

＊平成19年4月発行時点の内容です＊

本書の使い方

対 象

マンションの改修に取り組もうとしているマンション管理組合の方々を対象としています。

構 成

①本書は、4部構成になっています。

「Ⅰ. 大規模修繕に取り組もうとしている皆さんへ」

大規模修繕に取り組む前のチェックや、大規模修繕に向けた準備について説明しています。

「Ⅱ. 大規模修繕のステップ」

大規模修繕の取組みを12の段階に分け、詳しく説明しています。

「Ⅲ. マンションのバリューアップ改修事例」

資産価値の向上を目指して取り組んだバリューアップ改修事例を紹介しています。

「Ⅳ. 巻末資料」

各ステップにおいて説明されている具体的な書類やチェックシート、用語の定義などにより構成しています。

②設計監理方式での取組みをベースに編集されています。

設計監理方式は、設計事務所等に建物診断や修繕設計、工事監理を依頼して工事を進めていくものです。

この方式により、全体的な取組内容が理解できれば、設計施工方式などの他の方式にも活用できます。

③注意書きによりマンションの個別性にも対応しています。

マンションには個性があり、必ずしも取組方法は一通りとはいきません。予測できる部分は注意書きしています。また、「管理会社を活用した管理会社活用方式」、「小規模マンションにおける取組方法」、「設備改修」の説明ページを設けています。各ステップの説明とあわせてご覧ください。

I	大規模修繕に取り組もうとしている皆さんへ	1
II	大規模修繕のステップ	7
	ステップ1. 大規模修繕の体制づくりとパートナー選び	9
	ステップ2. 建物を見る、知る	11
	ステップ3. みんなに知らせる	13
	ステップ4. どのような大規模修繕をするか	15
	ステップ5. 大規模修繕を決定・合意する	17
	ステップ6. 詳細な設計図をつくる	19
	ステップ7. 施工会社を選ぶ	21
	ステップ8. 工事を発注する	27
	ステップ9. 工事のお知らせと準備	29
	ステップ10. 工事を始める	31
	ステップ11. 工事が完了したら	33
	ステップ12. 新たな維持管理へ	35
	参考1 管理会社活用方式による大規模修繕	37
	参考2 小規模マンションにおける修繕の進め方のポイント	39
	参考3 設備改修の特徴とポイント	41
III	マンションのバリューアップ改修事例	42
	テーマ1. 基本性能をアップする（基本性能の回復、設備の近代化を図る）	43
	テーマ2. 管理組合の抱える問題を解決する（集団生活上の問題を考える）	45
	テーマ3. やさしい住まいを考える（一人ひとりの生活を大切に）	47
	テーマ4. 美しい住まいを考える（誇りを持てる我が家に）	49
IV	巻末資料	
	大規模修繕チェックシート	51
	工事着工までのスケジュール例	52
	大規模修繕に関するアンケート調査票の例	53
	設計監理方式で大規模修繕を進める場合の建築士事務所の費用の構成要素	54
	建物診断費の目安	54
	大規模修繕に関する総会の進め方の例	55
	総会における書式の例	56
	工事説明会における書式の例	59
	見積要項書（条件書）の記載事項の例	60
	自主点検調査表	61
	修繕記録シート	65
	大規模修繕関連用語解説	69

I 大規模修繕に取り組もうとしている皆さんへ

1 マンション改修への取組み

マンションは、年数が経過してくると躯体や設備などに傷みが生じます。長く快適に住み続けていくためには適切な計画的修繕が必要ですが、まずは、マンションの現状を把握し、大規模修繕の必要性や今後の維持管理を考えることが大切です。

