

大規模修繕工事実施のポイント

～マンションの長寿命化時代に対応する～

平成30年7月22日

柴田 幸夫

(一社) マンションリフォーム技術協会

(一財) 川崎市まちづくり公社

大規模修繕工事実施のポイント

～ マンションの長寿命化時代に対応する ～



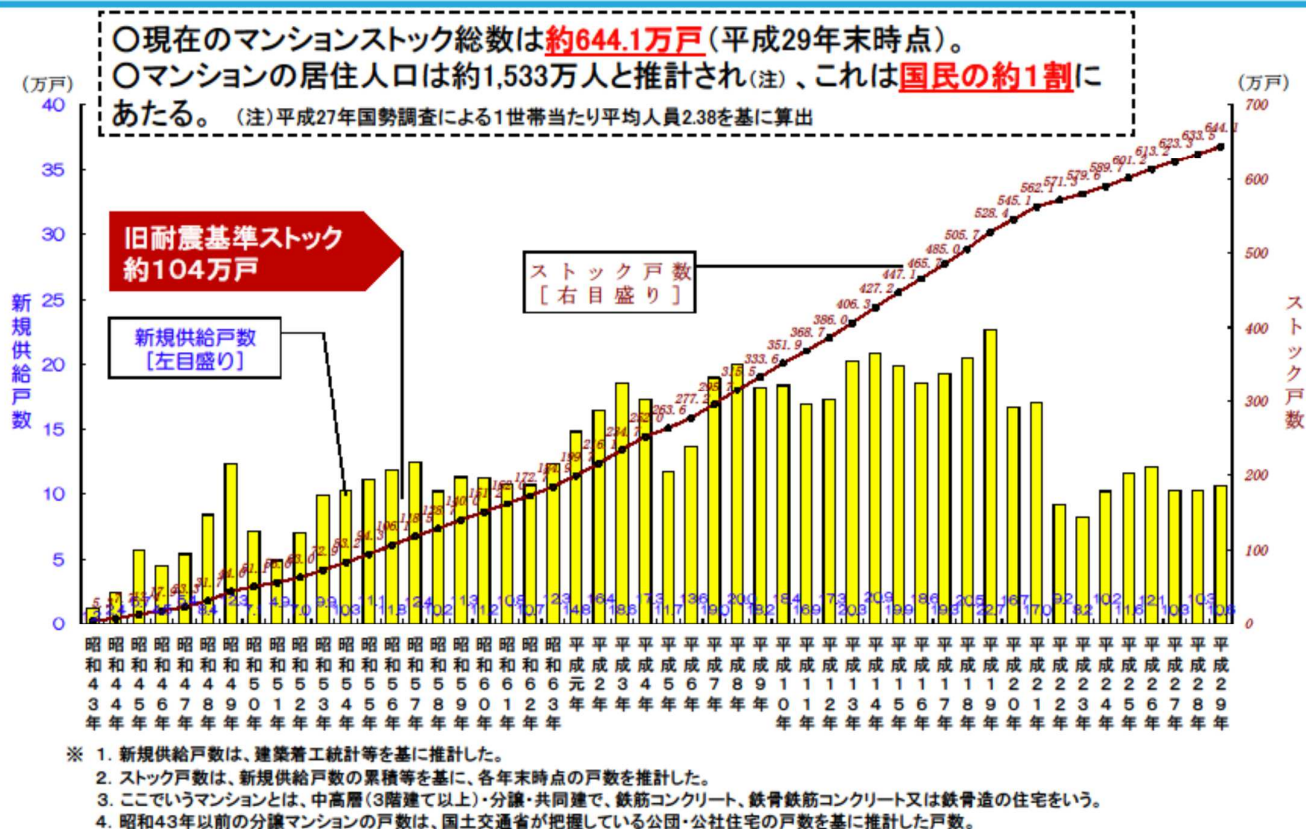
マンション100年時代を迎えた今日、大規模修繕工事もこれまでの単なる補修修繕から、改良を含めた内容が求められるようになってきました。

