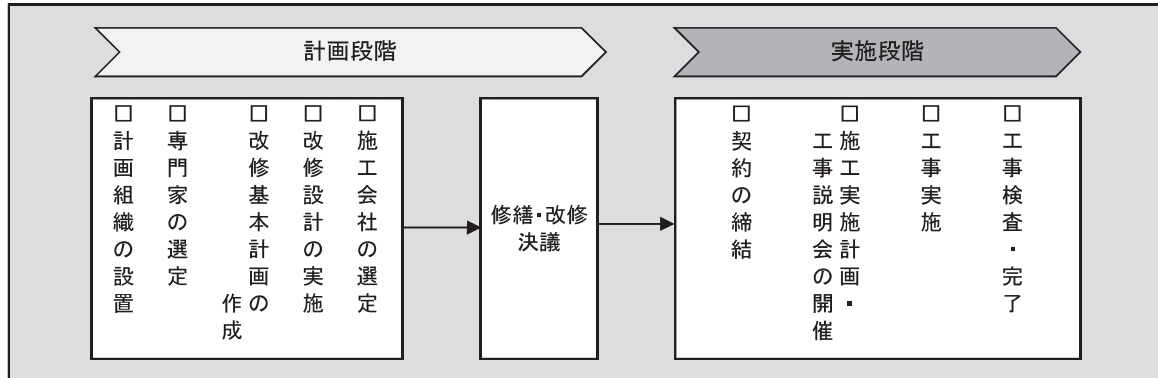


## 2 マンション再生の計画・実施



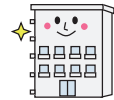
### 修繕・改修



ここでは、修繕・改修について説明します。修繕・改修については、「マンション管理ガイドブック」でも御紹介していますので、あわせてご覧ください。

修繕・改修工事は、大規模修繕工事と合わせて改修を行う場合や、再生手法の比較検討の中で、調査診断や改修基本計画の作成を行い、実施する場合も考えられます。マンションによっては、順序が異なりますので、ご注意ください。また、技術的な支援を行う専門家等の関わり方には、設計監理方式と責任施工方式の2種類がありますが、ここでは設計監理方式の場合の流れを説明します。

### 【計画段階】



#### □ 計画組織の設置

改修工事には専門的な知識が必要であり、理事会のみでの対応には限界があります。修繕・改修決議を目標に、工事の内容や工事を実施する上での問題点、その解決方法等について、継続的に検討・調査を行う計画組織（改修計画委員会等）を設置します。計画組織の役割は、専門的見地からの調査検討結果に基づく提案を行うところまでであり、計画組織の提案の最終的な方向付けは理事会による決定になるので、理事会とは良好な関係を維持し、協力して検討を行うことが重要です。

#### □ 専門家の選定

改修工事の実施にあたっては、管理組合のパートナーとして、建築士や設計事務所、建設会社、管理会社等のマンションの改修業務に精通した専門家を選定します。また、管理組合内の合意形成の支援等を得る上では、マンション管理士を活用することも考えられます。その他、検討段階にかかわった専門家に引き続き依頼する場合があります。マンションの状態や工事内容等に合った専門家を選定しましょう。

#### 【専門家の選定で重要なポイント】

- ① 提案力（課題に対する提案の的確性、実現性 等）
- ② 技術力（過去の業務実績、保有技術者数、有資格者数 等）
- ③ 体制（業務体制、業務の基本スタンス、瑕疵があった場合の対応 等）

## □ 改修基本計画の作成

修繕・改修工事に向けて、まずは建物の調査診断を行い、建物各部の現状の劣化の程度や問題点、現マンションが有している性能の程度等を正確に把握します。また、調査診断と合わせて、区分所有者に対する意識調査を行い、マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握することも重要です。この改善ニーズと調査診断結果をもとにして、問題点等に対する基本的対応方策を検討し、改修基本計画を作成します。

## □ 改修設計の実施

改修基本計画に基づき、改修設計を行います。改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値及び実際に採用する材料や工法を定め、工事を行うための設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。

工事内容を定める上では、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、仮住居への引っ越しの可能性の有無等、工事による日常生活への支障の程度についての検討も必要になります。また、当該工事に伴う建築関係規定上の手続きについての検討も必要です。

## □ 施工会社の選定

施工会社を選定するにあたって、まずは、工事費見積を依頼する会社を選定します。公正さや透明性を確保するため、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。公募した中から見積参加業者を選び、依頼内容を説明します。改修設計をもとに、工事の見積条件を設定し、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示します。

### 【見積依頼で掲示する資料】

- ・改修工事設計図（改修する範囲の明示）
- ・改修工事仕様書（足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示）
- ・数量内訳書（工事対象数量の明示）
- ・その他（工事の期間、工事金の支払い方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件）

各社から見積書が提出されたら、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合等はその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途実施するとよいでしょう。こうした検討を行った上で、適切であると考えられる施工会社を選定します。

## □ 修繕・改修決議

改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、総会における決議で行います。著しい変更を伴う場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議が必要となります。（ただし、区分所有者の定数は管理規約でその過半数にまで減じることができます。）一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による普通決議で決することができます。（ただし、管理規約で別段の定めをすることができます。）

## 【実施段階】



### □ 契約の締結

総会の決議後、管理組合（発注者）と施工会社（受注者）との間で工事請負契約書を締結します。また、工事監理者との間で、工事監理業務委託契約書を交わします。

### □ 施工実施計画・工事説明会の開催

施工者（施工会社）は施工実施計画を検討し、管理組合の意見を踏まえて、工事内容を最終決定します。改修工事は居住者の協力なくして進めることはできません。施工実施計画の完成後は、工事の実施に向けて居住者に対し、工事の内容や工程、注意事項等について工事説明会を行います。

### □ 工事実施

工事の適切な実施のためには、工事工程の進捗状況、施工状況等の厳正なチェックをする「監理」の役割が重要です。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者をおくことが義務づけられています。管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度開催し、工事工程の進捗状況、施工状況等の確認や問題点の検討・対策等を行いましょう。

### □ 工事検査・完了

工事実施期間中の重要な時期には、管理組合の立ち会いの下で中間検査を行います。また、工事の施工が最終工程を終えた時点で、竣工検査（足場解体前検査及び最終検査）を行います。竣工検査では、施工者検査、監理者検査に加え、管理組合による検査も行います。

管理組合は竣工後、速やかに竣工図書の引き渡しを受け、修繕の記録として保管しておきましょう。今後の維持管理や次回の大規模修繕工事、長期修繕計画の見直しの際に重要な書類となります。管理組合で大切に保管することが必要です。

#### ★資金計画と合意形成のポイント

改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金か区分所有者からの一時金徴収でまかなう必要があります。

修繕積立金を切り崩した場合に残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、借入をした場合は以降の毎月の修繕積立金がいくらに増額されるのか、一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらか、などの資金計画の内容について、十分に検討した上で合意形成を行いましょう。いずれの場合も、区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズを十分に把握し、改修内容の必要性について検討することが大切です。