

一般社団法人全国建物調査診断センターセミナー

管理組合 独立宣言

グリーンコーポ町屋 管理組合法人 前理事長

大規模修繕工事 修繕委員長

柿沼 昇

2021年2月21日(日)

管理組合 独立宣言

公演テーマ

管理組合目線から見た
トータルマネジメント方式の
長所について

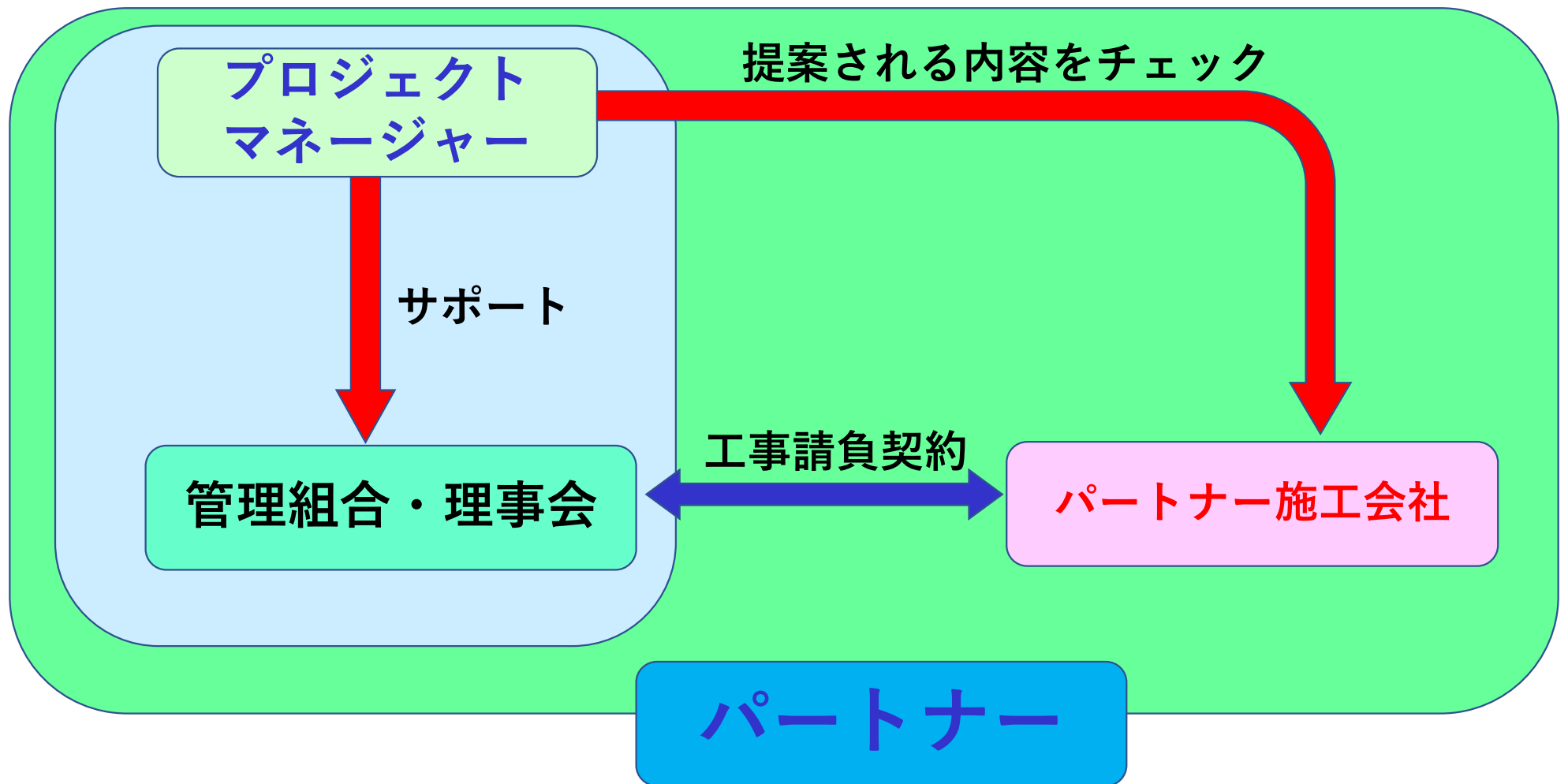
管理組合目線から見た トータルマネジメント方式の長所について

結論

管理組合が安心して

大規模修繕工事を行う事ができる

トータルマネジメント方式での プロジェクトマネージャーの位置付け



公演内容

1. 当マンションについて
2. グリーンコーポ町屋の大規模修繕工事の履歴
3. 大規模修繕工事にあたって管理組合が不安に思う事
4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと
5. パートナー選定のために検討した対応策
6. トータルマネジメント方式による管理組合へのサポート
7. 大規模修繕工事のフォローアップ
8. 管理組合目線から見たトータルマネジメント方式の特徴
9. 「管理組合の自主、自立、主体性」について

