

## テーマ1「長期修繕計画の使い方」

住宅セミナー分科会は、野崎講師が資料「長期修繕計画の使い方」（実務的な話）に基づいて15時15分から16時まで説明。その後、質疑と意見交換会を16時40分まで行った。質疑応答については以下のとおり。

1. 新しいマンションにおける新しい設備に対する改善等は、長期修繕計画で考えるのか。また、古い住宅を改善できるものか。

(回) 維持的改修以外の改良的なものも長期修繕計画に盛り込み、合意形成と資金手当てを行う必要がある。設備類の改造は、躯体部分がいずれにしても、多くのものが改修可能。

2. 棟別修繕について（棟の修繕費が棟別ではなく、均等である団地型マンション）

1) 複数棟あって現在まで修繕費は棟別に負担をしていない（均等負担で実施してきた）が、棟別への変更はスムーズに出来るものか。

(回) 永く均等負担で過ごしてきたものを変更すると負担額に差が出るので、合意形成が大切。昭和50年代に入って、団地の建物の差異が大きくなり、これに対応するよう区分所有法が改正されて、棟別修繕費の考えが定着してきた。

- ・自分の建物は自分で修理費を負担するという考え方をよく説明する
- ・中層と高層など棟毎の差異が大きい場合は、修繕費の差も大きくなる
- ・出席者の団地の事例では、130円/㎡～230円/㎡になっている

2) 棟別修繕にしているが、棟毎の費用に大きな開きがあり、また改修の周期も異なってきたら、大規模修繕を分けて行うのか。

(回) 大規模修繕を棟毎に分けて行っている例は聞いていない。スケールメリットもなくなるし、良い方法とは言えない。来るだけ揃えて、場所によっては少し早くても、あるいは暫定処置を行っておいて、一斉に行うようにするとよい。

3. 自分の団地では、平均年齢70歳に近くなっており、20年以上も先の事は考えられないという人が、多くなっている（高齢化問題）。

4. 長期修繕で、どこまでやるかということが難しい。

(回・討議) どこを我慢して、どこは改良するのか団地としての考え、ビジョンを持っていることが大切。長期修繕計画の詳細は、専門家に依頼するとしても、この点の考えを持っていないければ、良い計画はできない。合意形成に工夫が欲しい。

5. その他

## テーマ2「大規模修繕の進め方」

### 1. 阿部講師の説明（抄）

設計～監理業務は、大別すると、以下のとおり。

- 1.基本設計
- 2.実施設計
- 3.設計監理
- 4.工事監理

監理でも二つの監理があり、設計監理は工事において設計の変更、詳細の決定等の必要があった場合に対応することを主な業務とし、工事監理は設計図書通りに工事が進められているかを確認する業務である。

建物の劣化状況や使用状況の概要など、今の建物の状況がどのようになっているのかを組合員自身が認識する。その共通の認識が重要。

大規模修繕委員会を立ち上げて、ないしは理事会の活動として、まずは自分達で建物を見て回り自主点検を実施するとよい。自分達の目で建物の状況を認識することが作業の第一歩である。

劣化調査とアンケートを平行して実施することや、修繕工事項目と仕様の設定、工事仕様書と工事概算見積書の作成、予算書の作成、同一の仕様と内訳による入札実施、施工会社選定など、工事設計業務の概略を説明。

工事中の監理業務や、3者（管理組合・工事監理者・施工会社）合同定例検査、中間検査の実施など、要所々々で組合として施工会社に対応することの必要性、重要性を説明。

### 2. 質疑応答

（質問）共用部分と専有部分の区分や、対象工事の項目、範囲を決め、組合がどのように費用負担するか、費用と工事の必要性及び合意可能性を見極め「ここまで」という判断、認識が重要である、との説明に対し、その合意をどのようにして形成するのか。

（回答）組合運営・管理規約の問題であり、それ自体、大規模修繕とは別の重要なテーマである。しかし、大規模修繕を検討する上で重要な課題であるため、「多摩市住宅アドバイザー派遣制度」を活用するなどにより、もう少し詳細なアドバイスを受けてはどうか、などとの回答となった。

