

催しものガイド 参加費無料!

交流会&相談会案内・大規模修繕工事見学会案内

交流会 主催：大阪市マンション管理支援機構 日時 令和2年3月8日(日) 13:30~16:30(受付開始は13:00) 定員 30名 締切 令和2年2月28日(金)	大規模修繕工事見学会案内 主催：大阪市マンション管理支援機構 日時 令和2年3月28日(土) 13:30~16:00(受付開始は13:00) 定員 30名 締切 令和2年3月12日(木)
相談会 主催：大阪市立住まい情報センター 日時 令和2年2月23日(日) 13:00~16:00 定員 12組 (法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組) <small>※いずれも申込者が多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選します。 ※詳細は、ホームページやチラシでご確認ください。</small>	締切 令和2年2月14日(金)

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版 一般社団法人マンション管理業協会

●「令和元年度 マンション管理ベーシック研修」を全国6地域で開催
 マンションの管理事務に従事して1~2年程度のフロント担当の方々を主な対象として、フロント業務におけるスキルアップにお役に立てることを目的として開催する研修です。管理会社に内定された初任者の方にも役立つ内容となっています。

日程 大阪会場: 令和2年3月4・5日(水・木)

受講料 協会会員 16,500円 非会員 18,700円(税込)

●「令和元年度 マンション管理アドバンスPlus研修」を全国7地域で開催
 マンション管理に係るコンプライアンスの強化、マンション管理業務に有用なテーマに関して、タイムリーな情報提供を目的として開催する研修です。

日程 大阪会場: 令和2年3月16日(月)

受講料 協会会員 8,800円 非会員 9,900円(税込)

お問い合わせ先 試験研修部: TEL 03-3500-2720 URL: <http://www.kanrikyo.or.jp/kensyu/>

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
●(公社)大阪府不動産鑑定士協会
●近畿税理士会
●(公社)大阪府建築士会 | 民間事業者団体
●(一社)マンション管理業協会 関西支部
●(一社)不動産協会 関西支部
●(一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
●大阪ガス(株) |
|---|---|--|

マンション管理フェスタ 2020年2月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒5300041 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

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あずき

VOL. 59
2020.2.1

- マンション管理フェスタ... ① ②
- 基礎講座報告... ③ ④ ⑤ ⑥
- 催しものガイド... ⑦
- 支援メンバー瓦版... ⑦

管理組合
登録募集中
無料!



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
(Osaka Metro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

〈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

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

楽しく知ろう！ マンション管理フェスタ2019

日時 令和元年9月8日(日)

場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

講演 知恵を出し合って快適に暮らそう マンション生活

摂南大学理工学部 教授 平田 陽子 氏
(ひらた ようこ)



私がマンション管理をテーマに研究を始めたころは、「管理」について確立されたものがありませんでしたが、最近では、民泊問題や、大規模修繕工事、建替えなどが課題とされています。そうしたことに居住者の皆さんの知恵と力を出し合って、快適なマンション生活に変えることが重要です。

分譲マンションをめぐる状況

- ・高度経済成長期に土地の高度利用を目的に出現しました。
- ・現在のマンションのストック数は654.7万戸(平成30年度末 国土交通省調べ)となっており、1世帯当たり2.33人として換算すると、約1525万人(日本の人口の約1割)が居住しています。
- ・ストックの約12%に当たる81.4万戸が建築後40年を超えています。

分譲マンションの特徴

分譲マンションは、1つの建物の中に、専有部分と共有部分があります(共同所有・共同利用)。住戸部分が専有部分、それ以外、例えばエントランスホールや廊下、水道や電気などの設備、建物の壁、床のような躯体部分や、敷地が共有部分になります。マンションはみんなで所有しているということです。また、一軒家と違い分譲マンションは一つの建物に多くの世帯が住んでおり(共同生活)、所有者みんなで管理しなければなりません。なお、住戸の外の廊下掃除や、水道や電気設備の点検を行うことなどを共同管理と言います。共同管理に必要な費用負担や、委託する業者の選定方法などについて所有者みんなで決めるために「管理組合を結成」します。

