

暮らしたに生かす横断的組織です。
知恵と経験を共有しあって
ニュータウンの多くの管理組合が
多摩マンション管理組合連絡会は
ご存じですか？



「多摩マンション管理組合連絡会」発足の きっかけは、ちょうど3年前の春でした。

マンションを購入すると、幸せなマンション生活とともに、管理組合の活動も始まります。ところが、高い買い物をしたのに、理事になってしまったら大過なく任期が終わることを願うばかり、というのが良くあるパターンです。

その理由は、理事に選ばれると、日々の生活が忙しいうえに、規約、修繕、点検、騒音、駐車場・駐輪場、ペット、滞納、防災、防犯、管理費のチェックや運用など、いきなり言われてもよく分からないことが多々あるためと思われます。

しかし周囲を見れば無数のマンションがあります。同じような課題をそれぞれが悩み、うまく解決している所もあるはずで、それらの情報を共有できれば、お互いに無駄な時間を費やさずに、マンションの適確な管理運営ができるのではないのでしょうか。

多摩ニュータウン及びその周辺は、団地型や単棟型(民間)マンションが集積する国内最大級のマンション・タウンです。これらのマンションでは築年数に応じて、建物・設備、コミュニティを適切に維持・管理していくうえで、地域の実情にあった情報やノウハウが求められています。

多摩マンション管理組合連絡会の設立契機は、平成18年(3年前)春頃、多摩市役所主催の勉強会などで、管理組合の有志より管理組合間の情報交換の場がほしいという声があがったことです。翌平成19年5月、管理組合の有志及び多摩マンション管理士会の皆さまと多摩市役所の協力を得て、多摩マンション管理組合連絡会の準備会が発足。昨年3月には多摩市の協力により各管理組合宛に多摩市長名で「多摩マンション管理組合連絡会発足の」次頁へつづく



左 設立総会に来賓として出席された多摩市長 渡辺幸子氏と東京都民間住宅課の福田 清氏
左下 当連絡会会長に選出されて挨拶する西山博之
下 記念講演をいただいたNPO全管連会長 亀山精吾氏



設立総会(平成20年9月21日 多摩市「パルテノン多摩」)

「お知らせ」を配布し、設立準備会に7名の代表世話人をもうけて、会員の募集を始めました。

昨秋、14管理組合と31人の個人会員で 発足し、積極的に活動を始めています。

当連絡会の目的は、「情報交換を行い、お互いの知識や経験を活用して、管理組合の運営を適切に行うこと」です。多くの管理組合の皆さまに、設立趣旨へのご賛同とご参加をお願いしてきました。昨年4月19・20日の両日、八王子市の創価大学で「日本マンション学会」が開催され、その前日には多摩市で「多摩ニュータウンの現状と将来」をテーマとするプレ・シンポジウムが行われ、それぞれの会で当連絡会の目的について説明しました。

そして平成20年9月21日、多摩市「パルテノン多摩」において14管理組合・31人の個人会員が一堂に会して設立総会を開き、晴れて『多摩マンション管理組合連絡会』がスタートしました。

会員管理組合は、築後2・3年の単棟や複合用途型マンションから、築後30数年の団地型マンションまであり、多種多様。孤立しがちな管理組合の意識改革を図り、地域での情報交換と人材交流を進め、管理の質を高め、管理組合の運営の相互支援をめざします。当連絡会は、活動範囲を多摩市内に限定せず、稲城・多摩・日野・八王子などにまたがる多摩ニュータウン周辺を含めた地域横断的な組織である点が大きな特色です。

今後は、部会を中心に情報交換を行い、特に団地型マンションに関しては、建物の老朽化と共に、高齢者が安心して暮らすことのできる環境整備を課題にしていきます。高齢者のケアや見守り等について、市や都との連携をとりつつ、さまざまな形で支援を進めていきたいと考えています。

第1回 情報交換会 レポート

大規模修繕工事について、
実例による有益で実践的な
情報が発表されました。

本年2月22日にパルテノン多摩5階シティサロンで「大規模修繕工事の事例報告」をテーマに情報交換会を行い、3つの管理組合から第1回目、第2回目、第3回目の事例が報告されました。その概要は以下のとおりです。

第1回目の大規模修繕工事・事例報告 ＜ビスターレ向陽台団地＞の場合

報告者は営繕委員（当時、以下同様）だった坂田英督氏で、築11年目の平成16年に初の大規模修繕を実施した。基本的な考え方は、「適切に維持管理すれば百年以上は持つ（長く使うと得!）」「資金は借りない、一時金は集めない」「次回修繕までの期間を可能な限り長くする」「工事後は長期修繕計画、積立金の見直しを行う」であった。

