

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2019年3月31日発行(不定期刊)・第11巻第1号(通巻28号)

特集 修繕積立金の実態調査



市内のマンションを対象に修繕積立金の調査を実施し、公団/公社/民間に分類して分析を行いました。なお、国交省のガイドラインでは月額199円/m²が目安とされています。

修繕積立金の実態調査です。昨年2月(広報25号掲載)に次いで2回目。前回はマンション数が17と少なかったため、今回は不動産仲業のチラシをベースに、聞き取りをしました。市内を中心に団地が公団系25、公社系12、民間マンション(以下民間と略)が16で、計53に増やしました。

売出当初の積立金の見直しが行われていないのが主因と思われる。

◆公団系は団地間の格差が目立つ

公団系は最低が93円、最高が245円と、倍以上の開きがあります。両者の築年は前者が昭和51年、後者が昭和53年と3年しか違いません。それでなぜ、大きな差があるのかは不可思議です。前者は住戸面積91m²で、月間積立金8500円なのに対し、後者は53m²で1万3000円と割高です。その分、後者には積立金に余裕がありそうに感じられます。

また、公団系の3分の1弱は200円前後と高水準です。設備改修や屋根の葺き替えなど30~40年に1度の多額な費用を要する時期にあるためと考えられます。

◆公社系は組合運営レベルで差が

公社系は、築30年以上でも100円以下が1団地あります。さすがに170円以上が半分を占めていますが、反面で120円台以下も半数近くあります。自主管理の管理組合が多く、運営レベルの差が

反映しているのかも知れません。

◆民間には飛び抜けて高いマンションも

民間には、101円以下が6マンションあります。ほとんどが築10年前後で当初設定の積立額のままなのでしょう。ただし入居時に多額の修繕積立基金を払っている場合が多く、見直しは第1回大規模修繕後となりそうです。飛び抜けて高いイトーピア多摩パルテノンヒルズの大規模値上げも1回目大規模修繕後です。

◆専門家、高経年団地は250円必要と

国交省のガイドラインでは、長期修繕計画(30年間)に基づく、均等積立方式で必要とされる積立額は、床面積80m²の住戸で、178円~218円が範囲であり、平均値で199円が目安となっています。これには機械式駐車場や専有部給排水管の改修費などは含まれていません。マンション改修の専門家は、築35年を超える団地などでは、250円以上ないと資金不足になる恐れがある、と指摘しています。

平成31年 新任理事実務講座の受講者募集

初めて管理組合の正副理事長および理事なられたみなさん。組合運営や担当業務を遂行するうえで、すぐに役立つ知識や実務を伝授する講座です。新任で少々不安な方、理事の仕事をかきんと知りた方。この講座を受けて自信をつけてください。講座では、まず全員が「理事入門編」(会計を含む)を受講して、マンション・団地と管理組合の仕組み、基本的な法令を知っていただきます。次に「正副理事長編」、「営繕理事編」、「植栽理事編」で、それぞれの担当業務ごとに、より専門的な知識と実務の仕方を学んでいただきます。オープン講座です。会員はもちろん、非会員の方も受講できます。

- ・日時 : 平成31年7月7日(日) 9時30分~17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階) 第2・第3会議室
- ・講座内容 : ①理事入門編(会計を含む) (9:30~11:30, 全員受講)
②正副理事長編 (12:20~13:40)
③営繕理事編 (13:50~15:10)
④植栽理事編 (15:20~16:40)

- ・定員 : 各編38名
 - ・テキスト代 : 各編200円
 - ・昼食 : 各自でご用意ください(館内・近場に食堂があります)
 - ・お申込み : 6月29日(土)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号・受講科目(理事入門編は必須)を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
- 【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301 FAX:042(339)4992 Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

こうして給排水管改修を行いました

ホームタウン豊ヶ丘—2団地管理組合

築33年、中層棟4棟とタウンハウス6棟で、60戸の小規模団地です。平成28年2月から2カ月余の工事期間で給排水管改修を実施。中層棟では、①給水立管を硬質塩ビライニング鋼管からステンレス管に更新し、②汚雑合流排水管(耐食用ターレポキシ鋼管)はライニング工事(京浜管鉄工業のDREAM工法)を行いました。

また全棟を対象に、専有部の給水枝管をオゾン洗浄する一方、洗面所など水栓部にある異種金属接合部分を新しい管に取り替えました。室内工事は断続で1住戸当り3日でした。理事会が最も苦慮したのは設計変更に要した費用をどのように各住棟に配分するかで、それを決めるのに約1カ月かかりました。

グリーンコープ落合団地管理組合

築34年で、17棟、190戸の団地です。2015年に、共用部と専有部の配管更新を実施しました。費用については、15年程前に長期修繕計画を見直したさい、配管改修は専有部も同時施工する方針を決め、その数年後に修繕積立金の値上げを行っております。工事は4月に始め12月の竣工まで9ヵ月かかりました。改修は中層棟(6棟)で共用部の給・排水管と専有部の給水・給湯管を、それぞれ更新しました。

