

1 管理組合としての対応の基本

修繕工事は、どのように進めたらよいのでしょうか？

修繕工事は施工会社に発注して行いますが、主体はあくまで管理組合です。

的確な準備を進め、所有者の合意のもとに修繕工事を実施するために、管理組合は、次のことを基本に対応していくことが重要です。

(1) 民主的かつ公平で公開された議論

大規模な修繕工事には、所有者は相当な額の費用を支払うことになり、また、居住者の生活に大きな影響を与えることになります。このため、工事の実施には、様々な考え方を持つ所有者の合意とともに、賃借人等の居住者の協力も必要となります。そのためには、常に民主的かつ公平で公開された議論を積み重ねることが重要です。

特に、費用負担の問題は、合意形成の過程において、大きな議論の対象になると考えられます。修繕工事のための費用は修繕積立金でまかなうことが基本ですが、もし、不足する場合は（不足する場合の対応の考え方は43ページ、54ページ参照）、客観的で丁寧な説明とともに、アンケート調査を行うなど、各所有者にとって無理のない費用負担に留意し、合意形成を図ることが求められます。

(2) わかりやすい情報提供

修繕工事の実施に係る事項は、所有者の方々にとって、日頃なじみのないことばかりと考えられます。このため、工事の必要性や、具体的な工事の内容、費用負担の内容、また、工事の実施に伴う生活への影響とその対応方法等について、分かりやすくしっかりとした裏付けのある資料を作成し、所有者に提示

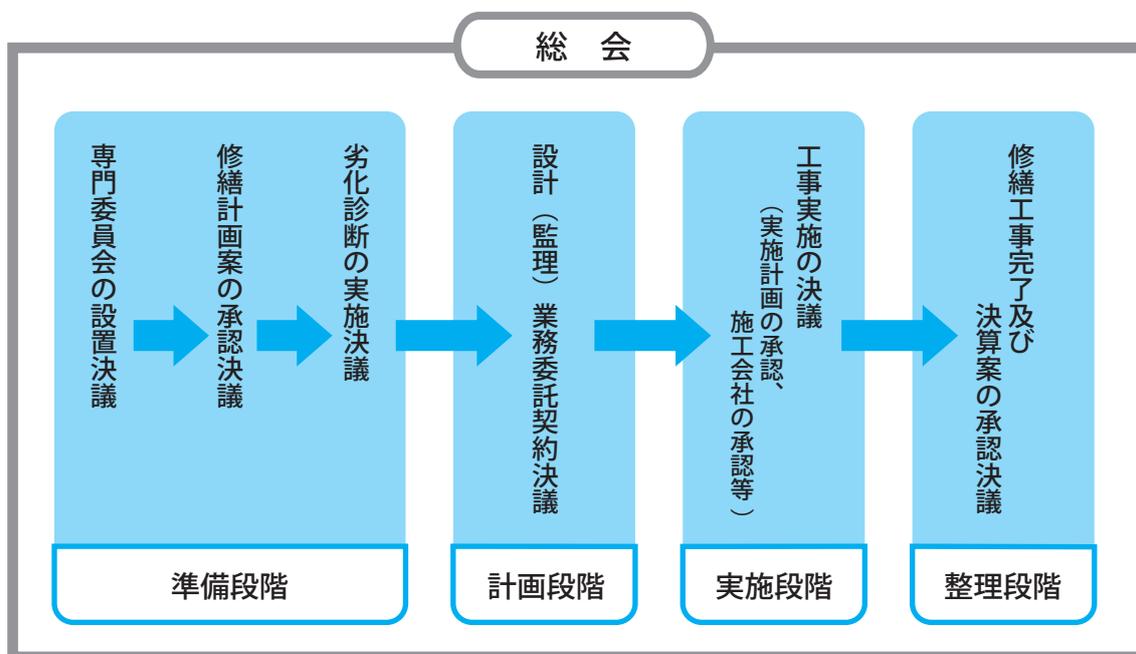
することが必要です。また、広報誌を定期的に発行したり、適時、アンケート調査を行うなどの工夫も大切です。

(3) 総会等の的確な実施

下図のとおり、修繕工事の完了までには、実施に向けての準備に始まり、具体的な計画内容の検討と決定、施工会社の選定と契約、工事の実施、そして完了まで様々な段階を経ることになります。このような修繕工事の各段階において、総会の決議により所有者の合意を得ながら的確に進めていくことが必要です。

なお、追加工事の承認等の軽微な内容に関する承認については、あらかじめ理事会の判断に委ねておくことも考えられます。

■ 大規模修繕に必要な総会の決議



(4) 理事会のリーダーシップ

このような対応の中心的役割を担うのは理事会です。理事会は、所有者の意向を集約しながら修繕工事に係る様々な検討を行い、その結果を分かりやすくまとめ、総会に提出して所有者の合意を形成する役割を担います。具体的な工事内容等の専門的な事項に関する検討は外部の専門家等に委託することになりますが、総会に諮る案の検討・作成は理事会が行います。

