

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2021年3月31日発行(不定期刊)・第13巻第1号(通巻33号)



## Brillia多摩センター第1回大規模修繕工事までのあゆみ

管理組合発足当初より、「安心・安全・資産価値向上」をモットーに精力的に組合活動を行っている民間マンション・Brillia多摩センターの第1回大規模修繕工事が始まりました。着工までの様々な取り組みにより、組合にとって理想的な形で工事へと導いたその「あゆみ」について紹介致します。

### 【建物概要】

●所在地／多摩市鶴牧3-2 ●竣工／平成19年1月(築14年) ●構造／鉄筋コンクリート造・鉄骨造(自走式駐車場) ●規模／地上18階・地下1階 A～F棟(住戸)、G棟(店舗・共用施設) ●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等 ●売主／東京建物(株) ●設計施工／(株)浅沼組 ●管理委託先／(株)東京建物アメニティサポート

### ●着工までの経緯

入居時に売主が作成した長期修繕計画がありましたが、十分な内容とは言えず、第2期の理事会にて外部専門家に委託し、独自の長期修繕計画を策定しました。それを受け、第5期の理事会で修繕積立金の値上げを実施し、第1回大規模修繕に向けた下地作りを行いました。

本格的な取り組みは、第9期からとなります。もともと理事会の諮問委員会として自主防災管理委員会と建物設備委員会がありました。この建物設備委員会を中心として大規模修繕工事の検討を行いました。

まずは、第9期理事会で長期修繕計画の見直しを行いました(2017年3月作成)。その中では第13期(2019年)工事開始予定でしたが、東京五輪が2020年に開催されることから、労務費や資材高騰の懸念があったため、工事開始を2年延期することとし、第11期理事会にてスケジュールを設定し(表1参照)、総会にて承認を受けました。

### ●組織体制

はじめは専門の大規模修繕委員会を設けることを考えましたが、修繕委員会を作ると今ある建物設備委員会のミッションと重複するため、特に専門委員会を設けず、代わりに一級建築士である副委員長を中心とし、建物委員長とサポーター(旧理事長)のコアメンバー3人で予

表1 第1回大規模修繕工事着工までのスケジュール

年	月	イベント	内容
2018年	5月	第11期通常総会	工事時期延長承認
2019年	5月	第12期通常総会	発注方式承認
2020年	3月～8月	第13期通常総会	実施仕様・工事範囲決定・承認
			施工会社選定(1次下請け)
	9月	第14期臨時総会	第1回大規模修繕工事実施承認
2021年	1月	工事着工	

め方針を固めて、従来の建物設備委員会の中で、スケジュールを着実に推進していくこととしました。また理事会の三役(理事長+副理事長3名)も11期から14期までほぼ固定できたため、継続性を持たせた組合運営とフォロー体制を構築する事ができました。

### ●発注方式の検討と決定

2018年9月ごろから発注方式毎に見積を依頼しました。①工事が設計施工を行う「責任施工方式」、②修繕専門の設計事務所に建物調査診断・修繕設計・工事監理を依頼する「設計監理方式」、③管理会社が元請となり、設計・施工・監理の全責任を負う「総合元請方式」の3つの方式から、①はカシワ

バラ・コーポレーション、②は翔設計、③は東京建物アメニティサポートを選定し、11月、12月にプレゼンを依頼しました。その結果、コストの透明性の確保、品質確保、工事に関わる責任所在の一元化等の理由から総合元請方式(管理会社:東京建物アメニティサポート)に決定、第12期通常総会に諮り承認を得ました。



## 春のマンション総合ゼミナールを開催します



第1部は「Brillia多摩センター第1回大規模修繕工事までのあゆみ」と題して、管理組合様より工事着工までの経緯について説明頂きます。

第2部は「専有部の配管更新」と題して、高経年マンションの喫緊の課題について当会の西山副会長が講演致します。

会員はもちろん非会員の方も受講できるゼミナールですので奮ってご参加下さい。

- ・日時 : 令和3年4月25日(日) 14時00分～17時(受付開始は13時30分)
- ・場所 : ブリリア多摩センター集会室  
多摩市鶴牧3-2 多摩センター駅南徒歩10分  
☆多摩中央公園側のクロスガーデン南側を右折  
陸橋を渡った所の大きなマンション  
<右記QRコードより地図で確認頂けます>