新しい時代にふさわしい大規模修繕工事のポイントについて、コンサルタントの選定から工事施工までを詳しく解説いたします。

平成30年 7月22日(日) 13:30～16:00
川崎市総合福祉センター(エポックなかはら) 7階大会議室

目次

- 分譲マンションストック戸数(国土交通省資料) …… 1
- マンションストックの現状 …… 2
- 今日のマンション事情、○ 組織としての特殊性 …… 3
- マンション大規模修繕とは? …… 4
- 経年によるマンション大規模修繕の変遷 …… 5
- 大規模修繕工事の流れ 1～4 …… 6～9
- 工事発注における2つの方式、○ 二方式採用の変遷と比較 …… 10
- 設計監理方式、○ 設計施工(責任施工)方式 …… 11
- 大規模修繕工事に関わるコンサルタント業務 …… 12
- コンサルタント業務の基本 …… 13
- マンション改修業界の実態 …… 14
- 不適切コンサルタント問題への提言(「mart」25号掲載) …… 15
- コンサルタントの立場として …… 16
- 「コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」国交省住宅局通知 …… 17・18
- 改修実施例の紹介 …… 19～



(一財)川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

1

○マンションストックの現状

1. 増え続けるマンション

ピーク時には年間20万戸程度のマンションが供給されてきた。減ったとはいえ、今でも10万戸程度のマンションが毎年供給されている。

2. 空き家問題

日本全国のマンション総戸数は約650万戸。賃貸・戸建てを含めた住戸数は、日本における必要な住戸（世帯）数をはるかに超えている（平成25年の空家率13.5%）。マンションの空き家問題は、スラム化の懸念を引き起こしている。

3. 増える高経年マンション

築30年を超えるマンションが185万戸、その内で旧耐震基準によるものが104万戸ある。この中には建替えると面積が小さくなる既存不適格建物、耐震上問題あるが物理的・費用的に補強の出来ない建物も多いと考えられる。

4. 高齢化が進む区分所有者

昭和46年（1971）、日本住宅公団（現UR都市機構）が多摩ニュータウンで最初の入居を行ってから約半世紀、30過ぎで入居した人も80歳となる。居住者（区分所有者）の高齢化が進んでいる。

建物の高経年化と併せて「2つの古い問題」としてマンションの重要な課題となっている。

5. 進む高級化と高層化

郊外型の大型ニュータウンなどでは空き家が増える中、都心部マンションの高級化と高層化が著しい。ホテルと見間違えるような立派なロビーや共用スペース、コンシェルジュの存在。人気の湾岸エリアや繁華街、中心的駅ターミナルには必ずといって良いほど超高層マンションが建つ。

6. 維持保全費の高額化

建物の高経年化、高級化・高層化は維持保全費の高額化につながり、区分所有者の高齢化は、管理費・修繕費の負担能力の低下につながる。

(一財)川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

2

○ 今日のマンション事情

今日、マンション居住者には、かつての資産運用や一戸建までの「仮住まい」という意識が少なくなり、永住指向が強くなると共に、維持保全としてのマンション管理への関心が高まっている。さらに、区分所有者（居住者）としての意識も向上し、業界に対する要求レベルが高くなってきた。

一方で、最も身近でマンション管理をサポートしている管理会社や工事に会社には、区分所有者の要望に十分応えられなかったり、場合によっては不信感を抱かれる事も少なくない。

建築業界においては、長期的には新築市場が縮小する中、唯一拡大する改修業界には多くの業者が参入し、その中には問題の有る業者も少なくはなく、玉石混淆状態といっても過言では無い。

このような業界の中で、素人集団である管理組合が如何にして自分たちの適正な権利を守り、適切に維持し、経済的にも合理的に運営するのは難しい。そこで専門家によるサポートが必要になってきた。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

○ 組織としての特殊性

分譲マンション（区分所有集合住宅）の維持保全には一般の建物とは異なる特殊性がある。

通常、建物を維持するのは所有者である会社などの組織、あるいは個人である。組織の場合、会社などは社長などのトップの意向で決めることが出来る。これに対して管理組合では、トップである理事長でも決定することは出来ない。たとえ理事長であつても一区分所有者に過ぎず、権利は同等である。このように管理組合にはヒエラルキーが無く、全ては総会で決まる。

管理組合を直接的に運営する理事会は総会で選出される。多くの場合、その候補は事前に順番やくじ引きなどで決められる。総会は形式的承認の場ではない。その理事会メンバーも1・2年で交代となり、管理組合運営の継続性が損なわれる。

そこで、委員会などを設置し、決められた課題に対して継続的に審議している場合が多い。

3

○ マンションの大規模修繕工事とは？

明確な定義はないが、12～15年毎に行われるコンクリート等の躯体修繕を中心とした外壁仕上・防水等の基本工事について建物全体的に行う共用部分の工事で、次のような特徴がある。

