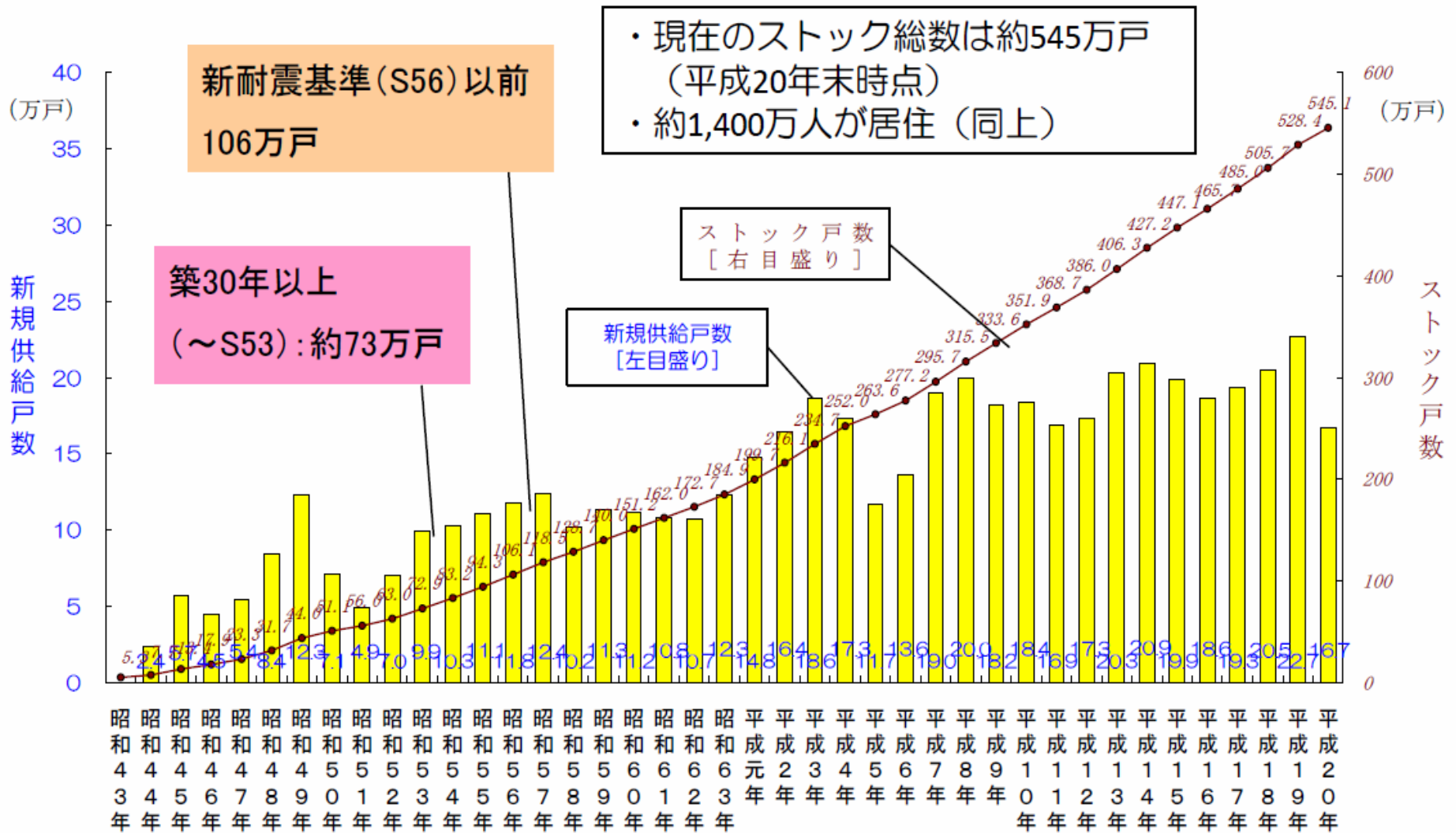


大規模修繕を成功させる 5つのポイント

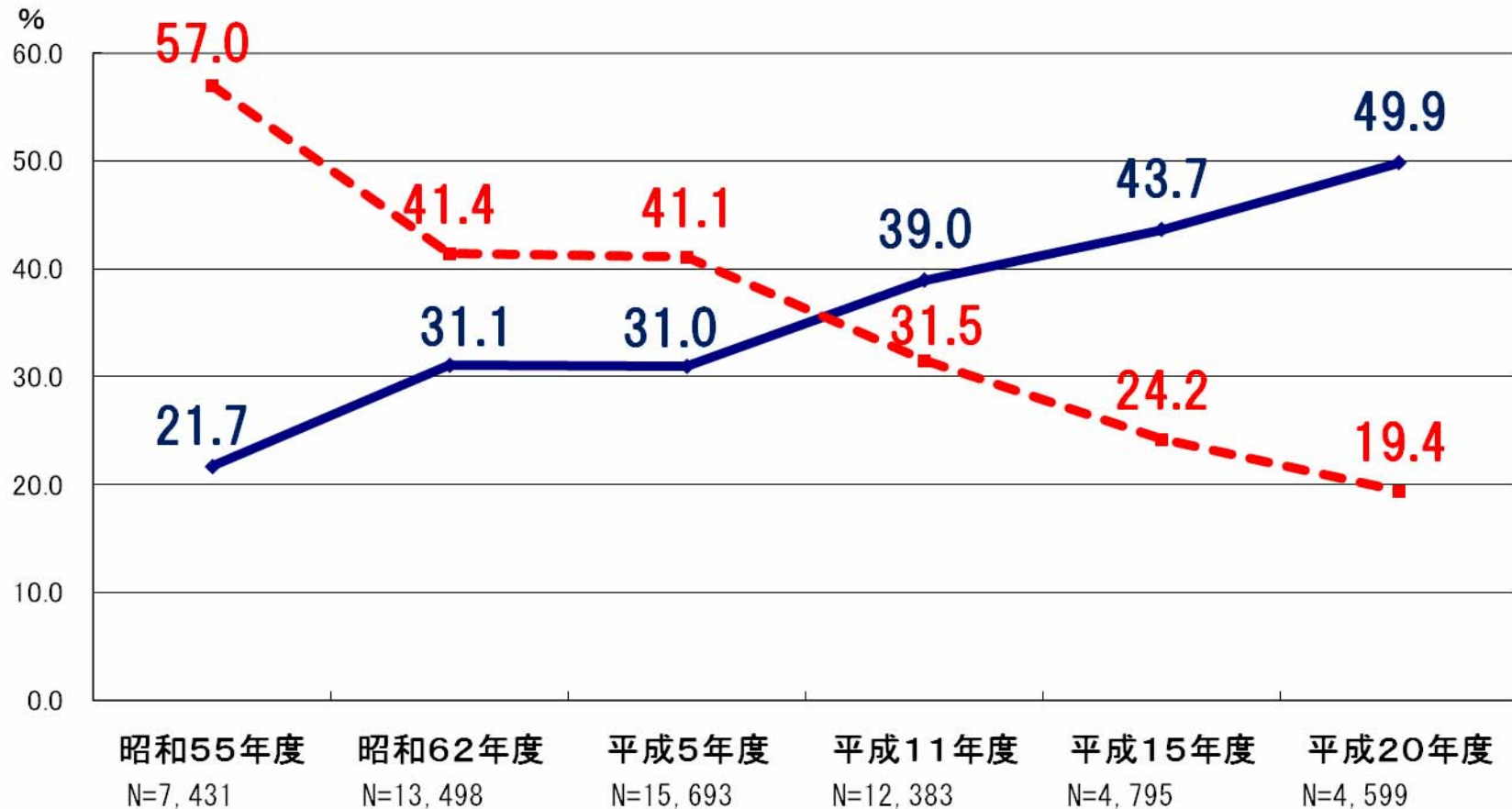
平成21年10月

(財) マンション管理センター

分譲マンションのストック数（平成20年末・推計）



分譲マンションへの永住意識



—●— 永住するつもりである - - - ■ - - - いずれは住み替えるつもりである

(平成20年度マンション総合調査結果)

管理組合が行う維持管理に関する業務

- ① 長期修繕計画の作成・見直し
- ② 長期修繕計画に基づいた修繕積立金の積立
- ③ 定期的な点検(現状把握)
- ④ 大規模修繕工事
- ⑤ 修繕履歴情報の保管

大規模修繕工事を成功させる5つのポイント

① 長期修繕計画

② 修繕積立金

長期修繕計画標準様式・
作成ガイドライン・同コメント
(平成20年6月 国土交通省)

③ 定期的な点検(現状把握)

④ 専門家の活用

⑤ 合意形成

・点検、調査・診断
・長期修繕計画の見直し
・大規模修繕工事

長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン・同コメント

ポイント ①

長期修繕計画の内容の理解やチェック等を容易にするため、
「標準的な様式」を策定した。

ポイント ②

推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、
標準的な「推定修繕工事項目」を示した。

ポイント ③

将来の長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の額の増加が少ない「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出する。

第1章 総則

1 ガイドラインの目的

長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の額の
設定に関して、**基本的な考え方等と長期修繕計画標準様**
式を使用しての作成方法を示すことにより、
適切な内容の長期修繕計画の作成及び
これに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、
計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図る。

2 対象とするマンション

主として区分所有者が自ら居住する

住居専用の単棟型のマンションを対象とする。

マンションには、様々な形態、形状、仕様等があり、
立地条件も異なっているので、

必要に応じて内容を追加して使用する。

3 ガイドラインの利用方法

- ① 長期修繕計画の見直し及びこれに基づく修繕積立金の額の設定に関する業務を専門家に委託する際に、本ガイドラインを参考として依頼する。
- ② 作成された長期修繕計画の内容を、本ガイドラインを参考としてチェックすることができる。

4 用語の定義

- ① **専門家** 管理業者、建築士事務所等
- ② **推定修繕工事** 長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事及び改修工事
- ③ **計画修繕工事** 長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事
- ④ **大規模修繕工事** 建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事 ⇔ 大規模の修繕（建築基準法）

