

# マンションの長寿命化のための 長期修繕計画と大規模修繕工事について



公益財団法人 マンション管理センター

# セミナーの内容

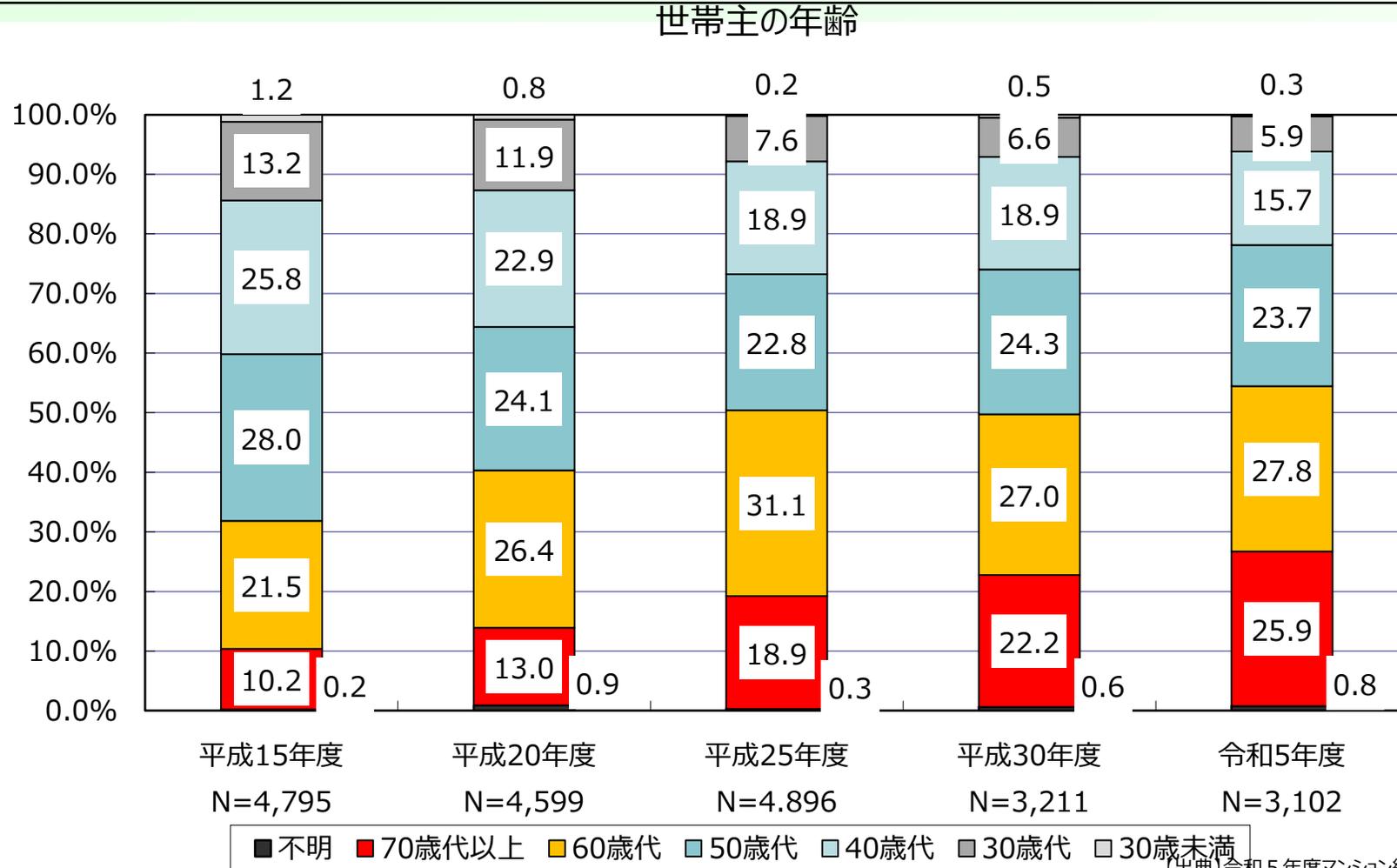
はじめに ～マンションを取り巻く状況～

I 長期修繕計画と修繕積立金について

II 大規模修繕工事のすすめ方

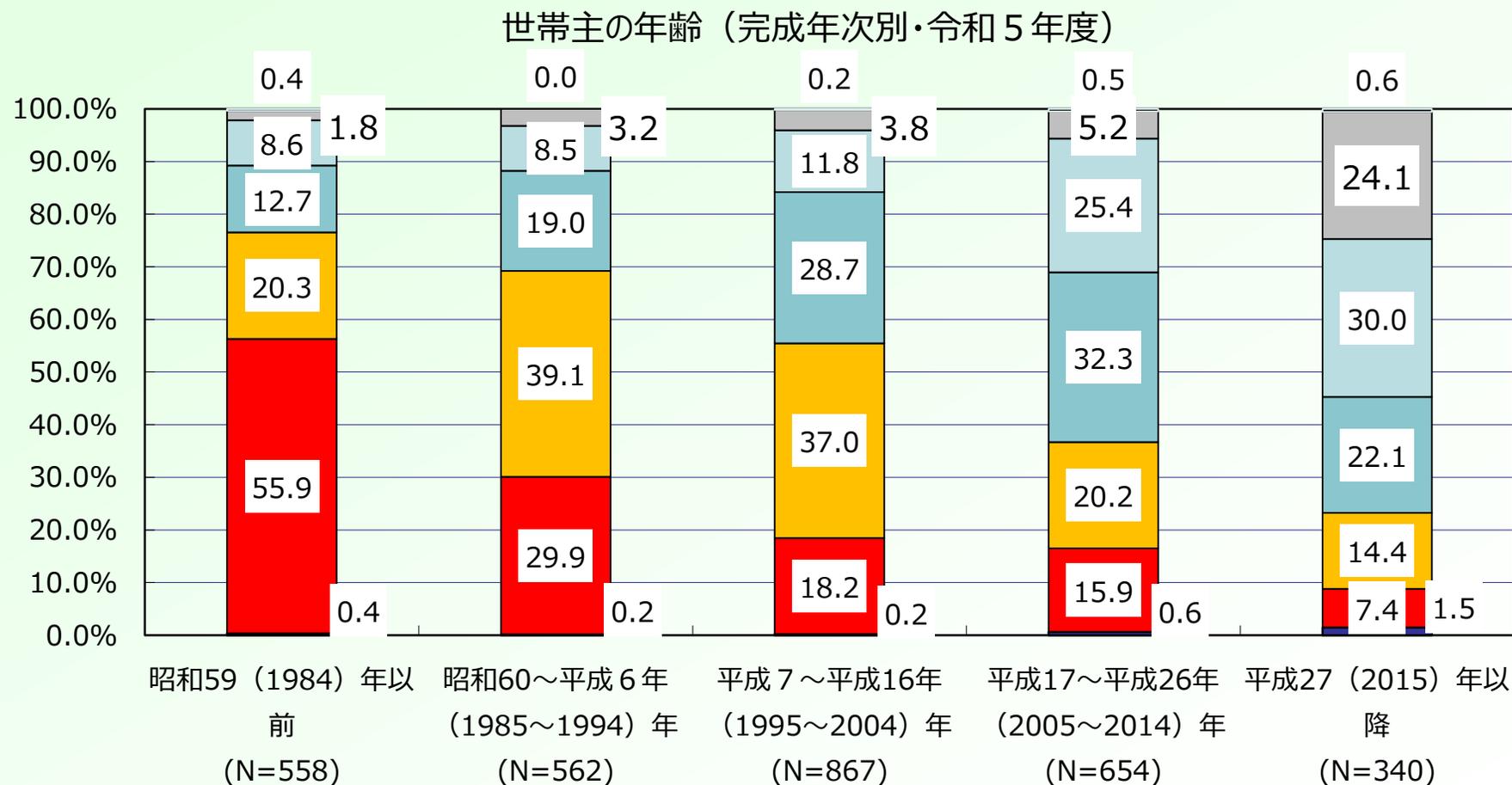
※ 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
(令和6年6月) ⇒ [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000204.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000204.html)

- 平成30年度と令和5年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、40歳以下の割合が減少している。
- 平成15年度から令和5年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。



# 世帯主の年齢(完成年次別)

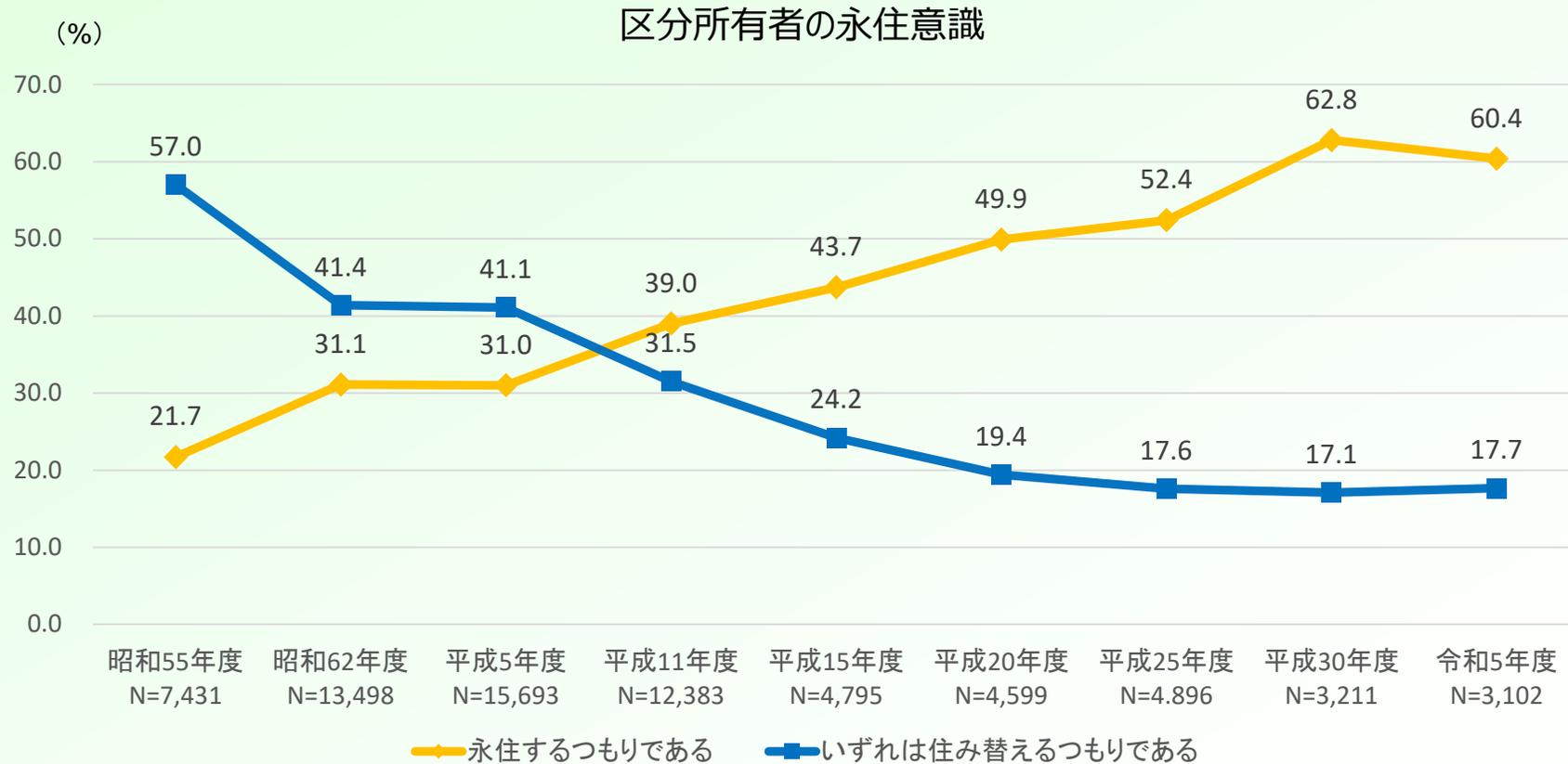
○ 令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど70歳代以上の割合が大きくなっており、昭和59年以前のマンションにおける70歳代以上の割合は55.9%となっている。



