

令和3年度 川越市マンション管理セミナー

－ 改修工事における設計監理者の選び方 －

【資料編】

一般社団法人埼玉県マンション管理士会
マンション管理士 岸 孝一



本セミナーは、「**改修工事における設計監理者の選び方**」をテーマに、設計・監理方式を採用したマンションの改修工事における、設計監理者の選び方について、事例を交えながら解説するものです。

なお、本資料は、以下の内容で構成されております。

本資料の構成

1. 分譲マンションの現状
2. 計画修繕と改修の重要性
3. 工事の発注方式について
4. 設計監理者の選定事例紹介

本セミナーで解説する内容は、あくまで一例となりますが、皆様のマンションにおいて、今後、改修工事を実施する際に少しでも参考となれば幸いです。



本資料の構成

- 1. 分譲マンションの現状**
2. 計画修繕と改修の重要性
3. 工事の発注方式について
4. 設計監理者の選定事例紹介



分譲マンションの現状 ① 【管理不全マンション事例】

近年増加する分譲マンションの管理問題

管理不全に陥ると、一部崩落等、重大な事故につながる恐れも



マンションの2階廊下部分が崩落した事例

【出典】：マンション政策関係基礎資料（国土交通省）

分譲マンションの現状 ② 【管理不全マンション事例】

