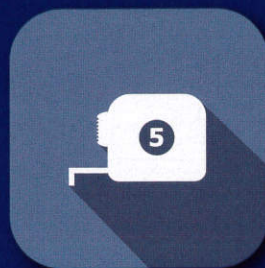
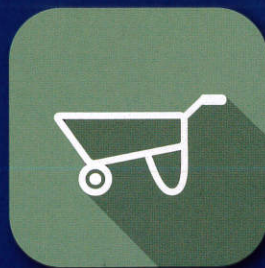
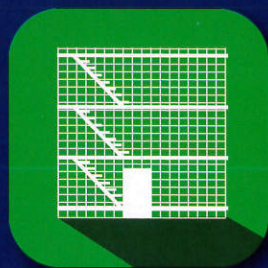


マンションの大規模修繕工事のことなら、まずご相談を。

工事の計画段階から竣工、アフターケアまで、管理組合を全力でサポートします。





# そもそも、「大規模修繕工事」とは何でしょう？ どこを修繕すればいいのでしょうか？

マンションは、建てられたときから劣化が進んでいます。  
 またマンションの寿命は、普段行っている維持や管理のやり方によって大きく違ってきます。適切な保守や修繕はマンションの寿命を長く延ばします。この保守や修繕は、日常的なメンテナンスのほかに、  
 12～15年ごとに行う外壁塗装、屋上防水などに加え給排水管の更生更新などの大掛かりで総合的な工事があり、これを「大規模修繕工事」と呼んでいます。大規模修繕工事は、実際の修繕に係る工事期間は6ヶ月くらいであっても、建物の診断から始まり計画の策定、設計、工事業者の選定、総会決議、工事契約、工事監理を経て、完成(竣工)するまで2～3年の年月がかかります。また、その費用も数千万円～10数億円と多額なものになります。これには、毎月積み立ててきた「修繕積立金」が使われます。足りない場合は銀行から借り入れなければなりません。この大規模修繕工事をしっかりとやることによって、およそ耐用年数60年といわれるマンションが80年も100年も住むことができるようになります。



## どこを？ 大規模修繕工事の部位について

マンション内にあるものは、すべてメンテナンス(大規模修繕)の対象となります。建物本体のほか、敷地内の道路舗装、公園や遊具、植栽、工作物(駐車場、自転車置場)なども含まれます。普段目にするものの少ない、給水管、受水槽、排水管、ガス設備、電気設備なども忘れてはいけません。

### ■ 修繕項目

1 建築(住棟)	
① 屋根防水	(アスファルト防水、押えコンクリート、金属、スレート、瓦)
② 外壁	(コンクリート、モルタル、タイル、塗装)
③ 床防水	(廊下、バルコニー、階段)
④ 鉄部等塗装	(鋼製扉、鉄骨階段、鉄製手摺、設備の盤類)
⑤ 建具・金物	(玄関扉、サッシ、面格子、排水金物)
⑥ 共用内部	(エントランスホール、管理室、集会室)
2 設備	
① 給水設備	(給水管、受水槽、高架水槽、ポンプ、給水方式変更)
② 排水設備	(雑排水管、汚水管、雨水管、排水桝)
③ ガス設備	(ガス管)
④ 空調・換気設備	(セントラルヒーティング、換気扇)
⑤ 電気設備	(電気幹線、盤類、照明器具、避雷針、自家発電)
⑥ 情報・通信設備	(テレビ共聴設備、電話設備、インターネット設備、オートロック設備)
⑦ 消防設備	(自動火災報知設備、屋内消火栓、屋外消火栓、連結送水管)
3 外構	
① 立体駐車場設備	(自走式駐車場、機械式駐車場)
② 外構・付属設備	(舗装、緑地、プレイロット、自転車置場、駐車場、側溝)



### ■ 共用部分と専有部分

大規模修繕において留意しなければならないのが、管理組合が修繕すべき部分(共用部分)と区分所有者自身が修繕すべき部分(専有部分)の分け方です。共用部分には住民が共用する廊下、階段、エレベーター、受水槽、集合郵便受など法定のもの、集会室、管理事務室、倉庫など規約で定めるものがあります。排水管のように分割が難しい場合は、一緒に工事する方法もあります。しかし、この方法は、責任と費用負担の合意が条件となり、3/4決議で規約を変更して実施された事例もあります。



# 「大規模修繕工事」は、いつ、だれが、どういう手順で行えばよいのでしょうか。

いつ?

