

第6回マンション管理セミナー



第3部 大規模修繕工事の談合防止対策

スピーカー マンション管理士
弁護士

増永 久仁郎
橋本 匡弘

●(株)の管理組合会計毀損に関する内部告発

管理組合会計毀損に関する内部告発

管理組合会計を毀損する時間が発生しているにもかかわらず、経営層が保身に走り、不正を隠蔽。過去の同様事件が発生した反省や再発防止を無視した会社方針。隠蔽。

約半年前に管理担当者退職にともなう引継ぎ改定で発覚。

架空業者の請求書を偽造し、管理組合より仮払い等で金銭を搾取。

当該担当者を尋問したところ不正を認め、懲戒解雇。

管理組合会計の毀損事実の報告については、未実施。

理由は、6月に予定されている親会社●●●●の株主総会が無事に終わってから、報告するとの経営判断。

国土交通省についても、同株主総会が終わるまでは隠蔽しよう全社員に周知徹底。

国土交通省についても、同株主総会が終わるまでは隠蔽しよう全社員に周知徹底。

同内容指示については、専務取締役●●●氏及び常務取締役●●●氏が主導。

尚、●●●氏については同6月に勇退予定であり、無事に優待してからの報告を強く望み会社との利権が合致。

●●●●は、過去より管理担当者や管理員による毀損事故が絶えない。またMAで取得した●●●●も同様の事件を繰り返しており、根本的な不正撲滅はする気がまったくない。ばれなければ良いという体質。親会社の顔色が顧客よりも優先される会社。

