

『管理組合の皆様』の支援をいたします

これをCM業務と言います。詳しくは日本コンストラクション・マネジメント協会
<http://www.cmaj.org/> をご覧下さい。

■ 今、「あなたの管理組合」はうまく行っていますか。

そろそろ大規模修繕の検討をしなければならないと考えておられる管理組合の皆様で、どこからどう手を着けて行けばよいのか。修繕委員会を立ち上げたけれど、この先どう進めていけば良いのか。コンサルや業者をどう決めていけば良いのか、又将来に対する長期修繕計画書の見直しや整理をしておきたいがどうすれば良いのか等、色々お悩みではありませんか。

■ 検討すべき事柄(事業計画、現状把握、工事計画、コンサル・工事発注)は理解されていますか。

- ★「大規模修繕工事」は皆様の財産で実施するものです。失敗する事は出来ません。
- ★コンサルや業者さんを合理的に管理組合の皆様に理解されて選び出せますか。
- ★設計契約や工事契約をキチンと出来ますか。中味は大丈夫ですか。
- ★合理的な修繕工事の内容及び設備修繕や構造修繕についても検討しなければなりません。

管理組合「設計士さんも工務店さんもお世話に成っており、良い人で信頼しています」
これだけでは不十分です。折角の信頼も一度の不信感で壊れます。慎重に物事を進める必要があります。

目標は『失敗しない大規模修繕工事』ではありますが、その根拠は信頼感だけですか。

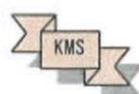
『失敗しない大規模修繕工事』の秘訣は「透明性、公平性」、「不具合未然防止能力」、「管理組合と相手側との相互理解」、「コンサル、施工業者の能力(知識・経験・競争性)」そして「複眼検証」です。

- これら不安要素を未然に取り除き『失敗しない大規模修繕工事』を確実なものにする為には、管理組合の立場に立って支援できる《総括的能力のある技術者》の支援を受け、全体をうまく調整して、所用の目的に向かって円滑に事を運ばなくてはなりません。管理組合の皆様が支援者から助言や解説をしてもらい、支援者の知識、経験をもって二重三重に物事を複眼的に検証し齟齬が無いようにする事だと考えます。

□ 【建築総合サポート】は、このCM業務をいたします。

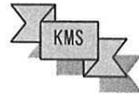
修繕工事の企画段階から完成引渡までの支援を致します(1年でも2年でも目標の修繕工事が完成するまで)。しかも費用は管理組合が予定されている工事費から工夫により縮減して捻出しますので、追加の出費とは成りません。作業内容にも依りますが、費用は標準で30万円(税込、期間1年)です。CM契約は管理組合といたします。

これで、『失敗しない大規模修繕工事』にかなり近づく事に成ります。後は出来上がる「マンション」に関係者全員で誠意取り組み、あなたも関係者も気持ちよく完成の日を迎えたいものです。



【小林マンション管理士事務所】
 【建築総合サポート一級建築士事務所】
 認定コンストラクション・マネージャー CMr 小林道雄

大規模修繕工事：管理組合支援プログラム



建築総合サポート 一級建築士事務所
一級建築士・設備設計一級建築士
認定コンストラクション・マネージャー CMr 小林道雄

管理組合支援（着手段階別）標準業務リスト（作成 H20.6.19）

■ 標準業務リスト

- 【基本事項】：①管理組合様希望（品質・建設費・竣工時期）の具現化を支援します。
②法令遵守を基本とし、違反行為は相談、指示を含めこれらに類する行為は致しません。

企画準備前：全体工程確認（現状把握方法、希望工事費、作業体制）及び助言
（CM業務提案書の作成、プロジェクト基本計画書の作成及び理事会承認
コンサル（設計者）選定方法の検討、コンサル一次募集要領書作成及び理事会承認）

契約準備時：契約内容確認（コンサル二次募集要領書作成、コンサル選定、契約内容）及び助言
（コンサル（設計者）決定には原則参画しません。選定の為の助言、解説。施主様が決定された
コンサル（設計者）との契約関連の不備及び要是正事項等に関する確認及び助言をします）

計画作業時：計画内容の適正化助言、希望工事費への取組助言
（コンサル（設計者）作成計画図に関する疑問、施主希望の反映、法適合性、希望工事費への
乖離防止或いは不具合及び要是正事項等に関する確認及び助言をします）

発注準備時：修繕工事仕様書（図書類）の決定支援、工事発注段階の募集要領書作成
（コンサル作成の発注図面〔設備、構造修繕含む〕に関する疑問、管理組合希望の
反映確認、法適合性、希望工事費への乖離防止或いは不具合及び要是正事項等に関する
確認及び助言をします。
工事区分に関する確認及び助言。施工体制（監理体制、品質管理、責任体制、工事工程、
施工記録等）の確認及び助言をします）

施工途中時：施工品質の確認及び助言
（施工体制〔監理体制、品質管理、責任体制、工事工程、施工記録等〕の維持状況
確認及び助言をします。設計変更及び工事費調整（追加、VE/CD）への確認、解説及び
助言をします）

完成引渡時：完成引渡受領書類、瑕疵保証・アフターサービスの確認及び助言
（完了検査報告・受領書類の確認支援、アフターサービス体制の確認、解説及び助言
をします）

■ 業務受託の概要

1. 業務を受託する前に事前打ち合わせをさせて頂き、業務目標、範囲等の確定後、業務委託契約書を締結いたします。
2. 業務内容は標準業務リストを基本とし、管理組合様と詳細調整をさせて頂きます。
3. 業務内容目標達成の報酬として基本額30万円（税込、1年間当たり）です。
業務期間は目標の達成までとし、業務目標、範囲等により調整させて頂きます。
4. 業務委託（CM）契約は管理組合様との契約となります。