

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年2月6日(第11号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人) 旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

NPO法人旭川マンション管理組合連合会主催
トーヨーホテル 2025年2月2日(日)

廣田信子さん講演 要旨 55人参加

「高齢化だからこそ長寿命化を実現できる」

～将来ビジョンの共有から始める～

I 最近のマンションを取り巻く状況

私は「マンションコミュニティ研究会」を毎月やっていて、全国で200名がリモートで参加。年間3千円の会費なので、皆さんもぜひ参加いただきたい。

(1) 全国のマンション戸数はここ15年間毎年10万戸の増で推移してきた。

2023年末で704.3万戸、約1,500万人(国民の1割以上)が居住。うち1981年以前の旧耐震が103万戸(15%)。新規供給戸数は2007年(18年前)が約20万戸でピーク。ここ15年間は半減の年間10万戸で推移。

(2) 築40年以上のマンションは40年未満の2倍～3倍の問題がある

築40年以上の高経年マンションでは、40年未満の倍以上の外壁の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化問題を抱えている。築40年未満のマンションに比べ外壁の剥落、鉄筋の露出は、約2倍に、給排水管からの漏水は約3倍にのぼる。

(3) 高経年マンションの住民高齢化と非居住化

高経年マンションになると、区分所有者の高年齢化が進み、賃貸や空き住戸の非居住化が進む。それに伴い、役員のみ手不足となり、総会の合意形成が困難となってきた。

組合員名簿を毎年連絡がとれるよう更新する。居住者名簿も毎年更新することが管理組合の重要な役割となる。

(4) 日本の人口は2008年の1億2808万人をピークに減り続けている。

今年 2025 年 1 月 1 日の人口は 1 億 2359 万人と推定され、30 年後の 2055 年には 1 億人を切る。高齢化率（65 歳以上の人口割合）は 2040 年（15 年後）からは一段落して 4 割弱で推移する。働き盛りの人が少なくない、高齢者は増えていく。これは全国の傾向。

(5) 2025 年現在で約 36%が単独世帯、そのうち 38%は高齢者の単独世帯
2050 年には夫婦と子の世帯は少数派となる。約 40%が単独世帯となり、そのうち 55%が高齢者世帯となる。高齢になって配偶者を亡くして単身が多い。

(6) マンションでは「二つの老い」が深刻となる。

国では マンション管理適正化法を改正し 管理計画の認定制度 を導入。

認定基準は、①30 年以上の長期修繕計画、②それに基づく修繕積立金の設定

建替えにあたって容積率の拡大を得るには・・・①耐震性の不足、②火災安全性の不足、③外壁等の剥落、④給排水管劣化、⑤バリアフリー不足のどれかが必要。

「マンション長寿命化促進税制」（認定を受け、大規模修繕を 2023 年 1 月～2025 年 3 月までに行なうと固定資産税が減額される）が創設された。

（水島の注）しかし、2024 年 1 月（1 年前）時点までの適用は 10 件程度（国交省調査）しかない。

何故か、①認定を受けてしかも大規模修繕を行なった場合だけ、②管理組合一括ではなく個人が届け出る、③添付書類が多い、④認められても減税は翌年の 1 年間だけ、⑤しかも 2～3 万円程度の固定資産税の減額、

つまり非常に使いづらく、かつメリットもごくわずか

(7) 2024 年の標準管理規約の改正

- ・ 組合員・居住者名簿について、住所変更・賃貸した場合の届出の義務化
- ・ 住所等が判明しない区分所有者への対応として探索に要した費用の請求
- ・ 修繕積立金の増額予定の見える化
- ・ 総会・理事会で使用した資料を保管することの推進
- ・ 電気自動車用充電設備の設置の推進
- ・ 宅配ボックスの設置に係わる決議要件の明確化（タワマンでは 1 個の配達に 30 分以上かかる例もある）
- ・ 置き配に関する使用細則のポイント

