

(株)宮崎建築設計事務所 会社案内

■ 事務所概要・沿革

名称	株式会社 宮崎建築設計事務所
代表者	代表取締役 宮崎 勝秀
所在地	〒700 - 0975 岡山市北区今 2 丁目 6 番 23 - 1 号 TEL (086) 241 - 2622 / FAX (086) 245 - 1789 E-mail info@miyazaki-arc.com
業務内容	1, 建築設計監理業務 2, 都市計画、都市再開発の設計業務
登録	一級建築士事務所 岡山県知事登録第 12319 号 (ISO9001 : 2000 認証取得)
沿革	1976 年 1 月 宮崎一級建築士事務所 開業 1985 年 1 月 組織変更 株式会社 宮崎建築設計事務所 2006 年 10 月 高梁営業所開設

■ 代表者経歴

氏名	宮崎 勝秀
経歴	1947 年 10 月 岡山県生まれ 1966 年 3 月 岡山県立操山高等学校 卒業 1970 年 3 月 名古屋工業大学 建築学科 卒業 1970 年 4 月 三機工業(株)東京本社 入社 1972 年 (株)倉森建築事務所 入社 1976 年 1 月 宮崎一級建築士事務所 開業 1985 年 1 月 法人に改組 代裏取締役徐に就任
受賞歴	井上歯科ビル 岡山優秀建築物賞 (1977 年) 操南保育園 岡山優秀建築物賞 (1980 年) エクセルメゾン岡山 岡山優秀建築物賞 (1991 年) 小坂歯科住宅 岡山県地域木造住宅コンクール優秀作品賞 岡山市立御南西公民館 岡山市まちづくり賞 (1996 年) くまの子保育園 岡山市まちづくり賞 (2001 年) 吉備中央町大和小学校 日本建築士事務所協会連合会奨励賞 (2005 年) 建設事業関係功労者知事表彰 (2008 年)
所属団体	(社) 日本建築学会 会員 (社) 日本建築家協会 会員 (社) 岡山県建築士会 相談役 (社) 岡山県建築士事務所協会 副会長
その他	岡山経済同友会 岡山県立操山高等学校同窓会 理事 岡山地方裁判所 民事調停委員、専門委員

■ 所属技術者名簿

一級建築士（管理建築士）	宮崎 勝秀
一級建築士	高祖 敏明
一級建築士	藤久 泰司
一級建築士	黒瀬 純一
一級建築士	大町 幸
一級建築士	大河内 謙
一級建築士	宮崎 美穂
一級建築士	広瀬 真司
二級建築士	宗実 葉二
二級建築士	広瀬 孝志
二級建築士	佐藤 秀美
二級建築士	杉本 知之
技術員	井岡 奈穂
総務	宮崎 美代子
建設マネジメント・技術員 マンションサポート統括	山崎 裕晶

■ 協力事務所

一級建築士	大垣 克巳（構造）
一級建築士	倉地 正博（改修・積算）
建築設備士	長山 清人（電気設備）
建築設備士	井辻 晃（機械設備）
測量士	見手倉 勝（土木）

■ 所属技術者によるマンション大規模修繕工事の設計監理・コンサルタント実績

平成 3 年	竹屋町マンション	広島市／50 世帯
平成 5 年	パークマンション牛田東	広島市／43 世帯
平成 6 年	メゾン三篠	広島市／40 世帯
平成 6 年	青葉マンション	鳥取市／96 世帯
平成 7 年	サンライズ宇晶	広島市／74 世帯
平成 9 年	栄能マンション	広島市／45 世帯
平成 10 年	イトーピア高松	高松市／449 世帯
平成 10 年	栄能マンション山口湯田	広島市／40 世帯
平成 11 年	旭川ハイツ	岡山市／80 世帯
平成 12 年	シティマンション桑田	岡山市／67 世帯
平成 13 年	両備グレースマンション原尾島南館	岡山市／24 世帯
平成 14～18 年	※現在の NPO 法人岡山県マンション 管理組合連合会にて業務実施	
平成 19 年	北方マンション	岡山市／74 世帯
平成 19 年	エメラルドマンション芳泉Ⅱ	岡山市／38 世帯

◎ 直近 3 年間の業務実績 (平成 22 年 11 月現在)

平成 20 年	ペルル豊成 (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	岡山市／30 世帯
平成 20 年	朝日プラザ高松エルグ (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	高松市／50 世帯
平成 21 年	マリンキャット (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	備前市／47 世帯
平成 21 年	藤和ハイタウン医大南 (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	岡山市／43 世帯
平成 21 年	リベール津島京町 (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	岡山市／36 世帯
平成 22 年	アルファガーデン宮脇町 (※大規模修繕工事の為の調査設計・工事監理)	高松市／26 世帯
平成 22 年	ダイヤモンドフォーラム原尾島 (※大規模修繕工事の為の調査・設計)	岡山市／58 世帯
平成 22 年	パサージュ倉敷 (※大規模修繕工事の為の調査・設計)	倉敷市／76 世帯

