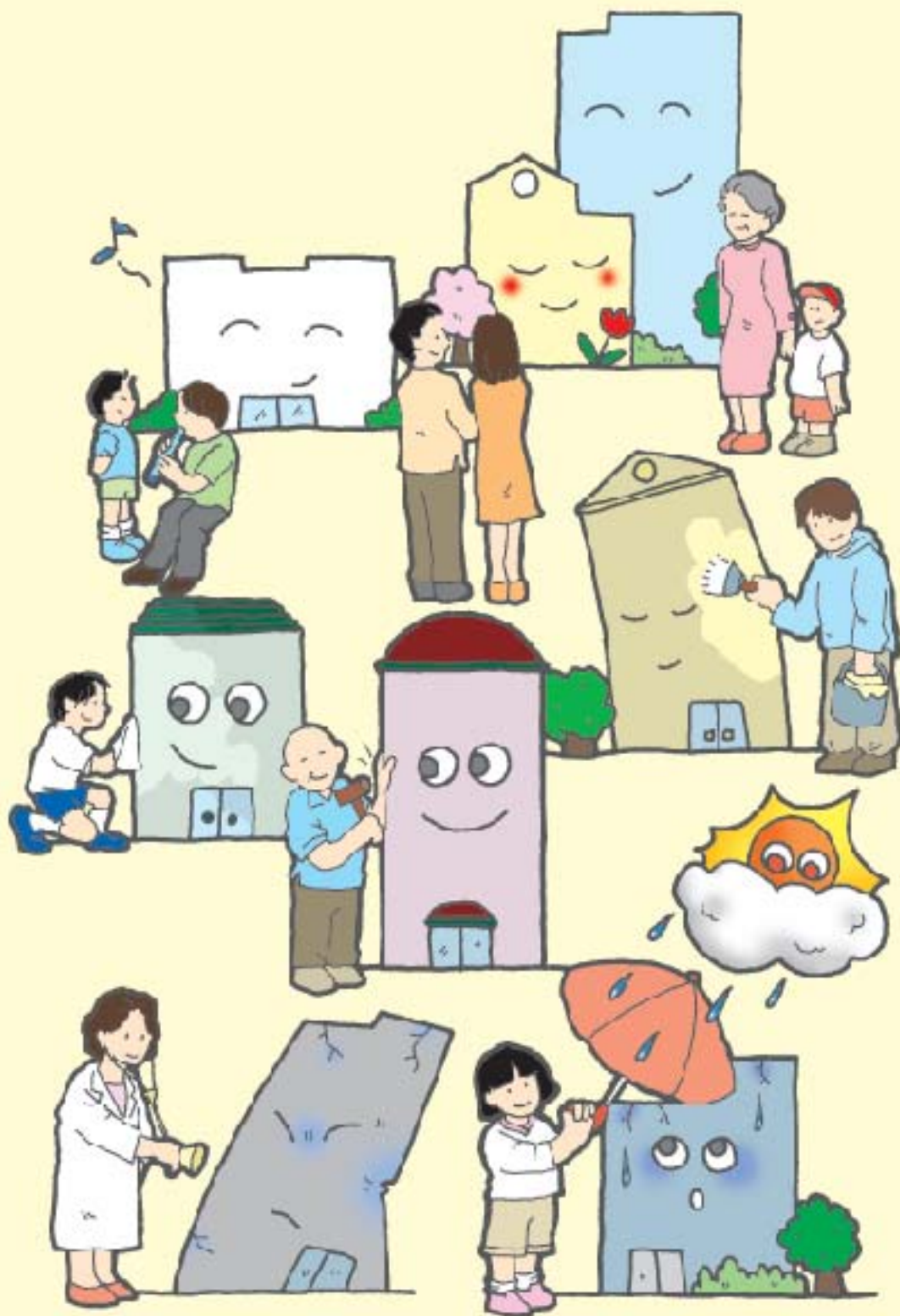


分 譲 マ ン シ ョ ン

長期修繕計画・計画修繕 ガイドブック



東京都住宅局

はじめに

東京都における分譲マンションは、都市型居住として広く普及し、今後も増加することが見込まれています。しかし、分譲マンションは、共同住宅としての住まい方をはじめとする維持・管理や老朽化に伴う建替えなどについて様々な課題があることが指摘されています。

こうしたことから、昨年度、東京都は、所有者や管理組合が自主的に維持・管理に取り組まれる際の基本的な手引書として「分譲マンション維持・管理ガイドブック」を作成し、計画的な修繕の大切さについても紹介をいたしました。

分譲マンションは、鉄骨やコンクリートなど耐久性のある材料で作られていますが、建設後の年数の経過とともに劣化が進んでまいります。このため、建物や設備の劣化に応じて、適切な時期に修繕を行うことが、快適な住まいの維持と財産価値の保全のために、大変重要となります。

本書は、計画的な修繕に対して、管理組合が自らの責任と負担の下で積極的な取組が行えるよう、長期修繕計画や修繕積立金などについて分かりやすく説明しております。

本書が、みなさまにご活用いただき魅力ある分譲マンション居住の実現に役立つことを願っております。

最後に、本書の作成にあたりご協力いただきました、財団法人マンション管理センター、社団法人日本高層住宅協会、社団法人高層住宅管理業協会、日本住宅管理組合協議会、集合住宅管理組合センターなどの団体、区市町村をはじめとする行政の方々に深く感謝申し上げます。

平成12年3月

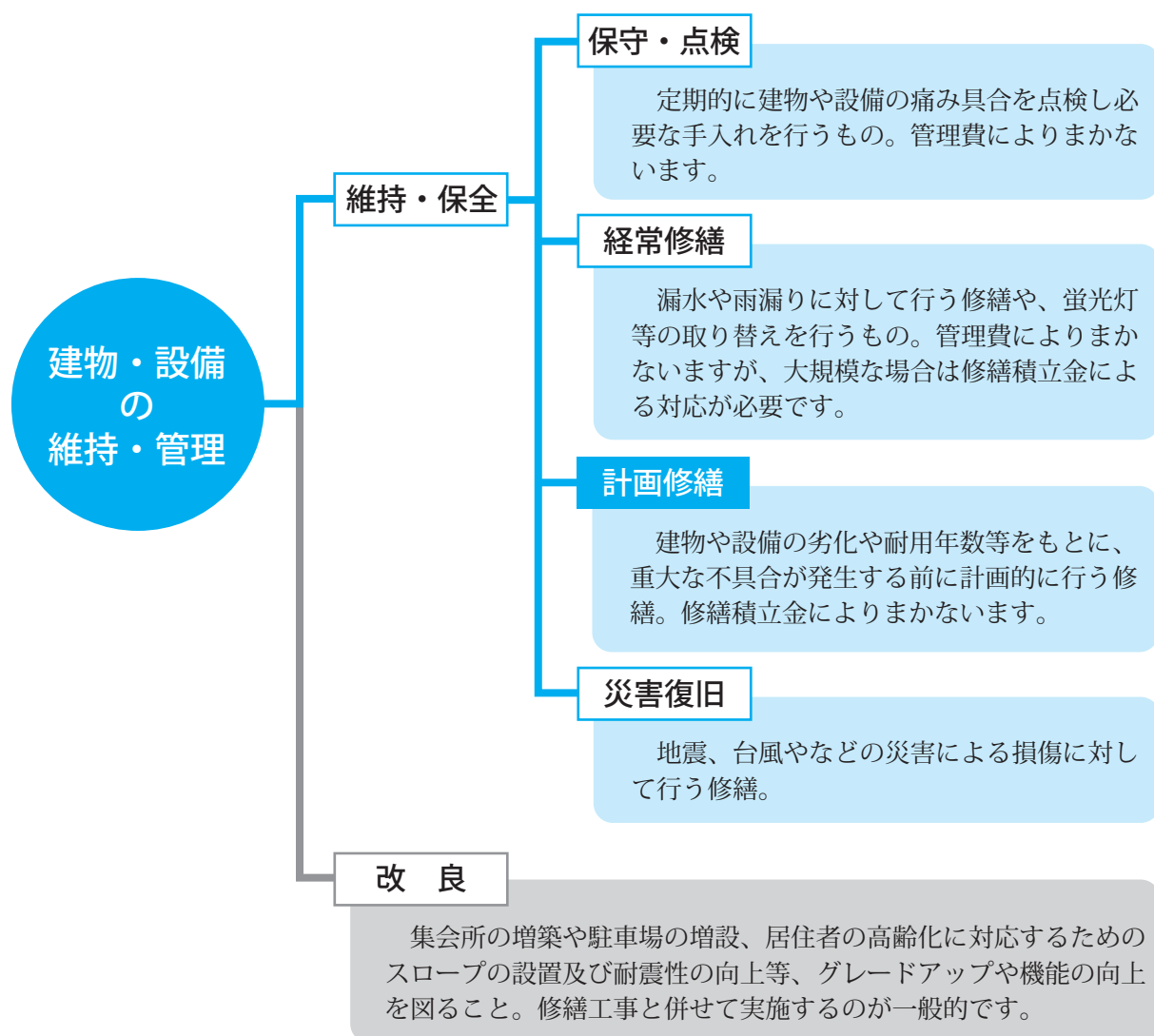
東京都住宅局長 戸井 昌蔵

このガイドブックの目的と構成

分譲マンションの維持・管理は、管理組合が主体となっていくことが基本です。この維持・管理には、管理組合の運営等のソフト面と、建物・設備のハード面の2つに分けることができ、さらに建物・設備に係る維持・管理は、下図のように分類することができます。

分譲マンションを長期にわたって快適で安全な住まいとして維持し、また、大切な資産としての価値を保全するためには、保守・点検や経常修繕を着実にを行うとともに、「長期修繕計画」をたて、この計画に基づき「修繕積立金」を積み立て、「計画修繕」を適切に行うことが大変重要です。

このガイドブックは、建物・設備の維持・管理の中でも特に重要な、計画修繕と、そのために必要な長期修繕計画と修繕積立金について、管理組合の方々が取り組む際に必要な基本的な知識について分かりやすく解説したものです。



目次

I 計画修繕と管理組合の役割

- 1 計画修繕とは 6
- 2 計画修繕のための基本 — 長期修繕計画と修繕積立金 7
 - (1) 長期修繕計画とは 7
 - (2) 修繕積立金とは 7
- 3 円滑な計画修繕の実施のために 8

II 計画修繕のための自己診断 — 計画修繕の準備はできていますか？

- 1 竣工図書やパンフレット等の図書類が保管されていますか 1 1
- 2 共用部分が確認されていますか 1 2
- 3 長期修繕計画はどうなっていますか 1 4
- 4 修繕積立金はどうなっていますか 1 5
- 5 これまでの修繕の実績は記録されていますか 1 8
- 6 「カルテ」を作成しましょう 1 8

III 建物・設備の自己点検 — 建物・設備の状況はいかがですか？

- 1 自己点検の基本的考え方 2 0
 - (1) 建物・設備の劣化の特性 2 0
 - (2) 修繕周期の考え方 2 1
 - (3) みなさんで自己点検することが重要です 2 2
- 2 自己点検のポイント 2 3
 - (1) 建物 2 4
 - (2) 設備 3 1

IV 長期修繕計画と修繕積立金の実際

- 1 長期修繕計画の作成・見直しの実際 3 6
 - (1) 長期修繕計画で定める項目と内容 3 6
 - (2) 長期修繕計画の作成上の留意点 3 8
 - (3) 長期修繕計画は見直しが必要 4 0
 - (4) 作成費用のめやす 4 1
- 2 修繕積立金の設定の実際 4 2
 - (1) 修繕積立金の設定方法 4 2
 - (2) 修繕積立金の改定の考え方 4 3

V

修繕工事の実際

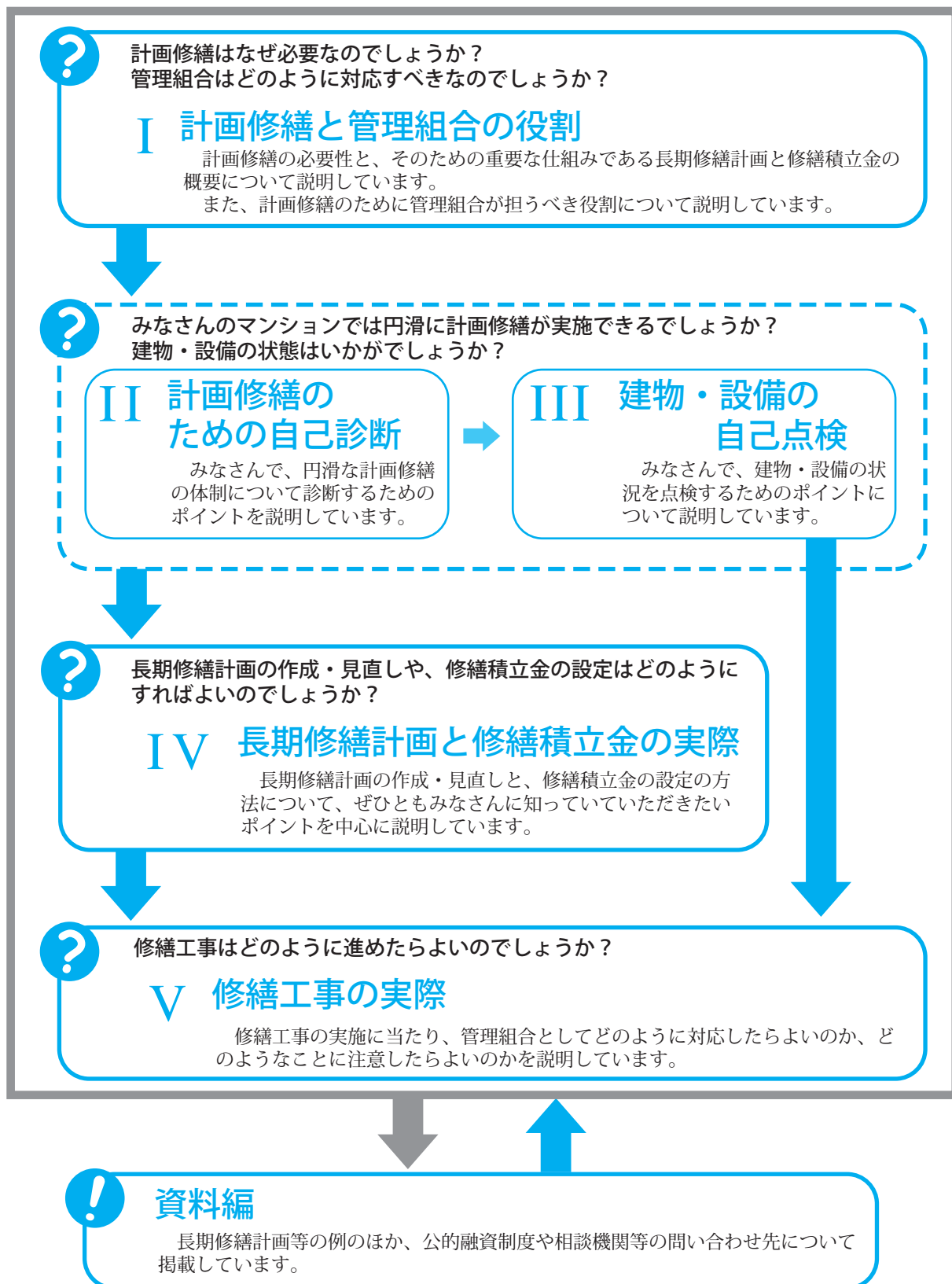
1	管理組合としての対応の基本	4 5
	(1) 民主的かつ公平で公開された議論	4 5
	(2) わかりやすい情報提供	4 5
	(3) 総会等の的確な実施	4 6
	(4) 理事会のリーダーシップ	4 6
2	修繕工事の手順 — 修繕工事の4つの段階	4 7
3	準備段階の実際	4 8
	(1) 組織づくり	4 9
	(2) 実施時期について	5 0
	(3) 劣化診断の実施について	5 0
4	計画段階の実際	5 3
	(1) 資金計画	5 4
	(2) 工事の実施に向けての2つの方法	5 6
5	実施及び整理段階の実際	5 9
	(1) 施工会社の選定方法	6 0
	(2) 工事中に発生する問題への対応	6 1
	(3) 完了検査	6 2
	(4) 工事の結果の整理・保管	6 3

資料編

1	自己診断のためのアンケート調査票の例	6 5
	(1) 雨漏りに関するアンケート調査票の例	6 5
	(2) 水質に関するアンケート調査票の例	6 6
2	一般的な計画修繕の周期一覧表	6 7
3	「カルテ」の書式例と保管すべき図面及び書類のチェックリスト	6 9
4	長期修繕計画の例	7 1
5	劣化診断の内容と費用の例	7 7
6	修繕工事に関する公的融資制度	7 9
	(1) 住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローン（無担保コース）	7 9
	(2) 東京都マンション改良工事助成制度	8 0
	(3) 区市における助成制度等一覧	8 1
7	長期修繕計画、修繕積立金及び修繕工事に関する問い合わせ先等一覧	8 4
	(1) 専門相談機関	8 4
	(2) 各自治体の問い合わせ先	8 5
	(3) その他の特別な内容についての問い合わせ先	8 7

このガイドブックの構成と使い方

このガイドブックの構成は、下図のとおりです。みなさんの疑問や悩みに応じて、必要なところからご覧ください。



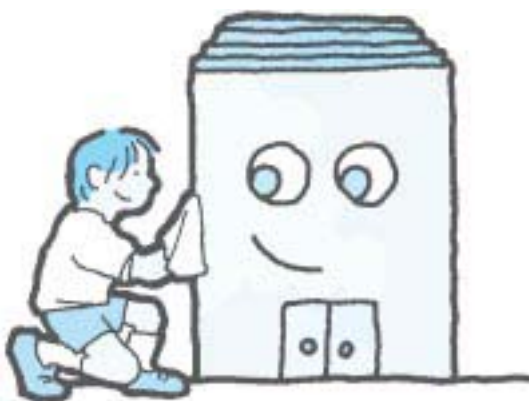
I 計画修繕と管理組合の役割

1 計画修繕とは

分譲マンションは、個人で所有する室内空間等の専有部分と、所有者全員で所有する共用部分から構成されていますが、個人の住まいである専有部分も、共用部分があってはじめて住宅として機能し、また資産としての価値が成立します。

したがって、建物・設備の各部分の劣化の状況に応じて適切な時期に修繕を行わないと、劣化はどんどん進み、住まいとしての快適性も資産としての価値も低下してしまうことになります。また、劣化が一定以上進んでしまうと、修繕に多額の費用が必要になり、以前の状態に戻すことも困難になります。

このようなことから、分譲マンションを長期にわたって快適で安全な住まいとして維持し、また、大切な資産としての価値を保全するために、計画修繕、すなわち、共用部分の修繕について長期的な修繕計画を立て、その計画に従って適切な時期に修繕工事を行うことが重要です。



2 計画修繕のための基本

一 長期修繕計画と修繕積立金

計画修繕を行うためには、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を積み立てることが必要です。

(1) 長期修繕計画とは

一般に分譲マンションでは概ね10年～15年ごとに大規模な修繕工事の実施が必要です。この大規模な修繕工事には戸当たりでおよそ50万円～100万円程度の費用がかかるとされています。長期修繕計画とは、このように多額の費用が必要になる分譲マンションの修繕工事を的確に実施するために、向こう20年～30年程度の期間を見通して、いつ、どの部分を修繕するのか、そのためにはどのくらいの費用がかかるのか、そして、その費用を各所有者がどのように負担しあうのかを、あらかじめ計画するものです。

なお、長期修繕計画はあくまで長期的な修繕工事の内容と実施時期及び必要な工事費用のめやすを見積もるもので、実際に修繕工事を行う場合は、劣化診断を実施し、具体的な修繕実施計画を作成することが必要です。

