

開催日時：平成26年11月29日 午後13時00分より

開催場所：川口総合文化センター リリア

大規模修繕工事の失敗に学ぶ

国土交通省 平成25年度マンション総合調査結果における

建物問題を引き起こす原因とその対策

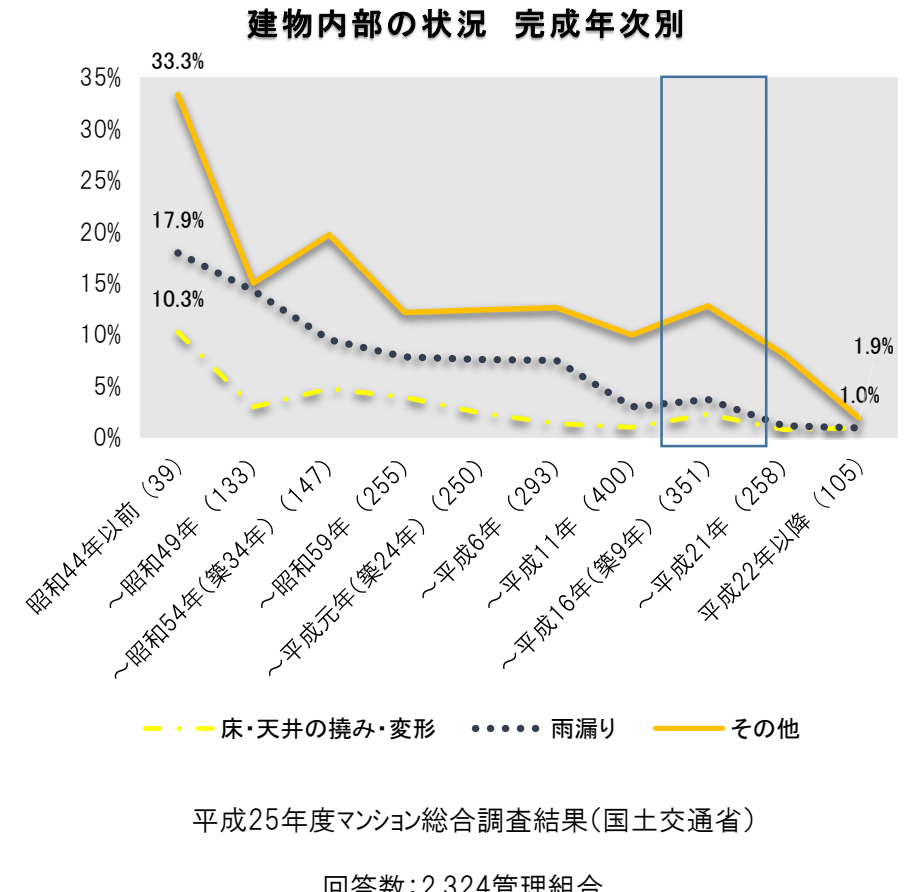
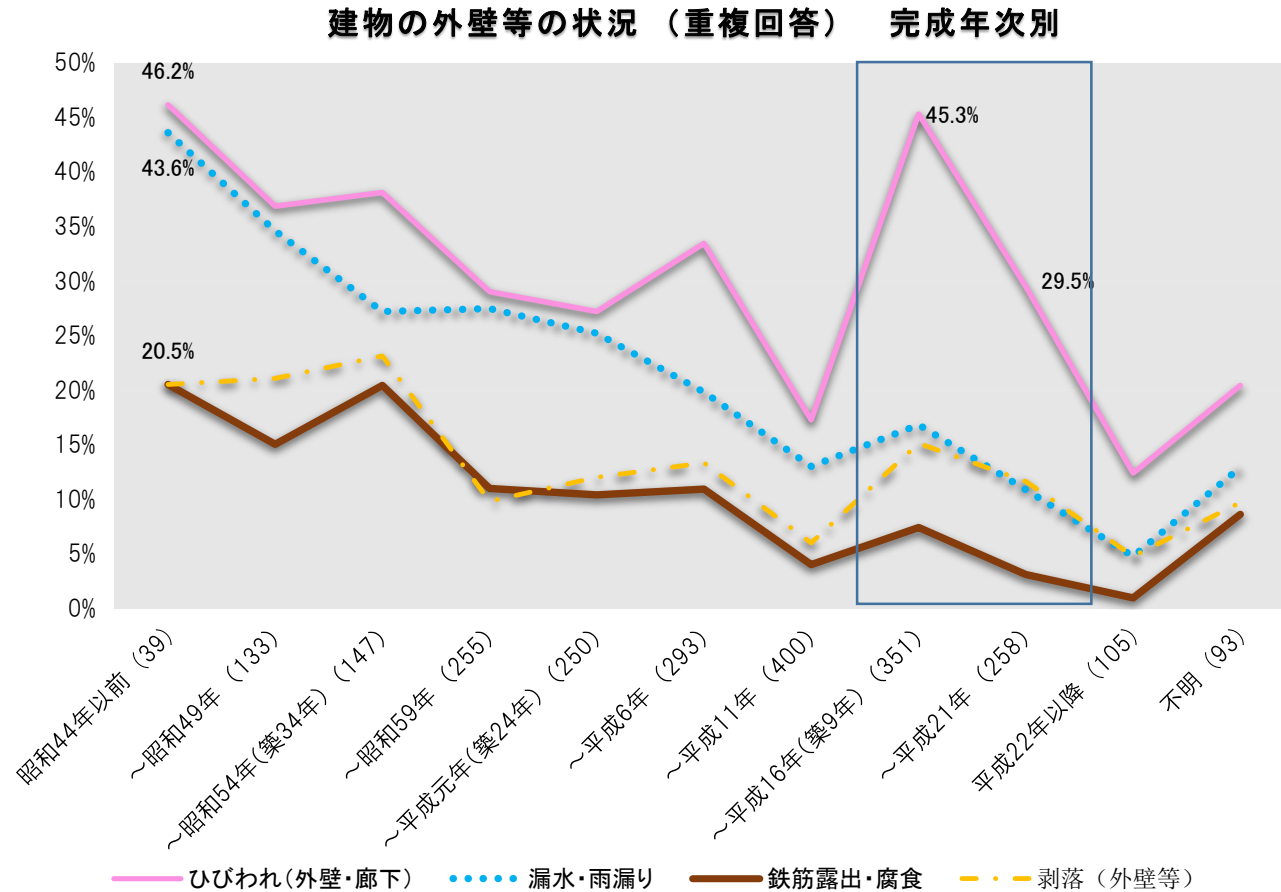
特定非営利活動法人 匠リニューアル技術支援協会

