

### 3 大規模修繕工事

大規模修繕工事の実施には、工事施工業者と中立的な立場にある建築士などのアドバイスを受けながら、建物の状況を調査し、工事施工方法などを検討することが大切です。

#### 建物診断

気候条件、立地条件により建物の劣化状態が違ってきます。修繕予定時期がきたら、はじめに専門家(建築士など)の目視などによる「建物診断」を行いましょう。診断結果に応じて具体的な工事の方法や実施時期を決めます。

#### 工事の実施

工事施工業者 1社だけの見積もりでは、工事価格が適正か判断するのは難しいものです。建築士等に委託するなどして、複数の工事施工業者から見積もりを取りましょう。単に見積もりの金額で判断せず、施工内容や、工事仕様書、業者の工事実績等をもとに総合的に判断すべきでしょう。

また、建築士に工事監理を委託して、工事の施工状況をチェックしてもらうことも必要です。

#### 長期修繕計画の見直し

「長期修繕計画」は「建物診断」や「大規模修繕工事」の実施に合わせて見直す必要があります。新しい工法の登場などにより、市場価格や材料費が変動し、支出予定額を変更する必要がある場合も出てきます。

#### ワンポイントアドバイス 修繕委員会

「建物診断」「工事の実施」「長期修繕計画の見直し」においては、定期的に通常業務を行っている理事会とは別の組織(修繕委員会など)を作り業務をすすめるのもひとつの方法です。

#### 工事履歴の記録

同じ仕様(設備の種類・外壁の材料など)同じ規模(形や戸数)で建設されたマンションも「維持管理」「修繕」などのお手入れの違いで年数が経つとともに、両者の資産価値の差は歴然と違ってきます。

平成14年8月に、中古住宅を対象とした性能表示制度がスタートしました。保守点検などの維持管理履歴とともに、修繕工事履歴の記録は資産価値を証明する資料として、今後は大きな役割を果たすようになります。

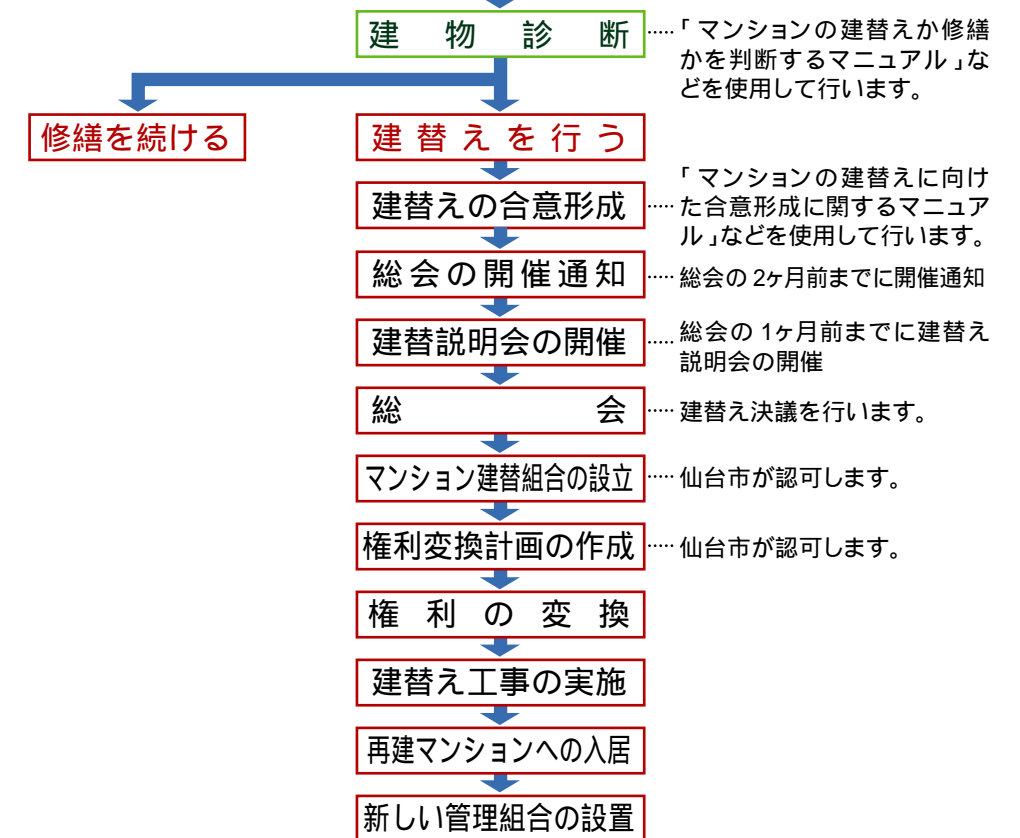


### 4 修繕か建替えか?

適正に維持管理を行っていても、建物には寿命がきます。老朽化が進めば、修繕にも多額の費用を要するようになります。

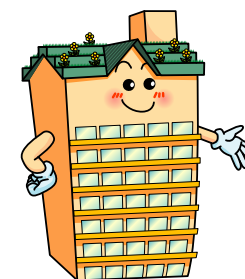
可能な限り修繕を行い、老朽化が著しく進んだときのため、「工法」「費用」「工事期間中の移転先」など総合的に検討し、最終的には建替えも含めて検討することになります。

#### マンションが老朽化したとき



「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」

くわしくは国土交通省ホームページをご覧ください。  
<http://www.mlit.go.jp/>



仙台市消防局では地震被害想定を発表しております。くわしくはホームページをご覧ください。  
<http://www.city.sendai.jp/syoubou/kanri/index.html>

宮城県沖では、この200年間に繰り返し6回の地震が発生しています。国の地震調査研究推進本部は、平成12年11月に今後20年以内に80%以上の確率で、次の宮城県沖地震が発生すると発表しています。

昭和56年(1981年)5月末日以前に建築確認を受けて工事着手したマンションは、現在の建築基準法の耐震規定を満たしていない恐れがありますので専門家による耐震診断を行うことをおすすめします。また必要な場合は耐震補強工事を行い地震に備えましょう。

#### ワンポイント memo

仙台市では耐震性能を簡易判断する「耐震予備診断」を行う建築士の派遣制度を平成15年度からスタートする予定です。