



住管センター通信

発行：NPO住管センター

Tel : 047-420-3307

Mail : info@jyuukan-center.com

Fax : 047-420-3308

HP : http://www.jyuukan-center.com

設計監理業務の委託先選定のポイント

国土交通省から、大規模修繕工事は専門的な知識ある場合を除いては、設計監理方式が望ましいとしています。(ページ下 参照)

しかし、その依頼先は一般の企業とは違うため何を基準に選定したらよいか難しいことです。

たいてい、大規模修繕工事のコンサルティング業務として、建物調査業務、改修設計業務、施工業者選定補助業務、工事監理業務があげられ、ひとつの見積もりとなり価格競争となるわけですが、設計事務所は価格を抑えるために、工事監理の回数を減らすことがあります。適正な監理頻度は、専門的な知識が無ければわかりません。

工事監理の必要性は国交省も示していますが、次の工事まで12~15年の間、安心できる工事とするためにも、工事監理を適切に行うことは大切なことです。安価であることも管理組合にとって必要ですが、工事監理の内容をきちんと精査し、最低でも週2回の監理を提案するコンサルティング業者が望ましいと考えま

す。

また、マンションの大規模修繕工事は、修繕積立金の多くを費やす重要な工事です。その必要性和工事内容を区分所有者の方々に充分理解していただくことが大切です。理解されないばかりに、合意形成ができないことや、必要な工事ができないこともあります。

しかも居住空間での工事となるため、安全性を考え工事の状況も適時適切に周知できることが重要となります。

居住者の方々に理解いただくことにより、工事時の住民トラブルが回避でき、円滑に工事が進むことにも繋がります。

住民への周知方法等もコンサルティング業者の選定判断基準となります。

当センターでは、大規模修繕工事を管理組合行事の一大イベントと捉え、工事内容の説明や工事経過をお伝えする広報紙の発行を積極的に支援し、管理組合様の負担の少ない参加型の大規模修繕工事を提案しています。

そして、工事監理は建物の管理には重要であるという考えから、管理組合様と協議した設計通りに施工されているか、丁寧に確認し施工業者には適切な指導を行います。起こりうる想定外の事態にも、適切な提案を行います。



昨今では、スクラップ&ビルドの時代から建物への考え方や価値観が変わってきております。好条件の立地にあるマンション以外は、建替えは難しいと判断し、適切な修繕と必要な改良を加えることによって、建物の寿命まで使おうという考えのマンションが増えています。



設計監理方式とは・・・国土交通省HPより

建築士又は建築士を有する建築設計事務所・建設会社・管理会社等を選定し、合意形成までの段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式。

工事費以外にも専門家の費用が発生しますが、診断・改修設計と施工が分離しているため、必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を定めることができることや、競争入札等の競争原理を導入して施工会社を選定することができ、管理組合の立場にたった工事監理が行われることなどメリットがあります。工事内容・工事費用の透明性の確保、責任所在の明確さなどの点で望ましい方式であるといえます。

窓サッシ・玄関扉等工事見学会のご報告

9月10日(土)、稲毛海岸3丁目団地管理組合様のご協力で、窓サッシ及び玄関扉改修工事、大規模修繕工事の工事見学会を開催しました。

当日はとても暑い中、8管理組合26名の方々にご参加いただきました。



当センター理事長の外池よりセンターの概要とスタッフの紹介の後、稲毛海岸3丁目団地の久保田理事長様より、建替えに向かってきた経緯と、80年マンションへと舵を切った本当の意味での団地再生についてなど、とても貴重なお話を伺うことができました。

そして、当センターの一級建築士酒井より、窓サッシ改修工事と大規模修繕工事の同時実施について説明、続いてYKKAPよりサッシや玄

関扉の改修方法、公的補助金について説明がありました。

その後、3チームに分かれて、大規模修繕工事の現場、窓サッシ改修工事の現場、玄関扉改修工事の現場、住民に説明するために施工したモデルルームの4カ所を見学いただきました。

