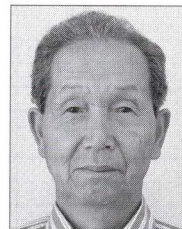


築53年の団地型マンション(自主管理)が「管理計画認定」取得に挑戦



下田部住宅管理組合 (高槻市所在)
理事長 山本 保

1 はじめに

当マンションは、大阪府の北部に位置する高槻市の南部にあります。竣工は1970年、今年で築54年目を迎えています。壁式RC造の4階建1棟、5階建4棟、計5棟(＋平屋の集会所1棟)の182戸からなる団地型マンションです。

当マンションは、いわゆる「自主管理」を、当初からずっと継続しています。毎年度、各階段の10世帯(一部12世帯)から各1名の理事が輪番制で選出され、合計18名の理事で理事会を構成しています。

大規模修繕工事は、既に3回実施していますが、年々マンション管理が複雑化する中、毎年輪番制で就任した理事長や理事が、管理規約等を理解し理事会を運営することが困難になってきていたことから、18年前よりマンション管理士と顧問契約を結び、維持管理に関する様々な相談をしたり、アドバイスをを受けたりしながら理事業務を行ってきました。また、時期を同じくして、建物・設備の老朽化に対応するため、建築・設備設計事務所に、長期修繕計画の策定や大規模修繕工事についてのアドバイスを受けるようにしています。今回の管理計画認定の取得に向けて、必要な「国土交通省の長期修繕計画標準様式に準拠した」計画の作成にも細かなアドバイスを受けました。

2 理事業務支援制度の立上げ

しかしながら、当マンションの組合員の高齢化率は60%台半ばに達しています。そのため、10

年に1度の割合で回ってくる理事就任を苦痛に感じる高齢組合員が増え続け、年々自主管理の難しさを感じる状況にありました。

そこで、約9年前(2015年度)から、理事業務の一部を可能な範囲で軽減し、自主管理が継続できる方策を模索・検討してきました。その検討メンバーは、理事長経験者や建物の維持・管理について知識や技能を持った組合員有志でした。そして、多くの検討を積み上げた結果、「理事業務支援委員会」を立ち上げることになりました。

理事業務支援委員会の役割は、本来は理事業務であるものの、理事会と同支援委員会の間で年度当初に取り決めた項目に関して、各担当理事に代わって「できる人が、できることを、できるときに、管理組合の予算を使って行う」というものです。これにより理事業務をかなり軽減できるようになりました。

さらに2018年9月に大阪府に上陸した台風21号は、風速30mを超える非常に激しいものでした。とりわけ、5階に住む組合員の住居は、アルミサッシが壊れるのではないかと心配するほどの強い風でした。台風が去った直後の理事会では、「アルミサッシの強度化」を要望する声が上がりました。そこで当時の理事長は、理事業務支援委員会と連携し「アルミサッシ更新検討委員会」を立ち上げ、概ね1年間かけて耐久性・断熱性・遮音性・通気性など多くの項目について検討を重ね、最終的には「10階相当部分でも風速30mの強風に耐えられる強度」のアルミサッシへの更新を計画し、約1億円かけて翌年度に成し遂げました。施工時はコロナ禍で多くの困難がありましたが、無事に実施できました。組合員全員が関わっ

たこの更新事業は、組合員の一体感を生む貴重な経験になりました。

しかしながら、このサッシ更新工事は、修繕積立金を計画よりも先に取り崩す事業であったため、必然的に長期修繕計画を見直すことになりました。そこで、2020年に「長期修繕計画検討委員会」が立ち上げられ、2029年度に予定している4回目の大規模修繕工事の際に不足すると見込まれる約3,000万円を、確保するための方策が検討されました。その結果、①修繕積立金の値上げ、②敷地内駐車料金の値上げ、さらに、③敷地内に10台分の駐車場を新たに増設し、外部に借り上げていた駐車場の費用をゼロにする、という3つの方策を練り上げました。この3議案に対して、様々な意見が出されましたが、最終的には「マンション100年時代に対応するため」という目標の下、その年度の総会で決議し問題をクリアしました。

これらの各検討委員会では、次の世代を担う40代、50代の若手組合員へ参加の声かけをするなども意識的に進めています。

3 「マンション管理適正化診断サービス」で「S評価」を獲得

さて、本題の高槻市の「管理計画認定制度」への申請に取り掛かる以前ですが、マンションの資産価値を高めるための取組が既に5年前にありました。それは、マンション総合保険（契約期間5年）の更新時期を迎え、保険会社から見積りを取ったところ、近年、地震や自然災害が多発していることを踏まえ、保険料の大幅な値上げが示されました。その提示額は数百万円も高くなっていました。そこで、顧問のマンション管理士に相談したところ、「一般社団法人マンション管理士会連合会」が実施している「マンション管理適正化診断サービス」の診断を受ければ、評価によっては割引制度が利用できるのでは？」とのアドバイスの元に、「理事業務支援委員会」のメンバーを中心に対応して、この診断を受けました。その結果、見事「S評価」を獲得でき、従来の費用から

僅か数万円増で納めることができました。振り返れば、この診断に取り組んだ実績が自信となり、今回の認定制度への申請の大きな足掛かりになりました。

4 高槻市の「管理計画認定制度」にチャレンジ

組合員の超高齢化に伴い、近い将来、世代交代を含め、当マンションでも住戸の売却事案が増加すると見込まれます。その売買契約の際、当マンションが「将来にわたって安全で安心して住める住宅」であることを証明する必要に迫られることは必至です。それを証明するには、高槻市の「管理計画認定制度」の認定を受けることが最善ではないかとの意見が組合員有志から出されました。

理事会は、これを受けて、昨年度新たに長期修繕計画の見直しをメインとした「長期修繕計画検討委員会」と「規約改正検討委員会」を立ち上げ、認定に向けての検討を重ねてきました。その結果、本年3月の定期総会で「市の認定制度に申請すること」についての承認を得ることができました。なお、総会前には、認定に欠かせない「規約改正」と「長期修繕計画」についての住民説明会を開き、事前に認定申請の趣旨や組合員の疑問に答える機会を設けました。

また、この認定制度申請の大前提になる高槻市独自の「耐震診断」については、3年前に市の補助金を活用して実施し「お墨付き」を得ていました。今回の申請に向けては、顧問のマンション管理士の大いなる支援を受けたこともあり、（公財）マンション管理センターが実施している「管理計画認定手続支援サービス」を利用して、私は理事長として最終的な「Enterキーを押す」役割も果たし、無事に認定取得に漕ぎ着けた次第です。

私たちの取組が、これから各地で「認定」を受けようとする皆様の参考になれば幸いです。