

高経年マンションの活用（再生）を考える
—快適な都市居住の継続に向けて—

高経年マンションの耐震化と長期修繕計画

1. 長期修繕計画や修繕積立金額設定の実際

2. 長期修繕計画とは

3. 高経年マンションのハード面の課題

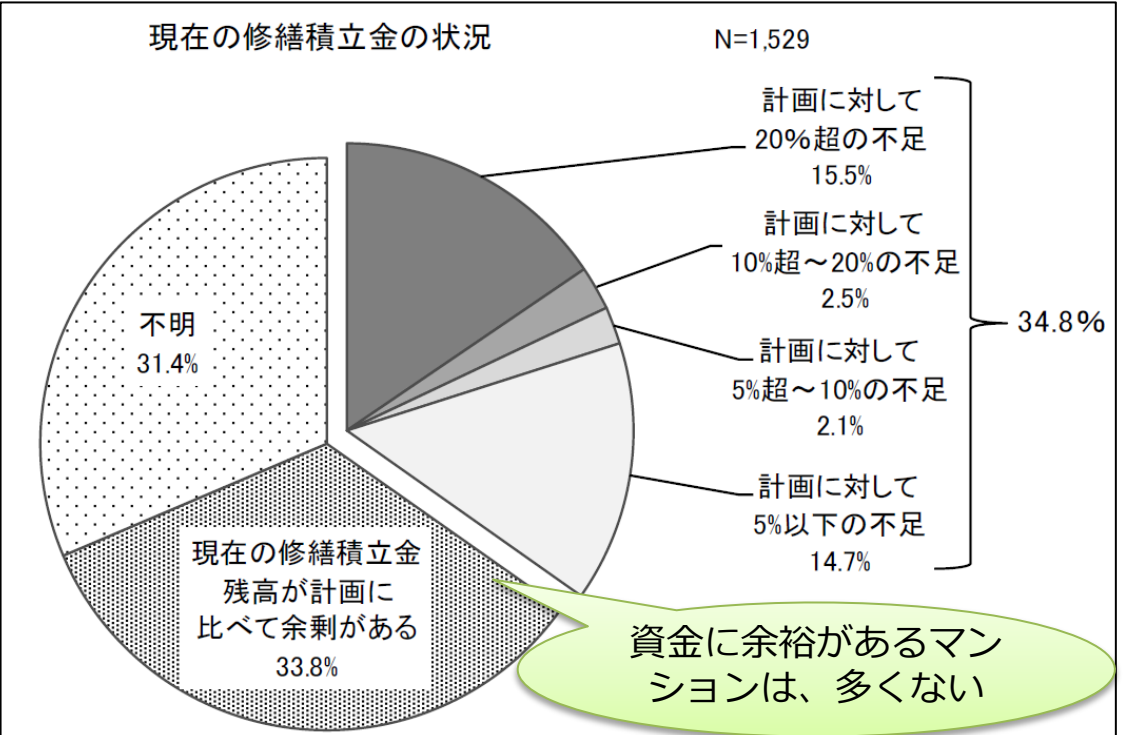
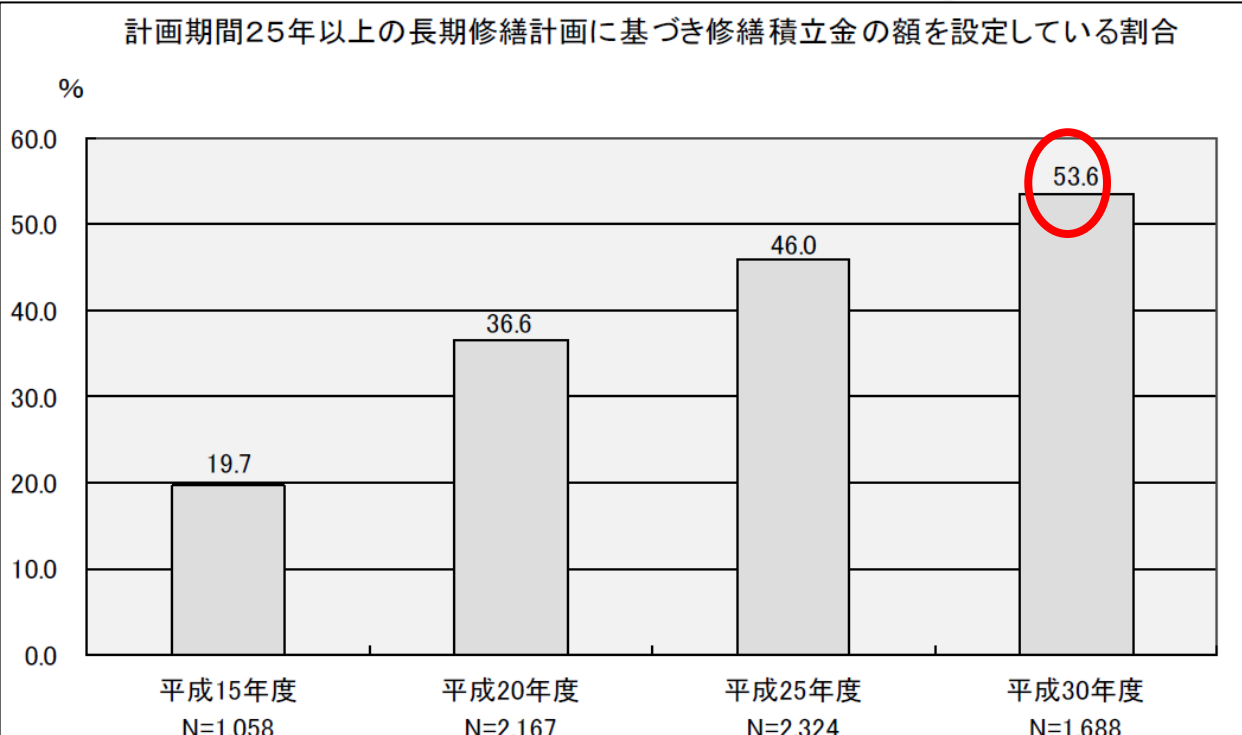
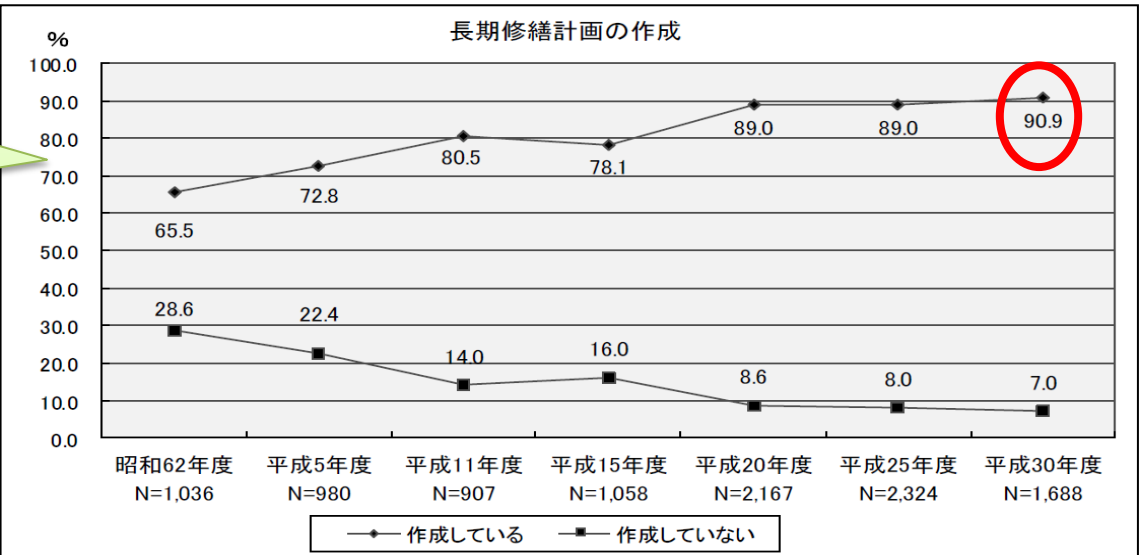
4. 耐震改修工事費用と計画修繕工事費用

