

マンションみらい設計® 通信

2022年(令和4年)7月25日
第00085号(隔月発行)

編集/発行者: マンションみらい設計®
住所: 兵庫県西宮市段上町5丁目2-31-501
神戸事務所: 神戸市中央区御幸通8-1-6
神戸国際会館22階
電話: 0798-53-0139/0120-935-554
URL: <https://www.miraisekei.com>

設計コンサル レポート受託は「特命随意」が1割超

設計コンサルタレントの発注先の選定方法は「見積り合わせ方式」が53.3%で最多。「特命随意契約方式(レポート受託)」は10.5%だった。戸数別では極端に大きな差はみられない。「見積り合わせ方式」の最多は301戸以上で57.6%。「20戸以下」の45.0%が最も低い。

施工業者の選定方法は「見積り合わせ方式(条件提示型)」が61.6%で最多。「競争入札方式(総合評価型)」が17.6%で続いている。回数別では1回目・2回目で極端な差はない。3回目以上では「見積り合わせ方式(条件提示型)」が53.9%にとどまる一方、「競争入札方式(総合評価型)」が30.5%と、1回目・2回目は2倍以上だ。戸数別では「20戸以下」で「見積り合わせ方式」が44.0%にとどまり「指名競争入札方式」が27.9%も占めた。

選定方法の採用理由としては「工事金額を重視したため」が43.3%で最多。無回答の「実績」(58.3%)、「現場代理人予定者の実績」(マンシ

設計・監理業務の知識がない管理組合も業務内容を確認・把握できるようにした。管理組合が委託している業務項目にはチェックを入れられるようにしている。契約約款には、設計・監理コンサル業者が受託業務または工事に際し「第三者から社会的儀礼の範囲を超えて利益の供与を受けたときは管理組合が催告なしで契約を解除できる旨を規定するなど、いわゆる「不適切コンサル」を意識した条項も設けた。

(2面へ続く)

設計コンサルタレントの発注先の選定方法は「見積り合わせ方式」が53.3%で最多。「特命随意契約方式(レポート受託)」は10.5%だった。戸数別では極端に大きな差はみられない。「見積り合わせ方式」の最多は301戸以上で57.6%。「20戸以下」の45.0%が最も低い。

施工業者の選定方法は「見積り合わせ方式(条件提示型)」が61.6%で最多。「競争入札方式(総合評価型)」が17.6%で続いている。回数別では1回目・2回目で極端な差はない。3回目以上では「見積り合わせ方式(条件提示型)」が53.9%にとどまる一方、「競争入札方式(総合評価型)」が30.5%と、1回目・2回目は2倍以上だ。戸数別では「20戸以下」で「見積り合わせ方式」が44.0%にとどまり「指名競争入札方式」が27.9%も占めた。

選定方法の採用理由としては「工事金額を重視したため」が43.3%で最多。無回答の「実績」(58.3%)、「現場代理人予定者の実績」(マンシ

設計・監理業務の知識がない管理組合も業務内容を確認・把握できるようにした。管理組合が委託している業務項目にはチェックを入れられるようにしている。契約約款には、設計・監理コンサル業者が受託業務または工事に際し「第三者から社会的儀礼の範囲を超えて利益の供与を受けたときは管理組合が催告なしで契約を解除できる旨を規定するなど、いわゆる「不適切コンサル」を意識した条項も設けた。

業者選定、評価は「金額」 2回目では73.9% 国交省

大規模修繕 実態調査

国土交通省の2021年度マンション大規模修繕工事実態調査結果報告書から、発注先の選定方法を紹介します。施工業者を選定した際の評価事項では「工事金額」が63.1%と最多で、工事回数2回目では7割を超えています。

設計コンサルタレントの発注先の選定方法は「見積り合わせ方式」が53.3%で最多。「特命随意契約方式(レポート受託)」は10.5%だった。戸数別では極端に大きな差はみられない。「見積り合わせ方式」の最多は301戸以上で57.6%。「20戸以下」の45.0%が最も低い。

