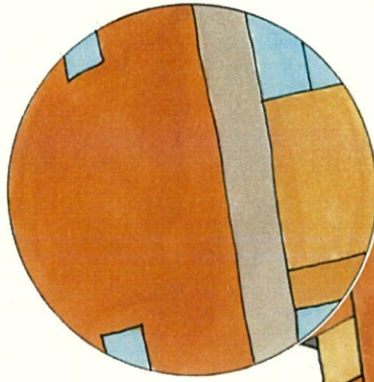


2-1 長期修繕計画

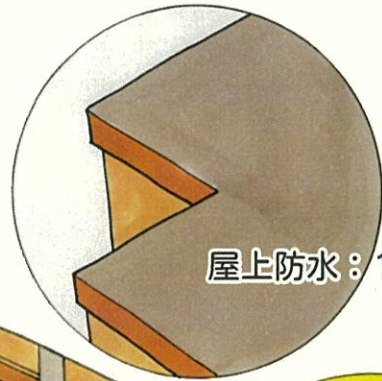
マンションを長持ちさせるには、適切な時期に修繕を行うことが重要です。

マンションの各部位の修繕・交換周期

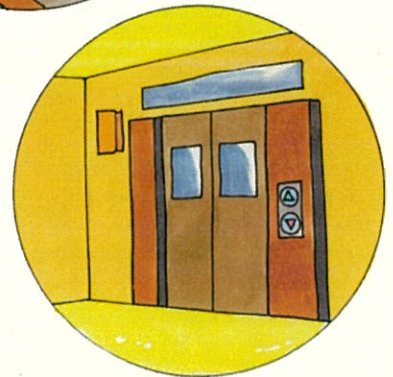
※年数はおおよその目安です。



外壁：10～15年



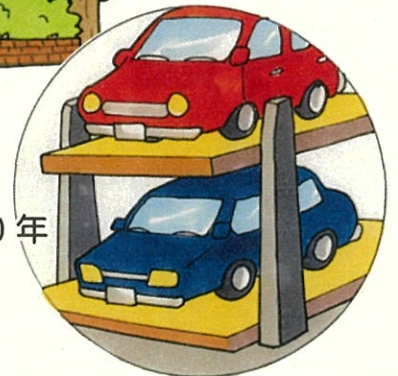
屋上防水：10～15年



エレベーター
補修：12～17年
交換：25～30年



鉄部塗装：3～5年



機械式駐車場
補修：5年
交換：15～20年

他 給排水設備：15～20年
ガ ス 管：20～30年

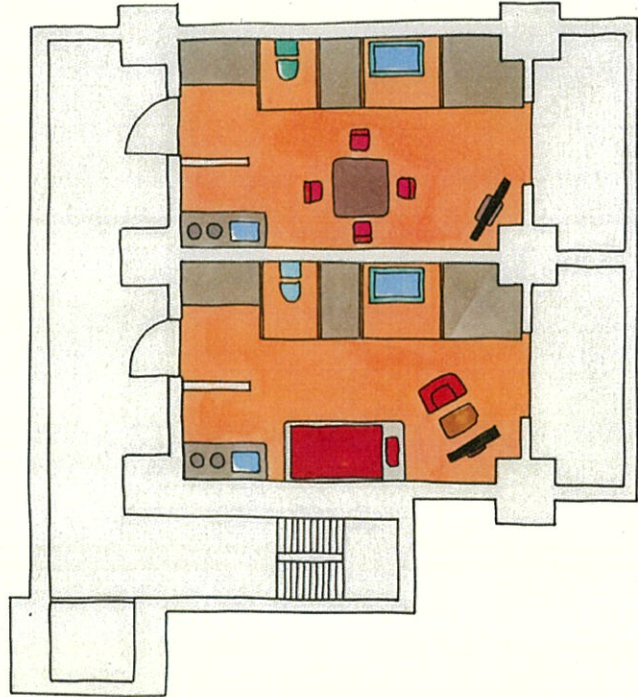
参考：国土交通省「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

