

令和2年11月30日発行

第136号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



課題

～大規模修繕工事～

- なぜ、大規模修繕工事なの？
- 修繕積立金は大丈夫？
- 修繕費は適正？
- 大規模修繕工事の手順？
- 業者選定？



※ 相談は、いつでも道管連へ

第 136 号 目 次	● 大規模修繕工事について.....	2P
	● 大規模修繕工事の手順は.....	3P
	● アンケートから.....	4～5P
	● 管理組合あれこれ.....	6～7P
	・ はじめての「大規模修繕工事」の取り組み.....	6P
	・ 転ばぬ先の杖－エレベーターのリニューアルー.....	7P
● 防災への取組 / 管理不全マンションとは！.....	8P	

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長										



大規模修繕工事について



技術相談員（一級建築士・マンション管理士）

間口和博氏

○なぜ、大規模修繕工事なの？

建物は時間の経過と共に傷み劣化していきます。劣化には物理的な劣化、社会的な劣化、経済的な劣化があります。これらの経年劣化を適切な時期に修繕し、維持管理していくことが、安全で快適な居住環境を確保していくことにつながります。修繕とは劣化した性能を初期の水準までに引き上げることをいい、修繕を定期的に行うことによって建物の物理的耐用年数を延ばしていきます。

○修繕積立金は大丈夫？

マンションの維持管理には、経常的な維持修繕と計画的な修繕があります。前者は日々の清掃、点検、整備、補修などで、管理組合の管理費会計から支出されます。後者は、例えば足場を架けて12～15年周期で行う外壁・屋上などが主体の大規模修繕工事をいい、材料の劣化程度、耐久性などに応じて実施されます。個々の改修時期に多少の時間的ずれがあったとしても同時期にまとめて工事を行うことによって、効率的に進めようとするものです。

長期修繕計画は、25～30年の期間を設定して、将来予測される修繕工事の内容及び工事費用とそれを実現するための資金計画から構成されています。毎月各住戸から徴収される修繕積立金の額は、この長期修繕計画の推定修繕工事費を参考に算出されています。毎月の修繕積立金額が低いと工事費用に対して修繕積立金が不足することになります。これを回避するためには、修繕積立金値上げ等の対策を考慮しておく必要があります。

○修繕費は適正？

調査によって得られた建物や設備の傷み、劣化の程度と、使われている材料の耐久性、耐用年数などを勘案して、修繕計画(工事項目、工事範囲、工事の仕様)がつくられ、これをもとに修繕費用が算出されます。

大規模修繕工事の修繕費が適正であるか否かは、投入した修繕費と結果としての出来栄えや不具合の解消、区分所有者からの要望と期待への達成度、管理組合としてマンションをこのようにしたいというビジョンなどが相まって、一概に答えは出せません。

限られた予算の有効活用、そのためには工事の優先順位づけも生じ、時

<p>大規模修繕工事 塗装・防水工事</p> <p>東興アイテック(株)</p> <p>函館市西桔梗862番地5</p> <p>電話0138-49-8571 FAX0138-49-8571</p>	<p>預金 融資</p> <p>遠軽信用金庫中央支店</p> <p>札幌市中央区南1条西7丁目5-3</p> <p>電話011-272-2141 FAX011-272-2161</p>
---	---

には工事の先延ばしなども決めなければなりません。このようなとき、修繕工事に対する経験と知見を有する専門家と管理組合が納得出来るまで話し合って答えが出せれば良いと考えます。

○大規模修繕工事の手順は？

大規模修繕工事に取り組む組織の基本は理事会主導です。大規模修繕工事は、組織立ち上げの企画段階から工事完了まで数年要しますので、修繕専門委員会を立ち上げて、理事会から修繕専門委員会に諮問する形を採用している管理組合が多いようです。大規模修繕工事では、専門的な知識と判断を必要とする場面が数多く出てきますので、大規模修繕に精通した専門家の協力を、いつ、どのような形で、どの程度まで受けたほうが良いのかなどは、事前に話しあって決めておくことが望ましい。

専門家の協力・関与の度合いを決めたなら、専門家に建物の現状診断を依頼します。

調査診断結果や修繕計画の概要などは広報だけでは説明しきれないため、適時、区分所有者への説明会を開催します。大規模修繕工事を実施するにあたっては、総会議案として組合員の合意を得ます。

○業者選定は？

大規模修繕工事の発注にはいろいろな方式がありますが、大きく分けると①設計監理方式と②設計施工方式になります。両者の違いは設計(調査・診断、仕様・工法の検討と決定、工事費の積算)と工事を分けて発注するか、設計と工事を一括して発注するかの違いです。

