

国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業
(マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進)」採択

「適正な価格」「管理組合主体」で
「住民のため」の大規模修繕工事を!

「プロポーザル+総合評価落札方式」ですすめる

マンション 大規模修繕工事

国土交通省のマニュアルにも記載された
新たな大規模修繕工事方式を分かりやすく解説

一般社団法人マンション適正管理サポートセンター
<https://www.mansion-support.jp>

マンションの良好な居住環境の確保と資産価値の維持・向上のためには、計画的かつ定期的な修繕工事が不可欠となります。ただ修繕工事は多額となるため、各々のマンションでは、将来予想される修繕工事を想定した長期修繕計画を策定し、それに基づき修繕積立金を積み立てています。

修繕工事の際に、より多額の工事費を得るために、不要な工事まで実施するような設計書を作ったりするコンサルタントと工事業者の癪着、多くのマンションで被害を受けていることは、国土交通省からの注意を呼びかける文書の発出を始め、マスコミで大きく報道されたことは、記憶に新しいことです。

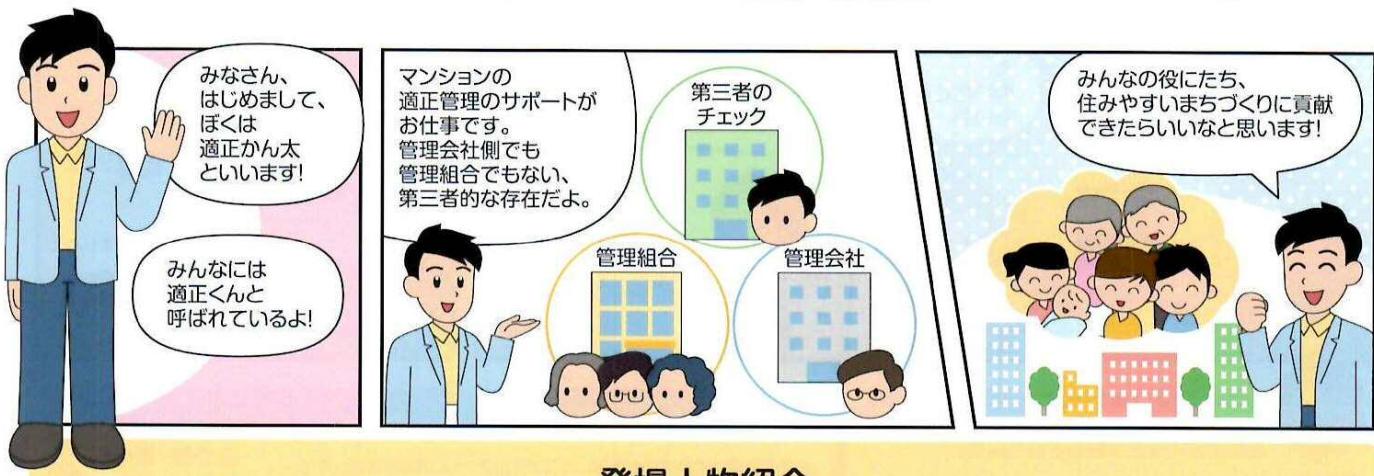
一般社団法人マンション適正管理サポートセンター（以下、MTS）は、マンションの区分所有者で構成する管理組合が、このような被害を受けないように、マンション管理組合を支援し、マンションの修繕工事に関する専門的知識をもって、管理組合の意思決定の支援（サポート）を行う事を目的に設立された社団法人です。

また、マンションは私達が住む“まち”的なかで大きな位置をしめる建築物です。このマンションが経年劣化・老朽化で朽ちた姿をさらすことは、“まち”にとって好ましいものとは言えません。

MTSはマンションの修繕工事だけではなく、マンションを建替えのほか、今ある建物を残して有効に活用するリノベーションの実施など、住みやすいまちづくりのための、政策的提言を引き続き行っています。

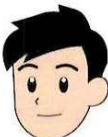
目 次

1 大規模修繕工事の発注問題	3
2 大規模修繕工事の発注主体	6
3 新たな発注方法	10
4 MTS サポーターの役割	13
5 管理組合がとまどう4つの場面をサポート	14
プロポーザル+総合評価落札方式の経験談（1）	22
プロポーザル+総合評価落札方式の経験談（2）	23
サポーターから一言	24
あとがき	24
一般社団法人マンション適正管理サポートセンター概要／編集協力	26



登場人物紹介

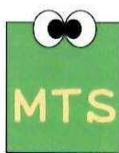
適正かん太
(適正くん)



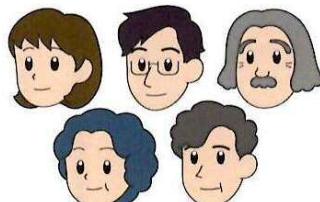
MTS サポーター



MTSくん



分譲マンションに住む人たち



悪魔
バリー・ボッター



プロローグ



1

大規模修繕工事の発注問題

1 不適切コンサルタント問題



実はね、2017年1月に国土交通省から出された文書[※]によって、大規模修繕工事で、さまざまな不正が報告されたんだ。

例えば

- でっち上げ**
存在しないコンサルタントをでっちあげて請求
- バックマージン**
工事業者を選定の際に息のかかった業者が選ばれるよう細工
- 細工**
多額のバックマージンをくれる工事業者を選んで結果的に工事金額が割高になる

などなど手口はいろいろあります。

国土交通省の文書で指摘されている不正の事例

- ▶ 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント（実際には施工会社の社員）の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。
- ▶ 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めるが、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなつた。
- ▶ 一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

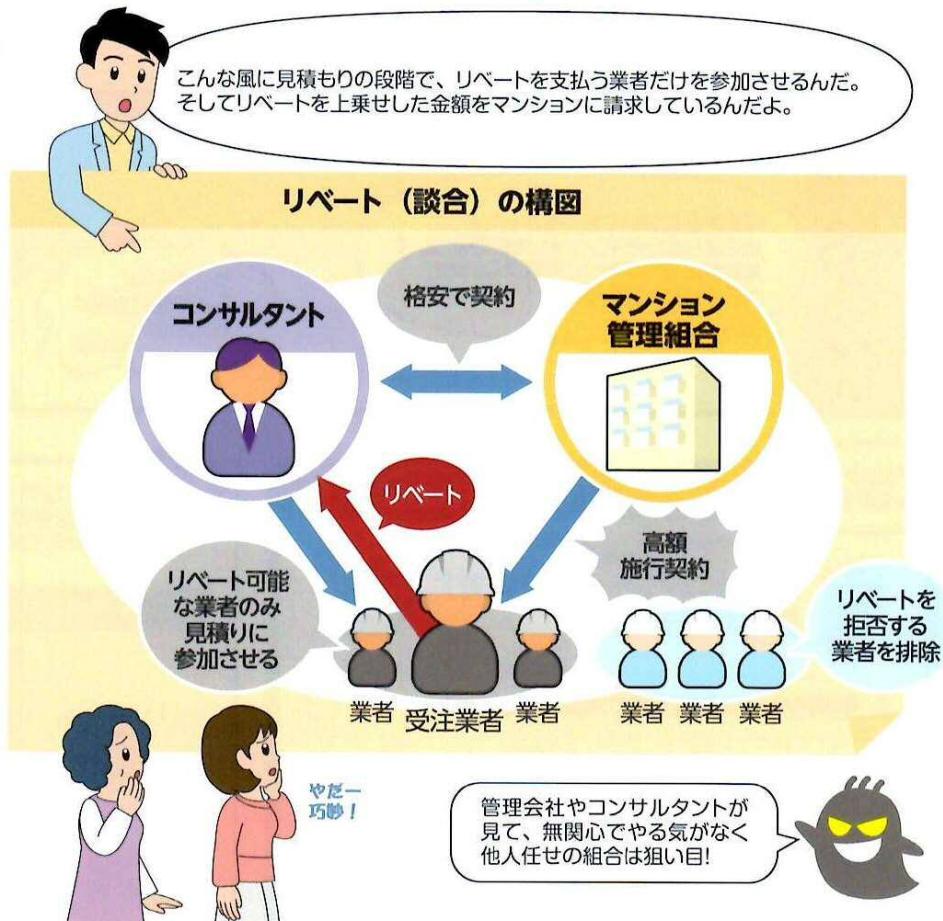


2 リベート(談合)の構図



ねえ、適正くん、
実際、どんな風に不正をされるの?
うちの管理会社はよくやってくれて
いるわよ?なんでもかんでも。

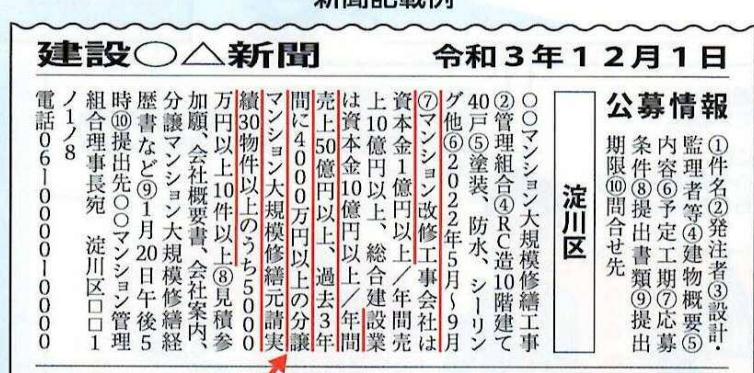
それはね



3 要注意!入札条件は、談合を正当化する装置



公募条件も、
コンサルタントが都合の良いよ
うに、自分の息のかかった工事
業者が入札しやすいように仕組
むことが出来るんだ。
注意だよ。



コンサルタントが都合のいい条件にして、息のかかった工事業者が応札しやすく設定

無関心やと気付かんやろな。
ポイントをちょっと知るだけで
怪しいってわかることがある
のになあ



4 分譲マンションで不適切コンサルが横行する背景



チェックしてみよう!

