熊本市のマンションの現状について

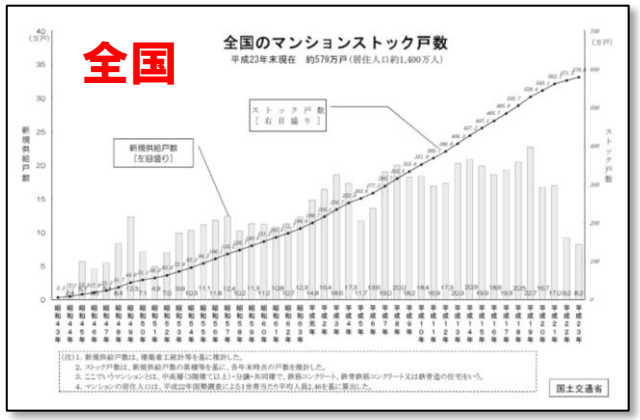
2014/11/08

NPO法人熊本県マンション管理組合連合会
副会長　稲田　雅嘉

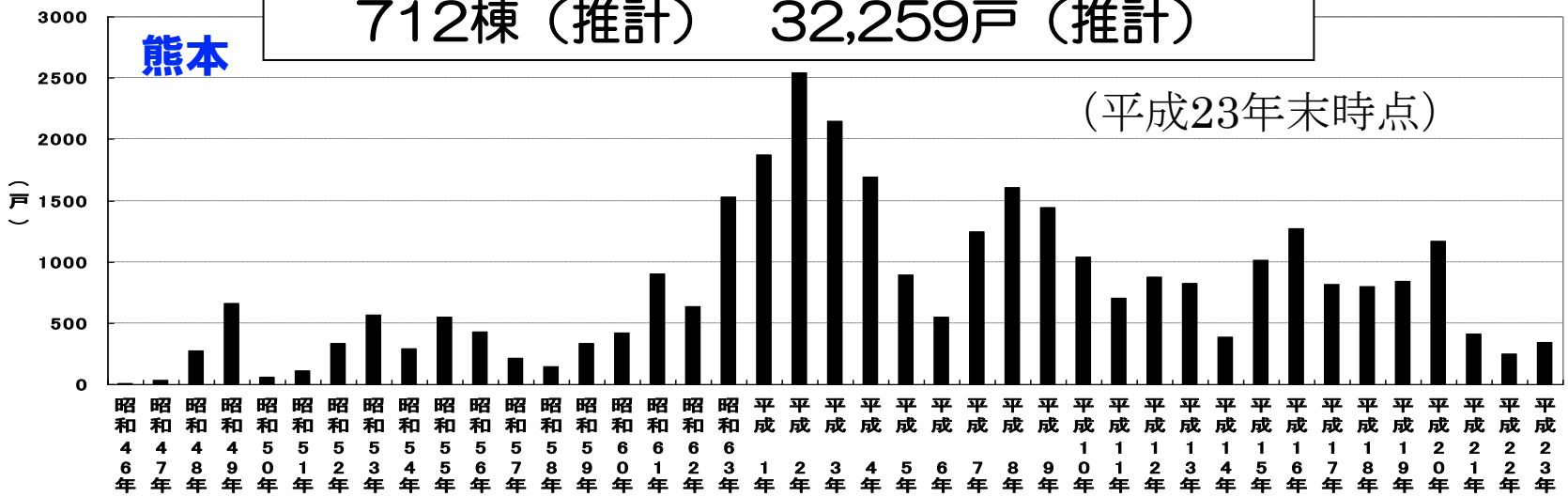
マンションストック戸数推移

＜国土交通省データ＞　　（平成23年末時点）

- 全国マンションストック戸数＝約579万戸（居住人口約1,400万人）
- 国民のほぼ1割が居住
- ストック戸数もほぼ毎年10万戸から20万戸の規模で供給されている。

