



I'm ネット通信 No. 18

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 18 回定例会を開催しました

3 月 13 日(金)に、今期二回目の定例会を開催いたしました。内容は以下の通りです。

- 1、はじめに、茨木市財政部政策企画課の職員から実施される国勢調査に関する、協力支援の依頼がありました。内容は分譲マンションでオートロック施錠の為伺えないケースがあることから、該当のマンション理事の方から住民に事前に連絡して欲しいという件と、今年の調査の段取りは、調査員が調査表の配布の前に各世帯を訪問し、インターネット回答利用案内を配布した後、インターネットによる回答が無かった世帯にのみ調査票を配布する方法で行われるというものでした。
- 2、次に、今回のテーマ『長期修繕計画と管理組合の取り組み』を、首藤氏から、事前に送られた長期修繕計画の実施状況や、管理組合として、いつ何をどの様な形で推進すべきかの説明がありました。今回のテーマ論点の一つとして、長期修繕計画を具体的に管理組合の課題と捉えている分譲マンションの割合が、思いのほか少ないことがあげられました。今回参加された皆さんの中でも、長期修繕計画をテーマとして捉えているところは半数で、管理組合主導で進めているところとなると、さらに少なくなり、分譲マンションが抱えている大きな課題の一つであります。それと同時に市主催のマンションセミナーで学んだ、分譲マンションの鉄則、すなわち、共同生活、共同利用、共同所有、共同管理の『四つの共同』の浸透が、いかに疎かにされているかということがわかりました。修善積立金はマンションの資産価値の命綱といわれている通り、しっかり積み立てる必要はありますが、経年劣化と高齢化を鑑みますと、マンション価値の維持管理のためには、算出根拠とマッチした長期修繕計画を直視した活動が重要であります。あるマンションにおいても、修繕積立金のことは話題になっても、その目的である長期的展望に立った計画というところにまでは踏み込んでいないとのことでした。長期修繕計画表に意識させる手立てとして、何年ごろ、どの個所を修繕する計画なのかを説明会等を開催することで、住民が関心を持つようにするのはないかとの意見がありました。また、マンション管理センター通信 2014.5 の、「計画は誰が行い、どの様に進めるか？」での、『それはあなたです』の説明は、分譲マン

ションの住人として、当たり前とはいえ、前述の四つの共同に直結するものでした。

3、続いて、参加者それぞれのマンションにおける長期修繕計画の現状について説明がありました。なかには新しく変わった管理会社から、長期修繕計画書が提示されたものの、あくまでも目視の上からの提示であることから、これからの理事会でのメイン討議になるという話がありました。問題は、当該管理会社もサービスの一環として行っているのだろうが、目視で作成するというところに、管理会社自身の長期修繕計画が区分所有者にとっていかに大切な事かという意識が出来ていない点にあり、また、耐震工事を長期修繕計画にどの様に反映させるかという意見も出ましたが、耐震調査から入らねばならないことから、今回は分けて論議することとしました。また 国道に面したマンションでは、耐震診断の必要性は急務ではあるが、長期修繕計画そのものが討議されていないことから大きな課題を含んでいるのではという話も出ました。

また、あるマンションでは、管理会社からの長期修繕計画書に沿って大規模工事をしたが、事後検査で問題が見つかり、変更した管理会社から提示された長期修繕計画書の調査のため、長期修繕計画推進委員会を立ち上げようとしたが、参加者が揃わずとん挫状態であるという説明もありました。分譲マンションの持つ課題は、区分所有者の意識を如何に共同という枠に顔を向けさせる点にあるのではないのでしょうか。

(文責：横須賀)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご入会ください。**

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

E-mail / jutaku@city.ibaraki.lg.jp

**次回の定例会は、良好なコミュニティ構築の課題についてと云うテーマで、討議いたします。
ついては、皆さんのところでの『体験、課題と対応策』をご準備いただき、ご参加下さい。**

日 時：平成 27 年 5 月 8 日 午後 7 時～9 時

**場 所：茨木市立男女共生センター ローズWAM 4 階研修室
茨木市元町 4 番 7 号**