

**基礎講座
&
相談会**

大阪市マンション管理支援機構・大阪市立住まい情報センター主催

マンション管理の基礎知識

**参加費
無料**

**基礎
講座**

1日目 10月29日(土)

- ・裁判外紛争解決手続き(ADR)について
- ・マンションの防犯について
- ・マンションの不動産価値を保つために

2日目 11月19日(土)

- ・マンション設備の維持管理
- ・模擬総会～円滑な総会の進め方～
当機構の専門家が総会を再現

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

開催時間 平成23年10月29日(土)・11月19日(土)
いずれも13:30~16:30(受付は13:00~)

定員 100名(先着順受付・事前申込必要)
連続受講を基本とし、単独受講も可能

参加費 無料

相談会

開催場所 大阪市立住まい情報センター 4階相談室

開催時間 10月30日(日) 13:00~16:00

申込締切 10月20日(木)

相談料 無料

定員 12組(申込み多数の場合は、登録マンションを優先して抽選)
法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組

申込方法 はがき、FAX又はホームページから

参加希望日・氏名・年齢・手話希望の有無・管理組合役職名・郵便番号・住所・マンション名・電話番号・FAX番号・相談会を希望される場合は相談の概要をご記入の上、下記へ送付

〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20
大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構「基礎講座&相談会」係

お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232/FAX:06-6354-8601
URL: <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

社団法人高層住宅管理業協会

URL <http://www.kanrikyo.or.jp/>

マンションの快適な環境と豊かなコミュニティ創造をめざして

当協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下法律という)及び「同法施行規則」に基づき、国土交通大臣より「指定法人」等の指定、承認を受けています。

当協会では、

- ① 会員に法律または施行規則に基づく命令を遵守させるための指導・勧告
- ② 管理組合からの苦情の解決
- ③ 管理業務主任者
その他マンション管理業に係るものに対する研修
- ④ マンション管理業の健全な発展を図るための調査・研究
- ⑤ マンション管理業者の業務の改善向上を図るための必要な業務等

を、適正かつ確実にを行うことを第一義と考えております。特に、苦情の解決については、当協会内に「苦情解決対応検討委員会」を設置し対応しています。

さらに「建物調査診断・長期修繕計画作成」を担うマンション保全診断センターでは昭和60年発足以来全国で2,300団地(約24万戸)の調査実績をもちます。特徴は建物劣化を全て数量で捉えた「建物劣化報告書(B4×約100頁)」と、最適な「修繕仕様書(A4×約30頁)」をもとに、詳細な「工事内訳金額書(A4×約30頁)」を管理組合の立場で作成致します。内訳書の電子データを使用しながら相見積りも容易にできます。工事業者の金額比較も簡単にできます。診断の見積りは無料でご案内しております。

当協会は、法律を踏まえ、マンション管理業者の業務の改善向上を図るため更なる努力を重ねるとともに、上記実務及び業務を果たしてまいります。

お問い合わせ ☎03-3500-2719(本部)

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (社)高層住宅管理業協会 関西支部
- (社)大阪府宅地建物取引業協会
- (社)不動産協会 関西支部
- マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)
- 関西電力(株)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいい
34 あさひ
VOL. 34
2011.10.1

**大阪市マンション管理
支援機構通信**

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

〈平日・土曜〉9:00~19:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

「基礎セミナー報告
「第1日目・第2日目」……①②⑤⑥
マンション管理フェスタ
……③④
2011開催速報
……
ガイド
基礎講座&相談会
マンション管理の基礎知識



**管理組合
登録
募集中**

講座1 管理会社とのつきあい方

委託契約内容をしっかり確認し、より良いパートナーシップを

業者に任せっきりになってませんか

一口にマンション管理といっても、建物や共有設備の維持・管理をはじめ、規約の制定、修繕積立金の管理など、その内容は多岐にわたります。こうした業務は複雑で専門的知識も必要なため、管理会社に委託するのが一般的です。そこで、今回は管理会社との上手なつきあい方についてお話ししたいと思います。

