

平成 21 年度 第 2 回
豊島区分譲マンション管理セミナー

大規模修繕工事を実行できる管理組合の条件
～マンションの実情把握と専門家の知恵の活用が鍵～

講師：村井 忠夫

平成 22 年 2 月 9 日

豊 島 区

大規模修繕工事を実行できる管理組合の条件

～マンションの実情把握と専門家の知恵の活用が鍵～

《目次》

- テーマの前提は年数が過ぎた小規模の豊島区のマンション……………1
- 1. 管理組合の実情はマンションごとに決まる：年数がたったマンションの管理組合は……
……………2
- 2. 大規模修繕工事を必要とするマンションの様子は……………4
- 3. 古くなったマンションの居住者の様子は……………5
- 4. 大規模修繕工事が必要なマンションの背景にはこれだけの注意点がある……………6
- 5. 大規模修繕工事の主役となる管理組合の様子は……………6
- 6. 大規模修繕工事を実行する管理組合の条件：確かめておきたいポイントは何か……………7
- 7. 大規模修繕工事の必須条件：管理組合がやれることとやれないことの区別を……………8
- 8. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント1：専門家の探し方……………9
- 9. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント2：承知しておくべきこと……………10
- 10. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント3：聞き上手になる工夫……………11

補足

- 1. 大規模修繕工事に取り掛かる前段階での自己点検リスト……………11
- 2. 大規模修繕工事計画を立てるときのポイント……………12

資料

- 建築後30年たったマンションの大規模修繕工事の実情……………13

大規模修繕工事を実行できる管理組合の条件

～マンションの実情把握と専門家の知恵の活用が鍵～

村井忠夫

テーマの前提は年数が過ぎた小規模の豊島区のマンション

国土交通省によれば、2008年(平成20年)12月末で全国のマンションは545万戸、マンションに住む人の数は1,400万人で、国民の約10%がマンションに住んでいることになるといえます。

豊島区のマンションはどうなっているかを昨年3月の豊島区資料(平成21年3月・豊島区住宅マスタープラン)で確かめてみますと、同じく2008年(平成20年)7月現在で41,000戸となっています。マンションの数を統計資料では「ストック」と呼びますが、東京カンテイという調査会社はこのストックを3大都市圏と政令指定都市で第50位までについて発表しています。それによると、豊島区は第22位になります。

また、この調査では総世帯数に占める分譲マンション戸数の割合を「マンション化率」という言葉でいっしょに示していますので、この数字を一応の目安程度の手がかりとして、2008年末(平成20年末)の様子をみますと、豊島区のマンション化率は第17位で29.94%となっています。

