

◆ 大規模修繕工事の支援制度

(準備段階での管理組合への支援、コンサルタントの選定等)

- 理事会は人数が少ないため通常の業務で手いっぱい、大規模修繕工事まで手が回らない。そのため修繕準備委員会を立ち上げたが、参加する人が少ない。(第1回目の大規模修繕、中層 45 戸)
- 2年後に大規模修繕を予定しているため、理事会の下に修繕委員会を発足させたが、何から手をつけてよいかわからない。(第1回目の大規模修繕工事 高層 105 戸)
- 第2回目の大規模修繕工事、前回の第1回目は管理会社が全て行っている。今回は自分達で取り組むことを前提に修繕委員会を発足させ、設計監理方式で行うことを決めたが、設計コンサルタントの選定はどのように行えばよいのか、ポイントを教えて欲しい。(第2回目の大規模修繕工事 高層 220 戸)

最近はこのような相談事例が多くなっています。浜管ネットではこれらの準備段階からの大規模修繕工事への管理組合支援も行っております。大規模修繕工事の全体の流れと同時に準備段階での作業のポイント、特に設計事務所等のコンサルタントの選定に関しては慎重に行う必要があります、この段階での重要なポイントとなります。工事の施工業者選定と同様に段階的な選考過程を経て決めることが必要です。

浜管ネットでは「コンサルタント選び」のコンサルタントのお手伝いもしております。技術者部会のメンバーを含めて公募等により透明性をもった選考過程により適切な設計・工事監理のコンサルタントを選定します。その他、ハード面だけでなくソフト面を含めての支援を行っております。

※ これらの制度の詳細については、浜管ネットガイドブック、ホームページをご覧ください。事務局へお問い合わせ、定期相談をご利用ください。

特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスケア横浜3階 〒224-0001
TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210
[事務局] / 月・火・木・金・土曜日の週5日間運営
運営時間 / 10:00~16:00
休業日 / 水曜日・日曜日・祝日・年末年始
E-mail / office@hamakan-net.com
<http://www.hamakan-net.com/>

ハウスケア横浜

営業時間 / 10:00~18:00
休業日 / 情報館は水曜日定休(祝日除く)
展示場は水曜日も営業(一部休業)
交通のご案内 / [電車] 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分
[車] 第3京浜「都筑IC」から10分
東名高速「横浜青葉IC」から約10分
「川崎IC」から約10分



浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

ご存知ですか？浜管ネットのマンション支援事業

浜管ネットでは、マンションの維持管理に関わる様々な情報を提供しております。

今回は、特に近年ご相談が多い「建物・設備の大規模修繕工事」や「長期修繕計画」に関するハード面での相談等の業務についてお知らせします。これらの支援事業については既に「浜管ネットガイドブック」、「ホームページ」に掲載しておりますが、ここでは、わかり易くその概要をご説明します。

◆ 定期相談、現地技術相談

定期相談：毎週土曜日の午後 (13:00 ~ 15:00)、浜管ネット事務所で行っております。主に技術者部会のメンバー(一級建築士・設備士等の専門家)が担当します。まず、定期相談をご利用ください。問題点の対応方法等について、ご相談を受けます。

現地技術相談：雨漏り、外壁のひび割れ、仕上げ材の剥がれ等の特定の不具合箇所を、現地で状況を見ることにより、原因と対処方法等についてご説明するものです。必要により報告書の作成、説明会も行います。費用は会員で基本料金2万円、報告書・説明会を必要とする場合は5万円となります。

◆ 建物の簡易診断制度 「大規模修繕工事の必要性や実施時期を検討します」

長期修繕計画では2年後に大規模修繕工事が予定されているが、建物の傷みの状況が知りたい、また、どのような箇所に傷みが出ているのだろうか？予算との関係も大まかに知りたい。

このような時には、ぜひ浜管ネットの簡易診断制度をご利用ください。大規模修繕工事の準備に入る前に工事の必要性や管理組合としての建物の劣化状況の把握、修繕実施時期を検討するものです。診断は「目視調査」を主体としたもの、費用も低廉な額 (50 戸程度のもので、現地調査・報告書作成・報告会を含めて、会員では 12 万円程度) に抑えています。調査はベテランの一級建築士が担当、管理組合の皆さまからも好評です

◆ 長期修繕計画見直し・作成業務

「長期修繕計画はあるが、今の内容でよいのだろうか、見直しが必要なのでは？」

長期修繕計画はマンションの維持管理には不可欠なものです。現在、その作成率は 89% と言われており (平成 20 年度国交省全国調査) 9 割に近いマンションが持っているようです。しかし、問題はその中味です。計画は現状に即したものでなければなりません。そのためには定期的な見直しが必要となります。

平成 20 年 6 月には国交省監修の「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、現在この内容に沿ったものが標準となっています。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長期修繕計画と修繕積立の計画を提案します。