マンション管理を適切に行うには、良い管理会社を見つけると共に、業者と上手につきあっていくことが重要になります。管理業務を委託する場合、管理組合は管理会社と管理委託契約を結び、その契約内容の範囲内で業務を実施してもらいます。ただ、業者に任せっぱなしにしておくと、トラブルを招く恐れがあります。契約内容をチェックし、お互いに緊張感を持って接することが必要です。管理会社が持つ「プロとしてのノウハウ・情報」を活用し、互いにより良い関係を保っていくことが適切な管理への近道です。

「管理の主体は管理組合」を忘れずに

管理会社との契約は、契約によるいわゆる委託・受託の関係であり、マンションの管理の主体はあくまでも管理組合自身です。委託には、基幹事務をはじめ管理業務のすべてを委託する「全部委託」と、一部だけを委託する「一部委託」があります。管理組合として管理会社にどこまでの業務を委託しているのかを委託契約書・仕様書で確認し、お互いが委託業務内容について認識を一致させておきましょう。また、それ以外にも、他のマンションではどうしているのかを訊ねたりして、契約書・仕様書以外の管理会社が持っている色々な情報を提供してもらうのも有益です。

契約内容の確認はできるだけ具体的に

管理会社は、委託契約内容以外の業務は原則として行いません。ですから、居住者の代表である理事会は管理会社が行う業務を常にチェックする必要があります。委託契約書には確認しなければならないポイントがい

<講師>
大阪市立住まい情報センター
マンション管理相談員
うつのみや ただし
宇都宮 忠



くつもありますが、中でも大切な財産を管理する会計・出納業務は、とりわけ重要な項目の一つです。管理費等の財産の分別管理方法については、平成22年5月に、従来の「支払一任代行方式」「収納代行方式」「原則方式」による分類が廃止され、「収納口座」「保管口座」といった口座の性質による分別管理方式（イの方法・ロの方法・ハの方法）となったので、皆さんのマンションはどの方式になっているのか一度確認しておいて下さい。

また、説明会等では、契約書や仕様書の内容について不明な点、疑問な点があればどんどん質問して、問題点を明確にしていきましょう。たとえば、契約書に「乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する」とある場合、具体的にどんな帳簿があるのか、どこに保管しているのか、あるいは、管理費等の滞納督促について、「電話、自宅訪問、督促状による」とある場合、どこまで、どの期間、実施してくれるのか、などと具体的に確認していくことが必要です。

委託管理会社の変更にはパワーが必要

管理会社の委託業務がきちんと実行されているかも確認しておきましょう。作業に不備があれば、改善に向けてよく話し合い、それでも改善されない場合は、別の業者に替えることもできます。ただし、業者の変更にはそれなりのパワーが必要です。苦勞して管理会社を変更しても、前より良くなるとは限りません。そうならないためにも、事前に居住者へのアンケートやヒアリング等で不満の内容を具体的に把握するなど、十分な時間をかけて準備し、そのうえでなお必要であれば、管理会社の変更を検討するようにしましょう。管理会社については、(社)高層住宅管理業協会関西支部で用意している業者名簿も参考になります。

以上、皆さんには、マンション管理の主体は管理組合であることを今一度再認識されたうえで、管理会社と信頼関係、協力関係を築き、上手につきあっていたきたいと思います。

講座2 大阪市防災力強化マンション認定制度について

災害に強いマンションを大阪市が認定する制度です



<講師>
大阪市都市整備局企画部住宅政策課
担当係長
はやし あつこ
林 敦子

大阪市では、2009年より民間のマンションを対象として防災力強化マンション認定制度を実施しています。認定基準では、「建物の安全性」として住宅性能表示制度による耐震性・耐火性の評価が一定以上であることをはじめ、対震枠付玄関ドアの設置などによる「建物内部の安全性」、空地の確保や落下防止対策など「避難時の安全性」、ライフライン停止時の食事やトイレの確保に役立つ「災害に対する備え」、また、マンションの防災上の特色や管理組合や各戸で行う対策等について「防災アクションプラン」を策定し管理規約に位置づけることなどを求めています。

