

株式会社太陽

大規模修繕 事例紹介





「管理会社に一任で大丈夫？」から取り組んだコンサルタント会社導入。



Profile 物件プロフィール

- マンション名
LC 川口マンション
- 所在地
埼玉県川口市
- 築年数
10年（平成15年10月築）
- 総戸数
48戸
- 修繕委員会
4名+理事1名
- 大規模修繕実施回数
1回目
- 取り組み期間
2014年6月～2015年7月

いまお住まいのマンションに
ついて教えてください

駅から徒歩7分で、商店街にも近い立地です。13階建てで3LDKや4LDKのファミリー向けの間取りが多く、住民もファミリー層が中心です。販売当時は、東京電力が初めて手掛がけたオール電化の物件として注目を集めました。

大規模修繕コンサルタント導入の
経緯をお聞かせください

マンション建設当時に制定した長期計画に沿って、10年目に大規模修繕をおこなうことになっていました。ここ8年ほど、メンテナンスは管理会社に一任してきたものの、一方で適正な価格なのか？やるべきことをちゃんとやっているのか？という疑問もありました。今後も計画表のまま、管理会社のいいなりになって進めていくはどうかという声が住民の間でも大きくなり、第三者的な立場の人を入れようということになりました。

とはいえ、どんな会社があるかわからないので、インターネットで調べたり、管理会社にも何社か教えてもらい、約20



社をリストアップ。各社に連絡を取って絞り込みを行い、最終的に3社から太陽さんを決めました。

各社の営業マンがマンションに来られるのですが、実際に誰が担当してくれるのかを聞くと、答えてくれる会社とそうでない会社がありました。「一級建築士の誰かがやります」というよりも、「私が最後まで責任をもってやります」と言ってもらえる方が私たちも安心感が持てます。太陽さんは後者でした。金額的にも私たちの希望に添えてくださり、3社の中でもいちばん安価でした。でも、金額を目隠した状態でも太陽さんがいちばんいいという意見で一致していました。



今、現地調査が終わった段階ですが、 コンサルタントとやりとりをして感じたことをお聞かせください



うちの住民は今回の修繕に高い関心があり、48戸にアンケートを取ったところ、40戸から回答がありました。そのうち半数がバルコニーへの立ち入り調査を希望し、断るのが大変だったほどです（笑）。

見積もりどおりであれば7戸ほどの立ち入り調査だけだったのですが、希望者の多さを目の当たりにしたコンサルタントががんばってくださり、最終的には13戸を調査。より精度の高い情報を集めることができました。

他と比較のしようがないので正直わからないのですが、今までおつきあいのあった管理会社がこのように親身になって対応してくださっていただければ、コンサルタントを依頼することもなかったのかもしれない。

管理会社に一任すれば楽ですし、今回のようにコンサルタントを選定して、一つずつ確認しながら進めていくのは正直いって面倒です。みんな仕事を持っていますし、休みの時間を相当費やしていますから。それでも、コンサルタントに入ってもらった意義はあったと感じています。

コンサルタント導入を検討している 管理組合の方にアドバイスがあれば教えてください

うちの場合、修繕委員はそれぞれ仕事を持ちながら進めていきますので、ちゃんと任せられる人がいいという思いがありました。さらには修繕委員のメンバーで会社訪問もしました。担当者がよくても、会社全体の雰囲気が悪ければちゃんとしたサポートも望めないからです。

住民の中には、「名の通った大手の方がいいんじゃないか？」という意見もありました。だから「なんでこの会社にしたの？」と聞かれたときに、自信を持って選定理由をいえるよう、真剣に検討しました。総会も万全の体制で望んだのに、「いいんじゃない？」とあっさり決まって、ちょっと物足りなかったですけど（笑）。

今回の大規模修繕で終わりではありません。マンションにはもともと、長期修繕計画書はあるものの、10年以上前新築時に決められたものですから現状に即しているものかどうかわかりません。この10年でも東日本大震災があったり、物価の変動がありました。太陽さんは今回の修繕を踏

