

分譲マンション維持管理 アドバイスブック



— 明るいまんションライフのために —



彩の国
埼玉県



2018年1月1日現在、埼玉県内の分譲マンションの総戸数は約43万7千戸となっており、そのうち約14万3千戸が建築から30年以上経っています。

2013年の国土交通省のマンション総合調査では、マンションに「永住するつもりである」が52.4%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」17.6%を大きく上回っており、マンションを終の棲家と考えることが一般的になってきました（1980年の調査では「永住するつもり」が21.1%、「住み替えるつもり」が57.0%）。

マンションは、適切に維持管理することによって、より長く住み続けることができます。

一方、適切に維持管理されないマンションは、「修繕工事がなされない→建物の老朽化が進む→空き室が増える→スラム化する」などといった、負のスパイラルに陥る危険性があります。

しかしながら、マンションは、複数の人が一つの建物を共同で所有して生活するため、自分一人の意志ではマンションの管理を行うことはできません。

マンションを長持ちさせるためには、管理組合や区分所有者でマンションの将来について話し合い、管理に取り組むことが重要です。

このアドバイスブックは、マンションの適切な維持管理のため、知っておくべきポイントを分かりやすくまとめたものです。

現在の管理を見直すため、そしてマンションの将来を考えるために、ぜひこのアドバイスブックをご活用ください。



目次

はじめに 4

第1章 マンションの管理 5

1-1 日常の管理 5

1-2 マンション管理会社 6

1-3 外部専門家の活用 7

第2章 大規模修繕工事 8

2-1 長期修繕計画 8

2-2 大規模修繕工事とは 15

2-3 大規模修繕工事の実施方法 16

2-4 大規模修繕工事の流れ 17

2-5 耐震改修 23

第3章 建替え・敷地売却 24

第4章 高齢化への対応 25

4-1 住戸(専有部分)のリフォーム 25

4-2 管理組合の高齢化対策 28

相談窓口・支援制度 29

はじめに

●高経年化したマンションとは…

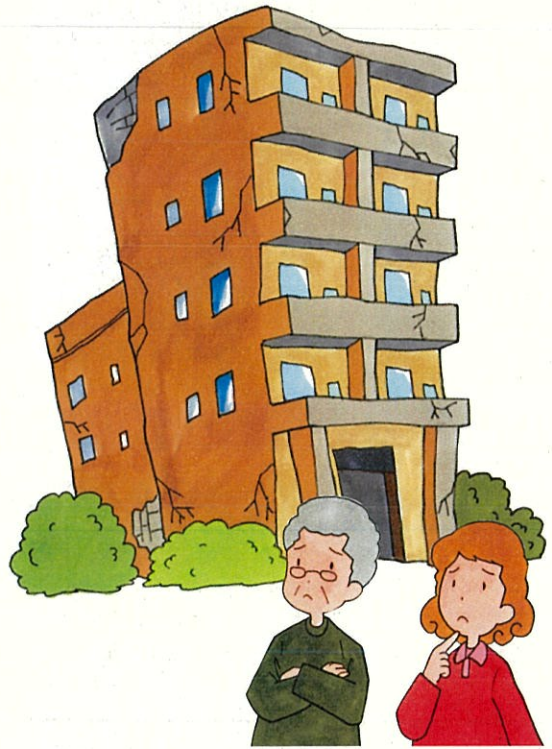
建築後、多くの年数が経過したマンション

●老朽化したマンションとは…

古く、使いづらい、建物や設備の修繕・改良がされていないマンション

目指すべきマンションとは、高経年化しても老朽化していないマンションです。

適切な維持管理をすることによって、マンションに長く住み続けることができます。



適切な維持管理とは

- ① 日常の維持管理 (P5 ~)
- ② 大規模修繕工事による維持管理 (P8 ~) を指します。

これらの維持管理には、区分所有者間の合意形成が必要です。