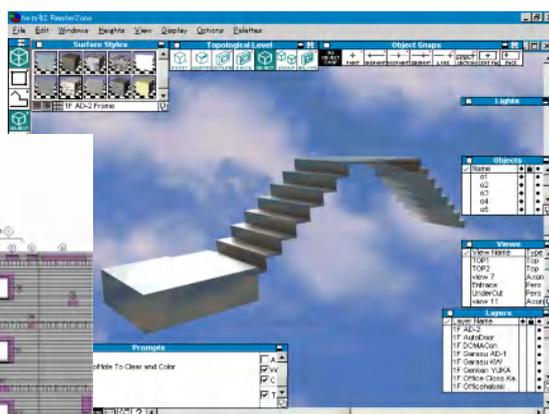
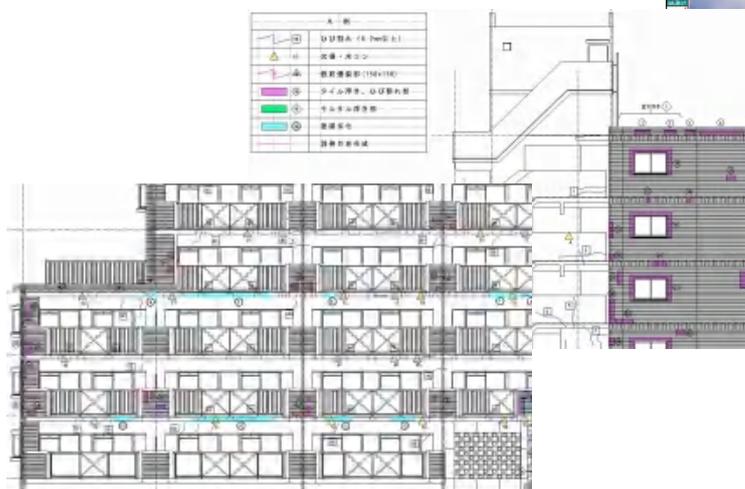
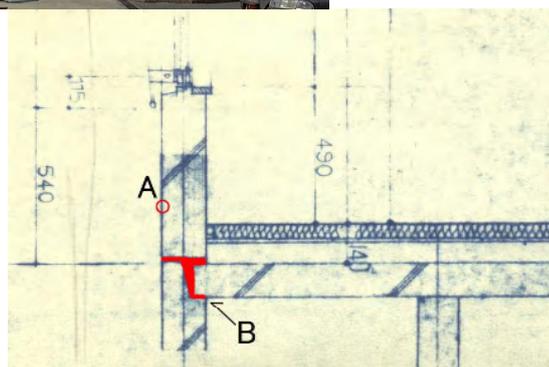


オーナーの資産を保護し
より快適なマンションライフを目指して

宮崎建築設計事務所 中四国マンションサポート部門のご案内



株式会社宮崎建築設計事務所
中四国マンションサポート部門

マンションの修繕でお困りのことはありませんか

分譲集合住宅（マンション）にお住いのみなさん、管理組合の役員のみなさん、マンションの修繕や修繕工事に向けての管理組合の運営でお困りのことはありませんか。

分譲マンションの大規模修繕工事を、住民（区分所有者）が「管理組合」をつくって、自分たちで管理・運営していくには、まだまだ多くの困難や問題があります。役員になったみなさんは、いろいろご苦労なさっているのではないのでしょうか。マンション修繕に関わる諸問題は多岐にわたり、また複雑化しております。弊社中四国マンションサポート部門のコンサルティングサービスでは、各マンションの管理組合様の必要に応じて、調査診断・資料書類作成・設計監理・施工管理等を業務としております。

最近、マンション老朽化の問題を抱えている管理組合が増えています。雨漏り・ひび割れ・外壁の落下・老朽化に起因する数々の危険騒音・修繕積立金の不足・工事業者の業務不履行・工事中の住民トラブル…

既に顕在化してしまったこれらの問題を解決するには大変な時間と労力を要します。では、まだ問題に直面していないマンションはどうなのでしょう？修繕積立金の水準は？工事業者の質は？工事管理の水準は？

