

「管理会社・活用方式による大規模修繕」

建築施工管理技士 佐々木 一

はじめに、埼玉ネットでは、管理組合の内部情報を把握している管理会社が大規模修繕工事を受注することとは原則反対です。が小規模マンションやその他事情のあるマンションもあり、管理組合が管理会社を活用する場合、考慮すべき点を以下に掲載します。

マンションの維持管理のパートナーとしては管理会社も身近な存在であり、管理会社をパートナーとした大規模修繕も一般的に行われています。

管理会社をパートナーとして設計と施工（設計・工事監理だけの場合もある）を依頼して修繕を行う方式「管理会社・活用方式」の特徴や設計事務所などをパートナーとした設計監理方式との相違点についてふれておきます。

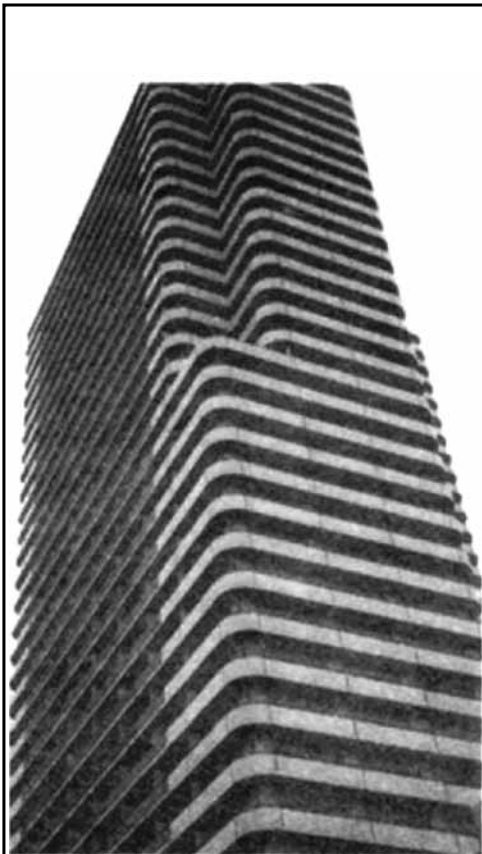
(1) 管理会社活用方式
マンションの管理を委託

*管理会社活用方式の特徴と留意点を整理すると下表のようになります。

特 徴	留 意 点
1、管理を受託しているマンション情報を豊富に持っている。2、管理組合の特徴 3、建物の特製 4、過去の修繕履歴 5、今回の大規模修繕に至った経過についても深く理解しており、細かな配慮がされやすい。	1 管理組合との関係が密接であるため管理組合としては、管理会社任せになり易い。又、客観的なチェックが入り難い。管理組合が主体性を発揮できることが成功の鍵となる。
施工会社に比べて、マンション管理の仕組みを理解しており、区分所有者の合意形成や工事中の細かな配慮がされ易い。	管理会社によって、技術面のばらつきがある。中小の管理会社は、技術部門がなく大規模に対して的確なアドバイスに欠くことが多い、管理会社の技術力についての見極めが重要。
大規模修繕の後にも継続して日常管理を委託していれば大規模修繕後の不具合に対しても対応してもらい易い。	修繕の企画から設計・施工までの随意契約となるため、工事内容や金額の妥当性について第三者のチェックがし難い。管理組合は、管理会社の業務について具体的に説明を求め、充分に把握していることが大切。
設計事務所などをパートナーにする場合に比べて、有料でのコンサルティングの範囲が不明確になり易い。	あらかじめコンサルティングの業務範囲と費用について協議し、定めておくことが必要。

している管理会社は、建物の点検や日常修繕など通常の管理を的確に行っている場合には、建物の維持管理に加えて管理組合運営や居住者まで含めて、マンションの状況がある程度把握しており、また、マンション管理の仕組みにも精通して

いるため、大規模修繕のよきパートナーとしてなり得るものと考えられます。一方では、これまで管理会社の提案やアドバイスのについて、十分な検討や議論をせず、全て任せっきりにした結果区分所有者の意見や要望が修繕に反映されなまま終わってしまう例も見られました。管理会社をパートナーとして大規模修繕を進める



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

「管理会社・活用方式」も「マンション管理の主体は、管理組合」という原則を忘れず、管理組合自身が修繕の内容などについて十分に検討した上で、意思決定をすることが重要です。

(2) 設計事務所をパートナーとした場合と異なる点
「管理会社・活用方式」により修繕を進めていく場合と一般的なステップで進める内容との相違点・留意点を整理すると以下のようになります。

1、管理会社に、設計監理から施工まで一貫して発注する場合

お互いの信頼関係の下、随意契約で発注する訳で、その内容・金額・品質等についてのチェックをする必要があります。例えば、

- ① 修繕内容は、必要且つ十分なものか、必要以上にグレードが高くないか
- ② 区分所有者の意見や要望を反映しているか
- ③ 工事は設計図・仕様書通りに施工されているか、

等確認する必要があります。

このため管理組合役員や修繕委員の負担が大きくなりますが、これには全員参加型（責任分担型）の監理方式が考えられます。

修繕委員会メンバーに工事監理チェック項目をあげてもらい、各区分所有者に順番で品質検査を実施してもらうことで、修繕工事への参加意識の高まりが期待できます。又、設計・施工を一括して発注することになりますので、修繕委員会として工事の内容・時期やパートナー選定に関する検討の経緯や最終的に決定した理由を整理・記録しておく必要があります。

2、管理会社に設計監理のみを依頼する場合

最近では、設計監理のみ管理会社に委託し、施工は別途、施工会社へ発注するケースもあります。これは、管理会社のマンション管理能力とノウハウを大規模修繕の実施とその後の維持管理に反映させるためのものです。

この場合、管理会社は施

工会社として参加しませんが、工事の見積書を依頼する工事会社は、管理組合が公募します。

入札する施工会社の選定に当たって修繕委員会は、管理会社や埒管ネットのような専門団体から情報を収集し、理事会で決定します。

3、管理会社をパートナーにしない場合の管理会社の活用

管理会社は、日常の管理業務を通じて、区分所有者、居住者、理事会等と深くかかわっています。従って設計事務所などをパートナーとする場合も大規模修繕を成功させるために、管理会社の活用が有効です。又、管理会社との間に業務が発生することが予想される場合、あらかじめその取り決めをしておいた方がよいでしょう。又、工事をスムーズに進める為と安全安心を確保する為、マンションの連絡窓口の設置は必要です。

* 工事発注方式とパートナーへの依頼内容

工事発注方式	パートナー	依頼する内容			特 徴
		建物診断・設計	施工	工事管理	
設計監理方式	設計事務所など	設計事務所など	施工会社	設計事務所など	[工事の内容や施工会社選定等をじっくり検討するタイプ] ○技術力を持つ設計事務所や管理組合団体、日常管理を委託している管理会社を活用。 ○工事内容・金額について施工会社以外の第三者のチェックが入る。 ○管理会社を活用するのは、修繕に関して技術面でサポートできる場合に限る。 ○監理者責任が明確。 ○設計監理費が必要。
	管理会社*	管理会社	施工会社	管理会社	
設計施工方式	施工会社	施工会社			[企画・設計から工事まで修繕を一貫して発注するタイプ] ○管理組合は施工会社のみ選定する。 ○施工会社とのやりとりは管理組合が直接行う。 ○施工会社によって工事の内容に差が出る。 ○工事内容・金額や施工会社選定、工事監理に第三者のチェックが働きにくい。このため、修繕委員会などがこれらを区分所有者に説明できるよう十分な検討・整理が必要。
	管理会社*	管理組合			

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287