

大規模修繕工事の発注方式

	管理会社提案方式	設計監理方式	責任施工方式	CM方式・プロポーザル方式
概要	設計・施工・工事監理を元請会社としての管理会社に一括発注する方式	設計・工事監理を設計事務所に、施工を施工会社に分離発注する方式	設計・施工を施工会社に一括発注する方式	CMR(コンサルタント)が補助者となり施工会社に一括発注し、CMRが工事監理を行う方式
総会・理事会・委員会の運営	管理会社が全面的に支援 [評価]:○	管理会社が支援	管理会社が支援	管理会社及びCMRが支援 [評価]:○
合意形成(組合員への説明)	管理会社と理事会(委員会) [評価]:○	設計事務所と理事会(委員会) [評価]:○	理事会(委員会) [評価]:△	CMRと理事会(委員会) [評価]:○
改修設計(仕様書・見積書の作成)	管理会社(過剰仕様) [評価]:△	設計事務所(過剰仕様) [評価]:△	施工会社	施工会社(必要箇所のみ) [評価]:○
施工会社の選定	管理会社が紹介する施工会社から選定	管理組合(設計事務所が係る場合は談合が目的と考える。) [評価]:△	管理組合が選定	プロポーザル方式(施工業者の能力差が明確になる。) [評価]:○
工事監理(管理)	管理会社と管理組合	設計事務所と管理組合	管理組合 [評価]:△	CMRと管理組合
保証対応	管理会社	施工会社(設計事務所が支援)	施工会社(業者との交渉が困難) [評価]:△	施工会社(CMRが支援)
費用	施工会社の見積価格(過剰仕様)に管理会社の手数料が加わる。例)4,000万円の工事が6,000~7,000万円となる。 [評価]:△	談合の場合は、管理会社方式と同額以上となり、設計事務所への委託費用もかかり最も高額 [評価]:△	施工会社の見積価格 [評価]:○	必要な箇所のみで施工し、談合や癒着も防げるため、工事費は最も安い。 [評価]:◎
特徴	管理会社による通常の管理業務の延長として行うため、管理組合の負担は最も少ないが費用は高額となる。	専門業者の活用により安心感はあるが、設計事務所による談合は常態化(国交省通知等)しており、談合を防ぐ戦略が必要となる。	最も安いですが、理事長と修繕委員長の責任と負担が大きい。また、第三者性が確保されないため納得が得られにくく、業者との癒着が噂される場合もある。	理想的方式とも思えるが、経験豊富で技術力があり、更に、管理会社や設計事務所等の業者と一線を画しているコンサルタントは少ない。