

令和6年度 マンション管理適正化シンポジウム

～管理組合役員等による座談会～
「どうする？マンションの大規模修繕工事」

お話頂くのは・・・

渋谷 副理事長



マンションの概要

- **所在地**：埼玉県さいたま市
- **築年数**：16年
- **階数**：15階
- **総戸数**：812戸
- **管理形態**：全部委託



大規模修繕工事の概要

- **実施時期**：築17年目
- **発注方式**：設計監理方式
- **主な工事内容**：屋上保護塗装、外壁改修、一部共用廊下・階段部分補修、鉄部塗装等



お話頂くのは・・・

村門 前全体理事長



マンションの概要

- **所在地**：千葉県市川市
- **築年数**：15年
- **階数**：45階
- **総戸数**：611戸 住宅572戸
店舗39区画
- **管理形態**：全部委託



大規模修繕工事の概要

- **実施時期**：築15年目
- **発注方式**：設計監理方式
- **主な工事内容**：外壁・吹抜の塗装、展望デッキ・屋上のウレタン塗装防水
エレベーター化粧板の貼替え 等



お話頂くのは・・・

小畑 理事長

マンションの概要

- 所在地：東京都新宿区
- 築年数：51年
- 階数：5階
- 総戸数：48戸
- 管理形態：自主管理

大規模修繕工事の概要

- 実施時期：3回目 築41年目～築50年目（1回目 築10年目、2回目 築26年目）
- 発注方式：3回目 設計監理方式（1・2回目 責任施工方式）
- 主な工事内容：3回目 1期 共用給水設備更新（増圧直結）、屋上防水工事（外断熱化）
" 2期 共用・専有排水管更新工事（スラブ上化）、耐震補強工事
" 3期 躯体改修、外壁塗装、玄関扉更新、郵便受け大型化、照明LED化
（1・2回目 外壁塗装工事）



お話頂くのは・・・

増本 理事長

マンションの概要

- **所在地**：神奈川県相模原市
- **築年数**：55年
- **階数**：4階
- **総戸数**：168戸（6棟）
- **管理形態**：全部委託

大規模修繕工事の概要

- **実施時期**：4回目 築54年目
- **発注方式**：設計監理方式
- **主な工事内容**：4回目 屋上防水、バルコニー防水、外壁下地補修、鉄部塗装、シーリング打替え、外壁天井塗膜全剥離、外壁天井塗装、玄関扉更新、集合ポスト更新



