

# スペリア佐屋修繕工事顛末記(3)

## 修繕委員長

### 11 発注内定企業を満場一致で決める(2009.12)

プレゼンテーションから10日後の修繕委員会で、発注内定企業を決めることになった。

私としては見積り説明段階から一味違う企業と思っていたが、まず、メンバーの皆さんの意見を伺うことにした。

誰の口からでもなく発注企業として相応しいのは建装工業(株)という声であった。

修繕委員会は満場一致で発注する内定企業は建装工業に決め理事会に答申した結果、理事会でも全員が賛同し「発注内定」企業に決まった。

この企業に決めた理由をランダムに述べると次のようなことが言える。

- ◎見積りを依頼した6社中、最も低い金額であったがプレゼンテーションでは一切の値引きを行わなかったが、逆に自信を持っている見積り金額と感じられた。
- ◎見積り金額、見積り内容に信頼性が高い。
- ◎マンション修繕工事のトップ企業であり経験が豊富である。
- ◎経理内容が健全で将来性に不安が感じられない。
- ◎スペリア佐屋を良く調査し的確な提案に好感が持てる。
- ◎社員や下請け業者が伸び伸びしており、社風に自由闊達さが感じられる。
- ◎現場予定管理者が20~30代にも関わらず経験豊富である。
- ◎管理組合との相性(コミュニケーション)が保てそうである。

### 12 コンサルタントとの二人三脚(2009.12)

大規模修繕ともなれば全てを管理会社任せにするのか、或いは建設会社へ発注するのか、又は当管理組合のようにコンサルタント(以下、コンサル)を選び工事会社を公募する方法がある。管理組合によってはコンサルから公募するところもあるが、当初から管理会社から管理会社から見積りをとって委託する道を選んだ。

スペリア佐屋管理組合は金銭関係を管理会社へ委託しているが、他にも自動火災報知設備の点検や貯水槽の清掃なども委託している。これは、半年とか年に一度の作業となると管理会社の方が単独で発注するよりスケールメリットがあるからだ。

建物点検も同じような理由で管理会社へ発注しており、構造計算偽造の「姉歯事件」の時も管理会社嘱託の一級建築士事務所のT氏に詳しく調査して頂いた経過がある。

つまり、T一級建築士はスペリア佐屋の劣化状態や壁面から細部に至るまでの数量を把握されていたことは、工事内容の結果から見積り依頼等の作業がスムーズに行えたと思っている。

他のマンションでは1年半も2年も前から修繕委員会を立ち上げて検討する話も聞くが、当マンションでは昨年の5月に修繕委員会を立ち上げ、7ヶ月後には発注する企業を内定したことになる。

大規模修繕ともなれば専門的な内容が多く、建築関係に携わっていたとしてもマンションの修繕工事に数多く経験した人でないと難しい。

大規模修繕工事は、経験豊富な信頼できるコンサルタントによって工事内容、結果、工事金額が大きく変わることになる。

### 13 議案書の作成(2009.12)

工事を発注する「内々定企業」が決まったことで、来年3月に開催が予定されている議案書の作成を急いだ。

通常の総会の議案書は理事長時代に何回も作成したが、大規模修繕工事に関する議案書をどのように作ったら良いか解らなかった。

ネットを開いても、それらしい議案書を公開している管理組合サイトも見つからない。  
いろいろな試行錯誤の結果、別サイトのような内容になったが議案書の面と、次回の大規模修繕工事の資料として残せるような内容にしたいと考えた。

(近日中に議案書の一部をアップの予定)

次回の工事にはこの世に存在していないか、生きていたとしても体力も思考力も現在より比べることが出来ないほど低下してしまっていることは確実である。

議案書は次の世代の人たちが困らないように「資料づくり」の面もある。

1月開催の修繕委員会、理事会で正式に議案書が承認され印刷に廻すことになった。

#### 14 工事費の追加出費は?(2010.01)

新しい年が明けた。

いよいよ今年「大規模修繕工事」議案の内定から総会での決定、発注業者との工事契約、ゴールデンウィーク明けからの工事が年内にわたって続くことになる。

どこの管理組合でも同じことが言えるかも知れないが、住民にとっての関心事は工事の内容より工事金が不足し臨時徴収の有無かも知れない。

スペリア佐屋が販売された当時の住宅金融公庫の利子は当時は2%で、10年後から多くの利子を支払うようにローンを組んだ人が多いが現在の支払いは高くなっており、反面、デフレ状態で給与が上がるどころか逆に下がっている人も多い。

それどころか会社が無くなってしまう人もあり、ローンや管理組合費等の納入も大変である。

こうした経済状態で「大規模修繕工事費が不足しますので、〇〇万円臨時徴収する」という提案でもするなら「工事はやらなくて良い」とか「お金のある範囲で」の多数の声が上がっても不思議ではないだろう。

