



01

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

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

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アチコチに不具合が起こる。マンションも同じで、アルカリ性のコンクリート部分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、爆裂を起こすのだ。

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うえに、まとまった工事費（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。

やらない工事を探し 先送りの発想を持つ

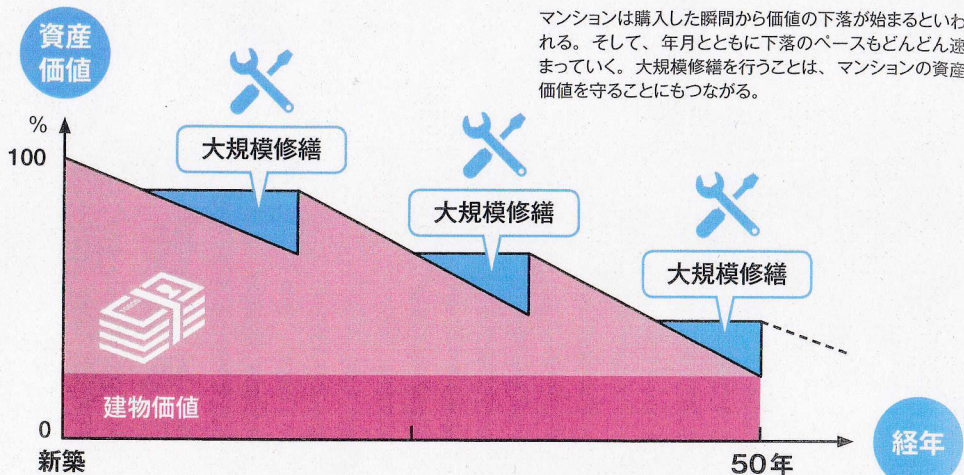
一級建築士でマンションの総合コンサルティング業を営む翔設計グループ代表の貴船美彦氏

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、バラバラに直すとは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」

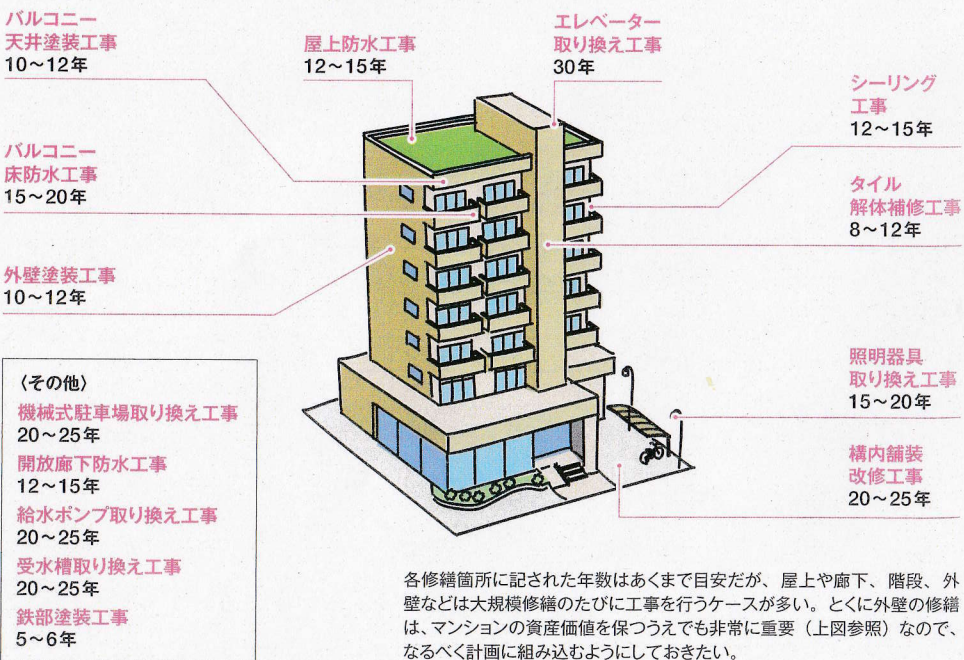
管理会社や施工時の工事会社だけでなく、中立的なアドバイザーなどにも相談して、直すところと直さないところ、また直す方法などについてよくプランを練ることが欠かせない。

