



シリーズ「楽しく成功!大規模修繕」 第1回

知ってる?
大規模修繕の進め方いろいろ
～マンション毎に最適な進め方があります!～

知ってる？大規模修繕の進め方いろいろ ～マンション毎に最適な進め方があります！～

第1章／工事費の高騰と役員の負担

大規模修繕工事の現状を知るとともに、問題点を確認し、どのような影響を与えるのか、何が解決可能なのか、さらにコンサルタントの係わり方を見ていきます。

第2章／大規模修繕工事の進め方 あれこれ

大規模修繕工事のこれまでの進め方と翔設計の進め方メニューを見ていきます。

第3章／皆さんのマンションの最適解は・・・

マンションごとに様々な特色や懸念材料がある中、はたしてどの方式が合っているのか、皆さまの大規模修繕工事の進め方の最適解を見ていきます。



①機能・性能の維持

劣化したコンクリート躯体や防水の機能を回復し、最新の技術により、耐久性などの性能を向上させる

⇒ 修繕工事



②美観の維持

「①機能・性能の維持」の工事を行うことで美観を建設当初の状態に戻す

⇒ 修繕工事



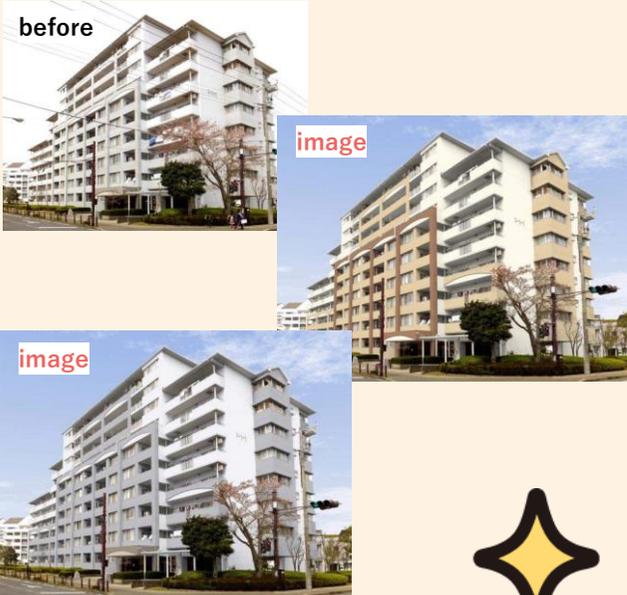
③付加価値の向上(安全性・利便性の向上など)

マンション内の安全に問題のある部分(防犯対策を含む)の改善や、使い勝手の悪い部分を改善する等、安全性・利便性の向上により、住みやすさ・付加価値の向上を図る

⇒ 改良・改善工事

本来 大規模修繕工事って・・・

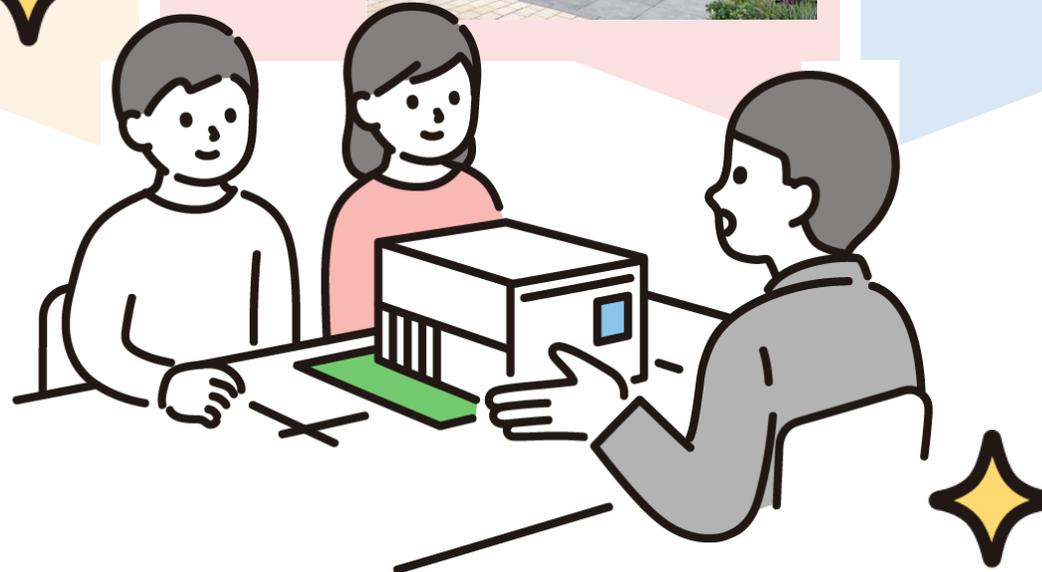
塗装の色 変更



エントランス・ホール 変更



最新設備 導入 (ハンズフリー玄関・EV充電器)





第1章 工事費の高騰と役員の負担

1-① 工事費の高騰 物価上昇への追従

参照)積算資料ポケット版マンション修繕編 2023/2024

工種	指標とした品目	単位	上段：調査価格 / 下段：指数 (2008=100)										価格推移 倍率	
			2008/8	2009/7	2010/7	2011/7	2012/7	2013/7	2015/5	2017/5	2019/5	2021/6		2023/5
共通仮設	仮設トイレ水洗式 期間3カ月	棟	85,400	84,800	84,800	84,800	85,000	87,700	92,500	92,500	92,500	97,100	101,000	1.16倍
			100.00	98.15	98.15	98.15	98.38	101.50	107.06	107.06	107.06	112.38	116.90	
直接仮設	枠組本足場 幅600mm 期間3カ月	m ²	1,290	1,290	1,330	1,380	1,450	1,490	2,320	2,370	2,430	2,430	2,490	1.93倍
			100.00	100.00	103.10	106.98	112.40	115.50	179.84	183.72	188.37	188.37	193.02	
屋上防水	ウレタン塗膜防水 通気緩衝工法	m ²	5,690	6,100	6,210	5,900	5,900	5,900	6,010	6,310	6,490	6,490	7,130	1.25倍
			100.00	107.21	109.14	103.69	103.69	103.69	105.62	110.90	114.06	114.06	125.31	
外壁塗装	微弾性フィラー + 水性シリコン薄塗	m ²	1,580	1,560	1,560	1,510	1,450	1,450	1,550	1,620	1,680	1,650	1,950	1.23倍
			100.00	98.73	98.73	95.57	91.77	91.77	98.10	102.53	106.33	104.43	123.42	
鉄部塗装	玄関ドア枠塗装 片面 ウレタン塗装	戸	4,060	4,090	4,180	4,360	4,000	4,000	4,300	4,800	4,930	5,010	6,470	1.59倍
			100.00	100.74	102.96	107.39	98.52	98.52	105.91	118.23	121.43	123.40	159.36	
建具・ 金物等	金属笠木 直線部 幅150mm	m	5,180	5,000	5,340	5,550	5,500	5,500	6,150	6,150	6,340	6,340	6,970	1.34倍
			100.00	96.53	103.09	107.14	106.18	106.18	118.73	118.73	122.39	122.39	134.56	

工事項目によって単価が異なる為、一概には言えませんが、全体的に工事費用は高騰しており、直接仮設では2倍近い高騰が見られます。

経済成長に伴い物価上昇は、本来自然な姿ですが、様々な問題が見られます。

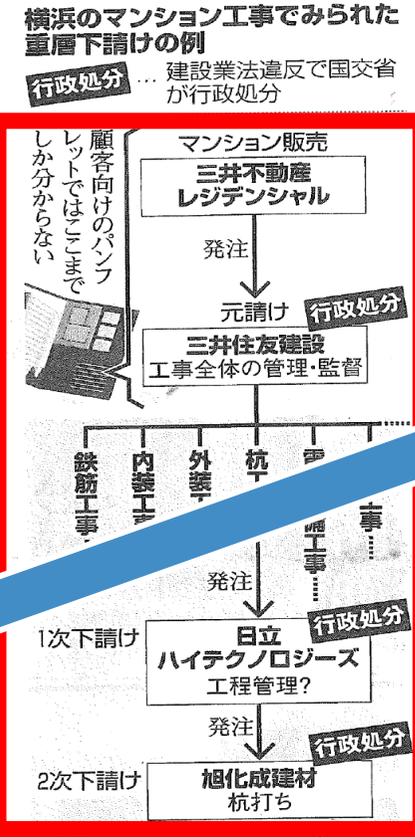
1-② 工事高騰の要因 多重下請け構造(工事会社の仕組み)

