

平成24年度 第1回

## 『茨木市分譲マンションセミナー』を開催しました

と き：平成24年6月24日(日) 13:30~15:00

ところ：茨木市男女共生センター ローズWAM5階 研修室

テーマ：『安全・安心なマンション住まい~災害や劣化への備え~』

講師 NPO法人 集合住宅改善センター代表理事 田村哲夫氏

平成24年度第1回「茨木市分譲マンションセミナー」には、28管理組合から52名の参加をいただきました。

主催者を代表して西村まちづくり支援課長の挨拶のあと、NPO法人集合住宅改善センター代表理事の田村哲夫氏より、ご講演をいただきました。

田村氏は、京都大学建築学科をご卒業後、建築士事務所でご勤務されたのち、フランス政府奨学生として留学されました。帰国後は建築士事務所を設立され、住宅設計を手がけられるとともに、マンション管理組合関係の業務にも関わられる一方で、京都建築専門学校講師を25年間勤められ、マンション関係の仲間とともに平成14年にNPO法人集合住宅改善センターを設立されました。

建築士でありマンション管理士でもあるという強みを活かし、管理組合をハード・ソフト両面でサポートされています。



NPO法人  
集合住宅改善センター  
代表理事 田村哲夫氏

講演概要は次のとおりです。

安全で安心なマンションとは、どのようなマンションか考えてみて下さい。「長期修繕計画の見直しができていない」、「見えない設備配管が錆だらけ」など「劣化への対応」や「災害への備え」ができていないマンションが多くあります。建物と設備は、定期的に入れなければ劣化していきます。建物はほとんどの部分は目に見えていますが、設備は見えない部分がたくさんあります。たとえば、普段は見えていませんが、屋根の仕上げ材が接着剤の劣化により強風で飛ばされていたり、パラペットの笠木モルタルの仕上げ部分にひび割れが発生したりしている場合があります。また、庇部分にひび割れが発生し、白いつららのような物が垂れ下がっていることもあります。給排水管の中は見えない部分ですが、設備の古いマンションでは鉄管が使用されており中が錆びていることがあります。配管の改修は専有部分か共用部分かにより、マンション内での資金の使い方が変わってきます。住戸内の配管は専有部分ですが、床下、つまり下階の住戸の天井内になると共用になり、配管の改修をする

には、一住戸内のことでは済まないことがあり、管理組合でどのように対応するのか考えておく必要があります。

安全で安心なマンションライフを送るには、災害への備えとして管理組合で備えることと各住戸で備えることについての共通認識を持つこと、つまり管理組合でできることとできないことを区分所有者へ明確に知らせることが大切です。実際に地震が起こると、昭和56年6月1日以降に建てられた新耐震基準の建物であっても、免震構造でなければ上階ほど揺れ、揺れが大きくなると室内の家具が倒れたり、テレビが飛んだりすることもあります。また、建物が壊れたり、各住戸の玄関ドアが開かなくなったりすることもあります。災害が発生した際にどんな状況が想定されるのか、区分所有者に情報提供を行うことが管理組合の大切な役割です。たとえば、簡易トイレやドアが開かなくなった時に必要なパールは管理組合で備えておく、災害後3日間の水は各住戸で備える等について、管理組合で備えるべきものや各住戸で備えるものについて、区分所有者へあらかじめ知らせておくことが大切です。

### 災害への備え

- ・管理組合がおこなうこと  
「**できること**」と「**できないこと**」  
を明確に知らせること
- ・耐震性のある建物であっても  
免震構造でなければ  
**上ほど揺れます**  
**室内の家具が倒れます**  
**TVが飛びます**

マンションの管理運営ですが、あるマンションで高齢者の一人住まいの方の安否確認をする等の目的で、全住戸のカギを1本ずつ集めようと考えているとの話を伺いました。各住戸にアンケートを実施したところ約6割から回答がありましたが、高齢者世帯からは2割しか回答が得られなかったそうです。つまり、マンションを管理していく上での課題をシェアすること、住民の当事者意識を育むことが必要だということです。マンションの課題をどう解決すれば良いか判断できない場合は、専門家に相談して下さい。

