

## 大規模修繕工事の「不確定要素」 8割が「実数精算方式」採用

公益財団法人マンション管理センターは、追加工事や実数精算といった大規模修繕工事の不確定要素に係る取り扱いを整理しようと設計・監理コンサル業者を対象に調査を実施し8月26日、結果を公表した。回答したコンサルの8割以上が工事に際し実数精算方式を採用し、4割が契約時と比べ最終的な工事金額が高くなる、と答えている。

調査は東洋大学理工学部建築学科・秋山哲一研究室と協同で実施。昨年12月から今年2月にかけて、設計・監理コンサル205社に工事中の変動要素にどう対応しているのかアンケート調査を行った。有効回収は55。回収率は26・8%。「マンションの大規模修繕工事における工事中の変動要素の取り扱いに関する調査結果」としてまとめ、ホームページで公表している。

コンサルには実数精算、設計変更と追加工事、変動要素に対する予備費、予備費と追加変更対応、竣工後の工事金額の変動状況等を尋ねた。

### ▼実数精算

大規模修繕工事では、躯体の補修箇所やタイルの張り替え枚数など、事前に正確な数量を割り出し、工事金額を確定するのが難しい項目がある。

正確な数をつかむには足場を設置して綿密な調査を実施しなければならない。結果的に調査に多額な費用を要するため、コスト面の負担を回避するなどの理由で、設計時点では数量は簡易調査等で予測した「暫定」にとどめるのが一般的だ。

この場合、最終的な補修箇所は着工後実際の劣化状況に応じて決め、終了時に精算する。「実数精算」と呼ばれる方式で「暫定」時と比べ、補修箇所は多くなるケースが少なくない。

工事請負契約で、こうした変動要素をどう扱っているかの回答では、実数精算扱いにしているのが81・1%と多数を占めた。工事業者が事前に自ら数量を確定して値段を入れる「責任数量方式」を採用しているのは11・9%だった。

暫定数量と精算数量の差が最も大きいのはタイル補修。次いで躯体、躯体鉄筋発さび部、躯体モルタルが挙げられている。精算は契約金額から「追加精算になることが多い」。つまり増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産になることが多い「減額精算になることが多い」は共に25・0%だった。

### ▼変動要素に対する予備費

工事費の増額対応策としては「予備費を見込むようアドバイスする」が87・3%、「ケースバイケース」(3・6%)「予備費を見込むようアドバイスをすることはほとんどない。あるいは少ない」(3・6%)といった回答もあった。

予備費は工事費の「10%程度」とする回答が最も多かった。

### ▼予備費の執行手続き

「総会議案書に記載し総会で承認を得る」が50・9%、「理事会か修繕委員会で説明し了承を得る」が38・2%。

### ▼予備費と追加変更対応

追加変更等費用が予備費を超越した場合「工事内容の変更等を行い、予備費内に収まるよう対応する」が54・5%。「追加変更工事内容についての予算を増額し工事を実施する」は29・1%だった。5・5%は「予備費を超越したことがない」と答えた。

### ▼工事竣工後の工事金額の変動状況

実数精算、設計変更、取りやめなどを全て含む工事金額は「工事契約金額から追加精算になることが多い」が43・8%でトップ。「工事契約金額とほぼ同額の精算になることが多い」も37・5%あった。「減額」は12・5%だった。(マンション管理新聞1114号)

## 環境省概算要求「断熱リノベ」は継続 3分の1を助成

環境省・経済産業省は8月30日、2020年度予算の概算要求の概要を公表した。

環境省は「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)」を継続する。事業は「新築集合住宅・既存住宅等における省CO2化促進事業」の内数で行う。要求額は19年度比約2・76倍の92億5000万円。

地球温暖化対策事業室によれば、20年度も19年度同様、省エネ効果を見込める窓改修やガラス交換などに対し、改修費の3分の1までを助成する。上限額は戸当たり15万円。

経産省は「省エネルギー投資促進に向けた支援補助金」の内数で「次世代省エネ建材支援事業」を引き続き実施する。省エネルギー課によれば、現時点では補助対象製品や補助率、補助限度額などは「19年度と同じで進める予定」。同補助金には同比約1・08倍の595億3000万円を求めている。

19年度は、断熱パネルや潜熱蓄熱建材の導入費の2分の1までを、戸当たり20万円以上125万円を上限に補助するとしていた。(マンション管理新聞1114号)

