

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”守ります。

---

大規模修繕工事を成功できるように管理組合を支援  
(サポート)する仕組みをご説明します。

MTS一般社団法人  
マンション適正管理サポートセンター

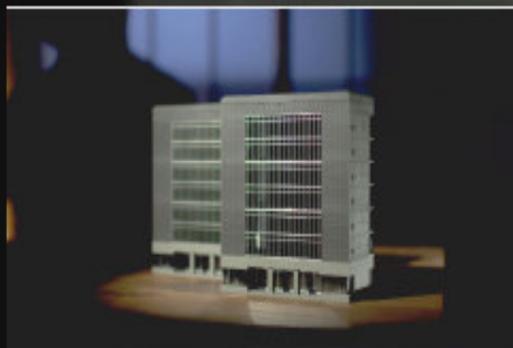
## <目次>

- I 不適切コンサルタント問題
- II プロポーザル＋総合評価落札方式
- III 責任施工方式・設計監理方式との比較
- IV 参考実績
- V 大規模工事発注時の選択肢の1つとして

# I 不適切コンサルタント問題

- ① NHKクローズアップ現代
- ② リベート(談合)の構図
- ③ 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
- ⑤ 大規模修繕工事の変遷

# ① NHKクローズアップ現代 2017年10月19日

[ホーム](#)[放送予定](#)[これまでの放送](#)[番組紹介](#)[よくある質問](#)[みんなでプラス](#)[特集タグ一覧](#)

2017年10月19日(木)

## 追跡！マンション修繕工事の間 狙われるあなたの積立金

コツコツためた、あなたの積立金が知らぬ間に奪われているかもしれない…分譲マンションで行われる大規模修繕工事。そのウラ側で悪質な設計コンサルタントが工事業者に巨額のバックマーヅンを要求、住民に損害を与えているケースがあるという。事態を重く見た国が注意喚起を行うなど、問題は広がりを見せている。マンション老朽化時代、修繕待ったなしの物件が急増する中、多くの方が被害に遭っている可能性も？対策を考える。

NHK HPより



### ③ 入札条件は、談合を正当化する装置

#### 新聞情報は、談合を正当化する装置!

業界紙に掲載される大規模修繕の公募情報記事の例

建設 ○ ○ 新聞 2017年 (平成29)

豊島区

2月15日  
締め切り

①○○マンション△△大規模修繕  
工事(豊島区×××) ②管理組合  
④RC造12階建て180戸⑤塗  
装、防水、シーリング他⑥201  
7年9月～12月⑦マンション改修  
工事会社は資本金1億円以上/年  
間売上高10億円以上、総合建設業  
は資本金10億円以上/年間売上高  
50億円以上、過去3年間に400  
0万円以上の分譲マンション建築  
系大規模修繕元請け実績30物件以  
上うち5000万円以上10件以上  
など⑧見積もり参加願ひ、会社概  
要書、会社案内、分譲マンション  
建築大規模修繕経歴書など⑨2月  
15日午後5時⑩提出先(A)管理  
室気付 管理組合理事長宛て  
(B)文京区□□6ノ13ノ8 (株)  
××マンションライフ 田中宛て  
電話03・○○××・△△××

**公募情報**

①件名②発注者③設計・監理  
者等④建物概要⑤内容⑥予定  
工期⑦応募条件⑧提出書類⑨  
提出期限⑩問い合わせ先

実質的に、限られた  
数十社しか受注できなくなる!

応札できる会社を限定するため、  
あえて不必要に厳しい条件を設定

## なぜ分譲マンション(管理組合)で不適切コンサルが横行するのか！

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がない  
(進め方が判らない。説明会・総会承認など)
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
5. まともな役員は外されている
6. 工事の責任を取りたくない
7. 時間が無い(面倒)・人まかせ

## なぜ分譲マンション(管理組合)で不適切コンサルが横行するのか！

1. 入札で安いコンサルタントを選定するため  
(安値でコンサル受注し、業者からバックマージン)
2. 管理会社の主導または紹介に頼るため  
(管理会社の関係会社が受注する)
3. 民間の工事なので、談合罪が無い  
※公共工事は談合罪があり、犯罪となるため
4. 民間でも工事の発注者は、デベロッパーなどの企業は、専門家(建築士等)が担当している。

結果、「専門家のいない」、「無関心の管理組合」は、標的となっている。

## ⑤ 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』程度
- ・右方上りの不動産価格。大規模修繕工事金額にも興味なし。管理会社お任せ。
- ・管理会社主導の責任施工方式が主流(管理会社・専門会社・組合との癒着・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。
- ・コンサルタント・設計事務所は施工会社選定に際して、意図する業者が受注できるように『公募条件』を設定し意図する業者への受注を画策する一部の不適切コンサルの台頭

