



# 長管連のアドバイス事業のご紹介 大規模改修は長管連方式



**マンション管理組合の運営でお困りの方、  
NPO法人 長崎県マンション管理組合連合会をご利用ください。**



CHOKANREN

# 長管連の立ち位置

NPO法人 長崎県マンション管理組合連合会  
NPO：非営利市民活動団体

国交省マンション政策  
諮問団体





# 国住マ第41号 国土建労第1021号

国交省 住宅局

市街地建築課長

国交省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

平成29年1月27日

「設計コンサルタントを活用した マンション大規模修繕工事  
の発注等の相談窓口の周知について」(通知)

**設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない  
中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が  
公正に行われるよう注意する必要がある。**

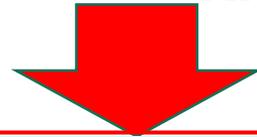
# 別紙1 <指摘されている事例>

事例	設計者の目的	手段 方法	意図した結果
1	何もしないで お金をもらう	①虚偽の会社案内：組合を信用させ 調査設計費を安く見積り受注 ②施工会社選定支援業務でA社選定	A社にタダで調 査設計をさせた
2	A社に工事を 取らせる	①出鱈目な工事仕様書や不要な項 目をわざと増やし工事費水増し	他社より安く見 積、A社が契約
3	A社から 裏金をもらう	①格安金額で設計受注 ②A社が受注できるよう 不適切な工作・水増し・過剰な項目	A社に決まる よう工作、管理 組合を誘導した

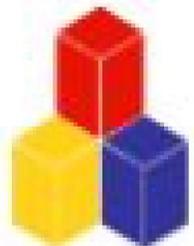


# 現状の問題点①新築との混同

- ①総会で管理会社（住民）から大規模工事の発議
- ②管理会社（住民）から設計事務所の紹介あり
- ③紹介先に大規模工事をしたい旨だけの見積依頼
- ④理事会等で内定し、臨時総会等で承認・契約



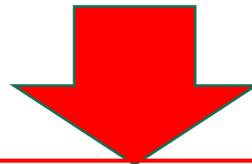
皆さんがマンションの劣化状況を知ら  
ないで、頼むと設計者の思うまま！



CHOKANREN

# 現状の問題点②設計条件の調査

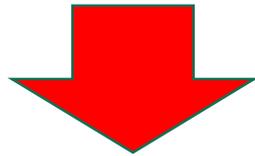
- ①調査方法：足場費用は無駄！手が届く範囲でOK！
- ②診断《劣化の原因究明》：しない〔判らない〕
- ③劣化数量：推定⇨足場⇨職人調査で数量・金額決定
- ④工事方法：推定⇨足場⇨職人判断で仕様・金額決定



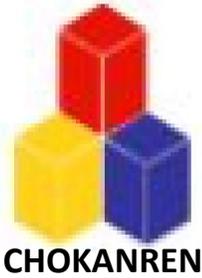
**劣化数量と原因対応工法決定は、職人任せ  
仕様も金額も工事会社が自由に変更可能！**

# 現状の問題点 ③施工者の選定

- ①推薦：管理会社・設計事務所・住民等で推薦
- ②現場説明会：全社集めて設計事務所が説明
- ③見積：理事長と設計事務所《比較表作成》に提出
- ④決定：マンション役員と設計事務所で内定⇨総会承認



**施工会社の選定に、設計者を入れると  
設計者は意中の会社に決まる様 誘導可能**



# 長崎でも出来るのでは!!

## 目的

A社に  
取らせ  
金銭收受

## 手段・方法

- ①安く設計業務を受注
- ②調査は部分 ⇨ 施工者調査 ⇨ 設計承認 ⇨ 追加工事費請求
- ③施工数量金額・水増し設計
- ④他社見積金額 A社に漏らす
- ⑤施工選定で 理事会等誘導





