

平成 29 年 7 月 1 日

長期修繕計画に関する説明会実施記録

バームハイツ西葛西管理組合理事会

日時：平成 29 年 6 月 11 日（10：00～12：00）

会場：1 階集会室

参加人数

- ・一般組合員：31 名
- ・理事・監事：7 名
- ・修繕検討委員会：5 名
- ・合計：43 名

1. はじめに

大坂理事長より開会の挨拶。

2. 長期修繕計画の説明

修繕検討委員会酒井委員長より、『住んで楽しい所有して良かったと感じる長期修繕計画』について説明。

3. 質疑応答

Q1. 玄関ドアは、ずっと風が通るとのことですが完全に閉める事が出来るのですか？

A1. 出来ます。全開と中開と閉めの 3 段階となっていて、これは手動ですけども操作できます。また、万が一火事が起きた場合には、延焼を防ぐために中にヒューズが入っておりますので自動で閉まります。

Q2. 修繕積立金が無い（少ない）マンションが多い中で、ここはその心配がないんだという事が購入決断時の大きなプラス要因になりました。暮らしやすさを求めいろんなことを便利にした事でお金が無くなり、大地震が来た時の対応は大丈夫でしょうか？

A2. 大地震が起きて外階段が外れると想定をされてますが、大地震が起きた時には何が起きるか想定が不可能です。外階段は外れなくてもどこかの階が全部潰れるかもしれないですし、どこかの棟が倒れてしまうかもしれません。もしそうなった時に本当に修繕でいけるのかどうか、躯体も外階段が外れてしまっていれば、躯体損傷があり建替えしかない状態になるかもしれません。そこまでの想定は難しいと思われます。

【ご意見】

お金の使い方については様々な意見があると思いますが、地震リスクまで考えてお金を残した方がいいと思ってしまうと、財源だけ持っていればいいという話に戻ってしまいます。ただ地震リスクを考えるという意見は一つの意見として、地震リスクがあるから何もしないで放っておいて、ボロボロになっても放っておいてお金だけ貯めようっていうのも一つの考えですが、いろいろな案を計画するにあたってそれを否定するのに地震リスクを言ってしまうと、話にはならないですよ。

Q3. テレビで BS 放送の中で映らないチャンネルがいっぱいありますが、来年予定の工事金額で映るようになりますか？

A3. 現時点では 1,500 万円に関する明細がないため、どこまでの工事が行われるのかが不明です。また、情報関連については新たな委員会をつくり、そこで検討していく必要があるとの意見が出ています。来年の工事内容で現在映らない BS チャンネルが映るかどうかは確認致します。

Q4. 二重サッシ交換には、中央棟の出窓部分も交換に入っていますか？

A4. 交換内容に含まれています。補足として、サッシ交換には足場が必要な箇所がありますので、大規模修繕時に行うというように、工事時期が変更になる可能性があります。

Q5. 現在 2 億 2,000 万円の修繕積立金があり、またどこもかしこも綺麗に整備されていて大変感謝しています。本屋に行くとマンションの買い方という本があり、「古いマンション（築 30～40 年）は、これから修繕費が増えていきますから気を付けましょう。そうした時には管理組合に行って修繕積立金残高を見せてもらった方が良いでしょう。」と書いてあります。この計画だと築 30 年のマンションが今から数年後には借金があるマンションになっていき、そうした物件には買い手がつかないと言う事になるのではないかと思います。一方で借金をするのか一時金を出すのかそれとも積立修繕費を値上げするのかこの三択ですと、予算の方もこうなりますと云う事で皆さんに図らないとなんとかフェアな感じがしません。

また、緊急性が無いものは出来るだけ延ばす。そうした発想で長期修繕計画を作ってもらいたいです。少なくとも給水方式の変更については慎重であるべきだと、他のものについてもより綺麗な・より便利なものをやるのもいいですけれども、手元資金（修繕積立金残高）で余裕を持つ方に舵を切った方が良いでしょう。

A5. 長期修繕計画は 2011 年、2016 年（今回）、2020 年か 2021 年に作成するという条件です。ですから決まったからすべて計画通りに進むというわけではありません。お金についても 32 期以降においても精査し最も負担の少ないかたちで、住みやすく資産も残せる様なマンションにすることを考えていく必要があります。もちろんお金で持っている事も大切です。

しかし設備を良くすることも一つの価値です。無駄なお金を使わないで価値あるお金にする為に、工事をする時も、1社だけでなく2社・3社から見積りを取る形で検討を重ねて行うことが必要です。そうしたことで30年かけて貯めた2億2,000万円を取っておくという考えと、投資することで価値を上げていくという考えとのバランスをとっていくことができると思います。

