

多摩マンション管理組合連絡会

第26回民間マンション部会議事録

1. 日時：2022年（令和4）年3月26日（土）10：00～12：00
2. 場所：からきだ菖蒲館 第2会議室
3. 出席：（8名、敬称略）
鈴木、橋口、福勢、中村、二宮、中川、榊原、富所
4. 配布資料（事前にメールにて配布）
 - ・資料1：民間マンション部会関係者リスト 20220325
 - ・資料2：長期修繕計画作成ガイドライン（2021年改訂 国交省）

5. 議事

はじめに、今回初参加のL管理組合に自己紹介をお願いし、それぞれのメンバーも簡単に自己紹介した。

（L管理組合）理事長になって3期目であるが、近隣のマンションの状況など知りた
いと思い、参加した。長期修繕計画の見直しもしているところだ。

(1) 4月から始まるマンションの認定制度と評価制度の進捗状況

（F管理組合）4月1日から開始される国の認定制度の認定作業は、講習を受けたマ
ンション管理士が行うことになっていて、すでにオンラインで講習会が始ま
っている。マンション管理業協会の評価制度についても同様に、管理業務主
任者、またはマンション管理士が講習を受けて、評価実務にあたることにな
っている。

手続きとしては、「事前確認」の段階があり、マンション管理センターに依頼
すると、その事前確認をやってくれる。マンション管理センターでは、事前
確認がOKになったものを、該当の自治体に送り、自治体が正式に認定する
という段取りだ。評価制度のほうも、マンション管理業協会に、やはり「事前
確認」を依頼する。そのときに、国の認定制度の申請も一緒に行うことが
できるので、両方に申請したい管理組合は、マンション管理業協会に出せば、1
回の申請で済む。

国の認定制度は、システム使用料として10,000円、評価制度は5,500円の手
数料になる。認定制度は5年間有効で、評価制度は1年間有効である。

（C管理組合）各管理組合には、管理会社の担当がいるが、そのほとんどが管理業務
主任者の資格を持っているので、その人がそのまま審査すると、公平性が担
保できなくなると思う。その辺は考えられているのか？

（F管理組合）それはまだわからないので、今度確認してみる。

（J管理組合）東京都の優良マンション登録表示制度は、新しいマンションは取っ
ているところが多いと思うが、あまり普及せず、実際には有効に活用されて
いなかったのではないかと。今度の制度も、申請は任意なので、たくさんのマ
ンションが参加しないと、同じようになる可能性もある。その辺、なにか方策
があるのか？

（F管理組合）今のところ、ホームページでの公開や、自治体での指導、助言などが

ある。また、不動産業界でも、中古物件の販売の時に、認定されているかを表示することになるのではないかとされている。また、火災保険などで有利な条件で契約できることも検討されているらしい。いずれにせよ、何らかのインセンティブを設けることになると思う。

国が今回の認定制度を始めた本当の理由としては、管理不全の老朽化マンションを、公費を使って解体することができるようになってきているので、そのリスクやコストを回避したいというのが本当の狙いである。

(L 管理組合) 優良マンション登録表示制度は、東京都だけの制度なので、今回、全国規模になったことは大きいのではないかと。

(F 管理組合) ただ、多摩市では、今度の市長選でも、マンション政策がひとつも盛り込まれていないし、多摩市役所には、担当が 1 人しかいないなど、あまり力を入れていないのは明白だ。

(C 管理組合) 多摩市はマンション化率が 35% 以上だが、それよりも低い八王子市は、マンション対策をもっと積極的にやっていると聞いている。

(J 管理組合) その意味では、公開質問などで、連絡会としても積極的に多摩市に働きかけたほうがよいのではないかと。ぜひやってほしい。

(C 管理組合) これから検討していきたい。

(2) 長期修繕計画作成ガイドライン (資料 2)

(F 管理組合) これから、長期修繕計画の作り方を見ていきたい。この目的は、長計を自主的に作れるようにするというよりか、コンサルに作ってもらっても、しっかり読めるようにするのが目標である。ただ、説明としては長計の作り方ということで進める。その中で、しっかり読めるようにしようということやっていきたい。今日は、国交省の長期修繕計画作成ガイドラインの 3 ページ～6 ページと、11 ページ～13 ページを説明する。

履歴管理と電子化をしておいたほうがよい

(D 管理組合) うちでは、入居時にすでに竣工図面などが電子化してあった。原紙もあるが、CAD データから PDF に電子化しているので、見やすい。

(C 管理組合) うちでは、当初は電子化されていなかったが、2 年アフターの際に共用部の点検を外部専門家 (株)TDS に頼んだ際に図面を PDF 化し、一部の図面を CAD データに起こしてもらった。

(A 管理組合) うちの場合は、管理会社に電子化するように依頼して電子化してある。

長計に計画数量が入っているか

(C 管理組合) 入居時は金額だけで数量は入っていなかった。2 年アフターの点検後に、その外部専門家に長期修繕計画の作成を依頼したため、第 1 回大規模修繕工事までは、その数量をベースに長期修繕計画の見直しを実施していた。

