

2022 年大規模修繕 鉄部塗装工事報告

2022 年 11 月 26 日 修繕委員 稲吉

1. 経緯

本工事は 2021 年に実施される予定であったが、販売時点のメーターボックス塗装に瑕疵があったため、売主による対策工事を先に完了させ、残り部分の塗装を実施したものである。

今回の塗装は、2020 年に管理会社が提出した塗装内容に加え、修繕委員会と理事会で非鉄部も含めて要修繕箇所の追加塗装等を依頼した。更に管理会社もそれ以外の追加修理を実施。

2. 管理会社見積書の評価 (P5)

(1) 理事会依頼項目以外に、2020年時点で管理会社が2027年まで修繕塗装不要とした場所が今回修繕に追加された。

(2) 管理費比率(含む利益)の大幅増。

(3) 各項目3%の一律アップ(人件費はアップしていない)。

＊本工事費は妥当な金額より100万円以上多いと推定される。根拠は次ページ。

3. 工事期間 2022 年 10 月 17 日 ～ 11 月 19 日

4. 工事状況

・主な修繕前の問題箇所

① 防火扉と枠、②消火栓、③エレベータ出入口、④E 棟 S 棟自転車置場出入口 ⑤外構(コンクリートひび、溶解)



防火扉、枠



消火栓



エレベータ出入口



S 棟駐輪場扉



E 棟駐輪場扉



外構コンクリートひび(支柱修理未完)



5 階屋上縦型排水口と排気口(101 個)



太陽光パネル架台(要修理と判断できない)

・工事中間状況



E 棟電源設備下地塗装後



玄関ドア枠。1 次塗装不手際



共通廊下排水溝。蓋を外して塗装(重要)

・今回補修無し



下馬通沿いの外構



駐車場裏の柵



全てのスライドドア保護柵 E 棟出入口スロープ手摺



ゴミ室横廊下の手摺



E 棟駐輪場ドア(修理忘れ?)



E 棟 1 階エレベータドア枠

5. 今回の大規模修繕の問題点

- ・管理会社から出された見積書の精査が行われていない(理事の交代期 9/23 に見積書が出された)。契約では、管理会社は各種点検(日常点検、重点点検、年次点検)により設備・建物の状況を把握し修繕案を作って理事会に修理を「助言」することになっている。(尚、見積書も作成するが、管理組合はこれに拘束されない。)
- ・修繕すべきところは管理会社の助言(報告書)と、理事と修繕委員で行う全戸アンケート・事前調査などを踏まえて決定し、相見積を取って施工会社を決めるべき。
- ・今回補修を実施しなかった場所の中で、下馬通り沿いの柵支柱とコンクリートのひび・溶解は放置すると台風や地震などで多大な修理費を必要とする損傷が発生するか、最悪の場合事故を引き起こす

可能性がある。早期に進行を止める処置を施すべきである。管理会社は植栽の為修理できないとした。また、修繕委員の指摘に対し、毎年の点検で状態をチェックするとのこと。



この柵は支柱(写真部は7本)がコンクリートに埋め込まれて全体を支えている。両横のコンクリートの柱には連結されていない。支柱の埋込に使われたモルタルが乾燥収縮して、ひびが発生する。このひびに水が入り、埋込底端まで溶かすと、エフロレッセンスと言われるコンクリート溶解が始まる。放置するとひびが大きくなり支柱の支えが弱くなって、外力で倒れやすくなり、その補修は植栽の補修よりもはるかに高額となる。

ひびの進行を防ぐために、下記の様な専用の補修材が多種類あり、損傷の状態を使い分けられている。支柱のひび部分にこれらを塗って進行を止める必要があると思う。



国土交通省土木補修用エポキシ樹脂注入材 1 種 適合品。3Kg 11,400 円

・また、駐車場裏の柵は機能的な役割は無く、放置すれば錆の汚れが酷くなるばかりでなく、車側に倒れる可能性もある。補修するよりも撤去すべきと思う。

2020年12月見積(6期第5回理事会資料)と異なる項目

		数量	2020年12月(2 度塗り見積)	今回	増率
1) 5階屋根回り	No8 太陽光発電接続箱	2	6,640	6,860	1.03
	9 太陽光発電パネル架台	1	0	126,000	
	10 BSアンテナ架台	1	0	12,810	
	11 ディスポーザ臭突ファン架台	1	0	2,790	
	12 屋上消火管	8.5m	0	13,260	
4階屋根回り	-	-	-	-	1.0(同額)
	1)小計		265,100	420,180	
2) 共通廊下回り	No2 EV扉枠	7	0	250,000	
	3 玄関扉枠	101	486,820	502,980	1.03
	4~20 MB関係	101	1,496,280	0	
	21~41 その他		413,740	426,120	1.03
	2)小計		2,396,840	1,179,100	
3) 1階エントランス・外構回り	駐車場出入口屋根回り	-	-	-	1.0(同額)
	エントランスホール回り				
	No6 管理人室扉枠	1	0	4,640	
	7/8 防火倉庫扉枠	1	6,790	7,000	1.03
	8/9 PS扉	1	5,270	5,430	1.03
	9/10 管理用倉庫扉	1	9,360	9,650	1.03
	11~28 その他		30,830	40,060	No22.プロテクタ¥9,000は理事会依頼
	外構回り				
	No33/34 移動式粉末消火器設備	2	7,400	7,640	1.03
	35/36 バイク置場 柱・梁	4	13,080	13,480	1.03
	36/37 バイク置場母屋	3	6,480	6,660	1.03
	37/38 消火ポンプ室扉	1	-	0	サービス
	3)小計		184,280	213,360	1.16
4) その他工事	No.1 手摺壁ひび補修(エフロ部)	10	0	45,000	理事会依頼
	3 エレベータ出入口カバー傷補修(プロテクタ)	10	0	110,000	理事会依頼
	4 フェンス支柱根元補修	38	0	129,200	理事会依頼
	8 植栽補修	1	0	別途	理事会依頼
	4)小計		0	284,200	
	直接工事費		2,846,220	2,096,840	
	内MB関係		1,496,280	0	
	MB以外		1,349,940	2,096,840	理事会依頼 293,200 追加工事 420,110 *2020年には2027年までOKとした。 * 人件費単価は同じ(見積書P33)
	諸経費(実経費+2社の利益)		1,943,780	1,653,160	
	計(税込)		5,269,000	4,125,000	
	(経費割合		40.6%	44.1%	
	(直接工事費比		68.3%	78.8%	
	・ 管理会社の経費(コンストラクションマネジメント費):		工事管理費、事務対応費、経費、保険料、産廃料、保証費		
			(着工立会、巡回管理(週1回)、完了検査)		
* 妥当性試算					
	改直接工事費		経費	計(税込)	
	・直接工事費*1.03+理事会依頼、経費40.6%		1,683,638	1,149,814	3,116,797