

よくわかるマンション大規模修繕

# SUN

ISSUE  
06

01 >>>>>> 06

施工会社の選び方



よくわかるマンション大規模修繕

# SUN



# 施工会社の提供する業務とその価値

## 施工会社が提供する一般的な業務

施工会社は、工事仕様書と現場調査の結果をもとに、工事の細かな方法や手順、必要な建築材料と作業の量、人員を検討し、工事計画と見積書を提示します。そして、着工後に合意したスケジュールと予算のなかで工事仕様書通りの品質を実現すべく現場を管理していきます。工事中の安全管理や、苦情等への初期対応、竣工後のアフターフォローも施工会社の役割です。

施工会社というと単に「工事をする会社」と考えがちですが、住みながらの工事を進めるため

に必要な周辺の諸調整も一手に担っており、居住者と接する機会も多くあります。施工に関する専門的な知識・技能のみならず、工事全体を円滑に進行する調整力とサービスマインドこそが、施工会社の本質的な価値であり、選定上のポイントでもあります。

## 施工会社が提供するサービスのフロー

施工会社は、一般に次のような流れでサービスを提供します。

### 1 工事計画の立案

理事会から依頼を受け、工事仕様書に沿って工事計画と見積りを作成・提示します。これらの作業は、通常、工事仕様書だけでなく、マンションの実際の状況を事前確認した上で行われます。

### 2 工事計画の説明

提示した工事計画の内容をまずは理事会・修繕委員会、後に工事説明会として居住者に説明します。理事会・修繕委員会向けの説明は施工会社選定中に、工事説明会は選定後、工事請負契約締結の間で行うのが一般的です。

### 3 建築材料と人員の手配

必要な建築材料と適材適所

の人員を手配します。昨今は2020年の東京オリンピック・パラリンピックなどの影響で人員不足が深刻化しており、いかに優れた人員を集められるかも施工会社の腕の見せ所です。

### 4 工事前調査・アンケート

コンサルタント会社による調査から時間が経過しているため、現時点での最新状況、バルコニー周りの細かな情報取得を目的として、再度の調査・アンケートを行います。

### 5 施工

工事を開始したら、その進行と品質に責任を負います。同時にきちんと予算内に収めることや

工事中の安全管理も施工会社の重要な仕事です。さらに理事会や修繕委員会に対する定期報告会では、進行状況と今後の予定、懸念事項などを報告します。追加工事が発生すれば臨時報告会の開催を理事会に申請することになります。また、実際に足場を組んで全体を調査してみると、地震による建物のゆがみなどがわかることもあります。たとえ今回の修繕項目ではなくても、そのような不具合を発見し、積極的に対策を提案してくれる会社が優れた

施工会社といえるでしょう。

なお、各工事の進捗や、工事による騒音・作業員の立ち入りといった生活への影響の周知や、「明日はベランダに洗濯物を干しているのか」「強風で足場を囲むシートがうるさい」といった居住者からの疑問や苦情の受付と対応も施工会社の役割です。

### 6 アフターフォロー

工事後の定期点検などのアフターフォローも施工会社の仕事になります。契約にもよりますが、修繕箇所を保証期間は一般に10年前後。施工会社との本当の付き合い合いは、竣工後からといえるかもしれません。

## 修繕費用の目安

大規模修繕の費用は、建物の規模や傷み具合、修繕の範囲や使用する建築材料のグレードによつて大きく異なります。一般的な初回の大規模修繕の目安は、1戸あたり100万円程度です。施工会社による見積り前段階でより詳細な費用感を知りたい場合は、右下欄のスマートフォンアプリをご利用ください。



## これはやってくれるの？

大規模修繕工において施工会社が業務を行う範囲は、基本的に建物の構造躯体や廊下などの共用部分です。ところが実際に工事がはじまると「これはやってくれるの？」といった疑問が出てきます。よくあがるのは次のようなものです。

### ■バルコニーの片づけ

バルコニーでは塗装や防水工を行います。ですが、そこに置かれた植木鉢などは個人の所有物。施工会社は勝手に動かさせません。居住者が片づけるのが原則です。

### ■BSアンテナの取り外し

ベランダに取り付けたBSアンテナは、足場を囲むシートに当たる可能性があり、工事中は電波障害も起こりやすくなります。こちらも、居住者が取り外す必要があります。

これらの作業は、施工会社や現場代理人によっては、状況により対応してくれることもありますが、物損等が生じると責任問題にもなりますので、基本的には「個人の所有物を扱う作業はダメ」と認識しておきましょう。

# 施工会社選定マニュアル

## 発掘編

### コンサルタント会社を 発掘した際の差異

コンサルタント会社を探した際と大きく異なるのは、「コンサルタント会社」という、施工まわりの専門知識を持ち、業界事情にも明るいアドバイザーがいる」という点です。施工会社選定の支援まで含めてコンサルタント会社と契約している場合は、施工会社の探し方や、公募等の手続き、施工会社との細やかなやりとり、選び方、契約内容まで含めて支援・助言をしてくれます。

修繕委員会としては、コンサルタント会社のアドバイスを大

いに参考にしつつ、候補探し・選定とも公平かつ公正な手続きを維持できるよう注意して取り組みを進めていきましょう。

### どのようにして 施工会社を探すのか？

施工会社を発掘する際のおもな経路は公募・インターネット・旧知の会社を当てるの3つで、公募を主体に他の2経路も必要に応じておりまぜる形が一般的です。それぞれの特長と留意点を以下でご説明します。

#### 1 公募

大規模修繕における「公募」とは

業界紙や専門紙に施工業者募集の告知を掲載することを指します。現在、ほとんどのケースで利用されているのがこの手段で、その理由は高い公平性です。施工会社選定に際して、その候補が理事や修繕委員の推薦による会社で占められていた場合、「何か裏があるのではないか」といった根拠のない噂が立つこともあります。その点、公募を見た会社であれば自由に応募でき、応じて来た会社は候補にあげる公募という形式は、オープンで公平性が担保された手法といえるでしょう。

	施工会社探しのおもな経路			
	業界紙/専門紙	館内公募	インターネット	旧知の業者
募集範囲	◎	△	○	—
公平性	◎	○	△	—

無料ですが、前者の発行日は月曜日から金曜日（ほぼ日刊）（東京版の場合）なので、比較的掲載日の融通が利きます。対して後者は月3回の発行で、掲載希望日の枠が埋まっている可能性が前者よりも高くなります。地域により事情が異なることもありますので、どの媒体に出すかはコンサルタント会社と相談しながら決めていきましょう。掲載時の原稿作成や出稿手続きなども、基本的にはコンサルタント会社が代行してくれます。

なお、1度に複数の媒体で公募を行うのは、管理が煩雑になるためおすすりできません。通常は1つの媒体で十分な応募数を得られますし、よほどスケジュールが逼迫しているのではありません、応募数

が足りなかった時に追加での公募を検討すれば十分です。

#### もうひとつの公募

掲載してから応募を待つまでの時間がどうしてもないといったケースでは、館内公募という手段もあります。これは組合員から施工会社の推薦を募る方法です。しかし、この方法は公募本来のよさである「オープンで公平」という面がやや減るところがあり、場合によっては推薦した組合員と施工会社の関係性が疑われてしまうこともあります。館内公募を行う際は、より公平性に注意が必要です。