このように、修繕工事の実施に当たっては、積極的に所有者を取りまとめていく理事会のリーダーシップが欠かせません。

2 修繕工事の手順

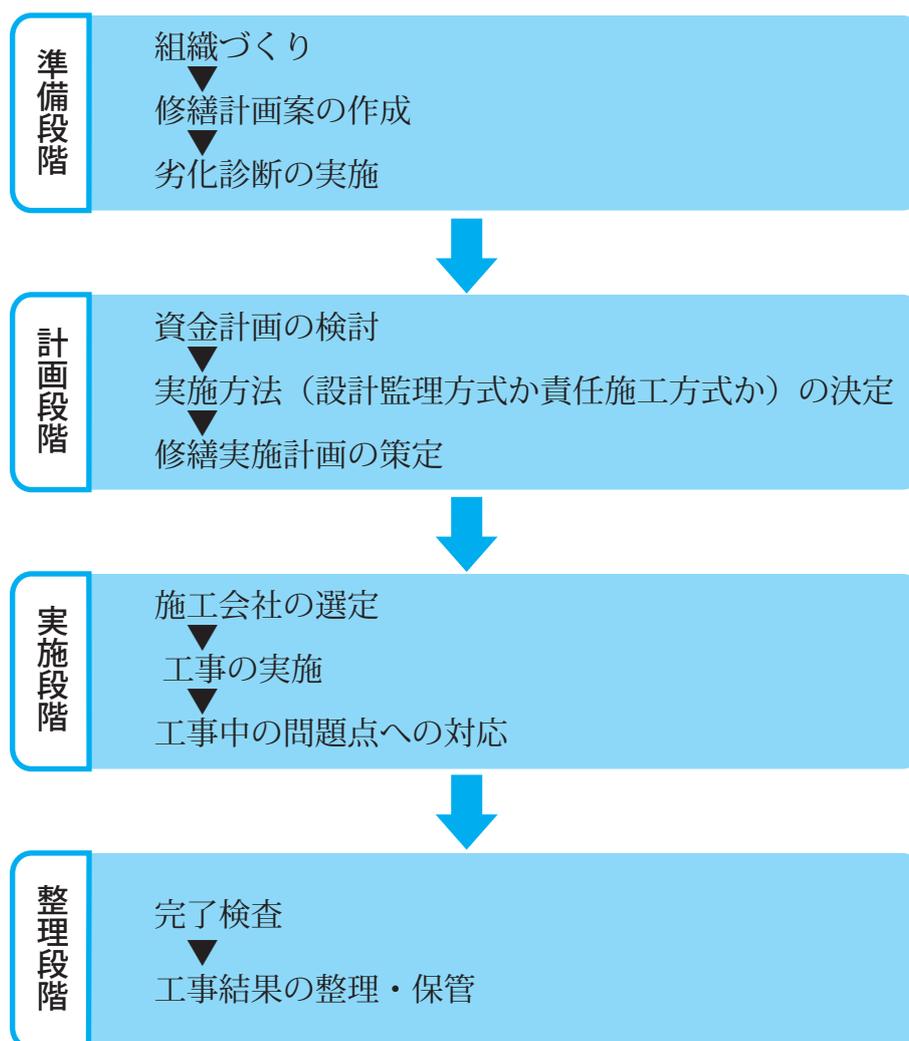
－ 修繕工事の4つの段階

修繕工事の準備に着手してから工事の完了までの手順は、準備段階、計画段階、実行及び整理の段階の4つの段階に分けることができます。各段階における管理組合の主な役割を整理すると下図のとおりです。

