

5. 今後の課題

5-1 LCPを含むマンション共用部分改修に向けた合意形成に係る留意点

ここでは、CBMがこれまで先導的な改修を実施してきた経緯をトレース（2-3. 参照）し得られた知見から示唆される、マンション共用部分の改修が実現に至るまでの合意形成に係る留意点を示す。

○ 実行力のある検討体制の構築

《課題》

- ・ マンション改修の検討において、総会や理事会のみで技術的な検討を進めることは大変困難である。特に改修工事で補助金等を活用する場合は、交付決定後でなければ契約ができないなど工程への制約が多い。工程管理や迅速に動ける実行部隊が必要である。

《対応の方向性》

- ・ 改修工事の実施内容に合わせた専門委員会を設置することが有効である。ただし、専門委員会の意見が強くなりすぎると、区分所有者の意思決定の場である理事会や総会が適切に機能しない状態となるため、「専門委員会」「理事会」「総会」の各機関の役割を明確にしておくことが重要である。

○ 決議要件（過半数等）に限らない承認に向けた対応

《課題》

- ・ 玄関ドアや全住戸対象の改修工事など、全住戸に関わる改修工事の場合、実際は区分所有者全員の同意が無ければ工事を実施する事はできない。総会で欠席者の委任状を集めて過半数をクリアしたとしても、総会出席者から異論が多かった場合、工事の実施は困難となる。
- ・ また、総会で議題が否決または取下げとなった場合、その議題を再協議する事が難しくなる。総会での審議は慎重に進める必要がある。

《対応の方向性》

- ・ 決議要件（過半数等）を満たすだけではなく、区分所有者の大半の理解、賛同を得られるような対応が必要である。たとえば、総会前にアンケート調査やヒアリングを行うなど、区分所有者の意見を取り入れた提案をすることで賛同が得られやすくなる。総会前に事前準備をすることが重要である。

○ 区分所有者の意見を組み入れる工夫

《課題》

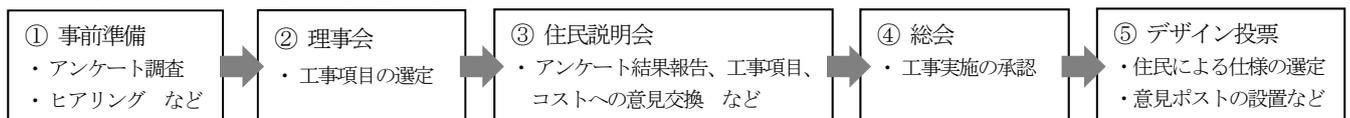
- ・ 総会では総論賛成各論反対になりがちであり、特に意匠やデザインに関しては合意が得られにくい。理事会で決めた事を周知するトップダウンの場合、細かい項目に論点が絞られると、改修工事の決議まで進まないこととなる。

《対応の方向性》

- ・ 総会の前に住民説明会を開催し、説明会で了承をもらえれば理事会等に上げるなど、ボトムアップの流れを作ることが重要である。
- ・ 工事の決定など、大きい方針について総会で決議を行い、その後、細かいデザインや仕様は住民投票等で決めるなど、進め方に工夫をする必要がある。意匠や仕様などのデザイン面と安全や性能などといった機能面を分けて示すことも有効である。

・

<CBMに見る総会決議に向けた取組み例>



○ 区分所有者に向けたガイドライン等による情報提供

《課題》

- ・ 総会で設計料や完成図書への報酬、コンサルタント費用など、工事管理に関わる金額の妥当性を判断するのは難しく、金額が高額として捉えられた場合、承認を得ることができず業者選定に時間を要することとなる。
- ・ 設計業者やコンサルタントの選定、工事コストを含め、総会では提示された金額の中で一番安いところに決めがちであり、予算を優先すると品質が上げられないこととなる。
- ・ 価格の相場や成果品の内容など、理事会や専門委員会では一般的な事項も総会では議論となる場合がある。

《対応の方向性》

- ・ 設計業務の内容や工事項目に対する単価、業者の選定のポイントなど、区分所有者でも解りやすいガイドライン等を作成し、認識を共有できるツールを用意する事も必要である。