まえた上で、長期修繕計画書についても言及してくださいました。今回の大規模修繕だけで終わりではないので、長期的な視点でフィードバックしてくれるコンサルタントがいると心強いですよ。





Profile 物件プロフィール

- マンション名
PV 南浦和マンション
- 所在地
埼玉県さいたま市
- 築年数
11年（平成14年12月築）
- 総戸数
35戸
- 修繕委員会
4名
- 大規模修繕実施回数
1回目
- 取り組み期間
2014年2月～2015年2月

工事前

Before

いまお住まいのマンションについて教えてください

駅から徒歩2分と利便性が高い、高層マンションです。単身者、ファミリー、夫婦、高齢者とさまざまな世代の人が住んでいて、その半数は子育て世代。子どもたちを通してマンション内のコミュニティもあります。

大規模修繕コンサルタント導入の経緯をお聞かせください

建設当初から10年が経過した時点で大規模修繕をすることが決まっていました。限られた予算内で効率的な修繕をおこなうとなると素人では判断が難しいものです。そこでプロであるコンサルタントに入っていたいただいたほうが、このマンションにいちばん適した修繕計画が立てられるのではないかと考えました。

まず、管理会社がコンサルタントとして名乗りを挙げられました。もちろんそのままお願いすれば楽なのですが、その会社だけで決めてもいいものなのか？ 管理の実績があっても、工事の技術があるかどうかは別物なのではないか？ というので、設計や施工の実績がある会社にも声をかけ

て選定しようということになりました。修繕に関する本を何冊か読んだり、インターネットで検索して経験豊富で信頼できそうな10社をピックアップし、その中から3社に絞り込み、管理会社を含めて4社にお声がけしました。会社の規模は大きすぎず、小さすぎず、適切で適正な価格を提示してくれるか、公正な立場でコンサルティングをしてくれるかどうかといった基準で2～3回の面談を行ったり、改修プランをご提案いただきました。4社を一覧表にまとめ、修繕委員でさまざまな項目に5段階の評点をつけ、最終的に太陽さんに決定しました。

実はコスト的には最安値ではありませんでしたが、長期的な視点で私たちのマンションのことを考えた提案内容だと感じました。また、コンサルタントの方がイケメンだったこともポイントになったかも（笑）。





今、工事範囲や予算の絞り込み段階とのことですが、実際にコンサルタントを導入していかがですか？



先日、全戸にアンケートを配布したり、バルコニーの立ち入りを含めた現地調査を行いました。その診断報告書がとても素晴らしいものでした。

普段の暮らしのなかではマンションの劣化になかなか気

付かないものですが、屋上の防水シートの浮きや、壁面の亀裂など細かい部分まで写真を載せ、さらに劣化のランク付けまでされていたので非常にわかりやすかったです。修繕委員だけでなく、35世帯が全員理解して、一つの方向に向かうことが大事ですので、報告書というツールによって共通認識を持てるようになったことがよかったですね。私たち素人の質問にも、理解しやすい言葉で的確に答えてくれました。

また、コンサルタント自身がこれくらいの修繕をすれば直るということがわかっているかどうかというのも大きいと感じました。次に工事設計書を作る上で、単にマニュアルを引っ張ってくるのではなく、このマンションにとって最適なものは何なのか、明確に反映していただけるからです。

コンサルタント導入を検討している 管理組合の方にアドバイスがあれば教えてください

会社の規模や信頼感もちろん大切ですが、やはり最後は人で、この人と一緒にやってもらえるかどうか大切だと思います。なので、私たちはコンサルタント会社選定の段階から、実際にコンサルティングを担当する方にお越しいただきました。

そのコンサルタントが中立性を持ち、私たちの目線に立ってくれるかどうか？ 全住民が理解し、納得できるよう、一緒になってすすめてくれるパートナーになってくれる人か？ この2つが、選定ポイントになるのではないかと。そういう点においても、今のコンサルタントには大きな信頼を置いています。



🔊 担当コンサルタントの声

大規模修繕は一つとして同じものはありません。限られた予算の中で、数十年後を見すえ、どんな修繕を優先して行うべきか、お客様に寄り添ってアドバイスすることを心がけています。



