

4

マンション再生の実施のポイント

～進め方やポイントを理解しましょう～

(1) 修繕・改修の実施

修繕・改修は長期修繕計画に基づいて行いますが、その実施までにはどのような検討が必要なのでしょうか。また、その際のポイントはどんなところにあるのでしょうか。

○修繕・改修の進め方

修繕・改修の実施に向けた検討は、長期修繕計画で予定した実施時期の2～3年前から始めるとよいでしょう。

段階	検討内容・手続き	実施のポイント・注意点
① 検討の体制づくり	<p>管理組合としてマンション再生の検討を始めることを決め、マンション再生を検討する組織(専門委員会)を設置します。</p> <p>技術的な援助等を得るため、専門家を選定します。</p>	<ul style="list-style-type: none">・修繕・改修は、長期修繕計画に基づいて行われるのが一般的ですが、マンションの傷みがひどく早急な対応が必要な場合など、長期修繕計画に基づかない場合もあります。・検討の開始、検討組織の設置については、管理組合総会で決定します。・専門家には様々な職種があり、個々の力量の違いも大きいいため、その選定は慎重に行う必要があります。
② マンションの現状と改善要望の把握	<p>専門委員会による点検調査、居住者へのアンケート、専門家による建物診断等を行います</p>	<ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画どおりの工事が必要な状況か、その他に対応が必要な箇所はないかを確認します。・居住者が不便や不具合を感じている点、グレードアップの要望等を把握します。
③ 再生手法の検討・判断	<p>修繕・改修で対応するのか、建替えを行うのか検討し、手法を決定します。</p>	<ul style="list-style-type: none">・特に築後年数を経たマンションでは、修繕・改修、建替えの費用対効果等を検討し、どのような手法を用いるのか、十分に意見交換をした上で慎重に判断します。

段階	検討内容・手続き	実施のポイント・注意点
④ 基本計画の 検討	修繕・改修の必要性を考慮しながら、工事の範囲・仕様と資金調達方法を具体的に検討します。	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕・改修の必要性和積立金の積立て状況を勘案し、無理のない資金計画を立てることが重要です。 ・資金が不足する場合は、修繕積立金の増額、一時金の徴収、または、住宅(独)金融支援機構等の金融機関からの借入れを検討します。
⑤ 基本計画の 決定	管理組合の理事会及び総会で基本計画を決定し、より詳細な実施計画の作成に入ります	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画は、区分所有者及びその議決権の過半数の賛成で決定しますが、工事の内容によっては3/4以上の賛成による決議や全員同意が必要となる場合があります。 ・不在区分所有者等にも十分に情報が行き渡るよう、配慮します。
⑥ 実施計画の 決定、工事 契約	実施計画の内容(工事内容、施工会社、工期、工事金額等)を総会で決議し、施工会社と工事請負契約を結びます。	<ul style="list-style-type: none"> ・施工会社等の選定過程は、区分所有者にオープンとなるよう心がけましょう。また、選定にあたっては、複数社に見積もりを依頼するなど、競争原理を働かせましょう。 ・実施計画は区分所有者及びその議決権の過半数の賛成で決定します。
⑦ 工事の実施、 完了	工事の状況について工事説明会を開くなどの情報発信をします。 工事期間中及び終了後の確認・検査をします。	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の円滑な進捗には居住者の協力が必要です。工事が生活に与える影響については十分広報し、居住者の理解を得るよう努めましょう。 ・工事の実施状況の確認、完了後の検査はしっかり行い、竣工図書は確実に受け取り保管します。また、工事の結果を踏まえ、長期修繕計画の見直しを必ず行いましょう。

