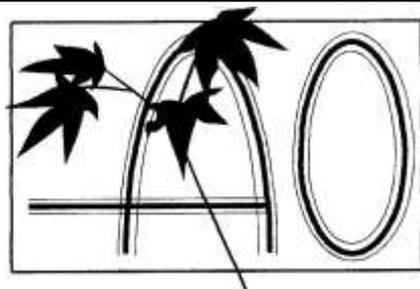


管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 218号
平成24年5月1日
発行責任者 理事長 南 正一



特集：通常総会を前にして…



15棟、16棟周辺の桜

(特集号) 目次

▽ 総会を前にして	南 理事長	P 1～2
▽ 長期修繕計画の策定	P 3～6
▽ アンケートのまとめ (今後の課題)	P 7～9

今年も、第二住宅の桜は見事に咲き誇りました。幸せを感じるひと時です…
周辺の桜の写真を、第二住宅のホームページ(第二住宅のブログ)に掲載しています。

《ホームページ》 <http://homepage3.nifty.com/aodaini/>



▶ 総会を前にして

理事長 南 正一

毎年一回開かれる管理組合の通常総会の時期となりました。今年の通常総会は第37回目となり、5月27日に開催されます。

この37年余の間に、私たちが住む社会もとりまく情勢もずいぶん変わりました。栗生団地もその例外ではなく、世代交代も進みこの団地に住む人々も相当数入れ替わりましたが栗生第二住宅の佇まいは見た目には変わらず、樹木も大きく成長し、緑豊かな成熟した団地になりました。

栗生第二住宅では、入居当初から理事会を中心に住民自身による自主管理を貫いてきました。管理組合について区分所有法では「区分所有者は全員で、建物ならびにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定されています。この法の主旨に則った管理組合の運営に努めてきましたが、今後も変わることはないと思います。

そのためには区分所有者全員が、今一度この団地の現在、将来について考えてみる必要があるかと思えます。

今、私たちが住んでいる鉄筋コンクリート造りの共同住宅は、分譲、賃貸の区別なく「マンション」と呼ばれています。不動産業界が使っていた用語がそのまま法律用語になりました。このマンションと呼ばれる共同住宅が全国で700万ともそれ以上ともいわれています。このように増え続けるマンションに関する国の政策も、建替促進から持続的な建物の維持管理、そして環境保護、省資源化へとようやく流れが変わり

つつあります。

そして「再生」いう新たなマンション管理の選択肢が注目されるようになっていきます。従来「建替え」という選択肢しかなかった時の住民間の対立や、それに伴うコミュニティの崩壊といった問題、さらに環境保護、省資源化への逆行といった問題から解放され、「再生」という持続可能な方法を探ろうとするものです。

私たちがマンションに住み続け、コミュニティの成長と良好な住環境の形成に取り組む条件を生み出すことが可能になり、マンションの新たな一歩として踏み出すことができるのか大きな課題となりそうです。

このような意味で、昨年末、NPO 法人集合住宅維持管理機構の呼びかけで自治会の皆さんと共に「住民意識調査アンケート」を行うことになり、組合員、居住者の方々にご協力をお願いしたところです。

全体の約半数の方から回答をいただきましたが、その集約、分析は集合住宅維持管理機構によって行われ、報告書が届けられました。この中で多くの方から多岐にわたって意見、要望が出されています。これらを今後、管理組合の運営や将来計画にどのように活かし、反映させるのか、真摯に検討することが求められていると思います。

このアンケートをまとめ、報告書の作成にあたった機構の担当者が「別記」のように述べられていますので、是非ご一読下さい。

一方、管理組合の課題であった「長期修繕計画の策定」が計画書の作成を依頼したコンサルタントの集合住宅維持管理機構から提出され、理事会から通常総会に提案することになりました。

この修繕計画は2011年から2030年までの向こう20年間の修繕計画を想定したもので、別記の「長期修繕計画」(2011年～2030年)にその概要を記していますので、内容についてご理解いただきたいと思います。

先般のアンケートの中でも、「建替え」について多くの方からご意見がありました。当面は「建物をいかに良好な状態で維持管理するのか」を中心に改良、改善を含め適宜、適切に修繕を実施していくことを最重点に考えていくこととします。

以上総会を前にして議案について説明させていただきました。限られた時間ではありますが、総会は貴重な機会でもあります。

是非、ご出席いただき忌憚のない意見を聞かせていただくとともにみんなで知恵を出し合い、栗生第二住宅のより良い明日への一歩となることを心から願うものです。

▶ 長期修繕計画の策定

「長期修繕計画」(2011年～2030年)

