

よくわかるマンション大規模修繕

SUN

ISSUE
02

01 >>>>>> 06

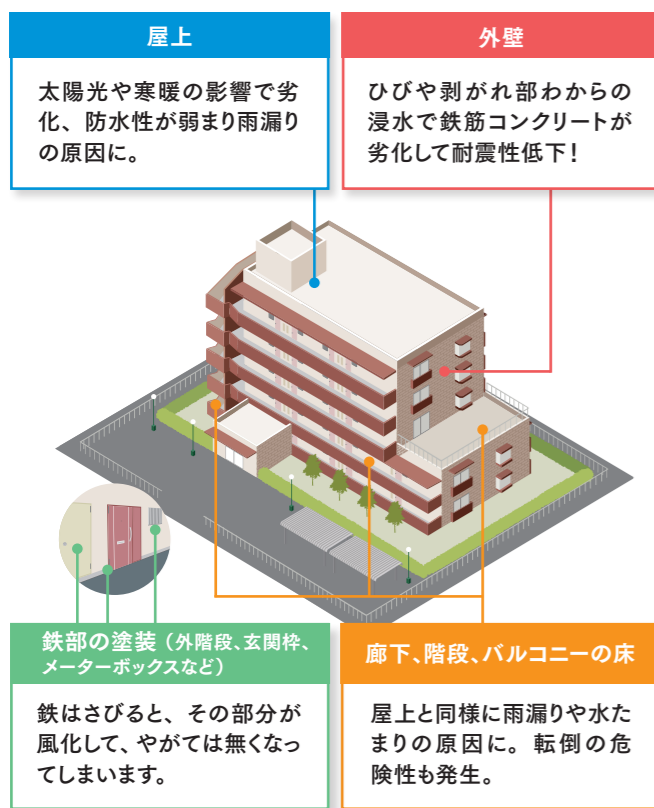
修繕委員のABC



よくわかるマンション大規模修繕

SUN

特に劣化が目立つのは下図の4箇所、
放置すると安全性や居住性が低下!



Q1 大規模修繕とはなんでしよう?

A マンションは普段お住いのお部屋などの専有部分と外壁や廊下、エレベーターなどの居住者全員で利用する共用部分にわかれます。大規模修繕は定期的に行う共用部分の点検やお手入れ、修理のことを指します。

この部分は管理規約によって居住者が勝手にメンテナンスをするわけにはいきません。そのため大規模修繕は、専有部分はそれぞれの居住者が生活している場なので、汚れや傷み具管理組合の承認によって実施することになります。

前号のまとめ 5分でわかる大規模修繕

SUN INDEX

ISSUE
02
01 >>>>>> 06
発行：株式会社 太陽
デザイン：DONGURI

特集 A B C 修繕委員の

Remind
前号のまとめ ~5分でわかる大規模修繕~ p2

Chapter 1
管理組合と修繕委員会の違い p5

Chapter 2
修繕委員の仕事総解説

前期準備期間 p7
後期準備期間 p9
施工中・竣工後 p11

Chapter 3
修繕委員会の立ち上げ/運営マニュアル
立ち上げ段階 p14
運営段階 p15

マンション大規模修繕用語集 p18

本誌発行会社代表よりごあいさつ p19

特別漫画「CAPTAIN SUNLIGHT」 p20

付録/次号予告 p24



Q2 なぜ定期的な大規模修繕が必要なのでしょう?

A マンションは平均して築10年前後でさまざまな部分の劣化が目立ちはじめ、そのまま放置すると安全性や居住性の低下につながります。外壁のタイルが剥落して通行人がけがをさせてしまう、浸水による雨漏りや耐久性の低下、エレベーターなどの設備の故障など、その影響は多岐にわたります。結果として、物件全体の資産価値低下につながる点にも注意が必要です。また、各部

のバリアフリー化や光回線の引き込みなど、居住者の年齢構成や時代の変化に合わせて構造・設備の見直しもしていかなくてはなりません。

こうした問題に対処していくために、定期的な大規模修繕が必要となります。国土交通省が公表している「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では、12年周期での大規模修繕を推奨しています。

安全性、居住性の維持のため

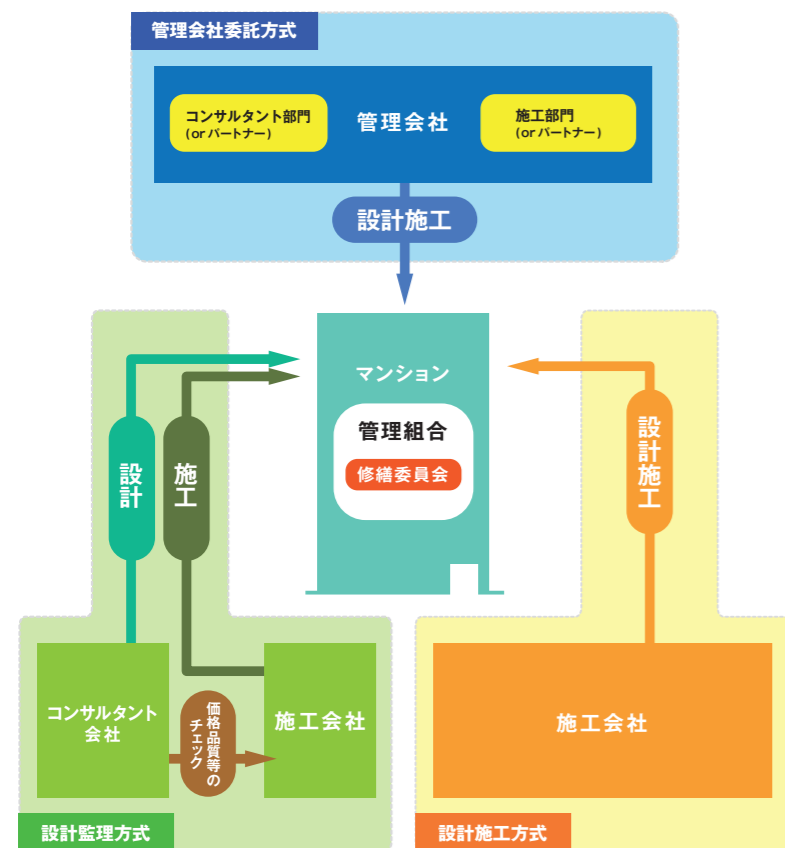
- 外壁タイルの剥落防止
- 各部防水維持による雨漏り防止
- コンクリートへの浸水を防止し、耐震性を維持

その結果として物件の資産価値を守る

居住者の年齢構成や時代の変化に合わせた構造、設備の最適化

- 1 居住者の高齢化に備えたバリアフリー改修
- 2 時代に合わせた設備導入 (光回線、防犯カメラなど)

