

第134回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2021年7月15日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室にて
3. 出席者 : 7名(敬称略):
西山、三條場、福勢、橋口、小池、井口、細貝
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
 - A1. 「標準管理規約が改正」(マンションタイムズNo433:西山)
 - A2. 「田島ルーフィングの鉄筋腐食の修復工法を紹介」(マンションタイムズNo433:西山)
 - B. 「グリーンハウス南柏(100年マンションを目指して)」(ネット資料まとめ:橋口)
 - C. 「マンションの長期ビジョン等に関する事例5:R住宅(花見川住宅)」(井口)

5. 議事

5.1 活動報告

(細貝) 特になし。

5.2 マンションタイムズ記事の説明(資料A1、A2)

(西山) 今回の標準管理規約の改正は、IT 総会や、配管の一体更新などの話題が主だが、理事長解任については理事会の過半数で解任できるとしているが、もともと、役員は総会で承認されたものなので、個人的には疑問を感じている。

2 ページ目は田島ルーフィングの鉄筋腐食に関する新しい修復工法が紹介されていたので紹介する。

(三條場) ただ、この工法は昔からある。しかも、この記事は化学的には説明し切れていない部分もあるので注意してもらいたい。

(西山) では、この話題は、次回整理して説明してもらいたい。

(三條場) 了解した。

(小池) 配管の一体更新に関する標準管理規約の改正は、どのような趣旨なのか?

(西山) これは、今までは専有部分の改修に共用部分の積立金を使ってはダメだということになっていたが、それでは実情に合わないので、共用部分と一体として工事する場合には、専有部分の工事でも積立金を使えるようにするものである。ただ弁護士丸山先生は、規約改正してもダメだと言っている。一方篠原先生は規約を改正して、なおかつ総会で3/4で通しておくのがよいと言っている。

5.3 グリーンハウス南柏の先行事例(資料B)

(橋口) 今回から長期マネジメント計画の先行事例を個別に勉強していく。最初はグリーンハウス南柏の事例である。ここはネットにもたくさん情報が出ている。1975年の建築で、122戸、RC造り6階建て2棟である。2017年に長期建物管理マネジメント計画を作成して、100年マンションを目指す目標を掲げた。この計画を組合員に公表することで、居住者のライフ

ラン構築にも役立ててもらおうという意図もある。

マネジメント計画作成のきっかけ

(橋口) このマンションは、1989年、築14年目に第1回目の大規模修繕工事を行い、2001年に2回目、2009年から15年にかけて第3回目の大規模修繕工事を実施している。3回目の検討の中で、もっと将来的なことも考えたらどうかということが話題になったので、そのころから長期マネジメント計画をテーマにして検討を進めたとのことである。

旧耐震のまましていく

(橋口) 特に旧耐震のままではいいのかという点について、調べようと思ったが、構造計算書、図面がない状態だったらしい。また、耐震診断の費用がかなり負担になりそうだった。ただ、3.11の時も建物は大丈夫だったので、建物的には大丈夫であろうというふうに判断した。

建て替えができない

(橋口) 一方、将来建て替えたいときのことも調べたが、この地域は用途地域の変更があり、第1種低層住宅に分類された。そのため、高さ制限で10m以下でないとならなくなり、現在の6階建てのままの建て替えはできないとわかった。そのため、結局延命してできるだけ長くこのマンションに住み続けるしか、今のところ方策がないことが分かったので、100年マンションを目指すことにしたということである。

住民全員で取り組む姿勢

(橋口) 理事会は輪番制だが、修繕委員会や防災委員会、IT委員会、総務委員会などを常設にしている。メンバーに専門家はいないようで、今までも専門家に頼るのではなく、住民が自分たちで積極的に関与しているようである。総会で決議された決定は速やかに実施するのが指針としてあり。理事会と委員会はイコールパートナーという考えで、すべて話し合いの中で進めている。理事長も委員も区別なく、メンバー間の呼称は、すべて「さん」で統一し、役職名は使わないようにしているとのことである。余談だが、自分も高校時代、演劇クラブに属していて、そこでは全員「くん」付けで呼ぶ習慣だった。

次の世代の育成を考えている

(橋口) ホームページがあり、IT委員会が運営しているようで、毎月更新されている。また、管理室に住民用のパソコンがあり、だれでも使えるようになっている。委員会なども活動も盛んなので、122戸でほとんどの住民が絡んでいると思われる。これは、コミュニケーションがよくなるとできないが、その中で、次の世代を育成することを意識しながらやっているのはすごい。

早い時期から積極的に改修している

(橋口) 建物はラーメン構造で、専有部分の住居パターンは全部同じで70㎡弱である。今まで修繕積立金を月額1,000円から13,500円まで、6回値上げしている。1998年に給排水管更新工事、1999年ガス管更新工事、2011年に直結増圧給水に変更、2013年アルミサッシ交換、2015年玄関ドア更新、などかなり早い時期から、積極的に建物・設備の改修を行っている。今までの修繕費総額は約6億円で、戸あたりにすると500万円である。

(西山) これだけの工事を行って、工事費の総額が6億円というのは、かなり少ないのではないかと

と思う。

(橋口) それは感じる。早い時期に借入金を使っていた可能性もある。あと、入居初期の頃に、中心になって主導した人がいたのではないかと思う。

(三條場) 同感である。借入金も含めて、資金計画がしっかり運営されている印象である。また、やるべき工事や、やったほうが良い工事を適切な時期に行っている。情報を調査して、方針を決定し、総会に議案を提出して、実施するなど、一連の行動がシステムチックになっているので、だれか強力なリーダーシップを発揮した人(若しくはグループ)がいた可能性が高いと思う。

80年目を計画の節目と考えている

(橋口) 100年マンションをうたっているが、今は、さらなる40年(80年)に向けて、80年で計画を組んでいる。この80年目の時点で、その先を再検討することのようで、計画の節目となっているようだ。この時に、もしかすると、制度が変わっていて建て替え可能かもしれない、その時は建て替えを選択することもできる。あるいは、それが無理で、区分所有関係を解消して清算する方向も、決定するのはこのタイミングが良いのではということだと思う。

修繕積立金はもう値上げしない

(橋口) 計画し実施し評価するPDCAサイクルのような発想で取り組んでいるのがわかる。修繕工事では、業者まかせにせず、管理組合が自分たちで考える居住者目線の工事を目指している。修繕積立金は206円/m²で、これは将来にわたって値上げしない方針である。万一不足する場合は借入金を活用する。このようなことがはっきり言い切れるのは、早い時期から将来のことを計画に入れて考えていたためと思う。

(三條場) 専門家の力をかりなくても、自分たちで運営できているのはすばらしい。

(橋口) とにかく意識が高いのでこれだけのことができているという感じだ。その裏には、やはりコミュニティの作り方ということが大きなテーマであると思う。

(三條場) このマンションは一度訪問して、いろいろ聞いてみたい。

(橋口) ネットで相談窓口があるので、そこから連絡してみたい。

6. 次回(第135回メンテナンス部会)の開催

(1) 日時: 2021年8月19日(木) 14:00~16:00

(2) 場所: 唐木田菖蒲館第2会議室

(3) テーマ:

- ① 事例検討1: R住宅(進行担当: 井口)
- ② 亜硝酸リチウムの話(三條場)
- ③ その他の話題

(議事録作成: 細貝) 以上