

改修によるマンションの再生手法に関する
マニュアル

平成16年6月

平成22年7月改訂

令和3年9月改訂

国土交通省

ションでの改修実績の有無等)、技術資格者数、概要(資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等)、その他の特徴(高い技術力を有していることや、地元企業でのアフターサービス・相談対応などのサポート支援や相談が受けやすい等)等の書類の提出を受けて参加業者を選びます。なお、これらの項目についてあらかじめ一定の参加条件を設定する場合があります。

2)発注先の選定

- 発注する施工会社の選定方法として代表的なものは次の通りです。

<複数の候補会社から選定する方式>

推薦または公募により、複数の発注先候補に見積の提出を求めます。

①見積合わせ方式

見積条件の設定方式によって2つの方式があります。見積の提出を求める際に、発注者からあらかじめ一定の具体的な条件を提示する方式(条件提示型)と、施工会社からの提案にある程度の自由度を持たせる方式(提案型)です。各会社から提示された見積金額の総額の大小だけではなく、見積内容等を比較検討して発注先を決定します。以下に概要を記載します。

<p>見積合わせ方式</p>	<p>■条件提示型</p> <ul style="list-style-type: none"> • 一般的には、管理組合から設計コンサルタント業務を請け負った専門家等が、管理組合との協議の上で仕様・工事項目・数量及び見積条件を検討し、発注先の候補となる施工会社に提示した上で見積を募る方法です。 • 工事の見積条件を設定するためには、事前に調査診断によってマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計(図面、仕様書、数量書、概算書の作成)を行った結果をもとに、例えば、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示することが考えられます。 <ul style="list-style-type: none"> ①改修工事設計図:改修する範囲の明示 ②改修工事仕様書:工事現場管理、足場仮設の方法、下地処理、塗装、防水工事等各工事項目の施工方法、材料等の種類・量等の明示 ③数量内訳書:工事対象数量の明示 ④その他:工事の期間、工事金の支払方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件 • 同一条件により比較しやすい見積書の提示を受けることができ、管理組合にとって工事金額の比較がしやすいため、現在、多くのマンションではこの方式が採用されています。 • なお、見積条件として仕様や工事項目のみを提示し、数量については施工会社に積算を求める場合もあります。 <p>■提案型(※)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求めます。各施工会社が必要と考える仕様・工事項目・数量等を独自に設定し、これらの要素を積算する他、工期や技術力、安全性などの施工計画についても企画提案を求めることができる点に特徴があります。 • 施工会社からの提案内容に仕様や工法等も含まれる場合は、管理組合においてはこれらの部分に関する積算等において改修設計に定めなくてもよくなる点に特徴があります。
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> 一方で、各社の仕様や工事項目、数量にばらつきが出るため、適切かどうかを見極めにくく、総工事金額だけの判断になりやすい点に留意が必要です。
--	--

② 競争入札方式

評価の方法によって2つの方式があります。価格のみで発注先を決める方式(価格競争型)と、価格と価格以外のいくつかの要素(工事实績、技術資格者数、会社概要等)で判断する方式(総合評価型)があります。

競争入札方式	<p>■価格競争型</p> <ul style="list-style-type: none"> 発注者が入札参加業者を指名する場合(指名競争入札)と、特に一定の条件を満たせば入札への参加を認める場合(一般競争入札)があります(マンションの修繕工事においては、用いられることは少ないですが公共工事などで価格を評価し施工者を落札する方式です。) 見積合わせ方式(条件提示型)と同様に、発注者がマンションの現状を正しく把握した上で、候補者への見積条件の提示が必要になります。 施工会社の候補先の選定において、管理組合にて推薦または公募により候補会社を決めるため、選定までの手間を省くことができる点に特徴があります。 価格について比較評価しやすい一方で、最低制限価格を設けない場合は、適正な施工が担保できないと考えられる低価格での受注(ダンピング)が行われ、施工品質が担保できない事態を招く恐れがあり、留意する必要があります。
	<p>■総合評価型(※)</p> <ul style="list-style-type: none"> 工期や技術力、安全性などの施工計画などの価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める方式です。 工事内容に留まらず施工計画全体を評価でき、価格以外の提案要素についても競争させることで、施工品質の向上が期待できることに特徴があります。 一方で、発注先の選定までに時間を要したり、評価のための手続きが複雑となるなど発注者の負担が大きくなる可能性に留意する必要があります。

