

18年周期／3つの変化と1つの継続

1. 18年周期の大規模修繕は全建センターの提言から始まった

大規模修繕工事18年周期という考え方（以下全建センターとよぶ）の提言から始まりました。では、全建センターが、これまで、どのような提言を発信してきたか、時系列的に述べさせていただきます。

（1）2019年の9月（第42回管理組合セミナー）

2019年の9月、東京・秋葉原で開催された全建センター主催の第42回管理組合セミナーにて業界で初めて、大規模修繕工事は6年延ばせる、すなわち、「大規模修繕工事は周期18年！」というテーマのもと、情報発信・提言しました。この時の会場は100名の定員で、満員の盛況でした。

それまでは、大規模修繕工事の周期は12年というのが業界の定説でした。ところが、大規模修繕工事周期の12年ということの根拠とされる国交省のマニュアルにはどういった事が書かれているかということをこのセミナーで初めて解き明かしました。そして、大規模修繕工事周期は12年にこだわる必要はないことを業界で初めて提言・発信しました。

この提言には大変な反響があり、その2ヶ月後の11月同様なテーマで再度、講演しました。この時も



2019年9月第42回管理組合セミナー（東京・秋葉原）過去のセミナーは大規模修繕TVでご覧いただけます <https://tv.zenken-center.com/>

やはり100名の定員に対して、実に50名以上の方が会場に入れなかつたほどの盛況でした。

ついで、2020年の1月にはが即、満員になり、約80名以上が溢れたほどで、その反応の多さに主催者自信が驚くとともに確信がもてました。

この時は、国交省のマニュアルの内容をさらに深堀して解説しました。いろいろな点で、実際の内容に改めて気づきをいただいた方が多くいたという評価をいただいたセミナーでした。

そして、この回のセミナーでは、全建センターが長年お付き合いをしております管理組合さんで、この18年周期をすでに実行しているマンションの実例（これは業界初）を紹介、どのような手順を踏みながら18年周期を実現したかということを披露しました。

このように、約2年以前から18年周期の大規模修繕工事について、全建センターから情報発信をしています。

その後2020年の5月には、18年周期の実現化手法について詳しくということで、セカンドオピニオン方式とTM方式（トータルマネージメント方式）について情報発信しました。

この時はコロナ禍の中で、セミナーをYou Tube配信に変

18年周期/3つの変化と1つの継続

年月	メインテーマ サブテーマと提言	会場参加者 または オンライン視聴者数	内容事項
2019年9月	大規模修繕6年延ばせる! 大規模修繕の周期は18年へ!	100名定員満員	大規模修繕工事周期の12年の根拠とされる国土交通省マニュアルに切り込み、大規模=12年ありきとは記載されていない事實を発信
2019年11月	大規模修繕6年延ばせる! 大規模修繕の周期は18年へ!	100名定員会場で即満員 (参加希望者が50名以上あふれた)	9月の反響があまりにも多く同内容で急速リピート開催
2020年1月	大規模修繕の周期は12年から18年へ! 実例から学ぶその手法について	100名定員会場で即満員 (参加希望者が80名以上あふれた)	さらに国土交通省マニュアルの詳細解説を実施し、部位/材料によっては修繕周期18年や25年の記載もあることを解説 18年周期を実行しているマンション実例を紹介しそれが実践できることを発信する
2020年5月	大規模修繕の周期は12年から18年へ! その実現化手法とセカンドオピニオン&TM方式	530名超え (1名申込だが理事会複数名の団体で視聴するため)	18年周期への障害となる事項を紹介し、その解決手法としてのセカンドオピニオン制度利用を解説 管理組合が18年周期の実現化する方法のきっかけを発信する
2020年8月	大規模修繕コロナ危機に打ち克つためには! オンラインTM方式による可能性と効効性】	610名超え (1名申込だが理事会複数名の団体で視聴するため)	18年周期実現化の基には不断の継続性が必要だが、拡大するコロナ禍にあって停滞する管理組合を勇気づけるためにオンラインでも活動できるこどを発信する
2020年12月	マンションを「終の棲家」とするために 小修繕がマンションのスラム化を防止する!	840名超え (1名申込だが理事会複数名の団体で視聴するため)	18年周期に実現化に必須の諸修繕と手入れの重要性を提言 永く住むためには経済的合理性と居住価値の両立が必要であると発信する

