

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2018年2月12日発行(不定期刊)・第10巻第1号(通巻25号)

特集 大規模修繕と修繕積立金の現状調査の結果

～給排水管改修は、これから本格化！
資金不足の組合が半数余りに～



でした。高層で外壁タイルの補修範囲が広がったり、サッシ、玄関扉の改修まで行ったため、費用が余計にかかったのかも知れません。工事内容を無視し、例外2組合を除いて、前回大規模修繕の費用を戸当りで見ると、安い組合は70～90万円、高い組合は170万円前後。単純平均は127万7千円となりました。

●次回は2020年以降に集中
次回大規模修繕の予定時期は、2組合が2019年とした以外、オリンピック工事後の20年～29年に集中。民間を除き3～4回目となります。

予定工事は団地の場合、設備の多くが寿命期に入るため、盛沢山です。定番のほか、共用部給水・排水管、専有部給水・排水・給湯管など、配管改修工事を含めた組合が目立ちます。

さらに、サッシ、車歩道の舗装、地中埋設の給水・排水・ガス管・電線まで加えた組

合もあります。いずれにしても団地では、配管改修を重要テーマにしており、今後、本格化していくのは間違いのないでしょう。

●修繕積立金は団地1万6千円、民間約1万1千円が平均

修繕積立金は団地の場合、全体修繕積立金と棟別修繕積立金の2本立てにしている組合と、全体1本だけの組合がほぼ半々。民間は全体のみです。戸当たり月額での徴収額をみると、2本立て団地での全体積立金は平均で2200円、全体1本だけの団地では1万6000円になります。

個別に見ると、2本立て団地での全体積立金は月額1000円が最も安く、一番高いのが6000円です。この高い団地は11階高層5棟のみの団地で、給水設備やエレベーター等の共通維持費がかかるせいかと思われる。その分、棟別積立金は9000円に押さえています。

春のマンション総合ゼミナールを開催します。

連絡会が主催する管理組合運営の総合講座です。今回は2つの講演です。
1つは、多摩ニュータウンの団地・マンションの資産価値の将来予測です。人気のお台場や武蔵小杉でもマンションは飽和状態になってきたうえ、2022年には大量に放出される近隣農地（生産緑地）に次々とマンションが建設されると予想されています。住宅余りが進むなか、郊外型の地域の団地・マンションが資産価値の下落を防ぐにはどんな対策が必要か、長年、中小企業や管理組合の経理指導に携わり、不動産動向にも詳しい北元氏（元 北元会計事務所コンサル）に説明していただきます。
もう1つは、資金面から長期修繕計画を見直す方法です。高齢年団地では、専有部の給排水管改修費用の捻出に悩んだり、その後の大規模修繕費用を確保できないと頭を抱える例が増えています。また、初めての長期修繕を迎えた民間マンションでは、修繕積立金が余りにも少ないのに驚き、慌ててしまうケースがあります。いずれも長期修繕計画を早急に見直し、不要不急の工事を可能な限り先送りするほか、最低でも30年先までの資金計画を立て直すことが大切です。マンションリフォームの専門家である水白氏（水白建築設計室代表）に指導してもらいます。
管理組合役員の方、マンション居住者の方の参加をお待ちしています。

- ・日時 : 平成30年4月8日(日)午後2時～5時(受付開始は午後1時半)
- ・場所 : バルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・講演内容 : ①「どうなる、団地・マンションの資産価値」(多摩ニュータウン中心に) 講師: 北元 隆典氏(元 北元会計事務所コンサル)
②「資金不足を解消する長期修繕計画見直しの方法」 講師: 水白 靖之氏(水白建築設計代表、一級建築士)
- ・懇親会 : (希望者のみ参加費1,000円。午後5時半頃～)
- ・お申込み : 3月31日(度)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記に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

管理運営問題部会 報告

◆第90回 2017年8月27日(日)
区分所有法の読み24回目。第3節の敷地利用権に入ります。その22条、分離処分の禁止です。敷地利用権とは専有部分の所有者が、その建物敷地を持っている権利です。2つの面があります。ひとつは土地を通行したりする利用権、もう一つは敷地に対する持分権です。敷地は分譲された土地なら共有、地上権や借地権なら準共有となります。例外としてタウンハウスでは建物敷地をそれぞれに区分所有する「分有」という形式があります。持分権は、原則として専有部分の床面積の割合によって決められます。22条は、規