近年増加する分譲マンションの管理問題

管理不全に陥ると、一部崩落等、重大な事故につながる恐れも



外壁、手すりが崩落した事例

【出典】：マンション政策関係基礎資料（国土交通省）

急増する高経年マンション

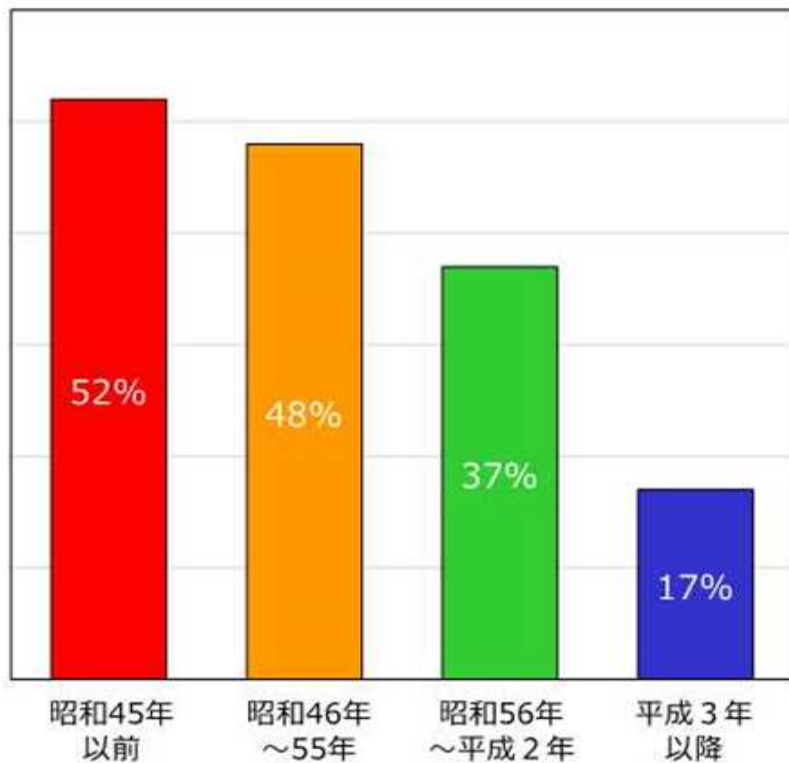
現在約100万戸の高経年マンションは、10年後には2倍、20年後には4倍に増加



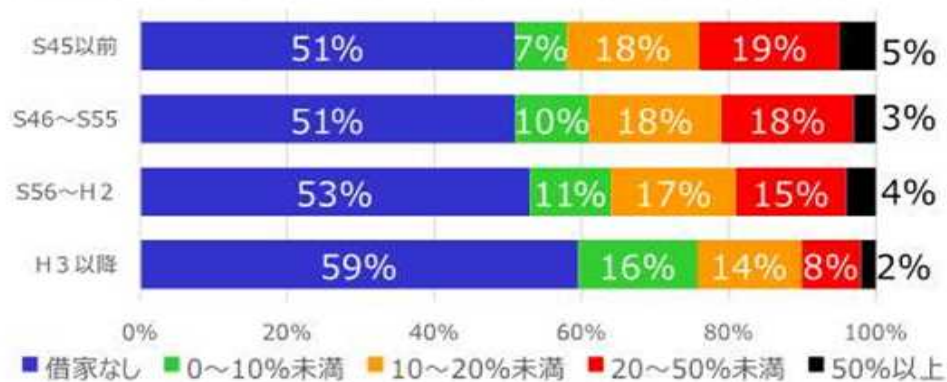
区分所有者の高齢化・非居住化が進行

管理組合役員の手不足、総会運営や集会議決の困難化が懸念される

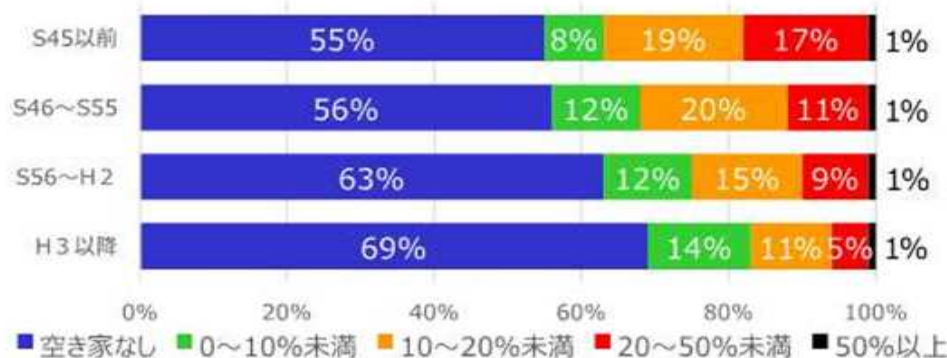
■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合
- 建築時期別



■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別 (棟数ベース)



■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別 (棟数ベース)

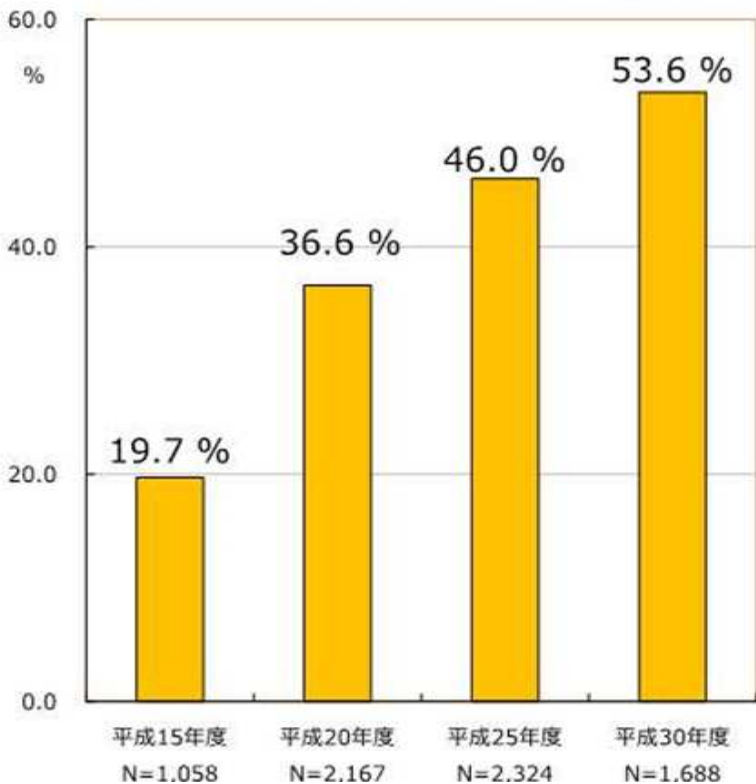


【出典】：マンション政策関係基礎資料 (国土交通省)

