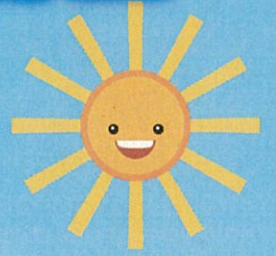


分譲マンション維持管理 アドバイスブック



— 明るいまんションライフのために —



彩の国
埼玉県



2018年1月1日現在、埼玉県内の分譲マンションの総戸数は約43万7千戸となっており、そのうち約14万3千戸が建築から30年以上経っています。

2013年の国土交通省のマンション総合調査では、マンションに「永住するつもりである」が52.4%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」17.6%を大きく上回っており、マンションを終の棲家と考えることが一般的になってきました（1980年の調査では「永住するつもり」が21.1%、「住み替えるつもり」が57.0%）。

マンションは、適切に維持管理することによって、より長く住み続けることができます。

一方、適切に維持管理されないマンションは、「修繕工事がなされない→建物の老朽化が進む→空き室が増える→スラム化する」などといった、負のスパイラルに陥る危険性があります。

しかしながら、マンションは、複数の人が一つの建物を共同で所有して生活するため、自分一人の意志ではマンションの管理を行うことはできません。

マンションを長持ちさせるためには、管理組合や区分所有者でマンションの将来について話し合い、管理に取り組むことが重要です。

このアドバイスブックは、マンションの適切な維持管理のため、知っておくべきポイントを分かりやすくまとめたものです。

現在の管理を見直すため、そしてマンションの将来を考えるために、ぜひこのアドバイスブックをご活用ください。



目次

はじめに 4

第1章 マンションの管理 5

1-1 日常の管理 5

1-2 マンション管理会社 6

1-3 外部専門家の活用 7

第2章 大規模修繕工事 8

2-1 長期修繕計画 8

2-2 大規模修繕工事とは 15

2-3 大規模修繕工事の実施方法 16

2-4 大規模修繕工事の流れ 17

2-5 耐震改修 23

第3章 建替え・敷地売却 24

第4章 高齢化への対応 25

4-1 住戸(専有部分)のリフォーム 25

4-2 管理組合の高齢化対策 28

相談窓口・支援制度 29

はじめに

●高経年化したマンションとは…

建築後、多くの年数が経過したマンション

●老朽化したマンションとは…

古く、使いづらい、建物や設備の修繕・改良がされていないマンション

目指すべきマンションとは、高経年化しても老朽化していないマンションです。

適切な維持管理をすることによって、マンションに長く住み続けることができます。



適切な維持管理とは

- ① 日常の維持管理（P5～）
- ② 大規模修繕工事による維持管理（P8～）を指します。

これらの維持管理には、区分所有者間の合意形成が必要です。

1-1 日常の管理

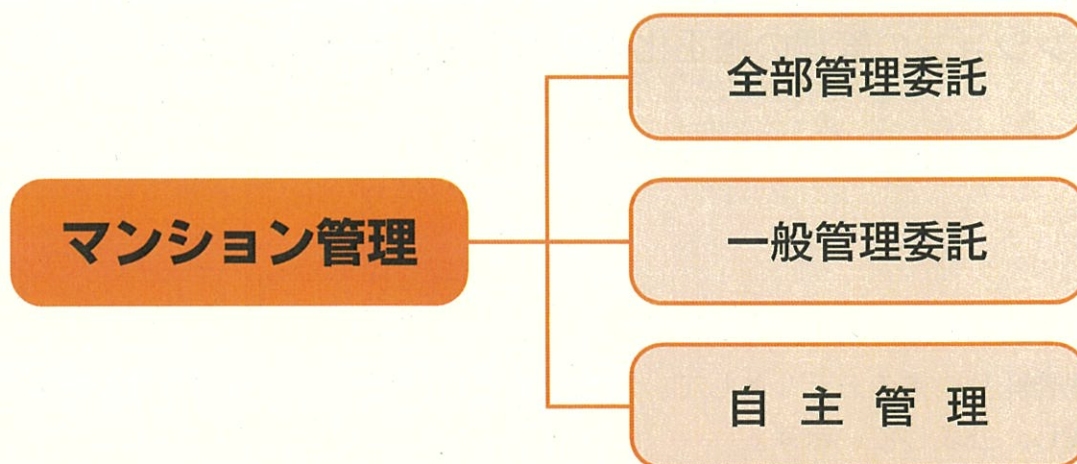
マンションの管理は管理組合が主役です。ただし、日常の管理業務については、マンション管理会社に管理を委託をしているケースが多いようです。

