

令和元年 第1回

茨木市分譲マンションセミナー

「新任理事の方も必見！ マンションを
健全に維持管理するためのポイント」



特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構

分譲マンションの共同管理の難しさ

① 専門知識が必要 維持管理、法律など

② 共同生活に対する無関心

専有部分だけが自分の住まいという誤解
生活マナーの問題、コミュニティーが希薄

③ 合意形成の難しさ

住まいに対する価値観や生活スタイル、経済力の違い

④ 理事会活動の難しさ

継続的な活動、政策の提案力

基礎資料を整理する

- ① 自分たちのマンションの生い立ち、すなわち新築時の資料、これまでの修繕履歴、課題、長年の懸案事項などを整理しておきましょう。
- ② 具体的には以下のような資料を集めて整理します。

入居前の資料～なければ分譲者に問い合わせましょう

- ・開発工事(敷地の造成や提供**公園**、**道路**と敷地の関係など)の書類、同検査済証
- ・確認申請書(建物・エレベーター)副本(確認通知書または確認済証)
- ・**検査済証**(その他、消防設備の設置届の副本等)
- ・販売パンフレット、図面集
- ・**竣工図**(意匠図・構造図・電気給排水衛生ガス等の設備図) → デジタル化(PDF)

入居後の資料～管理会社にも協力してもらいます

- ・管理**規約**、**細則**等
- ・設備類の**メンテナンス**記録 (エレベーター・防災設備・給水設備・浄化槽等)
- ・過去の**総会議案書**、議事録、理事会の議事録
- ・過去の**修繕**工事、増設、改造工事等の**記録** (仕様書・契約書・見積書・竣工図書等)
- ・**長期修繕計画書**

長期修繕計画とは？

長期修繕計画の概要-目的

- ① 将来見込まれる修繕工事および改修工事の
内容、およびその時期、概算費用等を明らかにする。
- ② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の金額の根拠を明確にする。
- ③ 修繕工事および改修工事に関する長期計画
について、あらかじめ合意しておくことで、
計画修繕工事の円滑な実施を図る。

(国土交通省ガイドラインより)

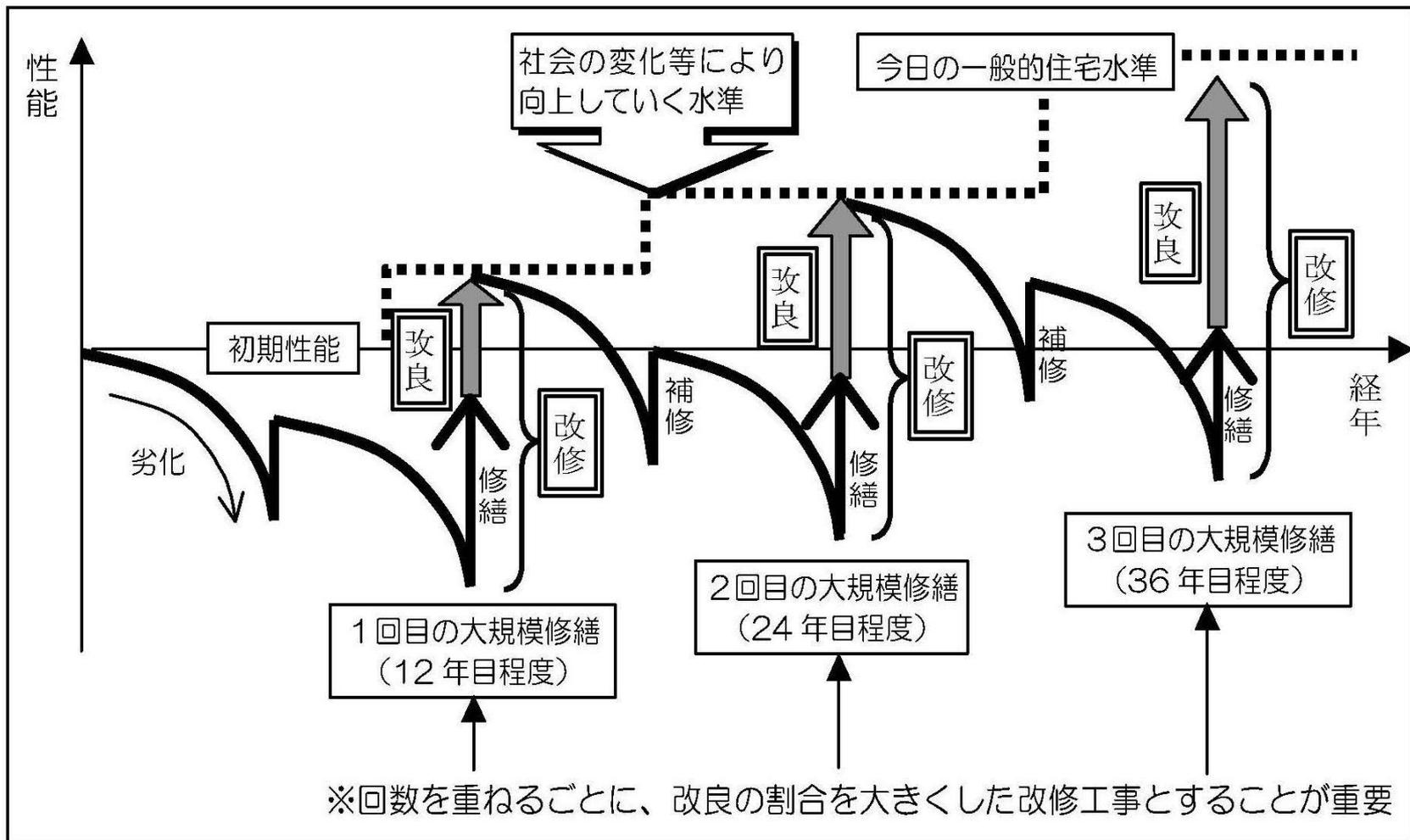
計画期間

- ① 25～30年程度が目安（新築：30年以上）
- ② マンション標準管理規約（国土交通省）では長期修繕計画を25年以上と定めている。
- ③ 2回周期分の大規模修繕工事や大半の設備改修工事が予算化される。

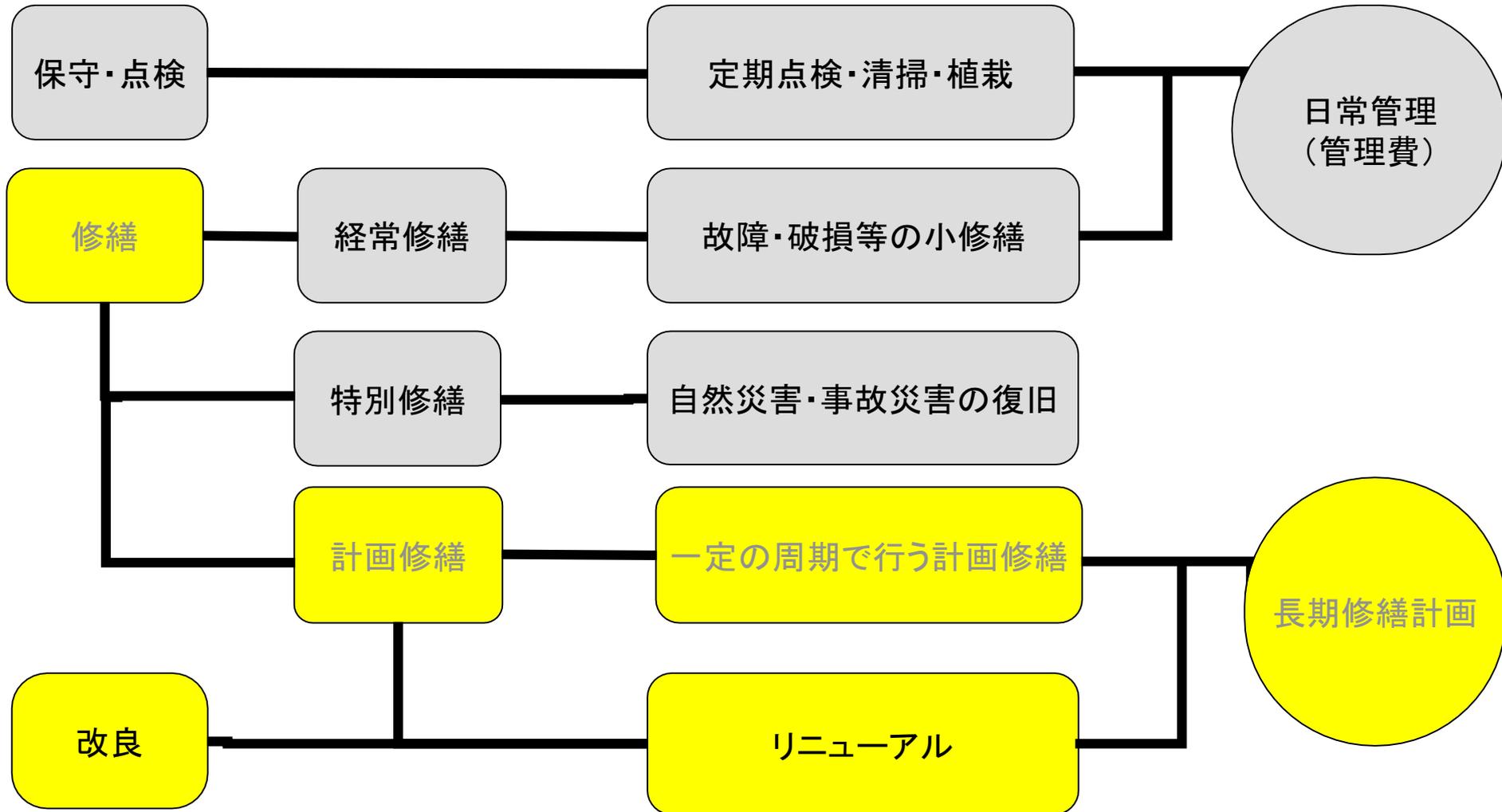
修繕計画の対象

補修・修繕・改良の概念図

(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)



維持管理と長期修繕計画



一般管理費と修繕積立金会計

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）
に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

一般管理費と修繕積立金

一般管理費

- 委託管理費、受水槽・高架水槽清掃、水質検査、特殊建築物定期報告、エレベーター点検、雑排水管洗浄、消防設備点検、植栽管理、保険料、弁護士費用・・・

修繕積立金

- 大規模修繕、鉄部塗装、給水ポンプ取替・オーバーホール、屋上防水、消火器取替、水道メーター取替、照明器具取替、玄関扉取替、アルミサッシ取替、調査・設計・監理等のコンサルタント費用・・・



先のことは自分には関係ないのか？

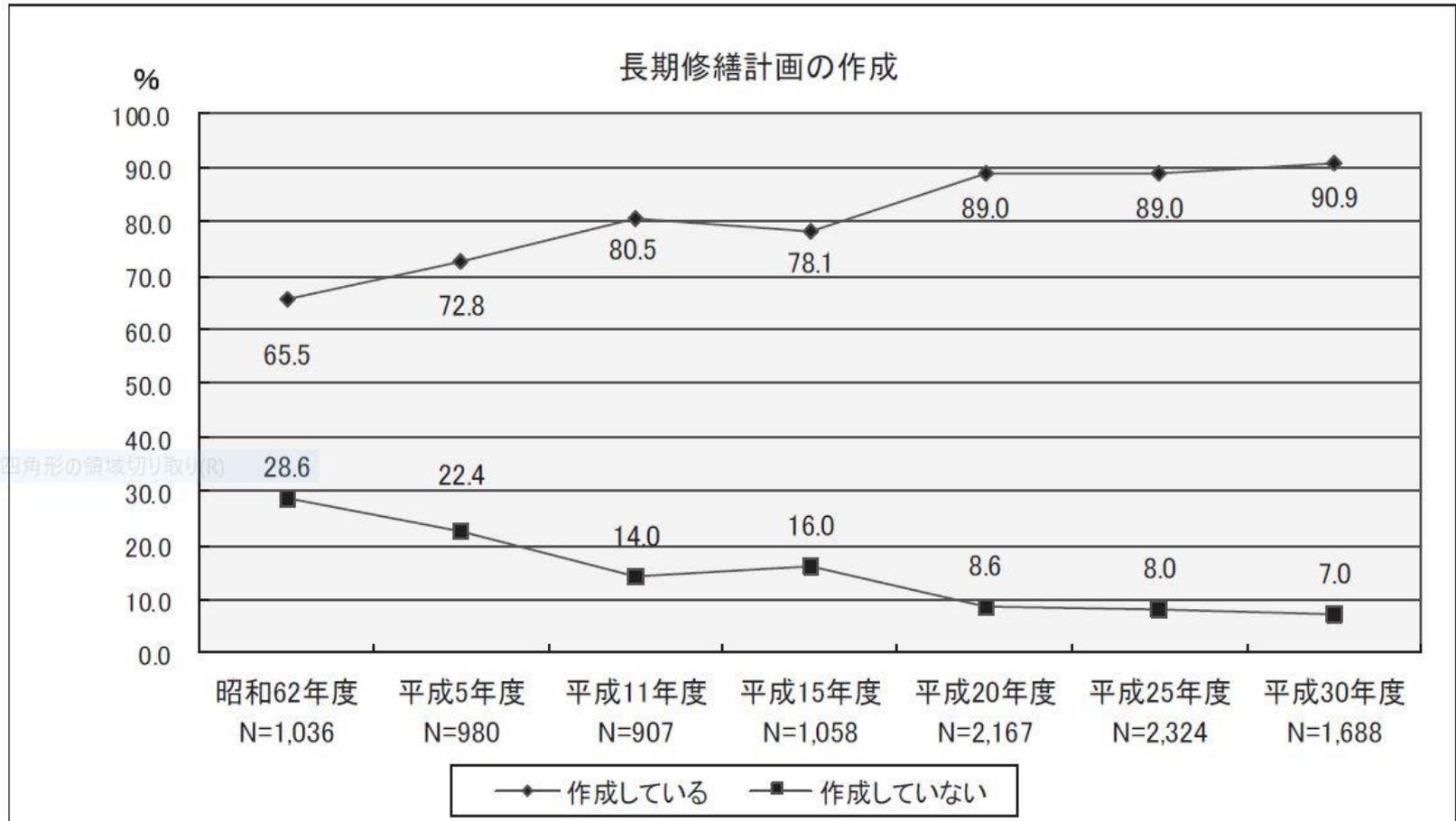
中古マンション購入時の確認事項

- ① 大規模修繕工事などの履歴はあるか
- ② 長期修繕計画の内容は確認したか
- ③ 修繕積立金はいくら積み立てられているか
- ④ 管理費、修繕積立金の値上げ予定はあるか
- ⑤ 管理費、修繕積立金の滞納者は多くないか

長期修繕計画に関するマンション総合調査

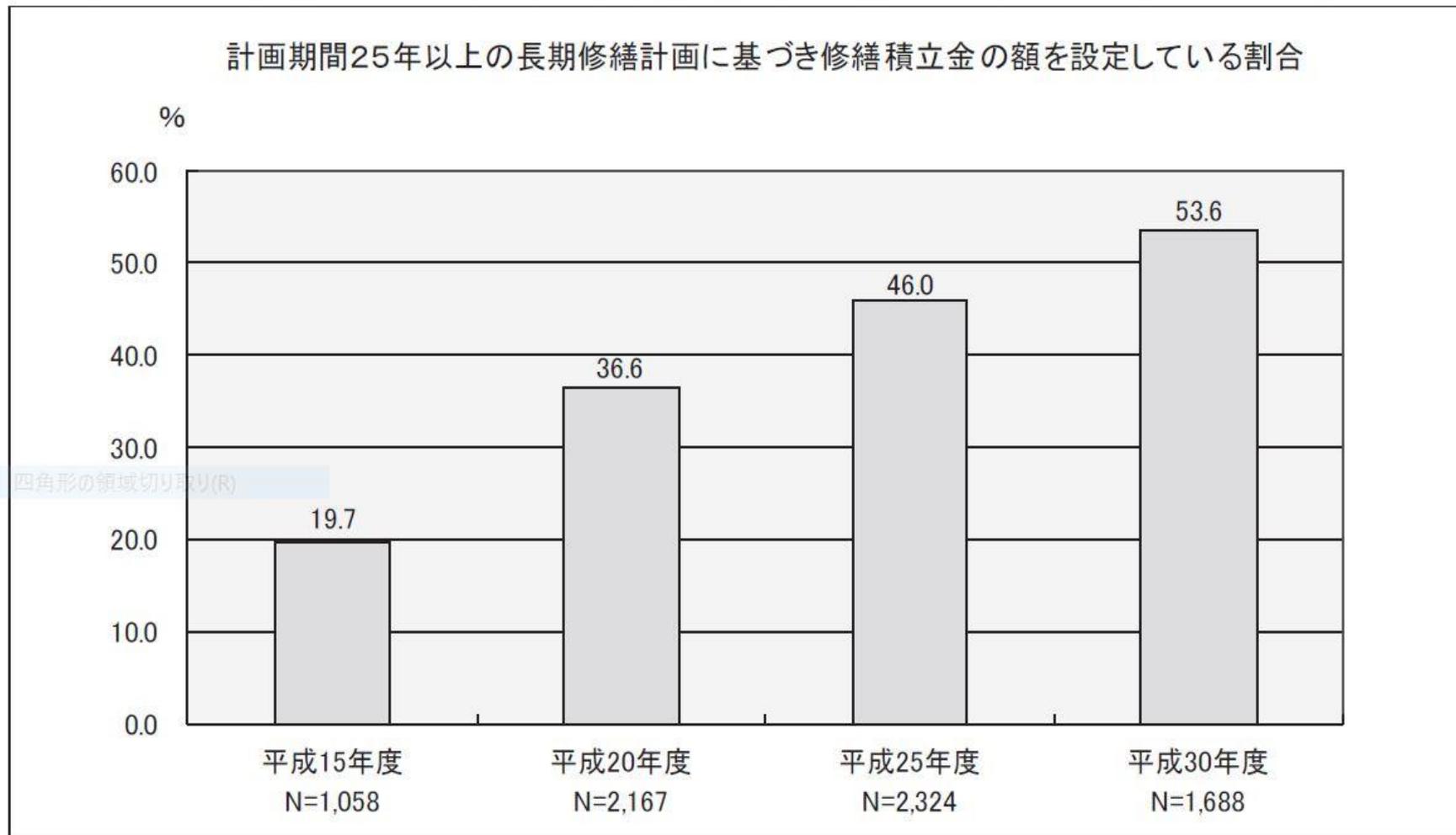
(1) 長期修繕計画の作成〔管32①〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加し、平成30年度は90.9%となっている。