● 専有部分と共用部分

専有部分

各住戸の壁紙から内側の部分。

専有部分は個人の所有物です。

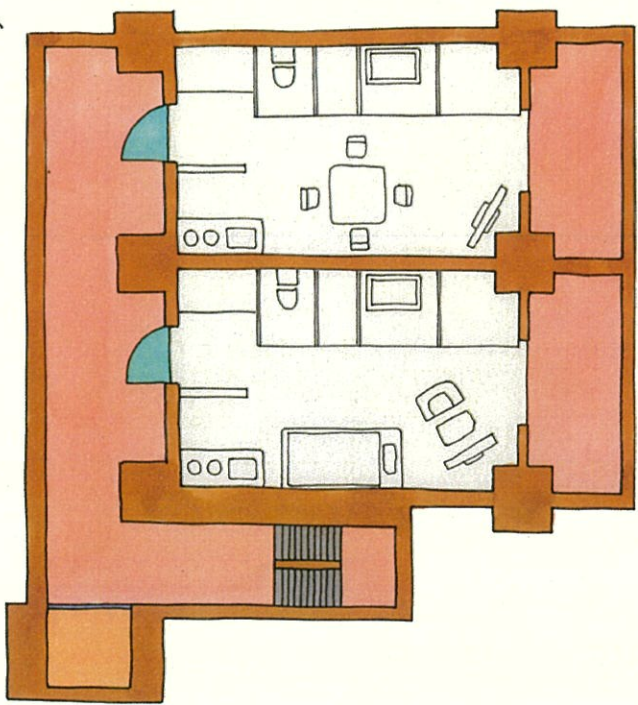


玄関扉は、錠の部分と扉の内側の塗装のみ専有部分です。

共有部分

エレベーター、廊下、ベランダ、隣の住戸との境の壁や床下・天井上の建物の構造部分、敷地など、各住戸部分以外のすべての部分。

マンション所有者全員による共同所有物です。



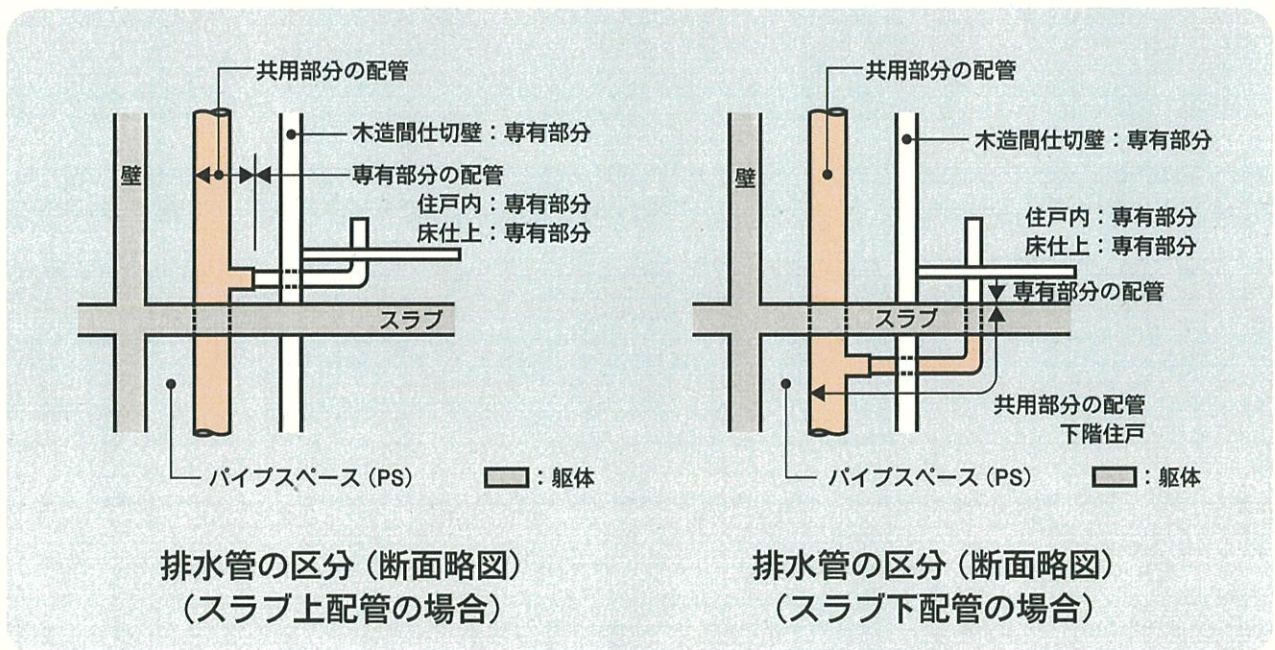
玄関扉・窓ガラス・サッシなども共用部分です。

●配管の区分

専有部分の床下の給水管及び排水管は専有部分とされています。(天井のスラブ上に設置されている排水管は、共用部分とされています。)

また、給水管及びガス管は、パイプスペースの中のメーターから住戸側は専有部分で、メーターから外側は共用部分とされています。

なお、管理規約に別の定めがある場合にはそれに従います。



【国土交通省「マンション管理標準指針」より抜粋】


専有部分と共用部分の区分があいまいであると、トラブルの元になります。

皆さんのマンションの管理規約では定められているでしょうか。

管理規約でこれらの区分が定められていないようであれば、明確に定めておきましょう。

管理規約の見直しに当たっては、国土交通省が管理規約のモデルとして作成した「マンション標準管理規約」を参考にするとよいでしょう。

マンション標準管理規約

検索 

※「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の3つの型があります。
ご自身のマンションに応じてご利用ください。

