



宮繕理事編

2023年7月9日

多摩マンション管理組合連絡会

西山 博之

管理組合の役割

- ◆ マンションの維持管理のうち、専有部分については、その区分所有者が責任を持って対応することになります。共用部分については管理組合が責任をもって行います。
- ◆ 管理組合が担う維持管理は、事故などが起こる前に定期的に劣化調査を行って、早目々に修繕工事や設備機器のメンテナンスを実施する予防保全が基本となります。
- ◆ その一方で、日常的な保守点検や自然災害などによる突発的な事故等への修理対応などの維持保全も必要です。日常的な維持保全には、通常管理費から支出しますが、長期的な予防保全には修繕積立金を原資として計画します。

マンションの維持管理

- ◆ マンションの維持管理の目的は、住民が安全に快適に住み続けられるようにすることです。
- ◆ そのためには建物の性能、機能が最大限に発揮され、快適な居住環境が確保されること。劣化による被害を最小限にして、資産としての建物の価値を保全することにあります。
- ◆ 建物の劣化は徐々に進行しますが、放置すると劣化は加速度的に進行します。このため、管理組合は定期的な点検整備、軽微な補修、修繕などを時機を失せずに行っていくと同時に、長期にわたる修繕計画を作成し、確実に実施していける体制を構築することが大切です。
 - ▶ マンションは放置すれば、20年や30年でもかなり傷んできますが適切な維持管理をすれば、最近では80年から100年は持つといわれます。
 - ▶ 最近では建物の性能機能を維持するだけでなく、時代に即した改良、改善工事を付加することで資産価値の向上につなげようという考えが推奨されています。

長期修繕計画（修繕積立金）

- ◆ 長期修繕計画とは、将来想定される補修・改修の工事費を推定し、必要額を算出した計画です。
- ◆ 昨年（2022年）4月から導入された管理計画認定制度の重要項目として長期修繕計画策定と見直しが含まれております。
- ◆ 一昨年（2021年）9月に長期修繕計画作成ガイドラインも見直されました。大きな変更点としては、長期修繕計画の見直し期間を30年以上で2回の大規模修繕を含むことにされました。
- ◆ 修繕積立金のガイドラインも見直され、積立方式についても、段階増額方式でなく、均等積立方式の方が望ましいとの記載が入りました。これは、将来の負担増を前提とすることが難しいことを考慮しての考え方です。但し、段階増額積立方式として将来の負担増とする場合でも、将来の資金計画で無理のないものであり、総会で承認されていれば問題ないと思います。そのためには定期的に長期修繕計画の見直しとそれに基づいた修繕積立金を見直すことが重要となります。

長期修繕計画・修繕積立金の内容

- ◆ 長期修繕計画も修繕積立金もあくまで計画ですので、実際に修繕するかどうかは、そのときの劣化状況の調査診断結果で判断して実施します。
- ◆ 長期修繕計画作成時には、建物関係や設備関係のすべて部位や項目を整理します。
- ◆ 建物関係は、外壁塗装・タイル、屋上防水、床防水、鉄部塗装、共用廊下、建具金物など
- ◆ 建築設備は、給排水設備、電灯、通信・情報、ガス、エレベーターなど
- ◆ 外構・附属施設は、屋外駐車場、屋外排水設備、舗装など

修繕積立金の算出

- ◆ **数量算出**：図面や現況調査により数量（修繕部の面積・長さ・数など）を算出する。
- ◆ **単価を決める**：直近の見積事例の単価を参照、積算資料の単価を参照する。
- ◆ **複合単価**：その工事を行うのにかかる関連工事費を合算し算出する。修繕費をシンプルに表現し、比較や確認をしやすくする。
- ◆ **戸当り概算**：該当工事費合計を住戸数で割り 1 住戸当りの工事費を算出する。
- ◆ **既存長期修繕計画の修繕費利用**：既存の長期修繕計画の修繕費を修正して算出する方法もあります。

第一部 営繕理事業務編

中・長期修繕計画のチェック

営繕理事になっただけで、

- 中・長期修繕計画を見て、本年度計画のあるものを確認する。
- 計画にある場合は、詳細に検討する。
- 検討結果不要と思われる場合は 理事会に報告書し承認を得る。

専有部分と共用部分

◆ 専有部分と共用部分の範囲

専有部分と共用部分の範囲やその管理については、区分所有法第4条に規定があります。その内容は基本的な事項であり、各部の範囲、境界についての詳細は不明な点が多いようです。これらを補うために「マンション標準管理規約」に詳しく説明されていますが、不明瞭な部分もあるようです。区分所有法や標準管理規約で不明確な点は、各マンションの管理規約で明確になっていても、居住者が理解していないことによりトラブルが起きることがあります。