是非、徹底調査をお願い致します。

是非、徹底調査をお願い致します。

530-0047

大阪市北区西天満3-14-16

近畿マンション管理者協会
増永 先生

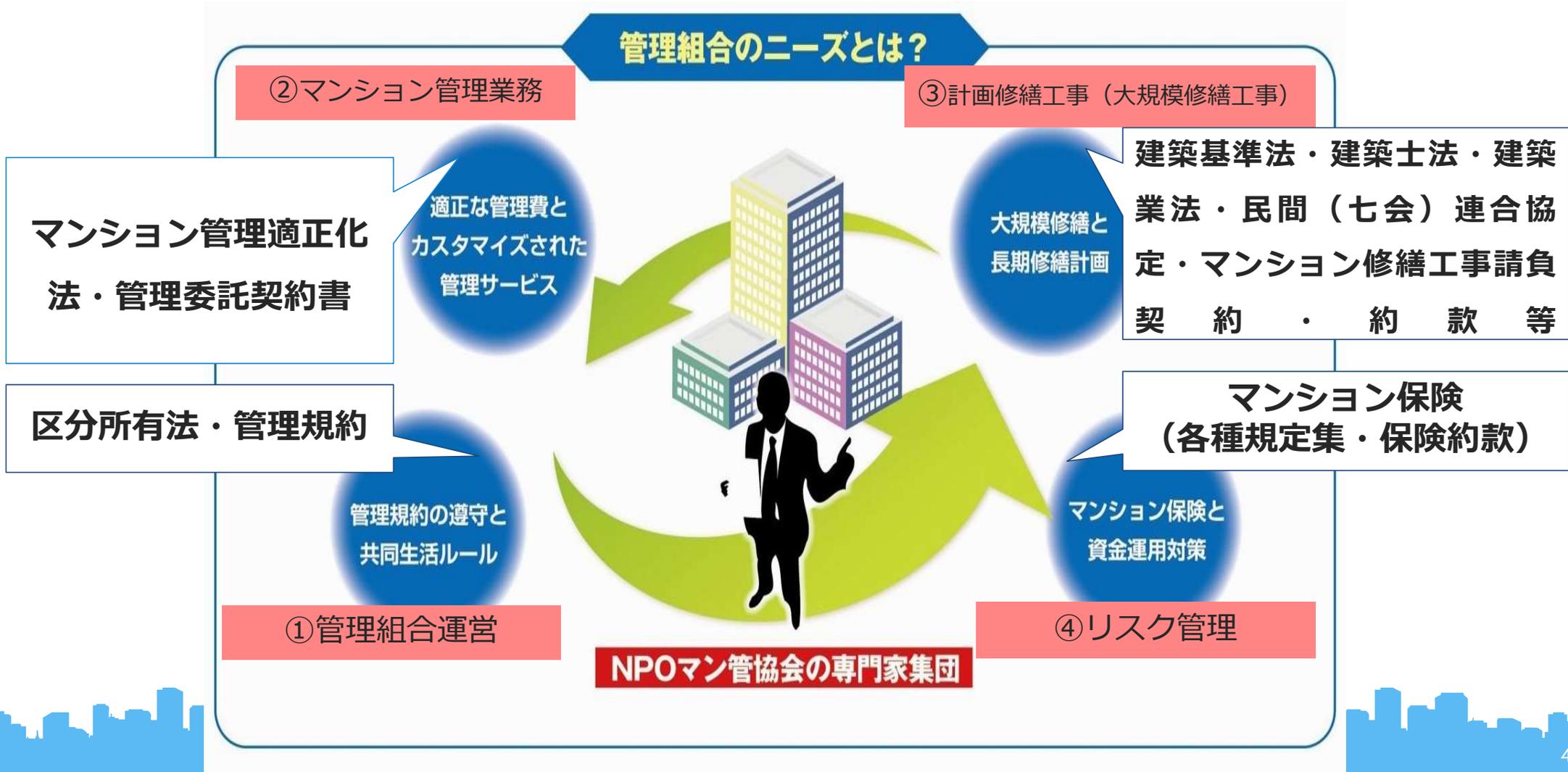




マンション管理とはコンドミニウム・マネジメント

Condominium・management

→ 2. マンション管理の構成要素と法体系



→ 計画修繕工事と大規模修繕工事の違い

- ・ 計画修繕工事 → 管理規約で定義付け
- ・ 大規模修繕工事 → 俗語
- ・ 大規模の修繕・大規模の模様替え
→ 建築士法の定義

→ 第3部の流れ

① 建築基準法・工事請負約款



橋本弁護士

② 計画修繕工事の談合防止対策



増永マンション管理士



建築基準法・ 請負契約約款の 盲点・注意点

弁護士 橋本 匡弘

マンションの大規模修繕工事とは

外壁を中心とする総合改修工事

- ①コンクリート躯体の劣化補修
- ②窓廻りなどの止水処理
- ③バルコニーや共用廊下床などの防水工事
- ④外壁の化粧直し

マンションの大規模修繕工事とは

建築基準法が規定する「大規模の修繕」との違いに注意が必要です。

マンションの大規模修繕工事とは

建築基準法

(用語の定義)

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

五 **主要構造部** 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

十四 **大規模の修繕** 建築物の主要構造部の一種以上について行う**過半の修繕**をいう。

マンションの大規模修繕工事とは

建築基準法では

「**修繕**」とは、既存の建築物の部分に対して、概ね同様の形式、寸法、材料により行われる工事を意味します。

マンションの大規模修繕工事とは

建築基準法の「大規模の修繕」ではない。

=

必ずしも「**一級建築士**」は必要ではない。

マンション修繕工事請負契約約款

民間(七会)連合協定工事請負契約約款委員会

- ①一般社団法人日本建築学会
- ②一般社団法人日本建築協会
- ③公益社団法人日本建築家協会
- ④一般社団法人全国建設業協会
- ⑤一般社団法人日本建設業連合会
- ⑥公益社団法人日本建築士会連合会
- ⑦一般社団法人日本建築士事務所協会連合会

約款第1条（総則）（1）

発注者と受注者とは、おのおのが対等な立場において、日本の法令を遵守して、互いに協力し、信義を守り、契約書、この工事請負契約約款（以下「約款」という。）及び添付の設計図書類（質疑回答書、見積要項書、仕様書及び設計図面があるときは当該設計図面などをいう。以下同じ。）に基づいて、誠実にこの契約（契約書、約款及び設計図書類を内容とする請負契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下同じ。）を履行する。