●こんな症状はありませんか？

修繕の目安時期にとらわれず、日頃から建物の傷み始めた部分がないか、目を配ることが大切です。

例えば、以下の箇所を確認しましょう。

・床防水

水たまりや床のひび割れは漏水の原因になります。

定期的に点検を行い必要に応じた修繕を行いましょう。

・外壁塗装

外壁のひび割れに注意しましょう。

ひび割れが大きくなると、雨水が浸透しやすくなり、外壁の浮きや落下の原因となります。

白い物体が表面に浮き出てくる^{はっか}白華現象や、鉄筋のサビが流れ出ている箇所にも注意しましょう。

また、鉄筋が露出している場合は非常に危険な状態ですので、すぐに修繕が必要です。

・外壁の剥落

マンションのコンクリート片の剥落は、通行人も危険に巻き込む可能性があるため、早急な修繕が必要です。

・鉄部塗装

階段やベランダの手すりやドア、非常階段など建物の外部に使用されるケースが多くあるため、腐食が進行しやすい部分です。

鉄部のサビや腐食がすすむと、階段が抜け落ちたり手すりが外れたりという危険性が生じますので、早めの点検・修繕が重要です。

その他、屋上防水の劣化や、軒裏天井のはがれや膨れにも注意しましょう。

●みなさんのマンションには長期修繕計画はありますか？

修繕費用をその都度集めるのでは、区分所有者や住民の生活に影響するだけではなく、未納等により費用の不足が発生してしまうおそれがあります。

したがって、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用を示した長期修繕計画を作成し、計画に基づき修繕費用を集め、修繕を実施する必要があります。

実際には、外壁塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事は、1回目を築11年～15年、2回目を築26～30年に行っているマンションが多いようです※1。長期修繕計画はこの大規模修繕工事が2回含まれる期間で設定しましょう。

※1 出典：「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」

(2018年公表、国土交通省)

なお、一つの目安であり、マンションごとに異なります。

●長期修繕計画を定期的に見直していますか？

長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるため、5年程度ごと※2に調査・診断を行い、その結果に基づき計画を見直すとよいでしょう。

また、これと連動して修繕積立金の額も見直す必要があります。

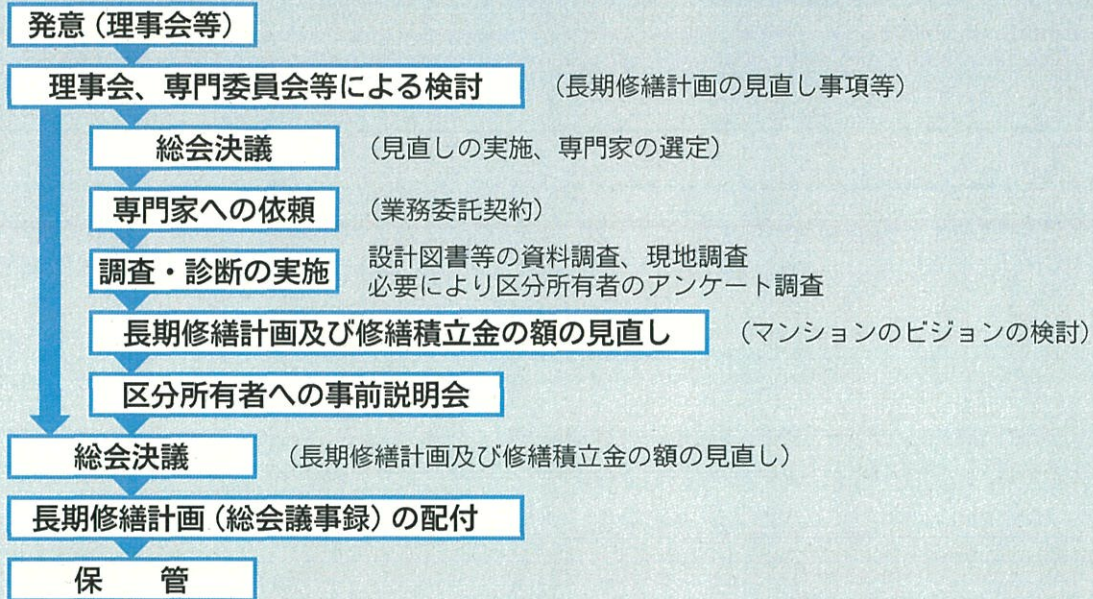
※2 出典：「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

(2008年6月策定、国土交通省)

(公財) マンション管理センターが運営している「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」(有料)を利用して概略の長期修繕計画を作成し、参考にすることもよいでしょう。

比較することで、自分のマンションの長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切か、また、どのような見直しが必要かチェックできます。

長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順



【国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」より抜粋】

●専門委員会

大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しの際などは、検討から実施まで長い期間を要します。短時間でメンバーが交代する理事会では継続的な取組が難しいため、対策として専門委員会を設置することが考えられます。