第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的

- 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、工事の円滑な実施を図る。

2 基本的な考え方

一 長期修繕計画の対象の範囲

管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む。）を対象とする。

マンション標準管理規約による区分

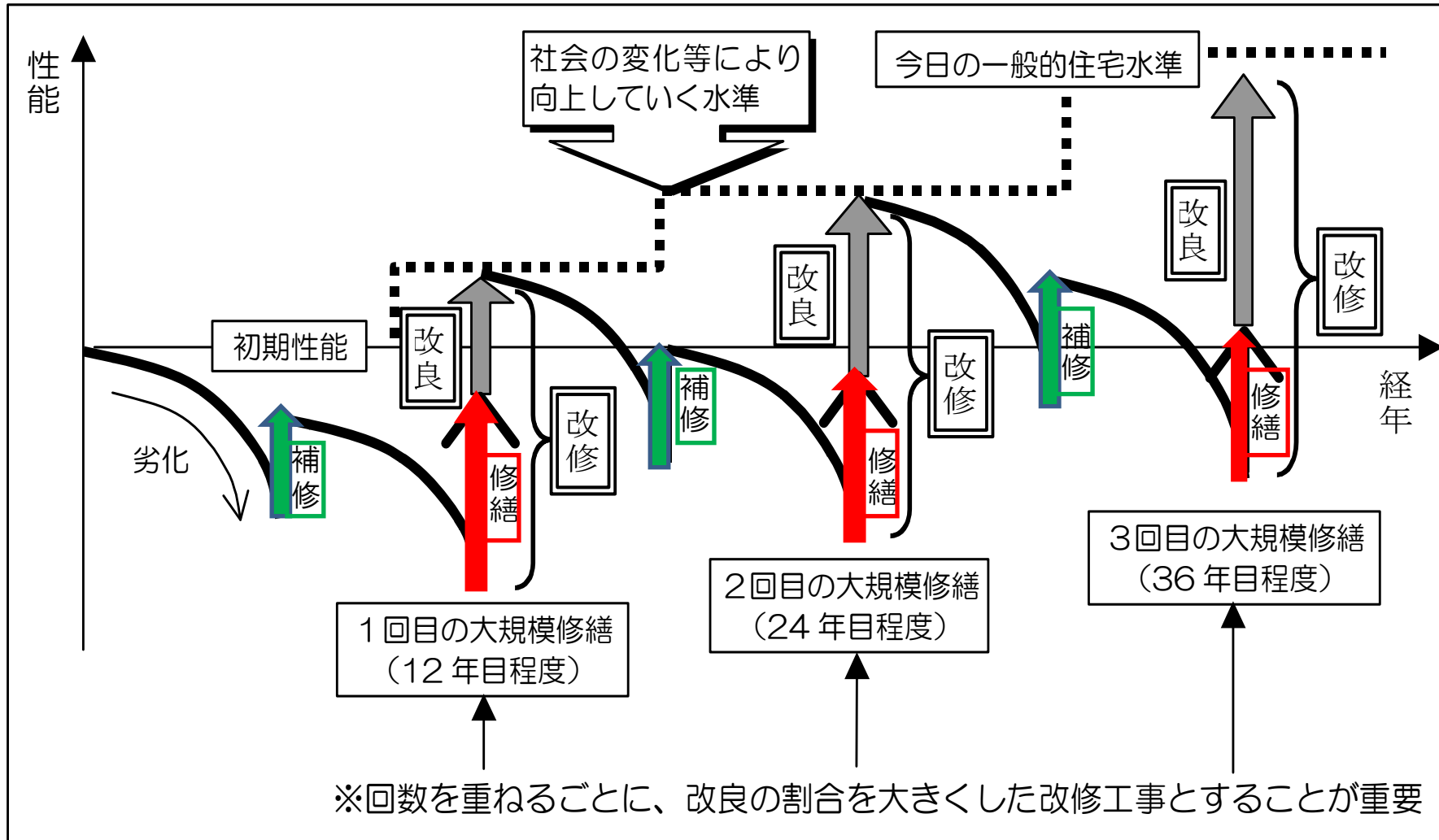
所有区分	使用区分	管理区分	修繕等の手続き
専有【7条】	専用【12条】	区分所有者【20条】 <u>共用部分と構造上一体となった設備は管理組合が行うことができる。【21条2項】</u>	管理組合の承認【17条、18条】
共有【9条】	専用(専用使用权) バルコニー、玄関扉、窓枠・ガラス、専用庭など【14条】	通常の使用に伴うものは区分所有者【21条1項】	長期修繕計画 計画修繕工事【32条、48条】
	共用【8条】	<u>敷地及び共用部分等の管理は管理組合【21条1項】</u> <u>窓枠、窓ガラス、玄関扉等の改良工事は管理組合【22条1項】</u>	

二 長期修繕計画の作成の前提条件

- ①推定修繕工事は、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修工事を設定する。
- 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。

補修・修繕・改良の概念図

(出典:「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」/ 国土交通省)



三 長期修繕計画の精度

長期修繕計画は、保管されている設計図書、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づき、
計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用
等に関して計画を定めるもの。

長期修繕計画は不確定事項を含んでいるので、
一定期間ごとに見直していくことが前提。

3 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件

一 管理規約の規定

- ① 管理組合の業務(長期修繕計画の作成、変更)【32条】
- ② 総会決議事項(長期修繕計画の作成、変更)【48条】
- ③ 管理費と修繕積立金の区分経理【28条4項】
- ④ 修繕積立金の使途範囲【28条1～3項】
- ⑤ 管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止
【25条、60条5項、61条】
- ⑥ 専有部分と共用部分の区分【7条、8条、別表第2】
- ⑦ 敷地及び共用部分等の管理【21条、22条】

二 会計処理

①修繕積立金は管理費と区分して経理する。【28条】

②専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。【29条】

③修繕積立金を適切に管理及び運用する。【32条】

④修繕積立金の使途は、【28条】に定められた事項に要する経費に充当する場合に限る。

三 設計図書等の保管

管理組合は、分譲事業者から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の修繕等の履歴情報を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要。

設計図書等は、紛失、損傷等を防ぐために、電子ファイルにより保管することが望まれる。

第2節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

- ① 理事会、専門委員会等における検討
- 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、アンケート）
- 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

2 検討体制の整備

長期修繕計画の見直しに当たっては、
必要に応じて専門委員会を設置するなど、
検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要。

3 長期修繕計画の作成業務の依頼

専門家に長期修繕計画の見直しを依頼する際は、
標準様式を参考として長期修繕計画作成業務発注仕様書
を作成し、依頼する業務の内容を明確に示すことが必要。

4 調査・診断の実施

長期修繕計画の見直しに当たっては、
専門家による設計図書、修繕等の履歴等の資料調査、
現地調査、区分所有者に対するアンケート調査等の
調査・診断を行って、建物及び設備の劣化状況、区分所
有者の要望等の現状を把握し、
これらに基づいて作成することが必要。

5 マンションのビジョンの検討

計画期間においてどのような生活環境を望むのか、
そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等
について十分に検討することが必要。

必要に応じて、建物及び設備の耐震性、断熱性等の
性能向上を図る改修工事の実施について検討を行う。

第3節 長期修繕計画の周知、保管

1 長期修繕計画の周知

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、
決議後、総会議事録と併せて長期修繕計画を区分所有者に配付するなど、十分な周知を行うことが必要。

2 長期修繕計画の保管、閲覧

長期修繕計画を管理規約等と併せて、**区分所有者等から求めがあれば 閲覧できるように保管する。**

3 長期修繕計画等の開示

長期修繕計画等の**管理運営状況の情報を開示すること**が望まれる。

第3章 長期修繕計画の作成の方法

第1節 長期修繕計画の作成の方法

1 長期修繕計画の構成

- ① マンションの建物・設備の概要等
- ② 調査・診断の概要
- ③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
- ④ **長期修繕計画の内容**
- ⑤ **修繕積立金の額の設定**

2 長期修繕計画標準様式の利用

標準様式を参考として作成する。

マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、
立地条件も異なっていることから、

必要に応じて標準様式の内容を追加して使用する。

3 マンションの建物・設備の概要等

建物・設備の概要、維持管理の状況、会計状況、設計
図書の保管状況等を示す。 【様式第1号】

建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する調査・診断の結果の要点を示す。 【様式第2号】

4 長期修繕計画の作成の考え方

長期修繕計画の作成の目的、計画の前提等、計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定、収支計画の検討、計画の見直し及び修繕積立金の額の設定に関する考え方を示す。

【様式第3-1号】

5 計画期間の設定

新築マンションの場合は30年以上とし、既存マンションの場合は25年以上とする。

6 推定修繕工事項目の設定

保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定する。【様式第3-2号】

7 修繕周期の設定

マンションの仕様、立地条件、建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定する。

【様式第3-2号】 工事項目、修繕周期の設定

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事	記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。			
①共通仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	枠組足場、養生シート等
II 建築物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年 (1周期) 12年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年 (2周期) 24年(双層は露出防水)	下地調整の上、露出防水(塗膜防水、シート防水、露出アスファルト防水等) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	塗膜防水の上、保護塗装(トップコート塗り) ※かぶせ方式(防水層を撤去しない)
		撤去・新設	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、(露出アスファルト防水等) ※全面撤去方式
③傾斜屋根	屋根	補修	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(アスファルトシングル葺、銅板葺等)
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年 12年・24年・36年・48年…	高圧水洗の上、下地調整、(塗膜防水等)

8 推定修繕工事費の算定

一 数量計算の方法 【様式第4-4号】

保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考とし、「建築数量積算基準」等に準拠して算出する。

二 単価の設定の考え方

過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定する。

【様式第4-4号】 推定修繕工事費内訳書

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

推定修繕工事項目		対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕 周期
I 仮設	1 仮設工事								
	共通仮設		仮設						12年
	直接仮設		仮設						12年
II 建物	2 屋根防水								
	①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕						12年 24年
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	(「3.床防水」と「4.外壁補修等」についての記載例です。) 様式第3-2号(項目・周期の設定)で設定した小項目ごとに(さら に必要により部位ごとに)、概算の数量と単価を設定し、推定修繕 工事費を算定します。					12年 24年
	③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替						12年 24年
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕						12年
	3 床防水							9,214,770	
	①バルコニー床防水	バルコニー床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	655.50	4,600	3,015,300	12年
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下 開放階段	修繕 修繕	高圧水洗の上、下地調整、塩ビシート張り	m ²	669.15 336.00	5,800 6,900	3,881,070 2,318,400	12年 12年
	4 外壁塗装等							22,745,520	
	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・浮き・欠損、モルタルの浮きなど	m ²	3,619.20	500	1,809,600	12年
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 除去・塗装	高圧洗滌の上、下地処理、仕上塗材塗り	m ²	2,191.60	3,700	8,108,920	12年 36年
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替 除去・塗装	高圧洗滌の上、下地処理、仕上塗材塗り	m ²	1,427.00	3,200	4,566,400	12年 36年
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	欠損、浮き・剥離、ひび割れの補修、洗滌	m ²	4,069.00	400	1,627,600	12年
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	ポリウレタン系10×10	m	5,527.50	1,200	6,633,000	12年	
5 鉄部塗装等									

三 算定の方法

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定する。

【様式第4-3号】 年度別集計表

【様式第4-1号】 長期修繕計画総括表

【様式第4-2号】 収支計画グラフ

【様式第4-3号】 長期修繕計画表(年度別集計)

(様式第4-3号) 長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
I 仮設	1 仮設工事														5,687					
	共通仮設	仮設	12年																	
	直接仮設	仮設	12年																	
II 建物	2 屋根防水														6,370					
	①屋上防水(保護)	補修	12年																	
		修繕	24年																	
	②屋上防水(露出)	修繕	12年																	
		撤去・新設	24年																	
	③傾斜屋根	補修	12年																	
		撤去・葺替	24年																	
	④庇・笠木等防水	修繕	12年																	
	3 床防水														9,215					
	①バルコニー床防水	修繕	12年												3,015					
②開放廊下・階段等床防水	修繕	12年												6,199						
4 外壁塗装等														22,746						
①コンクリート補修	補修	12年												1,810						
	塗替	12年												8,189						
②外壁塗装	除去・塗装	36年																		
	塗替	12年												4,566						
③軒天塗装	塗替	12年																		
	除去・塗装	36年																		
④タイル張補修	補修	12年												1,628						
⑤シーリング	打替	12年												6,633						

(「3. 床防水」と「4. 外壁塗装等」の配数例です。)
様式第4-4号(内訳書)で算定した推定修繕工事費を様式第3-2号(項目・周期の設定)で設定した周期に基づいて転記します。

