

市民シンポジウム

# 住み良いマンション その維持管理と再生

(第1部)シンポジウム資料

「私たちの暮らしとマンション、住み良い条件は何か。」

日 時：平成15年4月19日(土) 午後1時~

場 所：大阪市立住まい情報センター、3階ホール

大阪市北区天神橋6丁目4-20

主 催：日本建築家協会近畿支部マンションメンテナンス研究部会

後 援：日本マンション学会

NPO法人 京滋マンション管理対策協議会

(財)マンション管理センター

(社)日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会



## 1. はじめに

分譲マンションは、「購入すればあとは何もせずにすむ」と置いていたらとんでもないことに出会います。そのことはいまや多くのみなさんが感じていることでしょう。しかし、現実に問題に直面したときにきちんと対応できるでしょうか、またできているでしょうか。

ここに2つのマンションの事例を紹介します。

一つは、新築マンションの2年目の瑕疵問題を発端として起こった管理の問題、運営の問題について約3年の歳月をかけて取り組んだ築5年のマンションです。いまだ進行中です。

もう一つは、分譲マンションに住まう多くの人が避けてとおることのできない事業である10～15年ごとに行う大規模修繕工事を取り組んできた築16年のマンションです。

「瑕疵」とは、広い意味では「きず・欠点」という意味を持っています。このマンションでは分譲後すぐに住民が「隠れたきずや欠点」を見つけ専門家に相談しました。そこで分譲会社と何度も交渉を重ね分譲会社に補修をさせることに成功しました。その後も、管理会社の管理運営や管理規約の不備などが明らかになり、管理会社に委託する管理方式から役員が自ら管理する自主管理方式に切り替えたと言う事例です。

一方、「大規模修繕工事」とは、建物共有部分において行われる、コンクリートなどの補修・屋根の防水・壁や鉄部などの塗装の塗りなおしを行うことです。しかし、実際には10年以上経ったマンションでは、新築当初は必要だった施設が不要になったり、必要を感じていなかった施設を必要と感じるようになったり、用途が合わなくなったり、さまざまな問題を抱えています。ただ、同じように補修し、同じように塗りなおす、という作業だけでは居住環境の改善を目指した修繕工事ができません。また、深刻な問題として10年経って修繕積立金がきっちりとたまっていれば問題ないのですが、きちんとした修繕計画に基づかずに、なすがまま、いわれるがまま、気づけばほとんどたまっていなかった、なんてマンションも少なくありません。このマンションも15年が経過して様々な問題が噴出しましたが、何とか理事会・修繕委員会をはじめとする住民の力で乗り切ったという事例です。

これから報告するマンションの事例が、特別なものなのか、もしくは身近なものなのか、よく見極めてください。

## ■ 2. 分譲以後の管理組合活動とその苦しみ

### 2.1 建物概要

- (1) 建物名称 : エスリード西宮北口
- (2) 所在地 : 兵庫県西宮市
- (3) 構造 : 鉄筋コンクリート造・地上6階 1棟
- (4) 住棟形態 : 片廊下型
- (5) 住戸数 : 31戸
- (6) 延床面積 : 2739.24 m<sup>2</sup>
- (7) 間取り : 3LDK ~ 4LDK
- (8) 竣工 : 1997年(平成9年)11月
- (9) 管理形態 : 分譲当初は委託管理、2年目に自主管理に切り替え

### 2.2 これまでに取り組んできた問題

- 瑕疵問題の処理
- 委託管理を自主管理に
- 組合運営の問題点整理
- 管理規約の改正
- 長期修繕計画の作成
- 集会室整備
- 顧問建築士



### 2.3 瑕疵問題の処理

- |           |  |
|-----------|--|
| 1999.5.7  | 自転車保有数に関するアンケートを組合が実施、マンションの不具合についての情報が多数寄せられる。  |
| 1999.5.29 | 住民交流会を開く。18世帯21名が出席する。   |
| 1999.6.1  | 建物全般の調査実施についての相談依頼を第三者の専門家(I設計)に行う。  |
| 1999.6.25 | 臨時総会にて、第三者の専門家に建物調査を依頼することを決める。  |
| 1999.7.10 | 専門家(I設計)による建物点検<br>同日に、住民交流会を開き建物点検の概要を報告し、住民と専門家の間の意見交換を行う。<br>手紙により分譲会社に不具合箇所の補修を要求する。 |

- 1999.7-8 手紙による不具合箇所の補修の要求と分譲会社からの回答のやりとりが何度か行われる。分譲会社及び管理会社に対して住民の間で不信感が広がる。
- 1999.8.18 **マンション補修説明会(住民 23 名と分譲会社関係者7名出席)**が行われる。
- 1999.8.25 管理会社に次期の管理委託契約を更新しないことを決める。
- 1999.9.9 分譲会社から補修方法についての報告書を受け取る。
- 1999.9.11 **専門家(1設計)との懇談会**  
補修要求の進め方、管理委託業務の見直しについて検討する
- 1999.9.28 分譲会社及び管理会社社長に対する申入書を発行する。
- 1999.10.30 共有部分・専有部分の2年次点検(専門家が協力)
- 1999.11.15 共有部分・専有部分の2年次補修要求書を発送
- 1999.11 分譲会社と管理組合の手紙によるやりとりが何度も繰り返される。11/25 には分譲会社から補修計画書を受け取る。
- 1999.12.3 **瑕疵問題についての協議**  
分譲会社・新築施工者・管理会社をよび住民全体で補修の申し入れと協議を行う。専門家も第3者の立場として同席した。
- 2000.1.22 分譲会社と補修方法についての協議を住民全体で行う。  
自主管理に移行するための準備を行う。
- 2000.6.24 **瑕疵問題についての協議**  
分譲会社・新築施工者・管理会社及び住民全体で補修についての協議を行う。その際、管理組合の補修案を提示する。
- 2000.8.26 **瑕疵問題についての協議**  
分譲会社・新築施工者・管理会社及び住民全体で補修についての協議を行い、管理組合補修案でおおむね合意する。
- 2000.9.11 分譲時2年目瑕疵等の修繕に関する合意書 締結  
その後、補修工事を行う。

