

第7章 建物維持管理

- 1．建物管理に配慮した施設設計
- 2．管理運営計画
- 3．維持管理費用等の概算

第7章 建物維持管理

本章は、再開発事業で整備する複合建物について、建物管理に配慮した施設設計、管理運営計画及び維持管理費用の概算を示しています。

1 建物管理に配慮した施設設計

(1) 建築設計による対応

実施設計を検討するなかで、管理区分を十分に考慮し、エレベーター、給排水・空調等の設備機器を庁舎と住宅や店舗・事務所の用途ごとに分離するなど、財産区分を明確にし、可能な限り共用部分を少なくするとともに各用途の区分所有者が利用しやすい建物計画とします。

(2) 基本設計終了時における検証

明確な管理区分の設定

今回、計画を進めている再開発建物は、庁舎、住宅、店舗・事務所等の複数の用途で構成されています。区分所有権の内容別に分類すると庁舎専有部分、住宅専有部分、店舗・事務所専有部分と、それ以外の共用部分に分けられます。

敷地やエントランス、アトリウムなど分離することが困難なものを除き、区単独での利用が明確で、維持管理が容易となる管理区分を想定した建物計画となっています。

設備機器の考え方

庁舎用と住宅用の設備機器は、明確に分離します。また、庁舎用と店舗・事務所用の設備機器は、分離することが可能な給排水、空調、受変電設備は別系統としています。特にエレベーターは、庁舎用、店舗・事務所用、住宅用、消防活動用の4系統に分け、保守点検等で支障をきたす恐れはありません。

2 管理運営計画

(1) 管理運営計画と管理規約

複合用途の区分所有建物は、それぞれの用途に応じて設備機器や施設の管理方法が異なることや、他の地権者のほか住宅購入者などが所有することから単独所有の建物とは異なる維持管理についての検討が必要となります。

建物の維持・管理について、専有部分は、それぞれの区分所有者が自己の責任と負担で管理しますが、敷地や共用部分については、区分所有者全員または区分所有者の一部で管理します。区分所有者が一体となってスムーズに維持・管理できる体制を整備するため、区分所有者の権利や利用方法を明確にして、管理運営計画を慎重に検討する必要があります。そのため、今後十分な検討を行ったうえで、適切な管理運営計画を策定し、詳細な管理規約を定めます。

(2) 管理運営計画の概要

管理運営計画の全般について、体系的に分類したものが下表となります。この計画に基づいて管理規約を詳細に定めます。

	事 項	項 目	詳細項目
1	総則的事項	管理規約設定の目的、用語の定義、遵守義務等	
2	所有に関する事項	専有部分と共用部分の範囲	専有部分と共用部分の範囲を明確に規定
		分離処分の禁止	専有部分と共用部分及び敷地の共有持分を分離処分不可
		共用部分の分類	全体共用部分・一部共用部分、敷地、共用部分の共有持分等
		敷地と共用部分の持分	敷地と共用部分の持分を規定
3	利用に関する事項	専有部分の用途変更の禁止	
		付随する諸規則	建物等使用規則、駐車場使用規則等
		共用部分の特定利用	特定管理、専用使用、第三者使用
4	管理に関する事項	管理組合	組合の業務、総会、理事会
		管理費	構成項目の整理、管理費の積算、管理業務委託契約等
		修繕積立金	長期修繕計画の作成、積立金の積算等
		共用部分の利用料支払い	使用料の額、利用料の充当方法
5	雑則	義務違反者に対する措置、管理者の勧告及び指示等	

(3) 管理運営計画の主な検討内容

利用に関する事項

専有部分と共用部分の範囲を明確にしたうえで、それぞれの部分の利用に関する事項について、きめ細かくルール化をします。

(ア) 専有部分の利用について

各所有者が管理する専用部分における用途変更の禁止や使用にあたっての留意事項、修繕等に関する事項などを定めます。

(イ) 共用部分の利用について

共用部分における駐車場・駐輪場などの使用に関する事項のほか、屋上庭園やテラスなどの共用部分を特定利用する事項に関して定めます。

特定利用には一般的に次の3つの方法があります。

特定利用の方法	内 容
特定管理	共用部分のうち、特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用し、管理する部分。
専用使用	共用部分のうち、特定の区分所有者のみが、排他的に利用することができる部分。
第三者使用	共用部分のうち、第三者に利用を認めた部分。

