マンションの管理は話し合いから！

【安全・安心・快適なマンション生活のために】
【そして大切な資産価値の維持・向上のために】

マンション管理の総合コンサルタント

一般社団法人熊本県マンション管理士会

《　目　次　》

項　目	ページ
マンション管理士とは	1
（一社）熊本県マンション管理士会	2
主なご相談の窓口（熊本県マンション管理士会関係）	3
マンションとは	4
管理規約の重要性	5
過去の標準管理規約改正のポイント	6～9
管理組合の業務	10
管理方式及び管理業者への委託	11
委託業務の内容	12
自主管理、委託管理の長所・短所	13
マンションの維持保全、維持管理と経費	14
長期修繕計画の必要性	15
長期修繕計画の作成等	16
修繕周期の目安	17～19
大規模修繕工事	20
大規模修繕工事の基本的な進め方	21
修繕積立金①	22
修繕積立金不足時の資金計画	23

参照：

・マンションに関する各種ガイドライン　　国土交通省

・マンション管理の知識　　（公財）マンション管理センター

・マンション維持修繕技術ハンドブック

（一社）マンション管理業協会

マンション管理士はマンションの総合コンサルタント！

マンション管理士

マンション管理士とは、マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

マンション管理士の業務

具体的には、規約や使用細則等の建物等の管理又は使用に関する区分所有者相互間のルールの策定及び改定、長期修繕計画の策定及び見直し、区分所有者間のトラブルへの対処等に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等からの相談に応じて、規約、使用細則、長期修繕計画等の素案の作成、区分所有者間のトラブル解決に向けての予備的交渉を行うなど、管理組合の運営を様々な形で支援すること。

マンション管理士の義務等（違反した者は３０万円以下の罰金）

・信用失墜行為の禁止

マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

・講習の受講

マンション管理士は、５年ごとに、登録講習機関が国土交通省令で定めるところにより行う講習を受けなければならない。

・秘密保持

マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

・名称の使用制限

マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。

一般社団法人熊本県マンション管理士会

熊本県下のマンションの健全かつ良好な住環境を創造するために会員の見識を活かした管理組合の運営に関する助言・指導・支援によるマンション管理適正化の推進に努めています。

会員には弁護士、司法書士、行政書士、一級建築士、二級建築士、宅建士、消防設備士、危険物取扱者、フィナンシャルプランナー等の国家資格所持管理士や、マンション管理業協会のマンション維持修繕技術者などマンション運営に係わる諸問題に対応できる人材を揃えています。

活動内容

・管理組合の業務全体に対するアドバイス（顧問契約を含む）
・マンションの管理運営相談　・トラブルについての相談
・管理規約見直しの手伝い　・自主管理マンションへの助言
・建物の初期診断、劣化診断　・大規模修繕工事と建替えの立案
・管理委託契約の見直し等　・管理組合の役員代行業務

