



平成 30 年 5 月 11 日

住宅局市街地建築課

マンション大規模修繕工事に関する実態調査を初めて実施

～工事を発注しようとする管理組合等が適正な見積りかどうか検討する際の指標となります～

国土交通省は、管理組合等によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、大規模修繕工事の金額、工事内訳及びその設計コンサルタント業務の実施内容に関する実態調査を初めて実施し、その内容を公表しました。

1. 経緯・目的

マンション大規模修繕工事の発注等において、施工会社の選定に際して、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。

国土交通省においては、平成 29 年 1 月に通知を発出し、注意喚起を図るとともに相談窓口を周知していますが、それに引き続き、管理組合等の大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、本調査を実施し、提供するものです。

※ 利益相反の事例

設計コンサルタントが、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

2. 調査のポイント（詳細は添付資料、参考資料）

本調査は、直近 3 年間に行われた大規模修繕工事 944 事例について、初めて調査を行い、大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」の分布を統計的に整理したものです。

大規模修繕工事を実施しようとする管理組合等が、設計コンサルタントや施工会社から提出される見積り内容と本調査結果とを比較して事前に検討することにより、適正な工事発注等に活用されることが期待されます。

(事前に検討した方がよい主なポイント)

- ・ 工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか。
- ・ 戸あたり、床面積あたりの工事金額が割高となっていないか。
- ・ 設計コンサルタントの業務量(人・時間)が著しく低く抑えられていないか。特に業務量のウェートの多くを占める工事監理の業務量が低すぎないか。

本調査では、マンションの戸数規模別のデータも整理していますので、管理組合等は、自らと同規模のマンション群のデータに基づき、これらのポイントを比較することが有効です。

3. 相談窓口の活用等 (詳細は添付資料)

管理組合等において適正な工事発注のために本調査の結果を有効活用していただくとともに、必要に応じて大規模修繕工事に関する公的な相談窓口を活用していただくことが可能です。

【添付資料】マンションの大規模修繕工事に関する実態調査について(概要)

【参考】マンションの大規模修繕工事に関する実態調査

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

(お問い合わせ先)

国土交通省

住宅局市街地建築課マンション政策室

課長補佐 山尾、係長 三好

TEL : 03-5253-8111 (内線 39643、39685)

直通 : 03-5253-8509 FAX : 03-5253-1631