(2) 修繕積立金とは

修繕工事を実施する際に必要となる多額の費用を確実に確保するために、所有者が毎月積み立てるものが修繕積立金です。

修繕積立金は、長期修繕計画に基づき、修繕工事が必要な時に必要な費用が確保できるように毎月の積立額を設定することが重要です。

3 円滑な計画修繕の実施のために

分譲マンションでは、建物・設備の維持・管理は、専有部分は各所有者が独自で、共用部分は所有者全員で構成する管理組合が行うことになっています^{注)}。

工事に関する計画の作成や実施は、施工会社等をお願いすることになりますが、どのように行うのかという方針や、実施のための費用の負担は、分譲マンションの所有者が協力しあい、合意のもとで決定することが必要です。

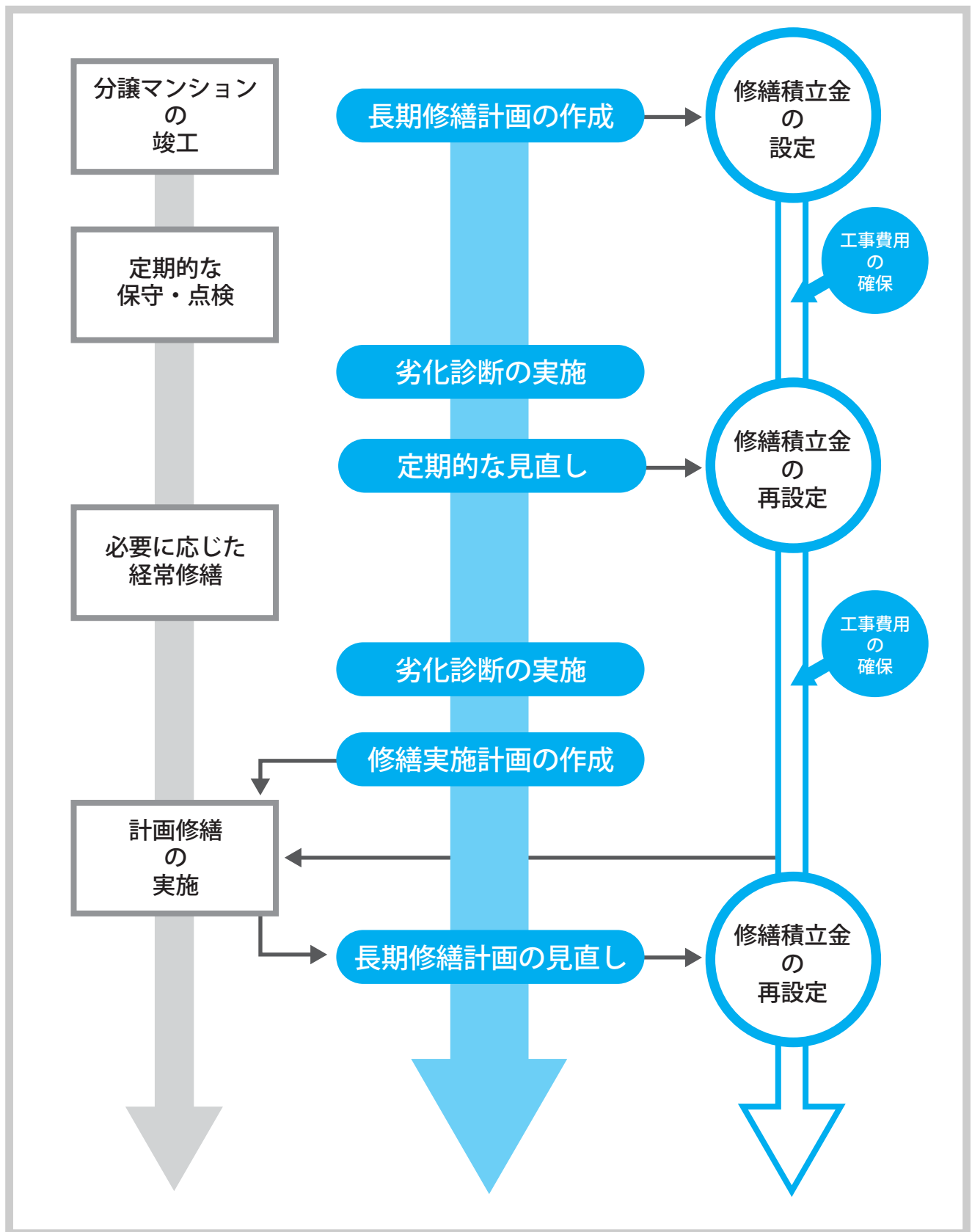
したがって、管理組合は、計画修繕の基本となる「長期修繕計画」と「修繕積立金」を適切に確保するとともに、様々な考え方を持つ所有者の合意を形成し、実施に向けた組織づくりを行うなど、円滑な計画修繕の実施に取り組むことが必要です。

ただし、役員の方だけにこのような取組みが求められているわけではありません。管理組合を構成する所有者の一人ひとりが主体的に参加してこそ、修繕工事を円滑に実現することができます。



注) 建設省が作成した管理規約の標準的なモデルである「中高層共同住宅標準管理規約」では、第31条において、共用部分の修繕を管理組合の業務として定めています。

■ 基本的な計画修繕の流れ（概念図）



II

計画修繕のための自己診断

ー 計画修繕の準備はできていますか？

みなさんの分譲マンションでは、計画修繕の実施体制が整っていますか。

建ってから間もない、また、既に大規模な修繕工事を実施した、あるいは建ってから相当の年数が経過しているのに一度も修繕工事を実施していないなど状況は様々だと思われますが、計画修繕の実施体制が整っているかどうか、みなさんで診断してください。

■ 自己診断のポイント

1 竣工図書やパンフレット等の図面類が保管されていますか

図面類は計画修繕に欠かせません。

11 ページ

2 共用部分が確認されていますか

計画修繕は共用部分が対象です。

12 ページ

3 長期修繕計画は怎么样了

長期修繕計画は計画修繕の基本です。

14 ページ

4 修繕積立金は怎么样了

計画修繕には多額の費用が必要です。

15 ページ

5 これまでの修繕の実績は記録されていますか

建物・設備の適切な維持・管理には修繕の積み重ねが必要です。

18 ページ

6 「カルテ」を作成しましょう

以上の結果をまとめておきましょう。

18 ページ

1 竣工図書やパンフレット等の図面類が保管されていますか

計画修繕の実施や長期修繕計画の作成及び見直しには、建物・設備の図面類が必要です。図面類がないと新たに作成する必要があり、時間も費用も余分にかかります。

もし、図面類が見あたらない場合は、管理会社か分譲会社に問い合わせてください。

これらの図面類は、管理組合が保管すべきものです。管理会社等に保管されている場合は、引き渡しを受けるようにしてください。

最小限、管理組合で保管が必要と考えられる図面類等は次のとおりですので、確認してください。

■ 管理組合で保管が必要な図面類等

○購入時のパンフレット

○設計図書、竣工図面

- ・ 意匠図 配置図（建物の配置や敷地との位置関係の図面）
平面図（建物の各階の状況の図面）
断面図（建物を垂直に切った断面の状況の図面）
かなばかり図（建物の断面の状況の詳細な図面）
外構詳細図（駐車場、植栽等の状況の詳細な図面）
- ・ 共用部分の詳細図（どの部分が共用部分かを示す詳細な図面）
- ・ 設備図（給排水衛生設備、ガス・電気設備、空調換気設備、防災設備等の状況の図面）
- ・ 工作図（機械式駐車場等の工作物の状況の図面）
- ・ 仕上げ表（仕上げに用いられている材料の内容の一覧表）
- ・ 仕様書（図面に表現できない建物・設備の状況を詳細に説明する書類）

2 共用部分が確認されていますか

計画修繕の対象は共用部分です。このため、修繕工事を実施する際には、建物・設備のどの部分が共用部分かを具体的に確認する必要があります。通常は、管理規約に定められているので、どのようになっているかを確認してください。

なお、給排水管等は1階の専有部分の床下を経て共用部分に至る場合が多いため、どこまでが共用部分なのかでトラブルになる例がみられます。さらに、管理規約で、「〇〇設備一式」などと表示されている場合にも注意が必要です。後になって困らないように、今のうちにどこまでが共用部分で、どこからが専有部分かを決めて管理規約に明示しておくことが必要です。



共用部分と専有部分の区分の考え方

共用部分と専有部分の区分は、区分所有法に基本が規定され、標準管理規約に区分に当たっての指針が定められています。個々の分譲マンションにおける区分は、区分所有法の規定に従い、標準管理規約を踏まえ、各々の実情に応じて管理規約に定めます。参考までに、共用部分と専有部分の一般的な区分の考え方を例示しますので、みなさんの分譲マンションと比較してください。

区分所有法による区分	専有部分		共用部分	
		規約共用部分	法定共用部分	
	区分所有権の目的たる建物の部分	区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物	専有部分以外の建物の部分のうち、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分 専有部分に属しない建物の附属物	
標準管理規約による区分	住戸番号を付した住戸 専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分と玄関扉の錠及び内部塗装部分 上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの	管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物	玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱 (管専有部分を他から区分する構造物のうち、窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。)	

区分所有法と標準管理規約を基に、参考として具体的な区分の考え方を下記に示す。

区分の 考え方 (参考)	専 有 部 分	共 用 部 分			
	明確な専有部分	専有部分であるが、 規約により 共用部分とすべき部分	専有部分と誤解されやすい共用部分		明確な共用部分
対 象 部 分	・住戸内の躯体以外の部分 ・内装間仕切り壁 ・床、壁、天井の内装 ・玄関ドアの室内側塗装及び錠前等	・室内部分の防災感知器 ・発信器 ・メータ後の室内配線 ・配管類 ・共用ダクトまでの室内ダクト（換気ダクト等） ・室内防水（浴室等）等	・窓枠 ・窓ガラス ・玄関ドア枠 ・玄関ドア ・建具金物 ・網戸 ・雨戸 ・管理人室 ・管理用倉庫等 （窓枠及び窓ガラスについては、法定共用部分とする考え方もある）	・専有部分に属しない配線 ・配管類 ・集合郵便受け ・共用水栓 ・バルコニー ・ベランダ ・ルーフテラス ・電気室（電力会社への貸与室） ・機械室 ・屋内駐車場 ・屋内駐輪場 ・管理事務所等	・構造躯体 ・玄関ホール、ロビー ・階段室 ・廊下 ・地下室 ・塔屋（エレベーター機械室） ・エレベーター ・屋上 ・避雷針 ・アンテナ ・避難通路 ・非常口 ・防火 ・防災設備 ・避難器具 ・パイプスペース ・メーターボックス ・受水槽 ・高架水槽 ・ポンプ、ポンプ室 ・浄化槽 ・ゴミ置き場 ・共用便所等
	維持・管理の 費用負担	各所有者	各所有者 (ただし管理組合の関与がある)	管理組合	
管理の主体	各所有者	管理組合			

3 長期修繕計画はどうなっていますか

みなさんの分譲マンションでは、管理組合が、長期修繕計画に関してどのような書類や資料を保管していますか。

長期修繕計画の書類や資料を管理組合で保管していない場合は、管理会社に問い合わせてください。もし、長期修繕計画そのものがないのであれば、早急に作成する必要があります。また、長期修繕計画はありさえすればよいというものではありません。分譲マンションの建物・設備の内容はもちろん、その劣化の状況も個々の分譲マンションで異なります。したがって、新たに作成する場合はもちろん、既にある場合でも、長期修繕計画の内容がみなさんの分譲マンションに適したものであるかどうか重要です。

長期修繕計画のチェックポイントは次のとおりです。それぞれのページを参照してチェックしてください。

長期修繕計画がない

長期修繕計画は分譲マンションになくてはならないものです。もしない場合は早急に作成する必要があります。作成の方法については38ページをご覧ください。

いつ作成され、見直されているか

長期修繕計画は分譲マンションが建てられた当初に作成され、概ね3年～5年ごとに個々の分譲マンションの実情に応じて見直すべきものです。見直しの考え方については40ページをご覧ください。

修繕の対象部分・箇所がきちんと表示されているか

修繕の仕様^{注)}がきちんと表示されているか

修繕の周期がきちんと表示されているか

概算工事費と修繕積立金の額がきちんと表示されているか

これらは全て、長期修繕計画に定める内容です。詳細については36ページをご覧ください。

注) 修繕の方法、使用する資材、数量等のこと。

4 修繕積立金はどうなっていますか

みなさんの分譲マンションには修繕積立金がありますか。また、購入時に修繕に必要な費用の一部をまとめて積み立てる修繕積立基金がありますか。

管理費と併せて支払っている場合は、管理費と修繕積立金の内訳及び修繕積立金の累積額を確認することが必要です。

修繕積立金についてのチェックポイントは次のとおりです。それぞれのページを参照してチェックしてください。

修繕積立金がない

修繕積立金がないと大規模修繕工事の費用を工事を実施する際に一時金としてまとめて支払う必要があります。修繕積立金の設定方法については42ページをご覧ください。

管理費と区分して経理されているか

管理費は日常的な維持・管理の費用であり、修繕積立金とは全く性格が異なります。したがって、修繕積立金は管理費と区分して経理されていなくてはなりません^{注)}。

通帳の名義と保管はどうなっているか

修繕積立金は所有者のみなさんが積み立てている管理組合の財産です。名義は管理組合理事長とし、通帳の保管も管理組合で行うべきです。

修繕積立基金の保管はどうなっているか

修繕積立金と同様に、所有者のみなさんが積み立てた管理組合の財産です。購入時に購入費用とまとめて支払っているのを忘れていませんか。当然、通帳の名義は管理組合理事長とし、保管も管理組合で行うことが必要です。

額は、長期修繕計画に基づく額になっているか

修繕積立金は、長期修繕計画に基づく額であることが必要です。設定の方法については42ページをご覧ください。

滞納者はいないか

修繕積立金は、全ての所有者が積み立てるものです。もし、滞納者がいると、計画修繕のための費用が不足してしまいます。また、住宅金融公庫の融資を受けることができない場合があります。住宅金融公庫の融資条件については79ページをご覧ください。

注) 建設省が作成した管理規約の標準的なモデルである「中高層共同住宅標準管理規約」では、第27条において、修繕積立金は管理費と区分して経理しなくてはならないと定めています。

修繕積立金のめやすは

具体的な金額は、仕上げや設備の状況等によって個々の分譲マンションで異なりますが、一つのめやすとして、（財）マンション管理センターの「修繕積立金算出マニュアル」を用いて算出したモデル比準法による修繕積立金の戸当たり月額概算額を例示します。

例示に当たっては、次の仕様の一般的な分譲マンションを想定し、ケース①、ケース②—1、ケース②—2の3つのケースについて、それぞれ、規模と建物の形態別に試算を行いました（なお、ケース①は望ましい修繕積み立て金の設定例、ケース②—1、ケース②—2は、問題のある設定例です。）。

その結果は、次ページの表のとおりです。この表の額はあくまで一つのめやすとしての参考例ですが、みなさんの分譲マンションに当てはめて参考にしてください。

○想定した分譲マンションの仕様等

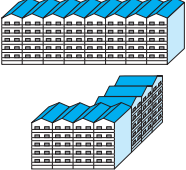
- ・単棟型（1棟）の住戸専用マンション、住戸平均面積は約70㎡、構造はSRC造
- ・外壁：タイル張り、一部吹き付けタイルローラー押え
- ・張出バルコニーあり
- ・屋根：化粧石綿スレート（平型）葺き

○試算に当たり設定したケース

- ・ケース①：建築後間もない分譲マンションで、当初から長期修繕計画を立案し、向こう30年間の修繕費用を月々積み立てる場合
- ・ケース②：それまで何の修繕も行っていない建築後10年の分譲マンションで、初めて長期修繕計画を立案し、向こう20年間の修繕費用を月々積み立てる場合
 - ケース②—1：これまでの修繕積立金の戸当たり月額が7,900円（東京都が行った分譲マンションに関する実態調査（平成10年10月）における平均値）
 - ケース②—2：これまでの修繕積立金の戸当たり月額を管理費の〇割という形で設定（建設省、（財）マンション管理センターが行った平成5年度マンション総合調査（平成6年3月）による戸当たりの管理費月額の約4割と仮定し、4,000円／月と設定）

■ 修繕積立金の戸当たり月額試算結果

下表の額は、あくまで一つの参考例としてのめやすであり、具体的な修繕積立金は個々の分譲マンションで異なります。また、71ページ～76ページの長期修繕計画の例においても修繕積立金の額が掲載されていますが、前提条件が異なるためこの表の値とは異なります。

ケース	形態 規模	ようかん型、 L字型 	雁行型	
			約1/2の 住戸が雁行 	全ての住戸が 雁行 
ケース①	5階建て、30戸	10,900円/戸	11,400円/戸	11,800円/戸
	8階建て、75戸	8,900円/戸	9,300円/戸	9,800円/戸
	12階建て、125戸	8,400円/戸	8,800円/戸	9,300円/戸
ケース②-1	5階建て、30戸	12,500円/戸	13,100円/戸	13,800円/戸
	8階建て、75戸	9,400円/戸	10,000円/戸	10,700円/戸
	12階建て、125戸	8,600円/戸	9,300円/戸	10,000円/戸
ケース②-2	5階建て、30戸	14,400円/戸	15,100円/戸	15,800円/戸
	8階建て、75戸	11,300円/戸	12,000円/戸	12,700円/戸
	12階建て、125戸	10,600円/戸	11,300円/戸	12,000円/戸

この試算結果から、修繕積立金の戸当たり月額について次の事項が指摘できます。

- ・建物の規模が小さいほど、また、形態が複雑になるほど、高額になる。
- ・ケース②-1、ケース②-2のように修繕積立金が低く押さえられたままでいると、必要な修繕工事を実施するためには、大幅な改定（この試算の例では最大4倍）が必要になる。

ケース②-1、ケース②-2では、この試算結果のように改定しても、それまでの積立額が不足しているため、第1回目の大規模な修繕工事の際には一時金や借入れが必要になります。

5 これまでの修繕の実績は記録されていますか

建築後、何年か経った分譲マンションでは、これまでに実施された経常修繕、計画修繕の内容について、整理しておくことが大変重要です。

これまでに適切な時期・内容の修繕が実施されているかを確認するだけでなく、今後の修繕のあり方を検討するためにも、過去の修繕の内容を把握しておくことが必要です。特に、随所で漏水が発生したり、修繕をしても繰り返し同じ場所で漏水が起きる場合などは、大きな問題が隠されていることがありますので、修繕の記録を整理しておくことが重要です。

なお、67ページ、68ページに建物・設備の部分・箇所別に、一般的な修繕工事の周期を一覧表で掲載しましたので、参考にしてください。

6 「カルテ」を作成しましょう

以上の結果をまとめて「カルテ」のようなかたちで整理してみてはいかがでしょうか。

「カルテ」として整理すべき内容を次頁に掲載していますのでチェックしてください。特に、図面類についてはこれらが全て整うことが理想ですが、少なくとも管理規約と購入時のパンフレット等の各階平面図や専有・共用の区別ができる資料などは整理しておくことが必要です。

「カルテ」の書式の案を69ページ、70ページに掲載しています。

なお、修繕工事を実施する際には所有者や賃貸人の名簿が必要になりますので併せて整理してください。また、図面類は、このカルテとともに管理組合で保管してください。

■ 「カルテ」として整理すべき内容

- ・建物概要（竣工年度、棟数、階数、総戸数、構造、付帯施設、駐車場形態及び台数、駐輪場台数、E V台数）
- ・敷地面積、建築面積、延べ床面積、容積率、建ぺい率
- ・用途地域、防火地域、指定容積率、指定建ぺい率、その他の法規制
- ・施工会社、分譲会社の名称、担当者名、連絡先
- ・住戸概要（住戸タイプ別専有面積、間取り、戸数）
- ・修繕積立金の月額と累積額

