

# 〈第3回〉「プロポーザル+総合評価落札方式」の提案

「プロポーザル+総合評価落札方式」は、マンション大規模修繕工事の落札方式であり、2つの方式の長所を取り入れている。特長はマンションの管理組合や修繕委員会の役員などからヒヤリングして、水漏れといった困りごとや居住者の高齢化が進みバリアフリーにして欲しいなどの要望を聞き、住んでいる人の声を反映した工事を行う。また単に見積価格が安ければ良いというのではなく、必要な工事にはお金をかけてもやるという考えを基本としている。以下、昨年行われたセミナーでの川口宜理事と小野利行事務局長の説明の要点を紹介する。



①マンション通止管理サポーターセンター理事川口宜氏  
②マンション管理士小野利行氏

ドや経験などである。

「建物に共通するテーマ」

は、管理組合の要望にもよるがマンションは居ながらの工事なので、基本的には防犯対策、安全対策、騒音、埃、現場監督の対応や資質、住民への配慮などである。

「個々の建物によって設定する独自テーマ」は、居住者からアンケートを取り、修繕委員や役員からヒヤリングしてテーマを作る。例えば水漏れ事故で困っている場合なら屋上防水やバルコニー防水をしっかり施工する。せっかくなので個々の建物から次の工事まで15年位もたせてほしいなど個々の建物の困りごとや要望である。「参加する業者のオリジ

ナルなテーマ」は、業者が合評価点」が最高の業者がマンションの現場を見て管理組合の困りごとを聞いてオリジナルなアピールをしてもらうものである。企画力、技術力、デザイン力、コスト削減力などである。

以上に各テーマについて管理組合から評価シートに点数を記入してもらう。発案者の小野事務局長は、「行政官庁では総合評価落札方式をメインにして業者を選定している。しかし内容は非常に煩雑でマンション管理組合が対応できない内容ではない。そこでMTSではマンション大規模修繕工事に特化した方式を開発した」という。

同方式の業者選定の基本は公募形式である。要件はメインサポーターと管理組合が協議して設定する。管理組合は「評価シート」に別々に点数を記入して評価を行う。最終的に『総

合評価点」が最高の業者が落札する方式である。さらに同氏は「業者名はマスキングして管理組合の修繕委員と区分所有者がオープンの場合で総合評価をするのが望ましい。結果的に見積価格が少し高いが、安全、計画性、プレゼンの優秀さ、技術力の総合評価によって落札業者が決定される場合がある。区分所有者から「なんで安い業者にしなのか」という意見が出るかもしれないが、集客室などに集まって誰もが参画でき、閲覧できる形で総合評価すれば納得いただけると思う。予算ありきで安ければ良いという考えで工事をやっ

てはいけない。必要な工事はお金をかけてもやる。そういう姿勢が100年マンションを構築する要素になると考える。より良い修繕事を皆さんの手で勝ち取っていただきたい」と提案している。

費用対効果、コストパフォーマンスの優劣を競う方式である。価格以外にも数値で評価していく。国の直轄工事のほとんどがこの方式を採用している。公共工事では価格のみが入札が実施されると、最も安価な業者に発注される。採算を度外視した低価格による物件が続出し、技術力のない業者が落札施工し、品質の低下を招くことが懸念される。

平成17年4月に施行された品確法によって、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

った。そのような背景から競争入札方式の一つとして価格プラス価格以外を評価し、落札業者を決定する同一方式が導入された。

価格以外の評価とは何かというと、個々の物件によってテーマは異なるが①業者の外形的要件②建物に共通するテーマ③個々の建物によって設定する独自のテーマ④参加する業者のオリジナルなテーマ（プレゼンテーション）やアピールポイント）に分類される。

「外形的要件」は、建設業許可の有無、瑕疵保険加入の有無、行政処分の有無、工事実績、技術者のグレイ

ドや経験などである。

「プロポーザル方式」として「総合評価落札方式」は、それぞれ別な方式であるが、プロポーザル+総合評価落札方式では両方の長所を取り入れている。

またプロポーザル方式は、大規模マンション修繕工事の業者選定において、管理組合の要望や困りごとの課題に対して解決案の提案力を評価していく。例えばエントランスが古くなったのできれいかっこよくしたい、高齢化が進んだので車椅子が通れるようにバリアフリーにしたい、塗料の材質が向上しているので大規模修繕工事の周期を15年位にしたい、などを提案してもらおうものである。

一方、総合評価落札方式は、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する。

た業者を選別することとな

った。そのような背景から競争入札方式の一つとして価格プラス価格以外を評価し、落札業者を決定する同一方式が導入された。

価格以外の評価とは何かというと、個々の物件によってテーマは異なるが①業者の外形的要件②建物に共通するテーマ③個々の建物によって設定する独自のテーマ④参加する業者のオリジナルなテーマ（プレゼンテーション）やアピールポイント）に分類される。

「外形的要件」は、建設業許可の有無、瑕疵保険加入の有無、行政処分の有無、工事実績、技術者のグレイ

ドや経験などである。