

2021年12月5日

## 第132回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年11月7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、長谷川、南波、井口 以上5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」⑦ 担当 常光部会長  
2) 第2部「先進事例・コーシン王子マンション」 担当 井口

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) 各自用意  
・マンションの長期ビジョンに関する既存事例 各自用意  
・事例6:コーシン王子マンション 井口提供

### 議 事

#### 1. 第1部

- 1) チェックシートの項目、「良質なマンションであり続けるための基本要素」の中、「5. 適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している」について部会長のコメント及び意見の交換があった。

##### (1) 計画修繕の実施

- ・一般的に予算の立て方には問題を孕んでいる面がある。例えば管理費は前年実績にいくらか上乗せして今年度予算とする場合が多い。放っておくと年々増加していくことから、一定期間毎に各支出費目を抜本的に洗い直して妥当な数字に改めることが大事だ。民間マンションでは予算案作成を管理会社任せにしているのが多いのが問題だろう。大規模修繕計画についても似たような事が言える。
- ・大規模修繕は長期修繕計画を基づいて工事項目と予算立てをするが、修繕箇所は年を経るに従い増えていき、長計には入っていない工事項目もでてくる。後々の事を考えれば、例え資金的(修繕積立金)に余裕があったとしても、長計に盛り込まれた工事項目のうちで、延ばせるものは延ばすようにして適切な時期に行うことが望まれる。工事は早過ぎるのも遅過ぎるのも良くない。特に3回~4回目の大規模修繕は設備の更新期に入っており、資金が逼迫し勝ちになる時期である。各設備の劣化状況をよく調べて、施工時期を慎重に設定することがより大切だ。それには専門家の意見を求めることも必要だが、経験不足だったり、責任回避から、通り一遍の見直ししかしないコンサルもいるので注意を要す。

##### (2) 修繕等の履歴情報の保管

- ・保管資料については、旧公団建設の高経年団地では建物・設備のまともな竣工図がなかったり、有ってもずさんなものだったり結構多い。  
諏訪、永山地区の団地建物は初期に設計された規格品で、設計図である程度対応可能であるが、鶴牧地区の団地になると建物構造が多様で修繕工事に当って、配管図があてにならないなどの問題が起きている。
- ・新しいマンションでは、竣工図は厳密に作られている。(二宮氏)
- ・計画修繕時に、修繕箇所によっては(外壁のひび割れやタイルの浮きなど)サンプリング調査などで予測して一応予算化するが、工事後に実績数で計算しなおして予算/実績対比表を残しておくことが次回計画に有用である。
- ・計画修繕で一斉に追加した設備(例えば内窓サッシ)などは帰属(共用か専有か)を規約

で明らかにしておくことも必要である。

- ・日常修繕の履歴の記録・保存も重要。(二宮氏)  
記録は原因、工事内容、図面、費用、工事業者等である。
- ・鶴牧では、何年も担当理事に日常修繕の記録をきちんと作り、引き継ぐよう求めてきたが、実行されない。管理員(女性)が作っている日常・緊急工事メモに頼っている。
- ・高経年団地でも日常修繕は、設備劣化とともに取扱いミスによる事故によるものが多い。水漏れにしても、洗濯機排水管のはずれや、風呂水を溢れさせたり、洗面台を交換したおりに古いトラップのまま放置し劣化させたり、止水弁パッキンの取り換えもれなどが原因の場合が相当な割合となっている。
- ・その他の水漏れ事故に、給湯管(銅管)の接続部ピンホール(南波氏)、あるいはリフォーム時に釘接触などに起因するピンホールがある。
- ・給湯器からの温水による部屋暖房設備があるが停止している家庭が多い。(南波氏)  
部屋暖房は給湯器側で止めることが可能だ。
- ・給湯器は一般的な壁掛け型(10万円超くらい)に比べて、東京ガスの縦型は高額(40万円)である。しかも寿命は10~15年くらいしかない。鶴牧ではサービス・バルコニー設置の縦型給湯器を壁型に変えるには、コンクリートスラブ中に埋め込まれたガス配管を埋め殺しにするかして、新たな配管を敷かねばならず、簡単に変更出来ない。(部会長)
- ・排水管高圧洗浄は2年毎が標準だろう。毎年実施(南波氏)。高経年は2年毎くらいが望ましい(長谷川氏)。毎年、内視鏡チェックの結果で洗浄するかどうか決めている。(二宮氏)