管理組合

管理組合とは区分所有者(分譲マンションの所有者)全員で自然発生的に成立する組織で、居住者が快適に暮らすために必要な組織です。管理組合の構成員にはマンションに住んでいない区分所有者もいます。住んでいない区分所有者も所有権を有しているのですから、管理に携わらないといけません。その方法は、それぞれのマンションで決めることとなりますが、マンションを管理する様々な仕事から除外される訳ではありません。

管理組合とよく似た組織としてマンションに住んでいる賃借人を含めた居住者が、ほかの居住者や地域の方々と連携して、親睦活動や安全活動、火の用心などを行っている自治会があります。そのため、管理組合と自治会の2つが協力し合ってこそマンションの活動はうまく回っていくということになります。

管理組合の3つの役割

①運営管理(マネージメント)

理事長や副理事長、会計、書記などの役員を選出して理事会を運営します。理事会では、徴収した管理費をどのような活動にいくら使うか予算案を作成したり、年度末の決算報告案などを作成します。これらは理事会役員だけで決めるのではなく、年に1回開催される通常総会での議論を経て、多数決で決めます。こうしたプレーン的な仕事が運営管理(マネージメント)です。

②物理的な維持管理(メンテナンス)

共用部分の日常清掃、設備の保守点検、植栽の水やりなどのことです。ほかに、共用廊下の蛍光灯の取替えなどの軽微な修繕から、マンションそのものを長持ちさせるための大規模修繕の実施などがあります。また、マンションの建築後15年目や30年目には、どのような修繕工事が必要になり、そのための資金はいくらかを明確にした長期修繕計画を策定することも重要です。

③生活管理(コミュニティーライフや人間関係)

マンションには様々な年代の居住者がいます。外国人の方が住んでいることもあるでしょう。家族の形態、考え方、働き方も異なる方が住んでいます。そういった方々がトラブルなく1つのマンションの中で生活をするため、騒音やペットの問題、駐車場利用の問題など、多くのマンションでトラブルになっている案件に対し、生活ルールを作っているマンションもあります。

管理組合の仕事の重要性がわかる「4つのもしも」

次に管理組合の仕事の重要性を4つのもしもから考えます。

- ①もしも、管理組合や理事会がなかったら、それぞれが好き勝手なことを言って、マンションとして意見がまとまらず、管理ができません。そのため、まとめ役として管理組合が必要になります。
- ②もしも、共同生活のルールがなかったら、例えばペットを飼ってもいいのかわるか、あるいは、何時までなら楽器を弾いてもいいのかわかりません。そのため、共同生活のルール作りは、マンション

内のトラブルを解決するうえで必要になります。

- ③もしも、建物や設備の修繕をいつ行うかの方針がなかったら、劣化が進み、その寿命は短くなります。そのため、修繕の方針を定めていくことはとても重要です。
- ④もしも、管理を管理会社任せにしたら、自分たちの知らない間に、不必要な修繕工事の予算要求が出されているかもしれません。そのため、管理組合が方針を決定し、それを管理会社に伝えて事務的作業を管理会社に任せることが大切です。管理組合が主体となって、自分たちのマンションをどのような計画で運営するのかを考えることが重要です。

快適なマンション生活を目指して

(1)管理組合の民主的な運営

- ◇区分所有者の意見を聞く
- ◇情報を公開する
- ◇議論を尽くす

快適なマンション生活を目指してすべきことは、管理組合の民主的な運営です。区分所有者の皆さんの意見を聞き、管理組合の中で話した内容を情報公開することです。紙面であってもメールであっても、理事会で話しあった内容を区分所有者全員に正確な情報として伝えるシステムを作ることが大事です。さらに、理事会と区分所有者がお互いに意見を交わせるような関係を構築することが大事です。

(2)区分所有者の合意形成

- ◇運営を楽しく
- ◇人間関係に対立を生まないように

管理組合の運営を楽しく行い、人間関係で対立を生まないようにすることが重要です。同じ屋根の下で住む者同士、出来るだけトラブルにならないよう合意形成を図ることが理想です。