※参考までに、この調査データの数字のあらましをあげておきます。

①マンションストック

※東京カンテイのデータでは、豊島区のストックは42,447戸。豊島区の約41,000戸と1,000戸あまりの差があります。

●第1位と第2位＝第1位 東京都世田谷区 約88,000戸／第2位 東京都江東区 約82,000戸

●第22位の豊島区の前後は

第21位 東京都江戸川区 約44,000戸／第23位 横浜市港北区 約41,000戸

●第49位と第50位＝第49位 福岡市東区 約28,000戸／第50位 藤沢市 約27,000戸

②マンション化率

●第1位と第2位＝第1位 東京都中央区 75.26%／第2位 東京都港区 72.71%

●第17位の豊島区の前後は

第16位 福岡市博多区 30.65%／第18位 東京都墨田区 29.42%

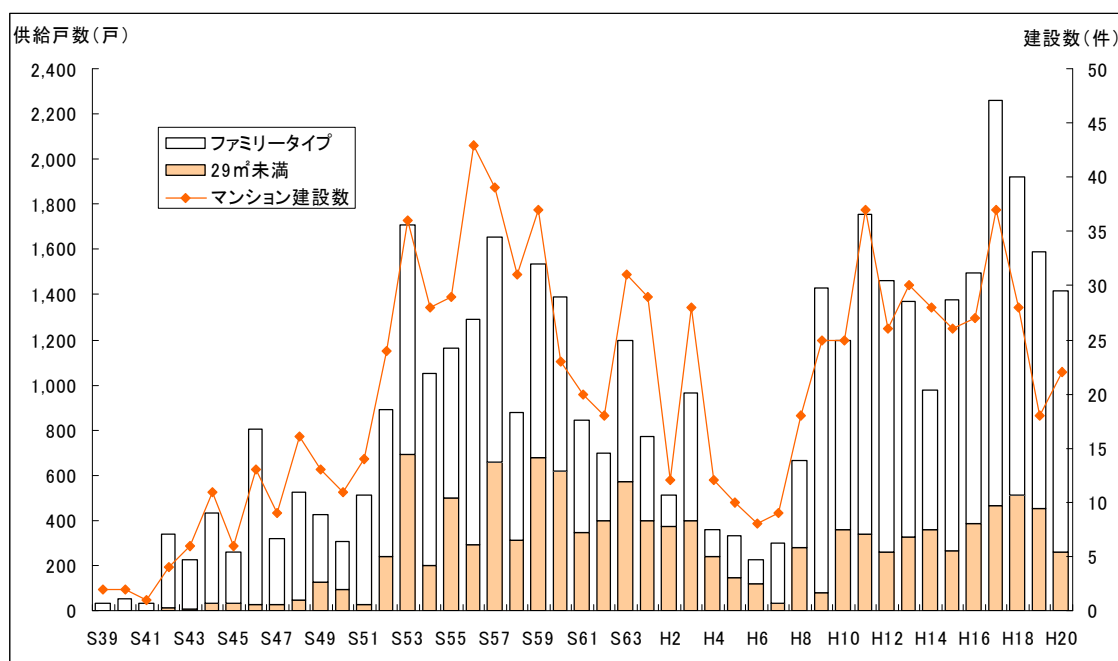
●最下位＝兵庫県尼崎市 15.48%

しかし、マンションは多種多様です。一口にマンションといっても、戸数などの規模や建築後経過年数などによって実際のマンションの様子は様々に違います。そこで、こうした点をさきほどの豊島区資料のデータで確かめてみますと、次のグラフのようになります。一部屋の面積が29㎡に

及ばない小さな面積の住戸(下のグラフで「29㎡未満」となっている部分)がそれで、約12,000戸となっています。これは、全戸数の3割近い比率になります。

また、建築後年数を見ますと、1978年(昭和53年)以前に建てられた32年以上のマンションが168物件約6,900戸あるとされています。下のグラフの一番下の横軸は年号を示しますが、左から8つ目までをさします。このデータでは物件数で18%、戸数で17%に当たりますが、実際には、このあと1982年(昭和57年)建築の28年経過物件、2000年(平成12年)建築の10年経過物件とピークが続きますから、年数を経た古いマンションがこれから年ごとにますます増え続けていくことが明らかです。

●豊島区のマンションを建築時期別と戸数規模でみると



(豊島区住宅課：各年12月31日)

こうしたことを考えて、今回のテーマはその前提として、豊島区のマンションで、建築後経過年数が15年以上で、1棟の小規模物件を前提にして考えることとします。

こう考えるのは、グラフなどのデータで小さな面積のファミリータイプが多いこと、大規模修繕工事が課題となるマンションは建築後年数が15年以上になる場合が多いことなどが理由です。

■1. 管理組合の実情はマンションごとに決まる:年数がたったマンションの管理組合は・・・

マンションは堅牢な建物ですから、壊される日が来るまで竣工したときの姿のまま同じ場所に建ち続けます。建物自体の様子は同じままですが、外観は年数の経過を反映して変わり続け、住む人の生活も年数の過ぎ方に対応して変わっていきます。マンション全体に現われるそうした変化は、そのまま管理組合の組織の様子に凝縮して浮かび上がります。

こうした年数経過に伴う変化は、建物の実情と住む人の暮らし方にそのまま反映します。一口でいえば、建物がまだ新しかった時期には気づかなかった不具合が目立つようになり、それに取り組むための組織となる管理組合の存在感が年数とともに大きくなっていきます。いわば、マンションがまだ新しかった間にはそれほど実感しなかった管理組合という組織の大事な意味が、マンションが古くなると以前よりもはるかに大きく実感されるようになるわけです。

したがって年数とともに多くなる問題に気づきながら、管理組合が手を打てないと問題はますます大きくなり、そのマンションはやがて住めなくなっていく可能性が大きくなります。この点をもう少し具体的にみていくと、以下ようになります。

①建物の様子は・・・

1. 外観の劣化が進む

＝色があせる、ひび割れが目立つなど。こうした現象は少しずつ進むので突然目立つ感じはありませんが、近所に新しいマンションができたりすると、あらためて劣化が際立つようになります。

2. 設備が不便になる

＝典型的な例はエレベーターがないマンションです。もっと多いのは、ライフラインと呼ばれる電気・ガス・水道・通信などの生活関連基本設備で、何かにつけて使いにくくなります。

3. 故障や事故が多くなる

＝典型例は漏水事故です。目に見えない部分の劣化が気づかないまま放置されたケースが少なくありません。

②住む人の様子は・・・

1. 高齢者が多くなる

＝竣工時から住んでいる人は建物と同じ年数を重ねて高齢化します。竣工時に働き盛りだった人の住むマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進んでいきます。

2. 若い人が多くなる・・・

＝住み手が変わる住戸は価格が下がった中古マンションとなり買いやすくなりますので、経済力が小さくても若い人が手に入れて住むようになります。

3. 一人住まいが多くなる

＝配偶者がいない高齢者、結婚していない若い居住者など単身世帯が増えます。ファミリータイプのマンションに一人住まいの居住者がいるケースが増えていますが、実態調査がないため実情がわかりません。

