

〈長期修繕計画について〉リアルとオンラインで同時開催

大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の作成は、標準管理規約で管理組合の重要な業務となっています。

11月17日、令和3年度 第2回のマンション管理講座〈長期修繕計画について〉を開催しました。講師は、一般社団法人 東京都マンション管理士会所属の森博之管理士です。会場参加とオンラインで実施しました。

長期修繕計画は、千代田区マンション実態調査の結果でも、ごく一部を除きほとんどの管理組合が作成しています。長期修繕計画の作成やおおむね5年ごとに行う計画の見直しは、管理組合総会で承認することを規約で定めているのが普通です。

管理組合総会の議案書に掲載されていますから、ほとんどの区分所有者は計画を見ているはずですが、

しかし、長期修繕計画の原案作成を管理会社や設計事務所等に依頼し、総会は承認するだけのこともありますから、その内容をよく知らない区分所有者もいるようです。

今回の講座は、こうしたことも考慮し、長期修繕計画の全体像を理解することを重視する内容でした。

まず管理組合が直面することが多い、修繕積立金の不足について、その原因と対策等を、修繕積立金の算出の方法を含め説明しました。

次に大規模修繕工事を行う前に実施する劣化診断調査について、診断の手順や診断方法を説明しました。

その後、そもそも長期修繕計画とは何かを、計画策定の手順や方法、計画を構成する表等も示して説明しました。

また令和2年、(公財) マンション管理センターが発表した長期マネジメント計画についても説明。なぜ作成することが望ましいのか、計画作成の手順、計画内容のポイントを解説しました。

さらに(公財) まちみらい千代田の劣化診断調査費助成について、要件を満たす場合には診断調査費の一部(対象経費の1/2、上限50万円)の助成を受けられること等も説明しました。



郵便はがき

1 0 1 - 8 7 9 6

5 1 7

東京都千代田区神田錦町3-21
ちよだプラットフォームスクウェア4階
公益財団法人まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ行



差出有効期間
令和5年4月
24日まで
(切手を貼らずに
ご投函ください)



差出人

ご住所 〒 -

※マンション名までご記入下さい

フリガナ お名前	年齢	性別
		男・女

電話番号 ()

国土交通省のマンションストック長寿命化等モデル事業

外神田フジハイツで 躯体の劣化状況を把握する コンクリートのコア抜き調査を実施

前号(45号)で、理事長のインタビュー記事をご紹介した、外神田フジハイツ。ここでは国土交通省のマンションストック長寿命化等モデル事業による再生計画の検討が行われています。その重要な一環として、鉄筋コンクリート造の躯体の劣化状況を調べるため、コンクリートのコア抜きが昨年9月11日に行われました。

鉄筋コンクリートは圧縮に強いコンクリートと、引っ張りに強い鉄筋を組み合わせることで、強い力に耐えるようにしたものです。酸化しさびやすい鉄筋を強アルカリ性のコンクリートで守り、さびないようにしています。しかし、コンクリート表面に空気中の二酸化炭素が浸透し、徐々にアルカリ性を失います。そうすると中性化が進み、鉄筋にさびが生じて膨らみます。その結果、躯体にひび割れが起こり、劣化していきます。

コンクリート躯体の中性化状況は外側から見ただけでは分からないため、それを調べるためにコア抜きを行うのです。

外神田フジハイツでは、コンクリートの耐用年数評価を(一財)日本建築センターに依頼しました。コア抜きの前に同センターの「既存建築物の耐用年数評価委員会(以下、「評価委員会」)の委員が現地調査をし、コア抜きをする位置を指定。専門業者が鉄筋を切断しないように注意しながらドリルを使用してコア抜きをしました。こうして採取したコンクリートコア(12本)について、薬品等を使い中性化試験等を行い、一部のコンクリートコアを試験場に送り、さまざまな検査を行います。その結果を「評価委員会」が検討、躯体の今後の耐用年数を評価します。躯体の耐用年数の評価結果について、2月中に報告会を開催します。

こうした調査と並行して防犯・防災等の勉強会や区分所有者や居住者へのアンケート及びヒアリングを行い、今後のマンションの進路を判断するための基礎的な資料を集めています。

