

第125回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年2月14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) 常光、二宮、長谷川、小川、末満、南波、川村、井口
以上8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とはどんなものか」(長期マネジメント計画のすすめ)の読込
- 2) 第2部:先進事例、「西京極大門ハイツ」の研究

資 料 ・「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」の概説(1) (部会長提供)
・西京極大門ハイツ管理組合法人のマスタープラン(部会長提供)
・竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題(部会長提供)
・マンションの長期ビジョン等に関する既存事例(部会長提供)
・マンションの長期マネジメント計画のすすめ(部会長提供資料より各自印刷準備)

議 事

部会長より、1部、2部制で進める。1部は長期マネジメント計画とはどのようなものかについて話を進めながら、第2部では先進事例をひもとく方法で進めるとの説明があった。

1) 施工年別マンション形態

資料「竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題」に基づき部会長より以下の説明があった。

長期マネジメント計画を立てるにあたり、まず認識すべきは建物の造りと、設備が竣工年代により大きく変わっていることである。年代区分の1は新耐震基準前(旧耐震)の1981年ごろまで、同2は旧省エネから新エネにかかる2000年ごろまで、同3は次世代省エネやバリアフリー化が進められた2019年ごろまで。この3区分には建物・設備にそれぞれ大きな違いが見られる。

(配布資料の「竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題」を参照)

- ・1981年以前(旧耐震)は省エネ基準なし、段差あり。中層はエレベータなしが普通。設備では給排水管の耐蝕性が低い。

年次区分の1	同2	同3
・スラブ厚; 11~13cm、	15~18cm	20~30cm
・給水管材; 白ガス管(亜鉛メッキ鋼管)、塩ビライニング鋼管、樹脂管(立管は別)。		
・電気容量; 30A	30~50A	60A~
・浴室排水管; スラブ下	スラブ上	スラブ上
・給湯機; バランス釜	給湯機13・16号	給湯機20・24号

長期マネジメント計画を考えるには、建築年代により以上のような基本的な違いがあることをまずよく理解する必要がある。自マンションがどの時期のものであるかを認識して利用限界を見定めていくことが大切だろう。

利用限界克服例として、①諏訪2丁目の場合は、利用限界は居住環境(50㎡、風呂場狭し、洗濯機はベランダ)が現在に合わなくなったために建替えた。②松が谷17団地の場合もエレベータ無し、住戸面積が狭小であったなどから同様に建替えた。

いずれも公団団地で敷地に余裕があったことから、高層化しての建替えを行ったが、今後は別の限界、例えば居住者の入れ替えが進まず、ますます高齢化が進んでしまうなどの問題が予想される。ほとんどが敷地に余裕の無い民間マンションの場合は、別途の方策が求められる。

2) 「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」の概説(1)

配布資料(末尾添付資料1参照)に基づき以下の事項の説明が部会長よりあった。

①計画を立案する意味 ②計画に盛り込むもの ③計画をまとめることで期待される効果

以上の説明の後、意見交換がなされた。

- ・計画を立てる時期の問題だが、築後間もないマンションの場合は兎も角、ハイ高齢者マンションともなると今さら長期ビジョンという感じがする。人・物・金とも衰えてきている。このような状況で建替え計画が立てられるだろうか?もうリーダーシップを誰かが取って進める気配がない。(長谷川氏)
- ・断捨離あるいは終活計画と捉えて進めれば……。築40年超えの現状からみれば建替えの可能性がまだ残っている。自力で建替えを実行するにはむずかしい面もあるが、100年マンションにして後どのように終末を迎えるか、起死回生を図り建替えるかについて検討の余地はあるのではないか。リーダーシップの問題については、京都・西京極大門ハイツの場合は少数の理事が長期継続して運営している。続く2部で事例紹介する。(部会長)
- ・京都の場合リーダーシップのある理事が長期継続して組合を率いているようだが、我々のところは輪番制を確立しようとしている。(末満氏)