③住みやすさは・・・

1. 年ごとに住みにくくなる

＝段差や暗がりなど高齢者の不便さ、まさかのときの避難路の不安など、竣工時に考えなかった点が年数経過によって手直しの必要が大きくなります。

2. 評価が下がる

＝新しいマンションと比較されたときの不便さが目立ちます。地デジや光ファイバーの未対応など。中古マンションとしての評価が下がるのを気にする人が多くなります。

3. 建物光景が荒廃化する

=見るからに“古いマンション”然とした光景が日ごとに加速していきます。建物が大きいマンションは全体の印象が強く働くため、色あせやひび割れ、あるいは汚れなどが古さを印象付けます。

4. 人間関係が薄くなっていく

=名前と顔が一致しない人が増えて近所づきあいが薄らいでいきます。表札やネームプレートを出さない住戸が年ごとに増えて、住んでいる人とそうでない人との見分けがつかなくなります。

5. 空き家が増える

=住み手がない空き住戸が増えます。中古マンション化しても買い手がつかないままになり、持ち主がいても住み手がないケースが多くなります。孤独死のケースもないではありません。

③管理組合の様子は・・・

1. 役員がさらに見つかりにくくなる

=高齢化や単身世帯の増加などで、役員のなり手がさらに減るようになります。たださえなり手が見つかりにくい傾向がますます強くなります。

2. 財政基盤が弱くなる

=年金生活者や単身者の増加で収入が減り、管理費や修繕積立金が滞納されがちになります。滞納がなくても、必要額に応じた金額改定ができないため財源不足が起りやすくなります。

3. 難しい問題に対応できなくなる

=原理原則では対応できない応用問題が増えていきます。法律論などの理屈では手が打てなくなり、管理組合の素人集団の弱みが何かにつけて実感されるようになります。

4. 管理会社頼みが強くなる

=できないことをめぐって管理会社依存度がますます強くなります。自力でできないことは管理会社をあてにすることとなり、何もできない管理組合ほど管理会社次第で様子が決まるようになります。

5. 問題が先送りされる

=ほとんどの管理組合役員の任期は1年ですが、その1年間で答が出せない問題があると、次年度に先送りされるようになります。先送りされた問題は、ますます対応が難しくなります。

■2. 大規模修繕工事を必要とするマンションの様子は・・・

今回のテーマとなる大規模修繕工事は、マンションが新しい間はまだ課題になりません。建築後15年前後の年数を経て手を打たなければならない劣化が生まれるようになると、大規模修繕工事が取り組むべき問題となるわけです。

その意味で、大規模修繕工事は遅かれ早かれ「古くなったマンション」で必ず直面する課題といえますが、この課題を必要とする建物の劣化はある日突然現われるものではなく長い年数にわたって少しずつ姿を現していくものです。

①古くなったマンションの問題は突然現れるわけではない

=マンションの経年変化による問題は築後10年目ごろから表面化しますが、その後15年目20

年目と年数を加えるにつれて経年変化の目立ち方が加速化するようになります。

②大規模修繕工事を必要とする建物劣化は一定年数が経過すると顕在化し始める

＝放置できない建物の劣化は10～15年段階で生まれるため、築後20年にならない程度の早い時期から大規模修繕工事を必要とする事態が確実に進行し始めます。

③建物の古さは近くの新しいマンションの登場で目立つようになる

＝「古さ」は「新しさ」と比較されたときに、はっきりします。マンションの古さは、あとから近くにできたほかのマンションの登場で建物の外観や設備などが比較されて目立つようになります。

■3. 古くなったマンションの居住者の様子は・・・

大規模修繕工事は、そのマンションの人がいつもと同じ生活を送る中で進められる大型のリフォーム工事です。もともとリフォーム工事は、一戸建て住宅の場合でも普段と同じ生活が営まれる中で工事が進む特有の難しさがありますが、マンションの大規模修繕工事では住む人が多いためとりわけこの難しさが大きくなります。

そのため、同じような内容の大規模修繕工事でも、そのマンションにどんな人がどのくらい住んでいるかの事前段階における実情把握が想像以上に大きな意味を持ちます。大規模修繕工事の実行による生活面への影響は、住む人の実情次第で決まるからです。ある程度古くなったマンションでは、この点がとりわけ大事な意味を持っています。

①続けて住んでいる人は高齢化によって家族が小規模化し弱化する

＝建物と同じ年数が居住者にも経過すれば、竣工後ずっと住み続ける人は建物と同じ年数を重ねて高齢化します。かつて子供のいた家族も子供が独立して高齢夫婦だけになり、さらにそれがいつか高齢単身世帯になり、同時に病気がちになります。

②住み手が変わった住戸では逆に居住者が若くなる

＝中古マンション化して住み手が変わると、価格が下がり住宅ローンを利用して若い人が住むようになります。都心の中古マンションで立地のよさに着目した独身女性の一人住まいが目立つのはこのケースです。

