

なるほど！シリーズ
マンション編

4巻

マンションに住むすべての方へ
おたすけガイドブック

大規模修繕工事の実施



神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット

神戸市すまいの安心支援センター

あなたのマンション
お困り
ですか？

大規模修繕って分からないことだらけ！！

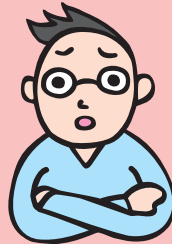
前のやり方に納得できない

以前の大規模修繕工事の進め方が良くなかったので、今回は別の方法で進めたい。



今、これ本当に必要？

管理会社は長期修繕計画通りに実施しようとしているが、そもそも大規模修繕工事が必要なの？



専門用語が分からない

修繕方法を聞いても専門用語だらけで分からない…。



マンションは、みなさん(区分所有者)の**財産**です！

だから…あなたのマンションが
できるだけ長く、快適に住めるようにしましょう！

建物も人の体と同じ…劣化対策・**予防**と**治療**が大事！！

快適に住めるのが
第一！

壊れてなくても
劣化調査診断で
現状を知ろう



日頃の
まめなケアで
劣化を防ごう！

将来にわたって
資産価値を
維持向上
させよう！



痛んだ箇所は
早めに
修繕しよう！

それにお答えするのが、この「なるほどシリーズ マンション編 第4巻」です！

基本ポイント編

- 1 どうして、大規模修繕工事をするの？ P. 3
- 2 大規模修繕工事までのスケジュール
劣化調査診断から工事完了まで／管理組合の取り組み P. 5
- 3 劣化調査診断から大規模修繕工事まで…
全てのプロセスで共通！の大原則～業者選定の基本3ステップ P. 7
- 4 負担を軽減し、スムーズに取り組みを進めるために
あなたのマンションに合った大規模修繕工事の進め方を見つけよう！ P. 9
- 5 私たちこんなふうに進めました
～大規模修繕工事の事例あれこれ・心がけとポイント～ P. 11

実践解説編

- 1 長期修繕計画の見直しまたは作成 P. 13
- 2 劣化調査診断が必要な理由 P. 15
- 3 劣化調査診断結果に応じた適切なアドバイスを受けよう P. 16
- 4 劣化調査診断の進め方と手順 P. 17
- 5 さあ、大規模修繕工事の準備に着手しましょう！ P. 19
- 6 大規模修繕工事スタート！ P. 20
- 7 大規模修繕工事は終了しました P. 21

なるほどシリーズ マンション編 各巻のご案内

1巻

マンション管理組合とは

マンション生活で大切なことや
管理組合の役割について

2巻

マンション管理規約

なぜ、管理規約が必要なのか？

管理規約の大切さや
つくり方・変え方について

3巻

マンション管理

自主管理と委託管理

様々な管理形態の特徴やマンション
管理会社の選び方について

4巻

大規模修繕工事の実施

劣化調査診断から大規模修繕工事
までの手順やポイントについて

5巻

マンションのこれから

よくあるトラブルと解決に向けて

課題解決に向けたアイデアや
税務上のポイントなどについて

6巻

建替えをめざして

計画と実現のために

マンションの再生検討や
建替えのすすめ方について

ユニークな改修の事例

こんな方法もあるのか！
うちのマンションでも
やってみようかな。



改築や増築の
申請が必要です！

大きな修繕・模様替え・用途の変更をする場合は
「建築確認申請」が必要なことがあります。建築行為
が法律に適合しているのか、チェックを受けましょう！

機械式駐車場の平面化工事

管理費やメンテナンス費が安くなりました！



【その他】

- ・ 離れの部屋を増築
- ・ エレベーターを新設
- ・ 古い受水槽室を
集会室に改築
- …など

まず、
自覚しよう！

マンションは
区分所有者全員
みなさん一人ひとりの
財産です。

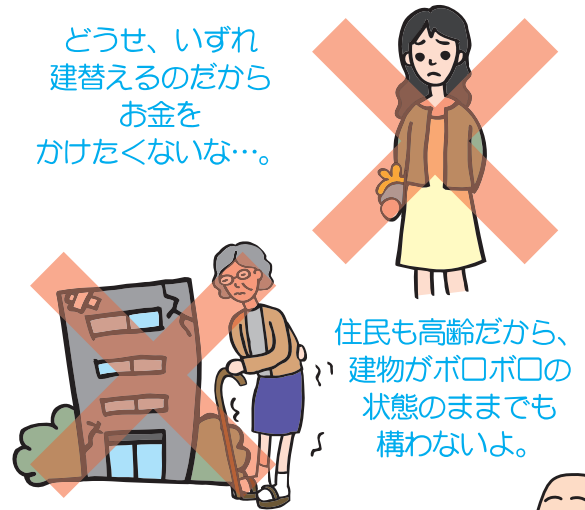
だから…

財産はしっかりと
維持管理し、
資産価値を高め、
長持ちさせなくては
なりません。

あなたの資産はあなたが管理することが、
法律で義務付けられています！



マンションは共有財産です。財産の運営は
みなさんで話し合って決めましょう。



大規模修繕工事の範囲
について

大規模修繕工事を行う場所は、外溝
・外壁や躯体部分など「共用部分」
として定められている範囲です。
マンション内に店舗が入っている
場合、管理規約内で共用部分の
範囲を確認しましょう。

おたすけ
HP

公益財団法人 マンション管理センター

内容 長期修繕計画作成・修繕積立金算出

HP <https://www.mankan.or.jp/>



そして
ちろん...

いつまでも
**安全・
安心な生活**
を育める環境を
保つことが基本です。

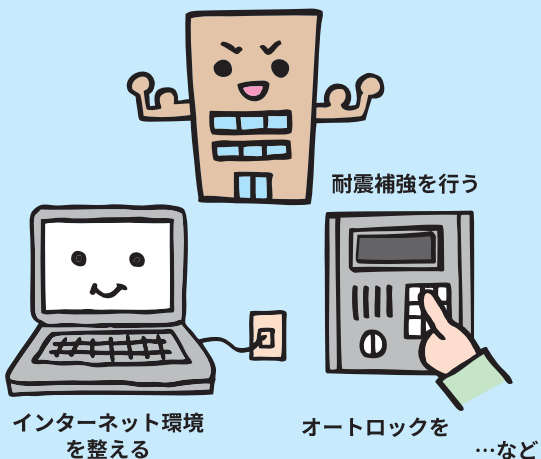
そのために！

**大規模修繕工事は
欠かせない！**

快適な生活のためには、
時代に合わせたアップデートも必要です。
(修繕・改修)



改修についてもみんなで考えよう。



「修繕」と「改修」って
何が違うの？

「給排水設備が壊れた」「外壁がはがれた」
...このような劣化状態を新築程度の
レベルまで直すことを「修繕」と
言うんだよ。一方で、「耐震補強」
や「バリアフリー」など新築時の
状態よりグレードアップする
工事を「改修」と言うんだ。