重層下請け改善策は

有識者委 杭偽装受け検討開始

建物の土台を支える杭工事のデータ偽装が相次いだことを受け、国土交通省の有識者委員会は27日、一連の問題を通じて指摘された、建設業界が抱える問題の改善策の検討を始めた。とくに、元請けのゼネコンから、1次、2次、3次の下請けへと業者が幾重にも連なる「重層下請け」の構造が不祥事の温床になっているとみて、こうした構造

実際、横浜市都筑区の大規模マンションが傾いた問題では、1次下請けの日立ハイテクノロジーズが2次下請けの旭化成建材に杭工事を「丸投げ」し、元請けの三井住友建設も丸投げと知りながら是正指導をせず、行政への通報を怠っていた。有識者委員会では、品質を保証するはずのデータの偽装などの不正を防ぐには「重層下請け」の構造の見直しが必要だとの問題意識を踏まえ、議論を深める。「丸投げ」や「利益の中抜き」の横行などの問題点について話し合いを予定だ。(山根治)



下請け経費の発生シワ寄せはどこに?

実際、横浜市都筑区の大規模マンションが傾いた問題では、1次下請けの日立ハイテクノロジーズが2次下請けの旭化成建材に杭工事を「丸投げ」し、元請けの三井住友建設も丸投げと知りながら是正指導をせず、行政への通報を怠っていた。有識者委員会では、品質を保証するはずのデータの偽装などの不正を防ぐには「重層下請け」の構造の見直しが必要だとの問題意識を踏まえ、議論を深める。「丸投げ」や「利益の中抜き」の横行などの問題点について話し合いを予定だ。(山根治)

下請けの1割「不当要求経験」

下請け建設業者の1割が、元請けのゼネコンから不当な要求を受けたことがあるとの調査結果を、国土交通省がまとめた。「元請けが請負金額を一方的に決めた」など、法令違反が疑われるケースもあった。不当要求の内容では、「着工後に契約を結んだ」(28.8%)が最も多く、「書面による契約なし」(21.4%)が続いた。「元請けが請負金額を一方的に指定」(19.9%)、「工期が不適切で極めて短い」(11.0%)、「契約内容の追加や変更を拒否された」(11.0%)も多かった。調査は、約47万の建設業者から無作為に選んだ1万4千の業者を対象に、2012年7月～15年6月の工事での契約状況を書面でたずねた。回答率は85%。

出典：
朝日新聞

多重下請け構造により、中間マージンが多重にかかり、工事費の高騰につながっています

解決はできないが対策は取れる

工事費の高騰の要因

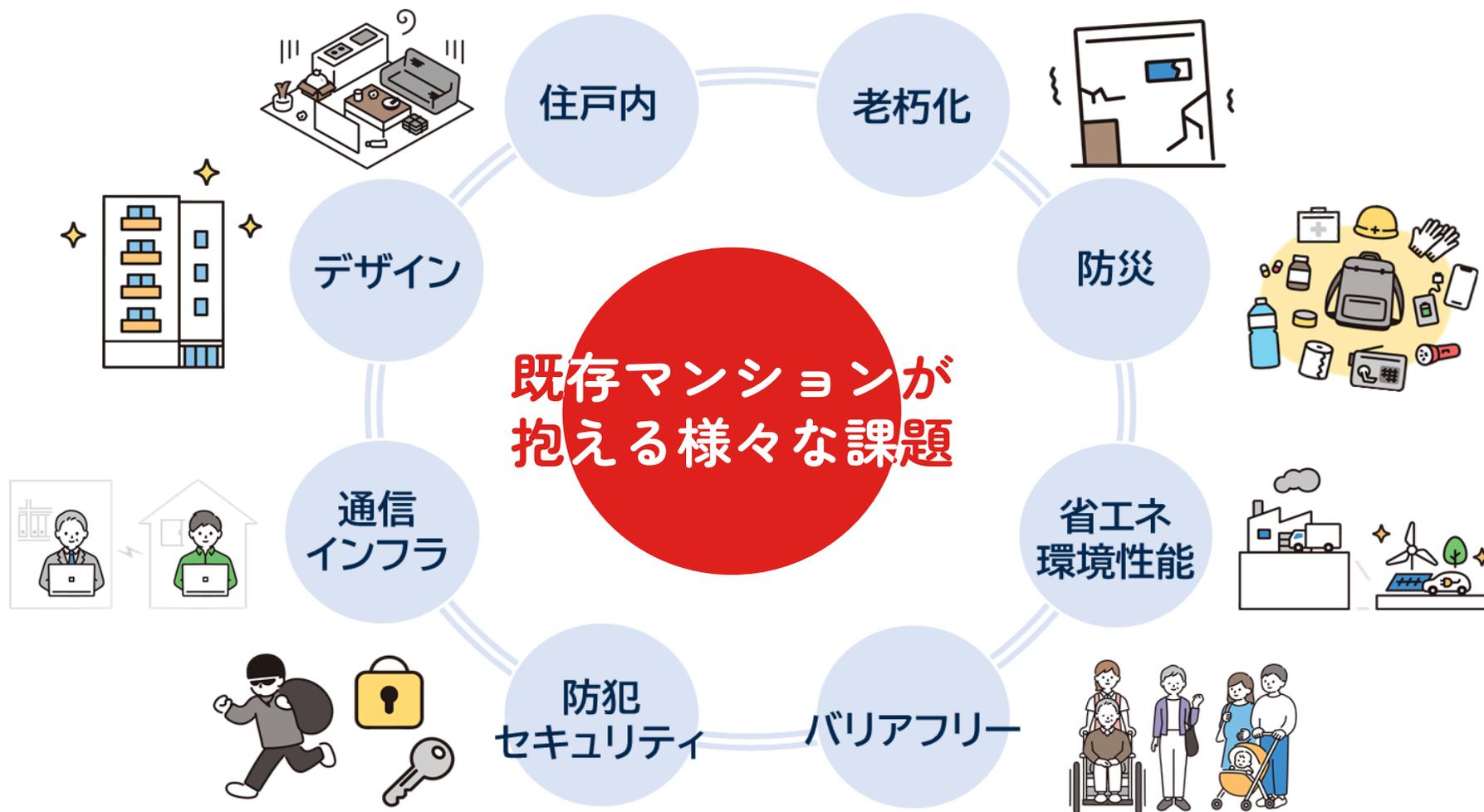
- 物価上昇
- 資材の高騰
- 人件費の高騰(職人不足・技術者単価の上昇)
- 工期の長期化(働き方改革 週休2日)
- 工事会社の仕組み(多重下請け構造)

