

大規模修繕業界の闇をつく！

1. 「こんな」大規模修繕はやめましょう

(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う説明が始まりました。

その内容はここが悪い、ここが破損している、最後は大規模修繕工事が必要という結果のものでした。

(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きや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、これにのっとり粛々と進めましょうとなりました

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。

調査診断だけならと、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でした。それと合わせて今後の進め方という提案説明がほぼ同時に行われました。

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えば、会社案内書と見積書が3社分用意されていてここから選択すれば間違いなと言われました。

(4) 管理会社から次回総会に「大規模修繕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いつまみ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. 国土交通省のマニュアルの検証

(1) 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月改訂の国土交通省が公表した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」には大規模修繕工事に関する指針が事細かに示されています。

このマニュアルの活用については次のように記載されています。

改修によるマンションの再生手法に関する
マニュアル

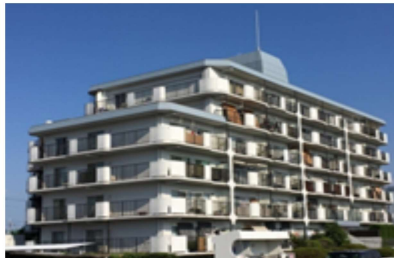
平成16年6月

平成22年7月改訂

国土交通省

「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はいますが、それでも一般の区分所有者にとつては難しい内容を含んでいるものと思われまふ。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

	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)



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) 本マニュアルが対象とするマンションは「高経年マンション」

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、このマニュアルでは、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。

(3) マンションの維持管理は区分所有者・管理組合の責務

建築基準法で「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。

また、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」には次のように定義されています。

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。

③ 管理組合等の努力

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。

また、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