(8) 国交省は 2024 年 6 月、三つの重要な「ガイドライン(指針)」を改定した。

- ・ 「長期修繕計画標準様式、作成ガイドライン」 140 ページ
このマンションはいつまで持たせるのかに皆さんの関心が強い
- ・ 「マンション修繕積立金に関するガイドライン」 27 ページ
- ・ 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」 131 ページ

管理会社に理事長をまかせれば本当にうまくいくのか？ 分譲時から予備認定をとっ

ているマンションは半数になっているが、その後管理組合が成立してからきちんと認定を受けているマンションは少ない。

II 長寿命化に舵を切ったマンションの合意形成力とコミュニティ

以下の3つの事例から合意形成の進め方を学ぼう

1. 外断熱改修工事を実施したマンション

多摩ニュータウン 「ビスタセーレ向陽台団地」の例

7棟160戸、築30年、多摩地区にはエコリノ協議会がある。

2015年 窓更新ペアガラス1.55億円（うち補助金3千3百万円）

工事費97万円/戸、補助金20.8万円/戸

2020年 第2回大規模修繕(外断熱化)4.5億円（うち補助金1.25億円）

集会室の改修…床暖房・LED化・ワイヤレスマイクとスピーカー・机8脚と椅子50脚更新…1,800万円、(11.25万円/戸) …それまで総会と理事会にしか使用していなかった。コミュニティ醸成のため利用に重点をおく改修をした。居住者サークルなどの利用率が高い。

修繕履歴は、毎年の総会議案書の後ろに記載して、確認できる。いいことも悪いことも全て知らせている。情報を常に公開している。

2. 耐震改修工事を成し遂げたマンション

神戸市ポートアイランド住宅、9棟、941戸。うち7棟はURが1981年以前の旧耐震基準で建てて、1982年～1984年に分譲した。

1995年の阪神淡路大震災では損壊したマンションの9割が旧耐震基準で建てられていた。

ポートアイランド住宅も9棟全てが被害を受け、耐震診断で補強工事が必要になり、2022年12月～2025年3月、工事費19億円(200万円/戸)で耐震改修工事实施中である。

工事費19億円のうち、神戸市から3億3千万円の補助、修繕積立金9億円を取り崩し、残りの6億7千万円は借り入れて今後10年間で返済予定。

ポートアイランド高齢者対策委員会(2012年)を作った

ポートアイランド住宅は、65歳以上が40.5%、うち一人住まいは約2割、うち女性が77%。2014年に専門委員会の一つとして「高齢者の見守り活動」を主目的に発足した。

委員を住民から公募し、現在 26 人が登録。訪問班・電話班・手紙班の 3 班に分かれて活動。手紙班は 1 年に 1 回手紙を出し、6 つの項目に○をつけてもらっている。希望者には月 1 回の訪問、あるいは電話をかけている。月に 1 度各班の活動状況を報告。

思いがけないことがおきた。2022 年見守りを継続していた A さん から、管理組合に 200 万円を寄付 するとの遺言を残したいと相談があり、組合は受諾した。2024 年には A さんが亡くなり、弁護士が遺言執行者となり手続き中。

同じく見守りを継続していた B さん が 2023 年に亡くなり、「日頃から管理組合にお世話になり心から感謝している」と 200 万円を寄付 するとの遺言を残していた。

200 万円というのはマンション取り壊しの 1 戸当たり費用に該当。私はこの話を聞いて、事前に組合に取壊し費用を預けることもありだなと思った。

コミュニティ活動＝居住者間の交流は、大規模修繕などの合意形成を容易にし、防災・高齢者支援の手助けとなる。

3. 排水管の床上配管と床下配管の混合マンションを全て床上に改修

千葉県浦安市の「入船東エステート住宅」、1982 年新築（築 43 年）、8 棟、807 戸、14 階と 11 階建て、東日本大震災で被害、2 億円かけて改修した。それで床下配管の改修の話はもともと出ていたが、一時途切れていた。