約款第1条（総則）（1）

添付の設計図書類

質疑回答書、見積要項書、仕様書及び設計図面

どんな書類で、誰が、いつ作成するのか。

「約款」には定めがありません。

約款第1条（総則）（1）

- (1) **見積要項書** 工事の見積条件を定めたもの
- (2) **仕様書** 工事の目的と範囲を明確にし、建物の各部位ごとの修繕・改修方法や施工手順、具体的な性能・工法・材料等の指定や確認を明確に記載されたもの
- (3) **設計図面**

約款第1条（総則）（1）

マンションの修繕工事に関する標準的な「仕様書」はありません。

参考 国土交通省大臣官房官庁営繕部
「公共建築改修工事標準仕様書」

約款第1条（総則）（1）

設計図書類の「作成者」

（1）設計施工一括方式

設計図書類作成と工事施工を同じ会社が行う方式

（2）設計施工分離方式

設計図書類作成と工事施工を別々の会社が行う方式

約款第1条（総則）（1）

マンションの修繕工事に関する設計図書類作成業務委託契約について、標準的な「約款」はありません。

参考 「[四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款](#)」

約款第1条（総則）（1）

設計図書類の「作成時期」

大規模修繕工事の段階

- （1）調査・診断等
- （2）計画・設計図書類作成
- （3）工事施工者選定等
- （4）マンション大規模修繕工事

（1）と（2）の間にコンサルタント等の選定が行われることがある。

約款第1条（総則）（3）

発注者がこの契約とは別に、**監理、監修、コンサルティング等の業務**（以下「**監理業務等**」という。）を第三者に委託した場合、発注者は、当該業務を受託した者（以下「**監理者等**」という。）に当該契約に基づいて、この契約が円滑に遂行されるように協力を求める。

約款第1条（総則）（3）

「監理」とは何か。

建築の「監理」は、一般的に、照合・確認、すなわち**検査**のことをいいます。

「約款」には定めがありません。

約款第1条（総則）（3）

「工事監理」とは

建築士法 第2条

8 この法律で「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。

「監理」は、「工事監理」を含み、契約内容と工事施工の各段階の結果の照合、確認をすること、各種の調整等を目的とする業務です。

約款第1条（総則）（3）

工事監理を除く監理業務の標準的な内容

- ①工事請負代金内訳書の検討及び報告
- ②工程表の検討及び報告
- ③設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告
- ④工事と工事請負契約との照合、確認、報告等
- ⑤工事請負契約の目的物の引渡の立ち会い
- ⑥関係機関の検査の立ち会い等
- ⑦工事費支払いの審査

約款第1条（総則）（3）

「工事監理」とは

建築士法 第2条

8 この法律で「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。

「監理」は、「工事監理」を含み、契約内容と工事施工の各段階の結果の照合、確認をすること、各種の調整等を目的とする業務です。

約款第1条（総則）（3）

工事監理を除く監理業務の標準的な内容

- ①工事請負代金内訳書の検討及び報告
- ②工程表の検討及び報告
- ③設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告
- ④工事と工事請負契約との照合、確認、報告等
- ⑤工事請負契約の目的物の引渡の立ち会い
- ⑥関係機関の検査の立ち会い等
- ⑦工事費支払いの審査

約款第1条（総則）（3）

マンションの修繕工事に関する監理業務委託契約について、標準的な「約款」はありません。

参考 「[四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款](#)」

約款第22条（完成、検査）（1）

受注者は、この工事を完了したときは、設計図書類のとおりを実施されていることを確認して、発注者に検査を求め、発注者は、速やかにこれに応じて受注者の立会いのもとに検査を行う。

約款第22条（設計、施工条件の疑義、相違など）(1)～(3)

- (1) 受注者は、次の各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって発注者に通知する。
 - a 設計図書類の表示が明確でないこと、又は設計図書類の内容に矛盾、誤謬又は脱漏があること。
 - b 工事場所の状態、地質、湧水、施工上の制約などについて、設計図書類に示された施工条件が実際と相違すること。
 - c 工事場所において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したこと。
- (2) 受注者は、設計図書類又は発注者の指示によって施工することが適当でないと認めるときは、ただちに書面をもって発注者に通知する。
- (3) 発注者は、本条（1）もしくは（2）の通知を受けたとき又は自ら本条（1）各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって受注者に対して指示を行う。

