

平成25年度 第1回

「茨木市分譲マンションセミナー」を開催しました

と き：平成25年6月30日（日）13：30～15：30

ところ：茨木市立男女共生センター ローズWAM5階 研修室

テーマ：『大規模改修工事におけるコンサルタント選定の手引き』

講 師：公益社団法人 日本建築家協会近畿支部 建物メンテナンス研究部会
会長 服部 正登 氏

平成25年度第1回「茨木市分譲マンションセミナー」には、44名の参加をいただきました。

主催者を代表して田邊都市政策課長の挨拶のあと、公益社団法人日本建築家協会近畿支部建物メンテナンス研究部会会長 服部正登氏より、ご講演をいただきました。

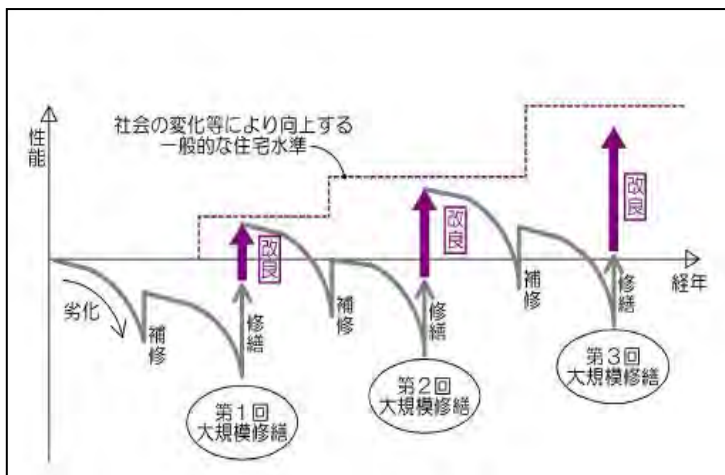
服部氏は、建築設計事務所勤務、大阪デザイナー学院講師を経て、現在は、株式会社未来路建築設計を設立し、代表取締役役に就任されています。また、NPO法人マンションメンテナンス業務機構の理事や公益社団法人日本建築家協会近畿支部の会員として建物メンテナンス研究部会を発足、初代代表を務められ、マンションについて幅広い知識と経験をもとにマンションの管理や大規模修繕等に関するセミナーの講師としてご活躍されています。

講演概要は次のとおりです。

大規模修繕工事とは、概ね10年から12年程度の周期で行う計画的な修繕のことです。経年による建物の躯体や設備等の傷みを新築時の状態に近づけ補修だけでなく、住宅水準の向上に対応した機能・性能に向上させる改善工事も必要です。そのためには、現状を把握するための劣化診断調査や単に悪い部分だけを補修するだけではない適切な改善計画をたてることが重要です。また、劣化診断調査から工事完了まで概ね2～3年か



公益社団法人
日本建築家協会近畿支部
建物メンテナンス研究部会
会長 服部 正登 氏



かりますので余裕を持ち計画的に進めていくことが大切です。まずは管理組合の理事会とは別に修繕委員会などの専門委員会を立ち上げて取り組むことが大規模修繕工事の第1歩ですが、専門的な知識を持ったコンサルタント（以下「コンサル」という。）に依頼するとよいでしょう。コンサルの選定基準ですが、まずは情報収集することから始めよう。

大規模修繕工事の発注方式としては、主に以下の3通りがあります。

- ① 管理組合から管理会社へ発注する方法
 - ② 管理組合から施工会社へ発注する方法
 - ③ 劣化診断調査・修繕設計・工事監理はコンサルへ、修繕工事は施工会社へ発注する方法
- 現在の主流は③となっています。

コンサルとは、大規模修繕工事にあたり、建物の状態や傷みの程度・修繕及び維持管理の方法は当然のことですが、改善案・合意形成の進め方などについても、専門的・技術的なアドバイス及び支援を行うことが業務です。コンサル業務は、設計事務所・NPO法人・管理会社・施工会社などが行っていますが、建物改修の知識があるかやマンション・管理組合の運営に精通しているかを見極める必要があります。

コンサルの業務内容についても違いがあり、依頼する項目として劣化診断調査・修繕設計・工事監理が主な業務ですが、コンサルによって手順・費用・結果などに大きな違いが生じます。

劣化診断調査の本来の目的は、大規模修繕工事の要否を確認することです。修繕履歴などの書類調査や現地の事前調査を行います。現地調査は、コンサル自身に実施してもらいましょう。事前調査に基づき居住者の状況に合った内容を反映したアンケート調査を実施しますが、その結果を分析することで修繕計画に適切に反映することができま

す。立入調査を行う住戸の選定ですが、問題点を把握し、原因を特定するための調査ですので、現地調査の分析結果に基づきコンサル自身が選定する必要があります。追加の調査や検査が必要となった場合は、金額だけで判断せず、その必要性を理解し



修繕設計につなげていくことが大切です。第三者に調査を行わせ、結果報告書を分析もせず、そのまま管理組合に提出するコンサルもありますので注意が必要です。

修繕設計においては、改善すべき項目についてアンケート調査を実施します。劣化診断調査やアンケート調査の結果から施工方法や範囲を検討しますが、修繕積立金に余裕が無い場合、その工事内容に優先順位を付け、管理組合が総合的に判断できるようにしてもらわなければなりません。また、積立金の範囲内でできない工事については、中長期的な視野で検討し長期修繕計画で取り組んでいかなければなりません。何よりコンサル自身が調査した結果を踏まえ、設計することが大切です。

工事監理においては、生活している中で修繕工事を行うため、管理組合と情報を共有し、定例打合せや掲示板の活用、合同の現場確認などを行うようにして下さい。施工業者が同じでも工事監理者の違いで仕