また、中層棟ではユニットバス(UB)を導入した住戸で、スラブ下配管だった雑排水管をスラブ上化しています。

豊ヶ丘5-1住宅管理組合

築43年で、13棟、280戸の団地です。3年前に専有部給水・給湯管の更新工事を実施しました。漏水事故での原因究明の難しさを何度も体験し、配管設備は個人で管理できるものではないと、2011年に規約を改正。専有部でも経年劣化に伴う配管改修は管理組合の責任と負担で行うことにしました。工事期間は約3ヶ月、1住戸当たりの工事日は4日でした。

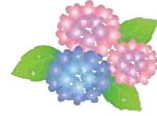
竣工後2年余り経ちましたが、工事前の数年、毎年1~2件発生していた漏水事故は皆無になりました。現在は、屋内・屋外排水管の改修方法と範囲、優先順位などの検討を進めています。



管理運営問題部会報告

- ◆第96回 2018年3月18日(日) 区分所有法の29回目。28条の管理者に対する「委任の規定の準用」の読込み。選任された管理者(多くは理事長)は全区分所有者と委任関係になる民法643条の適用。
- ◆第97回 2018年4月18日(日) 区分法の30回目。29条の「区分所有者の責任等」と、民法の6大改正点を検討。29条は管理者の職務での法律行為は全て区分所有者に帰属すると明示。
- ◆第98回 2018年6月10日(日) 区分法の31回目。30条の「規約事項」。管理組合が区分法に基づいて規約を制定することを認めるもの。
- ◆第99回 2018年7月15日(日) 区分法の32回目。31条の「規約の設定、変更及び廃止」。すべて4分の3決議が必要と。強行規定なので規約で変えられません。
- ◆第100回 2018年8月5日(日) 区分法の33回目。32条の「公正証書による規約の設定」と、耐震不足団地の敷地売却制度を検討。32条は分譲業者が販売前に制定できる4項目だけの規約。
- ◆第101回 2018年9月9日(日) 区分法の34回目。33条の「規約の保管及び閲覧」。閲覧は正当理由なしに拒めない。

ビアンテナ工事詳細説明②木材の白華抑制塗料の説明③100回記念の小冊子の内容検討(主に管類の名称検討)
◆第111回 2019年2月22日(日)
①豊ヶ丘5-1住宅管理組合の4K・8Kテレビアンテナ改修検討事例説明②100回記念の小冊子の内容検討(主に電話設備インターネット設備の説明)



メンテナンス部会報告

- ◆第109回 2018年12月28日(日) ①4K・8Kテレビ集合アンテナシステムについて説明②悪徳コンサルタント見分け方の説明③100回記念の小冊子の内容検討(主に鉄筋コンクリート)
- ◆第110回 2019年1月28日(日) ①豊ヶ丘2-1住宅管理組合の4K・8K用テレ

VOICE 民間マンションの見学会

多摩マンション管理組合連絡会 理事 橋口 房雄氏 (ヴィークステージ多摩センター 在住)

新規に活動を始めた民間マンション部会では、まず手始めに会員の居住するマンションの見学会を順次行っています。管理会社への一括委託方式が多く、全てお任せでも済んでしまうため、居住者の興味は希薄になりがちですが、様々な委員会活動や自治活動などで住民同士活発な交流を図っている管理組合も有る一方、居住者同士触れ合う機会を持っていないマンションも有ります。建物・設備などは、その建設年代による差異はあるものの、エレベーターや給排水設備など共通したものも多いのですが、駐車場は団地に比べると敷地に余裕がなく、重層の駐車場や機械駐車設備が多いため、運営や維持管理については特段の配慮が必要なようです。この見学会を通して浮かんでくる共通の問題点を話し合う場に育ててゆきたいと思っています。

■管理組合員(12管理組合 /2019年3月現在・順不同) ☆個人会員(23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瓦坂	アルテヴィータ
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(ブリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

■賛助会員(14社 / 2019年3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テクノカ	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	

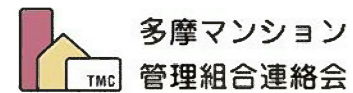
発行:多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

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/>



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。

春のマンション管理問題・公開勉強会を開催します

連絡会会員と参加者が、管理組合運営や大規模修繕などについて問題を出し合い、解決策を話し合うゼミです。個別相談も実施。

▽日時:4月28日(日) 13時30分~16時30分 (開場13時15分)

▽場所:パルテノン多摩4階学習室

▽対象:マンションの管理組合役員/居住者

▽定員:30人(申込み先着順)

