

プロポーザル＋総合評価落札方式で
不正と無駄を排除する！
“あなたの財産”守ります。

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

MTS一般社団法人
マンション適正管理サポートセンター

R4年度「マンション管理適正化・再生推進事業」の報告

1. 「プロポーザル＋総合評価落札方式」の実践
 - モデルケースとして「メロディーハイム西大路デュオノワール」管理組合に対して、業者選定支援を実施。
2. 「プロポーザル＋総合評価落札方式」のマニュアル制作
 - 「プロポーザル＋総合評価落札方式」の進め方について、マンション管理組合が理解できるようイラストを活用したマニュアルを作成。
3. セミナーによる広報
 - 管理組合に対して、「プロポーザル＋総合評価落札方式」を広報する為、セミナーを開催(大阪、神戸)。同時にYouTubeでライブ配信を行う。

サポーターが管理組合と共働で進める
プロポーザル＋総合評価落札方式とは

サポート内容とは

① サポーター(専門家集団)とは

② 4つのサポートとは

プロポーザル＋総合評価落札方式とは

③ プロポーザルとは

④ 総合評価落札方式とは

① サポーターとは、管理組合の意思決定を支援する専門家

管理組合の皆さんが大規模修繕されるときに意思決定するためのお手伝いをする人をサポーターという。

(1) メインサポーター

業務受注時から業務終了時まで、一貫して管理組合と対応するサポーターをメインサポーターと呼ぶ。メインサポーターは、管理組合の意思を正確に把握し、全体の進捗管理等を行う。

(マンション管理士・一級建築士・一級施工管理技士)

(2) 専門サポーター

専門(塗装工事・防水工事)的知識を持つサポーターを専門サポーターと呼び、管理組合に技術的知識の支援をおこなう。また、施工品質のチェックを行う。(専門工事業者: 塗装業・防水業などのOB)

(3) サブサポーター

事務手続き・事務処理をするサポーターをサブサポーターと呼び、総合評価の採点集計・総合評価点数の計算業務を担当する。

(総合評価方式を熟知する事務方)

※各サポーターのチームワークにより業務を遂行、個人の恣意的な要素を排除する

4つのサポート（各段階で、費用算出、どの段階でも、清算可能）

1. 建物診断サポート

- (1) 建物調査（工事の必要性判断）サポート
- (2) 劣化診断サポート
- (3) 工事計画案策定サポート

2. 工事計画サポート

- (1) 入居者ニーズ調査サポート
- (2) 課題（テーマ）選定サポート
- (3) 工事（基本設計）決定サポート

3. 施工業者選定サポート

- (1) 施工業者・公募サポート
- (2) プロポーザル＋総合評価落札方式による
工事業者選定サポート
- (3) 施工会社請負契約サポート
(請負業者の責任施工方式)

4. 施工管理サポート

- (1) 施工管理サポート
- (2) 中間検査・竣工検査サポート
- (3) 竣工図書・保証書・
アフターサービス内容確認サポート

③ プロポーザル方式とは

『複数の者から目的を達成するための企画を提案してもらい、優れた提案を行った者を選定する。』方法。

つまり、**企画・提案力**を競う方法です。

公共発注では、コンサルタント業務などで採用される入札落札方式の一つです。

イメージとしては、東京五輪エンブレムの公募による決定も一つのプロポーザル方式と言えるかも知れません。



もちろん、大規模修繕工事の業者選定ですので、**管理組合の「要望」「困りごと」などの課題に対して、
解決案の提案力**を評価することとなります。

※困りごと・要望の例

エントランスを**明るく**したい。**バリアフリー**にしたい。

足場を少なくしたい。**工期を短く**したい。**15年周期**にしたい。

サッシュを**ペアガラス**にしたい。**給水管ルート**を変更したい。

④ 総合評価落札方式とは

競争入札の一つで、価格だけでなく、価格以外の要素も評価の対象とし、費用対効果（コストパフォーマンス）の優秀さを競う方式です。

価格はもちろん、価格以外も全て数値で表し、定量的に評価します。

国の直轄工事のほとんどが本方式を採用し、地方公共団体にも普及しています。

総合評価落札方式の採用に至る背景

公共発注の場では価格のみの入札が実施されており、最も安価な業者に発注されますが採算性を度外視した低価格による入札が続出し、**技術力のない業者が落札施工し品質の低下を招く懸念**がありました。