あなたのマンション大丈夫?
狙われ度チェック

1. 管理組合の役員に建築の知識がない

2. 管理組合の役員に大規模修繕工事の経験者が不在 (説明会・総会承認などの手続きが判らない)

3. 管理組合の住民が無関心である

4. 役員が建築の素人の輪番制である (輪番制である)

5. 役員等に時間がない (チェック機能が働いていない)

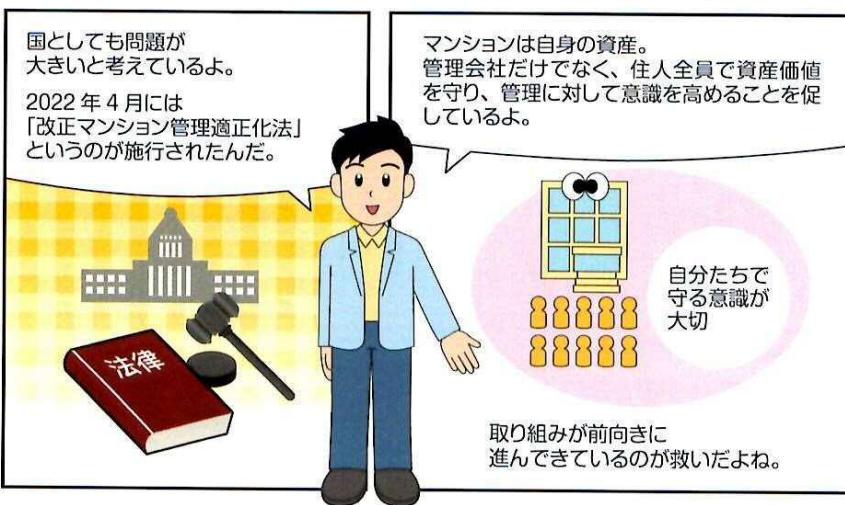
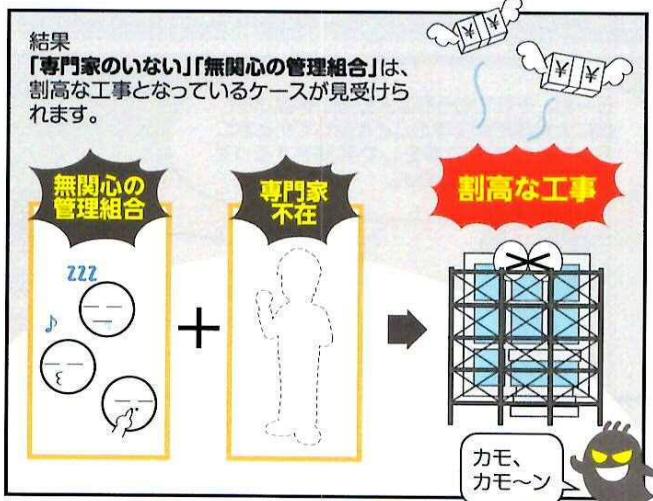
6. 管理会社の主導または紹介に頼る (管理会社の関係会社が受注する)

7. 安易に金額の安いコンサルタントに依頼してしまう (コンサルタント選びが一番のポイント)

総チェック数 個

チェックが多いほどターゲットにされやすいかも!?

当てはまるやつ、ありがとう。
自ら進んでカモられてくるやな



2022年4月
改正マンション管理適正化法が施行

改正マンション管理適正化法(第5条)によると、「管理組合はマンションを適正に管理するよう自ら努めること」になっている。
そして「区分所有者は、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。」ともなっています。

嫌な法律やで

2

大規模修繕工事の発注主体

1 自分たちのマンションは、自分たちで維持管理する

国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項として「(6) 発注等の適正化」があり「管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」としています。

ある日の修繕工事委員会

発注等の
適正化…

透明性のある取引や
価格設定にする必要が
あるってことかな?

ふむふむ。
中身を
わかつとらんと
わからんな。

適正に管理するため、一番大事なことは、「適正な工事」を「適正な価格」で行うことにはなりません。

「適正な工事」を
「適正な価格」で行う



当たり前のことですが、自分たちの財産は、
自分で守る。自分が努力し汗をかいて守らなければならないのです。

持ち主である
みんなに…

大切にして
もらいたい…

そして、その努力の汗は、
将来、マンションの資産価値
を高めることに繋がります。



他人任せにはせず、自ら率先して、このマンションをどうしたいのか「意思決定」(適正な工事を適正な価格で行う)する責任と義務があるのです。

期間は?

修繕場所は?

安全の確保は?

現状は?

住民の
要望は?

タイミングは?

いくらが
ふさわしい
のかな?

こんにちは!

あ、適正くん、
いいタイミング

先日は住民みんなに
マンション大規模修繕工事の
諸事情について、
話してくれてありがとう。

どういたしまして

いろいろお話を聞いて、
今まで管理会社に頼りっぱなしで
何もしらなかったなって気付いたの。

そろそろ

私たちマンションのこと、
すいぶんおろそかにしてたよ。
自分たちの財産は
自ら頑張って守らないとね。

すばらしい!
その努力は、将来、マンションの
資産価値を高めることに
きっと繋がるよ。

最初はわからなくて当然、
少しづついきましょう!

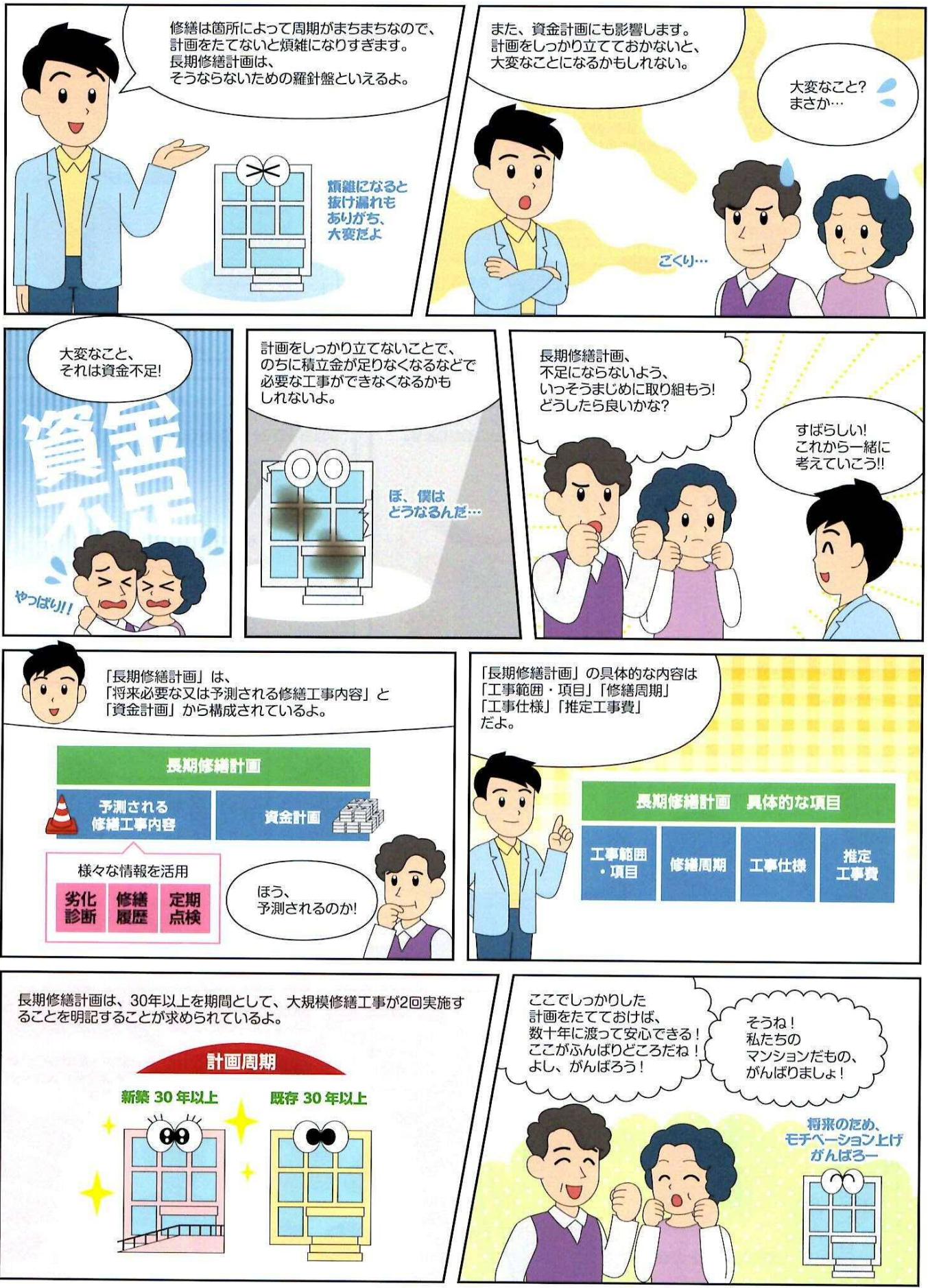
ならまずは長期修繕計画
や修繕積立金が大丈夫か
見てみては?

資産価値向上を目指す

しかしどこから
どうすれば
よいやら…

このマンションは
他とちょっと違うなあ
注意してかからんとやな

2 建物を長持ちさせる「長期修繕計画」



3 修繕計画を支える「修繕積立金」



4 修繕積立金の目安

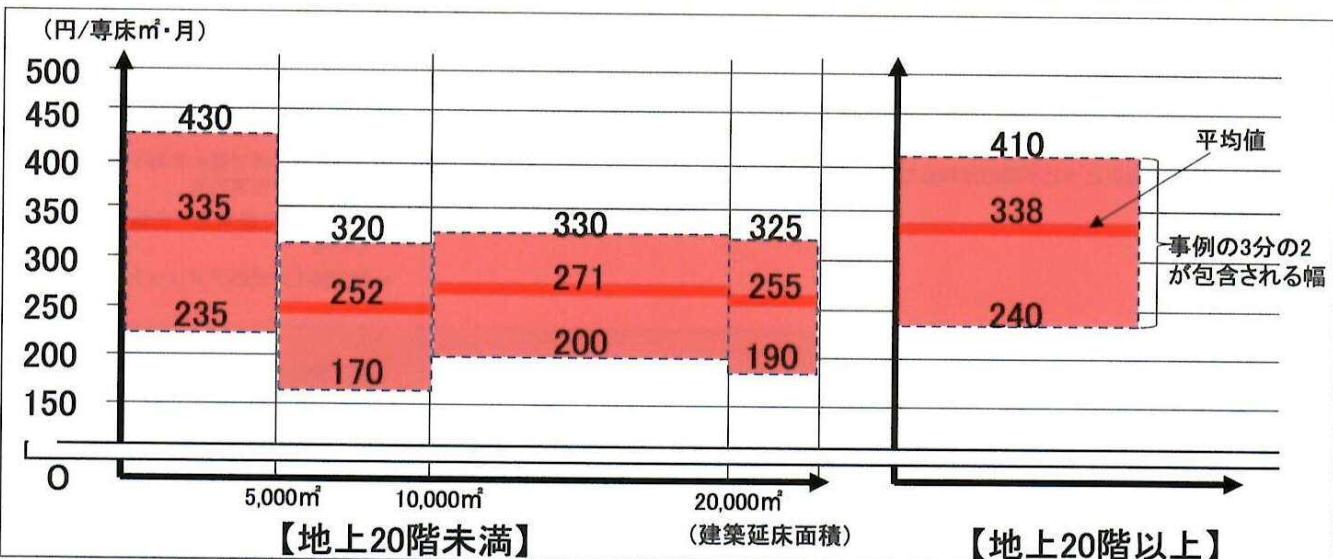
国土交通省からも「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に修繕積立金の目安があるので、参考にしてみては?

計算例

マンションの規模が「地上20階未満、建築延床面積が10000m²～20000m²」の場合、修繕積立金の目安（下限値）は、専有面積あたり、200円／(m²・月)となります。

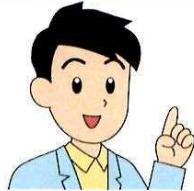
所有する部屋の専有面積を70m²とすると、修繕積立金の目安（下限値）は、 $200\text{円}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 70\text{m}^2/\text{戸} = 14000\text{円}/\text{戸} \cdot \text{月}$ となります。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

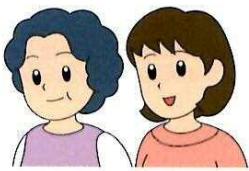


5 大規模修繕工事の発注方法について

発注の仕方にいろいろあるんだね



工事方法もさまざまです。
どの方法を選ぶかで、業者さんとの関わり方までが大きく変わってくるよ。
代表的な工事方法としては、「責任施工方式」「設計監理方式」「プロポーザル方式+総合評価落札方式」があります。
まずはこの3つを覚えておくといいよ。



責任施工方式

数社から選択した施工会社に一任



「責任施工方式」とは、施工会社に設計から施工までを発注する方法です。
調査・診断・設計から監理・施工・竣工を契約する方式です。

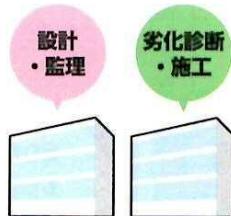
なんだか楽そう
でも一社だけに
任せるとどうかな…



管理組合の規模、工事経験、
人材等の実力に合った
工事方式を選択しないと、
納得がいかない大規模修繕工事になってしまいます。
しっかりと専門家と
相談したほうがいいですよ

設計監理方式

数社から選択した施工会社に工事を発注



「設計監理方式」は、設計・工事監理と施工を分離して発注する方法です。
設計事務所や管理会社等が設計・工事監理を行い、施工会社は施工のみを請け負います。

複数の会社の見積を比較検討し、選択することができます。
同時に工事内容が適切かどうかを監理することができます。

複数会社だと
安心できるかも



プロポーザル方式+総合評価落札方式

数社から選択した施工会社に一任



「プロポーザル+総合評価落札方式」は、工事価格だけでなく、工事業者からの技術提案や企画など価格以外の面も評価の対象とし、費用対効果（コストパフォーマンス）の優秀さを競う方式です。

MTSでは、プロポーザル+総合評価落札方式の大規模修繕工事の実施を支援するサポーターを組織しており、管理組合が相談できるようになっています。

しっかり工事の
チェックができる、
品質に納得ができる
仕上がりになりそうだね



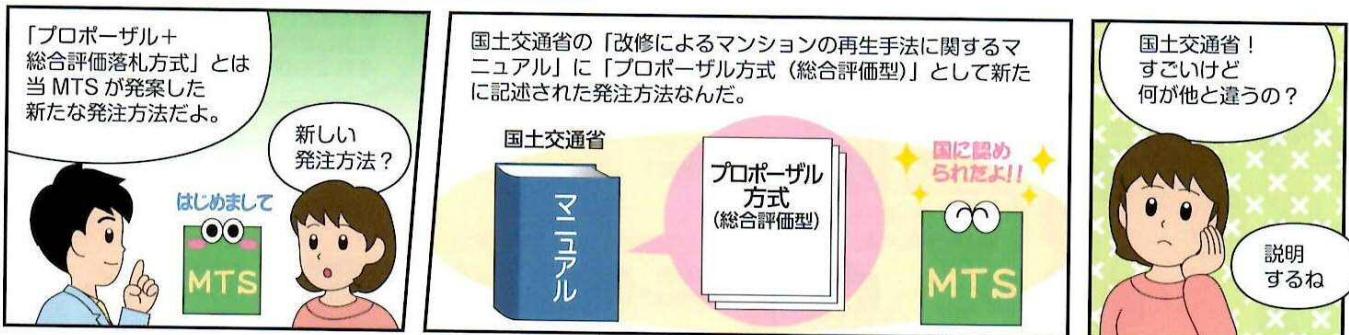
● メリット・デメリット比較

	責任施工方式	設計監理方式	プロポーザル+総合評価落札方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 管理会社又は施工会社に調査診断・設計まで一貫して工事を依頼 ▶ 責任の所在が明確 ▶ 管理組合にとって手間のかからない方法 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 同じ仕様・数量で比較が出来る ▶ 設計監理と施工が分離されたため施工会社選定で透明性・公平性が期待できる ▶ 管理組合にとって手間の少ない方法 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 管理組合の要望に沿った工事が実施できる ▶ 公募業者からの提案の為談合させず適正価格の発注ができる ▶ 管理組合主導で進める為不動産管理者の自覚が生まれる ▶ 施工会社の提案力・企画力を比較できる ▶ 責任施工方式のデメリットを補える
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 工事品質のチェックが甘くなる ▶ 工事価格が不透明、割高になる ▶ 業者の施工内容の妥当性が見えにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 小規模のマンションではコストアップになる ▶ 設計・コンサルの力量により品質にばらつきが生じる ▶ 工事業者と癒着する不適切コンサルが存在し、高額な工事費となる 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 施工会社選定及び工事監理業務を管理組合が主導で担うため、組合に負担がかかる ▶ 業者提案に対する評価と決定に手間が掛かる

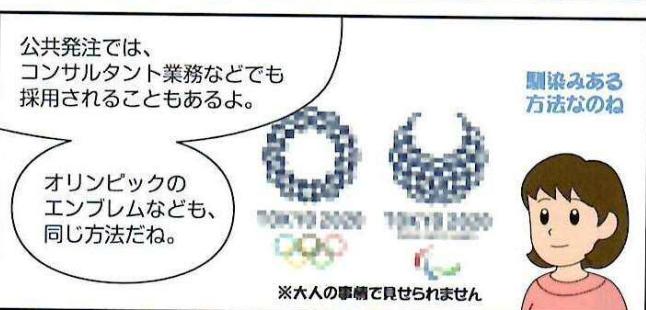
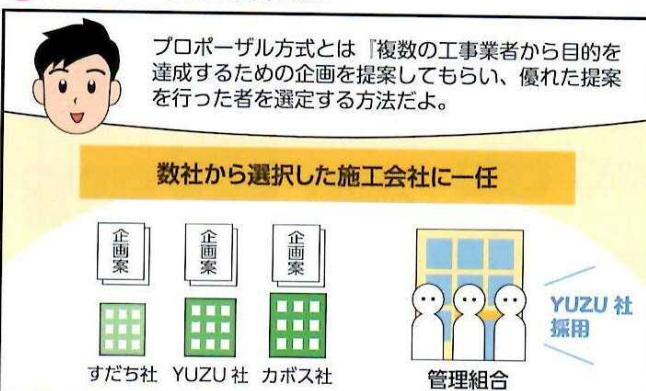
3