■ 不明 ■ 70歳代以上 ■ 60歳代 ■ 50歳代 ■ 40歳代 ■ 30歳代 ■ 30歳未満 (完成年次)

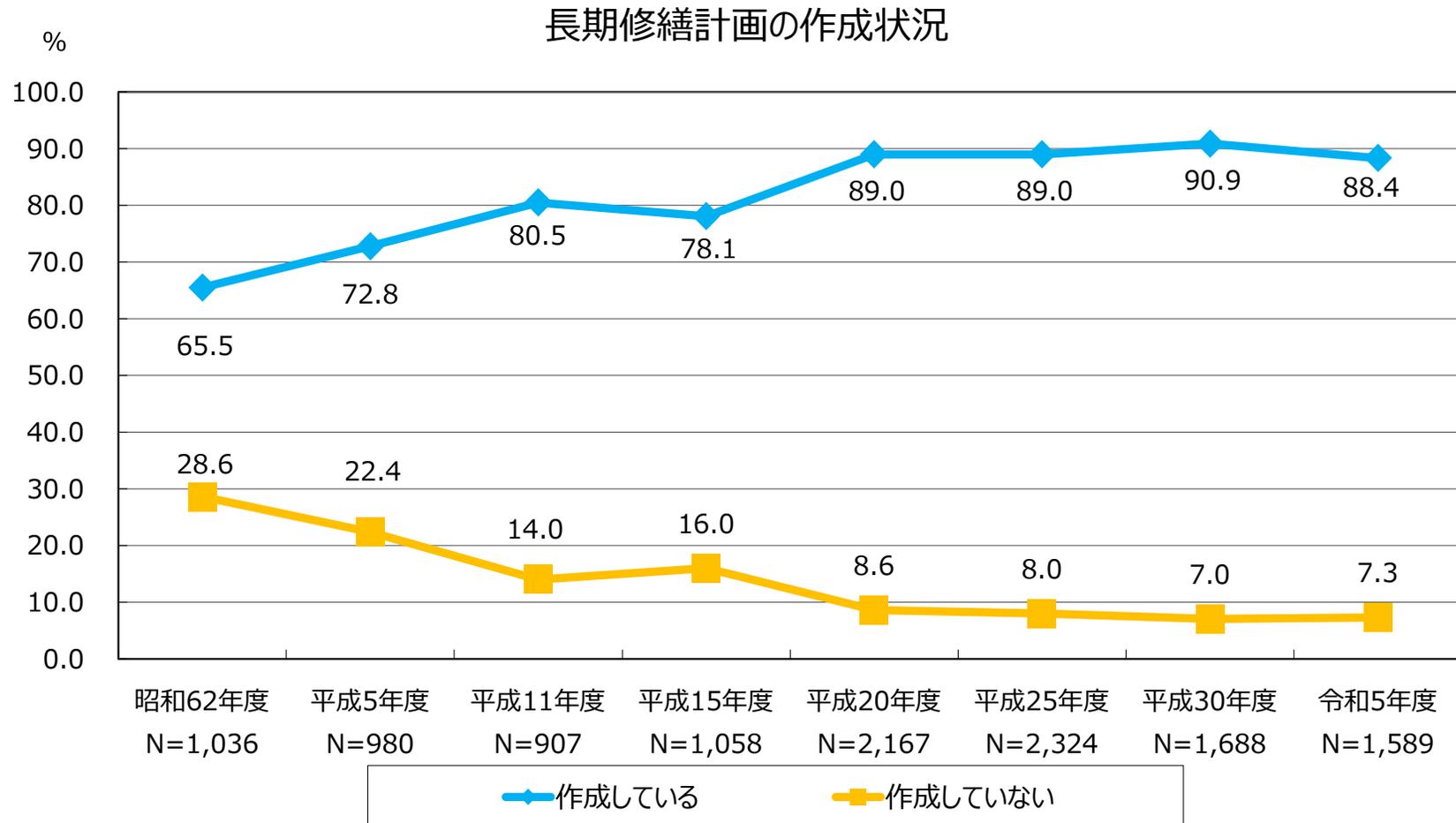
# 区分所有者の永住意識

○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は減少しており、60.4%となっている。



# 長期修繕計画の作成状況

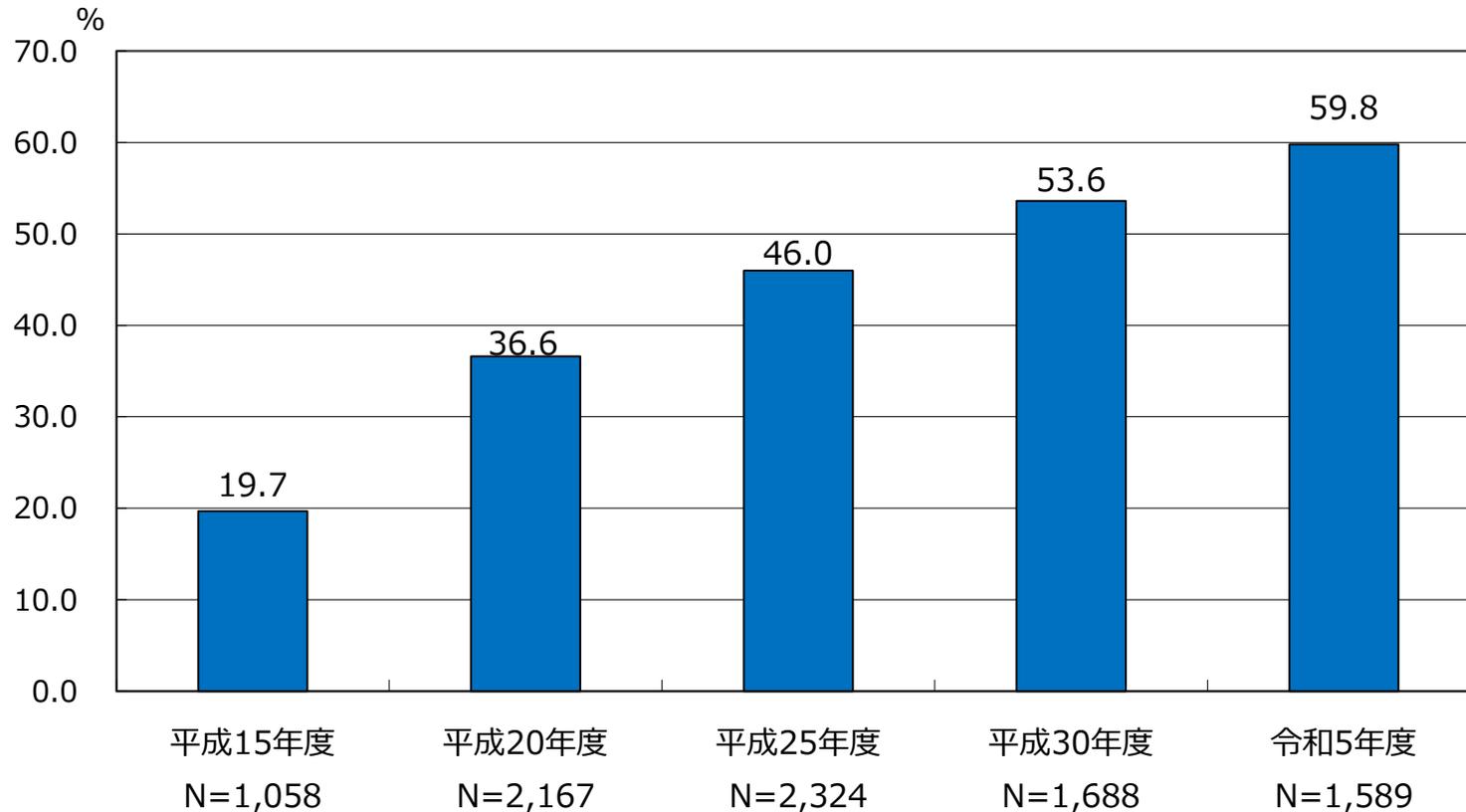
○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は減少し、令和5年度は88.4%となっている。



