

大規模修繕工事の進め方

適正な資産価値の維持について



重松マンション管理士事務所
これからも住み続けたいと思う、理想のマンションづくり

2つの修繕工事

□ 日常実施するメンテナンス工事

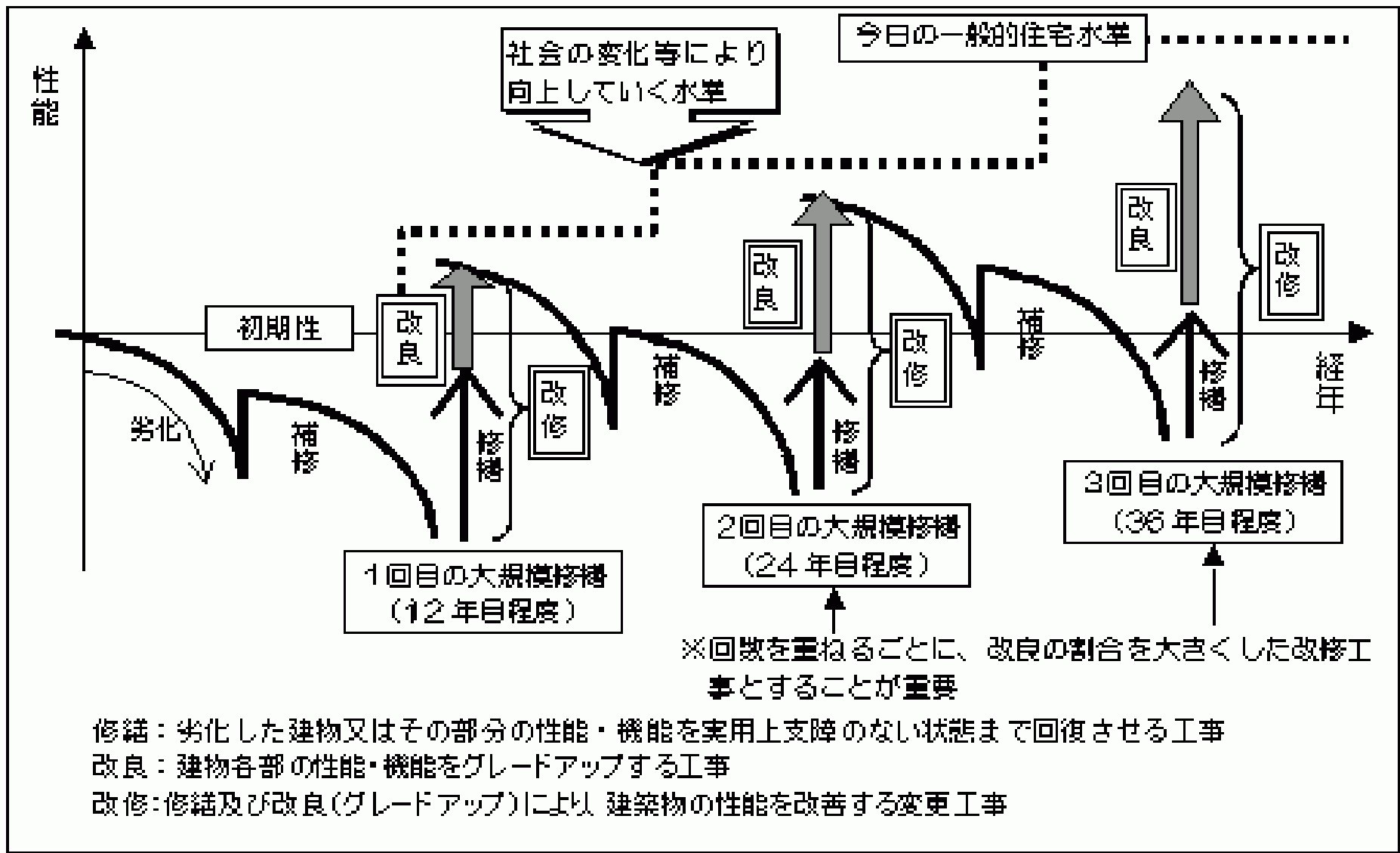
→ 日常小修繕(管理費会計)

