

マンション大規模修繕工事に関する実態調査について

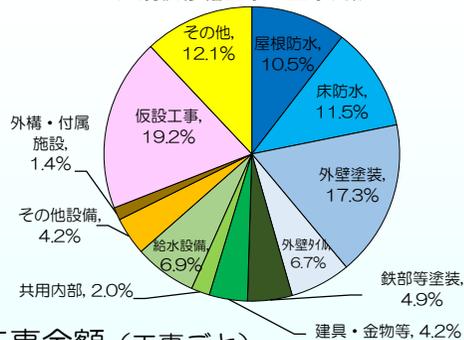
1. 概要と調査のねらい

- マンション大規模修繕工事の適正な発注等に資するため、大規模修繕工事及び大規模修繕工事の設計コンサルタント業務についての実態調査を実施（134社944サンプルを集計）
- 大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」等についてのデータを統計的に整理したものであり、管理組合等における適正な工事発注等のために活用されることを期待
- また、マンションの戸数規模別の詳細なデータもあわせて整理しており、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事及び設計コンサルタント業務の内容を参照することで、自らの工事等の相対的な位置づけを確認することも可能
- 管理組合等においては、適正な工事発注等のために本実態調査の結果を有効活用するとともに、必要に応じて大規模修繕工事に関する公的な相談窓口を活用することが可能

2. 大規模修繕工事について

- 大規模修繕工事の工事内訳（工事金額ベース）
 - ・ 外壁関係（外壁塗装及び外壁タイル）24.0%
 - ・ 防水関係（屋根防水及び床防水）22.0%、仮設工事 19.2%
 - ・ 工事回数による特徴
 - 2回目では給水設備が増加（1回目2.1%⇒2回目10.5%⇒3回目以上4.2%）
 - 3回目以上では建具・金物が増加（1回目1.1%⇒2回目3.4%⇒3回目以上11.6%）

＜大規模修繕工事の工事内訳＞



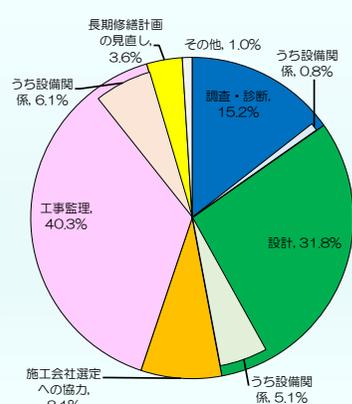
- 大規模修繕工事金額（工事ごと）
 - 【戸あたり】
 - 75万円～100万円；30.6%、100万円～125万円；24.7%
 - 【㎡あたり】
 - 10,000円～15,000円；41.1%、5,000円～10,000円；31.8%

※大規模集修繕工事：計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）
 ※大規模修繕工事金額：直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない）

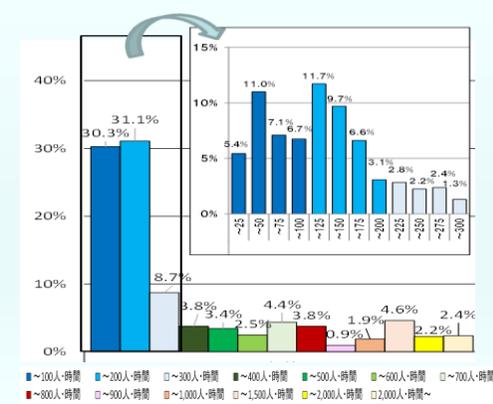
3. 設計コンサルタント業務について

- 設計コンサルタント業務の業務内訳（人・時間ベース）
 - ・ 調査、診断；15.2%
 - ・ 設計；31.8%
 - ・ 施工会社選定への協力；8.1%
 - ・ 工事監理；40.3%
 - ・ 長期修繕計画の見直し；3.6%
 - ・ 工事回数による大きな違いはない。
 - 業務量（人・時間）
 - ・ 100～200人・時間；31.1%
 - ・ ～100人・時間；30.3%
- ※設計コンサルタント業務は個別性が高くバラツキがあるため、データを参照しつつ、必要に応じて公的な相談窓口を活用することも有効

＜設計コンサルタント業務の業務内訳＞



＜設計コンサルタント業務量＞



※調査結果をマンションの戸数規模別に集計し、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事、設計コンサルタント業務量等を大規模修繕工事の検討において参照することが可能

《参考》マンション大規模修繕工事について

マンション大規模修繕工事とは

- 分譲マンションでは、12年程度の修繕周期で大規模な修繕工事（長期修繕計画に基づく計画修繕工事やグレードアップのための改修工事）を行うことが一般的（長期修繕計画作成ガイドライン等による）

《マンション大規模修繕工事の発注等についての留意事項》

- 一部のマンション大規模修繕工事において、施工会社の選定に際して、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されており、国土交通省より管理組合等への注意喚起と相談窓口の案内を実施
- 詳細は次のとおり

「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」（平成29年1月）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

※ 上記通知において、大規模修繕工事の発注において「利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例」や「施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した事例」といった参考となる取組みを例示

〔マンション管理組合・区分所有者のみなさまへのご案内〕

国のガイドライン等について

大規模修繕工事により計画的な修繕を行いつつ、マンションの資産価値を維持・向上させるためには、将来予想される修繕工事等を計画し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要

【国土交通省HPにおいて上記の基本的な考え方を公表】

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

相談窓口について

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを実施

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
(電話番号) 住まいのダイヤル
0570(016)100
※施工費用については「見積チェックサービス」(無料)
- (公財) マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.htm
(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談
03(3222)1519