

30-3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/>

2019年2月発行

厳寒の候、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.2

前号に続き、社会問題化するマンションが抱える「二つの老い」のうち、今回は住民の高齢化の問題について考察したいと思います。

「マンションの再生手法及び合意形成に係る調査」から

高経年化による賃貸化、空き家化、高齢化の進行と自己居住率の低下

我が国のマンションストック数は644万戸を超え、この内、築30年以上のマンションが約185万戸、その40%に当たる約73万戸が築40年以上とされています。

国土交通省が平成28年度に実施した「マンションの再生手法及び合意形成に係る調査」によれば、マンションが高経年化するほど賃貸化、空き家化、高齢化が進み、自己居住率が低下していることが分かります。築40年を超えるマンションでは、平均賃貸率が17.3%、平均空き家率が5.9%、平均自己居住率が75.6%という結果になっています。

また、自ら居住している内の21.7%が75歳以上で、マンションに4軒に3軒しか住んでおらず、その居住者も4人に1人が75歳以上となっています。管理組合運営の原動力となる75歳未満の居住者は全体の59.2%しか居住していないことになります。

管理組合の総会における築年数・賃貸率等と投票率の関係

この調査では、高経年マンションほど総会決議における投票率が低下し、賃貸率が20%を超えると大規模修繕などの可否を決議する普通決議の投票率が低下（特別決議では顕著な傾向は見られない。）することが報告されています。ただし、空き家率は総会における投票率にあまり関係しないとされています。

連絡先不通・所在不明者の発生と築年数の関係

高経年になるほど所在不明者等の発生する割合が高くなるという結果が出ています。所有者不明のケースでは、所有者の相続の手続きが完了していなかったり、連絡先不明などで本人確認が困難という状況になり、建て替えなどの計画が出てきた時に支障となります。

最近では連合会にも親族の相続放棄などの法律的な問題の相談が寄せられています。



急がれる住民の高齢化対策

居住者の高齢化に伴う認知症の問題と対応については、連合会だより29年4号と5号で取り上げています。当会ホームページの連合会だよりのバックナンバーでご覧いただけますので、ご参照ください。

良好なコミュニティの形成と地域とのつながり

1) コミュニティ形成の工夫

①管理組合の行事を活用する

自治会と協力して「花見会」「夏祭り」「クリスマス会」などの行事を開催し、これらのイベントを通じて居住者のふれあいの場を創ります。ただし、このような行事を新しく始めようとするれば、役員の方々にとってかなりのエネルギーを要します。

既に実施している消防訓練や管理組合の総会でも一工夫を加えれば、居住者の強いつながりを作ることができます。

②サロンやサークル活動を主催する

自治会やお年寄りクラブ等の協力を得て、集会室で「サロン」を開設したり、コーラスやカラオケなどのサークル活動を主催しコミュニティ形成を図ります。

連合会では、介護予防セミナーや絵手紙教室の講師派遣事業を通年で行っていますので是非ご相談ください。

2) 地域とのつながり

①高齢者の把握

居住者名簿を定期的に更新し、高齢者や障害を持つ住民の見守り活動を行います。

認知症を発症している高齢の居住者の方の見守りは、管理組合や自治会では対応できないこともあります。このような時は民生委員を通じて地域包括支援センターなど地域につなぐことが重要です。



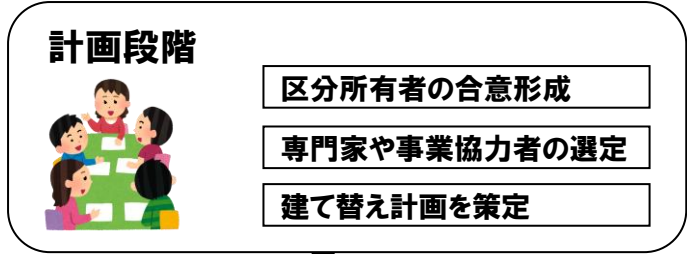
建て替えか、清算か わがマンションの将来

建て替えが難しくなった理由

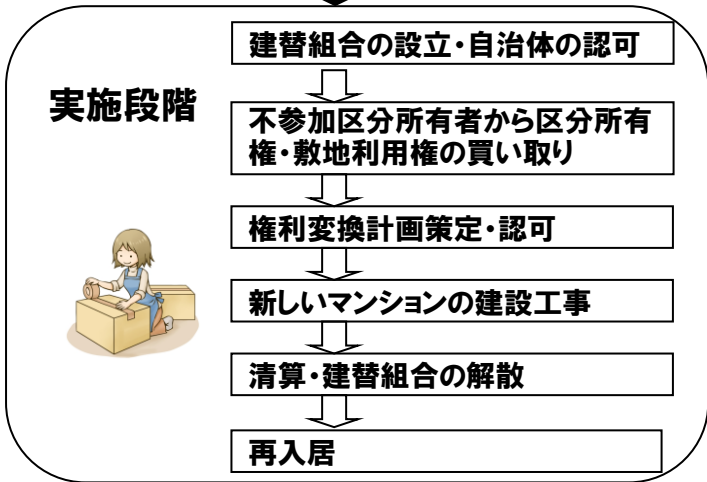
前号で築40年超えのマンション約73万棟の内、建て替えられたのは全国で256件、マンションストックの0.004%に過ぎません。これまで建て替えは合意形成の難しさや容積率や高さの規制から難しいと考えられていました。次頁に建て替えの大まかな手続きをご紹介します。

