

### 大規模修繕工事・着工までの事例紹介 (Aマンションの場合)

マンションは、戸建住宅と違い複数の住宅の集合体です。そして、集合体である以上当然のことですが、マンションには共用部分が存在します。戸建住宅の場合、建物の修繕・改築・建替えは所有者が単独で自由に行えますが、マンションの場合そうはいきません。共用部分の変更は、区分所有者、及び議決権の一定数の同意を必要とします。

そこがマンションという共同住宅の難しさですが、常に快適な住環境を維持・向上させ、資産価値の劣化を抑えていくためには、どうしてもこの共用部分を適切な時期に適切な内容で計画的に修繕していくことが必要になります。

今回ご紹介いたしますAマンションは、竣工が平成十二年二月、鉄筋コンクリート造7階建て、総戸数43戸のマンションです。今年度の九月に、第一回目の大規模修繕工事の着工をしました。これまで、どのように準備を進めてきたの

か、そのプロセスについて3つの段階に分けてお話ししたいと思います。

**(第1段階) 発意から体制づくり、パートナー選びまで。**

Aマンションの管理組合理事長、修繕委員長ほか役員の方達が埒管ネットにご相談にいられたのは、築9年目の時でした。長期修繕計画で大規模修繕の予定時期に近づき、その準備として、理事会の諮問機関としての修繕委員会を立ち上げられ、さてこれからどう進めていくかという段階です。今回は第一回目の大規模修繕で、役員・委員に建築の専門家もいないため支援してくれる適切なパートナー選びについてのご相談でした。

まず、マンションの大規模修繕の進め方としては、①設計監理方式 ②責任施工方式 ③管理会社活用方式の三つの方式が考えられます。だいたい①は、主に改修設計や監理に実績のある設計事務

所 ②は、建設会社や専門の施工会社 ③は、管理会社がパートナーとなる方式です。Aマンションの場合、以後、関連するセミナー等にも積極的に参加され、いろいろ検討を重ねてこられた結果、第三者の立場で、適切な工事内容の決定支援や適正な概算見積りの算定、工事と監理が分離していることによる工事の厳

正なチェックが期待できる等の理由から設計監理方式を進めることに決定されました。その後、パートナーとなるコンサルタント選定のヒアリング等を経て、第2段階に入ります。管理組合内の手続きや合意形成を慎重にされたと思われ、最初にご相談にみえられてからここまで、1年ほどの期間を要しています。

**(第2段階) 建物劣化調査診断から、工事内容、概算金額の検討・決定まで。**  
この段階はコンサルタントも決定し、工事に向けての実際の計画推進期間となります。Aマンションの場合、最初に修繕委員会と調査資料の

確認、不具合部のヒアリング・現地確認・打ち合わせ等を何度か重ね、修繕委員の立会いのもと建物劣化調査を行いました。同時期に居住者アンケート調査も実施しております。また、修繕委員会の依頼で、居住者に関心を持っていただくため、役員だけでなく管理組合全体を対象に、近くの集会所でコンサルタントによる大規模修繕についてのレクチャー(説明会)も行っています。

大規模修繕工事は、発意から工事竣工まで多年度にわたるため、理事会の役員の交代などでその計画がスムーズにいかなくなる場合があります。それを避けるために修繕委員会を立ち上げているわけですが、Aマンションの場合、修繕委員会には、理事会から理事長と担当理事、また前理事長も修繕委員として参加されています。また、計画を進めていくに当たって、コンサルタントとの間で主に次のことを確認しています。

まず第1に、あくまでも主体は管理組合であり、最終的

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

に判断・決定するのはすべて、管理組合であること。

第2に、居住者アンケート調査票の作成及び集計、建物劣化調査診断、工事内容・仕様書案、概算見積書等の作成など実務的な作業は勿論コンサルタントの方で行うが、コンサルタントのスタンスとしてはあくまでも助言・補助の技術支援パートナーであり、ハード・ソフト両面でのアドバイザーであること。

