

01

建物の劣化は避けられない！修繕に向けた知識をつけよう

マンションの大規模修繕に備える タイミングと基本的な心構え

マンション住民にとって、最大にして重要なイベントといえる「大規模修繕工事」。15年、30年……と経年による資産価値減少を抑えるタイミングボーポイントとは？

資産価値を守るために 行うのが大規模修繕

大規模修繕工事といえば、マンション住民にとって一大イベント。多くの時間と手間、そして莫大なお金を費やして行われるからだ。それだけに、すべての住民が満足できる工事の実現に向けた計画を立てたいところ。大規模修繕工事を人の身体にたとえれば、折々の節目に行う人間ドックと、その結果に伴う治療・加療のようなものである。10年、15年と健康診断などをサボっていると身体のあちこちに不具合が起こる。マンションも同じで、アルカリ性のコンクリート部が酸性の風雨にさらされ続けることで中性化し、「ク

ラック」というひび割れが生じてしまう。そこから雨水が内部に浸み込み、鉄筋が錆びて膨張し、爆発を起こすのだ。

そうした経年による劣化や不具合を解消し、可能な限り「原状回復」を図ることで健康（＝資産価値）を守る工事が、大規模修繕である。

主な大規模修繕の該当箇所を左ページにまとめた。原則として、大規模修繕の対象箇所は専有部分を除く共用部分となる。立地による気象状況（例えば寒暖差の少ない沖縄では劣化がゆるやか）や新築時の工事の品質といったことに左右されるが、外壁の塗装や屋上、バルコニーの防水などは、おおむね12～15年を目安に大規模修

繕が必要になるのが一般的だ。

国土交通省のガイドラインでも、12年（かつては10年）という周期を目安として大規模修繕を推奨している。

ひとたび大規模修繕が始まれば、一般には大掛かりな足場が組まれ、工事終了まで数カ月から半年ほどの期間を要する。まことにまとめた工事費（51ページ参照）が必要となる。そのため、大規模修繕の機会に効率よく一度にまとめて工事を実施することが大切だ。

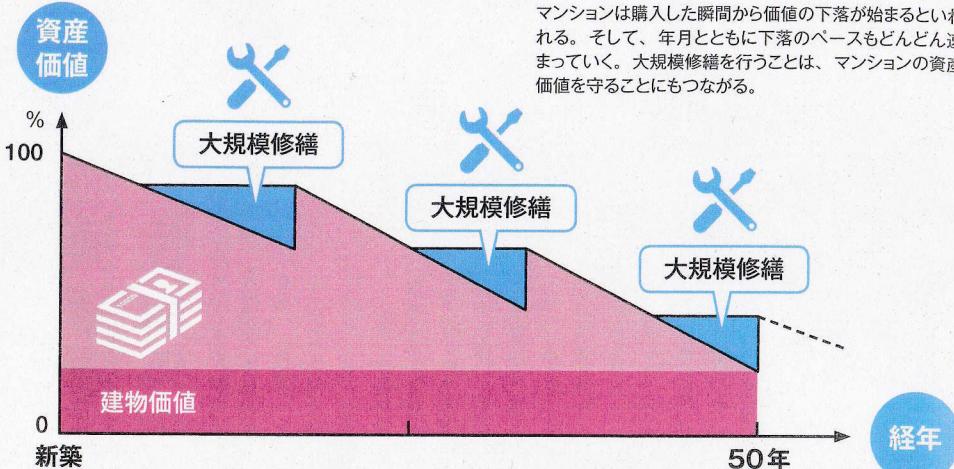
ましまつた工事費（51ページ参照）が必要です。ただし、バラバラに直すと修繕の履歴が曖昧になるため、書面や図に工事の記録を残し、保管する作業も欠かせません

は、工事の技術や塗料といった素材の進化も踏まえたうえで、「いつ、何を、どのように」行うか明確にするよう指摘する。

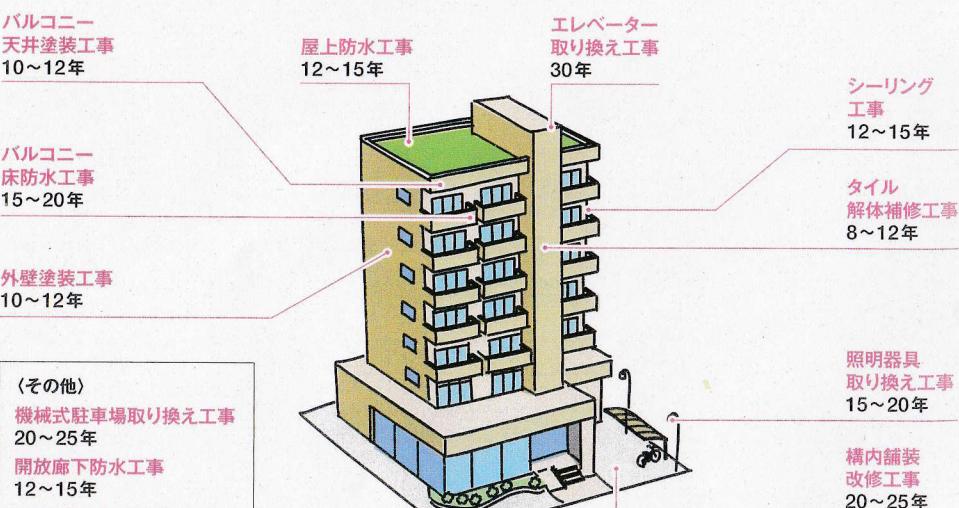
「各地の管理組合に助言する際は、『やらないところを探す』視点を持つよう伝えています。人手不足で工事費が上がり続ける

なか、後で直せるものは先送りする発想も必要です。ただし、バラバラに直すと修繕の履歴が曖昧になるため、書面や図に工事の記録を残し、保管する作業だけでも相談して、直すところと直さないところ、また直す方法などについてよくプランを練ることが欠かせない。

大規模修繕は経年による資産価値の減少を最小限に食い止める



いつ、どこを直す？ 大規模修繕の行い時



各修繕箇所に記された年数はあくまで目安だが、屋上や廊下、階段、外壁などは大規模修繕のたびに工事を行うケースが多い。とくに外壁の修繕は、マンションの資産価値を保つうえでも非常に重要（上図参照）なので、なるべく計画に組み込むようにしておきたい。

修繕計画を頓挫させないためのお金の備え方について

02

大規模修繕に必要な費用相場は？

大規模修繕の工事費は、住民が毎月支払っている積立金で賄われる。積立金が不足し、工事ができないという事態を避けるため、適切な積立金額を知つておきたい。

大規模修繕工事の費用 その相場観とは？

多くのマンションでは、修繕積立金が本来あるべき金額よりも低めに設定されている（54ページ参照）。そのため、次のような問題に悩まされているマンションも少なくない。

大規模修繕工事のために見積もりをとったところ、現状の積立金では支払うことができず、工事を行うことのできないことが判明。善後策を講じようにも、住民間の意見がまとまらず身動きがとれない状況に……。とくに2回目以降の大規模修繕を行う際に生じがちな問題だ。このような事態に陥らないために、適正な金額の修繕積立金を徴収

するようにしておきたい。

では、適正な積立金額とはいくらくらか。それは、一度の大規模修繕にかかる金額を知ることで見えてくるはずだ。

下の表に国土交通省のガイドラインに基づく費用を挙げた（平均値、5年ごとに見直される）。表を見ると、一般には延べ床面積の少ない物件、つまり小規模なマンションほど割高となり、逆に総戸数の多い大規模マンションほど割安となる。ただし、20階以上といった、いわゆるタワーマンションでは平均値が上昇する。これは、高層階部分の外壁塗装などで足場を組んで作業を行うことが危険なので、ゴンドラを利用するケースが出てくるためだ。

毎月の修繕積立金はいくらが適正なのか？



修繕積立金額の目安



専有床面積当たりの修繕積立金額



専有床面積

専有床面積当たりの修繕積立金額の平均値

| 階数 / 建築延べ床面積 | 平均値 |
|--------------------------|------|
| 5000m ² 未満 | 218円 |
| 15階未満 | 202円 |
| 5000～1万m ² 未満 | 178円 |
| 1万m ² 以上 | 206円 |
| 20階以上 | |

※金額は1m²当たりの月額

例 10階建て、建築延べ床面積7000m²のマンションで、専有床面積70m²を所有する場合、毎月の修繕積立金の適正額は……

$$202 \times 70 = 1\text{万}4,140\text{円}$$

上の計算式は、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によるもの。機械式駐車場がある場合は、その維持費を住戸の負担割合で割った額を加えることになるため、修繕積立金の適正額も上昇する。

「ゴンドラを用いる場合、足場を組んでの工事と比べて、3割ほど費用がかさむことが多いといえます」（貴船氏）

修繕は一度だけではない
将来を見据えておく

各戸当たりの負担額で見たのが下の円グラフである。

数値は直接工事費（直工費）

といつて人件費や材料費を積算したもののがベースとなつてい

る。これに工事を請け負う会社の取り分や諸経費がトータルで10～25%ほど上乗せされること

は知つておこう。

管理組合の立場から見ると、仮に総戸数が200戸で1戸当たりの工事費を含めて150万円とするとき、総額では3億円という大きな案件になる。

もし初回の大規模修繕が、積み立ててきた修繕積立金の範囲内では収まつて割安に感じられるとしても油断は禁物。年々マン

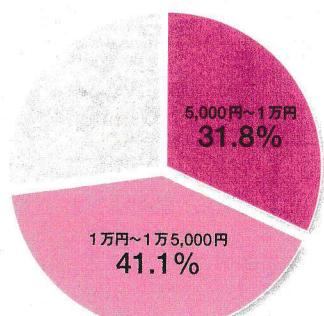
ションの耐久性能は向上してお

り、初回の大規模修繕では、多額の費用を伴う大きな工事が不必要なことが多いからだ。

日本に多いタイル張り仕様の外壁では、タイルの落下で住民や訪問者が大事故に巻き込まれる可能性もある。タイルの耐久性では十分でも、後日の補償問題などを考慮し、今から手当てるといった視点も持ちたい。

実際の大規模修繕では、工事金額はいくらになるのか？

●床面積当たりの工事金額は、1万円前後が主流



出典：「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」（国土交通省、2018年）
●1戸当たりの工事金額は、75～125万円程度に収まるケースが多い



例

床面積当たりの工事金額が1万2,000円として、10階建て、建築延べ床面積7000m²のマンションで、専有床面積70m²を所有する場合の修繕費用は……

$$12,000 \times 70 = 84\text{万円}$$

1回目の大規模修繕工事を12年目に行う場合、それまでの積立金の総額（1万4,140円×12カ月×12年=203万6,160円）と比べると工事費がかなり割安に感じられるかもしれない。そのため、修繕費を払いすぎていると思いがちだが、大規模修繕は2回目、3回目と回数を重ねるたびに工事費が膨らんでいく。将来を見据えた修繕費の設定が欠かせないということも心得ておきたい。なお、上の2つのグラフの金額は、直接工事費だけの合計であり、実際の工事費を算出するには、この金額に共通仮設工事費と諸経費を加算する必要がある。おおむね、グラフの金額に1.25を掛け合わせると、実際に支払われる工事金額に近くなる。

プロが勧めるのは12年目！ 大規模修繕に向けた準備とは？

03

大規模修繕の具体的なスケジュールと プロセスごとの注意点について

大規模修繕工事では、事前の準備から工事の終了まで1年以上かかることも珍しくない。どのようなプロセスで行われるのか、各段階での留意点も含めて解説する。

委員会設置と建物診断から計画がスタート

事前にいかに入念な計画を立てておくかが、大規模修繕工事の成否を分けるといつても過言ではない。しっかりとした計画に基づき、工事終了までの各プロセスを着実に進めていきたいものだ。

大規模修繕工事の期間は、マンションの規模や箇所・内容によつて異なるものの、50戸未満の小規模マンションでも2～3ヶ月、50戸以上の大規模マンションになると半年程度かかることが多い。しかも、これは着工開始から終了までの期間。計画の立案段階から数えれば、1年以上かかることも珍しくない。

左ページの図の①～⑨が、一般的な大規模修繕の流れだ。まずは修繕委員会といった専門委員会を理事会の下に設け、長期的な視野から修繕の進め方などを検討する。専門委員会のメンバーには、過去の理事会の主要メンバーなどを交えると、課題の共有が図りやすくなる。

進め方を検討しながら、できれば初回の大規模修繕の1～2年前には建物診断をしっかりと行っておきたい。

「初回の大規模修繕は、12年目を目安に行なうことを勧めています。というのも、この工事を『マンションの状況を知る』ための良い機会にできるからです。2回目以降の大規模修繕を何年スパンにすべきか、またエレベー

ターや機械式駐車場についてはメンテナンスの手法や仕様変更の是非といった将来の計画をこの機に立てることができます」
（貴船氏）

右ページ下のフロー図は、新築から12年目に初回の大規模修繕を行うケースである。

10年目は、物件の瑕疵担保責任の期間が切れる時期でもある。管理会社や建築会社、販売会社、必要に応じて第三者も交えて大きな瑕疵がないか確認し、

不備があれば業者側の負担で修理してもらう。この10年目の検査を、12年目の大規模修繕に向かう建物診断としても利用することができます。

中間時期に建物診断を2、3回目の時期を決め

初期の大規模修繕を行なうと済ませられれば、マンションの耐久性や今後の修繕課題を知ることができる。また、近年の傾向として2回目以降の大規

模修繕を15～18年周期などに延ばすケースも増えているという。「仮に50年スパンで考へると、12年周期では4回の大規模修繕が必要ですが、2回目以降を18年周期とすれば修繕機会を3回に減らせる計算です。ただし、修繕を延ばすリスクがあることを知り、2回目以降の修繕における、中間時期には建物の診断をすべきです」

