

30-2号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

平成 30 年 12 月発行

秋冷の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

マンションが抱える「二つの老い」、深刻！ ～建物・設備の老朽化と住民の高齢化～ vol.1

社会問題となりつつあるマンションの老朽化と居住者の高齢化、マンションの管理不全などの問題について、今回からシリーズでお伝えします。

増え続ける老朽化マンション

国土交通省によると、昨年末のマンションストック数は644万1000戸、居住者数1533万人と推計され、国民の約1割がマンションに住んでいることとなります。その内、築40年以上の老朽マンションは72万9000戸で、全体に占める割合は約1割ですが、10年後には2.5倍の184万戸、20年後には5倍の351万戸と爆発的に増えると言われていています。奈良県でも県の調査で2020年に約5割のマンションが築30年を超えると報告されています。

また、昨年末の時点で築40年超えの老朽化マンションが約73万戸ありますが、これまで建替えられたマンションはわずか250件に過ぎず、マンションの老朽化が進む中で、住民の合意を得ながら建て替えを実現するのがいかに難しいかを表しています。

管理会社任せではダメ！今こそ管理組合の自立を

皆さんのマンションは長期修繕計画における資金計画は万全ですか？

次の大規模修繕が終わったら修繕積立金会計の残金が無くなるというような状態になっていないでしょうか？多くのマンションで2回目の大規模修繕工事が終わる頃には給排水管やエレベーターなど設備の更新工事を検討しなければならない時期に差し掛かります。

連合会にもエレベーターや給排水管の更新工事に関する相談が増えてきています。これらの工事は、外壁の補修や屋上や各戸のバルコニー等の防水補修などの大規模修繕より多額の費用を要するものとなります。長期修繕計画で資金が不足する場合は、早目からその対応をすることが必要です。築30年を超えるマンションの皆さんは、共用部の設備の大規模修繕を実施することが可能な資金の備えはできていますか？一度ご自身のマンションの長期修繕計画書を確認してください。



管理会社から長期修繕計画の見直しや将来の設備更新について適切なアドバイスを受けていますか？

マンションの設備の更新の時期に資金が不足する場合は積立金の値上げを考えなければなりません。積立金の値上げが困難な管理組合では、エレベーターや給排水管などの延命策を講じなければなりません。管理会社に頼りきりで漫然と過ごしていると、急に設備の不具合が発生し、日常生活に支障を来す事態に陥ることになります。

多くのマンションで管理組合の役員は1年か2年の任期で交替しますので、長期的な課題に取り組むことが難しく、管理会社に任せきりというのが実情ではないかと思われまます。また、長期的な視点に立って適切なアドバイスをしてくれる管理会社は、管理組合にとって理想的なパートナーと言えますが、現実はそうではないと思います。大手の管理会社のフロント（マンションの担当者）が1人10軒以上のマンションを抱え疲弊し切っているという話をよく耳にします。事業年度の当面の計画をこなすだけで精いっぱいフロントにマンションごとの長期的な視点に立ったアドバイスを求めるのは無理な話です。

国土交通省では、5年ごとに長期修繕計画を見直すことが望ましいとしています。5年ごとでなくても、計画的に劣化調査を行い、その調査結果に基づき修繕計画を見直して、必要に応じた資金を準備しなければなりません。管理会社では、大きな工事を受注して利益を上げることに必死で、管理組合の立場に立った経費節減には関心がありません。資金が不足すれば、積立金を値上げすればよいと考えているのではないのでしょうか？管理組合と管理業務を委託された管理会社は、利益相反の関係にあります。

連合会に寄せられる相談にも、何もしてくれない管理会社に対する不満とか管理会社の変更の問題が多く寄せられています。

今こそ、管理会社への任せきりから脱却し、管理組合の自立を真剣に考えなければならぬ時期に来ていると言えます。

いい管理組合と悪い管理組合

管理組合に無関心、総会に出席したことがないは、管理会社の思う壺です。

輪番制で任期が1年か2年の管理組合の役員さんは「常に役員1年生」の状態が続き、育たない管理組合です。これは、管理会社にとって扱いやすく都合がいいと言えます。

ただ、輪番制を廃止したり、任期を長くすることは、無理と言ってもいいでしょう。それでは、どうすればいいのか？その方法を説明する前に次のチェックリスト（引用：週刊エコノミスト10月26日号）でご自身のマンションの管理組合をチェックしてみてください。

