



シリーズ「楽しく成功!大規模修繕」 第1回

もっと簡単に、早くできる!? マンション改修

～大規模修繕の色々な進め方から、今の時代におすすめ「スリム方式」を解説～

もっと簡単に、早くできる!?! マンション改修

第1章 / 課題のおさらい

分譲マンションの現状を知るとともに、これからの時代のマンション業界における問題点が、皆様のマンションライフにどのような影響を与えるのかを見ていきます。

第2章 / はやい！ やすい！ できる！ スリム方式！

今、多くのマンションに合う発注方式、「大規模修繕工事スリム方式」について特徴を見ていきます。

第3章 / スリム方式とは(シン・ECI方式)

大規模修繕工事スリム方式の基本となる考え方は「ECI方式」です。公共工事での導入は近年増えているものの、建設業界でなければ馴染みのないECI方式。どのような発注方式なのかについて見ていきます。

第4章 / スリム方式 業務の進め方

スリム方式の詳細な業務の流れについて見ていきます。

第5章 / まとめ

本日のまとめです。物価高騰や建設業2024年問題等、私たちを取り巻く環境の変化に対して、大規模修繕工事の進め方についても柔軟な対応をしなければなりません。どのように進めるべきか、解決方法を見ていきます。



第1章 課題のおさらい

1-① 課題のおさらい

物価上昇

資材高騰

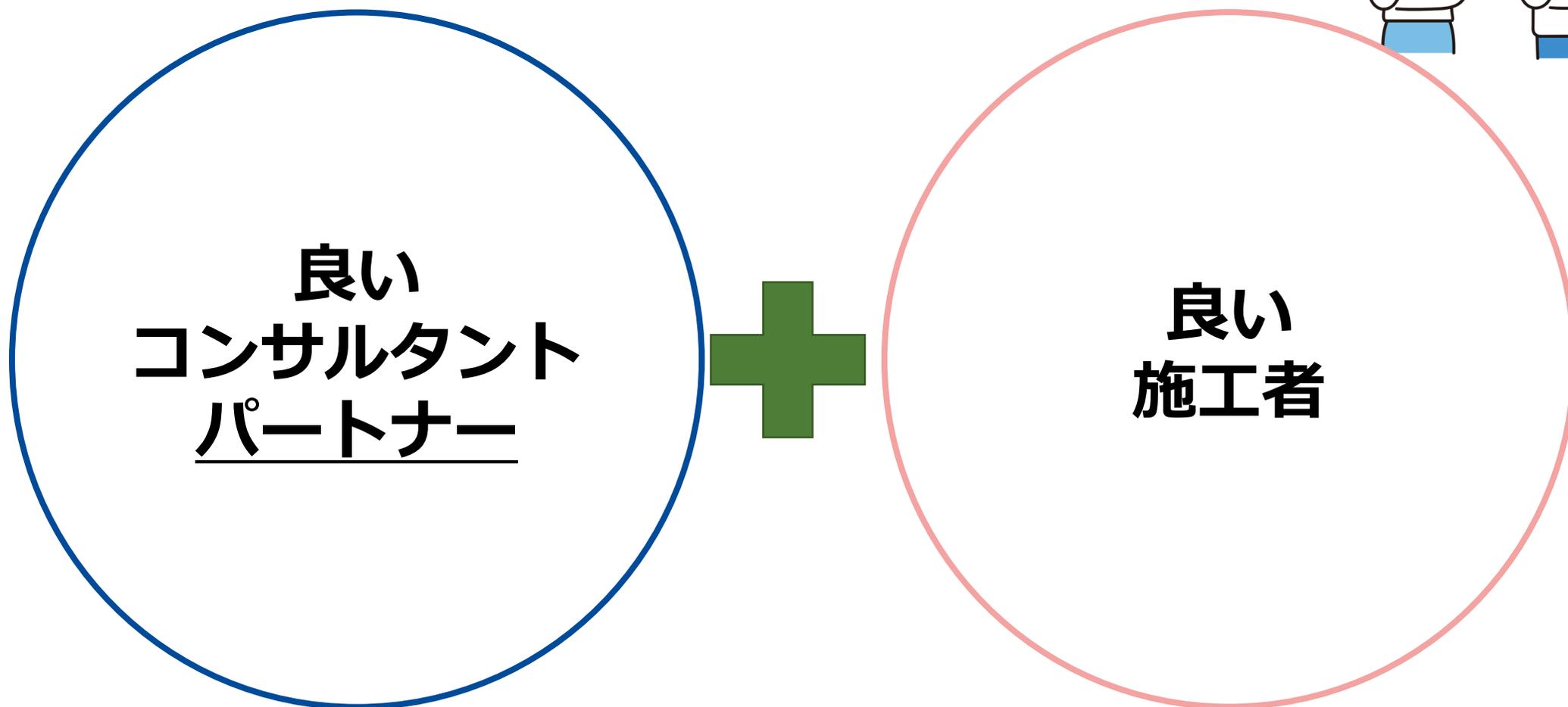
人件費高騰

工期長期化

多重下請け

役員の負担

大規模修繕工事の“成功”のためには？





第2章

はやい！ やすい！ できる！
スリム方式！

建物の
老朽化

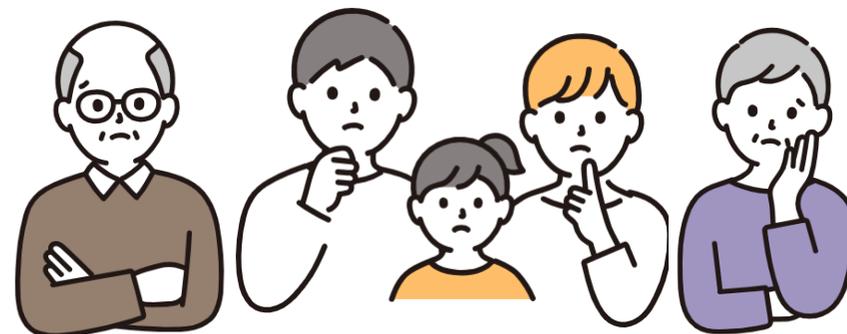
前代未聞の
物価高騰

建設業2024年問題
工事会社確保はより困難



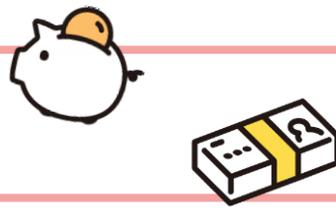
前回大規模修繕工事（10年以上前）と同じ進め方で良
いか・・・

その時代は管理会社にお任せ
設計監理方式が大半・・・



今、多くの大規模修繕工事にフィットする方式

スリム方式のご提案

- 1** **は早い！**  **全体工程を短縮！！**
- 2** **やすい！**  **重複業務を削減！！**
- 3** **できる！**  **改良工事をあきらめない！！**