### 第三ステージ(2008年ごろ・10年前)

- ・コンサルタント・設計事務所主導で大規模修繕が行われ、不適切コンサルの問題点を排除するため「**第三の施工方針**」の模索が求められていた。
- ・ついに、2017年に不適切コンサル問題が火を噴く。

### 新たなステージ

## プロポーザル＋総合評価落札方式

サポーターが管理組合と共働で進める  
Ⅱ プロポーザル＋総合評価落札方式

## プロポーザル＋総合評価落札方式とは

- ① プロポーザルとは
- ② 総合評価落札方式とは

## 進め方(工程)

- ③ サポーターとは
- ④ 公募条件について
- ⑤ 大まかなスケジュール

## ① プロポーザル方式とは

『複数の者から目的を達成するための企画を提案してもらい、優れた提案を行った者を選定する。』方法。

つまり、**企画・提案力**を競う方法です。

公共発注では、コンサルタント業務などで採用される入札落札方式の一つです。

イメージとしては、東京五輪エンブレムの公募による決定も一つのプロポーザル方式と言えるかも知れません。



もちろん、大規模修繕工事の業者選定ですので、**管理組合の「要望」「困りごと」などの課題に対して、  
解決案の提案力**を評価することとなります。

#### ※困りごと・要望の例

エントランスを**明るく**したい。**バリアフリー**にしたい。  
足場を少なくしたい。**工期を短く**したい。**15年周期**にしたい。  
サッシュを**ペアガラス**にしたい。**給水管ルート**を変更したい。

## ② 総合評価落札方式とは

競争入札の一つで、価格だけでなく、価格以外の要素も評価の対象とし、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。

価格はもちろん、価格以外も全て数値で表し、定量的に評価します。

国の直轄工事のほとんどが本方式を採用し、地方公共団体にも普及しています。

## 総合評価落札方式の採用に至る背景

公共発注の場では価格のみの入札が実施されており、最も安価な業者に発注されますが採算性を度外視した低価格による入札が続出し、**技術力のない業者が落札施工し品質の低下を招く懸念**がありました。

平成17年4月に施行された品確法（公共工事の品質確保の促進に関する法律）によって、**技術的能力を持った業者の中から価格と品質が総合的に優れた業者を選別すること**となりました。

そうした背景から、**競争入札方式の一つとして、価格＋価格以外を評価し、落札者を決定する総合評価落札方式が本格的に導入**されました。

## 価格以外の評価とは

個々の建物によって価格以外を評価するテーマは異なりますが、

- (1) 業者の外形的要件のチェック
  - (2) 全ての建物に共通する基本テーマ
  - (3) 個々の建物によって設定する独自テーマ
  - (4) 参加する業者のオリジナルな自由テーマ
- に分類されます。

## (1) 業者の外形的要件のチェック

建設業許可の有無、社会保険等への適正加入、瑕疵保険加入資格、行政処分の有無、工事实績、技術者のグレードや経験などのチェック

## (2) 全ての建物に共通する基本テーマ

管理組合からのご希望にもよりますが、マンションは大勢の方が安心して生活する“居ながらの工事”です。よって工事中の「防犯対策」、「安全対策」、「騒音・埃」、「洗濯情報」、「現場監督の対応」、「居住者への配慮」などが最重要のテーマとしています。

### (3) 個々の建物によって設定する独自テーマ

居住者からのニーズを調査(アンケート)により選出したテーマです。(管理組合様のニーズ・困りごとをテーマとします)

例えば、

- ・水漏れ事故があるので、屋上防水、バルコニー防水をしっかりと実施したい。(15年周期にしたい)
- ・高齢化対策として、マンションのバリアフリー化を進めたい。
- ・工期を出来るだけ短くしたい。

### (4) 参加する業者のオリジナルな自由テーマ

入札参加業者が当該マンションの修繕に対するオリジナルなテーマをアピールしていただきます。

会社の企画力・技術力・デザイン力・コスト削減力などが評価されます。参加各社の優れた提案が出ることを期待します。

## 評価の方法（評価シートを使って採点）

管理組合にて、採点していただきます。

なお、採点にメインサポーターは関与しませんが、採点方法、集計作業など、サブサポーターが判り易くご説明致します。

また、業者決定作業（計算作業）までは、**全て業者名はマスキング**します。マスキングはサブサポーター（事務局）で行い、メインサポーター及び管理組合にもわからない仕組みとします。

これは**恣意性を完全に排除**するためです。

# 評価方法について

左記のシートを利用して評価を行います。  
評価項目は(例)

