☆NPO法人マンション生活支援センター　セミナー☆

2012年5月16日

大規模修繕工事における管理組合の対処方法

高頭マンション管理士事務所

マンション管理士　高頭義浩

大規模修繕工事の流れ（設計管理方式の場合）

Ⅰ準備段階（11～13ヵ月）

Ⅰ　準備段階
（11～13ヵ月）

1. 計画修繕時期 到来
組合の発意

⇩

2. 修繕委員会設立
（通常総会決議）

⇩

3. 建物調査診断の
事前検討

⇩

4. 建物調査診断
の決定
（通常総会決議）

⇩

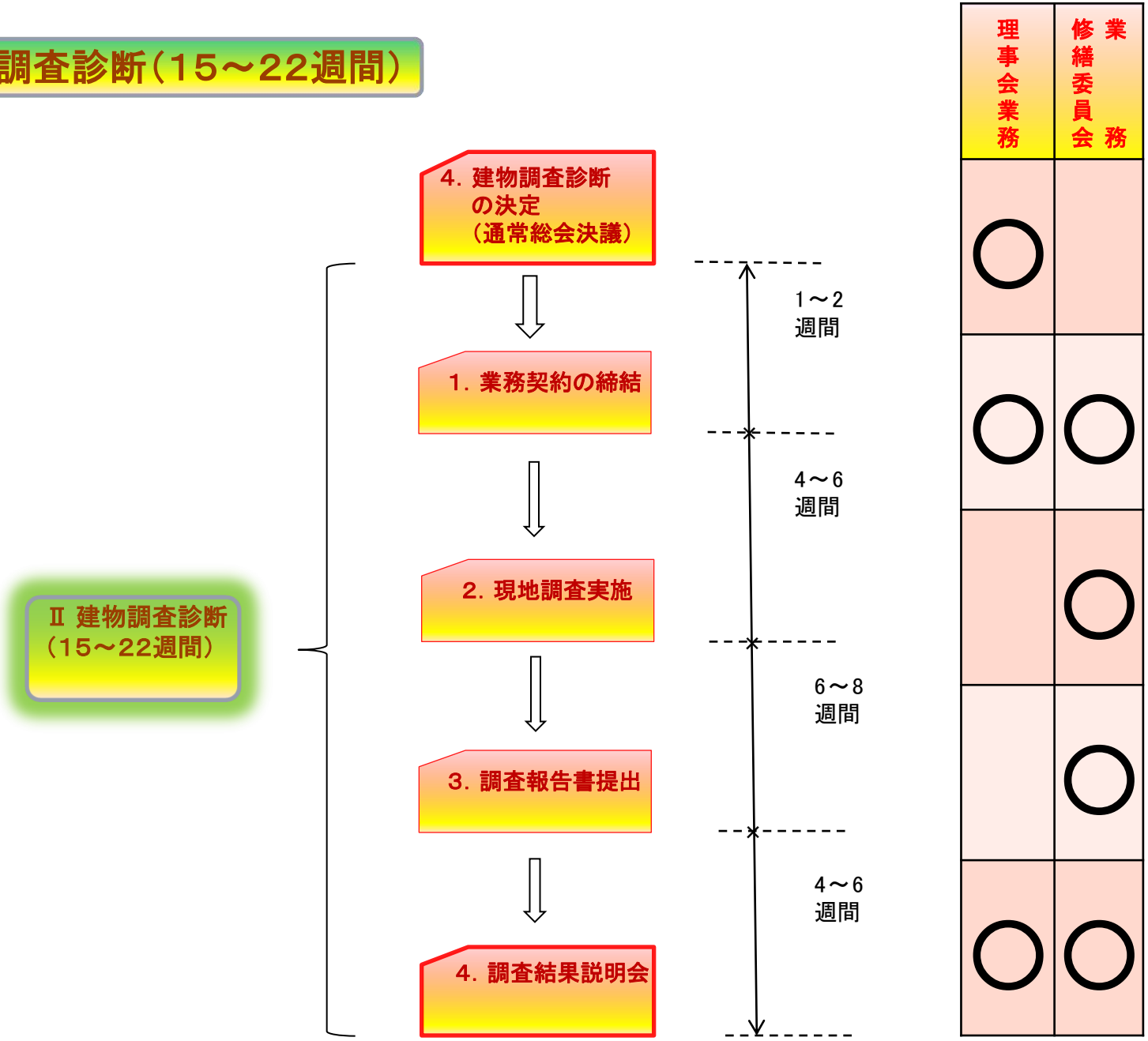
1. 業務契約の締結

10　～
11ヶ月

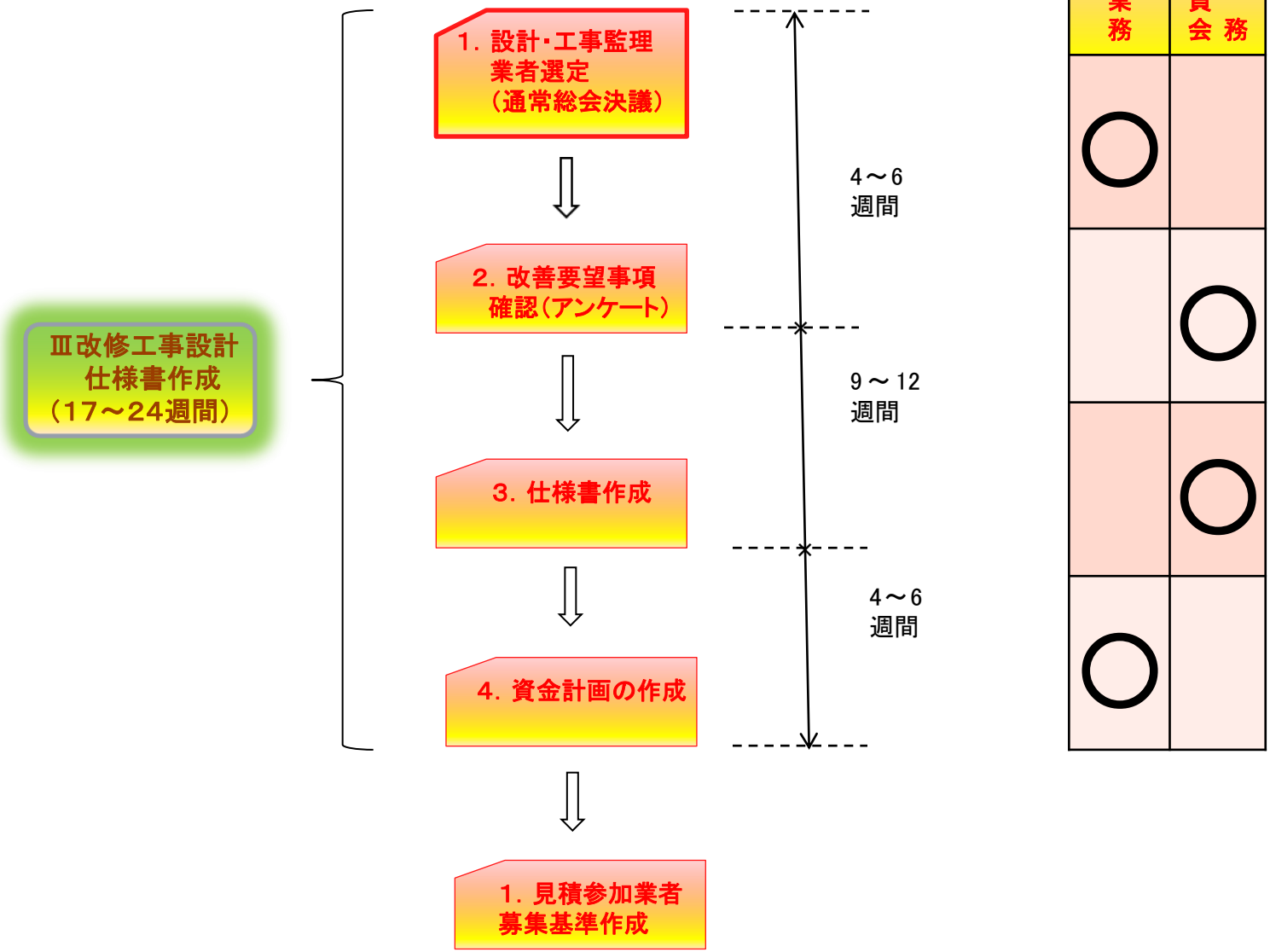
1～2
ヶ月

理事会業務	修繕委員会業務
