

マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <https://www.mm-chiyoda.or.jp/> 編集協力/ TALO都市企画
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

住宅金融支援機構の

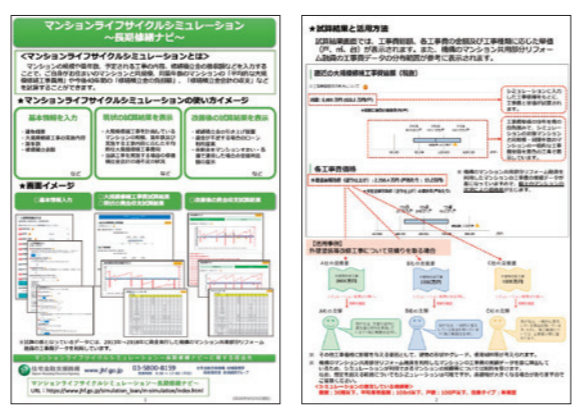
長期修繕ナビ

マンションライフサイクルシミュレーション

マンションの将来を考えると「現在の修繕積立金の金額は妥当か?」「どのくらい増額すればいいの?」といったことが問題になるはず。また、大規模修繕工事の実施にあたり「施工業者から受け取った見積書の工事費が妥当かどうかかわからない」ということは、よくあることです。

管理組合が抱えるこうした疑問や課題を解決する一助として独立行政法人住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫/以下「機構」)が、2013年~2018年に管理組合に融資した「マンション共用部分リフォーム融資」の工事費のデータを活用して、「マンションライフサイクルシミュレーション~長期修繕ナビ~」を作成しました。

このシミュレーションは、機構のホームページから利用できるもので、①マンションの建物情報(戸数、面積、外壁の仕様など)、②工事情報(工事実施時期、予定している工事の項目など)、③資金情報(修繕積立金徴収額、残高など)等の情報を入力することで、マンションの規模、築年数等に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等の試算結果を入手でき、以下のような課題解決の参考資料として活用できます。



大規模修繕工事の見積額の妥当性を判断する材料として

シミュレーション結果を活用し、なぜ見積額とシミュレーション結果とが違うのか、を施工会社等に確認することで、適正な工事内容や金額を知ることができます。

修繕積立金の収支計画の確認のための材料として

大規模修繕を計画どおりに実施したいが修繕積立金が不足するとき、一時金の徴収が難しい場合は、ローンを利用することも選択肢の一つです。シミュレーションにより、ローン返済と将来の大規模修繕に向けた修繕積立金を両立させる方法を確認できます。

長期的視点で積立金徴収計画を見直す際の検討資料として

シミュレーションで通常30年間の長期修繕計画よりも先の「今後40年間における修繕積立金の負担額」も試算できます。例えば、経済的に余裕のある時期に修繕積立金を増額して徴収し、将来の負担増を軽減するなど、長期的視点で積立金徴収計画を見直すときの検討資料として活用できます。

News

国土交通省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に(公財)まちみらい千代田の提案が採択されました。

国土交通省が令和2年度に創設した「マンションストック長寿命化等モデル事業」は、高経年マンションの長寿命化等を推進するために、先進性が高く創意工夫を含む改修等へのモデル的な取り組みを国が直接支援するものです。支援対象の取り組みは、再生事業前の立ち上げ準備段階を支援する「計画支援型」と、長寿命化等の工事実施段階を支援する「工事支援型」の2種類があります。今回、まちみらい千代田は対象となるマンションの管理組合とも協議し、再生事業の方法を検討する「計画支援型」に応募しました。

主な取り組み

神田地域にある築約40年のマンション(外神田フジハイツ)を対象に、マンションの再生検討に関する勉強会開催や建物の現状把握のための調査、長期マネジメント計画策定を支援します。また、今後のマンションの方向性検討についても支援し、再生方針の総会議決を目指します。

なお、取り組みの評価を行った国立研究開発法人建築研究所からは、「高経年マンションの課題に対して、長期マネジメント計画を作成し、管理組合の基本方針として決議を目指す点が、合意形成において創意工夫がなされている」との評価を受けました。