大規模修繕工事を検討するに当たっての課題

サクラディア（渋谷 副理事長）

特徴：大規模・郊外型（1回目）

- 工事費（修繕積立金） . . . 工事費の高騰、不足
- 業者・コンサルタント選定 . . . 不適切コンサル、管理会社のバックマージン問題

ザ・タワーズ・ウエスト（村門 前全体理事長）

特徴：タワー型・複合型（1回目）

- 業者・コンサルタント選定 . . . タワー型の大規模修繕を施工可能な業者が限定的

新宿第二ローヤルコーポ（小畑 理事長）

特徴：小規模・自主管理・高経年（3回目）

- 工事費（修繕積立金） . . . 修繕積立金の不足
- 管理組合員等の合意形成・広報周知 . . . 海外在住外国人所有者・多国籍の居住者

相武台団地第14住宅（増本 理事長）

特徴：団地型・高経年（4回目）

- 管理組合員等の合意形成・広報周知 . . . 管理組合の体制構築、工事内容の合意形成

課題① 工事費（修繕積立金）のこと

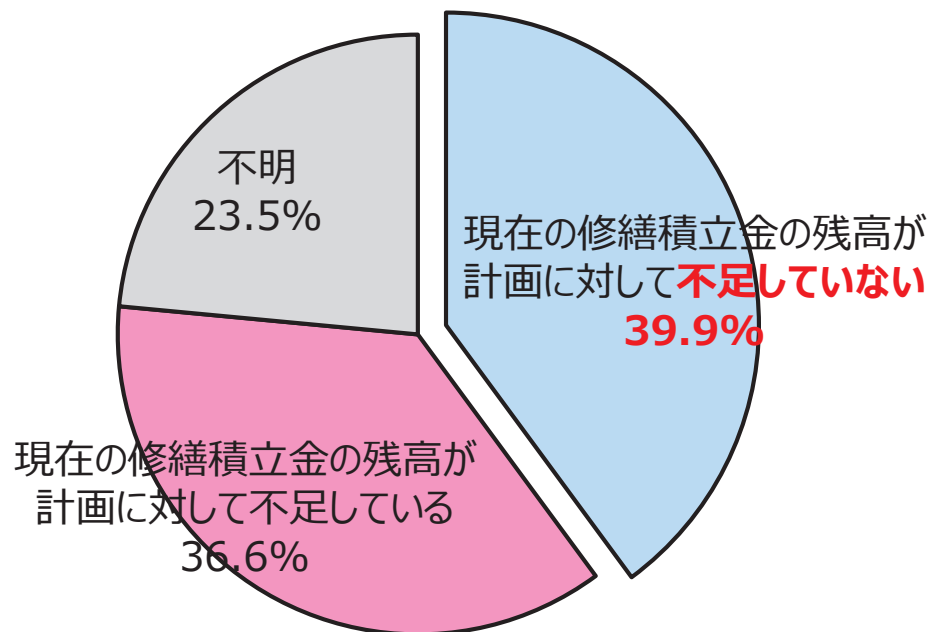
課題② 業者・コンサルタント選定のこと

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知のこと

課題① 工事費(修繕積立金)のこと

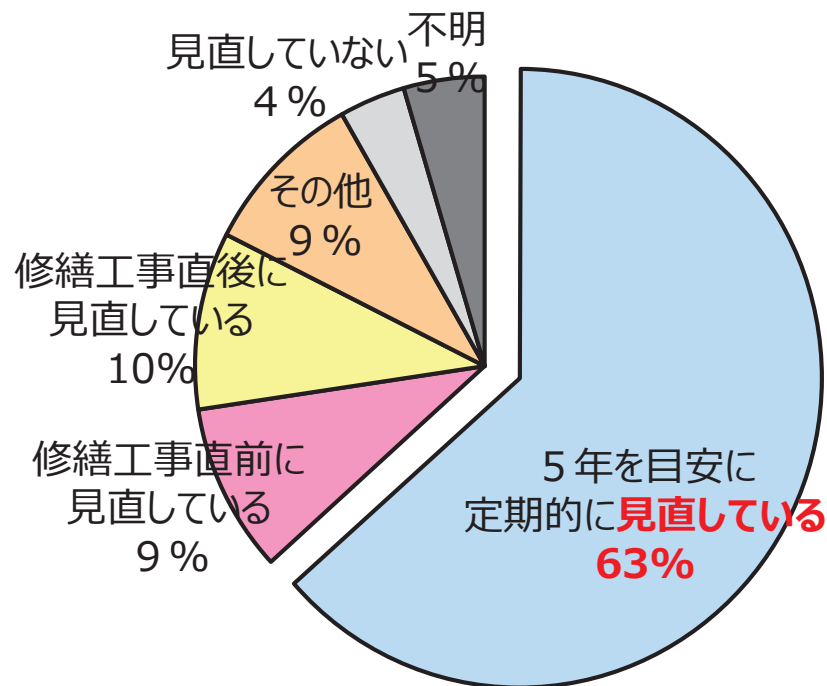
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

課題① 工事費(修繕積立金)のこと

新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

- 新築当初から修繕積立金が極めて低額
- 3回目第2期工事からは修繕積立金だけでは不足 → 2度にわたって修繕積立金を値上げ
→金融機関からの融資 + 行政の補助金(耐震化・省エネ化)

※ 融資の要件が規約改定(区分経理に変更)マンション管理士に規約改定を依頼。

※ 住宅金融支援機構のリバースモーゲージを使えるように規約を改定。

サクラディア (渋谷 副理事長)

- 築5年目で新築時の長期修繕計画(修繕積立金)を見直し
→初期の修繕積立金額が低額(段階増額積立方式)、近々大幅値上げが判明
長期修繕計画を見直し、修繕積立金の適正值上げを含め臨時総会で合意形成
- 工事費用は修繕積立金のみで充足

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- 長期修繕計画を早期(大規模修繕工事着手8年前)に見直し、修繕積立金の値上げ(均等積立方式化)を実施
- 工事費用は修繕積立金のみで充足

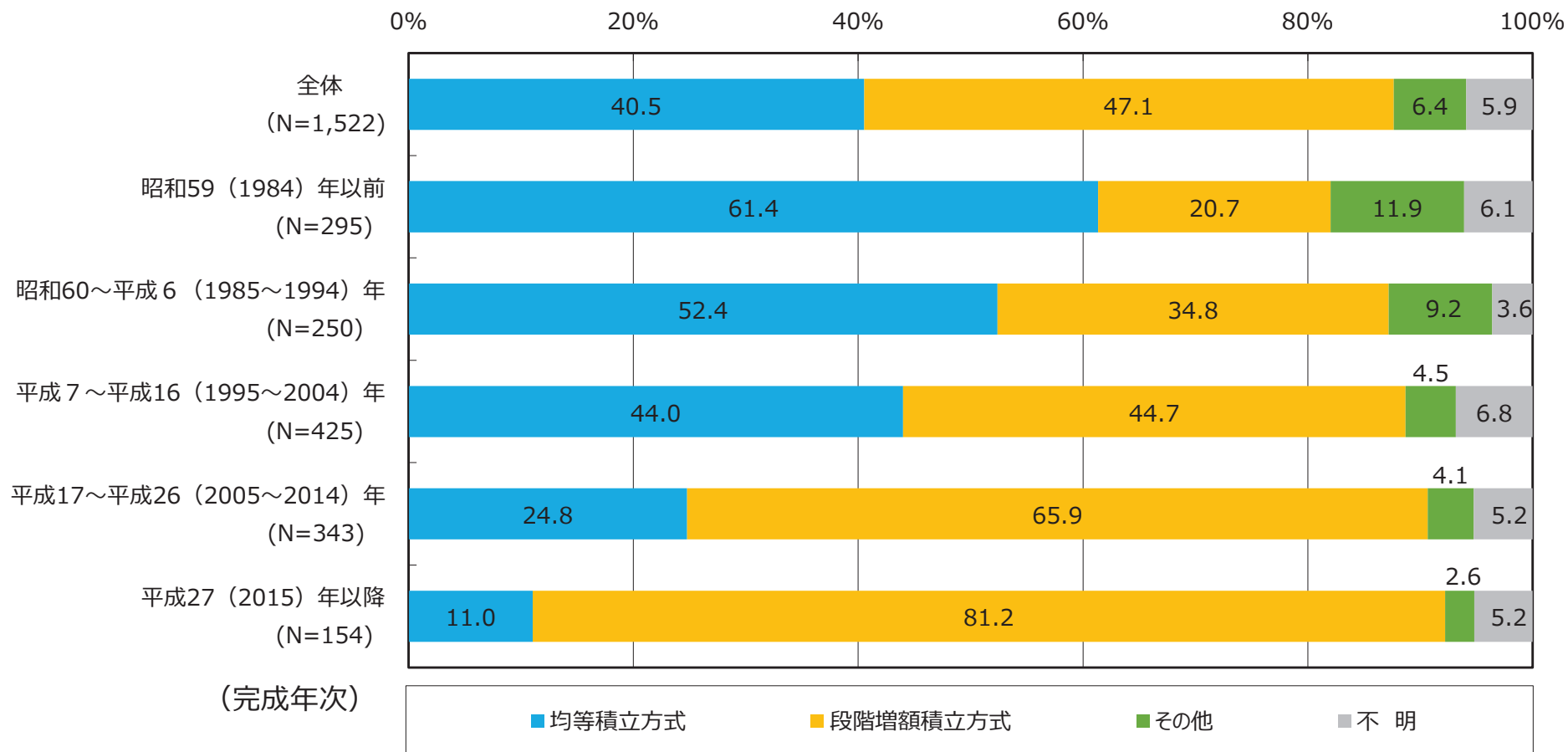
相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

- 工事費用は修繕積立金のみで充足

課題① 工事費(修繕積立金)のこと

- 現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%となっている。完成年次別内訳をみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が大きい。