新たな発注方法

1 プロポーザル+総合評価落札方式とは



1 プロポーザル方式とは



2 総合評価落札方式とは



2 総合評価落札方式が採用される理由

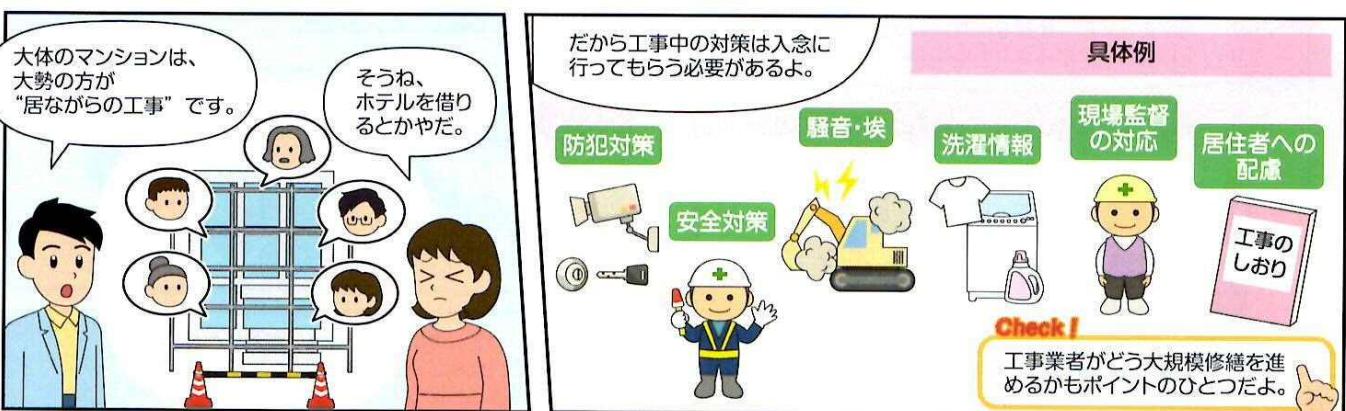


3 プロポーザル+総合評価落札方式では、価格以外の評価も重視

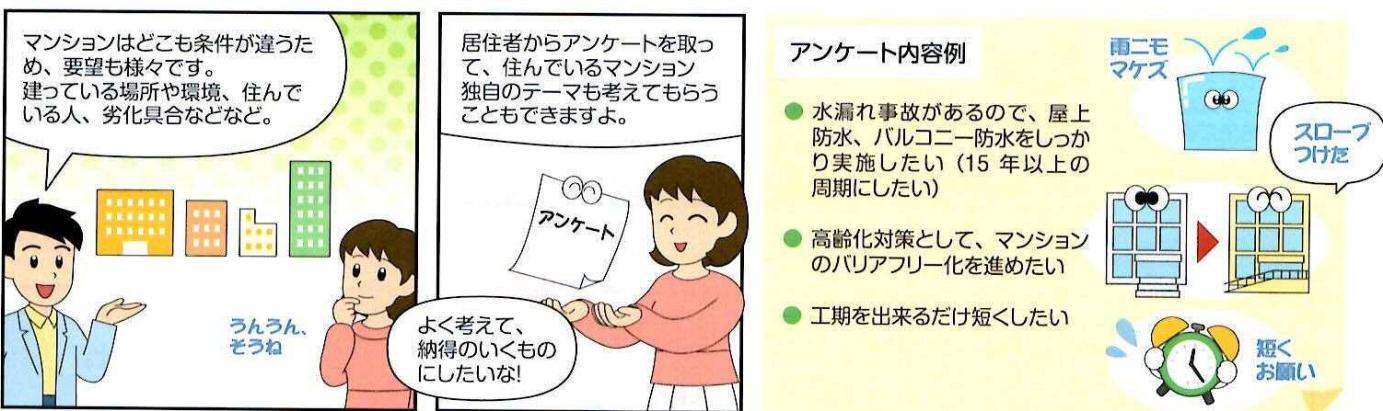
① 工事業者の企業力をチェック



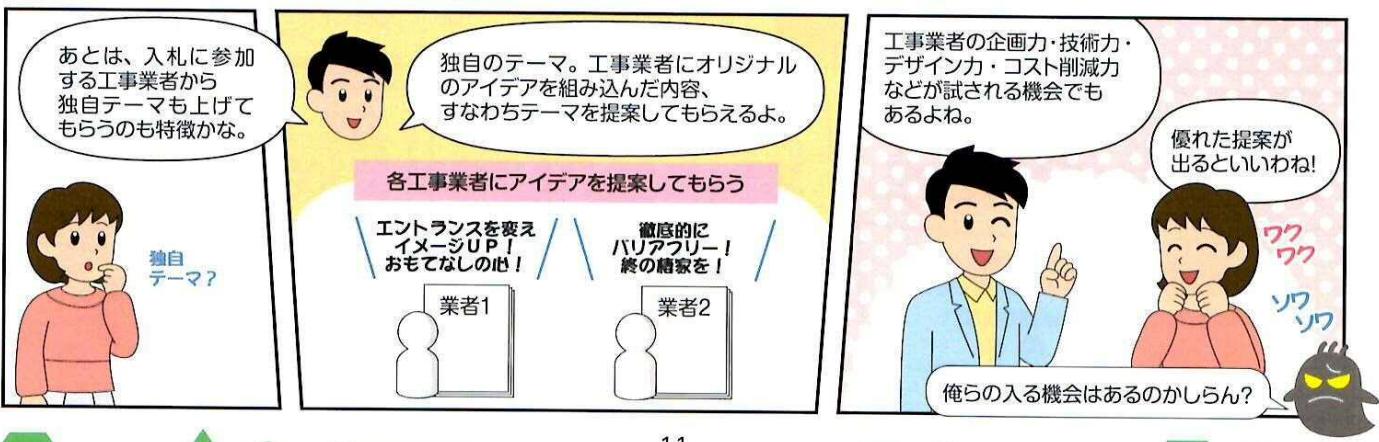
② 工事業者の取り組み方をチェック



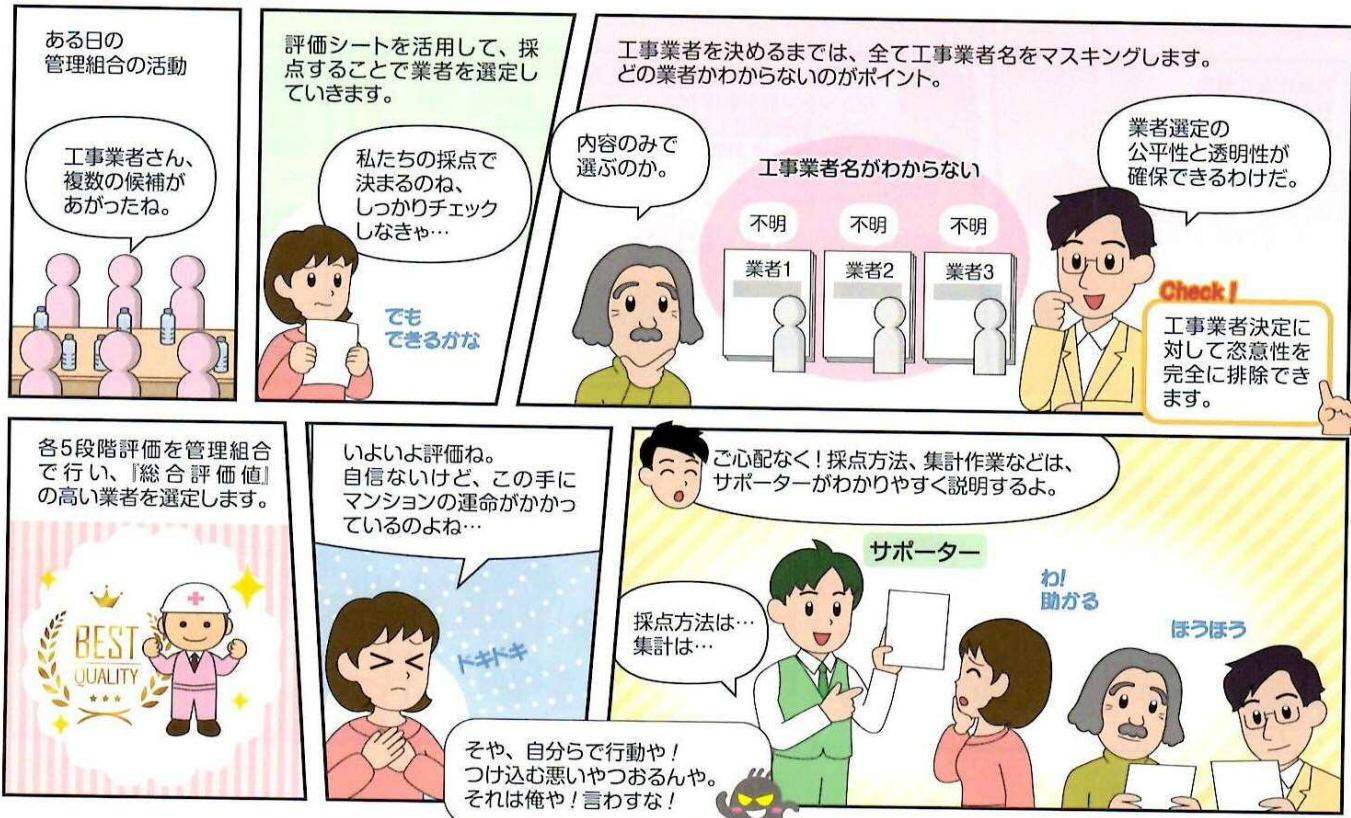
③ 住んでいるマンションの建物の状況を考え設定するテーマ



④ 参加する工事業者から独自に提案するテーマ



4 総合評価の方法



評価シートの例

評価項目	評価基準	取扱人	評価日	書類	BOD	提出された資料に対する評価の考え方
総合評価（点数評価）	管理組合が実施した評価の項目（工事費算定額・工事品質等の点数をもとに算出評価）					
基礎実績評価（点数）	76,700,000円 86,700,000円 71,200,000円					
面接の評価点	7	◆	1			5段階評価
倒設工事（共同設立工事・複数設立工事）	工事費用の算入方法（工事費算定額）・工事部分の施工方法（標準工事）・工事部分の施工方法（標準工事）					各項目に応じて、工事費算定額などにより異なる。
面接工事評価点	1	2	3	3		5段階評価
外壁工事（複数工事・複数工事）	外壁状況の確認（外壁にひび割れがある）、塗装の下地調査が適切、修理作業の検査					アスベスト外壁の有無や外壁の状況
防水工事（屋上防水・バルコニー防水）	屋上防水の確認（屋上にひび割れがある）、塗装の下地調査が適切、修理作業の検査					塗装の仕様に応じて確認する
防水工事評価点	4	4	4	4		5段階評価
工期・環境管理	工期遵守率（工事期間）、工事のリードタイムは適切（外壁に劣化している）、修理作業の検査					修理の仕様に応じて確認する
工期・環境管理評価点	3	3	3	4		5段階評価
工事・職場衛生評価点	適正な工期（工事期間）、工事のリードタイムは適切（外壁に劣化している）、修理作業の検査					修理の仕様に応じて確認する
工事・職場衛生評価点	4	4	3	3		5段階評価
総合評価（点数評価）	評価点の合計	18	17	17	16	総合評価（点数）

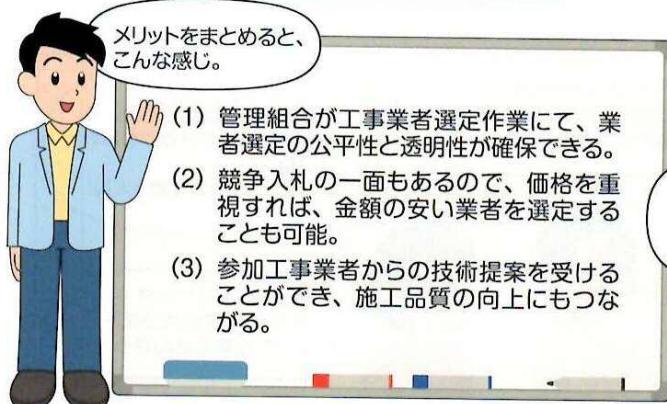
項目例

- 1) 工事業者の企業力
- 2) 価格評価
- 3) 基本テーマ1安全対策 / 基本テーマ2防犯対策など（工事業者の取り組み方）
- 4) 管理組合テーマ 要望・困りごとなど
- 5) 自由（提案）テーマ

