

マ ン シ ョ ン

大規模修繕工事の概要

2 0 2 5

一般社団法人 長野県マンション管理士会

2025年12月

マンション管理士/マンション維持修繕技術者

齋藤 大助



マンション大規模修繕工事の概要 2025

01.大規模修繕工事について

02.マンションは劣化します

03.修繕工事を行わないと

04.マンションの維持管理義務があります

05.大規模修繕工事の進め方

06.長期修繕計画

最後に

01. 大規模修繕工事について

大規模修繕工事とは、マンションの長寿命化を目的として建物の劣化を補修し、資産価値と居住性を維持するために行う建物全体に及ぶ修繕工事をいいます。建築基準法では「主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の1種以上について行う過半の修繕をいう」と記載されています。外壁や屋上などの共用部分を中心に、外壁塗装、屋上・ベランダ防水工事、外壁タイルの剥落防止工事などを12～15年周期で行うことが多い工事です。

なぜ定期的にメンテナンスを行わなければならないのでしょうか？
マンションは何もせずに放置すると住まいとしての快適性や安全性が損なわれ、資産価値も下がってしまいます。

また周囲への悪影響も懸念されます。劣化を放置していると費用面でも結果的に負担が増えてしまいます。

工事には高額な費用がかかるため、毎月の修繕積立金で計画的に準備することが必要です。



屋上防水



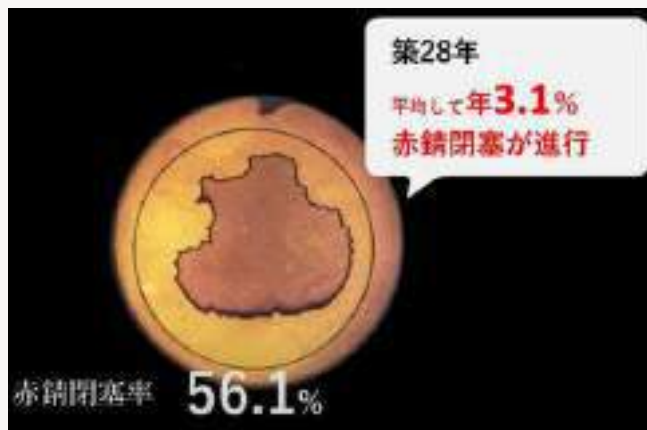
外壁タイル

02. マンションは劣化します

マンションは建てて以降、太陽の日差しや風雨などにより経年で劣化が進行します。



排水管の漏れ



給水管の赤錆進行



タイルの落下



貯水槽の劣化・汚れ

03. 修繕工事を行わないと

マンションの管理不全から起きる事故

「外壁のタイル・モルタル片等の落下によって、通行人に当たりけがをさせてしまった」「ルーフバルコニーの柵が錆びて壊れ、居住者が転落してしまった」「エレベーターの故障により住人がけがを負ってしまった」「大雨の影響で建物の土台部分が崩落し通行人が巻き込まれ亡くなってしまった」

このような事故が起きた場合、建物の管理者や所有者は、大きな責任を負うことになります。第三者への損害が発生し損害賠償問題に発展すると、マンションの所有者（管理組合＝区分所有者全員）は加害者としてその責任を負わなければならないでしょう。また刑事責任を問われるケースもあります。



タイル下地モルタルのクラック



モルタルの剥落

04. マンションの維持管理義務があります

マンションの所有者には建築物の適切な維持管理義務があります。占有者には管理責任があります。用途、規模により法定建築設備点検の報告が必要な場合があります。(特殊建築物定期調査・法定建築設備点検)

- ① 外装タイル等全面打診調査
- ② 建築設備等・・・(換気・排煙・非常照明)
- ③ 昇降機(エレベーター)
- ④ 消化用設備
- ⑤ 耐震基準(S56年以前の建物)
- ⑥ 貯水槽



