

大規模修繕の経験を

管理組合運営に活かす

- **体制構築と流れ**
- **情報収集方法**
- **大規模修繕の経験を活かす**

大規模修繕の実施時期と準備期間

- **大規模修繕の実施時期**



築15年～20年 ⇒ 1回目以降も概ねこの周期

- **準備期間**



工事実施の2～3年前

準備期間に何をするのか？

① 管理組合の体制構築



- 修繕委員会の設置
- 委員の任命方法 → 管理組合役員経験者及び一般組合員からの公募

② 着工までのスケジュール設定

③ 建物の劣化状況の把握

修繕委員会で取り組むこと①

① 工事の対象箇所・範囲の検討



- 工事の対象となる共用部分を屋上から順番に外壁、共用廊下、ベランダなどを修繕委員会で劣化状況を調査する。



- 工事实施箇所・範囲の検討、判断

修繕委員会で取り組むこと②

② 工事予算と工事範囲の検討



大規模修繕の対象となる箇所は、マンションの一般的な劣化状況から判断されるが、そのマンション特有の劣化状況と管理組合の資金状況によっては、工事範囲から除かれたりする場合もある。



◆ 専門家の協力

劣化状況の判断やそれに基づく必要な工事などを管理組合で決定していく場合には、専門家(建築士など)に協力を求めることができる。

修繕委員会で取り組むこと③

③ 工事仕様の検討



工事仕様とは、部位・材料・工法を示している。

- ◆ 修繕委員会において資金状況や劣化程度を踏まえて工事仕様を決めていく。



修繕委員会で取り組むこと④



④ 情報収集の対象



- 工事業者やコンサルタントなどに関する情報
- 材料や工法に関する情報
- 工事金額や材料等に関する情報

◆ 情報収集の方法

- 積算資料等専門書による情報収集
- 工事を実施した他の管理組合からの情報

情報収集の方法



◆管理組合団体などが開催する 他マンションの工事見学会



工事見学会は、開催したマンションの修繕工事に関する情報だけではなく、その見学会に参加した他のマンションからも多くの有益な情報が得られるメリットがある。



- ① 工事業者に関する情報
- ② 材料・メーカーに関する情報
- ③ 専門家・コンサルに関する情報

情報収集のポイント

① 優れた施工業者の選択



多くの管理組合情報が得られる
場が必要

② 管理組合主体で工事実施した マンションの経験から学ぶ



管理会社任せや専門家任せの管
理組合から学ぶべきことは少ない



優秀な工事業者、コンサルタントの条件

・ 優秀な工事業者の特徴



- ① 同じ管理組合から繰り返し受注している
- ② 下請け業者があまり変わらず職人が安定している
- ③ 管理組合とのコミュニケーションを大事にしている

・ 優秀なコンサルの特徴



- ① 新築設計だけではなく、実際の修繕工事についての知識と経験が豊富であること
- ② コミュニケーション能力が高く、管理組合とも施工業者や職人さんとも十分なコミュニケーションがとれること

大規模修繕の経験を活かす

- **大規模修繕で構築した体制**
- **蓄積した知識や経験**
- **人とのつながり**
- **管理に対する組合員の意識向上**

これらの経験を日常管理に活かしていくことが重要