

平成 29 年 6 月 11 日

区分所有者各位

住んで楽しい、所有して良かったと感じる 「長期修繕計画」  
～ 長期修繕計画見直しに当たって ～

バームハイツ西葛西管理組合理事会  
修繕検討委員会

【背景】

平成 27 年の国勢調査で人口は、1 億 2711 万人となり、5 年前と比べて 94 万 7 千人減少（年平均 189 千人）し、大正 9 年の調査開始から初めての減少結果でした。

一方、総住宅数は 6 千 63 万戸、世帯平均人数 2.38 人（5 年前は 2.46 人）で単純に割ると計算上 722 万戸が余ることになる上に、毎年 100 万戸が新築されているのが現状です。

東京都の人口は 1,351 万人で 2.7%、世帯数は 5,340 万 3 千で 2.8%増加しましたが、立地により空き家件数は増えて来ています。

分譲マンションの場合、環境は良いが立地が悪い、築年数が古くメンテナンスが行き届かない物件だと、「売れない」「貸せない」「住みたくない」の三重苦に陥り、入れ替わりがないため、空き家が増えスラム化に向かい「負動産」になる可能性が出てきました。

【当マンションの現状】

2 回目の大規模修繕を終え、築 31 年目を迎え多額の費用を必要とする設備の更新時期になってきました。エレベーターの交換は済みましたが、今後更新が必要な項目は、給水管の更新を含む給水方式の変更、排水管立管の交換、ドア・サッシの交換、電気配線・情報通信配線の交換等です。

そして、「バリアフリー」より「個」を尊重した多様性に富んだ建築物のため外階段が 6 本あり、通常のマンションよりメンテナンス費用が必要となります。

当マンションの魅力は、①駅から近い②広い中庭がある③200 戸を超える大規模マンション④学校、スーパー、小売店、病院等が近くて生活に便利という点があげられます。相続や買い替えで売りに出ても、今のところ売主の希望に近い価格で取引され、若い世代への入れ替わりもほどほどに進んでいます。

### 【建替えの検討】

過去、マンションの寿命は30年と言われている時期がありました。寿命が尽きて建替えるのであれば、多額の費用をかけて設備を更新するのは無駄ではないかと疑問に思われるかもしれません。マンション本体の構造物はきちんと維持管理をすれば100年使用可能と言われています。また、各種設備も更新可能な造りとなっており更新時期に適切な対応をすれば使い続けることが出来ます。

現時点での建替えに必要な費用は、解体費約4億円、企画・設計費等約2億円、建築関係費約62億円、金利約1億2千万円、消費税約6億8千万円で、総事業費は約76億円（㈱長谷工コーポレーション試算）です。

若干の保留床はありますが、現在の平均面積69.83㎡を確保するには、一戸当たり約3,354万円の自己負担が必要となります。また建替え期間中の住戸の確保も必要となります。

いずれは建替えなければならない時期が来ますが（築100年頃？）、現時点では建替えるのではなく、費用をかけても設備を更新し、使い続けるのが妥当な選択であると判断しました。

### 【長期修繕計画の要点】

「安全だから安心して暮らせる」「生活するのに便利」「資産を残せる」という考え方を中心に、住んで楽しい、所有して良かったと感じる今後の30年間の計画を作成致しました。

設備の更新を検討するにあたって、

- ① 老朽化した設備の物としての劣化に対応するだけでなく、陳腐化した設備のグレードアップとこれからの時代の居住者ニーズに応えられる更新の実現
  - ② 利便性の高い項目に関しては前倒しで計画する
  - ③ 関連項目は総合的判断し、重複を避けた無駄のない計画とする
- を基本方針とし、主な設備の更新方針を以下のように決めました。

主な設備	更新方針
電灯設備	デザイン性を維持して省エネを図る
玄関ドア	セキュリティの向上（※1）、快適性（省エネ）の向上
インターホン	セキュリティの向上（※1）
情報通信配線	データ量増大への対応（※2）
給水管	水質の向上、震災時の安全性・復旧力の向上
サッシ	快適性（省エネ）の向上

- (※1) 当マンションの1階玄関はオートロックではありません。玄関のオートロック化には多額の費用を必要とし、実現困難な状況にあります。このため、セキュリティのかなめである各住戸の出入りにおいて、安易に入れない対策を備えた設備とします。
- (※2) 近々開始される4KのTV放送、今後想定される物のインターネット、動画を利用した在宅のサービス等、配線上を流れるデータ量は飛躍的に増大すると想定されます。

