

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	修業 繕委員会 業務
△	
○	
	○
○	

II 建物調査診断(15~22週間)

II 建物調査診断
(15~22週間)

4. 建物調査診断
の決定
(通常総会決議)



1. 業務契約の締結



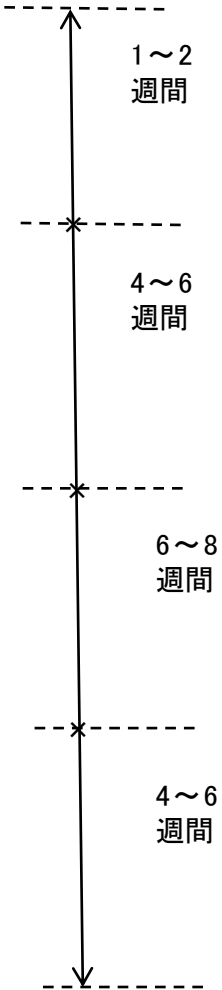
2. 現地調査実施



3. 調査報告書提出



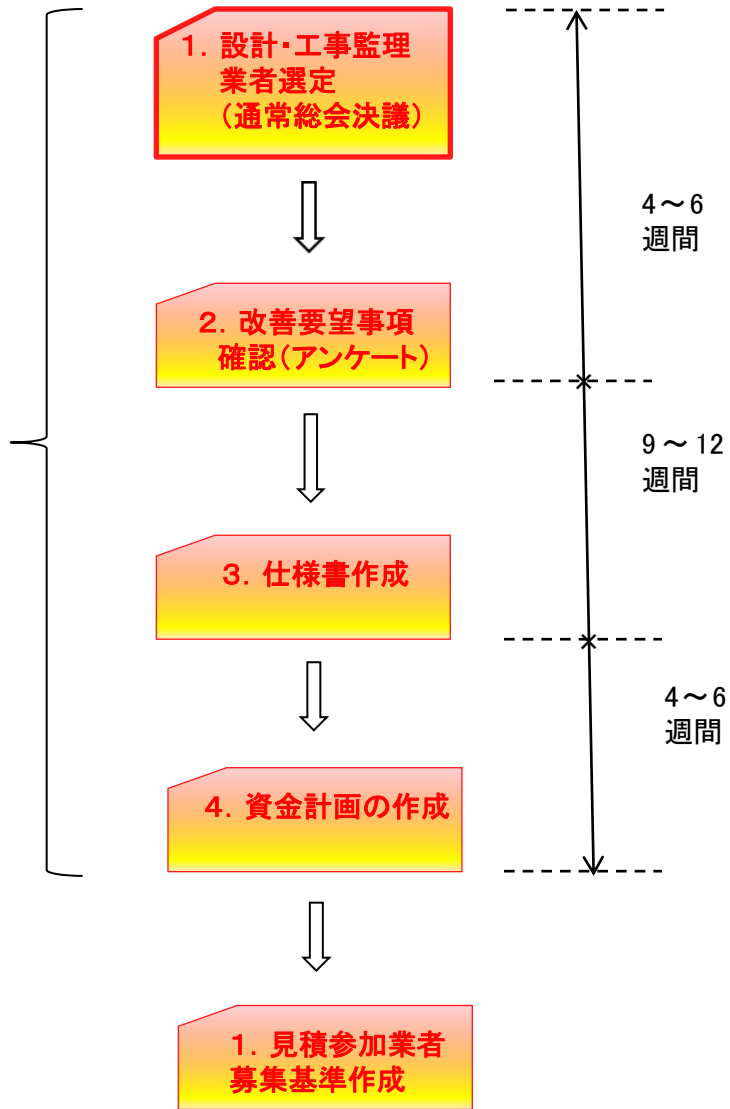
4. 調査結果説明会



理事会業務	修繕委員会業務
○	
○	○
	○
	○
○	○

Ⅲ 改修工事設計仕様書作成(17~24週間)

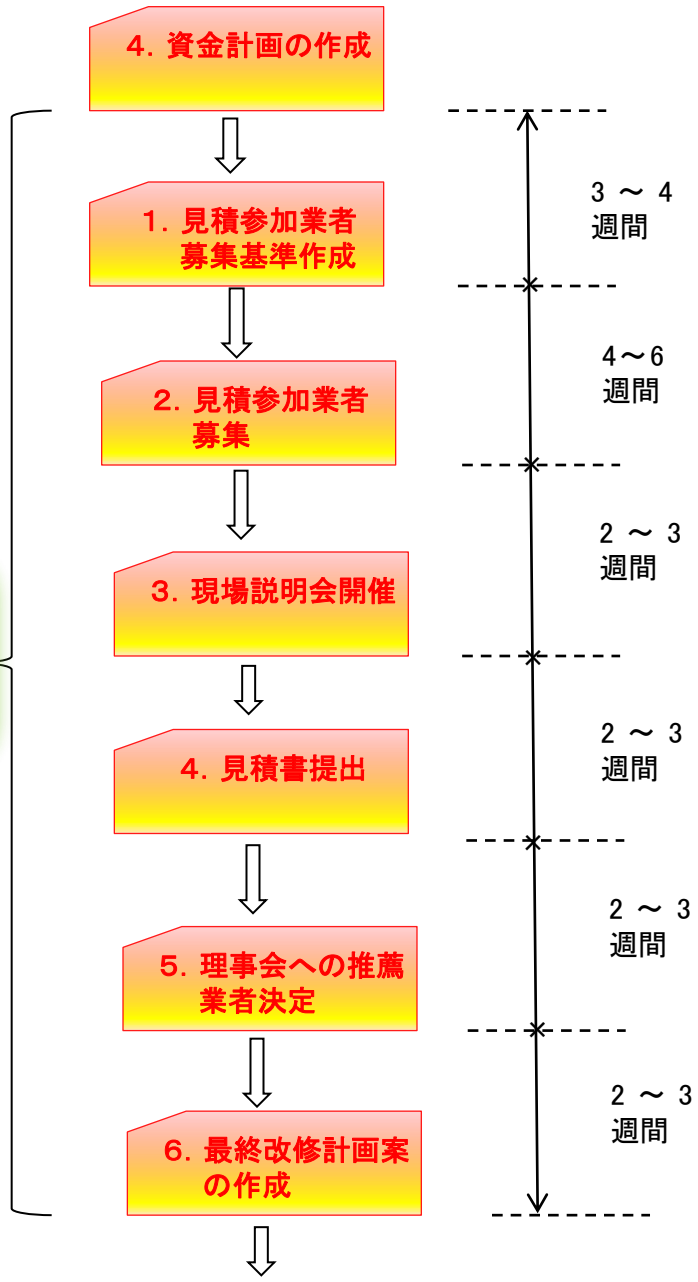
Ⅲ改修工事設計
仕様書作成
(17~24週間)