共有部分の修繕・改修に伴い、専門部分の工事を行う必要がある場合

管理組合で行う修繕・改修の範囲は、基本的に共有部分のみです。しかし、共用部分の給排水管の改修と合わせて専有部分の給排水管も一体的に改修するなど、専有部分の改修も同時に行うほうが効率的だと判断される場合には、区分所有者の全員が合意すれば、専有部分についても修繕積立金によって工事することも可能です。ただし、これによる修繕積立金の取り崩しが、その後の長期修繕計画に基づく修繕等の実施に影響を与えないよう注意する必要があります。

(2)修繕・改修の実施のポイント

1)適切な手続きを踏むことを心がけましょう。

- ・修繕や改修の実施にあたっては、その工事内容に応じて右表のような手続きが必要とされています。これらが適切になされていないと後々争いの元となるため、専門家に相談するなどしてよく確認して進めましょう。

2)費用の調達方法の検討も忘れずに

- ・修繕や改修の費用は、計画通り修繕積立金の範囲内に収まるのが理想的です。しかし、区分所有者から一時金を徴収したり、金融機関から資金を借り入れたりする必要がある場合も少なくありません。早い段階から資金の調達方法を検討しておきましょう。

3)大規模な改修は必要性や費用負担などについて十分な検討を

- ・居室の増築やエレベーターの新設など、大規模な改修を行う場合は、必要な費用が多額となり区分所有者間の権利関係の調整などに時間がかかることから、その必要性や費用負担の可否などを十分に検討する必要があります。
- ・工事の内容によっては、工事期間中の断水や騒音・振動、または仮住居への転居など、生活に大きな支障が出ることを区分所有者に周知しておく必要があります。
- ・今後使用可能な年数、改修に要する費用等を考慮して、建替えた場合との効果の比較を行うことも必要です。

4)修繕・改修の設計業務や工事はどうやって発注するのが得策？

- ・設計業務や工事の発注に当たっては、指名競争入札方式等により実施業者を決定することが、透明性や公正性の確保、競争によるコストダウンの観点から望ましいと考えられます。
- ・日常の管理を委託している管理会社に一括して発注すると、マンションを熟知していることによるきめ細かい対応、円滑な工事の実施、継続的なアフターサービスなどが期待できる反面、信頼しているからといって任せきりにしすぎると、要望が十分に反映されなかったり、工事費が割高になったり、かえってトラブルを招くこともあります。いずれの場合でも管理組合が主体性を発揮して、工事内容や施工状況をしっかりチェックすることが必要です。

5)工事中の生活への影響はしっかり広報、安全管理は徹底的に

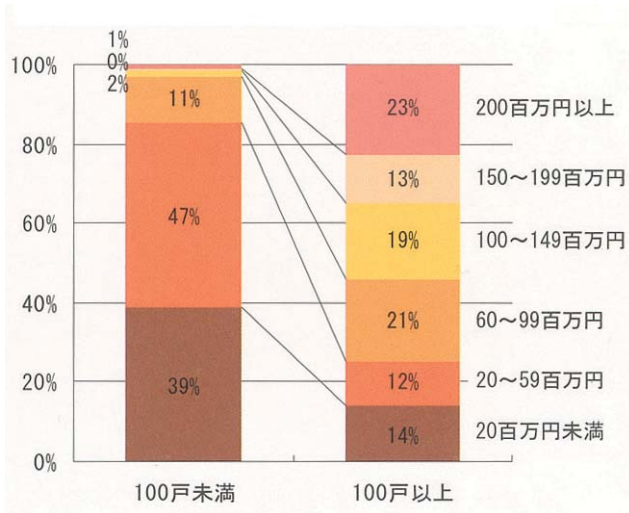
- ・修繕や改修は、現に居住者が住んでいるマンションで工事を行うため、工事に先立ち工事計画と生活への影響についての説明を行うことが必要です。また、工事期間中の安全管理を徹底し、工事内容や騒音の有無などを居住者全員にしっかり広報することが必要です。