第3に、不必要な誤解を生んだり、トラブルに発展したりしないように、また、スムーズな合意形成をはかり、なるべく多くの区分所有者に、理解協力を得るためにも必要に応じ適切に情報発信していくこと。あとは、スケジュール案に従い、あせらずステップを踏んで進めていくことなどです。

さて、建物劣化調査以後はしばらくの間、コンサルタントによる調査診断報告書の作成など事務的な作業の期間となります。各部位別劣化状況もわかり、改修部位緊急度表の作成、改修案の骨子もほぼ

まとまったところで、調査診断の報告会を開催しました。

一般的には、理事会か修繕委員会への報告という形が多いのですが、Aマンションの場合は、なるべく多くの人に現状を知ってもらうため、役員だけでなく、管理組合・全居住者を対象に報告して欲しいということ、先のレクチャータン同様、近くの集会所でプロジェクトを使用し劣化状況の説明をさせていただきました。その後は、修繕委員会において、修繕内容・仕様書案の検討、修正をし、概算見積りの検討、調整を重ね、第2段階を終了しました。ほぼ、7ヶ月ほどの期間を必要としました。

なお、最近の大規模修繕の実施サイクルは、12年程の場合が多いのですが、Aマンションの場合、外壁やシーリングなどはそれほど問題ないのですが、上層階のバルコニー床塩ビシートの剥離などによる漏水も発生し、防水面に問題があり、築11年目での着工となりました。

(第3段階) 施工会社の募集・選定から総会承認まで。

平成22年度の秋工事を予定し、修繕委員会では第一に公平さと透明性を重視し、施工業者を自薦、他薦、紹介を問わず、公募で選定することに決定。計画案、見積り予算案がほぼまとまった段階で、5項目の応募資格・条件を提示のうえ、まず一次選考である見積り参加業者の募集の開始をしました。館内掲示のほか、各戸配布、ほか管理会社、埼玉ネットや他のNPO法人賛助会員の施工会社などにも募集通知をしています。

コンサルタントとしては、あくまでも管理組合が業者選定をするための補助であり、見積り項目の作成、参加業者への現説、会社内容の比較表の作成、見積金額・単価の比較表の作成などで、問題点がある場合にはアドバイスをするという形で進められました。修繕委員会では5社に見積り参加を依頼、各社時間をずらして現説をし、見積り書は修繕委員会へ、一斉開封されました。今回は、金額だけで

はなく総合的に判断するため、入札方式ではなく見積り合わせ方式を採用。修繕委員会では、二次選考結果として、2社に絞込み、理事会に推薦。その後理事会は、公開で2社のヒアリングを開催し、理事会において、内定業者が決定されました。その後、内定業者と最終調整をし、臨時総会を開催し、施工会社・請負金額の承認を経て、無事、工事着工に至りました。この間、ほぼ4ヶ月ほどの期間を必要としました。

勿論、大規模修繕工事の進め方は、こうでなければいけないというものではありません。しかし、これから初めてマンションの大規模修繕計画を予定されている管理組合にとつては、一事例として参考になるかと思えます。

最後に、Aマンション管理組合様には、事例紹介のご了承をいただきありがとうございます。

NPO埼玉ネット併設団体  
マンション問題総合研究所  
長谷山厚(一級建築士)

またも業界初。「最長15年保証」の遮熱シート防水、ロンシールから発売開始です。

# その屋上防水に、必要とされる「決断力」。

『ロンプルーフSP』は資産価値を高め、建物と環境にやさしい屋上防水システム

●製品のお問い合わせ・ご用命は

**ロンシール工業株式会社** <http://www.lonseal.co.jp/>

防水事業部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3  
TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1890

北関東営業所 〒331-0812 さいたま市北区宮原町4-15-6 第2斉藤ビル3F  
TEL.048-664-1511 FAX.048-664-3431

プラス5年の安心保証  
環境にやさしい遮熱性能  
認定技能士のみが施工  
ロンプルーフSPの大幅軽減

最長15年保証  
建物の資産価値をさらに向上