

**●●●●●●●●●●管理組合 第●期●回修繕委員会議事録**

|              |                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時         | 2024 年 4 月 16 日（火） 13：00～13：30                                                                                                           |
| 開催会場         | (株)●●●●●●●●（福岡市博多区住吉 3-12-1）                                                                                                             |
| 出席者<br>（敬称略） | （委員長）●●●●号室 組合員 ●● ●●<br>（委 員）●●●●号室、他組合員 (株)●●●●●●●●●●●●●●●●<br>●● ●●<br>（委 員）●●●●号室、他組合員 (株)●●●●●●●●<br>●● ●●<br>（管理会社） ●● ●●<br>●● ●● |

委員長が修繕委員会の開催を宣した。

議案 1 大規模修繕工事に伴う方式の合意形成について

委員長より以下の通り、説明を行った。

私が別に所有するマンションにて、大規模修繕工事が完了した後に理事に就任し、翌年に理事長となつて間もなく大規模修繕工事費用の内、残債 8 百万円(1 6 百万円の 4 分割の半額)の存在を知つて、大変驚いた経験がある。

これは、当初の工事総額に対して資金不足であったことから、施工会社からの提案で4分割にして支払うことを決定した経緯があった様だ。

このマンションでは、大規模修繕工事の方式を設計監理方式で契約しており、上記に至った経緯を  
 尋ねようとしたが、すでに廃業されており、聴取には至らなかった。

仕方なく管理会社に協力して頂き、本件に関連する保存資料を全て詳細に確認したが、総会議案の表現の仕方(事情を知らない組合員に理解して頂き、判断を仰ぐための順番や文章表現が不足しているというか、逆に分かり難くしている印象が強い)として、今読んでも一般組合員が意見を言う隙を与えていない様に感じる。

恐らく当時の理事会メンバーからすれば、自分達が進めてきたことは前期総会にて承認を得ていることなので、結果だけを報告すれば良いとの判断で本来は理事会での決議ではなく、定期若しくは臨時総会にて組合員の皆さんに決めて頂く必要のある工事費や工期、完工後の支払い等についての決裁権限は、理事会及び修繕委員会には無いことの共通認識がなされていなかったのではないかと。また、京都府内にも私が理事長及び修繕委員を務めるマンションがあるのだが、理事長に就任した途端に管理会社より紹介された建設会社から大規模修繕工事見積金額110百万円の提案を受け、その際の管理組合修繕積立金残高はと管理会社へ聞くと「前期末で55百万円しかありませんので実行するならローンを組むしかありませんね」と平然と答えたことを今でも鮮明に記憶しており、直ちに臨時総会を開催し、管理会社を㈱●●●●●●●●に変更し、定期総会を経て大規模修繕委員会を設立し、●●●エンジニアリング㈱を介した責任施工方式採用に向けて動き出している。

私が当管理組合の第18期第2回理事会で、原案としては管理会社に元請けとして一任する方式が良いという考えの基は、ここにある。

●●●エンジニアリング（●●●●●●●●傘下）のような責任施工（設計・元請け・業者選定・工事監理・完工検査）方式を採用すると理事会や修繕委員会の負担が大きく軽減される上に、施工業者との癒着等を懸念されずに済むというメリットが大きい様に思う。

そこで、以前から建物管理を委託している(株)えん建物管理に同様な対応を相談していたが、責任施工を請け負う組織体制となっていないとの回答だったので、それに近い方式でと考えている。

これまでの説明を経て、今回修繕委員会として、「元請管理会社一任方式(仮称)で大規模修繕工事を行っていく」ことで合意形成を図りたい。

審議した結果、本件の大規模修繕工事は元請管理会社一任方式を採用することで決定した。

#### 【管理会社】

今後は元請管理会社一任方式の業者選定のために、元請管理会社一任方式で対応可能な管理会社を紹介することとする。

紹介する業者の数は、(株)合人社計画研究所以外の2社を加えて計3社と聞いていたが、その場合であれば、「(株)●●●●●●●●●●●●●●●●」、「●●●●●●●●●●(株)」が紹介可能である。

