

平成26年度 第2回交流会の報告

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、ご協力を賜り有難うございます。
第2回交流会のご報告をさせていただきます。

記

日時：平成26年10月19日 13：00～16：10

場所：三茶しゃれなあどホール オリオン 参加人員 71名（関係者5名含む）

- 1、主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 村井会長
 - ・今年度の活動として、地域にねざした地域別交流会を8月と9月に実施しました。
 - ・会員への情報提供や会員同士の情報交換の為に、現在交流会のHPを作成中です。
 - ・今回の交流会は、管理組合で最も費用がかかり、幅広い知識が要求される、大規模改修工事のコンサルタント業務とその選定等に関する講演です。
- 2、共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 佐々木課長
 - ・大規模改修工事の実施は、区営住宅では区の決定として実施しています。
- 3、賛助会員挨拶：日本住宅管理組合協議会 西山理事長
 - ・10年程前からコンサルタントの選定基準を問われる事が増え、マニュアルを作成しました。

[第一部] さあ始めよう大規模改修工事 講演 (株)改修設計社長 伊藤 佳比古

<講演内容>

- 1、劣化の概要
 - ・物理的劣化は、経年・災害・消耗・変形や汚染・地震や火災などです。
 - ・非物理的劣化は、機能的・経済的・社会的・生活レベルの向上や法令の改正等です。
- 2、改修工事に係る管理組合・理事会の留意点
 - ・事業計画が複数年に亘るので、継続性の欠如がおこらない様にする。
- 3、工事の発注方式
 - ・責任施工方式：管理組合から施工会社に発注する。
特徴は、発注窓口が1か所で折衝が容易だが工事費の妥当性が不明確となる。
 - ・設計管理方式：工事は施工会社に発注するが、設計事務所が監理を行う。
特徴は、第三者が監理することで品質が保たれ、費用は責任施工方式と大きな差はない。
- 4、コンサルタントの受託会社
 - ・設計事務所：客観的な立場で工事監理がおこなわれる。
 - ・管理会社：管理組合の負担が少なく、施工の対応もスムーズである。
 - ・施工会社：工事の専門家として、最小費用で高度の技術提案が可能である。
- 5、コンサルタント選びの情報源
 - ・交流会会員からの情報や紹介
 - ・インターネットや公募
 - ・マンション管理センター
 - ・現行の管理会社又は元施工会社
 - ・行政
- 6、コンサルタント選定の条件
 - ・独立した専業の事業者である
 - ・マンションの改修を主としている
 - ・大規模改修工事の経験が豊富
 - ・組合管理の運営知識・経験が豊富
 - ・施工会社選定にあたって公正である
 - ・担当者が信頼できる人柄である
- 7、大規模改修工事のコンサルタント業務費用（目安）
 - ・50戸以下 250万円～350万円程度

- ・100戸以下 350万円～500万円程度
- ・200戸以下 500万円～700万円程度
- ・400戸以下 700万円～1,000万円程度

8、コンサルタント業務の内容

- ・調査・診断：事前打合せや関係書類の確認、アンケートの実施及び分析等
- ・現地調査：報告書や総合所見の作成、説明会の実施
- ・改修設計：大規模改修工事は12年周期を目安とし共通仕様書、工事仕様書等の作成
- ・施工会社選定補助
- ・設計監理

