

大規模修繕を成功させるために

「大規模修繕の流れ」

- 1 必要性を認識
- 2 体制を整備
- 3 進め方を選択
- 4 建物の調査・診断
- 5 修繕基本計画作成
- 6 修繕工事の設計
- 7 工事(施工)会社を決定
- 8 資金計画を確認
- 9 総会開催と決議
- 10 工事契約を締結
- 11 工事を実施
- 12 工事完了を確認
- 13 アフター点検を実施



理事長

1

必要性を認識

□ 大規模修繕の必要性を認識しましょう

建物の経年劣化は避けられません。放っておくとマンションの美観や居住性を損ねるとともに、資産価値を落としてしまいます。マンションの資産価値を維持するために大規模修繕が必要になります。

●理事会から、管理会社もしくは調査会社に事前調査や建物診断を依頼し、調査結果に基づいて適正な工事内容・時期を決定します。

2

体制を整備

□ 管理組合で体制を整えましょう

理事会・総会にて大規模修繕工事の実施を決定したら、専門委員会（修繕委員会）を設立します。



大規模修繕の進め方を決める

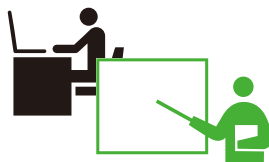
3-1

進め方を選択

□ 大規模修繕の進め方には大きく3つあります。

A

コンサルタント（設計事務所等）に委託する



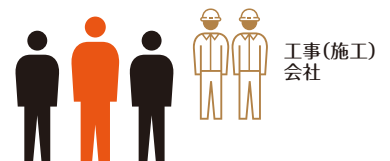
B

管理会社に委託する



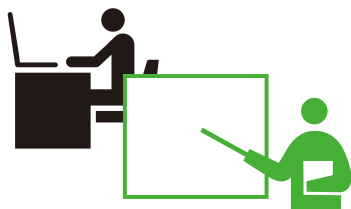
C

管理組合が自ら進める



工事（施工）
会社

A コンサルタント(設計事務所等)に委託する

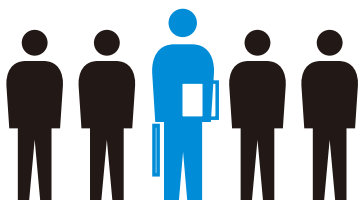


コンサルタント(設計事務所等)と委託契約をします。調査・診断から工事業者の選定、総会決議のサポート、工事監理までを委託します。

●**メリット**:設計と工事が分離するので、工事(施工)会社の選定と工事中のチェックを適正に厳しく行ってもらえます。

●**デメリット**:工事の料金とは別にコンサルタント料がかかりますので、工事業者の選定を公募式にするなどして全体の予算を抑える必要があります。

B 管理会社に委託する

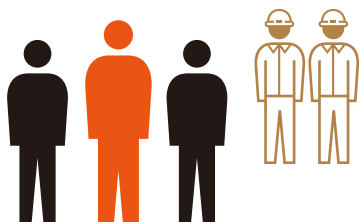


契約している管理会社に委託します。

●**メリット**:建物の現状を熟知しているうえ、普段から管理組合をサポートする業務を行っているので、安心して任せることができ、理事会・修繕委員会の負担は軽くなります。

●**デメリット**:最初から任せきりにしてしまうと工事(施工)会社の見積もり比較ができなくなります。また、相談業務が通常の管理費に含まれているかをチェックしましょう。

C 管理組合が自ら進める

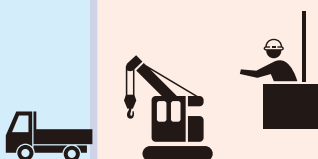


管理組合で工事(施工)会社を決定します。公募するか複数の会社に声をかけます。

●**メリット**:コストが低く抑えられます。

●**デメリット**:管理組合、修繕委員会に大規模修繕に関する知識や工事監理に精通した方がいることが必要条件になります。

工事(施工)会社を決める

	A コンサルタント (設計事務所等)に 委託する	B 管理会社に委託する	C 管理組合が中心に なって進める
4 建物の 調査・診断	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社(設計事務所等)を選定します。 ●コンサルタント会社にて建物調査・診断会社を選択します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて建物調査・診断会社を選択をします。 	
5 修繕の基本 計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社にて修繕基本計画を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて修繕基本計画を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合自ら手分けして建物調査・診断会社の選定をするか、一貫して実施してもらうことを条件に、複数の工事(施工)会社に見積書・提案書を提出してもらいます。
6 修繕工事の 設計	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社にて修繕仕様書・積算資料を作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社にて修繕仕様書・積算資料を作成します。 	
7 工事(施工) 会社決定	<ul style="list-style-type: none"> ●コンサルタント会社主導によって、工事(施工)会社の募集と工事の見積書をとります。 ●コンサルタント会社と協議の上、施工会社を選定します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社主導によって、工事(施工)会社の募集と工事の見積書をとります。 ●管理会社と協議の上、施工会社を選定します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合自ら施工会社を選定します。
			
