

設計監理方式の正しい理解が 適正な施工につながる

「仕様書」がなければ工事はできない

NPO日住協に寄せられる相談で、「施工会社から見積もりを取ったが、それが適正な価格なのか教えてほしい」と言ったものがある。これには応えられない、見積り依頼の前提が間違っていることを指摘している。

「仕様書」がなければ工事はできない。これは、大規模修繕工事でも、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

大規模修繕工事では、大規模修繕工事などでは、設計監理方式の導入が欠かせない。

皇帝タリア

(キク科)



秋が深まる頃、大きなピンクの花を高く伸びた茎の先に咲かせる。太くなくなった茎は、2階を超えらるものもある。



い工事に管理組合の大切な資金を使うわけにはいかない。

大規模修繕工事等の場合は建物・設備の寿命に影響する。

主治医なので安易に変えるべきではなく、技術的知見と適度な説明や解説力を備えた、経歴豊富な建築家、かつ施工会社にもあるのが、数年ごとに見直す必要がある。

公正さを担保する設計コンサルタント

施工会社とは異なる設計コンサルタントが仕様が設計を、それに基いた工事を進め、その進捗を管理する。第三者の目として公正な立場で工事監理ができる。

不適切コンサル

昨々、設計コンサルが安値で受注して、施工会社と談合をし、施工会社に平均価格を大幅に上回った金額を提示させ、その中で安値の施工会社を選定するようシナリオを描く。管理組合は、その談合に気づくことは、ほぼないので安値という価格に騙される。しかし、その安値の裏には他社がかなり高くしているのが安値に見えるだけで、安値自体が相当高いのだ。不適切設計コンサルは施工会社からの見返りとして、では、設計・施工・監理を全て請け負った施工会社が行うので、正しく施工されているかは、どこも確認しないまま、不利な結果を被るのである。

設計監理方式と設計コンサルタント

見積価格を比較検討するには、あらかじめ設計コンサルタントに「仕様書」を作成してもらい、見積りに参加企業(施工会社)に明示し、それを基に見積価格を算出してもらうことが不可欠である。つまり、見積価格の前提となる基準(仕様書)がはっきりしているのだから、比較検討が簡単にできる。

この方法を設計監理方式と言います。管理組合は設計コンサルタントをパートナーとして選定する。また、設計監理方式が重要である。医療でも、

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

設計監理方式

〈主な記事〉

- マンションの画像 2面
1面続き・設計監理方式 2面
大規模修繕工事の企画 3面
メンテナンス企業ガイド 4面
日住協編 5面
論談・自立管理の初心 5面
マンション法律Q&A 5面
緑のちよつと良い話 6面
タエコさんの生活エッセイ 6面
大人と子供の楽しい算数 6面
オーイワイルを旅する 7面
美しく生きるための音楽 8面

NPO日住協「マンション管理フェア2018」

第2回団地・マンションリノベーション総合展
11月20日(火)〜22日(木)東京ビッグサイト

硯滴

民法関係
の法律には
双方代理や
利益相反行
為の禁止条
項がある★立場や利害の異なる両方の代理人になつてどちらからも報酬をもらうのはいけませんという極めて当たり前のことを確認しているわけだ★自分のために働いていると思つたら相手のために働いている。こんなことでは委託する方はたまたまのものじゃない★ところが少なからずの大規模工事のコンサルタントが監理する相手の工事業者から裏金(バックペイ)を受け取っているという★これでは工事のチェックができません。管理組合をくいものにする害悪であり、許せない★辛いこれと闘う立場を表明するコンサルタントのグループが登場した★今回、体制をいっそう強化して助けたこと★隣のなかの話で分かりにくい、本来は管理組合自身の利害にかかわる基本的な大問題だ★注目していきなさい。

マンション関連の動き

- 97・7%が賃定済一地方公共団体の耐震改修促進計画及び国土省の補助制度の整備状況
3省共管の石綿含有建材調査・劣省・環境省の調査
免震材料、国土地交通省

情報INDEX

- ★団地の高齢者を移動、階段昇降機の操作学ぶ 千葉市「千葉幸町団地」にある幸町中央診療所は、UR都市機構などの協力を得て階段昇降機を導入。その操作の講習会が行われた。操作を学び高齢者を地域で支えていこうとする試み。(9/27朝日)
- ★地震後エレベーター復旧、高齢者宅など優先的に 大阪北部地震や北海道の地震で計7万台のエレベーターが停止したことを受け、国土交通省は業界団体に対し、高齢者や障害者が居住するマンションなどを優先的に復旧するための手段を行政と連携しながら検討するよう通知を出した。(9/29日本経済)
- ★台風で「塩害」生活むしばむ 日本列島を縦断した台風24号は、暴風と大雨だけでなく、巻き上げた海水による「塩害」を各地にもたらした。塩がかかって葉が枯れたり、塩害が原因とみられる停電も相次いだ。(10/5朝日)
- ★免震・制震装置データ改ざん…病院など986件 国土交通省は部品メーカー「KYB」と同社子会社「カヤバシステムマシナリー」が製造した建物用の免震・制震装置のオイルダンパーで検査データが改ざんされ、国土交通省の基準を満たしていない製品が出荷されていたと発表した。改ざんは20年近く続けられていた可能性がある。不正の疑いがあるものも含め、全国のマンションや病院、役所などで986件で使用されているという。(10/16読売)
- ★マンション、災害に備えてますか 札幌市内にある大規模マンション、日頃の備えが生きた例など紹介。(10/18朝日)
- ★免震不正、改修長期化 KYB、交換完了に最短2年、工事で壊壊す必要も。KYBは不正の疑いのある装置も含め全て取り換える方針を表明した。(10/19日本経済)
- ★KYB・免震不正、庁舎70件公表 986件のうち問題のオイルダンパーが使われた可能性のあるマンションなどの住居は265件で、今回は公表されなかった。(10/20朝日)
- ★免震不正、新たに93物件 川金ホールディングスが免震と制震装置の検査データを改ざんしていた発表。(10/24東京)

