



特集 アルテヴィータ管理組合 第1回大規模修繕レポート

多摩センター駅西側、京王線と小田急線の間に建つ大規模民間マンション「アルテヴィータ管理組合」が第1回大規模修繕工事に着工しました。多摩センター地域の大型民間マンションでは初の大規模修繕となるため、注目を集めております。今回は、専門委員会の立ち上げ、当初の長期修繕計画や資金計画の見直しをはじめ、コンサル会社・施工業者の選定、総会までの経緯など着工前の準備と、その進め方についてお話を伺いましたので報告させていただきます。

【建物の概要】

●所在地/多摩市鶴牧1-17 ●入居開始/平成16年3月(築13年) ●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)、鉄筋コンクリート造(RC造) ●規模/地上15階地下2階(一部地上16階、一部地下1階)、A~Eの5棟で構成 ●総戸数/368戸 ●付属施設/ゲストルーム2室、コミュニティリビング、シアタースタジオ、エクササイズスタジオ、キッズスタジオ、防災センター等 ●駐車場/295台収容(機械式291台、平置き4台) ●管理委託先/日本管理(株) ●管理組合理事会/理事15名、監事2名、計17名 ●施工業者/(株)五洋建設

一着工までの経緯・組織体制の検討

まず、理事会の下部組織の専門委員会として、「修繕委員会」が第10期理事会(築9年頃)にて立ち上げられました。これは多摩マンション管理組合連絡会の常光氏に、理事会にアドバイザーとして出席頂き、「デベロッパーの新築分譲時の甘い長期修繕計画の抜け項目」などについてアドバイスをいただき、その後理事会内で協議が重ねられ、修繕委員会の必要性が認識されました。

こうして、毎年輪番制で顔ぶれが変わってしまう理事会と異なり、5年に及ぶ長期プロジェクトチーム体制がとられました。

輪番制の理事・理事長は継続性が乏しいため、各期の理事メンバーのうち修繕担当理事は修繕委員会を兼務し、理事会との連携を図るように体制を整えました。ここでは理事長と修繕委員長の信頼関係を築く事がとても大切です。修繕委員会は理事会に工事の問題点などを進言し、理事会は住民向けの臨時総会での合意形成に向けて、必要な措置を図ります。そして、新任理事長は、積極的に修繕委員会の会合の場にも出席し、分からない事は質問し、理事会に持ち帰るように徹底しました。

一コンサル会社の選定

第11期(築10年頃)理事会にて、コン

サル会社選定を行いました。5社がプレゼンテーションと相見積もりに参加し、総会決議で(株)東京建物リサーチセンターに決定し、コンサルが開始しました。

コンサル会社への費用については、必要の有無も含め様々な意見があると思いますが、施工業者選定の際に、適正なコストでの選定が実現できれば、コンサルコストは十分吸収出来るのではないかと思います。また、オプションで依頼した「新・長期修繕



計画のシミュレーション作成」についても、後述の「修繕積立金の財源問題」において非常に有効であったと思います。

一施工業者の選定

第12~13期(築11~12年頃)理事会にて、コンサル会社とともにマンション管理新聞など業界専門誌紙面上にて、業者の公募を開始しました。12業者が名乗りをあげ、それが、最終3社へと徐々に絞られていき、3社による理事会・修繕委員会合同の最終プレゼンテーション、その後の総会決議を経て、千葉のティーエスケー社が選定されました。

なお、12社の相見積もりで、見積もり金額の最大差は、戸当たりで20万円以上でしたので、コンサル会社に対して支払うコスト面は十分回収できたのではないかと感じられます。ティーエスケーさんには熱意のあるプレゼンテーションを見せていただきました。