1. 建物全体を対象とした大規模な工事

通常は、現場仮設事務所などを設けて現場監督が常駐し、建物外壁全面に足場架設を伴う。

工事期間も4～6ヵ月（高層・単棟型）程度と長期間となり、バルコニーやエアコンの使用が制限されるなど居住者への影響も大きい。

2. 比較的高額な工事費

管理組合が行う工事では比較的多額の費用となり、通常は修繕積立金会計を取り崩して賄われる。

マンションの建物等ハードの維持保全における計画修繕の中心となる工事で、長期修繕計画においても要となる。

3. 多岐にわたる工事内容

第1回目の大規模修繕における目的は、「新築時の姿に戻すこと」であるが、同時に新築時の弱点を克服して経年劣化を遅らせる事も重要となる。

これに比して第2・3回目以降は、躯体修繕・外壁仕上・防水などの基本工事項目以外に、集合郵便受・手摺りなどの金物改修（更新）や玄関扉・アルミサッシなどの建具改修（更新）も対象となってくる。

さらに、デザインを含めた改善・改良や、高経年マンションになると「機能性向上」を含めた様々な工事が必要となってくるので、工事内容は極めて多岐にわたると共に、個々のマンションによって異なってくる。

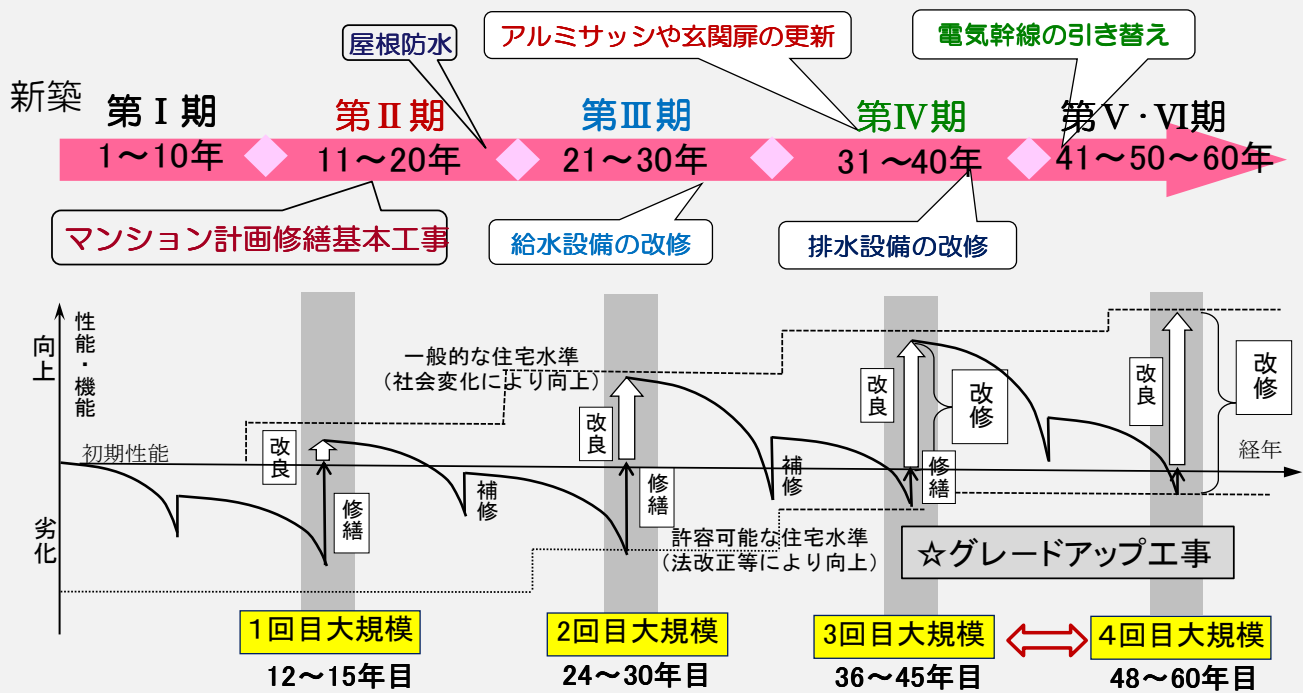
4. 設備関係への対応

築後25～30年頃になると、給排水・ガスや電気などの設備関係工事やエレベーター・機械式駐車装置などの改修（更新）工事が発生する。通常これらは単独工事で行われる場合が多く、「大規模修繕工事」とは称していないが、費用的にはかなり高額となる。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

4

◆経年によるマンション大規模修繕の変遷



★マンシヨンプラン修繕（大規模修繕）基本工事（12～15年周期）

・外壁改修、床防水、鉄部塗装、金物改修

*大規模な計画修繕工事は各回共に基本工事として行われるが、これに他の工事が加わる。

経年により工事の規模は大きくなるが、修繕周期が一巡した4回目以降は以降は基本工事に戻る。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンシヨンプラン管理基礎セミナー

