

分譲マンション管理組合のみなさまへ **無料**

# マンション管理基礎セミナー

動画視聴 令和6年1月22日(月)  
可能期間 ~令和6年3月18日(月)

**Web開催**

令和6年1月22日(金)より、マンション管理基礎セミナーの申込を開始いたしました。専門家によるマンション管理に関する役立つ情報を、ホームページで公開しております。

理事をお務めの方や、マンション管理の知識を広げたい方等向けの Web セミナーです。動画によるセミナーの視聴となります。是非ご視聴ください。

申込方法

下記 QR コードを読み込み、蕨市建築課 (kenchiku@city.warabi.saitama.jp)までメールによりお申し込みください。動画 URL をメール返信によりお送りします。



無料！マンション管理相談

今年度は残り2日、空きあり！

令和6年3月6日、19日(午後1時~3時)  
市内在住の「マンション管理士」が、マンション管理に関する相談をお受けしています。事前予約制なので、電話 048-433-7745 (蕨市市民協働課) でご予約ください。

~~~~~  
マンション管理計画認定制度や、マンション管理適正化法全般についてのご相談は・・・  
(一社)日本マンション管理士会連合会 TEL 03-5801-0858 (無料相談ダイヤル)

発行元  
蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係  
電話 048-433-7715 FAX 048-431-6789  
Email kenchiku@city.warabi.saitama.jp



蕨市マンション管理通信ホームページ

# 蕨市マンション管理通信(第2号)

令和6年2月発行

## マンション管理セミナーの報告

令和5年10月14日(土) 戸田市文化会館にてマンション管理セミナーを開催いたしました。

### 講演内容

講演1 管理組合の役割と各種の認定・評価制度について

講師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会マンション管理士 清水 晃 氏

講演2 マンション管理計画認定制度のメリットについて～資金計画編～

講師：独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第二部 地域連携グループ長 中山 拓郎 氏

講演1 では、分譲マンションの特性や現状、マンション管理を行う中での基礎的知識となる管理組合の役割の再確認や、管理の適正化に関する各種評価制度の紹介、これに伴う長寿命化促進税制(固定資産税の減税)、金利・利率の優遇措置などのメリットについて紹介しました。

講演2 では、マンションの修繕や管理を行っていくうえで重要な資金計画のポイントをご案内しました。規模や築年数、修繕積立金徴収額等を入力することで、今後想定される修繕費の試算を行うことができる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」や、修繕積立金の計画的積立てをサポートし、マンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げなどのメリットがある「マンションすまい・る債」制度の紹介を行いました。

マンションすまい・る債など、融資制度のご相談は・・・  
独立行政法人住宅金融支援機構  
マンション・まちづくり融資グループ  
TEL 048-658-5677  
TEL 0120-0860-23

### 会場の様子



セミナーの終盤には質疑応答の時間を設けましたが、ご来場いただいた皆様それぞれのマンションで抱えている問題や、今後マンションを適正に管理していくうえでの課題についての話題が多く挙がり、皆さまのマンション管理に関する関心の高さが窺われました。

さらに、来場者アンケートでは9割以上の方に「今後、マンション管理に関するセミナーに参加したい」との回答をいただき、半数程度の方から、今後「長期修繕計画の作成・改定について」および「大規模修繕工事」についての内容に関するセミナーの開催を希望するとの回答をいただきました。

### 次ページからは・・・

上記セミナーにおいても関心の高かった、マンションの大規模修繕に関する基礎的知識や流れについて、マンション管理士の視点から気づいたポイントを交えつつわかりやすくお伝えいたします。

## 大規模修繕の流れとポイント ~マンション管理士に聞く、これだけは知っておきたい情報~その1

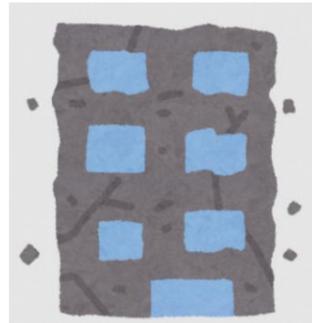
