

## 1

## 大規模修繕工事の進め方

## (1) 大規模修繕工事の進め方の基本

大規模修繕工事は、組合員が共同して費用を負担するものであり、日常生活にも大きな影響を及ぼすため、組合員（区分所有者のこと。以下、本手引きでは「組合員」と表記。）や居住者が協力して行います。

しかしながら、管理組合では、大規模修繕工事を実施するための専門的な事項に関しての知識やノウハウが不足していることから、管理会社や施工会社任せにして、内容がよくわからないまま進めてしまうケースが見受けられます。

ここでは、管理会社をはじめとして、専門家の支援を受けるべきところはしっかり受けつつ、管理組合として押さえておくべきポイントを確認していきましょう。



## ここがポイント

- POINT ① 大規模修繕工事の主体は管理組合です
- POINT ② 専門家（パートナー）と上手におつきあいしましょう
- POINT ③ 各段階の手続きは公明正大に行うことが重要です
- POINT ④ 円滑に合意形成するには焦りは禁物です
- POINT ⑤ 次回以降の大規模修繕工事を考慮することを忘れずに



## 解説

## ● 大規模修繕工事の主体は管理組合です

POINT① 解説

大規模修繕工事は、専門的な内容が多く、かつ、工事期間も長いことから、施工会社等のパートナーに任せっぱなしになりがちです。でも、自分たちのマンションの将来を左右するイベントであるため、重要なポイントでの最終意思決定は管理組合が行わなければいけません。

管理会社はもちろんのこと、コンサルタントや施工会社等の専門家にサポートをしてもらいながら、管理組合が主体となって大規模修繕工事を進めていきましょう。

## ● 専門家（パートナー）と上手におつきあいしましょう

POINT② 解説

大規模修繕工事は長期戦になることが多いため、役員の交代により事業が円滑に進まなくなる場合も見受けられます。また、管理組合だけで事業を進めた場合にトラブルが発生すると、役員どうしの責任のなすりつけあいになってしまうこともあるようです。

費用はかかりますが、信頼できる専門家（コンサルタント等のパートナー）に協力を依頼して、後戻りなく事業を進めることも管理組合の負担を減らすコツです。

## ● 各段階の手続は公明正大に行うことが重要です

POINT③ 解説

大規模修繕工事の進め方は、5 ページのとおりです。

特に、コンサルタントや施工会社等の専門家の選定作業は、組合員からの疑惑を招かないよう、情報をガラス張りにして公明正大に進めましょう。

## ● 円滑に合意形成するには焦りは禁物です

POINT④ 解説

大規模修繕工事を急ぐあまりステップを省略したり情報共有を怠ると、後々トラブルに発展する可能性が高くなります。たとえ時間がかかっても、みんなで納得して進めていくほうが、結果的には管理組合にとってよい結果となります。

円滑に合意形成するには、節目節目で組合員の意見を聞いたり、検討状況を開示したりしておくことが肝心です。

焦ることなく、マンションの長期的な展望を見据えて取り組むこと

広報はイラストや図を使って見やすいものとして、組合員の興味を引き、管理組合全体でプロジェクトを進めること

## ● 次回以降の大規模修繕工事を考慮することを忘れずに

POINT⑤ 解説

大規模修繕工事は、1回きりではありません。次回以降の大規模修繕工事に備えて、竣工図書や材料サンプルなど工事記録の引継ぎ、役員や修繕委員会が蓄積したノウハウの引継ぎができるようにしておきます。

また、次回以降の大規模修繕工事で資金が足りなくなることがないように、長期修繕計画や修繕積立金額の見直しが必要かどうかについても検討しておくことが重要です。



## 大規模修繕の工事内容のイメージ

一般的に、12～15年を目安とした周期で行うのが大規模修繕工事です。大規模修繕工事で行う主な工事内容のイメージは次のとおりです。

|            | 1回目の大規模修繕工事<br>(築後12～15年程度で実施)                                                                         | 2回目の大規模修繕工事<br>(築後24～30年程度で実施)                                                                                                                       | 3回目の大規模修繕工事<br>(築後36～45年程度で実施)                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 主な<br>工事内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水の補修・修繕</li> <li>・外壁の補修・塗替</li> <li>・建具の点検・調整</li> </ul> など | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水の補修・修繕<br/>または撤去・新設</li> <li>・外壁の補修・塗装、除去</li> <li>・傷んだ金物類の取替</li> <li>・耐用年数を迎えた設備<br/>の取替</li> </ul> など | これまでの工事に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水の撤去・新設</li> <li>・建具の取替</li> <li>・給排水管の取替</li> <li>・耐用年数を迎えた設備<br/>の取替</li> </ul> など |

これらの大規模修繕工事を行うに当たっては、その時点におけるマンションの状態を把握した上で、修繕対象と工事範囲を決めて、修繕積立金の総額等を勘案しながら資金計画を検討していきます。

## (2) 改修・修繕工事の手順



Q ● 大規模修繕工事の年に役員をやることになりそう…。何をやればいいのか、わからないなあ。

A ● 大規模修繕工事は、管理組合の役員だけでなく、管理会社や専門家など、いろいろな人が長期間かかわるプロジェクトになるため、どんな流れになるか知っておくことが重要です。



