

3. 浜管ネット支援事業

1. 定期相談

(1) 場 所

ハウスクエア横浜3F NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

(2) 日 時

毎週土曜日 13時～16時(年末年始は休み)

(3) 内 容

① ソフト面：マンション管理の基礎、総会・理事会・委員会のあり方、管理規約・細則等の解説、合意形成の進め方、駐車場問題、組合の会計、管理委託関係、その他

② ハード面：建築・設備の維持管理、長期修繕計画、大規模修繕工事、その他

(4) 手 続

事務局経由の予約制。事務局から対応担当相談員へ予め、相談日時・相談者名・相談内容が通知されます。

(5) 費 用

マンション管理組合役員・区分所有者・個人・団体(会員・非会員)どなたでも無料です。

2. 現地技術相談

(1) 内 容

建物の不具合等の問題で、ひとつの特定した現象に対応する制度です。例えば雨漏りがあり、その原因・処理、瑕疵の問題を含めた現地調査等です。

これらの事項は横浜市のアドバイザー派遣の対象にならないものです。

また、各所に傷みがあり全般にわたるものは後記の建物簡易診断によります。

(2) 方 法

原則として現地調査のみの2時間程度の相談で、報告書を要しないものです。現地で管理組合担当者への説明だけでは対応できない場合や、管理組合が特に希望する場合は後日報告書を送付致します。報告書は原則としてA4版3枚程度とします。

(3) 費 用

摘 要	会 員	非会員
A. 現地相談基本料金	20,000円	30,000円
B. 報告書(A4版、3枚程度)※必要に応じて	10,000円	15,000円
C. 理事会等報告(別途日時設定)※必要に応じて	20,000円	30,000円

(注)上記金額の他に、消費税と交通費は実費が必要です。また、B・Cは管理組合の希望で選択が可能です。

(4) 手 続

① 申込:別紙の現地相談申込書を用いてFAX、メールまたは郵送によってお申込み下さい。

定期相談に来られた時に、その場で申込みされても結構です。

浜管ネット事務局は申込書を受領しましたら適切な対応相談員を決定し、お申込みの方へご連絡いたします。その後、お申込みの方に対応相談員と相談日等を調整していただきます。

② 費用の支払:相談者に、相談終了後または報告書送付後1週間程度以内に、事務局から浜管ネットの郵便局払込用紙で請求します。

3. 現地管理相談

(1) 内 容

マンション管理の基礎、総会・理事会・委員会のあり方や運営方法、管理規約・細則等の解説、合意形成の進め方、駐車場問題、管理組合の会計、管理委託関係その他について、マンションの現地や役員会・専門委員会へ出向いて、アドバイスをを行います。

(2) 方 法

原則として現地で2時間程度(午前・午後・夜間を単位とします)の相談で、報告書を要しないものです。現地で管理組合担当者への説明だけでは対応できない場合や、管理組合が特に希望する場合は後日報告書を送付致します。報告書は原則としてA4版2枚程度とします。

(3) 費 用

摘 要	会 員	非会員
A. 現地相談基本料金	20,000円	30,000円
B. 報告書(A4版、2枚程度)※必要に応じて	10,000円	15,000円
C. 理事会等報告(別途日時設定)※必要に応じて	20,000円	30,000円

(注)上記金額の他に、消費税と交通費は実費が必要です。また、B・Cは管理組合の希望で選択が可能です。

(4) 手 続

- ① 申込：別紙の現地相談申込書を用いてFAX、メールまたは郵送によってお申込み下さい。

定期相談に来られた時に、その場で申込みされても結構です。

浜管ネット事務局は申込書を受領しましたら適切な対応相談員を決定し、お申込みの方へご連絡いたします。その後、お申込みの方に対応相談員と相談日等を調整していただきます。

- ② 費用の支払：相談者に、相談終了後または報告書送付後1週間程度以内に、事務局から浜管ネットの郵便局払込用紙で請求します。

4. 建物簡易診断

(1) 内 容

建物の全般的な劣化状況を把握するために行うものです。通常、建物診断は外壁等の大規模修繕を行う際には、予備診断及び本診断が必ず行われます。これらにはかなりの時間と費用を要します。浜管ネットの簡易診断は、本診断に至る前に、大規模修繕工事の必要性や、建物各所に傷みが出てきた等の時に行うもので、管理組合として劣化状況と修繕時期を把握するためのものです。

