

西神ニュータウン研究会 会報

第208号 2021年1月

新年明けましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願いたします。世話人一同

■第208回例会記録

- ・日時 2020年12月12日(土) 14:00~16:00
- ・場所 ユニティ(セミナー室4) ・参加者 20名
- ・テーマ **マンションを取り巻く最近の話題から**
- ・講師 中島幸博氏(建築家、NPO法人集合住宅維持管理機構 主任専門委員)
有井美由紀氏(神戸市すまいとまの安心支援センター =すまいるネット マンション支援担当係長)



■講演概要

◇マンションの長期修繕計画と大規模修繕

中島幸博氏

・分譲マンションが増え、大規模修繕が一般的になってきたが、業者の言われるがままにやっていないでしょうか？

あたりまえになった大規模修繕工事

分譲マンションストック増加

- ・40年前は、ただの「外壁塗替え」、今や大規模修繕があたりまえになった
- ・新築の減少とともに安定感抜群の修繕積立金に群がる業界
- ・6000億円市場

早すぎ、やりすぎの横行

12年周期は実情に合っているのか

- ・外壁塗装はタイル貼に
- ・鉄の手摺はアルミに
- ・塗装材の耐用年数も延びた

仕上げ素材の変遷

・国交省のガイドラインで12年周期が示されている。しかし、その通りにやる必要はありません。調査診断→先延ばしもOK

「大規模」だから全部やるのが当たり前、ではない

- 築16年の屋上防水～第1回大規模修繕では部分補修と保護塗装のみ
- 敷設後20年の廊下の長尺塩ビシート～第3回大規模修繕で部分補修と端末シール打ち替え
- 築25年のバルコニー～階下への漏水がほとんどないので第2回大規模修繕でもバルコニーにはシートを貼らずコンクリート改質防水材料塗布

いそがない・やりすぎない

- ・一般論に惑わされず、調査診断によって現状を正しく把握した結果によって、大規模修繕の時期を設定する⇒著しい劣化損傷や美観の低下がなければ、なるべく先延ばしする。
- ・「大規模」だからといって建物すべてが対象とは限らない⇒足場がなくてもできる工事～屋上や廊下など～は、必ずしも同時に実施しなくてもよい

・住み継がれるマンション、建替えない再生をめざしましょう。

大規模修繕は60年で4回か5回か？

100戸のマンションなら60年で1億円の差、修繕積立金月額にして約1380円/戸の差が出る

大規模修繕の無駄を省いて、次のステージに投資しましょう

ながく快適に暮らす・住み継がれるマンションづくり

- ・高齢化に対応する
- ・安心、安全性を高める
- ・利便性、機能性を高める
- ・コミュニティを継続、発展させる
- ・空き家をつくらない

目指すは人気の中古マンション

世界遺産のマンション(ドイツ)

ジードルング・ブリッツ 1925年 旧三井物産横浜ビル 1911年

・すまいるネットは神戸市の住まいの総合センター。マンション管理組合への支援も数々やっています。

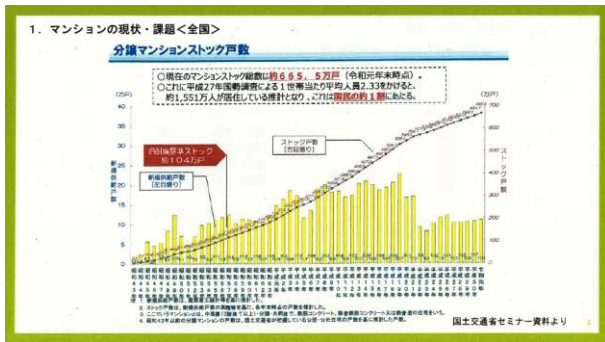
分譲マンション管理組合への支援

- 相談業務（一般相談・専門相談）
- セミナーの開催・情報冊子作成
- 管理組合への情報提供（DM）
- 出前講座
- アドバイザーの派遣
- 各種補助制度受付

