

中央の森式番街

# 管理組合ニュース

## 31期第11号(通算第24号)

発行日:2013/4/26



### <特別号> “第一次長期修繕計画”特集

4月14日の説明会に参加できなかった組合員の皆さん、是非ご一読ください。

#### 修繕専門委員会委員長からのメッセージ

管理組合修繕専門委員会委員長  
棚木 義彦

私は第29期から31期までの3年間、修繕専門委員長を務めさせて頂きました。最初の2年間は副理事長との兼務、第31期は修繕専門委員単独でした。

当初管理組合の理事に就任するまでは「単なる一住民」で、大切なはずの自分の住まいやその環境の維持も「東急コミュニティーがやってくれるだろう」くらい漠然とした考えだったのですが、それを一変させたのが第29期当時の理事長からの強い要請により修繕専門委員長をお引き受けしてからです。先ず考えたのは、「自分達の財産であるマンションの将来」と「その財産価値の維持」にどう取り組むかでした。

私の経営コンサルタント業とビル・マンションの管理業者組合への関与から、いくつかの分譲マンションの悲惨な状況も目にして来ました。その一つの例をご紹介しますと、川口市で最寄り駅から徒歩圏内、約60戸地上7階の1棟建て、占有面積50～70㎡、築40年、売り出し時の価格が1千5百万円～1千7百万円というマンションです。私達の中央の森式番街とは条件が違い過ぎますが、このマンションで最近売りに出した物件が、5～6百万円の値でも全く買い手が

つかず、売買代金で次の物件の頭金や老人ホームの入居金にしようと思っていた人たちが途方に暮れているとのことでした。

このマンションの最大の問題点は、修繕積立金を1戸千円/月しか徴収していなかったことです。平成15年頃に行った2回目の大規模修繕の時には、貯えがなく一時金として1戸平均50万円を臨時徴収しました。更に、次の大規模修繕の時には、クレジット会社から約4千万円の借入(1戸当たり60～70万円の負担)で実施しています。それまで小修繕をこまめにやってこなかったことによる資産価値の目減りに加え、これから購入しようとする人に借入金負担が及ぶことで敬遠されているようです。

この例は極端かも知れませんが、私達の中央の森式番街にとっても決して「他人事ではない」と改めて感じたことも、修繕専門委員長として「長期修繕計画」に取り組む決意につながっています。

「私たちの大事な資産を守る」「この素晴らしい住環境を長期にわたって維持する」を基に取り組んだ長計ですが、当初は何から手を付ければ良いか、議論ばかりでなかなか進みませんでした。しかし、第30期・第31期の理事会の強い意志と計画書策定業者の選定からその指導、組合員各位向けの資料作成まで、実務の大半をやって頂いた石橋委員の献身的な

努力があつての賜で、ようやく“第一次長期修繕計画”の完成に漕ぎ着けることができました。

私は単に旗振り役をしたに過ぎませんが、長期修繕計画を立て、その究極の目標である「私たちの大事な資産の価値」と「素晴らしい住環境」を維持し、「今後

ますます進む超高齢化への対応」「計画的な修繕費用の収支」に一步踏み出せたことに感謝する次第です。

なお、今回の計画の完成はゴールではなく、スタート時点立ったに過ぎないことを肝に銘じておきたいと思います。

## 管理組合理事長からのお願い

管理組合 理事長  
木村 征司

最近の管理組合の最優先課題の一つでありました、私達の街区の建物・設備・外構全体に渡る「長期修繕計画」が、みな様のご批評に耐えられるレベルまでに完成いたしました。内容の説明会は、去る4月14日午前と午後の2回開催し、合計77名の参加者を得て行われましたが、ご参加いただけなかった組合員の方々が多かったことも現実でした。