5. 耐震改修工事の資金調達

1. 長期修繕計画や修繕積立金額設定の実際

現在では9割のマンションが長期修繕計画を作成している

計画どおりの資金計画になっていない



資金に余裕があるマンションは、多くない

長期修繕計画とは

作成時点から30年程度の期間※に、管理組合が、共用部分を維持するために必要な工事費用について、工事項目・内容・時期・概算費用を明らかにするものです。

つまり、住棟やマンション全体の共用部分を維持保全し、改良するための長期的な計画です。

これらは予測を伴う計画でもあり、必ずこの計画通り行わなければならないという強制的なものではありませんが、各修繕積立金会計の収支計画や、修繕工事実施準備の目安とします。

計画修繕工事の内容と予測工事費用と

その間に積み立てられる**修繕積立金**の**収支**を検討し、定めるもので

劣化に対する計画的な資金の備え

(修繕積立金額の算定根拠)

将来的に、工事を行う場合には、本計画に基づいて、調査等を行い、今後の劣化の状況や社会情勢、区分所有者の要望に応じて、工事の内容、工事の実施時期を確定するなど、適時必要な判断を行う事が求められます。また、物価変動、修繕技術進歩、社会的要請等の変化に応じ、5年程度の一定期間ごとに調査を行うなどして、長期修繕計画を見直す必要があります。

※以前は長期修繕計画の計画期間を「25年間」としていましたが、2021年9月改訂版の「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」では、「計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」と変更された。今後の長期修繕計画見直しの機会に、計画期間を30年以上に設定し直す必要があります。

長期修繕計画とは

長期修繕計画の内容

- ①計画期間（30年間）
- ②指定修繕工事項目、推定工事費
- ③修繕周期（12～15年周期が一般的）
- ④収支計画
- ⑤修繕積立金額の設定

※長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン
https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000206.html

修繕積立金の使途

- 大規模修繕工事などの計画修繕工事費用
 - コンサルタント業務委託費用（調査診断・修繕設計・長期修繕計画見直し・工事監理など）
 - 災害や大きな事故などの復旧工事費用
- ※具体的にはマンションごとに管理規約に定めている
※修繕積立金を支出する場合は、総会で決議する必要有

長期修繕計画見直し(作成)は「誰」が行うか

- ①管理組合
 - ・区分所有者が行う
 - ・(公財)マンション管理センター
長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス
を利用する
- ②専門的知識を有する第三者
 - ・管理会社が行う
 - ・コンサルタントが行う
建築士、マンション管理士…

