

## 多摩マンション管理組合連絡会

### 第22回民間マンション部会議事録

1. 日時：2021年（令和3）年10月30日（土） 10：00～12：10
2. 場所：からきだ菖蒲館 第3会議室
3. 出席：（10名、敬称略、順不同）  
鈴木、橋口、福勢、中村、神庭、片桐、望月、細貝、榊原、佐々木
4. 配布資料
  - ・資料1：長期修繕計画比較
  - ・資料2：多摩市民間マンション修繕積立金分布（2020年）
  - ・資料3：オーベル多摩永山エンブレムヒルズ第1回大規模修繕工事（アメニティ第469号 2021-10-5発行）
5. 議事
  - (1) 情報提供と共有  
議論に入る前に、いくつかの新しい情報があるので共有しておきたい。
    - ① 日住協主催の事例研究セミナーの紹介  
民間マンション部会のメンバーでもあるオーベル多摩永山エンブレムヒルズの第1回大規模修繕工事についての事例発表が、NPO日住協の主催で12月18日13:30から飯田橋の東京しごとセンターである（資料代3,000円）。申し込みは日住協のホームページからできる。
    - ② 日経アーキテクチャの記事からタイル問題について  
10/14発行の日経アーキテクチャに「多発するトラブル 紛争の現場／経年劣化か施工不良か／費用負担巡り紛争に発展」という記事があり、マンションのタイル問題について事例などが掲載されていたので紹介する。これによると、2008年竣工、築7年目にタイルの浮きが発見され、費用を管理組合と施工会社で折版することで補修した。ところが、その1年半後にふたたびタイルの浮きが見つかったので、さすがに問題になり、設計コンサルタント（翔設計）に相談したところ、下地の目荒らしの不良が想定された。施工会社の費用で全面打診したところ、15%のタイルの浮き率だった。そのため、標準の経年浮き率を0.6%/年と決めて、それを越えた部分については施工会社負担とするよう取り決めた。ただその後、次の大規模修繕工事を依頼するという条件で施工業者に80%の負担を求め、了承された、という内容である。  
裁判での判例は年0/5%前後が多い。ある実数調査では、下地に問題がない場合には0.2%/年だった。目荒らしを含めた標準仕様は15年くらい前にでたが、強制力は無いようだ。それでも、大手施工会社のいくつかは目荒らしをすることを標準としている。  
（質問）日経アーキテクチャは書店で買えるのか？  
（回答）書店には置いてないが、ネットではバックナンバーも含めて1冊ずつ購入できる。  
（質問）目荒らしをするのは工程上難しいことなのか？  
（回答）新築時にはコンクリート面の高圧洗浄で行っているのだから、新築時にやるのはそんなに大変なことではないと思う。ただ、改修で行うときは、サンダーでコンクリート面に斜めに筋をいれていくので、これは大変だと思う。
    - ③ 保険のかけ方について

## (D 管理組合)

地震保険は、一時的に住めなくなった時に、一時金をもらえるという位置づけにしている。火災保険も、今のマンションは耐火構造で、全棟的に被害を受けることは考えにくいので、付保率を低く抑えている。

(補足) セゾン保険サービスからの情報提供で、2022年10月から標準で11%~20%保険料が上がるということが来ている。

### ④ 管理会社がマンションを選別するようになって来ている (東洋経済記事から)

管理業務で、窓口業務や清掃業務で、人材が集まらなくなってきていて、トラブルも多くなっている。加えて、最近では管理組合も知恵がついてきていて、以前のように大規模修繕の工事で儲けられなくなってきている。つまり、管理会社のうまみがなくなって、経営が苦しくなっているようだ。大手管理会社である住友不動産建物サービスは、この記事によると、2018年から契約満了をまって200か所の管理組合から撤退しているそうだ。

## (2) 修繕積立金の状況の情報交換

では、修繕積立金についての情報交換を行いたい。今日は前回の続きでE管理組合からお願いしたい。

## (E 管理組合)

当マンションは、13年目に大規模修繕工事を行うことを目標にして、まず、検討の母体となる修繕委員会を設立し、コンサルタントを数社から選ぶ作業に着手した。

株式会社東京建物リサーチセンター (TRC) とコンサル契約をして工事費用を見積もってもらった。その結果、見積金額が入居時に業者が仮に作っていた長計とは大きく乖離していた。それまで管理組合として正式に長計を作っていなかったは大きな反省点だ。

修繕積立金が足りないので臨時総会で借入を決議した。そして、施工会社の選定に入り、業界紙に公募して15社が応募した。最終的に金額が一番安かったTSKが残り、臨時総会で決議し11月から工事にはいった。ところが、工事に入ったら、タイルの状態がひどくて実績清算で多額の増額になってしまった。

翌年3月臨時総会で増額承認したが、その後タイルについては、裁判になった。結果的には少額の和解金で決着した。これらのことを反省して、正式に管理組合として長期修繕計画を作って総会で承認をとった。ただ、その内容は、非常に厳しいものになっている。

