

まず相談困った時の交流会
平成26年12月吉日

マンション交流会 通信

世田谷区マンション
交流会

26年度 地域別交流会の報告

会員の皆様におかれましては常日頃、交流会の運営にご支援、ご協力を賜り有難う御座います。3回に分けて行いました、地域別交流会のご報告をさせていただきます。

記

1、平成26年度第1回地域別交流会（世田谷・北沢地域合同）

- 1) 日時：8月23日 参加人数 23名
- 2) 場所：三茶しゃれなあとホール
- 3) 主催者挨拶 世田谷区マンション交流会会長 村井 盛彦
 - ・建替えに関する情報提供と、地域の皆様方がお互いに抱えている問題や取組んでいる事柄等の情報交換を通じて絆と連携が深められたらと開催しました。
 - ・皆様が今抱えている事柄の多くは、すでに他の方達が解決した事とか、経験をした事であります。話し合う事できっと良い方向に進むと考えています。
- 4) 共催者挨拶 世田谷区住宅課課長 佐々木 康史
 - ・住宅都市世田谷と呼ばれる世田谷区の都市計画
 - ・世田谷区内における分譲マンションの総数は4300棟です。
 - ・世田谷区における基本整備方針については、区長以下住宅委員を含めて見直しに着手している、内容は分譲マンションにおける問題点・課題の提起です。
- 5) 第一部建築家 田中 和実 「マンション建替え円滑化法の改正について」
情報 提供
 - ・改正マンション建替え円滑化法が2014年6月に成立し、年内を目処に施行される事となった。
 - ・マンション建替えにおける容積率の緩和特例等の詳細は未定であり、耐震性不足のマンションに適應する。
 - ・耐震改修促進法による改修は、過半数の賛成による決議となった。
 - ・建替えについては、マンション敷地売却制度の創設がされ4/5以上の賛成決議となった。
- 6) 第二部「耐震診断・大規模改修・コンサルタントの選定」
情報交換をしながら、より良い方法を掘り下げて考える為に、協力専門家が複数出席し、助言等の支援を行なった。
＜協議内容＞
 - ・築20年、30戸、5階建、耐震基準設置前の建築の為手付かず、防災の避難方法が問題。
 - ・17戸、耐震工事実施中、業者に頼んだが、コストの点等巧く行っていない。
 - ・共有部分と専有部分の修理の費用負担をどうするかが問題である。
 - ・大規模改修については、改修の経験者を入れノウハウの蓄積をする必要がある
 - *長期修繕計画を見直して、積立金を増額する必要があり、管理費の節約等と剰余金を積立金に振替える方法もある。
 - ・耐震の2次診断の結果は東京都に提出した、10階以上のマンションについては、耐震の3次診断を実施する必要がある。
 - *一般的には保証期間が満了する築後10年目が最初の大規模改修のタイミングだが、施工後保証期間が切れる前に劣化診断を行なう方が良い。
 - ・構造計算書・構造図が無い物件は多い、構造図・構造計算書及び診断書の作成の費用が1100万円かかると言われたマンションも有る。

7) 第三部「何でも相談会」

- ・悩み事を自由に話し合い情報を共有化し共に考えた。
- ・皆さんのマンションでは、防災マニュアルはありますか。
 - ①未だ作成していないが、他区にも防災マニュアルの雛形は有る。
 - ②防災備品を少しずつ購入している。
- ・防災防火管理者は設置していますか
- ・災害に備えて個人・組合で所有すべき物を区分しておくべき。
- ・バールとハンマーは最低限必要と考えて用意している。
- ・60戸、理事を10名、築40年、年配の方が多い、理事長を含めた数人で物事を決定してしまっている。協力金として、一戸当たり5万円を徴収して理事報酬へ充てている。
- ・2008年の建設省の調査結果に基づく読売新聞の記事として、理事の成り手不足における、第三者管理方式が載っていた。
- *マンション管理士を理事代理としても、会計担当を組合員で担う等し、全部委託は避けるべき。
- *形だけでも現状の理事会運営を維持し、アドバイザーとしてマンション管理士や弁護士等の関わりを増やすべき。