# 25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合

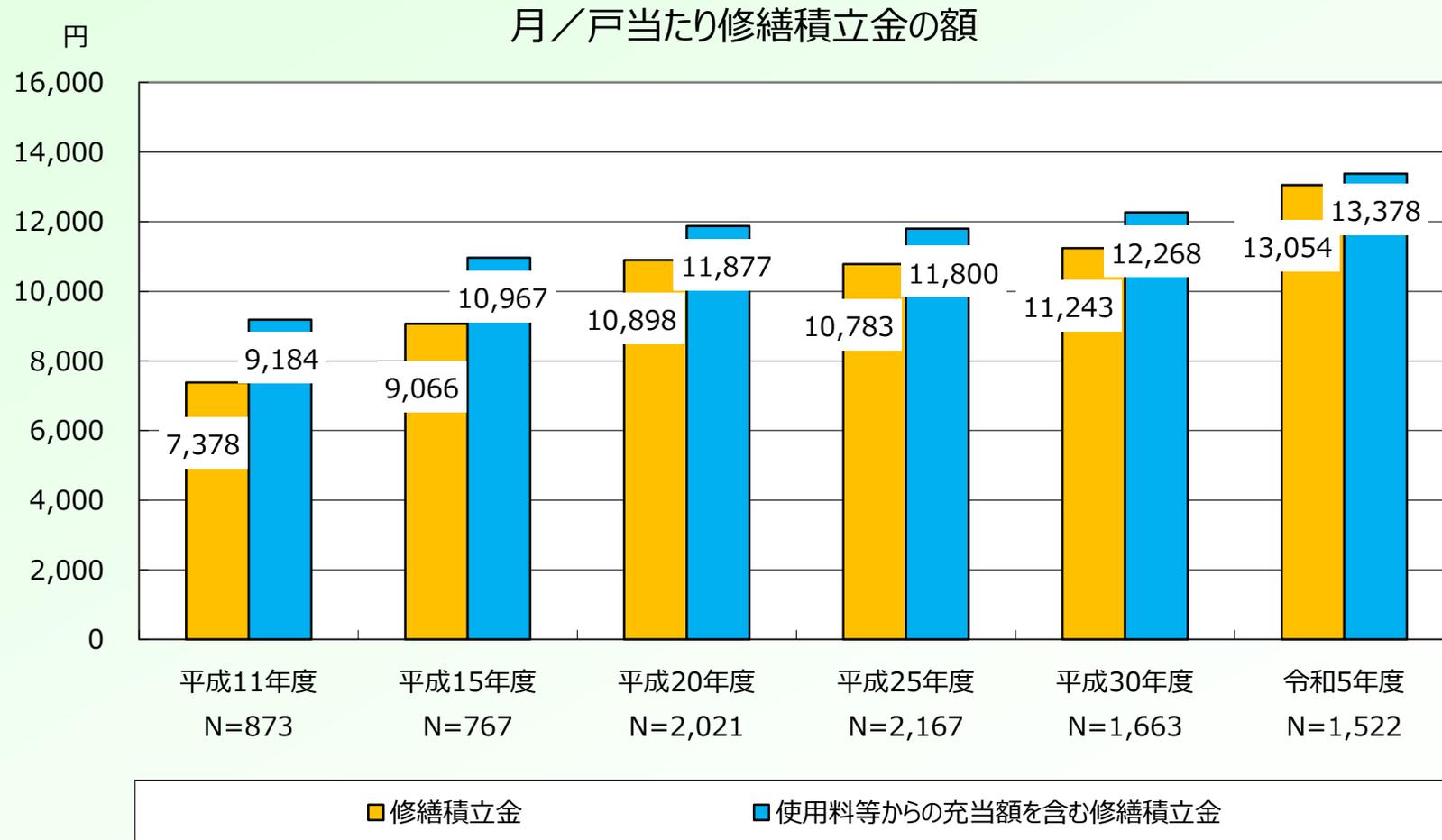
- 平成30年度と令和5年度を比較すると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、令和5年度は**59.8%**となっている。

25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合



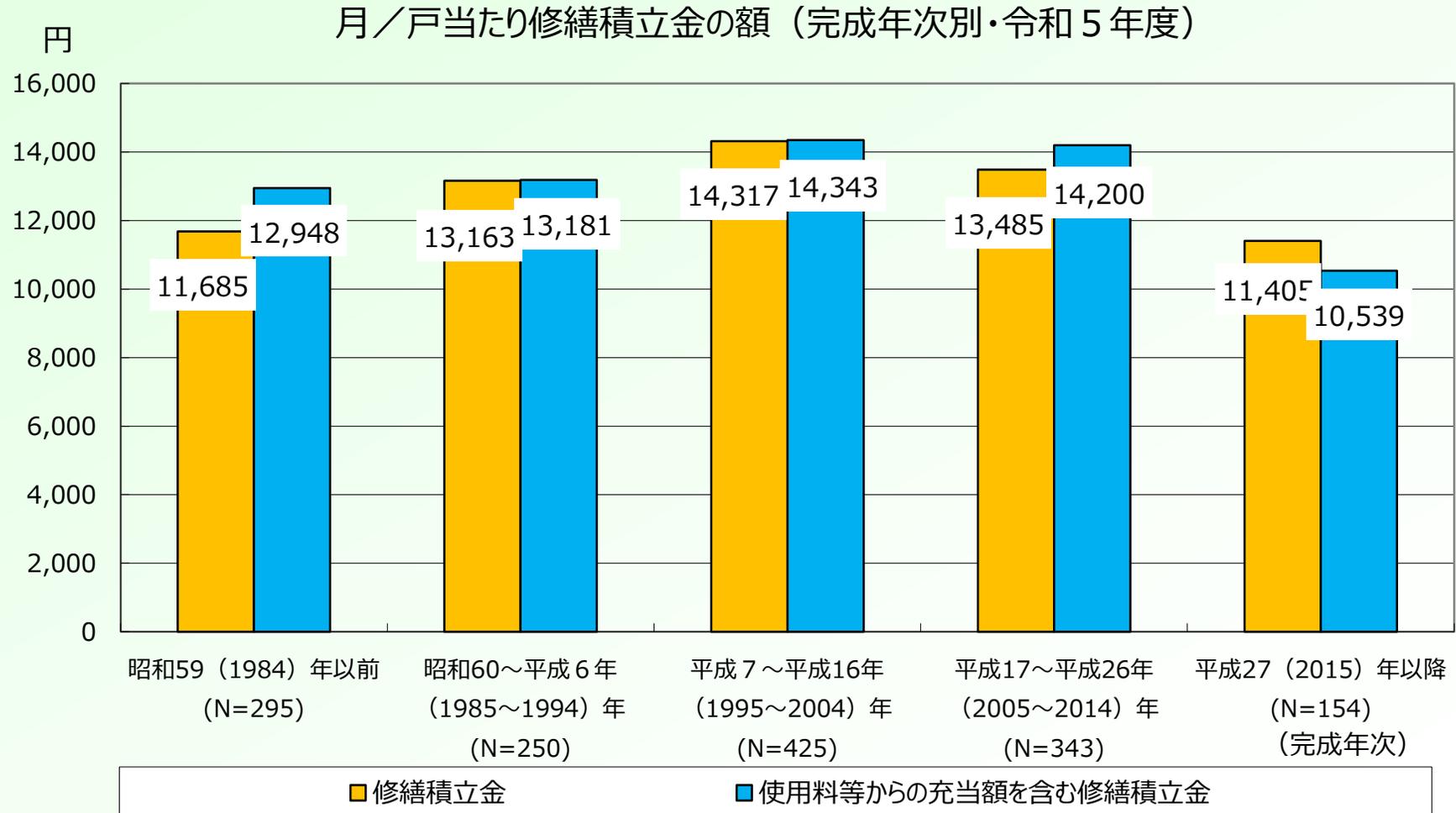
# 月／戸当たり修繕積立金の額

- 平成30年度と令和5年度を比較すると、月／戸当たりの修繕積立金の額、使用量等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加しており、令和5年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は13,054円、駐車場使用量等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は13,378円となっている。



# 月／戸当たり修繕積立金の額（完成年次別）

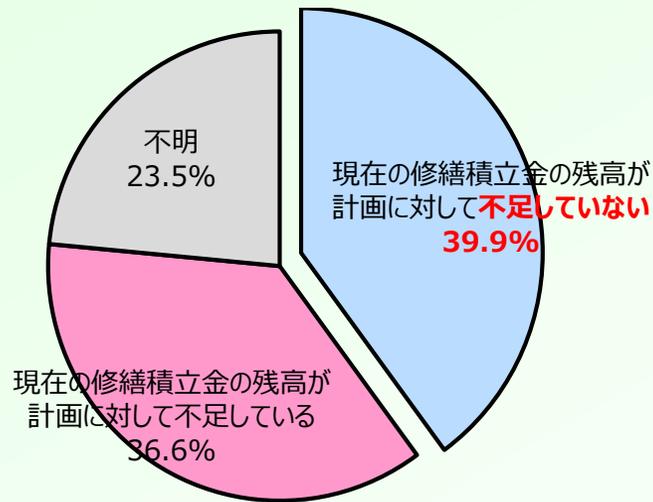
○ 令和5年度における完成年次別内訳をみると、平成27年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を下回っている。



# 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

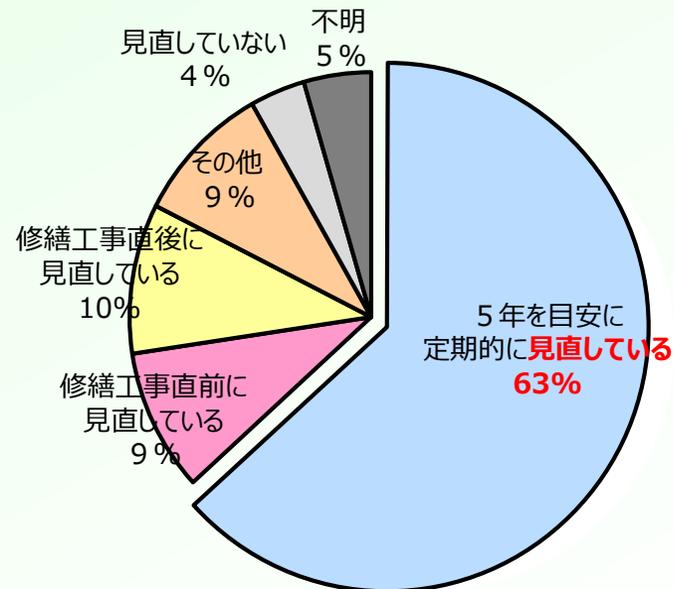
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して**不足していない**」と回答したマンションは**約40%**にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは**約63%**であり、**約37%**は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

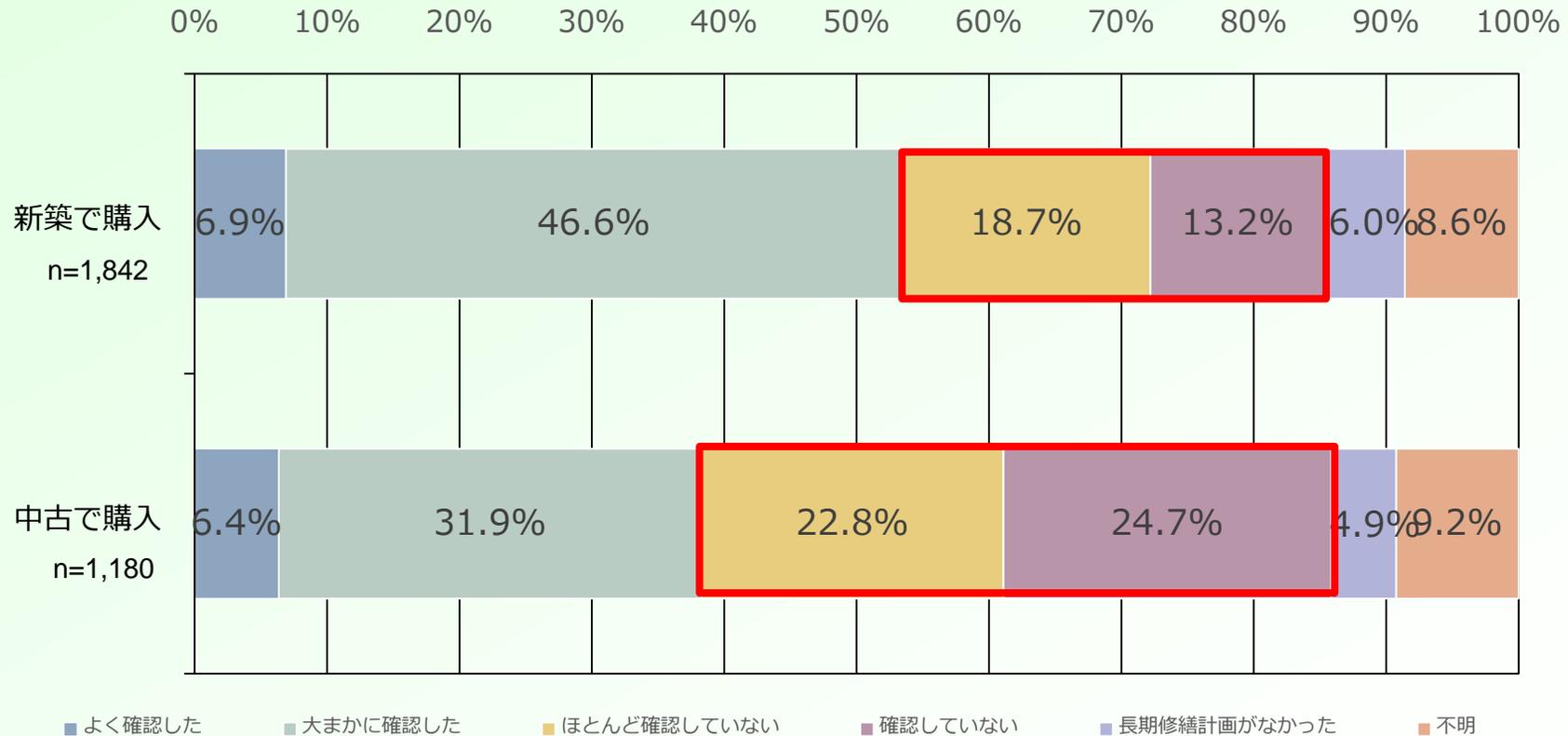
長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

# マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

- マンション購入時において、長期修繕計画を「よく確認した」と回答した区分所有者は、新築で購入した場合も、中古で購入した場合も1割も満たない。
- 中古で購入した区分所有者においては、約半数が購入時に長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」状況となっている。



【出典】令和5年度マンション総合調査

# 1 長期修繕計画について

## (1) 長期修繕計画の作成の目的

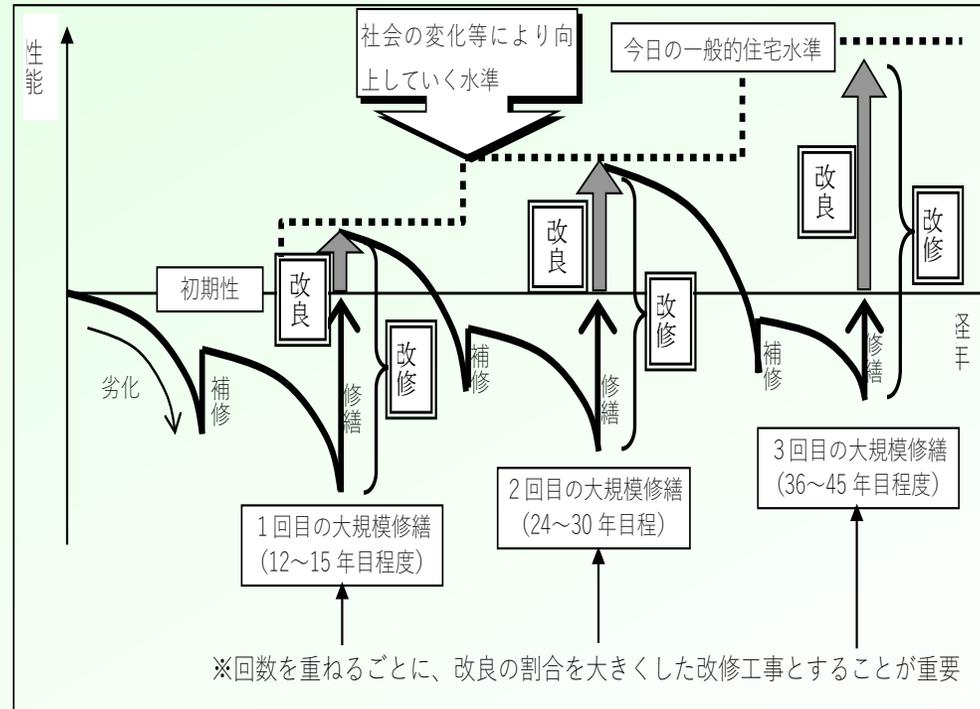
- ① 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
- ② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③ 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

※ 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について(令和6年6月) ⇒ [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000204.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000204.html)

## (2) マンション長寿命化・長期修繕計画の前提条件

- ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改良工事を設定する。
- ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

【参考】補修・修繕・改良工事の概念図



**補修**：現状レベルを  
実用上支障のない  
レベルまで回復させる

**修繕**：現状レベルを  
新築当初の  
レベルまで回復させる

**改良**：現状レベルを  
初期性能を超える  
レベルまで引き上げる

**改修（修繕+改良）**：  
現時点で  
望まれるレベル

### (3) 長期修繕計画の作成方法

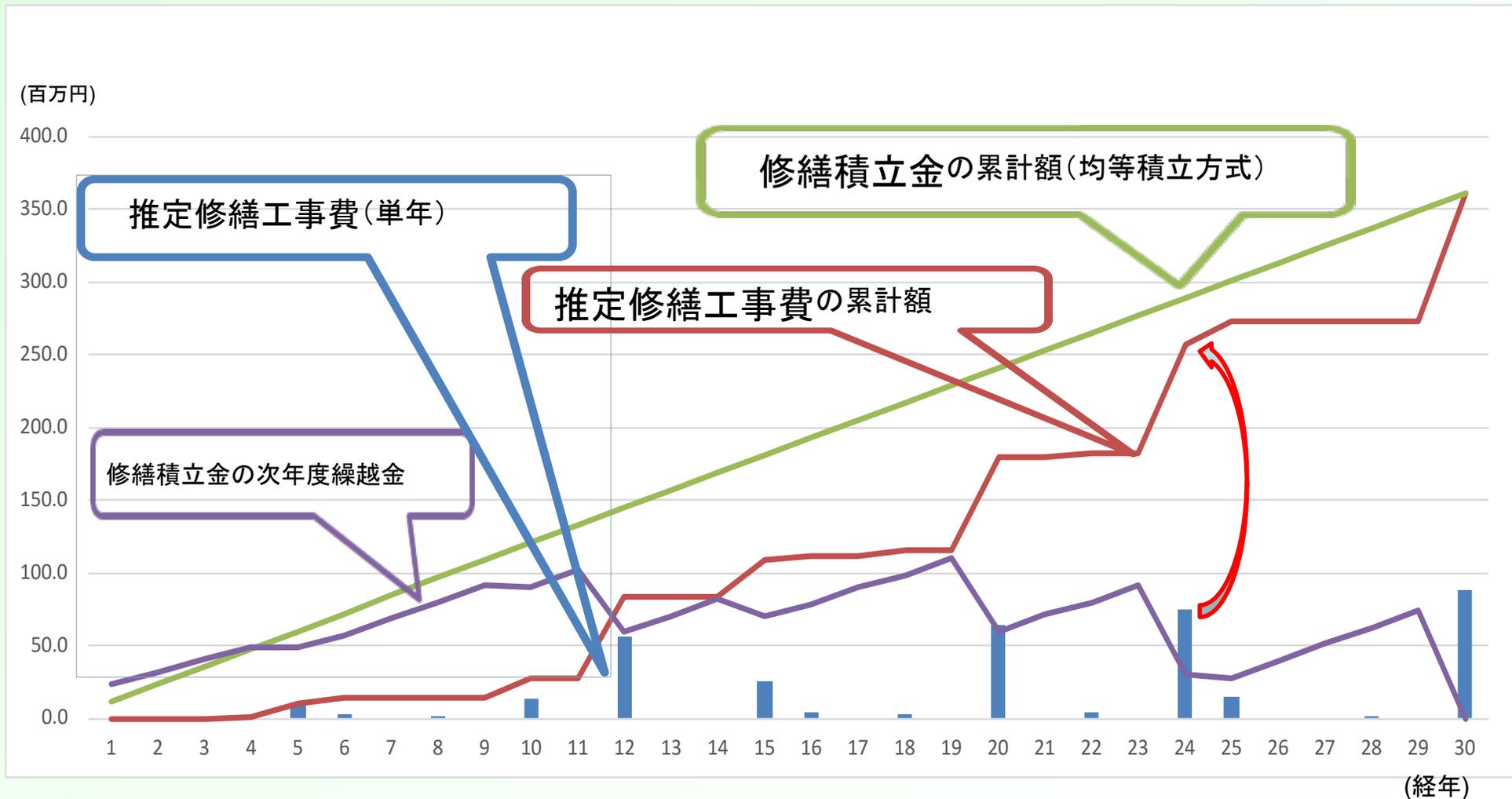
- ①計画期間 30年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間
- ②推定修繕 様式第3-2号の中項目（19）及び小項目（53）を  
工事項目 基本とし、必要により性能向上工事等を追加
- ③修繕周期 仕様、立地条件、調査・診断の結果等を考慮して設定
- ④推定修繕工事費 算出根拠を明示
- ⑤収支計画 推定修繕工事費等の累計額  $\leq$  修繕積立金等の累計額
- ⑥修繕積立金の額の設定 「均等積立方式」による積立てを基本
- ⑦見直し 5年程度ごと