**囲み文字**は住民集会などのマンション全体で取り組んだ行事

このマンションの問題の発端は分譲後1年半が過ぎた頃に管理組合が行った「自転車所有数に関するアンケート調査」です。分譲直後から自転車置場が不足し、自転車があふれていました。さらに分譲時にはバイク置場がなく、分譲会社が「ゴミ置場においても問題ない。」と説明したので、バイクを旧ゴミ置場に置いていました。さらに、自転車置場において自転車やバイクにいたずらをされるなどの問題が起こっていました。そこで、理事会が自転車置場に関するアンケート調査を実施したところ、マンションの不具合に対する苦情が寄せられたことから問題が発覚しました。すぐ後、住民交流会が開かれこれらの問題について話し合われたということです。しかし、住民が集まっても専門的なことは何一つ分からないし、それをどこに相談したらいいかも分からない。そこで、建物の調査について、分譲会社でも新築施工業者でもなく、全く別の第三者の専門家に依頼した方がいいのではないかということになったとのこと。そこで、専門家(1設計)と相談の上、「建物調査を実施することとなりました。長期修繕計画はマンションには当然ないといけない書類ではありますが、このマンションではちょうどこのころ用意されていませんでした。

その後、専門家による建物調査を行い、不具合箇所の整理をし、分譲会社に補修を要求しました。手紙のやりとりを行ったり、分譲会社やその関係者に直接説明会に出席してもらい住民との間で協議をしました。その協議を何度も何度も重ねて、最初に調査を行ってから1年を経過してようやく分譲会社と補修工事についての合意書を締結するに至りました。

瑕疵問題解決のための「第三者の建築専門家」の役割

あくまでも第三者に徹すること

建物の状況を調査し、住民全員に伝え理解してもらうこと

そのために住民説明会や広報、分譲会社などへの手紙の作成などを行う

管理組合からの依頼により、修繕案を作成する

「分譲時2年目瑕疵等の修繕に関する合意書」案の作成

## 2.4 管理形態の切り替え(委託管理から自主管理に)

1999.7-8	瑕疵交渉のやりとりの中から、分譲会社と管理会社に対して住民の間で不信感が広がり、委託管理契約更新時期が近づく。
1999.9.11	専門家との懇談会 <b>補修要求の進め方、管理委託業務の見直しについて</b>
1999.9.14	管理会社に理事長印と組合通帳の返還を求める。
1999.11.13	全住民対象の住民交流会の中で、管理組合の仕事の内容と自主管理のメリット・デメリットなどについて話し合われる。
1999.12.18	臨時総会にて自主管理に移行することを決定する
2000.1-	専門家(I設計)の協力のもと、理事会書類や会計書類の書式を整理する。 自主管理の仕組みづくりについて調整を進める。
2000.2-	設備保守管理委託業者の面接・見積を数社から行う。 管理人業務についての住民アンケートを実施し、管理人のあり方について検討する。 駐車場の運営の仕方、予算の作成、議案書の作成など今まで管理会社が行っていた業務を理事自らが行うこととなる。
2000.3.25	<b>臨時総会にて設備保守管理委託業者を決める。</b>
2000.3.31	管理会社による委託管理が終了する。
2000.4.1	自主管理がスタートする。

ここでは、瑕疵問題の解決に向けたやりとりの中で、分譲会社と管理会社に対して住民間で不信感が広がったことが委託管理をやめる大きなきっかけになっています。通常マンションの管理会社はこのマンションと同様、分譲会社の関連会社と契約することが多く、また分譲時は管理委託費用も高く設定されており、住民が気づかないまま過ごしていることが多いです。しかし、管理委託費は、単に交渉して下げればいいのかというものではありません。マンションの区分所有者と管理会社との関係をしっかり見つめ直し、自分たちにとって最も良い管理体制を作ることが必要です。そのためにもこのマンションでは住民集会などで委託管理と自主管理のメリット・デメリットなどについて十分に話し合っています。また、このマンションのような小規模のマンションは委託管理を自主管理にしたからと言って管理にかかる費用が大幅に削減されるというわけではありません。むしろほとんど変わらないというのが実状です。

それなのになぜ自主管理にするのか。それは、自分たちのマンションを自分たちの手で管理を行き届かせるためにほかなりません。そうすることが自分たちのマンションを正しく維持管理するための近道だからです。

#### 自主管理に関する専門家の役割

正しいマンション管理のあり方を住民全体に伝える。

(たとえば、理事長印と組合の通帳を管理会社が保管している場合の不具合や収支報告を行わずに管理会社に任せきりの場合の問題点などを整理する。)

住民と共にそのマンションにあった管理運営を考える。

(たとえば、管理人の必要性、もっともふさわしい設備業者の選定・契約内容、理事会の開催要領など)

#### 2.5 組合運営の問題点整理

区分所有者台帳・居住者台帳などの整備

駐車場などの組合と区分所有者間の契約諸関係の整備

設備保守管理業者との契約書の整備

設備業者の報告書の見方と整理

毎月の組合の収入と支出の整理・確認

理事会の進め方

理事会用紙や会計用紙の書式を決めて、毎年引き継いでいく

予算・決算の作成の仕方

会計処理の仕方

建物維持管理の方法

明確なルール(管理規約)の整備

将来の建物修繕に備えた、計画的な修繕費用の積み立て(長期修繕計画)

