

大規模修繕工事を適切に (管理組合員の努力と事例)

マンション管理士 磯野従三郎

私の 10 年間のたいしたことのない経験から言えること、区分所有者等がしっかりしていないと、積立金（管理費も）はいくらあっても足りなくなりますよ！

私が手がけた物件から、マンション管理士（自称特級建築士）として、ケース 1 で大規模修繕を含めた修繕工事進め方についての実例を紹介。

ケース 1：

時系列で追いかけてみる、手がけてから 10 年間、ほぼ毎月の定例会に出席、計画修繕及び日常の工事の相談にのってきた。計画修繕工事等の一助になれば幸いです。

振り返ってみると、自分自身でも気が付かなかったが、方向性や、技術的なことは以外、結論は理事会ないし専門部会任せ、私自身は結論を出さなかった様に思える。

人には性格・歩いてきた道が異なり、問題はいろいろと有ったが、時間をかけての調整で「何とかなるし何とかしてきた」と言うのが実感。

この物件の出発は、友人のマンションでたまたま、積立金の値上げをコンサルタントから提案され、私がマンション管理士になったので、彼が理事長をやるから、10 年間積立金を値上げしないで大規模修繕工事を施工することに協力してくれとの要請、先月まで 112 回の専門部会を開催。

約束の通り、途中見直しを 2 回、10 年間積立金は値上げをいていないが、今までは専門部会はハードの面が多いが、今後は委員の方及び理事の人たちも一緒になって高齢化、防災等、今後、マンションが安心して安全な「終の棲家」にできる様、ソフト・ハードの両面から検討するような雰囲気になりつつあり、管理費・積立金の精査を行い駐車料金の扱いを方を検討し、区分所有者が納得する方法を見出すことが問われている

ケース 2～ケース 5：

誰が「とり仕切ったか」は別にして、管理組合の感知せぬところで、何かが行われ、管理組合の誰かが、何となく「おかしい」と気が付き、相談に関与した例。

私の考えは工事は安ければ良いとは思はない。施工する側は、適正な金額で、公平に誠実に工事を行い工事に関与した人が仕事をして良かった、発注する側はあの人達に工事をして貰ってよかったといえることだと思っている。正直者は馬鹿を見ない！！

一般に言う談合や、不正の工事は犯罪であり、一時的には良い思いをした人はいるかも知れないが、長い目で見ると多くの人が迷惑を蒙る。管理組合を相手の取引は、現金で、取りっぱぐれない、専門家ではない、「管理組合」こんな良いお客は無い。管理組合にとって積立金はみんなの大切な財産、有効に使うべき貯金。

専門家を活用して（専門家にも多種多様であり、注意も必要）区分所有者の普段の努力と事前に不正等の芽を摘むことが肝要であろう。

大規模修繕工事を適切に (管理組合の努力と事例)

マンション管理士 磯野重三郎

ケース1：大規模修繕工事の実例

マンションの概要

所在地：東京都、敷地面積： $\approx 12,000 \text{ m}^2$ 、延床面積： $\approx 35,200 \text{ m}^2$ 、構造：SRC造、階数：9～13階建、戸数372戸（管理費 $\approx 9,300$ 円/月戸）、駐車場平置82台（26,000円/月台）
付属建物：集会室2階建、自転車置場、竣工：昭和58年施工（築29年）管理：全面委託
駐車場料金を管理費に計上、年間 $\approx 1,000$ 万円余（実質管理費13,500円、積立金12,200円）
委託料を含め管理費・積立金を精査し、駐車場収入の案分をどうするかが大きな課題。

1 専門チーム設立 平成10年1月～平成13年12月

平成10年 コンサル会社による長期修繕計画作成 積立金7,000円（85円/ m^2 ）より10,000円（120円/ m^2 ）に。平成11年5月 有志6～8名で修理修繕専門チーム設立、理事会の修繕委員会の分科会。平成13年、長期修繕計画を見直し、 $\approx 13,000$ 円/戸・月（155円/ m^2 ）の値上げ案コンサルタントより提案、総会にて否決される可能性あり専門チームにて、今後10年間値上げをしないで、第2回目大規模修繕工事を行うことを検討する。

2 第2回大規模修繕工事に向けて 平成14年5月～平成16年5月 ≈ 1 年間

平成14年5月 定期総会にて修繕積立金の値上げ一時見合わせを決議。第2回大規模修繕工事の検討を修理修繕専門チームで行うことを確認。

平成14年10月 コンサルより、平成15年度予定の修繕工事設計見積書、7,500万、長期修繕計画では11,500万、見直し案では13,500万円 長期修繕計画に不信感が募る。