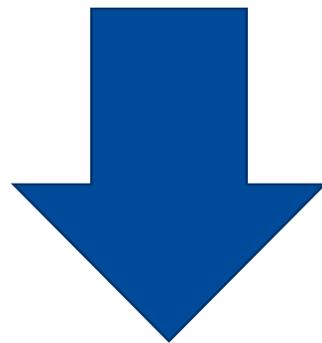
第3章 スリム方式とは (シン・ECI方式)

スリム方式：ECI方式のマンション大規模修繕仕様！

ECI方式：「アーリー・コントラクター・インボルブメント」の略。

設計段階から施工者が参画、技術協力を行う。

施工者の技術力とノウハウを設計段階から投入



早期施工者確保・建設コストの圧縮・工期短縮

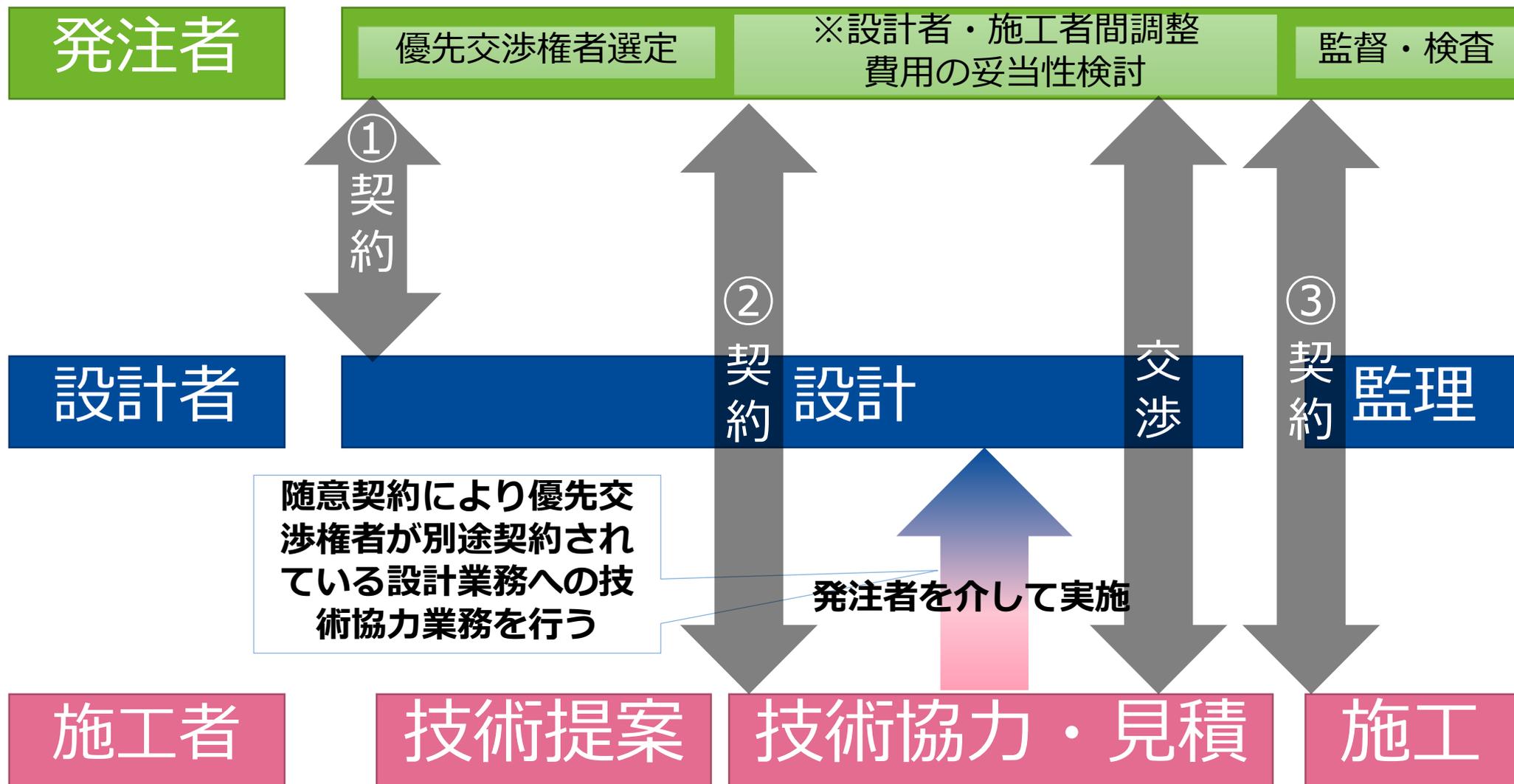
「公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律」 2014年6月4日施行

技術協力・施工タイプ^o=ECI方式



3-③スリム方式とは(シン・ECI方式)

技術協力・施工タイプ^o=ECI方式



3-④スリム方式とは（シン・ECI方式）

ECI方式：設計者と施工者の調整を発注者が行うことで負担大



マンションの大規模修繕工事では“コンサルタント活用”により発注者負担を軽減できる



マンション大規模修繕用にECI方式を適正化＝スリム方式(シン・ECI方式)



ECI方式を大規模修繕工事用に工夫＝スリム方式

①プロジェクト発足から竣工までが“はやい”

全体行程短縮・コスト削減

②設計金額・工事金額が“やすい”

全体工程短縮・設計者と施工者の重複業務解消

③改良改善工事をあきらめずに“できる”