スペリア佐屋は「生活倉庫」サイトの「スペリア佐屋マンション物語」にもあるように、管理会社を変更し自主的管理に変更したこと等により年間1,200万円を節約し修繕積立金として貯めてきたのである。

例えばエレベータの点検契約費が10万円を管理会社に請求書が送られると管理組合の支出には12万円となっていたり、自動販売機の手数料も5万円振り込まれても管理組合の収入は3万円になっていたりするのが管理会社の常識である。

通常の管理委託費のほかに管理会社は伝票を右から左へ動かすだけで15%とか20%のピンハネ(利益)を平気でやっているわけである。

年間1,200万円を節減して、これらを修繕積立金に廻すことを総会で提案したら「もともと、住民の金だから返して欲しい」といった意見があったことを鮮明に記憶している。

節減できた金を10年間も積み立てれば1.2億円になり、通常の積立金とほぼ同じ金額を積み立ててることが出来たのである。

大規模修繕工事は、屋上等の防水工事、壁・天井の塗装工事等が主であるが、今回の工事は予定されていた工事項目より大幅に増えたことになる。

コンサルタントの話では他のマンションでは工事項目を削る意見が多くなるが、修繕委員会では「あれも、これも含めよう」となり「その他工事」が多くなってしまった。

これも、当時の総会出席者のほとんどが「返して欲しい」の声に賛同をしなかったからである。

デフレ不景気はローンの支払いや住民の生活を圧迫するが、マンションが工事を発注するには最適な時期といって良い。

「コンクリートから人へ」の政権の方針が変更したことにより、ゼネコンや工事関係者は大変であるが我々にとってはメリット大である。

又、共用廊下灯は20Wの蛍光器具がついているが10年もすれば発錆も進む取り替えることになっている。

昨年の春頃に東芝が電球サイズのLEDランプを発売した。当初は40Wの明るさで10,500円で買

って試験的に廊下に取り付けたが、シャープが60W級で3,000円台で店頭に並び、この時期で数社から販売されており輸入品も2,000円以下でホームセンターで売られるようになった。出来るだけLED電球に取り替えることになり、およそ570個になる予定で電気料金も低く抑えられることになる。

## 15 総会議案書(大規模修繕関係)配布(2010.03)

当館組合の定期総会は毎年3月の最終日曜日となっている。

会計年度を2月から翌年の1月にしている関係で収支計算書が管理会社から届き、総会に提案する議案をまとめ議案書を印刷して各戸に配るのが3月の中旬となる。

また、スペリア佐屋は総会の一週間前に議案に対する説明と質問を受ける集会を行っている。今回の定期総会は「大規模修繕工事」の議案もあり、この議案書は通常の議案書と別に作成して3月1日(月)に配布することにした。

議案書の説明・質問会は、3月21日午後7時から行う予定である。

## 16 説明・質問会(2010.03)

3月21日の午後7時から議案書の説明会を開催した。

特に工事内容については40枚以上の画像をプロジェクターに映して説明することにしたが、文字や言葉だけより印象に残ったと思われる。

総会では再度説明する必要もないわけであるが、定期総会でも画像を使って説明して欲しいと依頼されているので画像はUSBに保存しておかなければならない。

説明会には決して多くの参加者があったわけではないが、今までに何回も広報紙等で工事内容を説明してきたので、皆さんは理解して頂いていると判断して進めるしかない。

一週間後の28日には一般の総会議事を含めて大規模修繕についても討議される。

総会は予定通り3月28日に開催された。

大規模修繕工事(案)は一人の反対者もなく可決され、いよいよ来月から「事前工事」も始まり、スペリア佐屋として初めての工事に直面することになる。

なお、追加工事費として〇〇百万円計上して承認されたが、すでにおよその使い道は決まっており、今後の修繕委員会や理事会で検討を進めることになっている。

### 《予定している追加工事》

1.エレベータ内の操作盤等の取り替えは決まっているが、今後の高齢化に備え車イス利用者が使用しやすいエレベータに改良する。

2.当初、予定しなかった次の工事を行うことになっている。

○南館の屋内階段の床は現状ではコンクリート仕上げであるが塗装等を行う。

○共用館の通路も現状ではコンクリート仕上げであるが、1階は塗装等を行い、2階は塩ビシートを施工する。

3.プレイロット解体・撤去後に住人がくつろげる物を造ることで今後検討する。

4.携帯電話基地局の下には子供用のラージタイヤ自転車の置場になっているが、スライドラック式の自転車置場となるため廃止して管理組合の備品倉庫を造る。

5.レンタルサイクル(無料)の購入と、各戸の鍵で開く「キーボックス」を置き管理する。

6.エレベータカゴ内の上部に「注意用ラベル」「検査証」等々があちらこちらに張り付けてあるものを掲示板等を造り集約する。

3回にわたって書き綴った「スペリア佐屋修繕工事顛末記」もここでエンドにし、あとは「ブログ」に引き継ぎたいと考えておりますので、今後ともよろしく申し上げます。