**長期修繕計画標準様式（国交省）に準拠して
見直し、作成を行うが、その精度はマチマチ
長期修繕計画の内容に関する管理組合の理解度が
高いとは言えない**

劣化とはどんな事？

一般的な3つの劣化

品質・性能が低下すること

物理的劣化

ひび割れ
中性化
腐食
性能低下
信頼性低下
安全性低下

社会的劣化

陳腐化
既存不適格
居住者ニーズ
生活スタイル
環境性低下

経済的劣化

転売価格低下
資産価値低下
修繕費負担
保守管理負担
エネルギーロス

現実には3つの要因がお互いに関係し合い、物理的な劣化の放置が、経済的な劣化を招き、社会的な劣化を助長するなど、負のスパイラルに陥りやすい。

運営面の劣化

所有者の入れ替わり、所有者がいなくなる
当事者意識の低下、判断力の低下
区分所有者の場合は、役員の担い手不足

その他の要素も…

高経年マンションで起こる事



コンクリート躯体のひび割れや中性化



鉄筋の腐食、爆裂



コンクリートの剥落、欠損



サッシ周囲の詰めモルタル不良



排水設備や浴室防水からの漏水



排水管の破損による漏水



鉄骨階段支持部材の腐食

様々な物理的な劣化が顕著化・顕在化し、生活への支障や、安全性を脅かす事も

高経年マンションで起こる事

写真：2016年熊本地震の被災マンション



1階部分が圧壊したマンション



1階部分圧壊し、2階から上の住戸にも被害



1階ピロティ駐車場が圧壊したマンション



大破したマンションの共用廊下



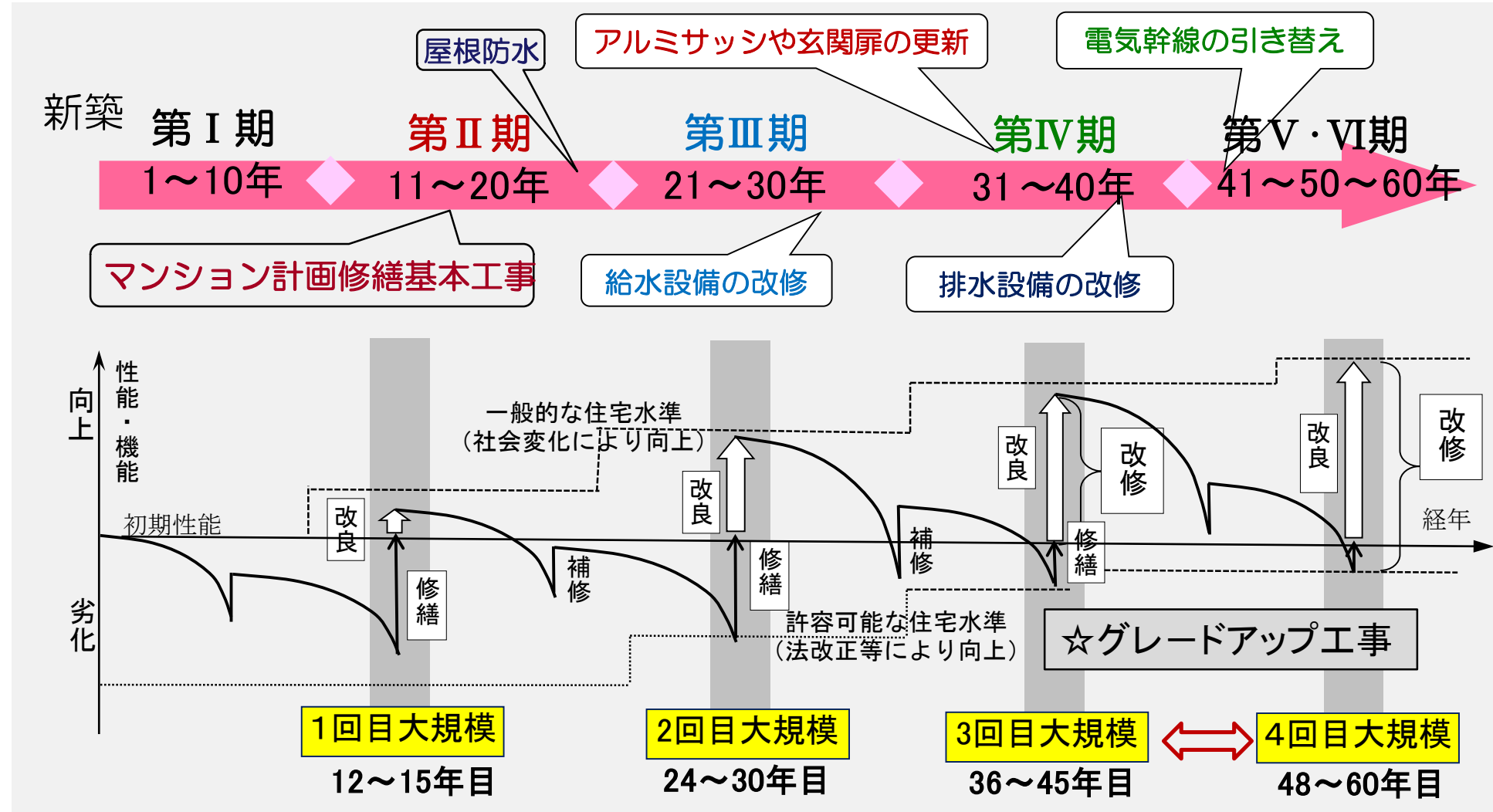
エントランス避難経路に落下した仕上材



ブロック塀が倒壊したマンション

**耐震診断すると、耐震性能不足が指摘されることも
耐震性能不足の場合は 大地震時に倒壊・崩壊するリスクあり**

劣化にどうやって対応している？



★マンション計画修繕（大規模修繕）基本工事（12～15年周期）

- ・外壁改修、床防水、鉄部塗装、金物改修

*大規模な計画修繕工事は各回共に基本工事として行われるが、これに他の工事が加わる。
 経年により工事の規模は大きくなるが、修繕周期が一巡した4回目以降は以降は基本工事に戻る。