災害がおこった時には、マンションにお住まいの方々がとまどうことなく対処できるようにするため、日頃から災害時の対応について十分理解していただき、それらの情報を共有いただくことが必要です。本制度の認定基準を参考に「防災アクションプラン」を皆様で話し合っ作っていただくことは、お住まいのマンションの防災力向上につながるものと期待しています。

お問合せ
大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 民間開発グループ
Tel.06-6208-9648

講座3

管理費滞納と近隣トラブルの解決に向けて

対応策のマニュアル化と予防が大切

管理費滞納者への対応をどうするか

本日は管理費の滞納問題やペット・騒音問題等の近隣トラブルの解決法などについて考えてみたいと思います。

皆さんも管理費等の長期滞納者には頭を痛めておられることでしょう。管理費は組合運営の大切な資金であり、その滞納には積極的な対応が必要です。滞納を防ぐには、管理費の目的や用途を広報等で知らせ、日頃から組合員の協力と理解を得ておくほか、滞納状態をよく把握したうえで、対応をマニュアル化しておくといいいでしょう。一般的に理事は交代制でしょうから、滞納に対してルールづくりをしておけば統一した取り扱いが可能になり、不公平感も生じません。管理会社との役割分担も大切です。管理会社は裁判等を行うことはできません。また、委託契約では管理会社が行う督促業務は限定されている場合が多いので、督促等をどこまでやってくれるのかを普段から確認しておく必要があります。

滞納が発生した場合、一般的には電話による請求、個別訪問、督促状送付といった順で督促を行うこととなりますが、たとえば、1カ月目は口頭（電話）、2カ月目は戸別訪問、3カ月目は内容証明郵便などとマニュアル化しておくといいいかもしれません。その他、電話請求では、滞納原因が経済的理由なのか、組合や管理会社に対する不満なのかをよく確かめる。戸別訪問は、冷静に対応するため必ず複数で。文書による請求は、最初は滞納者の郵便受けに、次に配達証明付内容証明郵便、などと対応の仕方を決めておくのもいいでしょう。なお、民法では一般の債権は10年で消滅しますが、管理費や修繕積立金は定期給付債権と見なされ、時効は5年なので注意が必要です。念書の作成は時効を中断する効力があるので、これを活用する手もあります。

そして次の法的処置としては、簡易裁判所による支払督促、少額訴訟、通常訴訟、民事調停等を検討することになります。これらの措置には一長一短がありますが、支払督促や少額訴訟が比較的妥当かと思いますが、法的措置は総会決議を経るのが原則ですが、より迅速に対応できるよう、理事会決議で足りる旨規約で定めておくことも検討してみてください。法的措置を取った後、なお支払いがなされない場合は、強制執行あるいは区分所有権の競売申立を行います。このあたりのことは専門家によく相談しましょう。



<講師>
大阪弁護士会
弁護士
きの たつお
木野 達夫



騒音トラブルは対処より予防

マンションのトラブルで今も多いのが騒音（生活音）問題です。これについては明確な法規制がないため、有効な解決策はないというのが現状です。マンションは構造的な特性から、普通に生活しているつもりでも音が近隣に聞こえてしまい、これがトラブルのもとになります。さらに厄介なのは、社会通念上、我慢できるとされる限界点である「受忍限度」には個人差があることで、足音、椅子を引きずる音、掃除機の音、戸の開閉の音は受忍限度を超えていないという判例はあるものの、残念ながら法的には具体的なガイドラインはありません。マンション生活はお互い様。騒音トラブル予防のためにも近隣とのコミュニケーションの重要性を普段から意識して欲しいと思います。