（質問）見積り依頼するコンサルタントをどのように探して、選定するのか。

（回答）財マンション管理センターに照会したり、インターネットで検索すれば容易にコンサルタントの設計監理事務所をリストアップできる。候補となるコンサルタントか

から見積を収集し、理事や専門委員がヒアリングして候補を選定する。見積額の安い高いだけで決めるのではなく、コンサルタントの考え方や、見積内容を具体的に検討し、合理的な判断を行うことが必要。

(質問)「工事の設計」と「工事の監理」は別々の設計監理事務所に依頼するのか。

(回答)従来は建築工事において設計と監理は同一の事務所が担当していた。近年、国土交通省が、設計のミスを発見しやすい等の目的で設計監理と工事監理を別の事務所が担当する方法を採用している。しかし、設計の趣旨及び当該仕様等に至った経緯が反映されず、工事における変更・精算等の問題が発生する可能性も増大する。従って、同一の事務所が担当する方が望ましいと思う。設計業務契約と工事監理業務契約は、組合会計年度との関係で時期をずらして別々に発注すると処理し易いのではないか。

(質問)コンサルタント業務や工事実施を管理会社へ全部依頼するのはどうか

(回答)一般に大手管理会社の機能、研究体制は優れている。しかし、その機能が個別の組合や個別の工事に必ずしも適用、反映されるとは限らないので、組合の自主的な判断で進めることが重要である。

(質問)小規模建物の場合、コンサルタントの費用の相場は?「設計監理方式」か「責任施工方式」か?

(回答)大規模建物に対し小規模建物の設計監理費用は床㎡単価当たり割高になるのはやむを得ない。

施工会社は設計監理費用がかからないことを理由に「責任施工方式」の方が安いと勧めがちである。しかし「責任施工方式」は、工事内容と費用内訳が不透明なことが多く、「設計監理方式」に比べ結果的に工事の質と費用において組合が不利(割高)になることが多いと思う。

(意見)建築工事業界は一般に談合の世界である。組合は、コンサルタントや施工会社の決定に際しては、適切な競争ができるよう工夫をすることが必要との意見があった。

(質問)理事が2年交代だが、大規模修繕工事に関する理事会業務開始から工事竣工までの期間はどのくらいか

(回答)2年程度、2年任期中の工事竣工は可能。

### テーマ3 「事業者選定から工事管理の進め方や注意点」

#### 1. 坂田講師の説明（抄）

坂田講師から資料「大規模修繕工事に関するCM方式の採用について」に従って説明。  
補足説明は以下のとおり。

- ・遮熱塗料を採用したのは、省エネ効果を期待したためではなく、5回塗（下塗2回、中塗2回、上塗1回）により、徹底して塗装を行うことによる躯体の保護を期待したためである
- ・塗装が5回塗り、微弾性があるので、小さな亀裂は表面に表れない。そのため、雨水の浸透によるコンクリートの劣化を防ぐ効果が大きいと考える
- ・費用は普通の仕様では、材料費と施工費を合わせて1300円/㎡程度に対して、遮熱塗料を使ったため2500円/㎡程度。団地管理組合全体では1500万円程度の工事費増となった。しかし、これによって修繕周期を延ばせることも期待している（周期が延ばせれば、その分、工事費を削減したのと同等の効果がある。例えば1億円の工事を12年周期で行うと年間約830万円。これは1億2500万円の工事を15年周期で行うのと同じ費用となる）
- ・外壁の面積は、ほぼ床面積に対応している
- ・総合請負会社の最終選定は、見積額が低額の3社についてヒアリングを行い、工事担当者（現場代理人）の人柄や能力を勘案して選定した。居住しながらの工事であるため、どんな人が工事の指揮を執るかは重要
- ・設計監理方式とCM方式を取り入れた方法で工事をした。そのため、両方の委託費が発生する
- ・将来は、遮熱塗料ではなく、外断熱を採用したいと思っている。当時はまだ外断熱を既存建物に実施した事例が少ないので見送った
- ・設計事務所は、(財)マンション管理センターのホームページより、地元に近い設計事務所も含めて2社から選定した

