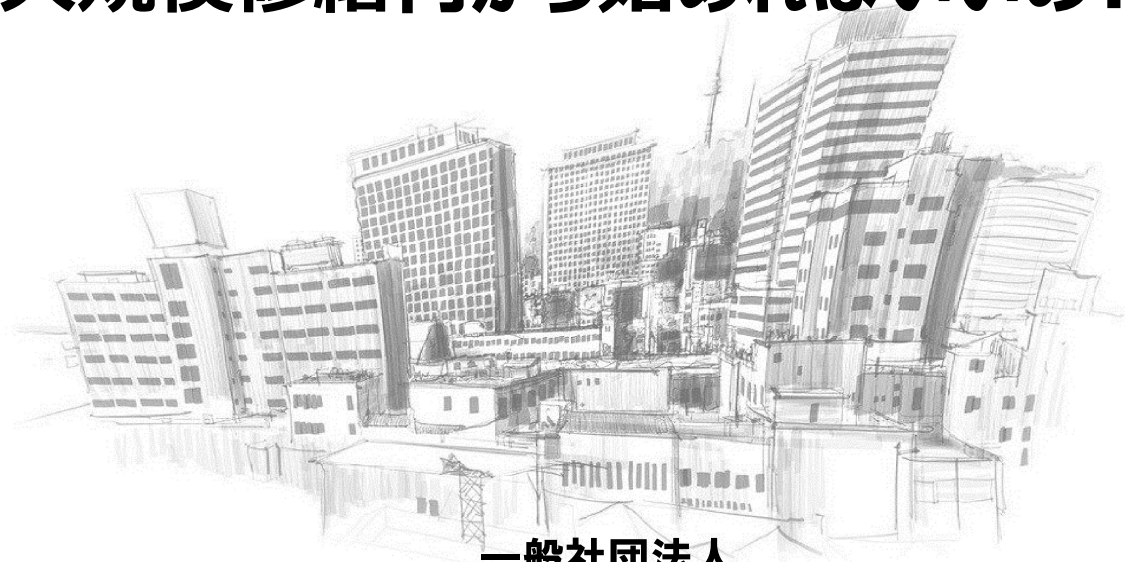


大規模修繕何から始めればいいのか？



一般社団法人

マンション大規模修繕協議会

1

「マンション大規模修繕協会」とは

「いつまでも、快適で、安心できる
マンションに住み続けたい・・・」

組合員の皆さまに大規模修繕に関する様々な
悩みや疑問にお答えし、適切なアドバイスと
サポートをする全国ネットワーク組織です

「マンション大規模修繕協議会」の活動



福岡で今までに18回開催

3

サポート・活動内容

- ① マンションいきいき
大規模修繕新聞
のお届け（隔月）



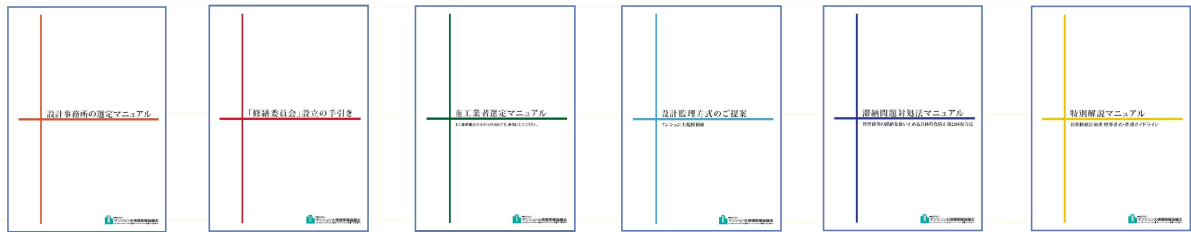
- ② Refresh（リ・フレッシュ）の刊行（年1回）



4

サポート・活動内容

③ 各種マニュアル提供



④ 大規模修繕セミナー、全国にて開催



平成30年度第2回福岡マンション管理基礎セミナー
福岡県・福岡市主催 講師：泉 徳彦



第18回マンション大規模修繕セミナー
(一社) マンション大規模修繕協議会主催・福岡県・福岡市後援
講師：泉 徳彦

5

サポート・活動内容

⑤ 相談会・サロンの開催



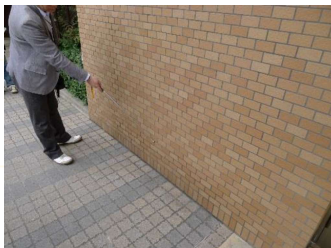
⑥ 無料出張勉強会



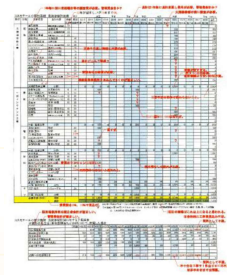
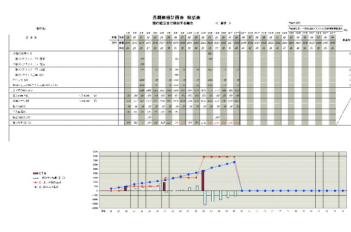
6