### 基本ステップ

STEP ① 次のページで、大規模修繕工事の流れをつかみましょう。



### 解説

#### ●大規模修繕工事の流れ STEP① 解説

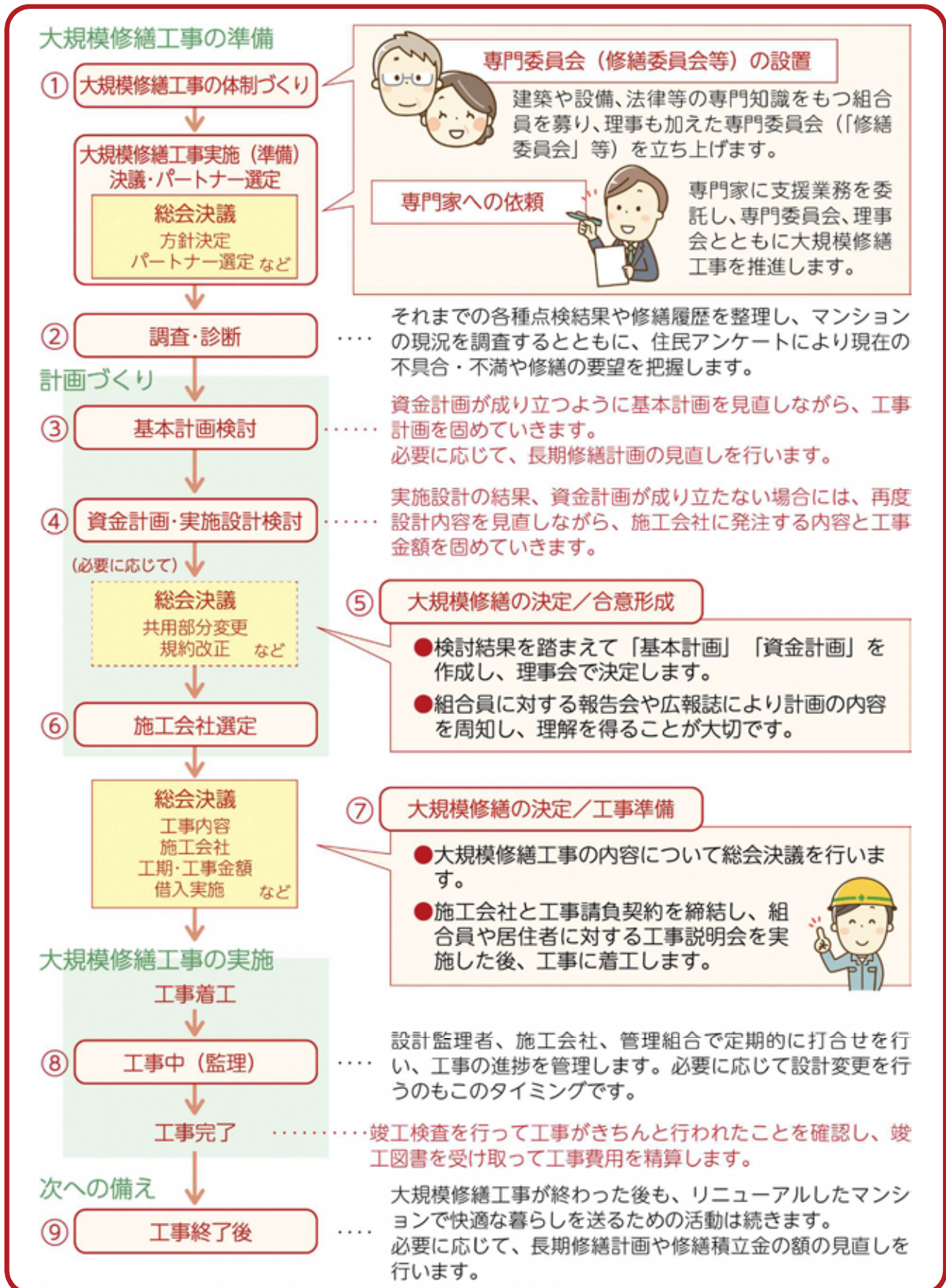
一般的な大規模修繕工事の流れは、次ページのとおりです。まずは、この流れを把握して、大規模修繕工事がどのように進んでいくかを確認しておきましょう。

また、管理組合役員や組合員有志、前回の大規模修繕工事時の担当だった人などの勉強会を行い、大規模修繕工事の進め方や注意点などを確認すると、安心して大規模修繕工事を進められるでしょう。

なお、きちんとした手順を踏まずに大規模修繕工事を進めていくと、次のようなトラブルが起こる可能性があるため、注意しましょう。

- 居住者の意向と異なる方向で検討が進んだため、合意形成が難しかった。
- パートナー（専門家）と意見があわず、検討に時間がかかった。
- 長期修繕計画が杜撰だったため、資金調達に苦労した。
- 組合員・居住者への周知が徹底されていなかったため、工事中に多くのクレームがあった。
- 施工会社と意思疎通ができていなかったため、思ったとおりの仕上がりにならなかった。
- 工程計画に無理があったため、思ったとおりに工事が進まなかった。