(3)良好なコミュニティの形成

- ◇顔を知るコミュニティ
- ◇助け合いのコミュニティ
- ◇共同管理のコミュニティ

1つ目が顔を知るコミュニティです。マンションの住民同士が顔を知っているということは、防犯上・防災上重要です。また、騒音問題でも、例えば、上の階に住んでいる元気な男の子がバタバタと走り回っているんだな、と思いながらその音を聞くのか、全く顔が分からなくて上の階の人がうるさいなと思いながら暮らすのか、感じ方の違いでトラブルになるかどうか分かれることもあります。上の階の方も「いつもうるさくして申し訳ありません。」と声を掛け合える関係であれば、トラブルにならずに済むのではないのでしょうか。

2つ目が助け合いのコミュニティです。最近では高齢の1人暮らしの方が増えています。「相談相手になる」、「病気の時にちょっと買い物を手伝ってもらう」、「食事を手伝ってもらう」などができると、1人暮らしの高齢の方も安心して暮らせます。逆に、若いお母さんが近隣のお年寄りから子育ての知恵を教えられる気持ちでお互いに助け合えば、なお良い関係になります。

3つ目が共同管理のコミュニティです。居住者と所有者が共同で管理を行っていくことです。阪神淡路大震災の時に助け合いの活動が行われました。日頃からの助け合い活動のコミュニティが形成されていれば、非常時そのことが基本になって助け合えるのではないかと思います。

マンションで行われている取り組み

(1)最も多い問題の一つに、ペットの飼育問題がある

マンションの問題の一つとして、ペットに関わる問題があります。生活ルールの中で、ペットの種類や大きさなどをルールとして決める必要があります。またエレベーターを待っている方に対して、「このエレベーターにはペットが乗っています」とお知らせするボタンをつけたり、散歩をした後にペットの足を洗う設備の設置なども解決策の一つです。ペットクラブを組織して、ペットを飼っている人たちでペットの飼い方を話し合ったり、専門家を招いてペットのしつけ方やペットの健康診断を行うなど、ほかの居住者の方に迷惑をかけないように工夫しているマンションもあります。

(2)居住歴が長くなると色々な問題が生じてくる

居住歴が長くなると、必要な共有部分が狭く感じてくる場合があります。例えば、色々な活動を行っているために集会所が手狭になり、新しい集会所を作ったマンションもあります。この場合は修繕ではなく改修になりますが、区分所有者で話し合って、新しい活動につなげています。

こうした修繕や改修履歴は次世代に伝えておくと、将来の工事の際に役立ちます。

管理組合活動を継続していくために

多くのマンションで、役員のなり手を見つけてるのは難しくなっているかと思えます。

お花見や、子供さんのための活動などのイベントには、皆さんも抵抗なく参加しやすいようですが、管理組合の役員の話となると、抵抗があるようです。イベントに参加してもらうことから始め、次に活動のお手伝いをお願いするなどして理解を深め、管理組合の役員に誘う方法もあると思います。

マンション管理はコミュニティ形成が大切

マンションの管理をうまく進めるには、ふれあい喫茶のような楽しんで人が集まれる場所を作っておくと良いと思います。そこへ行けばみんなに会える、情報交換ができるというような人と人が触れ合う定位置的な場所がマンションの中にあると、いろんな人がいろんな話題・情報を持って集まって来ると思えます。

そういうコミュニティの場所を用意することが、快適なマンションを作っていくことに繋がると考えます。

以上



令和元年度
マンション管理の基礎知識

基礎講座 報 第1日目 告

11/10(日)

講座1

居住者の高齢化と相続について

居住者の高齢化は、マンション管理組合の活動にもさまざまな影響を及ぼしています。相続のことで、日頃のマンション管理に役立ててください。



〈講師〉
大阪司法書士会
渡邊 孝作
(わたなべ こうさく)

