

第3章 マンションの再生（修繕・改修）



（1）マンション再生（修繕・改修）の必要性

マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準に見合うようにマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要です。

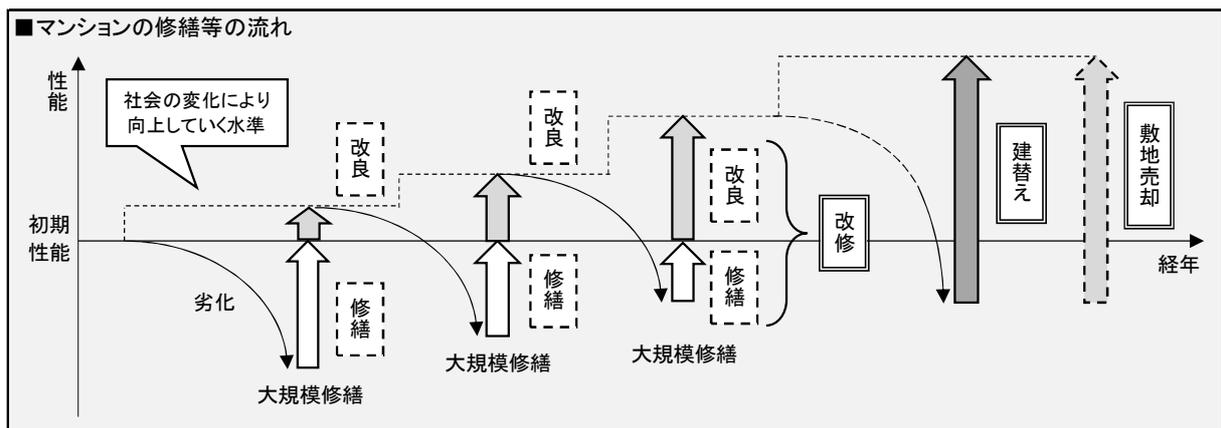
マンションの再生を図ることは、居住環境、資産価値の維持・向上につながります。

詳しくは「マンション再生ガイドブック」でも紹介していますので、あわせてご覧ください。

① マンションの修繕等の流れ

マンションは時が経つとともに、いろいろな箇所に劣化が生じます。経年に伴う物理的な劣化、生活様式等の変化により社会的な水準を満たさなくなるといった社会的な劣化、技術進歩等によって起きる機能的な劣化など、様々な劣化・不具合と向き合っていかなければなりません。

劣化・不具合に対しては大規模修繕工事等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。



改良

建物各部の性能・機能をグレードアップさせること
 (例：マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替える 等)

修繕

建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させること
 (例：壊れた部分を同じ材料で修理、外壁のひび割れ補修 等)

改修

修繕+改良をすることにより、建物の性能を改善させること
 (例：エレベーターの設置、スロープの設置、耐震性能を高める工事 等)

建替え

マンションを除去して、新しいマンションを建設すること

敷地売却

マンションとその敷地を一括してデベロッパー等に売却すること



② 計画的な維持管理

マンションの劣化は避けることができませんが、劣化を予想し、将来予想される修繕工事や改修工事等に備えて計画的に資金を積み立てていくことで、計画的な維持管理を行い、劣化に対応できる体制を整えていきましょう。

計画的な維持管理を実施することにより、小さな劣化・不具合を発見しやすくなります。今は小さな劣化でも、放置をすればいずれ大きな事故の原因になるかもしれません。将来の自分たちを守るという点でも、劣化や不具合を放置せず、計画的にマンションを維持していくことが大切です。

良好な維持管理は、マンションの資産としての評価においても重要なポイントです。

(2) マンション再生（修繕・改修）の流れ

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕・改修工事を行うことが必要であり、その計画書となるのが長期修繕計画です。マンション再生（修繕・改修）は、長期修繕計画を基本として実施していくことになります。

また、修繕・改修工事の実施にあたっては、事前に各区分所有者・居住者が現マンションに抱えている不満や改善ニーズを把握し、長期修繕計画とあわせて工事内容を調整していくことも重要です。

① 長期修繕計画の作成と修繕積立金の額の算出

長期修繕計画とは、将来予想される修繕工事等を計画するうえで、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。

