

一般社団法人

全国建物調査診断センター【オンライン】セミナー



## 「管理組合 独立宣言」

《管理組合の自主・自立・主体性の確保のための方策とは》

視聴可能期間：2021年2月21日～2月28日

コンテンツ配信媒体：YouTube

主催：一般社団法人全国建物調査診断センター

共催：関西ペイント株式会社、田島ルーフィング株式会社

講師：一般社団法人全国建物調査診断センター筆頭理事/佐藤成幸

(マンション管理士、一級建築施工管理技士、管理業務主任者、マンション維持修繕技術者)

## ■平成30年度マンション総合調査結果/国土交通省：より一部抜粋引用（以降同様）

### 1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

### 2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域：全国

(2) 調査実施期間：平成30年11月～12月

(3) 調査対象：

① 管理組合向け調査4,200 管理組合

② 区分所有者向け調査8,400 区分所有者

## Q1：長期修繕計画の作成状況について

A1：長期修繕計画を作成している管理組合の割合は90.9%となっている

単棟型と団地型を比較すると、長期修繕計画を作成している割合は、単棟型が91.7%、団地型が91.3%で、単棟型が高くなっている

単棟型では階数が多くなるほど長期修繕計画を作成している割合が高くなる傾向にあり「20階建以上」で100.0%となっている

また、長期修繕計画の計画期間としては「30年以上」が60.0%と最も多く、次いで「25～29年」が12.7%となっている

長期修繕計画の作成の委託先は「管理会社」が43.4%と最も多く次いで「設計事務所」が30.3%となっている

Q2：大規模な計画修繕工事の実施状況について

A2：大規模な計画修繕の検討のきっかけとしては「長期修繕計画に基づく」が54.7%と最も多い

また実施した工事内容としては「外壁塗装工事」が88.0%と最も多く、次いで「鉄部塗装工事」77.5%、「屋上防水工事」73.2%、「床防水工事」61.1%となっている

Q3：大規模な計画修繕工事の検討方法について

A3：理事会とは別に専門委員会等を設けそこが中心となって検討した48.6%  
専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討したが43.7%  
建築士等の専門家に依頼したが17.9%となっている

総戸数規模別では総戸数規模が大きくなるほど専門委員会を設置する割合が高くなる傾向にある

単棟型と団地型を比較すると専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討したの割合は単棟型が47.4%、団地型が28.6%で、単棟型が高い

理事会とは別に専門委員会等を設けそこが中心となって検討したの割合は、単棟型が44.8%、団地型が66.1%で、団地型が高い

Q4：大規模な計画修繕の工事内容の決定方法について

A4：大規模な計画修繕の工事内容の決定方法については「建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した」が49.1%と最も多い  
また区分所有者に対するアンケート調査を実施した40%  
先の調査・診断とアンケート調査を両方とも実施した47.2%となっている

Q5：大規模な計画修繕工事実施に当たっての建物・設備の調査・診断の依頼先について

A5：「マンション管理業者に依頼した」が53.7%と最も多い  
次いで「建築士事務所に依頼した」が17.6%  
「調査・診断専門業者に依頼した」が12.9%となっている

Q6：大規模な計画修繕工事費への修繕積立金残高の充当割合について

A6：修繕積立金残高全部を充当した管理組合が18.8%  
残高の一部を充当した管理組合が63.2%となっている  
残高の一部の充当割合は「80%超90%以下」が12.8%と最も多い  
次いで「70%超80%以下」が11.4%となっている

Q7：大規模な計画修繕工事実施時の発注方式について

A7：「責任施工方式」が44.7%と最も高く次いで「設計・監理方式」が34.8%となっている  
総戸数規模別では、規模が大きくなるほど「設計・監理方式」の割合が高くなる傾向にあり、「20戸以下」では「責任施工方式」が54.1%  
一方で151戸以上では「設計・監理方式」の割合の方が高くなる傾向となる  
実に「501戸以上」では57.1%となっている