(2) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合〔管32②(1)〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、平成30年度は53.6%となっている。



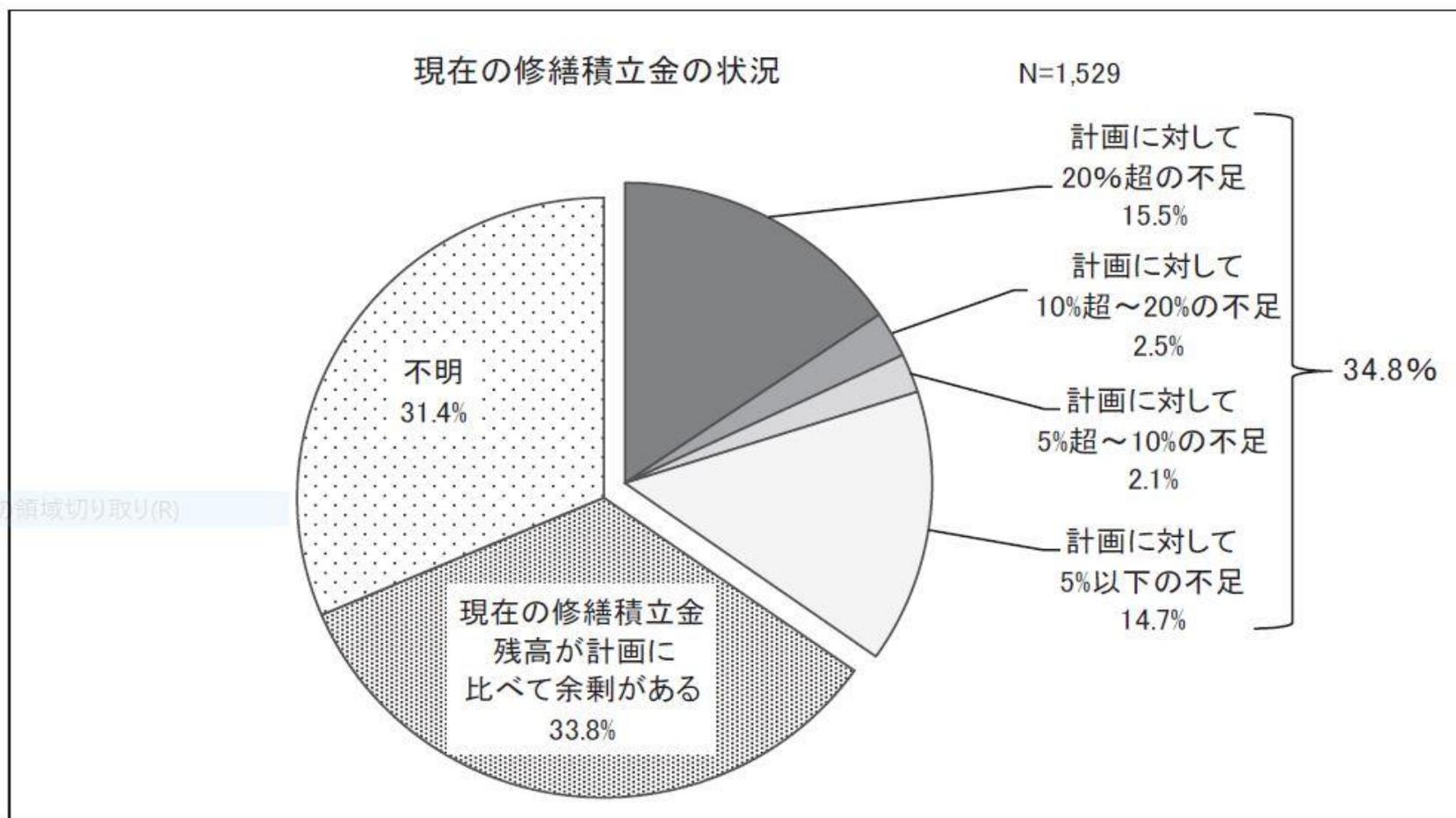
平成30年度における完成年次別内訳をみると、平成22年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を大きく下回っている。

月／戸当たり修繕積立金の額(完成年次別・平成30年度)



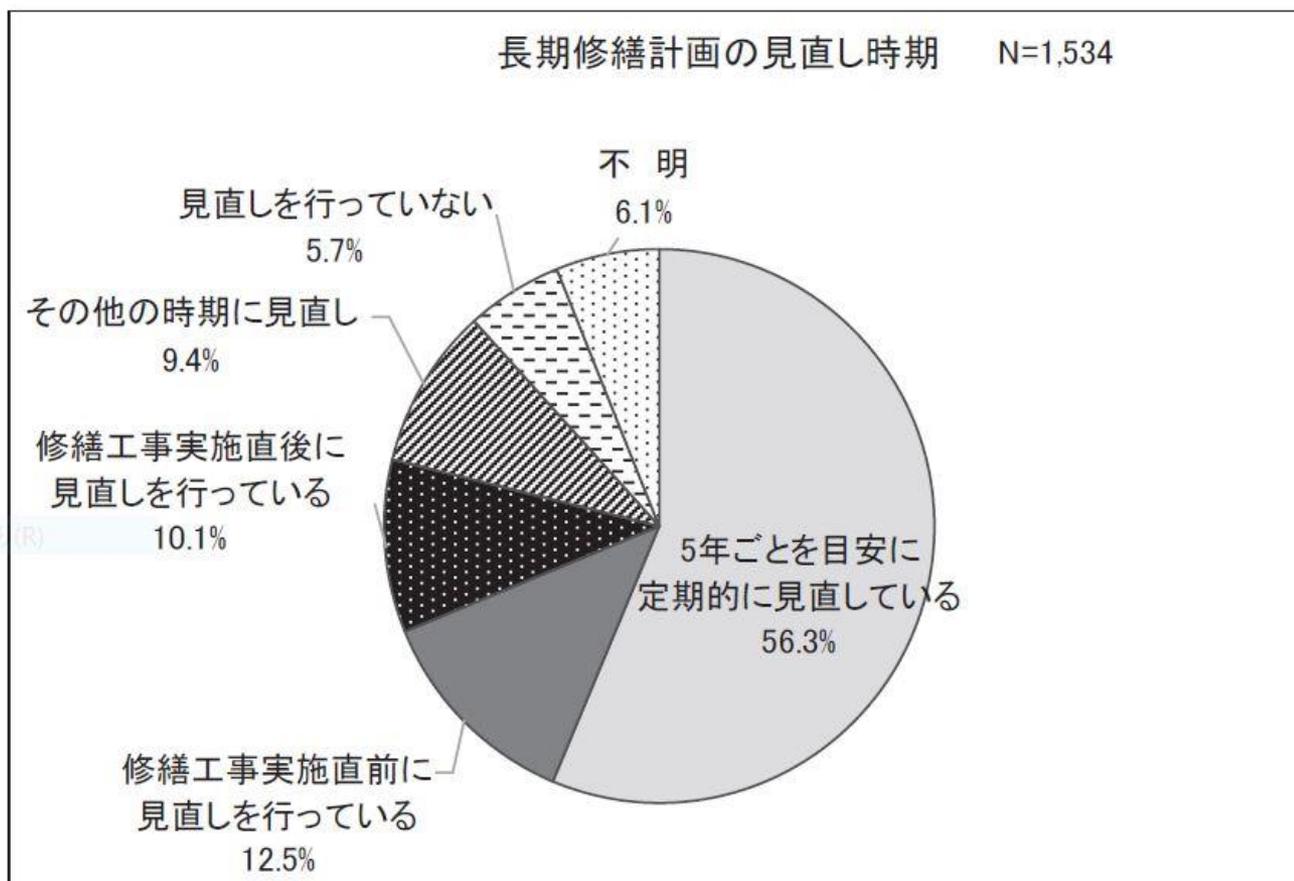
(5) 修繕積立金の積立状況〔管32③(4)〕(新規調査項目)

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっている。



(6) 長期修繕計画の見直し時期〔管32⑥〕(新規調査項目)

長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が56.3%、「修繕工事実施直前に見直しを行っている」が12.5%、「修繕工事実施直後に見直しを行っている」が10.1%となっている。一方、見直しを行っていないマンションの割合は5.7%となっている。

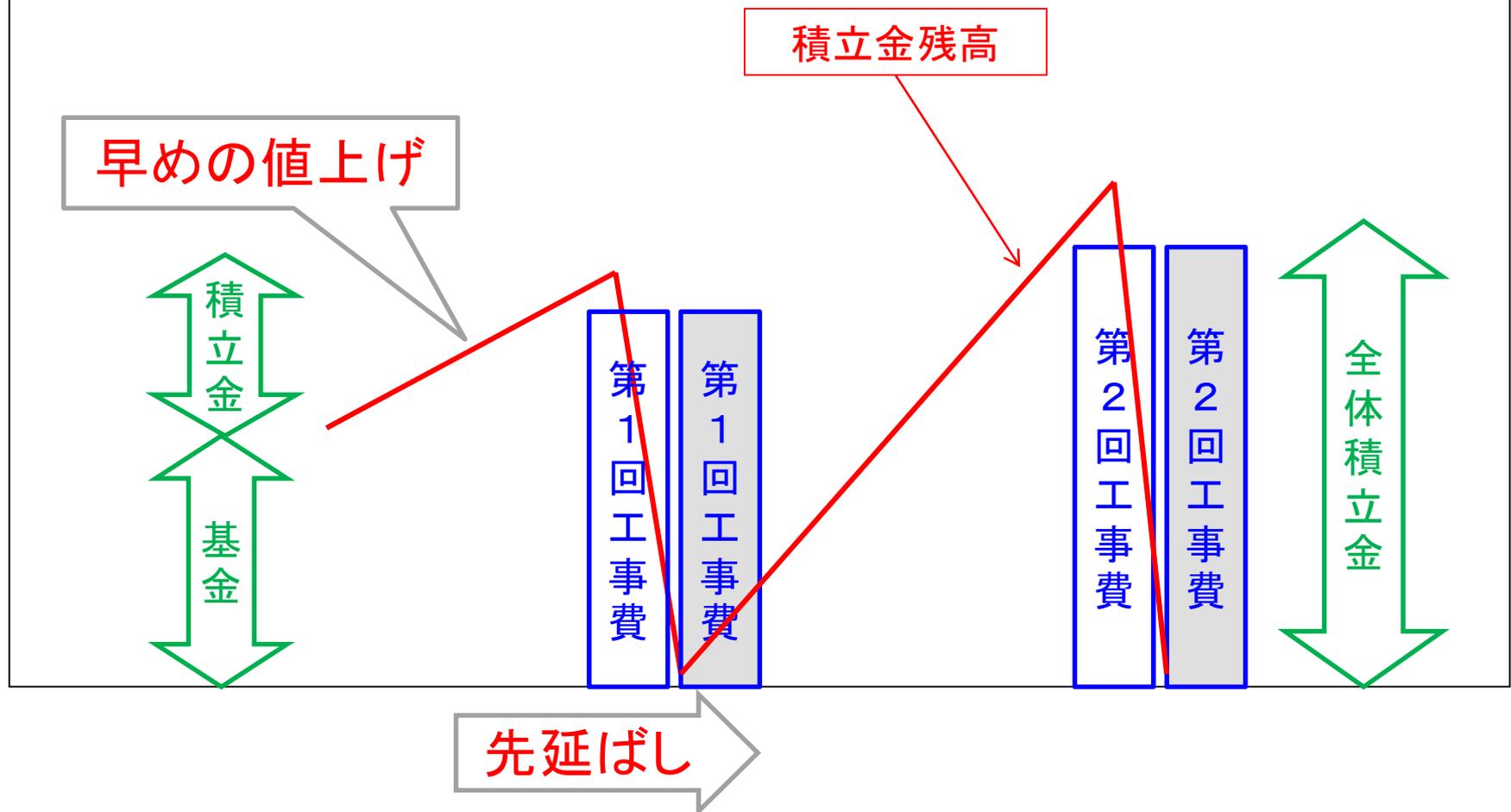


分譲当時に作成された長期修繕計画の問題事例

- ① 修繕積立金不足になる計画となっている。
- ② 計画に含まれていない工事や過剰な工事がある。
- ③ 計画されている工事の時期や周期に問題がある。
- ④ 単価、数量、金額の妥当性が分からない。
- ⑤ 一式の表示で工事の明細が分からない。
- ⑥ 各工事項目の詳細が不明である。
- ⑦ 資金不足に対する対処方法の提案がない。
- ⑧ 管理組合（区分所有者）の意見が反映されていない。
- ⑨ マンションの特徴を反映した計画となっていない。
- ⑩ 駐車場料金が一般管理費収入として計上されている。
(特に機械式駐車場の場合は問題)