<h3>工事(施工)会社を決定</h3>			
8 資金計画を 確認	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)会社・コンサルタント会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)・管理会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●工事(施工)会社から、工事金額・工期等の説明を受け、理事会・修繕委員会にて検討します。

	A コンサルタント (設計事務所等)に 委託する	B 管理会社に委託する	C 管理組合が中心 になって進める
9 総会開催と 決議	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会で総会を開催、居住者の方に工事内容、スケジュール、会計等の報告をし承認してもらいます。 <p>大規模な修繕工事はマンション居住者の方が日常生活に大きな影響を与えます。工事スケジュール・内容とともに、居住者の方が被るデメリットもしっかり認識してもらいましょう。</p>		
10 工事契約を 締結	<ul style="list-style-type: none"> ● コンサルタント(設計事務所等)のサポートのもと契約書を取り交わします。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理会社サポートのもと契約書を取り交わします。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事(施工)会社と契約書を取り交わします。
11 工事を実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託会社から報告内容を確認しましょう。 ● 居住者の方からの意見や質問を工事(施工)会社に伝えましょう。 ● スケジュールに遅延がないかチェックしましょう。 		<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で工事監理の責任を果たします。 ● 工事責任者と工事項目の詳細、スケジュールを確認し、スケジュール通り工事が進行しているかをチェックします。さらに居住者への告知も徹底して行います。
12 工事完了を 確認	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託会社からの報告内容を確認し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。 ● 追加工事が必要になった場合、文書での確認を行う必要があります。 		<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会・修繕委員会で修繕プランと照らして確実な工事が行われているかを検証し、工事完了引渡し書を取り交わし、竣工書類を確認しましょう。
13 アフター 点検を実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 竣工後も定期的な点検とメンテナンスが必要です。 		

長谷工の安心力。

- 1 施工・管理実績
- 2 大規模修繕工事実績
- 3 調査・分析診断
- 4 最適プランのご提案
- 5 最新技術と施工管理
- 6 工事品質・安心保証





マンション施工・管理のことを 知り尽くしていること

■ No.1の施工実績

長谷工の新築マンション施工実績は約50万戸(2011年9月末現在)。
首都圏では7つに1つのマンション、近畿圏では6つに1つのマンションを長谷工が設計・施工しています。

【新築マンション施工実績】 **約50万戸 第1位**

首都圏 315,349戸(シェア14.5%)

近畿圏 190,255戸(シェア17.9%)

2011年9月末現在(長谷工総合研究所 調べ)

■ トップクラスの管理実績

長谷工のマンション管理は、2011年3月現在、関東、東海、近畿、九州、沖縄で約27万戸。
2010年の【本当に頼れる管理会社ランキング】(週刊東洋経済2010年9月4日号)
で1位を獲得したほか、毎年メディアが特集するランキングで上位に位置しているように、ボリュームだけでなく高品質の管理が評価されています。

【本当に頼れる管理会社ランキング】 **第1位**

管理受託総戸数 **約27万戸**

■ 優れた評価

設計・施工・管理をトータルで行う長谷工グループならではの一貫したノウハウの蓄積、経験値の活用、新技術の積極的導入が優れた改修・修繕実績を実現します。一方、修繕・改修工事を実施したマンションから高い評価をいただいています。また、皆さまのご意見・ご感想は、今後の技術改良、新技術研究、よりよいサービスの構築に大切なヒントになっています。

