

[テーマ]
大規模修繕の進め方
～知って得する老朽化対策～

平成30年1月13日
一般社団法人埼玉県マンション管理士会
副理事長 及川忠良

本日の説明項目について

- 1 マンションは何年使えるのか!? 建て替えの可能性は!?
- 2 マンションを長持ちさせる老朽化対策とは!?
- 3 不適切コンサルタントの問題
(国交省通知、NHKクローズアップ現代等)
- 4 適切な大規模修繕の進め方について

マンションは何年使えるのか！？

- ・軍艦島の住宅：日本最初の鉄筋コンクリート集合住宅 1916年
- ・同潤会アパート：関東大震災の被災者用住宅 16カ所 1924年
- ・宮益坂アパート：東京都が建てた最初の分譲マンション(公営)1953年
- ・四ツ谷コーポラス：民間による最初の分譲マンション 1956年

- ・日本最古の鉄筋コンクリートビル
KN日本大通ビル(旧三井物産横浜ビル) 横浜市中区日本大通14
1911年竣工 築100年以上で、今も現役で使用されている。

- ・現在のマンションの歴史は浅く、古いものでも40年～45年程度が殆どであり、
マンションが何年使えるのかどうかについては、これまで殆ど実績がない。

- ・コンクリートは一般的に100年以上持つといわれている。
- ・100年使うことを前提とした長期計画を立てるという考え方が最近出てきた。

マンションの建て替えの可能性は！？

- ・全国の建て替え実績は、183件(H25年時点)しかなく、しかも住民発意の場合は、その殆どが、容積率に余裕があり、従前よりも階数(部屋数)を増やし、売却益により住民の支出負担を軽減している。
- ・埼玉県内でのマンションの建て替え事例は、1～2例のみで、やはり容積率に余裕があったもの。
- ・建替え可能なマンションは、容積率に余裕があり、立地条件がいいマンションに限られる。
- ・近年では、建替えは現実的ではないという考えが多くなっている。
- ・できるだけ長く使い、最後は解体、敷地売却という方向性である。(現在、敷地売却は原則として全員合意)

マンションを長持ちさせる老朽化対策とは！？

- ・鉄筋コンクリートの建物を長持ちさせるためには、コンクリート内部の劣化を防ぐことが最も重要
- ・コンクリート内部には鉄筋があり、これが錆びると鉄筋は膨張しコンクリートを割ってしまう。
- ・ひび割れ(クラック)や、防水層に亀裂があると水や空気がコンクリート内部に入り込み、鉄筋が錆びやすくなる。
- ・つまり、そうした小さなひび割れ等を放置しないことが、マンションを長持ちさせるために大切なこと。
大規模修繕を行う最大の理由！！
- ・また、建物を長く使うためには、給排水管や電気配線など設備の更新も大きな課題であるが、2008年に国が公表した200年住宅構想では、スケルトン・インフィル方式、躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)を分離させ、設備の更新等を容易にする方式が推奨された。

社会問題となった大規模修繕工事に係わる不適切 コンサルタントについて

- ・一部の設計コンサルタントと一部の施工会社の癒着関係は、以前から関係者の間では問題視されていた。
- ・こうした中、平成 28 年3月にマンションの管理の適正化に関する指針(国土交通省告示)が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」と規定された。
- ・さらに、内部告発をきっかけに、平成29年1月、国土交通省から「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」が通知、公表された。(以下「国交省通知」という)
- ・そして、国交省通知が公表された後、新聞やテレビでも度々とりあげられた。特に、平成29年10月にはNHKクローズアップ現代「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」でも放送され社会問題となり、多くの管理組合が不安と危機感を持つようになった。
- ・こうしたことから、マンション管理や建築に係る各団体では、この問題の対応について検討を進めており、当会においても、問題点を整理しながら対応策を検討している。

国交省通知において、不適切と指摘された事例

設計コンサルタントとは、本通知文中「マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担うもの」と記載されている。

国交省通知の別紙

＜指摘されている3つの事例＞

・最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント(実際には施工会社の社員)の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。

・設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

・一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

* これら3事例は、いずれも設計会社(コンサルタント)と施工会社の癒着等により管理組合に不利益を与えたという内容である。

建築関係法令に基づく制度上の課題

- ・ 建築法令上、一般的なマンションの大規模修繕工事は、確認申請の必要がなく、設計と監理は建築士の資格がなくても行うことができる。
- ・ しかし、大規模修繕工事の設計と監理を設計事務所(建築士)が行う場合は、建築士法第18条「建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおりを実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。」が適用となり、法的な権力関係が生じることとなる。
- ・ このように工事施工者に対して法律上の権限を持つ設計事務所(建築士)が、その選定に関与することは「工事の発注等については、利益相反等に注意して適正に行われる必要がある。」という告示基準の趣旨からみて好ましくないという考えもある。
- ・ 最近では、設計事務所(建築士)とのコンサルティング業務契約において、施工会社の選定は除くという管理組合も出てきている。

適切な大規模修繕の進め方（1）

・国交省通知において不適切と指摘された3事例は、いずれも設計会社（コンサルタント）と施工会社の癒着等によるものであった。そこには制度上の問題もあると考えられることから、当会では、管理組合が安心して任せられる大規模修繕のコンサルティング業務を提案する必要があると考えている。

当会においては、次のような方向性（基本方針）のもとに、適切な大規模修繕の進め方のガイドライン等の作成について検討中である。

[検討中の基本方針]

