

隠されている事実・工事失敗事例

1. 管理組合における大規模修繕工事の『失敗の特徴』

管理組合における大規模修繕工事の『失敗の特徴』としては次の5の傾向があります。大規模修繕に取り組むさい、十分に留意してください。

(1) 人間関係にカドが立ちやすい

理事、修繕委員の間での揉め事に発展してお互い気まずい生活になることがあると、大規模修繕の進行がスムーズにいきません。また、会社のように、スタッフを簡単にすぐ替えることもできませんし、日常的に顔を合わす隣人同士ですから、お互い、このことに留意することが大切になります。

(2) 挽回できない

大規模修繕に際しては、ほとんどの管理組合では、同規模の工事を再度発注できる金銭的余裕がないのが普通です。

・そして、再度のスケジュール構築する期間もなく、再度検討する組織メンバーの構成ができないなど、一発勝負の側面があります。



(3) 表沙汰になりにくい

大規模修繕に際しては、万一失敗すると、そのマンションの資産価値を低減させることにもなりかねないため、裁判や係争になる敬遠する風潮があります。

・なにか問題を抱えていても、理事の任期交替により問題が表面化するまで、そっとしておくか意識的に隠蔽してしまう場合がすくなくありません。表沙汰にしたくないからあきらめるといふ結果になりがちです。

(4) そもそも気がつかない場合もある

管理組合の理事や修繕委員に専任されても、ほとんどの人が大規模修繕に関しては素人同然の場合がほとんどです。そのため、工事の品質について知識がない為に、失敗品と気がつかないことが往々にしてあります。

・そもそも同様の大規模修繕工事を行うのは10数年後の為、工事個所が高所だったり、隠ぺい部を普段目にしないため、気がつかない場合もあります。

(5) 次も同様になりやすい

構成される組織や人員が同様なので、取組みのどこに問題があったのか正確に把握できていない為、次



の大規模修繕に際しても、同様の対応になりやすいという傾向があります。
・そのため、何かある度に「揉めるマンション」として有名になっていくという結果に陥る恐れがあります。

2. 大規模修繕工事検討のフローと失敗発生ของ タイミング

(1) 管理組合の組織の構成・修繕委員会等の設置

大規模修繕のスタートは管理組合の組織の構成として修繕委員会等の設置が必要ですが、なり手がいない、専門知識不足している、利害関係者が立候補してしまつたなどが失敗発生ของの要因となります。

(2) パートナーの選定・設計・監理方式によるコンサルタントの選定採用

大規模修繕に際しては、少なからずの専門知識がどうしても必要となります。全くの素人の集まりだけで進められるほど簡単ではありません。そのため、一般的には次の段階として、コンサルタントの選定・採用になりますが、昨今、マスコミ等で騒がれているように、適切なパートナー（＝コンサルタント）を選定するのが難しいのが実情です。

コンサルタントの選定の仕方がわからない場合、どうしたらよいか？ コンサルタント採用に際して、適正な価格はどのくらいか？ コンサルタントの実績で判断する場合のポイントはなにか、イメージだけで判断してはいないかなど色々な課題があります。

(3) 調査診断による現状把握

大規模修繕の第一歩は、調査診断により現状把握を十分に行う事が大切です。人間の健康診断と同じで、

この調査診断が的確でないが無駄・無理・失敗の原因となります。

現状把握の不足、不具合が生じている場合の原因追跡の不足、居住者意見の公聴が十分でないなど、最初の調査診断の段階でミスをすると、大規模修繕の失敗につながります。

(4) 設計検討、設計図書を作成

次の段階は設計検討、設計図書の作成となりますが、この段階を安易に考えると大規模修繕失敗の原因になりかねません。設計図書内容の把握が不十分だと、工事内容の誤解も起こりやすくなり、トラブル発生の要因になります。

(5) 施工会社の選定…公募、見積合わせ、プレゼンテーション

公募、見積合わせ、プレゼンテーションを経て、施工会社を選定するわけですが、この選定を誤るとあとと苦労することになります。特に、工事内容やマンション規模に合致しない施工者を選定してしまうことが心配のタネです。慎重・公正なる判断が大切ですが、そのためには必要十分な正確な情報の収集と選別が大切になります。

(6) 総会開催…大規模修繕工事に関わる承認

施工会社が決まり、大規模修繕の概要が固まった段階で、総会を開いて、大規模修繕工事に関わるマンション居住者の承認を得る必要があります。

総会では、専ら工事内容説明に終始する議案説明と遺漏のある回答が目立ちます。この段階でマンション居住者の皆さんの合意形成が十分になされていないと大規模修繕工事の失敗につながります。

(6) 工事説明会開催・居住者に対する説明

居住者に対して工事説明会を開催するわけですが、往々にして、工事範囲を緻密に伝えられない説明会が少なくありません。素人の居住者にも理解してもらえよう丁寧な工事説明会開催に留意する必要があります。

(7) 工事着工・契約書

次の段階として、工事契約書を交わして、工事着工をするわけですが、この際、契約書内容の把握不足のため、後々大きなトラブルにつながることも少なくありません。コンサルタントなど、第三者のチェックを経て、十分に了解したうえで契約することが大切なことは言うまでもありません。

(8) 工事進捗の報告会議と問題点の協議

工事途中においては工事進捗の報告会議を定期的に行い、そのつど問題点がないか協議する必要があります。その際、発生する問題をすべて施工会社に解決を押しつけるだけでは、適切な問題解決の手法とは言えません。相互の信頼上で、問題解決するのが失敗しない大規模修繕の秘訣です。

(9) 工事竣工・引き渡し

工事が竣工し、引き渡しとなるわけですが、この際、引き渡し書類の内容を十分に確認する必要があります。この確認がいい加減であったり不足していると、後々トラブルの原因となります。第三者の専門家にもチェックしてもらおうことをおすすめします。

また、必要書類等の保存管理体制の確立と継続性もおざなりにはできません。昨今は、デジタルでの保存も考慮する必要があります。