

大規模修繕工事をご検討中の管理組合様へ

# 失敗しない大規模修繕工事の進め方

---

株式会社永和工業

## 目 次

なぜ大規模修繕工事をするの？	P. 1
大規模修繕工事を行うために必要なこと	P. 2
修繕委員会を開きましょう	P. 3
工事の発注のしかた	P. 4
工事業者を選びましょう	P. 5
建物診断をしましょう	P. 6
必要な工事が分かったら	P. 7
見積書の中身	P. 8
見積金額が予算を越えてしまったら	P. 9
ヒアリングを開催しましょう	P. 10
総会で決めること	P. 11
工事までの準備	P. 12
工事中に行うこと	P. 13
工事が終わってから	P. 14
大規模修繕工事以外の定期的な工事	P. 15
修繕積立金の相場	P. 16

マンションにお住まいの皆様にとって大規模修繕工事は最も規模の大きな工事となります。

大きなお金がかかる他、管理組合の皆様の総意の中で工事を進めていきますので理事や修繕委員にとって大切なことは、その総意をいかにまとめるかが焦点となるでしょう。

この小冊子は管理組合の中で理事や修繕委員がどのようにして検討を進めていけば良いのかをまとめたものです。

これが少しでも皆様のお役に立てたなら幸甚です。

もちろんこの小冊子についてのご質問はいつでも下記E-mailやフリーダイヤルで受け付けます。お気軽にご連絡ください。



---

●電話でのお問い合わせ

**0120-314-167**

営業時間: 9:00~18:00(日曜・祝日休)

●メールでのお問い合わせ

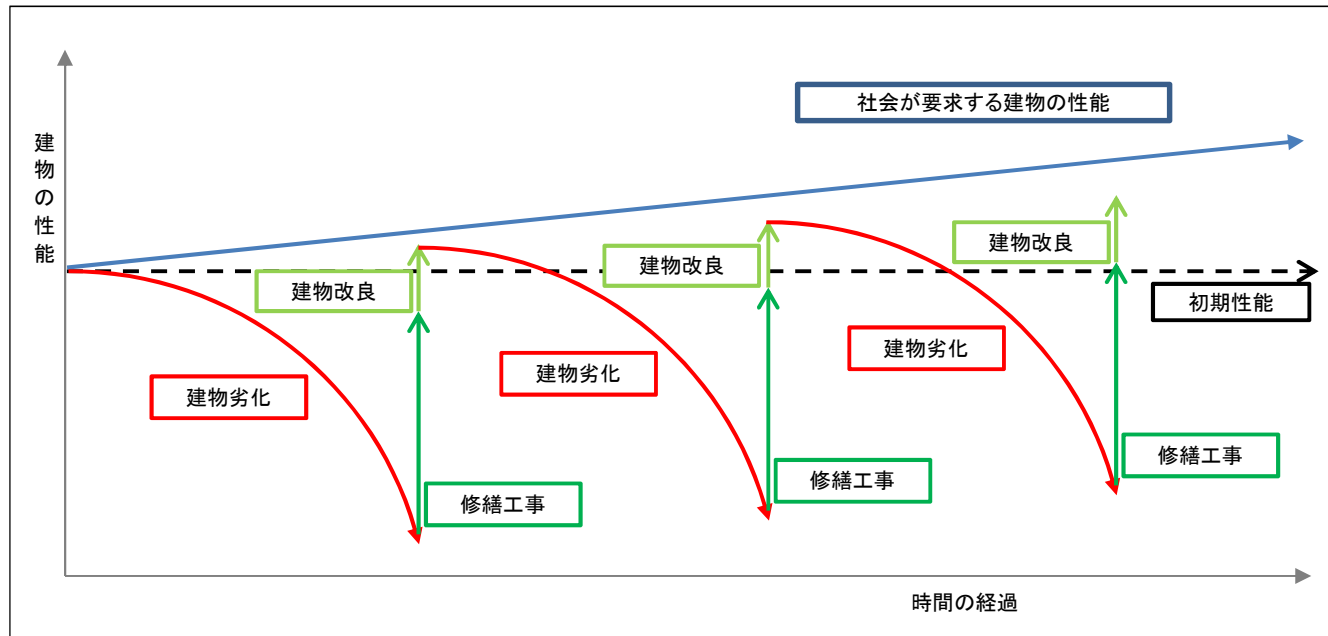
永和工業オフィシャルサイトのお問い合わせフォーム  
<http://www.eiwa-kogyo.jp/inquire/index.html>

