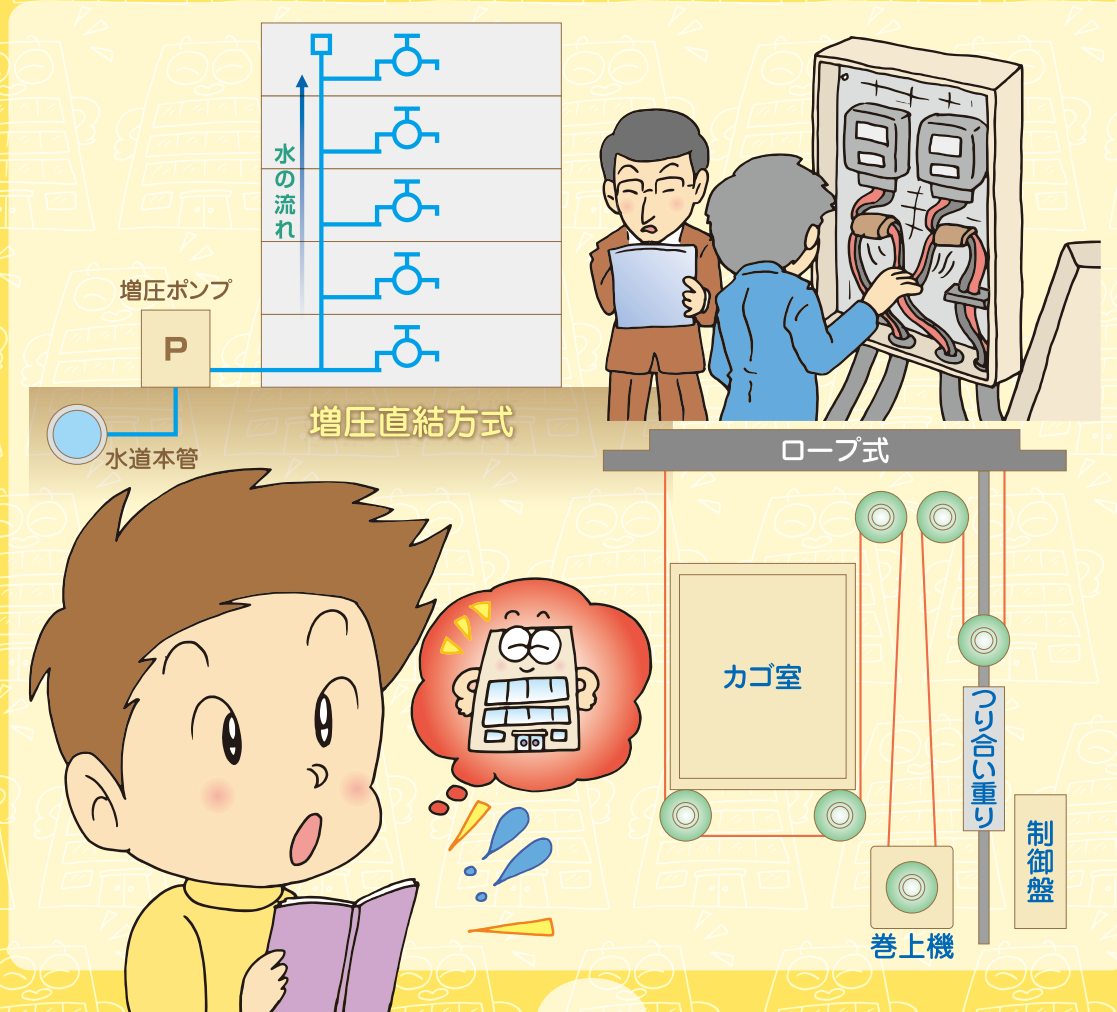




平成30年度—第3回

# 中央区分譲マンション管理セミナー

# マンション設備の更新



- 1 給排水設備の修繕
- 2 電気設備の修繕
- 3 消防・防災設備の修繕
- 4 エレベーター設備の修繕

きちんと向き合って暮らしやすさと延命を考えるのちゃ!



日時 平成31年1月27日(日) 午後1時30分~3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います(午後5時終了予定)。  
会場 中央区役所 8階 大会議室  
講師 一級建築士・マンション管理士 澤田博一  
対象 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者および管理組合の役員  
定員 100名(先着順)  
費用 無料  
申込期間 1月15日(火)から1月25日(金)午後5時まで  
申込方法 電話またはファクス  
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)  
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、ファクスは1月25日の午後5時までに申し込みください。

申込(問合せ)先  
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階  
一般財団法人 中央区都市整備公社  
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192





## 2 長期修繕計画の精度を高める

長期修繕計画は、計画と工事の実施時において、技術開発等により工事の仕様や周期が異なる場合や、物価及び消費税率の変動などの不確定事項を含んでいることから、5年程度ごとに調査・診断を行い見直すことが必要とされています。また、日常の組合運営をする中でも、新たな計画修繕工事の項目が出てきたり、当初設定の修繕周期が想定と異なってきた場合など、長期修繕計画の見直しが必要な事項が洗い出されることがあります。このような場合には、5年に縛られずに計画の変更を検討することは計画の精度の向上にも繋がります。

下の事例のように、  
想定外の出費予想が  
出てくることも  
あるのじゃ!



