令和6年度 マンション管理適正化シンポジウム

~管理組合役員等による座談会~ 「どうする?マンションの大規模修繕工事」

特徴:郊外型・大型マンション(1回目)

お話頂くのは・・・

渋谷 副理事長

マンションの概要

■ 所在地:埼玉県さいたま市

■ 築年数:16年

■ 階数 : 15階

総戸数:812戸

■ 管理形態:全部委託

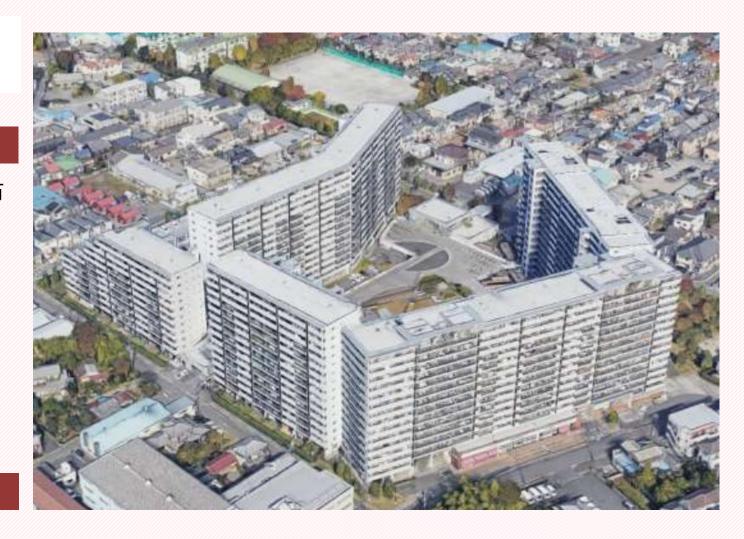


大規模修繕工事の概要

■ 実施時期:築17年目

■ 発注方式:設計監理方式

■ 主な工事内容:屋上保護塗装、外壁改修、一部共用廊下・階段部分補修、鉄部塗装等



ザ・タワーズ・ウエスト

特徴:複合型タワマン(1回目)

お話頂くのは・・・ 村門 前全体理事長



マンションの概要

■ 所在地:千葉県市川市

■ 築年数:15年

■ 階数 : 45階

■ **総戸数:**611戸 住宅572戸

店舗39区画

■ 管理形態:全部委託



大規模修繕工事の概要

■ 実施時期:築15年目

■ 発注方式:設計監理方式

■ **主な工事内容:**外壁・吹抜の塗装、展望デッキ・屋上のウレタン塗装防水

エレベーター化粧板の貼替え 等



新宿第二ローヤルコーポ

特徴:小規模・自主管理・高経年

お話頂くのは・・・ 小畑 理事長



マンションの概要

所在地:東京都新宿区

■ 築年数:51年

階数:5階

総戸数:48戸

■ 管理形態:自主管理



大規模修繕工事の概要

実施時期:3回目 築41年目~築50年目 (1回目築10年目、2回目築26年目)

発注方式:3回目 設計監理方式 (1・2回目 責任施工方式)

■ **主な工事内容:**3回目1期 共用給水設備更新(増圧直結)、屋上防水工事(外断熱化)

2期 共用・専有排水管更新工事(スラブ上化)、耐震補強工事

3期 躯体改修、外壁塗装、玄関扉更新、郵便受け大型化、照明LED化

(1・2回目 外壁塗装工事)



相武台団地第14住宅

特徴:団地型・築古(4回目)

お話頂くのは・・・

増本 理事長



マンションの概要

所在地:神奈川県相模原市

■ 築年数:55年

階数:4階

■ 総戸数:168戸(6棟)

■ 管理形態:全部委託



大規模修繕工事の概要

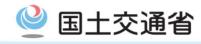
■ 実施時期:4回目 築54年目

■ 発注方式:設計監理方式

■ **主な工事内容:**4回目 屋上防水、バルコニー防水、外壁下地補修、鉄部塗装 シーリング打替え、外壁天井塗膜全剥離、外壁天井塗装、 玄関扉更新、集合ポスト更新



大規模修繕工事を検討するに当たっての課題



サクラディア(渋谷 副理事長)