平成17年4月に施行された品確法（公共工事の品質確保の促進に関する法律）によって、**技術的能力を持った業者の中から価格と品質が総合的に優れた業者を選別すること**となりました。

そうした背景から、**競争入札方式の一つとして、価格＋価格以外を評価し、落札者を決定する総合評価落札方式が本格的に導入**されました。

価格以外の評価とは

個々の建物によって価格以外を評価するテーマは異なりますが、

- (1) 業者の外形的要件のチェック
 - (2) 全ての建物に共通する基本テーマ
 - (3) 個々の建物によって設定する独自テーマ
 - (4) 参加する業者のオリジナルな自由テーマ
- に分類されます。

(1) 業者の外形的要件のチェック

建設業許可の有無、社会保険等への適正加入、瑕疵保険加入資格、行政処分の有無、工事实績、技術者のグレードや経験などのチェック

(2) 全ての建物に共通する基本テーマ

管理組合からのご希望にもよりますが、マンションは大勢の方が安心して生活する“居ながらの工事”です。よって工事中の「防犯対策」、「安全対策」、「騒音・埃」、「洗濯情報」、「現場監督の対応」、「居住者への配慮」などが最重要のテーマとしています。

(3) 個々の建物によって設定する独自テーマ

居住者からのニーズを調査(アンケート)により選出したテーマです。(管理組合様のニーズ・困りごとをテーマとします)

例えば、

- ・水漏れ事故があるので、屋上防水、バルコニー防水をしっかりと実施したい。(15年周期にしたい)
- ・高齢化対策として、マンションのバリアフリー化を進めたい。
- ・工期を出来るだけ短くしたい。

(4) 参加する業者のオリジナルな自由テーマ

入札参加業者が当該マンションの修繕に対するオリジナルなテーマをアピールしていただきます。

会社の企画力・技術力・デザイン力・コスト削減力などが評価されます。参加各社の優れた提案が出ることを期待します。

評価の方法(評価シートを使って採点)

管理組合にて、採点していただきます。

なお、採点にメインサポーターは関与しませんが、採点方法、集計作業など、サブサポーターが判り易くご説明致します。

また、業者決定作業(計算作業)までは、**全て業者名はマスキング**します。マスキングはサブサポーター(事務局)で行い、メインサポーター及び管理組合にもわからない仕組みとします。

これは**恣意性を完全に排除**するためです。

※各社、自社で数量を拾うため(金抜き明細を使用しないため)、談合が難しくなります。

評価方法について

左記のシートを利用して評価を行います。
評価項目は(例)

(1) 外形的評価

(2) 価格評価

(3) 基本テーマ1 安全対策
基本テーマ2 防犯対策など

(4) 管理組合テーマ
(要望・困りごとなど)

(5) 自由(提案)テーマ

各5段階評価を管理組合で行い、
総合評価値の高い業者を選定
します。

(尚、業者名はマスキング)

MTS型総合評価のパターン

業者名	業者A	業者B	業者C	業者D	業者E	業者F
業者の地域要件	○	○	○	○	○	○
資本金	○	○	○	○	○	○
業者の同種工事実績	○	○	○	○	○	○
配属予定技術者の実績工事実績	○	○	×	○	○	○
予定価格 (MTS積算の上乗価格) (万円)	5,500					
入札価格 (万円)	4,100	5,200	3,900	3,800	4,000	4,200
基本テーマ1 工事箇工中の防犯対策	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
基本テーマ1の評点	3	3		2		2
基本テーマ2 工事箇工中の安全対策	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
基本テーマ2の評点	2	4		2		3
自由テーマ 高齢者が多いので階段部分の照明と手摺りの設置	□□□□	△△△△	▽▽▽▽	◇◇◇◇	■ ■ ■ ■	◆ ◆ ◆ ◆
自由テーマの評点	2	3		2		3
評価点合計	7	10		6		8
評価点数	17.07	19.23	0.00	15.79	0.00	19.05

