

定期借地権付きマンションにおける修繕周期の見直し・管理組合運営グランドデザインの検討

Bマンション

補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】首都圏 【竣工年(築年数)】平成20年(築11年) 【階層】14階建
 【総戸数】約200戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】0回
 【役員数】23人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】2%

課題

修繕周期の合理化

・12年周期で大規模修繕工事を実施する場合、50年間の実施回数が3回となるが、解体時期が決まっている同マンションでは、多額の工事費をかけて大規模修繕工事を3回も実施することは合理的ではない

修繕積立金の不足

・1回目の大規模修繕後に修繕積立金が不足となり、一時金を3回にわたって徴収するか、修繕積立金を段階的に値上げする必要があるという試算だが、修繕積立金の値上げは過年度の理事会で否決されてしまった

取組

建物の劣化状況の把握

・住民アンケートおよび一級建築士による建物診断の実施を通じて、同マンション建物の特徴・劣化状況を把握

長期修繕計画の見直し

・大規模修繕工事の実施回数を3回から2回に減らすことで、仮設工事費などの費用を圧縮
 ・個別修繕項目の金額の見直しを合わせて実施

大規模修繕工実施の基本方針案の策定

・大規模修繕工事を2回実施するという前提のもとで、各回の工事実施に係る基本方針案を策定

修繕積立金の値上げに関する合意形成

・大規模修繕工事に向けた「グランドデザイン」を描くことで、修繕積立金の値上げに関する区分所有者間の合意形成を促進

解体準備金の流用に関する検討

・解体準備金を修繕費用に流用できれば、借入金に対する金利負担が軽減されるとの観点から、解体準備金の流用について検討

成果

修繕周期の見直し

・建築材料の耐久性の向上や工法の進歩を踏まえて修繕周期を長く設定することで、建物の状態を維持するとともに修繕費用を削減

管理組合運営グランドデザインの策定

・管理組合運営において検討・実施すべき重要事項(修繕積立金や長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の実施、解体準備金の流用に関する検討、解体準備などを時系列に示した



今後の課題

・解体準備期を迎えようとするマンションを対象に、解体準備にかかる課題と解決策や、解体回避の可能性と課題を検証することが必要

水平展開
可能な資料

- ・B1:「現在の長期修繕計画と改定案の比較表」
- ・B2:「管理組合運営グランドデザイン」
- ・B3:「修繕周期・時期の設定」
- ・B4:「解体準備金転用にかかる規約改定資料案」