大規模修繕工事
シナジー工法

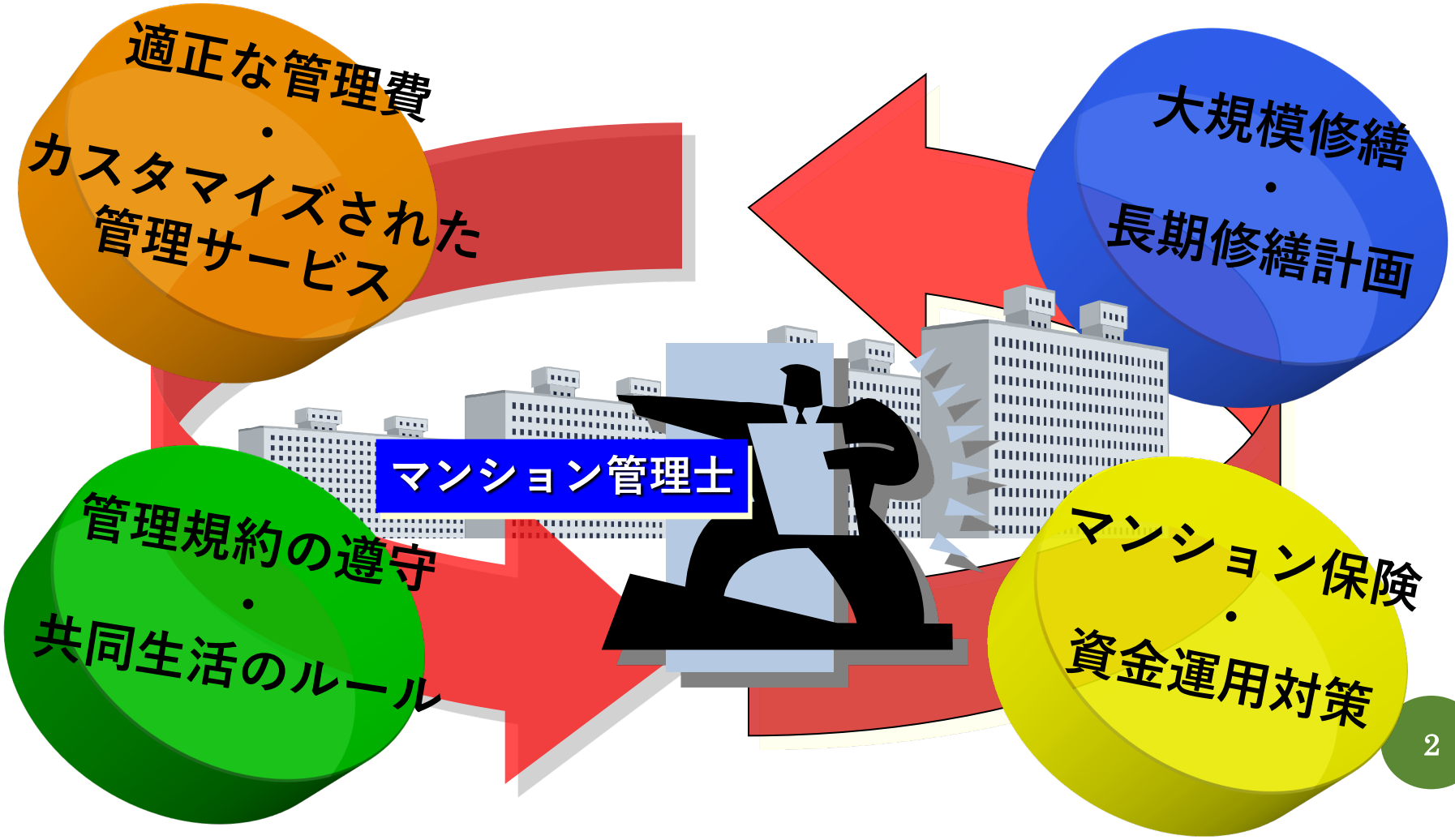
NPO近畿マンション管理士協会

大阪市北区西天満３－１４－１６

西天満パークビル3号館8F

Tel:06－6313－5151　fax:06－6313－5222

管理組合ニーズの相関図



マンションの法律体系（マンション3法）

民　　法

法 律	区分所有法	マンション管理適正化法	建替え円滑化法
概 要	管理規約	マンション管理適正化指針	マンション建替え
	使用細則	マンション管理士 管理会社・管理業務主任者	
目 的	管理組合の 民主的運営	マンション管理 （マネジメント）	管理組合主導の 建替え事業