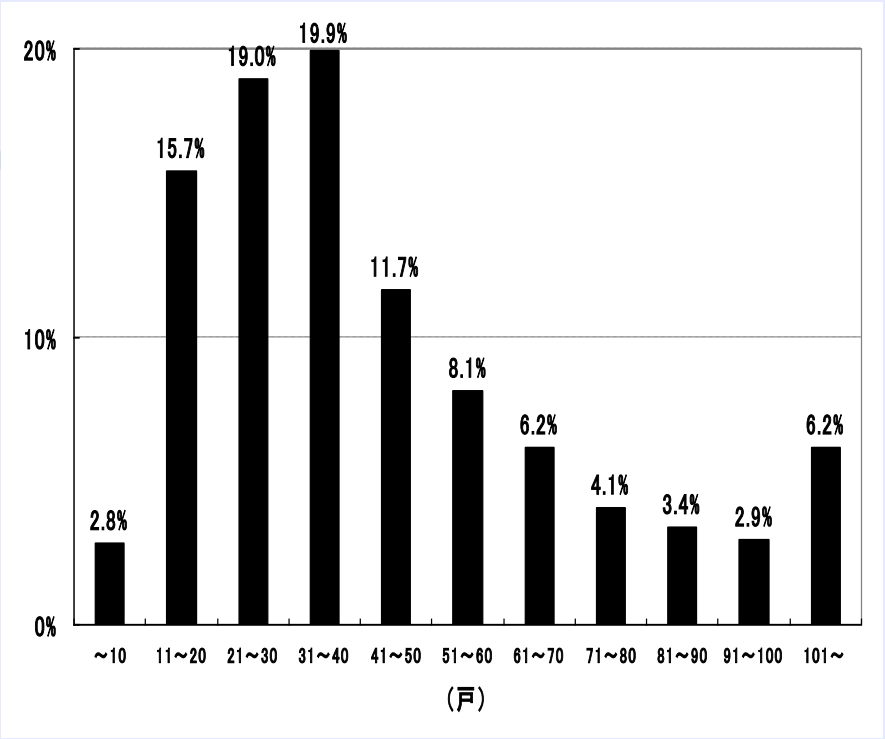


熊本市内の分譲マンション棟数・戸数
712棟（推計）　32,259戸（推計）

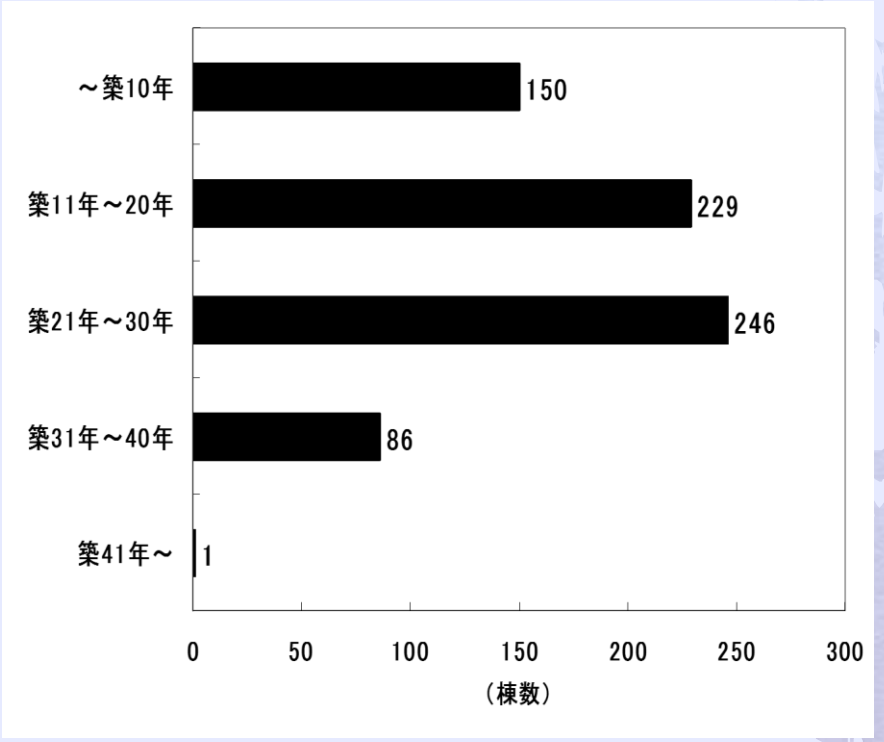


熊本市内の分譲マンション供給戸数

戸数ごとのマンション数

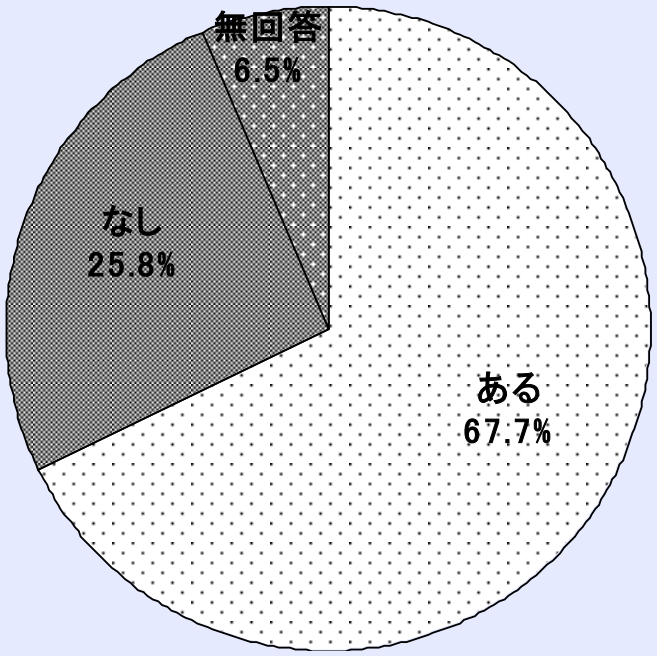


築年数

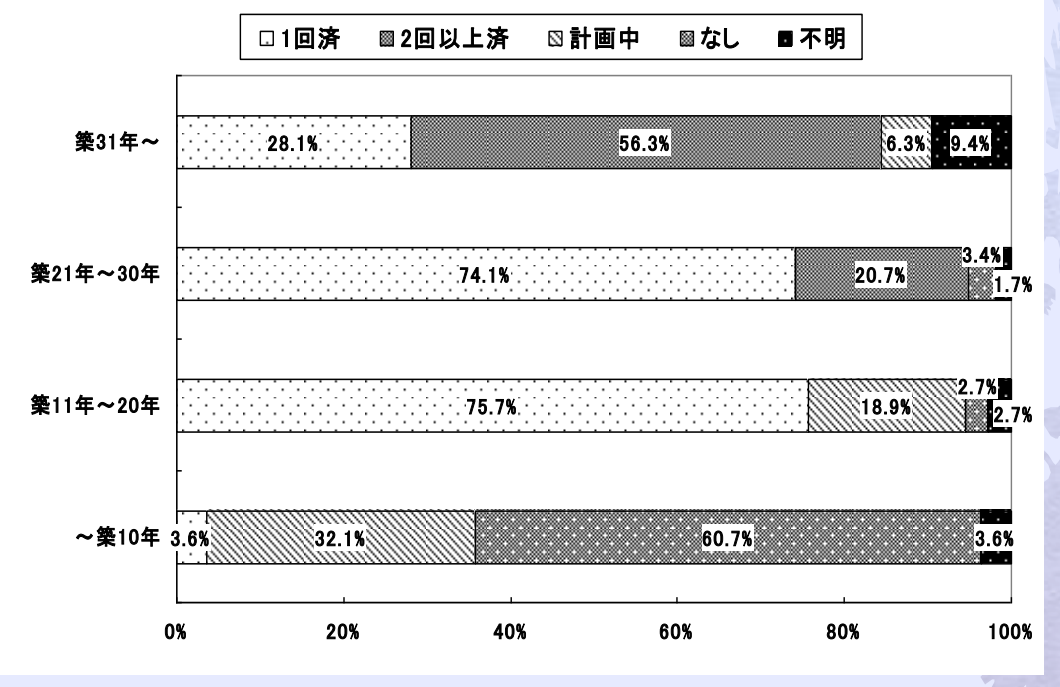


大規模改修工事・長期修繕計画

長期修繕計画の有無

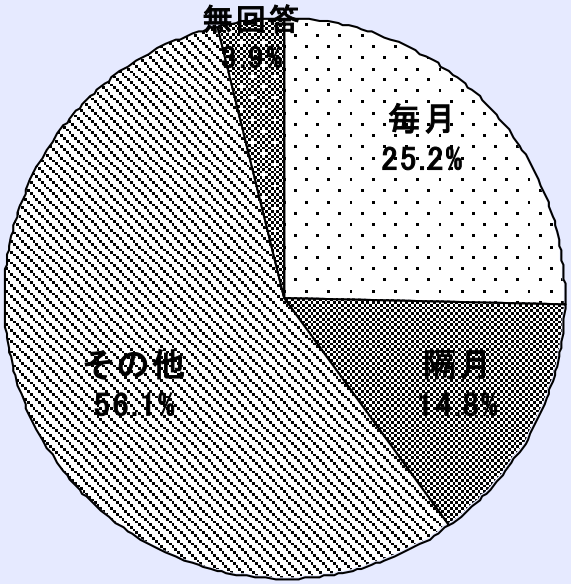


