



特集 管理組合では、いま何が問題になっていますか?

あなたの管理組合は、どんな問題を抱えているか知っていますか。高齢化や役員のみならず手不足の問題でしょうか。8組合(団地、民間マンション各4組合)の方に、組合員の立場で、それぞれの団地・マンションで問題になっているか、なりそうな事例を挙げてもらいました【次頁一覧表を参照】。ただし、組合員の意見であり、各組合理事会の見解ではないことに留意してください。

●団地、民間とも保険料急増に危機感

築40年のA団地組合は水漏れ事故の増加に伴い、マンション保険で個人賠償責任特約の保障を手厚くしたところ、保険料が1千万円弱から2千万円に倍増。やむを得ず管理費を月5百円値上げしました。しかし、保険料は2022年に約10%の値上げが決まっているうえ、保険会社によっては水漏れ事故などが多発するマンションの保険料はさらに割高にするとしており、早くも次回契約に不安を感じています。

築38年のD団地組合も2年前の契約更新のおり保険料がほぼ倍増。将来、組合として保険加入できない事態も想定して、対策を練っています。手始めに専有部分の地震保険は各戸で加入するよう働きかける予定です。

民間ではG組合が保険内容の洗い直しを考えているようです。大型マンションなので、現在の保険料も1千万円と多額ですが、保険料は築年数が経つほど、どんどん上がっていきます。築20年で倍増、30年で3倍増とハネ上がるため、早目に特約などを思い切って見直す方針のようです。

マンション保険は、料金値上げが矢継ぎ早に繰り返されており、団地、民間を問わず組合財政ひっ迫の最大要因となっております。

●高まる長期マネジメント計画の必要性

もう一つ、団地、民間を問わず浮上しているのが、超長期修繕計画や長期マネジメント計画の導入気運です。

ほとんどの組合は長期修繕計画を策定していますが、その期間は25年、長くても30年です。これでは十分でない、40年先、60年先を見通した超長期修繕計画や、さらに、その先の団地・マンションの寿命時期(利用限界)までを想定した長期マネジメント計画が必要になったと、思われてきたようです。

G組合には30年の長期修繕計画がありますが、空調設備、デイスポーターなどの大型設備が多く、40年以上先を見据えた超長期修繕計画の必要性を感じています。また、将来的に建替えは難しいので、長寿命化を図るには、何時頃に、どんな事をすればよいのか長期マネジメント計画の検討も合わせて行いたいと考えているようです。

D団地組合でも現行25年間の長期修繕計画は短いと思っており、40～50年スパンでの計画を模索するようです。

●団地は修繕積立金の値上げ回避が課題

築40年前後が多い団地では、設備が寿命期(更新期)に入っていますが、当初計画にはない専有部の配管改修な

どが加わったりして、資金需要は想定以上に膨らんでいます。一方で住民の大半が高齢者で、管理費や修繕積立金の値上げは厳しさを増しており、極力、回避したいと知恵を絞っています。

A団地組合では、次回大規模修繕は再度借入金で凌ぎたい意向であり、B団地組合も何とか借入が出来ないか検討するようです。

●民間は機械式駐車場の補修費捻出に苦悩

機械式駐車場の法定寿命は15年ですが、実際は20年余り持つようです。しかし、それには定期的な修理と部品交換が必須です。ところが、補修費が相当高いうえに、機械を更新するとなれば莫大な費用がかかります。F組合では近い将来、利用料を値上げするか、駐車場自体を縮減するか迫られそうだとしています。H組合では今後、大きな負担になるぞと、いまから覚悟しているようです。

この他にも様々な意見があります。次頁の一覧表をご覧ください。



秋のマンション総合セミナーを開催します



第1部は講演「いま長期修繕計画、修繕積立金の見直しポイントはここ」～高経年団地、民間マンションそれぞれで～、です。柴田幸夫氏(一級建築士、柴田建築設計事務所代表)が、修繕積立金の値上げを極力回避する長期修繕計画見直しのポイントを説明します。

第2部は「団地、マンションの難しい工事は、こうしてやろう!」です。マンション工事の専門各社が、実際の工事で直面した難工事や、それを乗り越えた技術、工夫をそれぞれ紹介します。会員はもちろん非会員の方も奮ってご参加ください。

- ・日時 : 令和3年10月10日(日) 13:30～17:30(受付開始は13:15から)
- ・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
☆KDDI向いの大型マンション
<右記QRコードより地図で確認頂けます>



- ・定員 : 30名(申込先着順)
- ・費用 : 無料
- ・お申込み : 9月30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。