- ・定員 : 35名(申込先着順)
- ・お申込み : 4月15日(木)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。  
【宛先】連絡会事務局(橋口宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧1-25-2-1210  
FAX:042(404)8763  
Eメール: h-fusao@nifty.com
- ・お願い : 出席者は必ずマスクの着用をお願いします。

## ●修繕仕様の決定

修繕工事の仕様を決定する上での基本方針は、①長期修繕計画の予算を下回ること。②仮設足場が必要な工事を優先的に実施すること。③建物の基本性能と資産価値の維持・向上とし、第13期で決定しました。その内容は表2に示す通りです。

## ●1次下請施工会社の選考手順と決定

### ①2019年10月一次選考実施(書類審査)

予め会社概要や大規模修繕工事の実績等の選定基準を設けた上で業界専門新聞にて募集した結果、15社の応募がありました。元請会社となる東京建物アメニティサポートの判断基準(資本金、規模、経営事項審査報告書の評点、過去の取り組み実績等)を参考に元請会社と理事会双方の合意のもと、8社を見積依頼会社として選出しました。

### ②2020年3月から7月二次選考(概算見積金額による選定)実施

一次選考により選定した8社に対し、現場説明を実施したうえで見積要領書を交付し、現地調査、質疑応答を経て各社に見積依頼を行い、東京建物アメニティサポートに対し7月に見積書が提出されました。各社の見積内容を精査・レベリングし、提出金額が予算内に収まっていた上位2社に絞り込みました。

### ③2020年最終選考実施

8月23日に組合員参加型の公開プレゼンテーションを行い、2社より会社概要、施工実績、本工事への取り組み姿勢、現場代理人予定者の紹介、工事内容や手順、付加価値提案等について説明を受けました。同日合理化提案を折り込んだ最終価格が提示され、元請となる東京建物アメニティサポートはこれらの内容を総合的に判断し、1次下請施工会社として浅沼組を選定しました。

## ●修繕積立金との関係

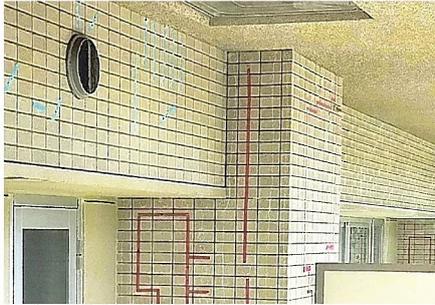
工事完了後(2022年3月末)の修繕積立金予定概算金額は10億円。今回の総工事費(予備費含)が概算7.4億円(直工費にすると約98万円/戸)であるため、残高は概算で2.6億円となります。一般的に修繕積立金の1年分相当の残高が妥当と言われておりますが、今回は2年分以上を残す事ができました。これは、早い段階で資産運用を行い、長期修繕計画および修繕積立金の見直しを実施していた事に因るものと考えられます。

## ●工事説明会と広報活動

工事説明会はコロナ禍での開催となるため分散して実施しました。2021年1月

表2 実施予定工事内容

工事項目	工事内容
仮設工事	現場事務所、仮設足場
下地補修工事	外壁タイル、コンクリートのひび割れ、浮き等の補修
外壁仕上げ工事	タイル面の洗浄、外壁塗装面の洗浄、塗装重ね塗り
鉄部等塗装工事	屋上、バルコニー周り、廊下PS扉塗り替え
シーリング工事	外壁目地や建具周りのゴム状の防水剤の打ち替え
屋上等防水工事	屋上防水の重ね貼り(A棟のみ全面工事)
外部床防水工事	バルコニー床シートの張り替え、排水溝の塗り替え
その他建築工事	各所クリーニング、エアコン室外機移動他



