能向上を伴うリフォーム工事に対するプライオリティの検討に向けた分析～総論：専有部分・共用部分双方の視点からの相対的指標化の試み : 榎原千朗・宇治康直・秋山哲一

# 管理組合が留意すべき 専有部のリフォームの注意点



株式会社さくら事務所  
マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司  
マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

## 1. はじめに

マンションの専有部と共用部は、明確に区分することはできません。専有部のリフォームによって、マンション全体に深刻な影響を与える可能性もあります。とくに高経年マンションは、構造的にも状態的にも、専有部の改修が共用部に影響する可能性が高いといえるでしょう。

専有部のリフォームをする場合、規約上、理事会に申請することになっているマンションがほとんどですが、理事会にリフォームの知識がなく技術的な内容をチェックすることができず、承認作業が形骸化しているケースも少なくありません。1～2年で理事が交代することが多いこともまた、管理組合や理事会にノウハウを貯めておくことができない要因の一つです。

## 2. 専有部のリフォームに伴うトラブル事例

専有部のリフォームに伴うトラブル事例は、以下のように多岐にわたります。ここで挙げたものはごく一部であり、中には住人の命に関わる事態にまで発展しかねないトラブルもあります。

### エアコンスリーブの開通

エアコン用スリーブ（冷媒管を通すための穴）をあける工事で鉄筋を切断してしまい、建物の構造強度が低下（図1）

※コンクリートの壁内には、縦横10センチピッチ程度で、鉄筋が入っています。

### 水回り設備の移動

キッチンなどの水回り設備の移動によって配管が

複雑になり、排水管が詰まってしまった  
壁を壊して間取り変更

構造耐力上主要な壁を壊して間取り変更した結果、構造強度が低下

### 給湯機の容量オーバー

多機能型の給湯器に交換したところ既存の排気ダクトの径が足りず、不完全燃焼の危険性が生じた

### 受電設備の過負荷

IHクッキングヒーターなど消費電力が大きい設備の導入に伴い電気容量を増量した結果、マンションの受電設備が容量超過に

### 無断で追い焚き機能を導入

追い焚き機能を付けたいという理由で、無断で配管を通すための穴をあける

### 手すりの改修

共用部であるバルコニーの手すりを勝手にデザイン性の高いものにリフォーム

### ウッドデッキの設置

ベランダに設置されたウッドデッキが大規模修繕工事を妨げる

### 床の遮音性能不足

床の改修時、管理規約に定められた遮音等級を満たさない施工をした結果、階下の住人との間で騒音トラブルが発生

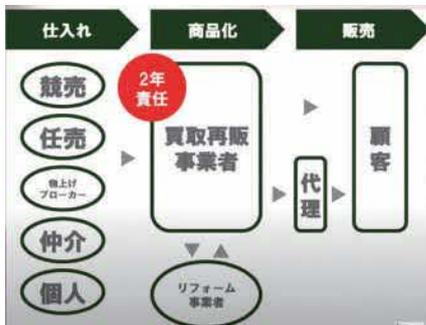


【図1】区分所有者の独断で外壁を壊し、エアコンスリーブを開通

### 3. 「買取再販」にも注意

「買取再販」とは、買い取った中古マンションをリフォームして再販するビジネスを指します。(図2) マンションを買い取った不動産会社は一時的に区分所有者となりますが、改修後すぐに再販するため収益性を重視し、管理規約やリフォーム細則を遵守しない改修をする不動産会社も見られます。中には、管理規約やリフォーム細則のみならず、法律にも適合しないリフォームをするケースも見られるため注意が必要です。

過去には、弊社の調査で次のような買取再販物件のリフォームが発覚しました。



【図2】買取再販の流れ

#### 1) 換気扇のダクトが燃えやすい仕様になっている

キッチンなどの換気扇の排気ダクトは、火災時に一気に燃えて火が広がりやすいよう、法律や条例で燃えにくい素材の使用が規定されています。しかし、区分所有のリノベーション工事では、これらについての届出（審査）・検査の義務がないため、燃えやすい素材で施工されていることが珍しくありません。