3) 第2部 京都・西京極大門ハイツの先進事例の検討

配布資料「西京極大門ハイツ管理組合法人のマスタープラン」(末尾添付資料2参照)に基づいて部会長より説明があった。その過程で以下の追加説明・紹介などがあった。

- ・このマンションは、民間マンションによく起こる第1回の大規模修繕工事のおり資金不足を来し、借入金を必要とした。管理会社に計画を委ねては置けないとの問題意識が起こったところに加えて、住込みの管理人が高齢となり交代を機に管理費の値上げ要求が出たことが契機となり、約20年前に自主管理に変えた経緯がある。

組合が現在実施している事項は以下のような事である。

- ・管理費は月額5,774円だが、2か月分は返却している。(自主管理により浮いた)
- ・雇用が必要な清掃、緑化要員7名は居住者から募集。
- ・個人負担なしで建替え可能にする資金を準備する。(環境整備積立金特別会計を設けている)
- ・独居高齢者の鍵預かりサービスを行っている。

- ・施策の目標が明確で、住民によく説明し理解を得て決定している、会計は適宜に区分経理されているうえに、それぞれに資金の裏付けがある。したがって様々な計画は実行に際し住民の賛同が得られ易い状態を作り上げていると言えよう。
- ・旧耐震基準の建物であることを考慮し築後80年位を目途として建替えるについては、隣地の更なる買収も必要だが、余程の支障が生じない限り実現するだろう。

(記録 井口)

次回 2021年3月14日(日) 14:00~16:00

場所 プリリア多摩センター パーティールーム

【添付資料 1】

「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」の概説（1）

・計画を立案する意味：

マンションは長期に使用できる建物だが、機能を十分に維持していくには、長期にわたって適切に修繕・改良していく必要がある。そのためには管理組合も長期にわたり適切に活動し運営されることが必要である。

長期マネジメント計画は、そのハード面とソフト面の両方で、現状を評価・分析したうえで、あるべき将来像をそれぞれに示した、緩やかで総合的なマスタープランである。

計画は少なくとも長期修繕計画の対象期間を超える30年以上先までを想定したものとする。

新築マンションでも有効だが、ある程度年数の経った分譲マンションがメイン対象となろう。

・計画に盛り込むもの：

①ハード、ソフトの両面で現状を様々な角度から評価・分析し、マンションの長所と短所を明確にしたうえで、長所を伸ばし、短所を改良していく方策を示した「中長期的な個別課題と、それぞれに取組む方針」を作り、②ハード面では資産価値の維持・向上を目指した「中長期に求められる修繕・改良工事内容と概算費用」を、③ソフト面では、社会環境の変化や住民の高齢化・入替りのほか、1～2年で交代する理事会なども考慮したうえで「課題を持った一貫性のある組合運営の方針と、組織改革、コミュニティづくり」をまとめる。④それぞれを何時ごろ実施するか「中長期的な取組みスケジュール」を大まかに決める。

様々な事項を検討した後、⑤最後にマンションの将来目標（例えば、築80年ごろを目途に建替えるか、100年前後は健全に維持して長寿命化を図るか）を明らかにする。

・計画をまとめることで期待される効果

〔直接的な効果〕

①計画があれば、理事が交代しても、中長期的な課題は明示されており、一貫性を持った取組みが保持される、②毎年度の事業計画が中長期的な取組みと整合性があるかチェックしながら策定できる、③長期修繕計画見直しのさいの指針となる、④マンションの将来像を区分所有者間で共有することにより、大規模修繕や組合運営の方向が明らかになり、工事や運営が円滑に進めやすくなる。

〔間接的な効果〕

①マンションの現状を評価・分析することで、長所・短所を具体的に把握できる、②マンションの将来像を共有することで、各区分所有者の生活設計がしやすくなるとともに、コミュニティ内での一体感が醸成されやすくなる、③理事会活動の指針であり、基本資料となる、④長期マネジメント計画を策定していることが、良好な組合運営を行っている証となる。