約款第22条（設計、施工条件の疑義、相違など）(1)～(3)

発注者（**管理組合**）と受注者（工事
請負業者）とは**対等な立場**です。

工事の素人であるとの主張は通りません。

約款第22条（完成、検査）（2）

本条（1）の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は発注者の指定する期間内に、修補又は改造して**発注者の検査**を受ける。

約款第25条（請求、支払、引渡し）（1）

第22条（1）又は（2）の**検査に合格したときは**、この契約に別段の定めのあるときを除き、受注者は、発注者にこの契約の目的物及び**この契約上引き渡すべき図書**を引き渡し、同時に、発注者は、受注者に請負代金の支払いを完了する。

約款第25条（請求、支払、引渡し）（1）

「契約上引き渡すべき図書」とは何か。

① 竣工図書

竣工図書の作成内容についても、設計図書類又は発注条件書に詳細に記載しておくことが必要です。

「約款」には定めがありません。

約款第25条（請求、支払、引渡し）（1）

② 使用した材料・機器やメーカー名、それらの取扱店、その連絡先等を記載したリスト

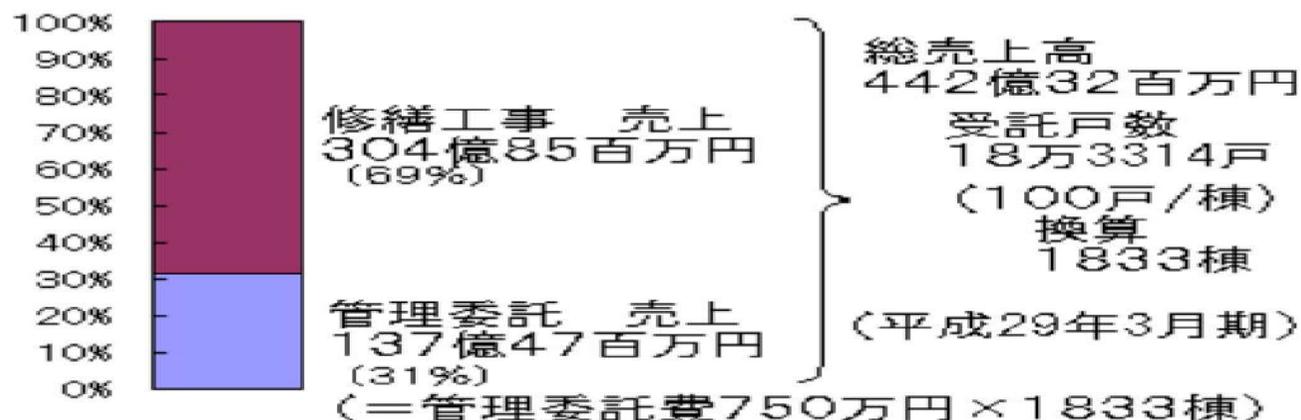
設計図書類又は発注条件書への記載が必要です。

タイル等、特注で色合わせを行って新たに製作した材料の場合は、将来の部分的な貼り替えが発生することを考慮して、一定数量を予備品として納入することを設計図書類又は発注条件書で条件付けることも必要です。

