

## 「大規模修繕工事について」

特定非営利活動法人 集合住宅管理組合センター  
(NPO 集住センター)

技術事業部 一級建築士 伊藤 梅雄

### 1. マンションの維持管理について

#### ○マンション維持管理の目的

- ・人命の安全確保
- ・建物：設備等の劣化による被害・損失の抑制
- ・建物・設備の性能・機能の長期維持
- ・快適な居住環境の確保
- ・資産価値の最大限保全（向上）

#### ○管理組合が行う維持管理業務

- ・定期点検（不具合や異常の有無など）
- ・適切な長期修繕計画の作成と必要な修繕積立金の積立
- ・長期修繕計画の見直し
- ・（大規模）修繕工事の実施
- ・修繕履歴情報（設計図書（新築時）、点検・診断報告書、修繕工事の設計図書等）の整理・保管

#### ○マンション維持管理の方針

- ・マンションの実態に即して、どのようなマンションを目指すのか？そのためにどんな考え方にたって、いつ、何を、どうやって行うか、その費用をどうするかなど、維持管理の方針を決め、長期の修繕計画を作成しておくことが大事。

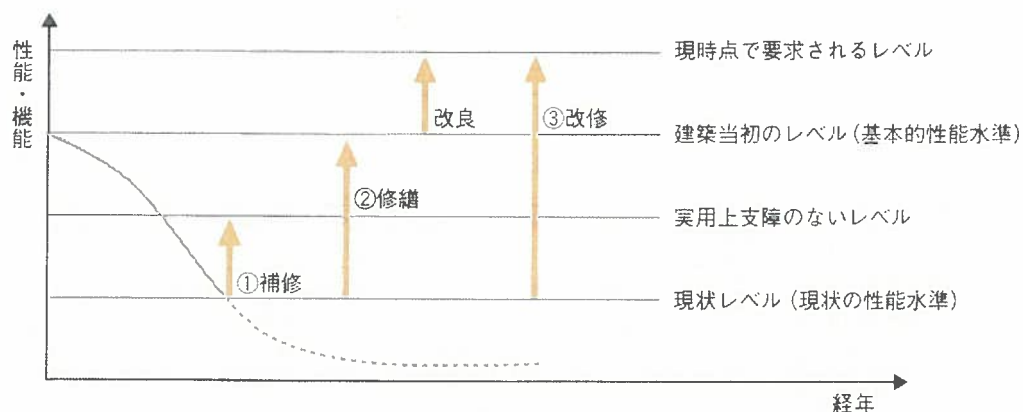
修繕：経年に伴う材料の劣化等により低下した性能や機能を建築時の水準まで回復

改修：現状レベルを現時点で要求されるレベルまで回復

→耐震改修、バリアフリー改修、セキュリティ機能付加改修等

補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

図4 補修・修繕・改修の概念図



引用：マンション管理組合による自主点検マニュアル 財) マンション管理センター

○マンションの維持管理と経費

- ・ 経常の小修繕工事：管理費、計画的に行う修繕工事：修繕積立金
- ・ 計画修繕工事の実施、そのための修繕積立金を取り崩す場合は、総会決議事項（マンション標準管理規約）

区分	内容	費用区分
点検	建物、給・排水・消防・電気・昇降機等の設備、外構についての法令に基づく点検、保守契約による点検、自主点検など	管理費
調査・診断	計画（大規模）修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しの前に行う調査・診断	修繕積立金
経常的修繕	磨耗など通常の使用や自然による劣化、予測しがたい破損や故障の小修繕工事（ガラス、建具、機器の破損等）	管理費
計画（大規模）修繕	予防保全的視点から一定期間の経過ごとに計画的に行う比較的大規模な修繕工事（屋上防水、外壁塗装、給・排水管取替等）	修繕積立金
特別修繕	事故や自然災害（台風、大雨、大雪等）による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事	

## 2. 大規模修繕工事の流れ

### ○スタート（大規模修繕工事を考える）

- ・大規模修繕工事の検討をはじめのきっかけ
  - ・長期修繕計画の修繕予定時期が迫ってきた
  - ・その他のきっかけ（日常点検で劣化が目立つようになってきた、居住者からの要望やクレーム、定期検査報告での指摘、管理会社からの提案等）
- ・十分な準備期間が必要
  - まず、理事会で大規模修繕工事を行うかどうか検討し、工事の2～3年前から検討開始するのが望ましい