この時期より私に関与、平成15年4月 計画修繕の打合せを毎月1回、専門チームで検討を重ねる。新しくコンサルタント会社を選定 選定後、劣化診断調査報告書を参考に3者（管理士コンサルタント・専門チーム）で検討、平成19年を第2回大規模修繕工事施工の実施時期と定め、屋外階段塗装等緊急工事を平成16年実施を計画、業者選定・見積依頼・施工会社確定へ。平成16年4月 緊急を要する工事として、建築工事（ $\approx 1,100$ 万）：屋上防水・外部階段等鉄部塗装等補修工事及び火災報知設備の改良工事（ $\approx 2,300$ 万円）。工事期間2ヶ月間。今回緊急を要する工事は平成19年目標の大規模修繕工事に向けての、区分所有者に対する予行演習的意図を含ませた。

- * 15年頃と思うが、管理会社が委託料を自主的に10%ほど下げてきた。
- * 定時総会で平成19年に第2回大規模修繕工事の計画を報告
- * 管理規約の改正を提案 規約専門部会設立、平成17年5月の定時総会で管理規約改正。

3 大規模修繕工事実施計画 平成16年7月～平成19年4月 ≈ 2 年9ヶ月

平成16年7月 修理修繕専門チームは毎月定例会の開催、第2回大規模修繕工事の基本設計に入る。平成16年10月 全戸アンケート調査 回答率72%

平成17年1月 修繕工事：①建物修繕工事、②建物付帯設備の修繕工事、③設備工事、

④エントランス等の改良工事の4項目、現況調査・診断をし、修繕の範囲・程度・施工材料の選択及び工法等を討検、居住者に進行状態を広報。

平成18年3月 大規模修繕工事・改良工事の工事内容、概算金額の確定

第2回大規模修繕項目

仮設工事、下地補修工事、外壁塗装工事、鉄部塗装工事防水工事（塔屋、付属建物屋根、バルコニー、屋上・ルーフバルコニー、鉄骨階段床面、廊下長尺シート貼り等）、シーリング工事、内装工事（集会室、管理人室）玄関扉改修工事、電気工事（照明器具取替え）、消火栓ボックス取替え工事、外構工事（フェンス取替え）等及び一階開放廊下車椅子用スロープの新設を含め 概算金額 33,000万円（設計料・予備費込み）

改良工事：エントランス模様替工事、エレベーターリニュアル工事、概算 9,000万円

平成18年4月 大規模修繕工事の実施設計、改良工事は大規模修繕工事終了後とする。

平成18年5月 定例総会で、第2回大規模修繕工事・改良工事実施及び概算金額の承認

平成18年7月 大規模修繕工事实施設計完了。施工業者選定 18社を選定

平成18年11月 見積依頼業者選定 18社に選考の提出書類を送付、15社より返答。

12月、書類審査の結果7社に設計図書・数量表を送付し見積を依頼。

* 書類審査で考慮したポイント

- ・ 経営事項審査結果通知書における総合評定値及び経営状況分析の数値
- ・ 技術者数の内、一級建築士・一級施工管理技師の人数
- ・ 過去3年間の改修工事受注実績
- ・ 会社の評判等

12月7社の見積書を精査し、5社に対しヒヤリングを行い3社に

* ヒヤリングの主たる重点事項

- ・ 現場担当者を同席させその人となりの観察
- ・ この工事に対する重点事項の説明及び提案事項、工期に対する考え方、
- ・ 住民に対する広報等
- ・ 工事保証、アフターサービス、施工会社の姿勢

19年2月5社の提案事項を基に検討、一部仕様変更、再度3社にヒヤリング、専門部会委員で施工会社を推薦し理事会に具申、理事会・専門部会で金額の最終ネゴ後、確定。後住民説明会を2回行う。工期4月～12月末。決定工事会社が大手建設会社の子会社親会社が工事保障をする。とのことに一部専門部会の委員が信用した。最低札ではない。