長期修

一般的に10~15年くらいで、
チェックするケースが多いようです。

必要に応じて長期修繕計画
も見直しましょう。

これが
2回の大規模修
将来を見越して

劣化調査診断から工事完了まで管理組合の取り組みフロー

マンション竣工

準備段階

- 長期修繕計画の確認・見直し
長期修繕計画がない場合は作成



大規模修繕基本
計画も検討します

→P. 13

- 日常点検をはじめとする
各種点検

→P. 21

- 理事会で総会議案の承認
・ 長期修繕計画の中で
大規模修繕工事の時期が
近づいてきた。
・ 劣化箇所が多くみられる。
・ 概ね、一般的な修繕時期に
至った。

- 総会で大規模修繕工事の
準備に入る合意をとる

- 合意されれば、
必要に応じて専門委員会の
立上げの承認もとる

「専門委員会」とは？

大規模修繕工事は計画から実施に至るまで数年間かかることがあります。通常、理事は1~2年交代が多いので、長期間の取り組みができる組織として「専門委員会」を設置することが可能です。ただし、あくまでも「方針決定は理事会の役割」なので、専門委員会は、「理事会の下部組織（諮問機関）」として位置付けることが大切です。

必要に応じたコンサルタント（専門家）の選定・検討

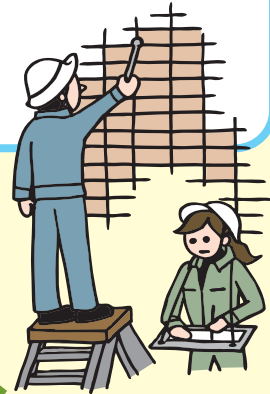
→P. 16

劣化調査診断

検査

→P. 17

- 劣化調査診断業者の選定
- 全戸アンケートの検討
- 予備調査・1次調査
- 2次調査
- 劣化調査診断結果の報告



おすすめ方の
ポイント

- 全戸アンケートを実施し、
不具合箇所を把握します。
- 既存資料の準備や現地調査
の立会などを行います。
- 区分所有者に調査結果を
報告します。

- 大規模
基本計

- 総会で
の実施

規模修
やる



おすすめ方の
ポイント

総会を開
に大規模
を行いま

- 工事範
- 工事範

おすすめ方の
ポイント

大規模
となる計
れを第
もらう
門家に



えっ！うちのマンションは
長期修繕計画が
ないんだけど…。

P. 13 「長期修繕計画の見直しまたは作成」へ

修繕計画

金の目安になります。
修繕工事を含む30年以上の
て作成するのが一般的です。

もちろん継続的な
日常点検は必須です。

大規模修繕工事

討段階

実施段階

事後処理

→P. 19

大規模修繕工事
計画の立案

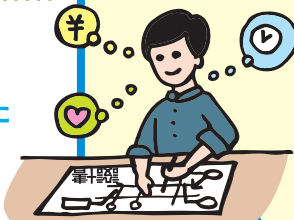
大規模修繕工事
実施についての審議



催し、区分所有者
大規模修繕工事の説明
ます。

範囲の検討
範囲に応じた
の実施

修繕工事の方針を決める根拠
設計資料を作りましょう。こ
三者の目で客観的な判断して
ため、設計・監理のできる専
相談するのも有効です。

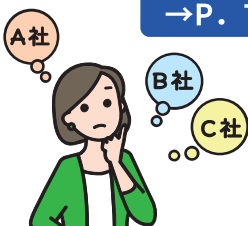


→P. 20

●大規模修繕工事の
スタート・工事完了

●施工業者選定

●設計に基づく
監理の委託を検討



→P. 7

→P. 21

●日常点検
●資金計画の検討
●長期修繕計画の作成
・見直し



次の大規模修繕工事に向けての準備

大規模修繕工事って大変そう…。

みなさんの負担が軽減する進め方を知ろう！

次ページを

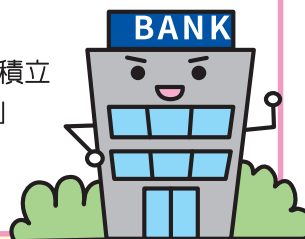
見てね！

大規模修繕工事費用の用意は計画的に！

大規模修繕工事には多額の費用が必要だよ。
いざ、工事の時に費用が足りずに慌てること
のないよう、将来を見越してきちんとした
資金計画を立てよう！



万が一、資金が不足した場合は、「修繕積立
金を値上げする」「一時徴収金を集める」
「金融機関からの融資を受ける」
…などの方法もあります。



劣化調査診断から大規模修繕工事まで、業者選びの時には、**劣化調査診断**「仕様書をつくる・見積を取る・業者を選定する」の作業を必ず行いましょう。

STEP

1

発注項目を検討し、仕様書を作る

- あなたのマンションが「何を必要としているのか」をみんなでしっかり話し合い、整理しましょう。
- この仕様書が、**同条件で各社に見積依頼**をするための全ての基本です。
- 見積者が**条件の足なみ**をそろえるためにもよく考えて作成しましょう。



どうして、仕様書の作成が必要なの？

STEP

2

仕様書に基づき見積依頼をする

- ステップ1の仕様書をもとに、数社の業者に見積作成を依頼します。
- 依頼する業者と仕様書の内容について**質疑応答**を行う期間を設け、その**対応**もよく**観察**しましょう。



これで見積ができたね。安いC社に決めようかな。

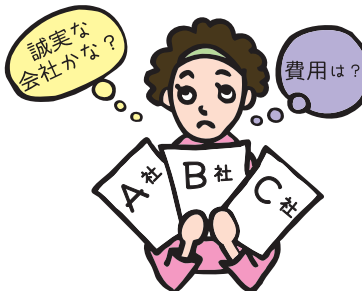
ちょっと待って。C社は、全然読んで作ってないよ。

STEP

3

業者を比較・選定する

- 見積書の内容や業者の体制、体制をチェックし、選定します。
- **質疑応答**、**面接**、**コンペ**など、選定方法は色々あります。



金額競争は、複数見積の一般的なやり方だけど…。

一番安いところに決めるということだね！

お見積金額 130万円 A社	お見積金額 120万円 B社	お見積金額 100万円 C社
----------------------	----------------------	----------------------

でも、みたらことも



大規模修繕工事のための設計

大規模修繕 工事・監理

う。

「外部管理方式(第三者管理方式)」を検討する際にも、とても有効！ (3巻 P.13)



各業者が同じ条件で見積を出せるようにベースをつくろう。

依頼事項の内容をよく確認し、各業者の足並みをそろえるためです。

でも、仕様書の作成って難しくて、私達には作れない…。



って！仕様書をいよ！！

見積は中身の項目・細目まできちんとチェックしよう！

A社、B社は仕様書に忠実に項目を作成してくれてるね！



でも、見積書の見方が分からない…。



ちょっと待って！仕様書と違うよ！

だから、面談・コンペなどで相手の顔や体制を見ることもとても大切！

まああ…かい所は、いじゃない。

、工事を進めてらマイチというよく聞くよ…。



ヒアリングやコンペで業者選定を進めているマンション事例

でも、業者選定の運営や声かけてどうすればいいの…。



管理組合の立場・意見を尊重する

みなさんの強力な味方「専門家」を活用しよう！



「専門家」とは…

大規模修繕工事の知識と経験があり、「第三者」の客観性をもつ**建築士**、**マンション管理士**などのことです。

マンションの管理・運営では

透明性 と **公平性** が大切!!