#### 2 インターネット

最近ではインターネットで「大規模修繕 施工会社」といったワードで検索すれば、複数の施工会社がみつかるようになりました。施工会社探しの目的は、できるだけ多くの選択肢の中から最高の会社を選定することで、インターネットはその手段として有効といえます。印象のよい会社があれば、サイト上の実績を確認し、コンサルタント会社に業界内での評判を聞いた上で声をかけてみましょう。

ただし、経路をインターネットのみに絞ったり、特定の会社が運営する一括見積りサービスをおもな経路とするのはおすすりできません。

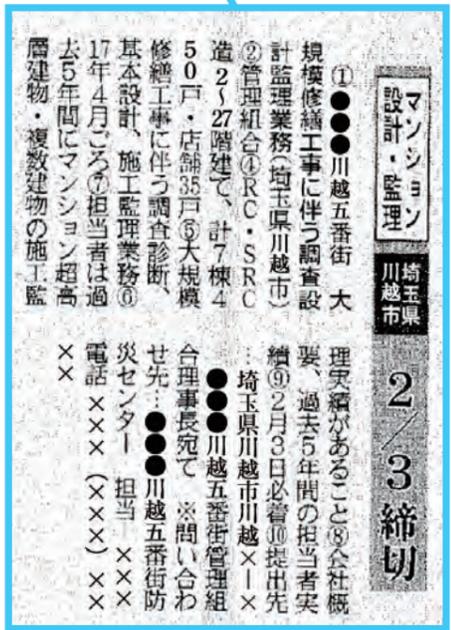
#### 3 旧知の施工会社

新築時のゼネコンや、大規模修繕が2回目以降なら前回の施工会社に提案を依頼してみる手もあります。マンションの構造や事情を把握しているという点は大きなアドバンテージであり、安心感につながります。

また、近隣に大規模修繕を行ったマンションがあるようなら、自治会の集会などを通じてそのマンションの理事に接触し、評判がよければ紹介してもらおうのも一案です。

前者、後者のいずれにせよ、最初からその施工会社のみに参加してしまうのではなく、複数候補のうちの一社として選定に参加してもらおうようにしましょう。過去に良かった会社がいまもよいとは限りませんが、他のマンションで評判の良かった会社が自分たちのマンションに合うとも限りません。

公募掲載の紙面イメージ(建通新聞)



公募掲時の記事内容イメージ

# 施工会社選定マニュアル

## 提案依頼・選定編

### 施工会社から応募が集まった後の流れ

各経路から応募が集まり次第、その中から有望な会社を数社選んで見積りを依頼していきます。その後、現場の事前確認や工事仕様に関する質疑応答を経て見積書と工事計画が提示され、それらの内容と面談の評価によって最終的に1社を選定する形です。

施工会社との細かな調整や各社の調査、選定に使用する比較表の作成などは、基本的にコンサルタント会社が対応してくれますので、各社の提案内容の理解と見極めに集中して進めていきましょう。

施工会社の比較表例

項目No.	社名	(株)XXリフォーム	
1	会社設立	2001年	
2	資本金[円]	3億	
3	本社所在地	東京都港区	
4	最寄の支店・営業	東京都港区	
6	種別	改修工事会社	
7	建設業許可	特-26第xxx号	
8	工事实績 (1億円以上)	2013年度	15件
		2014年度	17件
		2015年度	14件
		3年度累計	46件
9	売上高[円]	2013年度	188億
		2014年度	225億
		2015年度	183億
10	経営規模等 評価結果 通知書	Y点	891点
		Y2点	881点
		P点	建築一式:1179点
11	ISO認定状況	ISO9001	○
		ISO14001	○
12	見積り提示額[円]	198,000,000円	
13	備考	改修実績豊富	
		改修業界大手	

- ①会社の基本情報
- ②直近3年間の工事实績関数・売上高
- ③国交省「経営規模等評価」による、経営状況の評点(0~1595点)
- ④同、自己資本額の評点(454~2280点)
- ⑤同、③④に技術力/社会性も加えた総合評価点(281~2134点)
- ⑥ISO(国際標準化機構)による品質管理分野の認定保持状況
- ⑦同、環境管理(環境負担の低減等)分野の認定保持状況
- ⑧依頼した大規模修繕工事への見積り額(進行状況によって未記入)
- ⑨コンサルタント会社による一言コメント

### 1 見積り依頼先の絞り込み

各経路から集まった応募を一旦整理し、見積りを依頼して具体的なやりとりを進める施工会社を3~5社程度選びます。経路として最も利用されている公募の場合、多い時で20件を超える応募があつますが、すべての会社を選定対象としてしまうと、対応や提案内容の精査、また後日の面談に膨大な手間と時間がかかってしまいます。したがって、この段階ではコンサルタント会社側がまとめた比較表など(右下図参照)を使って、アドバイスを受けながら有望な会社のみをピックアップしていくのが一般的です。

比較表の細かな構成はコンサルタント会社によって異なりますが、各社の基本情報、過去数年間の施工実績・売上高、国交省による「経営規模等評価」の評点、ISO9001/14001の取得状況は外せない項目といえます。ここから読み取れる情報は、会社としての素性・実績・経営の安定性・コンプライアンスや業界標準の遵守度の4点で、逆に言えばこれら4点が一定水準以上でクリアされていれば、後は会社と言うよりも施工会社側の担当者の個人的な姿勢や技量、修繕委員会との相

性的問題と言ってもよいかも知れません。

なお、各項目をすべて点数化するケースがありますが、これは一見客観的に見えるものの、実は点数化の尺度に主観が入らざるを得ないところがあり、客観的に見えて必ずしも客観的ではないということ覚えておくといでしょう。

また、安心感からつい大手を中心に選ぼうとしてしまいがちになります。大手は見積りが割高になる傾向があるなどメリットばかりではありません。大手ばかりで揃えると、最終的に1社を選定する際にも比較上の差異が見えづらいところもあります。各比較項目の一定ラインをクリアしていることを前提に大手・中堅・新興とバランスよく選定することをおすすめします。

### 2 現場説明会

見積り依頼する会社が決まったら、実際に現場を見せながら工事の仕様や留意点を説明する現場説明会を開催します。

現場説明会は、談合防止などの理由から基本的に複数回に分けて行うのが通例です。説明会の日程調整や施工会社への連絡など、この段階での窓口対応は、基

本的にコンサルタント会社が代行してくれます。なお、説明会当日は複数の業者が敷地内に立ち入ることになりますので、日程が決定した際は、必ず居住者の皆さんへその旨を周知しましょう。

当日はコンサルタント会社から施工会社に対して、工事仕様書など詳細な資料の配布とその説明、現場各所の案内が行われます。施工会社への対応、案内、説明ともコンサルタント会社が担当しますが、可能であれば修繕委員も立ち会っておきましょう。また、資料の配布と自由見学だけで終了させようとするコンサルタント会社もあり、その場合は施工会社側の現場の状況把握が不十分になって、不正確な見積りが提示されてしまう可能性があります。見学も兼ねて、ぜひ一度は立ち会ってみてください。