アスベスト採取調査



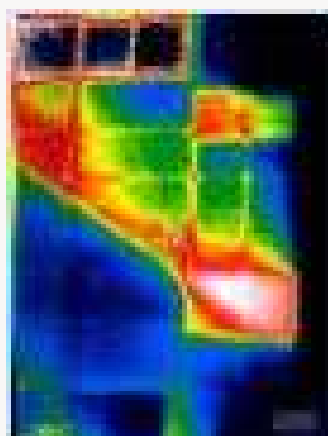
ドローン撮影調査



タイル打診調査



タイル打診調査



タイル赤外線調査



ロープアクセス外壁調査

05. 大規模修繕工事の進め方

大規模修繕工事を行うために

01

修繕委員会を作りましょう

関心を持った方同士で「修繕委員会」を設置し、大規模修繕工事の進め方を検討・決定しましょう。



02

現況を調査しましょう

不具合がある場所？修繕積立金の額？
専門家に聞いてみましょう。



03

修繕計画の立案

調査結果に基づき、予算、工事内容、工事時期などを具体的に検討し、組合員の合意形成をしましょう。
大規模修繕工事を行うには集会決議が必要です。

04

やはり気になるのは先立つもの

修繕積立金だけでは不足する場合は、一時金の徴収や金融機関からの借り入れ、住宅支援機構のマンションすまいる債、様々な助成金制度などを調べ活用します。

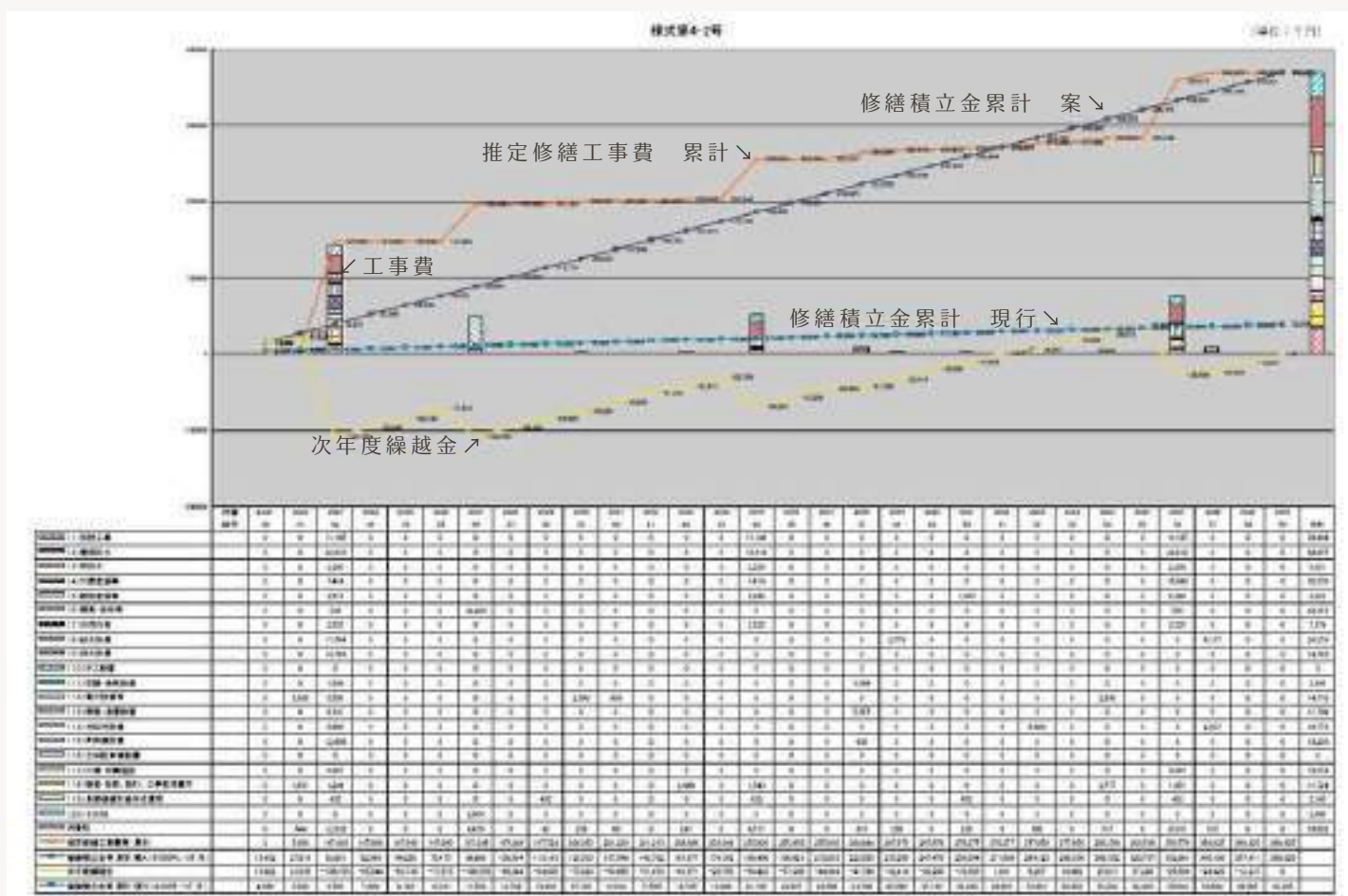


06. 長期修繕計画

あなたのマンションの長期修繕計画をご覧になったことがありますか？
長期修繕計画とは将来予想される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。

マンションの修繕工事等の費用は多額のため実施時に一括で徴収することは、大きな負担となります。

また優先順位（必要性）と今後の資金計画を考えないで工事を実施してしまうと、その後本当に必要な工事を行わなければならないときに資金不足になってしまいます。計画を立て適時適切に行う必要があります。



最後に



修繕積立金と解体積立金

マンションの解体費用は1戸あたり300万円～1,000万円必要と言われています。また建築物等の解体・改修工事における石綿の飛散を防止するため、大気汚染防止法が改正され一定の建物の工事には有資格者の事前調査・報告が義務化されました。アスベスト調査の検体採取・調査分析費用は数十万円必要です。アスベスト除去費用は600㎡（3階建てくらい）の外壁タイル、アスベストが含有されたモルタル接着剤の除去費用、アスベスト含有物の廃棄物処理料でおよそ2,500万円程の費用がかかります。

また近年、災害の発生が多くなったように感じますが大地震でマンションが損壊した場合に、修繕費用が不足するケースが多発すると考えられます。この場合修繕費用の不足を補う有効な方法は見出し難い状況です。有効な方法の例としてですが、管理組合としてマンションの「共用部分」に「地震保険」をかけているでしょうか。

将来的にも万が一の時の為にも、これからは修繕積立金と同時にこれらの対策をしていくことも考えなければならない時代になったのだと思います。