(1) 大規模修繕の検討を始めるきっかけには大きく分けて次の2つがあります。

A：長期修繕計画の修繕予定時期が迫ってきた

長期修繕計画はあくまでも修繕時期の目安です。その計画時期に向けて修繕を実施するかどうかの検討を始めましょう。

B：その他のきっかけ

(例)・日常点検の中で劣化が目立つようになってきた

・居住者からの要望やクレームが多くなってきた

・定期検査報告で指摘を受けた

・管理会社や施工会社などから提案を受けた

※トラブルが発生したからすぐに大規模修繕するという安易な判断は禁物です。

(2) スケジュールには余裕をもって

まず、大規模修繕を行うかどうかを理事会で検討します。大規模修繕には相当の準備期間が必要です。工事の2～3年くらい前から検討を始める必要があります。

長期修繕計画がある場合は、修繕の計画時期に向けて早めに検討をスタートします。無ければ、まず長期修繕計画づくりから始めます。

また、大規模修繕は住みながらの工事です。何度も足場をかけたり生活に支障を及ぼさないよう、できるだけまとめて工事を行う方が得策です。修繕周期だけにとらわれず上手な工事計画を立てましょう。

トピックス

【点検】

マンションの点検には、法律（建築基準法・消防法・水道法など）で定められた点検報告、管理を委託している管理会社による点検、管理組合自身が行う点検などがあります。

建物の維持保全には日頃からの点検が重要です。建物の周囲や共用部分の玄関ホールや廊下、階段を見回り、ひび割れや浮き、さびなどがないか、欠けて落ちそうな箇所はないかなどを確認します。

点検は次のように分類することが出来ます。

①点検の分類

・法定点検

・自主点検

②点検の実施者

・専門家が行う点検

・マンション管理組合（区分所有者）自身が行う点検

③実施時期

・日常点検：日常的に

・定期点検：半年に一回などの割合で定期的に

・臨時点検：長雨、台風や地震のあった直後などに臨時的に

④点検方法

・目視によるもの

・非破壊で簡単な器具類を用いるもの

・破壊を含む専用の検査器具類を用いるもの

(3) 修繕周期の目安

建物各部や設備の修繕周期の目安は下表のとおりです。建物の実際の傷み具合を確認した上で、修繕の時期や内容を決定するようにしましょう。

修 繕 項 目		修繕区分	修繕周期
部 位	部 材		
屋 根	露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・取替え	10年～12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフテラス)	補修・取替え	10年～20～30年
	傾斜屋根(アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺)	補修・取替え	10年～20～25年
	傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)	補修・取替え	10年～25～30年
外 壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
	シーリング	打替え	10～15年
床 等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
バルコニー	防水手すり	改善	10～15年
	スチール手すり	塗装	5～7年
	金属手すり、物干し金物	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具(屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具(屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信装置	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは工事後 5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コアー使用 25～30年 防食継手使用 30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～

修 繕 項 目		修繕区分	修繕周期
部 位	部 材		
排水設備	排水用亜鉛めっき鋼管(ドレネジ継手)	取替え	20年～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継ぎ手(MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管(VP)、耐火二層管(排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管(MD継手)	取替え	30年～
ガス設備	集合管工法の铸铁管、硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
	屋外ガス管	取替え	20年～
	屋内ガス管	取替え	30年～
E V 設備	かご内装(床、壁、天井)	改善	10～15年
	全面取替え	取替え	30年～
消 防 用 備	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知器配線	取替え	30年～
機 械 式 駐 車 場	外装	塗装	4～6年
	バレット	補修	10～12年
	全面取替え	取替え	20年～
外 構	舗装	補修・取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
そ の 他	自転車置場(スチール製)	補修・取替え	10～15年 20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

2 スムーズな合意形成を得るためのポイント

区分所有者、居住者の理解と協力を求めるためには、何をどう進めるかを知ってもらうとともに、様々な段階で情報を共有しなければなりません。

ポイント

(1) 明確な手続き

- ・管理組合での事業の進め方は「企画→検討→説明・周知→合意→実行→確認・監査」です。
- ・7～8ページに示すステップを確実に踏み、情報をガラス張りにして進めましょう。
- ・時間的に無理のないスケジュールを組みましょう。
- ・意見や質問にはきちんと回答する機会を設けましょう。

(2) 情報の共有

- ・なぜ修繕が必要なのか、どんな工事をするのか全員が認識する必要があります。
- ・専門用語などは出来るだけ使わずに絵や実物で示して工事内容の理解を促しましょう。
- ・掲示板、回覧板、情報誌など情報伝達の方法をきちんと確立しておきましょう。