→ 管理会社の売上構成

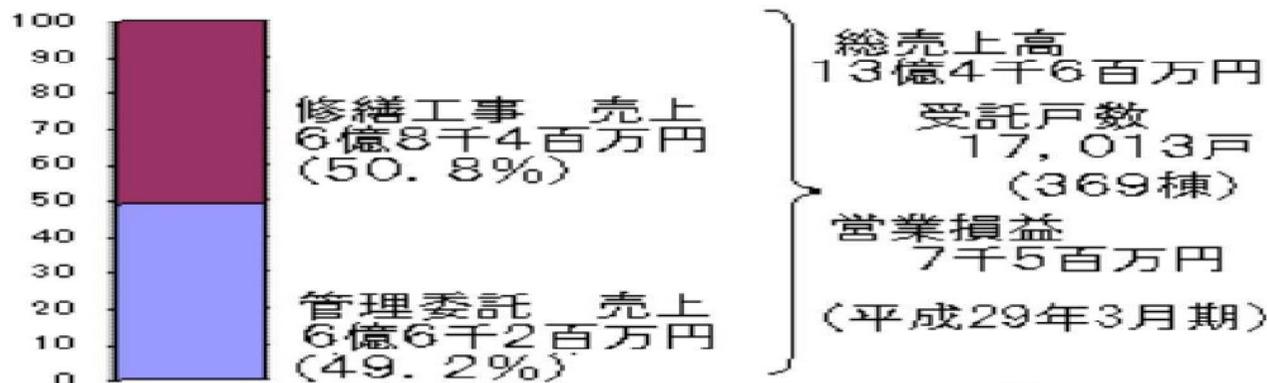
管理会社の売上高構成例

(1) 財閥系大手



管理委託費 (100戸/棟)	
750万円の内訳 (年間)	
事務管理業務	240万円
管理員業務	290万円
建物・設備管理	210万円
植栽管理	10万円

(2) 中堅デベロッパ系



管理実績	
全社合計369件 (17,013戸)	
首都圏	230件 (9,774戸)
関西圏	139件 (7,239戸)
管理委託費 (年間)	
(100戸/棟) 換算	390万円

大規模修繕工事設計監理コンサルタント業務

比較表

見積書業務内容と予定業務 月数及び見積額
工事 2024年2月着工～7月完工

設計事務所

業務内容	数量	単位	金額
建物調査診断業務	1	式	536,800
修繕計画業務	1	式	463,100
施工業者選定補助業務	1	式	264,000
工事監理業務（週1回）	1	式	1,122,000
消費税			238,590
合計			¥2,624,490

NPO

業務内容		金額
劣化診断調査	2023.4から約2ヶ月	291,000
設計管理業務	2023.6から約8ヶ月	572,000
工事監理業務（週2回）	2024.2から工期約6ヶ月	1,550,000
諸経費		482,600
消費税		289,560
合計		¥3,185,160

業 務 名 [redacted] 建築、設備調査診断・積算・長期修繕計画作成業務

所 在 地 [redacted]

御見積金額 **¥1,080,000** (税抜)