管理組合運営で問題となり勝ちな事例一覧

管理組合	問題となる事例
公 社 公 団 系 団 地	<p>A組合 [築40年、356戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●専有部給水・給湯管の更新問題：配管の全面更新を計画している。資金問題から専有部給水・給湯管を組合負担とするかオプションで個人負担とするかで意見が割れている。排水管は全て組合負担で。 ●マンション保険の保険料不足問題：水漏れ事故の増加に伴い、個人賠償特約の保障額を住棟毎に年百万円に改めたら保険料が1千万円弱から約2千万円に倍増。管理費を値上げしても次回契約が不安。 ●植栽管理の外注化問題：中高樹木は計画伐採により約1千3百本から9百本強に削減。低木剪定や雑草取りは年3回の除草デーとボランティアGの活動で行って来たが、高齢化で法面をまず外注化。 ●築40年問題をどう乗り超えるか：予定外の総断熱工事を行ったため、築40年前後の設備寿命期を迎えて資金不足が厳しい。修繕積立金の値上げは極力回避し、借入金で賄う方針だが。
	<p>B組合 [築40年、300戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●単年度理事会の弊害問題：抽選で決まった理事長を70歳代が拒否、理事長経験者の88歳がやむ得ず就任したり、重要な事業計画が相次いで先送りされる不備が目立つ。だが改革は容易ではない。 ●今後予想される管理費等の値上げ問題：35年間の自主管理をやめ一部業務を管理会社委託にしたため管理費を月4千円から5千円に値上げした。今後も設備改修等でさらなる値上げが迫っている。
	<p>C組合 [築44年、280戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●リフォーム申請への対応問題：申請方法、許可範囲のルールは決めているが、業者等によるリノベーション申請の増加や新開発の設備、工法の共用部分への影響度合の判断が極めて難しくなった。 ●ゴミ出しの問題：指定外の袋で出す者がいる。注意書きを付しても改善しない。
	<p>D組合 [築38年、240戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●超長期修繕計画や長期マネジメント計画が求められる：現在の長期修繕計画は2035年までだが、次は40～50年期間とする一方、将来展望も含めた長期マネジメント計画導入も考えていきたい。 ●エレベーターと段差の問題：団地共有だろうが、エレベーター無しと室内に段差があることは、高齢化対応の面で決定的な欠陥と言ってよい。転居以外の方法はないだろうか。 ●設備改修の問題：サッシの2重化や、室内給湯器回りの給水・給湯管の水漏れ対応。VDSL方式から完全光ケーブルへの変更、それに絡んだケーブルテレビ契約への移行などを検討している。 ●マンション保険料の急増と地震保険への個人加入促進の問題：保険更新のおり個人賠償特約が著しく値上がり、保険料がほぼ倍増。将来的に保険を維持できるか不安。地震保険は極力個人加入を要請。
民 間 マ ン シ ョ ン	<p>E組合 [小規模マンション]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●基本ルールが守られない問題：ペットを共用部で歩かせたり糞を放置したりや、ベランダでの布団干し喫煙などのルール違反に対し、組合でチェックシートを作って配布、自主点検を促すことを検討中。
	<p>F組合 [中規模マンション]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●管理組合活動に無関心層の多い問題：総会への出席率は低調で、輪番で理事になっても大半は任期2年を終えると無関心層に戻ってしまう。反面、少数が組合を牛耳っているとの批判もある。 ●大規模修繕と設計図書の電子化の問題：大規模修繕は設計監理コンサルを選定中だが、様々な意見があり調整に時間が必要。設計図書は竣工、修繕履歴とも不備。何とか揃えて電子化を検討したい。 ●機械式駐車場の維持問題：定期交換部品で多額の見積がきて対応に苦慮中。利用率は現在80%弱だが、この先さらに低下しそう。将来、利用料値上げか駐車場削減かが要検討事項になる。
	<p>G組合 [大規模マンション]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●共用部電気料金の問題：共用部電気料金は年1千2百万円と総支出の10%を占める。安全面から夜間点灯の力所も多い。他のマンションでLED化により40～50%料金を削減したとの話もあり、高効率照明を検討中だ。 ●駐車場収入の分離問題：年間3千万円弱の駐車場収入が一般管理費の25%を占めている。自走式立体駐車場なので修繕費用は少額だが、駐車場収入に依存した管理費のあり方は見直す必要がある。 ●マンション保険の値上がり対応問題：現在の保険料は掛け捨てで1千万円だが、築30年になると保険料は3倍以上となる。水漏れ事故に備える意味も含めて、契約内容を厳しく見直したい。 ●長期マネジメント計画の必要性の問題：長期修繕計画は30年間で作られており、40年以上先を見据えた計画が無い。ディスプレイや空調など大型設備が多だけに超長期計画を策定したい。
	<p>H組合 [中規模マンション]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●理事会やコミュニティを活性化する問題：すでに全戸の3分の1が理事経験者。だが理事会は管理会社の報告、提案に同意するだけ。総会も管理会社が答弁。居住者同士の交流も希薄。 ●機械式駐車場の改修費問題：横行昇降式でメンテナンス費用が最もかかるタイプ。維持修繕をはじめ、将来は交換等の費用が大きな負担になりそうだ。 ●スペース不足での様々な問題：来客駐車場なし、介護用車両の駐車場なし。大規模修繕のおりの資材置場の場所も見当たらず。以上の様々な理由で修繕積立金等の改定議論が必要となっている。

