

## PART1 .修繕積立金が足りない!?

7

修繕積立金の見直し.....	8
・解説1 マンションの大規模修繕とは? .....	16
・解説2 なぜ長期修繕計画を作成するの? .....	17
・解説3 修繕積立金の設定方法 .....	20
・解説4 修繕積立金の見直し .....	23
マンションの経年劣化と維持・修繕 .....	29
・解説5 マンション大規模修繕のポイント .....	32
修繕委員会の設置 .....	37
・解説6 修繕委員会の役割 .....	40

## PART2 .大規模修繕工事って何から始めるの?

41

大規模修繕工事のながれ .....	42
・解説7 大規模修繕工事の進め方 .....	48
工事の発注方式とパートナー選び .....	49
・解説8 様々な工事の発注方式 .....	51
・解説9 コンサルタントの探し方 .....	58
建物調査診断の目的とチェックポイント.....	66
・解説10 建物調査診断とは .....	68
・解説11 建物調査診断のチェックポイント(1).....	74
・解説12 建物調査診断のチェックポイント(2).....	79
・解説13 建物調査診断のチェックポイント(3).....	81
建物調査診断結果の活用 .....	86
・解説14 建物調査診断結果の活用 .....	89
修繕設計と概算工事費用 .....	95
・解説15 見積書の作成方法 .....	99
・解説16 マンション改修価格情報 .....	101
・クイズでチェック(1) .....	106

**PART3 .施工会社はどうやって探すの? 107**

施工会社の選び方 .....	108
・解説17 施工会社の選定方式 .....	113
施工会社の選定方法と留意点.....	118
・解説18 見積り合わせ方式の手順 .....	125
・解説19 提出書類とヒアリングのチェックポイント.....	130
・解説20 工事契約の締結 .....	135
大規模修繕工事に対する住民の理解と協力 .....	136
・解説21 工事工程表 .....	139
・解説22 工事期間中の注意事項 .....	145
・クイズでチェック(2).....	146

**PART4 .いよいよ工事が始まった!! 147**

工事期間中のトラブルや課題 .....	148
・解説23 工事期間中の安全・防犯対策 .....	154
・解説24 工事の予備費と実数精算 .....	158
・解説25 共用部分と専有部分 .....	162
竣工検査と資料の整理.....	171
・解説26 中間・竣工検査のポイント .....	177
・解説27 竣工後の書類整理 .....	183
あとがき .....	198

**参考資料 マンション大規模修繕等に関する情報入手先 199**

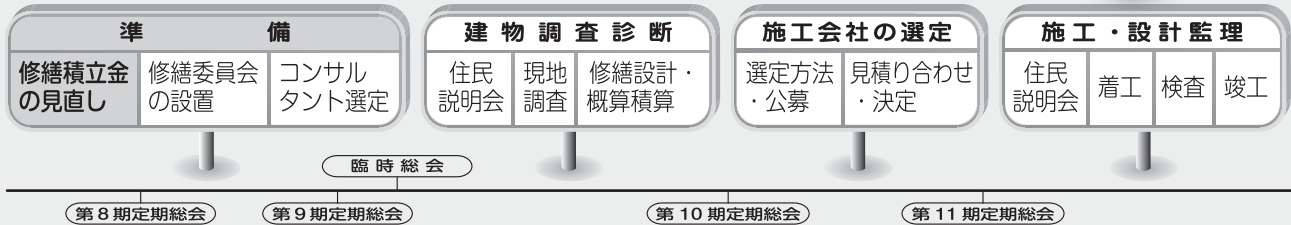
マンション大規模修繕編集委員会 委員名簿 .....	205
----------------------------	-----

# PART 1

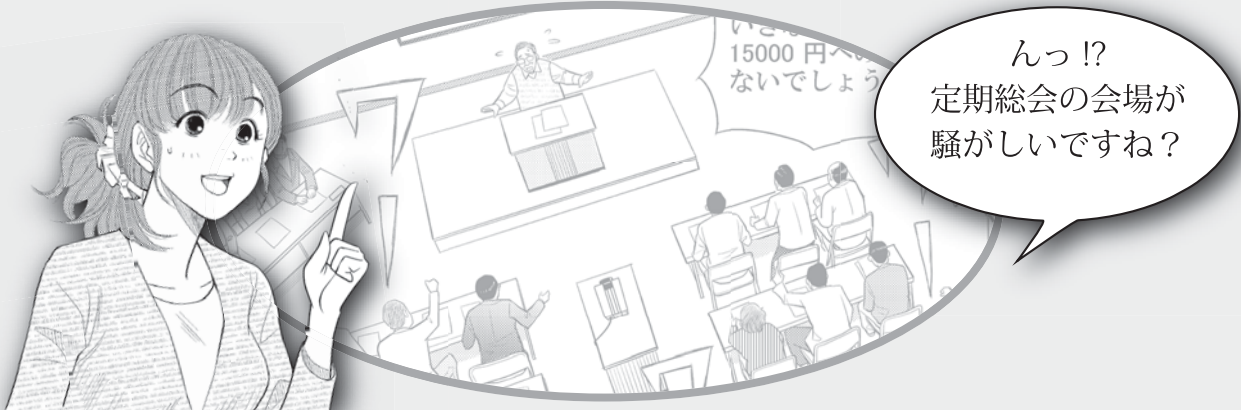
## 修繕積立金が足りない!?



こんにちは！  
この物語の主人公、緑川ユイです。  
マンションの大規模修繕工事は、準備段階から  
工事が終わるまで3年前後を要する一大事業です。  
その間、この物語でも様々なステップがあり、  
多くの人々が関わります。  
そこで現在、どのあたりの話なのかを示す  
タイムテーブルを所々に入れていきます。



物語は、「修繕積立金の見直し」から始まります。上図はタイムテーブルで、網かけ部分が現在の位置を示しています。



第8回定期総会 季節は5月で  
さわやかだが 集会室の中は  
雲ゆきが怪しくなってきた……

ええっ  
値上げ!?

じえじえじえ



まあまあまあ そうなんです  
現状のままでは 第1回目の  
大規模修繕費用は大丈夫ですが  
先々は足りなくなる  
恐れがあります

金沢健吾理事長

ですので皆様に  
毎月お支払いいただいている  
修繕積立金を 値上げ  
せざるを得ないのです

集会室

エリーゼ横浜  
第8回定期総会

ちょ……ちょっと待って  
くださいよ理事長！  
いきなり 10000円から  
15000円への値上げは  
ないでしょう!?

