



I' m ネット通信 No. 16

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

大規模修繕工事現地見学会を実施しました

現地見学会は、いばらきマンション管理組合ネットワーク「I' m ネット」では初めての企画です。これから大規模修繕工事をする予定の管理組合も、また既に大規模修繕工事が終わったが、「あれで良かったのかな？ 次回はどのようにすべきなのかな？」とお考えの管理組合も、きっと参考になるのではないのでしょうか。

見学会は、平成 26 年 10 月 25 日(土)午後 2 時から、場所は水尾 3 丁目のグリーントウン茨木で行われ、8 名の参加者がありました。この管理組合では、どのような手順で大規模修繕工事を進めていったのか、「設計監理方式」とはどのようなものかななどを説明し、現地を見学しました。



まずは、集会室で概要説明

グリーントウン茨木は、昭和 52 年から昭和 55 年の 3 年間をかけて作られた 817 戸、8 棟の団地です。敷地内にスーパーなどの店舗やプールもあります。今年で、築 34 年から 36 年になります。現在、第 3 次大規模修繕工事をしている最中です。

平成 23 年秋頃から、「第 3 次大規模修繕工事専門委員会運営細則」の策定を始めました。公益財団法人マンション管理センター発行の「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」を参考にして作成し、平成 24 年 2 月の臨時総会で承認されました。

大規模修繕工事の発意から改修工事、竣工、書類等の引渡しなどまで数年かかります。しかし、理事は 1 年ないし 2 年で交替します。理事は通常業務でも多忙な状況ですし、工事に関することなので内容は専門的です。その分野に詳しい人、関心を持っている人達で委員会を構成して、一貫した目で全般を見て行く必要があります。その委員会を設置する前に、委員会の位置付けや業務範囲、運営方法等を明確に定めた細則を制定した訳です。基本的な位置付けは、理事会の諮問機関です。委員への報酬もあり、解散の時期も定めています。

2 代目の委員長、現在は理事長の永里氏から、委員会での活動について次のとおり説明がありました。まず、管理会社である(株)日立ビルシステムの一級建築士の助言で、「設計監理方式」を選びました。「設計監理方式」とは、コンサルタントを選び、そのコンサルタント

に調査・診断・修繕設計、工事監理などの専門的、技術的及び実務的な部分を委託する方式です。設計と施工とが分離していますので、施工会社の選定を同一基準で適正に行うことができ、工事の厳正なチェックも期待できるので、管理組合にとっては安心して進めることができます。そのコンサルタント会社を募集するために、「建通新聞」に募集広告を出しましたら、12社から応募がありました。書類審査の結果、6社に絞り、その6社に対して見積り依頼をしました。見積書の開封は全委員の前で開封しました。6社に対して、項目別に採点をしました。点数の多い最終2社に絞り込んだ結果、「どちらを選んでも問題ない。」と思われ、理事会と共同でヒヤリングをした後、最終1社を選ぶのは理事会で決定してもらいました。委員会は、それまで理事会とも密に連絡をしておりましたし、定期的に報告がされておりました。検討している概要は、住民にも中間報告として全戸配布しております。その結果、(株)T.D.Sがコンサルタントとして選ばれ、平成25年4月の通常総会において、「事業計画(案)」の中で承認されました。

まずは、委員会からコンサルタントに依頼して、住民に対してアンケートを実施し、要望を聴いてもらいました。玄関ドア、網戸、戸車等、色んな要望が出ました。これを1件1件委員会で検討しました。コンサルタントの建物の調査・診断、建物の改修設計等を経て、施工会社の選定になりました。この時も、「建通新聞」に募集広告を出しましたら、9社から応募がありました。比較一覧表を作成して、委員会で検討した結果5社に絞り、見積りを依頼した結果、最終2社になりました。ここでコンサルタントを選んだ時と同じように、理事会と共同でヒヤリングをした後、最終1社を選ぶのは理事会で決定してもらいました。ヒヤリングは1社、1時間程度でした。この委員会と理事会とのバトンの受け渡しは、偶然に生まれた産物でしたが、相互けん制になり、結果として良かったと思っております。その結果、施工会社は高分子(株)に決定し、平成26年1月の臨時総会で承認されました。

工事の施工範囲は、屋上防水、ベランダ防水、外壁塗装、鉄部塗装が基本ですが、この他に提案工事を十数点含んで検討し、予算を睨みながら委員会と理事会で選択しました。

次に、(株)T.D.Sから、「コンサルタント業務の流れ」の説明がありました。「建物の調査・診断⇒建物の改修設計⇒施工会社選定補助⇒建物の工事監理」がコンサルタントの主な業務になります。現在は、建物の工事監理をいただいております。

最後に、施工会社の高分子(株)の現場代理人から、「工事説明会資料」に基づいて説明がありました。居住者を対象に説明会を実施しました。子供達を対象にした説明会も実施しております。アンパンマンなどの形にシーリングで遊ぶことなどもしました。一連の工事については、居住者へはチラシと工事用掲示板を使って知らせます。連絡用ポストも用意して苦情、質問などを受け付けします。足場を組むことから、防犯のため補助錠の貸し出しもします。工事関係者が識別しやすいようにしておりますし、ガードマンの配置などにも気配りしております。

この後、質疑応答がありましたが、主なものを一通りまとめてみました。委員会は、現在月1回開催されており、コンサルタントの㈱T.D.Sと施工会社の高分子㈱も参加しております。住民からの苦情や事故等が無いように、理事会と委員会が情報を共有して対応しております。決して業者に丸投げをしないように、日常のコミュニケーションを高めております。委員は、各棟から1名は出ていただくことをお勧めします。各棟の代表として、最終確認の引渡し前などは、厳しく工事個所の点検をしております。

予算面で苦労した点としては、団地であるために各棟が区分経理をしており、その棟で修繕した費用はその棟の会計から取り崩しております。そのため、比較的予算面で苦しい棟がある一方、楽な棟もあります。今回は、統一した工事をするために、予算面で苦しい棟に合わせなければならず、基本的な工事の次に、追加工事に優先順位を付けて、どこまでの工事をするか等、検討することに時間をかけました。

また、大規模修繕工事は住民からの協力が必要なため、日常のコミュニケーションが必要です。工事に関する情報に目を向けてもらうための広報の必要性を痛感しております。

全員で工事中の建物を見て回りました

この後、高分子㈱の方が先導して、工事中の建物を見て回りました。足場の入口は、防犯のため鍵がかかっていて、工事関係の方しか入れません。バルコニー不要物を片づけた時に出てくる廃棄物用に、コンテナを設置しています。エントランスには、工事用掲示板があり、本日はベランダが使えるとか、使えないとかの情報が書かれております。足場の周りにシートが張られています。これは、塗料や粉塵が飛散しないためのものです。外から見ると暗い感じがしますが、内から見ると意外と抵抗がありません。外の一角には、植木鉢の置場に困った方のために、置き場所を作ってくれています。色々と細かい心遣いをしてくれています。お陰様で、今のところ順調に工事が進んでおります。

(文責：首藤靖平)



**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」へのご入会をお待ちしております。**

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内
TEL / 072-620-1660 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / jutaku@city.ibaraki.lg.jp