委託内容としては、

- ① 会計・出納・修繕における企画・調整
- ② 理事会・総会支援、各種検査報告、図書の保管
- ③ 管理員業務（受付、立会い、報告、連絡など）
- ④ エレベーターや給水設備など、設備の点検・保守
- ⑤ 清掃業務

などがあります。

また、管理会社に一部の管理業務のみ委託することもできます。管理組合ごとに適切な管理方法を選択しましょう。



国土交通省が2013年に実施したマンション総合調査によると、管理の実施状況は

- 全部管理委託：72.9%
- 一部管理委託：14.9%
- 自主管理：6.3%

となっており、管理業務の全てを委託する管理組合が多いことが分かります。

1-2 マンション管理会社

管理会社は、管理組合の委託を受けて、マンション管理に必要な業務を行う会社です。

管理会社は、管理組合との委託契約に基づいて業務を行っているにすぎず、マンションの管理は管理組合の責任において行わなければなりません。

管理会社の仕事ぶりに不満があれば、改善を要求するか、契約する会社の変更を考えましょう。

●管理委託契約の注意事項

管理委託契約は自動更新ではありません。

同一の条件で契約する際には、管理会社は、「重要事項説明書」を各区分所有者に配付の上、理事長に対して説明を行わなければなりません。また、契約締結後、「管理委託契約書」を配付しなければいけません（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条・73条）。

管理委託契約書のモデルとして、国土交通省が「マンション標準管理委託契約書」を作成し、公表しています。

参考にしましょう。

URL：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html

マンション標準管理委託契約書

検索 

国土交通省が2013年に行った調査によると、毎月の戸あたり管理費※の平均額は15,257円です。

規模や設備によって金額は異なりますが、自身のマンションと比較してください。

※ 駐車場使用料等からの充当額を含む。

1-3 外部専門家の活用

理事のなり手は存在していても理事長のなり手がいない、修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要であるなど、マンションの高経年化の進行による管理の困難さ等への対応策の一つに、外部専門家が役員として管理組合運営に直接携わることが考えられます。

ただし、次のようなメリット・デメリットがあります。



メリット

専門的見地による管理組合運営の適正化、意思決定の迅速化、専門家が有するネットワークによる情報収集力向上、課題把握の適確化、管理組合の負担軽減等



デメリット

外部専門家への報酬の支払いに伴う管理組合の支出増大等

外部専門家の活用を検討している管理組合は、マンション管理士等の専門家団体、管理組合団体、NPO等へ相談してみると良いでしょう。

自治体が主催する相談会等で知り合ったマンション管理士に、個別に相談していく中で信頼関係が形成され、役員としての活用に至ることもあります。

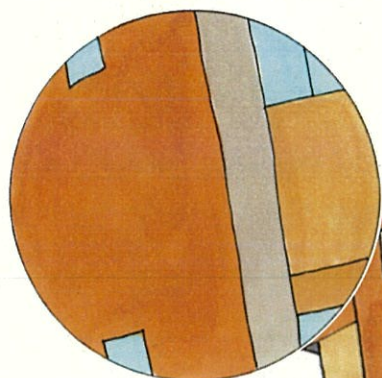
また、実際に外部専門家役員を導入するためには、管理規約の改正等が必要になります。詳しくは、国土交通省の「外部専門家の活用ガイドライン」を参考にしてください。

