

令和元年-第2号

# 奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

2019年11月発行

紅葉の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和元年も残すところ僅かとなりましたが、連合会だより第2号をお届けします。

## マンション大規模修繕セミナー2019

# 大規模修繕工事を成功させよう

～近年の修繕業界の動向を踏まえて～

講師:中野谷 昌司 氏 (一社)マンション計画修繕施工協会 常務理事

11月10日にマイドームおおさかで開催された一般社団法人マンション計画修繕施工協会主催の「マンション大規模修繕セミナー2019」に参加しました。

第一部講演が非常にタイムリーで興味深い内容でしたので概要をご報告します。

## 大規模修繕工事の準備

今回の講演では、「設計監理方式」で行う大規模修繕工事について、お話をされました。

大規模修繕計画の計画から工事の実施まで2回総会（又は臨時総会）を開催しなければなりません。これは、設計監理業務を委託するコンサルタントの選定と委託費用の承認を取ることで工事会社を選定し、工事費の承認を取ることが必要なためです。この他に修繕委員会に関する規定が定められていない管理組合では、規約の追加や修繕委員会運営細則の制定のための総会の開催が必要になります。

以上のことから、実際の工事期間を除いて少なくとも2年位前から理事会や修繕委員会で準備を始めないといけないこととなります。

### 1. コンサルタントの選び方

信頼できるコンサルタントを選ぶのは中々難しいことです。分譲マンションの管理組合の支援団体などからコンサルタントを紹介してもらい①調査・診断、②修繕設計、③施工業者選定補助、④工事監理、⑤長期修繕計画の見直し等の業務委託費の見積りを徴収します。数社から見積りを取り、比較検討することになります。ここで重要なことは、設計コンサルタントの業務量の比較になります。①～⑤までの業務に**人工の合計時間数と人工の単価**を比較します。ここで見積りを提出したコンサルタントの絞り込みを行い、ヒアリングを行い、**管理組合の立場に立って考えてくれるコンサルタント**を見極めます。コンサルタントの紹介をしてもらった支援団体に**セカンドオピニオン**として助言を求めるのも良い方法です。

## 2. 工事施工会社選定手法

工事の施工会社の選定は、コンサルタントの委託業務に③施工業者選定補助として含まれています。施工会社を公募することになりますが、コンサルタントに資本金、建築業許可、改修工事実績、経営事項などの応募条件の設定や見積り作成に必要な数量計算をしてもらいます。

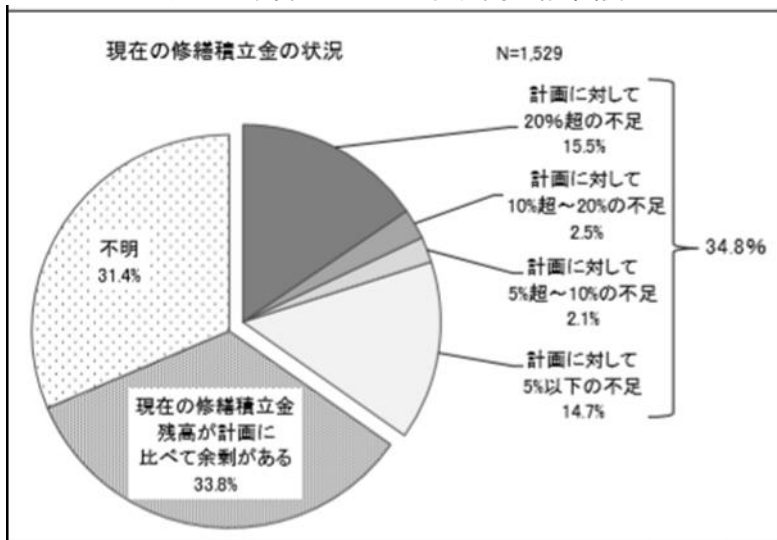
- ①書類選考 業界誌等で施工会社を募集し、応募してきた施工会社を応募条件に合うかどうか審査し、条件にクリアした会社に工事費の見積りを依頼します。
- ②見積書の比較 単価、使用予定材料をチェックし比較します。数量は見積り依頼の際に指定していますが、精算工事契約で追加を請求する悪質な業者もいますので注意が必要です。
- ③現場代理人の比較 見積書には、現場代理人の氏名、建築士等の資格、実績などが記載されています。工事期間中の管理組合や居住者との窓口は、現場代理人になりますので書類審査と合わせて、ヒアリングを実施して人物を良く見極めることが必要です。

## 修繕積立金と長期修繕計画

### 1. 大規模修繕工事の資金となる修繕積立金の備えは

大規模修繕工事の計画を進めるに当たって、資金の備えが十分にできていることが前提条件になります。長期修繕計画における資金の確認をしておく必要があります。

平成30年度マンション総合調査結果報告



長期修繕計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となり、その内、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっています。

大規模修繕工事を実施する際には、工事費の10%程度の予備費を予算化する必要があります。積立額が不足している場合は、早い段階で積立金の値上げをしなければいけません。