③事務所化などへの用途転用が多くなる

＝住居専用だったマンションで、個々の住戸が事務所化・店舗化・倉庫化するなど非住居用の用途転用が増えます。また、複合用途型マンションでは、テナントの交代が多くなります。どの場合も、休日や夜間の不在時間が生まれ、居住していない外部者の出入りが増えるようになります。

④年齢が混在化し家族構成が細分化する

＝以上のことが重なると、1棟の中で住戸ごとに居住者の老若の年代差が大きくなり、同時に、単身世帯が増えるなど家族構成も細分化する傾向が強くなります。

⑤昼間も留守でない住戸が多くなる

＝最初の大規模修繕工事のときは工事作業の行われる昼間留守の住戸が多かったマンションも、古くなると高齢化した居住者が増えて在宅しているケースが多くなり配慮が要るようになります。

⑥生活面への影響は内容が複雑化する

＝大規模修繕工事の実行は、生活上の制限や騒音・振動・臭気などにわたる複雑な影響を生みます。その影響の生まれ方は住戸ごとに異なるようになり、一様の方法では対応しにくくなります。

■4. 大規模修繕工事が必要なマンションの背景にはこれだけの注意点がある

大規模修繕工事によるこうした影響は実際上マンションごとの事情の違いを反映してかなり違いますが、一方で、どんなマンションにも共通する点があるのも事実です。こうした共通点は、大規模修繕工事の成功を実現するために欠かせない重要な意味を持っています。

①自分の住戸の内側だけしか知らない傾向が強い

＝ほとんどのマンションで住む人が「知っている」つもりでいるのは室内だけであって、玄関ドアの外側のことはあまり知らない人が圧倒的に多いものです。大規模修繕工事は共用部分のリフォームですから、玄関ドアの外側の認識が大きく関係します。

②共用部分がわからないと理解度が低くなる

＝大規模修繕工事の対象となる共用部分としてマンションのどこが該当するのか、特にふだん目を向けることがない設備などについて認識不足の傾向が計画の理解度に大きく影響します。

③後から入居した人は竣工当初の様子がわからない

＝中古マンションとして後から入居した人が多いマンションでは、竣工したときの建物の様子がわからなくなります。こうしたマンションでは、竣工時の建物の様子が誰にも確認できなくなります。

④居住者の認識不足が管理組合に反映する

＝管理組合を動かす理事会がほとんど1年任期の交代制であるため、居住者の認識不足がそのまま管理組合に反映しやすくなります。

⑤室内リフォームが設備面の複雑化をもたらす

＝中古マンション化して住み替えが繰り返されるたびに室内リフォームが行われて、設備面の実情が複雑化の度を加え、建物全体の状況がわかりにくくなります。

⑥竣工時の復元以外の目標を目指すことが多くなる

＝大規模修繕工事の目標が「竣工当初の状況への復元」ではなく、新築マンションを意識したグレードアップになることが多くなります。塗装色の変更や光ファイバーの付加などがその例です。

■5. 大規模修繕工事の主役となる管理組合の様子は・・・

今までに述べてきた事情は、当然ながら、管理組合の状況にいろいろ反映します。古くなったマンションでは新しいマンションになかった事情が目立つようになり、これが、大規模修繕工事に取り組む管理組合の様子に大きく関係するからです。

ただし、この点は経過年数による違いが大きく、「非常に古いマンション」と「古さがやや気になり始めたマンション」では古さの程度が異なることを考えておかなければなりません。

①理事会の状況はマンションごとの差が大きくなる

＝管理組合の実情は、理事会次第で決まる傾向があります。その理事会は、74歳以下の前期高齢者の多いマンションではむしろ健康と時間的な余裕に恵まれて活動が活発化することが多いも

のです。しかし、この時期を過ぎて後期高齢者が多くなると、逆に活動が低下しがちになります。この点には、そのマンションの居住者の年齢実情が大きく関係します。

②居住者の年齢によって財政力が微妙な影響を受ける

＝高齢者の増加は年金生活者の増加をもたらします。その結果、管理費や修繕積立金など費用負担能力が低下しやすくなります。滞納や金額見直しの見送りによる資金調達能力の低下が、大規模修繕工事の実行条件に大きく影響します。

③広報などの具体的な実情がマンションごとに個別化する

＝管理組合の活動条件には独自の工夫の余地が大きく、その点が広報の進め方などに集中します。高齢居住者に適切な広報の進め方として「字を大きくした広報誌」とか「見てわかりやすい揭示文」など、独自の工夫をこらしている例がいくつもあります。

④居住者の実情把握体制が名簿に反映する

＝どの住戸に何歳の人が住んでいるかという居住実態把握の基本的な仕組みが、管理組合によって異なる傾向があります。名簿の用意はその典型例です。個人情報保護法やプライバシーを理由にして名簿をつくらない管理組合では、居住者の実情が確かめられなくなります。

⑤共用部分の範囲など管理規約の活用に混乱が多くなる

＝大規模修繕工事の対象となる共用部分が具体的にどこをさすかは管理規約で決まっています。しかし、管理規約の内容や理解の仕方があいまいなままで改正されていないと、管理規約が制度疲労を起して大規模修繕工事の計画をまとめる考え方が混乱しやすくなります。