△	
○	
	○
○	

Ⅱ 建物調査診断（15～22週間）



Ⅲ　改修工事設計仕様書作成（17～24週間）

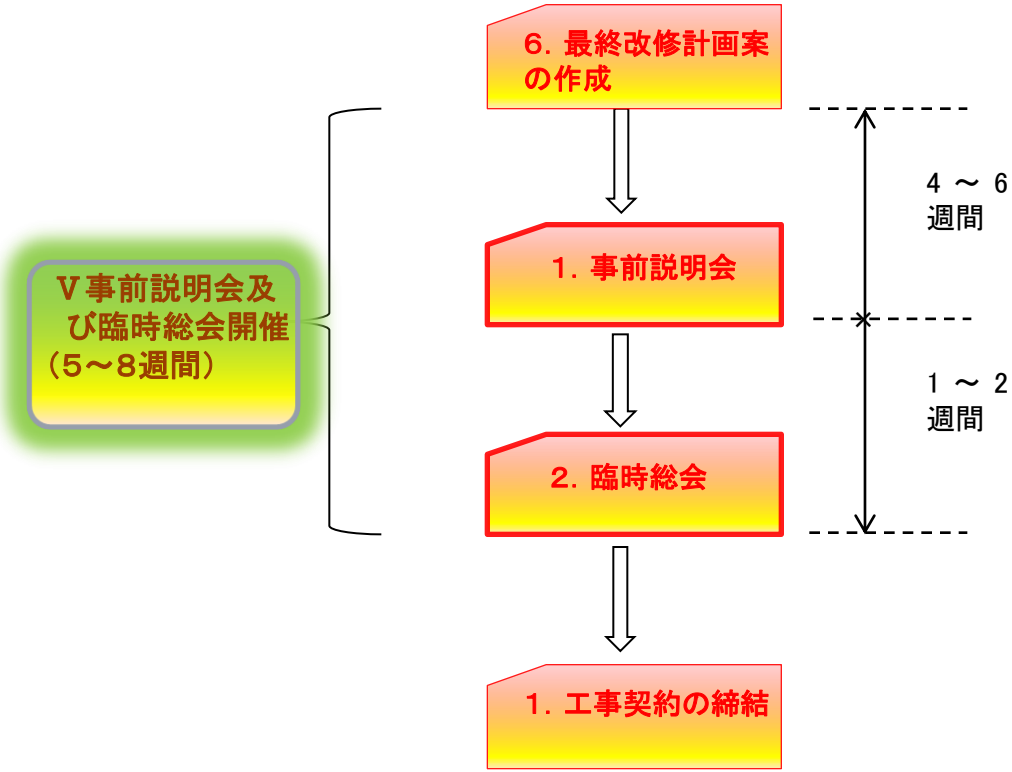


Ⅳ　施工業者選定工事監理（15～22週間）

Ⅳ施工業者選定
工事監理
（15～22週間）

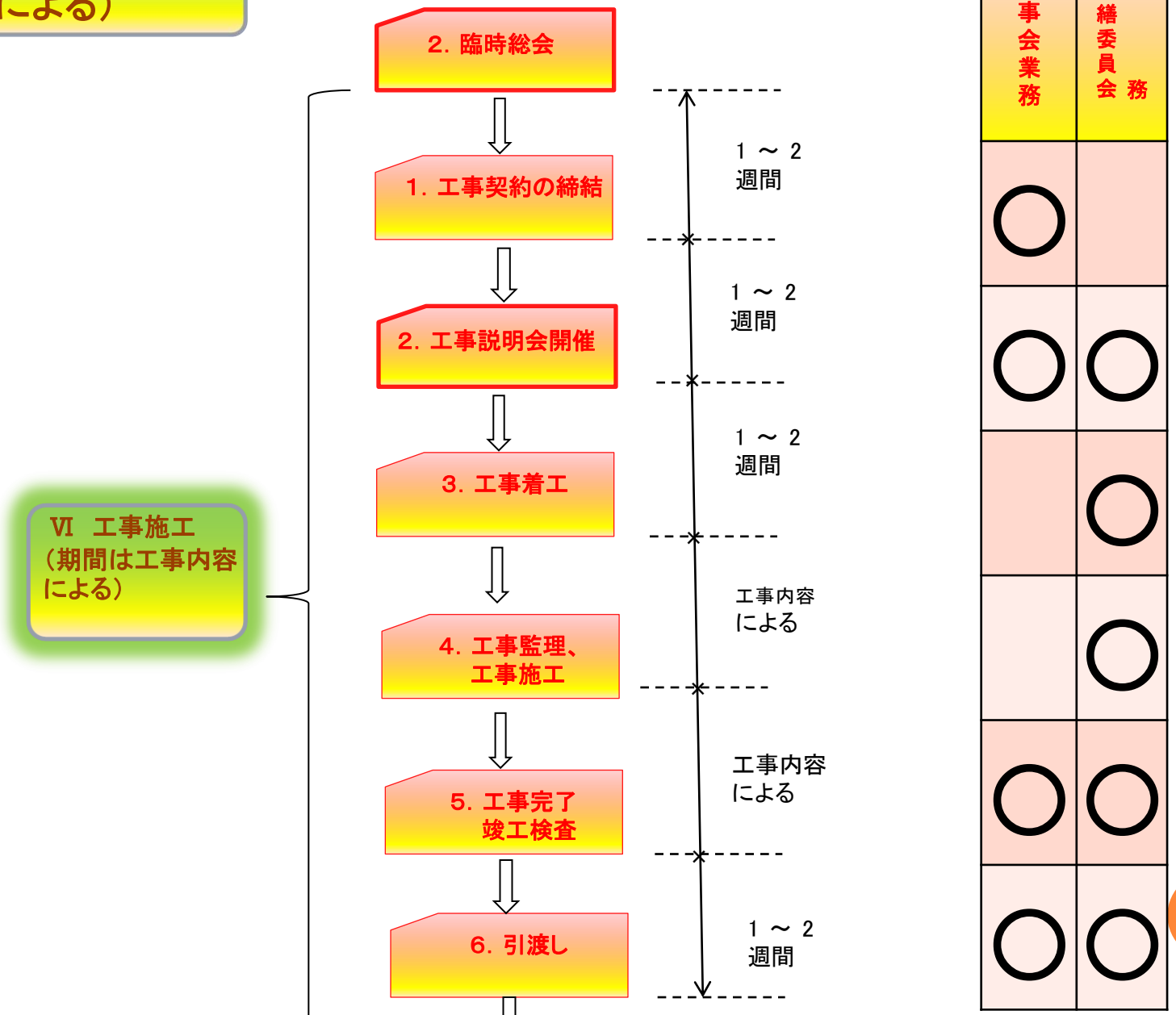
		理事会業務	業務 修繕委員会
4. 資金計画の作成			
1. 見積参加業者募集基準作成	3 ～ 4 週間		○
2. 見積参加業者募集	4～6 週間		○
3. 現場説明会開催	2 ～ 3 週間		○
4. 見積書提出	2 ～ 3 週間		○
5. 理事会への推薦業者決定	2 ～ 3 週間		○
6. 最終改修計画案の作成	2 ～ 3 週間		○