ただし、専門委員会の役割はあくまで理事会のサポートです。

- ・委員には区分所有者のほか、マンション管理士等の専門家や管理組合団体、コンサルタントを構成員とするのもよいでしょう。
- ・また、理事会との連携を密にするため、理事を構成員とするのもよいでしょう。
- ・幅広い年齢層など、様々な立場の区分所有者をメンバーに含めることが望まれます。

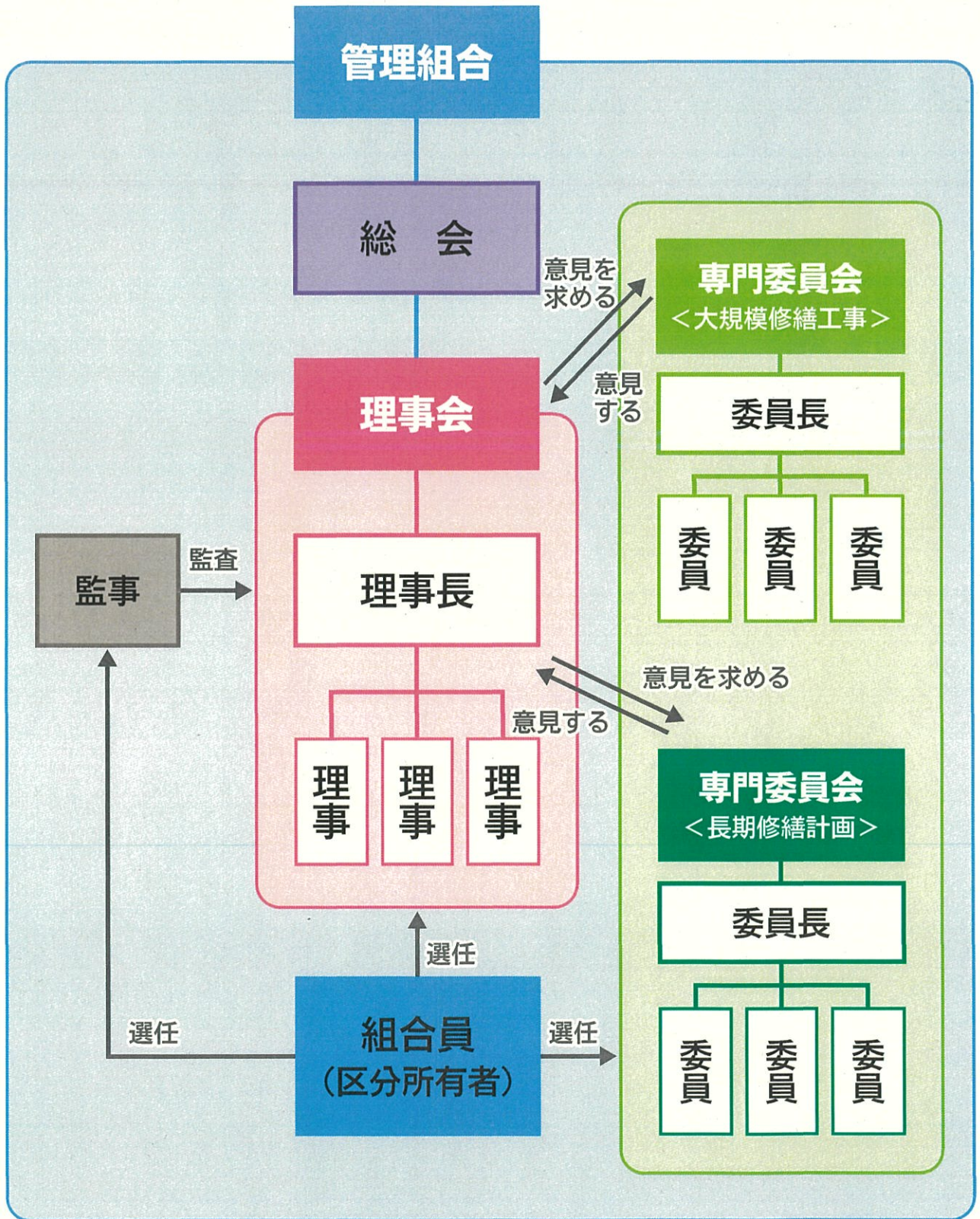
●専門家の選定

長期修繕計画の見直しや、調査・診断の業務は、専門家を活用することが考えられます。

専門家としては、建築士事務所等が挙げられます。

依頼する業務の内容を明確にして見積りを依頼し、ヒアリングを行い実績や熱意等を参考に決定するのがよいでしょう。

管理組合内の関係図



2-2 大規模修繕工事とは

大規模修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて行う、共用部分の大掛かりな修繕工事です。

周期はマンションによって異なりますが、1回目を築11年～15年、2回目は築26～30年に行っているマンションが多いようです。

マンションに求められる性能・機能は、設備機器の進歩等により年々高まっているため、高経年マンションでは性能・機能面での陳腐化が進行し、居住水準の低下を招きます。

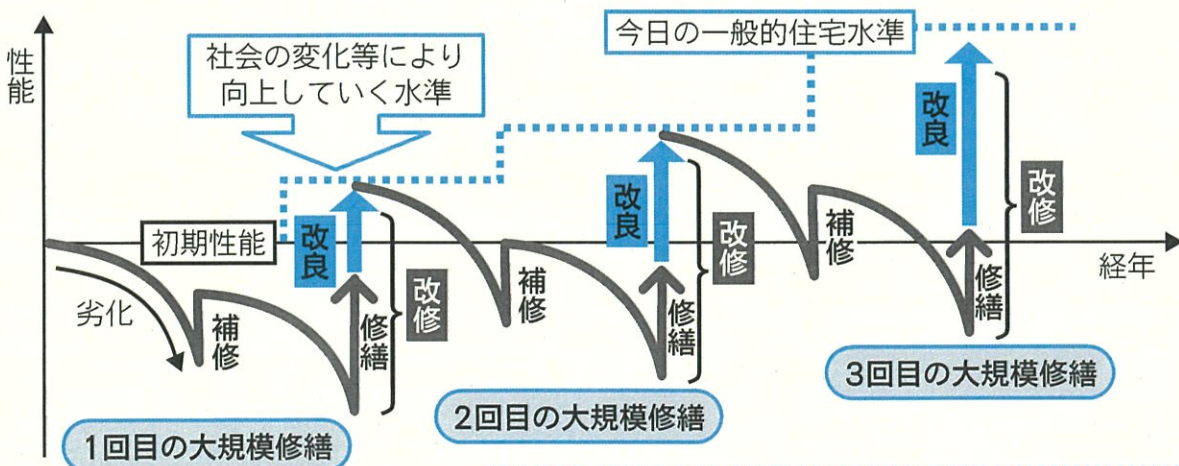
修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップ(改修)し、住みよいマンションにしていくことが重要です。

マンションを長持ちさせていくためには、計画的な修繕が必要です。

【高経年マンションの陳腐化の例】

- ・省エネ仕様になっていない
- ・バリアフリーでない
- ・オートロックでない
- ・駐輪場等が不足している
- など