このマンションでは 807 戸中 390 戸が、洗面化粧台、洗濯機、浴室の排水枝管が下の階の天井内のスラブ（コンクリートの床板で 8cm 以上とされている）の下に敷設されている。問題点は、①漏水被害が下の階で発生、②修繕と配管交換時に下の階の天井裏を解体する必要がある。下の階に行って修繕しなければならない不便さがある。

2 億円かけて排水システムの統一するため、スラブ上の配管に変更する。そのため、専有部分の配管ではあるが、漏水事故多発による資産価値の低下を防止するため、規約改正を行なってから改修する。

改修の手順

1. 全戸事前調査の説明会の開催。解体箇所やその復旧方法など資料を作成し説明した。
2. 各戸施工カルテルの作成。各戸で費用のかかり方が違うことを認め、費用全額を管理組合が負担する。
3. 住戸内工事の試験施工。本工事開始の 1 か月前に、2 つの棟の最上階各 1 戸で試験施工を実施、検証して細部の施工方法を修正した。

合意形成のための組合員向け広報

1. 給排水管工事の専門広報誌を 2020 年 10 月～21 年 3 月の半年間 6 回発行。
2. 毎週土曜日の防犯パトロール後の懇談会で、工事説明と質疑応答実施。
3. 工事概要説明会を 2021 年 4 月に開催。コロナ禍であったため、YouTube、DV

D、ビデオの方法で実施。Q&Aも詳しく説明されている。

棟別工事説明会は工事開始の1ヶ月前前に開催。出席率80%。質問の大部分は「工事期間中の生活支障」に関するもので、工事の技術面は僅かだった。

工事期間中の生活支障への対応

1. 土中排水管が利用可能な個所に仮設トイレ設置。仮設洗濯機場も設置。
2. コンクリートの研り作業など、騒音が著しい場合に集会室に避難所を設置。
3. 独居高齢者、要介護者、障がい者等を正確に把握するためアンケートの実施。工事中の要望を調査。ショートステイの手配。

*このマンションで感じるのは理事長の「懐の深さ」…建替えから長寿命化へ

III 30年後を考える

「マンションコミュニティ研究会のアンケート調査」から
理事会・総会で30年後50年後について考えたことがあるか？

「まだ、特に考えたくない」の39%が最も多く、「築80年100年持たせることを決めた」
が7%、「検討中」・「30年後までは持たせることになっている」が各21%となった。

「アンケートの意見から」

高齢化、役員のみならず手不足を心配する声が多い。

輪番制で順番が回ってきても、全く役員をできない人がいる。

各戸が相続に際して売りに出され、スラム化の要因が増え、先が見えない。

40代・50代は仕事が忙しく、マンション管理に関われないと言う。

築51年で賃貸化が進み管理組合活動への関心が低く崩壊寸前。

組合運営そのものが難しくなり、第三者管理に頼らざるをえない。

第三者管理を委託しても、チェック機能の監査・監事さえできない。

*賃貸化も悪いだけでなく、ズームで外の区分所有者と話をすることも可能。

*高齢化どうしようもないではなく、高齢でも監査できる人は必ずいる。

管理計画認定制度の全国認定第1号のマンション紹介

このマンションは、東京都板橋区で、築80年で解体を決めているマンション。築48年で管理開始後すぐに管理会社を切り、15年前まで自主管理。修繕積立金は190円/㎡台。専門家が作るフルスペックの長計はいらないと自分たちで長計を作ってきた。修繕積立金も30年値上げしていない。

このマンションは、築80年で解体することを前提に、解体費用が残せるよう計画している。その間、修繕積立金の値上げなし。過去4回の大規模修繕で玄関ドアやサッシ交換を行なっている。書類の整理もきちんとしていた。

