

春爛漫、皆様いかがお過ごしでしょうか。大規模修繕の専門家 株式会社アクロスです。日頃よりお世話になっている管理組合様、管理会社様、工事完了後少しご無沙汰している皆様、これからも株式会社アクロスと末長くお付き合いいただきたくメールによるお便り「ACROSS LETTER」をスタートすることにしました。皆様にお役に立つ情報を的確に楽しくお届けいたします。



## 最近の大規模修繕工事事情

### 「大規模修繕工事って何?」大規模修繕工事の進め方から

大規模修繕工事の時期を迎える管理組合の皆様、初めは大規模修繕工事って何?から始まるのではないのでしょうか?管理組合の理事に就任した時、管理会社から「そろそろ大規模修繕工事の時期を迎えますので準備しましょう」と言われて初めて大規模修繕工事のことを調べる方も多いでしょう。「建物も十数年経ち防水や塗装など不具合が出てきますので全体を修繕する必要があります」との説明を受け、ネットで検索するといろいろ出てきます。ここから、工事の進め方が3パターンに分かれます。

- A. 管理会社主導で進める…全て管理会社が面倒を見る。
- B. 設計・施工方式(責任施工方式)…施工会社が見積して施工する。
- C. 設計監理方式…設計・監理と施工を分離してコンサルタントと進める。

マンションの大規模修繕工事の進め方は上記3パターンで進められ、

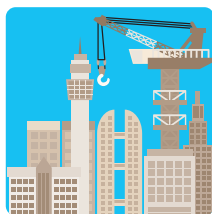
#### Aパターン約5割、Bパターン約1割、Cパターン約4割

で進められると推察されます。Aパターンは、住民にいちばん近いので組合運営を理解している利点があり、Bパターンは、施工会社に劣化診断から設計・施工までを一括して発注することで発注窓口がひとつになり折衝が楽になります。Cパターンは、設計と施工を分離することで競争入札が可能でコストダウンを図ることができる点と第三者としての立場で工事監理を行うことによって工事の透明性、品質管理、コスト管理ができます。



### 「特殊な工事だからこそ!」大規模修繕工事の市場性から

マンションのストック戸数(2013年まで)が541万戸、関西では毎年新築マンションの建設戸数(関西)約800戸増えるなど、修繕工事予備軍とすると大規模修繕工事を控えているマンションは多くあります。大規模修繕工事の特殊性(居住者の住まいながらの工事)から、会社及び**担当者の実績**を問われ、**経験に伴う事業の進め方**、**リスクマネジメント**をいかに備えているかを問われるような市場性をもっています。



### 「修繕積立金を考える」大規模修繕工事の今後



大規模修繕工事を行うにあたり修繕積立金の積み立てについて国土交通省は今後30年間で2回の大規模修繕工事と一部設備工事を行う目安として、新築マンションで200円/㎡としていますが、現実には近畿圏で平均は73円/㎡(2011年度)です。弊社には、1回目の大規模修繕工事の前後で長期修繕計画の見直し業務の依頼が多く寄せられます。今後25~30年間のシミュレーションを行い積立金の増額を検討しますが、現状は120円/㎡前後の積立金価格が上限となっています。結果、2回目の大規模修繕工事費捻出が一杯いっぱいでの後の設備改修工事、3回目の大規模修繕工事への対応はできないのが現状であり、特に立体駐車場設備の更新は多額の費用を要するため手つかずの状態です。長期修繕計画に組み入れられていない建設諸物価の上昇(約3%/年)と高齢化による収入の低下から積立金の増額は生活費の圧迫を迫る要素になります。これらの理由から我々大規模修繕工事コンサルタントに求められる事は、**正確な現状把握(調査)と改修設計において要不要の判断(低コスト化)、使用材料の耐久年数の長期化等の提案**がますます求められる時代になると考えられます。



## 最近のアクロス事情

### 紹介動画ができました!

株式会社アクロスは1999年に創立し、大規模修繕工事コンサルタント業務に携わってから17年が経ちました。これまで250件以上のマンション管理組合の皆様にお会いし、大規模修繕工事におけるお手伝いをさせていただいています。

これまで多くの方々とお会いしている中で、大規模修繕工事の内容や流れなどに対して疑問を抱えている方がたくさんおられました。そこで、その経験を活かし、2016年3月に弊社紹介動画を作成いたしました。**大規模修繕工事の大きな流れやコンサルタント業務の仕事内容など、これから大規模修繕工事を進めようとお考えの組合員の皆様にとって役立つ内容**になっています。弊社ホームページから動画を見ていただけます。また、DVDをご希望の方にはお送りさせていただきますので、メールでご連絡下さい。



### 建通新聞に掲載されました!

2015年11月30日に  
“マンション大規模修繕工事の専門家”として、  
業界新聞の「建通新聞」に掲載され、  
2016年3月24日には、弊社“株式会社アクロス”  
の特集を組んで頂きました。



第1号をお読みいただきありがとうございます。これから内容をさらに充実させていきますので是非ご意見をお寄せください。また、今後も業務拡大に伴い、従業員の増員を推し進め、より多くの皆様の声にお応えできるよう日々精進してまいります。

