

5.31

情報の共有 -8-

知識から知恵を創り出す DTCN 法 -6-

理解度の自己チェック



7つの方法 ② ステップリスト・マネジメント法の例 (想定)

主題項目：大規模修繕事業
副題 (キーワード)：第3回大規模修繕事業を実施する

ステップ・リスト (段階的計画書)

CD: 理事長 (Chief Director)
D: 理事 (Director)
CL: 修繕委員長 (Committee Leader)
A1: 外部専門家マンション管理士 (Adviser)
A2: 建築改修コンサルタント (Consultant)
R: 改修工事専門会社 (Remodelling Contractor)

計画承認者: _____ 日付: _____
計画事項推進者: _____

大規模修繕事業	ステップ内容	A		B		C		D		E		F		G		H		I	
		インプット		アウトプット		インプット		アウトプット		インプット		アウトプット		その他の条件		アウトプット		アウトプット	
		項目	事前保証活動	項目	事後保証活動	項目	事前保証活動	項目	事後保証活動	項目	事前保証活動	項目	事後保証活動	項目	事前保証活動	項目	事後保証活動	項目	事後保証活動
Plan-1	1 第1次情報収集 (着想のための)	大規模修繕事業に関する基本的取組方針	1. 建物等の現状把握 (CD,CL,A1,2) 2. 建物等に関する住民の要望 (CD,CL) 3. 区分所有者の改修の意思ベクトル (〃)	〃	1. 建物等調査 (CD,CL,A1,2) 2. 住民アンケート実施・分析 (〃) 3. 改修基本項目選択 (〃) 4. 改修工事単価調査 (〃) 5. 改修工事事情調査 (〃)	1. 長期修繕計画 (CD,CL,A1,2) 2. 建物等調査診断書 (〃) 3. 改修基本仕様書 (〃) 4. 概算予算書 (〃) 5. 事業進捗予定表 (〃)	1. 工事着工時に予定できる修繕積立金額のチェック (CD,CL) 2. 修繕積立金額と概算予算金額との比較検討・調整 (〃) 3. 区分所有者へ広報 (〃)	1. 修繕委員会の設置・運営 2. 過去の大規模修繕事業の報告書 (自己評価書等を含む) 参照 3. 改修設計コンサルタントなどの外部専門家との委任契約	理事長 20×1年9月5日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長	1. 必要に応じてマンション管理士の支援 (コンサルティング) を受ける 2. 地域のマンション交流会に参加し、他のマンションの事例を聞く	修繕委員長 20×2年3月25日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長						
	2 (着想)・基本案	改修基本仕様書 (管理組合が作成するフリーフ) 基本設計	1. 設計監理方式が設計・施工一括方式 (責任施工方式) かの意思決定 (CD,D,CL) 2. 専門工事業者経歴書 (〃) 3. 省エネ改良など (〃)	1. 修繕項目再検討 (D,CL,A1,2) 2. 修繕性能再検討 (〃) 3. 改良項目再検討 (〃) 4. 改良性能再検討 (〃) 5. 工事費用の動向調査 (〃)	1. 修繕基本設計図 (D,CL,A1,2) 2. 修繕基本仕様書 (〃) 3. 改良基本設計書 (〃) 4. 改良基本仕様書 (〃) 5. 基本積算書 (〃)	1. 基本設計等を区分所有者へ広報 (D,CL) 2. 区分所有者の意思ベクトルと修繕積立金の額および工事費用の動向等を動かし、全体の調整を図る (D,CL,A1,2)	1. 必要に応じてマンション管理士の支援 (コンサルティング) を受ける 2. 地域のマンション交流会に参加し、他のマンションの事例を聞く	修繕委員長 20×2年5月20日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長										
	3 (構成化)・実施案	実施設計	1. 建材メーカーカタログ (D,CL,C1,2) 2. 各種外部設備機能・性能・適正・コスト (〃) 3. 改修工事積算資料 (〃) 4. 新工法・最新機器情報 (〃)	1. 修繕項目再々検討 (CD,CL,A1,2) 2. 修繕性能再々検討 (〃) 3. 改良項目再々検討 (〃) 4. 改良性能再々検討 (〃) 5. 工事費用の実態調査 (〃)	1. 修繕実施設計図 (CD,CL,A2) 2. 修繕実施仕様書 (〃) 3. 改良実施設計書 (〃) 4. 改良実施仕様書 (〃) 5. 数量調査・設計積算書 (〃)	1. 大規模修繕事業に関するマンション住民を対象とする説明会開催 (CD,D,CL,A1,2) 2. 工事資金不足の場合の方策 (借入れ/臨時徴収) を検討 (CD,D,CL)	※このステップリストは、事業全体を設計監理方式による場合を扱っているが、専門工事業者と設計施工一括請負契約とする場合は、下記のa)ずれかを選択する a) A2はセカンドオピニオンのみ b) A2の委任は請負契約時に解約する	修繕委員長 20×2年7月1日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長										
