令和 3 年 10 月 28 日

多摩マンション管理組合連絡会

第 21 回民間マンション部会議事録（案）

1. 日時　　令和 3 年 9 月 25 日（土）　　10：00～12：15
2. 場所　　からきだ菖蒲館　第 3 会議室
3. 出席　　（敬称略、順不同）
　　　　　鈴木、細貝、橋口、福勢、望月、小柳、中村、榊原、本田、中川、神庭、片桐、二宮

4. 配布資料（事前にメールにて配布）
　・資料 1：民間マンション部会出席者一覧
　・資料 2：民間マンション部会の進め方について
　・資料 3：各管理組合の管理運営比較分析表

5. 議事

今回より参加となるガーデンコート多摩センターの神庭（かんば）氏、片桐氏が紹介され、簡単に管理組合の紹介がされた。

入居 5 年目に入り、これから長期修繕計画の見直しを実施して行く上で、見直しの方法や修繕積立金の動向などについて色々と情報を得たい。また、日常の設備管理等についての費用や発注方法、管理会社とのやり取りなどについても、他の管理組合の取り組み方より情報を得る目的で、本部会に参加したとのこと。

その他、当日の参加者の自己紹介がされた。議事録上は、後述の各管理組合の長期修繕計画・修繕積立金の紹介で合わせて記載するものとする。

(1) 民間マンション部会の進め方について

資料 2「民間マンション部会の進め方について」の説明が、鈴木部会長よりなされ、その後、本内容について以下のような議論がなされた。

- 本部会の内容については、自組合の管理組合運営に反映させることが主目的であり、今後も部会での成果、得た情報は FB(Feed Back)していきたいと考えている。
- 「ギブアンドテイクを基本とし～」は「ギブアンドテイクを<u>原則</u>とし～」に変更するべき。
- 資料 3 の「各管理組合の管理運営比較分析表」は、殆どの情報が総会資料を基に記入できる内容となっているため特段難しいものではない。従って、本部会に参加するのであれば、情報提供は必要条件であると考えている。
- 最初にハードルを上げ過ぎると参加者が先細りする可能性もあるため、「原則とし～」の表現にして、ある程度本部会での活動に慣れて、情報についても整理できた段階で提示してもらうのが良いと思う。
- 情報管理の方法が大切である。総会資料は区分所有者のものであって、一般的に公開されることは想定していないと考えている。但し、本部会内で総会資料の内容等を議論しあう事は必要である。一方で、本部会で知りえた内容を外部に開示する事については問題であるため、そこは、部会内での紳士協定として認識しておく必要がある。
- 本部会での情報を自身の組合に FB する場合、資料がそのままコピーされ、展開されることは問題であるので、固有のマンション名を避け符号化した FB が良いと考える。
- 今後、部会への参加希望者の中で、管理や工事などの専門業者が情報を得るために参加を希望することも出てくる可能性がある。その辺りの問題も出てくる。
- 参加者の条件として管理組合に所属し、本部会で得られた情報は管理組合運営のみに役立

てること等を明確にする事も考えられる。また、連絡会理事会で実施しているように、新規参加希望者が出てきた場合に、既に参加している部会員で入会について審議するなどの方策もある。

・先の話となるが、民間マンション部会としての成果物をイメージし、将来的には外部（全国レベル）に公表できると良い。

・今後は公開資料の作成や、議事録の作成についても、部会参加者で作業分担しながら進めていくことも継続性に繋がると思われる。

・ようやく、連絡会発足当初に設立された民間マンション部会で目的としていた管理費の比較分析ができる内容になってきている。また、部会に参加することで、得られない情報に触れられる機会が増え、益々部会参加の意義が増すと思われる。だからこそ、得られた情報についてはお互いに注意し、信頼を失わないように行動することが必要である。