サポート・活動内容

⑦ 自主点検同行サポート



⑧ 長期修繕計画 チェックサポート



7

今回のテーマ

大規模修繕 何から始めればいいのか？

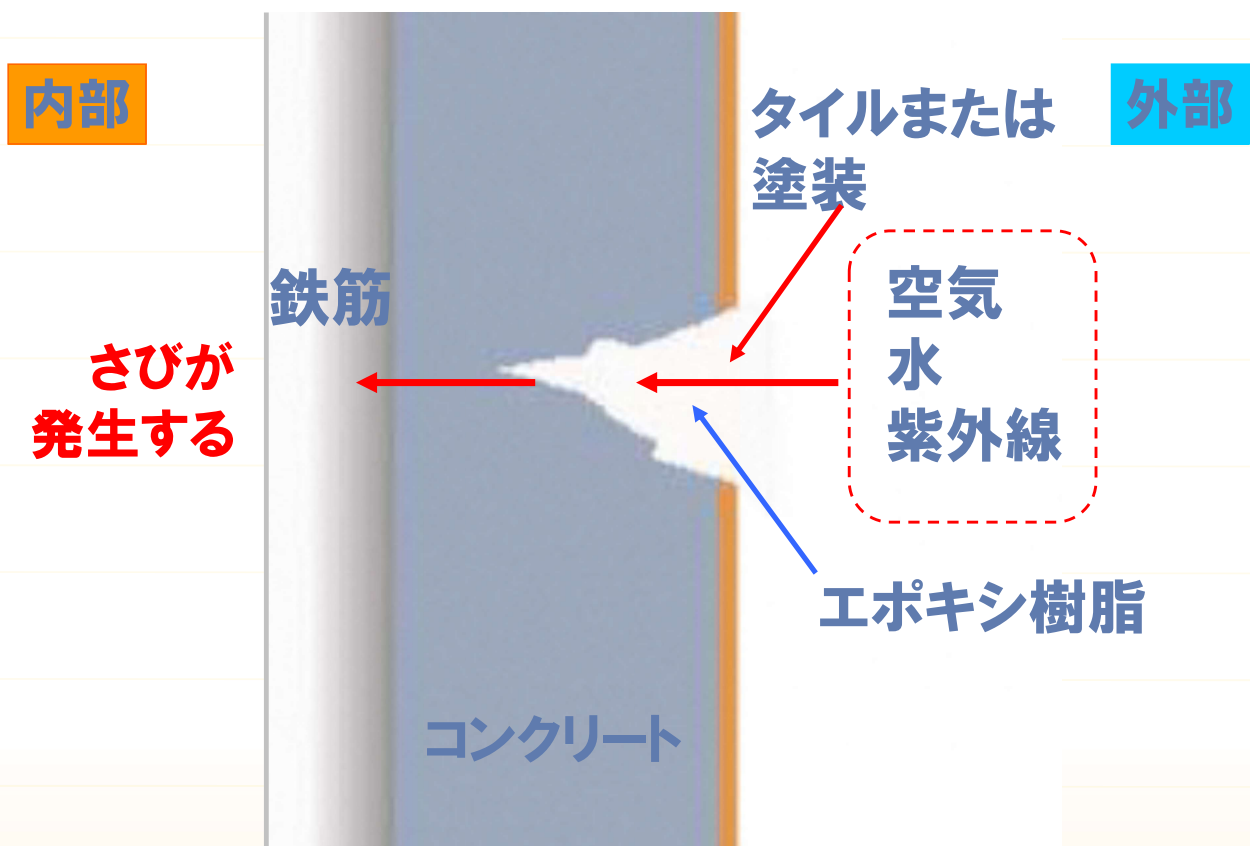
8

大規模修繕工事は何のため？

建物の維持・保全・改良を行い
「より快適なマンション生活」
を送るため

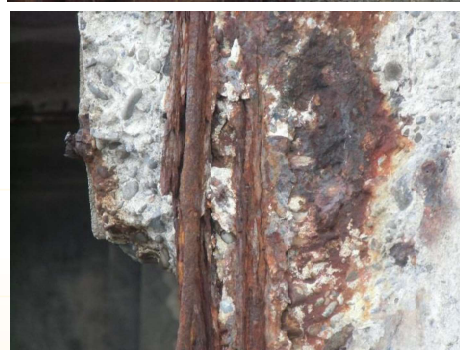
9

鉄筋コンクリート「劣化から守る」理由



10

長崎軍艦島



11

同潤会青山アパート



1926年～2003年

12

大規模修繕工事は何のため？

悪い箇所だけを直すのではない

建物を健全に維持し、財産価値を高める

居住者の改善要望を反映(バリアフリー、防犯など)