大規模修繕工事の進め方

会社への発注方式

工事費高騰の要因の事実は変わりませんが、対策が取れば工事費の節約も可能です

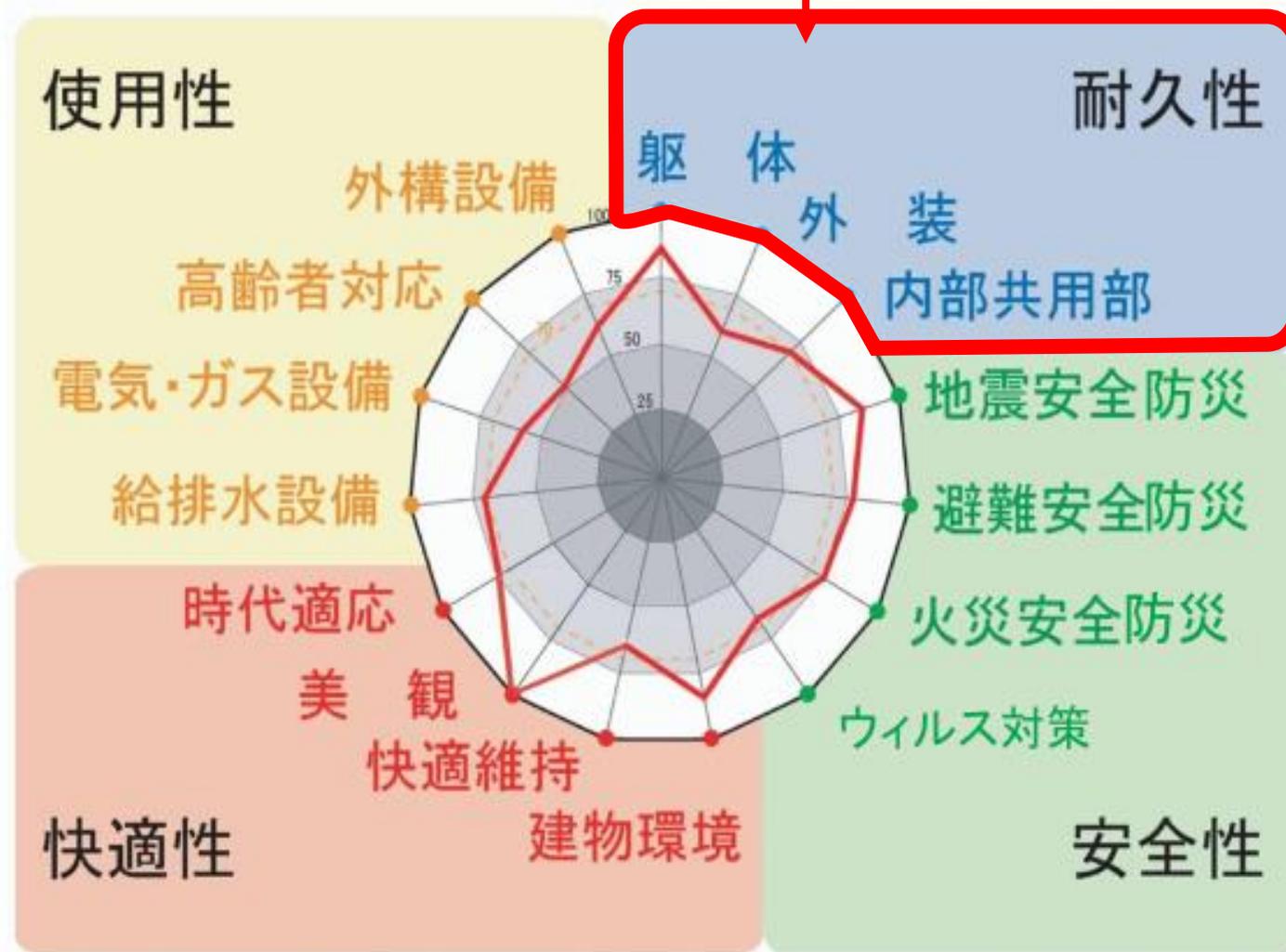
様々な劣化が進行していく



高経年マンションでは、老朽化以外にも様々な課題が広がっていきます。

1-⑤ 役員の負担 必要な対応は

大規模修繕工事は耐久性がメインテーマ



耐久性を
高めるだけでは
ダメ!!

- ✓総合力を高めないと、中古マンション同士の比較で負けてしまう。
- ✓適切な管理のためには、マンションの資産価値を高める必要がある。

総合力向上が
必須

マンションの資産価値

大規模修繕工事や長期修繕計画では耐久性がメインテーマ、それだけではダメ

修繕工事だけでは・・・

近い将来

マンション数は増えるが・・・

分けるのは・・・

少子高齢化

空き家増

選ばれる
選ばれない

改修＝修繕＋改良

時代適応

高経年マンション同士の戦国時代が到来する

考えなくてはならないのは「時代適応」

物理的劣化への対応だけでなく、様々な方面からの改修が必要

バリアフリー

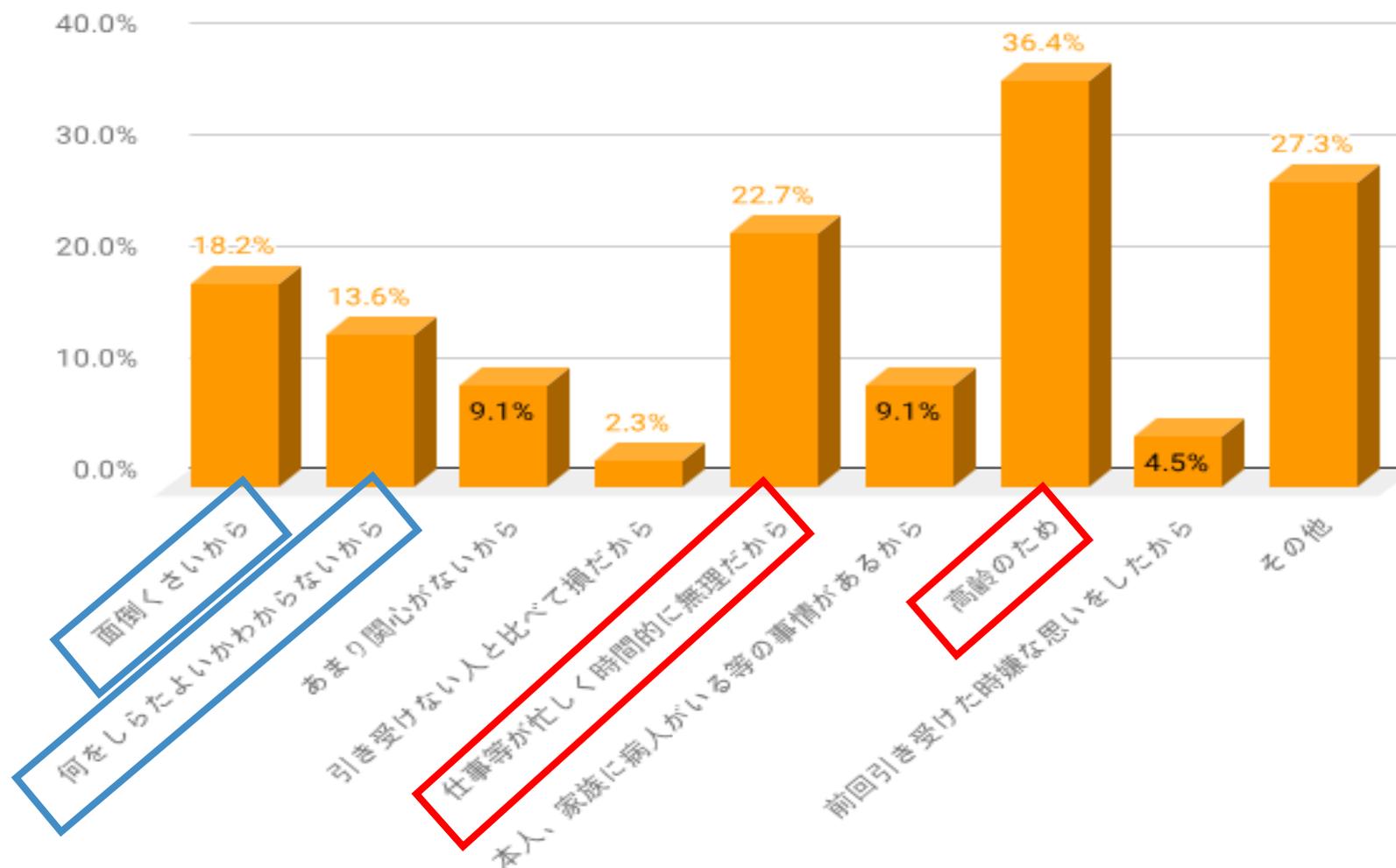
高速インターネット

エントランス自動扉化

1-⑦ 役員の負担 役員の成り手不足

マンション総合調査より「管理組合の役員就任を引き受けない理由」

(マンション総合調査)