不足する修繕積立金

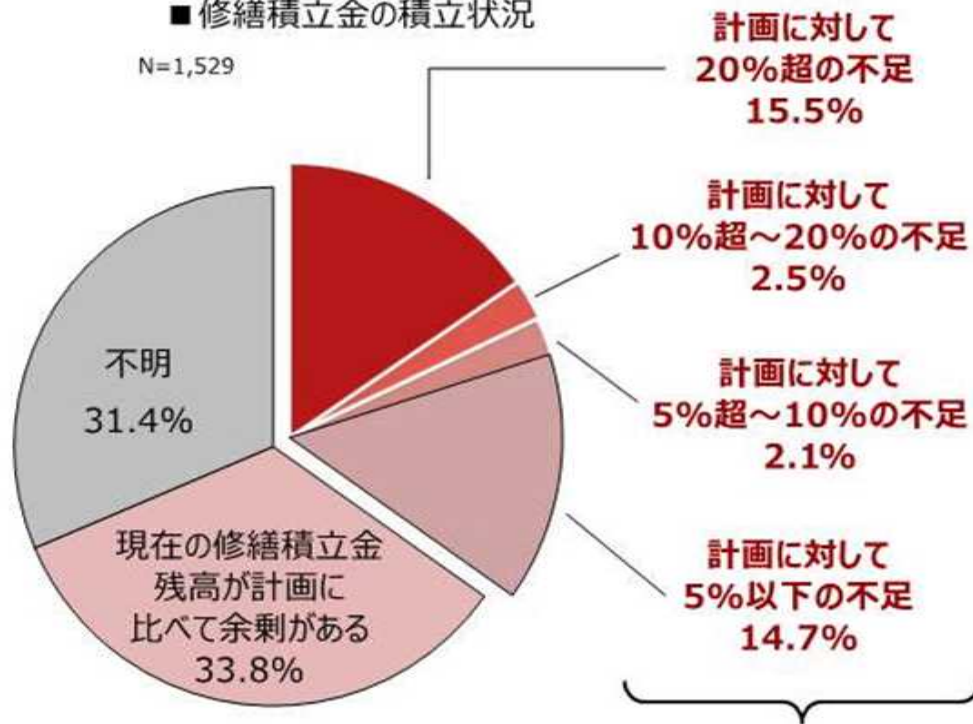
およそ35%のマンションが、積立金不足

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



■ 修繕積立金の積立状況

N=1,529



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

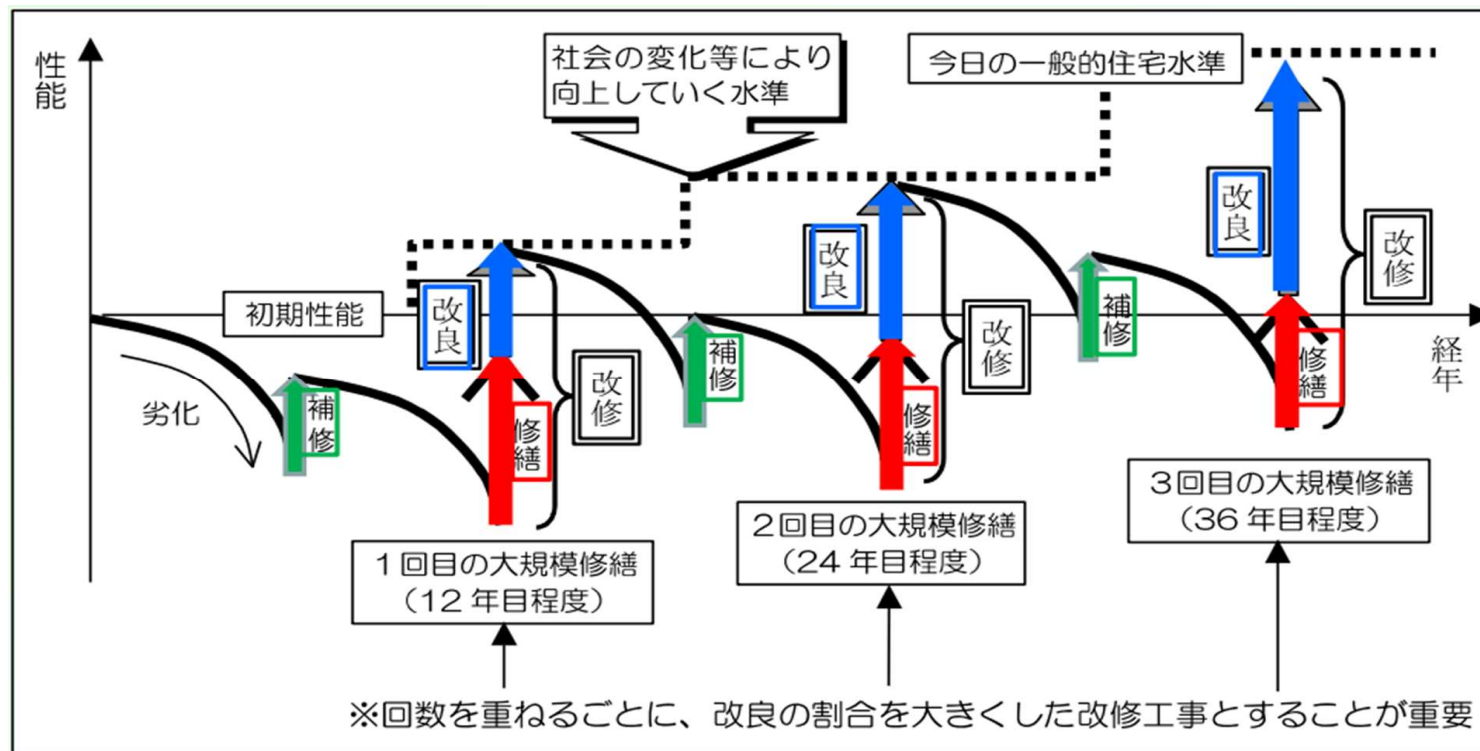
本資料の構成

1. 分譲マンションの現状
- 2. 計画修繕と改修の重要性**
3. 工事の発注方式について
4. 設計監理者の選定事例紹介



改修工事による建物の老朽化防止と性能向上

「修繕工事」 + 「改良工事」 = 「改修工事」



【出典】：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）

快適な居住性及び資産価値の維持・向上を図るためには、老朽化を防止する「修繕工事」と、性能・機能を向上させる「改良工事」、これらを合わせた「改修工事」を適時適切に実施することが重要です。

