

大規模修繕工事 シナジー工法

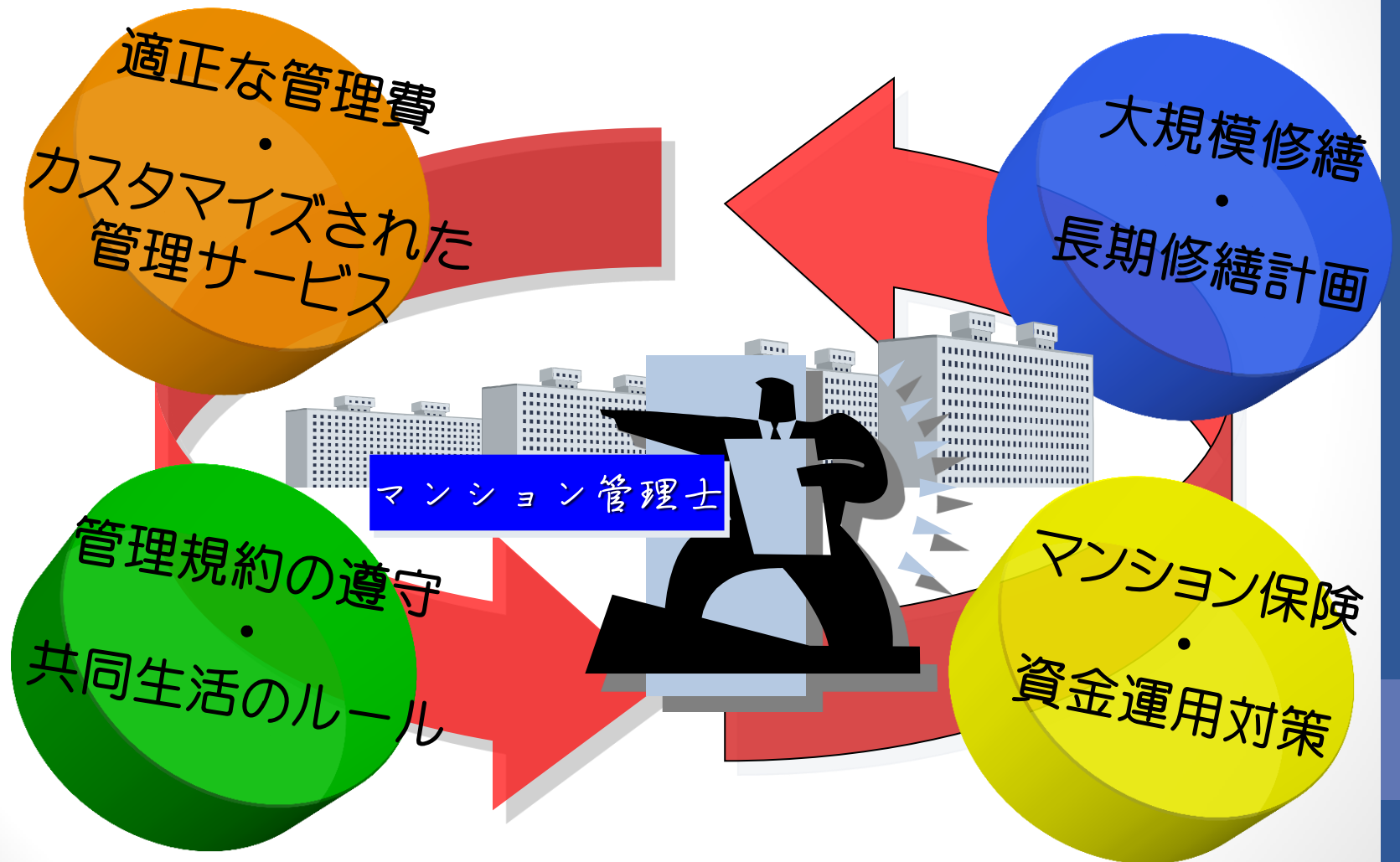
NPO近畿マンション管理士協会

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

区分所有法

マンション管理適正化法

建替え円滑化法

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

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

法律

概要

目的

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

- ①見積依頼
- ②施工業者の決定
- ③発注・契約
- 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