特徴:大規模・郊外型(1回目)

- 工事費(修繕積立金)・・・工事費の高騰、不足
- 業者・コンサルタント選定・・・不適切コンサル、管理会社のバックマージン問題

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

特徴: タワー型・複合型(1回目)

業者・コンサルタント選定・・・タワー型の大規模修繕を施工可能な業者が限定的

新宿第二ローヤルコーポ(小畑 理事長)

特徴:小規模・自主管理・高経年(3回目)

- 工事費(修繕積立金)
- ・・・修繕積立金の不足
- 管理組合員等の合意形成・広報周知・・・海外在住外国人所有者・多国籍の居住者

相武台団地第14住宅(増本 理事長)

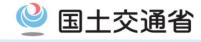
特徴:団地型・高経年(4回目)

• 管理組合員等の合意形成・広報周知・・・管理組合の体制構築、工事内容の合意形成

課題① 工事費(修繕積立金)のこと

- 課題② 業者・コンサルタント選定のこと
- 課題③ 管理組合員等の合意形成・広報周知のこと

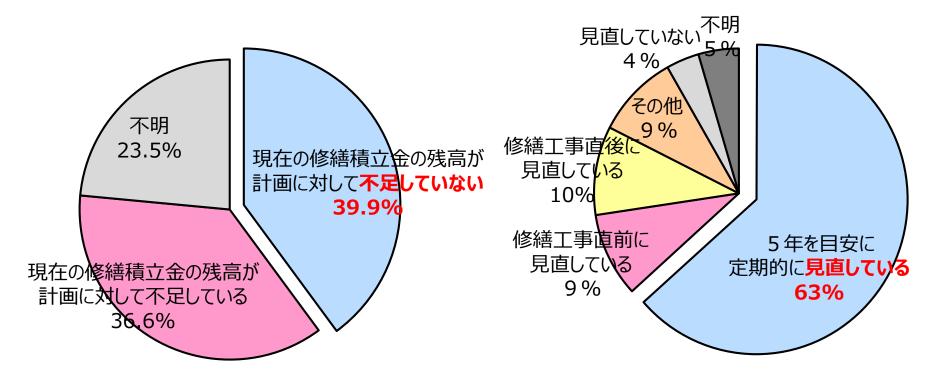
課題① 工事費(修繕積立金)のこと



- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的(5年ごと)を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況(n=1,402)

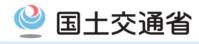
長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

【出典】令和5年度マンション総合調査

課題① 工事費(修繕積立金)のこと



新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

- 新築当初から修繕積立金が極めて低額
- 3回目第2期工事からは<u>修繕積立金だけでは不足</u> → 2度にわたって修繕積立金を値上げ
 - →金融機関からの融資 + 行政の補助金(耐震化・省エネ化)
- ※ 融資の要件が規約改定(区分経理に変更) マンション管理士に規約改定を依頼。
- ※ 住宅金融支援機構のリバースモゲージを使えるように規約を改定。

サクラディア(渋谷 副理事長)

- 築5年目で新築時の長期修繕計画(修繕積立金)を見直し
 - →<u>初期の修繕積立金額が低額(段階増額積立方式)、近々大幅値上げが判明</u> 長期修繕計画を見直し、修繕積立金の適正値上げを含め臨時総会で合意形成
- 工事費用は修繕積立金のみで充足

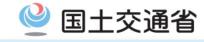
ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- 長期修繕計画を早期(大規模修繕工事着手8年前)に見直し、<u>修繕積立金の値上げ(均等積</u> 立方式化)を実施
- 工事費用は修繕積立金のみで充足

