

# 18年周期実現へ・実例検証と小修繕

## 1. 18年周期の大規模模修繕工事の実例についての検証

大規模模修繕工事を18年周期化に成功マンション管理組合について、どのように取り組んできたのかを実例検証してみたい。。

### (1) 建物概要

① 所在地 K県○○市

② 構造・規模

4棟、住戸数合計878戸

| 【1】 | 地上18階建・住戸142戸 |
|-----|---------------|
| 【2】 | 地上32階建・住戸249戸 |
| 【3】 | 地上32階建・住戸249戸 |
| 【4】 | 地上24階建・住戸238戸 |

③ 建物竣工



2003年～2004年にかけて竣工、順次入居開始

## (2) 経過

入居後、5年程度経過時から長期修繕計画を見直すために、管理組合にて理事会の諮問機関として修繕委員会を発足しました。

長期修繕計画検討の過程で、修繕積立金の改定や大規模修繕工事の実施時期等を多角的に検討し、当初より設定されていた12年を超えて実施する方向性を打ち出しました。

次にその12年を経過しても大きな問題が発生しないようにするためには、どのような措置が必要なのかを具体的に考えて順次実行していきました。

その結果、現在では新築時より最低でも17年経過時点で大規模修繕工事を実施し、完了時は築後19年時点とする計画です。

## (3) 修繕委員会が実施してきた事項①

- ・2011年＝入居者全員にアンケート調査をしました。主に、バルコニー等専用使用部分の瑕疵にある部位の抽出と劣化箇所の調査です。
- ・2011年～2012年＝震災対応をしました。具体的には、破損部位ごとに補修をしました。
- ・2014年～2015年＝瑕疵部分の補修工事と中規模修繕工事を実施しました。
- ・2014年＝駐車場改修案を検討しました。機械式駐車場のメンテナンス費用を検討し、将来コストの削減に関する検討をしました。
- ・2015年＝駐輪場改修案の検討を行いました。駐輪場のメンテナンス費用を検討し、将来コストの削減に関する検討をしました。

- ・2015年||長期修繕計画案の見直しを検討し、作成しました。具体的には、瑕疵部分の補修工事を行い、中規模修繕工事の実施経過を踏まえて現実的な工事周期を検討し、見直して作成しました。

・2016年||免振装置の点検及び維持修繕工事をしました。免振装置は特殊性が高く独占専門業者のみでしか取扱いできない装置なので適時のメンテナンスを行い将来コストと修繕サイクルの具体的把握の為に実施しました。

・2018年～2020年||専有部リフォームの細則、ガイドライン作成と届出書類他チエック体制の構築を検討しました。専有部リフォームで共用部に支障を与えないようにする為に細則やガイドラインを作成し、その上で実際の工事で悪影響がないかチェックできる体制を検討するとともに、手入れの大切さを水平展開しました。

・2016年||テニスコート床面全面改修工事をおこないました。テニスコートは居住者の利用が多く人気の施設です。改善改良工事が後回しになる状況を回避し、住んでる人たちの満足度をする手法として、テニスコート床面を全面改修工事しました。

#### (4) 修繕委員会が実施してきた事項②

これら加えて毎年もしくは隨時次の内容を実施しています。また総会や広報媒体を利用して大規模修繕、長期修繕計画に関する修繕委員会の方針性を区分所有者に周知してきました。

- ①一般修繕の実施状況の把握||修繕委員会にて年度毎的一般修繕の実施状況や経過を確認しています。その上で計画修繕への影響や反映すべきことの有無を検討しています。
- ②漏水事故や設備異常などの事態の把握||管理会社防災センターとの連携を密にし、同事象の一次対応以降について、その原因の考察や経過を把握し計画修繕への影響や反映すべきことの有無を検討しています。

③建物点検の内容の把握||管理会社で実施する建物点検委にコミットメントしその内容を常に把握して、計画修繕への影響や反映すべきことの有無を検討しています。

④長期修繕計画実施状況の見守り||設備等の長期修繕計画上の修繕事象について、その実施の是非やあらためて実施する場合にその状況の監修等、計画との照合や精査を行い長期修繕計画の実践的な使用を行つています。

## (5) 手法と特徴

大規模修繕工事まで何もしないとの考え方ではない新しい手法への転換を提案します。

①建物点検をして不具合箇所や弱点を把握しておきましょう。この事によつて、良いところ、長持ちするところを更に延ばせるよう検討し、不要不急の工事をしない考え方へ転換しましょう。