さまざまな工事の発注方式

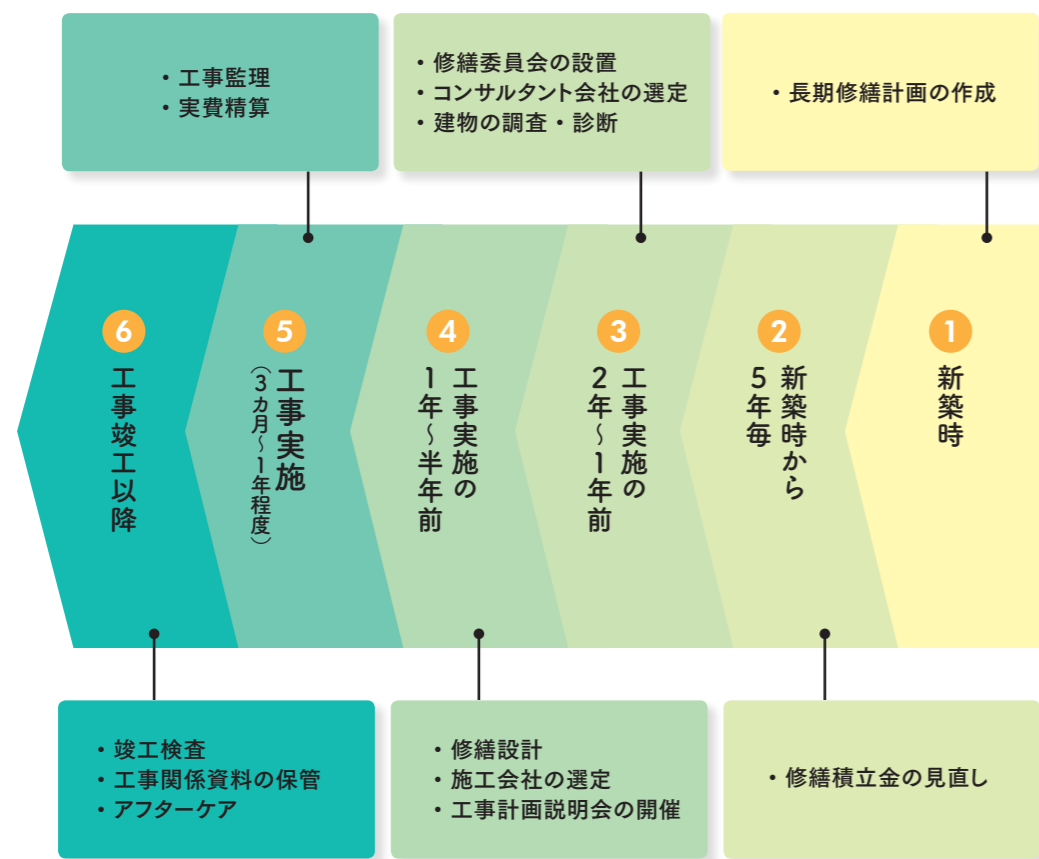


A 大規模修繕は、マンションの居住者から構成される理事会、または修繕委員会が主体となって進めていきます。理事の任期は通常1年であるのに対して、大規模修繕の準備から竣工までは2〜3年を要することから、現在は途中で担当者が交代となってしまうまいよう、準備から竣工までを任期とする修繕委員会を設立して取り組みを進めていくのが主流です。

また、取り組みを進めていく上で必要となる建物・建築に関する専門知識や、調査・設計工事といった実作業については、外部のパートナーを頼る形になります。

外部のパートナーは、管理会社、コンサルタント会社、施工会社の3つに大別でき、それぞれの方式は左表の通りです。

Q4 誰がやるのか？ 内部組織と外部パートナー



A 大規模修繕工事は、準備から竣工まで2〜3年を要する大きな取り組みです。現在主流となっている設計監理方式の一般的なスケジュールの概略を図で紹介します。

Q5 一般的な大規模修繕工事的スケジュールは？

	新築〜15年 (1回目の大規模修繕まで)	築15〜25年 (2回目の大規模修繕まで)	築25〜40年 (3回目の大規模修繕まで)
鉄部の塗装 (外階段、玄関枠、メーターボックスの扉など) 玄関枠はドアを開けていないと塗装できない部分があるので居住者は在宅が必要。	★	★	★
屋上の防水工事 屋上に使用する建材は種類によって寿命が異なる。何が使われているかは竣工図書で確認。	★	★	★
廊下、外階段、バルコニーの防水工事 人が歩く部分なので屋上よりも耐久性が高く、屋上などに比べて高価な建築材料 (長尺塩ビシートなど) を使用している。	★	★	★
給排水管の更新 劣化状況によっては洗浄だけ行い、更新は数年後にするケースもある。	★	★	★
廊下、駐車場などの照明器具の更新 省エネ、長寿命化のため LED 電球にするケースが増えている。	★	★	★
機械式駐車場、駐輪場の更新 利用者が少ない場合は解体し、平置き駐車場やゴミ置き場の拡張などに利用するケースもある。	★	★	★
玄関ドアなど建具やフェンス類の更新 玄関ドア、アルミサッシ、外回りのフェンスなどの更新を行う。	★	★	★
エレベーターの更新 すべて撤去し新設するのは非常にコストがかかるので、制御装置とロープのみ交換といった方法が主流。	★	★	★

マンションに使用されている建築材料や設備の寿命は、上図の通り、各部でそれぞれ異なります。だから修繕計画は30〜40年の長期スパンで検討することが重要。

マンションは、ライフサイクルの中で複数回の大規模修繕を行います。1回目と2回目ではやらなければならないことは基本的にほぼ同じです。ただし、その間に長期修繕計画の見直しや修繕積立金の状況が変化する可能性が高いので、2回目はこれらを考慮した修繕になります。中には「1回目につき修繕したし、その後も日常的にメンテナンスをしていたから2回目は低コストになった」といったケースもあります。そのため2回目を検討する際は、1回目の大規模修繕だけでなくそれ以降の日常のメンテナンス記録を留意して実施内容を把握しておきましょう。

一方で3回目の大規模修繕は多くの場合、建物とアルミサッシなどの設備を同時に修繕、交換します。そのため費用が前回の1.5倍になることも。その結果積立金が足りなくなるといいう問題が多発しています。そうならないためにも1回目、2回目に適切な大規模修繕を行い、工事のロングスパン化を実現することが大事。それが最終的に無駄な出費を抑えることにつながります。

Q3 マンションのライフサイクルと修繕項目&2回目以降の大規模修繕の注意点は？

マンションは、ライフサイクルの中で複数回の大規模修繕を行います。1回目と2回目ではやらなければならないことは基本的にほぼ同じです。ただし、その間に長期修繕計画の見直しや修繕積立金の状況が変化する可能性が高いので、2回目はこれらを考慮した修繕になります。中には「1回目につき修繕したし、その後も日常的にメンテナンスをしていたから2回目は低コストになった」といったケースもあります。そのため2回目を検討する際は、1回目の大規模修繕だけでなくそれ以降の日常のメンテナンス記録を留意して実施内容を把握しておきましょう。

管理組合と修繕委員会の違い

管理組合とはなんでしょう？

マンションの管理は、1つの建物に複数の所有者があり、さらに専有部分と共用部分の2つに分かれているので、一戸建てのように単純ではありません。

管理組合とは、その状況を踏まえて制定された「建物の区分所有等に関する法律」(通称マンション法)を根拠とした、マンションの所有者全員参加による敷地と共用部分の管理のための組織です。

管理組合では、重要事項を決議する「総会」を開催します。ただ、日常的な管理業務については、都度総会を開くのは、組合員

にとって大きな負担となります。そこで日常的な管理は、組合員の中から理事を選び一定の範囲で業務を任せます。その業務を行う機関が理事会です。

理事会は「管理規約」というルールに沿って運営され、通常は、理事長、副理事長、会計の3役を定めることが原則となっています。

修繕委員会とはどんな組織？

管理組合の理事は交代制で1年毎に代わることがほとんどです。一方で大規模修繕は、準備段階から竣工まで2〜3年かかります。長期にわたる大規模修繕を進め

う位置づけで設置されます。

修繕委員会を設置するメリットは？

修繕委員会を設置するもっとも大きなメリットは、計画から竣工まで一般的に2〜3年を要する大規模修繕工事を専任かつメンバーの交代なしで進められることです。理事会で対応する場合、1年で解散してしまうため、取り組みの中断や引き継ぎに手間が生じてしまいます。