この長計の策定作業そのものは、管理組

合の業務の際たるもの(管理規約第36条(業務)、三)ですが、説明会のみで終わってしまつては、組合員全員の長計とはなりません。よって、理事会としては、今期の定期総会(5月26日予定)に議案として上程し、現在は理事会の案である長計を総会承認済の中央の森式番街全組合員の長計として、今後も活用して行くことにいたしたいと考えています。

今期の定期総会までは短い期間ですが、説明会で用いた資料を基に、この管理組合ニュースを通じ総会議案議決の判断材料を提供させていただきたいと思います。

## 第一次長期修繕計画の説明

管理組合 理事長  
木村 征司  
修繕専門委員会長期修繕計画担当委員  
石橋 登

### 長計策定の目的

#### 目的その1:

無計画な「都度修繕」から「**計画修繕**」へ転換し、私達の限られた財源をより一層有

効活用しようとするものです。

この背景には、

●建物・設備の老朽化の進行に伴う「**修繕費の大幅な増加**」

●住民の老齢化等の理由で「**少負担で高質な維持管理**」のニーズの高まり

つまり、“二律背反”の課題への対応のためには、今後30年に渡る長期の修繕に関する計画が、管理組合活動のバックボーンとして必須となるのです。

## 目的その2:

現在私達が毎月払っている「修繕積立金の根拠」は、どこにあるのでしょうか？少なくともこれからの30年は、みんなが認めた長計に基づいた修繕積立金を算出の根拠としたいものです。よって、長計策定の目的には、次の点が含まれます。

- 組合員に開かれた**修繕積立金拠出根拠**の提示
- 組合員の承認の下に見直される計画に沿った**拠出金の決定プロセス**に用いる

## 長計策定に際して留意した点

### 留意点その1:

- これからの30年**の計画。つまり竣工後約60年の西暦2041年までの計画としました。
- 国交省の標準様式**に従って作成され、パソコンのプログラムで今後の変動要素や工事金額を入れ替えることで、計画変更をシミュレーションできるようにしました。

### 留意点その2:

- 目標とする修繕のレベルは、
  - ☛概ね**竣工時と同等の機能**確保
- 計画期間(竣工後60年)以降の考え方
  - ☛**建替えは考慮しない**

#### [参考1] 建替えを考慮しない主な理由

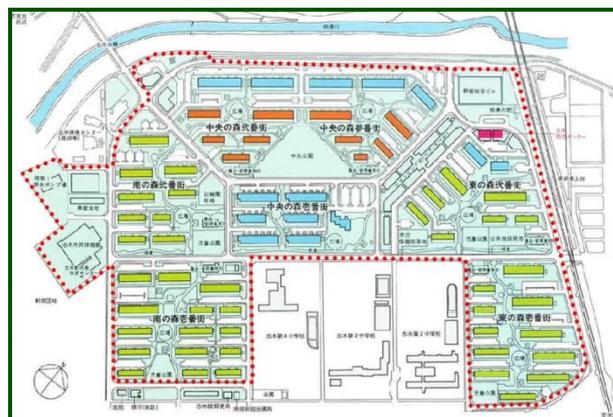
- ① これからの30年の社会経済情勢や住宅市場の変化の予測は不可能である。
- ② 建替えを前提にした組合員の合意形成が非常に困難である。その理由には、
  - ◆志木ニュータウン全体が「一団地認定」であるが故の制約➡[参考2]
  - ◆中式の「棟毎の特性が大きく違う」「戸数が多い」「高速高齢化」等の問題を抱えている。

#### [参考2] 一団地認定について

建築基準法は、「一敷地一棟」を原則としているところ、志木ニュータウンは同法の特例である「一団地認定」として認められ、特

例的に複数敷地からなる一団地を「一つの敷地」と見なすことで、開発された経緯があり、この認定を取り消すには、所有者または借地権者**全員の合意**が必要で、中式のみの建替えは実質不可能と思われる。

