

理事会広報

2004.6月

No. 6

若葉台第一住宅
管理組合理事会

国土交通省平成16年6月3日付け発表資料による情報(原文のまま)をお知らせします。

この情報の詳細は、管理組合ホームページ <http://www.wakaba1.com> に pdf 形式で掲載する予定ですので、興味のある方は、そちらをご覧ください。

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の作成

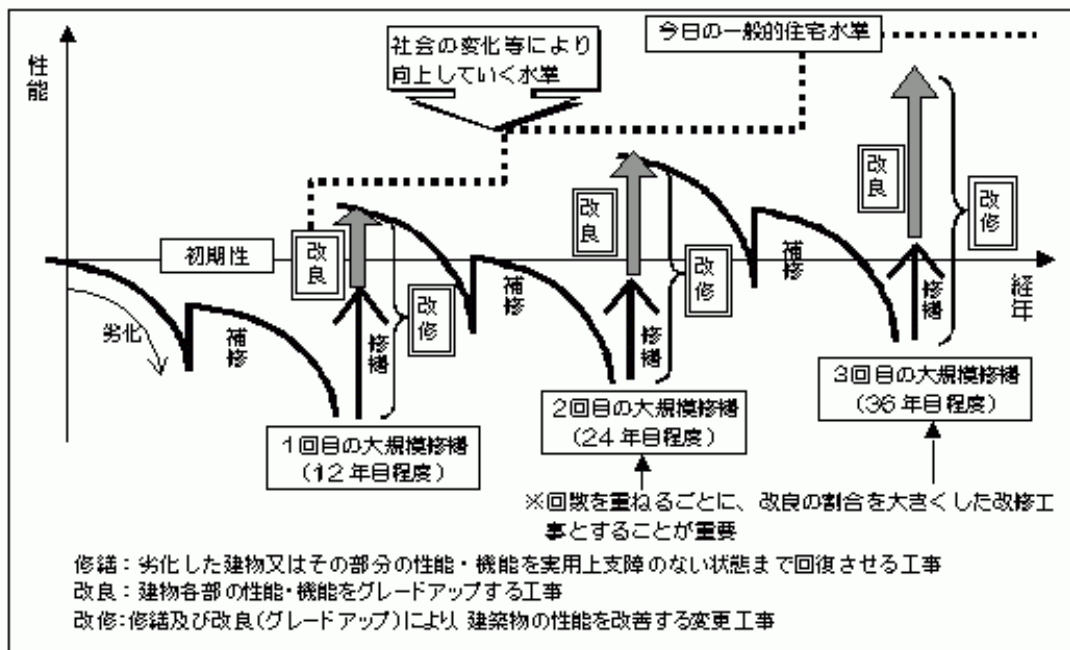
マンションは、その戸数が平成15年末時点で約447万戸に上り、国民の約1割が居住する都市の居住形態として広く普及しましたが、一方で、老朽化や陳腐化したマンションが増えつつあり、今後、その数はさらに急速に増加することが懸念されます。

マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善し、その資産価値を維持していくためには、大規模修繕や改修、建替えなどによる「マンション再生」を進める必要があることから、国土交通省では、マンション再生の推進に向けた取り組みを行っているところです。

こうした取り組みの一環として、マンションの居住環境の維持・向上、長寿命化のためのマンション共用部分の改修の手法等について取りまとめた「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成しましたので、お知らせします。

改修によるマンション再生の重要性

建築後一定の年数の経過したマンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の維持・回復のみならず、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップする改良工事を適切に実施することが重要。特に、マンションで一般化している大規模修繕工事は、修繕と呼ばれているが、その実施回数を追うにつれ、改良の割合を大きくした改修工事として実施することが必要。



改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

改修によるマンション再生手法が広く普及するよう、改修の手法等に関する情報を管理組合及び管理組合を支援する専門家等に提供することを目的として作成。

数回目の大規模修繕を迎える建築後 30 年程度のマンションを想定し、マンションの性能をグレードアップする改修工事の主な内容・工法の情報を提供。

大規模修繕等の計画修繕の際に、各構成部位の性能をアップする工事を織り込んでいくことが、マンション改修の基本と考えられることから、大規模修繕の工事項目毎に想定されるグレードアップ工事の内容・工法の情報を提供。

一方、大規模修繕の工事項目は建物の初期性能の影響を受けることから、大規模修繕に取り上げられる工事項目についての改修だけでは、既存性能の水準のグレードアップに留まるため、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する大規模な改修工事の内容・工法の情報を提供。

あわせて、改修工事の想定される概算コスト、建築基準法等の建築基準関連規定及び区分所有法上の手続き、マンション改修に係る補助、融資等の参考情報を提供。

マニュアル本文の構成

- [表紙・はじめに・目次 \(53KB\)](#)
- [第1章 マンション管理の基本と改修による再生の重要性 \(171KB\)](#)
- [第2章 計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事 1 / 3 \(1,007KB\)](#)
- [2 / 3 \(690KB\)](#)
- [3 / 3 \(319KB\)](#)
- [第3章 増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事 \(877KB\)](#)
- [第4章 改修によるマンション性能の総合的改善 \(85KB\)](#)
- [参考 法律上の手続きと補助・融資等の制度](#)

* 管理組合理事会においては、上記詳細資料を保有しております。
なお、この情報源は、当管理組合コンサルタント契約をしております「宮城秋治」先生からパブリックコメント（国土交通省等の政府機関が法律等決める前に広く国民から意見徴集する手段）の段階で情報をいただいていた内容が、正式に国土交通省から発表されたため、理事会広報として、管理組合員の皆様に情報共有のためにお知らせするものです。

理事会として来年度提案予定の大規模修繕実施計画に反映していきます。