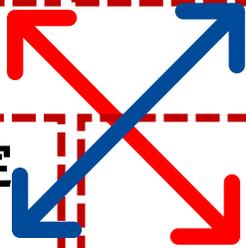
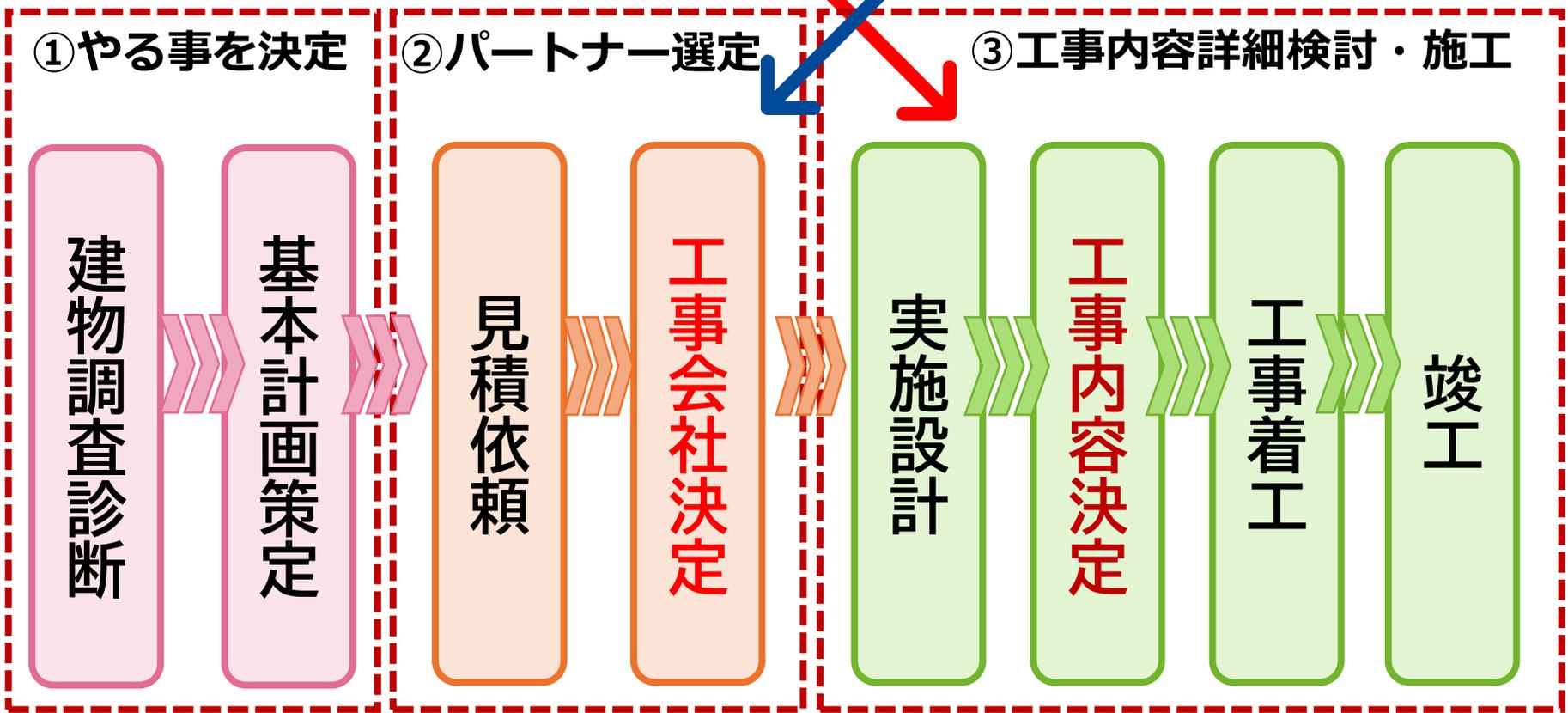
工事金額を抑え予算を早い段階で明確化

3-⑥ 設計監理方式とスリム方式の業務手順比較

設計監理方式



スリム方式

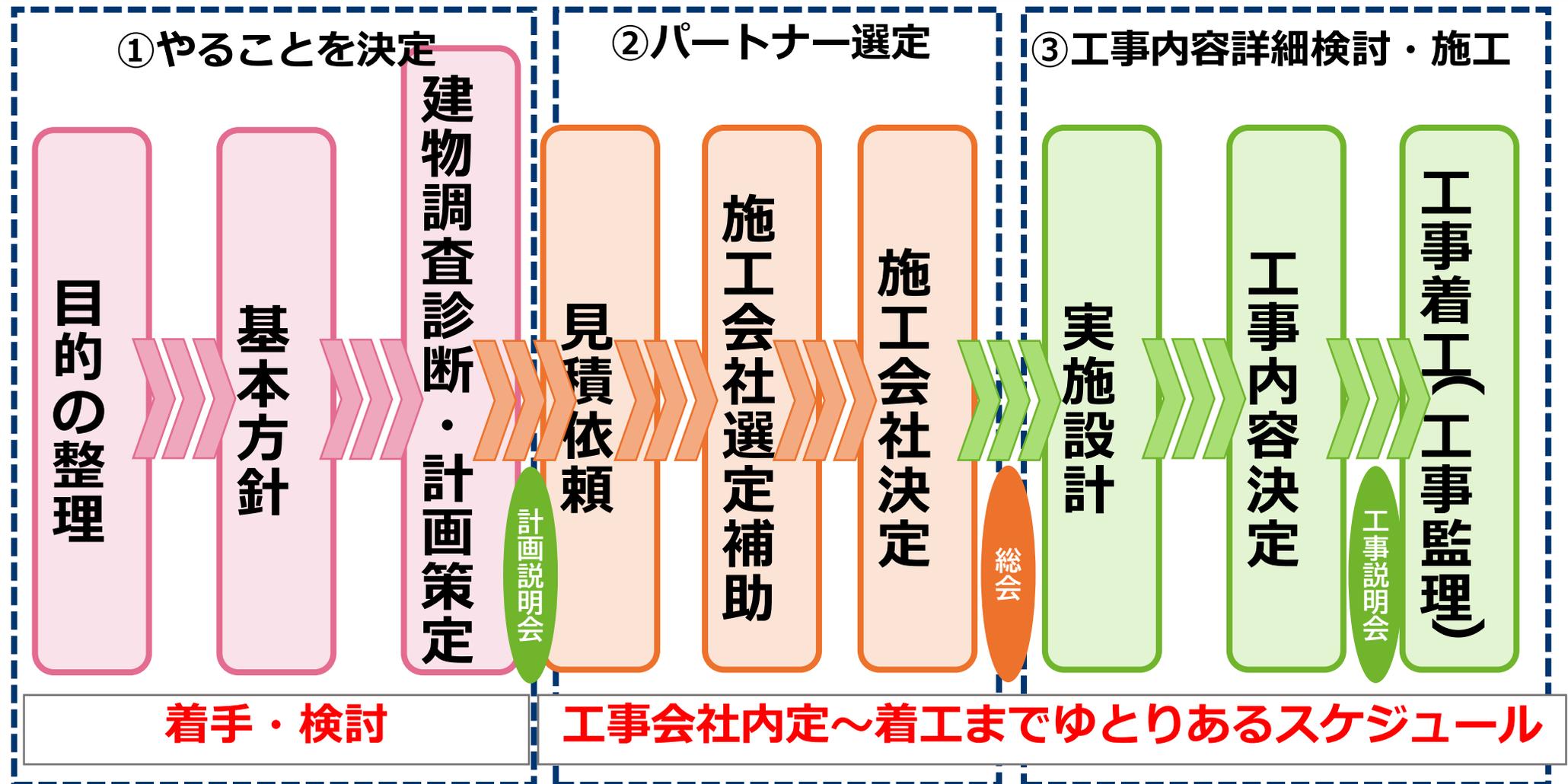




第4章

スリム方式 業務の進め方

スリム方式大規模修繕プロジェクトの進め方



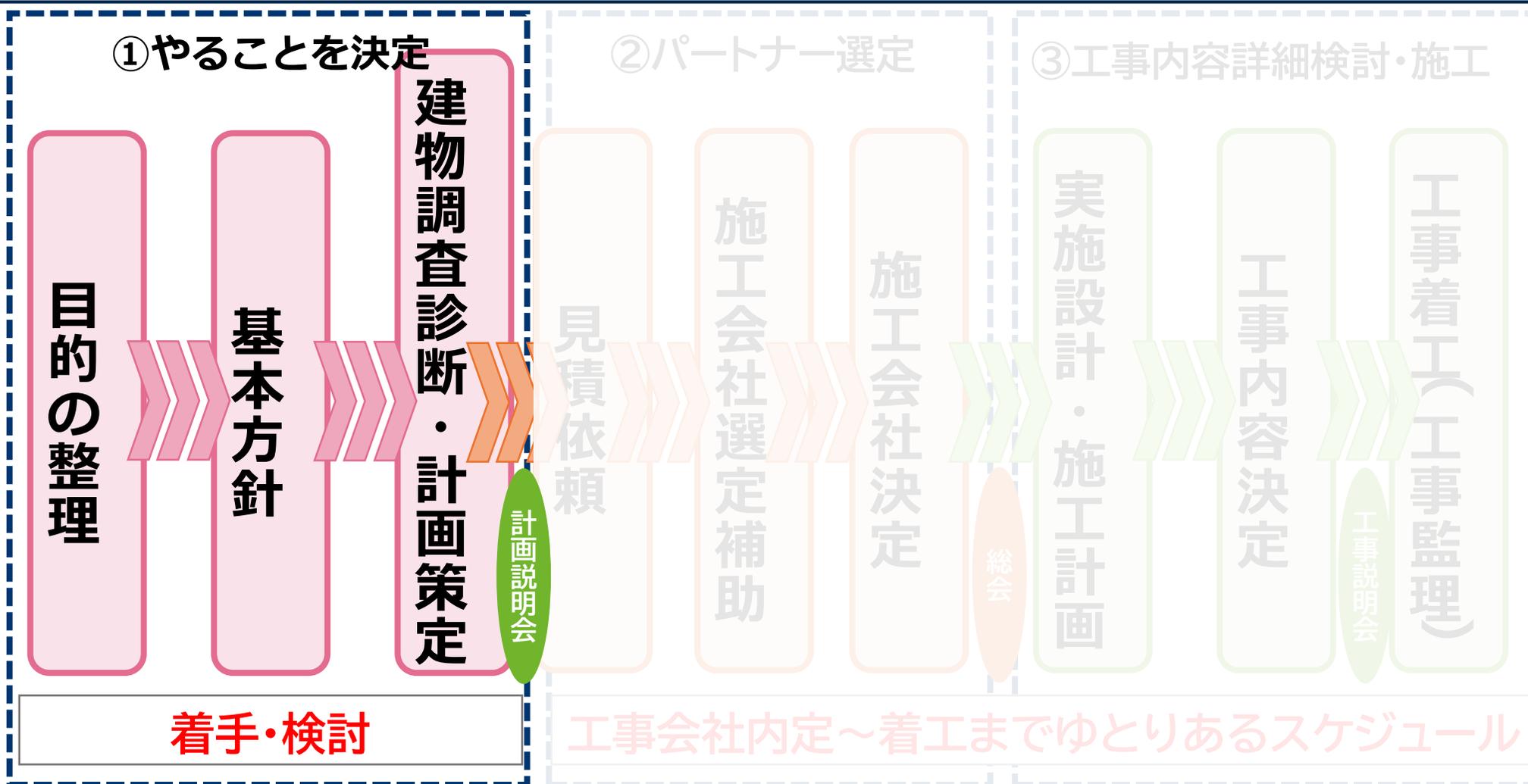
プロジェクトスタートしてから調査、基本計画策定を行った後、早い段階で見積依頼を行い、見積金額の確定、工事会社の選定を先行して行います。物価高騰が続く今、プロジェクト開始から見積作成までの期間をあけることはリスクが生じます。

工事費の高騰がつづく現状においては、早めの工事会社選定と見積取得が合理的です！



①やることを決定

目の前の大規模修繕だけではなく、
中長期で必要なことを見据えた計画を立てる



建物調査診断の結果や皆様からのアンケート・検討会での協議を通じ、今回の大規模修繕工事にて実施することを検討します。事業内容を決定するため、重要な工程です。

皆様の想いをカタチにするため、修繕だけでなく資産価値維持・向上を考え、改良改善することも併せて提案します。



② 工事実施体制の構築

安心して任せられるパートナーを選定

②パートナー選定

見積依頼書類(改修範囲図・仕様書・工事項目一覧表)を作成し、各社条件を合わせ依頼します。
工事会社毎に異なる見積や仕様の精査、工事金額が適正であるか、比較検討しやすいよう資料を作成いたします。



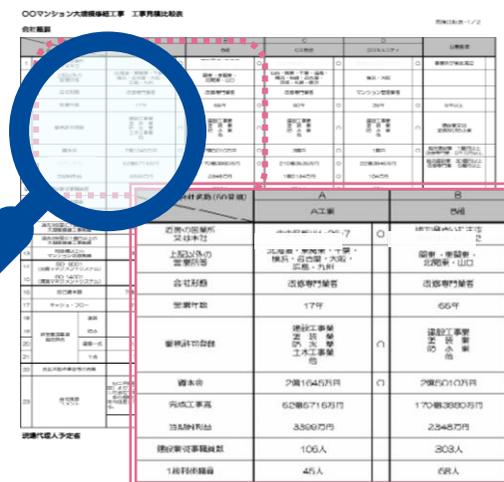
見積依頼

施工会社選定補助

施工会社決定

2回の選考を経て、施工会社を選定します。
初回選考：書類審査（指名または公募等）
最終選考：見積徴収・ヒアリング選考

施工会社の技術力や提案力を確認し、実際の担当者（現場代理人）のコミュニケーション能力や習熟度を確認いたします。



会社概要	A社		B社	
	概要	特徴	概要	特徴
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
設立年	1978年	1978年	1978年	1978年
資本金	2億1645万円	2億1645万円	2億1645万円	2億1645万円
売上高	60億6716万円	60億6716万円	170億3080万円	170億3080万円
従業員数	106人	106人	203人	203人
1級技師数	45人	45人	69人	69人

21

異なる仕様や見積書の精査を行い比較検討ができるよう施工会社選定補助を行います。
また、合意形成のために適切な広報を行います。

安心して任せられるパートナー選定でプロジェクト成功に導きます



③ 3者(管理組合・工事会社・翔設計)検討・実施

工事項目の詳細検討から実施まで3者で実施することで合理的に進める

ルーリング工事				
タイル打継目地	既存撤去打替え			
ルーリング	ポリサルファイドルーリング	406.0	m	1,050
タイル面開口部目地	ポリサルファイドルーリング	530.5	m	1,050
ルーリング				
手摺天端取り合い	既存撤去打替え			
ルーリング	ポリウレタンルーリング	270.5	m	1,000
防水端部取り合い	既存撤去打替え			
ルーリング	ポリウレタンルーリング	298.8	m	1,000
コントランス内石目地	ポリサルファイドルーリング	155.7	m	950
ルーリング				
遮シール	ベントキャップ等	1.0	式	
面格子・目隠しパネル他				
設置		1.0	式	
小計				
小壁等塗装工事				
小壁塗装面	下塗材・水性シリコン仕上げ	339.6	m ²	1,800
コントランス内壁	石脚塗装仕上げ	35.7	m ²	5,000
コントランス上裏	石脚塗装仕上げ	30.0	m ²	5,200
上裏・軒天	水性シリコン系通気塗料	240.0	m ²	2,000

見積資料(参考)

作成された見積書の金額等を基に、実際に工事行う項目の検討を行っていきます。管理組合、工事会社、翔設計の3者による検討の時間を、着工前に取ることで、無駄のない打合せを重ねることができるのに加え、3者間でのミスコミュニケーションを防止することができます。

③3者（管理組合・工事会社・翔設計）での検討・実施

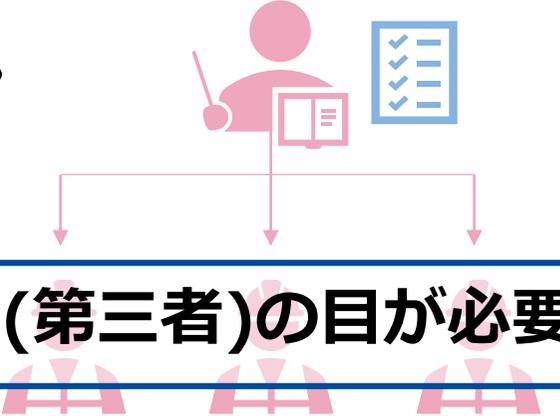


工事会社が見積作成した工事項目のうち、実施する工事項目を精査していきます。

検討段階から工事段階まで3者で行っていくため、客観性を持った上での合理的な大規模修繕工事を行うことが可能です。

管理組合との橋渡し・調整

- 工事を成功に導く上で住民間の合意形成を図ることは重要な要素となるため、施工会社は管理組合・居住者への適切な説明や対応、広報を行う必要がありますが、その専門部署を持ちあわせておりません。その他、施工会社の有する技能だけでは、大規模修繕工事を適切に滞りなく完工させるのは困難なのが現状です。
- 工事を適切に完工させ、アフター対策も万全にするため、「工事実施体制説明書の作成」「情報伝達方法の整理と調整」「キックオフミーティングの開催」「工程、施工計画の確認調整」「クレームへの対応方法の指導、対応補助」「施工者の引渡し書類の内容確認」を実施、調整します。