5-2 マンションのLCP改修に係る留意点

ここでは、5-1 で示した合意形成に係る留意点の他に、特にLCP改修の観点からの留意点を示す。

○ 長期的なビジョンを共有した上での効率的な改修計画の策定

《課題》

- ・ 高経年マンションにおいては、マンションの将来的な寿命の見通しによって、改修後どの程度のレベル（性能、期待する耐用年数等）を目標とするのかが異なる。
- ・ 近い将来に取り壊しや建替えを想定している場合は、最低限の在宅避難に耐え得る改修工事で済ませることも考えられる。一方、今後も中長期的に使用していくのであれば、LCP改修とあわせて、性能面のグレードアップを実施することも考えられる。
- ・ 改修後の目標レベルの設定にあたっては、ハード面の建物の状況の他に、修繕積立金の額（改修コストをどの程度かけられるか）や、管理状況（管理組合に、手間とコストのかかる改修を実行できる推進力があるか）等も大きく影響する。
- ・ これらのことを勘案し、ハザードマップ等に基づき何をどこまで対応するか、長期的な見通しのもと、技術面・費用面から優先順位を決めていく必要がある。
- ・ また、具体的改修工事においては、10数年ごとに実施する大規模修繕と一緒に実施したほうが効率的なものもある。あわせて実施すると効率的な工事はまとめて行う等、長期的なビジョンを共有した上で、長期修繕計画の中に効率的に改修計画を落とし込んでいくことが求められる。

《対応の方向性》

- ・ 長期的なビジョンを共有し、LCP向上のための効率的な改修計画を策定するためには、客観的・専門的な視点も重要である。また、区分所有者の理解を深め、合意形成を語るための合理的な説明能力も求められる。
- ・ 従って、個々のマンションの事情も加味した改修方法の検討、長期修繕計画の策定を行うための専門家の支援が求められる。具体的には、マンションへのアドバイザー派遣制度等を有している地方自治体もあることから、これらの制度を有効活用することも考えられる。

○ ソフト面の対策の実施・継続

《課題》

- ・ 既存の高経年マンションにおいてLCP改修を実施しようとしても、既存の敷地・建物の制約、法制度上の制約等により、そもそも技術的に困難な場合がある。
- ・ また、高経年マンションにおいては特に、LCPの観点以外でも改修が必要な部位は多数ある中、修繕積立金が十分でない等の理由から、コスト面でも理想のLCP改修を全て実施するのは難しい場合があり、技術面・コスト面から折り合いを付けなければならないことが考えられる。

《対応の方向性》

- ・ 災害時の備えを全て、共用部分におけるハード面で解決することは非現実的であることを区分所有者間で共有し、その代替措置としてソフト面での対策、各住戸内での備蓄等の対策を検討することが考えられる。
- ・ 非常用設備等の的確な作動や、居住者間での安否確認や情報共有等といった非常時のオペレーションについては、予めマニュアルを策定し訓練を実施するとともに、居住者の入退去があった際にも確実に伝達していくことが求められる。

○ 「管理会社」と「管理組合」の役割分担の確認

《課題》

- ・ 近年、様々な種類の災害が全国各地で発生している。例えば水害のようにある程度の予測ができる災害の場合は、管理会社の対応方針が事前に提示され、管理員も自宅待機となる場合がある。管理員が不在の場合は基本的に居住者のみによる対応が求められる。
- ・ 一方、地震等の突発的な災害時や、想定外の大規模な被災があり都市機能がダウンした場合等は、管理会社に多くのマンションからの問い合わせが殺到し、迅速な対応ができなくなることが予想される。この場合も、基本的に居住者が協力して対応する必要がある。

《対応の方向性》

- ・ 管理会社が災害時に何をどこまで管理業務の範囲内で対応できるのか、契約内容を確認し、管理会社と管理組合双方で共有しておくことが重要である。
- ・ 居住者自らが対応すべき事項が多いことが想定されるため、前述の通り、非常時のオペレーションを居住者間で共有しておくことが重要である。

○ 地域、行政との連携

《課題》

- ・ 大規模な災害で都市機能がダウンした場合、マンション内での在宅避難の期間が長期化することが懸念される。
- ・ 行政は、都市部のマンションについては「在宅避難」という方針を示しているものの、避難生活が事前の想定を超えて長期化した場合、マンション単体のみでの対応は困難になってくる。
- ・ 特に、いわゆる災害弱者と言われる体力が低下した高齢者や子ども等のケアについて、当事者のみあるいはマンション単体で長期間耐えきすることは難しい。

《対応の方向性》

- ・ 災害弱者の対応については、最低限は当事者及びマンション内で実施できたとしても、最終的には医療機関や行政の支援が必要である。
- ・ 都市機能がダウンし医療機関や行政の支援が速やかに行き渡らないような場合は、近隣マンションや自治会・町内会等の身近なコミュニティでの連携・共助が有効なことも考えられる。また、地域防災拠点を活用することも考えられる。
- ・ 従って、平時からマンション住民同士のコミュニケーションの促進、近隣マンション・自治会・町内会とのコミュニケーションを推進するとともに、行政も含む地域レベルでの訓練や情報共有を行うことが求められる。
- ・ マンションを、近隣住民や帰宅困難者の一時避難先とする制度を有している自治体もあることから、行政の補助金を活用しつつ、地域・行政との連携について検討することも考えられる。