現役世代が多いマンションでも、高経年マンションでも役員の成り手不足が深刻になっています。
そして、「面倒くさい」「何をしたらよいかわからない」と考えられています

1-⑧ 検討時間の長期化

ボランティアとして2年間以上を

100戸程度のマンション 工程表



方式検討開始から約2年間、毎月理事会等会合に参加すると、計25回以上のプライベートな時間が削られます

検討期間の長期化により、役員への成り手不足が加速します

解決は難しいが対策は取れる

役員の負担

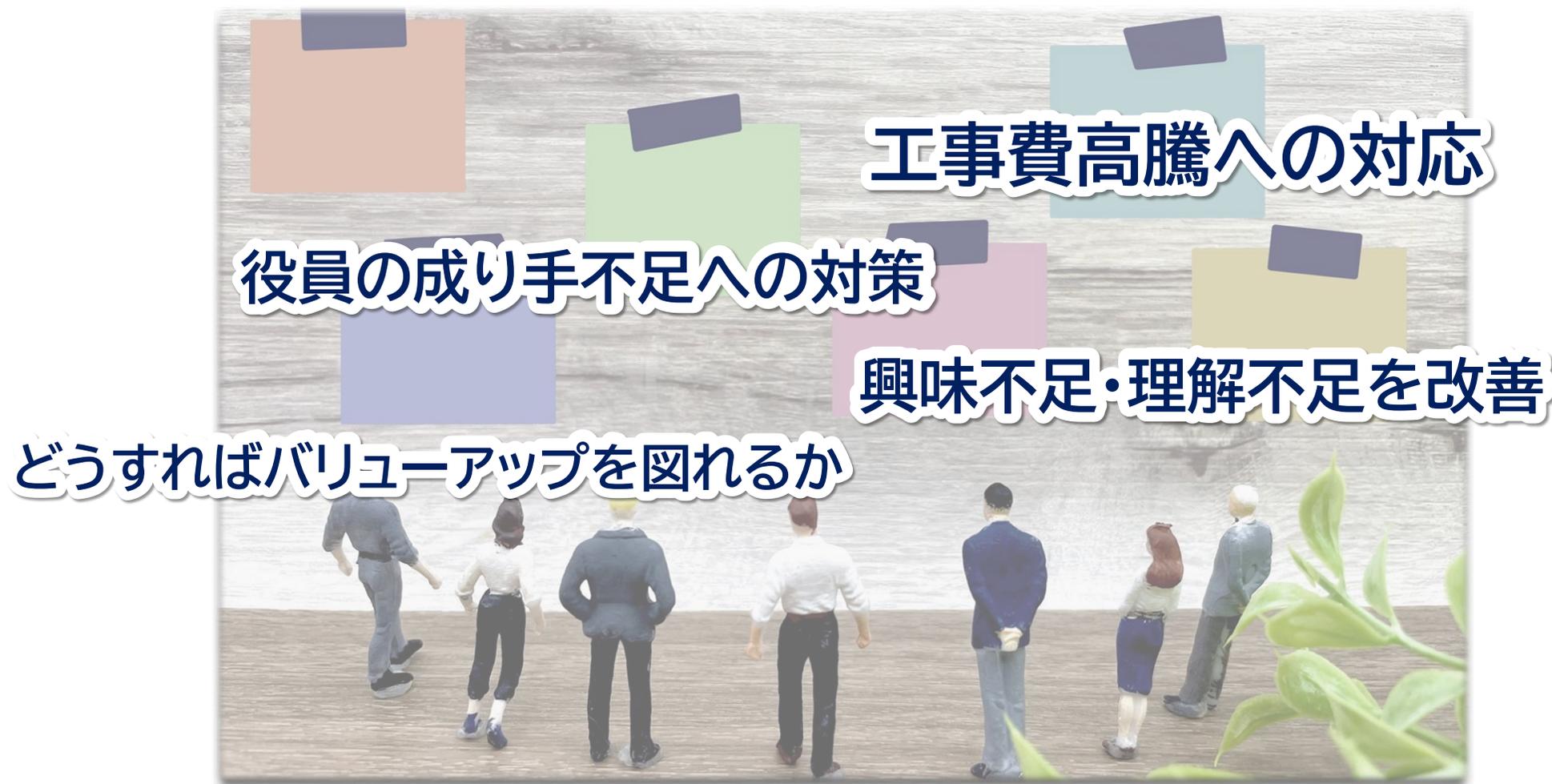
- 複数の課題への対応
- 一部の住民への負担
- 長期にわたる検討期間

理解不足の解消

優良なパートナーを選択

役員の皆様の手間やかかる時間を軽減できれば、課題解決に近づきます

複雑化した課題に対応するには



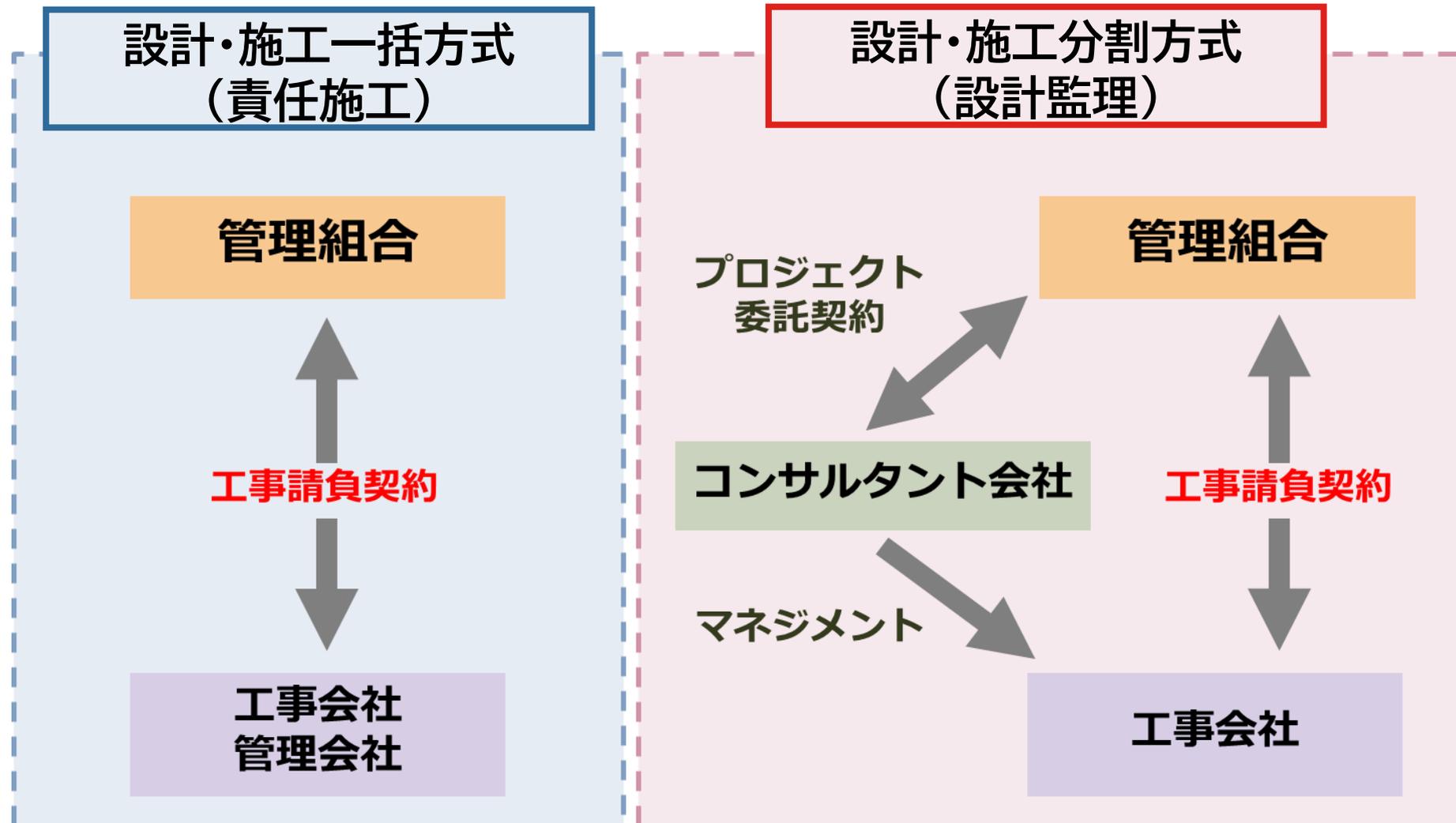
専門家であるコンサルタントが皆様を支えます



第2章 大規模修繕工事の進め方 あれこれ

2-① これまでの大規模修繕の進め方

設計監理にとらわれていませんか



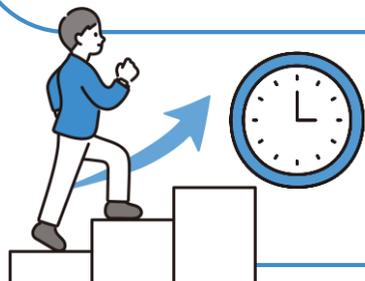
全国平均で8割を超える管理組合が設計監理方式を採用していますが・・・

参照: 令和3年度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)

2-② 課題を解決するためには

工事費の高騰

1

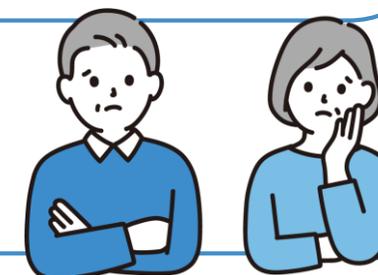


2

同じ方式をとる必要?