高経年マンションのハード面の課題

住み続けられる・選ばれる・次世代に繋げる = 快適な住環境の維持

不具合がなく、安心して、快適に暮らせるようにしておきたいそのためには…

基本的な改修

物理的劣化対策

大規模修繕



性能向上、性能付加

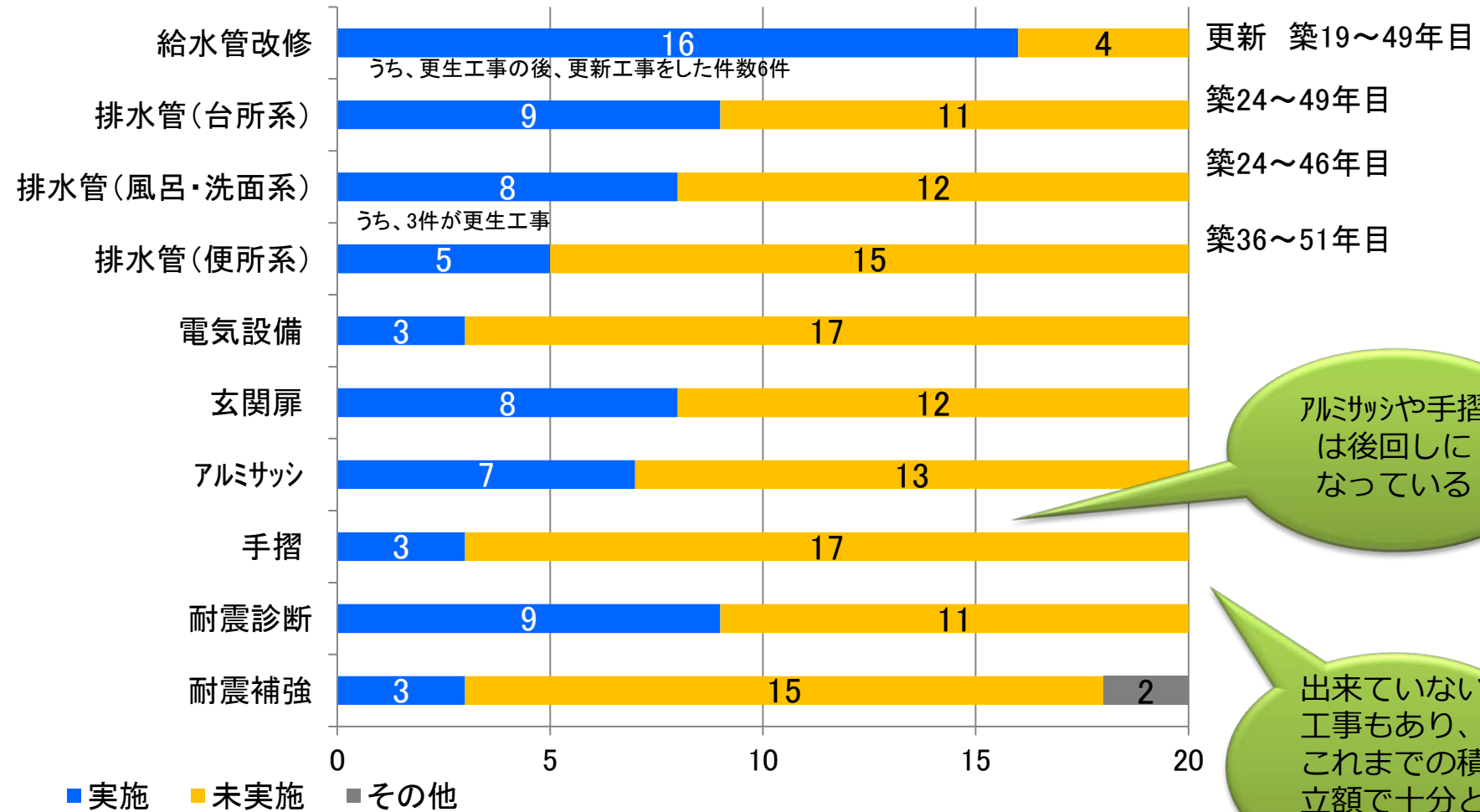
- ①耐震化
(旧耐震基準マンションを長持ちさせる前提条件)
- ②総合的な給排水設備更新 (旧材の残置が無いように)
- ③窓サッシの取替え・開口部の断熱化 (高額)
- ④外構 (成長した樹木)