6)工事が完了したら長期修繕計画の見直しを

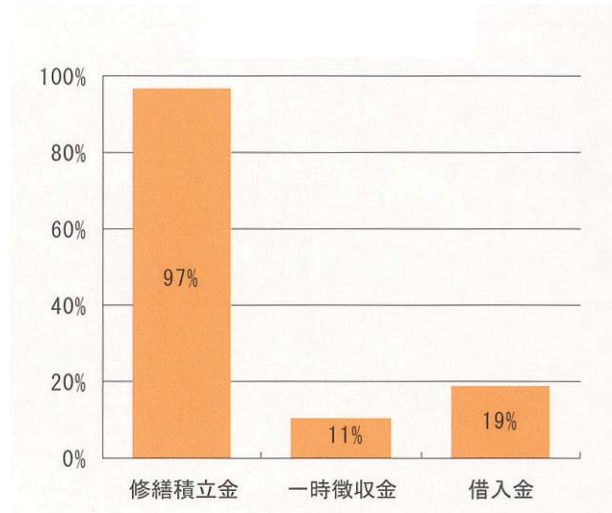
- ・修繕や改修が完了したら、修繕等を実施した箇所や内容を記録し長期修繕計画に反映すると共に、必要に応じて修繕積立金の積立額の変更等を行いましょ。また、竣工図等の関連資料は必ず受取るようにし大切に保管しておきましょう。

■大規模修繕の工事費と調達方法

大規模修繕の工事総額



工事費用の調達方法



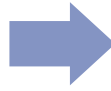
出典:平成15年マンション総合調査(国土交通省実施)

■修繕・改修工事の代表的な項目と標準的な周期

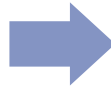
	工事項目	修繕周期	修繕・改修(既存性能のグレードアップ)工事の主な内容
建築工事	(1)鉄・アルミ部 改修工事	4～6年	・屋上、バルコニー、廊下、階段室、外構工作物等の鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗替え(塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ、脱着塗装)
	(2)外壁仕上げ 改修工事	10～15年	・外壁、共用廊下等のコンクリート壁・天井等の塗装部の再塗装・タイルの洗浄及び劣化・損傷箇所の修繕(塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ) ・仕上げによる中性化抑止、外壁の外断熱改修
	(3)屋根防水 改修工事	露出アスファルト 防水12～15年等	・屋根の防水層の劣化・漏水等に対する屋根スラブの躯体修繕及び屋根防水層の全面的な修繕・改修(防水仕様のグレードアップ、屋根スラブの外断熱防水改修、笠木・ドレイン等の材質のグレードアップ)
	(4)サッシ 改修工事	付属金物20～30 年、サッシ30～45 年	・サッシ及び付属金物の修繕・取替え(性能のグレードアップ) ・窓面格子・窓手摺の取替え ・雨戸の増設等
	(5)住棟エントラ ンス改修工 事	24～30年(2回目 の大規模修繕 時)以降	・エントランスホール、エントランス廻りの床・壁・天井等の内装の全面的模様替え(仕上げ等のグレードアップ) ・エントランスドアの性能のグレードアップ、メールボックスのグレードアップ、スロープの設置等
機械設備工事	(6)給水設備 改修工事	管や継手の材質 等により大きく異 なる	・給水管の更生・更新工事、給水装置、給水施設の劣化・損傷箇所の修繕・取替え(材質等のグレードアップ) ・給水設備の耐震・防振・防音工事、井戸の掘削等
	(7)給湯設備 工事	管の材質や部位 等により大きく異 なる	・給湯管の更生・更新工事(材質のグレードアップ)、給湯器の取替え工事 ・ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ
電気設備工事	(8)電灯幹線・ 動力設備 改修工事	部位により異な るが、一般には 24～32年	・電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え ・電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、電動機制御の性能アップ
	(9)器具・配線 盤改修工事	照明設備は屋内 12～18年、屋外 10～15年	・共用廊下・階段・ホール等の照明器具及び配線器具の劣化・損傷箇所の修繕・取替え(性能・デザインのグレードアップ) ・屋外灯の増設、防犯カメラの設置等
	(10)TV共聴設備 改修工事	アンテナ8～12年 等	・TV共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤、同軸ケーブル等の劣化・損傷箇所の取替え ・テレビ配線システムの改善、インターネット接続環境の整備(CATV、光ファイバー導入)等
その他の工事	(11)エレベーター 改修工事	24～32年	・エレベーターのロープ、巻上げ機、モーター、カゴ、扉等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え(性能のグレードアップ) ・エレベーターシャフトの耐震補強
	(12)機械式 駐車場工事	10～30年	・機械式駐車場の駐車装置、昇降装置、安全装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え(性能のグレードアップ) ・機械式駐車場の導入・増設