【カルテとともに保管すべき書類、図面類等】

- 原始規約及び改正規約の原本
- 所有者及び居住者名簿
- 購入時のパンフレット
- 設計図書、竣工図面
 - ・意匠図（配置図、平面図、断面図、かなばかり図、外構（駐車場、植栽など）詳細図、展開図、建具リスト、面積計算書）
 - ・共用部分の詳細図
 - ・構造図（基礎、躯体、配筋等の各図）
 - ・設備図（給排水衛生設備、ガス・電気設備、空調換気設備、防災設備等の各図）
 - ・工作図（機械式駐車場等の工作物の図面）
 - ・仕上げ表
 - ・仕様書（共通仕様書、特記仕様書）
 - ・構造計算書
- 開発工事書類
- 建築確認申請書副本
- 消防設備設置届副本
- 管理組合議案書及び議事録、収支決算書
- 経常修繕及び計画修繕工事の記録及び契約書、仕様書、見積書
- 法定点検等の設備等のメンテナンス記録及び契約書類

III

建物・設備の自己点検

ー 建物・設備の状況はいかがですか？

ここでは、みなさんがご自分の分譲マンションの建物・設備の状況を点検するためのポイントについて説明します。

まず、「1 自己点検の基本的考え方」では、建物・設備の劣化とその対応の基本的考え方について説明しています。この内容を十分ご理解いただき、「2 自己点検のポイント」に従って、建物・設備の各部分をみなさんで点検してください。

1 自己点検の基本的考え方

ここでは、建物・設備の劣化の特性や対応の基本的考え方を説明します。

(1) 建物・設備の劣化の特性

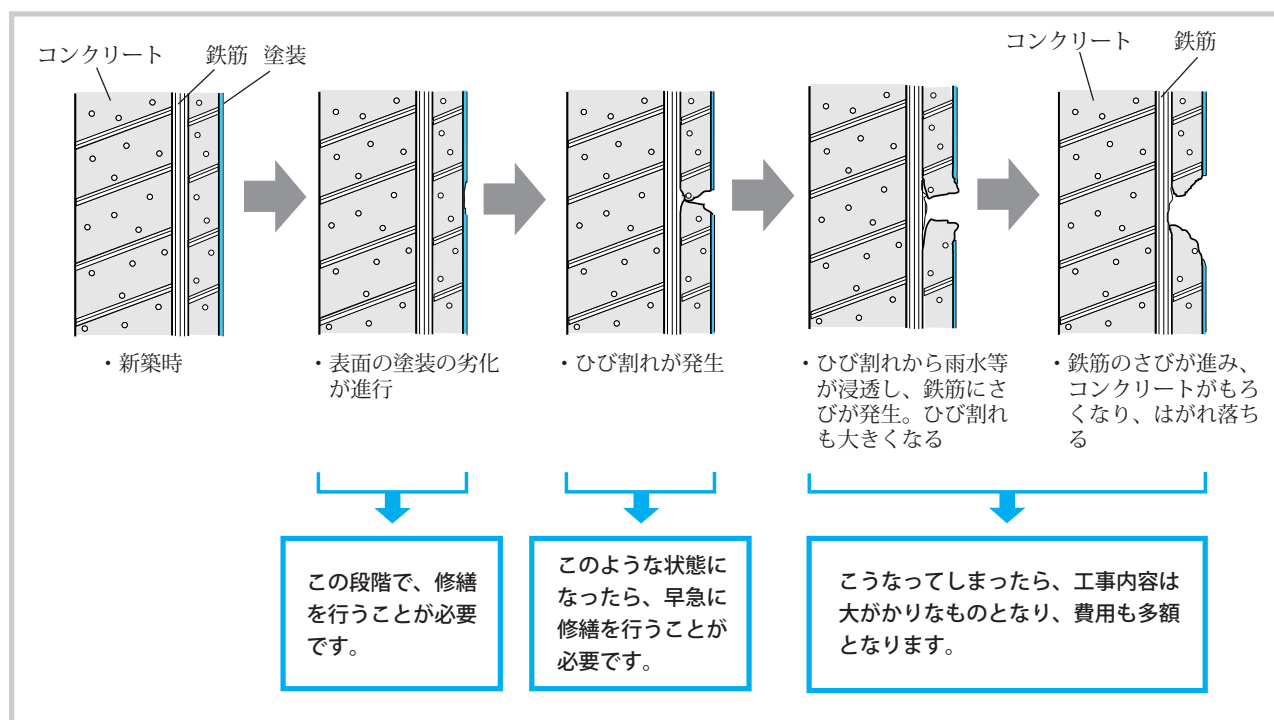
建物・設備の劣化は、その仕上げや施工方法等にもよりますが、基本的には経年による劣化をベースに考えることが重要です。

劣化は、最初はゆるやかに進みますが、ある程度の年月がたつと急激に劣化が進む傾向にあります。目で見てもはっきりと分かるほど悪くなっている箇所は、劣化が相当進んでしまった状態です。

劣化が進むと、その部分だけを修繕すればよいというものではなくなります。そのような状態になってしまうと、修繕工事が大がかりとなり、費用も多額となります。

下図は、外壁の劣化の進行の例です。これをご覧いただければお分かりになるように、計画修繕は、建物・設備の劣化が目に見えるほど進んでから行うのではなく、そうなる前に、予防・保全的な実施が必要です。

■ 外壁の劣化の進行例（概念図）



（２）修繕周期の考え方

６７ページ、６８ページに修繕周期の一般的なめやすを掲載しています。計画修繕はこのような一定の周期を参考に、建物・設備の各部分の経年変化を考慮して、計画的に実施することが重要です。

なお、各工事項目の修繕周期には、一定の幅があります。これは、立地条件、仕上げ、施工方法、周囲の環境等によって、個々の分譲マンションで劣化の進行状況が異なるからです。

したがって、日頃からみなさんで建物・設備の状況に注意を払い、もし問題のありそうな箇所が見つかった場合はただちに、また、何も問題がないと思われても計画修繕の時期が近づいたら、劣化診断を行うなど専門家のアドバイスを受け、「何の工事」を「いつ行うか」を十分に検討して、修繕工事に取り組

む必要があります。

また、このとき、工事の周期に若干のずれがあっても、工事の効率的な実施と費用の節約を図るため、複数の工事を一緒に実施するなど、適切な「修繕実施計画」を作成した上で修繕工事を行うことも必要です。

(3) みなさんで自己点検することが重要です

まず、自己点検の第一歩として、67ページ、68ページの修繕周期を参考にして、みなさんの分譲マンションの修繕の実施状況と照らし合わせてください。

一般に、建築後10年～15年程度経過すると、建物に何らかの劣化が進んでいると考えられます。したがって、築後10年以上たっているのに修繕工事を全く行っていないのであれば、早急に専門家に依頼して劣化診断を行い、修繕工事の実施のための準備に着手することが必要です。

なお、過去に何らかの修繕工事を行っていても、工事実施後、一定の年数が経過し、再度、修繕工事の時期が近づいている場合は、同様に劣化診断を実施し、修繕工事の準備に着手することが必要です。

このように、建物・設備の劣化の状況を把握することが重要であり、そのためには、専門家に劣化診断を実施してもらうことが必要になりますが、依頼する前に、次の「2 自己点検のポイント」を参考にして、みなさんで点検することが重要です。みなさんで自己点検することによって、専門家に依頼するための基礎資料が得られるとともに、多くの方々に参加してもらうことで、合意の形成にも役立つことが期待されます。

もし、みなさんで点検した結果、問題が何も発見されなかったとしても、目に見えないところで劣化が進んでいる場合がありますので注意してください。

また、修繕の時期までまだ間がある場合であっても、常日頃から自己点検を行い、問題のありそうな箇所が見つかったら、早急に劣化診断を実施してください。

2 自己点検のポイント

ここでは、建物の屋上、外壁、鉄製のドアや手すり、設備のうち電気設備と給排水設備について、みなさんが点検を行う際のポイントについて説明します。

内容としては、管理組合のみなさんに日常的にチェックしていただきたい最小限のものです。また、掲載している写真は相当劣化が進み早急な修繕が必要な状態を例示したものです。

■ 自己点検のポイント

(1) 建物

屋上

●屋上の状態を見ます。

- ひび割れ、浮き、ふくれ、はがれている部分等はありませんか？
- 植物等が繁殖していませんか？
- 水がたまっていますか？

●水の漏れた跡がないかどうかを見ます。

- 最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見て、雨水の漏れた跡がありますか？

外壁

●建物の壁面や共用廊下、バルコニー等の天井面を見ます。

- 汚れが進んでいませんか？
- 塗装がはがれたり、浮いたりふくれている部分はありませんか？
- ひび割れたり、モルタル注）が剥落している部分はありませんか？

鉄製のドア、手すり等

●鉄製のドア、手すり、柵等の状態を見ます。

- さびや腐食が進んでいませんか？

(2) 設備

電気設備

●屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等を見ます。

- さびや腐食が進んでいませんか？
- しっかりと取り付けられていますか？

給排水設備

●給水設備

- 排水の流れが悪くありませんか？
- 排水溝から強い悪臭がしませんか？
- 排水管に水漏れやさびが見られませんか？

●排水設備

- 水道の水が濁っていませんか？
- 洗濯物に色が付いたりしませんか？
- 水の出が悪く（水圧が低く）ありませんか？

注）一般にセメント、水、砂を練り混ぜたもので、外壁等の表面の仕上げ材として用いられています。

(1) 建物

ここで説明している内容は、建物を目で見て点検するものです。

なお、点検に際しては危険のないように十分に注意してください。

屋上

屋上を点検する際のポイントは次のとおりです。



屋上の状態を見ます。

- 平面部や外縁部等に、ひび割れ、浮き、ふくれ、はがれている部分等はありませんか？
- 植物等が繁殖していませんか？
- 水がたまっていませんか？

水が漏れた跡がありませんか。

- 最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見て、そこに雨水の漏れた跡がありませんか？

屋上は年間を通して気候の変化、寒暖の変化、天候等による影響を受けている箇所です。屋上の防水が劣化すると、雨水が浸透し、躯体のコンクリートの劣化が進むことになります。

屋上がどのような状態かを見てください。さらに、最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見てください。

もし、点検の結果、問題が発見された場合は、分譲マンション全体の漏水の状況を確認する必要があると考えられるため、各戸に漏水の状況等を問うアンケート調査を実施してください。また、何も問題が見られなくとも、修繕時期が近づいている場合は、アンケート調査の実施をお勧めします。調査票の例を65ページに掲載していますので参考にしてください。

●屋上の状態を見ます。

平面部や外縁部等の表面に、ひび割れ、はがれている部分、表面が浮いたりふくれている部分等がないかを見ます。大きなひび割れ等は、防水層まで影響する可能性があります。



ひび割れが見られます。見た目にも劣化が進んでいる状況が伺えます。

また、植物等の繁殖がないかも確認します。植物の根は防水層に達することがあり、そこから雨水が浸透します。

水がたまっている場合も注意が必要です。水がたまったままになっていると、防水層の劣化が早まる可能性があります。水がたまる原因として、排水溝にゴミ等が詰まっていることがありますので注意してください。



植物が繁殖している屋上。劣化が相当進んでいると考えられます。

●水の漏れた跡がないかどうかを見ます。

最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見たり、最上階の階段室の上部を見て、そこに、雨水が漏れた跡がないかどうかを見ます。



屋上のひさしの裏側に漏水の痕跡が見られます。（シミのように見えるのが漏水の痕跡です。）

外壁

外壁を点検する際のポイントは次のとおりです。



建物の壁面や共用廊下、バルコニー等の天井面を見ます。

- 汚れが進んでいませんか？
- 塗装がはがれたり、浮いたりふくれている部分はありませんか？
- ひび割れたり、モルタルが剥落している部分はありませんか？

屋上と同様に、年間を通じて気候の変化等の影響を直接受けている箇所です。外壁の表面の塗装が劣化すると、雨水が浸透し、躯体のコンクリートの劣化が進むことになります。外壁については、建物の壁面、共用廊下、バルコニー等を点検します。

●汚れを見ます。

汚れは、カビや鉄部のさび、粉塵等により発生します。美観上の問題となるばかりでなく、外壁の塗装の劣化の原因となります。



よごれが相当見られる外壁。ひび割れも見られます。

●塗装のはがれ、浮き、ふくれを見ます。

はがれ、浮き、ふくれは、塗料が古くなり付着性が悪くなることにより発生します。美観上の問題ばかりでなく、コンクリートの劣化の原因となります。

なお、塗装の浮きの状況を調べるには、表面を軽く叩き、鈍い音がすることで確かめられます。



バルコニーの下部に見られる塗装の浮きとはがれ（黒く見える部分）

●ひび割れ、モルタルの剥落を見ます。

ひび割れ、モルタルの剥落があると、長期にわたってそこから雨水が浸透し、コンクリート内の鉄筋を腐食させ、鉄筋が腐食することでさらにひび割れや剥落が発生します。



ベランダの下側のコンクリートと排水管の継ぎ目部分にひび割れが進んでいます。このまま放っておくと下の写真のようになりますと想定されます。



ひび割れを放置すると、鉄筋自体の腐食も進み、ついにはこの写真のようにコンクリートが剥落します。こうなると相当大がかりな修繕が必要であり費用も多額となります。

鉄製のドア、手すり等

鉄製のドア、手すり等を点検する際のポイントは次のとおりです。



鉄製のドア、手すり、柵等の状態を見ます。

→さびや腐食が進んでいませんか？

●さび・腐食の状態を見ます。

さびや腐食は、美観上の問題となるばかりでなく、例えば手すりの根本の部分から雨水が浸透し、コンクリートの劣化等にもつながります。また、階段やバルコニーの手すりや屋上の柵等が腐食すると大きな事故にもつながりかねません。



相当さびの進んだ状態の手すり。ここまで、さびが進むと、塗装を塗り替えるだけでは済まなくなり、手すりの取り替えが必要と考えられます。



さびが相当進み、手すりの根元のコンクリートのつなぎ目部分が完全に腐食した状態になっています。こうなってしまうと、コンクリートの劣化も相当進んでいると考えられますので、手すりの取り替えとコンクリートの補修工事が必要です。

建物についての定期調査報告とは

建築基準法の規定により、多くの人が利用する建物については、その用途や規模に応じて、建物の所有者等は、定期的に専門の技術者によりその建物を調査し、その結果を特定行政庁に報告しなければならないと規定しています。（特殊建築物等定期調査報告制度）

分譲マンションの場合は、次に示す要件に該当する分譲マンションの管理組合に、3年に一度の報告が義務付けられています。

■定期調査報告が必要な分譲マンションの要件

「住宅用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超え、かつ、3階以上の階で住宅用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの」

（なお、共同住宅以外の用途を含む複合用途建築物では、報告の時期が異なっていたり、毎年報告する必要がある場合もあるので確認が必要です。）

主な調査項目は次のとおりです。

- 建物の概要
- 敷地、構造、防火、避難、衛生関係について、建築基準法の適合状況と防災上の管理状況
- 建築設備関係の設置の有無

なお、東京都においては、（財）東京都建築・防災まちづくりセンターが、報告すべき分譲マンションに対する調査のお知らせと報告の受付を行っていますので、詳細をお知りになりたい場合は、下記までお問い合わせください。

（財）東京都防災建築・まちづくりセンター 建築防災事業部

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷一丁目15番9号 美竹ビル2階 TEL03-5466-2001

(2) 設備

設備については、直接目で見ることでできる部分が限られているため、劣化の状況を確認することが難しい面がありますが、例えば、給水管の劣化が進むと水道の水が飲めなくなるなど、日常生活に直接影響します。

このため、設備については、経年による劣化を基本に考えて修繕を行う必要があります。また、法律で定められている定期検査を確実に実施するとともに、定期的に清掃することも非常に重要です。

設備についての点検は、専門的知識が必要となりますが、ここでは、電気設備、給排水設備についてみなさんでも行える日常的なチェックの方法を説明しています。

電気設備

電気設備を点検する際のポイントは次のとおりです。



屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等を見ます。

→さびや腐食が進んでいませんか？

→しっかりと取り付けられていますか？

設備についての定期検査報告とは

管理組合には、建築基準法や消防法等の法律に基づき、分譲マンションの規模や設備の内容に応じて定期的に設備を検査・点検し、関連機関に報告することが義務付けられています。

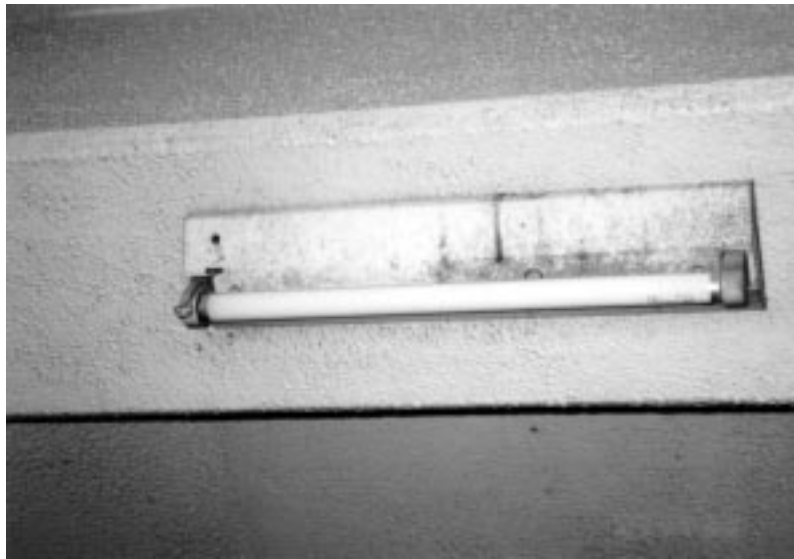
設備の状態を適切に維持し、また、修繕等の必要性の発見にもつながるなど、非常に重要な検査です。みなさんの分譲マンションでは、必要な定期検査報告が実施されているかどうか確認してください。

根拠法	名称	頻度	提出先等	概要
建築基準法	建築設備定期検査	1回／年	(財)日本建築設備・昇降機センター	換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備
建築基準法	昇降機定期検査	1回／年	東京都昇降機安全協議会	調速器試験、非常止め試験、油圧試験、ロープ検査等
消防法	消防設備等の点検及び報告	実施：1回／半年 報告：1回／1年 または3年	所轄消防機関	消防用水、消火活動上必要な施設
水道法	簡易専用水道施設の検査と清掃	清掃・施設検査：1回／年 水質検査：異常を認めたとき。	保健所	水槽清掃、水質検査、施設検査

電気設備は、電灯等を除き目に見えない部分が多いですが、経年に伴い着実に劣化します。例えば、通常は屋内の照明器具は15年～18年で、共用の配電盤は15年～20年で取り替え等が必要です。

屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等のさびや取り付け状態を点検します。

配線や配電盤については劣化の状況に応じて取り替えが必要ですが、さわれる危険な場合があるので、専門家に依頼しましょう。



さびが進んだ共用廊下の電灯。取り替えが必要と考えられます。なお、取り替えに当たっては、防犯面も考慮し、より明るいものとするなどの検討も必要です。



電線がむき出しになった配線ボックス。安全性の面からも取り替えが必要です。

給排水設備

給排水設備を点検する際のポイントは次のとおりです。



給水設備

- 水道の水が濁っていませんか？
- 洗濯物に色が付いたりしませんか？
- 水の出が悪く（水圧が低く）ありませんか？

排水設備

- 排水の流れが悪くありませんか？
- 排水溝から強い悪臭がしませんか？
- 排水管に水漏れやさびが見られませんか？

給排水設備も電気設備と同様に経年による劣化を基本に考える必要があります。（67ページ、68ページの修繕周期をご覧ください。）

給水設備では、水の濁りや水圧（水の出が悪い）等の点検を行います。

排水設備では、流れが悪い、強い悪臭がしないかどうかとともに、排水管の水漏れ箇所やさびについての点検を行います。

なお、どちらの場合についても、分譲マンション全体の状態をよりの確に調査するために、全戸を対象にアンケート調査を実施することが必要です。調査票の例を66ページに掲載していますので参考にしてください。



