

大山崎町 円明寺ヶ丘団地 マンション管理セミナー&意見交換会 『長期修繕計画とこれからの修繕』

円明寺ヶ丘団地等の将来に向けた次世代への継承に向けた取り組みの一環として、マンション管理セミナーを開催しました。今回は「長期修繕計画」をテーマとし、講義を受けていただくとともに、各組合の修繕履歴や修繕予定を共有し、協力できることを話し合いました。

開催概要

日時 : 3月16日(日)
13時半~16時
場所 : 公民館本館実習室
参加者 : 25名



講師: 丸山さん
(マンションサポートネット)



全体風景



ワークショップの様子

講師 (NPO 法人マンションサポートネット: 丸山肇氏) からの話題提供

●場づくりの必要性に関して

- ・管理組合は一般的に“目標を掲げる”という概念が乏しい。目標とは“長寿命化”や“居住価値の向上”などの“将来ビジョン”のことだが、住民みんなの“想いを共有”し未来に向けての共通の“将来ビジョン”を団地群全体で掲げられたのなら、今、何をすべきかなどが明確になり、また解決に向けての推進力も備わることになる。だから、目標を掲げることは極めて重要なこと。
- ・そのためには“想いを共有”していく“場”づくりが最初の一步であるが、管理組合を超え団地全体で想いを共有し、ビジョンを掲げるまでに時間がかかる。そのことを理解したうえで、場づくりと並行して、安全・快適に住める建物を維持するための長計の作り方や活用方法について考えていこうと思う。

●築50年で策定する長計とは

- ・国交省の長計ガイドラインなどでは、30年以上で最低2回の大規模修繕工事を組み入れ長計を策定することとしている。これ自体は、よく考えられた指標だが、主には1回目の大規模修繕工事を控えた築10年前後の共同住宅が築年の浅いうちから将来に向けて、手を打ってもらいたいからという、想いが前提にあるのも事実だろう。
- ・築50年を経過した共同住宅で向こう30年以上の長計を策定するとなると、修繕し続けるのと建替えるのとではどちらが経済的か、30年先には多くの方が100歳を超えてしまうなどを考慮することもポイントになる。
- ・円団の場合、長計の期間等の話を机上でしている時間はすでにない。修繕に向けての計画や準備をいかに早く進めていくかが最優先。ガイドラインにこだわらず住民みなさんの意思で選択してかまわない。

選択肢

- ① 違和感はあるが長計ガイドライン通りの30年以上で策定 (国交省ガイドライン遵守型長計)
- ② 解体除去も含めた建物再生のタイミングを決め、それに合わせた期間で策定 (建物の終焉設定型長計)
- ③ 解体除去等の建物再生は簡単には決められないので、違和感のない期間 (15年とか) に仮置きし策定 (ビジョン検討途上型長計)

●不安と想いの共有

- ・不安とは、大まかには、修繕費用などの資金負担の不安と居住価値が低下してしまうことの不安だろう。かかる費用は致しかたないが資金負担を少なくし居住価値を確保するために頭を使うことになる。そのための道具（ツール）が長計である。
- ・壊れたら都度修繕するというやり方は、長い目で見れば結果的に資金負担は膨れ上がり、かつ居住価値も維持できなくなる可能性は高い。また、都度修繕の場合には、予算も組みづらい。

●円団の弱みと乗り越えるための工夫

- ・円団の最大の弱みは、「団地全体は大規模だが1棟単位で見ると極めて小さく、コストが割高」なこと。ただし、次の取組等により、コスト割高の宿命を克服することは可能。
- ▶ 円団の弱みを乗り越えるための取組例