管理計画認定を受けたことで実績が認められ、次の世代の理事の励みになる。ここは

耐震改修をすることなく、まず 80 年は持たせる選択をした。

旭川市では、修繕積立金とは別に毎月 2 千円の解体費用を積立しているマンションが 2 箇所、また修繕積立金の中で、80 年目には解体費用も残せるよう計画しているマンションも存在している。

IV 高齢者に安心を与えるマンション

1. 情報が常にオープンになっている。（理事会のたびに全戸ニュース発行）
2. 理事会や総会で話し合っ**てきちんと決議して示す**。（広報は繰り返しが大事）
3. 将来ビジョンが共有されている。（解体まで視野に入れた資金計画がある）
4. 自分の将来が金銭的に安心な状態にある。（管理費・積立金を値上げしない等）
5. 自分の死後も含めてイメージが持てる。（マンションの存続と解体の見通し）
6. 緩やかな高齢者の助け合い精神がある。（ディサービスの車が停車できる等）
7. 専門家との出会いがある。（マンション管理士・建築士・弁護士など）
8. 高齢者が居室の売却や相続を気軽に相談できる。（新たな入居者を呼び込む）

特に相続の勉強会など、講師を招いて行なうことも有効。

*マンションは住民が移り変わってなんぼの世界…売れやすい状態を保つ。

V 会場からの質問

Q. 浦安のスラブ下配管改修のマンションには長期修繕計画はあったのか？

いろいろな知識を持っている人が集まっていたのか？

積立金を使用することについてどのように合意をえたのか？

A. 長期修繕計画に配管の床上改修費用は入っていた。建築、設計、広報など色々の専門家に相談していた。そもそも大規模修繕計画に基づく積立金だったが、今回スラブ下配管の改修は今後を見据えどうしても必要ということで、積立金支出の同意を得た。

Q. 地域コミュニティの話があったが、管理組合は地域のコミュニティにはなじまないのかなと思っている。もともと町内会があるので？

管理組合が単体で町内会を形成しているところ、地域の町内会に入っているところとあるが、どこまで管理組合が地域の組織と係われば良いのか？

A. 自治会（町内会）というのは行政の一翼で大変、自治会に入っているからマンションのコミュニティが要らないということにはならない、自治会ほど組織的なコミュニティとはいえないが、マンション内のコミュニティはマンション住民にとって大事なものと思っている。

A. 佐々木副会長…マンション 60 戸だけで単一町内会を形成、朝日地区市民委員会にも

加入している。マンションだけで単一町内会をつくることは簡単。地域活動推進課に相談すれば丁寧に教えてくれる。

Q. 市民委員会から福祉部長とか社協とか色々委員を出してほしいと言ってくる。ただでさえ役員のみ手がないのに、デメリットが多いと思う。

A. 佐々木副会長…そのとおりです。私の所は、お金は出すが役員は出せないとお断りしている。

A. 水島会長…20戸でも30戸でも町内会は作ることができる。集会室があれば町内会名で固定資産税課に届け出れば、区分所有者の税金が集会室分だけ非課税になる。各区分所有者について、年間千円程度の固定資産税が安くなる。

講演の感想 水島会長

お話の中で板橋区の第1号で認定を受けたマンションが80年で取り壊す計画など自分のマンションと似ている。私のマンションでは築51年目になって、取引価格が150万円くらい。認定を得ても取引価格が上がるとは思えない。それで申請していない。ただ、申請をすれば認定がえられるかなと思えた。

私のマンションは、あと30年で壊そうと思っている。築51年目に入ったがあと30年で1億円貯まる計算。過去30年間に使った修繕費が5千万円だったので、今後30年間も同額がかかったとして、5千万円残る。