マンション総合ゼミナールを開催します

全員集会に替るゼミナールです。地域の団地では3~4回目の大規模修繕(給排水管改修を含めて)を、民間マンションでは初めての大規模修繕を行う事例が増えています。目下の工事だけではなく、60年~70年という長期の視点に立った資金計画や専有部分への対応なども併せて検討しておかないと、将来に禍根を残す恐れがあります。そこで、指導経験豊かな当会・西山会長が見落とされ勝ちな問題について「大規模修繕はここを見直せ」をテーマに講演します。

2つめは、各住戸が行う「リフォーム工事承認のチェックポイント」の解説です。リフォームは経年マンションほど漏水事故や様々なトラブルの原因になりやすい工事ですから、管理組合は申請内容を適切に事前審査することが大切です。審査の重要なチェックポイントと、事後チェックの必要性などについて、長年マンション専門のコンサルタントとして活躍している建築家の柴田氏に講演していただきます。

いずれも管理組合役員の方、居住者の方の参考になるテーマです。多くの方の参加をお待ちしております。

- ・日時 : 平成29年4月2日(日) 午後2時~5時(受付開始は午後1時30分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階) 第2第3会議室
- ・講演 : ①講演 「大規模修繕はここを見直せ」
講師: 西山 博之氏(連絡会会長、日本住宅管理組合協議会理事)
②講演 「リフォーム工事承認のチェックポイント」
講師: 柴田 幸夫氏(マンションリフォーム技術協会会長、一級建築士、マンション管理士)

- ・懇親会 : 午後5時半頃から、希望者のみ(参加費1,000円)
- ・申込み : 3月24日(金)までに、氏名・住所・電話番号・所属の管理組合名を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemi tu@msn.com

一臨時総会等

特に、総会前の合意形成が大事になりますが、アルテヴィータでは、「広報業務の専門委員会」が、理事会と修繕委員会と管理会社とを結び、素晴らしい活躍をしております。隔月発行のマンション内広報誌により、マンション内での合意形成が円滑に運ばれています。

理事長一人のワンマン経営では、マンション運営は成り立ちません。理事長は、日頃から、専門委員会との信頼関係を築く事が何よりも大切です。やや実務的な「根回し」のテクニックですが、新任理事長には、値上げ・借入れなどの総会での重要決議のために、管理会社等を通じて、1期～5期前の「先輩理事長」との打ち合わせの場を設けたのですが、これが有効でした。

元理事長のサポート有無は、臨時総会決議の場で住民から「値上げ反対！」の大合唱をもらうのと、それらの反対の大合唱を「まあまあ抑えて、必要な事ですから」と言ってくれる心強い仲間が、理事側ではなく住民側の席に居るのでは全く違います。総会で矢面に立つ理事長は、誠実さと、かつ、根回し上手さを求められる場面ではないでしょうか。

一マンション財政・財源について

民間マンションの場合、恐らく新築マンション分譲時の、デベロッパーからの配布説明資料には、「年度別の修繕積立金の必要増額プラン」のようなものが、重要事項説明と共に配布されているかと思えます。大規模修繕工事着工までに、各期の理事会で順次必要額の増額値上げがなされているマンションでは、財政面の心配はないのかもしれませんが、結局のところアルテヴィータでは、修繕積立金のかかなり大幅な値上げと借入れを実施するに至りました。

H23年に国土交通省から発表の「マン

ションの修繕積立金に関するガイドライン」に記載されております、「戸あたり必要負担額：床面積平米当たり135円」の数字は、値上げの住民説明会でも、また、住宅金融支援機構での融資借入れ交渉でも、とても大事な根拠数値となりました。総会に臨む議案としては、「理事役員の役員報酬の廃止」とセットで議案上程し、うまく運ぶ事ができました。

