

〈令和5年度 堺市分譲マンション管理セミナー〉

【講演2 質疑応答まとめ】

	質問	回答
1	<p>大規模修繕実施時のグレードアップ策として住宅情報盤（インターホン）の取替えを行う事例はありますか。</p> <p>（防犯上の備えを強化する観点の質問で、新築当時のインターホンはモニター画面が無く、近年は録画できるものも出ていて、入居者の安心に係るかと考えています）</p>	<p>防犯上の観点からインターホンの取り換え事例はあります。但し、取り換えに関しては管理規約を精査し、インターホンが共用部分かどうかの確認をしておくことが重要です。尚、インターホンの取り換えは、必ずしも大規模修繕工事の時期に併せる必要はありません。</p>
2	<p>大規模修繕工事を成功させるコツにコンサルタント選定があると思うが、最も重視すべき項目を教えてください。</p>	<p>コンサルタントの選定にあたっては、会社の規模優先ではなく、面談を行い、担当者を観察する事や、見積書の内容が一式ではなく作業明細がきちんと記載されている事、又他社より安いからというだけでなく、HP 等も検索し会社内容の把握をすることが重要です。</p>
3	<p>大規模修繕に際し、設計専門会社を入れているが、施工会社と設計者が横つながりで、結果、工費は高くなるのではと危惧している。組合として不透明な金額流れを国交省や第三者、行政で見れないのでしょうか。</p>	<p>管理組合側でコンサルタントの選定時に充分勉強し管理組合に寄り添ってくれるコンサルを選ぶことが最も重要であり、この部分に関して様々な勉強会に参加し知識を得ることが重要です。</p>
4	<p>築35年で給水管工事を控えており、工法説明会を開きましたが、見積もりが、</p> <p>①更新工事（全て取りかえ）：3,600万 ②更生工事（ライニング）：2,700万 ③NMR パイプテクター：530万</p> <p>と、3つの工法で金額が違いすぎて決まりません。理事会内ではこの際、更新工事をしたら安心との方向性なのですが、居住者から「パイプテクター」なら工事が不要で安いとの意見もあります。どのように検討・合意形成をすすめればよいのでしょうか。</p>	<p>一概にどの工法を選ぶかは専門家でも即答できません。先ず、築35年のマンションで現状に於いて、どの様な材料が使われているか、現状使用に際して色水（茶色）が発生しているのか、管理組合側の修繕積立金の状況はどうか等を考慮することが重要です。</p> <p>安いから良いではなく、適正な工法を選択することが重要です。部材が耐久年度を経過して、部材自体が脆くなっていれば、ライニングやパイプテクター工法を採用しても修理費の無駄使いになることも考えられます。</p>
5	<p>修繕委員会の設立は毎月の理事会で決定できるのでしょうか。または、総会で決定しないといけないのでしょうか。</p>	<p>修繕委員会は理事会の諮問機関です。大規模修繕工事を見据えて修繕委員会を立ち上げることは理事会で決定できます。その上で総会の承認を得ることが望ましいでしょう。</p>

6	コンサルタントはどのように探せばよいでしょうか。	管理会社に委ねるのではなく、管理組合が探すことが重要です。質問 2・3 に説明していますので確認して下さい。
7	修繕委員会について、何名で構成するのが良いですか。また、どのような役割が必要ですか。（委員長、副委員長、書記、会計、建築など～）	修繕委員会は理事会の諮問機関であり、修繕委員会は決定する権限はないことを理解することが重要です。構成は何人でも構いませんが、理事会と違い修繕委員会の発足から終了まで 2～3 年程度掛かりますので、長期的に参加可能な人数となります。役割ですが最低限委員長と副委員長を決定することが望ましいと思われます。
8	修繕委員会について立候補者が 1 人もいなかった時、理事会として委員の任命をどうすればいいですか。	マンションを適正に維持することが重要で、そのことを怠るとマンションの劣化を早めることとなり、資産価値の下落となりますので、そのことを共有し委員になることをお願いする必要があります。
9	修繕委員会について、委員に専門家を入れたい時、どこに相談してどのような手続きが必要ですか。	委員に専門家を入れる場合、管理組合員の中に専門家がいる場合と他から専門家の関与を求める場合があります。管理組合員の中から専門家を入れる場合は、利益相反を重視することと、専門家であることの自負があり協調性に欠けることがあるので注意を要することが必要です。他からの専門家を入れる場合は、専門家第三者関与として顧問契約をする方法がありますが、理事会に諮問し最終的には総会の承認を得ることが望ましいでしょう。
10	長期修繕計画は、何年先まで必要ですか。	今回の講演の中で長期修繕計画の作成及び見直し等を記載していますのでご確認下さい。令和 3 年 9 月 28 日にマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に示されています。内容は長期修繕計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるよう設定されていることが記載されています。
11	設計会社と施工監理業者は別の方が望ましいですか。	設計会社と施工会社が一括であることも世間にはあることですが、監理業務は別途にすることが望ましいと思います。
12	大規模修繕時のコンサルタント業務（設計・監理）契約について、コンサルタント料はどれくらいが適当ですか。	質問 2 でも簡単に触れていますが、どれくらいが適当かはマンションの形態も様々なため、一概には答えられません。業務内容により価格の変動があるからです。
13	大規模修繕時のコンサルタントと工事業者の立会日は、どの程度必要と考えられますか。（コンサルタントの立会は毎日 or 週 1 ぐらい？）	コンサルタントと工事業者の立会日は、コンサルタントが監理を業務範囲としている場合は工事工程により最低でも毎週 1 回程度の立会いが必要と考えます。