

2022年4月4日

第135回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2022年3月13日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 二宮、小川、長谷川、末満、南波、井口 以上6名

司会者 二宮部会長代理

予定の議題に入る前にマンション管理計画認定制度実施に関して部会長代理及び末満氏より以下の近況報告があった。

多摩市では4月からでなく、少し遅れてスタートする。実施に際しては管理組合から直接多摩市に認定申請を行う形態ではなくて、管理組合からマンション管理センターへ認定申請依頼を行い、事前確認適合通知を得て多摩市に認定申請を行う形態となる。なお、認定基準の追加は今のところ考えていないとの事。橋口事務局長が事前確認実行の資格を取得されるので、種々有用な情報が得られることが期待できる。(部会長代理)

八王子市の場合もスタートは10月頃になるとの事。市のマンション管理士協会との連携で推進される模様。東京都の場合、4月にスタートする自治体は12~3位と聞いている。(末満氏)

議 題

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑩ | 担当 二宮部会長代理 |
| 2) 第2部 先進事例 「プラザ歌島団地管理組合法人」 | 担当 二宮部会長代理 |

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
	・マンション管理等級評価シート	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
	・【補足資料】プラザ歌島団地	二宮部会長代理提供
	・関住協だより 役員向け事務局通信 2017 第163号	二宮部会長代理提供

議 事

1. 長期マネジメント計画のすすめ
チェックシートにより評価を進めた。
今回のチェック事項は良質なマンションであり続けるための基本要素として求められる特徴として取り上げられている、コミュニティ関係及び超長期に(75年以上にわたり)使い続けられるマンションとして求められる特徴として建物の躯体性能、居住性及びメンテナンスの容易性について各自評価を行った。結果は末尾の表に記載した。
2. 先進事例 プラザ歌島団地
 - (1) 部会長代理より「マンションの長期ビジョンに関する既存事例 事例7:プラザ歌島」、「【補足資料】プラザ歌島団地」に基づき説明があった。大要を下記に記す。
 - ①活動の名称と分類 プラザの明日を考える会。先進事例の中では検討委員会に分類される。
 - ②マンションの概要
 - ・名称:プラザ歌島
 - ・管理組合の名称:プラザ歌島団地管理組合法人。(2008年に法人化した。この理由については後述)
 - ・所在地:大阪市

- ・入居開始：1975年
戸数等：4棟（RC造7階建て1棟、8階建て3棟）480戸。他に集会室、管理事務所が棟内にあり。
- ③活動の概要
 - ・「プラザの明日を考える場」であることを目標・目的として2007年に将来検討委員会として発足。後に2013年に「プラザの明日を考える会」に変更。
頻繁にコミュニティづくりについて議論を行っている。
- ④活動の契機・きっかけ
築後30年を経て管理組合、自治会が協力してマンションの将来像を求める機運ができて委員会設立に至った。
- ⑤活動方法・位置づけ・体制
2007年5月総会にて、「将来検討委員会」の設置が提案され6月に発足した。
総会への設立提案趣旨には、“築後30年を経て居住者の構成、意識、社会やマンションを取り巻く状況は大きく変化してきている。高齢化対応の施設改善など多くの解決すべき課題に向け理事会の枠を超えて中長期的かつ自由な立場で議論する場を設置する”とある。
 - ・管理組合規約上の委員会ではないが、総会の確認を得て設立した組織。
 - ・管理組合の主導下にあるが組織的には独立していて、自治会、子ども会、老人会の他、広く門戸を居住者に開放、大学の研究者も出席。
 - ・議論の内容は、理事会や自治会で報告され、できるところからそれぞれの組織で具体化を図っている。
- ⑥内容・特徴
現在はコミュニティづくりを中心課題としている点が他の先進事例との相違点と言える。
- ⑦計画に基づく取り組み
 - ・開催はほぼ2か月に1度
 - ・発足当初はハード面の議論がなされていたが漸次高齢化、子育て支援、防災などに向けたコミュニティづくりなどに議論が移っていった。
 - ・議論を受けて、防災委員会の創設や出産祝い金制度ができた。
- ⑧その他
 - ・マンションの寿命を70年と想定し、2013年（築38年目）に2048年まで（計画期間35年）の長期修繕計画を作成。これには「プラザの明日を考える会」の意見が集約されている。
 - ・補足資料によれば、
管理費：1㎡当たり 123円、修繕積立金：1㎡当たり 106円
間取りは、幅広く1LDK、2K、2LDK、2SLDK、3DK、3LDK、4DKと用意されている。
 - ・法人化の理由
プラザ歌島は多額の資産管理を行い、修繕工事など、契約行為について理事長個人の負担とするには重すぎるとの考えで法人化した。（後日、南波氏の調査による）
その他、後の建て替えに備え隣接の土地を購入（西京極大門ハイツ）、駐車場拡張のため隣接の土地を購入（メゾネット永山ー5団地管理組合法人）、その他事業対応目的（空き駐車場の賃貸など）。

（記録 井口）

次回 2022年4月10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	
I・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	2	1	1	1	1		
		修繕等の履歴情報の保管		2	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		1	2	1	1	2	0			
計			5	6	3	3	4	2			

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	
I・良質なマンションであり続けるための基本要素	7・管理費・修繕積立金会計が健全である	管理費・修繕積立金の徴収									
		修繕積立金の設定									
		管理費会計									
		将来の管理費の負担増につながる要素の有無									
	計										
	8・防犯・防災上の対応が図られている	防犯対策									
		防災計画等									
		防災倉庫・備蓄の有無									
		自主防災組織の有無									
	9・コミュニティ形成を意図した施設や取り組みがある	コミュニティ形成の場となる共用施設等の有無	2	4	4	2	2			4	
		コミュニティ形成を意図したイベントの有無	2	1	2	2	2			2	
	10・良好なコミュニティが形成されている	居住者相互の関係性	2	2	2	1	4			2	
		近隣住民との関係性	-2	2	5	-2	0			0	
	計										
	計										

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	
ヨン Ⅱ・超長期に（75年以上にわたり）使い続けられるマンション	1・高い躯体性能を有している	コンクリート強度	2	2	0	1	2		2		
		コンクリートの中性化の進行状況	2	2	0	2	2		2		
	計										
	2・居住性が高い	省エネ性能									
		遮音性能									
	3・メンテナンスの容易性に優れ、回収の自由度が高い	維持管理・更新の容易性									
		可変性									
	計										
計											

●注：設間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