

小規模マンションの大規模修繕の設計・施工に係るアドバイザー業務

【内 容】

本業務は、小規模マンション（29 戸以下）の大規模修繕で、費用的な面で設計監理方式が採れない場合に、施工会社（管理会社を含む）が責任施工（設計施工ともいう）方式で行うことを条件に、その設計施工に対し、浜管ネットの技術者部会員が管理組合の技術専門委員の様な立場で、『重点的にチェック・助言、協議等』を行うことにより、より良好な大規模修繕工事の実施を図ろうとするものです。

【POINT!!】

- ①対象マンション規模は、29 戸以下の住居専用マンション
- ②アドバイザーは、技術専門委員のような立場で『ポイント的にチェック・助言等』
- ③施工会社未決定の場合は、浜管ネット専門業部会員の中から選定

【方法・手順】

相談受付の手続きを経た後、以下のように、A、Bの2ケースあります。「Aケース」は、責任施工会社が決まっている場合への対応業務、「Bケース」は、未だ責任施工会社が決まっていない場合への対応業務です。

（1）相談受付から契約まで

◇相談に来られる際は、必要資料（規約、（直近の）総会議案書、総会議事録等）の提出をお願い致します。

- ①事務局および技術者部会長にて、相談管理組合の状況等について検討を行い、業務受託対象マンションであるか否かを判断します。
- ②業務受託対象マンションであると判断された場合は、担当者を選出します。
- ③担当者は建物・資料等の確認を経て、業務報酬見積、業務委託契約書（案）等の作成を行い、浜管ネット理事会の了承を得ます。
- ④管理組合に対し検討結果を説明し、業務報酬、契約に際しての留意事項等の提案を行います。

◇管理組合には、提案内容についてご検討いただき、書面をもって回答していただきます。

- ⑤回答書面を検討して問題あれば管理組合と協議をし、合意を得れば了承とします。

◇管理組合には、業務委託に関して総会決議をしていただきます（※必須）。

- ⑥正規契約書を作成し、業務委託契約を締結します。

（2）設計・施工アドバイザー業務

【Aケース】 施工会社が既に決定しているケース

●設計アドバイザー業務A

- ①管理組合、施工会社ヒアリング。3者で現地確認、打ち合わせを行います。

- ②施工者作成の設計図書（仕様書、改修箇所、範囲図、工事費等）を検討・協議します。
- ③留意点・是正点などを「設計アドバイス報告書」として、提出・説明をします。
- ④組合、施工者、アドバイザーの3者協議により工事内容（工事項目、工法・仕様、工事費、工事期間等）を確定します。

●施工アドバイザー業務A

- ①施工者主催の工事説明会の資料作成に助言、説明会立ち合いを行います。
- ②各種図書（施工計画書、要領書の内容を確認、施工図等）に対する助言を行います。
- ③工事の主要工程における各種品質確保、契約金の増減、竣工図書への助言、各種検査への立ち合いを行います。

【Bケース】 施工会社が未決定のケース

●設計アドバイザー業務B

- ①簡易診断（浜管ネット支援事業の簡易診断を実施）
- ②大規模修繕『基本計画書』（工事監理、工事項目、基本工法・略仕様、設計上の留意点、全体スケジュール等）を作成します。
- ③プロポーザル方式による責任施工会社の選定をします。（浜管ネット専門業部会員の中から参加を募り、希望する会社に対して、管理組合とアドバイザーがヒアリングを実施、選定します。
- ④選定された施工者、組合、アドバイザーの3者協議により設計図書・工事内容を確定します。