### ○大規模修繕の体制づくりとパートナー選び

- ・役員だけでの対応は大変なので支援体制を作る
  - ・事業が複数年度にまたがるため継続性必要、通常の理事会とは別に頻繁に会合が必要、外部パートナーとの打合せや居住者へのきめこまかな対応が必要
  - ・理事会の諮問機関として「修繕委員会」をつくる。（小規模マンションの場合などは、役員以外の区分所有者から数人参加してもらって拡大理事会を組織して進める方法もある）
- ・他のマンションの工事見学会などに参加し、大規模修繕工事の進め方の理解を深める
- ・工事の発注方式とパートナーを決める
  - ・工事の発注方式は、「設計監理方式」と「設計施工方式」が一般的。当 NPO 集住センターでは、設計監理方式を基本としつつ、費用軽減を目指した「組合支援コンサルティング方式」を採用
  - ・パートナーの条件：大規模修繕に関する実績、管理組合の運営についての知識、ビジョンがある、コンサルタント費用の報酬が明確である、コミュニケーションしやすい等

### ○建物の現状把握

- ・設計図書、関連図書がそろっているか確認
  - ・設計図書等があると、建物の状態を正確に把握可能
- ・管理組合の修繕担当者目でマンションの状況確認
  - ・躯体、設備についての汚れや痛みの程度
    - ・居住者等からクレームがでている箇所の状況
    - ・よく不具合が生じる箇所の状況 等
- ・居住者等の要望などをアンケート調査（パートナーのアドバイスを受けながら）
  - ・日常生活での不具合の発生、不便な点など（専用部分含む）
    - ・グレードアップの要望や提案 等

- ・ 専門家（建物診断会社、設計事務所等）に建物診断を依頼
  - ・ 目的の明確化（大規模修繕の実施時期の検討、長期修繕計画作成のため、雨漏りなどの特定の不具合原因追及のため 等）
  - ・ 「目視診断」…建物の劣化状況や過去の修繕内容を把握するための現地調査、写真撮影などの記録
  - ・ 「2次診断」…上記の診断の結果により必要に応じて行う詳細調査
    - 例）コンクリートの中酸化試験、表面塗膜引張り試験、内視鏡による給排水管内部の調査 等
  - ・ 「診断報告書」の作成

#### ○居住者等への周知

- ・ 建物診断結果やアンケートの結果を公表
  - ・ 方法：広報紙や修繕委員会ニュースなどを配布、区分所有者や居住者への報告会の開催
  - ・ 内容：マンションの維持保全の取組み（これまでの経過）、建物診断の結果、意向調査（アンケートの結果）、修繕の時期、工事範囲・内容、優先順位、今後の進め方 等
- ・ 建物診断の結果を踏まえ、居住者等の意向を把握した上で、具体的な検討に入る

#### ○大規模修繕計画の基本計画（大規模修繕計画の時期、内容及び資金計画をパートナーの協力のもと検討）

- ・ 検討事項
  - ・ 工事の範囲・仕様の検討
    - ・ 概算費用の検討
    - ・ 資金計画の検討…修繕積立金が不足する場合は、資金の借入れや一時徴収が必要。修繕の緊急性・必要性和今後の積立状況などを検討し、無理の無い資金計画を立てる事が大事

#### ○大規模修繕の決定・合意

- ・ 修繕委員会等での検討結果を踏まえて基本計画を作成し、理事会などで決定する
  - ・ 工事計画の内容…修繕を行う意義、計画立案の経緯、計画している工事範囲、内容、工期等
  - ・ 資金計画…必要工事費の概算額、修繕積立金の残高、資金計画の内容（調達方法、支払方法）、資金借入の場合の借入先、金利、返済期間、融資額等
  - ・ その他…施工会社の選定方針、長期修繕計画や修繕積立金の徴収額を変更する場合の内容等

- ・総会決議が必要なケース
  - ・共用部分の変更に該当する場合
    - ・管理規約の改正が必要な場合
    - ・既に決議を受けた内容から大幅に変わる場合
    - ・通常総会で大規模修繕の承認を受けていない場合 など

**○大規模修繕の仕様書等の作成（パートナーに依頼し、大規模修繕の材料、工法などを具体的に決定していく作業）**

- ・成果は、「仕様書」と「設計図」、他に「設計見積」の積算。設計図は、省略される場合もある。
- ・仕様書には、修繕方法や材料の他に下記事項を定める
  - ・設計変更や実数精算により工事費の増減が発生する場合の取り扱い
    - ・引渡しの際の書類（竣工図など）
    - ・工事完了後の保証、定期点検の内容
    - ・工事保証人
    - ・工事の管理体制（用地確保、安全管理、現場代理人（現場監督）の配置等） 等