具体的な活動内容　：　無料相談会等の実施

熊本県　：　毎月第３月曜日１３時００分～１６時００分
所管（一般財団法人熊本県建築住宅センター）
：　マンション管理基礎セミナー（毎年１０月）

熊本市　：　毎月第２水曜日１３時３０分～１６時３０分
所管（住宅部　住宅政策課）
：　管理士派遣（無料）
熊本市の派遣事業　相談コース・講座コース

：マンション管理セミナー（無料）熊本市　後援
講演及び個別の無料相談会　年４～５回

：熊本地震による被害マンションの再建への助言・指導・支援

：自主管理マンションへの助言・指導・支援

：顧問契約：管理組合の役員代行業務：管理会社リプレース支援

主な、ご相談窓口　（熊本県マンション管理士会関係）

一般社団法人　熊本県マンション管理士会

〒８６０－００８６　熊本市北区打越町３２－１３

☎０９６－３４３－００９５

✉　info@kumamoto-mankan.com

熊本市　　住宅部　住宅政策課　　様

〒８６０－０８０８　熊本市中央区手取本町１－１

☎０９６－３２８－２４３８　Fax　０９６－３５９－６９７８

・無料相談会：毎月第２水曜日１３時半～１６時半

（熊本市の市政だより　お知らせ掲示板、講演会・相談会コーナー）

・マンション管理士派遣：１回２時間（相談・講座）要申請

・管理規約の整備・耐震化：費用の一部を補助、分譲マンションの適正管理へ向けた取組みをトータルサポート。

熊本県　　一般財団法人　熊本県建築住宅センター　様

〒８６０－０９５０　熊本市中央区水前寺６－３２－１

☎０９６－３８５－０７７１

・無料相談会　：　毎月第３月曜日　１３時～１６時　要予約

一般社団法人　日本マンション管理士会連合会

〒１０１－００３２　東京都千代田区岩本町２－３－８　神田Nビル５階

☎０３－５８３９－２８４１　　Fax　０３－５８２５－４０８５

・マンション管理適正化診断サービス（共用部保険関連）

・マンション紛争解決センター（マンションADR）等

公益財団法人　マンション管理センター

〒１０１－０００３東京都千代田区一ツ橋２－５－５　岩波書店一ツ橋ビル７階

☎　０３－３２２－１５３５　　Fax　０３－３２２－１５２０

・マンション管理士試験　国土交通大臣指定試験機関

・管理組合運営・管理規約等のご相談

・マンションみらいネット、マンション管理セミナー・

・マンション管理各種セミナー　：書籍出版

マンションとは

マンション

定義　①２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設

②１団体内の土地又は付属施設が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の所有者の共有に属する場合における当該施設及び付属施設

※　マンション管理適正化法第２条１号

区分所有者等

定義①及び②の所有者

※　同法２条２号

管理組合

「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができきる。」

※　区分所有法第３条

区分所有建物の完成後は、当該建物の区分所有者は、同条の規定により、当然に建物等の管理を行うための団体を構成するものとされている。

管理者等

管理組合（団地管理組合を含む）の管理者及び管理組合法人（団地管理組合法人を含む）の理事を総称するものであり、管理組合を構成する区分所有者又は管理組合法人の代理権又は代表権を有する者。

※　区分所有法第２５条１項

マンション適正化法	**：**	**マンション管理の適正化の推進に関する法律**
区分所有法	**：**	**建物の区分所有等に関する法律**

管理規約の重要性

管理規約

共同でマンションの管理を行う区分所有者の団体（管理組合）の最高の自治規範＝根本原則

（良好な維持管理のために、実際上、必要不可欠なルール）

過去の主な改正

・平成１６年改正のポイント

１：マンションに関する法制度の充実を踏まえた改正,

①標準管理規約の名称及び位置付けの改正

（ア）名称の改正

中高層共同住宅標準管理規約→マンション標準管理規約

（ィ）標準管理規約の位置付け

管理組合が管理規約を制定、変更する際の参考

②マンション管理における専門的知識を有する者の活用に関する規定の新設

（ア）専門的知識を有する者による援助

管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者（弁護士、建築士など）に対し管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言指導その他の援助を求めたりすることができる旨を規定。

（イ）専門家の活用に要する費用の管理費からの支出

b

③建替えに関する規定の整備

（ア）建替えの合意形成のために必要な調査費用の支出

管理組合の業務に追加。その費用を修繕積立金から取り崩せる。

（イ）修繕積立金の充当（略）

④区分所有法の改正を踏まえた規定の整備

（ア）普通決議で実施可能な範囲の拡充

敷地及び共用部分の変更に関するもののうち、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については普通決議で実施

可能な範囲と規定

普通決議で実施可能な工事例、特別決議を必要とする工事例を明記した。

（イ）電子化に対応した規定の整備

電磁的記録による議事録作成や電磁的方法による決議等に関し管理組合における「電磁的方法が利用可能な場合」と「電磁的方法が利用可能でない場合」とに分けて整備。

２：マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正

①管理組合の業務

（ア）修繕等の履歴情報の整理及び管理等

マンションの管理には適時適切に修繕を行う事が必要

工事施工業者や修繕の費用、箇所、時期等修繕に係わる履歴情報を整理して後々参照出来るよう管理し、今後の修繕を円滑に行う修繕等の履歴情報の整理及び管理等を管理組合の業務とした。

（イ）コミュニティ

管理組合の業務として、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成を規定。

②未納管理費等の請求に関する規定の拡充

滞納問題に適時適切に対応できるよう、未納の管理費等の請求に関しては、理事会の決議により、理事長が管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる旨を規定した。

③環境問題、防犯問題への対応の充実

窓ガラス等の開口部に関する工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合が、その責任と負担において、計画修繕として実施するものとし、管理組合が速やかに工事を実施できない場合は、各区分所有者の責任と負担で実施することについて細則を定める旨を規定した。

