

## 2-4 大規模修繕工事の流れ

主な流れ（ここでは設計監理方式を想定しています。）

### 大規模修繕工事委員会の設置

大規模修繕工事の実施にあたっては、専門委員会（P13）の設置が望まれます。

大規模修繕工事委員会（修繕委員会）では、施工業者等を選んだり、工事内容の打合せをしたり、区分所有者向けの説明会を開催したりします。

また、工事中は、区分所有者の要望の窓口となります。

### コンサルの候補選定

大規模修繕工事は多大な費用と時間、そして専門的・技術的知識を要するため、コンサルの協力を求めることが考えられます。コンサルには、調査・診断、修繕設計、工事監理などの専門的、技術的、実務的な部分を委託します。

まず、公募や紹介等により複数の候補者を選びます。コンサルの選定に当たっては、過去大規模修繕のコンサルティング業務を行った実績や、大規模修繕工事を終了した他の管理組合の評価を参考にするとよいでしょう。

コンサルに求める能力は次のようなものが想定されます。

- ・建物等の劣化状況等を把握するための調査・診断が実施できること
- ・工事仕様書や修繕図面が作成できること
- ・施工会社の選定に当たり、客観的で適切な助言や協力ができること
- ・管理規約の改正等の検討や提案ができること
- ・資金計画、借入金等に関する助言ができること
- ・区分所有法、建築基準法、その他必要な法令に十分な知識があり、必要な手続に関する助言ができること。

### 見積依頼、ヒアリング

ヒアリングを通して、分かりやすい説明能力を持っているか、担当者の人柄や熱意やコミュニケーション能力はどうかチェックし、信頼できるコンサルを選定しましょう。

## 総会の開催

コンサルが内定したら、総会で議決しましょう。  
議決要件は区分所有者及び議決権の各過半数が一般的ですが、各マンションの管理規約によって異なります。自身のマンションの管理規約を確認しましょう。

## 業務委託契約

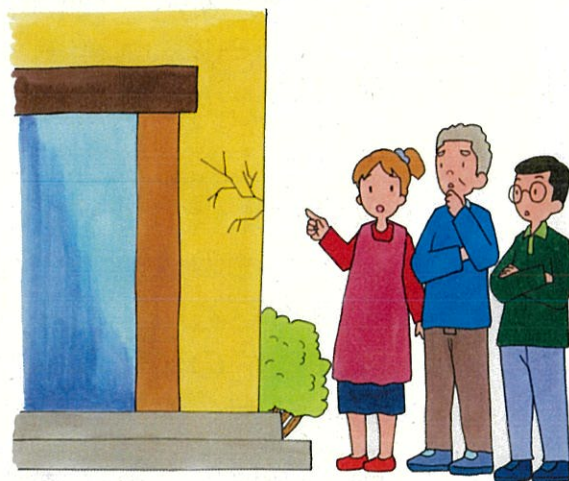
## 調査診断

どこが、どの程度傷んでいるのかを調べ、施工時期の妥当性や、修繕方法、必要な工事の範囲と改修仕様を決めます。

修繕・改修して欲しい箇所などを住民へアンケートするのもよいでしょう。

管理組合の資金計画や合意形成に必要な期間を考えると、長期修繕計画に定められた工事実施時期の2年ほど前に行うのが望ましいと考えられます。

また、予算は限られています。優先順位をつけましょう。



## 設計

- 設計では、実際に採用する材料・工法を定め、工事を行うための設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。
- 工事内容を定める上では、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、仮住居への引越しの必要性の有無など、工事による日常生活への影響の検討も必要となります。



## 業者選定

大規模修繕工事を終えた他の管理組合から推薦を受ける方法、公募等の方法がありますが、公正さや透明性を確保する上では、建設業界紙やマンションの専門紙での公募等の方法が望ましいでしょう。各社に見積書を提出させ、見積内容、単価等をチェックし、大規模修繕工事の予算と、想定される施工費との比較検討を行います。見積書の金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、修繕委員会は施工業者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。こうした検討を行い、最終的に最も適切な施工業者を選定します。