▽内容:(2面に検討テーマの詳細あり)

第1部「管理組合運営の実情と問題点」

第2部「大規模修繕の進め方と資金問題」

▽プレゼンター:

西山博之氏(当会会長)

常光奎吾氏(マンション管理士)

▽費用:無料

申込み4月19日(金)までにFAXかメール、

郵送で、氏名・住所・電話番号・管理組合名を記入してお申し込み下さい。

[宛先]連絡会事務局(常光宅)

〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301

FAX:042(339)4992

Eメール:gakugak_tunemitsu@msn.com

表 マンションの修繕積立金一覧

マンション名	築年	住戸面積 (m ²)	修繕積立金 (月額・円)	1m ² 当り (月額・円)	備考
豊ヶ丘団地5-1	S51年	91	8,500	93	
エステート鶴牧3	S57年	89	10,000	112	
エステート貝取-2	S58年	75	8,700	116	
グリーンヒル貝取	S61年	90	10,900	121	
永山団地3-2	S46年	49	6,000	122	
豊ヶ丘団地5-3	S51年	79	10,000	127	
コンセポール21多摩	H4年	95	12,450	131	
ホームタウン落合	S59年	93	12,800	138	
メゾン落合	S60年	106	15,150	143	
タウンハウス落合	S57年	111	16,340	147	
エステート聖ヶ丘3	S59年	112	17,000	152	
永山団地3-1	S47年	51	8,000	157	
エステート豊ヶ丘	S56年	98	15,400	157	
ホームタウン貝取-2	S62年	86	13,550	158	
プロムナード多摩中央	S62年	96	15,200	158	
タウンハウス鶴牧4	S57年	121	19,500	161	
ハイライズタウン鶴牧6	H2年	98	16,747	171	
エステート聖ヶ丘	S59年	85	15,000	176	
エステート永山	S55年	77	14,700	191	
エステメール21多摩	H5年	89	17,150	193	
エステート鶴牧4・5	S57年	95	17,600	185	
ホームタウン鶴牧6	H1年	83	17,700	213	
タウンハウス諏訪	S54年	88	20,000	227	
グリーンメゾン諏訪	S54年	78	19,000	244	
豊ヶ丘2-1	S53年	53 or 63	13,000	245 or 206	63m ² も同額
グリーンコープ松が谷	S57年	97	7,000	72	
テラスハウス松が谷A	S53年	85	10,000	118	
パークサイド南大沢	S60年	113	11,900	105	
愛宕2丁目	S47年	53	6,750	127	
コープタウン松が谷	S59年	98	12,000	122	
コープタウン見附橋	H7年	99	17,632	178	
落合団地4-2	S51年	59	10,000	169	
グリーンコープ南大沢	S58年	81	15,760	195	
グリーンコープ落合	S59年	81	15,140	187	
八王子狭間住宅	S48年	53	11,000	208	
ナノ由木坂	H5年	107	20,963	196	
愛宕団地	S48年	62	13,000	210	
ライオンズ多摩センター翠彩の社	H21年	86	5,530	64	
ロイヤルステージ多摩センター	H10年	71	5,300	75	
レーベン多摩センター	H30年	71	5,700	80	
プリリア多摩ニュータウン	H25年	91	7,450	82	
ライオンズブラザ多摩センター	H18年	86	7,960	93	
ヴィークステージ多摩センター	H27年	75	7,500	100	入居時70ヶ月の修繕積立基金あり
ザ・パークハウス多摩センター	H27年	76	7,640	101	
藤和シティホームズ多摩落合	H19年	82	10,080	123	入居時修繕積立基金あり
プリリア多摩センター	H19年	87	10,960	126	同上
アルテヴィータ	H16年	93	12,530	135	同上
D' グラフォート多摩センターガーデンサンクタム	H19年	87	10,960	126	
ザ・スクエア	S59年	76	11,000	145	
ライオンズグローバル京王永山	H14年	81	13,530	167	
バームハイツ多摩センター	H7年	74	15,050	203	
ダイアパレス多摩センターⅡ	H8年	70	18,300	261	
イトーピア多摩パルテノンヒルズ	H15年	91	32,500	357	

※入居時修繕積立金については調査できたマンションのみ記載しております。

●1面 春のマンション管理問題・公開勉強会の[検討テーマ]

第1部: ○理事のなり手不足が深刻、輪番制が機能しない、○理事会運営が上手いかわない、○委員会との関係に悩む、○管理費が足りない、○住民からの苦情や要求が多い、クレーマーもいる、○コミュニティを活発にする方法は、など。

第2部: ○大規模修繕の進め方を知りたい、○大規模修繕は本当に15年毎でも良いのか、○組合負担の給排水管改修は規約改定が必要か、○長期修繕計画見直しの時期と仕方は、○積立金不足に悩んでいる、簡単に値上げできない、○植栽管理の方法は、など。