組合の重要書類の整理と整備

管理会社による委託管理から自主管理に切り替えた後、理事会のみならず住民全体でこれらの問題点を洗い出して整理し、統一したルールや書式などを整備していきました。それを役員が替わったとしても順に引き継いでいく方式にしました。



## 2.6 管理規約の改正

管理組合を正しく運営して行くためにも「わかりやすく、その建物の実状にあった」管理規約が必要です。“建物の実状にあった”とは専有部分と共有部分の境界を明確にする、住民の意見を聞きながら共同ルールを作成する、組合運営・建物の使い方・収入支出に関する事、などが考えられます。マンションの管理規約というのは、たいていが分譲会社から与えられたもので、購入者や入居者がそれらをきちんと読んだこともないことが多いのが実状ではないでしょうか。また、国土交通省の「標準管理規約」をそのまま流用して必要最小限度の書き換えにとどめていることも多くあります。しかし、それではマンションの実状にあったルールができるわけがありません。何か問題が起こったときに初めてその不備に気づくというのがおちです。

このマンションでは、専門家のアドバイスのもと規約に問題がたくさんあることに住民が気づき、また自主管理をしていく上で見直す必要も生じてきました。そこで、本格的に管理規約改正を取り組むこととなりました。

2000.5.20	臨時総会にて管理規約を見直すことを決める。
2000.6.6	住みよいマンションを考える委員(規約改正委員)を募集する。 住民全体で規約検討会を計12回開く。その間に4回アンケートを実施する。 (6/24, 7/15, 8/4, 8/26, 9/9, 9/30, 10/7, 10/21, 11/11, 12/5, 1/13, 1/20)
2001.2.3	臨時総会にて新管理規約が可決される
2001.4.1	新管理規約 施行

## 2.7 長期修繕計画の作成

建物を適正に維持管理していくためには適切な時期に必要な修繕を行っていく必要があります。そのために十分な資金を積み立てていく必要がある。新築分譲時は多くのマンションの修繕積立金は低価格に設定されており、十分な積み立てができないケースが多いものです。長期修繕計画が作成されていない、もしくは作成されていたとしても一般的であり実用的でないものがほとんどである。

こういった背景を受け、このマンションでも瑕疵問題の最初の取り組みも「長期修繕計画の作成を視野に入れた」建物調査をしている。長期修繕計画自体は、建築の専門家のデスクワーク(事務所内での作業)がほとんどですので、住民とのやりとりはそれほど必要としません。

- 2000.5.20 臨時総会にて長期修繕計画書の作成を決める。  
分譲会社より新築時の数量リストの提出を求め提出を受ける。(現実と数量が大幅に違うので実際にはほとんど使えなかった。)
- 2000.11.30 長期修繕計画が完成する
- 2001.2.3 臨時総会にて長期修繕計画が承認される

## 2.8 集会室の整備

新築当初、このマンションには集会室がなく、理事会は付近の公民館や理事の部屋などで行われていました。新築時の引継書類や竣工図面も各理事が持ち回りで個人宅内に保管していました。従って書類の保管がおろそかになり、未整理・紛失などの問題が発生したり、書類の必要なときにその理事がいないと確認できない、などの問題が恒常化していました。

このような事例は、小さなマンションにはよくある話です。適切な管理運営を行うためには、それなりの施設・設備が必要であることはいうまでもありません。そこで、このマンションは築後3年目にして、集会室を作るという大工事に踏み切りました。それまでは小さな管理人室が玄関ホール内にあったので、玄関ホールの改造をすることで10名程度の集会ができるような集会室をつくり、同時に問題となっていた自転車置場やバイク置場などの整備もあわせて行いました。その工事費は約1200万円(設計監理費含)であり、修繕積立金から捻出することとなりました。

- 2000.5.20 臨時総会にて「自転車置場などの整備計画」を進めることを決める。  
規約検討会にあわせて、自転車置場の整備・バイク置場の整備・集会室の整備などについて計画が進められた。
- 2001.2.3 臨時総会にて「自転車置場などの他の整備計画」が可決される  
さらに、2/25,4/3,4/15,5/19 に敷地整備検討会(全住民対象)が開かれる。
- 2001.6.2 定期総会にて「自転車置場などの他の整備計画」が可決される
- 2001.6.19- 2001.7.27 バイク置場等の整備及び玄関ホール改造工事
- 2001.7.29 完成記念パーティ(全住民対象)が行われる。



玄関正面 / 自転車置場  
改造前  
玄関内部 / 玄関内部



玄関正面 / 自転車置場  
改造後  
玄関内部 / 集会室内部



## 2.9 インフラの整備は整ったけど・・・

管理規約の見直しや長期修繕計画の作成、集会室の整備など、組合運営に関わる必要な事項はすべて整備されました。しかし、管理規約も長期修繕計画も適切に運用されてはじめて重要な意味を持つものです。管理組合理事会は定期的にメンバーが替わる組織です。年の方針を決めても、その方針を役員が替わっても数年間維持することは困難です。継続した組合運営・適切な建物維持管理を行うためには、インフラ(設備)の整備だけでなく組合運営全般の相談に乗ることのできるアドバイザーが必要です。自主管理に切り替えた後、しばらくは役員や住民が些細なトラブルや問題に直面したときに気軽に相談に乗れる相手が必要であり、そのような専門家がマンションにいるというだけで、理事の精神的な負担も大きく軽減されるものと考えられます。

自主管理を行っているマンションの理事が専門家に求めるものとして以下のようなことが考えられます。

- 理事会における運営全般に対する助言
- 組合会計の整理の仕方や確認
- 管理組合資料の整理方法のアドバイス
- 年1度の建物総合点検と小規模な補修の年次計画
- 設備や清掃管理業務の契約書などの作成
- 管理組合発行文書や広報の作成アドバイス など