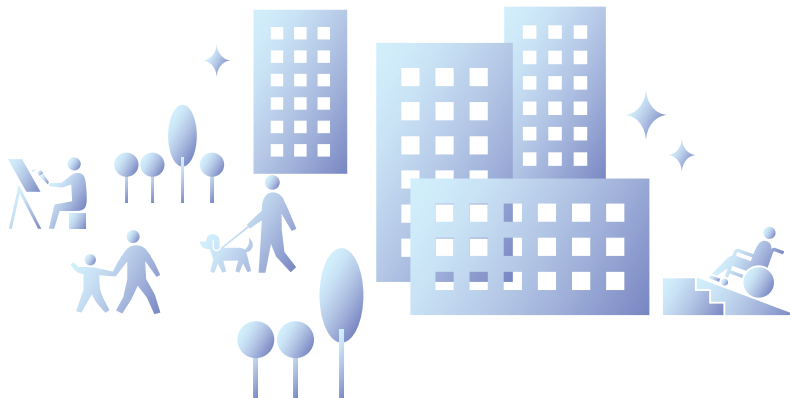
大規模修繕工事の 実績を持っていること

■ 確かな技術力と安心の大規模修繕工事实績

長谷工は日本トップクラスの大規模修繕工事实績(過去20年間に約22万戸の大規模修繕を実施)を誇っています。工事实績の豊富さが技術力とノウハウの画期的な進化を下支えしています。

【改修工事实績】

約**22万戸** (累積)





マンションの現況について 優れた調査・分析力があること

管理組合・修繕委員会への ていねいな事前ヒアリング

管理組合、修繕委員会がマンション居住者に実施したアンケートを中心に、居住者の皆さまの要望をていねいにヒアリングいたします。

事前の入念な建物状態調査と分析

経験豊富な有資格者(社員)が、建物や設備の入念な調査を行い、きめ細やかに劣化診断を行います。また、実際にお住まいの方に聞かせていただいた意見に合わせた診断を行うことで、より居住者の皆さまの要望に添える修繕プランとなるようにいたします。その結果を専門家が分析いたします。



● 屋上防水調査



● コンクリート中性化深さ調査



● 塗膜付着強度調査



● 給水管調査

わかりやすいプレゼンテーション。

マンション施工実績と修繕実績から得たノウハウから品質・経済性ともに「ご満足いただける修繕」を具体的にご提案いたします。プレゼンテーションは、極力専門用語をかみくだいたわかりやすい説明をこころがけています。さらに、修繕の専門家が同席し、居住者の皆さまのご質問にお答えできるよう双方向のコミュニケーションがとれる態勢を整えています。



マンションごとに最適な 修繕・改修プランを構築する 能力があること

■ 皆様のマンションにとって最適で、 最善の修繕内容提案。

マンションの数だけ修繕・改修プランがあります。居住者の皆さまの生活特性(年代、家族構成)や建物特性(規模、デザイン)など皆様のマンションに合わせた修繕内容のご提案をいたします。



● 建築

防水工事／外壁・塗装工事／外構・エントランス工事／鉄骨階段の改修など



● 設備

給排水管更新工事／電力幹線改修工事



● 共用室の用途変更

マンションの経年とともに共用部の見直しが必要になる場合があります。例えばキッズルーム→カフェラウンジ、保育所→リラクゼーションコーナーなど。



● 耐震補強

1981年以前の旧耐震基準で設計されたマンションに対し、耐震診断と耐震補強工事に取り組んでいます。



▶ 「最新設備の提案」、「組合員の合意形成サポート」、「建替え資金計画の提案」等建替えに関するあらゆる問題に対応しているほか、建替えが困難な場合、建物の長寿命化のご提案をしています。



マンションごとに最適な 修繕・改修プランを構築する 能力があること

■ 将来を見据えた見積提案。

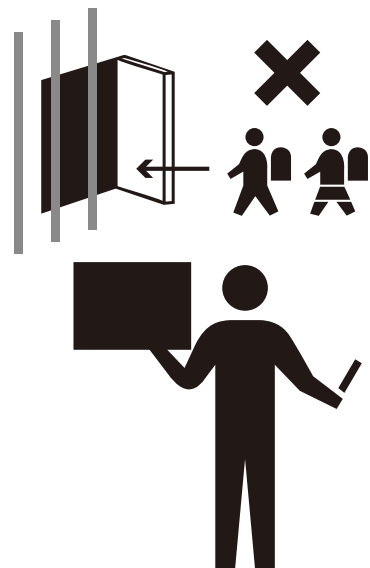
管理組合様のご希望と修繕積立金の金額を総合的に判断、最適なプランをご提案いたします。
今回の修繕工事にとどまらず、次の修繕計画までを見据えたご提案をいたします。