### 3 見積書受領・面談依頼先の絞り込み

現場説明会から見積書の提示まで、通常3~5週間程度を要します。この間、各施工会社とコンサルタント会社の間で工事仕様の詳細などについての質疑応答がなされていますが、修繕委員会が関わることは通常ありません。

現場説明会から見積書の提示まで、通常3~5週間程度を要します。この間、各施工会社とコンサルタント会社の間で工事仕様の詳細などについての質疑応答がなされていますが、修繕委員会が関わることは通常ありません。



オレンジ色のボックスは「コンサルタント会社側の対応」を示しています。

## 実録！ 施工会社選定

— 現役コンサルタントに聞く —



**施** 工会社を選定する際、コンサルタントとして修繕委員会へさまざまなアドバイスを行います。そのときに、どうアドバイスしているのか迷うケースが、実はまだにあります。

たとえば、前期の決算が赤字で会社としての安定性に黄色信号がついてるのに現場代理人の人物が非常にいい場合。あるいは、同じく代理人は凄くいいのに見積り金額がほかより少々高い場合です。

施工会社を選ぶとき、もっとも重要視するのは大規模修繕工事の実績ですが、同じくらいに現場代理人の質も大事だと思っています。現場代理人は居住者の皆さんに対する工事中の窓口で、いわば大規模修繕工事の現場全体の顔。やはりいい加減な人には任せられません。

とはいえ、会社の安定性に懸念がある場合、迷った上で結局見送るケースが大半です。赤字になる会社は自転車操業になりがちで、職人への支払いも遅れていることがあります。支払いが遅れるような会社には腕のいい職人は居つかないもので、つまり質のよい工事は期待できません。極端な話、工事中に倒産して大規模修繕の取り組みが頓挫してしまう恐れもありますから…。

**そ** ういう意味で、本当に悩ましいのは後者のケース。以前、あるマンションのコンサルティング業務を請け負い、修繕積立金を確認したところ、修繕委員会が希望する工事を実施するには予算が足りないことがわかりました。しかし、そこは修繕委員の皆さんと各工事の優先順位を話し合い、こちらも知恵を絞りながら代替案を提示し、なんとか予算内に収まるプランをまとめて施工会社の公募を行いました。応募してきたのは10社。そこから6社に絞り、見積り依頼をしました。苦労した甲斐あって、見積りが予算内に収まった会社、収まらない会社が相半ば。しかし、予算内に収まらなかった1社の現場代理人が、とても理想的な人物像だったため、委員の方々はぜひその会社に工事を依頼したいという意見が出ました。



しかしながら、現状では予算が合いません。そこで施工会社に無理を承知で「委員の方々を交えて工事費削減の方法を協議できないか」と相談してみました。すると意外にも施工会社は快くOKをくれて、そこから時間を見つけては三者で議論しました。

まず私たちが各劣化部分の危険レベルを改めて詳細にランクづけし、優先順位・費用とも高い工事については施工会社側でも材料や工法によるコストダウンを検討してもらおう。それを修繕委員の皆さんに見ていただいて…という作業を繰り返し、最終的には無事その施工会社に工事をお願いする事ができました。事前の期待通り、代理人の方の現場運営はとても優れていて、結果として非常に満足度の高い大規模修繕工事になったとご評価をいただいています。

**も** ちろん似たような手法を試みて上手いかわからないケースもあるでしょうし、そもそも現場代理人に対するこだわりを捨てて最初から予算が折り合っている施工会社を選ぶという判断もあり得ますので、私としても「つねにこれがベストの選択」とは言えません。そこがまだに迷うポイントです。ただ、経験上、一つだけ確かなのは「現場代理人に違和感のある工事は上手いかわからない」ということ。だから、やっぱり現場代理人にはこだわりたくて、次に同様のケースにいき当たったときも、迷いに迷って同じように対処してしまうのかも知れません（笑）



### 4 面談・最終選定

ここまでの絞り込みを経て残っ

**見積書は誰に届く？**  
施工会社から見積りを依頼する際は、基本的に理事会が原本を受領し、その副本もしくは写しがコンサルタント会社に渡りよう手配します。この段階での施工会社とのやりとりはコンサルタント会社が担っているため、やや迂遠ではありますが、万一の不正を防止するため、このような形をとるのが慣行になっています。

た施工会社と順次面談し、1社を選定していきます。マンション側の参加者は、修繕委員・コンサルタント会社に加えて、できれば管理組合理事も入るとその後の内

**01 会社紹介、工事内容の説明**  
およびアピール(30分)  
施工会社から会社概要・特長・実績などの紹介、見積書・工事計画の内容説明を受けます。この際、工程表・仮設計画図といった書類を提示されることもあります。また、工事仕様書には指定がない独自提案がある場合は、このタイミングで詳細を聞くこととなります。

事現場を取り仕切る「現場代理人」が参加してくるのが通例です。これまでの絞り込みを通して、実績や体制の面では不足のない施工会社のみが残っているはずで

**02 質疑応答(30～60分)**  
ここまでの説明内容や、その他の一般的な確認事項について、修繕委員会が主体となって質問します。各社に対してまったく異なる切り口で質問をしていくと選定時の比較が難しくなるため、基本的な質問事項はコンサルタント会社主導で事前に整理し、共通質問リストとしてまとめておきます。

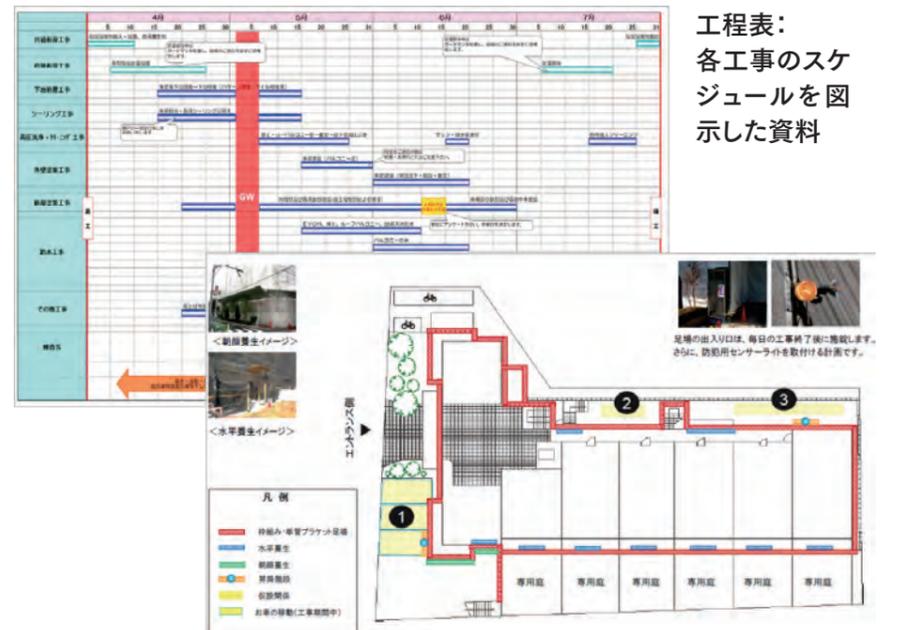
見積書が提示され次第、内容が工事仕様書に沿っているか、項目・数量・価格は適正か、その他の懸念点はあるかといった点をコンサルタント会社側でチェックし、先般の比較表に金額とコメントを追記します。その後、完成した比較表をもとに、修繕委員会での次のステップである面談に進める会社を絞り込んでいく形です。