長期修繕計画の策定は、「平成23年度業務計画」の一つとして通常総会で決議され、理事会では長期計画委員会の全面的な協力を得ながらこの課題に取り組んできました。

具体的には計画書の作成をNPO法人集合住宅維持管理機構に依頼しましたが、この作業の過程では機構の専門委員とも共に検討を重ねながら向こう20年を見越した「長期修繕計画」をまとめることができました。機構から「長期修繕計画書」の提出を受け、さらに長期計画委員会からの答申を経て理事会ではこれをもって今次「長期修繕計画」の策定とすることを決議しました。

最終的には総会に諮り、その承認を得て正式に決定したいと考えています。

以下、策定された「長期修繕計画」の概要は次のとおりです。



まえがき

建物の耐用年数は、適切に維持管理されているか否かによって大きく左右されます。損傷を放置し、必要な修繕を怠れば老朽化は加速度的に進行し、住宅としての居住性や、安全性に支障をきたすだけでなく資産価値が低下して都市環境の悪化につながり、いわゆる「スラム化」することになります。

このような事態を避けるためには、損傷や劣化に対して適宜、適切な修繕を実施して行くことが重要です。

この「修繕計画書」は箕面栗生第二住宅の竣工後36～55年までの予測される建物、設備の修繕工事の修繕項目、修繕周期、修繕費を明らかにし、必要な修繕積立金を算出するための「長期修繕計画書」です。

修繕計画の前提条件

1) 修繕計画の対象範囲は、共用部分のみで専有部分(住戸内)は、含みません。但し専用使用部分であるバルコニー等は含んでいます。

また、建物の構造体そのものについては、60年以上程度の耐用年数があるものと考え本計画の対象外としましたが、コンクリートの亀裂、曝裂等の修繕については対象としました。

住戸専有部分に付属した建具のガラス(例:バルコニーの窓等)については、区分所有者、専有者の管理責任とし、本計画の対象外としました。

- 2) 修繕計画の対象期間は、2011年～2030年までの20年間（竣工後36年～55年）としました。
- 3) 建物、設備は瑕疵のない状態で、管理組合に引き渡されたものと仮定し、瑕疵補修等は除外しました。
- 4) 修繕は、次の三つに区分されますが、本計画では「計画修繕」のみを対象とし、「普通修繕」は組合費会計から、「特別修繕」は保険金等から支出されるため「普通修繕」「特別修繕」は除外しました。
その他、修繕の概念としては異なりますが、共用部分の改修、改善（改良を含む）工事は、一部、計画の対象として含んでいます。

計画修繕

一定の経過年数毎に周期的に発生する損傷、劣化を修繕するものです。建物の修繕は普通修繕の積み重ねだけでは不十分であり、全面的に行う修繕、あるいは改良が必要となります。この全面的な修繕は、一定の時期を予定して計画的に行い、そのための費用、管理組合の体制、工事仕様の選定等の準備を行うことが必要です。さらに長期にわたり全面的に行う修繕のための計画を作成しておくことも必要になります。これを長期修繕計画とよび、計画修繕部分をその対象としています。

計画修繕には、大きく分けて「大規模修繕計画」と部分的な「小規模修繕計画」があります。

大規模修繕計画・・・長い年数の間に起こる比較的高額の経費を必要とする修繕。
(例 外壁の改修、屋上の防水改修、設備改修等)

小規模計画修繕・・・金額は少ないが計画的な工事の実施が求められるもの。

「普通修繕」

故障、破損等の日常の小口修繕（管理費で処理）

「特別修繕」

突発的な災害等によって生じた損傷の復旧や修繕

- 5) 計画修繕には、全面的な修繕が必要なものと、部分的な修繕でよいものがあり、本計画では「全面修繕」と「部分修繕」に分けて算出しました。

「全面修繕」

その材料の予測耐用年数により、もはや寿命が尽きると判断され、部分的な修繕では回復できない修繕を意味します。

「部分修繕」

主に今後、部分的に劣化の発生が予想される部分、または全面修繕が不可能な部分、あるいは困難な部分の修繕を意味します。

- 6) 修繕周期は、過去の工事事例、当該マンションの修繕履歴等により計画しました。

7) 材料、数量

数量算出は、既存資料（大規模改修工事、屋根防水改修工事、設備改修工事など）により行いました。

8) 工事単価は、近年の工事事例による実勢価格をベースに設定しました。

9) 工事費単価は、現時点をベースとし、将来の物価の変動については見込んでいません。

修繕計画

長期修繕計画の目標と役割

維持管理の目標

マンションを良好に維持保全していくのは、共通の資産価値の低下を防ぎ快適な居住環境を維持、発展させることにあります。

管理組合における維持保全のための共同作業を通じて、住み心地のよい近隣生活をつくりだすことも目標の一つです。

①長期修繕計画作成の必要性

マンションの区分所有者は、共同で建物の敷地等の維持管理を行っていかねばなりません。その維持保全を行っていきにあたり、必要な取り決めや計画をあらかじめ定め、管理組合として区分所有者の合意を形成しておくことが必要です。