2-1 長期修繕計画

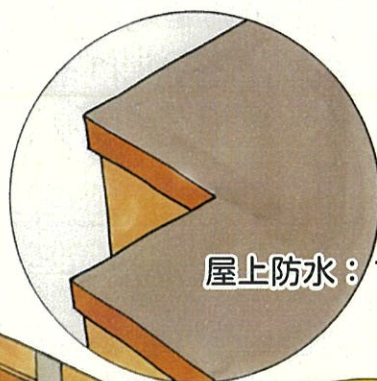
マンションを長持ちさせるには、適切な時期に修繕を行うことが重要です。

マンションの各部位の修繕・交換周期

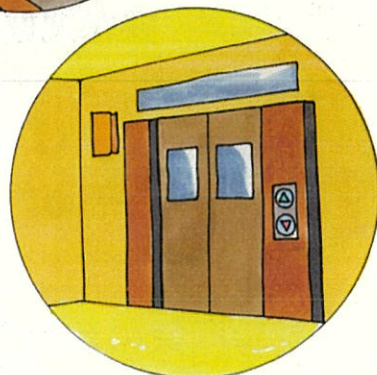
※年数はおおよその目安です。



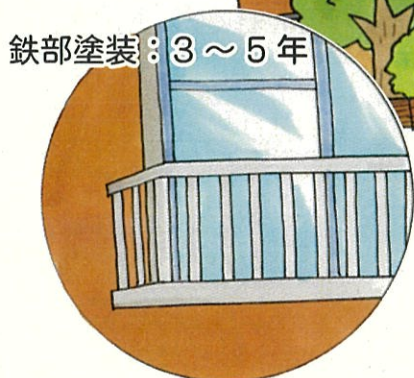
外壁：10～15年



屋上防水：10～15年

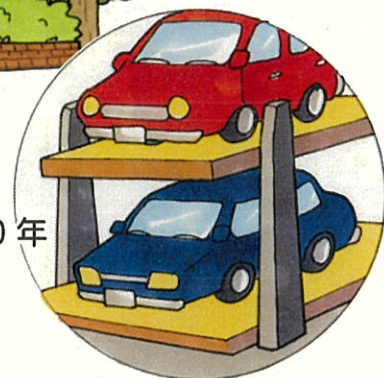


エレベーター
補修：12～17年
交換：25～30年



鉄部塗装：3～5年

機械式駐車場
補修：5年
交換：15～20年



他 給排水設備：15～20年
ガス管：20～30年

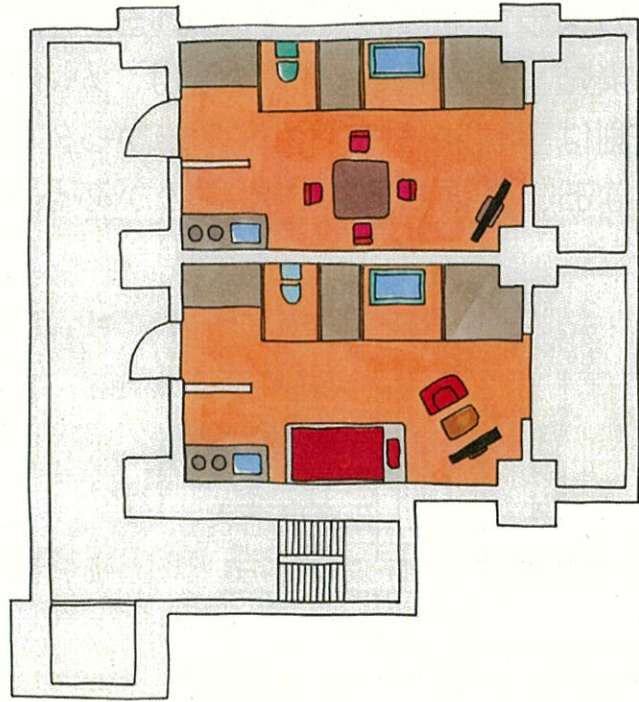
参考：国土交通省「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