- ① 設計監理方式で実施する場合、施工会社の選定にあたっては、制度上の癒着等を防止するため、管理士が第三者の立場で、管理組合の利益を損なうことのないよう適切な支援等を行うものであること。
- ② 一般的に設計仕様書には、過剰な工事項目等が含まれることが多いため、これらを省くことで、大幅な工事費削減が可能であること。
- ③ 劣化状況の判断は、劣化診断書の写真だけでなく、現場をみて行い、過剰な工事項目を省くことの合意を得る。
- ④ 工事監理は、管理組合の目線で、適切に施工されていることをチェックする。

適切な大規模修繕の進め方（2）

適切な大規模修繕の進め方に関するガイドライン等（骨子案）

1 大規模修繕委員会運営のポイント

- ・資格や経験にこだわらず、なるべく多くの区分所有者に参加してもらう。
- ・自分の家であるマンションの資産価値を守ろうという意欲のある方に参加してもらうことが重要である。

2 建物劣化調査のポイント（別紙の写真を参照）

- ・写真入りの報告書での説明だけでは判断を誤るので、必ず屋上などを見て判断する。なるべく多くの区分所有者と一緒に建物全体を回り、劣化部分を把握しながら、必要の無い工事を省くと共に修繕方法等について合意を進める。
- ・工事に関して素人だからといって業者にお任せでは、必要のない工事や過剰な仕様となり工事費が高くなる。屋上の防水や壁の亀裂など誰でも見ればある程度は判断できる。

適切な大規模修繕の進め方(2) 写真



適切な大規模修繕の進め方(2) 写真



適切な大規模修繕の進め方(2) 写真



適切な大規模修繕の進め方 (3)

3 業者選定のポイント

- ・地域性を重視し実績のある施工会社を中心に、5～8社程度選定する。
- ・工事終了後も、長く良好な関係を構築できるようにする。お付き合いのある業者ならアフターサービスや、工事後の小修繕にも気軽に応じてくれる。
- ・過度な競争で無理に価格を下げると、下請け業者の単価が下がることとなり、手抜き工事になりやすい。必要のない工事をやらないことで価格を抑える方法がお勧め。
- ・見積り依頼(仕様作成)する際には、一緒に現地をまわりながら、工事範囲や施工方法を話し合う、そうしたやり取りで、業者の技量や体質もわかる。
- ・必要のない工事をやらないことを快く受け入れる業者であること。
- ・管理組合の要望にあわせて、柔軟に仕様書を作成できるかどうか、業者選定の重要なポイントとなる。
- ・最初から共通仕様書を作成し、金額のみで選定すると業者の技量等がわからない可能性がある。また、談合がやり易くなる。
- ・最終的には、現場代理人の技量や人間性までみて総合的に判断する。
- ・また、業者選定にあたっては、不適切な取引を防ぐため、マンション管理士を第三者のチェック役として活用する方法がある。

適切な大規模修繕の進め方（４）

4 住民説明のポイント

参加者全員が納得するまで、一人一人丁寧に説明する。その場で納得されない方には個別に時間をとって最後まで説明する。中途半端な説明で終わってしまうと、後々の大きなトラブルのもとになる。

5 工事監理のポイント

- ・修繕委員や理事にも定期的に現場の巡回をお願いする。細かな施工方法などわからなくても、見て回るだけで違う。特に、下地処理など施工後に見えなくなる部分は、手抜きされやすい。
- ・週に一度定例会を開催し、工事の進捗状況などを確認する。
- ・住民のための意見箱を用意し、いつでも意見が言える環境を整えておく、理事会や修繕委員会の負担も軽減できる。
- ・工事監理は、契約どおり機能しない場合があることを認識する。信頼関係が無い状況で権力関係に基づく指示では責任の押し付け合いになる場合がある。また、親しい関係ではチェックも甘くなる。
- ・住民による現場の巡回では、業者を監視するように見るのではなく、業者の技術力に期待するように接する。（厳しく言わないと手抜きする業者もいるが）

本日のまとめ

1 マンションは何年使えるのか!? 建替えの可能性は!?

- ⇒ 建替えは特別の場合を除き、現実的には殆ど不可能と考える。
- ⇒ 長期計画を立て、100年使うことを目標にする。

2 マンションを長持ちさせる老朽化対策とは!?

- ⇒ コンクリート内部の劣化を防ぐことが最も重要
- ⇒ 日頃の管理と大規模修繕を適切に行う。

3 適切な大規模修繕の進め方について

- ⇒ 大規模修繕委員会は、なるべく多くの区分所有者に参加してもらう。
- ⇒ 劣化診断は、写真だけでなく、屋上に上がる等で直接見て判断する。
- ⇒ 業者選定は、癒着防止ための措置を講じると共に、必要のない工事をやらない業者を選ぶ。
- ⇒ 工事監理は、下地処理などを重点に、多くの目でチェックする。

資産価値を高め、100年マンションを目指そう！！

外部専門家の活用について

- ・平成28年3月、法律に基づく告示基準が改正され、新たに「外部専門家」の規定が設けられました。
- ・当会には、国の基準に則った「外部専門家」として、35人のマンション管理士が「外部役員資格者」の登録を受けています。
- ・外部役員資格者の登録要件は以下のとおりです。
 - 1 埼玉県分譲マンションアドバイザー登録(経過措置有り)
 - 2 マンション管理士賠償責任保険に加入
 - 3 外部役員資格者講習の受講(4時間)
 - 4 年1回業務監査の受検(その他)
 - 1 外部役員資格者に不適切な行為があった場合、倫理規定により厳しく対処
 - 2 外部役員資格者が業務継続不能な場合には、補欠者を派遣

*** 役員のなり手不足の解消などにご活用ください ***

※問い合わせ先は次ページ(当会まで)

ご清聴ありがとうございました。

一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
〒330-0063
さいたま市浦和区高砂1-13-5
電話・FAX 048-711-9925
HP <http://www.saitama-mankan.com/>