【コア抜きの様子】



1 コア抜きをする場所を決めます。

2 ドリルを使用してコア抜きを実施。

3 コアを採集した後は直ちにコンクリートで塞ぎました(右側は抜き取られたコア)。

News

コロナの感染者減少の間に (公財)まちみらい千代田の各種事業も再開

【樋口区長も参加、マンション連絡会を開催しました】

管理組合の理事長等が参加する「マンション連絡会」は、コロナ禍の前は隔月で開催してきました。感染が拡大するようになってからは休止となり、昨年8月28日に1年8か月ぶりに開催しました。久しぶりの連絡会ですから、特に議題を設けず、各マンションの状況を報告した後、意見交換をしました。話題の中心になったのは、コロナ禍のもとでの総会や理事会の開催です。法務省や(公財)マンション管理センターが示している考え方や、(公財)まちみらい千代田のお知らせ等を参考に、各マンションの実情にあわせて対応したことが分かりました。

昨年2回目のマンション連絡会は、2月に就任した樋口高頭区長も参加して、12月18日に開催しました。この日は冒頭に区立小学校PTA等がかねてから進めている「こども110番の家」についての説明と、マンションの管理組合への協力の要請がありました。

区長は、千代田区には約490棟のマンションがあり区民の約80%がマンションに居住していること、そのうちの約40%は旧耐震設計基準で建設されたことから、高経年マンションを良好な状態に維持管理することが重要な課題であると挨拶しました。

続いて現在、外神田フジハイツを対象に取り組んでいる、国土交通省のマンションストック長寿命化等モデル事業の進捗状況が、(公財)まちみらい千代田と同マンション管理組合の理事長から紹介されました。

各管理組合からは、さまざまな質問や意見が出され、予定の2時間を超えて熱心に意見交換が行われました。

【12月3日、管理会社連絡会を開催しました】

千代田区内のマンションの管理組合から業務を受託している管理会社の担当者等を対象に、千代田区や(公財)まちみらい千代田の、管理組合が活用できる支援制度等の説明と、意見交換をするために毎年開催してきました。こちらもコロナ禍の影響で2年ぶりに、オンラインでの開催と

なりました。同様に樋口区長も参加し、「区内には高経年マンションも多く、修繕積立金不足や修繕工事の実施等、各管理組合の悩みは尽きない。区としては各管理組合に寄り添い、できる限りの支援をしていきたい。また、各管理会社において、地域の方々や行政の活動に積極的にご協力をいただけるよう、各管理組合への助言をお願いしたい」と挨拶しました。

【アドバイザー派遣の相談等も増加しています】

(公財)まちみらい千代田が行う「まちづくりアドバイザー派遣事業」及び「マンション防災アドバイザー派遣事業」は、コロナ禍のため令和2年4月10日から休止していましたが、昨年8月上旬から再開しました。アドバイザー派遣についての問い合わせや相談も増えています。アドバイザー派遣は、まちづくりアドバイザー(日頃の管理組合運営や建替え等の相談)と防災アドバイザー(防災マニュアルの作成、防災訓練の実施等)があります。どちらも1回2時間、同一年度内6回まで、登録をしている専門家団体所属の有資格者をアドバイザーとして無料で派遣しています。

アドバイザー派遣の詳細内容は、(公財)まちみらい千代田 住宅まちづくりグループに、電話またはメールでお問い合わせください。

☎ 03-3233-3223 ✉ kyojyu@mm-chiyoda.or.jp



樋口区長も参加したマンション連絡会。活発な意見が交わされました。

マンションの 持続可能な将来像を 考えてみませんか



1 マンションの進む方向を示す将来ビジョン

マンションは鉄筋コンクリート造等の堅固な建物ですから、日頃の使い方や維持管理が適切に行われれば100年程度もつことも分かってきました。高齢化と人口減少が急速に進む時代だけに、マンションを良好な状態で使い続けることができれば、それに越したことはありません。

マンションを長期修繕計画に基づいて、計画的に修繕工事することは欠かせませんが、マンション生活の快適さを決めるのは、建物・設備の状態ではありません。区分所有者や居住者の高齢化や、世代交代が進むなかで、管理組合運営や自然災害への備え、コミュニティづくり等を含め、マンションを数十年先まで住みやすい状態に保つための工夫も必要です。

こうしたことから、(公財)マンション管理センター*は、令和2(2020)年8月に長期的なマンションの管理運営の方針を示す「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)」と「マンションの長期マネジメント計画のすずめ」を公表し、長期的な視点でマンションを考えることを提案しました。

* (公財)マンション管理センターは、「マンション管理適正化法」に基づく、わが国唯一の「マンション管理適正化推進センター」として国土交通大臣の指定を受け、良好なマンションライフの実現を支援しています。