約2年前から18年周期の大規模修繕工事について情報発信を実施

内容は、18年周期の障害となるような事例をあげ、その解決手法としてのセカンドオピニオン等の制度を紹介しました。また、管理組合が18年周期の実現化する方法のきっかけを発信、提言から実現に向けての具体的な手法について解説しました。

2020年の8月には、「コロナに打ち克つためには!」と題して、オンラインTM方式による可能性と有効性について提言、18年周期実現化の為には不断の継続性が必要だが、拡大するコロナ禍にあって停滞する管理組合を勇気づけるためにオンラインでも活動できるようにしました。



2020年の12月のセミナーでは、「マンションを「終の棲家」とするために小修繕がマンションのスラム化を防止する!」と題し、18年周期に実現化に必須の諸修繕と手入れの重要性を提言、永く住むためには経済的合理性と居住価値の両立が必要であると発信しています。この時は、実際に840名を超える方々にご視聴いただき、大変高い関心を呼びました。

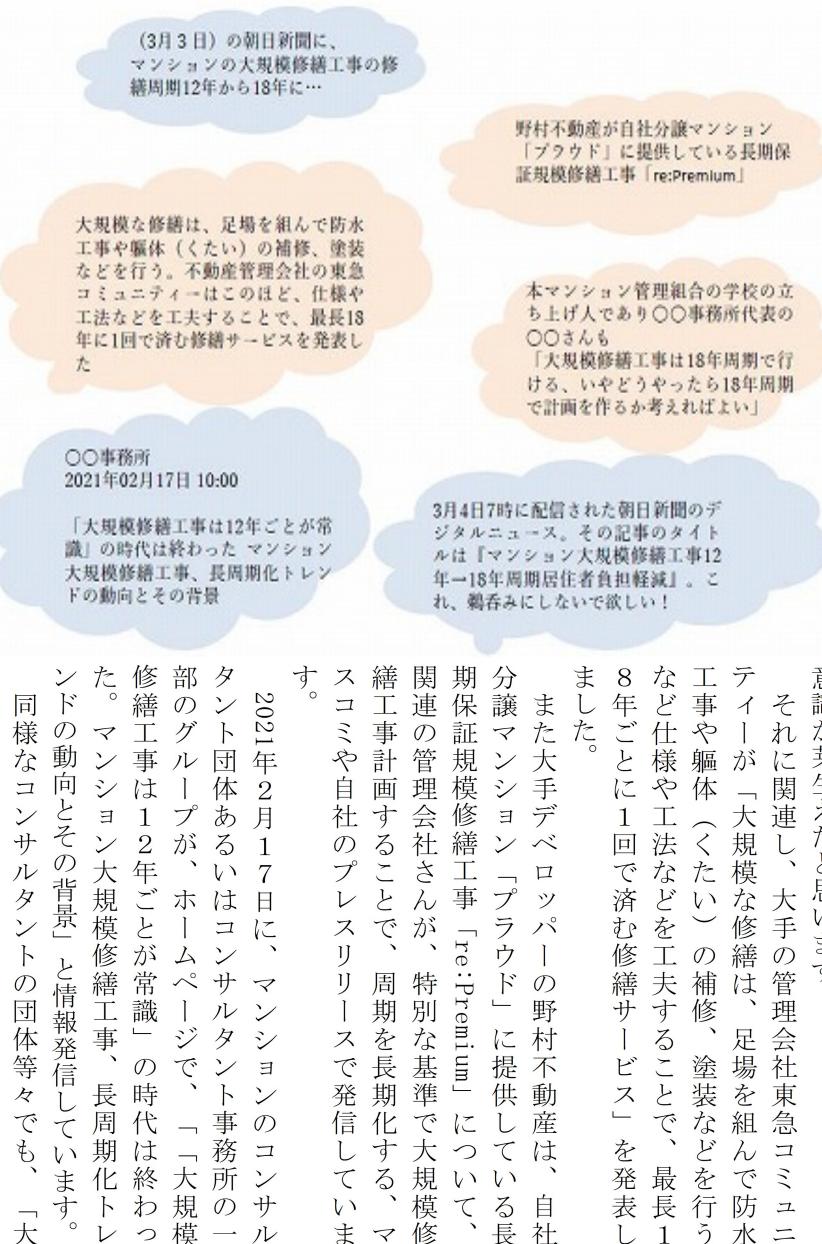
このように、私ども当センターは、18年周期を単なるスローガンや問題提起レベルを超えて実践をしているマンションを紹介、管理組合の皆様方に、いかにして18年周期の大規模修繕工事を自分たちのものにするかといったところにも踏み込んで様々な提言・情報発信、具体的な政策のサポートなどを発信しています。