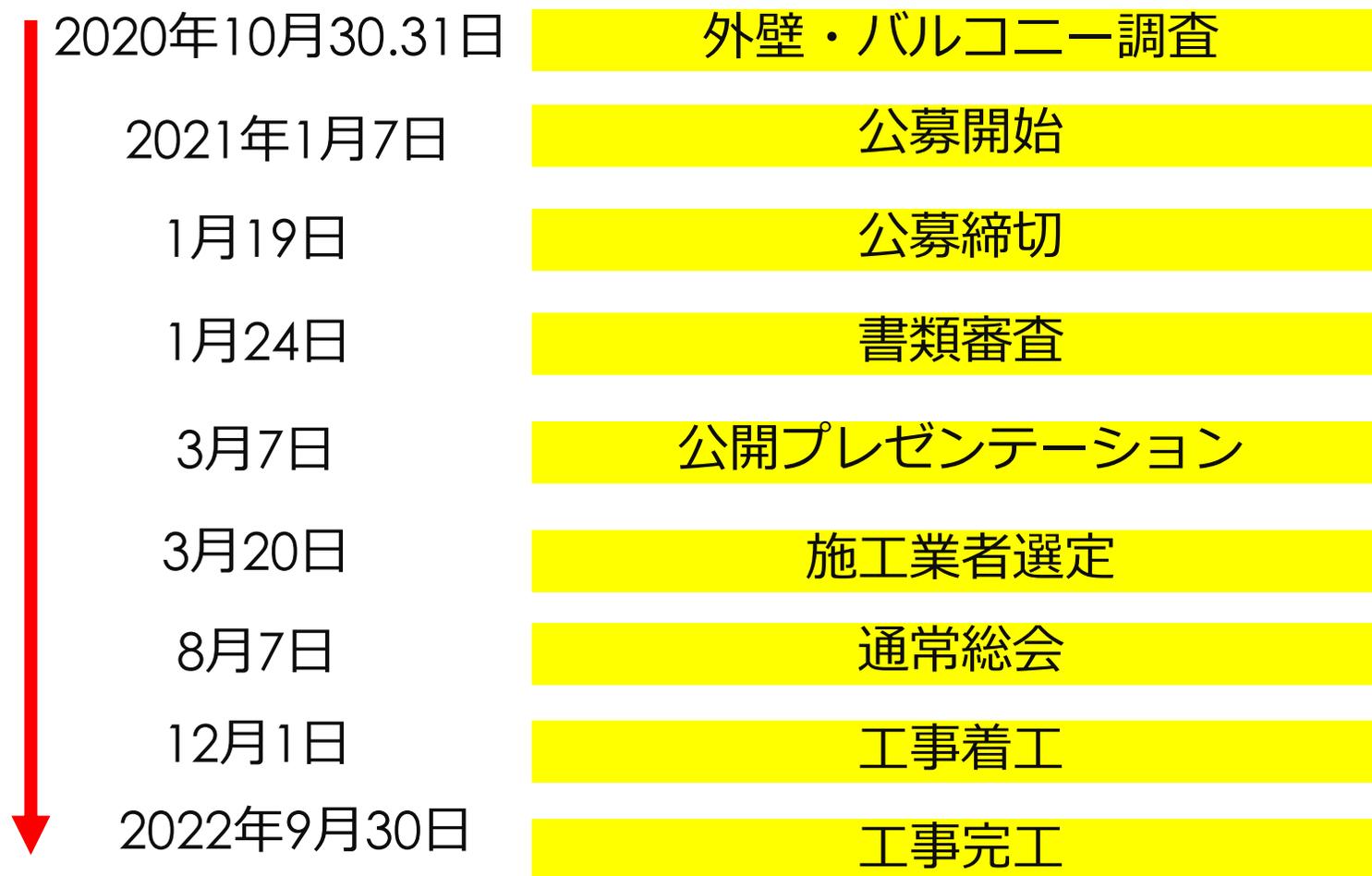
※特記事項：下記支払い時の消費税については、請求時の税率を適用するものとする。

業 務 内 容	数 量	単 位	金 額
1 建築、設備調査診断・積算業務	1	式	¥825,000
2 長期修繕計画作成業務	1	式	¥264,000
小 計			¥1,089,000
値 引 き			¥-9,000
税 抜 合 計			¥1,080,000

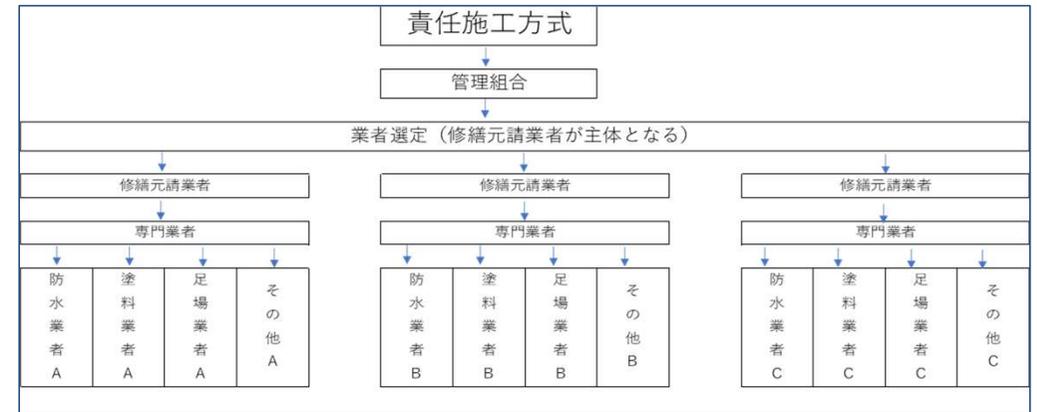
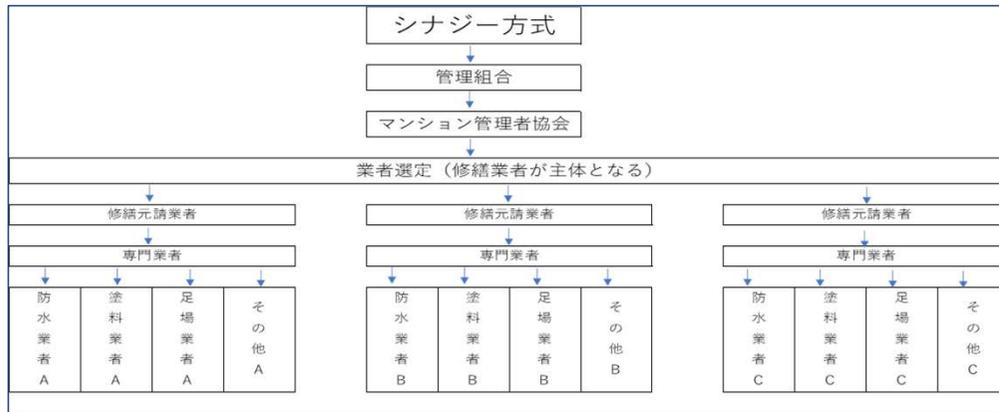
[redacted]
[redacted]
■ 建物概要