資金は入居3年目に、棟別修繕積立金を1㎡（専有面積）当り30円から126円に引き上げていたため、何の心配もなかった。また、予め設計図書類約千枚をCD1枚に電子化しており、設計作業や打ち合

Introducing 会員管理組合 紹介

ブリリア Brillia多摩センター

＜概要＞●所在地／多摩市鶴牧3-2●入居開始／2007年3月●構造規模／鉄筋コンクリート造地上18階・地下1階●総戸数／530戸●施設／ゲストルーム、ライブラリーラウンジ、ミュージックスタジオ、パーティールーム、キッズルーム、スタディールーム、エクササイズスタジオなど●駐車・駐輪場／100%自走式駐車場棟、200%駐輪場、120台バイク置き場●管理／東京建物アメニティサービス会社に委託●管理組合理事会／理事13名、監事2名、計15名



2007年4月、新人理事13名でスタート。「安全・安心、快適な生活と資産価値の向上」をめざし、最初に取り組んだのが専門委員会の立ち上げでした。専門的な知識をもった方にサポーターとして参加してもらい、建物・設備管理や自主管理、広報など6つの委員会を立ち上げ、管理組合の運営を推進しました。

1年目から、2回の臨時総会を開き、多摩ケーブルTVからスカパー光への変更（月千円の負担軽減）、資産運用のためのルール作りと修繕積立金のマンションすまいる債への移行を決定。2年目にも2回の住民説明会と1回の臨時総会を開催し、秋祭りの実施、自主防災組織の立ち上げ準備、2年アフターに向けての建物調査、マナーブックの作成など具体的な取り組みができました。

ここで丸2年が経ちますが、毎月の広報誌はカラーで見やすい内容となっています。サークル活動も数を増やし、年間行事（春のコンサートや秋祭り、クリスマスイベント、正月飾り）も充実してきました。大規模なマンションでありながら、すれ違う人々が気軽にあいさつができるのは、このようなコミュニティ活動の賜物だろうと思っています。人と人とのつながりが安全・安心、快適な生活や資産価値の向上にもつながるという理念を持ち、今後も精力的な活動を続けていきたいと考えています。（1・2期理事長 古田達己氏）

わせがスムーズに運んだ。

工事は設計監理方式に加えてCM（コンストラクション・マネジメント）方式という方法を採用し、仕様を落とさず工事費を削減。

また、外壁には割高だが断熱性の高い塗料を使用するなどして、第2回目の大規模修繕は基本方針通り15年後とした。

（団地概要＝住所：稲城市向陽台6-19、竣工：平成5年3月、住棟：5～6階建7棟160戸）

第2回目の大規模修繕工事・事例報告

<エステート鶴牧4・5団地>の場合

報告者は約3年半の間、大規模修繕実行委員長だった秋月康氏。

委員会は団地内の一級建築士や経理に精通した人など、「3人の侍」を確保。次に専門委員と29住棟から選出された正副の住棟委員58名、それに正副理事長、営繕理事ら理事委員4名を加えた総勢65名の実行委員会を組織。その上で専門委員、理事委員、住棟委員代表の15名で幹事会を設け、実務機関とした。

これほど大がかりな実行委員会にした理由は、第1回目の大規模修繕の際、工事方法や施工会社選びについて、組合員に十分な説明がされなかったという反省によるものであった。「聞いていない」ゼロを目標に、全住民の情報共有に念を入れ、ニュースを毎月1回以上41号まで発行した。

設計・監理会社の選定に際しては、「10年後、20年後のより良い住環境を作るのに今何を必要があるか」というテーマで、各社に技術提案を求めた。この提案内容を見積額などと共に選考の重要ポイントとしたのが特色である。

（団地概要＝住所：多摩市鶴牧4-6、竣工：昭和57年3月、住棟：2～4階建29棟356戸）

第3回目の大規模修繕工事・事例報告

<豊ヶ丘5丁目3番団地>の場合

報告者は元理事長で、「管理共有物の維持・修繕に関する調査検討委員会」（略称：調査検討委員会）委員長の小池博氏。

築32年、第3回目の大規模修繕を考える上で、将



ビスターレ向陽台団地 / 坂田英督氏



エステート鶴牧4・5団地 / 秋月康氏



豊ヶ丘5丁目3番団地 / 小池博氏

来建替えか、延命かを選択した結果、「持続可能を目指す」ことを基本方針とした。そのために、(1) 躯体、外壁など足場を必要とする部分の徹底的な調査と対策、(2) 第2回目以後組合員から改善要求のあった項目の手直し、(3) 劣化破損部分の修復、に重点を置いて取組むこととした。