一方で、経費を削減する取り組みも行っており、機械式駐車場を44台減らす計画を作った。現時点で13台分は減らした。ただ、減らすばかりでなく改善もしようということで、高さを155cmから200cmに上げることで、高い車高の車が入れるようにした。ただ、維持コストがかかる機械式駐車場をどうしたら維持できるのかが、2つ目の大きな課題となっている。

余談だが、自分は、新しく決めた長計を船出させるために、今理事に立候補してやっている。またこれも余談だが、延滞が微妙に増えているのでとても心配。ただ、当マンションの立地が駅から数分とよいので、不動産広告では、価格は築年で値崩れすることもなく、むしろ逆に強含みで推移している。

(質問) 工事費用の借入は具体的にはどうしたのか?

(回答) 当管理組合は以前から住宅金融支援機構のマンションすまい・る債にはいっていたので、そこから借りた。6年で返すようになっている。

(質問) 大規模修繕工事ではどんな工事をやったのか?

(回答) タイルの補修と屋上防水、鉄部塗装などごく普通の工事内容だった。ただ、建物の構造が複雑なので、足場が普通の1.5倍くらいかかっていると思う。

(質問) 駐車場使用料はどうしているのか?

(回答) 駐車場使用料は年間4,000万円ほどだったと思うが、最初は一般会計に繰り入れていた。9期目頃に一部を除いて修繕積立金に繰り入れるようにした。

(質問) 修繕サイクルを延ばすことは考えたか？

(回答) それは当初は考えていなかった。高層棟は13年目までにタイルの全面打診を行う必要があるということがあったので、とにかく13年目までに行うことで考えていた。あと、東日本大震災のときに、タイルが何枚か落ちたので、それもあった。

(補足) 少し補足すると、10年ごとに手の届く範囲の打診をする必要があり、その時1か所でも不良個所があれば、全面打診しなければならないことになっている。ただし、3年以外に大規模修繕工事が予定されていれば、そこまで伸ばせることになっている。ただ、これはかなりきつい制約なので、現実的な線で、赤外線やドローンでできるような方向に検討が進んでいる。

#### (公団管理組合)

当管理組合は公団なので、あまり参考にならないと思うので、簡単に説明する。1984年築、240戸、30棟(中層棟200戸、タウンハウス40戸)である。エレベータ無しが現在問題となっている。公団が建設し子会社であった団地サービスが管理会社となった(現在のJS)。修繕積立金は入居時に35円くらいだったが、10年目頃に中層棟85円/㎡、タウンハウス120円/㎡に値上げして、そのままずっと来ていた。2009年に第2回目の大規模修繕工事を行い、その時屋根瓦をふき替えた費用が、棟によって大きくばらつき、2011年に、修繕積立金を棟ごとに異なる水準で見直しを行い、120円~200円/㎡にした。

第3回目大規模修繕工事を数年後に実施する予定で、給水管、給湯管、排水管の専有部分も含めた更新工事を行う予定である。その時に、国交省の補助金をあてにしてアルミサッシの交換工事も併せて実施する予定で計画を進めている。長期修繕計画は、最初は団地サービスが作った25年サイクルのものを使っていたが、25年目に見直しを行い、汎建築研究所に作成を依頼した。ただ、かなりの費用が掛かることがわかり、修繕委員会の中にいる専門家の意見も含めて、大幅に見直し、独自案を作って現在の長計を作った。

#### (G 管理組合)

現在の長計は管理会社が作ったもので、3年経ったら段階的に値上げする予定になっていた。それを経費削減で切り抜けて、6年目に修繕積立金の値上げの検討に入り、7年目に積立金を200円に値上げして現在に至っている。現在7期目になる。駐車場収入は修繕積立金に入るようになっている。まだ実際の工事はやったことがないが、若い人が多いので、今はまずは貯めるだけ貯めておこうという方針である。

#### (B 管理組合)

入居時の修繕積立金は40円台で、入居一時金が3,000円/㎡であった。入居時の長期修繕計画にしたがい6期目に倍額となったが、その後は修繕積立金の見直しは行われなかった。また、長期修繕計画も管理会社が5年ごとに見直すことになっていたが実施されなかった。14期目に管理会社に長期修繕計画の見直しを依頼したが、数億円足りないという結果が出てきた。それでは工事ができないので、まず値上げをきちんとすべきということで、16期に積立金の値上げ、および駐車場収入を修繕積立金に繰り入れることで原資を確保した。現在だいぶ遅れてしまっているが、第1回目の大規模修繕工事を計画中で、19期に工事できそうになっている。

あと、添付した積立金のプロット図(資料2)は参考にしてほしい。これは不動産の広告などからネットで独自にデータを収集して作ったもので、当管理組合での修繕積立金の値上げの検討の時に利用した。

