

【メインテーマ】

これからの大規模修繕は

「直す」から「良くする」へ

大規模修繕の進め方

と

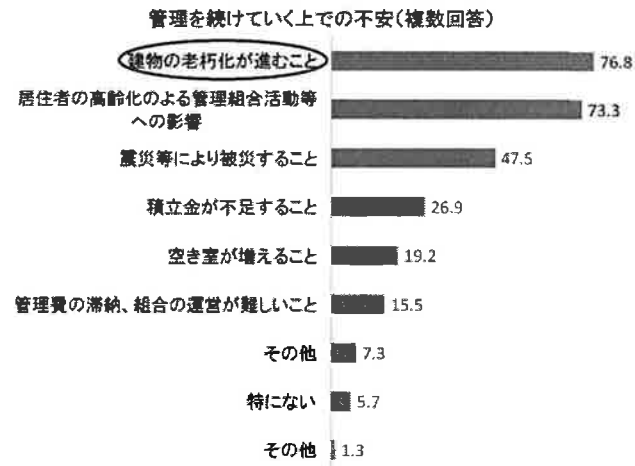
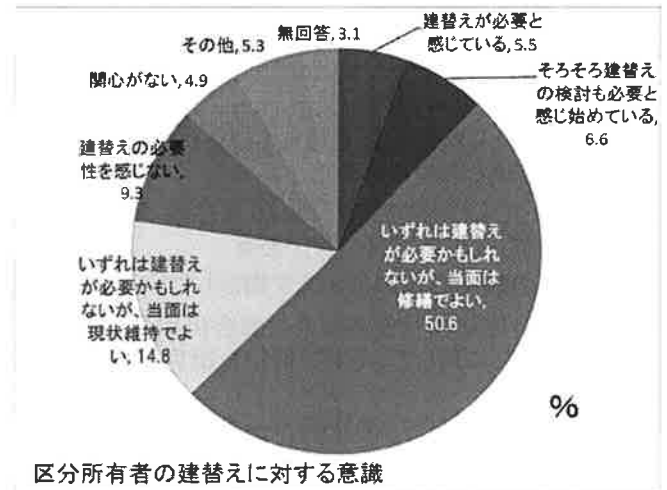
パートナー選び

(抜粋)

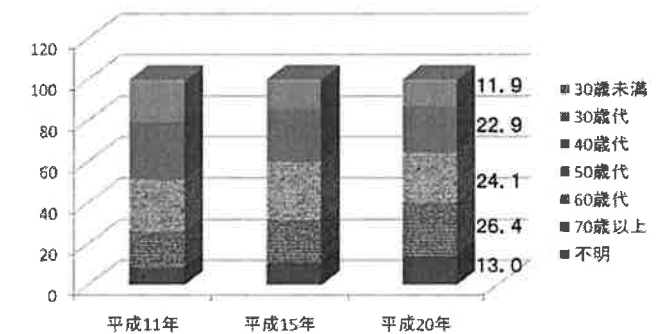
成功する大規模改修は良好なコミュニティから始まる。

都道府県	2009年		2008年		2007年
	ストック戸数	マンション化率	マンション化率	マンション化率	
東京	1,504,474	24.10%	1	23.51%	23.24%
神奈川	835,679	21.50	2	21.33	21.04
兵庫	410,302	17.68	3	17.50	17.31
大阪	668,961	17.31	4	16.97	16.67
千葉	397,949	15.67	5	15.48	15.18
福岡	317,105	14.76	6	14.17	13.98
埼玉	398,888	13.90	7	13.88	13.66
愛知	313,706	10.96	8	10.84	10.81
宮城	81,831	9.10	11	7.11	7.01
全国	6,038,210			11.15	10.95