取り壊し費用は1㎡当たり200円、または1戸当たり200万円と言われている。私の所は周りに建物がないので1㎡当たり200円を採用すると、4800万円となる。

取り壊して万一敷地が売れば、1戸当たり100万円を渡して、アパートなどに引越してもらおうと思っている。30年後、もう1回大規模修繕を行なうことも可能。

以上

2025年新年セミナーあいさつ

2025年2月2日（日） トーヨーホテル丹頂の間
NPO法人旭川マンション管理組合連合会 会長 水島能裕

今日は55名と多くの皆さんにご参加いただき感謝申し上げます。懇親会を含む新年交礼会は5年ぶりです。

先々週の2025年1月24日に、国交省のマンション委員会のとりまとめに対する意見募集が締め切られました。

何点かの意見を送りました。詳しくはスマホで「旭川マンション連合会」で検索し、ホームページを見ていただきたいと思います。

ここではそのうちの2点を紹介して開会のあいさつといたします。

1点目は、管理不全マンションの対応です。1962年に区分所有法が成立してから63年間での建替えは297件です。あまりにも少なすぎます。立地が非常に良く、容積率の余裕が十分にある等の好条件がなければ今後も建替えは無理でしょう。現実的な対応は、一括売却か建物撤去後の敷地売却だと思います。

地方都市では建物撤去後の敷地も売れるかどうかの困難が伴います。そこで今後の政策として、建物撤去後の敷地を共有で管理する仕組みや建物が売却できるまで固定資産税を非課税とするなどの政策が必要となります。

マンション再生協議会の調べで、敷地売却がこれまで全国で18件あったそうです。平均で築47年目に建物を撤去し敷地を売却しています。1000㎡の面積であれば、10億円から30億円で売れる土地ばかりです。しかし、これからは土地価格の低い地方でこそ、敷地売却になります。

旭川市では既に築40年以上のマンションが6割を超えています。全国の20年後の姿が現在の旭川市といえます。私たちが直接、区分所有者から相談を受けたマンションで鉄筋がむき出しになっているマンションが6件ありました。実際にはもっとたくさんあるでしょう。

どうしたら良いでしょうか。まず旭川市に、マンションの届出制度を義務化する条例を制定してもらいます。東京都では築40年以上が対象ですが、届出率94%となっています。それでも届出のないマンションについては、私たちのような連合会やマンション管理士会の協力をえて訪問し、建物の状態を把握し、住民に会って管理状況を聞き取るなどの対応を行なう必要があります。実態を把握したうえで、管理人つまり理事長の選任、会計報告・総会の実施の道筋をつけます。そのうえで大規模修繕を行なうところまで行き着けるよう手助けをします。

2点目は、解体撤去費用をどのように作るかです。管理計画認定制度を申請する動機付けとして導入された固定資産税の減額申請をした人は、国交省の調査で、全国で8人しかいません。なぜでしょうか？ 申請は、管理組合がまとめて行なうのではなく、区分所有者個人がしなければなりません。書類の添付を求められます。認められても1年間だけ2万円程度の減額にしかならないそうです。

会員マンションの80歳代一人住まいの女性から、「固定資産税は33年経っても減らないのはなぜか」との電話がありました。その方は「夫が死亡し、遺族年金で生活している。所得税や住民税はかかっている。しかし、固定資産税が毎年10万円ほどかかってくる。買ったときと比べてほとんど下がらない、木造住宅に住む友人は年間3・4万円との話だ。なぜですか？」との質問でした。

固定資産税は3年ごとに評価替えがあつて、今新築したらいくらかかるかで再計算します。市役所では1件ずつ評価できるほど人はいません。それで、一律に1.1倍とか1.2倍とかします。それに鉄筋コンクリートの固定資産税用の耐用年数60年で計算します。木造の耐用年数は22年です。

しかも土地の固定資産税は6分の1になります。マンションの敷地も6分の1ですが、マンションの敷地持ち分はわずかですので、あまり安くなりません。

皆さん今一度固定資産税の納税通知書を見てください。下の課税明細書部分の「延床面積」が登記されている面積よりも1.2倍から1.4倍になっていませんか。これは専有部分に共用部分の面積が上乘せされているからです。この共用部分の固定資産税をマンション一括で、積立てるような仕組みを、行政が知恵を絞って構築し、将来の取り壊し資金にあてる政策が必要だと思います。

