

5分で読める

# 大規模修繕工事

～失敗しないための10のポイント～



## はじめに

マンション管理組合にとって、十数年に一度の大きな事業である大規模修繕工事。この一大事業では住民の皆さまに情報開示を行い合意を形成し、丁寧に進める必要があります。しかし理事会・修繕委員会は建築のプロばかりではありません。

また昨今の人口減少、働き手の不足、工事費の上昇、修繕積立金の不足…などの問題があるため、今後は管理組合として「適正価格でより良い品質、そして大規模修繕の長周期化」を目指す必要があります。

本書は上記を目指す管理組合の役員様向けに「失敗しないための10のポイント」を簡易に読める冊子として作成しました。担当理事、修繕委員の方には是非ご一読頂けたらと思います。また巻末に記載の設計事務所のHPからダウンロードできますので、ご興味がある住民様がいらっしゃったら入手先をお伝えください。

本書が皆さまのマンションのより良い大規模修繕工事に寄与できることを祈念します。

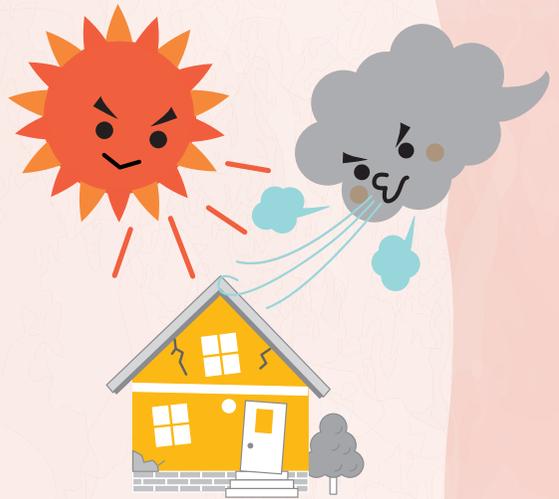


# なぜ

## 「大規模修繕」が必要なのか

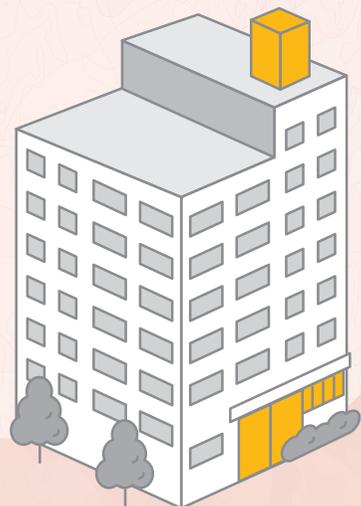
### ● 建物は劣化する

屋根や外壁は、常に太陽の紫外線や風雨にさらされています。そのダメージが蓄積し、塗装やタイルのはがれや、ひび割れにつながります。また、給排水管は、日々水が流れる中で、徐々につまりが進みます。



### ● 建物の健康・資産価値を守る

人の体と同じように、定期健診し、初期段階で治療することで建物の健康、マンションの資産価値を守るのが大規模修繕です。



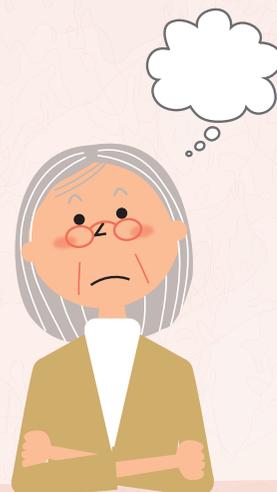
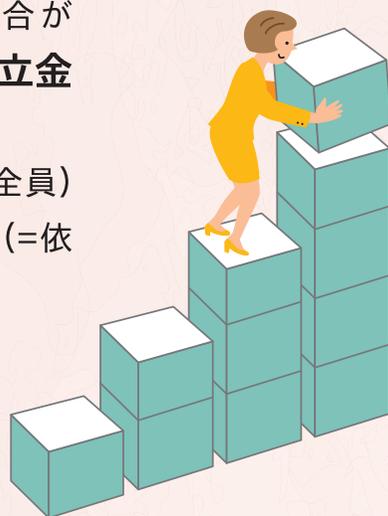
# 大規模修繕は

