

2020年 分譲マンション管理運営講座

# マンション管理の Q&A

## 大規模修繕工事編

## 目次

- Q 1. 大規模修繕工事の進め方を教えてください。 ..... 4
- Q 2. 大規模修繕工事を進めるにあたって、設計コンサルの募集・選定方法を  
教えてください。 ..... 6
- Q 3. 2年前に大規模修繕工事を実施したが、専有部分に漏水が発生したので  
原因調査をしてもらったところ、上階のベランダからの漏水ではないかと  
の報告を受けた。どのように対処すればよいのでしょうか？ ..... 8
- Q 4. 私のマンションの管理規約では、大規模修繕工事の決議要件が「区分所  
有者及び議決権の各4分の3以上」となっていますが、出席組合員の議決  
権の過半数ではいけないのでしょうか？ ..... 9
- Q 5. 大規模修繕工事の資金が不足しており、一時金の徴収を検討していま  
すが、払えない人がいた場合は、どのように対応するのでしょうか？ .... 10
- Q 6. 大規模修繕工事に備え、修繕積立金を値上げすべきか検討したいが、  
どのように進めればよいのでしょうか？ ..... 11
- Q 7. 大規模修繕工事の施工業者を元施工業者に発注することが既に決まっ  
ていますが、一般公募を行う方がよいのではないのでしょうか？ ..... 12
- Q 8. 団地管理組合として、複数棟の分譲マンションを管理している組合です。  
その内1棟の劣化状況が進んでおり、外壁タイルの剥離等により、危害が  
発生する恐れがありますが、団地管理組合としてどの様に対応したらよい  
のでしょうか？ ..... 13
- ◆参考法令等 ..... 14

#### ＜法令等の表記について＞

本資料では、下記の法令等について以下の略称を用います。

なお、本資料において、マンション標準管理規約及び同コメントは、別段の記載がない限り、単棟型を前提にしています。

- ・ 建物の区分所有等に関する法律 → 区分所有法
- ・ マンション標準管理規約 → 標準管理規約
- ・ マンション標準管理規約コメント → 標準管理規約コメント
- ・ マンション標準管理委託契約書 → 標準管理委託契約書
- ・ マンション標準管理委託契約書コメント → 標準管理委託契約書コメント
- ・ マンションの管理の適正化に関する指針 → 適正化指針
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 → 適正化法
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律 → 建替え円滑化法

