大規模修繕工事に関して

管理組合として知っておきたいこと、検討すべきこと

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

- 大規模修繕工事の談合問題・・仕事が欲しい施工会社、安さを求める管理組合
 - ・設計監理方式、管理会社委託方式、責任施行方式、プロポーザル方式
- 大規模修繕瑕疵保険への加入（施工会社選定の際の条件に）
 - 1、国交省認定の保険法人5社（保険会社、保険商品はWEB検索のこと）。
 - 2、施工業者が加入する保険で保険会社の基準に満たない業者は加入できない。
 - 3、一級建築士が各種書類の工事前検査（保険会社の施行基準対比）と竣工検査
 - ・工事工程表・工事仕様書・使用材料リスト・施工図・施工指示書・特記指示書等
 - 4、工事の竣工検査後に問題なければ保険証書を発効。
 - 5、瑕疵が発生したときに対応がスムーズに進められる。
 - ・瑕疵があった場合の窓口対応（瑕疵の判断・交渉）→修理費用の8割保険
 - ・工事完成保証付き
 - 6、料金は工事費の0.5～0.8%程度（保険会社、保険商品による）
 - ・屋上防水工事10年特約・外壁塗膜担保特約5年・給排水管工事10年特約など
- 住宅・リフォーム紛争解決支援機構（スマイルダイヤル）とは
 - 1、国交省指定の住宅専門相談窓口
 - 2、大規模修繕工事の見積書チェックサービス（無料）
- 住宅金融支援機構
 - 1、国の機関（資本金の全額を政府が出資）のため安心、金利も安い。
 - 2、マンションすまいる債の発行（1口50万円で融資時の金利0.2%安く）
 - 3、マンション共用部分リフォーム融資。
 - ・戸当たり月額1万円の修繕積立金に対して100万程度の融資可。
 - 4、高齢区分所有者向け融資
 - ・リバースモーゲージによる修繕積立金、一時金対応支援。
- その他
 - 1、各工事の保証期間と保証内容の事前確認（アフター頻度等）と書面での明示。
 - ・特に防水工事は施工会社+材料メーカーの保証を。
 - 2、完成図書としての「工事写真」は重要（契約に明記を）
 - ・一般的に完成図書（提出書類）に工事写真も記載されるが、ない施工会社も。
 - ・仕様書どおりの材料・工法・手順で施工されたか、特に隠ぺい部（完成後に見えなくなる部分）の記録でトラブル時には双方にとっての検証資料となる。
 - ・撮影方法は「工事写真撮影ガイドブック」（一社・公共建築協会）に則って。
 - 3、足場がある時でないといけない工事を
 - ・外壁面の窓、雨水管、ベントキャップ（排気管、空調管、等）内の清掃メンテ等。
 - 4、高経年マンションは若い世代が重視する設備の導入を＝資産価値の向上
 - ・通信インフラ（光）・セキュリティー（モニター付）・防災関係・便利設備等
 - *新しいマンションと同じ機能を少しずつでも導入
 - 5、設計業者、コンサル、施工会社等の公募は無料で誰でも可
 - ①「建通新聞」週5日発行 ②「マンション管理新聞」月3回発行