大規模修繕工事の実施状況

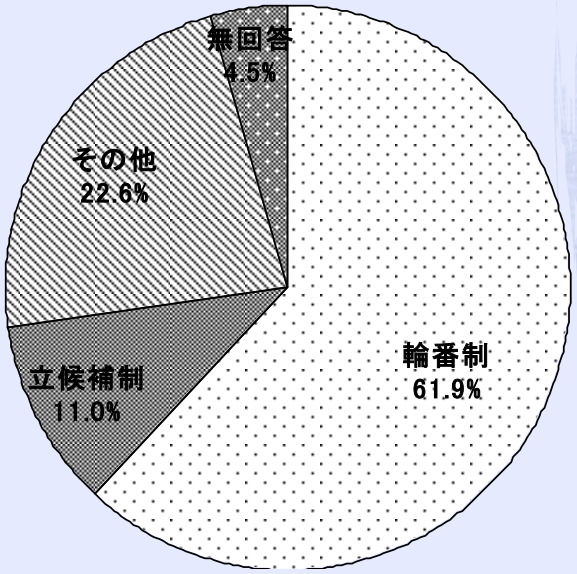


管理組合活動

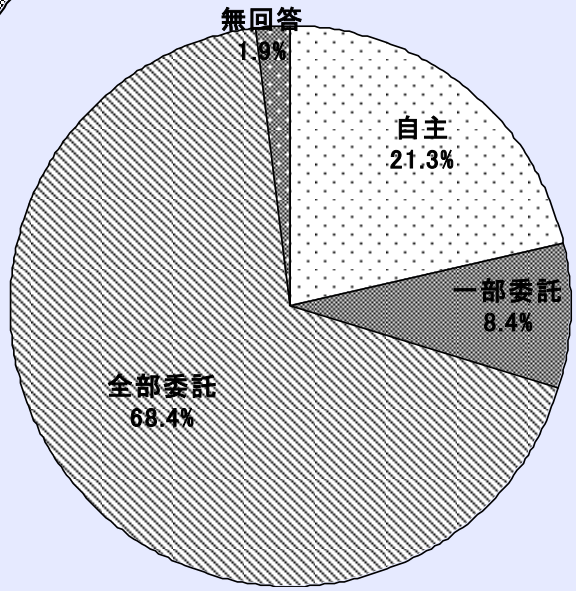
理事会開催



役員選任方法

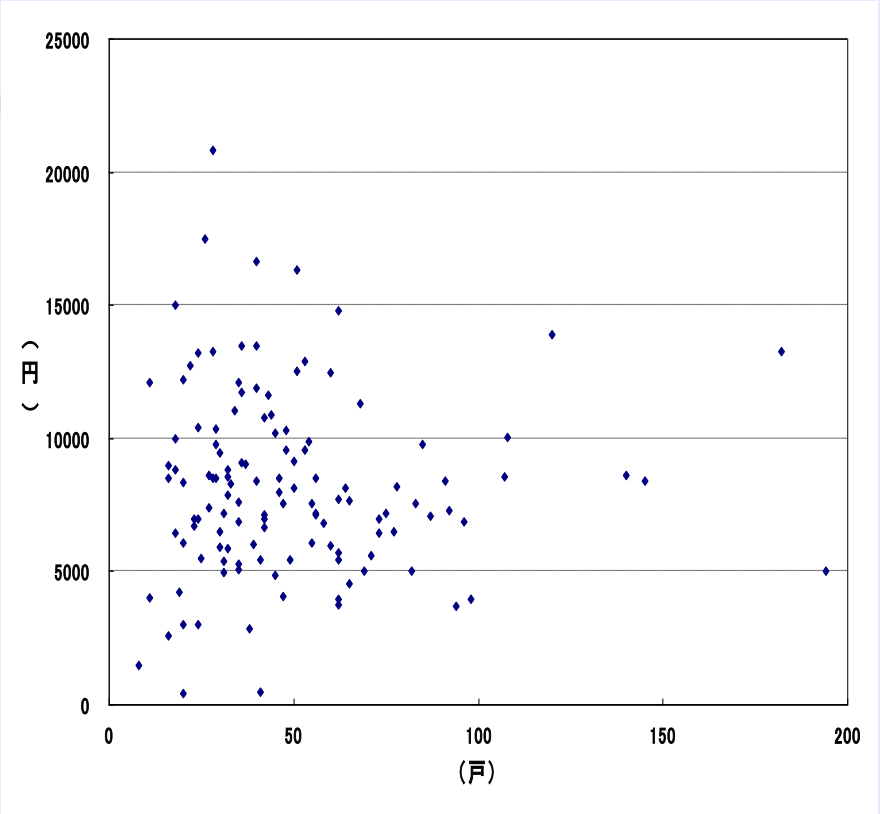


管理形態

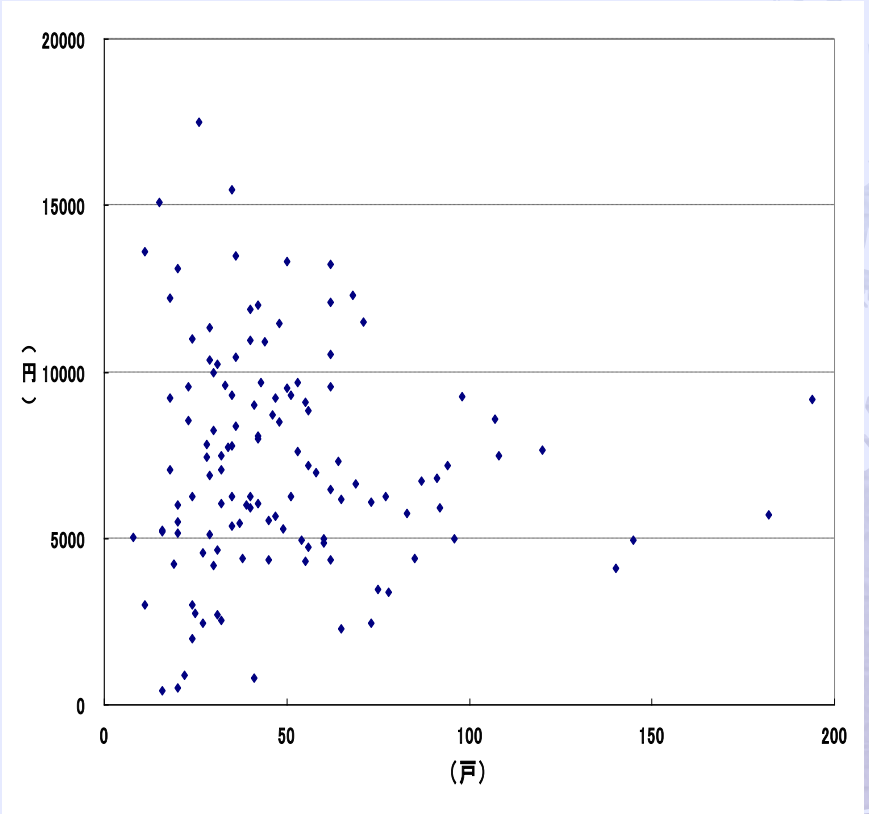


管理費、修繕積立金の分布

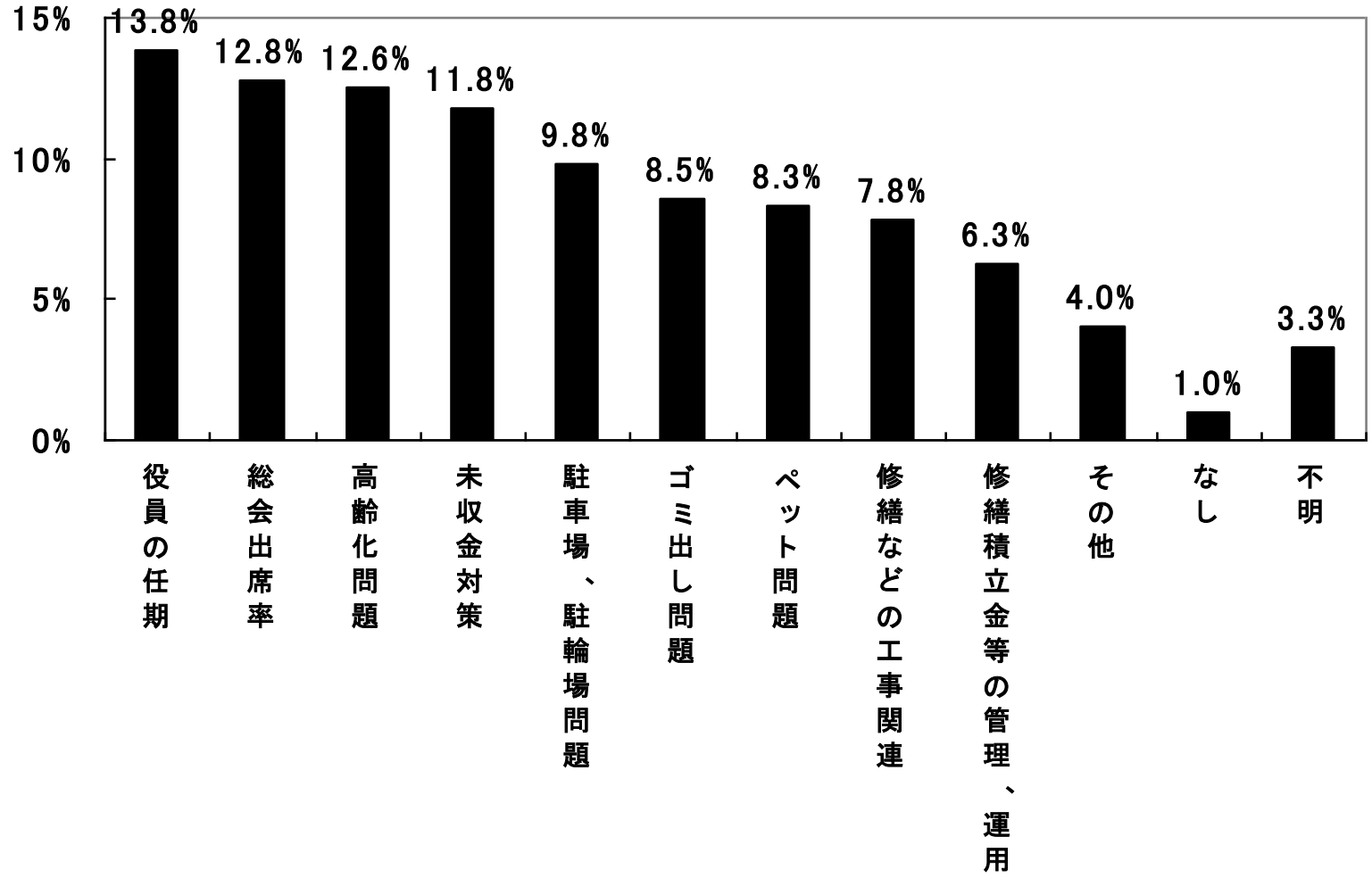
管理費/月・戸（全体散布図）