<特定した1社の候補会社から選定する方式>

推薦を受けるなどした特定の1社から見積の提出を求め、内容を精査し決定する方式です。

特命随意契約方式	<ul style="list-style-type: none"> 発注先の選定に要する事務手続きを効率化し、発注までの期間を短縮できるほか、信頼のおける施工会社に一任できることに特徴があります。 一方で、発注者が1社を特定するため、複数社との比較ができないことから提示された見積金額の適正性を判断することが困難であり、特に発注者に専門知識がない場合は施工状況や品質についての確認や評価が難しくなる可能性があります。
----------	---

*プロポーザル方式(総合評価型)

上表において、管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求める「見積合わせ方式(提案型)」は、各施工会社が独自に企画提案をすることができる点に特徴がありますが、この方式をプロポーザル方式と呼ぶことがあります。

また、価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める「競争入札方式(総合評価型)」の一形態としてプロポーザル方式を捉える場合もあります。なお、前述のとおり、適切な工事発注の観点からは、管理組合を中立的な立場からサポートする専門家が重要です。そのため、CMR やマンション管理士等を活用することが有効です。また、発注先の施工会社の高い技術力やアフターサービス

を含めたサポート支援等の特徴などを見極めて選定することが必要です。

- 複数の施工会社を発注先候補として選定を行う場合、各社から見積書が提出されれば、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。なお、著しく低い価格を提示した業者等に対しては、施工品質や工期が適切に担保されているか、積算の前提条件などを十分に確認しておく必要があります。こうした検討を行い、最終的に適切であると考えられる施工会社を選定します。

(5) 資金計画

- 改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金か、区分所有者からの一時金徴収でまかなう必要があります。また、借入金と一時金徴収とを併用する場合があります。
- 借入金の場合は、住宅金融支援機構(マンション共用部分リフォーム融資)や民間金融機関から借り入れることになります。また、地方公共団体の中には、一定の融資制度等を設けているところもあります。巻末の「〈参考4〉住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資」や各地方公共団体が独自に設定している融資制度や補助制度を確認の上、詳細は、住宅金融支援機構各支店又は地元の地方公共団体にお尋ね下さい。
- なお、耐震改修工事については補助制度を利用することも可能です。巻末の「〈参考3〉耐震改修工事に係る補助及び税制特例」を参照して下さい。また、地方公共団体の中には、自治会によるマンションの居住環境改善に適用される補助事業を設けているところがあります。基本的には自治体による活動を対象にしていますが、管理組合でも利用できる場合があります。巻末の「〈参考5〉マンションの居住環境改善に係る自治会活動に対する補助事業」を参照の上、詳細は、地元の地方公共団体にお尋ね下さい。

(6) 合意形成と集会における決議

1) 合意形成

- 改修に向けた合意形成の最大のポイントは、資金計画にあります。修繕積立金を取り崩した場合に残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、借入をした場合は以降の毎月の修繕積立金額がいくらに増額されるのか、一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらになるのか、などの内容について十分に検討した上で合意形成をする必要があります。
- いずれの場合も区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズをアンケートやヒアリング等により十分に把握し、改修内容の必要性について検討した上で、合意形成に努める必要があります。複数の案を比較検討することも考えられます。合意形成を容易にするため、予算に合わせてできる範囲の工事だけを行ってしまう場合がありますが、中途半端な工事は長い目で見れば無理・無駄が多くなってしまいますので、改修基本計画に基づいて計画的に改修工事を定めることが重要です。

2) 集会における決議

- 改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、管理組合の集会(総会)における決