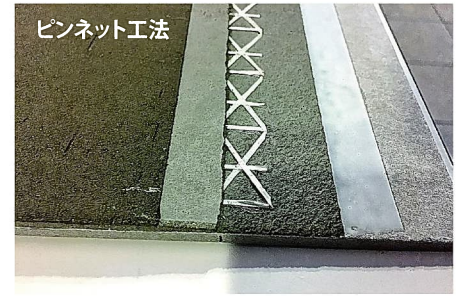
値上げと借入の総会決議が取れた後、再度住宅金融支援機構に掛け合い、機構からの「融資承認書」を受け取り、5月連休明け頃、東京都のマンション補助金制度である、利子補給の申請枠368戸の枠取りをしました。機構への保証料支払いは必要ですが、実質ゼロ金利でお金を借りられるようにするためには、逆算して4月頃には総会決議を踏むのがコツです。ぼやぼやしていると、東京都の利子補給の枠(戸数)が申請順なので、都の予算が無くなります。

一工事の難易度

タイル剥落問題を受け、A棟壁面タイルだけ、「ピンネット工法」を採用しています。全5棟のうち、棟や階によってタイルの劣化率の上下幅が大きく変動する事も、工事の難易度を上げている要因の一つです。

コンサル会社の事前調査では、足場をかけての全階の壁面診断は出来ないため、1～2階部分までのタイル劣化調査による概算タイル補修費用予測額と、着工後の実測によるタイル劣化率から算定される補修費用との誤差が、工事財源を圧迫する可能性があり、工事進行期も、まったく気が抜けません。

ある程度は財源や返済計画をにらみながら、緊急性の低い工事や、つなぎ補修予算で、第二回目の大規模修繕工事に回せる可能性のある項目は切り捨てる判断、決断も求められます。



理事長は工事の技術的な問題は専門家や修繕委員会のサポートを信頼し、財源の金策問題に頭を使い、早めの決断で、工事会社や修繕委員会に迷惑をかけないように、各チームを回していく事が、理事長の立場での「工事の難易度」と言えるかと思えます。

一工事監理とスケジュール

工事監理はコンサル会社を中心に、理事会、修繕委員会を実施する体制で、着工から10ヶ月での工事完了を予定しております。



<経年の大きなイベント

(※大規模修繕関係のみ抜粋) >

築7年(第8期)デベロッパーの新築分譲時の長期修繕計画の再点検

築8年(第9期)A棟壁面タイル一部剥落対応、壁面劣化診断の実施

築9年(第10期)専門委員会として修繕委員会の発足

築10年(第11期)コンサルタント会社の選定

築11年(第12期)修繕積立金の大幅値上げ、銀行借入れ枠取り、工事予算枠取り

築12年(第13期)工事施工会社の選定、大規模修繕工事の開始

築13年(第14期)大規模修繕工事の完了(予定)、新・長期修繕計画の策定(予定)



相談窓口を

開設しました！！

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩み事の相談にお応えします。下記へご連絡ください。

電話 & F A X 042-339-4992

E-メール: gakugak_tunemitu@msn.com

Introducing 会員管理組合 紹介

藤和シティホームズ多摩落合 管理組合住宅部分

<概要> ●所在地/東京都多摩市落合6丁目2番地 ●入居開始/平成19年4月 ●構造/鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階 ●総戸数/1棟 58戸 ●駐車場/機械式駐車場58台, 来客用駐車場/4台 ●駐輪場/116台 ●バイク置場/18台 ●管理委託/三菱地所コミュニティ(株) ●管理組合理事会/理事5名, 監事1名 ●専門委員会(防災・美化委員会、修繕委員会)



を眺みながら花見を行うなど、老若男女が一同に会して楽しめる環境です。

建物の外観は、白を基調とした明るく落ち着いた雰囲気です。竣工当初より人気は高く、住まいにも住環境としては満足した場所です。

現在、当マンションの課題は、専門委員会の参加者が極めて少なく、十分な活動がされていないこと。また、建設中の瑕疵による改修工事について、販売不動産会社と長期間に渡り交渉中です。不動産業者は、物件を売ってしまえば「お客さんに有らず」と揶揄されるような売主の対応に困窮しております。

