

まず相談 困った時の交流会  
平成27年8月12日

マンション交流会通信(NO.5)

世田谷区マンション交流会

平成27年度 第1回交流会の報告  
【うまく進めよう大規模改修工事】

会員の皆様におかれましては常日頃、交流会の運営にご支援、ご協力を賜り、誠に有難うございます  
第1回の交流会のご報告をさせていただきます。

記

日時：平成27年7月11日(土)13:20～16:20

場所：三軒茶屋分庁舎5階 三茶しゃれなあとホール オリオン

参加人員：55名

内容：うまく進めよう大規模改修工事(施工会社の選定からアフタ - サ - ビスまで)

1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井 盛彦
  - 1) 大規模改修工事はテ - マが大きいので、3回に分けて実施しました、3回の講演資料をお持ちの方は改修工事がうまく出来ると確信しております。交流会も徹底的に協力、支援いたします。
  - 2) 今年の交流会は、管理組合の財政の健全化に寄与することを主眼にし、コストの削減につながるテ - マを設定しております。
  - 3) 管理委託費・保守業務費を調査・収集しデータ化を行い、分析、検証したうえで管理会社との協力・折衝に生かします、是非ともご協力の程お願いします。
2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 課長 佐々木 康史
  - 1) 東京都マンション部会住宅政策審議会より答申が出て、管理不全に陥るマンションが今後増えると危機感があり、自主的によるのが基本であるが、このままでは行政も踏込んでいかなければという考え方にシフトしている。
  - 2) 世田谷区は、日本で一番多い4,300棟のマンションがあり、東京都の動きとリンクして世田谷区は住宅整備方針を見直し始め、分譲マンションの維持・管理・再生に支援をしようとしている。
  - 3) 交流会で自主的にやっていただくのが基本ですが、皆様の取組をバックアップ出来るよう今後考えていきたい。

【第1部】施工会社の選定から、アフタ - サ - ビスまで

講演：ヤマギシリフォ - ム工業(株) 執行役員 佐藤 滋之 氏

< 講演内容 >

1. 施工会社選定について

1) 業者選定のポイント

修繕工事のメインとなる工事の得意なところ

耐震工事が設備工事かによって、業者の選定ポイントが変わってくる。

アフターメンテナンス体制が、しっかりしてるか。

アフターメンテナンスは年間数千万円の費用がかかる。重要性を理解した業者。

大規模修繕工事の経験が豊富か。

足場を組んで分ることがある、その時の対応力(予算内に納める方法の有無)。

2) 施工業者選定の手順

専門誌(マンション管理新聞等)等で公募するが、交流会からの情報も有力。

第一次書類選考 支店所在地、資本金、経営審査事項、改修工事の実績等で検討。  
見積合わせ 設計コンサルタント等が作成した書類を基に取寄せ。  
見積要項書、工事仕様書、見積書(統一した書式)  
ヒアリング 提出書類を検討し2~3社程度に絞る(内容は講演資料を参照)  
現場代理人の同席を求め、人柄、工事に対する考え等を聞き、決める。

## 2. 工事の進め方について

1) 住民説明会 2) 着工前アンケート 3) 広報計画 4) ベランダの使用状況調査 5) 工事中のお願い 6) 工事中の注意事項 7) エアコン室外機等のオプション費用 の説明をした。

## 3. アフタ - ケア - について

各工事項目についての保証期間と、10年間のアフタ - 実施サイクルの説明をした。

### < Q & A >

Q : 耐震に関しても同じような形で考えても良いか？

A : 業者の選定について、公募の仕方を変えたほうが良い。耐震の得意な業者をメインに公募を行ったほうが良い。

Q : 管理会社もしくは系列の所に、施工・コンサルをお願いすれば窓口が1つで済むが、異なる所をお願いした場合、住民・管理組合及び管理会社・施工業者とのやり取りをどのようにかかわっていけば良いか？

A : 管理組合と設計担当、施工業者と一緒に3社で打合わせをする場を設けていく、これを定時に行って、工事前であれば、説明会仕様の確認等を行い、工事中には進捗状況の報告会を実施する。

Q : オプション工事でエアコンの室外機の参考金額があったが、すべてのベランダを調査しないと全体でいくら掛かるか出てこないと思うが、この費用は修繕積立金から出すのですか？

A : 一般的には、居住者が設置している場合が多いので、修繕工事費用に見込まれない事が多く、居住者との個別対応で行われることが多い。

## 【第2部】分科会

### 1. 『大規模改修 Aグル - プ』 参加者 18名 講師 佐藤執行役員

ファシリテ - タ - 渡辺一級建築士

アドバイザー - 清水一級建築士

Q : 初回大規模改修工事を実施したが、次回はどの程度の周期で行うのが良いか？

A : 通常はおよそ12年~15年程度で実施する。

Q : 2020年のオリンピックの前後では、どちらのタイミングで大規模改修工事を実施する方が良いか？

A : 駆け込み需要が見込まれる時期は、人手不足だけでなく総合的な管理力が低下し易く、補修が必要になるケ - スもある。駆け込み需要はごく一時的で、その反動で大幅な減少も見られた。品質と言う意味では、イベント後の方が保たれる傾向にある。

Q : 修繕工事をする業者は、1日の実働時間が6時間だけだったが、これは一般的なのか？

A : 会社によるので一概には言えないが、安全面を考慮すると、1日当りの実働時間が6時間であっても不思議ではない。

Q : オリンピックに向けた需要を踏まえて、現状では材料や人件費の高騰はみられるのか？

A : 人手不足は顕著で、人件費は高騰している。特に、とび職人においては、安全規定の強化等で単価が上がった上に、オリンピックへ向けての需要が高まり、人手確保が難しくなっている。補修専門業者としてはオリンピックに向けての人手不足は考えていない。材料は原油価格に左右されるが読めない。