④コメントの充実等（略）

（ア）共用部分の明確化

（イ）ペットの飼育に係わる規約例文の明記

平成２３年標準管理規約改正のポイント

１：執行機関（理事会）の適正な体制等の確保

①役員の資格用件の緩和（現住用件の撤廃）

改正前：「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する」

改正後：「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する」

②理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続き規定の整備を行った。

２：総会における議決権の取扱いの適正化

①議決権行使書・委任状の取扱いの適正化

書面による議決権行使（議決権行使書及び委任状）の取扱いルールを明確化し、コメントに記載した。

・組合員の意思を総会に直接反映させるには、委任状より議決権行使書によって、組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要。

・白紙委任状が多用されないよう委任状の様式等において、誰を代理人とするか、主体的に決定することが必要であること。議決権行使書によって、自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくこと。

②委任状による代理人の範囲

コメントで「代理人の範囲は、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましいこと等」を記述した。

３：管理組合の財産の適切な管理等

①財産の分別管理等に関する整理

管理費の徴収に係わる単棟型コメント６０条関係を改正した。

②長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理

管理組合が保管する書類等について、保管責任者の明確化や閲覧・保存方法について規定を追加した。

平成２８年標準管理規約改正のポイント

１：選択肢を広げるもの

①外部専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。

②議決権割合

新築物件における・・・（略）

2 :適正な管理のための規定の明確化

①コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯・美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、条項として各業務を再整理。

②管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対して取り得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。

3 ：社会情勢を踏まえた改正

①暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備

②災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。

③管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定。修繕積立金の積立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。

4 ：その他所用の規定の改正

①駐車場の使用方法（略）

②専有部分等の修繕

専有部分の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。

③緊急時の理事等の立入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができるとした。

④理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による評決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。

⑤マンションの建替えの円滑化に関する法律の一部を改正する法律。

平成２９年標準管理規約一部改正のポイント

・　住宅宿泊事業（民泊）について

①住宅宿泊事業の実施を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を提示。

②関連の留意事項を提示

ーーーマンション標準管理規約改正の背景ーーー

・マンションの急速な普及に伴い、管理又は使用を巡るトラブルが増加。
・マンション高経年化、居住者の高年齢化。
　管理組合役員のなり手不足（役員用件の緩和）等。
・管理費滞納等による管理不全。
・暴力団排除の必要性。
・災害時における意思決定ルールの明確化
・民泊サービスの急速な普及に伴うトラブルの増加。
・等々

※　貴方のお住まいのマンションは、
適時・適切な改定を行っていますか？

規約の作成、変更時の留意点

各マンションの事情は様々、標準管理規約内容について、適宜、修正、削除又は追加を行う事が適切であり、必要です。

（一社）熊本県マンション管理士会は、管理規約改定のお手伝いをします。
お気軽にご相談ください。

管理組合の業務

管理組合の業務対応

1）　管理業務の専門性及び業務委託

1，管理業務の専門性及び法規制

①マンション標準管理規約で定める管理業務

ア；管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理

イ；組合管理部分の修繕

ウ；長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画管理

エ；建替え等に係わる合意形成に必要となる事項の調査に関する事項

オ；マンション管理適正化法１０３条１項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

カ；修繕等の履歴情報の整理及び管理等

キ；共用部分等に係わる火災保険、地震保険その他の、損害保険に関する業務

ク；区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当と認められる管理行為

ケ；敷地及び共用部分等の変更及び運営

コ；修繕積立金の運用

サ；官公署、町内会等の渉外業務

シ；マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

ス；広報及び連絡業務

セ；管理組合の消滅時における残余財産の精算

ソ；その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務

②上記以外の管理業務

「管理費等の徴収、保管、運用及び支払」

「未収納金の督促・徴収」

「管理費等の決算・予算の作成及び組合員に対する報告」

③管理業務の専門性

出納・会計業務を含む様々な管理業務を実施するには、会計の知識のほか、区分所有法、宅地建物取引業法、民法、建築基準法等の、法律知識、給排水設備、消防要設備等各種設備の法的基準や規制、点検等を行うために必要となる資格、設備管理の知識等、複雑多岐にわたる専門的知識、技能等が必要となる。