2、平成26年度2回地域別交流会（玉川地域）

- 1) 日時：9月28日 参加者22名
- 2) 場所：玉川区民会館
- 3) 主催者挨拶、共催者挨拶、建築家の情報提供は世田谷・北沢地域合同と同じ
- 4) 第二部「耐震診断・大規模改修・コンサルタントの選定」

<協議内容>

- ・91年築、2回目の大規模を何時やるか、保証期間は10年と言われた。
 - ・総会で何も考えないで決議をとると、管理会社の思い通りになる。
 - ・2回目以降の大規模修繕ならば、前回のデータを残して公開募集の際に見せた方が話が早くて解りやすいのではないか。
 - *大規模改修工事は12年～13年のサイクルが主流、修繕委員会を立上げ大規模工事の2年～3年前から進めると良い。
 - ・管理会社を抑えるには、コンサルの役割は大切である。
 - ・コンサルタントで見積もりを取ると設計費を取られ、余計お金が掛からないか。
 - *それでも管理会社の丸投げより安くなる。
 - ・新しいマンションだが施工不良がある、玄関中のメールボックスが水浸し状態にある。検査は1年目にあつて、2年目の検査はこれからだが、設計と施工で責任負担についての割合についても、揉めている。
 - *一般的に建築物の瑕疵担保責任は10年である、手続きは専門家（弁護士）に依頼してやった方が良い。
- 5) 第三部「何でも相談会」
- ・管理費について、検討項目が沢山あるが、全て見積もりを取るのが良いのか。
 - *大きな項目だけでも、取ったらどうか。
 - *皆で総会資料を持込んで比較した、他区の交流会も有った、各項目で調べて見ても金額にさがある。
 - ・自主管理は組合が相当ヤル気がないと難しい。
 - ・区分所有者が理事を断った場合に20万円の負担をして貰っており、140万円が集まった。
 - ・積立金の預け先について。
 - *銀行を分けるところもあるし、住宅支援機構のす・まいる債、国債、という方法がある。
 - ・税金の課税について教えて。

* 駐車場・アンテナ・自動販売機・広告塔に課税されるという話もある。

・マンション交流会の話は、どこまで公開するのか。

会長*個人名は非公開としている。今後は、会員が閲覧出来る仕組みを目指している。賛助会員については、会員が会社名等を解る様にしたい場合は、解る仕組みにしたい。

3、平成26年度第3回地域別交流会（烏山・砧地域合同）

1) 日時：11月8日 参加人22名

2) 場所：粕谷区民センター

3) 主催者挨拶、共催者挨拶、建築家の情報提供は世田谷・北沢地域合同と同じ

4) 第二部 「耐震診断・大規模改修・コンサルタントの選定」

・旧耐震基準（築36年）のマンションであり、耐震診断を実施しなければならないと思うが、実施結果が悪かった場合、資産価値が下がってしまう事が懸念される。

・耐震診断に向けて、まずはアンケートによって各区分所有者の意思確認を行う。

尚、アンケートの際には、耐震診断によるメリット・デメリット等のあらゆる情報をだしておく必要がある。

・耐震診断と耐震補強工事を実施した。物件の売買時に重要事項説明の際、耐震診断を実施していないという内容よりも、耐震診断を実施した結果、こういった問題があるという内容の方が価値があると思われる。耐震診断を実施するにあたっては、反対意見が多かったが、反対者に意義等を十分に説明し、最終的に意見が纏まった。

5) 第三部 「何でも相談会」

・1036戸の団地マンションです。マンション管理士と契約しているが、組合の予算や議案について説明を求めても十分な回答が得られなく、月額委託料が10万円であるが、高額ではないか。

*金額については、委託内容により判断されるので、一概には高額とは言えない。

*月1回の理事会に出席するだけのレベルであれば、確かに高額である。

・催し等の運営費が管理組合より支出されている同好会が組合内にあるのだが、問題ないか。

*管理規約を確認すべきである。

・総会に照明器具のLED化工事が提案されており、非常に高額な工事費が掛かるにも係らず、施工後の電気料金削減の効果を総会時に問い合わせたところ、不明と言う有り得ない回答で有った。

・自主管理を行っている、管理会社に部分委託を検討している場合はありますか。

*自主管理を行っていたが、理事の負担を減らす為、会計等の業務を一部管理会社に委託している。

以上

尚、*のマークは専門家等の回答です。