※『マンション管理新聞2009年2月15日号』より：原典は東京カンテイ

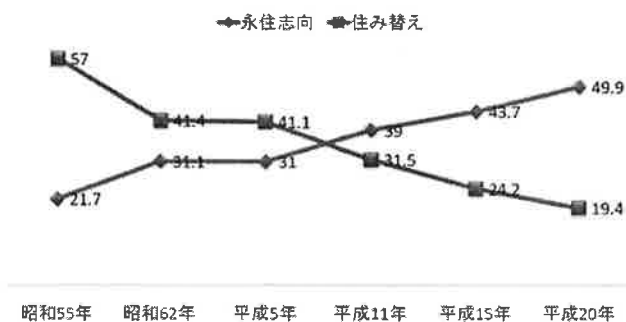


世帯主の年齢



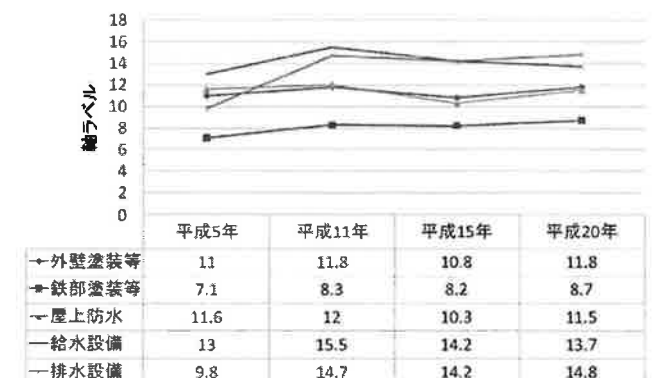
※国土交通省「平成20年度マンション総合調査」より

永住意識への変化



※国土交通省「平成20年度マンション総合調査」より

計画修繕工事の実施時期



※国土交通省「平成20年度マンション総合調査」より

- ・ マンションは日本の基本的な住宅になってきた
 - ・ 築30年超マンションは100万戸になろうとしている
 - ・ 永住志向が増えてきた
 - ・ 「古くなったら建替える」と思っていたが、そう簡単なお話ではないと気付き始めた
 - ・ それにしても「建物の老朽化」と「居住者・区分所有者の高齢化」に大きな不安がある
 - ・ 管理への無関心層がますます増加しているようだ
- 例：委任状・議決権行使書を含む総会出席率の平均は80.3%に対して、それを除いた出席率は34.1%と低い
- ・ 計画修繕は重要だとの認識が一般的になってきた

マンション管理の原則

共用部分の意思決定は唯一管理組合が行う

大規模修繕は管理組合が行う事業である

管理組合の運営は区分所有者の多数決であり、マンション管理はその合意形成によって行われる

運営の原則は「公正」「公平」「公開」

一方・・・

- ・ 大規模修繕には、専門的知識・経験・情報等が必要であり、必然的にそれを補うパートナーが求められる
- ・ ところが、過去の事例を整理すれば、パートナーによって大規模修繕の方向性が大きく異なってしまう
- ・ パートナーは多様化しており、管理組合にとってはその選択は悩ましい問題になっている

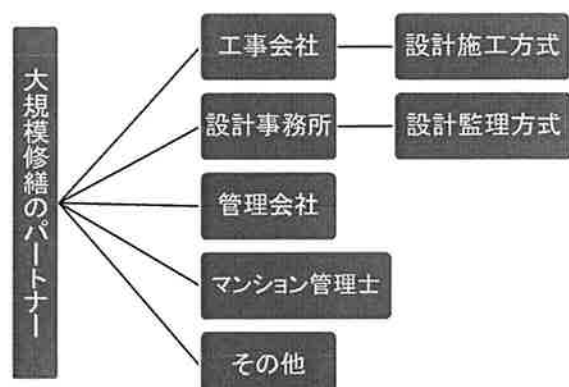
パートナーに何を求めるのか？

- ・ 進め方全般の相談
 - ・ 工事の範囲や工法等技術的なこと
 - ・ 予算のこと
 - ・ 工事会社選定のこと
- ◆競走原理を導入するのだろうか？



※大規模修繕は80年代にマンション管理会社による設計施工方式としてスタートしたが、90年代頃から徐々に設計監理方式が増加してきた。
 ※その背景には、「管理組合は合意形成」ということがあり、工事のありかたに競走と透明性が求められてきた。

誰がパートナーなのか？



◆施工会社がパートナーの場合(設計施工方式)

