

大規模修繕を始める前の チェックリスト

何から手をつければいいのか分からない方へ。劣化のサインの見分け方から、施工会社選びの視点、契約前に確認しておきたいポイントまで、順を追って確認できるようまとめました。

株式会社つかさ工建 | 兵庫県神戸市・創業30年以上の大規模修繕専門会社

このチェックリストの使い方：全部で6つのステップに分かれています。まずは①の「劣化のサイン」からチェックしてみてください。当てはまる項目の数に応じて、次に何をすればよいかの目安も併せてご案内しています。すべて埋める必要はありません。今の状況に近いところから読み進めてください。

① まずは劣化のサインをチェック

以下のような症状が見られる場合、大規模修繕の検討時期が近づいているサインです。一つでも当てはまる項目があれば、早めの点検をおすすめします。

- ☐ 外壁にひび割れがある
- ☐ タイルの浮き・剥離が見られる
- ☐ シーリング（目地・サッシまわり）が硬化・剥離している
- ☐ 手すりや階段など鉄部にサビが出ている
- ☐ 屋上やバルコニーの防水層に膨れ・破断がある
- ☐ 前回の大規模修繕から12～15年以上経過している

当てはまった数の目安（あくまで目安です。正確な判断には診断が必要です）

0～1個

今のところ大きな心配はありません。年1回程度の目視チェックを継続しましょう。

2～3個

劣化が進み始めているサインです。早めの建物診断をおすすめします。

4個以上

放置すると修繕範囲が広がるおそれがあります。早期のご相談をおすすめします。

2 診断・調査の前に確認しておきたいこと

大規模修繕工事の内容や時期は、劣化診断の結果によって大きく変わります。診断を依頼する前に、以下を確認しておきましょう。

- ☐ 大規模修繕工事の1～2年前を目安に建物診断を実施する計画になっているか
- ☐ 雨漏りや外壁の異変など、気になる箇所があれば早めに部分診断を依頼したか
- ☐ 調査項目（外壁・屋上バルコニー・鉄部・共用設備）が網羅されているか
- ☐ 目視確認・ヒアリング・概算お見積りが無料の範囲か、詳細調査（打診調査等）が有料になる条件を確認したか
- ☐ 診断報告書に、劣化状況の「ランク分け」と「優先順位」が示されているか

3 工事の進め方・全体の流れ

大規模修繕工事は、一般的に以下のステップで進みます。今どの段階にいるかを確認しながら進めましょう。

- 1 建物診断・劣化調査（現状把握）
- 2 修繕委員会の設置・基本方針の検討
- 3 施工会社の選定
- 4 総会での工事内容・予算の承認
- 5 着工・施工中の品質管理・住民対応
- 6 竣工検査・引き渡し・アフター点検

4 施工会社を選ぶときのチェックポイント

見積金額だけで判断せず、以下の5つの観点から総合的に比較することをおすすめします。

- ☐ 有資格者の在籍状況：建設業許可、1級建築施工管理技士・監理技術者など、工事を管理する体制が整っているか
- ☐ 第三者評価を伴う実績：官公庁発注工事など、行政基準での施工管理・書類管理の経験があるか
- ☐ 品質管理体制：各工程での検査・記録が「見える書類」として残されているか
- ☐ 居住者対応・近隣対応：工事説明会や日々の周知、騒音・振動への配慮が丁寧か
- ☐ 保証・アフターサービス：引き渡し後の定期点検や保証内容が明確か

5 契約前に確認しておきたいこと

品質・安全管理について

- ☐ 材料の受け入れ検査を行っているか
- ☐ 工程ごとの検査記録を報告してもらえるか
- ☐ 足場の手すり設置など転落防止策があるか
- ☐ 台風・地震などの災害時対応が決まっているか

居住者・近隣対応について

- ☐ 着工前の工事説明会・近隣挨拶が予定されているか
- ☐ 洗濯物・ベランダ利用への影響が事前に周知されるか
- ☐ 騒音・振動を伴う作業の日程が事前に知らされるか
- ☐ ご意見・お困りごとの窓口が明確になっているか

6 よくある質問

Q. 工事期間中も住みながら生活できますか？

A. はい。多くの大規模修繕工事は居住しながらの施工が可能です。足場設置時の採光・防犯への配慮や、洗濯物干し場の確保など、生活動線に配慮した計画をご提案します。

Q. 診断だけを依頼することはできますか？

A. 可能です。目視確認・ヒアリング・概算のお見積りは無料で承っています。全面打診調査や試験等を伴う詳細な診断は有料となる場合があります。

Q. 修繕積立金が不足している場合はどうすればいいですか？

A. 工事を先送りにすると劣化が進行し、将来的な費用がかえって増加する可能性があります。劣化診断の結果に基づいて工事範囲に優先順位をつけ、複数回に分けて実施するなど、無理のない資金計画のご提案も可能です。

建物診断・お見積りのご相談は無料です

目視確認・ヒアリング・概算のお見積りは原則無料です。全面打診調査等を伴う詳細調査は有料となる場合があります。

株式会社つかさ工建 兵庫県神戸市西区桜が丘東町6-13-14

TEL：078-995-2209 創業：平成6年（30年以上の実績）／兵庫県知事許可 第112871号

本資料は株式会社つかさ工建ウェブサイト掲載情報をもとに作成しています。個別の建物の状況により内容が異なる場合がありますので、詳細は診断時にご確認ください。