計画修繕と改修の重要性



回数を重ねるごとに、改良の割合を大きくした工事にするのが重要

初期性能：新築時における性能

劣化曲線：性能の劣化を表す線

補修工事：初期性能までは回復しないが性能を実用上支障のない水準に戻す工事

修繕工事：初期性能までに回復する工事

改良工事：時代のニーズに合わせて初期性能以上に性能を向上させる工事

改修工事：改良と修繕を併せて行う工事

国土交通省「改良によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を基に作成

2-3 大規模修繕工事の実施方法

大規模修繕工事の実施には、大きく分けて2つの方法があります。

① 設計監理方式

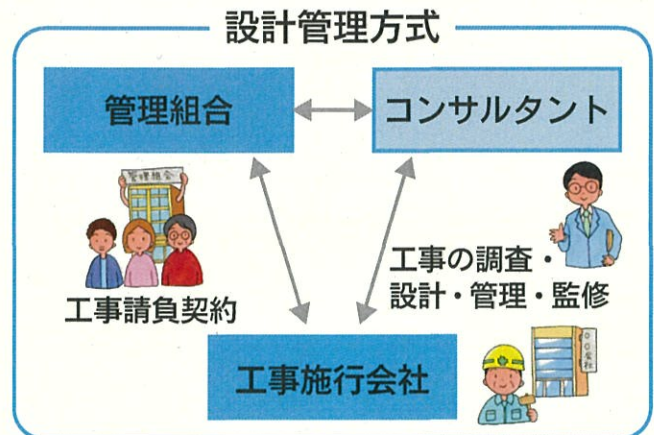
コンサルタント（コンサル）に設計・工事監理等を依頼する方式。

😊 メリット

- ・設計と施工が分離しているため、必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。
- ・管理組合の立場に立った工事監理が行われる。

☹️ デメリット

- ・マンションの規模が小さい場合、相対的に費用が高くなることがある。
- ・コンサルの資質により、業務内容に格差が出やすい。



② 責任施工方式

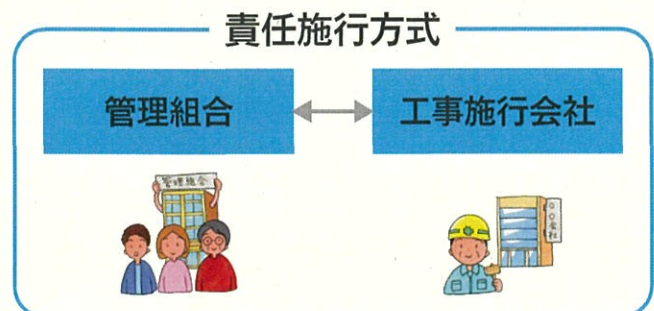
設計監理、施工の全てを1者に依頼する方式。

😊 メリット

- ・初期の段階から工事実施手順等に配慮した検討を行うことができる。
- ・全てを1者に依頼することで各種の対応もワンストップで行える。

☹️ デメリット

- ・見積を比較検討する上で、一定の工事仕様書や内訳書が無い場合、内容の適切性や金額の妥当性の判断が難しい。
- ・第三者による工事監理がないため、工事仕様や施工品質の評価を管理組合主体で行わなければならない。




