

## Ⅱ 大規模修繕のステップ

### ● マンションの大規模修繕の流れ(事業のデザイン)

基本的な流れは次のとおりです。

企画 ⇒ 検討 ⇒ 説明・周知 ⇒ 合意 ⇒ 実行 ⇒ 確認・監査

工事の内容や進め方によっては、いくつかのステップを同時に進めることもあります。途中のステップが見えない場合でも、管理組合としてきちんとステップを理解しておく必要があります。



項目	進め方について相談	建物診断と報告・解説を依頼する	基本計画の作成を依頼する	実施設計
パートナーの役割	全体の流れの説明 ふさわしい体制づくり	ハード・ソフト両方の状況の確認 管理組合体制、維持管理状況、積立金の状況等 建物診断で現状の仕様と劣化、問題点の確認 修繕緊急度、修繕提案(方法と概算)などを報告	修繕設計の案、改良の提案 概算費用の算出と資金計画のアドバイス 今後の中・長期的な計画のアドバイス 総会への協力(説明・資料の準備)	設計図 見積り
発生する費用		建物診断費用	基本計画案までのコンサルティング費	実施設計



を依頼する	施工会社選定のアドバイスを依頼する	工事監理を依頼する	アフターケア
書の作成 項書等準備	工事請負契約書類の作成 質疑応答の対応 見積書の査定 設計変更の対応	施工計画(施工会社が提出する)の確認 設計図書と施工状況がきちんとあっているかを確認 予想外の事態の対応、設計の変更や別途発注の取りまとめ	記録の整理 長期修繕計画の見直し 維持管理の助言 定期的な検査
計費		工事監理費用	

## ステップ1. 大規模修繕の体制づくりとパートナー選び

大規模修繕の目的は、不具合の改善、バリューアップ、緊急的措置などがあります。この目的を明確にしておかないと、工事の直前・工事中になってトラブルになることがあります。また、大規模修繕をどのような体制で進めていくのか、パートナーを誰に依頼するのも重要です。

まず、修繕の必要性や目的、体制づくりから検討を始めます。

### 管理組合の取組み

(1) 大規模修繕は役員だけで対応するのは大変なので支援体制を作ります。

- ・事業が複数年度にまたがるため継続性が必要。
- ・役員としての通常の業務のほかに作業量が増える。
- ・通常の理事会と別に頻繁に会合が必要になる。

※工事が始まったら2週間に1回程度は定例会議などを開きます

- ・修繕のパートナーなど外部の人との打合せや、居住者へのきめこまかな対応なども必要。

協力が得られる委員を募り「修繕委員会」をつくります。また、役員以外の区分所有者からも数人参加してもらって拡大理事会を組織して検討を進める方法もあります。

修繕委員会は、通常、修繕工事期間中はメンバーを固定し、理事会から諮問を受けて作業を行う専門委員会としての位置付けを明確にしておきます。

### ここがポイント! 修繕委員の選定

修繕委員の候補や人数は、方針の決定、対外折衝、居住者への対応、広報などの役割に対応できる委員で構成できる組織となるように決定します。

- 希望者を公募する。
- 理事や役員経験者、他のマンションでの経験者、内部の建築士などの専門家を活用する。
- 修繕委員会に出席できる様々な立場の人からバランスよく選出する。女性や若い人にも参加を呼びかける。
- 建設会社の社員である区分所有者など、工事の発注先となりうる関係者を委員にする場合には、業務範囲を明確にしておく。(例) 施工会社選定には関与しない 等)

(2) 他のマンションの工事見学会への参加などにより大規模修繕の進め方の理解を深めておきます。

(3) 工事の発注方式とパートナーを決めます。

工事の発注方式には、「設計監理方式」や「設計施工方式」などがあります。大規模修繕には専門的知識と判断が求められるため、パートナーとなる専門家の協力が必要です。

工事発注方式とパートナーは下図のとおりです。(小規模マンションの場合はP39参照)