□ 定期的(計画的)に実施するメンテナンス工事

→ 多額・長期間 → 大規模修繕工事(修繕積立金会計)

大規模修繕工事の意義は

- 区分所有法第9条も関係している。
 - 建物の設置・保存の瑕疵により他人に損害を与えたとき→その瑕疵は共用部分の設置又は保存にあると推定する。
- 建物の適正な維持・管理による資産価値の維持→必要な機能の維持及び回復
- 生活水準の向上、法律の変更に対応したグレードアップ→資産価値の向上

















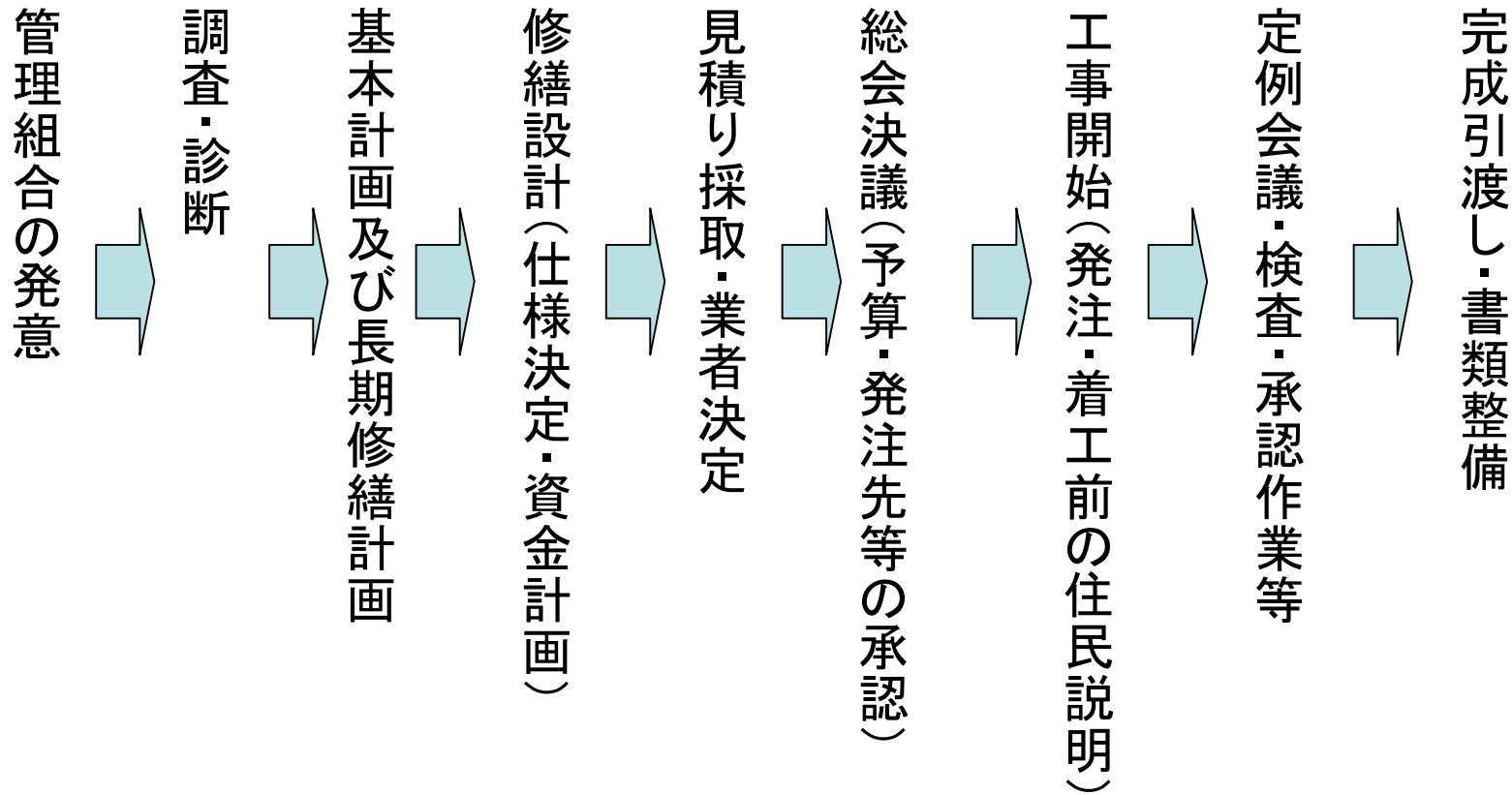
大規模修繕工事の目的

- 事故防止（コンクリート・タイルの落下等）
- 不具合の解消・予防（雨漏り、赤水、漏水等）
- 耐久性の確保・延長（躯体、鉄部等）
- 美観・快適性の向上（塗装等）
- 居住性・機能性向上（改良・改善、バリアフリー、電気容量、給水システム等）

具体的な工事項目は

- 屋上防水、床防水
- 躯体の補修（ひび割れ補修等）
- 外壁塗装、タイル清掃・貼替
- 鉄部塗装
- 給排水設備の更正・更新・システム変更
- 電気、消防設備等のその他の設備
- 外構工事（駐車場、フェンス、植栽等）

基本的な流れ



3つの発注方式

□設計監理方式

- 設計監理と工事が別の業者
- 工事内容の厳正なチェックが期待できる。
- 工事の種類によっては割高となることも

□責任施工方式

- 信頼のおける業者に一括で発注
- チェック業務は管理組合が行うことになる。
- 工事の種類によっては簡単・安上がりも

□管理会社発注方式

管理組合として重要なこと

- キーワードは「合理性」
 - 何が正しいかより、合理的な選択は・・・
- 組合員が納得する合理的なお金の使い方
 - 資金計画や予算を大きく逸脱しない使い方
