

管理組合が行う大規模修繕工事の進め方

マンション管理士・1級建築士 藤木賢和

A 大規模改修工事を進めるにあたって

1. 大規模修繕工事での悩みの例

- 建物や配管に不具合が出てきたが、修繕工事をどこからどう進めたらよいか
- 管理会社や施工会社から大規模修繕工事の提案と見積書が出てきたが、どうするか
- 設計監理方式と責任施工方式があると聞いているが、どう違いがあるのかわからない
- 複数の工事会社から見積りを取ったが、内容が違うため何が適正なのかわからない

※大規模修繕工事の計画に際し、いろいろな悩みを持たれているマンションが見受けられます。
このような悩みがあるマンションにおいて、どのように進めたら円滑に工事を進めることができるのか、成功する工事の進め方の方策を提案いたします。

2. 大規模修繕工事とは

1) 大規模修繕工事の定義は

- 長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する「計画修繕」のうち、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕工事のこと。通常は外壁等に足場を架けて行う大規模な工事をいう
- 一般的に、劣化損傷した屋上や外壁等の建物の部位の性能・機能を、現状又は実用上支障のない状態までに回復させるための修繕が主であるが、経年や社会的環境の変化等に伴い、必要に応じて性能や機能を向上させる「改良」を含めた改修工事が行われる場合が多い

2) 大規模修繕工事の目的は

- 安心・安全な居住空間を確保し、快適な生活を長期間維持させること
- 修繕・改良により、建物の資産価値を維持・向上させて、健全な建物を次の世代に引き継ぐこと
- 直接的な目的としては、不具合の解消・予防、事故防止、耐久性の延伸、美観の確保、居住性・機能性等の機能の向上を図ること

3) 大規模修繕工事の成功とは

- 工事の品質が確保されること（計画通りに工事が進み、予算内で品質と工期が確保されること）
- 居住者の満足感が得られること（完成後に居住者及び関係者全員が達成感と充実感が得られること）

B 大規模修繕工事を成功させるためのポイント

1. 日常的な管理における成功のポイント

No	成功のポイント	成功のための実施事項	備 考
1	・マンションの管理の主体は管理組合であることを意識して運営していること	・自分たちの財産は自分たちで守るという意識をもって管理している	・組合内の良好な人間関係が構築されていることがポイント
2	・大規模修繕工事に必要な、修繕積立金を積み立てていること	・長期修繕計画に従い、5年ごとに見直し、総会で承認されている ・修繕積立金の滞納は、早めに解消する	・値上げが必要な場合は、説明会を開催し、総会で決議する
3	・建物の状態を継続して確認し、全組合員で共有している	・定期的に、法定点検、自主的点検を行っている	・広報等で周知しておく
4	・管理規約を最新の内容に改正して活用していること	・令和7年標準管理規約の改正版には、変更が必須の条文があるので注意	・今回は、標準管理規約により全体的に見直す良い機会
5	・管理計画認定の基準を満たしていること（望ましい）	・一定の基準を満たすマンションの管理計画認定基準が21項目ある	・認定制度への登録を推奨

■■■ 参考：管理計画認定制度による認定基準項目 ■■■

令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる[マンション管理計画認定制度]が開始されました。

現在、新築分譲時から適切な管理体制を確保していくため、分譲事業者による認定基準の作成と既存のマンションにおける認定基準の見直しが行われています。管理計画認定制度には、以下のようなメリットがあります。

- ①認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される。
- ②認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される。
- ③住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ、マンションすまい・る債の利率が上乗せされる。
- ④認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税が減額される。

現在検討されている既存のマンションにおける認定基準の素案は以下の表によります。（一部略記載）★は追加案

(1) 管理組合の運営	①管理者等が定められていること
	②監事が選任されていること
	③集会在年1回以上開催されていること
(2) 管理規約	①管理規約が作成されていること
	②災害時や管理上必要時の専有部への立入りについて定められていること
	③適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること

(3) 管理組合の経理	①管理費及び修繕積立金塔について明確に区分して経理が行われていること
	②修繕積立金から他の会計への充当がされていないこと
	③直前の年度の終了時点において、修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
	④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	⑤計画期間の最終年度において、借入金の残高が無いように設定されていること
	⑥修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	①長期修繕計画が標準様式に準拠して作成、その修繕積立金について集会で決議されていること
	②長期修繕計画の作成又は見直しが5年以内に行われていること
	③計画の作成期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること
(5) 良好な居住環境の維持及び向上	①★マンションの防災に関する取り組み方針等が作成され、マンション内で周知されていること ・防災訓練の実施方針、・防災情報及びその周知方法、・防災物資等の備蓄方針・災害時における活動体制
(6) その他	①組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
	②都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