ダクトは天井仕上材で隠れてしまい、完成すると室内からでは確認できないことから、発覚が遅れてしまうこともあります。

#### 2) ガスコンロの周りに燃えやすい建材やコンセントを設置

ガスコンロの周りには、燃え移りやすい建材やコンセントを設置しないという規定もあります。コンロの周辺の壁類には不燃材を貼り付けなければなりません。役所などへの届出や審査、検査がないリ

フォームにおいては、コンロの周辺が木製パネルや壁紙など燃えやすい素材で仕上げられていたり、「家電製品が使いやすいように」とガスコンロから数cm程度の場所にコンセントが設置されたりすることもあります。(図3)



コンセントは、ガスコンロの両端部から15cm以上離す必要があります。(※消防法、火災条例等による) また、漏電事故を防止するため、水廻りにあまりにも近い場合は避ける又は、防水型コンセント等を利用するのが望ましいです。

【図3】ガスコンロからコンセントまでの距離が近すぎる

#### 3) 見えない部分そのまま

これは「法律違反」や「管理規約違反」とはいえない事例ですが、買取再販では表層の内装材や設備だけを改修し、隠れてしまう水道配管などは交換されないことも少なくありません。(図4)

現在の水道配管は、耐久性の高い塩ビ管など樹脂素材が主流となっていますが、築年数の古いマンションでは鉄製のものが一般的に使われていました。鉄管は経年とともに劣化し、錆びて赤水の原因となったり、穴があいて水漏れを発生させたりするなどの不具合を起こすことが非常に多いことが特徴です。鉄管を使用しているマンションであれば、不具合が起こる前に交換することが重要となります。リフォーム時は、配管を交換する最も効果的なタイミングです。



【図5】錆びた鉄製の水道管が交換されていない

### 4. 専有部のリフォームのトラブルはなぜ起こるのか

専有部のリフォームのトラブル事例は、先に挙げ

たもの以外にも多岐にわたりますが、その多くは次の3つのことに起因します。

### 1) 区分所有者が管理組合や理事の許可を得ずにリフォームを実施

トラブル事例からもわかるように、たとえ専有部の改修であっても、建物全体の構造強度や他の居住者の暮らしに深刻な影響を与えかねません。リフォーム業者が、管理組合の許可が必要であることを教えてくれたり、申請を代行してくれたりすればいいのですが、マンションの管理や構造の知識が不足しているリフォーム業者も少なくないというのが現状です。

中には、管理規約やリフォーム細則を確認せずに、「せっかく浴室をリフォームするなら追い焚き機能も付けましょう」「浴室のサイズも大きくできます」といった提案をするようなリフォーム業者も見られます。マンションの構造を熟知していないリフォーム業者にこうした改修を依頼してしまうと、構造体を傷つけられてしまったり、他の居住者に迷惑がかかったりしてしまうおそれがあります。

### 2) 管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていない

区分所有者の一存でリフォームされてしまう要因の一つとして、管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていないことが挙げられます。マンションの多くは国土交通省の標準管理規約に準拠する形で管理規約を制定しますが、標準管理規約（旧：中高層共同住宅標準管理規約）にリフォームの規定が追加されたのは1997年のことです。高経年マンションの多くは管理規約が当時のままで、リフォーム細則がないことも少なくありません。

### 3) 理事がリフォームの妥当性を判断できない

管理組合として許容できる専有部のリフォームは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況などによって異なります。専門知識がないと判断は困難で、判断に要する時間や手間も理事にとって大きな負担となります。リフォーム工事で発生したトラブルが責任問題にまで発展してマンション内の人間

関係が悪化し、最終的に退去に追い込まれた事例も見られます。

技術的な検証をすることなく専有部のリフォームを承認してしまうと、「消防上必要な措置が講じられていない」「漏水・騒音トラブルが起こってしまう」などのトラブルが発生するリスクがあります。

たとえば、トラブル事例の一つとしても挙げた給湯器の交換に際しては、号数や多機能型の選択において、既存ガス管の太さや排気ダクト放出タイプの場合の排気ダクト容量の確認、排気方法（FFタイプや狭い空間に排気がされないよう配慮）の確認を怠ってしまうと、不完全燃焼のリスクや管理規約・リフォーム細則に違反し、建物の設備状況を毀損するおそれがあります。とはいえ、一つひとつの事例のリスクや対応策まで理事が把握することは現実的ではありません。