## 誰「だれ」がする？

### ●「施主」は管理組合＝区分所有者全員

大規模修繕の費用は、管理組合が毎月皆さんから徴収する修繕積立金から出します。

マンションは区分所有者(≒住民全員)のもの。だから、大規模修繕の施主(=依頼主)は、住民全員です。理事会や修繕委員、管理会社任せではなく、区分所有者全員が大規模修繕を「自分のこと」と考えて臨むことが大切です。



# 失敗しないための ポイント①

## 何といたっても合意形成!

みんなが施主で、大きなお金が動く大規模修繕で、最も大切なことは**管理組合の合意形成**。これに尽きます。

これをおろそかにして進めると不信や不満が生まれ、一生懸命やっている役員に向かってきます。要所では**必ず報告会や説明会を開催し、情報開示・合意形成**を行いましょう。



# 失敗しないための ポイント②

## 適正価格で品質良く!

「適正価格で品質をより良く」大規模修繕に限らず、みんなのお金(=修繕積立金)を使う以上、それを目指したいものです。そのためにはコストも品質も見える化する必要があります。

施工業者に競争見積りを取る際は、各社が同じ条件になるようにしっかりとした仕様書・設計図が必要です。

また工事中の品質確保の方法も、ダブルチェックなどの品質確保体制の見える化が必要です。



# 失敗しないための ポイント③

## 何から始めたら？ 修繕委員会の立ち上げ

大規模修繕は計画～工事完了まで複数年度で実施されるため、単年度の理事会では協議の継続性を担保することが困難です。そのため**修繕委員会を発足**させた方が望ましいと言われています。

そして修繕委員会が最初に行うことは、**発注方式の決定～信頼できるメインパートナーの選定**です。



# 失敗しないための ポイント④

## なぜパートナー=第3者が 必要か？

なぜ、パートナーとなる第3者が必要なのでしょう？

管理組合内に信頼できる建築のプロの方がいて、全てを取り仕切り、そして組合員や住民に説明・報告するのであれば、第3者は不要かもしれません。

しかし、そういうケースはまれですし、公平中立な第3者のプロがいる方がトラブルなくスムーズに進めることができます。



# 失敗しないための ポイント⑤

## パートナーを決める!

管理組合の最初の大切な仕事はメインパートナーを決めること。そのパートナーに求められるのは、何と言っても**管理組合の味方・代理者**であることです。

そして、**建築のプロ**であること、大規模修繕の**経験が豊富**にあること、丁寧な説明ができること、長期にわたりパートナーであり続けることが必要です。



# 失敗しないための ポイント⑤

## パートナーの仕事

メインパートナーを決めるために、パートナーにお願いする主な仕事を整理してみましょう。

### ①建物の調査・診断

建物の劣化状況を調べ、必要な工事や、長期的な修繕計画のアドバイスをします。

### ②設計・概算

修繕委員会などで工事内容を決めるために、工事の設計や概算費用の算出を行います。

### ③施工会社の選定補助

②をもとに工事をする会社を決める方法や、選定に必要な総会、契約手続きを支援します。

### ④工事の監理

③で契約した工事が、ちゃんと行われているかを定期的に調べ、工事会社を指導。工事の結果を検査します。

# 失敗しないための ポイント⑥

## 設計事務所を活用！

設計事務所は**建築のプロ**であり、そして**完全な第3者**です。

施工会社から全く同じ条件で見積りを提出してもらうためには、仕様書・設計図作成がかかせません。また見積りチェックや工事品質のチェックも、第3者の建築のプロの目がかかせません。そして組合員や住民への説明も第3者のプロとしてスムーズに行えます。このように設計事務所が管理組合を支援する手法を**設計監理方式**と言います。



# 失敗しないための ポイント⑦

## 設計事務所の選び方①

設計事務所が行う仕事は目に見えにくく、選ぶ際の選択肢に  
困ることがあります。

大切な点は、

- ①大規模修繕の実績が豊富にあること
- ②組織が長年続いており、かつ地元(=リピーターが  
多いなど、地域で信頼を築いている)であること
- ③一級建築士が直接仕事をする事
- ④施工会社や管理会社と利害関係がないこと  
(区分所有者の利益を第一に考えているか)
- ⑤面談し、大規模修繕終了後も長くパートナーとし  
て付き合っていけそうな人柄か