3. 大規模工事を実施する際の成功のポイント

No	成功のポイント	成功のための実施事項	備 考
1	・ 管理組合が主導で工事を推進する	・ 設計監理事務所や施工会社の選定は、管理組合が決める（専門家の助言を入れることも有効）	・ 管理会社等が事前に工事の見積りを提出した場合は、参考資料として他の会社と比較する
2	・ 工事計画の推進は、組織の力で行うこと	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕委員会（仮称）を設置する ・ 小規模マンション等では理事会で推進体制を組織することもあり（ただし、推進の継続性を確保することが必要） ・ 必要に応じて外部専門家を活用する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕委員会は理事会の諮問機関であることを確認する ・ 委員の任期は事業の継続性確保のため計画の始めから工事の完成までとする
3	・ 工事推進の手順を守って進めること	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①建物の劣化の現状確認 ・ ②工事の設計（工事範囲・工事仕様及び数量・費用と予算・工事時期等） ・ ③施工会社の決定（見積徴収） ・ ④工事中の施工管理、完成検査 ・ ⑤アフターフォロー 	・ 長期修繕計画による工事の実施時期は目安であるので、時期になったら実際の劣化状況を確認して判断する

No	成功のポイント	成功のための実施事項	備 考
4	<ul style="list-style-type: none"> ・事業は、合意形成の上で次のステップへ進むこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・総会で工事实施の承認を得る ・理事会又は修繕委員会で工事を推進し、必要時に総会に報告し承認を得る ・必要時に説明会を開催し住民の理解を得る 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計監理事務所の選定等、工事の推進方法については理事会に一任することを総会で承認を得る ・施工会社の決定は総会での承認事項とする
5	<ul style="list-style-type: none"> ・情報は公平性と透明性を確保すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・広報の担当者を決定し定期に広報する ・工事の推進状況を全居住者に広報する ・議事録や広報資料は保管しておく 	<ul style="list-style-type: none"> ・悪い情報は、早く正確に伝える
6	<ul style="list-style-type: none"> ・時間的に余裕を持った計画スケジュールとすること 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階において、時間をかけて、工事範囲、仕様、金額等を十分検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・3年程度前から検討を開始する ・工事計画実行工程表を作成する
7	<ul style="list-style-type: none"> ・工事を通して居住者間の良好な人間関係を意識して向上させること 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事を管理組合の一つのイベントと位置づけ、全員で取り組むと、工事完成後も協力感や連帯感が継続される ・修繕のみでなく改良工事も取り入れると工事の完成が楽しみになる 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民が望んでいる工事項目を採用する（宅配ボックス、玄関ホール改修、斜路・手すり等の高齢者対応、耐震、断熱、防犯、防災、通信、デザインなどの改良工事）

C 大規模修繕工事の推進の方法決定

1. 大規模修繕工事の推進方式を決める

工事の推進方式には、大きく分けて設計監理方式と責任施工方式があります。どちらもメリットと留意点がありますので、マンションの状況に応じて選定することになります。参考にCM方式も比較しました。

分類	設計監理方式	責任施工方式	参考：CM方式（コンストラクション・マネジメント方式）
1. 基本的な方式	①管理組合が、設計を設計監理事務所に発注し、施工を施工会社に発注する（設計と施工を分離）	①管理組合が、設計と施工の両方を同じ施工会社に発注する（設計と施工を一括発注）	①管理組合が、CM会社に工事全体のマネジメントを組合の代理人として委託する
2. 主な業務内容	①設計監理事務所は、劣化診断・仕様調整と設計書作成・設計見積金額算出・施工会社選定支援・工事中の品質監理・完成後の一定期間フォローを行う	①施工会社は、建物の現地調査・仕様提案・見積り・工事の施工・自主品質管理を行う（責任施工）	①CM r は、発注方式の助言・設計・施工の調整・コスト管理・工程管理・品質管理支援を行う
3. 工事費用等	①費用は、設計監理費と工事費が掛かる ②追加工事等の必要性や費用の査定は、設計監理事務所が行う	①費用は、工事費として計上されているが、設計費用は工事費に内包されている場合が多い ②追加工事等の必要性や費用の査定は、管理組合が行う	①費用は、CM費用と設計費用と工事費用が掛かる ②追加工事等の必要性や費用の査定は、CM r が行う