## 3 「長期修繕計画の作成又は変更」は総会決議事項

長期修繕計画は、建物等の維持管理を主な目的とする管理組合にとって重要なものです。国土交通省公表の長期修繕計画作成ガイドライン(2008年)においても、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件の一つとして、「長期修繕計画の作成、変更」はマンション標準管理規約と同趣旨の総会決議事項として定めることが必要とされています。管理組合の中には、総会決議事項である規定にもかかわらず、費用をかけて作成した長期修繕計画を参考資料として添付するのみで、総会決議を経ない場合が見受けられます。3頁1の③にもあるように、事前合意は重要であり、そのためには、総会前に説明会等を開催し、その内容を区分所有者に理解してもらい、総会で計画の承認を得ることが必要です。

### ★事例1

#### ■長期修繕計画に無かった項目

築後15年時点で明らかになった  
庭園に整備された東屋の改修が550万円



※写真はイメージです。

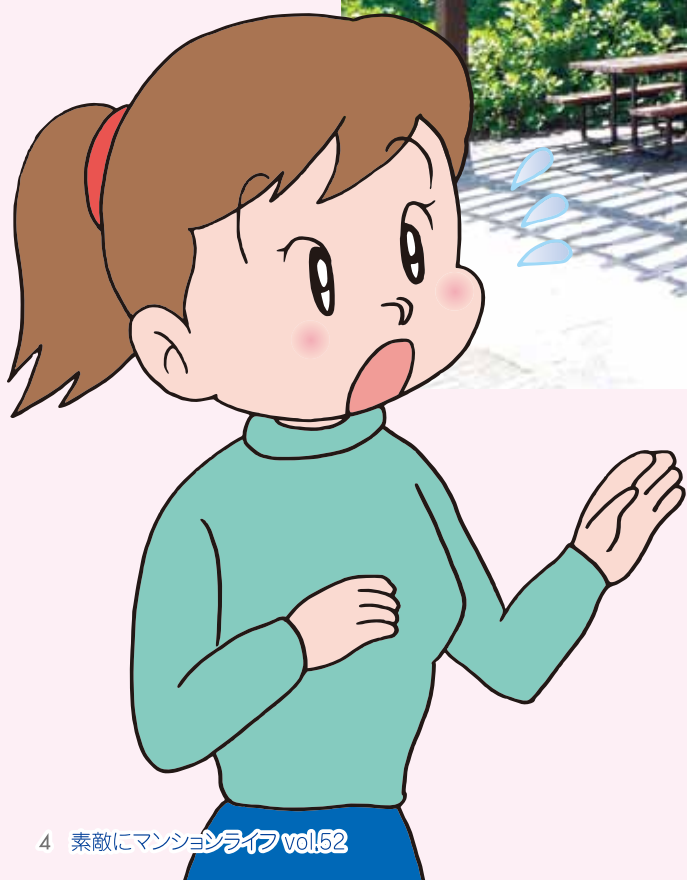
### ★事例2

■長期修繕計画の実施時期より早くに交換が必要になった場合  
機械式駐車場のワイヤーロープの交換が800万円

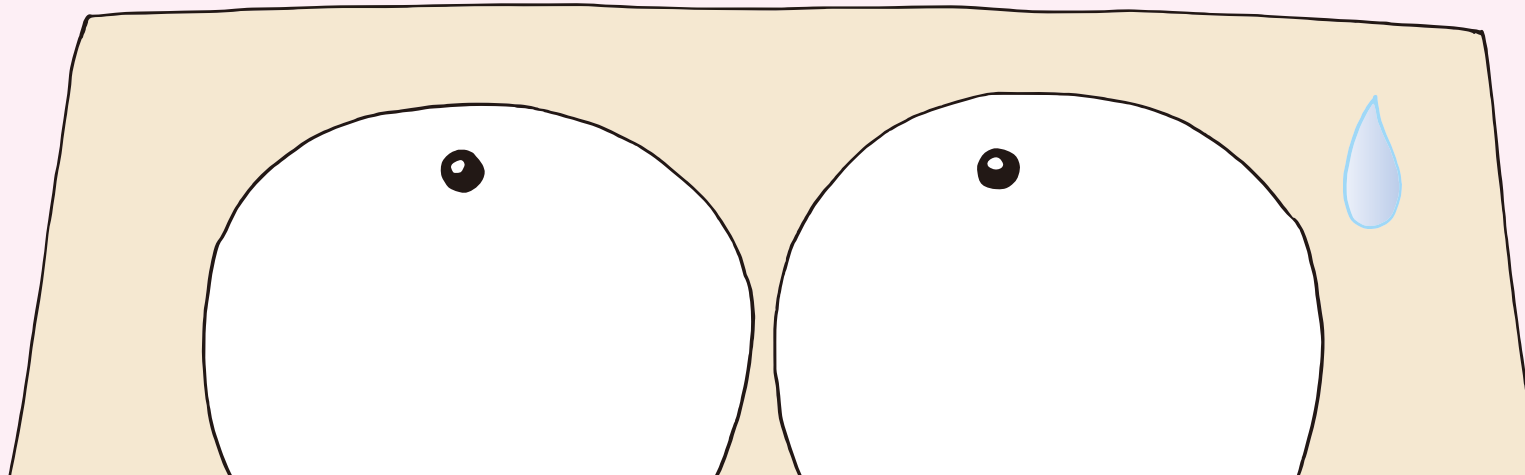
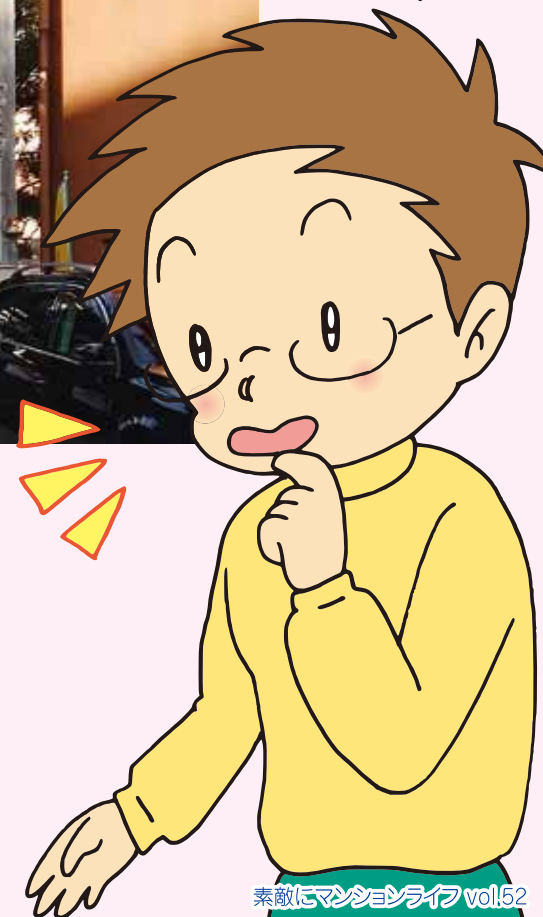


※写真はイメージです。

うわっ!  
意外と高価な  
もののねえ。



こりゃ早速、  
説明会の準備を  
しなくっちゃ!