早い段階で施工業者を決めるにはコンサルタント(第三者)の目が必要

良い
コンサルタント
パートナー

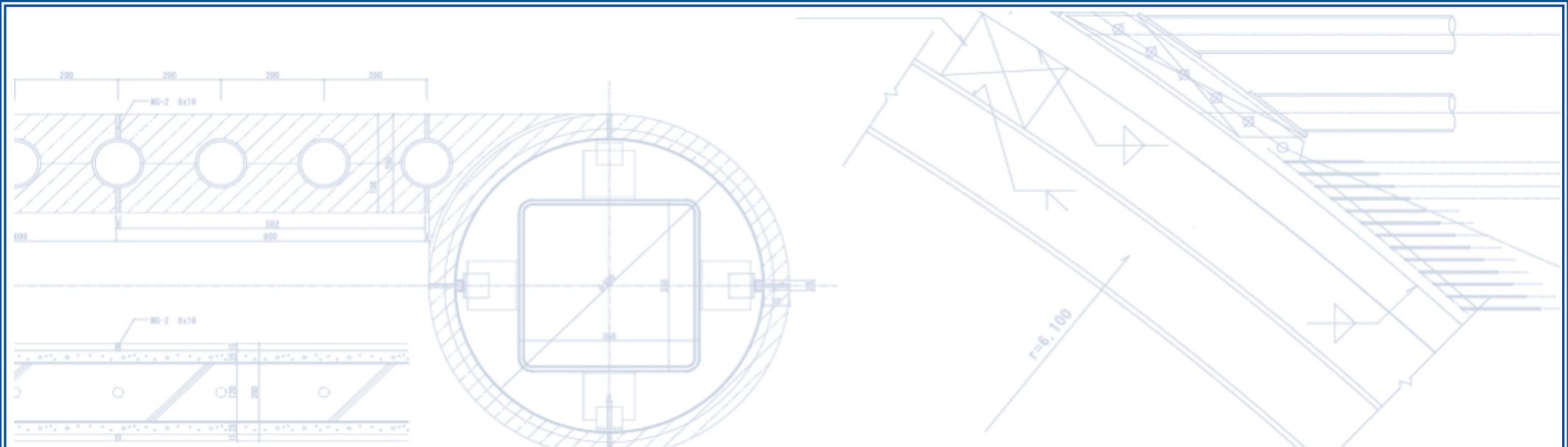


良い
施工者

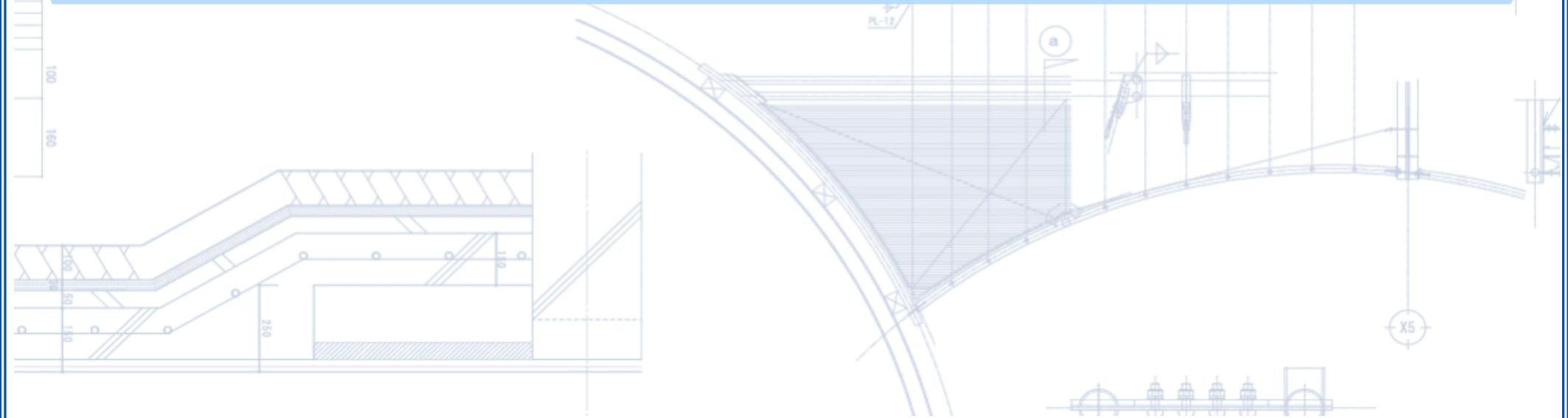


大規模修繕工事の“成功”

