

令和2年12月8日

国土交通大臣 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、令和元年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）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取って高く設定し、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、そのことが地方創生、地域経済の活性化に寄与できると考えます。

以 上