洗面器の給水管の取り付け部分に漏水が見られます。壁の中の給水管のさびが進んだ結果と考えられます。また、このような状態になると、他の目に見えない部分でもさびが進んでいると考えられます。



ポンプ室内の給水管。さびが進み、漏水も見られます。取り替えが必要と考えられます。また、このような状態になると、他の目に見えない部分でもさびが進んでいると考えられます。



建築後30年以上経過した分譲マンションの給水管です。表面からはわかりませんが、管の内部では、さびが相当進んでいます。

IV

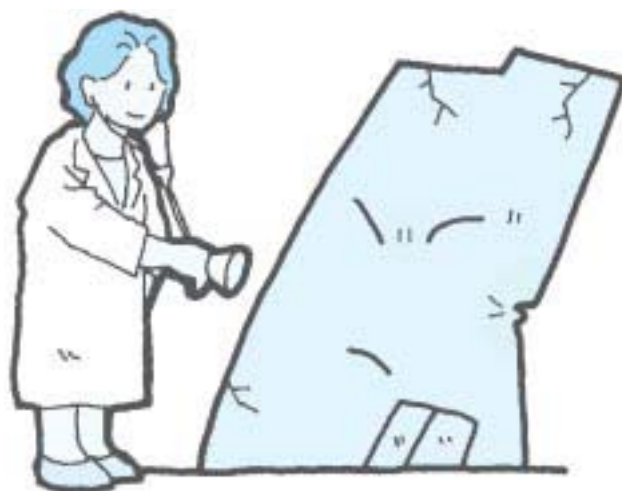
長期修繕計画と修繕積立金の実際

「Ⅱ 計画修繕のための自己診断」と「Ⅲ 建物・設備の自己点検」の結果はいかがだったでしょうか。

問題点が発見された場合は、早急に対応する必要があります。

そのためには専門家の知識を活用することも重要ですが、みなさんが可能な範囲で対応策を検討することが必要です。そのような自主的な取組みが、計画修繕に対する所有者の方々の理解を深め、何をどう専門家に依頼すればよいのかが明らかとなるとともに、計画修繕を進めるうえで大変重要な、合意形成につながります。

このようなことから、ここでは、計画修繕の基本となる長期修繕計画の作成・見直しと、修繕積立金の設定のより具体的な内容について説明します。



1 長期修繕計画の作成・見直しの実際

(1) 長期修繕計画で定める項目と内容

長期修繕計画で定める項目と内容は次のとおりです。長期修繕計画の一般的なめやすとなる具体例を71ページに掲載してありますので併せてご覧ください。

●計画期間

一般に20年～25年、場合によっては30年程度で設定します。

最長の修繕周期を持つ工事項目が含まれる期間を設定することが望ましいと考えられます。

●工事項目

建物・設備等の修繕の対象となる部分・箇所を検討し、工事項目を定めます。

一般に、外壁の補修や塗装、屋上の防水、鉄部の塗装等の建築工事、給排水管の取り替えや電気設備の取り替え等の設備工事、駐車場や駐輪場の補修等の外構工事に分類されます。

●修繕の仕様、工法

建物・設備の仕上げや施工方法、また劣化の状況に応じた修繕の方法を選択します。

●修繕周期

各工事項目について何年ごとに修繕を行うかを定めます。

概ね同じ時期に実施することになる工事項目については、効率的な計画修繕のために、まとめて工事を実施するように修繕時期を調整し、設定することが基本です。

67ページ、68ページに掲載した「一般的な計画修繕の周期一覧表」のように、工事項目に応じた一般的なめやすはありますが、使用されている材料や施工の方法、また、海に近い場合や幹線道路に面する場合など、分譲マンションのおかれている環境等によって周期が異なりますので、見直しの際には注意が必要です。

●概算工事費

工事項目ごとに概算の工事費を算定します。長期修繕計画で算定する工事費はあくまで概算ですが、工事費用の経済的な変動を考慮し、概ね3年～5年ごとに修正していく必要があります。

●修繕積立金の額

計画期間内に必要となる修繕費用の総額を算出し、各所有者が負担する総額とそのために毎月積み立てる修繕積立金の額を算定します。

■ 長期修繕計画の概要（概念図）

長期修繕計画の概要は次のとおりです。通常、このように、建物・設備の「どの部分」を「いつ」修繕するのか、その実施には「費用がいくらかかるか」と、修繕の仕様・工法と修繕積立金の額を表形式にまとめます。（個々の分譲マンションで体裁は異なります。）

修繕の対象となる部分・箇所です。

工事項目ごとの修繕周期
(何年ごとに修繕を行うか) です。

〇〇マンション 長期修繕計画 (周期)

修繕計画年度			2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
経過年数			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
工事項目		周期												
建築	塗装	壁面塗装	10					●						
		鉄部塗装	5	●				●					●	
	防水	屋上防水	10					●						
		バルコニー	10					●						
		開放廊下等	10					●						

修繕周期に基づく、工事項目ごとの、修繕を行うべき年です。

〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

修繕計画年度			2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
経過年数			5	6	7	8	9	10	11
工事項目									
建築	塗装	壁面塗装						00,000	
		鉄部塗装	00,000					00,000	
	防水	屋上防水						00,000	
		バルコニー						00,000	
		開放廊下等						00,000	

工事項目ごとの概算の工事費です。

(2) 長期修繕計画の作成上の留意点

●作成時期

長期修繕計画は分譲マンションが建てられた当初から用意されているべきものです。もし、ないのであれば、できるだけ早く作成する必要があります。長期修繕計画がないと、適切な修繕工事の時期が判断できないばかりか、修繕工事に必要な額の修繕積立金が確保できない事態が発生すると考えられます。

ただし、大規模な修繕工事の時期（通常、築後10年～15年）にありながら、長期修繕計画がない場合は、長期修繕計画を作成してから工事を実施すると、その作成や修繕工事の準備期間などで修繕工事の実施が3年～4年先になり、適切な実施時期を逃してしまう恐れがあります。

このため、当面は必要な修繕工事の実施に向けての準備に着手し、長期修繕計画の作成は修繕工事の実施後（もしくは修繕工事の実施と併せて）検討すればよいと考えられます。

●作成方法

個々の分譲マンションに適した長期修繕計画を作成するためには多大な労力と専門的な知識が必要になりますので、作成実務を外部に委託する場合があります。

しかし、作成の主体はあくまで管理組合であり、管理組合が内容を吟味する事が必要です。そのため、専門的知識をもつ所有者の参加を募るなどして、長期修繕計画を作成するための専門委員会を設置することも必要と考えられます。

長期修繕計画の内容や精度をどの程度のものにすべきかは、分譲マンションが建てられてからどれくらいたつのか、初めて作るのか、すでにあるものを見直すのか、また、近い将来、修繕工事を実施する予定があるのかなどによって異なります。

外部に委託する際には、このようなことを考慮しておくことが必要と考えられます。

なお、委託に当たっては、下表に示す委託先が考えられます。委託先別の特性を踏まえた上で、管理組合として委託内容や費用等について十分協議し、委託先を決定することが必要です。

■ 長期修繕計画作成の委託先

委託先	特性
管理会社	管理業務を受託し、建物や設備の実状も日常的に把握していることから、作成しやすい立場にあります。
分譲会社、施工会社	建物・設備の内容に精通しており、作成しやすい立場にあります。
設計事務所	専門的な技術力に富む、建築及び設備の修繕業務に携わる設計事務所に委託する方法です。
その他の公的団体等	(財)マンション管理センター、(社)高層住宅管理業協会でも長期修繕計画の作成を行っています。

●モデル比準法と積算法

長期修繕計画の作成方法は、「モデル比準法」と、「積算法」に大別されます。「積算法」は精度が高く、通常はこの方法を用います。特に修繕工事の実施を控えている場合は、劣化診断を行った上で「積算法」により、精度の高い長期修繕計画の立案と修繕積立金を設定することが望めます。



モデル比準法

標準的な分譲マンションを設定して定めた長期修繕計画を基本に、個々の分譲マンションの規模や形態、仕様、それまでに実施した修繕の内容等により補正することにより作成する方法です。修繕工事を実施すべき時期や工事費用と修繕積立金のめやすを確認したい場合に適しています。



積算法

個々の分譲マンションの建物・設備の内容と状況に応じて、工事項目を設定し、工事項目ごとに工事に係る数量に工事費用の単価を乗じ、これを積み上げて工事費用を見積もる方法です。

(3) 長期修繕計画は見直しが必要

長期修繕計画の工事实施時期は一応のめやすです。建物・設備の劣化の状況は、個々の分譲マンションに固有のものです。建物・設備の劣化の状況に応じて繰り上げて修繕工事を実施したり、場合によっては先送りすることもあり得ます。また、金額についても経済的な変動によって、長期修繕計画のとおりとは限りません。このため、長期修繕計画は、定期的（概ね3年～5年ごと）に見直すことが大切です。

分譲マンションが建てられてから間もない時期に行う第1回目の見直しなど、修繕工事の実施がまだ先の場合は、工事単価を中心とした見直しでも差し支えないと考えられますが、修繕工事の実施時期をひかえている場合は、劣化診断を行い、劣化の状況に応じた工事項目と修繕の内容及び時期を設定するなど、より精度の高い見直しを行い、修繕工事の実施計画の作成に結びつけていくことが大切です。

見直しのポイントは次のとおりです。



- 修繕計画の対象となる項目に不足がないか。
- 単価の変化等、経済的な変動を考慮して修繕積立金の年度別の収支計画や、毎月の積立金の額を見直す。
- 修繕履歴を確認するとともに劣化診断を行い、建物・設備の劣化状況に応じて、修繕の周期と修繕方法を見直す。
- 修繕に関わる技術の向上を考慮して、最適な修繕方法等を見直す。
- 居住者の高齢化に対応したスロープの設置や耐震性の向上等、建物・設備の改良（グレードアップ）や機能の向上について修繕計画に盛り込むことを検討する。

(4) 作成費用のめやす

分譲マンションの規模、作成する長期修繕計画の精度や内容によって異なりますが、「モデル比準法」と「積算法」による例は次のとおりです。



モデル比準法の例

- (財) マンション管理センターの
「コンピューターによる長期修繕計画と修繕積立金算出」
作成費用の例
 - ・登録管理組合：1棟当たり1万3千円
 - ・非登録管理組合：1棟当たり2万円

積算法の例

- (社) 高層住宅管理業協会の
マンション保全診断センターによる作成費用の例
(築後12年のやや複雑な形態の建物について、壁面塗装、
鉄部塗装、防水に関する劣化診断と長期修繕計画を作成し
た場合)
 - ・50戸(1棟)：90万円
 - ・100戸(1棟)：130万円

モデル比準法の場合は、購入時のパンフレット程度の資料で作成できますが、積算法の場合は図面類が必要になります。もし図面類がない場合は、長期修繕計画の作成や見直しの際に、費用が割高になりますが、併せて図面類を作成することが必要です。

2 修繕積立金の設定の実際

(1) 修繕積立金の設定方法

長期修繕計画の計画期間内の修繕費用の総額を、全て修繕積立金でまかなえるように積立金の額を設定するのが原則です。

計画期間内の修繕費用の総額をもとに戸当たりの修繕積立金を算出する方法は以下のとおりです。

長期修繕計画の計画期間内の概算工事費用の総額をもとに、みなさんの分譲マンションの専有部分の面積の合計と、個々の所有者が所有している専有部分の面積から、次の式によって個々の所有者が支払うべき修繕積立金の月額を算出することができます。なお、個々の専有部分の面積に大きな違いがない場合は、総戸数を用いても見積もることができます。

個々の所有者の
支払う修繕積立金
の月額

＝

$$\frac{(\text{計画期間内の概算工事費用の総額}) - (\text{これまでの修繕積立金の総額注})}{\text{計画期間の総月数}}$$

注) 修繕積立基金がある場合は算入します。

×

$$\frac{\text{個々の所有者が所有する専有部分の面積}}{\text{マンションの総専有面積}}$$

又は

$$\frac{1}{\text{総戸数}}$$

個々の専有部分の面積に大きな違いがない場合

個々の所有者の負担割合については、一般に専有面積の割合で設定しますが、店舗や事務所等がある複合用途の分譲マンションの場合は住宅部分との仕様の違いや一部共用部分の有無、団地形式の場合は団地共用部分の有無や個々の住棟による規模の違い（高層、中層等）など、それぞれの状況に応じて、負担割合が適正かつ公正となるように十分に検討することが必要です。

(2) 修繕積立金の改定の考え方

修繕積立金が不足している場合は、修繕工事の実施が必要な時期までに必要な費用が確保できるように改定することが必要です。

修繕積立金の改定には総会の決議を経なくてはならず、所有者の合意が必要になりますが、なかなか合意が得られない場合が多いようです。

このため、長期修繕計画について説明するなど具体的な根拠を示しながら、修繕積立金の改定の必要性について理解してもらうとともに、次のような考え方を組み合わせた複数の案を用意し、比較検討しながら合意を得ることが考えられます。



修繕積立金の改定のみにより

修繕工事の費用を確保する

修繕工事の実施が必要な時期に必要な費用が確保できるように修繕積立金を改定することが基本です。

もし、大幅な改定になってしまい、実施が困難なようでしたら、段階的に改定することが考えられます。



修繕積立金の改定と一時金を併用する

修繕積立金で不足する額の一部を、修繕工事の実施時に各所有者から徴収することを前提に修繕積立金を改定することも考えられます。

可能な限り修繕積立金の改定による対応を中心とするとともに、各所有者の負担可能な額を慎重に見定めて、改定額と一時金の額を設定することが必要です。

なお、予定していた修繕工事を緊急性や重要性の高いものに絞り込んだり、実施の時期を遅らせることも考えられますが、このような考え方は十分な検討が必要です。また、管理費と修繕積立金は区分して経理すべきであり、本来は避けるべきですが、駐車場や専用庭等の使用料の積立金会計への繰り入れや、管理費の繰越金の積立金会計への繰り入れを併用することも一つの考え方で

す。ただし、修繕積立金の確保が急務である場合などに限定し、もし採用する場合でも、使用料や繰越金は額が確定しているものではないので、あくまで補足的に位置づける必要があります。

このほかに、住宅金融公庫や民間金融機関から不足分の一部を借り入れることを前提に改定することも考えられます。しかし、修繕工事の実施後は、その後の修繕の実施に備えた修繕積立金を確保するとともに借入金を返済しなくてはならないことに注意する必要があります。



1 管理組合としての対応の基本

修繕工事は、どのように進めたらよいのでしょうか？

修繕工事は施工会社に発注して行いますが、主体はあくまで管理組合です。

的確な準備を進め、所有者の合意のもとに修繕工事を実施するために、管理組合は、次のことを基本に対応していくことが重要です。

（１）民主的かつ公平で公開された議論

大規模な修繕工事には、所有者は相当な額の費用を支払うことになり、また、居住者の生活に大きな影響を与えることになります。このため、工事の実施には、様々な考え方を持つ所有者の合意とともに、賃借人等の居住者の協力も必要となります。そのためには、常に民主的かつ公平で公開された議論を積み重ねることが重要です。

特に、費用負担の問題は、合意形成の過程において、大きな議論の対象になると考えられます。修繕工事のための費用は修繕積立金でまかなうことが基本ですが、もし、不足する場合は（不足する場合の対応の考え方は43ページ、54ページ参照）、客観的で丁寧な説明とともに、アンケート調査を行うなど、各所有者にとって無理のない費用負担に留意し、合意形成を図ることが求められます。

（２）わかりやすい情報提供

修繕工事の実施に係る事項は、所有者の方々にとって、日頃なじみのないことばかりと考えられます。このため、工事の必要性や、具体的な工事の内容、費用負担の内容、また、工事の実施に伴う生活への影響とその対応方法等について、分かりやすくしっかりとした裏付けのある資料を作成し、所有者に提示

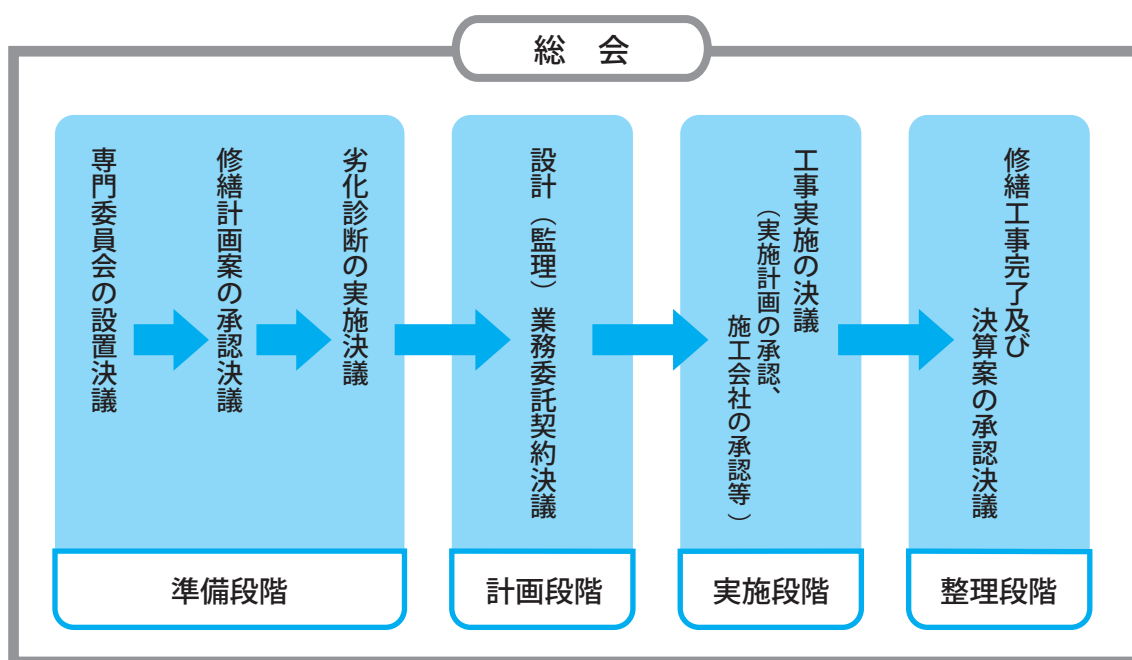
することが必要です。また、広報誌を定期的に発行したり、適時、アンケート調査を行うなどの工夫も大切です。

（３）総会等の的確な実施

下図のとおり、修繕工事の完了までには、実施に向けての準備に始まり、具体的な計画内容の検討と決定、施工会社の選定と契約、工事の実施、そして完了まで様々な段階を経ることになります。このような修繕工事の各段階において、総会の決議により所有者の合意を得ながら的確に進めていくことが必要です。

なお、追加工事の承認等の軽微な内容に関する承認については、あらかじめ理事会の判断に委ねておくことも考えられます。

■ 大規模修繕に必要な総会の決議



（４）理事会のリーダーシップ

このような対応の中心的役割を担うのは理事会です。理事会は、所有者の意向を集約しながら修繕工事に係る様々な検討を行い、その結果を分かりやすくまとめ、総会に提出して所有者の合意を形成する役割を担います。具体的な工事内容等の専門的な事項に関する検討は外部の専門家等に委託することになりますが、総会に諮る案の検討・作成は理事会が行います。

