



マンション名	平野鳥居前アーバンライフ	
所在地	北区平野鳥居前町	
建築年	平成7（1995）年，築14年	
建物概要	1棟，19戸，地上5階建，RC（鉄筋コンクリート）造，ファミリータイプ	
相談内容	1回目の大規模修繕工事を行うに当たっての業者の決め方について	
相談時の状況	1回目の大規模修繕工事を行うに当たり，管理会社や知り合いの工務店など3社から工事費の見積りをとったが，工事内容がバラバラで，どう比較したらよいかわからない状況であった。	
アドバイスの時期	平成19年8月～11月（計4回）	
アドバイスの内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕が必要な箇所を確定し，工事に必要な材料等の数量を具体的に記載した仕様書を作成したうえで施工業者から見積りをとらなければ比較ができない。</li> <li>・設計監理と施工を別の業者に行わせた方が，修繕箇所や価格など適切な工事を行うことができる。</li> <li>・設計監理業者の選定方法は，業務内容を確認したうえで，できれば5～6社からヒアリングを行って決めた方がよい。</li> <li>・選定方法のポイントとして，単に金額だけで選ぶのではなく，大規模修繕工事の経験の有無や所属している一級建築士の人数，物件からの距離（業者の事務所が近ければ緊急時の対応がスムーズになる）や熱意・人柄なども照らし合わせながら検討すべき。</li> </ul>	
アドバイス後の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アドバイスをもとに，公募により設計監理業者（コンサルタント）をリストアップし，その後，面談・ヒアリングのうえ1社に決定した。</li> <li>・平成20年秋から冬にかけて，屋上やバルコニー床の防水仕上げ工事，外壁および手すりなどの鉄部塗装工事を実施した。</li> </ul>	
派遣を終えて…	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工業者を探すべく，数社に見積りを頼んだが，見積書の形式が各社バラバラだったため読みにくく，また，せっかくこちらが見積りを依頼したにもかかわらず，マンションへ下見に来ることもなく，机上の上の計算で見積りを作成した業者もあり，それらの業者からは熱意を感じられなかった。</li> <li>・アドバイザー派遣の中で，見積書の書式は揃えた方がよいと聞いたので，改めてお願いすると金額や内容が見やすくなり分かりやすかった。</li> <li>・面談についても，何を聞いたらよいのかも分からなかった。</li> <li>・「自分たちのマンションのことなのだから，業者の言いなりにしなれば。」という気持ちから，どんどん業者につっこんだ質問を投げかけていこうと思った。</li> <li>・マンション内で一緒に取り組んでいけるメンバーが少ないのが難点。もっと人数を増やすことが必要と感じた。</li> </ul>	