* 住民の主婦の方より換気扇のダクトの掃除はおこなってくれ・廊下の長尺シートの色について等貴重な意見が提案された。専門部会等に主婦の参加の必要性を強く感じた。

* 18年の定時総会で修理修繕専門チームの細則を改正、修理・修繕専門部会とする。

4 大規模修繕工事 平成19年4月～20年2月 10ヶ月

19年4月施工開始、施工開始早々足場繫に関しトラブル、工事を中止し現場責任者を交代。

結果として工期が2ヶ月延長。工事の中止期間1ヶ月、足場解体時の足場の盛り換えによ

る足場解体の時間の延長に1ヶ月間。工事中は毎週定例会議、コンサルタント・施工会社・理事長・修繕委員・管理会社の管理員・マンション管理士。毎月1回専門部会の開催、理事会への報告

外壁等色、仕上げ材の決定にはサンプルをホールに展示アンケートにより決定。

- * 反省点：色等について、色彩コーディネーターの採用等、ある程度専門部会等に決定権を持たせないと建物に独創性が生まれないように感じる。
- * 施工会社の職員の姿勢が管理組合か、自己の会社か、ヒヤリング時の見極めが肝要。
施工会社の現場担当員が実は下請けの職員で、元請の制服で分らなかった
- * ヒヤリング後に現場担当者が施工の管理組合に出向き、管理組合役員の印象を聞いてみる事が必要と感じた。
- * 定例の専門部会に、集会室改修時音楽会が出来るように音響効果に配慮すべきとの意見が出され、集会室の使用方法についての基本的事項で検討に時間を要する為今回の工事より除外。結果として内装の変更のみ、今後の共用部分の使用方法につて組合員の問題意識が芽生えた。長期修繕計画の見直し時に生かすべきと考えている。

平成19年12月末 第2回大規模修繕工事 外構工事の舗装を残し完了。

平成20年2月末 舗装工事が完了。

5 改良工事 平成20年1月～平成20年8月 7ヶ月間

平成20年1月

1) 資産価値向上としてエントランスホールの改修

改善項目：ホール全体を明るく、照明・天井高郵便受けを使いやすく、管理室内の打合せコーナーを広く、坪庭スペースを有効に利用、受付カウンター廻りの改善、エントランスホール中庭側の扉を自動扉に改善、掲示板を整理等

平成20年3月 実施設計完了

第2回大規模修繕工事の施工会社と別の3社にて見積合せ・ヒヤリングを経て施工会社決定、工期4月20～6月20日 工事金額≒4000万円

床・壁の張替え工事によるEV使用停止、住民に対する配慮、特に車椅子使用の身障者への対応が必要。予定通り完了、今回の施工会社は住民からの評判は良。

2) エレベーターリニューアル工事（4台）工期7月初め～8月末

長期修繕計画では平成25年に更新（17,400万円）の計画、現況を調査・点検の結果一部交換で最低15年使用可との判断。インバーター制御化リニューアル工事（規格型）とEV内部リフレッシュ工事・乗場扉・三方枠塗装（2階以上、1階扉ステンレス扉に交換）とした。（≒4,200万円）

工事は現在のメーカーに発注、エントランス工事との交差に工程管理を配慮。

3) 集会室内装工事 工期8月1日より2週間。

平成20年7月 集会室 改装工事実施設計完了

エントランス改良工事の施工会社を含め3社で見積合せ、2番札の会社に決定。

毎月の定例専門部会で集会室の利用方法の検討を、今回は内装の改修程度に留めた。平成 20 年 11 月より 21 年 3 月の間に、特に設備関係を重点に、長期修繕計画の見直し。コンサルタントが 3 つの案を作り、専門部会で検討取り敢えず現在の積立金で当分の間行くことを総会で了承。

＊ 大規模修繕工事には住民に目に見える資産価値の向上と思われる目玉工事が必要のように思える。今回はエントランス改良工事・E V リニューアル工事がそれに当たったと感じる。

平成 14 年 5 月よりの約 6 年間の計画修繕についての検討及び工事は一応終わったが、今後の課題は、高齢者対策、防犯・防災対策、駐車場対策等を中心に専門部会としてハード面ばかりでなく、ソフトの面を含めて検討を続けていくことを提案した。専門部会は解散せずに、新たに専門部会長を選任し、コンサルタント・専門部会員・理事会修繕委員長・理事会理事等で毎月定期的に専門部会を開催し、計画修繕を始めハードの面を主に検討し、理事会に提案し実施している。現在（平成 24 年 9 月）の専門部会開催回数は 112 回を数える。平成 21 年 3 月以降工事は各戸メーター周り水道改修工事（平成 22 年 2,000 万円、大規模修繕積み残し工事）、各戸電気ブレーカー取替工事（平成 22 年 780 万円、住戸内電気製品の事故）、受水槽取替工事（平成 23 年 800 万円 塗装を取止め更新）。共用部分分電盤取替工事（1,200 万円）等々を施工してきた。今後の課題は排水管の更新等が課題、なお給水管はステンレス管で当分の間、問題は起きないと思われる。