分類	設計監理方式	責任施工方式	参考：CM方式（コンストラクション・マネジメント方式）
4. 施工品質の確保	①設計監理事務所が、品質監理を行う	①施工会社が、自社で施工品質を監理する	①CM r が、品質監理を行う
5. メリット	<p>①工事の推進に、第三者の専門家を活用するので、工事の推進に信頼性が高く安心感もあり、管理組合の負担感が減少する</p> <p>②施工会社は、複数社から比較して選定のため、競争原理が働き、公平性と、透明性が高い</p> <p>③複数の施工会社から同一仕様と数量で見積りを徴収比較するため、比較検討がしやすい</p> <p>④専門的の品質検査により、施工品質の確保が可能となる</p> <p>⑤工事完成後も建物の主治医となりうる</p>	<p>①設計と施工を同一会社に発注するため、発注手続きが比較的簡単である</p> <p>②施工品質の確保は、工事会社の責任施工で自主検査となるため、信頼のおける施工会社の場合は任せられる</p> <p>③複数社から選定の場合、魅力的な提案を受ける可能性がある</p>	<p>①発注側の利益を優先し、発注者の代理として工事を推進する</p> <p>②専門家であり、高度なコスト管理が期待できる</p> <p>③工事推進への専門的な調整力が期待できる</p>
6. 留意点	<p>①設計監理費用が必要となる</p> <p>②設計監理事務所と施工会社の両方と契約のため、手続きが多少煩わしい</p> <p>③設計と施工の責任分解の確認が必要となる</p>	<p>①複数社の仕様の違う見積りの査定は組合が行うことになる</p> <p>②施工品質の確保は、工事会社の責任施工で自主検査となるため、組合の再確認が必要となる</p> <p>③追加工事等の費用の査定に管理組合による専門的知識が必要になる</p>	<p>①CM費用が必要となる</p> <p>②CM会社の力量に差がある場合があるので注意する</p> <p>③その都度、管理組合の意思決定を求められるので、負担が増加する</p>

2. 見積りを依頼する方法を決める

見積りを依頼する方法は、設計監理事務所でも施工会社でも基本的に同じ方法です。

	選定の考え方	具体的方法	メリット	留意点
1	【公募】 広い範囲に公募し、応募したところから複数社を選定して、見積りを依頼する	・業界新聞での公募や組合内での募集を行う ・業界紙へは無料で掲載が可能である	・公平性があり、組合内の合意が得られやすい	・知らない会社からの応募も多く、書類のみでの審査となるので調査が望まれる ・公募の手続きが煩雑である ・比較的大規模なマンションに適している
2	【紹介・推薦】 内外からの紹介や推薦等を受け、複数社を選定して、見積りを依頼する	・団体、組合内、専門家、知人や近隣のマンション等からの紹介や推薦を受ける	・複数の会社から選定のため偏らずに公平性が確保でき合意が得られやすい ・推薦者や紹介者がはっきりしており、保証性が期待でき、安心感がある	・推薦者や紹介者への信頼性の見極めが重要になる
3	【自薦】 自薦を受けて、その会社に見積りを依頼する	・管理会社や施工会社等から積極的に提案がある場合は、見積りを依頼する会社の一つに加えることを検討する	・積極的な提案型であり、対応意識が高い	・管理会社や施工会社等の信頼性や見積り額の妥当性の確認が必要 ・管理会社の見積りには手数料が含まれている

3. 発注の方式を決める

発注方式を決める方法は、設計監理事務所でも施工会社でも同じです。ただし、設計監理事務所の選定には、値段よりも会社の信頼性や設計者の相性を重視して選定するため、紹介等により特命で依頼する例もあります。