工事後

After

診断報告書を元に、どのように工事範囲や 予算の絞り込みを行っていったのですか？

コンサルタントから提出を受けた診断報告書には、各部の危険度合いがランクづけされており、非常に分かりやすいものでした。管理組合で積み立てていた予算に余裕がなかったのですが、まずはコンサルタントに、予算のことは考えずに、診断結果に即して修繕を充分に行なった場合のプラン策定を依頼しました。上がってきたものをベースに、コンサルタントのアドバイスを受けながら、予算と照らし合わせて項目を絞り込む作業に入っていました。

悩んだのが敷地内に2基ある立体駐車場のメンテナンスと、共用部分の照明のLED化です。最近では駐車スペースに空きが出はじめていることもあり、立体駐車場を1基撤去した方が、長期的に見るとコスト削減になるとのアドバイスを受けました。また、照明をLEDに取り替えて省エネ対策を進めたかったのですが、予算に限りがありましたし、優先度を考えて今回は見送ることにしました。

コンサルタントのアドバイスを参考にしつつ、一つずつ何を優先すべきか吟味していくことで、総会で承認を受けた予算内に収め、かつ予備費も確保できる工事予算書がまとまっていったのです。

施工会社の選定はどのように 行われたのですか？

私たちに、当初から大手に頼むという考えはありませんでした。なぜなら結局は下請け、孫請けに発注され、中間マージンが発生してしまうからです。企業規模ではなく、企業としての姿勢や熱意、担当者の人柄を大事にして選定したいと考えていました。

公募で10社が集まったのですが、会社の経営状態や実績などから6社に絞り込み、見積もりをお願いしました。この時も、コンサルタントが評価のためのチェックリストを作成してくれ、それに沿ってベストな施工会社を選定することができました。最終選考で2社と面談しましたが、選定した施工会社は担当者の熱意が強く感じられ、人柄もよかったことから、納得して決めることができました。

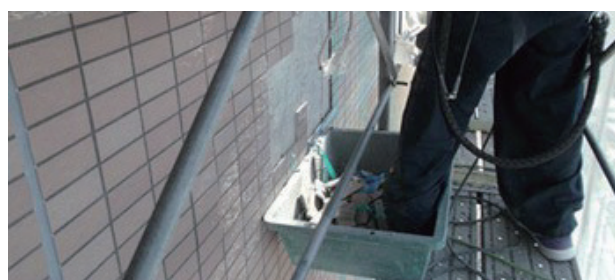


施工会社が決まり、工事が始まってからは順調に進みましたか？

施工会社も決まり、2015年2月から工事がスタートしました。ところが、足場を設置した時に、外壁面タイルに想定を上回るタイルの浮きがあることが発覚しました。

もともとコンサルタントから「足場を架けてみないと確実なことはいえないが、北側のタイルが想定以上に浮きがある可能性がある」と聞いていたので、覚悟はしていたのですが、...結果、約3倍ものタイル張替えと下地補修が必要になってしまったんです。あれだけ綿密に進めていても、実際に工事にとりかからないとわからないこともあるのだなと思いました。予算を大幅に超える追加費用が発生するという深刻な事態に直面しましたが、私たちが不安に思うことはありませんでした。なぜならコンサルタントが、「やはり想定以上のタイルの浮きがあった」という事実と同時に、今後の対応策を明快に報告してくれたからです。早速コンサルタントは管

理組合の代理人として、保管されていた建物に関する書類や修繕履歴を確認し、関係各所に掛けあって調整をとってくれました。そのスピードがものすごく、ただただ鮮やかで。結果、工事を中断することもなく、その上なんと、予算をオーバーすることもなかったんです！それがどんなに難しいことか、私たち素人にも重々わかっていましたから、「かっこいい〜」なんてこっそり思っていました(笑)。