とほやえ、見積り依頼の段階で既に3～5社程度に絞っていますので、ここでの絞り込みは「あまりに価格が合わない」「内容が不審」といった足切りが主目的です。コンサルタント会社からアドバイスを得つつ、着実に進めていき

施工会社側からは、実際の工事現場を取り仕切る「現場代理人」が参加してくるのが通例です。これまでの絞り込みを通して、実績や体制の面では不足のない施工会社のみが残っているはずで、この面談では現場代理人個人について「今回の依頼に対してしっかり準備しているか」「疑問や懸念に誠実に対応してくれているか」「自分たちのマンションを任せてよいと思えるか」といった点を修繕委員が主体となって見極めていきます。



内示書サンプル



仮設計画図：足場や養生・トイレ等、工事中のみ設置する予定の造作を示す図

# 施工会社選定マニュアル

## 内部手続き編

### 施工会社選定後の流れ

施工会社の選定を正式に確定し、工事請負契約を締結するにあたっては、やはり総会での承認が必要となります。既に大規模修繕の実施とその予算についての承認が済んでいることもあり、この段階でトラブルが生じる事はあまりありませんが、これまでと同様、取り組みの過程や判断の根拠を丁寧に説明していきましょう。進行としては次の通りです。

#### 1 最終見積り受領

施工会社を1社に絞り込んだあと、コンサルタント会社が同社の見積りを再度チェックし、必要に応じて仕様や費用の調整を行った上で、最終見積りを提示してもらいます。ここでの提示額が、契約書に盛り込む金額となります。

#### 2 総会準備・議案書作成

総会の準備・手配を進めつつ、施工会社選定に関する議案書を作成します。この議案書は、施工会社を1社に絞り込むまでの経緯、各段階での判断の根拠、工事内容とスケジュールの概要、最終的な費用を盛り込んだもので、同内容を総会の席で説明して決議を行うこととなります。通常、コンサルタント会社が原案を作成しますので、原案をもとに修繕委員会・理事会で話し合いながらまとめていきましょう。

#### 3 総会

総会当日は議案書に沿って経緯・根拠などを説明した上で決議を行います。説明した経緯や根拠に不審な点がなければ、特に問題なく承認を得られるものと思えます。なお、次回の通常総会で承認

#### 4 工事説明会の開催

総会での承認後、居住者に工事の内容やスケジュールを詳しく説明する「工事説明会」を開催します。着工までの時間的猶予がない場合、承認が得られる前提で総会に併設することもあります。資料作成、当日の進行・説明・質疑応答とも施工会社が担当しますが、事前の案内や資料の戸別配布、会場確保などは理事会と修繕委員会に対応する必要があります。要があると考えてください。

一般に、この説明会が無事に終了した段階で施工会社と工事請負契約を締結します。



コンサルタント会社側での対応

# 施工会社選定マニュアル

## 契約締結編

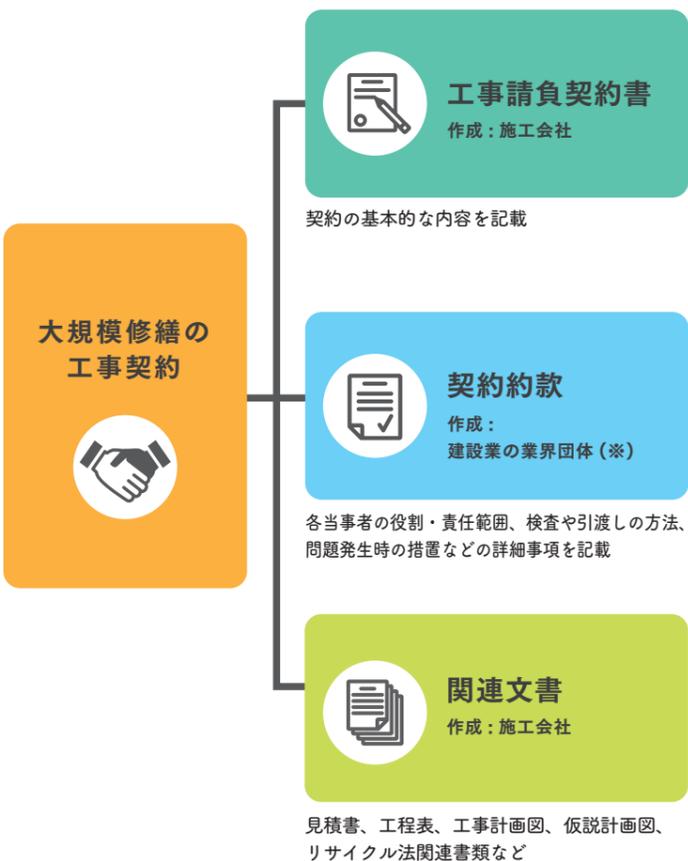
### 契約締結の手続き

工事説明会の後、通例としては当日中に施工会社と工事請負契約を締結します。この契約は2部作成した契約書のそれぞれに契約当事者として管理組合と施工会社、監理者としてコンサルタント会社、計三者が署名押印し、収入印紙を貼り付ける形式で締結されます。この際、収入印紙の代金は管理組合と施工会社で折半です。管理組合の署名押印は、理事長が署名し、理事長印を押印してください。

### 契約書の構成とおもな内容

工事請負の契約書は、施工会社が作成する工事請負契約書と民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会が提供する契約約款に、最終的な見積書・工程表・工事計画図などを加えて1冊に綴じた形で施工会社から提示されます。

工事請負契約書には工事の対象となるマンションの情報、工事の内容・期間・報酬額・支払方法などの契約の骨子となる内容、約款では当事者それぞれの役割分担や問題発生時の措置といったより詳細な内容が定められています。



※ 建設業界を代表する7つの公益/一般社団法人による『民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会』が作成・提供しており、建設業界内で工事請負契約の標準書式として広く利用されている。

# マンション大規模修繕用語集

## 《ISO14001》

1996年9月に国際標準化機構（ISO）によって制定された「環境マネジメントに関する国際規格」のこと。企業・組織が環境に与えている影響を明確にし、悪い影響を与えているのであれば、それを解決させていくためのシステムを作り、財団法人日本適合性認定協会（JAB）などの機関へ申請する。同機関はその審査・登録を行う。ISO14001を取得すると、環境保全に貢献している企業・組織とみなされる。

