

マンション大規模修繕工事は プロポーザル＋総合評価落札方式で！

マンション適正管理サポートセンター

「安価・高品質・安心」

単なる安価ではなくコストパフォーマンス



国土交通大臣に要望書を提出
(住宅局マンション政策室)



令和3年3月7日

大規模修繕工事受注の変遷

- ・ 「はじめてのマンション大規模修繕」 著者：岡 広樹

第一ステージ～第三ステージ ※資料1参照

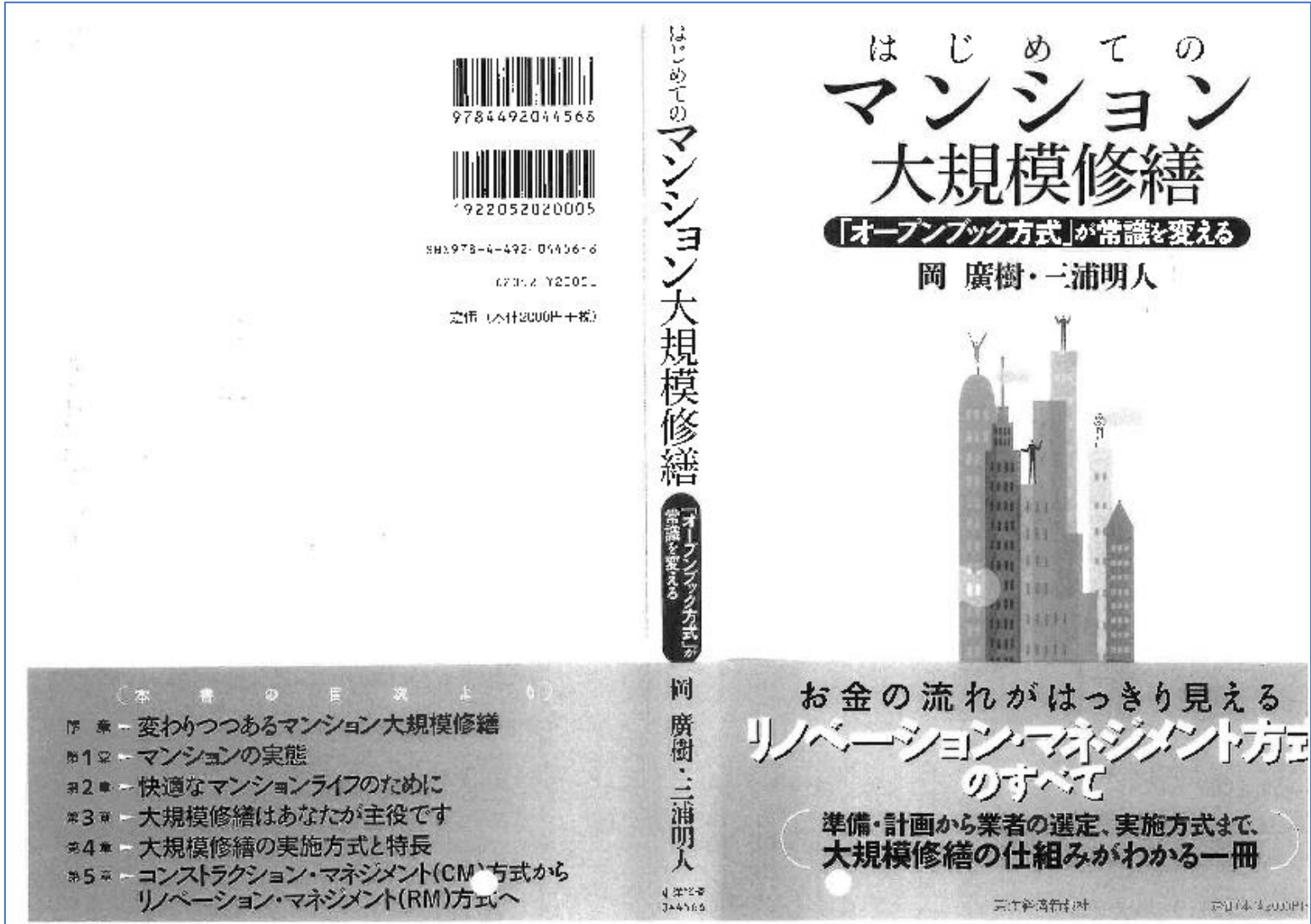
第二ステージ 工事業者がコンサル業者を指導育成

コンサルが設計管理料を極端に安く受注し、工事量を吊り上げ施工業者からバックマージン・・・商慣行として賄賂、キックバック、積立金の狙い撃ち



「管理組合は区分所有者の集まり 修繕積立金という税のようなお金を集めます 公共工事と同じような性格であると考え公正取引委員会にはこの問題を本格的に取り組んで欲しい」