●設計と施工が分離していない

【選ぶ理由】

- ① 工事の専門家である
- ② 今までの実績や信頼関係があり、マンションの事情も知っている
- ③ 工事費以外の費用が発生しない。任せてしまうので面倒がない
- ④ 値引きに応じてくれるだろう
- ⑤ その他

【選ばない理由】

- ① 施工会社との間に不正な関係があるのではないかと誤解を受ける恐れがある
- ② 競走原理がはたらかないので、公正感に疑問が生じやすい
- ③ 金額や工法が適正なのか比較できない
- ④ その他

◆設計事務所がパートナーの場合(設計監理方式)

●設計と施工が分離している

【選ぶ理由】

- ① 工事の優先順位や工事の要不要等々を客観的判断してもらう
- ② 技術面や経済面における的確な修繕方法を明示してもらう
- ③ 公正で公平な施工会社選定のための設計図書を作成してもらい、そのアドバイスも…
- ④ 管理組合の立場に立った工事監理をしてもらう
- ⑤ その他

【選ばない理由】

- ① 工事費とは別に費用がかかる。また、設計事務所(建築家)の費用は高いのでは…
- ② 管理会社等に任せておけば万事うまく。部外者をわざわざ入れることはない
- ③ 面倒だ!
- ④ 信頼できる設計事務所をどうやって探すのか分からない
- ⑤ その他

◆管理会社の場合

- 管理会社をパートナーとして選ぶことは多い
- ごく自然に、当たり前として選らんでいることも多い
- 理事が短期間に交代する管理組合では、継続的に関わってくれている管理会社がパートナーだと安心感が持てる
- 一言で管理会社とはいっても経営方針はかなり異なっているので、管理組合としてはその管理会社が大规模修繕にどのような関わり方をするのか事前に確認しておきたい

施工会社

設計監理

両者

サイドサポート

施工会社としての管理会社

- 委託管理契約を締結している管理会社が大规模修繕の請負契約もするケース
- 基本的に「施工会社がパートナー」と同じ

【選ぶ理由】

- ① 通常の管理業務を行っているので、施工後のアフターサービスやクレーム対応が期待できる
- ② 管理組合の負担が少なくて済む
- ③ 診断や監理等に特別の費用がかからないか、かかっても安価だろう
- ④ いろいろな情報を持っているように思える
- ⑤ 工事期間中の連絡・報告・調整に期待が持てる
- ⑥ 借入等の事務的な代行に期待が持てる

【選ばない理由】

- ① 下請けに「丸投げ」するのではないか。「トンネル会社」ではないか
- ② 工事の内容や費用を比較できない
- ③ 日頃の対応をみていて、とても信用できない
- ④ 技術力があるようには思えない
- ⑤ その他

※委託契約と大規模修繕工事の請負契約は別の契約
※第三者の設計監理方式で行い、競走の結果とした管理会社が契約するケースもある。この場合注意したいのは、情報が他の競走相手と公平であることだろう。

サイドサポートに徹する管理会社

- 予算の把握、借入手続き、スケジュール調整、広報、記録、アンケートの配布や集計等々の事務的な役割

管理会社や管理員の協力は不可欠

- 管理会社の大規模修繕への関わり方は様々だが...

非技術的パートナーとしてのマンション管理士

- 管理会社のサイドサポート型に類似
- 自主管理・管理会社が頼りにならない等々
- ① 管理組合の体制整備
- ② 借入関係等の事務的業務
- ③ 設計事務所の選定補助
- ④ 施工会社の選定補助
- ⑤ 総会・理事会・専門委員会等の運営補助
- ⑥ 規約改正案の作成
- ⑦ その他

設計監理としての管理会社

- 委託管理契約を締結している管理会社が設計監理するケース
- 基本的に「設計事務所がパートナー」と同じ（図3・1では「C・管理会社主導方式」）
- 設計監理方式の良さと管理会社のサポートを期待