(2) 他の団体や企業も18年周期を発信

18年周期については、最近になって、一部マスコミや団体・企業も発信はじめました。これらの一例を紹介します。。

2021年の3月の3日の朝日新聞に、「マンションの大規模修繕工事の修繕周期12年から18年に…」という記事が載りました。一般の方々は、この報道がきっかけで、一般の方々もマンション大規模修繕が12年でなく18年という考え方もあるのかという

1 8年周期/3つの変化と1つの継続



規模修繕工事は18年周期で行ける、どうやつたら18年周期で計画を作るか考えればよい」など、今年になつて多くのサイトからも情報発信されています。

そして、3月4日の朝日新聞デジタルニュースには、「『マンション大規模修繕工事12年から18年周期、居住者負担軽減』。これ、鵜呑みにしないで欲しい！」と、逆に否定的な記事も出ています。一部の管理会社でも、18年周期大規模修繕工事を打ち出しているものの、「自社で工事受注したらとか、自社で設計した工法と仕様を採用してくれたら・・・」とか自社での優先的工事受注の為の営業活動的な面が強いのが現状です。管理組合の目線が欠如しており、誰の為の大規模規模修繕かという視点から外れていると言わざるを得ません。

また、様々なマンション管理組合向けコンサルタント向け団体やコンサルティング会社等が、大規模修繕工事12年周期の否定と18年周期を目指すことを発信しているが、「これからトレンドは18年周期」とか「どうしたらできるかこれから考える」とか、まだまだスローガンの域を出ていなく、実験的手探り段階で、具体的行動の提言や実例を紹介できない段階です。

全建センターが業界に先んじて具体的な政策を持って発信した内容と、ぜひ比較をした上で、皆様方のいろいろな見識を仰ぎたいと考えています。

(3) 三つの「変化」への取り組み

全建センターでは2年有余にわたり、大規模修繕工事18年周期の具体的な施策について様々な発信をしてきましたが、18年周期の大規模修繕工事これを実現するためには次の三つの変化への取り組みが必要です。

18年周期/3つの変化と1つの継続

①意識の変化

- ・理事/委員として
- ・区分所有者として

②組織の変化

- ・単発事の委員会から常設委員会へ

③計画の変化

- ・長期修繕計画
- ・大規模修繕工事の時期
- ・小修繕、手入れ工事の導入

④変化の継続

- ・理事会が交代するたびに変えない基本方針

①意識の変化について

まず一つ目としては意識の変化が必要です。意識の変化は、理事あるいは修繕委員としての意識の変化。それから区分所有者としての意識の変化が必要です。

変えるべき「意識」とは

意識の変化については、どういったことを変える必要があるのか?変えるべき意識とは何かといえば「12年周期で大規模修繕工事をやらないと大変なことになる」、「やらなくて何かあつたら大変だ」というような根拠のない大規模修繕工事を実施しないことに対する恐れと不安です。

変えるべき意識はこの二つです。

持つべき意識とは

持つべき意識とは「大規模修繕工事の実施時期は建物調査診断等の技術的根拠を基にする」、「不要不急の大規模修繕工事は修繕積立金の無駄使い」ということです。

大規模修繕工事の実施時期は、建物調査診断等の技術的根拠を基とします。
全建センターが、いろんなご相談を受ける中で、「大規模修繕工事はなぜやるんですか」というお話を聞いてい