Q8：大規模な修繕・改修工事の施工業者について

A8：「このマンションの管理会社」が28.3%と最も高く次いで「このマンション以外の専門工事業者」が27.7%、「このマンション以外の総合工事業者」が25.1%となっている  
総戸数規模別では、201戸以上の比較的大規模なマンションにおいて「このマンション以外の総合工事業者」の割合が最も高くなっており、実に「501戸以上」では52.4%となっている

Q9：大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定の方法について

A9：相見積もりを取っているが85.5%  
区分所有者向け説明会を開催しているが64.7%  
アンケート等で住民の意向を反映しているが39%

# 1. マンション大規模修繕工事の実情とは ■国土交通省統計資料から見えること■

■このマンション総合調査結果から見えること・・・

**管理会社**が作成した長期修繕計画に基づき

**管理会社**が大規模修繕工事の時期が来たから検討した方がよいと提言したので

理事会とは別途に修繕委員会を結成し

**管理会社**に調査診断を委託した後に

住民アンケートや説明会を開催し、相見積もりをとった上で

貯めていた**修繕積立金のうち約90%**を使用した予算で

外壁、屋上防水、鉄部塗装、床防水を含む大規模修繕工事を

**管理会社**に発注した

## 2. 自主・自立・主体性のある管理組合を目指すために

### マンション管理組合

必要とする情報の入手先が限られる／入手した情報が真実か／それが全部か一部か・・・



**情報弱者！**

管理組合の**自主・自立・主体性**が発揮されるためには

**管理会社**以外からの客観性のある**情報が必要・不可欠**

**住民目線の理事／委員、住民目線の工事、住民目線の管理**

## 2. 自主・自立・主体性のある管理組合を目指すために

### 理事会／委員会の自覚と役割の重要性に気付くべき

#### ①月1回の理事会の時間だけの理事ではダメだという認識を持つ！

- 全てのはじまりはこの意識を持つことからです
- 管理会社にペースを握られないためには初回から3回目くらいまでの理事会が重要です
- 「前期からの引継ぎです」「総会決定したので問題ありません」「以前からの慣習です」このキーワードに注意を
- 疑問に思うことは口にすることが大切、言わないことは承認したものとみなされます

#### ②自分のマンションの屋上から1階まで共用部を歩いて隅々まで見て回ろう！

- 自分の住んでいる階以外は行ったことがなく知らない人が多い
- 屋上や他の階に何があるのか知らない、また敷地も普段通行する以外は知らない
- まずは自分達が所有して管理している部分に何があるのか知ることが重要

## 2. 自主・自立・主体性のある管理組合を目指すために

### ③ 管理組合に保管されている資料をしっかりと見よう！

- 管理事務所には管理に必要な情報資料が保管されている
- 図面や管理規約、総会議事録など、これまでの管理組合の記録が整理されている
- 自分達の管理組合の歴史を自らが把握することが重要

### ④ お金に関わることをキッチリ確認する！

- 管理組合名義の口座の通帳、分別管理されているかを管理会社から確認する
- 損害保険、火災保険の証書を確認する、特約やその保険適用範囲は特に重要
- 小口現金が現場にある場合は出納帳を確認

## 2. 自主・自立・主体性のある管理組合を目指すために

### ⑤ 水害等の災害や火災など緊急時の対応はどうなっているか確認する！

- 地域の水害等のハザードマップや避難場所をあらかじめ把握しておく
- 管理事務所を起点にどの災害や事故なら警報が鳴るのか、設備内容を把握しておく
- 災害対応はどこまでが管理組合の責任でどこからが管理会社の責任か区分けしておく



※これが区分所有者の安心につながる、区分所有者のための理事の第一歩

### 3. 情報ツウの管理組合になるために

#### 方法-1

#### 行政の発信する情報入手しよう

国土交通省ホームページでダウンロード可能な資料（例）

- ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- ・マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- ・マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント
- ・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・
- ・マンション耐震化マニュアル
- ・団地型マンション再生マニュアル
- ・平成30年度マンション総合調査結果
- ・・・・他多数

