

## ( 修繕委員会の活動実例概要 Part 2 )

### 平成17年7月 修繕委員会

- ・平成15年実施の建物診断後のマンションの現状把握のため、修繕委員会委員により共用部分を管理員とともに巡回点検を実施し、理事会に報告した。  
経年劣化による不具合が散見され、特に、塔屋部分等屋上部分の劣化が目立った。  
尚、バルコニー部分は、当初から一部分のみの防水層であり、今回、大規模修繕の主要部分である。  
大規模修繕まで間に合わない部分、緊急性ある部分については、大規模修繕を前提とした経常修繕の実施を理事会に報告する。

### 平成17年8月 修繕委員会

- ・上記、共用部分の点検結果に基づき現状報告書として全戸配付するよう理事会に提案する。
- ・大規模修繕工事を平成19年春の実施予定とし、今後のスケジュールとして、コンサルタント選定、建物診断、診断結果による改修設計、改修仕様の決定、施工業者の選定を行わなければならない旨、また、時間的に余裕がなく、理事会の協力をお願いする。
- ・総会で承認となった設計監理方式に伴い、建物診断、改修設計、監理を担当するコンサルタントの選定について、その候補として、数人を委員にリストUPすることとし、次回報告することになる。
- ・コンサルタント選定後の建物診断への情報提供・参考資料となるよう、再度、(前回、アンケート実施後1年を経過していることもあり)組合員へアンケート「大規模修繕予備調査のお願い」を実施する。
- ・今回大規模修繕工事のメインであるバルコニー(防水)について、特に、多数のマンションにおいて、バルコニー手すり基部部分が凍害等で改修することが多いが、当マンションでは、前回建物診断でも不具合がほとんどなく、その必要性について、1級建築士でもある委員に図面等の確認、調査をお願いした。

### 平成17年9月 修繕委員会

- ・前回委員会でのアンケートの実施にあたり、前回回収率悪く、今回、多数の提出を目指し、数度の提出願いをすることにした。
- ・コンサルタント選定については、委員のリストアップすることを変更し、公平を期するため公募することとし建設新聞に掲載することとなる。(公募条件については、次回決定する)
- ・バルコニー防水、手すり基部部分改修の必要性について、1級建築士である委員より報告があった。(バルコニー手すりの取付け方法が、図面上、東西側で違うこと、また防水について、一部に施工されている防水層が1層であったこと、さらに竣工図面に防水仕様部分がないこと等が判明し、今後、留意することになる。)

### 平成17年10月 修繕委員会

- ・コンサルタント公募に関して、(概略)  
)コンサルタントの公募条件については、1級建築士を有する専門の建築設計事務所であり、過去10年間で1棟50戸以上(共同住宅)の大規模修繕に係る建物劣化診断及び設計監理の実績があること(工事経歴書を添付)

- ）建物診断、改修設計、監理各委託料の見積書を提出依頼のため、当マンションの建物概要、平面図、配置図等を配付及び閲覧の上、見学会の開催することとする。
- ）書類審査及び面談の上、絞り込みして総会にて決定とする。
- ）11月19日見学会、12月26日最終受付とし、提出資料について、理事会、修繕委員会各位に配付する。等々を、掲載することになる。
- ・9月実施のアンケートの集計を行った結果を理事会に報告する。また、結果については、コンサルタントに提供することとする。（回収率は、約65%と前回と比較し、提出が多くなった。）

#### 平成17年11月 修繕委員会

- ・コンサルタント公募に関し、11月新聞掲載後の問い合わせ数、見学会参加業者等の中間報告。（問合せ数10社、見学会参加希望6社14名）
- ・今後のスケジュール
  - ）1月9日、コンサルタント候補の検討、決定し、候補者による組合員へのプレゼンテーション開催の準備
  - ）2月プレゼンテーション開催（集会室の収容人員の関係上2～3回を予定）選定アンケートの実施
  - ）3月臨時総会開催し、コンサルタントを決定
  - ）4月雪解けを待って、建物診断を実施

\* 11月中旬、修繕委員参加のもと現場見学会を実施し、質疑応答を行う。

#### 平成18年1月（ ） 修繕委員会

- ・公募による資料提出は、8社、各社からの資料を検討、3社に絞り込む予定が、委員会での意見が分かれる。
- ・意見統一の必要性もあり、修繕委員会にて各社より説明を受けることとし、プレゼン依頼を3社とする。
- ・見積書の内容について、当初想定していた通りであるが、提出資料が多種となり想定以上に比較が複雑となったため、整理する必要がある、1級建築士である委員に見積比較書の作成を依頼し、再度検討することになる。
- ・1月中に、臨時の修繕委員会を開催することになる。

#### 平成18年1月（ ） 修繕委員会

- ・上記見積比較書により討議し、4社に絞り込む。  
（委員会での意見が分かれ3社に絞ることができず、尚、2月上旬、この4社に修繕委員会として説明を受けたい旨、依頼する。（後日、4社の了解を得る。）
- ・当初予定通り、組合員へのプレゼンをしてもらう会社を3社とすることを確認する。
- ・プレゼンテーション開催回数は、時間を変更して、3回とし、各社へ依頼することにした。
- ・修繕委員会での説明会での確認事項をまとめる
  - ）会社概要、実績
  - ）保有技術の特長、大規模修繕に対する診断、設計、監理に関する方針
  - ）住民対応（防災・防犯・苦情等）の方針、アフターサービス等

