マンションと暮らす。
Better Life with Apartment

Vol.2

はじめての
大規模修繕ガイド

- 進め方と注意点 -





初めての大規模修繕を控えた管理組合の方へ、お役立ち情報をお届けします！



基礎知識1

大規模修繕の進め方

マンション管理組合の一大イベントである大規模修繕はマンションの資産価値を
保つためにも重要です。まずは大規模修繕を行う上で必要となるステップを見てみましょう。

大規模修繕完了までのSTEP

- STEP1 専門チーム「修繕委員会」を発足
- STEP2 施工会社の依頼方法を選択
- STEP3 建物診断を実施
- STEP4 資金計画を立てる
- STEP5 施工会社を選ぶ
- STEP6 総会で工事実施の承認を得る
- STEP7 工事期間中の影響の説明会を実施
- STEP8 工事スタート！
- STEP9 竣工検査とアフター点検
- STEP10 慰労会を開催

基礎知識2 大規模修繕12年はなぜ？

大規模修繕は**12年**に一度の周期で実施することが一般的とされています。これは国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」で「外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期が12年程度」「大規模修繕（周期**12年**程度）」などの記載があるためです。

一般的に新築のマンションに劣化が見られるのは建物の完成から10年経過程度といわれており、その時期にあわせて国土交通省の「長期修繕計画策定ガイドライン」では、大規模修繕の周期を「12年程度」と記述されています。
一方でこのガイドラインが定められたのは、2008年と今から10年以上も前のこと。この間に、外壁塗装に用いる塗料の性能や施工技術は向上しており、15～18年周期で実施しても問題ないケースもあります。年数に捕らわれるのでなく、建物診断などから得た情報で、お住まいのマンションの状態に合わせて大規模修繕の時期を決めると効率的に修繕を行えるでしょう。



POINT **自分が住んでいるマンションの状態を把握して、周期を決めることが大切！**

基礎知識3 施工会社の選び方

施工会社の選び方には3つの方法があります。大規模修繕のコンサルティング会社に依頼して選ぶ「設計管理方式」、管理会社を窓口にする「管理会社施工方式」、修繕委員会の主導で進める「責任施工方式」。それぞれのメリットやデメリットを押さえておきましょう。

発注方法	メリット	デメリット
設計監理方式	●第三者が診断・設計・工事監理を行うため、工事の品質が保たれやすい ●コンサルティング会社にアドバイスをもらいながらフラットに工事業者を選べるため、工事費用を削減しやすい	●小規模な工事の場合は費用が割高になる可能性がある ●工事費とは別で、コンサルティング会社に支払う費用が発生する
管理会社施工方式	●窓口を管理会社に一括できる分、管理組合側の負担が少ない ●アフターフォローの窓口も同じになるため、施工後に不具合が見つかったときなどにもスムーズに対応してもらいやすい	●施工会社が決まっている場合は競争原理が働かないため、施工費用が高額になる ●管理会社と施工会社の関係が強い場合、管理組合側が作業詳細などを把握しにくい
責任施工方式	●自分たちで入札・公募などの方法を通じて施工会社を選ぶことになるため、中間マージンが発生せず、費用を抑えることができる	●設計書の作成や施工会社の見極めなど、管理組合側の負担が大きくなる ●大規模修繕に詳しい組合員がいないと、良い業者を選ぶことが難しい



基礎知識4 現場代理人の重要性

建物の修繕や建設にあたって、職人をまとめる役割をする修繕業者の担当者を「現場代理人」といいます。大規模修繕の善し悪しは現場代理人で決まるとも言われることがあるので、しっかりと仕事内容について知っておきましょう。



現場代理人の特徴

- 建設会社代表者の現場代理人として工事の責任を負う立場
- 主な業務は工程管理や安全管理
- 法律上必要な存在ではない

「**現場代理人**」は建設業者（請負人）の代理人として、工事期間中は工事現場に常駐し、契約通りに工事が行われているかを監督する役職です。多くの場合は施工会社の社員が担当します。建築業法では現場代理人を工事現場に設置することは義務付けられていません。しかし昨今の慣習では、請負契約の条件として設置義務が盛り込まれているのが一般的です。



主任技術者は似て非なる役割

現場代理人と似た役割としてよく比較される「主任技術者」という役職もあります。両者の違いを簡単にまとめると、「工事にまつわる技術的な管理を行う」のが主任技術者、一方で「請負契約の適切な遂行を管理する」のが現場代理人だといえます。現場代理人と主任技術者は同じ人物が兼務することも可能です。

大規模修繕に向けて

実際に大規模修繕委員会を発足しよう！

大規模修繕を進めるためには大規模修繕委員会の存在が不可欠。
構成員となる委員は管理組合員から選出されます。



大がかりな工事が見込まれる大規模修繕は、予算計画の策定から工事完了まで通常3～5年程度という長い期間に渡ります。管理組合には理事会がありますが、修繕の対応まで全て引き受けていたら理事会の業務が煩雑化してしまいます。そこで、大規模修繕専門チームを発足させることで、理事会は大規模修繕にかかる業務に時間を割かれることがなく、管理組合全体の運営をスムーズに進行させることができるようになるのです。なかには理事会役員が大規模修繕委員会の構成員を兼任する場合もあるようです。

大規模修繕委員会の主な業務

修繕業者の選定

大規模修繕委員会の最も大きな役割です。管理会社に一任するのではなく、委員会で主体的に見積もり取得などを進めることで、修繕に掛かる手数料を 抑えることが出来ます。必要な場合には修繕業者だけでなくコンサルティング会社の選定も行います。

修繕費用などの予算調整

修繕費用の予算調整も大規模修繕委員会の役割の一つです。修繕積立金の不足が見込まれる場合には、修繕委員会から理事会へ積立金の値上げを提案し承認を受けます。その後、最終的には組合員全員参加の総会で決議を行い、方針が決定されることとなります。

大規模修繕のトラブルを知る

大規模修繕で実際に起こったトラブル

最後に、大規模修繕でよくあるトラブルについてみていきましょう。



CASE1 修繕費用の不足

期修繕計画の不備や修繕積立金の未納といった原因により、費用が大幅に足りないといったトラブルが発生する可能性もあるでしょう。また新築時には売りやすさを優先させるために、修繕積立金が低く設定されていることも少なくありません。そのため、1度目の修繕では足りても、2度目以降になると不足するといったケースもあるようです。こういった場合に備えて、定期的にマンションの長期修繕計画を見直し、積立金をしっかりと貯蓄しておく必要があります。

CASE2 近隣住民からの苦情

マンションの居住者に対しては周知が十分でも、長期的に行われる工事に対して近隣の住民から苦情が入ることもあります。工事期間中の異臭や騒音、工事車両や業者の出入りなど、居住者だけではなく、可能であれば近隣住民へも事前にアナウンスを実施しておきましょう。

CASE3 施工不良

大規模修繕後、しばらく経った後に修繕した箇所のひび割れが発生したり、雨漏りが発生したりといったトラブルが生じる可能性もあります。そのため施工会社を選ぶときには、工事後の定期点検や長期の保証期間を設けているなど、アフターサービスの充実した業者を選びましょう。このような場合に備えて瑕疵保険に加入しておくと、工事終了後に傷や施工不良などが発覚したとき、修繕費用の80%程度を負担してもらうことができます。