

市民シンポジウム

# 住み良いマンション

## その維持管理と再生

---

私たちの暮らしとマンション  
住みよい条件は何か

マンションとその活動の紹介

橋本 頼幸

(一級建築士・ファイナンシャルプランナー)

# 本日紹介するマンション

---

- 新築直後に「自転車置き場が使いにくい」という些細な問題を発端として、瑕疵問題、管理問題・運営問題について取り組んだ“新しい”マンション(西宮市)
- 築後15年間、修繕らしい修繕を全くしておらず、15年目にして大規模修繕工事を通して、多くの問題に取り組んだ“比較的古い”マンション(大阪市)

# エスリード西宮北口 建物概要

- 所在地 : 兵庫県西宮市
- 構造 : 鉄筋コンクリート造・地上6階
- 住戸数 : 31戸
- 延床面積 : 2739.24m<sup>2</sup>
- 間取り : 3LDK ~ 4LDK
- 竣工 : 1997年(平成9年)11月
- 管理形態 : 分譲当初は委託管理、  
2年目に自主管理に切り替え



# これまでに取り組んだ問題

---

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題
- 管理規約の見直し
- 長期修繕計画の作成
- 集会室整備
- 顧問建築士

# 自転車・バイク置き場の問題 瑕疵問題へ



- 自転車置き場の不足・自転車の散乱
- バイク置き場の不足(分譲会社からは入居時にバイク所有者はゴミ置き場においても良いと言われていた。)

# 委託管理から自主管理へ

---

- 瑕疵問題解決のために分譲会社や管理会社とやりとりしていく中で、住民の間に管理会社に対して不信感が募る。
- 全住民で集会を開き、**管理組合の仕事の内容と自主管理のメリット・デメリットなどについて話し合われる。**
- 専門家の協力のもと、自主管理の仕組みづくりについて調整を進める。

# 管理規約の見直し

---

- 管理組合を正しく運営して行くためにも「わかりやすく、その建物の実状にあった」管理規約が必要である。
- “建物の実状にあった”とは
  - 専有部分と共有部分の境界を明確にする
  - 住民の意見を聞きながら共同ルールを作成する
  - 組合運営・建物の使い方・収入支出に関すること、etc

# 長期修繕計画の作成

---

- 建物を適正に維持管理していくためには適切な時期に必要な修繕を行っていく必要がある。そのために十分な資金を積み立てていく必要がある。
- 新築分譲時は多くのマンションの修繕積立金は低価格に設定されており、十分な積み立てができないケースが多い。
- 長期修繕計画が作成されていない、もしくは作成されていたとしても一般的であり実用的でないものがほとんどである。



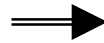
# 集会室の整備 (自転車置き場などの整備計画)



# 集会室整備(完成後)



# 集会室整備(完成後)



# インフラは整ったけれど

---

- 管理規約の見直しや長期修繕計画の作成、集会室の整備など、組合運営に関わる必要な事項はすべて整備された。
- 管理規約も長期修繕計画も適切に運用されてはじめて重要な意味を持つものである。
- 管理組合理事会は定期的にメンバーが替わるので方針を決めても、その方針を維持することは困難である。

# エメラルド鶴見 建物概要

- 所在地 : 大阪市鶴見区
- 構造 : 鉄筋コンクリート造・地上8階
- 住戸数 : 100戸
- 延床面積 : 7168.94㎡
- 間取り : 3LDK ~ 4LDK
- 竣工 : 1956年(昭和61年)
- 管理形態 : 委託管理
- 分譲当初は「エメラルドマンション鶴見緑地」だったが、大規模修繕工事中に現在の名称に改称した。



# 大規模修繕の進め方

---

- とりあえず「大規模修繕委員会」を設置したものの何から手を付けていいのかわからない。
- とりあえず管理会社に劣化診断調査を依頼する。
- コンサルタントに依頼するか直接施工業者に依頼するか検討する。
- コンサルタントに依頼することを決める。