以上の議論を踏まえ、資料2の内容については一部修正の上、承認された。

(2) 管理運営比較分析について

・ひとまず現時点で一区切りとし、今後は各組合にて本資料を活用してゆくことにする。なお、その際により詳細な内容確認が必要な場合は、適宜部会にて質問する形式をとる。

・マンション名の記載は削除し、符号のみの記載とする。

・グラフに組合の符号を追記する。

・D管理組合の地震保険がかなり安く、他の地震保険に加入している組合に比べて、損害保険の総額もかなり低いようであるが、その要因について質問があった。

→地震保険は受けた損害をそのまま補償することが目的ではなく、被災後の当面の生活を支えることが目的なので保険金額は火災保険の保険金額の30%～50%の範囲で設定することになっている。地震保険は主要構造部に着目して損害調査を行うため、エレベーターや貯水槽などの付属設備の被害は損害として積算されず、耐火構造となっているマンションで共用部が火災で全焼になることが考えづらい為、パシーナでは火災保険金額：再調達価額の10%、地震保険金額：火災保険金額の30%で契約しており、結果安価な保険料となっている。（後日回答）

(3) 長期修繕計画・修繕積立金について

今後、各管理組合の長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕工事の説明を聞いた上で、どのように資料を取り纏めてゆくか検討することとする。まずは簡単に各管理組合の現在の長期修繕計画や修繕積立金などについての説明がなされた。

➢ F管理組合

・入居時の修繕積立金は100円／㎡、70カ月分の積立基金を納めた。

・修繕積立金は段階値上げ方式で10期と、17か18期にそれぞれ35円の値上げ計画となっている。

・大規模修繕工事は12年周期。入居時は30期までの長期修繕計画となっていた。

・駐車場料金は1500万円程／年であり、一般管理費会計に組み込まれている。但し、1200万円程度／年は余剰金となっている。3期目に2400万円が修繕積立金会計に繰入れられた。その後、毎年1200万円が修繕積立金会計に繰入れられている。

・長期修繕計画の見直しは、規約では5年程度を目途に見直しとなっており、既に組合から管理会社に依頼して実施した。その結果が配布された段階で、9/27までに質疑を提出することになっている。長期修繕計画の見直しの内容は以下の通り。

① 10期目の35円の値上げを9期目に実施、2回目の値上げ時期もずらす。

② 第1回大規模修繕工事を13期に実施する計画で、35期までの計画となっている。

・機械式駐車場については特に触れられていない。国交省の民間マンションの修繕積立金推奨額180円/㎡に機械式駐車場の+αを考えてもかなり低い金額であり、精査された内容で

の検討ではないことがうかがえる。なお、見直し項目の中で、タイルの補修が 2.5%から5.0%に変更されていた。入居時は売りやすいように安い金額で設定したことが推定される。

- A 管理組合

・第1回大規模修繕工事に関しては、約1年半の準備と仕様設計期間を設け、今年4月に着工した。本来であれば8月末完工予定であったが、外構まわり等の追加工事やコロナ禍対応と天候の関係で2週間程遅れて完工した（工期は5カ月半）。

・工事費については、実数精算を含めて、予算（予備費含まず）の 98.2%であった。計画していた工事内容を全て実施しての結果であるが、実数精算工事が計画値よりも低かったことが大きな要因であった。

① タイル補修については 1%未満の実績であった。

② 天井補修については思っていた以上に多かったが、計画値 30%に対して 22%の実績であった。

・外廊下や階段などの排水溝の防水塗膜は、工事前は劣化もあるが 0.1㎜と薄かった。補修では 2.1㎜厚とすべく色を変えて2度塗りとし、高品質の工事を実施することができた。

・修繕積立金は現在 200 円／m^2に近い金額で、1年目に修繕委員会を立ち上げて、管理会社の作成した長期修繕計画を5年毎に見直し、修繕積立金の精査を実施している。なお、過去に2回の値上げを実施した。

・まもなく、3 回目の値上げの時期が近づいているが、今回の工事費が計画値より減となっており、また2年程度先取した計画で進めているため、修繕積立金についてはスムーズに進められている。

・機械式駐車場の使用料は約7割（定額）を管理費会計、残りを修繕積立金会計に入れている。機械式駐車場の更新工事費は現在の計画値では安めと思われ、今後の課題と認識している。

・工事中のコロナ対策については、感染者が出た場合は保健所の指導に従い対処する方針とし、日常は入館時の検温と記録、マスク着用の徹底を実施した。今回の工事においては、特に影響なく完工できた。