現状を把握し、正しく情報を伝え、
組合員全員が共通の意識を持つ

13

マンションも人間の身体と一緒に

人間の身体にも

メンテナンス・お手入れが必要



一度終えてしまえば大丈夫？ではない



周期的な維持保全が必要

14

大規模修繕工事の基本的な考え方

維持補修の為の
基本修繕

建物の経年劣化への対応

+

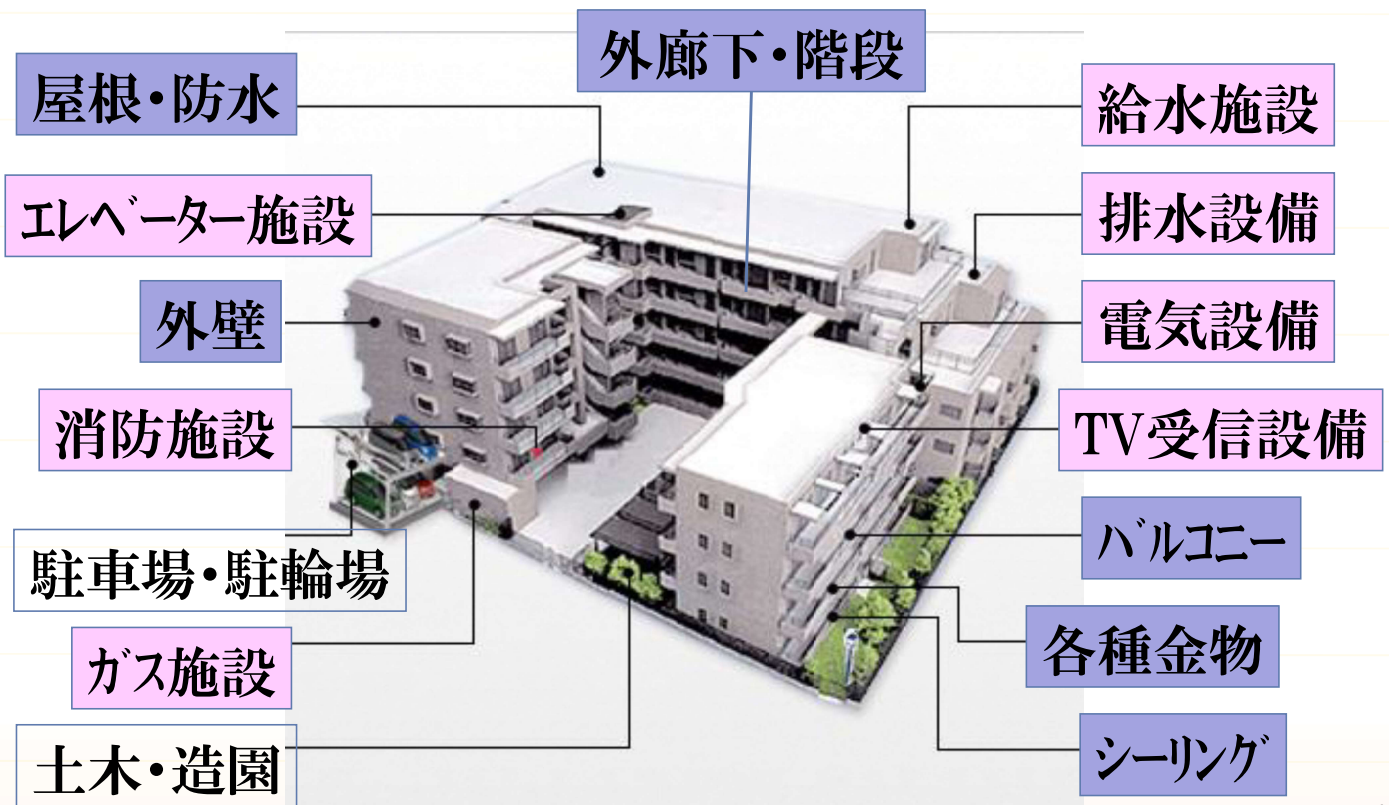
グレードアップ改修
法改正に伴う改修

住生活変化への対応

建物の経年劣化への対応だけではなく、マンションで生活する居住者への対応も求められる

15

実際にはどこを修繕するのか？



16

大規模修繕工事ならではの特殊性

居住者が**住みながら**の工事を行う

日常生活の場が工事現場となる

バルコニー・共用廊下・階段等の

使用が制限を受ける(洗濯物が干せないetc)

