

第 2 街区 第 3 回大規模修繕工事特別委員会から

第 2 街区第 3 回大規模修繕工事特別委員会委員長 小林 正典

第 2 街区では、建物劣化診断の結果（経年劣化の範囲で、築 39 年としては概ね良好）を受けて工事内容の詳細検討に入っています。診断結果の概要は各棟に掲示いたしました。

この場では、本委員会発足以来の検討経緯について改めてご報告させていただきます。

1. 運営体制・運営方針決定

昨年 12 月第 1 回委員会が開催された際、以下の 2 点を確認してスタートいたしました。

(1) 検討時間確保のため、委員長以下の役員は即日決定して議事を進める。

(2) 2019 年 3 月の大規模修繕準備委員会答申、および第 1 街区の検討経緯を十分検証して合理的な工事を目指す。

(2) のためには、過去の議事録を紐解いて検討の進め方を確認しておく必要がありました。

幸い、準備委員会から参画されていた専門委員の方や、第 1 街区の検討経緯を見てこられた担当副理事長・建物施設委員長の貴重なご意見を聞くことができ、委員会として「発注業者選定に係る考え方」を共有できたことがその後の円滑な検討に繋がったと思います。

2. 大規模修繕工事発注方式の検討

過去の大規模修繕は管理組合が主体となる設計管理方式にて実施してきました。これはひとえに中心となった専門委員の方々や各棟委員の皆様の多大なご尽力とご負担により、成り立ってきたものです。

当ハイツも年を経るとともに大規模修繕で出てくる検討課題が増加してきており、委員にかかる負担は増える一方です。他方住民の高齢化も進んできており、負担の大きい方式が困難になっているのはご存じの通りです。

この点を踏まえ、第 2 街区も第 1 街区同様設計・施工・監理を特定の会社に委託する方式をとるべきとの結論に至りました。

3. 工事の発注業者の検討

発注先選定のため、今後の工事のあるべき姿を以下の通り取り纏めました。

(1) 過去の大規模修繕履歴を把握した上で、日常発生している小規模修繕や保守対応も勘案して、必要な提案をしてくれる業者であることが望ましい。

(2) 今後各棟の修繕積立金不足が懸念される中で、長期資金計画についても理解して提案してくれる業者であることが望ましい。

複数の業者から見積を取って比較検討すべきかも議論しましたが、第 1 街区が半年前にゼネコン系各社に声掛けした結果、応じてきたのは 1 社のみで、価格も割高であったことを勘案し、第 1 街区同様伊藤忠アーバンコミュニティ（株）（IUC 社）を有力候補として検討することといたしました。

4. 劣化診断業者決定と工事発注業者内定

上記に基づき 4 月に IUC 社からプレゼンを受け、提案内容を検討した結果、以下の利点を確認することができました。

(1) 項番 3 の条件を満たしており、万一不具合があっても管理会社として責任を全うすることが期待できる。

(2) 第 1 街区の見積・仕様書を早期に確認することができ、オプション工事の検討にも十分時間をかけることができる。

以上の検討を踏まえ、IUC 社を劣化診断業者に決定し、総合元請業者としても内定するに至りました。（正式決定は次回各棟総会）

今後、予定通り検討が進めば、実際の工事は来年 5 月から 12 月の 8 か月間が想定されています。詳細についての説明会は 4 月に開催する予定です。円滑な工事实施に向け、引き続き皆様のご協力をお願いいたします。