このように、修繕工事の実施に当たっては、積極的に所有者を取りまとめていく理事会のリーダーシップが欠かせません。

2 修繕工事の手順

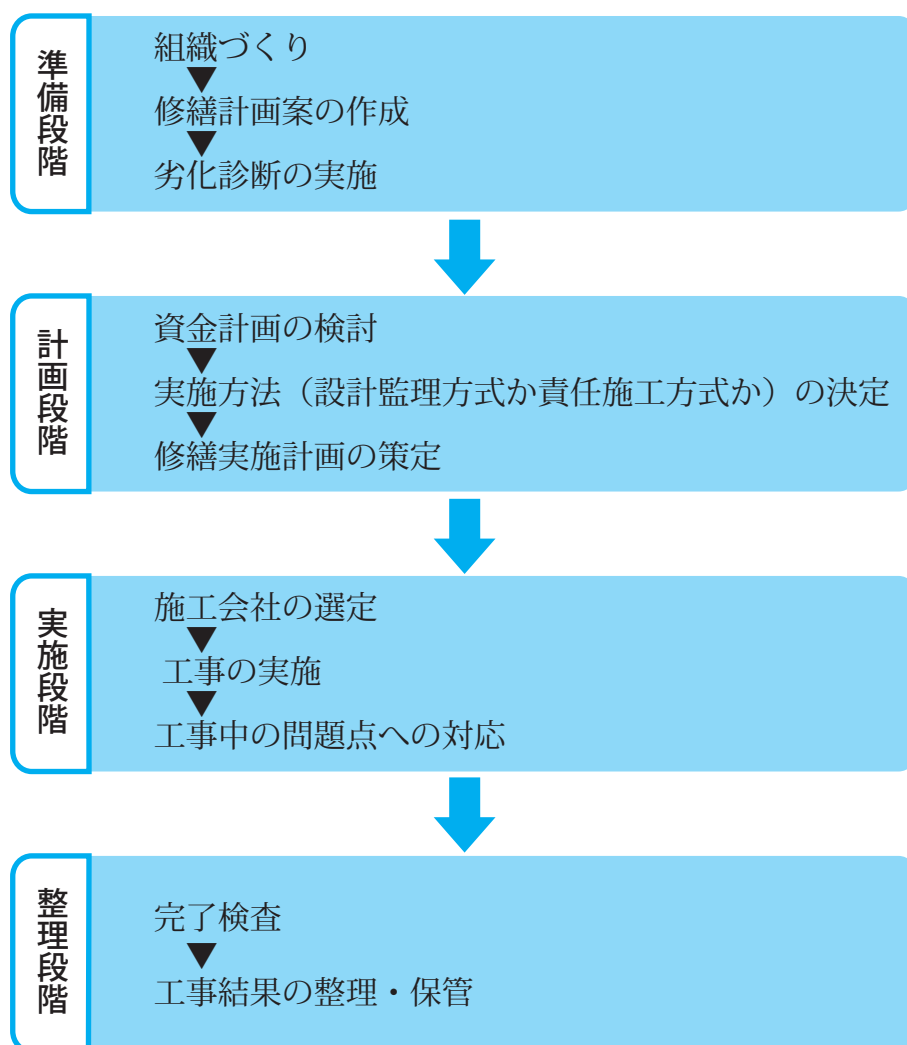
－ 修繕工事の4つの段階

修繕工事の準備に着手してから工事の完了までの手順は、準備段階、計画段階、実行及び整理の段階の4つの段階に分けることができます。各段階における管理組合の主な役割を整理すると下図のとおりです。

具体的な検討は、理事会が中心となり、理事会の諮問機関として専門委員会を設置し、また、外部の専門家を活用することにより行います。

次頁以降で、下図の各段階ごとに、より具体的な手順と、特に重要なポイントについて説明します。

■ 修繕工事の4つの段階

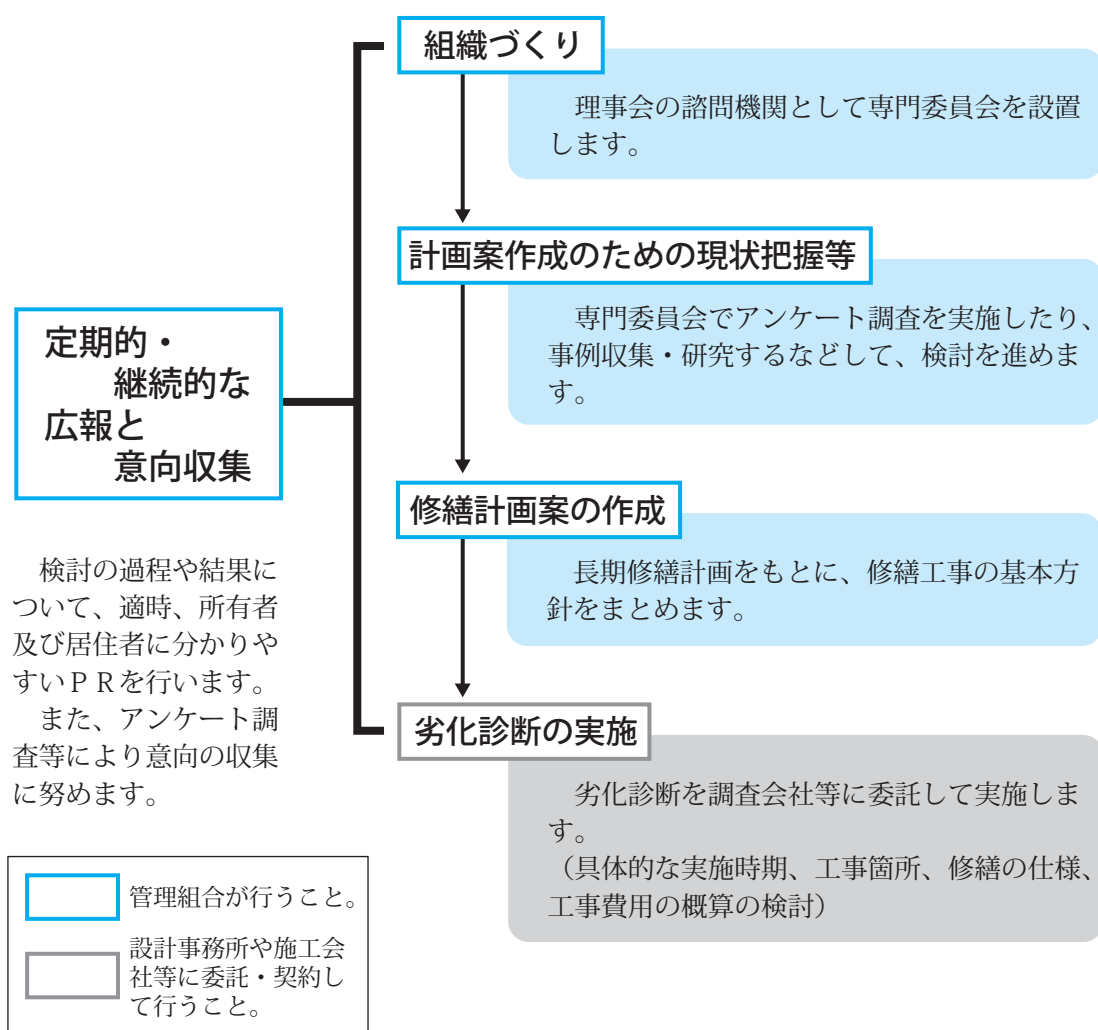


3 準備段階の実際

準備段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると、下図のとおりです。

なお、準備段階は、修繕工事の基本方針を定める大切な段階です。長期修繕計画で修繕工事が予定されている時期の1年～2年前には準備に取りかかり、無理のないスケジュールを立て、検討を進める必要があります。

■ 準備段階における活動内容



(1) 組織づくり

修繕工事の実施には専門的な知識が求められる事項が数多くあり、設計事務所や施工会社等、外部との接触も多くなります。理事会だけでこのような修繕工事の実施を担うのは大きな負担になります。

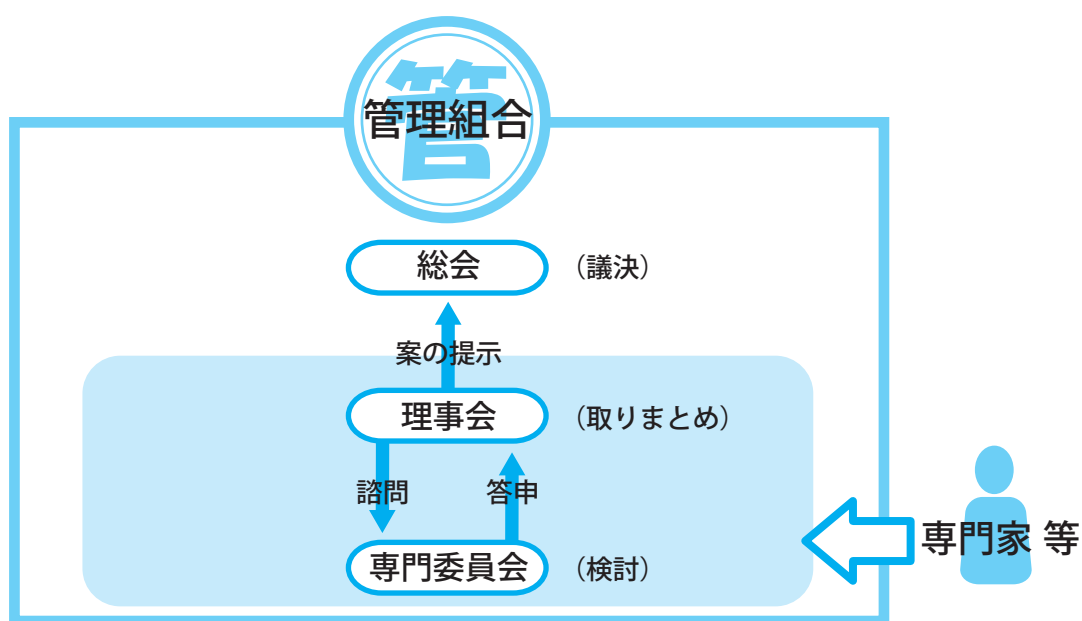
そこで、理事会とは別に専門委員会（修繕委員会、実行委員会と呼ぶ場合もあります。）を作って対応することが望めます。

専門委員会の設置に当たって特に重要なことは、理事会の諮問を受けた検討機関としての位置づけを明確にしておくことです。専門委員会は理事会の諮問を受け、理事会との緊密な連携のもとに修繕工事の内容や資金計画、修繕工事を発注する施工会社の案等を検討する役割を担う機関であり、その案は理事会の承認のもとに総会に諮り、所有者の合意を得ることになります。

専門委員会のメンバーは、所有者の中から関心のある方を募集するとともに、建築や金融、法務などの専門的知識を持っている方の参加を募ることが考えられます。また、修繕工事の完了までには長期間かかりますので、専門委員会のメンバーはできれば固定した方が望ましいと考えられます。

なお、専門委員会を支援する公正な第三者として、外部の専門家等からアドバイスを受けながら検討を進めることも有効です。

■ 修繕工事のための組織（概念図）



(2) 実施時期について

例えば屋上の防水工事を行う際には、施工上、雨が多く降る時期を避ける必要があります。また、工事内容によっては建物の周囲に足場がつくられ、窓やベランダがネットで覆われることになるため、風通しが悪くなります。

このようなことを踏まえ、工事の円滑な実施と、日常生活への影響をできるだけ少なくするためには、梅雨、盛夏、正月前後の寒気の時期はできるだけ避け、春、もしくは秋に工事の実施時期を設定することが望ましいと考えられます。

(3) 劣化診断の実施について

●劣化診断の必要性

修繕工事を実施するためには、どの部分が、どの程度、どのように傷んでいるのかを調査し、必要な修繕の内容と時期を定めることが必要です。

修繕工事の準備段階で劣化診断を行うことにより、具体的にいつ、どこを、どのように修繕すべきかが明らかになります。このため、劣化診断の結果は、修繕工事の実施計画を作成するための重要な資料となります。また、客観的な修繕の必要性が明らかとなることから、理事会や専門委員会での検討の際だけでなく、所有者の合意を得る上でも重要な資料となります。このようなことから、劣化診断は、修繕工事の準備段階で必ず行うことが必要です。

●劣化診断の内容

準備段階で行う劣化診断は、次のとおり修繕工事の内容と時期を確定するために行います。また、長期修繕計画の作成や見直しの際にも劣化診断が必要です。



修繕工事の準備段階で行う劣化診断 ＝工事内容と時期を確定するために行う

長期修繕計画はあくまで修繕工事の内容や実施時期についてのめやすです。個々の分譲マンションによって劣化の状況が異なるため、実施時期が近づき、具体的な計画の内容を検討する際に、実際にどの程度の劣化が進んでいるかを総合的に調査し、その結果に基づいて、実施の時期や工事の内容について診断を行うことになります。

内容については、測定器具を用いるなど、長期修繕計画の定期的な見直しのために行う劣化診断よりも詳細な調査を行います。また、診断の結果をまとめるだけでなく、必要と考えられる修繕工事の仕様と、工事費用の概算金額についても検討します。



長期修繕計画の作成及び見直しのために行う劣化診断

長期修繕計画を新たに作成する場合や、すでに作成されたものの定期的な見直しの際にも劣化診断が必要です。

通常、このような場合には、専門家が肉眼で見たり、道具で叩くなど簡易な方法で診断します。ただし、建築後、相当年数経過してから初めて作成する場合や初めて見直す場合は、上記の修繕工事の際に行う劣化診断と同様の内容が必要です。

なお、特定の不具合への対応方法を検討するために、劣化診断と同様の調査を行うこともあります。例えば、雨漏りや水漏れなどが発生した際に、応急措置としての修繕とともに、その原因を明らかにするために行うものです。特に、修繕しても何回も雨漏りや水漏れが発生する場合は、ぜひとも必要です。

●劣化診断はどこに依頼したらよいのか

劣化診断の依頼先については、86ページに示した関連団体の他、設計事務所や施工会社等が挙げられます。

劣化診断の結果は修繕工事の内容を大きく左右することになるため、公正な第三者としての立場に立つ会社など、依頼先の選定には十分な注意が必要です。

劣化診断の費用については、診断内容と方法、報告書の内容及び建物の状況等によって大きく異なりますので、依頼先に直接お問い合わせください。

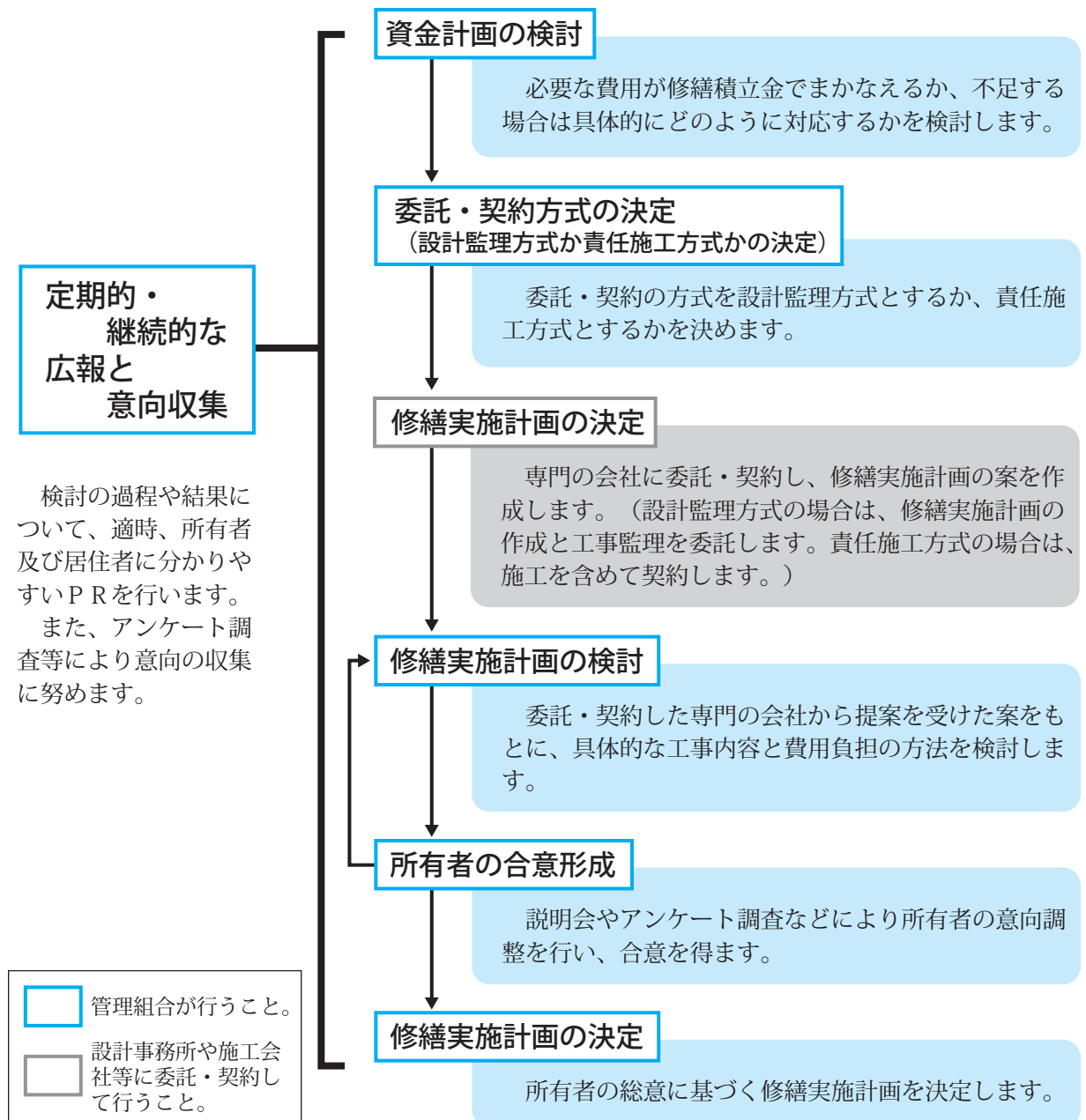


4 計画段階の実際

計画段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると下図のとおりです。計画段階では、準備段階で行った劣化診断の結果を踏まえ、資金計画と工事内容を検討し、修繕実施計画を策定することになります。また、工事内容の検討は専門の会社等に委託・契約することになりますが、委託・契約の方式によって修繕工事全体の進め方が大きく異なります。

したがって、計画段階においては、資金計画と委託・契約の方式を決定することが重要です。

■ 計画段階における活動内容



(1) 資金計画

劣化診断の結果に基づき、工事内容の検討と併せて、そのための資金をどのようにして調達するかを検討しなくてはなりません。

この資金計画は、所有者の合意を形成するために極めて重要です。

修繕工事の準備段階に至る以前に、修繕積立金でまかなえるように備えておくことが原則ですが、もし、この段階になって資金不足が明らかになったのであれば、どの程度不足するのか、それをどのように負担するのかを検討し、最善の対応策を所有者に提示することが必要です。

資金不足に対応する方法としては、不足分を一時金として徴収する方法と、住宅金融公庫や民間金融機関から借り入れる方法があり、さらには、これらの組み合わせによる方法も考えられます。

いずれの方法を採用するにしても、工事の必要性、必要な工事費用の根拠及び各所有者の具体的な負担の内容を含む複数の資金計画の案等について、わかりやすい説明資料を作成し、説明会や広報誌の配布、アンケート調査等を行い、合意を形成していくことが必要です。

なお、資金を借り入れる場合は、修繕工事に着手する前に、修繕実施計画に基づき融資の申請手続きを行うことになります。



不足分を一時金として徴収する方法

不足する額を各所有者から一時金として徴収する方法です。個々の所有者の経済状況に差があることや、徴収事務に手間がかかること、また、延滞の発生が危惧されることなどに注意が必要です。

一般に、一時金の徴収は、その額にもよりますが、合意が得にくい場合が多いと考えられますので、合意の得られる範囲の無理のない額に設定し、借り入れによる方法との併用を検討することもあります。



住宅金融公庫や民間金融機関から借り入れる方法

管理組合が不足分を一括して借り入れ、工事完了後に修繕積立金の増額により返済していく方法です。ただし、あとで大きな負担となることがないように十分検討する必要があります。

借入先は、住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォームローン」を利用するのが一般的です。また、東京都や区市でも助成制度等を用意しています。79ページ～82ページにこれらの制度の概要や問い合わせ先を掲載していますので、参考にしてください。

