

2021年8月29日

第129回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年7月11日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター パーティルーム

出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、小川、末満、南波、伊野、井口 以上7名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑤ 担当 常光部会長
- 2) 第2部「先進事例・R住宅」 担当 南波氏

資 料 ・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)
・マンションの長期ビジョン等に関する既存事例(仮称)R住宅
・マンションの長期ビジョン等に関する事例5(仮称)R住宅 千葉県千葉市(メモ)
南波氏提供

議 事

1. 第1部

部会長より進め方について以下の説明があった。

今までは長期マネジメント計画を策定することによる直接的な効果、間接的な効果について見てきた。これからは長期マネジメント計画の作成の仕方について進めてゆく。それには各マンションのおかれている基本的な状況について知る必要がある。

テキストでは、固有データシートとして7項目を挙げているほか、さらに活用する情報として、3段階に分けた、新築段階の情報(入居時の情報)、維持管理段階の情報(修繕計画、点検、リフォームなど)、管理組合の管理・運営に関する情報、及びその他、を追加。幅広く情報を収集し、マンションの状況把握をより客観性の高いものにするよう求めている。以上の各情報をマンションごとに収集して、まず以下の7項目の基本的状況を確認するものとしている。

①建物・敷地の権利関係、②耐震性の状況、③現在の建築基準等への適応状況、④公法上の制限、⑤災害危険度⑥建物・設備の健全性、⑦現在の一般的なマンションの性能と乖離。

また、テキストにはチェックシートが紹介されている。これを記入してゆくことにより、それぞれのマンションの長所・短所が浮かび上がってくるようになっている。チェックシートのまとめ方についても参考資料として掲載されている。

これらを検討した結果として、利用限界(マンションの最終形)の設定という問題が出てくる。しかし、この設定は立地条件などを考えると、簡単そうに思われるが、実は微妙で、難しい問題である。仮定として設けるにしても、住民を含めて広く議論し、慎重に決めるべきだろう。

むしろ、長期修繕計画を超えた超長期修繕計画として、30年を超えた先の修繕計画を作る方が進めやすいかもしれない。例えば機械駐車場、エレベーター等の更新は、その取り換え費用の多額さゆえに長期修繕計画には反映されていないかもしれない。バリアフリー化も然り。

長期マネジメント計画では、これらすべてを利用限界設定の検討材料として、吟味することになる。

註) バリアフリー化済み：ブリリア多摩センター、イトーピアパルテノン多摩ヒルズ。
グリーンコープ松が谷はスロープ、階段手摺、休息ベンチを計画中。

次回までに、
各自でチェックシートP1の部分を作表する。

2. 第2部：先進事例

南波氏より配布資料「マンションの長期ビジョン等に関する事例5（仮称）R住宅 千葉市（メモ）」に基づき大要以下の説明があった。

①マンション等の概要

テキストではR住宅と仮称されているが、千葉市の花見川住宅（団地）と思われる。
以下、花見川住宅管理組合として説明する。

花見川地区は公団が開発した郊外型の大規模団地で、分譲と賃貸が混合し、総戸数は7246戸。うち分譲は40棟、1530戸（全体の2割）、賃貸は163棟、5,744戸（同8割）である。前回紹介した若葉台住宅の分譲9割、賃貸1割の割合と比べると全く逆で賃貸が圧倒的に多い。入居開始は1968年（昭和43年）。

位置は千葉市北西部。習志野市、八千代市と接し南西部にJR総武線、北西部に京成成田線（最寄り駅、八千代台）が走る。団地は1～9街区に分かれているが、分譲は5,6街区にある。

団地内の商店街は戦前に鉄道連隊のあった場所で、付近は現在、緑豊かな環境にあり桜の名所でもある。銀行、郵便局、病院、市民センター、図書館、商店街（63店舗）がある。周辺部には小、中学校が配置され幼稚園、保育園も完備されている。

②長期修繕計画の内容

計画の名称：築後80年までの長期修繕計画（当初、築15年目に策定した計画は築後60年までだったが、築36年目の2004年に築後80年に変更）

計画作成の契機：入居当初の修繕積立金は月額100円と少額であった。そのため第1回大規模修繕時、一時金40万円の徴収が必要となり、支払いを巡って訴訟にまで発展した。

この反省から1983年（築15年目）に長期的視点をもった計画を策定した。計画期間は当時の減価償却期間60年経過時点で建替えることを意図したものであった。また総会決議を得て修繕積立金の段階値上げも行った。その後、第3回大規模修繕工事を控えた2004年に計画を見直した。郊外団地の建替えにおける市場性が低下していること、高齢化の進展により建替え費用の個人負が困難になっていることなどから、建替えを断念。築80年までの長寿命計画に変更した。（80年経ったら建替えるという意味ではない。基本は使い続けるとの意思表示である）

③長期修繕計画の作成方法

修繕周期については建築士に相談し助言を受けた。計画自体は理事会で作成した。当初からマンション管理に詳しい理事が中心となり作成して来ている。

④長期修繕計画の内容

躯体コンクリートの圧縮強度は良好な状態を維持していることを確認。

長期に使い続けるための工事内容にグレードアップが盛り込まれて実施されている。また今後も予定がある。

・実施済みの主な改修内容

外壁は既存塗膜を全面除去して新規塗装、階段手摺の取付、鋼製手摺をアルミ製へ（ベランダ、窓側）、カバー工法で玄関扉を更新、全扉の更新、給水管更新（専有部含み）、外灯改修、電気容量を60Aにアップ、光ファイバーとケーブルテレビを導入、集合ポスト更新など。時期未定だがサッシ交換も予定。

⑤その他

問題として、高齢者・外国人居住者の増加、管理費・修繕積立金の滞納、近隣商店街及び自治会などの衰退が目立っている。
組合では、子育て世帯の入居促進、高齢者世帯の生活支援などに取り組んでいる。

(記録 井口)

次回 2021年9月5日(日) 14:00～16:00
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム