

大規模修繕を成功させるために

「大規模修繕の流れ」

- 1 必要性を認識
- 2 体制を整備
- 3 進め方を選択
- 4 建物の調査・診断
- 5 修繕の基本計画作成
- 6 修繕工事の設計
- 7 工事(施工)会社決定
- 8 資金計画を確認
- 9 総会開催と決議
- 10 工事契約を締結
- 11 工事を実施
- 12 工事完了を確認
- 13 アフター点検を実施



理事長

1

必要性を認識

大規模修繕の必要性を認識しましょう

建物の経年劣化は避けられません。放っておくとマンションの美観や居住性を損ねるだけでなく、資産価値を落としてしまいます。マンションの資産価値を維持するために大規模修繕が必要になります。

- 理事会から、管理会社もしくは調査会社に事前調査や建物診断を依頼し、調査結果に基づいて適正な工事内容・時期を決定します。

2

体制を整備

管理組合で体制を整えましょう

理事会・総会にて大規模修繕工事の実施を決定したら、専門委員会（修繕委員会）を設立します。



大規模修繕の進め方を決める

3-1

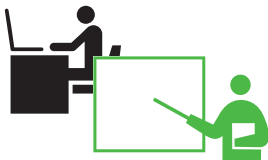
進め方を選択

大規模修繕の進め方には大きく4つあります

※長谷工リフォームなら A～D のいずれのパターンでもサポートができます。

A

コンサルタント(設計事務所等)に委託する



B

管理会社に委託する



C

施工会社に委託する

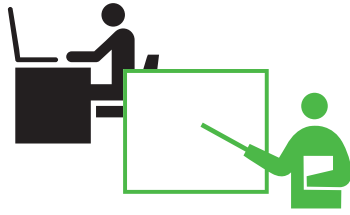


D

管理組合が自ら進める



A コンサルタント(設計事務所等)に委託する

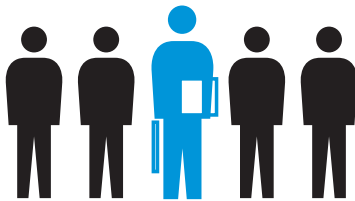


コンサルタント(設計事務所等)と委託契約をします。調査・診断から工事業者の選定、総会決議のサポート、工事監理までを委託します。

●**メリット**:設計と工事が分離するので、工事(施工)会社の選定と工事中のチェックを適正に厳しく行ってもらえます。

●**デメリット**:工事の料金とは別にコンサルタント料がかかりますので、工事業者の選定を公募式にするなどして全体の予算を抑える必要があります。

B 管理会社に委託する



契約している管理会社に委託します。

●**メリット**:建物の現状を熟知しているうえ、普段から管理組合をサポートする業務を行っているので、安心して任せることができ、理事会・修繕委員会の負担は軽くなります。

●**デメリット**:相談業務が通常の管理に含まれているかチェックしましょう。含まれていない場合は別途費用が掛かる可能性があります。

C 施工会社に委託する



管理組合で工事(施工)会社を選定します。

●**メリット**:大規模修繕工事の施工実績において豊富な経験に基づき適確な提案ができる。

●**デメリット**:工事実績がある会社に委託・依頼をしないと、工事金額が安くても施工品質が期待水準に届かない可能性もあります。(アフター体制も要確認)

D 管理組合が自ら進める

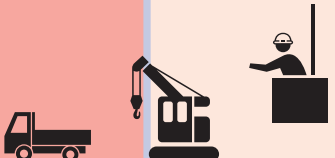


管理組合で工事(施工)会社を決定します。公募するか複数の会社に声をかけます。

●**メリット**:コストが低く抑えられます。

●**デメリット**:管理組合、修繕委員会に大規模修繕に関する知識や工事監理に精通した方がいることが必要条件になります。

工事(施工)会社を決める

	A コンサルタント (設計事務所等)に 委託する	B 管理会社に委託する	C 施工会社に委託する	D 管理組合が中心に なって進める
4 建物の 調査・診断	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社(設計事務所等)を選定します。 ●コンサルタント会社にて建物調査・診断会社を選択します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて建物調査・診断会社を選択をします。 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工会社に建物調査を依頼します。 	
5 修繕の基本 計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社にて修繕基本計画を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて修繕基本計画を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工会社より診断結果に基づき、推奨仕様の提案・工事金額の提案を致します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合自ら手分けして建物調査・診断会社の選定をするか、一貫して実施してもらうことを条件に、複数の工事(施工)会社に見積書・提案書を提出してもらいます。
6 修繕工事の 設計	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社にて修繕仕様書・積算資料を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて修繕仕様書・積算資料を作成します。 		
7 工事(施工) 会社決定	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社主導によって、工事(施工)会社の募集と工事の見積書をとりまします。 ●コンサルタント会社と協議の上、施工会社を選定します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社主導によって、工事(施工)会社の募集と工事の見積書をとりまします。 ●管理会社と協議の上、施工会社を選定します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工会社より提案された工事金額の適正を相見積等で判断します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合自ら施工会社を選定します。
				
<h2>工事(施工)会社を決定</h2>				
8 資金計画を 確認	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)会社・コンサルタント会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)・管理会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。

- A コンサルタント
(設計事務所等)に
委託する
- B 管理会社に委託する
- C 施工会社に委託する
- D 管理組合が中心に
なって進める

9 総会開催と 決議	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会で総会を開催、居住者の方に工事内容、スケジュール、会計等の報告をし承認してもらいます。 ● 大規模な修繕工事はマンション居住者の方の日常生活に大きな影響を与えます。工事スケジュール・内容とともに、居住者の方が被るデメリットもしっかり認識してもらいましょう。 			
10 工事契約を 締結	<ul style="list-style-type: none"> ● コンサルタント(設計事務所等)のサポートのもと契約書を取り交わします。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理会社サポートのもと契約書を取り交わします。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事(施工)会社と契約書を取り交わします。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事(施工)会社と契約書を取り交わします。
11 工事を実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託会社から報告内容を確認しましょう。 ● 居住者の方からの意見や質問を工事(施工)会社に伝えましょう。 ● スケジュールに遅延がないかチェックしましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で工事監理の責任を果たしましょう。 ● 工事責任者と工事項目の詳細、スケジュールを確認し、スケジュール通り工事が進行しているかをチェックします。さらに居住者への告知も徹底して行いましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で工事監理の責任を果たしましょう。 ● 工事責任者と工事項目の詳細、スケジュールを確認し、スケジュール通り工事が進行しているかをチェックします。さらに居住者への告知も徹底して行いましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で工事監理の責任を果たしましょう。 ● 工事責任者と工事項目の詳細、スケジュールを確認し、スケジュール通り工事が進行しているかをチェックします。さらに居住者への告知も徹底して行いましょう。
12 工事完了を 確認	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託会社からの報告内容を確認し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で修繕プランと照らして確実な工事が行われているかを検証し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で修繕プランと照らして確実な工事が行われているかを検証し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で修繕プランと照らして確実な工事が行われているかを検証し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。
13 アフター 点検を実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 追加工事が必要になった場合、文書での確認を行う必要があります。 ● 竣工後も定期的な点検とメンテナンスが必要です。 			