● 専有部分と共用部分

専有部分

各住戸の壁紙から
内側の部分。

専有部分は個人の所有物です。

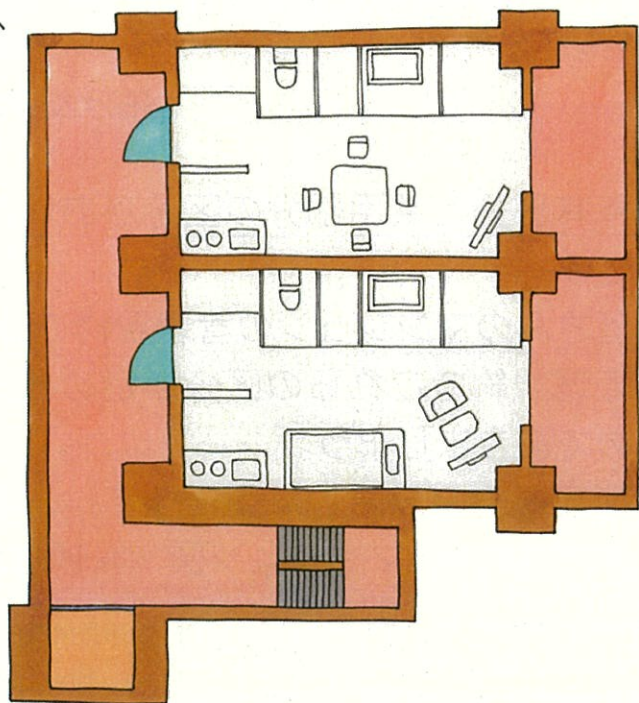
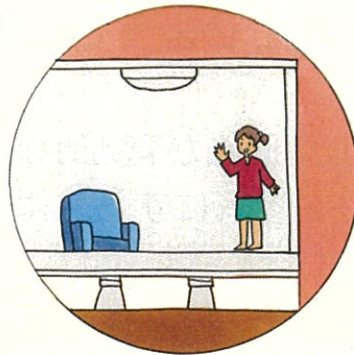


玄関扉は、錠の部分と扉の内側の塗装のみ専有部分です。

共有部分

エレベーター、廊下、
ベランダ、隣の住戸
との境の壁や床下・天井上の建物の
構造部分、敷地など、各住戸部
分以外のすべての部分。

マンション所有者全員による共同
所有物です。



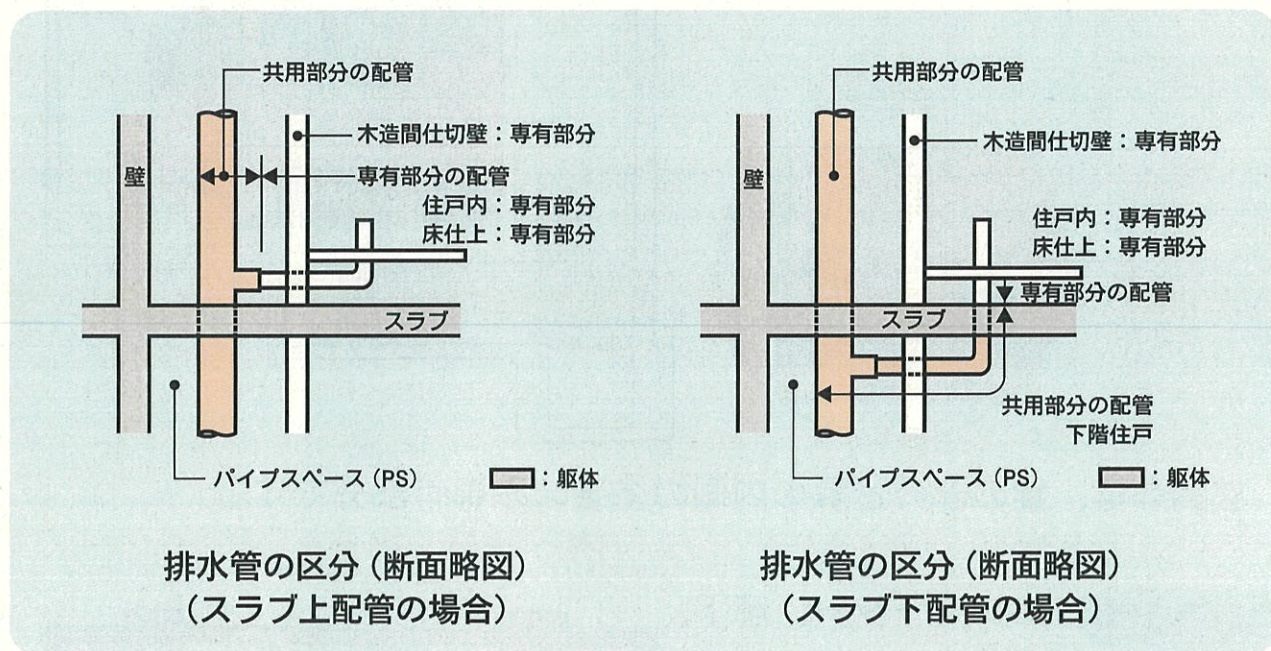
玄関扉・窓ガラス・サッシなども共用部分です。

●配管の区分

専有部分の床下の給水管及び排水管は専有部分とされています。(天井のスラブ上に設置されている排水管は、共用部分とされています。)