委員会を設置すること、委員会が大規模修繕の取り組みに専念することにより、以下のようなメリットが生まれます。

- 専念することにより、マンションの現状をより深く把握できる
- 深い把握から長期的な課題事項を発見できる
- 過去の履歴やノウハウが蓄積しやすい
- マンションの価値を維持していくために必要な取り組みを、一貫性をもって進めていくことができる

数十年に渡ってマンションを維持していく上では、継続的にマンションの状況をチェックし、一貫し

た方針のもとで将来を見据えて活動していく必要があります。

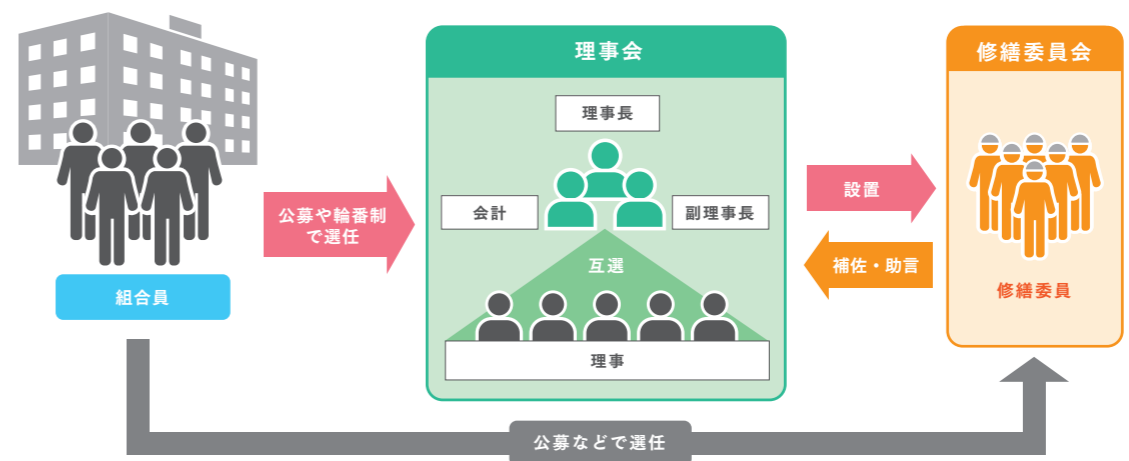
このような観点では、修繕委員会は大規模修繕のときだけではなく平時から設置しておくべきという意見もあり、一部の先進的なマンションでは常設化している例もあります。

修繕委員の理想的な構成と適任者の要件は？

修繕委員の人数に関して、「組合員の〇割」といった決まりはありません。ただし奇数であれば、多数決を取るときに意見がわかれてなかなか決まらない、といったことが起こりません。また、あまり人数が多すぎると意見がまとまりにくくなるので、マンションの規模に関わらず5人か7人が無難といえます。建築などの専門知識がある人が入るといいという話もありますが、こだわらなくてもいい人がいると自由な議論になりやすいです。「あの人は業者と利害関係があるらしい」といった噂が立つ可能性もあります。できれば入った方がいい人は、管理組合の理事です。理事がいれば理事会との意見交換がスムーズになるはずですが、

ていくには、準備段階からの経緯や過程を汲み取り、竣工まで一貫した方針を保つ必要があります。そうでなくても理事は、通常の理事業務だけでも忙しいものです。このような理由から設置するのが大規模修繕を専門で担当する組合員による組織「修繕委員会」です。最近は大規模修繕を経験した管理組合が増えてきて、工事の重要性が広く知れ渡ってきたことなどから、修繕委員会を設置して大規模修繕工事に取り組むのが主流になっています。なお、修繕委員会は理事会から依頼を受けて、大規模修繕に関する調査・検討を行った後、進め方を提案する「諮問(しもん)機関」とい

理事会と修繕委員会の業務分担



【参考】理事会の担当業務範囲



理事会のおもな業務

修繕委員の仕事総解説

委員会立ち上げからアフターサポート点検まで

前期準備期間

修繕委員会のやるべき仕事と難易度は？

修繕委員を引き受けるか否かを考える際に、「仕事があるからできない」という話をよく聞きます。しかし、やり方次第で十分務まるといえます。行うべきことを休みの日に集中させることは、決して不可能ではないからです。

一番重要なのは、自分自身の住まいの安全性と快適性、将来にわたる経済的価値を守る、という意識を持つことです。

修繕委員のやるべき仕事は以下の通りです。

A 修繕委員会の設置

修繕委員会を設置するには、その必要性を1人でも多くの組合員に理解してもらい、賛成を得なければなりません。また、状況に応じて委員会設置に関する管理規約の細則作成や総会の決議などが必要です。詳細は本号のP14、17にて説明します。

B 委員の募集、委員会の結成

委員の募集は、なかなか集まらないことも多く、大規模修繕を進める上で最初のハードルになりがちです。事前に適任と思える人が居ないかを検討し、必要に応じて声をかけておくこと進行がスムーズになります。

C 管理規約、同細則、竣工図書、長期修繕計画、修繕履歴、修繕積立金の状況の確認

図書類や修繕積立金などのデータ収集とその確認をします。図書やデータは、管理会社や管理組合室の書棚、理事長宅など

で保管しています。

竣工図書や長期修繕計画を十分理解するには専門家の意見を聞くことも必要。この時点で管理会社やコンサルタント会社への相談を視野に入れている組合も多いです。

D 実施方式の検討

大規模修繕工事の実施方式は、おもに次の3つがあります。

● 管理会社委託方式

既存の管理会社に建物の調査・診断から修繕設計、施工会社選定、工事監理、施工までを一括で委託する方式。

● 設計監理方式

一級建築士事務所などが建物の調査・診断、修繕設計、施工会社選定補助、工事監理を担い、施工は別会社が行う方式(最近の主流方式)。

● 設計施工方式

建物の調査・診断、修繕設計、工事監理、施工までを施工会社が担当する方式。

各方式については、本誌1号のP10でも紹介していますのであわせてご参照ください。1号がお手元にな

い場合は、弊社Webサイトのお問い合わせフォームよりご請求ください。

E コンサルタント会社の選定

選定から契約締結までの流れは以下ようになります。

● インターネットなどで候補を探す

実績、信頼感などを考慮して、委員会候補を数社に絞る

● 数社と面談し、提案と見積りを依頼

● 提案、見積りをもとに選定

費用だけではなく建物の状況や居住者の特徴をしっかり把握してくれるか、管理組合の理解を得るために動いてくれるか、などを見極めましょう。※この部分の詳細は本誌3号、4号で説明します。

F コンサルタント会社との契約締結

コンサルタント会社の費用は総会決議で予算を確定します。臨時総会は大規模なマンションにな

G 定例会運営

進捗状況の共有や、その時々課題や対処を話し合うために定例会を運営していきます。開催頻度に決まりはありませんが、月1回程度、工事前後や工事中は2週間に1回程度が一般的です。定例会当日、仕事等で誰かがどうしても参加できないというケースが必ず出てくるものです。とはいえ、全員参加必須では取り組みが前進しないこともあるでしょう。そこで「一定数の委員が揃えば議事は進行」を前提に、議事録をしっかりとまとめて参加できなかったメンバーにも確実に共有しましょう。次回以降の定例会参加に向けて準備してもらうことができると、定例会運営