修繕積立金/月・戸（全体散布図）



マンション管理の課題


15%
10%
5%
0%
13.8%
12.8%
12.6%
11.8%
9.8%
8.5%
8.3%
7.8%
6.3%
4.0%
1.0%
3.3%
役員の任期
総会出席率
高齢化問題
未収金対策
駐車場、駐輪場問題
ゴミ出し問題
ペット問題
修繕などの工事関連
修繕積立金等の管理、運用
その他
なし
不明

熊本日日新聞 (昭和17年4月1日第3種郵便物認可) 第26

2014年 (平成26年) 8月17日 日曜日

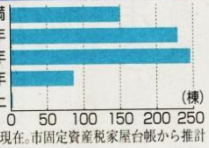


熊本市内で次々と建設されるマンション。一方で老朽化対策なども課題となっている＝熊本市中央区水前寺

マンション老朽化懸念

熊本市に分譲マンションが登場して約40年が過ぎた。適切に管理されれば「100年は持つ」とされるマンションだが、首都圏では管理が行き届かず荒廃する「スラム化」問題が浮上。熊本市のマンションも20年後には築40年を超える建物が全体の5割弱になる見込みで、首都圏と同様の問題が頻発するのではと懸念されている。（井村知章）【3面に関連記事】

熊本市の分譲マンションの築年数



※2011年12月現在。市固定資産税家屋台帳から推計

20年後「築40年超」半数に

所有者合意 改修の〝壁〟

「定期的に大規模改修しなければならないが、改修資金の積み立て不足が顕在化するところも少なくない」と県マンション管理組合連合会（熊管連、熊本市）の平江澄雄会長（71）。連合会は区分所有者でつくるマンション管理組合の集まりで54組合が属する。

マンションは管理が不十分だとコンクリートに水がしみこみ、壁面などが剝離、落下などが加わり、費用は増えていくという。

平江会長は先日、ある管理組合理事長から持ち込まれた相談に驚いた。熊本市内の築33年で戸数130の分譲マンション。本来は1、2回目の改修を終え、3回目に備える時期だ。しかし、改修資金を確保するどころか、こうした老朽化が進むと空き室が増え、管理費などが集めにくくなるという悪循環に陥る。