約で別段の定めをしない限り、専有部分と敷地利用権を別々に処分(売買など)することを禁止しています。敷地利用権は登記のさい敷地権という名称に変わり、登記簿の表題部に「敷地権の目的たる土地の表示」と書いてあると、分離処分が禁止されます。

◆第91回 2017年9月23日(日)
区分所有法の読み25回目。23条の分離処分の無効の主張の制限です。専有部分と敷地利用権(登記上は敷地権)の分離処分は、前条で禁止されていますが、稀に例外の事態が起きる場合があります。ひとつは22条にある「規約に別段の定めがあるとき」です。次が登記前に行った売買や担保設定です。特に規約敷地は登記しないと第三者に対抗できません。もし敷地利用権だけが分離処分された場合、

専有部分に区分法10条(区分所有権売渡請求権)が適用される恐れがあります。この売渡請求権は形成権とされており、相手方に売渡請求するだけで否応なく売買契約が成立するという強力なものです。くれぐれも要注意です。

◆第92回 2017年10月15日(日)
区分所有法の読み26回目。24条の民法255条の適用除外です。民法255条は、建物、敷地等で共有者の1人が相続人を無くして死亡したとき、その持分は他の共有者に帰属するとしております。ただし専有部は対象外ですから、特別縁故者か、そんな人も居なければ国に帰属します。しかし、そうすると専有部分と持分権を分離する格好となり、一体処分の原則が崩れますので、民法の同条は適用しないと定めたものです。

メンテナンス部会 報告

◆第93回 2017年8月31日(木)
1.団地の電気設備について。(1)ノーヒューズブレーカーとヒューズスイッチ、(2)漏電ブレーカー、(3)感電について、(4)接地の必要性。
2.鉄筋コンクリート・マンションの施工過程-4-2.弱電設備(インターフォン、電話設備)について説明。
◆第94回 2017年9月25日(月)
1.塗料に含まれるアスベストについて。塗料(仕

上塗料)に含まれるアスベストの取扱。2.団地の電気設備について。(1)建物・住居に対する標準的な電力負荷を知るための指標(需要率と標準負荷)、(2)温水洗浄便座の安全性。3.遮熱・断熱塗料について。(1)遮熱と断熱の違い、(2)遮熱・断熱塗料「サーモシャット工法」

◆第95回 2017年10月16日(月)
1.豊ヶ丘5-1住宅の給水・給湯管更新工事について。メーターボックス内のメーター以降から各端末及び端末間の給水・給湯管の更新工事(更生工事は無し)について、計画段階から施工段階の時期、体制など工事の特性を交え、組合主導での取組み概要等の説明。

◆第96回 2017年11月21日(火)
1.鉄筋コンクリート・マンションの施工過程-4-2.第93回に引き続き、弱電設備(インターフォン、電話設備、テレビ受信設備、インターネット設備、火災報知設備)について説明。
2.鉄筋コンクリート・マンションの施工過程-5.床工事について、(1)床下地(直床、根太組下地、置床工法)、(2)床材(フローリング、フローリングの直張り、遮音、クッションフロア(CFシート))について説明。

◆◆◆◆◆
Info
◇改正住宅セーフティネット法を施行
高齢者、生活保護受給者などの入居を拒まない賃貸住宅を登録制にし、改修費等を補助する制度。保証料や家賃の一部も補助する。居住支援協議会が円滑な入居を推進する。(出典=住宅新報)

◇子育て応援型の大規模マンション誕生
三井不動産は千葉県柏市に建設した大規模賃貸マンション(492戸)に、保育園、学童保育施設、小児科医院などを誘致。入居する子育て家庭を支援していく。(出典=住宅新報)

◇収納固定家具のオーダーサービス開始
東急コミュニティーはオーダー家具メーカーのドゥーマンズ(渋谷区)と提携。1mm単位で様々な種類の収納家具の要望に対応していく。(出典=住宅新報)

VOICE エレベーター代わりの脚

多摩マンション管理組合連絡会 理事 井口 堯 氏
(豊ヶ丘5-1 在住)

パワードスーツと言われるものが開発されてきている。工業、農業、介護用と特化されているが、基本は足腰、腕力の支援で、60kgを持ち運び容易とか、1日中手を上に挙げて作業する人(工場内や建築現場など)の腕を支えるタイプとかあるようだ。現状このスーツ装着の姿はロボット然としているがそのうちスタイルも改善されることが期待される。
5階建てエレベーターがない共同住宅が8万4千棟存在するとのデータがある。追加設置できるエレベーターが研究開発されてはいるが後付けの増設となると、特に分譲住宅では区分所有者の利害が絡み合いが取れず実現は絶望的だ。一方住民の高齢化は進み階段の昇降が困難となる。パワードスーツが進化して簡単に脱着、持ち運びができるタイプの出現を期待する。ほんの少し脚力を支援する程度の性能で良いのだが。

