マンションとの上手な付合い方

多摩マンション管理士会 坂田英督

平成17年6月25日 マンション管理セミナー

第1-4-17図 今後減少が見込まれる世帯増加率 (%) (千世帯・千戸) 60,000 35 予測 30 住宅総数(左目盛) 50,000 25 40,000 20 30,000 世帯増加率(右目盛 15 20,000 10 10,000 平成10年国民生活白書より 住宅総数と世帯総数 3

住宅と世帯の数/日本の人口

全国の総世帯数 4,716万世帯

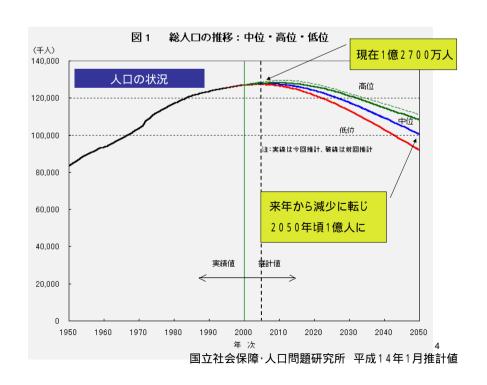
全国の総住宅数 5,389万戸

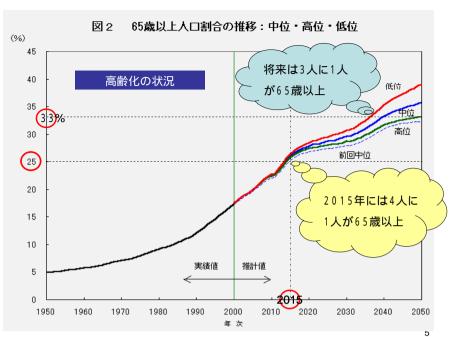
住宅が世帯数を 約673万戸上回っている

平成15年住宅・土地統計調査(総務省)

日本では1960年代半ば以降には、世帯数の増加数 を上回って大幅に住宅建設が進み、68年には住宅 数が世帯数を上回った

平成10年国民生活白書(経済企画庁)





国立社会保障:人口問題研究所 平成14年1月推計值

マンションの寿命(1)

国土交通省が作成した集合住宅の長寿命化を目指す報告書(マンション総プロ、2002年)によると、分譲マンションの平均寿命は46年、建て替え物件の平均築後年数は37年。 (日経BP記事 2004.07)

大蔵省令第16号「減価償却資産の耐用年数」(平成10年4月1日)によると、 鉄筋コンクリート造の住宅は47年(木造住宅は22年)

固定資産税・都市計画税に関する「経年減点補整率」では60年

日本建築学会による鉄筋コンクリート工事の規定によれば以下のとおり

計画供用期間	設計基準強度	大規模な修繕不要	使用限界
一般	1 8 N/mm ²	3 0 年	65年
標準	2 4 N/mm ²	6 5 年	100年
長期	3 0 N/mm ²	100年	-

日本人の平均寿命の推移(参考)

	男性	女性		男性	女性
明治24(1891)~31年	42.80	44.30	平成 2 年(1990)	75.92	81.90
明治42(1909) ~ 大正 2 年	44.25	44.73	平成 3 年(1991)	76.11	82.11
大正10(1921)~14年	42.06	43.20	平成 4 年(1992)	76.09	82.22
昭和10(1935)~11年	46.92	49.63	平成 5 年(1993)	76.25	82.51
昭和22年(1947)	50.06	53.96	平成 6 年 (1994)	76.57	82.98
昭和30年(1955)	63.60	67.75	平成7年(1995)	76.38	82.84
昭和40年(1965)	67.74	72.92	平成8年(1996)	77.01	83.59
昭和50年(1975)	71.73	76.89	平成 9 年(1997)	77.19	83.82
昭和60年(1985)	74.78	80.84	平成10年(1998)	77.16	84.01
			平成11年(1999)	77.10	83.99
			平成12年(2000)	77.72	84.60

