

## 第12回

## 住まいと

## コミュニティ

## づくり

## 活動助成



活動地域：神奈川県横浜市

概要：

当団体は、5千戸以上からなる横浜・若葉台団地において、長期視点で個々の管理組合に役立つマンションの維持・改善のための研究を行うことを目的に発足しました。助成対象活動では、マンションストックの長命化のために、修繕履歴情報の整備を行う仕組みづくりに取り組むとともに、住民へのマンションを取り巻く課題についての周知活動などに取り組んだ。修繕履歴情報の整備を行う仕組みづくりについては、データベース構築のためのコンピュータシステムを8割方完成することができ、各管理組合が履歴情報整備に取り組むことができるように実施マニュアルを作成し、研修会を実施、加えて管理組合と住民にマンション管理への関心を高めてもらうために「住民シンポジウム」を開催しました。また、日本マンション学会で発表を行い、専門家や関係者に活動をアピールし、新たな人脈の構築も図ることもできました。

〔若葉台住宅管理組合協議会 長命化・再生専門委員会〕

- ・ 代表者：柴田 中夫（若葉台住宅管理組合協議会会長）
- ・ 連絡担当者：田中 匡（長命化・再生専門委員会委員長）
- ・ 連絡先：〒241-0801 神奈川県横浜市旭区若葉台4-5-1004
- ・ TEL：045-922-4070
- ・ FAX：045-921-4070
- ・ E-mail：tanaka@hall.co.jp
- ・ ホームページ：

## 1 団体の目的と経緯

目的：

団地内の個々の管理組合に役立つマンションの維持・改善のための研究

経緯：

マンションの管理指針づくりや課題整理を行っている「若葉台住宅管理組合協議会」の下部組織として、長期的視点に立った維持・改善に関する研究を行うために設立される。

横浜若葉台は32年前の1973(昭和48)年5月に神奈川県住宅供給公社による開発が始まり26年前の1979(昭和54)年3月に第一期の入居が開始されたが、今日では中・高層マンション74棟に5千戸以上、約18,000人が居住するコミュニティとなっており、居住者が15の管理組合を結成してマンションの維持管理にあっている。そのなかで、建物・設備の維持管理は経年とともに単位管理組合だけでは取り組めない中長期の視点からの取り組みが求められるようになり、また、管理組合間の共通課題として解決しなければならないテーマが増えるにしたがい、これらの課題に横断的に取り組むことのできる受け皿が求められることとなり、そのための組織として16年前の1989年6月に横浜若葉台の全管理組合の理事長で構成する「若葉台住宅管理組合協議会」が結成されるに至った。更に4年前の2000年12月に協議会の下部組織として「長命化・再生専門委員会」が設立され、5千戸からなるマンションストックの長命化のための修繕履歴の整備と将来の住環境を見据えたマンションの再生手法(既存マンションの改善・改良)を調査・研究し、単位管理組合へ提言する活動を始めるに至った。今回の活動は横浜若葉台の「マンションの修繕履歴情報の整備」のための仕組みづくりとその中身の周知を図るための本委員会活動を支援するためのものである。



横浜・若葉台団地配置図

## 2 活動の内容

今回取り組んだ活動の主たる内容は次の3点である。

マンションの修繕履歴情報の整備を行うための仕組みをつくる。

マンションを取り巻く課題についての周知活動を行う。

上の および の活動を通じて横浜若葉台の価値を上げることに努める。

次に、上の 、 、 の各々の活動の中身は次の通りである。

### 2-1 マンションの修繕履歴情報整備のための仕組みづくり

横浜若葉台の場合は、マンション管理の当事者である区分所有者、管理組合および管理業者(横浜若葉台の場合は財団法人若葉台管理センターがこれに当たる)の3者のマンション管理に対する関心が高く、3者の間の合意形成も築きやすい状況にあるといえる。

ただし、現状は管理組合では理事が輪番で選出され平均2年で交代するため、管理組合の活動の中身(質・レベル)がその時々での理事の力量により左右され、取り組みに一貫性がない、また、取り組みが途中で中断され長期的な視点での取り組みが定着しない等々の問題がある。

これらの課題を解決するために、横浜若葉台の管理組合に次のa)～c)の管理レベルを早期に定着したいとの趣旨から委員会としてそれを実現するための仕組みづくりに取り組むことになった。

