

意見交換会もアドバイスも満足度100% 回答者全員が新たな学びや気づきを得ています

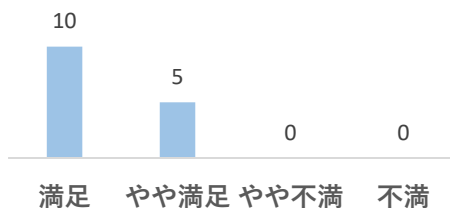
R6.7.30 意見交換のテーマ 長期修繕計画

新たな学びや気づきは

ありましたか



意見交換会満足度



マンション管理士の

アドバイス満足度



●新たな学びや気づき

- ・管理会社任せではなく、組合員が動いて対応すべき
- ・組合員が主役
- ・管理会社主導が多いのに驚いた
- ・他のマンションの抱える問題点などが判った
- ・他のマンションのやり方が参考になった
- ・管理組合が活用できる市の支援サービスを知った
- ・修繕積立金の適正な額の見当がついた
- ・マンション管理士の役割を知った
- ・長期修繕計画について、専門家の的確な指導を頂いた
- ・長期修繕計画の考え方、進め方、必要性、位置付けを学んだ
- ・重要事項説明は契約更新の3ヶ月前と知った
- ・修繕委員会の設置の必要性、運用を学んだ

●ご意見・ご要望

- ・意見交換会を多くの管理組合員に活用してほしい
- ・熊本の大規模修繕工事の工事費や単価の目安を教えてください
- ・意見交換会で参加者の発言機会を増やし、管理士のアドバイスは補足説明や誤りの訂正など最小限で良い
- ・住民間で意識の向上を図ることは難しい。管理意識の低い層を減らすことを目指すべき
- ・区分所有や管理組合などの基本情報を購入者予定者へ知らせ、マンションを所有するとはどういうことかについて啓発することが重要
- ・セミナーや意見交換会をもっと開催してほしい
- ・マンション管理士派遣制度を拡大してほしい
- ・支援金がほしい
- ・住人の高齢化へ対応してほしい
- ・マンション政策以外の使えるようなサービスを紹介してほしい

第1部

第2部

1
班

①長期修繕計画の見直しはしているようだが、住民は管理運営に関心が無く理事会は機能不全状態。管理会社はフロントに一任している状態。

②20年前から長計は変えていない（値上げしていない）が、大規模修繕工事の実施内容の見直しなどは行ったうえで必要な修繕はしてきた。現在は、大規模修繕工事に係る熊本市の単価がわからないという悩みを抱えており、市で熊本市単価を作成して公開してほしい。

<まとめ>

①は未だ管理運営についての住民の意識が低く、疑問に行きついていない状態、②は管理意識を持ち運営を主体的に行っているからこそ問題が見えてきている状態。主体的な管理を行うために、行政として手助けが重要。情報提供、支援策の立案などを行政は行い、マンション側は行政のアンケートに回答することや登録変更等で協力し、適正化を進めることが重要。

A
班

①管理会社からの工事内容の変更の提案（一部について時期の前倒し）の際に提案の妥当性を検討した。結果としてやる気がある区分所有者による修繕委員会が発足するなど、意識が変わった。

②区分所有者による住民の会で、市からの補助金（廃品リサイクル活動、体操）をもらい活動していることが、コミュニティ形成に繋がっている。

③築4年たち、区分所有者間で諸問題が出てきている。皆さんの管理費、修繕積立金を知りたい。

④投資家は段階積立方式のマンションを選びやすい。

⑤熊本市のマンションで大規模修繕工事をしたところの情報がほしい。長期修繕計画を立てる段階では、工事業者は見積協力はしない。

<まとめ>

コミュニティ形成のうえ管理意識を共有し、管理運営の問題に対応が大切。大規模修繕工事の工事費や単価について知りたいという声が多い。

R6.7.30 意見交換のテーマ 長期修繕計画

第1部

第2部

- ①長期修繕計画は、情報量も多く文字も小さいなど、どこをみればどういいのかわかりにくい。
- ②管理会社経由で作成をしており、工事費などに不信感を抱くケースもあり。
- ③機械式駐車場の改修工事費が高い。設備関連の工事費が高い。
- ④工事見積額は、修繕積立金ありきの金額なのではと考えるてしまう。
- ⑤RC造は何年持つか。