5

○ 大規模修繕工事の流れ 1

1. 建物調査診断 (劣化状況を調べ診断する)

目的によって、調査の項目・内容が異なる。

調査結果から、診断を行い工事の必要性などについて考察して、必要な工事について、時期・範囲・内容の概要について提言する。

3. 工事施工者選定 (工事施工する会社を決める)

工事施工会社の募集・書類選考・工事会社見積・ヒアリングなどを経て、適切な工事会社を選定する。管理組合運営側にとっては非常に重要。選考方法・内容によって、総会での可・否決を左右する。

総会承認を経て工事請負契約を行う。

2. 大規模修繕設計 (仕様書・項目表などの作成)

調査診断結果を基に、管理組合と工事の範囲や項目・内容などを打ち合わせながら、工事費用を見積もったり工事業者が適切に施工出来るように設計図書（仕様書・図面・見積項目書など）を作成。

4. 大規模修繕工事 (適切な工事施工)

設計図書に基づいた適切な工事施工の確認・打合せ、修繕工事には必ず必要な実施数量や変更・追加工事などによる増減精算確認などを行う。工事中の各種検査、色彩計画・材料選定なども含まれる。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンシヨンプラン管理基礎セミナー

6

○ 大規模修繕工事の流れ 2

1. 建物調査診断 (3～6ヵ月)

一般的には大規模修繕工事などに先立って、各種の建物調査を行う。これにより、建物各部の劣化具合、維持保全上の問題点・改良点などの必要事項が明確となる。同時に次の段階の「大規模修繕設計」や「長期修繕計画」の重要な基礎資料となる。

主な業務項目は以下だが、建物の状況や調査の目的によって変わる。結果は資料を配付して説明会を行う。

- 建物目視・打診等調査
- 関係書類調査（新築時竣工図書・パンフレット、修繕工事経歴、調査報告書、管理規約等）
- 区分所有者・居住者アンケート調査
- 現地詳細調査・住戸内調査
- 物理的試験調査（塗膜・タイル付着力等）
- その他（電気・機械等調査、関係機関へのヒアリング等）

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

2. 大規模修繕設計 (6～10ヵ月)

「調査診断」の結果や「長期修繕計画」に基づき、管理組合と綿密に協議しながら大規模修繕工事の設計図書（仕様書等）を作成する。

単に美装性を回復したり不良部分を修繕するだけでなく、その劣化特性を改善し、初期不良の原因を取り除き改良すること、長期的な経済性にも配慮する。その時代に合った改善項目や居住者のニーズに合った改良点があれば取り入れ、時代に取り残されないよう配慮する。

修繕の範囲項目、材料・工法・内容などを細かく規定した「仕様書・設計図面」と「工事項目表（設計見積書）」を作成する。必要な場合には工事費の予算調整を行う。

通常、着手前に総会承認をとる場合もある。設計内容の確定後、説明会を行う場合もある。

7

○ 大規模修繕工事の流れ 3

3. 工事施工者選定 (2～3ヵ月)

管理組合において、大規模修繕工事の最難関事項の1つである。慎重且つ適切な準備が必要。

今日、多くのマンションでは工事の特命発注は、組合員の納得が得られない。少額工事以外は複数業者による競争見積が必要条件となっている。金額的な安価であることだけを求めると工事の質に影響し、結果的には高いものとなる。そこで、適切な価格で優良な業者を選定することが肝要となる。

正しく見積合せ（入札ではない）を行うには、設計時に作成した設計見積書の工事項目・数量を残し、単価・金額を消した「工事項目表」を仕様書・図面などと共に配布して見積依頼する。工事業者は各社の判断で単価や経費を入れて見積書を作成する。これで各社の見積書が統一され、正しく比較する事ができる。

業者選定は通常、募集・1次選定・二次選定・最終選定の段階で選考する。

業界紙への公募広告など募集を行い、応募業者の中から数社を選定し、見積を依頼する。見積内容の他各社の内容を比較し、ヒアリングする業者を選考する。ヒアリングでは、疑問点や工事中の対応等を聞くが、特に予定現場担当者に出席を依頼する。

多くの組合員に理解されるよう、公明正大に行う事が重要で、適宜情報公開し、必要な場合には十分の説明責任を果たすことが肝要となる。多種お手間・暇はかかるが、結果的には管理組合運営がスムーズに行えトラブルも少なく早いこととなる。