以上

【添付資料 2】

西京極大門ハイツ管理組合法人のマスタープラン（築44年、7階建て1棟、190戸）
付属施設：買収した隣接地。そこに3階建てコミュニティホールと店舗棟がある。

- ・長期マネジメント計画：2010年に策定した第二期「まちづくりマスタープラン」がある。今後20年間の将来像、方向性、目標を示した「第二期 建物・設備・環境保全計画」である。
- ・基本計画では、①住み続けたいと感じる次代（時代）に繋ぐマンション、②建物や設備が良好に管理され、グレードアップが行われるマンション、③地球環境に配慮したエコで花やみどり豊かなマンション、④安心・安全に配慮したマンション、⑤集住の利点を実感できるマンション、⑥資産価値が保たれ、住みたくなるマンション、⑦居住者が参加し、効率的で開かれ、経営的視点を持ったマンション、という7つのマンションづくりの目標に掲げている。20年かけて実践していく。
- ・個別計画には、①住環境等整備計画、②長期修繕計画、③防災計画、④資金計画がある。
- ・修繕・改良：大規模修繕を10年毎、鉄部塗装を5年毎に行う。これまでにエントランスやホールの改装とバリアフリー化、電気容量のUP（IHクッキング可能に）、共用灯のLED化、外断熱化、太陽光発電装置の設置（15KW、全量売電、非常用電源）、共用部給水管更新を実施。各住戸には組合負担で、給水・給湯管を更新し、窓ガラスは真空ガラス「スペーシア」へ、玄関扉は耐震扉へそれぞれ交換、テレビドアホンも設置した。
- ・災害時対策・高齢者対策：設備面では、エレベータ内にAEDを備え、階段室には非常用階段避難車を設置、防災倉庫は地下の埋設水槽を利用したトイレ機能を持つ。水槽は飲料水としても使用。通電火災防止に電気容量アップのさい住戸を縦系列で送電管理する回路を新設。ソフト面では、“集合して住む”“メリットを生かして「災害対策本部の運営に伴う特例措置」規定（細則）により、理事会専決で管理費1カ月分相当の費用を支出できること、食料品等の物品を通常価格の3倍程度の値段になっても調達できることとした。居住者名簿を整備し、一人住まいの高齢者等に緊急医療セットを有償配布し、管理事務所での鍵保管サービスを実施。
- ・資金計画：会計は、①管理費会計、②短期修繕積立金会計、③長期修繕積立金会計、④保険会計、⑤環境整備積立金特別会計、⑥コミュニティ委員会会計、の6区分。経理は独自開発の会計ソフトを使い簡便化した。各戸平均負担額は管理費5774円、修繕積立金9577円。短期修繕積立金会計は、管理費の1割＋駐輪場使用料（月額250円）＋アンテナ賃貸料等が収入、日常小修繕に対応。保険会計は、管理費会計からの繰入を財源に、5年毎のマンション総合保険に備える。環境整備積立金特金は、駐車場使用料（初年度に過去10年分を一括移管）＋隣接地の賃貸収入（ATM機器等）が財源。隣接地の買収資金としたほか、建替えに備える。また、組合員のリーバースモーゲージ資金や住戸買取資金としても活用する。
（個人を相手として売却可能）と準備
- ・管理組合運営：約20年前、自主管理に移行。理事会は当初、2年任期半数交代制で理事は10数名いた、今は3～5名の可変定数。現在5名。任期1年で再任可（5～8年程度で交代か）評議委員会（1年任期、輪番制、19名）がある。中間期と総会前の年2回招集。理事会の業務執行状況を聞いて意見を言うほか、理事・監事候補の推薦権を持つ。役員輪番制を廃止。総会は本人出席か委任状提出が原則。議決権行使書は配布せず。委任状は代理人無記名の場合、議長委任。総会では多数意見に従って議長が委任状を行使する。以上

2018年

2019年