■大規模修繕工事の具体的な流れ



※この流れは一例を示しています。検討内容等により、順序が入れ替わることがあります。

## ① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方



Q ● 次回の大規模修繕工事に向けて、何か準備しておくことはあるかな？

A ● 管理会社のアドバイスを受けながら、まずは管理組合の中で、大規模修繕工事を検討できる体制をつくることですね。  
● また、信頼できる専門家を早めに決めておくといよいでしょう。



### 基本ステップ

#### STEP ①

大規模修繕工事を役員だけで対応するのは大変なので、管理組合の中で、理事会とは別に大規模修繕工事の検討を行う専門委員会（「修繕委員会」等）をつくります。

#### STEP ②

大規模修繕工事には専門知識と判断が求められるため、工事を進めるときのパートナーを決めておきます。

#### STEP ③

大規模修繕工事の発注方式を検討します。



### 解説

#### ● 専門委員会（「修繕委員会」等）を立ち上げましょう

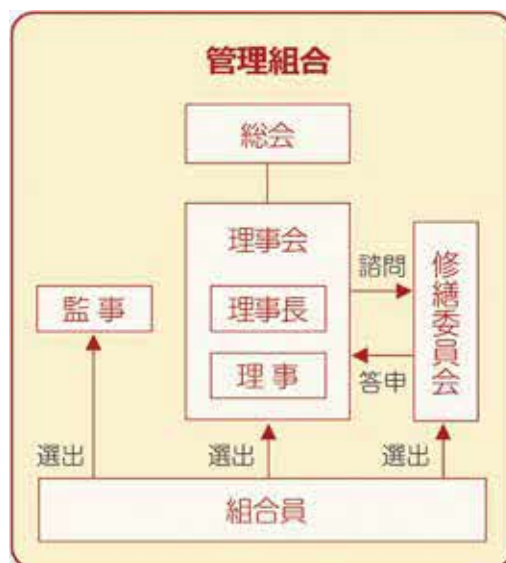
STEP① 解説

管理組合の役員の任期は、1～2年のところが多いと思います。

一方、大規模修繕工事は、数年かけてじっくりと取り組む必要があり、役員の任期を超える場合があります。

そこで、管理組合の諮問機関である「専門委員会（「修繕委員会」等のわかりやすい名称をつける。以下、本手引きでは「修繕委員会」と表記。）」を立ち上げることが、大規模修繕工事の成功のポイントです（小規模なマンションでは設置しない場合あり）。

委員の候補や人数は、次に挙げることに配慮して、工事方針の決定、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する組織となるように決定します。



- ・希望者を居住者から公募します（組合員に限らず必要な人材を募りましょう）
- ・現理事や役員経験者、他のマンションでの修繕工事経験者、組合内の建築士などの専門家も加えます
- ・様々な立場の人からバランスよく選出します

**例** 高齢者や若い人を含め、男女バランスよく参加を促す 等

- ・建設会社の社員である組合員など、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ことが必要です

**例** 施工会社選定には関与しない 等

## ●大規模修繕工事のパートナーを決めましょう

STEP② 解説

大規模修繕工事の主体は管理組合ですが、工事を進めるためには専門的知識と判断が求められるため、課題に応じて、次のような専門家の協力を求め、意見を求めることが重要です。



管理会社



設計事務所



施工会社



マンション管理士



業界団体・行政

パートナーの選定の第一段階は候補者を選ぶことから始めます。それまでの管理組合活動で関係のある事業者や関係者から推薦を受けたりして候補者を挙げるほか、業界新聞等で公募したり、地方公共団体等から情報提供を受けることも考えられます。行政やマンション管理関係の業界団体（マンション管理に関する知識や経験を生かして活動等を行う NPO 法人含む）では、各種相談や専門家の派遣、診断業務などを行っている場合があります。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。

|      | 管理組合                                                                                                                                                      | パートナー<br>(管理会社、設計事務所、専門事業者など)                                                                                            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 役割分担 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事を含むマンションの維持管理の検討</li> <li>・検討内容に基づく組合内の合意形成</li> <li>・パートナーとの契約</li> <li>・工事の進捗管理（組合員への周知を含む）など</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事を進めるためのアドバイス</li> <li>・工事にかかわる他の事業者等との調整・協議</li> <li>・工事の施工 など</li> </ul> |

管理組合は、大規模修繕工事を進める上での課題ごとに候補者をリストアップし、ヒアリング等を十分に行います。管理組合のパートナーとしてふさわしいと考える専門家等を選ぶことが重要になります。

候補者から提出された見積書と提案書の内容に加えて、必要に応じてヒアリングを実施し、管理組合にとって有益なパートナーを選びましょう。特に工事内容や進め方などに不安がある場合、中立的な立場でアドバイスがもらえる専門家を選んで進めてもよいでしょう。

パートナーに求められる条件として、以下が考えられます。

- 費用や報酬が明確か
- 管理組合の運営について知識やスキルがあるか
- マンションの大規模修繕工事に関する実績があるか
- 管理組合としてコミュニケーションしやすい人材がいるか 等