■ 高齢化が進むことで起こるマンションの問題

- ①「管理組合運営への影響」
役員のみならず手不足や健康上の理由による任期途中での役員の退任に加え、総会において議決権を行使することも難しくなることなども考えられます。
- ②「施設に入所されるなどした後の空き家の問題」
所有者が認知症などで判断能力が低下して施設などに入所された場合は、不動産の処分にもさまざまな問題が生じます。
- ③「管理費等の収入の確保」
世帯収入の低下のほか運転免許証を返納して自動車を手離すことにより、駐車場の利用が減少し使用料収入が減ることも管理費、修繕積立金の収入確保の問題につながります。
- ④「認知症を原因とするトラブル」
認知症による様々な症状が原因で近隣住民とトラブルになることがあります。
- ⑤「相続手続きが円滑に行われぬことによるトラブル」
相続人がいない場合や相続人同士が不仲で話し合いによる解決が難しい場合は、マンションを相続する人が決まらず、管理費等が滞納されることがあります。

■ 相続ルールを知って事前の対策

相続手続きを円滑に行えるよう工夫をしておけば、居住者の高齢化が原因で起こるトラブル防止にも役立つことが考えられます。そのためにおきたいことが、相続に関する基礎知識と改正された相続に関する新しいルールです。

● 相続の基礎知識

「相続」とは、死亡した人の財産(プラスの財産もマイナスの財産もすべて)や地位など、さまざまな権利と義務をほかの人が受け継ぐことです。「相続」は生物学的な死亡や、失踪宣告により開始します。なお、失踪宣告は、一定期間生死が分からない場合に相続の処理が行えるように設けられた制度です。

○ 相続手続きの流れ

- ①遺言書の確認
遺言書には、公証役場での費用を要する「公正証書」と「秘密証書」、自分で費用をかけずに作成する「自筆証書」があります。「公正証書」と「秘密証書」は公証役場で証人2人が立会って作成します。一方、「自筆証書」はいつでも作成できる手軽さがあり、改正により財産目録はパソコンで作成することも可能になるなどルールが緩和されています。
- ②相続人の調査
配偶者(夫や妻)は常に相続人となり、次に第1順位が子供(養子含む)、第2順位が親、第3順位が兄弟姉妹になります。子供や兄弟姉妹が相続開始前に亡くなっているときは、その子供が相続(代襲相続)します。また、明らかにマイナスの財産が多いときなどに利用する「相続放棄」は、すべての財産、地位などを承継しない(相続人ではなくなる)扱いとなる制度です。一方、「限定承認」は、プラスの財産の範囲内でマイナスの財産(借金など)を返済する制度で、相続人全員による家庭裁判所への申立てが必要になります。相続人全員(次順位もすべて)が相続放

棄して相続人がなくなった場合は、利害関係人が家庭裁判所に申立てをして相続財産管理人を選任してもらい相続財産を清算することになります。なお、管理費などの滞納分を回収するために管理組合が申立人となることもできます。※相続放棄、限定承認は相続開始を知ったときから3ヶ月以内に行う。

- ③相続財産の調査
通帳のないネットバンクや電子マネー、海外資産、固定資産税が課税されていない不動産、昔の借金などは財産の範囲から漏れやすいので注意が必要です。なお、生命保険の死亡保険金(相続税の課税対象)、祭祀財産、一身専属権である生活保護受給権、雇用契約上の地位などは相続財産になりません。
- ④遺産分割協議
相続分や財産の処分方法などを相続人全員の話し合いによって、決める方法です。相続人の中に未成年者や成年被後見人がいる場合は、家庭裁判所へ特別代理人の選任申立が必要となるケースがあります。話し合いがまとまらない場合は、家庭裁判所へ遺産分割協議等を申し立てることになります。
- ⑤各種相続手続き
各種相続手続きにあたっては、各窓口で相続関係を証明する戸籍謄本等が必要です。手続きの負担を軽減するために、法務局では法定相続人を証明する戸籍に代わる一覧図を無料で発行しています。※相続税の申告、納税は相続開始協議を知った翌日から10カ月以内に行う。