(1) 外形的評価

(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

(4) 管理組合テーマ  
(要望・困りごとなど)

(5) 自由(提案)テーマ

各5段階評価を管理組合で行い、  
総合評価値の高い業者を選定  
します。  
(尚、業者名はマスキング)

MTS型総合評価のパターン

業者名	業者A	業者B	業者C	業者D	業者E	業者F
業者の地域要件	○	○	○	○	○	○
資本金	○	○	○	○	○	○
業者の同種工事実績	○	○	○	○	○	○
配属予定技術者の同種工事実績	○	○	×	○	○	○
予定価格 (MTS積算の上乗価格) (万円)	5,500					
入札価格 (万円)	4,100	5,200	3,900	3,800	6,000	4,200
基本テーマ1 工事箇工中の防犯対策	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
基本テーマ1の評点	3	3		2		2
基本テーマ2 工事箇工中の安全対策	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
基本テーマ2の評点	2	4		2		3
自由テーマ 高齢者が多いので階段部分の照明と手摺りの設置	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
自由テーマの評点	2	3		2		3
評価点合計	7	10		6		8
評価点数	17.07	19.23	0.00	15.79	0.00	19.05

この部分は、基本最低な要件を満たしているか否かの形式審査なので、○又は×で審査する。なお、この部分に×がついた業者Cについては、工事参加資格を満たしていないので、失格であり、提案事項の評価は行わない

業者Eは予定価格オーバーなので提案事項の評価は行わない

テーマに対する業者からの提案を評価する。優れた提案であるとか、管理組合の要望に添ったものを5段階(最高5点-最低1点)で評価する。

①公共工事では業者Bが落札決定  
②しかし、評価点は2位の業者Fと0.18点の差で、価格は2位の業者が1,000万円安い⇒管理組合(マンション居住者)はこれに納得出来るのか

↑落札

価格評価点	0.3	0.1	0.4	0.5		0.2
評価点合計	7.3	10.1		6.5		8.2
評価点数	17.80	19.42		17.11		19.52

価格が最も安い者に0.5点を加算し(予定価格内の業者で評価項目で失格となった業者も含む)、次順位から5位までに0.1づつ順次減算した点数を加算。6位以下は加算なし

価格点を入れると、業者Fと業者Bの順位が0.1点差で逆転し、価格面では1,000万円安くなる

↑落札

### ③ サポーターとは、管理組合の意思決定を支援する専門家

管理組合の皆さんが大規模修繕されるときに意思決定するためのお手伝いをする人をサポーターという。

#### (1) メインサポーター

業務受注時から業務終了時まで、一貫して管理組合と対応するサポーターをメインサポーターと呼ぶ。メインサポーターは、管理組合の意思を正確に把握し、全体の進捗管理等を行う。

(マンション管理士・一級建築士・一級施工管理技士)

#### (2) 専門サポーター

専門(塗装工事・防水工事)的知識を持つサポーターを専門サポーターと呼び、管理組合に技術的知識の支援をおこなう。また、施工品質のチェックを行う。  
(専門工事業者: 塗装業・防水業などのOB)

#### (3) サブサポーター

事務手続き・事務処理をするサポーターをサブサポーターと呼び、総合評価の採点集計・総合評価点数の計算業務を担当する。

(総合評価方式を熟知する事務方)

※各サポーターのチームワークにより業務を遂行、個人の恣意的な要素を排除する

## 4つのサポート（各段階で、費用算出、どの段階でも、清算可能）

### 1. 建物診断サポート

- (1) 建物調査（工事の必要性判断）サポート
- (2) 劣化診断サポート
- (3) 工事計画案策定サポート

### 2. 工事計画サポート

- (1) 入居者ニーズ調査サポート
- (2) 課題（テーマ）選定サポート
- (3) 工事（設計）決定サポート（概算金額算出）

### 3. 施工業者選定サポート

- (1) 施工業者・公募サポート
- (2) プロポーザル＋総合評価落札方式による  
工事業者選定サポート
- (3) 施工会社請負契約サポート

### 4. 施工監理品質サポート

- (1) 設計監理サポート
- (2) 中間検査・竣工検査サポート
- (3) 竣工図書・保証書・  
アフターサービス確認サポート

## ④ 公募条件について ねらいは「地元の大工さんの発掘」

目的：大手施工業者の談合防止・建設業界の（元請・1次・2次）重層構造の打破 ➡ 地元の優良業者の発掘

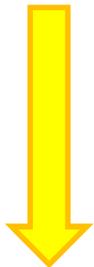
### 基本条件の設定の原則

- (1) 設定されたテーマの提案を行うことができ、かつ、提案した事項を確実に施工できる業者の大規模修繕工事等への参加を募る公募条件を設定する。
- (2) 特別に施工上、あるいは技術上の難易度が高い大規模修繕工事等を除いて、原則として大規模修繕工事等を実施するマンションの「※地元」業者を対象に公募する。

