

16

住民対応

マンションストックの増加にともない、マンション大規模修繕も増大していきます。修繕工事は「予防保全」と「事後保全」に分けられ、修繕にかかる費用や時間に大きな差が出てきます。

主なマンションの構造である鉄筋コンクリートは強固ですが、劣化を放置すると外壁のコンクリートにひび割れが生じます。また屋根の防水が劣化すると、防水層に亀裂が生じます。その結果、専有部分に漏水することになります。もしも外壁の一部が劣化・老朽化により落下して被害を与えた場合、その責任は管理組合、最終的には区分所有者全員が負うこととなります。



マンションの建物・設備を良好な状態に維持管理していくためには、定期的かつ計画的な大規模修繕を行う必要があります。大規模修繕は法定耐用年数で定められるものではなく、物理的耐用年数によって行うべきです。計画的な修繕は長期修繕計画に基づいて実施される工事であり、標準管理規約のコメントによると、

- ①計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できること
- ②計画修繕の対象工事として外壁塗装、屋上防水、給排水管取替え等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められていること
- ③全体の工事金額が定められたものであること、
長期修繕計画の内容は、定期的な（おおむね5年ごとに）見直しをすること

が最低限必要であるとされています。

マンション大規模修繕は、ゼネコンや公共工事の発注者と性格が異なります。それは発注者が管理組合であり、常に区分所有者の合意形成により決定されるからです。言い換えれば、普通決議や特別決議がなければ、大規模修繕が実施できないのです。

その上、管理組合の執行機関である理事会を構成する理事が、1年もしくは2年で交代するなど発注先の不安定、継続の困難性という特徴を持っています。管理組合が修繕工事で困ることは、

- ①マンション大規模修繕の実施の見極め
ア：計画修繕工事をいつするか？ イ：どこまでを施工範囲とするか？ ウ：どのような施工方法をするか？
- ②修繕工事会社の選定
- ③修繕工事価格の決定
- ④工事中や完成時の確認・検査

等があります。

そのため KSK は、管理組合、管理組合理事会、マンション大規模修繕の専門委員会、居住者への工事説明において「オープンブック方式」を採用します。これは見積りの段階から見積金額の内訳を、工事材料費、人件費、利益等の詳細をオープンにした方式で提示するものです。

従来行われていた「請負方式」から「オープンブック方式」にすることにより、マンション大規模修繕の発注者である管理組合へ、工事内容と工事費用を白日の下に明快に提示でき、両者にとって利点があるといえます。一刻も早く「オープンブック方式」のメリットを管理組合へ周知させることが不可欠であります。