## 5. 専有部のリフォームのトラブルを回避するために

### 1) 管理規約の変更

区分所有者の独断によるリフォームを避けるには、まず管理規約や使用細則に、専有部のリフォームに関するルールを明記することが大切です。標準管理規約やリフォーム細則モデルのとおりに変更すればいいわけではなく、これまでの問題やトラブル歴を考慮したうえで、未然に防げるような内容に変更する必要があります。規約の変更に必要な知識、経験は多岐にわたることから、たとえ管理会社であっても十分な対応ができないこともあるため、できれば第三者の専門家を活用することをおすすめします。

### 2) ルールの周知

一方、管理規約や使用細則で専有部のリフォームのルールを明文化したところで、それが周知できていなければルールが守られない可能性があります。明文化した内容をしっかり周知し、必要に応じて住人に向けた説明会などを開催する必要もあるでしょう。

### 3) 理事会が申請内容の妥当性を判断するには

リフォームのルールを管理規約やリフォーム細則

に落とし込んだとしても、すべてのリフォームに対応できるわけではありません。区分所有者の申請に対し、その都度、可否を判断していくのは理事会の役割です。実態として、判断に迷った場合は管理会社から助言を受けようとする理事も多いですが、管理会社は管理戸数が多く、個々のリフォーム申請のチェックが難しいことも事実です。また、管理委託契約書にリフォーム申請のサポートにまで言及されていないことも少なくありません。実際に、大手管理会社に委託している管理組合にも弊社の「マンション専有部リフォーム申請チェックサポート」をご活用いただいています。

したがって、リフォームの妥当性に悩む場合は第三者の専門家に相談することが有効と考えますが、リフォームの申請がある度に費用を払って専門家に相談できるマンションばかりではないでしょう。経済的かつ効率的に理事会にリフォームのノウハウを蓄積していくには、専有部のリフォーム事例を共有する場を設けることが効果的です。情報を共有することで、リフォームの可否だけでなく、リフォーム業者の善し悪しなども判断しやすくなります。

国民生活センターによれば、近年、訪問販売によるリフォーム工事や点検商法の相談が多く寄せられています。相談件数は増加傾向にあり、「今なら安くなる」「近くで工事中だから無料で点検する」といった言葉に騙されて契約してしまい、クーリング・オフを希望する人も多いといえます。

■訪問販売によるリフォーム工事に関する相談件数の推移

| 年度            | 2021  | 2022   | 2023   | 2024               |
|---------------|-------|--------|--------|--------------------|
| 相談件数<br>単位(件) | 9,756 | 10,099 | 11,861 | 1,308 (前年同期 1,246) |

■点検商法に関する相談件数の推移

| 年度            | 2021  | 2022  | 2023   | 2024               |
|---------------|-------|-------|--------|--------------------|
| 相談件数<br>単位(件) | 7,435 | 8,165 | 12,510 | 1,760 (前年同期 1,092) |

相談件数は2024年5月31日現在（消費生活センター等からの経由相談は含まれていません）

※ここでは、「屋根工事」「壁工事」「増改築工事」「塗装工事」「内装工事」の合計を「リフォーム工事」としています。

出典：国民生活センター

このような事態の防衛手段として、管理規約やリフォーム細則に準拠し、なおかつ丁寧な作業をして

くれるリフォーム業者3、4社を理事会推奨業者として周知しておくのも良いかもしれません。推奨業者を周知しておけば、マンションの管理や構造を熟知していないリフォーム業者に依頼してしまうことが避けやすくなります。リフォーム業者にとっても、悪い話ではないはずです。

## 6. 高経年マンションのポイント

築20年程度までのマンションは、配管設備などのリフォームやメンテナンスを見越して設計されていますが、高経年マンションは共用部と専有部の概念や線引きが曖昧なため、専有部のリフォームが共用部のトラブルにつながってしまうことも少なくありません。また、建物を維持・管理していくことも築浅のマンションと比べて難しいといえるでしょう。