選定方法の採用理由としては「工事金額を重視したため」が43.3%で最多。無回答の「実績」(58.3%)、「現場代理人予定者の実績」(マンシ

設計・監理業務の知識がない管理組合も業務内容を確認・把握できるようにした。管理組合が委託している業務項目にはチェックを入れられるようにしている。契約約款には、設計・監理コンサル業者が受託業務または工事に際し「第三者から社会的儀礼の範囲を超えて利益の供与を受けたときは管理組合が催告なしで契約を解除できる旨を規定するなど、いわゆる「不適切コンサル」を意識した条項も設けた。

大規模修繕
設計・監理

業務委託契約書類作成

四会連合
協定

診断、業者選定補助も

(2面へ続く)

改善作業費用の負担

増幅器交換で調整必要に CATV 事業者が提訴

4K8K 対応工事で 双方向サービスに支障

新 4K8K 対応工事を実施した影響で「ケーブルテレビ等の事業が妨害され、提供するサービス品質の劣化を招き営業権を侵害された」などとしてケーブルテレビ事業者が、工事を行った業者に不法行為等に基づく損害賠償として、改善のため自らが実施する増幅器調整作業負担相当額を求めた裁判の判決が 6 月 9 日、東京地裁であった。堀田秀一裁判官は改修業者の不法行為責任を認めず、ケーブルテレビ事業者の請求を棄却した。

判決文などによれば、改修を行ったのは協栄メンテナンスシステム(本社東京)。2020 年 10 から 11 月、都内 4 マンションでテレビ共聴施設の新 4K8K 対応工事を実施した。この 4 マンションは、いずれもジェイコム東京(本社同)と契約し、同社のサービスによる地上デジタル放送を利用。ほかにも同社のインターネット接続や電話等の双方向通信サービスを利用して、同サービスの各住戸のテレビ端子からジェイコムの放送施設に向かって送られる「上り信号」を利用して通信を行っているが、新 4K8K 対応に伴い増幅器を交換したためトランスミッターのレベルが増幅器を交換すると「上り信号」のレベル

が従前と変化するた め増幅器の信号レベルが正常値から外れ、ノイズが混入し通信機能に障害を生じさせる可能性があるから。掘田裁判官は、新 4K8K 対応工事は調整作業が内容に含まれていないことを前提として受注した、また管理組合が調整作業の不履行を問題として作業の実施を協栄に求めている点などから、「契約に基づく(協栄の)債務として調整作業が含まれていない」とは認められないと判断。ジェイコムの「調整作業を行う義務を負っていた」との主張を退けた。

この点について判決は、工事に際しては「調整作業を実施しなければ有料サービスの利用に不利益が生じる恐れがあることを管理組合に説明する義務がある」と認定。ただ、協栄が「ジェイコムに委託して調整作業を行う下、調整費用負担の下、調整

作業を実施する義務がある」と認め、協栄側は「結果的に弊社の主張が認められたものと認識している」との見解を示し「今後管理組合が設備の更新をする際に調整作業の費用負担が不必要になる判決だと受け止めている」としている。

ジェイコム側は期日までに回答がなかった。(マンション管理新聞 1207 号)

作業を実施する義務があるとは認め、協栄側は判決について「当然の結果と受け止めています」とコメントした。協栄側は判決について「当然の結果と受け止めています」とコメントした。協栄側は判決について「当然の結果と受け止めています」とコメントした。

(1面の続き)

同研究会事務局の一般社団法人日本建築士事務所協会連合会(日事連)は、「一部の設計コンサルタント会社による利益相反行為等が社会問題化していること、マンションの大規模修繕工事の設計・監理に対応した契約書類がないことが課題となっていた」と契約書類を作成した背景を説明する。契約書類の価格は一般税込み 1320 円。日事連、公益社団法人日本建築士会連合会等で作成に当たってはマンション修繕設計・監理業者が編集協力を行った。同協議会の参加団

編集後記

大規模修繕工事、マンションにとって大きな事業となっている。将来の経済計画を決めるポイントと言える。しかし、真剣に考える区分所有者は、少ないのが現実。当社も設計コンサル会社として要望され受注、実務と行っているが、専門の設計コンサルの金銭要望は大きい。大規模修繕工事の予算＝設計コンサル会社が決める＝施工業者の見積り金額と全てが横並び状態。実力がありモノを言うマンション管理士に依頼しない限り、永遠にルーレットは廻り続ける。