全27棟がゆったりと建っている敷地は広く、暑い中での現場から現場への移動は大変でしたが、移動中にも質問が絶えず、関心の高さが伺えました。

終了後の相談会でも、公的な補助金のことや修繕積立金の借り入れのことなどの相談がありました。

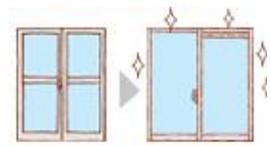
帰りには、窓サッシ等を新しくしたい、理事会で検討を始めようという声が多く聞こえてきました。



当センターは、稲毛海岸3丁目団地管理組合様より、これまでに建物調査、長期修繕計画策定業務をお受けし、現在両工事の設計から工事監理業務まで委託されております。



窓サッシの改修は、資金的な面から断念したり、合意形成が上手くいかなかったりするケースが見られます。しかし、遅くとも2回目の大規模修繕工事終了後の長期修繕計画の見直し時に組み入れておけば、資金的な問題はクリアすることができますので、長期修繕計画見直し時の検討をお勧めします。



管理組合活動のご紹介

松戸市(77戸)

K管理組合 長期修繕計画検討委員会 様



管理会社の業務の不履行を指摘、管理会社の変更を実施、携帯基地局賃貸料収入の税務申告に伴い、管理費の値上げも行いました。

今後、修繕費用にどのくらいかかるのか、かけるのか。検討委員会では熱く議論を交わし、住管センターが作成した長期修繕計画案をたたき台として、自分たち要望を加え、長期修繕計画を作り上げました。



無料相談会開催中

日時： 毎週水曜日

13:00~16:00

場所： 当センター



※ ご相談内容により担当者を選定致しますので事前TEL・FAX・メールにてご連絡ください。

震災時対応へのご提案 ～熊本のマンションの被災状況視察から～

マンション管理士・防災士 栗原典子

首都直下地震や南海トラフ地震がいつ起きてもおかしくはないと言われていています。今回、大震災から半年たった熊本を視察してまいりました

1 階がピロティとなっているマンションは 1 階部分がおしつぶされており、建設前は水田であった場所のマンションや盛り土をして建築しているマンションは、外観上は傷んでいないのに傾いており、いずれも全壊として居住不可能となっております。その殆どが公費による取り壊しに向けて話し合われておりますが、建替えか敷地売却かなどその後の方針について考えが分かれていたり、区分所有者の所在が掴めないなど、予想以上に進んでいません。



一部損壊の建物でも修繕では復旧が不可能な場合があり、全壊の場合同様、遅々として進まず、ブルーシートで覆われていたり、建物が沈下した状態でも居住していました。

団地型のマンションでは、被害のあった棟と殆どなかった棟とで、建替えに対する考え方のずれがあり、ここも復旧が進んでいない様子でした。

熊本城の石垣や天守閣廻りもかなり壊れてしまっています。復旧には 20～30 年かかるとか。



マンションは強固で安全な建物という認識から、震災時はできるだけ在宅避難が求められています。しかし、公的支援は公共的なところと弱者からとなり、マンションは後回しとなる可能性があります。

震災時には、管理会社の協力のも

と、管理組合が主体となって対応しなければなりません。そのためにも、住民の防災意識はもちろんのこと、災害対応体制や災害対応マニュアルの整備が必要です。

災害対応マニュアルには、いつ何時起こるかわからない震災等の災害に備えて、誰もが対応できるように作成します。

住管センターでは、防災士が災害対応マニュアル作成のお手伝いをしています。お気軽にご相談ください。

植栽計画を 作成しましょう

公園の植栽は、分譲時に行政の緑化計画に則り、面積に応じた植栽物の本数が決められています。

しかし、分譲時は苗木だった植栽物も、30～40 年経過すると、大木となり、樹木の傘下に樹木となり、日当たりも風通しも悪い状態の樹木が増えてしまいます。

また、植栽物は永遠ではなく、老朽化しリニューアルが必要となる場合もあります。

中・長期計画を作成して適正な植栽管理をお勧めします。当センターにご相談ください。



エミさんのベランダ (2)