11日(月・祝)に3回、1月13日(水)に2回行い、延べ150名の参加がありました。また、参加できなかった居住者に対しては、E棟メインエントランス通路にビデオを準備し、1か月程度上映しました。

工事説明掲示板はE棟メインエントランス1台、D棟エントランスに1台設置し、工事に関する情報、洗濯物情報(QRコードで自宅の状況が分かる)などを掲示しております。また、大規模修繕工事専用のWEBサイトを開設し、洗濯物情報、工事の工程表、よくある質問とその回答が閲覧できるようになっています。

## ●工期・作業時間・現場事務所

工期は、2021年1月15日着工、同年12月14日引き渡し予定です。作業は原則、月曜～土曜日の8時30分～17時30分となっており、働き方改革の一貫もあり、工事が順調に進んでいる場合は土曜日の休日も認めております。現場事務所はバイク置き場の利用が少なかった事から利用者の方のご協力を得て2ブロックを提供し現場事務所としました。

## ●施工管理体制

居住者からの各種問い合わせは、工事現場事務所内の居住者問い合わせ窓口に一本化しております。元請である東京建物アメニティサポートの現場代理人、1次下請業者である浅沼組の現場担当者が常駐管理し、管理組合(建物設備委員会)と月例会議を開催し、工事進捗の報告、協議事項などを議論しております。また、工事の元請業者が日常の管理会社であることから、管理と工事の相互連携による工事の円滑化促進も図れております。

## ●総括

第1回大規模修繕工事までのあゆみを改めて振り返ると、全体的にスムーズに合意形成を図る事ができたと思います。その大きな理由は、①早くから(3年前から)準備を始めた。②委員長はじめ経験豊富なコアメンバーを中心に組織体制を確立できた。③コアメンバーをサポートする、理事長他三役、建物設備委員会メンバーの人材に恵まれた。④早いうちから発注方式毎に調査・見積を開始し、相場観を得ることができた(2019年)。⑤ちょうどよい時期に大規模修繕工事の見学ができた(アルテヴィータ、D'グラフォート多摩センターガーデンサンクタム)。⑥月刊刊行広報紙「きらり通信」で進捗状況を丁寧に組合員に報告した。等であったと思います。これから大規模修繕工事を控える民間マンションの皆様への参考になればと思います。



広報紙「きらり通信」

## ◆◆◆専門家のコメント◆◆◆

この大規模修繕工事の取り組みで特筆すべきは、早くも入居2年目で長期修繕計画を見直し、修繕積立金を改訂している事でしょう。さらに、推進するコアメンバーを固め、作業期間中の理事会三役を固定するなど後戻りしないで済む体制を作っています。「総合元請け方式」というユニークな形式となりましたが管理会社と友好的な関係を保ちつつ、業務の一部を直接発注するなどの実績を積み上げてきた管理組合活動が居住者の合意を得られた要因だと思います。

(一級建築士・マンション管理士 橋口房雄氏)

## 第13回通常総会報告

連絡会は第13回通常総会を令和2年11月29日ブリリア多摩センター集會室で行いました。総会には33会員(書面議決権行使を含む)が出席、1号議案の令和元年度事業、決算報告、2号議案の会則変更、3号議案の令和2年度事業計画、予算、役員選任を諮る議案は審議の結果、可決承認されました。

1号議案の事業報告は全般については二宮会長より、部会報告は各部会長により行われました。

本年度は新型コロナウイルス影響下、理事会をはじめ定期会合が影響を受け一時閉会しましたが、緊急事態宣言の解除後三密に注意しながら再開しました。恒例の「春のマンション総合ゼミナール」は会場のパルテノン多摩の閉鎖に伴い場所を民間マンションのブリリア多摩センター・集會室に移し約一か月遅れの4月22日に変更しましたが、緊急事態宣言により会場閉鎖となり結局開催不能でした。これで講演予定のマンション保険については「秋のマンション