この部分は、基本最低な要件を満たしているか否かの形式審査なので、○又は×で審査する。なお、この部分に×がついた業者Dについては、工事参加資格を満たしていないので、失格であり、提案事項の評価は行わない

業者Eは予定価格オーバーなので提案事項の評価は行わない

テーマに対する業者からの提案を評価する。優れた提案であるとか、管理組合の希望に添ったものを5段階(最高5点ー最低1点)で評価する。

①公共工事は業者Bが落札決定
②しかし、評価点は2位の業者Fと0.18点の差で、価格は2位の業者Eが1,000万円安い⇒管理組合(マンション居住者)はこれに納得出来るのか

↑落札

価格評価点	0.3	0.1	0.4	0.5		0.2
評価点合計	7.3	10.1		6.5		8.2
評価点数	17.80	19.42		17.11		19.52

価格が最も安い者に0.5点を加算し(予定価格内の業者で評価項目で失格となった業者も含む)、次順位から5位までに0.1づつ順次減算した点数を加算。6位以下は加算なし

価格点を入れると、業者Fと業者Bの順位が0.1点差で逆転し、価格面では1,000万円安くなる

↑落札

R4年事業「1. プロポーザル＋総合評価落札方式の実践」

• 業者選定支援(メロディーハイム西大路デュオノワール)



- 所在地：京都市南区吉祥院三ノ宮西町1番地
- 総戸数：65戸
- 地目：宅地
- 用途地域：工業地域
- 建ぺい率：70%（角地適用）
- 敷地面積：1,704.29㎡
- 建築面積：802.55㎡
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造地上10階建て

R4年事業(1):MTSサポーターの紹介

メインサポーター 野村善彦



- 一級建築士
- (一社) マンション適正管理サポートセンター チーフサポーター
- 国土交通省のマンション管理の新制度の施行に関する検討会ワーキンググループ委員
- NPO法人全国マンション管理組合連合会事務局長

サブサポーター 小野利行



- 一級施工管理技士
- 管理技術資格者
- (一社) マンション適正管理サポートセンター 会長
- 関西分譲仕上業協同組合 技術部長
- 「日本財団 職親プロジェクト」講師

R4年事業(1)での支援状況

- 8月14日(初回ミーティング)
 - 理事長、修繕委員長と、業者選定までのスケジュール、特に劣化診断や住民アンケート、施工計画に必要な建物に関する既存資料(住宅品質確保の該当の有無、長期優良認定住宅であるか、長期修繕計画、建築法定点検資料など)について共有を行った。