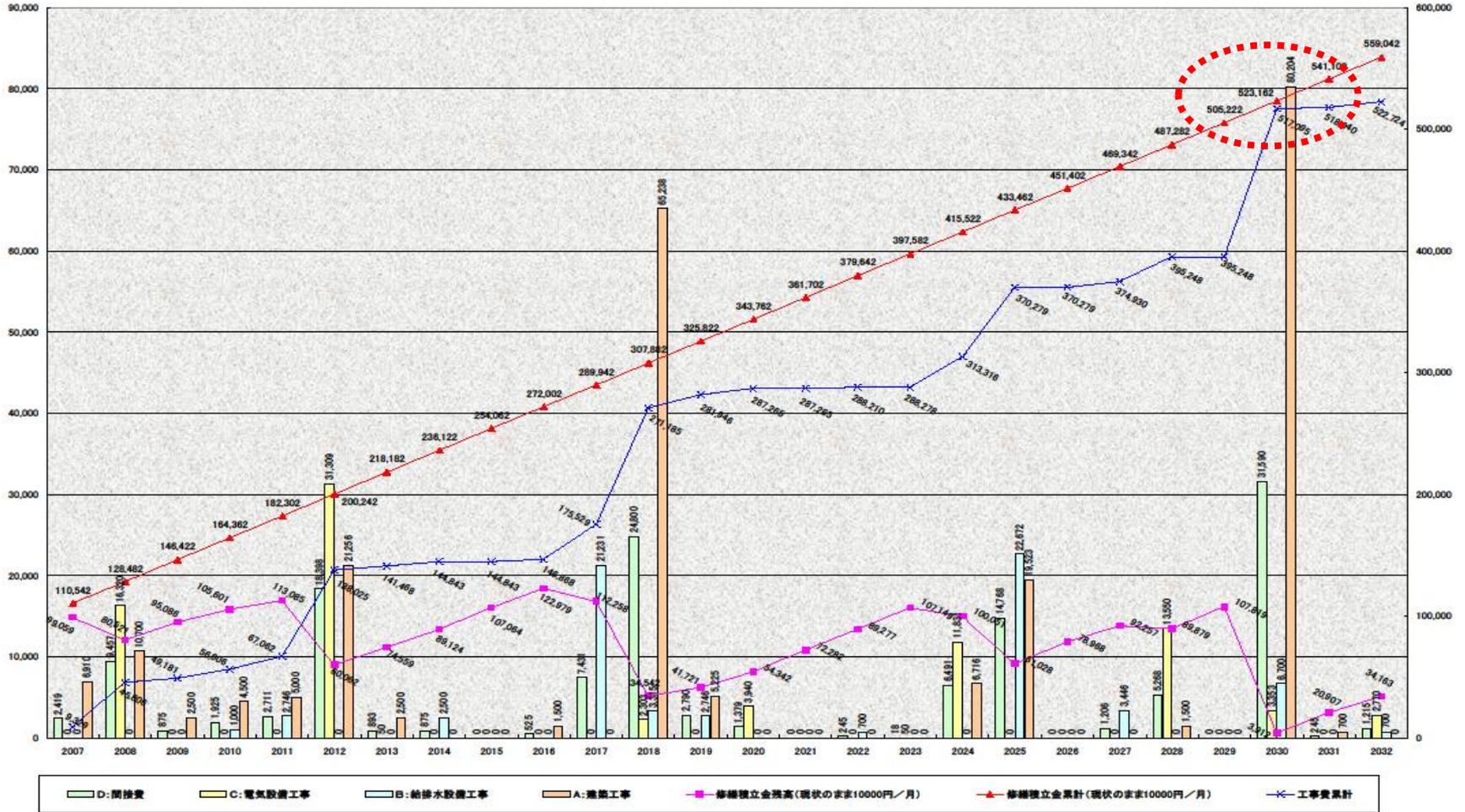
修繕積立金は充分ですか？

- 新築時の修繕積立基金に頼らず、早めの値上げを！



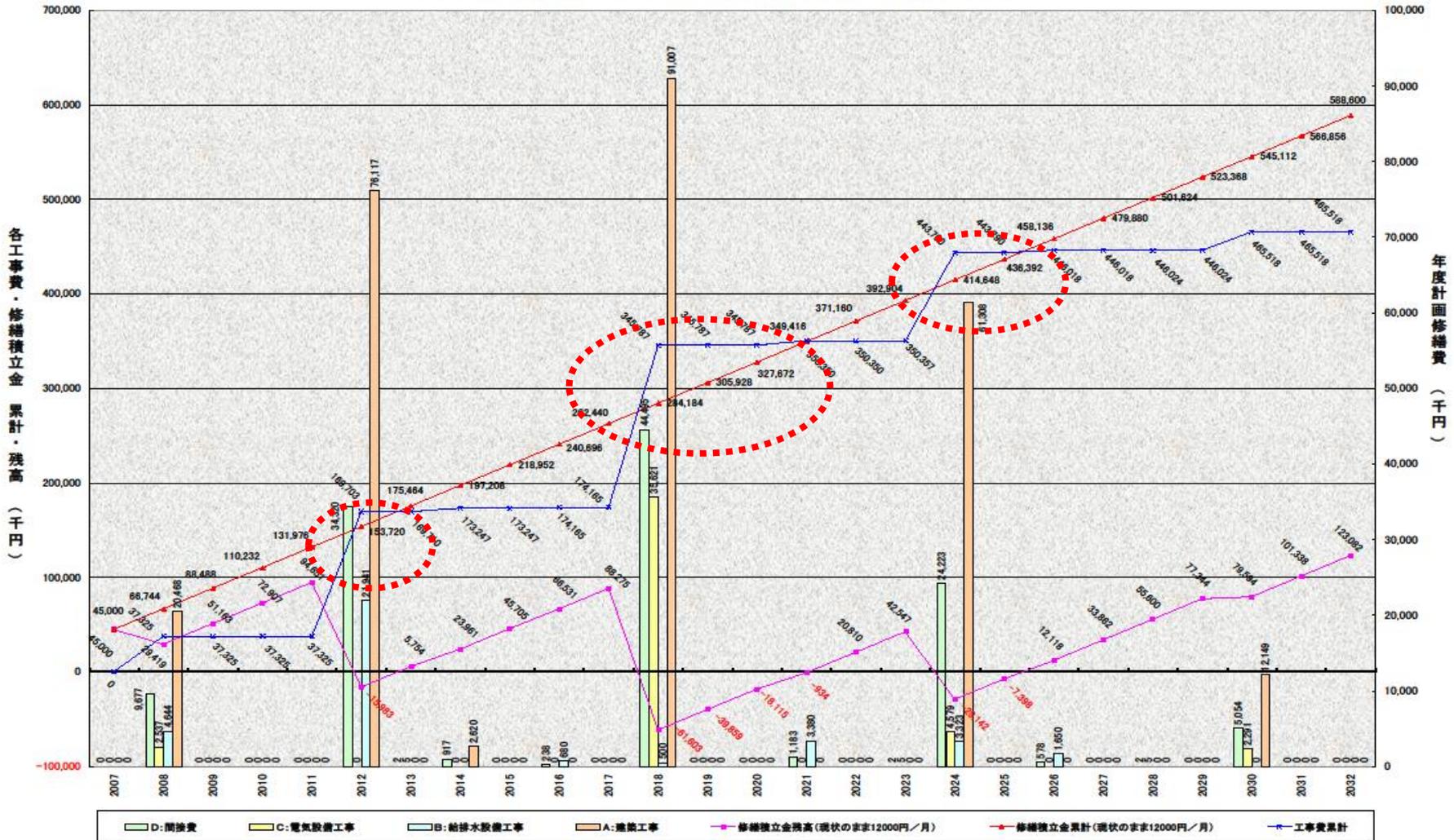
良い事例

長期修繕計画グラフ(現行)



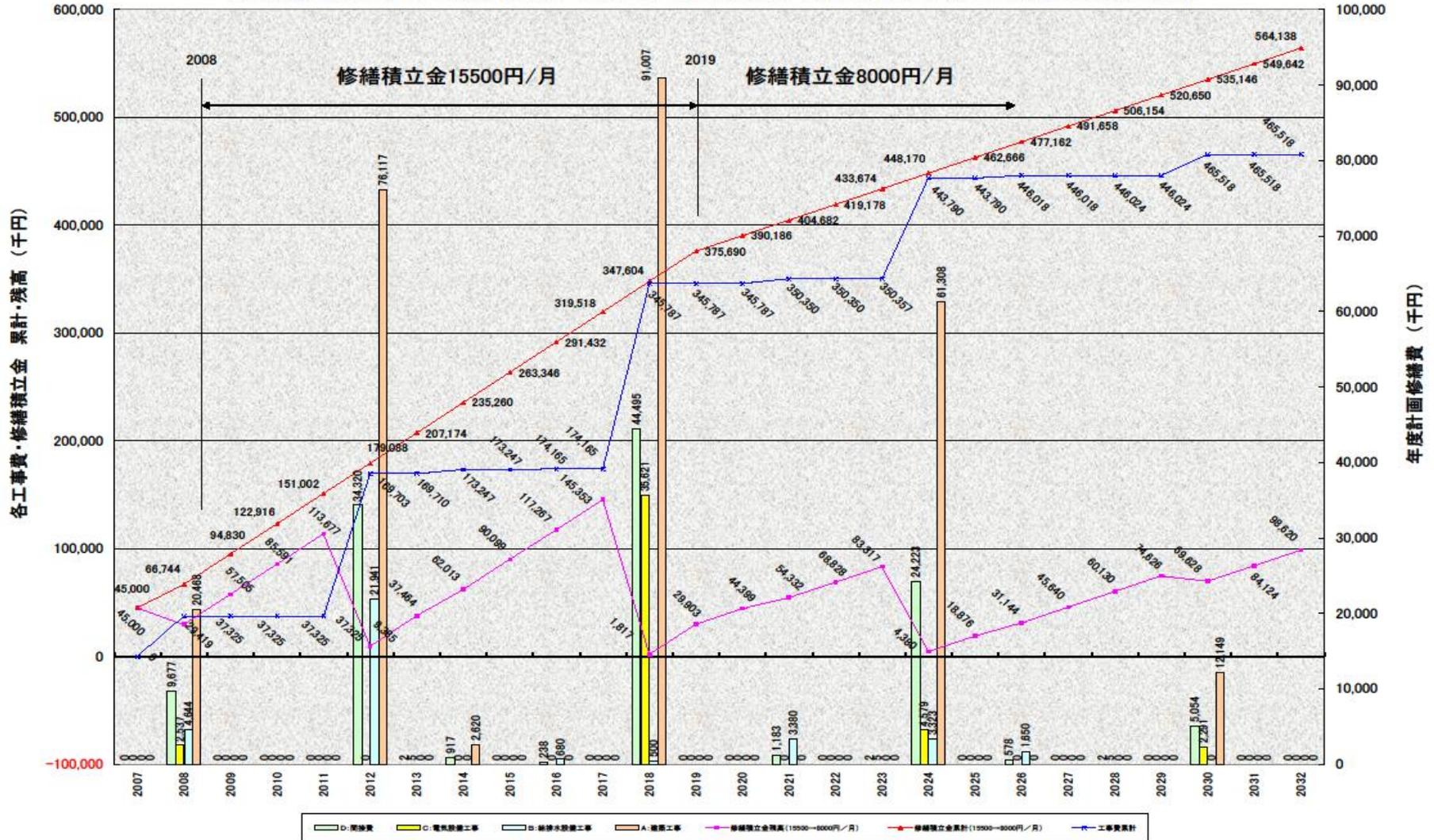
問題がある事例

①長期修繕計画グラフ(現状の修繕積立金額で推移した場合)



見直し案の検討事例

②長期修繕計画グラフ(改訂案:計画した工事内容を実施するた為に、修繕積立金額を変更した場合)



そろそろ「大規模修繕工事」？

- 長期修繕計画で予定されている時期が来た
- 管理会社から「そろそろですよ」と提案を受けた
- 営業に来た施工会社の人から「そろそろですよ」
- 不具合（劣化や損傷、汚れ）が目立ちはじめた
- 居住者から要望・指摘があった
- 建物（設備）の定期点検などで指摘があった

- 管理会社や、あるいは営業に来た改修工事会社の人「10年過ぎたし、そろそろですよ」というのは、多くの場合「12年周期」を根拠にしています。

経年数だけを根拠に大規模修繕工事をすすめると「まだキレイなのになんで工事するの?」「業者さんに言われたからといってする必要はないんじゃない?」という疑問がわいてきます。

- マンションで生活している皆さんが「そろそろだな」と思える根拠は、例えば以下のようなことです。

- 外壁のひび割れが多くなったような気がする
- 外壁の汚れが気になってきた
- ベランダや廊下の天井に白い筋がある
- 外壁やベランダ、廊下の天井の塗装がはがれている
- コンクリートが欠けて鉄筋が見えているところがある
- ベランダや廊下の床のシートがめくれている・・・など

10年を過ぎて、このような状況があらわれてきたら、そろそろ大規模修繕工事の準備を始めるということに、みんながうなずくでしょう。

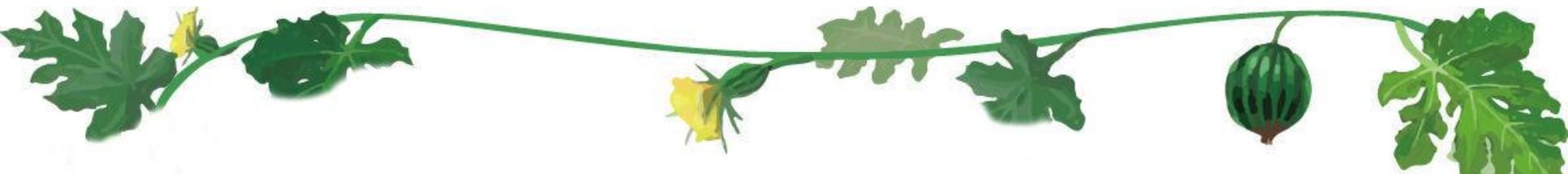
年数で決まるものではありません

大規模修繕工事は一般的に12～13年周期で実施されており、国土交通省の長期修繕計画ガイドラインでも、サンプルとして12年周期が示されています。

これらの周期は主に外壁の塗装材の耐用年数をベースに設定されているもので、例えば**タイル貼りの**マンションでは必ずしも12年で実施する必要はありません。

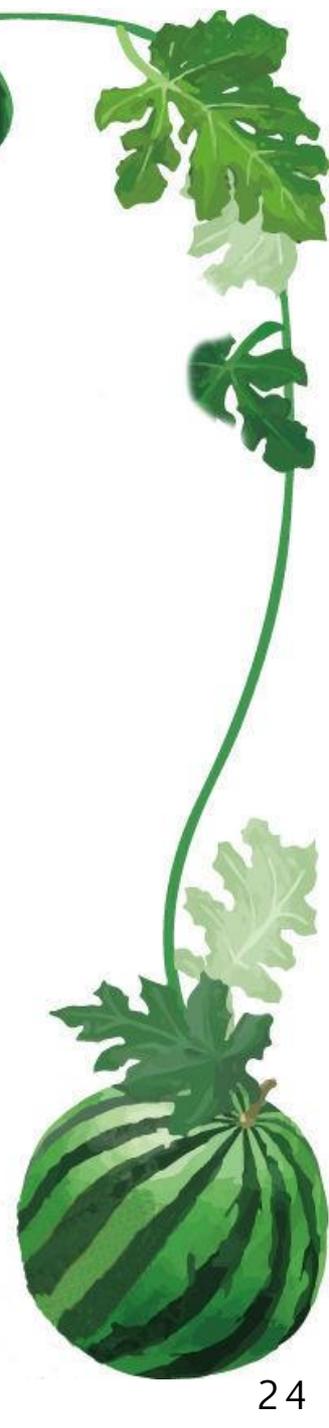
塗装材の性能も向上しており「周期」は固定的に考えるものではありません。

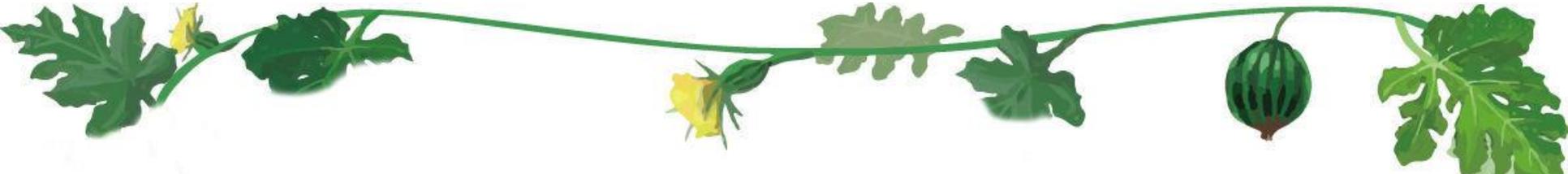
「12年周期」は**あくまでも目安であり、年数で決まるものではありません。**



■新築後、あるいは前回の大規模修繕から10年以上が経過し、ところどころに不具合がみられるようになり、住民の皆さんも「そろそろだな」 思うようになってきたら、**まず、理事会**で何からどのように手を付けていくかを検討します。

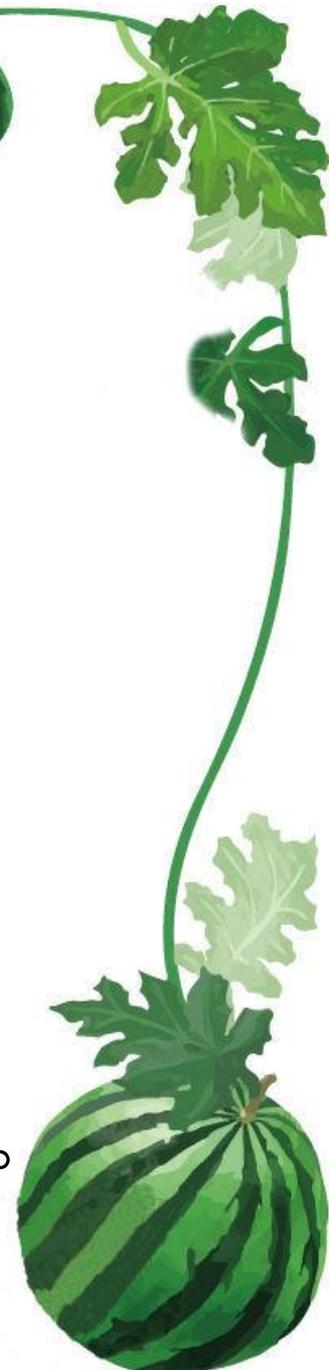
■「我々の任期は半分過ぎたし、日々の理事会だけでも忙しいので、とりあえず**先送り**しますか」**ではなくて、まず、体制づくり**から始めましょう。



