

管理運営問題部会 報告

◆第58回 2014年9月7日(日)

標準管理規約等の読込み(31回目)
61条の管理費等に過不足が生じた場合を検討。管理費は全戸一律、月額4.8千円～7千円が多い。その剰余金は殆どの組合で次年度繰越金としている。繰入方法は「次年度収入に入れる」、「繰越金だけを分離計上する」ところに分かれる。民間マンションでは修繕積立金に回すケースもある。修繕積立金では団地積立金が少額のため、緊急修繕費用を棟別積立金から支出する傾向が目立つ。その結果、棟別積

立金残高の棟別格差が拡大。大規模修繕費用が不足する棟がでるなどの問題が起きている。
◆第59回 2014年10月19日(日)
標準管理規約等の読込み(32回目)
62条の預金口座の開設。法人格のない管理組合は団体名での口座開設が出来ないため、理事長の肩書を付した個人名の保管口座を設けている。一般に通帳は経理担当理事、印鑑は理事長が分離保管。管理会社へ業務委託の組合は業者が収納口座、組合が保管口座を持つ「イ方式」が多く、自主管理の組合では収納・保管口座を一体とした「ハ方式」を採用していた。ペイオフ対策を兼ねた預金管理の方法は、普通預金(決済性預金)が最も多く、次いで、さまざまな債、国債、定期預金だった。

◆第60回 2014年11月9日(日)

標準管理規約等の読込み(33回目)
63条の借入れ。修繕積立金が不足した場合のみ、金融機関等から借入れをすることが出来るとしている。従って返済も修繕積立金から行う。借入れを実施したのは1組合(エステート鶴牧4・5)のみ。同組合は3・11の教訓から大地震などに備えて緊急修繕費1億数千万円を修繕積立金から予め除外して確保。そのため第3回大規模修繕の前期工事では、断熱化工事の関係で費用が大幅に増えるため、資金が一時的にショートする可能性があったことから、住宅金融支援機構から3.5億円の借入を実施。東京都の利子補給を受け実質金利は0.24%、7年間の均等返済となっている。

メンテナンス部会 報告

◆第59回 2014年9月19日(金)

①「大規模修繕工事の進め方」マンション計画修繕施工協会の中野谷氏説明内容検討
②「住生活基本計画(全国計画)の概要」説明検討
③コンクリート強度に関する説明検討
④塗装に関連した「にょい」の説明

◆第60回 2014年10月17日(金)

①「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン(改定版)」に基づく取組の推進を管理組合へ通知するよう全国マンション管

理組合連合会会長あてに要請があったもの紹介
②機械式立体駐車場の安全対策及び適正利用の一層の推進について(要請)
③給排水管の劣化状況調査方法として、X線、超音波、内視鏡、抜管による方法を資料より説明
④神奈川県厚木市某管理組合(5棟・240戸)では埋設管に腐食が発生している。管の上面に径80mmの穴があいた。原因は上面の土質(砂の質)か? ⑤テレビ用埋設ケーブル探索について説明
◆第61回 2014年11月12日(水)
①遮熱塗料(高日射反射率塗料)・断熱塗料についての説明
②マンションの維持・修繕に関わる工事費等の調査結果紹介(足場仮設費が10年間で21%アップ)

◆第62回 2014年12月15日(月)

①「不公正・不誠実な設計コンサルタント」の事例説明
②大規模修繕での「設計事務所比較」及び「施工会社一覧表」について
③某管理組合の大規模修繕工事コンサルタント決定と検討経過報告
④「自主防災マニュアル」(オーベル多摩永山エンブレムヒルズ管理組合作成)についての説明

◆第63回 2015年1月19日(月)

①オーベル多摩永山エンブレムヒルズ管理組合の「マンションの建物構造と設備」について説明
②同管理組合の「住宅リフォーム申請の手引き」について説明
③手摺支柱の延命工法の紹介(ポールガイド工法)

◆◆◆ 多摩市内の都営住宅、建替調査実施

東京都は移転建替えを決めた諏訪4、同5団地以外にも、築40年以上になる多摩市内の東寺方、和田、愛宕、落合、豊ヶ丘など6カ所の都営住宅について、それぞれ建替えのための基礎調査を行う。

(出典＝読売新聞)