総合ゼミナール」の第1部で、第2部は「将来を見据えた修繕積立金見直しのポイント 団地、民間マンションそれぞれの課題」及び「役員のなり手不足の対処法を考える」の2テーマについて実施しました。毎年7月に実施の新任理事実務講座も1か月遅れで実施。出席者の減少が危ぶまれましたが、昨年とほぼ同数の延べ86名の参加がありました。



広報紙は第30,31,32号の3回発行しました。第31号で特集した管理組合の新型コロナウイルス対策では特に総会時期に当たり、集会所閉鎖など影響を受け出席者数制限や書面決議等、変則総会の様子が窺い知れます。

2号議案は、事務所住所(会則 第17条)を役員の役割変更に伴い新事務局長宅住所に変更するものでした。

3号議案の令和2年度事業計画全般につ

き、二宮会長より以下の説明がありました。この地域に多い築40年前後の高経年団地は設備改修時期を迎えているので当面の施工計画作り、資金対策についてバックアップしてゆく。加えて、これらの管理組合では建替えか100年マンションを目指すのかといった長期ビジョン策定を迫られよう。この点に連絡会として先行事例情報等を得ながら協力できないかと考えています。また、民間マンションの多くは初めての大規模修繕が本格的に始まる時に来ているので民間マンション部会を中心に多数の参加を募り情報提供をして行きます。

決算報告は末満会計担当理事より説明があり、監査報告は細貝監事より経理及び業務は適正に実行されたと報告されました。

予算案については一組合会員より支出が会費費に大きく偏っている点の指摘があり、オンライン会議等に変更すべきとの意見が述べられた。極力その方向で進めるものの受講者側の事情もあり、実行過程で改善を図る旨、了解を求めたが当人の賛成は得られませんでした。



## メンテナンス情報交換



### 「音」の話

個人会員 三條場 信幸氏

今回は「音」の御話を致します。皆様においては、「床を子供が走り廻る音」「楽器の音」「TV等の音響」等々、音そのものよりも「騒音」の範疇の方が問題になっている事と思えます。処が、騒音を国語辞典で引くと、「騒がしい(と感じる音)」「喧しい(と感じる音)」「不快(と感じる音)」「不愉快(と感じる音)」等々と羅列されています。此処では、「と感じる」と言う言葉を挿入し、「心理的作用に因るウェイトが高い」事を強調しています。具体的には、「床で子供が走り廻る音がムカつく」「ピアノの音が嫌いだ」「こんな夜遅くにTVを大きな音でかけやがって」等と言った処でしょうか? 此処には、個人の感性(嫌悪)での判断範疇と常識としての客観的(理化学的)な判断範疇とが入り混じっています。今回は先ず、後者、客観性のある話で展開して行きたいと思えます。

音の判別基準は大きく分けて二種類あります。ひとつは「音の強さ(強度)」です。此処での単位はdBです。此の数値(測定値)が大きい程、「大きい(強い)音」だと理解して下さい。では一般的に「騒音」(≒所謂、喧しい)と

感じる範疇は何dB程度以上でしょうか? 二つ凡例を挙げておきます。①「静かだと感じられる範囲⇔45dB程度以下」、②「喧しくて我慢出来ない範囲⇔80dB程度」です。

次にもうひとつは「音の高さ(周波数)」です。此方の方は寧ろ、音の種類ですね。此処での単位はHzとなります。Hzは周波数の単位です。即ち、一秒間に何回振動しているか(逆数は波長となります)と言う事を示しています。結果として、此の数値(測定値)が大きくなればなるほど、「高い音」として聞こえる事を示しています。例えば、概ね、男性の声の500Hz、女性の声の1000Hz、子供の声の1000~2000Hz程度とされています。人間が聞こえる周波数領域(可聴領域)は、概ね、20Hz~20000Hzだとされていますが、実際には単一の周波数を聞き取っているのではなく、様々な複重的な周波数を聞き取っています。即ち、男性の声の周波数とした500Hzは、複重的な周波数の幅ある領域の中での中央値を示したものです。此処で「音の高低(周波数)」に潜む特徴を挙げておきます。③「低い音程・遠くに届き易く、高い音程・障害物に因って遮蔽され易い」傾向があります(例:霧笛の音)。④人間の耳では、「同じ強度の音でも低い音程・小さく、高い音程・大きく」感じます(例:女性の歓声、子供の燥ぐ声)。

