

管理組合が主体となった大規模修繕工事
プロポーザル＋総合評価落札方式で
不正と無駄を排除する！！
“あなたの財産”を守ります！

大規模修繕工事を成功させたい！
管理組合を支援（サポート）する仕組みがここにあります。

MTS一般社団法人
マンション適正管理サポートセンター

2019年12月8日

プロポーザル＋総合評価落札方式の前に

皆でコミュニティを構築しよう！

管理組合でしっかりとしたコミュニティを構築して取りくむ。

不動産管理者として**共同参加意識**が大切！

【コミュニティ構築の例】

- ・〇〇マンションクリーンデー（全員参加で共有部分の清掃）
- ・〇〇マンション夏祭り！の開催
- ・みんなで楽しむ昔の遊び（高齢者、子育て中、子供）
- ・集会室の有効活用etc

自分たちの大切な不動産は自分たちで

守り・管理・良好な住環境を確保する！！

100年マンションを目指す主役は皆さん！！

修繕箇所を決めるのは管理組合（不要不急な工事は避ける）

◇国土交通省の指針はあくまで参考にする。

**大規模修繕に対する固定観念を捨てて！！
100年住宅をにらんだ修繕の在り方をサポーターと
管理組合で考えよう！！**

大規模修繕工事の施工方式について

大規模修繕工事の変遷

第一ステージ(1980年代・30年前)

- ・大規模修繕の取り組み意識は薄い
『汚くなったから少しきれいにしよう』長計に基ずいた管理会社の呼びかけで進んでいた
- ・管理会社主導の責任施工方式が主流(管理会社・専門会社・組合との賄賂問題)

第二ステージ((2000年ごろ・15～20年前)

第一ステージの反省を踏まえ管理組合側から第三者(コンサル・設計事務所)に依頼する設計監理方式が始まり、主流となる

第二ステージの問題点

- ・コンサルタント・設計事務は施工会社選定用に「公募条件」を設定し自分の意図する業者が施工できるよう恣意的に作成した(悪質なコンサル・設計事務所の台頭)

第三ステージ(2008年ごろ・10年前)

- ・悪しき現状を踏まえ国土交通省から2004年「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」や2008年「長期修繕計画のガイドライン」が発せられ12年程度で大規模修繕工事を実施する目安が出来た
- ・劣化調査診断等を踏まえコンサル・設計事務所主導で大規模修繕が行われている
第一ステージ・第二ステージの反省を踏まえ「第三の施工方針」の模索が求められている

新たなステージを**MTS**が提唱する

プロポーザル総合評価落札方式の提案

大規模修繕工事の施工方法

第一&第二ステージ

設計監理方式

- ・設計監理と施工を分離して発注する方法です。設計事務所又は管理会社が設計と工事監理を行う
(工事監理契約)
- ・施工請負会社は設計事務所の下で施工のみ行う
(工事請負契約)

責任施工方式

- ・施工会社に設計施工すべてを発注する方法です
- ・施工会社が調査診断を行い工事計画と見積書を提出
- ・工事施工請負契約を締結します

MTS新たなステージ

プロポーザル+総合評価落札方式

- ・サポーターが調査・診断を実施し管理組合と協議の上施工テーマを決定
- ・公募により施工テーマの技術提案と見積書を徴取
- ・総合評価落札方式で施工業者を決定
(工事監理契約)
- ・施工請負会社と工事請負契約を締結

