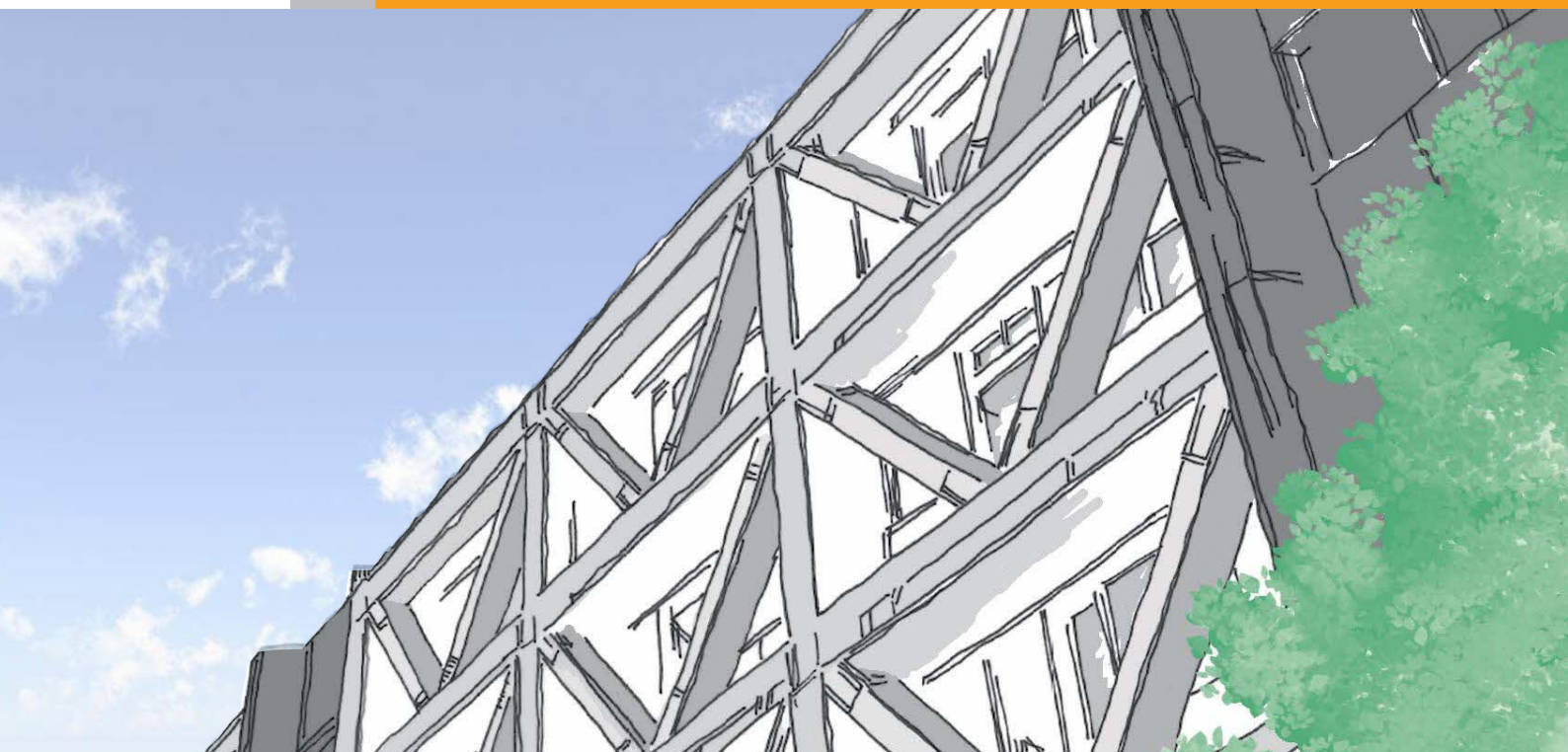


# 性能向上工事

## を進める際の工夫点

～先輩管理組合の工夫点をまとめました～



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構



# は じ め に

築40年以上の高経年マンションにおいて、マンションの管理組合は、マンションの将来についてできるだけ早く検討を開始することをお勧めします。（もちろんもっと前に検討を開始しても構いません。）