厚生労働省「簡易生命表」より(日銀ホームページから)

「**平均寿命**」とは、①歳の**平均余命**をさし、**平均余命**とは、ある年齢に達したものがその後 生存すると期待される年数をいう。

6

マンションの寿命(2)

横浜地方気象台(横浜市中区山手町)

1927年築 2004年継続使用を決定(築77年)

同潤會青山アパート 1926~27年完成 2003年解体 約77年

萩中住宅(大田区)1968年分譲 2003年建替決議 約35年

旧公団住宅 昭和30年代建設のものは建替 約40年

建築の寿命に関する考え方(建築雑誌2002年10月)

平成5年住宅統計調査(総務庁)の住宅ストック更新周期の世界比較によれば、英国141年、米国96年、フランス86年、ドイツ79年に対し、わが国は30年。また、野城、小松らの建築平均寿命の調査によると、50%残存年数では、木造専用住宅38年、鉄筋コンクリート造共同住宅50年・・戦後から高度成長期にかけて建設されたものが多いとしても寿命が短い。

7

マンションの寿命(3)

減価償却の考え方などによれば、マンションの寿命は50年 ~60年程度と考えられていると思われる。また、40年程度で 建て替えられている事例がある。

一方、外国ではコンバージョン(用途変更)により長期にわたって使っている(ニューヨークマンハッタン地区では40階を超える超高層ビルが約140棟あり、それらの内で建て替えを行った例はご〈僅か。住宅に転用されたオフィスビルは既に3千戸、2002年度中に7千戸の予想)。

~「コンバージョンへの挑戦」フィットリアルエステート著

鉄筋コンクリート造の寿命は明確ではないが、60年位は使えそうだ。

9

住宅の居住水準について(補足説明)

平成27(2015)年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、全ての都市圏で平成22(2010)年度を目途に半数の世帯がその水準を確保できるようにすることを目標。このため、平成27年度を目途に、床面積100㎡以上(共同住宅の場合にあっては80㎡以上)の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡以上(共同住宅の場合にあっては40㎡以上)の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込むものとする

	一般型 誘導居住水準	都市型 誘導居住水準	最低居住水準
1人	50	37	18
1人(中高齢単身)	55	43	25
2人	72	55	29
3人	98	75	39
4人	123	91	50
5人	141	104	56
5人(中高齢単身を含む)	158	122	-
6人	147	112	66
6人(高齢夫婦を含む)	164	129	-

第八期住宅建設五箇年計画(平成13(2001)年3月13日)

マンションの寿命(4)

なぜ建て替えられるのか?

1 社会的寿命による場合(居住水準が低い):

狭い・天井が低い・断熱材がない(薄い)・配管が露出・駐車場が少ない・ 段差が多い(階段室型でエレベーターがないなど)

- 2 負担の少ない建替: 容積率に余裕がある場合
- 3 施工が悪い場合:シャブコン·海砂·アルカリ骨材反応など
- 4 資産価値が減少:適正に維持管理しても評価されない
- 5 建築規制等による場合:用途変更や増改築がしに(い
- 6 **震災**による場合

一定の居住水準があり、正しく施工・管理され、1981年以降建設か壁構造のものは、建替の必要性が低い。なお、経済的負担が少ないために建て替えられることもある。(推定)

マンション住まい・・今後のあるべき姿

《住宅双六の終焉》

⁽ 人口減・住宅余りでは −住宅は値上がりしない

賃貸 マンション×戸建

庭の手入れが面倒、

賃貸 マンション 戸建 高齢者向け住まい 🔘

一人暮らしの不安

´バリアが多い、広過ぎ

「戸建が終の棲家とは 言えない場合も

マンションは、戸建よりも土地を有効利用できる。共同住宅ならではの共有施設やサービスも可能。高耐久で、一定の居住面積が確保され、メンテナンスし易く、高齢対応 (バリアフリー) などの質の高いマンションは、都市周辺の住まいとしてもっと前向きに捉えられてよい。