◆マン管士の診断で火災保険料を割引く
日新火災海上保険は、日本マンション管理士会連合会と提携、専門家診断付き火災保険を7月に発売する。マンション管理士がマンション共用部分の管理状況を診断し、管理が良好な場合、共用部火災保険料を20～30%割引く。(出典＝住宅新報社)

VOICE 築30年はターニングポイント

多摩マンション管理組合連絡会 理事 内多久雄氏
(エステート聖ヶ丘3 在住)

築30年の管理組合が取り組むべき最も重要な課題は、第3回大規模修繕工事の中間見直しと、その先を見越した長期修繕計画の作成に着手することです。3回目ともなると全ての部分で維持保全だけでは済まされない改良・更新(上階高齢者用エレベーターやリノベーション含む)の検討が求められます。更に マンションを取り巻く社会問題となっている「二つの老い」(①住民の高齢化、②建物の老朽化)の対策としても、次世代につながる資産事業としても建替え問題は避けて通れません。即ち、「修繕か建替えか」について管理組合は住民に対し、現在のまま住み続けられるのかどうかの判断に資する情報を提供する義務があります。多摩市では現在、「多摩ニュータウン再生方針」を作成中です。当連絡会でも来る4月5日の全員集会において再度この問題をとり上げます。是非ご一緒に考えてみませんか?

■管理組合員(14管理組合 /2015年2月現在・順不同) ☆個人会員(26名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	エステート聖ヶ丘-3団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	クオース永山
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	アルテヴィータ	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	豊ヶ丘5丁目3番住宅	

■賛助会員(14社 / 2015年2月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	加藤商事 株式会社	南海工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ	いずみテクノス 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	株式会社長谷工リフォーム	

多摩マンション 管理組合連絡会

多摩市後援
当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)
Eメール renrakukai-rji@freeml.com
○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。
ウェブサイトをご覧ください <http://tama-mansion.jimdo.com/>

多摩マンション管理組合連絡会 NEWS No.16

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2015年2月27日発行(不定期刊)・第7巻第1号(通巻16号)



大規模修繕工事の実態調査の集計

大規模修繕費用は総平均で129万円/戸

大規模修繕工事に関するアンケート調査を、多摩市内を主対象に66組合で実施し、28組合から回答(回収率42%)を得ました。内訳は団地16組合、民間分譲12組合です。築年数、住戸数、大規模修繕工事の回数、工事の内容、費用などに関して調査した結果を報告します。ご協力頂きました組合の皆様、ありがとうございました。

●給排水管の改修工事は遅れ気味

大規模修繕工事の実態調査を集計した結果は一覧表(次頁)で示します。団地(旧公団・公社系)での費用平均が140万円だった(特殊工事のN管理組合を除く)のに対し、民間分譲マンションは110万円と若干差がありました。これは団地では3回目の大規模修繕が中心となっているのに対し、民間分譲では1回目が多いためと思われます。2回目と3回目の工事費用に余り大きな差はありませんが、規模が小さかったり、住棟構成が複雑だったりすると、割高になっている様です。なかには2回目(築30年前後)から共用部分だけでなく専有部分までを含めた給排水管改修工事を、いち早く始めている管理組合もありますが、その一方で、3回目(多くが築35年以上)になっても行わない組合がかなりあります。特に古い団地では、給排水管などの配管類が壁コンクリート内を通っていたり、構造上工事が難しいうえに、多額の費用がかかることから遅れ気味となっている様です。

●大半の団地は3回目の大規模修繕が中心、4回目を計画する組合も

団地の築年数は平均32.8年と、すでに大方が築30年を超えています。比較的新しい団地でも築26年(1組合)、28年(2組合)ですし、古い所では築38年(1組合)、39年(3組合)と40年超えが間近です。したがって1回目の大規模修繕は全ての組合で終了。2回目ですえ2008年から13年までの間に大方の組合が済ませており、今年、1組合(築31年、190戸)が行うのみです。

2回目の大規模修繕で実施した工事は、屋根補修、外壁補修、鉄部塗装という基本3項目が中心ですが、これにプ

ラスして、外構補修(道路、外柵、外灯などの改補修)、サッシ改修を入れている組合がかなりありました。さらに、これに共用部分・専有部分の配管改修まで加えて、早々とパーフェクト工事を4年前に行った組合(築39年、294戸)が1組合ありました。工事費用はそれでも、戸当たり136万円で済んでいます。