	4 第2次情報収集 (実施案の裏付け)	工事会社見積り合わせ	1. 改修工事専門会社情報 (D,CL) 2. 推薦による募集 (〃) 3. 案内表示による募集 (〃) 4. 新聞による公募 (〃)	1. 随意契約工事発注方式 (D,CL) 2. 工事費支払方式 (着工時一括払/中間分一括/完成時一括) 等の検討 (〃) 3. 費用確保 (借入) (CD,D,CL)	1. 工事見積参加案内 (CD, CL) 2. 現場説明・図面交付 (CD,A2) 3. 質疑応答 (CD,CL,A2) 4. 見積書受理・比較 (〃) 5. ヒアリング (〃)	1. 大規模修繕工事発注に関する議案を作成 (工事金額・支払条件・資金借入・業者選定・着工時期等) (CD) 2. 上記について臨時総会で決議 (普通決議) する (〃)	臨時総会に先立って、今回の大規模修繕事業が不可欠であること、住民の協力が必要とすることなどを広報し理解を得ておく。	理事長 20×2年10月19日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長										
Plan-2	5 標準事項 または標準設定	大規模修繕工事請負契約の締結	「マンション改修工事請負契約約款契約書」関係書式 (平成28年4月) のチェック (CD,CL,A1,2)	1. 工事要領書の確認 (D,CL,A2) 2. 総合仮設計書の確認 (〃) 3. 工事工程表の確認 (〃)	1. 工事請負契約書 (CD,CL) 2. 工事完成保証書 (CD,CL,R) 3. 工事瑕疵保険契約書 (〃) 4. アフターサービス保証書 (〃) 5. その他特約 (〃)	1. 収入印紙用意 (CD,D,CL,A2,R) 2. 工事請負契約書記名押印 (〃) 3. 工事請負契約書製本保管 (〃) 4. 工事瑕疵保険写し受領 (〃) 5. アフターサービス特約書面受領 (〃)	工事説明会 (数回) ・バルコニー使用情報 ・植物移動と水遣り情報 ・アベ ス除去の場合の安全対策 ・宅内工事の場合の日程調整	理事長 20×3年1月20日	理事長 建物保全担当理事 經理担当理事 監事 修繕委員長										
	6 特記事項 または変更設定	設計変更	1. 工事中間検査 (D,CL,A2,R) 2. 工事中に判明した事項に関する対応策の協議 (CD,D,CL,A2,R)	1. 設計変更協議 (CD,CL,A2,R) 2. 工事障害対策 (CD,CL,R) 3. 工事用駐車場確保協議 (〃) 4. 住民クレーム対応法 (〃) 5. 防災・防犯対策協議 (〃)	1. 設計変更 (CD,CL,A2,R) 2. 近隣工事障害交渉 (CD,CL,R) 3. 工事用駐車場提供 (〃) 4. 住民クレーム対応法 (〃) 5. 事故等の対応 (〃)	1. 収入印紙用意 (CD,D,CL,A2,R) 2. 工事請負契約書記名押印 (〃) 3. 工事請負契約書製本保管 (〃) 4. 工事瑕疵保険写し受領 (〃) 5. アフターサービス特約書面受領 (〃)	1. 居ながら工事/街中工事の安全対策 ・子供や高齢者等への配慮対策 ・近隣への配慮 2. 前回の不適切工事起因する不具合に対する瑕疵担保責任の請求	理事長 20×3年4月18日	理事長 建物保全担当理事 經理担当理事 修繕委員長										
Do Check	7 実行 (・試作)	工事検査 工事積算	1. 工事定例打合 (A2,R) 2. 工事三者協議 (CL,A2,R) 3. 工事中間検査 (A2,R) 4. 工事手直検査 (〃) 5. 工事完成検査 (CL,A2,R)	1. 工事費積算協議 (CD,CL,A2,R) 2. 竣工図書受領 (CD,CL,A2,R) 3. 工事記録編集協議 (CL,A2,R)	1. 工事費積算書 (CD,CL,A2,R) 2. 工事費残金支払 (D,CL,R) 3. 竣工図書受領 (CD,CL,A2,R) 4. アフターサービス保証書 (〃) 5. 工事関係者連絡先一覧 (〃)	1. アフターサービス実行の連帯保証をする者がある時の保証書差入 (CD,CL,A2,R)	1. 現場公開: 地域のマンション交流会等への工事見学会案内 2. 産業廃棄物の適正処理の確認 3. マンション住民・近隣住民 (組織) への工事協力の謝意の表明	理事長 20×5年4月25日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長										
Act	8 見直しおよび是正	アフターサービス 事業分析・自己評価	1. アフターサービス点検 実施年月日の確認 (CL,A2,R) 2. 工事完了後の修繕委員会の継続開催の確認 (CD,D,CL)	1. アフターサービス点検の内容・実施日・参加者の調整 (CL,A2,R) 2. 工事完了後の修繕委員会の継続開催の確認 (CD,D,CL)	1. アフターサービス点検の参加・立会・指摘項目補修 (A2,R) 2. 大規模修繕事業の評価・分析会議開催 (CL,A2,R)	1. 専門工事業者評価書 (CD,D,O) 2. 修繕委員会自己評価書 (D,O) 3. 理事会自己評価書 (CD,D) 4. 次回の大規模修繕事業執行者への引継ぎ事項の書面化 (CD,D,CL)	1. 長期修繕計画見直し (工事後3年以内・その5年後) 予定 (CD,D,CL) 2. 建物の修繕技術 (仮設の改良・修繕周期伸長・長寿命化等) の推進に寄与する場を提供する意思 (CD,D,CL,A1,2,R)	修繕委員長 20×5年4月25日	理事長 建物保全担当理事 修繕委員長										