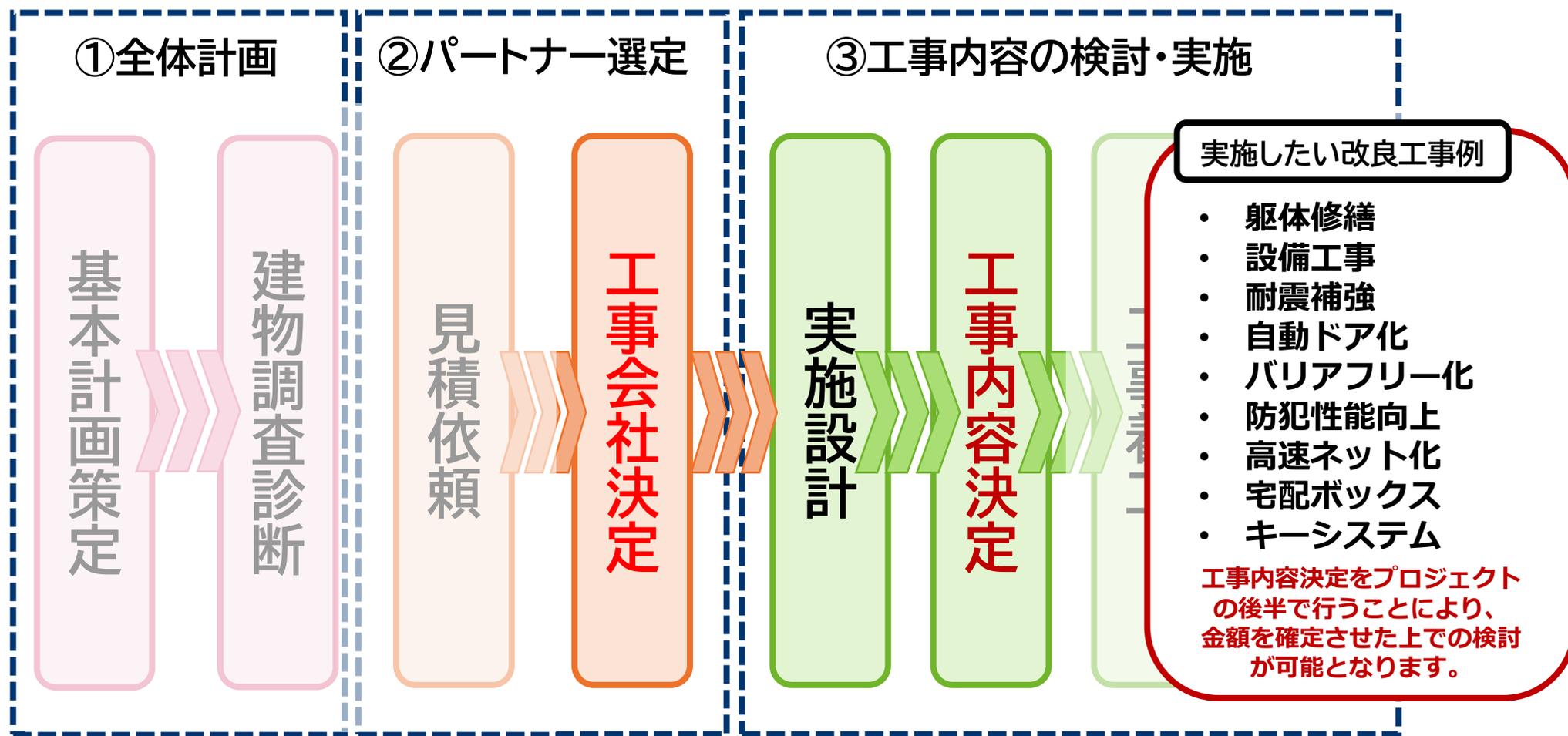




まとめ



工事金額を確定させた上での工事内容決定



工事会社を決定してから、工事検討を行うことにより、工事会社を含めての工事計画の検討に時間をかけることが可能となります。さらに、項目ごとの工事金額を把握した上での検討となる為、よりスムーズに工事内容を決定していくことができます。

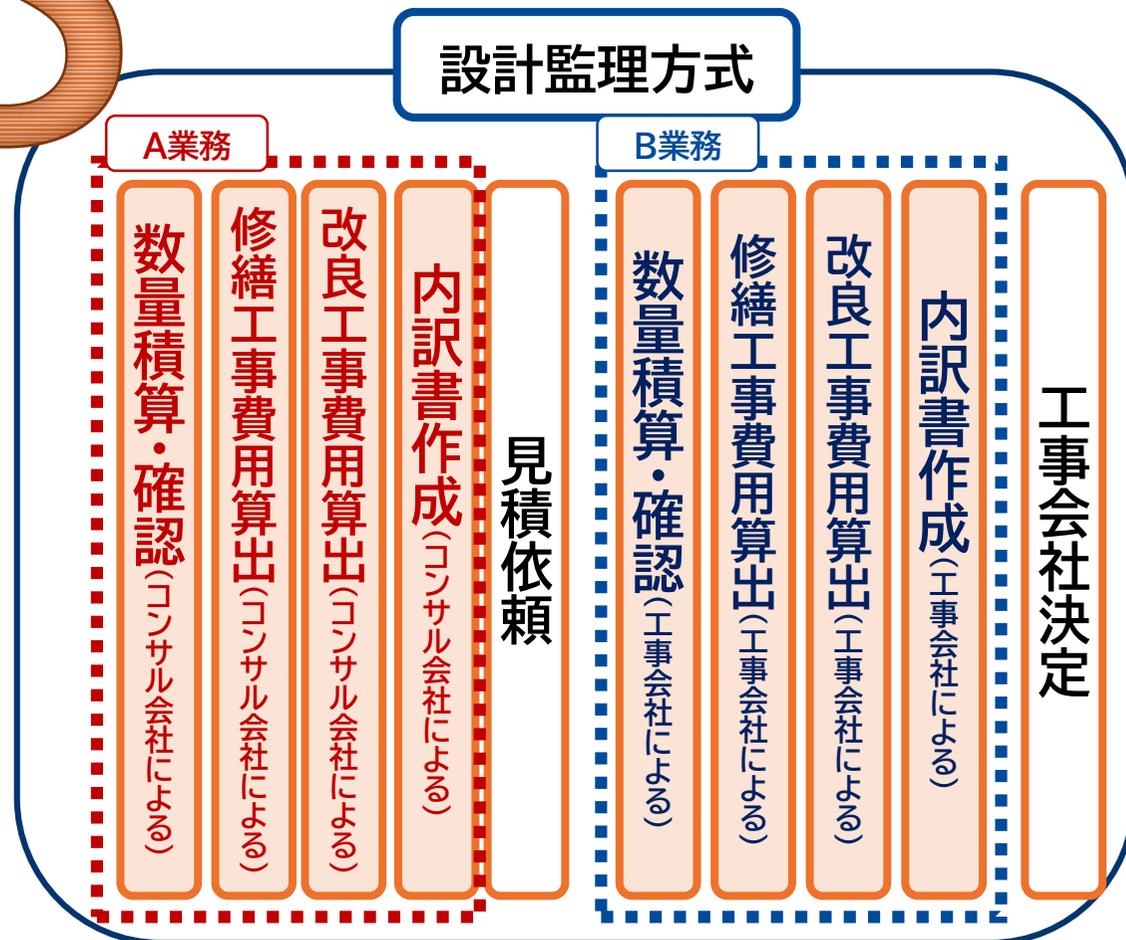
確定した見積金額を基に、工事内容を検討・決定することにより、合理的に進めることが可能です。

