

## マンション役員「基礎中の基礎知識」②

### 1. オンリーワン大規模修繕を計画する為には

《こんな大規模修繕の計画じゃダメ!》

(1) 管理会社から「築12年目になったから」と言われたケース  
築12年経過したら国土交通省のマニュアルでも大規模修繕工事を実施することになっているので、やらないとダメです。何かあったら大変ですよ、との提案が理事会にありました。

よくわからないので詳しい説明を求めると、フロント社員とは別の担当者がやってきて、建物調査をしましたといつて説明が始まりました。内容はここが悪いここが破損している、最後は大規模修繕工事が必要といわれました。

(2) 管理会社から「長期修繕計画で大規模修繕工事の年です」と言われたケース  
長期修繕計画で大規模修繕工事を実施する年なので実施しないとダメですよ、この年で実施の計画になっているので来期の理事に申し送ると迷惑ですから、との提案が理事会にありました。

そういうものかと思いいそれでは検討を進めましょうという、今月をスタートとして検討準備↓工事着



工から工事完了までの月単位詳細スケジュールが出され、これに乗っ取り粛々と進めましようとなつてしまいました。

(3) 管理会社から「調査診断だけだからやった方がよいですよ」と言われたケース

そろそろ大規模修繕工事の時期なので調査診断だけでもやっておいたらどうですか、あくまでも準備で工事を実施するわけでもないのです、との提案が理事会にありました。

調査診断だけなら、さほど考えずに実施をさせた後に結果を聞くと、ここが悪いところが破損している、最後は大規模修繕工事が必要という結論になりました。それと合わせて今後の進め方という提案説明もほぼ同時にありました。

コンサルタント方式、責任施工方式、管理会社方式などという選択肢を示され、よくわからないままにコンサルタント方式と言うと、会社案内書と見積書が3社程度用意されていて、ここから選択すれば間違いないと言われました。

(4) 管理会社から次回総会に「大規模修繕工事の予算計上だけしておきます」と言われたケース

理事任期切れ間際の理事会で、来る総会議案書案の審議を行ったが来年度予算案に管理会社作成の大規模修繕工事見積書と費用の計上がされていました。質問すると、予算を取るだけで検討と実施は来期の理事にやってもらうのと言われ、それなら自分と関係ないと思ひそのまま承認して総会を開催し委任状と議決権行使書で原案通りに予算案も承認されました。

新規理事に交代した初めての理事会で、前期理事の提案により総会で予算承認が取れてるので何の問題もありません、速やかに工事を実施しましょうと説明されました。

## 2. 改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル」が対象とするマンションは・・・

### (1) 建築後30年程度以上を経過したマンション

マンションに必要と考えられる改修工事の内容は、マンションの建設当時の仕様・性能等により大きく異なりますが、国土交通省が平成16年6月(平成22年7月改訂改修)に公表した「マンションの再生手法に関するマニュアル」で想定したマンションは2〜3回目の大規模修繕工事を迎える、建築後30年程度以上を経過したマンション(以下、「高経年マンション」といいます。)を対象としています。これらのマンションについて、建設当時のごく標準的な仕様・性能を想定し、改修によるその再生手法について説明しています。

なお、一般的には、高経年マンションの典型的なイメージとして、次の二つのタイプが想定されます。  
**タイプ1 中層団地マンション**

このタイプのマンションは写真上にあるように旧日本住宅公団・地方住宅供給公社によって昭和40年代に建てられた中層(4〜5階)、RC造・壁式構造のもので主に郊外に立てられた団地などがこれに相当します。



	タイプ1:中層団地型マンション	タイプ2:高層1棟型マンション
建築時期	昭和40年代	昭和40年代
分譲業者	旧日本住宅公団・地方住宅供給公社	民間業者
立地	郊外	都心
階数	中層(4~5階)	高層(6~10階程度)
棟当たり戸数	30戸程度	50戸程度
構造種別	RC造・壁式構造	SRC造・ラーメン構造
住戸面積	約50㎡(3DK)	約60㎡(2LDK)



タイプ2：高層1棟型マンション  
このタイプのマンションは写真左にあるように民間業者によって昭和40年代に立てられた高層（6〜10階程度）、SRC造・ラーメン構造のもので主に都心に立てられたものです。

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ならない。」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・管理組合の責務という事です。



### 3. ここから築12年目Ⅱ大規模修繕工事の時期が独り歩きした

計画修繕の必要額は毎年一定ではなく、この費用をその都度徴収したのでは、個々の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生して、計画修繕の適正な実行に支障をきたすおそれもあります。このため、定期的に少額を徴収し、まとめて計画修繕に充てる修繕積立金のしくみが一般的になっていきます。長期修繕計画が、必要とされる修繕積立金の算定数字の根拠となります。

計画修繕は長期修繕計画に基づいて実施されますが、実際の工事を行う上では、建物各部の傷み具合に対応した有効な修繕を実施するために、調査や診断を行い、それに基づいた修繕設計により工事部位や工事内容を確定します。計画修繕では、効率的な工事実施のため、複数の部位や工事項目をまとめて実施することが多く、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕等を大規模修繕と呼び、通常は10年以上の周期で大規模に実施されます。

では、「改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル」にどのように記載されているかという。各改修工事ごとに適切とする修繕周期が記載されています。

・ 躯体改修工事Ⅱ主要部位は、  
・ 外壁、共用廊下・階段・バルコニー等のコンクリート壁・手すり壁・上げ裏（天井面）、庇等のコンクリート躯体で足場架設を要するものが多く、他の工事も同時に行われることから、十数年に一度の大規模な修繕工事となります。一般的には、10～15年周期で行います。

・ 塗装仕上げ改修工事Ⅱ建物の外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁、手すり壁、庇・バルコニーの上げ裏（天井面）等の吹付け塗装部で、10～15年周期。一般的には、躯体修繕と同時にを行います。

・ タイル張り仕上げ改修工事Ⅱ外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁、手すり壁等のタイル張り仕上げ部で、10～15年周期。外壁修繕と同時に行います。