

県福管連

かわら版

第155号

発行日：平成30年11月25日

発行：NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

設計コンサルの適正な仕様が 適正な施工につながります。



仕様書の重要性

大規模改修工事で仕様設計を整えないまま管理会社や施工会社に見積依頼する管理組合が多く存在します。「仕様」とは部材、製品、形状、機能、性能、サービス（アフター点検・保証等）などの規格、基準、価格などが満たさなければならない「要求事項」であり、仕様書に基づいて見積金額が提示となります。例えば、塗装は2回塗りと3回塗りとは約33%もの価格差が生じます。大規模修繕工事や給排水管工事で、この設計監理方式の導入は欠かせず、「どこを」「何を使って」「どのように」「いつから、いつまで」「いくらで」実施するか工事の範囲や部材の性能を勘案し見積価格を決めます。

設計コンサルと設計監理方式

見積価格を比較検討するには、あらかじめ設計コンサルに「仕様書」を作成してもらうことが大切で、見積参加企業（施工会社）はそれを基に見積価格を算出します。つまり、基準（仕様書）が明確なため比較検討が容易となり、この方法を設計監理方式と言い、管理組合は設計コンサルをパートナーとして選定し、施工会社とは異なる設計コンサルが第三者の眼として公正な立場で工事監理をしていきます。

不適切コンサル、管理会社の問題

昨今、設計コンサルが施工会社と談合しバックマーゲンの要求や、管理会社が大規模修繕工事の元請けとなり、下請けとなった施工会社に工事を丸投げし、20%以上の手数料を上乗せした見積価格を提示するケースが散見されます。また管理組合の無知に付け込み、全体額を低額に見せるため工事範囲を縮小した方法で工事を行い、結果管理組合に不利益が発生しています。

管理会社は、管理組合から受託した管理を行うことが正規の業務です。残念ながら管理会社にとって大規模修繕工事はおいしい事案で、利幅のある元請けを狙い、うまく理事会や修繕委員会を抱え込み、管理会社が提案した見積書を認めてさせているのが現状です。また低額見積と思って契約した施工会社から「あれをやった方が良い」「これも必要であると」当初の仕様・見積以外の工事提案で、予定価格が上昇してしまったと管理組合からの憤りを聞きます。

管理組合の取組

不適切コンサルやダンピングや手抜き工事を行う施工会社を選択しない為にも、管理組合は適切・適正な設計コンサルの支援を仰ぎ取組することが重要と思われます。以上

（参考出典：アメニティ 第434号）

* 県福管連では工事に対するアドバイザー業務を行っています。ご用命下さい。

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									

平成30年度第1回マンション管理基礎セミナーが開催される

平成30年10月27日(土)13時30分から16時30分まで、北九州国際会議場 21 会議室において、平成30年度第1回マンション管理基礎セミナーが多数の出席により開催されました。

今回のセミナーは、(1)本年12月1日より放送が開始される新4K8K衛星放送をマンションで受信する際の対応と(2)マンションにおける給排水管改修のポイントについての二つで、時宜にかなったテーマでした。以下、二つのテーマの概要及び当日のアンケート結果をご紹介します。

◆「テーマの概要」

(1)新4K8K衛星放送をマンションで受信する際の対応

講師：NHK北九州放送局 技術部 送受信技術 副部長 山下 悟様

- ① 「4K」とは、横約4,000画素×縦約2,000画素前後＝約800万画素の画面解像度をいい、現行のハイビジョンの約200万画素の約4倍画面解像度が向上し、画質が良くなり、臨場感が上がる。4Kの前に「新」が付くのは、現在既に放映されているスカパー！プレミアムサービスと区別するためのもの。8Kはさらに画面解像度が上がり、4Kの4倍となる。
- ② 新4K放送を視聴するには4K対応テレビが必要だが、4K対応テレビといっても4Kチューナー未搭載の場合は別途4Kチューナーを新たに購入する必要がある。4Kチューナー搭載の4Kテレビであれば4Kチューナーを新たに購入する必要はない。
- ③ BS右旋(衛星から見て時計回りに回転する電波)方式の「NHK SHV 4K」、「BS 朝日」、「BS ジャパン」、「BS-TBS 4K」、「BS フジ」、「BS 日テレ(2019年12月放送開始)」の6チャンネルは、既存のBS放送アンテナや室内配線を変更せずに視聴できる。
- ④ BS左旋(衛星から見て反時計回りに回転する電波)方式の8Kや WOWOW 等の有料放送を視聴するには、アンテナ、ブースタ、分配器等の機器交換が必要。
- ⑤ BS左旋方式を視聴する際、電波漏洩対策が必要な場合がある。この対策の一部に国からの助成金が活用できるが、現在マンションについては一時受付を休止している。