● 相続ルールの主な改正点

- 【配偶者居住権の新設】
令和2年4月1日から「配偶者居住権」が新設されます。生存配偶者の建物の居住利益を保護するもので、相続開始時に被相続人所有の建物に配偶者が居住していた場合に、遺産分割または遺贈によって、その建物に無償で居住することができる権利です。配偶者居住権の財産価値が所有権として相続する場合に比べて低く評価されるため、遺産分割の際に配偶者がより多くの遺産(預金等)を受け取れるようになります。
- 【遺言書の利用促進】
遺言書に関する改正点は2つあります。一つは自筆証書遺言の方式緩和です。財産目録を自筆ではなくパソコンや通帳の写しなどでの作成が可能となりました。もう一つは令和2年7月10日より自筆証書遺言を法務局で保管できる制度が創設され、この制度を利用した場合は、死亡後に遺言書の発見者や保管者が家庭裁判所に遺言書を提出して相続人などの立会いのもとで、遺言書を開封し、遺言書の内容を確認する手続きが公正証書遺言と同様に不要になります。
- 【その他の改正点】
そのほか遺産分割前に預金の一部の払戻しができる制度の創設、婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与や遺贈があった場合の優遇措置(持戻しの免除の意思表示の推定)、特別の寄与の制度の創設(一定の相続人以外の親族が相続人に対し金銭を請求することができる権利)、遺留分に関する制度の見直しが行われています。

令和元年度
マンション管理の基礎知識

基礎講座 報 第1日目 告

11/10(日)

講座2

日常の備えと減災について

必ず起こる 想定外に備えて



〈講師〉
マンション管理業協会 調査部
田中 昌樹
(たなか まさき)



〈講師〉
大和ライフネクスト株式会社
マンションみらい価値研究所
久保 依子
(くぼ よこ)

どのように減災に取り組むか

災害について、一人の専門家だけで課題を解決できることは稀になってきました。減災も同様で、防災の専門家だけでなく、福祉やまちづくりの実務者、各個人やマンション管理組合、自治的組織など、さまざまな方々との連携が求められています。減災対応に「定まった方式」はありません。飲料水は〇日分、安否確認は〇〇などだけを求めるのではなく、必ず起きる想定外に備え、減災について話し合うことが重要です。

想定される災害

近年は災害の激甚化といわれる時代です。一つ目は南海トラフ地震のように大きな地球変動の周期に入っていること。二つ目は温暖化など、地球環境の変化によるものが考えられます。近年、西日本地域では平成30年の大阪府北部を震源とする地震や豪雨で、延べ16府県323市町村に災害救助法が適用されました。

参考：内閣府・大阪府ホームページ

大阪市内では、津波被害、淀川の氾濫による水害、台風による高潮被害のほか、南海トラフ巨大地震や上町断層帯による直下型地震の発生による建物倒壊・火災などが懸念されています。

リスクを検討する

各市町村が公表している浸水などの自然災害がもたらす被害の範囲やその程度の予測を図示したハザードマップなどを基に住んでいる地域ではどのようなリスクがあり、どのような頻度で発生する可能性があるのかについて、話し合うとともに、その対処方法(回避・移転・保持・低減)についても併せて検討してみましょう。

台風被害による管理組合の責任

台風の被害申請の特徴は地震の被害と違い被害箇所が後からわかる場合も多いため、申請期間が長くなっています。また、台風によって第三者に損害を与えた場合の修理費を、管理組合が加入している損害保険で補償してもらえないかとのお問合せを受けることがありますが、管理組合側に賠償責任を負う特段の事情がない限り、台風被害は不可抗力のため、基本的には管理組合が責任を負うことはありません。そのため、災害による被害に備え個人でしっかり損害保険などに加入して備える必要があります。

