



皆さまいつもお世話になっております。
一般社団法人 マンション大規模修繕協議会
福岡支部坂井隆弘です。

春セミナーも終わり、梅雨の季節も終わり、猛暑の夏になりましたがいかがお過ごしでしょうか。

また、6月22日に開催いたしました
「第17回マンション大規模修繕セミナー」に135名の方にご参加いただき誠にありがとうございました。

おかげさまで質疑応答のコーナーでも予定時間をかなりオーバーしてしまいましたが熱のこもった応答ができました。

その中で、「ぜひ、座談会を開催してほしい」とのリクエストがありましたので、次回セミナーまでに開催したいと考えております。



セミナーの様子

セミナーアンケートのなかで質問やご意見をたくさん頂きましたので、次回ご紹介したいと思います。

「自主点検同行サポート」を希望されたかたはもう少し涼しくなりましたら計画いたしますのでしばらくお待ちください。



編集・発行

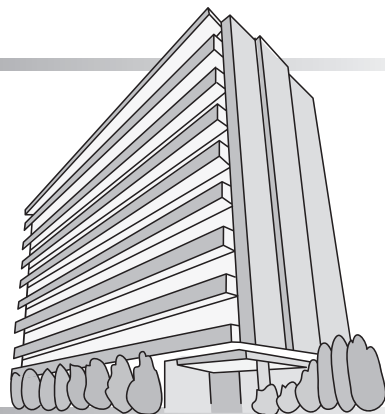
一般社団法人

マンション大規模修繕協議会 福岡支部

<https://www.daikibo-mansion.com/>

【福岡支部】〒812-0014 福岡市博多区比恵町7-12-402号

TEL:092-292-8205 / FAX:092-292-0735



マンションいきいき 大規模修繕 新聞 Vol.82

マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

TOPICS

- ▶ 代表理事挨拶
- ▶ 設計事務所の知恵と工夫③
- ▶ 管理組合交流ひろば
- ▶ ご相談紹介
- ▶ 支部便り

2019年7・8月

神戸市、タワマンの認証制度を検討開始

神戸市がタワーマンション(以下、タワマン)の認証制度を2020年度に導入する方向で検討を始めた5月13日付の日経新聞に掲載されていました。認証制度は管理規約の内容や修繕積立金の積立状況を届けさせ、基準を満たしたマンションを優良マンションとして認証しマンションの資産価値に繋げるとしています。

この背景にはタワマンの大規模修繕がこれから次々と始まることにあります。タワマンが多く建てられ始めたのは1995年の大都市法の改正からでした。都市居住の推進を図るため、都市部の容積率が緩和されたのです。ここ数年前からタワマンの大規模修繕が始まっていますが、課題が多いのが正直なところ。まず、修繕積立金が不足しています。通常の枠組み足場が組めないこともあり、足場はゴンドラなどを使用しますが、期間、費用はほぼ倍かかっています。豪華なラウンジやジムなどがあればその維持管理に多額の費用がかかります。しかし実情は、国土交通省が公表した修繕積立金の適正額を確保できている管理組合は半分以上となっています。また積立金は段階的に上げていく方式をとっているところが多く、適正額にすると当初の2～5倍になってしまうケースもあります。タワマンは高層部と低層部で相当の価格差が存在しているため、経済状況や趣味嗜好が異なり合意形成が困難になる傾向にあり、値上げは容易ではありません。分譲マンションは作るのは簡単ですが、建替えたり、更地にしたりすることは所有者の大多数の同意が必要で非常に難しいのです。

高齢化が進み、年金生活者が増える中で滞納が相次げば、そのマンションは廃墟となります。管理不全で解体となれば、公費負担も強いられます。そのため一部の自治体では、数年前から届出制度を運用し始めています。東京都は2020年4月から、区分所有法の改正によって管理組合について明確な規定がされる1983年以前に建てられたマンションの管理組合に、管理組合の有無や修繕積立金の月額などの届出を義務化します。義務化は自治体として初めての試みです。まず管理状況を把握し、必要な助言・支援につなげ、管理不全を予防することが基本スタンスのようです。

最新の調査においてマンションへの永住意識は過去最高の62.8%となりました。前回調査より+10.4%となっています。一部自治体でマンションの維持管理を支援する取り組み始まり、専門家、ディベロッパー、管理会社などさまざまな関係者が連携を始めていますが、管理組合自身が自分

たちのマンション生活に関心を持ち、マンションの価値を守るという意識が求められることは確かです。協議会としてその一助となれるようこれからも積極的に活動してまいります。



代表理事
米沢 賢治

私のブログアドレスです。
http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/
[米沢 いきいき マンション]で検索してください。

当協議会のフェイスブックページです。
<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢 賢治