<Q & A>

Q：大規模改修工事の時に、機械式駐車場に空駐車場が増えてきているので、2層あるのを1層にしたいがどう行えばよいか？

A：利用者減少に伴い、埋め戻して共有部分等へ変更するマンションも増えている。費用については現場の状況によって異なってくる。

Q：耐震診断を踏まえた大規模改修工事の実施時期は？

A：耐震補強工事は、大規模改修工事と同時に施工することが望ましい。

[第二部] 分科会

1、「大規模改修工事 A班」 参加者 21名 アドバイザー 伊藤 講師・マンション管理士 等

Q：耐震診断の結果、特定階以上はNGになっている、どのように判断したら良いのか？

A：耐震診断の結果、全てNGであったが義務化されているので、助成金のみで実施した例がある。直せるところだけは直すという対応の仕方もある。

A：耐震診断と耐震設計を行った、現場でIS値が0.6未満であったが、全てを0.6以上にするには多額の資金が必要になるので、1～3階だけの補強とした。

Q：耐震工事を実施するためには、居住者への同意をどの様におこなったら良いのか？

A：総会で提案し、議事録を全員に配布して再度最終確認を取るようにした。

Q：理事会として耐震診断をしたが着地点に悩んでいる。

A：耐震診断をしても工事をしないのはまずい、売買の時には公表する必要があるので資産価値に影響してくる。

Q：築46年であるが、マンションはあと何年持つのか、この後工事をどうするのが課題

A：一般的にはマンションの耐用年数は60年といわれている。その年限までは使用できると考えて修繕は必要なのではないか。

Q：マンションの居住者の平均年齢が高くなり、これ以上の積立金の徴収は無理だが

A：積立金の値上げが出来るかどうか鍵である。居住者がどの様に住みたいと思っているかの意向調査をしますか。ハード面だけでなく、生活面での要望を聞いておく必要がある。終の棲家まで考えておく必要がある。

Q：築12年で、第1回の大規模改修工事を実施したが理事会としてのチェックポイントは？

A：写真により改修前、改修中及び改修後の過程について、業者に報告させる。瑕疵に対する保証は契約書による。大規模改修工事の費用については、工事発注方法による差はない。但し、少ない戸数の場合は、コンサルタント方式が割高になる。

Q：劣化診断を管理会社以外に探したいが、診断会社が少ないし又どう選定すればよいか

A：第1回目の劣化診断では、管理会社経由で選定するのが多いのではないかと。

Q：劣化診断の結果に基づいて改修工事を実施するのが良いのか、資金は無尽蔵にない

Q：給排水設備には共用部分と専用部分があり、専用部分について自己負担にすると資金が捻出出来ないと言う居住者がいた。この場合、専用部分は捻出できた居住者部分だけ工事をする事で良いのか？

A：全戸か個別かについては、個人に任せる方法もある。

但し、専用部分でも簡単な部分は組合負担で実施する方法もあが、組合規約にないと支出は出来ない。

Q：10階建てのマンションで2～3年前に漏水した。補償範囲は3階の漏水ため大きくはなかったが、上層階ほど影響が大きいく負担も増えるし自己責任も大きくなる。

A：修繕に関しては規約になければ、専有部分に対しての支出は出来ない。

Q：排水の定期清掃は費用が多くかかる、清掃の頻度はどうなのか？

A：調査によるが築年数がたっている場合は年1回は必要である。
A：トイレは、居室からの枝管と本官の継ぎ目部分でトラブルが発生したが、それ以外に問題が起きたことはない。
Q サッシの改修はどうしたら良いか
A：耐震扉の設置は15～25万円、サッシは70～80万円かかる。
A：サッシの交換には補助金がでる（補助金は30%程度）サッシの寿命は35～40年
Q：東京オリンピックの関係で工事費が上昇していると聞いた、5年前と比べてどうなっているか？
A：今後、高くなるのか安くなるか不明だが、現在では20%アップしている。
A：足場代だけは更に高くなっている。
Q：LED照明を共用部分に設置したいが、合う金具がない
A：古いタイプの器具には合わないので、器具ごとの交換となる。
Q：安い電力はないか？
A：動力用電源は、10年間保証で電気ブレーカをつけたら安くなった。
Q：大規模改修工事の瑕疵保険は有効か？
A：国交省の指導で導入したが、施工時に保証できないものに付保するものである。