#### 2. 質疑応答

1) CM方式を選んだ場合、下請会社の差し換え等で、理事会の負担増はないか

(回答) 委託したCM会社が作業をするので、理事会の負担は殆どない

2) 総合請負会社の役割は何か

(回答) 通常の工事と同様、下請会社（専門会社）の調整を行い、工事全体の進捗管理、管理組合との調整、工事終了後の瑕疵の責任を負うなど

3) CM方式の委託費用はどのくらいですか？

(回答) 複数の総合請負会社の見積の内、低額5社の平均から、決定した契約額を差し引いた額の30%とプラス諸費用（広告費など）。但し、工事費が幾ら下がろうと、CM事務所の作業量は変わりが無いため、次回行うときには、（成功報酬ではなく）定額委託費で受けて貰える事務所に委託したい

4) 塗装会社が総合請負会社となったそうだが

(回答) マンションの大規模修繕工事では、特に第一回は塗装工事が中心となる。今回契約した総合請負会社は、塗装会社が大きくなって、(塗装の下請ではなく) 総合請負会社の仕事ができるようになった社である。総合請負会社は、ゼネコンと呼ばれる総合建設業の会社であることが多いと思う

5) CMの効果は

(回答) 工事費低減効果のほか、施工会社の選定を透明に行ったことを組合員に説明することができる

6) 大規模修繕工事の時期はいつ頃がよいか

(回答) 夏の暑い時期や正月を避けるため、春から夏にかけてか、秋から冬にかけてのどちらかとなる。天候リスクとして前者の場合は梅雨があるし、後者の場合には台風がある。

7) 遮熱塗料の効果は

(回答) 住宅内で体感するような効果はない。直射日光が当たっている部分の表面を触った感触で、表面温度が低いと感じることはある。大きな壁面では温度による伸び縮みの影響も大きくなり、結果としてひび割れが発生するなどへの防止効果はあると思う。但し、この塗料を選んだ理由は遮熱よりも、5回塗りによりコンクリートを外部に露出させないことを主眼とした。

なお、耐年性の良い塗料を選び、修繕周期を延ばすことも重要と考えて、(20年位の耐候性がある) フッ素樹脂塗料も検討した。しかし、塗装と同時期に行うシーリング工事で、20年持つシーリング材がないことから、塗料もシーリングと同じ15年程度の耐候性があればよいとしてシリコン樹脂(の遮熱)塗料とした

8) 管理組合で通路のインターロッキング工事(石畳の様にする工事)を行った事例で、役所のインターロッキング工事の土木工事では諸経費が50%位ある。高いのか安いのか

(回答) 一般的な建築工事では10%から15%位。建築工事と土木工事は諸経費の算出の元となる共通仮設費率や現場管理費率は、相当異なるため単純な比較はできない

9) CMコンサルの会社はどんな会社があるか

(回答) まだ多数のCMコンサル会社はないと思います。このとき依頼した会社は設計事務所でもあり、CMコンサルと修繕工事設計の両方を行っている社です

10) 5000万円程度の工事だとCMを採用した方がよいかどうか

(回答) 1億円程度以上の工事からCMの効果が顕著になるのではないかと。あまり工事費が低いと、CMコンサル料も必要なため、削減した分がCMコンサル料に消えてしまうなど効果が薄くなる。定額で安くやってくれるCMコンサル会社があればよい

1 1) 推薦するコンサルはないか、役所では推薦してくれないか

(回答) 役所では推薦という踏み込んだことはできないので、設計事務所の一覧表を渡してくれる程度まで。何処の会社がよいかは、多摩マンション管理組合連絡会のような団体で、組合同士が情報交換するのが良いと思う

1 2) CM方式は、素人ばかりの理事会で対応できるか

(回答) CMコンサルタントが作業、説明を行うので問題はない