- Q : 数年前に管理会社を変更したが、新しい管理会社から修繕工事に関する提案が無く、建物の状態も分からない。積立金も少ない。どの様にするのが最善か？
- A : 何よりも建物の現状を知るのが先決。
- A : 建物診断を行った上で、緊急性の高い修繕工事を選んでいく必要が有る、また、必要であれば資金の借り入れも可能。
- A : 区での無料相談等を利用してはどうか？
- Q : 耐震診断を実施し結果は不適合だった、未だに補強工事を行っていない。耐震補強工事を実施する場合は、修繕工事とは別に行うのか？補強工事の金額はどの程度か？
- A : 耐震補強工事の仕様により、大きく変わります。
- Q : 人手不足になった場合に外国人労働者が多くなるかも知れないが、その場合の安全面などはどの様に保たれるのか？
- A : 基本的に管理者クラスは日本人を置いており、問題が起きないように居住者を最優先して考えている。

## 2. 『大規模改修 Bグル - プ』 参加者 19名

ファシリテ - タ - 萬崎

アドバイザー - 田中一級建築士、小林一級施工管理士

- Q : 大規模改修工事のコンサルタント会社の情報がなく、どう選べば良いかわからない？
- A : 業界紙での公募や仲間からの実績のある所の紹介、管理会社、建てた施工会社への相談、マンション管理センター等に聞いてみる。
- Q : コンサルタントを選ぶためのコンサルタントを探しているが、何処が良いか判断つかない？
- A : コンサルタント会社各社に質問事項を作成して、営業担当者に聞いてみると良いし、組合でコンサルタントの選定基準を作るのも良い。
- Q : コンサルタント会社を入れるか迷っている、費用もかかるし。
- A : コンサルタントを顧問として、一緒に理事会や修繕委員会で審議していき良かったら、実際の大規模修繕を依頼する方法もある。
- A : コンサルタントを入れない方法として、管理会社の一括責任施工方式や管理会社へコンサルタントを依頼、他社施工で行う方法もある。
- Q : 建物診断はいくら位かかるのか、漏水もあるのだが。
- A : マンションの規模や診断内容により異なります。
- A : 漏水調査は建物診断とは異なり、調査と修繕は一体のものと考えた方が良い。
- Q : 大規模改修工事の見積りを取る時の、共通見積書式とは？
- A : 工事項目を出して、各施工会社に単価を入れさせます。施工会社の様式でなく、管理組合が作成した統一の見積書の様式で、各社と比較すると良い。
- Q : 給排水の劣化が進んでいるが、大規模改修と同時が良いか？先にやった方が良いか？
- A : 事前に給排水の劣化調査を実施して、出来るのであれば同時にやる方が良い。
- Q : 排水管工事について、良い診断業者を見つけるには？
- A : 排水管工事は内装復旧等が絡み非常に難しく、共有部は管理組合の負担、専有部は区分所有者負担となり、長期間の計画を立てて慎重に進めることが重要。
- Q : 消費税増税の前に大規模改修を実施した方が良いか？
- A : 消費税増税前に工事が出来れば良いが、あくまで検討時間が充分に取れている事が前提です。
- Q : 免震構造のマンションに住んでいるが、大規模改修工事中に地震が起きたら、足場は大丈夫か？ 又、足場の為の壁面へのアンカーは必要か？
- A : 必要です。足場の壁面へのアンカーは、足場が倒れないよう法律で定められている。

3. 『管理組合・管理会社 グループ』 参加者 15名

ファシリテーター - 原

アドバイザー - 西村弁護士、坪内マンション管理士

Q：防火管理者の設置義務が付けられているが、居住者が高齢化しており対応が困難な状況、消防署より業務委託が出来ると聞いたが、どうすれば良いのか？

A：居住者がやる事が望ましい。消防計画の作成補助、訓練の実行補助等は管理会社に相談したらどうか。

Q：助成金にはどのような、助成金があり、手続きは？

A：世田谷区では、耐震補強に力を入れ、診断・工事・建替え等の助成金制度が有る。また区の補助金だけでなく、国・東京都の補助金とも併用できる。手続きは区のHP等に掲載されていて、ガイドブック等も有る。区に相談して欲しい。

Q：修繕計画の見直しを5年毎に実施することになっているが、10年目にはやらなかった。その後 修繕積立金を大幅に改訂せざるを得ない状態になった。この為、管理会社に不信感がある。

- ・管理会社が勝手に色々な事を進めてしまうケースがある。
- ・管理会社が管理組合の理事と癒着していると思えないような事に遭遇している。
- ・管理組合の理事が運営を知らない為、管理会社任せになってしまっている。管理組合の理事も勉強する事が必要。
- ・大手管理会社にお願いしており、マンションのブランドを考えると、管理会社を交換する事が得策かどうか判断に迷う。しかしながら常に管理会社に緊張感を与えることが必要。

Q：管理規約が30年全く変わっていない。法律も変わっているし、規約を変える必要が有るか？

A：国交省より標準管理規約が提示されているので、それを参考に変更する事が望ましい。

その他の意見

- ・耐震診断及び補強工事を実施した際に、行政の助成金を利用して効果的な工事が出来た。こうした助成金等はうまく利用した方が良い。
- ・管理組合が入っている保険料が、9月から高くなると聞いている。早く切り替えた方が良い。
- ・新しく理事になったが、どうしたら良いのかわからないので、初めて参加した。こうした交流会の場を、他の理事にも紹介してあげたい。

以上