みなさんが心がけるべきこと



「透明性」の確保

大規模修繕工事に関する取り組みは全て、こまめに区分所有者全員に開示し、情報をオープンにしましょう。「何が、どういう手順で進められているか」をみなさんが知ることはとても大切です。

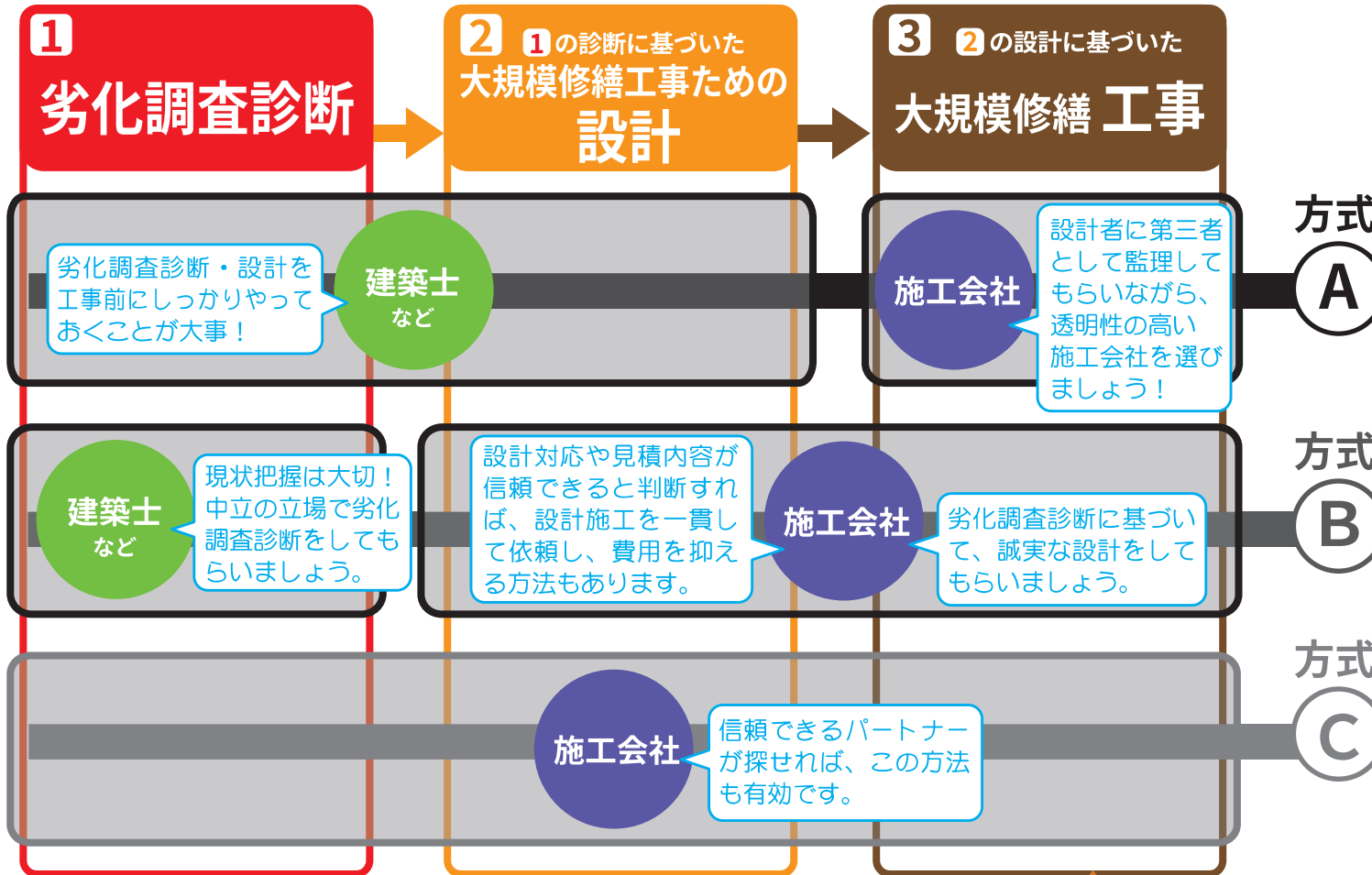
- ・説明会の実施（住民集会など）
- ・ニュースの発行
- ・掲示板への掲示
- …など、色々な開示方法があります。

「公平性」を保つ

マンションに専門家が住まいの場合や知り合いに専門家がいる場合、一任してその方にサポートを依頼するケースがあります。しかし、一部の住民の方のご意見だけで専門家を起用し、利益相反等のトラブルを招くケースも少なくありません。専門家に依頼する場合は、みなさんときちんと話し合い、他の専門家と比較したうえで納得した方に依頼しましょう。

劣化調査診断や大規模修繕工事を行う際には、建築士、マンション管理士、コンシェルジュ、マンション管理会社、施工会社、マンション管理支援団体…など、さまざまな業種・専門家の選択肢はたくさんありますが、まず、基本的な大規模修繕工事

大規模修繕工事



どこから手を付けていいのかわからない…そんな時は、

相談窓口

で取りまとめる方法もあります。

- コンサルタント
- アドバイザー
- マンション管理士
- マンション管理会社
- 管理組合支援団体
- 建築士 など

設計通りの品質・内容で適正な工事が行われているか？



第三者による工事の監理が大切

建築士 など

いくら工事費が安くても手抜き工事では意味がありません。必要十分な施工のためには、建築士などの**第三者**による工事の「監理」が大切です。

…など、さまざまな専門家がいます。



コンサルタントやアドバイザー、
業種の専門家によるサポートが必要です。
進め方を知っておきましょう。

それぞれの業種の役割や特徴、活用方法
を知り、あなたのマンションに合った
進め方を見つけましょう。



事の基本的な進め方

基本は…

「調査・設計」独立方式（「設計監理者方式」とも呼ばれています）

①は、「劣化調査診断・大規模修繕工事のための設計」と「大規模修繕工事」とを分けて考え、その内「劣化調査診断」や大規模修繕工事のための「設計」を、例えば、建築士事務所などに依頼する方式です。

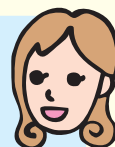
身近な建築士などの専門家に、みなさんのマンションに合った調査や診断をきめ細やかなアドバイスを受けながら進めることが可能です。

弁護士などの専門家によるトータルサポートも期待できる管理組合支援団体に依頼する方法もありますね。どの方法であっても、みなさんでよく話し合っ進めていきましょう。

②は、方式①の内「調査」のみを建築士などに依頼する方式です。

「劣化調査診断」のみを建築士などに依頼し、大規模修繕工事のための「設計」と「大規模修繕工事」を施工会社に依頼する方法です。

専門家から、自分のマンションに合った継続したアドバイスを受けることができる方法を探すといいのね！



③は、施工会社に調査から工事までを一括して依頼する方式です。（「責任施工方式」と呼ばれています）

「劣化調査診断」から「大規模修繕工事」までを一括して施工会社に依頼する方式もあります。

〈施工会社の探し方〉

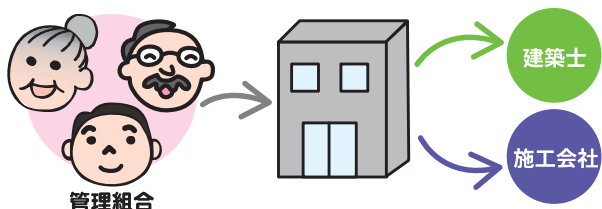
- ・建設業界紙やマンション管理新聞で公募する。
- ・大規模修繕工事の実績のある近隣マンションから紹介してもらう。
- ・区分所有者同士で情報交換して探し出す、絞り込む。 …など

業者選定の手間が少ないので助かるね。でも、「診断」に基づく適正な「設計」がなされているか、「設計」通りの適正な工事が行われているのか、きちんと第三者にチェックしてもらおう！