(質問) 10年目に行うことになっているタイルの打診検査などはやったのか？

(回答) これは管理会社も何も言っていないので、やっていないと思う。

(補足) うちでは法定点検のとき、打診をしていないと注意が喚起されたのでそれで行っ

た。

(回答) うちでは、そのようなことも無かったので、気が付いていなかった。

(質問) 駐車場収入を管理費から修繕積立金に回してしまったら、管理費は足りなくなるのではないか？

(回答) それはその通りで、実は管理費も値上げした。つまり、駐車場収入が減る分を管理費の値上げで補った。

## (I 管理組合)

2014年に1回修繕積立金の見直しを行っているが、今年度に再度見直しを検討中である。ただ、今年度の総会にかけられるかどうかはまだ不透明である。

(質問) 最終的な工事の費用は、予定通りで収まったのか？

(回答) 計画段階ではだいぶオーバーしていたが、予算の範囲内に収まるように見直しを行った結果、最終的な資金不足にはならなかった。

## (まとめ)

今回の修繕積立金の情報交換も、比較できるように一覧表にして整理しようと思っている。そのときに、不足の項目も出てくると思うので、もう一度、一覧表を記入していただくようになると思う。例えば、エレベータの台数、機械式駐車場の数、タイルの壁面に対する割合、駐車場使用料をどの会計に繰り入れているか、すでに実施した大規模修繕工事の費用、これからの予定金額などである。エクセル表を送るので、それに記入してもらい、併せて追加の意見などをもらって決めていきたい。

## (3) 日住協セミナーの説明 (資料3)

「アメニティ」(第469号2021-10-5発行)に記事が載ったので、その内容について簡単に説明したい。

自分は、管理組合の第1期の理事長をやった関係で、その後もずっと管理組合活動にかかわってきていて、その中で感じた管理組合の悩みについてまとめた。管理組合の悩みは大きく理事会の悩みと、対管理会社の悩みの2つに分けられるが、それぞれに課題や問題がたくさんある。それをどう解決するかを資料3裏面にまとめた。

管理組合の維持管理を勉強するため、多摩マンション管理組合連絡会の設立時からかわり、メンテナンス部会や民間部会で情報を収集してきた。多摩の連絡会以外にもリニューアル技術開発協会のセミナーも参考になった。日住協などもそうだが、相談できる組織があるということが、たいへん大切だと感じている。

第1回の大規模修繕工事をやるにあたって、住民のコミュニケーションや協力が必要なので、修繕委員会のほかに、防災委員会、みどり委員会、資金管理委員会などを計画的に設立してきた。実際の大規模修繕工事の運営は、それらの組織を絡ませ、プロジェクトチームとして進めた。リーダーは理事長になってもらい、事務局長は修繕委員長(自分)が兼ねるようにした。事務局の中に、ワーキンググループを作り、それぞれ、修繕の技術関係、会計関係、それに防災安全関係を分担し各専門委員会メンバーを絡ませた。特に防災安全では婦人を意識的に入れて編成した。また、プロジェクトチームとしての監査役を設けた。それらの住民が作る組織に、プロジェクト支援コンサル、設計監理コンサル、施工元請けなどが加わり、定期工程会議(プロジェクト会議)で協力してやった。

施工元請けは、業界紙に公募した。15社が応募して、5社、2社と絞り、最終的に「太陽」1社に絞った。仕事は、結局は人によるので、そういう目で選んだ。また、ふつうの修繕項目だけではなく、集会室の改造など、この時でないといけない改良工事も盛り込んで実施した。今回はうまくいったが、次の第2回大規模修繕工事のときにも、このような体制を引き継ぐのが課題だと思っている。

#### (4) その他の話題

##### (D 管理組合)

当管理組合では、第1回大規模修繕工事に向けて、施工業者を新聞に公募している段階だ。予定ではこの後選考会を行って、2022年度に工事開始する予定である。

(発言) 実績清算項目をうまく使って、安く見積を出してくる会社があるので気をつけたほうが良い。

(発言) 外壁タイルの補修数量が見直しで3倍になった。思惑で変えられる数字はいろいろあるので気を付けたほうが良い。

(発言) 塗装は2回とか3回塗ることが多いが、そのときは色を変えてやったほうが良い。そうすると、手抜きができなくなる。

(発言) 日本では内装はクロス仕上がりが一般的だが、ヨーロッパでは内装でも塗装仕上がいっぱいある。そのときは、新築では5回塗る。とうぜん色は全部変えてやる。これで、手抜きはできないが、それ以上に色が違っていると、でこぼこがあるとすぐにわかるので、そのような不良個所を発見するのも役に立つ。

(発言) タイルの色の種類が多いと、工期に影響してくる。タイルを追加で焼くと、一窯3か月かかるので、あらかじめよく調べておいたほうが良い。

(発言) うちでもタイルが落ちたことがあるが、ドライアウトで落ちたものが多かったようだ。

次回部会（第23回）は12月11日（土）10:00～  
唐木田菖蒲館 第3会議室

（記録 細貝）