どちらの方式を採用するにせよ、信頼できるパートナーを探すことが重要です。方式の決定やパートナーを探す際、管理組合内の合意形成の支援等を得る上で、マンション管理士を活用することが考えられます。

2-4 大規模修繕工事の流れ

主な流れ（ここでは設計監理方式を想定しています。）

大規模修繕工事委員会の設置




大規模修繕工事の実施にあたっては、専門委員会（P13）の設置が望まれます。

大規模修繕工事委員会（修繕委員会）では、施工業者等を選んだり、工事内容の打合せをしたり、区分所有者向けの説明会を開催したりします。

また、工事中は、区分所有者の要望の窓口となります。

コンサルの候補選定




大規模修繕工事は多大な費用と時間、そして専門的・技術的知識を要するため、コンサルの協力を求めることが考えられます。コンサルには、調査・診断、修繕設計、工事監理などの専門的、技術的、実務的な部分を委託します。

まず、公募や紹介等により複数の候補者を選びます。コンサルの選定に当たっては、過去大規模修繕のコンサルティング業務を行った実績や、大規模修繕工事を終了した他の管理組合の評価を参考にするとよいでしょう。

コンサルに求める能力は次のようなものが想定されます。

- ・建物等の劣化状況等を把握するための調査・診断が実施できること
- ・工事仕様書や修繕図面が作成できること
- ・施工会社の選定に当たり、客観的で適切な助言や協力ができること
- ・管理規約の改正等の検討や提案ができること
- ・資金計画、借入金等に関する助言ができること
- ・区分所有法、建築基準法、その他必要な法令に十分な知識があり、必要な手続に関する助言ができること。

見積依頼、ヒアリング



ヒアリングを通して、分かりやすい説明能力を持っているか、担当者の人柄や熱意やコミュニケーション能力はどうかチェックし、信頼できるコンサルを選定しましょう。

総会の開催

コンサルが内定したら、総会で議決しましょう。
議決要件は区分所有者及び議決権の各過半数が一般的ですが、各マンションの管理規約によって異なります。自身のマンションの管理規約を確認しましょう。

業務委託契約

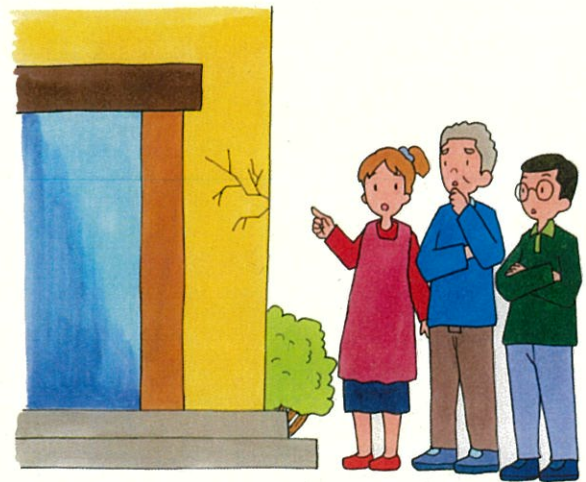
調査診断

どこが、どの程度傷んでいるのかを調べ、施工時期の妥当性や、修繕方法、必要な工事の範囲と改修仕様を決めます。

修繕・改修して欲しい箇所などを住民へアンケートするのもよいでしょう。

管理組合の資金計画や合意形成に必要な期間を考えると、長期修繕計画に定められた工事実施時期の2年ほど前に行うのが望ましいと考えられます。

また、予算は限られています。優先順位をつけましょう。



設計

- ・設計では、実際に採用する材料・工法を定め、工事を行うための設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。
- ・工事内容を定める上では、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、仮住居への引越しの必要性の有無など、工事による日常生活への影響の検討も必要となります。



業者選定

大規模修繕工事を終えた他の管理組合から推薦を受ける方法、公募等の方法がありますが、公正さや透明性を確保する上では、建設業界紙やマンションの専門紙での公募等の方法が望ましいでしょう。各社に見積書を提出させ、見積内容、単価等チェックし、大規模修繕工事の予算と、想定される施工費との比較検討を行います。見積書の金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、修繕委員会は施工業者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。こうした検討を行い、最終的に最も適切な施工業者を選定します。