<取組例1> 劣化調査診断 ① 目視や修繕履歴等から劣化進行度が高い棟を選択する。 ② 建物調査を実施し、診断結果を共有する。 → 団地群全体で診断結果報告を受け、モデル長計の基本データとして活用することが可能になる。 ⇒ コストは最大41分の1で済む
<取組例2> モデル長計の作成 ① 16戸・24戸の2棟（or 南北の計4棟）を選択し、部位ごとに数量を拾い、長計を策定する。 ② モデル長計から、工事や工法、いつ頃までに実施すべきかを理解する。 ③ 団地群全体でモデル長計の説明を受け、これから何をすべきかの課題を共有する。 ⇒ コストは最大41分の2で済む
<取組例3> 棟単位のカスタマイズ長計の作成 ① 各自の棟の修繕履歴を整理し、モデル長計に含まれていない項目があれば拾う。 ② モデル長計にカスタマイズ要素を組入れ、各棟の長計を完成させる。 ③ 自分たちの棟の長計及び資金計画の説明を聞き、今後の資金などの議論へ進む。 ⇒ 策定コストは調整費で済む
<取組例4> 修繕時期、共同発注による改修コストの削減 各棟で修繕時期を合わせ、共同発注での相見積を取得する。 → 共通仮設等の経費を削減できる・工事量が多く施工費の調整がしやすい。 ⇒ まとめた発注が工事費を安くする ※ 団地群のどの棟でも改修の必要性は当然理解しているため、 <u>共同発注の模索</u> を！

I. 団地群全体で掲げるビジョン（共通目標）

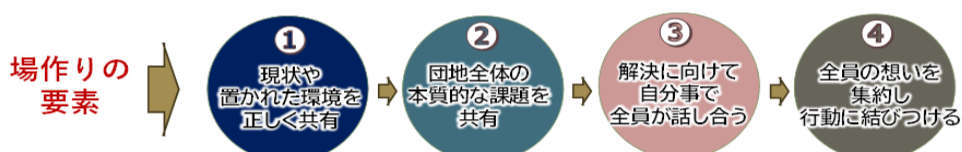
街全体の幸福度を高めるために、居住価値の向上を目指し、協調性を発揮しスケールメリットを追求する。

II. 目標に向けた方針

必要な工事を計画し、全体の協調の中で実現化していこう！

III. 実現への道__弱みを克服するステップ

棟単位では極小規模ゆえの“コスト割高の宿命”がある。
克服する知恵は、場作りの4要素の中にある！



IV. スタートの切り方

- ① 団地全体の現状や課題をより多くの方で共有しよう。
- ② 長計等の策定をテーマに“コスト割高の宿命”を克服する道を話し合おう。
- ③ 最初は、協調し合える棟だけでかまわない。まずは行動に移しましょう。

行動にかなう説得はない。
輪を広げ団地群全体の幸福度を高める！

ワークショップの内容

～過去の修繕実績と今後の修繕予定の確認&これからできること～

●北団地（10 管理組合のうち、5 管理組合が参加）

- ・修繕積立金について、参加した組合でも戸あたり 6,000 円～10,000 円と幅がある。金額は安いのが年度末に自治会費を補填している組合、管理費と修繕費の区分をしていない組合、毎年のように修繕積立金が変わっている組合など、様々。
- ・最近の修繕はわかるが、過去に何をやったかがわからない組合も多い。
⇒H24 年に北管理組合連合で過去の修繕や、修繕の予定をまとめた表の共有があった。毎年更新する取り組みが出来ればよいのでは！
- ・20 年ほど前に耐震診断をしている組合（L・M 棟）も。
⇒結果を確認し、全体で共有できるとよい



●南団地（19 管理組合のうち、15 管理組合が参加）

- ・修繕について、設備配管の交換・更新をしている住棟もあれば、外壁・屋上防水の改修を基本とし、それ以外は不明な住棟もあり、それぞれで差がある。
- ・2020 年前後で外壁、屋上防水の工事をしている住棟が多い。
⇒15 年後に工事の話が出た場合、その住棟でタイミングを合わせてできるのでは！
⇒管連協の主な活動目的は、いまは共同アンテナの管理等だが、今後、修繕についての話し合いも出来ればよい！
- ・修繕積立金を管理費と合わせて徴収しており、具体的な金額がわからない棟もあった。
- ・「長計がある」と自信をもって答えた棟は少なく 5 棟ほど。「計画はあるが見直している」、「更新が必要」という組合も多い。

事務局&講師より

- ・過去の修繕履歴がわからない組合も多くありました。これから計画を立てるには、建物をしっかり調査するとともに、過去の履歴を組合で情報を集めて整理することが大切です。総会の議事録や議案書が過去 10 年くらいのものはあるはずですが、すぐに見つからないとしても、履歴がわからなかったことを、総会などの機会に組合内で情報共有するだけでも違います。
- ・長計も、ある組合・ない組合それぞれありました。将来的には団地全体でのモデル長計をつくれるとよいですが、まずは長計がある組合を参考に修繕時期を検討するのもよいと思います。