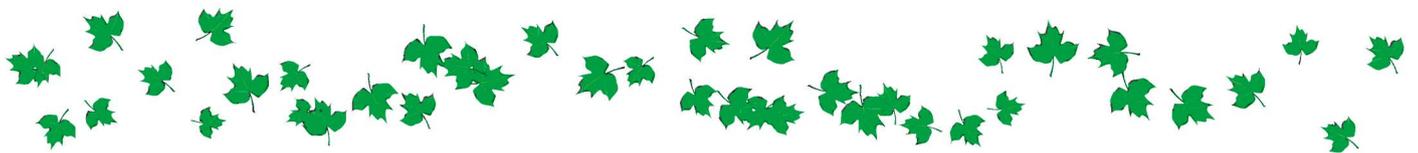
お役立ち情報



この外注先表は管理組合や組合員、管理会社の方から情報提供してもらったものです。同じ業務で複数社あげた所もありましたが、紙面の都合で1社に絞っています。外注先の検討にご利用下さい。なお、利用する際はネット検索等で各社の業務内容を確認した上でご利用下さい。

各管理組合が利用している日常修繕、植栽管理等の外注先表

[管理組合名]	エステート鶴牧 4・5	グリーンコープ 松が谷	プリリア 多摩センター	ザ・スクエア	豊ヶ丘5-1	豊ヶ丘5-3	ホームタウン 豊ヶ丘-2	ホームタウン 諏訪1-71	オーベル多摩永山 エンブレムビルズ	蕨シティホームズ 多摩落合	
建物・設備関係の修理	a. サッシ・窓ガラス	長沼硝子店	佐伯ガラス店	木幡工務店	フレーム	建設塗装工業	ミサトホームサービス	日本総合住生活 南多摩支店	フレーム		
	b. 玄関扉	多摩ニュータウンサービス	インテリアタマ	H・R・S	高松工務店	アイ・エス	ミサキヤロックサービス				
	c. その他の小修理 雑補修など		ミサトホームサービス	木幡工務店	ホームテック		多摩ニュータウンサービス		日本総合住生活 南多摩支店		セイビ
	d. 電気設備 (配線、外灯など)	日本電力サービス	イノウエテレビサービス	ともえ電器	東洋ビルサービス 多摩営業所	デジタル産業	新倉電器		有山電気工事		同上
	e. 屋内配管 (水漏れ、目詰まり)	リブアップ住建	磯沼工業	太平エンジニアリング	日章テック	京浜管鉄工業	なかじまメンテナンス		サニーダ		アメニティビル
	f. 地中埋設配管 (水漏れ、不具合)	京浜管鉄工業				同上	日本総合住生活 南多摩支店				
	g. 屋上や躯体 (水漏れ、補修など)	長谷エリフォーム		浅沼組	東洋ビルサービス 多摩営業所	建設塗装工業	ミサトホームサービス				いなほ建設
	h. 排水管の高圧洗浄	上田設備	水研舎	ベルテックス	共同ネットワーク	水研舎	水研舎		ホゼン	ベルテックス	セイビ
植栽管理	i. 樹木の剪定、刈込み	緑宝園	里美園	イビデン グリーンテック	宮光園	日本総合住生活 南多摩支店	ハザマ造園	緑宝園	緑宝園	藤篠 多摩シルバー 人材センター	
	j. 雑草取り (生垣等の剪定を含む)			同上	同上	同上	同上		同上	同上	
その他	k. 清掃や防災業務など	日本ハウズイング 立川支店(清掃)	多摩シルバー人材 センター(清掃)		クリーンテック 多摩(清掃)	多摩シルバー人材 センター(清掃)	東京互光・横浜 支店(清掃)				



各管理組合が利用している社名一覧(五十音順・株式会社・有限会社省略)

