

1 月修繕委員会報告

2023-1-28

修繕委員 稲吉 cc 稲垣

1. 大規模修繕「増圧給水ポンプオーバーホール」検討状況

荏原製作所に、「新 JES 契約(点検＋緊急出動)」と「オーバーホール」の相違につき問合せ実施(電話とメール)。以下 Q&A 後の最終回答:

「新 JES 契約の「15 年充実サポートプラン」は修繕・オーバーホールを含んでいますが、途中からは契約できませんので、「定期点検＋緊急出動で安心プラン」をご契約いただくこととなります。その点検結果に基づいて、その後の対応(修理 or オーバーホール)をご検討いただくことになるかと存じます。」

・提案: エバラと「新 JES 契約(法令点検＋緊急出動)」を来月にでも締結し、本年度の点検業者をエバラに切换え 3~4 月に点検実施。費用は管理会社の点検費用を振替精算する。その後、エバラに修理かオーバーホールか(どちらかは必須)、見解と見積を出してもらい、理事会で検討して修繕積立金の取崩を総会に提案。修繕は早い方がよく、8 月頃?

2. 本マンションと大規模修繕

・本マンションは以下の理由で特に専門家による診断が必要と思う。

本マンションの特異性

背景: このマンションのデベロッパは競売にかけられた東京電力の社宅を野村不動産と最後まで競って落札。かなり高価だった模様(不動産業者の話)。

また、オリンピックが 2013 年 9 月に東京に決まり、会場や選手村の工事に伴って建築資材の不足と価格高騰及び工事作業員の不足と日当の高騰が始まった。施工会社は、資材高騰と作業員不足の煽りを受けたが、何とか予定通り 2015 年 3 月に竣工させた。

資材や作業員を無理して確保しつつ低コストを強いられて建設したため、様々な歪みを内包したと思われる。

露呈した問題

⑦溢水問題 ④2年保証終了時のアンケートに寄せられた多くのクレーム ⑤2年目以後に顕在化した問題: メータボックスの手抜き塗装、ゴミ室の水洗不可問題、住民の目につきにくい外構部などの手抜きと思われる工事

⑦溢水問題の原因: 作業員が非常識な工事を実施。売主と施工会社の監督不行き届き(ほぼ無監督状態)。また施工会社は 2016 年に羽田 C 滑走路の液状化防止工事を実施したが、凝固剤の注入を偽装したことが判明し社会的な問題となった。本件の謝罪文も全戸配布(施工会社はその後今日までこの根本対策とフォローの進捗状況を HP で公表中。以降、現場には必ず監督者を配置とのこと。)

・当時の建設の状況から見て⑦以外にも同様の事があるはずで、売主に第 3 者による**建物の総**

合点検を要求。その結果、杭打ちのデータの記録抜け等、71件の問題発覚(報告書は全戸配布)。総合点検結果は「特段の問題はない」であり、不具合点は2年アフターサービス補修の際と一緒に補修するとされた。杭に関しては、「水車橋」の品川用水の水路を調べたが、このマンションには掛かっていなかった。また世田谷区のHPで野沢付近の地層断面図を調べた所、地下16mになだらかに起伏する支持基盤があるとされていた。杭の長さが16mであることから一応安心できると考え、杭の改修は求めずに売主に長期保証させることで決着。「法令で定められた10年の保証期間終了後も、設計・施工不良に起因する不具合は売主として対応する」旨の書面を全戸配布。

④ 2年アフターサービス全戸アンケート:専有部のクレーム334件。共有部52件。また、組合員有志一同から、浴室の音漏れ・白樺化(コンクリート溶解)の指摘有り。「たった2年でこんなに問題が多く出るマンションは珍しい」「管理会社とは適切な距離を保つこと」など述べられていた(この書類も全戸配布)。アンケートで指摘された問題点を見ると、新築ではあり得ないと思われる項目も多い。修繕結果は2017年7月29日(第3期第1回理事会)にて報告された。ほぼ全項目対策実施とされたが、アフターサービス適用外となった項目もある。その後のフォロー無し。

⑤ 2年以降に顕在化した問題:メーターボックスとゴミ室水洗不可の問題は売主が瑕疵を認めて修繕実施。また、11月理事会で報告したが、3年以降目立ってきた駐車場裏と下馬通りに面した塀の劣化はひどい。

・以上の様な状態であり、国交省の推奨に従ってアンケートや専門家による診断などで問題の発掘を行い、その結果を反映して修繕の周期(12年、15年、18年)と全体計画の期間を決めて、長期修繕計画を作ることが重要と思う。ビジョンの作成や機能向上も需要。