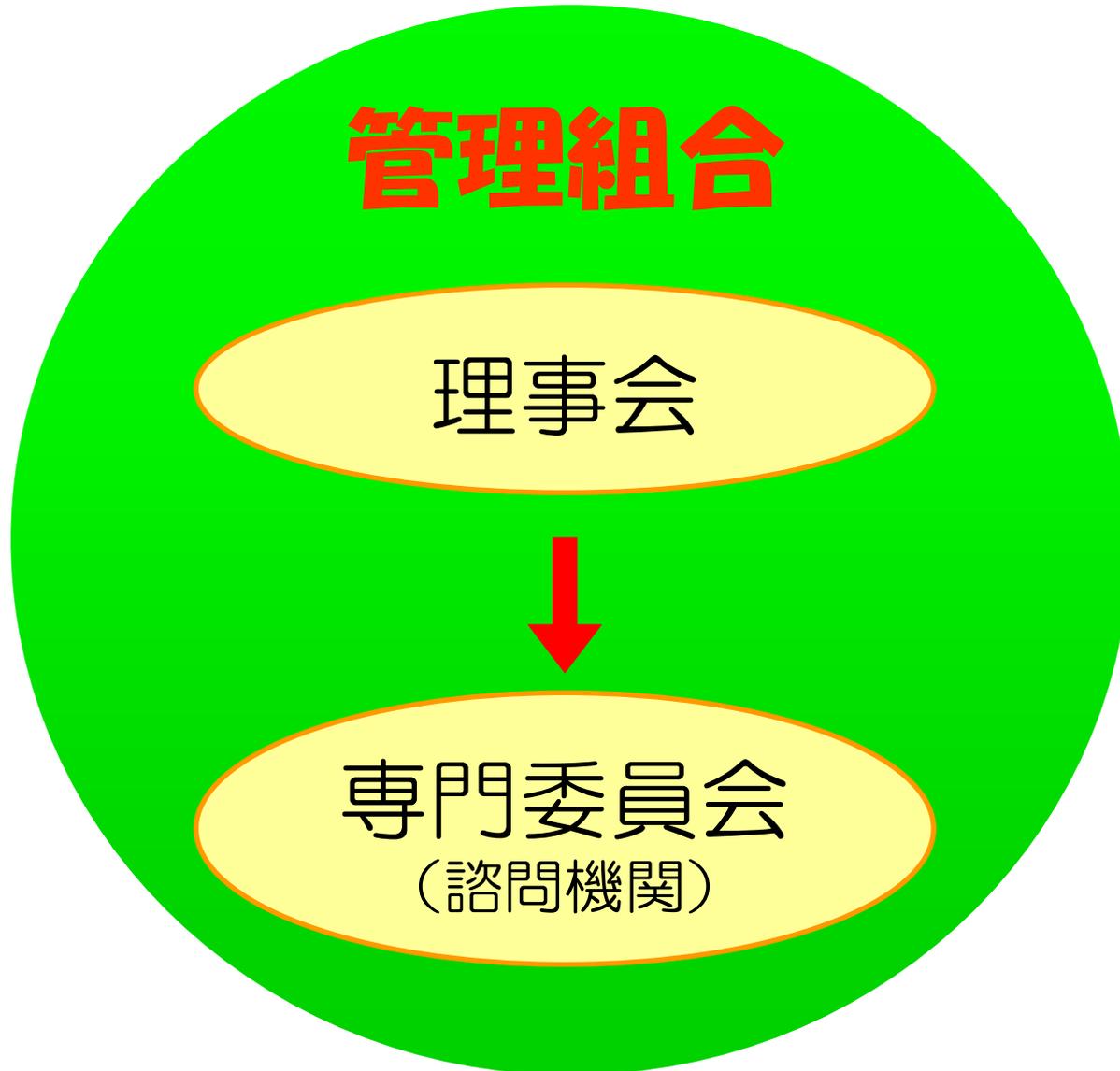


■理事の任期は1～2年ですが、大規模修繕工事は「そろそろ」から工事が終わるまで、おおむね2年以上かかることと、日常の管理組合運営もあるので、理事会が始めから終わりまで中心的にかかわることは困難です。

■次の総会議案に「大規模修繕工事の準備を始めます。については専門委員会を設立します」ということを載せるところまでを、今期の理事会の課題として取り組んでみましょう。



管理組合の体制づくり



専門委員会をつくりましょう

- 専門委員会は理事会の諮問機関であり、区分所有法や管理規約に基づく「決定権」はありません。
- 理事会から、大規模修繕工事にかかわる様々な事柄が「諮問」され、検討した結果を理事会に「答申」し、答申を受けた理事会が決定して内容に応じて総会に諮ります。
- 名称は「修繕委員会」や「建物委員会」「計画修繕部会」「大規模修繕工事委員会」など、いろいろです。
- まず、次の総会までに「準備会」をつくって、メンバー集めから始めましょう。

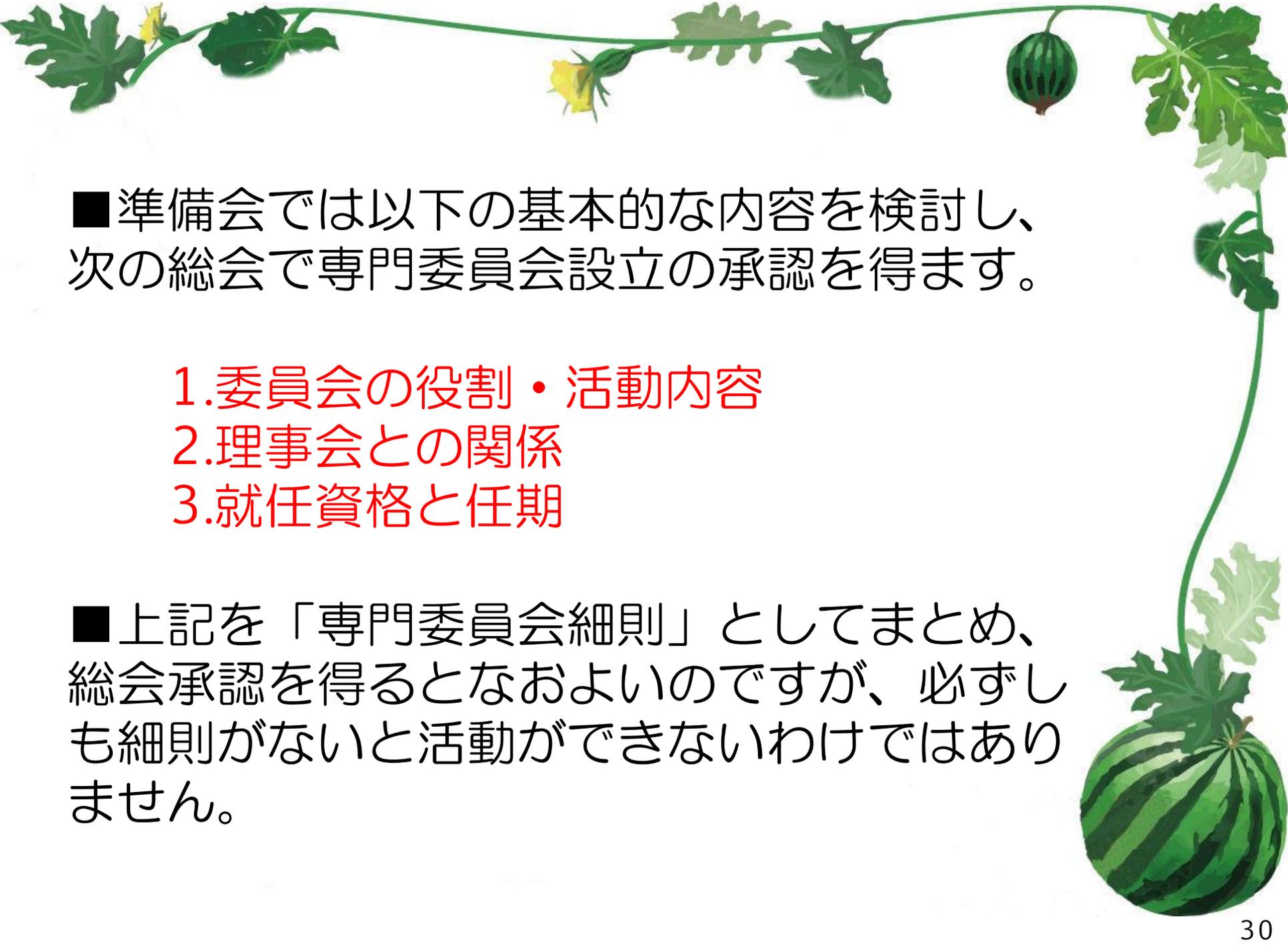
知識より やる気と興味で 専門委員

- 住民の中には、仕事などで建築やマンション管理に関わっている人がいるかもしれませんが、そういう人に専門委員をお願いするのも方法ですが、必ずしも「専門家」がいる必要はありません。
- このマンションにはどんな人が住んでいるのか～区分所有者か賃借人か、マンション内に友達が多い、時間的に余裕がありそう～など普段からのコミュニケーションが大切です。
- 普段から管理組合活動に協力的な人、建物に興味・関心のありそうな人、総会でいつも意見を言う人、理事経験者などに声をかけてみましょう。

管理会社に頼んで「専門委員募集のおしらせ」を配ってもなかなか手を挙げてくれません。一人ずつ声をかけることが大切です。

まず、準備会をスタート

- 少なくとも3人集めて、プラス現理事さん一人をふくめて4人程度で専門委員会準備会を設立しましょう。
- まず、理事会にオブザーバーで参加し、総会に向けての進め方を検討します。
- それから、追加の委員の候補者を探します。
オジサンばかりにならないように可能な限り女性や若い人にも参加してもらい、幅広い視点で検討することにより、委員会の活動に幅広い支持が得られるようになります。



■準備会では以下の基本的な内容を検討し、次の総会で専門委員会設立の承認を得ます。

- 1.委員会の役割・活動内容
- 2.理事会との関係
- 3.就任資格と任期

■上記を「専門委員会細則」としてまとめ、総会承認を得るとなおよいのですが、必ずしも細則がないと活動ができないわけではありません。

知る・学ぶ・知らせる

■ マンションを知ろう

- 基礎資料を整理する
- 管理規約を改めて読む、共用部分の範囲を確認する
- 修繕積立金がどのくらいたまっているか確認する
- 自分たちのマンションを見て回る
- 自分たちのマンションに対して、みんなはどんなことを考えているか、アンケートでみんなの意見を聞く

■ 事例、経験に学ぼう

- 大規模改修工事に関するセミナーや見学会に参加する

■ 委員会の活動を知らせよう

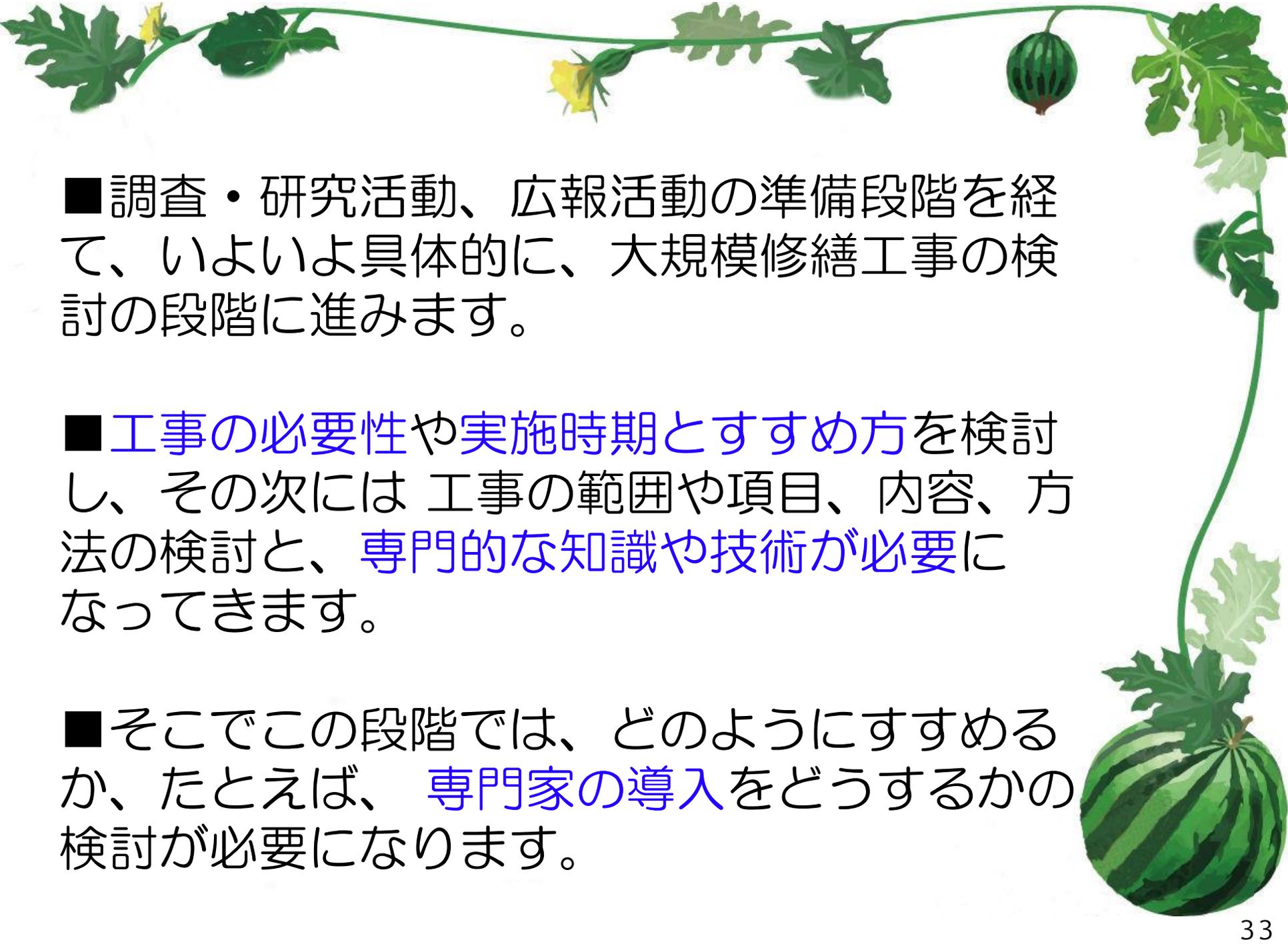
- 委員会ニュースを発行し、これを通じて委員を増やしていく

委員会だより（ニュース）

- マンション内見学会を行いました
- ○○マンション大規模改修工事見学会に参加しました
- 修繕経歴一覧表をつくりました
- こんなスケジュールですおすすめ
- 次回の委員会は○月○日（○）○時からです
- 委員を募集しています



1900（平成00）年 竣工
2000（平成00）年 大規模修繕工事
2000（平成00）年 鉄部塗装
2000（平成00）年 屋外汚水排水管補修
2000（平成00）年 屋上防水改修
2000（平成00）年 手摺鉄部塗装
2000（平成00）年 高置水槽撤去・給水管改修～圧送方式



■調査・研究活動、広報活動の準備段階を経て、いよいよ具体的に、大規模修繕工事の検討の段階に進みます。

■工事の必要性や実施時期とすすめ方を検討し、その次には工事の範囲や項目、内容、方法の検討と、専門的な知識や技術が必要になってきます。

■そこでこの段階では、どのようにすすめるか、たとえば、専門家の導入をどうするか等の検討が必要になります。

大規模修繕工事の取り組み方

一般的に下記の3つが挙げられます。

①設計監理方式

設計事務所などをコンサルタントに選び、調査、設計、工事監理、などの一連プロセスを委託します。設計と施工が分離されるので、施工会社の選定や工事のチェックが厳正に行われることが期待できます。

②責任施工方式

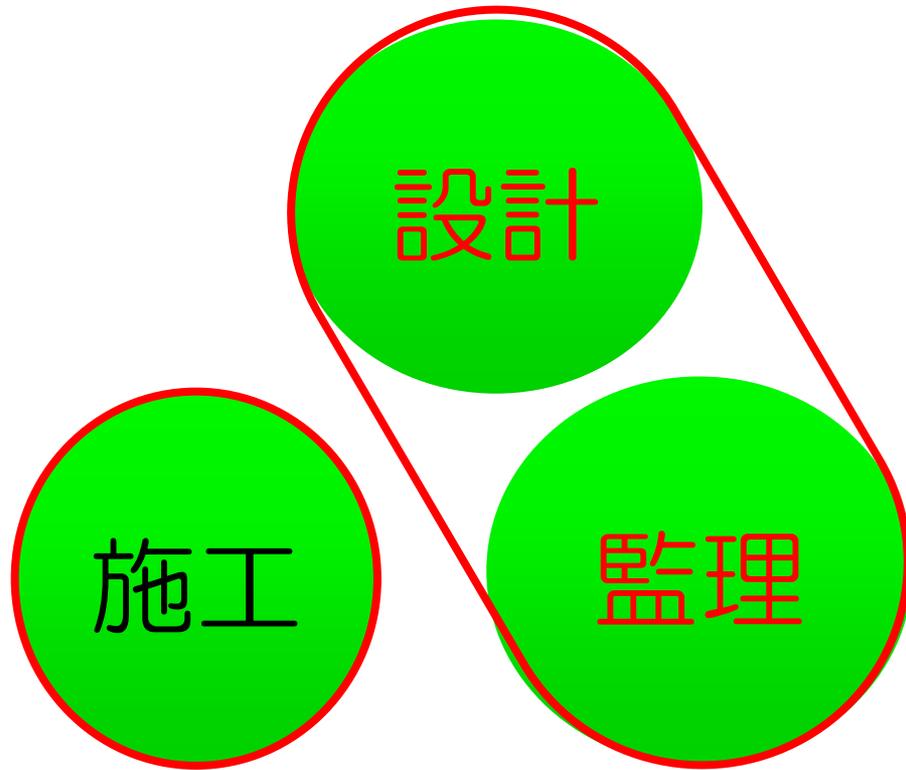
数社の施工会社に呼びかけ、そのうち1社を選んで工事を請け負わせるシステムです。工事範囲・内容が解りにくい、工事費は妥当か、手抜き工事が行われないか、トラブルの対応、竣工引渡し後の対応などの不安要素があります。