●大規模修繕工事前の故障

傾向1：故障発生 平成12年～平成16年 建築 多い

原因：建設業界では技術者のリストラ真っ只中 ・6職種の技能労働者過剰 ・サラリーマン年収下降線 ・マンション価格最安値（広くて安い）等

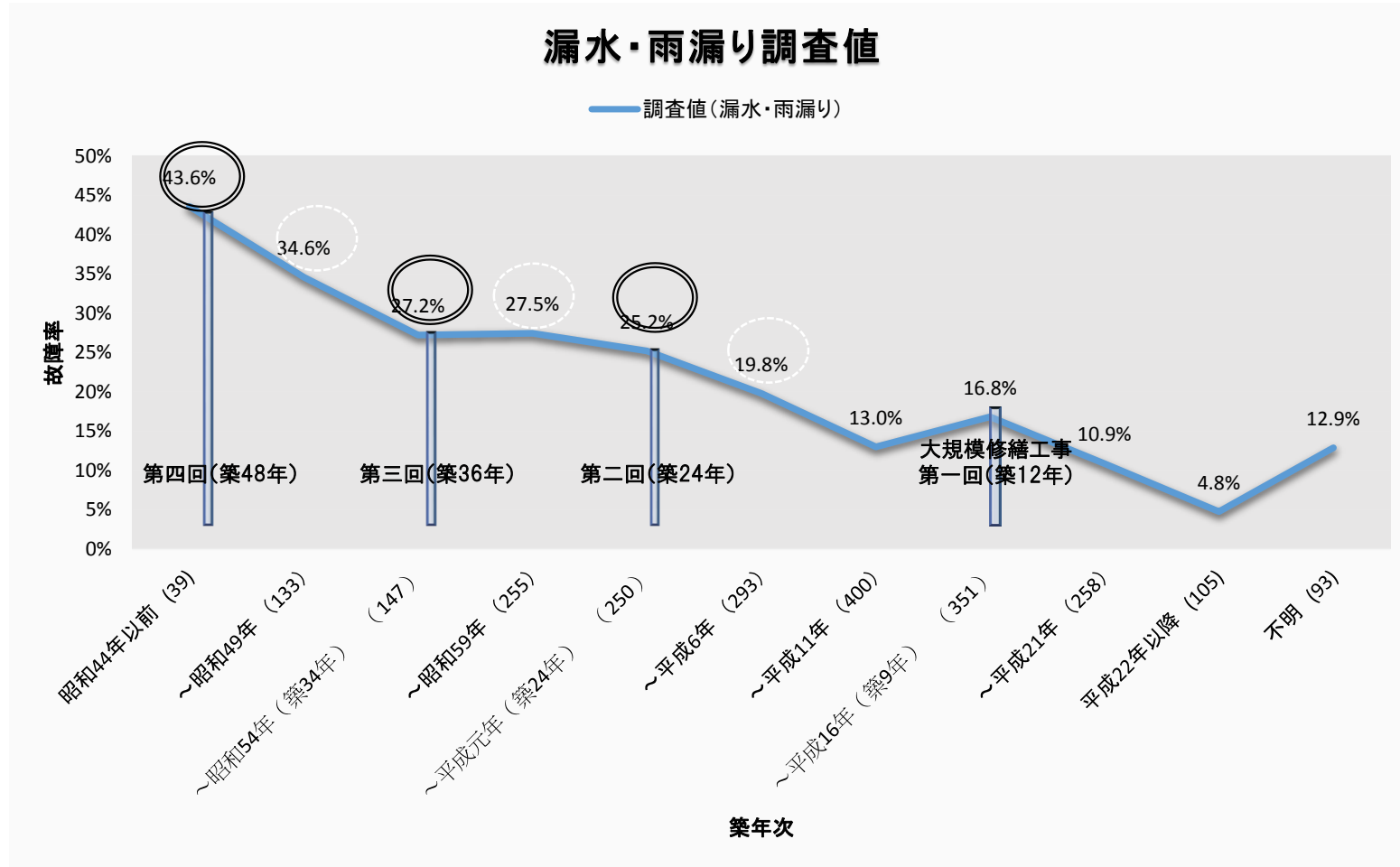
修繕費：1998年以前と比較し、1999年以降に販売された物件は10%程度以上割高。（床面積・故障率）