管理組合役員の仕事は、マンション管理の課題の中で皆が共通認識を持てるような材料を作り、区分所有者に問題提起を行い、わかりやすく説明して同意を得て、課題を解決する方法を理解・納得してもらい、それを住民の共通認識とすることです。

**「売れるマンション」「貸せるマンション」  
にする、という共通認識がないと**

**空き住戸だらけのマンションになる  
という可能性大！**

**建物と設備の維持ができなくなる  
管理組合活動の維持もできなくなる**

マンションは二極化の時代を迎えています。今後は災害や劣化への備えなどを課題として理解しているマンションと、そうでないマンションに分かれていくと思います。これからのマンションにとって大きな問題は、国の総人口は減少するが、60歳以上の人口が増加していくということです。人口が減少するということは、「売れるマンション」「貸せるマンション」であり続けないと、空き住戸がたくさんあるマンションになってしまいます。空き住戸が

増えると管理費も集まらないので、建物や設備の維持ができなくなり、管理組合の活動自体も維持するのが困難になることが想定されます。また、女性のほうが長生きなので、男性の高齢者に比べ女性の単身高齢者が増えていくことが予想されます。これからのマンション管理組合は、女性に積極的に参加してもらわないと運営できなくなることも考えられます。マンションを維持管理していく上で、「総会や理事会をほとんど開催していない」、「修繕積立金を集めていないか、少額しか集めていない」、

「竣工から数十年経過しているが、一度も大規模修繕工事をしていない」などのマンションは、今後空き住戸が増えていく可能性があり、「マンションの課題について知らなかった」、「課題だと思っていたが、どう解決すればいいのか、誰に聞けばいいのかわからなかった」、「住民間に課題の共通認識がなかった」、「住民間の付き合いがほとんどなかった」等の兆候があります。このようなマンションにならないためには、「読みやすい回覧等で、区分所有者にマンション内の課題等の情報を伝える」、「住民同士が顔見知りの関係になるきっかけとして、いろんな会合を開催する」等の方法が考えられます。

大規模修繕工事は、住民が課題の共通認識を持つ良いきっかけになると思います。「劣化を防ぎ長持ちで良いマンションにするにはどうすればいいのか」等について、アンケートで要望を出し合い、マンションは共有財産という共通認識を持つことができると思います。時間がかかるかも知れませんが、その時は認識できない人を排除するのではなく、時間をかけて取り組んでいくことが大切です。大規模修繕工事は、竣工後11年から16年ぐらい経過した時期に1回目を実施するのが一般的だと思いますが、劣化状況や外壁の仕上げ材、立地場所等マンションにより様々です。

一般的に大規模修繕工事で実施することは、屋上防水・屋根改修・外壁補修やバルコニーの天井・壁・手すりの塗装、床防水、廊下や階段の天井・壁・鉄部の塗装等があります。2回目以降の工事では、住戸扉・窓等の建具・手すりの取替え等が加わることが想定され、修繕費用は高くなると思われます。緊急工事や電気容量を上げる工事など、他の修繕との兼ね合いもあるので、管理会計や修繕積立金がどのぐらい必要なのか、あらかじめシミュレーションをしておくことが大切です。大規模修繕を含む長期修繕計画は資金を確保しておくための計画で、どうすればマンションの適正な維持管理が図られるのか、将来計画を立て、安心して暮らしていけるようにすることが大切です。

#### 大規模修繕工事をきっかけに！

- ・劣化を防ぎ長持ちする**良いマンション**にする。
- ・**アンケート**で要望を出し合い仕分けする。
- ・共有財産という共有(**シェア**)意識。
- ・どこにでも弱者はいます。手を差し伸べることができる人もどこにでもいます。**ケアの気持ち**