前期準備期間

A 修繕委員会の設置

B 委員の募集、委員会の結成

C 管理規約、同細則、竣工図書、長期修繕計画、修繕履歴、修繕積立金の状況の確認

D 実施方式の検討

- ・ 管理会社委託方式
- ・ 設計監理方式
- ・ 設計施工方式

E コンサルタント会社の選定

F コンサルタント会社との契約締結

G 定例会運営

[参考] 建物調査・診断から修繕計画が策定されるまでの流れ



H 活動状況の広報活動

大規模修繕はマンション全体を巻き込み、多くの居住者の生活に影響を与えます。委員会のメンバーが決まった、コンサルタント会社の選定が決まった、といったように状況が次のステップに進んだときは、その度に広報紙や説明資料を作成して居住者へ状況を伝えましょう。「いつからどんな作業を行うのか」、「どんな影響があるか」など、具体的な活動状況とあわせて、大規模修繕を行う意義を伝え続けることが重要です。この積み重ねが、理解者、協力者を増やし、その後のスムーズな進行につながります。また、修繕委員会は、あくまで理事会の諮問機関という位置づけなので、発行物は理事会の名で発行することを忘れないようにしましょう。

調査・診断の手配／立ち会い・確認／対応

マンションの劣化状況を正確に把握するために、専門家に依頼して建物の調査・診断を行います。コンサルタント会社が入る場合は、契約内容に調査・診断の費用も含まれているのが一般的で、専門家の手配や調査・診断の立ち会い、診断結果の分析までを主導してくれます。

また、建物調査・診断の際は、居住者へのアンケートや、在宅が必要な日程などの広報と調整が必要となります。これらが漏れたり遅れるとクレームのもとになるので注意が必要です。広報は掲示板を活用するのはもちろん、エントランスやエレベーターなど、目につきやすい場所に付けて掲示しましょう。

A 建物調査・診断

調査・診断の居住者周知／在宅日調整／居住者アンケート調整・アンケート実施

劣化診断報告・説明会

建物調査・診断の結果を、説明会形式で居住者に伝えます。説明会用の資料作成、工事や技術的な内容の説明や質疑応答は、コンサルタント会社に対応してくれます。確かな知識と経験をもとに、専門的な内容を正確かつわかりやすく説明するこ

とができるのも、コンサルタント会社を入れるメリットのひとつです。

B 修繕計画策定

修繕計画の検討／策定

建物調査・診断の結果をもとに、劣化や課題に対してどのように対応するのか、そのために必要な工事の内容と範囲、工事手法・建築材料・担保すべき工物品質、それらに必要な費用といった点をコンサルタント会社側で修繕計画案としてとりまとめます。これを修繕委員会・理事会・コンサルタント会社の三者で協議調整して、最終的な修繕計画を策定していく形です。

工事計画説明会

修繕計画の内容を、説明会形式で居住者に伝えます。説明会では、居住者全員の協力を得るために、大規模修繕を行う目的をしっかりと伝えることが重要です。具体的な工事内容の説明は、通常コンサルタント会社に任せるのがベストです。

C 合意形成 (工事予算の総会承認)

総会、または臨時総会で大規模修繕工事の予算承認を得ます。工事計画説明会などのシーンで事前に居住者へどれだけ大規模修繕の意義を伝えられたかで、進行のスムーズさに違いがでます。専門的な内容や、大規模修繕の予備知識がない一般の居住者の目線で見ると理解し難い内容は、コンサルタント会社に説明を依頼し、計画の内容がきちんと伝わるようにしていくことが重要です。

D 施工会社選定

施工会社の選定にあたって、候補となる会社の募集方法はおもに「公募」となります。公募を行う媒体の選定や手続きについては、コンサルタント会社にアドバイスを受けて進めていく形が一般的です。候補となる施工会社が出揃った後は、面談や相見積を通して候補を絞り込んでいきます。

慣れていない人にとっては、なにを基準に選択すればいいの

H 活動状況の広報活動

後期準備期間

A 建物調査・診断

- 調査・診断の居住者周知／在宅日調整／居住者アンケート調整・アンケート実施

- 調査・診断の手配／立ち会い・確認／対応
- 劣化診断報告・説明会

B 修繕計画策定

- 修繕計画の検討／策定
- 工事計画説明会

C 合意形成 (工事予算の総会承認)

かわかりづらい面がありますが、この際もコンサルタント会社側から面談でのチェックポイントや業界内での評判といった参考情報が提供されるのが一般的です。コンサルタント会社との契約内容にもよりますが、「施工会社選定補助」の業務が契約内容に含まれているなら、大いに頼りにするとよいでしょう。

E 工事項目／費用／施工会社の総会承認

施工会社とその最終見積りが確定した後は、やはり総会で承認を得る必要があります。この段階では、居住者に「なぜこの工事を行うのか」「なぜこの金額になるのか」を理解してもらうことが大事です。金額については、相場に対して高すぎるのは論外ですが、反対に安すぎるのも施工品質に不安が残ります。技術的・専門的な立場でコンサルタント会社に適正価格を説明してもらいましょう。総会承認後は、施工会社と工事請負契約を締結します。この際、契約内容の漏れや懸念事項については、コンサルタント会社側でチェックしてくれますが、契約

の当事者として理事会・修繕委員会側でも内容を把握・確認しておきましょう。

A 施工中・竣工後

工事の実施

工事説明会

工事のスケジュールや詳細内容、工事に伴う生活への影響などについて説明会を開催します。説明会の資料は施工会社が用意してくれます。説明会当日の1〜2週間前には資料を配布するなど、なるべく多くの居住者が説明会に参加できるように働きかけていくことが重要です。その上で、参加できなかった居住者にはしっかりと事後説明することが後々のトラブル防止につながります。



説明イメージ

アンケートの配布と回収、集計、各戸の状況や要望などへの対処案の検討とも施工会社が主導してくれますが、要望と対処案は修繕委員側でもしっかりと内容を把握しておきましょう。

アンケート

バルコニーや窓など、専有部内にある共用部の劣化状況や、各戸での雨漏りの有無などについて、施工会社がアンケートを行います。

アンケート設問例

大規模修繕 着工前アンケート

1. 雨漏りや漏水について

■ 室内、バルコニー、廊下等で、雨漏りやその他漏水が見られる箇所がありますか？ (ある・ない)

■ 「ある」の場合、

① 具体的にどのような状況でしょうか？

記入例) 雨の日、リビング室内 南面(バルコニー側)の天井に水が垂れてきている

② それはいつ頃からでしょうか？

年 月 日 頃

2. バランダ、バルコニーの状況について

■ バランダ、バルコニーに設置しているものがあれば、ご教示願います。

○ プランター	有	無	○ 電器アンテナ	有	無
○ 鉢植え・植木鉢	有	無	○ エアコン室外機(体置き)	有	無
○ 後付け物干し金物	有	無	○ エアコン室外機(天井吊)	有	無
○ 物置	有	無	○ 洗濯機	有	無

○ その他

記入例) 個人購入の床材、大小窓 e t c . . .

■ バランダ、バルコニーで破損や劣化が見られる箇所がありましたら、下図に書き添えて記入願います。

【破損、劣化のチェックポイント】

● エアコン室外機(天井吊)	● 雨どり	○ 腐り	○ 腐し
○ 雨どり配管カバー有	○ 雨どり配管カバー有	○ ハンカチ腐れ有	○ ハンカチ腐れ有
○ 雨どり配管に付着したホコリ	○ 雨どり配管に付着したホコリ	○ ガラス割れ有	○ ガラス割れ有
○ ドレン(排水)ホース劣化	○ ドレン(排水)ホース劣化	○ 格子+パネル	○ 格子のみ
○ 格子+パネル	○ 格子のみ	○ 雨どり配管有	○ 雨どり配管有
○ 雨どり配管有	○ 雨どり配管有	○ 格子不具合等有り	○ 格子不具合等有り
○ 雨どり配管有	○ 雨どり配管有		

3. 建物周りの状況について

■ 建物周り下階の排水や排水管の状況はご教示願います。

記入例) ○○号室前の廊下排水管に鉄筋が出ていて腐汁が出ている。 結露 e t c . . .