いい管理組合チェックリスト

- 理事をなるべく全員が経験する
- 理事会の役員の任期は2年、1年ごとの半数改選
- 住人みんなの意識が高く、総会の出席率が高い
- 防災委員会など、理事会に諮問する専門委員会をつくる
- 大規模修繕工事のときは、修繕委員会も
- 住人同士がコミュニケーションできる場をつくる
- 住人に理事会での議論の内容を伝える広報誌を出す
- 必要に応じて、専門家のアドバイスをもらう



リストにチェックを入れた数の多いほど「いい管理組合」と言えます。

いい管理組合に育てるためには、住民みんなの意識を高め、管理組合の運営に関心を持ってもらうことは言うまでもありませんが、なかなか一朝一夕には行きません。

そこで手始めに専門委員会の立ち上げから始めてはいかがでしょうか。任期にとらわれず長期的な視野に立って取り組むことが求められます。また、理事長や役員経験者を中心に常任委員会を作るのも一つの方法です。

良好なコミュニティの形成も「いい管理組合」に育てるために欠かせません。次号でもう少し掘り下げてご説明したいと思います。(次号に続く)

マンションの大掃除にご利用ください!

当会が会員の皆様に無償で貸し出ししています「高圧洗浄機」(写真右)と「電気バリカン」(写真左)をマンションの一斉清掃などにご利用ください。高圧洗浄機は、軽量で操作が簡単、マンションの中庭やインターロッキングの汚れや、コケの除去などに最適。電気バリカンは、マンション敷地内の草刈や生垣・樹木の選定に便利です。



マンション地震対応箱(MEAS箱)のご紹介

地震発生時の居住者の安否確認、避難誘導など初動対応の必需品です。

「マンション地震対応箱 (MEAS箱)」は、熊本地震でのマンション管理組合の経験を基に熊本県マンション管理組合連合会と福岡大学工学部古賀一八教授が共同で作成されました。震災直後から1週間、3か月、半年後に必要な管理組合としての活動を包括的に実践的で、必要かつ十分な内容を盛り込んだアクションシート(指示書)のセットです。

マンション地震対応箱 (MEAS箱)

会員割引1セット7,000円(税別、送料着払い)

*詳しい説明を希望される管理組合様は、奈良県マンション管理組合連合会までお電話ください。事務局から見本を持参し説明にお伺いします。



ちょっと一息

長らく工事中でした連合会のホームページを更新しました。トップページの「今月の一枚」では、毎月奈良の風物詩をご紹介します。

今月の一枚は奈良公園の浮御堂の紅葉です。奈良公園の鷺池に浮かぶ檜皮葺き(ひわだぶき)、八角堂形式(六角形)のお堂。水面に写る姿が美しく、水辺の憩いの場となっています。老朽化に伴い、平成3年から3年間の修復工事で、その美しさを今に蘇らせました。春日大社より浅茅が原の林をぬけていくと突き当りにあります。誌面で紅葉の色をご紹介しますできませんので、一度、連合会のホームページを覗いてみてください。



<http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

マンション管理無料相談事例 2018年8月～11月受付

- ①大阪北部地震によるクラック補修工事業者の紹介依頼
学園前地区マンション 258戸、築30年 管理組合役員
- ②理事会に対する不満
東生駒地区マンション 78戸、築45年 区分所有者
- ③管理組合の会計の問題
奈良市内マンション 93戸、築37年 区分所有者
- ④上階住戸からの水漏れの補償
奈良市内マンション 80戸、築33年 区分所有者
- ⑤管理委託料の値下げ交渉
生駒市内マンション 235戸、築32年 区分所有者
- ⑥屋上防水工事業者の紹介依頼
精華町マンション 121戸、築17年 管理組合理事長
- ⑦居住者のルール違反に関する住民集会開催
奈良市内マンション 48戸、築38年 管理組合理事長
- ⑧給水設備業者の紹介依頼
奈良市内マンション 59戸、築23年 管理組合役員
- ⑨マンションの公開空地(共用部)の変更
あやめ池地区マンション 64戸、築38年 区分所有者
- ⑩管理会社の変更
奈良市内マンション 52戸、築18年 管理組合理事長
- ⑪駐車場増設問題
生駒市内マンション 55戸、築25年 区分所有者



《マンション管理の無料相談》

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 (Tel. 0742-27-7539) まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日(祝日を除く)午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話: 0742-26-0335 FAX: 0742-26-0335

E-mail: narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp (24時間受付)

ホームページ [奈良県マンション管理組合連合会](http://naraken-kan-ren.velvet.jp/)

検索 

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>