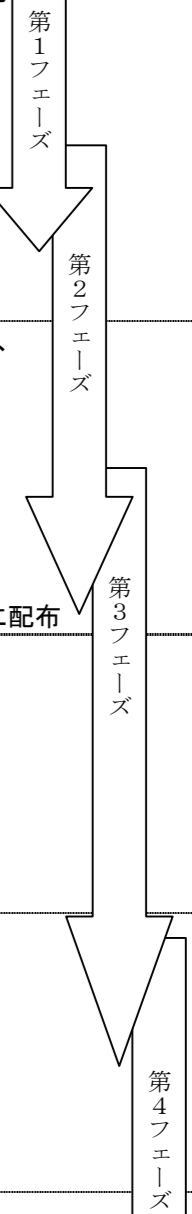


一般的マンション大規模修繕工事設計監理・コンサルティング日程モデル

実施月	会議等の日程	工程	備考
1ヶ月目 ～ 3ヶ月目	設計監理・コンサルティング契約*1 修繕委員会(1回/月)・理事会提出 臨時総会*3 居住者配布*4	事前調査 調査計画・準備 調査診断*2 劣化報告資料/検討資料作成	*1 設計監理・コンサルティング全般の協議・確認・契約 *2 約2～3週間 *3 建物の現状報告→調査診断報告書・工事仕様書 大規模修繕について→見積書・長期修繕計画書 工事費用の捻出方法の検討・修繕積立費の据え置き 今後の建物の保全についての検討(長期修繕計画) (総会后理事会)工事発注実施についての検討 *4 『調査診断写真報告書』を 各戸に配布します。 (現状報告+写真→住民の理解を求める)
4ヶ月目 ～ 6ヶ月目	戸別訪問ヒアリング*5 修繕委員会(1～2回/月) 理事会①*8 *入札業者決定	工事仕様書作成 ～ ～ ～工事仕様書完成 VE作業*6 概算工事予算作成 ¥ 共通仕様書作成*7	*5 居住者からの要望は施工計画の策定前に全て吸上げ、 それらを出来る限り盛り込んだ工事仕様を策定 *6 バリュエンジニアリング(修繕設計改善) *7 工事仕様・数量・工法等指定 *8 調査結果→方針決定 ・建築の大規模修繕+設備関係 ・概算予算の検討 ・入札メンバーの決定 他 →報告書と各決定の根拠説明書を会終了後居住者に配布
7ヶ月目 ～ 9ヶ月目	修繕委員会(1～2回/月) 理事会②*9 ↓ 臨時総会	競争入札 ～ヒアリング会(必要に応じて) ～入札価格査定 業者価格交渉 施工業者決定 長期修繕計画作成 財務計画作成 ¥	*9 検討議案 ・工事仕様書 ・概算見積書と入札査定結果、発注交渉経緯説明 ・長期修繕計画 ・工事費用の調達方法の検討・修繕積立費の見直し ・総会にむけての準備(日程・内容・委任状の配布)
10ヶ月目 ～ 12ヶ月目	修繕委員会(1回/月) 理事会③*10 住民説明会*11	～工事発注完了 施工計画作成 工事準備 /施工開始(工期60～90日間を想定)	*10 工事業者との発注・契約確認 施工計画(工事工程及び日程)の検討 *11 施工計画(工事工程及び日程)説明会 注意事項など
13ヶ月目 ～ 15ヶ月目	修繕委員会(1回/月) 引渡し検査*12	↓ 施工終了	*12 施工業者自社検査 管理組合(コンサルタント)検査
16ヶ月目 ～ 18ヶ月目	提出→修繕委員会(1回/月)・理事会④	工事報告書*13/施工業者・メーカー保証書*14作成	*13 修繕前後写真・数量表・劣化図面・を含む完了報告書 *14 工事全般→工事保証書 防水工事→防水保証書 設備工事→品質保証書+工事保証書



MEMO