マンションの修繕には、実はたくさん問題が隠されています。弊社中四国マンションサポート部門のコンサルティングサービスでは、現在マンションで起こっている老朽化を専門的に把握し、将来起こりうる問題を未然に防ぐための情報収集・調査・分析・交渉を行い、また修繕工事運営については、ケースバイケースで最適な方法を提案し、ご要望により設計監理・施工監理・アフターサービス保証のサポートまでおこないます。

修繕工事にかかわる情報の不足がマンション修繕工事における問題、矛盾を生む原因です。工事会社は、管理組合が支払う修繕工事費に見合ったサービスを提供してくれていれば良いのですが、実際にはあまりにも費用が高すぎたり、中には工事見積内容と実際の工事仕様や施工レベルが明らかに違っていたりということもあります。また、工事の様々な住民からの要望や苦情に対する対応が遅れることも多々あります。

弊社中四国マンションサポート部門のコンサルティングサービスは、管理組合の立場で修繕工事内容をチェックし、管理組合に変わって工事会社へ改善要求し、不要な経費をカットするなどコンサルティングをします。工事会社に問題があれば、別の工事会社や適切な専門業者を探し、皆様のマンションの状況・ニーズにあわせて必要なサービスをご提供します。

- マンション修繕以前の諸問題に関わるアドバイス業務（長期修繕計画作成／法的問題／積立金問題）
- マンション修繕工事に向けてのアドバイス業務（工事実施体制のプランニング・アドバイス等）
- リサーチ業務（居住者アンケート／各種老朽化問題に関わる戸別調査／近隣調査）
- 建物調査分析診断業務（老朽化評価／共通工事仕様書作成）
- マンション修繕工事サポート業務（発注代行・入札・工事価格の評価と交渉・設計監理・施工監理）

あらゆるケースに対応するバックアップ体制

マンション修繕時に直面する問題点やトラブルに対しては、各分野のプロスペシャリストが対応します。

- マンション修繕に関わる法的問題
- マンション修繕に関わる財務的問題
- 修繕・補修・建替えに関わる建築上の問題
- 積立金等の管理・運用に関わる問題
- マンション資産・居住者の個人資産保全に関わる問題

マンションの法定耐用年数…大規模修繕工事に向けて

「マンションはどの位の年数もつものですか？」
「30年から40年しかもたないそうですが、本当ですか？」などの質問をされることがあります。
答えをいう前に、次を見ていただきます。

各種の法定耐用年数

[1]借地法・・・60年

土地の賃貸借上の法的耐用期間。その上に建つ建物の構造によって定めている。

[2]住宅金融公庫法・・・50年

貸付金の利率、償還期間は、用途及び構造形式によって定めている。

[3]公営住宅法施行令・・・70年

家賃の限度の算定方法を決めるとき、住宅構造の種類によって償還期間を定めている。

[4]大蔵省令・・・60年

建物の減価償却資産としての法定耐用年数を、用途、構造毎に区分し、細目を定めている。

[5]自治省固定資産家屋評価基準・・・80年

税収入の確保を目的として定めている。

以上は全て法定耐用年数といわれるものですが、建物の性能について経年の実証的裏付けがあつての法定ではなく、法令等の目的を達成するために定められたものです。一般には、大蔵省令の年数をもって代表的な法定耐用年数（60年）としています。

最近では、鉄筋コンクリート建物の躯体は、維持管理次第で80年以上は十分にもつ、という大規模修繕技術の建築専門家がでてきています。

たいせつな長期修繕計画と管理組合の役割

その維持管理でもっとも大切なものが長期修繕計画に基づいた大規模修繕工事や補修工事です。長期修繕計画の策定やマンション大規模修繕工事での管理組合の役割は重要です。その活動をよりよいものにするために、弊社中四国マンションサポート部門のコンサルティングサービスはお役に立てると考えます。

また、政府や地方自治体、業界に、マンション問題の改善を求めていくには、多くの管理組合が結集し、力をあわせる必要があります。

『設計監理・コンサルティングとは何か？ なぜ必要なのか？』

大規模修繕工事における設計監理の役割

◆ 設計監理について

適切な範囲で低価格を実現した施工業者についても、工事期間中に発生する様々な仕様上・日程上・住民安全上の問題について、専門的な立場から業者を指導・監督する必要があります。