Ｖ事前説明会及び臨時総会開催（5～8週間）

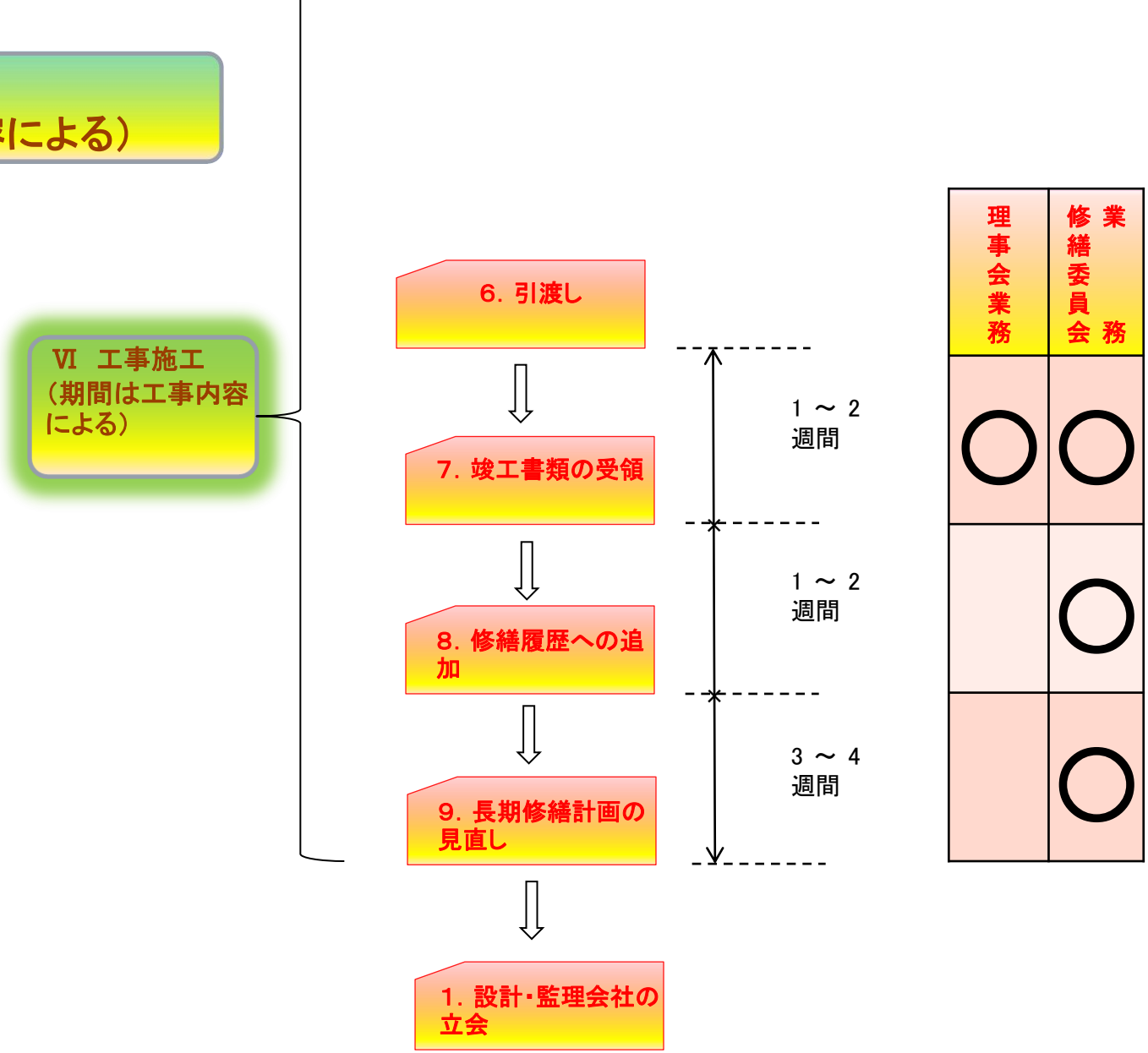


理事会業務	修繕委員会業務
○	○
○	○

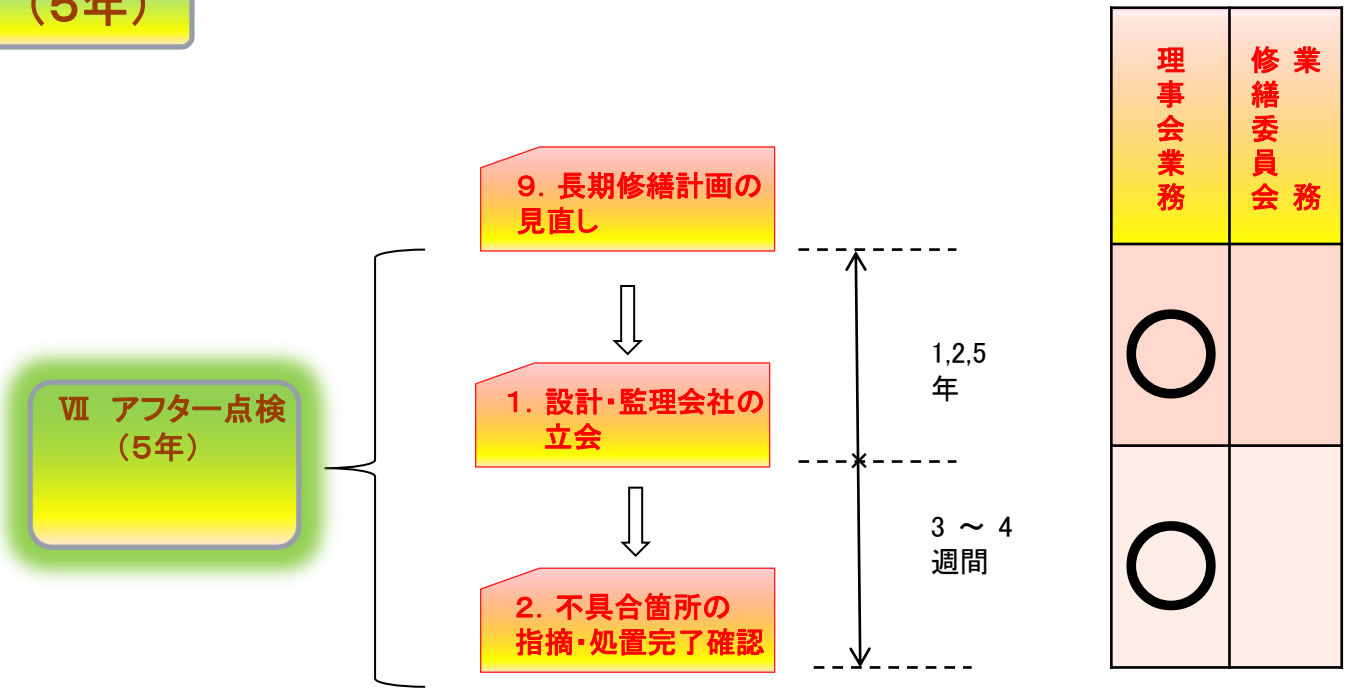
Ⅵ　工事施工
（期間は工事内容による）



Ⅵ　工事施工
（期間は工事内容による）



Ⅶ　アフター点検（5年）


Ⅶ　アフター点検
（5年）
9. 長期修繕計画の
見直し
1. 設計・監理会社の
立会
2. 不具合箇所の
指摘・処置完了確認
1,2,5
年
3 ～ 4
週間
理事会業務
修繕委員会業務
○
○

大規模修繕工事の留意点（設計監理方式の場合）

Ⅰ 準備段階（11～13ヵ月）

1. 計画修繕時期 到来　組合の発意

①大規模修繕計画表が正しいか。12～13年周期か。
②管理会社主導ではないか。

2. 修繕繕委員会設立（通常総会決議）

①理事会の諮問機関
②任期の確認
- ➢理事は、1年任期。工事期間中、継続して携わることが重要
- ➢任期終了時期を、工事完了後の引き渡し迄とするか。アフター期間も含めるか。

③委員の選出
- ➢事前のアンケートによって、候補者を選出
- ➢組合員から建築士等専門家の発掘
- ➢前回実施の役員参加依頼
- ➢問題住戸の参加
- ➢理事（副理事長）の委員への参加
  - ・理事会への報告
  - ・活動内容の詳細把握