### 1) 専有部の改修「+α」で長寿命化

専有部のリフォームが構造強度や他の居住者の快適性を低下させるものになる可能性がある一方で、逆にマンション全体にとって良い改修につながることもあります。例えば、ユニットバスの改修に合わせて配管を更新すれば、長寿命化にも寄与します。とくに築30年にもなると、区画貫通部と呼ばれる縦管周りの鉄管や銅管からの漏水に悩んでいるマンションも少なくありません。

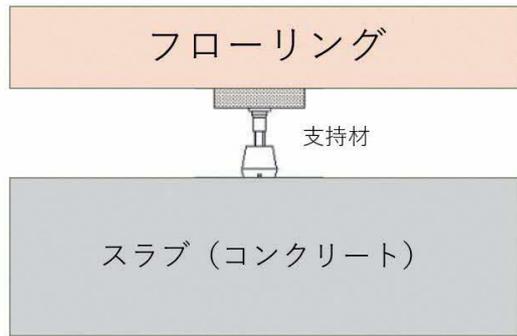
給湯管に使用している銅管が躯体に埋め込まれているケースがあり、共用部と考えざるを得ないことがあります。その場合には、専有部の床を開けないことには改修できないため、区分所有者と管理組合が協力して更新していく必要があります。

ただ、リフォーム業者や区分所有者からすれば、リフォーム費用が上がったり、手間が増えたりすることは避けたいものです。また多くの場合、そもそも専有部のリフォームで長寿命化にも寄与するという発想もないため、まずは周知することが大切であり、規約を変更し、修繕積立金を財源に長寿命化に資する改修を助成するのも一案です。漏水した後の修繕の手間や費用、保険料の増額などを考えれば、管理組合にとってのメリットも大きいでしょう。

管種やメンテナンスの頻度、使い方によっても前後しますが、築年数が古いほど耐用年数の短い排水管が使われているケースが多い傾向にあります。「排



それがあります。(図6)

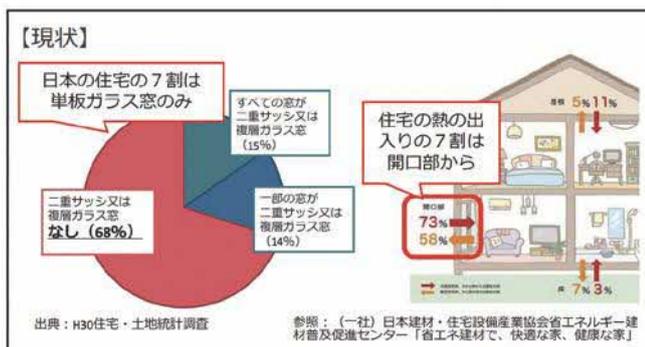


【図6】二重床のイメージ

## 7. 断熱改修にはどう対応すればいいのか

近年は省エネ性能への関心が高まり、手厚い補助金が支給されることもあって、マンションの断熱改修を検討する方が増えています。マンションの断熱性能に大きく影響する窓(図7)は共用部にあたるため、基本的に区分所有者の一存で改修することはできません。一方、内窓は窓の内側の専有部に設置するため、転落防止用の柵などがある場合に限り、区分所有者の意向があれば取り付け可能です。

ただし、窓やサッシは共用部にあたるとはいえ、区分所有者が使用するものであり、外壁や共用部のように管理組合の一存で改修できないため、区分所有者の協力を得ながら改修していくことも検討してみましょう。



【図7】住宅の熱の出入りは7割は開口部から

出典：環境省

### 1) 最も断熱効果が高いのは「窓ガラス」の改修

窓の単板ガラスを断熱効果の高い「Low-Eガラス」や真空層のある「Low-E複層ガラス」などに変えることで、住まいの断熱性能は向上し、エネル

ギー削減にもつながります。一方で、窓を構成しているのはガラスだけではありません。窓の枠にあたるサッシは、築40年前後で交換する計画になっているのが一般的です。決議を取って計画を変えることもできますが、たとえば築20年程度で窓ガラスを変えたいという区分所有者がいるようであれば、自己負担で改修してもらうのも一案です。