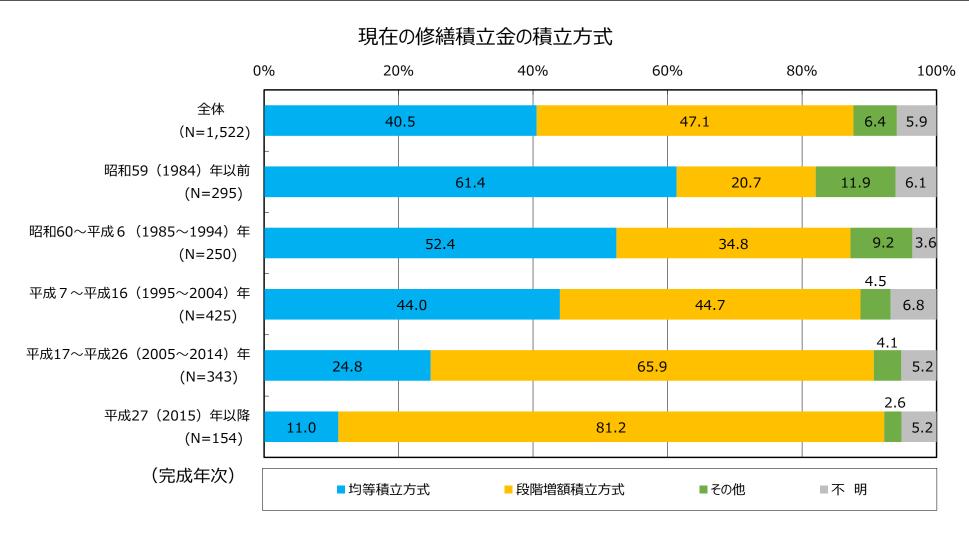
相武台団地第14住宅(増本 理事長)

• 工事費用は修繕積立金のみで充足

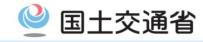
課題① 工事費(修繕積立金)のこと



○ 現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%となっている。 完成年次別内訳をみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が大きい。

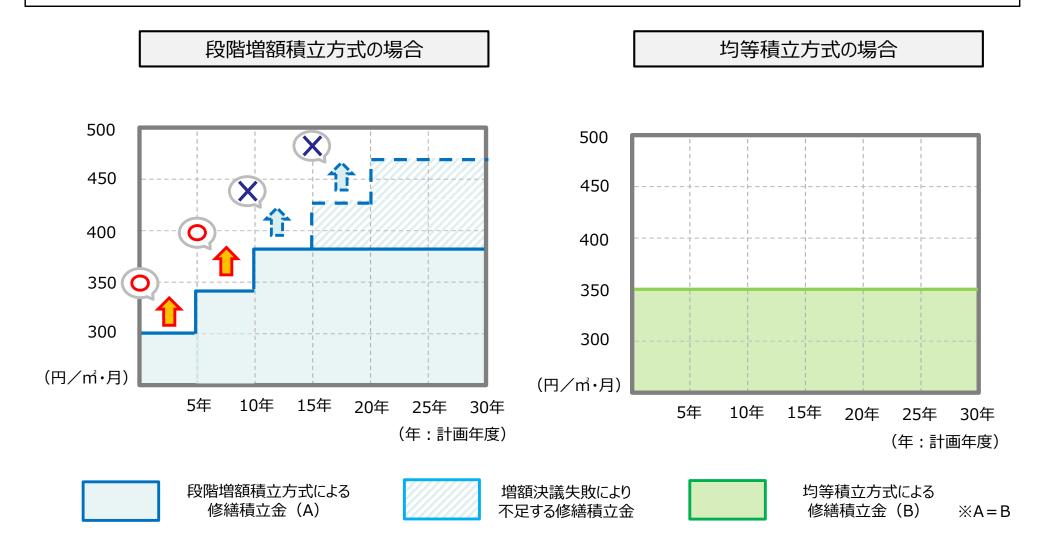


【出典】令和5年度マンション総合調査



均等積立方式と段階増額積立方式

- 段階積立方式の場合、増額決議に失敗すると長期修繕計画通りに修繕積立金が不足する可能性がある。
- 均等積立方式は都度合意形成が不要となり、安定的に修繕積立金を確保できる。





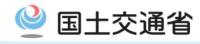
長期修繕計画に基づく 定期的な修繕が必要な内容の例

- 外壁修繕(塗装・タイル補修)
- ・ 屋上・バルコニー等防水
- ・ 鉄部塗装(手すり等)
- <経年に伴って必要>
- 給排水管更新

大規模修繕工事にあわせて 施工することが考えられる内容の例

- ○安全性の向上
- 耐震改修
- ○省エネ化
- ・玄関扉、窓サッシ等の更新
- ・照明器具のLED化
- ○新たなライフスタイルへの対応
- ○資産価値の向上
- · EV(電気自動車)用充電設備の設置
- 集合ポストの改修
- ・ 宅配ボックスの設置