なお、民間の金融機関については、個々の金融機関で取り扱いが異なるので、直接お問い合わせください。

（２）工事の実施に向けての２つの方法

具体的な修繕工事の実施の方法には、委託・契約の方式によって、設計監理方式と責任施工方式の２つがあります。

計画段階では、どちらの方法を採用するかを決定し、具体的な工事内容を示す修繕実施計画を策定します。

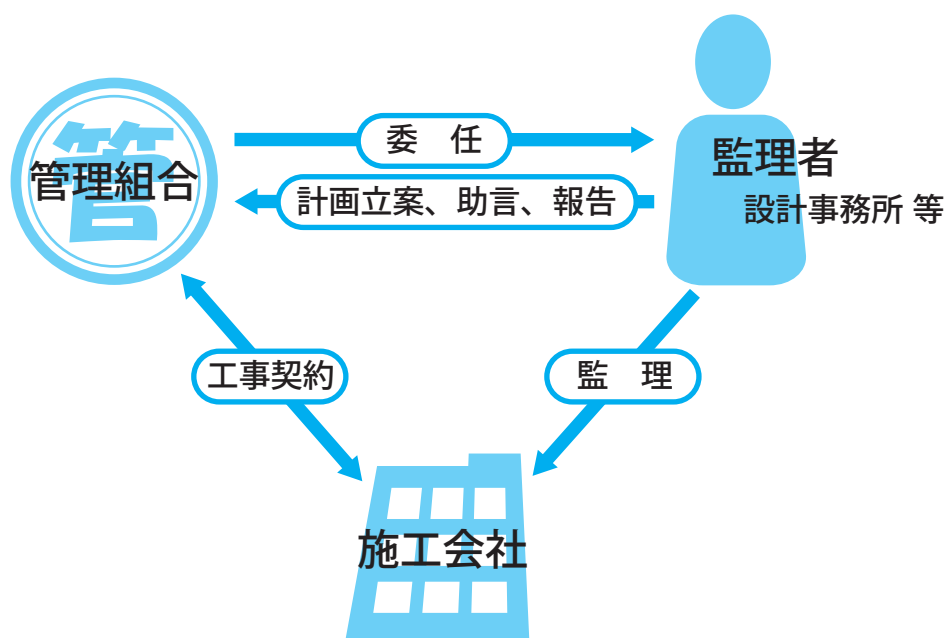
設計監理方式

●設計監理方式とは

修繕工事の仕様の検討と、施工の監理を委託し、工事の施工は別の施工会社と契約する方式です。施工の監理とは、施工会社が契約のとおりに行っているかを監督することです。

なお、この方式では、施工会社の選定についてのアドバイスを含め、専門的知識や経験が求められる様々な検討事項を含めて委託します。

■ 設計監理方式の仕組み（概念図）



●委託先の考え方

委託先としては、一般には設計事務所が挙げられますが、それまでの信頼関係を背景に、管理会社に委託する場合も考えられます。どのような委託先を選択するにしても、管理組合を公正な立場から支援するパートナーとして信頼できる委託先を選ぶことが重要です。

●特徴、注意点

この方式は、工事内容が多岐にわたり、工事の規模が大きい場合に適していると考えられますが、一番のメリットは、いわばコンサルタントとして管理組合の立場に立つ第三者の支援を得られることです。ただし、工事と異なり、具体的な仕事の中身が形として見えにくいため、委託する仕事の範囲や内容について管理組合と委託先で内容等を十分協議し、双方で納得しておく必要があります。

なお、設計監理方式を採用すると、工事費用とは別に設計費用や監理費用が必要になります。

責任施工方式

●責任施工方式とは

管理組合が主体性を持って、工事の設計から施工までの全般を一括して契約する方式です。

■ 責任施工方式の仕組み（概念図）



●契約先の考え方

契約先としては一般には施工会社が考えられますが、修繕工事に係る業務を一括して契約することから、十分な実績と経験を持ち、また、管理組合の立場に立った対応を行う会社を慎重に選定する必要があります。どのような会社と契約する場合でも、あくまで修繕工事を実施する主体は管理組合であり、修繕工事の内容や費用等、修繕工事の全般にわたって契約先から十分な説明を受け、管理組合が主体的に取り組む姿勢が必要です。

●特徴、注意点

管理組合で、劣化診断の結果を活用し、工事内容や使用資材、数量等を定めた仕様書を作成します。この仕様書を統一の基準として、複数の会社に見積もりや工事内容についての提案を依頼し、その中から契約する会社を決定することが重要です。もし、統一の仕様書がないままに依頼すると、各々の会社が別々の仕様で見積もりを作成することになるので、どの会社が良いのかの判断は非常に困難になってしまいます。また、仕様書の作成や、会社の選定については、専門的知識が必要になることから、特に管理組合に特別なノウハウがある場合を除いて、公正な第三者のアドバイスを受けることが必要です。

なお、責任施工方式では、通常、工事費用に設計費用や監理費用が含まれます。

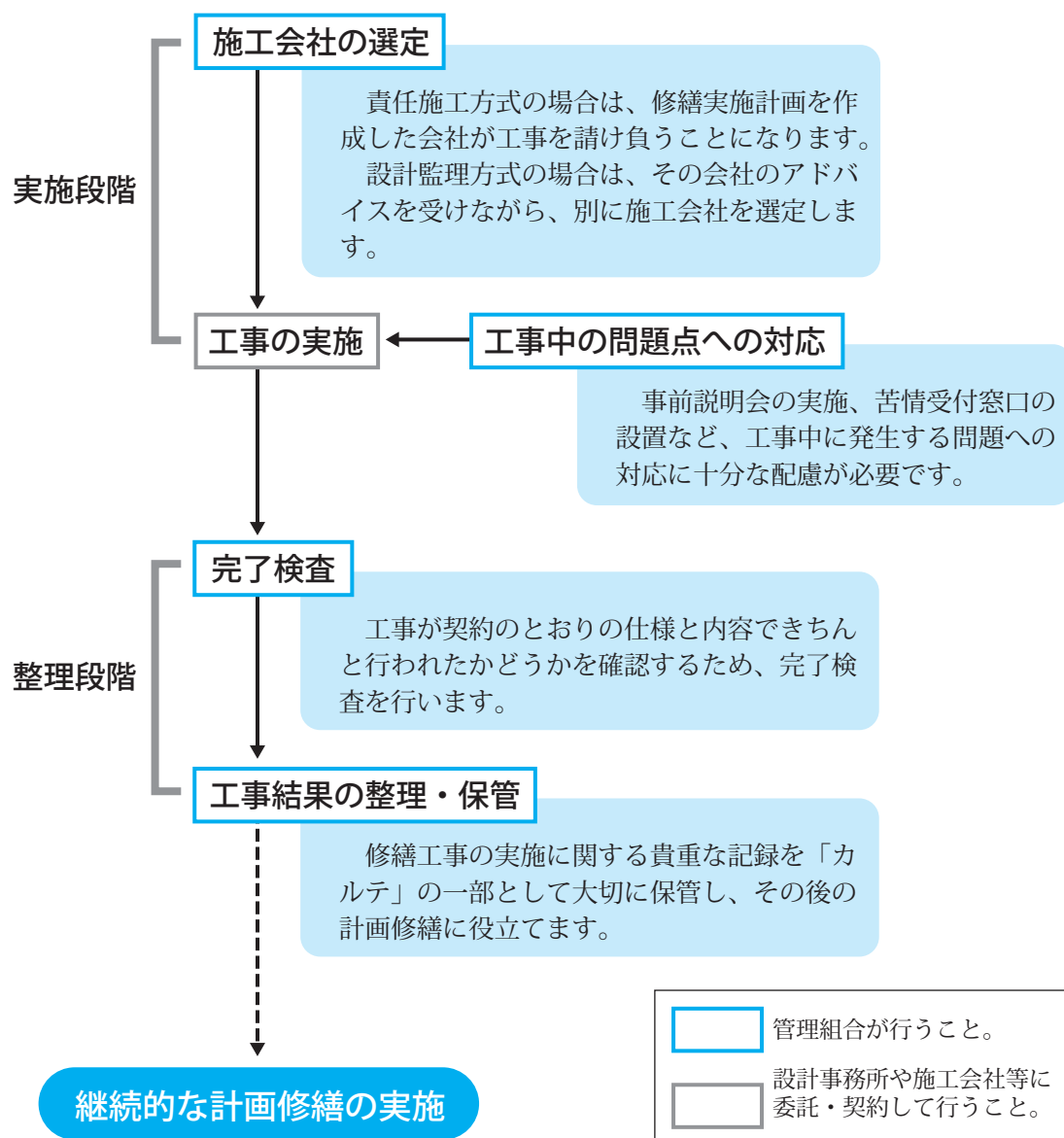
5 実施及び整理段階の実際

実施及び整理段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると下図のとおりです。

実施段階は、工事を行う施工会社を選定し、修繕工事を実施する段階です。この段階では、施工会社の公正な選定と、工事中に居住者に与える影響に適切に対応することが管理組合の対応のポイントです。

また、整理の段階では、適切な完了検査の実施と、その後の計画修繕に備えるために、修繕工事完了後のまとめを行います。

■ 実施及び整理段階における活動内容



(1) 施工会社の選定方法

施工会社の選定に当たって最も重要なことは、選定の方法と過程が公正であることです。常に全ての所有者に対して客観的かつ分かりやすく情報を開示しながら、だれもが納得のいく方法で選定する必要があります。

具体的な施工会社の選定は、一般に次の手順で行います。

なお、設計監理方式の場合は、委託した設計事務所等のアドバイスを受けながら選定を行います。また、責任施工方式についても、特に管理組合に特別なノウハウがある場合を除いて、公正な第三者のアドバイスを受けることが必要です。

優れた施工会社のリストアップ

まず、見積もりを依頼する候補として、どの会社と契約しても問題がないような会社を複数リストアップします。

リストアップの方法は、居住者、管理会社及び関連団体からの推薦や紹介、業界紙を利用した公募、修繕工事を実施した他の分譲マンションからの紹介等が考えられますが、経営状態や実績等について確認しながらリストアップします。

統一の仕様書を提示して、見積もりと工事内容についての提案を受ける。

リストアップした会社に、管理組合が作成した統一の仕様書を提示し、見積もりと工事内容についての提案の提出を依頼します。

提案の内容を評価し、業者を選定する。

複数の会社からの見積もりと提案について、内容と金額を総合的に検討します。

質の高い適切な工事を誠意を持って実施できるかどうか、また、完了後の瑕疵補修の扱いも重要な選定基準となります。

このようなことから、極端に安い見積もりと極端に高い見積もりを除き、残りの会社の中から、担当者と再度面接を行うなどして一番信頼できる会社を選定するのも一つの方法です。

(2) 工事中に発生する問題への対応

工事の実施に当たり、まず認識すべきことは、日常生活の場がそのまま工事現場となることです。工事内容にもよりますが、通常、工事には3ヶ月～4ヶ月程度かかります。この間に具体的にどのような影響が及ぶのか、どのように対応するのかなどについて居住者に説明し、理解と協力を得ることが重要です。

このため管理組合として、準備段階から工事中に想定される問題点等について居住者に説明しておくとともに施工会社との役割分担のもとに、事前に説明会を開催するなど、十分な情報提供を行う必要があります。

また、居住者の苦情や意見を受け付け対応する窓口を管理組合に設置したり、工事の進捗状況等についての広報活動もきめ細かく行う必要もあります。さらに、近隣に対しても迷惑をかけることとなりますので、管理組合としてあいさつを行うなどの対応も必要です。

なお、想定される主な問題点は次のとおりです。具体的な対応策を施工会社とともに十分検討し、居住者の理解を得ておく必要があります。

■ 工事中に想定される主な問題点

主な問題点	内 容
日照及び通風・換気の障害	建物の周囲に足場が架けられネットで覆われる場合があります。この場合、日当たりや通風が悪くなります。
臭気、ゴミ、ほこりの発生	塗料等の臭いや、ゴミ、ほこり等が発生することがあります。
振動、騒音の発生	工事に伴い振動や騒音が発生することがあります。
バルコニー、専用庭の使用	バルコニーや専用庭に置いてある植木鉢やエアコンの室外機の移動が必要な場合があります。
洗濯、物干し場の確保	バルコニーに洗濯機が置いてある場合は移動が必要になったり、日照が障害されバルコニーが物干し場として利用できなくなり、別個に洗濯・物干し場を確保しなければならない場合があります。
共用部分の使用の制限	工事に伴い廊下の幅が狭くなったり、階段が通行できなくなることがあります。
工事車両の駐車場、資材置き場の確保	工事車両の駐車場や資材置き場を確保する必要があります。マンションの敷地内の駐車場を提供したり、敷地外に借りることが必要な場合があります。
防犯対策、安全対策	マンションが工事現場となりますので、安全対策が重要となります。また、外壁に沿って足場が架けられると、足場を伝って外部の者の進入が可能となるなど、防犯対策も必要です。
停電や断水の発生	一時的な停電や断水が必要な場合があります。
専有部分への立ち入り	住戸内に立ち入って工事を行う場合があります。また、その際に、居住者の一時的な退避場所の確保が必要なこともあります。

(3) 完了検査

修繕工事が終わると、工事が契約のと通りの仕様と内容で適切に行われたかどうかを確認するため、必ず完了検査を行います。

完了検査は、設計監理方式の場合は、完了検査を含めて委託し、専門家に依頼することになります。

責任施工方式の場合には、理事会と専門委員会のメンバーが、施工会社から説明を受けながら、仕様書のと通りにできあがっているかどうかを確認しますが、できるだけ、公正な第三者に検査への立ち会いを依頼することが必要です。

なお、工事の内容によっては、一定の期間について保障する性能保証書の引き渡しを受けることになります。一般に、工事の完了時に業者から提出を受ける書類として次のものが挙げられますので、確実に引き渡しを受けてください。

■ 修繕工事の完了時に引き渡しを受ける書類

- ・ 工事完了届
- ・ 工事完了引き渡し書
- ・ 性能保証書
- ・ 使用材料リスト
- ・ 下地補修及びその他施工図面
- ・ 実施工程表及び工事記録
- ・ 記録写真
- ・ 数量表
- ・ 工事の担当者名及び連絡先

（４）工事の結果の整理・保管

修繕工事が終わり、引き渡しを受けたからといって、分譲マンションの計画修繕が全て完了したわけではありません。一定年が経つと再び修繕工事が必要となるので、今回の工事に関わる書類や記録は、次回の計画修繕のための貴重な資料となります。これらの書類とともに、検討過程での総会の議決書や、仕様書及び契約書は、先に示した「カルテ」の一部として追加し、大切に保管しておく必要があります。

また、修繕工事の結果報告と会計報告のために総会を開催し（定例総会を待たずに臨時総会として開催することが考えられます。）、承認を得るとともに、長期修繕計画と修繕積立金の見直しの取組みを始めることも必要です。

なお、工事費用を借り入れる場合は、借入先にすみやかに工事完了報告を行うなど、融資の実行手続きを行うことになります。



1 自己診断のためのアンケート調査票の例

(1) 雨漏りに関するアンケート調査票の例

〇〇マンション

居住者各位

平成〇年〇〇月〇〇日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇 〇〇

雨漏りに関するアンケート調査

〇月〇日、当マンションの外壁に面する内壁の一部で、雨漏りと思われるシミが発見されました。建物竣工後〇〇年以上を経過していることから、外壁の劣化が進み雨漏りが発生したものと考えられます。所有者・居住者の大切な住まいであり資産である当マンションを末永く維持・保全するために、早急に現状を把握し、適切な対応が必要と考えられます。このため、当マンション全体での雨漏りの実態を把握することを目的に、全室を対象に、この「雨漏りに関するアンケート調査」を実施することといたしました。

つきましては、次の質問にお答えいただき、〇〇月〇〇日までに、管理事務室までご提出くださいますよう、お願い申し上げます。

〇〇号室 氏名

問1 現在、お宅では雨漏り（雨漏りと思われる天井や壁のしみも含みます。）が発生していますか。

1 はい 2 いいえ

問2 問1で「1はい」と回答された方に伺います。雨漏りしている箇所はどこですか。具体的に記入してください。

問3 過去に雨漏りしたことがありますか。

1 はい 2 いいえ

問4 ベランダの外壁、床、天井の部分について、以下のような状態が見られますか。もし見られるのであれば、該当するものに○を付けてください。

1 変色している 2 ひび割れがある 3 表面がはがれたり、欠け落ちている
4 表面がふくれたり浮いたりしている部分がある

以上、ご協力ありがとうございました。

(2) 水質に関するアンケート調査票の例

〇〇マンション
居住者各位

平成〇年〇〇月〇〇日
〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇 〇〇

〇月〇日、当マンションの一部で、水道の水が濁っていることがあるとの指摘がありました。建物竣工後〇〇年以上を経過していることから、給水管のさびが進み、さびが水道水に混入したものと考えられます。所有者・居住者の大切な住まいであり資産である当マンションを末永く維持・保全するために、早急に現状を把握し、適切な対応が必要と考えられます。このため、当マンション全体での水道水の実態を把握することを目的に、全室を対象に、この「水道に関するアンケート調査」を実施することといたしました。つきましては、次の質問にお答えいただき、〇〇月〇〇日までに、管理事務室までご提出くださいますよう、お願い申し上げます。

〇〇号室 氏名 _____

- 問1 お宅では、朝、最初に出した水道水に色が付いていることがありますか。
1 はい 2 いいえ
- 問2 問1で「1 はい」と回答された方に伺います。どのくらいの時間、水に色がつきますか。
1 20秒位
2 30秒位
3 1分位
4 2～3分位
5 4分以上
- 問3 問1で「1 はい」と回答された方に伺います。昨年と比べて、状況は悪化していますか。
1 はい 2 いいえ
- 問4 うがい、歯磨きの時の水の味はいかがですか。該当するものに○を付けてください。
1 にがい、変な味がする
2 変な臭いがする
3 何の問題もない
- 問5 洗面器などに水をためるとさび（赤水）が混入することがありますか。
1 はい 2 いいえ

以上、ご協力ありがとうございました。

2 一般的な計画修繕の周期一覧表

ここで示しているのは、あくまで一つのめやすであり、具体的な修繕の周期は、使用されている材料や施工の方法、周辺的环境等によって個々の分譲マンションで異なります。このため、次表では一定の幅を持たせて表現しています。表の見方は、例えば、露出アスファルト防水の屋根の場合は、築後10年～14年、平均的には築後12年と見ます。

出典) 「マンションの修繕積立金算出マニュアル(平成9年改訂版)」、
財団法人マンション管理センター

部	修繕部位	修繕項目	修繕区分	築後年数																				備考 (修繕周期)	
				(年)																					
		材		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
建	屋	露出アスファルト防水	かぶせ工法又は取替													○									外断熱工法 20年
		アスファルト防水	かぶせ工法又は取替																かぶせ工法				○	かぶせ工法(次回) 12年 撤去工法 30年	
	瓦葺き屋根(石綿セメント瓦葺)	補修																						30年	
	外	PC屋根綿防水	補修														○								
モルタル塗り		補修・塗装														○									
タイル張り		補修														○									
コンクリート打放し		補修・塗装														○									
天	PC・HPC目地防水	取替														○									
	モルタル塗	替														○									
	打放しコンクリート	替														○									
	モルタル塗	替														○									
築	床	張り床	取替																			○			
		タイル張り	取替																			○			
	バルコニー	防水	改善													○									
	外部金物	鉄製	塗替													○									
外部建具	鉄製	塗替													○										
電	電気設備	引込開閉器	取替																			○			
		主開閉器	取替																			○			
		共用分電盤	補修																				○		
		照明器具(屋外共用灯)	取替												○									○	
		照明器具(室内共用灯)	取替												○									○	
		制御盤	補修																○						
気	TV受信設備	共聴設備(アンテナ)	取替												○								○		
		ブラスター	取替																				○		
		共聴機器	取替																				○		
		同軸ケーブル	取替																					○	