自治体による管理組合向けの支援制度（例）※自治体により支援の制度は異なります。

- ・改修工事費資金調達支援
- ・改修アドバイザー派遣
- ・管理アドバイザー派遣
- ・マンション改良工事の助成
- ・マンション共用部分リフォーム融資
- ・・・・他多数

### 3. 情報ツウの管理組合になるために

#### 方法2

当センターで用意してある各サポートを利用する

#### 1.大規模修繕工事時のサポート

TM方式・セカンドオピニオン制度・理事長マスターコース・小修繕プラン・事前瑕疵調査・駐車場平置き  
工事会社紹介サービス・建物診断・完成保証制度・18年周期パック・小修繕パック

#### 2.マンション管理の業界情報の提供

大規模修繕工事新聞電子版・オンラインセミナー・メールマガジン会員へニュースリリース配信・訪問  
勉強会・全建情報図書館・大規模修繕テレビ

・・・他多数



**管理組合の 自主、自立、主体性のサポート**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）

1) 神奈川県Bマンション

2) 154戸12階建 SRC造 1981年3月竣工

3) 相談内容

共用給水管で漏水が発生した為、**管理会社より給水管劣化診断の提案**があった  
当センターからも見積を出して欲しい  
出来れば**管理会社の提案と同じ内容**で金額を比較したい

4) 管理会社の調査提案

**各戸メーター廻り**の抜管調査、内視鏡調査の実施

5) 実際の漏水場所

共用廊下天井にある、**共用給水横引管**から漏水

6) 修繕履歴（**管理会社が元請けで施工**）

2004年 共用部専有部給水管更生工事、**各戸メータ廻り給水管更新工事**、**廊下**にある共用給水管更新工事

2011年 直結増圧化工事、**各戸メーター廻り給水管更生工事**（メータユニット化）

**管理会社の提案が本当に問題を解決するものだったのか？を検証**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）



写真① 管理会社が提案した給水管調査場所  
（各戸メーター廻り給水管）



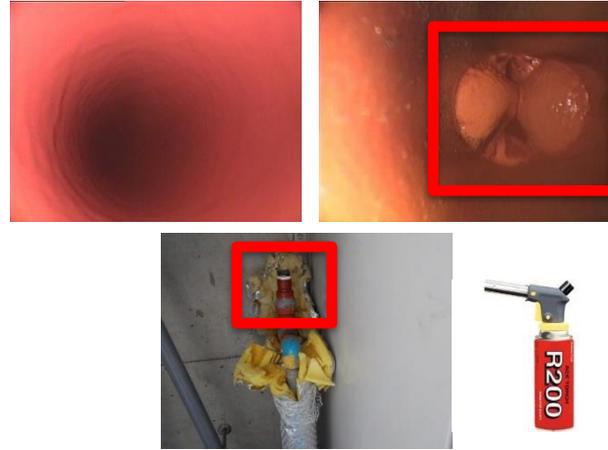
写真② 実際の漏水場所（共用廊下給水管部）  
（全建センターで有償調査実施）  
原因は2004年施工時の異種金属接合