 - 負担の公平性が確保される使い方
- 組合員が納得する合理的な業者の選び方
 - 公募や競争入札の活用
 - 特定の個人の関係業者は誤解の元・・・

業者選定の留意点

□実績

- 新築工事とは、勝手が違う
- 同規模の工事を元請でどの程度こなしているか
- 規模・階数・工事内容・エリア

□信用性

- 工事の途中で倒産したら困る(完成の保証)
- 完成後の品質保証能力

□担当者の人柄

- 大規模修繕は、居住しながらの特殊な工事
- 居住者への配慮が大切

建設業界の体質

- 元請→下請→孫請→ひ孫請の体質
- 談合体質
- 手抜き体質
- アンチコンプライアンス対策

大規模修繕常識クイズ

- 大規模修繕はマンション内に専門家がいないと大変である。
 - 社会人としての一般常識があればOK
 - 本当の専門家は自分のマンションに口を出さない。
- 工事がうまくいかなかったら、時の理事長や理事会の責任は重大！
 - 理事長は、いつでも区分所有者の代理人
- 大規模修繕工事は、設計事務所を入れた「設計監理方式」がベストである！
 - マンションの事情に応じて、進め方は様々

さいごに

マンションという建物が美しさを回復し、使いやすさが向上し、そして住みやすくなることは大変重要

それを目指して、理事会は尽力する。

しかし、大規模修繕工事の結果は必ずしも組合員全員が喜ぶ結果になるとは限らない。

工事が完了した時に、多くの組合員が理事会に対して感謝するとしたら、それはマンションが美観を回復したことに対してではなく、みんなのお金を公正・公明に使って合理的に管理組合の一大事業を成し遂げたことに対して…

ご静聴ありがとうございました。



重松マンション管理士事務所

これからも住み続けたいと思う、理想のマンションづくり