#### 専門家を上手に使おう！

##### 良い専門家を選ぶためには

- とにかく経験が多いこと
- 人の話を聞けること**
- 何が必要なのかが分かること**
- 上手に説明ができること**
- パートナーとして同じバスに乗れること**

マンションは鍵一つで住める気軽なところだと思って入居された方も多いと思いますが、実際は壁一つで仕切られた共同生活の場です。マンションの中と外の良好なコミュニティを形成していくためには、「お互いに知恵を出し合える」、「お互いに元気を出し合える」、「お互いに情報を共有できる」、「お互いの負担を軽くする」関係を築くことが大切です。軽く動ける管理組合にするためには、「理事の負担を軽くする」、「伝達情報量を軽くする」、「住民みんなで取り組む」、

「専門家の知恵を拝借する」、「住民のマンションの課題に対する共通認識のレベルを上げる」等、それぞれの管理組合における様々な取り組みが期待されます。建築士やマンション管理士はマンション管理についてすべてを知っているわけではなく、それぞれ得意な分野も異なります。管理組合もマンション管理のことをすべてわかっていないので、これまでの管理組合の経験を活かし、わからないことは専門家に相談するなど、安全・安心なマンション生活を築いていただきたいと思います。

講演後に質疑応答が行われました。

質問 国土交通省が長期修繕計画のガイドラインを見直し、各管理会社は委託業務から長期修繕計画の立案を外しました。今後、立案相談する契約先を探す必要がありますが、従来の管理会社が良いのか、新しく設計事務所等に切り替えるのが良いのかどうでしょうか。



答 これまでの管理会社に頼んだり、インターネットで長期修繕計画のできる業者を検索したり、あるいは(財)マンション管理センターに相談するなど、方法はいろいろあります。同種のマンションを参考に、費用や施工期間はどれぐらいか、成果物として何が提出されるのか等を調べると良いと思います。長期修繕計画は一度作ったら終わりではなく、緊急工事や配管の更新時期の変更など、国土交通省でも5年に一回の見直しを勧めています。手順、方針、見積金額を比較・検討されたら良いと思います。管理組合の仕事は一人で考えて進むのではなく、他の人にも内容を共有してもらうことが大切です。

質問 居住者が所有者と異なる場合、排水管改修等の劣化対策への意識のシェアをどうすればいいのですか。

答 給排水管の区分は、給水管の専有と共用、排水管の専有と共用、建物外部の共用配管があります。工事を進める際の意味統一を図る方法として、調査後、現状の配管を切り取り、それを「何号室の配管です」と、実際に目で見てもらうことで状況を共有することができます。給排水工事は住戸内だけで済まないことがあり、管理組合が取り組んでいくことになります。工事で気をつけるのは、住戸内の配管を管理組合で費用を出す場合で、一斉に工事をする場合が該当します。規約変更を伴う工事になることもあります。専有部分をいったん共用だと判断してしまうと、この先ずっと共用部分扱いになってしまうので、今回は特別に共用部分扱いにするなど対応に工夫が必要です。

質問 築40年のマンションですが、電気配線の交換や電気容量の増量は必要ですか。

答 電気幹線の取替えには二つ要因があります。一つは電気幹線自体の寿命ですが、その判断は困難です。もう一つの要因は電気容量を変更する場合ですが、マンションは冬の電気使用量が夏よりも大きくなります。昔に比べると電化製品が増え、電気容量の増量が必要になっています。管理組合で行うのは各住戸の玄関先までの工事で、住戸内は各住戸で対応しなければいけません。マンションに住んでいる人の生活スタイルにより、必要な電気容量は異なるため、アンケートを取るなどにより増量が必要かどうか判断すれば良いと思います。

発行：平成24年7月

編集：茨木市 都市整備部 まちづくり支援課

〒567-8505 茨木市 駅前三丁目8番13号

TEL：072-620-1802

E-mail：machidukuri@city.ibaraki.lg.jp