２．管理方式及び管理業者への委託

①管理方式の種類及び特色

ア；自主管理（自力管理）

a.全員参加により組合員自身が全ての業務を行うので、管理に対する意識の向上にプラス。

b.委託方式に比して割安。

c.組合員個人の労力及び時間が、かなりの負担となる。

d.マンション内の個人間のトラブル解決について、心情的、時間的な苦痛が伴う。

管理員等の組合が直接関わる人がいる場合、その労務対策が必要。

イ：一部委託（自主管理の一種）

a.専門的な業務のみを専門業者に委託。

労力、時間の負担が減少。：費用負担は増加。

b.委託業務の選択及び委託業務の管理監督等の業務が増加。

ウ；一括委託

a.管理会社が委託契約に従って、ほとんどの業務を担当。

組合員個々の負担が少ない。

b.管理会社の知識・経験・能力等の総合的なサービスが受けられる。

c.諸設備の故障、事故等緊急時の対応が迅速、的確にできる。

d.管理員等の労務対策が軽減される。

e.自主管理に比して費用が割高。

f.組合員個々人の管理に対する意識が他人任せになりがち。

2）委託業務の種類・内容等

1　管理業務・・・管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調停及び出納並びに　マンション【専有部を除く】の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。）を含むものをいう。

2　基幹事務

①会計の収入及び支出の調停

ア；収支予算案の素案の作成

イ；収支決算案の素案の作成

ウ；収支状況の報告

②会計の出納

ア；組合員が管理組合に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料、その他の金銭（管理費等）の収納。

イ；管理費等滞納者への督促。

ウ；通帳等の保管等。

エ；管理組合の経費の支払。

オ；管理組合の会計に係わる帳簿等の管理。

③マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

ア；管理組合の大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用収支予想等を記載した長期修繕計画の作成。

イ；管理組合がマンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕、保守点検等）を外注により第三者に行わせる場合の企画又は実施の調整。

③その他、管理業者への委託（別途契約）

ア；大規模修繕計画の立案等

マンションの経年に伴う修繕箇所の掌握、経年劣化部分の調査及び掌握。これに対する適切な大規模修繕工事の立案及び実施ののための準備。

イ；管理組合の健全財政の維持

管理組合の財産である管理費、修繕積立金等の安全な保管及び運用
滞納者に対する適切な対応による健全財政の維持。

ウ；コミュニティの運営のための対策

コミュニティの運営に当たって非協力的な組合員又は賃借人に対する時宜に即した対策。

自主管理、委託管理の　　長所　・　短所

長所

項　目	自主管理マンション	委託管理マンション
委託費	管理委託費の支出が無い	比較的高額な委託費支出
管理組合の運営	居住者の意識が高い	管理会社に任せて負担減

短所

項　目	自主管理マンション	委託管理マンション
理事の負担	不定時・長時間拘束	管理会社任せになる傾向
知識・経験の継続	理事交代で継続困難も	同　上
経験不足	トラブル対応が困難も	同　上
保守点検等	業者選定等コスト高も	同　上
預貯金の管理	不透明・使途不明金も	通帳・印鑑の管理必要

管理組合の主な業務

項　目	自主管理マンション	委託管理マンション
出納業務	理事長・会計担当理事	管理会社が行う
会計業務	会計担当理事	管理会社　〃
管理運営業務	理事会	管理会社　〃
長期修繕計画作成	理事会・修繕委員会	管理会社　〃
管理員業務	理事会	管理会社　〃
清掃業務	区分所有者	管理会社　〃
事業計画の決定	理事会	管理会社が支援
予算の執行	理事会	管理会社が支援
理事会・総会	理事会・監事	管理会社が支援

マンションの維持保全

1　維持保全とは

建築基準法第８条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

２維持するために必要に応じてその建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。

マンションの維持管理と経費区分

区　分	内　容	費用の区分
点　検	建物、給・排水、消防、電気、昇降機など	管理費
	設備、外構について、法令に基づく点検、	
	保守契約による点検など	
調査・診断	計画（大規模）修繕工事の実施や長期修繕	修繕積立金
	計画の見直しの前に行う調査・診断	
長期修繕計画の見直し	５年程度ごとに、調査・診断を行い、その	管理費
	結果に基づいて計画を見直す。	

