

活動報告

02 第1回勉強会 2009年9月9日(水)

テーマ: マンション管理組合における修繕積立金の問題、当会の姿勢

▶ 1.長期修繕計画から見たECO-ECOの必要性

アーバン・スペース建築事務所
副代表 五十嵐 真理

【概要】

1.マンション戸数の現況

平成21年度全国マンション総合調査結果(国土交通省)による、既存マンション総戸数=545万戸(人口=1,100万人)

特に直近10年、10~20年の物件が非常に多い

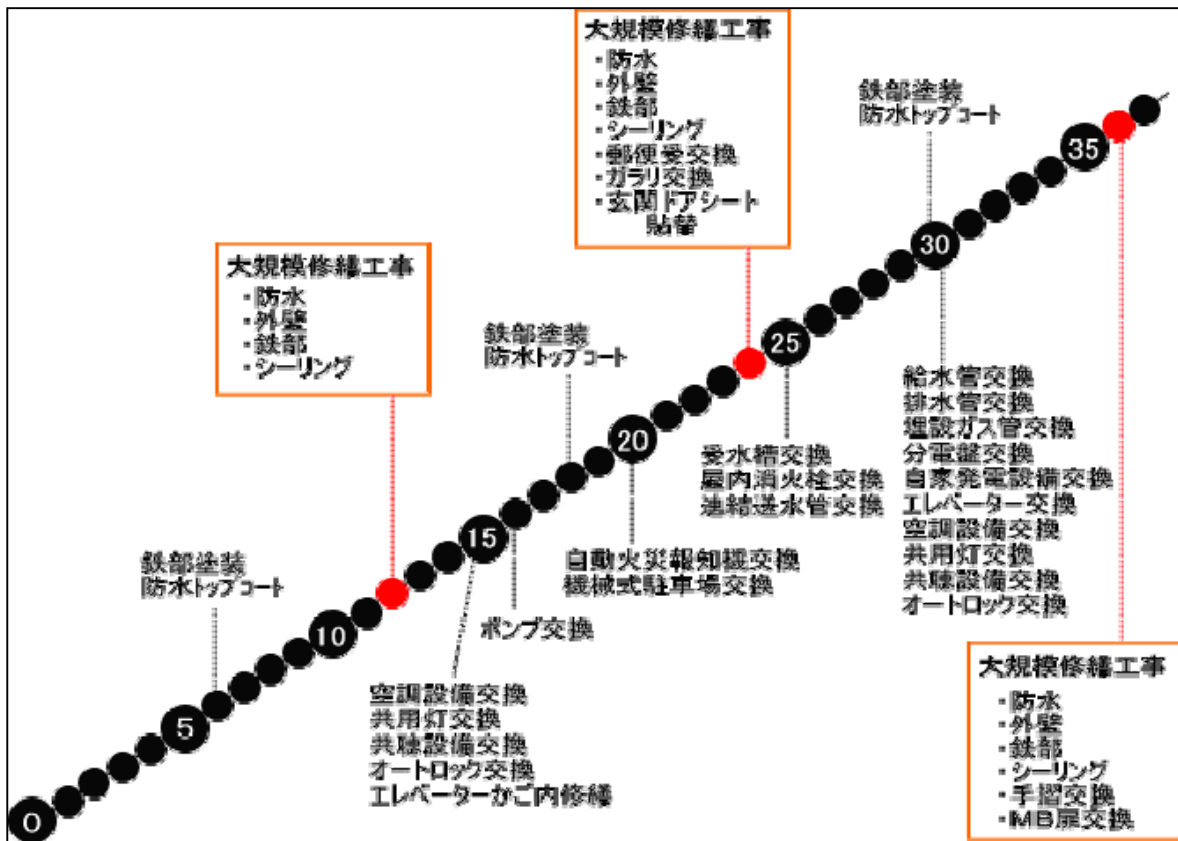
2.工事の集中時期と修繕積立金のピーク

平成17年12月 マンション管理標準指針(国土交通省)による修繕サイクル

・調査診断の上で実情に合った長計を作成するように

・サイクル目安はマンション管理センター発行『長期修繕計画作成と見直しの手引き』=耐用年数から割出した標準的な修繕サイクル ⇒ 竣工後30年前後に大きな工事が集中している。