(2)マンションにおける給排水管改修のポイントについて

講師：日本設備工業株式会社 本社営業部 次長 関口 滋様

- ① 給排水管改修工事を共用部分のみとするか、専有部分も加えて対象とするかを早い段階で決めておく必要がある。
- ② 一般的に専有部分の排水管改修工事の費用は、配管取替工事と配管を取り換える際の建築内装工事がそれぞれ半分程度となり、建築内装工事の費用を考慮しておく必要がある。
- ③ 改修工事にあたり、更新ではなく更生工事を選択する場合においては、残存期間を確認する必要がある。
- ④ 地震発生時に配管の断裂等による漏水により、受水槽、高架水槽の貯水した水の流失を防ぐための「緊急遮断弁」取り付けの検討も必要。
- ⑤ 給排水管改修工事は工事実施の3～5年前から検討を行う必要がある。
- ⑥ 給排水管改修工事を進めるにあたっては、専門知識を持ったパートナーを選び、コンサルタント契約を締結するのが一般的であるが、基本的な条件等については管理組合が中心となっていく必要がある。

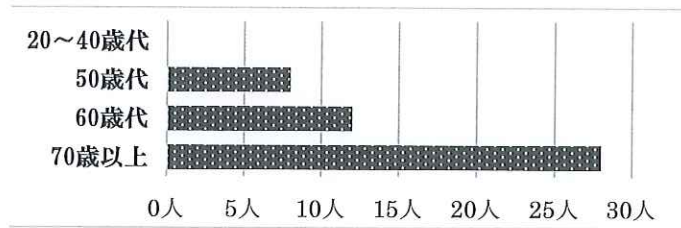


－ 支え合う100年マンション－

◆アンケート結果 回答者48名(出席者数78名のうち62%の回答率)

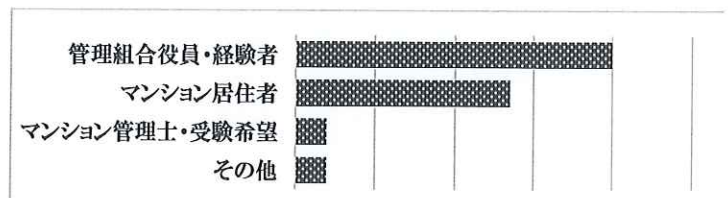
1. アンケート回答者の年齢別分布

年齢層	回答数
20～40 歳代	0 人
50 歳代	8 人
60 歳代	12 人
70 歳以上	28 人
合計	48 人



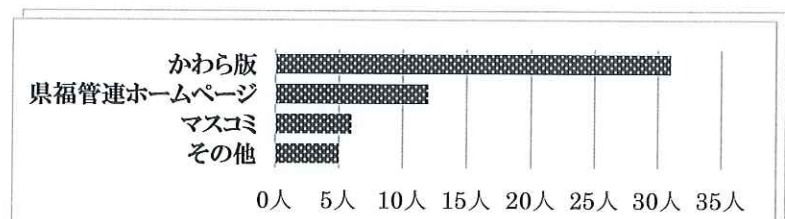
2. アンケート回答者の職業別分布(複数回答有り)