方針に基づいた長期修繕計画上の更新内容の要点は、次の通りです。

☆電灯設備LED化 2018年11,184千円とし器具を交換してLED化を進めます。

・現状の開放廊下照明蛍光灯は生産中止でLED器具への変更が必要である。また鍵穴が見えにくいというご意見もあったので下記検討を行いました。

① インターホンを利用して各戸個別照明を取り付ける

→製品が生産中止 集合住宅で実績なし

② 各住戸前1灯ずつ増設を検討

→増設分器具工事費約1,000万円増

→露出配線となりデザイン上問題がある

→電力量(ランニングコスト)増の可能性あり

上記検討に加え、下記玄関ドア交換に伴う電池錠(かざすキー)設置を考慮し、照明器具の増設を取りやめて現状器具のみのLED器具に交換とします。

☆玄関ドアの交換 2018年47,720千円

・2ロック型プッシュプル錠でキーを携帯した状態でグリップの施解錠ボタンを押すだけで、開閉ができる電池錠(三輪ロック iELZero=ハンズフリータイプ)を標準として防犯・省エネ効果を高めます。

省エネ補助金(今年の場合)  $\text{＄} @ 20,000 \times 218 \text{戸} = 4,360 \text{千円}$

・耐震性の向上→中央棟エレベーターより北側・13階一部住戸と北棟一部住戸そして、火災発生時には、内蔵されているヒューズが働き、自動で通風孔が閉じられるため、延焼を防ぐこともできます。

☆インターホンの交換 2022年28,993千円

ボタンを押された場合、画像が録画される機器に交換し、防犯性を高めます。

松下電工(株)のエミット・マンションシステム(※3)の検討も見直し時行います。

(※3) インターホンとインターネット、携帯電話を連携して、遠隔地から自

宅監視やネットリモコン等多彩な機能を実現できるサービス。

#### ☆情報通信配線光回線化改修 2018 年 15,000 千円

現在のテレビ共聴設備は同軸ケーブルにより屋上のアンテナから各住戸へ配信されています。この同軸ケーブルの老朽化のため、多チャンネルの受信、今後の 4K 放送への対応が難しいとされています。また、インターネットの環境も、現在は各住戸とは電話回線を利用した VDSL 接続が限界となっており、いわゆるギガビットのサービス受けることが出来ません。これらの課題に対し、各住戸までの情報通信設備を光ファイバー化改修することにより解決するとともに、今後のデータ量増大に対応できる設備とします。

#### ☆給水方式の変更 2023 年 107,000 千円

現在は受水槽と高架水槽を経て各戸に給水されておりますが、直結増圧式にすることで「東京都のおいしい水」を享受することができます。受水槽があることで災害時に役立つという意見がありますが、停電でポンプが動かない場合、給水することに労力が必要です。直結増圧給水方式にしておけば、水力で 4～5 階まで給水が可能という利点があります。通常時も同じことが言え、コスト削減が期待できます。高架水槽を撤去することで震災時の安全性も加わります。

給水立管入替・高架水槽撤去に足場とエントランスの掘り返しが必要で、工事費削減のため、第 3 回大規模修繕工事と同時の施行計画としました。

#### ☆サッシの交換 2019 年 112,300 千円

二重ガラス（ペアガラス）に交換することで、省エネ効果が得られます。リクシルの実験データですが、同じ環境で窓ガラスを二重ガラスに交換すると室温 20℃で就寝した場合、交換前は 8℃まで室温が下がりましたが、二重ガラスに交換した場合、室温は 13℃という結果が得られました。実施時には、現在設置されているメーカーの不二サッシ(株)にも見積もりを依頼します。

#### 【まとめ】

大規模修繕工事が 2 回入っている 30 年間の計画です。快適な生活が実感できるように最新の設備も一部採用し、セキュリティと省エネにも配慮しました。

計画では 2023 年に資金がマイナスとなり、2035 年第 4 回大規模修繕工事時に最高の約 370,000 千円のマイナスとなりますが、心配しても現実味がありません。なぜなら技術革新により工法が変更になる可能性がある、機器等の価格も現在価格で試算しているということで 18 年後の大規模修繕工事を心配しても不毛の議論になるからです。

要は、5年間は修繕積立金で計画修繕が進められることを前提に、5年ごとに計画をしっかりと見直すこと、現段階で当マンションは費用が不足するので、長期修繕計画の実行年に輪番理事になった場合、数社から見積もりを取り、内容を精査して進めて行く姿勢が大切で問われている点であると認識することです。修繕積立金が不足する計画なので32期に、①一時金を徴収し不足分を補う②修繕積立金を増額する③借入金で不足分を補う等の検討を行い、2023年の第3回目の大規模修繕工事を最小限の負担で実施できるように考え、総会で承認して頂けるようにします。

そして課題として、膨大な費用が必要な点を考慮して、管理組合が責任を持つ共用部にすべて同じものを導入するという考え方から、共有部であっても居住者が専有使用する設備については、生活・年代を加味して、色・デザインは同一でもサービスを個人負担で選択できることも5年ごとの計画見直し時に検討する時代かもしれません。

#### <輪番制理事会の運営>

輪番制理事会を採用している当マンション管理組合の運営は、長期修繕計画を土台に事業計画を毎年まとめ、管理規約等を基本に起きる諸問題に対応していくこと、新設する理事会運営細則に基づき、しっかりと引き継いで行くことが大切です。