修繕項目		修繕区分	築後年数																				備考 (修繕周期)
			(年)																				
部	位	材	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
給排水設備	給水設備	コンクリート水槽										○											○
		鋼製水槽						○						○									
		F R P 水槽																					
		給水ポンプ																					
		補修・取替																					
	排水設備	各戸量水器																					
		屋外給水管																					
		屋内給水管																					
		雑排共用堅管																					
		雑排専用管																					
汚水設備	屋内汚水管																						
	取替																						
	取替																						
ガス設備	屋内ガスパ管																						
	屋外ガスパ管																						
E V 設備	エレベーター																						
	取替																						
消防設備	消火ポンプ																						
	補修・取替																						
	屋内消火栓配管																						
土木・造園	警報設備																						
	取替																						
	取替																						
その他	遊戯施設																						
	補修																						
	道路街渠																						
	屋外汚水管																						
その他	屋外雨水管																						
	取替																						
	取替																						
	集合郵便受箱																						
その他	取替																						
	取替																						

3 「カルテ」の書式例と保管すべき図面 及び書類のチェックリスト

■ 「カルテ」の書式例 ①

マンション名			作成年月日		
建物概要	竣工年		総戸数 戸		
	棟数		階数		
	構造		付帯施設		
	駐車場台数	平置き 台	機械式 台	合計	台
	駐輪場台数 台		E V 台数 台		
面積等	敷地面積	m ²	容積率 %		
	建築面積	m ²	建ぺい率 %		
	延べ床面積 m ²				
法規制	用途地域		指定容積率 %		
	防火地域		指定建ぺい率 %		
	その他の法規制				
施工行会社	名称		担当者名		
	連絡先				
分譲会社	名称		担当者名		
	連絡先				
管理会社	名称		担当者名		
	連絡先				
住戸概要	住戸タイプ	間取り	専有面積	戸数	備考
	1		m ²	戸	
	2				
	3				
	4				
	5				
修繕経歴	実施年月	件名		工事会社名	

■ 「カルテ」の書式例 ②

(「カルテ」とともに保管すべき書類、図面類チェックリスト)

マンション名		作成年月日	
書類・図面類の名称		チェック欄	備考
○原始規約及び改正規約の原本			
○所有者及び居住者名簿			
○購入時のパンフレット			
○設計図書、竣工図面	・ 意匠図	配置図	
		平面図	
		断面図	
		かなばかり図	
		外構（駐車場、植栽など）詳細図	
		展開図	
		建具リスト	
		面積計算書	
	・ 共用部分の詳細図		
	・ 構造図	基礎	
		躯体	
		配筋	
	・ 設備図	給排水衛生設備	
		ガス・電気設備	
		空調換気設備	
		防災設備等	
	・ 工作図（機械式駐車場等の工作物の図面）		
	・ 仕上げ表		
	・ 仕様書（共通仕様書、特記仕様書）		
	・ 構造計算書		
○開発工事書類			
○建築確認申請書副本			
○消防設備設置届副本			
○管理組合議案書及び議事録、収支決算書			
○経常修繕及び計画修繕工事の記録及び契約書、仕様書、見積書			
○法定点検等の設備等のメンテナンス記録及び契約書類			

4 長期修繕計画の例

第1回目の大規模修繕工事を終わった築後12年のマンションの、その後20年間についての長期修繕計画の例を紹介します。この例は、積算法によるものです。

■ 長期修繕計画の例

出典)「計画修繕マニュアル(平成7年3月)」、建設省住宅局、財団法人マンション管理センター

第1回目の外壁塗装や屋根防水などの大規模修繕を終ったマンションの長期修繕計画を紹介します。この計画は、積算法によって作成されているものです。

当マンションの概要及び修繕履歴などは、以下のようになっています。

① マンションの諸元

項 目	諸 元
竣 工	1982年(昭和57年)
形 態	単棟型
規 模 構 造 等	10階建、SRC造(PC工法)、88戸、戸当り平均床面積 60.00 m ²
延 床 面 積	6,131 m ²
建 物 形 状	L字型、平均8.0 m ² の張出バルコニー(手摺はアルミ製)あり
ア ク セ ス 形 式	廊下型(手摺はアルミ製)
屋 根	陸屋根(外断熱アスファルト防水)、非歩行型
外 壁	PC版素地吹き付けタイル仕上げ、一部小口タイル張り
屋 外 共 用 階 段	鋼製、2基
給 水 管	硬質塩化ビニールライニング鋼管
雑 排 水 管	台所流し台の排水管和浴室排水管は別系統
非 住 宅	なし(住宅専用)
給 水 塔 槽	あり
エ レ ベ ー タ ー	1基
道 路 遊 戯 施 設	若干あり
付 属 棟	ポンプ室・電気室
駐 車 場	平面式12台 専用使用料収入は修繕積立金に充当

② 主な修繕の仕様

屋 根	常温アスファルト防水工法
外 壁	変性シリコン塗料ローラー仕上げほか
バルコニー床防水	ウレタン塗膜防水
鉄 部 塗 装	旧塗膜除去、錆止め塗装のうえ2回塗り
給 水 管	専有部分及び共用部分の全てについて管更生工法
雑 排 水 管	台所流し台の排水管和浴室排水管について専有部分、共用部分の全てについて取替え
エ レ ベ ー タ ー	取替え

③ これまでの修繕履歴等

(イ) 修繕履歴

鉄部塗装 1986, 1990, 1994年

外壁塗装、屋上防水 1994年

共用灯 1992年

(ロ) 修繕積立金会計等

○修繕積立金改定以前（1994年度まで）は、毎月区分所有者から徴収する積立金月額は、1戸当たり平均1万円、駐車場収入からの充当金総額は月額18万円であった。

○1994年の大規模修繕は、修繕積立金と住宅金融公庫のリフォームローン（総額14,650千円、1戸当り209千円）で実施した。

修繕積立金残高は、1994年度末時点でゼロの状態となった。

■ 長期修繕計画の例

○○マンション修繕計画のための修繕積立金

当長期修繕計画を作成することにより、大規模修繕工事に要する概算金額を把握し、1戸当り（平均）所要の月額修繕積立金が求められます。

○今後20年間にかかる工事費累計額 316,032千円（359万円／戸）
リフォームローンの返済総額（1995～1999年） 20,160千円
今後20年間にかかる支出総額 336,192千円 (A)

○1994年度末の修繕積立金会計残高 0千円 (B)
今後20年間の駐車場収入充当額 43,200千円 (C)

○20年間の差引き支出総額 = (A) - {(B) + (C)}
= 292,992千円

○1戸当り（平均）所要の月額修繕積立金

$$\frac{\begin{array}{c} \text{20年間の差引き支出総額} \\ \parallel \\ 292,992 \text{ 千円} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{戸数} \\ \parallel \\ 88 \text{ 戸} \end{array}} \times \begin{array}{c} \text{20年間} \\ \parallel \\ 240 \text{ ヶ月} \end{array} = \begin{array}{c} \text{戸当月額修繕積立金} \\ \parallel \\ 13,873 \text{ 円} \end{array}$$

○修繕周期、費用、収支計画について、次ページ以降に示します。

〇〇マンション 長期修繕計画（周期）

修繕計画年度 新築年次よりの経過年数		1995 13	1996 14	1997 15	1998 16	1999 17	2000 18	2001 19	2002 20	2003 21	2004 22	2005 23	2006 24	2007 25	2008 26	2009 27	2010 28	2011 29	2012 30	2013 31	2014 32	2015 33
工 事 項 目		周 期																				
I 建 築	塗装	壁面塗装	10								注1○										注1○	
		鉄部塗装	5								○					○					○	
	防水	住棟屋上防水	10/5								○					注2○					○	
		付属棟屋上防水	10/5								○					注2○					○	
	シーリング	バルコニー防水	10								○										○	
		開放廊下等防水	10								○										○	
II 機 械 設 備	給水設備	給水管 更生	15/10			○									○							
		取替																				
		ポンプ OH	8									○										
	排水設備	取替	15			○													○			
		高置水槽 取替	30																○			
		受水槽 取替	30																○			
III 電 気 設 備	共用灯	雑排水管 取替	20						○													
		エレベーター 取替	30																○			
	共用分電盤	照明器具 取替	10						○										○			
		非常灯 取替	10						○										○			
	動力配電盤	取替	20						○													
		TV共聴設備 取替	10						○												○	
IV 土 木 造 園	避雷設備 取替	25									○											
	通路・駐車場舗装 打替	25																				
	自転車置き場 取替	30																	○			

注1○ 下地補修率 1994年補修時の60%
注2○ 補修割合 1994年補修時の20%

〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

（単位：千円）

修繕計画年度		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
新築年次よりの経過年数		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
工 事 項 目												
I 建築	塗装											
	壁面塗装										23,260	
	鉄部塗装					6,948					8,257	
	防水					2,911					17,293	
	付属棟屋上防水					172					1,024	
II 機械設備	バルコニー防水										5,537	
	開放廊下等防水										8,394	
	シーリング										19,510	
III 電気設備	給水設備			30,800								
	給水管 更生											
	取替											
	ポンプ OH											1,104
	取替			1,840								
	高置水槽											
	取替											
	受水槽											
	取替											
	雑排水管								20,240			
IV 土木設備	エレベーター											
	取替											
	共用灯											
	照明器具								1,176			
	取替											
	非常灯								600			
	取替											
	共用分電盤								600			
	取替											
	動力配電盤								600			
V 共同生活設備	取替										800	
	TV 共聴設備											
	取替											
	避雷設備											
	取替											
	通路・駐車場舗装											
	目転車置き場											
	取替											
	年度別工事費計			32,640		10,031			23,216		84,075	1,104
	工事費累計	0	0	32,640	32,640	42,671	42,671	42,671	65,887	65,887	149,962	151,066
借入金返済額		4032	4032	4032	4032	4032						
支出累計額		4032	8064	44736	48768	62831	62831	62831	86047	86047	170122	171226

〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

（単位：千円）

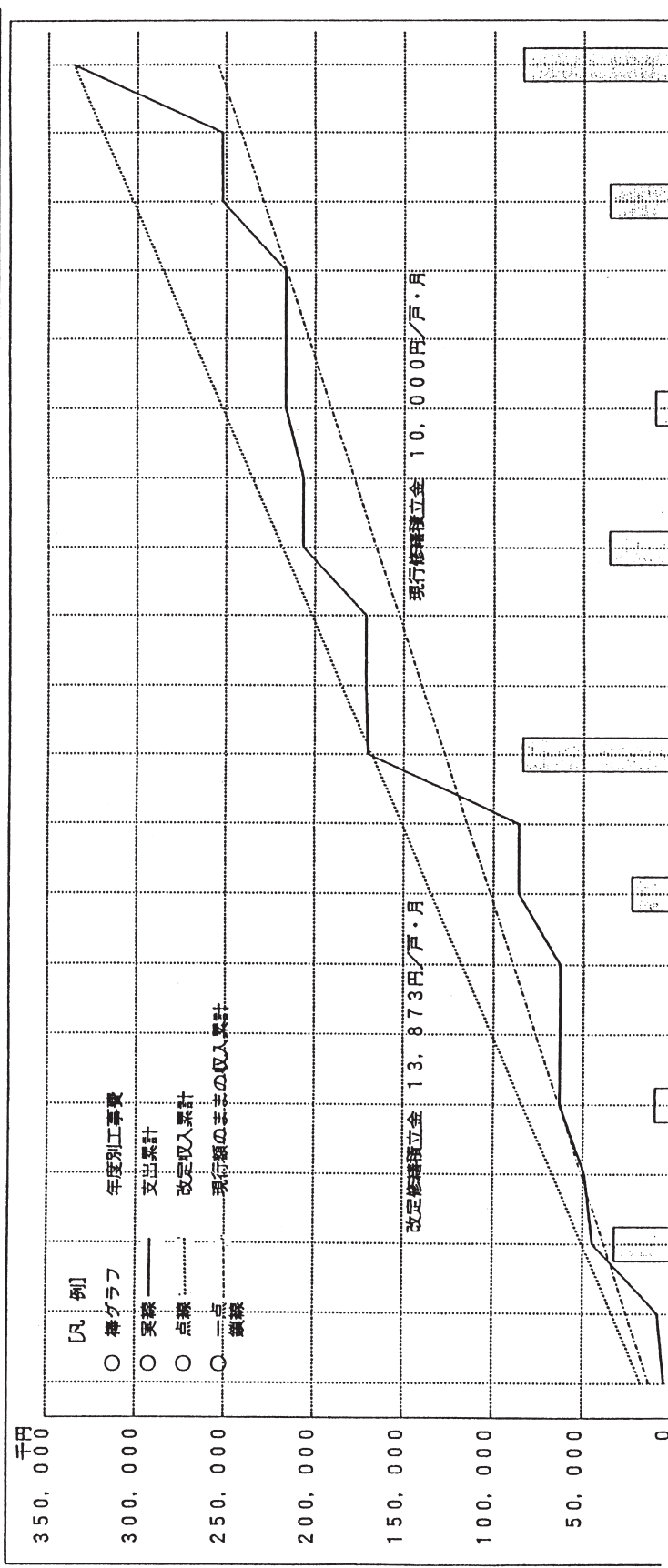
修繕計画年度		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	合 計
新築時よりの経過年数		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
工 事 項 目												
I 建 築	塗装											
	壁面塗装									23,260		46,520
	鉄部塗装				6,948					8,257		30,410
	防水				2,911					17,293		40,408
	付属棟屋上防水				172					1,024		2,392
II 機 械 設 備	バルコニー防水									5,537		11,074
	開放廊下等防水									8,394		16,788
	シーリング									19,510		39,020
	給水管 更生		30,800									61,600
	取替											0
III 電 気 設 備	ポンプ OH											1,104
	取替							1,840				3,680
	高置水槽							4,000				4,000
	取替							5,000				5,000
	受水槽											20,240
IV 土 木 造 園	雑排水管											20,000
	エレベーター							20,000				2,352
	取替							1,176				1,200
	共用灯							600				600
	照明器具											600
V 通 路 ・ 駐 車 場 舗 装	非常灯									800		1,600
	共用分電盤											900
	取替											3,744
	動力配電盤											2,800
	取替											316,032
VI 年 度 別 工 事 費 計	TV共聴設備											84,075
	取替											231,957
	避雷設備		900									316,032
	取替											3,744
	通路・駐車場舗装		3,744					2,800				2,800
VII 工 事 費 累 計	目録車置き場											316,032
	取替											316,032
	年度別工事費計		35,444		10,031			35,416				316,032
	工事費累計	151,066	186,510	186,510	196,541	196,541	196,541	231,957	231,957	316,032	316,032	316,032
	借入金返済額											20,160
VIII 支 出 累 計 額	支出累計額	171,226	206,670	206,670	216,701	216,701	216,701	252,117	252,117	336,192	336,192	336,192

〇〇マンション 長期修繕計画 (収支計画)

(単位：千円)

修繕計画年度	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
経過年数	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
支出累計	4032	8064	44736	48768	62831	62831	62831	86047	86047	170122	171226	171226	206670	206670	216701	216701	216701	252117	252117	336192
現行収入累計	12720	25440	38160	50880	63600	76320	89040	101760	114480	127200	139920	152640	165360	178080	190800	203520	216240	228960	241680	254400
現行残高	8688	17376	▲6576	2112	769	13489	26209	15713	28433	▲42922	▲31306	▲18586	▲41310	▲28590	▲25901	▲13181	▲461	▲23157	▲10437	▲81792
改定収入累計	16810	33620	50430	67240	84050	100860	117370	134481	151241	168101	184911	201721	218531	235341	252151	268961	285771	302581	319392	336202
改定残高	12778	25556	5694	18472	21219	38029	54539	48434	65194	2021	13685	30495	11861	28671	35450	52260	69070	50464	67275	10

工事費支出	0	0	32640	0	10031	0	0	23216	0	84075	1104	0	35444	0	10031	0	0	35416	0	84075



5 劣化診断の内容と費用の例

■ (社) 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センターの例

建物関係の診断内容と実施要領

	診断対象部位	診断対象内容	診断方法	作成する報告書類と内容
壁面関係	1. 外壁 2. 共用内壁・天井 3. 付属建物壁面 4. その他共用壁面	1. 下地材(コンクリート等)のひび割れ、鉄筋露出、欠損、浮き、白華現象 2. 仕上材の汚れ、剥がれ、ひび割れ、浮き、白亜化——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 打診(タイル壁面は原則的にゴンドラ等を使用) 4. 触診 5. 塗膜付着力試験 6. 下地材の中性化試験	1. 調査診断報告書 現地調査で得られた各種データを分析し、調査診断対象のマンション等の現況を総合的に把握し、所見を述べたもの。調査に伴う写真も豊富に収録。
鉄部関係	1. 手摺 2. 各種扉 3. 鉄製階段 4. 各種鉄製配管 5. その他鉄製品	1. さび 2. 欠損 3. 光沢——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 触診	2. 修繕標準仕様書案 調査に基づく状況から判断して有効な修繕仕様を1種類提案したもの。
防水関係	1. 屋上等の屋根 2. バルコニー 3. 外部廊下 4. 各種目地材 5. その他	1. 露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断 2. 押えコンクリート等のひび割れ、破断、浮き 3. 目地材の割れ、固化——などの状況の把握。	1. 問診(アンケート) 2. 目視 3. 打診 4. 触診 5. その他(状況により1部をサンプリング試験)	3. 工事概算金額書 上記仕様で工事をする場合の費用を工事項目ごとに算出したもの。図面からの面積計算書も作成。 ——以上について各1部提出。

〈診断手順〉①貴組合理事長名の診断依頼書を受領→②調査診断スケジュールを提出→③全住戸対象に診断アンケートを実施(貴組合に配布依頼)→④アンケート内容を参考にペランダ立入り調査住戸(全戸数の10～20%)を選定し書類配布→⑤スケジュールに沿って現地調査を実施(規模、内容により1～5日間程度)→⑥建物図面を拝借し建物面積数量を積算→⑦各種データを集計・分析、報告書類作成→⑧報告書類一式を提出(請求書とも)。

給水管の診断内容と実施要領

1棟について原則として枝管3ヶ所、あるいは枝管2ヶ所・共用主管1ヶ所の配管の劣化調査と、2あるいは3住戸の水栓から採取した水の水質検査から診断を行います。配管の劣化調査は状況によって抜管、超音波肉厚計あるいは内視鏡のどれかの方法を選択し実施します。水質検査はPH、残留塩素、鉄分、色度および濁度を測定します。

一般的にマンションの給水システムは高置水槽方式またはポンプ圧送方式が採用され、配管の種類としては亜鉛メッキ鋼管(SGP)あるいは塩ビライニング鋼管(VLP)の使用が多く見受けられます。これらの診断内容と実施要領の原則は次のとおりです。調査診断に基づいて作成する資料は現況をまとめた「調査診断報告書」のみで、仕様書案、金額書は作成しません。

調査箇所 及び 断水状況	高置水槽方式				ポンプ圧送方式			
	SGP		VLP		SGP		VLP	
	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合	原則的な方法	左の方法が困難な場合
〈枝管〉 対象住戸のみ 1戸約1時間断水 (水の採取も実施)	メーターボックスの直管部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入	メーターボックスの曲がり部抜管	給水栓取付部から内視鏡挿入
〈共用管〉 全戸同時に約2時間断水	屋上共用管の管径が80φ以下の場合…直管部抜管	80φ以上又は左の方法が困難な場合…超音波肉厚計で残肉厚測定、又は枝管調査に替える	屋上共用管の管径が80φ以下の場合…曲がり部抜管	80φ以上又は左の方法が困難な場合…高置水槽内から内視鏡挿入、又は枝管調査に替える	1階床下の横引管を超音波肉厚計で残肉厚測定	最下階立管を超音波肉厚計で残肉厚測定又は枝管調査に替える	最上階立管のエア抜部から内視鏡挿入	枝管調査に替える

