

新しい大規模修繕工事の流れ

発意 [検討体制の確立]

長期修繕計画に基づく大規模修繕工事計画の準備/専門委員会(修繕委員会)の設置

調査診断

建物の現状の把握

- ①調査診断の実施
- ②バルコニーアンケートの配布・集約
- ③報告書の作成
- ④調査結果の報告



改修設計

改修工事範囲の検討、工事仕様等の決定

- ①改修設計の作成
- ②工事金額の積算、工事予算の設定
- ③設計内容の説明と協議、工事資金計画の説明



施工者選定

施工者及び工事金額の決定

- ①公募要項の協議
- ②見積り依頼業者の選定アドバイス
- ③見積り依頼業者への現場説明の実施
- ④見積り書のチェック及び比較表の作成
- ⑤ヒアリングの実施
- ⑥見積り書比較内容の説明、ヒアリング総評施工者決定のアドバイス



工事実施

施工者との契約から、着工前の準備及び工事着手～竣工・引渡しまでの監理

- ①請負契約書のチェック及びアドバイス
- ②着工前の施工会社と管理組合との総合調整
- ③工事説明会
- ④工事監理の実施
- ⑤施工会社と管理組合の月例報告会の開催、工事報告の実施と協議
- ⑥竣工検査の立会
- ⑦引渡し書類のチェック



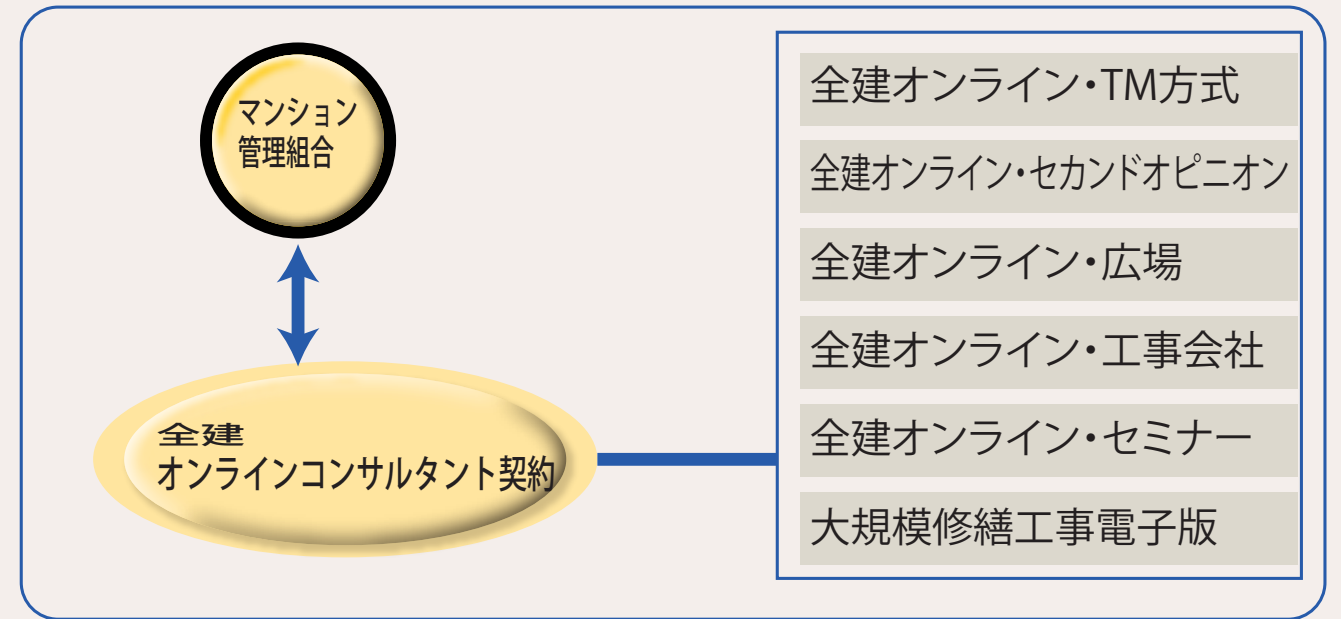
アフターサービス

アフターサービスの点検・工事報告書の受領

- ①アフターサービス点検の立会
- ②管理組合への点検報告

国土交通省のマニュアルの進行過程に基づいてマンション管理組合が大規模修繕を実施する際の具体的なフローチャートです。
赤字がオンラインで対応可能項目です。

展開中の全国建物調査診断センターオンラインシステムと組み合わせるとメリットを拡大できます。



更に、大規模修繕を18年周期にする「18年パック」を採用すると、修繕積立金不足を解消できます。



マンション修繕を、点でなく線でつなぎましょう。従来は48年間に4回の大規模修繕をやるのが一般的でしたが「18年パック」契約では2回で済み、TM方式とセカンドオピニオンでやることで、修繕コストを大幅に節減できます。