5段階評価なんだね。
ポイントを教えてもらったらできそう。

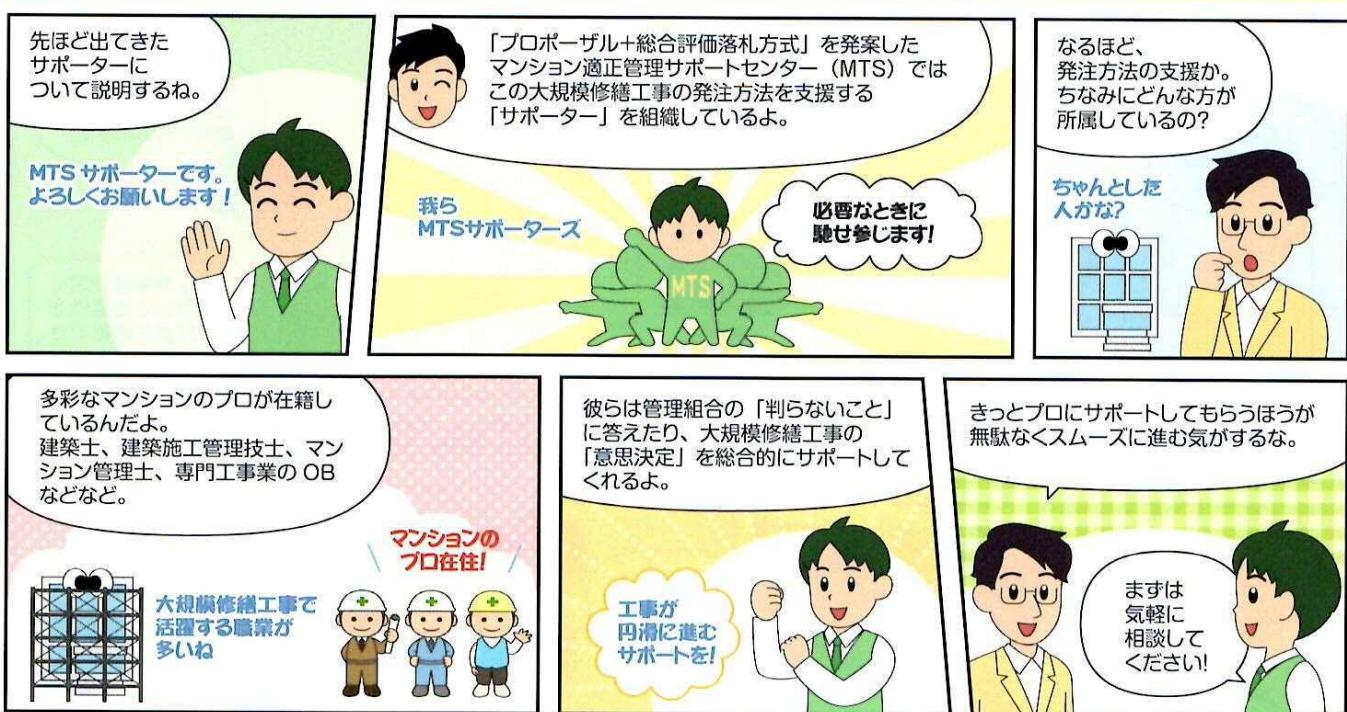
テンプレートがあって、
項目が決まっているなら
取り組むハードルは低くなるね。

5 プロポーザル+総合評価落札方式



4

MTSサポーターの役割



1 許約書の提示

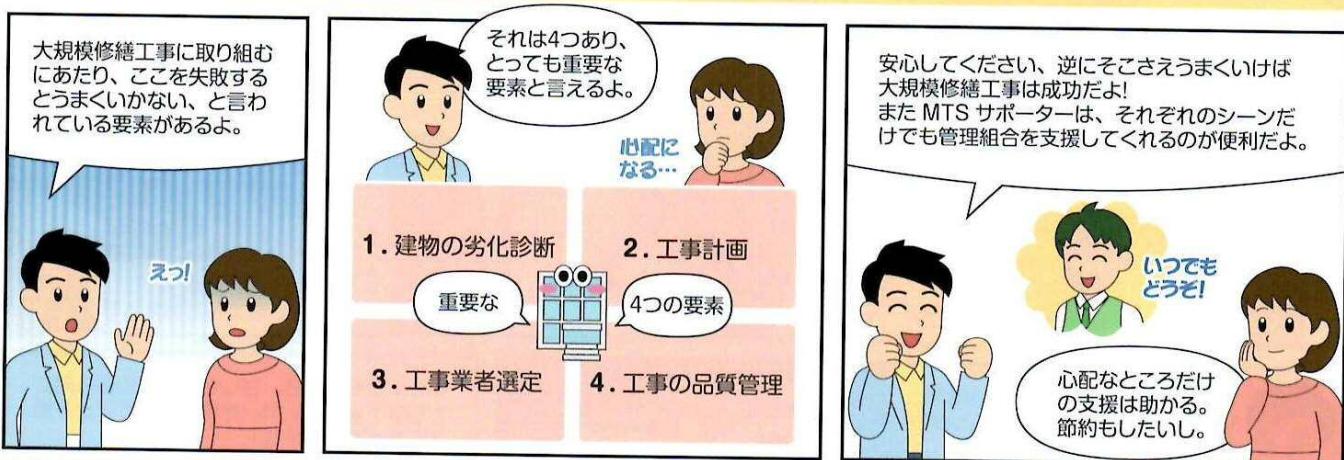


2 サポーターの役割

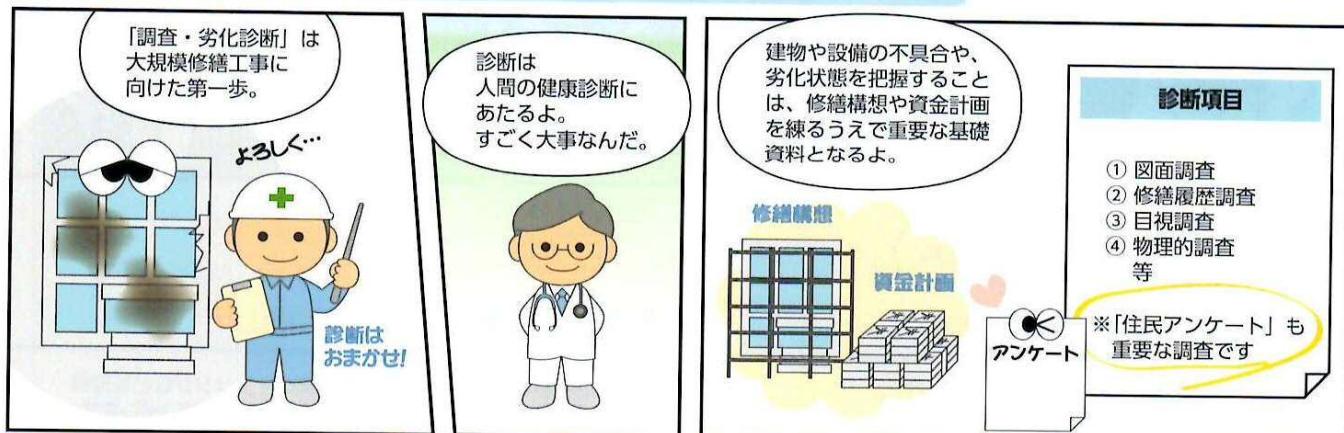


5

管理組合がとまどう4つの場面をサポート



1 建物診断・劣化診断(人では、健康診断にあたる)の流れとサポート



2 工事計画・基本仕様書・技術提案作成の流れとサポート



1 大規模修繕工事内容の検討

建物診断で建物の現状がわかったら、劣化部分の修繕の実施時期や工事内容を検討します。



2 同時に実施する工事の洗い出し

同時に住民へのアンケート、修繕委員のヒアリングなどを取得して、大規模修繕工事に合わせて実施する工事を洗い出します。



3 管理組合の課題の洗い出し

管理組合の現状の課題を洗い出し、合わせて検討します。



4 修繕基本仕様書の作成

長期修繕計画を参考にしながら、①～③を踏まえて、建物に必要な修繕計画、修繕基本仕様書を作成します。



5 およそその工期と工事費用の算出

修繕基本仕様書に基づき、大規模修繕工事の大凡の工期と工事費用を算出します。



3 工事業者選定の流れとサポート



工事業者選定の流れは以下の通りだよ。
プロポーザル+総合評価落札方式では、評価シートの点数だけで、工事業者を選定できる仕組みとなっているけど、不安だったら、MTS サポーターに相談してくださいね。

1 募集要項の策定 マンションの規模に合う募集要項を作ろう 	2 提案書を審査するための評価基準および評価方法の策定 どんな評価基準にする? どんな評価方法にする? 	3 公募開始 「プロポーザル+総合評価落札方式」をよく理解し責任施工による適切な技術提案ができる条件に、見積参加業者の公募を行います。 スマイルマンション 大規模修繕工事 見積参加業者公募 マンション内で告知 インターネットで公募
4 一次審査 応募してきた工事業者を書類審査。企業力、工事体制などを主にチェックします。 候補はどこだ? 	不正防止の観点より、書面審査時、原則、工事業者名は非開示です。 不正防止! 	審査の合格者には、質問を受け付け、二次審査に備えてもらいます。 一次審査 合格です 質問どうぞ 三社に絞られればよ
5 二次審査 工事業者からの工事見積及び技術提案を中心に総合評価を書面で行います。 業者1 業者2 業者3 業者4 業者5 業者6 工事業者名はここでも非開示。 	オプションで上位3者程度のプレゼンテーションをしてもらう場合があります。 	6 受諾候補者の決定 どの工事業者に依頼するかを内定します。 ばれいしょ社にお願いします ありがとうございます! 満足いただけるよう がんばります! BEST QUALITY
7 管理組合と施工会社による請負契約締結 決定した工事業者と請負契約書の内容確認し、請負契約を結びます。 	一次審査、二次審査で工事業者の何をチェックするとか、検討つかなかったね。 専門家のアドバイスは必要! この時はサブサポートに来てもらって心強かったなあ。 頼りながらでもやつたらできるやん! これなら次回はサポートに頼るシーン、減るかもしれません! 自立した住民、恐いわ! 	

4 工事検査の流れとサポート(1)



工事検査の流れだよ

1 工程ごとの検査

施工請負契約書に基づき、契約書のとおり、工事が実施されているか。管理組合と共に、定期的な現場確認を行います。

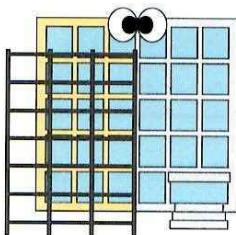