サクラディア(渋谷 副理事長)

- 工事内容の検討にあたって、建物の劣化状況診断を実施して実施時期・工事内容を検討
 - →今回の工事では、足場の架設を伴う外壁修繕・防水塗装を中心に実施

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- 大規模修繕は外壁塗装(ゴンドラ吊り下げ方式)、防水対策を中心に実施
- 組合員からも分かりやすい内容として、エレベーター化粧板の貼替え等も実施

相武台団地第14住宅(増本 理事長)

- 高経年、4回目の大規模修繕のため、外壁塗装は既存塗膜の剥離→再塗装が必要に
- 玄関扉の更新は組合員の関心が高く、仕様の決定にあたって組合員の意見を丁寧に収集

新宿第二ローヤルコーポ(小畑 理事長)

- 屋上から雨漏り、給水設備劣化、専有部分排水管の劣化により漏水…と課題が山積
- 自治体の専門家派遣制度を利用して建築士(マンション管理士)の派遣を受ける
 - →建築士(マンション管理士)のアドバイスも受けながら、優先順位をつけて工事内容を検討

耐震改修工事 …区の補助金を活用

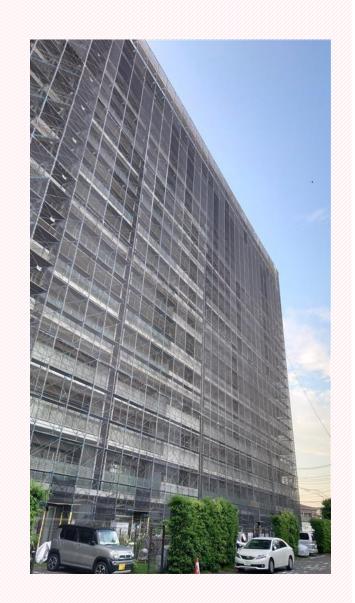
屋上外断熱工事…建築士のアドバイス

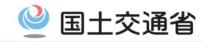
玄関扉の更新 …防音性・省工ネ性能が向上、借入金の返済期間を延長可能に



サクラディア (渋谷 副理事長)

- 工事内容の検討にあたっては…
- ① 簡易建物劣化診断で実際の劣化度合い等を把握→大規模修繕の実施時期を1~2年後ろ倒しできる結果
- ② 設計コンサル業者による詳細な建物診断 →今回実施する工事内容と、先送りする工事内容を仕分け
- ③ 工事内容を決定
 - ・躯体の保護(外壁修繕・防水塗装等)
 - ・足場の架設が必要な工事項目
 - ・足場の架設が不要な箇所等、部分補修で対応可能なものは 部分補修で対応し、次回以降に先送り
- →建物の劣化状況に応じた工事内容とし、工事費を低減



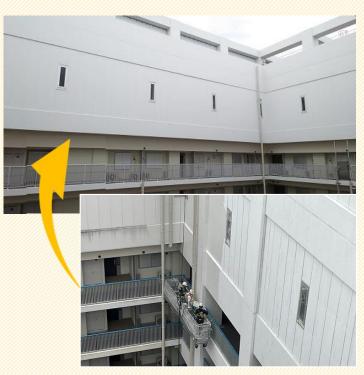


大規模修繕工事の施工例

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

外壁等修繕(施工はゴンドラ吊り下げ方式)







エレベーター化粧板の貼替



屋上部ウレタン防水塗装



大規模修繕工事・併せて実施した工事の施工例

相武台団地第14住宅(増本 理事長)







玄関扉の更新



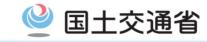
相武台団地第14住宅(增本 理事長)

「マンションみらいネット」の管理組合専用ページに建物調査診断報告書をアップし、組合員はいつでも閲覧できるようにした



(公財) マンション管理センター運営「マンションみらいネット」 https://www.mirainet.org/

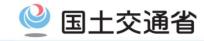
※ (公財) マンション管理センターは、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進センター」に指定されています。