みんなの
コミュニティ

31

A3 出力を
おすすめ!



A 7つの方法その2は、『ステップリスト法』だったね

B たしかに、2つのサブシステムは「ステップリスト法」*1だ。これは、拾い落ち項目のない「段階的計画手順」が特徴とされている。

A この方法を使うと何ができるようになるのか

B PMDの方法で把握した意思のベクトルを持つメイン・キーワードを実現するための「具体的なインプットとアウトプットの関係」により、「思考と行動の手順」を切れ目なく連続的につなげて表すことができる。

*1 ステップリスト法: Steplist Management Method

本図表は、江崎道彦著 前掲書 p.73 [図表 2-2-8] の主題を、教科書編集委員会がマンションの「大規模修繕事業」に変えて再編成した。縦軸の段階の8項目の字句の一部を主題に沿って変更している。

A ステップリストの上の図表はすごく煩雑で抵抗感がある。見るコツはある?

B 確かに横軸の項目が多くて見にくい。縦軸は、1~8の段階に分けられ、上から下への順。横軸は、A~Iの9項目あるが、主要な部分は、AからEまで。このうち、Aはその行 B→C→D→Eのステップ内容を表すタイトル。Bは、Dをつくるのに必要な項目、CはBを使ってDをつくるための作業。Dはその行のアウトプット項目で物の名前(名詞)。Eは次の下の行のBの項目に移るための作業項目。つまり各行を B→C→D→Eの順に進んで、次の行に移り、新しいタイトルとなるAを意識しながら、また次の行を B→C→D→Eの順に進めばよい。なお、1~4行までは、いろいろ考えてみる段階 (Plan-1) で、5~8行は、それを磨き、実行する段階 (Plan-2/Do/Check/Act) とPDCA区分される。