ペット問題を規約や細則に定める

最近の少子高齢化に伴い、ペットを飼いたいという人が増えています。新築分譲マンションでも「ペット可」をうたった物件が多くなってきました。皆さんのマンションはいかがでしょうか。ペット飼育に関しては、標準管理規約には規定がなく、参考コメントとして、禁止する場合、承認する場合それぞれの規定例が掲載されています。ペット飼育を禁止している場合、規約を改正して、飼育を可能にすることはできますが、その場合、「区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数」が必要と、かなり重い要件になっています。管理規約でなく、普通決議により使用細則で定めたケースもありますが、大枠は管理規約で定め、細かいところは使用細則で定めるのが本来の姿と考えます。最近は一世代限りの飼育を認める例も増えているようですが、いずれにしても、後々トラブルが起きないように、規約等にきっちり定めておくことが必要と考えます。

漏水も早めに手を打つのが肝心

漏水問題については、まず、漏水が起きたのは専有部分か、共用部分かを確かめるのが先決です。専有部分であれば区分所有者が責任を負い、共用部分であれば管理組合あるいは管理業者が責任を持つことになります。また、いずれに属するのか分からない場合は共用部分と推定し、管理組合が責任を持つとされています。また、屋上排水口のごみ詰まりによる漏水事故は、たとえ管理組合に落ち度はなくても管理組合に責任ありとする判例や、コンクリートスラブと天井板の間の配水管については、『本管』、『枝管』という従来の分類ではなく、建物の機能的な面も踏まえて共用部分とした判例も出ています。水漏れなどのトラブルが発生したら、組合としては、直ちに管理業者に連絡し、できる限り早めに対策を講じるように努めましょう。

マンション管理フェスタ2011

開催速報

日時：平成23年9月4日(日) 12:00~16:00
 場所：大阪市立住まい情報センター3F ホール

防災情報も充実。平松市長もかけつけました。

9月4日、賛助団体や協力団体等の支援を得て、第3回目の「マンション管理フェスタ」を開催しました。当日は台風通過直後の不安定な天候にもかかわらず、280名もの方々が参加され、発表会、講演のほか、専門家とおしゃべりやマンション管理に役立つ情報コーナー、クイズラリーなど盛り沢山のプログラムをお楽しみいただきました。会場には大阪市の平松市長も訪れ、「私もマンションの住民。コミュニティの輪を拡げて『人の都 大阪市』をみんなで実現していきましょう」と挨拶。防災用品の展示にも関心が集まり、ご来場の皆様に改めて防災に対する意識を高めていただく有意義なひとときとなりました。



発表 フェスタで発表会

メインステージでは、「ローレルハイツ北天満」の皆様による太鼓演奏と、「エバークリーン淀川」の皆様による日本舞踊とフラダンスが披露され、色鮮やかな衣装をまとった出演者の見事なパフォーマンスや優雅な踊りに大きな拍手が寄せられました。



講演 マンション管理と災害に強いコミュニティ作り

一東日本大震災をふまえて一

講師 千里金蘭大学
藤本佳子 名誉教授

今回は、千里金蘭大学の藤本名誉教授が東日本大震災直後に視察された体験を基に、現地の分譲マンションの被災状況や当時の対応、災害に強いコミュニティ作りなどについてご講演。多数の写真をまじえての臨場感あふれるお話に、参加者の皆様は熱心に耳を傾けておられました。



専門家とお話ししてみませんか？

大阪市マンション管理支援機構の専門家と自由におしゃべりできるコーナー。この機会を利用して、多くの参加者が専門家の方々とそれぞれいろんな相談やお話をされ、「役に立った」「来てよかった」と好評でした。

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (社)大阪府建築士会



賛助団体・協力団体が、役立つ情報コーナーを設置

大阪市マンション管理支援機構の公共団体や賛助団体また協力団体が、マンション管理、リフォーム、防犯、エレベータなどマンション管理に役立つ様々な情報を提供。来場者は各コーナーの係員の説明に聞き入っておられました。



公共団体

- 大阪市 ●大阪市住まい公社 ●(独)住宅金融支援機構近畿支店

賛助団体

- (社)高層住宅管理業協会関西支部
- (社)大阪府宅地建物取引業協会
- (社)不動産協会関西支部
- マンションリフォーム推進協議会近畿支部
- 大阪ガス(株)
- 関西電力(株)