高経年マンション共通の悩み

いくらかかる？
資金はどうやって？

築40～56年のマンションの工事实績

調査20事例がやった工事、やっていない工事



アルミサッシや手摺
は後回しに
なっている

出来ていない
工事もあり、
これまでの積
立額で十分と
は言い難い

耐震改修工事と費用の検討

耐震診断が終わり、耐震診断で判明した建物の耐震性能を元に、補強案を検討し、合せて費用検討を行う

どこを補強するの？

工事費がどれくらいかかるの？

補助金はもらえるの？

他の案はないの？

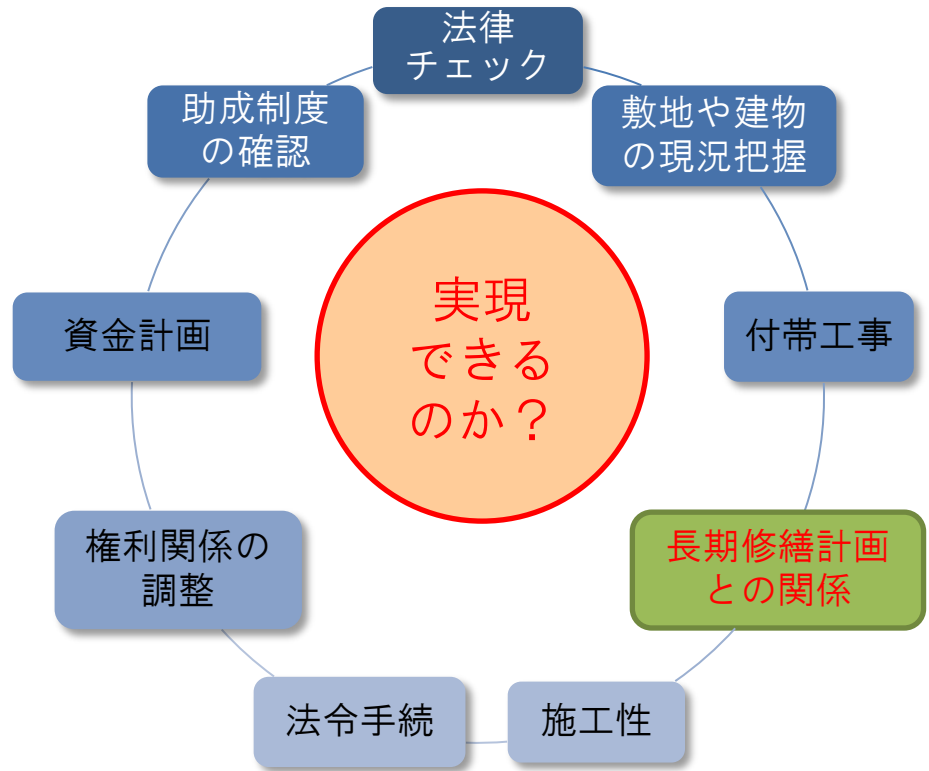
他の工事と一緒にできる？

管理組合の意にかなう補強方法にたどりつくまでには、捨て案を含めた**各種の検討が必要**

すぐに実施設計に進められるケースは少ない**補強内容をよく検討する期間が必要**

自分のマンションに合った補強方法を見つけ出す期間
同じようなマンションでも、補強方法や補強の場所が違うことも

多少時間がかかっても、合意形成に必要な期間



耐震改修工事の資金調達

耐震性能が低い等の場合、必要な耐震補強部材等の量が多くなり、管理組合負担費用が大きくなる。特にこの場合は、補強方法の技術的な検討と共に資金計画も検討する必要性が高まる。