①意識の変化について

・変えるべき「意識」とは

「12年周期で大規模修繕工事をやらないと大変なことになる」

「やらなくて何かあつたら大変だ」

・持つべき「意識」とは

「大規模修繕工事の実施時期は建物調査診断等の技術的根拠を基にする」

「不要不急の大規模修繕工事は積立金の無駄使い」

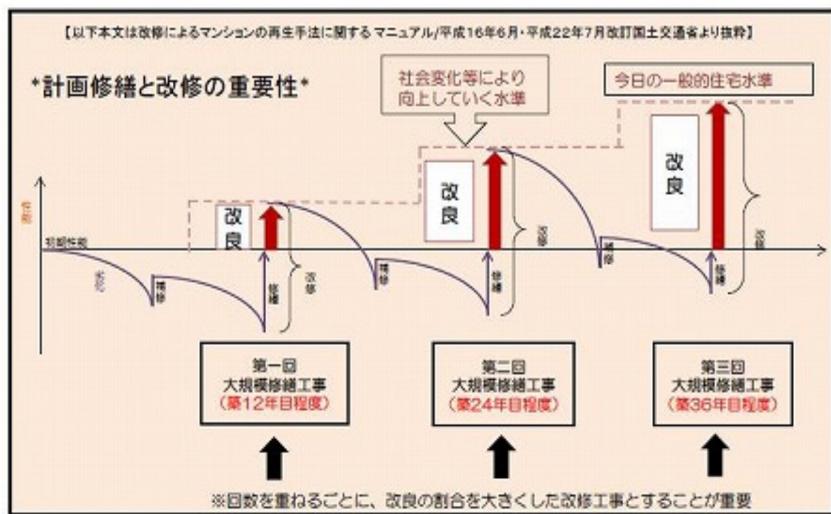
ると、「計画あるからとか12年経つたからやるんです」と、当たり前のようにお答えになる場合がほとんどです。
「やんなくて何かあつたら大変ですかね」と、管理会社さんから言われましたとか、それがきっかけに大規模修繕工事をやることになりましたというお話が、ヒアリングをして非常に多いのです。

またこの部分については、以前のセミナーでもご披露しましたが、国土交通省のマンション総合調査でも同様な傾向がうかがえますので、全国津々浦々で同じような、動向があるものと考えます。だからこそ、12年の大規模修繕工事が神格化して独り歩きしてしまったのです。

持つべき意識とはまず、大規模修繕工事の実施時期は、技術的な根拠を基とする。年数ではありません。逆に、極端な話、10年でやらなければならない場合だってあるかもわかりません。技術的な根拠をしつかり持った上で、自分のマンションの最適な大規模修繕工事の時期を見定める。こうした事実に基づいた根拠をしつかりと持つた上で大規模修繕工事の時期を定めていくことが大切です。

また、「大規模修繕工事はどうせやるんだつたら早くやってしまいましょう」とおっしゃる方がおりますが、「これは修繕積立金の無駄遣いだ」という意識を持つてください。

18年周期/3つの変化と1つの継続



何故かというと、早くやつてしまえば1回で済むのでしたら早くやってもいいのですが、大規模修繕工事はサイクルがあります。早くやつてしまえば、次のサイクルも早く来てしまいます。

12年周期でやれば、36年で3回、18年であれば、1回もしくは2回程度済むと、この違いが非常に大きいわけです。

12年になるとわかる必要はなく、18年で可能という説明は、国交省のマニュアルから引用して、過去のセミナーで何度も解説しました。

国交省のマニュアルの中にある表上が12年周期が一人歩きした原因です。

実はこれはどういった表かと言えば、大規模修繕工事をやる際に修繕をするだけでは生活の改善はできないので、その度に、その年代ごとに住居として必要とされる改良工事を加えてくださいというための表なのです。ここにたまたま12年目程度と書いてあるものを抜き出してここだけ一人歩きしたということが原因ではないかと思います。

同じマニュアルに、12年でやれとは、一つも書いてないという事実についても過去のセミナーで指摘しました。10年から15年周期で大規模修繕工事中の具体的な軸

体改修工事あるいは外壁の塗装工事はやつていいと、同じマニュアルに書いてあります。

特に防錆工事においては、仕上げの状態においては、よつては18年から25年周期で実施するということも多く、十分可能であるとマニュアルに書いてあります。

10~15周期で実施

(4)屋根改修工事

修理範囲	・既存アスファルト防水の場合は12~15年程度、新設アスファルト防水は10~12年程度。
工期約旦	・屋根の老朽剥離上、屋根瓦、瓦設もとの劣化が防水層を覆う場合
施工工程	①既存アスファルト防水層の剥離 ②既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
露出しアスファルト 12~15周期で実施	③防水工事
工期の種類	④既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
修理範囲	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

既存アスファルト防水層	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

(5)外壁改修工事

修理範囲	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
修理範囲	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

既存アスファルト防水層	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

コンクリート保護 18~25周期で実施

修理範囲	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
修理範囲	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

既存アスファルト防水層	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事
工期	・既存アスファルト防水層の剥離・防水工事

主に外壁は塗装仕上げである



翻つて、昨今の皆様がたのマンションはどうでしょうか。

外壁がタイルであるとか、手すりがアルミあるいはステンレスという非鉄金属で錆びないとか、それからバルコニーや廊下が最初からシートが張られ、新築時から防水がされて

定がありますが、こここの写真上にあらよう外壁は塗装仕上げのものをして、これらの中のものに関して、想定をし、これらのものに関して、一定の経過年数、その目安は何年ですよというふうに解説しています。