

第31回 マンション管理セミナー & 居住者交流会

第31回マンション管理セミナーと居住者交流会が、平成25年2月24日（日）にすみだリバーサイドホール1階会議室で開催されました。会長池田章、墨田区都市計画部住宅課課長栗林行雄様の挨拶、建物診断設計事業協同組合理事長山口実様が「大規模修繕のコストを考える」をテーマに講演、墨田区の分譲マンション支援事業について住宅課主査桧垣雅之様、主事渋谷直子様から照会があり、そのあと、居住者交流会が行われました。

栗林行雄様の挨拶（要旨）



本日はお休みのなか、すみネットのマンション管理セミナーにご参加いただきありがとうございます。今日は風が強くとても寒いですが、たまたま東京マラソンで、私は

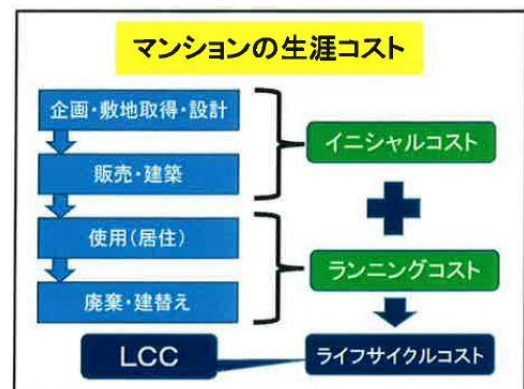
浅草から参りましたが、浅草にはまだ走っている人がいて、応援の方がたくさんいました。さて、今日は、山口実様をお招きしてご講義をいただきます。分譲マンションは皆様の貴重な財産です。大規模修繕や計画修繕で建物を維持管理することは、貴重な財産を長持ちさせます。山口様のお話を参考にいただければと思います。また、建物を維持管理することは町の環境を維持することにつながります。墨田区は、分譲マンション向けに各種支援策を行っております。後ほど時間をいただき照会いたしますので、活用いただければと思います。このあと、参加された皆様の交流会があります。いろいろ課題を持ち寄って、交流を深めていただきたいと思います。

第1部 講演

大規模修繕のコストを考える



マンションの生涯費用：LCC（ライフサイクルコスト）



一般にオフィスビルのインシャルコストは15～20%とされ、ランニングコストの方が圧倒的に多い。住宅のランニングコストの比率はこれより高いが、戸建て住宅と違い、集合住宅の区分所有者にその実感は薄い。

大規模修繕にLCCの考え方を応用する

大規模修繕の直接工事費を インシャルコスト
工事の後にかかる費用をランニングコスト

これまで、大規模修繕を行うとき、直接工事費だけが話し合われ、工事の後にかかる費用はほと

んど意識されなかった。これからは、ランニングコストも一緒に考えようということ

パートナーは的確な工事仕様を作成し、専門的なチェックができることが求められる。



単純な根拠の薄い値引き交渉は、下策削減には明確な理由が必要

工事契約は請負契約で、これからやる約束契約だから、テレビや車のような出来たものを買う売買契約と違う。だから、理に適った金額で契約するのがいい。施工会社は赤字工事を避けようとする。工事の大部分は人件費、人件費の削減を図るから、管理組合が期待する成果は得られない。

施工会社の選定に、競争原理を導入する

- 1 多数の会社から見積書を提出してもらう
- 2 その前に工事の内容を決めておく

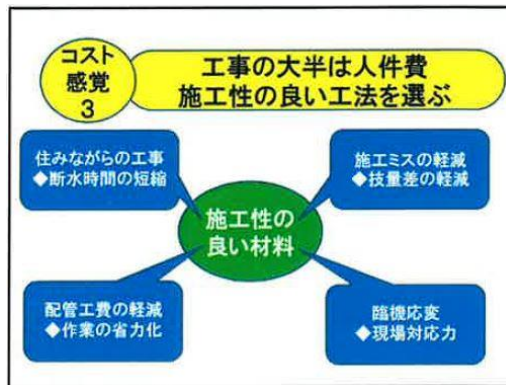


工事の内容や金額について比較しにくい

- ・管理会社や新築のときの建築会社など特定の一家から見積書を提出させ、交渉のうえ契約する
- ・数社から見積書を集め、一番安い工事会社と契約する。工事が進むうち追加工事が出、終わってみれば他の工事会社より高くなる（売買契約と違う）
- ・一家から見積書を出してもらい、金額をコピー機で消して、それを配って見積書を集める。工法・金額がばらばらで、合意を得るのがむずかしい。