職業等	回答数
管理組合役員・経験者	40 人
マンション居住者	27 人
マンション管理士・受験希望者	4 人
その他	4 人
合計	75 人



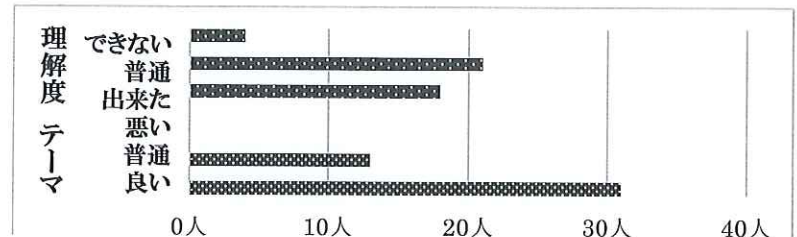
3. 案内周知(複数回答有り)

周知媒体	回答数
かわら版	31 人
県福管連ホームページ	12 人
マスコミ	6 人
その他	5 人
合計	54 人



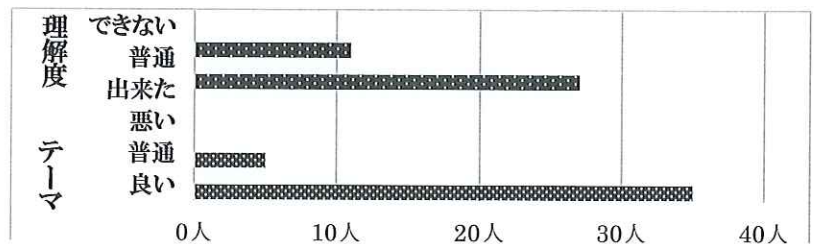
4. 講演1「マンションで新4K8K 衛星放送を受信するには」

区分	テーマ	理解度
良い	31 人	
普通	13 人	
悪い	0 人	
出来た		18 人
普通		21 人
出来ない		4 人



5. 講演2「知っていますか？給排水管改修のポイント」

区分	テーマ	理解度
良い	35 人	
普通	5 人	
悪い	0 人	
出来た		27 人
普通		11 人
出来ない		0 人



6. 次回セミナーで取り上げて欲しいテーマ

テーマ	件数
① 役員のなり手不足	24 件
② 給排水管の更生・更新工事	17 件
③ 大規模修繕工事全般	11 件
④ 管理会社の選定	11 件
⑤ 管理規約の見直し	9 件
⑥ その他	19 件

7. その他セミナーについての意見等

1) 管理会社へいつ頃依頼するか迷っている(現在は自主管理)。
2) 太陽光パネル発電設備のマンション設置について(災害時の対応)
3) 自家発電設備のマンション設置について(災害時の対応)
4) 給排水管の更生・更新工事が今、一番の関心事(悩み事)
5) 新4K8K衛星放送は理解できましたが、大変な業務だと思います。

※ 次回のマンション管理基礎セミナーの開催は平成31年3月を予定しています。

行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
12月4日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	小森弁護士
12月8日(土) 13時00分～ 15時00分	賛助会員セミナー (YKK AP)	県福管連 セミナー室	YKK AP 溝部氏
12月11日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉生涯学習 センター	吉村M・山内

よろず(弁護士)相談会の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催。(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は居住マンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成30年12月4日(火) 17:00～ 小森弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連は工事に関する「アドバイザー業務」をします。

県福管連は、大規模修繕・改修工事に関する「アドバイザー業務」を行います。

「アドバイザー業務」は、管理組合主体方式による大規模修繕・改修工事に対し、当組合の事業部担当が第3者の立場で工事のアドバイスをを行います。

工事をご検討している管理組合の役員の方はご検討下さい。

「管理組合」支援事業について

- ①「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。
- ②「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で請け負っています。
- ③「会計支援」「役員派遣」も有料で請け負っています。

*事務局(☎：093-922-4877)

新規賛助会員の紹介

◆マンション立体駐車場メンテナンス(株)⇒機械式駐車場のメンテナンス企業です。

*工事、改修に関する仕事は、当組合「賛助会員」にご用命下さい。

賛助会員リストは、当組合HP、賛助会員ガイドブックをご参照下さい。