まもなく、1回目の大規模修繕も近づいており、多摩マンション管理組合連絡会の会員の方々にいろいろご相談させて頂ければと考えている昨今です。



お役立ち情報

Brillia多摩センター管理組合発足から現在の第10期まで、副理事長として管理組合を支え、コミュニティ活動の活性化に取り組んでこられた向井裕子氏をお招きし、これまでの活動と、今後の展望をお話し頂きました。講演の後は、築44年目となる愛宕2丁目住宅管理組合の山崎勝太郎氏との対談で、新旧のマンションでのコミュニティ活動の違いについて語り合っていました。

○コミュニティ活動を軸としたブリリアコミュニティクラブ(略称BCC)

BCCは、購入当初から組織化されており、入居1年目は外部委託会社が運営をサポート、2年目以降は居住者が中心となって運営してきました。規約で会則も定められおり、理事15名の内、BCC委員長が1名、その他BCC担当理事6名の計7名がBCC運営に携わっています。

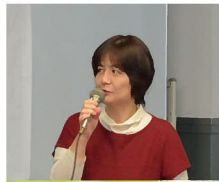
BCCは、全ての居住者が、相互に親睦し交流を深め、文化的かつ健康的なまちづくりを高揚し、明るく、安らぎのある住環境を築くことを第一目的としています。居住する区分所有者及びその親族、並びに占有者とその同居する親族が会員となり、会費月額300円/戸が購入時の既定路線として組まれておりました。そういった意味で、居住者からの抵抗感が比較的少なかったため、今でも継続できているように思います。

○多彩な活動

イベントでは、花いっぱい運動(年2回)、秋祭り、クリスマスイベント、マナーアップキャンペーン等を行っております。活動クラブは、会費のみで運営されるクラブで、現在は「園芸クラブ」のみ活動中です。登録サークルは、基本運営は居住者で、BCCの許可制で活動ができます。一部補助金などの支給もありますが、現在はシニア会、写真同好会、ゴルフ会、バレエ、フラダンス、子供向けアート、エアロビクス、ヨガなど、不定期で単発の講座の開催も行っています。その他、今年度は健康体操教室(2回/月)を復活させました。

○支えがあってこそそのコミュニティ活動

ここまで活動を維持し、発展させてこられたのも、様々な支えがあってこそだと思います。その一つに、管理会社のサ



コミュニティ活動の理想を求めて 副理事長10年目の報告

Brillia多摩センター管理組合 副理事長 向井裕子氏

ポートが挙げられます。管理委託契約の中に、BCC支援は含まれてはおりませんが、実際はその数倍もの支援を頂いております。例えば、広報物の印刷・掲示・撤収や、イベント用のチケット販売、予約受付、居住者からの掲示物の対応などの日常的なサポートから、秋まつりでは、管理員に加え、フロント、警備、清掃スタッフの皆さんまで総出で手伝って下さいます。そして、最大の支援は、コミュニティ作りの基本である「挨拶」を、管理事務室スタッフが全ての居住者に対していつも笑顔でしてくれることです。

次に、理事会のメンバーがとても協力的であることです。中には抽選で理事になられた方もおりますが、9月開催の秋祭りで一致団結する効果もあり、その後の活動が円滑に進みます。そして、理事を引退された後も、理事会をバックアップして下さり、大きな支えとなっています。



○これからの展望

まだまだ、色々やりたい事があるのですが、1.「園芸クラブ」が高齢化しているので、継続させてゆくためにも、若い世代の加入を促したい。2.新しい登録サークルを増やしたい。3.気軽に参加できる魅力ある講座を開きたい。でも、一番は、『ゆるいけど、ちゃんとつながっている』気持ちいい住環境を作る事が理想です。

人の気持ちに安心感が芽生えるのはどんな場面なのか? やはり笑顔で挨拶が交わされる日常があることでしょう。

防災訓練での安否確認。自分の出したマグネットシートを理事会がチェックしてくれて、出し忘れたら、ちゃんと防災センターから安否確認が来るって安心しますよね。そして、沢山の居住者が集まる「秋祭り」。多摩センターでも年間たくさんイベントがありますが、自分が住むマンションの人達が協力し合っている

