

小規模マンションにおける初の大規模修繕工事の実現に向けた 資金計画等及び管理適正化の検討<セレニティ湯島>

事業タイプ	管理適正化モデルタイプ計画支援型	採択年度	令和6年度第2回	所在地	東京都文京区湯島	提案者	(株)佐藤マンションサポート
竣工年月日（築年）	1983年2月（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	195.24㎡	195.24㎡	建築面積	129.44㎡	129.44㎡		
延べ床面積	690.66㎡	690.66㎡	階数	地上7階	地上7階		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	11戸	11戸		

【対象マンションの課題】

- 管理不全からの脱却。
- 築42年経過のマンションであるが、現在まで仮設足場を架けた大規模修繕工事の実績が無い。
- 建物の老朽化は時間と共に加速するが手当てとして必要な修繕積立金は大幅に不足している。
- 管理規約や使用細則についても、新築当初のままで標準管理規約に則った改定をしていない。

【提案した検討内容】

- 支出の抑制を図るため、多額の工事費が必要な大規模修繕工事の細分化を提案。
- 併せて 資金繰り表を作成し住宅金融支援機構への融資申込に向けた準備をする。
- 既存敷地の利用を見直し 収益向上へ繋がる可能性を調査し問題点等を整理する。
- 管理組合運営の透明化を目的としたWEB窓口開設と情報多言語化の調査を行う。
- 標準管理規約に則った改定及び使用細則の一部見直しを作成し 合意形成を図る。

号室	○入居者 ◎所有者	氏名	連絡先 (緊急連絡先)
101	○		
102	◎		
103	○		
	◎		

住民名簿サンプル

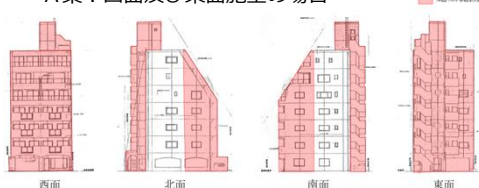
【成果】

- 大規模修繕工事の細分化（2案）を作成し抛り支出の抑制が可能なB案を基にした資金繰り表を提供する。
- 建物ピロティ部分を利用している既存駐輪場スペースと共同住宅の主要な出入口との関係を確認するため建物確認等台帳記載事項証明書及び竣工図書類を閲覧するも当該スペースが新築時からのものとする根拠に至らず新築以後の法改正且つ東京都建築安全条例内容を確認し、既存の問題点を整理の上、報告した。
- 組合運営の透明化に向け、区分所有者と入居者に関する名簿を作成する。また、管理組合によるWEB窓口開設調査とAIによる情報多言語化調査の結果、WixとGoogleの両サイトを活用して構築を進める。
- 管理規約の改定案及び使用細則の一部変更案を作成し 小規模マンションにおける維持管理規則と住民自治の円滑化を実現させるための今後の取組を併せた臨時総会を開催し、満場異議なく承認された。

【今後の課題】

- 大規模修繕工事の細分化から次年度以降となる範囲の工事時期や安全面について理解を得る必要がある。
- 収益向上へ繋げるため、ピロティ部分の駐輪場を駐車場へ変更する行為が遡及適用されるか等について文京区役所を交え十分な協議を行い、得られた結果を基に、区分所有者と入居者へ説明する必要がある。

A案：西面及び東面施工の場合



B案：西面のみ施工の場合



※但し、B案を採用する場合の前提条件として、建物裏（南東外階段廻り）の一部外壁面に安全対策用の落下飛散防止ネット（範囲＝165.5㎡）を必ず設置すること。

施工範囲検討図

【今後の予定】（見込み）

令和7年度	工事支援型提案申請
	住宅金融支援機構融資申込
	大規模修繕工事