◆ 管理組合で維持管理するのは共用部分です。

◆ 管理組合や近隣住民とのトラブルを避け、リフォームをスムーズに進めるために、マンションの専有部分と共用部分について、理解しておくことは、役員の役目です。

専有部分と専用使用権のある 共用部分

◆ 専有部分も制約を受ける

マンションの建物は、区分所有者がそれぞれ所有する専有部分と、区分所有者全員が共有とている共用部分があります。簡単に言えば、専有部分は区分所有者が管理組合が責任を持って管理することになりますが、専用部分だからといって、区分所有者が何をやってもいいということにはなっていません。例えば、リフォーム工事内容によっては、共用部分や他の区分所有者の専有部分に影響を及ぼす可能性があります。そのために管理組合に事前に届けて、承認が必要な管理組合が多いようです。

◆ 専用で使う共用部分

共用部分であつても区分所有者が管理する部分があります。例えば、窓の外側にあるベランダは共用部分です。日常は区分所有者が使用している部分は、専用使用権がある共用部分になります。

営繕理事の日常業務

◆ 専有部分模様替等申請書提出対応

理事長宛の申請書が提出されるので一般には営繕理事がチェックして理事長に回答する。営繕理事で判断できない場合は理事会に提案する。専門的な判断が必要な場合は専門家の協力を得ることを考慮する。

◆ チェック方法

- 1) 標準管理規約に適しているか。
- 2) 管理組合の禁止事項に触れてないか。
- 3) 前に同様な申請書が提出されてないか確認する。

◆ 点検や小修理の対応（別紙参照）

日常点検及び小修繕

◆ 保守・点検及び清掃・小修理で、内容、金額の多少に関係なく一般会計より支出される場合が多い。

- ①建物・外構や設備等の小修理及び小規模な設備機器の部品交換や維持管理に必要な事項
- ②管理組合と管理会社との間に提結された「管理委託契約等」に定めている保守・点検や検査等に関する事項、又、管理組合より関係業者に依頼する事項

例えば、受水槽・高架水槽の定期清掃、汚水処理施設(浄化槽)の維持・管理、雑排水管・汚水管・雨水管や排水桝等の定期的な掃除、電気・エレベーター等の定期検査・点検等

- ③一般会計より支出されるものは、計画修繕費に計上してないもの。
- ④突発故障等の場合は、原則としては特別（修繕積立金）会計より支出しない。修繕積立金は、計画的改修又は修繕に使用するものです。但し、突発故障等でも多額の費用を支払する場合や特別なものについては臨時総会やそれに相当する手段により特別会計より支出することがあります。

営繕作業の進め方

◆ 営繕作業の進め方（手順・作業行動他）

①作業発生時の連絡

- (1)住民よりの連絡 (2)理事又は管理員等の発見

②作業連絡・指示

- (1)住民より連絡は管理事務所などで受付ける。
(2)事務所より関係理事へ連絡（緊急の場合、理事長へ連絡）
(3)関係理事は、事前決定事項により行動を起す。
(4)事前決定事項がない場合
- 1)営繕理事が確認の上、管理会社へ連絡。（営繕理事が不在の場合は理事長）
 - 2)営繕理事の判断で、管理組合で同類の作業依頼箇所へ連絡し処理依頼。

③作業内容指示・施工・立会

- (1)作業内容の確認は原則として営繕理事が行ない作業指示及び立合う
(2)営繕理事が立会出来ない場合は、理事長の指示により修繕委員等が理事長の指示者
 にお願いする。作業は業者の責任施工で応急修理(保証期間も確認する)を行う。

日常営繕作業(営繕費・突発故障を含む)

◆ 営繕費の範囲とまとめ

①経常的に支出されているもの（例えば、雑排水の洗浄、点検等）

②突発故障の修理及び小修理

突発故障の対策は、原則的に応急修理とする。（本格的な修理は理事会及び関係者で検討し数社より相見積をとり実施する。）

③作業方式は、一般に責任施工方式（設計施工方式）とする。

管理組合の大きい工事は、設計監理方式で行うのが多いが突発故障等の場合は施工業者の責任施工でお願いする方が良い。工事内容も施工業者にお任せする（施工内容の責任も伴う）。

④どんな小さい仕事でも、修繕内容（数行でもよい）・見積書・注文書・注文請書・請求書は必ず残す。（注文書・注文請書は別紙、市販のものが良いと思う）。

⑤特に修繕内容と支払関係の書類は、その後の維持管理のために15年程度は保存する。（大規模修繕の資料に使用することがある）。

日常作業の注意事項一例

(制約のある作業)

