

第 68 回江東区マンション交流会が行われました

11 月 12 日午後、第 68 回江東区マンション交流会が江東区住宅課のご後援のもと、江東区住宅課長 半田様、係長塚越様のご出席を戴きカメリアプラザにおいて開催されました。

第一部の講演会は一般社団法人マンション計画修繕施行協会 専務理事 中野谷様による「既存分譲マンションへの ev 充電設備導入について」と題して講演が行われ、出席者一同貴重な情報を共有することができました。

また、第二部では「管理運営部会」と「大規模修繕部会」の 2 分科会に分かれ、それぞれの管理組合が持つ有用な経験や悩みなどをもとに率直な意見交換が行われました。

以下、江東区住宅課長半田様の開催に際してのご挨拶とともに、交流会の内容を報告いたします。

江東区住宅課長 半田 智隆 様ご挨拶

新たなマンション建設方針の策定に取り組みます

日頃より、江東区の住宅行政にご理解・ご協力をいただき、感謝申し上げます。

現在、区では中長期的な街づくりの視点をもってマンション対策を進めるため、昨年ご協力いただいたマンション実態調査の結果も活用し、新たなマンション建設方針の策定に取り組んでいます。より良いマンションストックの形成に向け、ワンルームマンション対策、防災対策、環境等マンションの持続可能性向上の 3 点を軸とし検討を進めているところです。今年度末には新たな建設方針を策定し、その後、それに基づきマンション条例を改正、新たな指導内容としてマンション事業者により良いマンションの建設をお願いする予定となっております。

既存のマンションについても皆様ご存じの通りマンション管理適正化法が改正され、各自治体が管理適正化に取り組んでいるところであり、区でも検討を引き続き進めてまいります。

その他住宅課では、マンションの修繕調査やアドバイザー派遣などマンション管理に関する支援も行っておりますので、ご関心のある方は住宅課までお問合せいただき、ご活用いただければ幸いです。



第1部 一般社団法人マンション計画修繕施行協会 専務理事 中野谷様 講演

二酸化炭素（CO2）排出抑制は継続して世界的な規模で喫緊の課題とされており、日本においても2020年10月に新たな「2050年カーボンニュートラル宣言」が発出され、これに伴い政府は「グリーン成長戦略」として自動車・蓄電池や次世代エネルギー、住宅・建築物次世代電力マネジメントなど、14の重点分野を設けてこのカーボンニュートラルの実現を目指すこととしている。この自動車・蓄電池分野においては、電気自動車（EV）やプラグインハイブリット車（PHEV）を含む次世代自動車（以下、電動車という。）の普及が推進されているが、この電動車の普及に欠かせないのが、電動車用の充電設備であり、特に集合住宅における駐車場の充電設備の設置は電動車の普及には欠かせないものといえる。しかし、既存の集合住宅では、どのように充電設備を設置し、運用するかなど、まだまだ多くの課題がある。という訳で、課題として挙げられるのは、次の諸項である。



1. 既存マンション電動車用充電設備の導入の必要性
2. 充電設備の種類と選択
3. 充電設備の設置・運用に掛かる費用負担の考え方
4. 充電設備の利用方法
5. 充電設備の設置工事と費用
6. 機械式駐車場への充電設備の設置
7. 充電設備に関する合意形成

第2部 分科会 管理運営 / 大規模修繕

1. 管理運営

駐車場におけるトラブルに管理組合がどうかかわるべきかについて、及び専有部分内の消防設備の維持管理に管理費を充当することの是非について多くの意見交換がなされました。

① 駐車場内における利用者間のトラブル

駐車中の車両に対する加害行為、駐車中の車両同士のドア接触など駐車場利用の際に起きたトラブルに関し、管理組合はどう介入すべきかとの質問について、原則仲介等は行わず、当事者間での解決を図ることとして、管理組合は再発防止の注意喚起の掲示などを行うべきでは、との意見が寄せられた。



② 専有部分内に設置された消防設備（熱・煙感知器等）整備の管理費等の使用

専有部分内の熱・煙感知器等の整備のため管理費等を充当する際の進め方についての質問については、(管理規約に照らして)管理費等の使用が適当か、使用額の妥当性などについて理事会での審議を理事長がリーダーシップを発揮して行うと良いのではとの意見がありました。

2. 大規模修繕

大規模修繕における修繕委員会の役割と責任、バルコニーの防水工事の周期、駐車場使用料の会計処理などについて活発な意見交換がありました。

① 大規模修繕における修繕委員会の役割と責任

修繕委員会があるものの、管理会社に頼る部分が多くみられ、役割を果たしていないのではないかと疑問との声があり、これに対して修繕委員会の委員も十分責任を自覚し、学習する必要があるのではないかととの意見がありました。

次に、専門委員のなり手がいなくて困っているとの発言があり、戸別訪問で依頼する、理事経験者にお願いするなどが考えられるのではないかととのアドバイスがありました。



② 上下水道工事のコンサル依頼の要否

上下水道の工事にアドバイザーを依頼するほうが良いかととの質問に対しては、各種情報を収集して選定した会社に監理を依頼するののも一つの方法と思われるといった意見がありました。

③ 駐車場使用料の会計処理

駐車場使用料を修繕積立金に入れるべきかととの質問があり、通常は修繕積立金とするし、国交省の考えもそのようになっている。

過去には、ある管理会社が全額を管理費としていたために管理会社を変更した経験もある。などの紹介がありました。



☆マンションの寿命は100年、永住志向も増加☆彡

かつて鉄筋コンクリート造の建物の寿命は、財務省令の減価償却期間である耐用年数の60年(1998年度税制改正で47年に短縮)という年数が物理的な寿命と混同されていました。

しかし、実際には100年以上もたせられることがわかってきました。また、技術が進歩してきたため、築年数が経過した建物をリニューアルすることができるようになりました。

そして、現在のマンションに永住するという居住者の割合は2008年49.9%、13年52.4%、18年62.8%と増加しています。

築後36年程度を目安に行う3回目の大規模修繕工事を機会にマンションの再生・再建について考えませんか。

築後36年程度を目安に行う3回目の大規模修繕工事を機会にマンションの再生・再建について考えませんか。

機械式駐車場は金食い虫？

☆約 32%のマンションにあるという機械式駐車場（国土交通省、2018年度調査）。

都市部を中心に車を持たないライフスタイルが広がったことや高齢化を背景に、空きが目立つようになり、維持管理に悩む管理組合も少なくありません。そのため、機械式駐車場を廃止して平置き駐車場に変える工事を行う管理組合が見られるようになりました。

☆工事理由を調べると、「将来にわたって多額のメンテナンスコストや修繕費用がかかり、その削減をするため」「駐車場の利用者が少なく、駐車場が必要ないため」といったことが多くあります。

☆一方、工事に反対する住民の声としては、「中古マンションとして販売するとき、駐車場の区画数が少ないのは売買価格にマイナスでは」「平面化よりも前に、周辺住民への貸し出しなどほかにやるべきことがあるのではないかなどといったものがあるそうです。

次回の交流会など

第 69 回 交流会	令和 5 年 2 月 4 日 (土)
第 22 回 総会	令和 5 年 5 月 13 日 (土)

