

福管連秋のセミナー かしこい大規模修繕工事の進め方

これからの大規模修繕工事のポイント

講師：(株)アクロス一級建築士事務所 代表取締役 下門 杉廣氏



マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物や設備の劣化状況を把握し、計画的に維持修繕を行うことが不可欠です。

大規模修繕工事は、国交省の作成した「長期修繕計画作成ガイドライン」では、12年周期を推奨しています。この周期は、それぞれのマンションによって条件が異なりますのでこの周期より早めに行う場合も、又少しづらして行う場合もあります。

これからの大規模改修工事のポイントについて、福管連秋のセミナーで(株)アクロス一級建築士事務所代表取締役下門杉廣氏に分かりやすく説明していただきました。

1 大規模修繕工事発案

大規模修繕工事は、建物の劣化部分の修繕及び建物の改善改修を目的としています。

管理組合でも既存の長期修繕計画に基づく予算化の検討を始め勉強会の開催や各種セミナーへの出席、管理会社や管理組合連合会などのアドバイスを求めるなどをして準備に入ります。

2 大規模修繕工事のフロー

■大規模修繕工事の発案・予算化

- パートナーの選定
- 総会承認・委任契約

■建物調査診断

- アンケート調査
- 建物調査
- 調査診断報告会

■修繕設計

- 設計仕様検討
- 数量積算・明細書作成
- 予算内要検討
- 住民設計説明会

■施工業者選定

- 公募・見積業者選定
- 現地説明会
- 見積開封・精査
- 施工業者ヒアリング
- 施工会社内定
- 総会承認・請負契約

■工事監理

- 住民説明会(工事内容)
- 工事監理
- 完了検査
- 完成引渡し

■長期修繕計画の見直し



セミナー会場

3 大規模修繕工事のパートナー

パートナーの選定

	設計監理方式	設計施工方式
概要	施工会社と設計・監理を行う会社を分けて発注する方式	設計、施工を1社の施工会社に任せて発注する方式
契約形態		
長所	①設計と施工を分離して、同一の設計内容で、複数の施工会社から見積を取ることで、競争入札が可能 ②第三者としての立場で工事監理を行うことで、工事の透明性、品質管理、コスト管理が出来る。	①施工会社に劣化診断から設計・施工までを一括して発注することで発注窓口が1つで折衝が楽である。
短所	①工事費とは別にコンサルティング業務費用が発生する。	①競争原理が働かない ②設計仕様書どおりに施工が行われるか、清算対象工事の自定が公正に行われるかなど、品質管理・コスト管理に問題がある。
ポイント	実績があり、信頼できる設計事務所（コンサルタント会社）を選択することが重要。	実績があり、経営が安定して、信頼できる施工会社を選択することが重要。



【180名をこえる受講生で満員の会場】

設計監理方式又は設計施工方式

選定のポイント

- ヒト 担当者の経験、人柄
- ノウハウ 担当者及び会社の提案力、バックアップ体制
- 予算 適正な価格であるか

4 調査診断

建物の劣化状況を正確に把握し居住者に意見を求め今後の改修設計の基礎として行います。

■アンケート調査

各住戸を対象にアンケート調査を実施し、居住者が普段思っていることの聞き取りを行います。極力多くの回答を得るようにします。

■調査診断

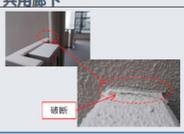
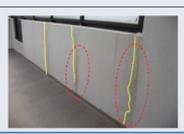
共用部の調査・バルコニー調査・機材試験

■診断報告会

調査報告書を作成し、理事会、修繕委員会にて報告を行います。さらに、全居住者に対しても調査報告会を開催します。

【調査診断結果報告例】

1. 屋根		2. 外壁	
<p>屋根強体の落下によるシート接合部の口閉塞</p>	C	<p>シート接合部の口開き（150mm以上）による防水層裏側への雨水侵入</p>	C
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C
3. バルコニー		4. 外壁	
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C
<p>塗膜の剥がれ</p>	C	<p>ひび割れ</p>	C