施工のメリハリと見積もりの比較

	従来 방식	プロポーザル方式
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◇責任施工方式 ◇設計管理方式 <ul style="list-style-type: none"> 固定した技術社員を抱えるため固定経費が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ◇プロポーザル方式(提案型) <ul style="list-style-type: none"> 管理組合の意見を集約し、管理組合の意思で施工テーマを決定する サポートは管理組合の意思決定のお手伝いをする
業者決定・見積もり	<ul style="list-style-type: none"> 公募で業者を決定する 設計及びコンサルが作成した明細で見積もりを実施(数量・仕様・明細項目等は設計及びコンサルが主導) 	<ul style="list-style-type: none"> 公募した業者を総合評価落札方式により管理組合が決定 業者の技術提案書及び見積書を管理組合が判定 数量・仕様・明細項目等は業者が提案 施工にメリハリを付けた技術提案型の見積りになる
施工	<ul style="list-style-type: none"> 施工予定業者に下見積もりをさせている場合が多い(設計・コンサルに専門の技術者が少ないため) 施工にメリハリのない従来通りの施工又見積もりも画一的なものになりがち 大規模修繕工事は建築基準法の規定を受けない為設計事務所・コンサルタントは不要です 	<ul style="list-style-type: none"> 専門業者が技術提案型の見積もりを行うため、メリハリの利いた見積もり又、施工になる <p>【施工の一例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 塗装工事 <ul style="list-style-type: none"> 雨掛と雨掛りでない部分と仕様を変えて施工する シール工事 <ul style="list-style-type: none"> 紫外線を受ける劣化の激しい部分と、劣化していない部分を分けて施工する(適材適所) 防水工事 <ul style="list-style-type: none"> 一回目の大規模修繕では専門サポーターで調査した上、出来るだけ部分補修にとどめる等の検討が必要(防水保証期間を考慮に入れる) 仮設足場 <ul style="list-style-type: none"> 価格的に大きなウエートを占める為入念に検討する

サポーターが管理組合と共働で進める
プロポーザル＋総合評価落札方式

MTS の仕事

サポーター は何をする 人？

・管理組合の意思決定補助業務



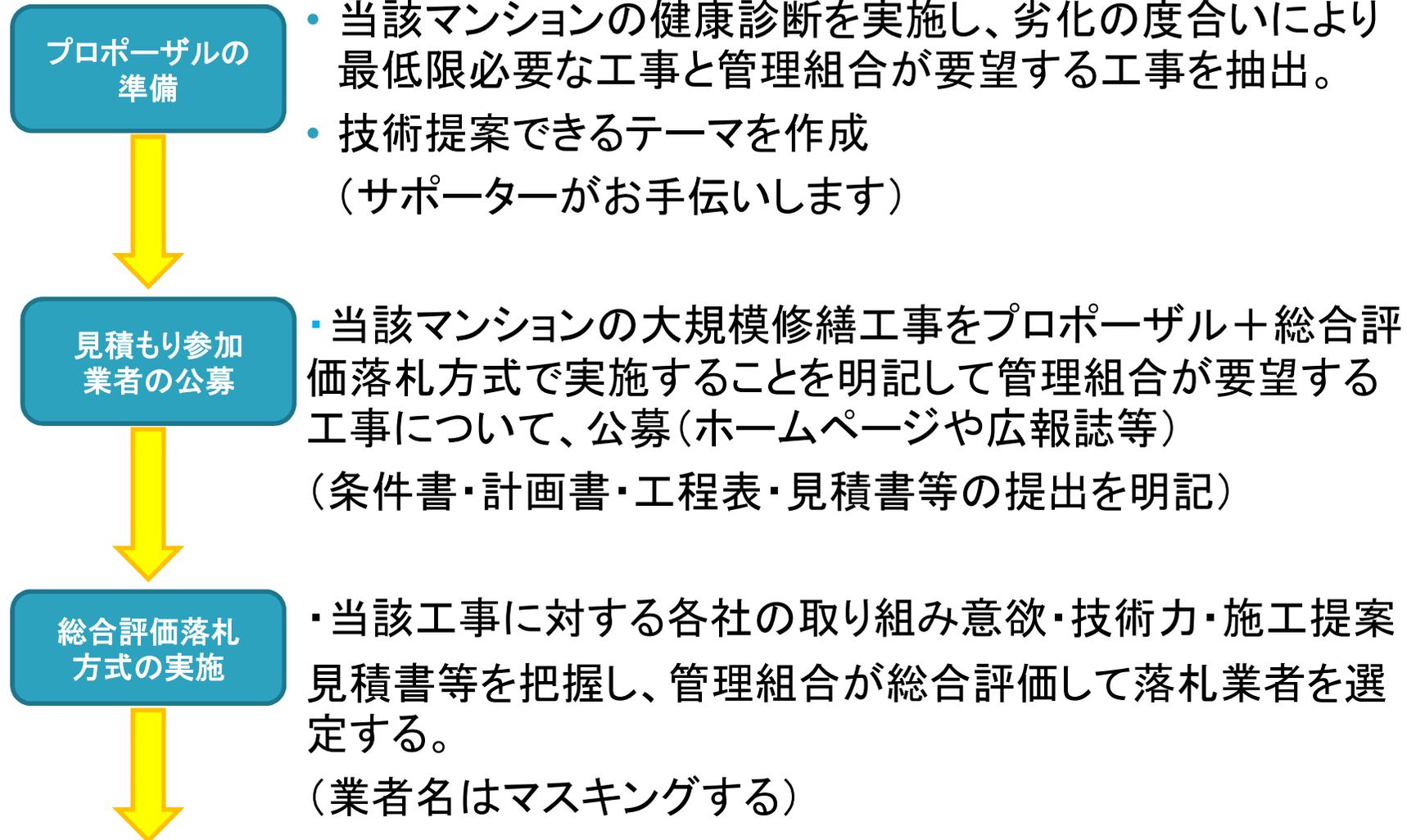
管理組合の皆さんが大規模修繕されるときのお手伝いをする人をサポーターと呼びます。

