

**【高経年マンションにおける複数の大型工事に
起因する修繕積立金不足の健全化プロジェクト】
(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)**

実施結果編

2023/10/23

PJ

(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)

共用部分修繕工事全体を見直し、 2028年までの修繕積立金会計を健全化

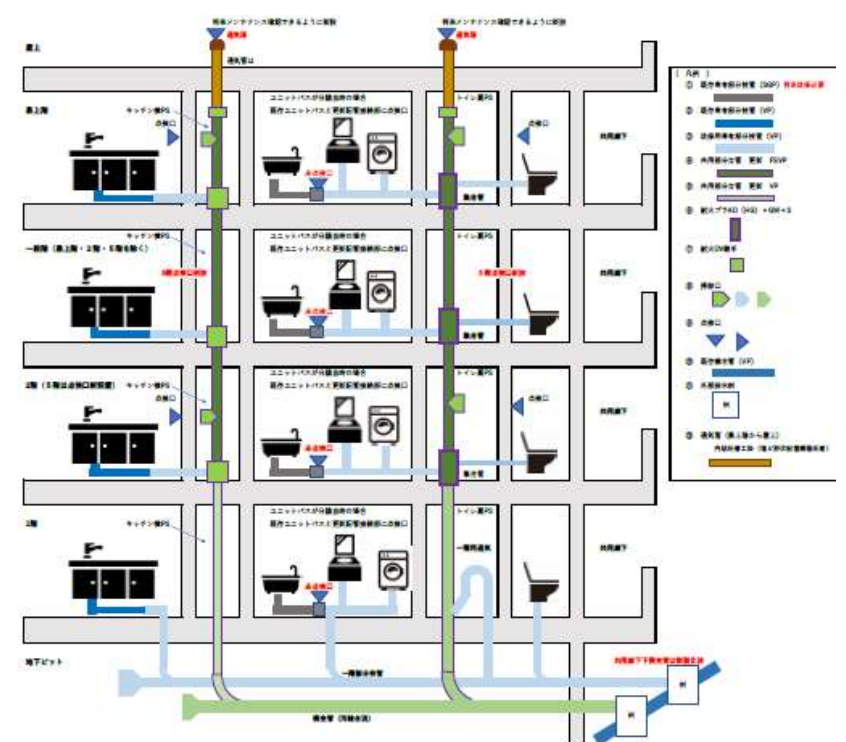
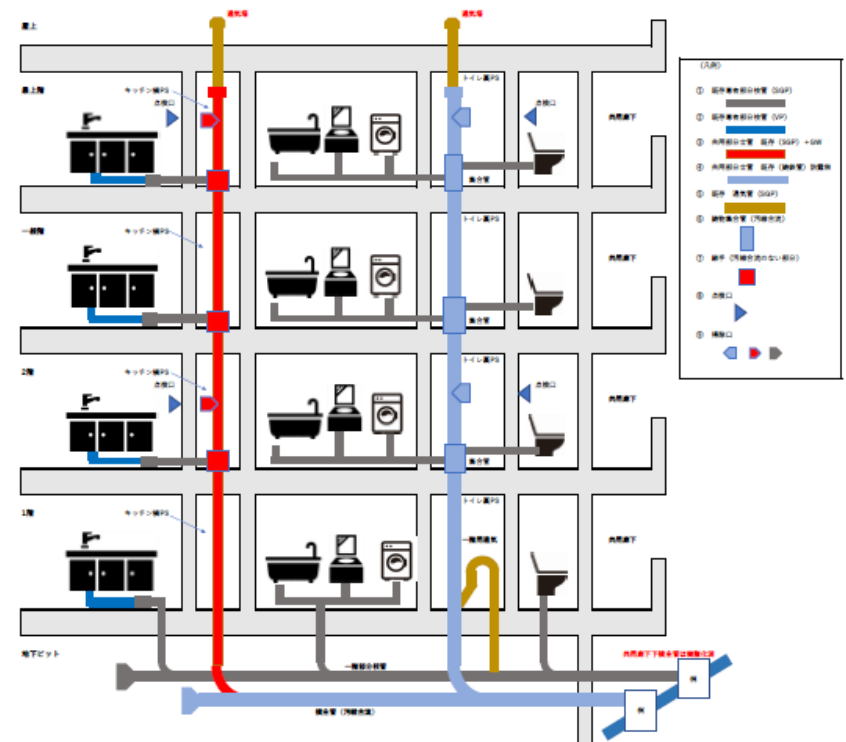
◆2022年度総会資料より 計画支援型事業完了時点

	2016年度 築27年	2022年度 築34年	2023年度 築35年	2024年度 築36年	2025年度 築37年	2026年度 築38年	2027年度 築39年	2028年度 築40年
	防水工実施		色塗り 保証期間					
補助金事業	計画支援型事業				工事支援型採択後の負担金			
	工事支援型事業				大規模修繕工事を4年先送り			
大規模修繕工事								54,461,000
排水管更新工事		防水メンテナンス工事 保険金額		62,094,000				
屋上防水工事							かぶせ工事に変更	7,638,000
防水メンテナンス工事			1,263,000	(シーリング等の対応費用の予算)				379,500
その他工事			16,624,000	4,917,000	0	1,012,000	0	2,559,150
支出計 現長期修繕計画より			17,887,000	66,916,000	0	1,012,000	0	65,037,650
修繕積立金累計		94,646,251	104,807,851	114,969,451	125,131,051	135,292,651	145,454,251	155,615,851
修繕積立金残高	今回の提案	94,646,251	86,920,851	30,166,451	40,328,051	49,477,651	59,639,251	4,763,201
提案前修繕積立金残高	先送りしない場合	94,646,251	88,183,851	△ 23,075,549	△ 12,913,949	△ 3,764,349	6,397,251	△ 3,824,149