### ■図1: 一団地認定区域



**一団地認定区域(赤点線内)の約 25.7 ㏊、開発面積 35.5 ㏊**

(注:一団地の認定図書が保存されていないため、認定内容の詳細は不明。図1に示す認定区域は概略である。)

### 留意点その3:

長計の設定条件と諸元は、次のとおりです。

- 修繕積立金としての収入には、一般会計(管理費会計)から修繕積立金への**毎年2千8百万円の定額繰入**が、今後30年間継続するものとした。

注: 修繕積立金と管理費の合計徴収額を変更しないで、長計が成り立つようにしましたが、修繕積立金と管理費の徴収額の比率は今後の会計のあり方の中で検討される予定です。

- 物価上昇率は、**0%**としてあります。
- 消費税率は、今日分かっている2015年以降 **10%**は、計画に織り込みました。

従って、前提条件の**変動リスク**が内在する計画ですので、**適宜適切な見直し**が必要となります。更に、①今後実施予定の劣化調査(給排水、ガス、電気設備)の結果を反映させなくてはなりません。②社会経済情勢の変化の反映を概ね6年程度毎の定期

的な見直しが求められます。③大規模修繕工事等の節目ごとに、工事内容と時期の変  
 [長計のローリング作業について]

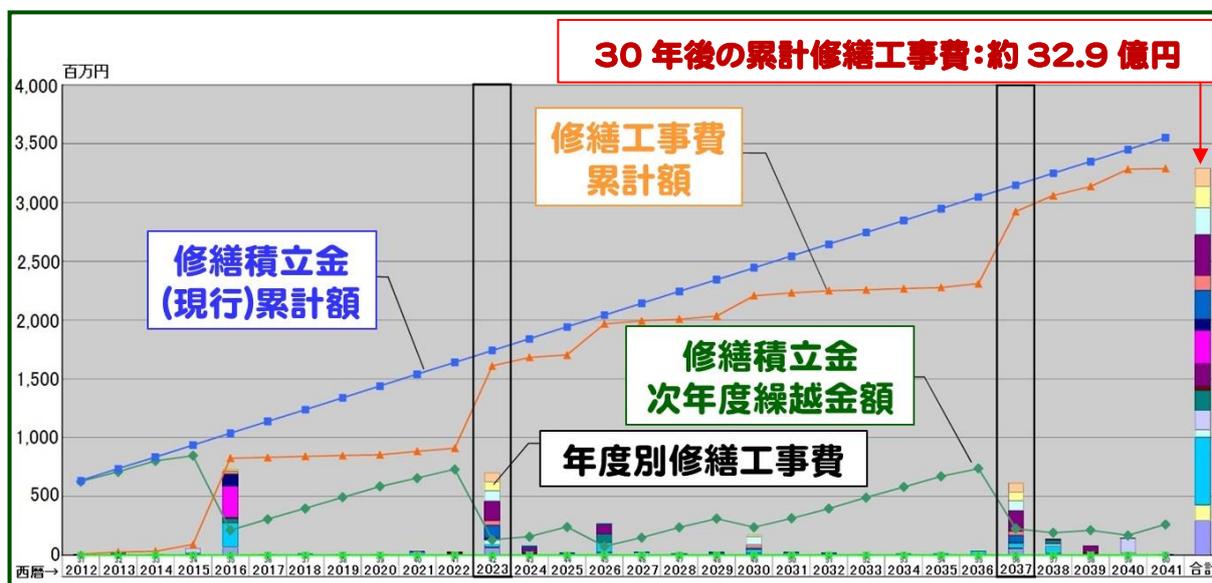
今回の長計の完成をもって後々30年間そのまま使えることにはならない点、ご理解  
 いただけたと思います。つまり、理事会と組合員による組織的で継続的な**見直し作業**  
**が無ければ**、単なる「絵に描いた餅」になっ  
 てしまいます。組合員各位におかれては、自