ケース 2：管理組合専門委員会が相談会に来た。

昭和 60 年竣工、227 戸、7 階建、積立金 14,500 円／月（平成 12 年作成、14,500 円から 17,700 円提案、平成 14 年見直し 14,500 で良（12 年・14 年ともサッシ・手摺交換なし）、平成 20 年数量チェック、現行で良、平成 23 見直し、サッシ取替え、設備配管更新等 18,400 円現在は 14,500、今後は工事が一巡したので様子を見て、値上げを検討する予定。）管理費 8050 円／月戸。機械式駐車場 69 台、12,600 円／月台 独立会計。現在 3,000 万強の繰越金

＊平成 18 年「機械式駐車場更新一部増設の見積を専門部会で徴収したが、業者の決定や工事の進め方等の支援について」の相談。5 社の見積書は工事内容が統一されてなく、当然金額が、7,500 万円～12,000 万円とばらばら、専門部会が判断のしようが無いのは当然。

最終的には、5 社から 3 社に絞り仕様を統一し、見積をし直し、業者決定。コンサルタントを雇い、施工会社に職員を常駐（臨時に雇った職員であった）させ工事は完了した。

業者決定後、2 段式駐車場を 3 段式駐車場にするが、既存のピットは耐力的に安全であることの構造計算書の提出を求めたところ、ピット底盤の上端筋が足りないとのこと、補強方法はいろいろと検討したがピット底盤をはつり鉄筋で補強として、見積書の提出を求めた。見積の数量の一部に暗算でも分かる間違いであり、理事会の席で担当者と上司に間違いを指摘した。補強の検討や見積に対する姿勢に、いい加減さには呆れた。

管理会社に対する計画修繕や日常の修繕工事に対する不信感が理事会の中に元々あった。例えば、第 1 回の大規模修繕工事を水平部分と垂直部分に分けて別々の 2 社で施工したため漏水の責任のなすりあいになったとか。廊下の電灯周りや専有部分の外部からの漏水（新

築時から）が止まらない。第1回大規模修繕工事での防水工事の10年保障期間内にも関わらず、全面屋上防水の費用5,000万円の総会承認されている。

現地調査の結果、新築時の施工に問題があり、第2回の大規模修繕工事で施工方法を検討することとし、漏水については専門業者で止めた。

新設駐車場周りの舗装工事、管理会社の見積（最終1,200万円）、舗装の専門業者2社、計3社合見積をした。決定金額800万円、地中障害物（100～200万円）があり撤去費の請求がなかった。翌年女性理事の一人が理事長になり、1年かけて管理会社を変更した。新しい管理会社に見積の条件に、理事会で依頼するまで工事には口を挟まないよう。

第2回大規模修繕工事平成22年の施工を目指して、平成21年にアンケート調査、現況調査および資金計画等の検討に係る。平成20年度に外部鉄骨階段や屋上等の鉄部塗装等の緊急工事の工事を行う。5社の合い見積で750万円程度と記憶している。

大規模修繕工事は当初専用部分の排水管からの漏水や劣化診断の結果施、工方法の検討に時間を掛ける必要があり、建築工事を先に行うこととした。設備工事としては共用部分・専有部分の排水管・一部給水管の更新、高架槽の撤去、給水管増圧直結等。予算として設備工事19,000万円、建築工事17,000万円、その他（サッシ修繕工事他）約3,000万円、計40,000万円。平成22年度積立金予定額33,000万円、約1億不足の可能性があり、平成22年度の総会で（財）金融支援機構より借入をすることの総会で承認を得る。

結果としては、設備工事の給水管の更新を延命処置に変更、設備工事11,500万円、建築工事15,7000万円 その他で27,000万円弱で終わることができた。

その後、外構工事として駐輪場の更新、オートバイ置場の増設、E Vの内装改修工事、舗装工事等（計7,200万円）を行いほぼ計画修繕が一巡し、玄関ホールの改修工事を残し当分工事をする必要がない。現在積立金（今期決算時）残高は9,000万程度。今後25年の長期修繕計画ではサッシ・手摺の更新を考慮すれば積立金の値上げ必要と思われる。

