

5 大規模修繕工事の事例

(1) 事例の読み方・活用の仕方



Q ● 具体的な大規模修繕工事の進め方・内容がイメージできるものはある？

A ● 実際に大規模修繕工事を行ったマンションの事例を紹介します。
● マンションの状態は千差万別ですが、大規模修繕工事を実施する際に苦労した点、上手くいった点など工事を行った管理組合の生の声も掲載しています。



解説

●事例の読み方と活用方法例

次ページから実際に大規模修繕工事を行ったマンションの事例を紹介しています。各事例では、次の項目について、整理しています。

- ・ マンションデータ
- ・ 実施体制（管理組合内部、パートナー、施工会社の選定方法）
- ・ 大規模修繕工事の内容
- ・ 資金計画
- ・ 長期修繕計画
- ・ 大規模修繕工事を終えて

ご自身のマンションで大規模修繕工事を検討する際の参考としてください。

(2) 事例紹介

◆ 事例① KPマンション

(146戸、1972年築、鉄骨鉄筋コンクリート造)

大規模修繕工事の架設足場費用を節約するなど、耐震改修工事との同時実施のメリットを活かすことで、オートロック化、宅配ボックス設置などの改良工事を実施したマンション



《マンションデータ》

所在地	東京都世田谷区	建築年	1972年
敷地面積	約 2,350 m ²	延床面積	約 8,880 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	13階	戸数	146戸
検討期間	約 2年間	工事期間	2018年12月～ 2020年1月
工事費用の概要	修繕積立金、マンション共用部分リフォーム融資、行政の補助金（耐震改修工事部分）を活用		

■ 実施体制

【管理組合内部】

- 財務・修繕委員会担当、耐震改修工事推進担当、大規模修繕推進担当を理事が引き受け、理事会のもとで大規模修繕工事の検討を行った。
- 担当理事には、一級建築士や金融に明るい方が存在した。

【パートナー】

- 施工会社
- 設計事務所（耐震改修工事がメインであることから、大規模修繕工事が埋没してしまうのではないかと懸念が生じたため）

【施工会社の選定方法】

- 見積もり合わせ方式（耐震改修工事と同じ施工会社による責任施工方式）

■ 第2回大規模修繕工事の内容

【主な修繕箇所】

- 屋根防水、床防水、外部塗装、鉄部塗装、外構・附属施設、仮設等
- 改良工事（オートロック化、宅配ボックス設置、エレベーター内装工事、エントランス改修等）
- 耐震改修（制震ブレース工法）



【オートロック化、宅配ボックス設置、エントランス改装】



【耐震改修（制震ブレース工法）】

■ 資金計画

- 大規模修繕工事の費用は修繕積立金のみで賄える状況であったが、耐震改修工事の費用が多額だったため、修繕積立金や住宅金融支援機構の融資に加え、耐震改修工事部分について世田谷区の補助金を活用した。
- 管理規約を改正し、管理費として徴収していたものの一部を修繕積立金として徴収し、併せて修繕積立金の増額を行った。耐震改修工事を行うには増額が必要であったことから組合員の理解が得られた。

■ 長期修繕計画

- 融資金の返済を踏まえた長期修繕計画の見直しを行う予定。



大規模修繕工事を終えて

【組合員の利益を一番に！】

とにかく、組合員の利益になるのかという点を最重視しました。そのため、理事が依拠すべき判断基準も「多くの組合員の利益」であるという運営指針のもと理事会として活動しました。工事開始までの組合員の要望や工事開始後の仕様変更などあるかと思いますが、「多くの組合員の利益」かどうかで判断して施工会社と協議をすれば、組合員の納得感は高まると思います。

【全組合員との情報の共有が大切！】

工事期間中の理事会は、全組合員との情報の共有を優先すべき責務の一つと考え、工事の進捗状況、施工会社・監理会社・管理組合間の協議内容、生じている問題点、居住者からの要望などを逐次、議事録やお知らせの掲示・配布を通してできるだけ正確に組合員へ伝えることに努めました。工事期間中、日常生活への大きな負担が強いられる中、耐震改修工事・大規模修繕工事の主体が組合員全員であるとの認識を共有して貰いたいとの狙いもあったと思います。

【信頼できる第三者の関与も重要！】

施工監理を設計事務所に依頼したことでチェック機能が働き、安心につながりました。また、実数精算をした結果、用意していた工事予備費が不要になりました。信頼できる第三者を見つけることも大規模修繕を適切に実施するために、役に立つことではないかと思います。



◆ 事例② ENマンション

(68戸、1980年築、鉄骨鉄筋コンクリート造)

長年の自主管理によって蓄積された知見の理事会での共有や、住民間のコミュニケーションづくりによって、円滑な大規模修繕工事、耐震改修工事を実施したマンション



《マンションデータ》

所在地	東京都墨田区	建築年	1980年
敷地面積	約 1,340 m ²	延床面積	約 3,780 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	8階	戸数	68戸
検討期間	長期修繕計画から1年ずらして実施	工事期間	2018年10月～ 2019年8月
工事費用の概要	修繕積立金、マンション共用部分リフォーム融資、耐震改修助成金、行政の助成制度（利子補給）を活用		

■ 実施体制

【管理組合内部】

- 理事会と修繕委員（理事会半数、有志半数）の実施体制で検討を行った。
- 不動産鑑定士、マンション管理士、工務店経営者、金融に明るい方などが存在したため、修繕委員会による大規模修繕工事の実施が上手くいった。

【パートナー】

- 施工会社
- 管理会社（大規模修繕工事には直接関与していないものの、LED化の省エネ助成など、助成金の活用にあたって、情報の収集や、日中理事が動けない際のフォローをしてくれた）