このような場合、効率的かつ経済的に改修するために管理組合ができるのは、リフォーム業者の選定と周知です。1社あるいは数社に絞ればスケールメリットが働き、先のとおり劣悪なリフォーム業者による施工も防げます。充実している補助金の情報も併せて周知すれば、管理組合にとっても区分所有者にとっても意義の大きい取り組みとなるはずです。

### 2) 条件を規約に明記

共用部である窓やサッシの改修を区分所有者の負担でやってもらう場合は、管理規約やリフォーム細則に条件を明記しておくことが大切です。サッシによっては、単板ガラスより重量のあるLow-EガラスやLow-E複層ガラスに変えることで戸車がつぶれてしまう可能性があります。

したがって、まずはリフォーム業者や建築の専門家に相談し、管理組合の方で改修する場合に使える素材や製品を見極める必要があります。窓ガラスは外観にも影響するため、デザイン面も考慮しておきましょう。

### 3) 管理組合の方針を示しておく

窓ガラスに限らず、サッシも区分所有者の意向があり、構造的にもデザインのにも問題がないのであれば改修を許可すること自体は問題ないと考えます。しかし、管理組合としての修繕計画が周知されていない場合は、トラブルにもつながりかねません。

たとえば、管理組合が2年後に全戸のサッシ変更を検討しているとすれば、区分所有者はわざわざ自ら費用を負担して改修することは避けたいはずで、全戸一斉の改修となれば、たとえ2年前に改修したとしても基本的には改修させてもらわなければなりません。こうしたトラブルや無駄な出費を避けるためにも、管理組合の方針を示しておくことも求められます。

## 8. まとめ

専有部のリフォームが、共用部の安全性や住人の暮らしを脅かす要因となる可能性もあります。ルールを守って改修してもらうには、まずは管理規約やリフォーム細則を整備すること、そしてそれを周知することが求められます。規約などを変更するには、管理組合がまずどのようなリフォームができて、どのようなリフォームは避けるべきなのか把握しなければなりません。築年帯によっても、必要なリフォームや区分所有者が希望するリフォームの内容は変わっていくため、一度、規約などを整備すれば良いわけではなく、状況に応じてブラッシュアップしていくことも大切です。

管理規約などを変更する際は、これまでの申請内容やトラブル事例を精査したうえで管理会社に相談しましょう。必要に応じて第三者の専門家の活用も検討し、共有財産の保全に努めていきましょう。



# 集合住宅の充電設備設置促進に向けた 東京都の取組

東京都環境局気候変動対策部家庭エネルギー対策課

## 1. はじめに

気候危機が一層深刻化する中、世界は2050年CO<sub>2</sub>排出実質ゼロという共通のゴールに向けて、急速に歩みを進めています。東京都（以下「都」という）では、2050年までにCO<sub>2</sub>排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現に向けて、2035年までに温室効果ガス排出量を2000年比で60%以上削減する新たな目標を設定し、この実現に向けて取り組みを加速させています。

都内CO<sub>2</sub>排出量の約2割は運輸部門が占め、その約8割は自動車に由来します。自転車や徒歩などのCO<sub>2</sub>を排出しない行動への移行や公共交通機関の利用割合を高めることに加え、自動車由来の排出量を削減する視点からは、走行中にCO<sub>2</sub>を排出しないゼロエミッションビークル（ZEV）の普及を進めることが重要です。都は、2030年までに都内で新車販売される乗用車を100%非ガソリン化するとともに、そのうちZEVの割合を50%まで高める目標を掲げています。

ZEVの普及には、車両と同時に充電設備の設置を促進することが不可欠です。都内では、約7割の世帯が集合住宅に居住しているため、集合住宅に対して充電設備の設置を進めていくことが急務となっています。そのため、都は2030年までに都内の集合住宅に充電設備を6万口設置する目標を掲げ、更に2035年までに12万口設置する目標を新たに定めました。都は、この目標達成に向けて、集合住宅への充電設備の設置促進のために様々な取り組みを実施しています。

