

コンサルタントを起用しないで行った 第3回 大規模改修工事

管理会社任せからの脱却 ⇒ 自主管理体制の確立
— 計画修繕と日常補修工事を修繕委員会に一元化 —

《日常の自主点検》

- ・建物点検 ⇒ 春と秋の年2回
- ・設備点検 ⇒ 春と秋の年2回

《補修（点検）業者の選定》

- ・大規模改修の範疇 ⇒ 建装工業
- ・設備の点検業者は特定

《共用部・専有部のトラブル体制》

- ・管理員勤務時間内：管理員＋修繕委員
- ・休祝日、管理員勤務時間外：修繕委員



補修（点検）業者

コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

（・コンサルタント費用の削減 ・不正行為の防止）

◆大規模改修工事までの準備作業

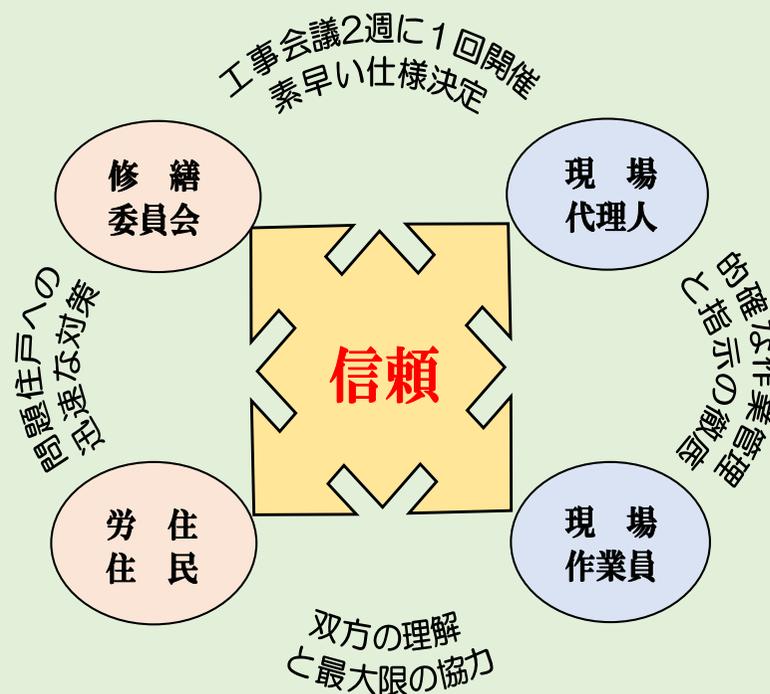
- ① 工事委員の選任(11人)
- ② 仕様書の作成（工事種目・使用材料と工事方法）
- ③ 予算金額の算出
- ④ 競争見積参加社の決定（工事能力と提案力、意欲のある業者に絞る）
- ⑤ 請負業者への依頼（コンサルタントなしで対応可能な現場代理人の選定、他）

コンサルタントを起用しないで行った

第3回大規模改修工事“成功のポイント”

◆成功のポイント

- ①建物の現状を把握し計画に反映出来る能力
- ②日常の建物補修は大規模改修業者に一本化
- ③工事委員会の責任
 - ・コンサルタント抜きの為、工事監理責任は工事委員会が負う。
今回は建装工業と工事委員会を22回開催
 - ・日常のきめ細かな情報交換と迅速な対応
- ④請負会社の意識と体制
 - ・幹部を含めた工事への意気込みと
設計・責任施工体制の確立
- ⑤住民を含めた工事への最大限の協力



- ・日常の建物管理など、様々な条件整備が重要
- ・信頼できる工事会社を選択出来たか