まとめ② スリム方式のポイント

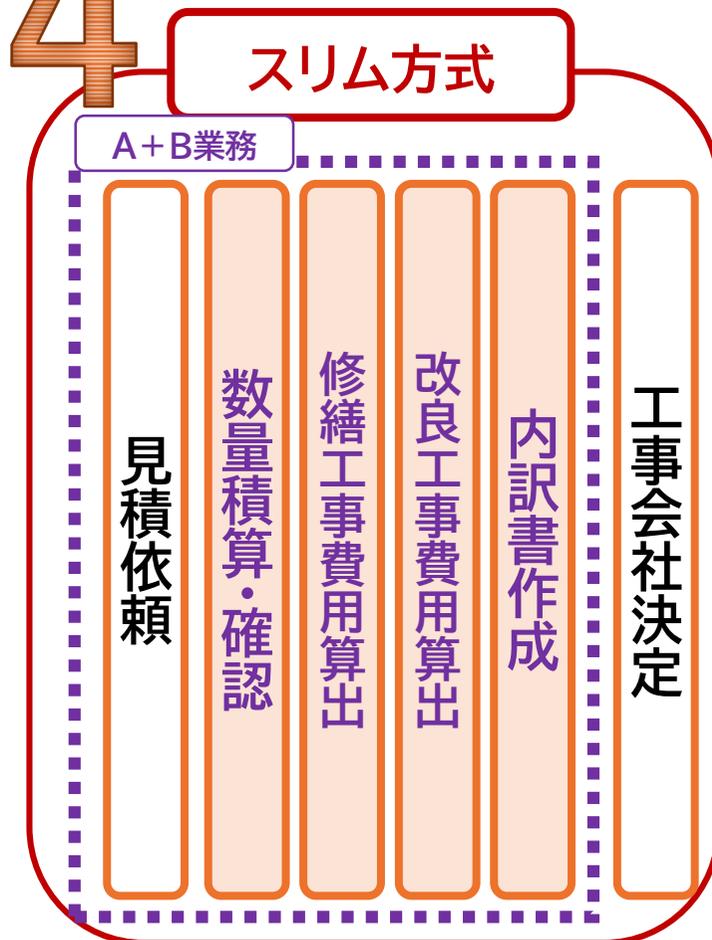


見積取得前後の業務の数

8



4

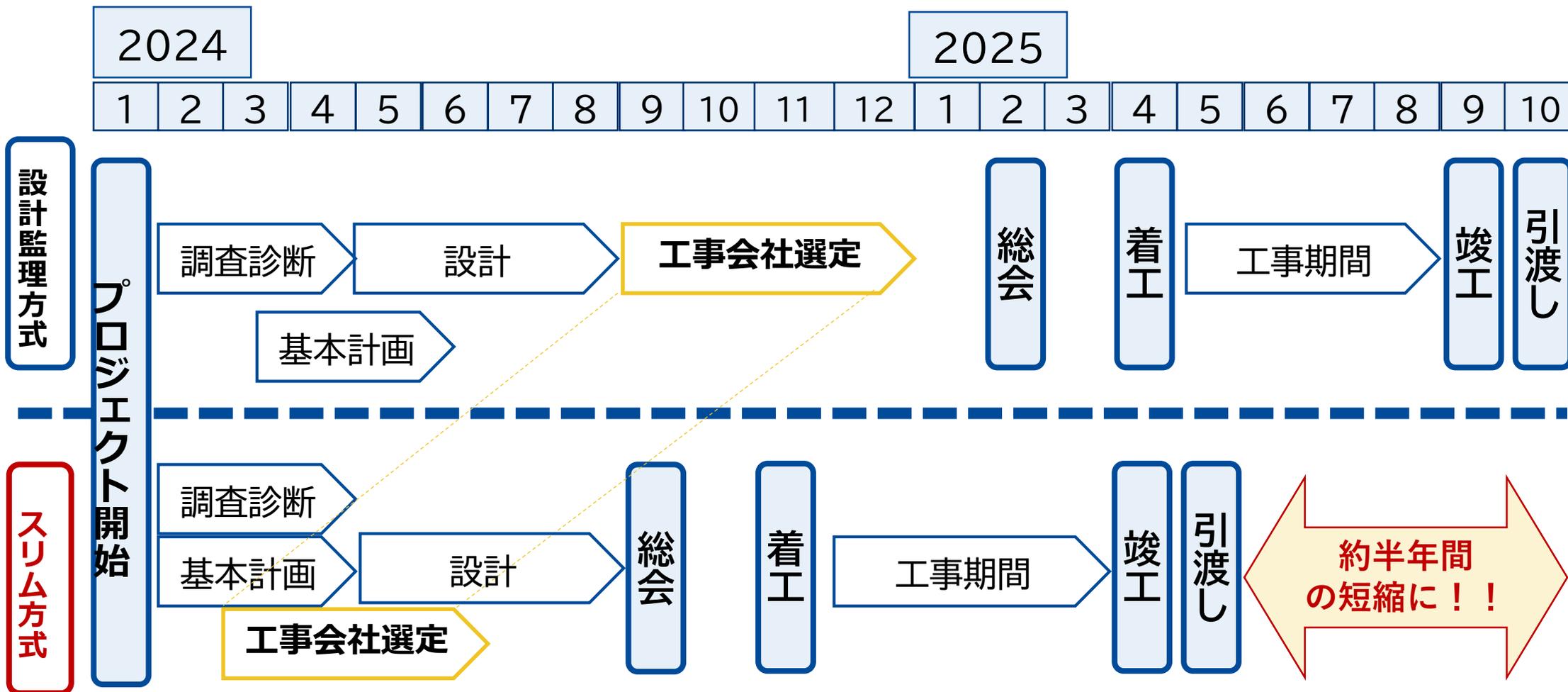


コンサルタント会社と工事会社の業務を分けてではなく、
まとめることで時間・手間の合理化がはかれます！

まとめ④ スリム方式のポイント

業務期間の短縮

他マンション(100戸程度)工程表参考



重複業務の削減により、プロジェクト全体の業務期間が短縮されます。コンサルタント費用・手間の削減につながるのはもちろん、時間の余裕が生まれることにより、業務停滞時や追加工事発生時にも広い選択肢で対応することが可能となります。

業務期間の短縮により、手間・時間の削減に繋がります！

設計監理方式

RM方式

マネジメント方式

スリム方式

責任施工方式

CM方式

価格開示方式

1

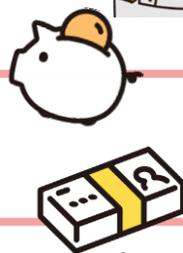
はやい！



大規模修繕工事の全体工程を短縮！！

2

やすい！



設計者と施工者の重複業務を削減！！

3

できる！



施工者ノウハウの早期投入で予算明確、グレードアップ工事を1つでも多く実施！！

今、皆様に最もおススメしやすい方式として、「はやい」「やすい」「できる」スリム方式をご紹介させて頂きました。まずは自分のマンションが、どの方式が適しているのか、お気軽にご相談ください！

出張相談会・説明会・勉強会など

ご相談内容やご要望に応じ、柔軟に対応いたします

建替え可能か調べてもらいたい
時代適応対応メニューを知りたい
工事の相談にのってもらいたい
などなど、何でもご相談ください (WEB対応もOKです)

大規模修繕と同時検討したい
スーパーリフォームに興味がある
改修予定コストを知りたい

お問合せをお待ちしております

- ・ QRコード (お問合せフォーム) →
- ・ お電話 03-5410-2525
- ・ メール info@sho-sekkei.co.jp



お問合せフォーム

【第2部】ご清聴ありがとうございました



【企業理念】

楽しさを共に創り続ける

【企業ビジョン】

世界最高水準を目指して
絶えず革新し続ける
建築総合コンサルタント企業



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



私たちが、課題解決をお手伝いいたします