現在の修繕積立金の積立方式



【出典】令和5年度マンション総合調査

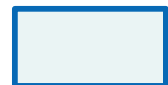
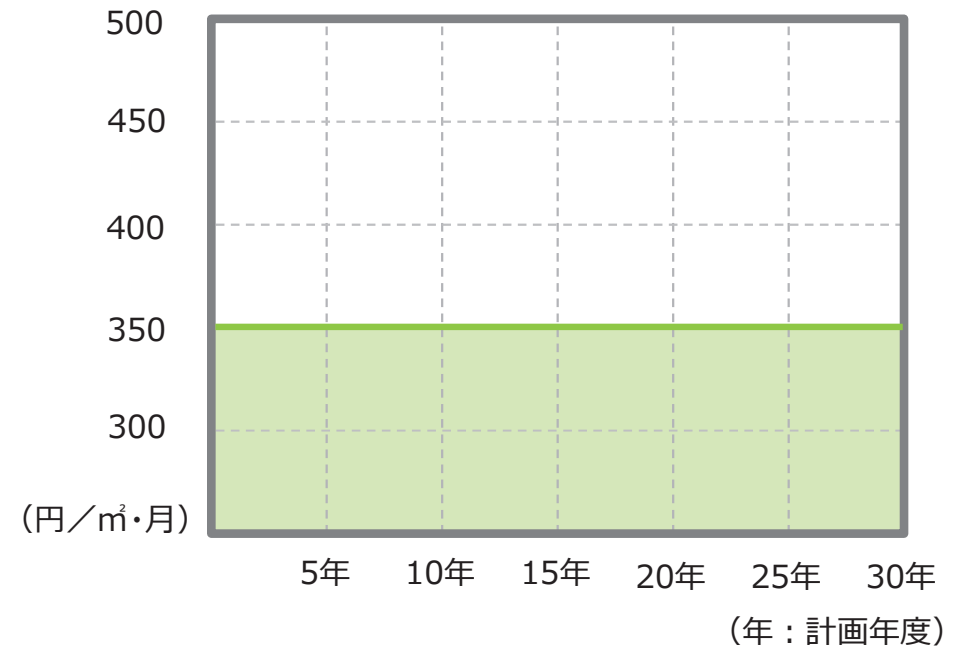
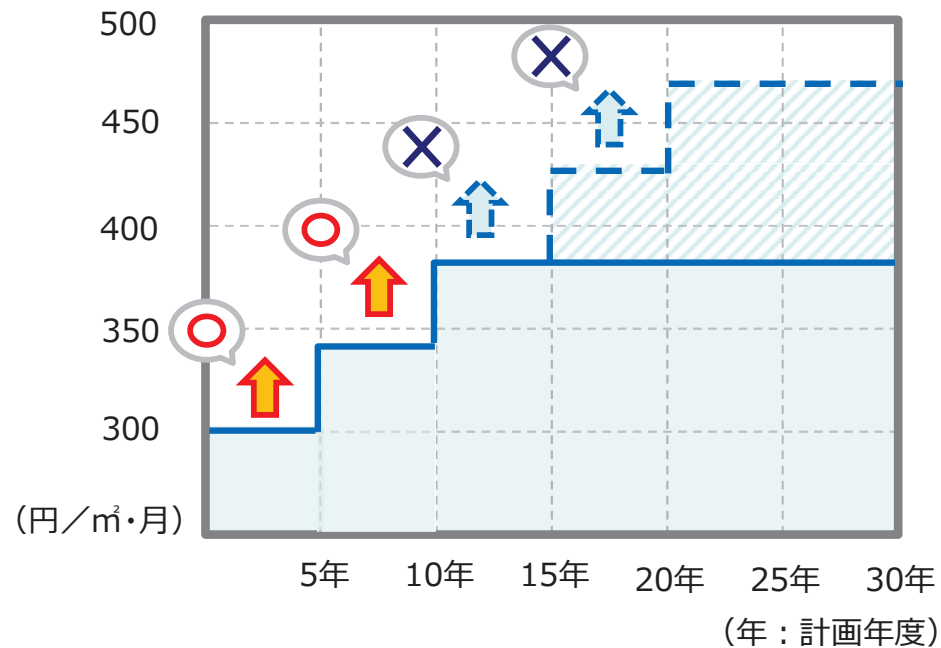
課題① 工事費(修繕積立金)のこと

均等積立方式と段階増額積立方式

- 段階積立方式の場合、増額決議に失敗すると長期修繕計画通りに修繕積立金が不足する可能性がある。
- 均等積立方式は都度合意形成が不要となり、安定的に修繕積立金を確保できる。

段階増額積立方式の場合

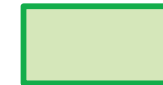
均等積立方式の場合



段階増額積立方式による
修繕積立金 (A)



増額決議失敗により
不足する修繕積立金



均等積立方式による
修繕積立金 (B)

※A=B

課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

長期修繕計画に基づく 定期的な修繕が必要な内容の例

- 外壁修繕 (塗装・タイル補修)
- 屋上・バルコニー等防水
- 鉄部塗装 (手すり等)

<経年に伴って必要>

- 給排水管更新



大規模修繕工事にあわせて 施工することが考えられる内容の例

- 安全性の向上
 - 耐震改修
- 省エネ化
 - 玄関扉、窓サッシ等の更新
 - 照明器具のLED化
- 新たなライフスタイルへの対応
- 資産価値の向上
 - EV (電気自動車) 用充電設備の設置
 - 集合ポストの改修
 - 宅配ボックスの設置

課題① 工事費(修繕積立金)のことー工事内容の検討

サクラディア (渋谷 副理事長)

- ・ 工事内容の検討にあたって、建物の劣化状況診断を実施して実施時期・工事内容を検討
➡ 今回の工事では、足場の架設を伴う外壁修繕・防水塗装を中心に実施

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- ・ 大規模修繕は外壁塗装（ゴンドラ吊り下げ方式）、防水対策を中心に実施
- ・ 組合員からも分かりやすい内容として、エレベーター化粧板の貼替え等も実施

相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

- ・ 高経年、4回目の大規模修繕のため、外壁塗装は既存塗膜の剥離→再塗装が必要に
- ・ 玄関扉の更新は組合員の関心が高く、仕様の決定にあたって組合員の意見を丁寧に収集