本ページでは、マンション管理士の視点から、大規模修繕を行ううえで知っておきたい情報をステップごとに紹介しています。

### ・大規模修繕とは？

マンションの経年劣化に対する大掛かりな修繕工事のことを「大規模修繕」といいます。外壁や屋上防水、上下水配管など、マンション全体を対象とすることから、費用も高額となります。

### ・大規模修繕を行わないと？

建物の設備は、年月の経過に伴い徐々に老朽化が進んでいきます。長期的な目線で計画し、修繕を実施することを怠ってしまうと、躯体の劣化が急速に進行したり、給排水管からの漏水や外壁の剥落など、マンション内外の住環境を著しく悪化させることはもちろん、場合によっては人命に関わる事態になりかねません。



### ステップ1：修繕の体制づくりとパートナー選び！

- 発意・体制づくり
  - ・メンバーを揃える
  - ・パートナーを探す
- 総会で方針を決定
- 必要に応じて長期修繕計画作成検討等



### ステップ2：建物を見る・知る！

- 建物診断と意見徴収
  - ・総合的に知ることが大切、全住戸アンケート etc・・・
  - ・修繕履歴を知る
  - ・修繕方法と概算費用を知る



### ステップ3：みんなに知らせる！

- 報告会・広報
  - ・劣化診断報告書・報告会で理解を深める
  - ・修繕や改善への意見を募る



### ステップ4：どんな修繕をするのか検討する！

- 修繕の検討
- 基本設計
  - ・工事内容、資金計画の検討
  - ・管理規約の確認・検討結果の広報
  - ・議案書の作成
- 今後の方針も併せて検討

### ポイント

1. 修繕工事が2回目以降のマンションであっても、過去の経験値のみに頼ることは危険です。
2. 専門家に全て任せるとはせず、役割分担をしましょう。
3. 修繕専門委員はあくまでも諮問機関であり、組合でも検討することが必要です。

### ポイント

1. あくまでも全戸アンケートは修繕工事の参考資料であり、傾向を把握するものと考えましょう。結果に左右されすぎないように注意！
2. 建物の状況や、過去の修繕履歴や書類の確認を忘れずに！

### ポイント

1. 過剰な劣化診断結果の報告が意外と多いため、必ずしも結果を全て鵜呑みにする必要はありません。
2. 機械式劣化診断調査は、調査者の主観で結果に差が出ることもあります。

### ポイント

1. 設計コンサルタントに一任するのではなく、相談しながら自分たちで決めることが大切です。
2. その修繕は本当に必要か、時には検討することも大切です。
3. 資金計画を把握し、修繕積立金の範囲で賄えるか想定しましょう。



### ステップ5：修繕を決定・合意する！

- 基本計画の決定  
工事内容、資金計画等の決定  
総会決議(必要に応じて)
  - ・共用部分変更
  - ・規約改正・借入れの決議
  - ・修繕積立金の値上げ、取り崩し



### ステップ6：設計図を作る！

- 実施設計
  - ・詳細な設計



### ステップ7：施工会社を選ぶ！

- 施工会社の選定
  - ・施工会社のリストアップ
  - ・見積り依頼
  - ・現場説明会、見積徴収
  - ・面接（プレゼン）
  - ・工事内容と金額の最終チェック
  - ・内定（候補会社）



### ステップ8：工事を発注する！

- 総会決議
  - ・工事内容、施工会社、工期、工事金額の承認
- 工事請負契約の締結
  - ・工事約款、保証
- 設計監理契約
  - ・設計、設計監理の業務の確認

### ポイント

1. 工事内容、資金計画の妥当性や、借入・一時徴収をしなくても工事が可能か確認しましょう。
2. 大規模修繕工事の実施時期延伸を検討することも時には必要です。
3. 次の大規模修繕工事への修繕積立金の値上げをしない資金計画を考えましょう。

### ポイント

1. 設計コンサルタントは、詳細な大規模修繕工事の仕様書や、内訳明細書の作成が難しいため、管理組合においてそれらを検証することが必要不可欠です。

### ポイント

1. 施工会社の選定は、偏りが生じにくい公募方式が望ましいでしょう。
2. 統一した見積書に基づく工事費の比較検討が大切です。場合によっては内定した施工業者の変更、再選定も視野に入れてみましょう。

### ポイント

1. 不測の事態に備え、完成保証保険、瑕疵保険を締結しておく安心です。
2. 過払いを防ぐため、出来高払いを忘れずに明記しましょう。
3. 請負契約書の内容確認は、設計コンサルタントの業務であることを覚えておきましょう。



大規模修繕の流れとポイントを、ステップ1からステップ8までご紹介いたしました。

次号にて、ステップ9～ステップ12をご紹介いたします。