共用部分を特定利用することで、区の庁舎としての機能を確保します。現在、特定利用(専用使用)を想定しているスペースは、「庁舎屋上庭園」、「庁舎テラス部分」、「広告塔または電光掲示板部分」です。

敷地南側の「地区広場」は公共的なイベントの利用や災害など緊急時における区の防災拠点として機能することを地区計画のなかで定めていますが、細かな利用方法などを管理規約や使用規則に定める予定です。

管理に関する事項

(ア) 管理組合について

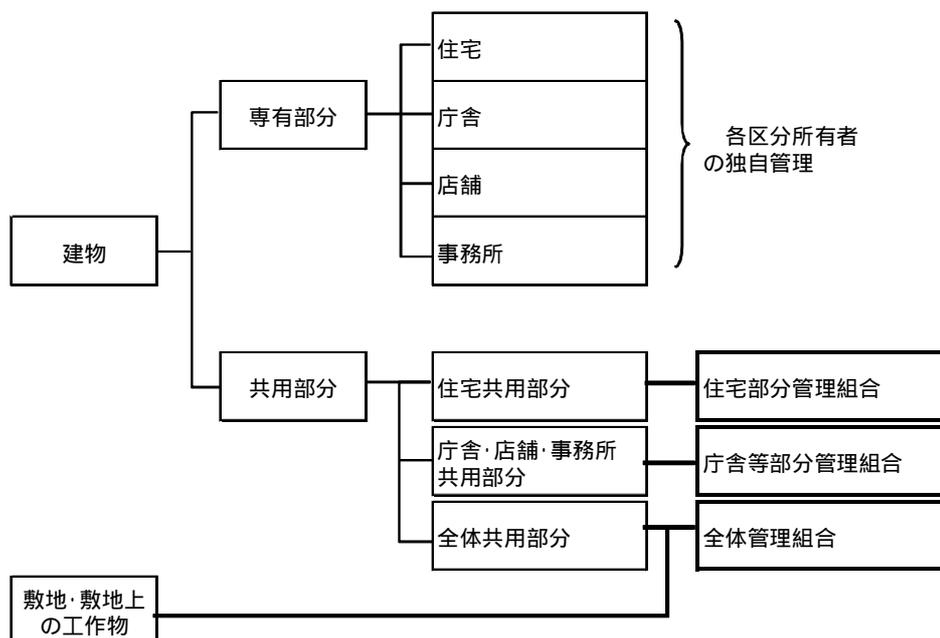
敷地や全体共用部分の維持管理については、区分所有者全員で構成された全体管理組合で、適切な維持・管理を行い、区分所有者の財産の保全や快適で安全な環境を確保する目的で、清掃や保守、修繕など様々な業務を行います。

現在の想定では、庁舎等が入る低中層部の共用部分の維持管理を行う庁舎等部分の管理組合と、住宅の共用部分の維持管理を行う住宅部分の管理組合を別々に設置する予定です。

従って、例えば住宅共用部分において維持管理に関する問題が発生したとしても、庁舎の維持管理に影響が及ぶことはありません。

区分	管理の範囲
住宅部分管理組合	住宅共用部分
庁舎等部分管理組合	庁舎・店舗・事務所の共用部分
全体管理組合	駐車場、外構等全体共用部分、敷地及び敷地上の工作物や植栽

(管理形態のイメージ図)



(イ) 管理費について

・ 専有部分の管理費について

区が所有する専有部分は、区が自らの責任と負担で管理します。

・ 共用部分の管理費について

共用部分を維持・管理するにも費用がかかります。この費用については、区分所有者の義務として負担する必要があります。

管理費の主な内訳は、「管理員人件費」、「共用部分にかかる光熱水費」、「共用のエレベーター、給排水設備等の保守点検料」、「清掃費」、「損害保険料」、「防災・防犯費」などで、具体的な金額の積算については、実施設計後の管理運営計画が定まった段階となります。

