

よくわかるマンション大規模修繕

SUN

ISSUE
03

01 >>>>>> 06



パートナ
ー
選
び
の
基
礎
知
識



ISSUE
03

よくわかるマンション大規模修繕

SUN

Q3 修繕委員の仕事内容とは？

A 修繕委員の仕事は、委員の募集・結成から、関係各所の調整、説明会の準備など多岐に渡り、2、3年をかけて取り組みます。その進行は大きく分けて次の4段階です。

● **前期準備期間**
委員会の結成から関連資料の確認、大規模修繕の進め方の決定、コンサルタント会社の選定・承認など、全体の基本的な準備を行う期間です。

● **後期準備期間**
建物調査・診断、修繕計画の策定など、修繕工事の具体内容を詰める期間。修繕計画の総会承認や、施工会社の選定もこの段階で行います。

● **施工前・施工中**
居住者に対する工事内容説明、在宅工事日程調整といった準備や、施工中の工事立ち会い、検査に対応します。トラブルや苦情の処理も、この段階での重要な仕事です。

● **竣工後**
工事後のトラブルや苦情対応、定期点検への対応を行います。既に修繕委員会が解散しているケースもあり、その場合は理事会が対応します。

修繕委員の仕事概要	
前期準備期間	修繕委員会の設置
	委員の募集、委員会の結成
	関連資料の確認(管理規約、同細則、竣工図書、長期修繕計画、修繕履歴、修繕積立金の状況など)
	実施方式の検討(管理会社委託方式、設計監理方式、設計施工方式)
	コンサルタント会社の選定・承認
	コンサルタント会社の総会承認
後期準備期間	建物調査・診断
	劣化診断報告・説明会の開催
	修繕計画の検討・策定
	工事計画説明会の開催
	施工会社選定
	工事項目・費用・施工会社の総会承認
施工前～施工中	工事説明会の準備・開催
	工事立ち会い・検査対応
	工事中の諸調整、トラブルや苦情への対応
竣工後	工事後のトラブルや苦情への対応
	アフターサービス点検への対応
全期間共通	・修繕委員会の定例会運営 ・活動状況の広報

Q4 修繕委員の運営上の注意は？

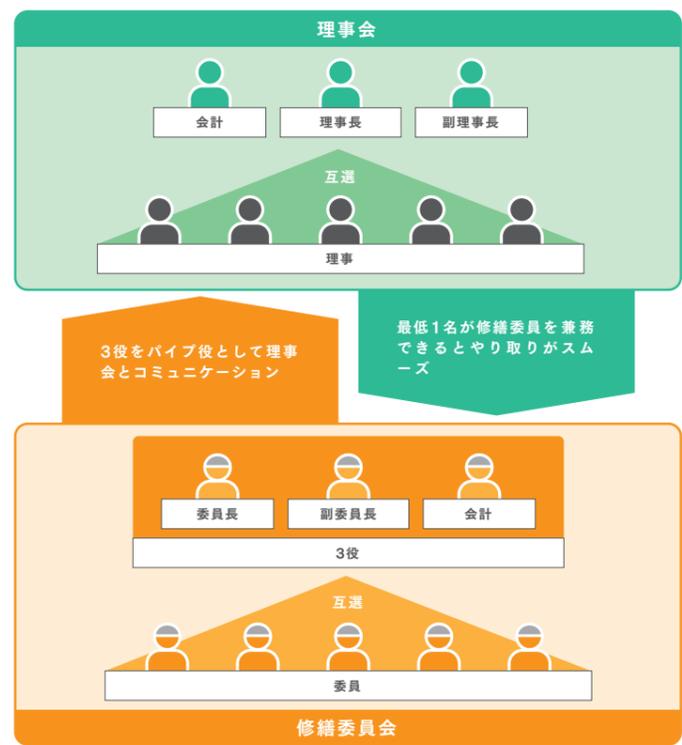
A 修繕委員会の運営にあたって配慮すべき点はさまざまですが、特に重要なのは委員の募集、理事会との付き合い方、居住者との接し方の3点です。