- a) 横浜若葉台の全ての管理組合で30年ぐらい先を見据えたマンションの長期修繕計画(修繕計画および修繕積立金積立計画)が策定されており、かつ、区分所有者へ周知されている。



団地遠景

- b) 長期修繕計画の精度が高く、そのことにより区分所有者と管理組合との信頼関係が築き上げられ、相互の合意形成づくりができやすい環境にある。
- c) マンションの修繕履歴情報が整備されており、修繕履歴の整備が次の長期に亘る修繕計画の精度を高めることにつながっている。

そのなかで、本委員会では「マンションの修繕履歴情報の整備」をその仕組みの礎になるものとして位置づけている。

上のa)～c)の管理レベルを達成するべく、委員会が具体的に取り組んだ活動内容は次の通りである。

マンションの維持・改善にかかわる管理指針をまとめ、そのなかで、「修繕履歴情報の整備」～「修繕履歴情報カルテの作成」～「長期修繕計画の策定」に至る作業の流れと管理当事者の役割を整理し、それらをマニュアルとしてまとめ、印刷・製本した。(冊子名:「若葉台マンション修繕履歴情報整備マニュアル」。マニュアルの印刷・製本代は助成金を活用。) マニュアルは管理組合の理事長へ配布するとともに、管理組合の新任理事を対象とした理事研修会でその中身についての説明を行った。マニュアルの中身が決まるまでには委員会での審議が半年以上に及んだが、委員7名全員が管理組合の理事長経験者であったことが幸いし、思ったより短期間で完成したのではないかと思われる。

また、2004年1月に国土交通省からマンションにかかわる標準管理規約の改正が公表され、そのなかで、管理組合が担う業務として「修繕履歴情報の整理および管理」が新たに加わるようになった。

このことから、本委員会が作成した「若葉台マンション修繕履歴情報整備マニュアル」の中身が国の法改正の動きと合致することになり、タイムリーな委員会活動ができることとなった。

次に、上の の管理指針が実行できるように、そのための仕組みづくりに取り組んだ。具体的には、財団法人若葉台管理センターに設置されているサーバーを使って、横浜若葉台の全ての管理組合のマンションの修繕にかかわる情報のデータベースを構築し、そのデータベースを使って、管理組合が修繕履歴の確認および長期修繕計画の策定を行う場合に必要とする情報を若葉台管理センターから管理組合へ提供することができるように、それを実現するためのコンピュータシステムの開発に取り組んだ。(システム名:「新修繕システム」)

コンピュータシステムの開発は、3月末時点で8割方できあがっている。コンピュータシステムの開発には多額な費用負担が必要となるため、一般的には青写真はできても実施が伴わないということになりがちであるが、今回は若葉台管理センター自体に管理組合への情報提供の機能を強めたいとの強い意志があり、若葉台管理センターが費用と時間を負担し積極的にシステム開発に取り組んだ。

2004年度の委員会活動にとり最も大きな力となったのは上の通り若葉台管理センターの支援があったことである。

システム開発の中で委員会として最も苦労したことは修繕履歴および修繕計画のいずれについても修繕工事の中身をどこまで細分化して管理すればよいのかということであった。結果として、工事費目を「建築・土木」、「電気設備」、「機械・ガス」、「植栽」の4つの「大分類」の下で更に「中分類」、「小分類」、「細分類」と区分けし、細分類ベースで約400の修繕費目を明らかにし、それぞれの費目ごとに修繕履歴と修繕計画を長期に亘り管理できるようにした。今後、各管理組合でこの管理が定着できれば、横浜若葉台全体として上のa)～c)の管理レベルが達成できることになる。



若葉台マンション修繕履歴  
情報整備マニュアル



第2回若葉台住民シンポジウムの様子

## 2-2 マンションを取り巻く課題についての周知活動

周知活動については次のことを行った。

前述の通り、マンションの維持・改善にかかわる管理指針を記したマニュアルを印刷・製本し、管理組合へ提供した。また、2004年7月に開催された管理組合の新任理事を対象とした理事研修会においてマニュアルの中身を説明した。

「第二回若葉台住民シンポジウム」を2004年7月に開催し、新任理事および住民にマンション管理についての関心を高めてもらうように努めた。当シンポジウムのプログラムは次の通りである。また、シンポジウムの講演の中身および当日使われた資料については冊子にまとめ、後日管理組合へ提供した。(冊子名:「第二回若葉台住民シンポジウム」。冊子の印刷・製本代は助成金を活用。)

