老いるマンション

その場しのぎ改め計画的に

マンションに快適に住み続けるために欠かせないのが、所有者による適切な維持管理だ。管理組合の規約や長期修繕計画がなく、雨漏りも放置―。さまざまな問題を抱えながら、専門家の助言をきっかけに管理態勢の立て直しへの一歩を踏み出した事例を取材した。（河郷丈史）

「管理」見直し大規模修繕

名古屋市内の住宅街にある、築四十八年の鉄骨造七階建てマンション。全二十八戸の所有者は平均年齢七十歳ほどで、一人暮らしも多い。だが、エントランスは新しいタイルが張られ、清潔感が漂う。今年三月に大規模修繕工事を終えたばかりだ。

工事前は建物の劣化が著しかった。階段は鉄骨の所々に穴が開き、滑り止めも剝がれて危険な状態。専有部の天井や壁の雨漏り被害も複数戸で起きていた。「困ったな、危ないなと思ってはいたが、マンションの管理に詳しくなく、深刻に考えられなかった」。半年に及ぶ工事の間、管理組合の理事長を務めた鈴木秀保さん(七〇)は打ち明ける。

所有者の高齢化

所有者の管理の知識不足や高齢化で組合業務の担い手確保も難しく、四年ほど前、別の所有者がマンション管理士の岡部茂さん(七〇)に相談した。当初は総会資料や決算書の作成といった一部の事務管理業務のみの依頼だったが、建物の状態や組合運営の様子を見た岡部さんは管理態勢の立て直しが必要と感じ、維持管理全般について幅広く助言するようになった。

岡部さんによると、修繕工事は過去に何度か実施されていたが、本来なら防水工事が必要な箇所に塗装しかされないなど「大規模修繕とは呼べない、その場しのぎの工事しかやっていなかった」。階段の鉄骨に開いた穴は、表面の防水の劣化部分から雨水が浸入し、さびが生じたため。専有部の雨漏りも、上階のベランダとサッシの隙間をふさぐシーリング材が劣化したまま放置され、雨水が入り込んだのが原因だった。

計画的な修繕や資金の見通しに不可欠な「長期修繕計画」がない上、管理費と修繕積立金の会計が区分けされていないため、将来の修繕工事の財源も把握できない状態。建物の図面や過去の工事の資料などはポンプ室の一角に無造作に積まれ、一部は雨漏りで判読できなくなっていた。

役員担い手不足

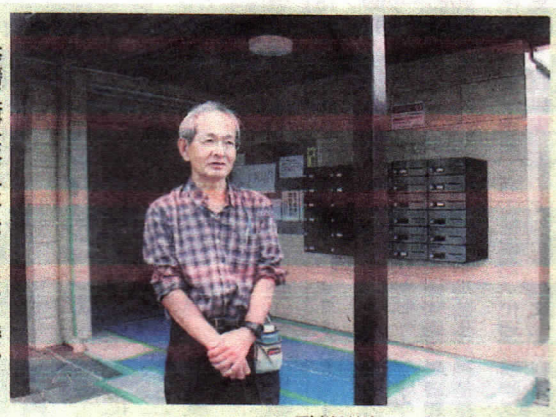
管理組合の運営上の問題点も目立った。共用部の範囲や使用方法、組合運営のルールなどを定めた管理規約が存在せず、役員は一年ごとの輪番制で回していたものの管理の知識が乏しく、過去の修繕工事には特定の所有者の意見が強く反映されてきたという。

組合は岡部さんの助言を受け、国土交通省がモデルとして示す「標準管理規約」も参考にしながら管理規約を作成。書類の保管や専有部のリフォームなどに関する細則も作った。役員の担い手確保が難しい現状を踏まえ、断る場合は三万円の免除金を納める規定も新たに設けた。図面などの重要書類は電子化して保存し、災害時などに備えて緊急連絡先名簿も作った。

岡部さんは建物の劣化を食い止めるため、本格的な大規模修繕工事を所有者らに提案。約三千万円の費用を賄うため、修繕積立金を月五千円から八千円へ値上げし、金融機関からの借り入れもすることで合意を得た。鈴木さんは「年金暮らしの人も多く、値上げは苦しかったが、マンションの再生に期待を持っていた」と話す。

「多少コストがかかっても質の高い工事をして、次の修繕までの期間を長くした方が結果的に費用が少なくて済む」と岡部さん。工事の箇所や工法、材料などを細かく指定した仕様書を作り、複数の業者から見積もりを取った。工事内容の基準をあらかじめ統一することで、見積価格だけで業者を決められ、透明性の確保にもつなげた。

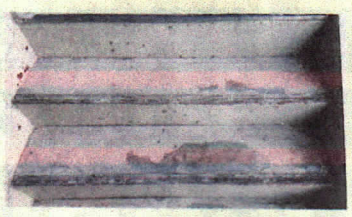
大規模修繕工事は所有者が納得できる形で実施できたが、役員の担い手の確保など、管理を巡る課題はまだまだある。鈴木さんは先月、自治体の専門家派遣事業を活用し、マンション管理士を招いた所有者向け勉強会を開いた。今後も管理を学ぶ機会を設けていきたいという。「工事が終わって良かったではなく、これが出発点だと思って住まいを良くしていきたい」



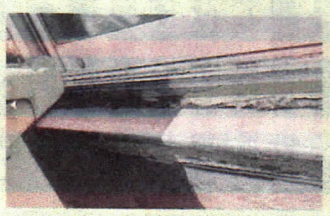
修繕工事を終えたエントランスで、マンション管理を学ぶ意欲を話す鈴木秀保さん＝いずれも名古屋市内で

階段の修繕箇所を説明する岡部茂さん

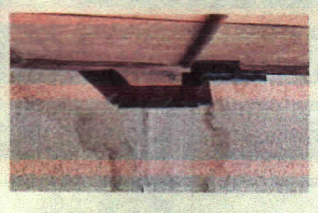
修繕前



滑り止めが剝がれた階段



劣化したシーリング材



部屋の雨漏り

（いずれも岡部さん提供）

管理規約の制定や計画的な修繕工事は健全なマンション管理に不可欠だが、未実施の物件も少なくない。

1983年以前に建てられたマンションに管理状況の届け出を義務付けている東京都によると、届け出のあった物件のうち「管理組合」「管理者など」「管理規約」「年１回以上の総会開催」「管理費」「修繕積立金」「修繕の計画的な実施」のいずれかが「ない」とした物件は昨年末時点で15.9%（1497棟）に上った。都は、これらの物件は「管理不全の兆候がみられる」としている。

一つの項目が「ない」とした物件835棟のうち最も多かった項目は「修繕の計画的な実施」。２項目以上がない物件は662棟で、７項目全てがない物件も33棟あった。

管理組合の運営や管理費・修繕積立金の問題、その他の困り事、知りたいことなど、マンション管理にまつわる意見や情報をお寄せください。住所や氏名、年齢、電話番号、メールアドレスを書き、〒460 85511 中日新聞生活部まで郵送するか、右下のくらし調査隊へ。