



発行：すみだマンション管理組合ネットワーク  
事務局連絡先：墨田区住宅課 03-5608-6215

メールアドレス juutaku@city.sumida.tokyo.jp

## 修繕計画の意味をしっかりと考えよう

管理組合の総合力が試される、大規模修繕工事。それと切り離せないのが、修繕計画です。これから大規模修繕工事を考えようという管理組合のために、10月のセミナーの講師、山口実氏の著書『得するマンション管理を始めよう』の中から、修繕計画に関する部分を、抜粋しました。

——修繕計画の三つのパターン——

1. **長期修繕計画** 長期的な展望にたち、主要な修繕項目の修繕期間と費用について、修繕積立金の根拠(目安)とすることを目的としたもの。20年から30年程度の将来をその範囲とするのが通例。

2. **中期修繕計画** 長期修繕計画にくらべて、より具体的に密度を濃くしたもので、劣化状態を把握した結果とするものが多く、5年程度の範囲で計画するもの。

3. **短期修繕計画(修繕実施計画)** 修繕が実施される2年程度前に策定し、予算および資金計画、タイムスケジュール等を作成するもの。

(中略)長期修繕計画というのは、20年、30年というスパンですから、実際に劣化の進行具合や、その修繕費用がいくらになるのかなど、じつは読めません。本来は、長期、中期、短期と目的が違うのです。長期修繕計画で大切なのは、つまるところお金の問題であって、工事の中身ではないのです。それに対して中期計画はもう少し具体性をもった計画ということになります。工事資金が足りないなど、近々の問題です。短期の実施計画は、どのような工事をいつやるのかというまさに実施するための計画です。—— [発行:ワッサーマガジン社 定価:1,400円]

## ★すみネット入会のご案内★

**個人会員**：区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者  
**団体会員**：区内のマンション管理組合  
**会費(年額)**：個人会員2千円、団体会員5千円  
**郵便振替口座** 00130-7-259607  
**入会申込先**：墨田区住宅課03-5608-6215

## 分譲マンション管理セミナー

テーマ：「マンションの大規模修繕」

[講師] 山口 実 氏

(建物診断設計事業協同組合理事長)

[日時] 10月16日(土)

午後2時～午後4時

[会場] 墨田区役所131会議室(13階)

※庁舎北側「休日夜間受付」よりお入り下さい

[対象] 区内分譲マンション区分所有者の方

[定員] 先着60人

[費用] 無料

[申込み] 10月1日(金)から電話予約

[お問い合わせ&お申し込み先]

墨田区住宅課 TEL 5608-6215

[共催] すみだマンション管理組合ネットワーク(すみネット)

## 区に分譲マンション支援制度

### 1. 分譲マンション計画修繕調査支援

大規模修繕の前に、建物・設備の共用部の劣化程度を調査する場合、その調査費の一部が助成されます。

#### 条件

- (1) 建築後5年以上経過していること
- (2) 管理組合の運営が適正に行われていること
- (3) 助成額は調査費の1/3以内で50万円が限度)

### 2. 修繕工事の借入金の利子補給

住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォームローン」の融資を受けた場合、1%の利子相当額が支援されます。

(詳細についての問い合わせ先: 墨田区住宅課)

## マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

### 私のマンションこれって普通なの？

\*【ペット問題】で困ってます。

私の住んでいる住宅は築32年。西側10階建、東側14階建、全362戸。その間、所有者が替わったり、一部が賃貸になったりと、居住者の出入りも多く、そのためにいろいろと定められているルールも守られず《マナーの低下》が問題となっています。

「我が住宅では、ペットの飼育は一切禁止」されています。1階から14階までの、南北各階のエレベーターホールの掲示板と、エレベーター内に

住宅内では犬、猫を飼うことはできません

とのポスターが貼ってあります。

ところが最近、ペットに逃げられた人が、ポスターの隣に

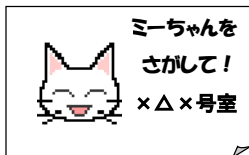
ペットを見つけた方はご連絡を

とのメモ紙を貼ってあったのにはビックリ！！

ペット可愛さのあまり、ルールを公然と破る無神経なことには、呆れてしまいました。あなたのマンションは、如何ですか？  
(Bさん)

ペット  
飼育禁止

○×管理組合



\*【テナント問題】で困ってます。

築 年。私のマンションは1階と2階が外食店となっております。ある日住民が知らされないうちに排気ダクト、空調設備、エアコン冷媒管、ケーブル等を設置する為に外壁に穴を開け、屋上まで勝手に「ボルト付け」されています。管理組合に対しても何の連絡も報告も無く、気が付けば手遅れの状態！！

今からどの様な手立てがあるのか解らず、困っています。

《もっと早い時点で声を上げるべきだった》と。

今後外壁改修工事の機会にでも、先方と話し合いて対策を考えようと思っていますが。。。(Wさん)

### 管理組合必携の新刊図書

◎「マンション標準管理規約の解説」 定価 2,000 円

編著・発行:(財)マンション管理センター 発売:住宅新報社

16/1/23 発表の改正標準管理規約を、解説！

「規約+コメント+解説」のセット表記、使用細則モデル付き！

購入:書店又は(財)マンション管理センター TEL 03-3222-1535

◎新刊「マンションの再生」 定価 500 円 A4 版 50 頁

監修:国土交通省住宅局 編集・発行:マンション再生協議会

マンションの再生(修繕・改修や建替え)のポイントや事例を解説

申込先:マンション再生協議会 事務局 TEL 03-3591-2361

## 修繕積立金の運用

ペイオフ対策として、積立金の運用方法の一つに住宅金融公庫の「マンション修繕債券積立制度」(すまい・る債)があります。

この債券は預金保険の対象ではありませんが、住宅金融公庫法及び国の予算に基づいて、その都度、国の認可を受けているもので、**債権の保全が図られているのが特徴**です。

また、管理組合が**債券を公庫に預けるので保管の煩わしさのない**ことも利点の一つです。

積立てるマンション修繕債券は利付き 10 年債で 1 年ごとに利息が支払われます。修繕実施時期に合わせた**中途換金も可能**で、**元本割れしません**。詳細は住宅金融公庫(債券募集センター 03-5800-9458)にお問い合わせ下さい。

## すみネットQ&A

Q 当面の活動の力点は？

A 組織基盤の確立です。

当会は、分譲マンション管理組合の主体的運営をめざして活動する、墨田区における唯一の組織として、「組織基盤の確立」を活動の力点に置いています。そのためには、

①会員の増加による収入の確保を図ること

②会員の皆様に役立つ事業を実施することが不可欠です。

マンション運営に関する情報を共有、或いは交換し、業務を委託する場合は管理会社等を上手に使い、建物・設備の維持保全を図るとともに、より良い居住環境を作り上げることが当会の目的です。

## 編集後記

今年の夏休みはオリンピック観戦で連日連夜の寝不足。。。ついつい明け方まで見入ってしまい、国内に居たのに『時差ぼけ』状態でした。なかでも嬉しかったのは、あまり脚光を浴びていなかった選手陣のメダル獲得です。元気付けられました！そして我が「すみネット」活動に重ね合わせて注目したのがチームプレイ。金奪還の体操。再び銀のシンクロ。4 位に大健闘の 400 と 1600 リレー。決勝に進めなかった男子サッカーや女子バレー。個性の違うメンバーが各自の役割を発揮し合って結果を出すのは、同じですね。(F&M)