新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

- ・ 屋上から雨漏り、給水設備劣化、専有部分排水管の劣化により漏水…と課題が山積
- ・ 自治体の専門家派遣制度を利用して建築士(マンション管理士)の派遣を受ける
➡ 建築士(マンション管理士)のアドバイスも受けながら、優先順位をつけて工事内容を検討
- 耐震改修工事 …区の補助金を活用
- 屋上外断熱工事…建築士のアドバイス
- 玄関扉の更新 …防音性・省エネ性能が向上、借入金の返済期間を延長可能に

課題① 工事費(修繕積立金)のことー工事内容の検討

サクラディア (渋谷 副理事長)

- 工事内容の検討にあたっては…
 - ① 簡易建物劣化診断で実際の劣化度合い等を把握
→大規模修繕の実施時期を1～2年後ろ倒しできる結果
 - ② 設計コンサル業者による詳細な建物診断
→今回実施する工事内容と、先送りする工事内容を仕分け
 - ③ 工事内容を決定
 - 躯体の保護 (外壁修繕・防水塗装等)
 - 足場の架設が必要な工事項目
 - 足場の架設が不要な箇所等、部分補修で対応可能なものは部分補修で対応し、次回以降に先送り
- ➡建物の劣化状況に応じた工事内容とし、工事費を低減

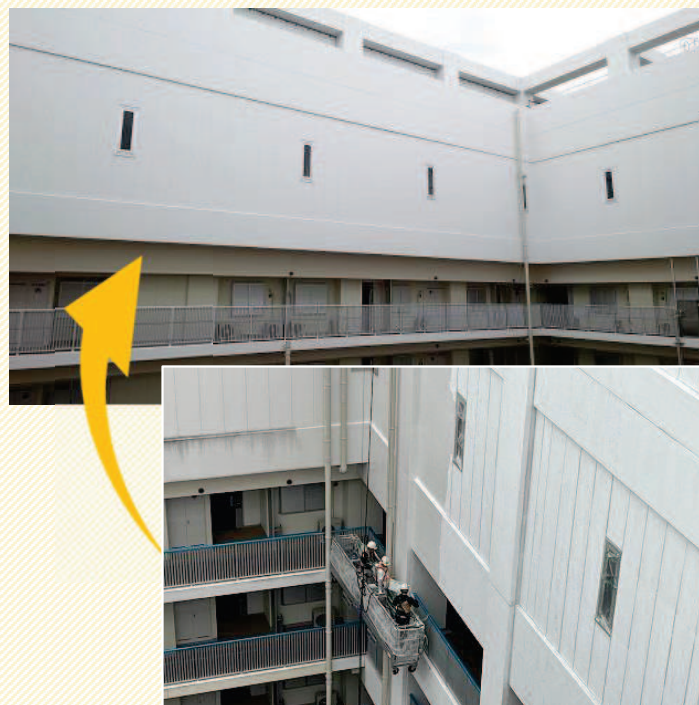
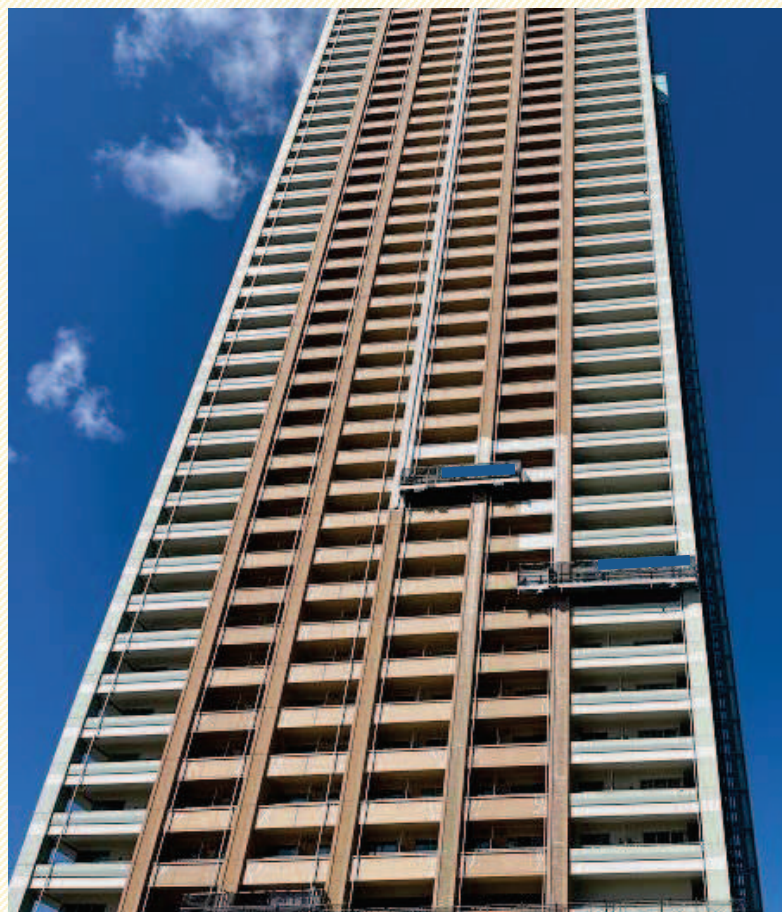


課題① 工事費(修繕積立金)のことー工事内容の検討

大規模修繕工事の施工例

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

外壁等修繕 (施工はゴンドラ吊り下げ方式)



屋上部ウレタン防水塗装

エレベーター 化粧板の貼替



課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

大規模修繕工事・併せて実施した工事の施工例

相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

外壁修繕 (外壁塗色変更)



古い塗膜を一度剥離してから再塗装

玄関扉の更新



課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

「マンションみらいネット」の管理組合専用ページに建物調査診断報告書をアップし、組合員はいつでも閲覧できるようにした



マンションみらいネット
マンション管理システム

サンプル画面

組合トップ お知らせ 組合スケジュール マンション案内 組合図書室 理事長用掲示板

トップ > ログイン画面 > 組合図書室

組合図書室 マンカンマンション管理組合図書室

図書分類: 大規模修繕に関する書類 ※図書を選択してください。

検索年月: 2017 年 1 月 ~ 年 月

タイトル: 文字を入力してください

検索

総会に関する書類 一覧

ダウンロード

	図書分類	対象年月	タイトル
<input type="checkbox"/>	長期修繕計画に関する書類	2010	2010年度 長期修繕計画書
<input type="checkbox"/>	長期修繕計画に関する書類	2005	2005年度 長期修繕計画書
<input type="checkbox"/>	長期修繕計画に関する書類	2000	2000年度 長期修繕計画書
<input type="checkbox"/>	長期修繕計画に関する書類	1995	1995年度 長期修繕計画書

みらいネットライブラリーはこちらから!