管理組合

業者選定(修繕ゼネコンが主体となる)

修繕ゼネコン
A

専門業者A

防水業者A
塗料業者A
足場業者A
その他A

修繕ゼネコン
B

専門業者B

防水業者B
塗料業者B
足場業者B
その他B

修繕ゼネコン
C

専門業者C

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？

管理組合

建築士

公募等による業者選定(修繕ゼネコンが主体となる)

修繕ゼネコン
A

専門業者A

防水業者
A

塗料業者
A

足場業者
A

その他
A

修繕ゼネコン
B

専門業者B

防水業者
B

塗料業者
B

足場業者
B

その他
B

修繕ゼネコン
C

専門業者C

防水業者
C

塗料業者
C

足場業者
C

その他
C

シナジー工法とは

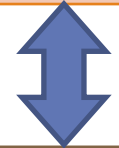
★マンション管理士と建築士の
共同作業

(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)

管理組合

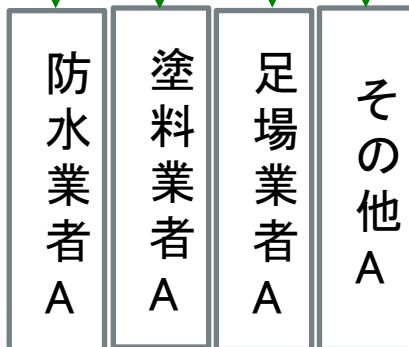


NPO近畿

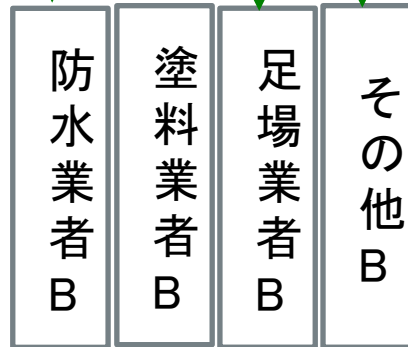


公募等による業者選定(専門業者)

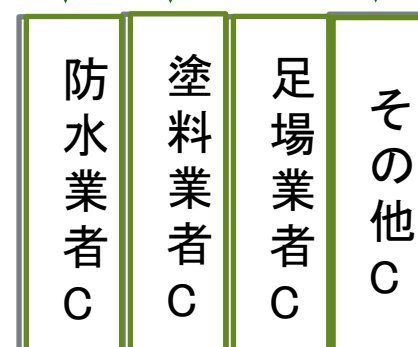
専門業者A



専門業者B



専門業者C



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？

マンション管理に関わる無料診断の一部 . . .

- ・ 管理費適正化の無料診断サービス
(委託管理費・各種保守費などの分析と削減可能額の提示)
- ・ 修繕積立金適正化の無料診断サービス
- ・ マンション保険の無料診断サービス
- ・ 管理規約・仕様書の適正化の無料診断サービス

健全な管理組合運営は
健全な財政基盤から
生まれる

悩んでいますか？
管理費などの値上げ
修繕積立金の一時金取
大規模修繕工事できない
コストパフォーマンスが悪い
なんとなく高い気がする

管理員の労働生産性に
メスを入れる！

清掃は専門業者に
任せてみれば…

エレベーターや機械式駐車場の
保守費用はいくら？

管理組合って年間の費用を
支払っているの？

管理会社の仕事って
なに？

毎月の理事会にフロントの
出席は必要か？

無駄な経費の
洗い出し

まずは
無料診断

お気軽にお問い合わせください

NPO法人 近畿マンション管理士協会

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-14-16
西天満パークビル 3号館 8階
Tel. 06-6313-5151 Fax. 06-6313-5222
E-mail: info@kiriki-markan.com
URL: www.kiriki-markan.com

最寄り駅
地下鉄「南森町」駅から徒歩 5分
JR東西線「大天宮」駅から徒歩 6分