②長期修繕計画作成の役割

a) 管理組合の管理範囲である共用部分の維持管理についての合意を形成し、それに必要な財源の確保等の準備を行い、経済的、効率的な維持管理をめざします。

b) 必要な修繕を適切な時期に遺漏することなく実施し、共通の資産の質の低下を防ぎます。

計画修繕費の概要

本修繕計画見直しは、竣工後 36 年目に立案したもので、タイムスパンは 20 年間（2011 年～2030 年）です。

計画修繕費の累計総額は、2,974,148,577 円で内訳は下記の通りです。

建築計画修繕費	2,008,667,847 円
電気設備計画修繕費	88,710,050 円
機械設備計画修繕費	685,150,400 円
その他計画修繕費	191,620,280 円
計画修繕費 合計	2,974,148,577 円

計画修繕積立金

計画修繕費の累計総額を住戸数 1,180 戸で除して一戸当たりに換算すると、総額 2,520,465 円となり、これをタイムスパン 20 年で割ると、年額 126,024 円となり、さらに 12 ヶ月で割ると月額 10,502 円となります。この金額は 20 年間（2011～2030 年）の平均値であり、修繕内容により年度毎の必要額は大きく変動します。

本修繕計画は物価の変動を見込んでおらず、また修繕周期を現状の劣化度から判断した修繕工事と標準的な修繕周期で組立てた計画です。

実際の劣化や損傷の進み具合は、自然環境や日常の使われ方、手入れの仕方などによって異なるため、一定期間毎（5～6 年程度毎）の見直しが必要です。

年度毎の計画修繕を予定される修繕積立金〔現行の修繕積立金平均月額 9,534 円/戸当たり〕で進めた場合、計画修繕費の不足は発生しませんが、この平均月額是他会計より繰り入れ（年間 5 千 5 百万円―駐車場会計及び組合費会計）を含んでいるので実質の平均月額は 5,470 円です。これらの他会計からの繰り入れが今後も安定した収入源として見込めるかは不透明な部分もあるので、長期修繕計画の見直し時期に検討することが必要かと思われます。

今回の計画に含まれていない項目（改善・改良工事等）を今後長期修繕計画に組み入れた場合、現状の戸当たりの修繕積立金では不足することが想定されるので、一定期間毎の見直し時に併せて検討することも必要です。

修繕計画書の取り扱いについて

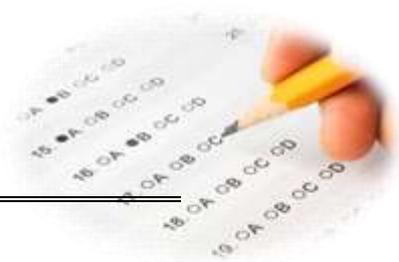
本計画書に基づき、今後計画修繕を実施していくことになるが、実際の工事時期について、劣化や損傷の程度、日常の維持管理等により画一的に決定することは難しいといえます。また、全部位が同時期に全部、修繕が必要になるとは考えられません。そのため一律に修繕工事を実施することが必ずしも最善とはならないことがあり、修繕工事については、その時期に達する前に専門家のアドバイスを受けることが必要と思われます。（時期、工事範囲、改修仕様等）

本計画書のタイムスパンは 20 年と長期であるので、見直し時期に中期計画（5～6 年程度）を策定し、物価変動や消費税等の客観情勢の変動による修繕費の見直しや工事時期、工事範囲、改修仕様等を本計画書に反映させていくことも重要です。中期計画は当面の必要な修繕工事内容の把握と修繕積立金の資金計画の立案に役立つものと思われます。

なお、本計画書は、第 3 回大規模修繕工事（2016～2017 年）と第 4 回大規模修繕工事（2028～2029 年）を計画に含んだものとなっています。

以上が長期修繕計画書の概要ですが、建築関係、設備関係の工事の詳しい内容については省略しましたのでご了承下さい。

▶ アンケートのまとめ



今後の検討課題

- 1) 居住者の60歳以上の高齢化率は73%で、一人または夫婦二人暮らしが56%を占めるなど高齢化率が進行している。
- 2) 分譲時からの居住者は全体の3分の1ぐらいで、3分の2は中途入居と、住民の入れ替わりがかなりある。
- 3) 「ずっと住み続けたい」または「しばらく住み続けたい」という回答が、区分所有者も賃貸で居住している人も圧倒的に多く、特に60歳以上に多い。また分譲時から住んでいる人が「今後も住み続けたい」との回答が多いのには注目したい。
- 4) 住宅、住環境、住民のマナーなどの問題も多く出されていて、今後も住み続けられる団地として解決していかなければならない課題も山積しているようである。その中で主だったものを列挙して、今後の検討課題としたい。