第一工区が
終わつたよ

各工区の終了のたびに
中間検査を受けるよ

施工請負
契約書

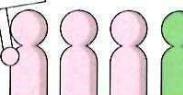
確認願います

どれどれ、
契約書どおりに
工事できてるかな?
サポーター
もチェック



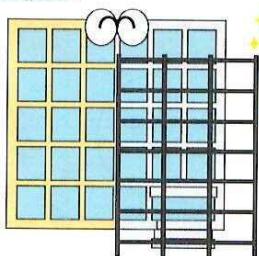
それぞれの工区が終ったら検査をする。
合格・承認後、次の工区へ進みます。

合格



各工区ごとに検査をしておかないと、
工事の品質が万全と言えないよ。

合格した



次は
第二工区
だね

うーん今更ながら品質と言わても、
何が正解なのかわからっていないと
検査できないよね。



お呼びでない?
こりゃ失礼

● 工事着工から工事完了までの工程



工事にはたくさんの工程が
あります。
品質を確保するため、
チェックはかかせません。
ご協力お願いします！

居住者検査（バルコニー）

各住戸のバルコニーの
工事終了時に住民の皆
様からお気づきの点や
手直し部分について
アンケート用紙を配り
調査し、手直し完了に
確認印をいただきます。

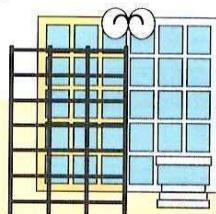
住民への
アンケートが
あるのね、
しっかり
チェックね！

ふむふむ

よしひ

中間検査（足場解体前検査）

足場解体前に各工区で
中間検査を受け、合格後に
足場を解体します。



最終検査

竣工前の最終検査は管理組合とサポーター、
施工事業者代理人で行い、合格後竣工となります。

管理組合

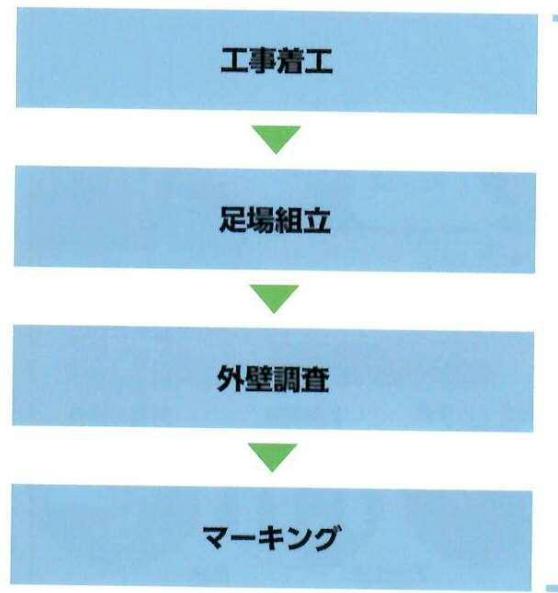


サポーター



施工事業者
代理人

合格



俺、ここにいても意味ないな。
飯食ってネット動画でも見よ。



4 工事検査の流れとサポート (2)



2 バルコニー検査

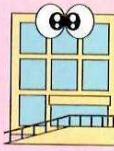


3 足場解体前検査



4 完了検査

足場を解体したら、次は完了検査です。



完了時、
サポートーがいると
抜け漏れない安心感が
ハンパないね！

理事会役員、修繕委員で
確認する。

出席者

修繕委員

理事会役員

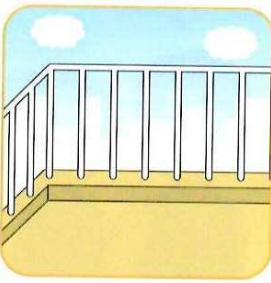
サポートー

施工工事業者
代理人

私たち住民の代表と
工事に関わった方で
確認するわけだね。

ここでは廊下や屋上などの確認を行う。

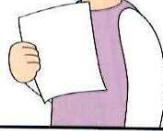
屋上



マンション内廊下



中間検査で
あまり見てなかつた
ところは、ここで
一緒にしっかり
確認ね。



検査して手直しが
発生した場合には、
手直し工事、
手直し検査を行うよ。



5 工事完了後の打ち合わせ

すべてを終えたら打ち合わせ会議を行う。

出席者

理事会役員

修繕委員

サポートー



施工工事業者
代理人

工事完了確認書をかわす。

無事
確認し終えたよ



工事完了確認書とは

工事完了確認書とは、施工会社が工事の完了を報告し、依頼者がそれを確認したという内容を示す書類です。工事完了確認書を取り交わすと、契約内容の工事が終了したことを意味します。

竣工書類のチェック
を行う。

竣工書類には
以下のようなもの
があるよ。

- ▶工事完了届(建物等引渡し書等)
- ▶外壁補修図面
- ▶変更仕様書(追加・変更工事等)
- ▶施工写真
- ▶施工計画書
- ▶各戸の補修確認書控
- ▶保証書(施工保証書等)
- ▶アフター・メンテナンス計画書(アフターサービスの覚書等)
- ▶打ち合わせ議事録
- ▶使用材料に関する資料(カタログ、使用材料一覧等)