また、給水管及びガス管は、パイプスペースの中のメーターから住戸側は専有部分で、メーターから外側は共用部分とされています。

なお、管理規約に別の定めがある場合にはそれに従います。



【国土交通省「マンション管理標準指針」より抜粋】

専有部分と共用部分の区分があいまいであると、トラブルの元になります。

皆さんのマンションの管理規約では定められているでしょうか。

管理規約でこれらの区分が定められていないようであれば、明確に定めておきましょう。

管理規約の見直しに当たっては、国土交通省が管理規約のモデルとして作成した「マンション標準管理規約」を参考にするとよいでしょう。

マンション標準管理規約

検索

※

※「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の3つの型があります。

ご自身のマンションに応じてご利用ください。

●こんな症状はありませんか？

修繕の目安時期にとらわれず、日頃から建物の傷み始めた部分がないか、目を配ることが大切です。

例えば、以下の箇所を確認しましょう。

・床防水

水たまりや床のひび割れは漏水の原因になります。

定期的に点検を行い必要に応じた修繕を行いましょう。

・外壁塗装

外壁のひび割れに注意しましょう。

ひび割れが大きくなると、雨水が浸透しやすくなり、外壁の浮きや落下の原因となります。

白い物体が表面に浮き出てくる^{はっか}白華現象や、鉄筋のサビが流れ出ている箇所にも注意しましょう。

また、鉄筋が露出している場合は非常に危険な状態ですので、すぐに修繕が必要です。

・外壁の剥落

マンションのコンクリート片の剥落は、通行人も危険に巻き込む可能性があるため、早急な修繕が必要です。

・鉄部塗装

階段やベランダの手すりやドア、非常階段など建物の外部に使用されるケースが多くあるため、腐食が進行しやすい部分です。

鉄部のサビや腐食がすすむと、階段が抜け落ちたり手すりが外れたりという危険性が生じますので、早めの点検・修繕が重要です。

その他、屋上防水の劣化や、軒裏天井のはがれや膨れにも注意しましょう。

●みなさんのマンションには長期修繕計画はありますか？

修繕費用をその都度集めるのでは、区分所有者や住民の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生してしまうおそれがあります。

したがって、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用を示した長期修繕計画を作成し、計画に基づき修繕費用を集め、修繕を実施する必要があります。

実際には、外壁塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事は、1回目を築11年～15年、2回目を築26～30年に行っているマンションが多いようです※1。長期修繕計画はこの大規模修繕工事が2回含まれる期間で設定しましょう。

※1 出典：「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」

(2018年公表、国土交通省)

なお、一つの目安であり、マンションごとに異なります。

●長期修繕計画を定期的に見直していますか？

長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるため、5年程度ごと※2に調査・診断を行い、その結果に基づき計画を見直すといでしょう。