●大規模修繕工事後の故障

傾向2：工事間隔（12年）の中間期（6年）前後には工事直前より建物の状態は悪化

傾向3：大規模修繕工事を重ねるごとに建物の状態は悪化



傾向2・3の原因

原因1 契約工期（匠の調査結果）

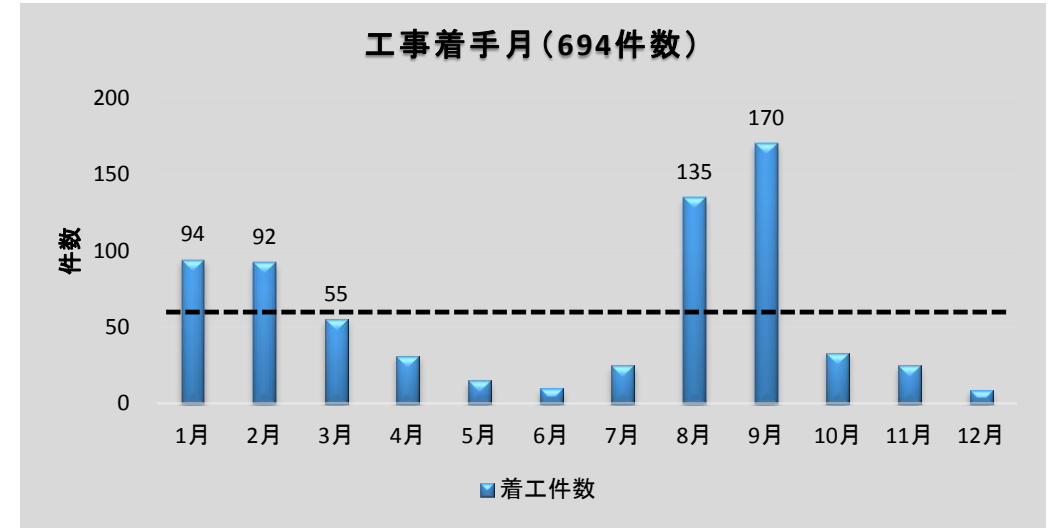
工事期間 4～6ヶ月（準備期間含む）が大勢を占める

着工と引渡し

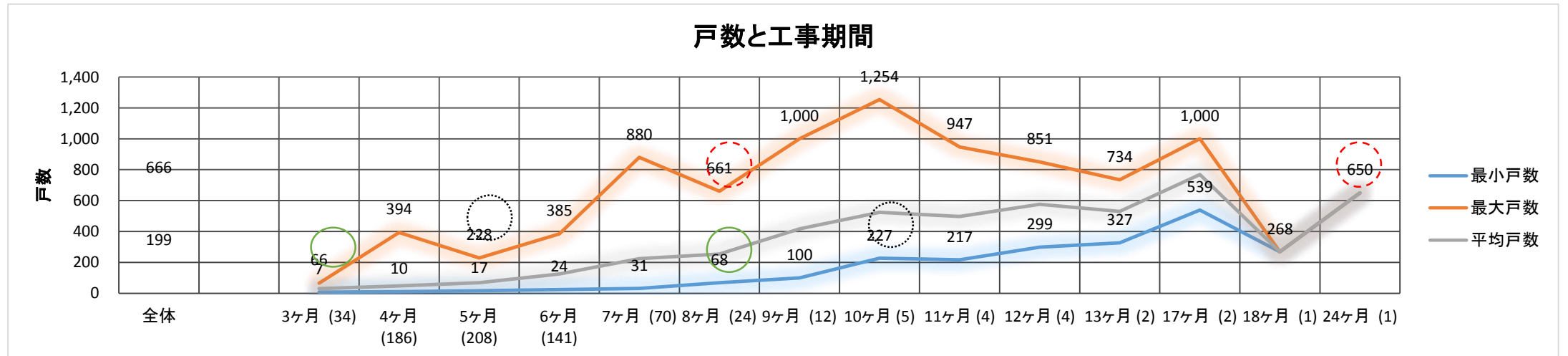
	着工	引渡し
前期	1月～2月	6月（入梅前）
後期	8月～9月	12月（年末迄）