(ウ) 修繕積立金について

一般的に修繕積立金は、共用部分の大規模修繕の際、一時的に払うことが区分所有者にとって負担となることから、あらかじめ修繕工事費などの必要額を算定し、それを区分ごとに費用配分率を決めて毎月積み立てていくものです。

今回の区分所有建物においては、設計段階から修繕計画も検討し、5年目・10年目など、節目ごとの設備機器更新も含めた共用部分の30年程度の長期修繕計画を策定します。

その計画をもとに、管理区分に応じた十分な修繕積立金を用意し、計画的に大規模修繕等を実施していく予定です。

区 分	内 容
計画(大規模)修繕	経年による劣化に応じて計画的に行う比較的大規模な修繕工事 (屋根防水、外壁塗装、給排水管取り替え等)
建 築	屋根防水、床防水、外壁塗装、建具・金物等
設 備	電灯設備、情報通信設備、消防設備、昇降機設備、
その他	外構・附属設備
特別修繕	不測の事故や自然災害(台風、大雨、大雪等)による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事

(4) 管理規約について

事前に検討をした管理運営計画に基づき、詳細な管理規約を作成します。管理規約は、一般的に「建物の区分所有等に関する法律」に基づき定められるもので、区分所有建物の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な施設環境、住環境を確保することを目的としています。

また、規約は管理組合の法律となり、その構成員である区分所有者は、規約に拘束されことになります。

管理規約の制定方法

通常の方譲マンションの管理規約は、上記のとおり「建物の区分所有等に関する法律」に基づき定めますが、市街地再開発事業で建設される再開発建物については、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、再開発組合、いわゆる豊島区を含む従前の権利者の意思で、住宅分譲前に都知事の認可を得て設定することができます。

今回の管理規約は、都市再開発法に基づき定めることとし、想定される事例

について、事前に周到に検討したうえで管理規約を作成します。

制定時期

床購入者や入居者にとって、管理費や修繕積立金などは継続的な負担となることから、参加組合員が住宅を分譲する時期までに、管理規約を決定します。現在のスケジュールでは、平成23年度中を想定しています。

管理規約を変更する場合の手続き

この区分所有建物の管理規約について、変更するためには、区分所有法第31条第1項の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議が必要となります。議決権とは、区分所有者がもっている議決にあたっての権利のことで、一般的に、所有している共用部分の持分割合（専有部分の床面積の割合）によります。

豊島区は、多くの専有面積を保有しますので、議決権の4分の1以上を所有することが想定できます。したがって、規約の変更に関して、区の主体性は極めて強く、公共性は強く担保されます。

3 維持管理費用等の概算

建物が大規模化すると関連設備が増加し、光熱水費や保守点検経費等も増加するのが一般的ですが、今回の建物計画は、様々な環境対策により、光熱水費などのランニングコストをできるだけ圧縮しています。

管理費や修繕積立金は、実施設計後の管理運営計画が決まらないと積算できませんので、ここでは、同規模程度の建物を想定し試算を行いました。

(1) 維持管理経費（年間）

項目	新庁舎	現庁舎（H21年度）
面積	専有 25,500 m ² 共用 3,600 m ² 合計 29,100 m ²	本庁舎 13,153 m ² 分庁舎 2,925 m ² 区役所別館 1,993 m ² 合計 18,073 m ²
区分	金額	金額
管理費（共用部分）	150,320 千円	201,516 千円
管理費（専有部分）	200,968 千円	
光熱水費	136,671 千円	113,508 千円
電気料金	49,225 千円	36,884 千円
ガス料金	0 千円	463 千円
水道料金	15,800 千円	11,773 千円
冷暖房料金	71,646 千円	64,388 千円
修繕費	12,532 千円	8,882 千円
委託費	51,765 千円	79,126 千円
合計額	351,288 千円	201,516 千円
1 m ² あたり単価（月額） （合計額/全体面積）	1,010 円/m ²	930 円/m ²

(2) 共用部分の修繕積立金（年間）

20,000 千円程度