- D 管理組合

・これから第1回大規模修繕工事になるが、9月初旬に臨時総会を開き、プロポーザル方式で進めることが決まった。工事はおそらく来年の 10 月くらいに着工の予定である。

・入居時の修繕積立金は 57 円／m^2であったが、1期に管理費見直しで減額された分を修繕積立金にまわし 60 円/m^2に値上げした。その後、5期か6期に 120 円／m^2、10 期くらいに 175 円／m^2に値上げを実施した。今後、第1回大規模修繕工事後に見直しを実施予定である。

・値上金額の目安は、国交省の推奨値もあるが、SUMO の分譲マンション（近隣の 20～30 マンション）の情報を得て、比較しながら検討している。管理会社からの提案もあるが、基本的には理事会（専門委員会）主導で検討する体制となっている。

・駐車場使用料は一般管理費会計に組み込まれており、毎年 1200 万円程度の余剰金が発生するため修繕積立金会計に繰り入れている。ここ最近は 1200 万円をショート気味であるが、来期以降は通常に戻ると考えている。

・長期修繕計画は入居時に管理会社が作成したものを、5 年目に見直しし、次は 10 年目が見直しの時期であるが、第1回の大規模修繕工事が近くあるため、それが終わった段階で見直す方針としている。なお、未承認ではあるが、管理会社からは見直し案を提示されており、2049 年までの計画となっている。但し、内容については実体との乖離があり、今後の問題点であると感じている。

- J 管理組合

・第1回大規模修繕工事は入居 12 年目に実施したが、その際、組合が主体となって取り組むべきとの意見が出て、連絡会の西山氏をアドバイザーに招き、設計監理会社、施工会社

の選定について組合主導で実施した。

・現在の長期修繕計画は管理会社が作成し、2044 年までの 30 年間の計画となっている。第 2 回目大規模修繕工事は 2028 年、第 3 回目は 2040 年の計画である。現在、第 2 回目の大規模修繕工事に向けての準備を進めており、2020 年に理事会とは別に長期修繕計画検討委員会を発足し、外部の一級建築事務所と契約して現在の長期修繕計画、修繕積立金の精査を実施している。

・入居当初の修繕積立金は 59 円／㎡、第 7 期に 175 円／㎡に値上げを実施したが、このまま段階値上げ方式で進めた場合、最終的にはかなりの金額となり、誰もこのマンションに住めない状況が来るとの試算が出てきたため、2019 年に修繕積立金の在り方の検討を実施し、約 1/4 の反対はあったが均等分割方式での 355 円／㎡が承認され現在に至る。なお、最近修繕積立金に対するアンケートを実施し 98%の賛成が得られている。

・SDGS なマンションとして持続可能なマンションを目指している。同時に近隣マンションも同じよう考えの基で、地域全体の活性化を目指せるように貢献したいと考えている。

➢ K 管理組合

・築 5 年目のマンション。

・入居時の長期修繕計画は、販売会社・施工会社・管理会社の共同名義で作成されたもので、入居時の修繕積立金は 100 円／㎡で、第 7 期に 200 円／㎡、第 13 期に 300 円／㎡の段階値上げ方式で計画されている。

・これから長期修繕計画の 5 年目の見直しに入るが、管理会社からは 230 円／㎡への値上げの提案がされたが裏付けとなる資料等が不足している理由もあり、次期総会へ持ち越しとなった。

・今後、長期修繕計画、修繕積立金の見直しを実施するため、長期修繕検討委員会を発足し、4 名で検討を始めたところである。住民の皆さんの納得のゆく計画をどのように策定し、提案したら良いかなど、また、委員会の運営方法などについても、本部会より情報を得たいと考えている。

・一般的な 12 年サイクルを延長することも念頭におき、第三者の専門家からも情報を得て検討する予定である。なお、管理会社は新築マンションに対しては 18 年サイクルを提唱しているが、既存マンションには適用できないようである。

・駐車場は機械式であるが、駐車場使用料は全て一般管理費会計に組み込まれており、余剰金は無い状態。機械式駐車場の維持管理もあるため、修繕費用も含め検討する必要がある。