予定通り竣工し、今のお気持ちは？



コンサルタントがいなければ、今回の大規模修繕がここまでの仕上がりではなかったと思っています。コンサルタントは「こんなにも円滑にいくケースはまれです」と言っていたものの、技術に裏打ちされたコミュニケーション能力があり、

的確なアドバイスができ、アクシデントへの対処もスムーズだったと思います。修繕委員としても、コンサルタントが作成してくれた診断報告書やさまざまな書類のおかげで、管理組合のみなさんにも理路整然と説明することができ、十分な理解を得ることができました。このマンションは「ここに長く住みたい」と考える居住者が多く、今回の大規模修繕を通して居住者同士の結びつきがさらに強くなったように思います。我々の資産であるこのマンションをみんなでどう守り、メンテナンスしていくべきか、という意識も高まりました。私たち修繕委員もすごく勉強になりましたし、何よりとても楽しかったです。

🔊 担当コンサルタントの声

居住者と同じ視点に立ち、何がベストかを考えた上で長期的な視野を持つ的確なアドバイスを行っています。工事が始まってからも予想外の出来事が起こることがあります。今回のように、高所などは足場を組まないと詳細がわからないため、追加工事が発生するのもよくあることです。そういったことが生じたとしても、太陽のコンサルタントは居住者の利益を最優先に考えることをつねに心がけています。初めての大规模修繕を終えたばかりですが、劣化は経年とともに進行します。建物の状態をよりよく、より長く保つための最良の方法をご提案していきたいと思っています。

熱意のあるプレゼンと的確な回答、
そして現場代理人の信頼感で太陽に決めました。

ダイアパレス南鳩ヶ谷グランエール



Profile 物件プロフィール

- マンション名
ダイアパレス南鳩ヶ谷グランエール
- 所在地
埼玉県川口市
- 築年数
15年（2001年築）
- 階数/戸数
15階/222戸
- 大規模修繕実施回数
1回目
- 取り組み期間
2015年8月～2016年3月

今回の工事で太陽を施工会社にした理由を教えてください。

私たちが初めての大规模修繕工事ということで、何をどうやって進めていかわからなかったため、コンサルタントを入れた「設計監理方式」で計画を進めていきました。そして、コンサルタント会社のアドバイスのもと、施工会社を選ぶためのコンペを行ったんです。太陽さんはそこに参加したうちの1社でした。コンペは10社以上にお声がけしておこないました。その中で太陽さんを選んだのは、いくつか理由があります。まずは事前の調査にとっても積極的だったこと。営業担当者が1人で1度見に来るだけの会社が多い中、太陽さんの場合は、5～6人で数回に渡って調査していました。

この時点で、この会社は信頼ができそうだと感じたんです。また、太陽さんのプレゼンは非常にわかりやすく、しかも熱意がありました。コンサルタント会社が難易度の高い技術的な質問をしても、現場代理人さんは答えに窮したりはぐらかしたりすることなく、即座に的確な回答をいただいた。こうした要因が大きかったんです。知名度は太陽さん以上の会社がありましたし、また太陽さんよりも安い金額で見積もりを出してきた会社もありました。ですが、それ以上に

太陽さんのプレゼンや、難しい質問にも笑顔でさらりと回答する現場代理人さんにとっても好感が持てました。

施工会社を決めてから工事に入るまでの間、大変だったことや配慮されたことはありましたか？

このマンションは222戸という大規模マンションで、幅広い年齢層の方が暮らしています。だからこそ私たち修繕委員会は、各居住者に情報がしっかりと行き渡ることを重要視していました。また、居住者がそれぞれ現場代理人さんに意見をぶつけてしまったら情報が錯綜してしまいますし、判断に困ってしまう。そこで、居住者の窓口を一本化することにしました。太陽さんの窓口は私（修繕委員長）、コンサルタント会社の窓口は副委員長にお願いし、情報の流れを調整するようにしたんです。もうひとつ気を使ったのは、修繕委員会の中だけで勝手に物事を決定しないこと。そうしてしまうと他の居住者からの反発を招き、工事が頓挫しかねませんから。いかに居住者の意見に耳を傾け、風通しをよくするかということに注力しました。事前に説明会を開き、修繕に関するアンケートも取り……。これらの取り組みを通じて、工事をどうやって進めていくかを周知し、理解してもらうことができました。