したがって、機器等を用いた診断は行わず、「目視調査等」を主体としたもので、費用も低廉な額に抑えています。

2000年より行われており既に毎年10件近い実績があります。

ベテランの建築士・設備士等が担当し、管理組合よりご好評をいただいております。

(2) 調査内容

- ① 半日または、規模により1日の現地調査・診断を行います。

- ② 目視調査(重点調査)、管理組合役員又は修繕委員からの聞き取り調査、関連図書類の調査を行います。

- ③ 下表費用欄の業務内容(B)、(C)まで行う場合は、写真撮影、報告書の作成を行います。

- ④ (A)のみの場合は、現地で管理組合担当者に、アドバイス等を行います。

(3) 調査で行わない事項

測定機器による精密測定、破壊試験、物性調査、長期修繕計画の作成、修繕工事の設計図書作

成、修繕工事等の見積書比較検討は行いません。

また、特定の専門業者の紹介は行いませんが、浜管ネットの団体賛助会員名簿により複数を紹介することはできます。

(4) 報告書の体裁

浜管ネット技術者部会で定めた書式によります。

(5) 診断調査体制

浜管ネット技術者部会のメンバー(建築・設備有資格者)が担当します。

(6) 費用

マンションの規模により下表に掲げる費用(消費税別途)とします。

交通費は実費をいただきます。

※業務内容(A)(B)(C)の内、(B)(C)は管理組合で選択することができます。

① 会 員

業務内容	住戸数					
	50戸未満	50～100戸未満	100～200戸未満	200～300戸未満	300～400戸未満	400戸以上
(A)現地調査	40,000円	50,000円	60,000円	70,000円	80,000円	90,000円以上
(B)報告書作成	60,000円	100,000円	120,000円	140,000円	160,000円	180,000円以上
(C)現地報告会	20,000円	25,000円	30,000円	35,000円	40,000円	40,000円
(A)+(B)+(C)	120,000円	175,000円	210,000円	245,000円	280,000円	310,000円以上

② 非 会 員

業務内容	住戸数					
	50戸未満	50～100戸未満	100～200戸未満	200～300戸未満	300～400戸未満	400戸以上
(A)現地調査	50,000円	60,000円	75,000円	90,000円	100,000円	110,000円以上
(B)報告書作成	75,000円	120,000円	150,000円	180,000円	200,000円	220,000円以上
(C)現地報告会	25,000円	30,000円	35,000円	40,000円	45,000円	45,000円
(A)+(B)+(C)	150,000円	210,000円	260,000円	310,000円	345,000円	375,000円以上

<会員・非会員共通注意事項>

注1 (C)の現地報告会は、2時間程度とします。

注2 400戸以上では、100戸毎に(A)については1万円、(B)については2万円が追加されます。

注3 50戸以上のマンションで、異なる形状の住棟(建物形態・構造の違い)が混在した、調査が複雑と判断されるものは(A)及び(B)において2万円が加算されます。

5. 簡易診断の内容を超える建物診断業務

前記「4. 建物簡易診断」の(1)の内容を超える本診断についても受託業務として行います。

大規模修繕工事の設計業務とは別に、単独で調査・診断を行うような場合、また、建築・設備関係の調査・診断を同時に行う必要がある場合に適用します。簡易診断と異なり、機器等を用いた調査(物性等)も材料メーカー等の協力を得て行うことができます。通常、設計事務所でも行っている手法です。更に、必要によりアンケート調査等も行います。具体的な内容については、マンションの状況に適した項目を検討し、調査・診断計画書を作成、提出します。

6. 長期修繕計画作成業務

マンションの維持管理に不可欠な長期修繕計画書の作成・見直し等を行います。従来はマンション管理センター発行の「長期修繕計画作成マニュアル」に添ったもので作成しておりましたが、平成20年6月には国土交通省監修の「長期修繕計画標準様式」が作成のガイドラインとして示され、今後はこの内容が標準的なものとなります。

標準様式は考え方としては従来のマニュアルの内容に準じたものですが、作成には高度の専門的知識と判断が必要となります。浜管ネット技術者部会では、過去の実績を踏まえマンションの状況に即した適切な長期修繕計画を策定します。受託に際しては別途「長期修繕計画作成計画書」を提示しご説明します。

7. 小規模マンションの大規模修繕に関わる、設計監修・工事監修業務

(1) 内 容

本業務は、小規模マンション(原則として30戸未満)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)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的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。それ故、設計及び施工に対する責任は負いません。

一般的な監修方式では、予め責任施工会社が決まっていることが前提になっていますが、浜管ネットでは、まだ決まっていないケースへの対応策も用意しました。この場合、施工会社は、浜管ネット専門業部会員の中から一定の手順を経て選んでいただくことになります。

(2) 方 法

以下のようにA、Bの2ケースあります。業務は「設計監修」と「工事監修」に分けていますが、業務委託契約は内容により「設計監修・工事監修業務委託契約」のように一本化して行うこともできます。

● Aケース：施工会社既定ケース(責任施工会社が既に決まっている場合)

1) 設計監修業務

- ① 技術者部会にて監修担当者を選定します。
- ② 監修者は施工者と現地確認調査、及び、施工者作成の工事仕様書、改修図、工事費見積書等設計図書の検討、協議を行い、その結果を設計監修報告書として提出・説明します。
- ③ 組合、施工者、監修者の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。

2) 工事監修業務

- ① 施工者が主催する工事説明会の資料作成協力・説明会立合い、各種施工計画書・要領書・施工図等の確認・検討・協議、工事の主要工程における施工品質状態重点的確認・協議、追加変更・契約金額の増減についての確認・3者協議、足場解体前重点検査、竣工検査及び竣工図書の確認等を行います。
- ② 上記業務は、監修者と施工者による2週間に1回程度の工事定例会日、組合・監修者・施工者による月に1回程度の工事協議会日を行うことを基本とします。

