

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第40号

# マンションライフ

特集

## 大規模修繕工事 検討のポイント

### ●●マンション 大規模修繕工事

- ・修繕委員会の設置
- ・設計事務所の導入
- ・建物診断の実施



平成26年度—第3回

# 中央区分譲マンション管理セミナー



- 管理会社を取り巻く環境
- 管理会社を活かすのは管理組合次第
- 管理会社とのトラブル、解決方法は

[日 時] 平成27年 **2月1日(日)** 午後1時30分～3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] マンション管理士 平田 英雄

[対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者  
および管理組合の役員

[定 員] 100名(先着順)

[費 用] 無 料

[申込期間] 1月15日(木)から1月30日(金)午後5時まで

[申込方法] 電話またはファクス

(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで

ファクスは1月30日の午後5時までにお申し込みください。

[申込(問合せ)先]

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人中央区都市整備公社

電話 3561-5191 FAX 3561-5192

# 管理会社との 上手な付き合い方 ～マンション管理会社の見極め方～

# 大規模修繕工事 検討のポイント

## 1 目的

しゅん工後の建物の安全性の確保や機能の向上を図るとともに、良好な居住環境を確保するため、建物のメンテナンスを行う必要があります。特に、大規模修繕工事は、検討に時間や多額の費用がかかることから、管理組合にとって重要なイベントと言えます。

また、新築工事と異なり、日常生活を続けながらの工事なので、安全面や生活面での気配りもおろそかにできません。管理組合が、主体となって大規模修繕工事を検討できるよう進め方を確認してみましょう。

私たちのマンションも住み始めて、もう10年になります。そろそろ大規模修繕をしっかりと検討してみましょう。

工事範囲や仕様の検討、建物診断の実施など、やるべきことはたくさんありますね。

工事費用に問題はないか、修繕積立金を確認してみます。



# 大規模修繕工事検討のポイント

## 2 大規模修繕工事の内容

一般的には、外壁補修工事のほか、防水工事、鉄部塗装工事等を同時に実施するケースが多く、これらをまとめて行う工事を『大規模修繕工事』と呼んでいます。

### ① 外壁補修工事

マンションの外壁のタイルや塗装面の補修を行う工事です。また、必要に応じて、タイルの下地の補修やサッシ周りのシーリング打ち替え工事等を、実施する場合があります。

### ② 防水工事

漏水が発生してからの対応では遅いことから、計画的に仮設足場を活用してマンションの屋上やバルコニー等の防水層の改修・補修を行う工事です。

### ③ 鉄部塗装工事

塗装工事を単独で実施する場合がありますが、大規模修繕工事に合わせて仮設足場を活用して、雨樋、バルコニーの手すり等の鉄部を塗装します。

### ④ その他の工事

エレベーターの改修工事、給排水管の更新工事や機能向上のためのバリアフリー工事等を、同時に実施する場合があります。



大規模修繕工事には、防水、塗装以外にもいろいろな種類があるんだ～

## 3 検討に向けた体制づくり

①大規模修繕工事の検討はほとんどの場合、複数年度にまたがることから、継続して検討ができる体制づくりが重要であること ②管理組合の理事会で検討した場合、通常業務以外に大規模修繕工事にかかわる業務が加わり、役員の負担が増加することなどから、協力が得られる役員以外の組合員から、公募や紹介により委員を募り、専門の修繕委員会を設置する管理組合もあります。

また、管理組合だけで検討を進めるのではなく、効率的に検討を進めていくため、初期の段階から、外部の専門家（建築士、マンション管理士等）を活用する管理組合もあります。

## 4 工事方式の選択

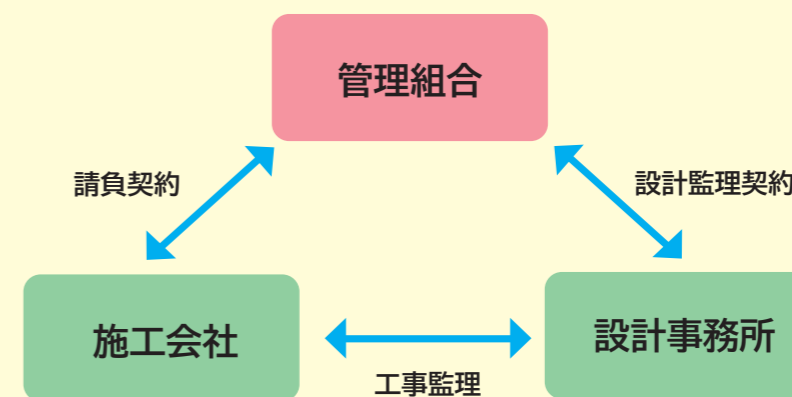
大規模修繕工事の実施方式は、一般的に「設計監理方式」と「責任施工方式」に分かれます。