# 【参考】長期修繕計画総括表（例）

区分	推定修繕工事項目	暦年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合計
		経年	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
仮設	1 仮設工事										8,400												8,400										16,800
建築	2 屋根防水										3,960												4,950										8,910
	3 床防水										2,706												2,706										5,412
	4 外壁塗装等										7,309												7,309										14,618
	5 鉄部塗装等				2,594					1,205	1,689		1,205				2,594					1,205	1,689		1,205				2,594				15,980
	6 建具・金物等										450												3,750				1,205						4,200
	7 共用内部										1,500												1,500										3,000
	設備	8 給水設備															2,394														7,950	2,394	15,138
9 排水設備																1,140														10,500	1,140	12,780	
10 ガス設備																														1,765			1,765
11 空調・換気設備															600														600			1,200	
12 電灯設備等															2,040														5,100			7,140	
13 情報・通信設備															4,440														5,400			9,840	
14 消防用設備																				4,200									2,700			6,900	
15 昇降機設備															600															12,000			12,600
16 立体駐車場設備					5,022					5,022						5,022					26,784						5,022			5,022			51,894
外構・その他		17 外構・附属施設																												4,410			4,410
	18 調査・診断、設計・監理等費用								1,800		1,200											2,400		1,500								6,900	
	19 長期修繕計画作成費用				420						420							420											420			2,100	
	20 その他																																0
小計				5,022	3,014				8,027		27,634		1,205	12,702	3,534		3,014		30,984		3,605		36,634	10,122	1,205				51,351		3,534	201,586	
消費税				251	151				401		1,352		60	635	177		151		1,549		180		1,832	506	60				2,568		177	10,079	
支出	推定修繕工事費 年度合計	0	5,273	3,165	0	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	36,634	10,628	1,265	0	0	0	0	3,711	0	211,666	
	推定修繕工事費 累計 (借入金の償還金 年度合計)	0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666	0	
	支出 年度合計	0	5,273	3,165	0	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	36,665	10,628	1,265	0	0	0	53,918	0	3,711	0	211,666
	支出 累計	0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666	0	
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	37,800																														37,800	
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@135円/㎡・月)	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	109,066		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800		
	修繕積立金の運用益 年度合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入 年度合計	43,596	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	211,666	
収入 累計	43,596	49,391	55,187	60,982	66,778	72,573	78,369	84,164	89,960	95,755	101,551	107,346	113,142	118,937	124,733	130,528	136,324	142,119	147,915	153,711	159,506	165,302	171,097	176,893	182,688	188,484	194,279	200,075	205,870	211,666	0		
年度収支	43,596	522	2,631	5,796	5,796	5,796	-2,633	5,796	-23,220	5,796	4,530	-7,542	2,085	5,796	2,631	5,796	-26,738	5,796	2,010	5,796	-32,670	-4,833	4,530	5,796	5,796	5,796	-48,123	5,796	2,085	5,796	0		
修繕積立金 次年度繰越金	43,596	44,118	46,749	52,544	58,340	64,135	61,503	67,298	44,078	49,874	54,404	46,862	48,947	54,743	57,374	63,169	36,431	42,227	44,237	50,033	17,363	12,530	17,060	22,856	28,652	34,447	-13,676	-7,880	-5,796	0	0		

- 留意事項：**
- ① 計画期間を超える時期の推定修繕工事費、改良工事費は含まれていない。
  - ② 必要に応じて、予備費も検討
  - ③ 定期的に見直しが必要（見直しの際には、大規模修繕工事を2回以上含める。）

# 【参考】 収支計画グラフ



## 2 修繕積立金について

### (1) 修繕積立金ガイドライン作成の目的

- ①主としてマンションの購入予定者及び  
マンションの区分所有者・管理組合向け
- ②修繕積立金の基本的知識、額の目安を示し、  
修繕積立金に関する理解を深める
- ③修繕積立金の額の水準について  
判断する際の参考材料として活用

※ 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について(令和6年6月) ⇒ [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000204.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000204.html)

## (2) 修繕積立金の額の目安

(計算式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/m<sup>2</sup>・月)

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)

B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)

X : マンションの総専有床面積 (m<sup>2</sup>)

Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/m<sup>2</sup>・月)

○計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数 / 建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が 含まれる幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

【国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和6年6月改訂）】

○機械式駐車場がある場合の加算額

$$= \text{機械式駐車場の1台あたり月額} \times \text{台数} \div \text{マンションの総専有床面積 (m}^2\text{)}$$

機械式駐車場の1台あたり月額

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

### (3) 修繕積立金の積立方法

#### ○均等積立方式

長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中、均等に積立てる方式。

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点から望ましい方式

#### ○段階増額積立方式

当初の積立額を抑え、段階的に積立額を値上げする方式

○「修繕積立基金」（購入時にまとまった額の基金）を徴収する。

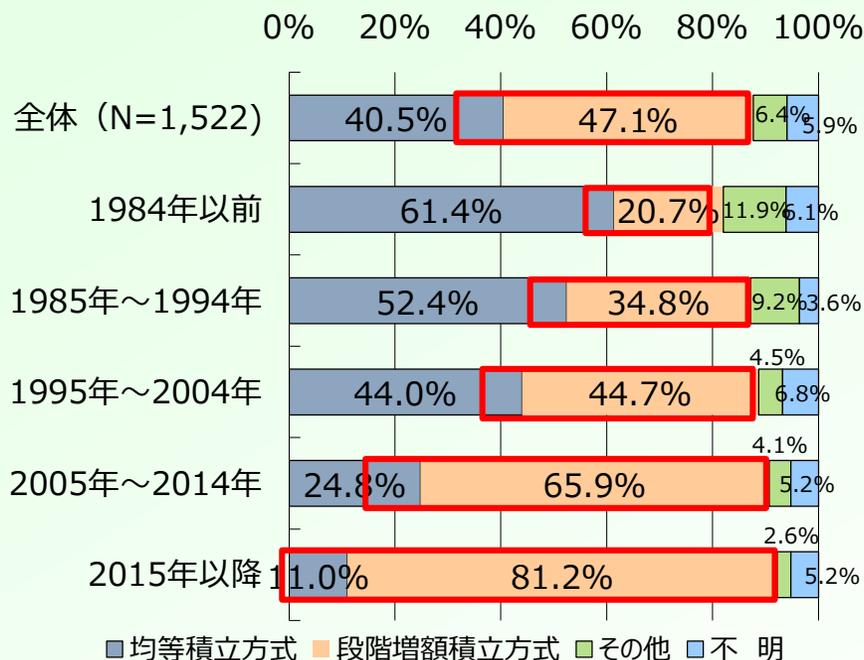
○修繕時に「一時金」を徴収、「金融機関から借入れ」を前提とした積立方式

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要。

# 【参考】 修繕積立金の積立方式

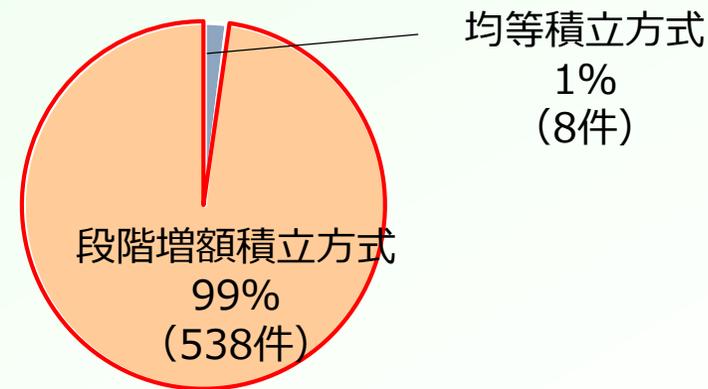
- 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,522）



【出典】令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式（予備認定マンション）  
（n=546）

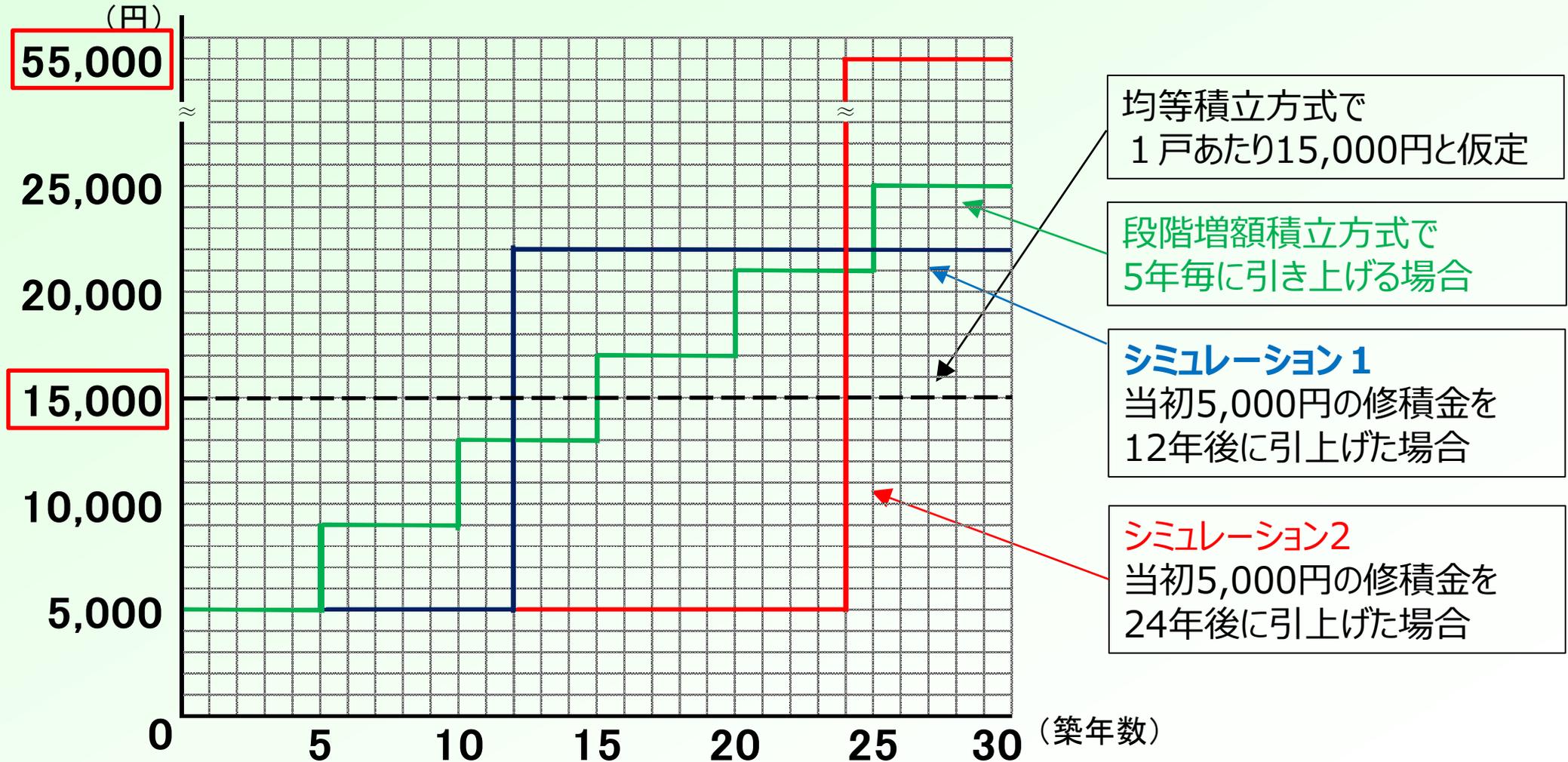


※予備認定マンション：（公財）マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。  
 ※予備認定マンションのうち546件を分析。  
 ※積立方式が2案（均等積立方式と段階増額積立方式）ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