上がりは大きく違います。

コンサル費用の基本的な算出方法は「作業量（人工）×単価＋諸経費」となるため、人工の差が業務内容の差に繋がります。業務内容とそれに要する時間を比較することで、見積額が適正かどうか判断できます。管理組合の想定する額と見積額に差がある場合は、コンサルに対し業務内容の確認と説明を求め、管理組合が望んでいる業務レベルに対して、その作業量が妥当かどうかを判断して下さい。



コンサル選定の手順は、事前に収集したデータやコンサルの情報などから管理組合に合った方法で行って下さい。専門委員会の立ち上げ以降のスケジュールとしては、情報収集や要望整理、コンサルの公募、書類選考・見積依頼・面談などによる選定を行い、最後は総会決議となります。

コンサルの公募は、選考基準が明確・公平である必要があります。参加条件を厳しくすると特に小規模マンションでは応募者が少なくなる可能性があります。公平・中立な立場であり、管理組合運営に関する知識を有していることが必要で、会社の規模のみを重視しないようにして下さい。また、会社の実績ではなく担当者の実績を重視します。さらに、管理会社から依頼されていないかも確認する必要があります。提出書類の問合せ先や提出先は管理会社ではなく管理組合とし、審査する際に気付いた点・調べた情報などを列記できるようにしておきます。

【参考資料】 採点・評価例（1社用） ※確認一覧表を基に**委員各自が採点し、集計**します
 <書類選考 評価表（採点・評価例）>

項目	評価内容	評価配分					得点換算(c)		評価点数		
		配点(a)	小計	委員1	委員2	委員3	得点(b)	h÷(最高点×委員人数)	a×c	小計	割合
評価事項	提出状況	確認事項に基づく判定									
	会社概要	応募条件を満たしているか									
	業務方針	自分達の考え方に合っているか									
		大規模修繕工事の考え方									
		管理組合との関係性									
		マンション・管理組合に関する業務姿勢									
	担当者	その他									
		大規模修繕に関する経験									
		建築に関する経験									
		マンションに関する経験(設計や組合運営)									
その他	自分達のマンションの対応が可能か										
	その他										
	会社・担当者の評判										
	マンション・管理組合への支援活動など										
総合評価											

※マイナス評価を加え、それを補うだけのプラスがあるかを判定する方法も考えられます

回覧時にもコメントを記入できるようにし、より多くの意見を集めることで判断材料となります。そして情報を整理し、見積り・面談を依頼する会社を3～5社選考します。管理組合の評価基準に合わせ、書類選考評価表などを作成し、専門委員各自で採点・集計を行いコンサルを決定します。

見積り・面談の依頼は、後に理事会・総会で説明ができるように判断基準を明確にし、状況・経過などを記録します。依頼する際に見積り項目の確認・比較作業を円滑に進めるためにある程度の予備知識は必要です。面談は管理組合の方針を伝えるとともに、コンサルの会社概要等を確認するために行います。ま

た、提案や見積り内容の確認をしたり、管理組合の疑問や不明瞭な点を解決する機会でもあります。さらに建物の規模・形状・劣化状況などをコンサルが把握するための現地確認も必要です。面談での話し方や現地確認時の態度なども選定時の情報として共有しておきましょう。管理組合は事前準備として、日程調整、見積り要項書・項目一覧などの必要書類の作成、現場対応の準備や保管資料の整理などをしておく必要があります。管理組合側が知りたい内容や、項目などの整理を行っておくと見積りの比較表作成などの作業がスムーズに行えます。見積り書は、届いた資料のみを比較・検討するだけではなく、業務内容・費用・適正価格などを確認することが大切です。管理組合の方針を決める情報収集を目的とし様々な視点からコンサルについて研究したり、各社に同じ質問をすることで、考え方の違いを知ることもできます。

最終選考にあたっては、管理組合にとって、どのような内容が望ましいかを整理し十分に意見交換を行います。選考方法は各項目について各委員が採点し集計します。最終選考で選んだコンサルと総会承認を経た後、大規模修繕工事に関する検討を始めます。

コンサル任せにするのではなく、「自分たちのマンションは、自分たちで維持管理する」という姿勢を忘れず、

コンサルと一緒に取り組んで下さい。

コンサルタント選びのポイント

- ◎ コンサルタント業務は、既製品ではなく**特注品**
- ◎ コンサルタントの違いは、**業務方針・内容の差**
- ◎ どう選ぶか？の前に、**何が必要か**を考える
- ◎ 診断・設計・監理は、付随業務
- ◎ 比較・検討を行なうためには、その**内容について知る**ことが大切
- ◎ 会社規模よりも、**担当者を重視**する
- ◎ 円滑な合意形成のため、**情報を公開・共有**する
- ◎ 個人的な判断ではなく、**管理組合として考える**

講演後に質疑応答が行われました。

質問 契約書に記載する癒着・斡旋に関する事項について教えて下さい。

- 答
1. 謝礼その他の対価を支払ってはならない。
 2. 利益の供与・供応を受け、または要求・約束してはならない。
 3. 談合その他の不正な手段を用い、または黙認しない。
- 以上のような項目を契約書に明記してください。

質問 コンサル会社の分類でマンション管理士、設計事務所、NPO、施工会社・管理会社の特徴や違いを教えてください。

答 大規模修繕工事（劣化診断、修繕設計、工事監理）ができるかどうかという点で一級建築士がいる設計事務所が適当だと思います。マンション管理士は業務の性質上難しいと思います。NPOは一級建築士事務所として登録され、一級建築士が担当される場合は大丈夫です。管理会社・施工会社は適正な契約ができるかどうか検討が必要です。

発行：平成 25 年 7 月 17 日

編集：茨木市都市整備部都市政策課

〒567-8505 茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-620-1660

E-mail：jutaku@city.ibaraki.lg.jp