さて「床の防音(遮音)性」の御話です。此の

性能は「上階の床の衝撃音が如何に遮音されて、下階に伝わるか」と言う性能を示しています。其の程度を示す指標として、LH値(LH値・LL値)が有ります。LH値は重量衝撃音に対する遮音性能を示しており、LH45とは「上階の床に自動車用タイヤを約1mの高さから落とした衝撃音が、下階の部屋において約45フォン(≒dB)程度に聞こえる」と言う遮音性を示しています。尚、LL値は軽量衝撃音での遮音性能で、同じく「500gのハンマーを4cmの高さから連続的に落とした衝撃音」云々です。言い方を換えれば「LH45・LL45の性能の床材においては、此の「試験方法以上の衝撃音を立てたら、騒音に至る」と言う事になります。最後に、壁・扉の防音性能はもっと単純です。要はどの程度、音の強さを減衰させ得るかと言う事です。例えば、Dr45と言う基準にある壁は90dBの音を約45dB程度まで減衰させ得る(其の程度は周波数にも依存しています)と言う遮音性です。と言う事は、「ピアノの音を90dB以上で弾いたら、騒音になる」事を意味しています。此処で突然の尻切れ蜻蛉的ですが、此の続きは次回の講釈の機会迄・御勘弁あれ!!!残念無念!!!(※尚、厳密には違うのですが、此処では取急ぎ、フォン≒dB程度で理解して下さい。) **次号につづく...**



## メンテナンス部会報告

### ◆第123回 2020年8月19日(水)

メンテナンス部会の今後進め方、検討及び大規模修繕工事において押さえておくべき留意点について検討。

### ◆第124回 2020年9月17日(木)

東京都のタイル張りマンションの外壁について検討。10年回目に全面打診調査の規定があるが、検査は、その後3年以内には修繕の計画があれば、工事は13年目までは延ばすことができる。その運営方法などについて検討。

### ◆第125回 2020年10月15日(木)

シーリング材の基礎知識について勉強。シーリング材の汚染の問題と保証期間について検討。大規模修繕工事の際は、原則としてシーリング材は交換が正解である。

### ◆第126回 2020年11月19日(木)

コンクリート打ち放し(巣穴あり)の劣化の事例報告について検討。ドローンによる外壁調査の紹介。シーリング材と塗装剤の相性についての説明及び試験方法について説明。シーリング材の上には原則として塗装すべきでない。

### ◆第127回 2020年12月24日(木)

大規模修繕の実施でタイルと塗装の浮きが想定を大きく超え、その対応に苦慮しているマンションの実例説明と意見交換。外壁調査にドローンを活用する試みについて報告。①ライドロースシステムの説明。②ドローンの赤外線画像から浮きを自動判定。③スマートライフセーバー。④非接触方法による外壁調査の診断手法及び調査基準に関する検討の説明。

## 管理運営問題部会報告

### ◆第119回 2020年7月19日(日)

区分所有法の52回目。66条「建物の区分所有に関する規定の準用」の読込。区分法の対象は基本的に単棟型マンションである。そのため各条で、区分法団地に準用するものを列挙しているのが本条。区分法団地には戸建も含まれるので、敷地利用権(敷地権、22～24条)や義務違反者に対する措置(57～60条)などは一応除外している。