4. 現在の状況について

■ 現在の状況について、以下の当てはまる項目にチェックをお願いいたします。 ※玄関廊下等必要工事の計画に利用させていただきます

□ 平日(時から 時)は在宅していることが多い

□ 土・日・祝日は、不在であることが多い(時以降に帰宅)

□ (月・火・水・木・金・土・日 曜日)なら在宅していることが多い

□ 上記のいずれにも当てはまらない (おおよその在宅日:)

5. その他のご教示等

■ その他、工事開始に当たって気になることはご教示願います。

記入例) 体が不自由で車椅子を使用している、乳児がいる e t c . . .

アンケートは以上です。ご協力、誠にありがとうございました。

工事監理
(工事立ち会い検査)

施工が始まった後は発注者として工事の状況や仕上がりを確認するために、工事への立ち会いや検査に対応していきます。

施工の状況や作業内容に関する専門知識が必要な部分もありますが、この点はコンサルタント会社や施工会社が支援します。また、居住者からの質問や意見、苦情の受付は施工会社が担当しますが、最終的に判断す

るのは理事や修繕委員です。そのためにも、委員が現場のいまの状況をしっかり理解していることが重要です。その様な目線と意識を持って、委員一人ひとりが主体的に関わっていきましょう。

検査を行うタイミングは、「下地補修完了時」「塗装完了時」といった工程ごとの途中と最後です。品質のチェックポイントなどは、コンサルタント会社からあらかじめ聞いておくとういでしょう。また、少しでも疑問

に思うことがあればこの時点で確認しておきましょう。

定例会・広報活動・工事中の諸調整・クレーム対応

工事期間中の定例会には、コンサルタント会社と施工会社が出席し、工事の進行スケジュール確認、事故・不具合・クレームなどのトラブルの発生・対処状況の共有がおもな議題

D 施工会社選定

E 工事項目／費用／施工会社の総会承認

施工中・竣工後

A 工事の実施

- 工事説明会
- アンケート
- 工事監理 (工事立ち会い、検査)
- 定例会・広報活動・工事中の諸調整・クレーム対応
- 追加工事の発注

Chapter 3

修繕委員会の立ち上げ／運営マニュアル

立ち上げ段階

マンション管理規約
および細則の内容確認

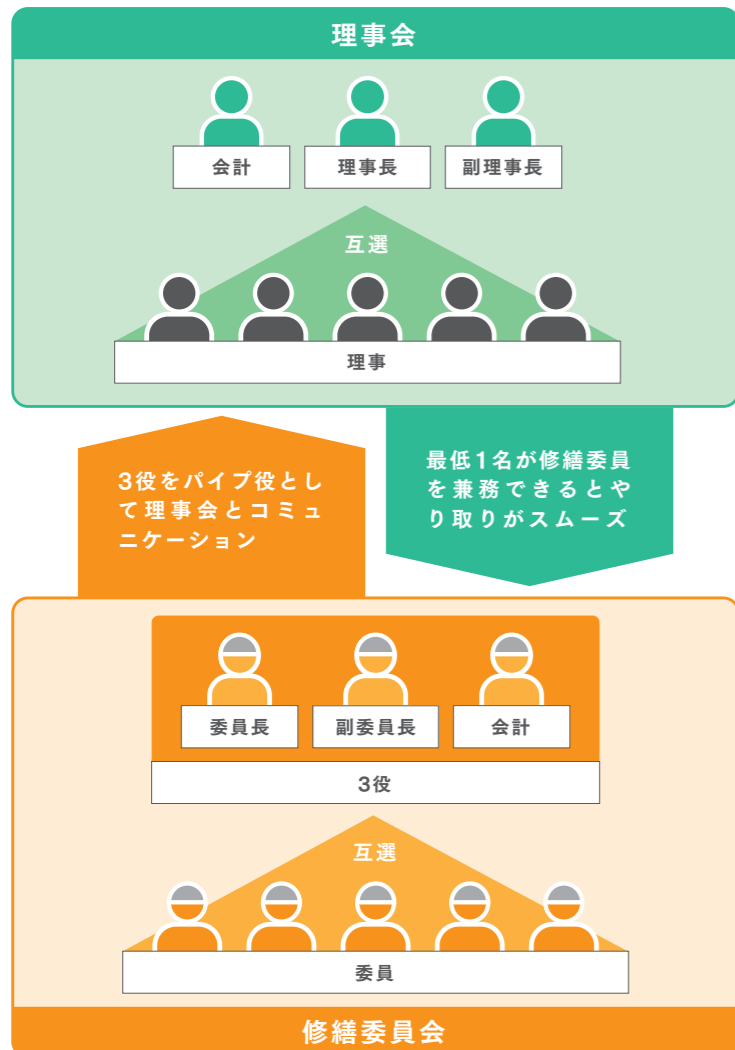
現在のマンション管理規約や細則で、修繕委員会もしくは専門委員会の設置を行ってよい内容となっているかを確認しましょう。多くのマンションで使用されている、国土交通省提供の標準管理規約では「専門委員会を設置することができる」といった記述があり、こうした記述が管理規約に含まれていれば、理事会の裁量で修繕委員会を設置することができます。

上記のような記述が含まれていない場合は管理規約の改正を行わなくてはなりません。これには総会での4分の3以上の賛成を得る必要があります。

修繕委員会内の役職としては、委員長、副委員長、会計の3名を選抜するのが一般的です。この3名が定例会の司会進行や理事会とのパイプ役を担うこととなります。これら3役の選抜方法などの委員会の運営ルールは、修繕委員会細則に定めます。既存の細則がない場合は、総会で過半数の賛成を得て新たに制定しましょう。

なお、本号のWeb付録は、修繕委員会細則の参考例です。ぜひご確認ください。

体制図



追加工事の発注

「工事を開始してみたら新たな瑕疵（かし）を発見」、「工事開始後に出てきた居住者からの要望」といった理由で追加工事は発生しがちです。そのためには発生しがおき、工事を中断させることなく対応できるようにしておきましょう。予備費を使用する際は、原則として理事会の承認が必要です。必要な際に連絡・相談が取れる体制をあらかじめ組んでおきましょう。万一、予備費を超える追加工事が必要となった場合は、超過分の費用について総会または臨時総会で承認を得なくてはなりません。

B 工事後のクレーム対応

一般的に工事が完了したら修繕委員会は解散します。しかし小さな汚れや塗り残しといった工事後のクレームはあり得るものです。その場合、理事会から施工会社へ伝えて対応してもらいます。ただし、委員がもっとも状況を把握している立場なので、実際には工事後の瑕疵への

対応を含め協力をしていることが多くなっています。次回の大規模修繕をスムーズに行うためにも、解散せずに継続するのが理想的といえます。

C アフターサービス点検

施工会社との契約には、性能保証箇所の状態確認や法定点検も含まれていて、竣工後1年、3年、5年、10年といったタイミングで行います。特に1年目は、全戸にアンケート調査を行って、工事に瑕疵はなかったかを確認していく形になっており、これに伴って施工会社への対応や交渉、点検や修正工事の手配・立ち会い・確認などの作業が発生します。