**【検証】 実際の漏水箇所は調査対象外とし、問題のない箇所を調査しようとしていたことが判明**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）



2004年改修工事における異種金属接合（鉄と銅）が原因で漏水が発生（調査で漏水部分を発見）



2004年改修工事における給水管更生工事の内部。  
□部分は2011年改修工事においてガスバーナーで配管をあぶった結果発生した膨らみ発生



2011年改修工事において、各戸メーター廻りの給水管は更新されている

**【検証】 過去に実施していた工事の矛盾点や不備並びに不適切な工法であることを発見した**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）

【検証】 このマンションでやるべき給水設備の改修工事は

**「系統バルブ異種金属接合除去、絶縁接合及びバルブ交換工事」 だけであった**



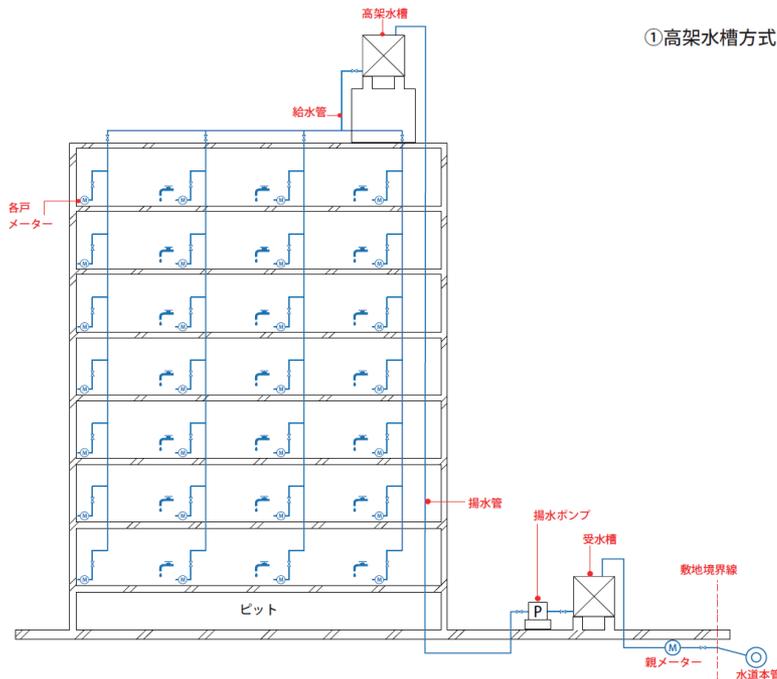
これだけ交換したら  
充分であったのに必  
要のない工事が水増  
しされていた

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）

- 1) 埼玉県Cマンション
- 2) 113戸8階建 SRC造 1979年2月竣工
- 3) 相談内容

管理会社へ長期修繕計画見直し案を依頼したところ、給水管更新工事、直結増圧化工事、排水管更生工事を来年実施、1億円程度の工事が必要と計画してきた。管理会社が連れてきた業者も本当に施工能力があるのか信用出来ない。無償診断して欲しい。

- 4) 本マンションの給排水設備仕様  
給水方式 = 受水槽、高架水槽方式  
給水管 = 硬質塩ビライニング鋼管  
排水管 = 污水管は鋳鉄管、雑排水管は銅管



硬質塩ビライニング鋼管



排水管 = 銅管

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）

### 5) 給排水設備改修履歴

#### 1. 1995年（16期）

量水器廻り給水管交換、高架水槽廻り配管更新工事、  
揚水ポンプ交換工事

#### 2. 1996年（17期）

受水槽、高架水槽交換工事

#### 3. 1998年（19期）

給水管更生工事

**いずれも管理会社**が計画した**長期修繕計画**に基づいて実施



**管理会社の長期修繕計画がそのマンションに見合ったものだったのか？を検証**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例（当センター淵上理事体験による）

経過を分析すると・・・

1. 築後 17 年目で実施した受水槽、高架水槽を更新したのは早すぎ
2. 築後 19 年目で実施した給水管更生工事は実際は不要の工事
3. 管理会社が給水管 2 度目の更生工事も可能と提案しているが絶対にやってはいけない
4. 当マンションでの排水管更生工事はやっても意味が無い