### ●施工業者の選定のポイント

- ・見積金額はもちろん、施工会社が施工管理体制やアフターサービスの体制を整えているか(安すぎるものに対しては慎重な判断が必要です。)
- ・会社の修繕実績、経営状態などはどうか
- ・倒産した場合などに対応する工事保証や、工事の瑕疵が判明した場合に対応する瑕疵保証、また、任意の瑕疵保険に加入しているか
- ・分かりやすい説明能力を持っているか、担当者の人柄や熱意やコミュニケーション能力はどうか

## 合意形成

改修に向けた合意形成最大のポイントは、資金計画です。修繕積立金の残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、また、借入れをした場合や一時金を徴収する場合などの内容について十分に検討した上で合意形成をする必要があります。

## 住民説明会

最終的な決定は総会の議決で行います。総会の開催に当たっては、事前に住民説明会を実施すると、総会でスムーズに議決できます。

## 総会決議

議決要件は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の場合と過半数の場合があり、各マンションの管理規約によって異なります。自身のマンションの管理規約を確認しましょう。

## 契約

例えば、共用部分に大きな変更を伴う場合は、一般的に区分所有者及び議決権の各4分の3以上が必要です。



## 説明会

まずは施工会社から施工実施計画を提出させます。その後、区分所有者等への説明会を開催し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意事項等に関する説明を行います。



## 定例会議

工事の適切な実施に向けては、工事の進捗状況を厳正にチェックするコンサルの役割が非常に重要となります。工事期間中は、修繕委員会、施工業者、コンサルによる報告会を月2回以上は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

また、施工状況について、どこで何を行っていて、今後どうなるのかなど、区分所有者等に対してできる限り分かりやすく広報しましょう。



## 中間検査及び竣工検査

工事工程や施工状況のチェックは日常的に行いましょう。また、外壁等の下地補修工事が終了した時点など工事期間中の重要な時期には、修繕委員会やコンサルの立会いの下で、中間検査を行いましょう。施工が最終工程を終えた時点では、竣工検査（足場解体前検査及び全工事が完了した時点での最終検査）を行います。



## 竣工図書の受領

修繕委員会は、竣工後できるだけ速やかに、竣工図書の引渡しを受ける必要があります。竣工図書には、工事請負契約書（本文のコピー）、保証書、アフターケア体制リスト、完了確認書、竣工写真などがあります。