そうだッ  
無茶なこと  
いわんでくれッ

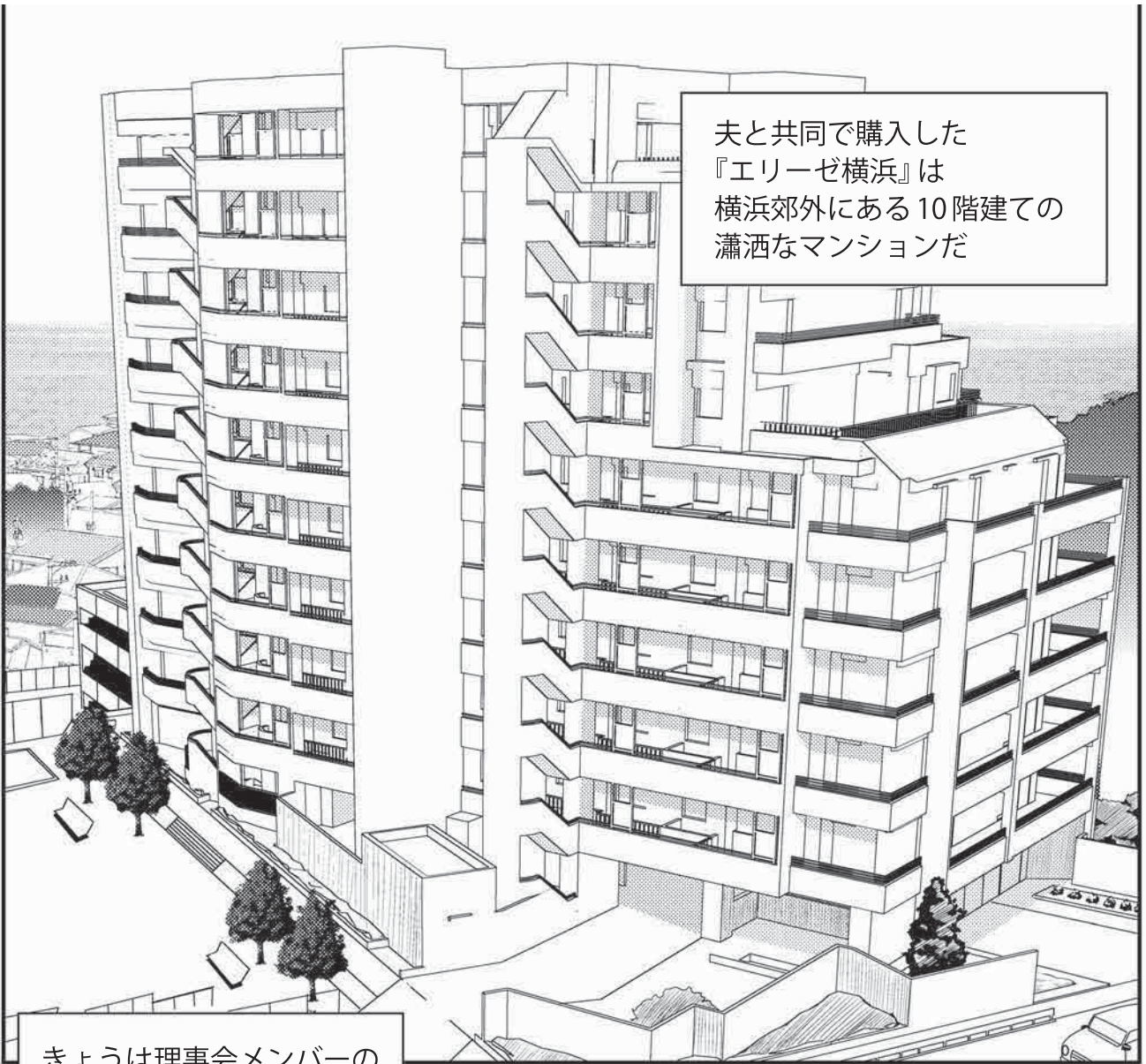




私の名は緑川ユイ  
32歳……  
7歳になる娘を持つ  
専業主婦だ



夫のヒロシは35歳  
神田にある大手出版社に  
勤務している



夫と共同で購入した『エリーゼ横浜』は横浜郊外にある10階建ての潇洒なマンションだ

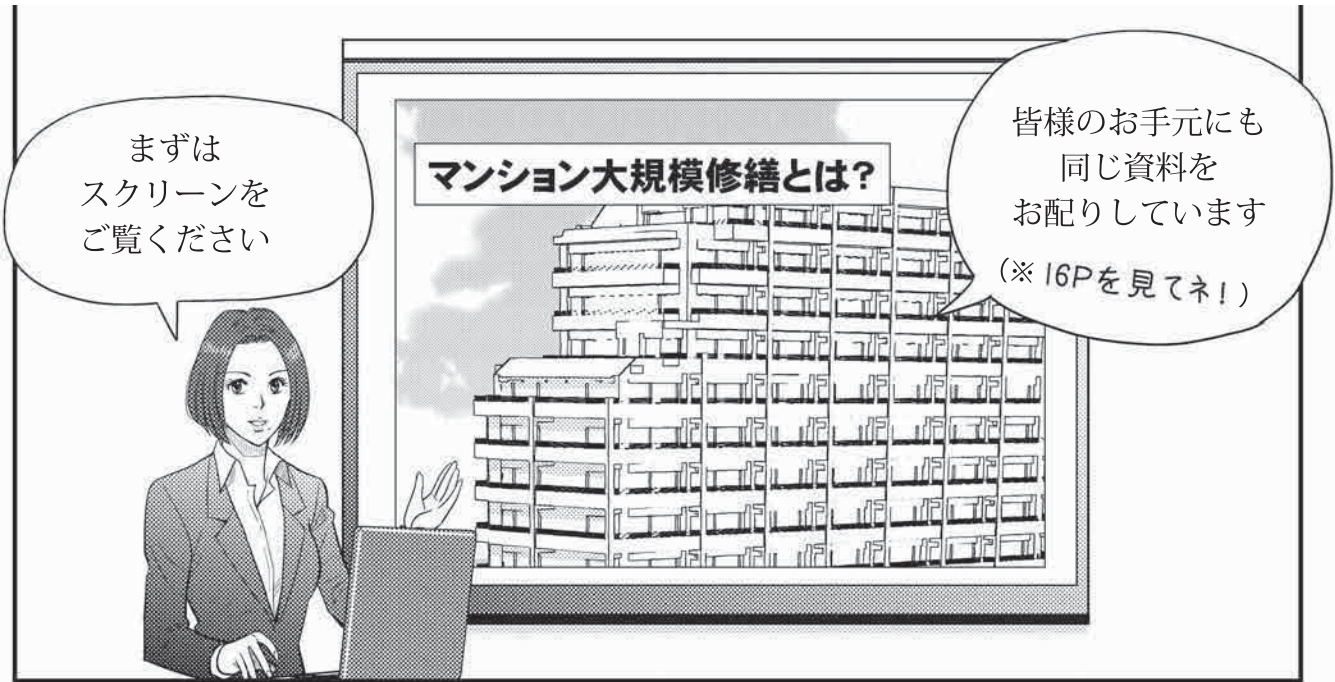
きょうは理事会メンバーのひとりとして定期総会に参加しているが



すでに「管理組合だより」や議案書などで値上げの理由は説明していたものの議題が議題なだけに最初から大波乱だ……







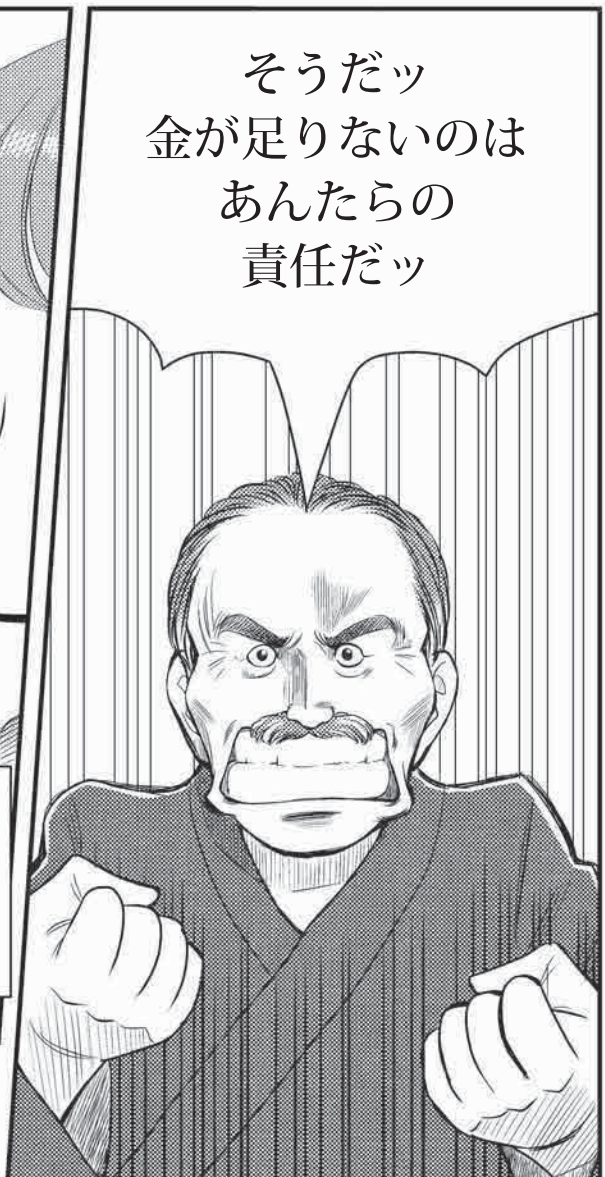


しかーし！  
このマンションの販売当初  
長期修繕計画を立案し  
修繕積立金の金額を設定したのは  
あなたのところの親会社である  
クレバー不動産でしたよね？



それがたった9年目で  
大幅に見直すとは  
おかしい話じゃ  
ありませんか！

リツ子さんに  
つかかっているのは  
8階に4人家族で  
暮らす戸塚さん  
確か商社マンとか……



そうだッ  
金が足りないのは  
あんたらの  
責任だッ



解説  
1

# マンションの大規模修繕とは？

マンションは、日々、日光・風雨にさらされ、激しい寒暖の差は建物に大きなダメージを与えます。また、設備を構成する各部材も年を経るにつれ、摩耗やサビ等が発生し劣化します。したがって、新築時の性能・機能を維持するためには、日常の維持管理や小口修繕、計画修繕工事など適切な修繕工事を適時行うことが重要です。

このような計画修繕工事のうち、工事内容や工事費、工事期間等の大がかりなものが大規模修繕工事となります。工事の費用や効率性等を考慮すると資金的な裏付けや事前準備が欠かせません。

日常管理	各種設備の保守・点検，建物の目視点検，建物内及び敷地内の清掃等で，通常，管理会社やメンテナンス会社に委託されます。
小口修繕工事	日常管理で行われる小口修繕工事及び事故修繕工事で，それに要する工事費用は比較的低廉です。
計画修繕工事	どの部位の工事を，いつ，どのような方法で行うかを定めた長期修繕計画に即して行う修繕工事。多くの工事を一斉に行うため，工事費用も多額となります。

表1 マンションの維持保全体系

		対象範囲・項目*2	維持保全費用*3	
マンションの維持保全	日常管理	保守・点検 清掃	給水，污水，EV施設などの保守，点検 消防設備，電気設備 受水槽，高架水槽，雑排水管などの清掃 建築の目視による点検	日常管理費 (営繕費，保守・点検費及び委託費)
	修繕工事	日常管理 (小口修繕・事故修繕)	建物の部分的な小修理 道路，外構などの小修理 漏水事故などの修繕，応急修理	日常管理費(営繕費・小口修繕費) 多額を要する場合は積立金の一時 流用
		計画修繕 (短・中・長期計画)	長期修繕計画によるもの 建築(外壁，屋根，バルコニー，階段， 廊下などの共用部分) 設備(給水，排水，ガスなどの配管機 械設備，電気設備，消防設備， TV共聴設備) 外構(道路，駐車場，工作物)	原則として修繕積立金による 小規模な工事は日常管理費で賄う 場合もある
	環境整備	外構整備・緑化計画	プレイロット・遊戯施設 植栽・造園	日常管理費(園芸費) 多額を要する場合は年次計画とする
		増設・新設	駐車場，自転車置場，オートバイ置場	修繕積立金より借入れ 日常管理費で年次計画とする (利用料金で返済していく)
	増築・建替え*1			

出典：「マンション改修見積」/建設物価調査会

\*1 増築・建替えは本来維持保全の対象とは考えられない。しかし専有面積の小さいところでは、増築を維持保全計画の延長線上として位置づけられている管理組合もある。

\*2 対象となる範囲・項目は、区分所有者が共有し、管理組合が管理の対象としているすべてのものである。ここでは一般的なものを掲載した。

\*3 施設の管理に要する費用で、組織運営にかかる費用は別である。

## 解説 2

# なぜ長期修繕計画を作成するの？

では、大規模修繕工事を実施するにはどのような準備が必要でしょうか？

大規模修繕工事の計画を具体的に示したものが長期修繕計画です。長期修繕計画の作成については、国土交通省から「長期修繕計画作成ガイドライン」(以下“ガイドライン”という)と「長期修繕計画標準様式」(以下“標準様式”という)が公表されており、その目的や前提条件等は下記のとおりです。

### 1. 目的

将来見込まれる修繕工事や改修工事の内容，時期，概算費用等を明確にし，それらを実施するために積み立てる修繕積立金の額の根拠とします。また，修繕工事や改修工事の長期計画について，あらかじめ管理組合が合意しておくことで，計画修繕工事の円滑な実施を図ります。

