

活躍するマンション管理士

第146回

「安心して永く住み続けられるマンション」への再生支援

マンション管理士

栗原 典子（船橋市在住）



はじめに

バブルの時代に分譲マンションの開発および販売に8年携わり、公団の分譲団地240戸（現在築42年）の自主管理組合の事務局を11年勤めました。マンションの分譲プロセスと、管理組合運営、大規模修繕工事、給排水や電気等各種設備の修繕工事、植栽、防災、自治会関係、高齢者対応に至るまで、マンションの管理についてのあらゆる経験を持ってマンション管理士資格を取得、独立いたしました。また、マンション管理士の実務を行う上で各種修繕工事に関する知識や経験が必要であると考え、建築施工管理技士も取得しました。

マンション管理に関わり17年目の現在、管理組合の顧問だけではなく、修繕委員会等各委員会の顧問、管理会社の見直し支援や管理規約の改正支援などの業務を受託しております。

今回は、多くの管理組合で検討しているマンションの再生について、私が支援している管理組合の「永く住み続けられるマンションへの取組」の事例を2つを紹介いたします。

団地の未来図を考える再生

～A管理組合（千葉市、WPC造^(*)、5階建て、32棟890戸、築37年）での事例

（1）住民アンケート調査

平成27年頃、建物の高経年化と住民の高齢化の進む団地をどう再生するかを検討する再生委員会（以下「委員会」）の全般的な支援と、「住み続けたくなる団地の未来図」を描くことを目的として委員会で実施するアンケート調査の支援、情報提供などの業務委託の新聞公募がありました。私は、これまでの経験とスキルを充分に活かせる業務と

応募し、選定のプレゼンテーションを経て受託することができました。

委員会でアンケート内容の検討を重ね、私の提出した案を元にしたもので実施しました。各戸居住者の年齢構成や前居住地、居住に関する問題点などの実態調査と、今後も住み続けたいか団地の魅力はどこか等の意識調査や提案、管理組合運営・コミュニティに関することなど多岐にわたりました。アンケート結果は集計・分析し、報告書に纏め、報告会も開催しました。

この結果により、「住民は団地に愛着があり、永く住み続けたいと考えている」とことが分かりました。また、エレベーター設置の要望や建替えについての検討の必要性のほか、多くの課題も浮かび上がりました。

※壁式プレキャスト鉄筋コンクリート

（2）住民意見交換会

2年目は、アンケートでの各課題について住民同士が自由に議論する住民意見交換会（全6回）を、私がコーディネーターとなり実施しました。その後の委員会で、特に建替えについて、アンケートや意見交換会、近隣の建替え状況を基に、住民の費用負担や合意形成が可能か等を充分検討し、「当面建替えない」との方針を出しました。住民の意見や方針などは報告書に纏め、報告会を開催しました。

（3）永く住み続けるための検討

3年目は、「再生=建替え」の印象を払拭するため、「これから団地を考える委員会」と委員会の名称を変更しました。この方針を受け、高齢者の要望が強かったエレベーター設置の可否や設置後の

管理方法等、また耐震診断実施のメリット・デメリットと必要性や費用等、現在の建物に永く住み続けるための具体的な施策を検討しました。エレベーターについては、資金的な面や合意形成の難しさから「現段階での実施は困難」との結論に達し、耐震診断は、住民の理解を深めるため専門家によるセミナーを開催し、総会に向けて引き続き検討を進めることとなりました。

（4）今後の検討

委員会の結論を受け、今後は、階段昇降の負担を軽減する高齢者のゴミ出し買い物の支援体制、上階から下階への住替えのための情報提供など、ソフト面の検討を行う予定です。また、施策をさらに具体化するため、長期修繕計画の見直しや管理費や管理委託の内容の検討を予定しており、その顧問として継続的な支援も依頼されております。

想定外の事態を乗り越えて

～B管理組合（松戸市、S造、7階建て、77戸、築44年）での事例

（1）組合運営上の問題点の改善

委託管理会社への不満等に対し対応できないとの相談が支援の始まりで、平成26年頃、顧問契約を結びました。当初の1年間に、議事録案等の未提出や管理費滞納者に対する対応しないなど管理会社の不適切対応の改善、携帯基地局収入の税務申告の支援、管理会社の変更、管理費の見直しと値上げ、訪問など徹底した督促による滞納管理費の改善など、組合運営上の問題点の殆どを改善することができました。

（2）建物・設備の劣化への対応

翌年には、これまで保守会社からの指摘を放置してきた受水槽内壁の爆裂に対し、六面点検ができるという既存不適格のため、給水方式の変更工事を提案しました。しかし、建築時に納めるべき水道開発負担金が未納であることが発覚、水道局との話し合いを重ね、負担金額を抑えて無事工事を実施することができました。工事が終わる頃、共用ガス管からのガス漏れが指摘され、躯体埋設ガス管を全て更新する必要が出てきました。

ガス管更新の検討に追われている中、外壁のシーリングの劣化による室内への漏水が多発しました。ガス管工事も仮設を必要とするため、大規模修繕

工事の実施を1年前倒しで計画しました。しかし、修繕積立金が大幅に不足するため、借入れで乗り越えることを提案し、総会承認を経て、今春全ての工事が完了しました。

（3）安心して生活するための検討

次々に起こる想定外の事態を乗り越え、建物や設備の修繕が一通り終わった今年度は、住民の多くが高齢化している中、将来に向けて修繕積立金が見通せることや役員就任の負担が軽いなど、高齢者でも安心して生活できるマンションとするため、長期修繕計画の見直しと標準管理規約の改正に伴う管理規約の見直し、第三者管理も視野に入れた役員のなり手不足問題への対応に着手する予定です。

マンション再生への取組

郊外の高経年マンションの建替えは、マンションの建築費の高騰による負担増、高齢化や価値観の多様化による合意形成の難しさ、さらに郊外型の物件は人気の低下により開発が敬遠され、実施が難しいのが実情のようです。

最終的にはマンションは建て替えるにしても、それまでの間は、「住民がそのマンションに愛着を持ち、永く住み続けられるような建物維持管理と、負担の少ない組合運営の体制を確立していくこと」が、現時点でのマンションの再生であると私は考えております。そのためには、多様なスキルと経験を持ったマンション管理士が、アドバイスだけではなく管理組合に寄り添い、総合的なコンサルティングと実務的な支援を行う必要があります。私もその一翼を担うべく、今後も積極的に管理組合の支援をしていきたいと考えています。

B管理組合理事長からのコメント

高齢化している当管理組合の運営を考えた時、専門的知識を有する者の活用、即ち顧問制度の導入の必要性を痛感し「臨時総会」の承認を得て、栗原マンション管理士に顧問をお願いしました。就任後、本文記載の様々な重大かつ深刻な事案に適切な助言と対応をいただき、全て解決できましたことに感謝申し上げます。引き続き、管理組合が抱えている事案の改善、改正にご尽力いただけたことを切に願っています。