3. 外部の相談先(専門家を選定する際の相談など)

- ・(NPO)全国マンション管理組合連合会(全管連)、(NPO)日本住宅管理組合協議会(日住協)
大規模修繕の設計監理方式の手引きや相談窓口などあり。
- ・(一社)日本マンション管理士会連合会(日管連)=(一社)東京都マンション管理士会(法律に基づく管理の無料診断を実施中)
- ・東京都のポータルサイト: <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp>
「管理の良いマンションが適切に評価される市場の形成」などを目指して方策を整備中。
- ・一般社団法人 マンション大規模修繕協議会 <https://www.renovaters.net/>
2009年設立。五反田。全国14支部(三茶にも有り)。新宿、品川、全国各地で無料セミナー開催。
修繕実務に詳しく、修繕相談会は予約待ち。以前から長期修繕の15年化を訴えていた。
次ページ(P3)に1月の新聞を紹介(法律適用状況など記載)。2月4日に修繕オンラインセミナーあり。
- ・世田谷区マンション交流会: <http://setagayaku-mansion.jp/> 世田谷区都市整備政策部居住支援課
2023年1月14日(土)勉強会「管理会社との向き合い方」(+相談会)実施。
次次ページ(P4)にこの内容紹介。

認定マンションで固定資産税減額措置

あけましておめでとうございます。昨年4月に適切な管理計画を持つマンションを地方公共団体が認定する「管理計画認定制度」がスタートしました。★6月には板橋区にある築48年のマンションが認定第1号となり、話題になりました。このマンションでは、建物を築80年まで使うことを想定し、大規模修繕工事はもちろん、解体費用も見込んで長期修繕計画を立てていると言います。自主管理ということからも、多くのマンションの希望となりました。管理計画認定制度の現状は、認定マンションが14件、新築マンションが対象の予備認定は434件と動きはそう早くありません。しかしながら、認定制度の対象となるマンションの戸数割合は2024年には80%になると言われていますので、申請は加速すると思われます。そのような中、政府・与党が大規模修繕工事をしたマンションの固定資産税を減額する特別措置を創設する方向で調整に入りました。管理計画認定制度で認定を受けたマンションなどが対象と発表されています。まだ計画段階ですが、大規模修繕工事が完了した翌年分の建物部分における固定資産税が3分の1に減額されるようです。このような取り組みは築年数が古いマンションが急増することが背景にあります。

国土交通省によると直近のマンションストック総数は675万戸で築40年以上は103万戸あり、今後20年で築40年以上のマンションは4倍の404万戸になるとされています。直近の新築販売戸数が7万戸ですから、単純計算で既存マンションの半分が築40年以上となります。

現在の築40年以上のマンションは高齢化(世帯主の70歳以上が47.2%)、賃貸化(賃貸率20%超が31.6%)、空室化(68.8%が空室あり)が進んでいます。それに伴い管理費等滞納(36.9%で滞納あり)も増えています。これらが進行すると理事のなり手が不足し、当事者意識の欠如から合意形成が困難になり、修繕積立金等の不足からマンション管理不全が発生、廃墟化します。

2019年には中古成約戸数が新築販売戸数を上回りました。管理計画認定制度によって優良な中古物件の流通が活性化すれば、マンションの維持管理に積極的になれる。今、修繕積立金を計画通りに積み立てられていないマンションは全体の35%に上ります。この修繕積立金不足は、多くの理事・修繕委員の方が頭を悩ませている問題だと思います。

第一歩の取り組みとしては、長期修繕計画を見直して、現状を知ることです。現状を知った上で、自分たちの財産を維持向上させていくために何ができるかを考えていきましょう。当協議会では本年もマンションの価値を維持向上させるための大規模修繕に関わる情報を積極的に発信してまいります。ぜひ、お役立てください。