⑥管理会社との協調関係が影響しがちになる

＝こうしたことは、管理組合の管理会社依存度を大きくします。当然、管理会社への業務委託内容に大きく関係します。そのため、管理組合と管理会社との間が日常的にどのような信頼関係で結ばれているかが、重要なポイントとなります。工事費支払事務の進め方はその一例です。

■6. 大規模修繕工事を実行する管理組合の条件:確かめておきたいポイントは何か

ここからは、具体的なことに焦点を絞って考えていくことにします。大まかにまとめますと、具体的に検討すべき項目は次のようになります。

1. 建物の劣化状況の確認→修繕工事の内容を固めるために
2. 修繕工事費財源の確認→お金の用意を固めるために
3. 居住者実情の確認→住んでいる人への影響を考えるために
4. 管理組合組織状況の確認→主役となる組織を固めるために

この項目を、実際に大規模修繕工事を実行する場合を考えて具体的に考えていくと、もっと細かいことがいくつも並びます。その中には管理組合自身が実行できるかどうか不安なものも含まれていますが、その点を別にすれば、次のようになります。

1. なぜ大規模修繕工事をしなければならないか
2. 大規模修繕工事が必要な建物の実情はわかっているか
3. 大規模修繕工事費用のお金は用意できているか

4. 居住者の実情はわかっているか

5. 管理組合の組織体制はあるか

●この五つが固まっていないと大規模修繕工事計画がまとまらない。計画がまとまらないと説明ができない。説明できないとわかってもらえない。わかってもらえないと総会で議決できない。総会で議決できなければ……

大規模修繕工事の実行には総会議決が必要ですから、一人でも多くの組合員の理解が必要です。その点を考えて、大規模修繕工事を提案するときには総会に先立って説明会を開くことが望まれます。しかし、説明会に全部の組合員が出るとは限りませんし、賃貸化した住戸の不在区分所有者が遠方から説明会に参加することはないでしょう。また説明会に出てくる人には理解を助ける資料があった方が好都合です。

そうしたことを考えると、大規模修繕工事を実行する場合には、ほとんどの人が経験していない大規模修繕工事計画の内容を具体的に説明できることが、まず何よりも大事なポイントであることがはっきりします。

上にあげた五つの項目は、そうしたことを考えた大規模修繕工事計画の説明資料を作るときに欠かせないものばかりです。したがって、ここにあげた項目の中にどれか一つでも説明できない項目があれば、それだけ大規模修繕工事そのものの理解が得にくくなるといえます。

その意味で、これらの項目は大規模修繕工事实行のための必須項目となります。

■7. 大規模修繕工事の必須条件：管理組合がやれることとやれないことの区別を

そこで、上にあげた項目を誰がやるのかを確かめておくことが必要になります。

結論をいえば、これらの項目のうち、管理組合が自分自身でやれることはどれとどれかを区別することが必要です。管理組合がやれないことは、外部の専門家に力を借りなければなりません。

そこで、まず管理組合が自分でやれることをまず確かめてみる必要があります。便宜上、管理組合が自分でやれることに◎を、外部の専門家の力を借りなければならないことに●をつけて整理してみましょう。五つのうち、5. 管理組合の組織体制と4. 居住者の実情確認は管理組合自身がやれることですが、ほかの三つの項目には管理組合が外部の専門家に力を借りながら決めなければならないものがいくつも含まれています。管理組合は専門家がない素人集団ですが、専門家から判断の手がかりを出してもらいながら当事者として最終的に判断しなければならない項目がいくつもあるわけです。◎と●が並ぶ項目は、そういうものをさします。

1. なぜ大規模修繕工事をしなければならないか

1-1. 大規模修繕工事をするのはマンションのどことどこか ●

1-2. 大規模修繕工事はいつからいつまでの期間に行うか ◎●

1-3. 大規模修繕工事のお金はいくら使えるか ◎

1-4. どこの工事会社に大規模修繕工事を注文するか ◎

1-5. 大規模修繕工事をしないまま放置しておくとうなるか ◎●

2. 大規模修繕工事が必要な建物の実情はわかっているか
 - 2-1. 大規模修繕工事が必要な劣化はいつ、どこで起こったか ●
 - 2-2. 過去の修繕工事はいつ、どこの箇所に行ったか
 - 2-3. 専有部分との関係は確かめているか
 - 2-4. 長期修繕計画との関係はどうなっているか
 - 2-5. 将来の劣化対策は考えているか ●

3. 大規模修繕工事費用のお金は用意できているか
 - 3-1. あらましの工事費用はわかっているか ●
 - 3-2. 修繕積立金会計予算の口座残高は確認しているか
 - 3-3. ほかの修繕工事費用は支出できるか
 - 3-4. 修繕積立金の滞納はないか
 - 3-5. 管理会社はいつでも支払指示に応じてくれるか