先ず、設計・監理会社選びに着手。見積比較、ヒアリング、各社の現地見学などにより選定した。

施工会社は、設計・監理会社の協力を得て公募。応募9社を一次選考で5社に絞り、現場説明会を実施。二次選考は、見積額、設計、施工内容などを評価して3社に絞り、三次選考ではヒアリング時の評価や再見積に加えて、施工団地の見学・聞き取り調査により最終決定した。

工事は、天候不順で年末年始の足場撤去が出来なかったが、概ね順調であった。

今後は、配管類を主体に、築40年～60年後を想定した長期修繕計画づくりに注力すること。

〔団地概要＝住所：多摩市豊ヶ丘5-3、竣工：昭和51年3月、住棟：5階建10棟240戸〕



全体説明をする
常光奎吾(当連絡会副会長)



今後の活動計画

5つの部会を組織して、積極的な活動を始めています。

多摩マンション管理組合連絡会（以下「連絡会」）では、各管理組合が実践の中から得た情報を相互に交換し合うと共に、主体的に運営し、自ら学び、より良い管理組合を目指すことにしています。

多くの管理組合では、億単位の予算を扱います。この予算の使い方一つにしても、知識や経験の有無は大きな差となって返って来ます。小さな会社を経営しているようなものだと考えてもよいでしょう。



このような各管理組合をサポートするため、連絡会では、図のように5つの部会を組織しました。

それぞれの部会のテーマは、キャリアアップ部会は、見学などを通じて経験を積むこと。メンテナンス部会は、長期修繕計画や大規模修繕など。管理運営問題部会は、組合が抱える諸問題や管理費、規約など。広報部会は広報誌の発行やホームページなどの運営。資料コレクト部会は、各組合の資料を収集し、各部会などでの分析に資することなどです。

まだ活動は始まったばかりですが、得られた果実は連絡会の情報交換会などで発表して行く予定です。

データ

当連絡会で取り組んでほしいテーマを調査集計しました。

連絡会の活動を開始するに当たって、会員がどのような情報を求めているか調査しました。その結果

は以下のとおりです。

1. 長期修繕計画 6件 (13.3%)
2. 高齢化問題 6件 (13.3%)
3. 管理組合の運営 5件 (11.2%)
4. 維持保全関係 5件 (11.2%)
5. 大規模修繕 4件 (8.9%)
6. 規約 4件 (8.9%)

以下、管理会社、防災、植栽、委員会活動、自治会活動、ペット、個人情報、日常問題などです。

多摩地区の特徴として目を引くのは、滞納、駐車場、相隣関係（日常問題）が少ないことです。また、高齢化率が日本の平均値より低い割に、高齢化への懸念は大きいと思われます。

連絡会では、当地区におけるこれらの状況も踏まえながら、他組合のよい事例は参考にしつつ、失敗事例にも学びながら、管理のストライクゾーンを探って行きたいと思います。



【会員管理組合】

多摩ニュータウン
ビスターレ向陽台団地
坂田 英督氏

管理組合同士の井戸端会議

マンションの購入と、管理組合の一員になることは表裏一体です。その管理組合の運営は大きな費用を要することが多く、要所を押さえて運営するか否かで、大きな差を生むこととなります。とはいえ、どうしてもそれができるのか、通常は「分からないことが分からない」状態です。分からないために余計な時間を費やすことも多々あるでしょう。

そこで、管理組合同士の「井戸端会議」があれば、大きなポイントは外さないで済むのではないかと思います。そのために平成20年9月、「多摩マンション管理組合連絡会」を設立しました。

現在、修繕などの部会を設け、会員間で情報を共有して行く活動を開始しました。この会報もその一環です。自分の管理組合活動で手一杯かも知れませんが、一人で悶々としているよりも「急がば回れ」です。

今後は会員同士が成功事例や失敗事例を提供するなど力を合わせ、行政及び事業者の方々のご協力も戴きながら、多摩地区のマンション生活を、より安心して快適なものにして行きたいと思います。

■ 管理組合会員 (17管理組合・2009年5月1日現在・順不同) * 個人会員 (34名)

カサヴェール桜ヶ丘
ライオンズ多摩永山ヒルズ
エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4・5住宅
永山3丁目第1住宅
Brillia(ブリア)多摩センター

多摩ニュータウンビスターレ向陽台団地
愛宕2丁目住宅
D'グラフォート多摩センター煉瓦坂
ザ・スクエア[住宅部分]
ヒルサイドテラス豊ヶ丘1
諏訪2丁目住宅
コスモフォーラム多摩

高輪台住宅
貝取4-4団地
多摩ニュータウン落合(A)



多摩マンション
管理組合連絡会

発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)
E-mail rijji@tamamankan.sakura.ne.jp
www.tamamankan.jp
○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

多摩市後援

多摩マンション管理組合連絡会は、マンション管理適正化法の趣旨等により、多摩市の後援を得ています。