管理会社が対応できる・信頼できる場合～窓口になってもらう方法も。

管理組合の意向を受け、管理会社に主導してもらいながら大規模修繕工事を進める場合もあります。



窓口が一本化されることで、管理組合の手間が省けるわね。でも、どんな業者に依頼するのか、みなさんできちんと確認し、判断しましょう。



前ページで大規模修繕工事の基本的な進め方は分かりましたか？このページでは、

マンション大規模修繕工事の工夫事例

CASE 1

お金がない

ここがポイント

現状打破のため、金融機関からの借入を敢行！

私達のマンションは、管理組合のお金だけでは、修繕費用が足りなかったため、**住宅金融支援機構から借り入れ**を敢行し、毎月の修繕積立金を増額し、そこから少しずつ返済しています。当初は「借金をしてまで直さなくてもいい」と言う住民もいたのですが、**マンション支援団体の手助け**があり、**反対派の住民を説得**できました。

この専門家のサポートがなければ、管理・収支体制を立て直せなかったと思います。

困ったときには、お気軽にご相談下さい！



CASE 2

住民の理解度がバラバラ…

ここがポイント

一貫した話し合いに時間をかけ、理解と合意形成を大切に！

大規模修繕工事の4年前から**事前広報**として、**修繕項目の計画案を毎年度、総会で可決**してきました。

工事前年度に専門委員会を設置し、本格的に活動開始。区分所有者全員を対象にした**建築士とまわる修繕箇所の点検**や**説明会**を開催したことで、修繕についての住民の理解も深まったようです。

一部の住民だけが**大規模修繕工事**に関わるのではなく、**つねに区分所有者全員に情報を公開**することが、スムーズな工事を進める上で大切です。

みなさんが理解しにくい「共用部分」と「専有部分」の区分の説明から始めることも効果的です。



コラム「マンション改修トレンド最前線」

…人気の改修・アップデートのアイデア

居住性・資産価値向上をめざした高断熱化

「二重サッシにした」「既存サッシを活かし高性能ガラスに取替えた」等、住宅の窓廻りの断熱性能アップデートの実例が続々と見られる昨今、マンションでもこの傾向は例外ではありません。

特に、高経年マンションでは「結露が無くなった」「とても暖かくなった」「光熱費が安くなった」など、向上実感は大きいよう。中には、「外壁や屋上の断熱化に踏み切り、防音性能まで実感した」という例も。みなさんのマンションでも一度、話のタネにしてみてもいかがでしょうか。



二重サッシ化やガラスの取替えは効果を実感しやすい改修項目の一つ

小さくても効果大！ 宅配ボックス設置

大手宅配ボックスメーカーによるとでは20戸程度のマンションでも既存のスペースではすぐ満杯になってしまうほどの改修ポイントが、「**宅配ボックス**」規模マンションでも、建物改修に比べ少額で実現しやすく、**大きな満足感**が人気の理由には比較的高価な電気式のものが多い。断熱化、メーカー部品生産終了のリスクなどは床アンカー設置できる自立式や、ダクトが増えています。防水性能も備えた屋上スペースを活用できるのも宅配ボック



みなさんのご参考に大規模修繕工事の工夫や改修・アップデート事例をご紹介します。

CASE 3

第三者の手助けが必要！

ここがポイント

モチはモチ屋！プロは頼れる代理人
設計スタート～完了まで専門家活用！

建築の専門知識をもった有資格者に、パートナーとして大規模修繕工事に関わってもらいました。設計事務所の選定・工事計画の作成・施工業者の選定・施工中の交渉に至るまで、スタートから終了まで一貫通費で管理組合の立場でサポートしてもらったことで、工事を適正に進められたので、最善の方法だったと思います。

マンション管理組合は素人の集団です。困った時には、自治体や専門の支援団体などに相談する方が良いかもしれません。

専門家に何でも相談下さい。



CASE 4

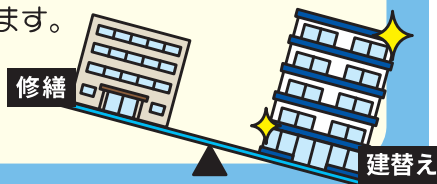
高経年修繕 VS 建替え

ここがポイント

冷静に情報を集め、大規模修繕工事と建替えを比較

マンション支援団体のサポートを受け、修繕費用を検討したところ、耐震補強やその他の修繕と合わせると、各戸で約1千万円の負担が必要になるとの試算ができました。

話し合いを重ねるうちに、住民から「どうせお金がかかるなら、建替えの方が良い」という意見が出始め、建替えに向けて動き出しました。その後、反対する方を根気強く説得し、建替えが実現。専門知識をもつマンション支援団体に手助けをしてもらったことで、冷静に修繕と建替えの比較・判断ができたと思います。



いろいろ ...

置

と、近年3ボックスほど人気。小規



省スペースでも効果実感・満足度の高い宅配ボックスの設置

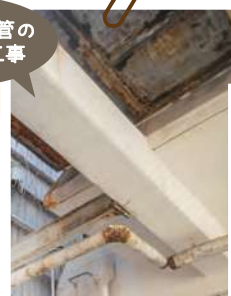
投資でもアップデート効果が理由とか。かつてのマンションは、故障対応や修繕費の高額などが敬遠されましたが、今でLED式など非電気式のものも登場し、わずかな余剰費で設置改修の魅力です。

「もしも」の備えで資産価値向上～設備・防災機能の強化

マンションの立地条件や築年数に応じ、防災機能や経年設備のアップデートの検討例が増えているようです。

津波や豪雨時の浸水対策としての止水板の設置や、受変電設備のかさ上げ、非常用電源や排水設備の強化向上などについて話し合ったマンション事例では、改修の検討プロセス自体が「コミュニティのつながりや災害時の備えの再認識につながった」と、ハードソフト両面が向上したとのこと。高経年マンションでの共用部分の照明灯のLED化はかなり一般的になりましたが、コンクリート埋込・スラブ下の配管の解消などの給排水管の長寿命化工事も、長期的維持費削減や資産価値向上に役立つポイントとして注目を集め始めています。

古い給排水管の長寿命化工事



資産価値向上・災害対策など設備改修の選択肢はさまざま

非常用電源装置のかさ上げ



長期修繕計画の見直しまたは作成

長期修繕計画の確認・見直しまたは作成

大規模修繕工事前には「長期修繕計画の確認・見直し」を行きましょう。

長期修繕計画は、5年程度ごとに建物の調査・診断を行い、その結果に基づいて確認・見直すことが大切です。見直し作成には一定の期間（時には1～2年）を要することもあるので、大規模修繕工事の時期が来る前に、早めに計画的に行う必要があります。また、「長期修繕計画の確認・見直し」と併せて、修繕積立金の額も必ず確認・または随時見直しを行きましょう。