調査診断：現状を把握する

- 1 工法（仕様）を決定するための材料を収集する
- 2 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数量を実測する



材工単価 比較は工事費です。材料費ではない

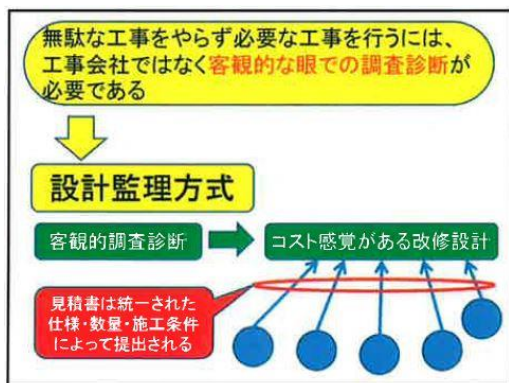
金属の腐食の多くは電気化学的反応によるもの...

- ・金属は自由電子が飛び回っており、電気を通す
- ・金属の腐食の多くは、局部的に電池が形成されて弱い方が侵食されること
- ・異種金属接合部では、イオン化傾向が大きい金属が腐食する
- ・アルミはイオン化傾向は鉄よりも大きい
- ・アルミ建材は表面の酸化皮膜で覆われていることによって本体が守られている

鉄は強アルカリであるコンクリート中では腐食しない、しかし、アルミはアルカリにも弱い

見積書

屋上防水の例		金額を工事会社が入れる		
名称	数量	単位	単価	金額
下地清掃	942	㎡	140	131,000
立上り既存防水材撤去	182	㎡	1,200	589,680
既存防水不良箇所補修	137	㎡	4,200	575,400
平場 アスファルト防水露出工法	457	㎡	6,600	3,016,200
立上りアスファルト防水露出工法	55	㎡	6,960	382,800
笠木天端	37	㎡	3,840	142,080
防水層端部押え金物取付	182	m	2,520	458,640
脱気筒設置	6	箇所	9,000	54,000
ドレン網り処理	6	箇所	15,000	90,000
ハト小屋天端	44	㎡	3,840	168,960
庇天端	120	㎡	4,200	504,000



名称、数量、単位の欄を書き込み、これを施工会社に渡し、施工会社は、独自でも調査して、金額を書き込んだ見積書を提出する。かつては、一式

と、まとめた金額の表示があったが、今はしない

名 称	A社	B社	C社
下地清掃	131,000	94,000	14,130
立上り既存防水材撤去	589,680	304,000	288,400
既存防水不良箇所補修	675,400	144,800	469,000
平場 アスファルト防水露出工法	3,016,260	3,789,200	3,427,500
立上りアスファルト防水露出工法	382,800	335,000	418,000
葺木天	575,400	144,800	469,000
防水層			
脱臭筒設置	54,000	0	51,000
ドレン廻り処理			0
ハト小屋天			400
庇天			0

他社の金額に比べて大きく乖離している

施工会社から出された見積書は、このように比較表を作って比較検討する。B社の金額が他社に比べ極端に安い。B社は理解していないから安い

名 称	A社	B社	C社
下地清掃	131,000	94,000	14,130
立上り既存防水材撤去	589,680	304,000	288,400
既存防水不良箇所補修	675,400	144,800	469,000
平場 アスファルト防水露出工法	3,016,260	3,789,200	3,427,500
立上りアスファルト防水露出工法	382,800	335,000	418,000
葺木天	142,080	133,200	151,700
防水層撤去押入金物取付	458,640	364,000	418,600
脱臭筒設置	54,000	48,000	51,000
ドレン廻り処理	90,000	138,000	0
ハト小屋天	168,960	167,200	158,400
庇天	504,000	668,000	456,000

見積者を比較するといろいろなことが見えてくる

C社のドレン廻り処理が抜けている。見積書の計算違いは結構多く見られる。C社に発注したらこの項目はやらない。実際は屋上防水工事で、ドレン廻り処理をやらなくて済むことはない