3. 建物調査診断の事前検討

①修繕委員会業務
②調査業者の選定
- ➢設計・工事監理業者の選定も考慮して
- ➢元施工会社へ依頼するか

③予算計上
- ➢調査内容によって、金額はバラバラ。
- ➢設計・工事監理を見据えた業者であれば、安心
- ➢管理会社は、参加させるか。

④理事会へ説明・承認

4. 建物調査診断の決定（通常総会決議）

①理事会からの提案
②理事会推薦業者、金額を提案
- ➢選択制にはしない

③提案理由についての詳細説明。
- ➢設計・工事監理との兼ね合い
- ➢調査内容

④居住者への協力のお願い
- ➢ベランダ・専用庭への立ち入り

Ⅱ 建物調査診断（15～22週間）

1. 業務契約の締結

①理事会業務
- ➢組合保管資料（図面等）の提出
- ➢金額、支払い方法・時期の確認
- ➢工程の確認
- ➢調査報告書提出時期の確認

2. 現地調査実施

①理事会・修繕委員会と共同
②事前に立入り居住者との打ち合わせ
③調査日の掲示
④管理員への連絡・打合せ
⑤調査終了時間の確認

3. 調査報告書提出

①修繕委員会業務
②部数の指定
③最低3部（委員会、理事会、管理会社）

④理事会への説明・報告
- ➢問題点
- ➢大規模修繕工事実施時期の提案
- ➢必要な大規模修繕工事の内容

4. 調査結果説明会

①出席は自由
②理事会としての見解
③大規模修繕工事実施時期

Ⅲ　改修工事設計仕様書作成（17～24週間）

1. 設計・工事監理業者選定（通常総会決議）

①修繕委員会から理事会へ提案（諮問機関）
②理事会が推薦業者、金額を提案
③選択制にはしない
④業務内容の説明
- ➢長期修繕計画の見直しも含めるか
- ➢アフター点検業務も含めるか

⑤提案理由についての、詳細説明。
⑥建物調査診断との兼ね合い

2. 改善要望事項確認（アンケート）

①修繕委員会が作成（業者が受託）し、理事会から提出。業者からでも可
②アンケート実施日の掲示
③要望事項の現地確認
　➢修繕委員会と業者が実施
④修繕箇所にするかどうか審議
　➢修繕委員会が提案し、理事会で決定する
⑤予算との関係
　➢常に予算と照らし合わせ予算厳守

3. 仕様書作成

①修繕委員会の業務
②数量積算
　➢設計・工事監理業者が算出
　➢確定数量か後での精算数量（%で算出）かの確認

③内容検討

- ➢仕様の協議
  - ・修繕（竣工時へ戻す）なのか改良（バリューアップ）なのか確認
- ➢工法
  - ・新工法の採用

    壁面塗装は、石目調吹付可能か。ローラー仕上げか

    外壁タイルに、光触媒塗装を行うか。
  - ・屋上防水

    アスファルト露出防水かシート防水か

④概算工事費の算出

- ➢予算内か
- ➢予備費の計上

4. 資金計画の作成

①理事会業務

②予算をオーバーした場合の調達方法

- ➢借入（住宅金融支援機構）
- ➢一時金の徴収

Ⅳ　施工業者選定工事監理（15～22週間）

1. 見積参加業者募集基準作成

①会社規模、資本金等の経営状況
- ➢工事実績
- ➢ゼネコン系、デベロッパー系、商社系、管理会社、専門業者、

2. 見積参加業者募集

①設計・工事監理業者からの紹介
②業者間のつながり
③管理会社からの紹介
④予算金額、修繕内容、管理組合員の状況等、全て把握
⑤管理組合員からの紹介
- ➢管理組合員との関係

⑥一般公募
- ➢マンション管理新聞等への掲載

3. 現場説明会開催

①見積参加業者を5社程度絞り込み、現地にて工事内容を説明する
②新工法等あれば、積極的に提案してもらう。
③見積内容の質疑応答
- ➢数量、仕様は、設計・工事監理業者で作成済み