- ・住戸数 : 128戸
- ・規模 : RC造 13階 1棟
- ・竣工年月 : 平成23年1月
- ・面積 : 建築面積 1588㎡
延床面積 10943㎡
- ・付属棟 : 管理事務室、電気室、受水槽、ポンプ室、駐輪場、駐車場他
- ・事業主 : ㈱ユニチカエステート
- ・設計監理 : ㈱都市建一級建築士事務所
- ・施工会社 : ㈱長谷工コーポレーション
- ・管理形態 : 伊藤忠アーバンコミュニティ㈱西日本支社

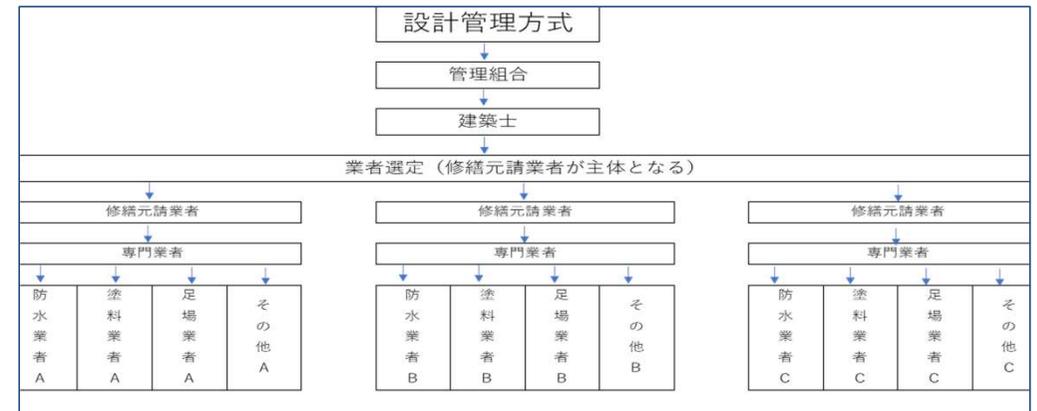
→ 大阪市タワーマンション 大規模修繕工事フローチャート



3つの施工方法と比較表



方式	責任施工方式	設計管理方式	シナジー方式
構成メンバー	修繕業者	修繕業者	修繕業者
		建築士等	建築士等
リーダー	修繕業者	建築士等	マンション管理士
劣化診断調査	修繕業者	建築士等	建築士等
工事仕様書作成	修繕業者	建築士等	建築士等
設計予算書作成	修繕業者	建築士等	マンション管理士
設計予算管理	×	×	マンション管理士
工事監理	修繕業者	建築士等	建築士等
工事予算管理	×	×	○
談合防止	△	△	○



