

マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

VOL. 7 規模や形状の違う住棟からなる団地の大規模改修工事（後編）

前回に引き続き規模や形状の違う多数の住棟や施設からなる大規模団地の大規模改修工事の取り組みついでの話です。前編では「大規模団地の長期修繕計画」と題して、長期修繕計画を持ち合わせていなかった管理組合が、1回目の大規模改修工事をすすめながら、住棟タイプや団地施設ごとの長期修繕計画を作成し、各住棟や団地に区分した修繕積立金を設定していくまでの話を紹介しました。今回は大規模団地の大規模改修工事の実施について、修繕委員会の活動をはじめ、現在、工事が着手されている2回目の大規模改修工事の事例を紹介しながら、工事計画、施工者の選定、工事後の課題などについて紹介してみたいと思います。

1. 修繕委員会の活動

この大規模団地では、大規模改修工事などの大修繕の準備や長期修繕計画の策定や見直しには、その都度、修繕委員会を組織し、外部の専門家の支援を得ながら取り組んで来ています。修繕委員会は、1回目の大規模改修工事の時から参加している5名が中心となって活動しており、少数精鋭ですが、個々が建設、都市計画、設備、材料などの技術経験者でもあり、外部専門家の技術をうまく活かしながら修繕委員会としての独自のマネジメント力を発揮しています。大規模改修工事だけではなく、大規模団地が抱える多くの管理課題について取り組んでおり、理事会や居住者からも信頼が得られ、輪番制の理事会活動の継続性や専門性を補完する活動が行われています。現在、月に一度修繕委員会を開催し、理事会の代表者も参加し、大規模改修工事の定例会議や次の事業の準備などが進められています。

【第1次修繕委員会の活動】

- 調査診断（2002年実施）
- 第一回大規模改修工事（2004～2005年実施）
- 団地外構改修工事（2006年実施）
- 長期修繕計画立案（2006年実施）

【第2次修繕委員会の活動】

- 住棟・団地全体の調査診断（2017年実施）
- エレベーター設備リニューアル工事（2018年実施）
- 第二回大規模改修工事（2019～2020年実施）
- 電気開閉器盤改修工事（2020年工事実施）
- 給水設備システム改修基本計画（2020年計画実施）

【今後の活動予定】

- 団地外構改修工事、長期修繕計画見直し

2. 工事計画

前号で紹介しましたように、この大規模団地は、階段室型の羊羹型の単純形状が立ち並ぶ団地とは違い多様な住棟や施設で構成されています。高層、中層、低層、段状と異なる4つのタイプがある分、工事の範囲や方法に違いが生じるだけではなく、修繕委員会以外の理事会や各棟居住者に正しく工事計画を理解してもらった上で工事に着手することには限界があります。そのために、17棟470戸からなる一つの大規模団地の大規模改修工事をするという考え方を改めて、基本的に、4つのタイプの団地型集合住宅の大規模改修工事を計画するという考え方をしています。



形状の異なる住棟にかかる足場

①工期設定の工夫

まず、工期については2年間を設定し、1年の前半と後半を4つの工期に割り振り、工期毎に住棟タイプ別の大規模改修工事を実施する計画を基本としています。

この工期設定により、工事前に開催する工事説明会が

各工期の直前に開催できるようになるため、修繕委員会、設計監理者、施工会社などの工事関係者が各住棟タイプの状況に特化した工事説明会の事前準備が可能となり、工事の工程、品質、安全、居住者の生活への対応についてのルールづくりなどの施工計画の検討が円滑に進められることが期待できます。工事着手後も、施工方法や居住者の生活対応などにより生じる問題の解決にも集中した取り組みができます。

②工事計画段階での事前説明会の開催

さらに居住者に対しては、工事直前の工事説明会だけでなく、工事計画の総会承認前に工事計画説明会を開き、一般的におこなう工事範囲や予算の説明に加え、各住棟の工期設定、工事説明会の時期、工事中の団地施設やバルコニー、専用庭などの使用制限、在宅工事、個人負担工事、防犯対策についての管理組合としての指針を説明することで、居住者は遅くとも1年前には工事の心づもりができるようになり、必要に応じて管理組合内の事前の意見調整も可能になります。

3. 施工者の選定

今回の大規模改修工事では、修繕委員会が中心になり、設計監理者の補助を得ながら施工者の選定作業が進められました。公募により建設会社や改修工事専門業者から広く施工会社を募集することにはじまり、見積徴収、見積検討、施工者面談などの基本的な作業を行い、最終的な修繕委員会の選考作業では、施工会社のコストと内容の両方を点数化し評価する独自の方法を準備して、選考がなされています。専門的な経験と見識のある修繕委員会だからこそできる選考作業ですが、みなさんの管理組合でも施工者を判断する上での重要なポイントですので参考にしてみてください。

コスト評価

- ・施工会社の見積書は適正価格か？完成度はどうか？

内容評価

【会社の経営状況】

- ・2年間問題なく安全に工事を遂行できるか？

【現場管理体制】

- ・現場代理人の資格・実績は十分か？
- ・現場代理人に信頼は置けそうか？
- ・現場代理人への会社のバックアップ体制は十分か？

【工事の品質管理計画】

- ・提出資料の内容・数量・コストに問題はないか？
- ・協力社の体制、内容に問題はないか？
- ・品質管理体制は十分なものか？例えば外壁塗装の品質確保の対応は？
- ・塗装廃液等の環境対策は大丈夫か？

【住民への対応】

- ・施工者からの広報・説明会などの計画は十分か？
- ・住民からの苦情、問い合わせなどのへ対応は十分か？

【工事の安全・防犯対策など】

- ・足場、職人の出入りなど各戸への防犯対策は？
- ・物の落下対策など、住民や職人の安全対策は？

【工事のアフター対応】

- ・定期点検、アフター体制は十分か？

4. 工事後の課題への取り組み

現在は高層、中層タイプの工事を終え、段状タイプの第3期工事が進められています。他にも、大規模改修工事と並行して、低層タイプ住棟の屋外に設置されている電気の引込み開閉器盤が腐食などの劣化により耐用年数を迎えているための緊急修繕工事の対応や、大規模改修工事後の近い将来に必要な団地全体の給水設備の修繕を前に給水設備システムの見直し、団地内舗装などの外構改修計画の準備などに修繕委員会を中心として取組んでいます。

最後に紹介したいことは、この団地における修繕委員会の特徴的な位置づけです。通常、修繕委員会は管理組合の有志により組織され、完全なボランティアで活動するケースが多いと思われそうですが、いつの間にか、居住者には有志で活動する方への甘えが生まれ、逆に修繕委員には負担過多による無責任な行動が生まれる場合があります。この管理組合では修繕委員会の活動が、管理組合の運営を支える専門家機関として認知されていると同時に評価されており、活動手当てが保証され、修繕委員会は理事会への活動報告を責任を持っておこなっています。

修繕委員を募集してもなり手が見つからないという管理組合も多いと察しますが、責任ばかりが重たい修繕委員会では続きません。修繕委員会が生き生きと管理組合のために活動に励める環境づくりについて一度考えてみてはどうでしょうか。（主任専門委員 北村順一）