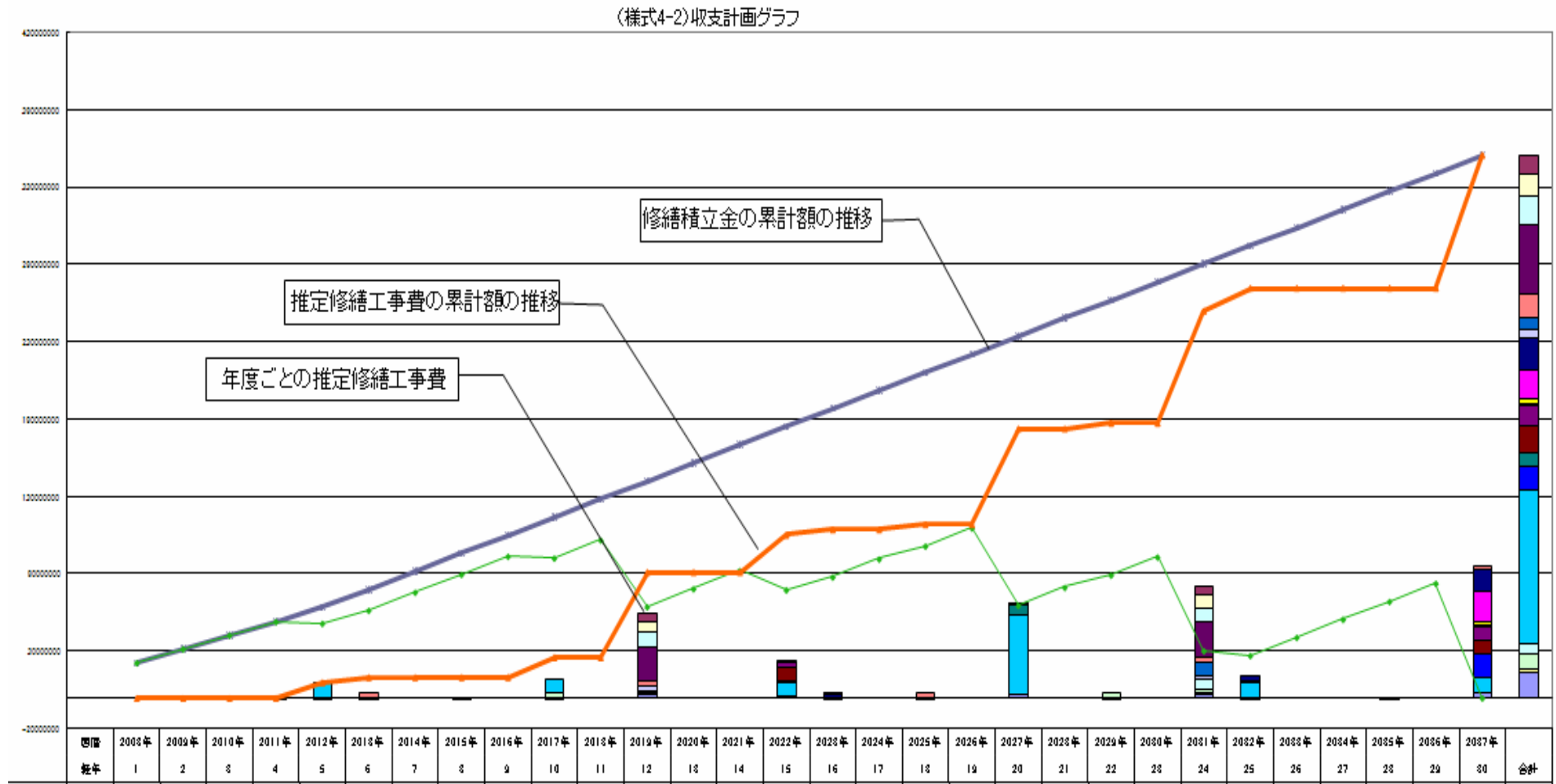
【様式第4-1号】 長期修繕計画総括表

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

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
		経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
仮設 建築	1 仮設工事													5,687			
	2 屋根防水													6,370			
	3 床防水													9,215			
	4 外壁塗装等													22,746			
	5 鉄部塗装等					102		2,513		102				3,215			
	6 建具・金物等																
	7 共用内部													2,697			
設備	8 給水設備																
	9 排水設備																
	10 ガス設備																
	11 空調・換気設備																873
	12 電灯設備等																3,668
	13 情報・通信設備																7,998
	14 消防用設備																
	15 昇降機設備																816
	16 立体駐車場設備						9,611					9,611					9,611
外構 ・その他	17 外構・附属施設																
	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用											2,620		1,747			
	19 長期修繕計画作成費用							611						611			
小計			0	0	0	102	9,611	3,124	0	102	0	12,231	0	52,288	0	0	22,966
消費税			0	0	0	5	481	156	0	5	0	612	0	2,614	0	0	1,148
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	0	107	10,092	3,280	0	107	0	12,843	0	54,902	0	0	24,114
	(借入金の償還金 年度合計)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出 年度合計		0	0	0	107	10,092	3,280	0	107	0	12,843	0	54,902	0	0	24,114
	支出 累計		0	0	0	107	10,199	13,479	13,479	13,586	13,586	26,429	26,429	81,331	81,331	81,331	105,445
修繕積立金の積立																	

①支出については、様式4-3号長期修繕計画表により、修繕工事項目別にまとめた推定修繕工事費の年度ごとの合計額を記載します。
借入金がある場合は、償還金の年度の合計額を記載します。
②収入のうち、修繕積立金の年度合計は、様式第5号(修繕積立金の額の設定)により算定した額により記載します。

【様式第4-2号】 収支計画グラフ(1)



9 収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要。 ■

機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることが望まれる。

10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は①～④の不確定事項を含んでいるので、
5年程度ごとに調査・診断を行い、
その結果に基づいて見直し、修繕積立金の額も見直す。


- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、
単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等
の変動

第2節 修繕積立金の額の設定方法

1 修繕積立金の積立方法

計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする

「均等積立方式」を基本とする。 


均等積立方式による場合でも5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加するので留意が必要。 


2 収入の考え方

修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料から、それらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れる。

修繕積立基金又は一時金を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れる。

3 修繕積立金の額の設定方法

推定修繕工事費の累計額を計画期間で除し、
各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積
立金の額を算定する。【様式第5号】 

大規模修繕工事の予定年度において修繕積立金の累
計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るとき
は、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとるこ
とが必要。 