監理者が工程や品質管理同様、**居住者へ**

工事情報等**十分な周知**が必要

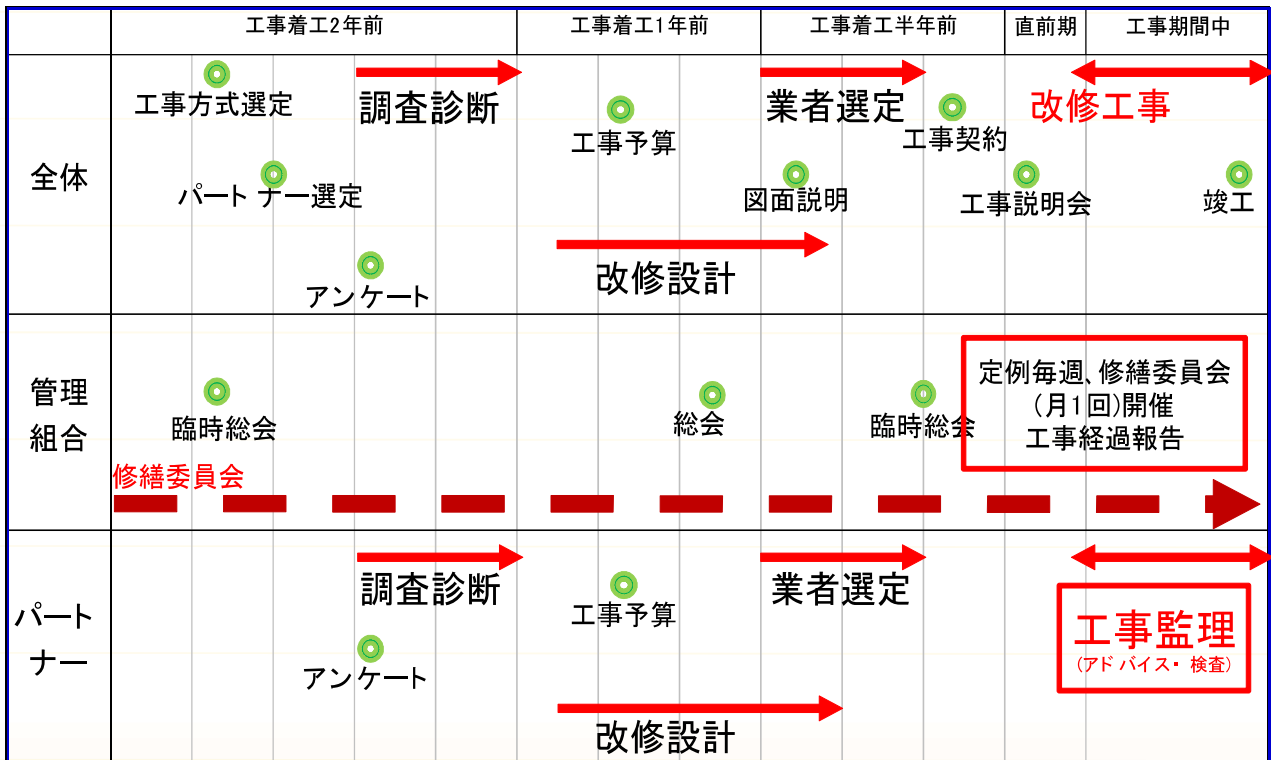
17

大規模修繕のながれ

何をすればいいのか？

18

大規模修繕に向けてスケジュール作成



19

準備段階

目安 工事着工の2年前

20

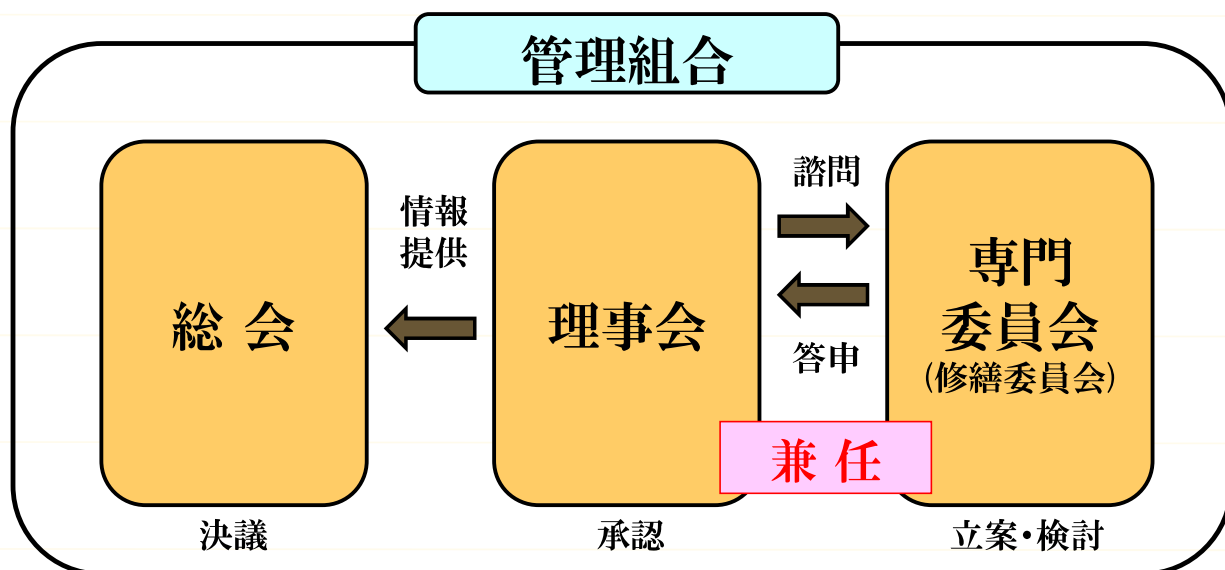
管理組合としてどのように準備

- **修繕委員会等の専門委員会発足**
(長期間に渡る為、理事会とは別組織に)
- **修繕積立金等資金の確認**
(積立資金によっては、一時金などの徴収も検討)
- **どの方式で進めるかの検討**
パートナーの選定
(設計監理方式、責任施工方式、管理会社一任方式)

21

大規模修繕工事に向けた取り組み

大規模修繕の立案、修繕委員会などの組織づくり



専門委員会に理事数名が出席するとスムーズに進む

22

大規模修繕工事の実施方式

① 管理会社一任方式

② 責任施工方式

③ 設計監理方式

23

大規模修繕工事の実施方式

① 管理会社一任方式 (管理会社へ委託)

管理会社へ大規模修繕工事全般を一任する

組合として負担が少ないが第三者による
チェックが入らない為、工事内容、費用が
割高になる可能性も

管理組合の予算を知っている

24

大規模修繕工事の実施方式

② 責任施工方式 (施工会社に直接依頼)

自ら探して、自ら選ぶ
募集する際の選択規準、選んだ後の打合せから
見積書の精査など素人では難しい
第三者によるチェックがない為、工事内容、
費用が割高になる可能性も。
組合の負担が大きい

25

大規模修繕工事の実施方式

③ 設計監理方式 (設計事務所に監理を依頼)

