

タイトル：大規模修繕のコンサルタント活用とCM方式

< 質問 >

長期修繕の時期にあたり、どのように業者選定を進めていくか企画している段階なのですが、管理組合内部でもイメージがつかめずいろいろ調査しています。管理会社を通じ、マンション診断と各住戸アンケートは2005年11月に実施済みなのですが、なかなか進まない状況です。つきましては、CM（コンストラクション・マネジメント）的な位置づけで対応していただけるコンサルティングや、建築事務所への業務委託するに当たって相談したいと考えています。どうぞよろしく申し上げます。

なお、現段階は企画の実行方法の検討段階です。それに必要な各方法における予算、期間、管理組合の負担、その他安全性やリスクの側面でメリットデメリットを比較判断していきたいと考えています。どうぞよろしく申し上げます。

< 回答 >

CMにこだわらず、実績のあるコンサルタントを選ばれるのが良い。

< 説明 >

1) 大規模修繕の進め方について

イメージが掴めないとのことですので、イメージを掴んでいただくために

修繕工事の流れとコンサルタント業務の概要

業者選定の流れのイメージ図を資料として添付いたしますのでイメージを掴んでいただきたく思います。

2) CM的な位置づけでの対応うんぬんについて

CMという考え方をお持ちになられた理由がわかりませんので答えづらい部分がありますが、一般的にいうCM方式は大変むずかしく机上で考えるほどうまくいかないと考えております。元来、CM方式は、発注者の立場に立つ代理人(第三者)を介在させ、業者選定・価格交渉・資材調達・施工管理、つまり、工事を進めることだけを全般的に管理させる手法です。

しかし、残念ながらマンションの改修工事においては新築工事とは違って工事を進めるだけのノウハウではうまくいかないことが大変多くあります。つまり、お住まいになっている居住者とのコンセンサスをうまくとりつつ工事を進めていかななくてはならないからです。

そこで申し上げたいことは、CMということにあまり固執するよりは、マンションの大規模改修工事に特化したコンサルタントを選ばれ、そのノウハウを利用して全体を管理組合さんがプロデュースするという形をとられた方がベターではないかと考えます。

我田引水になってはなはだ申しわけありませんが、その意味では私ども集合住宅改善

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

センターには、それに応えられるコンサルタントを擁した組織ですのでご相談いただきましたら必ずお力になれるものと思います。

また、1)に関する大規模改修工事の進め方についてもご要望があるようでしたらお会いする中でご説明させていただけると思いますのでお申し出ください。