排水銅管



排水銅管内面

排水銅管は腐食しにくく、また銅イオンの効果により、内面に汚れが付きにくい特性があります。

排水管更生は鋳鉄管、炭素鋼鋼管に有効

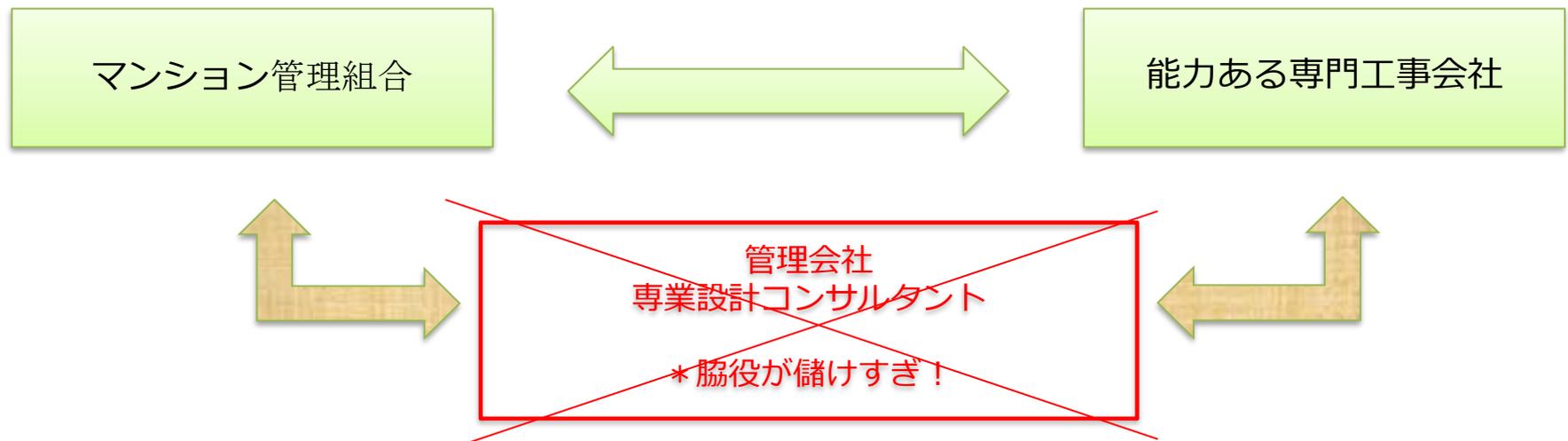
**【検証】 そのマンションの配管材料に見合わない工事や不適切な時期に工事計画をしていた**

## 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例

### トータル・マネジメント (TM 方式)

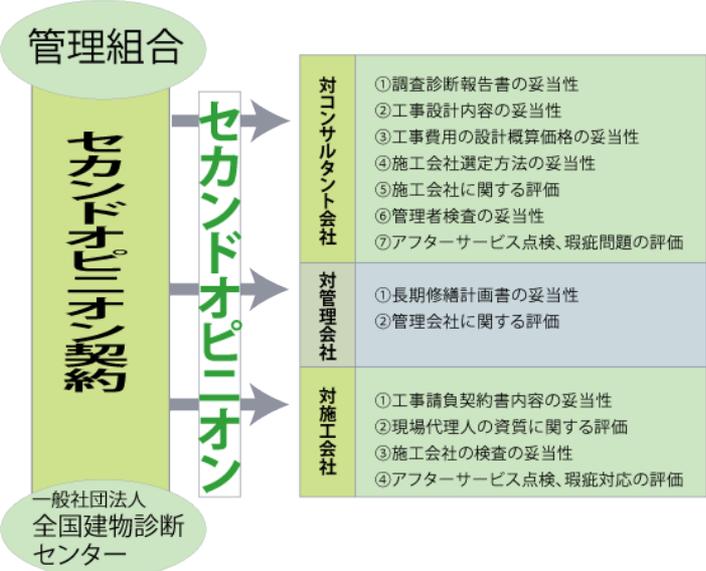
商標登録出願中・専断 2018-092962

当センターが  
「主役」と「主役」をダイレクトマッチング  
工事企画から施工前までトータルで  
「アドバイザーとして関与します」



# 4. 当センターのサポートを利用した管理組合の実例

大規模修繕工事業界初！  
**セカンドオピニオン制度**  
商標登録出願中・商標2019-91505



管理会社やコンサルタントが提案する長期修繕計画、工事計画に偏りが無いか？  
 公平な目でアドバイスします。