「すみだ良質な集合住宅認定制度」

墨田区は、「すみだ良質な集合住宅認定制度」を25年度に開始します

対象住宅は、区内の集合住宅（新築、既存、分譲、賃貸を問わない）

認定内容は、子育て配慮型と防災配慮型の2型補助制度は、

設備事業者向けには、認定時に1,400万円を限度に、認定住宅の居住者向けには、自主活動経費補助として年5万円を限度に補助します

詳細は、

墨田区 都市計画部住宅課 計画担当
電話03-5608-6215（直通）
にお問い合わせください

極端に高い安い場合は注意

	A社	B社	C社
直接工事費	31,650,000	29,000,000	27,280,000
共通仮設費	1,800,000	900,000	1,000,000
現場管理費	943,000	650,000	980,000
一般管理費	1,733,000	845,000	1,848,000
	-3,126,000		-108,000
合計	33,000,000	31,395,000	31,000,000
消費税	1,650,000	1,569,750	1,550,000
総合計	34,650,000	30,000,000	32,550,000

値引きが高すぎるのには注意。工事ごとの比較の意味が...

※『マンションライフガイド』住宅支援機構より

総括表の比較 現場管理費・一般管理費、安い場合も注意。値引き、比較しているのだから本体で値引きすべき。ネゴで決められた値引きはともかく、受注したために出精値引きは公平に欠ける

作業環境を良くするとコストが下がる

- ・ 仮設 残らないからもったいないという人がいるが、仮設がしっかりしていると作業効率上がる。居住環境も良くなる。
- ・ コミュニケーション 作業員に気分よく作業してもらおう。気分が悪くては良い工事は望めない。ペットボトル1本で気分良く作業してもらえることもある。

作業環境の良し悪しは品質に影響する

第2部 交流会



山口実様も参加、セミナーの延長質疑の雰囲気で行いました。

- ・ 排水管の清掃について
- ・ アルミ製の手すりがセメントに打込まれている場合について
- ・ パートナーに支払う報酬の考えについて
- ・ 建物の特性とマンションの進歩について



交流広場

曳舟東ビューハイツ

「憩いの場・どっこいしょ」開設！

築33年で124戸のマンションです。2年前に起きた東日本大震災で、いかに近くに住んでいる方々のコミュニケーションが、大切である事が改めて痛感しました。

我がマンションではどのような方々が居住しているのか、一人暮らし、体調の悪い方、又高齢者等々の状況を調査しましたところ、65%の方が、上記項目にあてはまる事が判明し、改めて居住者の高齢化に驚きました。

そこで、災害時にお互いに助け合いのできる事、又当マンション居住者の中で、お互いの顔が見える良好なコミュニティーをめざす目的で「憩いの場・どっこいしょ」というサークルをつくりました。



毎月、第2と4の水曜日、午前10時から12時迄当集会室にて、お茶(コーヒー)にお菓子を食べながら雑談をし、手品・広島お好み焼き・大人のぬり絵・折り紙・絵手紙・お正月飾り・他、外出等々で交流を深めています。

投稿 歓迎！！

交流広場では、読者の皆さんの投稿をお待ちしています。マンションのことに限らず、趣味や活動のご自慢話や、ご苦労談など……。

広報担当より

★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合
- [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- [会費年額] 団体会員 5,000 円 個人会員 2,000 円
- [口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226
すみだマンション管理組合ネットワーク
会長 池田 章
- [入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

理事会などの予定

- 4月10日(水) 18:00~ 業平三丁目集会所
- 5月 8日(水) 18:00~ 業平三丁目集会所
- 5月25日(土) 13:30~ 第10回通常総会
曳舟文化センター
- 6月12日(水) 18:00~ 業平三丁目集会所

理事の大里輝雄さんが逝去されました。心よりご冥福をお祈り致します。

編集後記



今年は、急に暖かく春一番が吹いたと思ったら、あっという間に桜の開花、東京では例年より16日ほど早いそうです。

いま、これを書いている二三日は寒いくらいの日となっていて、桜の散るのは、ちょっと延びるかな?。いつも花見のこの時期、行かなければ・・・と、追い立てられるような気持ちなのですが、この週末まで、散らないでもつのかな?

いずれにしても、この41号が皆様の手元に届くころは、春らんまん四月、新年度が始まっている頃。また、心あらたに出発してまいりたいと思います。



(砂)

メール Jimukyoku@suminet.org
FAX 03-5608-6409