出典：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省作成)

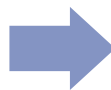
■事例



エントランスの内装、メールボックスのグレードアップ



エントランスアプローチ部分のデザインのグレードアップとスロープの設置



バルコニーの防水工事

■新たな性能を付加等する改修工事の例

居住者ニーズ	主な項目 (新たな性能の付加等)	実施内容
(1)住戸面積の 拡大	・居室の増築	・既存の住戸の南側バルコニー部分に接続して1～2室の居室を増築 ・一定の空地があることが必要
	・住戸(専用部分)の2戸1戸化	・左右、上下に連続する2つの住戸をつなげて大きな1住戸に改造 ・隣戸や上下階の住戸を取得することが必要
	・バルコニーの室内化	・屋外のバルコニーを壁・屋根等で囲み、屋内化
(2)住棟内の共 用スペースの 拡充・用途の 部分変更	・風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、集会室、宿泊施設、駐車場等の共用スペースの増築	・マンション住棟の周囲の空地への共用スペースの増築・整備
	・不要となった既存機械室や空き住戸等の共用スペースへの改造	・設備機器の小型化や設備システムの変更・廃止により生まれたスペースを利用した共用スペースの拡充 ・空き住戸等を管理組合が取得し、共用スペースに改造・用途変更
	・マンション下階の空店舗・空オフィス等の他用途への用途転換	・用途複合マンションの店舗・オフィス等が地域の床需要にマッチしなくなった場合、それらを管理組合が取得し、宿泊施設、集会室等の共用スペースや住戸、SOHO等に改造
(3)共用施設・屋 外環境の整 備・改善	・集会所・コミュニティセンター等の新築・建替え・増改築	・敷地に余裕がある場合には、イベント等に使用可能な集会所やコミュニティセンターを整備 ・既存の集会所やコミュニティセンターが老朽化した場合は、その建替えや増改築
	・駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の増設	・駐車場不足に対応するための駐車場の増設(平面、自走式立体、機械式(多段)など) ・バイク置場・自転車置場の増設、便利な場所への移転
	・不要施設跡地や遊水池上部等を活用した共用施設(集会所クラブハウス、テニスコート、駐車場等)の整備	・給水方式をポンプ圧送、直結増圧方式に切り替え、不要になる受水槽や高架水槽、給水塔等の施設の跡地に、共用施設を整備
(4)耐震補強工 事	・耐震補強工事	・マンションの耐震性を高めるため、ピロティなどの開口部に新たに壁や鉄骨ブレースを設置したり、柱や梁に炭素繊維や鋼板を巻いて補強
(5)エレベーター の設置	・エレベーターの設置	・片廊下型の場合は外廊下にエレベーターを新設 ・階段室型の場合は各階段室にエレベーターを新設または外廊下とそれに接続するエレベーターを新設

出典:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省作成)

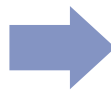
■事例



居室の増築(南側バルコニー増築)



バルコニーの屋内化



不要になった機械室を集会室に変更



ピロティ部分の鉄骨ブレースによる耐震補強



駐輪場の増設