このため、ほぼ12～15年周期で大規模改修が必要で、管理費などとは別に「修繕積立金」を集めるのが一般的。ただ、初回改修は塗装や防水などだが、2回目以降は屋上防水やエレベーター、給排水管などが加わり、費用は増えていくという。

平江会長は先日、ある管理組合理事長から持ち込まれた相談に驚いた。熊本市内の築33年で戸数130の分譲マンション。本来は1、2回目の改修を終え、3回目に備える時期だ。しかし、改修資金を確保するどころか、こうした老朽化が進むと空き室が増え、管理費などが集めにくくなるという悪循環に陥る。

このため、ほぼ12～15年周期で大規模改修が必要で、管理費などとは別に「修繕積立金」を集めるのが一般的。ただ、初回改修は塗装や防水などだが、2回目以降は屋上防水やエレベーター、給排水管などが加わり、費用は増えていくという。

平江会長は先日、ある管理組合理事長から持ち込まれた相談に驚いた。熊本市内の築33年で戸数130の分譲マンション。本来は1、2回目の改修を終え、3回目に備える時期だ。しかし、改修資金を確保するどころか、こうした老朽化が進むと空き室が増え、管理費などが集めにくくなるという悪循環に陥る。

このため、ほぼ12～15年周期で大規模改修が必要で、管理費などとは別に「修繕積立金」を集めるのが一般的。ただ、初回改修は塗装や防水などだが、2回目以降は屋上防水やエレベーター、給排水管などが加わり、費用は増えていくという。

平江会長は先日、ある管理組合理事長から持ち込まれた相談に驚いた。熊本市内の築33年で戸数130の分譲マンション。本来は1、2回目の改修を終え、3回目に備える時期だ。しかし、改修資金を確保

ぶれすけおすすめ

浮力の不思議 子供たち学ぶ

工作や実験で科学の原理を学ぶ教室が熊本市であり、子供たちが「氷中UFOキャッチャー」作りに挑戦したよ。都市圏 15

家族、他校、OBも
ゲーム産業に産学



闘病…色濃くなっ



県内、Uターンラ
イラク情勢
くまにちプラネット
動画 浴衣で大人の
写真 千人灯籠 光
経済 4面 休日
読書 6、7面 囲碁
文化 16面 読者
くらし 19面 小説
旅・レジャー23面 御用
届日の調節、配達のご用は 0120-
096-3

特報

熊本日日新聞

マンション老朽化

鍵握る管理組合

理事会運営、改修計画に課題

分譲マンションの老朽化が懸念される中、マンションをうまく管理・維持するためには、管理組合の活動が鍵になる。ただ熊本市のマンションでは、管理組合理事会の運営や改修計画の策定に課題を抱えているケースが少なくない。【1面参照】

熊本市と県マンション管理組合連合会（熊管連）などが2012年10月に実施した市内管理組合の実態調査（155組合回答）では、理事会を「2カ月に1回以上」で開催しているのは4割どまり。3割弱は「必要に応じて」、2割弱は「不明」と答えた。

国土交通省が策定した「マンション管理標準指針」では月1回の開催が望ましいとしている。開催数が少ないと意思疎通や問題への対処が迅速に運ばない恐れが出てくる。

理事の任期も「1年で全員交代」が5割弱と最多。管理標準指針が「望ましい」とする「2年で半数交代」は2割弱にとどまる。任期1年ではマンション管理の知識が深まらず、全員交代では重要課題を引き継げないからだ。

