

No	カテゴリー	質問内容	回答	
1	修繕業者	<p>①マンションの給排水管の更新・更生工事は、大規模修繕工事と一緒に業者に依頼するのがよいのか、それとも別に専門業者に分離発注した方がよいのでしょうか。別途、給排水管専門の業者に依頼した方がコスト面で有利になるのでしょうか。</p> <p>②また、給水管と排水管それぞれについて、業者によって得意・不得意はあるのでしょうか。排水管が得意の業者に給水管の工事も依頼して問題ないのでしょうか。</p>	<p>①大規模修繕工事の施工会社の業務範囲によっても異なりますが、多くの場合専業会社に発注される方が有利になるケースが多いと思われます</p> <p>②一般的には給水管と排水管の工事の双方とも扱っていることが多いと思います。管工事の場合には実施する施工方法（更新・更生など）による得手、不得手ということがあります。予算や配管の劣化状況によって実施する工法の選択が異なりますので、管理組合が希望される工法によって施工会社を選択するというイメージになるケースが多いと思います。</p>	
2	修繕業者	相見積もりの取り方について、注意点等ありますでしょうか。	施工費用の違いを比較するという前提であれば、企業規模や資本金、実績などが同じレベルの施工会社の比較よりも規模や実績が大・中・小、異なる施工会社を比較することも大切なポイントです。	
3	合意形成	リゾートマンションを中古で購入し、所有しております。築23年目（2002年竣工）になりますが、2015～2017年に小規模修繕を棟を分けて実施しただけということを知りました。まずは長期修繕計画の立案からのスタートになりますが、積立金も非常に低く設定され、また竣工時からのオーナーが高齢者が多いため、修繕積立金のアップなども強い抵抗が予想されます。賛同を得るためには、どのようなアプローチが有効なのでしょうか。	まずは、全区分所有者に対して管理組合の修繕積立金会計が危機的状況にあることを理解して頂き、積立金の大幅な増額の費用性を訴えることが急務です。	しかし、お伝えした上でも積立金の増額に反対される組合員が多数に及ぶ場合には、危機的状況を理解されている方々によって強硬突破を試みるしかありません。しかし、それができない場合ややっても結果が出なかった場合には残念ながら正常な維持管理の実施については諦めざるを得ません。意識の低い区分所有者の意識を高めることは、勉強が嫌いな子供に勉強が好きになるような簡単な方法がないと同じで、これに対する特効薬はありません。
4	修繕費用	管理会社主導で大規模修繕工事の提案がなされており、「今後は工事費の値上がりが継続的に見込まれるため、早く工事を開始した方がよい」と何度も言われております。今後の工事費の見通しと大規模修繕工事実施について、ご意見をお聞かせください。	この問題については正解がないということを申し上げておきます。値上がりの可能性があるからといって、時期尚早な工事を実施することには諸手を挙げて賛成することには抵抗があります。	修繕の周期を遅らせたことで工事費用が上がったとしても、60年以上の長期間に亘る視野で考えた場合に、結果的にどちらが得であったのかは現時点で判断することは困難です。
5	合意形成	小規模マンションの理事長を務めております。当マンションには、共同の利益よりも個人的な主張を優先し、理事会や総会で執拗に感情的な発言を繰り返して議事進行を妨げ、参加者を疲弊させる高齢の組合員がいらっしゃいます。このような方への適切な対応方法についてアドバイスをいただけますと幸いです。	同様のご相談を受けることは少なくありません。	「理事会は共同の利益について協議する場であり、個人的な都合や損得について協議する場ではない」ということを理事会開催時の冒頭に唱和されるようなことを習慣にされて、議事進行の妨げとなるような発言があった場合には、理事会の目的に添わない発言であることを都度忠告するような進め方が効果的かもしれません。
6	合意形成	大規模修繕工事を実施した際、修繕委員会のメンバー間で意見の対立が生じ、それが現在も住民間の対立として尾を引いております。このような状況を改善し、良好なコミュニティ関係を構築するための効果的な方策についてアドバイスをいただけますでしょうか。	管理組合のように所有者相互間に利害関係がないフラットな組織でのコミュニティ関係の形成はとても難しいようで、同様の相談を数多くお受けします。多くの場合所有者間の対立は日常的に接触がない所有者間で発生することが多く、日ごろのコミュニケーション不足を解消しなければ修復することが難しいようです。こうした事態を乗り切り改善されたケースでは修繕工事などではなく、管理組合の夏祭りやクリスマス、餅つきなどのイベントで協力して行ない、無事に達成すること繰り返す中で人間関係を醸成するような方法で改善されていることが多いようです。	
