



## 特集 ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ 第1回大規模修繕工事

本号では、本年4月に第1回大規模修繕工事が完工した、ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ管理組合の大規模修繕工事の準備段階から発注方法の検討、業者選定、総会決議、実際の工事までの一連の取組について紹介します。

### 【建物の概要】

●所在地／多摩市連光寺1-2-1 ●竣工／平成19年2月 ●構造／鉄筋コンクリート造・鉄骨造（自走式駐車場） ●規模／地下1階～16階A～F棟、駐車場棟 ●総戸数／493戸 ●施設／ゲストルーム、集会所兼パーティールーム、キッズルーム、スイングガーデン、ウォーターガーデン、風見テラス、キララカフェ、クラブスイング、モーター工房 ●施行／佐藤・川田・若築建設共同企業体 ●売主／㈱大京 ●管理委託先／㈱大京アステージ

### ●組織体制

第9期に大規模修繕委員を募集したところ、当該マンションを熟知した4名の理事長経験者が集まり、当期の通常総会にて理事会の諮問機関として承認され、大規模修繕委員会として本格的にスタートしました。その後、理事会を退任後に委員会に参加された理事長もおり、更にパワーアップしました。施工業者の選定時から、理事長の他に理事会から数名が選任されて加わる体制となり、専門的な組織である委員会と年次業務を遂行する理事会の連携が更に強化、理想的な運営体制を確立することができました。

### ●発注方法の検討と決定

マンションの規模や特徴を考慮して「施工品質の確保」と「支出の抑制」を両立するには、どのような発注方法が適しているのか、長期間にわたり議論がおこなわれました。

管理組合として売主および管理委託先を考えると、同一グループである大京穴吹建設に責任施工方式で発注することが、最善なのかという議論から始まりました。1年以上続く議論の結果、まずは概算見積を提出してもらい、設計仕様やスペックの違いによる見積金額について説明を求め、判断することになりました。

その結果は、管理組合が求める工事内容と大きく乖離しているものでした。そこで、大京穴吹建設の責任施工方式での発注は、一旦議論から除外して、一般公募により発注方式を選択する方向へ転換しました。

しかし、設計監理方式は、コンサルと施工会社のつながりを排除するための費用を掛けても、完全にリスク回避することは難しく、つまり談合のリスクを排除できないという問題点があります。2017年1月27日に国土交通省から、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタンの存在が指摘されていると、異例の通達が出されたこともあって、信頼できるコンサルを見つけることが困難と判断し、設計監理方式は議論から除外されました。

そこで、コンサルと施工会社の責任範囲が明確に分かれており、施工品質が確保でき、候補会社の数だけプランが提案されることで、要望を満たす選択範囲が広がる可能性がある、プロポーザル方式を検討することになりました。検討を重ね、当マンションの大規模修繕工事には最も適切との判断に至り、2021年9月に臨時総会を開催し、

さくら事務所に施工業者選定支援業務を依頼すること、プロポーザル方式を採用することで、組合員の承認をいただきました。

### ●業界紙による公募開始

2021年10月、業界紙である建通新聞（東京版・神奈川版）の紙面およびWEBにて公募が開始されました。締切までは2週間、プロポーザル方式による選考なので、通常の公募より応募が減ることは想定していましたが、9社の応募がありました。マンションの規模を考えると、応募して欲しいと考えていた幾つかの会社は、全て応募していただけていたので、構想どおり次のステップに進むことができました。



## 令和6年 新任理事実務講座 を開講します。

当講座は新しく理事になられた方はもちろん、管理組合運営についてしっかり学びたい全ての方に、管理組合運営の初歩から役立つ知識や実務について学んで頂くためのものです。日頃皆さんが抱えている悩みなどについてディスカッションする場も設けております。どなたでも受講できるオープン講座ですので、皆さんの組合や、近隣組合の方々もお誘いあわせの上、奮ってご参加ください。

- 日時 : 令和6年7月28日(日) 14:00～17:30 (受付開始は13:30から)
- 場所 : パルテノン多摩 第1会議室
- 講座内容 : ①新任理事の基礎知識 (14:00～14:40)  
②理事長、副理事長になったら (14:50～15:30)  
③営繕理事になったら (15:40～16:20)  
④グループ懇談会 (16:30～17:30)

●定員 : 各講座50名(申込先着順)

●費用 : 無料

●お申込み : 7月22日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組名・電話番号・メールアドレス・受講希望講座名を記載の上、下記のFAXかメール、ホームページにてお申込み下さい。

【宛先】連絡会事務局(橋口宅)