これまで長期修繕計画がなかった管理組合は、この大規模修繕工事の機会に必ず作成しましょう。

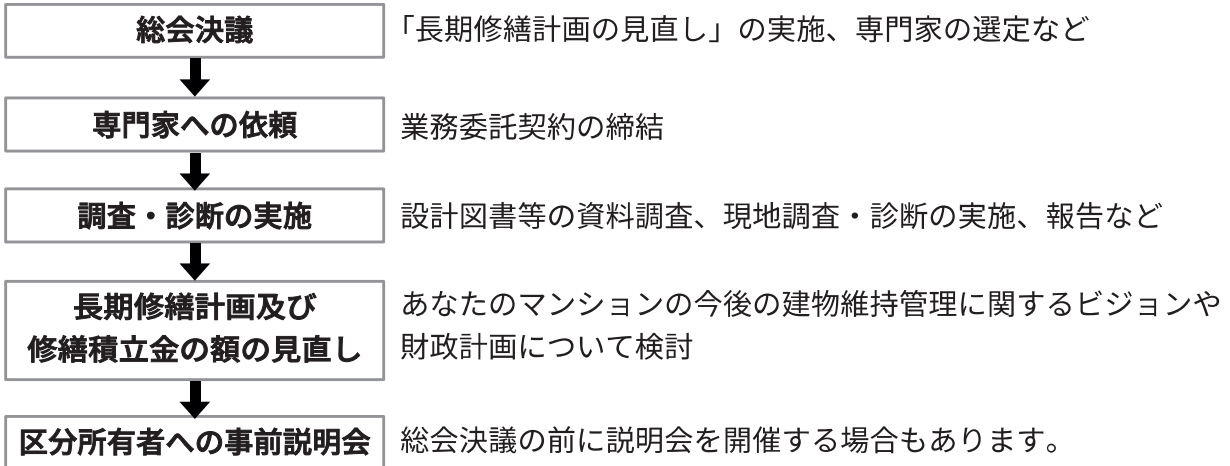
長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順

1 理事会等で「長期修繕計画の見直し」の発意

理事会等で「長期修繕計画の見直し」を提案します。

2 理事会・専門委員会等による検討（長期修繕計画の見直し事項等）

2回の大規模修繕工事を含む30年以上の将来を見通し、「修繕時期と工事内容」「予算の予測」を立て、そのために必要な修繕積立金を算出します。



3 総会決議

長期修繕計画及び修繕積立金の額の見直しについて、総会で決議します。

4 長期修繕計画の配付

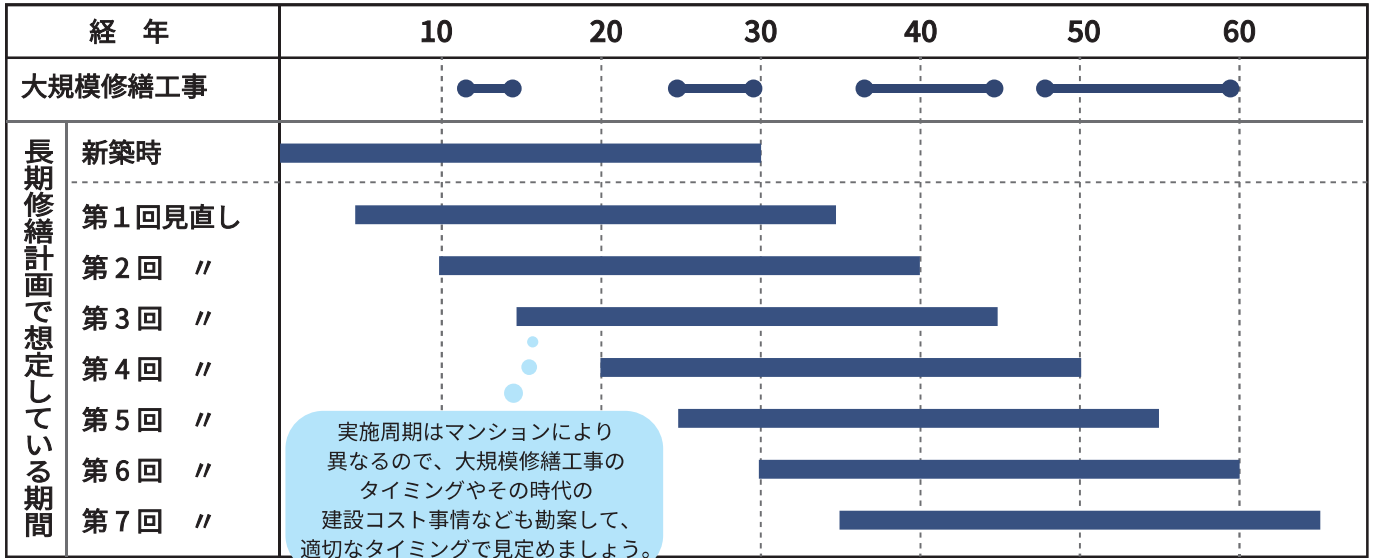
総会で決議された長期修繕計画（総会議事録など）を全戸に配布し、区分所有者に周知します。

5 保管

作成した長期修繕計画は、管理組合で保管します。

長期修繕計画の見直し (例)

(国土交通省ガイドラインより)



修繕時期の目安

5～7年

- ① 雨掛かり部分の鉄部塗装、機械式駐車場鉄部塗装、部品交換
- ② 非雨掛かり部分の鉄部塗装、給水・排水ポンプオーバーホール等補修など

12～15年

- 屋上防水等補修、床防水等修繕、外部等塗装塗替、建具点検・調整、空調・換気設備取替え、内部壁・床・天井張替塗装、電灯設備取替、TV・インターネット等設備取替、昇降機内部取替など

24～30年

- 屋上防水等撤去新設、舗装等補修、各種設備取替など

ポイント

修繕積立金の額の設定方法いろいろ



- 長期修繕計画に合わせる
- 長期修繕計画を適切に見直す
- 均等積立方式とする

修繕積立金の額は、30年以上かつ2回の大規模修繕工事を想定した長期修繕計画の推定修繕工事費(累計額)を計画期間の月数で割り、全住戸の負担割合で按分して設定します。



長期修繕計画

資材費、工事費の高騰などが考えられるため、長期修繕計画を5年程度ごとに見直すとともに、修繕積立金の額は、見直した長期修繕計画をもとに再設定します。

修繕積立金の額を段階的に増額する「段階増額積立方式」は、高齢化により収入が下がる一方、積立金の徴収額が上がることから費用負担が困難となるため、毎月の積立額を均等とする「均等積立方式」(段階積立方式から均等積立方式への切り替え)がよりよい方法です。

劣化調査診断が必要な理由

～マンション大規模修繕工事の基本方針を決めるために～

あなたは、お住まいのマンションの状態を知っていますか？

大規模修繕工事には、「長期修繕計画で決められているから実施する」「管理会社から勧められたから実施する」というだけの（大規模修繕工事自体を目標とする）ものではありません。マンションの劣化状況等現況を適切に把握し、長期修繕計画を定期的に見直した上で、長期修繕計画に合わせてみなさんのマンションに必要な修繕を行うことが大切です。その現況把握のためには必ず劣化調査診断を行うことが必要です。



Q

うちのマンションは築数十年経っていて、長期修繕計画の中でも大規模修繕工事の実施時期にきています。わざわざお金や時間をかけて劣化調査診断をしなくても、すぐに大規模修繕工事に取りかかればいいのではないのでしょうか。

A

大規模修繕工事の前には、必ず劣化調査診断を行きましょう。

「築年数が経ったから」「長期修繕計画に盛り込まれているから」という理由だけで、大規模修繕工事に着手することはやめましょう。現状を把握せずに誤った方針のまま大規模修繕工事を進めると、費用も時間も損をします。まずは、劣化調査診断を行い、**マンション建物の損傷劣化の程度や原因を把握し、あなたのマンションに合った大規模修繕工事計画をつくる**ことが大切です。



劣化調査診断が必要な 5 つの理由

1

長期修繕計画の立案や見直しの基礎ができる。

2

建物の劣化損傷の状況が確認・把握できる。

3

修繕の必要な時期と概算費用が明らかになる。

4

公正な業者選定の判断材料となる。

5

施工状態を確認することで、マンションの不具合が顕在化する。

「私たちの住まいを私たちが修繕する」意識を持ちましょう

建物は、立地条件や使用状況によって劣化状態が違います。また、マンション建物は必ずしも長期修繕計画で予想した通りに劣化していくわけではありません。日々劣化し、条件によって異なる現況を区分所有者であるみなさんがきちんと把握しておくことが、建物を管理する上で大切です。劣化調査診断から大規模修繕工事までを人任せにするのではなく、「私たちの住まいを私たちが修繕する」という意識を忘れないようにしましょう。