	発注方式	決定方法	メリット	留意点
1	特命方式	<ul style="list-style-type: none">・管理組合が、1社にのみ見積りを依頼し、ネゴをして決定する	<ul style="list-style-type: none">・管理組合が信頼している会社である場合は安心して任せられる	<ul style="list-style-type: none">・競争原理が働かないため、価格が高くなることが想定される・1社に特命としたことで組合員への説明が必要になる
2	見積合わせ方式	<ul style="list-style-type: none">・複数社に見積りを依頼し、数社にヒアリング・比較検討の上1社に決定する	<ul style="list-style-type: none">・競争原理が確保できる・選定の公平性が確保できるため組合員の納得が得やすい	<ul style="list-style-type: none">・決定手順が多少複雑となる・見積依頼会社の選定に基準が必要となる
3	入札方式	<ul style="list-style-type: none">・会社の規模等が同レベルの複数社に見積もりを依頼し、最低価格の会社に決定する・官庁工事で行われている方式である	<ul style="list-style-type: none">・競争原理が確保できる・決定手順が簡単	<ul style="list-style-type: none">・数字のみで決定するため、工事会社の事前の精査が必要・現場代理人等の力量や人柄などが不明で決定になる

4. 利益相反取引の防止への対応

1) 管理組合又は役員による利益相反取引の防止

標準管理規約第37条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき**重要な事実を開示し、その承認**を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

【事例】

- ①役員が経営・勤務する工事会社に、管理組合が大規模修繕工事を発注する場合
- ②役員の親族・友人など「近しい第三者」の会社到大規模修繕工事を発注する場合
- ③管理組合が大規模修繕工事を契約しようとしている会社に、役員が株主として出資している場合等

2) 理事長による利益相反取引の防止

標準管理規約第38条（理事長）

6項 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

【事例】

- ①理事長が自分の関係する会社との契約書に「管理組合代表」として署名しようとする場合
- ②理事長が自分に不利な監査を避けるために議案を操作する場合など

3) 管理業者管理者制度を採用した場合の利益相反取引について

「標準管理者事務委託契約書」、管理業者管理者方式を採用した場合の「マンション標準管理規約（書き換え）」

管理業者がマンションの管理者になった場合の利益相反行為の防止について、上記の標準規定が12月12日に公表された。これらの規定には、利益相反の防止に関する条文が記載されている。

【事例】

- ①管理業者管理者が所属する管理会社に工事を発注する場合
- ②管理業者管理者が関係する設計監理会社に業務を誘導する場合など

D 大規模修繕工事の推進の手順

【手順1】 大規模修繕工事の実施を決める

①理事会で、大規模修繕工事を実施するかどうかを判断する (劣化の状態、予算の状況、工事の時期等検討)	<ul style="list-style-type: none">・特に足場を必要とする部分に劣化等の発生を把握した場合に工事の実施を判断する（定期点検や管理会社の提案等を参考）・長期修繕計画書で大規模修繕工事の実施の時期を確認し、状況を判断する
②理事会で、大規模修繕工事の実施を内定し、総会議案を作成する	<ul style="list-style-type: none">・工事実施の発意の経過、劣化状況、予算、積立金、工事時期等の案を作成する・資金不足の場合は借入りの検討を行う・前回工事の工事実績記録も判断の参考にする
③総会で、大規模修繕工事の実施を決議する（大規模修繕工事は普通決議であり、総会において、議決権総数の過半数の出席により、総会出席者の議決権の過半数で決する（2026年4月1日以降の規定）	<ul style="list-style-type: none">・工事の推進方法については、理事会一任の承認を得る・事業推進のための予算を計上する (アドバイザー委託費、設計監理事務所委託費、委員会経費等)・工事推進の状況を広報する方法を決める

【手順2】 大規模修繕工事の実行方針を決める

①理事会で、工事を推進する組織を立ち上げる (小規模のマンションの場合は、理事会で推進する場合も多い)	<ul style="list-style-type: none">・理事会で修繕委員を募集する（専門家の参加も検討）・修繕委員会は理事会の諮問機関であることを確認する・修繕委員会組織の運営体制を決める（委員長、事務局、会計担当、広報担当等）・委員会の運営規定を定める（就任期間、会議体、報酬の有無、広報の方法、情報規制等）・「なりすまし」の防止対策を検討する（本人確認）
②委員会で工事の推進方針を内定する	<ul style="list-style-type: none">・設計監理方式か責任施工方式かを定める・公募か紹介・推薦か自薦かを定める・特命か見積合せか入札かを定める
③理事会で工事の推進方針を検討して決定する	<ul style="list-style-type: none">・広報で組合員に工事推進方法の決定を周知する

■■■ 参考：役員や専門委員への「なりすまし」の防止 ■■■

最近、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注になるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案が報道されています。