時代の移り変わり

3



4

役員の負担

時間とお金の有効活用を

5

ボランティアの管理組合役員が手間や時間をかけ、また責任を負っているのが現状。
もっと手間をかけずに、楽しく将来を考える方式だってあるんです。



マンションに合った方式を選ぶ時代

設計監理方式

責任施工方式

RM方式

大規模修繕メニュー例

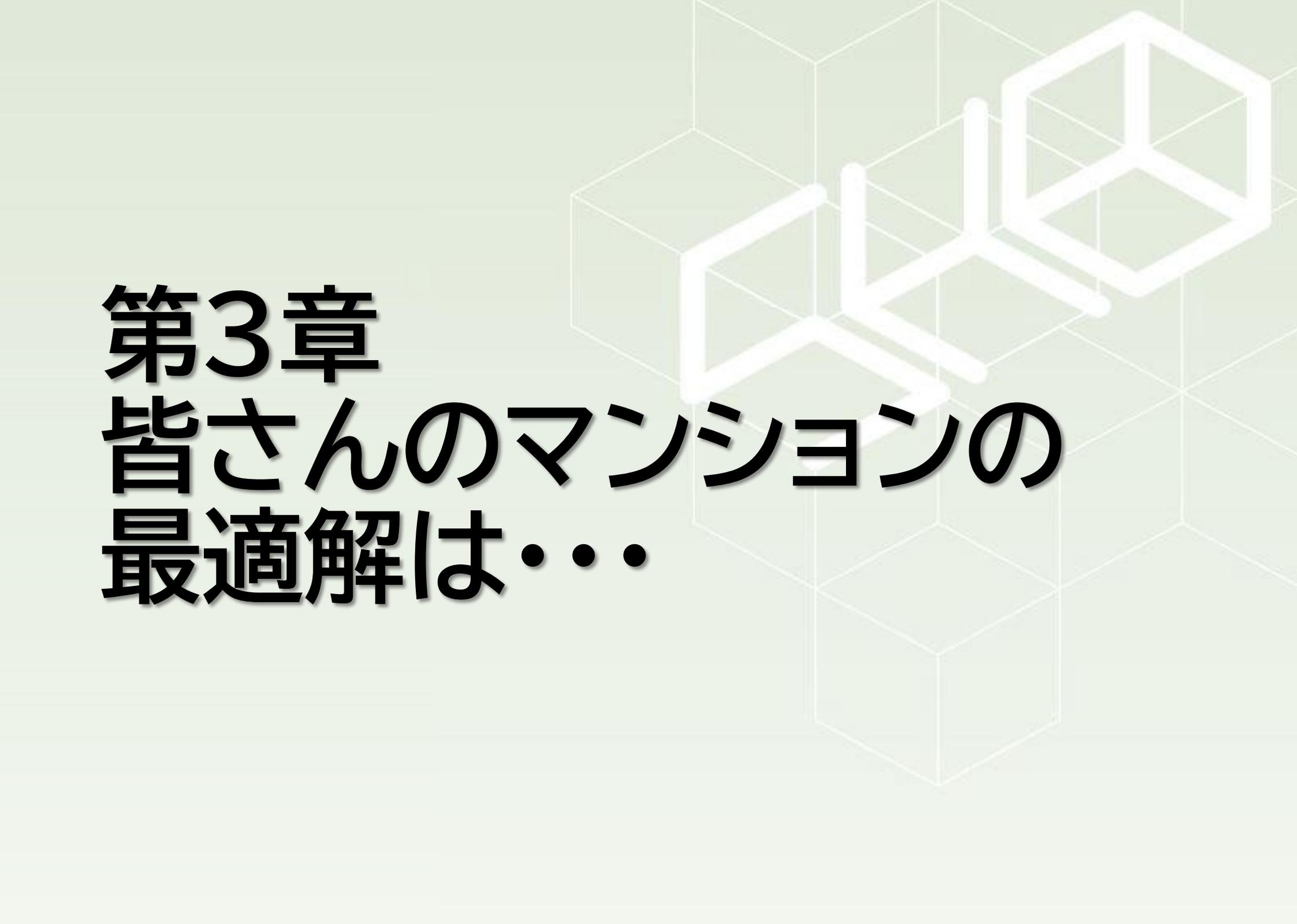
CM方式

価格開示方式

スリム方式

マネジメント方式

決まったやり方で行わなければいけないということはなく、それぞれのマンション状況に合った進め方を選ぶことが大切です。



第3章
皆さんのマンシヨンの
最適解は…

3-1 どんな方式があるか

マンション修繕の方式		マンションの戸数			設備更新
名称	略称	~100戸未満	100戸~ 200戸未満	200戸~	
①責任施工セカンドオピニオン	SO	規模や内容に寄らない			
②設計監理	従来				
 翔設計のマネジメント	③中間マージン排除方式	中間排	おススメ	おススメ	おススメ
	④元請排除方式	元請排	おススメ		
	⑤スリム方式	スリム	おススメ		おススメ

3-2 ①責任施工セカンドオピニオン方式



こんなマンションにおススメ!!