## 2. 充電設備の設置促進に向けた対応

都は環境確保条例を改正し、全国で初めて建物の

延べ床面積や駐車場区画数の条件に応じて、新築建物に対する充電設備等の整備義務を、2025年4月から開始しました。

一方、既存の集合住宅では、費用負担や居住者の合意形成といった充電設備設置に対する特有の課題が存在しています。集合住宅では、電気自動車等（以下、「EV等」という）を保有していない居住者もいるため、設置や運用に係るルール等が問題になりやすいからです。そのため、工事費等への助成を行うだけでは、既存の集合住宅への充電設備の普及はなかなか進みません。

昨今では、機器の設置だけではなく、設置後の維持管理や電気の利用者ごとに料金決済を行えるサービスを提供する新たな充電サービス事業者が出てきています。こうした充電サービスを活用することで、合意形成を容易にすることが可能です。そこで、都は工事費等への助成事業だけではなく、充電サービス事業者やマンション関連団体、自動車販売会社等からなる「マンション充電設備普及促進に向けた連携協議会」を2022年9月に発足させ、集合住宅特有の課題解決を図ることで、既存の集合住宅の充電設備の設置促進を後押ししています。

## 2. 充電設備設置のメリット

充電設備は自動車の脱炭素化の実現に欠かせない設備です。それだけではなく、充電設備の設置は、EV等の所有者はもちろん、マンションの全ての居住者にメリットをもたらすものでもあります。

### （1）EV等の所有者のメリット

#### ①充電に関する利便性向上

自宅に充電設備があることで、EV等の所有者は充電の利便性が向上します。自宅に充電設備がない

場合、充電設備が設置されている近隣の施設を探し、状況によっては、充電のためだけに外出する必要があります。給油のためにガソリンスタンドに行くことと同じように感じる方もいるかもしれませんが、EV等の充電は充電設備の種類や自動車の電池の状況に応じて一定の時間を要するため、異なる部分があります。また、近隣に充電設備が設置されている施設がない場合、「どうやって充電をするか」がEV所有者にとって大きな課題となります。

一方、自宅に充電設備があれば、いつでもEV等の充電ができます。また、寝ている夜間等に充電をすることができるため、充電時間を気にすることもなくなり、外出先から帰った後は、コンセントにケーブルを挿すだけというスマートフォンと同じような充電が可能となります。EV等の快適な利用のためには、自宅への充電設備の設置が欠かせません。

## ②経済的な優位性

EV等はランニングコストとして電気料金がかかりますが、ガソリン車等の燃料費と比べて安価なため、出費を抑えられ、家計の節約にもつながります。また、契約している電力プランにもよりますが、昼間よりも夜間の方が電気料金を安くできるプランを設定している電力会社が見られます。このため、自宅に充電設備があれば、夜間に充電をして更に費用を抑えることができます。外部施設での充電には、都度の電気料金に加えて、会員費等がかかる場合もあります。

こうしたことから、自宅での充電は、経済的にもメリットのある方法となります。

## (2) 集合住宅の居住者のメリット

### ①集合住宅の資産価値向上

以上のとおり、EV等の所有者にとって充電設備は利便性・経済性を左右する重要な要素になります。特に、近隣に充電設備がない場合、自宅に設置しているかどうかは重要なポイントです。つまり、EV等の所有者は、マンションを選ぶ際に、充電設備の有無をひとつの判断基準にすることも考えられます。また、EV等を所有していない居住者も、集合住宅に充電設備があれば、将来的に自家用車を購入するとき、または買い替えのとき、EV等を選択肢に含めて考えることができます。実際に、充電設備

を設置した集合住宅では、設置後にEV等を利用する居住者が増えるというデータもあります。

都と同様に国も新車販売される乗用車の100%を非ガソリン化する目標を掲げている中で、「EV等を選べる集合住宅」であることは、「選ばれる集合住宅」になる上で重要なポイントになります。多くの人から「選ばれる」ことが、資産価値向上のカギとなります。

### ②集合住宅の防災性向上

防災性を高める手段として、Vehicle to Home (V2H) の設置やVehicle to Load (V2L) の利用があります。V2Hは、普段はEV等へ電力を供給する充電設備ですが、併せてEV等から建物側に電力を供給する機能も備えています。V2Lは、EV等から家電製品等の外部機器に直接電力を供給する自動車に搭載された機能です。