# 劣化診断調査



# 修繕設計

---

- 修繕設計には約4ヶ月を要した。
- 2週間に一度、設計者と管理組合(大規模修繕委員)との打ち合わせが行われる。
- 計8回の打ち合わせがあり、毎回深夜まで行われた。
- この間、住民には設計の状況や修繕に対する要望などを広報・アンケートなどを通して参加してもらう。

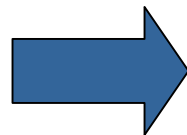


# 業者選定

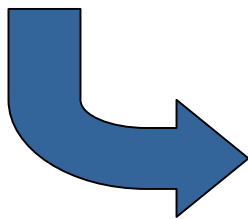
---

- 業者選定も住民の手で
- 素人である管理組合（修繕委員会）が、「信頼できるか、工事を任せることができるか」が選定のポイント
- 決して見積金額だけで選ばない
- 施工会社の姿勢や担当者の印象は“素人の”修繕委員会で十分判断できる。

# 大規模修繕工事(外壁の色)



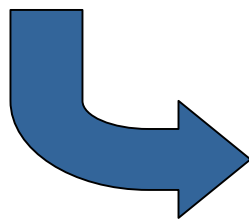
# 大規模修繕工事(設備改修)



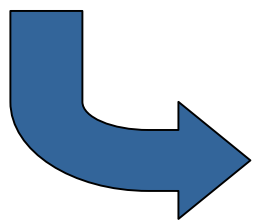
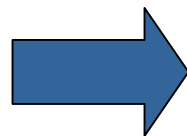
# 大規模修繕工事(設備改修)



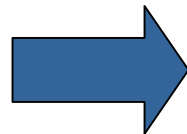
# 大規模修繕工事(玄関ホール)



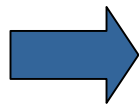
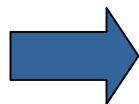
# 大規模修繕工事(玄関ホール)



# 大規模修繕工事(集会室)



# 大規模修繕工事(敷地)





# 大規模修繕工事(竣工パーティ)



# 大規模修繕工事

---

- 工期 約5ヶ月
- 総工費 1億円
- 2週間に1度の定例会議と毎週「工事打ち合わせ会議」を実施する。
- 住民に対しても、工事の進行状況などを広報、アンケートなどで住民の要望などをまとめる。
- 修繕委員会で工事中の検査も実施する。

# 大規模修繕工事が残したものの

---

- 修繕委員会が発足してから修繕工事が完了するまでの約1年半の間に、行われた会議は70回を超える。
- 住民からの苦情や相談は、修繕委員会解散後も役員・委員に寄せられる。
- 修繕委員に与える、肉体的・精神的な苦労は計り知れない。

# まとめ

---

- マンションで快適に過ごすために大切なものは何か？
  - 自分たちのマンションに合った、主治医のような“良き専門家”を見つけることではないか
- マンションは誰も維持管理してくれない
  - 「だれか任せ」では維持管理できません。
  - マンションを守るのは所有者(あなた)しかいません

市民シンポジウム

# 住み良いマンション

## その維持管理と再生

---

The end ?

# 瑕疵問題の処理(1)

1999.5.7	自転車保有数に関するアンケートを組合が実施、マンションの不具合についての情報が多数寄せられる。
1999.5.29	<b>住民交流会</b> を開く。18世帯21名が出席する。
1999.6.1	専門家に長期修繕計画の作成を含めた、建物全般の調査実施についての相談依頼を受ける。
1999.6.25	<b>臨時総会</b> にて、第三者の専門家に建物調査を依頼することを決める。
1999.7.10	<b>専門家による建物点検</b> 同じ日に、住民交流会を開き建物点検の概要を報告し、住民と専門家との意見交換を行う。
	手紙により分譲会社に不具合箇所の補修を要求する。