既存のマンションについても、時代の変化に合わせてグレードアップを図りながら、長期間有効に活用する方針で望むべきではないか。

12

マンションの現状

全国のマンションの戸数 約430万戸

毎年20万戸程度建設

約1,100万人がマンションに居住

首都圏で取得する新しい住宅の5割はマンション

全国で推定7~8万の管理組合

平成16年1月 国土交通省住宅局マンション管理対策室長 講演

上手に管理するために(1)

1 マンションの現状を把握

1.1 管理対象物件の把握

敷地 《範囲・面積・権利関係》

面積は登記簿参照・・『固定資産課税明細書』の登記地積にも記載

建物 (単棟 or 複合 or 団地) 専有部分、専用部分、共用部分

一部共用・複合型の場合等

団地共用・・団地型の場合のみ

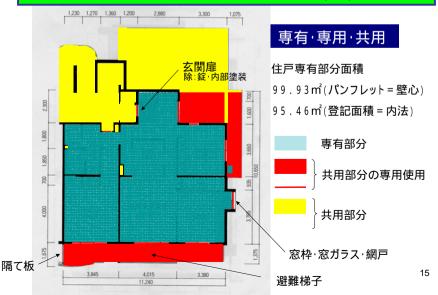
付属施設

管理事務所・集会所・駐車場・駐輪場・ゴミ置場・屋外電気、ガス、 上下水道、電話、CATV・受水槽ポンプ室・雨水・通路、擁壁、 フェンス・植栽・園地施設・案内板、掲示板など

13

14

上手に管理するために(2)



上手に管理するために(3)

1.2 管理委託の状況

全面委託部分委託

委託契約(委託先·委託費·委託仕様)

自主管理

標準管理委託契約を参考に

1.3 資金の状況

管理費

管理委託費·清掃·点検·植栽

共用部分の電気・ガス・水道・保険料など

経常修繕費·通信費·消耗品·雜費

団地共用部分

修繕積立金 共用部分の積立金・・・団地の場合 {

棟別修繕積立金

駐車場

毎年の額は幾ら位か、どこに預けているか、預金するとき・引き出すときのルールは 駐車場利用料を修繕積立金に充てるなどの資金移動をしているか

16

上手に管理するために(4)

1.4 長期修繕計画

長期修繕計画が策定され、それに基づいて修繕積立金を積み立てることが望ましい。 通常、100~150円/㎡程度。

平均的には9,066円/月戸(駐車場費用を加算した場合は10,967円/月戸)。

(平成15年度マンション総合調査 国土交通省)

住宅金融公庫では10,000円/月戸以上を望ましいとしている。

1.5 規約・細則など

規約は、ほぼ全てのマンションで定められている。

(平成15年度マンション総合調査)

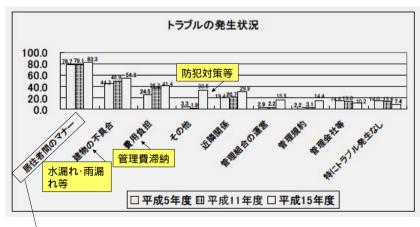
2004年1月に発表された、マンション標準管理規約に準拠していることが望ましい。

17

上手に管理するために(6)

2 団地の課題の把握 (1/2)

次ページ



平成15年度マンション総合調査結果 (国土交通省) 19

平成15年6月 全国の2500管理組合 12500人の組合員を対象 1058組合 4795人から回答

上手に管理するために(5)

1.6 図面等

図面等の保管状況はどうか。

建築(配置図・平面図・立面図・断面図・構造図・構造計算書など)

設備(屋内外の電気・電話・ガス・上水道など)

土木、造園(屋外の汚水・雨水排水、植栽、園地施設、通路、擁壁、フェンスなど)

