

## 大規模修繕工事の進め方

～マンションの資産価値を保つポイント～

### 1. はじめに

#### (1) 大規模修繕工事とは

主にマンションの共用部分を対象として、あらかじめ計画し、周期的かつ全体的に行う修繕や改良工事。(建築基準法上の「大規模の修繕」とは定義が異なる)

#### (2) 大規模修繕工事の目的

- ①安全な居住環境の維持 (防災・防犯性能)
- ②不具合の解消と予防
- ③耐久性能の向上 (省エネも含んで)
- ④快適な居住環境の実現 (美装性向上)
- ⑤資産価値の保全

#### (3) 大規模修繕工事の種類

- ①性能を実用上支障のない水準まで戻す補修工事
- ②竣工当初の性能まで回復させる修繕工事
- ③竣工当初の性能より向上させる改良工事
- ④修繕と改良を併せて行う改修工事

#### (4) 大規模修繕工事の対象

専用使用部分を含む共用部分が原則。ただし、配管枝管など一部専有部分を含む場合もある。

#### (5) 大規模修繕工事の項目

- ①建築分野 塗装・防水・金属・建具・内装その他
- ②機械設備分野 給水・排水・ガス・空調換気・消火・(給湯)
- ③電気設備分野 配線配管・受変電制御・照明・避雷・昇降機・情報通信・防災
- ④外構土木分野 園地工作物・舗装街渠・囲障擁壁・埋設管渠

## 2. 大規模修繕工事の進め方（実施手順）

### (1) 3大要素の検討

#### ■組織の計画

設計監理方式（発注者：受注者：設計監理者）をとるのか

責任施工方式（発注者：受注者）をとるのか

理事会だけで行うのか 諮問機関としての専門委員会を設けるのか

委託管理方式の場合、管理会社の関わり方（施工見積りに参加）をどうするのか

#### ■時間の計画

実施予定時期を想定し、逆算のスケジュールを考える

企画の節目として、定例及び臨時総会の開催を想定する

毎回の会合で何を決めるかを予定する

#### ■資金の計画

長期修繕計画の資金計画をチェックする

概算の予算を想定する

実施例の情報を収集する

### (2) 調査診断の実施

依頼先の検討（設計監理方式の場合には、設計監理者が行う場合が多い）

依頼内容の検討 調査方法も1次診断から3次診断まで色々ある

診断結果を良く理解する なぜ工事が必要なのかわかりやすい説明を求める

適正な現状把握は区分所有者の合意形成に資する

### (3) 修繕設計の実施（\*設計監理方式の場合）

設計者の選考（マンション大規模修繕工事の知見が不可欠）

修繕項目の打ち合わせ

予算との兼ね合い *床 1㎡ = 1万円*

### (4) 資金の準備

おおよそは長期修繕計画による金額が目安

概算金額（費用）は前項の修繕設計の付加業務で試算できる

手持ちの修繕積立金残高で不足する場合はどうするか

①一時徴収 ②工事の先送り ③一部工事の取り止め ④仕様変更による減額

*10万円以上キビシイ*

(5) 円滑な合意形成 (参加意識の向上が多数の賛成につながる)

説明会や懇談会 (意見交換会) の開催 *指論は未だ\**

居住者アンケートの実施

理事会や委員会の審議内容の広報

(6) 工事見積りへの依頼

■見積り依頼先の選考

*比較検討*

①ゼネコン系 ②管理会社系 ③専門工事会社系 ④その他 (資材商社・メーカー)

リストアップの方法 公募 (業界紙など) ・紹介推薦・検索 (経営事項審査)

(7) 施工者選定方法

*特定建設業、ケイレン (多数) ポイント、工事仕様書*

①入札 (一般競争・指名競争) ②見積り合わせ ③特命 (随意契約) *見積り要項書*

\*現場代理人予定者を含めたヒアリングの実施を推奨する  
*値段が高ければここを逆ぶ場合*

(8) 工事実施の決議

*1社1特肉*

区分所有法の改正を受けて、形状又は効用の著しい変更を伴わない通常の大規模修繕工事は、普通決議で足りるようになったが、、、 (限りなく全員合意が目標)