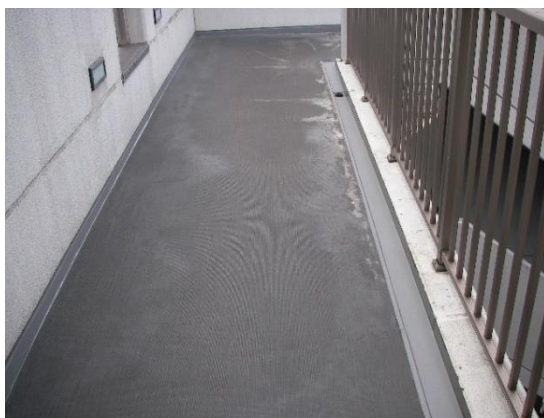
R4年事業(1) : 劣化診断・状況把握

- 9月9日、10月12日(劣化診断)
 - 劣化診断を実施
 - その結果、以下が判明
 - エクスパンション部(外壁部6~8階)パネルに変形・浮き、(床6~8階)浮き
 - PS内のコンクリート 最上階は施工不良(クラック?)が見られるが、下階は良好
 - 消火栓ボックス 上階(特に最上階)は ボックス内に発錆
 - 床シート めくれあり
 - 1階東側出入口扉 上部に反りあり(補修済み)
 - その他の懸念点
 - エレベーターについて、現行法には適合しない耐震対策などの是正必要部分あり
 - エレベーター枠廻りのさび対策
 - (今回は大規模修繕工事には含まず、既存のメンテナンス会社との協議することをお薦めした。)
 - 修繕履歴の確認
 - 屋上防水/機械式駐車場/エクスパンション部
 - (詳細図の提出、または改修業者への確認を依頼)

R4年事業(1):住民の意見取り纏め

- 9月21日(住民アンケート回収)
 - 住民アンケートを回収し、住民の要望や気づいた点を一覧にまとめる。
 - MTSとして課題に感じた点
 - 本来建築事務所が保管すべき設計図書・構造計算書、監理報告書など(保管期限15年)などを管理組合側が受け取っておらず、建物の状況把握が手間取ってしまうという点があるという点。

●不具合箇所



R4年事業(1) : 施工業者の公募

- 10月24日(施工業者の公募を開始)
 - 劣化診断結果、住民アンケートの結果をもとに、公募情報を作成し、新聞、MTSのホームページ、現地マンションの玄関掲示板で公募情報を発信し、見積参加業者を募る。
- 12月3日(施工業者の一次審査)
 - 応募業者は、11社となり、社名をマスキングした業者一覧を作成し、それをもとに第一次選定を行う。そして、二次審査へ進む業者の5社を管理組合主導で決定。
- 12月14日～(施工業者への現場説明会)
 - 該当5社に対して、随時現場説明会を実施し、各社の提案を依頼。1社が辞退、4社で見積と提案を行った。

R4年事業(1): 施工業者の審査

- 2月6日(施工業者の提案資料を取りまとめ)
 - 各社の提案資料をMTSが受取、総合評価をするための比較資料を作成。
- 2月11日(施工業者の二次審査)
 - 二次審査を実施し、管理組合により4社から2社に絞る。2社には、プレゼンを実施してもらうことを決定。



R4年事業(1) : 施工業者の決定

- 2月23日(施工業者の最終プレゼン、施工業者の選定完了)
 - 10:30から最終的に絞った2社のプレゼン。
 - 15:00からMTSも参加し、管理組合内での協議。
 - その後、修繕委員(欠席委員も含む)と理事長と打合せの結果、施工業者を決定



R4年事業(1) : 事業後のスケジュール

- 決定業者へ、契約書(案)と仕様書(案)の作成を依頼
- 修繕委員とMTSで契約内容の精査
- 4月15日にマンション臨時総会で施工業者の決定を議決
- 総会后、大規模修繕工事請負契約
- 5月に、決定業者により、住民への工事説明会
- 6月に、大規模修繕工事開始

R4年事業(1) : 管理組合の声

- マンション管理会社へ大規模修繕について相談したところ、管理会社が施工する場合は責任施工方式となり、見積比較ができないと言われ、修繕費があまりにも高額であったため、管理会社に一任するのが良いか検討することになりました。その後、ネットや書籍等による様々な事例を調べ、「プロポーザル方式」による施工業者の選定が良いのではないかと結論になり、MTSにヒアリングしたところ、さらに進んだ方式として、「+総合評価方式」の提案をいただき、採用するに至りました。
- 途中での評価：連絡の頻度も多く、現状の動きが分かるので安心していきます。すぐにこちらの疑問に対し、納得のいく丁寧な説明と、対応をしてくださりこちらの意見、住民の意見を最も大事に、修繕計画に反映して、進めてくださるので、ありがたいです。今後もこまめな連絡をいただけるようお願いいたします。