工事発注方式	パートナー	依頼する内容				特 徴
		建物診断	設計	施工	工事監理	
設計監理方式	設計事務所など	設計事務所など	施工会社	設計事務所など	[工事の内容や施工会社選定等をじっくり検討するタイプ] ○技術力を持つ設計事務所や管理組合団体、日常管理を委託している管理会社を活用。 ○工事内容・金額について施工会社以外の第三者のチェックが入る。 ○管理会社を活用するのは、修繕に関して技術面でサポートできる場合に限る。 ○監理者責任が明確。 ○設計監理費が必要。	
	管理会社※	管理会社	施工会社	管理会社		
設計施工方式	施工会社	施工会社			[企画・設計から工事まで修繕を一貫して発注するタイプ] ○管理組合は施工会社のみを選定する。 ○施工会社とのやりとりは管理組合が直接行う。 ○施工会社によって工事の内容に差が出る。 ○工事内容・金額や施工会社選定、工事監理に第三者のチェックが働きにくい。このため、修繕委員会などがこれらを区分所有者に説明できるよう十分な検討・整理が必要。	
	管理会社※	管理会社				
管理組合監理方式	コンサルタントなど	コンサルタントなど	施工会社	管理組合	[管理組合が主体となって工事計画から工事監理までを一貫して行うタイプ] ○管理組合が主体となって、コンサルタントや、施工会社、メーカーなどの役割を定め、総合的なプロジェクトチームを構成して工事を推進する方式。 ○一部の管理組合団体で推進している。	

※管理会社をパートナーとする場合を「管理会社活用方式」としています。(P37)

(4) 大規模修繕を行うことや、大規模修繕の実施体制、必要となる費用の予算計上について、通常総会などで承認を受けておきます。(ステップ5参照)

### ここがポイント! パートナーの条件

- マンションの大規模修繕に関する実績があるか。
- 今回予定している改修工事についての技術や実績があるか。
- 管理組合の運営について知識やビジョンがあるか。
- コンサルタント費用の報酬が明確か。
- 管理組合としてコミュニケーションしやすい人か。

### ここがポイント! パートナーとのつきあい方

- パートナーにまかせきりにすることなく、協働で進めていくことが大切。
- 業務範囲や、費用が発生する範囲、責任の範囲をよく理解して依頼。
- パートナーに対する管理組合の窓口は一本化。
- 疑問点はあいまいにしないで、パートナーに十分に説明を求める。
- 信頼できるパートナーとは、ホームドクター的存在として継続的に付き合いすることも。

パートナーを探すには、行政窓口や関連団体などに相談することも一つの方法です。

⇒ **巻末資料** パートナーの費用の構成要素 (P54)

## ステップ2. 建物を見る、知る

大規模修繕を円滑に実施していくには、建物の傷み具合などを十分に把握しておく必要があります。そのためには、まず、建物に関する資料を整理し確認しておくことが肝要です。また、パートナーに協力を依頼してマンションの現状を客観的に調査するとともに、区分所有者の意向を把握しておくことも大切です。

### 管理組合の取組み

#### (1) 建物の設計図書や関連書類がそろっているかどうか確認します。

建物の新築時や修繕を行ったときの設計図書や関連書類があると、建物の状態が正確に把握できるため、より適切かつスムーズに工事が行えるようになります。

設計図書の有無は診断調査費用にも影響します。(図面を作るにも費用がかかります。)

下表の書類は、管理組合で保管しておくことが必要です。

※パートナーや施工会社に図面を貸し出す際は、借用書の徴求と返却の確認を忘れずに！

意 匠 図	配置図、各階平面図、立面図、断面図、平面・断面詳細図、伏図、外構図 仕様書、仕上表、建具表など
構 造 図	仕様書、基礎図、伏図、柱・はり・壁・床板リスト、詳細図
設 備 図	給水、排水、電気、ガス、換気、冷暖房、消防などの各設備の仕様書、仕上表、系統図、平面図、詳細図、機器リスト、屋外設備図など
関 連 書 類	確認済証(確認通知書)、性能評価書、融資に関する書類、構造計算書、アフターサービス書類、共用部分の範囲を明示した図面
維持管理履歴	今までに行った点検結果報告書 修繕の記録(請負契約・図面など)、保証書