具体的な検討は、理事会が中心となり、理事会の諮問機関として専門委員会を設置し、また、外部の専門家を活用することにより行います。

次頁以降で、下図の各段階ごとに、より具体的な手順と、特に重要なポイントについて説明します。

■ 修繕工事の4つの段階

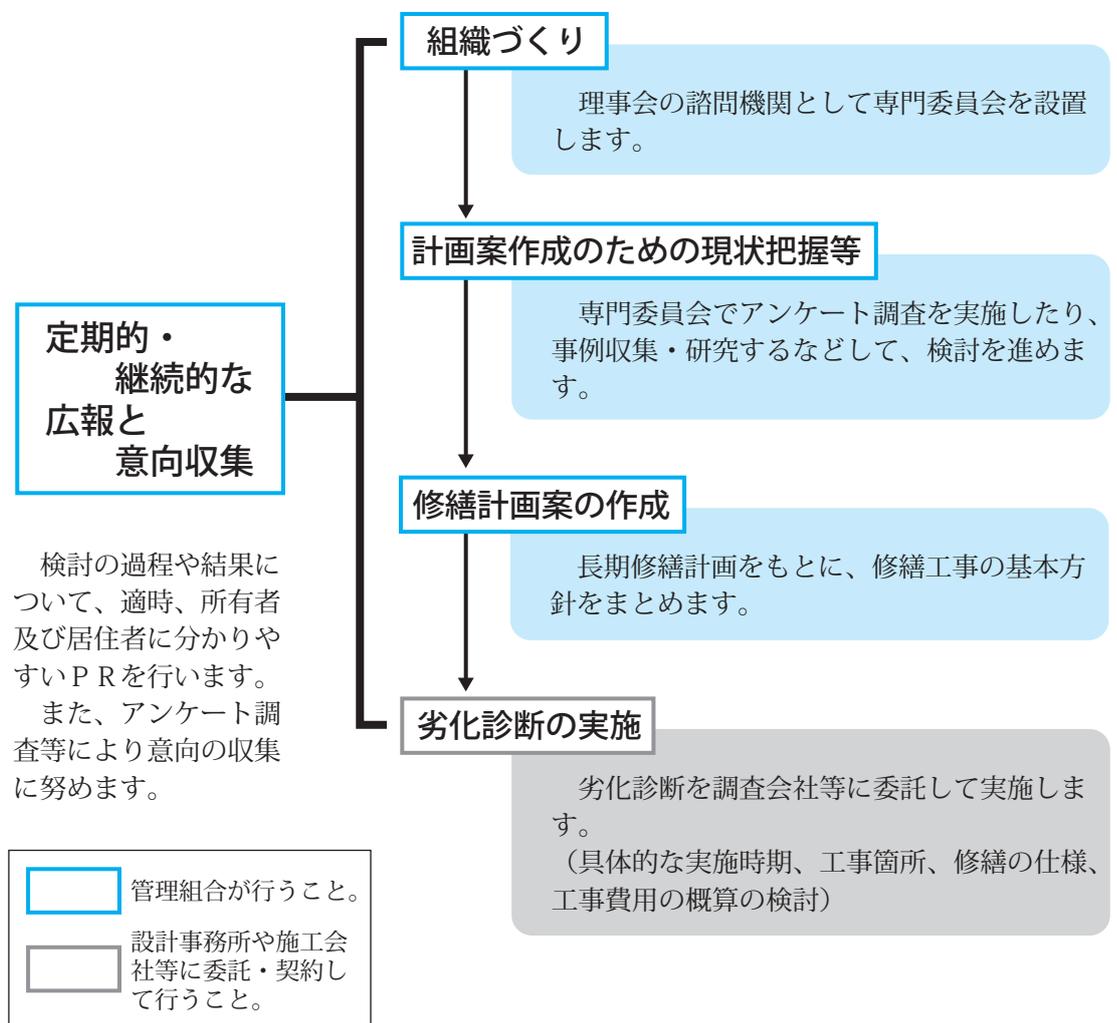


3 準備段階の実際

準備段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると、下図のとおりです。

なお、準備段階は、修繕工事の基本方針を定める大切な段階です。長期修繕計画で修繕工事が予定されている時期の1年～2年前には準備に取りかかり、無理のないスケジュールを立て、検討を進める必要があります。

■ 準備段階における活動内容



(1) 組織づくり

修繕工事の実施には専門的な知識が求められる事項が数多くあり、設計事務所や施工会社等、外部との接触も多くなります。理事会だけでこのような修繕工事の実施を担うのは大きな負担になります。

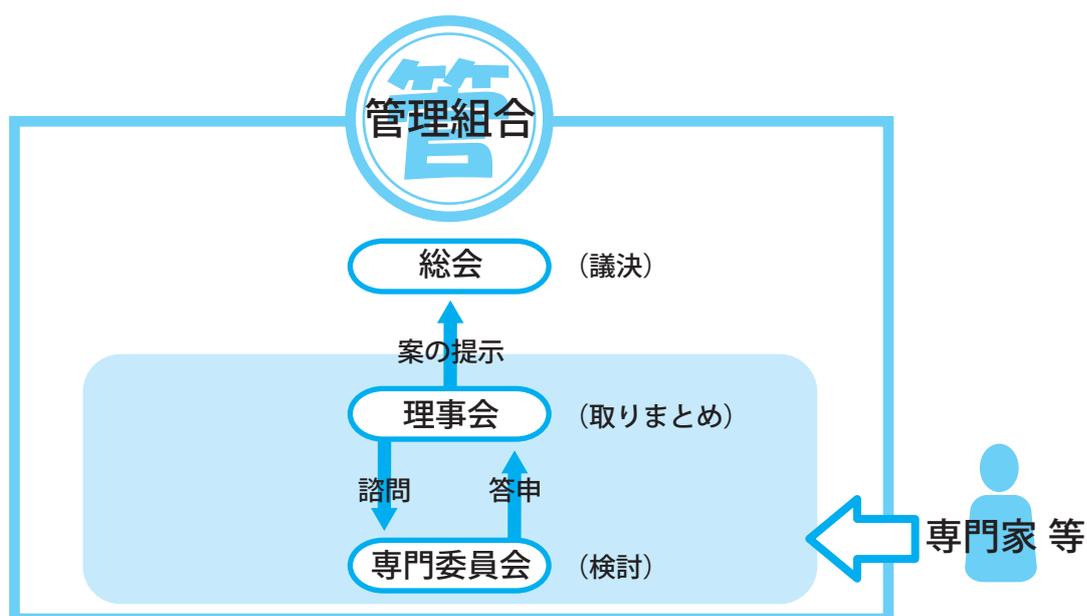
そこで、理事会とは別に専門委員会（修繕委員会、実行委員会と呼ぶ場合もあります。）を作って対応することが望めます。

専門委員会の設置に当たって特に重要なことは、理事会の諮問を受けた検討機関としての位置づけを明確にしておくことです。専門委員会は理事会の諮問を受け、理事会との緊密な連携のもとに修繕工事の内容や資金計画、修繕工事を発注する施工会社の案等を検討する役割を担う機関であり、その案は理事会の承認のもとに総会に諮り、所有者の合意を得ることになります。