R4年事業(1) : MTSサポーターから一言

- **メインサポーター: 野村善彦**
 - 管理組合では、基本的に業者選定までは、修繕委員会での判断を理事長に報告する流れがありました。
 - **【連絡ルート】**
 - 修繕委員6名⇒理事長⇒理事会メンバー
 - **【連絡手段】**
 - MTS→(メール)→修繕委員MTS担当2名→(LINE)→修繕委員
 - 修繕委員理事会担当1名→(LINE)→理事長
 - 修繕委員管理会社担当1名→(メール・電話)→管理会社/管理人
 - * 他2名はサポート
- このように、事前に管理組合での合意に至る手順が確立されているのは、いままでの相談事例ではまったくありませんでした。短期間で施工業者内定(選定)ができたのは、この管理組合が自ら行うことを実践されている現れです。

R4年事業「2. 進め方マニュアルの制作」

- イラストを使用した「プロポーザル＋総合評価落札方式」の進め方マニュアルの制作

国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業（マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進）」

「適正な価格」「管理組合主体」で「住民のため」の大規模修繕工事を！

「プロポーザル＋総合評価落札方式」ですめる

マンション大規模修繕工事

国土交通省のマニュアルにも記載された新たな大規模修繕工事方式を分かりやすく解説

一般社団法人マンション適正管理サポートセンター
<https://www.mansion-support.jp>

6 大規模修繕工事の発注方法について

発注の仕方もいろいろあるよ

工事内容もさまざま。おのれおのれの発注りかたで大きく変わってくるよ。代表的な工事発注としては、「責任施工方式」「設計監理方式」「プロポーザル方式＋総合評価落札方式」があります。まずはこの3つを覚えておきましょう。

責任施工方式	設計監理方式	プロポーザル方式＋総合評価落札方式
<p>■ 発注</p> <p>■ 発注者</p> <p>■ 発注先</p> <p>■ 発注先</p>	<p>■ 設計</p> <p>■ 監理</p> <p>■ 監理</p> <p>■ 監理</p>	<p>■ サブロー</p> <p>■ 監理</p> <p>■ 監理</p>
<p>■ 責任施工方式とは、施工会社に設計から施工までを一貫して行う方式です。設計・監理・設計から配管・配線・配電工事を同時に行います。</p> <p>■ 設計監理方式とは、設計・工事監理と施工を分けて行う方式です。設計事務所や管理組合が発注工事監理を行い、施工会社は施工の作業を行います。</p> <p>■ プロポーザル方式とは、工事発注だけでなく、工事業者からの見積りや発注内容と発注内容の相違点など、発注内容（コストパフォーマンス）の優劣を競う方式です。</p>	<p>■ プロポーザル方式とは、設計・工事監理と施工を分けて行う方式です。設計事務所や管理組合が発注工事監理を行い、施工会社は施工の作業を行います。</p> <p>■ プロポーザル方式とは、工事発注だけでなく、工事業者からの見積りや発注内容と発注内容の相違点など、発注内容（コストパフォーマンス）の優劣を競う方式です。</p>	<p>■ プロポーザル方式とは、設計・工事監理と施工を分けて行う方式です。設計事務所や管理組合が発注工事監理を行い、施工会社は施工の作業を行います。</p> <p>■ プロポーザル方式とは、工事発注だけでなく、工事業者からの見積りや発注内容と発注内容の相違点など、発注内容（コストパフォーマンス）の優劣を競う方式です。</p>

● メリット・デメリット比較

	責任施工方式	設計監理方式	プロポーザル方式＋総合評価落札方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社又は施工会社に業者の手配まで一貫して工事を発注 責任の所在が明確 管理組合にとって手順のわからない方法 	<ul style="list-style-type: none"> 同じ仕様・数量であれば低コスト 設計監理と施工が分離されるため工事会社間で価格競争・公平性が期待できる 管理組合にとって手順のわからない方法 	<ul style="list-style-type: none"> 発注内容の明確化に沿った工事が実施できる 設計監理と施工の分離によるコスト削減の効果が期待できる 管理組合主体で発注する為不透明性の低減が期待できる 工事会社の資力・企業力を比較できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 工事現場のチェックが甘くなる 工事現場の不透明、取組に異なる 異なる施工内容の発注が頻発し、管理組合内部での対応が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模のマンションではコストアップになる 設計・コンサルの費用により高額に上りやすくなる 工事業者と管理組合の間でコストが対立し、高額の工事費となる 	<ul style="list-style-type: none"> 施工会社選定及び工事監理業務を管理組合が担う必要があるため、組合員負担が大きい 業者選定に対する詳細な決定と手順が必要