1 建替え問題

内部区分所有者も外部区分所有者も建替えの検討要望は強いが、反対意見も相当数あり意見が分かれている。

居住者の高齢化、マンションの需要動向、立地環境などを考えると、団地全体の一斉建替えはかなり困難と思われる。

建替えを希望する人達を中心に一部の住棟のみの部分建替えが可能かどうか、住民の合意形成が可能かどうか、建て替えをめぐる最近の情報を知ることを含めて今後の検討課題になると思われる。

2 エレベーター増設

エレベーターがないことが将来も住み続けることの大きな不安要因になっている。年をとったら引越ししなければならないと考えているという意見も見られるし、逆にエレベーターがつけば戻ってきたいという外部区分所有者もいる。

しかし、今の階段室型の住宅へ外付けのエレベーター設置は停止階から住戸玄関までのバリアフリーが十分に解消されず、工事費及び維持管理費の費用負担や合意形成上の課題も多く、公営住宅などの公的賃貸住宅には実例があるが、分譲マンションの実例はほとんどない。大幅な公的助成や建築基準法の改正がないと実現は難しいと考えられる。

そこで、低層階と上層階との住み替えや住戸交換の仕組みの構築、さらには部分建替えでエレベーター付住宅を建設して住み替えるなど、住み慣れた団地で永

住できる環境を整えることも今後の大きな課題と思われる。

3 洗濯機置き場や水周りの改修

アンケートで困っていることで一番多かったのが洗濯機置き場の不備（設置場所、排水困難）であった。

洗濯機置き場や浴室などの水回りの改修を全体でまとめてやってほしいという意見もあったが、今後、共用部分だけでなく、こうした専有部分の改善・改修を団地全体で取り組めるかどうか検討するのが望ましいと思われる。

4 自転車置き場や駐車場問題

アンケートで困っていることで2番目に多かったのが、自転車置き場の問題であった。屋根付きの駐輪場がないため、階段の1階入口付近に自転車が散乱して困っている。何とかしてほしいという意見が多くあった。

高齢化の進展状況や車の所有意識の変化により、今後は駐車場が空いてくる可能性があり、駐輪場と一体的に整備することも検討を要する課題であろう。

5 ペット問題

ペットは飼えない規約になっているのに飼っている人がいるという住民間のトラブルが多くみられる。

アンケートによれば飼っている人の割合は多くはないが、ペットに対する不満の声は切実である。

どこのマンションでも、ペット問題は頻発しているが解決は困難になっている。解決策の一つとして、飼っている人達でペット委員会をつくり自主規制のルールをつくって成功した例があるようなので、一度検討してみたらどうだろうか。いずれにせよ住民同士の粘り強い話し合いで解決の道を探っていくしかないように思われる。

6 住民のマナー問題

自由意見では住民のマナーの悪さについて多くの意見がよせられている。集団で生活する住宅団地では、様々な生活経験をもつ多様な人間がいるので簡単ではないが、コミュニティ活動の中心となる大きな集会所も建替えされたこともあり、管理組合や自治会中心に日常のコミュニケーションを密にした取り組みが大切と思われる。

今回のアンケートに寄せられた内容を整理し、広報誌などに掲載するなど、住民の意識の向上を促す取り組みも効果があるように思われる。

7 コミュニティ活動

コミュニティ活動は全体として参加状況が十分とはいえない。建替えされた新しい大きな集会所でもサークルや各種教室があるが、あまり周知されていないようである。居住者の入れ替わりもかなりあるので、新しい入居者への紹介の場づくりも大切になってくると思われる。今後あれば参加したいという多くの要望が寄せられているので、今後こうした要望をくみ取った活動を期待したい。

今後の取り組みについて

今回は国土交通省の「マンション再生環境整備事業」の補助事業としてアンケートによる住民の意向調査をしたものである。

管理組合や自治会、そして多くの区分所有者・居住者の協力で、貴重な意見や多くの要望や課題が明らかになり、大きな成果が得られたと感謝している。

今後、すぐにでも取り組める課題と中期・長期的に考えていく課題と分析・整理を行い、自治会とも協議しながら、さらなる検討を継続していきたいと考えている。