結果は、総会議案書に反映し、概要説明を行う。

総会承認が得られたならば、工事請負契約を締結。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

8

○ 大規模修繕工事の流れ 4

3. 大規模修繕工事（工事監理）（工事期間＋α）

大規模修繕工事設計図書に基づいた工事が実際に現場で適切に施工されるよう工事業者と打ち合わせ、指導・指示・確認・検査等を行う。

修繕工事には必ず必要な実施数量による精算、変更・追加工事などによる工事費の増減、これらを適切に行う必要がある。又、工事中の各種試験施工や検査の立会・確認、色彩計画・材料選定なども必要となる。

これらを管理組合役員が行うには、技術的・時間的にも無理があり、他の業務と同様に専門家に依頼することとなる。

一般的には、設計事務所が設計業務と共に工事監理を行う。規模的に単棟型の余り大きくないものについては重点監理として週に1～2回ほど現場に出向し、上記の業務を行う。

4. その他関連業務

これら大規模修繕工事の流れの延長として、1・3年などの経年点検の立ち会い。長期修繕計画策定などを行う。

大規模修繕工事が完了後、工事施工者が1～10年頃まで適宜経年点検を行う場合が多い。これに専門家（通常、工事監理者）が立ち会って、点検・補修について適切に助言する。

長期修繕計画は、大規模修繕工事の終了直後など二作成する場合が多い。通常、今後25年間に考えられる修繕項目とそれに必要な概算費用・時期などを設定し、修繕費と積立金との比較検討の上、必要な場合には適切な修繕積み立て計画を策定する。

この長期修繕計画により建物を適切に維持し、その費用としての修繕積立金の確保に資する資料となる。

（一財）川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

9

○ 工事発注における二つの方式

設計監理方式（設計と施工を分離）

設計と工事監理は設計事務所が、工事施工は工事会社が行う。

※. 設計監理を行うのは、コンサルタントとして従来からの建築設計事務所が担っているが、当該の管理会社が行っている場合もある。

工事会社としては、ゼネコン（総合建設業）・専門工事業・管理会社・その他様々な業態の会社がある。

設計施工方式（同じ会社が設計と施工を行う）

設計（工事監理を含む）と工事を同じ会社（多くは工事会社）が行う。責任施工方式ともいう。

※. 設計施工方式で行うのは、工事会社が一般的であるが、当該の管理会社の場合も多い。

○ 二方式採用の変遷と比較

管理組合がどちらの方式を採用するかは、それぞれの管理組合自身が決める事ではあるが、かつては当該の管理会社へお任せが多かった。理事会などでの営業によっているが、日常管理での縁があり安心感も影響したと思われる。管理会社の進めるのは自社による「設計施工方式」である。

これに対して「設計監理方式」は、一般に馴染みが薄く、情報が少ない段階では検討の対象にもならなかった。しかし、管理会社では対応が難しい「瑕疵問題」がきっかけでコンサルタントとしての設計事務所を採用するようになってきた。

管理組合では最も高額な費用を支出する大規模修繕工事の施工者選定は、区分所有者の意識が高くなった今日、素人集団である理事会にとって困難で荷の重い業務であったことから、これらを支援する専門家のコンサルタントが求められた。

（一財）川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

10

○ 設計監理方式

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が工事内容・条件等を管理組合と協議しながら、修繕工事の設計（仕様書作成等）を行い、それに基づく施工会社からの競争見積による適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援する。

競争見積の基準となる共通の設計図書がある事により、はじめて工事費の比較が適切に行える。

工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行う。

区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならない管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっている。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

○ 設計施工（責任施工）方式

事前に設計施工の工事会社を決める必要がある。費用の殆どを占める工事費を見積りするには設計図書が必要であり、それが工事会社によって異なっては適切な比較は出来ない。専門家の協力（設計図書）無しでは、適切な競争見積を行うのは困難。結果的には1社特命となる場合が多い。

工事監理も同一社内で行われる事により、専門家による本来の工事監理より甘く不十分になる事が懸念される。工事中の現場状況による対応や工事終了後の補修費用などの増減精算についても管理組合側のチェックが適切に行われるか疑問が残る。

少額・単一な工事で設計監理方式のメリットが少ない場合、管理組合の中で評判が良く信頼の置ける工事会社が有る場合には、管理組合としても採用が可能。それ以外の場合は原則として競争見積を含めた選定方法出なければ総会で承認を得るための説明が難しい。

11

○ 大規模修繕工事に関わるコンサルタント業務

1. 調査診断（劣化状況等を調べる）

予備調査、目視・打診・触診調査、アンケート調査、物理的調査（付着力強度等）等を行う。
調査結果を基に今後の方策を助言する。

2. 修繕設計（設計図書を作成）

工事施工の実施に必要な仕様書・図面等を作成、工事費用の算定に必要な数量積算し、設計者の判断する単価による設計予算書、予算調整を経て、予備費を含めた工事予算をまとめる。