この時点で修繕委員会が解散している場合は、理事会で対応することになります。

B 工事後のクレーム対応

C アフターサービス点検

ロードマップ



広報案内例

修繕委員会の設置手続き

修繕委員会は理事会の裁量で設置されます。委員会は、組織構造としてはあくまで理事会の諮問機関。コンサルタント会社の選定といった各種の実務や判断は委員会が担いますが、最終的な決定は理事会の責任で行う形になっています。理事会とそれぞれの役割で大規模修繕を円滑に進めていくために、つねにコミュニケーションをとっておきましょう。

委員の選任方法は？

委員会の設置が決定したら委員の募集をします。募集人数は多数決で意見が割れない奇数が一般的です。また、10人近くになると意見がまとまりにくくなるので、マンション規模にもよりますが、基本的には5人または7人がおすすめです。

しかし、実際にはなかなか集まらないケースが多いものです。そこで危機感を持つ人が中心となって、「この人なら協力してくれそう」という人に声をかけておくのも一つの方法です。理事会とのパ

活動内容の広報

選択肢の提示、そのメリットやデメリットの説明に徹するとよいでしょう。

広報活動は大規模修繕の重要性を組合員に理解してもらうためのもっとも有効な手段の一つです。

アンケートの実施といった居住者自身へ協力を依頼するときや、コンサルタント会社の決定など段階が一步進んだときは、必ず大規模修繕の意義を含めて広報するようにしましょう。

時期ごとの主要議題イメージ

定例会の頻度	大規模修繕の進行状況	定例会での主要議題
1ヶ月毎	修繕委員会の結成	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理規約や細則の確認、必要があれば新規作成 ● 3役の選出 ● 大規模修繕の意義や必要性の意識合わせ ● 今後の活動の方針、スケジュールの検討
	前期準備期間 竣工図書・長期修繕計画・修繕積立金などの確認	<ul style="list-style-type: none"> ● 竣工図書の確認 ● 長期修繕計画と修繕積立金の予実確認 ● 過去の修繕箇所などの確認 ● 課題や懸念点の整理
	大規模修繕の実施方式検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模修繕の実施方式に関する情報共有 ● 実施方式の検討
	コンサルタント会社の選定	<ul style="list-style-type: none"> ● 候補となる会社の情報共有、問い合わせ ● 提案や見積り内容の確認、各社との面談後の印象共有 ● 契約先の最終選定
2週間毎	建物調査・診断	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物調査・診断の段取り確認 ● 建物調査・診断の結果報告（コンサルタント会社より） ● 劣化診断報告・説明会の段取り確認、作業分担、出欠状況の共有
	修繕計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ● 修繕基本計画案の説明（コンサルタント会社より） ● 工事の内容、範囲、費用配分などの協議
	工事計画説明会	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事計画説明会の段取り確認、作業分担 ● 出欠状況の共有 ● 当日資料の読み合わせ
	合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 総会資料の読み合わせ、段取り確認
	施工会社選定	<ul style="list-style-type: none"> ● 候補となる会社の公募、見積り参加を依頼する会社の選定 ● 提案や見積り内容の確認、各社との面談後の印象共有 ● 契約先の最終選定
	工事項目/費用/施工会社の総会承認	<ul style="list-style-type: none"> ● 総会での説明の段取り確認、作業分担 ● 出欠状況の共有 ● 当日資料の読み合わせ
2週間毎	工事説明会	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事説明会の段取り確認、作業分担、出席状況の確認、不参加だった居住者へのフォロー
	アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ● 立ち会いや検査の段取り確認 ● 広報内容の確認
	工事監理（着工～竣工まで）	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事の進捗状況共有 ● 課題やトラブルの共有、対処の協議（追加工事も含む） ● 立ち会いや検査の段取り確認、作業分担

イブ役が必要になるので現在の理事の中から1〜2人、そして過去に理事として活躍した人、マンション内で面倒見がいいと評判の人に声をかけてみましょう。

初定例会ガイド

最初の定例会では、委員長、副委員長、会計の3役を互選で選出します。委員会内の役割分担が決まった後は、なぜ大規模修繕が必要なのかを委員全員の間で共有しておきましょう。この段階でしっかりと意識を共有しておくことが、竣工までの2〜3年間に渡って委員会のモチベーションを維持していく礎になります。大規模修繕の必要性には次のようなものがあります。詳しくは本誌1号にまとまっていますので、ぜひ活用ください。

● 適切な大規模修繕を行うことによってマンションの長寿命化が図れ、価値も維持できる。

● できるだけ早いうちにしっかりと修繕しないと、劣化のスピードが増し、20年後、30年後に多額の出費もあり得る。

修繕積立金が不足して一時徴収金が100万円を超えるケースもある。

● 修繕が実施されていないマンションは、資産価値が低くなる。売るとき、貸すときに避けられ、金額が下がってしまうケースもある。

定例会では、マンションの傷み具合を確認することも重要です。委員全員でマンションを視しながら回り、建物の状況を共有します。屋上など、普段立ち入らない場所を見てみると、思いのほか劣化が進んでいるもの。自分たちの住むマンションが今どんな状態にあるのかを知ることが重要です。過去のメンテナンス記録が残っているようなら、その状況も現場と照らし合わせて確認しておきましょう。

運営段階

定例会の頻度、形式、一般的な議題

定例会を開催する頻度は、各マンションの状況によってさま

ざですが、一般的には月1回程度、工事前後や工事中は2週間に1回程度、といったパターンが多いようです。

理事会との情報共有は欠かせないため、理事から1名以上出席してもらうことをルールにするといでしょう。

そのほか進捗状況によってコンサルタント会社や施工会社の出席を求めます。議題はその時々での進捗状況の確認、広報のやり方の確認、クレーム状況とその対応の検討などがメインとなります。

理事会との業務/責任分担、および付き合い方

修繕委員会はあくまでも理事会の諮問機関という位置づけです。会社組織とは違って、立場上の上下関係はないのですが、だからこそ「大規模修繕を一緒に進めていく仲間」としての関係づくりと、それぞれの役割の線引きが大事になります。

定例会に出席してもらうほか、施工会社選定などの重要な決定を行う際は、「最終的な決定は理事会の責任で行う」ということを念頭に、委員会はプランや

運営における
ありがちなトラブルと
その予防策/対処策

● 仕事の都合で活動
できない委員が発生

「あの人最近定例会の出席率が悪いな」となってくると、全体のやる気に影響が生じます。そうなる前に必ず委員長へ相談するように決まりを作っておきましょう。

家庭や仕事、健康上の都合などでどうしても活動を続けることができないメンバーが発生した場合は、必要に応じて委員を再募集して欠員を補充します。再募集を行う際は委員会を結成したときと同様、適任者がいないかを検討し、事前に声をかけておく方法もあります。

● 理事会との意見の
対立が多発

大規模修繕に関するすべての決定権はあくまで理事会にあります。例えば、委員会が工事の実施内容を決定するといった本来の役割を飛び越えた活動をしてしまうと両組織の対立の原因

になり得ます。委員全員が理事会の諮問機関であることを徹底して理解することが必要です。

● 委員の間でモチベーション
(やる気)の差が出てきた

仕事や家庭を持つ身で委員の仕事との両立は大変ですが、自分たちの取り組みが次第に形を成し、マンション全体にとってのよりよいことが実現されていく過程を間近で実感できるのは委員を務める醍醐味といえます。その活動が、12年周期の修繕を15年、16年周期というように工事のロングスパン化や経費の節約につながります