実際に工事が始まってから印象に残ったことはありますか？

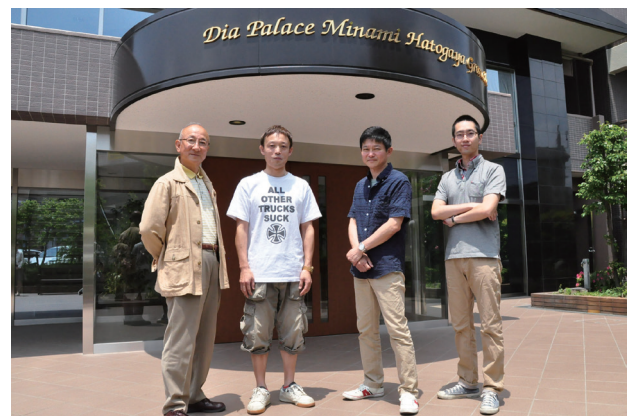
現場代理人さんは工事の進捗や予定表を各戸に配るだけでなく、エントランスに設置した掲示板も毎日更新し、マンション内に情報が行き渡るようにしてくれていました。また、太陽さん主催の工事説明会のときには、現場代理人さんの電話番号を連絡窓口として伝えてくれました。よく居住者が個別に電話をかけていたそうですが、どんなに小さなことでも電話口だけでは終わらせず、必ず問い合わせをした居住者の部屋まで行って、顔と顔を付き合わせて対応をしてくれていました。私たち修繕委員以外の居住者との信頼関係を構築されている姿を見て、「太陽さんをお願いしてよかったな」と思ったものです。

工事を終えてみての感想をお聞かせください。

バルコニーが見違えるほどきれいになって、洗濯物を干すときに気持ちがいいですね。バルコニーで寝起きしたいと思えるぐらいですよ（笑）。あと、このマンションには小さな運動場のようなスペースがあるんですが、現場代理人さんと修繕委員で相談して、子供たちがドッジボールをやりやすいように、一本の白線を引いたんです。こちらの狙い通り、子どもたちはその白線を使ってドッジボールを楽しんでいて、うれしくなりました。親御さんたちにも評判がよく、当初の計画にはなかなかったことに快く対応してくれた現場代理人さんに感謝です。

これから大規模修繕を予定している管理組合の方へ

今回、私たちはとても順調に工事を進めることができましたが、施工会社におんぶに抱っこをしてもらった姿勢では、決して計画通りには進まないと思います。よりよい工事にするためには、修繕委員会をはじめ、居住者は自分たちの資産のために工事をするという意識と関心を持ち、「居住者参加の大規模修繕工事」にすることが必要です。そして、施工会社を選ぶ際は、値段や知名度だけでなく、実際に工事を統括する現場代理人の人となりを見て、信頼ができるかを見極めるようにしてください。そうすれば、きっと納得のいく大規模修繕工事ができるのではないのでしょうか。





「ES（従業員満足）なくして、CS（顧客満足）なし」。
太陽の理念や姿勢にとっても好感が持てました。



Profile 物件プロフィール

- マンション名
パークフィールドみさとテラ・ウエスト3街区2号館
- 所在地
埼玉県三郷市
- 築年数
25年（1991年築）
- 階数 / 戸数
2棟14階 / 189戸
- 大規模修繕実施回数
2回目
- 取り組み期間
2015年8月～2016年2月