#### 用語の定義

修繕工事：現状レベルを新築当初の水準まで回復させる工事

改修工事：修繕及び改良（グレードアップ）により，性能を改善する工事

計画修繕工事：長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事

修繕積立金：計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金

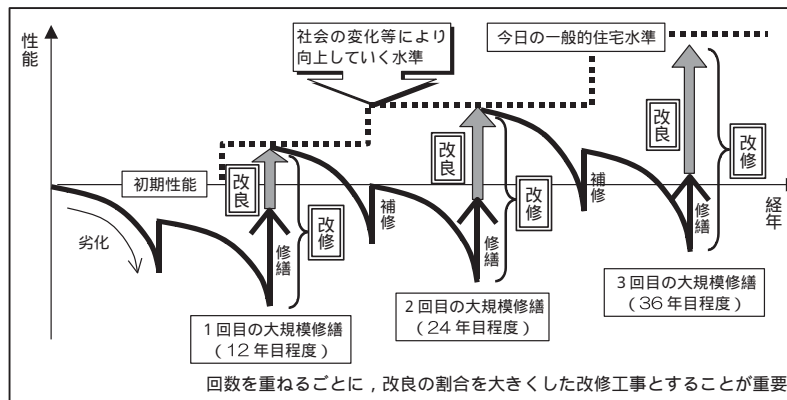


### 2. 前提条件

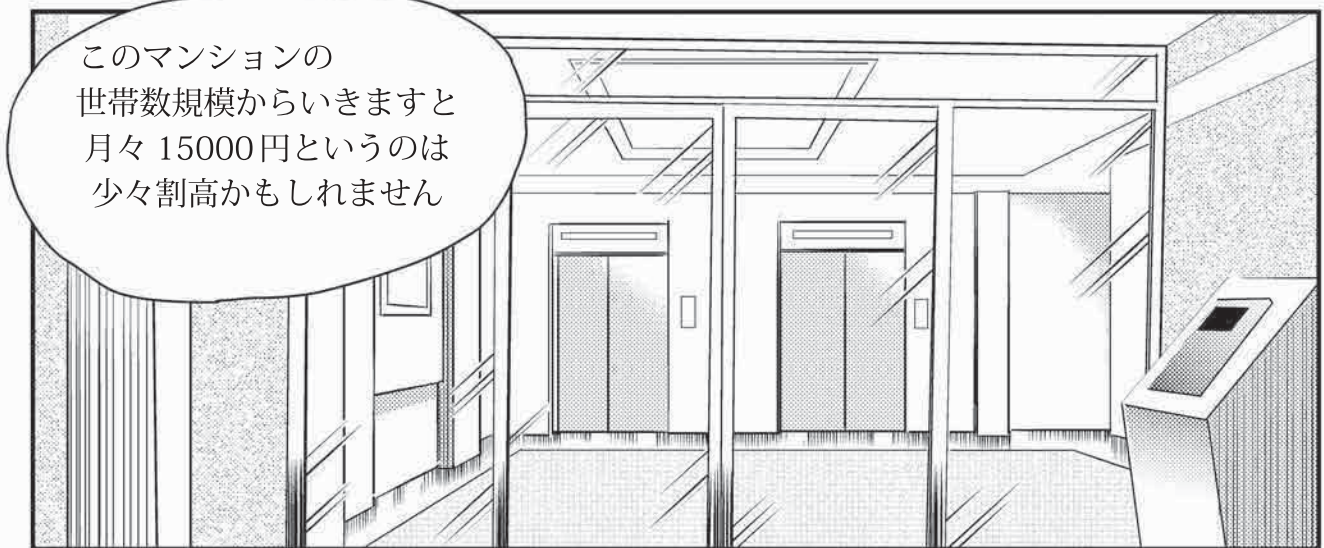
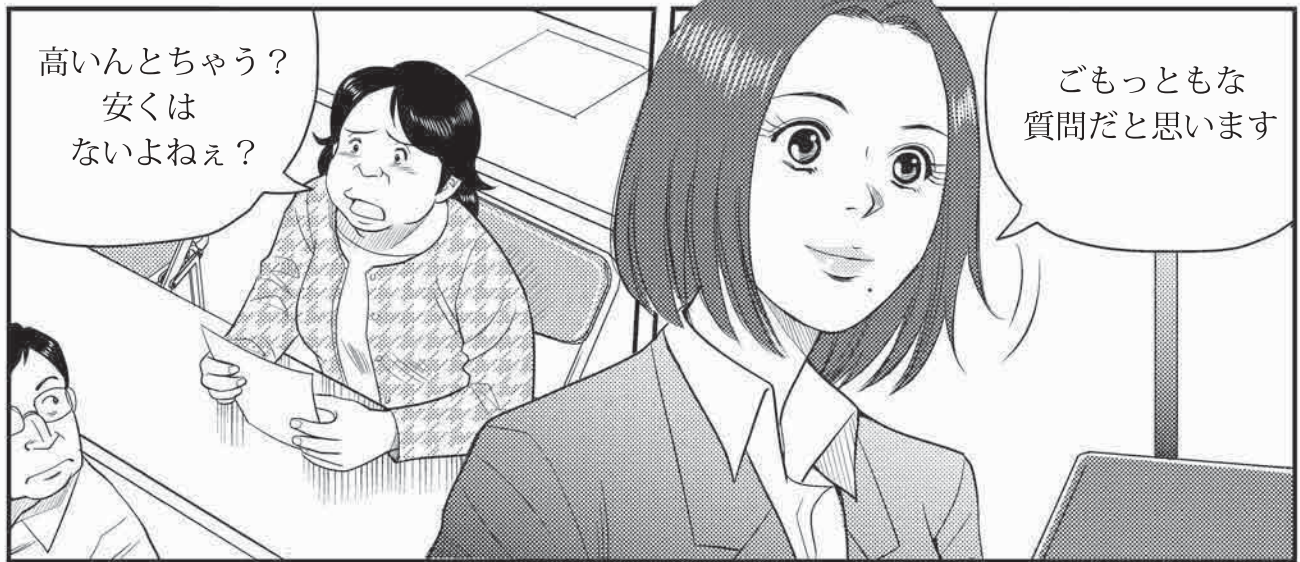
現状維持を目的とした修繕工事を基本としますが，必要に応じてグレードアップ等の改修工事も設定します。また，点検や経常的な補修を適切に実施します。なお，工事の実施の要否や内容等は，事前に調査・診断を行い，その結果に基づき判断します。

新築マンションの場合は，経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を，新築時の水準に維持・回復する『修繕工事』が基本となりますが，将来は生活様式や社会環境の変化等に対応して建物及び設備の性能を向上させる『改修工事』も必要となります。

図1 マンションの補修・修繕・改修の概念図



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



少々……って  
それがないと  
そういう  
計算になるん？

?

はいこちらをご覧ください  
これは国土交通省の  
「マンション総合調査」  
の結果です

……ただし  
国土交通省のデータは  
あくまでも平均値で……

それぞれの  
マンションの状況によって  
金額は上下します

高層か低層か  
世帯規模は  
どのくらいか

また外装などの  
仕上げのグレード  
によっても違います

駐車場は  
平置式か  
機械式か

# 解説 3

## 修繕積立金の設定方法

### 1. 修繕積立金の算出根拠と平均値

「平成25年度マンション総合調査」（国土交通省）によれば、長期修繕計画は89%の管理組合で作成され、長期修繕計画で算出された必要額を修繕積立金の算出根拠としているのは76%となっています。また月/戸当たりの修繕積立金の平均値は下表のとおりとなっています。

形態	総合	単棟型	団地型
駐車場使用料等からの充当額を含む場合	11,800円	11,463円	12,992円
駐車場使用料等からの充当額を含まない場合	10,783円	10,684円	11,167円

### 2. 修繕積立金の設定方法

修繕積立金は、マンション分譲時に分譲事業者から購入者に対し、長期修繕計画とともに月当たり戸当たりの修繕積立金が提示されるのが一般的です。「ガイドライン」によると、修繕積立金の額は計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間（月数）で除し、各住戸の負担割合を乗じて算定することとなっています。また、修繕積立金とは別に、将来の計画修繕工事に要する経費として、分譲時に「修繕積立基金」を徴収する場合があります。

### 3. 修繕積立金の差異

修繕工事費は、建物の形状・規模・立地・仕上材・設備の仕様等により差が生じます。たとえば複雑な形状や超高層マンションは、外壁修繕等のための足場やゴンドラの設置費用が高く、施工期間も長く修繕工事費は高くなります。また、高級な材料を使用する場合も修繕工事費は高くなります。

図2 価格変動要因（外壁塗装等の場合）

《建物特性（規模・形状等）》			
大きい	施工面積	小さい	.....スケールメリット
単純	平面形状・立面形状	複雑	.....塗装面積の増減
低い	階数	高い	.....資材揚げ降ろし手間の増減
あり	エレベーター	なし	.....同上
《施工特性（劣化・仕様等）》			
小さい	既存下地の劣化	大きい	.....下地補修費の増減
小さい	既存シーリング・タイルの劣化	大きい	.....補修費の増減
小さい	既存塗材の劣化	大きい	.....旧塗膜剥離数量の増減
少ない	塗装面の不陸	多い	.....不陸調整費の増減
低い	シーリング材、塗装材等の品質、性能	高い	.....材料費の増減
《居住者特性（入居者・管理組合対応）》			
高い	居住者の施工への協力度（バルコニー存置物の撤去、清掃等への理解・協力）	低い	.....居住者対応経費の発生 作業効率の増減
あり	水道、電気等の提供	なし	.....水道光熱費の発生