3. 施工者選定補助（適切な工事会社を選ぶ）

管理組合が工事施工会社を選定する際に専門的立場から理事会・委員会を補助、アドバイスする。

4. 工事監理（適切な工事の実施）

品質・工程・予算などの現場管理が適切に行うよう、専門的立場から管理組合に代わって、工事施工者を現場で指導し、検査等を行う。

5. 附帯関連支援業務（1～4に含まれる）

a. 組合広報活動支援

組合員への広報内容・時期・方法など、報告書等の配布用概要版の作成、組合員向けの説明会の開催、

b. 総会承認に関する支援

総会承認の内容・時期・方法など、総会議案書・説明書の作成、総会での専門的説明、

c. 実業務に関する支援

工事請負契約内容の確認・補助、各種公的助成等の情報提供、その他、工事実施に必要な事項、

※. コンサルタントの考え方により違いはある。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

12

○ コンサルタント業務の基本

1. 区分所有者全員が同等の権利を持つマンションに於いての管理組合運営は、情報公開と説明責任による **公明正大** であることが最も重要。
2. 個々の管理組合に於ける事情は全て異なりますので、それぞれの事情に配慮した **柔軟な対応** が必要。
3. 業務を単に建築技術的に行うだけではなく、組合内の合意形成や区分所有法・管理規約等の諸問題も含めた **多面的サポート** が必要。
4. マンションは適切に維持保全されるならば、長く使い続けられるものであるから、**長期的視野** に立ったアドバイスをする必要がある。
5. マンションのコンサルタントは、特定の利害とは一線を画した **専業設計事務所** で、主治医や顧問弁護士のように管理組合の **正当な権利を守る** 立場で、**永く** 管理組合をサポートする。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

13

○ マンション改修業界の実態

マンションの大規模修繕工事においても設計事務所のコンサルタントによる設計監理方式が普及してきた。(全体の割合としては少数)

一方で長年の経済不況と新築工事の減少により新たにマンション改修業界に参入する会社などが増えている。工事会社は勿論、コンサルタントとしての設計事務所やマンション管理士なども少なくない。

それらは技術的には全くの素人を含め、実態は玉石混交である。その中にはコンサルタント(設計事務所)を単なる金儲け商売としてしか考えず、管理組合の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタントも、少なからず含まれている。

たとえ法に触れなくとも、バックマーゲンを取る事に腐心する「不適切コンサルタント」の存在を放置すればマンション改修業界そのものが取り返しのつかないダメージを受けることになる。真面目でクリーンなコンサルタントの受注機会が減少し、これらの会社経営が危うくなる。

さらには業界全体が信用を失い、ひいてはマンション改修業界全体の劣化・衰退につながる。

この不適切コンサルタントの最大の問題は、マンション管理組合(区分所有者)に割高な工事費という実害を与えていること。修繕積立金として工事費を負担しているマンションの所有者が真の被害者。

これらの問題の子細に見て行くと数多くの弊害が生じている事がわかり、業界の危機である。

7つの弊害

1. 割高な工事費
2. 過剰な工事内容
3. 不明朗な工事発注
4. 甘い工事監理
5. 不適切コンサルタントの拡大再生産
6. 真面目なコンサルタントの減少
7. 業界全体の信用が失われる

○ 不適切なのはコンサルタントだけか！

管理組合内部・管理会社・工事会社、
マンション管理士

○ 今回の問題を千載一遇のチャンスとし、 活発に動く「不適切な関係者」に注意！

14

不適切コンサルタント問題への提言 —マンション改修業界の健全な発展のために—

一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 個人会員一同

現在のマンション改修業界は、不適切な行為を行うコンサルタントの横行で混乱状態にあります。管理組合が行う大規模修繕工事等に際し、適切な工事費で良好な工事を公明正大に実施できるよう管理組合を支援することがコンサルタントの使命です。そのコンサルタントの一部が計画的・組織的に工事会社からバックマージンを受け取っており、最近そのような不適切なコンサルタントが増えています。その結果、ユーザーであるマンション管理組合（区分所有者）に対して、割高な工事による経済的な損失を与え、さらには工事の品質に影響している場合もあります。

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が修繕工事の設計（仕様書作成等）を行い、それに基づく施工会社からの競争見積りによる適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援します。さらに工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行います。したがって、区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならない管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっています。