PDFファイルを見るためにはAdobeReaderが必要です。
AdobeおよびAcrobatはAdobe Systems Incorporated (アドビシステムズ社) の商標です。

 AdobeReaderのダウンロードはこちら (アドビシステムズ社のサイト)
(有料版・無料版の指定にご注意下さい。)

建物調査
診断報告書

(公財) マンション管理センター運営「マンションみらいネット」 <https://www.mirainet.org/>

※ (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「マンション管理適正化推進センター」に指定されています。

課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

玄関扉更新の仕様決定に向けて、組合員向けに比較表を作成し、アンケートで意向確認

		A社	B社	C社
施工事例 <small>※写真は相武台団地内での施工事例 ※写真のデザインは一例 (他デザインは各社提案資料) を参照</small>				
サイズ		<small>図寸法 (施工事例実測値) 幅80cm×高さ180cm×出幅5cm</small>	<small>図寸法 (施工事例実測値) 幅80.5cm×高さ181cm×出幅3cm</small>	<small>図寸法 (施工事例実測値) 幅82cm×高さ180cm×出幅2cm</small>
機能	防音断熱扉	○	○	○
	プッシュプルハンドル	○	○	○
	郵便受口・郵便受箱付き	○	○	○
	2ロック+ディンプルキー	○	○	○
	ドアアイ	○	○	○
	ドアクローザー	○	○	○
	対震丁番	○	×	○
	対震ドアガード	○	×	○
	通気機能ユニット	○	×	○
避難用子扉	×	○	×	
見積金額 (税込み) ※仮設費用含む		〇〇〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇〇〇円
戸当たり単価 (千円単位四捨五入)		〇〇万円/戸	〇〇万円/戸	〇〇万円/戸
メリット		価格が最も安い。	二重扉のため、大規模震災の際には内扉から脱出し、避難後も内扉の施錠が可能。	玄関扉の前方への出幅が2cmのため、圧迫感がなくスッキリした外観になる。
デメリット		玄関扉の前方への出幅が5cmのため、圧迫感がある。	価格が最も高い。 扉の通気機能がないため、玄関扉交換後に結露が発生する恐れがある。	価格が比較的高い。
相武台団地内実績		第〇管理組合 (〇〇〇〇棟~〇〇〇〇棟) 他	第〇管理組合 (〇〇〇〇棟~〇〇〇〇棟) 他	第〇管理組合 (〇〇〇〇棟~〇〇〇〇棟) 他

課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

大規模修繕工事・併せて実施した工事の施工例

新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

耐震改修



※新宿区の補助金を活用



郵便受けの大型化・ 照明LED化

※照明LED化は
新宿区の補助金を活用

玄関扉の更新

※国、東京都の
補助金を活用



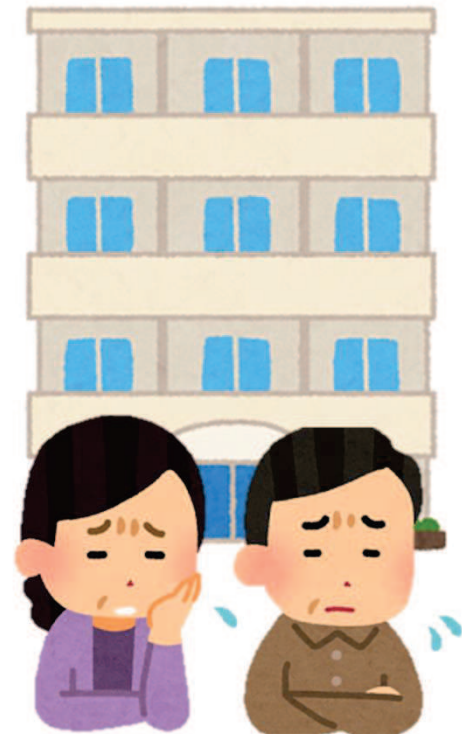
自治体によるマンション管理組合への支援の取組イメージ

相談窓口

マンション管理組合からの相談を受け付け



マンション管理組合

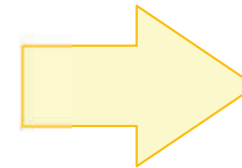


専門家派遣

マンション管理組合に対して、

- ・マンション管理士
- ・建築士
- ・弁護士

等の専門家を派遣



※自治体によって支援制度の有無・支援制度の内容は異なりますので、詳細は各自治体にご確認ください。

課題② 施工業者・コンサルタント選定

ザ・タワーズ・ウエスト（村門 前全体理事長）

- 設計コンサル、施工業者とも公募を実施
 - ➔ 施工業者選定時、談合・不正行為防止のため設計コンサルを関与させず、修繕委員会とマンション管理士事務所のみで対応
- ゴンドラ吊り下げ方式による施工実績を公募条件として設定
- 価格だけではなく、ヒアリングやプレゼンを通じ、品質、安全管理、現場代理人の能力・人柄等を見極めることが大事

サクラディア（渋谷 副理事長）

- 設計コンサル、施工業者とも公募を実施
 - ➔ 情報漏洩・不適切コンサル対策として管理業者を関与させず、理事会のみで対応
- 設計コンサル選定の決め手は、リピートの業務の多さ
- 施工業者の選定は、工事費用だけではなく、同規模等の工事实績、担当現場所長の実績、サクラディアの特徴を理解した提案かどうかを確認