1. 当マンションについて

1. 当マンションについて



名称: グリーンコーポ町屋

所在: 東京都 荒川区

形態: 分譲型マンション

世帯数: 134世帯(10階建)

築年数: 41年

1979年8月竣工

管理形態: **自主管理**

管理組合法人: 理事9名

2年 輪番制

2. グリーンコーポ町屋の 大規模修繕工事の履歴

2. グリーンコーポ町屋の大規模修繕工事の履歴

- ・ 1回目：1991年4月 築10年目に実施（30年前）

当時、マンションに住んでいた大手建設会社の方が中心になって実施した大規模修繕工事を行うにあたり、管理組合を法人化した

➡ 責任施工方式

- ・ 2回目：2006年4月 築25年目に実施（15年前）

前回の大規模修繕工事から15年目に実施
建築総合コンサルタント会社：コンサルタント業務・設計
維持・修繕工事専門会社：施工

➡ 設計監理方式

2. グリーンコーポ町屋の大規模修繕工事の履歴

- ・ 当マンションで観られた直近の問題点

1. 管理組合・理事

10年前(2011年)に常任理事制から2年・輪番制に変更

 いままでの理事会が大規模修繕工事を先延ばしにしてきた

2. 立案した長期修繕計画を実施しなかった

 鉄部にひどい錆が発生し、安全性が損なわれ始めた
パイプスペース扉の塗装が剥がれて、美観が損なわれた

管理組合の自主性、主体性が失われた弊害

2. グリーンコーポ町屋の大規模修繕工事の履歴

- ・ 2018年2月に管理組合・理事長になることが決まった時に、居住者から大規模修繕工事を行う要望が多く寄せられた

➡ 大規模修繕工事を行う事を管理組合の公約とした

- ・ 3回目：2020年8月に着工、2021年2月に完了 築41年目に実施
前回の大規模修繕工事から15年目に完了

➡ 準備期間：2年6か月

管理組合から理事3名が修繕委員となり、理事任期後もサポートした

3. 大規模修繕工事にあたって 管理組合が不安に思う事

3. 大規模修繕工事にあたって管理組合が不安に思う事

- 専門的知識を持った管理組合理事がいない
- 前回の大規模修繕工事を経験した管理組合理事がいない
- 大規模修繕工事で何をどのように進めれば良いのかがわからない
- 施工会社が必要のない工事をしても気が付かない
 - ➡ 工法、材料等について判断ができない
- 見積り金額の正当性がわからない
- 区分所有者からの質問に対応ができない
- 管理組合理事が施工会社から利益を得ているような疑いを持たれる
- 修繕積立金のほぼ全額が工事費用になってしまうのでは・・・

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり 留意したこと

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

1. 透明性、公平性、公正性

- 区分所有者、居住者への報告が必要な内容については管理組合・定例理事会の議事録に記載した
- 説明会、臨時総会を定期的に開催し進捗状況を報告し理解を得るよう努めた
- 決議事項がある場合は臨時総会を開催し、区分所有者の承認を得た

大規模修繕工事着工までに、3回の説明会と4回の総会、合計7回の集会を開催した

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

下記の説明会、臨時総会を開催し大規模修繕工事の説明を行った

① 2018年10月 臨時総会

第1号議案：大規模修繕工事パートナーの選定

② 2019年2月 説明会

大規模修繕工事 検討に関わる進捗状況説明 -1

③ 2019年5月 通常総会

大規模修繕工事 検討に関わる進捗状況説明 -2

④ 2019年7月 臨時総会

第1号議案：大規模修繕工事に伴う建物調査診断並びに
工事計画立案の発注に関する件

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

⑤ 2019年11月 説明会

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. 建物調査診断結果説明 | パートナー施工会社 |
| 2. 今後の予定および方針 | プロジェクトマネージャー |