両者（設計施工・設計監理）の パターンを持っている管理会社

- 管理組合は管理会社がどちらの立場として大規模修繕に関わるのが事前に確認しておく必要がある

◆マンション管理士がパートナーの場合

- マンション管理士は管理全般に関わるパートナー
- 法では、具体的は業務、基準、範囲等々の規定はない。名称独占の国家資格であり、業務独占ではない
- 職業的出身は様々であり、いろいろな関わり方が考えられる

技術的パートナーとしてのマンション管理士

- 事務系の補助業務に設計監理業務を含んだケース
- 技術的知識・経験が必要
- すべてのマンション管理士がオールマティーではない
- 「他の法律においてその業務を行うことが制限されているもの」（適正化法第2条五号）については業務の対象とはならない（弁護士・建築士等々）

パートナーを探す

- 管理適正化法施行後の変化
- (財)マンション管理センター「テクノサポートネット」
- 管理組合団体
- 管理会社
- 口コミ・他マンションの紹介等々
- ホームページ等々
- その他

◆パートナーの費用

- 無料または極端に安価なケースの留意点
- ①「奉仕」なのか「契約」なのか
- ②何をどこまで求めるのか
- ③「無料」であることの裏返しとしてその人の意見を絶対視していないか
- ④責任の性質、所在、範囲は明確か
- ⑤「ただより高いものはない」になっていないか
- ⑥「公正」「公平」の原則に反していないか

◆最近の傾向とその留意点

◆監修とは？

- ベースは設計施工（責任施工）
- 小規模マンション等では有効な方法
- 問題は責任の所在
- 「設計要望書」「工事見積り要領書」

◆設計監理方式の形骸化

◆改めてパートナー選びを考える

パートナー選びのポイント

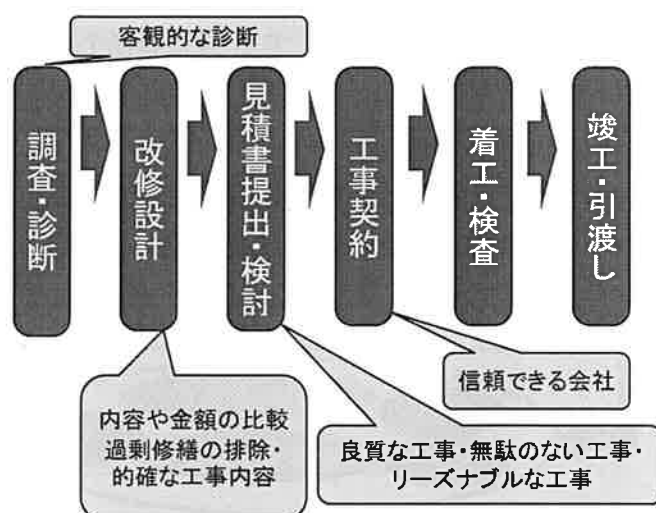
◆合意形成が取りやすいパートナー

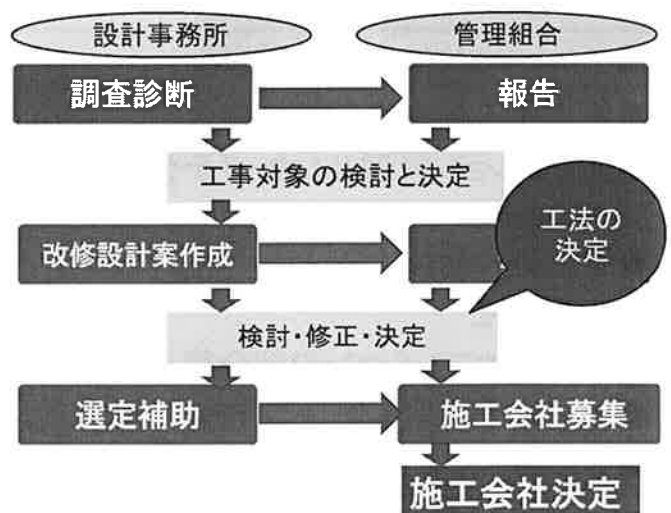
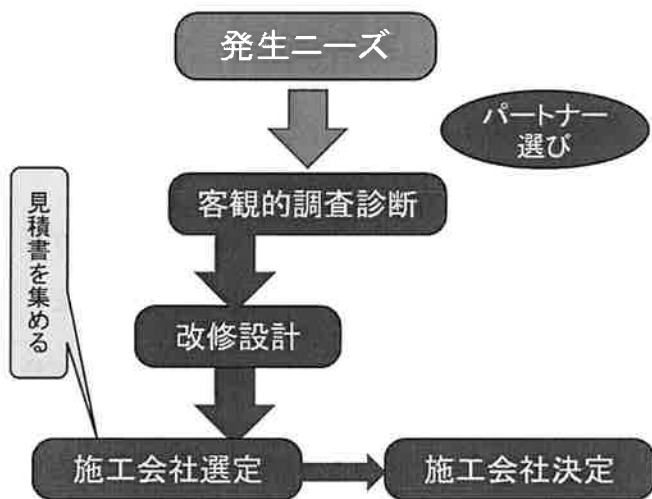
【選択の基準】