相武台団地第14住宅(増本 理事長)

玄関扉更新の仕様決定に向けて、組合員向けに比較表を作成し、アンケートで意向確認

			玄関扉比較表	4
_		A社	B社	C社
※写真	施工事例 は相武台団地内での施工事例 のデザインは一例(他デザイン 社提案資料)を参照			
	サイズ	罪寸法 (第工事例実別値) 幅30cm×高さ180cm×出幅5cm	那寸法(施工事例実別値) 編30.5cm×高さ181cm×出編3cm	原寸法 (第工事例実別値) 幅82cm×高さ180cm×出幅2cm
	防音断熱扉	0	0	0
	ブッシュプルハンドル	0	0	0
	郵便受口・郵便受箱付き	0	0	0
	2ロック+ディンプルキー	0	0	0
機	ドアアイ	0	0	0
能	ドアクローザー	0	0	0
	対震丁番	0	×	0
	対震ドアガード	0	×	0
	通気機能ユニット	0	×	0
	避難用子扉	×	0	×
	見積金額(税込み) ※仮設費用含む	0000000	MO000000	0000000
	戸当たり単価 (千円単位四 拾 五入)	〇〇万円/戸	〇〇万円/戸	〇〇万円/戸
メリット		価格が最も安い。	二重原のため、大規模無災の際には内原から脱出し、避 難後も内原の施錠が可能。	玄関原の前方への出幅が2cmのため、圧迫感がなくスッキリした外観になる。
	デメリット	玄関豚の前方への出幅が5cmのため、圧迫感がある。	価格が最も高い。 扉の通気機能がないため、玄関原交換後に結構が発生す る恐れがある。	価格が比較的高い。
	相武台団地内実績	第○管理組合(○○○○棟~○○○○棟)他	第○管理組合(○○○棟~○○○棟)他	第○管理組合(○○○○棟~○○○○棟)他



大規模修繕工事・併せて実施した工事の施工例

新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

耐震改修



※新宿区の補助金を活用



玄関扉の更新

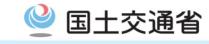
※国、東京都の 補助金を活用

郵便受けの大型化・ 照明LED化

※照明LED化は 新宿区の補助金を活用



自治体によるマンション管理組合への支援の取組イメージ





マンション管理組合からの 相談を受け付け



マンション管理組合



専門家派遣

マンション管理組合に対して、

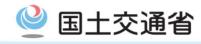
- ・マンション管理士
- ・建築士
- ・弁護士

等の専門家を派遣



※自治体によって支援制度の有無・支援制度の内容は異なりますので、詳細は各自治体にご確認ください。

課題② 施工業者・コンサルタント選定



ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- ・設計コンサル、施工業者とも公募を実施
 - →施工業者選定時、談合・不正行為防止のため設計コンサルを関与させず、修繕委員会とマンション管理士事務所のみで対応
- ゴンドラ吊り下げ方式による施工実績を公募条件として設定
- 価格だけではなく、ヒアリングやプレゼンを通じ、<u>品質、安全管理、現場代理人の能力・</u> 人柄等を見極めることが大事

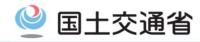
サクラディア(渋谷 副理事長)

- ・設計コンサル、施工業者とも公募を実施
 - →情報漏洩・不適切コンサル対策として管理業者を関与させず、理事会のみで対応
- 設計コンサル選定の決め手は、リピートの業務の多さ
- 施工業者の選定は、工事費用だけではなく、同規模等の工事実績、担当現場所長の実績、 サクラディアの特徴を理解した提案かどうかを確認

相武台団地第14住宅(増本 理事長)

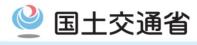
- 設計コンサル、施工業者とも公募を実施
- 設計コンサルとの契約時、<u>リベート等の授受は行わないことを約束する誓約書</u>を取り交わし