4. 見積書提出

①一覧表作成・分析、業者の絞り込み
- ➢総工事金額、各項目での金額内訳を検討、及び会社内容を加味し３社程度に絞り込む

②業者選定プレゼンテーション
- ➢業者説明30分、質疑応答30分程度で1業者1時間を目途に実施する
- ➢現場代理人が決まっていれば、説明してもらう。現場代理人の良し悪しが重要

③業者選定アドバイス
- ➢現場代理人の経験、意欲、人柄が重要
- ➢業者の風評
- ➢しっかりしたプレゼンができる業者は、工事もしっかりしている。
- ➢バックアップ体制の確認⇒休日等の対応

5. 理事会への推薦業者決定

①修繕委員会で、工事施工業者を選定し、理事会へ提案
②理事会は、提案を受け協議・決定し臨時総会にて決議

6. 最終改修計画案の作成

①総会にて決議する業者の工事金額、仕様（新工法含む）変更等を加味し作成

Ⅴ事前説明会及び臨時総会開催（5～8週間）

1. 事前説明会

①臨時総会開催前にあらかじめ内容説明し、総会で紛糾しないようにする。
②参加自由だが、意見のある方には、なるべく出席してもらう。
③工事内容の説明・確認
- ➢設計・工事監理会社から詳細を説明
- ➢理事会から、アンケート結果を踏まえ実施する項目、しない項目を丁寧に説明

2. 臨時総会

①理事会からの提案
②事前説明会と同様に説明
③理事会推薦工事施工業者、工事金額、工期等を説明
④選択制にはしない
⑤業者推薦理由についての、詳細説明。
- ➢現場代理人の熱意、会社の与信等

⑥施工業者・工事金額決議

Ⅵ　工事施工（期間は工事内容による）

1. 工事契約の締結

①理事会業務
②金額、支払い方法・時期の確認
- ➢時期
- ➢前渡金、工事期間内、残金は竣工後2か月等
- ➢借入の場合は、竣工後すぐ、入金できない。

③工程の確認
- ➢総会開催の遅れから、既に準備工事の期間が短くなっている等
- ➢外壁工事、サッシの交換等は、春、ないしは秋の施工がベスト

2. 工事説明会開催

①理事会業務
②説明は、工事施工業者が実施
③直接、生活に支障が生ずる場合もあるので、居住者全員への説明が必要
複数回実施

3. 工事着工

①日々の工事実施予定箇所・洗濯可能予定日の掲示
②意見・苦情相談窓口の開設
③管理員との連携
　➢業務時間の延長
④休日の対応

4. 工事監理、工事施工

①定例会議の開催（修繕委員会）
　➢2回/月程度
②修繕委員、施工会社、設計・監理会社
　➢進捗状況の確認
③苦情・処理状況の報告
④設計変更、追加工事の検討
⑤現地確認
⑥理事会への報告

5. 工事完了・竣工検査

①社内（施工業者）検査、修繕委員会検査（工事監理業者含）
②施主検査（理事会）
③指摘箇所の対処方法の検討
④未施工部分の対応確認

6. 引渡し

①検査時の指摘箇所完了確認
②専用使用部分の修繕（例えばサッシ交換等）完了状況の把握
③引渡書の受領

7. 竣工書類の受領

①修正図面
- ➢原図修正⇒仕様変更、改良工事があった場合。設計・工事監理会社と事前に打合せておく必要あり

②アフターサービス基準
- ➢屋上防水10年等、なるべく長くが理想
- ➢倒産の場合の対応

8. 修繕履歴への追加

①管理会社へ依頼

9. 長期修繕計画の見直し

①契約上、設計・工事監理会社業務の場合は依頼、その他の場合は、管理会社に依頼

Ⅶ　アフター点検　（5年）

実施時期は、1、2、5年目等

1．設計・監理会社の立会

①設計・工事監理会社及び理事会の立会（業務に含まれている場合）
業務に含まれていない場合は、理事会の業務⇒修繕委員の業務とした場合は、委員。

2．不具合箇所の指摘・処置完了確認

①設計・工事監理会社（業務に含まれている場合）から、工事施工業者に補修依頼。
②処置完了確認も設計・工事監理会社（業務に含まれている場合）に依頼。