■ 大規模修繕工事の方法は適切ですか？

マンションの経年に伴って大規模修繕工事の必要性が高まるにつれて、一般的な大規模修繕の手法も確立されてきました。現在では、マンション管理組合が弊社のような設計事務所と『設計監理・コンサルティング契約』を締結した上で、建物詳細調査→工事仕様策定→施工会社による競争入札→工事実施という進め方が確立されています。

しかしこのような一般的な進め方は、本当に無駄のない、疑問の余地のない方法といえるのかどうか？これは大規模修繕事業に取り掛かるに際して、マンション管理組合内で十分に情報収集し、議論し、確認して頂きたい課題です。

一般的なマンション大規模修繕工事の進め方は下記のような内容です：

- 1: 理事会で諮問委員会(修繕委員会等)を編成
- 2: 設計事務所やNPOを設計監理者として選考
- 3: 設計監理者が建物調査診断を実施・報告
- 4: 設計監理者が作成した共通仕様書に基づき施工業者に見積入札依頼
- 5: 競争入札による施工業者選考
- 6: 総会承認
- 7: 着工
- 8: 完工

このような進め方を実行するにあたり、管理組合の皆さんに、次のような疑問は無いでしょうか？ 弊社の見解と共に記しますのでご参考になれば良いと思います。

【第1の疑問】

管理組合（中には建築業界の人もいるが、修繕業務に精通しているかとなるとそれは疑問）が、修繕に詳しい設計事務所やコンサルタントを探すことができるのか？

弊社見解：難しいですが出来ないことはありません。しかし、マンション大規模修繕の設計監理業務マニュアル等を他社からフランチャイズ・購入して実施したり、工事仕様書を施工業者に作成させたり、専門分野担当者の層が薄いために十分な設計検討の行えない設計事務所やコンサルタントが存在することも考えられます。

設計事務所やコンサルタントの業務体制・マンション修繕実績を確認すると共に、数社の設計事務所(出来れば都道府県に建築士事務所登録済の法人)による入札とプレゼンテーションが必要です。

更には、その設計会社(設計監理者)が、実績として確立した業務内容、進行手順、管理組合とのコミュニケーション等のノウハウをしっかりと保持しているかを確認することが望ましいでしょう。

【第2の疑問】

設計事務所を入札・プレゼンテーションで競わせるとコストが加算されないか？

弊社見解：入札やプレゼンテーションで、管理組合側にコストはかかりません。

【第3の疑問】

設計事務所やコンサルタントと建設業界・施工業者との距離は近くないのか？（設計事務所が施工業者、材料メーカー等にリポートを要求することは無いのか？）

弊社見解：施工業者へのリポート要求、更にはその施工業者の意向・教示を受けながら業務を実施する設計事務所やコンサルタントには大きなリスクがあります。

工事入札段階で特定の施工会社を強く推薦したり、理事会や総会での決定を強行したり、そのような困った設計事務所やコンサルタントの場合は、往々にして施工業者選定の段階で疑わしい部分が露呈してくると思います。弊社では競争入札の参加会社を新聞公募することで拡大し、談合や不正の発生しにくい方法を採用していますが、入札に参加する施工業者を公募ではなく設計事務所やコンサルタントが推薦したり、決定したりしようとすることは望ましくありません。

【第4の疑問】

施工業者を入札で競わせることで工事費に余計なコストが加算されないか？

弊社見解：施工業者選定の競争入札で、管理組合側にコストはかかりません。ほとんどの場合、競争によって工事費コストは削減できます。ただし、そのコスト削減は工事品質を維持できる範囲に限定する必要があります。

入札結果を精査し、管理組合側のリスクや疑問点を解決し、管理組合の選んだ業者と更に価格交渉をしたりするのは、管理組合と設計会社の連携によって効果的に行われます。その意味では、管理組合側にも時間と手間はかかります。

【第5の疑問】

週に数回程度の現場訪問で、設計監理者はきちんと工事監理が出来るのか？

弊社見解：可能ですが、しっかりした監理方針が不可欠です。

大規模修繕コンサルタントには、本当に週2回挨拶に来るだけというものも存在するようですが、これでは監理は出来ないと考えた方が良いでしょう。施工現場を見廻るだけでなく、大規模修繕工事監理の実績と事例に基づいて、発生しやすい不具合や失敗しやすい箇所を、事前に、具体的に写真や図面で指示しながら施工業者を指導し、実際に指示通りに施工されているかどうかを細かく確認しなければなりません。

その為、工事の段階によっては毎日監理実施することもあります。また、施工業者との報告確認作業は、毎日実施されなければなりません。設計監理者は工事開始から完了まで、実質的には直接間接に毎日監理実施していることが必要です。