代表理事
米沢賢治

当協議会のフェイスブックページです。
<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢 賢治

- ★ 先ず、1983 年以前に建てられたマンションが対象。法律に基づき区長が実施。
日管連で無料診断実施中、他、(公財)マンション管理センタで診断を案内中。

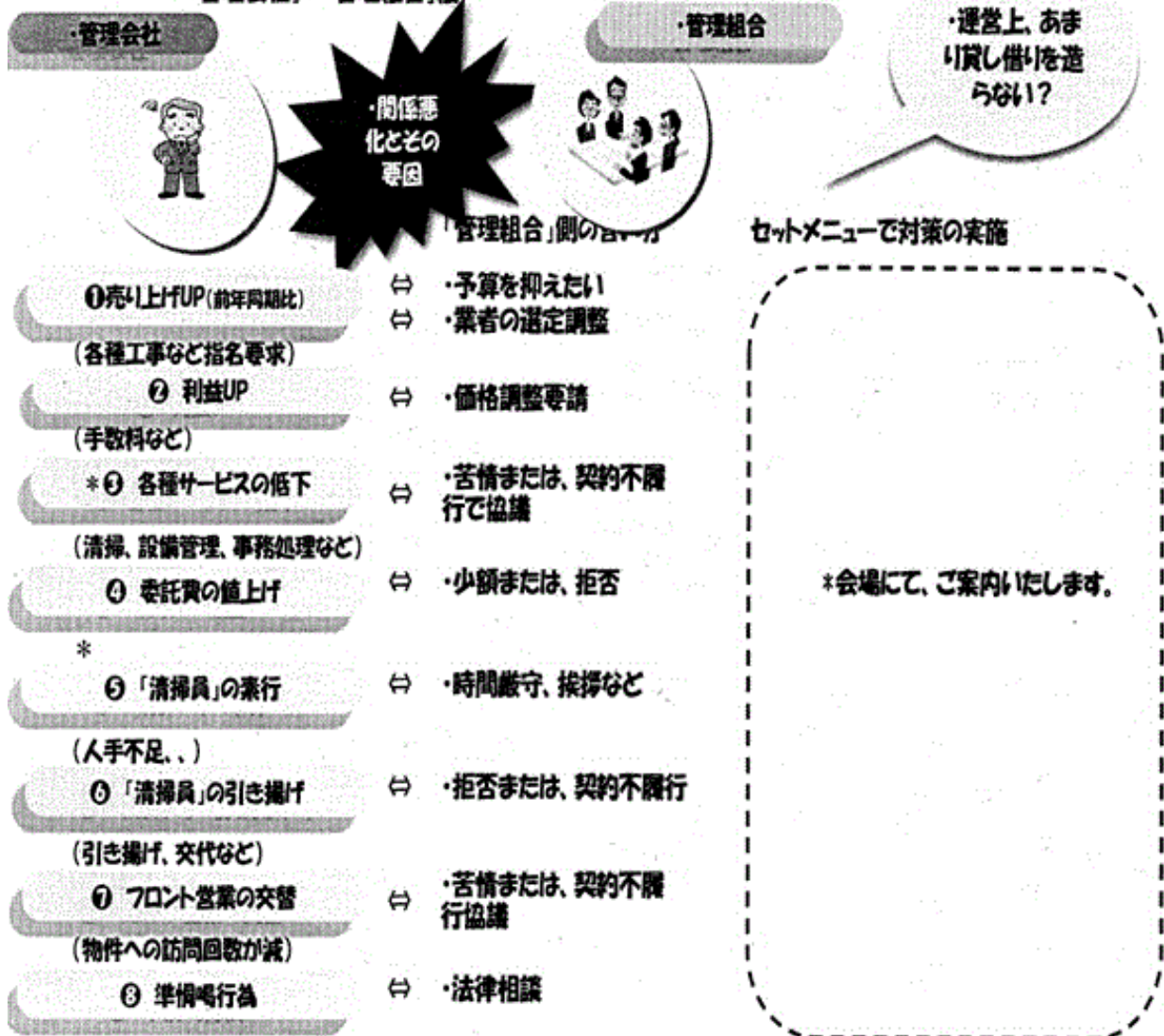
世田谷区マンション交流会

2023年1月14日(土) 勉強会「管理会社との向き合い方」(+相談会)

講師: マンション住民(38年)。ご自身がレジメ作成。講演(@三茶) & zoom

6.3 考察 「管理会社」との関係悪化の構図 ①

「管理会社」←「管理組合」編



講演趣旨: 管理会社は営利目的の団体である。収入の多くは「修繕の手数料」

・理事の輪番制は制度疲労を起こしており、複数年課題への対応能力が弱い。

対策: 理事の任期オーバーラップ制、常任理事制、外部役員制(法律・ガイド有)

4. 国交省の長期修繕計画ガイドライン

「長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による設計図書、修繕等の履歴等の資料調査、現地調査、必要により区分所有者に対するアンケート調査等の調査・診断を行って、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握し、これらに基づいて作成することが必要です。」「マンションのビジョンの検討も重要です。」

・次回の理事会でこのサマリーを簡単に紹介したい(139ページを5ページ程度に圧縮)。