## アフターサービス

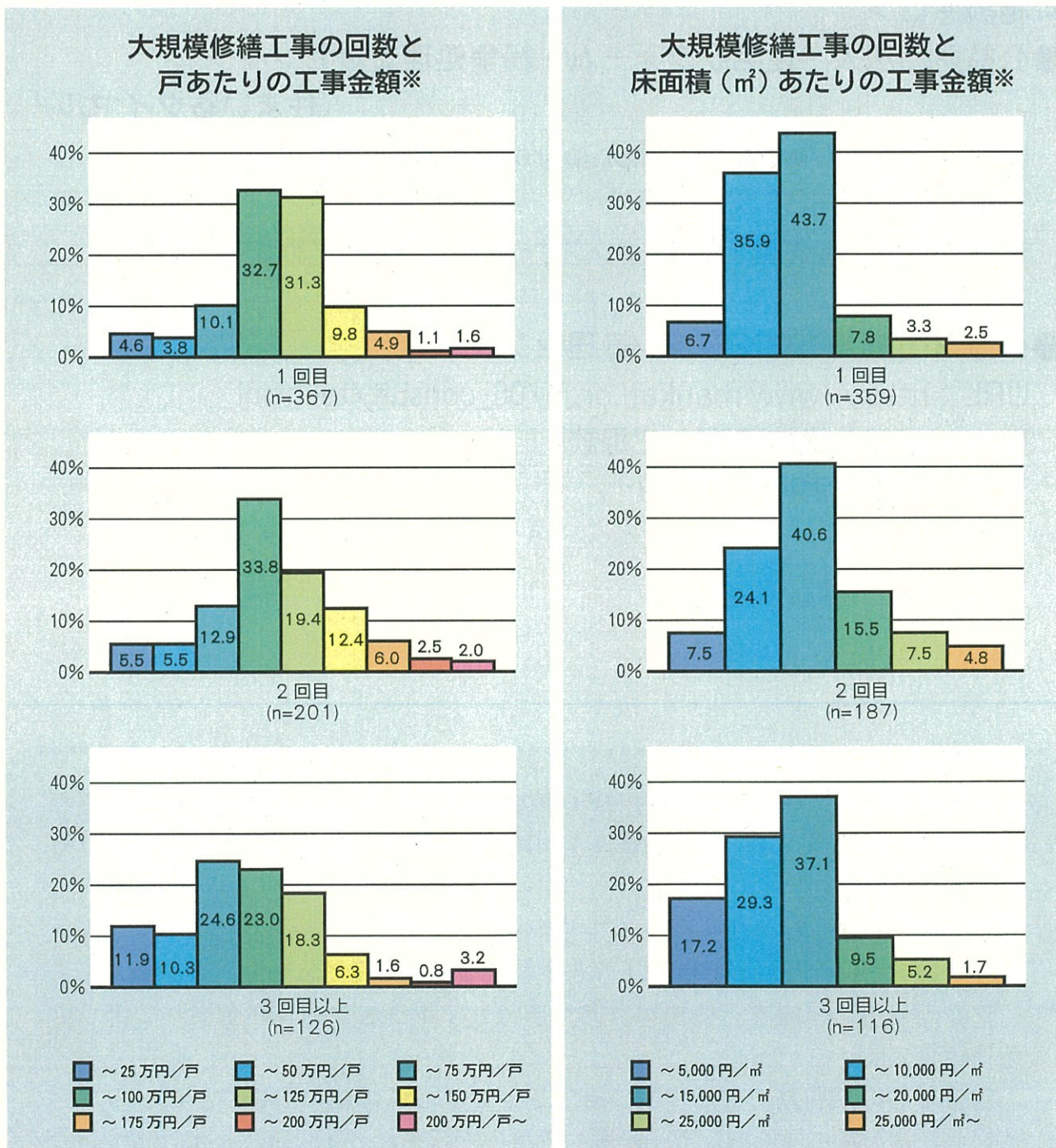
工事終了後、施工業者に、契約で定めた一定期間内に建物の点検を行わせましょう。欠陥があれば無償で補修を行わせます。施工業者からの連絡がない場合には催促の連絡をしましょう。また、点検の際、コンサルに立会いを依頼するとよいでしょう。

### ●大規模修繕工事の金額について

国土交通省の調査（「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」（2018年公表））結果です。

参考にしてください。

なお、一般的に、同一のマンションであれば、1回目より2回目、2回目より3回目と修繕費用は増加していきます。



**●悪質なコンサル業者に注意！**

格安のコンサルタント料金で受託し、自社にバックマーゲンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行うなど、悪質なコンサルタントがいます。

安すぎるコンサルタント料金には注意しましょう。

**<相談窓口>****●公益財団法人 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)

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

TEL : 0570-016-100

※ 施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

**●公益財団法人 マンション管理センター**

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

建物・設備の維持管理のご相談

TEL : 03-3222-1519

長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施には、建築などの専門的な知識や技術が必要なので、マンション管理士や建築士事務所、施工会社等の力を借りることになります。