### ◆第120回 2020年8月13日(日)

区分法53回目。67条「団地共用部分」の読込。共用部分と団地共用部分の違い。言い換えると、専有部分以外の住棟共用部分と管理事務所など全体共用部分との分けである。

### ◆第121回 2020年9月27日(日)

区分法54回目。68条「規約の設定の特例」の読込。区分法団地では、団地内に一部の者が共有する敷地や建物がある場合がある。団地総会で4分の3決議があれば、一部の者の共有物を団地管理組合の管理対象物とし、組合規約を適用することが出来る制度。

### ◆第122回 2020年10月18日(日)

区分法55回目。69条「団地内の建物の建替え決議」の読込。区分法団地内の区分所有建物や戸建てを建替えるさいは、共用部分の変更となるため対象敷地を共有する者の集会で、4分の3以上の同意を必要とするルール。当然、区分所有建物であれば、総会前に5分の4決議をしていることが前提である。

## 民間マンション部会報告

### ◆第12回 2020年7月19日(日)

近隣マンションにおける大規模修繕工事事例および長期修繕計画・課題事例の紹介

### ◆第13回 2020年8月23日(日)

大規模修繕工実施中のマンション見学会

### ◆第14回 2020年8月30日(日)

「管理費の内訳を考えよう」シリーズ第1回。市内8マンションの管理費情報を収集し、各種項目の内容すり合わせや金額の精査

### ◆第15回 2020年10月10日(土)

「管理費の内訳を考えよう」第2回。テーマは①事務管理業務・管理員業務、②防犯・管理業務、③エレベータ保守④駐車場保守

### ◆第16回 2020年11月7日(土)

「管理費の内訳を考えよう」第3回。テーマは①日常廊下・床清掃、②定期清掃、③給水・排水装置点検

### ◆第17回 2020年12月5日(土)

「管理費の内訳を考えよう」第4回。テーマは①消防設備、②電気設備点検、③宅配ロッカー



### ◇国交省、標準管理規約の改定案提示

改正案では、IT総会を可能にすること、新型コロナの感染拡大防止のため集会所など共用施設の使用停止等が出来ること、専有部分を共用部分の配管と一体的に工事するさいは、費用を修繕積立金から支出することを規約で規定すること、などを挙げている。(出典＝住宅新報)

## VOICE

### 連絡会を活用してみた

多摩マンション管理組合連絡会 理事 榎原 正之 氏  
(個人会員)

連絡会の役員を仰せつかり、以前に開催したセミナー等の配信化に向けて(仕事の合間に)模索しております。私もオフィスワーカーの一人ですが、見たい時に、繰り返し視聴できるウェブセミナーは大変便利で、社会全体における「ノウハウ共有の更なる拡がり」を期待します。マンション管理・修繕に関するYouTube配信もあり「おおよその考え方を理解する」のに有益であると思います。一方で「各管理組合の個別具体的な課題」の回答案をウェブセミナーで見つけるのは難しい。

かつて市の無料相談員派遣を活用し、管理コストを見直したのですが、他組合と比較し、どの水準にあるのか判らずにいました。連絡会に入会し、昨秋からの民間マンション部会に参加し、自ら所属する管理組合の個々のコスト水準を知る機会を得ることができ、今後の組合運営に役立てることができそうです。マンション管理で気になることは連絡会までお気軽にどうぞ。

## 新任理事実務講座 開講案内(予告)

新任理事実務講座を下記日程にて開催予定です。詳細は次号(6月発行予定)にてお知らせ致します。

- ・日時: 令和3年7月4日(日)  
9:30～17:00
- ・場所: ベルブホール  
(多摩市永山公民館)
- ・講座: ①理事入門編  
②正副理事長編  
③営繕理事編  
④植栽理事編
- ・定員: 各編80名(申込先着順)
- ・テキスト代: 各編200円

## ■管理組合員(11管理組合 / 2021年3月現在・順不同) ☆個人会員(23名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地
エステート鶴牧4-5住宅	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合
Brillia(ブリア)多摩センター	アルデヴィータ	

## ■賛助会員(13社 / 2021年3月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソコ東京支店	
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション  
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○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。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>