外神田フジハイツ

採択された事業の概要	
マンション名	外神田フジハイツ
築年数	約40年
戸数	24戸(うち店舗2戸)
実施時期	令和2年10月から(最長令和5年3月末まで)
主な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ○マンション再生に関する勉強会を定期的実施し、マンション居住者のマンション再生に対する理解や認識を共有 ○建物劣化診断等の調査を実施し、マンションの現状を確認 ○調査結果から、マンションの長期マネジメント計画を策定し、マンションの将来について、再生の方向性を検討

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布できます。

マンション再生～マンションの将来を考える～

令和2年11月11日、今期の第1回マンション管理講座を開催しました。講師は（一社）東京都マンション管理士会都心区支部所属の川原伸朗マンション管理士です。

「マンションの再生～マンションの将来を考える～」をテーマに、①マンション再生の全体像と②マンション再生検討の始め方、について詳しく説明しました。



マンション再生の全体像

1 マンション再生の必要性

耐震性能への不安

旧耐震基準では新耐震基準の耐震性能に満たない（都内で2割を占める）

老朽化・修繕費用の増加

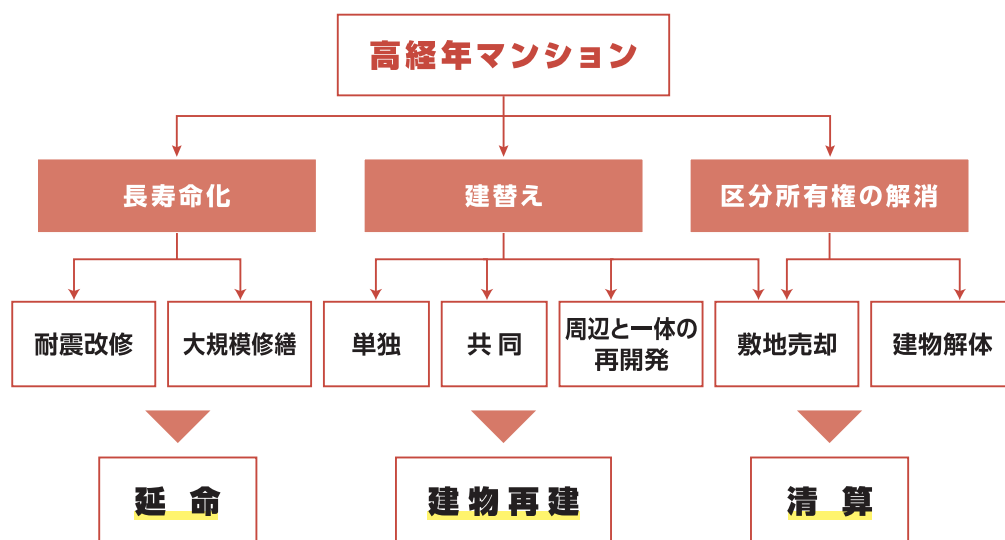
築年数の経過に伴い、居住者が求める水準を満たすには、多額の修繕費が必要になる

性能・機能の陳腐化

築年数の経過に伴い、居住性能・機能の面で居住者のニーズに合わなくなる（バリアフリー未対応など）
結果として資産価値が低下する

マンション再生(改修、建替え、敷地売却)により解決

2 マンション再生手法の選択肢



「2つの古い」に備えて —— 今から考える、マンションの将来

マンションの「2つの古い」が懸念されています。「2つの古い」とは「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」のことで、進行すると管理が不十分で住みにくくなるだけでなく、近隣の人たちに迷惑をかける可能性もあります。マンションで長く安全快適に暮らすとともに、資産価値の低下を防ぐために早い時期から対策を考える必要があります。

普及したマンション 経済成長とともに

マンションが千代田区等の東京都心部で普及しはじめたのは1960年代、昭和39(1964)年に開催されたオリンピックに向けて、東京が大きく変わり始めた頃です。日本で初めて高速道路が誕生し、再開発事業等が進むなかでマンションも建設されるようになりました。当時、サラリーマンの憧れの的は団地型の集合住宅でしたが、それより高級感があることが人気を呼び、マンションブームという言葉も生まれました。その後、経済成長とともに数回のブームがあり、マンションは都市住宅の中心的な存在として定着しました。

マンションの普及にあわせて法制度等も充実しました。昭和56(1981)年に建設省(現国土交通省)が現在の耐震基準(新耐震)