## 2) リフォームルールの有無等

- ・団地ではコンクリート壁へのやむを得ない取り付け、穴あけは、施工基準で細かいルールを決めて許可している。(部会長)
- ・ルールを作っている。特に浴室(ユニットバス化)は細かく定めてある。(南波氏)
- ・メンテナンス部会でまとめたリフォーム基準をベースに、他の組合のルールも加えて作成した。(井口)

## 3) 評価結果

末尾別表に記載。

## 2. 第2部：先進事例 コーシン王子マンション

井口より、「先進事例・コーシン王子マンション」を読み上げ、配布資料に基づき若干補足説明があった。

- ・目標に「コーシン王子マンションを100年間安心して生活できるマンションとする」を掲げ、100年委員会を立ち上げて活動している。  
この委員会はコミュニティ醸成に努めることを主とし、建物の維持管理に関する具体的計画策定にかかわっているわけではないが、合意形成がスムーズになったのは委員会立に上げによるところが大きいとしている。  
例、駐車場に止められていた自転車を移動し、拡張駐輪場に集約整理できた。
- ・将来構想として建替えの検討をしたが、容積率、費用、一時転居に問題があり、長寿命化をメイン目標とした。
- ・そのキーファクターの一つに耐震性がある。以前に簡易耐震診断をした結果、一部に問題があることが解っていた。しかし、当時は漏水問題など喫緊の課題があり、対応を先送りしていたところ、東日本大震災で建物の一部に亀裂が入った。急遽、精密診断を行ったところ3~4億円の補強費が必要との見積もりで、住民、理事会とも躊躇したが、新たに耐震スリットを入れる方法が提案され、1/10程度の費用で実現できることがわかり、即実施した。  
(記録 井口)

次回 2021年12月12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

【参加者によるチェック表による評価結果】

将来像等	求められる特徴	チェック項目	A 団地	B 団地	C 団地	D 団地	E 団地	F 団地	A マン ション	B マン ション	
1・良質なマンションであり続けるための基本要素	1・管理組合の運営が円滑であるか	総会の開催（特別決議の出来る実出席者数があるか）	2	1	1	2	2	0	0		
		理事会の開催（月1回程度か）	2	2	2	2	2	2	2		
		役員の担い手（なり手十分か）									
		理事会の継続性（2年任期か）									
		管理規約等の見直し（適宜か）									
	計										
	2・一定の耐震性を有しているか	構造安全性（耐震性は十分か）	2	2	-2	-2	-1				2
	3・基本性能以上のインフラ設備を有しているか	給水管の維持管理	2	1	-2	2	1				0
		排水管の維持管理	1	2	-2	-2	2				2
		電力供給の状況（60A以上）	2	2	0	0	2				2
		ガス供給の状況（ガス供給量に総量規制があるか）	0	0	2	-2	2				1
	4・適切な長期修繕計画を有し・見直しを行っているか	長期修繕計画の立案（30年超の計画か）	-2	0	1	2	-1				-1
		長期修繕計画の見直し（計画を定期的に見直しているか）	-2	2	-1	2	-2				-1
		計	2?	9	-2	0	3				5
	5・適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している	計画修繕の実施			2	1	1	1	1		
		修繕等の履歴情報の保管			2	1	1	1	1		
	6・専有部分のリフォームルールの有無・順守	リフォームルールの有無			2	1	1	2	0		
計				6	3	3	4	2			

●注：設問は分かり易くするために表現をいくらか変えています。

●評価方法（以下の点数で自己採点）

- ・適切に行われている + 2点
- ・まあ出来ている + 1点
- ・どちらとも言えない 0点
- ・余り出来ていない - 1点
- ・まったく出来ていない - 2点