●工事の発注方式を決めます STEP③ 解説

大規模修繕工事には、専門的な知識と判断が求められますので、マンションの修繕に精通している専門家等を選ぶ必要があります。

工事の発注方式の主なものは以下のとおりです。

|       |              | 責任施工方式                                                                                                            |      | 設計監理方式                                                                                                                                       |      | CM方式<br>(コンストラクション・マネジメント方式)                                                                                                     |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |              | 施工会社                                                                                                              | 管理会社 | 設計事務所等                                                                                                                                       | 管理会社 | 設計事務所等                                                                                                                           |
| 依頼内容  | 調査診断<br>修繕設計 |                                                                                                                   |      | 設計事務所等                                                                                                                                       | 管理会社 | 設計事務所等                                                                                                                           |
|       | 施工           | 施工会社                                                                                                              | 管理会社 | 施工会社                                                                                                                                         |      | 施工会社                                                                                                                             |
|       | 工事監理         |                                                                                                                   |      | 設計事務所等                                                                                                                                       | 管理会社 | コンストラクション・マネジャー                                                                                                                  |
| メリット  |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期の段階から施工性に配慮した検討を行うことができる。</li> <li>・施工会社が監理を行うため、監理費用を軽減できる。</li> </ul> |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合と同じ発注者としての性格を持つ設計者の立場から、施工会社の仕事をチェックできる。</li> <li>・必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。</li> </ul> |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合に代わって、設計者と施工会社の業務を第三者としてチェックできる。</li> <li>・工事費の構成の透明化が期待できる。</li> </ul>              |
| デメリット |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工会社が監理を行うため、監理の透明性に欠ける場合がある。</li> </ul>                                  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。</li> </ul>                                                        |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンストラクション・マネジャーに支払う費用が発生する。</li> <li>・プロジェクトの成否がコンストラクション・マネジャーの能力に左右される面がある。</li> </ul> |

表に挙げたもの以外の発注方式も存在します。いずれにしても、メリット・デメリットを踏まえた上で、どの方式がよいか管理組合で議論して決めましょう。




## 設計コンサルを活用した修繕工事で国土交通省が注意喚起


大規模修繕工事等における「設計監理方式」は、適切な情報をもとに施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月、令和8年4月改正）において、「工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

管理組合が大規模修繕工事を進める際の疑問や相談について建築士等によるアドバイスを行う相談窓口が設置されていますので、不安に感じたら利用してみましょう。

### ●（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター


 住まいるダイヤル 03 (3556) 5147


 <https://www.chord.or.jp/consult/index.html>



※施工費用については、無料の「見積チェックサービス」も行っています。

### ●（公財）マンション管理センター

 建物・設備の維持管理のご相談 03 (3222) 1519

 [http://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)



## ② 調査・診断の進め方



Q ● どのような修繕工事を行うかを検討する前に、何かやっておくことはあるの？

A ● マンションの現状を、パートナーのほか、管理組合自身でも確認します。



### 基本ステップ

- STEP ① 新築時からの竣工図書、修繕工事や点検の記録を確認します。管理組合として建物の状況を目視で確認したり、不具合がある箇所や修繕・バリューアップの要望をアンケート調査したりします。
- STEP ②
- STEP ③ 調査・診断を行う専門家を選定し、依頼します。
- STEP ④ 診断結果を広報誌などで組合員に知らせ、建物の状態を知ってもらいます。



### 解説

#### ●管理組合でマンションの状況を把握する

STEP② 解説

管理組合の役員や修繕委員会のメンバーで、マンションの状況を確認します。汚れや傷みの程度、よく不具合の生じる部分の状況や、組合員・居住者からクレームが出ている部分の状況を確認します。

また、日常生活での不具合や不便を感じている点などについて、組合員や居住者に意見や要望などをアンケート調査します。調査項目は、パートナーにアドバイスを受けながら決めましょう。

#### ●調査・診断を行う専門家を選定・依頼する

STEP③ 解説

調査・診断会社や設計事務所、管理会社など、診断業務を行っている会社に調査・診断を依頼します。

また、依頼するときは、調査・診断をする目的を明確にしておきます。

**例** 特定の不具合（雨漏り、タイル落下）の原因追究のため、修繕設計のため 等

さらに、依頼にあたっては、「四会連合協定 マンション修繕設計・監理等業務委託契約約款」（四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款調査研究会）の活用を検討するとよいでしょう。

## ③ 基本計画検討の進め方



Q ● 大規模修繕工事の計画って、どうやって決めていくのかな？

A ● まずは専門家に案の作成を依頼して、組合員で議論しながら決めていきます。



## 基本ステップ

STEP ①

修繕の時期、内容等を含めた修繕工事の基本計画について、パートナーに原案を作成してもらいます。

STEP ②

管理組合は、原案の説明を受けつつ、修繕委員会で検討していきます。

STEP ③

大規模修繕工事を行う上で、現行の管理規約の内容及び関係法令で抵触するところがないかどうか確認します。



## 解説

## ●基本計画を修繕委員会で検討する

STEP② 解説

基本計画の原案ができれば、パートナーから十分に説明を受け、修繕委員会で内容を検討します。建物診断結果や長期修繕計画を確認し、各工事について今行うべきか時期をずらしてもよいか検討します。自分たちのマンションですから、組合員や居住者の希望を取り入れて、単なる修繕にとどまらずに、バリューアップの検討もしてみましょう。

