

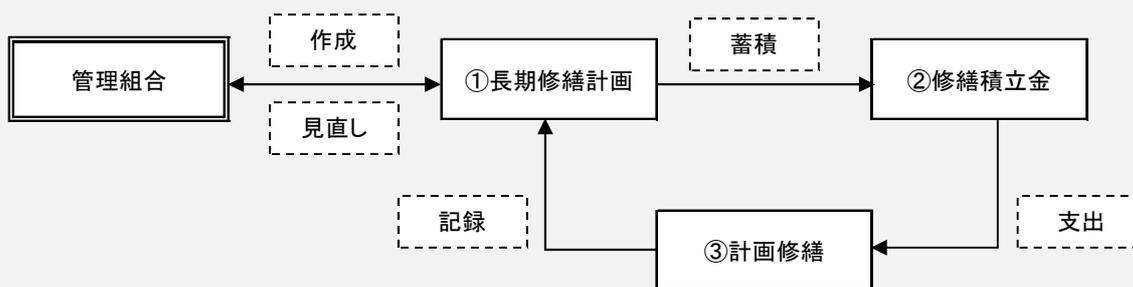
# 第1章 マンション再生の基礎知識



## ● 計画的な維持管理

マンションを長持ちさせるには、計画的に維持管理することが重要です。マンションの維持管理は、①長期修繕計画・②修繕積立金・③計画修繕の3つから成り立っています。

### ■長期修繕計画・修繕積立金・計画修繕の仕組みの運営概念



#### ① 長期修繕計画の作成・見直し

長期修繕計画は、将来の修繕工事等を計画する上で、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。長期修繕計画は、将来の修繕工事の内容や時期、費用等を確定するものではありません。建物の設備の劣化や生活様式の変化、消費税率の変動等の不確定事項がありますので、定期的（5年程度ごと）に見直しをしましょう。

#### ② 修繕積立金の蓄積・支出

修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づいて設定します。長期修繕計画を見直す際は、修繕積立金の額もあわせて見直しをしましょう。

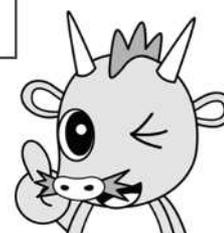
#### ③ 計画修繕の実施・記録

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事・改修工事のことです。マンションを部材・設備等の部位に分け、各部位の修繕周期に基づいて実施することが基本となります。

### ★維持管理のポイント

上図のように、長期修繕計画を基に修繕積立金を蓄積し、修繕を実施して、さらに実施した修繕内容から、長期修繕計画を見直すというサイクルが、適切な維持管理につながります。

また、日常の管理の中でも、建物や設備等の不具合や問題点を把握しましょう。問題が顕著になってからではなく、早い段階からマンションの将来を見据えて、修繕工事等の準備をすることが大切です。



## ● 高経年マンションに生じる問題

マンションは時間が経つとともに、いろいろな箇所に劣化や不具合が生じます。経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕工事等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。

しかし、相当の年数が経過したマンションは、修繕を適切に行っても、居住者が求める水準を満たせなかったり、修繕に多額の費用を要したりと、容易に解決できない問題が生じていきます。この状況をそのままにしていると、建物の老朽化や設備の性能・機能の陳腐化が進むとともに、居住環境が悪化し、資産価値の低下につながります。次第にマンションの魅力がなくなり、空室率が増加してしまうこともあります。