なぜそうなるのか？

← 安くなる！

→ 高くなる！ →

出典：「マンション改修価格情報」/ 建設物価調査会



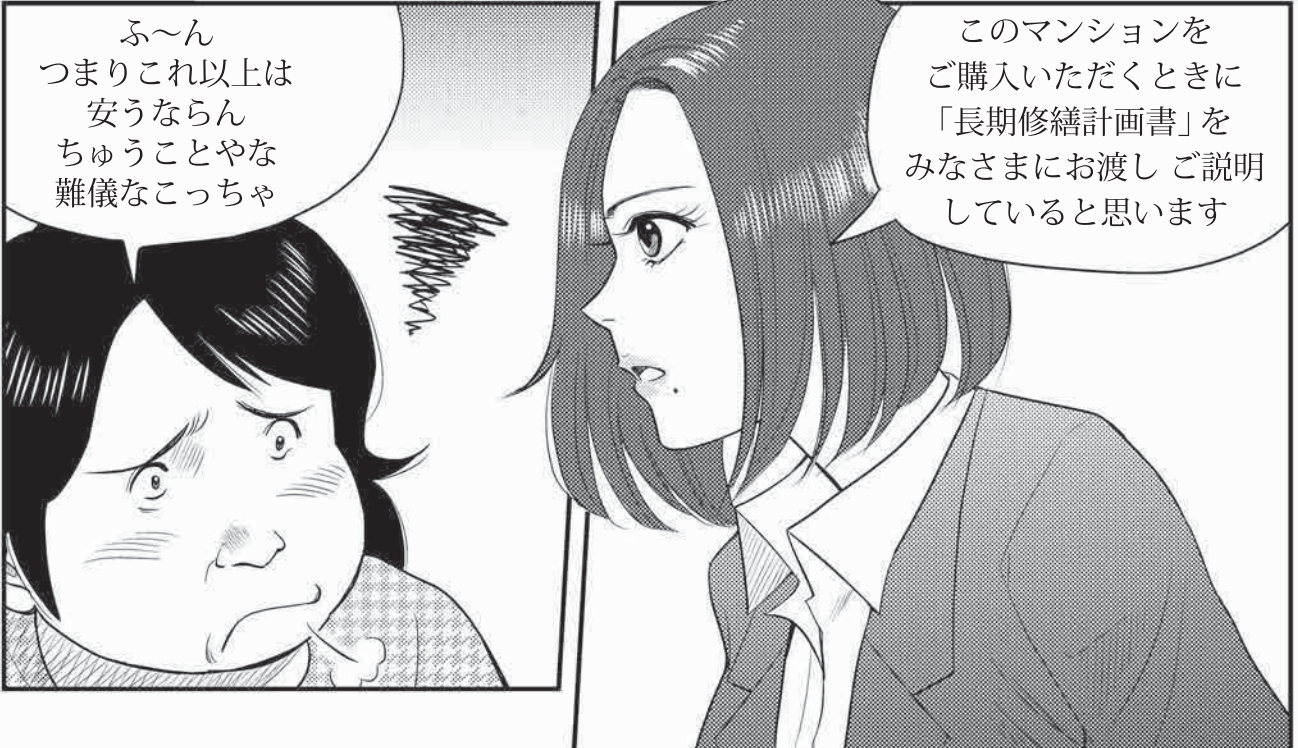
このマンションは  
戸数の割にエレベーターの  
台数が多いことと

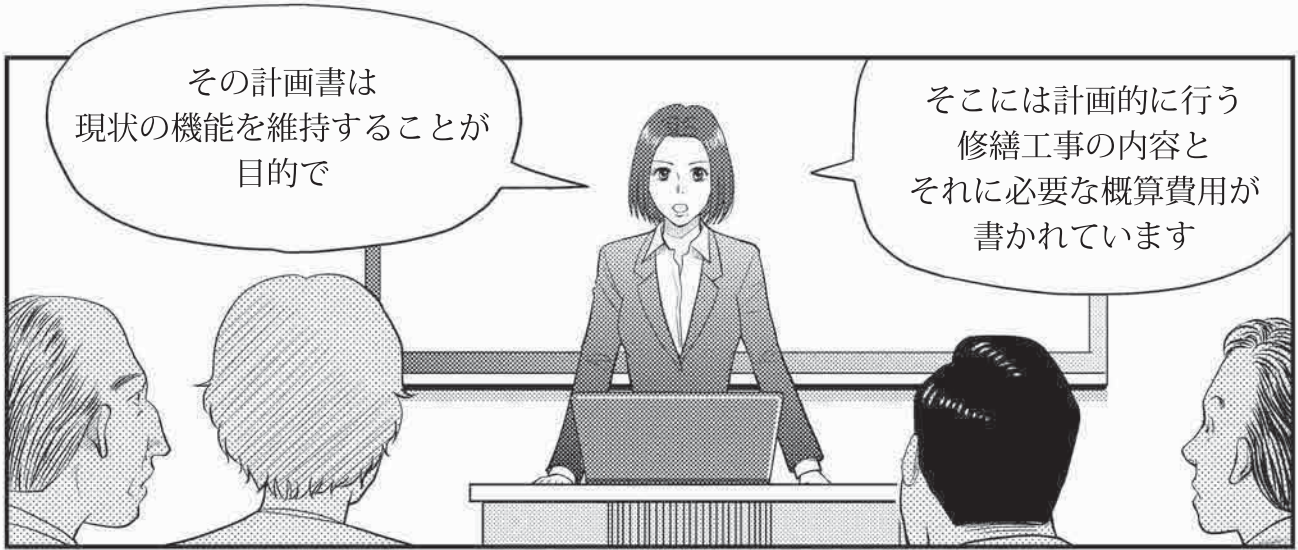
メンテナンス費用のかかる  
機械式の駐車場があることで  
修繕積立金は少し  
割高になっています



ふ～ん  
つまりこれ以上は  
安うならん  
ちゅうことやな  
難儀なこっちゃ

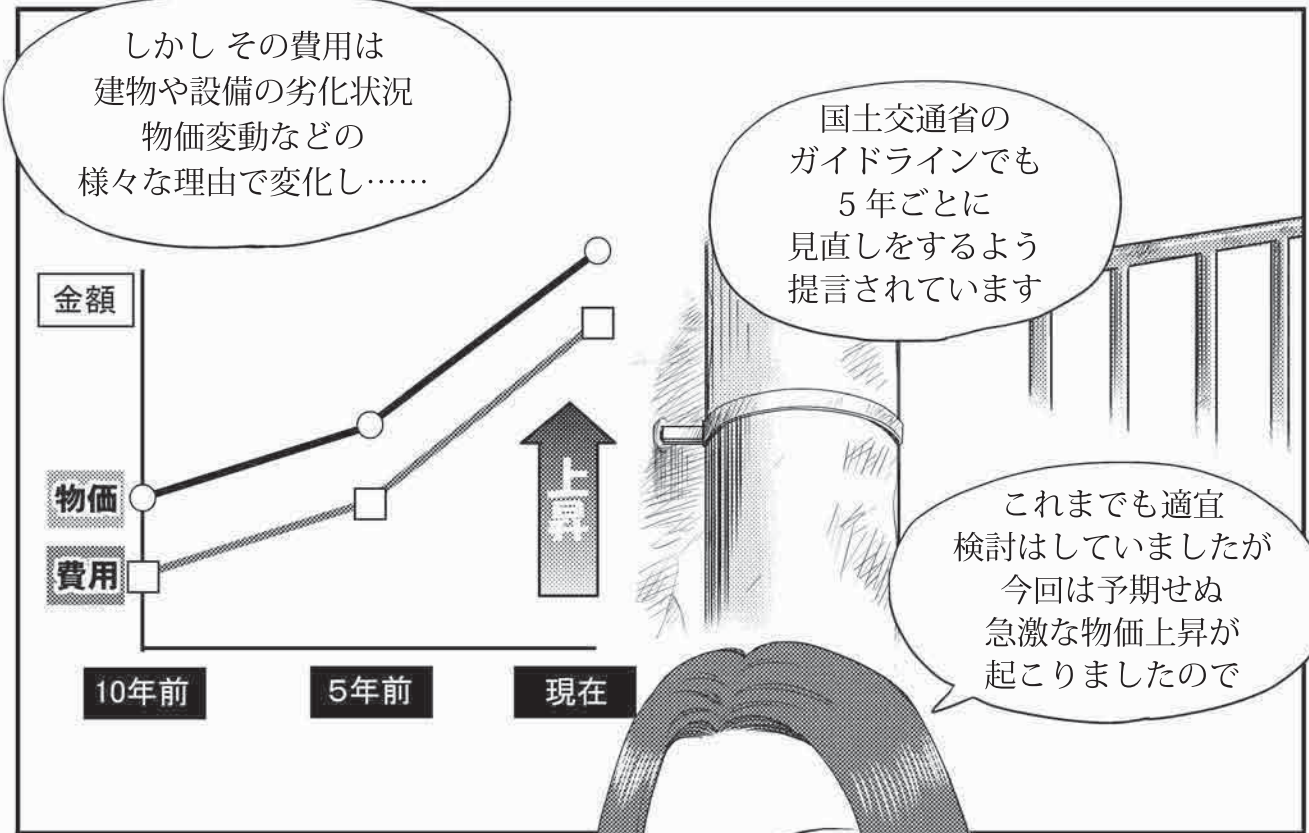
このマンションを  
ご購入いただくときに  
「長期修繕計画書」を  
みなさまにお渡しご説明  
していると思います





その計画書は  
現状の機能を維持することが  
目的で

そこには計画的に行う  
修繕工事の内容と  
それに必要な概算費用が  
書かれています



しかしその費用は  
建物や設備の劣化状況  
物価変動などの  
様々な理由で変化し……

国土交通省の  
ガイドラインでも  
5年ごとに  
見直しをするよう  
提言されています

これまでも適宜  
検討はしていましたが  
今回は予期せぬ  
急激な物価上昇が  
起こりましたので



将来に備えて  
修繕積立金の見直しを  
せざるを得ないのです  
  
(※ 詳しくはP23の  
解説を見てネ)

## 解説 4

# 修繕積立金の見直し

### 1. 修繕積立金の見直し決議

修繕工事費は、建物の形状・規模・立地・仕上材・設備の仕様のほか、機能性の向上や経済情勢等の要因によっても変動します。たとえば近年、生活利便性や防犯性の向上のため、様々な付加設備を新規に設置するケースもあります。また、耐震改修やバリアフリー改修などが必要となる場合もあり、こうした改修が見込まれる場合は、所定の費用を計画的に積み立てる必要があります。

「ガイドライン」には、そのような不確定な事項に対処するため、5年程度ごとに建物調査診断を行い長期修繕計画と修繕積立金の額を見直すよう記されています。見直しに際しては専門家に依頼して調査・診断を行うとともに、区分所有者への説明会等を開催して、総会で決議します。