● **委員の募集**
委員の人数は多数決で意見が割れない奇数とするのが一般的です。また、10人近くになると意見がまとまりに

くくなるので、マンション規模を問わず5人または7人がおすすです。ただ、いざ募集を出してみても誰も応募してくれないケースも多く、5人、7人といった人数を集めるのはなかなか難しいものです。そこで危機感を持つ人が中心となって、募集前に協力してくれるような人に声をかけておくのも一つの方法です。声をかけるべき人は、理事会とのパイプ役を期待できる現任の理事、そし

て過去に理事として活躍した人、マンション内で面倒見がいいと評判の人などです。なお、家庭や仕事、健康上の都合などで活動を続けることができないメンバーが発生した場合は、必要に応じて委員を再募集して欠員を補充しますが、この際も、適任者がいないかを検討し、事前に声をかけておくスムーズです。

● **居住者との接し方**
大規模修繕の意義や重要性、現在の状況、各段階で発生する費用や工事内容の妥当性を居住者に説明することも、修繕委員会の重要な役割の一つです。アンケートの実施といった居住者への協力を依頼するときや、コンサルタント会社の決定など段階が一段進んだとき、取り組みの節目ごとに現在の状況や今後の予定を説明していきましよう。地道な広報の積み重ねが、大規模修繕の円滑な進捗と、取り組み終了時の「やってよかった」という満足感につながります。



● **理事会との付き合い方**
修繕委員会は理事会の諮問機関であり、最終的な決定は理事会の責任で行います。修繕委員はプランや選択肢の提示、そのメリットやデメリットの説明に徹することになります。会社組織とは違い、立場の上下はないのですが、だからこそ「大規模修繕と一緒に進めていく仲間」としての関係づくりと、それぞれの役割の線引きが大切です。例えば、理事会と委員会のコミュニケーションの時間がなかなか取れないなかで、委員会が工事の実施内容を独断で進めてしまったら、これは両組織の対立の原因になり得ます。そうしたトラブルを避けるためにも、修繕委員会の定例会には理事会からも必ず1名は参加してもらい、常日頃から意識や目標、

また、委員の募集やコンサルタント会社、施工会社の選定といったシーンでは「取り組みを公正に進めている」ということを進め方自体とその広報によって示していく必要があります。居住者に不安感や不信感を持たせてしまうと、その後の進捗が難しくなってしまいます。

大規模修繕の外部パートナー

なぜパートナーが必要なのだろうか？

はじめての大規模修繕は、修繕委員にとってわからないことだらけ。「手順」「工事内容」「費用の目安」など検討すべき項目の予備知識がある人は、ほとんどいないでしょう。

そこで必要なのが専門知識を持つパートナーです。パートナーは、「診断」「計画」「設計」「施工」「監理」といった、専門的作業やそのチェックに必要な専門知識とノウハウを提供してくれます。

また、耐震基準などの法規制の変更の把握やその対処は一般人にとってはとても困難ですが、当該

分野に専門知識を持つパートナーがいれば、必要な知見を得ることができます。

そのほか、パートナーが必要な理由としては、第三者の目で大規模修繕に対応できるという点があります。委員は当事者なのでマンションを客観的に見るのが難しいものです。

たとえば、個人的にバリアフリー化が気になっていたら、そこにお金をかけようとしてしまいがち。外部パートナーがいれば、建物の状況や大規模修繕の全体像を把握できるので、どこにどのくらいの割合でお金をかけるべきか、個々のマンションの必要性に合った修繕になるよう支援してくれます。

主要なパートナーのサービス内容

大規模修繕のパートナーになりうる企業や団体は、大きく分けて管理会社、コンサルタント会社、施工会社の3つです。

● 管理会社

ほとんどの管理会社は、大規模修繕の検討をはじめの段階からアフターサービスまで、すべての段階を支援します。修繕委員からしてみると、すべてを管理会社に任せられるので手間がかからない反面、価格の透明性が確保できないため割高になるケースもあります。

● コンサルタント会社

具体的な修繕項目を検討するための調査や診断の段階から取り組みに参加し、その後のアフターサービスまでを支援します。コンサルタント会社の母体の多くは一級建築士事務所で、マンションの現状を専門的な手法で調査し、調査結果や物件の特性、個別の事情を踏まえつつ、長期的な修繕積立金の活用イメージまで視野に入れて修繕の取り組み全体をデザインする専門家です。

