

第100回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2018年3月28日(水) 18:00~20:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室
3. 出席者 : 8名(敬称略・左回り席順):
西山、福勢、細貝、三條場、井口、小池、小林、橋口
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
99-D. 大規模修繕を如何に推進すればよいか(福勢)
5. 回覧資料
 - ・メンテ部会100回記念小雑誌 検討用下書き原稿(橋口)
 - ・「マンションの維持管理/大規模修繕の進め方」(第28回迄の部会活動のまとめ資料:福勢)
 - ・塗装仕様が分かるようになる為の「塗材に関する基礎知識」(連絡会HP メンテ部会:福勢)
6. 行事
議事に先立ちメンテナンス部会100回目の開催を祝して、シャンパンにて乾杯。
7. 議事

7-1 第100回メンテナンス部会アジェンダ (細貝)

(1) 新聞記事・出来事など

- ・3月8日(木) 建築・建材展2018ビッグサイト
- ・3月15日(木) 570戸の街、丸ごと発電所 東京新聞

(2) 今後の予定

- ・4月8日(日)春のゼミナール

(3) 検討事項

- ① メンテ部会100回開催記念の小雑誌発行
 - ・全体の文体を統一する。
 - ・維持管理についての項目を追加したらどうか。継続検討
- ② メンテ部会100回記念セミナー
 - ・秋のゼミナールに記念講演とする方向で調整
 - ・外部講師は株ヨコソー、京浜管鉄(株)で検討中
- ③ 参加メンバーを多様化し、もう少し気楽に参加できる会合とする(継続検討)

7-2 大規模修繕を如何に推進すれば良いか(資料99-D福勢)

資料は、福勢さんがこれ迄に各種の講習会などで得た断片的な情報を、居住するマンションでの大規模修繕に向けた修繕委員教育の教材としてまとめたもので、その解説があった。

①大規模修繕に関する管理組合の悩み

管理組合内では若い人が忙しく高齢者での対応が難しい。
管理会社にどこまで頼れるのか、管理会社の対応能力も様々。
居住者の専門家にも頼り切ることはできない。
管理組合の立場で推進してくれる代理人の探し方は。

②推進方式と工事費用の関係

一括発注方式とCM方式(Construction Management)の比較
一括発注方式には管理会社主導方式と責任施工方式が有るが、管理会社主導方式はマンションのことをよく知っているという強みはあるものの、業務内容は責任施工方式とほぼ同じ。
CM方式は発注者側に立つCMR(Construction Manager)が設計、発注、施工の各段階において設計の検討や工程管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメントを行うものである。
CM方式の進んだアメリカでは施工の発注も各専門施工評者に発注されることが多い。

③設計監理方式におけるコンサルの業務内容

- i) 建物調査・診断業務(西山部会長補足:当業務の費用はコンサルフィの5~7%) 竣工図書、工事履歴

アンケートなどを基に事前調査を行う。

建物共用部分を対象にして、目視、触診、打診、物性試験等で状況を把握する。調査に基づき調査書の作成および結果の報告を行う。

※コンサルの名のもとに施工業者が調査を行うことが有るので、コンサルの調査能力の把握が必須。

ii) 建物改修設計業務（コンサルフィの35%）

工事図面、仕様書を作成する。

設計予算書作成。工事内容との整合性が分かるよう数量明細、工事単価をの記された予算書とする。

理事会や修繕委員会への出席や補助説明

実施計画を進行させるための十分なサポート、アドバイス

iii) 施工会社選定コンサルティング（コンサルフィの5%）

見積もり要領書の作成、質疑事項への対応

見積もり比較一覧表の作成と内容分析、付帯資料の作成

見積もり業者へのヒヤリング実施

上記を踏まえた施工業者選定へのアドバイス

iv) 工事監理（コンサルフィの40%）

工事請負契約書の内容確認

工事説明会への立会、監理者としての説明

着工準備の確認（仮設計画、工程表、各種関連書類、サンプル手配等）

定例工程会議の実施

施工計画の検討承認

工程管理、品質管理、工程に合わせた現場立ち合い確認

設計変更への対応、指示書類の作成

完了前検査、完了検査の実施

監理報告書の作成

費用監理

竣工図書、アフターサービス書類の確認

※各業務内容の費用比率は概ね 調査・診断 5~7% 改修設計 35% 施工会社選定コンサル 5% 工事監理 40% 程度である（西山）

③b 設計監理方式でのコンサルタント選び

i) コンサルタントの選び方

信頼できる知人や団体のへの相談

事務所を訪問の上担当コンサルタントと面談等

大規模工事実施の他管理組合への聞き取り

ii) 不適切コンサルタントの手口

情報収集能力に優れ公募に対して仲間数社とともにいち早く応募する

一般に営業トークにたけている

現場調査は予定工事会社にさせ、その工事会社に受注させるように便宜を図る

実数精算では工事会社に有利になるよう計らい、バックマーゲンを受け取る

知識や能力が乏しく十分な管理ができない

費用は極端に安い金額を提示する（バックマーゲンで儲ける）

iii) 管理会社のコンサル

マンションのことはよく知っているが、組合の懐具合もよく知っている

管理をしやすいするため、過大な工事となる事が多い

コンサルタント費用は比較的安い

※管理会社でコンサルの能力を持っている会社は非常に少ない(橋口)

④大規模修繕を進める上での重要なこと

④a 推進体制整備とパートナー選び

専門委員会の設置：数年の事業となるため理事会の諮問機関として継続性を確保する。

コンサルタントはマンションの維持管理を主要業務とする設計事務所で、対象修繕工事に係る各種資格を保持していること、経験豊富な実務担当者が在籍していてリピート実績の多い事、その他、コン

サルタントの選び方参照

④b 設計事務所選定方法

i) 設計事務所への見積もり提出依頼

見積もり参加条件を明示し、会社情報（規模、スタッフ、実績等）、実施業務の内容を提示依頼

各設計事務所の回答内容を一覧表として記載内容をチェックする
クリーンコンサルタンとの情報を入手、参考とする

⑤ 不適切コンサル介入による実害と損害窓口

⑤a 不適切コンサル介入による実害

過剰な工事内容や割高な工事費で工事会社からバックマージンを受け取る
見積もりと相違する工事内容に気付けない又は見逃す
不適切な工事施工に対して必要な指導をしない

⑤b 不適切コンサルタントに関し、国交省が相談窓口を設置

〈相談窓口〉

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL : 0570 (016) 100 ※施工費用の「見積もりチェックサービス」無料

(公財)マンション管理センター

TEL : 03 (3222) 1519

⑥管理組合としての対応

⑥a 修繕実施の責任は管理組合にあり、委託者任せは不適當である。

⑥b 推進は居住者との合意形成が最重要であり、理事会や修繕担当の委員会などでプロジェクトを組み、推進の核となる事務局を設置し推進する。事務局の活動がプロジェクトの成否を分ける。

⑥c 事務局の主な活動内容は、合意形成のための理事会への総会開催の要請や広報活動、外部専門家／施工業者、理事会とのコミュニケーションやプロジェクト推進過程での異常管理である。

8. 次回の部会開催

(1) 開催日時 2018年4月25日(水) 18:00~20:00

(2) 開催場所 唐木田 菖蒲館 第2会議室

(3) テーマ

① エコカラットと同等の製品紹介 (三條場)

② 4K・8K受信システムの問題点 (小池)

(議事録作成：橋口) 以上