



I'mネット通信 No. 59

「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。

『あるマンションの2回目大規模修繕工事の手順』のご講演

今回は、第12回アイムネット定例総会終了後、中塚捷司副会長殿から『あるマンションの2回目大規模修繕工事の手順』と題した、中塚様が住まわれているマンションで進められている第二回大規模工事の取り組みと現状の経緯を、詳細に纏められた手元資料を元にご講演頂きました。講演の趣旨は、住民の情報共有を確立させる活動と修繕委員会活動の透明化の二点を大規模修繕工事プロジェクトの基盤に置かれたもので、背景に皆で決めるという分譲マンション運営のコンセプト確立が如何に正確且順調な活動に繋がるかに大きな気付きと、学び得る参考になるものでした。

◆中塚様からの講演録は、

- 1, マンションの概要
 - 2, 第一回目の大規模修繕工事
 - 3, 第二回目の大規模修繕工事
- と区分され説明頂きました。

◆マンションの概要

建物概要は鉄筋コンクリート造 2 棟地上 13 階地下 2 階
専有部分住戸307戸
竣工は A 棟1997年8月、B 棟は1998年5月、
管理方式は2棟の団地型役員28名(監事4名を含む)

◆◆第一回目の大規模修繕工事

- ・2007 年 5 月の総会で大規模修繕委員会の設立並びに運営会則が承認された。
- ・大規模修繕委員会の設立
A 棟 2009 年 7 月～12 月、B 棟 2010 年 8 月～2011 年 1 月
- ・実施方式は設計管理方式とし、コンサルタント選定は大規模修繕委員会の推薦によることとした。又施工業者の選定は新築時の施工業者(A 棟 B 棟で異なっていることから)に新築時の責任を負って頂く意味から指定する段取りでした。
- ・2011 年 5 月の総会にて、長期修繕計画策定会の設置を決め、2011 年 9 月に見直し案策定、2012 年 5 月の総会において、見直し計画及び資金計画(修繕積立、値上げを含む)の承認を得る。見直し計画では次回(第二回目)は A 棟 2021 年度 B 棟は 2022 年度大規模修繕を行う。

▽第一回目の活動をベースに次回(二回目)の基本的な段取りを策定する処に経年劣化を意識し且資金計画までも考慮されたマンション価値=自分たちの財産という気持ちが浸透しているのではと思いました。

◆◆◆第二回目の大規模修繕工事

- ・第一回目の大規模修繕工事後の見直し計画に基づき A 棟 2021 年 B 棟 2022 年度に第二回目の大規模修繕工事实施の為に準備作業に入る(2019 年 9 月以降)
- ・大規模修繕委員会設置、委員募集・委員会の運営細則の作成
- ・運営細則の作成(目的から始まり、委員会の責任期間、業務、校正、資格、任期、誠実義務の詳細、運営

費用の扱い、書記、委員長、副委員、招集、議事、議事録、倍部専門家への委託)

- ・委員応募には A,B 棟から各 3 名に方が挙手くださった。
- ・2020 年 6 月団地総会で委員会の設置運営細則が了承された。
- ・実施方式に関する基本姿勢としては、計画修繕工事は 2022 年には着工すべしと定め A 棟 B 棟同時に着工することとし、実施方法としては設計管理方式を採用する。理由は工事の品質向上を旨としたからで、設計会社に診断、設計、監理を担わせる。事と同じ設計のもと、施工会社の比較が出来ることから工事費用の透明性が確保できる狙いを持たせ、加えて工事の工程管理までも任せることからアマチュアとプロの線引きを明確にした。又 2018 年の地震被害等は完全に修復させることも加えた。またコンサルタント、施工業者の選定は公募とした。
- ・尚第 3 回大規模修繕に向けて今回の修復は出来る限り小規模とすることとし、足場を必要とする工事は出来る限り改良工事は行う。

◆◆◆◆◆コンサルタントの選定

- ・今回の作業でコンサルタントの選定がいかに大切かを実感されたとの報告に続き、委員会で 6 項目の委託業務(建物調査・診断、計画修繕使用設計、施工業者の選定の補助・施工管理業務、長期修繕計画の見直し)を決め、続いてこれらを含め 4 項目(7 年間で委託業務の経験が 2 件以上の実績がある 1 級建築士が担当技術者であること、大阪府に本店・支店がある事、過去 3 年間に 100 戸以上の大規模修繕設計と 5 件以上の監理実績があること)からなる公募条件を決め 2020 年 7 月にマンション新聞(月 2 回発行)・建通新聞(毎日発行)に期限 8 月と定め掲載した。
 - ・結果応募件数は 9 社、内 3 社は応募条件を満たさず 6 社に絞り、2020 年 9 月に会社説明会を実施、特に(担当技術者の出席を条件)とした。
 - ・その結果、別紙業者判定資料を基に 4 社に絞り込み業務見積りの依頼と 4 社の現地調査、見積もり説明会の実施(2020 年 12 月中旬)、委員 3 名による 4 社の会社訪問を実施した。この会社実施は選定について大きな気づきと学びを得るものと体験した。
 - ・以上を元に委員会に於いてコンサルタントを決めた。尚、判定基準は、①委員の評価、②実績、③1 級建築士の人員数の充実、④棟毎に施工業者が異なっても価格に変動なし、⑤住民対応力丁寧等、⑥会社訪問時の評価。
- 2021 年 3 月臨時総会にてコンサルタントの決定費用総額は 2021 年支払い予算の承認を得る。委員会とコンサルタントとの会議は月 1 回を定例、その他必要に応じて開催とする。