※「地元」とは、大規模修繕工事実施マンションの所在市町村（政令指定都市の場合は区……以下同じ）に隣接する市町村、その市町村の区域では必要な業者数が得られない場合は、さらにその市町村に隣接する市町村の範囲をいう。

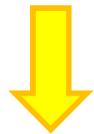
## ⑤ プロポーザル＋総合評価落札方式の流れ

建物診断  
サポート



- 当該マンションの建物調査を実施し、劣化の度合いにより実施時期や最低限必要な工事を提案します。
- 管理組合と現場にて、建物の修繕に対する的確な判断ができるよう**専門サポーター**がアドバイス致します。
- 場合によっては、数年後に実施をアドバイスします

設計  
プロポーザル課題の決定



＜大規模修繕工事に着手する場合＞

- ・ヒアリング(アンケート)により、管理組合の意思を確認し、**必要な修繕仕様設計**及び**組合独自テーマ**を決定します。

公募

## ・公募条件の決定

・当該マンションの大規模修繕工事をプロポーザル＋総合評価落札方式で実施することを明記して管理組合が要望する 工事について、公募(ホームページや広報誌等)をします。

(条件書・計画書・工程表・見積書等の提出を明記)

※管理組合が評価する旨を記載し解り易い提案とします。

総合評価落札方式での評価

・当該工事に対する各社の提案力・企画力・技術力を書面にてプロポーズ頂き、見積金額等を確認し、管理組合にて総合評価して落札業者を選定します。

(業者名はマスキングとします)

サブサポーターがお手伝いします。

請負契約の  
締結



施工監理



完成図書の  
提出

- 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ます。
  - 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します(専門サポーターがお手伝いします)
  - 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。
  - アフターサービス実施の確認
- ・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

## Ⅲ 責任施工方式 ・ 設計監理方式との比較

# 大規模修繕工事の施工方法

## 第一ステージ

### 責任施工方式

信頼のおける管理会社や施工会社に設計業務と施工業務を全て1社に発注する方式

施工会社1社の能力や事情に左右される

## 第二ステージ

### 設計監理方式

設計・監理業務と施工業務を分離して発注する方式

設計監理会社の設計・監理能力や事情に左右される

## MTS新たなステージ

### プロポーザル＋ 総合評価落札方式

サポーター業務と施工業務を分離して発注する方式

入札業者独自の色々な企画力・提案力を吸収できる

客観性・公平性が担保された総合評価落札方式で業者を選定する

## 大規模修繕工事の施工方法の比較(概要)

	第一ステージ	第二ステージ	新たなステージ
	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
設計監理コンサル料又はサポート料	無	有	有
管理組合(理事会・修繕委員)の負担	○	×	○
管理組合のノウハウ蓄積	○	×	○
管理組合の要望などを反映	○	○	○
参加業者の技術提案の取り入れ	×	○	◎
各工事単価の比較	×	◎	○
施工業者の1社選定の理由付け	×	○	○
スケジュール管理	×	○	○
大規模修繕工事金額	×	×~○	○
施工・品質管理	×	○	○
アフターサービスフォロー	×	○	○

## IV 参考実績

(プロポーザル方式での実績) ※参考

## 参考事例（※注：プロポーザル方式のみの実績）

- ・概要：西宮市・50戸・築23年・RC7階・2回目大規模
- ・経過：管理会社により、設計監理業務にて実施を働きかけていたが、進め方に不信感があり、相談を受け、採用になった。

### プロポーザル方式にて実施

- ・入札条件を、大阪・兵庫に本支店がある業者に限定し、公募する。
- ・当初：50戸で5000万円の工事予想に対し、3500万円にて大規模修繕工事を実施した。
- ・当初予算より、工事金額が大幅下回ったため、管理組合のニーズのあった修繕も大規模修繕工事後、同じ業者にて実施しました。

- (1) エントランスの美化
- (2) 照明のLED化
- (3) 不要機械Pの撤去

## 大規模修繕工事の実施方法の選択肢の1つとして

MTSでは、プロポーザル方式で業者を募集し、総合評価落札方式で業者を選別するというシステムを採用しております。

おそらく日本では最初の試みと思います。

大規模修繕工事の実施方式の選択肢の1つとしてご検討ください。

# 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相談ください

## 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
- URL <http://www.mansion-support.jp>