●施工業者の選定のポイント

- ・見積金額はもちろん、施工会社が施工管理体制やアフターサービスの体制を整えているか(安すぎるものに対しては慎重な判断が必要です。)
- ・会社の修繕実績、経営状態などかどうか
- ・倒産した場合などに対応する工事保証や、工事の瑕疵が判明した場合に対応する瑕疵保証、また、任意の瑕疵保険に加入しているか
- ・分かりやすい説明能力を持っているか、担当者の人柄や熱意やコミュニケーション能力はどうか



合意形成

改修に向けた合意形成最大のポイントは、資金計画です。修繕積立金の残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、また、借入れをした場合や一時金を徴収する場合などの内容について十分に検討した上で合意形成をする必要があります。



住民説明会

最終的な決定は総会の議決で行います。総会の開催に当たっては、事前に住民説明会を実施すると、総会でスムーズに議決できます。



総会決議

議決要件は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の場合と過半数の場合があり、各マンションの管理規約によって異なります。自身のマンションの管理規約を確認しましょう。



契約

例えば、共用部分に大きな変更を伴う場合は、一般的に区分所有者及び議決権の各4分の3以上が必要です。



説明会

まずは施工会社から施工実施計画を提出させます。その後、区分所有者等への説明会を開催し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意事項等に関する説明を行います。



定例会議

工事の適切な実施に向けては、工事の進捗状況を厳正にチェックするコンサルの役割が非常に重要となります。工事期間中は、修繕委員会、施工業者、コンサルによる報告会を月2回以上は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

また、施工状況について、どこで何を行っていて、今後どうなるのかなど、区分所有者等に対してできる限り分かりやすく広報しましょう。



中間検査及び竣工検査

工事工程や施工状況のチェックは日常的に行いましょう。また、外壁等の下地補修工事が終了した時点など工事期間中の重要な時期には、修繕委員会やコンサルの立会いの下で、中間検査を行いましょう。施工が最終工程を終えた時点では、竣工検査（足場解体前検査及び全工事が完了した時点での最終検査）を行います。



竣工図書の受領

修繕委員会は、竣工後できるだけ速やかに、竣工図書の引渡しを受ける必要があります。竣工図書には、工事請負契約書（本文のコピー）、保証書、アフターケア体制リスト、完了確認書、竣工写真などがあります。



アフターサービス

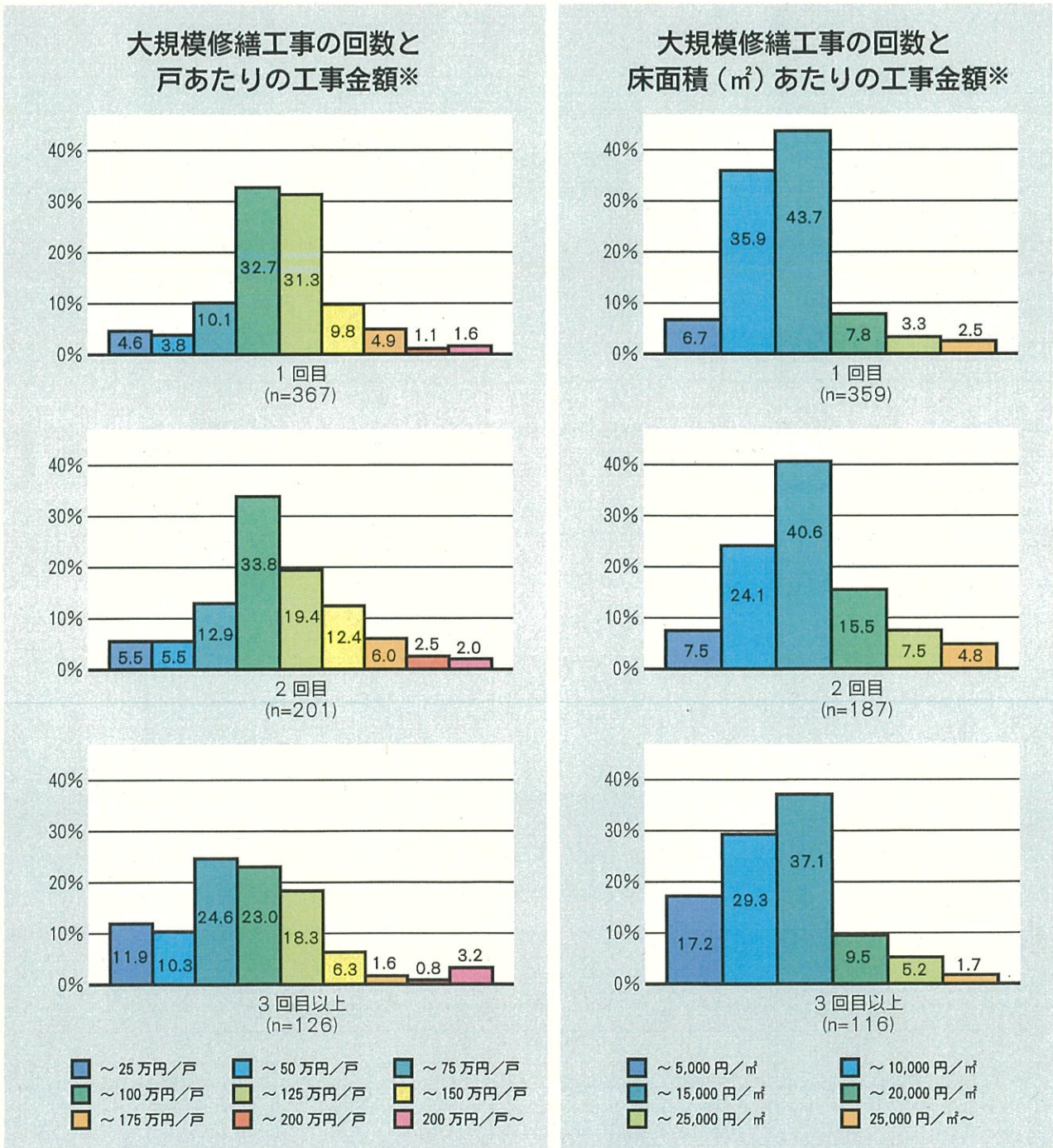
工事終了後、施工業者に、契約で定めた一定期間内に建物の点検を行わせましょう。欠陥があれば無償で補修を行わせます。施工業者からの連絡がない場合には催促の連絡をしましょう。また、点検の際、コンサルに立会いを依頼するとよいでしょう。