…を評価軸にすることをお勧めします。



# 失敗しないための ポイント⑧

## 設計事務所の選び方②

設計事務所の面談の際のポイントを挙げると、下記のように  
なります。

- ①区分所有者への情報開示の仕方
- ②大規模修繕の長周期への意欲や経験
- ③施工会社選定時、よりクリーンな方法での見える化
- ④工事の品質確保の方法
- ⑤アフター点検



# 失敗しないための ポイント⑨

## 修繕周期を伸ばす？

ポイント⑧で**長周期への意欲**をチェックポイントに挙げました。

大規模修繕の周期は12年程度が一般的と言われていますが、適材適所な仕様選択、必要・不必要な工事の見極め、品質確保など、少しの工夫で周期を伸ばすことも可能です。ただ、これは設計事務所や施工会社の仕事を減らすことにもつながります。それでも、管理組合の負担を考えて、複数の選択肢を提示できるか、より良いアドバイスができるか—というのは、良いパートナーを選ぶためのポイントです。

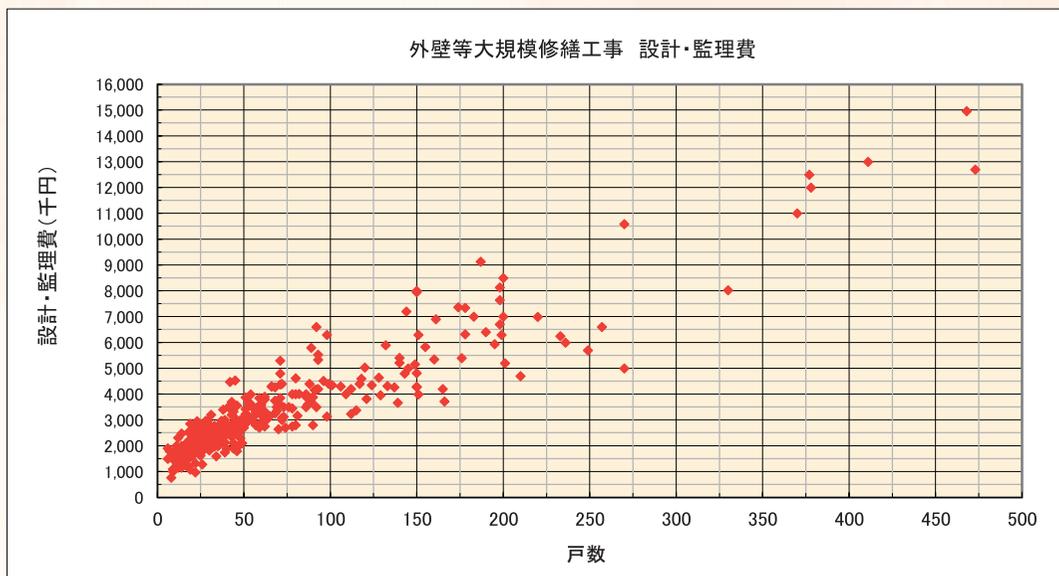


# 失敗しないための ポイント10

## 設計料は？

信頼できるパートナーには、当然ながら設計監理の正当な報酬が必要となります。しかし、しっかりとした仕様書などを作成し、施工業者が公正に競争見積りを行えば、設計料は負担にはなりません。逆に著しく安い設計料を提示する設計事務所には注意しましょう。

下記は今までの設計監理料をグラフ化したものです。行う業務により上下しますが、目安にして下さい。



2012年4月～2023年3月に4団体\*が実施した大規模修繕工事等設計監理業務の実績データを使用。  
物価上昇率は反映していません。

\*4団体：一般社団法人マンション維持管理機構、愛知建物監理協同組合  
東海建物維持管理協会、愛知建築監理調査協会



**知って** おいて **1**  
ほしいこと

# 不適切コンサルタントの問題

大規模修繕工事における「不適切コンサルタント」をご存じですか。格安の設計料で受託し、不正な工事や割高な費用で工事業者に工事を請け負わせ、リベートを受け取る手法が多いです。