③管理会社主導方式

工事費用の見積り比較、工事業者の選定、工事施工実施計画の作成などの段階で管理組合から相談があったとき、管理会社が対応する方法です。管理会社と管理組合（各区分所有者）の信頼関係が重要となります。

専門家の関わり方

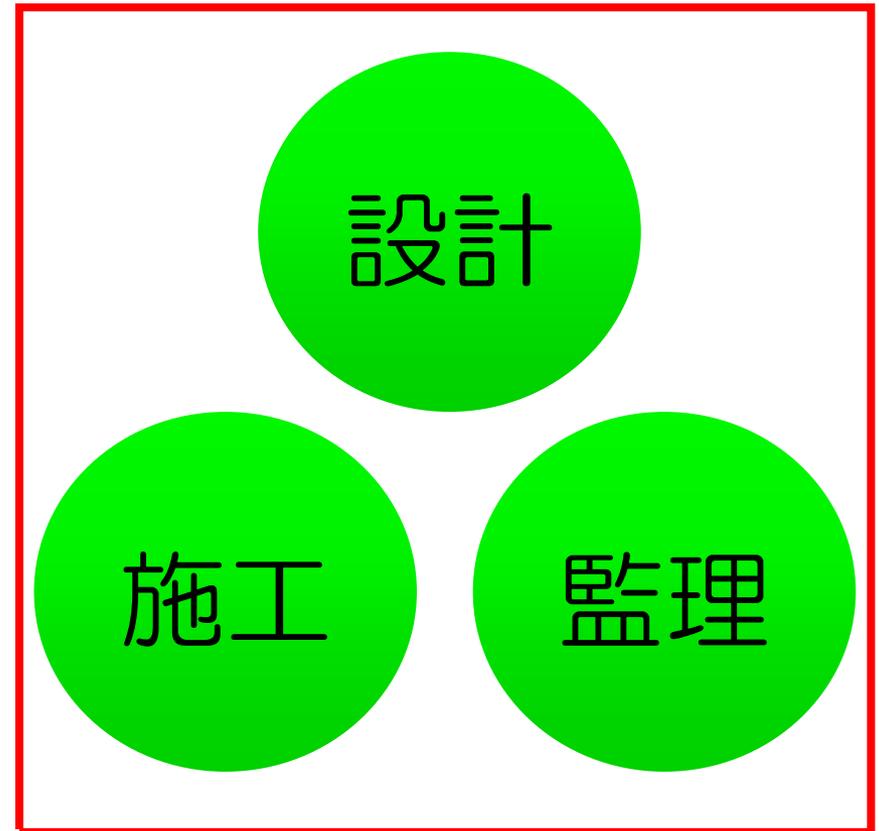
設計監理方式



施工者

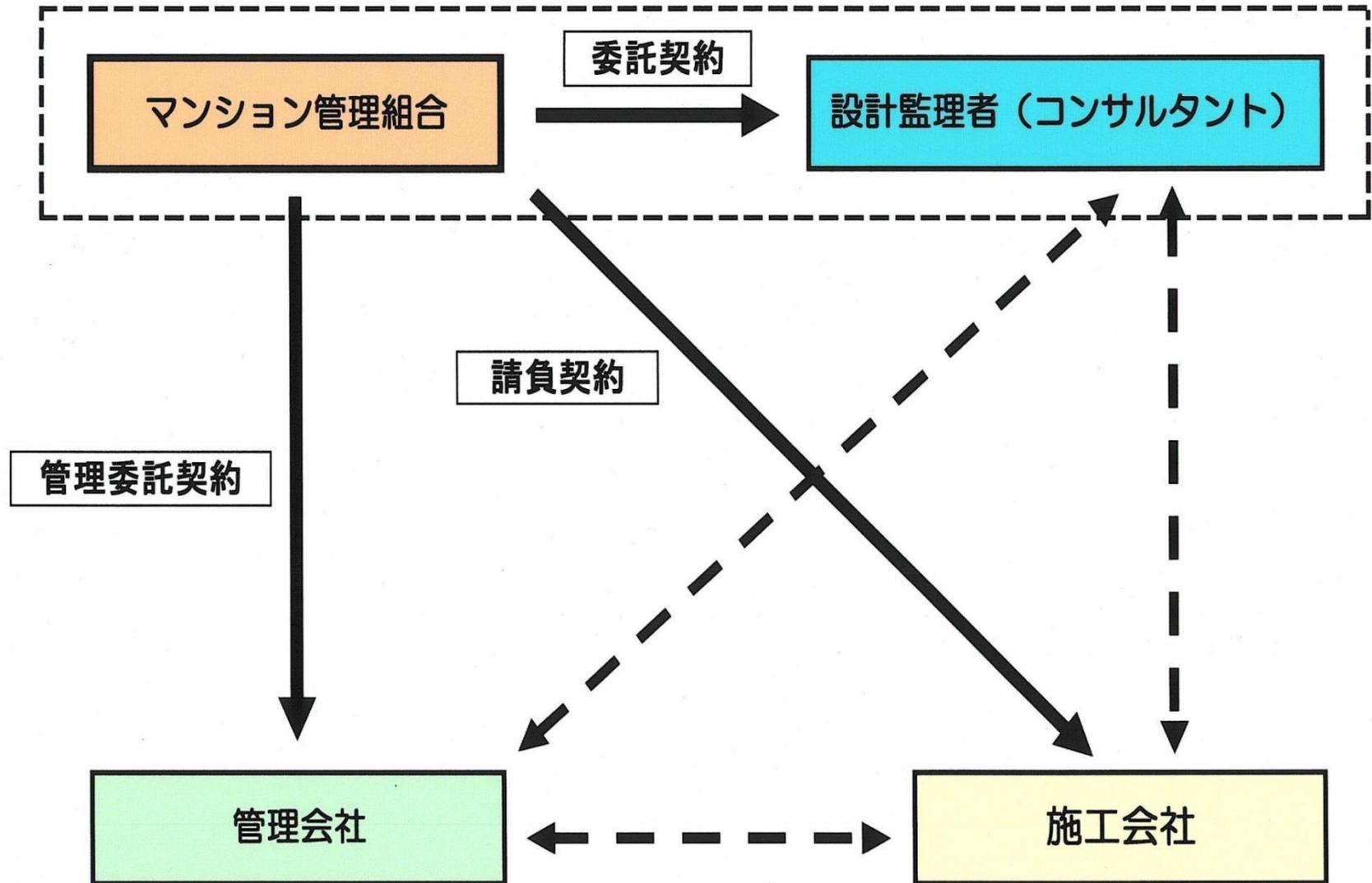
設計監理者
(コンサルタント)

責任施工方式



施工者

契約の関係



管理会社に依頼する

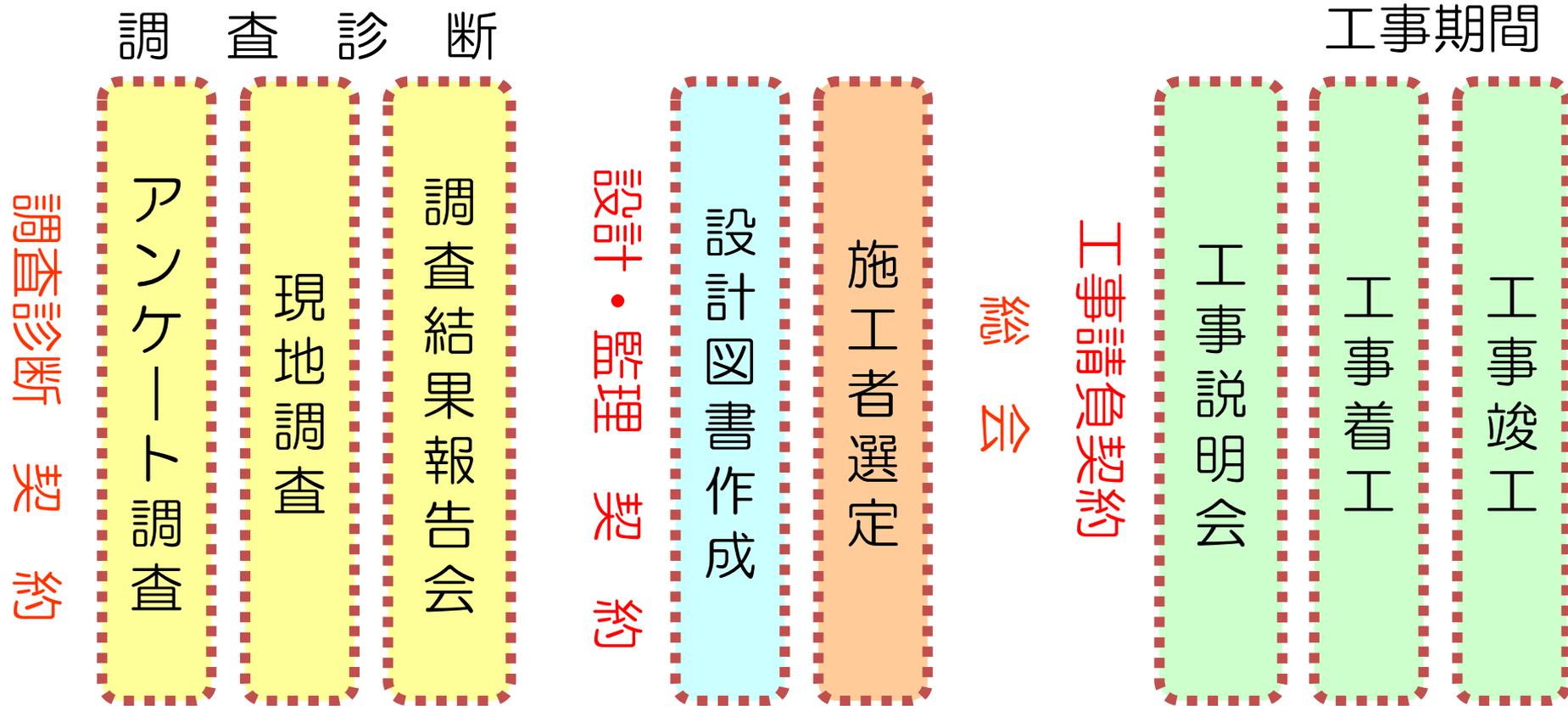
管理会社の中には、一級建築士事務所としてコンサルタントを行っているところがあります。管理会社は自分達のマンションのこと（財布の中身まで）をよく知っているので都合がよい場合もあり、一つの選択肢です。

ただし、分譲会社との関係や施工会社との関係など、独立性、第三者性に欠ける場合があるので、「よく知っている」だけでは決められません。

コンサルタントの要件

- どの団体とも利害関係をもたず、**第三者**として判断できる
- マンションの維持管理、改修に関する**実績が豊富**である
- 管理組合の**運営**について知識がある
- 計画している工事内容について**経験**や**知識**がある
- 改善工事などの提案ができ、管理組合の**要望に応えられる**
- **役割を明確**にできる（費用の妥当性や業務の明確化）
- 管理組合メンバーとの**コミュニケーション**が取りやすい
- 工事が**終わった後も**、いろいろなサポートが期待できる

一般的な大規模修繕工事の流れ



業務依頼する時のポイント！

大規模修繕工事の実施が目的ではなく、
建物の現状を把握してから進めましょう。

※調査診断業務 と 設計・工事監理等の業務は
一括ではなく、別々に依頼することが望ましい。



調査診断はなぜ必要？

- ① 建物の各部分の劣化状況を確認して、
現状の把握するため。
- ② 必要となる工事の内容、
実施時期と概算費用を明らかにするため。
- ③ 調査結果に基づいて、今後の修繕計画を立案する、
又は、見直しを行うため。

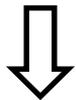
調査診断の概要と流れ

調査の主な内容・項目は、以下のようなものですが、大きく分けると「事前調査」と「現地調査」になります。

○概要

◇事前調査

- ・ 既存資料の整理・検討
- ・ アンケート調査



◇現地調査（共用部分）

- ・ 専門技術者による目視、打診調査
- ・ バルコニー内立入調査、ヒアリング調査
- ・ 機器を使った調査
(外壁塗材付着強度試験・コンクリート中性化深度測定 など)

アンケートの実施

参考事例

調査診断のための事前アンケート 2000年8月

調査診断のための事前アンケートのお願い

管理組合
集合住宅維持管理機構

このアンケートは現地調査に先立って、共用部分の劣化損傷の状況や、その傾向を把握するために実施するものです。今後実施する住戸立入調査の資料としてだけでなく、その後の工事においても貴重な資料となるものです。お手数ですがご協力の住戸を点検の上、必ず御回答いただきますよう、よろしくお願いいたします。最初のページに添付しているタイプ別図面を参考にご覧下さい。
尚、ご提出いただくアンケート回答用紙は1/4ページから4/4ページですですのでよろしくお願い致します。

A. あなたのことについてお聞かせ下さい。

A1	号楼	号室	氏名	むずかしい氏名にはフリガナをお願いします。		
A2	居住歴	年				
A3	世帯主の年齢	歳				
A4	家族構成	1.単身	2.2人家族	3.3人家族	4.4人家族	5.5人家族
A5	所有形態	1.区分所有者	2.賃借人	3.社宅	4.その他	
A6	入居時期	1.分譲時入居	2.中途入居			

B. あなたの住宅の周りについてお答え下さい。(複数回答可)

1) 南側バルコニー(共用部分)の使用及び、現状についてお伺いします。

B1a a. 使用状態について、お伺いします。

1.洗濯物干し場	2.物置を置いている	3.植木を置いている	4.エアコンの屋外機置場	5.その他
----------	------------	------------	--------------	-------

B1b b. 床の現状はどうなっていますか。

1.そのまま	2.スノコ敷	3.人工芝貼り	4.その他
--------	--------	---------	-------

B1c c. 入居後、自己負担で固定物(例、物干金物、タナ等)を取付しましたか?

1.取り付けた	2.なし
---------	------

B1d d. 前問のcにて「取り付けた」と答えられた人にお伺いします。その内容は?

1.物干金物	2.7インチ類	3.分板	4.その他
--------	---------	------	-------

2) 南側バルコニー(共用部分)に損傷がありますか。

B2a a. 床

1.なし	2.不明	3.ひびわれ	4.その他
------	------	--------	-------

B2b b. 排水溝

1.なし	2.不明	3.水が滲る	4.その他
------	------	--------	-------

B2c c. ドレン排水口(有の方のみ、お答え下さい)

1.なし	2.錆・腐食あり	3.泥詰まり	4.排水目皿破損	5.その他
------	----------	--------	----------	-------

B2d d. 雨水の排水管(有の方のみ、お答え下さい)
(雨どい)

1.なし	2.破損(われ)	3.塗装めくれ	4.その他
------	----------	---------	-------

B2e e. 内壁

1.なし	2.ひびわれ	3.塗装めくれ	4.その他
------	--------	---------	-------

B2f f. 鋼製手すり

1.なし	2.錆・腐食あり	3.手すり支柱の亀裂	4.その他
------	----------	------------	-------

B2g g. 天井

1.なし	2.ひびわれ	3.塗装めくれ	4.塗装汚れ	5.水漏れ	6.その他
------	--------	---------	--------	-------	-------

B2h h. 隔板(避難口)鋼製枠

1.なし	2.ボードの割れ	3.塗装めくれ	4.枠の錆・腐食	5.避難文字滅失	6.その他
------	----------	---------	----------	----------	-------

B2i i. 物干金物(鋼製手摺設置)

1.なし	2.錆・腐食あり	3.ガタつき	4.その他
------	----------	--------	-------

B2j j. 物置(セントラル棟を除く)(有の方のみ、お答え下さい)

1.損傷なし	2.木製ドアガタつき	3.木製ドア腐食	4.木製ドア塗装剥離	5.その他
--------	------------	----------	------------	-------

B2k k. セントラル棟の避難ハッチ(有の方のみ、お答え下さい)

1.なし	2.錆・腐食あり	3.ガタつき	4.その他
------	----------	--------	-------

B2l l. その他南側バルコニー部分で不都合箇所があれば具体的に、ご記入下さい。

3) 北側バルコニー(共用部分)の使用及び、現状についてお伺いします。(有の方のみ、お答え下さい)
注意: セントラル棟は、小さいバルコニー部分についてご記入下さい。

B3a a. 使用状態について、お伺いします。

1.洗濯物干し場	2.物置を置いている	3.植木を置いている	4.エアコンの屋外機置場	5.その他
----------	------------	------------	--------------	-------

B3b b. 床の現状はどうなっていますか。

1.そのまま	2.スノコ敷	3.人工芝貼り	4.その他
--------	--------	---------	-------

B3c c. 入居後、自己負担で固定物(例、物干金物、タナ等)を取付しましたか?