No.	外注先の社名	電話	住所	No.	外注先の社名	電話	住所
1	アイ・エス	03-3249-3531	中央区日本橋大伝馬町17	26	デジタル産業	042-376-8881	多摩市永山 6
2	浅沼組	03-5232-5844	港区芝浦 2	27	東京互光・横浜支店(清掃)	045-641-9471	横浜市中区尾上町
3	アメニティビルド	042-951-8181	所沢市東所沢	28	東洋ビルサービス多摩営業所	042-401-9815	多摩市桜ヶ丘
4	有山電気工事	042-374-0518	多摩市乞田849	29	ともえ電器	042-360-6925	府中市新町 1
5	磯沼工業	042-636-9341	八王子市小比企町	30	なかじまメンテナンス	042-371-9238	多摩市関戸 6
6	イノウエテレビサービス	042-676-8450	八王子市大塚	31	長沼硝子店	042-377-5573	稲城市東長沼
7	いなほ建設	03-3416-6141	世田谷区砧 7	32	新倉電器	042-375-9369	多摩市貝取 1
8	インテリアタマ	0120-017-227	多摩市一ノ宮	33	日章テック	03-3928-5536	練馬区関町北
9	イビデン グリーンテック	03-5643-3630	中央区日本橋馬喰町	34	日本総合住生活 南多摩支店	042-372-5113	多摩市豊ヶ丘 4
10	上田設備	03-3950-1731	新宿区落合 1	35	日本電力サービス	042-374-6670	多摩市鶴牧 2
11	H・R・S	042-736-2540	町田市金井 3	36	日本ハウズイング立川支店	042-521-3061	立川市錦町 3
12	木幡工務店	042-372-0495	多摩市永山 5	37	ハザマ造園	090-2484-5347	日野市神明名 4
13	共同ネットワーク	03-5600-2323	江東区住吉 2	38	長谷エリフォーム	03-3457-1264	港区芝 2
14	クリーンテック多摩	042-329-8107	国分寺市本多 5	39	藤篠	042-337-4586	多摩市和田
15	京浜管鉄工業	03-6871-9961	豊島区目白 2	40	フレーム	044-978-2360	川崎市多摩区南生田
16	建設塗装工業	03-6457-7580	千代田区鍛冶町	41	ベルテックス	0465-43-8040	小田原市南町 3
17	佐伯ガラス店	042-373-0633	(電話対応のみ)	42	ホゼン	03-3590-5200	豊島区南池袋
18	里美園	042-651-5626	八王子市式方町	43	ホームテック	042-389-1801	多摩市関戸 1
19	サニーダ(新宿区喜久井町に同名)	会社あり、電話不明	新宿区大久保 2	44	ミサトホームサービス	042-357-8236	多摩市豊ヶ丘 1
20	水研舎	042-324-1825	国分寺市北町 4	45	ミサキヤロックサービス	042-373-0460	多摩市永山 4
21	セイビ	03-3664-8889	中央区日本橋人形町 3	46	リブアップ住建	0120-609-030	府中市清水が丘
22	太平エンジニアリング	042-524-9401	立川市曙町 1	47	宮光園	042-361-6415	府中市白糸台
23	高松工務店	042-375-7346	多摩市一ノ宮	48	緑宝園	042-375-1048	多摩市豊ヶ丘 2
24	多摩シルバー人材センター	042-371-3580	多摩市桜ヶ丘 4				
25	多摩ニュータウンサービス	042-371-1831	多摩市落合 6				

メンテナンス部会報告

◆第128回 2021年1月14日(木)

シーリング材の基礎知識について勉強。シーリング材の変遷、求められる性能、分類/種類、成分の特性について検討。

◆第129回 2021年2月25日(木)

シーリング材の基礎知識について勉強。シーリング材のおさらい、求められる性能、分類/種類、施工方法について検討。

◆第130回 2021年3月25日(木)

(1)マンション標準管理規約改正に向けての情報提供(IT総会、専有部分と共用部との一体工事)。(2)春の総合セミナーの資料についての検討。(3)大規模修繕工事前の専門家によるシーリング調査結果の報告。(4)シーリング材の対疲労性能評価方法について勉強。

◆第131回 2021年4月22日(木)

(1)配管の劣化の話。(2)シーリング材と塗料の相性の話。(3)100年住宅のハード面について考える。

◆第132回 2021年5月27日(木)

(1)マンション標準管理規約改正の最終案についての議論。(2)大規模修繕工事/周期延長への考察。(3)100年住宅を構想する。

◆第133回 2021年6月17日(木)

(1)100年住宅を考える上でのポイントと今後の部会の方向性についての検討。(2)長期マネジメント計画を導入している組合の先行事例についての概要説明。

民間マンション部会報告

◆第18回 2021年5月8日(土)