- ① フローリング作業は下階への影響を考慮して遮音性能を規定している場合がありますので管理組合に確認して下さい。(一般に和室(畳)よりフローリングに変更する場合は注意して下さい)
- ② 電気の規約容量を変更する時(一例・30A→40A)は、専門家に相談して下さい。(供給容量等に関係しますので専門家が電力会社等に相談して下さい。)
- ③ 給湯器の能力をアップする場合は、専門家に相談して下さい。(供給能力に関係します。)
- ④ 共用部である壁や柱等のコンクリート部分に何かを留めたり、取り付ける場合はコンクリートを損傷しないよう、なるべく最小限の加工で済むように配慮が必要です。
- ⑤ 排水管を移動させる場合は、排水に支障のない勾配(最低1/100)を確保し、各配管ともしっかりと固定して下さい。
- ⑥ 位置の変更が伴う場合は、より一層の注意が必要です。

第二部 大規模修繕工事編

大規模修繕工事について

- ◆ マンションは、建てられて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、14～16年ごとに行う外壁塗装、外壁タイル改修、シーリング工事などに加え屋上防水・給排水管の再生・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から10数億円と多額なものになります。足りない場合は、補助金か金融機関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。

工事の主役は管理組合です。

修繕工事の時期と長期修繕計画

- ◆ 鉄部の塗装工事は、6年～7年で行うのが一般的です。
- ◆ 外壁補修及び塗装工事は、14年～16年毎に行うのが一般的です。
- ◆ 陸屋根の屋上防水工事は、工法によってかなり違います。

屋上の保護塗装は6年～7年毎に行うと、防水材の寿命が長くなると言われています。10年～12年ごと詳細点検を行い不良箇所があれば、その部分の修理を行い、全面補修は20年～25年経過時点で詳細調査を行い決定します。問題がなければ一部補修し引続き使用してよく、35年～40年使用した実績があります。

- ◆ 20年～25年経過すると設備関係（給水・排水管）工事なども必要になり、外壁・屋上・設備の修繕等を大規模修繕工事と呼んでいます。
- ◆ この大規模修繕工事は計画的に行うため、長期修繕計画が必要です。長期修繕計画を立て、それに基づいて何時どこを修理するか、そのため費用はいくら掛かるか計算して、それに基づき費用を積み立てることが必要です。
これが修繕積立金です。

大規模修繕工事の進め方（No.1）

- ◆ 長期修繕計画及び建物の状況により、大規模修繕工事を計画しなければならない時期が来ます。一般に管理組合では、毎年役員が交代することが多く、役員の任期の1年や2年では大規模修繕工事をするのは難しく、修繕工事が次年度へ先送りされるケースが多いです。それを防ぐため組織の体制作りとして、専門委員会を理事会の諮問機関としてつくる方法があります。

理事会で取り組んでも問題ありませんが計画途中で理事が交代すれば、ゼロからのスタートになり易い。

- ◆ 基本的なこととして、区分所有者の皆さんへの情報開示が大切です。広報紙や説明会により工事目的・内容をよく理解してもらうと同時に、皆さんの意見を工事に反映していくことも大事です。
- ◆ 築15年経過した建物の外壁塗装工事で古い塗膜をはがす場合はアスベスト含有調査を行う必要があります。

大規模修繕工事の進め方 (No.2)

◆ 修繕工事の区分 (準備～工事完了までの期間：2年～3年)

- 1.準備段階 (組織づくり、修繕計画案の作成、劣化診断)
- 2.計画段階 (資金計画の検討、実施方法、修繕実施計画)
- 3.工事方式 (設計監理方式か責任施工方式か) の決定

- ①設計監理方式は、工事の設計を施工会社から切り離して、設計事務所などの専門家 (コンサルタント) に委託し、施工会社が設計通りの工事を行っているかを監理する方式です。
- ②責任施工方式は、管理組合が施工会社に工事の設計から施工まですべてを任せて契約する方式です。
- ③第2回目工事では、設計監理方式を採用する管理組合が多いようです。第1回目は、管理会社任せの責任施工方式が多いようです。
- ④第2回目工事は、修繕費が不足する場合がありますので注意が必要です。