また、(株)●●●●●●●●●●にも以前別件で名刺交換を行ったことがあるので、打診してみる。

なお、(株)●●●●●●●●●●には今後の建物管理業務を受注することが大規模修繕工事の責任施工を引き受ける条件としているのかといったところを先方の九州支店に確認したい。

#### 【委員長】

私が確認したところ、管理委託契約も受注して自社に所属する一級建築士によって建物点検を行うことで詳細な設計(必要最小限の大規模修繕工事を見積もる)ことが可能になるとのことでいわゆる「対症療法」は行わないという会社方針は一貫していると聞いているので再確認して頂きたい。

審議した結果、第2回修繕委員会では、元請管理会社一任方式の業者検討のために、以下の3社に打診してヒアリングを行い、大規模修繕工事を進めるための方式について臨時総会で承認を得て、更に元請管理会社を決めるための臨時総会も開催することとし、その際には見積り比較が出来る様に準備することで決定した。

- ・(株)●●●●●●●●●●●●●●●●
- ・(株)●●●●●●●●●●●●●●●●
- ・●●●●●●●●●●(株)

なお、ヒアリング以前に各社のプレゼン資料を確認しておきたい旨を各社に伝えるよう管理会社に指示した。

参考までに私が現在仮事務所としているマンションで、15年程前に大規模修繕委員として立候補してきた施工会社複数社が提出してきた工事見積書を精査して見積り様式を統一して3社が選定に

値するとの比較検討まで行って、大規模委員会にて更に 2 社に絞り込んで、その後は入居者の会社が仲介業者として入った時点で大規模修繕委員を辞退したことがあった。

上記では大変な労力を使った割に、後味の悪い結末となったことを申し添えた。

## 議案 2 インターホン設備（火災報知機・自動火災報知設備）の更新について

管理会社より以下の通り、説明を行った。

本件を進めるにあたり、インターホンのメーカー(アイホン・パナソニック)や火災検出器と自動火災報知設備との関係性、更に第 18 期予算案と長期修繕計画を確認すると、大規模修繕工事予算額が概算で 7 0 百万円弱を要し、修繕積立金の繰越剰余金 8 0 百万円弱と比べた場合、インターホン工事費用まで補完できない可能性が高いので、インターホン設備のリニューアルを先行する形で、修繕積立金残高が大規模修繕工事予算額に到達するまでの間は、質の高い協議を計画的に重ねていくといった選択肢が有効である様に思う。

参考までに対応可能なメーカーは上記 2 社のみであり、アイホン(株)はインターホン設備オンリーの業者であり、パナソニック(株)は御存じの通りである。

条件としては、アイホン(株)は建築時の施工を経験している関係上、インターホンのみ取替でも可能であるが、パナソニック(株)を選ぼうとすれば火災報知機・自動火災報知設備もセットで取り替える必要がある。

但し、アイホン(株)を採用した場合でも火災警報器の取替推奨年数 10 年を大幅に経過していることも鑑みれば、入居者の在宅協力を一度に済ませられるメリットを踏まえれば、同じ土俵に落ち着くことになる。

### 【委員長】

本件はインターホンも然ることながら、火災は人命に係る問題であるので、逆に自動火災報知装置を主体として組合せて考え、大規模修繕よりも先行して進めるべきだと思う。

審議した結果、インターホン設備(火災報知機・自動火災報知設備)の更新については、アイホン(株)・パナソニック(株)の 2 社に打診し、見積書を提出して頂く。

なお、大規模修繕とインターホン設備の更新については同時並行で継続して検討していく。

以上をもって議事が終了し、13 時 30 分閉会を宣し散会した。

●●●号室 議 長 ● ● ● ● 印

●●●号室 出席者 ● ● ● ● 印

●●●号室 出席者 ● ● ● ● 印