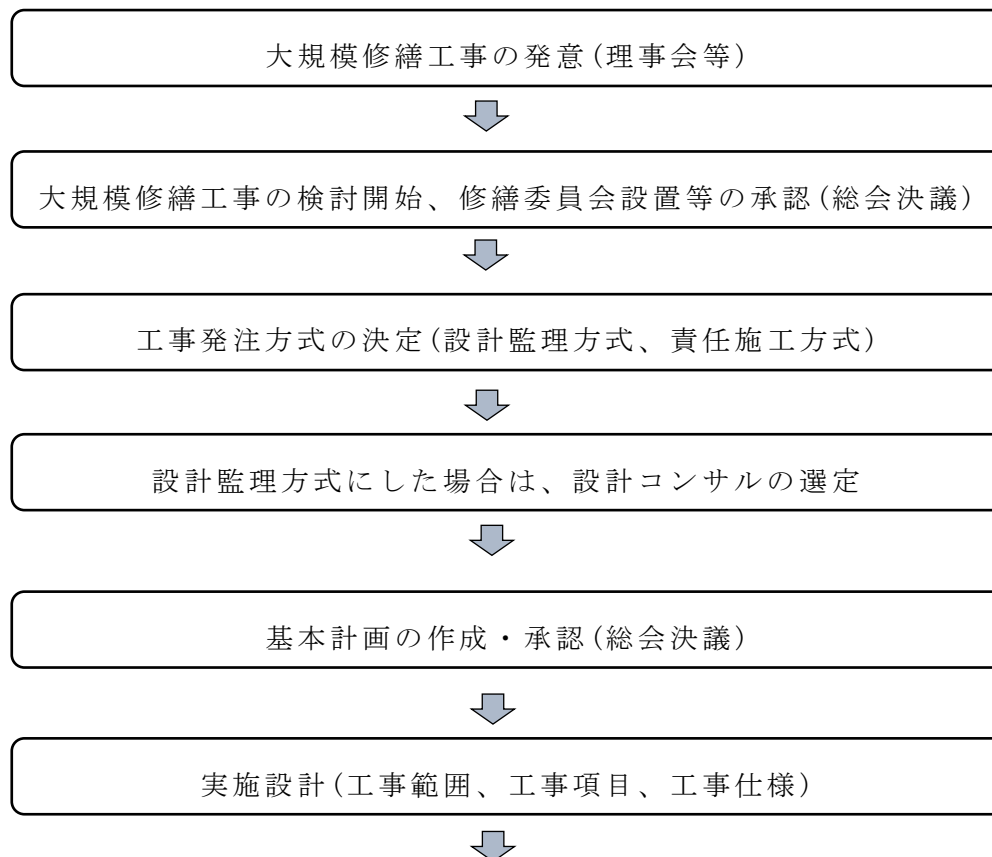
Q 1. 大規模修繕工事の進め方を教えてください。

A 1. 大規模修繕工事の全てを管理組合だけで処理することは無理なので、外部の専門家に依頼して行うのが一般的であり、工事のやり方には次の2つの方式があります。

1つ目は設計監理方式というやり方で、設計事務所等のコンサルタントを選び、建物の調査診断・修繕設計・工事監理などの専門的、技術的な部分(工事施工以外)を委託する方式です。

2つ目は責任施工方式というやり方で、信頼のおける施工会社1社を選んで、建物の調査診断・修繕設計・工事施工・工事監理を一括して実施する方式です。

大規模修繕工事の進め方の大まかな流れは次のとおりです。



施工業者の選定準備



施工業者の内定



工事实施の承認[施工業者の選定、工事内容、工事費、工期、資金計画など](総会決議)



居住者への工事説明会(施工業者が主催)



工事实施(着工～検査～竣工引き渡し)



アフター点検(1年後、2年後、5年後など)