ふっくがいと

「マンション管理組合の経理実務
-問題となりやすい税務・会計・監査がわかる-」

税理士法人フィールズ/監査法人フィールズ監査中央経済社発行

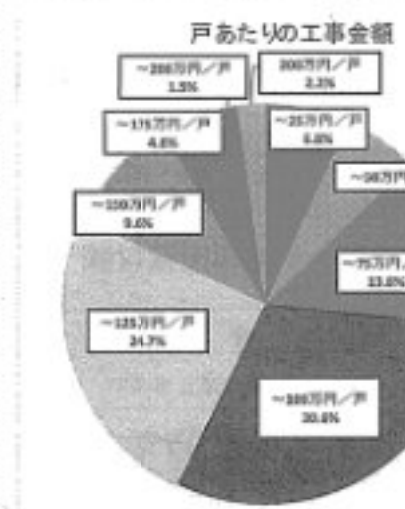
管理組合の収益事業(携帯電話基地局収入、サブリース収入等)について、基礎から実務上の論点までを解説。専門的知識を有しない区分所有者が監査をする際のポイントもわかりやすく解説。「マンション管理組合専門」の会計事務所の知見・ノウハウをコンパクトにまとめた一冊。定価2592円(税込)



国土交通省が発表した「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」の調査結果について、国土交通省ホームページからダウンロードできる。調査対象となったのは「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を公表した。調査は、大規模修繕工事の施工会社選定の際に、管理組合の利益と相反する設計コンサルタントの存在が指摘されていることから、管理組合が大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」を調査し、適正な発注の参考となるよう実施された。「業務内訳」「業務量」の分布等が整理されている。

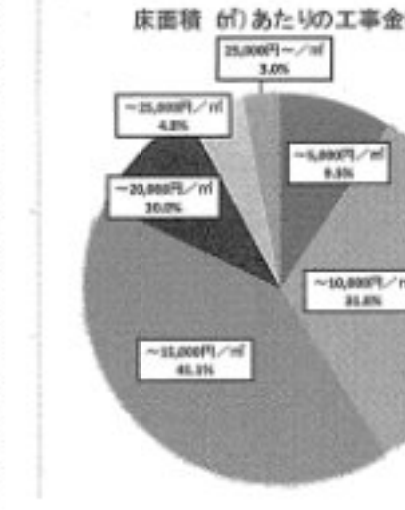
国土交通省公表 「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」

国土交通省ホームページからダウンロード134社の回答から



大規模修繕工事回数	戸あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目(n=367)	73.5万円/戸	98.7万円/戸	117.9万円/戸	100.0万円/戸
2回目(n=201)	76.2万円/戸	95.6万円/戸	119.8万円/戸	97.9万円/戸
3回目以上(n=126)	55.1万円/戸	77.3万円/戸	105.7万円/戸	80.9万円/戸

※対象マンションのうち、工事金額、工事回数、戸数とも回答の得られたサンプルを集計



大規模修繕工事回数	m²あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目(n=473)	8483.7円/m²	10647.9円/m²	13426.4円/m²	13095.9円/m²
2回目(n=249)	9144.7円/m²	11752.4円/m²	15538.8円/m²	14634.9円/m²
3回目以上(n=151)	7530.8円/m²	10626.4円/m²	13523.3円/m²	11931.0円/m²

※対象マンションのうち、工事金額、工事回数、延べ床面積とも回答の得られたサンプルを集計

今年5月、国土交通省は「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を公表した。調査は、大規模修繕工事の施工会社選定の際に、管理組合の利益と相反する設計コンサルタントの存在が指摘されていることから、管理組合が大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」を調査し、適正な発注の参考となるよう実施された。「業務内訳」「業務量」の分布等が整理されている。

大規模修繕工事の戸あたりの工事金額は、75万円が24.7%、50万円が13.8%となつている。

床面積(m²)あたりの工事金額、多いのは1万円~1万5千円。大規模修繕工事の戸あたりの工事金額は、1万円以上の戸数規模別のデータも整理されているため、管理組合では、同規模のマンション群のデータに基づき、各項目ごとのポイントと比較することが有効になっている。これらの詳細なデータは、国土交通省ホームページからダウンロードできる。

調査結果について、国土交通省ホームページ「工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか」あたり、床面積あたりの工事金額が割高となっていないか、などについて事前に検討してほしいとのこと。

また、調査では、20戸以上、100戸以上の戸数規模別のデータも整理されているため、管理組合では、同規模のマンション群のデータに基づき、各項目ごとのポイントと比較することが有効になっている。これらの詳細なデータは、国土交通省ホームページからダウンロードできる。

調査結果について、国土交通省ホームページ「工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか」あたり、床面積あたりの工事金額が割高となっていないか、などについて事前に検討してほしいとのこと。

また、調査では、20戸以上、100戸以上の戸数規模別のデータも整理されているため、管理組合では、同規模のマンション群のデータに基づき、各項目ごとのポイントと比較することが有効になっている。これらの詳細なデータは、国土交通省ホームページからダウンロードできる。