専門委員会のメンバーは、所有者の中から関心のある方を募集するとともに、建築や金融、法務などの専門的知識を持っている方の参加を募ることが考えられます。また、修繕工事の完了までには長期間かかりますので、専門委員会のメンバーはできれば固定した方が望ましいと考えられます。

なお、専門委員会を支援する公正な第三者として、外部の専門家等からアドバイスを受けながら検討を進めることも有効です。

■ 修繕工事のための組織（概念図）



(2) 実施時期について

例えば屋上の防水工事を行う際には、施工上、雨が多く降る時期を避ける必要があります。また、工事内容によっては建物の周囲に足場がつくられ、窓やベランダがネットで覆われることになるため、風通しが悪くなります。

このようなことを踏まえ、工事の円滑な実施と、日常生活への影響をできるだけ少なくするためには、梅雨、盛夏、正月前後の寒気の時期はできるだけ避け、春、もしくは秋に工事の実施時期を設定することが望ましいと考えられます。

(3) 劣化診断の実施について

●劣化診断の必要性

修繕工事を実施するためには、どの部分が、どの程度、どのように傷んでいるのかを調査し、必要な修繕の内容と時期を定めることが必要です。

修繕工事の準備段階で劣化診断を行うことにより、具体的にいつ、どこを、どのように修繕すべきかが明らかになります。このため、劣化診断の結果は、修繕工事の実施計画を作成するための重要な資料となります。また、客観的な修繕の必要性が明らかとなることから、理事会や専門委員会での検討の際だけでなく、所有者の合意を得る上でも重要な資料となります。このようなことから、劣化診断は、修繕工事の準備段階で必ず行うことが必要です。

●劣化診断の内容

準備段階で行う劣化診断は、次のとおり修繕工事の内容と時期を確定するために行います。また、長期修繕計画の作成や見直しの際にも劣化診断が必要です。



修繕工事の準備段階で行う劣化診断 = 工事内容と時期を確定するために行う

長期修繕計画はあくまで修繕工事の内容や実施時期についてのめやすです。個々の分譲マンションによって劣化の状況が異なるため、実施時期が近づき、具体的な計画の内容を検討する際に、実際にどの程度の劣化が進んでいるかを総合的に調査し、その結果に基づいて、実施の時期や工事の内容について診断を行うことになります。

内容については、測定器具を用いるなど、長期修繕計画の定期的な見直しのために行う劣化診断よりも詳細な調査を行います。また、診断の結果をまとめるだけでなく、必要と考えられる修繕工事の仕様と、工事費用の概算金額についても検討します。



長期修繕計画の作成及び見直しのために行う劣化診断

長期修繕計画を新たに作成する場合や、すでに作成されたものの定期的な見直しの際にも劣化診断が必要です。

通常、このような場合には、専門家が肉眼で見たり、道具で叩くなど簡易な方法で診断します。ただし、建築後、相当年数経過してから初めて作成する場合や初めて見直す場合は、上記の修繕工事の際に行う劣化診断と同様の内容が必要です。

なお、特定の不具合への対応方法を検討するために、劣化診断と同様の調査を行うこともあります。例えば、雨漏りや水漏れなどが発生した際に、応急措置としての修繕とともに、その原因を明らかにするために行うものです。特に、修繕しても何回も雨漏りや水漏れが発生する場合は、ぜひとも必要です。