サポーターは居住者の要望を聞いたり、修繕箇所を点検したり、工事の公募書類を作ったり、総合評価の採点方法を説明したり、工事終了後には、居住者の要望から業者の選定と工事監理・完了検査までの経緯書(工事施工の説明責任資料)を作ったりします。

其々の場面において、専門知識を持ったサポーターが皆様の元にお伺いし、お手伝いします。

- ・プロの目で建物の健康診断を実施し劣化度合いを診断する(サポーター)
- ・管理組合が求める修繕箇所をサポーターと協議して決定
- ・業者が技術提案できる修繕テーマを作成
- ・プロポーザル＋総合評価落札方式で広く公募する

公募型プロポーザル＋総合評価落札方式の進め方



```
graph TD; A[請負契約の締結] --> B[大規模修繕工事施工]; B --> C[完成図書の提出];
```

請負契約の
締結

- 選定された施工業者を契約の交渉相手とし、予算の範囲内で契約業務を進める。一次下請け業者名を明示させる。

大規模修繕工事
施工

- 請負契約に基づいて工事を進め、必要に応じて修繕委員のメンバーで品質等の検査を実施する。
- サポートが施工監理のお手伝いをします

完成図書の
提出

- 修繕委員のメンバーで完成検査を実施し、不良個所の指摘及び手直し等を実施して施工会社から完成図書を受領。
- サポートがお手伝いをします

・修繕委員のメンバーは次回の大規模修繕工事に係ることが大切です

総合評価落札方式について

総合評価落札方式

- ・公共工事の発注で採用されている総合評価落札方式をマンション大規模修繕に応用した方式です
- ・公平性・透明性を担保する為業者名をマスキングして評価する(業者とは非接触)
- ・業者のヒアリングは行わない(恣意的な配慮は除外する)

ご相談窓口

- 大規模修繕工事、管理組合運営に関する疑問やご相談は何なりとご連絡ください。

- **MTS** 一般社団法人

マンション適正管理サポートセンター

- 事務局：大阪府大阪市淀川区西中島5丁目14-5-5F
- TEL:06-6306-1133
- FAX:06-6195-5414
- E-mail:info@mansion-support.jp
- URL <http://www.mansion-support.jp>