## 大規模修繕工事のタイミング

初回の大規模修繕工事は、新築から12～15年目頃に実施するのが適切です。

建物によって劣化の内容と進行具合に違いがありますが、コンクリートの初期ひび割れは7～8年くらいまでに、中性化による鉄筋錆びは7～9年目頃から、出ます。大規模修繕工事はこれらのひび割れ、鉄筋錆びと共に塗装、防水及びシーリング材等の経年劣化を見極めたうえで実施します。

また、設備の場合は、耐用年数の短いもの、長いものなど様々です。毎日作動する機器の部品は数年～10年程度で故障しやすくなり、取り替えることになります。給水管については、1975年頃まで使用されていた亜鉛メッキ鋼管は、鉄分による錆びが発生するため、15～20年で取替えが必要でした。近年では耐久性の高い樹脂管やステンレス管が用いられ、30～40年はもつといわれていますが、継手部分などは錆が出やすく、部分

的修繕が必要な場合があります。その他に、メーカーの交換部品ストックや、保証期間なども考慮する必要があります。

大規模修繕工事の一般的な目安

- 1回目：建築後12～15年
- 2回目：25～30年
- 3回目：35～45年

### ●計画的な修繕

マンションの修理は、長期修繕計画や劣化度調査に基づき、修繕積立金を用いて計画的に行います。故障や不具合が起きたときその都度行う経常の修繕とは別です。



だれが?

## 大規模修繕工事の主役と発注方式

### ■大規模修繕工事の主役

建物や設備のメンテナンスは管理会社や工事施工会社が行うと思っていませんか。修繕工事の発注、費用負担は、管理組合です。計画の主役も管理組合、工事に協力するのも管理組合と居住者です。主役が立派であれば、工事も立派です。

#### ●専門委員会の活用

計画から工事完了まで2～3年の期間を要します。業務の増加、理事の途中交代などで円滑な修繕業務が妨げられないように、専門委員会などのサポート体制が必要です。

#### ●小規模・高経年化したマンション

理事のなり手が限られ、専門委員会まで作るのは大変です。管理組合を支援する第三者機関が有益ですが、あくまで管理組合の立場で支援する必要があります。

### ■大規模修繕工事の2つの発注方式

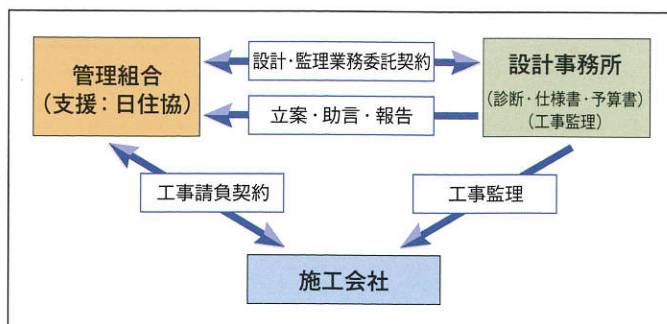
#### 【責任施工方式】

設計と工事を分離せずに任せる方式で、施工会社との信頼関係が醸成され、管理組合担当者にレベルの高い

専門家がいる場合などに適しています。施工業者が建物状況を知悉していることが多く、管理組合役員の負担は軽減しますが、競争原理は働きません。管理組合の財務内容を把握され、不要・不急の工事を勧められることがあり、工事の内容、費用、仕上りのチェックが困難です。