また、管理会社の本業は設計や工事ではなく、その名の通りマンションの維持管理であることを念頭において置きましょう。

す。施工については施工会社の選定アドバイスと施工中の工事品質チェック（監理）に徹します。ただし、工事とは別途の費用が発生してしまうために割高感がありますし、コンサルタント会社・施工会社をそれぞれ選定する手間が生じます。

● 施工会社

建物調査・診断からアフターサービスまでを施工会社が請け負います。建物や工事に関して深い知識を持っているため、技術的なサポートを受けやすいことが特長です。

ですが、あくまで本業は工事に取り掛かってからの施工なのでそれ以前の段階も依頼する場合は、事前に実績や実力を見極める必要があります。

パートナー選びのポイント

各パートナーの特長やトータルコスト、施工品質を考慮し、最近ではコンサルタント会社をパートナーとする設計監理方式が主流となっています。

この方式ならコストの内訳が明瞭になり、高い施工品質も期待できるからです。また、施工会社選定の際、施工会社各社が提出する見積りの妥当性をコンサルタントがチェックすることで、最終的に工事費用が圧縮できるといっても大きなメリットであり、他の方式にはない特長です。

大規模修繕の各方式における主要パートナーの役割

	着手前・着手初期の助言	建物調査・診断 修繕計画策定	施工会社選定補助	施工	工事監理
管理会社委託方式	管理会社	管理会社のグループ会社等	管理会社	管理会社のグループ会社等	管理会社のグループ会社等
設計監理方式	コンサルタント会社	コンサルタント会社	コンサルタント会社	施工会社	コンサルタント会社
設計施工方式	施工会社	施工会社		施工会社	施工会社

パートナー選びの ポイント&導入の流れ

パートナーを選ぶ際のポイント

各分野のパートナーに共通する選択要件は、専門知識と実績(経験)です。最低限この2つがなければパートナーとはなり得ないでしょう。これらは実績などの客観的な情報と、提案内容や面談時の言動から判断します。それ以外に確認したいのは以下の3つです。

01 誠実さ

大規模修繕は大きな金額を費やす上に、居住者の将来の生活も左右する非常に重大な取り組みです。そのことを理解し、当事者意識を持って考え、提案する

パートナーでなければ満足のできる修繕は期待できないでしょう。
「誠実さ」を測る切り口はさまざまですが、依頼や質問に対するレスポンスのスピード感、判りやすい指標のひとつです。

02 専門知識をわかりやすく説明できる

大規模修繕は、コンサルタントや施工会社などの専門家に頼る部分が多い工事です。そのため最初から最後まで専門用語が飛び交う状況になりがち。しかし、依頼主である居住者の全員が専門用語を理解できるわけがありません。パートナーには、専門用語を誰にでもわかりやすく説明できる能力

や気配りが必要です。

03 相性

大規模改修の取り組みは2〜3年続きます。コミュニケーションの円滑さ、快適さは取り組みの進行全般に影響するので、相性は非常に重要です。気軽に何でも相談でき、わかりやすく答えてくれる、ストレスを感じないパートナーが理想的です。

パートナー探しから契約までの一般的な流れ

コンサルタント会社をパートナーとして大規模修繕を進めていく手法は「設計監理方式」と呼ばれ、近年主流になりつつあります。そこで、本誌

ではコンサルタント会社を選ぶケースを例にとって、パートナー探しから契約までの一般的な流れを解説します。

1 インターネットなどで依頼先を探す

コンサルタント会社を募集する方法としては、最近ではインターネットが主流になりつつありますが、知人や近隣マンションの管理組合からの紹介、役所などの公的機関への相談、公募といった手段もあります。
なるべく多くの会社と接した方がよい会社と出会うチャンスは増えるものの、その分だけ手間もかかりますし、絞り込むのも難しくな