しかし、これらは自主管理のマンションだけに求められる専門家像ではありません。たとえ管理会社が入っていたとしてもこういったアドバイスがきちんと受けられていないようであれば(アドバイスができないような管理会社であれば)、やはり専門家に依頼する必要性や効果は十分にあるのではないのでしょうか。マンションの理事が求める専門家は、直接建物に関するだけでなく、組合運営や広報の作成、予算決算や管理費修繕積立金の見直し、保険の見直しなどの組合資金に関わる問題をはじめとしたあらゆる分野の相談役・アドバイザーとして機能する必要があります。

集会室等の整備工事  
竣工記念パーティの様子



### 3. 大規模修繕工事における居住者の取り組み

#### 3.1 建物概要

- (1) 建物名称：エメラルドマンション鶴見緑地（大規模修繕工事中に「エメラルド鶴見」に改称）
- (2) 所在地：大阪市鶴見区
- (3) 構造：鉄筋コンクリート造・地上8階建 1棟
- (4) 住棟形態：片廊下型
- (5) 住戸数：100戸
- (6) 延床面積：7,168.94㎡
- (7) 間取り：3LDK～4LDK
- (8) 竣工：昭和61年(1986年)
- (9) 管理形態：委託管理



#### 3.2 修繕工事の進め方

どこのマンションもそうですが、新築当初はこれから起こりうる15年もの先の「大規模修繕工事」について思いをはせる住民はほとんどいません。何千万もする大きな買い物をしたわけですから、目の前にある自分の「美しい」マンションのコンクリートに亀裂が入って、色あせて、くたびれてきた姿などは想像したくもありません。しかし、そのマンションに住む限り、その日は確実にやってきます。

このマンションも築15年目を迎え、外壁、廊下バルコニーなどの亀裂が顕著となり、外壁タイルも落下の危険があり、そろそろ何らかの対応が必要になってきたと、誰もが感じてきたころようやく立ち上がりました。しかし、いざ進めるとなっても、何から手をつけていいのかわからないというのが理事をはじめとする住民の本音ではないでしょうか。このマンションも「修繕委員会」といった理事会とは別の専門委員会の設置でこの対処にあたろうとし、またそのメンバーには建設関係者をなるべく入れるように配慮しています。住民の中に建築・土木関係者がいて、そういった人が「修繕委員会」などの建物に関する専門委員会を構成することがよくありますが、建設関係者とはいえ「マンションの大規模修繕工事」という特殊な事業に精通している人は少ないのもまた実状です。一方、管理会社は親会社が建設業(ゼネコン)であることは多いのですが、決して「マンションの大規模修繕工事」に精通していて「安心して任せられる」相手とはいえません。

2000(H12)年 2月	修繕委員会の設置 (委員 10名)
2000(H12)年 10月	管理会社から「共用部修繕調査結果報告書」が提出される。
2000(H12)年 11月	管理会社から「共用部給排水衛生設備老朽化調査について」という書類を受け取る。 しかし、調査依頼はしなかった。
2001(H13)年 5月	設計事務所 5社と面接し、コンサルタントを起用することとなる。
2001(H13)年 6月	定期総会において、設計事務所への劣化診断調査への費用が承認される。

まずこのマンションでは、管理会社に「劣化診断調査」を依頼しました。「劣化診断調査」とは大規模修繕工事を行う前に修繕箇所や修繕範囲、修繕にかかる予算などを大まかに把握するために行う事前調査のことです。修繕工事を行う場合は、マンションであれ、ビルであれ、戸建住宅であれ、修繕範囲や予算をきっちりと確認する必要がありますが、所有者が一人で、なおかつ一人で何でも決めることのできる場合は事前調査を簡単に済ませることができます。しかし、分譲マンションのように、所有者全員の多数決でないと話が進まないような組織の場合は、修繕範囲や予算をかなり厳密に詰めた上で、所有者全員の合意の下でないと修繕工事を進めることができません。したがって、この「劣化診断調査」はこれからのマンションの成り行きを決めるもっとも重要なものです。このマンションの劣化診断調査を受けた管理会社も「共用部修繕調査結果報告書」を作成して管理組合に提出しています。

この報告書ではバルコニーや廊下の亀裂の幅や長さを立ち入りした住戸だけで調査し、集計しています。また、タイルの浮きの面積や手の届く範囲だけの集計にとどめています。外壁の亀裂やタイルの浮きなどは手の届かないところ・見えないところのほうは圧倒的に広いのにもかかわらず、このような調査手法がとられて、集計されています。もうお分かりだと思いますが、この方法だと補修するのにどの程度の費用がかかるのか、算出しようがありません。それが理由なのか、報告書には修繕費用がいくらかかるかは一切記載されていません。前述したように、管理組合が知りたいのは修繕にいくらかかるかです。それを「劣化診断」で示すことができなければ予算を組むことも、具体的な工事に向けての修繕設計をすることもできません。

また、これらの一連の調査では、設備関係の調査は一切行われていません。大規模修繕工事において意外に費用がかかるのは設備関連の修繕です。不幸なことに、目に見えるコンクリートの亀裂や塗装の剥離は気になりますが、一般に設備は見えにくいものです。見えないがゆえに注目されることが少ないものです。しかし、劣化の進行は「目に見

える・見えない」にかかわらず進行することは言うまでもありません。さらにこの「見えない」は、新築時の瑕疵などの更なる不幸を生み出す恐れも含んでいます。

さて、管理組合では、管理会社に劣化診断調査を依頼しましたが、結局生かされませんでした。この調査にどの程度の費用を使ったのかは不明ですが、この劣化診断を受け入れなかった修繕委員会の判断は正しかったのではないのでしょうか。ちなみに「共用部修繕調査結果報告書」の提出のあった翌月(11月)に「共用部給排水衛生設備老朽化調査について」という書類を管理組合は受け取っています。修繕委員会の中でも、設備の調査も必要だという意見があったのかもしれませんが、結局管理会社にはこれ以上の調査依頼はしませんでした。