- ✓ 信頼できる工事会社・管理会社がある
- ✓ 責任施工方式で進めたいが、『第三者の目』が欲しい



責任施工セカンドオピニオン方式

■課題の解決

①工事費の高騰

責任施工のメリットを受けつつ、ある程度妥当な金額で発注できる

②役員の負担

検討期間の短縮が可能
役員の心的負担軽減につながる

説明中の方式

SO

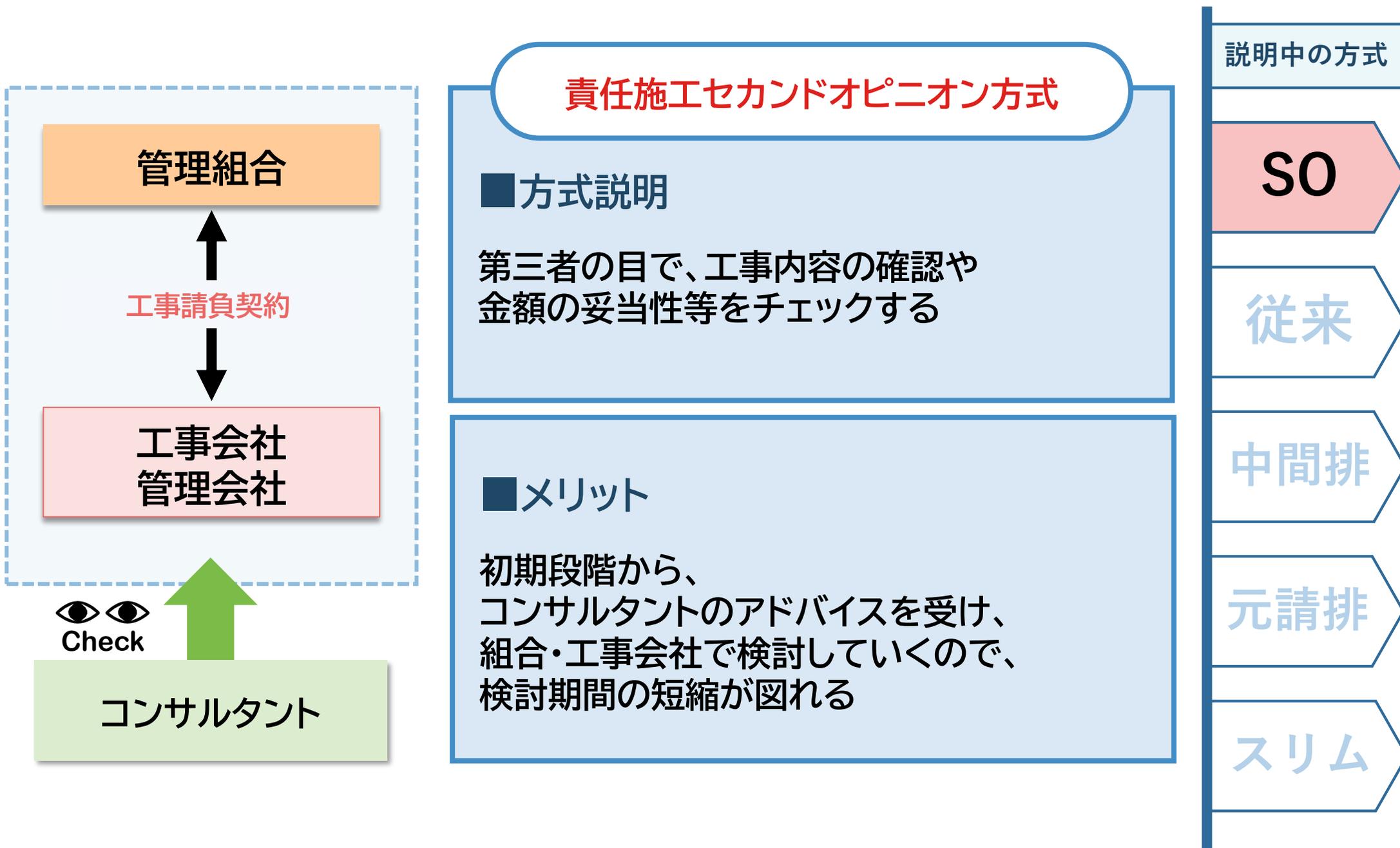
従来

中間排

元請排

スリム

3-3 ①責任施工セカンドオピニオン方式

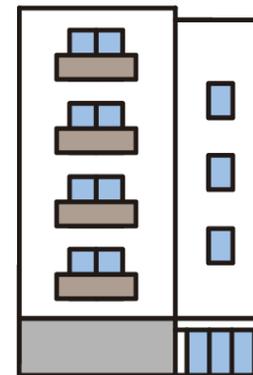


3-4 ②設計監理方式(従来型)



こんなマンションにおススメ!!

- ✓ 実績ある方式で安心・安全を取りたい
- ✓ 工事金額が高額ではない小規模マンション



設計監理方式(従来型)

■課題の解決

現状ほぼこの方式のため、課題解決にはあまり影響はありません

説明中の方式

SO

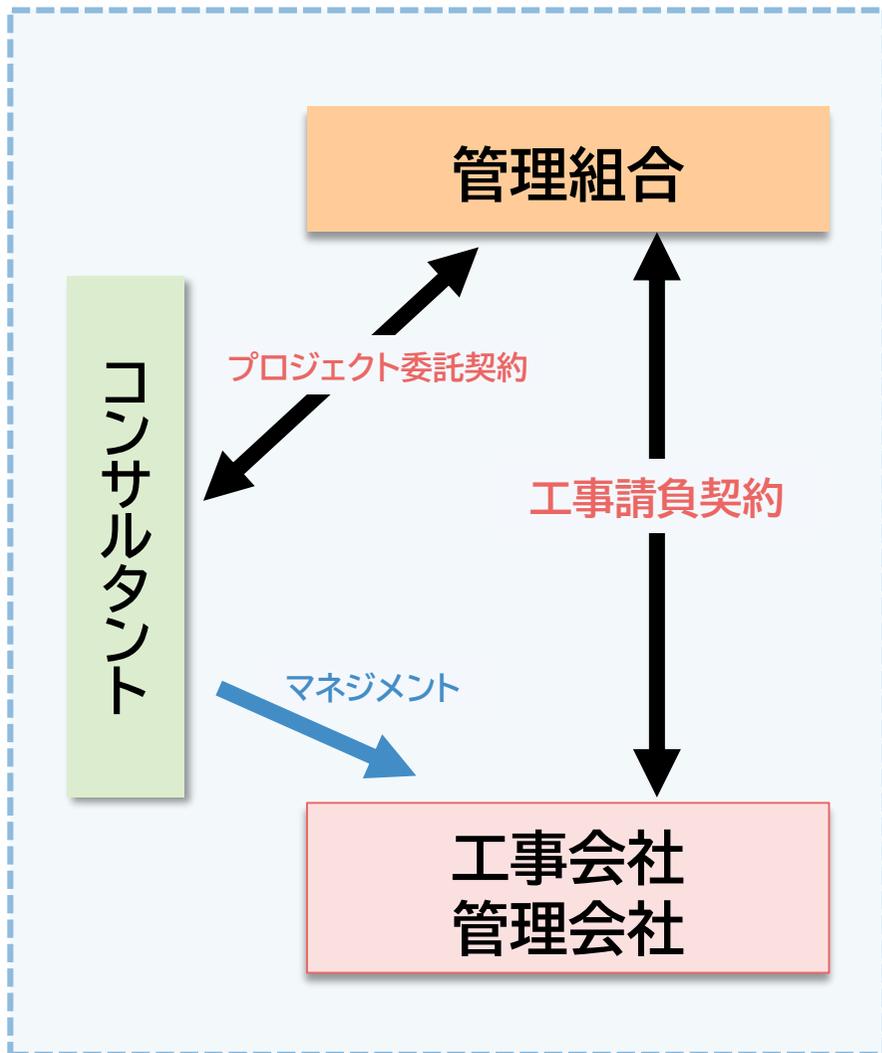
従来

中間排

元請排

スリム

3-5 ②設計監理方式(従来型)



設計監理方式(従来型)

■方式説明

管理組合の利益を追求する
コンサルタントによる調査・設計・
工事会社選定補助・監理

■メリット

実績があるので、安心感が一番!!
透明性が確保できる

説明中の方式

SO

従来

中間排

元請排

スリム

設計監理方式をバージョンアップ

企画から竣工までを一貫してマネジメント!!



① コストコントロール

複数の視点から

中長期的視点→将来も考える

短期的視点→今回の大規模修繕工事

- ・ 合理的かつ透明な**推進体制・発注方式**

② トータルマネジメント

- ・ **管理組合の代理としての立ち位置で全面サポート**
- ・ **施工会社へのマネジメント**

無駄をなくし、合理化

- ① 工事費の高騰にも
- ② 役員の負担にも効果あり

複雑な問題の解決策の提案
全面サポートによる手間の削減
優良な工事の確保

3-7 ③マネジメント 中間マージン排除方式



こんなマンションにおススメ!!