注…a、保温ラッキングの補修は仮補修までとする。 b、残肉厚測定の管軸方向の測定輪切り数は3周とする。

調査診断・修繕基本計画作成の料金表(平成9年6月)

この表は、調査診断・修繕基本計画作成のための基本料金の算定方式と個別要件に伴う割増し分の内容を示したものです。各マンションごとに料金見積り(無料)をいたしますので、お問い合わせください。

I. 基本料金

対 象	50戸まで	51戸~80戸	81戸~120戸	121戸~200戸	201戸~300戸
1. 建築総合 (壁面塗装+ 鉄部塗装+ 防水)	(定額) 500,000円	(実戸数-50戸) ×6,500円 +500,000円	(実戸数-80戸) ×5,500円 +695,000円	(実戸数-120戸) ×4,500円 +915,000円	(実戸数-120戸) ×4,000円 +1,275,000円
	301戸~400戸	401戸~500戸	501戸~600戸	601戸以上	
	(実戸数-300戸) ×3,500円 +1,675,000円	(実戸数-400戸) ×3,000円 +2,025,000円	(実戸数-500戸) ×2,800円 +2,325,000円	(実戸数-600戸) ×2,300円 +2,605,000円	
2. 給水管 (あるいは 排水管)	1棟 250,000円	2棟目 200,000円	3棟目以降は1棟につき 150,000円		
	(注)給水(排水)管の場合、現状の調査診断のみで修繕計画作成はありません。				

戸数規模別の料金目安

(築後12年、やや複雑、都心から20~30km圏)

	50戸(1棟)	100戸(1棟)	200戸(2棟)	300(3棟)
建 築 総 合 (下記3種総合)	720,000円	1,160,000円	2,200,000円	3,270,000円
壁 面 塗 装 (単独)	500,000円	840,000円	1,650,000円	2,420,000円
鉄 部 塗 装 (単独)	260,000円	400,000円	760,000円	1,100,000円
防 水 (単独)	290,000円	460,000円	870,000円	1,260,000円

(社)高層住宅管理業協会
マンション保全診断センター

6 修繕工事に関する公的融資制度

(問い合わせ先の担当課及び電話番号は、平成15年4月1日現在)

(1) 住宅金融公庫の「マンションの共用部分 リフォームローン」(無担保コース)

修繕工事を行う管理組合に対し、工事費用の一部を融資する住宅金融公庫の制度です。法人格のない管理組合でも利用でき、劣化診断や耐震改修工事の費用についても融資の対象となります。

融資に当たっては、管理組合が以下の条件を満たしていることが必要です。

次の要件にあてはまる管理組合(法人格のない管理組合も申込みできます。)

1) 管理規約・集会の決議

次の事項が管理規約か集会の決議で定められていること。

注) 条件を満たしていない事項については集会(総会)を開いて議決してください。

- ・管理組合が住宅金融公庫から資金を借り入れること。
(借入金額、借入期間、借入予定利率)
- ・修繕積立金を返済金に充当できること及び、今回の借入の返済には修繕積立金を充当すること。
- ・手持金に充てるために臨時徴収金(一時金)を徴収するときは、その旨と徴収額
- ・修繕積立金を増額する場合には、その旨と増額後の額
- ・返済金に充当するために一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額
- ・管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会および会計に関する定め
- ・(財)マンション管理センターに保証委託すること。

また、次の事項が定められていないことが必要です。

- ・管理費または組合費をもって充当すべき経費に修繕積立金を充当できること。

2) 修繕積立金

修繕積立金の状況が次のとおりであること。

- ・1年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。(法人格のない管理組合が(財)マンション管理センターへ保証委託する場合で1戸当たり平均融資額が50万円を超える場合は2年以上)
- ・適正に保管されており、滞納割合が5%以内であること。(法人格のない管理組合が(財)マンション管理センターへ保証委託する場合で1戸当たり平均融資額が50万円を超える場合は3%以内)

3) 返済額

毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額(返済金に充当するための一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額)の80%以内であること。

4) 代表理事・管理者

管理組合法人の代表理事または管理組合の管理者が、原則として、リフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者のなかから選任されていること。

詳しくは、以下にお問い合わせください。

住宅金融公庫 東京支店 まちづくり融資課

〒112-8671 東京都文京区関口1丁目23番6号 プラザ江戸川橋ビル内

TEL03-5261-5986

(2) 東京都マンション改良工事助成制度

前ページで紹介した住宅金融公庫の「マンションの共用部分リフォームローン」を利用する管理組合に対し、住宅金融公庫の融資金を対象に利子補給を行う東京都の制度です。

申し込み資格と対象となる分譲マンション等は以下のとおりです。

1) 申込み資格

- ・都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
- ・住宅金融公庫の「マンションの共用部分リフォームローン」による融資を受けること。
- ・財団法人マンション管理センターの債務保証を受けること。

2) 利子補給

- ・利子補給の対象額は、管理組合が住宅金融公庫から融資を受けている額（戸当たり150万円）を限度とする。
- ・利子補給額は、住宅金融公庫の金利が1%の低利になるよう都が利子補給する。

3) 利子補給期間

- ・利子補給期間は、マンション管理組合が、住宅金融公庫の融資を受ける期間とする。ただし、7年を限度とする。（住宅金融公庫の融資金の残額の全額を繰上償還した場合は、利子補給期間は全額の繰上償還を実行した日までとする。）

詳しくは、以下にお問い合わせください。

東京都 住宅局 民間住宅部 優良住宅課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2丁目8番1号 TEL03-5320-4952

(3) 区市における助成制度等一覧 (平成15年4月1日現在)

(詳しい内容については、それぞれの問い合わせ先でご確認ください。)

■ 共用部分の修繕・改良工事に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
中央区	分譲マンション修繕工事助成	都市整備部住宅課計画指導係 03-3546-5466
港区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	(財)港区住宅公社 03-3593-5683
文京区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市計画部住宅課 03-5803-1238
台東区	住宅修繕資金融資あっせん(個人融資)	都市づくり部住宅課 03-5246-1367
墨田区	住宅修築資金融資制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215
江東区	マンション共用部分リフォーム支援・ 利子補給制度	都市整備部住宅課住宅推進係 03-3647-9473
品川区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	まちづくり事業部住宅課 03-5742-6776
目黒区	住宅修築資金融資あっせん(団体融資) 住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-5722-9878
大田区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	まちづくり推進部住宅課 03-5744-1343
世田谷区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870~2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課住宅相談係 03-3463-1211 内2952
杉並区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3312-2111 内3532
北区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3908-9205
荒川区	住宅増・修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住環境整備課 03-3802-3111 内2824
練馬区	住宅修築資金融資あっせん(個人融資)	都市整備部住宅課 03-3993-1111 内8651
足立区	住宅改良助成事業	都市環境部住宅課 03-3880-5938
葛飾区	住宅修築資金融資あっせん制度 (個人融資)	都市計画部住宅課 03-3695-1111 内3445
江戸川区	住宅改善資金融資あっせん(個人融資)	都市開発部住宅課相談係 03-5662-0517
狛江市	住宅資金融資あっせん(個人融資)	市民部産業生活課生活住宅係 03-3430-1111 内2224
東村山市	住宅修築費補助制度(個人融資)	市民部産業振興課 042-393-5111

■ 共用部分の修繕調査に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
千代田区	マンション計画修繕調査費助成	(財) 千代田区街づくり推進公社整備促進部 マンション支援課 03-3262-0211
中央区	分譲マンション計画修繕調査費助成	都市整備部住宅課計画指導係 03-3546-5466
江東区	マンション計画修繕調査支援制度	都市整備部住宅課住宅推進係 03-3647-9473
墨田区	分譲マンション計画修繕調査支援制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215

■ 耐震診断に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
千代田区	建築物耐震診断助成制度	まちづくり推進部地域整備課 03-3264-2111 内88222
中央区	中央区建築物耐震診断助成制度	都市整備部建築課構造係 03-3546-5460
港区	港区建築物耐震診断助成	街づくり推進部建築課 03-3578-2111 内2281
文京区	東京都文京区耐震診断助成制度	都市計画部建築課構造担当 03-5803-1264
台東区	台東区建築物耐震診断 及び高齢者等の住宅補強工事助成	都市づくり部建築課 03-5246-1335
墨田区	墨田区民間建築物耐震診断助成	都市計画部建築指導課構造担当 03-5608-1111 内3955～7
目黒区	目黒区建築物耐震診断費用助成	都市整備部建築課 03-5722-9642
世田谷区	建築物耐震診断助成	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870～2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	渋谷区建築物耐震診断助成事業	都市整備部建築課構造係 03-3463-1211 内2660～1
豊島区	豊島区木造建築物耐震診断補助	都市整備部建築指導課 03-3981-1111 内3112
北区	北区民間建築物耐震診断補助制度	都市整備部建築課構造係 03-3908-9176
板橋区	板橋区民間建築物の耐震診断経費助成	都市整備部建築指導課 03-3579-2579
練馬区	建築物の耐震診断経費の助成	総務部防災課 03-3993-1111 内5721
足立区	足立区住宅改良助成事業 (同時に改修する場合のみ)	都市整備部住宅課 03-3993-1111 内5721
葛飾区	葛飾区民間建築物耐震診断助成	都市計画部建築課構造係 03-3880-5938
武蔵野市	武蔵野市民間住宅耐震診断助成	都市開発部住宅対策室 0422-60-1905
八王子市	八王子市木造住宅耐震診断補助	都市整備部建築指導課 0426-20-7264
三鷹市	三鷹市木造住宅耐震診断助成制度	都市整備部まちづくり建築課 0422-45-1151 内2867
昭島市	昭島市木造住宅耐震診断補助制度	都市計画部都市計画課 042-544-5111 内2264
町田市	町田市木造住宅耐震診断助成	建設部住宅課 042-724-1130
多摩市	多摩市木造住宅耐震診断助成制度 多摩市非木造住宅耐震診断助成金交付制度	くらしと文化部住宅課 042-338-6817

■ 耐震改修に対する区市の助成制度

自治体名	制度名	問い合わせ先
文京区	文京区住宅修築資金融資あっせん制度	都市計画部住宅課 03-5803-1238
墨田区	住宅修築資金融資制度	都市計画部住宅課 03-5608-6215
目黒区	目黒区建築防災資金利子補給	都市整備部建築課 03-5722-9642
世田谷区	世田谷区住宅修築資金融資あっせん制度	世田谷総合支所街づくり課 03-5432-1111 内2870～2 北沢総合支所街づくり課 03-5478-8031 玉川総合支所街づくり課 03-3702-1131 (代表) 砧総合支所街づくり課 03-3482-2594 烏山総合支所街づくり課 03-3326-9618
渋谷区	渋谷区共同住宅耐震補強工事資金の融資に係る利子補給制度	都市整備部住宅課 03-3463-1211 内2952
杉並区	住宅修築資金融資あっせん制度	都市整備部住宅課 03-3312-2111 内3532
葛飾区	葛飾区住宅修築資金融資あっせん制度	都市計画部住宅課 03-3695-1111 内3445
江戸川区	住宅改善資金融資あっせん	都市開発部住宅課相談係 03-5662-0517
武蔵野市	武蔵野市民間住宅耐震改修助成	都市開発部住宅対策室 0422-60-1905
三鷹市	三鷹市木造住宅耐震改修助成制度	都市整備部まちづくり建築課 0422-45-1151 内2867
町田市	町田市木造住宅耐震改修助成	建設部住宅課 042-724-1130

7 長期修繕計画、修繕積立金及び修繕工事に関する問い合わせ先等一覧

(問い合わせ先の担当課及び電話番号は、平成15年4月1日現在)

(1) 専門相談機関

■ 国土交通省所管の財団法人

名 称	連絡先	概 要
(財) マンション管理センター	総務・書籍購入 03-3222-1516 組合運営の相談 03-3222-1517 修繕工事の相談 03-3222-1519 公庫融資の債務保証 03-3222-1518 http://www.mankan.or.jp/	管理組合や管理関係者の良きパートナーとしてマンション管理についての適切な指導、相談、情報提供等のほか、総合的な調査研究、関連事業の推進を行なうことを目的に設立された財団法人で、管理組合の運営、管理規約の内容に関すること、修繕計画、修繕工事に関すること、修繕積立金の運用、債務保証に関することなどを受付けています。

■ 分譲会社の団体（社団法人）

名 称	連絡先	概 要
(社) 不動産協会	03-3581-9421 http://www.fdk.or.jp/	住宅供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、もって国民経済と国民生活の向上に寄与することを目的としている社団法人で、管理組合の運営・規約、マンション購入、売買契約、大規模修繕、アフターサービス等や会員会社とのトラブルに関することを受付けています。

■ 管理会社の団体（社団法人）

名 称	連絡先	概 要
(社) 高層住宅管理業協会	03-3500-2721 http://www.kanrikyo.or.jp/	マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、マンション管理業者を会員とする社団法人で、分譲マンションの規約・運営、トラブル、修繕、管理委託契約等に関すること、管理組合等からの会員の営む業務に関する苦情を受付けています。

(2) 各自治体の問い合わせ先

自治体名	担当課	電話番号（内線）
千代田区	（財）千代田区街づくり推進公社 整備促進部 マンション支援課	03-3262-0211 (内346～7)
中央区	都市整備部 住宅課 計画指導係	03-3546-5466
港区	（財）港区住宅公社 相談支援担当課	03-3593-5688
新宿区	都市計画部 住宅対策室 住宅課 計画係	03-5273-3567
文京区	都市計画部 住宅課	03-3812-7111 (内2921)
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-1367
墨田区	都市計画部 住宅課	03-5608-6215
江東区	都市整備部 住宅課 住宅推進係	03-3647-9473
品川区	まちづくり事業部 住宅課 住宅計画担当	03-5742-6777
目黒区	都市整備部 住宅課 居住支援係	03-3715-1111(内2982)
大田区	まちづくり推進部 住宅課 住宅担当	03-5744-1343
世田谷区	（財）世田谷区都市整備公社 まちづくりセンター まちづくり相談・居住支援担当	03-3411-6634
渋谷区	都市整備部 住宅課 住宅相談係	03-3463-1211 (内2952)
中野区	都市計画部 住宅課 相談担当	03-3228-5564
杉並区	都市整備部 住宅課 住宅施策推進係	03-3312-2111 (内3532)
豊島区	（財）豊島区街づくり公社 事業推進課 まちづくり係	03-5992-3329
北区	都市整備部 住宅課 住宅計画係	03-3908-9201
荒川区	都市整備部 住環境整備課 まちづくり・建築紛争相談担当	03-3802-3111 (内2826)
板橋区	区民文化部 住宅課 住宅相談係	03-3579-2186
練馬区	都市整備部 住宅課 管理係	03-3993-1111 (内8641)
足立区	都市整備部 住宅課 計画推進担当	03-3880-5249
葛飾区	都市計画部 住宅課 住宅計画係	03-5654-8352
江戸川区	都市開発部 住宅課 計画係	03-5662-6387

自治体名	担当課	電話番号（内線）
八王子市	都市整備部 管理課	0426-20-7260
立川市	都市建設部 都市管理課 住宅係	042-528-4360
武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	0422-60-1905
三鷹市	都市整備部 まちづくり建築課 住宅対策係	0422-45-1151(内2867)
青梅市	建設部 管理課 住宅係	0428-22-1111 (内289)
府中市	生活文化部 住宅勤務課 住宅係	042-364-4111(内2428)
昭島市	都市計画部 都市計画課 住宅係	042-544-5111(内2265)
調布市	都市整備部 開発調整課 住宅係	0424-81-7141
町田市	建設部 住宅課	042-724-1130
小金井市	都市建設部 開発課 開発指導係	042-387-9861
小平市	都市整備部 総合計画課 計画係	042-346-9554
日野市	まちづくり推進部 都市計画課 まちづくり係	042-585-1111(内304)
東村山市	都市整備部 都市開発課 開発指導係	042-393-5111(内2714)
国分寺市	都市建設部 都市計画課都市	042-325-0111(内512)
国立市	建設部 まちづくり推進課 まちづくり推進担当	042-576-2111(内382)
西東京市	都市整備部 都市計画課 住宅係	0424-64-1311(内2422)
福生市	都市整備部 都市計画課 都市計画担当	042-539-0673
狛江市	市民部 産業生活課 生活住宅係	03-3430-1111(内2226)
東大和市	都市建設部 地域整備課 地域整備係	042-563-2111 (内1261)
清瀬市	建設部 建設課 住宅係	0424-92-5111 (内374)
東久留米市	都市建設部 地域政策課 住宅施策係	0424-70-7764
武蔵村山市	企画財政部 企画調整課	042-565-1111 (内374)
多摩市	くらしと文化部 住宅課 住宅対策担当	042-338-6817
稲城市	都市建設部 まちづくり推進室 開発調整グループ	042-378-2111 (内324)
羽村市	建設部 管理課 管理係	042-555-1111 (内260)
あきる野市	都市整備部 都市計画課 計画係	042-558-2026

(3) その他の特別な内容についての問い合わせ先

■ 劣化診断について

問い合わせ先	電話番号
(財) マンション管理センター (マンション診断等を行う建築事務所グループの紹介を行っています。)	03-3222-1519
(社) 高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター	03-3500-2721

■ 耐震診断について

問い合わせ先	電話番号
東京都 都市計画局 市街地建築部 建築企画課 建築防災係	03-5388-3344
東京都 多摩建築指導事務所 指導第一課	042-523-3171
東京都 多摩建築指導事務所 指導第二課	0424-64-1515
東京都 多摩建築指導事務所 指導第三課	0428-22-1151
各区役所、調布市役所、八王子市役所、立川市役所、三鷹市役所、町田市役所、武蔵野市役所、府中市役所、日野市役所の各建築相談窓口にお問い合わせください。	・・・

■ 特殊建築物の定期調査について

問い合わせ先	電話番号
(財) 東京都防災・建築まちづくりセンター 建築防災事業部	03-5466-2001

■ 昇降機の定期検査について

問い合わせ先	電話番号
東京都昇降機安全協議会	03-3406-5471

■ 建築設備（換気・排煙・非常用照明・給排水）の定期検査について

問い合わせ先	電話番号
(財) 日本建築設備・昇降機センター	03-3591-2421

■ 飲み水の水質検査について

直結式給水方式で飲み水に異常がある場合

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの水道局の営業所（検針票記載の営業所）にお問い合わせください。	・・・
多摩	各市町村の水道担当部にお問い合わせください。	・・・

貯水槽式給水方式や井戸水などの施設で水質検査を実施したい場合

問い合わせ先		電話番号
最寄りの保健所（公的水質検査機関や「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく水質検査機関等があります。）にお問い合わせください。		・・・

■ 貯水槽の清掃について

問い合わせ先	電話番号
（社）全国建築物飲料水管理協会東京都支部	03-3359-2741

■ 給水管の防錆について

問い合わせ先	電話番号
日本給水用防錆剤協会	03-3255-5979

■ 給・排水管の洗浄について

問い合わせ先	電話番号
総合設備メンテナンスセンター	03-3585-0195
全国管洗浄更生協会（主に排水）	03-3276-0681

■ 給水管等の補修・工事について

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの水道局の営業所（検針票記載の営業所）にお問い合わせください。	・・・
多摩	各市町村の水道担当部にお問い合わせください。	・・・

■ 排水管等の補修・工事について

問い合わせ先		電話番号
区部	最寄りの下水道局の管理事務所にお問い合わせください。	．．．．．
多摩	各市町村の下水道担当部にお問い合わせください。	．．．．．

■ 電気設備の点検等について

問い合わせ先	電話番号
最寄りの東京電力（株）の各支社（電気利用明細書記載の支社・営業所） にお問い合わせください。	．．．．．

■ ガス設備の点検等について

問い合わせ先	電話番号
最寄りの都市ガス・プロパンガス会社（ガス検針票記載の場所）にお問い合わせください。	．．．．．

■ リフォームについて

問い合わせ先	電話番号
リフォネット相談センター	03-3556-5144