

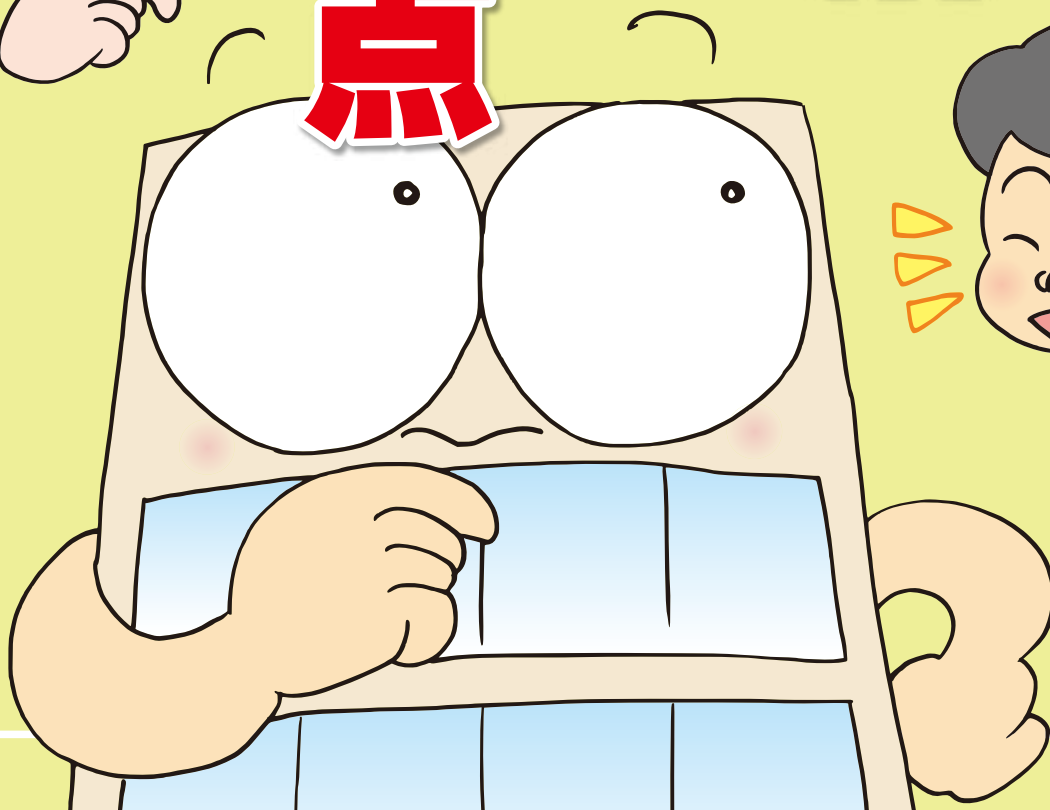
素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**58**号

マンションライフ

特集

大規模修繕
施工会社
選定の
注意点



中央区分譲マンション管理組合交流会 への入会のご案内

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

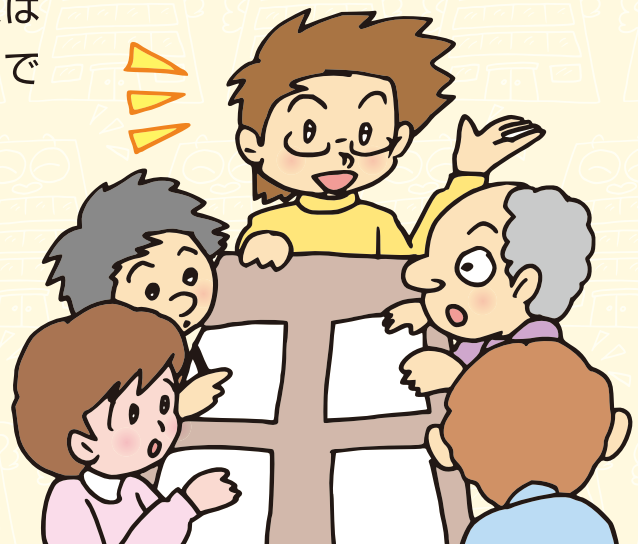
参加資格は? ● 団体会員：分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員：分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

令和2年度の交流会開催予定

第18期定期総会 令和3年**3月14日**(日)



第48回交流会の風景(中央区役所大会議室)

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL. 03-3561-5191 FAX. 03-3561-5192

特集

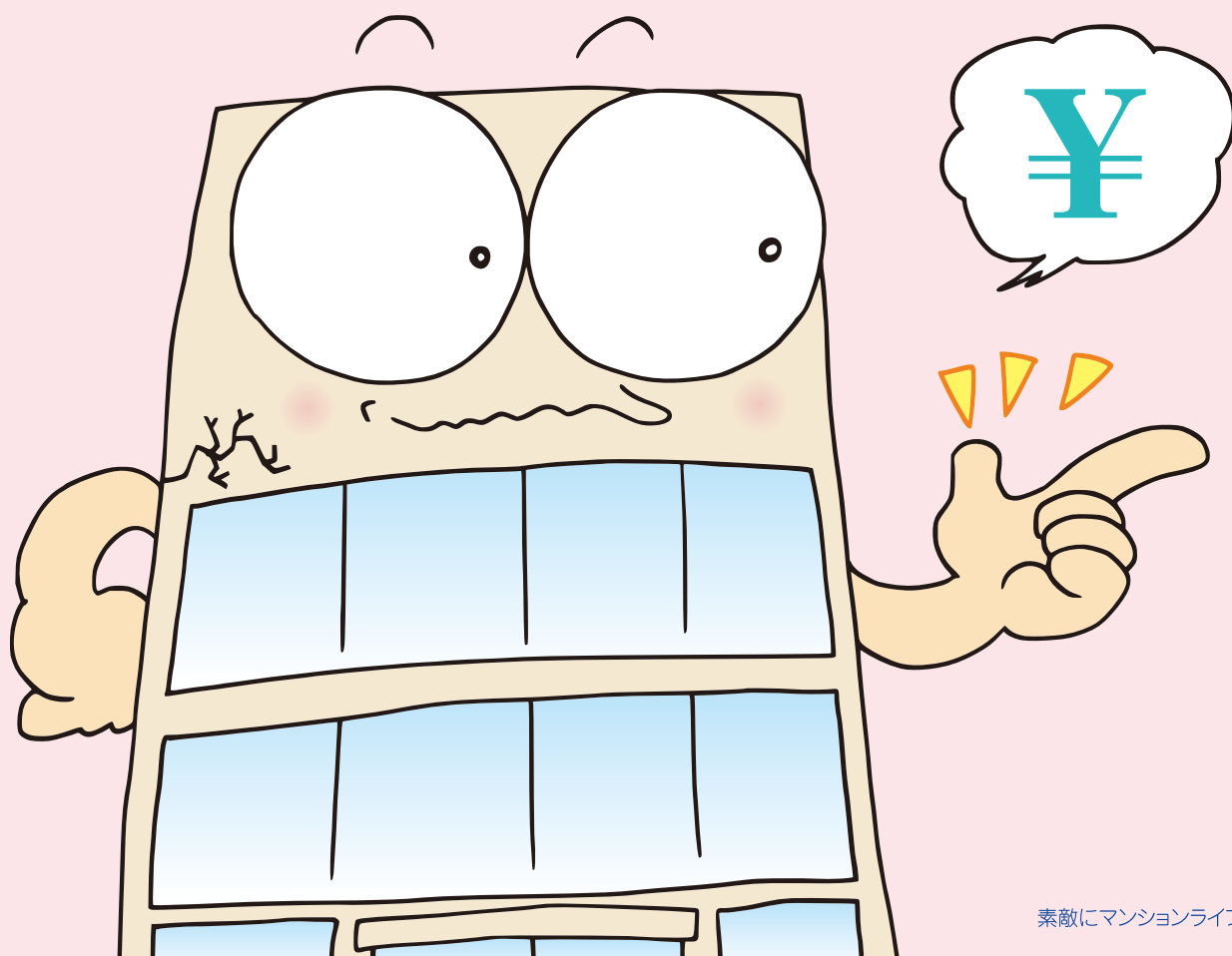
大規模修繕 施工会社選定の 注意点

1 はじめに

マンション管理では、十数年に一度、大規模修繕が必要となります。

大規模修繕では組合員が長年積み立てた費用の多くを使用するため、適正価格でしっかりとした施工（工事）を行ってもらえる会社の選定が大規模修繕の成功の鍵となります。

そこで今回は、大規模修繕の実施パターンごとに、施工を実施する会社を選定する際の注意点をご紹介します。



大規模修繕 施工会社選定の注意点

2 実施パターンごとの施工会社選定の注意点

大規模修繕には大きく分けて「診断・設計」「施工」「工事監理」の3つの工種があり、主に下記の実施パターンに分かれます。

大規模修繕 実施パターン

パターン	診断・設計	施工	工事監理
①	施工会社		
②	管理会社		
③	管理会社	施工会社	管理会社
④	設計事務所	施工会社	設計事務所

※診断と設計の業者が別になる等、本表以外のパターンもあります。

ちなみに……

①②を「責任施工方式」、③④を「設計監理方式」と区分しています。各方式の詳細については『素敵にマンションライフ第40号※』に掲載していますので、ご参照ください。

※中央区都市整備公社ホームページからもご覧いただけます。



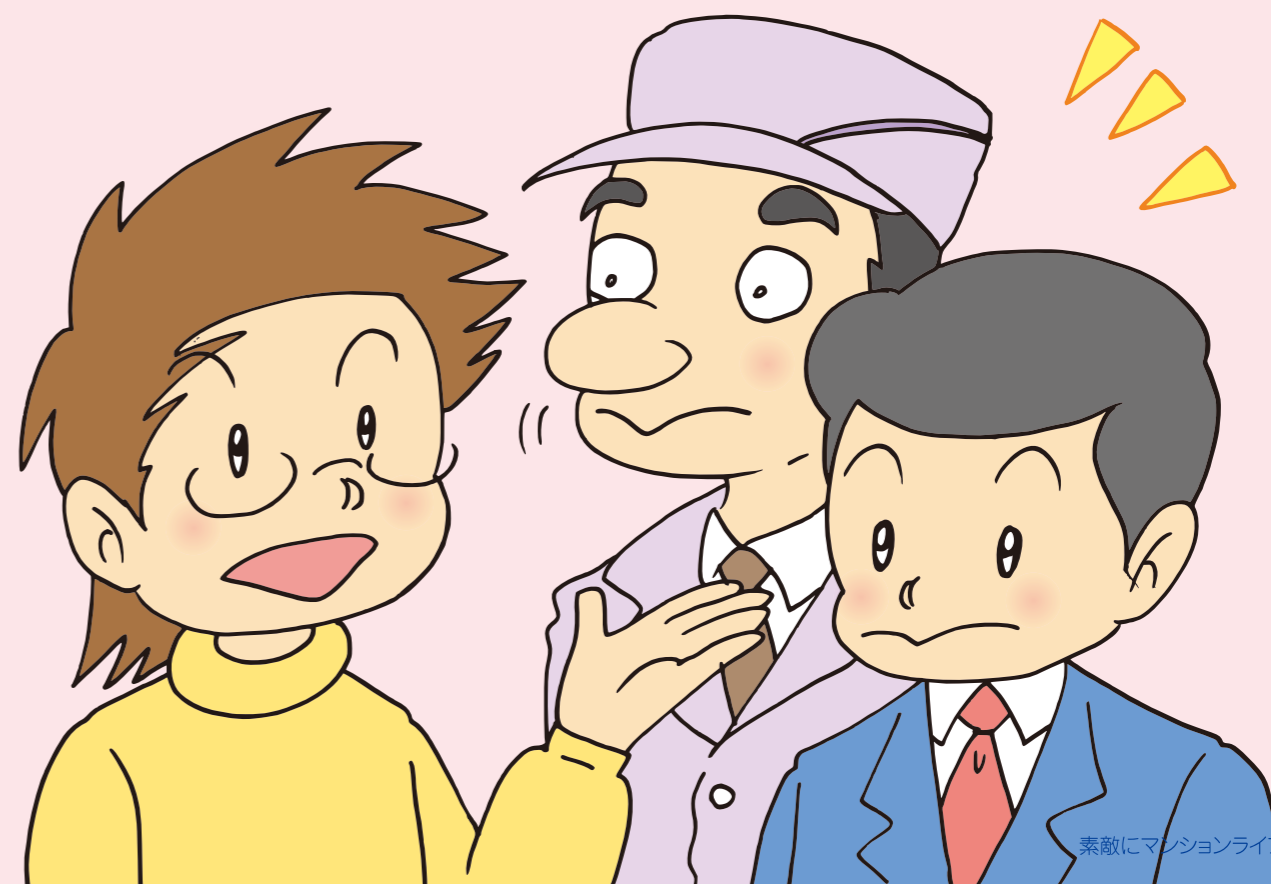
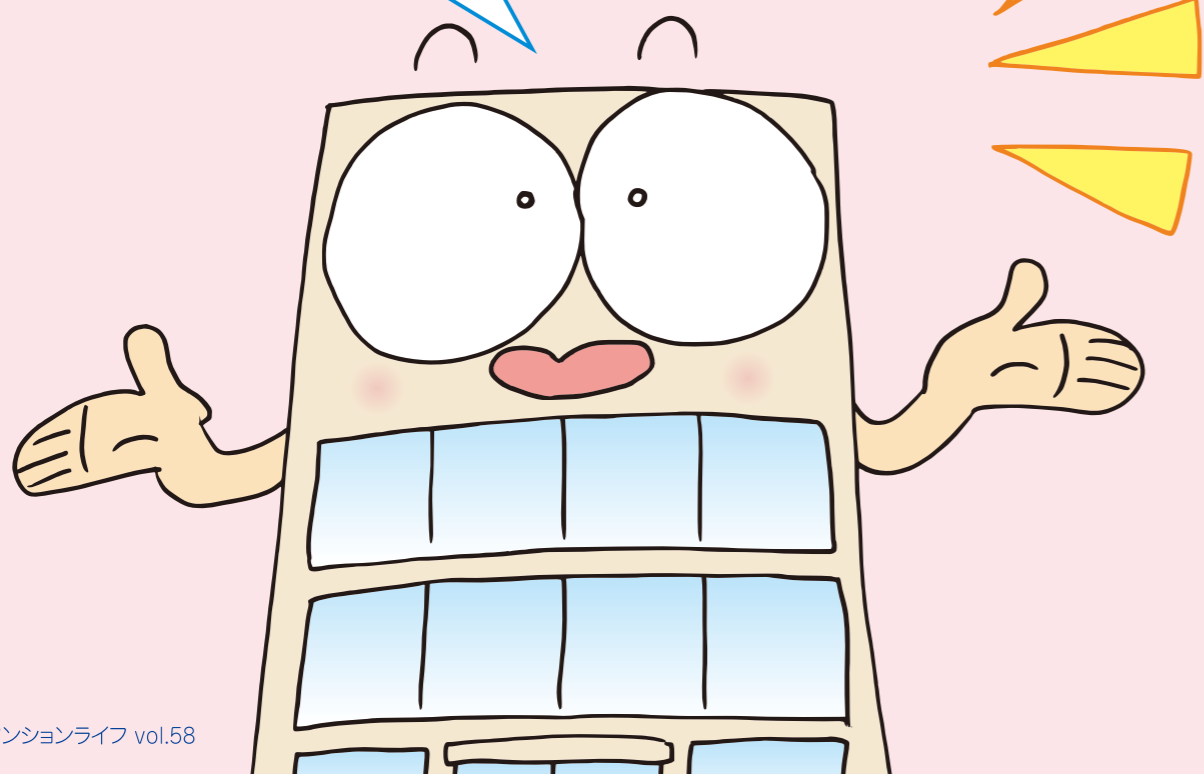
■パターン① 施工会社に診断・設計から施工まで一任

- (1) 管理組合が業界新聞などで施工会社の公募を行う場合、工事実績や資本金等々の条件を付けすぎて、参加業者の対象範囲が狭くならないよう注意しましょう。
- (2) 修繕委員会や理事会での議事録を掲示するなど、施工会社選定の過程をできる限りオープンにしましょう。
- (3) 応募書類や見積書など書類の提出を理事長だけでなく、監事にも提出させるようにしましょう。

また、開封時は多数が揃った場所で行い、組合員に「理事と施工会社が繋がっているのではないか？」等の疑念を抱かれないようにしましょう。

■パターン② 管理会社に診断・設計から施工まで一任

直接施工会社に依頼する場合と違って管理会社が元請けとなることから、高額になる可能性がありますので、金額にふさわしいメリットがあるかどうかについて組合内でしっかり協議しましょう。



■パターン③ 設計・工事監理は管理会社に依頼

■パターン④ 設計・工事監理は設計事務所に依頼

※③④共通 施工は施工会社に依頼

(1) 管理会社もしくは設計事務所に施工会社を紹介してもらう場合

近年、管理会社や設計事務所が談合を仕組んで、マンション管理組合にわからないように不利益をもたらす問題が度々発生しています。

管理組合でも施工会社を探して見積りを取り、紹介された会社の提示金額が妥当であるかを確認するののも一つの方法です。

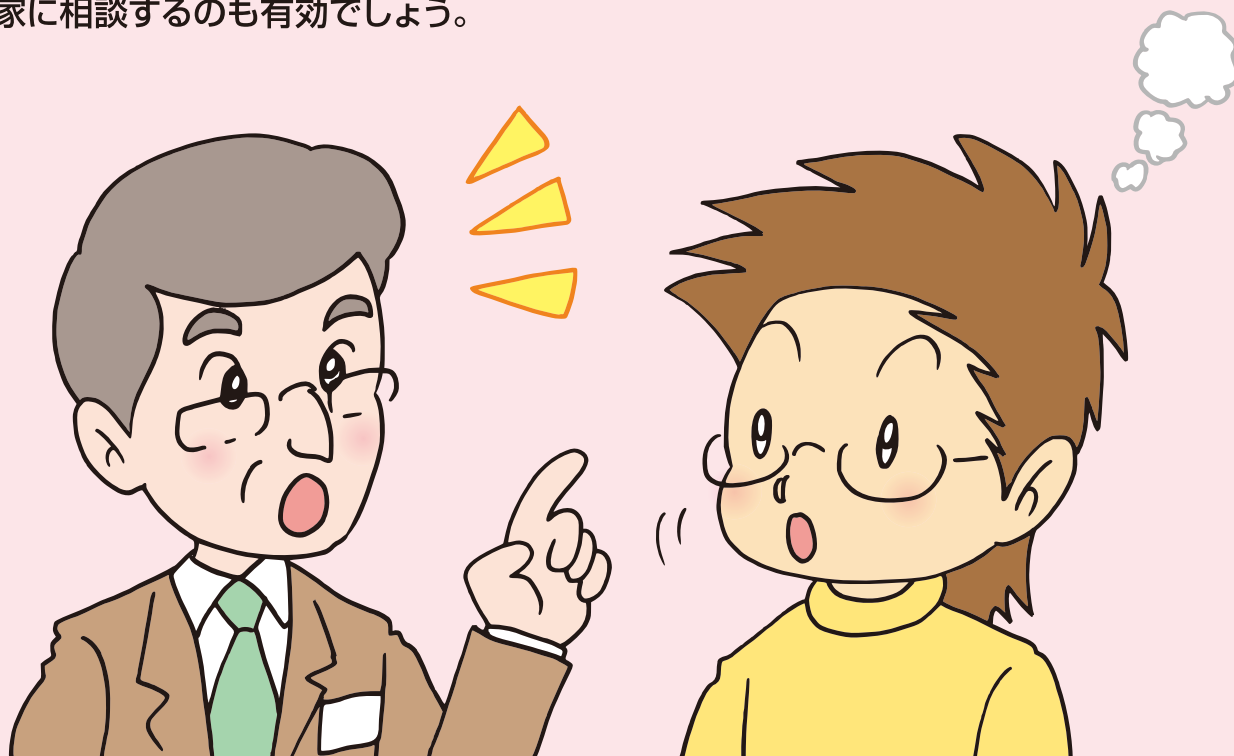
(2) 管理組合が業界新聞などで施工会社の公募を行う場合

- ・ (1) でも記載していますように管理会社や設計事務所による談合が度々発生していますので、公募時の問合せ先は管理組合にし、診断・設計を行う会社名は掲載しないようにすると談合防止になります。
- ・ パターン①の注意点もご参照ください。

3 さいごに

ご紹介したいすれのパターンでも、管理組合には見えないところで不当に高額になっている場合がありますので、十分な注意が必要です。

不安を感じたときは、セカンドオピニオンとしてマンション管理士等、中立な立場の専門家に相談するのも有効でしょう。

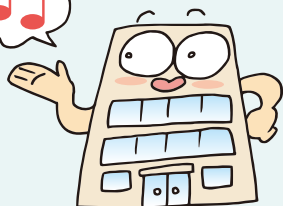


特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

中央区分議マンション管理組合交流会

第50回交流会の活動報告



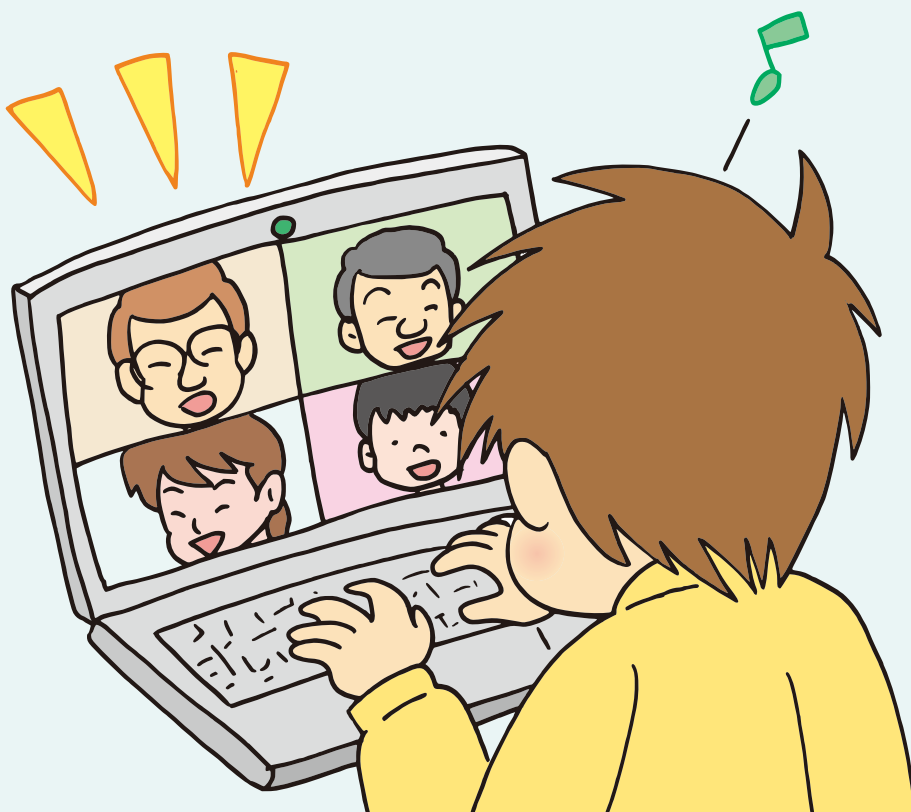
11月29日(日)に第50回交流会を中央区役所8階大会議室で開催しました。〔参加者29名(リモート参加者を含む)〕

今期の交流会は新型コロナウイルス感染拡大の影響により、開催を中止していましたが、ソーシャルディスタンスを保ち換気や入場時の検温・手指消毒を実施、また、リモート(Zoom)での視聴も出来るようにし、感染予防を徹底しました。

今回は東京都マンション管理士会都心区支部、支部長の平田英雄氏を講師として、「管理組合の危機管理(感染症対策・水害対策)」をテーマに講演を行いました。講演では、令和元年の台風19号で被害を受けたタワーマンションを参考に水害を想定した災害対策の基本やマンションごとの水害対策の考え方について、次に感染症対策として管理組合と管理会社との関係や管理組合としての取り組み、新しい生活様式とマンション管理組合の運営などについて講演していただきました。



第50回交流会の様子



講演終了後、全体会として、参加者からの質問や意見交換を行い、最後に講師の平田氏、アドバイザー参加の管理士2名の方に講評をいただきました。

なお、本年3月に第18期定期総会を予定していますが、新型コロナウイルス感染の状況により、開催の可否を判断しご案内いたします。

エンジョイ♪マンションライフ! その50

管理組合の理事長になったばかりの私のところに、コンサルティング会社の方が訪ねてきました。

「近々、マンションの大規模修繕を行うと、前理事長からお聴きました。管理会社に相談するだけでなく、事前に直すべきところを調べることで、コストダウンにつながりますよ!」……組合員から預かっている修繕積立金を上手に使うて住みやすいマンションを構築することは管理組合の大事な役目です。「いろいろ考えて実施しなければ!」と新米理事長の私はあらためて決意したのでした。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間：平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み：土・日曜日、休日、年末年始