ただし、長期修繕計画は、将来予想される修繕工事の内容や時期、費用等を確定するものではありません。建物や設備の劣化、生活様式の変化、その他にも社会情勢の変化など様々な要素がありますので、定期的（5年程度ごと）に見直すことが必要です。

修繕積立金の額は長期修繕計画に基づいて設定するため、長期修繕計画を見直す際は、修繕積立金の額も併せて見直しを行いましょう。

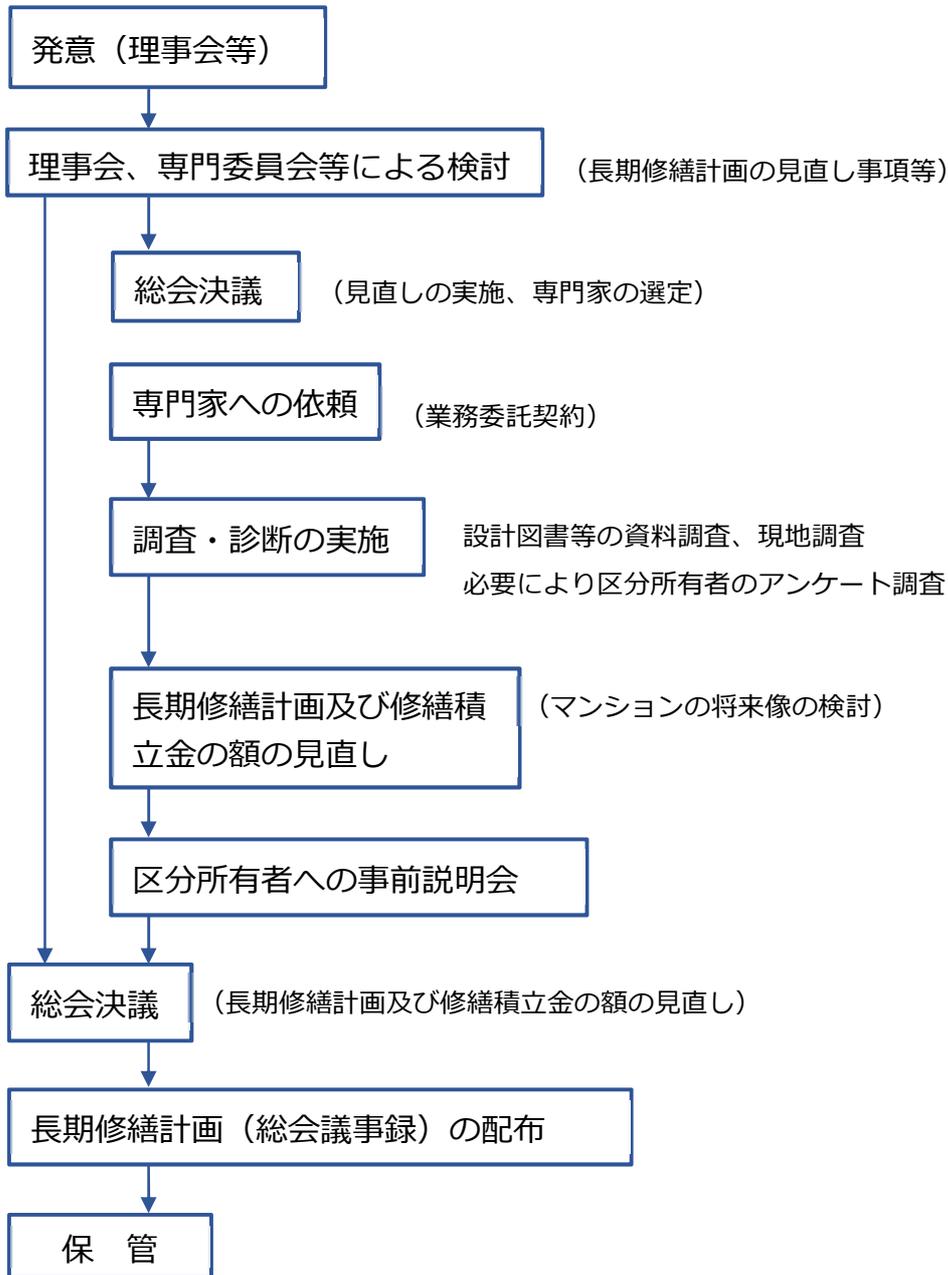
★ 長期修繕計画の作成のポイント

- ① マンションの将来像を明確にイメージしましょう。
- ② 将来見込まれる修繕・改修工事の内容、時期、概算費用等を明確にしましょう。
- ③ 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にしましょう。
- ④ 修繕工事及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き、計画修繕工事を円滑に実施しましょう。