このほかにも、基本3項目+外構補修+専有部分配管改修を行った組合(築28年、12戸)と、外壁補修+鉄部塗装+共用部分および専有部分配管を改修した組合(築31年、190戸)が、それぞれ1組合ありました。費用は前者が戸当たり150万円、後者が147万円ですから、予想よりも安い感じです。

2回目の費用は、団地平均で戸当たり146万円です。ただ、なかには基本3項目の工事のみで158万円かかった組合(築28年、298戸)と、168万円かけた組合(築30年、240戸)があります。多分、これは業者対応が甘かったというよりも、各団地の住棟構成(高層か、中低層のメゾネット、タウンハウス、フラットの組合せ)の違いよるところが大きかったのではないかと思います。

平成27年 第1回全員集会を開催します ～テーマは、大規模修繕と、建替え問題です～

マンションに関する情報交換を行う平成27年第1回全員集会を、4月5日(日)午後2時から、下記の要領で開催します。
第1部では、管理組合最大の業務である「大規模修繕の進め方」について、長年、マンションの維持管理を専門家として指導・助言して来られた田邊邦男氏に講演していただきます。
第2部では、出席者全員で「大規模修繕か建替えか」をテーマに、改めて延命か建替えか、どちらがベターな選択なのかを話し合ってみます。すでに建替えを行った諏訪2丁目団地以外でも、地域の築30年以上の団地では建替え問題を真剣に検討する管理組合が増えております。そこで、最近のマンション情勢を踏まえながら、意見交換したいと思います。会員の方はもちろん、マンション居住の方など、みなさんの参加をお待ちしています。

・日時 : 平成27年4月5日(日) 午後2時～5時半(受付開始は午後1時半)
・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
・演題 : 第1部、「大規模修繕の進め方と費用試算」
講師：田邊 邦男氏(マンションリフォーム技術協会事業委員長、一級建築士)

第2部.出席者座談会
「改めて考える、マンション・団地の将来―大規模修繕か建替えか」
コーディネーター：田邊 邦男氏
・参加費 : 無料 <懇親会は希望者のみ(懇親会費1,000円)>
・申込み : 3月23日(月)までに、氏名・住所・電話番号・所属の管理組合名を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

大規模修繕工事の実態調査一覧表

公団・公社系団地	工事回数	実施時期	工事費用(戸当たり:万円)	工事項目(既に行ったか、今後行う工事)									
				屋根補修	外壁補修	鉄部塗装	共用配管改修	外構改修	サッシ改修	専有配管改修	その他		
2回目	A管理組合(築30年、240戸)	2	2010年	168	○	○	○						
	B管理組合(築39年、294戸)	2	2011年	136	○	○	○	○	○	○	○		
	C管理組合(築28年、12戸)	2	2013年	150	○	○	○		○		○		
	D管理組合(築28年、60戸)	2	2008年	117	○	○	○	○			○		
	E管理組合(築28年、298戸)	2	2011年	158	○	○	○				○		
	F管理組合(築31年、190戸)	2	2015年	147	○	○	○	○				○	
	G管理組合(築26年、235戸)	2	2016年	試算中		○	○		○	○			
(工事費平均:146万円/戸)													
3回目	H管理組合(築37年、270戸)	3	2015年	74		○	○						屋根を除く建物関係のみ
	I管理組合(築39年、280戸)	3	2018年	107	○	○	○						
	J管理組合(築39年、180戸)	3	2015年	222	○	○	○			○	○		共同受信設備改修
	K管理組合(築37年、220戸)	3	2015年	259				○	○			○	
	L管理組合(築30年、186戸)	3	2020年	88		○	○						ベランダの防水、屋根庇等の補修
	M管理組合(築31年、221戸)	3	2015年	81	○	○	○						
	N管理組合(築32年、356戸)	3前期	2014年	344	○	○	○			○			外断熱、電力幹線増強工事実施
	O管理組合(築31年、115戸)	3	2022年	未定									
(工事費平均:139万円/戸 ※N管理組合を除く)													
4回目	P管理組合(築38年、240戸)	4	2022年	113	○	○	○		○				
(団地の工事費総平均:140万円/戸 ※N管理組合を除く)													
民間分譲マンション													
1回目	a管理組合(築13年、44戸)	1	2014年	136	○	○	○		○				
	b管理組合(築19年、35戸)	1	2009年	69	○	○							
	c管理組合(築7年、81戸)	1	未定	未定	屋上補修、外壁目地、鉄部・駐車場屋根塗装を予定。大規模修繕工事はできれば築13～14年に延ばしたい。								
	d管理組合(築11年、88戸)	1	2015年	136	○	○	○		○				各戸バルコニー塩ビシート張替
	e管理組合(築7年、58戸)	1	未定	未定	築5年目で、屋上保護塗装、鉄部塗装を実施。								
	f管理組合(築11年、368戸)	1	2016年	不明	○	○	○		○				
	g管理組合(築8年、530戸)	1	2018年	132	○	○	○		○				
(工事費平均:118万円/戸)													
2回目	h管理組合(築28年、31戸)	2	2010年	110	○	○	○		○				駐輪場屋根補修
	i管理組合(築26年、220戸)	2	未定	不明	○	○	○	○		○			
3回目	j管理組合(築31年、363戸)	3	2012年	80	○	○	○		○	○			ベランダ床面防水工事 オートロック化
	k管理組合(築31年、60戸)	3	2017年頃	133	○	○	○		○				
(工事費平均:107万円/戸)													
未定	l管理組合(築34年、15戸)	—	—	87		○	○	○		○			築年古く共用部給排水管改修、鉄部塗装の費用大
(民間分譲の工事費総平均:110万円/戸)													