また、活動を見ている居住者から「いつもありがとう」と声をかけられることもあるでしょう。委員を務める人のなかには、その言葉でがんばれるという人もいます。

マンションの快適な将来のため、委員活動は非常に重要です。委員の全員がそのことを忘れないように委員長は普段から十分気を配り、モチベーションの維持に努めましょう。

大規模修繕の進行状況		広報例
前期準備期間	委員会の結成	修繕委員会の結成と3役選出のお知らせ
後期準備期間	建物調査・診断	・コンサルタント会社選定のお知らせ ・建物調査・診断の実施連絡（趣旨、内容、日程） ・在宅が必要な調査のお知らせ（日程調整含む） ・劣化診断報告・説明会のお知らせ ・劣化診断報告・説明会議事録
	修繕計画の策定	
	工事計画説明会	・修繕計画案の概要説明（大規模修繕の意義・重要性も含む） ・工事計画説明会のお知らせ ・工事計画説明会の当日資料配布（説明会后、欠席者向け）
	工事項目/費用/施工会社の総会承認	・総会決議事項（工事項目/費用/施工会社）の概要事前説明 ・総会の当日資料配布 ・決議結果のお知らせ
以下より施工会社が広報		
施工中・竣工後	工事説明会	・工事の概要説明 ・工事説明会のお知らせ ・工事説明会の当日資料配布（説明会后、欠席者向け）
	アンケート	・アンケート集計結果の公開
	工事監理（着工～竣工まで）	・工事予定、工事に伴う設備（エレベーター等）停止の連絡 ・在宅が必要な工事のお知らせ（日程調整含む） ・事故やトラブル等に関するお知らせ

マンション大規模修繕用語集

《建物の区分所有等に関する法律》

1963年に施行された法律。通称「区分所有法」。1棟の建物を複数の人で所有した場合の各部分の権利関係や、建物と敷地を共同して管理する組合の設立・運営方法などを定めている。

《総会》

マンション管理組合の最高の意思決定機関。規約の設定・改廃、理事長の選任・解任などの重要事項を決議する。年に1回は必ず開催される（定期総会）。また、理事長は必要があればいつでも開催することができる（臨時総会）。

《理事会》

管理組合の実務を行う機関。一般的には理事長、副理事長、会計の3役のほか、複数の理事が在籍している。理事長は管理組合を代表し、管理規約や総会・理事会などの決議により理事長の職務として定められたことを行う。副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があったときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。会計は管理費などの収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

《諮問機関》

一般的には行政庁の諮問（依頼）に応じて専門的見

《管理規約》

マンションの維持・管理についての基本的なルールを定めたもの。区分所有法を基に作成される。一般的には分譲会社や管理会社が当初の規約を用意している。管理規約には、より詳細なルールを定めた細則があるのが一般的。細則においては、ペットの飼いやゴミ置き場の使い方などマンションで暮らす上での具体的なルールを定めている。細

《施工会社》

コンサルタント会社が作成した修繕計画を基に、大規模修繕工事を行う会社。工事中は、この会社の現場代理人が窓口となり、進捗の管理やクレーム対応などを行う。

《管理会社》

管理組合から委託を受けてマンションの管理業務を行う会社。日常の清掃、エレベーターや浄化槽などの設備管理といった業務を担う。

《工事請負契約》

工事の完成とその報酬の支払いに関し、理事会と施工会社との間で締結される契約。一般的には工事内容、請負金額、工期、

則を変更する場合は、総会にて所有者の議決権の過半数の賛成が必要。

《修繕計画》

建物調査・診断の結果から工事の材料・数量、工法などを計画すること。同時に概算費用も算出する。設計監理方式の場合は、コンサルタント会社が作成。

《下地補修》

建物本体のひび割れ、鉄筋の欠損・外壁材の浮きなどを補修すること。そのまま放置すると、ひび割れから雨水が浸入し、内部の鉄筋が錆びることによって、非常に重要な工事。

《騒音の発生を伴う工事》

ほとんどの建築工事には騒音が伴う。大規模修繕の場合は、外壁に穴を開けるために使用するドリルなどで騒音が発生する。

《定期点検（アフターサービス点検）》

請負金額の支払条件、設計変更または工事中止の場合の損害負担に関する定めなどを記載した契約書と、その内容を補足する約款などによって取り交わされる。

《工事監理》

工事の進行状況や施工品質をチェックすること。設計監理方式で大規模修繕を行う場合はコンサルタント会社が工事監理を担当する。

《委員会、副委員長、会計（修繕委員会の3役）》

修繕委員会内の役職として一般的には委員長、副委員長、会計の3名を選抜する。委員長は修繕委員会を代表し、その業務を統括する。副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があったときはこれを代行する。会計は委員会運営のための事務費や定例会時の飲食費などの会計業務を行う。

本誌発行会社代表よりごあいさつ

「よくわかるマンション大規模修繕 SUN」は、今回で2号目になります。

1号からご覧いただいている方も、この2号からご覧いただいた方も「修繕委員って、大変なんだなあ」と感じたのではないのでしょうか。

そういう私も、この冊子の編集に携わることで「私たちの仕事は、こんなにもお客さまにご協力いただきながら進めているものなんだ」と痛感しています。

とはいっても、仕事をひととおり終えお引き渡しをするとき、ほとんどの委員のみなさんは、本当に晴れ晴れとした笑顔を浮かべています。

また委員長さんは、こうもいっていました。

「うちのマンションは、ずっとここに住み続けようと考えている人がほとんどです。今回の修繕で、自分たちの資産は自分たちで守ろうという意識が生まれました。組合員の結束が強まるきっかけをつくったのが私たちだと思うと感無量です。修繕委員になって本当によかったと思います」

この冊子、そして工事を通じて、このようなお客さまがひとりでもふたりでも増えることを願ってやみません。

代表取締役 阿部悠久子



Profile 株式会社 太陽

● 所在地

◎本社
〒336-0026
埼玉県さいたま市南区辻 2-3-5
TEL：048-863-8948 / FAX：048-864-4686
◎東京営業所
〒173-0004
東京都板橋区板橋 1-45-1 落合ビル 3F
TEL：03-5375-3775 / FAX：03-5375-3776

● 事業内容

建築物の改修設計及び施工業務
建築物の改修・維持・保全等のコンサルティング業務
建築物の調査・診断業務
中長期修繕計画作成業務
給排水設備改修工事業務
防犯対策工事業務
耐震診断・施工業務
バリアフリー改修工事業務