なお、基本計画は資金計画（次ページ参照）と並行して検討することが必要です。

## 【基本計画を決めるための主な検討事項】

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 工事の範囲・仕様 | 調査・診断結果やアンケート結果をもとに具体的な工事範囲や仕様を検討 |
| 概算費用     | 概算工事費、修繕設計、工事監理、コンサルティング費用、諸費用    |
| 資金計画     | 資金の借入や一時金徴収、修繕積立金の積立状況            |

## ●現行の管理規約の内容で抵触するところがないか確認する

STEP③ 解説

希望する大規模修繕工事の案が固まっても、管理規約や細則及び関係法令で禁止されていたり、工事ができなかつたりすることのないよう、確認します。また、既存不適格（建築当初は適法であったものの、その後に法令が改正され、改正後の現行の建築基準関係規定に適合していないもの）への対応も確認します。

- 壁に配管を新たに通したいが、壁に穴を空けてもよいか
- 専有部分も含めて一体的に工事を行う場合、修繕積立金から支出できるようになっているか
- 専有部分への立ち入りが必要な場合、工事ができる規定となっているか 等

#### ④ 資金計画検討の進め方



Q ● 大規模修繕工事の資金計画は長期修繕計画に記載されている金額でよいのかな？

A ● 長期修繕計画に記載されている工事内容や工事費は目安になります。そのため、計画を作成した時点から状況が変わっている場合もありますので、改めて検討します。



##### 基本ステップ

STEP ①

修繕委員会や理事会で、工事費や工事内容が適正かどうか検討します。

STEP ②

地方公共団体による助成制度が活用できないか確認します。

STEP ③

修繕積立金が不足する場合には、管理組合による借入や組合員からの一時金の徴収などについて検討します。

STEP ④

必要に応じて、長期修繕計画を見直します。



##### 解説

#### ●工事費や工事内容が適正か検討する

STEP① 解説

大規模修繕工事の工事費や工事内容は、その時点のマンションの状態にふさわしいものにすることが必要です。長期修繕計画や調査・診断結果を踏まえて工事内容を検討し、それに必要な費用について、専門家の意見を聞きながら検証します。

⇒ 詳しくは「2 大規模修繕工事で採用する工法」(4) 52 ページをご覧ください。

#### ●資金計画を検討する

STEP② 解説

STEP③ 解説

大規模修繕工事にかかる費用を捻出するためには、修繕積立金の取り崩しが必要です。そのため、資金計画の決定には、組合員の合意形成、総会決議が不可欠です。

地方公共団体によっては大規模修繕工事の費用に対する助成が行われている場合がありますので、相談・確認し、有効に利用するとよいでしょう。

これらだけでは工事費用が足りない場合には、管理組合による借入や組合員からの一時金の徴収などについて検討します。

⇒ 詳しくは「3 資金計画の検討」 54 ページをご覧ください。

#### ●必要に応じて、長期修繕計画を見直す

STEP④ 解説

実施しようとしている大規模修繕工事の金額が長期修繕計画の額と大きく乖離している場合は、今後の長期的な資金計画に影響を及ぼす可能性もあるため、必要に応じて、長期修繕計画の見直しを検討します。

## ⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方



Q ● 修繕委員会で大規模修繕工事の検討を行ってきたけど、理事会への報告もいるよね？

A ● 大規模修繕工事に対する認識がバラバラでは計画はうまく進みません。まずは、理事会で目線を合わせ、認識を統一するようにしましょう。



## 基本ステップ

- STEP ① 実施設計を設計事務所・施工会社等のパートナーに依頼します。
- STEP ② 修繕委員会の基本計画検討結果を踏まえて実施計画を作成し、理事会などで決定します。
- STEP ③ 総会決議が必要なものがあれば、総会を開催します。



