

令和6年 新年号

# 奈良県マンション管理組合 連合会 便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会  
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335  
E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)  
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和6年1月発行

地球温暖化による気候変動なのでしょうか、去年は「地球沸騰」が流行語大賞の候補にもなった猛暑の夏が終わったかと思えば、秋を感じる暇もなく一足飛びに冬がやってきました。連合会便り新年号をお届けします。会員の皆様、どうぞ今年もよろしくお祈りします。

## 築 25 年前後から設備改修に多額の費用が必要 多くの管理組合で修繕積立金値上げに悲鳴

ここ数年、奈良県の「マンション管理無料相談」で修繕積立金改定に関する相談が増え、多くの管理組合が修繕積立金の多額の値上げに悲鳴を上げています。これは、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」と「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（建替え円滑化法）」の一部改正に伴い、令和4年4月から「**マンション管理計画認定制度**」が開始されたことが背景にあります。マンション管理認定制度の認定基準の一つに「**長期修繕計画の作成及び見直し等**」という基準があります。

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンション管理計画の認定基準の5つのカテゴリーの一つ「**長期修繕計画の作成及び見直し等**」は以下の6つの項目からなっています。

1 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
2 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
3 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
4 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
5 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
6 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

奈良県内では、令和5年度に奈良市、大和郡山市、天理市でマンション管理認定制度の運用が開始され、生駒市やその他の市でも令和6年度の運用開始を目指し準備を進めています。

このような状況の中で大手管理会社を中心に管理マンションの管理組合に長期修繕計画の見直しと修繕積立金の改定（値上げ）を提案していることが背景にあると思われます。

令和2年度の「奈良県分譲マンション管理の実態調査」では、修繕積立金の戸当たり月額9,000円以上11,000円未満のマンションが26.3%、専有部分の面積当たり月額100円未満のマンションが33.1%で最も多くなっています。調査時の国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の修繕積立金の平均額の目安と比べてかなり低い水準です。

令和2年6月のマンション管理適正化法の一部改正に伴い、国土交通省は令和3年9月に「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を改訂し、修繕積立金の額の目安の見直しを行いました。次ページの表を参照してください。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

この表で5,000㎡以上10,000㎡未満のマンションの修繕積立金の目安の平均値は**252円/㎡・月**となっています。

機械式駐車設備があるマンションは、更に加算額をプラスしなければなりません。

機械式駐車場がある場合の修繕積立金の加算額は、次の計算式で計算することができます。  
**機械式駐車場の1台当り月額の修繕工事費(下表) × 台数 ÷ マンションの総専有床面積(㎡)**

【機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費】

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

当会に寄せられた長期修繕計画の見直しと修繕積立金の改定に関する相談では、見直し後の長期修繕計画に**機械式駐車設備の更新工事**があり多額の費用を要することから修繕積立金の額を大幅に引き上げる提案が管理会社からあり、組合員の高齢化もあり、これ以上の値上げに耐えられないという内容のものが多くありました。

更に築25年目前後からエレベーター、給排水管、電気幹線などの設備の更新工事が長期修繕計画で計画されます。いずれも多額の費用を要する工事で、しっかりした資金計画を立てることと、適切な工事の実施時期を見極めることが重要です。

## 設備の耐用年数と改修計画

下表は、国土交通省が令和3年9月に改訂した「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」に示されているマンションの設備の耐用年数についての資料で、管理会社や設計事務所が長期修繕計画を作成する時に参考にしています。

マンションの設備	修繕周期(取替)
機械式駐車設備	18～22年
昇降機(エレベーター)	26～30年
給・排水管	30～40年
貯水槽	26～30年
電気幹線	28～32年
ガス管	28～32年

管理会社や設計事務所が長期修繕計画の作成、見直しを行う場合、国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に基づき、各種設備の修繕、取替を計画します。設備の耐用年数はマンションごとに設置条件や機器の性能によって差があります。管理組合が行わなければならないことは、それぞれの設備の点検報告書や建築基準法に基づく定期報告で指摘される「**要是正**」や「**既存不適格**」などの

指摘事項をチェックし、設備更新の適切な時期を見極めることです。メーカーの見解を聞いてみることも有効で、長期修繕計画を鵜呑みにして不要不急の更新をしないことが重要です。

## 修繕積立金の値上げを抑える工夫

最近、テレビ・新聞で分譲マンションの修繕積立金値上げの問題を取り上げている番組や記事を目にする機会が多いと思います。ここ数年の資材費高騰により修繕費が上昇し、修繕積立金の額を従来の2倍、3倍に値上げせざるを得ないという背景があります。

国土交通省では、修繕積立金の急激な引き上げを抑制するため専門家による検討会を立ち上げ、今年度中の新しいガイドライン策定を目指しています。

当会に寄せられた相談の中で、**機械式駐車設備を平面化**し、維持費や更新費用の削減を考える管理組合が複数あり、平面化の工法（鋼製平面、埋め戻し）等で情報を共有しています。

給排水管の更新については、塩ビ管の場合は**定期的な内視鏡調査**で管の割れや勾配不良などの異常が無ければ取替えを先送りし、資金的に無理のない計画にするよう助言しています。

給水設備では、給水方式を**直結直圧（又は直結加圧）方式**へ変更することで設備更新費用を抑えることができます。当会では、情報交換の場となる交流会の開催を計画しています。

## ちょっと一息 和洋折衷“奈良基督教会”

近鉄奈良駅から東向商店街を南へ歩くと、三条通に出る手前に日本聖公会「奈良基督教会」があります。新型コロナの大流行が一段落し、奈良市内もインバウンド客が戻りましたが、この教会の前で足を止める姿をよく見かけます。