協力団体

- NTT西日本-関西
- NPO 法人大阪府防犯設備士協会
- NPO 法人大阪府錠前技術者防犯協力会
- (財)マンション管理センター
- (社)日本エレベータ協会関西支部
- 大阪市消防局



防災グッズ展示コーナー

東日本大震災を教訓に、「防災かまどベンチ」や「非常用飲料水生成システム」をはじめ、様々な防災グッズの展示が注目の的。ここでも、来場者の防災への関心の高さがうかがえました。



- 日本赤十字社大阪府支部
- 大阪市消防振興協会

マンションの取り組み紹介

津波想定避難訓練やコミュニティ活動など、マンションのユニークな取り組み事例がパネルでわかりやすく紹介されました。



映像で見る管理組合応援コーナー

災害対策、大規模修繕、建替え事例、超高層住宅など、マンション管理に関する様々なビデオをご覧いただきました。

登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

登録組合には
マンション管理の悩みを解決する役立つ情報をお届けします！

**登録料
 無料**

大阪市マンション管理支援機構は、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあつぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには、下記のような特典があります。

※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行います。全て事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のため基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

- 特典1 マンション管理セミナー DVD を差し上げます
- 特典2 「マンション管理 Q&A 集全 10冊」を差し上げます
- 特典3 管理組合の広報活動に役立つツール(例文&イラスト集)を提供します
- 特典4 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります
- 特典5 専門家相談の抽選倍率を優遇します



お問合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局
☎06-4801-8232

ホームページ
 から登録
 できます。

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

講座4 標準管理規約について

標準管理規約の改正点は
コメント欄にも注目

マンション管理の基礎の理解は、なぜ必要か

今回はこのたび改正されたばかりのマンション標準管理規約(7月27日発表)の概要のご紹介と管理規約を読む際のポイントを一緒に勉強していきたいと思ひます。

全国分譲マンションストックが550万戸を超えたこの時期に、なぜ今さらマンション管理の基礎なのか。私はマンション管理適正化推進センターの一職員として毎日、相談をお受けしていますが、相談の多くは、マンション管理の基礎を知っておられれば、相談に来られるまでもなく自ら解決できるのではないかと多いのです。また、相談に訪れる方々のマンションでは何らかのもめ事やトラブルを抱えておられるケースが多いですが、もめ事はマンション管理において一番よくないことで、深刻化すれば快適な共同生活は望めません。皆さんのマンションがそんなことにならないように、マンション管理の基礎をしっかり理解して皆さんで話し合っていたいただきたいというのが私の願ひです。

みんなで考えた規約は、みんなで守る

マンションの専有部分は区分所有者で管理しますが、建物共用部分を維持管理していくのは区分所有者全員です。たとえばリンゴの木を考えてみましょう。リンゴの木というのは、根があり幹、枝、葉があつてはじめて果実があるわけで、その果実の部分が皆さんが買われる専有部分なんです。果実を生でかじりたい人が大多数の場合、ジャムにしたい人が水のやり方、肥料の与え方はこうして欲しいといつても、そういう育て方は許されません。それが合意形成ということなんです。そして、その合意に基づいて必要な育て方や維持管理の方法を規約に定め、みんなで守っていかなくてはなりません。でも全員でやるのは難しい、誰かに代表してやってもらおうということで、一般的な管理組合では、管理者として理事長を決めます。管理する者にはみんなで決めた規約を守ってもらいますが、それでも規約にない勝手な行動をしてしまう可能性があります。それを監視するのが監事であり、理事会、理事長の業務の執行や財産状況の監視をする重要な役割を担っています。