# 瑕疵問題の処理(2)

1999.7-8	手紙による不具合箇所の補修の要求と分譲会社からの回答のやりとりが何度か行われる。分譲会社の日本エスリード及び管理会社のエスリード管理に対して住民の間で不信感が広がる。
1999.8.18	<b>マンション補修説明会(住民23名と分譲会社関係者7名出席)が行われる。</b>
1999.8.25	エスリード管理に次期の管理委託契約を更新しないことを決める。
1999.9.9	分譲会社から補修方法についての報告書を受け取る。
1999.9.11	<b>専門家との懇談会</b> 補修要求の進め方、管理委託業務の見直しについて

# 瑕疵問題の処理(3)

1999.9.28	日本エスリード及びエスリード管理社長に対する申入書を発行する。
1999.10.30	共有部分・専有部分の2年次点検(石井設計室協力)
1999.11.15	共有部分・専有部分の2年次補修要求書を発送
1999.11	分譲会社と管理組合の手紙によるやりとりが何度も繰り返される。11/25には分譲会社から補修計画書を受け取る。
1999.12.3	<b>瑕疵問題についての協議</b> 分譲会社・新築施工者・管理会社をよび住民全体で補修の申し入れと協議を行う。第3社の専門家として石井設計室も同席した。



# 瑕疵問題の処理(4)

2000.1.22	分譲会社と補修方法についての協議を住民全体で行う。 自主管理に移行するための準備を行う。
2000.6.24	<b>瑕疵問題についての協議</b> 分譲会社・新築施工者・管理会社及び住民全体で補修についての協議を行う。その際、管理組合の補修案を提示する。
2000.8.26	<b>瑕疵問題についての協議</b> 分譲会社・新築施工者・管理会社及び住民全体で補修についての協議を行い、管理組合補修案でおおむね合意する。
2000.9.11	分譲時2年目瑕疵等の修繕に関する合意書 締結 その後、補修工事を行う。

# 瑕疵問題に関する専門家の役割

---

- あくまでも第三者であること
- 建物の状況を調査し、住民全員に伝え理解してもらうこと
- そのために住民説明会や広報、分譲会社などへの手紙の作成などを行う
- 管理組合からの依頼により、修繕案を作成する
- 「分譲時2年目瑕疵等の修繕に関する合意書」案の作成

# 委託管理から自主管理へ(1)

1999.7-8	瑕疵交渉のやりとりの中から、分譲会社と管理会社のエスリード管理に対して住民の間で不信感が広がり、委託管理契約更新時期が近づく。
1999.9.11	<b>専門家との懇談会</b> 補修要求の進め方、管理委託業務の見直しについて
1999.9.14	エスリード管理に理事長印と組合通帳の返還を求める。
1999.11.13	全住民対象の住民交流会の中で、管理組合の仕事の内容と自主管理のメリット・デメリットなどについて話し合われる。
1999.12.18	臨時総会にて自主管理に移行することを決定する
2000.1-	理事会書類や会計書類の書式を整理する。 自主管理の仕組みづくりについて調整を進める。

# 委託管理から自主管理へ(2)

2000.2-	設備保守管理委託業者の面接・見積を数社から行う。 管理人業務についての住民アンケートを実施し、管理人のあり方について検討する。 駐車場の運営の仕方、予算の作成、議案書の作成など今まで管理会社が行っていた業務を理事自らが行うこととなる。
2000.3.25	臨時総会にて設備保守管理委託業者を決める。
2000.3.31	エスリード管理による委託管理が終了する。
2000.4.1	自主管理がスタートする。

# 自主管理に関する専門家の役割

- **正しいマンション管理のあり方を住民全体に伝える。**  
(たとえば、理事長印と組合の通帳を管理会社が保管している場合の不具合や収支報告を行わずに管理会社に任せきりの場合の問題点などを整理する。)
- **住民と共にそのマンションにあった管理運営を考える。**  
(たとえば、管理人の必要性、もっともふさわしい設備業者の選定、理事会の開催要領など)

# これまでに取り組んだ問題

---

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- **組合運営の問題**
- 管理規約の見直し
- 長期修繕計画の作成
- 集会室整備

# 組合運営の問題(1)

---

- 区分所有者台帳・居住者台帳などの整備
- 駐車場などの組合と区分所有者間の契約諸関係の整備
- 設備保守管理業者との契約書の整備
- 設備業者の報告書の見方と整理
- 毎月の組合の収入と支出の整理・確認
- 理事会の進め方
- 理事会用紙や会計用紙の書式を決めて、毎年引き継いでいく