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



マンションは購入した瞬間から価値の下落が始まるといわれる。そして、年月とともに下落のペースもどんどん速まっていく。大規模修繕を行うことは、マンションの資産価値を守ることにもつながる。

いつ、どこを直す？ 大規模修繕の行い時



各修繕箇所に記載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。



02

修繕計画を頓挫させないためのお金の備え方について

大規模修繕に必要な費用相場は？ 耐久性以外の修繕ポイントをチェック

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っておきたい。

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、工事を行うことが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か。それは、一度の大規模修繕にかかる金額を知ることによって出てくるはずだ。

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
15階未満	5000m ² 未満	218円
	5000～1万m ² 未満	202円
	1万m ² 以上	178円
20階以上		206円

※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……

$$202 \times 70 = 14,140 \text{円}$$

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）といて人件費や材料費を積算したものがベースとなっている。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っておこう。

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、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収まっ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も多いからだ。

人間の身体にたとえれば、初回の大規模修繕は青年期のドック健診だ。若いうちは問題が少ないうえに、中年以降で受ける健診では不具合が増えてくる。マンションも同様で、2回目以降の大規模修繕では、1回目よりも修繕費用がかさむことを覚悟したい。

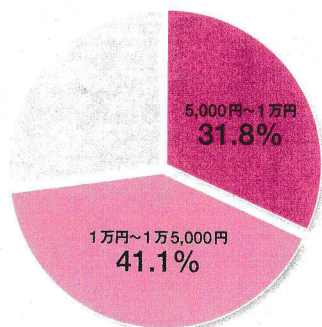
48ページで述べた「やらない工事、先送りできる工事」をよく見極め、積立金の節約に努めよう。「医者（業者）が勧める「過剰な投薬や施術（本来不要な工事）」をすべて受け入れるのは、後で自分たちの首を絞めることにつながる。

なお、大規模修繕の際にはまず「耐久性」の回復に目が行きがちだが、ほかに「使用性、快適性、安全性」といった視点も必要だ。一例が「安全性」で、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事故に巻き込まれる可能性もある。タイルの耐久性は十分でも、後日の補償問題などを考慮し、今から手当てす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？

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）

● 床面積当たりの工事金額は、1万円前後が主流



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ヵ月×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。



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

プロが勧めるのは12年目！ 大規模修繕に向けた準備とは？

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

事前に入念な計画を立てておくが、大規模修繕工事の成否を分けるといっても過言ではない。しっかりと計画に基づき、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・内容によって異なるものの、50戸未満の小規模マンションでも2〜3カ月、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。

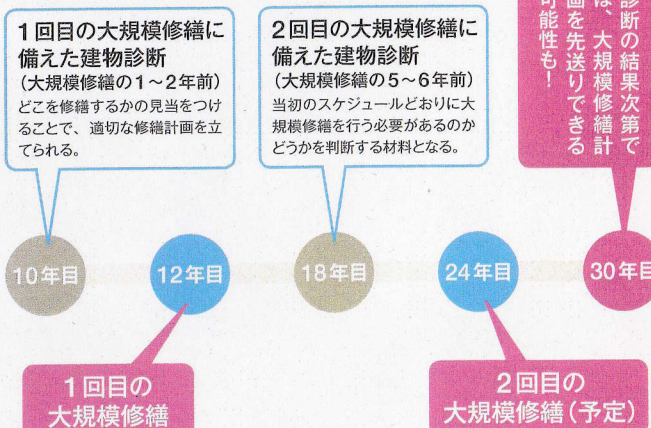
左ページの図の①〜⑨が、一般的

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、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。