今回の工事で太陽を施工会社にした理由を教えてください。

今回、私たちのマンションにとって2回目の大規模修繕工事でした。着工の約1年前となる2014年に大規模修繕委員会を発足。大規模修繕コンサルタントから助言を受けながら施工会社の公募をおこないました。12社の応募があり、一次選定で6社に、最終的には2社に絞り込みました。この段階まで太陽さんを残した理由は、財務諸表の内容がよかったことありますが、同封されていた会社案内資料に好印象を持ったからです。ほかの会社が顧客満足度をアピールしているなか、太陽さんは従業員満足度にも重点を置いていました。私たち修繕委員もふだん勤め人なものですから、太陽さんの「ES（従業員満足）なくしてCS（顧客満足）なし」という考え方がすんなり頭に入ってきて。ぜひこの会社に直接話を聞いてみたいと思ったんです。プレゼンを受けてみると、出てきた資料がとてもきれいにまとめられていて、担当の方の口調もやわらかく、ゆっくり、ていねい。養生シートの説明をするときも、実際に使用するシートを持ち出してきて、従来品との違いを具体的にわかりやすく説明してくれました。資料も語り口もプレゼン慣れしていて「だまされちゃいけない!」と思ったくらいでした（笑）。

施工会社を決めてから工事に入るまでの間、大変だったことや配慮されたことはありましたか？

2棟・189戸あるマンションですから、それぞれ違う価値観や考えを持つ居住者の意見を集約するのは簡単なことではありません。

ですが「自分たちのマンションを住みやすくしたいという思いは一緒のはず」と思い、手間ひまをかけてさまざまなアンケートをとりました。外壁の色に関する意見や、玄関ドアに関する要望などを把握するために、最終的には5種類くらいのアンケートを実施したのかな。

回収したアンケートを修繕委員内で集計して、理事会に出席して結果を報告。

居住者には理事を通じて広報しました。振り返ると、修繕委員の定例会を必ず理事会の直前に設定していたのがよかったですね。修繕委員で検討した内容をすぐに理事会に持っていけるから「なんだったっけ」とか「どうなるんだっけ」みたいなヌケモレが防げたし、連携がとりやすかったです。



実際に工事が始まってから印象に残ったことはありますか？

大規模修繕工事ともなると、工事前に片付けをしたり、工事中に洗濯ものが干せないことがあったりと、ふだんどおりに暮らせないこともできますよね。だから、どうしたって居住者からクレームめいた声が出ることは防げないと思っていたんですが、わたしたちのところまで話が上がってきたことはありませんでした。

現場代理人さんの一次対応がよかったんでしょうね。居住者はみんな現場代理人さんに質問やら疑問、ときには不満を伝えていて、現場代理人さんはそれぞれにすばやく対応してくれたので、わたしたちは経緯と結果の報告を受けるだけでした。ほんと、よかった（笑）。

ご家族や居住者さまから拳がっていた声などはありますか？

うちの奥さんから聞いた話だと、工事中、足場に登って作業している職人さんと目が合うことが何度かあったらしく。そんなとき職人さんは笑顔であいさつしたあと作業を続け、少したってから奥さんが何の気なしに視線を上げたら、さりげなく場所を移動したり背を向けたりして作業を続けていたそうです。

そういう対応って、結構むずかしいじゃないですか。無頓着なものイヤだけど、おおげさに避けられたり「気を使えます！」っていう対応をされるもの気が引けるし。太陽の現場代理人さんや職人さんは、生活の中に入りこんで作業をすることに慣れていて、徹底して教育もされているんだな、と思いました。

これから大規模修繕を予定している管理組合の方へ

大規模修繕工事は、多くの居住者を巻き込んだ大きな行事でもあります。

そんななか、私たちが2回目の大規模修繕工事を無事終わることができたのは、理事、修繕委員、施工会社それぞれが足並みをそろえ、協力しあって工事を進めていったからだと思っています。

修繕委員はあくまで理事の補佐で、理事は修繕委員の意見を受けて物事を判断し、施工会社さんには、その中で最大のパフォーマンスを発揮してもらおう。それぞれが、それぞれの役割を全うできる環境やルールをつくるのが重要だと思います。





株式会社 太陽

〒336-0026 埼玉県さいたま市南区辻 2-3-5

TEL : 048-863-8948

FAX : 048-864-4686

※ お急ぎの場合はこちらにお電話ください。



お問い合わせフォーム
QRコード

お問い合わせフォーム : <https://www.renewal-taiyo.co.jp/html/contact/inquiry/>