FAX:042(404)8763

Eメール:tamakanren20921@gmail.com

連絡会ホームページ: <https://takanren.org/>



## ●施工業者の選定

11月の委員会で応募があった9社についての書類審査を開始しました。業者選定支援を依頼している、さくら事務所の助言を参考にしながら、委員会が決定します。この時点では、会社規模と実績から難しいと思われる3社を除外し、6社に会社紹介を依頼することとなりました。しかし、1社が辞退を申し入れてきたため、12月に5社による会社紹介プレゼンを実施しました。

各社のプレゼンは全て動画撮影し、YouTubeの限定公開を利用して委員会の中で情報共有するとともに、後からでも確認できるようにしました。年が開けた2022年1月の委員会で、工事見積を依頼する会社を選定する議論が行われ、会社概要・技術力・品質管理・居住者対応などから、4社に絞り込みました。見積に必要な竣工図面や建物診断などの関連資料を提供し、工事提案および見積提出の依頼を行いました。

4社の初回マンション訪問は1月末の同日に設定、各社が鉢合わせないように調整して、屋上や特別な方法で足場を組む必要がある場所など、マンションの特徴のある場所を中心に案内し、おおよその要望を説明しました。見積提出期限の4月30日までに、各社が個別にマンションを確認に来た際にも、重複しないよう委員会が日時調整を管理しました。どこの会社が調査に来ているか判らないように、社名が入っていない服装で来訪し、マンションの入館証をつけていただきました。どのような時期に、どれくらいの時間と人数をかけてマンションを確認し、見積を作成していくかなどの途中プロセスも委員会で記録し、選定の参考にしました。各社から管理組合に要望があれば全面協力して、各社が最良の見積書が提出できるように配慮しました。

5月15日、午前2社、午後2社と見積プレゼンを実施、前回と同様に全て動画撮影を行い、後からでも確認できるように準備しました。プロポーザル方式の特徴で、提出された見積の仕様は各社異なるので、仕様と金額の詳細を比較していくのは後日となります。したがって内容に注力できるため、プレゼンの提案内容が調査に基づいて作成されたものなのか、一般的な提案をアレンジして作成したものなのか、プレゼンに参加した委員はすぐに把握できました。

5月27日、比較のため4社の仕様や金額を一覧表にまとめました。といっても同一仕様ではないので単純に比較はできないため、さらに、同一条件に近づけた場合の比較表も作成して検討して、2社に絞り込みまし

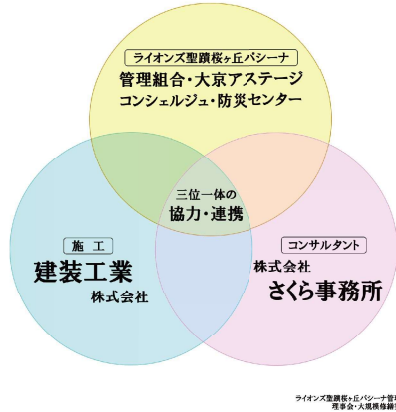
た。最後の2社の選定が難航したため、7月10日に、さらに詳細の比較表をもとに協議し、最終的に満場一致で建築工業を選定しました。

## ●臨時総会等

施工方式にプロポーザル方式を採用する議案説明については、事前に委員会で動画を作成し、YouTubeを利用して組合員に限定公開を行い、質問などは事前に受け付けました。臨時総会当日は、議案説明動画の再生と質問回答配布を行い、追加の質疑応答となりました。また、工期延長が確実となった時点で、工事予備費の増額の承認を得るための臨時総会が1回開催されました。



# 大規模修繕工事 成功の秘訣



## ●修繕積立金との関係

第1期に管理費の内訳を精査し、削減される項目と金額を算出して、居住者の負担は変わらず、修繕積立金の㎡単価をアップする議案を提示するなど、初回の通常総会から、修繕積立金の㎡単価に目を向けてきました。その後、各種の契約内容や仕様を細部まで精査した結果、第4期に、第1回目の大規模修繕工事が実施できる予算に近い金額にまで㎡単価をアップしました。さらに、物価状況や消費税の動向を踏まえ、第7期に再度見直しを行い、修繕積立金を改定しました。

これに加えて、第1期の通常総会から、マンションすまい・る債の購入などの資産運用、管理費の改定や一般会計剰余金を特別修繕会計に繰り入れるなど、大規模修繕工事に向けての資金準備を始めていました。一般的に大規模修繕工事を実施後の残高は、修繕積立金の1年分相当が妥当と言われておりますが、今回は約4年分を残す事ができました。