●劣化診断はどこに依頼したらよいか

劣化診断の依頼先については、86ページに示した関連団体の他、設計事務所や施工会社等が挙げられます。

劣化診断の結果は修繕工事の内容を大きく左右することになるため、公正な第三者としての立場に立つ会社など、依頼先の選定には十分な注意が必要です。

劣化診断の費用については、診断内容と方法、報告書の内容及び建物の状況等によって大きく異なりますので、依頼先に直接お問い合わせください。

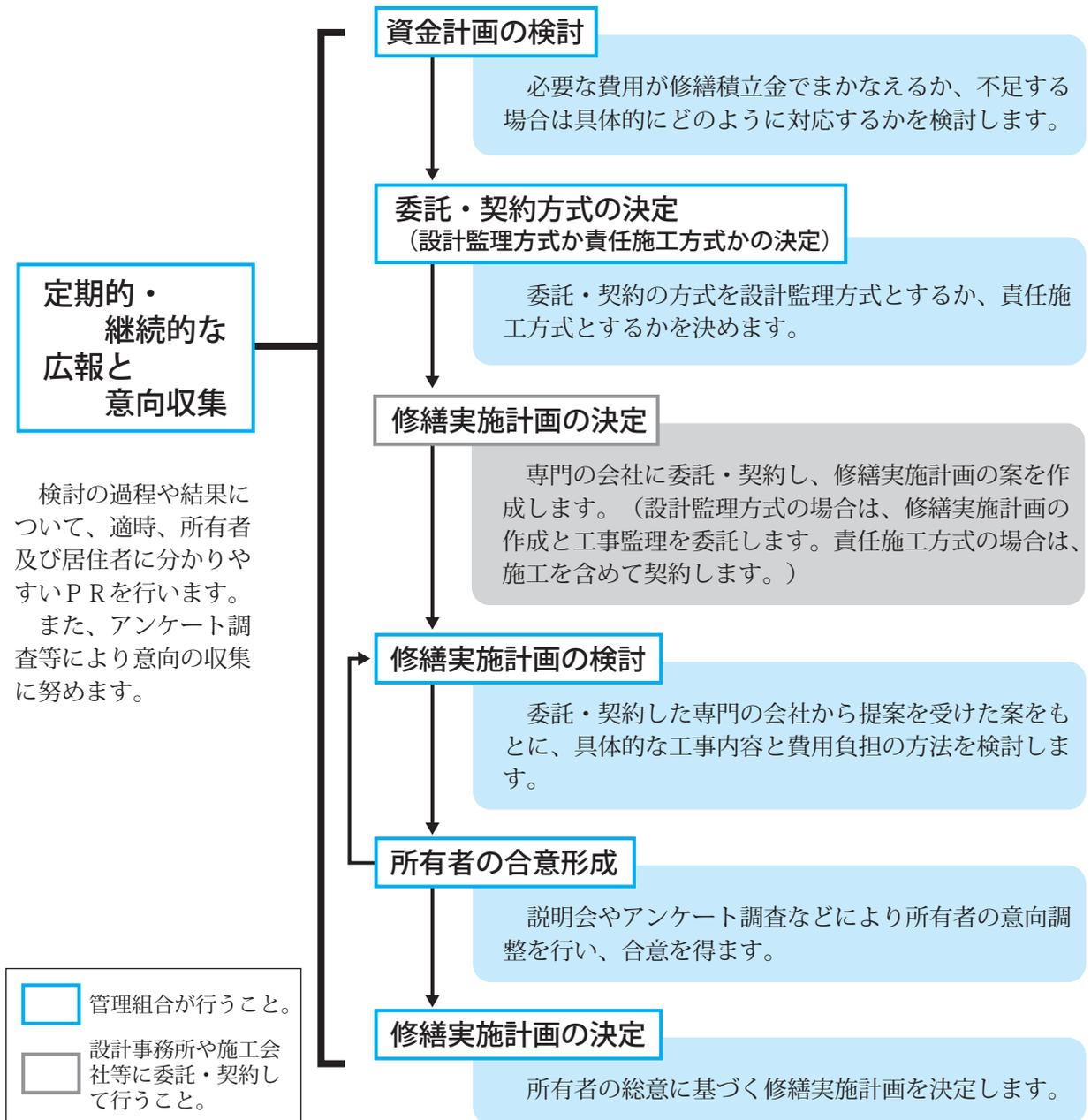


4 計画段階の実際

計画段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると下図のとおりです。計画段階では、準備段階で行った劣化診断の結果を踏まえ、資金計画と工事内容を検討し、修繕実施計画を策定することになります。また、工事内容の検討は専門の会社等に委託・契約することになりますが、委託・契約の方式によって修繕工事全体の進め方が大きく異なります。

したがって、計画段階においては、資金計画と委託・契約の方式を決定することが重要です。

■ 計画段階における活動内容



(1) 資金計画

劣化診断の結果に基づき、工事内容の検討と併せて、そのための資金をどのようにして調達するかを検討しなくてはなりません。

この資金計画は、所有者の合意を形成するために極めて重要です。

修繕工事の準備段階に至る以前に、修繕積立金でまかなえるように備えておくことが原則ですが、もし、この段階になって資金不足が明らかになったのであれば、どの程度不足するのか、それをどのように負担するのかを検討し、最善の対応策を所有者に提示することが必要です。

資金不足に対応する方法としては、不足分を一時金として徴収する方法と、住宅金融公庫や民間金融機関から借り入れる方法があり、さらには、これらの組み合わせによる方法も考えられます。

いずれの方法を採用するにしても、工事の必要性、必要な工事費用の根拠及び各所有者の具体的な負担の内容を含む複数の資金計画の案等について、わかりやすい説明資料を作成し、説明会や広報誌の配布、アンケート調査等を行い、合意を形成していくことが必要です。

なお、資金を借り入れる場合は、修繕工事に着手する前に、修繕実施計画に基づき融資の申請手続きを行うことになります。



不足分を一時金として徴収する方法

不足する額を各所有者から一時金として徴収する方法です。個々の所有者の経済状況に差があることや、徴収事務に手間がかかること、また、延滞の発生が危惧されることなどに注意が必要です。

一般に、一時金の徴収は、その額にもよりますが、合意が得にくい場合が多いと考えられますので、合意の得られる範囲の無理のない額に設定し、借り入れによる方法との併用を検討することも必要です。



住宅金融公庫や民間金融機関から借り入れる方法

管理組合が不足分を一括して借り入れ、工事完了後に修繕積立金の増額により返済していく方法です。ただし、あとで大きな負担となることがないように十分検討する必要があります。

借入先は、住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォームローン」を利用するのが一般的です。また、東京都や区市でも助成制度等を用意しています。79ページ～82ページにこれらの制度の概要や問い合わせ先を掲載していますので、参考にしてください。