7	修繕業者	<p>①大規模修繕工事の施工会社をインターネットで公募して選定したいと考えておりますが、どのようなプラットフォームや媒体が利用可能でしょうか。</p> <p>②施工会社の選定基準として、どのような評価項目を設け、どのような判断基準で評価すべきかご教示ください。</p> <p>③大規模修繕工事の設計・監理コンサルタント業務や長期修繕計画の見直し・作成業務等を委託する設計事務所についても、インターネットを活用した公募方法と適切な選定基準についてアドバイスをいただけますと幸いです。</p>	<p>①私が所属するさくら事務所でも管理組合の皆さんにご利用頂くためにインターネット公募のサイトを開設した経験がありますが、ご参加頂く施工会社の選定基準などの客観的な判断が難しく、結果的に効果的に機能しなかったという経験があります。また、大規模修繕工事の公募を目的としたサイトをお見受けすることもありますが、運営の実態を知り得る術があるはずもないため、利用可能な媒体については回答を差し控えさせていただきます。</p> <p>③についても同様の理由で回答を差し控えさせていただきます。</p> <p>②一般的な選定項目としては、社歴、資本金、実績、社員数、資格者数、セールスポイント、公募への応募動機、そして見積に参加した施工会社の選定基準としては、提案力、見積価格、工期、管理組合とのコミュニケーション力現場代理人の経験やコミュニケーション能力、工事保証内容などといった項目になります。</p> <p>ただし、これらの項目の優先順位は管理組合ごとに異なるもので一概に判断することはできません。</p>	

8	修繕業者	<p>施工業者を選定して契約を締結した後に、大規模修繕工事開始前および開始後に気をつける点やチェックすべき点についてご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>まずは、契約締結する前に大切なことについて申し上げます。契約を前提とした見積書の工法、工事範囲、使用する材料、保証内容などについてしっかりと確認されることです。これができるない管理組合が多くトラブルの原因になることが少なくありません。</p> <p>また、工事開始前には管理組合の方々に協力していただく、バルコニー内の片付け、不用品の処分方法、ウッドデッキ、敷きタイル、エアコン室外機の取り扱い、網戸の取り外しや保管、在宅ワークの方々には騒音が出る工事の日程などの事項についてしっかりとご理解いただくことがポイントです。</p> <p>そして、着工後は施工会社から在宅依頼やアンケートなどのお願いがありますので、回答期限に間に合うように対応して頂くことなどがポイントになります。</p>
9	その他	<p>①当マンションには2階建ての自走式駐車場があり、屋上部分には植栽が施されています。防水層の修繕工事を行う際、これらの植栽の取り扱いや工事手順についてご教示いただけますでしょうか。</p> <p>②自走式駐車場の2階部分は2トンまでの重量制限が設けられていますが、今後電気自動車の普及に伴い、重量超過の問題が生じる可能性があります。駐車場の構造補強について効果的な方法があればご教示ください。</p>	<p>①防水工事における屋上緑化の取り扱いは、防水の工法や劣化状況などにより異なりますので一概に申し上げることができませんが、緑化部分に看過できない劣化がある場合には、緑化部分を撤去して補修工事を実施せざるを得ない可能性もあります。</p> <p>工事後の緑化部分の復旧ですが、新築時の緑化を管轄されている役所に相談することで不要であれば復旧が必須ではない場合もあるようです。</p> <p>②近年、自走式駐車場の重量制限に関するご相談も多くなっております。一般的に自走式駐車場は国土交通大臣の認定を受けた施設であることが多く、補強などの改造については製造メーカーなどに相談の上、許認可を受ける必要があり、製造メーカーによる回答もケースバイケースであること多いため、製造メーカーまたは設計者及び施工者にご確認くださいます様お願いします。</p>
10	合意形成	<p>当マンションは旧耐震基準の物件です。現在、耐震診断および耐震改修の実施について検討を進めております。</p> <p>しかしながら、以下の課題により合意形成に難航しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>竣工図面が紛失しており、耐震診断費用が高額になる見込みである</li> <li>緊急輸送道路に面していないため、公的助成金の活用が限定的である</li> </ol> <p>何かアドバイスをいただけますと幸いです。</p>	<p>現在、多くの旧耐震マンションが直面している問題です。紛失した竣工図面については如何ともし難いものですが、竣工図の一部が消防署に保管されていることがあります。管理組合として消防署に保管資料の複写を申し出たところ、竣工図の復元に資することができた事例がありますので、参考にして頂ければ幸いです。</p> <p>公的助成金の活用が限定的である件については、資金確保の問題なのでアドバイスできることがないのですが、住宅金融支援機構などからの借入についても検討の余地があれば一助とすることはできませんでしょうか。</p>