■ 皆様の立場にたった、 きめ細かいスケジュールリング。

大規模修繕中、最大限、快適な日常生活をお送りいただけるよう、工事時期を設定、各工事ごとの細かいスケジュールをたて、期間を算定します。さらに皆様のご負担についてわかりやすくご説明し、ご理解いただきます。

■ きめ細やかで わかりやすい事前説明会。

工事を始める前に、ビデオ等によるわかりやすい工事説明会を行います。ご希望があればお子さまを対象に「子ども向け工事説明会」も実施します。





工事の全体調整と施工管理に 熟練のスキル、 独自の技術があること

■ 皆様の生活への影響が少ない工事。

「私たちの仕事場はお客様の生活の場」であることを常に意識し、工事中も皆さまができるだけ普段に近い暮らしを続けられるよう修繕技術・工法を検討するとともに施工管理に細心の注意を払っています。



「移動昇降式足場」



「HAM-J工法」



「サップス・R」

マンション全体を囲む足場やメッシュシートがいない「移動昇降式足場」の導入、騒音・振動を軽減した排水管再生「HAM-J工法」、共用部の給水管を耐久性の高いステンレスに更新する「サップス・R工法」など、経済性と利便性を実現する工法の開発を続けています。

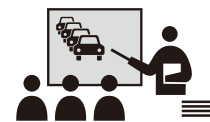
■ 日々のきめ細かい情報提供。

私たちのモットーは「ご満足いただける工事はコミュニケーションから」です。

<長谷工と居住者のコミュニケーション>

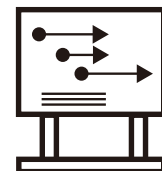
● 工事着工前の「事前説明会」

スライドや資料を使用して具体的にわかりやすく工事内容をご説明します。



● 工事用掲示版

エントランスホールに工事専用の掲示版を設置。工事に関する情報を逐一ご報告します。





長谷工の安心力 5-2

工事の全体調整と施工管理に 熟練のスキル、独自の技術があること

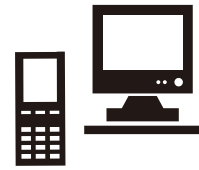
● 各戸玄関(または郵便受け)への「お知らせ」の配布

特に日常生活に影響を及ぼす作業については各戸に「お知らせ」を配布します。



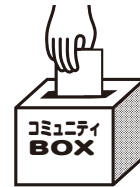
● 「どこでも掲示版サービス」

掲示版を見に行くのが面倒、「お知らせ」をなくしてしまったという方でも安心。パソコンや携帯に工事情報をメールでお知らせします。※通信料はお客様のご負担となります。



● 「コミュニティBOX」

工事についてのお問い合わせ・ご要望を回収するBOXをマンション共用部の適所に設置します。



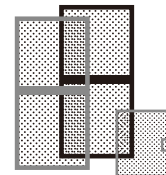
● 24時間対応の工事専用お問い合わせ電話番号

工事に関するお問い合わせを受ける専用電話を設置(昼間専用)、夜間はアウル24センターで受付いたします。

■ 工事中のデメリットをメリットに変える気遣い。

● 網戸の保管と張替サービス (有償)

専門業者が網戸の取り外し・保管(保管中には枠の管理・クリーニングを実施)・張替・調整・取付を全て行います。



● 不用品買い取り出張サービス

家具、生活家電、ブランド品など、この機会にお部屋に眠っている、あるいは買い替えを検討している不用品を長谷工グループが運営しているリサイクルショップ「カシコシュ」がお買い取りいたします。 ※物件によってはご要望に添えない場合があります。





アフターサービスも 安心して任せられること

■ 次の修繕工事まで安心して暮らせる アフターサービスと保証。

長谷工の施工実績約49万戸は同時にメンテナンスの歴史でもあります。建物の高齢化を実際に体験し、お客様からのご要望を集積することによって、新しい技術開発とお客様にご満足いただけるサービスを構築してまいりました。修繕工事施工後も、マンションの機能と美観を維持し、資産価値を守るために、責任をもってアフターサービスを実施いたします。

修繕工事の保証期間

下地改修工事(コンクリート、モルタルの剥落・鉄筋露出):5年

シーリング工事(はく離・漏水):5~7年

防水工事(施工部から漏水):10年

外壁塗装(はく離・変色):2~5年

鉄部等塗装(はく離・発錆):2年

※仕様・材料・工法によって、同じ部位でも性能保証年数が異なります。