シナジー工法の概要　Ⅰ

★仕組みを変えれば
工事費は約30％下がる。
（当社比）

キーワード
修繕ゼネコンと専門業者

シナジー工法の概要　Ⅱ

★マンション管理とは、
ライフサイクルコストの概念を
導入することです。

ライフサイクルプランとは
超長期の修繕・改修計画のことです。

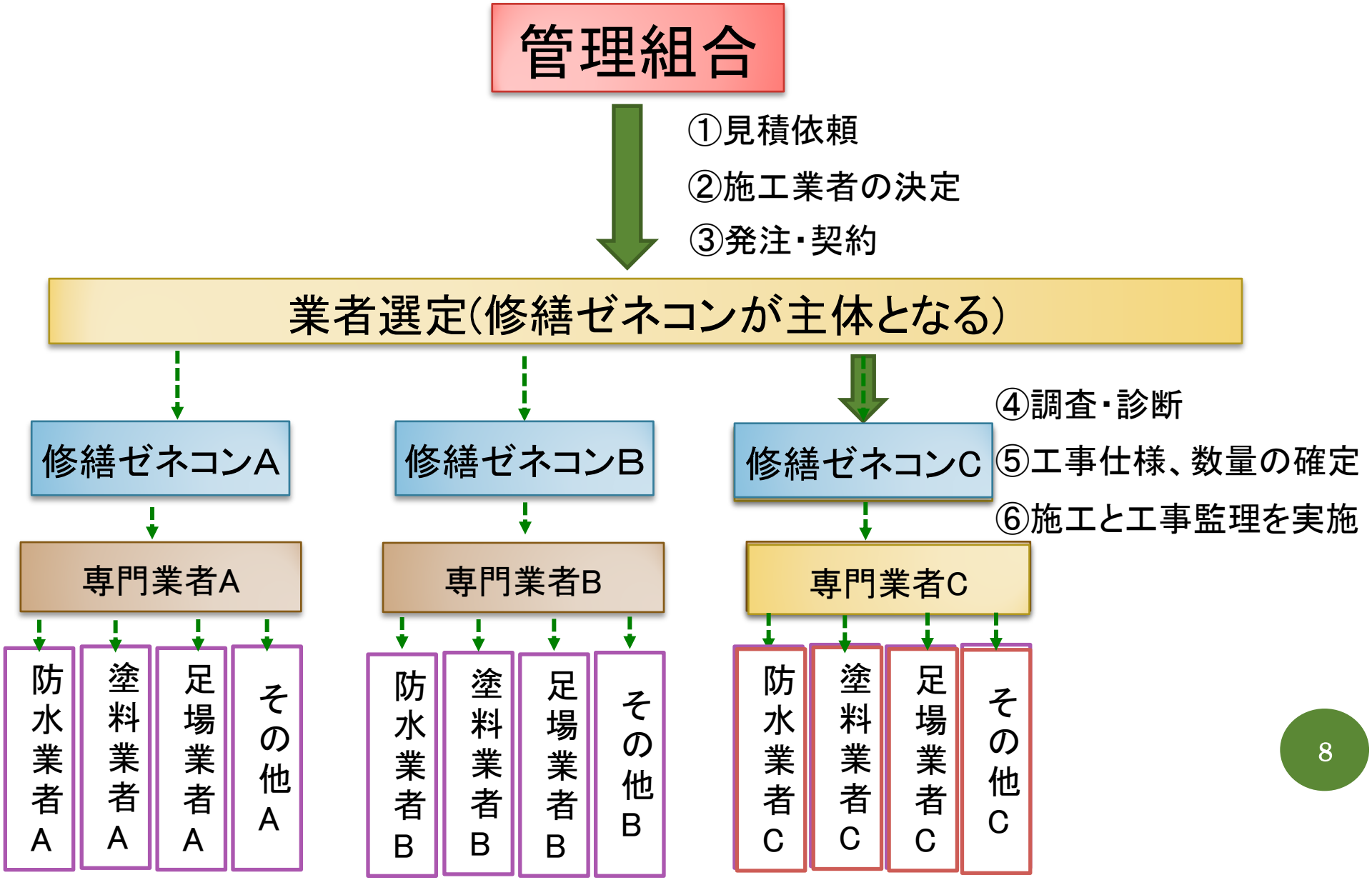
シナジー工法の概要　Ⅲ

★シナジー工法を導入すれば
設計監理と責任施工の
シナジー(相乗効果)が期待できる

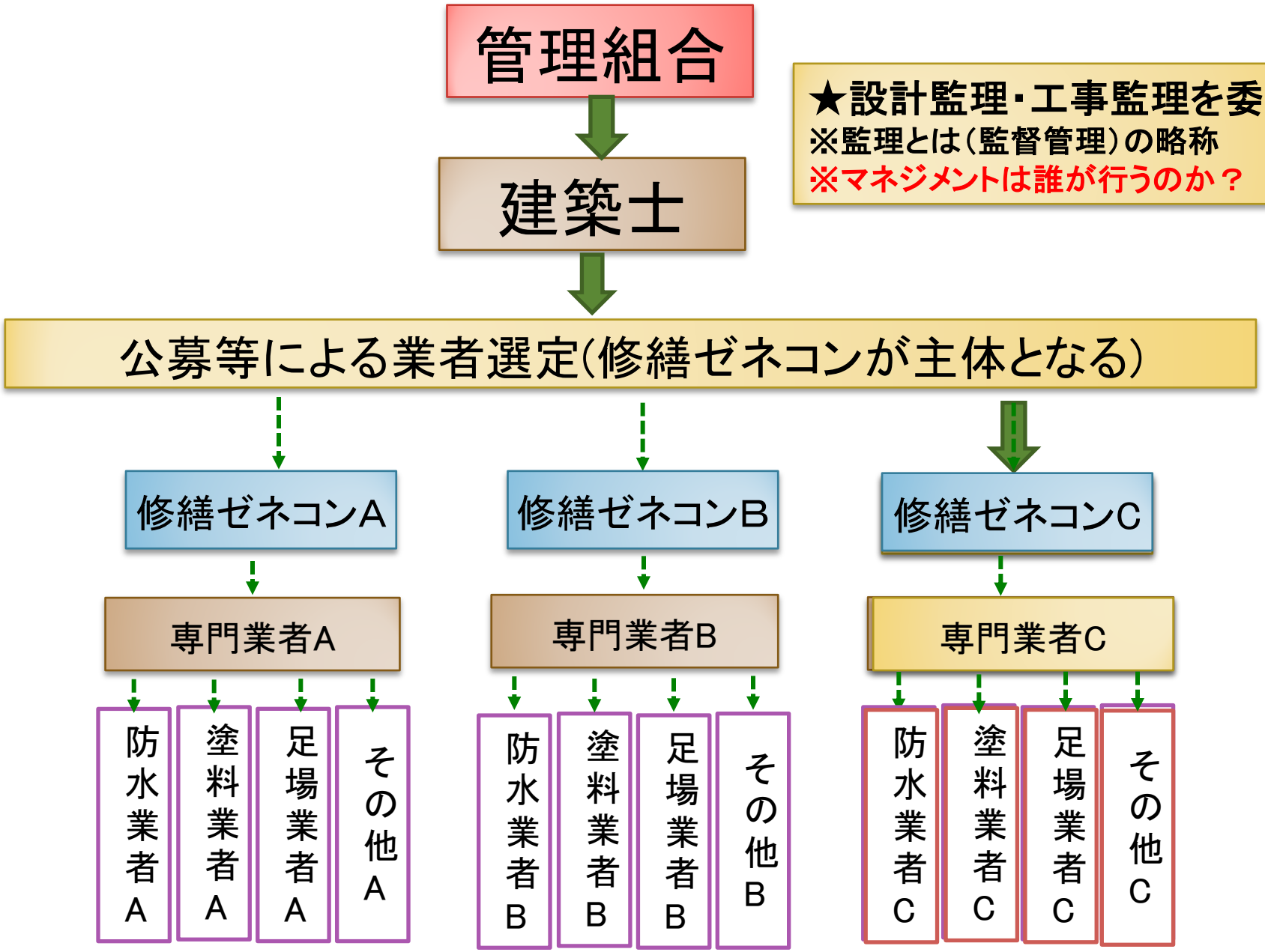
シナジー工法の概要　Ⅳ

★NPO近畿の会員（建築士）が、
工事監理を行います。
品質管理は業者の工事保証書
と
大規模修繕かし保険
で補完します。

責任施工方式とは

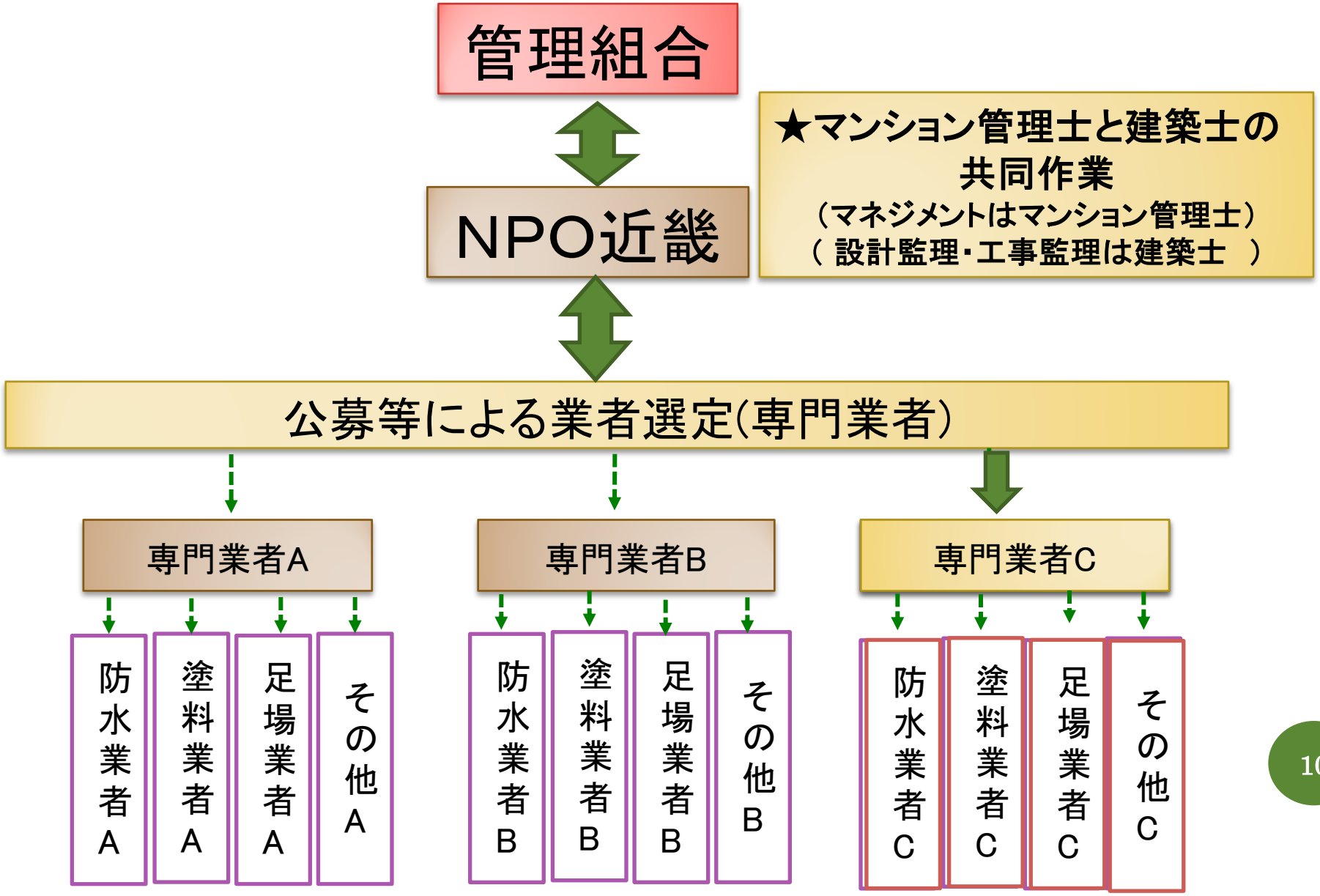

管理組合
①見積依頼
②施工業者の決定
③発注・契約
業者選定(修繕ゼネコンが主体となる)
④調査・診断
⑤工事仕様、数量の確定
⑥施工と工事監理を実施
修繕ゼネコンA
修繕ゼネコンB
修繕ゼネコンC
専門業者A
専門業者B