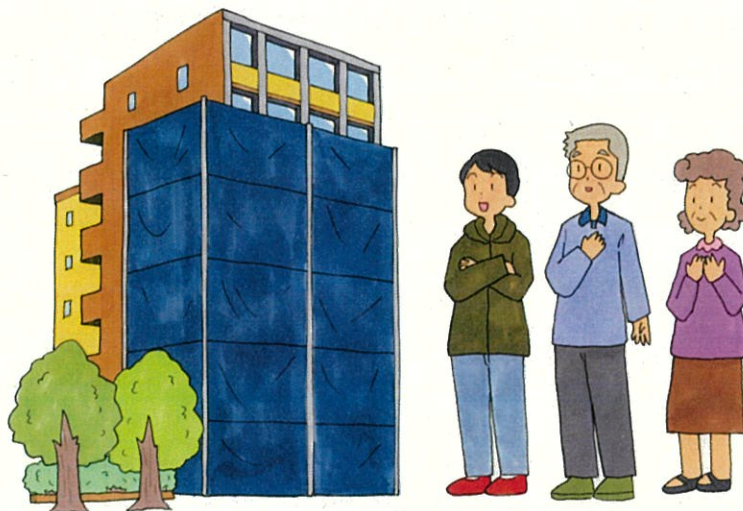
しかし、わからないからといって「すべておまかせ」という状態にしてしまうと、手抜きをされたり不必要な工事をされたりということにもなりかねません。

マンションの修繕を行う主体はあくまでもマンション所有者全員、つまりは管理組合です。

自分たちの所有物であるマンションをどのように修繕(改善)したいのか、ということを常に頭において、計画や工事の内容をしっかりと確認しましょう。

## 2-5 耐震改修

1981（昭和56）年に建築基準法が改正され、現在の耐震の考え方（新耐震基準）が定められました。1981（昭和56）年以前に建設された建物は、耐震性能が十分でない可能性があるため、耐震診断や耐震改修工事などにより、建物の構造上弱い部分をチェックし、補強しておくことが必要です。



### ●大規模修繕や耐震改修工事等を実施する際の融資制度

独立行政法人 住宅金融支援機構

大規模修繕や耐震改修工事等の実施に必要な資金を融資しています。

お問合せ先

住宅金融支援機構本店まちづくり業務部

マンション再生・再開発支援グループ


TEL：03-5800-9366

また、耐震診断や耐震改修工事の費用を補助する埼玉県内の市町村もあります。

詳しくは、県建築安全課 HP をご覧ください。

URL：<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/shinsai/taishinhojyo.html>