## 《ISO9001》

製品やサービスの品質保証による顧客満足向上と品質維持の継続的な改善

体制を認定する国際規格。全国に数十社ある審査機関が審査・登録を行う。

## 《コンプライアンス》

企業がその活動において法律や社会の常識に反することなく、公正・公平に業務遂行すること。最近では企業の不祥事に対して社会の目が厳しくなってきた。そのため、社員にコンプライアンスを徹底させる動きが目立つ。

## 《ゼネコン》

General Contractor（ゼネラルコントラクター）の略称。元請負業者として土木や建築工事を一式で発注者から直接請負い、工事全体のとりまとめを行う建設業者のこと。

## 《マンション管理新聞》

分譲マンション管理に関する専門紙。組合運営情報や維持管理情報、諸官公庁からのニュースなどを伝えている。毎月5日・15日・25日の月3回発行。タブロイド判で通常12ページ。

## 《安全管理》

具体的な安全管理の取り組みとしては朝礼での安全注意事項の共有、定期的な安全対策会議の開催、日々の安全パトロール、資材搬入・搬出口などでの誘導員配置、入居者からのご意見受付などがある。

## 《一括見積りサービス》

Webサイト上で複数の施工会社へ一括で見積り依頼

をすることができるとサービス。簡単な工事内容、マンションがあるエリアなどを入力するだけで、その工事に対応可能な施工会社から見積りを受け取ることができ。

## 《仮設計画図》

足場、仮設トイレ、事務所など工事後に撤去する仮設の設備の配置を記した図面。それらの配置によっては、通行がしにくくなったり、プライバシーが保てなくなることもあるので、事前によく確認する必要がある。

## 《各劣化部分の危険レベル》

タイル落下の可能性があるなど入居者や周辺住民の安全にかかわる部分を最優先とし、次に日常生活への支障がある、いずれ支障が出るといったように各劣化部分の危険レベルをランクづけしていく。

## 《監理者（工事請負契約における）》

工事の進行や施工品質をチェックする立場の者。契約内容によるが、コンサルタント会社が監理者となる場合が多い。

## 《館内公募》

組合員から推薦する施工会社を募集する方法。公募のように募集から応募締め切りまでの時間をかけることなく施工依頼候補を見つけていることができる。一方でオープンさ、公平さに関しては公募に劣る。

## 《議案書》

総会において審議され、議決をすべき事項を記した書類。本書では施工会社を1社に絞り込むまでの経緯、各段階での判断の根拠、工事内容とスケジュールの概要、最終的な費用などを盛り込んだ書類を指す。

## 《業界標準（工事ににおける）》

建設業界内で標準的に用いられる技術や規格、製品などのこと。施工会社によっては、現在当たり前となった技術、建設機械などを導入していないこともあるので、その遵守度を確認することは重要。

## 《経営の安定性》

経営の安定性は、自己資本を総資本で割った自己資本

比率や付加価値率（粗利率）などさまざまな指標で確認する。経営が安定していないと、職人が給料をもらえないなどの理由で辞めてしまったり、工事が遅れるといった事態になる可能性が高まる。

## 《経営規模等評価》

建設業者の経営状況、経営規模、技術力、その他の審査項目（社会性等）の客観事項を数値化する審査。公共工事を発注者から直接請け負う場合には、この審査を必ず受けなければならぬ。経営状況の分析は国土交通大臣の登録を受けた分析機関が行い、経営規模などの評価は国土交通大臣または都道府県知事が行う。

## 《建通新聞》

建設業界の専門紙。1952年創刊。「入札」「工事」「製品・工法紹介」「企業・団体」「法制度」「人物」など建設業界の情報を掲載している。地域密着型の新聞で東京版、神奈川版、静岡版、中部版、大阪版、岡山版、香川版、徳島版、高知版、愛媛版がある。

## 《現場説明会》

見積り依頼する施工会社へ、実際に現場を見せなが

ら工事の仕様や留意点を説明する会。通常はコンサルタント会社が窓口となり、施工会社に対して工事仕様書など詳細な資料の配布とその説明、現場各所の案内が行われる。談合防止などの理由から基本的に複数回に分けて行うのが通例である。

## 《現場代理人》

工事現場を取り仕切る施工会社の人員。現場に常駐して、進捗状況や施工品質をチェックする。また、住民からの質問やクレームの受付窓口となる。

## 《工事による騒音》

ほとんどの建築工事には騒音が伴う。大規模修繕の場合、外壁に穴を開けるために使用するドリルなどで騒音が発生する。

## 《工事計画》

工事の目的、どの部分にどのような方法で工事を行うか、工期、工事の際の居住者への対応方法など工事の全体像を計画すること。

## 《工事仕様書》

施工会社向けに工事計画をまとめた書類。いわば

「工事の教科書」。

## 《工事請負契約》

マンション管理組合と施工会社で締結する大規模修繕工事の完了を約束して、完了した仕事に対して報酬としてその対価を払うという契約。

## 《工事請負契約書》

工事請負契約の契約書。この契約書には、当事者それぞれの役割分担や責任範囲などを記した約款が添付される。一般的にはマンション管理組合理事長、施工会社、監理者（コンサルタント会社）の三者が署名・押印する。

## 《工事説明会》

施工会社が工事前、組合員に向けて開催する説明会。工事のスケジュールや詳細内容、工事に伴う生活への影響、相談窓口などを説明し、質疑応答を行う。

## 《工程表》

工事のスケジュール表。いつ、どこでどの工事に着手して、何日までどこまでやるのか、そして完成はいつなのかなどが工事項目ごとに記されている。

## 《構造躯体》

建物を構成する主要な構造体または骨組みのこと。マンションでは鉄筋コンクリート製の壁面や床など。木造住宅では木製の柱や梁など。

## 《最終見積り》

施工会社を1社に絞り込んでから工事請負契約締結までの打ち合わせで決まった材料や工法の変更、工事範囲の変更などを加味した見積り。この金額が工事請負契約書に記載されることになる。

## 《自治会》

マンションよりも広い範囲の町内や住宅街など同じ地域に暮らしている人たちが集まって、快適に生活できるように運営する組織のこと。自治会のほか町内会、区会、地域振興会といった呼び方もある。その活動はさまざまだが、たとえば地域の清掃・防犯活動や消防訓練、祭りなどを行う。通常、会長や副会長などの役員と班長によって運営される。運営費は会員である住民から集める。

## 《修繕箇所の保証期間》

大規模修繕工事に瑕疵（欠陥）があった場合、請負者は瑕疵担保責任を負う。民法では瑕疵担保責任の期間は、引渡しから1年間となっている。それ以降の保証は施工会社との契約内容による。一般的には鉄部塗装1〜2年、外壁補修5年、屋上防水7〜10年程度が目安。

## 《談合》

競争入札の際に、複数の入札参加者が前もって相談し、入札価格や落札業者などを決めておく不正な話し合い。本来、業者同士を競争させて一番安い金額を提示した業者に依頼することが目的の入札が、談合で事前に工事の見積り金額を決めてしまえば、業者側が儲かるように費用を吊り上げられてしまう。