透明性・公平性・第三者チェックに優れている

マンションの現状調査・診断から設計工事監理
まで一貫し、厳正なチェックを行う

設計と施工が分離しているので施工業者選定、
見積の精査など組合員の立場で適正なチェック
が可能

26

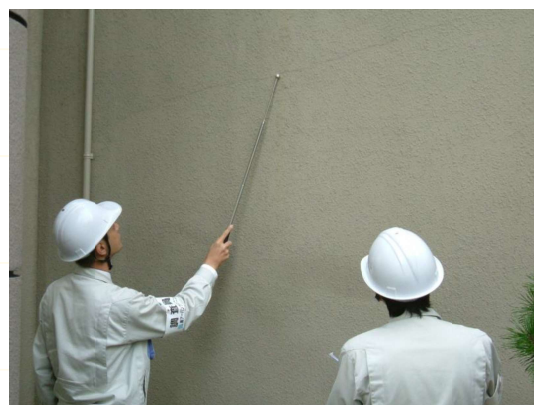
調査・診断

目安 工事着工の1年半前

27

建物調査診断で現況を確認

劣化状況の発生範囲、原因を確認

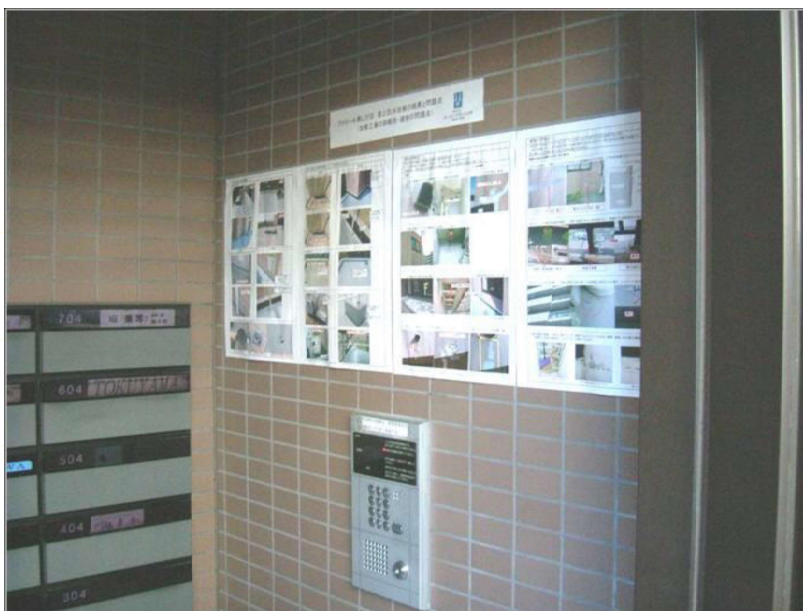


外壁タイル・塗装のひび割れ・浮き・爆裂等の劣化状況を確認

28

建物の状況を分かりやすく伝える

各項目について調査診断の結果を掲示

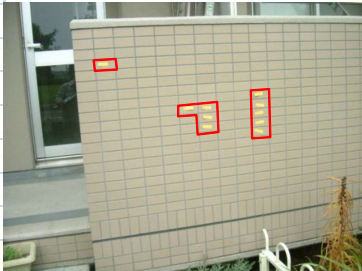



組合員が状況を把握し、関心を持つことが大事

29

建物の状況を知る

各項目について調査診断の結果を掲示

1. 外壁関係			
<p>1) タイル目地</p>  <p>ひび割れを補修しタイルを張り替える。</p>	<p>タイル面にひびわれが発生している。下部躯体にもひび割れが生じている可能性が高い。</p>	<p>5) 出窓周囲</p>  <p>建具周囲にひびわれが見られる。また、水切りの下に汚れが付着している。</p>	
<p>2) 手摺壁</p>  <p>浮きタイルを撤去し、新たにタイルを張り替える。</p>	<p>タイルの浮きが見られる。(マーク部)</p>	<p>6) バルコニー内壁</p>  <p>隅角部からひびわれが入っている。ポップアウト(コンクリートの骨材欠損)がある。</p>	

30

アンケートの実施

居住者の関心を喚起

標準アンケート

平成 年 月 日

〇〇〇〇入居者各位 殿

建物に関するアンケートの実施

〇〇〇〇管理組合 理事長〇〇〇〇

当マンションの「専有部の現状」と「居住者の皆様の建物の関する懸念」を把握するために、下記要領でアンケート調査を行うことになりましたので、皆様のご協力をお願いいたします。