右ページ下のフロー図でいえば、2回目の大規模修繕が築24

年目の場合は、中間は18年目となる。この18年目という中間時期付近で、建物診断を漏れなく行い、次回の工期や修繕箇所といた計画を再点検していくわけだ。

なお、大規模修繕に際しては「公平、透明、合理」を考慮すべきだ。組合員に平等に計画をオーブンにし、積立金を無駄なく有意義に使う。こうした計画なら総会にも通りやすく、住民間で軋轢があれこれ生じることもない。

大規模修繕前の事前検査で、効率的な計画を立案

診断の結果次第では、大規模修繕計画を先送りできる可能性もある！



49ページで建物の部位ごとの大規模修繕のタイミングを解説したが、これはあくまでも目安にすぎない。本当に必要な部位にだけ工事を行なうためにも、事前に専門家による建物診断を受けておきたい。とくに工事費がかさみやすい2回目以降の大規模修繕の前には、工事費節約のために必ず建物診断を受けておきたい。

■事前準備から完了まで 「大規模修繕の進め方」



04

積立額は十分か？ マネープランと資金不足時の対策

工事費を用意できないときは、積立方式にあり！

多くのマンション管理組合が悩むのが、修繕積立金の不足だ。そして、それに伴う工事の品質、満足度低下など課題は多い。お金の問題と住民間の合意形成は、どのように考えるとよいのだろう。

売り手の都合で初期の修繕積立金は低く設定

多くの管理組合の悩みの種となつてるのは、修繕積立金の不足だ。その大きな原因の一つが、「積立方式」にある。新築マンションでは、100%に近い確率で、「段階増額積立方式」（左ページ上グラフ参照）によつて修繕積立金が集められている。

売り手のデベロッパーは、ユザーの初期の負担を低く見せたいと考えがちだ。そのため、当初数年の修繕積立金を低く抑えられる方式をとるが、管理組合側はやがて否が応でも不足に気づく。その後、積立金の増額を総会に諮るなどするが、住民間の合意形成は難しい。

この際には、「均等積立方式」への移行を考える組合もある。

前提として、将来の大規模修繕にかかる費用を正確に予測しなければならず、目先の負担増を厭う住民をすべて説得する必要があるからだ。こうした問題は、スタート時の設定がそもそも甘いことに起因している。

積立金の増額や均等積立方式への移行ができない場合は、「大規模修繕費用の圧縮」（56ページ参照）といった対策が考えられる。

このうち「一時金の徴収」は、住民の合意形成が困難なため、安易に頼りにくい。「借り入れ」は一時金の徴収が不要でハードルも低いが、金利負担がのしかかる。

現実として、「延期する」を選ぶ組合もあるが、劣化が進んだ時点での修繕工事は割高になりやすいという点も考慮が必要だ。その他、人件費の高騰も頭に入れておく必要がある。

ければならない。

4つの工事費対応策！

左ページ下の図に、資金繰りがつかない場合の窮余の策を4点、それぞれのメリット、デメリットとともにまとめた。

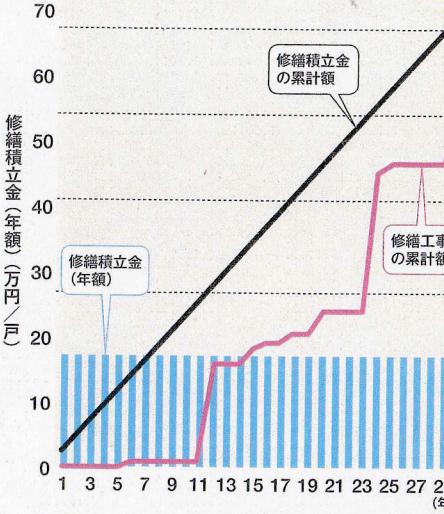
この「外壁だけ」や「足場がない」階段を中心」といつた、どうしても必要な工事だけを行い、他は数年後に修繕を先送りするやり方。この場合、一時金徴収や借り入れによる金利負担はないが、分割する分だけ総額が割高になる。そのうえ、工期が分散して住民の快適性にも影響が出る。それぞれ一長一短なのでよく考慮する必要がある。

厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」によれば、「建設業男性労働者」の年間賃金総支給額は、2012年の約483万円から17年には約554万円と15%近くも上昇している。数年後の工事がさらに割高を増す可能性もあるということだ。