- ① 管理組合の立場にたてること
- ② 経験・知識・技術等が豊富で的確なアドバイスが受けられること
- ③ 関係法令の概要や周辺事情に精通していること
- ④ 劣化診断等のデータが的確で正確なこと
- ⑤ 施工会社選定等で公正であり、人間的に信頼が持てること
- ⑥ 費用が区分所有者多数の合意を得られること
- ⑦ 管理のソフト面でもある程度の知識をもっていること

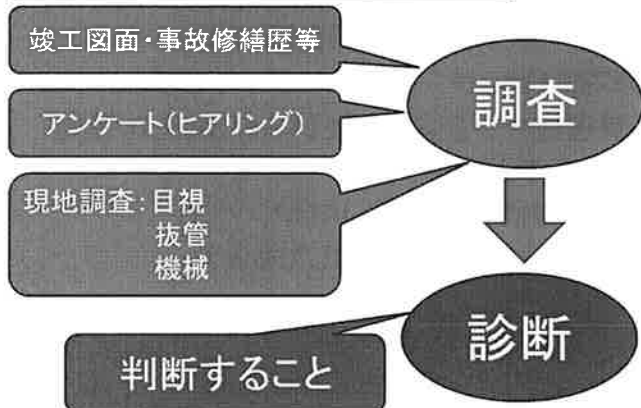
◆設計監理方式における報酬金額

- 「設計監理方式の金額を知りたい」
- 即答は難しい
- 管理組合が何を求めているのか、どの段階なのかが異なる
- 一般的金額は提示しにくい
- 見積書・提案書を提出してもらう





調査診断：現状を把握する



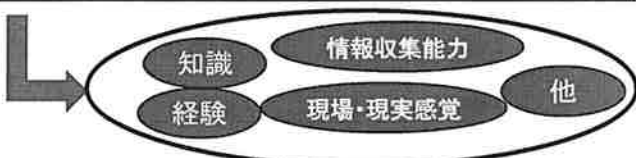
調査診断の目的は？

1. 劣化状況を区分所有者に知ってもらう資料
2. 改修(修繕)工事が必要か不要かの資料
3. 工事の優先順位を決めるための資料
4. 工法(仕様)を決定するための資料
5. 施工会社が見積書を公平に提出しやすいようにするための資料(数量)
6. 他