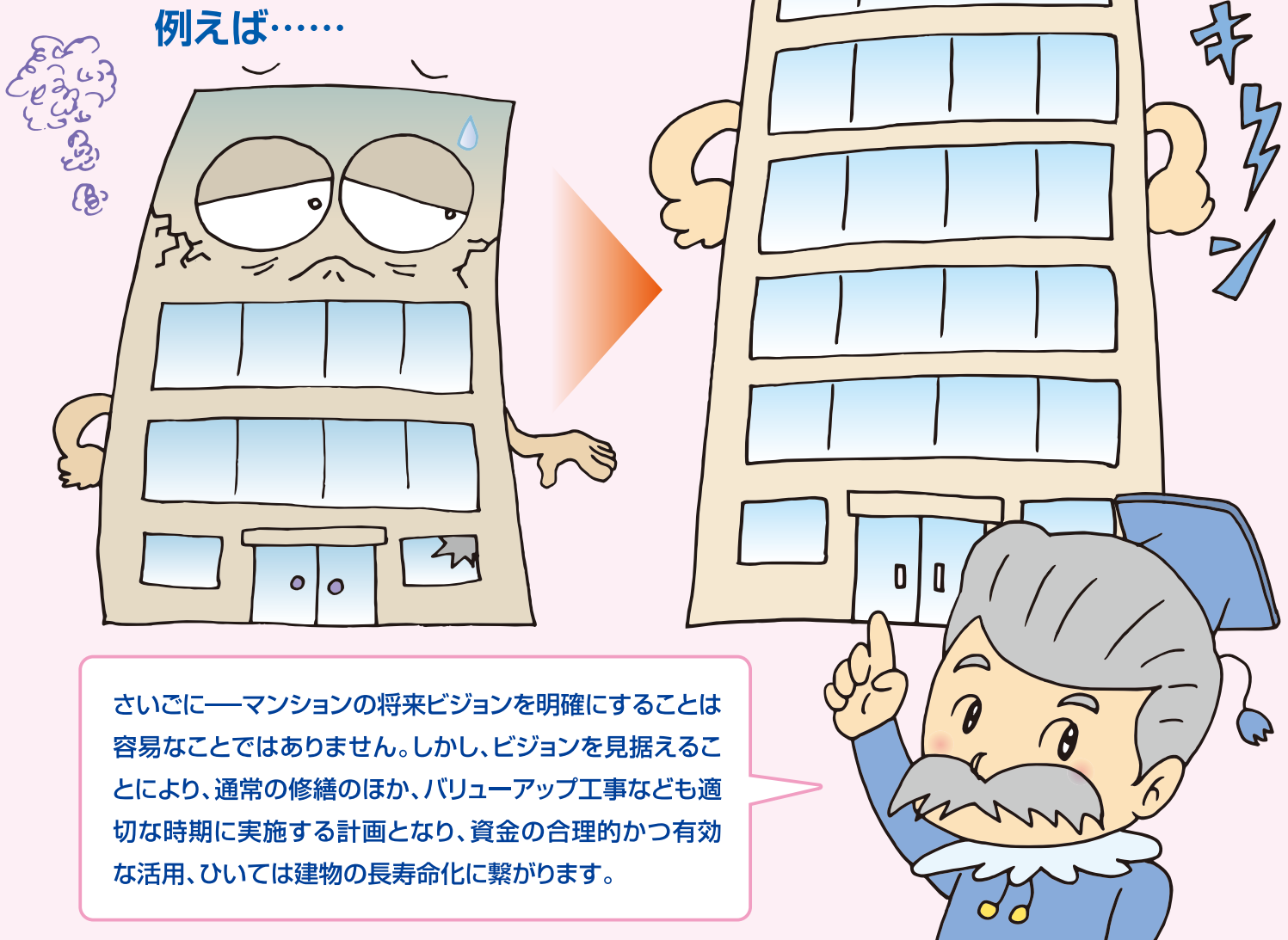


## 4 マンションの将来ビジョンの検討

長期修繕計画作成ガイドラインでは、マンションの現状の性能・機能や調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等について十分に検討することが必要とされています。

また、現状の耐震性や区分所有者の要望等から、建物及び設備の耐震性、断熱性等の性能向上を図る改修工事の実施についても検討を行うとしています。

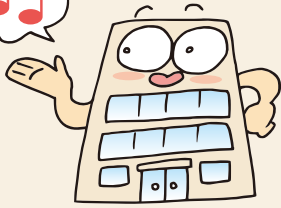
さらに、高経年マンションの場合は、建替えも視野に入れた検討を行うことが望まれるとしています。この場合、その合意形成までには相当の期間が必要です。建物を残して長寿命化を図るか、建物を除去して再生(建替え、敷地売却)をするか。いずれかの方向性を決めるところまででも数年かかる場合もあります。マンションの将来ビジョンについては、勉強会から始めるなど早めに検討をすることをお勧めします。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

## 第46回分譲マンション管理組合交流会の活動報告



10月14日(日)に  
第46回交流会が  
中央区役所大会議

室において、「地域でのつながりと支えあいづくり」と題した社会福祉協議会の事業紹介やマンションコミュニティ研究会代表の廣田信子氏の「マンションの管理組合運営とコミュニティ形成」の講演など、コミュニティ活動をテーマとして開催されました。



また、3班に分かれた分科会では、社会福祉協議会の職員やマンション管理士、廣田講師が加わり“マンション内および地域コミュニティ活動”等活発な意見交換が行われ、その後の全体会で各班の討論した内容の発表がありました。(参加者36名)

なお、平成31年1月27日(日)開催の分譲マンション管理セミナー終了後、セミナー参加者と交流会員との座談会を交流会主催で行いますので、是非ご参加ください。

## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成30年度の  
交流会開催予定



第47回交流会 平成31年 **3月16日(土)**  
第16期定期総会

**交流会とは?** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は?** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者  
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

**活動は?** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

**費用は?** ● 無料です。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課  
**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



## エンジョイ♪マンションライフ! その44

うちは頭数や大きさ等に制限はありますが、原則的に「ペット可」のマンションです。半数近くの区分所有者が犬や猫を飼っています。一度、エレベーター内でオシッコをしてしまったわんちゃんがいたため「廊下やエレベーター及びエントランス内では飼い主が抱っこをすること」という細則を加えました。お陰でオシッコ被害はなくなったのです。ある日、「ねえねえ、持ちきれないからこれでもいいよね〜」と、両手に買い物袋、アタマに愛猫を乗せたスーパー帰りのご婦人が……猫のマナー意識向上に感心した理事長だったのでした。



編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

### 公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)