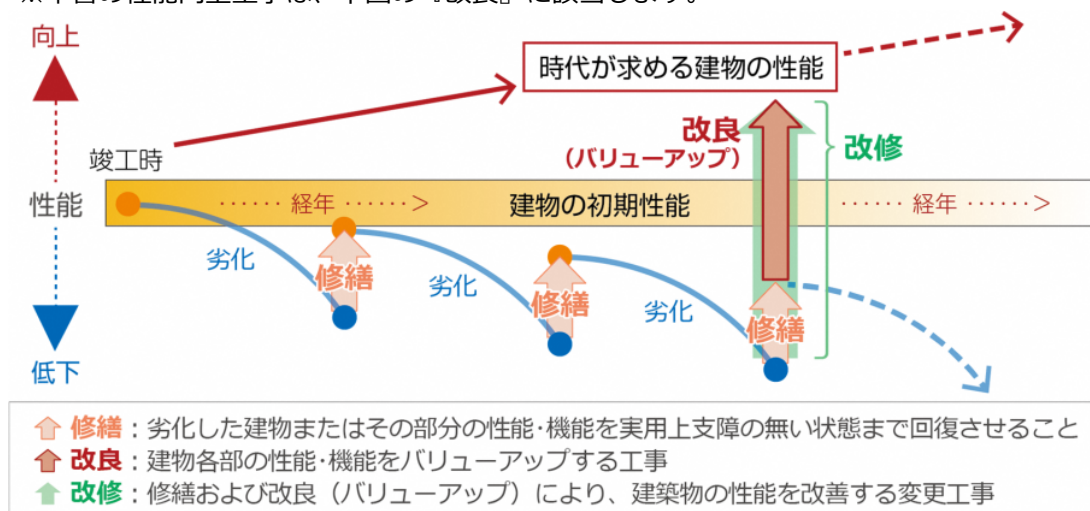
マンションの将来についての検討とは、例えば、築50年を超えて使い続けるのか、マンションを建て替えるのか、他の事業用地として土地を売却するのか等についてある程度の将来像を検討してそれを住民間で共有しておくことをいいます。この将来像によって、現在の管理組合が行うべき「備え」が変わってきます。

本書では、マンションをこれからも長く使い続ける場合に必要となる「性能向上工事」のポイントについて解説しています。

通常、分譲マンションの共用部分については、建物の基本的な性能を建築時点の水準まで回復させる、又は実用上支障のない状態まで回復させるために、一般的に12～15年程度の周期で修繕工事を行います（以下、「一般的な大規模修繕工事」といいます。）。

一方で、一般的な大規模修繕工事とは異なり、技術革新や生活様式の変容に応じて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を「性能向上工事」といいます。

※本書の性能向上工事は、下図の『改良』に該当します。



（「大規模修繕工事の手引き」P.50 より）

※分譲マンションについては、築40年以上の高経年マンションが増加傾向にあり、20年後には464万戸の高経年マンションストックが存在するようになっていわれています（2023年末時点。国土交通省調べ。）。

※一般的な大規模修繕工事を行う際の入門書として、住宅金融支援機構では2022年に『大規模修繕工事の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』（以下、「大規模修繕工事の手引き」といいます。）を作成し、ホームページ上で公表しています。





性能向上工事って、具体的にどんな工事なのかな。  
一般的な大規模修繕工事と何が違うのかな？

本書で取り上げるのは、性能向上工事のうち、概ね築40年以上を経過したマンションを更に長期にわたって使い続けることを想定して行う、大規模かつ高額な性能向上工事です。

具体的には、住まいの長寿命化や快適性向上に繋がる次のような工事を対象としています。

工事例	目的
耐震改修工事	・ 居住者の不安解消
省エネ改修工事（外断熱、サッシ交換等）	・ 居住者の快適性向上、光熱費削減
給排水管設備の改修工事と同時に行う給水方式の変更やスラブ下の配管をスラブ上化する工事等	・ メンテナンス費用の削減

⇒ [工事例について、詳しくは、「2 性能向上工事例の紹介」\(P.30\) をご覧ください。](#)

本書は、性能向上工事の進め方、一般的な大規模修繕工事と異なる注意点、アドバイスをもらう専門家の選定方法など、性能向上工事の検討初期から合意形成に至るまでの工夫、管理組合としてやるべきこと、考えておくべきことを記載しています。その中には、性能向上工事を実現した先輩管理組合の声もふんだんに盛り込んでいますので、ぜひご覧ください。

本書が、築40年以上経過したマンション、あるいは、2回目の大規模修繕工事を経験して高経年を意識しつつあるマンションの管理組合さまが、性能向上工事の検討を始める際の参考になれば幸いです。

基本的な工事の流れは大規模修繕工事と同じです。  
性能向上工事を進めるポイントを見ていきましょう！



# 性能向上工事を進める際の工夫点

～先輩管理組合の工夫点をまとめました～

## 目次

1	性能向上工事を進める際の工夫点	1
	(1) 一般的な大規模修繕工事と性能向上工事の相違点と注意すべきポイント	1
	(2) 性能向上工事の進め方	3
	(3) 各段階の工夫点	5
	① 将来ビジョンの素案の検討	5
	② 体制づくり	6
	③ 専門家の選定	10
	④ 基本計画	12
	⑤ 資金計画	16
	⑥ 施工会社の選定	19
	⑦ 合意形成	21
	⑧ 振り返り（将来への備え）	25
2	性能向上工事事例の紹介	30
	(1) 耐震改修工事	30
	(2) 省エネルギー工事	32
	(3) 給排水管工事等	34
3	参考情報	36

# Memo

Lined writing area for the memo page.