### 2. 修繕積立金の資金ショート

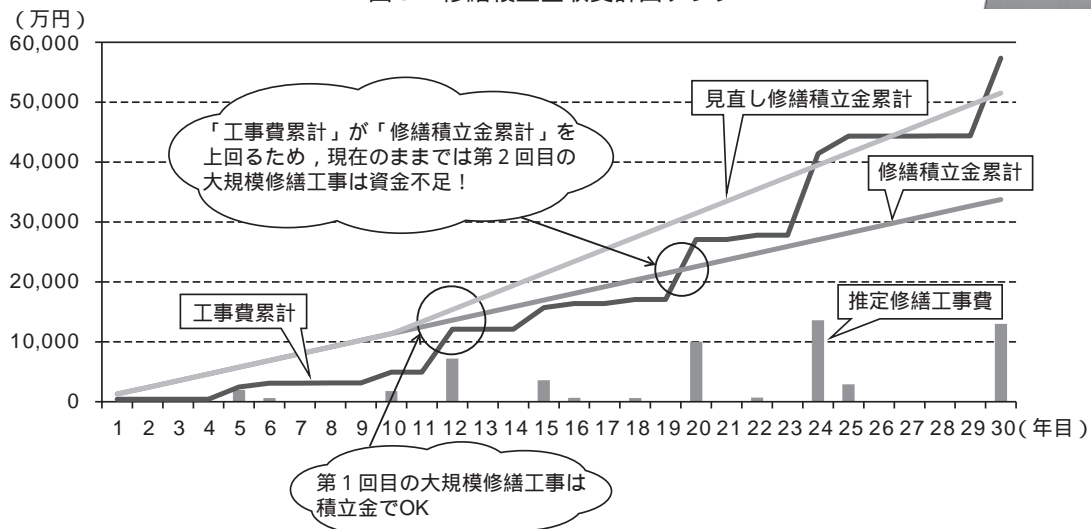
長期修繕計画では下記のような収支計画グラフを作成します。修繕積立金の額は、年度ごとの推定修繕工事費の累計額が修繕積立金の累計額を下回るよう設定されますが、様々な要因により工事費は常に変動し、急激な物価上昇などがあれば修繕積立金累計額では不足することもあります。

なお、「平成25年度マンション総合調査」（国土交通省）によれば、積立金だけで賄ったものは全体の67%であり、一部借入金等で賄っている管理組合も多く存在します。

『エリーゼ横浜』では入居5年後に修繕費の見直しを検討しましたが、当時は工事費も安定しており、結局見直しは見送りました。しかし、最近は建設技能者不足による工事費の急騰や消費税増税などによる物価上昇から、将来を見据えて理事会等で説明させていただきました。