理事会業務	業 修繕委員会 務
○	
	○
	○
○	

IV 施工業者選定工事監理(15~22週間)

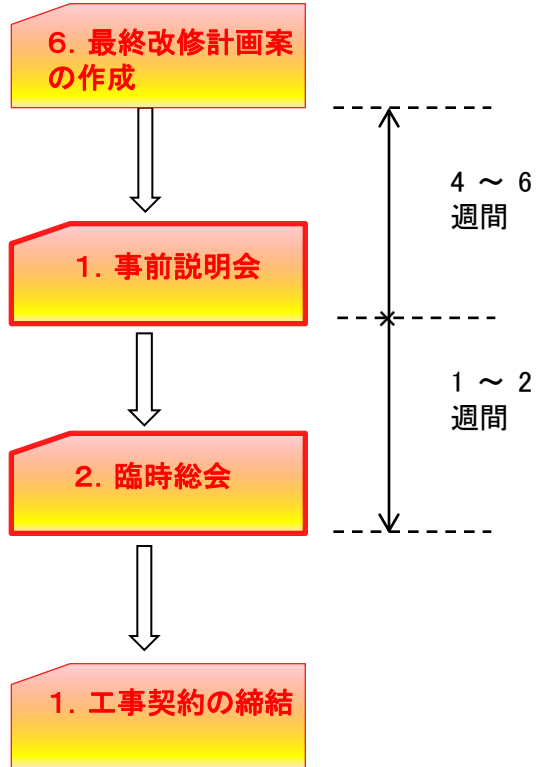
IV 施工業者選定
工事監理
(15~22週間)



理事会業務	業 修繕 委員 会 務
	○
	○
	○
	○
	○
	○

V事前説明会及び臨時総会開催(5~8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)

2. 臨時総会

1. 工事契約の締結

2. 工事説明会開催

3. 工事着工

4. 工事監理、
工事施工

5. 工事完了
竣工検査

6. 引渡し

1 ~ 2
週間

1 ~ 2
週間

1 ~ 2
週間

工事内容
による

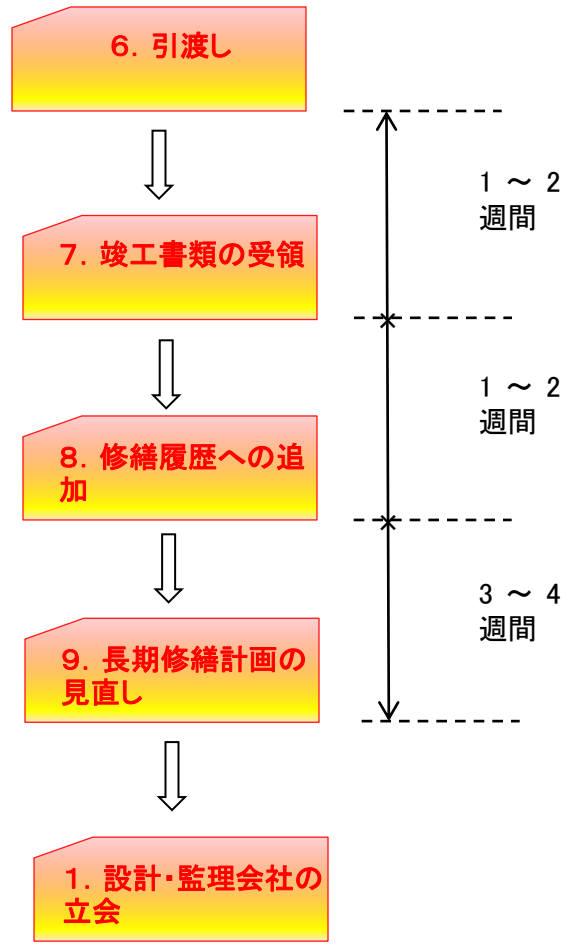
工事内容
による

1 ~ 2
週間

理事会業務	業 務 修 繕 委 員 会
○	
○	○
	○
	○
○	○
○	○

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)



理事会業務	業 修繕委員会 務
○	○
	○
	○

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	修業 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居住者への協力をお願い
 - 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
 - 工事实績
 - 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。