長期修繕計画

経常的補修	摩耗など通常の使用による劣化、 予測しがたい破損や故障の補修工事 （ガラス、建具、機器の破損等）	管理費
計画修繕 （大規模）	経年による劣化に応じて計画的に行う （比較的大規模な）修繕工事 （屋上防水、外壁塗装、給排水管取替等）	修繕積立金
特別修繕	不測な事故や自然災害による被害の復旧等 （地震、台風、大雨、大雪等）	修繕積立金

2　長期修繕計画

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要。特に経年による劣化に対応するために、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積立てておくことが必要。

②　内容

１．計画期間が２５年以上。　新築は３０年程度。

２．対象となる工事は、外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等
各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められている。

３．全体の工事金額が定められている。
おおむね５年程度ごとに見直しが必要。

③　長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施を前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

④　長期修繕計画の作成又は変更に要する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。

⑤　管理組合が管理すべき設計図書は、竣工時の付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、２面以上の立体図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、及び構造計算書。
各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

⑥　修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や設備の保守点検各種の定期検査報告、各種の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果などの維持管理の情報。整理して後に参照できるよう管理する。

⑦　管理組合が管理する書類等として、長期修繕計画書、⑤の設計図書等、⑥の修繕履歴情報など。具体的な保管や閲覧は理事長の責任により行う

○長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件

管理規約に長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関する規約を定め、
長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（５年程度）ごとに見直しを行う規定を定めることも望まれている。

①修繕積立金は、管理費と区分して経理する。
②専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てる。
③修繕積立金（修繕積立基金を含む）を適切に管理及び運用する。
④修繕積立金の使途は、標準管理規約第２８条に定められた事項に要する経費に充当する場合に限る

（標準管理規約第２８条：修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
三　敷地及び共用部分等の変更
四　建物の建替え及びマンション敷地売却に係わる合意形成に必要となる事項の調査
五　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

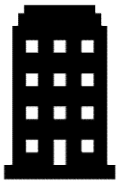
２前項にかかわらず、・・以下略

3　修繕周期の目安３－①

修繕　項目		修繕区分	修繕周期
部　位	部　材		
屋　根（屋上）	アスファルト、塩ビシートなど	補修・取替え	１０年～１５年
外　壁	コンクリート・モルタル塗り	補修・塗装	１０年～１５年
	タイル張り	補修	１０年～１５年
		取替え	１０年～１５年
	シーリング	打替え	１０年～１５年
床　等	ウレタン塗装	塗装	１０年～１５年
	タイル張り	補修	１０年～１５年
		取替え	３０年～
バルコニー	スチール手すり	塗装	５年～７年
	金属手すり、物干し金物	取替え	２５年～３５年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	２５年～３５年
	アルミサッシ	取替え	３０年～４０年
電気設備	照明器具（屋内共用灯）	取替え	１５年～２０年
	照明器具（屋外共用灯）	取替え	１２年～１８年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	２０年～３０年
	オートロック等防犯装置	取替え	１２年～１８年
テレビ受信装置	テレビアンテナ、ブースター	取替え	１２年～１８年
	分配器		
	テレビケーブル	取替え	２０年～３０年
ガス設備	屋外ガス管	取替え	２０年～
	屋内ガス管	取替え	３０年～
昇降設備	かご内装（床・壁・天井）	改善	１０年～１５年
	全面取替え	取替え	３０年～
消防用設　備	屋内消火栓ポンプ	取替え	２０年～
	屋外埋設消化管	取替え	２０年～
	屋内消火管	取替え	３０年～
	自動火災報知器配線	取替え	３０年～

修繕周期の目安３－②

給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	１０年～１５年
	FRP製受水槽、同高置水槽	取替え	２０年～２５年
	給水ポンプ	取替え	１２年～１８年
	水道用亜鉛メッキ鋼管 更生工事後は	取替え 取替え	１５年～２０年 ５年～１０年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管 管端コア使用 防食継手使用	取替え	１５年～２０年 ２５年～３０年 ３０年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	３０年～
排水設備	排水用亜鉛メッキ鋼管 （ドレネジ継手）	取替え	２０年～３０年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（ＭＤ継手） （排水鋼管用可とう継手）	取替え	３０年～
	硬質塩化ビニル管（VP）、耐火二層管（排水塩化ビニル管継手）	取替え	３０年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管 （MD継手）	取替え	３０年～
	集合管工法の鋳鉄管 又は硬質塩化ビニル管	取替え	３０年～
機械式駐車場	外装	塗装	４年～　６年
	パレット	補修	１０年～１２年
	全面取替え	取替え	２０年～