以上2点申し上げましたが、今日の廣田講師は、きちんと管理しているマンションを対象に、よりよくするにはどうしたら良いかお話して下さります。よろしくお願ひ申し上げます。

セミナーの後、新年交礼会を同じ会場で行ないました。5年ぶりでしたが35名の皆さんにご参加いただき、楽しく歓談の輪が広がりました。ありがとうございました。

最近のニュースから

マンション組合、資産運用に動く 物価上昇で懸念

日本経済新聞 2025年2月5日

マンション管理組合が物価上昇を受け、住民から集めた修繕積立金の資産運用に動き出している。住宅金融支援機構が管理組合向けに発行する運用商品「すまい・る債」の2024年度の応募数は前年度比で3割増となった。管理組合向けの運用商品を開発する金融機関も現れ始めている。

同債券は政府が全額出資する住宅金融支援機構がマンション管理組合の修繕積立金の運用向けに販売している。

コンクリートの建物はもう造れなくなる？ といった声

日刊ゲンダイ DIGITAL 2025年2月2日

コンクリートや木材、鋼板、ガラス、アルミなどの資材価格は4年ほど前と比較して、軒並み30~80%ほど値上げした。ほかにも人件費、エネルギー費の高騰が建設・建築業界を直撃している。

東京の新築マンションの分譲戸数は、2015年に4万戸程度だったのが、2023年は2万

戸程度と半減。「都市部の再開発案件はそろそろ頭打ちですが、老朽化した建物や公共施設の建て替えが増えている状況で、新たに建物を造るのが容易でない状況は続く」。

将来、コンクリート建築が造られなくなる、というのはあながち間違いではないという。もしそうなった場合、古いものを直しながら利用していくしかないのか。

最後は一人が当たり前の時代

小谷みどり・シニア生活文化研究所代表理事 毎日新聞 2025年1月27日

「最後は1人」が当たり前に——高齢者の単身世帯が増えています。

1人暮らしの高齢者はかわいそうだというイメージがあつて、例外のように思われていますが、実際にはもうメジャーになっています。

夫婦2人だけの高齢者世帯も増えています。同時に亡くなるわけではないので、いずれ1人暮らしになります。今は、「最後は1人」が当たり前の時代です。

屋根の雪下ろし、専門家「ほとんど不要」

米山貴志 北海道新聞 2025年1月25日

屋根の雪下ろし中の転落事故が、北海道内で後を絶たない。命綱の装着など安全対策を取らずに作業するケースなどで、特に高齢者が被災する例が多い。専門家によると、近年建てられた道内の住宅は、基本的に雪下ろしをしなくても重さに耐えられるよう設計されている。高所での作業は、命の危険と隣り合わせ。事故をなくすためには、そもそも「屋根に上らないこと」が重要だ。雪庇は地上から早めに除去する。

北海道のまとめによると、2014～23年度の10年間で、落雪や除雪中など雪による事故で亡くなったのは157人。このうち、雪下ろし中の屋根やはしごからの転落は58人で、全体の約4割を占める。「近年の住宅は、その地域に積もる雪の重さを計算して建てられている。多くの住宅で雪下ろしは不要」と言い切る。

会員が2か月後の2025年度初めには**60組合**になります。会費納入済み組合は、現在**56会員**となっていますが、新年度2025年4月1日までは、既に4件の入会予約が入っており、60組合となります。2025年度末（2026年3月末）には、旭川市のマンション（今年2棟が販売入居して合計**221棟**となります。）の**30%の67組合**を目指して、よりよいマンション生活を過ごせるよう協力しあいましょう。

マンション相談は、☎32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。