課題② 施工業者・コンサルタント選定



新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

- ・設計コンサルは、区から派遣された建築士の実績を確認し、役員協議のうえ設計・監理を依頼
- ・施工業者は3期ともすべて公募を実施

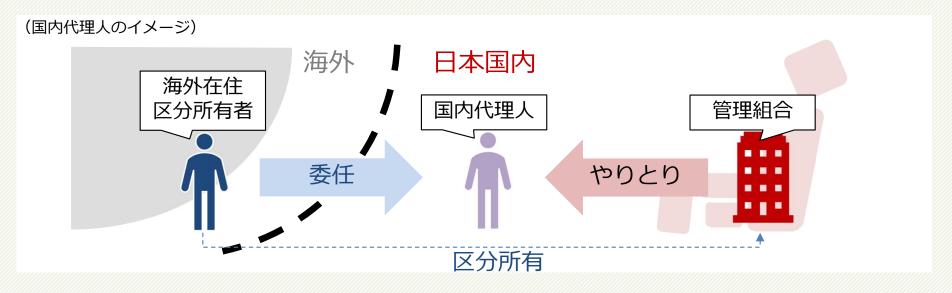


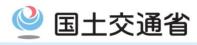
相武台団地第14住宅(増本 理事長)

- 当初、大規模修繕に向けた管理組合の体制として「修繕委員会」を立ち上げ
 - →議論が進まなくなる、理事会との意思疎通に支障を来すなど問題が発生
- 2年目から、理事会の中に修繕委員会のメンバーが加わって議論する形に体制を見直し
 - →理事会と修繕委員会が足並みを揃えることが大事

新宿第二ローヤルコーポ(小畑 理事長)

- 外国籍の組合員、居住者も多い
 - →外国籍居住者との直接のやりとりには翻訳アプリも駆使 海外居住の組合員については、基本的には国内代理人(必置)とやりとり





新宿第二ローヤルコーポ (小畑 理事長)

・工事のお知らせを多言語版で作成・配布

(最大6か国:中国・ネパール・韓国・ベトナム・タイ・バングラデシュ)

平成29年7月 日

居住者 各位

新宿第二ローヤルコーボ管理組合 株式会社

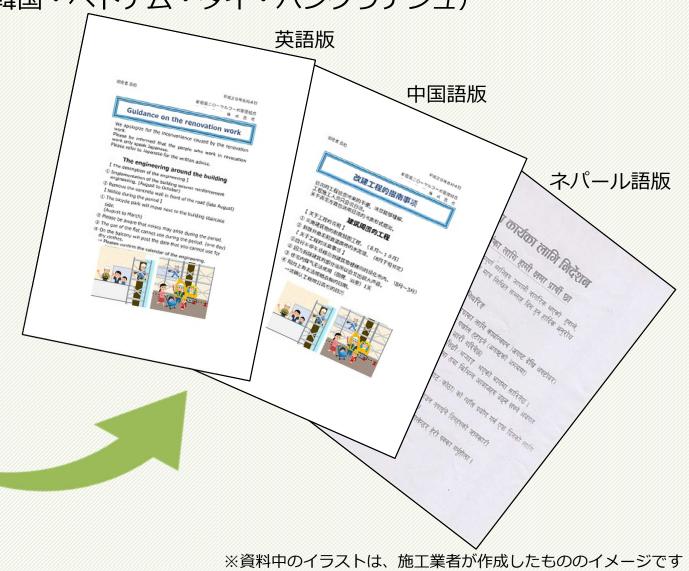
改修工事におけるご案内事項

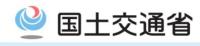
今回工事ではご不便をおかけしますが、ご理解をお願いいたします。 工事を担当する建装工業のスタッフは日本語しか話せません。 問い合わせについても、日本語による書面等でお願いいたします。

建物周りの工事

- 【工事に関する説明】
- ① 建物の耐震補強工事を行います。(8月~10月)
- ② 前面道路脇のブロック塀を解体・撤去します。(8月下旬予定)
- 【工事に伴う注意事項】
- ① 駐輪場が建物の階段側の植栽内に移動します。(8月~3月)
- ② 建物の壁を一部解体するため非常に大きな音が出ます。
- ③ 住戸内のガス(台所・浴室)が使えない日があります。 1日 (9:00~17:00)
- ④ バルコニーで洗濯物が干せない日があります。→ 工事用掲示板のカレンダーで確認してください。