②一般修繕の状況にも目を配り、大規模修繕工事とは別途に小まめな手入れをして、大きな不具合発生につながらないようにさせるという考え方への転換。

③漏水事故原因や修繕工事等実施状況を確認し、大規模修繕工事内容や時期等にフィードバックする事項の有無についてアンテナを張るという考え方への転換。

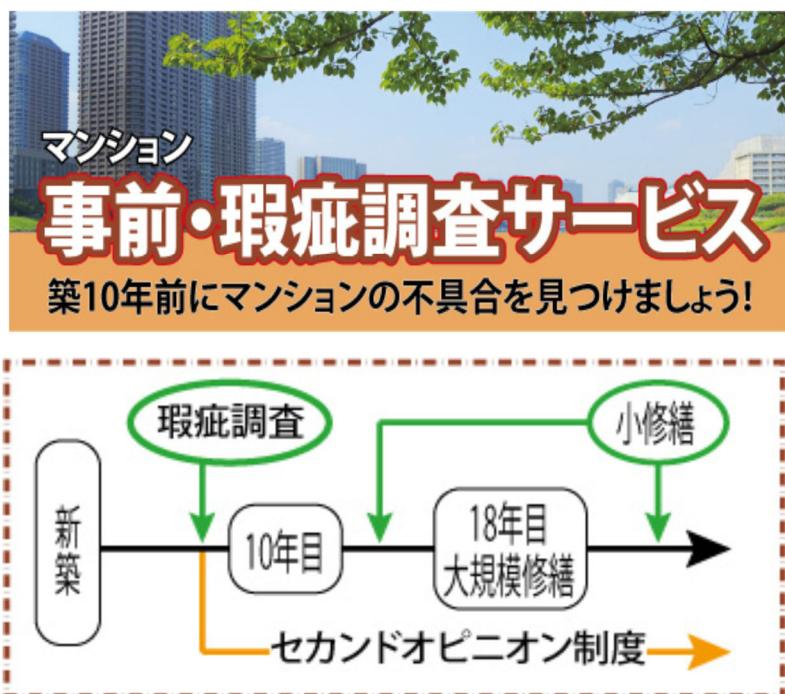
④総会や広報媒体を利用して大規模修繕、長期修繕計画に関する修繕委員会の方向性を区分所有者に周知し、今現在の正確な建物状況を把握できるようにするとともに、区分所有者（理事）のへ大規模修繕工事時期の共通認識を持たせ根拠のない不安を払しょくするという考え方への転換。

⑤専有部リフォームガイドラインや共用部への認識を高めさせ手入れをして長持ちさせる等いう習慣を根付かせる努力を行います。

⑥一般的に大規模修繕工事時に併せて行う「改善改良工事」については入居者ニーズを聞き取り、単独での実施を行い、居住満足度を高めるようにします。

## (6) 瑕疵担保責任の期限前に瑕疵診断

瑕疵担保責任の期限が切れる前（1から2年前）に瑕疵診断を実施することで、重大な瑕疵を売主の責任範囲で修繕しておき、18年周期の大規模修繕を実現にむけて準備しましょう。



新築マンションを購入してから10年間は、基本構造部分に関する「瑕疵担保責任」が「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」によって定められています。住宅にとって築10年は大きな区切りとなり、期限を超えて保証対象の瑕疵が発見されても損害賠償などの請求はできません。

なお「瑕疵担保責任」は2020年4月の民法改正により、「契約不適合責任」となりましたが、担保責任期間は10年間のままです。一般社団法人全国建物調査診断センターでは

大規模修繕周期を18年周期にするスタートにとつて、この10年という重要な区切りの事「マンション瑕疵事前診断」を提案します。

## (7) 手入れによる小修繕の必要性

大規模修繕工事に関わらず定期的に小まめな手入れをして大きな不具合発生につながらないようにさせ  
る事が18年周期の大規模修繕工事には必要です。当センターではこの小修繕を受託する班編成を行い体制も整えました。



屋上防水



屋上防水

中・小修繕の基本対象範囲として考えられるのは次のようなところです。

①屋上防水（劣化状況により施工）||屋上の防水層に、ひび割れ（亀裂）・膨れが見受けられたので、ウレタン塗膜防水を施します。