<講師>
財団法人 マンション管理センター
おさだ やすお
長田 康夫



標準管理規約と管理適正化指針

では、国はどう手助けしているのか。国が用意しているのが「区分所有法」と、マンションに特化した「マンション管理適正化法」という2つの重要な法律です。しかし法律だけでは分かりにくい、こういう風な規約があれば一般的に活用しやすいのではと国土省が考えて書かれたのが「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」です。ただし、これはあくまでも文字通り標準であり、皆さんが実際に管理規約を定めたり変更する場合は、このままではなく、それぞれのマンションの実態に合った形に手直しして利用していただくことになります。平成17年には、マンション管理を見直し、向上を図る目的で、「マンション管理標準指針」を発表し、具体的な項目について標準的な対応と望まれる対応を示しています。このたびの標準管理規約の改正もこの指針を実践したものといえるでしょう。

標準管理規約を読むときはコメント欄にも注目

今回のマンション標準管理規約の改正は、役員資格要件の緩和(現住要件の撤廃)を行うことなどが主な内容となっており、「マンションに現に居住する」という要件を撤廃することで、居住者の高齢化、賃貸化や管理への無関心化などに伴う役員不足という課題に対応しています。また、組合員の出席によらない総会での議決権行使(議決権行使書や委任状)の取り扱いルールが明確化され、「組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、誰を代理人にするかについて主体的に決定することが望まれる」と示されています。これは条文だけでなくコメント欄に書かれています。誰も条文はきちんと読んでコメントまでは注意を払わないものです。コメントに重要事項が書かれていることもあります。皆さんが標準管理規約を読むときは、コメント欄にも目を通していただきたいと思ひます。

講座5 吹付けアスベスト除去等補助制度

アスベスト含有調査・除去等の補助制度をご利用ください。



<講師>
大阪市計画調整局
建築指導部監察課 課長代理
くきの たかはる
久木野 孝治

アスベストによる健康被害のニュースは今も後をたちません。あなたのマンションは大丈夫でしょうか。大阪市では、こうした不安を解消するために「大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度」を制定し、市内の既存建築物にある露出した吹付けアスベストの含有調査や除去工事等を実施するための費用を補助しています。分譲共同住宅の対象となる部位は共用部(付属する機械室・電気室等を含む)で、申請者は管理組合の代表者。アスベスト含有調査に対する補助金は対象費用の全額かつ1試料あ

たり10万円の上限金額内、アスベスト除去工事等に対する補助金は対象費用の3分の1かつ100万円の上限金額内となっています。補助制度のご利用は今年度までとなっておりますので、健康被害防止のためにも、アスベストのリスクマネジメントの観点からも、この制度を利用した早期の対策をお勧めいたします。なお、この制度のご利用には事前協議が必要です。対策を行う前に必ず下記までご相談ください。

お問合せ 大阪市計画調整局 建築指導部 監察課
Tel.06-6208-9318

講座6 大規模修繕工事と長期修繕計画について

長期修繕計画に基づいて、日常点検や修繕工事を実行することが重要

古いマンションストックが社会問題化

平成21年末の調査では全国のマンション数は約562万戸で、1年間におよそ16万戸増えています。昭和40年代以来、マンションはどんどん増え続け、また、昭和56年には建物の耐震基準が変わり、今年でちょうど30年になります。つまり、昭和56年以前に建てられた旧耐震のマンションは築30年以上を経過しており、老朽化が進み、いわゆる中古ストックになっていっていることを示しています。

日本人の人口や世帯数の推移を見ると、2005年を境に人口は減り始め、世帯数も2015年から減っていくと考えられています。人口が減るのにマンションが今と同じように増えれば、住宅が余っていくのは当然のこと。マンションの資産価値が下がり、空き家や分譲マンションの賃貸化は今後も進みます。この先東日本大震災の話題が下火になれば、中古不良ストックや旧耐震の建物をどうしていくかという問題が顕在化してくるでしょう。

こうした状況を背景に、管理組合や区分所有者に何が求められているのでしょうか。建物は古くなっていくけれど、適宜適切な修繕をきちんと行い、コミュニティを熟成させていけば、いわばビンテージマンションといわれるような古くて値打ちのある評価の高い建物になっていく、そういうマンションにすることを考えながらしっかり管理していくことが重要だと思ひます。