資料1 「はじめてのマンション大規模修繕」



マンション適正管理サポートセンター（MTS）の誕生まで

約4000棟の管理組合（分譲マンション）に赴き、多くの課題が判明

- (1) 公募条件のハードルを高くし、新しい業者が参加できないシステムになっている
 - ・ 高い資本金、過剰な元請施工実績、必要以上の経審点数や保険あるいは現場代理人など
 - ・ 関東圏の施工業者による高値受注・・・コンサルや管理会社を巻き込んで
- (2) 公正取引委員会の勧告（平成11年、業者295社） ※資料2参照
日本道路公団発注工事に係る談合により勧告
民間工事（分譲マンション）も同じ構図と考えられる
- (3) 訪問販売業者による戸建て住宅への常軌を逸した改修工事（リフォーム）
高齢者を狙った害虫除去工事、専門家が見た場合の高額な工事費や不要な工事など



仲間入りか正面きって正常化の道を切り開くのか？

資料2 「勧告書」

平成二十一年（勸）第二七号

勸 告 書

被勧告人 別紙一被勧告人日録記載のとおり

公正取引委員会は、右の者らに対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（以下「独占禁止法」という。）第四八条第二項の規定に基づき、次のとおり勧告する。

主 文

- 一 別紙一被勧告人日録記載の二九五社は、遅くとも平成七年四月七日以降（別紙二記載の事業者にあつては、それぞれ、「期日」欄に記載された年月日ころ以降）行っていた、本州及び四国に所在する日本道路公団の

マンション適正管理サポートセンター（MTS）の誕生まで

仲間入り

軍門に下って頭を下げ下請から入り談合のお手伝い

⇒10～15年で仲間入り（親分、子分の関係）

NO！

正常化で正しい方法を提案し管理組合を支援、建設業界への信頼を得る

私の略歴

55年塗装業、改修工事業として営業と現場の叩き上げ

塗装技能検定委員20年、建築仕上げ改修施工管理技術者一期生

シンナー撲滅運動15年・・・青少年非行防止 夜回りの水谷先生とともに※資料3

瑞宝双光章（中央職業能力開発協会推薦）

業界の正の部分、負の部分を熟知しているからこそ、キーポイントがわかる。

マンション適正管理サポートセンター（MTS）の誕生まで

戦うは勇気が必要、背水の陣⇒会社存続の危機の可能性を覚悟

①戦う相手は同業者

②最も困難な相手はコンサル⇒美観、美装、保護は、クレームをつけやすい

修繕工事の専門に加え＋管理運営を含めて支援できる組織の構築

「安く」、「良く」、「安心」を担保するサポート軍団の必要性

そのためにはマンション政策に精通したプロ中のプロの集合体

弁護士、マンション管理士、建築士、施工管理技士、仕上げ工事の経験値の高い現場従事者、公共発注経験者、など。何よりも高い志のある経験者である集合体

そうした人が集まり意見交換の結果⇒プロポーザルによる総合評価落札方式を進める組織

＝マンション適正管理サポートセンター（MTS）の誕生

マンション適正管理サポートセンター

- マンション適正管理サポートセンター（MTS）

- ①年に一度のセミナー 国土交通省の後援と講演 4年連続毎回200名超が参加

- ②政府（国土交通省）の方針に沿った活動

- ③マンション政策室に訪問し前向きな検討

- ④同政策室もガイドラインを含め洗い直しの検討をされている時でもあった・・・タイミングが良かったかも知れません

- ⑥政府委員への参加

- あり方検討会の委員1名、あり方検討会ワーキンググループ委員1名

- ⑦マンション政策に対する要望書の提出（令和2年12月8日）

- 我々の行動は全国初だと思っていますし、10年かかりましたが、いろいろな人たちのお世話になったこと本当に感謝します

- 仕上業

- ①目的 美観・美装、保護、機能配色

- ②建設業法に定めた業種は29工種 左官、塗装は新築工事全体の中で0.3%~0.5%

- 防水補修は塗装工の範囲だった。

- ③日本塗装工業会（塗装業者の全国団体）の会員企業同士は表面上協力
構造不況時、新経営方針（綱領）で総合仕上業か特化した専門工事業

マンション大規模修繕市場

注意点

- **価格設定の留意点**

工事前の下見積もりは値切られることを考慮し高く見積もられている

積算は歩掛表によって大きく値段の幅ができる 例) 1億円の工事が1.5億円

仕様書はプロポーザルで採用された業者で競争させることが肝要 (積算でかなり変化があります)