「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)」(公財)マンション管理センター
https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/C-Management_tebiki-all.pdf

2 マンションの長期マネジメント計画

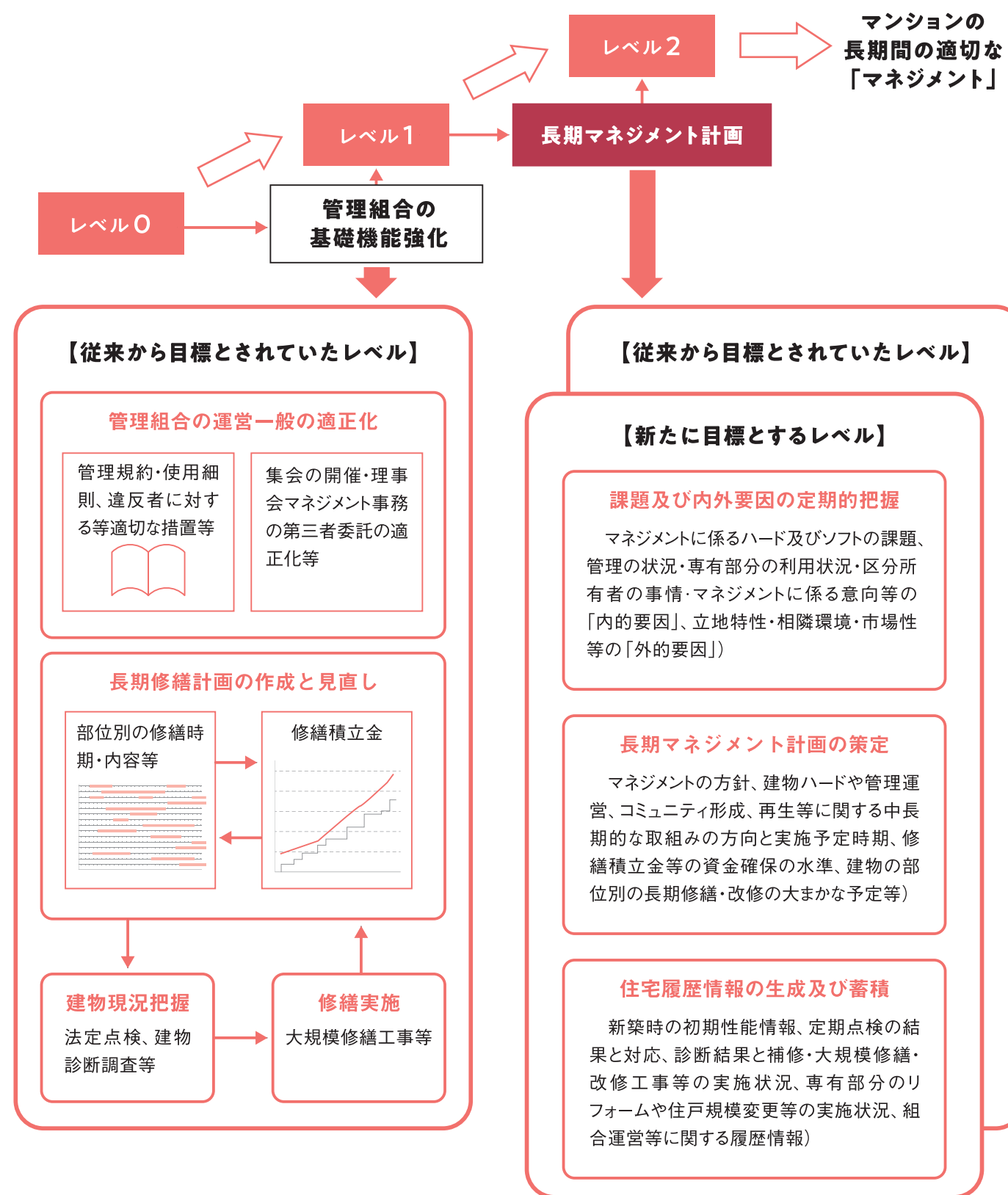
長期修繕計画は、主に建物や設備の経年劣化等を想定して、大規模修繕工事を計画的に行うために作成します。これに対して将来ビジョンは、区分所有者や居住者の年齢構成や社会経済環境の変化を考慮して、マンションの将来のあり方や目標、今後想定される問題と解決の方向、管理組合の運営方法等を示す必要があります。