4. 居住者の実情はわかっているか
 - 4-1. すべての住戸の居住者は確認できているか
 - 4-2. 賃貸化した住戸の区分所有者の連絡先はわかっているか
 - 4-3. 高齢者や心身障害者などで配慮を要する住戸はあるか
 - 4-4. 事務所や店舗など非居住住戸はあるか
 - 4-5. 空室の住戸はないか

5. 管理組合の組織体制はあるか
 - 5-1. 理事会の役割分担は決まっているか
 - 5-2. 今の理事の在任中に着手できるか
 - 5-3. 工事期間は今年度中か次年度にまたがるか
 - 5-4. 管理会社への委託事項に大規模修繕工事関係のことがあるか
 - 5-5. 専門委員会を作るかどうか

■ 8. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント1: 専門家の探し方

管理組合が自分でやれることは管理組合自身の話し合いで決まりますから、ここでは管理組合が自分でやれないことに外部の専門家の力を借りる場合のポイントを考えていきたいと思います。

① どんな専門家の力を借りるか

＝「大規模修繕工事の専門家」というのは、実は存在しません。「大規模修繕工事を実行する場合のどういう問題か」で、探そうとする専門家が決まります。そういう意味で考えていくと、次のようなことが考えられます。

大規模修繕工事を実行する場合の管理組合の運営についての問題＝マンション管理士など

大規模修繕工事を実行する場合の技術的な問題＝建築士・マンション管理士など

大規模修繕工事を実行する場合の法律など制度的な問題＝弁護士・マンション管理士など

なお、専門家を探す場合は、マンション管理、とくに管理組合の実情に詳しいことが望めます。

②万能型の専門家は少ない

＝マンション管理の問題には、いろいろな分野に重なっていたり原理原則では答が見つからない難しさがあります。したがって、マンション管理、特に大規模修繕工事に関係する問題なら一人の専門家が何でも手がけられるということはありません。法律などルールの解釈や当てはめ方の専門家は工事技術の面ではそれほど詳しくないかもしれませんし、修繕工事の技術に通じている専門家はマンション特有の法律などのルールをあまり心得ていないかもしれません。

大規模修繕工事を実行する場合は様々な性質の問題が生まれますから、まず直面している問題の性質によって求める専門家がどの分野の専門家になるかを確かめる必要があります。これは、病気の種類によって診療科目別にドクターを探すのと同じです。

③組織窓口で専門家を探す方法もある

＝個人資格の専門家としてどういう分野の人が、どこにいるかがわからない場合もあります。そうしたことを考えて、組織の相談窓口を利用することも考えられます。マンション管理センターなど公的法人組織、地域ごとのマンション管理士会、NPOネットワークなど管理組合団体などに専門家探しの相談をすることも一つの方法です。

■9. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント2: 承知しておくべきこと

管理組合が自分で対応できない問題だから専門家の知恵をあてにすることはいつでも、基本的に大事な点があくつかあります。それは、大規模修繕工事の主役が管理組合自身であるという点です。大規模修繕工事についての問題の答探しの判断材料として専門家の知恵を借りても「どうするかを決める」という判断は、どんな場合も管理組合自身の役目です。この点についての要点は次のとおりです。

①専門家は判断を代行する立場ではない

＝難しい問題であっても、自分の代わりに決めてもらうことを専門家に期待するわけにはいきません。専門家は判断を肩代わりするのではなくて判断を助けるのが、その役目です。どう判断するかの手がかりとなる材料を求める相手が、専門家です。専門家は、判断のための情報を提供する形で管理組合のサポートをする立場です。

②マンションごとの個別対応ができる専門家が望ましい

＝公式となる原理原則ではわからない問題には、すべて個別性があります。20年を過ぎた50戸のマンションの大規模修繕工事の問題は10年前にできた500戸の超高層マンションの大規模修繕工事とはまったく違います。専門家への相談は、すべてマンションごとのオリジナルな個別情報提供であることを知っている専門家が望めます。

③専門家の知恵はタダで使えない

＝専門家にわからないことを聞くのは、交番などで道を聞くのとは違います。問題に単純でない難しさがああり、その対応を誤ったらいろいろな影響があることを考えて答えてもらうのですから、専門家に聞くこと自体に、それなりの意味があります。専門家の知恵をタダで使えないことを承知しておく必要があります。弁護士の相談が有料であることを考えれば、その点は明らかです。

■ 10. 自分でできないことに専門家の知恵を使うポイント3:聞き上手になる工夫

専門家の知恵を使うというのは、「わからないことを聞く」ことを意味します。多くの場合「相談」がこれに当たりますから、「聞く」「答える」という対話の展開になります。こうした対話で、自分の場合はどうなるかという回答が有効な判断情報となるわけです。この対話をうまく活用できれば収穫も大きくなりますから、その意味で「聞き上手になるほど役に立つ回答が得られる」といえます。そのためのポイントをあげます。