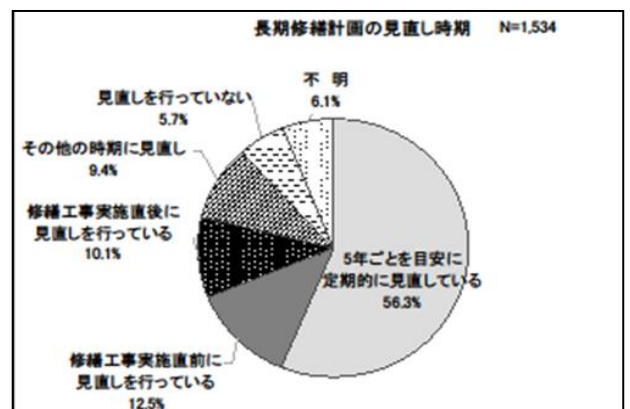
### 2. 長期修繕計画の見直し

国土交通省が発表する「マンション管理指針」では、計画の見直しを5年ごとに行うのが標準的な対応としています

必ずしも5年ごとに計画の見直しを行う必要はありませんが、少なくとも次回の大規模修繕工事の計画の2～3年前に劣化の状況を確認するために調査・診断を行い、計画上の実施時期が適切かどうかを判断しなければなりません。

その結果により、大規模修繕工事計画の前倒しや先送りをするようになるかも知れません。いずれにせよ、管理組合の適切な資金運用のため、不要不急の工事をするべきではありません。

平成30年度マンション総合調査結果報告



# ちょっと一息

## 「東寺林町」町名の由来

NPO 法人 奈良県マンション管理組合の住所は、奈良市東寺林町30番地です。奈良県内にお住まいの方でも中々『ひがしてらばやしちょう』と読めないのではないのでしょうか？

連合会の事務所の2軒お隣に「松前旅館」がありますが、こちらの玄関先に「東寺林町」の由来を記した看板が架かっています。反対側の連合会事務所の東側には、以前の奈良市役所（現在は「ならまちセンター」）があります。



ひがしてらばやしちょう  
**東寺林町**  
光林院という興福寺の寺坊があったところで江戸時代に柳生宗冬が興福寺と春日大社の間に起った争いを調停したお礼として興福寺から譲り受け南都柳生屋敷を営んだ。明治の廃藩置県後、町役場や市役所が一九七七年まであった。  
**奈良町座**

## セミナー開催のお知らせ

詳細はホームページをご覧ください！



「管理組合が主体となった大規模修繕工事」～プロポーザル方式で、不正と無駄を排除する～

講師：一般社団法人マンション適正管理サポートセンター 事務局長 小野利行 氏

〈日時〉令和元年12月8日（日）13時～17時

〈場所〉ニューオーサカホテル 3階「淀の間」（JR・大阪メトロ「新大阪駅」下車すぐ）

主催：関西分譲住宅仕上業協同組合・（一社）マンション適正管理サポートセンター

\*詳細は、関西分譲住宅仕上業協同組合（KSK）のホームページをご覧ください。

## 賛助会員さん訪問② 小野工建株式会社

最寄駅のJR東海道線千里丘駅から府道14号線を西に進むと、右手に小野工建さんの本社ビルが見えてきます。

同社はマンション大規模修繕工事専門業のパイオニアとして、1979年から他社に先駆けて既存建物の改修工事を手掛けてこられました。以来、京阪神地区を中心に、マンション・集合住宅の修繕工事实績を着実に積み重ねておられます。

連合会担当としてご入会以来お付き合いいただいている同社営業一部の安本課長さん（写真右）は、『当社の大規模修繕工事は、先進の技術と素材を駆使。あらゆる症状に対応できる、メイクアップシステムです。ゴンドラ使用の工事をいち早く導入したのも当社の自慢です。目指すのは、マンションの資産価値の向上です。』と胸を張っておられます。



# マンション管理無料相談事例 2019年4月～11月受付

- ①大規模修繕工事の考え方、留意点について  
桜井市内マンション 81戸 築25年 管理組合修繕委員
- ②大規模修繕のベランダ防水工事に伴う室外機の移動について  
奈良市内マンション 156戸 築34年 区分所有者
- ③玄関扉の破損事故の賠償について  
奈良市内マンション 5棟 272戸 築30年 区分所有者
- ④滞納管理費の回収法と注意事項について  
奈良市内マンション 37戸 築20年 管理組合役員
- ⑤風呂場の窓の全戸交換について  
三郷町マンション 2棟 80戸 築39年 修繕委員長
- ⑥修繕積立金の値上げについて  
奈良市内マンション 48戸 築38年 管理組合理事長
- ⑦プレイロット遊具の撤去工事業者の紹介依頼について  
奈良市内マンション 48戸 築28年 管理組合理事長
- ⑧集合ポストへのチラシ・広告類の投函について  
奈良市内マンション 66戸 築25年 区分所有者
- ⑨専門委員会への専門職の派遣依頼について  
天理市内マンション 313戸 築25年 管理組合事務職員
- ⑩大規模修繕工事の施工業者の紹介依頼について  
奈良市内マンション 56戸 築23年 管理組合役員
- ⑪管理会社の変更について  
奈良市内マンション 53戸 築11年 管理組合理事長
- ⑫総会における監事の議決権について  
大和郡山市内マンション 105戸 築21年 管理員
- ⑬理事会支援として専門職の派遣依頼について  
生駒市内マンション 6棟 78戸 築45年 管理組合役員
- ⑭バルコニーの避難通路の確保（隔て板周辺に物）について  
奈良市内マンション 69戸 築8年 区分所有者



連合会のWEB情報を  
ご覧いただけます！

**\*大規模修繕工事や理事会支援の専門職派遣に関するご相談が多くなっています。  
マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。**

## マンション管理の無料相談会

\*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7539まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：[narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)（24時間受付）

ホームページ

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>