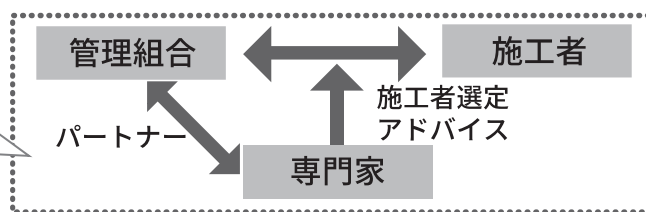


劣化調査診断結果に応じた適切なアドバイスを受けよう ～専門家「建築士」のプロの視点～

はじめての大規模修繕工事で不安だらけ…何から始めればいいのか分からない！

「調査結果を見ても、専門用語ばかりでさっぱり分からない…。」「うちのマンションにはどの工事が必要なの？」…など、区分所有者の方だけで大規模修繕工事を進めていくことに不安なこともありますよね。そんな時には専門家である「建築士」などを活用し、相談しましょう。

劣化調査診断から大規模修繕工事まで、第三者である専門家「建築士」などに、アドバイザー業務を依頼しましょう。



「専門家」ってどんな人？

専門家とは、建物や法律についての専門的な知識と設計監理の経験を持つ一級建築士やコンサルタントのことで、マンションのソフト・ハード両面において的確な判断やアドバイスを行うことができる人を指します。この専門家・コンサルタントは、施工者から独立した第三者の立場でみなさんの利益を守るために「公平・公正」な業務を行うという点が重要なポイントです。

専門家に依頼するメリットは？

第三者として中立的な立場でみなさんの利益を守る専門家に依頼することで、劣化調査診断から大規模修繕工事までの数年間、管理組合は一貫したアドバイスを受けることができるでしょう。また専門家に依頼することは、管理組合の修繕関連業務の負担の軽減にもつながります。

どんなことを依頼するの？

一般的には以下のような業務を専門家に依頼する人が多いようです。

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ① 劣化調査診断 | ② 全戸アンケートづくり |
| ③ 診断結果を基にした大規模修繕工事計画や長期修繕計画の作成 | ④ 施工者選定に対する助言 |
| ⑤ 区分所有者の合意形成 | ⑥ 実施設計／工事監理 …など |



よい専門家を見極めるポイントは？

専門家は、長期に渡り管理組合のパートナーとなる存在です。知識や経験が豊富で、信頼できる人材を選びましょう。



このようなことに留意しながら良い専門家を見極めましょう。

- ① マンションの大規模修繕工事の業務について実績がある。
- ② アドバイザー費用の妥当性や業務の明確化を説明できる。
- ③ 管理組合の運営について知識がある。
- ④ みなさんの要望を聞きながらコミュニケーションを取ることができる。 …など

自分たちの資産は自分たちで守る～決めるのはみなさんです！

あくまでも、専門家は問題に対して判断や助言をする役割であり、すべての場面において、最終決定をするのは、区分所有者であるみなさんであることを意識しましょう。

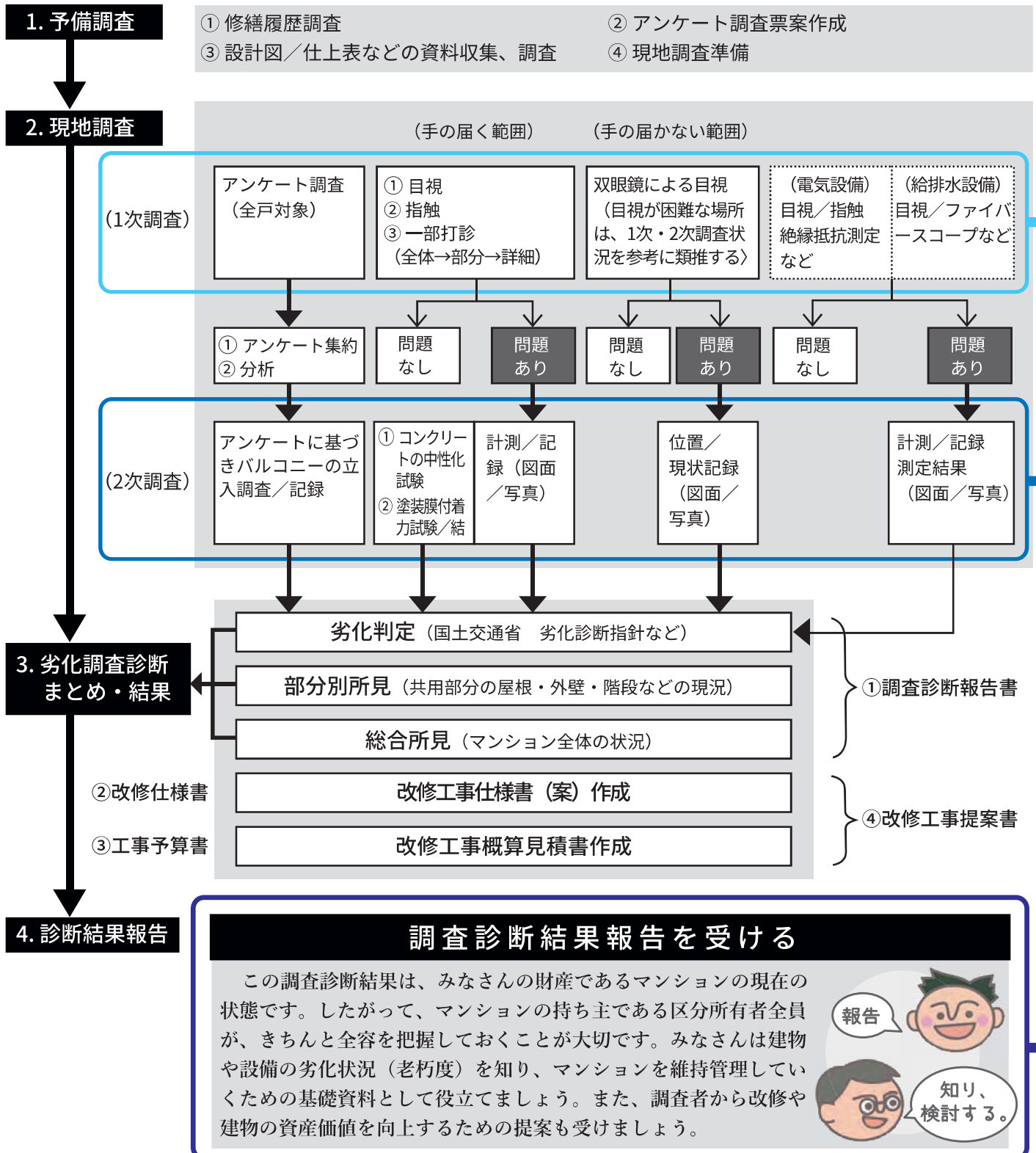


劣化調査診断の進め方と手順

・「調査」…「建物の現況を把握」

調査診断業務フロー

ここでは、一般的な調査診断業務のフローを参考資料として示しています。



すること

1 次調査（事前調査・予備調査）・全戸アンケート調査

本格的な建物の調査に入る前に、既存資料の整理やヒアリング調査、目視や触診などの簡易な検査を行い、2次調査の基礎資料をまとめます。また、全戸アンケート調査により、現在のマンションに対する居住者の考えも把握しましょう。