(D 管理組合) うちも、入居時は金額だけでしか入っていなかったため、後から数量を出してもらった。

(L 管理組合) 今言っている数量は 20 ページに出ている数量のことか？

(F 管理組合) そうだ。

(J 管理組合) うち、管理会社が作った長期修繕計画だが、理事会が自分たちで内容を精査している過程で不明点を管理会社に質問したところ、一部、答えてくれないことがあった。そのため、コンサルに入ってもらい、きちんとした長計として作り直した。現在の長計には、数量が入っているが、ただ、普通の人にはわからないなという感じがする。

(A 管理組合) うちの場合は、第 1 回目の大規模修繕工事が終わったばかりで、今、長計の見直しを行っているところだ。そのときに、大規模修繕工事のときの見積書、提案書などに、細かい情報がはいっているので、役に立っている。

保護防水と露出防水

(F 管理組合) 笠木は、ほとんどアルミが多いのではないかな。

(A 管理組合) ちは笠木もウレタンである。

(C 管理組合) うちもウレタンだ。ちは保護防水のところは、今回の大規模ではやっていない。ただ、露出防水と保護防水が続いている場所があり、そこは、境目ができて工事補償できないといわれたので、その部分だけは保護防水も含めて修繕した。保護防水と露出防水の場合は修繕の周期が違うかな？

(F 管理組合) 保護防水は 30 年以上持つと思う。

(B 管理組合) ちは、管理棟の屋上が砂利になっているが、これはその意味では効果があると考えてよいのかな？

(F 管理組合) 砂利があるため、紫外線劣化を防げるので、効果があると考えてよい。

(D 管理組合) ちは屋上緑化になっているところが一部ある。防水層の上にコンクリートを貼り、その上に砂利、メッシュシート、土という順番になっている。水はけのための勾配が強めにとってあれば大丈夫と思っている。また、専用ルーフバルコニーに坪庭が販売当初からあるので、大規模修繕のときにどうするかが問題になっている。今の話は参考になった。

屋上の太陽光発電設備は防水工事のとき不便

(D 管理組合) あと、一次、太陽光設備を屋上に設置しようという話があったが、やめにした経緯がある。今、大規模修繕工事の計画中だが、ある業者から太陽光設備があると、屋上防水の工事の時に問題になると聞いたので、やめてよかった。

バルコニーの防水

(C 管理組合) ちは、バルコニーの側溝はウレタンだが、側溝の立ち上がりところでウレタンが止まっている。これは建築時からそうなっている。今回の大規模修繕工事の時に、どうしようか議論になったが、結局、元のままにした。

(F 管理組合) 新しいマンションは、コンクリートの性能が上がっているなので、めったにヒビは入らない。そのため、あえて上までウレタンを巻かなくてもよいのかもしれない。もちろん、理想は巻いた方がよいと思う。

(C 管理組合) 今回、バルコニー側の塩ビシートは足場を組んで全面補修したが、廊

下側は、部分補修でよいただろうとした。しかし、15 年経つと同じ製品が無く、色合いも異なり、結果的にパッチワークになってしまって、見た目が悪く、最終的に全面補修した。

外壁塗装の雨掛かりと非雨掛かりを分ける必要性は？

(C 管理組合) うちの場合は、今回の大規模修繕工事で、雨掛かり部分はもちろん塗装補修したが、駐車場への連絡通路や、駐輪場の内側の壁など、絶対雨の掛からないところは、修繕工事前から外した。

(F 管理組合) そのような室内的な部分ならわかるが、普通の軒下など、雨に濡れにくい部分は、普通の外壁と、あえて分ける必要はないのではないかと思っている。

ポンプ設備のメンテナンス・サイクルは？

(C 管理組合) ポンプの寿命はどのくらいか？うちは給水ポンプについては、オーバーホールが 5 年ごとで、交換が 16 年ごとという計画になっている。

(F 管理組合) 標準的なサイクルとしては、オーバーホールが 5～6 年のサイクル、ポンプ交換は 14 年～18 年くらいではないか？

(D 管理組合) うち給水ポンプを去年か一昨年（多分 13 年目）に交換した気がするが、はっきり覚えていない。

(L 管理組合) うちの計画では、オーバーホールが 8 年ごと、取り換えは 16 年ごとという案をもらっている。

(J 管理組合) うち給水ポンプの交換が 15 年～20 年サイクルで、オーバーホールが 8 年～10 年のサイクルになっている。排水ポンプについては、8 年～12 年サイクルである。

次回は図面の見方もやってほしい

(B 管理組合) 説明のなかで、いくつか図面を見てくださいということだったが、そもそも図面の見方がわからない。

(C 管理組合) それはそうだ。次回よかったら、図面の見方を教えてもらえると助かる。

(D 管理組合) うちの図面は CAD 図面を電子化しているので見やすいと思う。次回サンプルとして持ってくるので使ってほしい。

(F 管理組合) 了解した。では次回は図面の見方を説明する。

次回民間マンション部会（第 27 回）は 4 月 23 日（土）10:00～
からきだ菖蒲館 第 2 会議室

（記録 細貝）