図3 修繕積立金収支計画グラフ



すみません！  
7階の都筑です  
私も  
質問いいかしら？

提案なんだけど  
修繕費用が足りないなら  
管理費から回したら  
どうなのかしら？

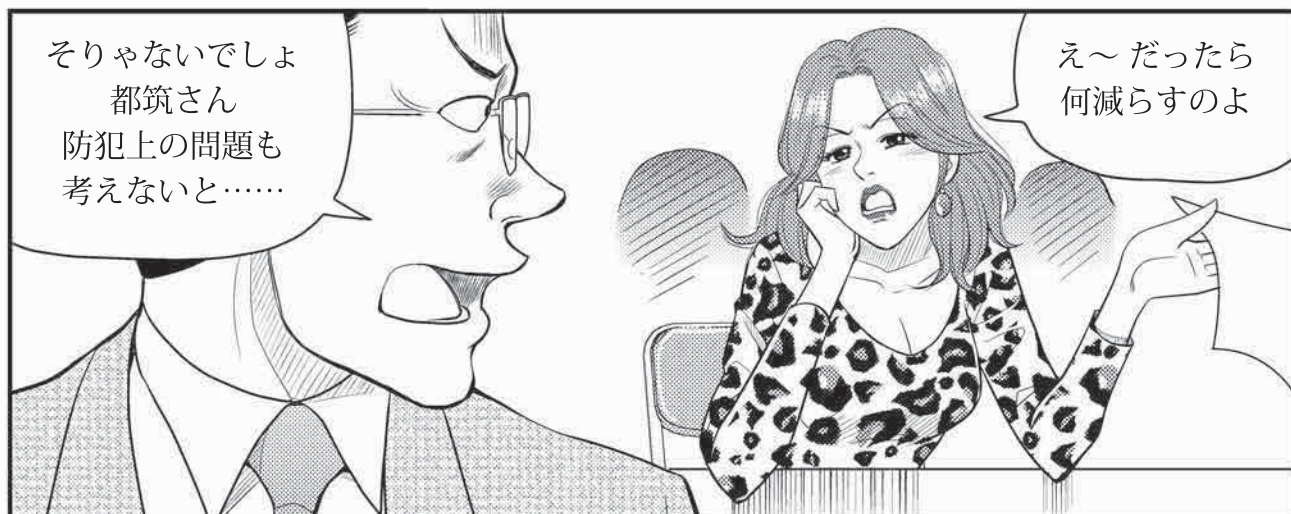
都筑マキ

だいたい  
管理費だって一体  
どう使われてんだか  
よくわかんないし～

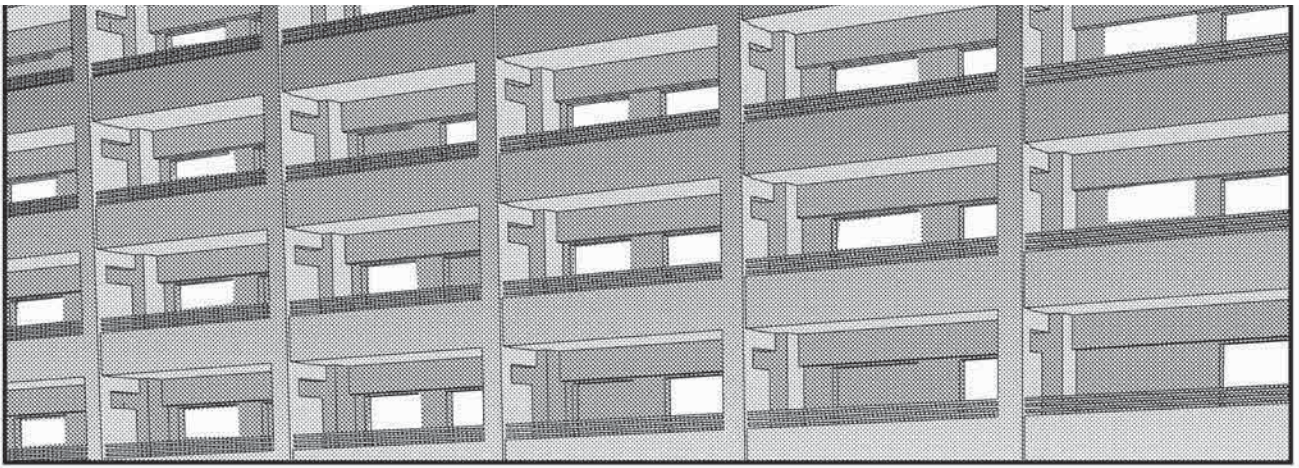
そこらあたりも  
もっと見直したら  
いいんじゃないかなあ

都筑さんは独身の  
アラフォー女性で  
建築雑誌社に勤務する  
このマンションでは  
「うるさ型」のひとり……

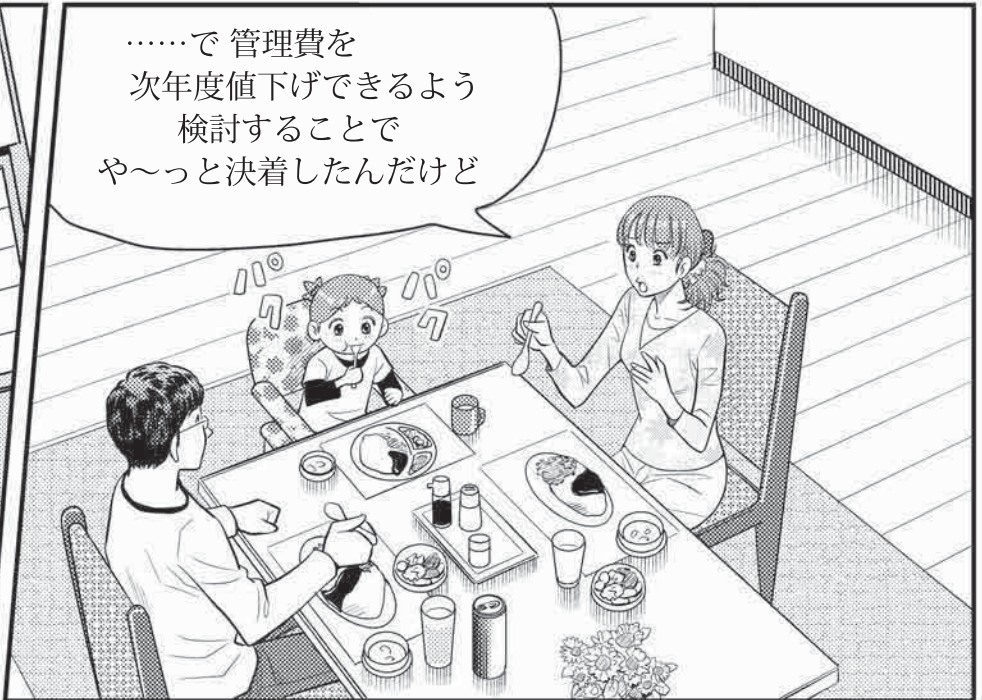
まあまあまあ  
管理費と修繕費用は  
また別の話ですので







……で管理費を  
次年度値下げできるよう  
検討することで  
や〜っと決着したんだけど

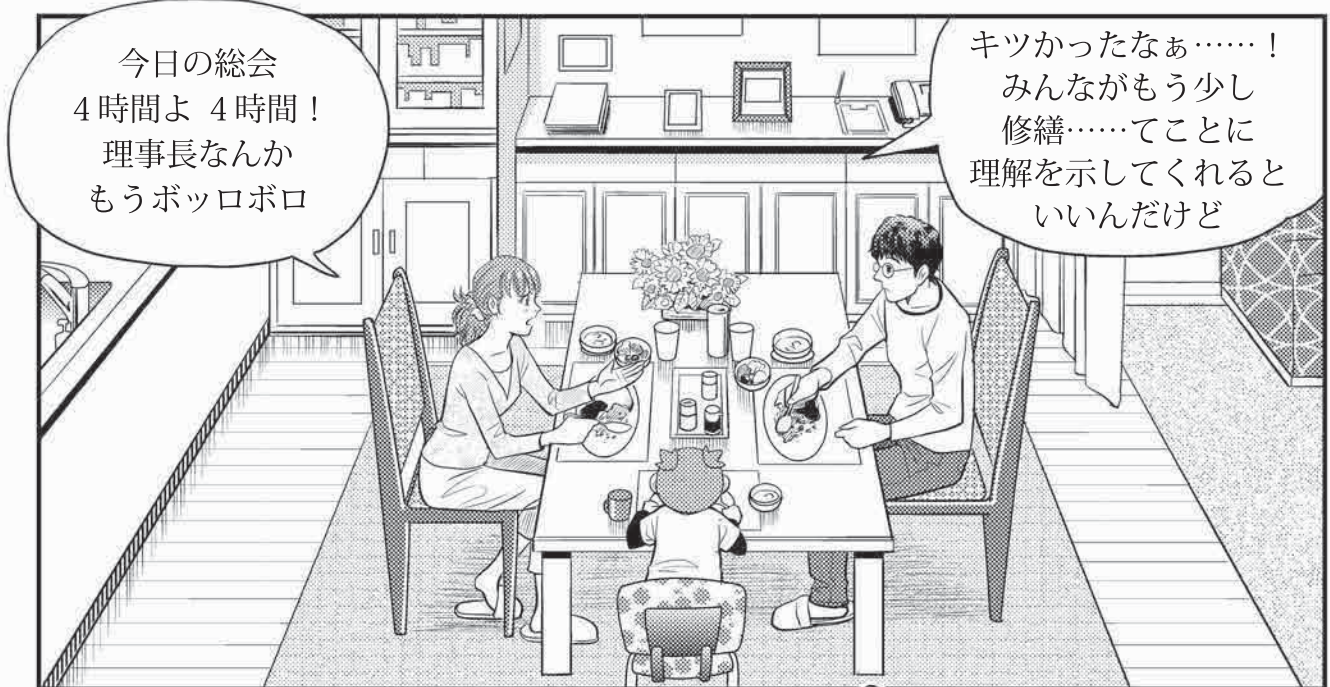


そのかわり  
管理費節約のために  
みんなで協力したり  
工夫していかなければ  
いけないのよね



雑草取りするとか  
共用廊下の照明を  
節約するとか

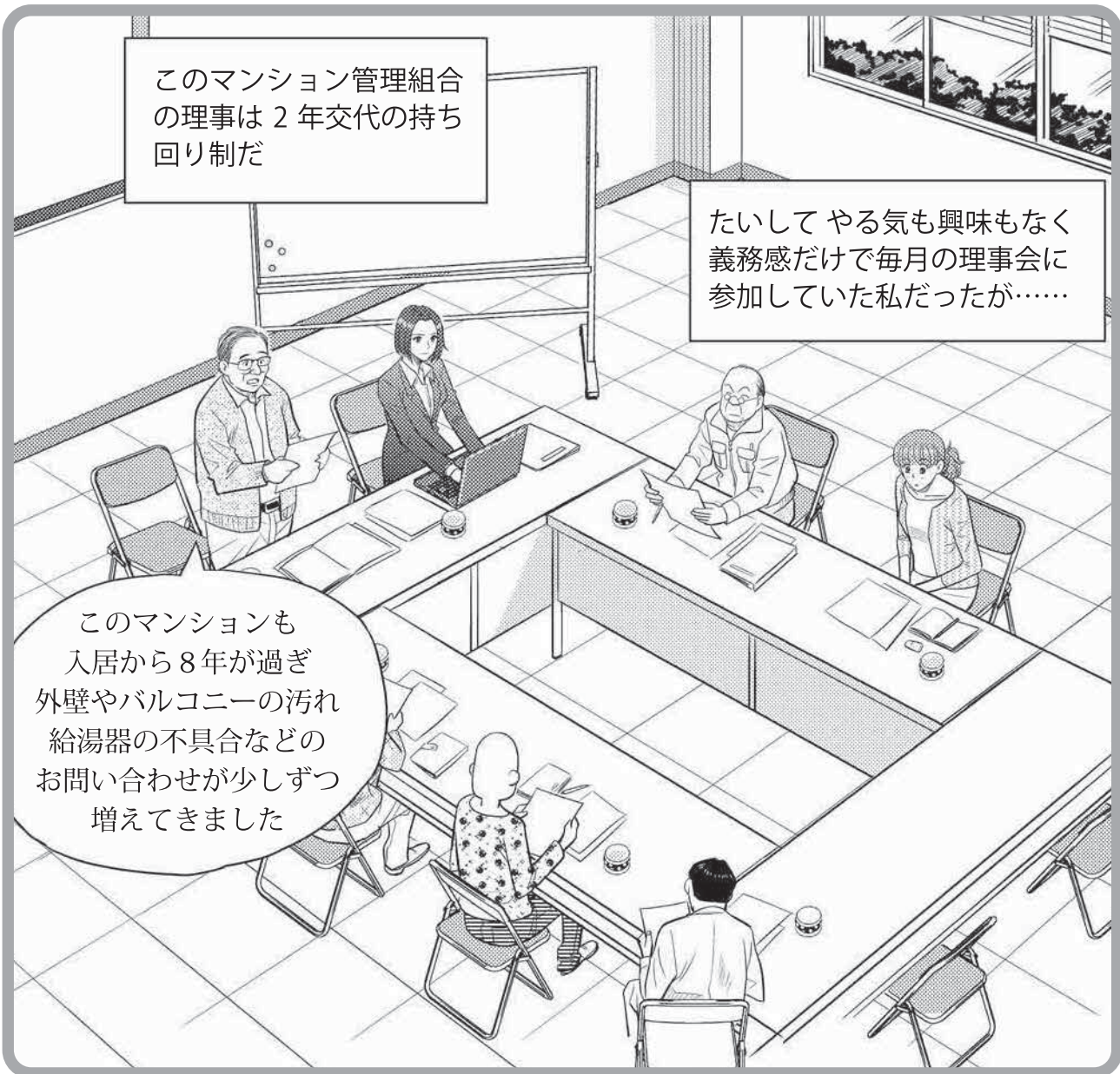








半年前……




このマンション管理組合の理事は2年交代の持ち回り制だ

たいていやる気も興味もなく義務感だけで毎月の理事会に参加していた私だったが……


このマンションも入居から8年が過ぎ外壁やバルコニーの汚れ給湯器の不具合などのお問い合わせが少しずつ増えてきました





鉄部の塗装は  
傷みが早いため  
4年前に一部  
修繕しました


ですが  
手が届きスムーズに作業  
できる場所ばかりでは  
ありません



なかには  
足場をかけ大掛かりな  
工事になってしまう  
部位もあります

実は……この  
足場をかける費用が  
バカにならないんです

仮設工事費が工事全体の  
2割を占めるケースも  
まれではありません



ですので  
足場をかけないと  
できない工事は一度に  
やってしまったほうが  
合理的なんです

なるほど～

# 解説 5

## マンション大規模修繕のポイント

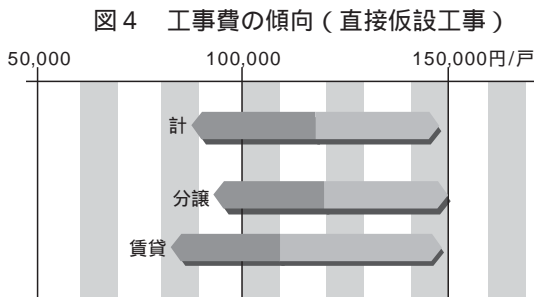
### 1. 長期修繕計画の対象項目

「ガイドライン」の「標準様式」には、次ページ表2に示す修繕対象項目が記されています。これらの項目は単独で行うよりは、とりまとめて行った方が費用や工期面でのメリットがあるため、調査診断で劣化状況等を確認の上、適宜組み合わせを検討します。

特に足場を主体とする直接仮設工事は戸当たり9～15万円程度の費用を要するため、足場が必要な工事はできるだけ集約することが求められます。ちなみに「マンション改修価格情報」によると外壁塗装は戸当たり19～38万円、鉄部塗装は1万9千～5万7千円程度ですので、足場の費用は意外に高額であることが分かります。

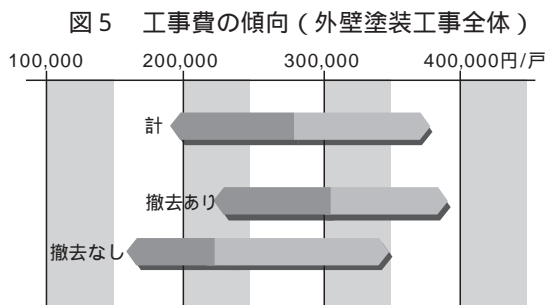
### 《修繕工事費（1住戸当たり）の目安》

#### （1）直接仮設工事



	25%値	中央値	75%値
直接仮設 計	88,100	118,000	148,000
分譲	93,800	120,000	150,000
賃貸他	82,100	109,000	149,000

#### （2）外壁塗装工事



	25%値	中央値	75%値
外壁塗装 計	192,000	286,000	375,000
撤去あり	224,000	305,000	379,000
撤去なし	160,000	229,000	347,000