①聞きたいことは何かを確かめることが先決

＝知りたいことは何と何かをはっきりさせることが、いつも大事です。答える人に「聞かれていることは何か」が明確にわかるほど、いい回答が得られます。

②判断材料は一つでも多く

＝回答者は神様ではありません。責任を持って答えるためには、そのための手がかりが要ります。専門家は初対面であることが普通であるだけに、判断材料となる資料が多いほど役に立ちます。

③一度ですべてがわからなくて当たり前

＝一回のやり取りだけで求めている答が得られないことが少なくありません。特に、大規模修繕工事のように長期間を要する問題の場合は、大規模修繕工事のどのタイミングかによって、相談が何度も続く場合があります。一度で知りたい情報入手がすべて完結しないことを考えておく必要があります。

補足

1. 大規模修繕工事に取り掛かる前段階での自己点検リスト

いよいよ大規模修繕工事に手をつけなければならないということになったとき、次のことをすぐ答えられるかどうかを確かめてください。どんなマンションでも大規模修繕工事を実行しようとするときには、以下の点を知っておかないと具体的な取組みが進められません。少なくとも理事には、これらの質問にすぐ答えられることが望まれます。

- ①自分のマンションの共用部分はどこどこかわかりますか。
- ②自分のマンションが竣工した時期を正確にいえませんか。
- ③階数・戸数を正確にいえませんか。

- ④修繕積立金会計予算の金額は毎年およそどのくらいですか。
 - ⑤最近5年間の総会の会場はどこですか。
 - ⑥長期修繕計画って何？と聞かれたとき、すぐ説明できますか。
 - ⑦自分のマンションで名前と顔が一致する人は何人いますか。
 - ⑧管理会社の担当者の名前はわかりますか。できたら二人以上を。
 - ⑨停電や水漏れがあったとき一番先に連絡するのはどこですか。
 - ⑩ベランダやバルコニーは誰のものですか。
- ★どれだけ答えられるかではなく、すべてに答えられることが必要です。

2. 大規模修繕工事計画を立てるときのポイント

以上のことがわかっているならば計画作りに進むわけですが、この場合の主な検討点をあげます。

①いま住んでいる人の実態は？

= 名前は？仕事は？連絡先は？家族構成は？

②昼間も在宅か？

= 工事が進む昼間、留守か、それとも在宅か。

③高齢者は？

= 高齢者や病気の人はいないか。騒音・振動・臭気やエレベーターの利用での注意点は？

④室内リフォームの実情は？

= 買い替えや住み替えがあった住戸の室内リフォームは？

⑤管理規約でわからない共用部分は？

= 管理規約でわからない共用部分は？玄関ドアは？配管のジョイントは？

⑥共用部分の使い方は？

= 自分勝手な共用部分の使い方はないか？ベランダやバルコニーは？

⑦近くの、よそのマンションと比べると・・・

= このごろ近所にできた新築マンションに比べて気になる点はないか。

⑧管理組合の組織体制は？

= 理事会の開催は？任期は？役割分担は？

⑨管理会社の様子は？

= 管理会社に頼めるのは何と何か。管理委託契約は？

⑩具体的な計画は誰がまとめるか

= 計画は誰がまとめるのか。出来上がったら、どう使うのか。

資料

建築後30年たったマンションの大規模修繕工事の実情

※平成15年3月・東京都「築30年以上のマンションの実態把握のための調査」報告書による

■この調査でわかること

大規模修繕工事の進め方や取り組むときの条件などは、どんなマンションでも基本的に大きな違いはありません。東京都の調査で、その様子がわかります。築後30年以上のマンションの大規模修繕工事の特徴を、この調査からまとめてみると、次のようになります。

①古くなったマンションでも大規模修繕工事の実施率は高い

＝この実施率の高さは、修繕積立金や長期修繕計画の有無とは直接の関係がないように思われる。これは、修繕積立金や長期修繕計画がなくても大規模修繕工事を実行せざるを得ない必要性に迫られている事情を示しているからではないか。

②想像通り2回目の大規模修繕工事が多いが・・・

＝古くなったマンションで大規模修繕工事の実行が2回目のケースが3割を超えている。3回目のケースもすでに2割を超える状態になっている点に注目を要する。

③30年たって大規模修繕工事が1回だけというところもある

＝逆に、30年を過ぎているのに、まだ大規模修繕工事を1回しかやっていないケースが15%もある。ただし、「2回目を必要としない」のか「必要であっても実行できない」のかはわからない。

