

令和1年10月

厚木リバーサイド住宅管理組合
Home

9月9日未明の台風15号によって、当団地では、中木に分類されるハナミズキやナツツバキが数本、幹が折れる被害を受けました。台風被害であっても、樹木自体は（撤去や支柱補修のような復旧工事以外は）火災保険（マンション保険）による補償対象にはなりません。

ところで、保険と言えば、10月から神奈川県の実用自転車条例によって「自転車損害賠償責任保険等」への加入が義務化されました。この点については、当団地居住者は火災保険の個人賠償責任特約により、自転車事故の相手方への損害賠償金支払いが1事故5,000万円まで補償されます。

さて、前回のコラムでは最近数年間に実施した当マンション管理（管理組合）における以下の重要事業のうち、①の大規模修繕工事について前半部分を記述しました。

- ①修繕積立金を用いる計画修繕（大規模修繕工事等）の適正な実施
- ②組合費（管理費）会計を用いる経常業務の適正な運営と財務管理
- ③当マンションに最適な管理運営体制の整備

今回のコラムでは、大規模修繕工事の後半部分にあたる

- 設計事務所と施工会社の選定段階における要点
- 大規模修繕工事実施段階における要点
- 国の補助金制度の利用

について記述してみたいと思います。

記事の性格上、ブログが長文になりますので、続きは本コラム末尾に掲載しました。興味・関心ある方は、是非ご一読ください。

また、前回のブログを参照する場合は、ページ左側の「過去のトップページ」からメンバー登録なしでアクセスできます。

いつも通り、**平成31年度事業計画**抜粋 はメンバー登録なしでも閲覧できます。

ホームページ内容は、通常2ヶ月に1回、奇数月末ないし偶数月初に改定します。

組合員・居住者の皆様のメンバー登録をお待ちしております。登録を希望される方は、左の欄の「パスワード請求」をクリックして登録画面に進んで下さい。操作は簡単です。

----- 前回のブログの続き -----

（2）設計事務所と施工会社の選定段階における要点

次に、設計事務所や施工会社の選定における要点を記述します。

①設計監理方式と責任施工方式

大規模修繕工事の発注方式には、主に設計監理方式と責任施工方式の2つがあります。

- ・設計監理方式とは、工事設計を行う会社と工事施工を行う会社に分離発注する方式、
- ・責任施工方式とは、工事設計と施工を同一会社に発注する方式、です。

それぞれに一長一短がありますが、国交省の「平成30年度マンション総合調査結果」（左側メニューから参照できます）によると、団地型マンション等の住戸数の多いところは前者を、単棟の

小規模マンションでは後者を選択する人が多いようです。当団地では設計監理方式を採用しました。

設計監理方式を採用する際の注意事項は次の2点です。

- 設計事務所（設計会社）と施工会社の癒着の可能性
- 設計事務所に問題発生時の費用負担能力が無いこと

管理組合としては、これら2点を十分認識したうえで設計事務所に工事設計を任せる必要があります。管理組合側に知識が乏しい場合は、躊躇なく建築士資格を有するマンション管理士等に、設計業務とは別に「コンサルタント業務」を依頼することを勧めます。

②設計事務所選定

(a) 一般に、設計事務所選定は「公募による募集」を行い「見積合わせ方式」を用います。当団地もこの方法で実施しました。

公募媒体は、建設業界では「建通新聞」が一般的です。

(b) 応募設計事務所が、同一条件、同一様式で見積もりが作成できる様に、
・委託業務内容などを明示した「業務発注仕様書」および、
・見積書の作成方法・書式などを明記した「見積要領書」を作成することにより、
見積書提出後の比較検討が容易に行えるように配慮します。

(c) 選考方法は、書類審査と面談審査の2段階実施し、委託先候補を1社に絞ります。

(d) 設計事務所選定準備から委託先候補決定まで、概ね3ヶ月を要します。

(e) 総会決議により「設計業務委託先」と「委託金額」を決定します。

その際、併せて、前ブログで述べた工事の「基本計画(案)」の決定も行います。

③工事実施計画(案)策定

(a) 設計事務所は、改修工事設計の準備として、先ず「詳細な劣化診断」を実施します。

(b) この劣化診断の結果を基に「改修工事仕様書」を作成します。この仕様書には、
「工事項目の選択」と各工事項目の
「改修仕様」および
「積算数量」が含まれます。