2022年
4/1～

アスベスト調査の実施が義務づけられる
ようになりました！

建材のアスベスト含有の疑いの有無に関わらず、法改正により大規模修繕工事時のアスベスト調査が義務化されることになりました。

一定の規模または請負代金額以上のマンションにおける解体や改修工事時は、アスベストの使用に関する事前調査を行い、その結果を労働基準監督署、および地方公共団体に報告しなければなりませんので注意が必要です。

2023年10月1日からは、定められた有資格者でなければ、アスベストの事前調査を行うことができなくなりますので、併せて確認が必要です。

2 次調査（現地詳細調査）

2次調査では機器を用いて、数値データを得る調査を行います。定量的で破壊を伴うことが多い調査です。経年設備についてもきちんと調査しましょう。

1. 塗材の付着強度試験



2. 中性化深度の調査



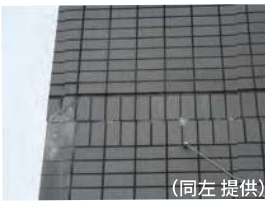
3. シーリング材の調査



4. 防水関係の調査



5. 建築・構造関係の調査 外観調査



6. 外装・外溝周りの調査



7. 建築・構造関係の 調査バルコニー周り



調査結果をどのように活用するか？

調査診断結果は、大規模修繕工事のためだけでなく、「長期修繕計画の立案指針」や「今後の建物の維持管理」などにも役立つ情報なので、きちんと分析し、活用しましょう。区分所有者や居住者に向けた「調査結果報告会」を開催し、みなさんが現在のマンションの状態を把握できる機会を持ちましょう。報告は専門的な内容で分かりにくいことが多いですが、疑問点はあいまいにせず、調査者に対して十分な説明を求めることが大切です。また管理組合は、全戸アンケートの内容などから区分所有者や居住者の考えや要望も読み解きましょう。



さあ、大規模修繕工事の準備に着手しましょう！

劣化調査診断を終えて、いよいよ大規模修繕工事の実施です。

その前に工事の前提「設計」プロセスをしっかりと行いましょう

劣化調査診断でみなさんのマンションの問題点が分かりましたね。さあ、大規模修繕工事の始まりです！…が、その前に設計に基づいた施工者選びをきちんと行いましょう。

1 大規模修繕工事の基本方針づくり

調査診断結果に基づいた「大規模修繕工事 基本計画」を作成します。
(総会で決議する場合があります。)

2 大規模修繕工事の大前提「設計」プロセス

設計者に「大規模修繕工事 基本計画」に基づいた実施設計の作成を依頼します。

【設計書が必要な理由】

- ① 工事の期間や内容などを明確にし、工事の基準とすることができる。
- ② 設計書に基づいて、施工者選定のための見積りを依頼することができる。
- ③ 追加／変更工事の精算方法について定めておくことで、トラブルを防ぐことができる。

3 施工者選定

施工者に設計に基づく工事見積書の作成を依頼し、現場説明や質疑応答を行います。現場説明の際、設計監理者・管理組合役員が、見積参加者にしっかりと現況や設計意図を伝えることが大切です。その後、提出された見積書の内容比較や施工者との面接を行ったのち、理事会で施工者に内定を出します。

【施工者選定のポイント】

- ① 透明性の高い公正な施工者選定を行うよう努めること。
- ② 選定基準を決めておくことで、居住者紹介、工事業業者、管理会社、マンション出入り業者などの営業攻勢に毅然とした対応が可能である。
- ③ 質疑応答については、必ず設計監理者が書面で回答すること。
- ④ 施工者と面談し、工事に対する理解度、会社の姿勢などを把握する。
- ⑤ 現場代理人予定者の経歴、人柄、技術、工事への理解度を知る。
- ⑥ アフターサービスについて確認する。

4 区分所有者の理解・承認

総会を開催し、内定施工者に大規模修繕工事を依頼する決議を行います。この総会承認後、管理組合と施工者との間で工事請負契約を結びます。

5 工事説明会の開催

区分所有者や居住者全員に向けた工事説明会を開催します。

【工事説明会】

- ① 施工者との工事請負契約後に、工事説明会を開催します。
- ② 工事内容、バルコニーの片付け、注意事項などを説明し、みなさんの理解と協力を求める。

大規模修繕工事スタート！

劣化調査診断をふまえた「設計」に基づくしっかりした工事を行いましょ！

信頼性の高い工事を進めるために～工程の把握と「第三者による監理」を徹底！

透明性・平衡性・客観性（→P. 8参照）のある第三者「監理」の大切さを知りましょ。

第三者による工事監理とは本来、発注者(管理組合)の代わりに設計図書どおりに施工が行われているかを確認するもので、欠陥の発生を未然に防ぐことにもつながる大切な業務です。マンションの大規模修繕工事においては、この工事監理者は、管理組合のために施工者選びのアドバイスや見積内訳のチェックを行うこともある重要な役割となるでしょう。

工程把握と周知広報を～施工者と密に連絡を取りましょ。

- ① 工事自体は施工のプロである施工者が進めるものですが、管理組合として近隣や区分所有者、住民の対応をしなければならない場面が数多くあります。
- ② 工事中は、共通仮設工事を初めとする工事計画全体に関し、施工者との協議や調整を密に行いましょ。
- ③ マンション内においては、管理組合は施工会社と協力し合っ、私物の撤去や移動を呼びかけるなど、施工会社の工程に応じた連絡や広報がスムーズに行きわたるよう配慮することが大切です。
- ④ 長く快適に住み続けられるマンションを目指し、この機会を区分所有者と居住者の「生活共同体」意識を高めることにつなげ、工事後も良好なコミュニティ形成を進めましょ。

一般的な大規模修繕工事の工程例

1 工事の準備・着工

近隣あいさつや着工式を経て、工事が始まります。

2 仮設工事（足場組立・仮設事務所設置など）

仮設事務所・工事車両の駐車場などの確保が必要です。バルコニーや専用庭の私物は工事の障害となるので片付けましょ。

3 本體工事（躯体工事～足場撤去）

一般的には躯体に関わる工事の他に、シーリング工事、外壁などの塗装替え工事や、鉄部などの塗装替え工事、給排水の取替工事、LED照明への取替工事などがあります。



躯体修繕工事（マーキング検査）
(be going 提供)



外壁の高圧水洗浄
(㈱アツマ 提供)



防水改修工事

4 竣工・引渡し

施工者の社内検査、設計監理者検査、管理組合による検査を経たのち竣工となります。

【管理組合が保管しておくべき関係資料】

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| ① 工事完了届／引渡書 | ② 使用材料リスト／工程記録写真 | ③ 各住戸周辺自主検査／手直し承認書 |
| ④ 保証書（各材料の保証期間内にこまめに劣化状況をチェックすること！） | ⑤ 躯体修繕記録 | ⑥ 竣工写真 |
| | ⑦ 使用色彩見本綴り | ⑧ アフターサービス体制表 …など |

5 アフター点検

保証書や瑕疵保険は、建物の維持管理に大切です。しっかり内容を確認ましょ。
大規模修繕工事によって美しくなったマンションをみなさんの手で守っていきましょ。

大規模修繕工事は終了しました。さあ、次の時代のために準備を始めよう

事後処理

大規模修繕工事が完了し、請負代金の支払いが終わった時点から、即、次の劣化が始まっています。次の大規模修繕工事に向けた維持保全のための業務を始めましょう。

以下の関係書類を、管理者がきちんと保管しましょう。

- ①劣化調査診断結果報告書
- ②大規模修繕工事実施概要書
- ③修繕設計図書（設計図面／仕様書）
- ④資金計画
- ⑤各契約書
- ⑥実施スケジュール、工程、工法などの報告書
- ⑦工事費内訳書