また、これと連動して修繕積立金の額も見直す必要があります。

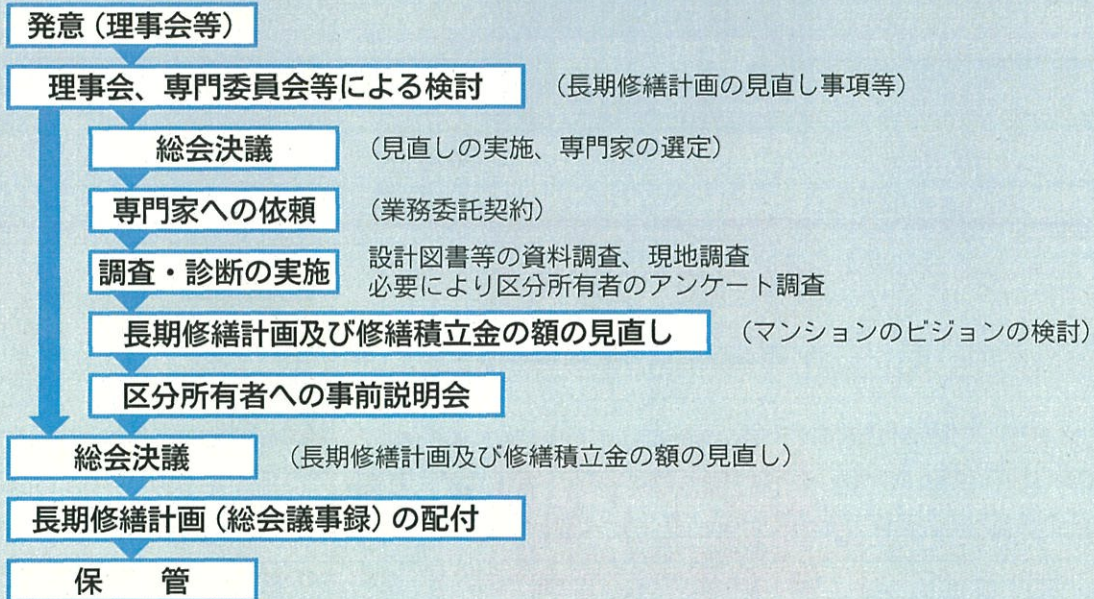
※2 出典：「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

(2008年6月策定、国土交通省)

(公財) マンション管理センターが運営している「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」(有料)を利用して概略の長期修繕計画を作成し、参考にすることもよいでしょう。

比較することで、自分のマンションの長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切か、また、どのような見直しが必要かチェックできます。

長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順



【国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」より抜粋】

●専門委員会

大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しの際などは、検討から実施まで長い期間を要します。短期間でメンバーが交代する理事会では継続的な取組が難しいため、対策として専門委員会を設置することが考えられます。

ただし、専門委員会の役割はあくまで理事会のサポートです。

- ・委員には区分所有者のほか、マンション管理士等の専門家や管理組合団体、コンサルタントを構成員とするのもよいでしょう。
- ・また、理事会との連携を密にするため、理事を構成員とするのもよいでしょう。
- ・幅広い年齢層など、様々な立場の区分所有者をメンバーに含めることが望まれます。