専門業者C
防水業者A
塗料業者A
足場業者A
その他A
防水業者B
塗料業者B
足場業者B
その他B
防水業者C
塗料業者C
足場業者C
その他C

設計監理方式とは



★設計監理・工事監理を委託
※監理とは(監督管理)の略称
※マネジメントは誰が行うのか？

シナジー工法とは


管理組合
NPO近畿
★マンション管理士と建築士の共同作業
（マネジメントはマンション管理士）
（ 設計監理・工事監理は建築士 ）
公募等による業者選定(専門業者)
専門業者A
専門業者B
専門業者C
防水業者A
塗料業者A
足場業者A
その他A
防水業者B
塗料業者B
足場業者B
その他B
防水業者C
塗料業者C
足場業者C
その他C

設計監理方式と責任施工方式の問題点

★管理者（マネジメントを行う者）が不在

①建築士 ： 建築物の質の向上を図る専門家

②限られた予算の中で工事のメリハリを誰が行うのか？管理組合ですか？

③小修繕・営繕工事の延長が大規模修繕工事ではないのか？

★施工業者の選考方法に難点あり

①設計事務所は永年の付き合いのある修繕ゼネコンを推薦する

②今後10数年間安心して付き合える専門業者をどのように探すのか？

★管理組合・建築士・業者の連携プレーが不安

①上意下達方式で施工業者のモチベーションは高まらない

②施工業者の経験やノウハウをどのように利用するのか？

設計監理方式の業者選考の問題点

★公募された施工業者の書類審査は1～2時間

★書類審査で選考した業者のヒアリング時間は約60分

★業者選考の要点

① 大規模修繕工事費は日頃の手入れで下がるはず

② 大規模修繕とは足場が無いとできない工事

③ 大規模修繕工事のスパンは10数年

日頃の手入れを任せられる業者を探すには

絶好のチャンスでは？

シナジー工法の狙い！

★従来の方式では管理会社や建築士の打合せに比べ
　要となる施工業者との接触時間が少ないとは思いませんか？
★修繕改修専門業者は、日頃から営繕工事や水漏れ補修工事、
　結露・セキュリティ対策等の小修繕を行っている
★良質な施工業者は、管理組合のニーズに対応し
　懸案問題の解決や永年の課題の解消に歓びを感じている
★彼らはイノベーションに真剣に取り組んでいる
　そんな業者を最初から使わないことはもったいない話
★優秀な業者の選考とする事と業者提案を積極的に活用することが
　シナジー工法の最大のメリットである

品質保証

★一般的に品質保証は建築士ではなく業者が行います。

設計監理でも責任施工でも同じことが言えます。

★NPO方式は、

業者保証 ＋ 大規模修繕工事かし保険 ➡ 義務化

➡ 管理組合にダブル効果を与えてくれます。

★最小のコストで最高の品質を確保し、資産価値向上のためのグレードアップ（改修）工事を求めるには**「監理」**ではなく、**マネジメント概念**の導入が必要

◆大規模修繕工事に伴い、施工業者にかし保険の加入を義務付け◆

◆加入に伴うメリット◆

①工事完成保証はもちろん、最長十年の保証期間中に、万が一施工会社が倒産にあった場合でも契約書に記載の保証を行う

②加入に伴い審査がある為、優良企業以外は加入出来ない。

③施工中も施工業者検査・監理者検査・発注者検査とは別に保険業者の検査もあり、より確実な品質の確保できる

まずは・・・

無料診断
受けてみませんか？

大規模修繕工事に関わる無料診断の一部・・・

- 建物・設備劣化状況の無料診断サービス
- エレベーター設備劣化状況の無料診断サービス
- 給排水設備劣化状況の無料診断サービス
- 長期修繕計画適正化の無料診断サービス

・
・
・