

## 大規模修繕工事を実施

### 「どこまでするの？大規模修繕」

～大規模修繕を行ったマンション管理組合の理事長に

真如堂マンション 管理組合

お聞きしました。～

理事長 榎崎勝則さん



#### 1 マンションの概要

昭和 49 年建築，13 戸，山並みを背景に左京区岡崎地域の静かな住宅地の中に建つ分譲マンションです。これまで，理事長の榎崎さんと居住区分所有者の数名で自主管理を行っており，平成 25 年度に大規模修繕を実施しました。

#### 2 大規模修繕工事までの活動・取組

##### ① 再出発

建物のメンテナンスは行ってきたものの，滞納処理などの問題を解決するために，平成 22 年度から京都市の専門家派遣事業※を活用し，専門家の支援のもと，管理組合の立上げ・規約改正を行いました。

##### ② 将来像

平成 24 年度にマンションの将来像を検証しました。建物の寿命を 60 年と想定し，あと 21 年間維持することを目標に，大規模修繕計画・長期修繕計画を検討しました。

##### ③ 資金計画

長期修繕計画に基づく資金計画を検討し，修繕積立金を 2,500 円アップしました。

##### ④ 大規模修繕工事を実施

平成 25 年度に外壁塗装・鉄部塗り替えなどの維持工事のほかに，受水槽の撤去，遮音・断熱性能の高い玄関ドアに交換，水道管直結などのグレードアップ工事による資産価値のアップを図りました。

#### 3 榎崎理事長にお聞きしました。

##### ① 一番，大変だったことは？

修繕積立金で足りない分は，住宅金融支援機構の融資を活用することとしましたが，融資の条件である適正なマンションの資金計画を満たすためには，帳簿の作成が必要でした。帳簿の作成は，我々では困難でしたが，専門家の支援を受け，融資の条件を満たすことができました。

##### ② どんな工夫をしましたか？

やはり京都ですので，景観には気を付けました。山の緑を基調に外壁の塗り替えを行ったので明るくなりました。

##### ③ 合意形成は難しかったでしょうか？

これまで，日々のマンションの管理を行ってきたことで，信頼いただき，ある程度，任せてもらったので，あまり苦労はなかったです。

##### ④ 大規模修繕工事をして一番良かったことは？

道路とマンションの間の受水槽を撤去したことにより，周りからもマンションが見えるようになりました。住宅金融支援機構への借金はできましたが，同時に，適正な資金管理ができるようになりました。本当にきれいになり，見栄えが良くなった。それが一番です。

##### ⑤ 今後の活動は？

空き家対策や自動振込，マンションのエンディングに向けた解体費用の検討など，まだまだ仕事はいっぱいあります。

※京都市高経年マンション専門家派遣事業

支援が必要と判断した分譲マンションの管理組合に対して，専門家を派遣し，マンションの適正な維持管理を行うため，管理組合の運営などのアドバイスを行う事業。

【実感】明るく、きれいになりました！  
実感できるところまですることも大切。



【こだわり】  
玄関ドアは、高齢者に使いやすい  
大きな取っ手にしました。



まわりからも見えるよう  
になりました。

ごみの分別や出し方のルールを  
しっかり守りましょう。