2
班

→きちんと手入れすれば長持ちするが、建替えか改修かなどのビジョン次第で計画が変わる。

<まとめ>

計画があることで、事前に概算工事費の把握や危機感を持つことができ、組合内での議論に繋げることができる。

計画はあくまで目安。実際の工事の必要性や、金額の妥当性は別途精査が必要。

計画をつくるうえで、ビジョンを持つことが大切。

分からないことは専門家を活用するとよい。

長期修繕計画への取組事例紹介を中心に議論

- ①大規模修繕工事前に限らず、通常時から修繕委員会が組織されている。修繕委員会により、毎年計画の内容・単価の見直しがされている。
- ②長計のひな形ではわかりにくいこともあり、直近でやる工事を抜粋した資料を作成し、組合員に説明を行っている。

B
班

<まとめ>

長計と工事は違う。

長計はあくまで計画、それぞれに工事する必要もないし、金額は正式な見積によるものではない。組合員が納得できる説明をすることが重要。

R6.7.30 意見交換のテーマ 長期修繕計画

第1部

第2部

3
班

①長期修繕計画表中の修繕積立金の算出根拠の専有面積と実際の専有面積が相違している事例があった。
→登記簿の専有面積が正しいので、それをもとに修繕積立金も算出し管理規約の専有面積もそれと同様にする。

②長期修繕計画総括表のなかで工事項目がある。工事費がゼロの場合はなぜゼロなのかを備考欄に記載すること。

③工事単価について、熊本県か熊本市で共有できる単価があれば助かる。単価を設定するのに苦慮することがある。

④管理計画認定においては、項目と予算が対応しているのか精査する必要がある。
<まとめ>
工事費や単価を知りたいという意見が多かった。
長期修繕計画中の項目について、該当設備が無いなどの理由で工事費がゼロの場合、記入漏れ等の誤解を招かないよう備考に記載が必要。

C
班

①管理会社より修繕積立金の値上げの提案があり、総会に諮ったが反対多数で承認されなかった。理事も1年交代のため、提案内容が十分に理解できていない。
→理事会にマンション管理士等の専門家を呼び、提案内容について十分に理解を深めることが必要ではないか。

②自主管理マンションで今度新しく長期修繕計画を作成予定。先に自主管理マンションで策定されているところを見習って作成したい。
(参考) 第三者管理方式が現行は約7%だが10年後には20%くらいになる。第三者管理方式のチェック体制を検討中。
<まとめ>
修繕積立金の値上げの提案があった際に「妥当性が判断できない」+「分からない事での不信感」で反対多数となる場合がある。組合員の知識を増やすことも大切であるが、マンション管理士等の専門家に頼ることも選択肢の一つと思われる。

R6.7.30 意見交換のテーマ 長期修繕計画

第1部

第2部

4
班

D
班

①管理会社から提示される計画で、積立金が不足した。その際の選択肢は「修繕積立金の値上げ」か「計画の見直し」の2択だった。「計画の見直し」なら見直しができるマンションの現状に詳しい人を増やす必要がある。

②マンションに関心を持つ+知識を持つことで、業者と対等に話すことができる。

③工事費が安いか高いか判断するためにも、同規模のマンションと意見交換をしたい。

④修繕積立金を使い込む人も現れることがあるので、修繕工事は委員会に任せきりにせず、理事会とお互いに進める。

⑤EVは部品供給を理由に全交換を早い段階で進められるが、代替部品で何十年も使用している場合もある。勧められたからと、頻繁に交換するものではない。

<まとめ>

自分たちでの見直しには、見直せるレベルの組合員の育成が必要。理事の1年交代では引継ぎもできず物事はなかなか進まない。

「理事会の改選を半数ずつ」+「修繕委員会の設立」などを検討する必要がある。

①マンション内に不要な設備があり、そこに修繕費が使われている。

→マンション内の不要設備の撤去は管理会社の許可は不要。管理組合の判断で決めることができる。不要であれば、壊れたら撤去し、更新しないという選択肢もある。

②管理の主役は管理組合。管理会社は助言・提案はするが、最終的に積立額積立金の使い方を選択するのは管理組合。

③「使えるまで使い、不具合が起きて工事をする」か、「予防的に工事を行う」かは管理組合で考えなければいけない。

<まとめ>

①や②について、管理会社などの"詳しい業者"から提案されたことは絶対と感じてしまう方もいるようであった。各業者は助言・提案であり、主役は管理組合であることを決して忘れてはいけない。