#### (2) 管理組合の修繕担当者目でマンションの状況を確認します。

- ・ 躯体、設備についての汚れや傷みの程度
  - ・ 区分所有者、居住者からクレームの出ている部分の状況
  - ・ よく不具合の生じる部分の状況
- その他、自分で気になるところなど、診断するつもりで見てまわってください。

⇒ **巻末資料** 自主点検調査表 (P61)

#### (3) 区分所有者や居住者に要望などをアンケート調査します。

- ・ 日常生活での不具合の発生、不便な点(専有部分を含む)
- ・ バリューアップの要望や提案

調査は専門家の行う劣化診断と連携して行うため、調査項目はパートナー(診断する者)にアドバイスを受けながら決定します。

⇒ **巻末資料** 大規模修繕に関するアンケート調査票の例 (P53)

(4) 専門家（建物診断会社や設計事務所など）に建物診断を依頼します。依頼するときは、建物診断をする目的を明確にしておきます。

- ・大規模修繕の実施時期の検討や長期修繕計画作成のため
- ・修繕設計のため
- ・特定の不具合（(例) 雨漏り、タイル落下）の原因追求のため など

専門家による診断の基本的な流れは、まず、調査方法などを検討するための予備診断を行い、建物の経年や傷み具合により必要に応じて専用の機器や破壊を伴う診断を行います。

管理組合としても専門家の診断に立ち会い、建物の状況を把握するようにしましょう。

#### 専門家による調査診断内容

予備診断	診断方法の検討と診断費用の見積りのためのヒアリング・現場確認書類（設計図書、修繕記録、管理記録など）の調査 区分所有者や居住者へのアンケートの結果の精査
通常行われる診断	建物の劣化状況や過去の修繕の内容を把握するための現地調査 写真撮影などの記録 (例) 建物全体の目視検査、打診検査、作動検査、個別ヒアリング
劣化状況などにより必要に応じ行う診断	上記の診断の結果により必要に応じて行う詳細調査 (例) 外壁のコンクリートの中性化試験、表面塗膜引張力試験、内視鏡による給水管内部の調査

※バルコニー部分の検査や設備の診断では、専有部分への立入り調査が必要となります。区分所有者や居住者の協力が不可欠であるため、その旨を周知しておくことが必要です。



打検ハンマーによる打診検査



防水層の破断状況

#### パートナー（専門家）の役割

- 建物診断の必要性について分かりやすく管理組合に説明します。
- 建物の傷み具合などに応じて診断部位、目的、方法、費用について管理組合に提案します。
- 必要となる修繕の時期や優先順位を記載した「診断結果報告書」を作成します。
- 建物診断結果を修繕委員会などに説明します。

⇒ **巻末資料** 建物診断費の目安（P54）

## ステップ3. みんなに知らせる

建物の状況について、区分所有者などが皆共通の理解をしていることが必要です。建物診断結果やアンケート調査結果などを周知します。

### 管理組合の取組み

(1) 建物診断結果や区分所有者・居住者アンケートの結果などを次のような方法により公表します。

- ・ 広報誌や修繕委員会ニュースなどを配付
- ・ 区分所有者や居住者への報告会を開催

この段階では、次のようなことを区分所有者、居住者にお知らせしておきます。

- ・ マンションの維持保全の取組み（今までの経過）
- ・ 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

### 建物診断結果報告書の内容（例）

- ・ 調査年月日、診断機関名（責任者名、担当者名）、診断目的
- ・ 診断結果、診断所見（必要となる修繕の時期・内容、緊急度など）
- ・ 添付資料（写真、劣化数量調査図、数量計算書、採取サンプルなど）
- ・ 概算修繕費用