2、「大規模改修工事 B班」 参加者 22名 アドバイザー 田中 建築家・マンション管理士 等

Q：築40年、総戸数150戸、2010年実施の耐震診断にて不適合であった。修繕計画は古く
前回の大規模修繕工事の時にも屋上防水等を施工しなかった。どう修繕するのが最善か
A：大規模修繕にこだわるより「マンション建替え円滑化法の改正」に基づき建替を検討しては。
A：都から年約30万円のアドバイザー派遣を受けることに加えて、マンション独自で修繕委員会を設置しては。
Q：築38年、耐震診断は費用的に見送った、大規模修繕を計画する時に相見積もりは何かから取ればよいか？
A：おおよそ5～6社程度が良い。
A：見積もり依頼は各業者から同一条件で取るよう、建築家や設計事務所、コンサルタント等を利用して仕様書を作成する。
Q：実際に見積もりを取ったところで、どの様に判断していけば良いのか？
A：会社の判断はその会社訪問と担当者に合って話をおこなってやったら良い。
Q：修繕委員会を常設しているが委員の任期が長くなり、毎回の業者選定が偏ってしまっている。又、時によっては1～2年任期の理事よりも決定権を持ってしまっている。
A：大規模修繕実施の2～3年前に委員会を立ち上げ、施工後1年程度で解散の所もある。
Q：管理組合がうまく機能していないため第三者への委託を考えている。その場合幾らぐらいかかるのか？
A：内容にもよるが一般的には月額4～5万円程度が相場である。
Q：大規模修繕の計画・実施のさい、総会にかかるタイミングはいつか又、内容はどの程度か
A：予算計上を必要とするため、計画を始めるタイミングで審議にかかる。
Q：屋上コンクリートの修繕サイクルはどの程度か
A：10～15年の耐久性はあるが、保証期間が10年なので一般的には10年を目安としている。

3、「組合運営・管理 C班」 参加者 23名 アドバイザー 西村 弁護士・マンション管理士 等

Q：高齢化により役員のなり手がなくなっている、又、輪番制にしても機能していない、何かいい案はないか？
A：役員資格を区分所有者の他にも同居世帯者なら就任できる等枠を広げる。又、役員就任を辞退する方には協力金を支払って頂くか、役員手当を設ける等の公平性を保つ。
Q：役員任期が1年だと継続性がなく、特に大規模修繕工事の際には支障が出てくる。何かいい案はないか？
A：継続性の観点からも役員任期は2年とし半数改選にすれば保たれます。又、大規模修繕工事等に関しては専門委員会を設置することが望ましい。
Q：理事会より組合員に対して提案をしても反応がない、問題が発生した場合には理事会の責任を問われるケースがあり困っている。いい案はないか？
A：管理組合運営には「広報」・「報酬」・「コミュニティー」が必要です。重要なことは情報をしっかり公開するのが良い。

- Q：役員報酬の算定根拠はどのように考えればよいか、役員報酬を支払うのではなく、役員の方には管理費を減額することはできないか？
- A：役員報酬は年間業務に携わる総時間等を考慮して算出しております、管理費等を減額する場合は専有面積割合で算出しているため、管理規約の改正が必要となります。
- Q：管理会社が作成する議事録案が実際の内容と大きく違っており客観性に欠けている。何かいい案はないか。
- A：理事の人数が多くなれば、議事録を理事全員で回覧して確認した方が良い。確認に時間がかかる場合は、結果のみの速報を掲示している組合もある。
- Q：一部の区分所有者が専用庭の用途で問題を起こし困っている。いい案はないですか？
- A：管理組合によっては何十年と規約の見直しをしておらず、細かい規定がないため問題が発生する。管理会社は規約を基準に判断しますので管理規約の改正を検討する必要がある。

以上

<通信速報>

- 1、3月14日（土） 午後1時から第3回交流会をおこないます。詳細は追ってお知らせ致します。
- 2、交流会のホームページは2月中に開設の予定です。