⑥ 2020年3月 臨時総会

第1号議案: 大規模修繕工事予算の承認

第2号議案: 長期修繕計画遂行のためのコンサルタント契約の承認

⑦ 2020年8月 工事着工前説明会

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. 大規模修繕工事内容の説明 | パートナー施工会社 |
| 2. オプション工事の説明 | 内装工事会社 |

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

2. 修繕委員会を設置した(管理組合理事会の諮問機関)
 - 毎月1回開催し、管理組合全理事が参加した
 - 臨時理事会を兼ね、必要な事項は議決した
3. 区分所有者、居住者からの意見を取り入れる
 - 要望提案書にて意見を取り入れ、管理組合理事会で対応した
4. プロジェクトマネージャー、パートナー施工会社と一定の距離をとる
 - 外部で飲食をしない
 - 付け届けを贈らない、受け取らない

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

5. 大規模修繕工事に対して、4つのコンセプトを策定した

安全・安心

防水

断熱

美観

4. 大規模修繕工事を進めるにあたり、留意したこと

1. 透明性、公平性、公正性
2. 修繕委員会を設置した(理事会の諮問機関)
3. 区分所有者、居住者からの意見を取り入れる
4. プロジェクトマネージャー、施工会社と一定の距離をとる
5. 大規模修繕工事に対して、コンセプトを策定した

5. パートナー選定のために 検討した対応策

5. パートナー選定のために検討した対応策

- ・臨時総会を開催し、候補となる施工会社にプレゼンをしていただき、区分所有者からの投票で決定する事とした

候補者

1. 大手総合建設会社グループ・マンション管理会社

責任施工方式

- ・当マンションディベロッパーを買収した
- ・今まで、都度の修繕工事を行ってきた

2. 建築総合コンサルタント会社

設計監理方式

- ・前回の大規模修繕工事を担当した

3. 全国建物調査診断センター

トータルマネジメント方式

決定

- ・大規模修繕工事新聞にてセミナー開催のお知らせを見て、セミナーに参加し興味を持った

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

1. 管理組合理事への基本的な教育

修繕委員会にて勉強会を開催した

- ・ マンションの代表的な部位や工事用語の解説
- ・ 見積書の見方
- ➡ パートナー施工会社から提出される見積書内容を理解できるようになる
- ・ 建設業界動向の最新情報等について
- ・ 施工会社のカテゴリーについて
- ➡ 公平公正な目で、今回の工事に適したパートナー施工会社を選ぶ事ができる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

1. 管理組合理事への基本的な教育

修繕委員会にて勉強会を開催した

- ・ メーカーの方に来ていただき説明をしていただいた
防水材料メーカー
塗料材料メーカー
- ➡ 当マンションに適した材料やその特徴を
理解できるようになる
- ・ 説明会、総会を含めたマスタースケジュールの説明
- ➡ 具体的な工事の日程を共有化できる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

2. パートナー施工会社の公募

以下の対応を進めていただいた

- ・ 大規模修繕工事の募集要項の策定
当マンションの情報(規模、工事内容、着工予定等)
応募資格、提出書類、受付期間等
- ・ パートナー施工会社の公募の実施
公募媒体: マンション内掲示板、建通新聞、HP
- ・ 応募会社への対応

専門家としての知識と経験を生かしてご対応いただいた

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

3. パートナー施工会社の選定

以下の対応を進めていただいた

- ・ 応募会社の情報を整理

資本金

直近3年間の売上額の推移

直近3年間の大規模修繕工事・元請け実績の推移

直近3年間の100世帯以上の実績件数

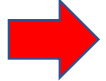
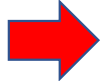
帝国データバンク評点

経営事項審査・結果通知書のY点

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

3. パートナー施工会社の選定

以下の対応を進めていただいた

- ・ 整理した情報を管理組合理事に説明
設定した基準点を超えているかどうか
- ・ 見積依頼先を管理組合理事へ提案
 管理組合理事会の承認を受け、現場説明会を開催
- ・ 候補各社に見積要項の説明を行い、
見積りに必要な資料を提供
 見積書の提出を依頼

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

3. パートナー施工会社の選定

以下の対応を進めていただいた

- ・ 候補各社による現地調査会を開催(2日)