『現在の建物は(中略)昭和5年(1930)に竣工。本格的な西洋式教会の形式に則りながら、奈良公園の風致景観と調和するよう、全て和風意匠とする点に大きな特徴があります。古建築の要素を駆使した内部空間も秀逸で、昭和初期の近代和風建築として高い価値があります。会堂家具45点、正門1所、設計図面147枚もあわせて、会堂、親愛幼稚園舎が平成27年7月8日に重要文化財に指定されました。』(同教会説明板より)



### マンションは100年もつのか？

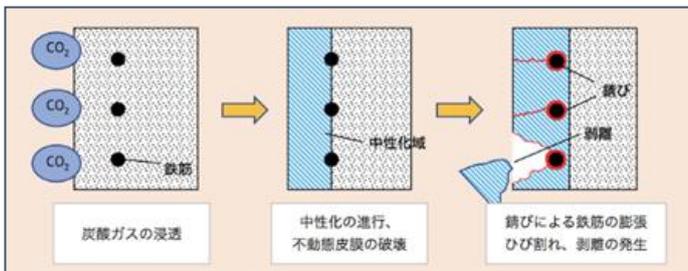
## コンクリートの中性化対策について

コンクリートの中性化を防ぎつつ、各種設備の耐用年数に応じた更新を繰り返していけば、100年マンションの実現も夢ではないのか？

コンクリートの劣化の原因の一つである中性化と、その対策について説明します。

### コンクリートが劣化する原因

コンクリートは、**セメント、細骨材（砂）、粗骨材（砂利）を混ぜ合わせたものに水**を入れて練り上げたものです。セメントの成分が水和によって水酸化カルシウムを多く生成し、pH12~13の強アルカリ性となっているのが通常の状態です。空気中の二酸化炭素がコンクリートの表面に接触すると、水酸化カルシウムと化学反応を起こして、水酸化カルシウムは中性の炭酸カルシウムと水へと変化し、コンクリートがアルカリ性を失う「中性化」が起こります。原因が空気中の二酸化炭素である限り、**コンクリートを空気から遮断する措置**をしなければ、空気がある場所では下図で分かるように中性化は必ず進行します。



中性化が進行し、アルカリ性が失われたコンクリートが鉄筋部分まで侵食すると、鉄筋に**錆**が発生し、錆からくる**膨張**、そして膨張によるコンクリートの**ひび割れ**につながります。更に、ひび割れから水が浸入し、錆の速度を加速させたり、**鉄筋を腐食**させたりもします。

ひび割れが進行すると建物内で水漏れが発生したり、コンクリート自体が表面剥離や崩落する危険性もあります。また、鉄筋の腐食はコンクリートの**耐荷力も低下**させます。

### コンクリートの中性化を防ぐ対策

中性化は二酸化炭素によって生じるので、二酸化炭素の接触を防ぐことが重要です。コンクリートの**表面を塗膜防水材などで被覆**することは大きな効果があります。また、**水セメント比を低下**させて内部の空隙を減らしたり、鉄筋までの**コンクリートの厚さを厚め**にして、

中性化しても鉄筋まで届きにくくする方法もあります。コンクリートの劣化の原因は中性化だけではないですが、コア法やドリル法などの試験で中性化を調べることができます。試験の結果、中性化していることが分かれば、**ひび割れ注入工法**で二酸化炭素を遮断して中性化を止めたり、**断面修復工法**やアルカリ性を回復させる**再アルカリ化工法**で中性化の除去をしたり、**電気防食法**や**鉄筋防錆材の活用**で鉄筋腐食の抑制が行えます。

## マンションの長寿命化を目指して

コンクリートは一般的に防水性能が高いと思われがちですが、外壁塗装や防水処理を行っているから防水性能を維持できており、コンクリート自体の防水性は低いです。鉄筋コンクリートの保護のためには定期的に塗装工事や防水工事を行う必要があります。

大規模修繕で塗装・防水工事を施す前に**下地補修（外壁補修・躯体補修）**を徹底的に行うことがマンションの長寿命化の実現につながります。

### 奈良県「マンション管理の無料相談」事例 2023年2月～12月受付11件の概要

- ① 2回目の大規模修繕について  
奈良市内マンション 153戸 築27年 区分所有者
- ② 管理員とのトラブルについて  
生駒市内マンション 130戸 築23年 区分所有者
- ③ 1回目の大規模修繕について  
大和高田市内マンション 71戸 築15年 管理組合役員
- ④ 管理会社が提出の工事費見積りについて  
大和郡山市内マンション 63戸 築23年 管理組合理事長
- ⑤ 建物の劣化診断について  
大和高田市内マンション 396戸 築39年 管理組合理事長
- ⑥ マンション長寿命化促進税制の申請について  
大和高田市内マンション 102戸 築25年 管理組合副理事長
- ⑦ 機械式駐車設備の平面化について  
生駒市内マンション 56戸 築25年 管理組合理事長
- ⑧ 分譲駐車場のトラブル、役員を選出について  
生駒市内マンション 42戸 築36年 管理組合理事長
- ⑨ ペット飼育、外壁塗装について  
大和郡山市内マンション 103戸 築44年 管理組合理事長
- ⑩ プレイロットの遊具の保守点検について  
奈良市内マンション 51戸 築40年 管理組合副理事長
- ⑪ 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の改定について  
奈良市内マンション 13戸 築32年 区分所有者



連合会のWEB情報を  
ご覧いただけます！

\*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

### マンション管理の無料相談会

\*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：[narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)（24時間受付）

ホームページ [奈良県管連](#) [検索](#)

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>