パートナー探しから契約までの一般的な流れ

1 インターネットなどで依頼先を探す

- ☑ 実績の多さ、紹介元の評価
- ☑ 丁寧さや姿勢

面談前の準備

- 長期修繕計画に基づいて、必要な修繕項目を書き出す
- より快適な生活を実現するための設備をリストアップする
- 見積り作成に必要な書類を用意する

2 面談

- 1 回目：状況や希望を説明
- 2 回目：見積り依頼
- 3 回目：見積り内容の説明を聞く

2 面談

上記選択基準などで5〜6社に絞り込めたら、面談を依頼し

02 丁寧さや姿勢

2〜3年を要する大きな取り組みと一緒に進めていくにあたって、説明の丁寧さや対応の親身さ、考え方や仕事に対する姿勢の合う、合わないは大事なポイントになります。限られた情報にはなりますが、ホームページなどを確認する際は、こういった点もチェックしてみましょう。

01 実績の多さ、紹介元の評価

ホームページなどに掲載されている実績を確認します。開示されている実績数が多く、業歴が長いほど信頼性は高い可能性があります。また、自分のマンションに近い規模の実績があれば、その経験をもとにした提案を期待できるのでさらにいいでしょう。知人などから紹介された会社の場合は、紹介元での仕事ぶりもあわせてヒアリングすることで、より確かな情報が得られます。

ます。面談回数の目安は2〜3回程度です。

1 回目：状況や希望を説明する

ここで左記チェックポイントがある程度クリアできなければ、次回面談候補から外します。

2 回目：見積りを依頼する

1 回目を持ち帰った質問の回答などを確認し、納得できたら見積りを依頼します。時間に余裕がない場合や、前回の面談で好印象を持った場合は、初回で見積り依頼までしてみてもいいでしょう。

3 回目：見積り内容の説明を聞く

見積りの内容を説明してもらい、不明点を確認します。この際、他の会社から既に見積りを取っている様であれば、大きく金額が異なる項目がないか、あるならその理由は何かといった点も確認しておきましょう。

面談時のチェックポイント

01 営業担当だけでなく

技術的な説明はコンサルタント

03 現地下見の後、+αの提案があるか

1 回目の面談では、一緒に現地を回りながら状況を説明します。その後、委員たちが気づかなかつた不具合などに対する修繕提案があれば優れたコンサルタント会社と見なす条件のひとつとなるでしょう。

04 自分のマンションに近い規模や構造、立地での実績があるか

コの字型・L字型といった建物の構造、海沿い・国道沿いといった立地条件によって、マンション

の傷み方に特有の傾向があらわれることがあります。

規模だけでなく、構造や立地の面でも近い実績があれば、よりよい提案が期待できるでしょう。

05 過去の難しかった事例をどう解決したか

過去のコンサルティング事例やそこでの困難、それをいかに解決したかをヒアリングすることで、コンサルタントとしての経験の幅や人柄を推察することができます。

06 前歴もマンション修繕の仕事に関わっていたか

大規模修繕のコンサルタントは、最近一般的になった業務です。大規模修繕のコンサルタントと名乗っていても、実は知識や実績がまだ少ないという場合があります。「有名な建物の設計実績がある」、「いろんな建設関係の資格を持っている」といったことではなく、あくまでも「マンション大規模修繕」という領域での経験や実績を判断の目安にするといいたいでしょう。

07 実績物件の下見が可能か

もし可能であれば過去の実績物件を下見し、できればその物件の居住者に話を聞ければ、大変重要な判断材料になります。

3 選択

理事会・修繕委員会で協議し、1社のコンサルタント会社に絞り込みます。

4 総会で承認を得る

コンサルタント会社との正式な契約締結には、総会での承認が必要になります。委員会で絞り込んだコンサルタント会社の社長や費用を、他社との比較とともに総会の場でプレゼンテーションし、承認を得ます。大規模修繕の実績件数や費用だけでなく、「その会社のどこがよいのか」という点も言葉としてしっかりアピールできるように準備して臨みましょう。

5 契約

通常、契約書はコンサルタント会社から書面案が提示されます。その内容をしっかりチェックし、不明点等はコンサルタント会社側にも確認した上で契約締結の手続きを進めましょう。

面談前の準備

01 長期修繕計画に基づいて、必要な修繕項目を書き出す

長期修繕計画や、過去の修繕履歴を確認して、必要と思われる修繕項目をピックアップします。

02 より快適な生活を實現するための設備をリストアップする

たとえばテレビ付きドアホンやエントランスのスロープなどです。最終的な見積り依頼はまだ先なので、この時点では居住者の希望を集めるのではなく、委員内の希望で構いません。この希望を発注先候補に伝えて見積りを依頼します。