### 平成18年2月 修繕委員会

- ・理事長参加の上、修繕委員会で、4社からの説明、質疑応答の上、3社を決定する。
  - ）修繕委員会として、3社の内、いずれを選択しても可としたく選考した。
  - ）1社については、住民対応への説明が不明確で不安が残り、落選となる。
- ・3月上旬、組合員向けのプレゼンテーションを開催し、組合員に選定アンケートを実施、その意向により、多数者をコンサルタントとして総会議案とし承認を得ることを確認する。
- ・プレゼン開催を平日、土曜、日曜の3回とし、参加できない組合員に対する資料を作成することとし、各社からの資料を集会室にて公開することとする。
- ・組合員の判断のための共通質問として、各社の説明の統一部分としての項目を検討し、以下について回答をお願いすることとし、質問書（Q & A）を事前に送付する。（アピールは自由）
  - ）大規模修繕工事に関する計画概要（コンサルタントとしての取組み？）
  - ）監理業務に関する計画案（どのような点に留意し、監理するのか？）
  - ）施工業者選定業務に関する選定方法（施工業者選定に関して、どのようなアドバイスをしてくれるか？）
  - ）工事時の住民対応方法（防犯、事故対策、苦情への対応等）
  - ）工事完成後のアフターフォローについて

### 平成18年3月 修繕委員会

- ・コンサルタント選定に関してのプレゼンの準備
- ・プレゼン不参加者へのために、Q & Aの回答書と各社見積り比較書を全戸に配付する。
- ・上記に加え、プレゼン不参加者の回答参加のために、プレゼン後もプレゼン資料も含め各社資料を公開する。
- ・アンケートについては、プレゼン終了後も受け付けるが、期間設定する。
- ・再度、プレゼン参加を促がす、書面を交付することとした。

### 平成18年3月（ ） 修繕委員会

- ・プレゼンアンケート結果についての報告。  
アンケート提出は、全体の36%と少なかったが、そのうち1社が68%を獲得した結果を踏まえ、修繕委員会として、当初予定通り、コンサルタント候補として、総会議案とするよう理事会に報告した。  
(結果として、各社のプレゼンを受け、修繕委員の全員も上記1社を選ぶことになった。)
- ・今後のスケジュールの関係より、上記候補会社と総会承認を前提として、契約締結のための打ち合わせを3月下旬に行うこととする。  
(当初予定スケジュールは、無理もあり、時間的余裕がなくなった。)

### 平成18年3月（ ） 修繕委員会

- ・今回、委託業務については、その仕様をコンサルタント会社からの提案型としたため、その内容については、一応の確認をしていたが、最終調整・確認する必要がある、また締結前に理事会に報告する必要があった。
- ・候補会社より、業務委託契約書及び見積書並びに金額の内容について、説明を受け質疑応答を行う。
- ・業務委託契約書の約款部分も調整することになる。

## <参考資料>

- \* 調査診断設計業務委託契約書・・マンション管理センターが参考例としている契約書式
- \* 工事監理業務委託契約書・・日本建築士事務所協会連合会制定（工事監理業務委託契約約款）

### 平成18年4月 修繕委員会

- ・業務委託契約書の内容・文章について、最終調整の上、候補業者と合意し、理事会に報告した。
- ・定期総会開催は、6月ではあるが、平成19年春着工予定から今後、改修仕様、費用、施工業者選定に時間を要することから、5月に臨時総会を開催し、コンサルタント決定の承認を決議してもらうことを提案する。

### 平成18年5月 修繕委員会

- ・臨時総会の議案の内容について、討議し、最終案をまとめる。
- ・総会前に、理事会と修繕委員会を合同開催し、総会議案の最終決定と臨時総会開催日時を決定する。
- ・議案「平成19年度（実施予定）大規模修繕工事の為の建物診断及び設計監理担当コンサルタント選任及びその経費を修繕積立金から取り崩し支出する件」

### 平成18年5月末 臨時総会開催

- ・議案の内容は、現在までの経緯、調査診断設計業務及び工事監理業務の各委託契約書の概略、費用、支払方法を説明の上、建物調査診断計画書及び建物改修設計及び業者選定補助計画書、工事監理計画書を添付した。
- （決議結果・・・議決権総数の約85%の賛成にて承認される。）

### 平成18年6月 修繕委員会

- ・コンサルタントとの打ち合わせ 建物調査診断から施工業者決定までのスケジュールの確認
  - ）6月中旬に建物調査診断（立入り確認を含めた不具合アンケートの実施）を開始
  - ）8月建物診断結果報告
  - ）8月より設計業務（11月初旬完成）
  - ）11月施工業者検討・公募、見積検討
  - ）12月施工業者の決定
- ・コンサルタントによるバルコニー調査のための立入り許可を含めアンケートの内容について、検討。

17年度定期総会においては、大規模修繕に関する直接的な議案はなく、平穩に終了する。

この1年について、組合員の関心が高まったと思えます。

以降、新年度の活動となるが、当初スケジュール通りに至っておらず、ここから12月施工業者選定に至るまで、月1回程度の修繕委員会の開催で対応できるかが懸念される場所である。

修繕委員会の活動実例概要 Part 3に続く