

管理組合から見た大規模修繕の手順

設計監理方式※での大規模修繕は、準備段階から考えると数年がかりになります。

※建物診断～工事監理を改修コンサルタントに依頼し、施工は競争見積りで選んだ施工会社に依頼する方式

期間の目安

[準備の段階]

- ①修繕委員会設立
- ②コンサルの選定
- ③総会承認

1～2年

- ④建物診断→報告

3ヶ月前後

- ⑤仕様書・予算書

3～4ヶ月

- ⑥施工会社選定
- ⑦総会承認
- ⑧工事説明会

4～5ヶ月

- ⑨工事着工～完成

4ヶ月以上

(規模によって違いあり)

- ⑩積立金の再検討

1
年
から
1
年
半

①修繕委員会の設立 (NPO通信 74号 p6 参照)

大規模修繕工事は準備から完了まで2～3年はかかります。1年ごとに代わる理事会でなく、できるだけ修繕委員会を設立して継続性を持たせるようにします。

②改修コンサルタント(コンサル)の選定 (75・76号 p6 参照)

修繕委員会は、まず発注方式を決めます。設計監理方式を採用することが決まれば、次はコンサルタント選びです。コンサル費用の安さだけで選ぶのは危険です。その建築士の実績や経験、他のマンションからの評判を聞くこと等が重要です。

③総会で承認を受ける

総会(定期総会または臨時総会)で、設計監理方式を採用すること、コンサルタント業務の依頼先、コンサルタント費の金額について承認を得ます。

④建物診断→報告

コンサルタントは建物診断の際に、数件のお宅のバルコニーを調査しますので、管理組合は、立ち入りできる住戸の選出・調整をします。また、竣工図書、修繕履歴、管理規約などの準備も必要です。また、診断結果がでましたら、その内容を住民に広報することは、工事への協力体制をつくるのに大変重要です。

⑤仕様書・予算書作成

コンサルタントは、診断結果をもとに、工事の優先順位、管理組合の予算、住民の希望等をすりあわせて「仕様書・予算書」を作ります。管理組合との数回の打合せをへて、工物品質保証年数やアフターメンテナンス条件等をつけた共通仕様書を仕上げます。この共通仕様書で施工会社から見積を取るようになります。

⑥施工会社選定

①施工会社を公募し、エントリーしてきた施工会社を実績や経営状態等の条件をクリアした会社にしぼります。②クリアした会社に見積提出を依頼。見積金額等で3社程度を選びだし、③ヒアリング(面談)を行い1社を内定します。選定のための業務はほとんどがコンサルタントが行いますから、修繕委員会等には、大きな負担はありませんが、数回の打合せやヒアリングへの参加は必須です。最終的に施工会社を内定するのは管理組合です。

⑦総会で承認を受ける

内定施工会社への発注、工事金額、工事内容について承認を得ます。

⑧工事説明会

施工会社が行う、工事中の注意事項を住民に伝える説明会です。工事中のトラブルを防ぐためにも非常に重要です。修繕委員会ではできる限り参加を呼びかけます。

⑨工事着工～完成引き渡し

通常2週間に一度開かれる工程会議に出席し、施工会社とコンサルタントから工事の報告を受けます。工事完了時はコンサルタントとともにチェックをします。

⑩長期修繕計画の見直し(修繕積立金の再検討)

通常、大規模修繕をすれば、修繕積立金はほとんどなくなります。今後必要になる工事に備えて、長期修繕計画を見直して、修繕積立金の再検討を行います。これは、今回の工事に携わった修繕委員会や理事会がこのタイミングですべき仕事です。