(3) スムーズな合意形成のために

- ・理事会（修繕委員会）が組合員と同じ居住者（所有者）の立場で説明しましょう。
- ・理事会（修繕委員会）の説明不足、自信のなさ起因する議論の後戻りがないようにしましょう。
- ・区分所有者や居住者の意見を反映し、不満が残らないようにしましょう。

●現状維持派への対応

よくある意見

- ・多額のお金をかける必要はない！
- ・永住する気はないから改善工事は不要！
- ・緑化や美化は維持費や清掃費がかかる！



管理組合の対応例

- ・高齢化に備えて安全に暮らせるようにしたい。
- ・居住者が皆元気な今のうちに大改修を終えたい。

●専有部分等への影響

よくある意見

- ・専有部分のリフォームをしたばかりだ！
- ・工事中（後）に自分の住戸が悪影響を受ける！



管理組合の対応例

- ・専有部分工事の費用の一部を組合で負担。
- ・絶対必要な工事とオプション工事を分けて対応。
- ・全住戸が一斉に取り組まないと統一性が保てない、またメンテナンスにも困る。
- ・特に支障がある住戸には可能な限り対応を行う。

●棟の形状や用途などによる違い

よくある意見

- ・棟によって工事内容やデザインが違うのに費用負担が同じとはおかしい！
- ・便利になる人、不便になる人が出てくる！



管理組合の対応例

- ・各棟にかかる金額差をできるだけ平等にする。
- ・デザインの格差を感じないように配慮。
- ・構造や形態の違いを基に修繕積立金を棟別会計、棟別決議にする。

3 大規模修繕を進めていく上でのポイント

大規模修繕はやることが多く、大変な労力とパワーが求められますが、みんなで「前を向こう」という気持ちになって「達成感」を自分達のものにできれば大成功です。さらに管理組合が主体的に行うことができれば、その後の日常管理がやりやすくなる、適切な判断ができるようになるなどの効果も期待できます。

ポイント

(1) 人の輪を広げておく

大規模修繕は居住者一人一人に影響を及ぼすため管理組合が気配りしなければいけません。マンション内の人の情報の把握は管理組合（居住者）しかできません。

- ・誰がどこに住んでいるか、誰と誰が親しいか。
- ・区分所有者か賃借人か（議決権や費用徴収の際に確認が必要）。
- ・どんな人材がいるか、あらゆる場面で協力してくれる人がいるか。
- ・日頃のイベントなどにより理事会の行動力の信頼を得る。

(2) 楽しさを盛り込む

単なる「修繕」に終わらずに、建物と暮らしを見つめる絶好のチャンスです。全員を巻きこんで楽しいイベントにしましょう。マンションでも劇的なリフォームができるはずです。

- ・どんなマンションにしたいか、みんなの前向きな気持ちを引き出す。
- ・美しく、使いやすく、メンテナンスしやすく改善したい点を考える。
- ・そのマンションのオリジナルデザインやシンボルを考える。
- ・工事後のマンションを思い描いて過程を楽しむ。

(3) あせらない

大規模修繕を急ぐあまりステップを省略したり情報伝達を怠ると、後々トラブルに発展する危険性が高くなります。たとえ時間がかかっても、みんなで納得して進めていくほうが結果的には工事が早く終わることもあります。ステップを省略する場合は事情を説明しておくことが肝心です。

- ・あせらず長期的な展望を見据えて取り組む。
- ・広報誌を絵入りにするなど目立ち興味を引くものに。

(4) 専門家をうまく使う

大規模修繕は長期戦になることが多いので、役員の交代により事業が円滑に進まなくなる危険性もあります。

また、管理組合だけでがんばると、トラブルが発生した場合に役員どうしの責任のなすりつけあいになってしまうことがあります。費用はかかりますが、信頼できるコンサルタントに依頼して、後戻りなく事業を進めることも労力と時間を減らすコツです。