更や資金計画の見直しを反映させた長計  
 にする必要があります。

分自身の財産の品質と価値を維持すると意  
 識され、この見直し作業に関心と参画をお  
 願いする次第です。他街区では、既に4次  
 に渡って見直し、総会承認を得ている例も  
 あります。

## 長期修繕計画案 <現実的な計画>

■図2： 弐番街の実情に合わせた現実的な長期修繕計画(全棟・全共用部合計)



解説1： 図中のプロットは、それぞれの会計年度の中央に示され、その会計年度の最終の値を示します。従  
 って、**修繕積立金累計額(青)**の2012年度末の値は、**6.34**億円示しますが、これは2011会計年度末残高  
**5.34**億円に2012会計年度の1年分の修繕積立金積み上げ金額(一般会計からの**0.28**億円含む)約  
**1.00**億円を加算したものです。

解説2： グラフに示す通り修繕積立金の**次年度繰越金額(緑)**は、大きな修繕工事が計画される年度には、  
 修繕積立金の運用目的の債券等の資産を現金化する必要があります。特に、2023年以降においては、注  
 意深く、かつ複数年に渡るキャッシュフローのコントロールが要求されます。

上の図2が、今回出来上がった長計の街  
 区全体の今後30年の修繕内容とその修繕  
 工事費・修繕積立金の推移を表したグラフ  
 です。長計策定に当っては、既に触れてい  
 ますように、次の目標で策定をしました。

- 30年後まで、**竣工時程度の機能を維持**
- 計画期間内に**赤字を生じない**ように工事  
 内容と実施時期を調整

その結果、

- 目標を達成**、最終年度の修繕積立金残  
 高を**約 2.6 億円**確保
- 30年後の**累計修繕工事費約 32.9 億円**

注： 最終年度残高は、2011年度末残高  
 約5.3億円に比べても僅少であり、30年後  
 の維持管理は厳しいものと推測する。

## 長期修繕計画案 <主要工事と工事費>

過去30年の修繕工事費と今回策定した長計による今後30年の修繕工事費は、その金額差のみならず、今までは建物の外観の化粧直し中心が、今後は建物内部の見

えない部分に設置されている設備の大幅な更新工事を中心となる「修繕内容の変化」が読み取れます。

■表1：過去30年の修繕工事費

No.	工事項目	概算工事費 (百万円)	比率
1	防水工事	848	63.8%
2	外壁塗装等		
3	給水設備	111	8.4%
4	昇降機設備	59	4.4%
5	電灯設備等	24	1.8%
6	建具・金物等	21	1.6%
7	排水設備	13	1.0%
8	消防用設備	10	0.7%
9	その他	242	18.2%
合計		1,328	100.0%

■表2：今後30年の修繕工事費

No.	工事項目	概算工事費 (百万円)	比率
1	防水工事	460	14.0%
2	外壁塗装等	387	11.8%
3	排水設備	338	10.3%
4	給水設備	300	9.1%
5	電灯設備等	281	8.5%
6	建具・金物等	270	8.2%
7	消防用設備	206	6.3%
8	昇降機設備	186	5.7%
9	その他	862	26.2%
合計		3,290	100.0%

解説：過去30年の工事項目“防水工事”と“外壁塗装等”は、主に大規模修繕工事の外壁塗装・屋上防水・外観シール交換工事等(8.48億円)が主流でしたが、今後30年は同種の大規模修繕の工事費絶対額(4.60+3.87=8.47億円)には差がありませんが、“排水設備”“給水設備”“建具・金物等”“消防設備”等の建物内部に設置されている各種設備や建具の**外科手術的工事**が大幅増額となり、相対的に重要な工事となります。