### 【高経年マンションの劣化の例】

#### 物理的な劣化

経年によって生じる、建物の性能や設備に対する問題（例：水漏れ、外壁剥離 等）

#### 社会的な劣化

新築時は満たしていた水準が、生活様式等の変化により現在の水準にそぐわなくなって生じる問題（例：専有面積が狭い、外観デザインが陳腐化している 等）

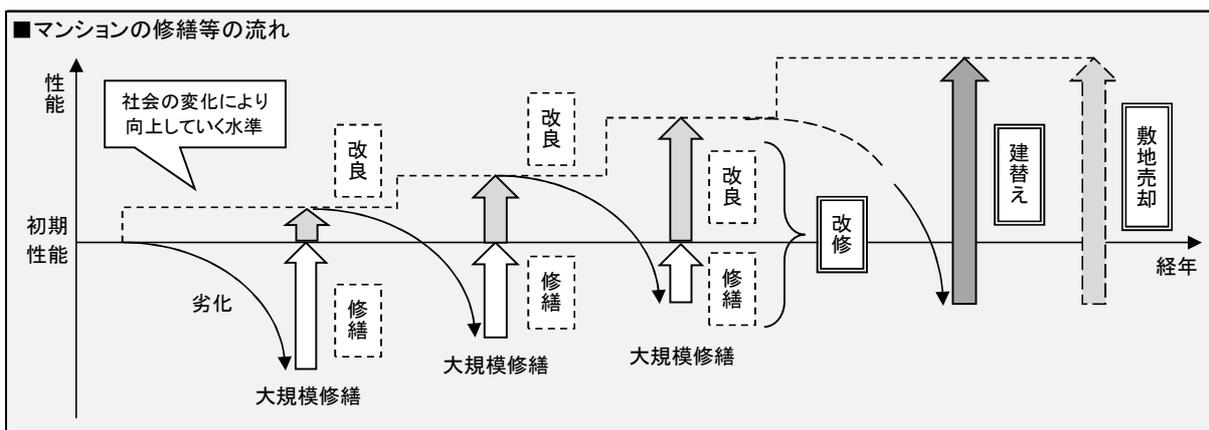
#### 機能的な劣化

新築時には最新であった設備等が、法改正や技術の進歩等により、現在の水準にそぐわなくなって生じる問題（例：耐震性能への不安、エレベーターがない 等）

このような劣化を改善するためには、マンションの再生を検討することが必要です。

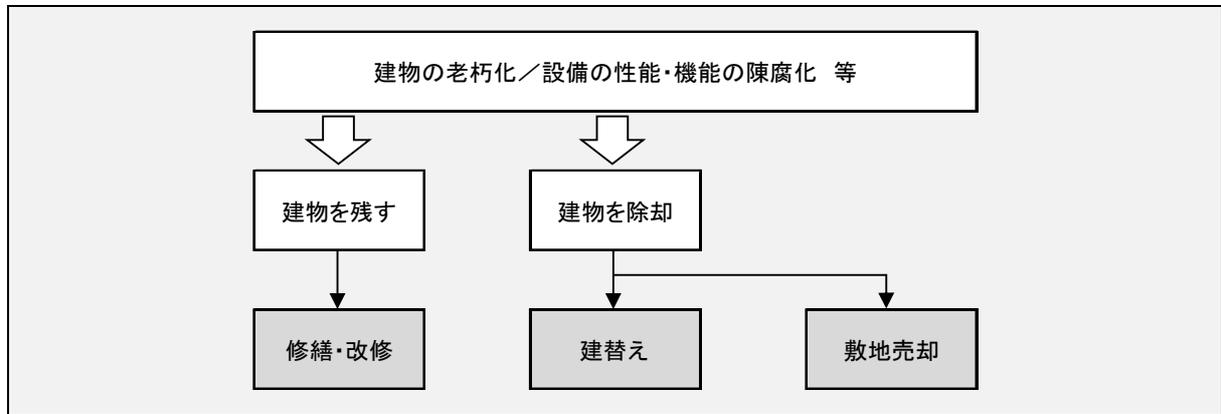
## ● マンション再生の必要性

高経年マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準に見合うようにマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要です。また、劣化の状況によって、修繕・改修では解決できない問題が生じた場合は、建替えや敷地売却の検討も視野に入れてみましょう。適切な修繕・改修や建替え、敷地売却等のマンション再生を、適切な時期に図ることが大切です。マンションの再生を図ることは、居住環境、資産価値の維持・向上につながります。



## ● マンション再生の手法

マンションの再生にはいくつかの種類があります。マンションの性能や機能の状態、区分所有者の状況等に応じて、再生手法を比較検討しましょう。



### 改良

建物各部の性能・機能をグレードアップさせること  
 (例：マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取り替える 等)

### 修繕

建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させること  
 (例：壊れた部分を同じ材料で修理、外壁のひび割れ補修 等)

### 改修

修繕+改良をすることにより、建物の性能を改善させること  
 (例：エレベーターの設置、スロープの設置、耐震性能を高める工事 等)

### 建替え

マンションを除去して、新しいマンションを建設すること

### 敷地売却

マンションとその敷地を一括してデベロッパー等に売却すること



※マンション管理については、さいたま市で発行している「マンション管理ガイドブック」もあわせてご覧ください。長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順や、工事の基本的な考え方・進め方等を掲載しております。