

「改正マンション管理適正法」が2020年6月に成立し、4月1日から施行される。今後マンション管理組合、地方公共団体に対して、主体的な意思決定や取組みが求められる。MTS（草刈保廣会長）は、2020年12月8日に「プロポーザル十総合評価落札方式」採用による早く安く安心できる構図を策定し、国土交通省のマンション政策室を通じて要望書を提出した。これら新たなマンション大規模修繕工事の取組みについて2月から毎月1回、3回にわけて紹介する。

〈第1回〉
「マンション適正管理サポートセンター」が
提案する新発注方式「草刈保廣氏」

右は草刈保廣会長
左は小野利行事務局長



草刈会長は、マンションの大規模修繕工事の正常化にあたり、10年以上にわたり不平等な状況に対して奮闘している。塗装会社を事業承継後、マンションの飛び込み営業で4000棟ほど訪問した。資本金、元請け実績、経営事項審査点、保険、現場代理人の問題など公募条件のハードルがあまりにも高く、新しい業者が参入できないようになっていた。それは驚愕の一言に尽きたという。

逆境に対し、どのようにして受注したらいいかの。草刈氏は、真正面を行くしかないと言断した。闘うには勇気があるし、背水

の陣でやらなければいけない。倒産も覚悟しなければいけない。「正しいことをしっかりやっていたらいつかは報われるだろう」と国策に沿った方針を貫いてきた。実績としては、兵庫県の東急・ドエ

「成果は期待以上であった」と感謝状を受けている。さらに管理運営においてどこに対しても恥ずかしくないと母体を作りたいと、新たな組織として、弁護士、管理士、建築士、施工管理士、専門工事の経験者、公共発注者を入れたメンバーと数十回の話し合いを行い

これは地域で広めていくことを目標としている。設立した当時は、マンション大規模修繕工事の不正が社会問題となり、国土交通省も対策に本腰を入れ、マンション管理適正化法が改正となった時期であった。同センターでは、責任施工方式、設計監理方式以外に「プロポーザル十総合評価落札方式」を加えてもらうよう、前述のようにマンション政策室を通じて国土交通大臣宛に要望書を提出した。

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について
マンション大規模修繕工事では責任施工方式、設計監理方式が主流である。しかし適切に運用されず、不適切な事実顕在化が見られた。原因は管理組合が帳簿の外に置かれて施工業者が決定することにある。管理組合自らが業者選定を行い

積極的に関与し、かつ恣意性を排除し、公正で透明性が高い方式が求められる。2. 地域経済活性化について
応募条件をあえて高く設定し、一部業者の談合受注とみなされるものが散見される。上記方式採用によって地域の業者が請け負うことが可能になり、そのことが地方創生、地域経済の活性化ができることを確認する。
以上の2点から、工事費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、本法人（MTS）では業者からの提案を求め、なおかつ価格と価格以外を評価する「プロポーザル十総合評価落札方式」が必須であると考え、ガイドラインの改正に当たって本方式の採用を求めたものの。
草刈会長は「KSKとMTSは概ね国土交通省の方針に従っている。同政策室では20年ぶりにガイドラインを含めて検討するということである。であったのでタイミングが良く、訪問させていただいた際に、本要望書も前向きに検討することになった。我々の行動には10年かかっているが、全国で初だと思っている」と述べている。
さらに、「分譲マンションは50戸から70戸が80%以上だと言われている。建物の健康診断をしつかりして、管理組合に寄り添いサポートしていきたい。」
修繕工事こそが二丁目一番地。修繕工事はそう難しくもない。1億円でやっていたものが7000万円で済めば長期修繕計画や管理費も大幅に見直すことができる。それをサポートするのが我々の「プロポーザル十総合評価落札方式」である」と今後の展開に大きな期待をかけている。
なお、同方式はMTS事務局長で元大手ゼネコンに長年勤務した小野利行氏がマンション修繕工事に特化して考案したものである。