

長期修繕計画を見直し 大規模修繕実施



修繕委員のみなさん



積立金が
不足している



長期修繕計画

修繕積立金値上げ



管理規約
見直し

- 役員2年任期の半数交代
- 暴力団など反社会的勢力の排除
- 民泊禁止



大規模修繕着工



NMねっと 2017年11月18日 マンションの事例報

シーガルパレス板宿 修繕積立金額

山陽電車板宿駅から徒歩2分の、生活に便利なマンション

築年数： 20年

場所： 神戸市須磨区

総戸数： 28戸

10階建

マンションの特徴

- ・駅・商店街に近く、コンパクトシティとしての機能をそなえている。そこに徒歩1分の立地は、生活するにはもってこいの便利さ。
- ・1棟建てだが、1～2階が店舗の下駄履きマンション。
- ・理事は1年交代なので、連続性がなく、長い目で見られないという問題があった。

うまくいったこと・発見したこと

- ・長期修繕計画の見直しにより、修繕積立金の不足の根拠が示され、修繕積立金の値上げが総会で承認された。遅ればせながら、築19年めに大規模修繕工事も着工にこぎ付けた。
- ・管理規約の改正により、「役員2年任期の半数交代」「民泊禁止」「暴力団など反社会的勢力の排除」等が管理規約に明記。
- ・今まで出てこられなかった一部区分所有者が、総会で意見を述べるようになった。

きっかけは？

- ・長期修繕計画によると、現在含めて将来、修繕積立金が不足することに気づき、値上げを検討することになった。値上げが必要なことを理事会から報告しても、まるで知らない人がいる。関心のある人と無関心な人との温度差があった。
- ・管理会社からの提案等もなく、すまいるネット等で相談、「大規模修繕委員会」を立ちあげ、一部区分所有者の知り合いの専門家に問題の委託をした。

今後は・・・

- ・現在進行中の大規模修繕工事を、専門家（工事監理・セカンドオピニオン）と共に、工事の施行内容を厳格に確認していく。
- ・現在、リタイヤされた方に頼りすぎのところが、若い世代の住民にも活動に参加を呼び掛けていく。
- ・駅前の繁华街に立地しており、戸数が少ないため、現在管理員無しでオートロック設備もない。住民以外の者の出入り等の対応が課題である。