姿を見て、そこにつながりが存在していると感じる安心もありますよね。

さらに、管理事務室のスタッフ総出で手伝っているのを見て、管理会社への信頼感も増します。

現在、理事選出は抽選ですが、イベント担当や手伝いを、これからは輪番制にはせず、理事を中心としたボランティアで踏ん張る。そのための負担を知恵と工夫で徹底的に軽減し、常に、アップデートを心掛けていくことを信条として行きたいと思っています。



対談:「新旧マンションのコミュニティ活動の違いあれこれ」

山崎:愛宕2丁目は多摩ニュータウン開発の初期に出来た団地で、マンション生活は全く手探りの状態で始まりました。管理組合が出来たのも10年後でした。当時は子供も多く、子供を中心とした活動、例えば野球、そろばん、書道、絵画教室などもありましたがすべて住民有志により始められ運営されてました。

—愛宕2丁目での、現状のコミュニティ活動はどうですか?

山崎:現在は団地の高齢者で構成される「遊好会」(会員は約108名程)が活動しています。管理組合と市から補助を受けており、旅行など企画し実施していますが、年代を重ねてくると様々な問題が出てきますね。夏祭りや運動会なども計画しましたが、子供がいないと難しいです。

—向井さん、愛宕2丁目の現状をお聞きしていかがでしょうか?

向井:やはり、違いを感じますが、私達のマンションもいずれは高齢化が進んで行きます。そこで、「ゆるくても確実にできるコミュニティ」を目標にするのが良いかと思います。囲碁・将棋などありませんが、ちょっと敷居が高いかなど、例えば、人は食べる事には興味を持ちますので、食事会などはポイントになると思います。

管理運営問題部会 報告

◆第79回 2016年8月28日(日)

マンション法(区分所有法)の読込みを一時休止、暫く昨年3月に改定された標準管理規約(単棟型)の改定事項を検討する。1回目は今改正の目玉である35条(役員)です。「外部専門家を役員として選任できる」、いわゆる第三者管理制度が導入された。マンション管理士、建築士、弁護士等を正副理事長、会計理事、営繕理事、監事などに選任できる制度です。地域で制度を採用した話はまだ聞かないが、導入には、規約・細則の改定をはじめ事前に様々な問題を入念に検討しておく必要がある。

◆第80回 2016年9月11日(日)

メンテナンス部会 報告

◆第82回 2016年9月26日(月)

1.「霧が丘グリーンタウン第一住宅改修工事の詳細説明(後篇)」。具体的な設計と工事の内容について説明を行った。(1)設計事務所を入れて、改修設計、工事監理を実施。(2)専有部の配管は基本スラブ上配管とした。(3)浴室は、基本的にユニットバス化を目指した。(4)

標準管理規約の改定事項の検討(2回目)

36条から41条までの役員に関する改定事項について。36条に役員の欠格条項を新設。37条には利益相反取引の防止条項を新設、38条では理事長に業務執行状況の定期報告を義務付けた。41条では監事権限を大幅に拡大した。理事会出席を義務化する一方、いつでも理事や職員に対し業務報告を求めたり、不正行為等が疑われる場合は理事会招集の権限を与えた。ただ、改定事項の多くは、第三者管理制度導入を想定したもので、導入しない場合、そこまで改定する必要があるのか疑問が残るが、法律の専門家は改定を薦めている。

◆第81回 2016年10月16日(日)

標準管理規約の改定事項の検討(3回目)
災害時等の理事会の対応に関するもので、21条、23条、54条について。21条では、災害

病弱の方の騒音対策として、近隣に6戸の部屋を借り、避難場所を確保。(4)標準工事工程は7日間/戸。2.コンクリートの中性化深度実験の実態とその考察。調査目的、調査概要、調査結果を報告。

◆第83回 2016年10月19日(水)