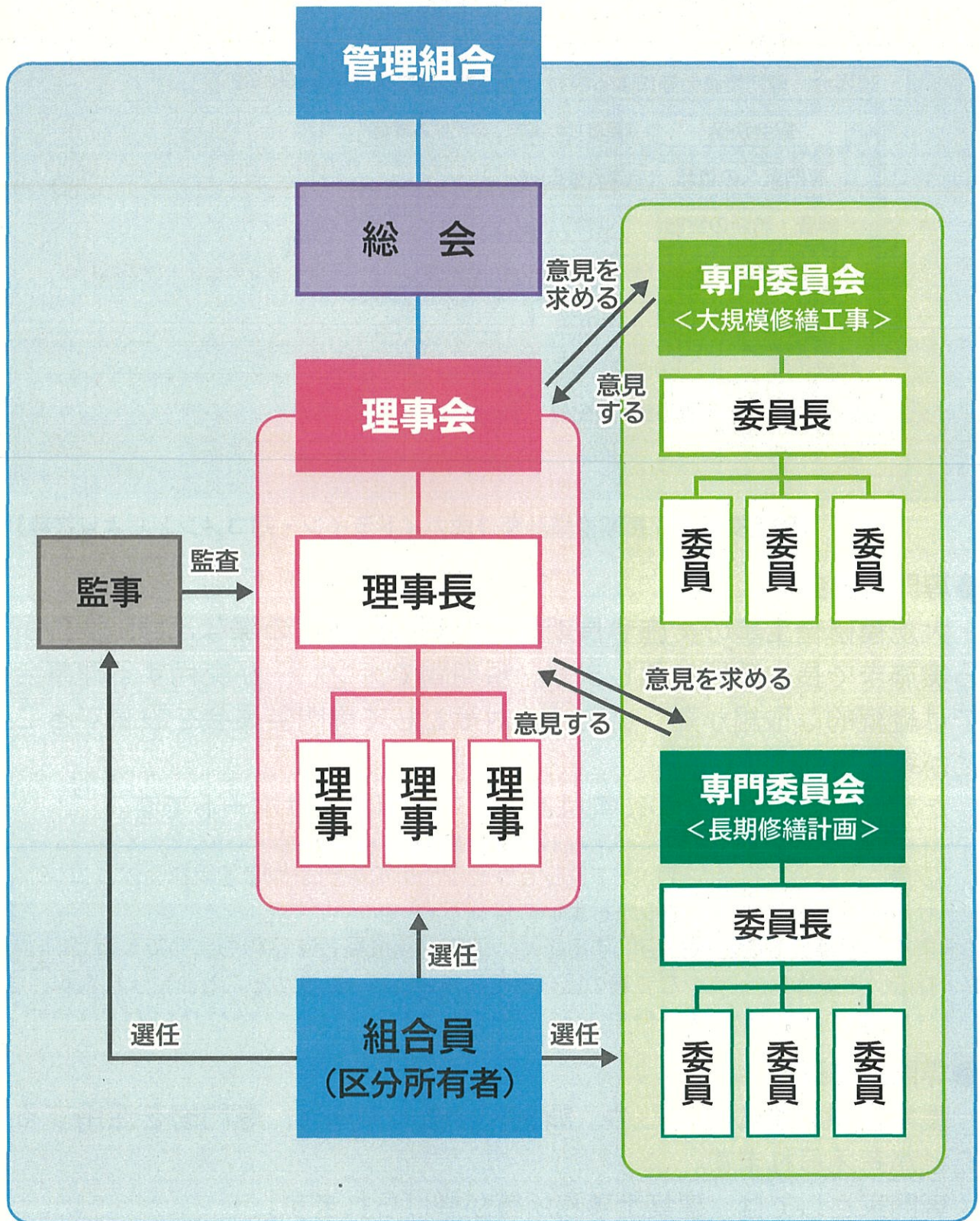
●専門家の選定

長期修繕計画の見直しや、調査・診断の業務は、専門家を活用することが考えられます。

専門家としては、建築士事務所等が挙げられます。

依頼する業務の内容を明確にして見積りを依頼し、ヒアリングを行い実績や熱意等を参考に決定するのがよいでしょう。

管理組合内の関係図



2-2 大規模修繕工事とは

大規模修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて行う、共用部分の大掛かりな修繕工事です。

周期はマンションによって異なりますが、1回目を築11年～15年、2回目は築26～30年に行っているマンションが多いようです。

マンションに求められる性能・機能は、設備機器の進歩等により年々高まっているため、高経年マンションでは性能・機能面での陳腐化が進行し、居住水準の低下を招きます。

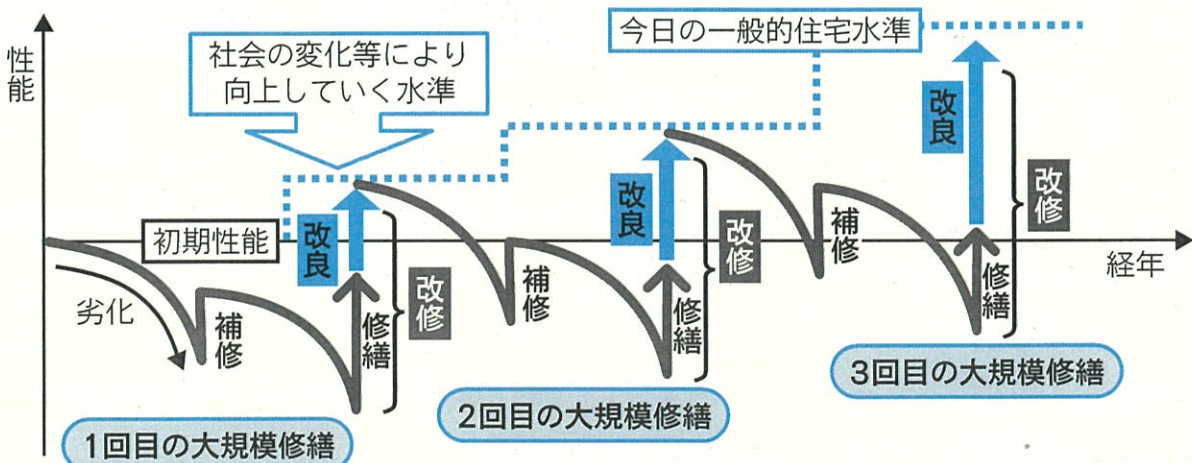
修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップ(改修)し、住みよいマンションにしていくことが重要です。