前者の①設計監理方式では、修繕に関する設計業務等を設計事務所などに依頼し、併せて工事監理も依頼します。設計と工事が分離されていますので、工事業者の選定は、複数の工事会社に修繕設計図書に基づいた見積りを依頼し、そのなかから管理組合が決定します。選定段階では、見積内容のチェックなど設計事務所からの助言を得ることができます。

後者の②設計施工方式は、設計と工事を分離せず一括して特定の会社に発注します。特定の会社には、管理会社、総合建設会社、専門工事会社などがあります。建物の調査と修繕の見積りを1社または数社に依頼します。提出された修繕内容と工事費を勘案して管理組合が施工会社を選定します。

大規模修繕は管理組合にとって一大事業ですが、建物が一新する姿を待ち続けることは楽しみでもあります。皆さんの話し合いを通じて、豊かな住環境が創出されますように。

保険代理業 といるプラン保険総合 札幌市北区新琴似11条14丁目1-1 電話011-768-8200 FAX011-768-8201	システム機器 ソフトウェア販売 (株) 大塚商会 札幌市中央区北1条西3丁目2 電話011-281-5741 FAX011-281-5831
--	--

アンケート調査結果 第2回 管理会社委託

～ 管理会社への依存度が高まっているのは驚き！ ～

5月に実施した正会員管理組合アンケート調査結果の報告です。回答数は347組合に対し139組合（回答率40%）で、自主管理は38組合（27%）、管理会社委託101組合（73%）の割合でした。報告は自主管理、管理会社委託、そして総合に分けて行います。第2回は管理会社委託管の報告です。

マンションの概要について

Q1. 管理人はいますか います96%、いない4%

Q2. 集会室はありますか ある72%、無い28%

組合運営について

Q1. 役員の任期

任期2年で再任有り48%、再任なし33%、他9%

Q2. 役員の報酬

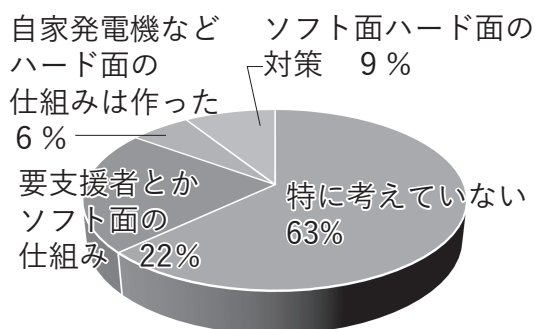
報酬有り55%、ない45%

Q3. 茶話会等のコミュニティ活動

活動は特に行っていない58%、行っている42%

Q4. 災害対策

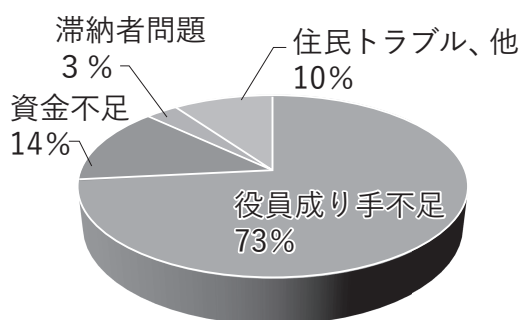
- ・特に考えていない 63%
- ・要支援者とかソフト面の
仕組みは作った 22%
- ・自家発電機などハード面の
仕組みは作った 6%
- ・ソフト面ハード面の対策は
終わった 9%



総合建設業 大規模修繕工事 (株) 橋本川島コーポレーション 旭川市旭町2条7丁目12番地90 電話0166-55-0001 FAX0166-54-4344	灯油 石油全般 杉商 (株) 小樽市稲穂2丁目9番16号 電話0134-25-1105
--	---