【様式第5号】 修繕積立金の額の設定

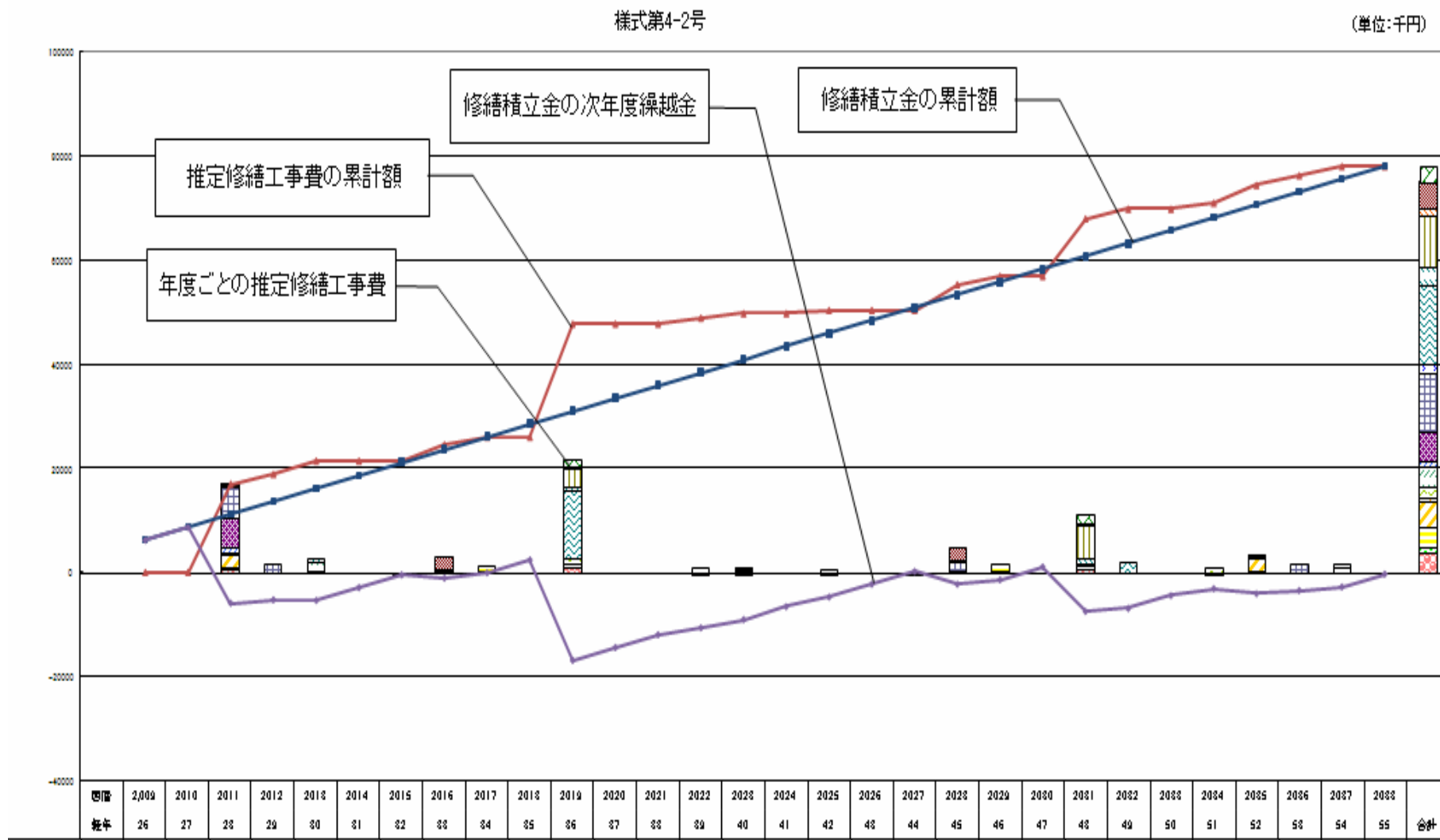


項目	概要	
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)	
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)	
C	支出 累計 (C=A)	
D	修繕積立金の残高	
E	計画期間の専用使用料、駐車場 等の使用料からの繰入金	
F	計画期間の修繕積立金の運用 益	
G	計画期間に予定する一時金の合 計額	
H	収入 累計 (H=D+E+F)	
I	差額(円) (I=C-H)	
J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (L/(J×12))	
L	戸当たりの負担割合	管理規約による
M	修繕積立金の額(M=K×L) (戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別修繕積立金の額
N	専有面積の合計(m ²)	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)

【様式第4-2号】 収支計画グラフ(2)



第3節 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

1 標準様式を用いたチェックの方法

管理組合は、**専門家に依頼して**見直した長期修繕計画の内容及び設定した修繕積立金の額を、
標準様式を参考としてチェックすることができる。

2 その他のチェックの方法

現状の長期修繕計画と、
(財)マンション管理センターが行っている
長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス※
を利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較して、
その見直しの必要性について検討することが望まれる。

※詳しくは、当センターのホームページをご覧ください

http://www.mankan.or.jp/About/p02_04.html

③ 定期的な点検（現状把握）

点検の種類	定義
日常点検	日常的に変化や異常を観察する。
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と報告が義務付けられている。（昇降機、消防用設備、外壁タイル等）
保守契約による点検	法定点検以外で、保守契約により定期的に行うもの。（自動ドア、昇降機等）
自主点検	管理組合が任意に行う。
災害点検	台風、地震等の後で行う。
不具合点検	不具合が発生したときに行う。