「大規模修繕」成功のカギは、周到的な準備

大規模修繕工事はなぜ必要なのかとよく聞かれますが、これに対しては、「大規模修繕をきちんと行えば、建物の劣化を防ぐだけではなく居住者のコミュニティの醸成と資産価値の維持のために、必ず大きな力になりますよ」とお答えしています。では、どのくらいの周期で行えばいいのかというと、建物状況によって変わってきますが、外壁や鉄部分の補強、屋根防水、給排水管、建物の物理的な耐用年数などを目安に、築後10年~15年程度の周期で実施するのが一般的です。

大規模修繕にはそれなりの準備期間、少なくとも2、3年が必要です。管理組合としてプロジェクトを成功に導くことができるかどうかは、一にも二にもこの「準備」にかかっていると考えてください。準備は工事過程の7割ほどを占め、足場が立てばもう成功したも同然です。



<講師>
社団法人 大阪府建築士会
いまい としお
今井 俊夫



管理組合での事業の進め方は、企画→説明・認知→合意→実行→確認・監査という順になります。もちろんその前に、工事がなぜ必要なのか、どんな工事をするのかを全員で認識する必要があります。そのためにも、さまざまな段階で情報の共有が欠かせません。準備ができた後も、施工会社の選定や工事の発注など、大規模修繕はやるのが多く、大きな努力とパワーが求められますが、管理組合を主体に1、2年掛け余裕のあるスケジュールで、居住者みんなで力を合わせ、ぜひ成功させましょう。

なお、具体的な進め方等については、住宅金融支援機構が発行する『大規模修繕マニュアルプラス』などが参考になります。また、大阪市には「分譲マンションアドバイザー派遣制度」といって、管理組合で実施する大規模修繕工事の勉強会に専門家を派遣してくれる制度があります。当センターが窓口になっていますので、利用されてみてはいかがでしょうか。

「長期修繕計画」で維持管理を計画的に

次に、長期修繕計画についてお話ししておきます。長期修繕計画が必要なのは、点検や診断によって不具合が生じる前に予防的措置をとるいわゆる「予防保全」と、そのために必要な「積立金の確保」に不可欠だからと考えましょう。周期は30年程度(長周期の設備更新を含む)が目安になると思ひます。

「長期修繕計画」やそれに伴う「修繕工事と資金のシミュレーション」を作成し、目に見えるようにしておけば、いつどのような修繕を行うのか、どの程度の費用が必要なのかを事前に知ることができます。作成のポイントとしては、今後20年~30年間にやるべき修繕内容と時間、必要な費用の目安を明確にし、その費用を計画的に積み立てていくことです。こうすることによって、資料を基に、積立金の範囲内で修繕費に充当することができるし、無駄な修繕による悪循環も防げます。

長期修繕計画は策定さえすればいいというものではありません。これに基づいて、日頃の点検作業や修繕工事をどう実行していくかが重要なのだとご理解ください。

奈良の古寺が千年以上の寿命を保つ理由

最後に、大規模修繕に関連して、私はよく法隆寺を話題に取り上げます。このお寺は7世紀に建立され、1300年が経過しています。もちろんここに至るまでは全面解体工事や改修工事が何度も行われています。さらにもう一つ、奈良の元興寺という古寺には、屋根瓦などに、法隆寺より100年程古い飛鳥寺から移築された部材が今も使われていることがわかり、屋根防水の素晴らしい技術が大きな注目を浴びています。これらの例を見るだけでもわが国の修繕技術や屋根防水の技術の高さがうかがえます。これらの古寺が1千年以上の寿命を保っているのに比べ、現代のマンションの仕上材が10年しかもたないのではあまりにもお粗末です。今の優れた部材と高い技術で補強すれば、20年、30年といわず、100年でも持たせられるのではないのでしょうか。日頃の修繕をきっちり行い、丁寧に手を入れて大事に使えば、マンションもいつまでも長く持つんだと再確認していただければ幸いです。