全期間黒字化とする修繕積立金の健全化達成

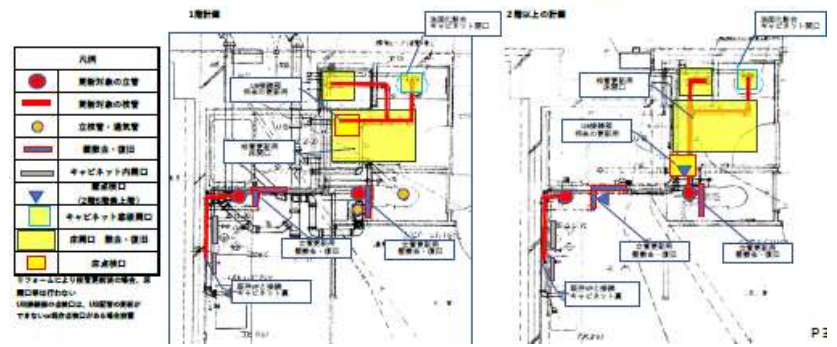
(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)

配管更新工事の合意形成の工夫①



全系統の配管工事の内容

- ・ 系統別の問題点の整理
- ・ リフォーム実態の把握
- ・ 配管経路、開口部分の明記



(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)

配管更新工事の合意形成の工夫②

- ・ 標準管理規約ガイドラインに基づき、修繕積立金の専有部分への利用のための検討を行った
 - ①**管理規約の改訂** 修繕積立金の専有部分仕様を明記
令和5年10月1日臨時総会で議決
 - ②**専有部分を含む長期修繕計画の作成**
補助金交付金額に合わせて作成（追加相談もあり、現時点は案）
 - ③**先行した区分所有者への補償の有無を協議**
先行住居と先行しない住居の工事を比較し、洗面所の床を開口する必要性の有・無で、分類をした。
枝管は、更新の有無にかかわらず触ることになる。
立管から下がって床の部分で対応に差が出る内容であったため
返金額は、前出の補助金交付額により増減する為、
現在は、試算案として提示
 - ④**工事実施に向けた同意書の確認**
在宅工事の同意
工事範囲の専有部分を含むことへの同意
①の修繕積立金利用に関する同意

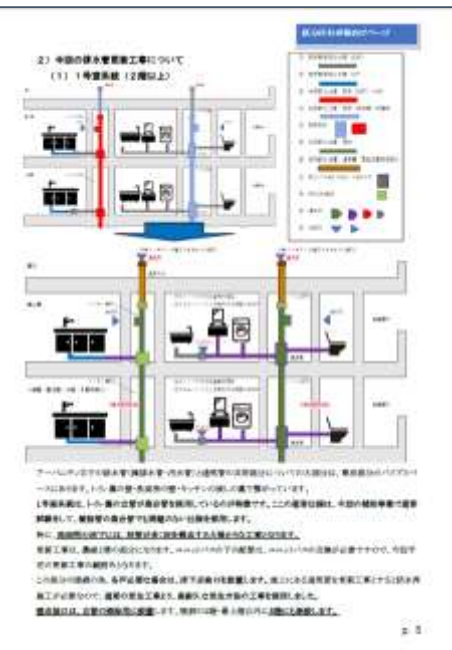
(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)

配管更新工事のメンテナンスの工夫

【メンテナンス上の工夫】 排水管更新工事の見える化

メンテナンスのしおり作成
今後の使用・リフォームの指針

リフォーム履歴の整理
全戸調査に基づく、情報の整備



メンテナンスのしおり

既存配管の記録

(配管更新工事と大規模修繕工事の両立に向けて)

国土交通省の採択の評価（令和5年度事業）

【概要】

築約35年、47戸のマンション。令和4年度の計画支援型で採択された案件。大規模修繕工事の時期に排水管の漏水事故が発生し、排水管更新の前倒しが必要となった。修繕積立金の積み上がりを考慮し、瑕疵保険を活用することにより大規模修繕工事を5年先送りし、排水管を更新（一部更生）する。大規模修繕工事の延期に際しては、計画支援型で実施したドローンによる外壁調査及び第三者調査をもとに保険会社と合意の上、外壁クラックの補修等のメンテナンス工事を足場をかけず行う。排水管更新については、計画支援型での全戸調査を踏まえた指針の作成、専有部分のリフォーム状況の把握、樹脂集合管の遮音試験の成果に基づき決定された改修工事を実施する。また、全戸調査の結果を活かした専有部分の給水・給湯管の一斉工事を提案し、希望住戸に対して排水管の更新直後に工事を行う。

(※：住戸専有部分の給排水管改修工事は補助対象外)

【評価】

計画支援型事業での成果を踏まえた、大規模修繕工事の延期に必要なメンテナンス工事、排水管の改修工事となっている。排水管については一部の躯体埋込部分、屋上防水関連部分については更生工法を併用し、PSに立管が2本（汚水・雑排水）配管されていた箇所は集合管（1本）にまとめ、集合管継手の騒音対策についても遮音試験に基づき仕様を定める等、当マンションの状況に応じた創意工夫があり合理的な改修内容となっている。また、計画支援型事業で取得した3Dデータを活用した図面を作成するとともに、全戸の現況調査を踏まえた専有部分の配管状況や使用上の注意点等を記した「メンテナンスのしおり」の作成についても、将来の維持管理の観点から評価した。