傾向 同時発注・同一工期による職人不足

対策 発注量の平準化により職人不足の多くは解消される。



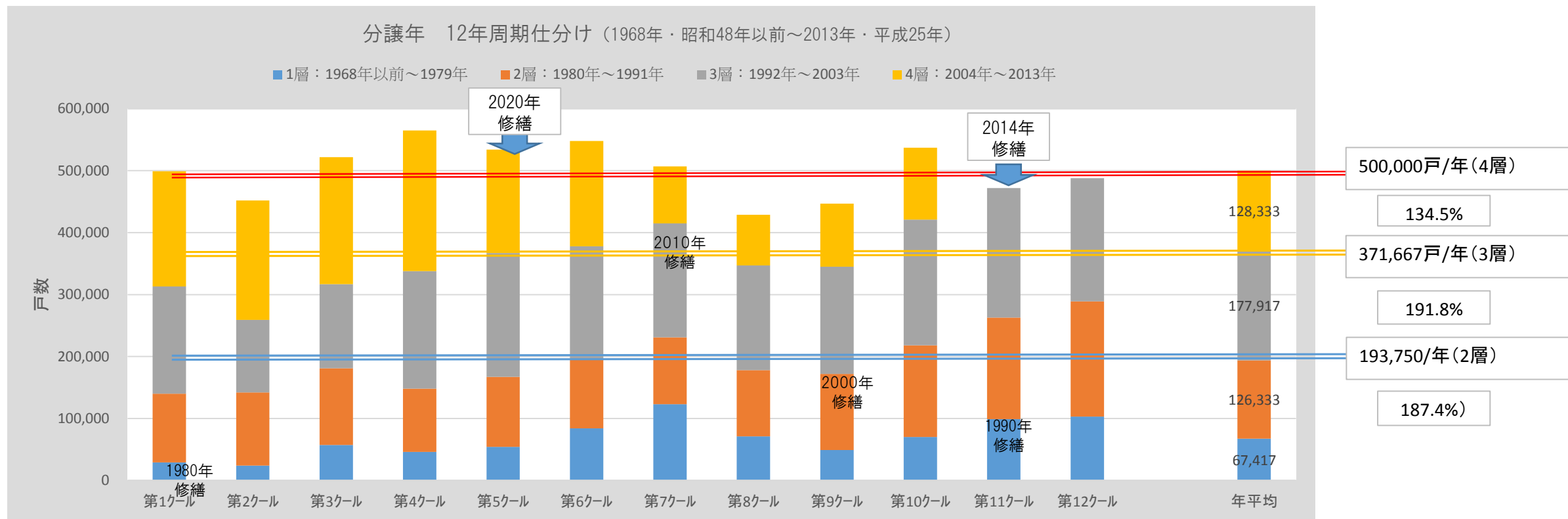
原因2 生産量（匠の調査結果）



傾向：全体的に過剰生産

対策：余裕のある工期設定

原因3 需要と供給（全体量）



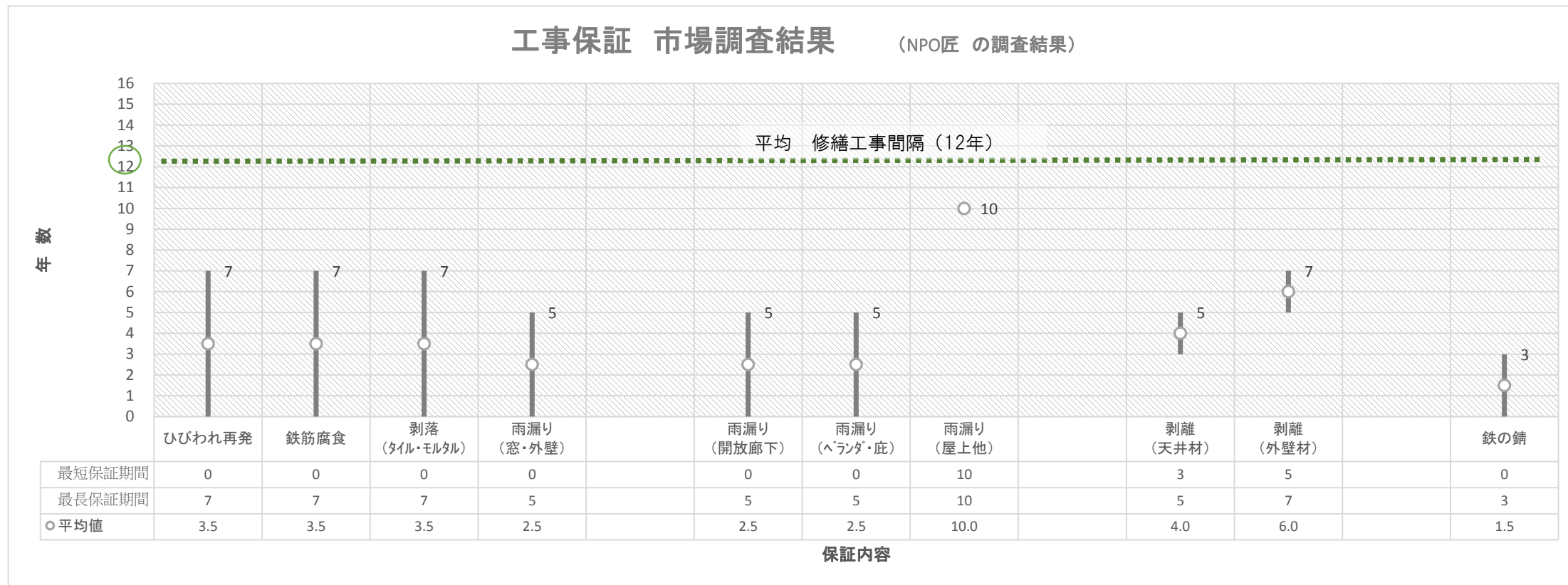
営繕工事の変遷

	業界の流れ	施工の力点	備考
1990年以前	主役は新築、修繕は便利屋	美装	
1991年以降	新築から修繕へ以降始まる	美装 → 補修	バブル崩壊
2000年以降	修繕へ本格参入	美装 ↔ 補修	修繕用:材料・工法開発
2010年以降	職人不足顕著	美装 ← 補修	2011・3・11

傾向：2013年以降 更なる施工品質の低下

対策：良質の業者との出会い と 関係継続

原因4 アフターサービスの品質



サービス内容

- 保証期間は工事間隔より短く不均一
- 点検（保証）期間は短い
- 点検費用は無料
- 点検日数は1日（小人数）
- 点検報告書はA4版・数枚で写真画像で埋まる。