よくある相談

- ・ 役員のなり手がいない
- ・ 自主管理から委託管理への切り替えを検討している
- ・ 空き家が増えてきて、知らない間に賃貸に出されている
- ・ 大規模修繕を控えているがどう進めたらよいか分からない
- ・ 大規模修繕時に修繕積立金が不足しそう
- ・ 管理費が滞納されている
- ・ タウンハウスなのだが、うちは区分所有建物なのか？どのように管理していくべき建物なのか？

・ マンションの現状と課題～全国民の1割が居住。神戸市はマンション比率が高い（約24%）。



神戸市の分譲マンションの状況と課題

- 神戸市にはマンションが多い**
 - ・ 全住宅約82万戸のうち約20万戸（約3,550管理組合）
 - ・ 戸数ベースでは、政令市第4位
 - ・ 住戸総数に占める割合では、政令市第3位（平成30年住宅土地統計調査）
- 約3割は古いマンション**
 - ・ 分譲マンションの29%が築35年以上（R2.4時点）
 - ・ 5年後には築35年以上のマンションは43%に
 - 施設の老朽化、居住者の高齢化、若年層の流出
- 管理不全の可能性の高いマンションの出現**
 - ・ 建物全体が汚れている
 - ・ 鉄筋が剥がれている、錆びている
 - ・ コンクリート部分にひび、鉄筋が露出
 - ・ 共用部にゴミが放置、空き家の増加
 - 管理組合活動の停滞、大規模修繕できない
 - 地域の住環境への悪影響

・ マンション関連法の改正案～マンション管理適正化の推進を法的に位置づける予定。

神戸市では「神戸市マンション管理支援制度」を国に先行して実施する予定です。

2. マンション関連法改正

マンションの管理の適正化の推進

神戸市マンション管理支援制度

① 管理組合による管理状況の届出【届出】

対象マンション
 分譲マンション※のうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上のもの
 ※マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション

届出の方法など

- 管理組合は管理状況について、市に届出を行う
- 届出内容を更新するため、3年ごとに届出を行う
- 届出内容の変更を行う場合は、変更届出を行う
- 管理組合は総会又は理事会議決を経た上で、届出を行う
- 届出は、インターネットを通じて届出又は届出書の届出により行う

届出様式のイメージ（一部抜粋）

届出書	※ 〇にチェックを入れるなど選択式回答を基本とする
1. 管理組合の名称	〇
2. 管理組合の所在地	〇
3. 管理組合の役員名簿	〇
4. 管理組合の規約	〇
5. 管理組合の活動状況	〇
6. 管理組合の修繕積立金	〇
7. 管理組合の修繕計画	〇
8. 管理組合の修繕費	〇
9. 管理組合の修繕費滞り	〇
10. 管理組合の修繕費滞り原因	〇
11. 管理組合の修繕費滞り対策	〇
12. 管理組合の修繕費滞り対策の有効性	〇
13. 管理組合の修繕費滞り対策の実施状況	〇
14. 管理組合の修繕費滞り対策の実施時期	〇
15. 管理組合の修繕費滞り対策の実施回数	〇
16. 管理組合の修繕費滞り対策の実施費用	〇
17. 管理組合の修繕費滞り対策の実施効果	〇
18. 管理組合の修繕費滞り対策の実施結果	〇
19. 管理組合の修繕費滞り対策の実施評価	〇
20. 管理組合の修繕費滞り対策の実施改善点	〇

【意見交換】

○西神南ではマンションの分譲価格が下がり、空き家も増加傾向にある。それが加速していくとスラム化しかねないと危惧している。

●古いマンションは居住者の入れ替わりが少ない。お金を使わずに長持ちさせることが重要だ。

●自分たちで管理をしっかりすることが大切だと思う。

○神戸市のマンション支援制度が充実していることはよくわかったが、購入予定者に対して管理組合に加入することの意義をきちんと説明するようにさせなければならないのでは。

●ご指摘の通りだと思う。維持管理の重要性をもっと周知したい。

○明舞団地は5階建てでエレベーターもない。老朽化し、高齢化も進んでいる。今後建て替えはどのようになってしまうのか。

●建て替えはよほど条件が良くないと進まない。自分たちの子どもや若い世代が戻りたくなる環境を創り出すことが重要。いいところをしっかりアピールすることも大切だ。 （文責：大塚）