相武台団地第14住宅（増本 理事長）

- 設計コンサル、施工業者とも公募を実施
- 設計コンサルとの契約時、リベート等の授受は行わないことを約束する誓約書を取り交わし

課題② 施工業者・コンサルタント選定

新宿第二ローヤルコーポ（小畑 理事長）

- 設計コンサルは、区から派遣された建築士の実績を確認し、役員協議のうえ設計・監理を依頼
- 施工業者は3期ともすべて公募を実施

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

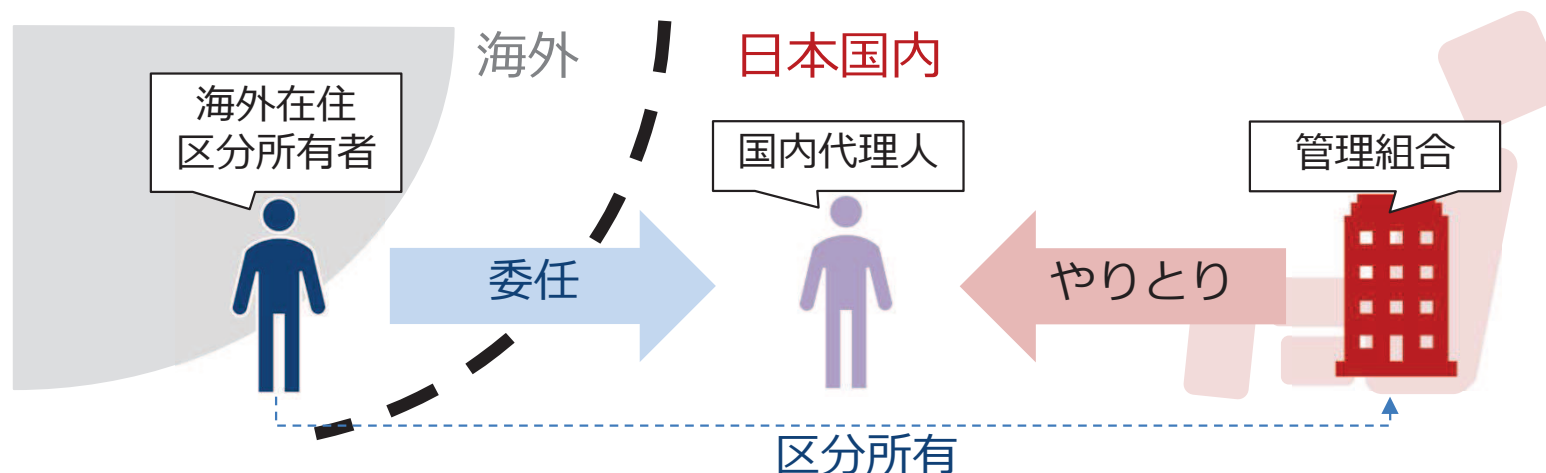
相武台団地第14住宅（増本 理事長）

- 当初、大規模修繕に向けた管理組合の体制として「修繕委員会」を立ち上げ
 - ➡議論が進まなくなる、理事会との意思疎通に支障を来すなど問題が発生
- 2年目から、理事会の中に修繕委員会のメンバーが加わって議論する形に体制を見直し
 - ➡理事会と修繕委員会が足並みを揃えることが大事

新宿第二ローヤルコーポ（小畑 理事長）

- 外国籍の組合員、居住者も多い
 - ➡外国籍居住者との直接のやりとりには翻訳アプリも駆使
 - 海外居住の組合員については、基本的には国内代理人（必置）とやりとり

（国内代理人のイメージ）



課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

- ・工事のお知らせを多言語版で作成・配布 (最大6か国：中国・ネパール・韓国・ベトナム・タイ・バングラデシュ)

平成29年7月 日
居住者各位
新宿第二ローヤルコーポ管理組合
株式会社

改修工事におけるご案内事項

今回工事ではご不便をおかけしますが、ご理解をお願いいたします。工事を担当する建築工業のスタッフは日本語しか話せません。問い合わせについても、日本語による書面等をお願いいたします。


建物周りの工事

【工事に関する説明】

- ① 建物の耐震補強工事を行います。(8月～10月)
- ② 前面道路脇のブロック塀を解体・撤去します。(8月下旬予定)

【工事に伴う注意事項】

- ① 駐輪場が建物の階段側の植栽内に移動します。(8月～3月)
- ② 建物の壁を一部解体するため非常に大きな音が出ます。
- ③ 住戸内のガス(台所・浴室)が使えない日があります。
1日(9:00～17:00)
- ④ バルコニーで洗濯物が干せない日があります。
→ 工事用掲示板のカレンダーで確認してください。




英語版

Guidance on the renovation work

We apologize for the inconvenience caused by the renovation work. Please be informed that the people who work in renovation work only speak Japanese. Please refer to Japanese for the written advice.

The engineering around the building

- 1 The description of the engineering
 - ① Implementation of the building seismic reinforcement engineering. (August to October)
 - ② Remove the concrete wall in front of the road (late August)
- 1 Notice during the period
 - ① The bicycle park will move next to the building staircase site. (August to March)
 - ② Please be aware that noises may arise during the period.
 - ③ The gas of the fire cannot use during the period. (one day) On the balcony will post the date that you cannot use for dry clothes. → Please confirm the calendar of the engineering.



中国語版

改建工程的指南事項

此次的工事はご不便をおかけしますが、ご理解をお願いします。工事を担当する建築工業のスタッフは日本語しか話せません。問い合わせについても、日本語による書面等をお願いいたします。

建築周辺の工事

【关于工事的说明】

- ① 实施建筑物的抗震加固工程。(8月~10月)
- ② 拆除房屋前方的混凝土墙体。(8月下旬预定)

【工事に伴う注意事項】

- ① 自行车停车位将移至建筑楼梯间附近。(8月~3月)
- ② 在此期间可能会产生噪音。
- ③ 在此期间不能使用燃气灶具。请在阳台上张贴您不能使用晾晒衣物的日期。(一天) 请确认工程公告板的日历。



ネパール語版

कार्यका लागि हामी सारा प्रार्थी छौं

गणना गरिने नयाको कामका लागि हामी सारा निमित्त ताला दिनु हुन हामिको अनुरोध गर्दछौं।