●3回目に259万円かけて、共用部、専有部配管を同時改修する組合も

団地では3回目の大規模修繕を、2015年から22年にかけて行う組合が7組合あります。うち4組合(①築37年・270戸、②築39年・180戸、③築37年・220戸、④築31年・221戸)は、今年(15年)中に実施する予定です。このうち1組合は基本3項目に加え、外構補修+サッシ改修+専有部分配管改修にまで手を広げた、大がかりな工事を予定。費用も戸当たり222万円としております。

また、もう一つの組合では、外構補修プラス、共用部分と専有部分の配管改修を同時に行う、思い切った計画となっています。この費用は戸当たりで259万円です。昨年(14年)外断熱工事をを行った組合(築32年、356戸)の344万円を特殊例として除けば、通常工事ではこれまでの最高額となりそうです。

団地での3回目の大規模修繕の費用平均は戸当たり139万円です。2回目平均との金額差は7万円程度と僅かでした。また、団地では1組合(築38年、240

戸)が7年先の22年ごろ、4回目の大規模修繕を計画しております。



●民間分譲は築年数が大きく分かります

民間分譲マンションの築年数は平均で18.8年です。築26年～34年が5組合、築7年～20年までが7組合と、比較的新しいマンションと古いものに大きく分れます。民間分譲では、まだ新しいマンションが多いため大規模修繕の具体的な予定の無いところが2組合(①築7年・81戸、②築7年・58戸)あるほか、規模が小さいうえに、古くなって給排水管補修や鉄部塗装に毎年相当な費用がかかり、大規模修繕を計画出来ない組合が1組合(築34年・15戸)あります。

●2回目で、共用部分の配管改修を計画する組合あり

2回目を済ませたか、近く行う民間分譲は2組合です。4年前に済ませた組合(築28年・31戸)は、基本3項目に外構補修、駐輪場屋根補修の工事で、戸当たり110万円の費用でした。近い将来、2回目を行う予定の組合(築26年・220戸)では、基本3項目に加え、サッシ改修と共用部分配管改修工事までを計画しています(費用不明)。

3回目を済ませたか、近く行うところも2組合(①築31年・363戸、②築31年・60戸)あります。3年前に済ませた①の組合は、基本3項目と、外構補修+オートロック化+ベランダ防水+屋外廊下補修を実施し、費用は戸当たり80万円でした。2年先の17年に3回目を行う予定の②の組合では、基本3項目と外構改修工事で、133万円の費用を見込んでおります。

しかしながら、民間分譲でも3回目に配管類の改修工事に手をつける組合は、今のところほとんど見あたりません。

特別講演

「多摩ニュータウン再生への取組」(現状と未来について)

講師:永井 修氏(多摩市都市整備部ニュータウン再生担当課長)

世界最速で高齢化が進む町「多摩ニュータウン」。再生へのビジョンと今後の取組について、新たに都市整備部に新設されたニュータウン再生担当課長の永井氏にご講演頂きました。行政だけでなく、多摩ニュータウンに居住する私達も、できる事から少しずつ再生に向けて取組むことが必要であると感じました。