かつて、建て替えの主流の方法は、所有者とデベロッパーが共同事業として建て替え前を上回る床面積を確保し余剰部分の住戸を新たに販売して建て替え費用を賄うというやり方でした。ところがマンションに求められる立地は年々厳しくなっており、最寄り駅から徒歩7～8分程度を分岐点として販売動向が分かれる今日では、事業協力者であったデベロッパーはマンションの市場価値に重点を置き、売れるマンションしか建て替えに手を出さなくなったと言われています。

悲観的な考え方になるかも知れませんが、立地条件に合う都市部のマンションを除いて今後のマンションの将来を考える時、建て替えという選択肢を除外しなければならないのではないのでしょうか。首都圏の神奈川県でも長期修繕計画に最終的に更地にする費用を計上しているという話を聞きます。マンションの建て替えが不可能であれば将来、管理組合を解散してマンションを更地に戻すことも視野に入れなければいけないと思います。築40年を超えるマンションでは、これから真剣に長期修繕計画と将来設計を▼



建て替え決議（区分所有者・議決権の各5分の4以上の賛成）



▲考えないといけない時期が来ていると考えられます。

マンションの長寿命化

全国のマンション管理組合約26万戸が参加するNPO全国マンション管理組合連合会（全管連）は2019年度の方針として「100年マンション」を目指すことを掲げています。背景には、住民の高齢化が進み、建て替えが一層困難な現実と直面しており、既存のマンションを長寿命化し、長く住み続ける必要性に迫られていることがあります。

全管連が提案する「マンション再生法」の制定など、マンションの長寿命化について次号でお伝えします

平成30年度「マンション管理基礎セミナー」のお知らせ

奈良県マンション管理適正化推進協議会（奈良県・21市町・奈良県マンション管理士会・奈良県マンション管理組合連合会）主催の平成30年度「マンション管理基礎セミナー」と「無料相談会」を下記の要領で開催します。詳細は連合会事務局（0742-26-0335）まで

- とき 平成31年3月9日（土）
- ところ 香芝市役所 会議室棟 第6会議室
- 申込・問い合わせ 香芝市 都市計画課 開発指導係 ☎ 0745-44-3315

セミナー 13:30～16:30 参加費無料

テーマ「マンション管理の基礎知識」講師：長田康夫氏（マンション管理センター大阪支部長）
「建物の劣化とメンテナンス ～地震の際に建物がどう壊れるのか～」

講師：野村善彦氏（当会専務理事 一級建築士）

無料相談会 10:30～12:00 事前申込み

*相談ご希望の方は、奈良県住まいまちづくり課（☎0742-27-7539）へお電話でお申込みください。

マンション管理無料相談事例 2018年12月～2019年1月受付

- ①管理委託料に占める管理員業務費について
奈良市内マンション 59戸、築23年 管理組合役員
- ②設計監理方式の大規模修繕工事のコンサル選定について
奈良市内マンション 62戸、築24年 修繕委員会委員
- ③長期修繕計画の見直しについて
精華町マンション 121戸、築17年 理事会出席

《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（☎ 0742-27-7539）まで

昨年12月2日(日)に会員マンションのシティヴィラ大和高田駅前さんで管理組合と自治会の共催で開催されました防災講習に参加させていただきました。

シティヴィラ大和高田前は、1984年4月竣工、鉄筋コンクリート造、地上7階建、153戸のマンションです。

このマンションでは12月のクリーンデーに合わせて消防訓練を実施していましたが、今回は災害時の初動対応を学ぶため防災講習の形で行われました。

この日の講習には32名の居住者の方が参加され、第1部では自治会長さんによる地震に関するお話、第2部では管理員さんから災害時のエレベーターの使用や消防設備の取り扱いなどについてのお話を聞かれました。

このマンションでは、日頃から自治会やお年寄りのクラブ(みやび会)、子ども会などの活動が活発で良好なコミュニティが形成されているように感じました。また、管理組合が入居者名簿により各階の年齢別居住者情報を把握しておられます。高齢で独居の方が、どの階に何人住んでおられるのか把握していると災害発生時の安否確認や避難誘導に役立ちます。幸いこれまで大きな災害に遭いませんでしたが、大きな地震や台風などの被災で消防署や市役所が機能しなくなった時、住民同士の共助が必要となります。管理組合、自治会を中心に有事にすぐ対応できる自主防災会のような住民の組織化を図ればなお一層心強いと思います。



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。



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 [奈良県管連](http://narakenkanren.velvet.jp/)

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