# 組合運営の問題(2)

---

- 予算・決算の作成の仕方
- 会計処理の仕方
- 建物維持管理の方法
- 明確なルール(管理規約)の整備
- 将来の建物修繕に備えた、計画的な修繕費用の積み立て(長期修繕計画)
- 組合の重要書類の整理と整備



# これまでに取り組んだ問題

---

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題
- **管理規約の見直し**
- 長期修繕計画の作成
- 集会室整備

# 管理規約の見直し

2000.5.20	臨時総会にて管理規約を見直すことを決める。
2000.6.6	住みよいマンションを考える委員(規約改正委員)を募集する。
	住民全体で規約検討会を計12回開く。その間に4回アンケートを実施する。 6/24, 7/15, 8/4, 8/26, 9/9, 9/30, 10/7, 10/21, 11/11, 12/5, 1/13, 1/20
2001.2.3	臨時総会にて新管理規約が可決される
2001.4.1	新管理規約 施行

# これまでに取り組んだ問題

---

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題
- 管理規約の見直し
- **長期修繕計画の作成**
- 集会室整備

# 長期修繕計画の作成

2000.5.20	臨時総会にて長期修繕計画書の作成を決める。
	分譲会社より新築時の数量リストの提出を求め提出を受ける。(現実と数量が大幅に違うので実際にはほとんど使えなかった。)
2000.11.30	長期修繕計画が完成する
2001.2.3	臨時総会にて長期修繕計画が承認される

# これまでに取り組んだ問題

---

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題
- 管理規約の見直し
- 長期修繕計画の作成
- **集会室整備**

# 集会室整備

---

- 新築当初は集会室はなく、理事会は付近の公民館や理事の部屋などで行われていた。
- 新築時の引継書類や竣工図面も各理事が持ち回りで個人宅内に保管していた。
- 従って書類の保管がおろそかになり、未整理・紛失などの問題が発生したり、書類の必要なときにその理事がいないと確認できないなどの問題が発生した。

# 集会室整備

2000.5.20	臨時総会にて「自転車置き場などの整備計画」を進めることを決める。
	規約検討会にあわせて、自転車置き場の整備・バイク置き場の整備・集会室の整備などについて計画が進められた。
2001.2.3	臨時総会にて「自転車置き場などの他の整備計画」が可決される
	さらに、2/25,4/3,4/15,5/19に敷地整備検討会(全住民対象)が開かれる。
2001.6.2	定期総会にて「自転車置き場などの他の整備計画」が可決される
2001.6.19- 2001.7.27	バイク置き場等の整備及び玄関ホール改造工事
2001.7.29	完成記念パーティ(全住民対象)が行われる。

# 顧問建築士としての関わり

- 継続した組合運営・適切な建物維持管理を行うためには、インフラの整備だけではなく組合運営全般の相談に乗ることのできるアドバイザーが必要である。
- 立ち上げて後しばらくは役員や住民が些細なトラブルや問題に直面したときに気軽に相談に乗れる相手が必要である。
- それが顧問建築士であり、分譲マンションの中で大いにその職能を発揮できるところである。



# 顧問建築士業務(石井設計室の場合)

- 理事会に出席して運営全般に対する助言
- 組合会計の整理の仕方や確認
- 管理組合資料の整理方法のアドバイス
- 年1度の建物総合点検
- 設備や清掃管理業務の契約書などの作成
- 管理組合発行文書や広報の作成アドバイス など

直接建物に関するものだけでなく、組合運営や広報の作成、予算決算や管理費修繕積立金の見直し、保険の見直しなどの組合資金に関わる問題、などのあらゆる分野の相談役・アドバイザーとして機能する。

# まとめ

---

それぞれのステージにあわせた専門家の関わり方

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題
- 管理規約の見直し
- 長期修繕計画の作成
- 集会室整備
- **顧問建築士**