また、給水方式については2年ほど前に縦管を調査しています。その時の診断は3年後位には変更して下さいとの指摘を受けています（縦管には周りに錆びてきて錆コブが出来ている状態）。しかし足場の問題があるため、足場をかける大規模修繕時まで延ばしたいと考えていますが、いずれにしてもこれは変更する必要がある部分であり、緊急性がないとは言えない状況です。

Q6. エントランスが綺麗になって、前を歩いていた若いカップルの奥さんが、あたしこのマンションに住みたい。と聞きました。見た目を綺麗にした結果、非常にこのマンションの価値は高いと思います。しかし修繕積立金残高がマイナスとなってしまうのは、非常にダメージが大きいと思います。

また、工事に関しては個別で採決を採っていただきたいです。

A6. 実際にマンションを売るときに不動産会社では、高額の修繕積立金を保有しているマンションよりも綺麗にしているマンションの方が価値が高いというのが実情です。大規模修繕が終わった後に売りに出るマンションが多いというのも、このような事情によっていると思われます。ですから大規模修繕でお金使っているにもかかわらず、売りに出せば売れています。生活しやすく、生活していて本当に便利であるという利点に重きを置く購入希望者が多いのではないのでしょうか。

また、各工事实施の決議、決断は、総会の時の来期予算で個別に決定されます。今回の長期修繕計画の通りすべて進めていくわけではなく、この計画に基づいて、毎年毎年、管理組合理事会が各工事について審議検討を行い、予算採りから工事発注を決定していくことになります。

Q7. 前回の大規模修繕でやらなかった一つに宅配ボックスの設置がありました。社会問題ですから特に向き合う必要があると思います。住人にも利便性がありますし、掲示版の向かい辺りには置けるのではないかと考えていたので、どこかで議論して頂ければと思います。

A7. 修繕検討委員会でも宅配ボックスの意見は出ていました。利便性が向上する一方で、例えば宅配ボックス設置するのに150万円から200万円位と云われており、メンテナンス料が年間6～7万円発生します。管理組合でこの様な経費をすべて持つという考え方もありますが、再配達をしないで済む宅配業者にもメリットがありますから、100%の経費を管理組合が負担することに疑問を感じます。現在、コンビニや駅のロッカーには政府が補助金を出していますが、マンションは対象外となっています。政府の補助金制度や管理会社の動向、リース契約なども含めて今後の検討課題としていきます。

Q8. 情報通信について、今予算で 1,500 万円計上されていますが、施工範囲がよく分かりません。大まかに試算すると MDF から家庭の光コンセントまでの配線をして、安い所に頼んでも 1,800 万円（税抜）ぐらい掛かります。この表記では、「テレビの映りが良くなりますよ、4K で良くなりますよ、スピードも容量も増える施設になりますよ。」と思えますが、本当にこの予算で出来るのかと錯覚します。どのような手段、方法を採用かで必要な装置が変わってきますから、そのあたりの予算も含めて検討して頂かないと凄く誤解が生じると思います。

A8. 今の段階では明細がまだ分かっていない部分がありますので確認します。補足として概ね 30 年を過ぎると同軸ケーブルは劣化が始まり、光ケーブルも 25～35 年の間に水が溜まって反射が変わってしまいますから、それによって伝送量が減衰するという現象が出て来るといわれています。その場合、「ケーブルの引き換えとかメンテナンスはどうするのか。」「施設を調査したら結局アンテナが悪かった場合には、アンテナ全体を交換しよう。」という事になりお金が掛かります。それならばいっそのこと全て光化にするという選択肢が出てくると思います。情報通信については現状を調査し、予算があるから直ちにやるのではなく、ひとつひとつ再度議論を重ねていきます。

最後に、修繕検討委員会は毎年募集しています。この機会に興味のある方は是非ご参加下さい。皆さんで議論したいと思っています。

4. おわりに

村田副理事長より閉会の挨拶。

5. 確認事項について

情報通信設備に関して株式会社長谷工コミュニティからの回答（平成 29 年 6 月 18 日現在）

光化の 1500 万円ですが、弊社の過去のテレビ幹線交換等の実績から戸当たり 7 万円で想定、計算した結果でございます。（光回線化工事の実績はまだありません）

NTT にも確認したのですが、一般論としてもっと安い金額の説明があったため、（おそらく NTT も現調したら高くなると思います）弊社の考えの金額を入れております。正式な見積もりではないので、正直申し上げてこれ以上の詳細はございません。

上記が現状の見解ですので、このことを踏まえたとこの工事により現在映らない BS チャンネルが映るようになるかどうかは不明です。

今回の長期修繕計画では 2018 年度に工事する予定になっておりますが、理事会では工事内容、工事金額についての詳細を固めるためにも、2018 年度は審議検討年度とし、工事発注は 2019 年度に行うことを提案します。

以上。