■管理組合員(13管理組合 /2018年2月現在・順不同) ☆個人会員(24名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフィート多摩センター棟丸坂	アルテヴィータ	藤和シティホームズ多摩落合
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	豊ヶ丘5丁目3番住宅	
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘一1団地	エステート聖ヶ丘一3団地	
Brillia(ブリリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	クオース永山	

■賛助会員(14社 / 2018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	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 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	

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 tamakanren20921@gmail.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/>

全体1本の団地では、小規模ほどどうしても割高になるようで、5階フラット1棟の団地は、2万2000円と最も高く、平均を相当上回っています。

棟別積立金のある団地では、住棟形式が多様なほど修繕効率が悪いせいも、月額1万7000円と高額になっており、反対に14階高層が1棟あるものの中層フラット中心の団地は1万2780円と低額でした。

2本立て団地の全体、棟別を合わせた積立金総額は、最高が1万9000円、最小が1万4030円。平均は1万5876円で、全体1本と差はありません。

●積立金余裕度は団地が給排水管改修費を、民間は過去の徴収額を反映

次回以降の大規模修繕に備えた積立金の余裕度は、余裕があるが2組合、まあ足りているが4組合。逆に、少し足りないが4組合、大幅に足りないが3組合で

した。当然ながら次回に盛沢山の工事を予定する組合ほど不足気味です。特に専有部を含めた給排水管改修を入れたのがおおきそうです。

民間では長期修繕計画の見直しや、それに合わせた積立金の引き上げが遅かったためかと思われます。

【謝辞】

年末のお忙しい中、アンケートにご協力頂きました管理組合様には、心より感謝申し上げます。



表1. 大規模修繕と修繕積立金の現況調査

組合	業 年数	棟数	総戸数	駐車場 様式	実施 回数	前回 実施時期	前回 実施工事	工事費用	戸当り 費用(万)	次回時期	次回予定工事	社 ・ 公 団
①	35	9 5階フラットのみ	300	平置	3	2017	F, I	3億5千万	116.7	2020	B, D	公 社 ・ 公 団
②	30	13 14階高層1、2階低層1、フラット	298	平置	2	2011	A, B, C, D	5億	167.8	2023~24	A, B, C, D, F, I, J	
③	35	19 タウンハウス17、フラット2	107	平置	2	2006	A, B	1億9千万	177.6	2020	B, D	
④	36	29 タウンハウス3、メゾネット10、フラット16	356	平置	3	2013	A, E, K	12億5百万	338.5	2019	H, I, J, K	
⑤	32	11 4階~6階フラット	115	平置	2	-	A, D	1億8千万	156.5	2021	A, B, D, E, I, J	
⑥	40	10 5階フラットのみ	270	平置	3	2015	B, C, D	1億9千万	70.4	2028	A, B, C, D, F, G, I	
⑦	41	13 5階フラットのみ	280	平置	3	2016	I, J	-	-	2020	A, B, C, D, K	
⑧	41	10 5階フラットのみ	240	平置	3	2008	B, C, D, F	2億	83.3	2022	A, B, C, D, E, F	
⑨	32	1 5階フラット	20	平置	2	2013	A, B, C	850万	42.5	-	-	
⑩	41	5 11階高層のみ	294	平置	2	2010	A, B, C, D, F, J	3億5千万	119	2023	A, B, C, D, E, G, H, I, J, K	
⑪	31	13 フラット5階、3階各1、タウンハウス11	77	平置	2	2000	A, B, D	-	-	2020	B, F, K	
⑫	38	4 8階フラットのみ	136	平置	3	2014	A, B, D, F	1億5千万	117.6	2026	A, B, D	
⑬	33	7 4~5階フラットのみ	144	平置	2	2008	-	1億3千万	90.3	2021	-	
⑭	33	30 タウンハウス17、フラット13	240	平置	2	2009	A, B, D, F, I	4億8千万	200	2024	B, D, G, H, I, J	
⑮	46	14 5階フラットのみ	402	平置	2	1999	A, B, C, D	3億7千万	92	2022	A, B, C, D, H, I, J	
⑯	11	7 6~18階フラット	530	自走立体	-	-	-	-	-	2021	A, B, C, D, G	民 間
⑰	13	5 9~15階(一部地下)フラット	368	一部平置き 一部機械式	1	2017	A, B, C	5億2千万	141.3	2029	A, B, C, D, E, F	