わが家のベランダにある植物の中で、一番のご長寿さんは金のなる木。ピンク色の見事な花を咲かせた年もあったし、子育てや介護で忙しくて、気づけばしわの幹だけになった年もあった 20 歳。一枝追って頂いたときは、こんなに長いお付き合いになるとは思わなかったな。団地のお友達とも物々交換。その他の植物にも思い出が詰まっています。(emi)



マンション管理総合コンサルタント事務所（一級建築士事務所・マンション管理士事務所）

NPO法人 住管センターのご案内

マンションは単一所有権と異なり、維持管理には複数者の合意形成が必要です。少数者の合意が得られないが故に、適切な管理ができずに、資産価値が下がってしまう危険性もあります。また、管理組合に専門的な知識が不足していることから、円滑な組合運営ができない、またはその負担から役員のなり手がいないなどの問題を抱える管理組合が増えています。

そのような問題を解決するためには、マンション管理組合に技術的な面と組合運営面の専門家のトータル的なバックアップが必要であると考え、当センターを設立しました。

当センターは、意欲あるマンション管理士・弁護士・税理士・行政書士・一級建築士・一級建築施工管理技士・建築設備士などのマンション管理の専門家や役員経験者等をスタッフとしたマンション管理の総合コンサルタントとして、マンション管理の諸問題をトータルにサポートしております。

NPO法人とは

NPO法人とは、「特定非営利活動法人促進法」に基づいて設立された法人で、Non Profit Organization（非営利組織）の略称で、公益性があり、金銭的利益をもたらすことを目的としない特定の活動を行う団体のことを言います。

当センターは、NPO法の特定の非営利の活動12分野（改正後分野は増加しています）のうち、町づくりの推進を図る活動・環境保全を図る活動・地域安全活動を行う団体として、平成15年に千葉県知事より法人として認証されました。

編集後記

住管センター通信をお手に取っていただきありがとうございます。

当センター活動の一環として、住管センター通信を配布しております。今後も有益な情報を発信していく予定です。よろしくお願い致します。 【住管センター：事務局】

公益的活動

マンションが抱える問題について、無料相談会・出張相談会・セミナー等を行っております。また、住管センター通信を発行し、最新情報を管理組合様にお届けしております。

- ◆ セミナー
- ◆ 工事見学会
- ◆ 機関紙の発行
- ◆ 各種無料相談会

収益事業

当センターは、NPO法人を運営するために収益事業を行っています。一級建築士および施工管理技士が中心となり、一級建築士事務所登録をして建物維持管理コンサルティング業務を、またマンション管理士が中心となり組合運営コンサルティング業務を行っております。マンション管理の専門家として、管理費や修繕積立金が組合員の大切な資産であることを熟知しているからこそ、費用は、人件費およびセンター運営費のみとし安価に抑えています。

建物維持管理コンサルティング業務

- ◆ 大規模修繕工事コンサルティング業務
- ◆ 建物調査診断業務
- ◆ 窓サッシ・玄関扉更新工事コンサルティング業務
- ◆ 給排水設備改修工事コンサルティング業務
- ◆ 電気幹線増量工事・省エネ化推進工事コンサルティング業務
- ◆ テレビ共聴設備改修コンサルティング業務
- ◆ 長期修繕計画策定および見直し業務 他

組合運営コンサルティング業務

- ◆ 管理組合運営・理事会・各種委員会支援 顧問業務
- ◆ 管理費滞納問題解決支援業務
- ◆ 管理規約改正支援業務
- ◆ 管理会社見直し支援業務
- ◆ 管理費削減コンサルティング業務 他

センターの概要

- 【名 称】 特定非営利活動法人 集合住宅等管理支援センター
（略称：NPO法人 住管センター）
- 【所在地】 千葉県船橋市印内町603-1 田中ビル621
（西船橋駅南口から徒歩1分）
- 【電 話】 047-420-3307
- 【FAX】 047-420-3308
- 【H P】 <http://www.jyuukan-center.com>
- 【Email】 info@jyuukan-center.com
- 【設 立】 平成15年8月
- 【認 証】 千葉県知事認証