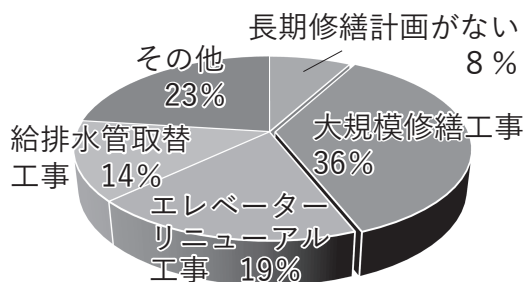
Q5. 運営上の懸案事項

役員成り手不足	73%
資金不足	14%
滞納者問題	3%
住民トラブル、他	10%



Q6. 施設・設備の懸案事項

長期修繕計画がない	8%
大規模修繕工事	36%
エレベーターリニューアル工事	19%
給排水管取替工事	14%
その他	23%



Q7. 高齢者対策について

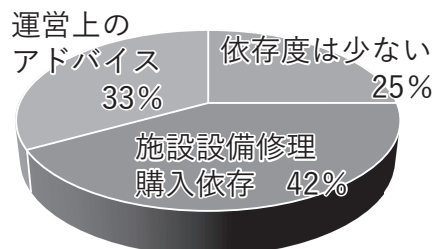
高齢者把握は41%、そのうち対策あり15%、対策なし73%です

対策あり例：声掛け、声掛け、役員との連携緊急時、食事会出前講座、月一茶話会、鍵の保管、連絡網

日常的に管理員に依頼、緊急連絡先把握、見回り敬老会、避難時の支援対応

Q8. 管理会社依存度

施設設備修理購入依存	42%
運営上のアドバイス	33%
依存度は少ない	25%



管理会社の依存度が高いのには驚いた、依存度が小さい（自主自立的組合運営）は25%と少ない。管理会社にアドバイスを求めるのも時代の流れか、マンション管理士の試験合格者も、近年管理会社社員が半分を占めると聞いています。（事務局）

排水管洗浄(超高圧洗浄)ポンプ取替・改修 エス・イー・シーエレベーター(株)北海道支社 札幌市東区本町1条8丁目1-22 電話011-271-0800 FAX011-271-0858	ガス・灯油器具販売 修理 (株)高橋商会 旭川市2条22丁目1番地63 電話0166-34-4984 FAX0166-34-0900
---	--

マンション概要

全56戸、15階建、地下なし、EV 2基：FM契約（2017年）、駐車場（機械式56台・融雪遠隔監視）、熱源：灯油（全戸・ロードヒーティング）。
「修繕積立金」…入居時63円（2005年）→ 82円（2010年）→ 「112円（2016年）」と値上げ実施。

はじめての大規模修繕工事の取り組み

竣工10年目を迎え総会等において大規模修繕工事が話題になり始めました。いざ準備となると「何から始めるか」、「どうやれば」と皆目検討がつかないまま、時間のみが過ぎました。修繕工事準備開始タイムリミットとも思われる14・15年目となり、委員会委員と共に今後予定を考えました。

「2016年11月」：他マンション7棟の大規模修繕委員会規約を収集し全戸配布。

「2017年12月」：大規模修繕アンケート実施。

（基本的な考え方案・委員会運営細則案提示。アンケート回答への理事会見解発表）

「2018年5月」：理事会だよりに大規模修繕情報掲載。

（大規模修繕の3ポイント、委員会・パートナー・理事会による体制づくり）

（日本経済新聞：マンション修繕の目立つ誤算～積立金増額は早めの対策写し配布）

「2018年9月」：臨時総会開催…大規模修繕専門委員会運営細則制定承認。

「2018年11月」：建物点検調査（鉄部塗装・屋上防水・タイル打診検査）実施。

「2019年2月」：大規模修繕専門委員会委員（区分所有者5人以下）募集

「2019年5月」：第14回通常総会にて大規模修繕専門委員会5名決定。

「2019年7月」：大規模修繕専門委員会開催。

（2018年11月実施の建物点検調査結果・屋上防水検査実施・今後の開催日等確認）

「2019年8月」：専門業者による屋上防水無償検査実施。

（検査結果…ドレン管周り防水層に指摘は、緊急性は無いものの改善は必要）

「2020年5月」：第15回通常総会に、（公益社団法人）北海道マンション管理組合連合会相談員（一級建築士）による大規模修繕説明会計画（新型コロナウイルス感染症で中止）。（大規模修繕専門委員会委員1名辞任、1名追加募集するも応募無く4名に）

「2020年6月」：新型コロナウイルス感染症拡大で大規模修繕工事予定を2022年4月着工に変更。

「2020年10月」：第7回大規模修繕専門委員会にて、工事施工方式案を「設計・監理」方式と決定。さらに2021年5月開催予定の第16回通常総会に「設計・監理」業者案提示、その後、11月～12月頃「臨時総会」開催にて「施工業者」上程予定等を委員会決定。

「2020年11月」：全区分所有者対象に推薦する「設計・監理」業者募集アンケート実施。

理事会・委員会案は「設計・監理方式」での工事实施と決定した。

ただ、理事会・委員会業務、通常総会・臨時総会提案事項、諸事項の決定・着手時期等の下記諸項目は、常に見直しが必要で変更せざるを得ない事が生じる可能性から、どうしても遅れがちになることを念頭に、管理組合員・居住者には理事会だ