高経年マンションでの独自の取組み
豊ヶ丘5-3住宅管理組合

築43年で、10棟、240戸の団地です。調査検討委員会は、平成15年の総会で細則決議に基づいて組織しました。それまでも計画修繕委員会があり、2度の大規模修繕を担ってきました。しかし、理事会が何でも委員会へ丸投げする傾向が強まりました。そこで調査検討委員会は理事会諮問に従って審議機関としてのみ活動、最終決定は理事会が行うという内容の細則を作り、このルールの下で活動しております。現在の委員会は現役時代、建物維持に関わった種々の専門家が集まっており、理想的な構成になりました。長続きしているのは皆仕事を楽しくしているからでしょう。

ふれあいサロン「すずめのお宿」
エステート聖ヶ丘-3団地管理組合

エステート聖ヶ丘-3団地には「常盤会」という老人クラブがあり、活発に活動しています。その常盤会の人たちが中心となり、ふれあいサロンを毎月第3木曜日のお昼にかけて開いています。名前の「すずめのお宿」からわかるように、みんなでお茶でも飲みながら、楽しくおしゃべりしましょうというサロンです。以前は、お昼ごはんを女性メンバーが手作りで作ってくれていましたが、最近は簡素化してお茶とお菓子ということでやっています。そのかわり詩吟を習ったり歌をうたったりして、和気あいあいとやっています。



樹木医の活用と植栽ボランティアの活躍
エステート鶴牧4・5住宅管理組合

築37年で、29住棟、356戸の大規模団地です。20年前までは緑豊かな団地と喜んでいましたが、その後は樹木が大きくなり過ぎたり、密集状態となって、陽当りが悪くなる住戸は増えるし、伸びた根が埋設排水管を持ち上げたり、入り込んで排水を溢れさせたりと、様々な障

害が目立つようになりました。徹底した樹木管理をするため、10年前に約1100本あった中高木全部を調べ直し、古いままだった植栽図面と管理台帳を全面的に改訂。誰でも見られるようにデータベース化もしました。さらに、樹木医を外部専門家に委嘱し、全樹木の生育状況や土壌の状態を調査してもらい、植栽管理マニュアルと3年間の剪定・伐採計画を作成。その後の3年計画と合わせて150本余りを伐採か樹種変更して、障害樹木の除去と景観の改善を図っています。植栽ボランティアのE-Clubは、年3回行う住民総出の除草デーではやり残した、法面や植込みでの低木の剪定、刈込みなどで活躍中。平均年齢70歳余と高齢ですが、月2回の定例作業(2月、8月は休み)に加え、理事会要請作業も引き受けて頑張っています。



私のマンションでは、こんな事をしています

毎年 植栽伐採計画を総会に提出
豊ヶ丘2-1住宅管理組合

毎年11月、住民に次年度植栽伐採剪定要望のアンケート用紙を配布。その結果を基に、理事会が専門家と相談のうえで伐採剪定案を作成し、枯損木等の除去案と一緒に2月ごろ公表します。これに異論があると、棟の理事を中心に各棟で全員が集まって検討します。大方は、1・2階と4・5階の住民間で意見が違う場合が多いのですが、出来るだけその場でまとめるようにします。3月には最終案を広報で知らせ、確認したうえで、総会議案書に載せます。剪定・刈込等の作業はシルバー人材センターに委託していますが、その費用は年300万円以下を目標としています。

大変です、民間マンションの
第1回大規模修繕
アルテヴィータ管理組合

大規模修繕着工後の実測によるタイル劣化率が工事費用を急増させる恐れがあり、工事中はまったく気が抜けませんでした。財源や借入金返済計画をにらみながら、緊急性の低い工事は補修工事予算でつなぐか、次回の第2回大規模修繕に回すかの判断、決断を何度も迫られました。理事長として工事の技術的な問題は専門家や修繕委員会のサポートを信頼して任せ、もっぱら財源の金策問題に頭を使いました。早目の決断で、工事会社や修繕委員会に迷惑をかけるようにしたことが、修繕積立金不足だった大規模修繕の最難易度だったと言えるかと思います。



第1回大規模修繕に向けて
Brillia多摩センター管理組合

入居12年目、6~18階建ての全6棟、530戸の大型民間マンションです。2021年に第1回大規模修繕を予定しており、5月総会で発注方式の承認を得るべく、建物設備委員会で検討しております。高品質かつ適正な費用での工事を実現するためには、品質管理と透明性の確保が重要との視点から、①責任施工方式、②設計監理方式、③総合請負方式、それぞれの特徴やメリット・デメリットについて、業者へのヒアリングを参考にしながら評価中です。そのうえで、我々にとって最善となる発注方式を選定します。結果は3月の理事会に答申される予定です。



※4面に続く。