

令和 8 年 8 月 1 日 (土)
令和 8 年度第 1 回マンション管理基礎セミナー

『適正なマンションの維持管理と 快適な住環境への取り組み』

一般社団法人宮城県建築士会 中居 浩二

公益社団法人日本建築家協会 東北支部宮城地域会 大友 彰

一般社団法人宮城県建築士事務所協会 東山 圭

マンションの維持管理に関わる 修繕・更新工事について

①大規模修繕工事：屋根、外壁、廊下等外部共用部の修繕をする
(足場必要)

- ・**防水工事**—屋根、屋上、ベランダ、窓廻りや各階打継目地等のシーリング工事

- ・**塗装工事**—外壁、鉄部、外部廊下壁、階段等

- ・状況に応じて劣化した**設備更新工事**を併用する場合もある

②給排水衛生工事：2年ごとの排水管洗浄を含む給排水等の更新

③その他工事：昇降機、防災、避難、高架水槽、防犯等

大規模修繕工事の選択

建築工事(大規模修繕工事など)には大きく**3つの立場**に関わる人がそれぞれ存在する。

1. 設計者(建築士事務所登録)
2. 施工者(建設業登録)
3. 工事監理者(建築士事務所登録)

工事依頼の方法も大きく**3つ**ある。

1. 設計 施工 分離発注

設計者が設計 ⇒ 施工者に工事発注 ⇒ 工事監理者が設計通りに工事が行われているか確認する。

2. 設計施工一括発注

施工者(工事会社)にすべてお任せして工事を行う。

3. 管理会社におまかせ

管理会社が上の1. 又は2. を選択し、複数の会社から見積をとって理事会承認のうえ工事を実施する

【工事方法の選択】 それぞれのメリット・デメリット

- ① **設計監理者(管理組合の代理)のもと、請負業者による工事**
 - (メリット) 設計図書を作成し発注者の工事意図、仕様、予算を把握しているため、工事の間違い施工ミス、手抜き工事を防げる
 - (デメリット) 設計監理者は、現場に常駐せず段階確認と施工承認を行う業務なので、施工中の全てのミスは見抜けない
- ② **施工業者の一括請負(責任施工)ー調査から工事項目決定まで全てー**
 - (メリット) 予算内の工事請負なので、多少の工事費の追加は要求されない安心感がある
また、新築に携わった工務店であれば十分な工事資料があり問題発見し易い
 - (デメリット) 最初から予算ありきなので、工事費減になる施工方法・使用材料の変更や工期延長など利益を優先する心配がある
- ③ **管理会社に任せる**
 - (メリット) 大規模修繕工事は2年～3年かかりであり、管理会社にすべて任せれば楽である
 - (デメリット) 工事に必要な項目や予算配分が適正か判断できない、また管理会社の意向に沿った施工業者なので公平性、透明性が担保されない

大規模修繕工事の履歴紹介

Aマンション(築50年以上)

- ・竣工 : 1974年9月(昭和49年)、総戸数85戸(内6戸は事務所)
- ・第1回目工事 : 1988年(13期): 工事費不足分を区分所有者から徴収
- ・第2回目工事 : 2015年(42期): 東日本大震災被害復旧を含んだ為7割程借入
- ・**長期修繕計画策定** : 2024年(令和6)第3回以降6回まで計画
(1974年の竣工から100年後まで計画)
- ・策定の結果 : 慢性的な資金不足で**大規模修繕工事の度に、5千万円以上の借入を繰り返す計画の為、2026年1月から修繕積立金を値上げ**することに決定
- ※策定内容 : 修繕積立金現状維持での問題点と、健全なマンション維持管理の為、値上げ2案を作成
- ・第3回目予定 : 第2回目の約1.5倍の工事費を想定(借入金の予定有り)。
- ・第4回目以降は借入金の予定なし

大規模修繕工事の診断調査から 工事完了までの進め方

■大規模工事の流れ

- ① 建物調査診断＋修繕設計: 経験のあるコンサル及び設計事務所に依頼
- ② 修繕項目の決定と概算見積書作成: 予算調整
- ③ 業者選定まで
 - ➡複数の業者に見積依頼
 - ➡住民参加で公平性・透明性のある公開ヒアリングで合意形成を得る
 - ➡修繕委員会で契約対象業者を決める
 - ➡総会承認後、工事契約
- ④ 工事開始～完了まで
 - ➡監理者立会のもと、段階確認と工事材料等の承認
 - ➡定例会議で材料や色決めに掲示しアンケートを取る
- ⑤ 完成引渡し
 - ➡修繕委員会の最終検査
 - ➡引渡し書類(保証書等)の受理後、解散

令和8年度第1回マンション管理基礎セミナー



令和8年度第1回マンション管理基礎セミナー