出典：「マンション改修価格情報」/建設物価調査会

注）修繕工事費（1住戸当たり）の目安は、「マンション改修価格情報」（建設物価調査会発行）より。なお、同価格情報の見方・使い方については解説16を参照。

表2 推定修繕工事費内訳書の項目分類

推定修繕工事項目		対象部位等		
・ 仮 設	1. 仮設工事	共通仮設 直接仮設		
	2. 屋根防水	屋上防水（保護） 屋上防水（露出） 傾斜屋根 庇・笠木等防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニー 屋上、塔屋 屋根 庇、笠木、パラペット、架台の天端等	
	3. 床防水	バルコニー床防水 開放廊下・階段等床防水	バルコニー床 開放廊下、開放階段	
	・ 建	4. 外壁塗装等	コンクリート補修 外壁塗装 軒天塗装 タイル張補修 シーリング	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等 外壁、手すり壁等 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分 外壁、手すり壁等 外壁目地、建具廻り、部材接合部等
		5. 鉄部塗装等	鉄部塗装（雨掛かり部分） 鉄部塗装（非雨掛かり部分） 非鉄部塗装	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等 住戸玄関ドア、共用部分ドア等 サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等
	物	6. 建具・金物等	建具関係 手すり 屋外鉄骨階段 金物（集合郵便受等） 金物（メーターボックス扉等）	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等 開放廊下・階段、バルコニーの手すり等 屋外鉄骨階段 集合郵便受、掲示板、笠木、架台 メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等
		7. 共用内部	共用内部	管理員室、内部廊下等の床、壁、天井
・ 設 備	8. 給水設備	給水管 貯水槽 給水ポンプ	屋内共用給水管、屋外共用給水管 受水槽、高置水槽 揚水ポンプ等	
	9. 排水設備	排水管 排水ポンプ	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管 排水ポンプ	
	10. ガス設備	ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	
	11. 空調・換気設備	空調設備 換気設備	管理室、集会室等のエアコン 管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	
	12. 電灯設備等	電灯設備 配電盤類 幹線設備 避雷針設備 自家発電設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等 配電盤、ブルボックス 引込開閉器、幹線（電灯、動力）等 避雷針張、ポール、支持金物・導線・接地極等 発電設備	
	13. 情報・通信設備	電話設備 テレビ共聴設備 インターネット設備 インターホン設備等	電話配線盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等 アンテナ、増幅器、分配器等 住棟内ネットワーク インターホン、オートロック、住宅情報盤等	
	14. 消防用設備	屋内消火栓設備 自動火災報知設備 連結送水管設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱 感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等 送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	
	15. 昇降機設備	昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等、全構成機器	
	16. 立体駐車場設備	自走式駐車場設備 機械式駐車場設備	プレハブ造（鉄骨造 + ALC） 二段方式、多段方式、垂直循環方式等	
・ 外 構 ・ そ の 他	17. 外構・附属施設	外構 附属施設	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等 自転車置場、ゴミ集積所、植樹	
	18. 調査・診断、設計、 工事監理等費用	調査・診断、設計等 工事監理	調査・診断、計画修繕工事の設計等 計画修繕工事の工事監理	
	19. 長期修繕計画 作成費用	見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し	

出典：長期修繕計画標準書式 / 国土交通省

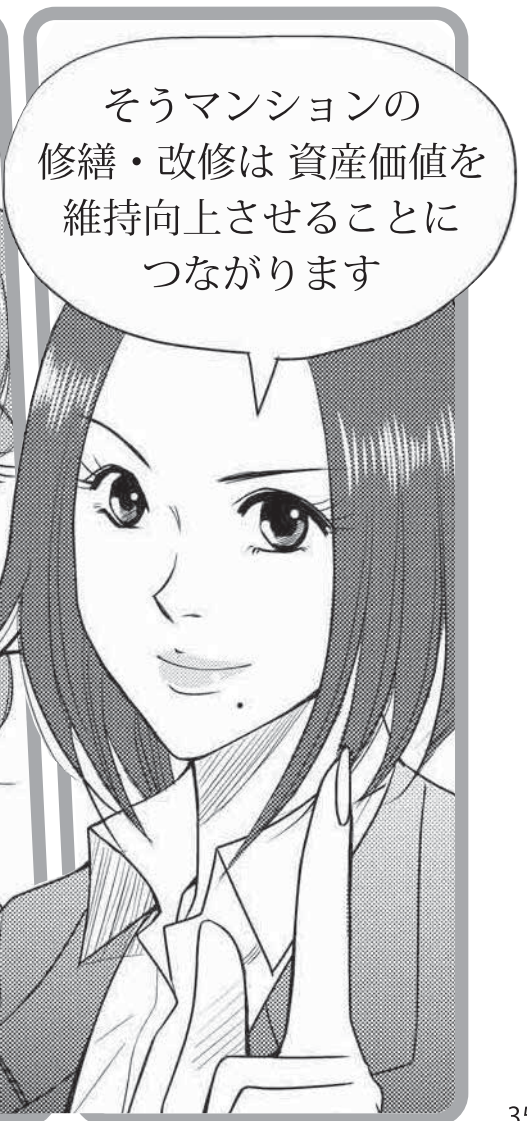
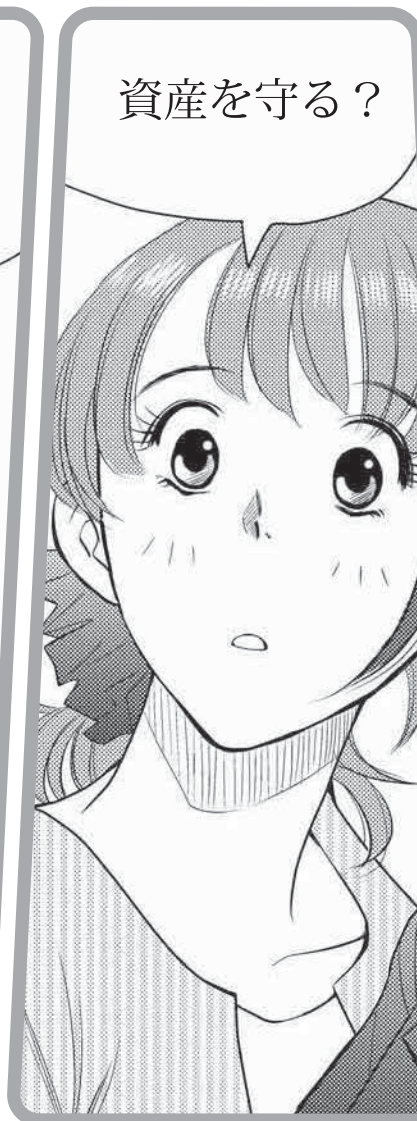
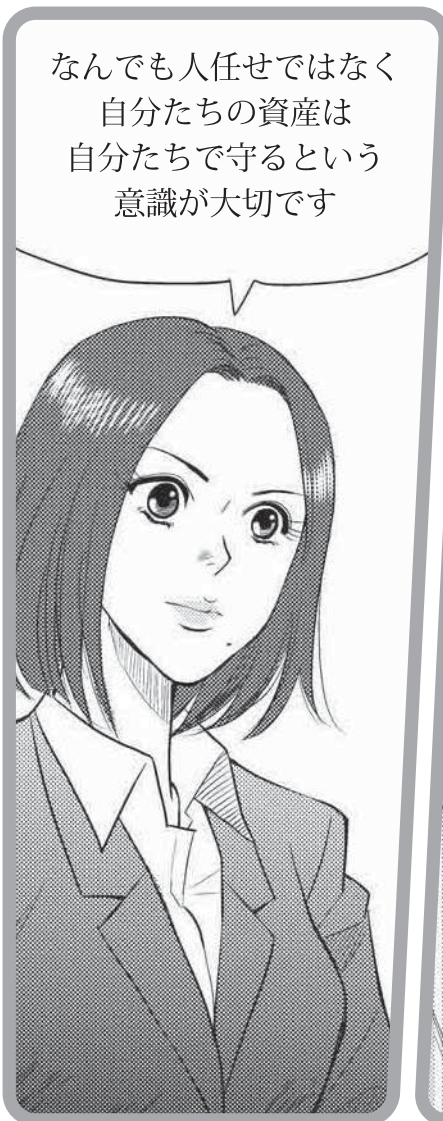
## 2. 大規模修繕工事のポイント


大規模修繕工事は実施回数によりその内容にも変化が見られます。以下にそのポイントを示します。

回数	実施時期	実施のポイント
第1回目	築後10～15年 一般的には12年	コンセプトは「新築時に戻そう」。主な工事項目は、外壁改修、階段・廊下・バルコニー等の床防水、鉄部塗装等。屋根防水は劣化状況により実施を判断。
第2回目	築後24～30年 一般的には24年	第1回目の外壁改修で実施した工事の他、劣化状況により金物や設備機器等の更新（取替）を行う。また、第1回目で屋根防水を部分補修とした場合は、2回目で全面改修する場合もある。さらにエントランスホールや集会室など既存の仕上げを変更したグレードアップ工事も区分所有者のニーズにより実施することがある。
第3回目	築後36～45年 一般的には36年	外壁改修は、塗装仕上げの場合は重ね塗りが可能か検討し、劣化状況によっては全面剥離による塗り替えも必要となる。タイル仕上げの場合は、浮きや剥離に注意し、目地の劣化対応を行う。部位によっては全面張り替えも行う。 屋根防水は、劣化状況により検討。鉄部・金物関係は第2回目に更新していない場合は全面更新（取替）する。さらに給排水設備配管の更新や玄関扉、廊下・バルコニー手すり、窓サッシの更新（取替）なども発生し、多額の費用を要す。