埼玉県 耐震 補助

検索 

（分譲マンションが補助対象になっているかお確かめください。）

どんなに日頃の維持管理をきちんと行っても、マンションは老朽化します。

そうすると、大規模修繕や改修では安全で住みよい環境に回復・改善できなかったり、それに非常に大きな費用がかかるようになっていきます。

こうした場合には、建替えや敷地売却についての検討が必要となる場合があります。

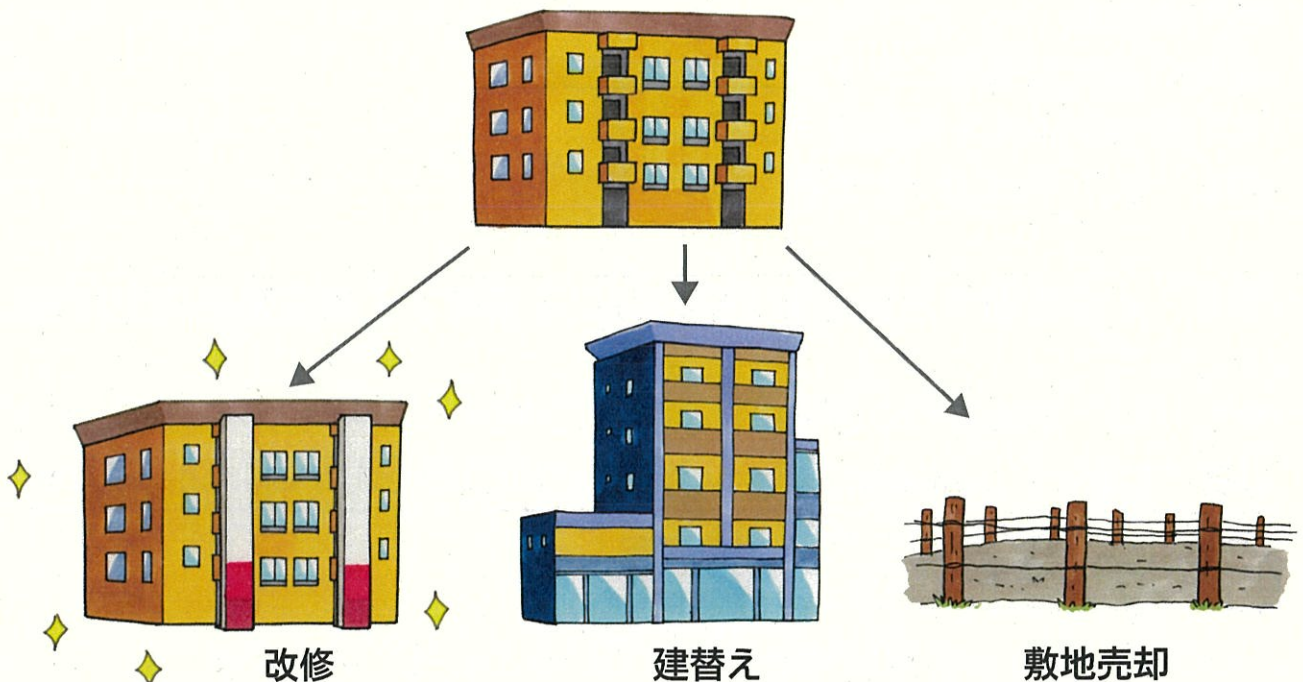
建替え等に向けた区分所有者の合意形成を円滑に進めるには、建替え等と改修とについての比較検討や、建替え等の必要性を区分所有者間でよく話し合い、共有することが重要です。

建替え等と改修との比較検討にあたっては、建替え等と改修それぞれの場合の居住性等の改善効果を把握するとともに、所要費用を算定して比較検討することが求められます。

建替え等を視野に入れる場合でも、長寿命化を念頭に置いた上で建替え等の検討を進めましょう。

マンションの所有者同士が腹を割って大いに話し合える土壌が形成されていれば、合意形成はスムーズに行うことができます。

そのためにも、日頃から同じマンションに住む人たちと積極的に交流し、良好なコミュニティを形成しておくことが重要です。





## 4-1 住戸（専有部分）のリフォーム

住み慣れた住戸や購入した住戸に「安心・快適に長く」住み続けるために専有部分のリフォームも効果的ですが、マンションにはリフォームする際の注意点が多くあります。

マンションは専有部分と共用部分に分かれ（P9 参照）、「各住戸の壁紙から内側の部分」が皆さん個々の所有物になり、所有者の責任で維持管理するものです。

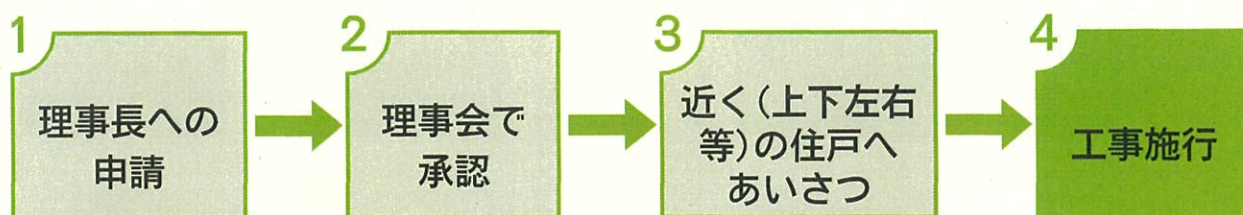
しかし、一つの建物で専有部分と共用部分が存在するマンションでは、専有部分についても管理規約や使用細則でリフォーム可能な範囲や手続きなどが定められている場合がありますので注意が必要です。