4. 共用廊下	
	
手摺壁 シーリングの破断	破断
C	C
	
アルミ手摺足元の劣化状況 ひび割れ	共用廊下排水溝の劣化状況 劣化の経路
C	C

5. 鉄部	
	
屋上鉄骨梁の劣化状況 雨漏りによる錆付汚染	排水口ボックスの劣化状況 ボックス内外の汚損・腐蝕
C	C
	
鉄骨腐蝕 月経	バルコニー排水ドレン蓋物の劣化状況 月経、蓋の劣損の汚れ
B~C	C

6. シーリング材	
	
外壁塗装面目地の劣化状況 劣化、汚れた付着	外壁タイル目地（露出） 破れによるひび割れ、剥離、砂吹き
C	C
	
窓廻り部劣化状況 劣化	エントランスサッシ目地（露出） 外部シーリングひび割れからの雨水侵入による劣化 シーリングの劣化や剥離
C	C

7. 外構	
	
エントランス壁面の劣化状況 タイルの浮き	ゴミ置場床面の劣化状況 亀裂のひび割れ
B~C	C
	
車路の劣化状況 積雪使用による凍害の剥がれやひび割れ	駐車場の劣化状況 アスファルトの凹凸による雨水滞留
B	B

5 修繕設計 1

調査診断の結果をもとに修繕設計のコンセプトを定めて大規模修工事の事業を進めます。

Concept 1

予防保全の考えに基づき著しい劣化のみを対象とせず軽度の劣化においても検討します。

Concept 2

仮設足場は大変高額な費用となるので、仮設足場が必要な範囲は優先的に実施することを検討します。

Concept 3

住みながらの工事であるためできる限り生活のリズムを崩すことのないよう各材料の性能のみではなく硬化速度なども考慮して使用制限を最小限にできる材料および工法の検討を行います。

Concept 4

確立された実績のある工法を選択します。

Concept 5

第1回目の大規模修繕工事のみではなく第2回目も見据えた提案を行います。

Concept 6

比較的安価であり一定の品質が確保できる材料、かつ、メンテナンスの安易な材料を選定します。

Concept 7

工事中の追加工事も安価に実施できるよう一つの部位で複数案の提案をおこないます。

コンセプトに従い以下のとおり進めます。

■設計仕様検討 部位ごとに検討

■数量積算概算作成

- ・数量算出現地寸法調査
- ・積算業務・内訳明細書作成
- ・工事費概算の提案
- ・工事項目、改善・改造提案
- ・設計仕様書、設計図書作成

■予算内要検討

■設計説明会

6 施工業者選定

■施工者選定

館内公募はもとより、広く公募を行い施工業者の見積もり参加を求めます。その検討、審査経過を総会承認の時に十分な説明が行えるようにガラス張りの選定が必要になります。

■公募

館内公募、業界新聞、ホームページ等広く施工業者の公募を行います。設計監理会社に応募施工会社の比較表などを作成してもらい、見積りを施工会社にお願ひします。

■見積開封精査

数名の理事立ち合ひで開封を行い、設計監理会社で工事内訳明細などの比較検討を行ってもらいます。

■施工業者ヒアリング

比較検討の厳正な審査を行いヒアリング業者を選定し、施工業者のヒアリングを行います。理事会、修繕委員会のみならず、住民参加の公開型ヒアリング会開催も検討します。

＊ヒアリングのポイント

施工会社の工事への姿勢、代理人の経験、人柄等の確認を行い、見積等の不明点はこの時点で質疑回答を得て不明点を解消します。

■総会承認

総会承認に向けて、施工業者選定の経過を詳細に説明する議案書を作成し総会にて説明し承認を願ひます。

7 工事監理

工事監理業務で最重要ポイントは、仕様書通り品質確保されているか、工程通り支障ないか、コストの上昇は無いかの監理を行う事です。

- ・工事着工前打合せ
- ・工事着工（監理）
- ・工事定例会開催
- ・竣工検査
- ・引渡し 工事竣工図書・工事保証書・工事監理

報告書等の受取

8 竣工後のアフターケア

■アフターメンテナンスの実施時期

工事完了後1・3・5・10年の各部位の保証期間が切れるタイミングでアフターメンテナンスを行います。

■実施方法

メンテナンス時期が近付けば、設計監理会社主導で管理会社、管理組合、工事業者に連絡を行い、工事業者とともに定期検査を実施します。

■点検実施後の報告

定期点検が完了すれば、管理組合に対し点検報告書を作成し提出すると共に、不具合の状況、場合に応じて今後の修繕に関するアドバイスをを行います。

9 長期修繕計画

改修・改善工事予算書と修繕積立金残高を検討して長期修繕計画を作成します。 以上

【セミナーの講演を要約して掲載いたしました。】