## ●工事説明会と広報活動

工事説明会は、世帯数の約半分に該当する定員250名の関戸公民館ヴィータホールを借用して1回開催しました。

工事専用掲示板を、メインエントランスに1台、サブエントランスに1台設置して、工事の工程表や案内文書、製品や色のサンプル、洗濯物情報などを確認できるようにしました。また専用のWEBサイトでは、洗濯物情報、工事の全体および月間の工程表、よくある質問や回答などを閲覧でき、外出先でも大規模修繕工事の状況が確認出来るようになっていました。また、管理組合として、マンション広報紙「パシーナ便り」を通じてタイムリーな情報発信に努めました。

## ●工期・作業時間・現場事務所など

工期は2023年1月着工から2024年4月末竣工まで約1年3ヶ月です。働き方改革の一貫もあり、作業は原則、月曜日から土曜日（ただし土曜日は隔週）、8時30分から17時30分です。現場事務所や主となる資材置場、廃材置場、作業員の休憩室などは中庭に集結しました。敷地が広いいため作業効率を考慮し、中庭から離れた場所に、廃材置場と仮設トイレを2ヶ所設置しました。

工事用車両の駐車場については、マンションの空き駐車場スペースを月10台提供しました。これにより外部駐車場利用費用を見積から除くことができました。

## ●施工管理体制

居住者からの問合せは、工事現場事務所一本化しました。事務所に出向かず自宅からも問合せできるように、専用の電話番号を設けました。また、各工事専用掲示板前に専用ポストを設置して、ご意見や要望を書面でも投函できるようにしました。

毎週火曜日に施工会社である建築工業と、監理を委託しているさくら事務所の打ち合わせが行われ、管理組合（理事会および大規模修繕委員会）に毎回報告書がメールされ情報共有しました。毎月最終土曜日には、管理会社も加わり月例会を行い、工事の円滑化を図りました。

## ●総括

施工方式の決定まで議論に時間を費やしましたが、決定後はスムーズに進んで合意形成を図ることが出来たと思います。その大きな要因としては、①当該マンションを熟知した理事長経験者が主軸となり委員会組織を確立できた。②第1期から修繕積立金の改定等により、準備したことで資金的な心配がなかった。③同時期に竣工したマンションの大規模修繕工事を見学できた。④大規模修繕工事成功に向けて、施工・コンサル・管理組合および管理組合の連携ができた。が挙げられると思います。





## 第三者管理方式「外部管理者方式」のポイント

### ●管理業者管理方式の増加

マンションの高経年化による修繕工事の複雑化、空き家の増加等と管理を担うマンション住民の高年齢化で、管理不全に陥るマンションが増加する懸念に対応するため、平成28年にマンション管理適正化法が改正され、理事長経験の豊富な方や、マンション管理士、弁護士など外部の専門家を管理組合の役員として活用する方向が示されました。ところが、近年、マンションの管理業務を受託する管理業者が管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、当初から管理業者が管理者として就任することを前提として分譲される事例が増えてきています。多摩ニュータウンの最近の新築マンションでもこの方式による分譲が予定されています。このような管理方式は、区分所有者の意志から離れた不適切な管理、利益相反の発生、管理コストの増大などの問題が有るとして、「外部専門家の活用ガイドライン」が改正され、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が策定されました。表1に示す通り、外部管理者方式として3パターンが想定されていますが、多くの管理会社では(3)の理事会を設けない方式を採用しているようで、マンション販売会社では「理事会などで大切な休日をつぶすことなく、自由なマンションライフが楽し

めます」といったフレーズを売り文句にしています。「マンション管理トレンド調査(一社)マンション管理業協会」によれば、管理業者業務を受託する管理業者のうち、理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割となっています。

### ●マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン・「管理業者管理方式」の概要

①管理業者管理方式を導入する場合に、管理業者は説明会などで以下の③～⑧に関して区分所有者に説明をすることが望ましい。

②新築マンションにおいて管理業者管理方式を導入する場合は、分譲業者は以下の③～⑧に関して区分所有者に説明をすることが望ましい。必要に応じて管理業者から購入希望者に直接説明をすることが望ましい。

③管理運営のあり方として、通常管理業務と管理業者業務は別々の委託契約書とし、担当者も別々とし、管理者の任期は1年として自動延長ではなく、総会議決とする。※外部管理者に議決権は与えない。