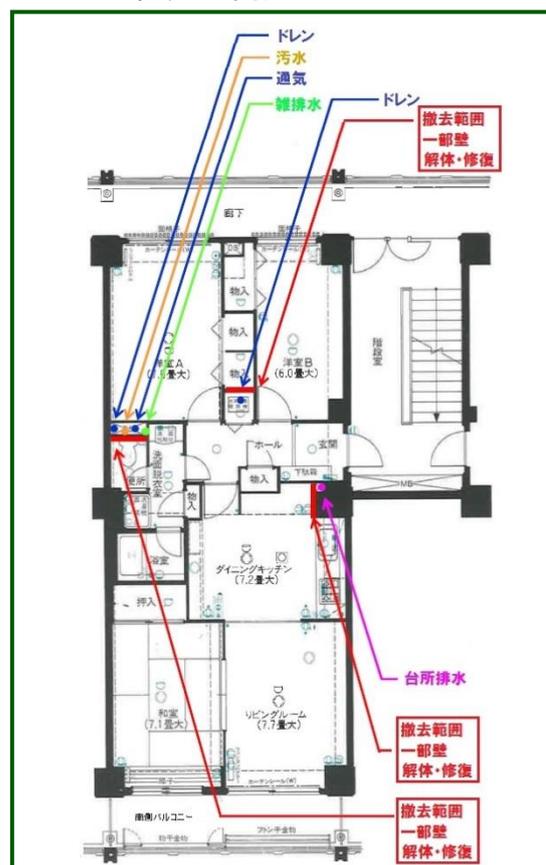
今回の長計における今後30年の修繕工事費の累計は、過去の30年の約**2.5倍**に増加します。計画策定条件の「物価上昇率」が0%でこの工事費ですから、毎年の物価上昇率が2%にでもなれば、30年後には、更に2倍近く跳ね上がる値であることを認識しておく必要があります

## 長期修繕計画案 <工事内容の変化>

過去30年の修繕工事は、建物外観中心であり、設備関係の修繕は、故障した部分を取り換えたりする工事が主体でした。しかし、これからの修繕工事は、各住戸内の**パイプスペース**に配置されている**排水管等の設備更新工事**が増加し、大掛かりな**立入工事**が発生します。

下の図3は一例ですが、赤枠・赤字で示した部位は、壁の一部を解体し、壁の内部に配置された配管を更新する工事が予定されます。ただし、工法や実際の工事設計が決定していませんので、図は飽くまでの参考に留めてください。また、ご自宅のリフォームを検討されている方等で、自身のお部屋の場合ではどうなるのかお知りになりたい方は、管理組合理事にお申し付け下さい。

■図3：居住区内の工事(6・7号棟中住戸の例)



長計策定時に想定する住戸内の工事位置を示した図は、全住戸分準備してありますので、閲覧可能です。

[参考3] 立入工事について

立入工事中は、**居住者の在宅**が前提です。工事中は、**騒音と振動**が伴いますので居住者、特に**高齢者や乳幼児への負荷**が伴うことが予想されます。工事中の一時避難方法等の協議が必要となります。



(1) 天井裏配管 (2) 台所排水水管(矢印内)  
(3) パイプスペース内の污水配管

**長期修繕計画案 <棟別計画修繕工事費>**

今後30年の修繕工事費の累計は、過去の30年の**約 2.5 倍、約 32.9 億円**に達す

ることは既に述べましたが、棟別の工事費で見てみましょう。

**今後30年の修繕工事費:**

■表3: 棟別計画修繕工事費

項目	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	団地全体	
棟別合計	累計額 (百万円)	96	136	117	494	383	1,027	1,035	3,289
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	85.7	73.0	79.6	82.3	85.7	87.4	86.1	85.0
	各棟/平均 (%)	100.8%	85.9%	93.6%	96.8%	100.8%	102.8%	101.3%	100.0%
建築関係	累計額 (百万円)	57	77	66	211	164	417	417	1,409
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	51.3	41.3	45.0	35.2	36.7	35.4	34.6	36.4
	各棟/平均 (%)	140.9%	113.5%	123.6%	96.7%	100.8%	97.3%	95.1%	100.0%
設備関係	累計額 (百万円)	16	22	21	156	109	354	356	1,035
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	14.3	11.7	14.5	26.0	24.5	30.1	29.6	26.7
	各棟/平均 (%)	53.6%	43.8%	54.3%	97.4%	91.8%	112.7%	110.9%	100.0%
その他	累計額 (百万円)	22	37	29	127	110	257	262	845
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	20.0	20.0	20.0	21.1	24.6	21.8	21.8	21.8
	各棟/平均 (%)	91.7%	91.7%	91.7%	96.8%	112.8%	100.0%	100.0%	100.0%