④ 専門家の活用

- **専門委員会**

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。【標準管理規約第55条】

- **建築士事務所**

建築士事務所等のグループに関する情報を当センターホームページのテクノサポートネットに掲載

- **管理会社**

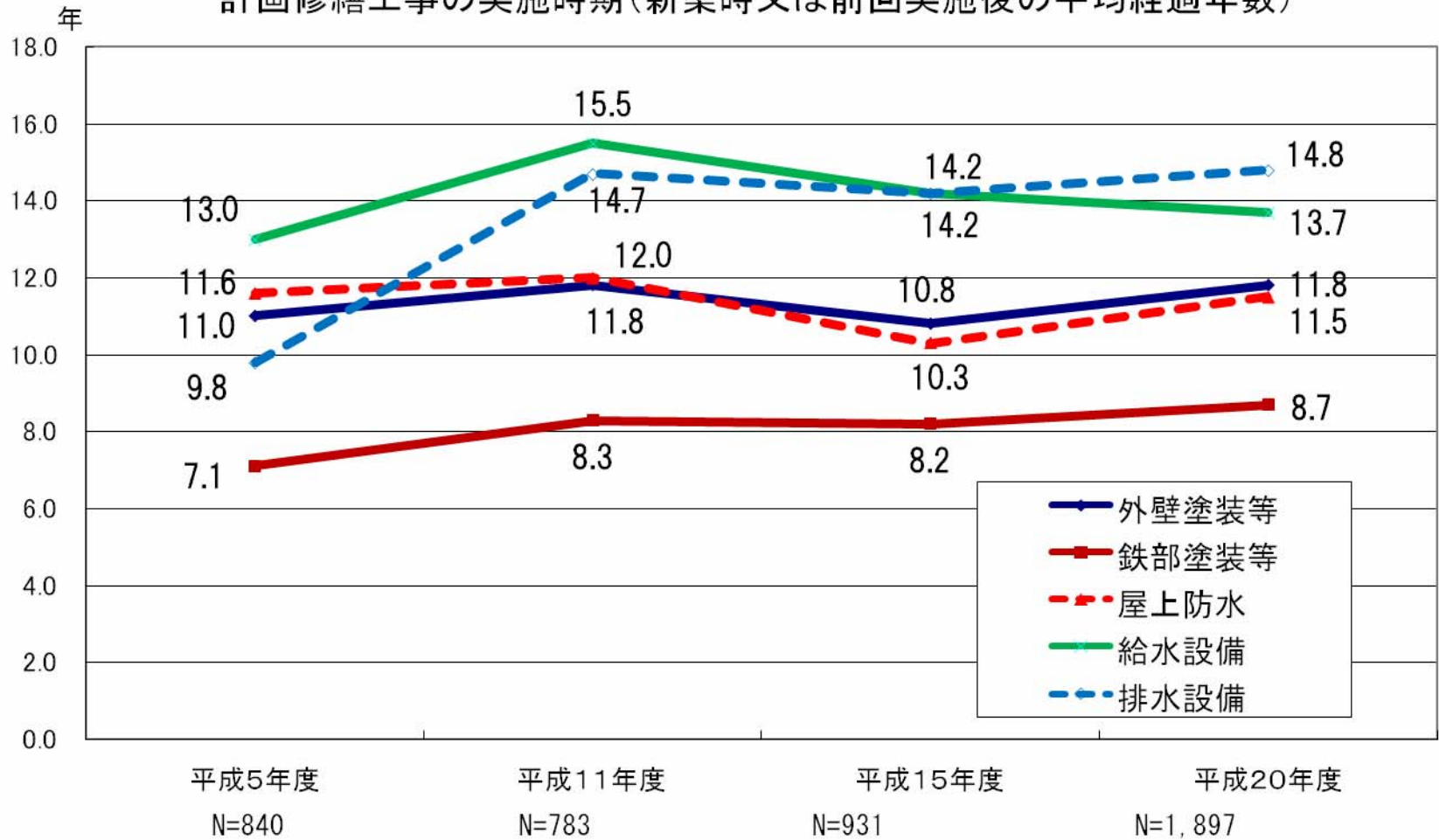
- **施工会社**

⑤ 合意形成

- **情報(長期修繕計画、修繕履歴等)の共有**
マンションみらいネット等の活用
- **自主点検の実施**
年1回、組合員全員が参加するイベントとして実施
- **アンケート調査**
長期修繕計画の見直しの際に、現状の問題点、区分所有者の要望を把握するために実施
- **説明会の開催**
長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事を行う際に、総会の開催に先立ち、説明会を開催

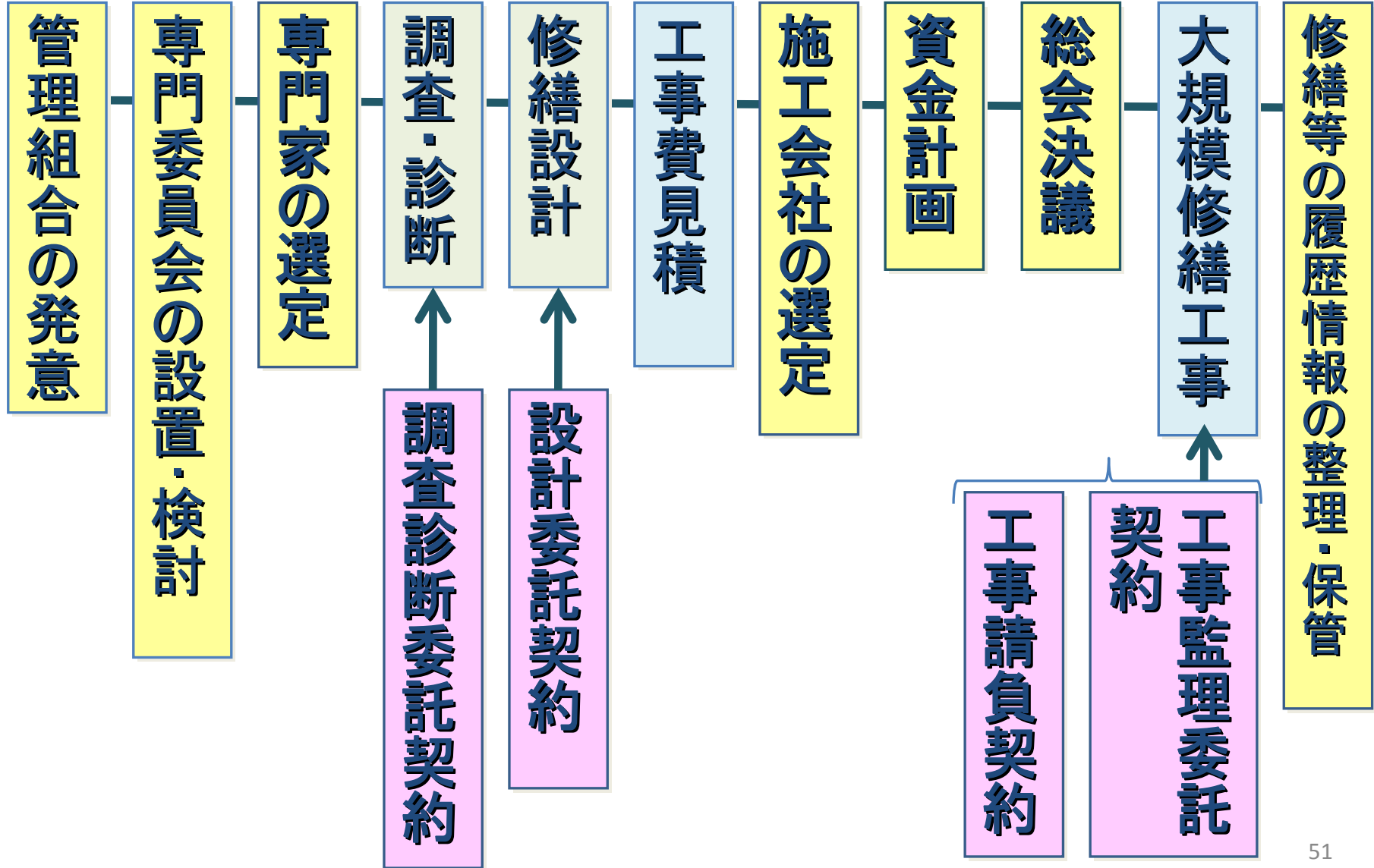
大規模修繕工事の実施時期

計画修繕工事の実施時期(新築時又は前回実施後の平均経過年数)