大規模修繕工事費用は、1回目より2回目、2回目より3回目とだんだん多額になっていきます。また、いずれは建て替えという問題も起きてきます。








マンションの  
資産価値を守るためには  
計画的な修繕工事が必要で  
しかもその費用は莫大です


そのために  
毎月修繕積立金を  
コツコツと積み立てて  
いるわけです

しかしこれが不足し  
必要な工事ができなくなると  
マンションは傷み始めます



傷みがひどくなれば  
嫌気がさした住民は去り  
売却するにも支障をきたします

最後にはスラム化し  
資産価値は  
大きく下がります



このマンションも  
私どもの試算では  
先々修繕積立金が  
怪しくなってきました

やはり早めの値上げが  
必要になります

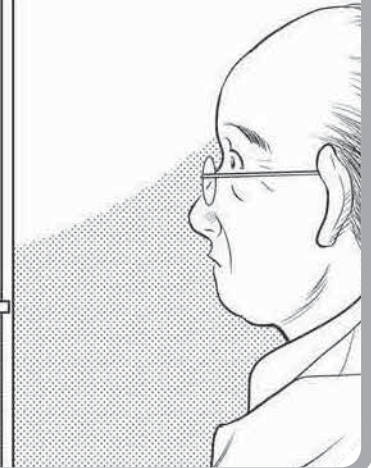


総会で修繕積立金の  
値上げを提案する前に  
このマンションの長期修繕計画と  
それに必要な費用  
さらに皆さんの修繕積立金の  
残高の関係について

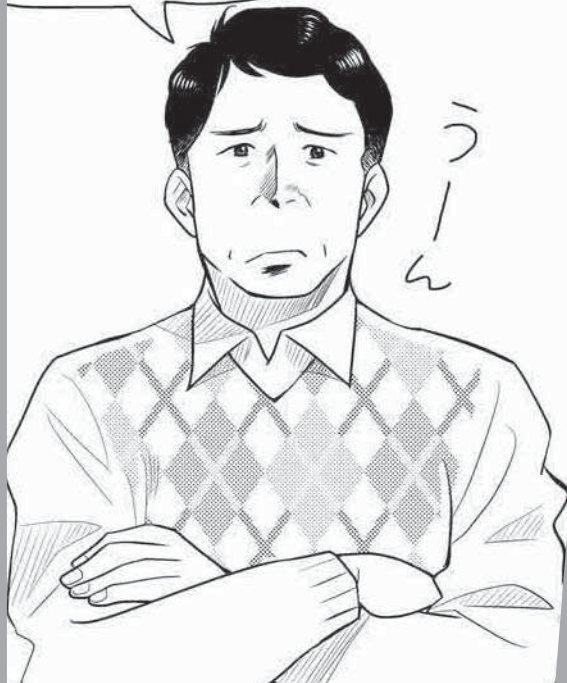
1. 修繕積立金

↓  
残高

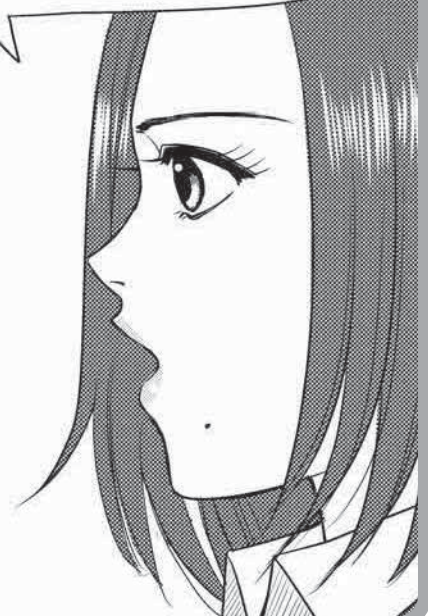
まずはこの管理組合の  
理事の方々に  
理解していただく  
必要があります



でも私たちは修繕や  
建築の知識もないし……  
どうしたらいいのか……



もちろん  
建築士やマンション管理士などの  
専門家に相談されるのが良いでしょう  
また私ども管理会社が  
相談を受けることも可能です



またこのマンションには  
70世帯の方々が  
住んでいらっしゃいます

中には建設関係の  
お仕事に就いている方が  
いらっしゃるかも  
しれません

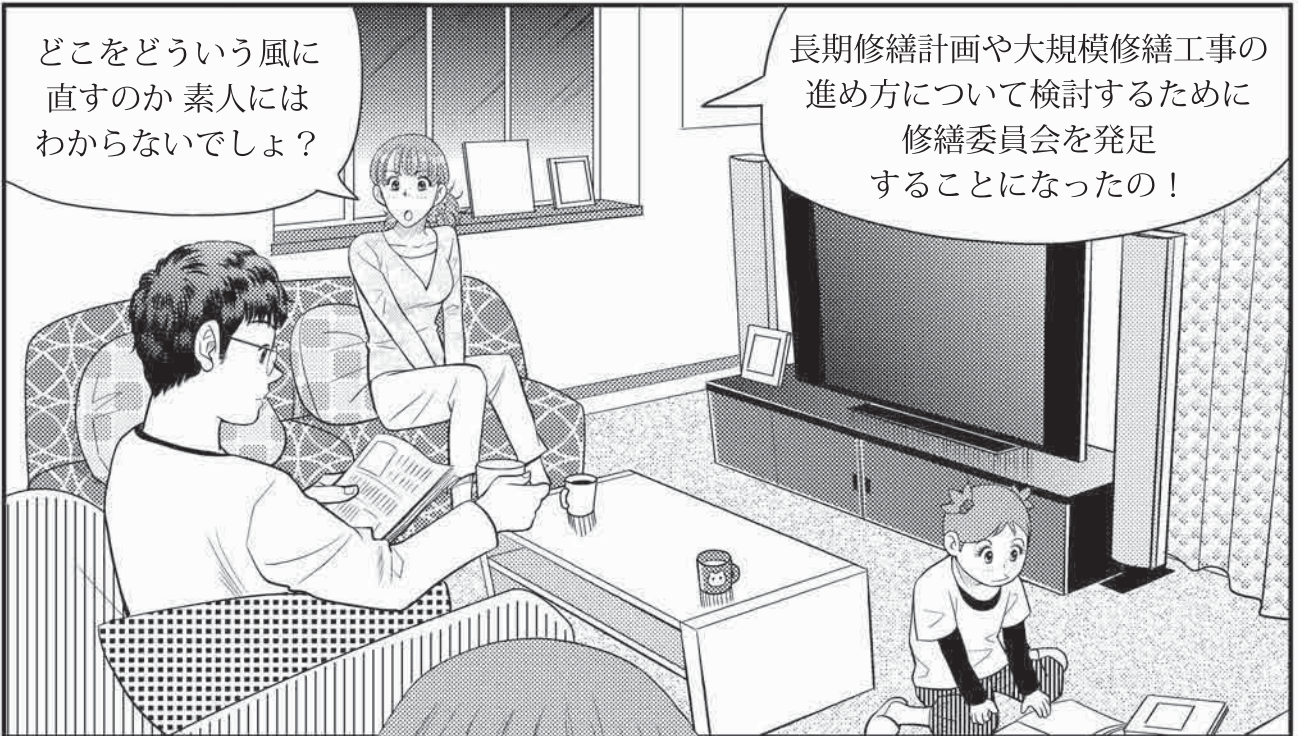
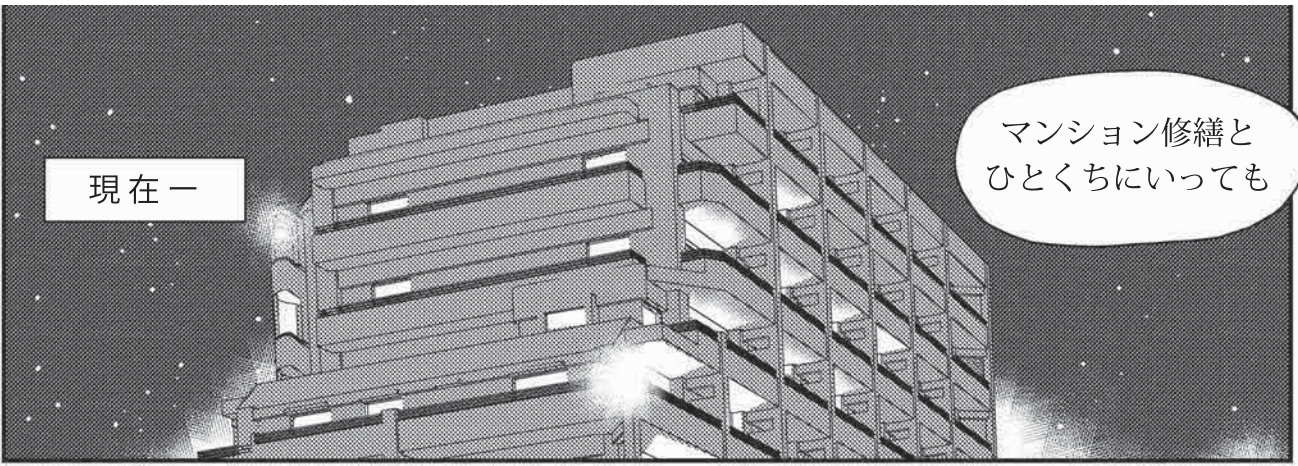
そういう方々に  
協力を呼びかけて  
修繕委員会を設置するの  
もひとつの方法です

管理会社の社員  
泉リツ子さんのていねいな  
アドバイスのお陰で

ココは  
こうなります

なるほど……

私はマンション修繕  
に対する興味も意欲も  
湧いてきたのだった……



## 解説 6

# 修繕委員会の役割

### 1. 修繕委員会の必要性

大規模修繕工事の主体はあくまで管理組合であり、マンション標準管理規約第21条には「敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」と定められています。

大規模修繕工事は準備段階から竣工まで2～3年間を要する大きな事業であり、また居住者が生活する中で行う工事のため、様々な課題の検討や専門的な知識が必要となります。しかし、管理組合の理事は任期が1～2年と限られており、通常の組合運営だけでも多忙で、専門的な知識も持っているとは限りません。そこで、大規模修繕に関しては理事会の諮問機関として継続性のある修繕委員会の設置が求められています。

マンション標準管理規約第55条には、「理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する」と定めています。

### 2. 修繕委員会の構成

委員には大規模修繕工事の経験者や技術的知識のある方はもちろんですが、意欲のある人や多様な年齢階層の人など、バランスよく選ぶことも重要です。

また、理事会と修繕委員会との連絡役として理事も数名修繕委員会に参加することが望まれます。なお、管理組合の理事長や監事は諮問者や監査する立場のため、原則として修繕委員会には参加しませんが、住戸数の少ない場合は臨機応変な対応も必要となります。

居住者みんなで力を合わせて  
マンションという資産を守らなければなりません。  
積極的に修繕委員会に参加してみましょう！  
ユイさんのようにやる気に満ちあふれたメンバーがいれば、  
委員会も活性化しますよ。