**○施工会社の選定**

- ・施工会社は、良い会社を選ぶことが大切だが、皆が納得する方法で選ぶことが重要
- ・選定方法は、見積合わせ方式が一般的

**<選定方法>**

入札方式	入札希望者を公募又は指名して競争入札を行う方法。原則として最低価格の会社と契約する。
見積合わせ方式	特定した数社を指名して見積書を出してもらい、その内容を検討して最も適当と判断される施工会社を選定する方法。
特命随意契約方式 (随契方式)	特定の1社を指名して見積書を出してもらい、その内容を検討・協議の上、選定する方法。

- ・施工会社選定の一般的な流れは、リストアップ→書類の取寄せ→書類選考→見積依頼→見積徴収と面接→最終調整→内定
- ・リストアップの方法：区分所有者等の推薦、公募（インターネット、業界等で募集）、パートナーや他の管理組合の紹介、マンションを新築した施工会社（元施工）、管理会社（工事部門を持つもの）等
- ・リストアップした施工会社から会社案内などを取寄せ、書類選考をして数社に絞り込む
  - ・会社概要（建設業登録、ISO登録、技術者数等）
    - ・経営方針、財務内容
    - ・マンションの大規模修繕実績

- ・他のマンションでの評判 等

### ○施工会社の内定

- ・見積依頼業者を絞り込んだならば、続いて見積依頼に移る。
- ・見積の徴収、面接、最終決定の順
  - ・見積依頼書（見積要項書）の作成（パートナーが作成）
    - ・現場説明会の開催
    - ・見積徴収と審査
    - ・面接（ヒヤリング）を経て内定
- ・施工会社選定のチェックポイント
  - ・見積金額
    - ・現場代理人（資質、指導力、コミュニケーション能力等）
    - ・実績、熱意、取組姿勢
    - ・技術力（1・2級施工管理技士などの技術者数等）
    - ・工事内容の理解度（このマンションでは、どのような点が大変かなど）
    - ・工事計画（工程、検査、人員、安全管理、品質管理）
    - ・施工管理体制や工事後のアフターサービス体制 等

### ○工事の発注

- ・総会決議を経て、工事請負契約を取り交わし工事がスタート
- ・総会決議：工事内容、工期、金額、施工会社などの事項について、区分所有者から承認を得る
- ・工事請負契約の書類：契約書本文、約款、仕様書等、工事費内訳書、工程表

### ○工事のお知らせと準備

- ・工事説明会の開催：工事の1ヶ月前くらいに開催
- ・工事中の生活への影響例
  - ・洗濯物が干せない、窓が開けられない、エアコン・バルコニーが使えない、断水、水が流せない、エレベーターが使えない、工事中の音・振動等
- ・工事の準備：各戸のバルコニーの片付け、自動車の移動等、近隣への挨拶 等

### ○工事中

- ・定例会議の開催：管理組合、パートナー（工事監理者）、施工会社の現場代理人が出席して2週間に1回程度開催
  - ・工事工程のチェック
    - ・工事施工状況のチェック

- ・ 居住者等からのクレーム
- ・ 設計変更の協議
- ・ 工事中の安全、防犯体制 等
- ・ 追加工事の発生：予備費の中で対応可能な範囲の場合は、理事会で承認して工事監理者、施工会社と相談。予算上、追加が必要な場合は、総会決議が必要になる場合あり
- ・ 検査：節目の検査（足場解体前検査等）は、管理組合が検査に立ち会うことが望ましい
- ・ 工事中の広報活動：チラシ、掲示板等で、居住者等の生活に影響を及ぼすことについては事前に周知徹底が必要

### ○工事完了

- ・ 竣工検査：施工者検査→工事監理者検査→管理組合検査（居住者確認）の手順
- ・ 竣工図書の受取り
  - ・ 工事請負契約書、工事費内訳書、色彩計画書・施工計画書、工事完了届、竣工引継書（メーカーリスト、材料リスト、保証書、アフターケア体制リスト 等）、工事記録写真、居住者等向け広報資料 等
- ・ 最終工事代金の審査：施工会社から提出された工事費清算書を工事監理者に精査してもらい、最終的な工事代金を確認し、管理組合として承認する
- ・ 工事完了の確認・通知：監理組合として正式に工事完了したことを確認し、区分所有者や居住者に通知する。

### ○新たな維持管理へ

- ・ アフターケア：工事請負契約書に基づく定期検査（1年点検、5年点検等）
- ・ 長期修繕計画の見直し
- ・ 記録の保管 等