

第 103 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) 日時 2018年6月14日(木) 18:00~20:00
- 2) 場所 唐木田菖蒲館 第2会議室
- 3) 出席者 西山、橋口、三條場、福勢、細貝、井口
- 4) 配布資料

- A) 第103回 メンテナンス部会アジェンダ(細貝)
- B) -1 「見積り依頼書」(西山)
- B) -2 ***管理組合大規模修繕工事 設計・監理候補事務所比較表(西山)
- C) SKロングガード工法(三條場)
- D) マンション給排水モデル事例集(三條場)

5) 議事

5.1. 第103回メンテナンス部会アジェンダ(資料103-A:細貝)

- 1) 実績報告・新聞記事、と出来ごと
5月30日(水)~6月1日(金)「建築再生展」に西山、橋口、細貝参加。
- 2) 今後の予定
6月23日(土)「サッシと玄関扉の改修について」(新技術研究部会)に三條場氏が講師として参画
- 3) 検討事項
 - ①100回記念の小冊子(橋口さんの原案)の検討
今回提示の原案は当初のものに加えて、小林さんから提案された、建物の“維持管理”について以下の項目を加筆した旨の説明が橋口氏からあった。
・建物性能の維持 ・建物全体の美観の保持 ・設備の保守
次いで、プロジェクトを使用して検討した。その結果決めたこと、i) 著者名は橋口房雄、監修をメンテナンス部会とする。ii) 専門家向けでなく、一般居住者向けの記述とする。iii) 次回印刷して配布し、レイアウト含めて討議する。
 - ②外部講師(賛助会員企業)は秋のゼミナールに講師依頼することで西山さんに一任し調整中。
理事会にて各企業のテーマやスケジュールなどが審議事項に挙がっている旨の報告が西山さんよりあった。

5.2 コンサルタント選びのノウハウ

西山氏より配布資料103-B)-1, 2により日住協の方法として以下の説明があった。

- ①資料103-B)-1は「見積り依頼書」で公募対象のコンサルタントに、見積もりに盛るべき項目・範囲などを明示したもの。応募コンサルタントにはこの「見積り依頼書」に簡易診断結果を付して見積りを要求する。
- ②資料103-B)-2は応募した各コンサルタントの見積もり結果を一覧表にしたものである。「見積り依頼書」により同じ条件で依頼しても結果はこの表のように300数10万円~500万円位まで差が有る
- ③上記資料はTマンションの事例であるが、他に芝浦地区の超高層マンション(49階820戸)ほか1マンションから設計会社の選択を依頼された。理由は、問題設計事務所は一式で出してくるので選定が難しい。上記の方式では各項目ごとの費用を提出させているので選定判断に役立つという。問題コンサルはどのように提出して来るか見守っている。
- ④配布資料103-B)に基づく説明や討議
 - ・340万円ですべての仕事ができるか疑問。実際は500万円かかると思われる。項目別に出させると抜けているところがわかる。
 - ・着目点の一つとして工事監理業務がある。これが安いというのには疑問がある。総額が下がることにはなるが、現場を見る回数が工事内容に比べて少ないと、工事施工上の問題が発見できない。

なお、設備の場合、工事監理は別見積りになる。業者により工法が異なり工期も大きく変わるため。

- 340 万の安いところはヒアリングから外した。理由は、最近は一般的にタイルの状態点検をどの程度考慮して出しているか。10%もあれば施工者・販売主と専門的見地から折衝しなければならないが、これに係る費用を見積もっているかどうかでタイルに関する関心の程度が分かる。500万の見積もり者はタイル浮き52%のマンションを経験したところである。
 - 一式で出したところは管理組合が断った
 - 値の妥当性は経験により大枠で分かる。日住協ではそれぞれの業務のスタンダードを持っている。それらが判断基準となる。施工業者の選定では値段の差とか現場代理人とかの判断材料があるが、コンサルの選別は難しい
 - 表の欄外の※単価=2P=2×30,000 円の意味は1P=直接人件費=30,000 円、1P=会社経費=30,000 円の意
 - 日住協は事前調査（簡易診断）から設計事務所 5 社くらいを選定して見積りを提出させる。選定は管理組合の決定による。
 - 年間売上高は入れていないが、今後検討。年間売上高と人数で把握できる問題がある。
 - 売上比率 70%と低いところは、公団の計画などに参加しているため。
 - コンサルが成り立つのは東京、大阪、福岡位。他の地方都市は単独では経営が難しいといわれる。
 - 超高層については、これから修繕が増えて来て経験を積むことになる。
 - 瑕疵担保責任保険は掛けた方が良いか？
工事後の保証（工事中は業者相互の保証）が目的。工事後の施工業者が消滅した場合に保険金が支払われる。保証のため工事内容にチェックが入るので工事費用の割合から見ると入れておいた方が良い。保険料は工事の費用に上乗せされている（しばしば工事業者負担のように受け取られているが）。
- ⑤その他、コンサルタント問題について情報交換がされた。

5.3 SKロングガード工法

三條場氏より配布資料C)に基づいて以下の説明があった。

この工法は機械式駐車場の床部分に適用される。

錆止め厚塗り、トップコートは速く硬く塗膜ができるクイック・ハードタイプで耐摩耗性、耐久性に優れている。問題は速乾性を求めるため、溶剤系である事で攪拌時間の厳密性が要求される。可使時間も同様。

5.4 書籍紹介

三條場氏より「マンション給排水モデル事例集」の紹介があった。（配布資料D）

（議事録作成 井口）以上

6) 次回の予定

第 104 回メンテナンス部会

日時 7月26日（木）16時～18時

場所 唐木田菖蒲館第2会議室

議題

- 1) 西山さん 4K、8K対応の取り組み事例