

● 北広手メープルコートPM(プロジェクトマネージメント)日記 ●

■ 相談 ■ きっかけは既存宅地の取り扱いが変わるということを知って

施主様：マンションを建て替える気持ちはあるけど…どうしよう

建築家：取り扱いが変わっても10mまでの建物なら建てられますよ

→ 立地条件はOK

施主様：でも…入居者はあるだろうか？

今、建っている建物に住んでいる人は立ち退いてくれるか？

建築家：入居者募集を今から宣伝しておけば大丈夫でしょう

今、住んでいる人たちには相談しに行きましょう

→ 心配の種を取り除く

■ 企画・立案 ■ 早速、施主様が心配していた事を取り除く作業にとりかかる

まずは、不動産会社へ入居者の調整

どんな間取りにニーズがあるかなど調査

→ 住んでみたくなるマンション間取りサーチ

立ち退き要請

→ 今、住んでいる人たちに十分説明

次に、建物について考える…低層(低い建物)で環境配慮型で単身向け

→ 方位性を確定

銀行融資の打診を検討

→ どの程度の予算で創れるか、返済計画など概算を出す

■ 生産 ■ 予算内で入居者がある素敵なマンションを創る

設計業務はPM(プロジェクトマネージメント)業務に包含しているのが一般的

→ タクト建築工房が設計・監理を行うことになった

設計内容についてLCCのチェック

→ LCCとはライフサイクルコスト(Life cycle cost)の略:

建築物が立つために必要な予算を企画、建設から運用、解体処分までの全費用(建物の生涯費用という)を考えて設計していくこと

ランニングコスト(維持費)もこれに含まれ、入居者が普通に生活していくため必要な「光熱費(ガス・電気・水道)」などの効率も考える

たとえば、蓄熱性がよければ、エアコンの利きがいいので電気代削減できる等
こういったことから、水道管メンテナンスや外壁・屋根の修繕も含んで考える

施工者は入札にて5社の中から選ぶ

→ 入札をすることで妥当な設計費用を知ることができる

競争原理でコストダウンも計れる

解体及び地盤調査を分離発注とした

→ 立ち退き済みの建物を解体撤去する業者と地盤調査をする業者を設計事務所が指定し施工者と分ける

一括で発注せず、工事別に分割して業者へ発注するやり方を分離発注という

他にも電気工事や水道工事、外構工事なども分けて行う場合がある

複数の業者が効率よく工事出来るように、建築工事及び各工事中の監理業務を設計事務所が行う

■ 維持管理 ■ 建物完成後は計画的な運用を行うパートナー

建築中から新築マンションの入居者を斡旋する

→ 大手不動産会社miniminiに依頼して建物完成時期を逆算し募集をかけた

火災保険の選定をアドバイスする

→ 不動産価値は保険などでも変わってくる

今は地震保険などの新しい保険もあるのでどれが適正かを見極めて加入する

大規模なメンテナンスについて

→ 何年かして、屋根などの防水工事や水道管の掃除、壁の塗り替えなど修繕や維持管理の工事が必要になってくる

その時々に合わせて分離発注を視野に入れ、長期にわたって計画を思案していく

■ 竣工写真 ■



有限会社タクト建築工房

〒491-0027

愛知県一宮市藤塚町3-3-1

TEL.0586(24)0688 FAX.0586(24)1168