※日曜・祝日のお問い合わせはこちらをご利用ください。

# なぜ大規模修繕工事をするの？

## (1) 建物の劣化

建物は時間と共にヒビ割れや汚れが発生したり、場合によっては雨漏れが発生する等、毎年少しずつ劣化していきます。その一方で建物に対して社会が要求する性能は年々向上しています。建物は日々、物理的（ひび割れ・汚れ・塗膜劣化等）・社会的（社会の要求よりも建物が陳腐化してしまう等）の両面から劣化を繰り返していきます。



## ① 社会的な劣化

社会的に劣化することはいくつかの例で説明します

例1) 古い建物の耐震基準が現在の基準に適合しなくなってしまい、耐震上、社会からの要求にこたえられなくなる。

例2) 階段だらけの建物で、現在のバリアフリーの考え方にあわなくなってしまい、社会からの要求にこたえられなくなる。

例3) 特に防犯が考えられた建物ではないために、現在の防犯意識の考え方にあわなくなりました。

等、一般的に社会のニーズに沿わなくなりましたことを言います。

その場合、上グラフの「建物改良」に該当する工事が必要になりますが、予算などの問題でほとんどの場合は修繕工事だけが行われます。材料のグレードをアップする・より性能の良い設備機器に交換する・一部を改築する等が改良工事に含まれます。

② 物理的な劣化

物理的に劣化するということは、建物にひび割れ・タイルや塗装下地の浮き・鉄筋露出・塗装の劣化・シーリング材の劣化等があります。一般的に「大規模修繕工事」とはこちらの物理的な劣化に対して行われ、予算に余裕がある場合で、居住者の要望があれば「改良工事」もあわせて行われています。

③ 建物の修繕周期

マンションを例に挙げますと、マンションには屋上などの防水層・塗装・シーリング等の様々な材料が使用されています。それらの材料はそれぞれ耐用年数が異なります。ここでは水道や電気を除く、建築部分を説明します。

防水	アスファルト防水露出工法	10～12年で更新
	アスファルト防水押えコンクリート工法	12～15年で更新
	シート防水	10～12年で更新
	ウレタン塗膜防水（絶縁工法等）	10～12年で更新
	ルーフバルコニー	12～15年で更新
外壁	塗装	7～10年で塗り替え
	タイル	10～12年で補修が必要
	コンクリート	10～12年で補修が必要
	シーリング	7～10年で打替え
廊下	塩ビシート	10～20年で更新
	モルタル床	10～12年で防水追加
ベランダ	塩ビシート	10～20年で更新
	モルタル床	10～12年で防水追加
	ウレタン塗膜防水	5～7年で更新
外構	塗装	7～10年で塗り替え
	インターロッキング	状況により撤去交換
	アスファルト敷き	状況により撤去交換

これらを見ると足場が必要な工事(灰色で塗りつぶしたものはおおむね11年周期となっています。一部の工事はそれよりも早く補修や更新等を行った方がよいものもありますが、全体的に足場をかけて工事を行う必要がある場合は10年前後で迎える大規模修繕工事の際に同時に行うことで費用面を抑えることができます。そのため、10年を過ぎた頃に大規模修繕工事の計画を立案して11年目前後で大規模修繕工事を行うことが一般的です。

(2) 予知保全の考え方

そうは言ってもどこかが壊れたり漏水してる訳ではないし・・・。とお考えの方は大勢いらっしゃいます。しかし、例えば漏水したから大規模修繕工事をしようと考えた場合には急いで工事をする必要がありますので、短時間で工事の計画を練ったり工事を着工するまでは漏水したままの状態となってしまう等、あまりメリットはありません。見積もり内容を精査する時間もないでしょう。確かに「壊れたら直す」という考え方は間違っていないかもしれませんが、壊れる前に保全していくことでコスト面でも有利になりますし、誰もが安心して住むことができる建物の方が「資産価値が高い」ということになります。

このように問題が発生する前に工事を行うことを「予知保全」と言い、定期的にきちんと計画を練って建物の寿命を延ばしていくという考え方です。平成10年以降、国土交通省でも建物の維持に関する指針や方針が次々に発表され、なるべく建物を健全に維持していこうという風潮になっています。昨今では不動産売買市場でも計画的に保全されているかどうかという点も判断基準の一つとなっています。