## 《地震による建物のゆがみ》

●外壁  
外壁がゆがむと亀裂が生じ、雨水が侵入する可能性がある。

## ●建物と建物をつなぐ通路などの接合部

2棟以上の建物が通路などでつながっている場合、地震によってその接合部が損傷することがある。場合によっては、そのことで通路が落下する。

## ●玄関枠

地震によって玄関枠がゆがむと、ドアが開かず外に出られないケースもある。

## 《追加工事》

工事開始後に確認できた劣化部分などに対する工事。たとえば、外壁の劣化は足場を組んで登ってみないとわからないことが多い。わかった時点で対応策を検討し、追加工事となることもある。

## 《電波障害》

テレビアンテナの付近に足場などの障害物が設置されると電波障害が生じることがある。具体的にはテレビが映りにくくなる。特にCSやBSなどの衛星放送は電波が弱いいため、障害物の影響を受けやすい。対応策としては工事終了を待つ、アンテナを障害物の影響のない場所に移動させる等がある。

## 《物損》

物質的損害。物が壊れてしまうこと。本誌では現場代理人などがバルコニーの植木鉢やテレビアンテナ等を移動させることで壊れてしまうことを指す。

私たちは太陽。大規模修繕工事の専門会社です。

品質管理体制 ～高い品質を安定してご提供するために～

**現場管理人 管理力**

**品質管理責任者 検査力**

**現場作業員 技術力**

質の高い工事をご提供するために年間に請け負う現場の棟数を50棟に制限

**知識と技術を高めるしくみ**

業務改善内容をマニュアル化し、現場にフィードバック。現場管理能力の標準化を図っています。また、「工事管理マニュアル」と「ISO管理文書」にも記録し、いつでも確認・閲覧できるようにしています。

**社内外で複数の検査を実施**

「合格基準書」を現場事務所に常設し、現場代理人・作業員・検査責任者で共有。品質のバラツキを解消します。また、防水材や鉄部塗装材の膜圧は測定器を用いて社内で検査した後、材料メーカーによる検査を実施し、2重チェックを行います。

**作業員の技術を磨く体制**

半年に1度、材料メーカーとタイアップし、学科試験と実地試験を開催しています。試験に合格した作業員が中心となり、お客さまのマンションで作業を担当します。

安全管理体制 ～高い品質を安定してご提供するために～

Plan	Do	Check	Action
<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活情報の収集</li> <li>●区画図面の作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日常管理                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・朝礼での確認</li> <li>・清掃の徹底</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●足場架設の点検                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・店社パトロール</li> <li>・安全パトロール</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●問題解決と周知</li> <li>●定期指導・勉強会</li> </ul>

サポート

**お片付けサポート**

バルコニーの私物を一時保管する仮置き場をご用意。ご高齢・お身体の不自由な方々については、片付け・運搬の作業を補助します。

**不用品処分サポート**

世帯数に応じてコンテナを用意し、まとめて回収・処分します。市区町村では受け付けてくれない植木などの残土処分も対応。

**網戸保管サービス**

取り外した網戸をご自宅で保管いただく際、網戸がすっぽり収まる大型のビニール袋を無償でご用意。ご要望に応じ、網戸の弊社保管・網の張り替えなども承っています（有償）。

保証

**工事完成保証**

万が一、なんらかの事情で太陽が工事を継続できなくなった時、契約金額の一部を都市銀行が保証。お客さまに費用の心配をおかけすることはありません。

**地震保険**

通常なら免責事項となる足場の倒壊や地震による破損箇所の修繕…。太陽がご用意している「地震保険」があれば、工事全体金額の5%までが支払われます。

防犯

**防犯システム「ココセコム」**

太陽では「セコム」とパートナーシップを構築。足場をつたったベランダからの侵入などが心配なお客さまに、ボタン1つでセコムへ通報ができる専機端末を貸し出します。

# 私たちは太陽。大規模修繕工事の専門会社です。

当たり前のことを、当たり前。

マンションの居住者さまにとって、大規模修繕は十数年に一度の出来事で、多くの方が住みながら行う工事に慣れていません。施工を任される私たちにとっては当然のことでも、居住者さまにとっては不安や疑問を感じることもばかりのほうです。だから、つねにお客さまの目線に立って考え、伝え、対応する。当たり前のことを、当たり前。これが私たちの基本姿勢です。

40余年間、大規模修繕ひとすじ。

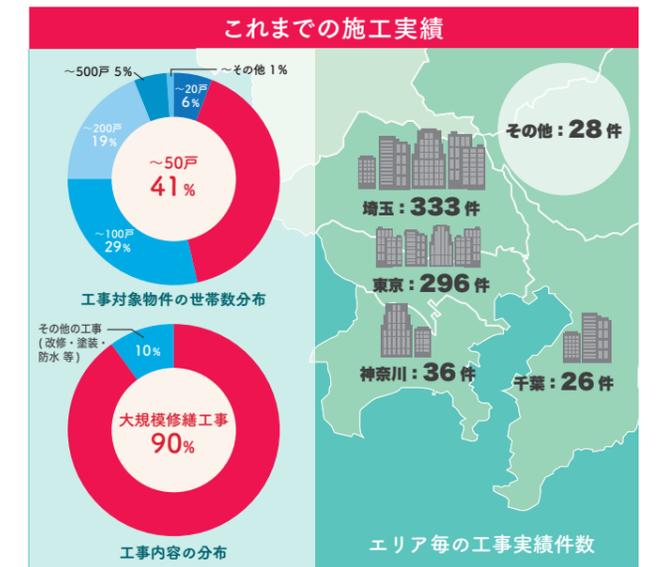
昭和50年に大規模修繕専門会社として設立。首都圏大規模修繕工事の施工実績は、これまでに2000棟以上。近年はすべての工事を元請として受注し、品質を担保するために年間50棟のペースを守りながら、建物の長寿命化をお手伝いしています。

会社概要	
会社名	株式会社太陽
代表者	代表取締役社長 阿部 悠久子
設立	昭和50年6月10日
所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■本社 千336-0026 埼玉県さいたま市南区辻2-3-5 TEL: 048-863-8948 FAX: 048-864-4686</li> <li>■東京営業所 〒173-0004 東京都板橋区1-45-4 落合ビル3F TEL: 03-5375-3775 FAX: 03-5375-3776</li> </ul>
資本金	100,000千円
年間工事高	3,100,000千円(前年度売上高)
従業員数	54名(役員除く) 専属技術員 一級建築士・1級建築施工管理技士 15名 二級建築士・2級建築施工管理技士 14名 電気工事士 1名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>①マンション修繕工事の設計・管理・施工(建築・設備工事)</li> <li>②マンションの建物診断業務(建物・設備・耐震)</li> <li>③マンションの中長期修繕計画作成業務</li> </ul>
その他	ISO9001認証取得 / ISO14001認証取得

※2015年12月時点

受賞歴

第9回(平成24年度)環境経済人賞を受賞。環境省南川事務次官から賞状を授与されました。



※2015年12月時点

施工事例などのメディア掲載実績

日経アーキテクチャ / 月刊 建築仕上技術 / 毎日新聞 COSMOS CLUB / TDB REPORT

公的機関等による評価

- 帝国データバンクの評点 ..... 67点 (全国平均 45点 / 2015年)
- 全国仕上業専門業者経営健全度ランキング ..... 全国 22位 2014年2月発行(月刊建築仕上技術掲載)
- 公的機関の経営評価 ..... 経営事項審査結果通知書 Y点 904点 (全国平均 700点)