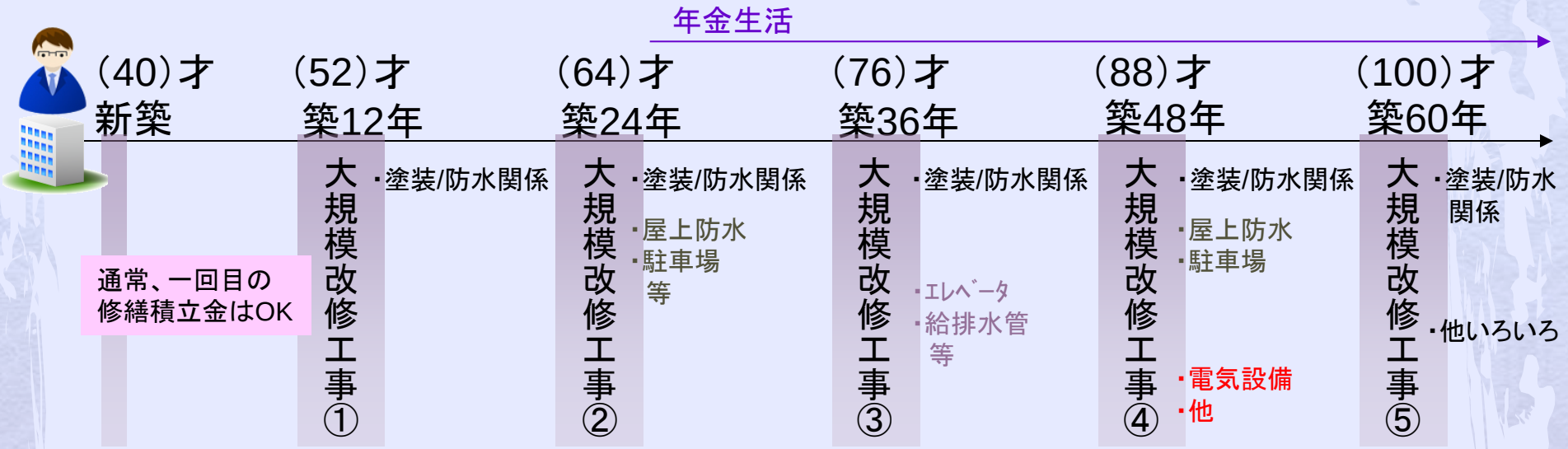
さらにマンションの定期改修を織り込む「長期修繕計画」があるのは7割で、3割弱は未策定。改修に不可欠な資金計画の不十分さもうかがえる。

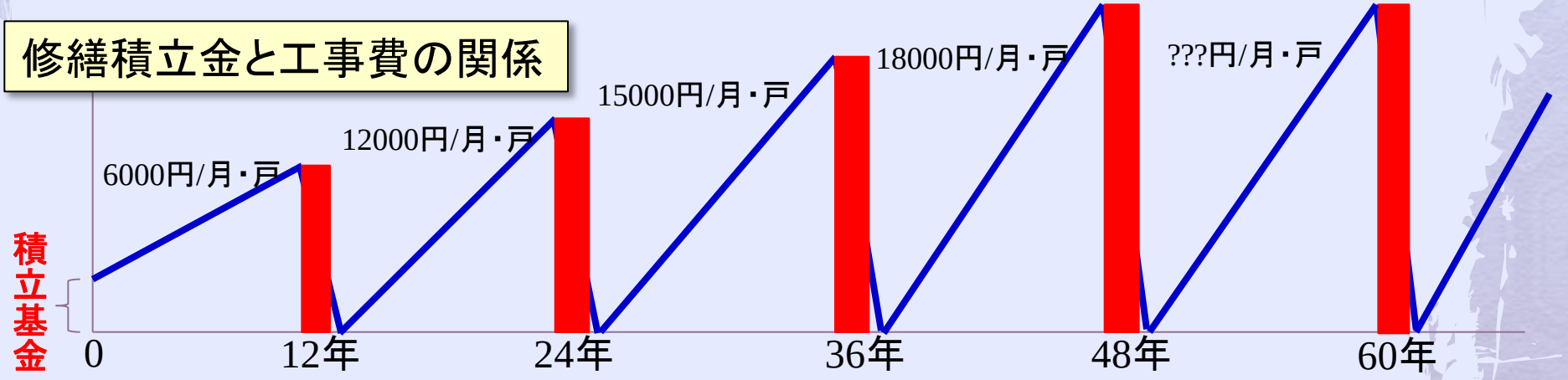
当初から管理会社に運営を委ねる組合も多いが、熊管連では「任せきりではなかなか当事者意識は高まらない」と指摘。「組合の運営を支える人材を計画的に育成することが大事だ」と訴える。

◇　◇

熊本市では月1回の相談会やマンション管理士の無料派遣を実施。熊管連でも初回の無料相談のほか、9月6日午後6時半から、県民交流館パレアで会員外を対象としたセミナーを開く。熊本市建築計画課☎096（328）2438。熊管連☎096（351）2646。

建物・設備の維持に必要な資金





【マンション管理の最大の課題】建物を維持するための 修繕積立金の確保

ご静聴ありがとうございました



END