

# マンション。プロポ+総合評価方式を提案 大規模修繕

## KSKとMTSがセミナー開催

関西分譲住宅仕上業協同組合(略称KSK、草刈保廣理事長)と(一社)マンション適正管理サポートセンター(略称MTS、草刈保廣会長)は12月8日、大阪・ニューオーサカホテルで「適正で透明なマンション管理運営と大規模修繕を目指して」をテーマに、管理組合向けのセミナーを開催した。両団体では、不正と無駄を排除するため、管理組合が主体となる「プロポーザル+総合評価落札方式」による工事を提案。セミナーでは徳竹忠義近畿地方整備局建政部住宅整備課長の講演や戎正晴弁護士らによるパネルディスカッションを催した。



草刈理事長・会長

今回のセミナーは近畿地方整備局、大阪府、兵庫県、奈良県、マンション管理センター、住宅金融支援機構の後援を得て、管理組合役員ら180人が参加した。

開会にあたり、主催者を代表して草刈理事長・会長は今日までの経緯を説明したあと、「悪質コンサル問題などを踏まえ、安くして良くて安心できる工事方法を模索してきた。その結果、工事だけでなく、管理運営面のサポートが重要であることを認識し、戎弁護士らとMT



徳竹忠義課長

Sを立ち上げた。塗装技術も進歩しており、工事内容にメリハリをつけることで修繕積立金や長期修繕計画の見直しも可能である。本日はそうした



会場には180人が参加

面も含めてご聴講いただきたい」と述べた。次に来賓の熊野正士参議院議員があいさつ。セミナーに移り、徳竹課長がマンション政策の最近の動向について講演したあと、小野利行MTS事務局長がプロポーザル方式の概要について説明した。



浅田氏(左)と三木社長 船迫氏(右)と澤田社長

佐藤茂樹衆議院議員があいさつしたあと、パネルディスカッションが実施された。具体的手順は、まずサポートが建物の劣化診断を行い、管理組合が求める修繕箇所を決定。おおよび修繕テーマ(パリアフリー化なども含め)を作成する。

次に、工事を同方式で実施することを明記し、ホームページなどで修繕テーマを公開して施工会社を公募する。数量、仕様、明細は業者側が提案する。

これに応募した施工会社の取り組み意欲、技術力、施工提案、見積書などを把握し、管理組合が総合評価して落札業者を選定する。なお、恣意的な配慮を除外するため、ヒア

リングなどは行わず、業者名はマスキングする。その後、選定された施工業者を契約の交渉相手とし、一次下請け業者名を明示させ、予算の範囲内で契約業務を進める。

施工は、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。また、サポート

が施工監理に協力する。従来の責任施工方式や設計監理方式に比べたメリットとしては、各マンションのニーズに合った工事項目を設定でき、公正かつ適正な業者選択が可能になるほか、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・施工が可能としている。

「総合評価落札方式」は、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もの。

「プロポーザル方式」は、工事専門家のサポートが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したあと、業者から工事提案を受ける方式。

「総合評価落札方式」は、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もの。

「プロポーザル方式」は、工事専門家のサポートが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したあと、業者から工事提案を受ける方式。

「総合評価落札方式」は、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もの。

「プロポーザル方式」は、工事専門家のサポートが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したあと、業者から工事提案を受ける方式。