また、マンションでは音の問題でトラブルになることもあるので、防音性能への配慮も必要です。

《標準管理規約（P10 参照）で

理事長への承認申請が必要なリフォーム工事等》

- ・床のフローリング
- ・ユニットバスの設置
- ・主要構造部に直接取り付けるエアコン等の設置
- ・配管（配線）の枝管（枝線）の取り付け、取り替え
- ・間取りの変更 など



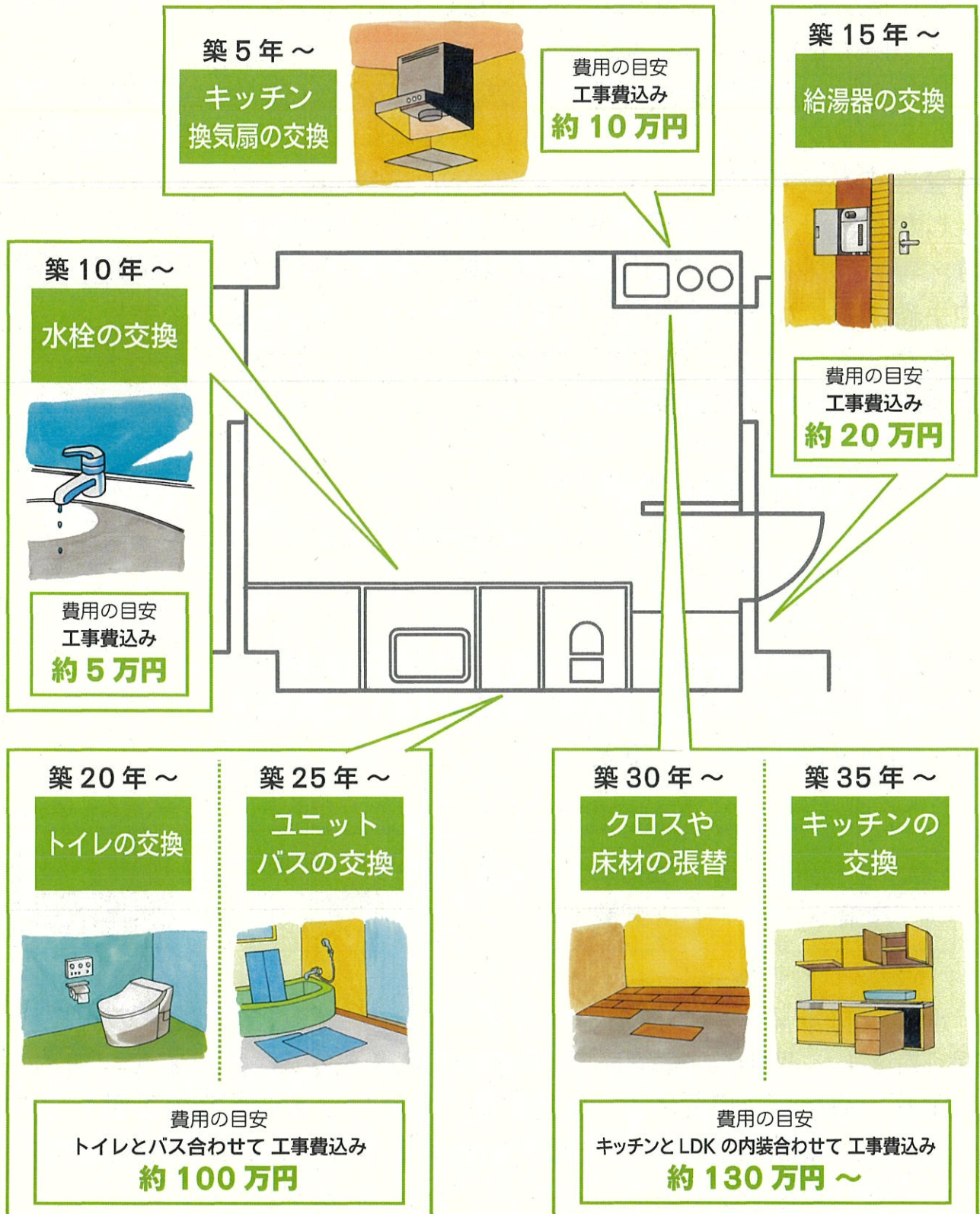
理事長は承認申請が提出された場合、必要に応じて専門家の意見を聞くなどし、理事会で承認、不承認を決定する必要があります。