Q 2. 大規模修繕工事を進めるにあたって、設計コンサルの募集・選定方法を教えてください。

A 2. 設計コンサルの選定にあたっては、まずはどのような業務をやってもらうのかを決める必要があります。

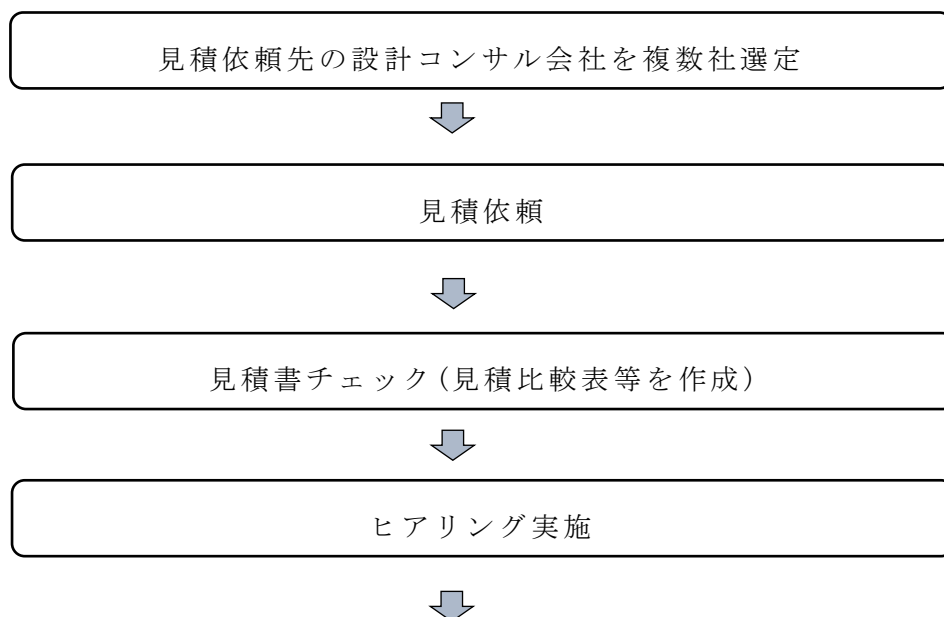
設計コンサルの大まかな業務内容は次のとおりです。

- ① 建物・設備の調査診断
- ② 基本設計(工事範囲、概算費用など)
- ③ 実施設計(詳細修繕設計、工事仕様、数量調書など)
- ④ 施工業者の選定支援(募集、見積書チェックなど)
- ⑤ 工事監理
- ⑥ 長期修繕計画書作成
- ⑦ アフター点検の立会 などがあります。

以上のような業務のうち、例えば①～⑤までを委託するとか、①～⑦までを委託するとか、どの業務を委託するのかを検討します。

委託する業務が決まると、次は複数の1級建築士事務所等へ見積もりを依頼し、見積内容等を審査して1社と業務委託契約を締結します。

設計コンサル選定の流れは次のとおりです。



総合評価



設計コンサル候補会社の内定



総会承認(理事会に一任されている場合は理事会決議)

Q 3. 2年前に大規模修繕工事を実施したが、専有部分に漏水が発生したので原因調査をしてもらったところ、上階のベランダからの漏水ではないかとの報告を受けた。どのように対処すればよいのでしょうか？

A 3. まずは、漏水箇所が2年前の大規模修繕工事の施工範囲に入っているかどうかを確認して下さい。確認方法は、管理組合が保管している竣工図書の一部である「下地補修記録図」や「工事記録写真」等で確認できると思います。

そのうえで、該当箇所の「工事保証書」を確認し、保証期間内であれば無償での修理要請が出来ると思われます。

大規模修繕工事の施工範囲外であれば、漏水箇所が何故施工範囲に含まれていないのかを確かめる必要があります。

なお、竣工図書等の書類が見当たらない場合は、管理会社に保管場所を確認するとか、施工会社が保管している竣工図書(CDでも保存していると思われる)を閲覧させてもらうこともできると思います。



Q 4. 私のマンションの管理規約では、大規模修繕工事の決議要件が「区分所有者及び議決権の各4分の3以上」となっていますが、出席組合員の議決権の過半数ではいけないのでしょうか？

A 4. 以前は、共用部分の変更について、「その形状または効用の著しい変更を伴わないものであっても、著しく多額の費用を要するもの」は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議でしたが、平成15年6月1日に、区分所有法が一部改正・施行され、「その形状または効用の著しい変更を伴わないもの(一般的な大規模修繕工事)」は、費用がいくらかかっても区分所有者及び議決権の各過半数(管理規約により、出席組合員の議決権の過半数の場合もあります)の普通決議で実施できるようになりました。

なお、大規模修繕工事の中に、花壇を撤去して駐車場に変更したり、受水槽を撤去して自転車置場にするような「その形状または効用の著しい変更」を伴う工事が含まれている場合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議になります。

ご質問の管理規約が、平成15年6月1日施行の区分所有法改正以前のものであり、且つ、この法律改正を受けて共用部分の変更についての管理規約の改正を審議したこともなく現在に至っている場合は、法律が優先することとなりますので、一般的な大規模修繕工事は区分所有者及び議決権の各過半数(規約により、出席組合員の議決権の過半数の場合もあります)の普通決議になります。

ただし、管理規約が平成15年6月1日以降に作成又は改正されたもので、大規模修繕工事が区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議となっている場合はその管理規約が優先されますので、区分所有者及び議決権の各過半数にする場合(または、出席組合員の議決権の過半数にする場合)は管理規約の改正が必要となります。