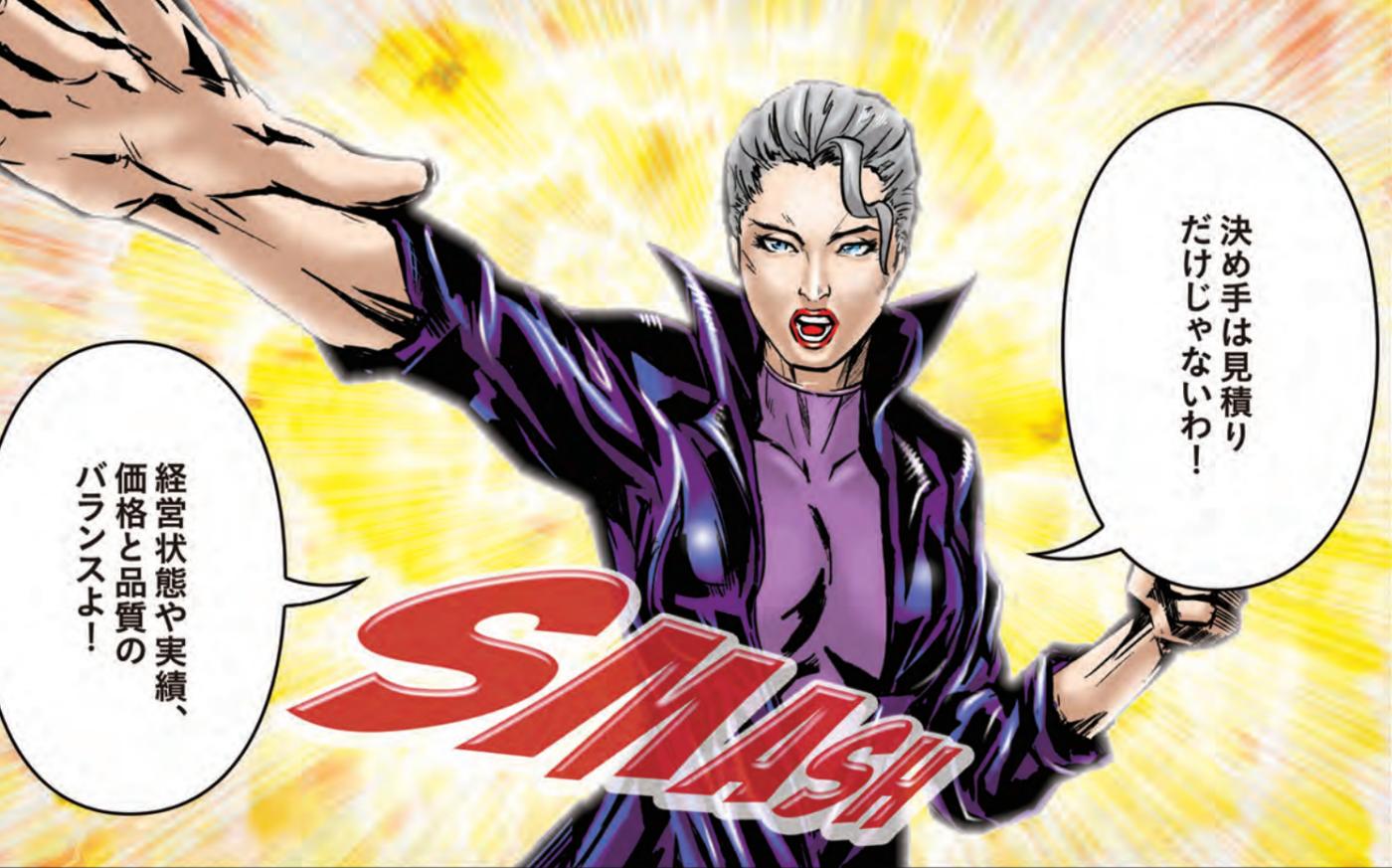
●お問い合わせ

☎ 048-863-8948 ※お急ぎの場合はこちらにお電話ください。

<https://www.renewal-taiyo.co.jp/html/contact/inquiry/>



お問い合わせフォーム QRコード



決め手は見積り  
だけじゃないわ!

経営状態や実績、  
価格と品質の  
バランスよ!



# CAPTAIN SUNLIGHT

Chapter6 レッカーの眠り、そして

うん



一応実績もあるし、  
なにより、見積りが安い  
この施工会社じゃない?



現状見積りが  
3社分集まった

この中から決めていきたいと  
思うんだけど、  
みんなどう思う?



最初の施工会社は、  
現場代理人の方が  
すくく頼れそうな  
人だったね

職人さんたちとの長い  
付き合いがあるって  
言ってたけど、私たちには  
あまり関係ないよね?



よし、もう一回考え直した!

さすが伝説のコンサルタント!  
頼りになるな!

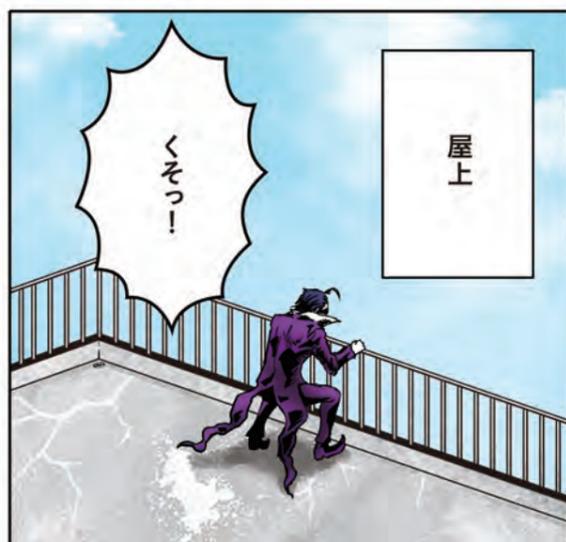


ちょっと待って、  
施工会社の職人さんたちの  
付き合いは、すくく大切に

大規模修繕は様々な  
専門の職人が施工をするの  
施工会社や、現場代理人と  
職人の信頼関係は施工の  
精度にも関わってくるわ  
それに...



大野さん、  
やっぱり一番安い  
ここですよな?

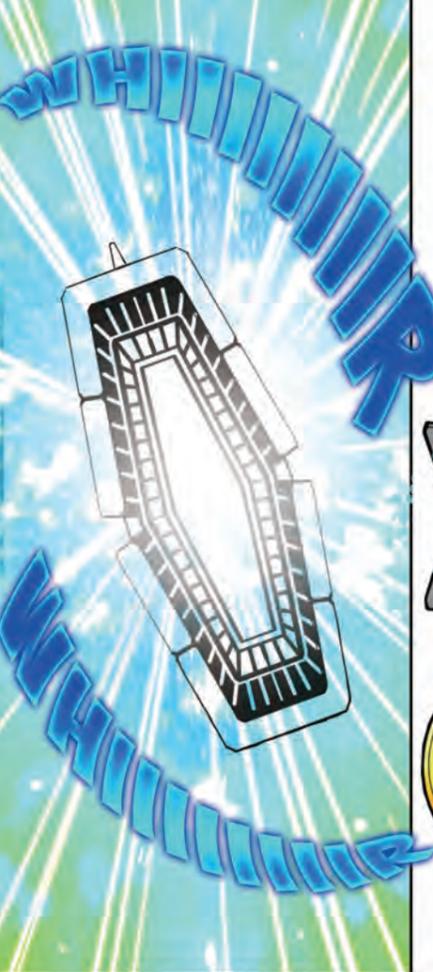


くそっ!