建物診断結果の説明は専門的な内容を含むため、パートナーに協力を要請して区分所有者などが十分理解できるようにする必要があります。また、各区分所有者等への建物診断結果の説明についてもパートナーに依頼しておきましょう。

管理組合に広報委員会がある場合は、協力して行うようにします。

説明会を開催すると、その場で質疑応答や意見交換ができ、管理組合としての合意形成がしやすくなります。ビデオなどを活用して、普段気づかない内容について説明するなど、様々な観点から考えるきっかけになる点でも説明会は有効です。

(2) 建物診断結果を踏まえ、区分所有者などの意向を把握したうえで、具体的な検討に入ります。

## パートナーの役割

### 建物診断結果報告会などで説明

- ・建物診断報告書に基づいて報告します。
- ・修繕委員会等がきちんと説明できるようにフォローすることが求められます。

ここが  
ポイント!

## 合意形成をすすめるための「情報の共有」

### ①情報の共有

大規模修繕では、なぜ修繕が必要なのか、どのように修繕あるいは改良しようとしているのかを全員が確認しておく必要があります。

- ・管理はきちんとしていたが、性能が陳腐化している。 ⇒ 修繕の時期がきた。
- ・不具合が多くて困っている人が多い。 ⇒ とにかく必要に迫られている。
- ・もともとの施工不良などが原因で・・・ ⇒ 誰の責任か？
- ・今までの管理が悪かったから。 ⇒ 管理内容も見直していく！

「傷んだから」という理由だけではみんなが納得するには不十分です。なぜ今修繕が必要になっているのか、なぜそうなったのか、その根拠を理解しておくことが大事なことです。

- ・情報を共有するには理事会や修繕委員会がまず理解し、きちんと意見をまとめ、区分所有者などに伝えます。
- ・説明会など、できるだけ顔を合わせた情報の伝達が大切です。
- ・期間をおかず定期的に連絡をとるように心がけましょう。日常からの広報活動が大切です。
- ・広く意見を募集する機会を設け、意見に対しては回答し、できることは反映させましょう。

### ②広報で周知した内容は整理・保管しておく

大規模修繕は全世帯の生活に影響を及ぼします。言った言わないでトラブルになるケースも多いので、広報するために集めた資料や作成した書類はきちんと保管しておきましょう。



## ステップ4. どのような大規模修繕をするか

建物の傷み具合や区分所有者などの意向から大規模修繕工事の概算費用を求め、修繕積立金の積立状況などを考慮して大規模修繕の時期、内容、資金計画に関する基本計画を検討します。

### 管理組合の取組み

修繕委員が中心になって修繕の時期、内容、資金計画などを含めた基本計画を作成します。

基本計画の策定は専門的知識を必要とするため、パートナーに原案作成を依頼し、十分に説明を受けつつ修繕委員会で検討していきます。

なお、自分たちの住まいですから、皆さんの希望を取り入れて、単なる修繕に留まらず、バリューアップの検討など、楽しい夢のある計画をつくりましょう。

### (基本計画を決めるための主な検討事項)

#### ○工事の範囲・仕様の検討

建物診断結果やアンケート結果を元に、具体的な工事の範囲や仕様を検討します。

#### ○概算費用の検討

概算工事費に次の費用を加えて概算費用を算出します。

- ・ 修繕設計、工事監理にかかる費用
- ・ コンサルティング費用（基本計画作成、合意形成のためのアドバイスなど）
- ・ 諸費用（印刷費、会議費、資料代など）

#### ○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金徴収が必要になります。
- ・ 区分所有者に一時金徴収などの負担が発生する場合は、合意形成が困難になることがあります。
- ・ 修繕の緊急性、必要性と今後の積み立て状況などを十分に検討し、無理のない資金計画を立てます。