そうした事案を未然に防止するため、管理組合の役員や修繕委員会の委員の就任時に本人確認を行うことが有効であります。具体的な方法としては、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求めることが提案されています。（標準管理規約第35条コメント、第55条コメント）

【手順3】 工事推進のパートナーを決める

<p>①設計監理方式の場合は設計監理事務所を、責任施工方式の場合は施工会社を決める（いずれの場合も決定の手順は同じ）</p>	<ul style="list-style-type: none">・パートナー決定の手順<ul style="list-style-type: none">i 公簿、紹介、推薦等の方法で募集するii 応募した会社リストを作成し見積り依頼会社を選定するiii 選定した会社に見積りを依頼するiv 見積もり依頼会社からの質疑に応答するv 提出された見積書の比較表を作成し面接会社を選定するvi 面接を行い評価表により1社を内定する・パートナーを決定する作業については、専門家のアドバイスを得ながら推進する方法も有効である
<p>②理事会で、設計監理事務所又は責任施工方式の場合は、施工会社を内定する</p>	<ul style="list-style-type: none">・設計監理事務所を決定した場合は、広報で組合員に周知する・責任施工方式で工事会社を内定した場合は、総会を開催して工事会社の決定の承認を得る・見積りを依頼した会社には、当選、落選の結果を報告する

■■■ 参考：設計監理事務所の選定のポイント ■■■

設計監理事務所は、工事の完成後も永く付き合いしていく関係になることが望めます。設計監理事務所の選定には、公募方式や推薦・紹介方式などがありますが、管理組合とともに、大事業を行っていくパートナーになりますので、金額のみで決めることは得策ではありません。信用のおける団体や個人等からの紹介などにより、設計者の技量や人柄を判断して選定することが望ましいと考えます。

段 階	良い設計監理事務所の判断材料	期 待
事前の準備段階	<ul style="list-style-type: none"> ①近隣のマンションや各方面からの情報などで評判が良い ②当該マンションの規模と同様な業務実績がある ③設計監理事務所として、業務実施の歴史が長い ④マンションに比較的近い場所に事務所がある ⑤過去に付合いのある設計監理事務所で印象がよかった ⑥信頼のおけるところから紹介された設計監理事務所である 	<ul style="list-style-type: none"> ①実績のあるマンションと同様な良い仕事が期待できる ②同等の業務に経験があり業務の習熟度に期待がもてる ③歴史の長い会社は長期的に信用があることが想像できる ④距離的に近いと、業務時間や交通費等の効率が良く価格にも反映される ⑤会社の対応や力量等も把握できており、信頼性が高い ⑥紹介元が保証となりうる
見積書の内容	<ul style="list-style-type: none"> ①見積りに内訳項目が明確に記載されている（一式表示では査定が困難） ②複数社から見積りを徴収する場合、極端な価格の高低がない 	<ul style="list-style-type: none"> ①価格の査定がしやすく、見積りの内容の信頼度が増す ②見積額は、人件費の占める割合が多いため、大幅な差額になりにくい
面接時	<ul style="list-style-type: none"> ①マンションの設計方針について明確に説明ができている ②魅力のある改良工事項目等の提案があった ③面接時に誠実さと相性の良さを感じた 	<ul style="list-style-type: none"> ①改修工事に対する姿勢が理解できる ②マンションの資産価値が向上する ③人間関係がよい中で業務が進むと工事も円滑に進行しやすい

【設計監理方式の場合の手順】

【手順4】 建物の劣化の状態を診断する

①設計監理事務所が建物の劣化診断や居住者アンケートを実施し、診断報告書を作成する	<ul style="list-style-type: none">・建物の仕上げ、コンクリート、設備等の診断を行う・居住者アンケートにより、バルコニーの劣化状態などを把握する（設計者が数か所に立入り調査を実施）
②理事会で劣化診断報告書を確認し、劣化の状態を把握する	<ul style="list-style-type: none">・診断結果を広報で組合員に周知する

