

30-4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3月発行

陽春の候、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。
平成最後の連合会だよりをお届けします。新元号に変わりましたが、引き続きよろしくお願い致します。

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.3

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」シリーズの締めくくりとして、今回はマンションの長寿命化について考察します。

マンションへの永住意識が高まる居住者

変化してきたマンション居住者の永住意識

国土交通省の平成25年度マンション総合調査によれば、昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンションの居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成25年度は52.4%の区分所有者が「永住するつもり」と回答し、現在居住しているマンションを**終の棲家**と考えているとされています。また、「いずれは住み替えるつもり」と回答した区分所有者は17.6%となっており、「永住するつもり」と「いずれは住み替えるつもり」の割合は昭和55年度の調査の時と逆転していることが分かります。

この背景にあるのは、昭和の時代には、マンションは「住宅すごろく」の「上がり」である一戸建て住宅に住み替える前のステップとして普及してきましたが、平成に入り「永住する資産」「永住する家」としての認識が急速に高まってきたことにあります。

マンションの老朽化問題についての対策

このようにマンション居住者の二人に一人がマンションを**終の棲家**にしたいと考えていますが、果たして現在居住するマンションが終の棲家となり得るのでしょうか。

平成25年度マンション総合調査では、マンションの老朽化問題についての対策に関して「議論を行っていない」管理組合が56.5%、「議論を行っている」管理組合は35.9%という回答でした。「議論を行っている」と回答した管理組合のうち「建替え方向で具体的な検討をした」が8.6%、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」が62.0%、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」30.5%という結果になっています。

終の棲家にしたいという気持ちはあるものの、管理組合でマンションの老朽化問題についての対策の議論や検討が、あまり進んでいないことが伺えます。



「100年以上」か「解体」か、どちらを選択するか

長寿命化の改修工事にはどのくらいかかる？

マンションを**終の棲家**にして、平穩に次の世代にバトンタッチするためには、少なくとも50年間はマンションを良好な状態で維持しなければなりません。建替えが困難なことは前号で述べましたので、最近よく耳にする「100年マンション」について考えてみましょう。マンションの長寿命化の目標が「100年マンション」であるとする、その改修費用は一般的な大規模修繕工事の3～4倍の費用が必要とされます。

長寿命化工事は、コンクリート躯体の耐久性向上、給排水管更新、耐震性や防火・避難等の安全性確保に加え、玄関ドアやサッシなどの断熱性アップ、通信インフラ更新などが対象となります。これだけの改修工事の資金を準備するには、標準的な修繕積立金を設定して、堅実な資金計画を立てている管理組合でも15年～20年を要します。

「100年マンション」か「解体」か、マンションの方針を決断

3回目の大規模修繕工事を終える築30年～40年頃までに管理組合は次の二つの選択肢を真剣に議論し、組合員の総意として決断しなければなりません。

1. 建物の利用期間を100年以上にすることを指す
2. 建物の利用期間を60～70年程度と割り切る

1を選択する管理組合は、今から長寿命化改修工事の資金計画が必要となります。マンションの長寿命化改修の実現により、快適性や安全性が向上し若年層が住まいとして選んでくれるようになれば、管理組合の運営も活性化します。

2を選択する場合は、期限が来れば区分所有を解消し土地を売却し、売却益を分配することになります。今から更地に戻す費用を長期修繕計画に組み込んでおく必要があります。

これらの選択は、簡単には決断できるものではありません。決断を阻害する要因は、①**管理組合の運営に無関心**、②**管理組合の活動情報の閉鎖性**にあります。まず、これらの阻害要因を取り除くことから始めることが肝要です。

マンションをより長持ちさせるために

長寿命化改修工事の実施が資金的に困難な場合は、できるだけ長く住み続ける工夫と努力が必要です。以下の点に注目して管理組合で取り組んで頂きたいと思います。

修繕積立金は妥当な額を徴収できているか

一般的に3回目の大規模修繕が終了したら修繕積立金が枯渇すると言われます。皆さんのマンションの修繕積立金は適切な額でしょうか。国交省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によれば、専有面積当たりの平均積立金額は15階未満のマンションで建物延床面積が5,000㎡未満の場合、月218円/㎡、5,000～10,000㎡が月202円/㎡、10,000㎡以上が月178円/㎡となっています。

長期修繕計画はあくまで机上のプラン

長期修繕計画を5年ごとに見直して、現状の劣化状況や修繕履歴が反映されているか確認する必要があります。大規模修繕は必ずしも長期修繕計画通りにしなくてもいいこととなります。

不要不急の工事をしていないか、修繕方法は最適か、積立金の額は妥当かなどを確認してください。



予告 平成30年度(第18期)通常総会の開催

NPO法人奈良県マンション管理組合連合会の平成30年度第18期通常総会を下記の要領で開催します。詳細は追ってお知らせしますので、会員の皆様の多数ご出席をお願いいたします。

〈日時〉平成30年5月26日(日)午前10時より

〈場所〉奈良県文化会館 1階「第2会議室」

*** 記念講演「お得で安心な大規模修繕工事のやり方(仮称)」**

※総会議案書は5月10日頃に会員管理組合の理事長様にお届けします。

記念講演は、どなたでもご参加いただけます。お申込み・お問い合わせは連合会まで。

報告

平成30年度「マンション管理基礎セミナー」を開催!!

3月9日(土)午後1時30分より香芝市役所・第6会議室で、平成30年度「マンション管理基礎セミナー」を開催し、県内外から約30名の参加がありました。

セミナーの第1部では、公益財団法人マンション管理センターの長田康夫大阪支部長による『マンション管理の基礎知識』をテーマに講演が行われました。第2部は、当会の野村善彦専務理事(1級建築士)による『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~』。E-ディフェンス動画を用いて地震の際に建物が受けるダメージと鉄筋コンクリート造の建物の耐震壁が果たす役割について解説。

午前中の無料相談会では、管理組合の決算や管理業務(清掃業務)委託契約に関する2件の相談がありました。



マンション管理無料相談事例 2019年2月~3月受付

- ①マンションの銘板設置について
奈良市内マンション 166戸 築2年 区分所有者
- ②駐車場設備改修工事費の会計処理について
草津市内マンション 団地型3棟 439戸 築23年 区分所有者
- ③管理業務委託費(清掃業務)の返還について
生駒市内マンション 55戸、築25年 管理組合理事長
- ④大規模修繕工事实施計画について
奈良市内マンション 53戸 築11年 管理組合役員
- ⑤臨時総会招集の請求について
生駒市内マンション 235戸 築32年 区分所有者
- ⑥長期修繕計画における設備の改修について
奈良市内マンション 48戸 築38年 管理組合理事長

《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

マンションの自主点検

当会から専門職を派遣します。是非お試しください。

オリент奈良杉ヶ町管理組合 住民勉強会として2月3日(日)に実施されました。

ちょっと一息

“猿沢池の七不思議”ってご存知ですか？

私ども連合会への道案内をする時に「猿沢の池の南側です。」と良くお伝えしています。この猿沢池のほとりの遊歩道を歩いていますと、「猿沢池の七不思議」と書かれた石碑を目にすることができます。皆さん、この石碑をご覧になったことありますか？

猿沢池の七不思議

むかしむかしから 猿沢池には
不思議な言い伝えが あります

「澄まず
濁らず
出ず入らず
蛙(かわず)はわかず
藻は生(は)えず
魚が七分に
水三分」



一年を通して猿沢池を眺めています。言い伝えのとおりです。猿沢池から南へ歩いて5分ほどのところに私ども連合会の事務所があります。是非、一度お立ち寄りください。

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/>