たくさん
あるけど、
すべて大事な
書類だよ！

特に保証書は、今後のメンテナンスにもつながるよ。
保証内容・期間、誰が誰に
保証するのか?
などを明確にしておこう！

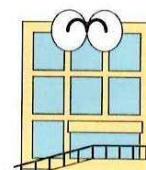


しっかりと確認
しておこう！



その後は
アフターメンテナンス
計画書に基づいて
アフターポイント検を
行うよ。

今回の工事をふまえて
その後の計画を！



6 アフターサービスフォロー

アフターメンテナンス契約書に基づき、アフター点検に立ち会います。

マンションの竣工後も取り組みは続くよ！

これからもおつきあい願います

これからごぞ！ MTS

聞き取り調査

点検・工事

各戸アンケート

こんな感じ

建物機能を十分生かし、いつまでも美しく快適に保つために、適切な点検が必要です。

ずっとキレイを保ちたい

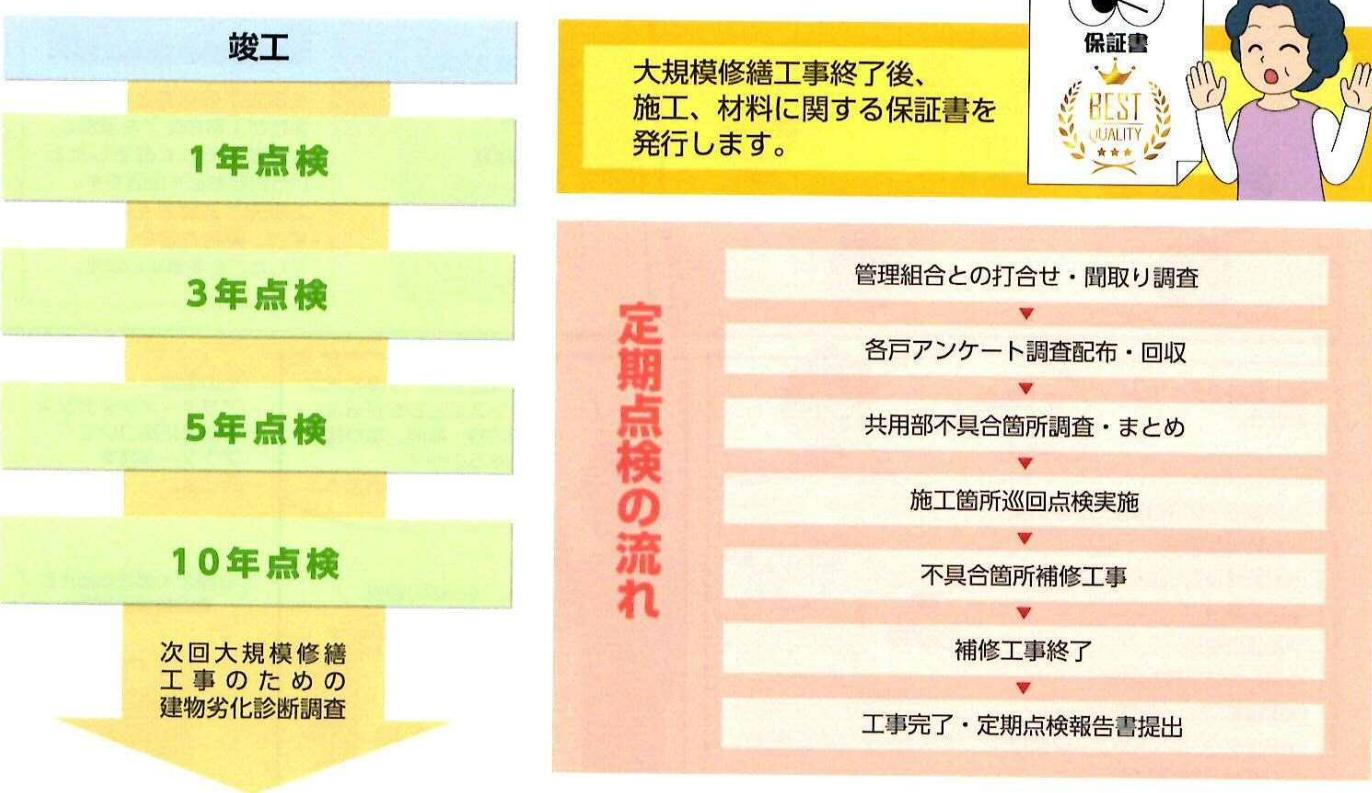
だよね！ MTS

業者により、サービスの内容が異なることが多いので、しっかりと確認しておきたい項目もあります

将来の安心を手に入れるには、大事な部分だね！

ええ、本当に!!

7 アフターサービスの流れ(例)



プロポーザル+総合評価落札方式の経験談(1)

概算見積が約10億円だったところ7億6,000万円で施工できました

京橋グリーンハイツ（4棟15階／1016戸）

修繕委員長 市川幸夫さま

1016戸もある当マンションも大規模修繕の時期になり、修繕委員会を発足して理事会との協調をしながらやつていくこととして、勉強会を開催することになりました。

施工方法については設計監理方式と責任施工方式があるが、区分所有者の中に専門家がいるということで委員会で説明を受けることになりましたが、我々委員会からいうとバクダンと思えるほどの以下の提言をされました。

①コンサルと管理会社が連動してバックマージンをとっている場合が多い。（コンサル料を安くして工事金額を高くする仕組み）

②関東系の塗装業者が総合仕上業になり、仲間うちで相見積をつくっていく体制づくりをしている。（金額抜きの同じ明細）※談合の温床なのです。

③設計監理業務を工事費の5～6%と決めている。（工事金額が高いほど、設計監理料が高くなる仕組み）

勉強会の上、業者の競争見積形式になり各業者の提案も含めプロポーザル方式を採用することになりました、結果的に設計監理費が6,000万円から1,670万円、工事費が概算見積が約10億円だったところ7億6,000万円で施工できました。

大事なことは、健康診断をして部位によって仕様を変える方法、例えば①雨がかりと非雨がかりの仕様の違い、②屋上の防水の仕様や施工箇所についての勉強会etc.などが大きかったと思います。MTSは施工業者ではなく、工事発注は出来ないのですが、色々アドバイスをいただいたおかげで担当した我々修繕委員会や管理組合も大変よろこんでいます。

これから設備関係を含めて老朽化してきているため色々工事が出てきますので、プロポーザルによる総合評価落札方式を勉強して、今後につなげていきたいと思います。

大規模修繕工事を計画するにあたり総合評価値の高い施工業者を選定

RCマンション（8階／144戸）

築50年を迎えるRCマンションでは、大規模修繕工事の着手にあたり、長期修繕計画の確認を行い、管理組合の大きな事業から確認を行いました。まず、建て替え及び耐震補強について管理組合の考え方を確認しました。（現状の環境では、当面は考えない。）

その次に、建物の劣化診断をおこないましたが、合わせて、給水設備・排水設備・電気設備等の劣化状況の確認及び修繕にかかる概算費用も算出し、検討しました。

管理組合では、長期修繕計画を見直し、資金計画をどのようにすれば良いのか検討した結果、外壁等にクラックが多く発生していることもあり、今回の大規模修繕工事は見送ることはできないが、各種工事の保証期間をできる限り伸ばし、次回の大規模修繕工事を少なくとも、15年以上先に計画できるように、保証期間について、屋上防水15年以上、外壁10年以上として、技術（プロポーザル）提案を、見積参加業者から受けることとしました。

これは、次回の大規模修繕工事をできる限り先にのばすことで、資金計画が楽になり、且つ、その間に計画的に、劣化した設備関係の修繕をできるようにするためです。

また、アンケートの結果では、「サッシの開閉に問題あり」への不満が約40%の住戸にもなっているため、築50年であることも鑑み、サッシの交換も併せて実施することとしました。これらの条件で、プロポーザル方式+総合評価落札方式にて、施工業者の公募を行うこととしました。公募の結果、15社の参加希望があり、全ての施工業者に見積を依頼する訳にはいかず、提出書面による書面審査にて、公募条件をクリアしている上位7社に見積を依頼しました。この7社の中から、技術提案及び価格競争力を含む、総合評価値の高い施工業者を選定しました。

プロポーザル+総合評価落札方式の経験談（2）

工事費が想定より大幅に削減できたことで、工事のグレードをアップし納得のいく内容に

東急ドエル・アルス西宮山手（7階／50戸）

大規模修繕工事委員会 三鍋誠さま

東京ドエル・アルス西宮山手において、2回目の大規模修繕を行うにあたり、修繕積立金が5,000万円では足りなくなるという課題を抱えていました。各社から提案を受ける中、関西分譲住宅仕上業協同組合（KSK）と神戸市中央マンション交流会の宮前行男氏の提案により「プロポーザル方式」で大規模修繕工事を実施することに決定しました。

公募を実施したところ、近畿地区に本社のある12社から応募がありました。

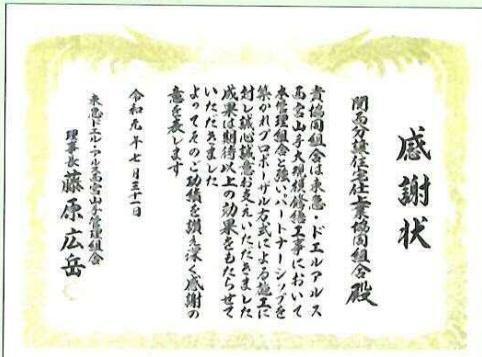
まずは書類選考で4社に絞り、次に劣化調査やヒアリングなどを経て、提案力、見積金額などを基準にさらに2社まで絞り込んだ。ここまで選定作業は、修繕委員とサポートーで行いました。

