

最近、自分の住むマンションの理事長として大規模修繕工事を行った。数多くあるマンションの一例であり、管見に過ぎないが経験したことを述べたい。多くのマンションでは管理組合の役員は順番に回って行く。筆者の住むマンションでも、未経験者の中から抽選で決めた。しかし大規模修繕工事を進めるに当たり、建築の仕事をしている者として自ら立候補して理事長を務めている。

東京オリピックで建設業界が繁忙な時期やコロナ禍の間に工事を避けたため、結果的に新築後21年目、22年目に大規模修

繕工事をするようになった。これまで定期点検を行い、外壁タイルの部分補修は早い時期に実施済みである。知人から借りた高性能の赤外線カメラで外壁タイルの状況を確認したところ、浮いている可能性のある箇所が数カ所見つかったが、打診検査をしたところ問題ないことが確認できていた。そのことも

## 建設 論評

# マンションの大規模修繕工事

この時期まで大規模修繕工事を行わなかった理由の一つである。

昨今の建設技術者、技能労働者不足は、大規模修繕工事にも影響を与えている。まず工事を

お願いできる会社を見つけるのが大変である。管理会社から何社か紹介してもらい見積もりを依頼するが、需給関係から大幅に値上がりしているようだ。塗装工事などこれまでに実施したのと同じ工事を依頼する場合でも2倍以上の金額になっている。機械式駐車設備はチェーンなどの可動部や制御盤の更新を実施済みだが、今後もかなりの支出が必要と予測された。車の保有台数が減っているの

で、いくつかのバースを稼働させないことにし、メンテナンス費用を抑えることにした。信頼

できる良い企業を見つけ、納得できる価格で契約するには、専門的な知識と交渉力が必要であり、抽選で選ばれた1年交代の管理組合の役員が担当するので

は難しいように感じた。知人が住んでいる東京郊外の団地の総会で、大規模修繕工事の報告を聞いたある建設業に勤務する居住者が、不要不急の工事であり実施する必要はなかったと発言したところ、役員の方が立腹され、それなら専門家のあなたたちが担当すれば良いと言われたことがあると聞いた。その団地には大手建設業や住宅メーカーの技術者が何人も住んでおられて、それ以降はさすがプロだと思わせるような大規模修繕工事が実施されている。工事費も適切に管理されているので、月々支払う修繕積立金が高

額にならず、居住者にとっては負担が少なくなってきた。

試しに筆者の住んでいるマンションがこれまでにどれくらい修繕工事に支出したのかを計算してみたところ、この22年間に専有面積当たり月約100円であった。屋上防水などは少しでも問題があれば早めに予防保全的に対応しており、必要な工事を先延ばしにしたことはない。

マンションの立地、規模、経年、仕様などにより修繕工事の内容と金額は異なるため、工事費用の検討や今後の修繕積立金の算出に苦労している管理組合が多い。全国各地で実際に実施された大規模修繕工事について、NPOなどが工事契約額などのデータを収集し公開していただくと、多くの組合の参考になると思う。

(誠)

