

# 新宿マンション ～彩り～ 秋号

令和7年9月 30日 発行 No.02

今号では、前号に引き続き、マンション管理の「きほん」をテーマに、以下の情報をお届けします。

- ①マンション管理を支える「専門家」の役割
- ②大規模修繕工事のきほん ～「まだ壊れていない」では遅い～



今回は、マンションに関わる専門家と大規模修繕工事がテーマです。どんな内容なのか楽しみです！  
一緒にチェックしてみましょう！  
前号までの～彩り～は、こちらの二次元コードから  
見ることができます。ぜひご覧ください。



## ①マンション管理を支える「専門家」の役割

マンション管理は、実は多くの人たちの支えで成り立っています。

前号では「管理組合」と「管理会社」の違いについてお話ししましたが、マンション管理には、他にも様々な専門家が管理組合や理事会の活動を助けてくれます。

また、トラブルが起きたときに頼れる“心強い味方”にもなってくれます。

こうした専門家を上手に活用することが、より安心でスムーズなマンション管理につながります。

ここでは、そんなマンションを支えるプロたちをご紹介します！

## ・管理組合の心強い味方 マンション管理士

「マンション管理士って何をしてくれる人？管理人さんとう違うの？」

マンション管理士は、「管理組合の相談役」です。

管理組合や理事会が、法律やルール（規約）に則って正しく運営できるように、専門的な立場からアドバイスしてくれる専門家です。



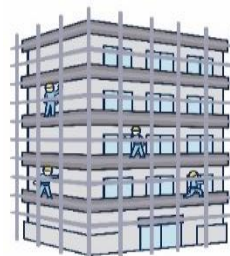
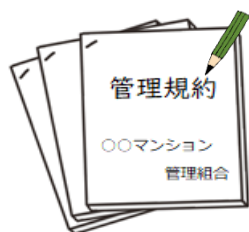
「規約を変えたり、共用施設のルールを見直したりするのは、  
どういう手順が必要？」

「総会に議案を上程するとき、内容を理解してもらう良い方法はないかな？」

「トラブルの多い住民や管理費などを滞納する人に対して、どのような対応をすべき？」

「大規模修繕の見積もりや工法の精査ってどうやるの？」

こんなときはマンション管理士に相談してみましょう。管理組合の立場になってアドバイスをしてくれます。



## ・建築士は“建物の専門家”

マンションの外壁改修や屋上防水などの大規模修繕工事を行う際、設計監理方式（P6 参照）と呼ばれる方式では、建築士が頼りになります。

建築士は、建物の専門家です。工事の設計をしたり、業者が設計どおりに工事しているかチェック（監理）したりして、マンションの品質を守ってくれます。



## ・弁護士は“身近な法のパートナー”

住民同士のトラブル、管理費の未納、管理会社との契約のこと…。マンションの運営では、ときに法律の専門知識が必要になる場面も出てきます。そんなとき頼りになるのが弁護士です。弁護士というと、「裁判」や「対立」といったイメージを持たれることもありますが、実際には「訴訟になる前にどう解決できるかを一緒に考えてくれる」存在です。



弁護士のアドバイスで、話し合いがスムーズになったり、トラブルを未然に防げる場合もあります。もちろん、いざ訴訟問題になったときにも活躍してもらえます。

トラブルが日常茶飯事といった管理組合では、顧問弁護士をつけているところもあります。

## ・専門家との付き合い方

専門家は、困ったときだけでなく、「困る前」から相談できる存在です。大事なのは、「こんなこと聞いてもいいのかな？」と思わず、早めに相談すること。そして、どんな専門家に相談するのがよいか迷ったら、まずはマンション管理士に聞いてみましょう。



新宿区では、マンション管理士や一級建築士等の資格を持った専門の相談員に無料で相談できる「マンション管理相談」や、総会や理事会に無料で専門家を派遣する「マンション管理相談員派遣」(いずれも要予約)を行っています。