11	合意形成	<p>当マンションは約30戸の小規模物件で、居住者の多くが年金生活者です。そのため、修繕積立金が不足していることがわかっていても、居住者の経済状況を考慮すると、毎月の積立金を大幅に増額することが困難な状況です。</p> <p>このような財政的制約がある中で、建物の維持管理を適切に行うため、どのような計画が現実的であるかご意見いただけますでしょうか。</p>	<p>多岐にわたる世代の方々が居住されているマンションならではの管理組合運営の問題ですが、今後同様の問題を抱える管理組合が激増することは間違いません。</p> <p>積立金の増額に応じることができない住戸の数にもよるのですが、数少ない住戸の経済的事情によって、その他の住戸の所有者の意に添わない方向性を導くことは是非については正解がないというのが結論です。</p> <p>財政的な制約の中で建物、設備の維持管理を適切に行うためには建物の利用期間を竣工後〇〇年程度ということについて決める必要があります。</p> <p>例えば竣工後60年程度を目途にする場合と、80年程度を目途にする場合では最低限必要な工事の実施時期と内容が異なります。</p> <p>これを考えずに財政的な制約の中で効果的な維持管理の方法を見出すことはできず、成り行き任せの実施になり上下水道や電気などのインフラが通常利用できなくなった段階、雨漏りなどにより日常生活が困難になった段階でスラム化により居住不能になってしまう可能性があります。</p>
12	修繕費用	<p>大規模修繕工事における一般的な費用相場について教えていただけますでしょうか。</p>	<p>50～100戸程度の規模で普通グレード、全戸ファミリータイプ、外壁総タイル張り、1～2回の大規模修繕工事であることを前提に一般的な工事内容を網羅した直近のケースでは、戸あたり150万円～180万円程度（税別）という印象になります。</p>
13	修繕費用	<p>修繕工事の優先順位の決め方について教えていただけますでしょうか。</p>	<p>修繕工事の優先順位とのお尋ねですが建物全体に足場を設置して行う大規模修繕工事の優先順位としては、足場がなければ補修できない箇所の優先順位が高く、足場がなくても補修可能な箇所は優先順位が低いという考え方できます。また、足場のことを抜いて考える場合では屋上であれば雨漏りを防ぐために防水の劣化状況に応じて補修する。また、外壁であればタイルなど剥落事故を防止するために劣化状況に応じて補修するというように部位別に補修する方法もありますが、この場合には劣化が進んだ場合に起こり得るトラブルの重要度に応じて優先順位を決めるという方法もあるかもしれません。</p>
14	修繕費用	<p>マンションの大規模修繕費用について、築後30年における2回目の修繕工事を計画しております。大規模修繕費用の平均値（m<sup>2</sup>当たりの単価）が有りましたらお聞かせ下さい。</p>	<p>マンションの大規模修繕工事において施工価格の1m<sup>2</sup>あたりの単価を割り出すことを習慣的に行っておりません。</p> <p>No.12の回答を参考にして頂ければ幸いです。</p>
15	修繕費用	<p>墨田区内のマンション大規模修繕工事における一般的な費用相場について教えていただけますでしょうか。</p>	<p>No.12の回答を参考にして頂ければ幸いです。</p>

16	その他	そもそも「大規模修繕工事」と呼ばれる工事の定義は何でしょうか。 どのような工事を行うと「大規模」と称されるのでしょうか。	分譲マンションにおける大規模修繕工事の正式な定義は存在しません。管理会社や設計事務所などが一般的に大規模修繕工事という名称を使用してきたという経緯であると思われますが、建物に総足場を設置して行う工事をことを大規模修繕工事と呼んでいる印象です。
17	その他	外部コンサルタントの利用におけるメリット、デメリット及び留意点をお聞かせください。	メリット：専門家の知見を活かして管理組合理事会や修繕委員会が方針を決定できることや万が一、大規模修繕工事に関するトラブルが生じてしまった場合でも、区分所有者である理事や修繕委員が責任追及されるようなことが起こり難いという、理事会、修繕委員会のリスクヘッジという考え方もあります。 デメリット：一言で言えば起用するために費用がかかるという点に尽きると思います。また、昨今では起用した専門家による談合などのトラブルという事例もあるため、選び方を間違えると管理組合が不利益を被る場合もあります。
18	その他	①大規模修繕を行う前に、まず劣化診断を実施すべきでしょうか。 ②劣化診断を依頼する際、どのような会社から相見積もりを取るべきでしょうか。	①劣化診断によって大規模修繕工事の実施時期を検討するという目的であれば実施することに意味があります。 ②特別に不具合などがある場合を除き1～2回の大規模修繕工事であれば、高価で大袈裟な劣化診断は不要だと考えております。 一般的には管理会社、設計事務所などへ見積依頼されることが多いと思われますが、考え方の違う複数の専門家の意見を聞いて自分たちの組合にとって最も考え方がフィットする専門家に依頼することをお勧めします。
19	その他	修繕を通して長期優良住宅の認定を取得することは可能でしょうか。	認定の条件をクリアする必要がありますが、大規模修繕工事を通じて長期優良住宅の認定を取得することは可能です。
20	修繕業者	大手デベロッパーのマンションで管理も一任している場合、修繕工事の際に他業者から相見積もりを取得し、別の業者に発注することは現実的でしょうか。	形式的にはご質問のような要望に応える管理会社も少なくないものと思われますが、実態的には相見積もりの意味を成さない可能性が否めません。管理会社への大規模修繕工事の発注も視野に入れ、複数の施工会社による見積もりを管理組合が比較検討して発注するためにはコンサルタントの起用を検討されるのが一般的です。 昨今は談合やなりすましといった、大規模修繕工事に関する不正について報道されているとおりですので、任せきりにするのではなく専門家の意見を聞きながら、一緒に考えるというスタンスを忘れないようにして頂くのがポイントです。