

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	東京都武蔵野市	提案者	(株)アルク
竣工年月日(築年)	1981年12月20日(築42年)			区分所有者数	10名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	325.527 m ²	—	建築面積	195.06 m ²	—		
延べ床面積	650.089 m ²	—	階数	地上4階 / 地下0階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	11戸	—		

1、事業実施前状況

①配管状況

②敷地利用状況

③電気・通信・TV・照明の劣化と陳腐化

④給排水関連の修繕支出が増加

給排水関連 128万(67%)	建物 62万(33%)
-----------------	-------------

直近10年の修繕積立金支出の内、給排水管の修繕・管理支出が67%

⑤維持管理など履歴情報の管理が曖昧

課題: ①老朽化した配管及び通信・電気・照明の更新、敷地利用未整備
②維持管理・管理履歴が未整備
目的: 小規模高経年マンションの維持管理容易化、機能強化により長寿命化を図る

2、検討・提案した取組内容

①給水管をPSから外部に移設

【廊下計画断面】 【妻立面図】

②土間コン下配管のルート変更

【ピロティ天井計画断面】

③他のインフラ機能の強化

生活レベルに満たない設備機能強化

- ・電気幹線容量UP: 30A→50A
- ・LEDライン照明、光通信の導入

④4階スラブ下配管の解消

- ・4階スラブ上に転がし配管
- ・排水勾配はスラブ勾配を利用
- ・4階専有部改修時の改修マニュアル作成

【4階廊下廊下計画断面】

⑤給水方式変更に伴う敷地有効利用

防災対策

防災対策・生活設備の整備による敷地利用

⑥維持管理履歴のデジタルデータ化

図面: 製本竣工図をPDFデータ化
: 躯体図をCADデータ化
管理履歴: 総会・理事会記録のデータ化
工事記録データ化も併せ管理の容易化検討

3、合意形成の取組内容

小規模管理組合の合意形成

優先順位 ↓

①課題の共有化と順位付

- ・給水管更新と給水方式の変更及び排水管の検討
- ・防災対策、日常の生活設備整備
- ・通信・電気・照明の機能強化

②改修費と組合負担の説明

③組合負担分の調達方法、借入、修繕積立金充当の検討

組合負担分を住宅支援機構融資と都の利子助成制度を利用し、月次返済金額の軽減を図る。併せて修繕積立金の増額幅検討実施

予算処置の確認

④総会決議 → 合意形成

合意手順 ↓