当マンションを調査し、見積書を作成・提出する

※ 見積書は15年前に実施した大規模修繕工事の
仕様にて作成を依頼した

- ➡ ① 現時点での工事費値上り感がつかめる
- ② 工法、使用材料および費用の比較ができる

- ・ 調査診断業務見積書提出の指示

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

3. パートナー施工会社の選定

以下の対応を進めていただいた

- ・候補各社がプレゼンテーションを**管理組合**に実施
 - 大規模修繕工事への姿勢がうかがえる
 - 各社の得意な所、特徴がわかる
 - 会社の社風が見える
- ・**修繕委員とともに**候補各社の総合的な評価を行い、
管理組合にパートナー施工会社を提案
 - ➡ **管理組合の承認を受けて、総会にて決議を採る**

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

4. パートナー施工会社の決定

総会にて以下の説明を行っていただいた

- ・ 候補会社の実績、財務状況等の解説
- ・ 調査診断業務見積額の比較
- ・ 前回工事と同仕様での見積額の比較
 - ➡ 相見積もりに相当する事を説明
建設業界コストアップの各種要因の説明
- ・ 各社ヒアリングを通しての総評

管理組合が推薦した候補会社がパートナー施工会社として承認された

トータルマネジメント方式での相見積もりについて

大規模修繕工事を進める上で重要な事

工事の仕様をしっかりと立案する事

➡ 時間と費用をかけて、マンションの調査診断を行う事が重要

問題点

- ・ パートナー施工会社候補の全社に調査診断を依頼すると費用と時間が掛かってしまう

相見積もりが取れないとパートナー施工会社が決められない

トータルマネジメント方式での相見積もりについて

対策

- ・ 別の形で相見積もりを取る

方法

- ・ 前回に実施した大規模修繕工事の仕様で見積もりを取る

メリット

- ① 費用と時間を節約できる
- ② 現時点での工事費値上り感がつかめる
- ③ 工法、使用材料および費用の比較ができる

効果的に候補各社の特徴や姿勢を比較することができる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

5. 大規模修繕工事の仕様、マスタースケジュール および予算の決定

パートナー施工会社と共に対応を進めていただいた

- ・ 毎月の修繕委員会にて説明を行っていただいた
 - ① 調査診断の結果を基に仕様の提案および説明
 - ② 仕様に基づいたマスタースケジュールの提案
 - ③ 工法、材料の説明を行い、管理組合理事の承認を得ながら予算を立案する

➡ 管理組合理事の工事への知識および理解が深まる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

6. 大規模修繕工事の仕様、マスタースケジュール および予算の承認

総会にて以下の説明を行っていただいた

- ① 調査診断の結果を基に仕様の提案および説明
- ② 仕様に基づいたマスタースケジュールの提案
- ③ 工法、材料の説明を行い、立案した予算の説明

➡ 区分所有者の工事への知識および理解が深まる


区分所有者が大規模修繕工事に積極的に興味を持つようになる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

7. 大規模修繕工事の追加仕様の提案

着工後、管理組合に追加仕様を提案していただいた

- ・ 居住者からの要望や気づきを基に追加仕様を検討

 予備費を勘案しながら管理組合理事会で決議を採る
予備費として今回の工事費の10%を計上した

※ 予備費は最初から全額を契約するものではない

予備費の支出については理事会に一任することを総会で承認された

居住者の希望に沿った大規模修繕工事となる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

8. 大規模修繕工事着工後の状況確認

修繕委員会にて進捗状況を報告していただいた

- ・ マスタースケジュールとの比較状況
 - ・ 居住者からの要望や苦情の報告および対応
- ➡ 具体的な進捗状況を共有化できる

管理組合理事が居住者に工事の進捗状況を説明できる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

9. 大規模修繕工事の完了

必要な資料(竣工図書)を提出していただいた

1. 仕様書・設計図
2. 工事費内訳及び工事費積算書
3. 工事記録写真
4. 保証書
5. 工事材料リスト及び材料カタログ
6. 修繕委員会議事録および提出資料

次回の大規模修繕工事の際に活用できる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

10. 長期修繕計画の立案

- ・ パートナー施工会社と協力して、長期修繕計画を立案していただいた

➡ 修繕積立金の見直しを管理組合理事会に提案

通常総会にて議案化し、区分所有者に諮る

➡ 次回の大規模修繕工事で拠出金の心配がなくなる

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

1. 管理組合理事への基本的な教育
2. パートナー施工会社の公募
3. パートナー施工会社の選択
4. パートナー施工会社の決定
5. 大規模修繕工事の仕様、マスタースケジュールおよび予算の決定
6. 大規模修繕工事の仕様、マスタースケジュールおよび予算の承認
7. 大規模修繕工事の追加仕様の提案
8. 大規模修繕工事着工後の状況確認
9. 大規模修繕工事の完了
10. 長期修繕計画の立案