### [ 基調講演 ]

「日本のマンション事情と将来  
マンション存続の条件とは」  
(外部講師) 日本マンション学会理事  
松本恭治氏

### [ 事例研究 ]

- ・「多摩ニュータウンでの長命化・再生」  
NPOによる再生への取り組み  
(外部講師) NPO Fusion 住見隊  
事務局長 秋元孝夫氏
- ・「第二期外壁塗装・グレードアップ工事」  
(講師) 第一住宅管理組合  
大規模改修事実行委員会  
副委員長 深瀬正光氏

## 2-3 横浜若葉台の価値を上げることについての活動

このテーマについては次のような活動を行った。2004年4月に開催された「日本マンション学会」向けに本委員会として「修繕履歴情報の整備」のタイ

トル名で論文を投稿し、学会当日その中身を発表した。参加者は建築分野の学者、設計会社代表、コンサルタント、団体職員等々であったことから、横浜若葉台で取り組んでいるテーマについてのアピールはそれなりにできたと思われる。又、本委員会としても当日の参加者とのコネクションができ、上述の「若葉台住民シンポジウム」の講師の選定につながることができた。

上の学会誌での発表内容が国土交通省の目にとまることとなり、2004年6月に国土交通省、財団法人マンション管理センター、財団法人若葉台管理センター、本委員会の4者で修繕履歴の管理についての情報交換を行ったが、その際、国土交通省が全国規模で管理組合のマンションの管理状況をデータベース化しマンションの資産価値のランク付けを行うことを検討していることがわかった。このため、後述の通り、本委員会で取り組んでいる修繕履歴情報のデータベースを活用して、横浜若葉台の全ての管理組合が国土交通省のマンション格付けの最上位ランクの格付けを取得することをめざすことにしている。

## 3 活動の成果

活動の成果としては次のことが挙げられると思われる。

### 3-1 マンションの長期修繕にかかわるデータベースづくり

管理組合がマンションの長期修繕を行う場合に活用したい「マンションの修繕履歴情報の整備」について、管理組合の管理指針を明らかにするとともに管理指針を具体化するための仕組みづくりに取り組み、その中でマンションの修繕履歴管理および長期修繕計画策定に必要なデータベースを構築するためのコンピュータシステムの開発を8割方完成させた。



国土交通省、(財)マンション管理センター  
(財)若葉台管理センター、当委員会の  
4者による情報交換会



マンションの修繕履歴情報のデータベース  
構築のためのコンピュータシステムの  
検証を行っている様子

### 3-2 マンションの維持管理に関する周知活動

「マンションの修繕履歴情報の整備」に関する管理指針とそれを具体化するための仕組みを管理組合へ周知するためのマニュアルを作成した。また、「住民シンポジウム」を開催し、管理組合の理事および住民にマンション管理への関心を高めてもらうように努めた。

## 4 今後の取り組み

引き続き2005年度に次の活動を行い、横浜若葉台の「マンションの長命化・再生」に貢献することに努めることにしている。

### 4-1 「新修繕システム」の稼働

上述のコンピュータシステムの開発を完了し、システムの具体的な稼働を始める。

### 4-2 管理組合への情報提供

上のシステムに横浜若葉台の全管理組合の修繕履歴データおよび長期修繕計画の中身を登録の上データベースの構築を完了し、そのデータベースを活用して各管理組合に対して「修繕履歴の確認」および「長期修繕計画策定」のために役立つ情報を提供する。

### 4-3 「第三回若葉台住民シンポジウム」の開催

毎年1回開催することとしている若葉台の住民および管理組合の理事を対象とした住民シンポジウムを開催する。シンポジウムのテーマは「新修繕システム」の周知を予定している。

### 4-4 国土交通省の「マンション格付け」への対応

国土交通省が計画している「マンション格付け」の中身を把握するとともに、若葉台の全ての管理組合が最上位ランクの格付けを得ることができるよう、そのための条件整備を行う。



第2回若葉台住民シンポジウムの案内



第2回若葉台住民シンポジウムの講演内容及び当日の資料をまとめた冊子



当会のメンバー全員が管理組合理事長を経験している