1.取り付けた	2.なし
---------	------

B3d d. B3cで「取り付けた」と答えられた人にお伺いします。その内容は?

調査診断のための事前アンケート 2000年8月

C12e テレビの映り具合

1.問題なし	2.映りが悪い	()	チャンネル
--------	---------	-----	-------

C12d 共用照明(階段灯、廊下灯)

1.問題なし	2.暗い	3.その他	()
--------	------	-------	-----

13) その他、設備で不都合箇所ないし、困っておられる事があれば、お書き下さい。

C13

D. 共用部(外壁や階段等)について、お伺いします。
(該当する番号に○印をつけ、その他の場合は具体的に書いて下さい。)

D1 外壁について

1.きれいである	2.何とも感じない	3.汚れている	4.損傷がある
		5.その他	()

D2 今後、建物の色をどうしたいと考えますか。

1.現状の色が良い	2.できれば変えてほしい	3.別に考えていない
	4.その他	()

D3 共用部分について、お気付きのことがありましたら、お書き下さい。
(例えば、集合郵便受けの取替、各住戸の室名札の取替、階段に内行き手摺の必要性物干金物は、建設時のもので足りていますか?マンション内の通路、出入口等の段差について)

E 共用部分の維持管理、改善・改造等、その他

E1 建物、及び施設の維持管理について、御意見があれば、お書き下さい。
(例えば、駐車場や駐輪場、敷地内の遊具、樹木の管理問題等について)

E2 建物、及び施設の改善・改造等について、御意見があれば、お書き下さい。
(例えば、建物外壁、或は階段、各種要型の様番号等の改善等について)

E3

に、永くたのしく集まって住むために、ご提案、ご意見がありましたら、ご自由にお書き下さい。
(例えば、将来構想、エレベーター設置構想、階段室手摺設置構想、マンション共同事業構想、マンション内住み替え構想)

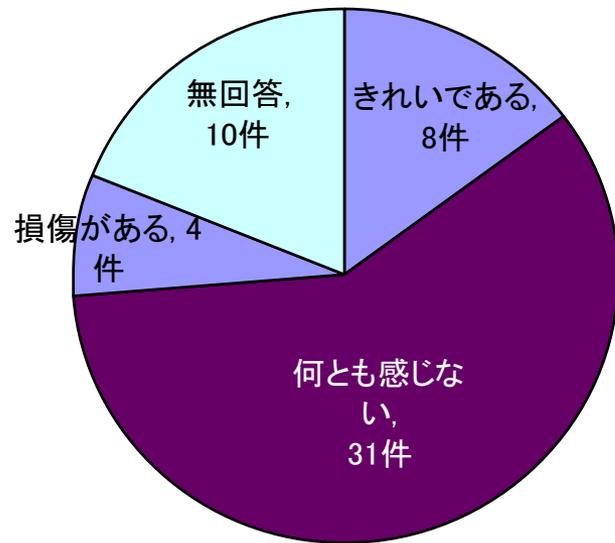
E4 その他、御意見があれば、自由にお書き下さい。

御協力ありがとうございました。
提出期限: 2000年9月10日(日)午後5:00まで
提出先: 管理事務所まで
尚、当アンケートの設問について不明の点があれば、管理組合 各棟理事へお問合わせ下さい。

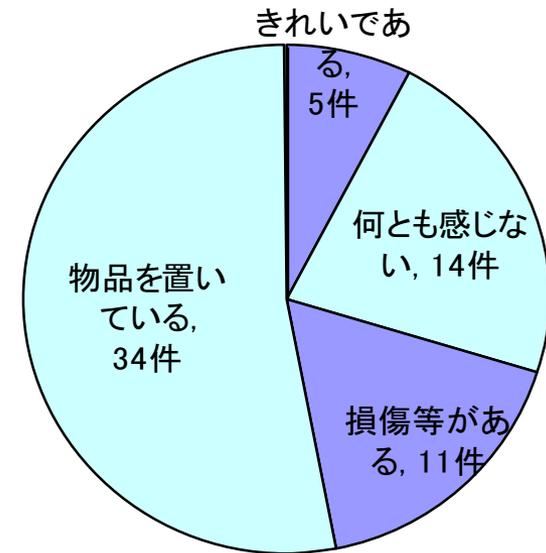
アンケート結果のまとめ方 その1

全体の傾向を確認する

屋根(屋上)について、
どう感じておられますか?



バルコニーについてお伺いします



アンケート結果から立入り必要住戸を選定

アンケート内容からの立入選定リスト

●立ち入り 希望住戸		
番号	主な内容	
1102	屋根、上階からの漏水等	バルコニー損傷
1009	サッシ不具合	バルコニー損傷・漏水
909	外壁・窓から浸水	玄関扉不具合
901	屋根、上階からの漏水等	
806	屋根、上階からの漏水等	バルコニー天井漏水等
805	玄関扉不具合	
801	外壁・窓から浸水	玄関扉不具合
601	バルコニー損傷	
506	屋根、上階からの漏水等	
502	屋根、上階からの漏水等	サッシ不具合
414	外壁・窓から浸水	
413	屋根、上階からの漏水等	バルコニー天井漏水等
401	屋根、上階からの漏水等	
316	バルコニー損傷	
315	バルコニー損傷	玄関扉不具合
304	バルコニー漏水	
301	屋根、上階からの漏水等	外壁・窓から浸水
216	バルコニー漏水	
202	玄関扉・サッシ不具合	
118	専用庭損傷	
110	専用庭損傷	
107	専用庭損傷	
103	専用庭損傷	
1006	ブレーカー切れ	●8月26日（土）でお願いします。
804	ブレーカー切れ	●8月26日（土）でお願いします。
308	ブレーカー切れ	●8月26日（土）でお願いします。
214	ブレーカー切れ	●8月26日（土）でお願いします。

●立ち入り希望 予備住戸	
番号	主な内容
803	玄関扉不具合
705	玄関扉不具合
605	玄関扉不具合
418	玄関扉不具合
308	玄関扉不具合
212	バルコニー損傷
114	屋根、上階からの漏水等
109	サッシ不具合
101	バルコニー損傷

現地調査の実施

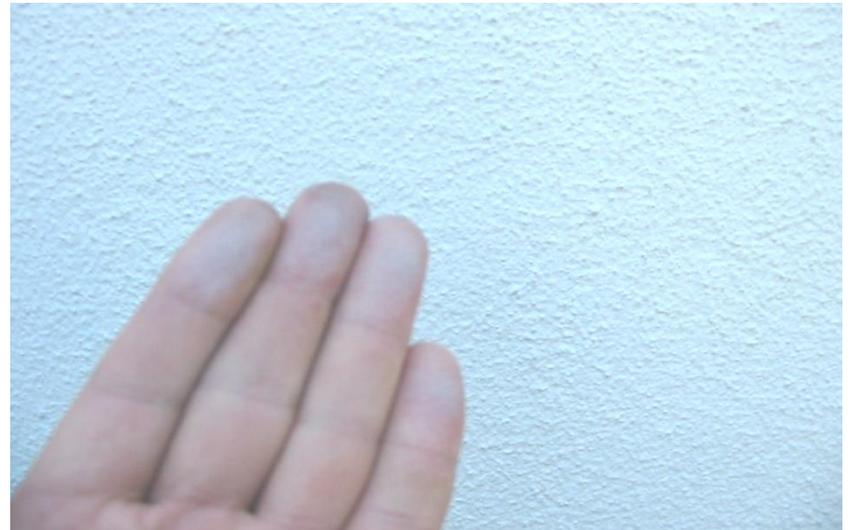
- ① 共用部分の調査
- ② 立入調査（バルコニーなど）
- ③ 機器調査



現地調査



■ 一次調査 ～ 目視調査・打診調査・触診調査



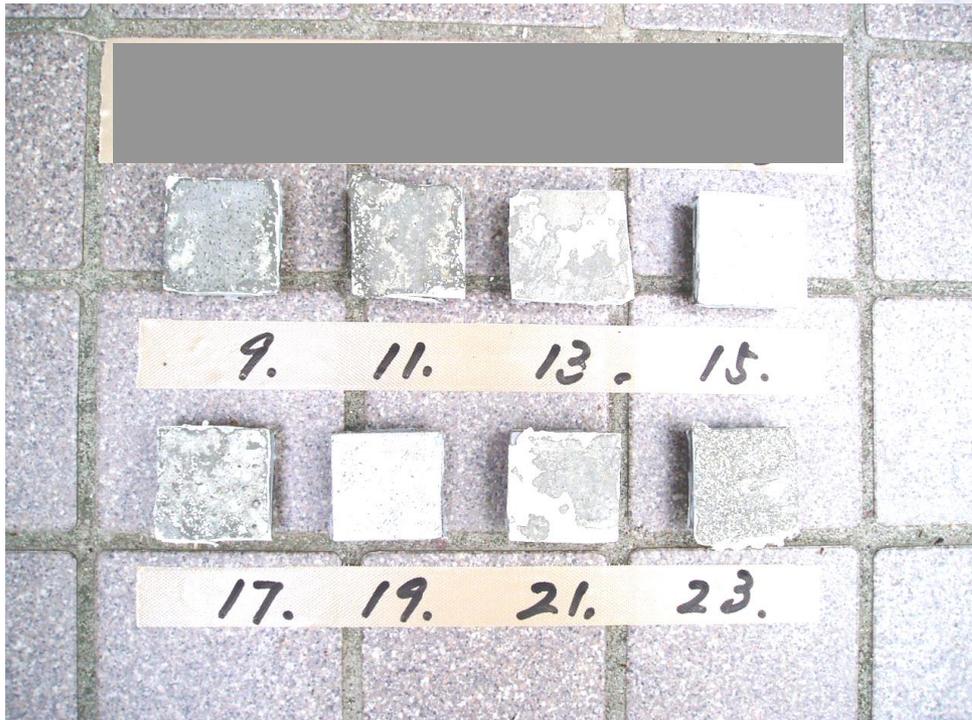
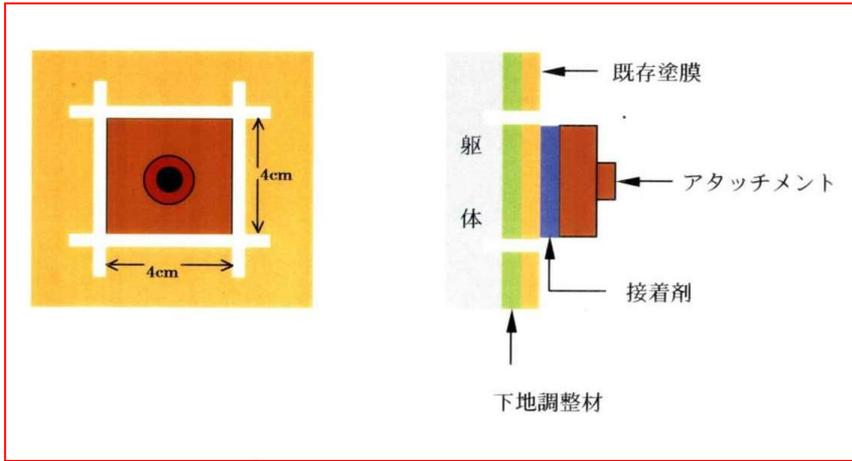
屋上（屋根）の調査



住戸立入調査 (バルコニー・ルーフテラス、専用庭など)



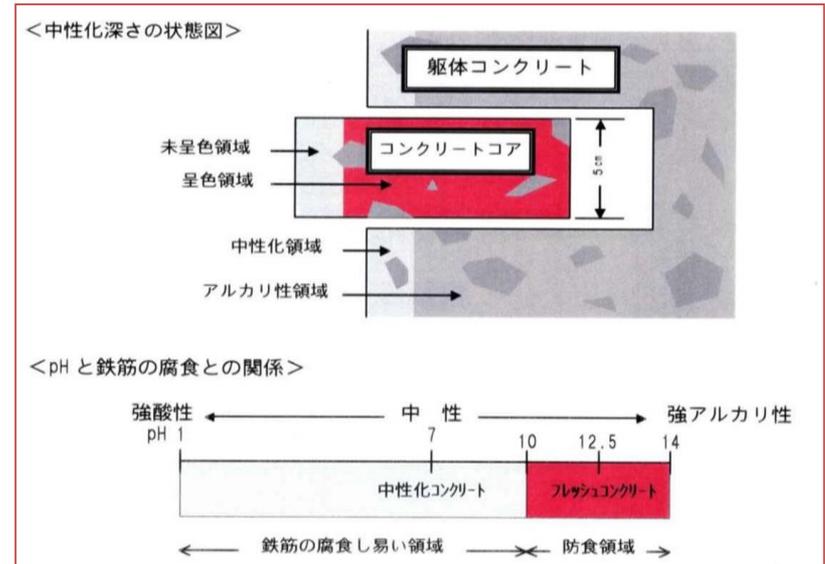
機器調査 ① 塗膜付着強度試験



現塗膜の付着強度によって、
次回の塗装替え時における、
現塗膜処理方法の判断材料
とします。

機器調査 ② コンクリートの中性化深度調査

中性化深度調査模式図



コンクリートコア抜き



中性化深度の測定



調査結果報告会の開催

管理組合が主催する調査結果報告会で、コンサルタントが建物の現状と対策について報告します。

- 大規模修繕工事に向けた気運を高める重要な機会です。出来るだけたくさんの方に集まってもらえるようにしっかりと広報しましょう。
- 理事会や専門委員会のこれまでの活動も報告しましょう。



基本計画の立案

調査診断の結果に基づいて、大規模修繕工事の内容を検討しましょう。

①日程を決める

工事期間と着工時期の設定

②工事の概要を決める

工事範囲・項目・方法を設定

③予算を決める

修繕積立金の確認・資金調達方法の確認

④工事中想定される諸問題の確認

工事のスケジュールを検討する

■ 工事期間について

工事内容にもよりますが、**中規模マンション（100～150程度）**では、**4～6ヶ月程度の工事期間が一般的**です。

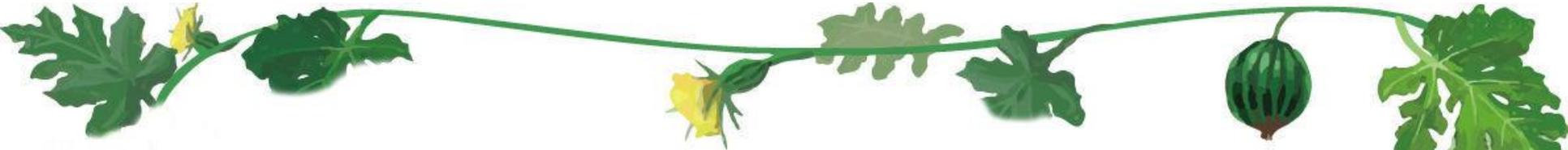
大規模マンションになると、1年を超える場合もあります。

又、複雑な形状のマンションや立地による制約があるマンション（傾斜地、道路事情が悪い等）は、余裕をもった工事期間を設定しておきましょう。

■ 着工時期

工事は、**春工事**か**秋工事**が一般的です。

真冬や真夏は、工事の制約や空調機の使用制限などによる影響が懸念されます。又、工事が冬休みや夏休みの時期に重なる時は、安全に配慮が必要です。



■工事内容や日常生活に対する影響を考慮して、工事期間の設定をおこなひましょう。

■余裕のない工事期間を設定すると、工事中に無理が生じて、仕上がりが芳しくなかったり、工事の遅れによるトラブル発生につながりかねません。

■理事会や専門委員会でマンション内を見て回り、修繕範囲、改修範囲を確認しましょう。

■アンケートの意見は、できるだけ工事に反映させましょう。

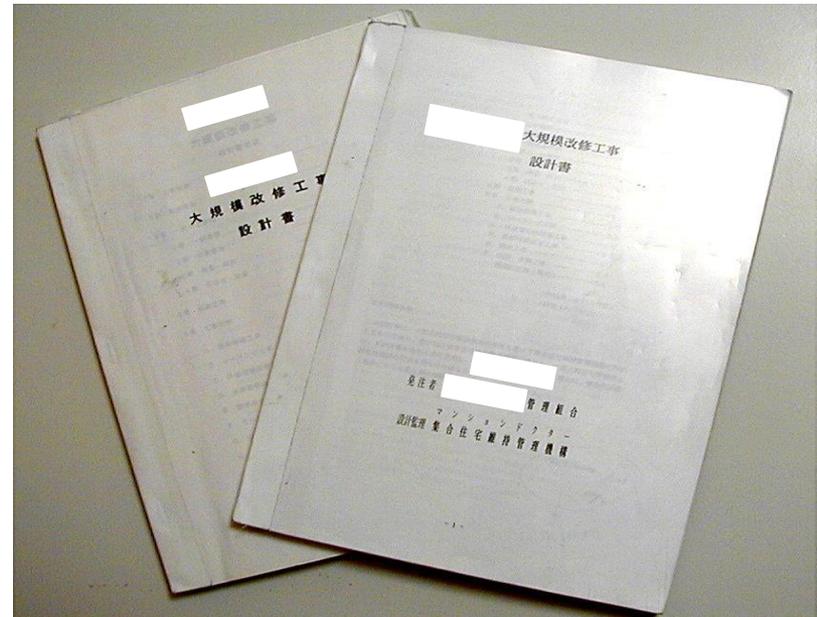
■理事会や専門委員会では工事範囲や修繕項目を検討する際は、他の区分所有者に説明できるように、根拠を明らかにしておきましょう。



