

第130回 サンマンションアトレ尼崎波洲アベニュー

～第1回目の大規模修繕工事の取り組み～(12/15)

サンマンションアトレ尼崎波洲アベニュー管理組合のご協力を得て、第130回大規模改修工事実践講座を開催しました。

まず修繕委員長から、今回の大規模修繕工事の計画の経緯についてご報告いただきました。管理組合では、管理会社の提案に基づいてコンサルタントを公募し、応募のあった14社の中から管理会社の助言を受けて4社に見積依頼し、管理会社が作成した見積比較表と助言をもとにヒアリングなどを経て、コンサルタントを決定しました。その後、コンサルタントが工事仕様書を作成し、それに基づいて施工者を公募しました。ここまで非常にスピーディにとんとん拍子に運びました。しかし、見積に参加した施工者から徴収した工事見積書をもとにコンサルタントが作成した見積比較表を見たとき、管理組合は立ち止まりました。最安値の施工者が提示している工事金額が、自分たちの管理組合が蓄えている修繕積立金の総額とあまりにも近かったからです。思い返せば、施工者の公募期間が短かった、工事見積書にはあらかじめコンサルタントが数量を入れていて施工者は単価を入れるだけだった、見積書は管理組合の目の前で開封されなかった、など不審な要素はあったはずなのですが、大規模修繕とはこういうものなのかと追究しないまま、管理会社とコンサルタントに任せきりになりすぎていました。その後、管理組合はコンサルタントとの契約を解除し、工事の実施時期を延ばすという英断を下しました。この経験を経て管理組合では、素人だけでも勉強して、管理会社やコンサルタントに頼り切らず、常に「もの言う管理組合」であるよう努力しておられるとのこと。そしてそれをアピールすること自体が、管理会社やコンサルタントを牽制し、適度な緊張感を保つための秘訣であると話されました。



後半は設計監理を担当した細井健至主任専門委員（一級建築士）から、今回の大規模改修工事の概要について説明しました。総括の中島幸博主任専門委員（同）は、本マンションでは外壁にタイルが施されているので、今回の大規模改修工事ではシール部分の改修に細心の注意を払ったと報告しました。また、管理組合がはっきりした意見をコンサルタントに言うことが大切と述べました。例えば屋上防水については、保証期限内に改修しようとする考え方と、できるだけ修繕周期を長くしようという考え方があります。コンサルタントとしては管理組合の修繕積立金を減らさないことが第一義かと考えますが、管理組合の意見と摺合せると別の答が出ることもあります。また、外壁塗装に関しては漏水事故の原因になることがあるのでコンサルタントは技術的なアドバイスをしっかりと提示しなければなりません、ここでも長く持たせるということと、きれいにするということのどちらを優先するかで積立金の使い方が変わってきます。管理組合の中での合意形成をきちっとし、それをコンサルタントにしっかりと伝えることで、良い大規模改修工事になると話しました。

第131回 サンライフ本山～第3回目の大規模修繕工事の取り組み～(2/2)

神戸市東灘区のJR甲南山手駅北側ロータリーに隣接するサンライフ本山にて、神戸市すまいとまちの安心支援センターの後援で工事見学会を開催しました。初めに調査及び設計監理を担当した山口英高主任専門委員（一級建築士）が工事概要と調査診断から設計、施工者選定等の進め方を説明しました。今回、大きな改修改善工事となったバルコニー手摺の取替え（スチール製からアルミ製）について、調査時の劣化状況から施工中の仮手摺設置の安全対策の注意ポイント等を詳しく紹介しました。説明後、完成したバルコニーアルミ手摺やエントランスホールの出入口扉の自動ドア化と集合郵便受けの取替え工事の様子を見学しました。



後半は管理組合の前理事長、理事会、修繕委員会役員の方から、管理組合の取り組みについてお話ししていただきました。3回目になる今回の大規模改修工事は「安全で安心して住みよいマンション」にすることと「資産価値の維持」を目標として、前回の大規模改修工事の問題点を整理し、居住者の意見を参考にしながらすすめられました。参加者からは、コンサルタントの選定方法や修繕積立金等について多くの質問がありました。



マンションドクター®
編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<http://www.kikou.gr.jp/>
「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。



マンションドクターニュースをご希望の方は、上記までお問い合わせください。