03 見積り作成に必要な書類を用意する

● 竣工図書
● 修繕履歴書
● 長期修繕計画書 など。
修繕積立金の明細を除いて用意できる書類はすべて開示します。コピーが可能であれば提供します。

2 面談

面談時のチェックポイント

- ☑ 営業担当だけでなくコンサルタントも来ているか
- ☑ 面談前に現地を下見しているか
- ☑ 現地下見の後、+αの提案があるか
- ☑ 自分のマンションに近い規模、形状の実績があるか
- ☑ 過去の難しかった事例をどう解決したか
- ☑ 前歴もマンション修繕関係の仕事に関わっていたか
- ☑ 実績物件の下見が可能か

3 選択

4 総会で承認を得る

5 契約

ロードマップ

マンション大規模修繕用語集

《コンサルタント会社》

母体の多くは一級建築士事務所。大規模修繕の技術的な専門知識を駆使して工事前の建物調査・診断から修繕計画の策定、工事監理までを担う。第三者の立場で客観的に判断、説明できる存在。大規模修繕工事を成功に導く管理組合のパートナー。

《バリアフリー化》

道路や廊下の段差をなくす、階段に手すりを設置するといったことを指す。高齢者や障害者にとって安全で住みやすい社会を作るために、障害・障壁を取り除こうという取り組み。

《マンションの維持管理》

本用語集内、「日常的な管理業務」を参照。

《監理》

工事の進行状況や施工品質をチェックすること。設計監理方式で大規模修繕を行う場合はコンサルタント会社が工事監理を担当する。

《管理》

本用語集内、「日常的な管理業務」を参照。

《管理会社委託方式》

既存の管理会社に大規模修繕の検討からアフターサービスまですべての段階を委託する方式で、管理組合の手間がかからないことがメ

《設計事務所》

者に対するアンケート調査。バルコニーの雨漏りや外壁のひびなど、普段の生活の中で気づいた不具合などを尋ねる。

《修繕履歴書》

マンションの維持管理、臨時的な修繕工事、過去の大規模修繕における、各所で行われた修繕の記録をとりまとめた文書。いつ、どのような不具合に對して、誰が、どのような修繕を行ったかが記録されており、通常、理事会にて管理を行う。

《居住者アンケート》

建物調査・診断の前や大規模修繕の後に居住者

《設計監理方式》

設計・監理を担う業者と、施工を担当する業者を分割する方式。役割分担が明確なので価格の透明性や工物品質が確保しやすい、現在の主流。一般には設計・監理をコンサルタント会社が担う。ただし、業者選定に手間が掛かる。

《耐震基準などの法規制》

耐震基準とは、建築物や土木構造物を設計する際に、最低限度の耐震能力を持つていることを保証し建築を許可する基準。建築基準法および建築基準法施行令などの法令によって定められている。マンションの建築や改修に関わるおもな法律は、建築基準法、都市計画法、消防法、各施行令などがあり、それぞれがマンションの構造や設備に規制を設けている。

《長期修繕計画書》

長期修繕計画は、建物・設備の各部分の劣化状況に応じて、適切な時期に修繕を行うための計画を指す。一般的には30年か

《居住者》

も利用される。管理組合の構成員。国土交通省が提供し、多くのマンションで管理規約として採用されている「マンション標準管理規約」では、同規約の成立を以ってマンション区分所有者の全員が居住者となる。

《日常的な管理業務》

マンションの維持管理に必要な業務全般を指し、一般に管理会社へ委託する。おもな業務内容は、管理組合会計の出納・理事会支援業務などの事務管理業務、受付・立ち会い業務などの管理員業務、共用部分の清掃などの清掃業務、建物・エレベーター設備・給水設備などの点検整備などの建物・設備管理業務。

《敷地》

マンションが建っている区画。建築基準法施行令（第一条一号）においては「1つの建築物、または用途上不可分の関係にある2つ以上の建築物のある一団の土地をいう」と規定されている。