国土交通省からも通達が出ています。

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





# 知って おいて <sup>②</sup> ほしいこと

## 不適切コンサルタントの 新しい手口

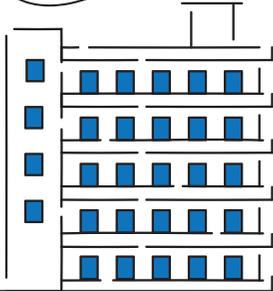
左のページ(15P)にある通り、「不適切コンサルタントの問題」は、すでに社会問題として認知されつつあります。

その中で近年、管理会社や、管理代行をうたうコンサルタントによる新しい手法が出てきました。これらが、管理組合のサポートという形で「不適切コンサルタント」を呼び込むという手法です。

これは、設計事務所選びを他者に任せず、管理組合の皆さん全員がしっかりとパートナー(設計事務所)を見極める意識を高めることで防ぐことができます。



マンション



# 大規模修繕の問題について

マンションの大規模修繕をめぐる問題は近年、複雑化・巧妙化していると感じる。10年以上、分譲マンションの大規模修繕や建て替えを取材しているが、その間に不適切な事案の中心は大きく変化した。施工会社（工事会社）→コンサルタント（設計事務所など設計監理に関わる立場）→管理会社・コンサルタント（管理代行等など管理に関わる立場）という変遷だ。

具体的に言えば、十数年前までマンションの大規模修繕に伴う問題の大半は、施工会社（工事会社）による手抜き工事や、過剰請求だった。管理組合から直接依頼を受けた施工会社が、本来必要な工事を行わなかったり、行っても過大な請求を行って不適切な利益を得る形だ。ここで得た不適切な利益の一部が、施工会社を決める強権的な理事長にわたるケースも散見され、そこから発覚することも多かった。これを背景に、直接、施工会社に大規模修繕を依頼する手法（責任施工方式）は減少している。

次に、2010年代に入って出てきたのが、工事の設計や積算（概算工事費用の算定）を行う、不適切な設計事務所による事案だ。施工会社の選定に関わる中で、工事費用を過大に見積もったり、手抜き工事を見過ごすことで、施工会社からキックバックを得る手法が散見された。これが15Pに出てきた「不適切コンサルタント」の問題だ。



ただ、この問題は、国土交通省のホームページにもあるように、一部の良識ある一級建築士たちの取り組みにより、すでに社会問題として認知されている。近年は、顕在化したこの手法を取り込む形で、管理会社や、管理代行などのコンサルタントが不適切な利益を得るケースが増えてきた。



これらの問題の根っこには、管理組合を構成する各世帯の無関心がある。長年取材をする中で、一部の責任感のある修繕委員や理事が問題を知り、適正な大規模修繕をしようと取り組んでも、組合内での認知が進まずに苦慮する姿を数多く見てきた。

この小冊子の作成には、そういった良識ある住民の苦労を少しでも減らすことができればと考え、協力させていただいた。不適切コンサルタントの問題に関わる情報は、メディアに取り上げられ、ネット上にも溢れている。この小冊子を読んだことを機に、一人でも多くの住民が、マンション大規模修繕に関心を持って取り組むことを期待したい。

[編集・制作] 中部マンション大規模修繕問題研究会

・(一社)マンション維持管理機構(CCG)

名古屋市中区金山2-1-4 大隅金山ビル4F

【電話】052-322-0042 <http://ccg-chubu.org/>

・愛知建物監理協同組合(AAI)

名古屋市昭和区広路町隼人8

【電話】052-833-6040 <https://www.aai.or.jp/>

・(一社)愛知建築監理調査協会(AAA)

名古屋市千種区春岡1-27-24

【電話】052-763-5930 <https://www.aicyokyo.jp/>

・東海建物維持管理協会(ヤスウラ設計)

名古屋市中区新栄2-35-6

【電話】052-241-7211 <http://yasuura.co.jp/>

[編集・制作] 2023年9月25日

[発行] 中部マンション大規模修繕問題研究会

[監修補助] ㈱建通新聞社中部支社

※この冊子のPDFデータは、上記4団体のホームページから無償でダウンロードできます。

