

マンション役員「基礎中の基礎知識」①

1. 大規模修繕工事の法的な位置付けについて

建築基準法では「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければいけない。」と定められています。

すなわち、マンションの維持管理は区分所有者管理組合の責務なのです。

国土交通省の「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（平成16年6月・平成22年7月改訂）」には次のように書かれています。

このマニュアルは、改修によるマンション再生手法が広く普及するよう、改修の手法に関する情報を管理組合に提供することを目的として作成したものであり、第一に、マンション区分所有者により活用されることを想定しています。

ただし、改修の手法に関する情報は、ある程度専門技術的な内容を含まざるを得ません。本マニュアルでは、専門技術的な記述は必要小限に留め、できる限り簡易な表現に努めています。それでも一般の区分所有者にとっては難しい内容を含んでいるものと思われま。このため、管理組合内の修繕に関する専門委員会のメンバーの方など、マンションの修繕問題に具体的に取り組んでおられ、建築に関する一定





改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）

の知識を有する方に、このマニュアルを積極的
にご活用いただき、改修によるマンション再
生についての検討を進められることを期待し
ます。

また、建築士又は建築士の有資格者を有す
る設計事務所、建設会社、管理会社、マンシ
ョン管理士の有資格者等の専門家が、管理組合に
おける大規模修繕や改修に向けた取り組みを
支援される上でも、このマニュアルを有効に
活用されることを期待します。

2. 共用部分は管理組合が主体的に維持管理及びメンテナンス・修繕に取り組まなければならない

(1) マンションの維持保全の仕組み

管理業務は、マンションを適正に維持し、快適な居住と有効な資産価値を維持することを目的としており、現在のマンションを可能な限り長く使えるよう維持していくことが基本となります。そのためには、

保守点検や修繕を計画的に実施することが重要になります。

(2) 保守点検

マンションを維持保全していく上では、まずは、保守点検を定期的に行う必要があります。保守点検とは、建物の機能を維持するために、建物各部の不具合点や設備機器等の作動に異常がないかどうかを定期的に検査し、消耗品の交換や作動調整、補修（軽微な修繕）等を行うことで、法律等で定められている法定点検と、任意に行う自主点検とがあります。

↳マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号）最終改正…平成19年6月2日法律第50号）

(3) 管理組合等の努力

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(4) マンションの管理の適正化に関する指針

一. マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。（以下略）

2. 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

3. 大規模修繕工事といわれるものⅡ一定の年数の経過毎に計画的に行う計画修繕

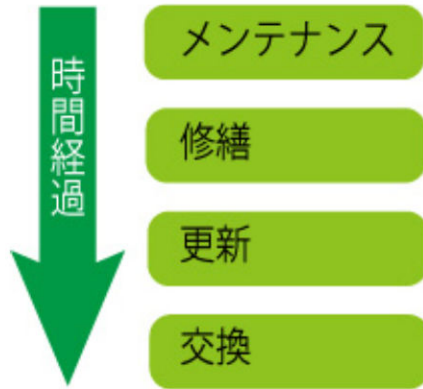
1. 修繕

・建物各部の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合には、修繕を行うことが欠かせません。修繕とは、部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為をいいます（一般的には、建物の建設当初の水準にまで回復させることが目標とされます。）。修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度 に行う補修・小修繕と、一定の年数の経過毎に計画的に行う計画修繕とがあります。

2. 長期修繕計画等に基づく計画修繕

・計画修繕を確実に実施するためには、長期修繕計画を定める必要があります。長期修繕計画とは、マンションを構成する部材や設備の耐久性にあわせ、マンションごとに設定される長期の修繕計画であり、通常、20～30年程度の長期展望にたち、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用が示されます。

4. メンテナンスと修繕、更新、交換の位置付け



次の①から④に時間が経過するに従いメンテナンスから修繕、更新、交換へと度合いが進みます

①あるものを使用後に清掃するなどして常に使用時に支障がないようにする。

②あるもの持つ機能を良好に発揮させるために手入れをする。

③複数の部品や部材で構成されているもののうち、損傷した部品の有無をしらべて交換する。

④あるもの自体の耐用年数や寿命を長期的かつ俯瞰から眺め費用対効果も考慮し全面更新する。

5. 事後修繕と予防保全の考え方

①あるものを使用していたが完全に破損、損傷してしまい、本来持つ機能が全く発揮できなくなってから、初めてそれを修繕したような場合を事後修繕といいます。

②あるものを使用していたが、使用に当たり徐々に消耗し本来持つ機能も徐々に減少していた。耐用年数も考慮すると、いつ全面的にその機能が発揮できなくなってもおかしくない時期なので、あらかじめ修繕