なお、民間の金融機関については、個々の金融機関で取り扱いが異なるので、直接お問い合わせください。

(2) 工事の実施に向けての2つの方法

具体的な修繕工事の実施の方法には、委託・契約の方式によって、設計監理方式と責任施工方式の2つがあります。

計画段階では、どちらの方法を採用するかを決定し、具体的な工事内容を示す修繕実施計画を策定します。

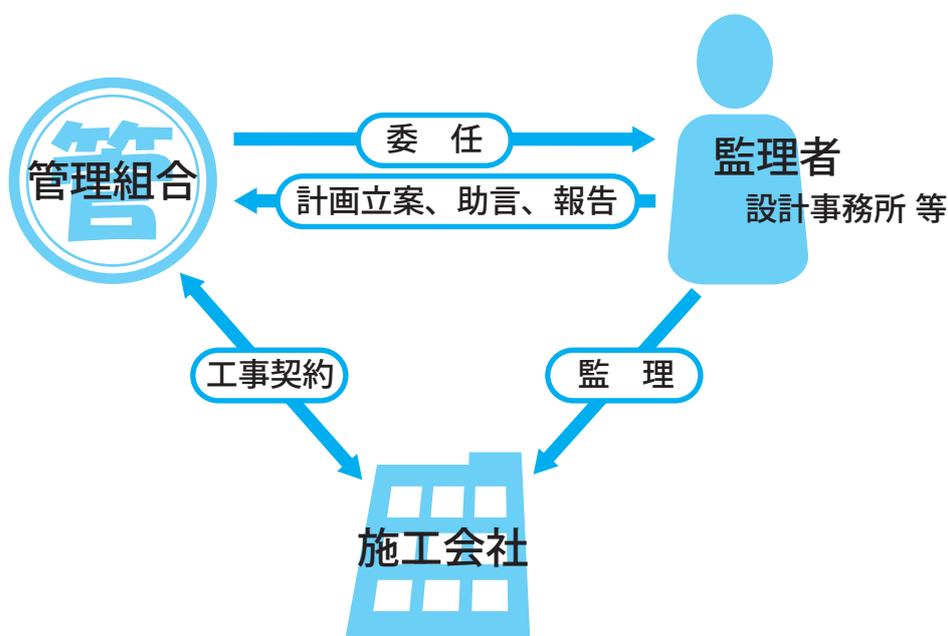
設計監理方式

●設計監理方式とは

修繕工事の仕様の検討と、施工の監理を委託し、工事の施工は別の施工会社と契約する方式です。施工の監理とは、施工会社が契約のとおりに行っているかを監督することです。

なお、この方式では、施工会社の選定についてのアドバイスを含め、専門的知識や経験が求められる様々な検討事項を含めて委託します。

■ 設計監理方式の仕組み（概念図）



●委託先の考え方

委託先としては、一般には設計事務所が挙げられますが、それまでの信頼関係を背景に、管理会社に委託する場合も考えられます。どのような委託先を選択するにしても、管理組合を公正な立場から支援するパートナーとして信頼できる委託先を選ぶことが重要です。

●特徴、注意点

この方式は、工事内容が多岐にわたり、工事の規模が大きい場合に適していると考えられますが、一番のメリットは、いわばコンサルタントとして管理組合の立場に立つ第三者の支援を得られることです。ただし、工事と異なり、具体的な仕事の中身が形として見えにくいいため、委託する仕事の範囲や内容について管理組合と委託先で内容等を十分協議し、双方で納得しておく必要があります。

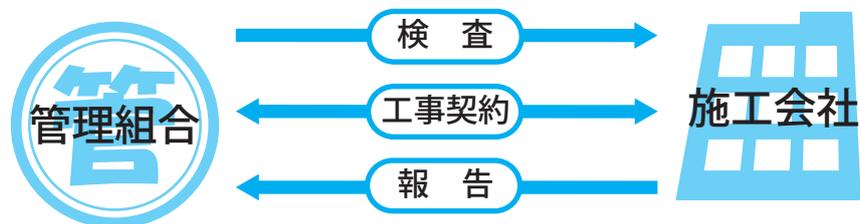
なお、設計監理方式を採用すると、工事費用とは別に設計費用や監理費用が必要になります。

責任施工方式

●責任施工方式とは

管理組合が主体性を持って、工事の設計から施工までの全般を一括して契約する方式です。

■ 責任施工方式の仕組み（概念図）



●契約先の考え方

契約先としては一般には施工会社が考えられますが、修繕工事に係る業務を一括して契約することから、十分な実績と経験を持ち、また、管理組合の立場に立った対応を行う会社を慎重に選定する必要があります。どのような会社と契約する場合でも、あくまで修繕工事を実施する主体は管理組合であり、修繕工事の内容や費用等、修繕工事の全般にわたって契約先から十分な説明を受け、管理組合が主体的に取り組む姿勢が必要です。

●特徴、注意点

管理組合で、劣化診断の結果を活用し、工事内容や使用資材、数量等を定めた仕様書を作成します。この仕様書を統一の基準として、複数の会社に見積もりや工事内容についての提案を依頼し、その中から契約する会社を決定することが重要です。もし、統一の仕様書がないままに依頼すると、各々の会社が別々の仕様で見積もりを作成することになるので、どの会社が良いのかの判断は非常に困難になってしまいます。また、仕様書の作成や、会社の選定については、専門的知識が必要になることから、特に管理組合に特別なノウハウがある場合を除いて、公正な第三者のアドバイスを受けることが必要です。