長期修繕計画の作成や修繕積立金の額の算出、それぞれの見直し等にあたっては、国土交通省が策定した長期修繕計画作成ガイドラインや長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドラインを参考にしましょう。

■ 長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順

（長期修繕計画の見直しを単独で行う場合）



★長期修繕計画の内容として最低限必要であるもの

- ・計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
- ・計画修繕の対象となる工事（外壁補修、屋上防水、給排水管取替え等）について、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
- ・全体の工事金額が定められたものであること。

（長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント／国土交通省より抜粋）

★長期修繕計画の策定や見直しは専門性が高い業務です。管理業者との委託契約に含めたり、マンション管理士や建築士等と個別に契約するなど専門家等を活用し、見直しを行いましょう。

■ 修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

① 計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A+B+C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円／㎡・月	335円／㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円／㎡・月	252円／㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円／㎡・月	271円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円／㎡・月	255円／㎡・月
【20階以上】		240円～410円／㎡・月	338円／㎡・月

（マンションの修繕積立金に関するガイドライン／国土交通省より抜粋）

令和3年9月改訂

②機械式駐車場がある場合の加算額

= 機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費（下表）×台数
 ÷マンションの総専有床面積（㎡）

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 (1台あたり月額)
2段（ピット1段）昇降式	6,450円/台・月
3段（ピット2段）昇降式	5,840円/台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	7,210円/台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

（マンションの修繕積立金に関するガイドライン／国土交通省より抜粋）

令和3年9月改訂

【修繕積立金の額の目安を活用するにあたっての留意点】

修繕積立金の額は、建物の形状や規模、立地、設備の仕様、工事単価、区分所有者の改善ニーズ等様々な要因により変動します。「修繕積立金の額の目安」はあくまで「目安」なので、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等と照らし合わせながらチェックすることが大切です。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて（令和3年9月28日）

国土交通省において、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を踏まえ、マンションの修繕積立金に関するガイドラインの見直しが行われました。

★以下の事項等について見直しが行われました。

- ・修繕積立金の目安の見直し
- ・修繕積立金の目安に係る計算式の見直し

★詳しくは、国土交通省「マンション管理について」のホームページにて「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を御参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

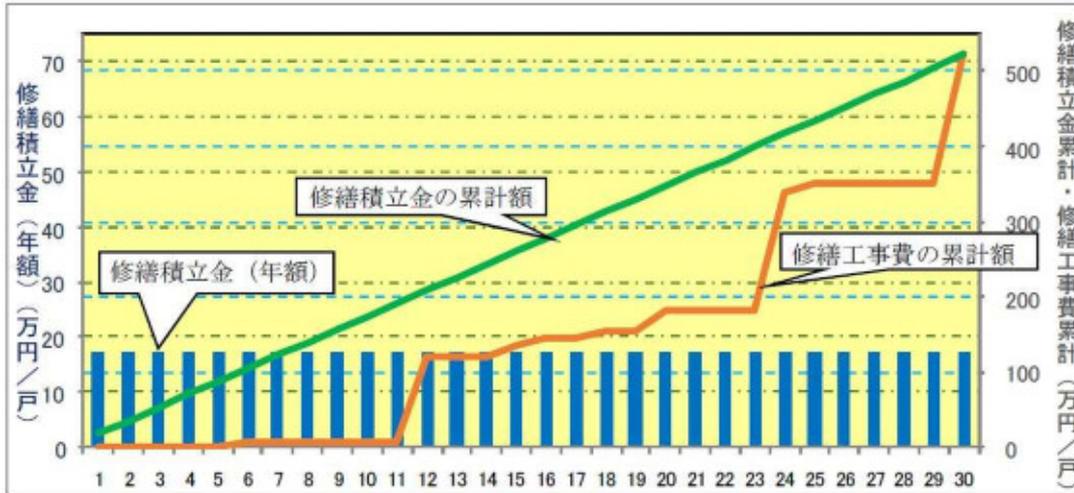
■修繕積立金の積立方法について

○均等積立方式（推奨）

(1)特 長： 将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立てができる。

（その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。）

(2)留意点： 修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。



○段階増額積立方式

(1)特 長： 修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。

(2)留意点： 将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する可能性がある。



（マンションの修繕積立金に関するガイドライン／国土交通省より抜粋）

○その他

マンション購入時にまとまった額の修繕積立金を徴収する修繕積立基金や、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れることを前提とした積立方式もあります。