「診断」という言葉は一緒でも・・・

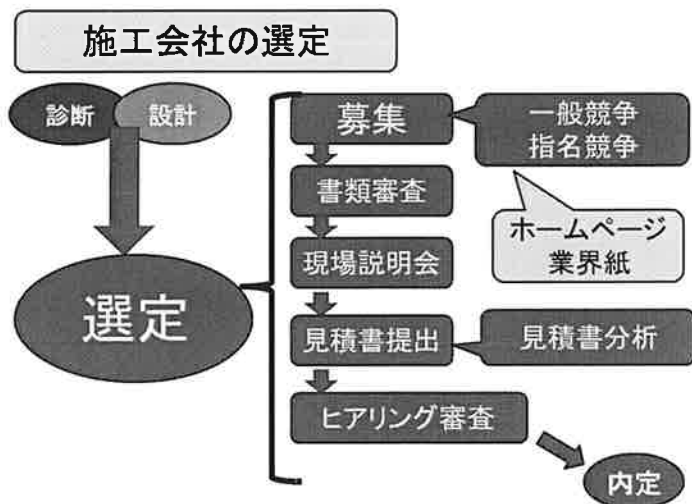
調査診断の結果はどこでも同じではない ～診断する人に求められること～

- ・ 管理組合の立場に立つ
- ・ 劣化状況を的確に把握できる能力があること
- ・ 劣化の原因とその対処方法を指摘できる能力があること
- ・ 他



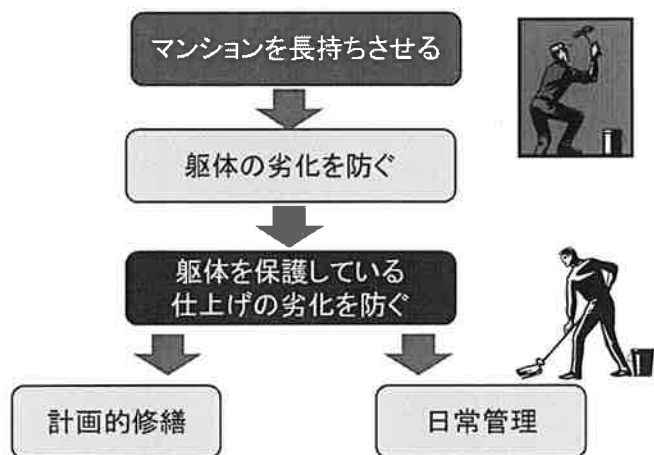
改修設計：工法・数量を決める



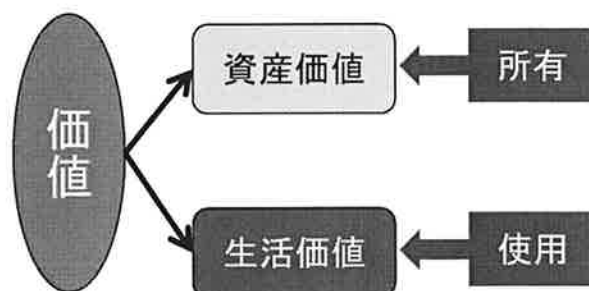


「選ぶ」ということ

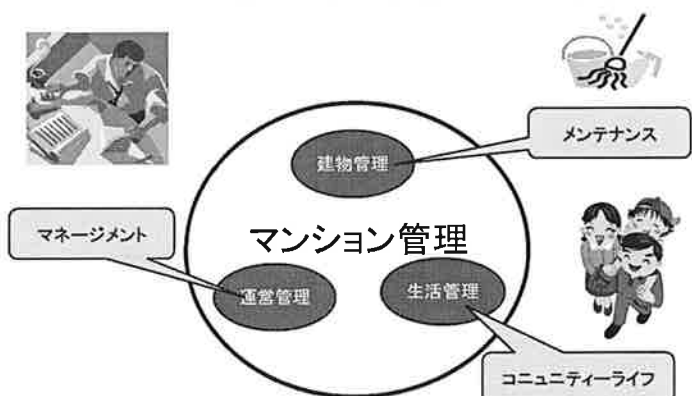
- ・ 私たちの人生は「選ぶ」ことの連続
- ・ マンションを買う、住むことを選んだ
- ・ マンション管理や大規模修繕も、パートナーを選ぶという時代
- ・ 良い選択は調べ、検討し、多数で合意する
- ・ 管理組合の運営は公正、公平、公開が原則
- ・ 丸投げではなく、パートナーシップ



マンションは生活の場...



マンション管理(広義)3つの要素



暮らし感覚のあるマンション改修

共用部分の改善は暮らしをよりよくする(生活価値の向上)ことであり、長期的視野が必要

コスト削減は生活費の削減であり、共用部分(管理組合)だけの話ではない

共用部分と専有部分をリンクした話が少なう、これからのマンション問題には所有からの視点だけでなく、暮らしからの視点が求められる