注1: m<sup>2</sup>単価は、専有面積 1 m<sup>2</sup>当たりを示す。

注2: 4~7号棟の値には、1階の段差解消工事費を含む。

この表3は、今後30年間に計画する修繕工事を累積した金額**約 32.9 億円**を棟別に分けた値を示しています。言えることは、①棟毎の金額のバラツキが大きい。②専有面積のm<sup>2</sup>単価で比較すると;

単価合計 = **高層棟>低層棟**

建築関係 = **高層棟<低層棟**

設備関係 = **高層棟>低層棟**

の傾向があります。これは、「建築関係工事」

においては、建物外壁等の表面の修繕工事は、棟別の建物の表面積に対する専有面積(住戸数に置き換えても可)の比において低層棟の方が、割高になる点と「設備関係工事」では、今後30年の計画工事には、高層棟のみ設置されている消防設備等の更新が含まれるため、高層棟の方が割高となることを示しています。

## 過去30年の修繕工事費:

■表4: 棟別の実績修繕工事費【参考】(表4)

項目		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	団地全体
棟別合計	累計額 (百万円)	41	60	52	207	141	410	417	1,328
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	36.5	32.3	35.1	34.5	31.6	34.9	34.6	34.3
	各棟/平均 (%)	106.4%	94.2%	102.4%	100.7%	92.1%	101.7%	100.9%	100.0%
建築設備	累計額 (百万円)	35	50	44	175	117	348	353	1,122
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	31.2	27.0	29.8	29.2	26.3	29.6	29.3	29.0
	各棟/平均 (%)	107.5%	93.1%	102.8%	100.8%	90.7%	102.0%	101.1%	100.0%
共用部	累計額 (百万円)	6	10	8	32	24	63	64	206
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3
	各棟/平均 (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注: 共用部は、共用部の実績工事費を棟別の延専有面積の比で按分した。

表4は、竣工から30年後に至るまでの会計報告の中から一件一件の修繕項目を拾い上げ、可能な限りその内容と工事実施棟を調べ上げ、修繕履歴データベースに仕上げたものを基にしております。今回の長計の分類や集計方法とは、若干の違いがあるので、直接比較するには多少無理があることは承知しておりますが、一定の傾向を

つかむことはできるものと思いますので、参考に掲載しました。

過去30年においては、必ずしも「低層棟<高層棟」にはならないようです。前項の**今後30年の修繕工事費**にでも触れた通り、過去は外観の化粧直し中心であったため低層棟の方が、専有面積 1 m<sup>2</sup>あたりでは、割高であることを示しています。

## 過去30年の実績修繕工事と今後30年の計画工事費の合計:

■表5: 棟別修繕工事費の実績と計画の合算【参考】

項目		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	団地全体
棟別合計	累計額 (百万円)	137	196	169	701	524	1,437	1,452	4,617
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	122.3	105.2	114.6	116.8	117.4	122.3	120.7	119.3
	各棟/平均 (%)	102.5%	88.2%	96.1%	97.9%	98.5%	102.5%	101.2%	100.0%
建築設備	累計額 (百万円)	108	149	131	542	390	1,119	1,126	3,566
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	96.4	80.1	88.9	90.3	87.5	95.2	93.6	92.1
	各棟/平均 (%)	104.7%	86.9%	96.5%	98.1%	94.9%	103.3%	101.6%	100.0%
共用・他	累計額 (百万円)	28	47	37	159	134	320	326	1,051
	m <sup>2</sup> 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	25.0	25.2	25.0	26.5	30.0	27.2	27.1	27.2
	各棟/平均 (%)	92.0%	92.7%	92.2%	97.5%	110.4%	100.1%	99.8%	100.0%