また、東京都マンション管理士会新宿支部でも「分譲マンション無料なんでも相談」(予約不要)を実施しています。気軽にご相談ください。

【マンション管理相談】

【マンション管理相談員派遣】



## ②大規模修繕工事のきほん

### ～「まだ壊れていない」では遅い～

マンション管理の中でも、費用も準備も規模も大きい“一大イベント”といえば、大規模修繕工事です。

言葉は聞いたことがあっても、具体的に何をするのか、なぜ必要なのかを知らない人もいるかもしれません。

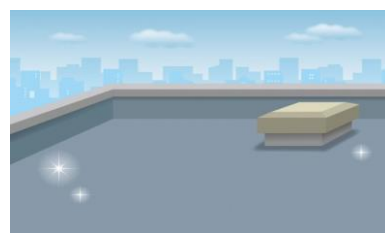
ここからは、その大規模修繕工事についてご紹介します。みなさんの住むマンションで、必ず向き合うことになる大切な取り組みです。まずはその基本的な考え方から、順を追って見ていきましょう。

### ・大規模修繕工事ってどんなことをするの？

大規模修繕工事では、マンションの「共用部分」を中心に、経年によって傷んできた箇所の修繕や、劣化を防ぐための保全工事を行います。

具体的には、

- ・ 外壁のひび割れ等の補修や塗装、シーリング材（外壁のつなぎ目）の改修
- ・ 屋上やバルコニーの防水工事
- ・ 廊下や階段の手すり、床材の改修
- ・ 給水・排水管など配管設備の交換 など



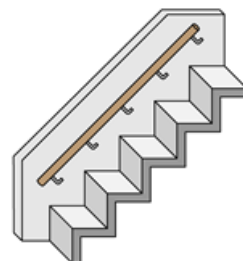
こうした劣化は、日常生活では気づきにくいところから進行していることもあります。「雨漏りがしてから直せばいい」と思うかもしれませんが、それでは手遅れで、傷みが広がるほど、工事も大がかりになり、かえって費用や負担が増えてしまうことになりかねません。

特に大切なのは、建物そのものの構造（「躯体（くたい）」）を守ることです。外壁や屋上の防水が劣化すると、雨水がしみ込んでコンクリートの中の鉄筋がさびてしまい、建物の寿命そのものを縮めてしまうおそれがあります。そうなる前に、大規模修繕工事で「傷みの芽」を早めに見つけて対処することがとても重要なのです。

また、大規模修繕工事は単なる「修理」にとどまらず、今の暮らしや時代のニーズに合わせて、マンションをより快適にするバリューアップ工事をするための機会にもなります。

たとえば――

- ・ 階段にスロープを併設し手すりを取り付けるバリアフリー化
- ・ 安全基準を満たした最新のエレベーターへの更新
- ・ 断熱性や防音性を高める最新の窓や玄関ドアへの交換 など



建物の価値や安全性を維持するだけでなく、少しずつ「よりよくする」ための前向きな取り組みとして考えていくことも大切です。



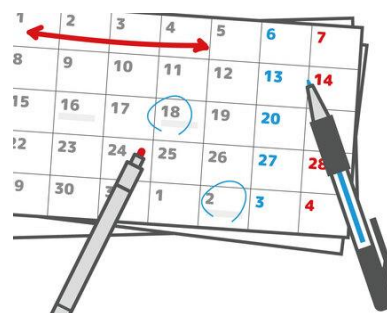
次は、『大規模修繕工事をいつ行うのが適切なのか』を一緒に見ていきましょう！

## ・大規模修繕工事のタイミングはどう決まる？

修繕の周期は部位によって異なります。コンクリート躯体の補修や外壁塗装、シーリング材の改修はおおよそ 10～15 年、屋上防水は 12～15 年ごとに行うのが一般的です。また、エレベーターは 24～32 年、給排水管は 30～40 年と、より長いスパンでの更新が想定されます。

こうした異なる周期の工事を、タイミングを見計らって一度に実施するのが大規模修繕工事です。なかでも重要なのが足場の設置で、その仮設費用は全体の工事費の 20～30% にも及びます。