④2回目以上の大規模修繕工事は公的マンションと民間マンションで違う

＝2回目の実施率は公的マンションが民間マンションのほぼ2倍の高率なのに、3回目4回目では民間マンションの方が高率になる。この理由は、よくわからない。

⑤“5回以上”のケースも1割を大きく超える

＝驚くのは「5回以上」大規模修繕工事を実施しているケースが約18%になる点。どういう内容の大規模修繕工事なのかを含めて、具体的な状況はよくわからない。

【注】

①この調査でいう「築後30年以上」は平成13～14年度現在建築物件をさす。

＝1971年(昭和46年)以前に建築された非木造3階建て以上の区分所有共同住宅が対象となる。

②調査対象物件の内容は次のとおり。

＝民間分譲マンション 1,027物件

公的分譲マンション(公団・公社物件) 110物件 ※公団物件は27、公社物件は83

③築年別にみると1967～1971年(昭和42～46年)のマンションが最も多い。

＝全体の77.8%(戸数では82.0%)となる。物件数でみると、1966年(昭和41年)以前は22.2%、1961年(昭和36年)以前が4.4%。

④戸数規模別では「30戸未満」が最大で34.5%。

=物件全体の平均戸数は61.5戸。

⑤エリア別では「都心11区」が最大で46.0%。区西部・南部が41.1%。

=豊島区は都心11区。千代田・中央・港・新宿・文京・台東・墨田・江東・渋谷・豊島・荒川。区西部・南部=品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬

1. 大規模修繕工事を実行したかどうか

1-1. ほとんどのマンションは実施している

(ある)95.0%/ (ない)3.0%

1-2. 修繕積立金があってもなくても大規模工事実施率は高い

(修繕積立金があって大規模修繕工事を実施した)96.5%

(修繕積立金はなかったが大規模修繕工事を実施した)81.4%

1-3. 長期修繕計画があってもなくても大規模工事実施率は高い

(長期修繕計画があって大規模修繕工事を実施した)94.3%

(長期修繕計画はなかったが大規模修繕工事を実施した)92.7%

2. 実行した大規模修繕工事は何回目だったか

2-1. 2回目が最も多いが、3回目がこれに次ぐ。

(2回目)31.8%/ (3回目)21.1%

2-2. 逆に、築30年でまだ1回しか実施していないマンションもある。

(1回目)14.6%

2-3. 2回目以上の実施率は公的・民間の物件差によって違う

【2回目】(公的マンション)52.8%/ (民間マンション)29.9%

【3回目】(公的マンション)13.9%/ (民間マンション)21.7%

【4回目】(公的マンション)2.8%/ (民間マンション)7.5%

2-4. 5回以上の大規模修繕工事を実施したマンションもある

(公的マンション)13.9%/ (民間マンション)18.2%

3. 大規模修繕工事の費用はどういう方法で用意したか

3-1. 修繕積立金だけで実行できたマンションは半分もない

①修繕積立金だけで大規模修繕工事を実行した:37.5%

②修繕積立金に一時徴収金を足して大規模修繕工事を実行した:24.9%

③修繕積立金に借入金を足して大規模修繕工事を実行した:9.6%

④修繕積立金なしに一時徴収金だけで大規模修繕工事を実行した:8.7%

⑤修繕積立金に一時徴収金と借入金を足して大規模修繕工事を実行した:8.2%

3-2. 民間マンションと公的マンションでは費用の用意の仕方に違いがある:⑤以外

①修繕積立金だけで大規模修繕工事を実行した (公的マンション)52.8%/ (民間マンション)36.2%

②修繕積立金に一時徴収金を足して大規模修繕工事を実行した (公的マンション)5.6%/ (民間マンション)26.7%

◎修繕積立金に借入金を足して大規模修繕工事を実行した（公的マンション）19.4%／（民間マンション）8.7%

①修繕積立金なしに一時徴収金だけで大規模修繕工事を実行した（公的マンション）2.8%／（民間マンション）9.2%

4. 劣化診断をすませてから大規模修繕工事を実施したかどうか

4-1. 劣化診断をすませてから大規模修繕工事を実施した方が多い

（劣化診断をしてから大規模修繕工事を実行した）73.5%

（劣化診断をしないで大規模修繕工事を実行した）20.8%

4-2. 大規模修繕工事前に劣化診断をしたかどうかには公的・民間の差がほとんどない

（公的マンション）77.8%／（民間マンション）73.1%

4-3. 大規模修繕工事前に劣化診断実施率には戸数規模が大きく関係している

実施した

【19戸以下=55.6%】 【20～29戸=64.3%】 【30～49戸=71.7%】 【50～99戸=83.2%】 【100戸以上=81.3%】

実施しなかった

【19戸以下=33.3%】 【20～29戸=28.6%】 【30～49戸=20.7%】 【50～99戸=16.0%】 【100戸以上=14.6%】

4-4. 劣化診断実施率は管理会社に委託しているマンションの方がやや高い

【管理会社に委託している】 実施した=75.8% 実施しなかった=19.4%

【管理会社に委託していない】 実施した=71.2% 実施しなかった=22.2%

4-5. 建築後の年数と劣化診断実施率の関係はわからない。

実施した

【昭和42～46年築=72.7%】 【昭和37～41年築=71.1%】 【～昭和36年築=100.0%】

実施しなかった

【昭和42～46年築=21.0%】 【昭和37～41年築=25.0%】 【～昭和36年築=0.0%】

