

# マンションみらい設計ニュース

株式会社マンションみらい設計

神戸新聞NEXT

## “いい大人”の *Life Design*

### Trend Focus

## マンション大規模修繕費が高すぎる（1）費用を大幅に下げた尼崎市のマンションを取材した

2024/12/18 10:00

いい大人のLife Design Trend Focus

マンションの大規模修繕工事に際し、修繕積立金の積立額が足りないケースが相次いでいる。毎月集める修繕積立金の値上げを決断する管理組合も少なくない。どのように対処すればいいのか。兵庫県尼崎市のマンションで、工事費を大幅に下げることができたのは、専門家の提案がきっかけだった。

＝全2回の1回目＝

（斉藤正志）

### ■築40年超、3度目の大規模修繕

「デュオ武庫之荘北」（尼崎市西昆陽1）は、阪急武庫之荘駅からバスで10分ほどの場所に立つ。

1983年建築。7階建てに42戸がある。



3度目の大規模修繕工事を2025年1月から始める「デュオ武庫之荘北」＝兵庫県尼崎市西昆陽1

管理組合の役員らに話を聞き、臨時総会なども取材した。

「大規模修繕って何？　というところからのスタートだった。本当に何も知らなかった」

2023年10月から1年間、理事長を務めた女性（54）は話した。

管理組合の役員は、区分所有者の輪番制で回ってくる。

女性は理事長に就任してすぐに、かねて課題だった3度目の大規模修繕工事のため、13年前の2度目の工事を手がけた業者から見積もりを取った。

### ■見積額は9千万円「とても足りない」

前回の費用は約5千万円だったが、業者から提示されたのは税込みで約9千万円。修繕積立金の残高では、とても足らなかった。

「値上がりを考えても、6千万円くらいだと想像していた。見積もりを見て、『まさか』とがくぜんとした」

女性は「当時はマンション管理についての知識はほとんどなく、本音で言うと逃げたかった」と明かす。

「管理会社に全て任せる選択肢もあったけれど、何千万円もかかる工事をそのまま託してしまっていていいのかなと思った」

女性は知識や経験がなかったからこそ、それを補うために動き始める。

### ■目安は12～15年周期

マンションに長く安心して住むために、大規模修繕工事は欠かせない。

国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」で、大規模修繕工事の周期は12～15年が目安とされる。

一定の周期で工事しなければ、外壁や屋上防水の劣化などが進んでしまう。

しかし、工事費は高騰している。

世界的に建設資材価格が高まり、さらに建設業、運送業の残業規制で人件費も上がっている。

女性は、民間企業などの主催で、大阪府や兵庫県で開かれているマンション管理組合向けのセミナーに参加した。

24年1月までに各地で計5回受講。大規模修繕工事の基礎知識やマンション管理に役立つ情報などを収集し、専門家に相談した。

### ■転機となった出会い

さらに、尼崎市が分譲マンションの維持管理支援のため、アドバイザーの派遣事業をしていると知った。

無料で専門家を招き、助言を受けられる制度だった。

女性は同市の専門家リストを見て、マンション管理士と1級建築士の両方の資格を持つ人物に目が止まった。

分譲マンション管理の支援を手がける「マンションみらい設計」（同県西宮市）社長の三村勝己さんだった。

この三村さんとの出会いが、デュオ武庫之荘北の管理組合にとって転機になる。

同年2月、三村さんを招き、管理組合の役員向けに勉強会を催した。

三村さんは、建物の長期使用のためには、定期的な大規模修繕工事が必要なことなど、基礎知識を解説した。

役員からは、工事費用が足りないことに、どのように対処したらいいのか質問があった。

三村さんはそれに対し、費用を下げるための説明を始める。（続く）

## マンション大規模修繕費が高すぎる（2）専門家が提案した対策とは

2024/12/18 10:00 



いい大人のLife Design Trend Focus

### ■競争原理を強く働かせる

「デュオ武庫之荘北」（尼崎市西昆陽1）は1983年の建築。2023年、前回2度目の大規模修繕工事から13年がたち、3度目の修繕が必要だったが、積立額が足りなかった。

24年2月、当時管理組合の理事長だった女性（54）の依頼で、分譲マンション管理支援の「マンションみらい設計」（西宮市）の三村勝己さんが役員らの勉強会に訪れた。



大規模修繕工事の施工業者との契約を議決した「デュオ武庫之荘北」の臨時総会＝1月17日、兵庫県尼崎市西昆陽1

三村さんは一つの提案をした。

それは施工業者の選定方法として、「プロポーザル方式」を採用することだった。

通常は、設計会社に依頼して、外壁塗装、屋上防水の必要な範囲や用いる材料などを積算し、仕様書を作る。その仕様書を基に、管理組合が公募して施工業者を決める。

プロポーザル方式は、複数の業者に積算や仕様書作成を担わせた上で工事内容や金額などの「プレゼン」を受け、施工業者を選ぶ。

三村さんは、業者間の談合が起こりにくく、競争原理が強く働くことで、大規模修繕の費用が抑えられる可能性があることを説明した。

役員はプロポーザル方式に賛同し、4月には住民説明会を開催。三村さんに同様の説明

をしてもらった。

6月、施工業者の選定などに助言を受けるため、管理組合はマンションみらい設計と契約した。

### ■施工業者3社がプレゼン

9月21日夜、マンション近くの集会所に、施工業者3社の担当者が訪れた。

管理組合の役員を含む修繕委員会のメンバーには、詳細な工事内容が書かれた資料が配られ、3社が順番に部屋に入って説明した。

業者が帰った後は、メンバーがどの業者が良いか意見を交わした。

現地を視察した上で、マンションの実情に合った工事内容を提案した業者を評価する声上がり、金額や実績などを加味して2社に絞った。

その後、インターホンの更新も必要だったことから、専門業者に見積もりを依頼。その工事にかかる費用も考慮し、提案価格が最も低かった施工業者に決めた。

### ■11月17日、集会所で臨時総会が開かれた。

10月から理事長を務める男性（59）が、区分所有者19人の出席と、委任状を合わせて臨時総会が成立することを説明。施工業者との契約についての議案を読み上げた。

「議案に賛成の方は挙手をお願いします」

次々と手が上がった。男性が宣言した。

「賛成多数により、議案は原案通り可決されました」

### ■当初より2千万円以上、低い額で

施工業者との契約額は5600万円。マンションみらい設計との工事監理契約や、インターホンの更新費用を含めても、計約6300万円になる。

約1年前、別の業者に約9千万円を提示されたことを考えると、2千万円以上、低い額になった。

大規模修繕工事は25年1～6月に予定している。

前理事長の女性は「大規模修繕工事は長年の課題だったので、ほっとした」と話す。

一方で、修繕積立金の残額は、工事後にほとんどなくなってしまった。

年金で暮らす住民もいるため、値上げの合意形成をするのは容易ではない。

理事長の男性は「次の大規模修繕工事は、現在集めている毎月の修繕積立金の額ではできないだろう。いずれは上げないといけないが、悩ましい」と胸のうちの明かした。

2024年12月18日 神戸新聞NEXTに掲載

株式会社マンションみらい設計

本社 〒650-0022

兵庫県神戸市中央区元町通4丁目2番14号

神戸市立神戸まちづくり会館 506号室