6. トータルマネジメント方式による 管理組合へのサポート

これらの積極的なサポートのおかげで、
大規模修繕工事への不安もなく、
管理組合が自主的に責任をもって
大規模修繕工事を行う事ができた

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

- ・ 大規模修繕工事が無事に完了した後で
次回の大規模修繕工事までの間に
メンテナンスを適時に行う事が重要
➡ 長期修繕計画を確実に行う事が重要

問題点

管理組合による自発的な対応は難しい

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

- 大規模修繕工事後のコンサルタント契約を
プロジェクトマネージャーと締結した

サポートの継続

➡ 管理組合理事が交代しても建物の定期的メンテナンスや
長期修繕計画に基づく適時適切な手入れの
提案を受けられる

長く良好な住生活を送る事ができる

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

コンサルタント契約で得られるメリット

1. 大規模修繕工事後の保証体制

- 各項目の保証点検時に他の項目の点検も行い、必要な修繕を計画し実施できる
- 保証期間が過ぎた後でもパートナー施工会社に対してメンテナンスの確実な実行を行う事ができる

➡ パートナー施工会社まかせにしない

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

コンサルタント契約で得られるメリット

2. 長期修繕計画の確実な実施対応

- ・ 管理組合理事が交代しても、立案した長期修繕計画に沿って適時適切なサポートを管理組合にいただける

➡ 管理組合に自発的な対応を促す事ができる

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

コンサルタント契約で得られるメリット

3. 大規模修繕工事以外の工事への対応

- ・ マンションが受けた自然災害や長期修繕計画以外に必要となった工事についても、技術的アドバイスを随時いただける

➡ 住まいの安心・安全の向上を図ることができる

7. 大規模修繕工事のフォローアップ

継続的なコンサルタント契約で得られるメリット

1. 大規模修繕工事後の保証体制
2. 長期修繕計画の確実な実施対応
3. 大規模修繕工事以外の工事への対応

8. トータルマネジメント方式の特徴

8. トータルマネジメント方式の特徴

1. 専門家が管理組合に参加していただけるので、施工会社に騙されない
2. パートナー施工会社と打合せを密に行い、管理組合にBestな提案を提示していただける
3. 必要とされる工事のみを提示していただける
 - ➡ 不必要な工事は提案されない: 理由の説明もいただけ理解が深まる
4. 管理組合からの提案や要望に対して的確なアドバイスをいただける

管理組合に寄り添った対応をいただける

9. 「管理組合の自主、自立、主体性」 について

9. 「管理組合の自主、自立、主体性」について

- 大規模修繕工事は区分所有者および居住者のために行うもの
- 管理組合が主体的に責任をもって行うことが望ましい

 言うは易く行うは難し

- 管理組合に専門家のサポートをいただく事で、大規模修繕工事の実施に対して不安がなくなり、自信を持って計画を立案し工事を進められる

管理組合の自主性、自立性、主体性が高まる

10. 結論

10. 結論

- トータルマネジメント方式を導入する事で、管理組合が安心して大規模修繕工事を行う事ができる
- 管理組合に専門家のサポートをいただく事で、大規模修繕工事の実施に対して不安がなくなり、自信を持って計画を立案し工事を進める事ができる
- 管理組合の自主性、自立性、主体性が高まり、マンション全体で大規模修繕工事を行う事ができる

3. 大規模修繕工事にあたって管理組合が不安に思う事

- 専門的知識を持った管理組合理事がいない
- 前回の大規模修繕工事を経験した管理組合理事がいない
- 大規模修繕工事で何をどのように進めれば良いのかがわからない
- 施工会社が必要のない工事をしてても気が付かない
 - ➡ 工法、材料等について判断ができない
- 見積り金額の正当性がわからない
- 区分所有者からの質問に対応ができない
- 管理組合理事が施工会社から利益を得ているような疑いを持たれる
- 修繕積立金のほぼ全額が工事費用になってしまうのでは・・・

謝 意

トータルマネジメント方式による全面的なサポートのおかげで
すばらしい大規模修繕工事を行う事ができました。

改めて感謝を申し上げます。

グリーンコーポ町屋 管理組合法人 一同