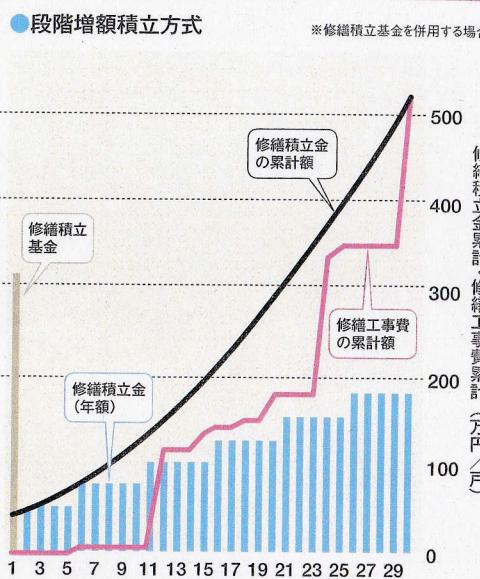
最後の「修繕工事の分割」は、「今回は外壁だけ」や「足場がない」階段を中心」といつた、どうしても必要な工事だけを行い、他は数年後に修繕を先送りするやり方。この場合、一時金徴収や借り入れによる金利負担はないが、分割する分だけ総額が割高になる。そのうえ、工期が分散して住民の快適性にも影響が出る。それぞれ一長一短なのでよく考慮する必要がある。

2つの積立方式のイメージで可視化する工事費の増加

●均等積立方式



●段階増額積立方式



多くの新築マンションが採用している段階増額積立方式では、一定期間ごとに積立金が増額していくが、増額時に反対する住民が現れることが多く、工事費が不足する問題が生じる傾向にある。均等積立方式のほうが、将来にわたり安定的に積立金を確保しやすい。

出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（国土交通省）

4つの方法で、資金不足でも修繕工事はできる！

計画している大規模修繕工事を行えるほど修繕積立金の余裕がないときは、以下のような方法で対処することが考えられる。

一時金の徴収で対応

積立金の不足分を住民全員で負担し合って補う。借り入れに比べ、金利や手数料が発生しないのがメリットだ。実行するには区分所有者全員の賛成が必要になるので、乗り越えるハードルは高い。

借り入れによる資金調達

金融機関などから修繕積立金の不足分を融資してもらう。1回の工事で済むため、分割した場合のデメリットを回避することができる。問題は、借入金を返済するため、以降の修繕積立金の増額が避けられなくなること。当然、借入金には金利がかかることも念頭に置いておきたい。

延期して積立金を貯める

希望する大規模修繕が実現できる金額に積立金が達するまで工事を延期する。一見すると余分な金銭の負担が生じないように見えるので、住民の賛成は得やすいが、延期している間に劣化が進んだ結果、想定より工事費が高くなってしまう可能性がある。

修繕工事の分割発注

建物の状態や予算に合わせて、分割の仕方（56ページ参照）を工夫することで、限られた予算でも質の高い工事を実現できるのがメリット。その反面、工事が複数回にわたるため、一度まとめて行う場合よりも総工事費が高くなるリスクを含んでいる。また、住民は工事のたびに騒音や振動に耐えなければならなくなることもデメリットとして挙げられる。

05

費用を圧縮する6つの工夫とは？

「安くて良質」の修繕を目指すためのキーワードは「分割」

修繕積立金が不足していても、「分割」して質の高い大規模修繕工事を行うことは可能。工事費を抑えつつ満足できる修繕を実現する「分割」方法について解説する。

修繕箇所、側面、棟別…… 分割の6つの効果とは？

修繕積立金が足りなくて、大規模修繕工事の「分割」を検討しよう。工事の質を下げるごとなく費用を圧縮できる6つの方法がある。

1つ目は、工事箇所の分割を「足場の有無」で考える。足場が必要な外壁の塗装や修復などはまとめて一度で行う。非常階段や廊下、構内舗装などの足場の不要な工事は、別の機会や次回の大規模修繕に回そう。共用部のサッシや手すりの補修といった「道連れ工事」も、同時に済ませておくといいだろう。こうすることで、費用の総額を低減できる。

2つ目は、棟単位で分割する方法だ。AからFなど複数棟からなる多棟型のマンションの場合、すべてを同時に修繕せずに、

%もの節約が見込めます（貴船氏）

タワマンならではの工事費の節約方法

3つ目は、さらに細かく分割して、1棟もしくは複数棟の北側は先、南側は後と、修繕する面を分ける方法だ。一度に大量の職人を集めめる必要がなくなり、費用削減を期待できる。