建築確認申請書・検査済証・一団地認定書など

近隣との覚書きなど(地区計画・建築協定・電波障害対策など)

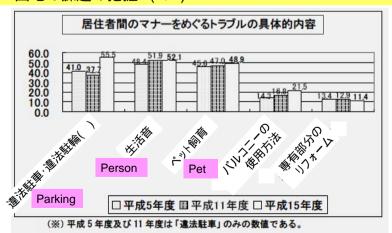
その他

各年度の総会議案書、総会議事録、理事会議事録、お知らせ類 組合員名簿

修繕関係書類 履歴(修繕部位、発注先、金額、保証など)

上手に管理するために(7)

2 団地の課題の把握 (2/2)



平成15年度マンション総合調査結果 (国土交通省) 20

上手に管理するために(8)

3 専門家の活用

団地の管理には多様な知識が必要であり、上手な管理のためには、様々な専門家の活用が必須となる。

マンション関連法規 建物

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法) マンションの管理の適正化に関する法律(適正化法) マンションの建替えの円滑化等に関する法律(建替え円滑化法) 建築基準法・都市計画法・消防法 その他:民法・宅地建物取引業法など

関連職種 建築:設計・施工・構造・法規・材料(塗装・防水・シーリング・タイル等)

設備∶電気・ガス・水道・エレベーター・機械式駐車場・TV・፲⊺

屋外: 土木、造園、屋外設備

マンション管理は、ハードやソフトに関する様々な専門的知識が必要。一人で全部対応することは無理であり、各種専門家の連携が不可欠。

21

コメント(1) 管理規約

標準管理規約に準拠したものに見直しておくことがよい。

区分所有法、マンション管理適正化法などに沿った内容となっている・・・転ばぬ先の杖。

見直しにより、課題が浮き彫りになる。

見直し方法は、下記のように対比形式で作成するとよい。



現行の細則なども併せて検討することが必要。

22

コメント(2)ペイオフ対策

マンションすまい・る債(住宅金融公庫)

- ・元本保証
- ・10年債。1年経過すれば工事のための途中換金可

(元本割れなし)

- ・利率は(昨年で)1.537%
- ・毎年の積立を想定しているが、毎年積み立てなくても問題ない
- ・購入できる管理組合には条件あり

(長期修繕積立金額や規約整備など)

マンションすまい・る債の申し込み期限は秋頃と予想します。 それまでの間に、通常総会または臨時総会において同債権の購入

の決議が必要な場合があると思われます。

マスコット·キャラクター (公庫ホームページより)

23

コメント(3)修繕の留意点

経常修繕は初期対応

鉄部:少し錆びたらすぐ塗装 (手摺・機械式駐車場など)

植栽:小さい内に対応を(比較的新しいマンションの場合)

計画修繕積立金は余裕をもって集め、使うときは効率的に

工事(作業)発注は仕様と数量を明確にし、結果は検証

履歴の保存と活用

将来を見据えた計画

規約改正、修繕積立金見直し、給水方式の変更、グレードアップなど、

組合員に情報公開を徹底

コメント(4)大規模修繕工事

発注は設計監理方式が基本

管理業者主導方式

責任施工方式

設計監理方式

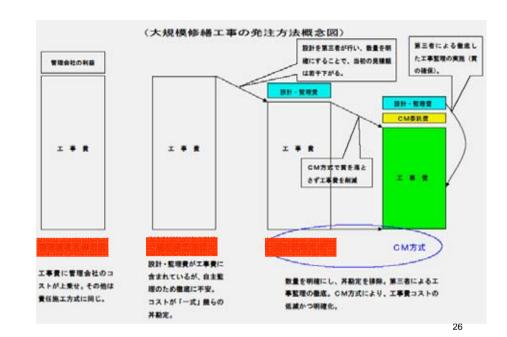
見積りの取り方

管理組合主導で見積りを集めることが基本・・といっても困難

「マン索ねっと」に期待したい

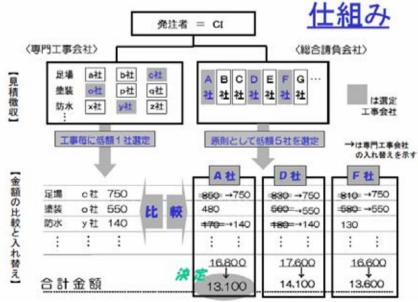
CM方式の導入も効果的と思われる

(CM Construction Management)