② 計画修繕（大規模修繕）の基本的な考え方

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事・改修工事のことです。

マンションを部材・設備等の部位に分け、部位ごとの修繕周期に基づいて実施することが基本となります。

大規模修繕工事とは、建物全体や複数の部位で行う大規模な計画修繕工事のことです。基本的な進め方として、設計監理方式と責任施工方式があります。

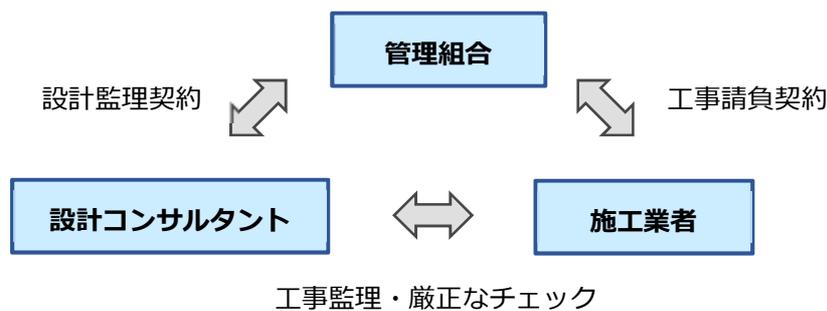
○設計監理方式

専門家（第三者）である設計コンサルタントに「調査診断・改修設計・施工監理」を委託し、「工事施工」は別の業者と契約する方式です。

メリット：設計と施工が分かれているため、工事内容を客観的に見極めることができます。

また、管理組合の意向も取り入れやすいです。

留意点：工事施工費とは別に、設計費や監理費等の委託料が必要です。



○責任施工方式

診断・設計から工事まで全業務を一括して契約する方式です。

メリット：一社とのやり取りのため、手続きがスムーズに進み、専門家（第三者）への委託料が発生しません。

留意点：設計と施工が一体化し、専門家（第三者）のチェックがなく、技術的知識が施工業者に偏るため、工事内容の見定めが重要です。



★大規模修繕工事の進め方や各手順の概要は、次ページ以降の「計画修繕（大規模修繕）工事の流れ」を御参照ください。

■ 計画修繕（大規模修繕）工事の流れ

（設計監理方式の場合の流れ）

発意・検討体制の 確立

● 専門委員会の設置

- ・ 専門委員会を設置して、工事の内容や工事上の問題点、その解決方法等について、継続的に検討・調査を行いましょう。
- ・ 専門委員会の提案を、最終的な方向付けとして決定するのは理事会です。理事会とは良好な関係を維持し、協力して検討を行いましょう。



専門家等の選定

● 候補者の選定ポイント・選定方法

- ・ 建築士や設計事務所、建設会社、管理業者等を選定します。
- ・ 候補者は複数選定し、ヒアリングは十分に行いましょう。
- ・ 選定方法には他の管理組合等からの推薦、業界紙等での公募などがあります。

● 専門家の選定ポイント・選定方法

- ・ 以下の①～③を考慮して選定を行いましょう。
 - ① 提案力（課題に対する提案の適確性・実現性等）
 - ② 技術力（業務実績、保有技術者・有資格者数等）
 - ③ 体制（業務の基本スタンス、瑕疵対応等）
- ・ 選定方法には一社を任意に選定する方法や、計画の提案を依頼し提示された計画案を比較して選定する方法があります。



調査診断

● 調査診断の実施

- ・ 竣工図書・修繕記録等によるチェック、現地観察・調査・診断等を行い、建物各部の劣化・損傷の程度、不具合や問題点等を正確に把握しましょう。
- ・ 調査診断の結果は区分所有者全員に報告しましょう。

● 改修基本計画の作成

- ・ 区分所有者の改善ニーズと調査診断の結果を基に、問題点に対する対応策を検討し、改修基本計画を作成しましょう。