\*予備の資金と工期が不可欠 *1割位*

予備費の支出権限も理事会に与えるよう決議しておくと、機動的な対応ができる

(9) 工事の契約

分譲マンション大規模修繕工事専用の工事請負契約約款は、残念ながら無い

民間 (旧四会) 連合協定工事請負契約約款の文言を一部改訂し、契約書、見積書、仕様書などを合わせて契約している例が多い

\*契約条件は、見積り依頼の前に十分協議して煮詰めておく

①支払い条件 ②性能保証 ③履行保証 ④工事保険など

(10) 着工前の工事説明会の開催

工事内容・工程・仮設物設置・日常生活への影響・広報連絡体制・安全防災計画などを、受注者 (施工者) が平易に説明

### 3. 大規模修繕工事施工前・施工中の対応

(1) 日常生活への影響を予想して対策を協議する

日照・通風・換気・臭気・騒音・震動・ゴミやホコリ・防犯対策

\*工事説明会での多い質問

①バルコニー関係 洗濯物の物干し エアコン室外機の扱い

バルコニーの鉢植えや物置の移動 BSアンテナの移動

②駐車場関係 駐車車両の移動 ゴミや塗料の飛散

③階段や廊下の通行制限

④設備工事の場合の断水や停電

(2) 近隣への着工前挨拶

敷地が接している近隣・自治会や町内会長宅・特に協力をお願いする所

発注者と受注者（施工者）が同行して

(3) 工事中の定例打ち合わせ

2週間に1度程度開催が多い

苦情や質問への対処 追加や変更の検討

4. 大規模修繕工事の竣工・その後

(1) 竣工引き渡し

竣工検査

引き渡し書類 工事完了届け 引き渡し書 性能保証書 材料出荷証明書

実施工程表 下地補修施工図 工事記録写真 使用材料リストなど

(2) 定期検査

性能保証期間の切れ目 あるいは竣工後1・2年目など

見積もり依頼時に条件付け

(3) 関係書類の保存と引継

専用の保管場所の設定

歴代理事で引き継ぎ

建築、設備、別々、電子化はペーパー & CD

■参考資料 マンション大規模修繕工事スケジュール (案)

(1) 準備段階

区分所有者	理事会	専門委員会	外部専門家など
	長期修繕計画照合		
	委員会設置の検討		
専門委員会設置議決		資料収集	
		アンケート実施検討	
		アンケート案作成	
アンケート調査	アンケート実施準備		
		アンケート回収集計	
		修繕基本計画案策定	
修繕基本計画案承認	修繕基本計画案検討		
調査診断の実施議決		調査診断の実施検討	
		調査診断機関の選考	
	調査診断契約の締結		

(2) 計画段階

			調査診断の実施
		調査診断結果の検討	
		実施計画案の策定	
	実施計画案の検討		
	見積依頼・徴集	見積依頼などの準備	見積依頼用書類作成
		見積結果の検討	見積比較用書類作成
	ヒアリングの実施	ヒアリングの準備	ヒアリングの同席
	施工者の内定	施工者の選定	施工者選定助言
	総会開催準備	総会開催準備補助	
工事实施の決議			

(3) 実施段階

工事請負契約締結

工事請負契約の締結

工事説明会準備

請負契約締結立会い

工事説明会開催

工事説明会立会い

近隣へのあいさつ

施工計画書の検討

追加変更案の検討

追加変更案の承認

(中間検査)

(中間検査)

(中間検査)

竣工検査

竣工検査

竣工検査

竣工書類チェック

竣工書類受け取り

(4) 整理段階

工事決算案承認決議

工事決算案作成

定期検査の実施

定期検査の実施

定期検査の実施

関係資料の保存引継