### 3.3 コンサルタントの起用

当初、修繕委員会ではコンサルタントを起用するか、施工業者に直接依頼するか議論があったと聞いています。しかし、どのような経緯でコンサルタントにしようとしたかは聞いていませんが、コンサルタントという第三者の存在が必要であるという認識が生まれていたことは今後の大規模修繕工事に対する取り組みの中で非常に重要であり、一つのターニングポイント(転換点)であったと思われます。

コンサルタントでは、設計事務所5社が面接を行ったそうです。

### 3.4 劣化診断調査

劣化診断は現地調査を除いてほとんどデスクワーク(机の上で行う作業)であり、修繕委員との打ち合わせもほとんど必要ありません。しかし、修繕委員をはじめとして、マンションの全員が「劣化診断」ということに対して正しい認識をもち、その結果を正しく理解するためには、住民に対する説明会を専門家が協力することによって行うことが必要です。このマンションでも劣化診断をはじめの前に、劣化診断の手順や内容について全住戸対象の説明会を実施しています。また、劣化診断が終わり、報告書がまとまった後も、全住戸対象に「劣化診断結果報告会」を実施しています。そしてこれらは建築の専門家だけでなく、調査を担当する給排水設備の専門家や電気設備の専門家も同席して行っています。

そういった活動を通して、自分たちのマンションに対して正しく理解するとともに、住民意識を高めることによって、これから取り組んでいかなければいけない「大規模修繕工事」という大きな事業に向けての準備をしていくこととなります。

2001(平成 13)年 7月1日	全住戸対象「劣化診断説明会」 (調査を担当したI設計から建築・機械・電気各調査責任者が参加・住民の出席者45名) ・劣化診断の進め方について ・アンケートの内容について
8月3日	現地調査(調査員16名) ・それ以前に資料調査を実施して修繕経歴や問題点の整理をあらかじめ行っている。 ・必要な追加調査も実施する。
11月3日	全住戸対象「劣化診断結果報告会」 (調査を担当したI設計から建築・機械・電気各調査責任者が参加・住民の出席者33名) ・これまでの建物管理の問題点も明らかになる

劣化診断調査では以下の項目について調査を行っています。

- 建築全体(敷地含む)の劣化状況について目視・触診・塗膜付着度・コンクリートかぶり厚さ・タイル浮き赤外線など
- 機械設備(排水管ファイバースコープ調査・給水管抜き取り調査も含む)
- 電気設備(共用部分の電気設備全て)

#### 劣化診断結果

- (右上)出窓のタイルが今にも落下しそうな状況であった。
- (左下)さびだらけで穴があいたまま放置されていた消火用水槽
- (右下)給水管内部はさびでほとんど詰まっていた。





### 3.5 修繕設計

修繕設計は、劣化診断調査とは異なり修繕委員をはじめとした住民全員と打ち合わせを重ねて進めていく必要があります。ある程度の予算範囲は算出していますが、管理組合にどの程度のお金があるのか、古くなったのを新しくするだけでよいのか、使いにくいところを改善する必要はないか、それらを一つ一つ積み重ねていき設計に盛り込んでいく必要があるからです。戸建住宅の新築であれば、施主である一人もしくは家族と打ち合わせをすればすみますが、分譲マンションはすべての区分所有者が施主になります。当然意見が常に一致するわけではありません。区分所有者全員の意見を集約し調整しながら修繕設計を進めていく必要があるのです。従って、この修繕設計という作業はとてつもなく壮大な取り組みになるのです。

2001(平成 13)年 11/9	第 1 回修繕委員会開催 ・今後の取り組みについて話し合う、2002 春の工事を目標とする ・これまでの修繕委員会に管理組合役員も加わる ・以降、2 週間に 1 度ずつ修繕委員会を開催する。 ・明らかになった建物管理の問題点について管理会社に質問状を出す。 ・住民への広報やアンケートを実施しながら、住民の意識を高めていき修繕設計を進めていく。 ・修繕設計着手についての広報(No.1)を行い、修繕希望などのアンケート調査(No.1)を行う。
11/22	第 2 回修繕委員会開催 ・管理会社から質問状に対する回答を受け取る。 ・大規模修繕工事の流れについてビデオを見る。 ・アンケート No1 の集計を行い、結果について話し合う。
12/06	第 3 回修繕委員会開催 ・管理会社の管理体制について話し合う。 ・修繕項目の整理・確認 ・広報(No.2)について(アンケート結果、施工中の協力事項などについて)
12/15	修繕委員のみ(コンサルタント(設計担当の I 設計)の出席なく)で修繕委員会を開催する ・給水管取替工事は費用がかかるので今回は見送った方が良いのではないかと？ ・バルコニーの防水は FRP 防水ではなく、ウレタン塗膜防水でも良いのではないかと？ ・屋根の防水に重点を置いた方が良いのではないかと？ ・廊下のビニールシートの費用がかかるので必要かと？ ・建物使用上不便な箇所は多いが、仕方がないのではないかと？ ・工事中の自転車や車、室外機置場などはどうすればよいのか？ <疑問ばかりで話が進まない。専門家が立ち会わない委員会であったので間違った認識が広まる。>