Profile 株式会社 太陽

● 所在地

◎本社
〒336-0026
埼玉県さいたま市南区辻 2-3-5
TEL：048-863-8948 / FAX：048-864-4686

◎東京営業所
〒173-0004
東京都板橋区板橋 1-45-1 落合ビル 3F
TEL：03-5375-3775 / FAX：03-5375-3776

● 代表

代表取締役 阿部 悠久子

● 資本金

100,000 千円

● 専属技術員

一級・二級建築士
1級・2級建築施工管理技士
1級塗装技能士
マンション管理士
監理技術者
電気工事士

● 年間平均工事高

3,100,000 千円

● 事業内容

建築物の改修設計及び施工業務
建築物の改修・維持・保全等のコンサルティング業務
建築物の調査・診断業務
中長期修繕計画作成業務
給排水設備改修工事業務
防犯対策工事業務
耐震診断・施工業務
バリアフリー改修工事業務

● ISO 認証取得

品質マネジメントシステム (ISO9001：2008)
環境マネジメントシステム (ISO14001：2004)
マンション、ビル等の建築物のリニューアルの設計及び施工

● 加入団体

社団法人 住宅産業研修財団 Q・B・C 会員
社団法人 日本ビルメンテナンス協会連合会 埼玉ビルメンテナンス協会
NPO 法人 リニューアル技術開発協会

● 事業登録

・建設業の許可
特定建設業 許可番号 国土交通大臣許可 (特-23) 第 15647 号
・建築士事務所の許可
一級建築士事務所登録 埼玉県知事登録 (1) 第 10686 号

※ 2015 年 12 月時点

大規模修繕

大規模修繕
コンサルタントの現状

長い間、スクラップ・アンド・ビルドが主流だった日本の建設業界では、新築市場が圧倒的な規模でした。大規模修繕工事が一般的になったのは、新築市場がどんどん縮小してきたこの数年のこと。当然、経験や実績を何十年と積んでいる大規模修繕コンサルタントはきわめて少ないというのが実態です。

太陽の実績

大規模修繕コンサルタントのいちばん大切な役割は、建物に必要な工事を、適正な価格で、高品質に提供できているかをチェックすること。その責務を果たすには、建材について、工法について、工事の進め方について、そしてそれらの費用についても、施工会社と同等か、それ以上の知識やノウハウがなければいけないと思います。

み重ねてきた私たちは、そのことにずっと心を痛めてきました。「信頼できる施工会社がいればコンサルタントは不要」という管理組合さまはもちろん、「施工会社だけに工事を任せるのは不安」という管理組合さまにも、安心をお届けしたい。施工会社の太陽がコンサルタントとしても活動するようになったのは、そんなお客さまへの思いが発端でした。

太陽は、施工品質を維持するため、年間50棟を上限としてマンションの大規模修繕を担当、さらに年間250件以上の修繕計画を立案している経験と実績があります。長い現場経験からしか得られないこの知恵を、お客さまがもっとも安心できる体制でご提供しています。



大規模+ スマホアプリで修繕費用をシミュレーションできます！

アプリストアから **大規模修繕工事** で検索。

対応 OS：iOS5 以降、Android2.3 以降対応
※一部対応していない機種がございます。
あらかじめご了承ください。

● QR コードから





このマンションのことは熟知しています！修繕のことはわたしにお任せください！

管理会社の者です！

大丈夫ですか！?