より等にて常に状況を周知する。

今後の予定

「2021年5月」：コンサル（設計・監理業者）委員会案候補・予算を《「通常総会」》提案・決定。

「2021年9～10月頃」：コンサル（設計・監理業者）による《大規模修繕工事住民説明会》開催。

「2021年9～10月頃」：区分所有者に《施工業者推薦アンケート》実施。

「2021年9～10月頃」：施工業者候補に《見積書》提出を郵送依頼。

「2021年10～11月頃」：施工業者候補数社の《ヒアリング》実施・委員会案決定。

「2021年11月～12月頃」：施工業者候補・予算（案）等を「臨時総会」に提案・決定。

「2022年1月～2月頃」：施工業者と《大規模修繕工事請負契約》締結。

「2022年2月～3月頃」：施工業者による《大規模修繕工事住民説明会》開催（居住者も）

「2022年4月～5月頃」：《大規模修繕工事開始》（工事期間は4カ月程度の予定）

「2022年7月～8月頃」：《大規模修繕工事》終了。

理事長 黒田 稔



エレベーター（EV）のリニューアルのタイミングをどう考えるべきか。EV製造メーカー（三菱、日立、東芝、オーチス、フジテック）系列以外の「独立系」と称されるメンテナンス業界大手の関係者に聞きました。EVの法定耐用年数（減価償却期間）は17年ですが、実際には建物と同程度の耐久性があります。ただし、メーカーの部品供給が概ね25～30年で停止されるという事情から、「30年をめぐりにリニューアルをお勧めしている」ということです。

リニューアルといっても「籠」を含めて丸ごと取り換えるわけではありません。主要な交換対象はEVの頭脳に当たる制御盤と心臓部に当たる巻き上げ機になります。これらを最新のものに換えると、2回目のリニューアルはさらに30年後が目安となります。

メーカーが部品を供給する期間は「それぞれの自己都合」であり、はっきり定まっていません。例えばフジテックは法定耐用年数から3年後の20年で「供給停止」を通知するそうです。他のメーカーも部品によってまちまちで、35年という場合もあります。

供給停止後にいきなり在庫ゼロにはなりません、交換が必要な部品によっては調達に時間がかかる場合が想定されます。そうなると、EVが部品の不具合で故障した場合、長期間停止せざるを得なくなり、生活に重大な支障を来すことになります。

高層マンションのEVはライフラインの一つ。リニューアルは「転ばぬ先の杖」として長期修繕計画に位置付けておく必要があります。

広報委員 山田 寿彦

施錠金具(鍵) 建具及金物等の修繕 進栄ロックサービス (株) 札幌市東区北17条東7丁目368番地 電話011-742-3961 FAX011-742-0473	損害保険 生命保険 ほくよう保険サービス (株) 札幌市中央区北4条西3丁目1 電話011-204-7451 FAX011-204-7453
---	--

管理組合
あれこれ

チサンマンション真駒内管理組合

「その火事を防ぐあなたに金メダル」

(全国統一防火標語入選作品)

全国火災予防運動が展開されています。北海道は冬の到来を迎え寒さが一段と厳しくなります。

私どものマンションでは、「火の扱い」に注意を喚起しております。

◎冬に備えて灯油ストーブの点検・試運転を!!

①灯油の元栓は開いていますか？

②ホースは割れ目がないですか？正確に連結していますか？

②ストーブのリセットボタンは押しましたか？

(ボタンのない機種があります)

※リセットボタン(灯油がスムーズに流れるよう促す)

◎スマートフォン充電端子接続部の発熱火災に気を付けましょう！ 異常発熱による火災

・事故防止のポイント

①充電端子の取り扱い注意

(斜めに抜き差ししない、無理な力を加えない)

②異常を感じたら直ちに充電を中止

(充電端子が熱い、異臭がするなど)

③寝具の上に置くと寝返りなどで過度な力が加わり、寝具が焦げたなどの例

課題

管理不全マンションとは！

行政委員会からの報告

管理不全マンションは、築40年を超えると増加します。

- ①大規模修繕がなされていない
- ②次には滞納者の増加
- ③さらに進むと管理組合が崩壊し、責任者がはっきりしなくなり、かろうじて集金者だけがいるという事態になります。

ある民間融資会社融資の条件

- ①管理費と修繕積立金が別管理
- ②滞納が区分所有者の10分の1以下
- ③大規模修繕工事費の8割までが限度額
- ④1戸当たり150万円が限度額
- ⑤最長10年返済、利率2%前後、保証料なし
- ⑥管理規約・総会議事録・修繕計画書・工事見積書などの添付が必要
- ⑦融資会社が指定する管理会社が管理する。(それだけお金がかかる)

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜(祝日は除く)午前9時～午後5時
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F
TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行責任者 会長 平川 登美雄 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>
編集責任者 事務理事 高畠 茂樹