ケース3：管理組合理事が管理会社の工事費決め方が何か変？

平成4年2月竣工、地下1F・地上9F、62戸

管理会社が築12年、長期修繕計画での大規模修繕工事の時期、仕様書・施工計画、見積書を作成し管理組合に提出、見積金額7,000～8,000万円位と記憶。NPO法人が管理組合支援及び大規模修繕工事の設計監理を受託、検討の結果、設計予算として5,700万円を提示。管理会社は設計金額でどうか？管理組合の専門部会の委員の一人が進め方に不信を抱き、近所で大規模修繕工事をしていた会社に見積をしないかと声を掛けた。見積金額4,000万程度。設計者が、現管理会社の設計に携わっていたことが理事会に分かり、NPO法人に設計担当者の変更と、設計の見直しをすることになった、については相談に乗ってくれとNPO法人の責任者からの要請。管理組合支援・設計監理を手伝う。管理会社を外し、請負金3,800万円にて工事業者と契約。予定よりほぼ1年遅れて工事を完了。

管理組合の専門委員が気がつかなかったら2,000万円～3,000万円はどこに？工事が終わった時点で積立金はほぼゼロになっていたと思われる。

ケース4：採用のコンサルタントが監理辞退

昭和59年9月竣工、5階建 3棟 187戸

管理組合理事より、給排水改修工事の工事が確定したが、設計会社が施工業者を決定状態で、工事の監理を辞退し、設計監理をする会社を紹介してくれないか？との相談。

平成22年頃より「給排水管改修工事検討委員会」を立ち上げコンサルタント推薦の設計会社と検討をし、住民説明会開催、設計図書類を設計事務所で作成、管理組合で施工会社を公募し、見積提出等を行うこととした。設計事務所は、公募資料・見積比較資料・見積に関する所見等の作成を行うことにした。見積参加業者6社、金額5社9,000～12,000万円、1社5,880万円、設計事務所の所見は、上下2社外し、2番目の業者推薦(10,700万円)、管理組合が最低業者に決定、安すぎて施工が心配だが、設計事務所が施工監理を了承。

管理組合で見積等を精査の結果、設計事務所が取り仕切っていたことが判明。設計事務所は施工監理を辞退。若しこのまま管理組合が気が付かないと差額約5,000万円一体どこに？結果工事監理の会社を紹介、工事にかかるが、一般に他人が設計し、いい加減な設計で施工の責任を取らされる様な仕事は原則受けない。**設計監理であり、工事管理ではない。**

専有部の現地調査は殆ど行っておらず、設計・仕様がいい加減、又、今回は専有部分の排水工事が主であるが、給水管関係は10年後にすると設計会社の見解、再度検討してはと提案したが、ここまで来たので、現状のまま進める事にした。が、最初からまともなコンサルタントであれば、約2年の検討期間があり、10年後の再度の専用部への立ち入り等のことを踏まえ、工事費及び理事会の負担は軽くなる事が出来たのではないかと。

予定取り施工は完了した。施工会社は資本金、技術者等問題の無い会社で、新築工事が殆どで、今後この分野を伸ばしたいとも思いが強く、誠実に施工ができたと思う。

完了後、担当者は、損失は出てない、工事等はきつかったが適正であったと言う。

ケース5：管理会社から新築時の建設会社の子会社に（区分所有者（知人）の相談事）

築15年位、70戸程度、第1回大規模修繕工事、街中のマンション

知人の相談に乗ったケースです。区分所有者の知人が、3年ほど前に、築10年を超えたので、管理会社が1回目の大規模修繕工事の調査に入り、次年に大規模修繕工事を理事会に進言してきたので、理事会としては専門部会を立ち上げ、知人が専門委員に就任。

一度、専門部会に出席、専門部会はほぼ管理会社に任せてしまいたいような雰囲気を感じた。知人と奥さんにこのままなら管理会社の意のままになるよと忠告。半年後頃に「どう？」と聞くと、何人かの奥さんが意見交換をしているようで、進んでないとのこと。その半年後、知人より管理会社との合い見積もりにしたいので、施工会社を紹介してとのこと、建てた建設会社（私の良く知っている会社）の子会社が良いのでは、建てた建設会社の営業部長を通しておくからと紹介する。昨年の5月頃知人より2～3回の電話でのやり取りの後、最終金額子会社5700万、管理会社と1000万円の差が有り。結果として建設時の子会社に決まる。がいろいろと問題はあったようだ。施工会社の先日担当者に聞くと、お金があったので管理組合の希望による追加工事ありつい最近終わったようである。