4 資金計画

大規模修繕を実施する場合は、資金計画をきちんと立てなければなりません。資金が不足する場合は、修繕積立金の値上げや一時金徴収、借入で対応する必要があります。限られた予算で全て実行するのは大変ですから、工事範囲、工事時期をよく検討する必要があります。どこで折り合いをつけるかの上手な判断が管理組合の仕事です。

また、建物の診断費用や設計監理費用、追加工事に必要となる費用なども余裕を持って見込んでおかなければなりません。

特に、長期修繕計画で予定していたものと異なる設備や仕様などで工事を計画する必要があるときは、資金計画が成否の大きな鍵となります。資金が不足するからといってきちんとした取り組みを放棄してしまうと、なにも改善されないどころか、結果的に寿命が短くなったり余計なコストがかかったりすることもあります。それを防ぐためには、的確な判断と十分な広報を行い、管理組合が一丸となって取り組める環境を作り出すことです。

よくある意見

- ・ 共用空間にお金をかけることは無駄！
- ・ 一時金を払うのも借入れも反対！
- ・ イニシャルコストだけでなく、ランニングコストが心配！



管理組合の対応例

- ・ 工事の目的を明確にして妥協しない。
- ・ 共用空間だからこそ管理組合が充実させる必要がある。
- ・ ランニングコストの試算、組合の労力負担軽減を説明。
- ・ 今後の中長期的な修繕計画、資金計画を提示。

資金調達の例

●修繕積立金で対応

- 10年にわたり3回値上げした。
- 2年前から長期修繕計画を見直して2回値上げした。

●一時金徴収で対応

- アンケートでどれくらい一時金が出せるか調査した。
- 工事に関心を持ってもらうために一時金を徴収した。
- 2回に分割してボーナス時期に納入してもらった。

●借入金で対応

- 以前の工事で一時金を徴収したが、支払わない住戸に手を焼いたので今回は借入れを選んだ。
- 修繕積立金から返済できる範囲だったので個人負担がなく、抵抗はなかった。
- 融資と合わせて地方自治体の利子補給制度を利用したのでそれほど大きな負担にはならなかった。

5 成功に向けて

大規模修繕は数千万から億単位の巨額なお金が動くことになります。これだけのお金をかけるのですから、きちんとした工事をしてもらうことは当然ですが、思いも寄らないトラブルが待ち受けていることもあります。例えば、施工会社の選定において特定の会社を熱心に薦める理事長がその会社の関係者だったなどということも発生します。これはストレートにトラブルということではありませんが、その情報をきちんと把握し、公開しておかないと、後々まで尾を引きます。

また、共用部分と専有部分の境界がはっきりしていないことがトラブルになることも多くあります。給排水管では、「どこからどこまで」を、「なぜ」、「誰が」、「いつ」、「どうやって」修繕するのかということを明確にしておかなければなりません。これらが明確になっていないと、修繕のやり直しや接続部分の不具合、漏水などのトラブルが発生した時、誰に責任があるのかなども問題になります。

大規模修繕実施時に、専有部分に立ち入る必要がある場合は、管理区分（誰が管理する部分か）と費用負担（誰が支払うのか）を明確にしておく必要があります。

よくある事例

- 役員が建設会社の関係者で、発注先にその会社を選びたがっている。
⇒施工会社の選定基準をはっきり決めて対応しましょう。
その会社に工事を依頼する場合でもきちんと契約書面で責任の範囲を明確にしましょう。
- 区分所有者でない理事長や修繕委員長が大規模修繕を指揮している。
⇒権利関係が発生することなので、あらかじめ役員の資格規定を決めておく必要があります。
管理規約での定めはどうなっているか確認しましょう。
- 居住者が工事のための専有部分の立入りに協力しない。
⇒情報伝達が徹底していないと立入りを拒否されることがあります。
人間関係に問題がある場合、話ができる人が周囲にいないかなどの情報も大切です。
- 共用部分か専有部分かはっきり定めていない部分の費用負担はどうするのか。
⇒管理区分と費用負担の考え方を明確にし、管理規約で定めておく必要があります。