

## 安心して暮らせる中・長期修繕計画を Q&A<その2>

Q: マンションなので管理費を払ってれば、あとは何もなくても安心して暮らせると思っていたのですが…

A: 一戸建て住宅の場合を考えてみてください。屋根が雨漏りしたり壁や天井が劣化したりしたした場合、一戸建ては全てご自分で修繕しなければなりません。マンションの場合、経年劣化でそのような状態にあるとお考えください。ご自分の自宅であることに変わりません。

Q: 大規模修繕をする場合、足場なしの工事を別にして行うと負担が軽くなりますか？

**ご協力のお願い**  
～全市一斉清掃日  
6月7日(日)朝7:00～

6月の第一日曜日は福島市内の一斉清掃日です。6月7日、日曜日の朝7時から、およそ30分程度の簡単な清掃作業を行う予定です。ご都合のつく方は、朝7時に、玄関前にご集合をお願いします。

### 暮らしのメモ帳

清々しい朝の空気を吸いにベランダに出ると、タバコのおい。とても気分が悪く、健康被害になります。やめてほしいです。

絶好の洗濯日和に、はりきって洗濯や布団干し。いざ取り込もうとした途端、天気が良いのに雨が…？どなたか上の階の方が水を…？お日様いっぱい乾いた布団の端がしっとり濡れてしまい、いささかしょげました。床に入りうとうとしてきた頃に、掃除機(?)の音が…。夜中に掃除?! 気になってしばらくは眠りにつけませんでした。

集合住宅は、上下・左右に住戸がつながっています。本マンションの場合、お隣とは厚さ18cmの壁一枚で仕切られています。また、天井の20cm上にはお隣の床が、床の20cm床下にはお隣の天井があります。天井と床の間は空洞になっていますから、ちょっとした音でも響きます。

だから、うっかりしていると気づかぬうちに他の居住者の方々に迷惑をかけてしまうことがあります。お互いに気をつけましょう。

A: 足場がなくてもできる部分を後回しにして、まず足場が必要な工事を行いその後で残りの工事を行うという方法ですが、経費が分散されて負担が軽くなるように思われます。しかし、他のマンションの例を見ますと、あまり安くはならないようです。現在の物価高騰の状況から先延ばしするとかえって負担が増す結果になります。

Q: 修繕積立金を一度に値上げすることになりますか？

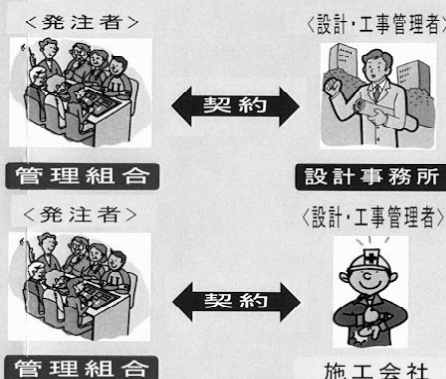
A: 一度に値上げするのではなく、二度、三度と段階的に値上げを行い家計の負担を和らげる方法があります。管理組合では、各戸の負担ができるだけ軽くなる方向で検討していきます。

Q: 工事の発注はどのようになりますか？

A: 工事の発注には(下表参照)、施工会社と設計事務所各々と契約する方式(A)と施工会社と直接契約する方式(B)があります。(A)は、設計事務所が工事を管理して施工会社が工事を行うのに対し、(B)は、直接施工会社に工事を発注します。(A)は、安心だがやや割高、(B)は、施工会社任せなので工事をしっかり管理する必要があります。いずれにしても、慎重に精査・検討していく方針です。

### <大規模修繕工事発注方式 比較検討イメージ>

#### A 設計監理 別発注方式



#### B 施工会社直発注方式