施工会社の人間だ

大丈夫か!? よし！ 施工のことは俺に任せろ！

あなたは？

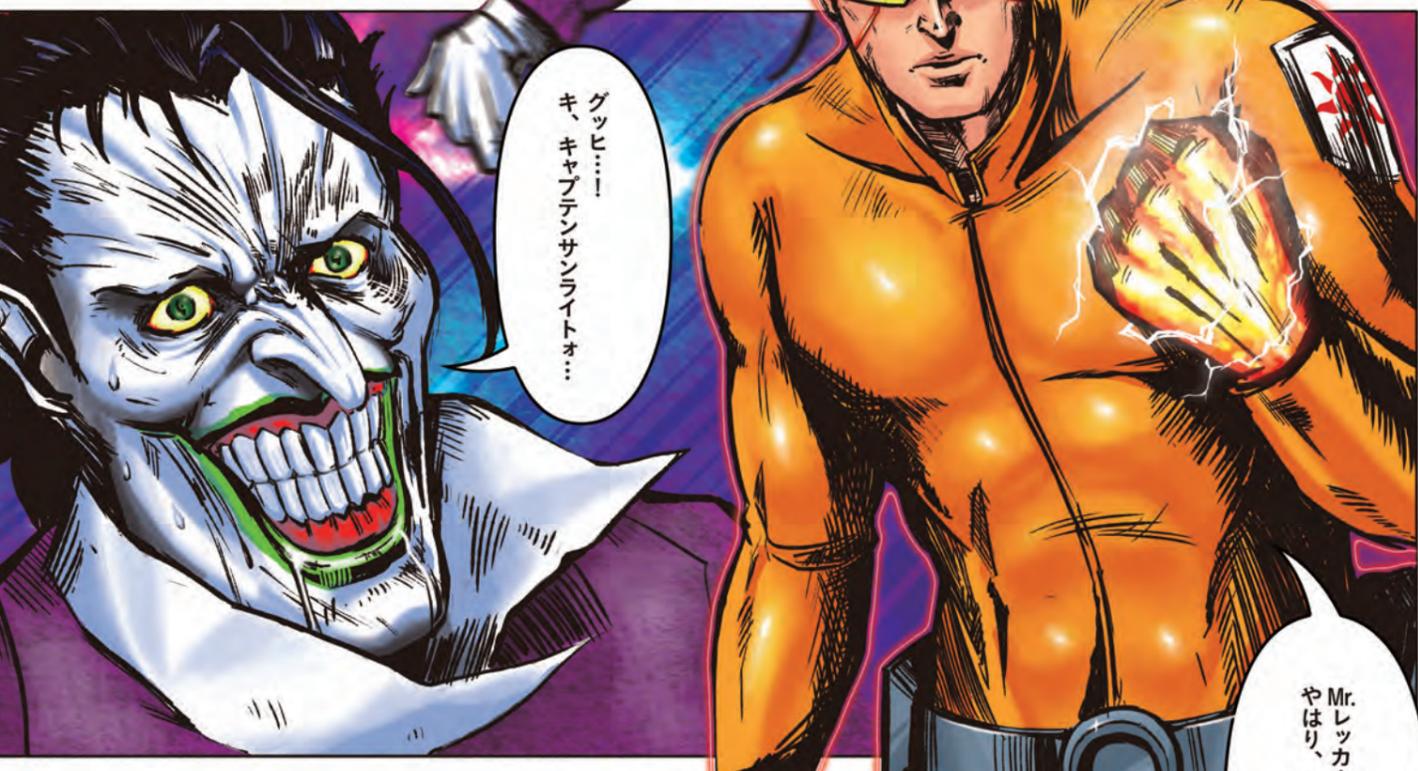


ヒッヒッヒ！



もう俺たちの手には負えない！

くっ！ レッカーめ！



ARGHH!