【手順5】 修繕の仕様等を決める

①設計監理事務所とともに診断結果に基づき設計方針を協議して納得の上設計方針を決定する	<ul style="list-style-type: none">・工事仕様、工事範囲、予算の確保等を検討する・オールスペックから工事の範囲を予算と調整して決定する・グレードアップ工事も検討の対象とするのが望ましい
②設計監理事務所が設計図書を作成し、設計図書により設計予算書を作成する	<ul style="list-style-type: none">・予算との調整により施工範囲や仕様を決定する・予算不足の場合は、住宅金融支援機構等からの融資を検討する（一時金の徴収は合意に達しないおそれ）
③理事会で設計内容を確認し承認する	<ul style="list-style-type: none">・理事会で設計説明会を開催する（複数日を設定）・説明会での意見を参考に微調整を行う

【手順6】 施工会社を決める

①公簿、推薦・紹介、自薦等の方法により見積り参加業者を募集し、応募した会社のリストを作成する	<ul style="list-style-type: none"> ・公募の場合は業界誌に見積条件を提示して掲載を依頼する (件名、発注者、設計・監理者等、建物概要、工事内容、予定工期、応募条件、提出書類、提出期間、問合せ先) ・推薦や紹介の場合は、推薦者等に会社の概要の提出を依頼する ・自薦の場合も上記と同様とする
②応募した会社のリストから複数社を選定して見積りを依頼する	<ul style="list-style-type: none"> ・見積依頼書を複数の会社へ発送して見積りを依頼する (見積依頼書、見積作成条件、金抜き見積書等添付) ・応募会社へ、見積依頼書又は落選の結果を発送する
③見積りを徴収した会社から面接業者を数社選定する	<ul style="list-style-type: none"> ・設計監理事務所が見積比較表を作成する (金額、内訳、提案資料の内容等から判断して選定) ・面接依頼書又は落選の結果を発送する
④面接した会社から1社を内定し、内定業者と総会に向けた資料を作成する	<ul style="list-style-type: none"> ・面接会場には一般の組合員等の参加も歓迎 ・施工会社の選定基準を作成し、点数表などで判断する (会社の魅力度、提案項目の魅力度、現場代理人の実務経歴や相性・誠実さなども判断材料)
⑤総会で施工会社を承認する	<ul style="list-style-type: none"> ・施工会社の概要、内定までの経過、工事予算の捻出方法、増減工事の有無、工事の時期及び期間等の資料を説明する ・予算の確保と予備費を計上する (外壁のクラック補修等の増減精算工事等が考えられる) ・施工決定会社又は落選した会社へ結果を発送する
⑥理事会で、工事請負契約を締結	<ul style="list-style-type: none"> ・施工会社が契約書、見積書、契約約款等を用意する ・設計監理者の立合いの上契約する

■■■ 参考：施工会社の選定例 ■■■

①施工会社を選定する場合の例（見積り合わせの場合）

施工会社の選定例	効果の推定	留意点
①広範囲に公募する	・マン管新聞や建通新聞などを活用した公募により公平な応募が見込める	・はじめての応募会社に信頼性の不安を感じることもある
②以前に大規模修繕工事を発注した会社 に声をかけ応募を依頼する	・以前の工事の経験があるので、状況を知っているので、信頼がおけるならば安心感がある	・以前の担当者と違う場合は対応の仕方が違う場合もありうる
③近くの工事実績のあるマンションを 訪問し、評判を確認し紹介を受ける	・実績のあるマンションの評判を聞いて良い印象ならば安心感がある	・同じ会社を紹介されても担当者により違いがある場合がある
④設計監理事務所等から紹介を受ける	・設計監理会社は多くの情報を持っており、その建物にあった工事会社の紹介が可能である	・設計監理会社の思惑で選定されることの検討も必要である
⑤マンションの住人や知人から紹介を受ける	・紹介をした人が、信頼のおける人ならば問題ないと思われる	・紹介した人との関係を確認する必要がある
⑥地域のNPO法人や団体等から紹介を受ける	・NPO団体は、管理組合の団体であり、団体の会員など多くの情報を保有しており、信頼できる工事会社を紹介することが期待できる ・団体が紹介したことで信用度が高い	・紹介する会社は、会員が主となるが、適正な会社がない場合は、グループ内の会員や一般の会社を紹介する場合もある
⑦管理会社に応募会社の紹介を依頼する	・グループの施工会社等の紹介が可能 ・工事後の不具合は管理会社に伝えると対応しやすい	・グループの工事会社の場合は業者決定の際に管理会社から情報が洩れる場合もある
⑧管理会社に工事の見積りを依頼する	・管理会社を信頼している場合は管理組合の負担が減少する ・工事後の不具合にも対応が早い	・管理会社が元請となり、下請けを使い場合、管理会社の経費が掛かる ・特命の場合は、管理会社を選定した理由について組合員の合意が必要
⑨元施工会社に応募を依頼する	・グループの施工会社の紹介もある ・新築時の不具合がある場合は調整できる場合もある	・新築の会社では、修繕のグループ会社を紹介する場合もある ・特命の場合は、選定した合意が必要