● 資本金

100,000 千円

● 代表

代表取締役 阿部 悠久子

● ISO 認証取得

品質マネジメントシステム (ISO9001)
環境マネジメントシステム (ISO14001)
マンション、ビル等の建築物のリニューアルの設計及び施工

● 専属技術員

一級・二級建築士
1級・2級建築施工管理技士
1級塗装技能士
電気工事士

● 加入団体

社団法人 住宅産業研修財団 Q・B・C 会員
社団法人 日本ビルテック協会連合会 埼玉ビルテック協会
NPO 法人 リニューアル技術開発協会

● 年間平均工事高

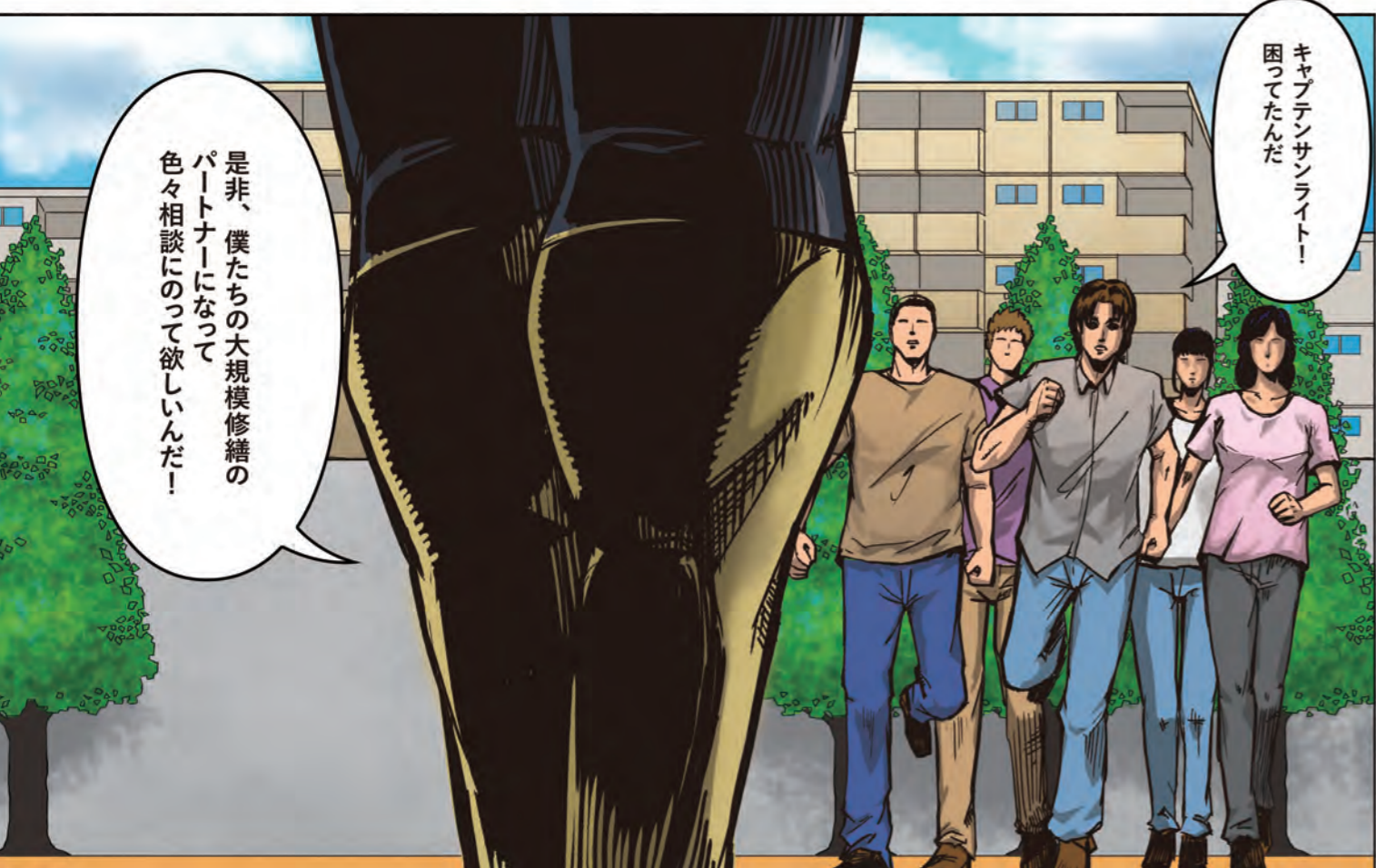
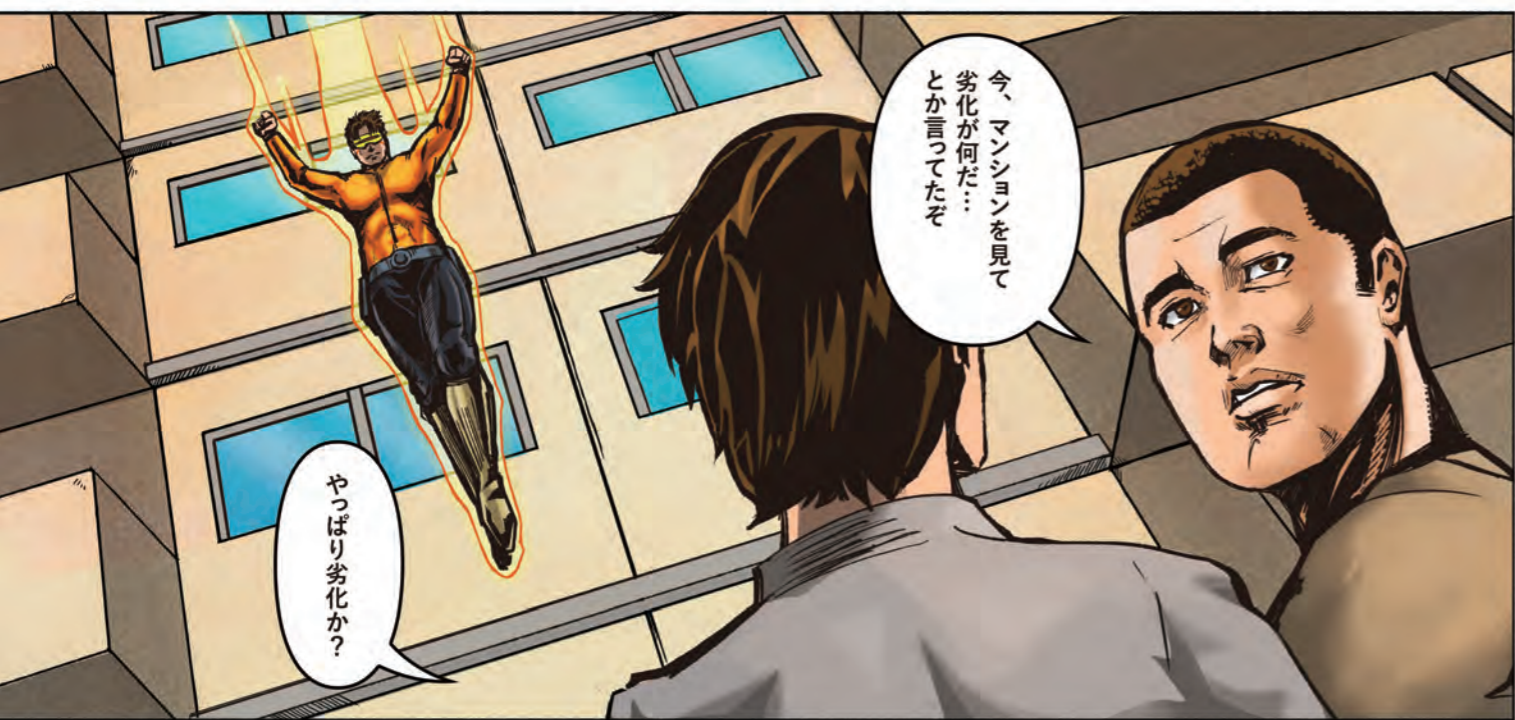
3,100,000 千円

● 事業登録

・建設業の許可
特定建設業 許可番号 国土交通大臣許可 (特-23) 第 15647 号
・建築士事務所許可
一級建築士事務所登録 埼玉県知事登録 (1) 第 10686 号

※ 2015 年 12 月時点





● Web ダウンロード付録

- 01. 劣化箇所確認シート
- 02. 修繕委員会細則サンプル

修繕委員会の立ち上げや、立ち上げ直後の作業に役立つ資料を下記URLからダウンロードできます。

● 付録URL

www.renewal-taiyo.co.jp/sun/appendix_02.html



第3号の配信時期は1ヶ月後を予定しております。

次号予告



▶ INDEX

特集： パートナー選びの基礎知識

- Remind 前号のまとめ～5分でわかる大規模修繕～
- Chapter1 大規模修繕の外部パートナー
- Chapter2 パートナー選びのポイント&導入の流れ
- other マンション大規模修繕用語集
株式会社 太陽の大規模修繕
特別漫画「CAPTAIN SUNLIGHT」
付録/次号予告

※表紙のデザインは予告なく変わることがございます。あらかじめご了承くださいませ。

