

大規模修繕工事見学会報告

第1回目の「大規模改修工事」をコスト開示方式で実施

■見学会
【実施日時】 2025年9月7日(日) 第1グループ13:00~15:00
第2グループ14:25~16:25

■見学したマンションと工事概要
【マンション名】 ブランズ四天王寺夕陽丘
【所在地】 大阪市天王寺区
【概要】 2012年竣工、総戸数(80戸住居専用)
鉄筋コンクリート造、地上17階
【工事内容】 共通仮設・外部足場、ゴンドラ設置・躯体補修・シーリング工事・内外壁及び鉄部の塗装工事・防水改修工事等
【工期】 2025年3月1日~2025年10月31日
【管理会社】 株式会社東急コミュニティー



屋上の防水工事見学



廊下の補修工事見学



管理組合の皆さん

今回も定員の2倍近いお申し込みがあり、抽選で当選された27名が参加されました。

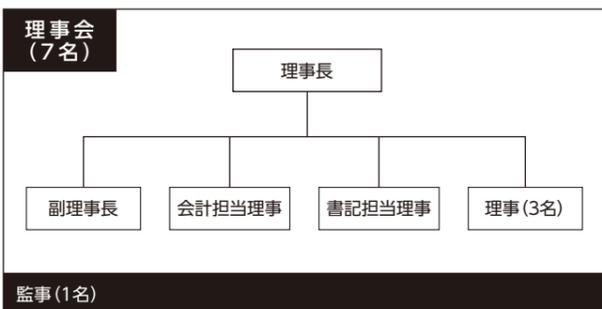
多数の参加者を快くお迎えいただいたブランズ四天王寺夕陽丘管理組合の皆さまに厚くお礼申し上げます。

当日は、株式会社東急コミュニティー様、株式会社アクシス様にもご協力いただき、見学会を開催しました。

1.管理組合の活動【管理組合の説明】

【組織】

役員任期は1年、輪番制



【取組み経過】

2023年7月に理事7名と監事1名、専任委員2名からなる修繕委員会を立ち上げました。

・発注方式について

修繕委員のメンバーは建築の専門家ではありませんが、管理会社から業者を決める方法について説明を受け、どの方法が、最も公正で、見積金額の透明性が担保され、かつ企業に対する安心感を得ることができるかについて総合的に検討を重ねました。

その結果、信頼できる事業者の選定が最重要事項と考え、管理会社を元請会社とする「コスト開示方式」の採用を理事会で決議し、上程した通常総会において承認されました。

・工事内容や費用について

また、管理会社からは、当マンションが管理に関する諸条件をクリアしていたため、長期保証の付いた設計案をすすめられました。理事会と修繕委員会で長期間の費用対効果を検討した結果、1回当たりの総工事費は高く



見学会での工事概要説明

なるものの、将来の大規模改修工事費の削減が期待できることから、その提案を受け入れることとしました。

次に、仕様や工事範囲を決めて住民向けの工事計画説明会を開催したところ、反対意見の方は一人もおられず、2024年の通常総会で工事の施工会社や総工事費が決議されました。

昨今の報道にあった修繕委員のなりすまし事件のように、管理組合の資産が狙われていることを考慮すれば、管理会社に工事を任せることも安心できる進め方の一つではないかと考えています。

2.元請会社が行った提案

【株式会社東急コミュニティーの説明】

・コスト開示方式について

責任施工方式や設計監理方式、CM(コンストラクションマネジメント)方式それぞれのメリットを活かし、かつ工事保証の付いた株式会社東急コミュニティー独自の方式です。

・長期保証について

建築後60年までを考えた場合、ハイスペックな材料を使用し劣化を防ぎ、修繕周期を伸ばすことができれば、結果として、工事回数が減って工事の総費用を安く抑えることができます。今回は保証期間を15年とした提案を行いました。

この商品を利用するには諸々の基準や条件を満たす必要があります。

3.施工会社の取組み【株式会社アクシスの説明】

・今回の工事の流れ

全工程を9工区に分け、1工区あたりの足場組立から解体までを約4ヶ月間として工事を行っています。

1. 外部足場組立
2. ゴンドラ・ステージ設置
3. シーリング工事
4. 躯体補修工事
5. 高圧洗浄
6. 内外壁塗装工事
7. 鉄部塗装工事
8. 防水改修工事

4.質疑応答

発注方式に関すること

Q.株式会社東急コミュニティーの提案を受け入れた理由は?

A.工事価格が透明になって価格の適正化が図れるほか、長期保証で修繕周期が伸ばせるため、大規模改修工事の回数を減らせるから。

施工会社の選定に関すること

Q.どのようにして施工会社にアプローチしたか?

アプローチをした企業数や決定した理由は?

A.工事の長期保証を行う株式会社東急コミュニティーと業務提携している5社に見積もりを依頼し、最安値だった企業を選定した。

工事の進め方に関すること

Q.修繕委員会の開催頻度はどれくらいか?

A.月1回程度。

工事の品質に関すること

Q.ハイスペックな建材は誰が選ぶのか?

A.管理組合では建材に関する知識が乏しいことから、管理組合の相談窓口である元請会社と相談しながら決めた。

Q.建材の急激な値上がりが見られるが、予算の総枠が膨らんでいくことはないのか?

A.元請会社からは劣化状況に応じた修繕提案があるので、修繕部位ごとに修繕の要否が検討できて値上がりの影響を受けないよう工夫している。現状では、総工事費の当初の見積金額を下回る見込み。

修繕積立金に関すること

Q.2回目の大規模改修工事に向けて積立金を改定する予定はあるか?

A.段階増額方式で積み立てており、1回目の改定も終え、長期修繕計画では大幅な引き上げをしなくても2回目の工事ができる予定。急激な物価や人件費の上昇は予見できないので、5年ごとに計画を見直さなければならぬ。

5.見学を終えて

理事会だけが「孤軍奮闘」しても物事は進みません。管理のプロとしての管理会社と協調して、アドバイスを引き出すことが重要だと感じていますと新旧お二人の理事長が話されていたことが印象的でした。