⇒ 竣工後25~35年頃、修繕積立金はピークとなる。



3.小中規模マンションが必要とする修繕積立金は？

実際に多い**30～50戸規模**のマンションの修繕積立金は、平均的な金額で足りるか？

平均額は10,000～11,000円となっているが、対象には大型物件が多く含まれている。

初期設定額や修繕積立金基金の有無、戸数、建物の形状・仕様等にもよるが、首都圏の小中規模マンションでは、ピーク時には**長計上20,000円/戸/月以上を要する**ケースも少なくない。

特に少戸数でエレベータ・機械式駐車場等設備が充実した物件では高額にならざるを得ない。

今後新築される物件については、平成20年6月 長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)により新築販売当初から適正な修繕積立金が設定されるはずだが、既存マンションには問題が残ったままである。

4.修繕資金不足とその影響

現在でも資金不足が問題視されているマンションは多い。

特に居住者が**高齢化**した物件に多く見られる。

高齢化してから20,000円超の修繕積立金では過負荷となる。今後も高齢化は一層進む。

不足・過負荷いずれも計画修繕自体が困難になり、その影響は維持修繕に関わる者達に返って来るそれが10～20年後(現在10～20年目のマンションが竣工30年を迎える頃)

⇒ 関係者も意識改革が必要。

5.今後の課題

管理組合の**資金不足を予防**する方法が火急の課題である。

大別すると2つ。

- ・工事時期の集中を避ける方法(高耐久性、長期保証、劣化予防等)
- ・必要十分な資金を用意する方法(管理経費の縮小も含む、収入になれば尚良い)

…どちらもエコロジーに繋がることが多い

⇒ 付加価値を与えて未来への投資とする(目先に捉われない)

⇒ 建物の**生涯修繕費を抑える**こと＝良質な修繕で修繕費を縮小

その様な材料・工法がメーカー・施工者に求められている。

費用対効果を高めるためには、**補助金・助成金**も必要。

6.環境的側面

環境対策のない企業は生き残れない

新築では『エコマンション』と呼ばれる分野がすでにあり、人気を呼んでいる。

⇒ 『民』の意識は高まってきているので、『官』対策＝補助金制度拡充のための働きかけも重要となる。

【概要】

1.管理会社シェア

大手15社＝250万/545万戸
上位10社＝38%、100社＝79%、200社＝88%
不動産市況の悪化により、管理会社の統合も多く見られる。
ストック重視、管理戸数拡大への移行に一層拍車がかかる。
小規模管理会社には危機感。

2.フロントマンの業務と資質

フロントマン＝理事会・総会のサポートをする、管理組合担当 管理会社社員
管理組合運営はフロントマン個人個人の資質に左右されると言われている。
小規模の会社では業務の細分化が不可能であるため、特に**フロントマンの資質・技量による影響**が大きい。
日常管理以外の業務、即ち、長期修繕計画の作成、工事の提案・手配も等も専門部署を持たない会社では全てフロントマンの業務となる。

3.大規模修繕工事における管理組合の意識

管理組合の中にリーダーシップをとる人がいない場合、全て管理会社に一任となってしまうがちである。
業務負担が増えるため、管理会社も小規模の場合、せっかくのビジネスチャンス自ら避けてしまうことも現実に少なくない。

- ① 工事提案
- ② 施工会社を数社紹介
- ③ 調査診断
- ④ 合見積・業者選定
- ⑤ 工事

という流れになるが、積極性の薄い理事会だと、内容に関係なく**金額だけ**で業者を選ぶことになる。
工事を実施しても、結果の**判断ができない**。

4.修繕積立金の現状

・ファミリータイプ

修繕をしなければならないという意識、**修繕積立金不足に対する不安**はある。
長期修繕計画を作成、5年ごとに見直し、**徐々に積立金を改定**している。
あまり精度の高い長期修繕計画を作ってしまうと、前述のように20,000円などと修繕積立金が高額になってしまうので、それはそれで大変であるが、指針は示して改定している。

・1ルームマンション

投資型故に出費を抑えたいオーナーが多く、全般的に修繕の意識は低い。
積立不足による**修繕不能状態**に陥っているところもある。
(例:賃料＝50,000円、管理費＝5,000円、修繕積立金＝1,000円/戸/月)
スラム化を防ぐためにも、意識改革が必要。