## 解説

## ● 検討結果を踏まえて実施計画を作成し、理事会などで決定する

STEP② 解説

工事計画の内容、資金計画やその他事項（施工会社の選定方針など）について、パートナーと協力して理事会などで決定します。

万一、大規模修繕工事に<sup>かし</sup>瑕疵用語①が見つかった場合の補修費用を賄える大規模修繕瑕疵保険に加入する場合、この時点で方針を決めておきます。

## ● 総会決議が必要なものがあれば、総会を開催する

STEP③ 解説

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。

次のような場合は、総会を開催し、組合員の了承を得ておきます。

## ☑ 共用部分の変更にあたる場合

例 （普通決議で実現）柱に鉄板を巻き付ける耐震補強工事、窓ガラス・玄関扉の一斉交換工事 等

（特別決議が必要）エレベーターの増設工事、広場を駐車場に変更する工事 等

## ☑ 管理規約の変更を必要とする場合

例 管理規約に盛り込まれている修繕積立金の「額」を変更する 等

## ☑ 既に決議を受けた内容から大幅に変わる場合

## ☑ 借入を行う場合

## ☑ これまでの総会で大規模修繕工事の取組みを進めることや資金の借入について承認を受けていない場合

## ◆ 用語解説

①瑕疵：一般的には欠陥や不具合を指す言葉。

## ⑥ 施工会社選定の進め方



Q ● 施工会社を決めるポイントは、何なのかな？

A ● 施工会社の選定は、あとで不平・不満が出ないように、どうやって施工会社を選んだのか、組合員にしっかりと説明できるようにしておくことがポイントです。



### 基本ステップ

STEP ① 施工会社をリストアップします。

STEP ② 見積を依頼する会社を絞り込み、見積要項を作成して見積を依頼します。

STEP ③ 施工会社と面接を行い、施工会社を内定します。



### 解説

#### ● 施工会社をリストアップする

STEP① 解説

次の方法で施工会社の情報を得ます。

工事内容に適した業種かどうか、会社の規模はどうかなどの条件を加味して、パートナーの意見を参考にしながらリストアップしていきます。

- 組合員の推薦
- 公募 **例** 業界新聞や専門誌など
- パートナーや他のマンション管理組合からの紹介
- マンションを新築した施工会社、管理会社（工事部門を持つもの）

#### ● 見積依頼する会社を絞り、見積要項を作成して見積を依頼する

STEP② 解説

リストアップした施工会社から会社案内などを取り寄せて、書類選考で見積を依頼する会社を数社に絞り込みます。

見積要項（工事の概要や見積条件を記載したもの）を作成し、修繕委員会・理事会で内容を確認します。

見積を依頼するにあたっては、施工会社にマンションに来てもらい、見積要項の説明会を開催するほか、併せて現場の状況や竣工図書・点検報告書などもよく確認してもらいます。

## ●施工会社を内定する STEP③ 解説

施工会社から提出された資料をもとに修繕委員会などで公平に審査します。見積金額のほか、会社概要（実績、業務体制など）、提案力（課題に対する提案の実現性など）、技術力（実績、有資格者数、現場代理人予定者など）、工事後の対応などの観点から審査します。

また、施工会社の選定には公平性が求められます。留意点は以下のとおりです。

- ☑ 選定までの経過は透明性（ガラス張り）が強く求められます。選定経緯は全て公表できるようにし、組合員に説明する場合にも十分理解の得られるものとしします。
- ☑ 競争原理を働かせて選定することが望ましく、特定の会社（委託管理会社など）とする場合にも、技術力、体制、価格などのチェックは、第三者である専門家による助言を受けた方が無難です。
- ☑ 施工会社の選定にあたっては組合員からの意見を尊重し、皆が納得した上で決めるようにします。特定の人の意見を優先することは後で問題になるおそれがあり、注意が必要です。



### 施工会社の選定方法

施工会社の選定方法には、「競争入札方式」と「見積合わせ方式」、「特命随意契約方式」がありますが、本手引きでは、複数の施工会社を候補者として管理組合で協議しながら施工会社を選定する「見積合わせ方式」で説明しています。

|          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 競争入札方式   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入札希望者を公募または指名して競争入札を行う方式。原則として最低価格の会社と契約する。</li> <li>・ 価格競争型と総合評価型（価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して発注先を決める）がある。</li> <li>・ 金額を抑えることができるのがメリットだが、「安かろう悪かろう」となる可能性がある。</li> </ul>                                             |
| 見積合わせ方式  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定した数社を指名して見積書を提出してもらい、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式。</li> <li>・ 条件提示型（管理組合側が仕様や数量などを提示して見積書を求める）と提案型（管理組合が必要と考える条件のみを提示し、発注先候補が仕様や数量などを設定して見積書を提出する）がある。</li> <li>・ 公平性を確保できることがメリットだが、事務手続の手間がかかる。</li> </ul> |
| 特命随意契約方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定の一社を指名して見積書を提出してもらい、その内容を検討・協議の上選定する方式。</li> <li>・ 信頼のおける専門家等に一任できるのがメリットだが、組合員に対して選定理由の明確な説明が必要。</li> </ul>                                                                                                   |

## ⑦ 大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方



Q ● 大規模修繕工事の実施について、総会の決議をとったけど、施工会社と準備を進めて良いのかな？

A ● 施工会社と協力して準備しますが、組合員や居住者へしっかり説明することが大切です。



### 基本ステップ

- STEP ① 大規模修繕工事の施工会社や予算内容について総会で決議します。その後、工事請負契約を結びます。
- STEP ② 組合員や居住者向けに工事説明会を開催します。
- STEP ③ 共用部分や各住戸で工事に必要な準備を行います。