また、標準管理規約では、承認を受けずにリフォーム等の工事を行った場合は、理事長は是正のための勧告や工事差し止め、原状回復のための必要な措置をとることができるかとされています。

●築年別にリフォームする項目（時期と費用の目安）

あくまでも不具合が出る時期の目安です。

築25年以降にまとめてリフォームすることも多いようです。



## ●リフォームの相談

相談する内容が管理組合への申請や対応、隣人などへの対応に関することであればマンション管理士に、リフォーム工事など技術的なことであれば建築士に相談することがよいでしょう。

また、同様のリフォームを行った方の話を聞くことも参考になるでしょう。

直接リフォーム業者に相談することもあると思いますが、マンションリフォームは特殊な手続きや技術を要しますので、マンションリフォームマネジャー※などの専門知識のある者が在籍しているかや、実績などをよく確認しましょう。

※ 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格した者で、マンション特有の制約条件に配慮し、プランの提案や管理組合との調整に対してアドバイスします。

バリアフリーなどのリフォーム費用を補助する自治体もあります。

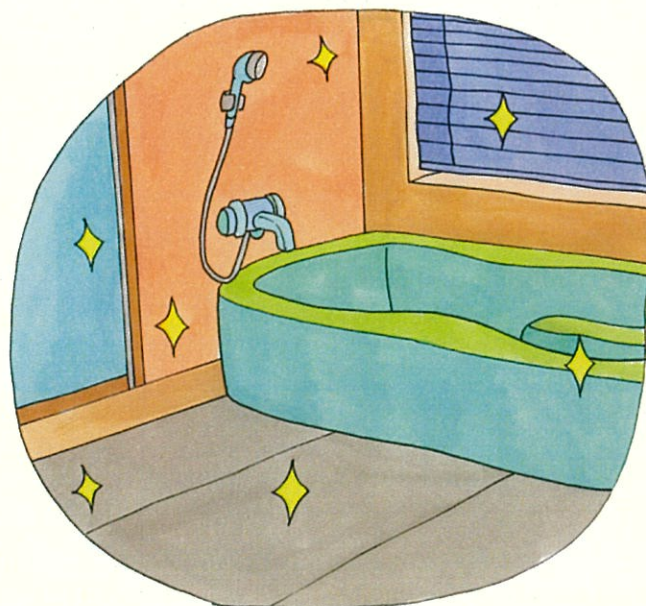
詳しくは、県住宅課HPをご覧ください

URL：<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/reform/index.html>

埼玉県 リフォーム 補助

検索

(分譲マンションが補助対象になっているか、また、補助対象は専有部分か共用部分なのか、お確かめください。)