■■■ 参考：談合防止への対応策の提案 ■■■

国土交通省では、直轄工事における契約書で「談合等不正行為があった場合の違約金等」の規定を設け、請負金額の10%に相当する額を違約金として設定しています。このように違約金支払い義務の特約条項をマンション修繕工事の請負契約にも取り入れることができるとして、管理組合に周知するよう、関係団体に求めています。なお、この場合でもいろいろなリスクがあることから、設定に当たっては弁護士等専門家に相談して対応するよう追記もされていますので施工会社と調整を行うことになります。

【請負契約条文例】

第〇条（談合があった場合の違約金等）

受注者が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、発注者の請求に基づき、請負代金額の10%の相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

- 一 受注者が独占禁止法違反により、公正取引委員会が受注者に対し、独占禁止法に基づく課徴金の納付命令を行い、納付命令が確定したとき
- 二 納付命令又は排除措置命令において、独占禁止法違反行為の事業活動があったとされたとき
- 三 受注者の刑が確定したとき

【手順7】 管理組合で工事の施工を管理する

①管理組合で、着工前に工事会社による工事説明会を開催し、居住者に周知する	<ul style="list-style-type: none"> ・工事説明会では、仮設施設、工事工程、生活上支障のある工事の対応、工事日程の表示、安全工事の注意事項、工事の時間帯、危険箇所、住民からの連絡方法などの説明を行う ・近隣挨拶が必要な場合は工事会社とともに挨拶を実施する
②定例打合せ会等を設置し、工事中の施工品質及び進捗状況を管理する	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の進捗状況を確認して調整を検討する ・工事中のポイントで品質検査の立会いを行う ・工事中の設計変更や追加工事の調整を行う （設計変更や追加工事における金額については、必ず発生時点で結論を出しておくことが必要） ・居住者からの質問やクレームに対応する
③工事中及び工事の完成時に、理事会及び修繕委員会で工事の品質検査を実施する	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の検査には、設計監理事務所と工事会社が立会う ・工事未済部分がある場合には、実施リストの提出を受ける（駄目工事）

【手順8】 工事の引き渡しを受ける

①工事の引渡し引受け書類を交換する	<ul style="list-style-type: none"> ・工事引渡書及び引受書には工事記録、工事保証書、連絡先、最終見積書、増減表等の書類がある ・駄目工事のリストと補修工事予定日程を受領する
②工事請負金残金の清算及び追加変更工事などの清算処理を行う	<ul style="list-style-type: none"> ・重大な残工事がある場合は、支払い時期を調整することも検討する
③総会で工事の完成を報告する	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の経過報告と請負金の増減報告を行う ・近隣挨拶が必要な場合は完成挨拶を行う

【手順9】 完成後の定期点検を行う

①現役員及び当時の修繕委員等が定期点検に立ち会う

- ・アフターサービスの定期点検に対応する
(点検時期には1年、3年、5年、10年等がある)
- ・点検時期に住民アンケート等で不具合を確認した場合は、補修内容と日時を確認する

E まとめ

大規模修繕工事の実施は、管理組合にとって10数年に一度の大事業であり、居住者全員が協力体制で成し遂げる事業であります。工事が完成した後に、予算内で品質が確保され、居住者や関係者の達成感と満足感が得られれば大成功であります。そして、その後は、マンション内の人間関係は良好に維持されていくことと思います。

大規模修繕工事の推進については、管理組合が主体的に進めていくことが基本となりますが、自分たちでできるところとできないことを見極め、できないところは専門家の知識を活用して進めることが、工事の成功のための重要なポイントになります。

計画的な大規模修繕工事の実施により、快適で住みやすい居住空間を確保することは、建物の資産価値の維持につながり、次の世代の居住者に快適な空間を引き継いでいくことであり、社会的資産としての建物が長期間にわたって活用されることは、我が国の更なる繁栄に寄与していくことになるものと考えます。

以上

ご清聴ありがとうございました。