- ①**管理組合自己資金**
 - 修繕積立金を取り崩す
 - 特別積立金や一時金の徴収

- ☑他の計画修繕工事の資金に、どの程度影響があるか良く確認する必要有
- ☑一時金の徴収は、合意形成上高いハードル有り

- ②**補助金・助成金**
 - 自治体、立地によって額や条件が異なる

- ☑助成金が取得できても、ある程度管理組合が費用を支出することになる
- どの程度管理組合の費用支出が必要か試算が必要

- ③**借入（管理組合が借りる）**
 - 返済の原資は修繕積立金
 - 返済期間中、手元に残る積立額が減少

- ☑融資希望額に対して、借入上限額が下回っていないかどうか、確認が必要
- ☑返済期間中や、返済後に予定している計画修繕工事の資金計画に支障が出ないか確認が必要

- ④**資金繰り**
 - 一般的に助成金は、事業が終わってから交付される
 - 住宅金融支援機構の融資も、工事が終わってから融資が行われる

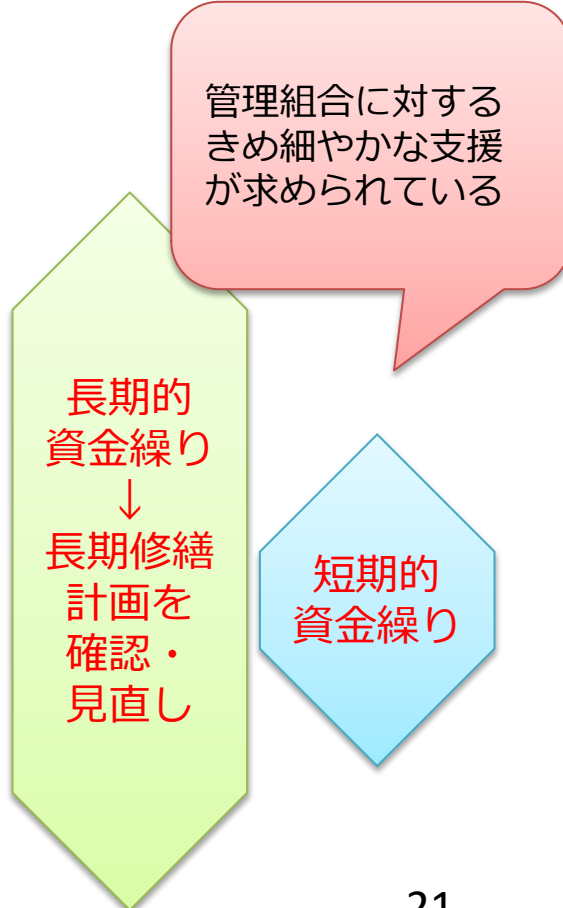
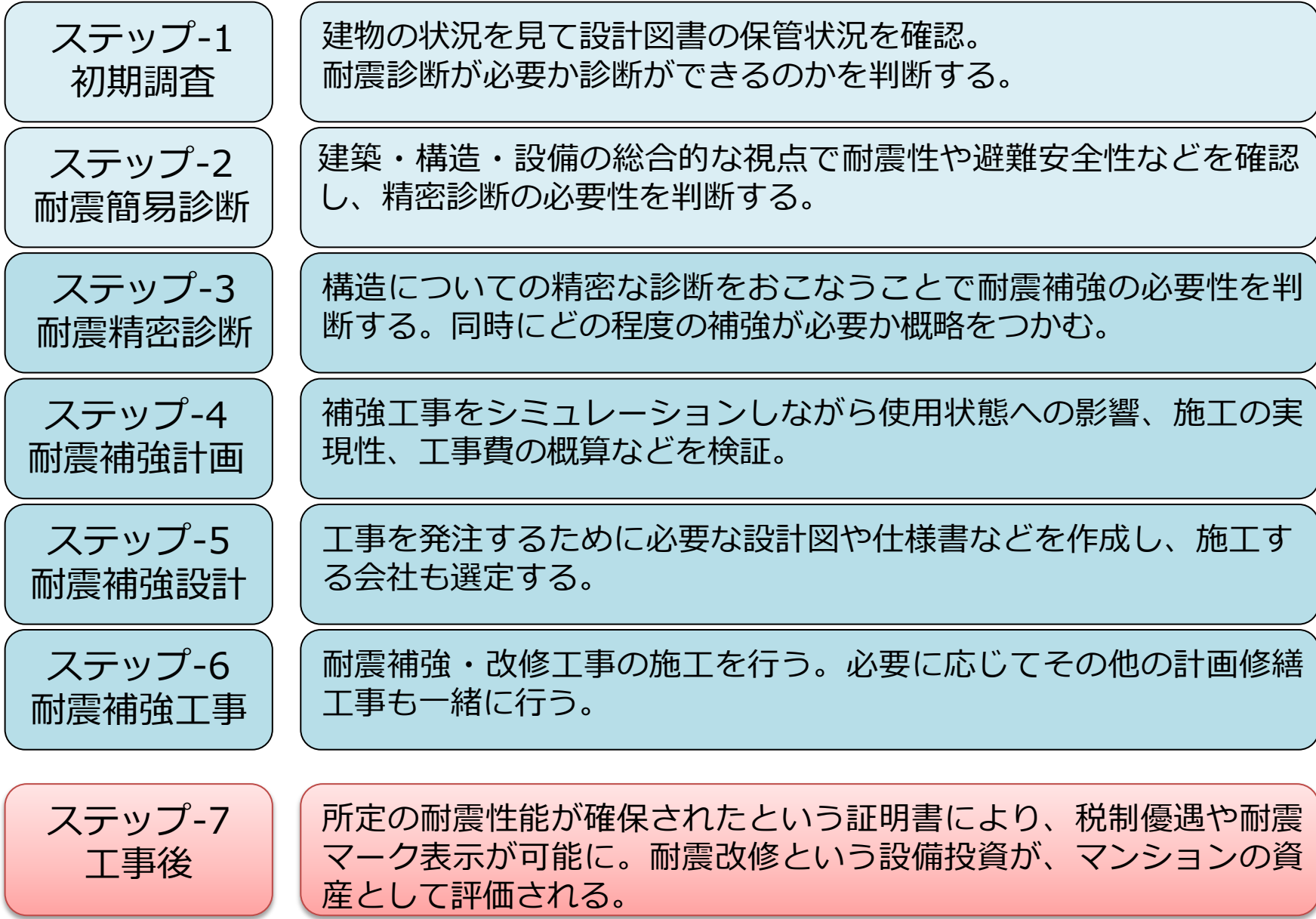
- ☑年度跨ぎに対応できるか、直接事業者に助成金が支払われる制度を使えるかどうか、確認が必要
- ☑自己資金+助成金+借入で工事を行う場合は手元資金と助成金取得時期、融資執行予定時期を考慮し、事業者への支払条件を確認、協議する必要有

長期的資金繰り
↓
長期修繕計画を確認・見直し

短期的資金繰り

耐震改修工事の資金調達とマンション耐震化ステップ

スタート



高経年マンションの耐震化と長期修繕計画

基本的な改修

物理的劣化対策

大規模修繕



性能向上、性能付加

- ①耐震化
(旧耐震基準マンションを長持ちさせる前提条件)
- ②総合的な給排水設備更新 (旧材の残置が無いように)
- ③窓サッシの取替え・開口部の断熱化 (高額)
- ④外構 (成長した樹木)

性能向上の取り組みが求められるのは、耐震化だけではない

**他の計画修繕工事や、耐震化・その他性能向上について、
マンションの長期的な資金計画を検討することの重要性**

物理的劣化に対する修繕工事は消耗性の投資の意味合いが強い
耐震化・省エネ化などの性能向上工事は、建物資産になる投資