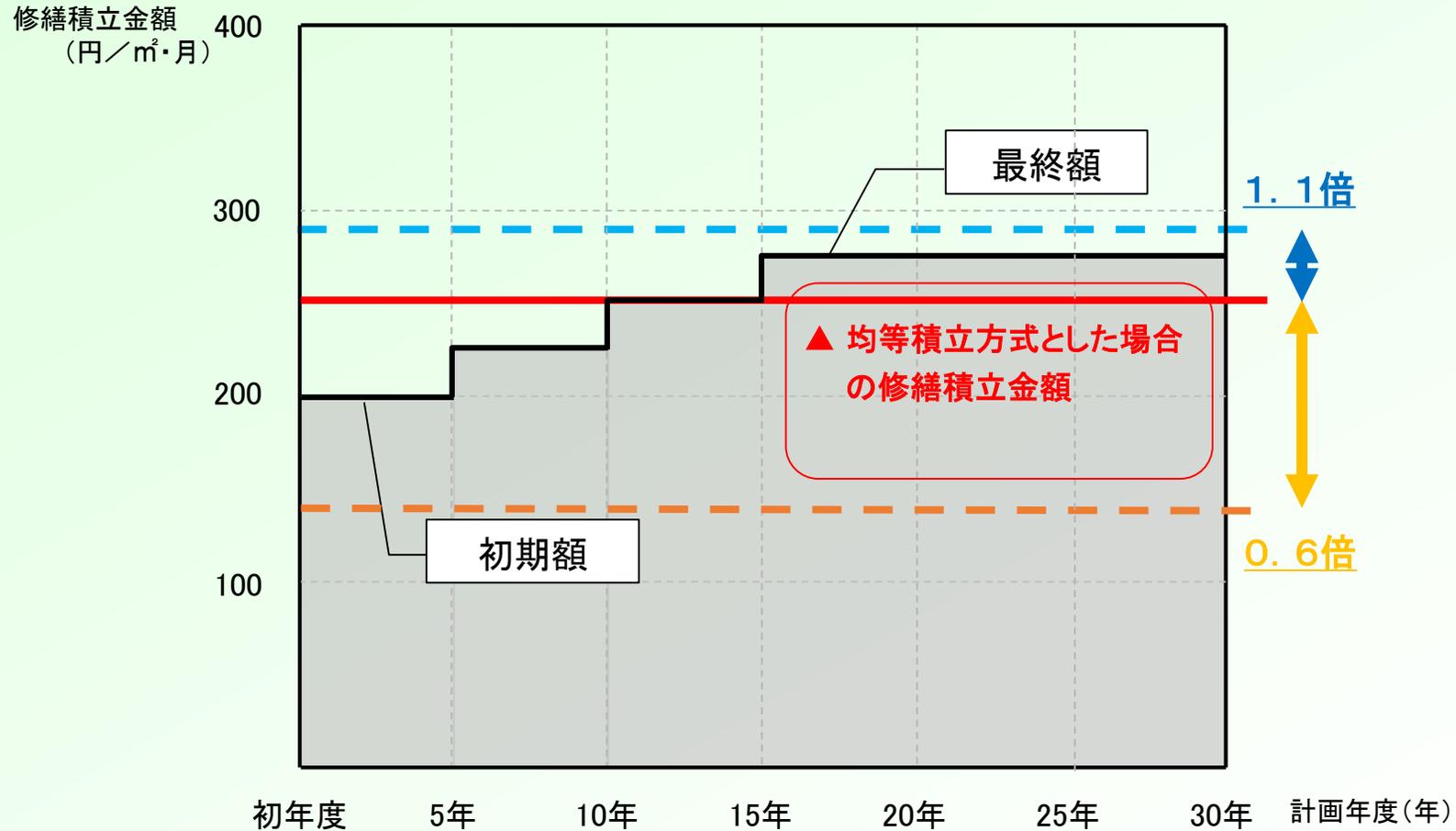
# (参考) 修繕積立金を12年後、24年後に引き上げた場合のシミュレーション

～均等積立方式で毎月戸当たり15,000円必要な修繕積立金を後から引き上げた場合の例～



# (参考) 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)

【国土交通省】



※ 上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

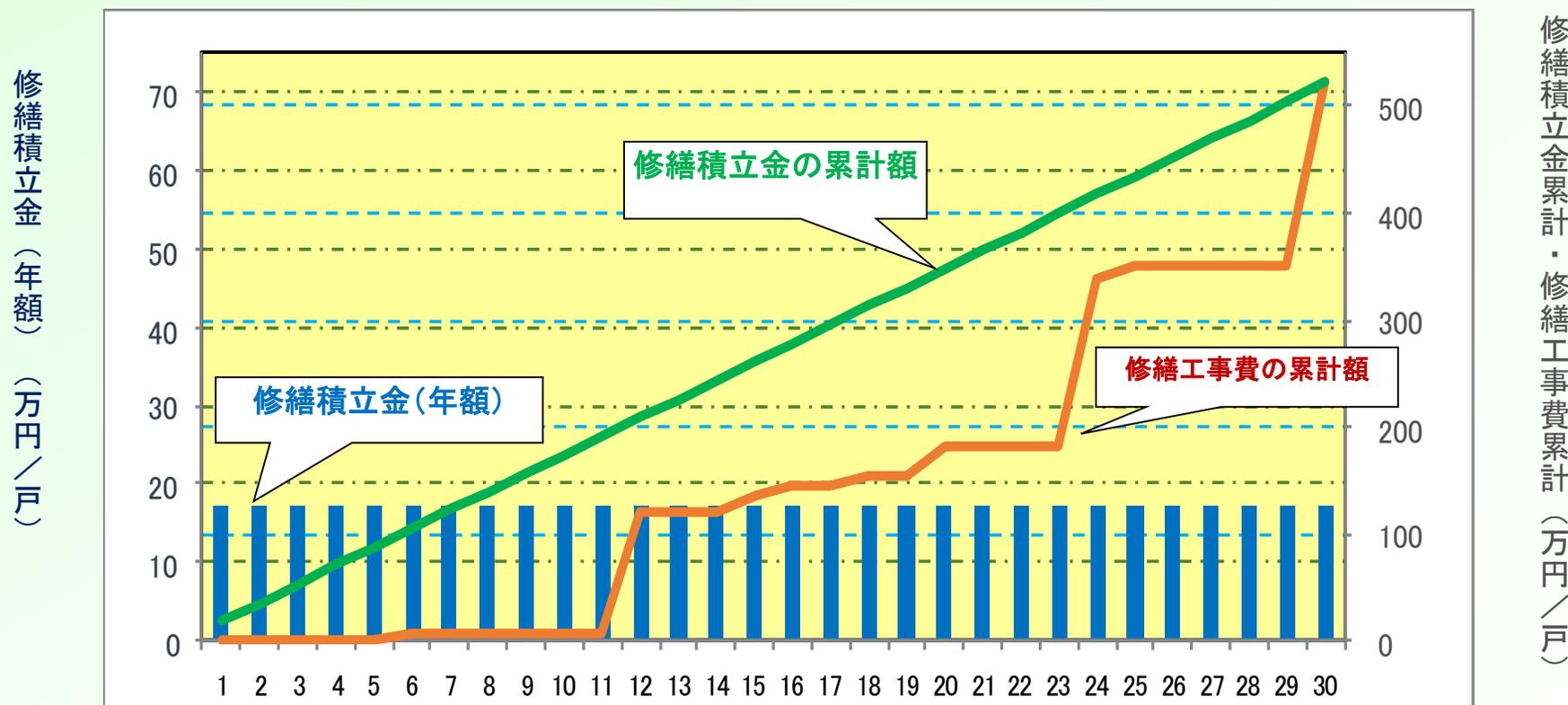
# ○均等積立方式 (収支計画グラフ)

(留意点)

修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。

(イメージ)

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額522万円について、修繕積立金を、30年間均等に月額14,500円(年額174,000円)積立てて確保する場合を想定

