

# 修繕工事はプロポーザル（提案型）方式が最適！！

関西分譲住宅仕上業協同組合

- ・プロポーザル方式（施工提案型）

当該施工物件について、複数の施工希望者を募って施工の取り組み及び技術等の提案を受け総合的に評価して施工者を決定する方式。

- ・マンション大規模修繕の施工方式として

1.責任施工方式・・・工事会社が主導権を持ち工事を進める

2.設計管理方式・・・設計事務所が主導権を持つ

（今までの建築工事（新築・改築）はほぼ1.及び2.の方式でした）

3.プロポーザル方式（提案型）・・・管理組合が主導権を持つ

## (マンション大規模修繕に適した方式です)

マンション大規模修繕工事に於いて、責任施工方式・設計管理方式は、新築工事によく用いられる方式であり、お互いがプロである為、阿吽の呼吸で工事が進行する、マンション大規模修繕は素人集団の管理組合が置き去りにされ勝ちとなり、施工の状況・価格の適正さが見えない、其の為、陰で不正な事柄が横行しやすい。

それに引き替え、プロポーザル方式は個々のマンションの実情に合った施工方法・技術を提案し施工能力を重視した業者選定方式であり、受注契約価格と一次下請け契約価格を開示（オープンブック方式）し、不正しにくい方式です。

一部の悪質なコンサルタントが管理組合の皆さんの無関心無気力に付け込んで、安いコンサル料で契約した上、見積価格を高く誘導してバックマージンを要求する構図が見てとれる又、コンサルタントの社員や管理会社の悪質な社員がいることも事実で会社が立派であっても個人が不正を働く事例が見受けられます。

公正で技術力のしっかりしたサポーターを選定することが大事です。

プロポーザル方式を進めるに当たり、管理組合の修繕委員の皆さんにしっかり寄り添った公正で技術力のしっかりした技術者（サポーター）を選定し、修繕の主体者である管理組合修繕委員の皆さんと共に協議し、業者決定から施工までサポートしていく。

**管理組合の皆さんが自分の持ち家を修繕するようなしっかりとした自覚を持って取り組むことが何よりも大切です。**

## ・ サポーター不正の予防措置

サポーターの契約に際して不正は一切しないことを誓約し、もし不正の事実が発覚した場合はサポーターの契約金額の2倍を損害賠償として管理組合に支払うと言う罰則条項を契約書に入れる。

施工業者にも不正は一切しないことを誓約させ、もし不正の事実が発覚した場合損害賠償として施工済みの部分は全て無償とし、請負契約を解除する等の罰則を設ける。

良い技術をもった地元の優秀な工事業者さんも参画できるよう広く門戸を広げた方式とすることが大切です。

“わが町の大工さん” をK S Kが担う。

# 比較表

## 従来方式

### ◇、責任施工方式

工事会社が主導権を持ち工事を進める

### ◇、設計管理方式

設計及びコンサルが主導権を持って工事を進める

※上記の何れの方式も新築工事に多く採用される

- ・設計及びコンサルも公募で業者を決定する
- ・プロ同士の話し合いで進行する為、不正が横行しやすい
- ・社員として建築士を抱えるため経費が高くなる

## 施工業者の決定

- ・公募で業者を決定する
- ・設計及びコンサルが作成した明細で見積もりを実施  
(数量・仕様・明細項目等は設計及びコンサルが主導)

## K S K の提唱する方式

### ◇、プロポーザル方式(提案型)

管理組合が主導権を持って工事を進める

【サポーターがサポートします！】

※大規模修繕工事に適している

- ・管理組合の信頼を得て施工方式を決定
- ・管理組合に寄り添って工事を進める
- 一次業者までの価格を開示し不正が  
起こりにくいオープンブックとする

## 施工業者の決定

- ・公募した業者の中から3~4社程度に絞った業者  
による技術提案及び見積  
数量・仕様・明細項目等は業者が提案
- ※専門業者である為各項目ごとにチェックできる  
施工にメリハリを付けた技術提案型の見積になる

## 施 工 の 比 較

- ・施工予定業者に下見積もりをさせている場合が多い  
(専門の技術者が少ないため)
- ・施工にメリハリのない従来通りの見積もりになる
- ・大規模修繕工事は修繕である為、建築基準法の規定を受けない  
其の為設計事務所・コンサルタントは不要です

## 施 工 の 比 較

- ・専門業者が技術提案型の見積もりを行うため、メリハリの利いた見積もりになる
- 【例】**
- ・塗装工事  
雨掛と雨掛りでない部分と仕様を変える
  - ・シール工事  
紫外線を受ける劣化の激しい部分と、劣化していない部分を分けて見積りする
  - ・防水工事  
一回目の大規模修繕では屋上防水を調査した上で部分補修にとどめる(防水保証期間内である)
  - ・仮設足場  
価格的に大きなウエートを占める為  
入念に検討すること

## プロポーザル方式による大規模修繕工事の概算費用

### サポート費用の試算(概算)

#### 運営費

劣化診断から施工会社決定までのサポート費用

基本料金500,000+(5,000×戸数)

例:50戸の場合

$$500,000+(5,000 \times 50戸) = 750,000円$$

#### 工事監理費

工事着工から完成までのサポート費用

基本料金400,000+(5,000×戸数)

例:50戸の場合

$$400,000+(5,000 \times 50戸) = 650,000円$$

(一週間に一回程度の管理)

50戸の場合の運営費+工事監理費

$$750000+650000=1,400,000円$$

※ 金額は目安となる数値であり、概算費用です。個別の対応により変動する。

# KSKが考えるオープンブックの仕組み