(1)LED化の効果について、すでにLED化に着手した3組合より報告。(2)現在加入しているマンション総合保険についての概要紹介。(3)「管理費の内訳を考えよう」第5回。テーマは⑥機械開口部点検、⑦法定建築設備定期点検、⑧特殊建物定期調査報告

◆第19回 2021年6月19日(土)

(1)「管理費の内訳を考えよう」第6回。テーマは損害保険・地震保険についての詳細紹介。(2)地震保険についての議論。(3)役員報酬について議論。(4)エステート聖ヶ丘3団地の保険マニュアルの紹介。

◆第20回 2021年7月17日(土)

(1)新規加入2組合より、管理内容の紹介と現在抱えている問題(防犯カメラ、ベランダでの喫煙など)について提起があり議論。(2)理事会運営の紹介。(3)防犯管理について議論。(4)今後のテーマ(長期修繕計画への向き合い方)について議論。

管理運営問題部会報告

◆第123回 2020年11月15日(日)

区分所有法の検討56回目。70条「団地内の建物の一括建替え決議」の読込み。全棟一括建替えの承認ルール。この規定を利用出来るのは、区分法団地ではなく、標準管理規約の団地型に限られる。

◆第124回 2021年1月10日(日)

区分法の検討57回目。(区分法の最終回)第3章「罰則」、71条「管理者等の義務違反に対する過料」と、72条「名義使用に関する過料」。71条は、管理者等の違反事例を10件挙げて、20万円以下の過料を科すこと。72条は管理組合法人ではない組合が法人名を使用した場合、10万円の過料に処す規定である。

◆第125回 2021年2月14日(日)

今回から「長期マネジメント計画」作成方法の学習を始めた。1回目は、長期マネジメント計画とは、どんなものかの理解。基本は、各マンションの現況について様々に評価し、短所を改良し、長所を強化していく方法を立案することである。先進事例は「西京極大門ハイツ」を取上げた。

◆第126回 2021年3月14日(日)

長期マネジメント計画の学習2回目。マネジメント計画立案のもう一つのポイントは、マンションの最終的な着地点を見極めること。「100年余の長寿命化」か「建替え」か。暫定的であっても可能な限り早期に、いずれかを選択することである。先進事例は「グリーンハウス南柏」を取上げた。



マンションの機械式駐車場問題が起きておりませんか?

多摩マンション管理組合連絡会 監事 小柳 賢三氏
(藤和シティホームズ多摩落合在住)

あなたのマンションでは駐車場の料金は別会計としてストックされておりますか? 殆どの組合では、駐車料金で得た収入は管理費を安くするため管理費に充てるとか、また修繕費に消えたりしていませんか? 機械式駐車場の更新時には多額の費用が必要となる問題が起きています。マンションの駐車料金は、将来の設備の更新を考えて値段を設定されていないため、ほとんどは周辺の相場料金に近い金額で決めているようです。将来の設備更新を考慮した金額が貯まっていれば問題はおきにくいのですが実際には全然足りないというケースが多いのではないのでしょうか。

機械式駐車場の設備の寿命は15年から20年とされており、機器の経年劣化が原因とみられる事故が発生しているため、消費者庁の消費者安全調査委員会は、機器の定期交換が適切に行われるよう国土交通省に対応を求める提言をされたようです。具体的な事故としてはパレットを昇降させるチェーン切断、パレットを動かすモーターの不具合など機械の更新や取り換え時期に問題が発生しやすいといわれております。駐車場設備の更新時期になりますと、車の利用者が少なくなったり、近隣の駐車場へ借りる方がいるなど、充てにしている収入が得られない問題も生じてきます。そのため当初から長期修繕計画に機械式駐車場の更新費用をストックする必要が望まれますね。



◇神戸市マンション管理状況を届出制に

神戸市はマンション管理状況を市場価格に反映させるため、修繕積立金額や滞納率、区分経理の実態、大規模修繕の実績・予定など38項目の届出制度を始めた。任意だが、届出の内容は市のホームページで公表する。(出典=日本経済新聞)

◇東急コミュ、大規模修繕を18年周期へ

管理会社の東急コミュニティーは、耐久性の高い部材などを採用して、大規模修繕の工事周期を12年から16年に延ばし、さらに最大18年まで延長していく。修繕積立金不足の管理組合が増えているのに対応する狙い。(出典=日経産業新聞)

■管理組合員(12管理組合 / 2021年9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棟瓦坂	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	アルテヴィータ	クロスウィル多摩センター

■賛助会員(13社 / 2021年9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	いざみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー 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/>