そのため、足場がなければできない工事はまとめて実施することで、コストの抑制につながります。





## ・長期修繕計画ってどんな計画？

長期修繕計画とは、将来必要となる修繕工事をあらかじめ見通し、計画的な資金準備と建物の維持保全を行うための計画です。

管理組合はこの計画をもとに、建物の状況や資金の見通しを定期的に見直しながら、修繕の時期や内容、修繕積立金の額も含めて、修繕を検討していきます。

長期修繕計画は、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にすることとされています。また、5 年程度ごとに計画の見直しをするようガイドラインに規定されています（長期修繕計画作成ガイドラインより）。



新宿区では、マンション管理組合に対して、長期修繕計画の作成にかかる費用の一部を補助する制度を設けています。



## ・工事の発注方法にも種類があります

大規模修繕工事は「どの業者をお願いするか」だけでなく、どのような発注方法で工事を進めるかも大事なポイントです。

代表的な方式は 2 つ。それぞれの違いと特徴を見てみましょう。

### 【責任施工方式】

（せきにんせこうほうしき）

この方式では、施工会社に、建物診断・改修設計・施工までを全て一任する発注方式です。工事の費用や品質、内容のチェックは管理組合が自ら確認します。

### 【設計監理方式】

（せっけいかんりほうしき）

この方式では、まず建築士などの専門家に工事の設計（工事部位、修繕仕様の決定及び数量の確定など）を依頼し、その設計に基づいて複数の施工会社から見積を取り、業者を選定します。

さらに工事が始まってからも、設計者が現場をチェックして、設計どおりに正しく工事が進んでいるかを監理します。

それぞれのメリット・デメリットをまとめました！



方式	メリット	デメリット
責任施工方式	基本的に一社に任せるため、手続きが簡素化でき、工期も短く、責任の所在も明確になる。	提案された工事が本当に必要なのか？価格は適正か？という第三者のチェックが入らないため、過剰な内容や割高な契約になる可能性がある。
設計監理方式	設計監理者が設計どおりであることを確認し、管理会社や工事業者の提案を含めて、管理組合の立場に立って必要な工事を必要な範囲で行える。 また、同一条件による見積りを複数取って比較できるため、価格の透明性も高くなる。	設計監理者への費用が発生するため、初期費用が高くなる。

他にも、管理業務の延長として、大規模修繕工事の設計から実施まですべて（または一部を）管理会社に依頼する「管理会社主導方式」もあります。どの方式にもメリット・デメリットがあるため、「自分たちのマンションの規模・予算・管理組合や理事会の体制」に合わせて、最適な方法を選びましょう。

## 大規模修繕工事は全員の協力があってこそ成功する “一大プロジェクト”



今回は、マンションに関わる専門家の紹介と、大規模修繕工事のきほんについて取り上げました。さあ、次回のテーマは何でしょうか。前号に続けて、最近マンションを購入した夫婦のやり取りを見てみましょう！



今回の『彩り』で、大規模修繕の基本的なことがわかってきた気がするよ。でもさ、実際に工事を進めるときに、みんなでどうやって意見をまとめるのかしら？そこが難しそうだね。

そうだね。費用も大きいし工事の内容も暮らしに直結するから、理事会だけで決めてしまうと不満が出かねないよね。それに理事会は普段の仕事だけでも忙しいから、そこまで手が回るのかな？どうやってみんなの合意を得るのが大事なんだろうと思うけど。



そういえば、この前コンビニで見た週刊誌に“区分所有法改正！”って書いてあったの。マンションの法律っぽいけど、改正されると私たちの生活にも影響があるのかな？

関係あると思うよ。“区分所有者”ってマンションを所有している人たちのことだね。専有部分とか共用部分とか…そういうやつだっけ。建替えや管理の仕組みにも関わってくるし、ちゃんと知っておいた方がいい気がしてきた。



うんうん。じゃあ次の『彩り』で、大規模修繕工事の進め方とか、区分所有法の改正の内容を分かりやすくまとめてもらえると助かるね。私も、これを機にちゃんと理解しておきたいな。

～ 次号は 1 月上旬頃に発行予定 ～

発行:新宿区都市計画部住宅課

記事監修:東京都マンション

管理士会新宿支部