

# 高経年マンションの長寿命化に向けた外部専門家との連携による提案型改良工事の検討

Eマンション

補助事業主体:特定非営利活動法人奈良県マンション管理組合連合会

【エリア】奈良県 【竣工年(築年数)】昭和53年(築42年) 【階層】5~7階建  
 【総戸数】190戸 【単棟型or 団地型】団地型 【大規模修繕実施回数】3回  
 【役員数】11人 【自主管理 or 委託】自主管理 【在外区分所有者の割合】17.3%



## 課題

### 機械設備等の改良工事の未実施

・大規模修繕で外壁塗装工事、防水工事やシーリング工事などを実施したものの、玄関扉、郵便ポストや換気ガリなどの機械設備に関する改良工事を実施しておらず、建物設備の老朽化・陳腐化が進行

## 取組

### 検討・提案体制の構築

・外部専門家で構成される支援チームと管理組合の大規模修繕委員会が連携し、改良工事の実施対象に関する検討・提案を行う体制を構築

### 大規模修繕工事の基本計画案の作成・提案

・住民が日常生活で不具合を感じている項目に加え、従来の定期調査や設備点検の報告書で指摘されている項目も含めて、改良工事項目を検討  
 ・改良工事も含めた大規模修繕工事の基本計画案を作成し、理事会に提案

### マンション内の合意形成

・大規模修繕の基本計画案を作成するために、区分所有者を対象とするアンケート調査を複数回実施  
 ・外壁の色やデザイン、玄関扉や床シートの色やデザインを選定するアンケート調査では、回答しやすいようにイメージ写真から選ぶ投票式を採用  
 ・建物調査の結果に関する報告会や基本計画案に関する住民説明会の開催を通じて、管理組合内の合意形成を図った

## 成果

### 改良工事の実施に関する合意形成の促進

・大規模修繕工事の基本計画の作成にあたって、専門家による一方的な提案ではなく、住民投票等を通じた住民参加を促すことで、改良工事を含めた大規模修繕工事に対する住民の理解度を高め、管理組合内の合意形成を促進



### 今後の課題

・同マンションでは、修繕履歴を示す書類が保存されていなかったことが、大規模修繕工事の基本計画案を検討する際の支障となった  
 ・修繕履歴や設計図書等の重要書類に関する保管ルールの整備及び適切な運用が今後求められる  
 ・修繕積立金が潤沢でないマンションが多い中、改良工事を提案する際に住民のニーズを重視しながらも経済合理性に基づく説明が重要

水平展開  
可能な資料

- ・E1:「合意形成にかかるフローチャート」
- ・E2:「建物劣化調査・診断に関するアンケート」
- ・E3:「外塀・○番館エントランス外装の色彩アンケート(投票方式)」