#### 【設計監理方式】

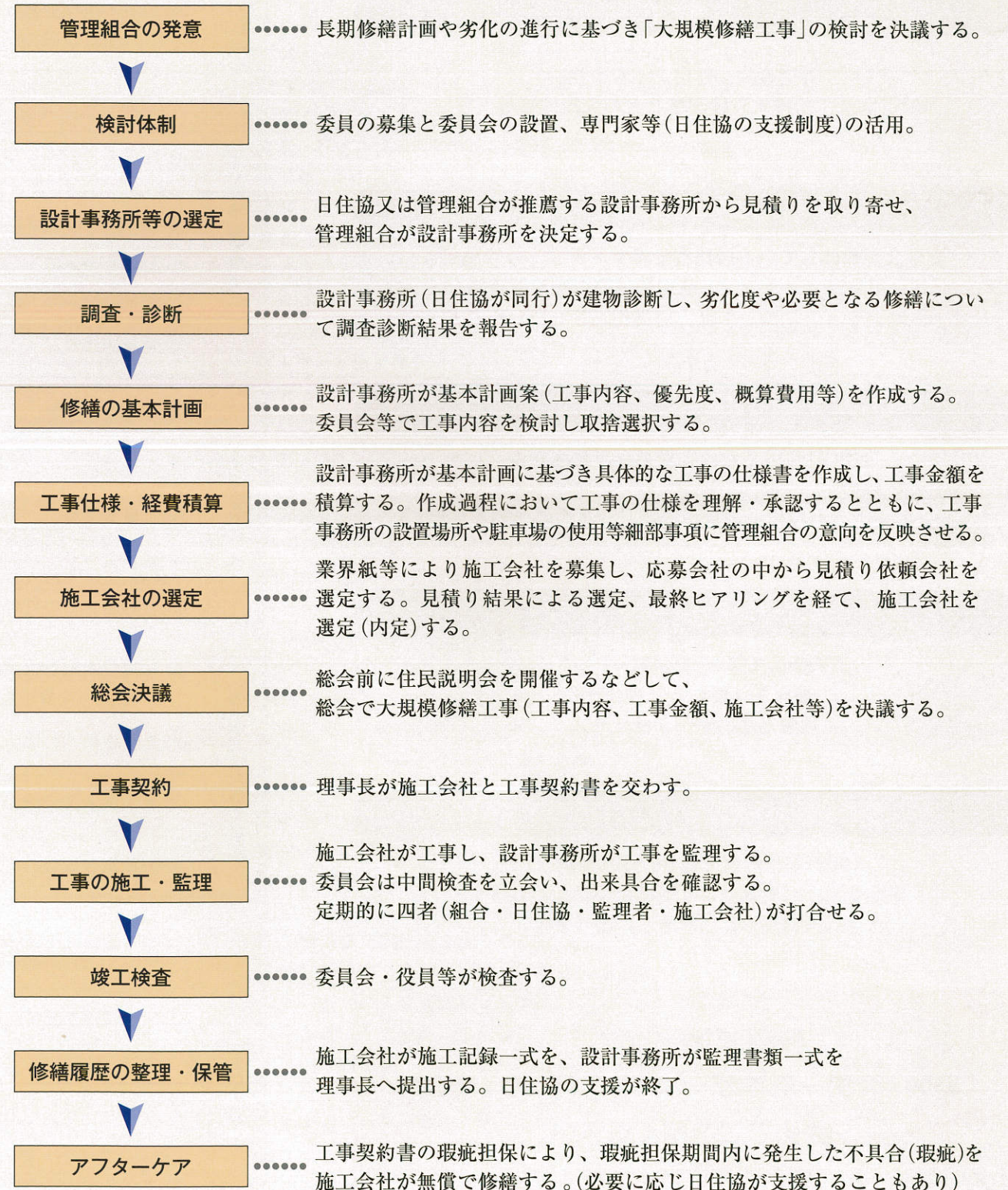
設計・工事監理と工事施工を異なる者に分離して任せる方式です。設計と工事監理に設計事務所等を介することにより、工事内容・工事費の適正化、工事の質の確保が担保されます。



手順は?

## 大規模修繕工事の流れ

### ■大規模修繕工事の流れの例～全体の流れの一般的な例です。





# すでに多くの実績を重ねています。NPO日住協の「大規模修繕工事支援制度」をご活用ください。

NPO日住協は、会員管理組合のご要望を受け、1990年に建物一日診断(建物簡易診断)を、2009年に大規模修繕工事支援制度を始めました。大規模修繕工事の最初から最後まで、管理組合の立場に立って支援を行います。



**対象工事**

外壁塗装、外壁タイル改修、屋上防水、給排水設備改修などの大規模修繕工事

**対象管理組合**

理事会が機能している居住型分譲マンションの管理組合(複合用途型マンション、棟別管理型の団地管理組合、リゾートマンションについては、別途相談させていただきます。)

**設計監理方式の採用**

NPO日住協または管理組合が推薦するマンション改修に、経験深い一級建築士による設計監理方式の採用を受託の条件とさせていただきます。

**委託管理会社の理解と協力**

大規模修繕工事を円滑に行うためには、委託されている管理会社の理解と協力が欠かせません。

**受託金額**

NPO日住協が行う大規模修繕工事支援制度は右表の1~4までです。100戸規模程度では50万円(税込み)が目安です。5は別途ご相談となります。\*会員以外は5割増しになります。