を定め、昭和57(1982)年に初めてマンション標準管理規約を作成しました。続いて法務省が昭和58(1983)年に区分所有法(建物の区分所有等に関する法律/昭和37年制定)を大幅に改正、すべての分譲マンションに管理組合が当然に存在することを明確にしました。

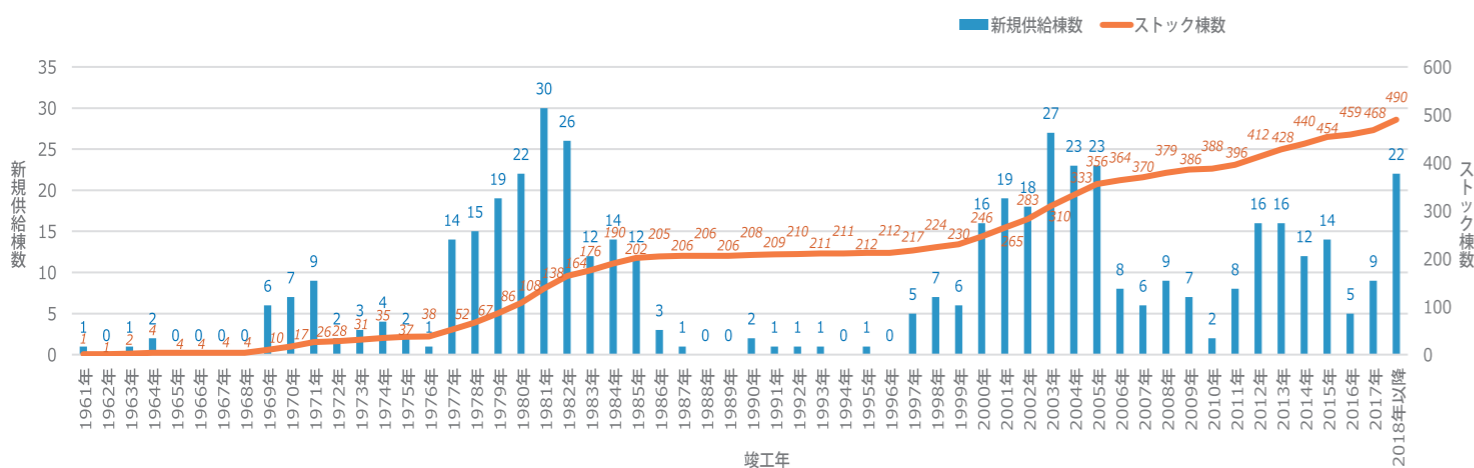
マンションのハードとソフトの仕組みが定着した昭和60(1985)年までに供給された、現在築35年以上のマンションは千代田区に202棟あります*

築35年のマンションの場合、35歳で新築マンションを購入した人は現在70歳です。住戸の売買で新たに区分所有者になる人もいますから一概には言えませんが、築35年以上のマンションでは、区分所有者や居住者の高齢化が進み、「2つの古い」の兆候が現れ始めているはずで

す。区分所有者の多くが高齢化すると、管理組合役員になる人も減り、建物・設備の修繕等も次第に実施されなくなる可能性もあります。

* 平成30年千代田マンション実態調査

千代田区分譲マンションストック棟数



(平成30年千代田マンション実態調査)

高経年マンションの 3つの選択肢



マンションの「2つの古い」への対策として、東京都は令和2年4月から条例にもとづき「管理状況届出制度」を実施、昭和58(1983)年以前に建設されたマンションの管理組合は、5年ごとに管理状況を届出ることになりました。

国も令和2年6月にマンション管理適正化法とマンション建替等円滑化法を改正しました。国や地方自治体が区分所有者や管理組合に指導や助言を行い、適正な管理が行われているマンションを認定する制度ができ、建替えや敷地売却もスムーズに進むようになります。

国や東京都が築年数の経過したマンションへの対策を重視するのは、主に「2つの古い」の進行による管理不全を予防し、社会に与える悪影響を防ぐためですが、居住性が悪くなることや資産価値が低下することで、最も困るのは区分所有者と居住者です。現在のマンションを永住の場としている人はもちろん、住み替を予定している人も「2つの古い」への対策を自分の問題として考えてください。

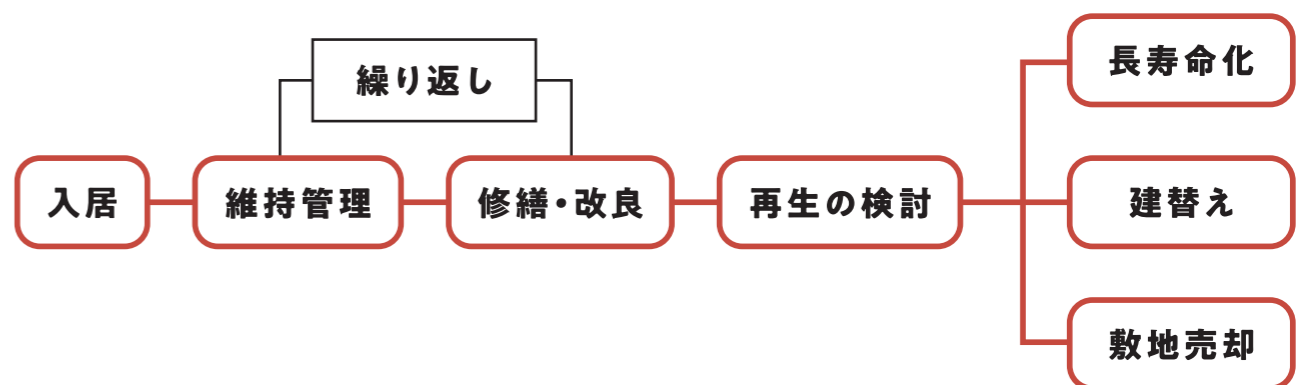
大切なことは、築年数が経過したマンションにさまざまな選択肢があることです。

新築時には堅固で最新の設備を備えたマンションでも、いつかは建替えを考える時期が来ることは避けられません。それでも技術の進歩で長寿命化のための改修工事を行えば、築後100年程度は住み続けることができるようになりました。また、大多数の区分所有者の意見が一致すれば、建物を解体し敷地を売却して、代金を区分所有者全員で分ける敷地売却制度も整いました。

つまり「2つの古い」に直面したマンションには、大きく分けて〈長寿命化〉、〈建替え〉、〈敷地売却〉という3つの解決策があるわけです。しかし、どの方法を選択する場合でも、区分所有者の大多数が賛成しなければ実施することはできません。

「2つの古い」が表面化する前に、マンションの将来について区分所有者の皆さんがじっくり話し合い、できるだけ意見をまとめることが必要です。

マンションの管理と再生のイメージ



〈長期マネジメント計画〉という考え方

長期修繕計画の内容

現在多くの管理組合が作成している長期修繕計画は、マンションの将来を考えるための有力な手がかりです。入居時にデベロッパーが作成する最初の長期修繕計画は30年、入居後に管理組合は5年ごとに計画を見直し、いつも25年先の修繕工事の概要を把握することになっています。入居後しばらくの間は、傷んだ箇所を元の状態に戻す工事が中心ですが、築年数が経過すると当初は無かった設備の導入や共用部分の改修等も必要になります。

しかし将来どのような改良工事等が必要

になるのか予測がつきにくいいため、長期修繕計画に記載されず、修繕積立金を算出するための工事費総額（概算）に含まれないこともあります。このため工事を実施したいと思っても、積立金が不足するため断念せざるを得ないこともあります。また長期修繕計画は建物・設備を計画的に修繕するためのものですから、居住者の高齢化、ライフスタイルや周辺環境の変化等は考慮しないのが普通です。〈2つの老い〉のことも考えて長期修繕計画の内容を確かめることも必要です。

マンションの将来を大まかに考える 長期マネジメント計画

（公財）マンション管理センターは、令和2年8月に区分所有者の高齢化や社会環境の変化を考慮した「長期マネジメント計画」という考え方を提唱しました。

これは建物・設備の維持管理だけでなく区分所有者・居住者の高齢化、社会やライフスタイルの変化等の管理組合運営に係るさまざまな要因も考慮した計画を作

成しようというものです。計画期間も長期修繕計画は25年から30年ですが、長期マネジメント計画はもっと長い期間を想定しています。それだけに長期マネジメント計画は、具体的な修繕内容を細かく記載する長期修繕計画とは違い、マンションの将来について大まかな方向を示す、緩やかな計画と考えられています。

長期修繕計画と長期マネジメント計画の違い