マンションの大規模修繕工事においても設計事務所がコンサルタントによる設計監理方式が普及してきました。一方で長年の経済不況により、新たにマンション改修業界に参入する会社などが増えていきます。工事会社は勿論ですが、コンサルタントとしての設計事務所やマンション管理士なども少なくありません。それらは技術的には全くの素人を含め、実態は玉石混交です。その中にはコンサルタント（設計事務所）を単なる金儲け商売としてしか考えず、管理組合の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタントも含まれています。たとえ法に触れなくとも、バックマージンを取る事に腐心する「不適切コンサルタント」の存在を放置すればマンション

改修業界そのものが取り返しのつかないダメージを受けることになります。

この不適切コンサルタントの最大の問題は、マンション管理組合（区分所有者）に割高な工事費という実害を与えていることです。さらには業界全体が信用を失い、ひいてはマンション改修業界全体の劣化・衰退につながるのです。これらの問題を子細に見て行くと数多くの弊害が生じている事がわかります。

弊害1. 割高な工事費

工事会社はコンサルタントに渡すバックマージンを工事費に上乗せしなければなりません。当然その分の工事費は割高になり、結局は管理組合の負担になります。

弊害2. 過剰な工事内容

工事費のパーセントで決まるバックマージンを増やすには、工事費全体を増やす必要があります。そのため過剰な工事項目や仕様を設定する場合もあります。

弊害3. 不明朗な工事発注

不適切コンサルタントはバックマージンを出す特定の工事会社が受注出来るように不適切な作業をします。そのために工事発注の経過が不明朗になり、本来は公明正大に行われるべき管理組合の業務が著しく損なわれる事となります。

弊害4. 甘い工事監理

不適切コンサルタントの設計や工事監理は工事会社にお任せの場合が多く、甘くなりがちです。バックマージンをもらっている工事監理者には厳しい監理など願うべくも無いでしょう。

弊害5. 不適切コンサルタントの拡大再生産

不適切コンサルタントにより容易に利益を得る手

法を知った一部が新たに設計事務所を設立したり、経営不振の設計事務所を買収してマンションの不適切なコンサルタント業を始めます。そこで得た資金で会社を拡大して外見上は立派な大設計事務所となっていくのです。その設計事務所から独立する若い建築士はそれに倣って同じ事を始めるかも知れません。さらにこれらが新たなビジネスモデルとして蔓延していく事も考えられます。このように不適切コンサルタントの拡大再生産は現に進行中ですから、当然に被害を受ける管理組合も今後益々増加することでしょう。

弊害6. 裏目なコンサルタントの減少

不適切コンサルタントはバックマージンにより業務委託料を安くすることが出来ます。通常の半額〜1/3の業務委託料でも工事費の3%のバックマージンがあれば十分おつりが来るでしょう。実際にはそれ以上と言われています。したがって、裏目なコンサルタントは費用面での業務受注が極めて困難となります。一部の理解有る管理組合の業務を細々と続けるか、不適切な行為に手を染めるかです。いずれにしても、悪質は良質を駆逐するのたとえ通りで、管理組合にとって良い事ではありません。

弊害7. 業界全体の信用が失われる

このような不適切コンサルタントの実態は、業界内では常識化していますが、一部の管理組合においても知るところとなっています。しかし、不適切コンサルタントを客観的に特定することは難しく、排除することはなかなか出来ませんから、コンサルタント（設計事務所）全体が疑われ信用を失う事になります。その結果、コンサルタントによる設計監理

方式が衰退するのみならず、マンション改修業界全体の信用が失われる事となります。

ここまで不適切コンサルタントが蔓延する最大の理由は、彼らが管理組合に提示するコンサルタント費用の見積りが異常に安いからです。それは見かけだけであり、巡り巡って管理組合に跳ね返り、結局は高い買い物になるのですが、管理組合は競争見積りで、より安い見積金額を提示したコンサルタントをその場限りで選ぶ事が多く、それが不適切コンサルタントの付け目になります。

本来、コンサルタントである設計事務所は、施工（管理組合）の依頼により施工のために設計し、施工会社との間に立って施工の適正な権利を守り、公明正大に業務を進めるのが仕事です。工事業者からマージンを受け取るなどと言うのはあってはならない事です。

建築士法（第二条の二）においては、建築士の職責を「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」とあります。さらに我々の多くが所属する日本建築家協会（JIA）の倫理規定には「依頼者の要請に応え、誠実に業務を遂行することによって依頼者の正当な利益を守る。」とあります。