なお、責任施工方式では、通常、工事費用に設計費用や監理費用が含まれません。

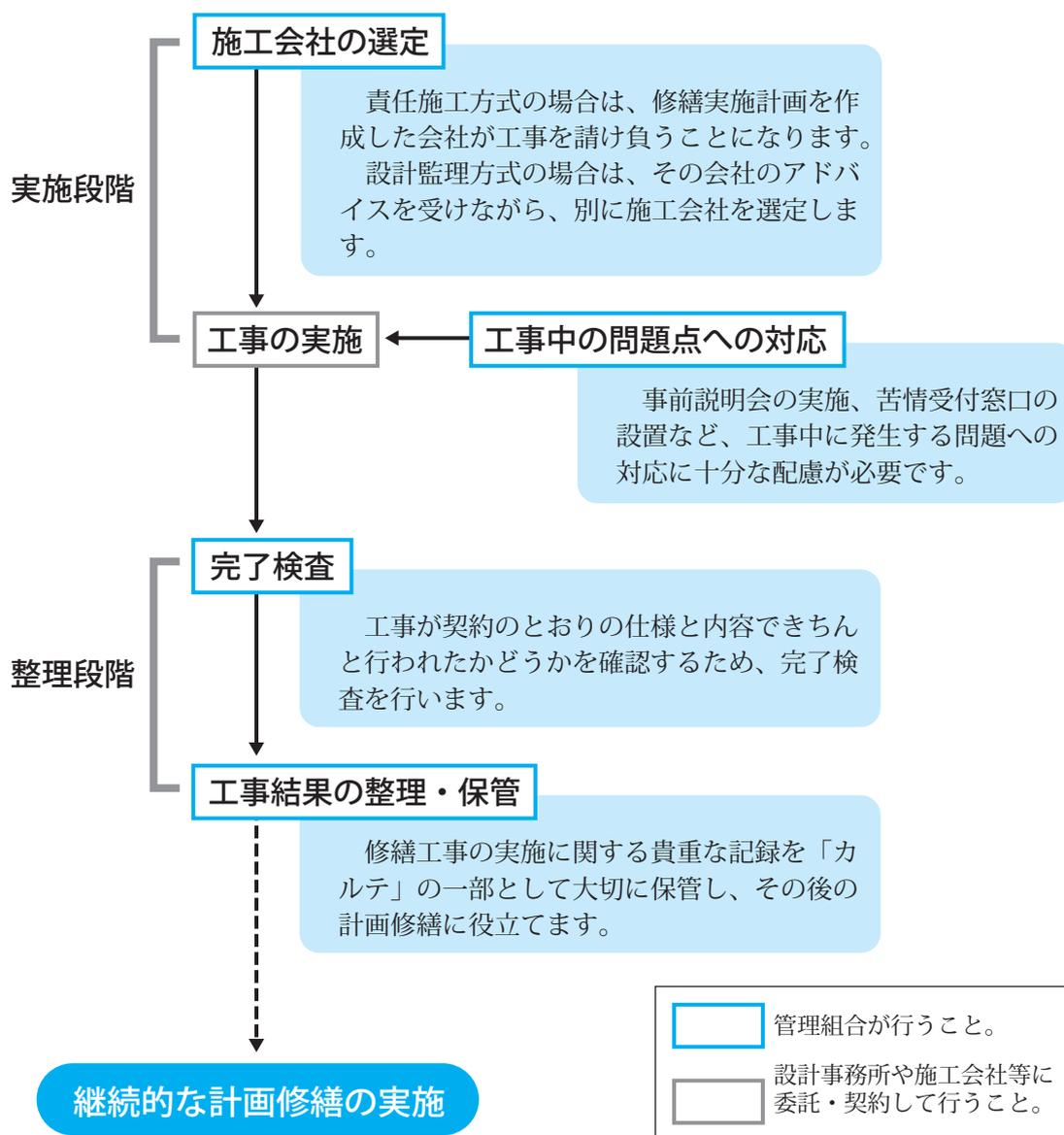
5 実施及び整理段階の実際

実施及び整理段階における管理組合の活動内容を段階を追って整理すると下図のとおりです。

実施段階は、工事を行う施工会社を選定し、修繕工事を実施する段階です。この段階では、施工会社の公正な選定と、工事中に居住者に与える影響に適切に対応することが管理組合の対応のポイントです。

また、整理の段階では、適切な完了検査の実施と、その後の計画修繕に備えるために、修繕工事完了後のまとめを行います。

■ 実施及び整理段階における活動内容



(1) 施工会社の選定方法

施工会社の選定に当たって最も重要なことは、選定の方法と過程が公正であることです。常に全ての所有者に対して客観的かつ分かりやすく情報を開示しながら、だれもが納得のいく方法で選定する必要があります。

具体的な施工会社の選定は、一般に次の手順で行います。

なお、設計監理方式の場合は、委託した設計事務所等のアドバイスを受けながら選定を行います。また、責任施工方式についても、特に管理組合に特別なノウハウがある場合を除いて、公正な第三者のアドバイスを受けることが必要です。

優れた施工会社のリストアップ

まず、見積もりを依頼する候補として、どの会社と契約しても問題がないような会社を複数リストアップします。

リストアップの方法は、居住者、管理会社及び関連団体からの推薦や紹介、業界紙を利用した公募、修繕工事を実施した他の分譲マンションからの紹介等が考えられますが、経営状態や実績等について確認しながらリストアップします。