(c) 工事項目および、工事項目ごとの「改修仕様」、さらに「積算数量・改修必要数量」が決まると、excelシートを用いて工事見積内訳書の書式を作成し、工事単価を入力すると工事金額が自動計算される「工事予算書」を作成します。
工事予算書に用いる工事単価は、設計事務所の予測値です。

(d) 工事日程に関する原案作成を行います。

通常、工事請負契約締結から工事開始まで3ヶ月、

工事開始から竣工まで5～7ヶ月かかります。

足場が架設されている期間は、概ね3～4ヶ月になります。

(e) 上記の「改修工事仕様書」と「工事予算書」が、設計業務委託の成果物で、大規模修繕工事における「設計図書」になります。

(f) この工事実施計画(案)策定プロセスには、約4ヶ月間必要です。

④施工会社選定

(a) 一般に、施工会社選定も「公募による募集」を行い「見積合わせ方式」を用います。当団地もこの方法で実施しました。

公募媒体は、設計事務所選定と同様に「建通新聞」が一般的です。

(b) 応募施工会社が、同一条件、同一様式で見積もりが作成できる様に、
・見積書と見積内訳書を管理組合と設計事務所の2箇所に郵送してもらいます。

・その際に見積内訳書として、

「工事予算書excelデータ」（工事単価を施工会社が記入）を収納した CD-ROM を一緒に送付してもらい、見積書提出後の比較検討などの事務処理が迅速に遂行できるようにします。

- (c) 選考方法は、書類審査と面談審査さらに「値下げ要請」の3段階実施し、工事請負先候補を1社に絞ります。
- (d) 設計図書が出来上がっていることを前提に、施工会社選定準備から、工事請負先候補決定まで、概ね4ヶ月を要します。
- (e) 総会決議により「工事項目」「工事金額」「工事日程」「施工会社」を決定します。その際、併せて「施工監理会社」と「施工監理業務委託金額」の決定も行います。通常、施工監理業務は、改修工事設計を実施した設計事務所に委託します。総会審議の際には設計事務所担当者が同席し、技術的・専門的な説明を行います。

（３）大規模修繕工事実施段階における要点

次に、工事実施段階における要点を記述してみます。

①大規模修繕工事の性格（改修工事と新築工事との違い）

大規模修繕工事は、居住者が暮らしながら行う改修工事なので、効率第一で行う新築工事とは、施工方法が大きく異なります。

差異の一つに「工事説明会」の開催が挙げられます。

工事説明会は工事施工開始の1,2ヶ月前に居住者向けに開催します。管理組合は会場の手配のみで、実質的な進行は施工会社が行い、内容については設計事務所がチェックします。特別な事情が無い限り、管理組合としてはさほど時間をかける内容ではありません。

②設計図書（設計事務所提出）と施工計画書（施工会社提出）

(2)-③で述べたとおり、「設計図書」は正に、大規模修繕工事の仕様書となるものです。実施計画策定段階の「成果物」として設計事務所から提出されるので、後述の修繕委員会のキーマンは一読しておく必要があります。もちろん、管理者（理事長）は工事請負契約段階で詳細まで把握しておく必要があることは言うまでもありません。

一方、「施工計画書」とは、一言でいうと施工会社側が作成する工事の実行計画書です。

- ・現場事務所等の仮設工作物・仮設足場の設置図面から始めて、
- ・工事仕様書に基づく各工事項目の実行方法、工事スケジュール、
- ・工事責任者（現場代理人）を筆頭とする工事体制と連絡先、安全管理体制、下請業者名および担当連絡先、等々を記載します。

通常、施工計画書の作成には1ヶ月程度の期間を要します。

また、工事途中でも工事体制や工事スケジュール等、随時アップデートされますので、管理組合側の工事関係者が、常に最新版の施工計画書を閲覧できるよう集会所等を利用して情報環境を整えておく必要があります。

③委員会（管理組合主導體制）づくり

管理組合側の工事实行体制としては輪番制の理事会でなく、組合員等の中で多少なりとも専門知識のあるメンバーが修繕委員会（工事实行委員会）を組織するのが普通です。

修繕委員会は、諸活動を通して「工事仕様」「工事進捗」「施工品質」「安全管理面」に係る「現状確認」「情報整理」「課題解決」を行い、品質面を重視した工事のスムーズな進行に努めることを目的とします。