4つ目は季節の分割。とくに年度末などには工事が集中しやすいという。

「職人の繁忙期である秋の発注は割高だが、春の発注では十数

すべてをゴンドラで行う必要はない。足場で可能な階以外で使用することで、工事費を節約できる。これが5つ目。

また、ゴンドラの使用を最低限にとめることは、品質確認が期待できる。

必ずしも工事費が安くなるわけではないが、各社の間で競争する際、A棟を甲社、B棟を乙社、C棟は丙社にと発注企業をえて変える。

最後が、工事会社の分割である。A、B、C棟を同時に修繕する際、A棟を甲社、B棟を乙社、C棟は丙社にと発注企業をえて変える。

ただし、1階から最上階まですべてをゴンドラで行う必要はない。足場で可能な階以外で使用することで、工事費を節約できる。これが6つ目。

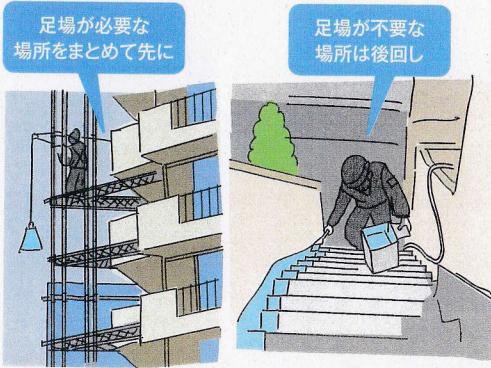
また、ゴンドラの使用を最低限にとめることは、品質確認が期待できる。

なお、これら「分割」の手法は、組み合わせて用いることも可能なのでよく検討したい。

修繕積立金が足りないときは、工事を分割して効率的に

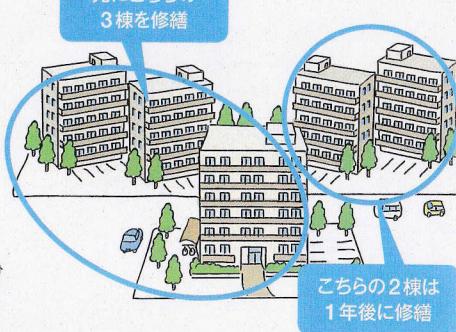
必要な修繕を一度にまとめて行うのではなく、優先順位をつけて時間差で行うこと、現在の修繕積立金の範囲内に抑えられる。

●修繕箇所を分割する



大規模修繕を分割して行う場合に多いのが、外壁などの足場が必要な場所だけを一度にまとめて行い、他の箇所の工事は後回しにする方法。足場を組むだけで高額の費用がかかるので、できれば一度で終わらせておきたい。

●複数棟ある場合は、棟ごとに分割する

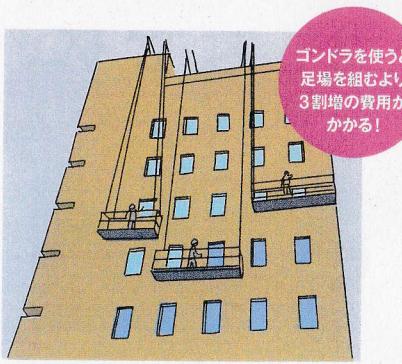


棟ごとに順番に工事する方法。優先順位を決める際には、日差しで外壁が傷みやすい西側の棟や、海岸沿いにあるマンションなら海風にさらされる海に近い側からといった観点で選ぶと住民の同意を得られやすくなる。

ちょっとした工夫で工事費削減。こんな節約方法も

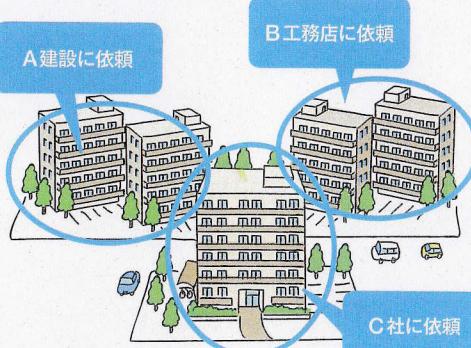
修繕積立金が不足している場合はもちろん、余裕がある場合でも工事費は少しでも安く抑えたいもの。そのために以下のような方法が役立つ。

●高層マンションはゴンドラの使用を最小限にする



高層マンションでは、最上階まで足場を組めないため、上層階はゴンドラで工事することになるが、ゴンドラを使う工事は足場での工事と比べて費用が約3割も高額になる。工事の発注時には、可能な限り足場で工事するように交渉しておきたい。

●発注先を分割する



発注先を複数の業者に分けることで、業者が互いに競い合う効果が期待できる。「必ずしも工事費が安くなるわけではありませんが、費用は同じでもより質の高い工事をしてもらえ、相対にお得になるという考え方です」（貴船氏）

やり方次第では、2回目以降の修繕費削減にも!