修繕周期の目安３－③			
外構	塗装	補修	１０年～１５年
		取替え	３０年～
	ネットフェンス	取替え	１５年～２０年
	金属製柵	取替え	２０年～
	標識類	取替え	１０年～２５年
	ベンチ、遊具等	取替え	１０年～２５年
	自転車置場（スチール製）	補修	１０年～１５年
		取替え	２０年～
その他	集合郵便受け	取替え	１０年～２５年

※　昇降機（エレベーター）

２００９（平成２１）年９月２８日施行

安全対策の強化

①戸開走行保護装置の設置義務づけ

②地震時管制運転装置の設置義務づけ

昇降機の交換費用の目安（１０階建）

１基　１，２００万円～１，５００万円

（既設撤去・搬入・据付・手続含む）

【資材、人件費等の高騰で将来的には値上がりの可能性が大】

修繕周期の目安は、

適切な維持管理（定期点検・補修・修繕・補修等）を行うことが前提です。

大規模修繕工事

①大規模修繕工事

長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する「計画修繕」のうち、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕。

一般的には、劣化損傷した屋上や外壁等の建物の部位の性能・機能を、現状又は実用上支障のない状態までに回復させる修繕が主となる。

経年等に伴い必要に応じて性能や機能を向上させるグレードアップの「改良」を含めた改修工事も行われる。

②修繕の目的

ア；　**事故防止**　コンクリート片・タイル剥落・手すり腐食落下等

イ；　**不具合の解消及び予防**　雨漏り、赤水、排水不良、漏水等

ウ；　**耐久性延伸**　躯体、鉄部等

エ；　**美観・快適性向上**　耐震性・断熱性の向上、バリアフリー対応等

カ；　**資産価値向上**　居住価値、使用価値向上、エントランス改修等

適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて計画工事の要否、実施する工事内容等を検討して実施する。

事前に、修繕委員会等の設置・居住者への説明等を行うことが重要。

専門家の選定

大規模修繕工事の全てを管理組合の内部で処理することは無理なので、外部の専門家に依頼して行うのが一般的。

①設計監理方式

設計事務所、管理会社等のコンサルタントを選び専門的、技術的及び実務的な部分を委託する方法。（調査・診断、修繕設計、工事監理など）

※設計と施工が分離。施工会社の選定を同一基準で適正に行える。

工事の厳正なチェックが期待でき管理組合として安心して進められる。

②責任施工方式

信頼のおける施工会社数社に呼びかけ、そのうちから一社を選んで工事を請け負わせる方法。

※　専門的な第三者によるチェックがないので、施工会社の選定方法と管理組合の体制が課題となる。

大規模修繕工事の基本的な進め方

① 管理組合の発意

↓

② 専門委員会の設置・検討

↓

③ 建築士事務所の候補選定

↓

④ 委託費見積依頼、ヒアリング、内定

↓

⑤ 総会の開催・決議

↓

⑥ 業務委託契約（調査・診断、修繕設計、工事監理）

↓

⑦ 調査・診断

↓

⑧ 修繕基本計画

↓

⑨ 組合員への説明会等の開催

↓

⑩ 工事資金計画

↓

⑪ 修繕設計

↓

⑫ 施工会社の候補の選定

↓

⑬ 工事費見積依頼、現場説明、ヒアリング、内定

↓

⑭ 総会の開催・決議

↓

⑮ 工事請負契約

↓

⑯ 大規模修繕工事の施工

↓

⑰ 竣工（完了検査、工事費精算）

↓

⑱ 設計図書・書類等の引渡し

↓

⑲ 修繕等の履歴情報の整理・保管

修繕積立金

マンションの修繕積立金に関するガイドラインより

２０１１（平成２３）年４月　国土交通省

均等積立方式

購入予定マンションの　専有床面積あたりの修繕積立金の額

階数／建築延床面積		平均値	事例の２／３が抱合される幅
１５階未満	５０００㎡未満	２１８円／㎡・月	１６５～２５０円／㎡・月
	５０００～１００００㎡	２０２円／㎡・月	１４０～２６５円／㎡・月
	１００００㎡以上	１７８円／㎡・月	１３５～２２０円／㎡・月
２０階以上		２０６円／㎡・月	１７０～２４５円／㎡・月