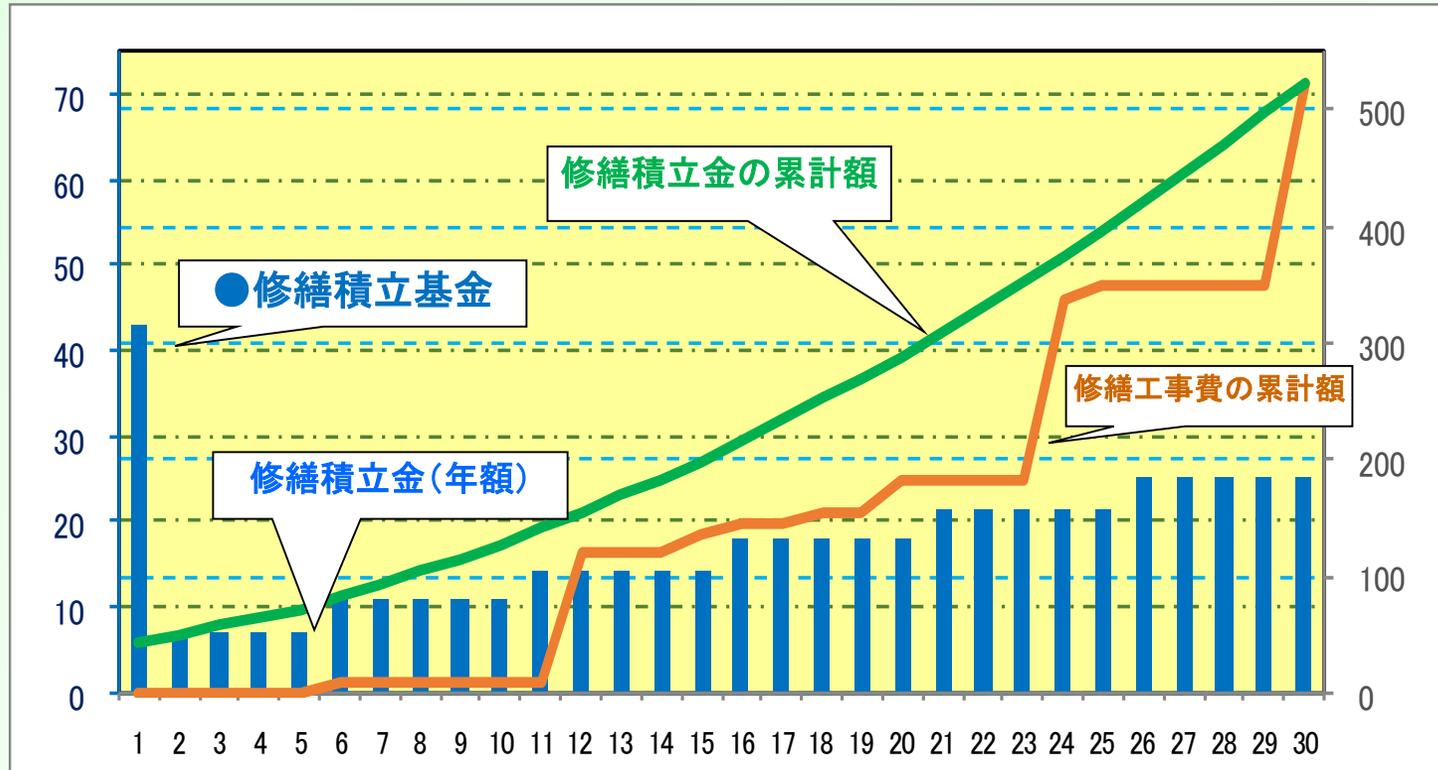


# ○段階増額積立方式

## ○イメージ

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額522万円について、購入時に修繕積立基金を36万円徴収し、初年度の修繕積立金を月額6,000円(年額72,000円)とし、5年置きに月額3,000円ずつ値上げして、26～30年目には月額21,000円(年額252,000円)まで(3.5倍)増額して確保する場合を想定

修繕積立金(年額)・修繕積立基金(万円/戸)



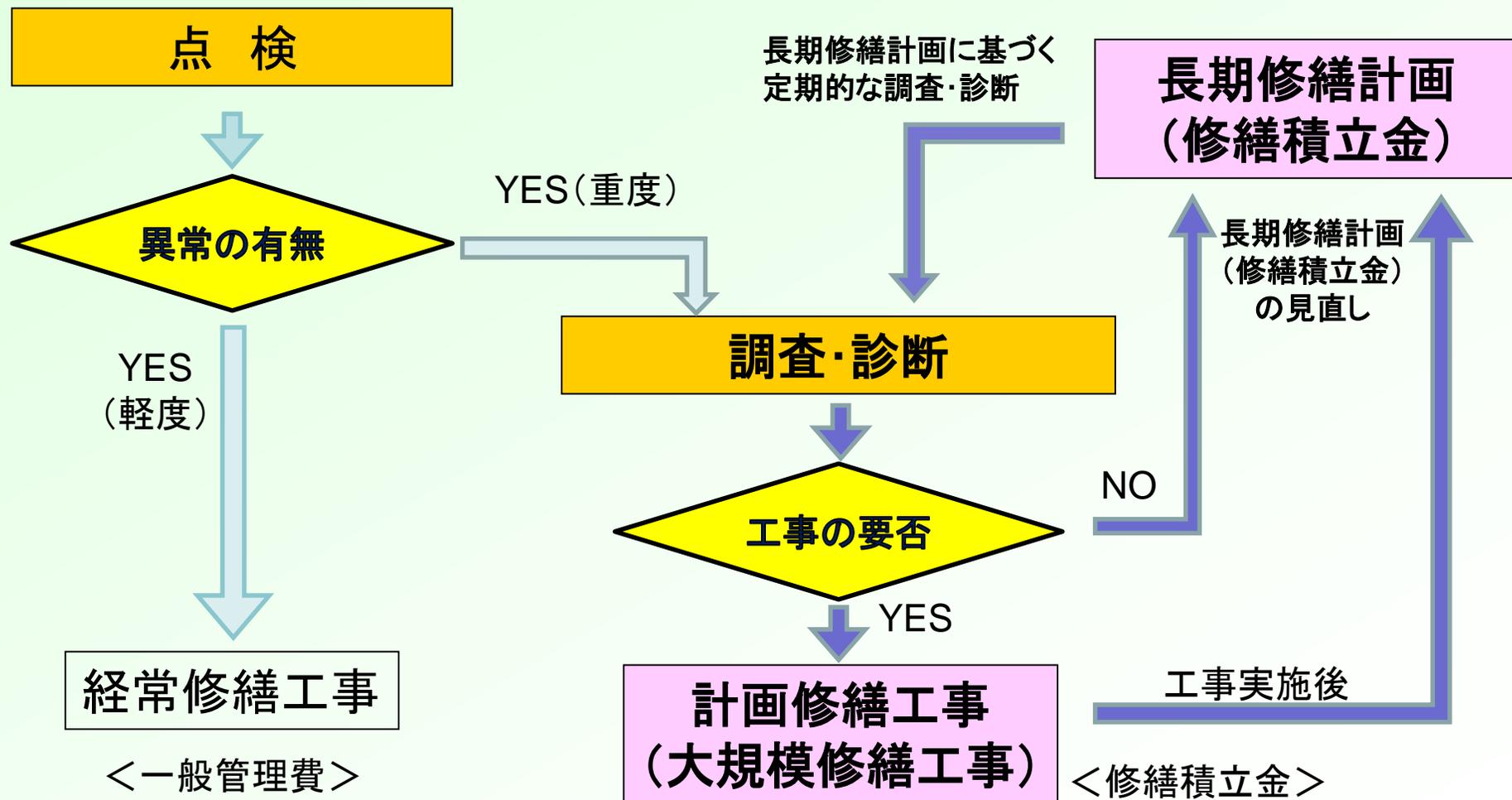
修繕積立金累計・修繕工事費累計(万円/戸)

# 3 長期修繕計画、修繕積立金の見直しのすすめ方

- ① 理事会、専門委員会における検討
- ② 総会決議（見直しの実施、専門家の決定）
- ③ 専門家との業務委託契約
- ④ 調査・診断の実施（資料、現地等）
- ⑤ 長期修繕計画・修繕積立金の額の見直し
- ⑥ 区分所有者への事前説明会の開催
- ⑦ 総会決議（見直しの内容）
- ⑧ 長期修繕計画（総会議事録）の配付、保管

# Ⅱ 大規模修繕工事のすすめ方

マンションの建物・設備の維持管理（概念図）



# 1 点検、調査・診断

## (1) 点検の種類

- 日常点検→ 日常の変化や異常の観察等
- 定期点検
  - ・法定点検→ 建築基準法、消防法、水道法等により、一定期間ごとの点検結果報告の義務付け
  - ・保守契約による点検→ エレベーター（POG契約<sup>※</sup>等）、機械式駐車場、自動ドア等
  - ・自主点検→管理組合の意思、任意
- 臨時点検 災害点検、不具合点検

※POG契約：定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、劣化した部品の取替えや修理等を含まないもの

## (2) 自主点検

### 自主点検とは

管理組合の自主的な判断により、自ら行う点検

- ・建物や設備の不具合や異常に気づくことが重要
- ・年 1 回程度「自主点検」の実施をお勧めします。

#### 自主点検の実施時期（例）

##### ステップ 1（できることから）

役員の交代の際に、引継ぎを兼ねて実施

##### ステップ 2（イベントとして）

組合員が参加するマンション探検等のイベント実施

##### ステップ 3（事業計画の下調べとして）

次期の修繕に関する事業計画案や収支予算案の作成のために実施

# (参考) 自主点検シート (例)

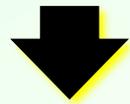
## 1 外壁・基礎

点検項目	劣化現象	判定	発生している箇所	気がついたこと
塗装仕上げ	ひび割れ、塗装のはがれ、ふくれ、変退色、チョーキング、汚れ	×	東の妻側壁ひび割れ3箇所、西側妻側壁ひび割れ2箇所	外壁塗装が全体的に変退色している
タイル張り 石張り	ひび割れ、はがれ、浮き、欠け、エフロレッセンス、汚れ	—	—	—
	目地のひび割れ、はがれ	—	—	—
シーリング	ひび割れ、切れ、はがれ、だれ	×	北側外壁ひび割れ4箇所とはがれ2箇所	北側以外の壁は、しっかりしていて、異常なし
金物（堅樋、支持金物等）	ぐらつき、変形、損傷、さび、塗装のはがれ、変退色、汚れ	○	特になし	ぐらつき、損傷等は特になく、しっかり固定されている

[判定] : × = 異常あり (劣化現象に○をつけてください) 、△ = 判定できない、○ = 異常なし、  
— = 該当箇所なし

### (3) 調査・診断の目的

建物各部や機器の劣化や損傷，作動状況を調査・測定し、将来の影響を予想し、必要な基本的対策を明らかにすること



長期修繕計画の作成・見直し  
大規模修繕の時期及び内容を決定

## (4) 調査・診断の方法

	主な目的	調査方法	調査対象
予備 診断	不具合の早期発見, 劣化診断の初動調査	目視調査	外壁等目視が可 能な範囲
1次 診断	現状把握, 劣化の危険性の判断	目視調査 軽微な機器	設計図書 外観
2次 診断	劣化の危険性の判断, 改修の要否の判断	非破壊試験 微破壊試験	共用部分
3次 診断	より詳細な診断評価	局部破壊 試 験を伴う	共用部分に 加え専有部分