…など



日常点検をはじめとする各種点検

丁寧な日常点検を行うことで、劣化の早期発見につながり、建物を長く使うことができます。点検の中には法定点検など、専門業者に依頼するものもありますが、その点検結果を管理組合できちんと確認することが大切です。

①点検の内容

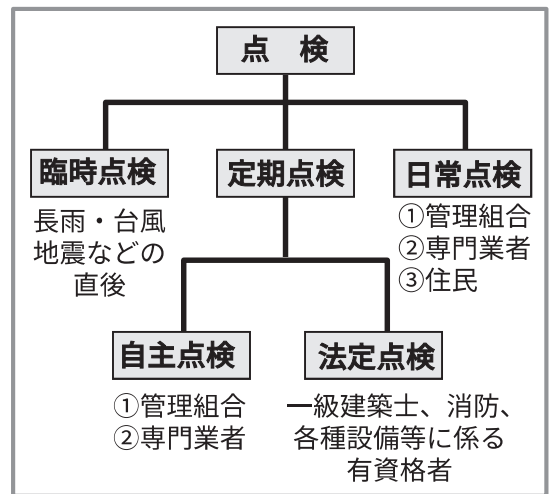
建物の周辺、共用部分の玄関ホール、廊下…などについて異常がないか調べます。

②住民や近隣への対応

外壁材の剥離落下などで、住民や近隣に危険を及ぼす場合は早急に対応しましょう。

③長期修繕計画への反映

通常修繕の頻度や一定以上のひび割れの進行状態などからマンションの現況を総合的に判断し、長期修繕計画の見直しを行いましょ。



外壁のひび割れ



塗装の剥がれ・錆び



給排水設備の老朽化



外壁タイル・シーリングの汚損

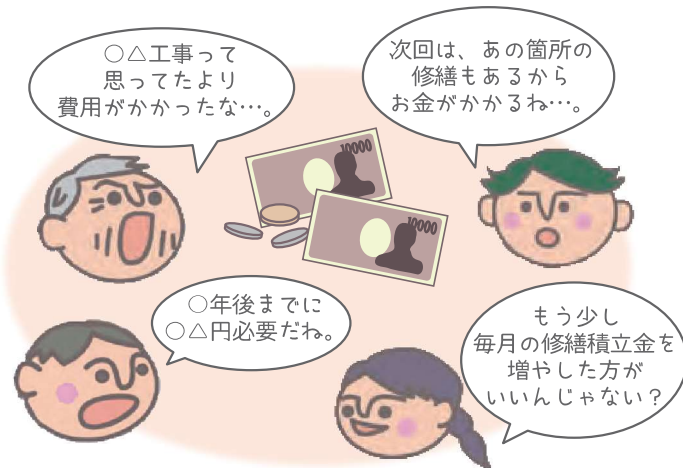


…など

のましよう！

資金計画の見直し

大規模修繕工事を終えて、「資金計画は適正だったか」「無理はなかったか」…管理組合でしっかり振り返り、協議しましょう。必要に応じて、修繕積立金の見直しを行ったり、将来の大規模修繕工事に計画通りの予算でまかなえない場合はどのような方法をとるのか、などの取り決めをすることも大切です。



おたすけ
HP

住宅金融支援機構

内容 マンション管理・再生ポータル

HP https://www.jhf.go.jp/kanri/mansion_info/index.html

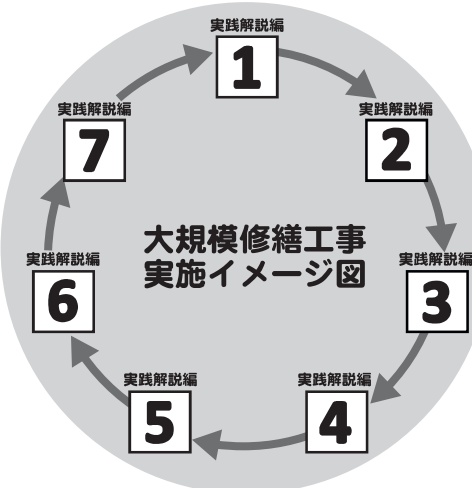
長期修繕計画の見直しまたは作成

修繕の時期が来てからあわてて一時金を徴収するようでは、修繕について区分所有者の賛同を得ることは難しいでしょう。スムーズに修繕を進めるためには、長期的な資金計画のもと修繕積立金を徴収して蓄えておく必要があります。その資金調達の根拠のためにも必要なのが「長期修繕計画」です。これまで長期修繕計画がなかった管理組合はこの機会に作成しましょう。すでに長期修繕計画がある場合は、今回の大規模修繕工事を踏まえて計画を見直しましょう。

詳しくは、P.13「長期修繕計画の見直しまたは作成」へ

管理は続くよどこまでも…

修繕は続くよどこまでも…



これで大規模修繕工事の基本は分かりましたか？
しかし、ここで安心してはいけません。

建物は日々、劣化していくのですから、すぐに次の修繕が必要になるでしょう。
日常のメンテナンスに気を配り、みなさんで話し合いながら管理に取り組み、コミュニティを大切にしつつ、次の修繕に備えましょう！！





すま谷先生

須磨生まれ、還暦越えのマンション住まいの知恵袋。神戸を愛し、みなさんのマンション生活が豊かで幸せであるようにと願ってやまない。熱血漢の人情家。実は新婚ホヤホヤ、幸せいっぱい♡ますますマンションライフが充実!?



なぜなぜタッチー

「いつかは素敵なマンションライフを！」と夢みる社会人一年生。隣のマンションのマルコに、いつも見当ちがいの議論を吹っかけられては、間違いや日本のしきたりを教えてあげている。九州生まれのしっかり者だが、神戸の街が大好き。

パンフレットに登場する マンション住まいの 仲間たち

マンション住まいについて
みなさんと同じように困ったり、
悩んだり…時には、
課題解決のアドバイスを
くれる楽しい仲間たちを
ご紹介します。



ちょいワル・マルコ

ヨーロッパ、フラペリア国生まれの30才。日本のマンション住まいがすっかり気に入って、最近マンションを購入。しかし、ことあるごとに「ボクの国ではね…」とお国自慢を始め、マイペースな持論を展開、マンションの共用部分の使い方や管理規約の解釈などに反発する。根は単純ですなあ。



なるなるねえさん

マンション住まいン十年、マンション暮らしも堂に入ったワーキングマザー。主婦の視点でマンション管理のあれこれをきちんと調べては、今後の人生設計に役立てている。「なるほど！」がログセの、いろいろなことに感心する聞き上手。おっちょこちょいな一面もある。

神戸市すまいの総合窓口 「すまいるネット」

相談時間 10:00~17:00
(12:00~13:00は、一部お取り扱い出来ない業務があります)

水曜・日曜・祝日定休

住所 〒653-0042

神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにづか5番館2階

マンション管理相談 078-647-9955

事務局 078-647-9908

F A X 078-647-9912

すまいるネット 神戸



新長田駅(JR・地下鉄)より徒歩13分
駒ヶ林駅(地下鉄)より徒歩3分

「マンション」の悩みごと・困りごと、お気軽にご相談ください。