

丁寧な説明で計画的準備

建築から年数がたち、傷みが目立つマンションをいかに修繕するか。それに備えるのが修繕積立金だ。しかし、実際に給排水管の更新など大がかりな工事が必要になったときに、積立金が足りず、工事ができないという話を聞くことも。必要額の確保には、入居者がマンションの状態などについて、共通認識を持つことも重要だ。

(寺本康弘)

入居者の共通認識が大切

名古屋駅から電車で二十分ほどの愛知県春日井市にある団地型マンション。五階建ての八棟が立ち並び、総戸数は三百戸。一九七〇年に建設され、現在の入居者は六十、七十代が中心だ。四年前に管理費と修繕積立金の合計の月額を、五千三百円から一万三百円に増やした。

名古屋駅から電車で二十分、いた漏水の抜本的な改善をと、マンションの自主管理組合が給排水管の更新を検討したところ、費用の不足額として、はじき出された金額は一億円以上。さらに、その後に必要な補修も考えると、十年後には三億円の資金不足が見込まれた。

積立金の値上げしか方策はないものの、当初、入居者には反対が強かった。組合の水谷芳彦理事長(ハシ)は「当時の役員が丁寧に繰り返し説明したことで、皆に納得してもらえたのでは」と話す。組合が詳細な資金計画の資料をつくり、一年間に計八回に上る説明会を重ね、値上げ案にほとんどの入居世帯の同意を取り付けた。工事は、二年前に実施された。

「上げできた一因」と話す。国土交通省の二〇一三年度調査によると、過去に大規模修繕を実施したマンション管理組合の二割弱が積立金だけでは足りず、一時金を集めた。金融機関の融資を受けることもに月額を増やすなどしていた。修繕は年々、必要になる一方で、入居者は高齢化し一時金などの負担は重みを増していく。

マンション管理士の岡部茂さん(ハシ)「名古屋市」は、修繕工事をスムーズに行うため、必要な積立金を確保するには「組合が工場の必要性や資金計画を入居者に丁寧に説明し、日頃から積立金の滞納者をなくす努力が大切」と訴える。さらに「できるだけ多くの入居者が組合の役員を経験して、一人一人が『自分の家』という意識を持つことも必要」と指摘している。



野口政人・元理事長(ハシ)は「輪番制で理事を回しているので、多くの住民が修繕の必要性を理解していたことも値