設計書の作成

大規模修繕工事の主な工事項目

- ① 躯体修繕工事
- ② シーリング工事
- ③ 鉄部等塗装工事
- ④ 外壁塗装工事
- ⑤ 防水工事
- ⑥ 建具工事
- ⑦ 改良・改修工事



設計書

2章 見積要項

総 則 この章では、見積に伴う諸条件について述べる。

1. 見積提出先及び部数
2. 見積提出期日
3. 質疑応答
4. 現地調査
5. 入札方法

見積合せ

6. 見積方法

7. 支払条件

初 回 払 足場仮設着手後、1ヶ月以内に契約額の **%

中 間 払 出来高1/2を越えた時点で契約額の **%

最 終 払 工事完成引き渡し後に清算金を含めた残額

なお、全て請負者の指定する銀行口座へ請求書受領確認後30日以内に振込を行う。

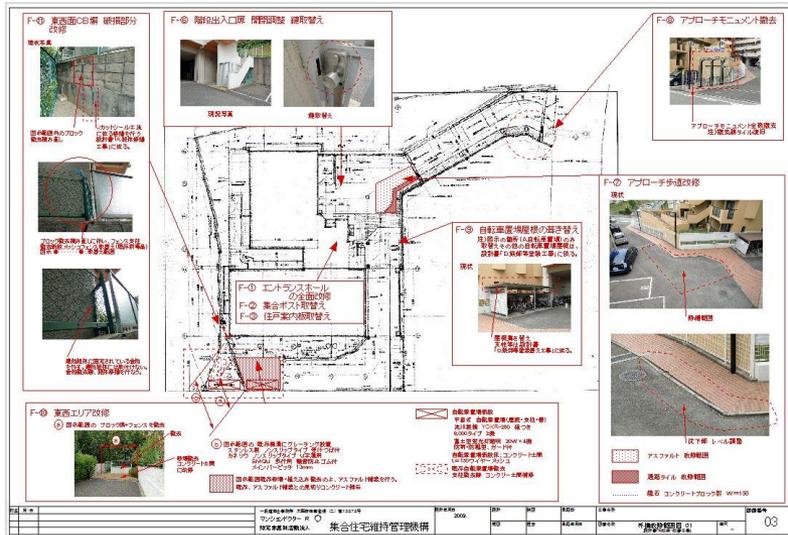
8. 契約書の書式

9. 見積用図書

10. 見積書添付書類

見積書には、次の書類を添付すること。(2部)

- a. 概略工程表
- b. 仮設計画書、仮設計画図、及び安全対策の概略要領書
- c. 管理体制の概略計画書(現場の管理体制および、休日・夜間の体制)
- d. 現場担当予定者の氏名および経歴
- e. 下請(協力)施工会社リスト(今回実際に工事を担当する施工会社)

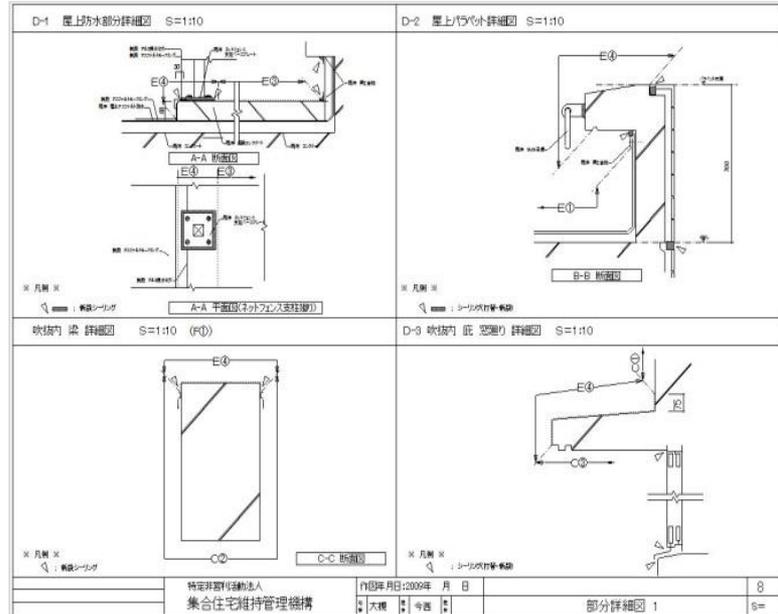


C. 外壁等の塗装替工事

5・C・1 塗装範囲 外壁等の塗装区分及び、塗装範囲は次の通りである。

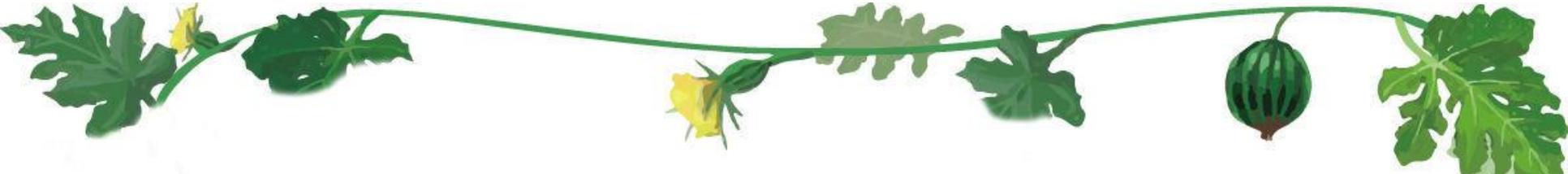
- ・ B1～5Fまでの共用ホール内、雨掛り以外の部分は施工対象外とする。

番号	塗装仕様	塗装範囲	現状仕様
①	防水型複層塗材E + 弾性水性アクリルシリコン樹脂塗料	斜壁 屋上パラベット 塔屋外壁	複層塗材E (吹付タイル)
②	弾性アクリルフィラー(中途2回) + 水性アクリルシリコン樹脂塗料	一般外壁・妻壁 バルコニー・廊下 手摺(内外共) バルコニー鼻先 6-11F共用ホール内壁 外部階段 手摺・内外壁 1F 北側 自転車置場 塙	複層塗材E (吹付タイル)
③	外壁薄塗材E (アクリルローラーリシン)	7-11F共用ホール天井 6F共用ホール天井 バルコニー天井・各底天井 屋外階段天井 室外機置場天井	リシン
④	アクリルシリコン樹脂塗料 (シラン系吸水防止材下地)	1F コンクリート打放し外壁面 1F コンクリート化粧型枠外壁面	コンクリート打放し



設計書はなぜ必要

- 工事期間、工事範囲、工事仕様（使用材料、工法）などが明確になり、**工事の基本**とすることが出来る。
- 設計書に基づいて、見積りを依頼することにより、**同じ条件で工事金額の比較**を行うことが出来る。
- 精算工事や工事中に発生する追加工事、変更工事の工事費の算出方法を事前に定めておくことで、**未然にトラブルを回避**することが出来る。



■バルコニーには、エアコン室外機、植木鉢、物置など多数の物が置かれています。適切な工事を行うためには、これらの物品を一時移動、または撤去しなければなりません。

■改修の基本計画段階で、これらの物品の扱いを検討し、対応方法を設計書に盛り込みます。

■共用部分に置かれている個人の物品の撤去、移動、養生にかかる費用について、事前にルールを決めておく必要があります。



改良・改修工事

各マンションの状況により実施

- エントランスホールの改修
- 集合ポストの取替
- 玄関扉の取替
- サッシの取替
- 手摺の新設
- PS扉の改修
- スロープの新設
- 自転車置場の新設
- その他不具合部分の改修



設計概要説明会の開催

設計内容が確定したら、区分所有者・居住者対象に、設計概要の説明会を開催します。

■ 主な説明内容

工事内容（修繕・改善）

工事の時期

工事費用（予算）

工事中想定されること

（バルコニー片付・車移動）

今後のスケジュール

（施工者選定・総会・着工～竣工）



施工者選定の進め方

1. 公正に選定する。【利害関係の排除】
 2. 選び方・選ぶ基準は、わかりやすく。
【選定基準の透明性】
 3. 選ぶ理由・選ぶ過程も、わかりやすく。
【透明性を維持】
- 理事会や総会において、理解の得られる方法とする必要があります。
 - 選定基準を決めておくと、各工事業者からの営業攻勢に毅然とした対応が可能となります。

施工業者の種類について

1. ゼネコン（総合建設業）
2. 改修専門業者
3. 建物管理業者



施工者選定の方法の種類

①競争入札

最低の価格を提示したものと契約する方式。

品質確保と完成能力等が問われます。

②特命方式

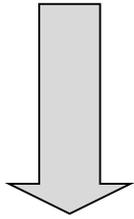
長年の信頼関係等で、最初から特定の業者に対して見積を徴収し合意して決定する方式。

③見積あわせ方式

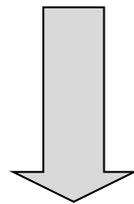
複数の施工業者に内訳明細書付の見積を求め、見積内容をチェックして施工業者、工事金額を決定する方式。

見積参加者募集の手順

募集開始



応募書類の
整理・分析



選定作業

募集条件を設定して要項を作成

例えば、「資本金〇千万円以上」
「建築有資格者の正社員を配属可」
「〇千万円以上の改修工事実績が3
年間で〇件以上」など

募集媒体の検討

ホームページや業界新聞
マンションの掲示板など

現地説明会の開催（見積り依頼） 5社程度

- 発注者は管理組合である為、
管理組合の代表者も出席が必要です。
- 見積参加者全員に、同じ設計図書を配布し、
同じ条件で設計内容を説明します。



見積り期間中の質疑応答

見積り参加者

質疑 ↓ ↑ 応答

設計監理者

【〇△□マンション第2回大規模改修工事】 質疑応答書

番号	質 疑 ○月 ○日	回 答
15	足場架設について、原則、鋼製枠組足場(W900)となっておりますが、設置不可能箇所は、それ以外の鋼製材及び工法を使用しても良いという考えで宜しいでしょうか。	宜しいです。
16	仮設足場はゴンドラ足場及び単管ブラケット足場を併用でも可能でしょうか。ご指示願います。	ゴンドラ足場は不可とします。 単管ブラケット足場はよい。
17	足場架設に伴い、北側外構塀上の有刺鉄線が障害となると考えております。一時撤去の上、新設と考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
18	足場架設時南側・北側共駐輪場の屋根の脱着が必要かと思われませんが、宜しいでしょうか。その際、老朽化している屋根の復旧は困難ですので現状と同等で張替となりますが、費用を計上しても宜しいですか。	屋根の脱着、張替が必要な場合は、見積りに計上して下さい。
19	足場架設時、店舗看板は見えやすい位置に仮設看板を設置するとして脱着とさせて頂いても宜しいですか。また費用を計上しても宜しいでしょうか。	宜しいです。費用は個人負担工事に計上して下さい。脱着不可能（了解が得られない）な場合は、現状のまま、施行するとします。
20	足場架設時南側店舗デントは脱着をお願いしますが宜しいでしょうか。また費用を計上しても宜しいですか。	宜しいです。費用は個人負担工事に計上して下さい。№19参照

集合住宅維持管理機構

見積りにおいて、勘違いが発生しない様に質疑対応を行う

見積書の精査・比較 (面談交渉を行う業者を選定)

集合住宅維持管理機構

○△□マンション大規模改修工事 見積比較表 本工事

← 高い・多いと思われる項目 → 安い・少ないと思われる項目

		□□建設工業㈱				●○サービス				□△工務店㈱大阪支店				○×建装㈱				△×技研㈱					
名称	仕様	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額		
・消化ボックス廻り(3方)	三角シール	75.0	m	400	30,000	23.8	m	450	10,710	11.2	m	500	5,600	11.2	m	350	3,920	39.0	m	300	11,700		
・バルコニー避難扉フレーム支持部廻り	三角シール	184.0	箇所	800	147,200	4.0	箇所	270	1,080	230.0	箇所	400	92,000	228.0	箇所	250	57,000	46.0	箇所	200	9,200		
・各配管ブACKET取合い部廻り(廊下部分)	三角シール	1.0	式	100,000	100,000	1.0	式	30,000	30,000	1.0	式	30,000	30,000	1.0	式	20,000	20,000	1.0	式	47,520	47,520		
・各所公告看板ブラケット、フレーム取合い部廻り	打替、新設	1.0	式	100,000	100,000	1.0	式	35,000	35,000	1.0	式	30,000	30,000	1.0	式	20,000	20,000	1.0	式	95,040	95,040		
⑤その他																							
各所EXP.打替	打替	894.0	m	550	326,700	194.2	m	600	116,520	337.8	m	600	202,680	163.0	m	540	88,020	186.0	m	580	107,880		
各所水切り	打替	250.0	m	550	137,500					112.0	m	600	67,200					160.0	m	580	92,800		
雨の込み付、物廻り及び金具取替	打替、新設	1.0	式	100,000	100,000	1.0	式	50,000	50,000	1.0	式	50,000	50,000	1.0	式	25,000	25,000	1.0	式	47,520	47,520		
※吹抜1階トップラ														33.0	m	500	16,500						
※吹抜1階トップラ														84.0	m	450	37,800						
小計					3,405,660				2,814,820				2,287,590				1,866,746				2,787,740		
シーリング工事合計					3,405,660				2,814,820				2,287,590				1,866,746				2,787,740		
D 外壁塗装替え工事																							
1 下地調整工事																							
高圧温水洗浄による汚れ除去																					70	549,220	
エアガンによる打掃																					48	48,060	
旧塗膜除去部分パターニング	高圧温水洗浄不可部分	1.0	式	200,000	200,000	1.0	式	50,000	50,000	1.0	式	150,000	上記に含む	1.0	式	15,000	15,000	1.0	式	48,000	200,250	200,250	
窓面格納等の脱着																					71.0	119,280	
既設照明器具等の脱着																					1.0	48,060	
ボーム面清掃																							
※廊下窓タイル面清掃																							
小計																						10	54,870
2 塗装替え工事(下地処理共)																							
①低汚染形アクリルシリコン樹脂塗料																							
(低汚染性アクリルカラー低汚染形アクリルシリコン樹脂塗料)																							
一般外壁		1260.9	m ²	950	1,197,855	1187.1	m ²	1,100	1,305,810	1,254.7	m ²	1,300	1,631,110	1,452.0	m ²	1,200	1,742,400	869.0	m ²	880	764,720		
塔屋外壁及び内壁		164.6	m ²	950	156,370	104.8	m ²	1,100	115,280	83.5	m ²	1,300	108,550	162.0	m ²	1,200	194,400	197.0	m ²	880	173,360		
バルコニー手摺壁(内・外)		1247.5	m ²	950	1,185,125	1142.9	m ²	1,100	1,257,190	1,177.0	m ²	1,200	1,412,400	1,037.0	m ²	1,200	1,244,400	345.0	m ²	880	304,500		
バルコニー住居内壁、梁型		173.5	m ²	950	164,825	173.5	m ²	1,100	190,850	150.1	m ²	1,200	180,120	150.1	m ²	1,200	180,120	150.1	m ²	880	132,088		
各所共用廊下住居内壁、梁型、各所サンシ面台		173.5	m ²	950	164,825	173.5	m ²	1,100	190,850	150.1	m ²	1,200	180,120	150.1	m ²	1,200	180,120	150.1	m ²	880	132,088		
廊下手摺壁(内・外)		1182.8	m ²	950	1,123,660	1206.9	m ²	1,100	1,327,380	1,382.2	m ²	1,300	1,806,860	337.0	m ²	1,200	404,400	23.0	m ²	880	19,840		
ブレイアウト及びバルコニー手摺壁内側		82.8	m ²	950	78,660	31.2	m ²	1,100	34,320	38.3	m ²	1,300	49,790	85.6	m ²	1,200	102,720	28.0	m ²	880	24,640		
風雨架台基礎(立上り壁)		25.6	m ²	950	24,320																	880	7,600
各所室内階段壁、手摺壁、EVホール壁		899.1	m ²	950	854,145	289.2	m ²	1,100	318,120	558.4	m ²	1,300	725,920	578.0	m ²	1,200	693,600	373.0	m ²	880	328,240		
ゴミ置き場壁		36.0	m ²	950	34,200	4.8	m ²	1,100	5,280	11.2	m ²	1,300	14,560	9.6	m ²	1,200	11,520	9.0	m ²	880	7,920		
エレベータ廻り壁、天井、擁壁		12.0	m ²	950	11,400					53.0	m ²	1,300	68,900	50.0	m ²	1,200	60,000	49.0	m ²	880	3,120		
その他、既設塗装仕上部分		22.0	m ²	950	20,900					33.0	m ²	1,300	42,900					50.0	m ²	880	4,400		
※外壁																							
※外壁																							
小計					7,862,485				7,678,880				8,573,110				9,192,040					5	38,960
②水性シーラー+低汚染形アクリルシリコン樹脂塗料																							
バルコニー天井(ボード部共)		207.4	m ²	950	197,030	207.4	m ²	1,100	228,140	979.4	m ²	850	832,830	842.0	m ²	1,100	926,200	1,296.0	m ²	740	939,040		
廊下上げ裏		9.0	m ²	950	8,550	9.0	m ²	1,100	9,900	850	m ²	850	109,820	100.0	m ²	1,100	110,000	95.0	m ²	740	70,300		
共用廊下天井		353.8	m ²	950	336,110	353.8	m ²	1,100	389,180	13.6	m ²	850	606,560	850.0	m ²	1,100	940,500	683.0	m ²	740	55,420		
EVホール天井		86.5	m ²	950	82,175	73.8	m ²	600	44,280	129.9	m ²	850	110,245	76.2	m ²	1,100	83,820	89.0	m ²	740	58,860		
エレベータ廻り天井		32.4	m ²	950	30,780	17.3	m ²	600	10,380	67.2	m ²	850	57,120	68.3	m ²	1,100	75,130	70.0	m ²	740	54,800		
その他、既設塗装仕上部分		90.0	m ²	950	85,500	18.9	m ²	600	11,340		m ²			10.0	m ²	1,100	11,000	30.0	m ²	740	22,200		
小計					1,985,940				977,220				1,716,575				2,146,650				1	4,620	
塗装替え工事合計					9,848,425				8,656,100				11,337,097				14,111,500				8	38,450	
E 鉄骨等塗装替え工事																							
1 一般鉄骨																							
玄関(全戸)		71.0	箇所	2,800	198,800	71.0	箇所	2,000	142,000	71.0	箇所	3,500	248,500	71.0	箇所	2,000	142,000	71.0	箇所	2,210	156,910		
MB(機器取付けプレート共)		71.0	箇所	2,300	163,300	71.0	箇所	2,200	156,200	71.0	箇所	4,200	298,200	71.0	箇所	4,130	293,230	71.0	箇所	1,230	87,330		
PS扉(表裏両面)、柱		71.0	箇所	2,500	177,500	71.0	箇所	2,400	170,400					1.0	箇所	3,710	3,710	71.0	箇所	2,760	195,960		
各所鉄骨(表裏両面)、柱		61.0	箇所	4,800	288,800	1.0	式	30,790	30,790	7.0	箇所	4,600	32,200	5.0	箇所	3,750	18,750	4.0	箇所	3,550	14,200		