・その他、下記の問題を抱えている。

① 日常営繕等で業者に委託する際に管理会社任せになっているが、管理会社との関係について、他の組合の状況を教えていただきたい。

② EV の騒音、階下の音が階上の住戸に響く等の騒音問題が一部住戸にあり、現在専門的な調査を始めたところである。

時間の関係で他の管理組合については次回部会での発表とし、自己紹介の際に発表された内容のみを列記する。

➢ E 管理組合

・2016 年に第 1 回大規模修繕が終わっている。工事費は 6 億程であった。

・入居当初の機械式駐車場は 298 台分あったが、現在空きスペースが増えてきている。背の高い車も増えてきており、稼働率が低下していることから、大規模修繕工事後の長期修繕計画の見直しの際に検討を実施した。その結果、IHI 運搬機械の機械式駐車場は最初高さを変更できなかったが、現在は一部変更できるようになったようで、12 区画のリフォーム工事を実施し、同時に他の機械式駐車場の機械部品の一斉交換を実施した。工事費は 1

億円程度であった。現在は 284 台の駐車場となっている。
・機械式駐車場の寿命は 30 年と言われており、第 2 回目の大規模修繕工事と時期が重なる事から、今後の対応を検討中である。

➢ エステート聖ヶ丘 3
・入居から 38 年目の公団の団地である。
・長期修繕計画は 25 年サイクルで、現在の長期修繕計画は 2035 年までの計画となっている。
・第 3 回目の大規模修繕工事を来年か再来年に予定しており、アルミサッシュの交換と給排水管、給湯管の更新工事を国交省の補助金（工事費の 1/3 程度）を利用し実施する計画である。（省エネ改修　補助金制度）

➢ H 管理組合
・現在、第 1 回大規模修繕工事を計画中。来年実施で動いているが、再来年になりそうである。
・役員 2 名＋修繕計画検討委員会 6 名で検討を実施。月 1 回委員会を実施しているが、「何故大規模修繕工事を行うのか？」からスタートしているため、検討スピードがかなり遅く、計画も遅れ気味となっている。
・過去も含めて、管理組合の役員が前向きではない。理事会は月 1 回実施しているが、管理会社の報告を受けるのみに留まっており、積極的に自分達からの発案や行動を起こす事は少ない。

➢ C 管理組合
・現在、第 1 回大規模修繕工事中。工期が延びて来年 1 月末に完工予定。
・2 年目に外部に委託して長期修繕計画を作成。これをベースに管理会社が 5 年毎に見直しを実施して現在に至る。
・修繕積立金は段階値上げ方式。長期修繕計画は 2045 年までとなっており、第 3 回大規模修繕工事まで含めているが、段階値上げの最終的な金額は 287 円／㎡となっている。
・民間マンションの場合はかなり設備が多いため、80 年、100 年先を考えた場合に、必要となってくる費用がかなり多くなると予想される。第 1 回大規模修繕工事完了後の長期修繕計画見直しの際に、それらの内容を踏まえて、長期マネジメント計画と絡めながら検討してゆく予定である。特に段階値上げのままとするか、均等分割方式が良いかも含めて検討する必要がある。

➢ G 管理組合
・リノベーションして分譲されたマンションである。
・築年数が経っているため、設備の老朽化も進んできており、その辺りの対応を現在進めている。

➢ B 管理組合
・大規模修繕工事を現在検討中で、かなり遅れている。
・入居当初から瑕疵問題があり、現在も続いている。瑕疵問題と修繕工事をどうバランスをとって実施してゆくかが大きな課題。
・理事会のもとに瑕疵問題を扱う委員会、大規模修繕工事を扱う委員会をそれぞれ設置して検討を行っているが、委員会内での意見調整が難しく難航している。
・第 1 回大規模修繕工事は、設計監理方式で実施することは決定している。

➢ I 管理組合
・第 1 回大規模修繕工事が昨年 12 月に完工した。その工事での問題や、管理運営での問題などがあり、かなり実務的には役立つ情報を手にすることができたため、今後これらを活用いただけるように、本部会にて情報提供させていただきたいと考えている。

・工事については、特に品質の問題、クレームの問題についてはどのように対応したら良いか、また、監視の目をどのように光らせるかなど、現在情報を整理している段階である。

次回部会（第 22 回）は 10 月 30 日（土）10:00～
唐木田菖蒲館　第 3 会議室

（記録　二宮）