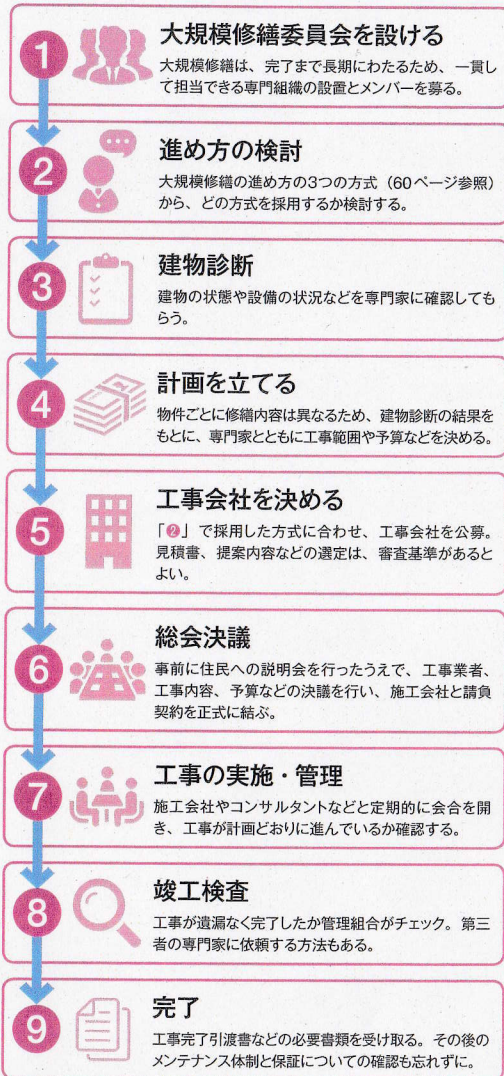
「初回の大規模修繕は、12年目を目安に行うことを勧めています。というのも、この工事を『マンションの状況を知る』ための良い機会にできるからです。2回目以降の大規模修繕を何年スパンにすべきか、またエレベ

大規模修繕前の事前検査で、効率的な計画を立案



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も、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」



①から⑨までが大規模修繕工事の全体の流れだが、工事が満足のいく形で完了できるかは、住民の合意形成が大きなカギとなる。住民説明会などを開催して、工事についての周知を図っておきたい。

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ず」(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、

2、3回目の時期を決め中間時期に建物診断を

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けた建物診断としても利用することができ、

初回の大規模修繕をしっかりと済ませられれば、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年スパンで考えると、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回目以降の修繕に向け、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っ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プンにし、積立金を無駄なく有意義に使う。そうした計画なら総会にも通りやすく、住民間で軋轢が生じることもない。



04

積立額は十分か？ マネープランと資金不足時の対策

積立金不足の原因は、積立方式にあり！ 工事費を用意できないときの対処法

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か。

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っているのは、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)によっ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、ユーザ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。

ければならない。

資金不足の修繕費用 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乏の策を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。

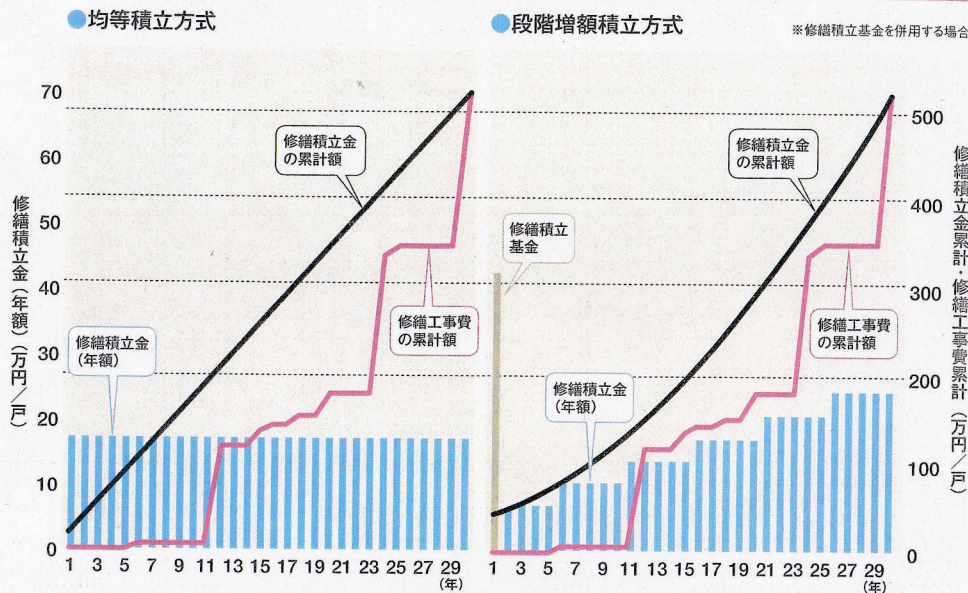
現実として、「延期する」を選ぶ組合もあるが、劣化が進んだ時点での修繕工事は割高になりやすいという点も考慮が必要だ。その他、人件費の高騰も頭に入れておく必要がある。

厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」によれば、「建設業男性全労働者」の年間賃金総支給額は、2012年の約483万円から17年には約54万円と15%近くも上昇している。数年後の工事がさらに割高感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「足場がいらない」階段を中心にといった、どうしても必要な工事だけ行い、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つの積立金方式のイメージで可視化する工事費の増加

※修繕積立金を併用する場合



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見れることが多く、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進め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。借入れに比べ、金利や手数料が発生しないのがメリット。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。

延期して積立金を貯める

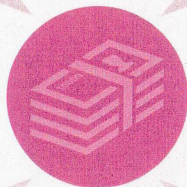
希望する大規模修繕が実現できる金額に積立金が増えるまで工事を延期する。一見すると余分な金銭的負担が生じないように見えるので、住民の賛成は得やすいが、延期している間に劣化が進んだ結果、想定より工事費が高くなってしまいう可能性がある。

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、一度にまとめる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。

借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。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。





05

質を下げずに大規模修繕工事を実現 費用を圧縮する6つの工夫とは？

「安くして良質」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る場合でも、「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も、大規模修繕工事の「分割」を検討しよう。工事の質を下げるこ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、「今年（上半期）はA、B、C」「来年（下半期）はD、E、F」と、工期を分散することで人件費圧縮などにつながり節約が見込める。

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

%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

50ページで述べたように、タワーマンションでは高層階まで足場を組むことにリスクが伴う。そのため、足場に比べて費用が約3割増しといわれるゴンドラを用いて外壁塗装などを実施する。

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。これがうつつ目。

また、ゴンドラの使用を最低限にとどめることは、品質確認上のメリットもある。

ゴンドラで修繕するところは、管理組合員などが逐一同乗してチェックするわけにもいかず、修繕後に目視で作業状況を確認するしかない。この点、足場があれば手で表面を触ることもできるため、納得感があるというわけだ。

最後に、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あえて変える。

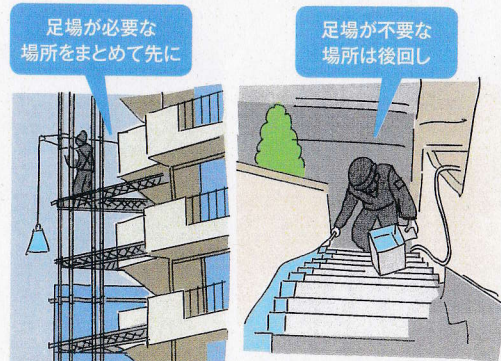
必ずしも工事費が安くなるわけではないが、各社の間で競争意識が働くことによる品質向上が期待できる。

なお、これら「分割」の手法は、組み合わせる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

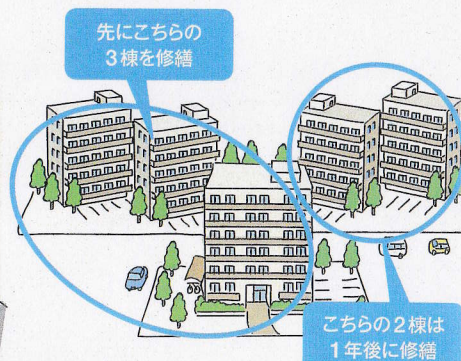
必要な修繕を一度にまとめて行うのではなく、優先順位をつけて時間差で行うことで、現在の修繕積立金の範囲内に抑えられる。

●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

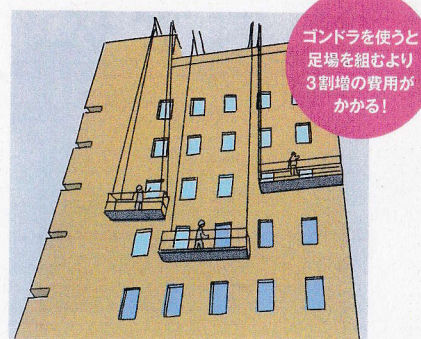


棟ごとに順番に工事する方法。優先順位を決める際には、日差で外壁が傷みやすい西側の棟や、海岸沿いにあるマンションなら海風にさらされる海に近い側からといった観点で選ぶと住民の同意を得られやすくなる。

