自主管理による管理欠陥マンションの建物状況調査、長期修繕計画の立案、大規模修繕等の工事計画・資金計画の検討 ＜マンション第二多摩川苑＞

国土交通省

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	所在地	神奈川県川崎市	提案者	一般社団法人 全国建物調査診断センター
竣工年月日（築年）	1975年3月13日（築50年）			区分所有者数	41名		

	事業前	事業後		事業前	事業後
敷地面積	608.24㎡	-	建築面積	416.50㎡	-
延べ床面積	2900.84㎡	-	階数	地上7階/地下0階	-
棟数	1棟	-	総住戸数	41戸	-

【取組の背景】
- 自主管理マンションであり、適切なタイミングで大規模修繕工事が実施されておらず、長期修繕計画も策定されていない。

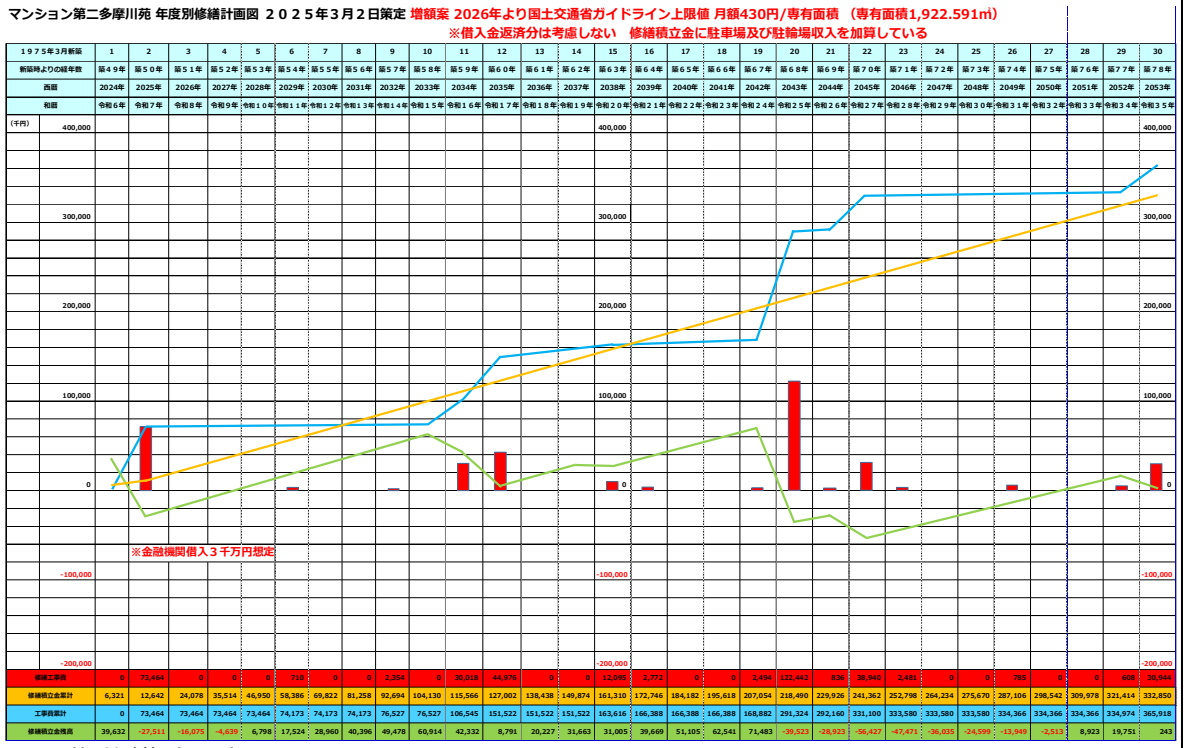
【対象マンションの課題】
- 総会の出席率は低く、出席者も固定化し、理事長・役員のなり手不足の状態。
- 大規模修繕は、H13年以降未実施。（部分的な修繕は実施）そのため、早急に劣化状況等を把握し大規模修繕工事を実施する必要あり。
- H23年に建築の建物調査診断を実施済。旧耐震建物でH24年に耐震１次診断は実施し、結果は耐震性不足。耐震２次診断を実施し、耐震改修工事行う必要あり。
- 長期修繕計画が分譲当初から無く、今後大規模修繕工事や耐震改修工事等を計画的に実施するためにも長期修繕計画の策定が必須である。
- 用途地域の変更（商業⇒近隣商業）で指定容積率が減少（制限なし⇒300%）。現建物は既存不適格（使用容積約470%）。建替えは事業採算性が厳しく、実現が困難なため、当面は長寿命化を図っていく必要がある。

【今後の取り組み方向】
- 上記状況から、先ずは設備部門の調査診断を実施し、長期修繕計画書の作成を行うこととした。

調査箇所No.	測定部位 配管用途	測定部位 調査箇所	調査方法	【1】部位状況 ① 経過年数	② 管種	③ 管口径 (A)	④ 接続方法	⑤原管肉厚 直管部 (mm)	溶接部もしくはネジ部 (mm)	【2】内面減肉状況 ⑥ 減肉部の形状	⑦ 分布の状態	⑧最小残存肉厚 直管部 (mm)	ネジ部 (mm)	⑨ 平均侵食率 (%)	⑩ 最大侵食度 (mm/年)	⑪推定残存寿命 直管部 (年)	ネジ部 (年)	⑫ 判定区分	【3】内面閉塞状況 ⑬ 付着物堆積物の種類	⑭ 付着物堆積物の形状	⑮ 分布状態	⑯ 付着物堆積物の高さ (%)	【4】総合評価
SW1	共用給水立管	607号室 MB内給水立管	S	49	VLP	40X20	N	3.5	1.626	皿状	部分的	継手管溝部で錆瘤、プリスタが発生、内ネジの減肉						C	錆	突起型	継手内 円周状	20～25	Ⅲ
FW1	給水枝管	607号室 洗濯機給水管	F	49	PE	16	D	2.7	－	－	－	PE管のため腐食無し						－	流れ錆	平坦	管内 部分的	10>	Ⅰ
FW2	給水枝管	607号室 洗面給水管	F	49	PE	16	D	2.7	－	－	－	PE管のため腐食無し						－	流れ錆	平坦	管内 部分的	10>	Ⅰ
SW2	共用給水立管	503号室 MB内給水立管	S	49	VLP	40X20	N	3.5	1.626	皿状	部分的	継手管溝部で錆瘤、プリスタが成長、内ネジの減肉						C	錆	突起型	継手内 円周状	35～40	Ⅲ
FW3	給水枝管	503号室 洗濯機給水管	F	49	VLP	20	N	2.8	1.260	－	－	継手管溝部で錆瘤が成長						C	錆	突起型	継手管溝部 部分的	30	Ⅲ
FW4	給水枝管	503号室 洗面給水管	F	49	VLP	20	N	2.8	1.260	－	－	継手内、管溝部で錆瘤が発生						C	錆	突起型	継手内 管溝部 部分的	10>	Ⅲ
FZ1	雑排水枝管	607号室 台所排水管	F	49	VP	40	D	3.6	－	－	－	塩ビ管のため腐食無し						－	油脂分	平坦	管内 部分的	10>	Ⅰ
FZ2	雑排水枝管	607号室 浴室排水管	F	49	VP	50	D	4.1	－	－	－	塩ビ管のため腐食無し						－	毛髪スケール	平坦	管底側 帯状	10>	Ⅰ
FZ3	雑排水枝管	503号室 台所排水管	F	49	VP	40	D	3.6	－	－	－	塩ビ管のため腐食無し						－	油脂分	波状	管底側 帯状	10>	Ⅰ
FZ4	雑排水枝管	503号室 浴室排水管	F	49	VP	50	D	4.1	－	－	－	塩ビ管のため腐食無し						－	毛髪スケール	波状	管内 部分的	10>	Ⅰ

●給排水管内視鏡調査結果一覧表

マンション第二多摩川苑 年度別修繕計画図 ２０２５年３月２日策定 増額案 2026年より国土交通省ガイドライン上限値 月額430円/専有面積 （専有面積1,922.591㎡）
※借入金返済分は考慮しない　修繕積立金に駐車場及び駐輪場収入を加算している



1975年3月新築	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
新築時よりの経年数	第49年	第50年	第51年	第52年	第53年	第54年	第55年	第56年	第57年	第58年	第59年	第60年	第61年	第62年	第63年	第64年	第65年	第66年	第67年	第68年	第69年	第70年	第71年	第72年	第73年	第74年	第75年	第76年	第77年	第78年
西暦	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
和暦	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年	令和20年	令和21年	令和22年	令和23年	令和24年	令和25年	令和26年	令和27年	令和28年	令和29年	令和30年	令和31年	令和32年	令和33年	令和34年	令和35年
修繕工事費	0	73,464	0	0	0	710	0	0	2,354	0	30,018	44,976	0	0	12,095	2,772	0	0	2,494	122,442	830	38,940	2,481	0	0	785	0	0	608	30,944
修繕積立金累計	6,321	12,642	24,078	35,514	46,950	58,386	69,822	81,258	92,694	104,130	115,566	127,002	138,438	149,874	161,310	172,746	184,182	195,618	207,054	218,490	229,926	241,362	252,798	264,234	275,670	287,106	298,542	309,978	321,414	332,850
工事費累計	0	73,464	73,464	73,464	73,464	74,173	74,173	74,173	76,527	76,527	106,545	151,522	151,522	151,522	163,616	166,388	166,388	166,388	168,882	291,324	292,160	331,100	333,580	333,580	333,580	334,366	334,366	334,366	334,974	365,918
修繕積立金残高	39,632	-27,511	-16,075	-4,639	6,798	17,524	28,960	40,396	49,478	60,914	42,332	8,791	20,227	31,663	31,005	39,669	51,105	62,541	71,483	-39,523	-28,923	-56,427	-47,471	-36,035	-24,599	-13,949	-2,513	8,923	19,751	243

●長期修繕計画書