

## 第131回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年10月17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、大久保、長谷川、小川、末満、南波、井口 以上7名

司会者 常光部会長 (注) 大久保さんはD‘グラフィート多摩センター煉瓦坂管理組合所属

### 議 題

- 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑦ 担当 常光部会長
- 2) 第2部「先進事例・コーシン王子マンション」 担当 井口

### 議 事

#### 1. 第1部

##### 1) 部会長コメント

チェック項目は大きく分けて次の4項目に分かれる。すなわち、①良質なマンションであり続けるための基本事項 ②超長期(75年以上)にわたり使い続けられるマンション ③子育てに優しいマンション ④資産価値を維持続けられるマンション、である。

長期に使い続けられるかどうかについては、漠然とした話ではなく、建物・設備維持のために総会承認された正式な長期修繕計画があり、それに従って改修工事が着実に実行されているか否かが重要である。今回はこの点について点検する。

その前に前回行った組合運営についての評価結果(次頁に表)をみると、大規模マンションほど評価は低かった。その理由は、大規模ほど総会出席者数が少なくなる、役員任期<sup>\*</sup>が1年で継続性に欠ける、その他に宿命的といえるがトラブルの数がそれ相応に多い、等が挙げられる。トラブルについては規模が大きな団地は住棟も多く、例を挙げれば、専用使用権のある共用部の故障(サッシ、吊り金具等)や、階段やエントランスに私物を置くなどがある。

\*理事任期:民間マンションは大方2年制を採用している。理事長、副理事長については最初の1年を副理事長、翌年を理事長になる例(その逆の例も)が多い。(南波氏、大久保氏)

公社・公団系は1年制が多い(小川氏、末満氏、長谷川氏、井口)

部会長所属の組合は1年制だが独特の制度をとっている。理事のうち数人は次年度に留任理事として残るほか、その他の理事も全員が3カ月間は引継理事として残留、極力、引継ぎに支障がないようにしている。

また、翌々年度の理事(候補理事の名称)も総会で選任しており、年度途中で理事に欠員が生じた時は候補理事の中から理事会が補充することになっている。

##### 2) 今回のチェックシートによる評価

「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」に挙げられている“一定の耐震性を有している”か、“基本性能以上のインフラ設備を有している”か、“適切な長期修繕計画を立案し、見直しを行っている”か、について評価を行った。結果は前回実施項目と共に末尾に表示する。

#### 2. 第2部: 先進事例 時間の都合により次回へ繰り下げ。

(記録 井口)

次回 2021年11月7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<br>団地 | B<br>団地 | C<br>団地 | D<br>団地 | E<br>団地 | F<br>団地 | A<br>マン<br>ション | B<br>マン<br>ション |    |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|----|
| 1・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              |    |
|                         |                           |                            |         |         |         |         |         |         |                |                |    |

●注：設問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