# 大規模修繕工事を行うために必要なこと

ここからは大規模修繕工事の準備のために必要なことを順番に示しています。

- ①修繕委員会を開きましょう
- ②工事までのスケジュールを立てましょう
- ③工事に使えるお金を確認しましょう
- ④工事をお願いする施工業者を探しましょう
- ⑤建物の状態を知りましょう
- ⑥工事金額が予算オーバーになっていないか確認しましょう
- ⑦工事施工業者を決定しましょう
- ⑧総会を開きましょう
- ⑨工事の準備をしましょう
- ⑩工事中に必要なことを覚えておきましょう
- ⑪工事が終わったあとのことを覚えておきましょう



これだけを見ると「なんだか理事会や修繕委員会で工事の計画を進めていくのは大変そうだな」とお思いになるでしょう。確かに楽な作業ではありません。大規模修繕工事の計画を全て管理会社にお任せしてしまう管理組合が多いのはそのためです。しかし、マンションは管理会社のものではありません。本来、自分たちで維持管理することが何よりも大切です。

次項から、具体的な計画の進め方を見てみましょう。

# 修繕委員会を開きましょう

## (1) 修繕委員会とは

マンションの大規模修繕工事では、計画開始から工事完了までに1年を超えることが良くあります。ところが理事会の任期は一般的に1年ですから、時間面でも知識面でも理事会が補いきれない部分が出てきます。そこで大規模修繕工事の計画検討から工事完了までを継続して受け持つのが修繕委員会です。

## (2) 修繕委員会の役割

修繕委員会の役割は大きく分けて・・・

- ①業者選びと見積比較
- ②最終的な業者の選択を行い、理事会に提示する。
- ③工事中の打合せや検査への出席

などが主なものです。

次項からも説明しますが、大規模修繕工事を行うためにはある程度の知識が必要になりますが、ほとんどの場合、管理会社や設計事務所、あるいは工事施工業者がサポートしてくれますので知識などについてはあまり心配する必要はありません。

また、なるべく理事会や修繕委員会の度に議事録を作成して、居住者の誰でも見られる掲示板などに貼りだしておくこともオススメです。情報開示をしなかったために他の居住者と衝突したりするケースも稀にありますので、なるべく計画検討状況などの情報を開示しておきましょう。

## (3) 修繕委員会のメンバー構成と任期

修繕委員になるには、やはり建設業に従事している方がいると心強いものです。

が、いままでに見てきた修繕委員のほとんどは異業種、もしくは主婦の方がほとんどでした。

それが原因で大規模修繕工事が失敗した事例はありませんから、誰でもチャレンジできます。

大規模修繕工事は普段の生活に影響を及ぼしますので主婦の方の意見を得るためにも是非、主婦の方に参加してもらいましょう。

しかし、なかなか修繕委員になってくれる方がいないのがこの管理組合でも悩みの種になっています。

そこで、代替策としては以下の2つの事例が多く見受けられます。

- ①理事会がそのまま修繕委員会の役割も兼務して、任期満了後も継続して次期理事会のサポートを行う。  
ただし、理事会が修繕委員会も兼務している期間は、大規模修繕工事以外の管理組合の案件が滞ることが挙げられます。
- ②管理組合の規模にもよりますが、数名の修繕委員を選任して理事会と共に行動しながら計画検討を進めていく。  
理事会任期後は修繕委員のみ留任して、次期理事会と共に計画検討等を継続していく。  
どちらの方法も理事会が修繕委員会をある程度担うこととなります。

大型のマンションの場合は、理事会は他のことで忙しいことがほとんどですから、その場合は是非修繕委員会を設立しましょう。特に大型のマンションでは居住者もその分大勢いますから、協力してくれる建設業の方がいる確率も高くなります。



