

大規模修繕工事組合員アンケート(第1回)参考資料

平成21年1月11日
大規模修繕委員会

大規模修繕工事の方針検討

論点1. 建て替え時期の前提をいつに置くか

税法上、鉄筋コンクリート造の建物の対応年数は47年となっているが、第2回大規模修繕ではどう考えるか

(1)「築30年頃建て替え」の前提を置き、それまでの保全に留め資金をプールする

(2)「築60年頃建て替え」の前提を置き、長期的な建物の維持の為に保全を行う

築30年頃建て替えの為に資金調達手段として、マンションの増床・販売は可能か？

⇒ 敷地に対する建物の容積率が目一杯であるため、現状より大きな建物が建築できず増床・販売による資金調達は見込めない

委員会としての合意

築60年まで建物(ライフラインを含む)を持たせる考え方で進める

論点2. 工事内容をどう決めていくか

委員会としての合意

論点1の合意から、建物(ライフラインを含む)の維持保全をまず第一に考える

改善、グレードアップに関する工事は、費用と使用価値向上効果、予算の観点から実施の可否を選択

修繕積立金収入向上目的の工事についても、費用対効果、予算の観点から実施の可否を選択

論点3. 工事の予算をどう考えるか

委員会としての合意

着工時の修繕積立金残額を原則上限とする

上記に収まらない工事の必要性あれば、工事年度を繰り越して、年額修繕積立金(約2千万)の範囲で対応する
金融機関からの借入、一時金の徴収については現時点では考慮しない

論点4. 工事の時期をいつにするか

工事発注から着工まで、約6ヶ月を要す

遠からず消費税率のアップが予想される

委員会としての合意

平成22年1月着工で仮決め

論点5. 工事施工業者をどのように決めるか

(1)設計事務所に設計委託し、工事仕様が固まったところで複数業者から相見積を取って決める

⇒ 設計事務所の約85%が施工業者と何らかの形で癒着していると言われており、信頼できる

設計事務所の選択困難

(2)長谷工に設計委託し、工事仕様が固まったところで複数業者から相見積を取って決める

⇒ 当初の施工業者であり、建物についての豊富な情報を持っており、現管理会社でもある

長谷工の表明：設計については無償対応する

相見積への参加を希望 施工時の工事監理のみは受けられない

委員会としての合意

長谷工に設計を委託

工事仕様が固まったところで、相見積の実施(長谷工には、特別に最低提示価格での受託可否判断の機会提供)

工事施工業者選定方法案

委員会として、下記3案を検討評価しました。

案1. 相見積せず長谷工に決める

第13回大規模修繕委員会で発案

長谷工を前提に設計内容・見積価格の適正化を図る

案2. 相見積を実施して施工業者決める(ただし、長谷工にアドバンテージを供与)

前述した、委員会としての合意(論点5)に従う

案3. 相見積を実施して施工業者決める(長谷工にアドバンテージを供与しない)

委員会の合意を翻す対抗案

あらためて長谷工以外の設計事務所を選定し施工業者選定～工事監理を委託

委員会としての各案に対する評価

	施工業者決定までの時間	理事会・委員会としての対応容易性	施工業者選定の透明性	見積価格の妥当性	期待される工事の品質	建物の保全の継続性
案1	○ すでに決定済み	○ すでに決定済み	△ 現行管理委託会社であり、癒着と捉えられかねない	△ 相見積しないことにより、割高になる可能性あり	○ 新築時の施工者である長谷工による責任施工により高品質が期待できる	○ ノーハウ蓄積した業者から一貫した建物に対するサポートが期待できる
案2	△ 相見積の準備・実施・内容評価・業者決定およびそれらにかかわる住民説明会・臨時総会の開催等、工事仕様確定後数ヶ月必要とされ、平成22年1月の着工は困難	× 相見積依頼業者の選定、評価基準の設定、業者との質疑対応等、設計事務所の支援なしでは、体力面・ノーハウ面から見て難易度高い	△ 無償での設計対応提供はあるものの、長谷工にアドバンテージを供与することは他業者に対し公正さに欠ける	○ 相見積もりの結果、妥当な価格と想定される	△ 長谷工は工事監理のみの受託をしない方針であり、長谷工以外に決まった場合、工事監理をどう進めるか課題 責任施工できる業者選定が必須か	× 業者ではなく管理組合側で建物保全の継続性を維持する為のノーハウの蓄積が必要
案3	× 上記に、設計事務所の選定、それにかかわる臨時総会の開催、長谷工からの引継ぎが上乗せされる	× 設計事務所の85%が施工業者と癒着していると言われており、信頼できる設計事務所の選択困難	△ 設計事務所との癒着排除に課題残るが、評価基準に沿った公正な選定が行える	○ 相見積もりの結果、妥当な価格と想定される	△ 設計事務所に工事監理することで品質確保を図るが、業者間の責任逃れをいかに防止するかが課題	× 業者ではなく管理組合側で建物保全の継続性を維持する為のノーハウの蓄積が必要

資産価値向上のための工事検討内容

平成19年11月に実施した総合アンケートを基に、以下の項目について検討中。

改善、アップグレードに関する工事

(1)アスレチックルームの改修

サウナ、アスレチック設備の撤去とキッチン等を備えた「マンションの縁側」としての施設への改修

(2)エントランス周りグレードアップ

スロープ化(17期のイメージ)、自動ドア化、玄関前タイルのデザインコンクリート化、植栽(樹木、石)の改善

(3)南門からの進入通路の拡張

(4)バイク置き場の通路・区画改善

(5)植栽全般の入れ替え

(6)中庭の配置

自転車置き場、花壇、駐車場、遊具等の配置換え(他の改善項目と連動)

(7)共用灯器具を新機種に全交換

(8)門扉の交換

(9)既存不適格である内階段の手すりの設置

(10)蛇腹ゲートの施錠

セキュリティ向上のため、駐車場前のゲートの改善

(11)人が入れないため手入れがされていない窓先空地と南棟のセンターコート(吹き抜け)部分の処置

見送った項目

管理人非常駐を念頭に入れた、エントランス管理事務所まわりの改修(集合ポスト移動と事務所拡張)

⇒ 長谷工より、非常駐時でも現行設備で対応可能との事より見送る

収入向上に関する工事

(12)駐車場スペース拡張

南側自転車置き場を駐車場に改装する等してスペース拡張し、駐車場収入を増やす。投資対効果も検討

大規模修繕工事の検討状況

工事内容について

(1)工事実施時期については、足場を組む必要のあるものを建物の修繕と同時期にという方針を設定

(2)建物(ライフラインを含む)の維持保全に関する工事について

2008年4月実施の建物診断の結果に基づき、修繕工事仕様の確定と、費用積算実施中

給配水管の保全については、足場が無くても工事可能であり、今回の大規模修繕では見送る

(3)資産価値向上のための工事について

テーマごとに実現したいイメージ固めと、それに対する工事費用の概略見積もり実施中

⇒ 2月をめどに工事内容と概算費用を委員会案として一旦確定し理事会審議を経て、毎月最終日曜日午前10時から1階集会室で行われている大規模修繕委員会で説明させていただきますので、ご気軽に参加願います。

工事施工業者について

当初の相見積実施の方針(上記論点5の合意内容)では、時間的な制約、委員会の体力面・ノーハウ面から

実現が難しいとの意見が出され、長谷工を前提に設計内容・見積価格の適正化を図るとの案が出された。

⇒ 施工業者の選定方法案についてアンケートを通して組合員のご意見を伺い、方針を確定