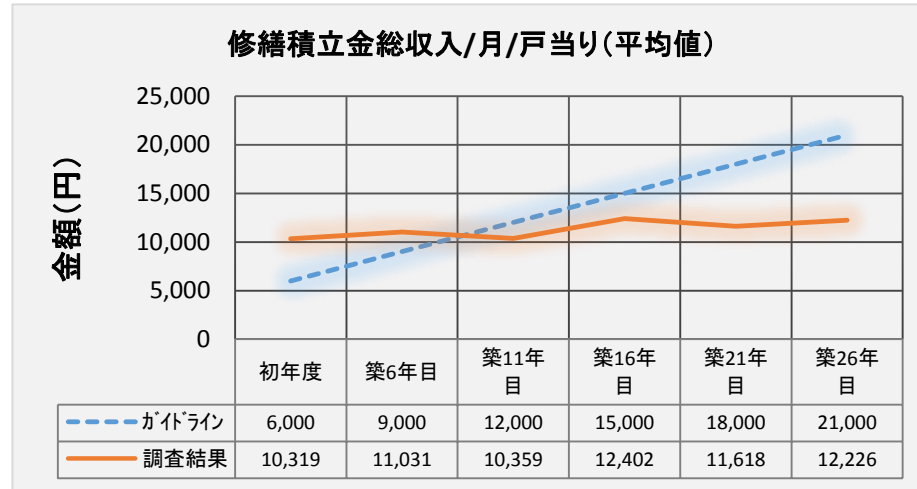
傾 向：アフターサービス品質の低下

対 策：要求品質の獲得

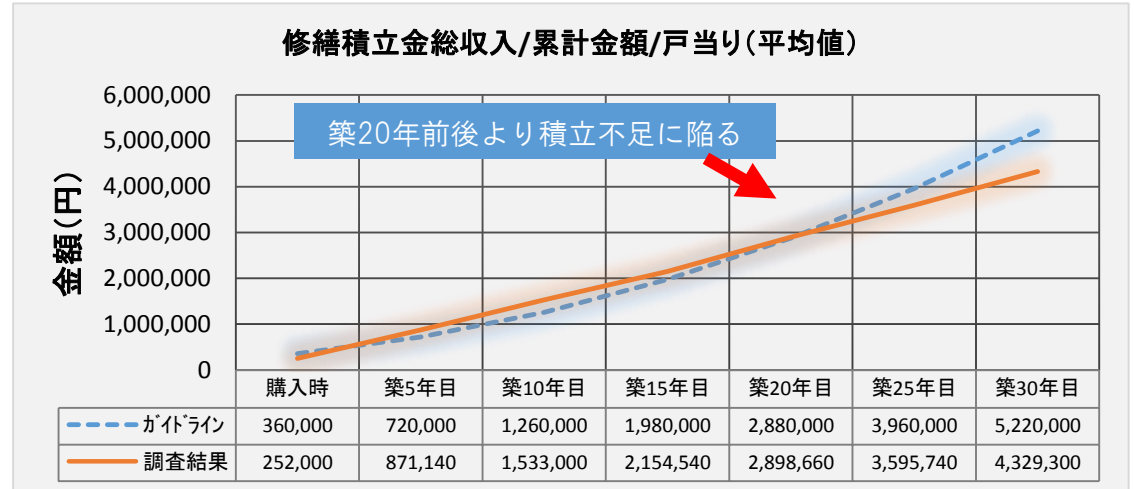
原因5 長期修繕計画（略称：長計）

- ・段階増額積立て方式
- ・大規模修繕間隔（12年）

ガイドライン値と実際値の比較



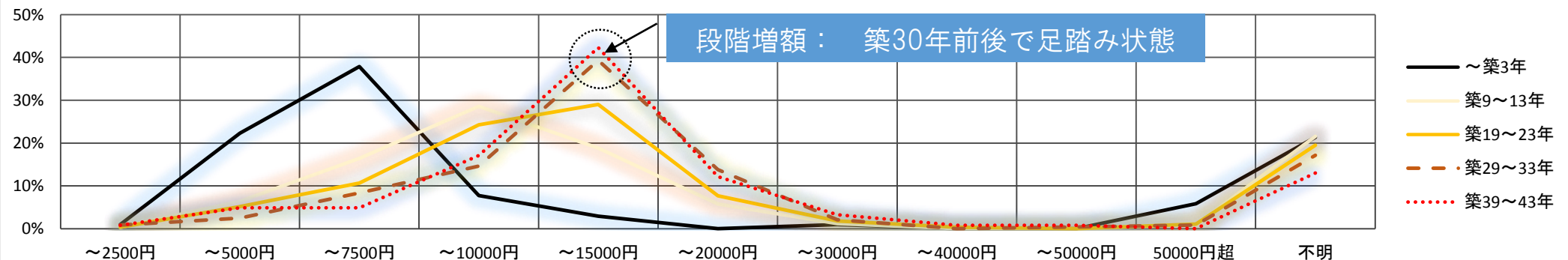
マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月)



- ・計画期間新築30年以上、既存25年以上
- ・5年ごとの見直し

修繕積立額の推移

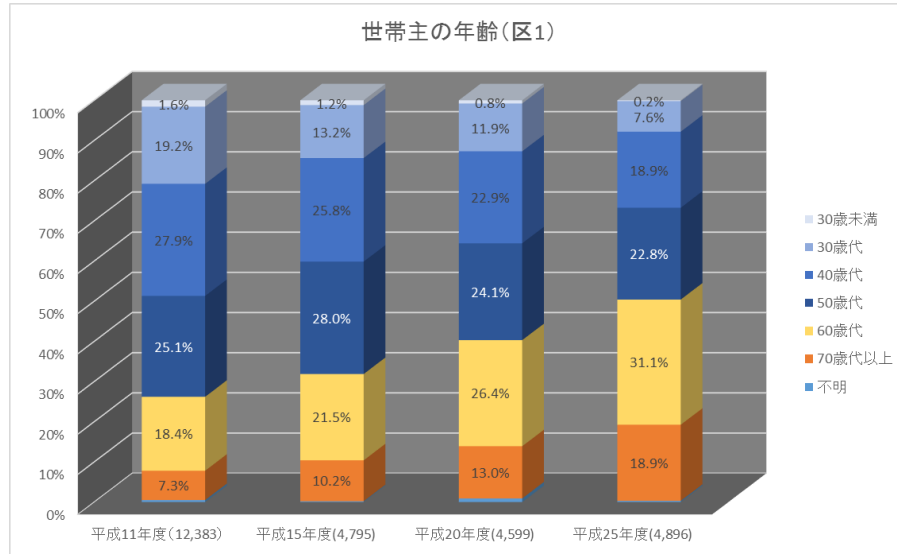
現在の修繕積立金総収入/月/戸当り
完成年次別



・区分所有者の収入

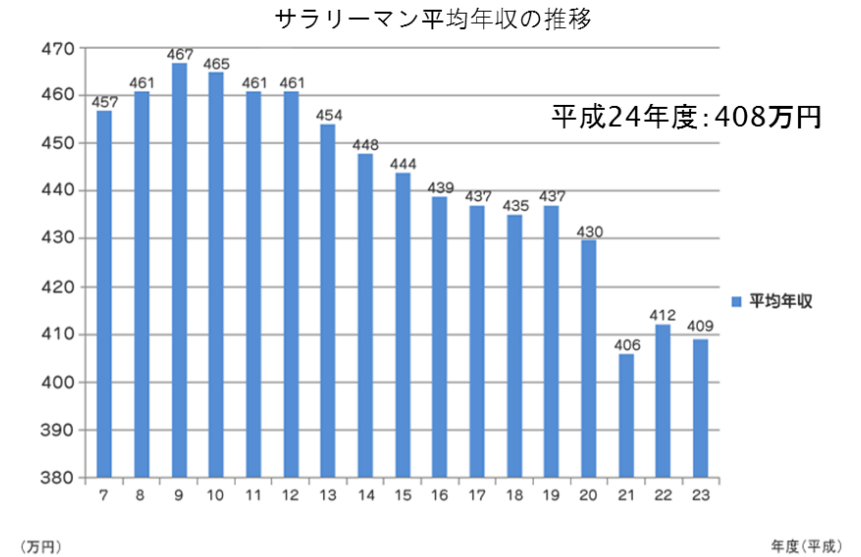
[年金受給者]