次項では計画から工事着工までのスケジュールの一例をご説明します。

## ○工事着工までのスケジュール

工事着工12ヵ月前	総会	大規模修繕工事の計画を検討するために修繕委員会を設立し、委員を募集します。 修繕委員会費の予算を計上して承認を得ておきます。 委員会打合せの際の会場費や飲食費・交通費等を計上しておく必要があります。
工事着工11ヵ月前	第1回修繕委員会	今後のスケジュールを確認しましょう。 長期修繕計画や修繕積立金の残高を確認して、工事に使える予算を把握しましょう。 居住者にアンケートを配布して建物のことで心配なことや建物への要望を聞いてみましょう。 工事業者を紹介できるかどうか聞いてみることもいいでしょう。 建物を巡回して劣化状況を実際に確認し、自分たちが思ったことをまとめておきましょう。
工事着工10ヵ月前	第2回修繕委員会	建物劣化に関する居住者アンケートを回収して統計を作ってまとめておきましょう。 例えば手摺が欲しい・エントランスの美観をよくしたい・敷地内にベンチが欲しい等の 意見が出てくるかもしれませんし、皆さんの心配ごとも確認できます。 次回修繕委員会までに工事施工業者を探してみましょう。
工事着工9ヵ月前	第3回修繕委員会	選んだ工事施工業者の中から、会社資料などを請求する工事施工業者を最大5社程度に まとめましょう。 その工事施工業者に建物を見てもらう日時を調整して誰が立会いをするのか決めましょう。 立会い者は工事施工業者に連絡して実際に来てもらう手配をしましょう。
工事着工8ヵ月前	工事施工業者現地調査	実際に工事施工業者に建物を見てもらい、積算と見積もり、できれば建物簡易診断書を作 ってもらうように依頼しましょう。 忘れずに見積もり等の資料の締切日を伝えておきましょう。 締切期限は現地調査から2週間～1ヶ月程度が一般的です。次回修繕委員会の数日前を 締切日にすると良いでしょう。
工事着工7ヵ月前	第4回修繕委員会	資料締切後、委員や理事が揃ったところで資料を開封し、建物簡易診断書の内容・見積書の 内容を比較してみましょう。 ここで工事施工業者を3社程度に絞り込みますが、見積書の金額だけでなく、診断書の内容や 現地調査に来訪した担当者の印象なども交えて絞り込むのが理想です。 工事見積書を比較して統一見積書を作りましょう。（統一見積書については後述します）

工事着工6ヵ月前	第5回修繕委員会	統一見積書の内容をみんなでチェックしましょう。 統一見積書をあらかじめ絞り込んだ3社に送り、改めて見積もりを依頼しましょう。 これも締切日を明らかにしておく必要があります。
工事着工5ヵ月前	第6回修繕委員会	3社の統一見積書を比較してみましょう。 また、ヒアリングの準備を行います。 ヒアリングの日時・場所を決定して居住者に参加を促し、工事施工業者に出席を依頼します。
工事着工4ヵ月前	ヒアリング開催 第7回修繕委員会	各社からのプレゼンテーションを受け、その内容・見積金額等を勘案して工事施工業者を1社に決定します。 最終的に残った工事施工業者に内定通知を出しましょう。 ここで支払い条件等、契約条件も確認しておきます。
工事着工3ヵ月前	第8回修繕委員会	決定した工事施工業者に出席させて、工事の内容を確認して総会の議案書を作成します。 また、総会の準備を行います。
工事着工2ヵ月前	定期(臨時)総会	ここにも工事施工業者を出席させて、工事の説明をするように依頼しましょう。 総会后、工事施工業者に工事請負契約書を作成させ、なるべく早く契約を締結しましょう。
工事着工1～2週前	工事説明会	なるべく大勢の居住者に参加してもらいましょう。 工事中は何かと不便なことや、場合によっては危険な場所も存在します。 事前に工事施工業者から居住者に不便なこと・注意事項等の説明を行うことで工事中の生活上の不便さを少しでも軽減させるために行います。 工事説明会の後に工事業者と一緒に近隣挨拶も済ませるのが理想的です。
いよいよ工事着工です！！		
工事中	定例打合せ	工事中に発生した問題の解決策を検討したり、工事の状況等を打合せます。 追加工事が必要になったり、反対に不要な工事等があればここで打合せます。
	各検査	2～3回程度の検査に立会い、直接工事の状況を確認したり、気付いた点を聞いてみましょう。 長袖・長ズボンは必須です。また、ヘルメットや安全ベルトは工事業者が用意してくれます。
工事完了後		工事完了後はアフターサービス期間に入ります。 工事業者から提出される完成図書を保管して定期的に点検を受けましょう。

大規模修繕工事の資料サンプルはここまでとなります。

すべての資料をご希望の方は、資料請求フォームより  
ご請求をお願いいたします。