【凡例】 A:屋根、B:外壁、C:外壁タイル、D:階段・ベランダ防水、E:サッシ、F:玄関扉、G:車歩道の舗装、H:地中埋設管(給水・排水・ガス・電線)、I:共用給水・排水管、J:専有部給水・排水・給湯管、K:その他

表2. 修繕積立金の状況

組合	修繕積立金(月額/戸)		修繕積立金残高		現時点の 積立金余裕度	備考
	全体修繕	棟別修繕	全体修繕	棟別修繕		
①	7,000円		6億		余裕がある	
②	1,300円	12,780円	7600万	4億7300万	少し足りない	
③	18,000円		2億5500万			
④	2,000円	17,000円	4900万	3億6100万	少し足りない	
⑤	3,100円	14,850円	9900万	2億200万	大幅に足りない	
⑥	12,000円		3億5000万		まあ足りている	
⑦						
⑧						
⑨	22,000円		3000万		余裕がある	
⑩	6,000円	9,000円	2億4600万	3億3600万	まあ足りている	
⑪			1億5000万	9600万	少し足りない	
⑫	21,000円		1億3000万		少し足りない	2年以内に給水・給湯管更新を予定
⑬	1,000円	120円/m ²	6400万	1億7200万		
⑭	2,000円	14,750円	5200万	3億400万	まあ足りている	棟別10,000~19,000円/月
⑮	4,700円		4億9000万		大幅に足りない	積立金繰越額で駐車場敷金を含む
⑯	10,988円				まあ足りている	昨年6月まで8,998円/月
⑰	12,032円		3億9000万		大幅に足りない	

※空欄は非公開も含む



**「高齢化マンションで管理組合が新たな活動に挑戦」
—独居老人や認知症住民の増加に対応して—**

多摩マンション管理組合連絡会 会長 西山博之

◆はじめに

2017年9月現在、65歳以上の高齢者人口は推定で3514万人となり、総人口に占める割合が27.7%と過去最高となってきている。一方で、第二次ベビーブーム世代が65歳以上となる2040年には、総人口の35.3%が高齢者となる見通しの中、昨今では、マンションの管理組合運営にも高齢化に伴う様々な問題が生じてきている。

本講演では、高齢化マンションにおいて、新たな活動に挑戦している管理組合の取組み事例を紹介すると共に、認知症や孤独死問題についても取組事例等も含めて紹介する。

◆高齢者の見守り

高齢者の見守りは大きく三つの種類に分類される。①一般的管理組合や自治会などが行う、緩やかな見守り。②民政委員、老人クラブ、住民ボランティア等が行う、定期的に安否確認など訪問を行う、担当による見守り。③地域包括支援センター等の専門機関の職員が専門的な知見を持って行う、専門的な見守り。

このように、住民(管理組合、自治会、町会)、民間事業者、行政機関等が役割分担の下、連携して行われる事が重要であり、それが、共に支え合う事により、安心していつまでも住み続ける事のできるような地域社会の再生「地域包括ケアシステムの構築」へと繋がる。

◆高齢化対策の取組事例

○柏陽団地

昭和43年竣工。5棟で120戸。65歳以上は、平成29年で46.7%。高齢化対策の取組として、理事会の構成を、常任理事10名以内(現在は6名、任期2年)、輪番理事5名(任期1年)、専門委員会4名とすることで、懸案事項を遅滞することなく対処するようにしている。また、輪番理事の免除金(年6万円)の制度を設け、高齢化による役員の手不足に悩みつつも工夫を凝らしている。更に、広報誌や総会後の懇談会にて、高齢化問題への啓発や組合活動への参画を繰り返し呼びかけている。

○多摩市豊ヶ丘5-3

昭和51年竣工。10棟で240戸。60歳以上は平成22年で60%強。高齢化対策の取組として、平成23年に高齢化対策組

合組織検討委員会を発足し、3年間かけて以下の検討結果をまとめた。①外注作業が定着している緑化委員会の解散。②前年度理事が交代後3カ月間、新任理事の支援の義務化。③役員選出時の病弱者への配慮、欠員補充についての基準の明確化。④会計システムの導入と会計アドバイザー制度の新設。⑤会計及び資金の運用管理細則の改定。⑥理事業務における定型作業の雛型の作成や、過去の資料の登録と管理。⑦「理事会運営細則」の作成と、これを補完するための「理事会運営のしおり」、「入居者のしおり」を作成し回覧。⑧「震災対策防災委員会細則」の作成。