### 解説

#### ●総会で決議し、工事請負契約を結ぶ

STEP① 解説

総会を開催し、これまでの経緯を説明するとともに、施工会社や予算内容（借入を行う場合も含む）について、総会で決議します。

総会決議後は、施工会社と工事請負契約を結びます。

契約にあたっては、「民間（七会）連合協定 マンション修繕工事請負契約約款」（民間（七会）連合協定工事請負契約約款委員会）の活用を検討します。

#### ●工事説明会を開催する

STEP② 解説

工事の1ヶ月ぐらい前に、組合員や居住者に対する工事説明会を開催します。管理組合が主催するものですが、施工会社、工事監理者に主体的に説明してもらう事項もあります。

工事説明会のポイントは次のとおりです。

- 難しい専門用語を使わず、わかりやすい言葉、絵などで説明する。
- 可能であれば、実物の展示によりわかりやすく伝える。
- 組合員ではない居住者、子ども、主婦、高齢者を含めていろいろな立場の人に工事が実施されることを理解してもらう。
- 工事中に「できないこと」など生活に支障が出ることについては特に徹底して知らせる。

**●工事の準備を行う** STEP③ 解説

各住戸がしておくべきこととして、バルコニーの片付けや場合によって自動車の移動などをお願いします。また、資材置き場や廃材置き場、足場を設置するスペースの確保が必要となります。

更に、騒音、悪臭、工事用車両の通行など、近隣住民の生活に支障を来す場合は、事前に近隣への挨拶や説明をしておきます。

Memo

## ⑧ 工事中（監理）の進め方



Q ● 工事中に何か注意しておくことはあるのかな？

A ● 工事中は、組合員、居住者、施工会社などが協力し合って工事を進めます。関係者で十分にコミュニケーションをとりましょう。

● いざ工事が始まると、追加工事や予期しない事故、近隣問題など、不測の事態が生じないとも限りません。事前に対策を検討しておくことが求められます。



### 基本ステップ

STEP ① 管理組合、パートナー及び施工会社で定例会議を実施します。

STEP ② 組合員、居住者に広報活動を行います。

STEP ③ 工事が終わったら竣工検査を行い、竣工図書を受け取ります。

STEP ④ 工事代金を精算し、工事が完了したことを組合員、居住者にお知らせします。



### 解説

#### ● 定例会議を実施する

#### STEP① 解説

管理組合、工事監理者及び施工会社の現場代理人が出席して、定期的（理事会や修繕委員会のタイミングと合わせて）に定例会議を開き、次のようなことについて問題が起きた都度対策をとります。

- 工事工程のチェック
- 工事施工状況のチェック
- 組合員、居住者からのクレームなど
- 工事中の安全、防犯体制

定例会議では、工事監理者に「工事監理報告書」の提出を求めます。また、打合せ結果は記録に残すようにし、議事録作成者をあらかじめ決めておきます。

## ●組合員、居住者に広報活動を行う

STEP② 解説

工事中に居住者の生活に影響を及ぼすことについては、その内容や期間を事前に知らせておく必要があります。

これらのことについては、

- 住戸ごとの工事工程が分かるような工程表を掲示する。
- 各住戸にお知らせを配付する（施工会社などに資料作成を依頼。契約時にその旨明記しておくことが必要）。

などの方法によって、周知徹底することが大切です。

## ●竣工検査を行い、竣工図書を受け取る

STEP③ 解説

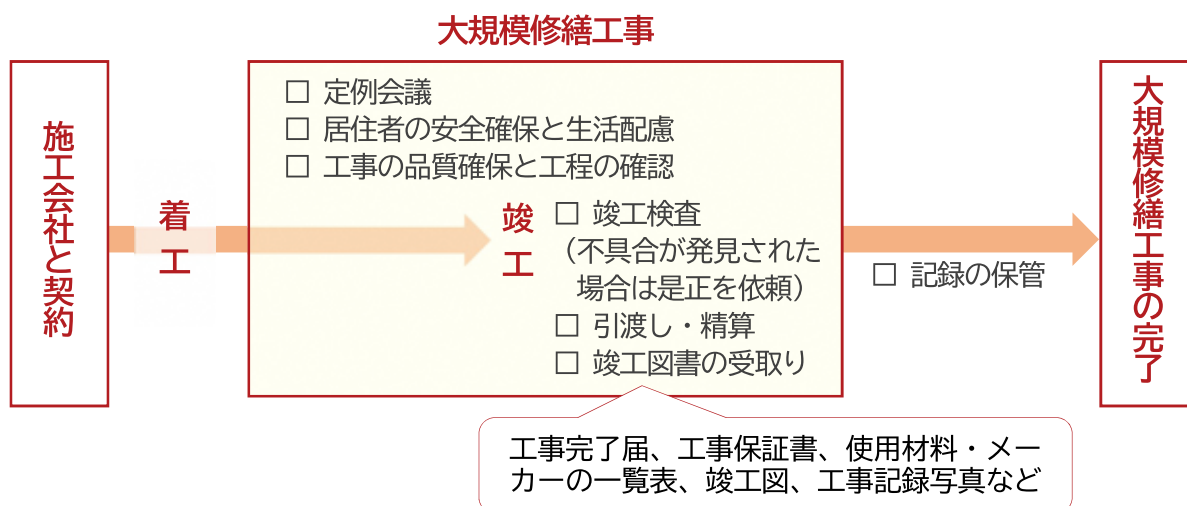
竣工検査は、次の順で行います。

- ① 施工者検査
- ② 工事監理者検査
- ③ 管理組合検査（居住者確認）

なお、検査の際に不具合が発見された場合には施工会社はその旨を通知し、直ちに不具合箇所を是正してもらいます。

また、竣工図書や工事保証書などを受取り、保証内容について工事請負契約との整合性などをよく確認しておきます。

## ■ 工事中の流れ（例）



## ⑨ 工事終了後の進め方



Q ● 大規模修繕工事が終わってもやることあるのだろうか？

A ● 大規模修繕工事を終えて「これで終わり」ということにはなりません。次の大規模修繕工事に向け、書類の保管や適切な時期での点検など維持管理の取り組みを継続します。