災害時は、自分の命と財産は自分で守る気概が重要

災害時は管理会社のお問合せなどの件数が膨大になり、対処しきれないことも多くなります。そのため、ご自身の命と財産

はご自身で守る意識を高く持つ必要があります。

マンションの防災・減災対策の基本

管理組合から、何から始めればよいのか分からないという声も多く聞きますので、管理組合で準備すべきことの基本についてアドバイスします。

①防災マニュアルを整備する

「エレベーターの停止」、「ガスの供給停止」、「パーティションが壊れる」、「エキスパンションジョイントが壊れる」など、災害時に「止まる・壊れる」ことが事前にわかっているものはあらかじめ対処法を周知するなどの準備が必要です。マニュアルを台風や地震、水害など事象ごとに作り分ける必要はありません。結果として起きる事象を考えて、「防災」マニュアルを整備しましょう。また、標準管理規約では、防災に関わる条項が緊急時に迅速な対応ができるよう管理組合に強い権限を与える内容に変更されています。それらの条文を参考に防災条項を追加するなど管理規約の改正を検討しましょう。

②修繕に必要な竣工図書等の保管場所を確認する

竣工図書がない管理組合は、分譲会社などへ問い合わせしてみましょう。竣工図書は平成19年～20年の建築基準法・建築士法・建設業法の改正で、保管が義務付けられ保管期限が決められています。また、竣工図書以外にも、分譲当時の「重要事項説明書」や「販売パンフレット」など手がかりになりそうな書類の提供を分譲当初からお住まいの区分所有者などへ協力を依頼してみましょう。

③マンションの所有者と居住者を把握する

名簿作成に関して協力してもらえるよう管理組合が努力するほか、費用は要りますが、登記簿謄本を取得して区分所有者を明確にすることをお勧めします。この場合、昭和58年以前に分譲されたマンションなどでは、土地と建物の所有者が異なることもありますので、注意が必要です。登記簿謄本を取得してみれば、敷地権登記がなされているか否か判断できますが、権利関係の整理は、法律家や専門家に相談する必要が生じるなど時間を要することがありますので、平常時にこそ準備しておきましょう。

④防災用品を備蓄する

備蓄品の保管場所がないなどの問題がありますが、管理組合が準備するものと区分所有者が準備するものを区分し、各家庭での備蓄を促すことが重要です。

令和元年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎講座
報 第2日目 告
11/16(土)

講座1

**建物調査、診断から大規模
修繕工事や長期修繕計画の
見直しを考える**

**中期・長期の修繕計画を
見据え建物状況を
正確に把握しましょう**



〈講師〉
公益社団法人大阪府建築士会
一級建築士 **橋本 頼幸**
(はしもと よりたか)

■ **大規模修繕工事とは**

耐用年数を上げるなど資産価値の維持を目的に、周期的に行う建物全体の修繕工事です。修繕は、劣化した建物などの性能・機能を実用上支障のない状態に回復させることで、劣化や性能・機能の低下が発生した都度に行う補修や軽微な修繕と、一定年数の経過ごとに計画的に行う計画修繕があります。計画修繕では効率よく工事を実施するため、複数の部位や工事項目をまとめて施工することが多く、通常10年周期で修繕積立金を取り崩して実施します。コンクリートのひび割れやタイルの浮きなど劣化症状の進行は、見た目の悪さだけでなく、剥落・落下事故により人命に危険を及ぼす恐れもありますので、必要最低限の補修工事が必要です。また、新たな機能や仕様など社会的な変化に対応したり、居住者の要望を充足する改良工事を行って「質の向上」を図り、居住環境や資産価値を良好に維持することも大規模修繕工事の目的です。ただし、建物の劣化状況や形態・形状・仕様、あるいは改善を要する点などはマンションごとで異なりますので、施工に際しては建物の状態を正確に把握して計画・実行することが必要です。

■ **長期修繕計画とは**

将来予想される修繕工事等を計画するとともに、必要な費用を算出し、日々の修繕積立金を設定するために作成するものです。費用根拠となる数量は、建設時や大規模修繕工事等の見積書を参考とし、これら見積書がない場合は、図面や現地確認によって数量を計算します。また、物価変動や社会的変化を考慮して、5年ごとに見直すことが望ましいとされています。なお、大規模修繕工事が終わった直後に長期修繕計画を見直すと、次の大規模修繕工事の範囲や規模・数量の予想がしやすく、長期(25~30年)だけでなく中期(10~15年)の計画もより正確に立案できます。しかし、作成した計画に固執することなく、予定より劣化が激しいところが見つければ計画を前倒ししたり、逆に予定よりも劣化が進行していなければ計画を先送りするなど柔軟な運用も必要です。長期修繕計画と大規模修繕工事の目的は異なりますが共通点は多く、建物の状態を正確に把握することも重要な共通点となっています。