「修繕」から「改善」へ。原状回復を

古くなつた住まいも、リノベーションにより資産価値を大きく向上させることができる。

大規模修繕工事を、将来に向けたマンションの「改善」の機会として活用したい。

修繕費削減ポイントは

2回目以降の工事負担

古くなつた設備を入れ替えたり、壊れた箇所を修復したりといつた「修繕」だけが大規模修繕工事ではない。もし自分たちが暮らすマンションの資産価値をより高めたいと考えているなら、大規模修繕工事は、普段はできない大掛かりな「改善」を実行する絶好の機会だ。

修繕だけでなく、改善を施すことでも将来に向けた対策を行った事例をいくつか紹介する。

左ページは、貴船氏が代表を務める「翔設計グループ」が手掛けた大規模修繕のビフォーアフターだ。

上の写真は、落下に悩まされ

続けてきたタイル張りの外壁塗装を最新のアルミ張りに仕様変更したもの。タイル張りは高級感から高額で売れやすく、新築時にそのような設計をする業者も多いが、経年劣化で落下という事故を起こすこともある。

住民や通行人に当たれば人身事故となりかねず、高額の補償問題がついて回るリスクもある。アルミ張りへの仕様変更は、景観アップや安全性向上に加えて、「この先、大規模修繕ではなく外壁塗装を行わない」という管

理組合の意向も尊重し、この改善は次回以降の修繕費削減にも貢献している。

左下の駐車場の仕様変更も次回以降の修繕費削減に効果がある。機械式立体駐車場は面積当

たりの効率はよいものの、毎年のメンテナンス費が高額になり、経年による交換時には多額の費用がかかる。機械式の駐車場を廃止して平置きに仕様変更することで、将来のメンテナンス費用や交換費用を削減でき、利便性もアップした「改善」だ。

貴船氏は、コンサルタント業務の一環として、大規模修繕に専有部の工事を織り交ぜる手法も提案中だ。

「総会での合意を得たうえで、賛同者は大規模修繕と並行して専有部分の水回りのリノベーションといった工事を行います。

スケールメリットが出せる分、専有部のリノベ工事を1戸が单体でやるより3～4割安く済ますことも可能です」

大規模修繕には「改善」という付加価値を見込めるうれしい側面もある。

ただ直すだけじゃない! マンションの資産価値を上げる大規模修繕の活用法

- 外壁をアルミ製のパネルに変え、以降の大規模修繕の手間を省く



- 機械式立体駐車場を撤去し、平置きに改裝する



多額の維持費、修理費を必要とする機械式立体駐車場は、大規模修繕を控えるマンションの大きな悩みのタネの一つ。大規模修繕を機に機械式立体駐車場を撤去し、平置きに改めるのも一考の価値がある。駐車可能台数が減った分は、近隣の月極駐車場などで補う。その費用は管理費から出すことになるが、機械式立体駐車場を維持し続けるより割安になることが多い。



住民に高齢者が増えてくると、バリアフリー対策も必要になってくる。このマンションでは、エントランスホールを拡幅したり、段差を解消したりして利便性を高めた結果、資産価値の向上にも成功したという。

- エントランスホールを大改装
段差が解消され、利便性も向上



3章
大規模修繕の準備と実践

07

満足いくパートナー選び

適切な工事内容と費用で、大規模修繕を実施したい

誰をパートナーに選ぶかによって、大規模修繕の費用は大きく変わってくる。
管理会社任せにせず、管理組合が責任を持つて選択・決断することが重要だ。

3つの方式とメリットを把握する

満足のいく大規模修繕工事を実現するには、どのように行うかも重要なポイントだ。実は、大規模修繕工事の進め方には3つの方式がある（下表）。

「責任施工方式」は、管理組合と施工業者が工事請負契約を結ぶ方式。
調査診断、改修設計、資金管理、そして工事に至るまで、契約した施工業者1社が担うことになる。
「メリットは、窓口が一本化されるため、意思の疎通がスムーズに行え、また責任の所在も一元化できることです。管理会社の工事部と契約した場合は、将

來の担保が取りやすいのも利点といえます」と貴船氏は話す。

デメリットとしては、一括であるがゆえの不透明性、価格が妥当かどうか素人である管理組合には判断しづらいことなどが挙げられる。

「設計監理方式」は、調査診断、改修設計、工事監理といった施工以外の業務をコンサルタントなどの専門家に委託する方式だ。メリットは、専門家によるアドバイスを受けることにより、質の向上と価格の適正化が図れること。また、厳格な工事監理による手抜き工事の抑止も期待できる。

デメリットはコンサルタント料が発生すること。もつとも、責任施工方式の見積もりにもコ

ンサルタント料は含まれているので、割高になるわけではない（下表）。

自分たちに合う方式を話し合って選択する

貴船氏は「設計監理方式」を採用する場合は、信頼のおけるコンサルタントを見つけることが何より大切です」と強調する。なかには質の低い技術を提供するコンサルタントや、工事業者の癒着が疑われるようなコンサルタントの存在も指摘されている。