12/21	第4回修繕委員会開催 ・広報の作成を修繕委員会で進めて、コンサルタントが協力するという形になる。 ・広報には前回のアンケート結果、クーラー室外機撤去業者の情報、広報とアンケートはセットにしたほうが効果的である、などを話し合った。 ・この時点で先を急ぐあまり手順や手法を十分に全員が理解せずままた進んでいたことを修正することになった。 ・給水管取替えについて ・通気管について ・業者選考方法について
2002(平成14)年 01/10	第5回修繕委員会開催 ・工事スケジュールの確定 ・修繕工事に盛り込む改善/改良工事について
01/16	第6回修繕委員会開催 ・改善改良工事についてのアンケート結果 ・改善改良工事について(2)
02/02	第7回修繕委員会開催 ・ケーブルテレビについて(導入が決まる) ・アンケート集計結果の報告 ・今後のスケジュール ・専有部分のリフォームについての取り組み方について
02/19	第8回修繕委員会開催 ・クーラー室外機撤去業者について(住民への案内分と申込書を配布) ・施工予定業者と金額交渉・仕様検討 ・総会議案書の内容について

\*以上、12/15をのぞいて全てコンサルタントであるI設計が出席している。

### 3.6 業者選定

大規模修繕工事においてもっとも重要なことは「いかに公平性・透明性を持って業者を選定するか」ということではないでしょうか。修繕設計においても「公平性・透明性」は必要不可欠ではありますが、それ以上にこれから取り組む数千万～数億円になる工事を実施するに際して、マンション全体が納得し、後でトラブルにならないためには業者選定をきちんと行うことがとても大切なことです。一方で、工事業者の選定は、「素人が分かるのだろうか」「素人でできるのだろうか」といった素朴な疑問も当然あるでしょう。しかし、マンションに住む住民はほとんどが素人です。素人の役員にも“直感的に”良くないと思われる業者では、住みながら実施することになる大規模修繕工事をうまく進めることはできません。“直感”でも(自分たちのマンションの工事を行うのに最も適した)良い業者を選定しておく必要があります。

2002(平成 14)年 01/10	業者選定・書類審査(第5回修繕委員会) ・工事スケジュールの確定 ・修繕委員が業者の資料を手分けして書類審査を行う。
01/16	業者選定・書類審査(第6回修繕委員会) ・書類審査の結果、1次面接を行う11社を決める。
01/26	業者選定・第1次面接 ・朝9時半より各社30分ずつ面接を行い、夕方6時ごろまでかかった。 ・見積もり予定業者5社選定
02/02	現場説明会 ・現地案内の上、5社に見積もり依頼する。
02/17	見積もり提出・2次面接 ・見積もり後の各業者に対して、役員/修繕委員会で面接を行う。 ・各社の面接終了後、各業者の印象について役員間で意見交換を行う。 ・各業者の印象のみで適任業者を選定する。 ・見積もり金額の開示。 ・今後の進め方について

\*適時、設計者(1設計)のアドバイスが行われている。

このマンションでは、まず修繕委員がそれぞれ3社程度の工事業者の情報を集めることから始まりました。また、住民から候補業者を推薦してもらうという手法は取りませんでした。住民本人やその近親者に、ゼネコン勤務者がいたり、関連業者がいることがよくあり、それらの推薦を受けた業者に最終的に決まらなかった場合、マンション管理組合と感情的なトラブルに発展したりすることがよくあるからです。修繕設計者の決定でもそうですが、住民や修繕委員などとの関係のない「第三者」と言うことが、マンションのような大きく複雑な組織において、問題を感情的なトラブルに発展させないために非常に重要なことなのです。

このようにして集められた業者は、46社の名前が挙がりました。その46社に対して「会社案内と修繕工事経歴等」の資料請求を行い、33社から資料が送られてきました。

その書類について修繕委員が、手分けして会社概要やこれまでの経歴についてまとめます。このようにして統一した基準でまとめると自ずと、修繕工事の得意な業者、今回予定されている程度の規模の工事に慣れている業者、等が“素人の”修繕委員でも分かるようになります。そこで、次に面接を行う10社程度を決めます。この面接でも見積もりは取りません。書類審査で、修繕委員が「話を聞いてみたい」と思う業者を選んだに過ぎません。このマンションでは11社が一次面接に残りました。

一次面接では、各社30分ずつマンションの修繕工事に関する考え方を聞き、その業者の姿勢や内容などを総合評価して、「信頼できるか、工事を任せることができるか否か」を修繕委員の印象によって判断します。その結果、4社程度の見積もり依頼業者を選定する

わけです。実際に修繕委員にて面接を行うと、工事業者の特徴などがよく分かるものです。修繕委員会にとって印象の良い業者は、住民にとっても良いでしょうし、印象によって選定することは決して危険なことではありません。むしろとても大切なことです。その判断は“素人の”修繕委員で十分できることですし、“素人”でないといけないことです。

こうして見積依頼業者を5社選定し、その5社に対して現場説明会を行い、設計資料を渡し、実際の見積りに取りかかってもらいます。そして見積提出の際に、二次面接を行います。二次面接では、見積の提出を受けますが見積書は面接中に設計者がチェックすることとし、修繕委員は見積をした業者に、設計の内容をよく理解しているか、このマンションの状況を十分把握しているか、などを面接によって判断します。また、各社が面接につれてきている現場代理人候補の対応などもよく見るようにします。実際に工事が始まったらマンションの住民と直接対応するのは現場代理人だからです。いくら会社としての取り組みが良くても、現場代理人の対応に問題があるようなら、その業者に修繕工事を依頼するのは難しくなります。

全ての業者の面接が終わった段階で、修繕委員の各業者に対する印象などを話し合い候補の業者を絞り込みます。しかし、この段階でも各社の見積金額は提示していません。見積金額を見るとどうしても値段によって判断が鈍る可能性があるからです。マンションの修繕工事を上手に行うためには、「見積金額が安いから」ではなく、「このマンションの修繕工事にとってこの業者が最も良いと思われる」業者を選定することです。