◆ 設計監理コンサルタント（建築・設備の設計事務所）を紹介します。

大規模修繕工事を発注する際には、大きく設計監理方式と、設計施工（責任施工）方式の2つに分けられます。

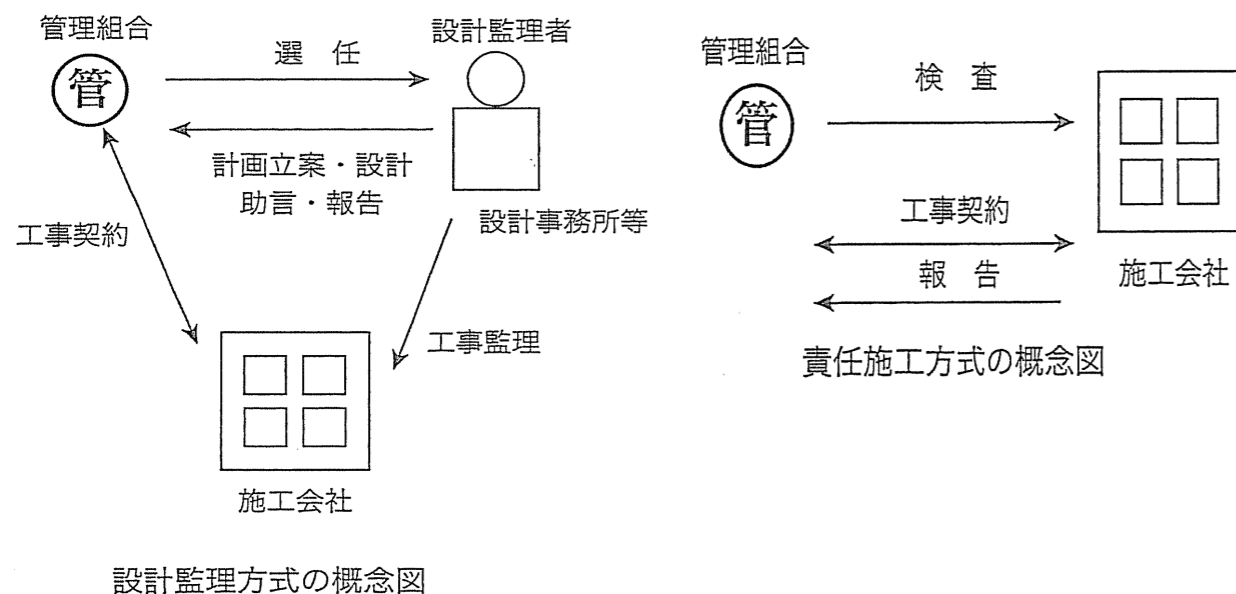
* **設計監理方式**：この方式は工事の際に、設計と施工（工事）を分離するものです。改修工事に関わる設計業務などを外部の専門家に委託し、工事開始後は、工事が適切に行われているか監理してもらうものです。設計と施工が分離されているため、施工業者選定は複数の業者による競争見積りを採用することができ、工事費用の適正化と、工事の質の確保がねらいとなっています。

* **設計施工（責任施工）方式**：特定施工業者に、設計から施工までを一括して任せる方式で、一般的に「管理会社」が多いようです。準備段階の調査から、仕様書作成、工事施工までを全面的に依頼するもので、管理組合と管理会社が信頼関係にあることが前提となります。修繕工事に係るすべての業務を一括して契約することになるため、工事内容・費用等、工事全般にわたって十分な説明を受け、管理組合が主体的に取り組む姿勢が必要です。

浜管ネットでは基本的に設計監理方式をお勧めしています。しかし、管理会社による設計施工（責任施工）方式も多いことから、この方式でも支援業務の一環としてお手伝い（浜管ネットの設計監修・工事監修の制度）することもできます。

浜管ネットの技術者部会は、一級建築士（構造建築士を含む）11名、建築設備士・1級管工事施工管理技士・1級電気施工管理技士等4名の合計15名の専門家の会員で構成されています。

定期相談、現地相談、簡易診断等、浜管ネットの業務の他、マンションの建築・設備等の大規模修繕工事の設計監理業務にも豊富な経験を持つ技術者集団です。



★セミナーのご案内

—外壁タイル面改修工事について—

日時：平成25年9月27日（金）18:00～19:30（受付17:30より）

場所：川本工業株式会社 8階 研修室（横浜市中区寿町2-5-1）

定員：50名（要予約 先着順 定員になり次第締め切らせていただきます）

参加費：1000円（資料代） *浜管ネット会員の方は無料

問い合わせ・申込みは NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局まで

◆ 小規模マンションの大規模修繕、浜管ネットの設計監修・工事監修業務

● 日常の管理では、管理会社と信頼関係もあり問題はない。現在、管理会社より大規模修繕に関しての提案がなされており、見積額も予算の範囲内で全面的にお願いすることを考えているが、管理組合に専門家がいなかったため一抹の不安がある。管理組合の立場でのコンサルタント（専門家）の協力を得たい。（Aケース）

● 設計・監理方式で大規模修繕工事を行いたい、マンションが小規模（住戸数が少ない）のため、コンサルタントを委託するだけの資金的な余裕がない。（Bケース）

このようなケースの場合、一度、浜管ネットにご相談ください。浜管ネットではこのようなケースでの取り組みとして、設計監修・工事監修の制度があります。これらの二つのケースに対し、管理会社の責任施工（設計・施工）の場合はAケース、小規模マンション（原則として30戸未満）の資金不足に関してはBケースとして業務を受託しております。特に、工事資金に余裕のないマンションでは設計監理料まで手が回らないのが実情です。そこで設計作業の一部、あるいは一定部分を施工業者が担い、その内容をチェックすることで作業量の低減を計ることができます。また、工事期間中は節目の段階で工事のポイント監理を行うことにより、工事の質を確保することができます。具体的な内容は下図に示す内容です。これらの支援制度は、工事の質を確保しながら、できるだけ低廉な費用で大規模修繕工事を行うことを目論んだもので、通常的设计・工事監理に要する費用の半額以下とすることもでき、制度の普及を目指しております。