基本計画の原案作成を依頼するときは、パートナーと管理組合との間で、大規模修繕の目的を共有していることが前提となります。



### 資金計画検討の留意点

#### ●費用が不足するおそれがある場合の対応

一時金の徴収については、区分所有者の意向の十分な把握が必要。

#### ●予備費について

工事が始まり、足場をかけて初めて建物の仕様や劣化の状況が分かるようなことも多く、追加工事は付き物です。追加工事が発生すれば費用がかさむ場合もあるので、当初から予備費を計上しておいた方が無難です。

また、手持資金を使い切ってしまうと災害等の緊急時に対処できなくなりますので、余裕を見ておきましょう。

#### (予備費の用途の例)

- ・ 変更・追加工事
- ・ 精算工事
- ・ 大規模修繕の準備に必要な費用（工事用地の賃料など）

## パートナーの役割

### (1) 工事内容の検討へのアドバイス

- ・ 傷みの原因、必要となる工事内容、費用などについての情報提供
- ・ 工事の優先順位について、管理組合の意見を聞きながら調整
- ・ 費用が不足する場合などの対処方法の提案
- ・ バリューアップの提案（(例)デザイン一新、安全・防犯対策、バリアフリー化など。居住者の日頃の不満などが解決できるような「マンションがもっとよくなる」方法をアドバイスします。）

### (2) 資金計画づくりへの協力

- ・ 予算書作成のための概算の見積り（この段階では参考の数値です。）
- ・ 修繕項目について説明
- ・ 必要に応じて工事範囲や仕様などを調整
- ・ 予備費の必要性を説明

## トピックス

### 改善工事をする場合の留意点

大規模修繕を実施する際に、法令などの制約を受けることがあります。

#### ● 法律的な制約

現在の建築基準法では、増改築、用途変更、昇降機の新設、駐車場などの工作物の設置などは建築確認の申請などを要求される場合があります。その際、現在の建物が「既存不適格」になっていると、その是正の手続きや工事、検査が必要になる場合もあります。マンションは「専有部分」と「共用部分」の管理者が異なりますので、それらすべてを一度に是正するのは困難ですし、実際には是正が不可能なケースもあります。

しかし、改修工事に関する法制度などは時代とともに改正されていますので、役所の担当課や専門家に相談しながら取り組みましょう。

#### ● 建物の制約

既存の建物に手を加えるわけですから、構造耐力や寸法、法令などの制約によって、個々のマンションの「できること」と「できないこと」が異なります。事前に十分な調査を行う必要がありますし、工事中に問題が見つかって変更を余儀なくされることもしばしばあります。また既存のまま残る部分と新しく工事する部分の材料、デザインなどをうまく調和させなければなりません。住みながらの工事で、どこまで実行できるかにより工事の内容も変わりますから、柔軟な発想で取り組んでください。

## ステップ5. 大規模修繕を決定・合意する

この段階では、修繕委員会の検討結果を踏まえて理事会などで基本計画を決定します。場合によっては総会の決議が必要になる場合がありますので、あわせて確認しておきます。

### 管理組合の取組み

(1) 修繕委員会の検討結果を踏まえて基本計画を作成し、理事会などで決定します。

#### (工事計画の内容)

- ・ 修繕を行う意義、基本計画の考え方、根拠
- ・ 計画立案を進めるにあたって準備してきた経緯
- ・ 計画している工事範囲、内容、工期

#### (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、支払い方法）
- ・ 資金を借り入れる場合は、借入先、金利、返済期間、融資額

#### (その他)

- ・ 実施設計費の支払い
- ・ 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は、その内容

(2) 次のような場合は総会決議が必要となります。トラブルを防ぐためには総会で決議しておくことがよいでしょう。

- ・ 共用部分の変更に該当する場合
- ・ 管理規約に改正が必要な場合
- ・ 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