- ✓ 元請として**信頼できる**工事会社・管理会社がある
- ✓ 工事費の高騰や役員の負担といった**課題を改善したい**



マネジメント 中間マージン排除方式

■課題の解決

①工事費の高騰

多重下請け構造から脱却できるので、**妥当な金額が狙える**

②役員の負担

組合のために動くコンサルと、**信頼できる工事会社とで検討ができる**
 コンサルタントの**全面サポートにより手間の削減が図れる**

説明中の方式

SO

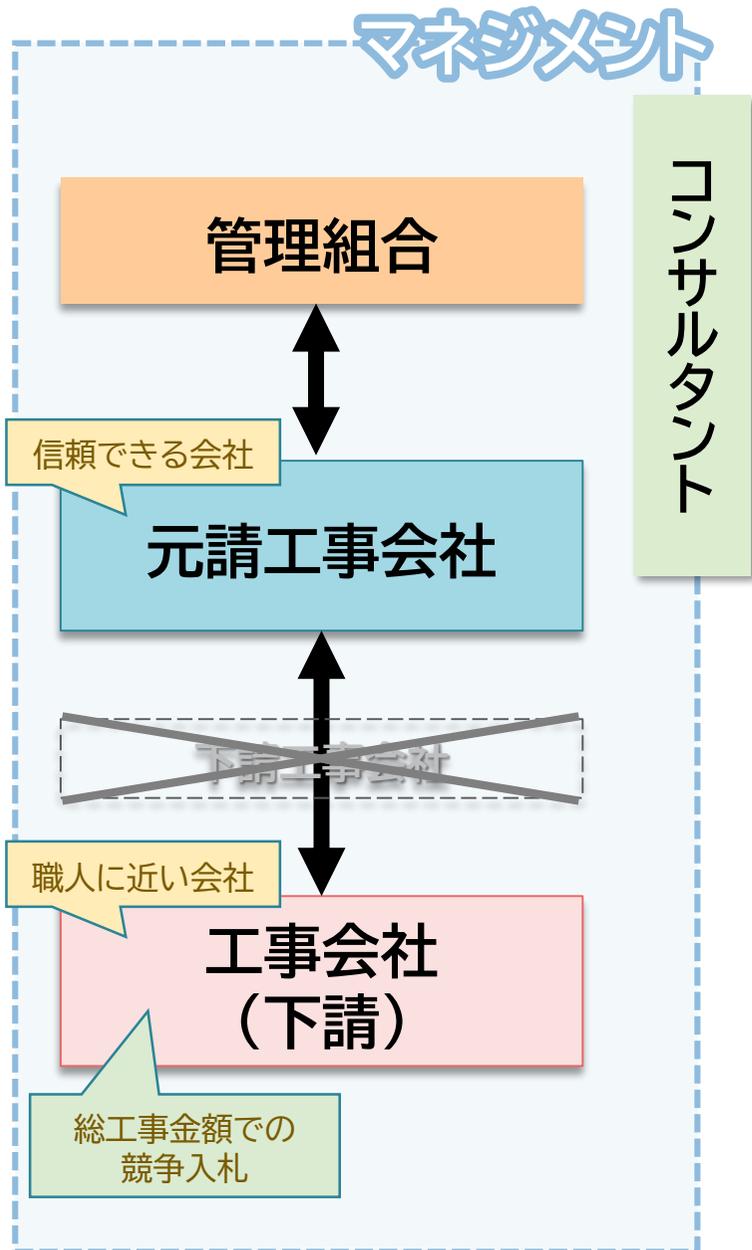
従来

中間排

元請排

スリム

3-8 ③マネジメント 中間マージン排除方式



マネジメント 中間マージン排除方式

■方式説明

プロであるコンサルタントが組合の代理としてトータル的に提案して進めていく方式

推進体制・発注方式に工夫

早めに元請を決め、その下に入る会社(職人に近い会社)を競争入札(総工事費)し選定する

■メリット

元請が契約する工事会社を、直接組合が職人に近い専門会社を選定し指定することで多重下請け構造から逃れられる

信頼を置ける会社に金額関係なく発注できる

早めに元請が決まることで、有能な代理人を確保できる

早めの試験施工で手戻りがなくなる

重複業務の削減で期間短縮・費用削減を目指す

コンサルタントの全面サポートにより手間の削減が図れる

説明中の方式

SO

従来

中間排

元請排

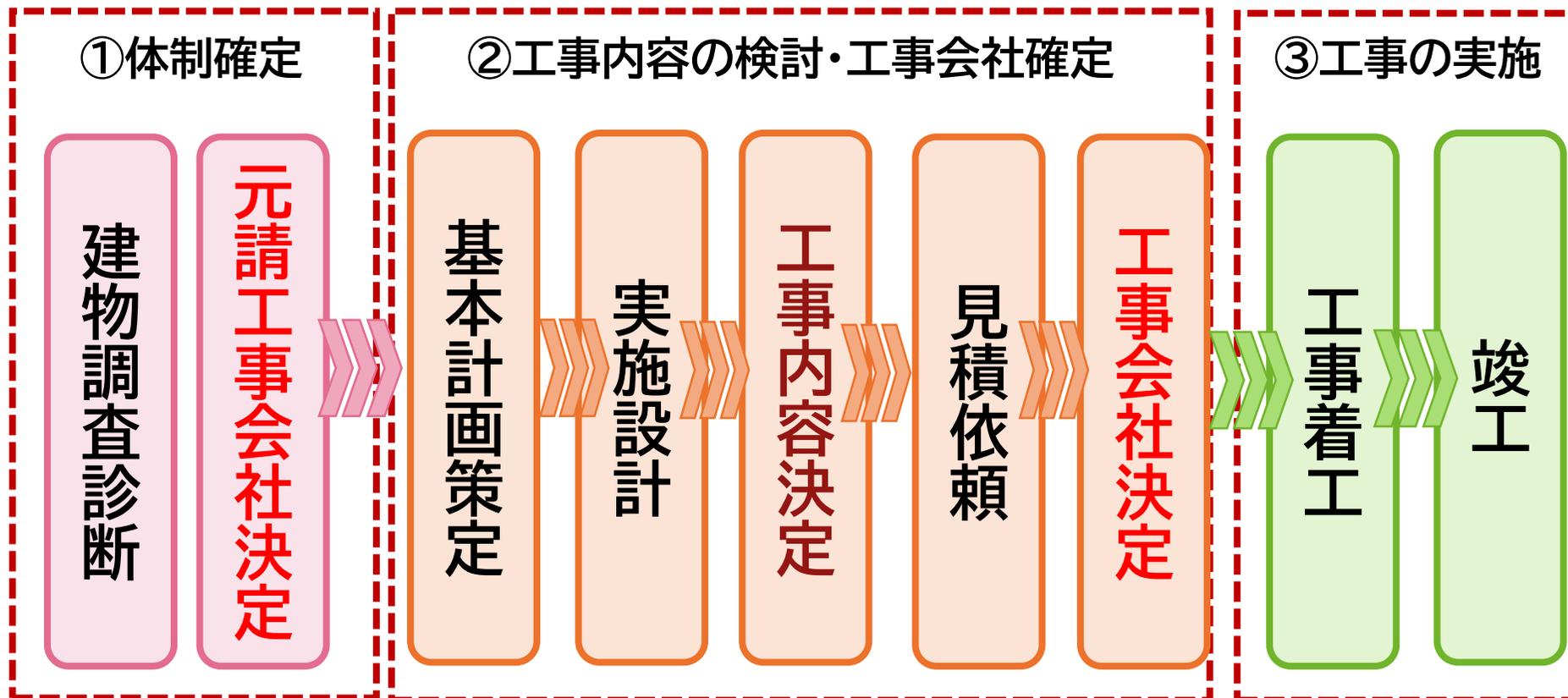
スリム

3-9 ③マネジメント 中間マージン排除方式

設計監理
方式



中間マージン排除方式





こんなマンションにおススメ!!

- ✓ 工事費の高騰や役員の負担といった課題を改善したい小・中規模のマンション



マネジメント 元請排除方式

■課題の解決

①工事費の高騰

無名ではあるが、有能な職人に近い工事会社を選定することで
多重下請け構造から脱却できるので妥当な金額が狙える。

②役員の負担

コンサルタントの全面サポートにより手間の削減が図れる

説明中の方式

SO

従来

中間排

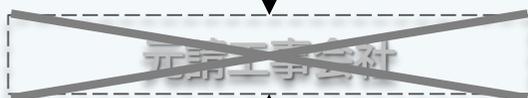
元請排

スリム

3-11 ④マネジメント 元請排除方式

マネジメント

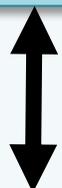
管理組合



職人に近い会社



元請工事会社
(従来では1次受けレベル)



工事会社

コンサルタント

マネジメント 元請排除方式

■方式説明

プロであるコンサルタントが組合の代理としてトータル的に提案して進めていく方式

発注方式に工夫

職人に近い有能な会社を元請に選定する

多重下請け構造から脱却できるので、総工事費の削減が狙える

コンサルタントの全面サポートにより手間の削減が図れる

■メリット

直接組合が職人に近い工事会社を選定し指定することで多重下請け構造から逃れられる

コンサルタントの全面サポートにより手間の削減が図れる

説明中の方式

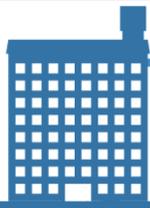
SO

従来

中間排

元請排

スリム



こんなマンションにおススメ!!

