

●●●●●●●●管理組合 第3回修繕委員会議事録

[illegible]

議 事

今回の修繕委員会は、以下の総会承認を受け、大規模修繕工事に関する今後のスケジュールについて審議を行っていくものである。

【2024 年 8 月 27 日開催臨時総会承認事項】

- ・大規模修繕工事の発注形態として「代理者方式」を採用する。
- ・代理者（元請業者）として●●●●●●●●株を請負工事業者の候補として選定する。

冒頭、●●●●●●●●(株)から大規模修繕工事に関するスケジュール案が提示された。

※別紙資料参照

【●●●●●●●●(株)】

大規模修繕工事のタイムスケジュールとして、2024年8月から2025年1月の定期総会での工事発注審議（決定）を想定し、案を作成した。案を基に、日程の擦り合わせをお願いしたい。

まず、スタートとして外壁劣化調査診断を行う。その日程を9月3日としたい。なお、診断内容は次のとおりである。

＜建物劣化診断内容＞

- ・外壁塗装塗膜付着力測定試験
- ・外壁タイル付着力測定試験
- ・外壁コンクリート中性化測定試験
- ・屋上防水状況確認

調査方法は塗装塗膜及び中性化測定は試験機を使用する

外壁タイル等は打診調査で行う（手の届く範囲）

【委員長】

入居者に対するお知らせは行うのか。

【●●●●●●●●(株)】

「塗膜付着力測定試験・中性化測定試験」で音が発生するため、入居者に対するお知らせをエントランスに掲示する。

また、空室があればバルコニーの調査を行いたい。

【管理会社】

現在、(株)●●●●●●が管理している部屋は空室が無い状態である。

【委員長】

この診断での足場設置はあるか。

【●●●●●●●●(株)】

足場設置は無い、手の届く範囲で行う。また各試験は専用の機械を用いて行う。

【審議結果】

外壁建物劣化調査診断を9月3日に行うことを了承した。

【●●●●●●●●(株)】

スケジュール案に記載のとおり、本格的には9月から始動する。劣化調査診断の結果は9月の最終週までには提出できるため、9月下旬頃に修繕委員会に対し報告会を行いたい。その際に、見積依頼会社の公募と設計改修案の決定を検討いただく予定である。

まずは、施工業者募集要項について案を参考に検討願いたい。

あわせて、施工業者公募の方法として、当社では業界新聞である「九建日報」に掲載し公募している。公募する際の標準的な条件を見本として提示する。これを参考に、公募の方法として新聞を活用するか。活用するのであれば掲載する見積参加条件の決定を願いたい。

【管理会社】

業者募集にあたっては、一般的には組合員からの推薦や業界紙などを活用した公募方法がある。

【委員長】

組合員からの推薦はあるのか。

【管理会社】

過去に組合員からの推薦された事例はある。あくまでも見積参加業者であり、推薦された業者に決定するわけではない。推薦の場合も当然に応募条件を満たす必要がある。

【委員長】

条件をしっかりしていれば問題ないと思う。

【●●●●●●●●(株)】

問題なければ業界新聞である「九建日報」での公募を進めたい。見積参加条件だが案の他に指定はあるか。

「案に記載の内容」

1. 福岡県に本店もしくは営業所があること
2. 特定建設業の許可があること
3. 資本金が 5,000 万円以上であること
4. 過去 3 年間に元請もしくは下請けとして一件につき 5,000 万円以上の物件を 6 件以上有する工事実績があること
5. 大規模修繕工事の経験を有し、一級建築士または一級建築施工管理技士の資格を持つものが現場担当として常駐すること
6. 過去にマンション管理組合とトラブルが無いこと
7. 大規模修繕工事を一括で請け負えること
8. 当マンションの区分所有者と利害関係がないこと

【管理会社】

資本金は 3,000 万～5,000 万円程度が一般的な金額である。

【●●●●●●●●(株)】

長い保証期間となるので会社規模は重要と考えている。

【委員 (●●)】

応募する業者はあるのか。

【●●●●●●●●(株)】

複数社から応募があると思う。条件を下げると実績が乏しい業者も含め多くの応募がある。

【管理会社】

条件を下げると質が下がることが懸念される。

【●●●●●●●●(株)】

見積依頼業者の選定にあたっては、「業者募集（公募）」→「応募業者一覧表作成」→「見積取得業者選定」の流れとなる。

【委員長】

全ての条件が揃うことが望ましい中で、特に4・5・8の条件は過去の実験上、注視して頂きたいと思う。

【委員（●●）】

業者はこの新聞を見ているのか。

【●●●●●●●●●●(株)】

見ている。九州の業者はこの新聞を見ている。九建日報を購入している業者は条件を満たすレベルにあると考えられる。

【委員長】

提示された案の条件で良いと思うが、仮に応募が無ければ条件を下げるのか。

【●●●●●●●●●●(株)】

応募が無いことは考えにくい。この条件であれば5社、多ければ10社程度が見込まれる。応募書類提出先は●●●●●●●●●●(株)で良いか。応募業者の一覧表は当社で作成する。