Q 5. 大規模修繕工事の資金が不足しており、一時金の徴収を検討していますが、払えない人がいた場合は、どのように対応するのでしょうか？

A 5. 大規模修繕工事の資金計画では、劣化診断を行い、外部足場等が必要な部位を優先して工事金額を想定し、外部足場が必要でない部位や先送りできそうな部位については、できるだけ予算内に収めるよう工事項目から削除していきます。

しかし、明らかに工事予算が不足していると想定される場合には、各区分所有者に対して、一時金としてどの位の額の拠出が可能であるかのアンケートを取る必要があります。

アンケートの結果、最低拠出金額の専有面積当たりの㎡単価がまとまり、なお不足が想定されれば、公的機関（住宅金融支援機構等）からの借入れを検討することになります。

尚、一時金徴収であっても借入であっても、総会決議で可決承認されれば反対した人も決議に従うこととなりますので、できるだけ多くの賛同が得られるよう丁寧に合意形成を進めていく必要があります。

Q 6. 大規模修繕工事に備え、修繕積立金を値上げすべきか検討したいが、

どのように進めればよいでしょうか？

A 6. 修繕積立金の値上げについては、長期修繕計画書の作成が前提となります。

該当マンションの仕様や設備機器等の劣化進捗状況を試算し、将来的に発生する工事金額を想定し、想定される補修工事実施時期までに工事金額を蓄える必要があります。

一時金の拠出や借入れを行わないことを前提に考えますと、ある程度まとまった金額を毎月修繕積立金として蓄える必要があります。

平成23年4月に国土交通省から提示されている「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を参考にご検討下さい。

修繕積立金の改定については、総会決議となり、区分所有者及び議決権の各過半数の普通決議(管理規約により、出席組合員の議決権の過半数としている場合もあります)が必要となります。

なお、管理規約本文に「管理費等の額は、別表○による」と明記されていれば、管理規約の改正が必要となりますので、区分所有者及び議決権の各4分の3以上が必要となります。

区分所有者の合意形成を図るためにも、管理組合として値上げの必要性を丁寧に説明し、妥当な値上げ金額幅を提案する必要があります。

Q 7. 大規模修繕工事の施工業者を元施工業者に発注することが既に決まっていますが、一般公募を行う方がよいのではないのでしょうか？

A 7. 大規模修繕工事を実施する場合には、大きく分けて「責任施工方式と設計監理方式」があります。

工事予算的にも余裕があり、工事施工の信頼性がある場合には、元施工業者へ一括発注する方法（責任施工方式）もあると思います。

しかし、一般的には、工事予算を抑えて施工したいと考えている管理組合が多いと思いますので、競争により合理的・効率的な工事支出を考える場合は、一般公募を行い施工業者の選定を行うこととなります。

その場合は、設計コンサル契約（設計監理方式）を行い、設計コンサルタンの協力を得ながら、施工業者の選定を行うことが管理組合にとって有効であると考えます。

Q 8. 団地管理組合として、複数棟の分譲マンションを管理している組合です。

その内1棟の劣化状況が進んでおり、外壁タイルの剥離等により、危害が発生する恐れがあります。

団地管理組合としてどのように対応したらよいでしょうか？

A 8. 以前は、大規模修繕工事もしくは建替えの選択しかありませんでしたが、令和2年6月16日成立、同年6月24日公布され、公布から2年以内に施行をめざす「建替え円滑化法」の一部改正があり、敷地共有者の5分の4以上の同意により団地型マンション敷地の分割を可能とする制度が創設されました。

これにより、団地における一部のマンション敷地の売却も選択肢の中に加えて判断することになります。

◆ 参考法令等

- e-Gov 電子政府の総合窓口

建物の区分所有等に関する法律

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=337AC0000000069>

<外部リンク>

- 国土交通省

マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント

<https://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf> <外部リンク>

マンションの建替え等の円滑化法改正

<https://www.mlit.go.jp/common/001090271.pdf> <外部リンク>

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf> <外部リンク>