④通帳印鑑の保管として、管理組合の預金口座は管理組合の名義とし、印鑑は監事等管理業者以外の保管とする。

⑤管理者変更へのプロセスとして、規約には管理者の固有名詞を記載しない。また、管理者変更の移行手続きは監事が担うこととする。

⑥利益相反取引への対策として、総

会で承認を得た金額以上の支出や自己取引、自社の関連会社との取引等については、総会での承認を得ることとする。

⑦大規模修繕工事へのプロセスや区分所有者への情報開示として、大規模修繕工事は、修繕委員会を設置し、これを主体とする。工事の過程は区分所有者への透明性を確保する。

⑧監事の設置と監査のあり方として、監事のうち少なくとも1名は外部専門家とし、区分所有者からも選任することが望ましい。

※ガイドライン全文は下記よりダウンロードできます。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746827.pdf>

### ●外部管理者方式の懸念点

改訂されたガイドラインはかなり詳細に検討されたものと思われませんが、考えられる不安に対する対応としては「望ましい」が多く、多少緩いように思います。実際に管理者として各マンションを担当する方は必ずしも専門家とは言えないケースもありそうで、管理組合役員のなり手に困窮しているマンションで導入した場合や、もともとマンションの管理に無関心な組合員が多いマンションでは、外部管理者に丸投げすることで、ますます無関心になっていく事が懸念されます。ガイドラインが出来たとはいえ、情報の出し手は外部管理者に限られますので、その出し方、表現の仕方などで管理者の意向に沿った方向に誘導される可能性はあるのではと危惧されます。



表1. 外部管理者方式

(1) 理事・監理外部専門家型 又は理事長外部専門家型	(2) 外部管理者・理事会監督型	(3) 外部管理者・総会監督型
<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会有り</li> <li>・管理者=理事長</li> <li>・外部専門家は「役員」(理事(理事長=管理者を含む)又は監事)に就任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会有り</li> <li>・管理者≠理事長</li> <li>・外部専門家は役員ではない</li> <li>・外部専門家は「管理者」に就任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会無し(総会のみ)</li> <li>・理事長がいない</li> <li>・外部専門家は役員ではない</li> <li>・外部専門家は「管理者」に就任</li> </ul>

## Introducing 賛助会員紹介



マルナカ

弊社は、昭和45年4月以来、排水管工事に特化した技術「マルライナー工法」を提供している企業です。この工法は、老朽化した排水管を取り替えることなく、耐久性の高い排水管へと再生するという、革新的な排水管工法です。具体的には、古い排水管の内側

にエポキシ樹脂を含んだ芯材で新たなパイプを形成する「パイプインパイプ」方式を採用しています。この方法は、マルナカが独自に開発した特許技術であり、穴や亀裂があってもエポキシ樹脂と芯材でしっかりと修復することが可能です。マルライナー工法の最大の特長



は、従来の工法に比べて工期が短く、コストも抑えられる点にあります。また、施工後は20年の保証がついており、更新工法と同等の耐用年数(30~40年)を誇ります。これにより、マンションやビルなどの集合住宅の排水管工事において、管理組合や住民にとって非常に有益な選択肢となっています。神奈川県を中心に東京、千葉、埼玉(関東一円)でサービスを展開しております。詳細な情報やお問い合わせは、株式会社マルナカの公式ウェブサイトをご覧ください。



## メンテナンス部会報告

### ◆第160回 2023年10月26日(木)

旧公団のいわゆる団地に存在する5階建てだが階段だけで、エレベータがない問題、塗材などに含まれる可能性のあるアスベスト対策などについて議論しました。

### ◆第161回 2023年11月23日(木)

進んでいる区分所有法の改正について、建て替え決議要件の緩和や、民間マンションで進む第三者管理、修繕工事のときの現場代理人の重要性などを議論しました。

### ◆第162回 2023年12月27日(木)

分譲マンションを選ぶ理由は何かから始まって、賃貸と比べた場合の優位性はどこにあるのか、賃貸の良さも再評価すべきかもしれない、などを議論しました。

### ◆第163回 2024年1月18日(木)

200回記念誌の内容について議論し、100回記念誌の時は、新築マンションを想定して構成したが、今度は、建物、設備の修繕、メンテナンスに焦点を当てることにしました。