【施工会社の選定方法】

- 共通仕様書を作成しての見積もり合わせ方式。耐震改修工事に関して1社が独自の仕様書にもとづく見積書を提出したため、比較が難しい面もあったが、安全性、外観、価格等の総合評価を行って、施工会社を選定した。
- そのうえで、管理組合が施工会社と直接契約する責任施工方式を選択した。

■ 第2回大規模修繕工事の内容

【主な修繕箇所】

- 屋上防水、共用床防水、外壁塗装、鉄部塗装、その他設備（共用部の電灯のLED化、専用庭、フェンスの改修等）等
- 耐震改修



【外観（外壁塗装、耐震改修）】

■ 資金計画

- 住宅金融支援機構による融資を1年前から相談する中で、修繕積立金を一部使っても、10年後には第4回大規模修繕工事を実施できる残高になるという修繕積立金の状況であったため、修繕積立金の増額や一時金の徴収は行っていない。
- 耐震改修工事部分について東京都の耐震改修助成金が活用できた。また、助成制度（利子補給）が活用できたため、実質無利子での融資となったことも後押しとなった。

■ 長期修繕計画

- 次回の大規模修繕工事は修繕積立金の蓄積で賄う予定であるため、長期修繕計画の見直しは行っていないが、設備の不具合等によっては今後見直す可能性はある。



大規模修繕工事を終えて

【理事会の活動に対して組合員から信頼を得ることが大切です】

理事会への組合員の信頼があったことが合意形成につながったと思います。自主管理でやってきた期間が長いという特殊性があり、竣工時からの理事たちが持っている大規模修繕に関する様々な知見を共有するために、理事会の定足数の半数を竣工時からの理事、もう半数を輪番制としてきました。最近では輪番制に若い世代の方を組み入れていく努力をしています。

また、理事会の活動を詳細な議事録で組合員に伝えることも信頼につながると思います。

【日頃からの住民間のコミュニケーションが一致団結につながります】

組合員が一致団結できるように日頃から、住民間でのコミュニケーションが取れる試み（バーベキュー、餅つき、防災活動など）を行っていることもスムーズな合意形成につながったと思います。



◆ 事例③ SRマンション

(48戸、1972年築、鉄筋コンクリート造)

自主管理。複数の専門家をパートナーに起用することで、適切な長期修繕計画の策定、管理規約の改正等を行いながら、屋上や排水管からの漏水を防ぐ大規模修繕工事、耐震改修工事を実施したマンション



《マンションデータ》

所在地	東京都新宿区	建築年	1972年
敷地面積	約803㎡	延床面積	約1,620㎡
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	5階	戸数	48戸
検討期間	1期：約1年半	工事期間	1期：2015年10月～ 2016年2月
	2期：約1年半		2期：2017年10月～ 2018年3月
工事費用の概要	修繕積立金、マンション共用部分リフォーム融資、行政の補助金を活用		

■ 実施体制

【管理組合内部】

- 理事会（4人）と修繕委員（3人）の実施体制で検討を行った。修繕委員のうち、2人は理事の任期満了に伴い委員に就任、1人は区分所有者から公募した。
- 特段、専門知識を有する区分所有者は存在しなかった。

【パートナー】

- 施工会社
- 一級建築士（耐震診断や基本計画などを進めたほか、設計、施工監理を実施）
- マンション管理士（古かった管理規約を標準管理規約に準拠する形に変更し、一括だった管理費を管理費と修繕積立金とに区分経理する方式とした）

【施工会社の選定方法】

- 公募による見積もり合わせ方式（ヒアリングを行い選定）

■ 第1回、第2回大規模修繕工事の内容

【主な修繕箇所】

- 屋根防水、給水設備、排水設備（スラブ下配管をスラブ上とする排水管の更新）、鉄部塗装、外構・附属施設
- 耐震改修



【排水管の更新】



【構造スリットの施工】

■ 資金計画

- 1期は修繕積立金で賄えたが、2期では不足。管理規約を改正し、借入の要件である区分経理としたうえで、修繕積立金を含む管理費 6,000 円から、管理費を 500 円（役員免除組合員より管理協力金 4,000 円を別途徴収）、修繕積立金を 12,500 円とする見直しを行った。
- 耐震改修工事部分は行政の補助金を活用した。また、一級建築士の勧めもあり、融資に関しては住宅金融支援機構を選んだ。

■ 長期修繕計画

- 新たな大規模修繕工事实施のため、長期修繕計画の見直しを検討中。



大規模修繕工事を終えて

【大規模修繕工事を実施して本当によかった！】

大規模修繕工事検討のきっかけは屋上からの雨漏りと、スラブ下の排水管の漏水事故へ対処する必要があったためでした。資金繰りには苦勞しましたが、地震対策ができたこと、専有部分であった排水管を全部更新できたことで漏水に対するストレスがなくなり、大きな安心感が生まれました。容積率を使い切っており、資金面で建替えが困難なので、適切な修繕は建物の延命に必須です。

また、一級建築士の先生に工事監理だけでなく、組合員への説明をしていただいたのは本当に助かりました。信頼できる専門家がいるとよいですね。

【外国在住の組合員への対応、外国人の賃借人への対応に苦勞しました】

外国在住の組合員がいる場合は、早め早めに連絡を取った方がよいと思います。国内に代理人がいればもう少し楽であったと思います。

また、東南アジアの賃借人の方が多いため、英語による説明も通じないことが多く、工事に関する周知には難儀しました。複数の言語による周知が効果的だと思います。