マンションリフォーム技術協会の個人会員であるコンサルタント（設計事務所）においては、このようなマンション改修業界の昨今の実態を憂い、危機感を強くするものです。ユーザーである管理組合の正当な利益のために、マンション改修業界の健全な発展のため、広く問題提起・啓発すると共にご理解・ご賛同を得、改善に尽力したいと考えております。

「不適切コンサルタント問題への提言」をお読みになったご意見・ご感想をお寄せ下さい。

Eメールあるいは当協会ホームページのお問い合わせフォームをご利用下さい。

E-mail: mansion@marta.jp

URL: http://www.marta.jp/

添付

国住マ第41号
国土建第1021号
平成29年1月27日

マンション関係団体 御中

国土交通省 住宅局 市街地建築課長

国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について（通知）

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

※ 以上、タイトル以外は「会報marta」より引用

○ コンサルタントの立場として

建築士法（第二条の二）においては、建築士の職責を「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」とあります。

さらに我々の多くが所属する日本建築家協会（JIA）の倫理規定には「依頼者の要請に応え、誠実に業務を遂行することによって依頼者の正当な利益を守る。」とあります。

マンションリフォーム技術協会の個人会員であるコンサルタント（設計事務所）においては、このようなマンション改修業界の昨今の実態を憂い、危機感を強くするものです。

ユーザーである管理組合の正当な利益のために、マンション改修業界の健全な発展のため、広く問題提起・啓発すると共にご理解・ご賛同を得、改善に尽力したいと考えております。

（一財）川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

1. 現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2. 課題解決に向けた取組の実現

平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」中「6 発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

そのような観点に留意した取組事例として、別紙2のような例も見受けられます。

今後、管理組合において大規模修繕工事等の実施に際し設計監理方式を採用する場合には、このような取組みを参考に、適切に行っていただくことが、マンションの管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めているところです。既に国土交通省直轄工事については保険料の支払いに必要な法定福利費相当額を予定価格に反映させているところであり、マンションの大規模修繕工事等を発注する際には、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

3. 相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っています。

設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。これらの相談窓口を有効活用しつつ、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上にも資する大規模修繕工事等の実施に努めていただきたいと考えております。

<相談窓口>

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
(電話番号) 住まいのダイヤル …0570 (016) 100
※施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。
- (公財) マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 …03 (3222) 1519

以 上

別紙1

<指摘されている事例>

- ・ 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント(実際には施工会社の社員)の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。
- ・ 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
- ・ 一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

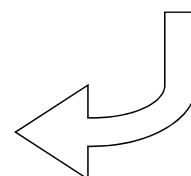
(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

別紙2

<取組事例>

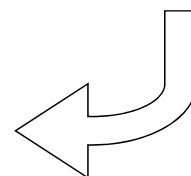
- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
 - ・ 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積りを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。
 - 管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に15社に見積もりを依頼し、うち7社から見積りが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。
- 施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続の下で決定した事例
 - ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。
 - 施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。
 - ・ 設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補5社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して1社に絞り込み、定期総会で承認。
 - 施工会社は、専門紙で公募し、5社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が1社に絞り込み、臨時総会で承認。

アプローチ改修



19

アプローチ改修



20

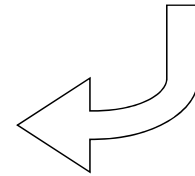


(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー



(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

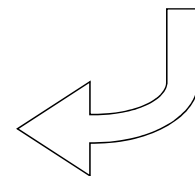
エントランスホール改修



(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

21

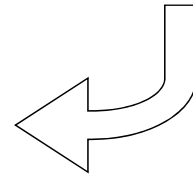
エントランスホール改修



(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

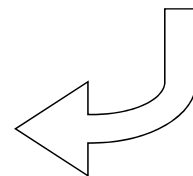
22

ロビーサッシ取替



23

ロビー宅配ボックス新設



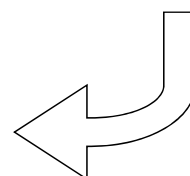
24

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

エレベーター取替

2～11階EVホール

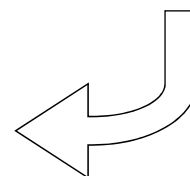


(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

25

エレベーター取替

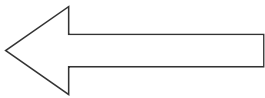
カゴ内操作パネル



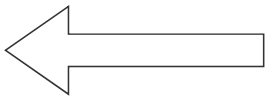
(一財) 川崎市まちづくり公社
平成30年度 第1回 マンション管理基礎セミナー

26

防犯柵取替



消火栓箱取替



消火管・消火栓箱取替



29

防犯カメラの整備



30