④工事定例会議開催

品質重視の工事を遂行してもらうためには、工事实行前の準備段階および工事開始後に、管理組合、施工会社、設計事務所、三者が定期的に顔を合わせる会議の場を設定する必要があります。

- ・開催頻度は、工事開始前は不定期で、工事開始後は週次の定例会議とします。
- ・管理組合内部の会議は前記の修繕委員会定例会議（工事实行委員会）、
- ・対外的な会議はこの工事定例会議になります。

ちなみに、当団地では対外的な工事定例会議を34回、内部の工事实行委員会を19回開催しました。

⑤広報の重要性

組合員にとっては多額の修繕積立金を費やす一大事業ですから、大規模修繕工事に関する広報については特別な体制を敷くことになります。

- ・管理組合側は修繕委員会の事務局が、施工会社側は現場事務所広報担当が対応します。
- ・掲示場所は管理組合掲示板の他に、臨時に施工会社用の掲示板を設けます。

ちなみに、当団地では「大規模修繕工事に関する連絡」と題して、

平成26年6月19日発行の第1回（工事全体の流れ）から、

平成27年3月17日発行の第17回（工事完了予定のお知らせ）まで、

全戸配布や階段掲示で、工事に係る各種情報を広報・周知しました。

（４）国の補助金の利用

最後に、国の補助金利用について紹介します。

国は、「耐震性改善」「省エネルギー」「バリアフリー」等を含む改修工事を実施する場合、優遇措置として補助金交付や税金の軽減措置を設けています。

以前にこのコラム（平成27年4月）でも書きましたが、記載内容を再掲します。

「大規模修繕工事で資産価値を上昇させるためには、その過程で管理組合が何らかの『付加価値』を付ける必要があります。

平成26年の大規模修繕工事では、その『付加価値』として省エネ改修に係る国の補助金交付をめざし、結果として戸当たり約30万円の交付金を獲得しました。」

※同工事では、これ以外に戸当たり約10万円の所得税減税、約1.5万円の固定資産税減税を受けています。

このように、大規模修繕工事に係る国の優遇制度を精査し、適切な対応策を実施することにより、大きな金額の補助金や税金軽減措置が得られる場合があります。

以下に、マンションリフォーム（省エネ）に関する主要な国の優遇制度を紹介します。

①国土交通省補助金と環境省補助金

令和1年度現在の、マンションリフォームに利用されている国土交通省と環境省の省エネ関連の補助金制度は次のとおりです。

- ・国土交通省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」

補助金限度額 100万円／戸（いくつか水準がありますが最低水準のものです）

補助率 1/3

審査事務を行う組織「(国立研究開発法人)建築研究所」

https://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html

- ・環境省「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」

補助金限度額 15万円／戸

補助率 1/3

審査事務を行う組織「(一般社団法人)環境共創イニシアチブ」

https://sii.or.jp/moe_material31/

②税金の軽減措置

国は令和 1 年度現在、各種のリフォーム減税制度を設けています。
減税制度については、(一般社団法人)住宅リフォーム推進協議会 の
「リフォームの減税制度」ウェブサイト（次行のURL）を参照すると良いでしょう。

<http://www.j-reform.com/zeisei/#honpen>

ちなみに、当団地に適用された減税措置は、次の 2 件でした。

(a) 省エネ特定改修工事特別控除制度（所得税）

(b) 固定資産税減免措置

ホームページ担当者

岡崎 信道

更新履歴

更新日

 ホームページ担当者のブログ	2019.10.4
 平成31年度事業計画抜粋 ホームページ担当者ブログからのリンク	2019.10.4
 平成31年度 平成31年8月度 平成31年度9月度 理事会議事録 メンバー専用	2019.10.4
 広報 第221号 メンバー専用	2019.10.4
 令和1年10月、令和1年11月予定 スケジュール	2019.10.4
 MENUに「過去のトップページ」を追加	2019.10.4
 LINKに「マンションに関する統計・データ」を追加	2019.10.4

過去の更新記録です



Copyright

厚木リバーサイド住宅管理組合(<http://homepage3.nifty.com/ribasai/>)が提供する情報等を、
権利者の許可なく複製、転用、販売などの二次利用をすることを固く禁じます