例えば、価格を安くした業者はその分塗料の使用量を減らすなど、施主に見えないところで工物品質を下げるかもしれません。

設計監理者の役割は、手抜き工事をせざるを得ないような不適切に低価格での工事発注は、専門的・実務的な根拠(工法や材料、施工単価の地域格差や季節的実勢単価の変動などの専門知識)によって除外すると共に、適正価格での施工を受注した業者に対しても、工事がスムーズに遂行出来るように図りつつ、管理組合・区分所有者・居住者の立場に立って工事を監理・指導することです。

◆ 設計監理の役割具体的例

- ① 居住者側・管理組合側に立って、各種業者との仲介・レフリー役、説明会の立会い、工事中の居住者・管理組合と施工者との調整役。
- ② 工事中、施工者からの技術的又は工法的な質疑に対して、管理組合側に立って助言を与える。
- ③ 住宅金融公庫等金融機関に対する書類作成、写真撮影、打合せ、報告書作成など、手続きに関する業務の代行。
- ④ 監理者検査及び検印(引き渡し、住金手続き、施工会社の保証に必要)

設計監理ができるコンサルタントが何故必要なのか？

- ◆ 大規模修繕工事実施を推進する建築委員会などの管理組合側担当者は、ほとんどの場合未経験の建築事業に直面し、手探りの中で複雑な計画を進めて行かなければなりません。その負担には大きなものがあり、建築委員会が本来行うべきである役割(居住者の要望やニーズの把握と調整・建築業者との価格交渉等)を、管理会社任せの事務処理に追いやってしまいかねません。
- ◆ そのような事態に対し、コンサルタントは居住者と建築委員会のアドバイザーとして、今までの実績に基づいた専門知識と経験から、居住者情報の収集・大規模修繕の企画・建築大規模修繕の共通仕様書作成及び見積等の査定を円滑に進める手助けをしていきます。
- ◆ 大規模修繕工事は、居住者1人1人が費用を出し合って実施するわけですから、コンサルタントのもっとも重要な仕事はコスト削減に全力を尽くすことです。ただし、むやみに品質を落としたコスト削減は本末転倒ですから、コンサルタントは建設業者からの価格が適切かどうかを、これまでに同じようなマンションを大規模修繕・コンサルティングした実績から判断しなければなりません。
- ◆ また当該の大規模修繕工事だけでなく、今後の長期修繕計画や資金計画など、将来の建築委員会・管理組合の方々が参考にできる対策を作成します。
- ◆ これらのコンサルティング業務を実施には、単に管理組合の運営ノウハウの知識だけでなく、建築分野の専門知識を併せ持つコンサルタントが必要となります。

適正なマンション長期修繕の計画と運営のためのコンサルティング

マンションでは将来の修繕・改築に備えて、修繕積立金をしています。しかし、この金額は誰が考えたのでしょうか？分譲時に一般的な例に基づいての見通しにより、分譲会社等が決定していることがほとんどでしょう。しかし、建物は個々に違います。状況に応じて見直しが必要ではないでしょうか。まずは残高の確認からです。

また、せっかく積み立てたお金がなくなってしまったというケースもあります。積立金が管理会社名義で預金されていたため、その管理会社の倒産によって差し押さえられてしまったというのです。

そう、入居されているところで、未分譲のところはありませんか？この部分の修繕積立金は持ち主である分譲会社等が積み立てていくべきものですが、正しく拠出されているでしょうか？一度ご確認されてはいかがでしょうか。

- 修繕積立金の現状チェック（ここから始まります）
- 専門家による建物診断（必要な工事を確認）
- 長期的な修繕計画作成
- 修繕積立金の積立額を検討
- 必要な工事計画のプロジェクトマネジメントと建設マネジメント

各種セミナー・相談会・見学会の実施

無料建物相談会

マンション大規模修繕に精通した一級建築士が無料で相談に応じています。建物・設備の劣化問題や大規模修繕の取り組み方などについてご相談いただけます。

建物1日診断

マンションメンテナンスの第一線にたつ一級建築士・設計コンサルタントによる建物等1日診断をいたします。あなたのマンションを診断し、報告書を作成、説明します。1日診断によって劣化状況報告、工事実施の適期及び工事対象の範囲を提案します。診断報酬は報酬基準に基づきお支払いください。

工事見学会

建物や設備の大規模修繕工事の現場を見学し、説明します。年に数回実施。

大規模修繕工事見学会

工事実施している管理組合の協力を得て、年に幾つかの種類の見学会を開催しています。

- 例 [1]建物大規模修繕工事見学会 2～3カ所で開催しています。
[2]給水管大規模修繕工事見学会 毎年1カ所程度実施しています。

『共通仕様書の目的と意義』



◆ 修繕工事見積の為に信頼できる基準が必要

コンサルタントが基準を守るジャッジ・レフリーとなります。

◆ 診断に基づく共通仕様で見積をとる

一般的には、マンション管理組合が修繕計画を実施するときには複数の工事業者に見積を依頼しますが、工業者はそれぞれ独自の計測、診断、仕様に基づいて積算し見積金額を提示してくるのが実状です。

その結果、提示された金額に著しい差異が生じるケースが多く、管理組合にとっては見積の比較検討がきわめて困難になってしまいます。

そこで、公正な第三者機関による調査診断報告書、それに基づいた仕様書、概算見積書などがあれば、それを共通の仕様として、見積を工業者から募れることになり、管理組合の悩みが解消するとともに、工業者にしても、真剣な態度で見積に参加できることとなります。

◆ 調査診断の第三者機関

適正な診断と仕様を作成する第三者機関としては、公益法人（社団法人、財団法人）の機関、建築事務所、コンサルタント等があります。

どの機関においても、建物・設備調査診断・長期修繕計画策定等を実施したうえで「建物調査診断報告書」「工事共通仕様書」並びに「工事金額概算見積書」を提示するという内容となっています。

マンション管理組合は、これら共通の仕様書を案として複数の工業者から見積を募れば、比較検討が容易になり、より適切な工事が実施できるようになるわけです。

◆ 概算見積価格について

工事項目毎の概算見積価格算定の方法は、実地調査によるデータに基づく数量に、「積算手帳」等一般の積算用単価を掛け、実勢価格との差異が生じるものについては調整をしています。

◆ 業者競争見積

共通仕様書に基づく見積あわせと競争の結果、当然に業者間に価格差が生じます。そこで、価格の低いものを優先して、その価格が仕様書に沿って妥当であるかどうかを判断し、不適切に低価格に走ったものは除外します。

◆ 実際の監理について

適切な範囲で低価格を実現した業者についても、工事期間中に発生する様々な仕様上・日程上・住民安全上の問題について、専門的な立場から業者を指導・監督します。例えば、価格を安くした業者はその分塗料の使用量を減らすなど、施主に見えないところで工事品質を下げるかもしれません。手抜き工事をせざるを得ないような不適切に低価格の業者は除外していますから、施工を担当する業者にとっては、手抜き工事は許されません。また業者にとっても工事がスムーズに遂行出来るように図ります。

『発注方式の違いによるメリットとデメリット』

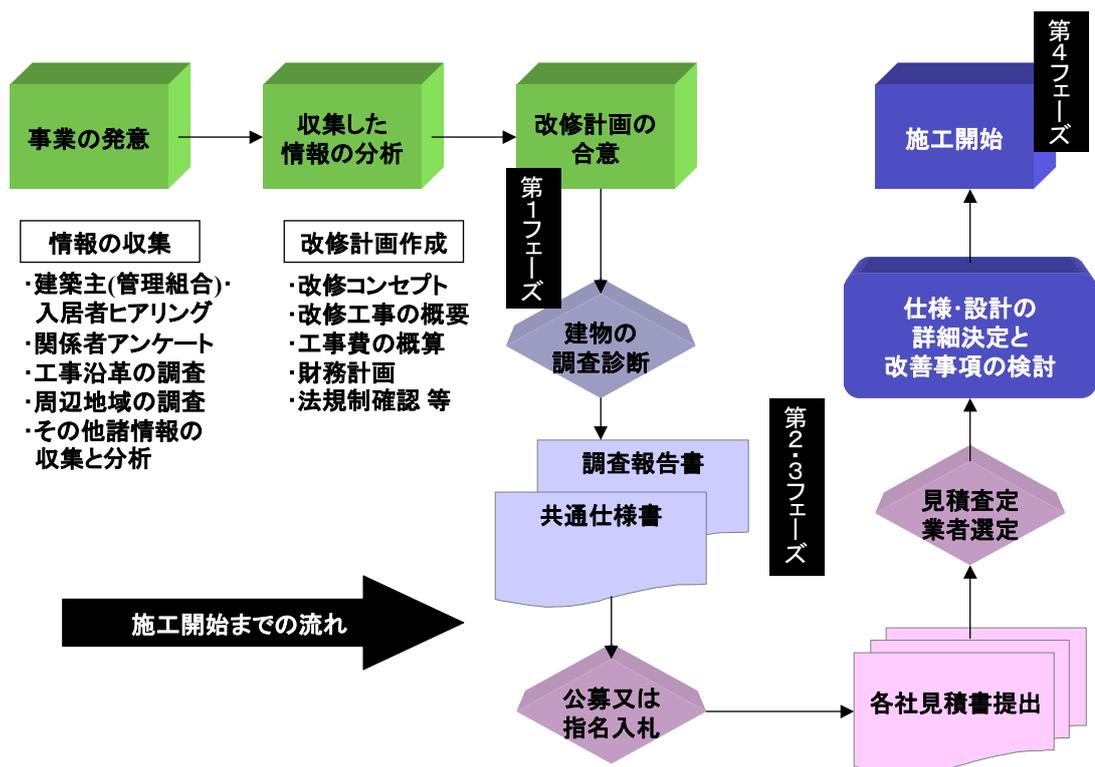
方式	形態	
① コンサル	コンサル専門会社 ــــــــ> 業者<A>(大手ゼネコン)┌ ┌ ・調査 業者(サブコン) 合見積り ــــــــ> 発注 ・対策の立案 業者<C>(地場建設会社)└ ・業者選定 ・見積査定 └ ・設計監理	
	メリット	デメリット
	1. 見積条件が同じである。 2. 合見積による金額比較が出来る。 3. 合見積により品質を落とさずに工事費の削減が出来る。…通常、各社により上下2～3割の価格差があるため。 4. 総会・居住者PRでの管理組合の負担を軽減。 5. 最も公正・公平・明朗である。	1. コンサル料が必要。
② コンサル 無し	業者<A>(大手ゼネコン)┌ 業者(サブコン) 各々・調査 業者<C>(地場建設会社)└ ــــــــ>各々査定 ــــــــ>発注 ・対策の立案 ・見積 ・施工監理	
	メリット	デメリット
	1. 運が良ければ、低価格で高品質の工事が出来る。 *考慮の要有り。	1. A・B・Cが各々調査に立入る必要有。 2. 各社の調査結果により対策案が不揃いとなり、見積の査定が難しい。 3. 共通仕様が出来ないため、各社独自の調査方法と考え方に拠るので、施工料金に著しい差が生じ、調整が不可能になる恐れがある。 4. したがって管理組合内部・総会での説得力に乏しい。 5. 業者の施工管理のみで、管理組合側からの設計管理が出来ない。
③ 特命	業者<A>特命 ــــــــ> ・調査 ・対策の立案 ・見積 ・施工監理 └ ــــــــ>発注	
	メリット	デメリット
	1. 信用を基礎にすべて任せてしまえる。 *考慮の要有り。	1. 見積金額が、妥当であるかどうか判らない。 2. したがって業者の思惑で工事価格が決定する場合が多い。

『重要なのはコンサル・設計監理の実績、 信頼関係の実績です。』

【弊社中四国マンションサポート部門グループ実績】（平成23年2月現在）

マンション大規模修繕工事コンサルタント業務の主な実績

平成3年	竹屋町マンション	50戸
平成5年	パークマンション牛田東	43戸
平成6年	メゾン三篠	40戸
平成6年	青葉マンション	96戸
平成7年	サンライズ宇品	74戸
平成9年	栄能マンション	45戸
平成10年	イトーピア高松	449戸
平成10年	栄能マンション山口湯田	40戸
平成11年	旭川ハイツ	80戸
平成12年	シティマンション桑田	67戸
平成12年	舟入南マンション	36戸
平成13年	両備グレースマンション原尾島	24戸
平成16～20年	シャンポール広交	207戸
平成19年	青葉マンション	96戸
平成19年	ファミリー岡山(建物調査診断)	167戸
平成19年	北方マンション	74戸
平成20年	ペルル豊成	30戸
平成20年	古江パークホームズ	80戸
平成20年	朝日プラザ高松エルグ	50戸
平成21年	マリンキャット	47戸
平成21年	藤和ハイタウン医大南	43戸
平成21年	リベール津島京町	36戸
平成22年	アルファガーデン宮脇町	26戸
平成22年	ダイヤモンドフォーラム原尾島	58戸
平成22年	パサージュ倉敷	76戸



『中四国マンションサポート部門の設計監理・コンサルティング体制』

大規模修繕工事における設計監理・コンサルティング体制の条件

◆ 適正な設計監理の条件

マンションの大規模修繕工事や大規模改修工事は、建築基準法上の「大規模の修繕(柱や梁などの構造部材の過半を改修するといった工事)」とは異なるので、マンションの大規模修繕工事や大規模改修工事の設計や工事監理に一級建築士を中心としたチームが携わらなければならないということはありません。

しかし、マンションという大きな建物を観察して工事仕様を検討し、工事見積もりの要領書や内訳書書式を作成するのですから、一級建築士・建築士事務所チームとしての経験はぜひとも必要です。改修設計や修繕設計の業務だけでなく工事監理業務においても、建築材料や工法の知識がないと業務を進めることができません。そうした意味で、一級建築士を中心としたチームの総合力活用が適しているということが出来ます。

また、建築基準法、消防法、都市計画法、高さ制限、容積率や建ぺい率、また防火区画や避難経路といった概念を熟知した設計監理チームが業務に当たることにより、マンションが適法な状態でなくなるリスクを常に監視することが出来ます。

大規模修繕工事や大規模改修工事の設計・工事監理の業務は、単に、管理組合の工事のアドバイザーであるだけでなく、その建物の適法性を守る業務でもあります。したがって、コンサルタントという意味だけではなく、管理組合側つまり施主側の建築技術者として、設計と工事監理をしっかりと遂行できる総合力が大切になります。

◆ 豊富な改修工事経験の活用

一方、資格をもっているからといって、その仕事の経験が豊富かどうかはわかりません。設計と工事監理のメインになる一級建築士を中心に、5件以上の同じようなマンション工事を経験している工事監理者、施工管理者、施工管理技士、設備施工管理技士、全体を統括するマネジメントなど、建築現場実務に精通したスタッフが脇を固めることが重要です。

なぜなら、建築の知識だけでなく、マンションと管理組合というものを理解し、管理組合の業務をサポートする、居住者が現住しながら工事を遂行するといった経験の有無が大きくものを言うからです。

大規模修繕工事における設計監理・コンサルティング体制の実現

マンション
管理組合



大規模修繕工事
の各フェーズに
応じたサポートと
専門技術の提供

一級建築士(8名から選任)
二級建築士(4名・必要に応じて)
施工管理技士(1名・必要に応じて)
管工事施工管理技士(1名・必要に応じて)
税理士(1名・必要に応じて)
マンション管理士(1名・必要に応じて)
統括マネジメント(以上スタッフの統括)

中四国マンションサポート部門の業務概要

大規模修繕コンサルティング・調査診断・計画作成・工事設計監理 ＝コンストラクションマネジメント(CM) について

業務 マンションの老朽化対策工事コンサルティング(調査・診断・対策立案・施工監理)

コンサルティングスタッフの役割

①管理組合(建築主)の立場に立って、その利益のためにコンストラクションマネジメント(CM)を行う。

1. 建築事業運営の節々で正しい判断を行うために必要な情報を、随時管理組合に提供します。
2. 管理組合から権限委譲を受け、建築主を代行して建設プロジェクトを統括し運営します。

②“良い大規模修繕工事を安く”を実現するために目的を明確にする。

大規模修繕工事には、さまざまな目的があります。その中で何を重視するか、どの程度の効果を期待するのかにより大規模修繕設計は大きく変わってきます。そこで、居住者・管理組合のヒアリングやアンケートを行うとともにさまざまな情報を提供し、大規模修繕工事企画作成の支援を行います。

③適正工事と費用削減の組みとして、共通仕様書を作成し管理組合に代わって発注先の査定を行います。

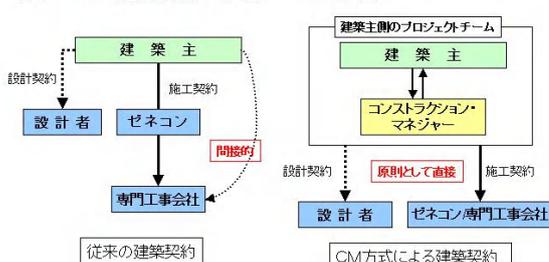
建築の知識と情報を持たない管理組合と建設会社との間で結ばれる工事請負契約は、片務的であると言わざるを得ません。当社では、自社の調査診断による共通仕様書をもとに、工事会社からの見積金額を査定し、管理組合の権限委譲を得て建築費の折衝を行います。その効果として、...

1. 共通仕様書により見積条件が同じである。
2. したがって合見積による金額比較が出来る。
3. 合い見積りにより、工事品質を下げずに費用の大幅な削減が出来る。
4. 信任を受けた管理組合・建設委員会として、最も公正・公平・明朗に工事の発注が出来る。

コンストラクション・マネジメント (Construction Management)

- ・大規模修繕工事現場でのCM業務
- ・建築業者に対する施工管理・設計監理
- ・マンションの施設・設備の改善・ライフサイクルコストや収支の改善のためのコンサルティング
- ・マンション管理組合が独自に建設プロジェクトを実施する際のマネジメント受託

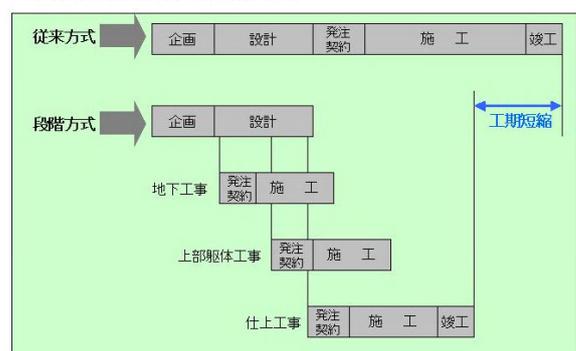
もう一つの建築契約の形態 = CM方式



- ① CMは建築事業の主導権を建築主に取り戻す方式
- ② 市場原理に沿う効率化・透明化・結果としてのコスト削減

工期面からの比較

CM方式では、工種毎の段階発注が可能。



概要

■ 事務所概要・沿革

名称	株式会社 宮崎建築設計事務所
代表者	代表取締役 宮崎 勝秀
所在地	〒700 - 0975 岡山市北区今2丁目6番23 - 1号 TEL (086) 241 - 2622 / FAX (086) 245 - 1789 E-mail info@miyazaki-arc.com
業務内容	1, 建築設計監理業務 2, 都市計画、都市再開発の設計業務
登録	一級建築士事務所 岡山県知事登録第12319号 (ISO9001 : 2000認証取得)
沿革	1976年1月 宮崎一級建築士事務所 開業 1985年1月 組織変更 株式会社 宮崎建築設計事務所 2006年10月 高梁営業所開設

■ 所属技術者

一級建築士 (管理建築士)	宮崎 勝秀
一級建築士	高祖 敏明
一級建築士	藤久 泰司
一級建築士	黒瀬 純一
一級建築士	大町 幸
一級建築士	大河内 謙
一級建築士	宮崎 美穂
一級建築士	広瀬 真司
二級建築士	宗実 菓二
二級建築士	広瀬 孝志
二級建築士	佐藤 秀美
二級建築士	杉本 知之
技術員	井岡 奈穂
総務	宮崎 美代子
建設マネジメント・技術員 マンションサポート統括	山崎 裕晶

■ 協力事務所

一級建築士	大垣 克巳 (構造)
一級建築士	倉地 正博 (改修・積算)
建築設備士	長山 清人 (電気設備)
建築設備士	井辻 晃 (機械設備)
測量士	見手倉 勝 (土木)