◆◆◆◆◆;施工業者の選定について

- ・計画修繕の設計仕様の取り決めは、委員会でコンサルへの業務委託仕様書の作成及び住民へのアンケート調査(住民からの不良個所の洗い出し)、コンサルの建物調査(バルコニーの立ち入り調査を含む)を 2021 年 6 月～8 月に掛けて実施、同時に委員会による建物状況の確認を行う。
- ・コンサルからの劣化診断報告を受け、2021 年 9 月計画修繕の設計・仕様の提案 2021 年 10 月施工業社公募の為の応募要領の提案を受ける。
- ・これらの最終計画修繕の設計使用決定の為、劣化診断報告及び修繕計画の方針の住民説明会を実施する(2021 年 12 月、二日掛けて実施)。

◆◆◆◆◆施工業者の公募条件を決める(コンサルからの提案を受けて)

- ・2021 年 11 月
公募条件は、工事概要、仮設工事、躯体補修工事、塗装工事、防水工事、シーリング工事、美創工事、その他とし近畿圏内に事務所あり、特定建設業の許可、独立系の修繕専門業者、総合建設業者、資本金 1 億円以上、直近 3 か年近畿圏計画修繕工事实績が 50 件以上、内 100 戸以上の実績が 15 件以上。そして大阪府経営事項審査結果、P 点が 900 点以上、Y 点が 650 点以上と定めた。
- ・2022 年 1 月期限を 2 月 15 日として建通新聞に公募(マンション新聞は施工業者公募の掲載記事にはコンサルタントの氏名を明記という条件があり委員会として拒否した)。
- ・2022 年 2 月コンサルから施工業者への見積もり依頼資料が提案される(見積り容量、工事仕様書、内訳明細、他を含む)。
- ・応募施工業者 10 件、委員会で書類審査の結果 6 社を選び 2022 年 2 月 22 日見積もり依頼資料に基づく見積もり依頼(6 社とも大阪府経営事項審査点の条件クリアー)を期限 2022 年 3 月 14 日で連絡した。
- ・見積もり依頼業者による現地調査

- 2022年3月14日委員6名立ち合いで見積書の開封、6社の見積もりについて比較検討6社に見積書の説明を求める(説明の条件として担当営業及び現場責任者の参加必須)、1社辞退 2022年4月9日
- ・5社へ、ヒアリング実施(住民参加)会社概要、現場責任者の信頼度、緊急時連絡体制、安全施行への取り組み等(2022年4月16日、17日)。
 - ・5社の見積金額、ヒアリングの対応コンサルの評価等から2社を選ぶ(外部非常階段の修復方法で2社が改良案を提案されたことが高く評価された背景があり)2社に対し再見積の依頼(改良工事を含め)。
 - ・委員3名による2社の会社訪問実施(2022年4月20日)。
 - ・再見積額並びに会社訪問時の評価を加味し施工業者及び工事総額を理事会に報告 2022年5月に同年6月開催の総会承認に向けて、住民に対する事前の工事内容説明会を行う。
 - ・2022年6月団地総会で理事会に報告した内容で大規模修繕施工業者、総額(精算工事費を含む)及び2022年度の支払い予算の承認を得る。

◆◆◆第二回目の大規模修繕工事始まる

- ・2022年7月第一回の三社会議開催、以降月一の定例会、緊急時は必要に応じて開催。
- ・2022年8月契約書内容検討の上締結。
- ・近隣住民への挨拶まわり(近隣の保健所、幼稚園、小学校を含む)。
- ・工事開始を控え住民説明会の開催(2022年8月20日、21日)工事内容、工事日程、協力依頼項目等。以上でした。

◆ 中塚様の講演を拝聴して感じましたこと

繰り返しになりますが、管理組合活動の在り方を再見直さねばならない処に差し掛かっていると捉えている一人としては、『皆のお金を使う活動ゆえ』を活動基盤におかれたプロジェクトの在り方の説明に皆で決める共同体の精神という重要な意思の必要性を気づかされました。特に総会開催で70余名の会員のアイムネットで欠席者50名近いにも関わらず議決権行使書が『零』というメッセージは何なのか?を考えさせられた時でもあり、それだけに今回のご講演は際立った内容に感じました。

⑨中塚様に校正を依頼いたしました際以下の記述を頂きました。

今回、まだ工事中なので、今回の手法が正しいか否かは、分かりませんが、一つ、云える事は、管理組合の仕事は、住民が深く関わって、人任せにしては、ならない。の考えが大切ということです。今は、コンサルを省く(コンサル費の削減の為、コンサルと施工会社の癒着等)責任施工方式で進める方式もあるようですが、これは、もっと管理組合の力が要求されるものと思います。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内

TEL / 072-655-2755 (直通)

FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2023年1月13日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**