

第126回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年3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、井口
以上6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」② 担当 常光部会長
2) 第2部「先進事例・グリーンハウス南柏」 担当 末満氏

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)
・グリーンハウス南柏の(100年マンションを目指して)
長期建物管理マネジメント計画 末満氏提供

議 事

1. 第1部

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)」に基づき部会長より説明があった後、以下の追加説明があった。

- ・マンション管理の長期一貫性の観点からみて問題点の指摘があった。
A団地管理組合の建物の中、半数の棟は排水管に白ガス管が用いられていて傷みが激しいので、およそ10年前に交換した。他の半数の棟は塩ビライニング鋼管が用いられていて当時損傷が少なかったので改修は後年に繰り延べした。その後、サッシをカバー工法で二重ガラス化の改良工事を実施。繰り延べした排水管の改修時期に至った現在、給水管や専有部配管の改修、第4回の大規模修繕時期も迎え資金手当てが問題となっている。
- ・住民の高齢化が進んだマンションの問題として更新の話を出すと、急を要するか?という疑問がまず先に立ち、進まない。不在区分所有者は出費に係ることになると、ことごとく批判的。一方、若者は永住意識がない。背景には、中古マンションが千数百万円、頭金なし低金利故に、月々5~6万円の負担で求められるので住み替えを容易にしている。したがって出費に批判的で結果として改修、性能改善が進まず資産価値低下を招く結果となる。
- ・利用限界
「竣工年次別マンションの傾向及び今後想定される課題の表(テキスト3ページ)」に「利用限界」なる概念がある。これは修理に耐えないまでに老朽化した建物設備や社会情勢や生活様式の変化に伴い要求される機能性能向上を行うには多額の費用を要するに至る状態をいう。1981年以前に竣工のマンションについて今から20年後の取り組み課題として利用限界の仮設定を挙げている。
- ・現実問題として建物(躯体)は適切に維持管理されていても、住人の生活様式の変化に対応できなくなるとか、現在竣工後40年以上のマンションは設備改修を見込んだ建て方となっていて、容易に改修あるいは取り換え工事ができない構造となっている。例えば、コンクリート壁の中あるいは、建物床下の地中に埋め込まれた配管などがあり、これらが利用の限界をもたらす。

2. 第2部 グリーンハイツ南柏

末満氏より配布資料に基づき説明があった後、以下の追加説明や意見交換があった。

- ・このマンションの施主は日本勤労者住宅協会で、資金は労働金庫などから借入れる公的資金を利用。施工は大成建設(大成ユーレック)。

- ・ソフト面についての計画は、①管理組合の役割組織について次のように明記している。すなわち、マンションの敷地及び共用部は区分所有者の共有財産であること。管理組合はこの共有財産を管理するために作られていること。管理組合の最高意思決定機関は総会又は臨時総会であること。理事は輪番制で選ばれること、また、委員会、自治会の代表は準理事として理事会に参加して意見答申ができること。施策の継続性や一貫性を保つため理事会は事業の執行にあたっては委員会に諮問しその答申を受けて決定すること。各委員会は総会決定事項や委員会内部の提案事項について検討し、理事会の承認を得て実行する。②管理組合の専門性や継続性維持のためとして、理事長及び副理事長の役職任期は1年であるが、任期は2年継続としていること。常設委員会、部会（修繕、防災、総務の各委員会、IT部会。委員はボランティア）を設けること。③100年マンションを目指すための方針として、課題と対応方針が示されている。
 - ・修繕積立金は当初1,000円/月であったが、1980年～1997年にかけて6回値上げして1997年に1万3千500円（157円/㎡から205円/㎡へ値上げ）とし現在に至っている。これ以上は値上げせず、不足の場合は借入金で対処する方針。
 - 第2回、3回大規模修繕では1億2千万円借り入れたのではないと思われる。
 - ・HT-2でも入居後、20円/㎡から8回、毎年値上げして140円と200円/㎡とした。
 - ・居住者が高齢化してきて売却者が出てくるとか問題点がいくつか発生している。マネジメント計画が明確でブログ等で公開されてはいるが売却が難しい。法人化して買い取り、リノベーションして再販するための資金が検討対象とされている（状態によってはスケルトンリフォームの必要があり、これには500万円くらい必要）。賃貸化も考えられている。
 - ・管理会社は日本建物管理から日本ハウジングに変更。
 - ・この計画の発案・推進者は前回紹介した西京極大門ハイツの理事長と同じように建築の専門家ではない。
 - ・役員の報酬
この管理組合はボランティアだが、役員報酬については、自主管理のA団地理事長は以前10万円以上/月、他に15万円/年や、理事長は1万円/月、副理事長7千円/月、理事5千円/月の組合もあり、ばらついている。
 - ・理事長の外部委託は、この近くで要請はあるが実存の事例はない。外部より招聘の場合の報酬の目途は、10数万円/月（理事会、委員会などで2～3回/月、他に個別相談事項で訪問）。日住協相談料は1万円/回
3. むすび
- これまでに2マンションの先進事例を調べたが、今後の事例も通して長期マネジメント計画策定を必要とした理由や、共通の問題点などを捉えて理解を深めることに努める。

(記録 井口)

次回 2021年4月11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