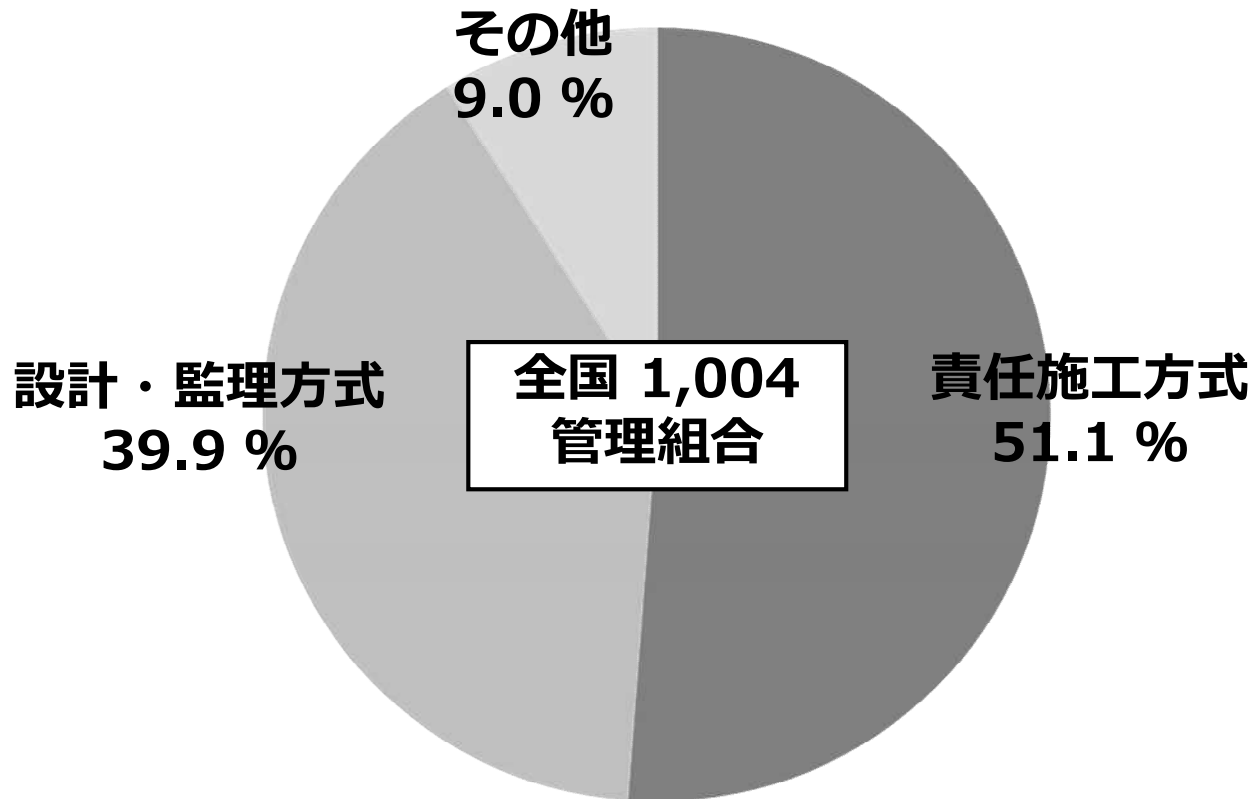
本資料の構成

1. 分譲マンションの現状
2. 計画修繕と改修の重要性
- 3. 工事の発注方式について**
4. 設計監理者の選定事例紹介



工事の発注方式について ①【全国調査結果：工事発注方式の割合】

管理組合は、どのような発注方式を採用しているのか
全国調査では、責任施工方式と設計・監理方式で9割を占める



設計監理方式と責任施工方式における主な特徴

① 設計監理方式

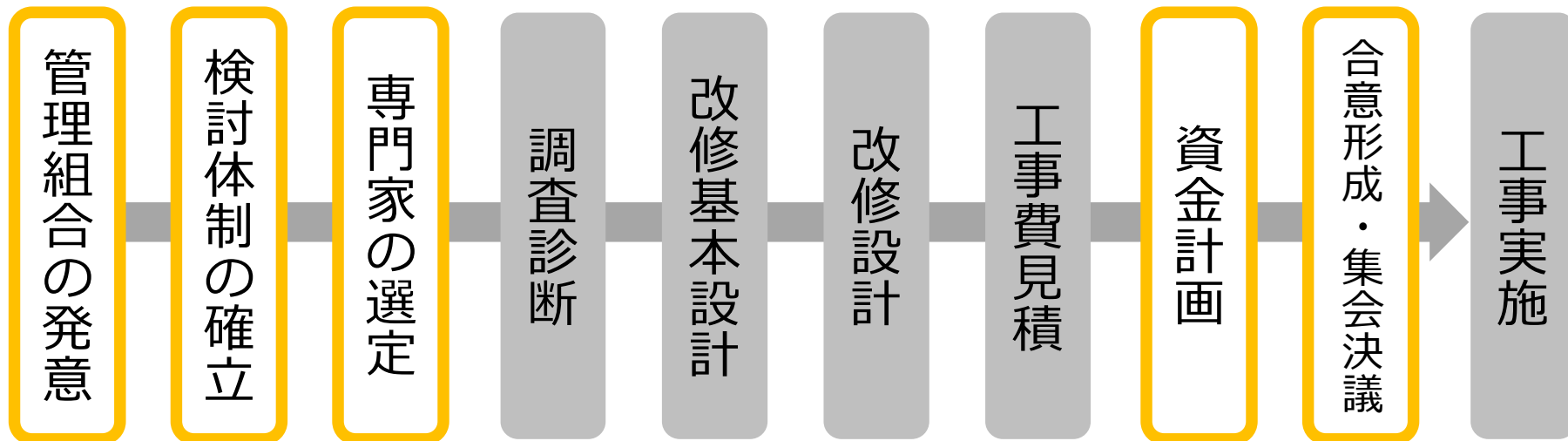
建築士を有する設計事務所等を選定し、設計全般と工事監理を委託する方式。

設計と施工が分離し厳正なチェックが期待できるが、工事費に加え、専門家の費用が発生する。