モデルケース　：　１０階建　・　建築延床面積８，０００㎡
（平均値で計算）：　　８０㎡×２０２円／㎡・月＝１６，１６０円

段階増額積立方式

住戸別　修繕積立金計画（例）

（例）修繕積立基金１８０，０００円

１年～　５年目	６，０００円／月
６年～１０年	９，０００円／月
１１年～１５年	１２，０００円／月
１６年～２０年	１５，０００円／月
２１年～２５年	１８，０００円／月
２６年～３０年	２１，０００円／月

機械式駐車場がある場合の加算額の目安

機械式駐車場　の機種	機械式駐車場の修繕工事費
2段（ピット1段）昇降式	７、０８５円／台／月
３段（ピット２段）昇降式	６、０４０円／台／月
３段（ピット１段）昇降式	８，５４０円／台／月
４段（ピット２段）昇降式	１４，１６５円／台／月

修繕積立金不足時の資金計画

※　段階増額積立方式の場合は、
定期的に修繕積立金を増額しないと、第２回以降の大規模修繕工事等を行う際に、資金不足に陥る可能性が出てきます。その場合一時金徴収又は借入れにより工事を実施することになります。

共用部分の工事費に対する融資

・　独立行政法人住宅金融支援機構　・　民間金融機関

住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の借入れ条件

１．マンションの共用部分工事を実施すること。

２．下記の全てに当てはまること。

①　管理規約で次の事項が定められていること。

管理組合の組合員、業務、役員、総会及び会計に関する定め

②　総会の決議で（a）から(ｆ)までの全てが決議されていること。

（a）管理組合が共用部分工事を実施すること。

（b）管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構から借入れをすること。

（c）借入れの返済には修繕積立金を充当すること。

（d）（公財）マンション管理センターに保証委託すること。

（e）手持金に充当するために一時金を徴収する場合は、その旨と金額。

（f）修繕積立金を増額（または返済金に充当するために一定の額を徴収）する場合は、その旨と増額後の額。

③　決議を行う総会において、

「商品概要説明書」または「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」を議案書に添付して配布し、説明したこと。

また、当該総会の議事録にその旨を記載すること。

３．管理費または組合費から支出すべき経費に修繕積立金を充当できる旨の管理規約及び総会の決議がないこと。

４．修繕積立金の状況が下記の全てに当てはまること。

①管理費と区分して経理されていること。

②適正に保管されている（管理組合名義・管理者名義）であること

③修繕積立金は１年以上定期的に積み立てられており、滞納率が１０％以内であること。

別添

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について

～　管理組合・区分所有者の皆様へ　～

１．現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙１の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

２．課題解決に向けた取組の実現

平成 28 年３月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二　マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」中「６　発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

そのような観点に留意した取組事例として、別紙２のような例も見受けられます。

今後、管理組合において大規模修繕工事等の実施に際し設計監理方式を採用する場合には、このような取組みを参考に、適切に行っていただくことが、マンションの管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めているところです。既に国土交通省直轄工事については保険料の支払いに必要な法定福利費相当額を予定価格に反映させているところであり、マンションの大規模修繕工事等を発注する際には、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

３．相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っています。

設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。これらの相談窓口を有効活用しつつ、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上にも資する大規模修繕工事等の実施に努めていただきたいと考えております。

＜相談窓口＞

○（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

https://www.chord.or.jp/reform/consult.html

（電話番号）住まいるダイヤル　…０５７０（０１６）１００

※施工費用については「見積チェックサービス」（無料）も行っています。

○（公財）マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談　…０３（３２２２）１５１９

以　上

別紙１

＜指摘されている事例＞

・　最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント（実際には施工会社の社員）の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。

・　設計会社が、施工会社の候補５社のうち特定の１社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該１社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

・　一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

別紙２

＜取組事例＞

〇利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例

・　管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に３社に見積りを依頼し、設計会社を決定。３社のうち２社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。

　管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に１５社に見積もりを依頼し、うち７社から見積りが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位２社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。

〇施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続の下で決定した事例

・　設計会社は、公募及び紹介に基づく１３社のうち、５社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、３社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。

　施工会社は、管理組合からゼネコン６社に提案を依頼し、書類審査により３社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

・　設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補５社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して１社に絞り込み、定期総会で承認。

　施工会社は、専門紙で公募し、５社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が１社に絞り込み、臨時総会で承認。