

## CM方式による大規模修繕工事（コンサルティング業務）の流れ

「CM方式とは、発注者である管理組合が主体となりCMR（修繕コンサルタント）が補助者としてサポートする方式」

項目	内容
[修繕委員会等～工事範囲の検討]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 修繕委員会の設置、又は理事会内で検討開始</li> <li>• 委員又は理事が建物外周（屋上、外壁等）を直接確認して、概ねの劣化状況を把握する。この際、修繕履歴や建物調査等の資料があれば参考にする。</li> <li>• 概ねの工事範囲を想定する。（防水は張替えか部分補修か。シーリングは全部か風雨の当たる部分のみか。鉄部塗装は行うのか。外構はどこまでやるのか。など）</li> </ul>
[候補業者選定～工事範囲決定～工事業者決定]  ※劣化診断を発注した場合と同 等以上の結果が得られる。  ※業者選定は、プロポーザル方 式（共通仕様書に金額を入れる だけの設計監理方式と比較し、 業者の能力差が明確となる。ま た、談合が防げる。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 候補とする工事業者を理事や組合員等から広く募集し、見積り依頼を行う。（コンサルは基本的に業者紹介しない。「施工業者一覧」から選定する。）</li> <li>• 見積り書（仕様書）作成のための現地調査では、概ねの工事範囲を説明し、工事業者の意見も聞きながら立ち会う。</li> <li>• この際、管理組合側の要望に応じて柔軟に対応するかどうか。（部分補修で済むとされる箇所でも全面改修を強行に提案する等）そして、説明を聞きながら業者の誠実さや技術力を判断する。公共標準仕様書に準じた仕様の採用を確認する。</li> <li>• 提出された見積り書（仕様書）を精査し、工事項目ごとに分類して、見積り比較表を作成する。</li> <li>• 見積り金額や実績、誠実さ等から総合的に判断し、数社を選定して、現場代理人によるプレゼンテーション（質問項目の整理）を行ったうえで、最終的に工事業者を決定する。※ 現場代理人の資質・能力を最も重視する。</li> <li>• 決定した業者と今回実施しない箇所を再度確認し、最終金額を確定する。</li> </ul>
[総会承認～契約～住民説明会]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 総会（臨時）を開催し、工事金額（予備費含む）、工事業者、コンサルタント費用等について総会承認を受ける。</li> <li>• 契約内容のチェック（所定の契約約款及び請負契約書面、施工計画書、仕様書、見積り項目内訳書、保証基準等）</li> <li>• 住民説明会（工事業者による説明、質疑）への立会い</li> </ul>
[工事着工～工事監理～引渡し]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工事監理（工程管理、施工状況、安全管理等）工程に合わせ月に2～4回程度</li> <li>• 委員会又は理事会への出席、月1回程度（下地補修、タイル、塗装色の承認）</li> <li>• 施工計画、仕様書、公共建築改修工事標準仕様書（平成31年版）、建築改修工事監理指針（令和元年版 上下）に基づき施工状況の確認を行う。</li> <li>• 居住者からの意見、苦情等の対応支援、アンケート調査の実施</li> <li>• 追加工事の必要がある場合は検討</li> <li>• 各種検査（中間、竣工等）の立会い。手直し依頼・確認</li> <li>• 引渡し書類の確認（竣工図書、保証書、工事記録写真等）</li> </ul>
[アフターサービス]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 竣工後1年検査等の立会い、保証基準に基づく手直し確認（要請により）</li> </ul>