統一の仕様書を提示して、見積もりと工事内容についての提案を受ける。

リストアップした会社に、管理組合が作成した統一の仕様書を提示し、見積もりと工事内容についての提案の提出を依頼します。

提案の内容を評価し、業者を選定する。

複数の会社からの見積もりと提案について、内容と金額を総合的に検討します。

質の高い適切な工事を誠意を持って実施できるかどうか、また、完了後の瑕疵補修の扱いも重要な選定基準となります。

このようなことから、極端に安い見積もりと極端に高い見積もりを除き、残りの会社の中から、担当者と再度面接を行うなどして一番信頼できる会社を選定するのも一つの方法です。

(2) 工事中に発生する問題への対応

工事の実施に当たり、まず認識すべきことは、日常生活の場がそのまま工事現場となることです。工事内容にもよりますが、通常、工事には3ヶ月～4ヶ月程度かかります。この間に具体的にどのような影響が及ぶのか、どのように対応するのかなどについて居住者に説明し、理解と協力を得ることが重要です。

このため管理組合として、準備段階から工事中に想定される問題点等について居住者に説明しておくとともに施工会社との役割分担のもとに、事前に説明会を開催するなど、十分な情報提供を行う必要があります。

また、居住者の苦情や意見を受け付け対応する窓口を管理組合に設置したり、工事の進捗状況等についての広報活動もきめ細かく行う必要もあります。さらに、近隣に対しても迷惑をかけることとなりますので、管理組合としてあいさつを行うなどの対応も必要です。

なお、想定される主な問題点は次のとおりです。具体的な対応策を施工会社とともに十分検討し、居住者の理解を得ておく必要があります。

■ 工事中に想定される主な問題点

主な問題点	内 容
日照及び通風・換気の障害	建物の周囲に足場が架けられネットで覆われる場合があります。この場合、日当たりや通風が悪くなります。
臭気、ゴミ、ほこりの発生	塗料等の臭いや、ゴミ、ほこり等が発生することがあります。
振動、騒音の発生	工事に伴い振動や騒音が発生することがあります。
バルコニー、専用庭の使用	バルコニーや専用庭に置いてある植木鉢やエアコンの室外機の移動が必要な場合があります。
洗濯、物干し場の確保	バルコニーに洗濯機が置いてある場合は移動が必要になったり、日照が障害されバルコニーが物干し場として利用できなくなり、別個に洗濯・物干し場を確保しなければならない場合があります。
共用部分の使用の制限	工事に伴い廊下の幅が狭くなったり、階段が通行できなくなることがあります。
工事車両の駐車場、資材置き場の確保	工事車両の駐車場や資材置き場を確保する必要があります。マンションの敷地内の駐車場を提供したり、敷地外に借りることが必要な場合があります。
防犯対策、安全対策	マンションが工事現場となりますので、安全対策が重要となります。また、外壁に沿って足場が架けられると、足場を伝って外部の者の進入が可能となるなど、防犯対策も必要です。
停電や断水の発生	一時的な停電や断水が必要な場合があります。
専有部分への立ち入り	住戸内に立ち入って工事を行う場合があります。また、その際に、居住者の一時的な退避場所の確保が必要なこともあります。

(3) 完了検査

修繕工事が終わると、工事が契約のと通りの仕様と内容で適切に行われたかどうかを確認するため、必ず完了検査を行います。

完了検査は、設計監理方式の場合は、完了検査を含めて委託し、専門家に依頼することになります。

責任施工方式の場合には、理事会と専門委員会のメンバーが、施工会社から説明を受けながら、仕様書のと通りにできあがっているかどうかを確認しますが、できるだけ、公正な第三者に検査への立ち会いを依頼することが必要です。

なお、工事の内容によっては、一定の期間について保障する性能保証書の引き渡しを受けることになります。一般に、工事の完了時に業者から提出を受ける書類として次のものが挙げられますので、確実に引き渡しを受けてください。

■ 修繕工事の完了時に引き渡しを受ける書類

- ・ 工事完了届
- ・ 工事完了引き渡し書
- ・ 性能保証書
- ・ 使用材料リスト
- ・ 下地補修及びその他施工図面
- ・ 実施工程表及び工事記録
- ・ 記録写真
- ・ 数量表
- ・ 工事の担当者名及び連絡先

(4) 工事の結果の整理・保管

修繕工事が終わり、引き渡しを受けたからといって、分譲マンションの計画修繕が全て完了したわけではありません。一定年が経つと再び修繕工事が必要となるので、今回の工事に関わる書類や記録は、次回の計画修繕のための貴重な資料となります。これらの書類とともに、検討過程での総会の議決書や、仕様書及び契約書は、先に示した「カルテ」の一部として追加し、大切に保管しておくことが必要です。

また、修繕工事の結果報告と会計報告のために総会を開催し（定例総会を待たずに臨時総会として開催することが考えられます。）、承認を得るとともに、長期修繕計画と修繕積立金の見直しの取組みを始めることも必要です。

なお、工事費用を借り入れる場合は、借入先にすみやかに工事完了報告を行うなど、融資の実行手続きを行うことになります。