1.霧が丘グリーンタウン第一住宅改修工事の説明と関連契約書類の説明。配管工事に伴う工事の保証期間は10年。2.豊ヶ丘5-3団地の耐震診断対応の紹介。アドバイザーによると、多摩市の補助金を受けても、診断費用は約180万

時や緊急時には理事長の独断で迅速に共用部分の保存行為ができるとした。23条では災害、事故等が発生した場合、住民の同意が無くとも理事長は住居内への立ち入りができることになった。いずれも緊急時の理事長権限を思い切って拡大強化したものであり、大胆な改革といえる。

◆第82回 2016年11月27日(日)

標準管理規約の改定事項の検討(4回目)
コミュニティ条項の削除と再整理を行った27条、32条について。組合の業務および費用支出から「コミュニティ形成に関する条項」を削除し、替りに組合業務に「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持向上」を設けた。心配されたマンション内での餅つき会等は負担の公平性を図れば開催できるとした。

円/棟となるため断念。3.気象庁 計測震度の算出方法について説明。

◆第84回 2016年11月28日(水)

1.不適切なコンサルタントが増加。選定にはマンションリフォーム技術協会会員名簿等を参考にすると良い。2.総合的耐震改修を促進するための課題について議論。所有者が、どのような地震に対してどのような被害に留めるかを明確にし、そのための耐震性能を確保するためにはどう対処するかが重要。3.コンクリートのひび割れ判定と補修方法。ひび割れの調査方法、ひび割れの形態と原因について説明。

◆第85回 2016年12月18日(日)

1.某マンションでのねずみ被害とその対策。給湯器配管や天井・床の隙間穴、Exp.Jの隙間等が通路となっていたようである。2.天然石調・木目調シート建材「グラニピエール」の紹介。

◆一括受電の新築マンションが増加

東京カティンの調査で、新築マンションでの一括受電導入率は、2011年の3.8%から16年(上半期)には31%まで増加したことが分かった。東日本大震災以降の電気料金値上がりの影響が大きいと分析している。

(出典=住宅新報)

Info

◆一括受電の新築マンションが増加

東京カティンの調査で、新築マンションでの一括受電導入率は、2011年の3.8%から16年(上半期)には31%まで増加したことが分かった。東日本大震災以降の電気料金値上がりの影響が大きいと分析している。

(出典=住宅新報)

VOICE 多摩に住まいして

多摩マンション管理組合連絡会 理事 橋口 房雄氏
(ヴィークステージ多摩センター 在住)

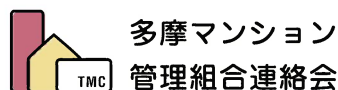
多摩に住まいを定めて1年半になりました。引っ越しを機会に車も手放しまして、なるべく歩くことを心がけています。この辺りには広い自然公園がとて多く、しかも自然の木立と山や谷の地形が生かされたまま、通路が安全に整備されています。散歩がてら公園の渡り歩きなどをしていきますと、富士山のきれいな見える場所や、夕日の見事なスポットなど、また移築された古い民家などいろいろな発見があります。比較的街中で生まれ育った私にとってはとても新鮮な環境で、住まいから徒歩圏でハイキング気分にも浸れるこの地域の環境は他に例を見ないほど貴重なものを感じられるのですが、同時に小さな多摩市で維持管理をしていくのは大変だろうなとも思います。現在この地域では居住者の高齢化、開発初期のマンションの経年劣化などの問題も抱えています。これらの環境を維持しつつ、周辺の団地を永続的に住まいやすい環境を整えていくことに力を尽くしたいと思います。

■管理組合員(14管理組合 / 2017年2月現在・順不同) ☆個人会員(24名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D' グラフオート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	クオース永山
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	アルテヴィータ	藤和シティホームズ多摩落合
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	豊ヶ丘5丁目3番住宅	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	エステート聖ヶ丘-3団地	

■賛助会員(14社 / 2017年2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	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
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 西山博之)

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/>