コンサル、管理会社は下見積もりを依頼した業者に受注させたい

下見積もりした業者は相見積もりをお願いする業者=仲良し業者が存在

金抜き明細 (※) で談合が成立

- **社会問題** (青少年非行の観点から塗装業界はシンナー乱用防止、建設廃材処理業者から排出されるダイオキシン、建築材に含まれている石綿、PCB、塩素系濃度の高い材料など)

- ①特にシンナーに代表される有機溶剤削減への取組

建築の外壁材は水系塗料で十分との見解により解決の糸口 (資料4)

- ②塗替対象部位へのメリハリが不要な工事の抑制

雨掛かりと非雨掛かりの異なる仕様

資料4 報告書

「有機溶剤を削減するための塗料及び 塗装仕様に関する研究」 成果発表会テキスト

1999年 10月 20日

テキスト執筆：環境対応型塗料研究会

主 催：（社）日本塗装工業会

後 援：建設省建築研究所、（社）建築研究振興協会
日本建築仕上材工業会、日本シーリング材工業会

要望書

令和2年12月8日

国土交通大臣
衆議院議員 赤羽 一嘉 様

一般社団法人マンション適正管理サポートセンター（略称：MTS）
会長 草刈 保廣
（公印省略）

要望書

平素は格別のご指導を賜り誠にありがとうございます。
本法人は大規模修繕工事に係る分譲マンション管理組合への支援を目的に、昨年8月設立登記しました非営利型一般社団法人で、マンション修繕工事を巡る不適切事案が顕在化したのを機に、志のある者が相集い設立いたしました。
従前、関西分譲住宅仕上業協同組合（略称：KSK）が実施していたマンション管理組合対象のマンション適正管理セミナー（本年度のチラシ参照：大阪府コロナ緊急宣言で急遽中止）などの業務を受け継ぎ、加えて、工事だけに限らず管理組合の運営についても相談に応じております。
本年度、マンション管理適正化法の改正後、いわゆるあり方検討会で詳細を詰めておられるようですので、管理組合のためにも、また、大規模修繕工事市場が健全化されることを期待し、以下の要望をさせていただきます。

1. 分譲マンション大規模修繕工事にあたってのガイドライン（GL）について
本工事にあたっては、施工責任方式、設計監理方式が主流であります。しかしながらこれらの方式が適切に運用されず、工事を巡る不適切な事案が顕在化されました。最大の原因は管理組合が蚊帳の外に置かれて施工業者が決定されることにあります。管理組合自らが業者選定に積極的に関与し、かつ、恣意性を排除し、公平、公正で透明性の高い方式が求められます。また、工事費（コスト）ではなく、コストパフォーマンスが高い業者であることが望ましく、そのために本法人では、業者からの提案を求め、なおかつ、価格と価格以外を総合評価する「プロポーザル+総合評価落札方式※」が必須ではないかと考えます。
ガイドライン（GL）の改正にあたっては、本方式を是非とも取り上げていただきますようお願いいたします。
2. 地域経済活性化のために
分譲マンション工事を巡っては施工業者の参入障壁を敢えて高く設定し、一部業者のみの談合受注とみなされるものが散見されます。上記方式の採用によって、地域の業者が地域の施工を請け負うことが可能になり、そのことが地域経済の活性化に寄与できると考えます。

以 上

まとめ

- ① 建築材料の研究開発、工法等の技術開発で建造物の寿命が延びている
こまめな手入れが100年建物も夢ではありません。
- ② 仕上技術のあるしっかりしたコミュニケーションのできる業者の育成します
- ③ 「当たり前前の事を当たり前」
管理組合が主体的決定することの支援が私たちの役割
- ④ 修繕工事こそが「1丁目1番地」です 修繕工事はそう難しくありません
安く、良くできれば管理費も長期修繕計画も画期的なものになると思います

これからが大事な時期です