**建物・設備一日診断**

NPO日住協では、「建物・設備一日診断」(有料)も行っています。併せてご活用ください。  
\*100戸規模の場合、建物一日診断は約17万円(税込み)から。設備一日診断については、ご相談ください。  
\*会員以外は5割増しになります。

## 大規模修繕工事支援及び修繕設計・工事監理業務

項目	管理組合の業務例	NPO日住協・設計事務所等の業務例
1 相談及び設計・監理事務所選定協力業務	① 劣化・不具合程度の調査	① <b>大規模修繕工事の発意</b>
	② 大規模修繕工事支援制度の相談	② <b>検討体制の構築</b> ○委員会の設置○NPO日住協支援の検討と契約
	③ 設計・監理事務所選定協力	③ <b>設計・監理事務所の選定</b> ○発注方式(設計監理方式)の決定 ○設計・監理事務所の決定と契約
2 建物調査業務	① 事前調査	④ <b>調査・診断への協力</b> ○設計図書、修理履歴の閲覧等
	② 居住者へのアンケート調査	○アンケート内容の確認 ○アンケート実施の協力
	③ バルコニー内立ち入り調査	○バルコニー内立ち入り調査の協力
	④ 外観目視調査	○外観目視調査の協力
	⑤ 建物物性調査/設備調査	○建物物性調査/設備調査の協力
	⑥ 補足調査及びまとめ	⑤ <b>調査・診断結果の報告会(委員会等)</b> ○現状及び対処方策の確認
3 設計業務	① 基本計画作成	⑥ <b>基本計画の決定</b> ○修繕範囲・方法等の選択
	② 実施設計	⑦ <b>実施設計の承認</b> ○工事仕様
	③ 工事費積算	○工事費
	④ 居住者への工事内容説明	⑧ <b>居住者への工事内容説明</b> ○広報誌 ○住民説明会 ○総会
	⑤ 管理組合との打合せ	⑨ <b>修繕委員会等</b>
4 施工業者選定協力業務	① 見積依頼業者選定協力	⑩ <b>施工業者の選定</b> ○見積依頼施工業者の募集 ○見積依頼施工業者の選定
	② 見積依頼への協力	○見積依頼
	③ 施工業者選定協力	○施工業者の選定
	④ 管理組合総会の支援	⑪ <b>総会決議</b> ○工事内容 ○工事経費 ○施工業者
5 工事監理業務	① 着工準備協力業務	⑫ <b>工事の契約</b> ⑬ <b>工事住民説明会の開催</b>
	② 工事監理業務	⑭ <b>工事監理</b> ○進捗状況○苦情処理○仕様変更○検査
	③ 竣工引き渡し協力業務	⑮ <b>竣工引き渡し、修繕履歴の整理・保管</b> ○竣工検査 ○竣工図書の受領 ○工事完了確認住民アンケートの確認 ○工事費請求書・清算書の承認
	④ 工事監理報告書作成・提出	⑯ <b>工事監理報告書の受領</b>
	⑤ 1年点検	⑰ <b>アフターケアの確認</b>



## 利用者の声

(NPO日住協ホームページ記事からの抜粋)

後になって振り返ると非常に大事なアドバイスを多く頂きました。想定外の難題がありましたが、管理組合の立場になってフォローいただき、管理組合の負担軽減に繋がり、資産価値を高める修繕工事という目標も達成することができました。ありがとうございます。

ヒルハイツ文京春日管理組合 様

大規模修繕工事のやり方については、当初は責任施工方式で良いのではないかと意見もありましたが、検討をかさねた結果、設計監理方式を採用することになりました。実際には日住協さんには設計事務所や施工会社の公募から選定まで、両手を超える沢山の応募者の中から一社への選定のポイントや面接の指導を頂き、応募各社の比較表の作成等をして頂きましたので専属係員不在の当方にとっては随分助かりました。

ナイスアーバン国立大学通り管理組合 様

結論から申しますと、「この制度を活用してよかった」の一言ですが、理由の第一、初めての大規模修繕であり、理事会が責任を持って工事を計画・実施するためには、第三者の専門家がいることにより、理事会及び総会での合意形成が得られやすかったことです。また、業者選定にあたっての「しがらみ」を排しやすいくとも、制度導入の理由でした。

サンロイヤル東山管理組合 様

特定非営利活動法人

日本住宅管理組合協議会(NPO日住協)

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-20 製麺会館3階

TEL 03-5256-1241 FAX 03-5256-1243

E-Mail info@mansion-kanrikumiai.or.jp

[www.mansion-kanrikumiai.or.jp](http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp)