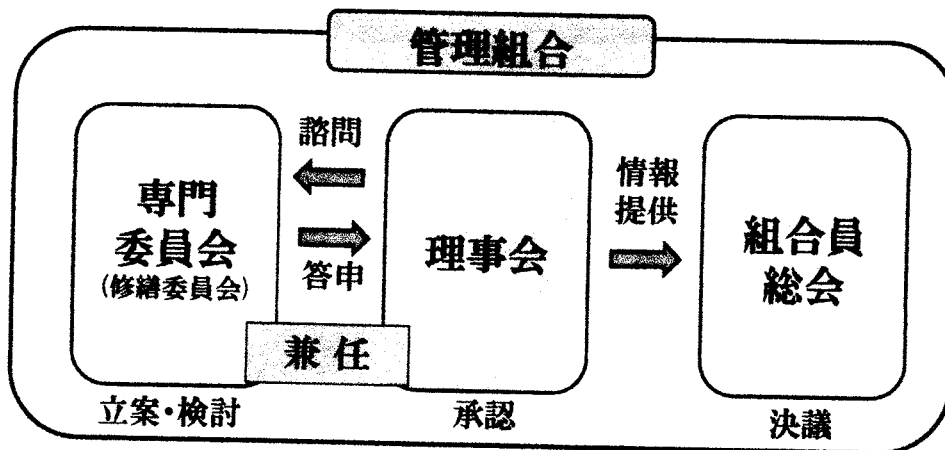


理事会と修繕委員会の関係



任期

理事会	一般的には1～2年
修繕委員会	委員会設置時～工事終了まで

25

修繕委員会が行うこと

- ・ 大規模修繕概要案の検討
- ・ 組合員への概要案の広報周知
- ・ 組合員の合意形成
- ・ 建物調査診断報告会の開催準備
- ・ 設計事務所などパートナーの選定、答申
- ・ 建物調査診断の結果から修繕案を検討
- ・ 施工会社の選定、答申
- ・ 工事説明会の開催準備
- ・ 工事監理者、施工管理者との打合せ
- ・ 組合員への広報・報告
- ・ 竣工検査の立ち会い

理事会の諮問機関として進める

26

建物自主点検の点検箇所

⑥バルコニー



手すり、床、天井、サッシ、換気口、避難ハッチ
、排水溝周り

39

5. 実施検討

工事の進め方～設計監理方式を推奨

発注方式の違い

√ 6割強^{*}の管理組合が採用

責任施工方式

管理会社や施工会社1社にお任せ

管理組合

↑ 請負契約 ↓

施工会社

窓口の一本化による手間削減
価格・品質チェックに不安あり

設計監理方式

設計事務所と施工会社を選ぶ

管理組合

↑ 請負契約 ↓ 委託契約

施工会社

設計事務所

工事監理

品質や見積価格の適正化
調査診断設計監理費用の発生

※2011年「改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究報告書
（一般財団法人建設物価調査会総合研究所）」

不良工事がないかチェック！

40

設計事務所の業務と役割

- ・ 建物調査診断～概算工事金額書作成
- ・ 修繕設計
- ・ 施工会社選定支援
- ・ 工事監理
- ・ アフターフォロー

大規模修繕は組合員の修繕積立金を使用 ⇒
 ✓ 客観性、透明性、施工品質確保が求められる

45

設計事務所選定

選定の流れ

準備	・ 修繕委員会設立と準備 ・ 選定基準・募集要領の決定 ・ 設計事務所の募集
審査	・ 書類選考～見積参加企業の決定 ・ 見積依頼 ・ 見積比較～ヒアリング企業の絞り込み ・ ヒアリング～設計事務所の内定
決定	・ 総会で内定した設計事務所の承認

設計事務所は単に建物調査を行い、予算に合わせて
 修繕設計をして、工事を監理するだけではない

46