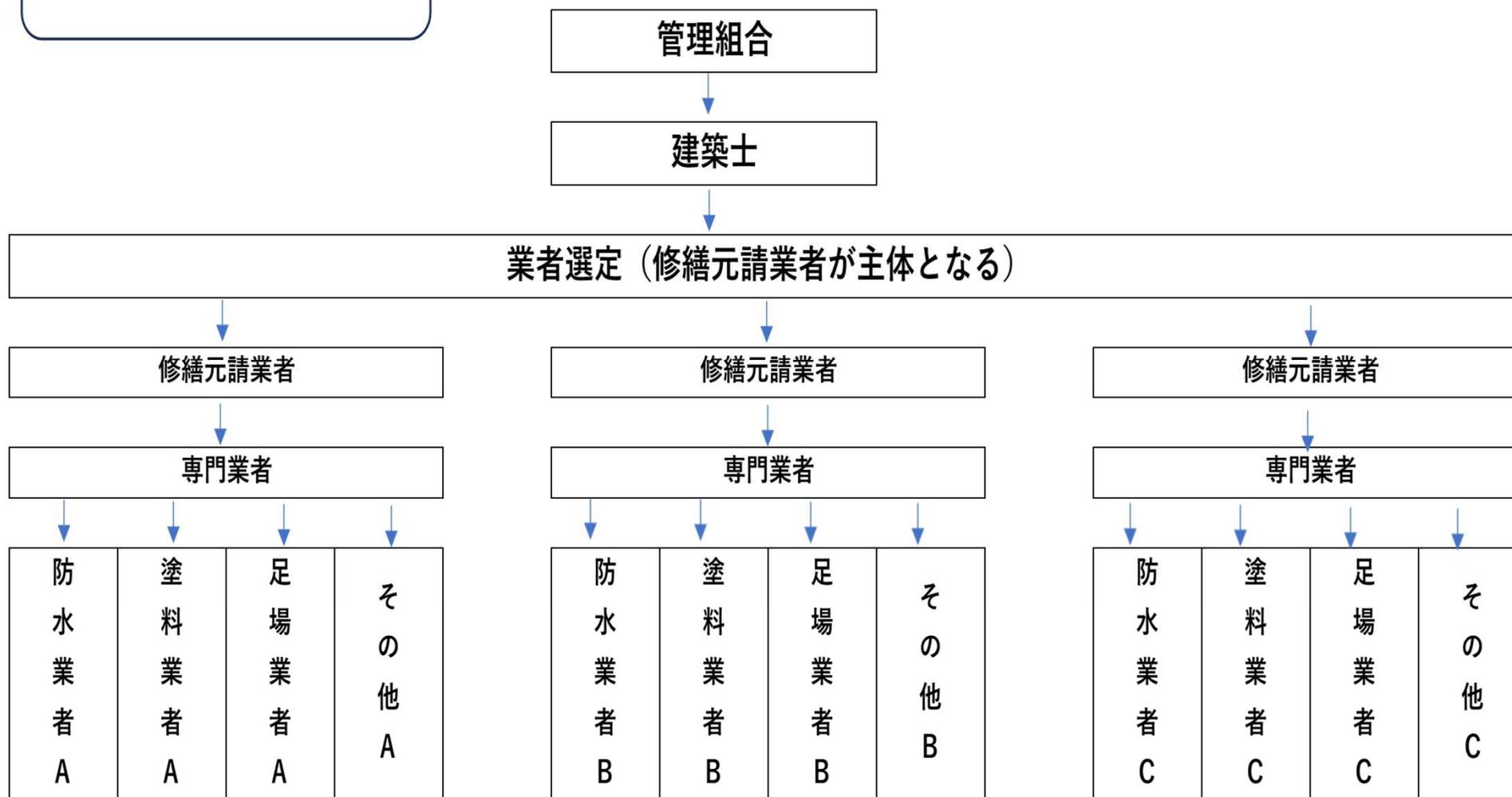
シナジー方式



責任施工方式



設計管理方式



責任施工方式・設計管理方式・シナジー方式の比較表

方式	責任施工方式	設計管理方式	シナジー方式
構成メンバー	修繕業者	修繕業者	修繕業者
		建築士等	建築士等
リーダー	修繕業者	建築士等	マンション管理士
劣化診断調査	修繕業者	建築士等	建築士等
工事仕様書作成	修繕業者	建築士等	建築士等
設計予算書作成	修繕業者	建築士等	マンション管理士
設計予算管理	×	×	マンション管理士
工事監理	修繕業者	建築士等	建築士等
工事予算管理	×	×	○
談合防止	△	△	○