このようにして最終選考の結果、1社を絞り込みます。また、この段階で予算を上回るようであれば、設計仕様の変更や工事項目の削減などで予算に合うように工事範囲の変更を行えばよいだけですので、「見積金額で工事業者を選ぶな」といった理由はここにもあるわけです。

### 3.7 大規模修繕工事

工事範囲が決まり、工事予算が決まり、工事業者が決まりました。後は、総会を開きこれらの実施を決めるだけです。このマンションでも工事範囲・工事予算・工事業者について臨時総会が開かれ、全会一致可決されました。それから、施工者にも協力してもらい、居住者及び区分所有者を対象とした「工事説明会」を実施し、いよいよ工事着手です。

工事用の仮設事務所が3月15日に設置されて、引き渡しとなる8月10日まで約5ヶ月の歳月をかけて工事が行われました。工事は、コンクリート・タイルの補修、外壁・鉄部の塗り替え、バルコニーの防水工事、廊下のビニールシート貼り、屋上屋根防水の補修、共用部分の給水管取り替え工事等が行われました。外壁・鉄部の塗り替えでは、新築時からの色を大きく変え、全く新しい色を住民の間で決める、マンションの名称を「エメラルドマンション鶴見緑地」から「エメラルド鶴見」と短く変更する、なども行っています。

さらに、これまで使いにくかった、玄関ホールの改装、敷地アプローチの改装、集会室の改装、駐車場・駐輪場の整備、植栽計画の見直し、敷地内公園の改装、など、単に“修繕する”という枠を超えて、改造・改装に踏み込んで工事に取り組んでいます。

また、工事中も2週間に一度「定例打合会議」、毎週「工事打合会議」を開催し、都度修繕委員の方と施工者及び設計監理者間で工事進捗状況の確認や施工仕様・詳細の決定などを行いました。全てについて、修繕委員を始め住民全員が現在の状況や流れ、これから進んでいく方向などを十分に理解していくようにつとめています。

ちなみに、総工費1億円強でした。

#### 修繕工事

(右上) マンション名を変え、サインも新しくしました。

(左下) 玄関ホールも全く新しく改造しました。

(右下) 集会室内も全面改装しました。



玄関ホール内部。玄関ホールを拡張し郵便受けも大きく新しくしました。

### 3.8 修繕積立金

さて、総工費1億円の工事費用をどのように捻出したかという話をしましょう。

このマンションでは全て自己資金で行っています。つまり、借り入れや臨時徴収を行うことなくこれらの費用を捻出することができました。しかし、ここまでの道のりが平坦であったわけではありません。

昭和61年の入居当時の修繕積立金は、1戸当たり1500円であったそうです。通常この規模のマンションの修繕積立金は、平均8千円程度だと思われます。それから考えると極端に低いこととなります。しかし、入居当時の修繕積立金が極端に低いというのはこのマンションに限ったことではありませんし、現在売られているマンションでもこのようなことはあります。それは、分譲会社の「売るため」の作戦であり、長期修繕計画に基づいて、後々のことを考えて設定された金額ではないからです。もし、このマンションがこのままの金額で15年過ぎていたとすると、とても恐ろしいことになっていたでしょう。

このマンションでは、平成元年(築3年目)に戸当3500円に改定、平成12年(築15年目)に戸当6600円と改定しています。その後、平成16年まで毎年1000円ずつ値上げし、平成16年度では戸当10600円となる予定です。これにより十分な修繕積立計画になっていると言えるでしょう。

ところで、修繕工事を行う際に役員や修繕委員が必ず悩むことに、「修繕積立金を無駄にせず有効に使えるか」「今回の修繕でいくらまで使うことができるのだろうか」「いくら残しておいた方がいいのだろうか」「次回の修繕工事のためにどのように資金計画を行えばいいのか」というお金に関する悩みがあります。また、それをどのように住民に伝えればいいのかということも役員・修繕委員にとっては大きな負担でしょう。

修繕設計アドバイスを行うコンサルタントのもう一つの重要な役目は、マンションのお金に対する疑問や悩みを解決して道筋を作ることにあります。「修繕工事でこの程度の費用を使っても後々安心である」といったことや「今後はこのように資金計画を立てた方がいいです」といった修繕積立金に対するアドバイスができる能力が求められるのではないのでしょうか。

### 3.9 修繕工事が残したもの

さて、無事修繕工事が終わり、見違えるように美しくなりました。そして、役員・修繕委員の顔も心なしか明るくなったように見えます。しかし、はたして両手をあげてバンザイという状況になったのでしょうか。

このマンションは修繕工事が終わり、住民の手作りで「竣工記念パーティ」が行われました。居住者をはじめとし、工事関係者、設計監理者、町会、近隣住民などが出席し、約3

00名が訪れたということです。そして関係者全員がこれまでの労をねぎらいあい、美しくなったマンションを喜び合いました。

さて、このこと自体は非常に素晴らしいことです。常にかくありたいと修繕工事に関わる設計者自身も感じます。しかし、修繕委員・役員にはさらに新たな問題も生じています。

まず、会議や打ち合わせの回数です。修繕工事を進めるにあたって着工までに行った会議が30回、着工から引き渡しまでに行った会議が30回(定例会議が10回、毎週の打合会議が20回)、その他、話し合う必要が生じるたびに会議が開かれており、会議・打ち合わせの回数だけで1年半程度の間70回を超えています。修繕委員といえども、仕事をもち、家庭も持っている人がほとんどです。また、仕事をもち、家庭ももち、マンション内にいる委員などは、さらに声をかけられる回数が増え、住民の窓口になる回数が多くなります。会議は夜8時頃に始まって深夜12時を超えて行われることもあり、その苦勞・労力は一言では言い表せません。修繕委員の用事が増えればふえる程、仕事や家庭がおろそかになり、家庭内不和や精神的に不安定になっていく事もあるでしょう。また、工事中の苦情なども特定の役員・修繕委員に集中し、精神的に疲れてしまうということもあります。さらに、修繕委員や役員と言った活動を通してマンション内で“有名”になってしまい、こういった苦情などが工事終了後もたびたび寄せられるといったことも起こります。一人もしくは数人の役員に負担が集中することがしばしばあります。