### ◆第164回 2024年2月15日(木)

参加メンバーの各管理組合の修繕に関する規約、細則を持ち寄って、相互に比較して、検討しました。

### ◆第165回 2024年3月21日(木)

埼玉県三郷市での大規模な設備改修工事を見学したときの報告と、超長期のマンションの生涯マスタープランの必要性和り方などについて検討しました。

## 民間マンション部会報告

### ◆第39回 2023年5月13日(土)

マンション会計の内訳を確認することの重要性、駐車場の外部貸しについては、収益事業判定により課税対象範囲が変わることについて情報共有を行いました。

### ◆第40回 2023年6月3日(土)

管理組合活動、役員報酬、管理費の値上げや赤字予算など、一般会計に関連した内容について情報交換を行いました。

### ◆第41回 2023年7月8日(土)

参加管理組合より実際に行われた防災訓練のビデオを紹介していただき、防災活動について情報共有を行いました。

### ◆第42回 2023年8月5日(土)

前回に引き続き防災がテーマ、他の参加管理組合より防災教育・防災体制について説明をいただき情報共有を行いました。

### ◆第43回 2023年9月2日(土)

今回はマンション防災組織の実態調査について行ったアンケートの集計結果について報告を行いました。

### ◆第44回 2023年10月7日(土)

日頃の問題点や疑問点をフリーディスカッション。共用部の電気代の内訳、マンション保険の高騰などを意見交換しました。

### ◆第45回 2023年11月4日(土)

大規模修繕工事中のマンションを見学。廊下など共用部の工事現場の他に仮設植木置場などの関連個所も見学しました。

## 管理運営問題部会報告

### ◆第147回 2023年6月11日(日)

広報誌40号の記事に係わる内容の確認のために、各管理組合の管理会社に対する委託の状況を中心に確認しました。

### ◆第148回 2023年7月16日(日)

「マンションの長期マネジメント計画」作成のためのマンション管理センターの資料に基づき「チェックシートによる評価」についての分析と意見交換を行い、次に「計画策定の流れと留意点」について再確認を行いました。

### ◆第149回 2023年10月29日(日)

第16回定期総会議案書に掲載する管理運営問題部会に関する内容を部会員に説明し、「学びを結果に変えるマンションセミナー」の資料の紹介とマンション管理大学の「マンションの長期マネジメント計画について」の資料の説明と内容について協議いたしました。

### ◆第150回 2023年11月29日(日)

「長期マネジメント計画」の議論の中で、マンションの寿命はいつまで住めるか、建て替えか延命化か、将来の解体費はどれくらい必要か、の疑問について 参考資料にて実例の説明をしました。また、新聞の切込み記事の「老朽マンション建て替え同意3/4に緩和」の読み込みと「マンション管理大学第6講座マンション長期マネジメント計画」の受講報告を行いました。

### ◆第151回 2024年1月28日(日)

「長期マネジメント計画の作成」の試みとしてマンション管理センター様式の「A運営シート」のサンプルの説明と内容について議論を行いました。

### ◆第152回 2024年2月25日(日)

「長期マネジメント計画」の策定の試みとして、マンション管理センターの「提案様式2 部位別計画シート(簡易版)」に従いG-マンションをモデルにしたケースをサンプルとして、説明と議論を行いました。



**◆多摩市第一号の管理計画認定マンション誕生**  
オーベル多摩永山エンブレムヒルズ管理組合が、5/29に管理計画認定を取得されました。多摩市で第一号となります。今後も、認定取得を準備されている組合もあるようですので、今後の多摩市での管理組合運営の活性化が期待されます。



## AIはマンション管理の救世主？

多摩マンション管理組合連絡会 理事 鈴木 誠氏  
(D'グラフィート多摩センター煉瓦坂在住)

近年AIは目覚ましい発展を遂げ私たちの生活や社会活動に大きな影響を与えています。新聞には毎日のようにAI記事が出ています。AIをマンション管理に活用できる時代はもうすぐそばに来ているようです。高齢化や採用難による管理員不足のため管理費の値上げやサービスが低下する管理組合が見受けられますが、これを解決する手段の一つがAIによる管理員代替サービスです。いろいろな管理会社が提供し始めています。ChatAI等による24時間365日の窓口対応や伝言、事務処理、外国語対応などこれまでにないサービスが出ています。

もう一つ、AIへの期待は「第三者管理」への活用です。管理組合理事の成り手不足対策として管理会社による第三者管理がありますが、「住民の利益を損なう行為への対応」や「外部からの監視・チェック体制」が大切です。多量のデータ処理能力をベースに、このような機能が実現できるAIシステムが開発されることを期待したいものです。

## ■管理組合員(13管理組合 / 2024年7月現在・順不同) ☆個人会員(22名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地	豊ヶ丘5-1住宅団地	クロスウィル多摩センター	コープタウン松ヶ谷
Brillia(ブリア)多摩センター	アルテヴィータ	エミネンス長池南団地	
D'グラフィート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅	エステート立川一番町住宅	
ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地	グリーンコープ松が谷	

## ■賛助会員(15社 / 2024年7月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和建装株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	株式会社ティエースケー
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション  
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<https://tamakanren.org/>