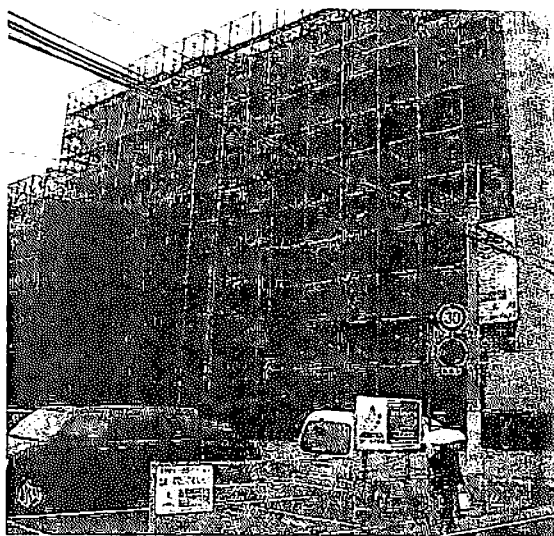


マンションの大規模修繕

業者公募で費用を安く



大規模修繕工事では、足場を組んで、外壁の塗装や屋上の防水などを行う(埼玉県富士見市のレクセルガーデン鶴瀬で)

マンションの大規模修繕で、施工業者などを公募で選ぶ管理組合が増えている。工事費は一般的に安くなるが、住民自らが業者を選定する負担は大きい。専門知識を持つ第三者にアドバイスを求めることも必要だ。

千葉県内にある築13年のマンション(約50戸)は、来年1月からの大規模修繕を計画している。共用部分の管理を委託している管理会社が昨秋、示した見積もり額は約6000万円。修繕積立金では賸りきれないため、管理組合ではマンション管理士の重松秀士さんと相談。業者選び

大規模修繕の際には、施工業者と、工法などを計画し工事をチェックする設計監理者を別に選ぶことが望ましい。

設計監理者を業界紙で募ると8社が応じた。実績などを参考に4社に絞り、現場担当者と30分間ほど面接。1社に決めた。重松さ

「設計監理」「施工」管理組合が選ぶ

人は「金額や会社規模より、実績や評判を見て」という。施工業者には15社が応じた。設計監理者は施工業者の選定に携わらず、住民が現在、選考を進めている。実績や過去3年間の決算書提出させ、9社に見積もりを依頼した。

適正な価格競争が行われたため、修繕費は、マンション管理士への報酬約60万円や設計監理費を入れても、総額5000万円以下に抑えられる見通しだ。重松さんは、「大規模修繕の業者を公募すると、競争が起き、費用は安く、質は高くなる」と利点を話す。

「レクセルガーデン鶴瀬」では、公募に応じた施工業者と面接した際、管理組合の大規模修繕委員会が作った独自の採点表を使った。現場監督となる人の対応や見積もりなど6項目を5点満点で採点し、1社を選んだ。委員長の荒木悦二さんは、「説明の内容で工事の理解度や住民への配慮がお

施工業者や設計監理者の公募は、業界紙「マンション管理新聞」や「建通新聞」、JRシステム(東京)などが運営するサイト「マンサクネット」(<http://www.mansaku-net.jp>)で無料でできる。

マンション管理士を探するには、各都道府県にあるマンション管理士会に問い合わせること。日本マンション管理士会連合会のホームページに一覧(<http://www.nikkanren.org/kaiin.html>)がある。

また、NPO法人日本住宅管理組合協議会(03・5256・1241)は昨年、大規模修繕工事支援制度を始めた。同法人と提携する設計事務所による設計監理が前提。

国土交通省のホームページにある「建替え・改修に関するマニュアル」(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>)や、住宅金融支援機構が発行する冊子「大規模修繕マニュアルPLUS」(700円)も参考になる。

新聞・ネットで募集

こどもの詩

今日の天気

水野 陽太

今日の朝 空に雲がかかっていた
お昼になると晴れてきた
夕方になると雲がかかり
ぶきみに光っていた
今日の天気はコロコロ変わって
神様がいたずらしているようだ
そして母の表情に似ている

(東京都荒川区・尾久第六小6年)

◇
変わりやすいのは地球の天気とお母さんの気分。ふたつはおなじなんだ。「母なる地球」って言うくらいなもの。(長田 弘)