■ **劣化診断調査とは**

メンテナンスに要する費用を正確に知ることは重要で、そのための調査方法の一つが「劣化診断調査」です。主に、①修繕経歴調査②アンケート調査③立ち入り調査があります。加えて、建物を構成する大切な要素として給排水設備や電気設備なども調査することが望ましいです。なお、「コンクリートの中性化試験」や「塗装付着力試験」など費用を要する物性試験は、その必要性や調査結果の使用方法などについて管理組合内で事前に検討する必要がありますが、調査結果については、マンションの今後を考えるうえで重要な要素となります。

① **修繕経歴調査**

建物の概要・維持管理の経歴について、管理組合が保育する建

物図面や管理記録、管理組合へのヒアリングなどの調査を行って一覧表にまとめます。ただし、管理組合の記録が不十分な場合は販売時のパンフレットや管理規約集、建築確認申請書(構造計算書)、竣工図面(建築、給排水設備、電気設備など)のほか、管理会社等が行った建物点検報告書、特殊建築物定期報告書、エレベーター点検記録、消防点検記録などの各種点検記録、管理組合の総会資料、過去の大規模修繕工事の報告書等を調査します。調査した内容を、年ごとに修繕箇所・金額を表やグラフにまとめ、一覧表にすると頻りに修繕している項目を確認しやすくなり、建物の弱点や問題点がわかります。管理組合で随時追加記載しておく、将来検討する際により明確な話し合いができます。

② **アンケート調査**

住民へのアンケート結果から、給排水管やバルコニーなど管理組合などが普段自由に立ち入れない部分の状況を確認することができます。

建物調査の第一歩ですので、その実施方法や集計は重要です。

また、その結果から立ち入り住戸の選定を行うことになりま

③ **立ち入り調査**

管理組合が同行して、住戸内調査をします。建築の専門家だけでなく必要に応じて設備の専門家も立ち入ります。住戸内からしか確認できないバルコニーやパイプスペース、ときにはユニットバスの天井裏まで、普段見ることのない箇所を専門家と確認しましょう。共有部分で調査するのは、建築では屋上防水(屋根材の状況)、ドレンの排水、廊下屋根・躯体・外壁の仕上げ状態、鉄部の劣化状況などがあり、給排水設備では高架水槽、補給水槽、配管状況など、電気設備ではテレビ共聴設備、避雷針設備、水槽周りの動力設備などがあります。また、地下に受水槽室、ポンプ室がある場合も管理組合が同行しながら調査します。そのほかに、立体駐車場や集会室、外構など調査項目はマンションごとに異なりますが管理組合もできる限り同行し、普段見ることのできない箇所について積極的に、確認するよう心がけてください。

■ **区分所有者を対象とした調査結果報告会**

劣化診断の調査結果は、理事会・修繕委員会に報告されることが多いですが、区分所有者に対しても報告会を開催することをお勧めします。区分所有者が、自分たちの建物がどのような状態にあって、どのように修繕する必要があるのか、そのために必要な費用はどのくらいになるのかなどを理解することは重要です。なお、報告会は同行した専門家に依頼することで、住民の皆さんからの質問にも対応することができます。

建物や設備の状況を正確に知るためのプロセスとして劣化診断調査を適切に実施し、大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の作成・見直しを上手に進めましょう。

令和元年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎講座
報 第2日目 告
11/16(土)

講座2

**マンション再生の考え方と
事例の紹介
~「修繕・改修」と「建替え」の
比較検討の考え方~**

**高経年マンションの再生に
ついて考えてみましょう**



〈講師〉
(一社)不動産協会会員
株式会社 長谷工コーポレーション
藤村 克也 (ふじむら かつや)