### 基本ステップ

STEP ①

工事が終わったら、竣工図書について保管場所を定め、新築時の竣工図書と併せて保管します。

STEP ②

(必要に応じて) 長期修繕計画の見直しを行います。

STEP ③

アフター点検を行ってもらいます。立入りが難しい部分(バルコニーや専用庭など)については、点検前に居住者に確認しておきます。

STEP ④

保証期間が切れる前に点検を行い、不具合箇所を補修します。



### 解説

#### ●必要に応じて長期修繕計画を見直す

STEP② 解説

大規模修繕工事を終えた直後は、マンションの状態を把握できている状況にあるため、専門家の支援を受けながら、長期修繕計画の内容を確認しつつ、いつどのような工事が必要かを整理します。

⇒ 詳しくは「[4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し](#)」(1) **62** ページをご覧ください。

#### ●保証期間が切れる前に点検・補修する

STEP④ 解説

保証は新築工事だけでなく、大規模修繕工事も対象になります。前回の大規模修繕工事の保管書類の中に保証書が入っているので、確認しましょう。

## ■大規模修繕工事チェックシート

⇒ 5 ページとあわせてご覧ください。

| 手順                                             | 確認事項                       | チェック<br>日付                 |                                |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 大規模修繕工事の準備                                     |                            |                            | 30～100戸<br>程度の<br>マンション<br>の場合 |
| ① 大規模修繕工事の体制づくり<br><br>大規模修繕工事実施(準備)決議・パートナー選定 | 工事の目的と必要性を理事会レベルで確認        | <input type="checkbox"/> / | 総会の<br>10ヵ月<br>以上前             |
|                                                | マンションの管理状況の確認              | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 管理組合の取組み体制(修繕委員会等)の整備      | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | パートナーの決定、コンサルタント業務の委託      | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 大規模修繕工事の発注方式の検討            | <input type="checkbox"/> / |                                |
| ② 調査・診断                                        | 設計図書など必要資料の確認・整理           | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 建物の目視点検(管理組合としての確認)        | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 居住者意向の把握(アンケート調査等)         | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 建物診断を行う専門家の選定・依頼           | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 診断結果の公表・周知                 | <input type="checkbox"/> / |                                |
| 計画づくり                                          |                            |                            |                                |
| ③ 基本計画・実施設計検討                                  | パートナーによる計画原案の作成            | <input type="checkbox"/> / | 総会の<br>7ヵ月<br>以上前              |
|                                                | 現行の管理規約の内容確認(抵触部分のチェック)    | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 基本計画の作成                    | <input type="checkbox"/> / |                                |
| ④ 資金計画検討                                       | 工事費や工事内容の精査                | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 助成制度の活用可能性の検討              | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 資金計画の作成(必要に応じて長期修繕計画の見直し)  | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 実施設計の依頼(設計と監理業務の委託)        | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 工事の実施について理事会レベルの決定         | <input type="checkbox"/> / |                                |
| (必要に応じて)<br>⑤ 大規模修繕の決定/合意形成                    | 総会決議(大規模修繕工事の取組みを進めることの承認) | <input type="checkbox"/> / |                                |
| ⑥ 施工会社選定                                       | 施工会社のリストアップと書類による選考        | <input type="checkbox"/> / | 総会の<br>6～9<br>ヵ月前              |
|                                                | 見積要項の作成                    | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 見積書の査定(パートナーに協力依頼)         | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 施工会社の内定                    | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 契約書の作成(パートナーに協力依頼)         | <input type="checkbox"/> / |                                |
| ⑦ 大規模修繕の決定/工事準備                                | 総会決議(大規模修繕工事の実施と関連事項の決議)   | <input type="checkbox"/> / | 総会                             |
|                                                | 工事請負契約締結                   | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 工事説明会の開催                   | <input type="checkbox"/> / |                                |
| 大規模修繕工事の実施                                     |                            |                            |                                |
| ⑧ 工事中(監理)                                      | 定例会議(2週間に1回開催)             | <input type="checkbox"/> / | 工期<br>3～6<br>ヵ月程度              |
|                                                | 組合員・居住者への広報活動              | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 竣工検査                       | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 竣工図書などの受取り                 | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 精算                         | <input type="checkbox"/> / |                                |
| 次への備え                                          |                            |                            |                                |
| ⑨ 工事終了後                                        | 記録の保管                      | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | アフター点検、定期点検の実施             | <input type="checkbox"/> / |                                |
|                                                | 長期修繕計画の見直し                 | <input type="checkbox"/> / |                                |