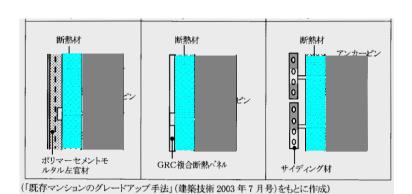








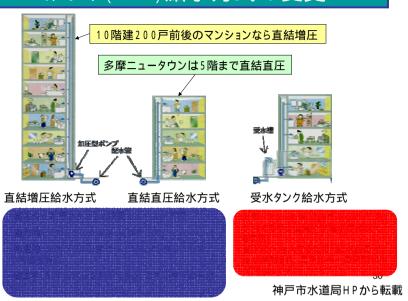
コメント(5)外断熱工法



改修によるマンション再生手法マニュアルより

→ 室内

コメント(6-1)給水方式の変更



コメント(6-2)給水方式の変更



ポンプと圧力タンク

40tの受水槽

屋外 ←





第二集会所としての利用を検討中

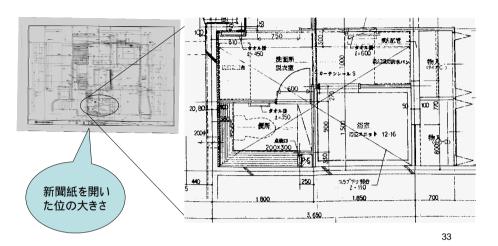
コメント(6-3)給水方式の変更

直結になった給水管



コメント(7)図面の電子化

A1図面約1000枚をCD1枚に・費用約20万円 (株式会社マイクロサービスセンター(国分寺)実績)



コメント(8-1)マンション履歴システム

マンション履歴システムの内容

「マンション履歴システム」が本年(2005年)秋にスタート予定です。

本システムは、個々のマンション管理組合の運営状況・・・

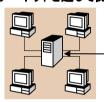
建物等の概要

管理組合の活動状況

過去の修繕履歴

図書の保管状況

などをマンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報はインターネットを通して閲覧できるようにするものです。





内容は財団法人マンション管理センターホームページのもの

コメント(8-2)マンション履歴システム

マンションの管理データをマンション管理センターのコンピュータで保管総会議事録や管理規約などの文書も電子化して保管することができます

登録された情報からマンションの管理状況を診断

国の「マンション標準管理指針」を参考にしながら管理状態を診断しカルテを発行

登録情報はインターネットを通して組合員が閲覧可能

組合員はマンションの管理状態だけでなく、登録された総会議事録なども閲覧が可能

ご自分の組合専用の電子掲示板で組合員へのお知らせが可能

組合員がインターネットを通じて、行事の案内などを知ることができるようになります

登録情報の一部と管理診断による評価結果はインターネットを通して一般に公開マンションの購入希望者などに対してご自分のマンションの管理状態をPRできます

将来の修繕工事の計画的・効率的な実施につながります!

過去の組合情報が安全に保管されます!

修繕工事費の支出や修繕積立金に対する合意形成がしやすくなります!

資産価値の維持が期待できます!

管理組合の努力が評価されます!

