

「大規模修繕工事体験報告」

修繕委員会が工事監理を実施して

A マンション管理組合 修繕委員長

わたしたちのマンションは、今年第1回目の大規模修繕工事を実施しました。2年前に、修繕委員会を設立し、その任期は工事竣工までとしました。2年にわたる修繕委員会の取組みの概要を報告させていただきます。

〈発注方式決定と諸準備〉

約1年の検討期間を経て、理事会方針として、修繕発注方式は競争原理が働く「設計監理方式」にすべきだとの結論に達し、昨年の総会に諮りました。しかし、コンサルタント費用や知らない工事会社に発注する不安が組合員にあり、設計監理方式の理解が得られませんでした。やむなく、管理会社に発注するが他からも独自に比較見積をとる、相手と協議をすることで総会の全会一致の決定をみましました。

弊害を最小限にするための作業は簡単なことではありませんでした。なにしろ理事、修繕委員ともに建築の専門家はいません。そこで助けていただいたのが埴管ネットの1級建築士の方です。埴管ネット主催のセミナーを数回受講しましたし無料相談の機会も利用しました。その他、個別相談をお願いしました。比較のための標準的な工事費作成の依頼もしました。重要な防水性能は現地建物調査診断もお願いしました。これらのことを通し、貴重な助言をいただいたおかげで工事見積書を検討できる知識が生まれました。そのうえで工事発注予定会社から見積をとりましたが、見積金額は手持ちの修繕積立金を上回る金額でした。

〈工事金額・工事内容の検討と交渉〉

修繕項目の中に無駄な工事がないか、工事項目ごとの単

価が妥当かを事前に検討し交渉に入る訳ですが、今回の経験で、工事項目の見直しがとても大切なことであることを知りました。見積書の工事項目を注意して見ると不要工事が見つかることができませんでした。また、先に延ばしてもよい工事もありました。

結局、最初の見積書から最終まで5、6回の修正など4ヶ月の交渉を経て合意し、発注内定に至りました。専門家の交渉の交渉ですから、苦労もありましたが、結果、大幅な工事費削減、一部工事仕様の変更などかなりの成果があったと自負しています。理事会に対しては、交渉結果とそれに対応して次の交渉に臨む方針など、逐一報告、確認してきました。

〈着工から竣工まで〉

発注前の「工事請負契約書」の内容チェックも重要な仕事でした。工期3カ月の工事が着工。工事中も予想通り大きな仕事

が待っていました。専門家でない者が「工事監理」に類したことをやる訳で、日常的な

現場巡回はもちろんのこと、現場代理人との定期、不定期の打ち合わせ、居住者への案内、などなど、時間と注意力が必要な作業が沢山ありました。

山場として中間検査、そして最後の竣工検査をしたのですが、工事会社も事前検査でチェックしていたにも拘わらず、多数の不備な箇所を指摘しました。

〈工事を終わっての感想〉

1、選任されてから2年、建築の素人がここまでやれたことではっとしている一方で、これでよかったのか？ もっとやるべきことはなかったのか？ と不安もあります。2、それにしてもここまでやれたのは、前述の埴管ネットとその1級建築士の方のご支援があったればこそ、と感謝しています。

3、今回、わたしたちはわたしたちなりの理由でこのような形で大規模修繕工事を行いました。やはり、工事は専門家（コンサルタント）の活用と競争原理が働く方式で行うことがベストだと、思っています。

タイル壁に「安心」を塗ろう。

<http://www.dyflex.co.jp>

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水 透明

エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ 透明

UI-シールド

株式会社ダイフレックス
さいたま営業所

TEL:048-646-4870
FAX:048-646-4871
e-mail:saitama@dyflex.co.jp