長期修繕計画は主にハード面の計画ですが、長期マネジメント計画はソフトのイメージを共有するものです。長期修繕計画の計画期間は25~30年程度ですが、長期マネジメント計画はそれよりも長く、50年程度先を視野に入れて作成することも考えられます。

3 長期マネジメント計画の考え方

長期マネジメント計画は、管理組合が従来から目標としてきた内容(レベル)に、マンションを取り巻く課題や、マンションに影響を与える内外の要因等の定期的把握、及び大規模

修繕の実施状況等の住宅履歴情報の蓄積等の、新たに目標とする内容(レベル)を加えたものを想定しています。(下図参照)



長期マネジメント計画の計画体系イメージ (国土技術政策総合研究所作成の図に一部加筆)

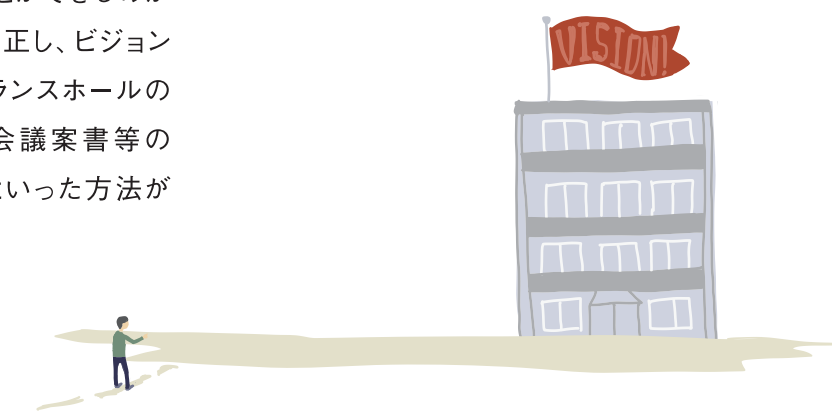
4 長期マネジメント計画の情報共有

長期マネジメント計画の内容や表現方法は色々考えられますが、あまり長い文章ではなく簡潔なものがいいでしょう。箇条書きにすることや、「災害に強いマンションをつくる」とか「子どもたちの世代にも引き継げるマンションを目指す」といった目標を示すことも考えられます。

マンションの将来ビジョンは、管理組合運営の基本となる考え方を示すものですから、さまざまな機会に内容を思い起こすことができるのが望ましい姿です。管理規約を改正し、ビジョンの主旨を前文に掲げる、エントランスホールの見やすい場所に掲示する、総会議案書等の重要書類の冒頭に掲載する、といった方法が考えられます。

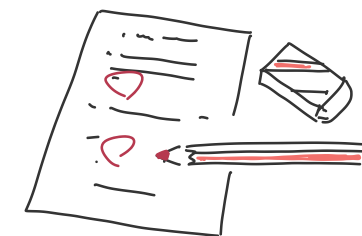
また、中古マンションの購入希望者に渡される重要事項説明書にも記載すれば、マンションを選ぶ人に、質の高い管理を目指すマンションであることを理解してもらうためにも役立ちます。

将来ビジョンは社会情勢の変化等に応じて見直すことも必要です。10年程度の間隔で見直しのための話し合いをするようにしましょう。



アンケートのお願い

(公財)まちみらい千代田は、「マンションサポートちよだ」を、年4回、区内の各マンションにお届けしています。皆様のご意見を紙面づくりに反映させるため、アンケートを行いますのでご協力をお願いいたします。お手数ですが、ご記入のうえ切手を貼らずポストに投函してください。



あてはまるものに○をつけて下さい。

- 「マンションサポートちよだ」は、マンション管理の新しい動向、新型コロナウイルス感染症対策、水害対策等を中心に紙面を作成してきました。ご満足いただけましたか？
 - ① 大変満足 ② やや満足 ③ 満足 ④ やや不満 ⑤ 不満
- 「マンションサポートちよだ」をマンション内に掲示、又は閲覧等されていますか？(複数回答可)
 - ① 掲示している ② 閲覧している ③ その他 ④ 特にしていない
- 「マンションサポートちよだ」で取り上げてほしいテーマを、いくつでも選んでください。(複数回答可)
 - ① 建物・設備の手入れ ② 管理組合の運営 ③ 防災・防犯 ④ 高齢者への対応 ⑤ 町内会等のお付き合い ⑥ マンション再生(長寿命化や建替え) ⑦ イベントやコミュニティづくり ⑧ マンション生活のマナー ⑨ その他()

その他、ご意見、ご希望をお聞かせください。