- ・60歳以上の世帯主の増加(50.1%⇒増加)
- ・年金支給額の減額



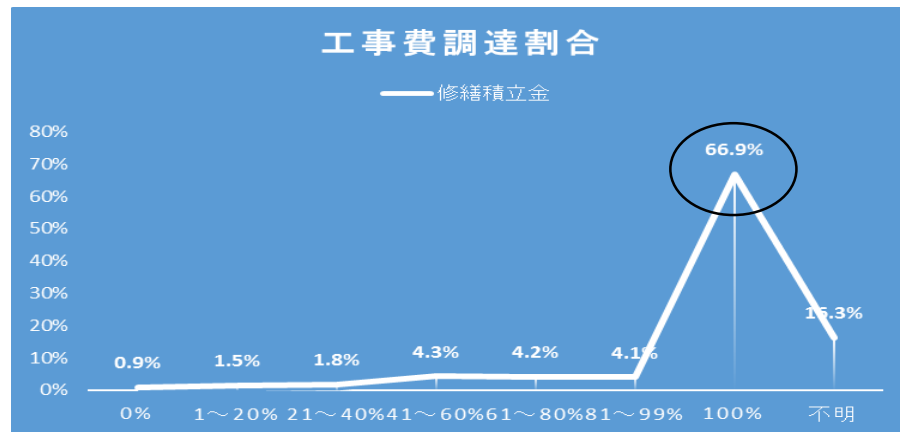
[労働者]

- ・年収の減少
- ・年金支給年齢の引き上げ (65⇒70歳！)



統計元：国税庁 平成23年 民間給与実態統計調査結果

【工事資金調達】



傾向： 実態に適さない

対策： 区分所有者と建物に適合する長期修繕計画

終焉まで計画を立てる

段階増額⇒早期に15000円/月以上

他

原因6 設計コンサルタント業務

管理組合

既存長計
工事予算額 **¥ 17%不足**

↓ ↓
管 理 会 社 建築設計事務所他

- 設計コンサル業務委託項目
 - ・建物調査診断書
 - ・仕様書
 - ・**工事概算予算**(17%不足内に納める)
 - ・施工会社選定補助
 - ・工事監理

- ・長期修繕計画の見直し(工事引渡し直後多い)
- 【計画条件】**
- | | |
|------------------|----------------|
| 段階増額積立て方式 | (事務的) |
| 大規模修繕工事間隔 | (12年固定) |
| 計画期間 既存25年以上 | (終焉意識なし) |
| 5年ごとの見直し | (改善策なし) |



対 策: 設計コンサルタントの公募選定 (要求を満たす能力)

傾 向: 波風を避け・責任回避を図る(コンサル・施工業者)

引 渡 し



工 事 着 工

短期工期 (突貫工事)

重層下請け構造
(施工品質低下)



工 事 請 負 契 約

適正金額を下回る



- 現場説明会
 - ・工事仕様書
 - ・**保証項目と年数** (短期保証)
 - ・見積要項書 (支払条件・工事項目・数量など)



施工会社 選定条件

- 見積参加条件(公募方式)
 - ・特定建設業許可
 - ・会社設立30年以上
 - ・ISO9001・14001
 - ・資本金 10億円以上
 - ・過去3年間に1億円以上の実績10件以上
 - ・工事完成保証会社を付ける(工事期間中の倒産対策)
 - ※瑕疵保険(10年以下保証期間中の倒産他対策)
 - ・見積もり参加願い ・会社案内、工事経歴書
 - ・**工期指定 着手日～引渡し日** (繁忙期生む)

1 長期修繕計画

- ・区分所有者と建物に適合する内容

2 修繕委員

- ・修繕委員の選任

建築関係にない人(専門家はオブザーバー)

男女比、年齢構成、戸数などを考慮した人数

人格他

- ・活動の継続(工事引渡し以降が重要)
- ・理事会との意思疎通(理事交代後は必須)

3 設計コンサル選定

- ・コンサル選定アドバイザー
- ・管理組合の要望
- ・選定基準
- ・公募条件
- ・実績物件の内容確認
- ・業者選定はガラス張り

4 施工会社選定

- ・管理組合の要望
- ・選定基準(良質のアフターサービス)
- ・公募条件
- ・実績物件の内容確認
- ・業者選定はガラス張り

5 定期点検

- ・工事の評価(故障率)