### ① 設計監理方式

設計監理と施工を分離する方式です。管理組合が第三者としての設計事務所を選任し、設計事務所が建物診断や工事設計を行い、それに基づいた統一基準で施工会社に見積もりを依頼し、施工会社を選定します。

また、施工時に設計事務所が管理組合に代わって、品質やスケジュールのチェックなどの工事監理を行います。

統一基準に基づく、施工会社の比較選定が可能なことから、選定作業の透明性が確保できるといった特徴があります。



### ② 責任施工方式

施工会社に設計から施工までを、一任する方式です。管理組合が基本的な要求を提示し、施工会社がそれをかなえるための方策を任意に設定して費用を見積もり、双方が協議合意して請負契約を結びます。

工事期間中、施工会社だけとのやりとりとなるため、責任の所在が明らかであることや、工事内容検討の際に役員の負担が少ないといった特徴があります。

この2方式のうち、どちらが優れていると一概に断定はできません。設計監理方式は、適切な工事の品質管理が行われることが期待できますが、設計事務所の業務報酬は、工事費とは別に用意しなければなりません。他方、責任施工方式では、各施工業者がそれぞれ独自に工事範囲や工法を選択するため、見積もりの比較検討ができにくいという欠点があります。

どちらが、組合員の合意が得やすいか、自分たちの力でどこまでできるか、何の助力を得たいのか、冷静に分析を行い、方式を選択してください。

## まとめ

大規模修繕工事は、工事金額が高額になることから、透明性や客観性を持って説明を行い、組合員のみなさんの理解と合意を得ることが重要です。そのため、各種工事の必要性や工事方式の選択理由などを十分検討したうえで、組合員のみなさんへ丁寧な説明を行いながら進めていきましょう。



特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会都心区支部

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成26年度の交流会開催予定

### ●第35回交流会

平成27年 **3月14日(土)**  
第12期定期総会



**交流会とは？** 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は？** 団体会員：分譲マンション管理組合代表  
個人会員：分譲マンションの区分所有者

**活動は？** 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年2回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

**会費は？** 無料

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？見学もできます。

【申込（問合せ）先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



# 中央区防災講演会

手話通訳

手話の通訳がつかます

入場無料

直接会場にお越しください

〔講師〕危機管理教育研究所 代表 国崎 信江

地震調査研究推進本部政策委員会、防災科学技術委員会などの国や自治体の防災関連の委員を務める。現在は講演活動を中心にテレビや新聞などに情報提供を行うほか、被災地において支援活動を続けている。おもな著書に「サバイバルブッケー大地震発生その時どうする?」「マンション・地震に備えた暮らし方」など。



試写会

NEW

高層住宅居住者向け防災対策DVD

## 備えて安心!マンション防災

～震災時にも住み続けられる高層住宅～

### 中央区防災対策優良マンション認定制度 について

解説：中央区総務部防災課

中央区防災対策

優良マンション認定制度とは

防災マニュアルの作成や地域との連携を図る等、ソフト面の防災対策に積極的に取り組むマンションを防災対策優良マンションとして認定し、防災訓練の経費や防災資器材の供与等の助成を行うものです。

第1部

講演会

第2部

## マンションの特性を考えた新しい視点 での防災対策

講師：危機管理教育研究所 代表 国崎 信江

日時

平成27年 2月19日(木)

18時30分から20時30分まで [開場18時]

場所

中央区立銀座ブロッサム(中央会館)ホール 中央区銀座2-15-6

対象

区内在住・在勤者、その他防災に関して興味・関心のある方

問合せ

中央区総務部防災課普及係 電話 (3546)5510 FAX (3546)9557

## エンジョイ♪マンションライフ! その32

あるマンションの管理組合の理事長さんが、「マンションが住みやすいかどうかは、外観や設備などのハード面より、居住者同士のつながりが大切ですね。」としみじみと話してくれました。理事長さんは就任当初は、騒音など近隣同士のトラブルが多く、居住者の高齢化も進んでいることから、良好なコミュニティを維持することやいざというときに対応することに不安があったそうです。

そこで、マンションの管理会社と相談して、コミュニケーションづくりに努めました。スポーツ、料理などの趣味のサークルやミニコンサートなどの開催によって、少しずつ居住者同士の付き合いを深めていったそうです。その結果、新年会、ビアパーティ、クリスマスパーティなど、イベントを定期的に行うようになり、高齢者の交流も芽生えて、防災・防犯セミナーへの参加者も増加したそうです。

居住者が気軽に参加できるイベントなどのコミュニケーションが、いざというときに力を発揮するとともに、目に見えない資産価値である「住みやすさ」を築いていくのではないのでしょうか。

これを機会に、もっと  
たくさんの行事やイベント  
を開いて、交流を図って  
いきたいですね！

こうやって住民同士が  
触れあうコミュニケーション  
づくりが大切なんですね！



編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

### 公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)