別紙回答用紙にご記入のうえ 月 日（日）までに管理人室前の管理組合郵便箱にご提出下さい。

3

標準アンケート

調査・診断アンケート回答用紙

号室 お名前

A～Cの各設問に關しまして 該当する点がございましたら○印をつけ、ご記入下さい。

A. 室内の状況について伺います。（目的：外部からの水の進入の可能性や断熱の状況を知るためです）

1. 壁・天井に外部からの水濡れ又はシミがございませんか？ 有・無
あればその場所はどこですか？（ ）

2. 結露によるシミやカビがございませんか？ 有・無
あればその場所はどこですか？（ ）

B. バルコニーの状況を伺います。（目的：各戸バルコニーの劣化状況、使用状況の把握）

1. バルコニーの天井に上階から水濡れ（シミ等）が洩りますか？ 有・無

2. " " の壁や天井に鉄筋の見える所がありますか？ 有・無

3. " " ひび割れがありますか？ 有・無

4. " " コクリの壊れている所がありますか？ 有・無

5. " " の手摺の根元が壊れている所がありますか？ 有・無

6. " " の鉄部（避難口、手摺等）に目立つ錆がありますか？ 有・無

7. " " の床面にひび割れがありますか？ 有・無

8. " " 人工芝、ウッドデッキ等が敷いてありますか？ 有・無

9. バルコニーは災害時の避難通路となっております。物を置くことが基本的に出来ないことになっておりますがご存知でしたか？ はい/いいえ

4

問題点を収集

31

修繕設計

目安 工事着工の1年前

32

工事仕様・工法の検討

タイルや塗装の**浮き**
壁、天井、床の**ひび割れ**etc

- 調査・診断に基づいた**実数精算**による**設計予算**を提示し、**優先**させる
- 工事**範囲**、**項目**を**絞り込む**
- **居住者アンケート**も含めて検討

33

資金計画の検討

大規模修繕工事は
今回だけで**終わる**ものではない

組合員の
積立金を**大事**に**活用**しなければならない

ムダ使いせず、中長期的視点が大事

34

工事内容を組合員へ周知

説明会を開催



内容・予算はもとより、「住環境がどう改善されるか」を伝えることが設計監理者の大きな使命

35

施工業者選定

目安 工事着工の半年前

36

施工業者選定

- **参加基準に適合した業者か？**
(技術力、経営状態、施工実績など募集条件)
- **安全面の配慮をどう考えているか？**
(居住者だけでなく、近隣住民への安全面)
- **担当技術者の対応能力と資質**
(不明点を質疑し、回答内容だけでなく、その対応力も)

設計事務所がサポートすることで、より幅広く
透明性・公平性のある選定ができる

37

見積依頼に必要な資料及び要求項目

a. 設計図面、仕様書、見積内訳書

(平面図・立面図、特記仕様書、数量のみ記載)

b. 見積り要項書

(支払い条件、工事期間、作業時間、補償期間、完成保証、
アフターフォロー等が明記)

見積金額に影響を及ぼす項目は予め通知

c. 仮設計画図と工程表の提出

d. 「提案書」の作成

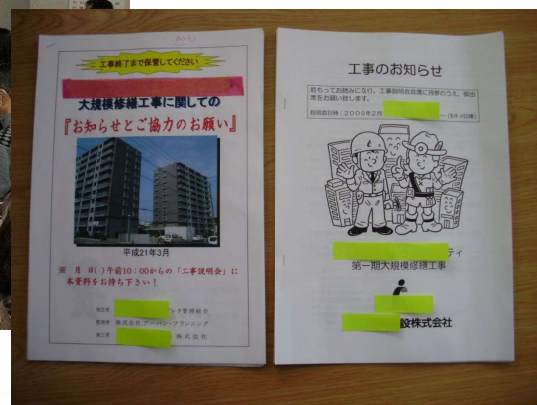
38

修繕工事・工事監理

工事期間中

39

工事に関する説明会、総会の実施



事前に工事計画の策定、工事請負契約の締結

40

工事期間中、任せ放しではダメ

工期を優先すると、こんなことも・・・

組合員を無視して施工会社主導 で勝手に工事が進められた

時間外(夜間や休日)の工事

降雨降雪予報にも関わらず塗装工事をする etc

組合員が工事の予定を事前に把握できるように、
周知徹底するのも工事監理の役目

41

工事期間中・・・居住者からの意見



掲示板と意見箱の設置

42

継続的な維持管理

工事終了後

43

アフターフォロー 次の修繕まで健全に保つ

竣工後1、2、5年目で実施

管理組合・設計事務所
施工会社立ち会い

直ちに**不具合箇所を補修**



早めに補修を行うことにより**建物が長持ち**する

44

大規模修繕、その後・・・

長期修繕計画書の見直し

「修繕積立金の適正価格」「工事にかかる適正費用」を知るには、おおよそ5～6年毎を目安に建物の調査・診断をおこない、その結果にもとづいて長期修繕計画を見直すことが必要