【委員長】

問題ない。

【審議結果】

●●●●●●●●●●(株)が提示した募集要項を採用し、新聞に掲載による公募を行う。応募書類提出先は●●●●●●●●●●(株)とする。

【●●●●●●●●●●(株)】

それでは、劣化診断、見積参加業者の公募手続きを進める。
次に、基本改修設計の決定と修繕工事仕様書作成については、今後、当社でマンションの細かな点を確認しながら進めていく。なお、2025年1月の定期総会で請負契約締結の決議ができるスケジュールとしている。

【委員長】

修繕委員会がスケジュール案に対応できるか気がかりである。

【●●●●●●●●●●(株)】

9月は応募業者が判明するまでである。その後、見積提出が11月頃、そこから値交渉や工事項目の検討を行う予定である。これらがスムーズに進行した場合のスケジュール案である。

【委員長】

修繕委員会で判断する内容の量はどれ程ありそうか。

【●●●●●●●●(株)】

劣化診断、公募、仕様検討、見積業者選定、金額精査を検討いただく。一番難しいのは、仕様検討であるが、検討にあたっては当社で資料を作成したうえでアドバイスを行う、修繕委員会の負担はなるべく軽減する。

【委員長】

説明の際、専門用語が多いと総会議案書にて組合員へ説明するのに苦勞することが予想されるので配慮願いたい。

【●●●●●●●●(株)】

当然配慮する。専門用語があったとしても、理解できるよう説明を行い、判断できるよう準備する。心配には及ばない。

それでは、このスケジュール案を基に進めていく。スケジュール案からズレが生じたとしても大きな問題とはならない。金額や仕様検討の際に多少前後する可能性があるが、その場合は打合せのうえ進めたい。

劣化診断、公募手続きを進める。新聞には提示の案どおりの内容を掲載する。応募期間は掲載日から2週間としたい。

【委員 (●●)】

新聞は日刊か。

【●●●●●●●●(株)】

日刊である。掲載は1日のみ、募集期間を2週間としている。今から新聞との打合せを行うため、掲載まで若干の期間が発生する。掲載日が決定したらお知らせする。

順調に進めば9月の劣化診断報告の際に、あわせて応募結果を報告できる。これを目指して進めていく。

【管理会社】

9月末に診断結果報告とのことだが、アスベスト診断は含まれているか。調整が必要ではないか。

【●●●●●●●●(株)】

確かに必要となる、9月中に行うよう調整をする。

【委員（●●）】

アスベストについては、使用禁止となった時期があるのではないか。

【●●●●●●●●●●(株)】

2006年9月以前に建設された建物が該当し、当マンションは竣工が2007年なので該当する。

【委員（●●）】

新築工事を行った建設業者からアスベストを使用していないことを証明する書類を提出されていれば調査不要となるでは。

【管理会社】

法改正があり調査は必要である。塗料や下地材に入っているケースがあり調査を要する。

【●●●●●●●●●●(株)】

また、本マンションは2007年2月竣工であり、着工は2006年9月以前であり、調査が必要である。具体的には、外壁・塗装・天井・防水関係で調査する。アスベスト診断も計画する。実施にあたっては、入居者へのお知らせを作成する。

【委員長】

管理組合の総会で、組合員から「●●●●●●●●●●(株)への支払いが施工費の15%以上となることはないのか」といった質問があった。念のため確認しておきたい。

【●●●●●●●●●●(株)】

当然、施工費の15%以上となることはない。

【委員（●●）】

プレゼン時に口頭での話だったと思う。申込書や契約書は未完だが、契約書は金額決定後か。

【●●●●●●●●●●(株)】

施工業者および施工金額決定の後、当社が15%を上乗せし見積書を提出、契約締結となる。

【委員長】

契約締結後に追加費用が発生することはないか。

【●●●●●●●●●●(株)】

基本的でない。施工業者からの見積を取得した時点で修繕委員会に当社の正式な見積書を提出する。心配には及ばない。

【委員長】

承知した。

ここで、今回の議事を終了し、次回の修繕委員会開催日時について、以下のとおり決定した。

【第4回修繕委員会】

日時：2024年9月25日（水）13:30から

場所：●●●●ビル 会議室

【委員長】

次回の審議内容を確認したい。

【●●●●●●●●(株)】

建物劣化診断結果報告、順調に進めば見積参加業者の公募結果報告、基本改修設計の提示を9月下旬に予定している。基本改修設計は、一旦全項目を網羅したものを提示する。

なお、以降の予定は、9～10月に見積依頼業者選定、10月見積依頼業者に対する現地説明会、11月初回見積取得、である。見積取得後、その金額次第では調整を要することがある。

進行状況にもよるが10月にも修繕委員会開催をお願いしたい。

【委員長】

修繕委員会で方針を定め、理事会で決定するのだが、仕様や工期、金額等の重要事項は理事会のみで決定することはできないので、総会を経る必要がある。最終の施工業者決定（契約締結）は1月の定期総会の予定となっている。

【●●●●●●●●(株)】

通常、施工業者は総会決議をもって決定するが、その仕様は修繕委員会、理事会で決定される。

【委員長】

仕様を総会にて組合員に諮る必要があると思っている。

【管理会社】

他の組合では仕様の承認を得て進めて行く組合もある、総会承認を経て決定にした方が良いのではないか。

【委員長】

仕様決定は、工期や金額に大きく影響を与えるので総会承認を以って決定したい。

【●●●●●●●●(株)】

