

マンション管理士吉田総合事務所通信

2022年(令和4年)7月25日
第00085号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: <http://www.mankan-builkan.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
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・

設計・監理等業務委託
契約の調査研究
会「四会連合協
定」は「四会連
合協定」による
設計・監理業務
委託契約書の
作成を始めた。
分譲マンション
の設計・監理
業務に特化した
設計・監理業務
契約書の作成
はこれが初

め。契約書類は
業務委託契約
書、委託契約
書、業務委託
書(契約業務一
覧)等で構成
。一部は同研
究会ホームページ
(<http://www.njpr.or.jp/yonka/110/>)
からダウンロード
できる。書類
の一部を構成
する建築士上

の作成・見直しも
提示面
①長期修繕計画
の作成・見直しも
提示

重要事項説明書など
の対応となる。
契約業務は①調
査・診断②改修
(修繕および改
良)設計③耐
震診断・補強設
計④工事監理
を含む補助
⑤工事監理を
含む補助
⑥その他とした。
①には長期修
繕計画の作成
・見直しも提
示

業務委託書には各
業務の項目を明
示したほか、項
目に応じた業務
内容について
委託前に管理組
合が検討する事
項・受託者が
実施する事項を
整理し、また業
務委託前に
委託後に管理組
合が対応する内
容を示すなど、
大規模修繕設

四会連 合協 定 診 断、 業 者 選 定 補 助 も

大規模修繕
設計・監理

業務委託契約書類を作成

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)

業者選定 評価は「金額」 国交省

大規模修繕
実態調査
2回目では73.9%

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。施工業者を決定
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
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・

(価格競争型)が1
2.0%。「301戸
以上」「200戸超
300戸以下」では
「見積り合わせ方
式」(条件提示型)
がそれぞれ75.6%
、72.2%に達して
いる。「75戸超
100戸以下」では
同方式が50.0%
に止まりだが「競
争入札方式」(総
合評価型)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。
無回答は3%、「現
場代理人予定者の
実績」(58.8%)
が多い。
施工業者を決定し
た際の評価事項も
「工事金額」が63.1%
で最も多い。「施
工業者の実績」(58.8%)
、「現場代理人予
定者の実績」(39.3%)
の順に続く。回
数別では1回目
・2回目のトップ
3は同じ。2回目
の「工事金額」に
ついては73.9%と
7割を超えている。
3回目以上は「施
工業者の実績」が
55.7%で最多。「
工事金額」(52.5%)
を上回った。3位
は1回目・2回目
と同様「現場代
理人予定者の実
績」(マンシ
ョン管理新聞1
208号)

改善作業費用「負担を」

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はいた。

同サービスは、各住戸のテレビ端子からジェイコムの放送施設に向かつて送られる「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が、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ない点などから、「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。

裁判でジェイコムは、協栄は管理組合側にジェイコムの有料サービスを提供しているが、必要に応じて調整作業が必要であることを説明し、同作業をジェイコムに委託するなどしてサービス提供に支障が生じないよう同業者のサービスを受けける利益を侵害する行為だと認定した。だが管理組合が了承した調整作業はジェイコムが負担すべき」と主張している。

作業を実施する義務があるとは認めるとはできない」と結論付け、ジェイコムの請求を棄却した。

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。

裁判で同社は「管理組合の善意で管理組合所有の設備(増幅器等)を無償で利用している以上、調整費用はジェイコムが負担すべき」と主張している。

この主張に対す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)

(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販売している。

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。同協議会の参加団体は左記の通り。

一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会・同マンション大規模修繕協議会・同マンションリフォーム技術協会・NPO 法人リニューアル技術開発協会・建物診断設計事業協同組合・マンションリフォーム協同組合。

※四会 1 一般社団法人日本建設業連合会・同日本建築士事務所協会連合会・公益社団法人日本建築家協会・同日本建築士会連合会

いずれも五十音順(マンション管理新聞 1206 号)

編集後記：

分譲マンションの管理には自主管理、委託管理、一部委託管理等の管理方式があります。自主管理では管理会社に管理を委託せず区分所有者の皆さんが管理運営しています。一方、委託管理では管理会社にお金を払って委託をすることで管理面の負担を軽減しています。しかしながら、自主管理、委託管理ともメリット、デメリットがありますのでどの方式が良いかは組合内でよく検討することが必要です。他のマンションの情報はなかなか入手が難しいことから、検討に当たってはマンション管理士にアドバイスを求めることも大切と考えます(吉田)