■ **高経年マンションの課題**

- ①世帯主の高齢化、空室率、賃貸率が高い管理組合が多く、昭和54年以前に建てられたマンションでは、世帯主の年齢で70歳以上の割合が47.2%、空室率20%超の割合が64.4%、賃貸率20%超の割合が31.6%という結果になっています。(平成30年度国土交通省マンション総合調査結果)
- ②管理組合運営における将来への不安に関しては、「区分所有者の高齢化」や「理事の選任が困難」のほか、「組合活動に無関心な区分所有者の増加」と回答した管理組合が多い結果となっています。(平成25年度国土交通省マンション総合調査結果)
- ③経年に伴う建物や設備の物理的な劣化が進むことで、大規模修繕工事において検討しなければならない項目が多くなることから、多額の修繕費用が発生する可能性があります。
- ④機能性や住民のニーズの変化に伴い、電気容量の不足やセキュリティ強化など現在の標準性能やライフスタイルの変化に対応できていない場合があります。
- ⑤昭和56年5月までに建築されたマンションでは現行の耐震基準を満たしていないケースがあります。

とりわけ、現行の耐震基準を満たさないマンションについては、現行の耐震基準を満たすマンションに比べ、売るにも売れない、借り手もつかない、維持費や修繕費の負担が重くなることなどが考えられます。

■ **「修繕・改修」か「建替え」かの比較検討**

高経年マンションの「修繕・改修」や「建替え」の実現に向けた合意形成を円滑に進めるためには、建物等の老朽化の程度をきちんと把握し、修繕・改修や建替えで実現できることを総合比較検討し、その必要性や重要性を区分所有者間で共有することが重要です。

■ **検討組織の設置と専門家の導入**

現状把握(老朽度判定、住民へのアンケート調査)や再生方針を比較検討する際には、管理組合に検討組織を設置したり、専門家を導入することなどが考えられます。検討組織は、そこで検討された内容を理事会へ報告するとともに、区分所有者にも随時発信することが重要です。

また、専門家の選定に際しては、「修繕・改修」、「建替え」にかかわらず、依頼する内容を明確にして、複数の専門家と面談(実績・人員体制・検討の進め方・費用等)し、マンションの

事情や目指す方向性を理解してくれる専門家を選定するようにしましょう。

■ **修繕・改修の検討**

修繕・改修の検討にあたっては、老朽度判定や住民へのアンケート調査の実施により、現状の不具合や組合員の求める性能水準を達成した場合に得られる改善効果や概算の工事費用を明確に把握します。また、「修繕・改修」を行っても改善できない項目を明確にすることにより、全ての性能水準を満たすことができる「建替え」との比較検討に役立ちます。

■ **建替えの検討**

建替えの検討にあたっては、必ず実現したい改善項目を踏まえて、建替え構想を策定します。まずは、実際の敷地条件などを踏まえて計画上の事業条件を整理し、実際に建替えを行う場合の実現性や事業性を考慮して、建替え構想を検討します。

こうした構想に基づいて建替えの工事内容を設定した上で、建替えの改善効果と所要費用を把握し、修繕・改修の場合と比較するようにしましょう。

■ **今後、予想される建替え事例**

現マンションよりも建替え後のマンションの規模(床面積)を大きくすることが可能なマンションでは、保留床(新たに増えた住居部分など)を分譲して建替え資金に充てることが可能です。今後は、立地状況などの理由から保留床の売却収入が多く見込めないマンションや、敷地条件などにより、規模を大きくすることが困難なマンションなどの建替えが予想されます。

具体的な手法としては、建替え後のマンションの余剰敷地(保留敷地)を戸建区画として売却(敷地の一部売却)して建替え資金に充てる方法や、隣接地と一体で建替えを行うことにより、敷地の有効利用を図り、住宅面積を多く確保する方法などが考えられます。なお、隣接地と一体で建替えを行う共同化建替えは、景観が整備されるほか、総合建設制度の活用により建物の高度化や容積率をアップすることも可能になります。