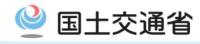


ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

- 大規模修繕工事実施の意思決定前/着工前の段階に応じて説明会を開催
- 店舗所有者は、施工にあたって気にするポイントが異なる
 - →住宅区分所有者とは別に説明会を開催
- 理事会メンバーの発案により、着工前にこども向け説明会も開催
 - →施工期間中の危険・注意点をやさしく説明

サクラディア (渋谷 副理事長)

- 理事会の検討内容、進捗状況等を毎月全戸配布の「管理組合ニュース」に掲載
- 臨時総会前に住民説明会を実施(2回:平日夜・土曜)
 - →設計コンサル・施工業者選定のプロセスについて関心が強く、理事会の考え方を丁寧に 説明



ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

施工前にこども向け説明会も実施

⇒ 説明だけでなくクイズを取り入れるなど、施工業者が工夫を凝らして企画





※施工業者が作成したこども向け説明会の資料(クイズ)のイメージです



サクラディア (渋谷 副理事長)

- 毎月発行の管理組合ニュースに進捗状況を掲載
- 臨時総会前には、平日夜・土曜日午前の2回、説明会を開催

2023年8月·9月号

2023年12月 2024年1月号

- 現段階は複数の大規模改修業者より修繕工事の見積りを取得しておりま がたない目は反対リハアがほ以下来目のリアドロ上争りが何りではならしてのります。各社の見積りが出次第、工事内容の比較、検討を行う段階です(以 ◆大規模修繕工事の進捗状況
 - っ。ロロップでは、カロールのあ、エチョコロットロギンはは、 後は施工業者を絞り、施工業者の決定となります。)

2023年10月号

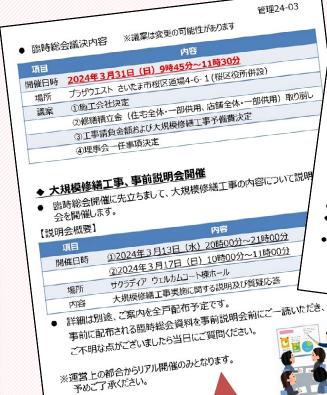
- 見積内容を精査し選びました大規模改修業者 4 社のプレゼンテーション 光明的台を相互U性UまUに入が保証を素白4仕切りレビノエーション (説明会)を実施し、聴衆した委員会含めた管理組合理事参加者の
- 意見を総合判断し、1社を内定させて頂きました。 ● 10月の理事会で施工業者の内定の承諾をえましたので、以後は、住民 10月が生事云で加上来自のドソルの承命でんましたので、以後は、住民の皆様向けに、①施工業者、②工事契約、③工事計画等に関する臨 リヨヤメロハ シルニスキロ、シエザメーツ、シエザは 四分にり 時総会を開催する予定です。 (翌年2月または3月を予定)
 - ◆ 大規模修繕工事の進捗状況 (臨時総会開催3/31)
 - ◆ 大規模修繕工事実施に関しまして委員会、理事会で検討を重ねてきま ハがほどにより、からない、はませい。 (施工業者、工事契約、工事計画等) を居住者の皆した。工事内容 (施工業者、工事契約、工事計画等) を居住者の皆 Uル。上尹YY台 (加上来日、上尹天利、上尹司) 宮子) を店仕日の首 様へ説明及び御承認を頂くため、この度臨時総会を開催させていただき 像八式のH及び個用がで用いため、この皮臓呼粉云を用作させていたださま。 ます。春先のお忙しい時期かと思いますが、居住者の皆様におきましても ょり。台元ののILOい時期かと恋いまりか、店住台の首体にあさまいても 大切な行事となりますのでご理解、ご参加の程よろしくお願いいたします。 臨時総会の詳細が決まりましたら改めてご案内いたします。

 - また、臨時総会後には別途住民説明会(施工業者による工事説明) よい、

 「師时総云伎には別座仕比畝明云 (加上来自による上事畝明)
 を予定しています。こちらも詳細が決まり次第改めてご案内いたします。

臨時総会開催日時: 2024年3月31日 (日) 午前中

> 場所:プラザウエスト さいたま市桜区道場4-6-1(桜区役所併設)