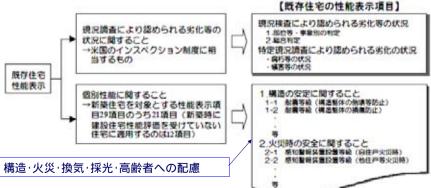
コメント(9)既存住宅性能表示制度



殆ど使われていない(2002.12~2004.11 1 7 6戸)

メリットがない・コストがかかる・組合の合意が必要・チェックには限界

現状がどうかよりもどのように修繕してきたのかという履歴が重要



内容は財団法人マンション管理センターホームページのもの

コメント(10-1)買うときの一般的留意事項

マンションを購入するとき一般的に気にされていると思われること

- 1)交通の便(駅までの距離、徒歩圏かパス圏か、従前居住地との関連)
- 2)価格(相場と比べてどうか)
- 3) 専有面積、間取り
- 4)その他
- ・環境(眺望、騒音、日当たり、公園)
- ・学校、公共施設までの距離
- ・利便施設 (スーパー、銀行、郵便局など)
- ・駐車場設置状況
- ・駐輪場、ルーフテラスなど
- ・外観、エントランス
- ・資金計画

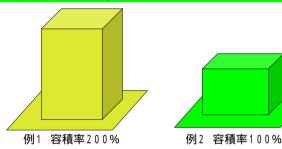
中古住宅の場合 築年数、管理費等(修繕積立金等々)

コメント(10-2)買うときの留意点

マンションを購入するときもう少し気にして欲しいこと(土地持ち分)

- ・使用容積率
- 200%と100%では敷地の持ち分は100%の方が約2倍ある
- 例 1 敷地 1 0.0 0 0 ㎡ 床面積 2 0.0 0 0 ㎡ 住戸数 2 0 0 敷地持ち分は10.000㎡÷200戸=50㎡/戸

例 2 敷地 1 0.0 0 0 m² 床面積 1 0.0 0 0 m² 住戸数 1 0 0 敷地持ち分は10.000㎡÷100戸=100㎡/戸



38

コメント(11)公取



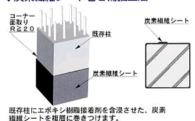
コメント(12-1)耐震について

1981年以降に建設されたマンション 壁構造のマンション

心配ない

完全な耐震改修は困難 ピロティ部分の柱などに限定

◆炭素繊維シート巻き補強工法



株式会社 淺沼組ホームページより



(坂田撮影

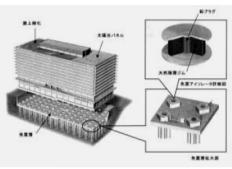
コメント(12-2)耐震について

徹底した耐震改修(耐震&免震)



警察総合庁舎 耐震 (坂田撮影)

中央合同庁舎第3号館 重量約10万トン 免震



(月刊建設2002.11より)

コメント(12-3)耐震について



超高層建築と同じ柔構造

42 防災科学技術研究所の映像より

コメント(12-4)耐震について

多摩地区の特徴

概ね地盤は良好 耐火建築物が多い 密集していない

心配ない

自宅で対策家具等の転倒対策

団地・行政で対策 カマドになるベンチ、災害トイレ

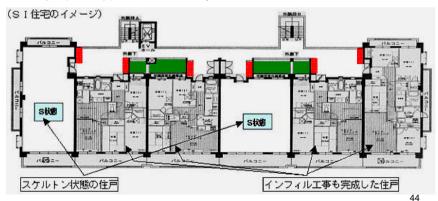


カマドベンチ

信建工業ホームページより

コメント(13) SI住宅

建物のスケルトン(柱・梁・床等の構造躯体)とインフィル(住戸内の内装・設備等)とを分離した工法による共同住宅。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応えて自由に変えられる可変性を重視して造られるもの。



国土交通省ホームページより

コメント(14-1) 高齢化への対応

高齢者の意識(内閣府調査)

不安あり44.3%、不安なし50.7%

介護が必要になる不安

よくある	10.1	
ときどきある	34.2	44.3
あまりない	26.9	
まったくない	23.8	50.7
現在既に介護を受けている	2.2	
わからない	2.8	

護を受けたい場所は?