近年、災害への備えとして蓄電池が注目されていますが、集合住宅にEV等を所有する居住者がいれば、停電時でもV2Lを利用してスマートフォン等の外部機器を充電することができます。災害時にはEV等の所有者だけでなく、非所有者にも外部機器の充電用電源としてEV等を利用できるように、管理規約で定めている集合住宅の実例もあります。

災害時の備えとして、自宅でEV等に充電できる環境を整えておけば、災害時にはEV等の所有に関わらず、全ての居住者にメリットがあると言えます。ここまでで紹介した、充電設備設置のメリットについては、図1に整理します。

| EV等の所有者のメリット    |             |
|-----------------|-------------|
| ①               | 充電に関する利便性向上 |
| ②               | 経済的な優位性     |
| 集合住宅の居住者全体のメリット |             |
| ①               | 集合住宅の資産価値向上 |
| ②               | 集合住宅の防災性向上  |

(図1) 充電設備設置のメリット

## 3. 充電設備設置の課題

集合住宅での充電設備設置には、特有の課題があります。都が、都内のマンション管理組合に対して

行ったアンケート調査では、「マンションへの充電設備設置への課題」として、「住民の合意形成」が最も高く、次いで、「初期費用の負担」が続きます。

マンションの居住者間で合意形成を図り、充電設備を設置するためには手続きが必要で、必ずしも容易ではありません。充電設備の設置は、一般的に普通決議を経て設置することができると思いますが、工事内容等によっては、特別決議が必要になる場合もあります。また、電気料金等を使用者が負担する形で設置したとしても、初期費用は管理組合が集合住宅の費用として負担することが一般的であり、初期費用をどのようにねん出するかも大きな課題になります。

このような課題を乗り越えられるように、都では、充電設備設置の検討段階から設置時、設置後の運用段階までの各段階に応じた様々な支援策を用意しています。

## 4. 都の支援策

都では、図2のとおり集合住宅への充電設備設置を後押しするための各種の支援策を用意しています。【設置費用の助成】と【合意形成の支援等】の二つの観点に分けて紹介します。



(図2) 都の支援策

### (1) 設置費用の助成

集合住宅への充電設備の設置に際しては、「どれくらいの費用負担が発生するか」が大きな関心事になります。そこで、都では、充電設備設置に関する購入費用と工事費用の助成を平成30年度以降順次拡充しながら行っています。集合住宅では、普通充電設備や充電用コンセントスタンド、充電用コンセントを設置するケースが多く、これらの場合、機器購入費の2分の1及び設置工事費の10分の10（充電設備の種類によって上限額あり）を助成しています。都の補助金は、図3のとおり経済産業省が行っている補助金との併用が可能で、併用することで、多くのケースにおいて設置に係る経費の大半を補助金で賅

うことが可能となり、充電設備設置に当たっての費用負担を大幅に削減することができます。



(図3) 費用負担のイメージ

また、購入費用と工事費用だけではなく、将来的に充電設備を設置する区画に、先行して配管等のみを整備する工事についても、1区画当たり7万円(機械式駐車場の場合、1区画当たり30万円)を上限に工事費用を助成しています。こうした先行工事への補助金を活用することで、充電設備の段階的な増設についても、対応しやすくなります。

加えて、都内の充電設備設置については、機械式駐車場の存在も大きな課題の一つとなります。特に、古い機械式駐車場は、車両の大型化に対応していない場合や、重量の重いEV等はそもそも駐車できない場合が多く、充電設備設置が進まないという状況があります。そこで、充電設備設置と併せて機械式駐車場がEV等に対応できるようにする改修工事を行う場合の助成を、令和7年度より開始します。補助額としては、1パレット当たり140万円が上限となります。

こうした補助金を活用することで、平置き駐車場はもちろん、機械式駐車場についても、充電設備が設置しやすくなります。

加えて、充電設備の設置のために、特別措置等を用いて新たに電気を引き込んで新規電力契約を行った場合は、この新規電力契約に係る電気基本料金について、低圧受電契約の場合は年間18万円を上限に、高圧受電契約の場合は年間334万円を上限に助成し、設置後のランニングコストに関する費用負担軽減も図っています。ランニング経費補助に関しては、令和7年度より要件を一部緩和しており、制度の利用促進を行っています。