サクラディア管理組合ニュース 管理24-03 ◆第16期 第1回臨時総会を開催をします 発行者 : サクラディア管理組合 広報担当 第一部:大規模修繕

大規模修繕工事実施にともない工事内容(施 ハハルマックの上事でが出しいのマルーサッコロ いル 工業者、工事契約、工事計画等)を居住者の 上来ロ、上甲ェイツ、上甲ロロロマック。 皆様へ説明及び御承認を頂ぐため、臨時総会を 開催させていただきます。春先のお忙しい時期か RUNE は、居住者の皆様におきましても大切 な行事となりますのでご理解、ご参加の程よろし くお願いいたします。



第二部;サクラディア住民意見交換会

- サクラディアの事を一緒に考えませんか? 築15年を迎えサクラティアがおかれている環境は
- 建築当初と比べ大きく変化しています。住民の 生業コヤル・レンペースノーレン・ベック。 皆様にサクラティアの現状と課題をご理解してい ただくともに、各委員会の取組の進捗をご報告 し、取組内容に対してのご意見をたわまりたいと
- ◆ 臨時総会前の事前説明会を3月13日(水)、3月17日(日)に開催しま
- ◆ 決議には過半数の賛成が必要です。資料配布後、委任扶または議決 決議には<u>20年款の買成が必要で</u>9。貝科DDTT1後、安正仏または続決権行使書を3月23日(土)までに管理事務室ボストへの投資をお願い

2024年2月号



サクラディア (渋谷 副理事長)

施工期間中、人目につくエントランスホールに情報掲示板を設置





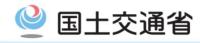
相武台団地第14住宅(増本 理事長)

改良改善工事の実施に向けて、組合員の意向確認のためにアンケートを実施

	対良改善工事アン	
	: 2022年8月7: 各棟理事集合ポスト	
お部屋番号	号棟	号室
氏名		
下記選択肢に〇をつけて		
質問1)集合ポストに: A 交換したい	ついて B. 現状のままでよい	
その他ご意見があればる	ご記入ください。	
20		
質問2)階段下の掲示材 Δ な換したい	板について B. 現状のままでよい	
A XIXO/CVI		
その他で音目があわば;		
その他ご意見があればる		
その他ご意見があればる		
	סווכ	
質問3)階数表示板に	ついて B. 現状のままでよい	
質問3)階数表示板に	B. 現状のままでよい	

	B. 必要ない
※防犯カメラの設置に	については個人情報保護に関する細則の制定が伴います。
その他ご意見があれば	ばご記入ください。
質問9) 宅配ボックス A. 設置したい	
その他ご意見があれば	ばご記入ください。
A. 通信速度を速く その他ご意見があれた	くしたい B. 現状のままでよい ばご記入ください。
質問11) 駐輪場つい A. 駐輪間隔を広く	いて くしたい B. 現状のままでよい
その他ご意見があれば	ばご記入ください。

全国の管理組合へのメッセージ



サクラディア(渋谷 副理事長)

- 長期修繕計画は、あくまで計画であり、建物劣化診断等を行い、実際の劣化状況に応じて進めることが重要
- 設計監理方式により管理組合の味方となる専門家のサポートにより進めることが望ましい
- ・マンション内にコミュニティが緩やかに形成されており、結果的に、大規模修繕工事での合意形成や各所協力につながったと思う

ザ・タワーズ・ウエスト (村門 前全体理事長)

施工会社を選定する際には、価格だけではなく、品質、安全管理、現場代理人の能力・人柄等を見極めて判断することが重要

新宿第二ローヤルコーポ(小畑 理事長)

- ・快適に生活を送り続けられるよう、適切な管理・修繕工事を実施し、長寿命化を図ることが大事 "負動産"にせず、資産価値を維持できれば、相続人に修繕積立金の支援等の理解・協力を得られる
- 小規模マンションの人は、困ったら抱え込まないで自治体などにSOSを出すことも大事

相武台団地第14住宅(増本 理事長)

- 組合員の中には様々な人がおり、合意形成が難しい場面もあるが、「マンションを次世代に つなぐ」ということを大事にして活動してきた
- 大規模修繕に取り組まれる方には、大きく構えて取り組んでいただきたい