

「管理計画認定」マンションを訪ねて

マンション概要

管理組合名：ファミリープラザ朝潮橋管理組合
建 築 年：1984年竣工(築42年)
構造・階層：SRC造, 地上11階、13階の2棟
総 戸 数：住戸(277戸(97戸、180戸))
管 理 方 法：管理会社委託



プールの前で(左、富川理事長、右、近江さん)



エントランス配管スペース破砕作業



エントランス配管スペース配管後

大阪では珍しい屋外プールを備えた分譲マンションを訪問し、マンションの管理で苦労された話を富川理事長と前任の副理事長で施設委員長を兼務された近江さんに伺いました。

マンションの特徴

夏には、屋外プールで家族が賑やかに遊ぶ声が拡がり、朝夕は子どもたちの楽しそうな通園通学の様子が垣間見えるなど、住民の世代交代もうまく進み、築年は経っていますが、活気あふれるマンションです。

管理計画認定制度について

2棟がほぼ同時期の竣工で、経年による排水縦管の漏水事故が両棟で毎年6～7件発生していたため、排水管の劣化診断調査は行いましたが、改修工事は先送りされてきました。令和5年頃に大きな被害の漏水事故が発生し、いよいよ排水管改修工事の検討を余儀なくされた時に初めて**大阪市の管理計画認定制**



居室内トイレ 配管後



居室内トイレ 内装後

度*を知ったと富川理事長が振り返って話されました。

これまでの計画修繕工事は、自前のプールや自走式立体駐車場の潤沢な使用料収入で費用が賄えていたため、長期修繕計画や修繕積立金に気を留める所有者はいませんでした。今回の工事に際し、費用の見積もりを見て初めて工事資金が大きく不足していることが判明しました。

工事設計を見直したり、公募による競争入札を行って工事費を下げる努力をしましたが追い付かず、不足は1億5,000万円と多額で、金融機関や専門家を訪ねて相談する中、(公財)マンション管理センターで(独)住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」制度を知ることとなりました。

その際に、管理計画認定マンションには借入金利が優遇されることが分かったため、管理計画認定の取得に向け、管理組合で取り組むことになりました。

※大阪市分譲マンション管理計画認定制度とは
 管理状況や長期修繕計画などでマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、大阪市から法律に基づく認定を受けられる制度です。

認定取得に向けた取組み

まず、取り組んだのは市の独自基準にある消防訓練の定期実施の徹底でした。頑張って参加者を募りました。次に、管理会社に手伝ってもらって、管理規約の全面改正を行いました。また、長期修繕計画についても、これまでの計画が竣工当時に作成されたA4用紙1枚もので、修繕項目や修繕周期は記載されていても収支計画との整合性のない内容だったため、管理会社に協力を仰いで、国の統一基準に沿った長期修繕計画の作成に取り組みました。これにより、今後必要となる修繕積立金の根拠が初めて明確になりました。

さらに、近隣のマンションと比較しても著しく低

かった修繕積立金月額や駐車場使用料の改定をどの程度実施して将来の資金不足に備えるかについて、理事会で十分に議論を重ね、住民説明会も2度開催して、現状の理解と料金改正の必要性を丁寧に説明しました。

特に、修繕積立金の値上げについては、一気に増額するのか段階的に増額するのか、理事会でも意見が分かれたため、慎重かつ丁寧な議論を行いました。その際には、各種研修会などに参加して情報収集にも努めました。最終的に、近江前副理事長の「借入をするのは今回が最初で最後」との強い思いに賛同して、「管理組合会計の基盤を安定させる」ことで理事会が一致し、段階的ではなく一気に増額して、同額を後年も積み立てていくことで議論は決しました。

その甲斐あって、令和6年9月の臨時総会で、管理規約と長期修繕計画の改正、均等積立方式による修繕積立金月額の倍増、駐車場利用料の値上げと管理計画認定制度の申請が決議されました。

コミュニティの広がり

プールのボランティア仲間や理事会活動を通して、異なる世代同士のコミュニティが広がっていることを実感しており、今後は災害に備えて購入した救助用担架を誰もが使えるようにするなど共助に役立てることを目標にしています。

今後の課題

建物や設備の経年劣化が進み、物価も値上がりするなか、管理費も値上げをしないといけな時期が迫っています。しかしながら、修繕積立金を値上げしたばかりで合意形成が難しいことから、まずはコスト削減と管理の質のバランスを図るための住民アンケートを実施し、理事会で現状の管理内容の見直しを検討しました。

一例として、24時間常駐の管理員の従事時間を見直したり、プール運営に要する人手(マンション住民)の確保について知恵を出し合っています。

さいごに

管理計画認定の取得をきっかけに始めたマンション管理の改革だったが、個人的に様々な研修会に参加したことで課題が見えるようになったのは大変よかった。今後も改革を継続させていきたいと富川理事長が話されていました。