マンションの役員・修繕委員を引き受けるということはとても大切なことであり、マンションを所有している以上義務でもあります。しかし、そういった義務や責任感で引き受けたがために、精神的なバランスを崩してしまうようでは本末転倒です。こういった問題は、専門家にも配慮が求められますし、同時にマンションを所有し住むという事について所有者としての責任と義務を果たさなければいけないという、最低限のルール共有が必要なのではないでしょうか。苦情を言う人も苦情を受ける人も同じ一人の区分所有者に過ぎないわけですから。



大規模修繕工事  
竣工記念パーティの様子

## 4. 最後に

この2つのマンションは、「分譲マンションの形態」という社会的な命題に対して非常に大きな問題を投げかけていると思います。分譲マンションは「建築の専門家」の関わりによって、ハード(施設・設備)面での整備はある程度整えることができます。しかし、ソフト(管理・運営)面でも大きな問題点を残すこととなっています。

コンサルタント(専門家)にとっては、建築・資産・法律などの専門的な問題の解決だけでなく、それらを総合的に判断し、管理・運営面でのアドバイス、相談役になることを常に求められているのではないのでしょうか。ときには、その複数の専門家が必要になるでしょう。それらの専門家と住民が密接に連携を取り合って一つのマンションの問題に取り組むこともこれからの社会にとって大切なことだと思います。

一方、マンション購入者・所有者にとっては、マンションに対する間違った認識や考え方を改める必要に迫られているのではないのでしょうか。

一般にマンションを購入する際は、分譲価格や立地条件、間取りや部屋の広さ、キッチンや風呂などの設備に重点を置いているでしょう。従って、建物の管理や組合運営などには考えも及んでいませんし、もし考えたとしても、「管理会社がきちんと対応させていただきます。」という分譲会社の“甘～い”言葉で、管理会社がやってくれるものだと考えているでしょう。また、マンションは一度手にすると隣近所とのつきあいも最小限にでき、玄関の鍵一つで生活できかつ防犯も戸建てより楽だという“先入観”に“洗脳”され快適なマンション生活を送れるものだと信じる人が多いのもまた事実です。

これまでのマンションは、マンションの仕組み・システムを作るのは分譲会社(売り手)であり、そこには売り手の都合(高く売って、手離れをよくする。関連管理会社に潤沢な利益をもたらすこと)しかありません。しかし、このこと自体は資本主義の市場原理で言うと実に当たり前の話です。しかし、マンションに住み続けるためには、住み手が最も運営しやすいシステムの構築が必要である事は言うまでもありません。実に当たり前のことですが、そのことに気づかない、あるいは気づいたとしても知らない振りをする事が多いのではないのでしょうか。そして、場当たりの責任の世代送りが平然と行われるのが実状です。しかし、マンションを購入して、30年近くのローンを組み、一生の内の半分近くを過ごすことになるかもしれない住処に、目をつぶっていられますか。

もし問題に気づいたら、目を開き、きちんと現実を直視するべきです。そのまま放置しておくことは、大いなる自殺行為です。そして、そこに問題が見つければ、戦うために立ち上がるべきです。戦わずして(いつまでも被害者意識のままでは)得られるものは何一つありません。自分(達)の暮らしをよくするために戦おうと思うことが大切です。

そして、そのために適切なアドバイスをしてくれる専門家を見つけることが重要です。言い換えると、自分(達)にあった良い専門家を見つけることから戦いは始まるのです。しか



し、誤解してはいけません。専門家といえども決して「住民のかわり」に戦ってくれるわけではありません。「住民のかわりに」戦ってくれる専門家がいたとしたら、それは本当に住民の利益になるのかをよく考えることをおすすめします。それは、「管理会社に管理を任せておけば大丈夫」と考えることと等しいからです。あなたの建物はあなたが守らずに誰が守るのですか。

良い専門家は、戦おうとする住民には知恵を与えます。なぜなら、そのアドバイスは長きにわたって生き続けるからです。他人任せの住民にはそのアドバイスは決して心に響くことはなく、いきることがないからです。

当たり前のことなのですが、あなたの住まい(マンション)をよくするために戦うことができるのは、あなたしかいません。

(文責:橋本 頼幸)



## 第一部講演者

橋本 頼幸（はしもと よりたか）

工学博士・一級建築士・ファイナンシャルプランナー(AFP)

前田 早斗（まえだ はやと）

医療機器販売会社 勤務

エスリード西宮北口には1997年12月に新築で入居する。以前は、尼崎市内の中古マンションに住んでいた。

2000年2月～2002年3月 エスリード西宮北口管理組合理事

(内、2002年2月～2001年3月 理事長)

西野 治助（にし の じすけ）

自営

エメラルド鶴見に新築で入居する1986年10月までは大阪市鶴見区内の賃貸木造住宅に住んでいた。

2000年2月～2002年8月 大規模修繕委員

石井 修二（いしい しゅうじ）

一級建築士

発行：

(社)日本建築家協会近畿支部マンションメンテナンス研究部会

代表 服部 正登

事務局 (社)日本建築家協会近畿支部 大阪府中央区備後町2-5-8

TEL (06) 6229-3371

問合せ先 (株)未来路建築設計内(服部) TEL (06) 6942-3962

資料製作担当：

一級建築士事務所 (有)石井生活環境設計室

〒530-0015 大阪市北区中崎西2丁目1-3

TEL (06) 4709-5588 FAX (06) 4709-5589