

# お客様の声 特別版

パーク・ホームズ札幌ステーションフロント

理事長 落合研一様

## 設計監理か、責任施工か



私たちのマンションではほとんどの区分所有者が三井ブランドを信頼して購入なさっており、居住せずに賃貸なさっている方も少なくありません。管理業務も三井系の管理会社に委託しており、管理組合の理事も2年毎の改選が慣例となっていました。しかし、マンション竣工後10年を経た頃から、管理組合総会において「すべてを管理会社に任せるのではなく、管理組合として管理費および修繕積立費からの支出削減に

努めるべき」といった意見も出されるようになりました。その時期に理事長をお引き受けした私も、第1回目の大規模修繕工事では管理会社による提案以上に、**私たちの居住環境を向上させつつコストを抑えることを基本とすべきであり、実施にあたっては設計監理方式が望ましいと**考えておりました。

とはいえ、区分所有者からは、管理会社の指定する施工業者による責任施工方式を支持する意見もあったことから、大規模修繕工事实施2期前の総会では、設計監理方式を採るものの、設計監理会社の公募において管理会社も候補にすることで承認をいただきました。そして、理事会で公募参加条件を定め、ホームページで北海道内に本社および支社のある建築設計事務所等を調べ、参加条件を充たしていた11社に「設計監理に係る公募の御案内」を送付し、公募参加を表明していただいた2社と管理会社の3社によるプレゼンテーションを実施しました。

## プレゼンテーションで見えたもの

プレゼンテーションで理事会が留意したポイントは以下のとおりです。

1. 大規模修繕工事における建物劣化診断の意義・程度についてどのような説明があるか。
2. 大規模修繕工事の実施プロセスにおいて何を重視しているか。
3. 工事監理の具体的プロセス・内容についてどのような説明があるか。
4. 大規模修繕工事の費用と品質のバランス確保に留意しているか。
5. マンションの資産価値向上、区分所有者の生活環境向上に配慮しているか。

管理組合の理事とはいえ建築については素人ですから、説明には詳しさとわかりやすさが求められます。とりわけ建物劣化診断については、プレゼンテーションに参加していただいた3社の見積金額が大幅に異なっており、(株)アーバン・プランニングさんは外壁タイル全体のおよそ20%の打診検査、管理会社はおよそ60%の打診検査の見積を提示していました。いずれが適切なのか判断の難しいところでしたが、当マンションを担当してくださった(株)アーバン・プランニングの相馬さんは、劣化診断の調査内容、範囲、費用の合理性について、大規模修繕工事の実際のプロセスを示しつつ技術的理由をわかりやすく説明して下さり、質問に対する回答も適切でした。また、15年間の性能維持を目標としているとのことで、理事の皆さんも、初めての大規模修繕工事をいっしょに成功させるパートナーとして、技術面でもコスト面でももっとも信頼できるとの意見で一致。(株)アーバン・プランニングさんに設計管理業務を委託することになりました。この建物劣化診断だけでも、かなりの費用を抑えることができました。(続く)

## 施工内容のアドバイスに感服

その後、(株)アーバン・プランニングさんによる建物劣化診断の結果に基づいて、具体的な施工内容について検討しました。当マンション管理組合の修繕積立費は、様々な経緯もあって段階的な値上げを先送りしていたため、当初の長期修繕計画に基づく第1回目大規模修繕工事の予定金額に達していなかったのですが、(株)アーバン・プランニングの相馬さんには、大規模修繕工事竣工後の支払期限までに必要金額を確保するため、修繕積立費の値上げ幅に関するいくつかのパターンとそれぞれの予定金額に応じた施工内容を提案していただきました。修繕積立費の不足は本来あってはならないことですが、結果的には、総額において当初の長期修繕計画よりも区分所有者の負担が大幅に軽減されました。

こうして確定した施工内容で施工業者を公募し、公募に応じていただいた施工業者5社を3社に絞りこんでプレゼンテーションを実施。担当の相馬さんからは、当マンションは許容建ぺい率の上限ぎりぎりです。エントランスの反対側への足場や資材の搬入が困難なので、搬入方法についてもきちんと考慮し、経費を計上しているか等々、**施工業者選定にあたって留意すべきポイントを詳しく指摘していただきました。**私としては、低価格の見積では工事品質に不安があり、高価格の見積では不必要な支出となる懸念があるため、3社から選出する場合は見積金額が2番目の業者がいいのではないかと考えていましたが、もっとも低価格の見積を提示してくださった施工業者とのプレゼンテーションにおいても、相馬さんから詳細な確認の質問がなされ、大規模修繕工事の施工期間、とりわけ足場のかかっている期間がもっとも短いものの、工法等に無理がなく、実績も充分で信頼できるだろうとのアドバイスをいただき、札幌市内の施工会社さんに大規模修繕工事を請け負っていただくことにしました。**結果的に、もっとも低価格でもっとも短期間の大規模修繕工事を実施できることになったわけです。**（続く）

## 監理の意味を知る

それでも工事品質が維持されなければ意味がありません。しかし、そこは相馬さんの監理業務によってしっかりと維持できたと思います。実際に工事が始まると、相馬さんの提案により、毎週1回、監理業者・施工業者・管理組合理事会による定例会議を実施することになり、前の週の施工内容、その週の施工予定、4週間分の大まかな施工予定のほか、区分所有者に配布する広報の内容等を確認しました。前の週の施工内容については、毎週、相馬さんから施工前・施工中・施工後の状況を撮影した画像を掲載した報告書が提出され、私たちは、劣化状況、修繕方法を理解するとともに、指定した資材、工法で施工されたかどうか、どの程度まで修繕されたのか、といったこともきちんと確認することができました。この詳細な報告書は、竣工後の図書としてすべて管理組合に提出されており、第2回大規模修繕工事においても役立つはずですが、また、作業が進捗するにつれて、当マンションの設計図に記載されていない建設時の仕様変更や構造スリットの位置変更等も明らかになりましたが、建物劣化診断では把握しきれなかった劣化原因に応じて工法を変更し、予算の範囲内で少しでも劣化を遅らせられるように工夫していただきました。

大規模修繕工事には、劣化した建物の性能や機能を建設当初の水準にまで回復させることと、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図ることの2つの目的があるといわれています。当マンションの不足気味の修繕積立費では、劣化を回復させるだけで精一杯だろうと思っていましたが、区分所有者から美観を損ねている、冬期に積雪して不便である等々と指摘されていたネット式のゴミステーションをステンレス製のボックス式に改善するとともに、1階から3階までのタイルカーペットもすべて交換できました。わずかながらも居住環境を向上させることもでき、私としては理事長としての責任を果たすことができたと思っております。今後は、第2回目の大規模修繕工事に向けて長期修繕計画を提出していただくことになっています。今回の大規模修繕工事にあたり、修繕積立費の不足を補うため、一時的に大幅な修繕積立費の値上げを実施しました。今後、適切な金額に値下げし、第2回目の大規模修繕工事までに段階的に値上げしていかなければなりません。その値下げ幅、その後の値上げについても、いくつかのプランを提示してくださることです。今期の理事会において値下げ幅を決定し、ようやく理事長の役目を終えることができます。

最後に、(株)アーバン・プランニングの皆さま、とりわけ様々な相談、要望に応じてくださった担当の相馬さんに感謝いたします。