ちょっとした工夫で工事費削減。こんな節約方法も

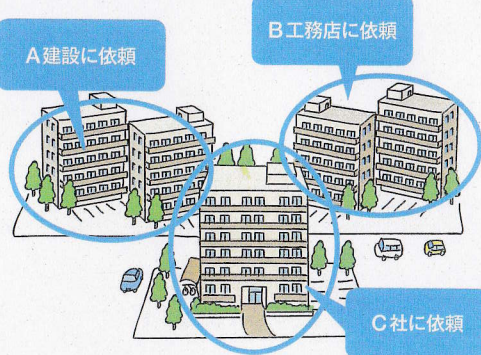
修繕積立金が不足している場合はもちろん、余裕がある場合でも工事費は少しでも安く抑えたいもの。そのために以下のような方法が役立つ。

●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、相対的にお得になるという考え方で」（貴船氏）



06

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 超えた付加価値のある修繕とは?

古くなった住まいも、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

古くなった設備を入れ替えたり、壊れた箇所を修復したりといった「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。

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。

右下の写真は、大規模修繕の機会にエントランスホールをリノベーションした例だ。住民の高齢化に伴い、この先高まりそうな「バリアフリー」のニーズを満たし、景観の改善と相まって、資産価値向上にもつながった例だという。

付加価値を見込める うれしい大規模修繕へ

「総会での合意を得たうえで、賛同者に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る分、専有部のリノベ工事を1戸が単体でやるより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。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。

た大規模修繕のニーズは確実に高まっています。当社でも、メーカーと組んで災害時の閉じ込め防止ドアを開発、展開しています」(貴船氏)

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

BEFORE



AFTER



このマンションでは、外壁のタイルの剥落に長年悩まされていたため、大規模修繕では外壁を補修するのではなく、アルミ製のパネルを張り付けることに。「タイルの落下に悩まされることがなくなっただけでなく、もう外壁の大規模修繕をする必要もない」と住民も大満足しているという。

- 機械式立体駐車場を撤去し、平置きに改装する

BEFORE



AFTER



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も多い。

- 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

BEFORE



AFTER



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。



07

適切な工事内容と費用で、大規模修繕を実施したい 満足いく工事を可能にする 3つのパートナー選び

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って選択・決断することが重要だ。

3つの方式とメリット デ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

来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。もともと、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

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」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、工事業者と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うかどうか重要な要素だ。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覧表を提出してもらったうえで、検証しましょう。また、必ず一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。

貴船氏によると、「現在、戸数200超のマンションでは、4割以上が設計監理方式やCM方式を採用している」とのこと。適正な費用と内容で大規模修繕工事を実現するためにも、管理組合は自主性を持ち、主体的に行動する必要がある。

自分たちに合う方式は何か、しっかり話し合ったうえで選択したいものだ。

希望をかなえる工事業者を賢く選ぶ方法

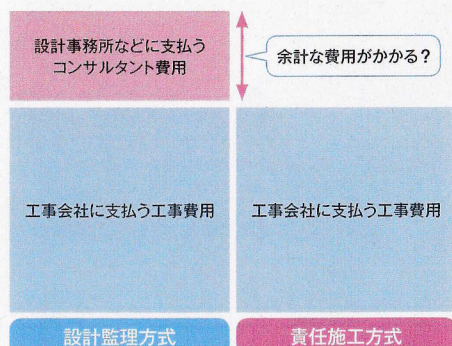
大規模修繕工事の進め方は、大きく分けて以下の3つ。いずれの方式にも、メリット・デメリットがあり、絶対の正解はない。自分たちに合ったよりベターな方式を選ぶように心がけたい。

	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	設計：設計事務所、コンサルタント会社 工事：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・工事までを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、将来の担保が取りやすい● 打ち合わせ相手が一社で済むので手間が省ける		<ul style="list-style-type: none">● 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● 実数精算に対するチェック	<ul style="list-style-type: none">● 中間搾取がない● 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● 管理会社（工事部）が行う場合、将来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		設計監理費（コンサルタント料）が発生する	管理組合が担当業務が多い

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



設計監理方式を採用するとき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包含されているにすぎない。

●実際に設計監理方式を採用した場合