・リゾートマンション

居住者と非居住者とで意識は異なるが、全体的には修繕に対する意識はある。
積立金増額や一時金での対応も、比較的可能。

・全般

管理会社主導で修繕積立金を改定して行かなければならないのであるが、区分所有者の意識に温度差があり、困難である。

5. 専門家の助言の必要性

管理組合にとってはもちろん、小規模の管理会社にとっても、専門家による助言は必要不可欠となる

▶ 3. 給水管改修工事における問題点

設備研究グループからの研究報告

【概要】

1. 給水管改修工事の種類

- ・更新
- ・更生(ライニング)
- ・防錆

2. ライニング工事用二液性エポキシ樹脂塗料の環境ホルモンの流出の懸念について

エポキシ樹脂ライニングとは、給水管内の錆こぶを削って、エポキシ樹脂を吹付けて内部をコーティングする工法であり、更新ほど費用がかからないため普及している。

そのエポキシ樹脂に含まれる**ビスフェノールA**という物質の、人体への影響が問題となっている。

ビスフェノールAに環境ホルモンの疑いがある中、現在もビスフェノールAに対する厚生労働省の見解と、二液性エポキシ樹脂ライニング工法に対する国土交通省の見解とが、必ずしも一致していない

1978年頃	ライニング工事の普及
1982年	建設省による基準制定
1984年	WHOによるタールエポキシの中止勧告
1987年	JIS規格の改正
1989年	発癌性塗料の規制
1993年	厚生省の定めた規定に従うようにとの基準変更

3. 給水管ライニング工事の現状

塗料である以上劣化は避けられず、錆の再発は当然のこと、空気洗浄によってエポキシ樹脂が水道から流出してきたという事故例が報告されている(全物件ではないが)

(<http://www.maruko-net.co.jp/source/lining.html>)

メディア報道もされ、波紋は広がっている。

⇒ 施工業者の撤退、大手管理会社の改修仕様変更

※ ライニング施工後10年経過した給水管を抜管したサンプルを全員に回覧・指触
エポキシ樹脂の粉末が指に付着するのを確認(外壁塗料のチョーキング同様の状態)

4. ビスフェノールAに対する厚生労働省の見解

動物実験により、極めて低い用量の投与で胎児への影響が見られた。

ヒトへの影響については不確かだが、胎児・乳幼児のビスフェノールAを無毒化する代謝能力は、大人に比べて低いと予想される。

神経や行動、乳腺や前立腺への影響、思春期早発等が認められるという報告を受けている。

今後も国内外における必要な情報の収集を続ける。

⇒ ビスフェノールAの摂取をできるだけ減らすことが適当と考えられるので、関係事業者に対しては

自主的取組みを更に推進していくよう要請。

恐らく5世代先まで調査しないと、結論は出せないのではないかとされている。

5. 予防原則

『問題がある可能性がある場合、安全であることが確認されるまで、予防的に使うことをやめようとする考え方』(EU各国)

▶ 4. 当会としての姿勢

【概要】

1. 溶解・流出の原因

必ずしも更生工事全てが剥離・溶解を起こすわけではなく、ライニング工法そのものを否定するものではない。

きちんとした品質管理の下で、二液の配合を正確に行えば溶解・流出はしない。

⇒ 安全な施工をするためには、**確かな技術力と品質管理**が必要である。

2. 普及した背景

本来は暫定的な認可だった工法が、いつの間にか定着してしまった。

その背景には**目先の利益**の追求があり、資金不足だからと**目先の支出**だけを考えてきたことが要因と言える。

3. 長期的な見方の必要性

管を取替えれば再工事は必要ないが、ライニングによる更生工事を行っても、10年後には更新または再ライニングが必要となる。

そこでまた費用の問題が発生してくる。

4. 安全を優先

住んでいる人の立場で、また自分の子・孫の世代を考えた時、安全上、更生工事よりも更新工事の方を優先するべきであろうと考える。

ただし、お客様の事情・要望でどうしてもライニング施工が必要な際には、それも1つの選択肢である。その場合には完璧な品質管理・技術で施工できると確認した上で対応するべきであろう。

当会ではそのような考え方で給水管改修に取り組んでいきたい。