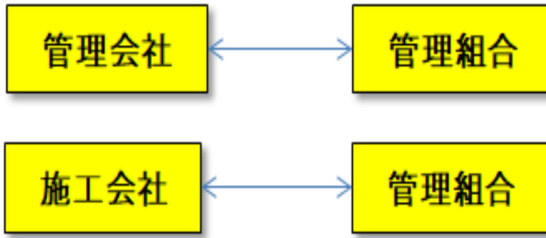


発注方式を変えると全てが好転する



1. 大規模修繕工事への取組方法について

発注方式を変えると全てが好転する

(1) これまでは

① プロジェクトを管理会社に全て任せる方法

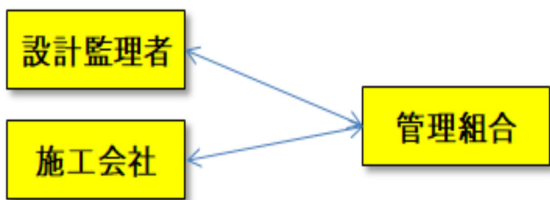
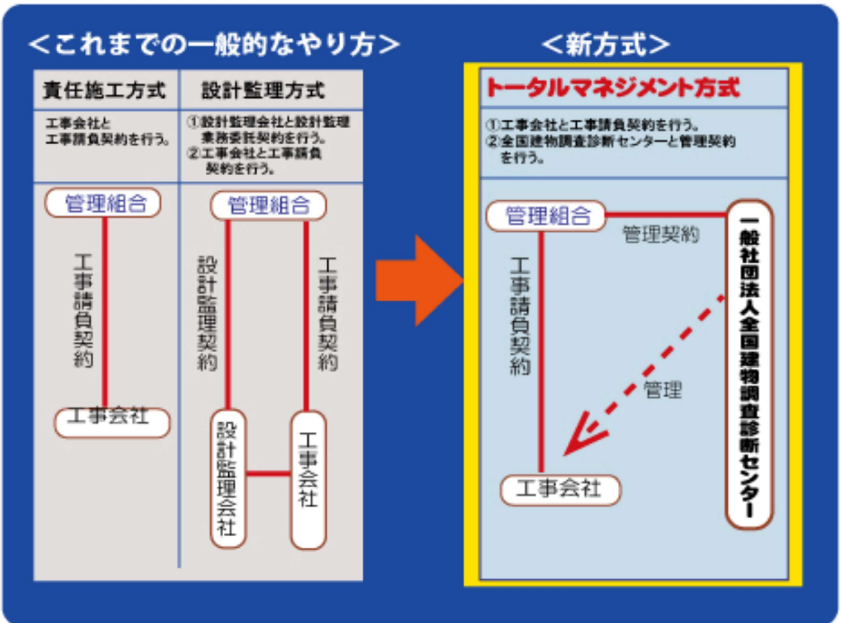
大規模修繕工事のプロジェクト検討開始から完了まで管理会社に全て請け負わせる方法です。

理事会の手間や時間は省略できる利点があるが、理事会の監視が甘いと管理会社本位の修繕工事になりやすい欠点があります。

最悪の結果、不要不急な工事内容や積立金通りの工事費用等の不利益を被る場合もあります。

② 責任施工方式で施工会社に全て任せる方法

大規模修繕工事の工事範囲や仕様、内容を複数施工会社の提案に委ね、競合見積



を行い比較検討の上、施工会社を選定し施工を請け負わせる方法です。

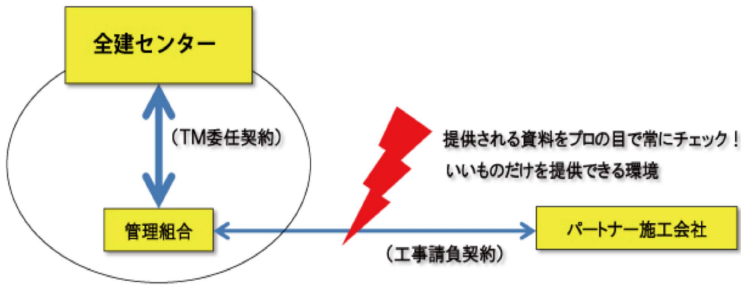
この場合、工事範囲や仕様についての採用の根拠や是非についての検討と施工会社選定の検討が事実上同時に実施されることになるので、なぜこの工事範囲なのかどうしてこの材料や工法を採用したのかという理由が施工会社に委ねることになるので、理事会の総会における説明責任がいまいになる場合があります。

またそもそも施工を全面的に信頼して任せられる会社を選定する方法を熟知していない場合が多いのが欠点です。

③ 設計監理方式で設計コンサルと施工を分離して各々に任せる方法

大規模修繕工事の設計と施工の担い手を分離して、工事範囲と内容の採用や是非についての

発注方式を変えると全てが好転する



根拠は設計コンサルタントが管理組合に対して提供、理事会の説明責任を担保する方法です。
共通の設計図書を基に複数社同一内容の競合見積を行い比較検討の上、施工者を選定。工事中は施工者の品質検査等のチェックを監理者として行います。

(2) トータル・マネジメント式のスキーム

トータル・マネジメント式では、パートナー施工会社が実施する「建物調査」、「改修設計」、「居住者説明」、「工事」の各行為がキチンと契約通りになされているか、また管理組合の利益に適用内容を管理組合目線でチェックします。

この方式では、一般社団法人 全国建物調査診断センターがプロジェクト全般のマネジメント及びスケジュール管理並びに予算管理等を行い、管理組合の利益保護を図る立場にて業務を行います。

(3) トータル・マネジメント方式の概要

管理組合が取り組む大規模修繕工事プロジェクトに全建センターが、パートナー施工会社より提案、実施される内容が発注者の利益に沿うものか全般に渡りチェックし、必要があれば是正措置を指示します。

請負契約を結ぶ工事会社を全国建物調査診断センターが公正に管理運営するため、コンサルタントのいろいろな新時代の工事発注方式として注目をあびて

います。

この際の主たるチェック項目は次の通り

- ・建物調査診断
- ・工事範囲と仕様、材料\工法の検討と決定⇨改修設計
- ・工事見積書
- ・工事（工事が改修設計内容通りかを全建センターが中間\最終のチェックをします）
大規模修繕工事プロジェクトが円滑に進行するよう全般のスケジュール管理と運営を行う、また最後に不意な追加で大きな負担増にならないように予算管理実施します。

（４）これからの大規模修繕工事への取り組み方法

①多様性の時代

これからの大規模修繕工事の取り組みの方法は、従来のスキームや役割分担にとらわれずに管理組合の利益になる取組方法の構築が求められます。

従来のものに加えて昨今求められる利益としては

- ・性透明の高さ…検討の過程や履歴を含めてガラス張りかどうか。
- ・説明責任…総会における理事会の説明責任が十分に果たせるかどうか。
- ・持続可能な方法…アフターやリピートの要望に耐えられるかどうか。

各々の担い手が適正な売り上げや利益を必要十分に確保できて、継続的に事業を行える環境を整える事が重要です。

発注方式を変えると全てが好転する



②新しい取組方法の提案

一般社団法人 全国建物調査診断センターは、これからの大規模修繕工事の取り込み方法として次の3つの方法を提案しています。

・トータル・マネジメント方式（東京都「経営革新計画」承認（承認番号30産労商支第390号）
経済産業省「生産性向上特別措置法第40条4項」（平成30年6月6日施行）認定（認定番号30文区

経第762号）

- ・理事長経験者参画方式
- ・プロ修繕委員参画方式