マンションを長持ちさせていくためには、計画的な修繕が必要です。

【高経年マンションの陳腐化の例】

- ・省エネ仕様になっていない
- ・バリアフリーでない
- ・オートロックでない
- ・駐輪場等が不足している
- など

計画修繕と改修の重要性



回数を重ねるごとに、改良の割合を大きくした工事にするのが重要

初期性能：新築時における性能

劣化曲線：性能の劣化を表す線

補修工事：初期性能までは回復しないが性能を実用上支障のない水準に戻す工事

修繕工事：初期性能までに回復する工事

改良工事：時代のニーズに合わせて初期性能以上に性能を向上させる工事

改修工事：改良と修繕を併せて行う工事

国土交通省「改良によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を基に作成

2-3 大規模修繕工事の実施方法

大規模修繕工事の実施には、大きく分けて2つの方法があります。

① 設計監理方式

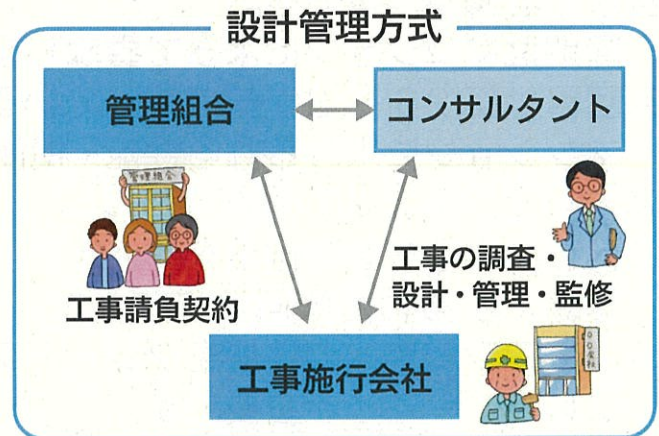
コンサルタント（コンサル）に設計・工事監理等を依頼する方式。

😊 メリット

- ・設計と施工が分離しているため、必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。
- ・管理組合の立場に立った工事監理が行われる。

☹️ デメリット

- ・マンションの規模が小さい場合、相対的に費用が高くなることがある。
- ・コンサルの資質により、業務内容に格差が出やすい。



② 責任施工方式

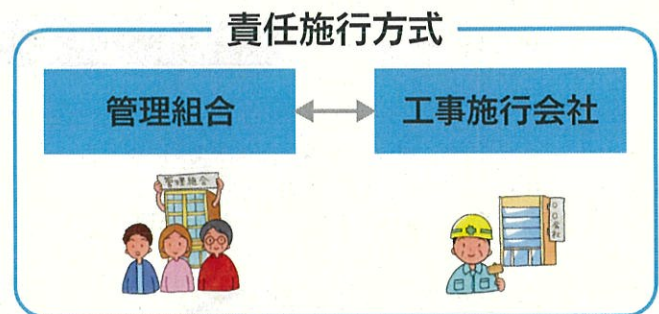
設計監理、施工の全てを1者に依頼する方式。

😊 メリット

- ・初期の段階から工事実施手順等に配慮した検討を行うことができる。
- ・全てを1者に依頼することで各種の対応もワンストップで行える。

☹️ デメリット

- ・見積を比較検討する上で、一定の工事仕様書や内訳書が無い場合、内容の適切性や金額の妥当性の判断が難しい。
- ・第三者による工事監理がないため、工事仕様や施工品質の評価を管理組合主体で行わなければならない。



どちらの方式を採用するにせよ、信頼できるパートナーを探すことが重要です。方式の決定やパートナーを探す際、管理組合内の合意形成の支援等を得る上で、マンション管理士を活用することが考えられます。