○狭山第二住宅

昭和50年竣工。11棟で270戸。高齢化対策の取組として、管理組合と自治会との連携を図り、それぞれの担当業務についても、従来の縦割り分担制から、横連携・協同性への運用転換を図ることで役員等の人員削減を図っている。更に、業務内容等についても再評価を行い、取捨選択・整理を行うとともに、可能な範囲で業務の外部委託化を進めている。最終的には、管理組合と自治会のメンバーで構成される「第二住宅運営会議」構成し、総務・会計・広報等の事務処理を運営会議にて実施。自治会は主に居住者の自助・共助に基づく自治・コミュニティ活動の支援を行い、管理組合は建物や設備等の維持管理を主な業務を担う組織に改編している。

○町田市藤の台

昭和45年竣工。52棟で1199戸。60歳以上50%、65歳以上47%、75歳以上18.6%。高齢化対策の取組として、理事11名中、2名の福祉・高齢者担当理事を任命し、福祉・高齢者委員会を新たに設置し、高齢化問題に取り組んでいる。また、地域の自治会に加入し、地域全体としての活動にも取り組んでいる。その例として、高齢者支援の「藤の台たすけあいの会」は、高齢者や弱者を対象に、地域住民による有料での活動として、平成11年度より継続している。また、平成22年度より、「藤の台・高齢者見守り支援ネットワーク」を立ち上げ、現在訪問等を実施している。

○高幡芙蓉ハイツ団地

高齢化対策の取組として、安否確認用住居者現況届の提出を義務化(管理規約改正)している。毎年輪番制で交代する新任理事が、総会後の初仕事として、各住戸を訪問し100%の回収率で「住民台帳」の更新を行っている。

○大島三丁目団地

昭和45年入居。11階建て2棟で290戸。高齢化対策の取組として、「高齢者見守り支援協議会」を発足。活動の柱は、①各種情報の提供、②居住者名簿の整備、③何か起きたときに公的機関に繋げる活動としている。また、コミュニティー活動として、ふれあいサロンの運営や、みまもりニュースを月1回のペースで発行している。なお、みまもりニュースは原則手渡しで、「気になる方」の情報共有し、早期発見に備えている。

○Brillia多摩センター

平成18年竣工。6棟で530戸。75歳以上の高齢者数は、3~4%程度と推定される。理事会とは別にBCC(ブリリアコミュニティクラブ)が設置されており、園芸クラブやゴルフの会などのサークル活動が行われている。また、サークル活動とは別に、住民が自発的に運営している「シニアの会」も定期的に開催されている。その他、ハード面では、階段への手摺の設置、段差解消などを行い、規約面では、車を保持していない高齢者の方が、デイスサービスや介護に来る方用に駐車場レーンを契約できるようにするなどの改定を行っている。

◆認知症や孤独死への取組事例

認知症の方が理事になられたり、修繕工事の際の対応など、様々な対応が今後必要になる。一例ではあるが、工事の間に住民で編成された「見回り隊」が、認知症の方の専有部に立ち入り、代わりに在宅する等の対処や、鍵を預かるシステムの構築などを行っている管理組合もある。また、孤独死については、やはりコミュニティの充実化が必要であろう。昨今、陳腐化した住民名簿など、再度見直し、役員が直接訪問して対話するなど、「孤独にさせない」、「孤独にならない」状況を考えて行く必要がある。マンションによって取組は様々ではあるが、是非、この機会に真剣に議論を重ねて頂きたい。

相談窓口を開設しました!!

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩みの事相談にお応えします。下記へご連絡ください。

電話 & F A X : 042-339-4992
E-メール: gakugak_tunemitsu@msn.com

民間部会立ち上げ!!

昨今、多摩ニュータウンでも民間分譲マンションが増加してきております。民間分譲マンション特有の課題などもありますので、それらを共有し、情報交換頂く場として、新たに民間部会の立ち上げを準備しております。詳しくは下記までお問い合わせください。

E-メール: [takanren20921@gmail.com](mailto:tamakanren20921@gmail.com)
民間マンション部会設立準備会
世話人 細貝俊夫