## (2) 太陽光発電システム及び蓄電池の助成

V2Hを設置し、同時に申請する場合、太陽光発電システム及び蓄電池の購入費・工事費の10/10補助を実施しています。上限額は太陽光発電システムが定格総出力kW当たり30万円、蓄電池が定格容量kWh当たり20万円となっており、全体で1500万円を上限としています。

V2Hを設置することで、防災性を高めることができるのは前述のとおりですが、同時に申請することで太陽光発電システムや蓄電池の設置に対しても助成を受けることができます。こうした設備を併せて設置することで、より防災性能を向上させることが可能になります。

## (3) 合意形成への支援策等

集合住宅への充電設備設置に関しては、居住者間の合意形成が不可欠であると同時に、大きな課題となっています。また、充電設備設置に関心があっても、どこから手をつければいいのか分からず、二の足を踏む管理組合も少なからず存在しています。そこで、都では充電設備設置に対する助成に加え、以下のとおり設置の検討や合意形成を後押しするような支援策も段階別に用意しています。

### ①オンラインセミナー&相談会

「設置に当たって何から検討すればいいかわからない」、「充電設備に関する基礎的な知識・情報が欲しい」という方を対象に、充電設備に関する基礎知識や都の支援策に関するセミナーと質疑応答を、気軽に参加可能なオンライン形式で定期的開催しています。

本セミナーに参加することで、充電設備に関する基本的な知識と設置までの進め方、都の支援策全般について、網羅的に理解することが可能です。令和7年度は、年4回開催する予定となっており、うち1回は対面とオンラインを組み合わせたハイブリッド形式で開催を予定しています。

### ②マンション管理アドバイザー派遣

「自分のマンションでの設置場所や設置の進め方について知りたい」という方を対象に、充電設備設置に精通したマンション管理士等の有資格者を個別

のマンションへ無料で派遣しています。派遣されるマンション管理アドバイザーには、実際に現地を見ながら個別に具体的な相談が可能です。アドバイザー派遣は何回でも無料で利用できるため、設置に関して課題が発生した際に、都度利用することも可能です。また、総会等での合意形成のサポートも行うことができます。充電設備に関することであれば、幅広く対応が可能となっているため、様々な場面でご活用いただけます。

### ③充電サービス事業者との無料個別相談会

「どんな充電サービスがあるのかが知りたい」、「自分に合った充電サービスを比較検討したい」という方を対象に、充電サービス事業者各社のサービス紹介や個別ブースでの無料相談が可能なマッチング会を、年2回開催しています。



(図4) 無料個別相談会の様子

直近では、令和7年3月に開催し、11の充電サービス事業者が出展しました。個別相談は時間内であれば、何社でも相談することができるため、一度に複数の充電サービス事業者を比較することができます。また、マッチング会では、充電サービス事業者の紹介だけでなく、実際に充電設備を設置した管理組合の役員の方による講演も行っています。管理組合と同じ目線での体験談を聞くことができ、直接質疑を行うことも可能です。

### ④充電サービス事業者一覧表

「自分に合った事業者を比較したい」というニーズに応えるため、後述する「東京都マンション充電器情報ポータル」上で、充電サービス事業者の一覧



現状では、各集合住宅の充電設備は数口程度に留まるケースだけではなく、中には400超の駐車場区画の全区画に設置した事例や、300区画ある機械式駐車場の全区画に設置した事例もあります。

国内の主要な自動車メーカーにおいても、各社でEV計画が公表されており、国内メーカーのEVラインナップが充実していくとともに、今後のEV所有者が増加していくことが考えられます。

そうした状況の中で、今後も充電設備の設置数の増加が期待されます。

## 6. おわりに

都は、ZEVの普及を加速させるための支援策を引き続き積極的に進めていきます。併せて、都自らも率先行動として、全庁一丸体制を構築し、庁有車のZEV化・充電設備の設置などに取り組んでいるところです。

ZEVの普及促進には集合住宅にお住まいの皆さまのご協力が不可欠です。2050年CO<sub>2</sub>排出実質ゼロという共通のゴールに向けてご協力をお願いいたします。