●大規模修繕工事の金額について

国土交通省の調査（「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」（2018年公表））結果です。

参考にしてください。

なお、一般的に、同一のマンションであれば、1回目より2回目、2回目より3回目と修繕費用は増加していきます。



●悪質なコンサル業者に注意！

格安のコンサルタント料金で受託し、自社にバックマーゲンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行うなど、悪質なコンサルタントがいます。

安すぎるコンサルタント料金には注意しましょう。

<相談窓口>**●公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター**

(住まいるダイヤル)

URL : <https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

TEL : 0570-016-100

※ 施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

●公益財団法人 マンション管理センター

URL : http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

建物・設備の維持管理のご相談

TEL : 03-3222-1519

長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施には、建築などの専門的な知識や技術が必要なので、マンション管理士や建築士事務所、施工会社等の力を借りることになります。

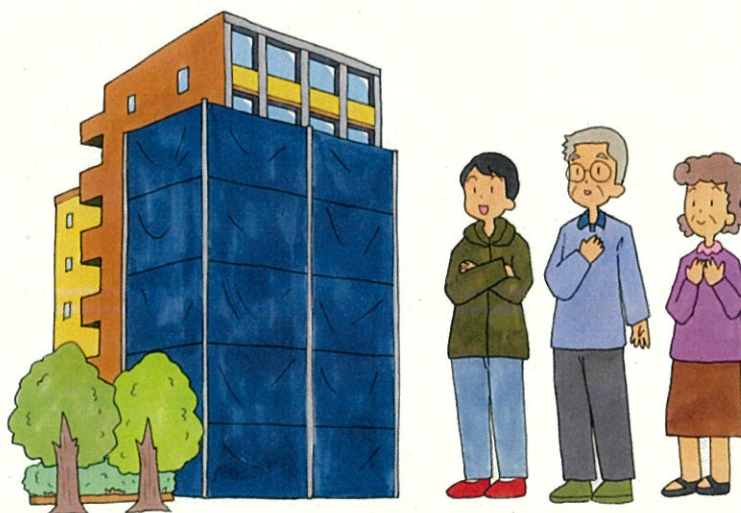
しかし、わからないからといって「すべておまかせ」という状態にしてしまうと、手抜きをされたり不必要な工事をされたりということにもなりかねません。

マンションの修繕を行う主体はあくまでもマンション所有者全員、つまりは管理組合です。

自分たちの所有物であるマンションをどのように修繕(改善)したいのか、ということ常々頭に置いて、計画や工事の内容をしっかりと確認しましょう。

2-5 耐震改修

1981（昭和56）年に建築基準法が改正され、現在の耐震の考え方（新耐震基準）が定められました。1981（昭和56）年以前に建設された建物は、耐震性能が十分でない可能性があるため、耐震診断や耐震改修工事などにより、建物の構造上弱い部分をチェックし、補強しておく必要があります。



●大規模修繕や耐震改修工事等を実施する際の融資制度

独立行政法人 住宅金融支援機構

大規模修繕や耐震改修工事等の実施に必要な資金を融資しています。

お問合せ先

住宅金融支援機構本店まちづくり業務部

マンション再生・再開発支援グループ


TEL：03-5800-9366

また、耐震診断や耐震改修工事の費用を補助する埼玉県内の市町村もあります。

詳しくは、県建築安全課 HP をご覧ください。

URL：<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/shinsai/taishinhojyo.html>

埼玉県 耐震 補助

検索 

（分譲マンションが補助対象になっているかお確かめください。）