● Bケース：施工会社未定ケース(責任施工会社が未だ決まっていない場合)

1) 設計監修業務

① 簡易診断と改修基本計画

監修者は、現況の劣化損傷度を把握するため建物の簡易診断を行い、工事範囲、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(設計から工事完了まで)等が記載された「大規模修繕工事基本計画書」を作成します。

- ② 責任施工会社をプロポーザル方式により選定します。監修者は専門業部会員の中からプロポーザル参加会社(複数基本)を募り、参加会社は現地調査を行い工事仕様書案、工事費見積書、工程表、提案書等を作成提出し、組合、監修者は各社ヒアリングの上、責任施工会社を決定します。
- ③ 設計図書・工事内容の確定
監修者は決定された施工者と設計図書確定のための検討、協議を行い、組合、施工者、監修者の3者協議により工事内容(工事項目、工法、仕様、工事費、工期等)を最終確定します。

2) 工事監修業務

- ① 業務内容や方法はケースAと同じです。
- ② 次の2点が追加されます。これが特徴です。
 - ・「工事請負契約」の工事完成保証として、専門業部会員の中から選定された施工会社が保証人になります。
 - ・専門業部会員の中から選定された担当者が、足場解体前の適切な時期に安全・品質確認を行います。
- (3) 手続き、費用等
事務局に監修相談の連絡をいただければ、技術者部会で担当者を選び、お打合わせ上、監修業務費用見積書を提出します。

8. 顧問業務

(1) 内 容

管理組合と期間を定めて契約していただき、マンションの管理・運営に関する諸問題について助言、指導その他の援助を行います。具体的内容は以下の通りです。

- ① 日常業務全般の助言、指導その他の援助(原則として電子メール、FAX等)
- ② 理事会関係(理事会への出席、助言、質疑応答)
- ③ 総会関係(議案書点検、総会出席、助言、質疑応答)
- ④ 管理組合運営に必要な各種書類・報告書等に係る点検、助言
- ⑤ 理事会・総会の議事録に係る点検、助言
- ⑥ 管理会社との調整、委託業務の遂行状況に係る点検、助言
- ⑦ その他、顧問として行うべき助言、指導その他の援助

(2) 顧 問 料

理事会・総会、委員会への出席頻度や各種書類の点検の有無等、業務内容・業務量に応じて以下の範囲で見積書を提出いたします。

なお、特段の業務(業務調査や報告書、議事録作成等)が伴う場合は本顧問契約外事項として取り扱います。

項 目	会 員	非 会 員
基本料金(月額)	30,000円～80,000円程度	左記金額の2割増
交 通 費	実 費	実 費

(注)消費税は別途となります。

(3) 手 続

定期相談で顧問業務依頼の必要性を伺った上で、別途顧問契約内容を協議し、顧問契約書を管理組合と浜管ネットとの間で締結することになります。

(4) 担 当 者

顧問契約に基づき、原則として月1回、管理運営部会(ソフト面担当)のマンション管理士等を派遣します。相談の過程でハード面に関する支援の必要が生じた場合は技術者部会(建築・設備有資格者等)の支援の下で行います。

9.管理規約等作成・見直し業務

(1) 内 容

管理規約等(規約・細則類)について、区分所有法、マンション標準管理規約等に基づき、専門的見地から見直し・改正作業をお受けします。

(2) 費 用

下記の基準に基づいて見積書を提出いたします。

項 目	会 員	非会員
基本料金 (規約等の確認、現地の確認、理事会ヒアリング、 改正案の提示、理事会説明まで各1回程度の業務量)	60,000円	75,000円
2次案以降の提示+理事会説明/1回につき	40,000円	50,000円
居住者説明会における趣旨説明、質疑応答や総会に おける趣旨説明、質疑応答/1回につき	40,000円	50,000円
団地型、複合用途型管理規約等の場合	別途見積	別途見積
交 通 費	実 費	実 費

(注)消費税は別途となります。

10.役員派遣業務

(1) 内 容

理事会が理事の不足によって機能不全に陥っているような場合、理事長を含む理事(ただし区分所有法25条にいう管理者の場合を除く)及び監事を要請に基づき派遣することができます。この場合、派遣される理事は、要請のあった管理組合の出納業務と預金管理は原則として行いません。

(2) 手 続 き

定期相談で役員派遣業務依頼の必要性をお伺いしたうえ別途契約内容を協議し、役員派遣業務契約書を貴管理組合と浜管ネットとの二者間で締結することになります。

(3) 費 用

下記の範囲で見積書を提出いたします。

項 目	会 員	非 会 員
基本料金(月額)	50,000円～160,000円程度 理事会の開催頻度、業務量に応じ て見積いたします。	60,000円～200,000円程度 同左
交 通 費	実 費	実 費

(注)消費税は別途となります。