【現状】

多摩ニュータウン(以下多摩NTと省略)の1970年代初期入居時期、エレベーターなし5階建ての均質的賃貸・分譲住宅団地による大量の住宅供給がなされた。当時の意識は高度成長期でもあり団地・アパートから一戸建てマイホームへの住替えビジョンであった。しかしバブル期の住宅高騰、高度成長の終焉と共に入居者の考えも変わった。すなわち良好な団地環境が再評価され、ここに住み続けるという、終の棲家にする人が増えた。結果、年を経て人と団地が一斉に高齢化し、階段室型の建物は高齢者の暮らしに不向きとなった。

【再生の方策】

第1はニュータウンを”惹きつけられ、住み続けられる街へ”と再生する。第2は多摩NTにふさわしいコンパクトで、便利な街を目指す方策である。



【持続化】

①若者・若夫婦世帯を迎え入れる大きな懐を持つ②子育て終了世帯が、多室型の子育て住戸を譲り、次のライフスタイル住宅へ地域内で容易に移住可とする循環構造へ進化させる。

【コンパクト化】

多摩NTは京王、小田急線と尾根幹線間にあり、元々コンパクトシティである。従って、単なる物理的なコンパクト化ではなく、地域の循環構造を支える多様な拠点の強化連携型のコンパクト再編を目指す。駅・駅周辺、子育て支援、医療・福祉・包括ケア等、多彩な拠点をネットワーク化して連携強化することにより、コンパクト化を図る取組である。

報告

第7回通常総会が、昨年11月29日(土)に開催され、出席者35名(組合会員13、個人会員22:書面議決書含む)の皆様にも、2つの議案についてご審議頂き、両議案とも承認頂きました。詳細は当会ホームページをご覧ください。



【先行プロジェクト】

初期入居の諏訪・永山地区を先行地域として検討を進め、この結果を具取や豊ヶ丘などの周辺地区にフィードバックする計画である。先行地区では各拠点のフレーム(容積率・用途・形態制限等)を設定し直し、永山駅近傍では団地再生、多様な駅前住宅供給。他拠点では団地建替、改修、医療拠点を形成し、尾根幹線道路側には、例えば、道の駅やフードパレー、シニア向けのスポーツモールなどによる沿道土地の活用等で再生を図る。これにより永山・諏訪両地区は2050年32%の人口減から永山地区は微増に転じ、諏訪地区は微減に留まるとのシミュレーション結果が得られている。

とりわけ永山駅近傍ではリーディング・プロジェクトとして、街歩きが楽しめる界限性・魅力の強化を図り併せて利便性に優れた住宅提供を計画。この為に必要なフレームの見直しが検討に挙がっている。このプロジェクトのロードマップとして短期、中期、長期の3期に分け、2020年の東京オリンピック、2027年のリニアの開通年度を一つの区切りとする。



【団地の再生】

分譲住宅・賃貸団地の再生、住替え支援、地域包括ケアと連携したまちづくり、近隣センターの再生といった面から

の検討が行われている。そのための法整備や公的機関による支援強化の必要性、住民の合意形成のため適切な情報提供と、多摩NTのあるべき姿の共有等が挙げられている。

これらの建替や再生には、例えば、先行建替え可能な土地に新しい高層建物の団地を作り、既存の近隣団地から移転及び新入居者を迎える。移転後の空いた団地跡を順次同様に活用してゆくなどが考えられる。



【まちの活性化】

ハード面の検討と共にソフト面からのアプローチとして、①先ず来て、知って、次いで住んでもらえるように知名度・魅力の向上促進、②居住の安定化、③まち活性化の取組みをより推進する体制の整備がある。

この3点に対し多様な主体により、多摩NTの魅力発信ウェブサイトの立上げ、キャラクター・施設・文化・食などの地域資源の活用、イベントを通じたまちのPRの実施、企業と連携したまちづくり、が考えられる。さらに地域包括センター運営事業の強化、在宅高齢者の見守り推進等の地域包括ケアシステムの構築、情報・通信技術等による地域の交流促進、超小型モビリティなどによる快適移動網の構築。活性化の更なる推進体制整備としては、地域ビジネスの仕組みづくり、エリアマネジメント組織の組成・運営が挙げられている。

【取組体制】

平成25年、「多摩ニュータウン再生検討会議」を東京都の支援を受け多摩市に設置。平成27年度には多摩NT再生方針を策定する予定である。