45

大規模修繕工事のたびに一時徴収？

- 新築分譲時から低く設定され、積立金不足に
- 修繕積立金が細かな修繕費の積み重ねで足りていない？
- 年金生活の中ではとても支払えない
- 後からの入居者が「話を聞いていない」など

滞納や支払拒絶などのトラブル発生

46

マンションの現状は・・・

新築から12年

国土交通省推奨の修繕時期の目安

大規模修繕は12年毎

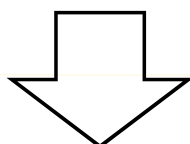
建築基準法の告示で10年ごとにタイル全面打診

給排水管は築30年で取替

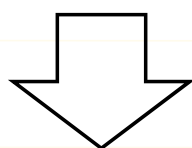
47

疑問点・問題点 1

- ・修繕時期は迫っているのか？
すぐに行く必要があるのか？
そもそも本当に必要か？



現状の確認

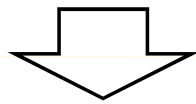


大規模修繕の準備

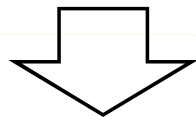
48

疑問点・問題点 2

- 必要な修繕はやらなければならないが金額は足りるか？
- 仮に今回は足りても、今後はどうか？



長期修繕計画の見直し



場合によっては修繕積立金の値上げも

49

修繕積立金の値上げ？

現在の修繕積立金で不足することが多い

理想的な修繕積立金額は 200円/m²・月

値上げしなければならないが・・・削れるものは？

修繕内容で削れるものはないか検討

修繕積立金以外の管理費・駐車場・駐輪場の見直し

それでも不足するようであれば最終的に値上げ

総会にて、しっかりとした根拠の提示が必要

50

修繕積立金を無駄使いしない

- **限りある修繕積立金**

(配分を考えた修繕積立金の活用)
(余計な工事は行わない)

- **建物の長期的な維持管理**

(信頼できるコンサルタントとの年間顧問契約)
(毎年の自主点検の実施)

- **資産、建物価値の向上**

(丁寧な工事と保証)
(信頼できる設計事務所による工事監理)

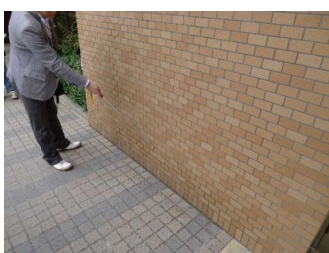
51

サポート・活動内容

無料出張勉強会



自主点検同行サポート



52

2020年6月6日福岡でセミナーを開催します



今年は熊本市でも大規模修繕協議会によるセミナーを開催します

お 申 込 書

希望する項目に を入れて、下記の枠内に必要事項をご記入ください。

- マンションいきいき大規模修繕新聞の購読(無料)に申し込む
- 「アフター点検マニュアル」 【参加特典】
- 「無料 長期修繕計画チェック・アドバイス」 【限定10組合】
- 「無料 建物自主点検同行サポート」 【限定10組合】
- 「無料 出張勉強会」を希望 【限定10組合】

マンション名			
ご住所	〒 -		
T E L		F A X	
ふりがな お申込者名	(号室)	ふりがな 理事長名	(号室)
お申込者の役職	理事長・理事・修繕委員長・修繕委員・組合員・その他		
メールアドレス	@		

「資料お申込み」をいただいた管理組合の方には後日ご郵送いたします。

「各診断・サポート」をお申込いただいた管理組合の方には、後日協議会スタッフより改めてご連絡させていただきます。

<協議会代表理事より一言>

マンション大規模修繕協議会代表理事の米沢賢治です。いま住んでいる建物の現状を知ることは、自分たちのマンションを守っていくための第一歩になります。今後、大規模修繕の準備をどう進めていけばいいのか悩んでいた管理組合が、上記のサポートをキッカケにして団結し、工事実施に向けてスムーズに動き出したケースもあります。是非、あなたもこのサービスをご活用下さい。

一般社団法人マンション大規模修繕協議会 福岡支部

〒812-0014 福岡市博多区比恵町7-12-402

E-Mail:mansion.kyogikai@gmail.com

T E L : 092-292-8205 F A X : 092-292-0735

URL:<https://daikibo-mansion.com/>