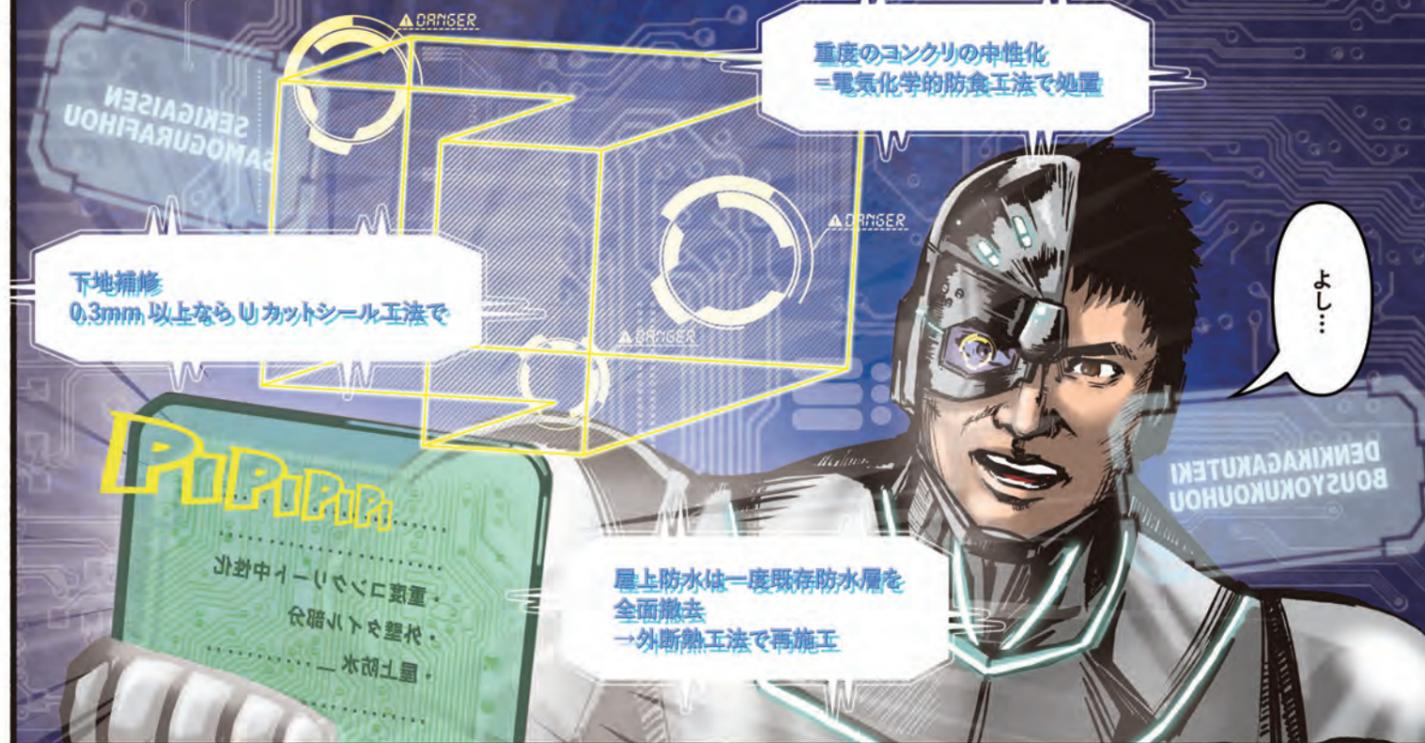
BANG

!!?

グッピ...!
キ、キャプテンサンライトオ...

Mr.レッカー!
やはり、お前の仕業か!

覚えてろ!



重度のコンクリート中性化
=電気化学的防食工法で処置

下地補修
0.3mm以上ならリカットシール工法で

PPPPPP
外断熱工法で再施工
屋上防水層一度既存防水層を
全面撤去
外断熱工法で再施工

よし...

こんなところか

いや、そこまでは必要ないだろう!
屋上はトップコートの塗り替えでも
大丈夫じゃないか?

WHAT?

ちょ...ちょっと!
難しくわかんないよ!

もうすこし、
分かるように
説明してください!

● Web ダウンロード付録

選定前課題チェックシート

コンサルタント会社選定前の準備に役立つワークシートを以下のURLからダウンロードできます。

● 付録URL

www.renewal-taiyo.co.jp/sun/appendix_03.html



第4号の配信時期は1ヶ月後を予定しております。

次号予告



INDEX

特集：コンサル導入の手引き

- Remind 前号のまとめ～5分でわかる大規模修繕～
- Chapter1 コンサルタント会社の提供するサービスとその価値
- Chapter2 ～ 発掘編 ～ コンサル導入マニュアル
- Chapter3 ～ 提案依頼編 ～ コンサル導入マニュアル
- Chapter4 ～ 比較・選定編 ～ コンサル導入マニュアル
- Chapter5 ～ 内部手続き編 ～ コンサル導入マニュアル
- Chapter6 ～ 契約締結編 ～ コンサル導入マニュアル
- other マンション大規模修繕 用語集
株式会社 太陽の大規模修繕
お客さまの声 -PV浦和マンションさま-
特別漫画「CAPTAIN SUNLIGHT」
付録/次号予告

※表紙のデザインは予告なく変わることがございます。あらかじめご了承くださいませ。