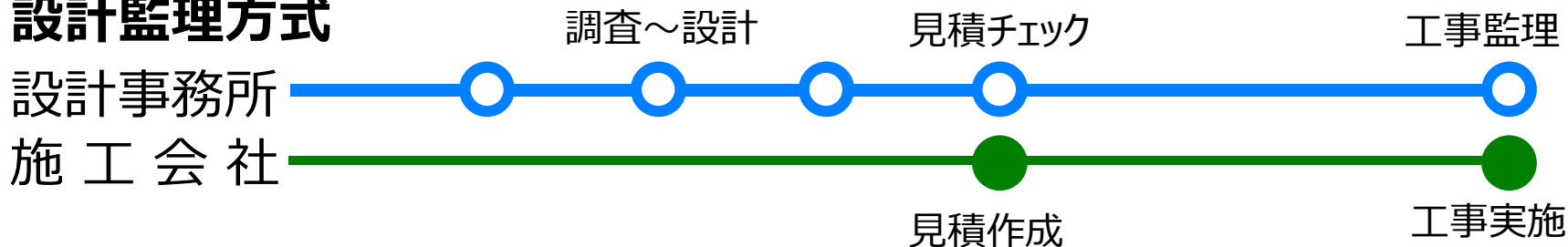
② 責任施工方式

建築士を有する施工会社を選定し、設計から工事までを請け負わせる方式。初期の段階から施工性に配慮した検討を行うことができるが、設計と施工が一体化するため、専門的な第三者のチェックが機能しない。

大規模修繕工事の基本的な進め方



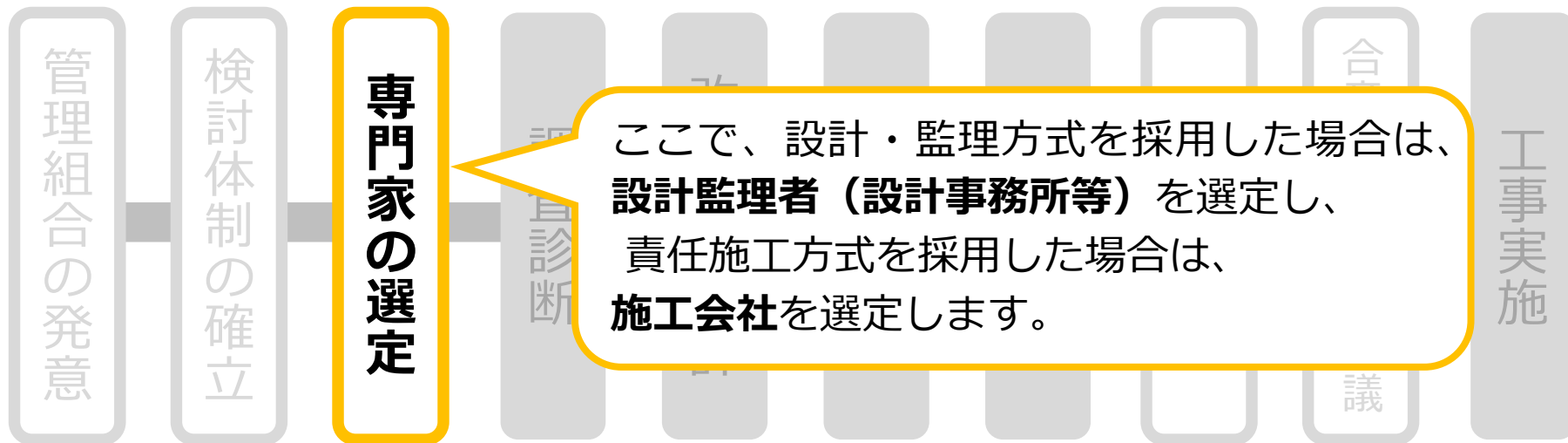
① 設計監理方式



② 責任施工方式



専門家は、誰を、どの時期に、どうやって選定するのか



設計・監理方式を採用したいけれど、設計監理者は、いつ、誰を、どうやって選んだら良いのか？

P 8 の調査結果のとおり、責任施工方式が主流となっている中、これまで採用実績のない設計・監理方式を採用したいという管理組合から、上記のような相談が増えています。