上の表5は、強引ではありますが、表3(今後30年の計画)と表4(過去30年実績)を合算した値を示しています。一定の傾向

はつかめますが、細部にわたっての評価は、今後の課題です。

## 計画案に従って進めた場合の今後の予定

今回の修繕計画が総会で承認されると、計画にある近々の大掛かりの修繕工事は、2016年予定の給排水設備の更新工事となります。図4は、給排水工事を想定したときの工程を参考に示します。

■図4: 給排水設備更新工事の例

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
工事と工程	◆給排水設備関係工事						
	準備						
		劣化度調査・設計					
			工事業者選定・工事内容調整				
				工事			
			合意形成・説明会				

■図5： 長計に従った工事計画と居住者への影響度

工事項目	西暦																																								
	13	14	15	16	17~20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32~36	37	38	39	40	41																			
1 仮設工事							C											C																							
2 屋根防水				D			C								D			C																							
3 床防水							B								C			B																							
4 外壁塗装等							B											B																							
5 鉄部塗装等				C			B								D			B																							
6 建具・金物等				C			B											B																							
7 給水設備				B																																					
8 排水設備	D			A		D									D			C																							
9 電灯設備等				C			C	C		D									D	D																					
10 情報・通信設備				C			C																																		
11 消防用設備				D			C	D		D						D		C	D																						
12 昇降機設備			C							C																														C	
13 性能向上工事							C						C																												

大規模修繕工事  
A 専有部立入工事 (専用部の壁の一部を解体、トイレやキッチンユニットを脱着するような負担の大きい工事)  
B 使用制限付き工事 (工中にその装置(例、エレベーター・水道・TV等)が、短時間一時的に使えなくなる場合があります)  
C 一部制限付き工事 (足場で光が遮られる、一時的に通行が不便になる程度の制限があるが、直接的な制限がない工事)  
D 一般工事 (一般の工事と同程度で、迷惑度の最も低い工事)

上図5は、今後各戸で計画されるリフォームの時期等の判断材料にご利用ください。例えば、2015年(H27)年にキッチン・トイレ・バスのリフォームをしたとすると、翌年には給排水工事の為に折角綺麗にした壁を壊して、やり直すことになります。勿論、このような専有部分内の壁等の工事費は、原則

として修繕積立金から支払われ、個人の負担はありませんが、修繕積立金も自分と他の組合員が積み立てたお金です。無駄は避けたいものです。

注：今後の長計の見直しで日程が変わる場合があります。その場合は、都度総会や広報を通じ、公開されます。

## 今後の課題と対応

今後の課題としては、次のことが考えられます。

- 物価等の**変動リスク**に対し、恒常的な修繕積立金の**値上げ圧力**がかかる。
- 高齢化**の更なる進行によって、**管理組合活動が停滞、自主管理が困難**になり、**住環境の質の低下**を招きかねない。
- 社会環境の変化として、**人口減少と老朽中古マンション**の増加が想定され、このことで私達のマンションの**商品価値が低下**し、**建替えの困難さが増大**する可能性が高い。

これらのリスク要因に対して私達が出来る対応策は限られていますが、やはり基本的

なことに尽きるのではないのでしょうか。それは;

- 計画性のある修繕と早めの処置**
- 質の高い建物・設備の保守管理を継続**する。
- 住宅市場における**商品価値を維持・向上**させる。
- 魅力ある街づくり**で、若年層を呼び込む。
- そして、**管理組合活動を活性化**する。

組合の資産価値の維持向上の観点からも全員参加の管理組合活動が求められています。