また、コンサルタント会社の特徴と自分たちのマンションの特性が合つかどうかも重要な要素だ。複数のコンサルタントと面談を行ったうえで、慎重に決断したい。「コンサルタント事務所に所属する技術者の能力と経験、実績、資格などをすべて確認できる一定程度は事務所を訪問して、所員の実在を確認しておくこともお勧めします」（貴船氏）

最後の「CM方式」は、管理組合が直接、下請けの職人などに発注する方式。
「CM方式」でも、費用削減の効果は見込めるが、どちらかといえば「工事の品質アップ」を目的として採用されることが多い。なぜなら、工事を実際に行う職人たちは中間業者による中抜きがない分、同じ工事に関わっても「CM方式」のほうが手取りは増える。それを意気に感じて仕事へのモチベーションを高めてくれることを期待するわけだ。ただし、発注側の管理組合にも、建材や塗料、労賃の相場といった専門知識が相応に求められる。

希望をかなえる工事業者を賢く選ぶ方法

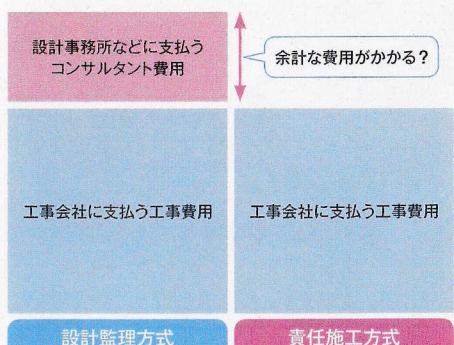
大規模修繕工事の進め方で、大きく分けて以下の3つ。いずれの方式にも、メリット・デメリットがあり、絶対の正解はない。自分たちに合ったよりベターな方式を選ぶように心がけたい。

| | 責任施工方式 (設計・施工一括方式) | 設計監理方式 (設計・施工分離方式) | CM方式 (RM方式) |
|-------|--|--|---|
| 実行会社 | 管理会社 (工事部) | 建設会社、専門工事会社 | マネジメント会社 工事:専門工事会社 |
| 特徴 | 調査診断から設計・見積もり・工事まで1社で手掛ける | 設計と工事を別の会社に発注する | 分種発注 価格開示 |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> 責任の一元化 管理会社（工事部）が行う場合には、将来の保証が取りやすい | <ul style="list-style-type: none"> 打ち合わせ相手が1社で済むので手間が省ける 発注者の利益に立脚した立場で専門家による診断が受けられるなど、透明性が確保されやすく、手抜き工事への抑止力が働きやすい 実際精算に対するチェック | <ul style="list-style-type: none"> 中間採用がない 重層下請けを防止できる 価格の透明化が図れる |
| デメリット | | <ul style="list-style-type: none"> 発注者と利益が相反する工事会社による調査診断の信頼性 一括であることにによる不透明性や競争原理が働かないことにより、提示された見積もり価格が妥当かどうか判断しづらい | <ul style="list-style-type: none"> 設計監理費（コンサルタント料）が管理組合が担う実務量が多い発生する 管理会社（工事部）が行う場合、専門性の担保を取りやすい反面、毎年の管理業務委託とセットになりやすく、自立を目指す管理組合にとっては不都合に働くこともある |

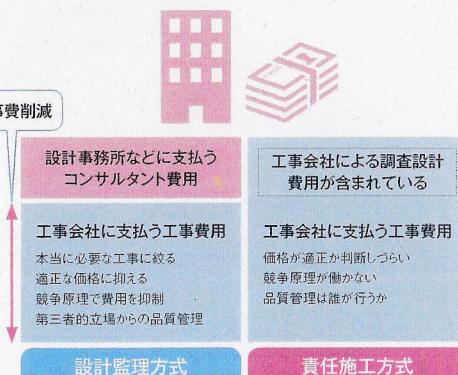
設計監理方式は、本当に費用が割高になるのか？

設計監理方式は、責任施工方式に比べて費用が割高になりがちというイメージを持たれることもある。実際のところはどうなのだろうか？

一般的な設計監理方式のイメージ



実際に設計監理方式を採用した場合



設計監理方式を採用するときに問題視されやすいのが、調査診断、改修設計、工事監理といった設計事務所などに支払う設計監理費（コンサルタント費用）。これが工事費に上乗せされるため、余計な費用がかかると思われがちだが、責任施工方式でも調査診断、改修設計、工事監理などは必要であり、その費用は工事費に含まれているにすぎない。