チェック
ポイント

各社の見積精度を比較する

1. 設計書の内容を忠実に見積りされているか
2. 単価に大きな誤差は無いか
3. 数量に大きな誤差は無いか
4. 計算間違いは無いか

施工業者ヒアリング（面談）の実施

工事金額について即答決済できる人

現場代理人



施工業者の内定

理事会

施工業者の内定



委員会（諮問機関）

施工業者の選定

総会の開催

一般的な大規模修繕工事はまとめて承認を得ます。

- ①大規模改修工事実施の承認
- ②工事施工者の承認
- ③予算の承認（工事費＋予備費）
- ④修繕積立金取り崩しの承認



※特別決議が必要な工事がある場合などは別議案とします。

※説明資料として、経過報告、工事の概要、内定した工事施工者の会社概要、選定理由などを準備します。

※管理会社やコンサルタントにも補助してもらいます。

工事請負契約

- 施工者と工事請負契約を締結します。

工事請負契約書の内容

1. 工事請負契約書
2. 工事請負契約約款
3. ヒヤリング資料
4. 質疑回答書
5. 現場説明要項
6. 設計書・設計図面
7. 見積書



工事請負契約書（見本）

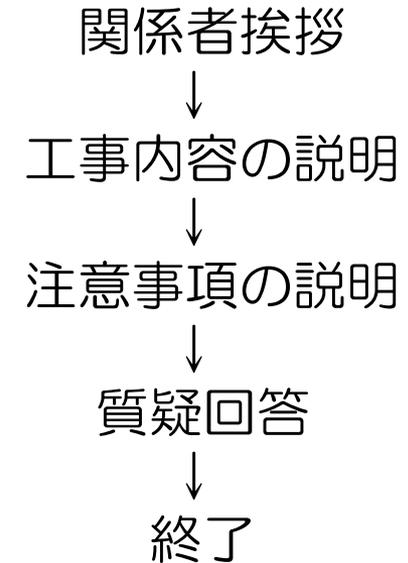
いよいよ工事着工です！



工事説明会開催

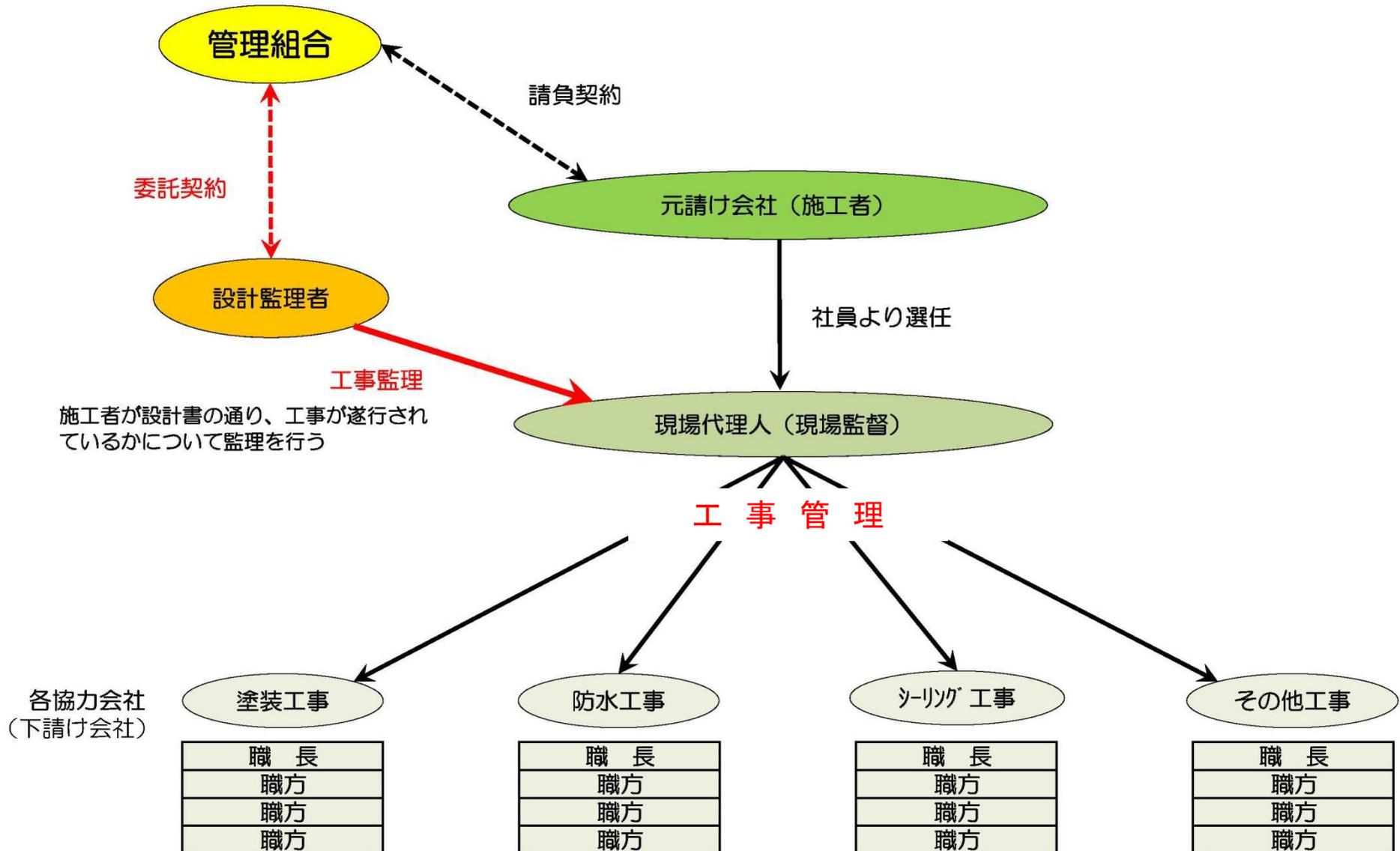


〈工事説明会の流れ〉



工事を円滑に進めるためには、各居住者の協力が必要です。着工前に説明会を開催して、工事の内容や注意事項について説明を行います。

一般的な工事現場の管理体制



仮設工事

仮設工事（足場組立）が始まると、バルコニーに作業員の出入りがあります。プライバシーの確保や防犯への対策は**居住者の努力と工夫が必要**です。



色彩計画

色彩は、個人の好みがハッキリと現れるため、外壁などを塗替える前に、イメージ写真や塗り板見本を掲示して、アンケートの結果を持って、色彩を決定します。



200 年9月1日
管理組合 理事長

**大規模改修工事に伴う
外壁等の塗装色彩アンケートのご案内**

○○○○○ 区分所有者および居住者 各位

日頃は、管理組合の活動へのご理解、ご協力ありがとうございます。
また、大規模改修工事におきましてもご理解、ご協力を頂きありがとうございます。
さて、外壁等の色彩は、区分所有者および居住者の皆様のアンケートにより決定したいと思っております。理事会で検討いたしました3案（A案・B案・C案）を1階エレベーター横の廊下壁面に掲示しております。
ご家庭で話し合ってください。二案の内の一案を下記アンケート用紙にご記入の上、9月7日火曜日（午後5時締め切り）までに玄關ホールの工事用連絡ポストへご投函下さいますようお願い致します。

決定方法：最多得票の案とします。上位得票で同数の場合は、理事会で最終決定させて頂きますので、ご了承下さい。
尚、アンケートのご回答が期日までにない方は、理事会へ一任されたものとさせていただきますので、ご了承下さい。
外壁以外の細部の色につきましては、今後、理事会と管理者の集合住宅維持管理機構担当者と協議を行い、決定してまいりますので、ご了承下さい。

切り取り

外壁等の塗装色彩決定のアンケート用紙
(一住戸につき一票とします。いずれかに○印して下さい。)

1. A 案 (現状の外壁色より明るい色彩にし、天井面も外壁との同系の明るい色彩でまとめブルーグリーンをアクセントカラーにした、シンプルでモダンなプラン)
2. B 案 (外壁色・アクセントカラーなど全体に、赤味を含んだ色彩で統一した ソフトでエレガントなプラン)
3. C 案 (外壁色・アクセントカラーなど全体に親しみやすいベージュ系の色彩で統一したシンプルでナチュラルなプラン)

区分については、いずれかに○印して下さい。(・区分所有者・居住者)
お名前 _____

躯体修繕工事・シーリング工事



■ 躯体修繕工事

建物の全面的な調査を行い、コンクリートのひび割れや浮き、曝裂部分等の修繕で、改修工事のいちばん基本になる大切な工事です。



■ シーリング工事

外壁コンクリートの打継目地、タイル目地、サッシ廻りなど、隙間のある部分のシーリングを取り替えるもので、雨漏りを防ぐための大切な工事です。

躯体修繕の検査



[南面] 77.7 欠損 浮き

名谷(33)団地117号棟 【南面】亀裂

No.	m	No.	m
1	1.30	16	0.25
2	2.10	17	1.00
3	0.90	18	0.25
4	0.25	19	0.25
5	0.25	20	0.50
6	0.25	21	0.25
7	0.80	22	0.25
8	1.30	23	0.25

名谷(33)団地117号棟 【南面】欠損

No.	ヨコ(m)	タテ(m)	深さ(m)	m ²	No.	ヨコ(m)	タテ(m)	深さ(m)	m ²	No.	ヨコ(m)	タテ(m)	深さ(m)	m ²
1	0.20	0.20	0.01	0.0400	16	0.03	0.03	0.01	0.0009	31	0.15	0.20	0.20	0.0600
2	0.15	0.15	0.01	0.0225	17	0.03	0.03	0.01	0.0009	32	0.20	0.80	0.03	0.0480
3	0.15	0.15	0.01	0.0225	18	0.20	0.20	0.01	0.0400	33	0.25	0.25	0.03	0.0156
4	0.25	0.25	0.01	0.0625	19	0.15	0.20	0.01	0.0300	34	0.03	0.03	0.03	0.0009
5	0.03	0.03	0.01	0.0009	20	0.10	0.15	0.01	0.0150	35	0.03	0.03	0.03	0.0009
6	0.03	0.03	0.01	0.0009	21	0.10	0.10	0.01	0.0100	36	0.03	0.03	0.03	0.0009
7	0.03	0.03	0.01	0.0009	22	0.20	0.10	0.01	0.0200	37	0.03	0.03	0.03	0.0009
8	0.20	0.30	0.01	0.0600	23	0.10	0.10	0.01	0.0100	38	0.03	0.03	0.03	0.0009

一般的な検査の流れ

施工者

各職方による劣化部分のマーキング・記録



現場監督の検査
社内検査



監理者の検査

塗装・防水改修工事



■外壁塗装工事

外壁、内壁、天井等、コンクリートの保護、美観の向上のために塗装替えを行います。



■鉄部等塗装工事

鉄製の手摺やパイプスペースの扉など、錆を発生させないことと、美観の向上のために塗装替えを行います。雨樋やバルコニーの隔て板等も合わせて塗装替えを行います。



■防水改修工事

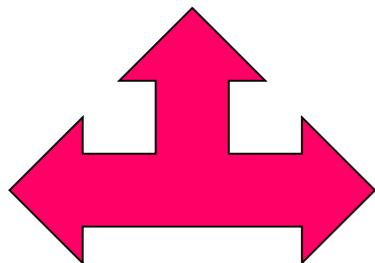
屋上やバルコニー等からの雨漏りを防止するための工事です。天候に左右されやすく、またバルコニー等の使用制限も発生します。

定例会議

管理組合

監理者

施工者



- 工事中に発生する問題の検討、解決のために**管理組合、監理者、請負者**で定期的に打合せ会を開きます。
- **工事進捗状況**の確認と変更、**追加工事**の確認、承認を行います。

竣工検査



すべての工事が終わったら、役員だけでなく、お知らせを掲示するなどして、みんなに呼びかけて、出来映えを確認します。

どの場所はどんな工事が行われたか、何を検査するのかなど、**事前に監理者（コンサルタント）**から話しを聞いてから現場を回りましょう。

引き渡し

竣工図書



サンプル



塗装の見本



カタログ



新築工事ではできた建物が引き渡されますが、改修工事では、**どんな工事をしたかという記録**の引き渡しをうけます（保証書、図面や写真、使用した材料が分かる資料）

管理組合の保存資料

① 設計図書・引渡し書類、管理書類の確認

購入・入居後は、管理組合が設立されて運営や活動がスタートしたばかりです。できるだけ早い段階で、分譲主から引き渡しされた設計図書・引渡し書類、管理書類の確認をしましょう。

参考 既存資料チェックリスト（分譲時）

設計図書とは、工事が完了した時点の建物およびその附属施設（駐車場、公園、緑地および広場並びに電気設備および機械設備を含む）に関する次の図書です。

付近見取図、配置図、仕様書（仕上表含む）、各階平面図、二面以上の立面図、断面図およびかなばかり図、基礎伏図、各階伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算（マンション管理適正化法規則第 102 条）

設計図書の他には、建設時の確認通知書および検査済証（建築物、昇降機など）、開発関係書類、消防設備関係書類、使用材料メーカーリスト・設備機器メーカーリスト、色彩計画表、取扱説明書などがあります。また、長期修繕計画作成時の基礎資料と考えられる建設工事時の数量表があると、長期修繕計画の見直しを行う場合に役立つことがあります。

設計図書・引渡し書類は、マンション内（管理室や集会室の書類保管棚）に保管しましょう。特に竣工図は予備製本の作成や電子化（デジタルデータ）を検討しましょう。

参考 既存資料チェックリスト（分譲時）

書類名	有	無	備考
売買契約関係			
売買契約書			
重要事項説明書			
アフターサービス基準			
管理規約（原始規約）			
使用細則（駐車場・集会室等）			
分譲時販売パンフレット・図面集			
竣工図・確認申請関係			
建築図（竣工図）			
構造図（竣工図）			
設備図（竣工図）			
開発関係書類（公開空地等）			
建築確認通知書（添付図面含む）			
構造計算書（確認通知書添付）			
防火区画工事監理報告書			
建築検査済証			
昇降機確認済証			
昇降機検査済証			
消防設備関係書類			届出・使用開始
消防設備検査済証			
住宅性能評価書関係			
各種保証書関係			
引渡書類関係			
施工業者・資材機器製造業者一覧表			
メーカー一覧表（建築）			
メーカー一覧表（設備）			
専有部分仕様一覧表			
共用部分仕様一覧表			
取扱説明書（専有部分）			
取扱説明書（共用部分）			
長期修繕計画（分譲時）			