4.工事実施と総会承認

主な工事内容、工事金額(予備費を含む)、請負工事金額、請負会社名は、一般に総会に提案し承認を得ることが必要です。

設計監理方式でのコンサルタントの使命

- ◆ コンサルタント（設計事務所）は修繕工事の調査診断・修繕設計（管理組合の意向を入れ仕様書及び見積依頼書作等）・工事監理を行い、それに基づく施工会社からの見積り合わせによる適切な工事費の精査と施工者の選定を支援する。
- ◆ 工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、増減実数精算や竣工図書類の確認を行う。

コンサルタントの選定方法

- ◆ 理事会や委員会などでコンサルタントを選定する場合は、管理組合それぞれにあった独自の方法を考えるべきです。
- ◆ 選定手続きの流れとしては以下のようになります。これを一例として参考にして頂いて、それぞれの管理組合独自の方法を内部で議論し、議論する事でメンバーの考え方や意識が明確化し、今後の進め方・方針も出て来ます。
 - (1)現状におけるマンションの問題点・課題を整理する。
 - (2)コンサルタントへの依頼内容を具体的に検討する。
 - (3)コンサルタント選定の基準を作る。
 - (4)候補となる設計事務所をリストアップして会社案内やその他の情報を集める。
 - (5)書類選考により3社程度選定。具体的な相談を行う(見積依頼する場合もある)。
 - (6)選考基準に従って選考作業(ヒアリング等)を行い1社を選定する。

大規模修繕工事の管理組合業務 その1

- ◆ 準備段階（修繕委員会立ち上げ）
- ◆ 工事方式決定（設計監理方式）
- ◆ 設計・監理事務所選定（約3～4ヶ月）
- ◆ 臨時総会にて「設計・監理事務所」承認（経緯説明）
- ◆ 工事用アンケート内容検討（案は設計事務所提案）
- ◆ 工事用アンケート結果回答（理事長名又は理事会名）
- ◆ 工事内容検討（アンケートを含め、約6ヶ月）
- ◆ 設計事務所より3案程度提案により、管理組合の資金計画を含め検討・纏め
- ◆ 住民説明会（工事内容・工事予算（予備費を含め）開催

大規模修繕工事の管理組合業務 その2

- ◆ 施工会社公募検討（A4・1枚程度、公募先は一般に業界紙、手配は設計事務所）
応募書類は、管理組合と設計事務所に各1部受領
- ◆ 公募結果の検討(提案一覧表は設計事務所作成)
- ◆ 見積依頼会社の決定は管理組合
- ◆ 見積依頼会社に見積依頼書(仕様書等)を送付は、一般に設計事務所が行う
- ◆ 見積依頼内容検討（資本金・実績・要望事項他）
- ◆ 見積書(見積提案書)は管理組合と設計事務所の両名（受取りも管理組合と設計事務所各1部）
- ◆ 見積内容検討・ヒアリング会社検討((見積内容一覧表(一般に20～30枚程度)は設計事務所作成・ヒアリング会社は一般に3社程度))

大規模修繕工事の管理組合業務 その3 (ヒアリング時説明)

- ◆ ヒアリングの連絡は、一般に設計事務所が行う。
- ◆ ヒアリングの順番 3 社の場合は、見積金額の高い方から。
- ◆ ヒアリング参加出席依頼は、最低3名で営業・見積責任者・現場代理人（現場責任者）。
- ◆ ヒアリング時間は、一般に1社で50分・25分が会社より会社概要・提案内容・見積内容等の説明、あとの25分が管理組合より質疑応答で残り10分交代のため時間。
- ◆ ヒアリング終了後1社内定する(一般的にその日に行う)。

大規模修繕工事の管理組合業務 その4 (契約関係)

- ◆ 契約前の確認（契約内容・工期他）
- ◆ 総会用資料作成（議案書作成他）
- ◆ 工事発注用総会開催（工事内容・工事予算「予備費を含んだ金額」・施工会社・発注金額・工事期間）
- ◆ 契約提携（契約書調印）
- ◆ 施工計画書の確認
- ◆ 工事着工時の打合せ
- ◆ 工事着工時の立会い

大規模修繕工事の管理組合業務 その5 (工事開始後関係)

- ◆ 1ヶ月又は2週間に一回程度三者会議(管理組合・工事監理者・施工会社)

- ◆ 出席者

管理組合:理事・修繕委員等数名、工事監理者:1～2名、施工会社:現場代理人他2～3名程度

- ◆ 一般に土曜日午後または夕方(17時頃から2時間程度)内容は、工事監理状況報告、進捗状況、実数精算説明、今後の予定、苦情処理等
- ◆ 検査立会(中間検査・竣工検査)
- ◆ 工事後アンケート確認
- ◆ 工事費支払確認
- ◆ 竣工図書・工事報告書確認・受領

ご清聴ありがとうございました