

2022年8月19日

報道関係者各位

〒890-0081 鹿児島市唐湊1丁目15-12

エム管理不動産 代表 永田安修

(マンション管理士)

**国土交通省令和4年度マンションストック長寿命化等モデル事業に、
九州初・弊社提案の大規模修繕工事計画が採択されました。**

エム管理不動産 代表 永田安修(ながたやすのぶ)は、マンション管理士として、これまで分譲マンション管理組合の顧問・アドバイザー・外部理事を務め、管理組合の皆様のサポートを行ってきました。この度、顧問を務める分譲マンション管理組合へご提案した大規模修繕工事に向けた計画が、国土交通省主催の「マンションストック長寿命化等モデル事業」として採択されたことをお知らせいたします。

■マンションストック長寿命化等モデル事業とは(国土交通省 HP より抜粋)

我が国におけるマンションストックは約 675 万戸(令和2年末現在)にのぼり、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっています。このうち、築 40 年超のマンションは約 103 万戸であり、10 年後には約 232 万戸、20 年後には約 405 万戸と、今後急増することが見込まれており、建設後相当の期間が経過したマンションでは、建物・設備の老朽化等が生じており、維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの促進が求められています。

こうした状況を踏まえ、今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替によるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等にあたって、「政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、工程計画、維持管理の点で総合的に優れた先導的な再生プロジェクト」を公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国への普及展開を図ります。

■対象マンションの概要

鹿児島市内、築 45 年、地下1階地上4階建 24 戸の分譲マンション。

漏水事故が頻発し給排水管の更新が必須であるが、既存の電気温水器の使用者が約4割であり、継続使用などの点で合意形成上の課題がある。

水道は高置水槽方式。揚水ポンプの故障、高架水槽の劣化も生じている。

■本計画の特徴

1. 専有部分の水回りリフォームを合わせて提案

ガス給湯に統一する工事方法を検討していますが、反対意見の方のために、ガス給湯に交換するデメリットを上回る、メリットを提示します。ガス給湯に交換したついでに、専有部分の水回りのリフォームも一緒に行うプランを提案する予定です。

2. 今後リフォームしやすい形に

給排水管更新工事に耐久性のある素材を使用することは勿論、この先居住する人が最新の住設を入れやすいように既存の設備を整備します。

3. 高架水槽方式から直結増圧式へ変更し、空きスペースを防災活動に利用

貯水槽に溜めた水を屋上高架水槽へ揚水ポンプで揚げ分配しているが、水道本管からの直結増圧型に更新すれば、水槽メンテナンスが不要となります。また貯水槽を撤去し、空いたスペースに災害用備蓄倉庫を設置するなど活用方法を検討します。

4. 管理組合合意形成のための取り組み

必要に応じて管理規約の改正、管理組合の合意形成のために、マンション管理士として運営のコンサルティングを行い、必要に応じて管理規約改正等のサポートを行います。

5. 地域のコンサルタント、施工業者による地産地消の大規模修繕モデル

現在給排水管の大規模修繕を主導しているのは主に大手管理会社・大都市圏のコンサルティング会社ですが、敢えて地元のコンサルタント・企業が主導で行い、分譲マンション大規模修繕のノウハウを地元企業に浸透させたいと考えています。管理組合と、地元のマンション管理士が主体となり、地元の施工会社が行う、地元でのコンサルティング経験と実績を作ること。それが鹿児島県内で最も近い未来に急増する高経年マンション問題を解決するモデルケースになりうると考えています。

分譲マンションの大規模修繕は、外壁塗装等の共用部分のみについては広く行われていますが、専有部分もかかる給排水管については、合意形成の難しさからほとんど行われておりません。

数年前まで活動もなかった分譲マンション管理組合の組合員が、顧問マンション管理士を活用し、管理組合主体となって大規模修繕を行うところまで成長しました。

高経年マンション再生の、地産地消の取り組みに是非ご期待ください。

【会社概要】

エム管理不動産 代表 永田安修(マンション管理士・不動産業・行政書士)

〒890-0081 鹿児島市唐湊1丁目 15-12

TEL099-254-6002/FAX099-254-6004/HP <http://www.emkanri.com/>

【参考】

① マンションストック長寿命化等モデル事業について

国土交通省・マンションストック長寿命化等モデル事業

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html