कार्यका लागि हामी सारा प्रार्थी छौं।
गणना गरिने नयाको कामका लागि हामी सारा निमित्त ताला दिनु हुन हामिको अनुरोध गर्दछौं।
कार्यका लागि हामी सारा प्रार्थी छौं।
गणना गरिने नयाको कामका लागि हामी सारा निमित्त ताला दिनु हुन हामिको अनुरोध गर्दछौं।
कार्यका लागि हामी सारा प्रार्थी छौं।
गणना गरिने नयाको कामका लागि हामी सारा निमित्त ताला दिनु हुन हामिको अनुरोध गर्दछौं।

※資料中のイラストは、施工業者が作成したもののイメージです

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

ザ・タワーズ・ウエスト（村門 前全体理事長）

- 大規模修繕工事実施の意思決定前／着工前の段階に応じて説明会を開催
- 店舗所有者は、施工にあたって気にするポイントが異なる
 - ➡住宅区分所有者とは別に説明会を開催
- 理事会メンバーの発案により、着工前にこども向け説明会も開催
 - ➡施工期間中の危険・注意点をやさしく説明

サクラディア（渋谷 副理事長）

- 理事会の検討内容、進捗状況等を毎月全戸配布の「管理組合ニュース」に掲載
- 臨時総会前に住民説明会を実施（2回：平日夜・土曜）
 - ➡設計コンサル・施工業者選定のプロセスについて関心が強く、理事会の考え方を丁寧に説明

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

ザ・タワーズ・ウエスト（村門 前全体理事長）

施工前にこども向け説明会も実施

➡ 説明だけでなくクイズを取り入れるなど、施工業者が工夫を凝らして企画



ゴンドラに近づかない！

○？ ×？ ？



せいかいは…
お知らせはかならず
お父さんお母さんに
渡してね！



※施工業者が作成したこども向け説明会の資料（クイズ）のイメージです

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

サクラディア (渋谷 副理事長)

- ・ 毎月発行の管理組合ニュースに進捗状況を掲載
- ・ 臨時総会前には、平日夜・土曜日午前の2回、説明会を開催

2023年8月・9月号

◆大規模修繕工事の進捗状況

- 現段階は複数の大規模改修業者より修繕工事の見積りを取得しております。各社の見積りが出次第、工事内容の比較、検討を行う段階です（以後は施工業者を絞り、施工業者の決定となります。）

2023年10月号

◆大規模修繕工事の進捗状況

- 見積内容を精査し選びました大規模改修業者4社のプレゼンテーション（説明会）を実施し、聴衆した委員会含めた管理組合理事参加者の意見を総合判断し、1社を内定させて頂きました。
- 10月の理事会で施工業者の内定の承諾をえまして、以後は、住民の皆様向けに、①施工業者、②工事契約、③工事計画等に関する臨時総会を開催する予定です。（翌年2月または3月を予定）

◆大規模修繕工事の進捗状況（臨時総会開催3/31）

- 大規模修繕工事実施に関しまして委員会、理事会で検討を重ねてきました。工事内容（施工業者、工事契約、工事計画等）を居住者の皆様へ説明及び御承認頂くため、この度臨時総会を開催させていただきます。春先のお忙しい時期かと思いますが、居住者の皆様におきまして大切な行事となりますのでご理解、ご参加の程よろしくお願いたします。
- 臨時総会の詳細が決まりましたら改めてご案内いたします。
- また、臨時総会後には別途住民説明会（施工業者による工事説明）を予定しています。こちらも詳細が決まり次第改めてご案内いたします。

- 臨時総会開催日時：2024年3月31日（日）午前中
- 場所：プラザウエスト さいたま市桜区道場4-6-1（桜区役所併設）

2023年12月・
2024年1月号

- 管理24-03
- 臨時総会議決内容 ※議案は変更の可能性があります

項目	内容
開催日時	2024年3月31日（日）9時45分～11時30分
場所	プラザウエスト さいたま市桜区道場4-6-1（桜区役所併設）
議案	①施工会社決定 ②修繕積立金（住宅全体・一部共用、店舗全体・一部共用）取り崩し ③工事請負金額および大規模修繕工事予備費決定 ④理事会一任事項決定

◆大規模修繕工事、事前説明会開催

- 臨時総会開催に先立ちまして、大規模修繕工事の内容について説明会を開催します。

【説明会概要】

項目	内容
開催日時	①2024年3月13日（水）20時00分～21時00分 ②2024年3月17日（日）10時00分～11時00分
場所	サクラディア ウェルカムコート棟ホール
内容	大規模修繕工事実施に関する説明及び質疑応答

- 詳細は別途、ご案内を全戸配布予定です。事前に配布される臨時総会資料を事前説明会前に一読いただき、ご不明な点がございましたら当日にご質問ください。
- ※運営上の都合からリアル開催のみとなります。予めご了承ください。



2024年2月号

サクラディア管理組合ニュース

管理24-03

発行者：サクラディア管理組合 広報担当

◆第16期 第1回臨時総会を開催します

第一部：大規模修繕

- 大規模修繕工事実施にともない工事内容（施工業者、工事契約、工事計画等）を居住者の皆様へ説明及び御承認頂くため、臨時総会を開催させていただきます。春先のお忙しい時期かと思いますが、居住者の皆様におきまして大切な行事となりますのでご理解、ご参加の程よろしくお願いたします。



第二部：サクラディア住民意見交換会

● サクラディアの事を一緒に考えませんか？

築15年を迎えサクラディアがおかれている環境は建築当初と比べ大きく変化しています。住民の皆様はサクラディアの現状と課題をご理解していただき、各委員会の取組の進捗をご報告し、取組内容に対してのご意見を伺いたいです。