## (5) 調査・診断報告書

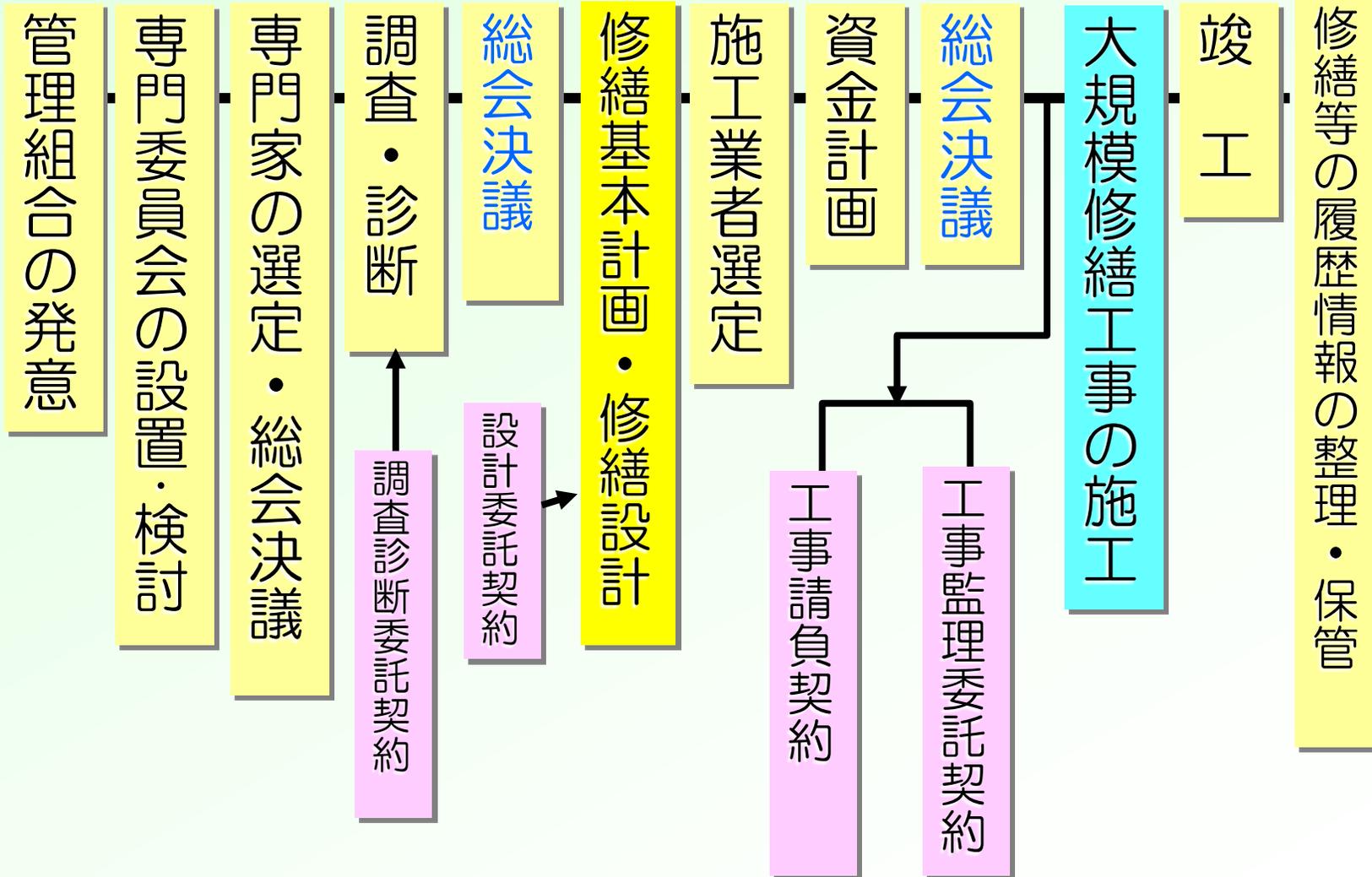
- ・調査・診断の内容及び方法：  
躯体（コンクリートひび割れ、コンクリートの中酸化、鉄筋の腐食等）、  
防水、外壁、設備、玄関扉、サッシ、バルコニー、漏水 など
- ・調査・診断結果：  
各部の劣化・損傷の状態、今後の耐用性
- ・修繕・改修の要否を明記：  
時期、材料、改修方法（例：再塗装・上塗り）、改修範囲



長期修繕計画、大規模修繕工事の根拠資料  
修繕基本計画書（修繕設計）の策定

## 2. 大規模修繕工事 ～設計から竣工まで～

### (1) 大規模修繕工事の基本的な進め方の例



## (2) 大規模修繕工事専門委員会 (2-1)

大規模修繕工事 〽️専門委員会〽️ の設置の必要性

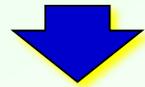
①管理組合の発意 → 計画・設計 →

計画修繕工事の実施 → 修繕計画の見直し (数年間を要する)

②専門的な知識が必要

③役員任期は1、2年

④役員は管理組合の通常の運営だけでも多忙



理事会の諮問機関として 〽️専門委員会〽️ を設け継続性のある検討

## (2) 大規模修繕工事専門委員会 (2-2)

### 専門委員会の構成

- ①経験 (他のマンションや当該マンションでの計画修繕の経験者)
- ②知識 (建築、設備関係等の有識者)
- ③意欲がある人
- ④多様な年齢階層の人等 (若い人等) をバランスよく選ぶ。
  - ・理事の若干名
    - 理事会と専門委員会との連携役を期待して専門委員を併任
  - ・理事長 = 諮問者、監事 = 監査する立場
    - 原則、専門委員として参加しない

## (3) 専門家の選定

### ① 設計監理方式

設計事務所、管理会社等のコンサルタントを選び、設計全般と工事監理＊を委託する方式。

設計と施工が分離している。

### ② 責任施工方式

信頼のおける施工会社を選定し、設計から工事までを請け負わせる方式。

設計と施工が一体なので、専門的な第三者チェックがない。

## (4) 設計コンサルタント選定方法の例

### ① 委託する業務の明確化

### ② 複数の候補者の選定

- ・建築士や建築士事務所等の団体から紹介
- ・ホームページの情報等
- ・近隣のマンション管理組合からの情報※
- ・専門紙の広告等を使って公募

### ③ 面談による最終選定

- ・実績・経験、資格者の有無、財務状況、見積金額等を提出依頼
- ・過去の実績・経験や得意分野、業務にあたっての企画・提案等をヒアリング  
(熱意や誠実さ、コミュニケーション能力等を感じ取ることも重要)
- ・面談結果等を参考に、総合的な判断で委託先を最終選定

### ④ 選定にあたっての留意事項

- ・見積金額だけで決めることは注意が必要 (人件費のウエイトが大きい)
- ・「管理組合の立場に立つ協力者としてふさわしいか」の観点が重要

## (参考) 設計コンサルタントが関係する業務内容

- ①建物・設備の点検、調査・診断
- ②修繕基本計画書の作成
- ③修繕設計
- ④施工会社の選定協力

総合評価方式（見積合わせ方式）で施工会社を選定する場合は、  
現場説明会、説明会資料の作成、質疑応答 など

- ⑤工事監理（検査を含む。）
- ⑥長期修繕計画の見直し

## (5) 修繕基本計画と修繕設計

### 調査・診断 → 修繕基本計画

(設計コンサル等からの提案)

#### 修繕基本計画

- ・必要性
- ・範囲
- ・内容
- ・工事期間
- ・概算工事費

#### 修繕委員会等での検討

- ・範囲 ・内容 ・工期
- ・資金計画
- ・施工会社の選定方針

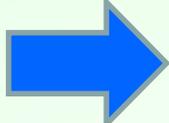
・修繕積立金の残高

・管理組合の要望

<具体化>

修繕設計

## (6) 資金計画

見積工事額 < 修繕積立金の残高  OK ですが、

資金の将来需要を確認

見積工事額 > 修繕積立金の残高



- ・修繕積立金の引上げ
- ・一時金の徴収
- ・金融機関からの借入（住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」等）

- ・次回、次々回の大規模修繕工事費用
- ・長期修繕計画の計画期間外に発生する修繕費用
- ・計画にない修繕・改良工事

## (7) 施工会社の選定方法

### 主な選定方法

- 総合評価方式（見積合わせ方式）  
施工会社数社から総合的に判断して1社に選定する方式
- 特命随意契約方式  
信頼のおける施工会社1社と特命随意契約を行う方式

## (8) 総会決議

管理組合の総会にて、

- ①実施する工事計画の内容
- ②工事費（資金調達・負担方法を含む。）
- ③施工者選定結果等の工事発注の承認  
をする。

\* 工事費については予備費の設定が望ましい。

## (9) 工事請負契約の締結

以下の書類をセットにして、書面で契約することが望ましい。

- 工事請負契約書
- 工事請負契約約款（やっかん）
  - ・契約当事者間の具体的な権利義務の内容を詳細に定めたもの
  - ・当事者間の契約条件が対等で公正になるよう、民間（七会）  
連合協定マンション修繕工事請負契約約款等が定められている。
- 工事費内訳書
- 設計図書
- 工事工程表
- 保証承諾書
- 質疑応答書など

# (10) 工事監理 (2-1)

## ① 工事監理の目的

設計図書どおりに工事が実施されているかの確認・検査

- 監理能力を備えた専門家に委託
- 監理業務委託契約の締結：監理業務の内容、期間、報酬額

## ② 工事監理業務の内容

工事着工前

- 施工実施計画の確認  
工事工程計画、仮設計画、工事施工計画
- (居住者に対する説明・広報)

# (10) 工事監理 (2-2)

## 工事実施中

- 工事施工内容の検査・確認
- 中間検査
- (中間工事代金請求書審査)

## 工事完了時

- 竣工検査
- (最終工事代金の審査)
- 工事完了に伴う監理報告
- 施工者が作成した竣工図書のチェックを含む。

(参考) 検査のフロー

自主検査 (専門工事会社)



社内検査 (請負者)



監理者検査 (監理者)



発注者検査 (発注者)

## ( 1 1 ) 竣工後の竣工図書作成

- ・大規模修繕工事が具体的にどのように行われたのかを確認する資料
- ・将来発生する故障箇所が今回工事の瑕疵であるのか、工事以降に新たに出現した故障箇所であるのかを確認するための裏づけ資料
- ・竣工図書には、精算数量表が付けられるのが望ましい

## (参考) 竣工図書リストの例

- ・工事請負契約書（本文のコピー）
- ・竣工届
- ・竣工引渡書・建物引受書
- ・工事費精算書
- ・保証書
- ・専門業者及びメーカーリスト
- ・アフターケア体制リスト
- ・竣工仕様書
- ・色彩計画書・施工計画書
- ・調査・施工図
- ・工事に関する報告書
- ・工事予定とP R 綴り
- ・完了確認書
- ・メンテナンス方法及びアフターケア
- ・工事記録写真
- ・竣工写真

## (12) 竣工後の留意点

- 長期修繕計画の見直し（大規模修繕工事後に見直す場合）  
実際の工事成果を踏まえて、大規模修繕工事完了時を起点とした長期修繕計画の見直し  
(2回以上の大規模修繕工事を含めることが望ましい。)  
必要に応じ、性能向上工事（耐震改修、省エネ改修等）も検討
- アフターサービス・工事保証・住宅瑕疵担保保険  
竣工後に保証書が交付され、各条項の保証部位、保証事項、保証期間などの確認

以上