- ✓ 急激な物価高騰に備えたい
- ✓ 検討期間を短縮し手間の削減を図りたい



マネジメント スリム方式

■課題の解決

①工事費の高騰

- ・大規模修繕工事の検討初期段階で見積を取り工事会社が内定できるので、**急な工事金額上昇に対応できる**

②役員の負担

- ・**重複業務の削減**で検討期間の短縮が図れる
- ・コンサルタントの全面サポートにより手間の削減が図れる

説明中の方式

SO

従来

中間排

元請排

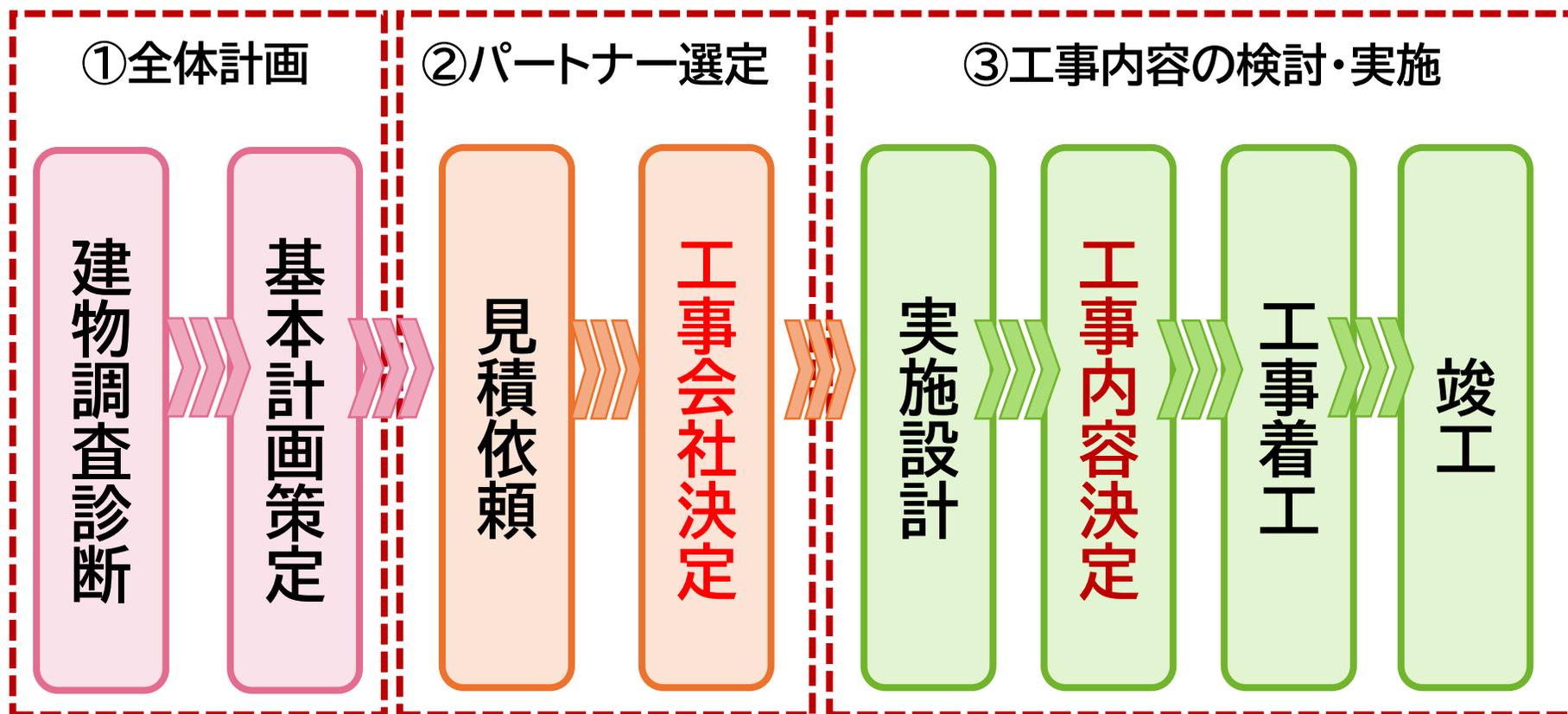
スリム

3-13 ⑤マネジメント スリム方式

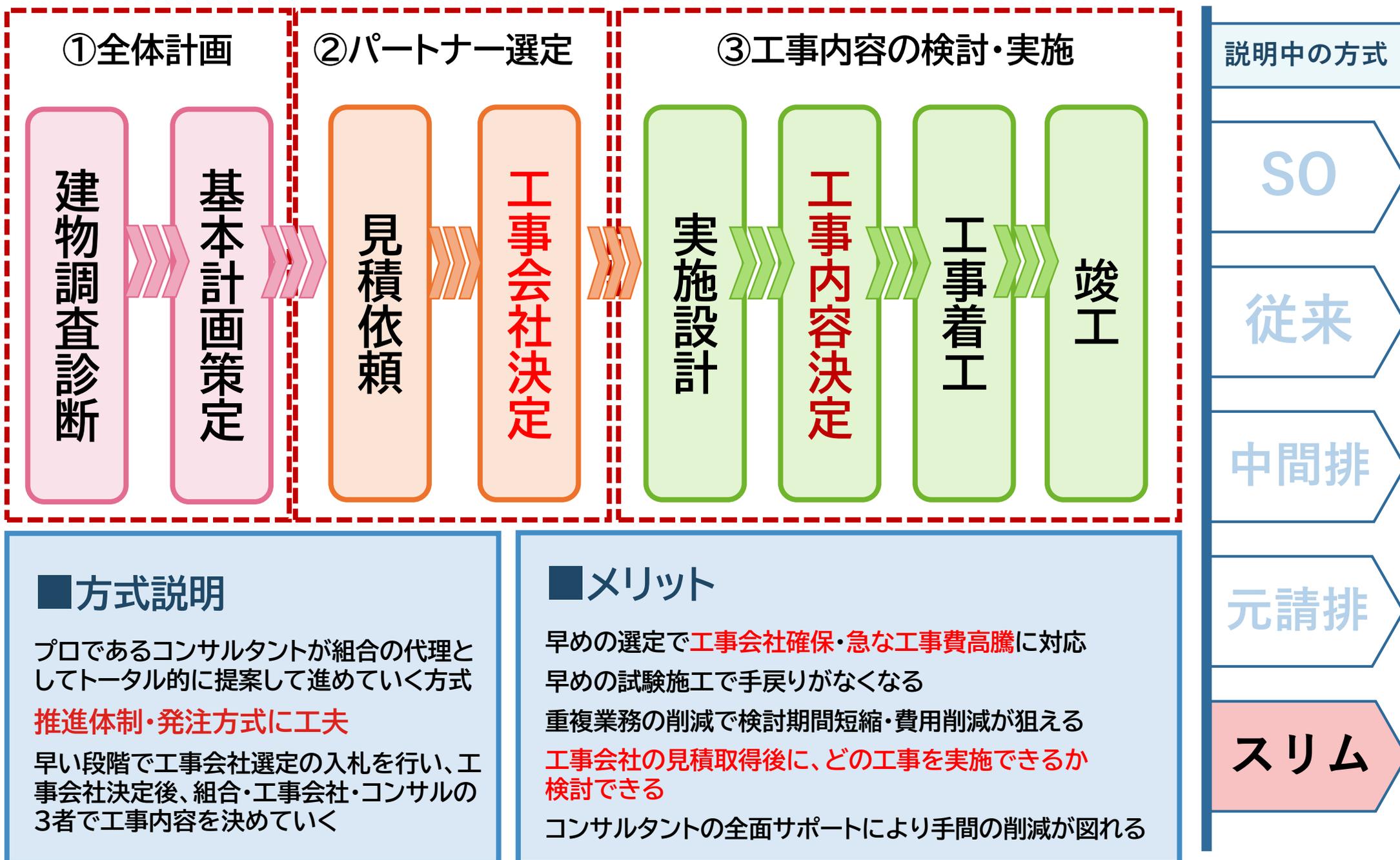
設計監理
方式



スリム方式



3-14 ⑤スリム方式の進め方 まとめ



3-15 まとめ 課題に対する各方式

名称		工事費の高騰 軽減	役員の負担 軽減	コンサルタント費用 抑えられる
①責任施工セカンドオピニオン		従来通り	○	◎
②設計監理		従来通り	従来通り	従来通り
翔設計の マネジメント	③中間マージン排除方式	◎	○	○+マネジメントフィー
	④元請排除方式	◎	○	従来通り +マネジメントフィー
	⑤スリム方式	○	◎	◎+マネジメントフィー

【第1部】ご清聴ありがとうございました



【企業理念】

楽しさを共に創り続ける

【企業ビジョン】

世界最高水準を目指して
絶えず革新し続ける
建築総合コンサルタント企業



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



私たちが、課題解決をお手伝いいたします