その後、住民集会で2社がプレゼンテーションを行い、地元兵庫県の施工業者に決定。大手業者の方が安心という声も一部あったが、最後の決め手は価格となりました。プロのサポートーからみても納得の安い価格でおさまりました。

大きなポイントは、「屋上防水」についての提案でした。管理組合の予算の問題に対して「全面やり替え」ではなく「部分補修」で対応するということでした。サポートーとしても防水層は明らかに膨れていますが、今回は部分補修で良いと事前調査でまだ4～5年は持つ状態とわかつっていました。これにより工事総額が約3500万円に収まる試算となりました。

最終的に、工事予算に余裕が出来たことで「この際、屋上防水を全面やり替えにしたい」という住民の声が上がり、「全面やり替え」で落ち着きました。プロポーザル方式の大規模修繕工事において、施工業者の提案力、技術力をしっかり引き出せた成果と言えます。

【いただいた感謝状】



令和元年7月1日
関西分譲住宅仕上業協同組合
理事長 草刈 保廣 様

アルス西宮山手
大規模修繕工事委員会
三鍋 誠

拝啓 盛夏の候、ますますご繁栄のことお慶び申し上げます。昨日は最終検査および懇親会にお時間をいただき誠にありがとうございました。厚く御礼申し上げます。
今回、KSK様のサポートをいただき無事に工事終了を迎えることができました。本当にありがとうございました。心より御礼申し上げます。（株）モリテック様も大変丁寧で良い仕事をしていただきコストも仕事内容も大いに満足しております。今回、衣笠委員長のリーダーシップで当委員会もプロポーザル方式を導入し工事を進めて参りましたが、KSK様と一緒に仕事をさせていただき素晴らしい工事完成を迎え、今回の選択に間違いがなかったと確信しているだしいです。草刈様をはじめKSKの皆様には本当に感謝の気持ちでいっぱいです。草刈様の業界を良くしたいというマグマのごとき熱き情熱は必ずやプロポーザル方式を世に広める結果になると期待しております。プロポーザル方式の成功は、今回の当マンションのように幸せなマンション住民が増えることを意味します。益々のご活躍をお祈り申し上げます。

最後に、業界のことを知らない素人の若輩者が自由に意見を述べさせていただき多々失礼がったかもしれません。これも良い修繕工事をしたい一心とKSK様のような素晴らしい活動が是非とも伸びてほしい気持ちからのものとご理解いただけます。この場をかりてお詫び申し上げます。KSK様の益々のご発展と草刈様のご活躍ご健勝をお祈り申し上げます。この度は誠にありがとうございました。

敬具

サポーターから一言

理事

川口宣人（マンション管理士）

2022年4月より、マンション管理適正化改正に伴い、マンション管理計画認定制度がスタートしました。この認定基準では、長期修繕計画の作成が必須事項となっています。

且つ、修繕積立金の設定額についても、修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準（下限値）を上回ることが求められています。

合わせて、管理組合には、不正が起きないように工事発注の適正なルールづくりも必要であると考えています。今後ますます、大規模修繕工事を区分所有者が自ら責任を持って実施しないといけない時代になってきています。区分所有者が自ら、主体的に大規模修繕工事に参画していかないと他人任せでは、大切な修繕積立金が枯渇してしまい、将来、本来、必要である工事が実施できず、建物の劣化が進むのみならず、お住まいの住環境の悪化や周辺地域の環境にも悪影響を及ぼすことにも繋がりかねません。

MTSでは、各専門家が一体となって、皆さまのマンションを地域社会資本の一部ととらえ、より良い住環境の確保とマンションの資産価値の向上を目的に、管理組合の活動をサポートしてまいります。

あとがき

顧問

草刈保廣



やっとここまで辿り着いたというのが本音で12年かかりました。

これからが正常化の本番です。キーワードは「まちの大工さん」

地域の仕事は地域の業者で建設業は“まちづくり”の基幹産業であることを忘れてはなりません。私企業はダメですが組合や協会なら協力するといわれ1年で数十回の会議を重ね設立したのが関西分譲住宅仕上業協同組合（KSK）で、国土交通省の認可も得、事業協同組合としてスタートし時代の背景もあり約50社の参加を得たのです。私自身は以前からの出会いもありましたので代表に名乗りをあげ営業の原点の飛込も数年で約2000棟になりました。歩いてみて余りにも公募条件のハードルが高いため新規業者が参入もできないようになっていて国土交通省担当者も官ではないのでそれ以上の協力が進まなかったのも事実でした。2017年国土交通省本省のマンション政策

室を訪問したのは最後の頼みの綱でしたが、全国からクレームが多いので情報を交流しながらやりましょう。その後、ダイヤモンド社から「マンションが危ない」の記事を皮切りにほとんどのメディアが報道し、国土交通省も素早く関係機関に通達を発出し、NHKもクローズアップ現代で放映されたのはご承知の通りです。施工業者は喉元過ぎればと思っていたかも知れませんが、①不適切コンサル問題、②リベート（談合）の構図、③要注意、入札条件は談合を正当化する装置、④分譲マンションで不適切コンサルが横行する背景が報じられ、いわゆるコンサルといわれている業者の知名度はあまり聞いていませんのでKSKのメンバー数名と分野別に専門弁護士、現場経験豊かな一級建築士、また、経験豊かなマンション管理士に加えオブザーバーに国土交通省のOBも入ってもらい管理組合のためにサポートする組織として設立したのがマンション適正管理サポートセンター（MTS）なのです。MTSの方式は以前から主に土木の改修工事を取り入れた方式でマンション修繕用に改良した施工方式で組織を大きくするより手法を全国に広めていくことで進めたのですが、メンバーは本当にその道の素晴らしい人達の出会いでもありました。毎年、KSKとMTS主催で国土交通省の後援とご講演も得てセミナーを開催し毎回200名くらいの参加をえて「プロポーザル方式」を訴え、その都度国土交通省とすり合わせをしてきました。

プロポーザル方式は徐々に浸透していったのは言うまでもありませんでした。「私がやらなきゃ誰がやる」両団体の代表をしておりましたが、もとより利益相反の議論も承知の上であったことはいうまでもありません。また、我々塗装業界は二十数年前に公団関係から談合罪で公正取引委員会に摘発されているのです。「高値誘導で談合し国民の税金を無駄遣いした」このままでは信用を無くしますので勇気をもってチャレンジさせていただきました。私の経歴は叩き上げで技能一筋の人生です。マンション関係の国土交通省の歴代担当官や国会議員さんの出会いで十数年ぶりに法律を変えることになったのは時代のニーズがそうさせるのに十分な理由があったのは言うまでもありません。また、モデル事業にも採択されガイドブックの発刊もすることができたのです。修繕工事に係る管理組合を主体とした管理会社、また、コンサルタント、施工業者は互いにWIN-WINになる構図は必ずあります。このままでは社会から信用をなくすことは必然です。是非、全員参加して国土交通省とともに正常化の道を進めて欲しいと思っています。当初から参加していただいた皆様方には感謝しかありません。大方の骨子ができたので両団体の代表を辞任し、専門分野のサポーターとして参画し、より一層の正常化の道のりを命のある限り協力していくつもりです。

今後はマンション管理適正化法改正に伴い管理計画認定制度がもうスタートしています。区分所有者自ら責任を持って実施しないといけない時代にMTSでは皆様のマンションや地域社会資本の一部と考え、より良い住環境の確保及び資産価値の向上を目的に管理組合をサポートしていくことになり心強く感じる次第です。

最後にメンバーの皆様のご厚意であとがきのページを私に与えてくれたことに感謝、感謝です。

一般社団法人マンション適正管理サポートセンター概要

法人名 一般社団法人マンション適正管理サポートセンター

役員

会長(代表理事) 小野利行(一級建築施工管理技士)

副会長 戎正晴(弁護士)

理事 川口宜人(マンション管理士)

監事 嶋津智子(行政書士)

顧問 草刈保廣

設立(登記) 令和元年(2019年)8月5日

設立目的 分譲マンション管理組合を支援し、管理組合の主体的な意思決定による大規模修繕工事を行う仕組みを普及させること

主たる事業

1. 分譲マンション管理組合の運営を支援する活動
2. 分譲マンションの大規模修繕工事のサポート業務
3. 分譲マンションの大規模修繕工事を支援するイベントの企画及び運営
4. マンション管理の行政手続き

編集協力

小野利行 MTS会長 一級施工管理技士

戎 正 晴 MTS副会長 弁護士 政策研究大学院大学客員教授

川口宜人 MTS理事 マンション管理士 マンション管理あり方ラボ株式会社代表

野村善彦 MTS理事 一級建築士 NPO法人全国マンション管理組合連合会事務局長

草刈保廣 MTS顧問 日之出塗装工業株式会社代表取締役会長

宮前行男 神戸市中央マンション交流会会長

大井恒治 神戸市中央マンション交流会理事

成瀬秀一 一級建築士 成瀬設計事務所代表

沖 健 久 MTS事務局長 オフィスオキ代表

平元博之 MTS事務局 株式会社マドック

松下みさ クリエイター

2023年1月31日発行

発行／一般社団法人マンション適正管理サポートセンター

〒532-0011

大阪府大阪市淀川区西中島 5-14-5 ニッセイ新大阪南口ビル5F

TEL 06 - 6306 - 1133

※本誌掲載内容の無断転載、放送などは固くお断りします。

©一般社団法人マンション適正管理サポートセンター