(平成20年度マンション総合調査結果)

大規模修繕工事の基本的な進め方



専門家の選定

• 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し、施工は別の会社に発注する方式。

施工会社の適正な選択、工事の厳正なチェックが期待できる。

• 責任施工方式

信頼のおける施工会社を選定し、設計から施工までを請け負わせる方式。

専門的な第三者によるチェックがないので、施工会社の選定方法と管理組合の体制が課題となる。

調査・診断の実施状況

調査・診断を実施した							調査・診断は行わなかった	不明
マンション管理業者に依頼	修繕工事請負業者のサービス	建築士事務所に依頼	調査・診断専門業者に依頼	高層住宅管理業協会の「マンション保全診断センター」に依頼	建築・設備維持保全協会の「マンションドック」に依頼	依頼先は不明		
41.1%	9.8%	12.6%	10.7%	0.4%	0.1%	0.7%	2.5%	22.1%

(平成20年度マンション総合調査結果)

修繕設計(改修設計)

調査・診断により修繕すべきとされたものについて、どのような材料と工法で修繕すべきか明らかにしたもので、工事費の見積ができ、かつ適切な工事施工が行えるもの。

(修繕設計の手順)

- ①材料、工法の詳細検討
- ②精算項目、指定数量の設定
- ③設計図書(工事仕様書、設計図)の作成

施工会社選定の進め方

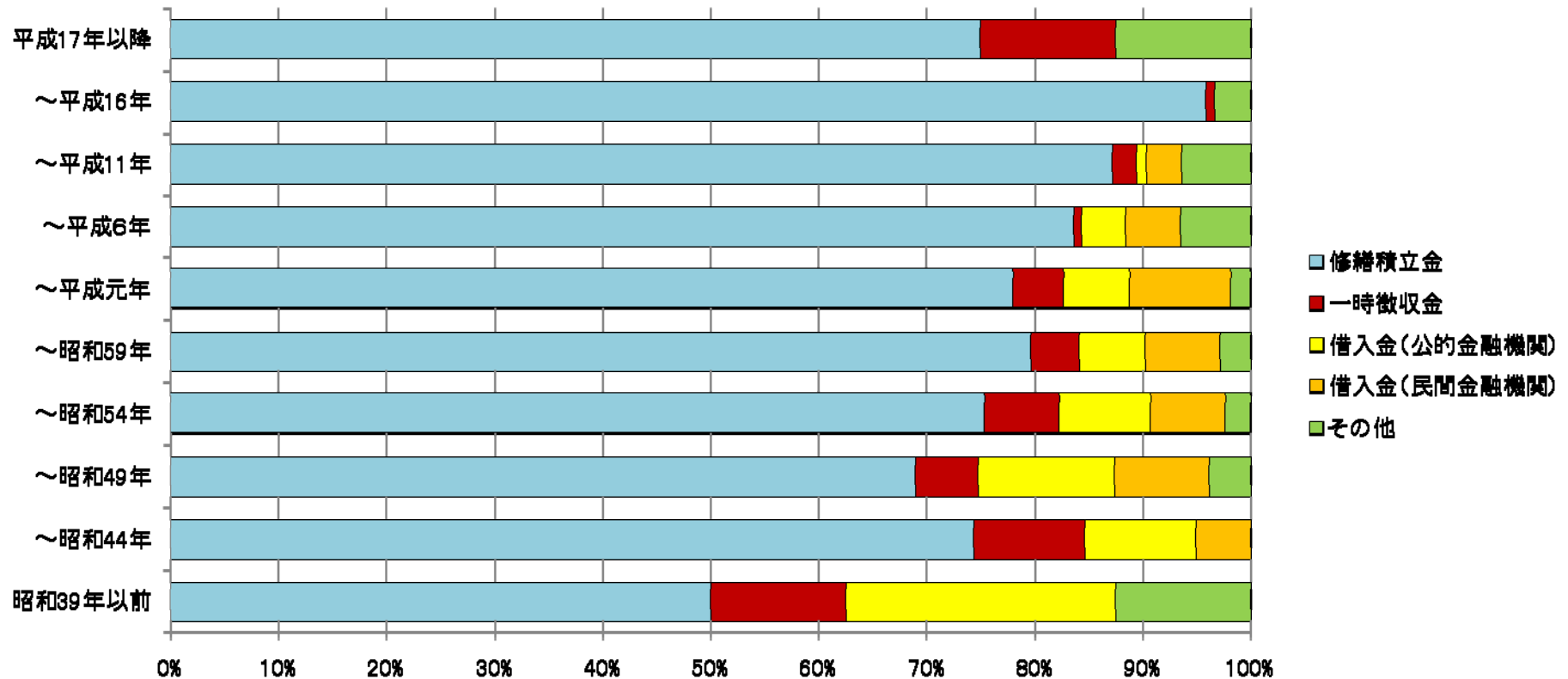
- ① 見積参加会社を公募（業界紙等に掲載）
- ② 現場説明会を開催（同一条件での実施）
- ③ 質疑応答
 - ・工事見積に必要な事項の説明・確認など、工事費に関するトラブル防止のため。
 - ・質疑応答書は、見積内訳書とともに工事請負契約書に添付する。
- ④ 書類選考、ヒアリング

施工会社選定のポイント

- ① 見積内容(正確さ、数量・単価の妥当性)
- ② 改修工事の実績(代表的な事例、工事金額)
- ③ 施工管理体制(組織図、現場代理人の経歴等)
- ④ アフターサービス、保証(完成保証、瑕疵保証)
- ⑤ 財務状況

工事費用の調達方法

修繕積立金	一時徴収金	借入金 (公的金融機関)	借入金 (民間金融機関)	その他	不明
75.8%	3.4%	4.8%	5.4%	3.8%	23.0%



(平成20年度マンション総合調査結果)

総会決議

- ①工事計画の内容、②資金計画、③施工会社の選定・契約内容を確認する。
- 工事費については予備費の設定が望ましい。
- 共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）には特別多数決議が必要。

工事のフローと関係者の役割(1)

<図4-3-6 大規模修繕工事のフローと関係者の役割(例)>