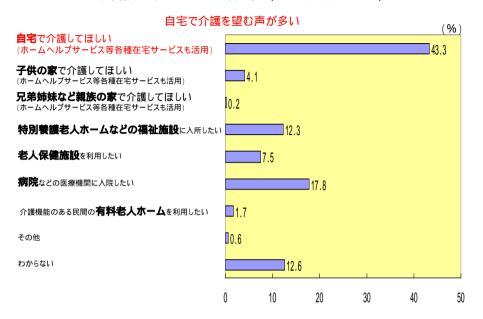
平成14年12月実施 全国の65歳以上の男女3,000人を対象 有効回収率76.9%

介護施設等を利用したい理由

「介護保険施設に入所したい」、「介護付きの有料老人ま-ムや痴呆性高齢者が ループま-ムなどに住み替えて介護を受けたい」と答えた者に、複数回答



介護を受けたい場所 (内閣府調査より)



コメント(14-2) 高齢化への対応

住み続けるためには

- ・介護保険利用(要支援・要介護時)
- ・成年後見制度等
- ・見守り・緊急通報サービス
- ・コミュニティ
- ・利便施設(買い物・病院など) ──→ 立地要件

パリアフリー改修とは

- ・段差の解消(屋外・出入り口・水回りなど)
- ・車椅子の通れる廊下幅(78~85cm)
- ・手摺の設置

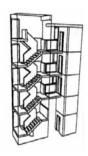
48

ソフト要件

コメント(14-3) 高齢化への対応

パリアフリー改修とは言ってもエレベーター増築は困難と思われる

- ・南側住棟の反対(日照や圧迫感)
- ・階毎の負担の差をどうするか などの点から分譲では困難が大きいと思われる





マンション管理センター通信2003年2月号より

49

コメント(14-4)高齢化への対応

住み替えるためには(1/2)

健康な内の早めの住み替え(積極的住み替え)

要介護時になってからのやむを得ない住み替え(消極的住み替え)

自宅は売るか、貸すか、そのままか

自分に適した住み替え先は?

- ・どこに、どんなものがあるのか
- ・費用は(一時金が必要なものも多い)
- ・サービスは(介護、見守り、緊急通報、食事提供など)
- ・安心して入れるのか(事業者の信用)
- ・いつまで住み続けられるのか

EΛ

コメント(14-5) 高齢化への対応

住み替えるためには(2/2)

自宅の活用を考えよう

最寄り駅 多摩センター 75mgのマンション

・売ると1900万円

手数料や税金が 100万円 手取り1800万円

・貸すと10万円/月の家賃収入

管理手数料・固定資産税等・修繕積立金 2万5千円/月 手取り 7万5千円/月 利回り 7.5万円×12ヶ月=90万円/年 1800万円で90万円/年 5%

年金+家賃収入で入れる、高齢者向けの住み替え先を探すとよい 高齢者向け優良賃貸住宅など

PR:多摩マンション管理士会

平成12年12月8日「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が公布されました。

それまでマンションの管理は「建物の区分所有等に関する法律」が主な拠り所となっていましたが、同法は、管理組合や組合員が主体的にマンションの管理を進められることを理念とし、管理会社の責任を明確化し、「マンション管理士」を管理組合等を支援するための国家資格として誕生させました。

その後3年を経過し、今般、多摩ニュータウン及び近隣の団地管理組合を支援することを目的として、多摩ニュータウン在住のマンション管理士7名により、多摩マンション管理士会が平成16年春に発足しました。

全員が多摩市の住宅アドバイザーに登録し、マンション管理士のほか、一級建築士やマンション管理に有益な資格を多数保有しているメンバーです。

多摩マンション管理士会では、団地管理組合・団地住民の立場に立った目線で、団地管理のあり方を皆様と共に考えさせていただきたいと考えています。