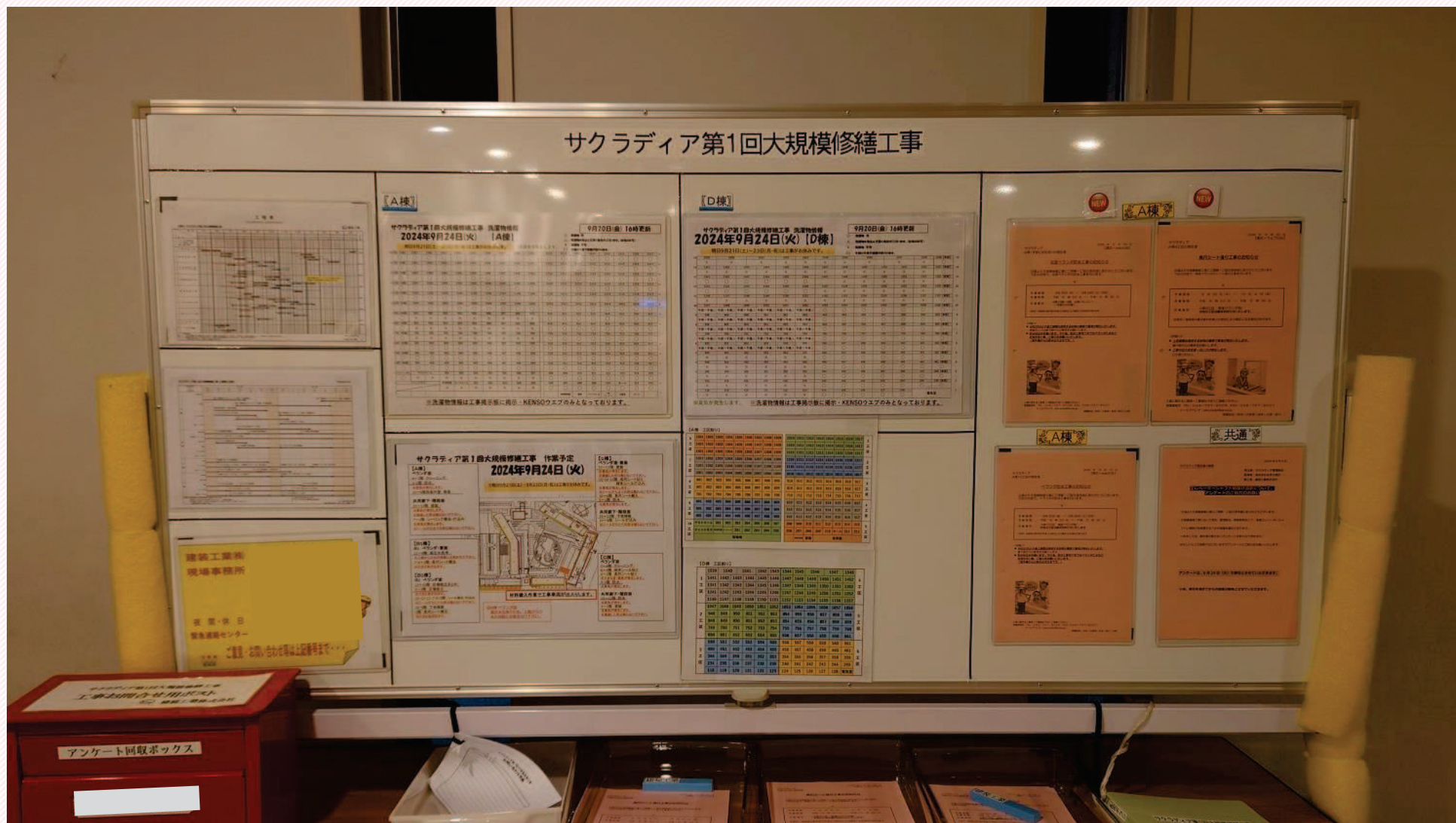


- 臨時総会資料は3月10日を目標に全戸に配布予定です。
- 臨時総会前の事前説明会を3月13日（水）、3月17日（日）に開催します。概要は次ページをご覧ください。
- 決議には過半数の賛成が必要です。資料配布後、委任状または議決権行使書を3月23日（土）までに管理事務室ポストへの投函をお願いします。

課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知

サクラディア（渋谷 副理事長）

施工期間中、人目につくエントランスホールに情報掲示板を設置



課題① 工事費(修繕積立金)のこと—工事内容の検討

相武台団地第14住宅 (増本 理事長)

改良改善工事の実施に向けて、組合員の意向確認のためにアンケートを実施

改良改善工事アンケート

アンケート締切日：2022年 8月 7日(日)

提 出 先：各棟理事 集合ポスト(下記参照)

お部屋番号 _____ 号棟 _____ 号室 _____

氏名 _____

下記選択肢に○をつけてください。

質問1) 集合ポストについて
A. 交換したい B. 現状のままでよい

その他ご意見があればご記入ください。

質問2) 階段下の掲示板について
A. 交換したい B. 現状のままでよい

その他ご意見があればご記入ください。

質問3) 階数表示板について
A. 交換したい B. 現状のままでよい

その他ご意見があればご記入ください。

質問8) 防犯カメラについて
A. 設置したい B. 必要ない

※防犯カメラの設置については個人情報保護に関する細則の制定が伴います。

その他ご意見があればご記入ください。

質問9) 宅配ボックスについて
A. 設置したい B. 必要ない

その他ご意見があればご記入ください。

質問10) インターネット環境について
A. 通信速度を速くしたい B. 現状のままでよい

その他ご意見があればご記入ください。

質問11) 駐輪場について
A. 駐輪間隔を広くしたい B. 現状のままでよい

その他ご意見があればご記入ください。

全国の管理組合へのメッセージ

サクラディア（渋谷 副理事長）

- 長期修繕計画は、あくまで計画であり、建物劣化診断等を行い、実際の劣化状況に応じて進めることが重要
- 設計監理方式により管理組合の味方となる専門家のサポートにより進めることが望ましい
- マンション内にコミュニティが緩やかに形成されており、結果的に、大規模修繕工事での合意形成や各所協力につながったと思う

ザ・タワーズ・ウエスト（村門 前全体理事長）

- 施工会社を選定する際には、価格だけではなく、品質、安全管理、現場代理人の能力・人柄等を見極めて判断することが重要

新宿第二ローヤルコーポ（小畑 理事長）

- 快適に生活を送り続けられるよう、適切な管理・修繕工事を実施し、長寿命化を図ることが大事
“負動産”にせず、資産価値を維持できれば、相続人に修繕積立金の支援等の理解・協力を得られる
- 小規模マンションの人は、困ったら抱え込まないで自治体などにSOSを出すことも大事

相武台団地第14住宅（増本 理事長）

- 組合員の中には様々な人がおり、合意形成が難しい場面もあるが、「マンションを次世代につなぐ」ということを大事にして活動してきた
- 大規模修繕に取り組まれる方には、大きく構えて取り組んでいただきたい