## 4-2 管理組合の高齢化対策

### ●居住者名簿の作成

緊急時の対応のため、居住者全員の氏名・年齢・入居日・緊急連絡先等を記載した名簿を作成しましょう。

ただし、管理組合は個人情報保護法の適用を受けます。利用目的の特定や安全管理措置などが必要ですのでご注意ください。

### ●管理会社への委託

マンションの管理を自主管理で行っており、管理業務の負担が重いと感じたら、管理会社への管理委託を検討するのもよいでしょう。

一部委託で行っている場合は委託業務の見直しを検討するのもよいでしょう。

委託にあたっては、どの業務をどの範囲まで委託するのか管理組合内できちんと話し合しましょう。

### ●役員のなり手不足

入居者の高齢化によって、役員のなり手が不足することも考えられます。

管理組合員以外の「外部専門家」を理事長やその他の役員として活用する制度がありますので、この制度の活用を検討してみるのもよいでしょう。

## 埼玉県の支援


### ●埼玉県分譲マンションアドバイザー

マンション管理士の資格を有し、一定の実務経験がある方を埼玉県分譲マンションアドバイザーとして登録しています。アドバイザーは、マンション管理組合からの要請に基づいて、適切なアドバイスをします。下記 HP にアドバイザーの対応分野や経歴等を表示したリストを掲載していますので、相談したい内容に応じてアドバイザーを選び、連絡をとってください。

※ 業務契約は、管理組合等とマンションアドバイザーの間で結んでいただくものです。契約する際には、アドバイザー業務の内容と費用を十分確認してください。

URL : <http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/mansyonadobaizaseido.html>

埼玉県 マンションアドバイザー

検索 

### ●埼玉県マンション居住支援ネットワーク


NPO・専門家団体・県・市町村などで構成しており、マンション管理に関するセミナー、相談会等を開催しています。HP ではセミナー等の開催情報やマンション管理に関する情報を発信しています。マンション管理に関する様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートします。

事務局（埼玉県住宅課）

TEL : 048-830-5573

URL : <http://saitama-mansion.net/>

埼玉県 マンションネット

検索 

### ●埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ

毎週日曜日に、JR大宮駅構内「住まい相談プラザ」で、マンション管理に関する相談をお受けしています(要事前予約)。埼玉県マンション居住支援ネットワークの会員の経験豊富な NPO 等が相談をお受けします。


TEL : 048-658-3017

受付時間 : 午前 10 時から午後 6 時半まで (年末年始を除く毎日)

また、WEB でも予約を受け付けております。

URL : <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/puraza.html>

住まい相談プラザ

検索 

## その他の相談窓口

### ●公益財団法人 マンション管理センター

管理組合運営、管理規約等の相談 … TEL：03-3222-1517  
建物・設備の維持管理の相談 … TEL：03-3222-1519  
(9:30～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

### ●公益財団法人 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)

一級建築士の資格を持つ相談員が、住宅に関する相談に直接電話で答えます。  
TEL：0570-016-100  
[PHS や一部の IP 電話からは TEL：03-3556-5147]  
(10:00～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

### ●マンション再生協議会

マンションの改修や建替えの事例等を紹介しています。また、マンションの改修や建替え等の再生に関するご相談に、電話、ホームページ内相談フォームで答えます。

TEL：03-6265-6617  
(10:00～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))  
相談フォーム：<http://m-saisei.info/adviser/maillsoudan.html>

### ●一般社団法人 再開発コーディネーター協会

(マンション建替相談室)

マンション建替えやマンション敷地売却の検討を進めるに当たっての初動期の相談を、電話、FAX、メールで受けます。また、管理組合等への専門家 (URCA マンション建替えアドバイザー) の派遣や紹介を行います。

TEL：03-6400-0261 FAX：03-3454-3015  
メール：[mansion@urca.or.jp](mailto:mansion@urca.or.jp)  
(10:00～16:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

## マンションに関する情報

国土交通省のHPに、以下の情報が掲載されています。  
参考にしてください。

国土交通省 マンション

検索 

### マンション管理について

[http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
- マンション管理標準指針
- 外部専門家の活用ガイドライン

### マンション建替え等・改修について

[http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- マンション耐震化マニュアル
- マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル



埼玉県マスコット  
コバトン&さいたまっち

このアドバイスブックに関するお問合せは  
埼玉県 都市整備部 住宅課 マンション担当  
TEL:048-830-5573 FAX:048-830-4888

2019年2月8日発行