## パートナーの役割

### (1) 基本計画の決定のためのアドバイス

- ・管理規約の改正の必要がないかどうかチェック
- ・技術的な内容についての情報提供

### (2) 総会開催のためのアドバイス・協力

- ・総会決議の必要性についてのアドバイス
- ・管理規約の内容のチェック
- ・総会での資料作成の協力
- ・総会での説明の協力

### (3) 今後の中長期的計画についてのアドバイス



## 総会決議

### 1. 総会決議の留意点

- 総会の決議は、決議が必要な事項についてもれなくとっておきましょう。
- バリューアップ工事（バリアフリー化やオートロック化など）など、実行するか否かで意見が分かれそうなものについては、原状回復の工事とバリューアップ工事を別々の議案として決議することも考えられます。

### 2. 総会決議が必要な事項の例

- 共用部分の変更にあたる場合  
管理規約に共用部分の変更についての決議要件を定めている場合には必ず確認してください。
  - 管理規約の改正を必要とする場合  
次のいずれかに該当して管理規約を改正する場合には総会決議（特別決議）が必要です。
    - ・資金の借入れへの対応など（（例）修繕積立金の返済への充当など）
    - ・専有部分・共用部分の範囲、管理区分の変更
    - ・修繕積立金の徴収額の変更
- ⇒ **巻末資料** 大規模修繕に関する総会の進め方の例（P55）

## ステップ6. 詳細な設計図をつくる

大規模修繕の実施設計を進めます。実施設計は、材料、工法、寸法などを具体的に決定していく作業で、設計事務所などのパートナーが中心になります。施工会社選定の際に比較検討が可能となる見積書をとるためにも、きちんとした設計図書の作成が重要です。

管理組合は、実施設計が提案されたときは、わからない点などについてパートナーとよく打合せをした上で、設計内容について承認していきます。

### 管理組合の取組み

#### (1) パートナーに実施設計を発注します。

基本計画に基づきパートナー（設計事務所等）に実施設計を依頼します。

- ・修繕設計を行う設計事務所等は、修繕の検討経過を含めてそのマンションのことをよく知っていることが重要です。当初から協力を依頼しているパートナーが設計・監理まで行うのが望ましいといえます。
- ・設計の成果は、「仕様書」と「設計図」です。また、パートナー（設計事務所等）に「設計見積」の積算も依頼します。

#### (2) 実施設計の内容について確認します。

パートナー（設計事務所等）と協力して、設計内容を具体的に決めていきます。

- ・不明な点については説明を求め、あいまいな点のないようにすることが肝要です。
- ・必要に応じ、カタログやサンプルを取り寄せます。
- ・外壁塗装の色などはカラーシミュレーションやカタログサンプルなどを見て確認できます。
- ・設計図書がそろったらパートナー（設計事務所など）に工事予定額の積算（設計見積）を依頼しましょう。



### 実施設計のチェックポイント（図面や仕様書のチェック）

パートナーが作成した実施設計は、次のような観点から修繕委員会でチェックします。

- ・修繕する部分の図面などがきちんとそろっているか
- ・工事の内容や予算が、これまでの検討内容に沿ったものになっているか
- ・改修部分と非改修部分とでグレードなどに著しくバランスを欠くようなことがないか など

また、工事仕様書に修繕の方法や材料の他に次のような事項が定められているか、修繕委員会でチェックします。

- ・設計変更や実費精算により工事費の増減が発生する場合の取扱い
- ・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）の配置など） など

工事仕様書は、これからの工事をどのようにしてほしいかを伝えるための大切なものですので、管理組合で内容を見ておきましょう。ここで指示したとおりに、工事が組み立てられていきます。

## パートナーの役割

基本計画の内容を踏まえて実施設計をします。

実施設計では次の作業を行います。

### 実施設計の主な手順

- ① 仕様、工法の詳細検討
- ② 設計図書（図面及び工事仕様書）の作成
- ③ 指定数量、精算項目※の設定
- ④ 予算書の作成（設計見積）

---

### ※精算項目

設計段階では数量が確定できない項目については、工事完了後に調整し支払います。例えば、ひび割れの長さ、鉄筋露出の箇所数、タイルの浮きの枚数について、目視などによって正確に把握することは不可能です。工事を進めるなかで判断していくことが必要になります。