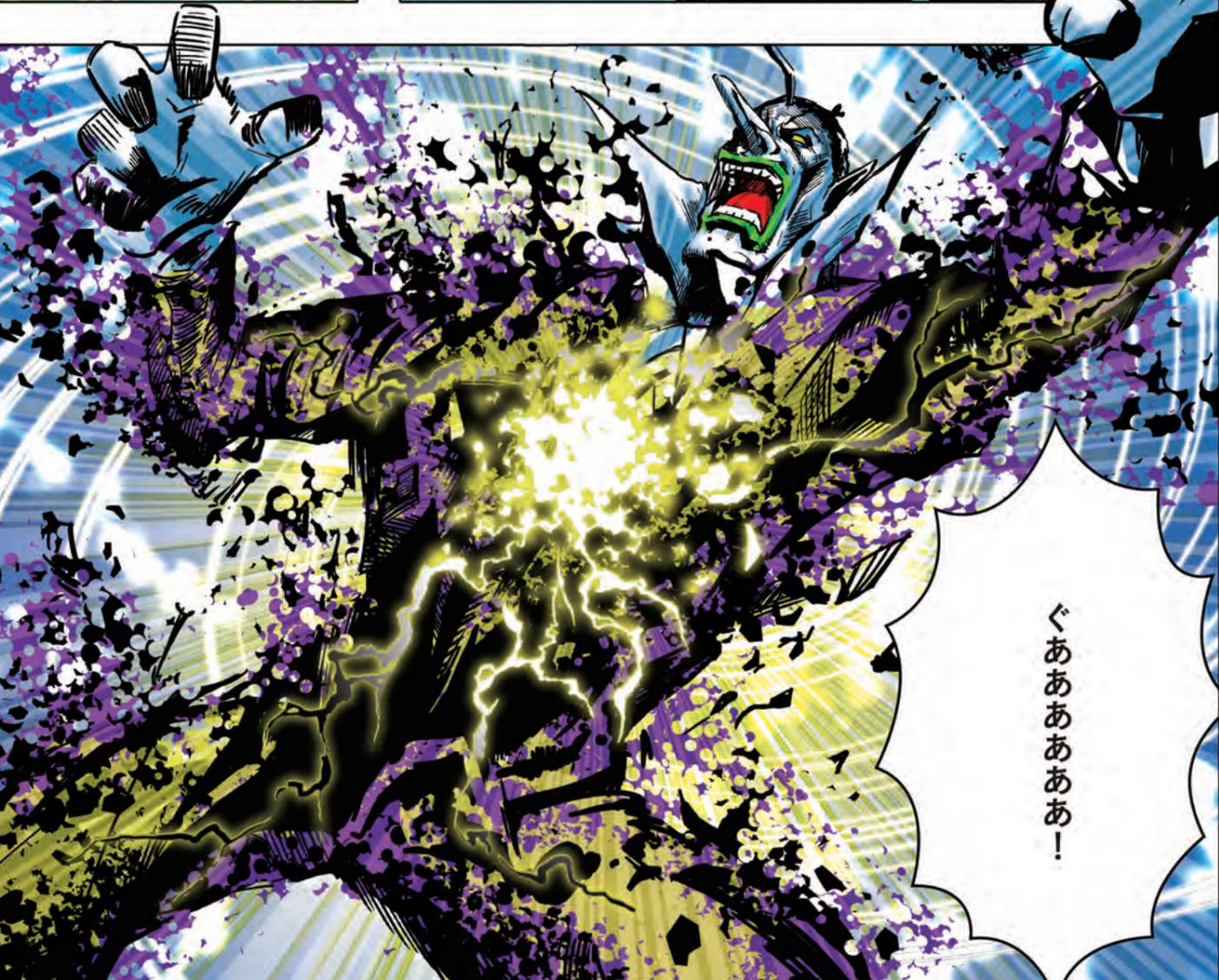
また、邪魔が入ったな!

こうなったら  
今のうちに劣化を進めてやる!



粉塵にして封印してやるッ

今後一切  
手出しできないよう



ぐあああああ！



懲りないやつだな



今日こそお前の悪事は  
止めてみせる！



ぎゃあああ！

● Web ダウンロード付録

# 株式会社 太陽 会社紹介

大規模修繕工事の専門会社・株式会社太陽の会社紹介を、以下のURLからダウンロードできます。

● 付録URL

[www.renewal-taiyo.co.jp/sun/appendix\\_06.html](http://www.renewal-taiyo.co.jp/sun/appendix_06.html)



## 本誌発行会社代表よりごあいさつ

6冊にわたる「よくわかる大規模修繕 SUN」も、本号が最終号となります。何よりもまず、ここまでお読みいただいた皆さまと、編集・制作にかかわっていただいた方々に感謝申し上げます。

高度成長を経てバブル経済を経験し、日本ではこの40〜50年の間に世界一の数量の建築物が建てられてきましたが、古くになると壊して新しく建て替えるという「スクラップ・アンド・ビルド」を繰り返してきました。

そのため、欧米各国と比べて圧倒的に住宅の寿命が短くなってしまっています。国土交通省のデータによると、英国が77年、米国が55年なのに対し、日本はわずか30年ほどしかないそうです。

日本人の平均寿命はその倍以上の84歳……。マンションを終の棲家と考

える人が増えたいま、住宅の寿命も平均寿命を超えるべきではないでしょうか。

太陽という大規模修繕工事の専門会社を始めた昭和50年ごろは、建て替えが主流でした。当然、私たちのようにマンションや公団住宅の改修・修繕を専門とする施工会社も、それほど多くありませんでした。

いまでは当たり前のように使っている「大規模修繕工事」という言葉も、あまり一般的ではなかったように思います。

けれど、この業界はまだまだ未成熟です。技術やノウハウは個々の会社によってかなり偏りがありますし、品質にも天地ほどの差があります。

ですから、コンサルタントや施工会社の選定は、くれぐれも慎重に行っていただきたいのです。そんな思いで編んだ「よ



代表取締役 阿部 悠久子

くわかる大規模修繕 SUN」、少しでも皆さまの役に立てれば幸いです。

冊子の内容について少しでもわからないことがありましたら、どうぞお気軽にお問い合わせください。

大規模修繕工事の専門会社として、できるだけのことをさせていただけます。末筆ながら管理組合の皆さまのご健勝とご活躍を心からお祈りいたし、略儀ながら書中をもちましてごあいさつとさせていただきます。