3 新たな発注方法

1 プロポーザル＋総合評価落札方式とは

「プロポーザル＋総合評価落札方式」とは、事前に決めた条件に基づいて、各業者が「プロポーザル方式（総合評価落札方式）」として発注内容と価格を競い合います。

「プロポーザル方式」とは、建設費の削減や工期の短縮を目的とする発注方式です。発注者は事前に決めた条件に基づいて、各業者が「プロポーザル方式（総合評価落札方式）」として発注内容と価格を競い合います。

2 総合評価落札方式とは

総合評価落札方式とは、建設費の削減や工期の短縮を目的とする発注方式です。発注者は事前に決めた条件に基づいて、各業者が「プロポーザル方式（総合評価落札方式）」として発注内容と価格を競い合います。

総合評価落札方式とは、建設費の削減や工期の短縮を目的とする発注方式です。発注者は事前に決めた条件に基づいて、各業者が「プロポーザル方式（総合評価落札方式）」として発注内容と価格を競い合います。

2 総合評価落札方式が採用される理由

総合評価落札方式が採用される理由として、発注者にとってのメリットは、発注内容の明確化によるコスト削減の効果が期待できること、また、発注者にとってのデメリットは、発注内容の不透明性によるコストアップのリスクがあること、です。

総合評価落札方式が採用される理由として、発注者にとってのメリットは、発注内容の明確化によるコスト削減の効果が期待できること、また、発注者にとってのデメリットは、発注内容の不透明性によるコストアップのリスクがあること、です。

R4年事業「3. セミナーによる広報」

- 最新のマンション政策を踏まえ、「プロポーザル＋総合評価落札方式」を広く広報。
 - 令和5年1月21日(日):大阪
 - 令和5年2月18日(土):神戸
 - 同日、YouTubeでもライブ配信



現在もMTSのホームページからもご覧いただけます！

ご相談窓口

大規模修繕工事、管理組合運営に関する疑問やご相談は何なりとご相談ください

MTS

一般社団法人

マンション適正管理サポートセンター

- 事務局: 大阪市浪速区日本橋西1丁目3-19
- 南海日本橋ビル1階(株式会社マドック内)
- E-mail: info@mansion-support.jp
- URL <https://www.mansion-support.jp>

法人概要

法人名	一般社団法人マンション管理適正管理サポートセンター
設立	令和元年8月5日
設立目的	分譲マンション管理組合を支援し、管理組合の主体的な意思決定による大規模修繕工事を行う仕組みを普及させること
主たる事業	<ol style="list-style-type: none">1.分譲マンション管理組合の運営を支援する活動2.分譲マンションの大規模修繕工事のサポート業務3.分譲マンションの大規模修繕工事を支援するイベント企画及び運営4.マンション管理の行政手続き
理事	代表理事 小野 利行(一級施工管理技士) 理事 戎 正晴(弁護士、マンション政策小委員会委員) 理事 川口 宜人(マンション管理士、マンション管理あり方ラボ(株)代表) 理事 野村 善彦(一級建築士、全国マンション管理組合連合会事務局長) 監事 北原 智子(行政書士)
所在地	大阪府大阪市淀川区西中島5丁目14-5-5 TEL:06-6306-1133 FAX:06-6195-5414
事務局	大阪市浪速区日本橋西1丁目3-19南海日本橋ビル1階(株式会社マドック内)
WEBサイト	https://www.mansion-support.jp