# 大規模は長管連方式で！

決めるのは  
皆さん

① 調査・診断  
必要性 予算



①②③業者選出は公平で透明な方法で  
運営はすべて書式・文書でアドバイスします

目的：次回工事のため自分達の  
手順ルールを  
決める

② 改修設計  
施工監理

③ 工事施工  
10年保証



# 長管連方式の詳細 (実費)

情報入手共有 → 皆で検討 → 承認・実行

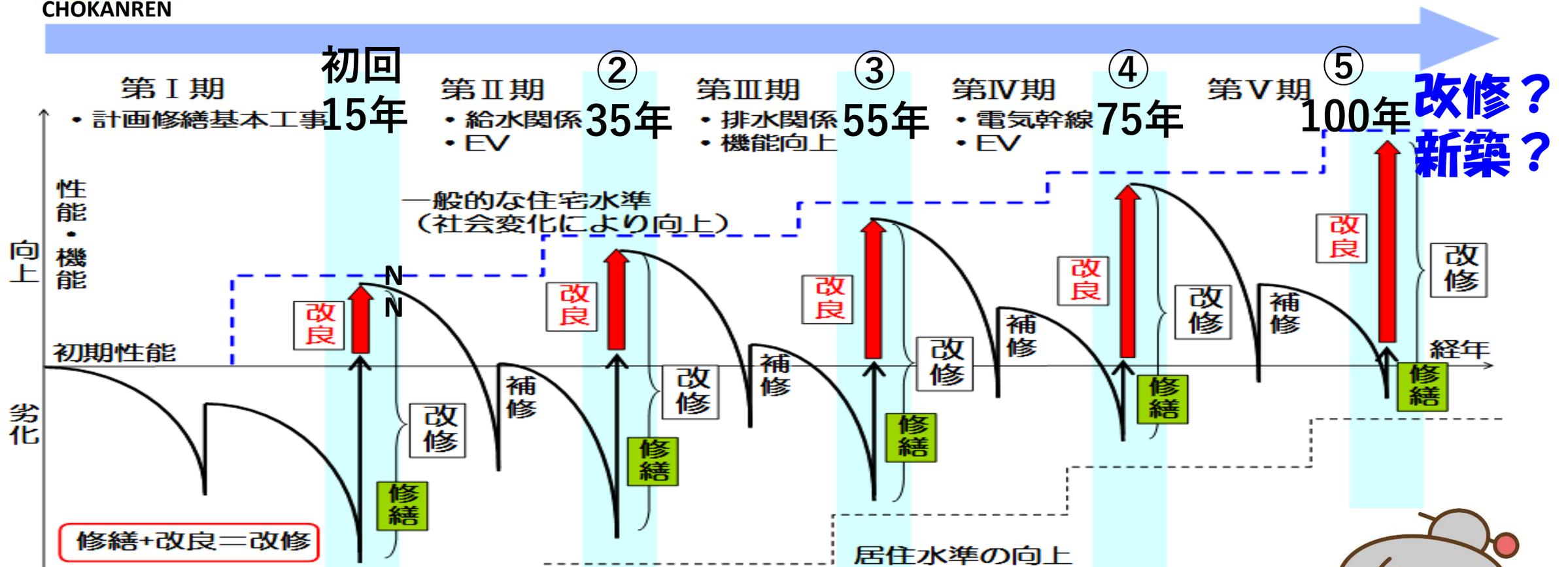
① 調査・ 診断	調査会社選定：①新聞公募(無料) ②仕様送付 ③見積収集 ④プレゼン実施	①公募条件の検討・承認 ②見積根拠になります ③見積・会社内容比較検討 ④調査委託会社 内定	①建設新聞に公告掲載  ③2社程度 プレゼン依頼 ④修繕⇨理事会⇨総会決定
	<b>調査結果報告会</b> ：劣化状況+アンケート ・危険・住み心地改善・価値向上 ・アンケート含む項目毎の工事費算出	①工事の必要性・箇所・範囲 ②予算と積立金との比較	工事必要性検討・総会承認 ・どこまで工事をするか ・予算は？・次回工事は？
② 設計	設計者選定：組合承認内容で依頼 手順：①～④調査に同じ 設計報告会	調査会社選定に同じ  (工事内容範囲・予算他)	調査会社選定に同じ  (工事内容範囲・予算他)
③ 工事	施工者選定：設計図書内容で依頼 手順：①③④は同じ ②は見積現場説明会	調査会社選定に同じ	調査会社選定に同じ



CHOKANREN

# 100年住む

## 5回工事/100年



### 手順があれば、誰もが修繕委員長





# 大規模は長管連方式で！

決めるのは  
皆さん

① 調査・診断  
必要性 予算



これが我がマンションの  
大規模改修工事のルール

② 改修設計  
施工監理

③ 工事施工  
10年保証



# 小規模マンション 大規模工事実施

目的：**スラム化防止 無料支援**

- ① 打合せ・相談・総会等で説明（進行に合せ実施）
- ② アンケート 《改善希望：不便・不安・困っている等》
- ③ 劣化調査診断・設計・数量算出・工事予算（簡易）
- ④ 工事業者新聞公募・見積資料配布・見積（入手 比較）
- ⑤ **施工業者決定：皆さんで**⑥ 図面作成・監理は**実費**



CHOKANREN

# 長管連は皆さんと同じ住民です



**本日はありがとうございました。**

**ご質問等が御座いましたら、連絡先にお問い合わせ致します。**

2020/11/11

NPO法人 長崎県マンション管理組合連合会

15