そこで

設計・監理方式における、設計監理者の選定方法
について、次頁以降、実例をもとにご説明します。

本資料の構成

1. 分譲マンションの現状
2. 計画修繕と改修の重要性
3. 工事の発注方式について
- 4. 設計監理者の選定事例紹介**



設計・監理方式を採用したマンションにおける選定事例

5者の参加応募から、管理組合による選定を経て、設計監理者を選定

市内マンション

構造 鉄筋コンクリート造
階数 5階
戸数 50戸

築15年

1回目の大規模修繕工事を実施

設計・監理方式を採用。管理組合による選定を経て、設計事務所を選定。見積金額だけではなく、実績や業務内容等も精査し、最終的にC社を委託業者として選定した。

C社に決定

No	業者名	所在地	設立年	資本金(万円)	社員数(人)	見積金額(円)
1	A社	東京都	1988年	4,000	12	2,160,000
2	B社	埼玉県	1999年	1,200	22	2,430,000
3	C社	東京都	1958年	3,000	24	2,646,000
4	D社	埼玉県	1979年	5,000	51	2,698,920
5	E社	東京都	2001年	1,000	12	2,797,632

管理組合はどのように業者を選定するか

本事例における業者選定までの流れ

全体の流れ



- ・ 組合員等関係者からの推薦
- ・ 業界紙への掲載

業者選定の流れ



事前に仕様書・見積書等を提出させ、内容を精査する

事前提出資料を基にした参加希望業者からの意見を聴取

書類精査、ヒアリング結果を踏まえ、評価表による採点を実施し、業者を選定


ヒアリングは何を、どのように聞くのか

ヒアリングは、業者の受注意欲や対応力、担当者の知識・技術レベルなど、提出資料からは読み取れない部分を測るために実施します。

事前に、理事・修繕委員の間で、質問項目をしっかりと検討することが重要です。

ヒアリング時の留意点

① 事前に提出された仕様書や見積書等の内容を精査し、予め、業者ごとに質問する項目を、理事・修繕委員の間ですり合わせる。

- 
- ・ 評価する項目や評価基準を、理事・修繕委員の間で共有する。
 - ・ どの質問によって、評価表のどの項目を評価するかなど、詳細に検討する。

② 業者同士が接触しないよう、時間間隔を十分に空けて、日時設定をする。
(ヒアリング時間は、1者あたり概ね1時間程度)

どのように評価をするか

本事例では、下表の評価表（例）を使用し、各理事、修繕委員による採点を実施後、採点結果を集計し、最多評価点を獲得した業者（C社）を、委託業者として選定した。

A: 良い	(5点)
B: やや良い	(4点)
C: 普通	(3点)
D: やや悪い	(2点)
E: 悪い	(1点)

評価項目	業者名	A社	B社	C社	D社	E社
1. 独立した専業の設計事務所か。		5	5	5	5	5
2. 主要業務はマンションの維持保全か。		3	4	4	3	4
3. 会社としての業務実績は。 (直近3年間の同規模修繕工事実績等)		3	4	5	3	4
4. 代表者は一級建築士か。		5	3	5	5	5
5. 業務担当者の実績、経験、保有資格は。		3	4	5	3	3
6. ヒアリング時、業務担当者が対応したか。		3	3	5	4	4
7. 不要な調査項目は計上されていないか。		5	4	4	4	4
8. 仕様書等の事前提出資料の内容は適正か。		3	3	4	3	3
9. 設計業務は、適正な仕様内容となっているか。		3	4	5	4	4
10. 工事監理業務は、適正な仕様内容となっているか。		4	3	4	4	3
11. 長期修繕計画作成業務は、適正な仕様内容となっているか。		3	4	5	4	3
12. 見積価格は適正か。		4	4	4	3	3
総合評価点数		39	40	50	40	40

令和3年度 川越市マンション管理セミナー

【協力】一般社団法人埼玉県マンション管理士会
〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂1-13-5
TEL:048-711-9925

