

令和7年度 第1回 建物の維持保全セミナー

マンション改修設計コンサルタントの役割

～大規模修繕工事に向けて”知っておきたいこと”～



一般社団法人

全国マンション改修設計コンサルタント協会

九州支部

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～

令和7年6月6日(金)



MCAのご紹介

【一般社団法人全国マンション改修設計コンサルタント協会】
(以下MCAと表記します)は主に全国の分譲マンションの**大規模修繕工事の改修設計コンサルティング**に携わる**建築設計事務所**が集まった団体です

2025年4月時点で

正会員・準会員(建築設計事務所)数は31社

技術協力会員(材料製造会社など)数は23社となっています

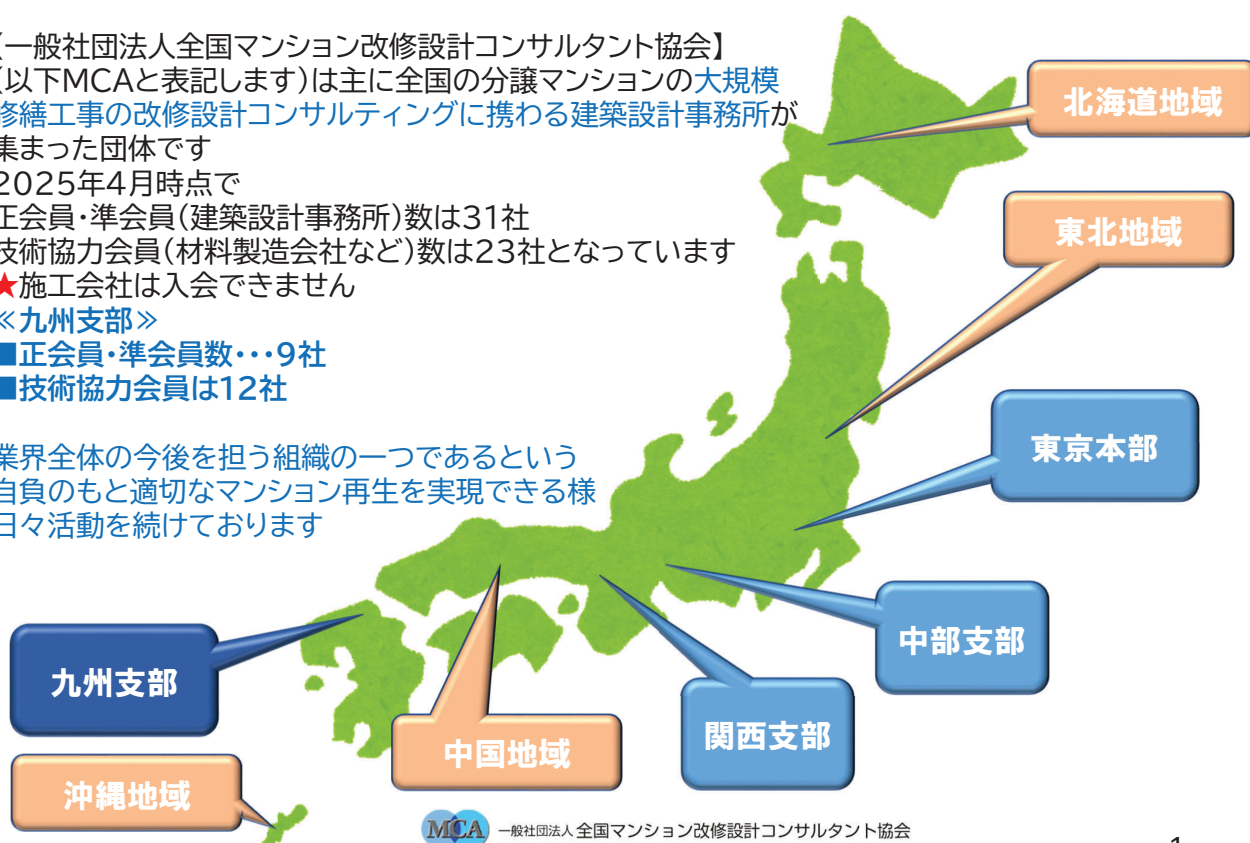
★施工会社は入会できません

≪九州支部≫

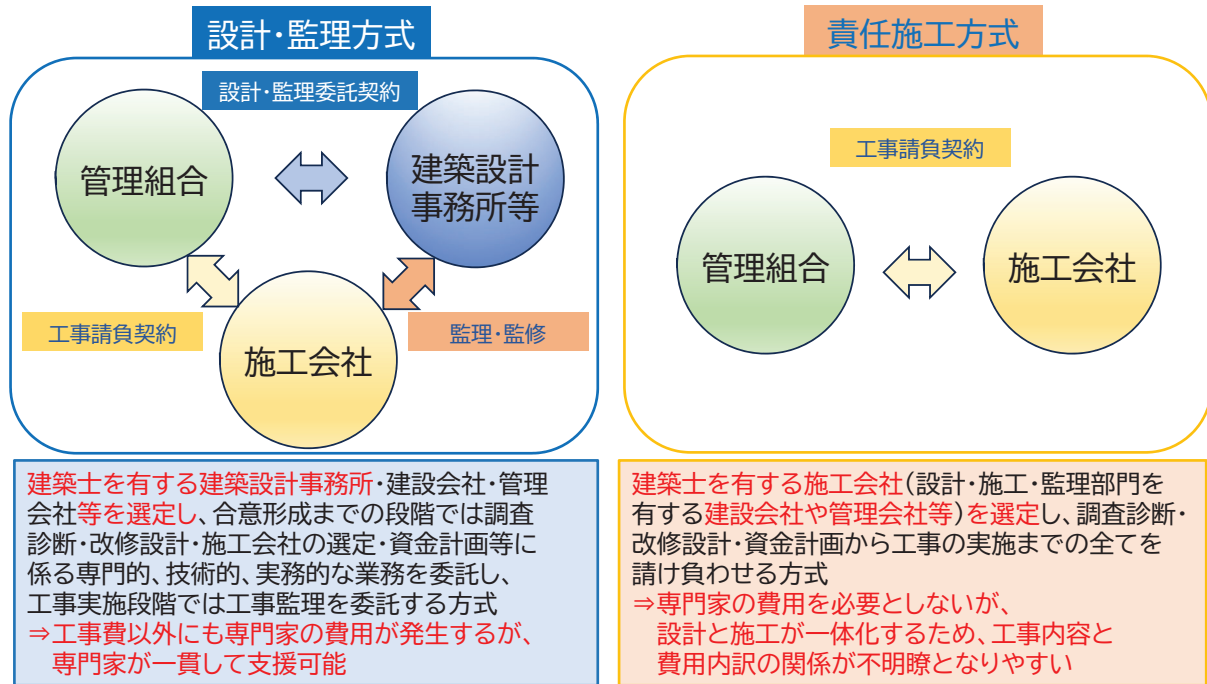
■正会員・準会員数・・・9社

■技術協力会員は12社

業界全体の今後を担う組織の一つであるという
自負のもと適切なマンション再生を実現できる様
日々活動を続けております

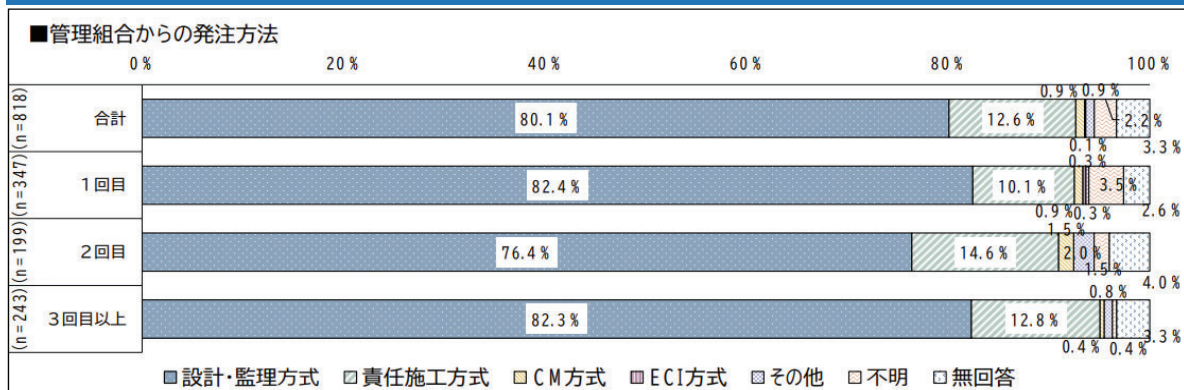


一般社団法人 全国マンション改修設計コンサルタント協会



○マンションは区分所有建物であり、工事の決定には「合意形成」も重要
いずれの方式であっても、**信頼できるパートナー**の存在が不可欠

「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」のデータによると
発注方式の割合は **設計・監理方式が80.1%** **責任施工方式が12.6%**
その他が7.3%となっており、設計・監理方式の割合が大きい結果となっている



※国土交通省 令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査 資料より抜粋

この結果から、マンション管理組合が求める**信頼できるパートナー**としての条件は単に工事内容が提案できる専門家というだけでなく、**第三者的な評価が可能で区分所有者全体への合意形成等**に関してもノウハウを持ったコンサルタントの存在を求めているものと捉えており、**建築設計事務所は一般的な設計・監理業務だけでなく、管理組合の運営支援も含めた役割を担っているものと考えています**

調査診断業務	MCAプラン	共用部は基本的に全(広)範囲調査
		ドローンの有効活用
		非接触式外壁調査・・タイル、モルタル、石貼り等
	MCAプラン	劣化の判断を明確に仕分け
		初期故障期、偶発故障期、摩耗故障期の3期に仕分け
改修設計業務	MCAプラン	耐震判定委員会の設置
		耐震強度の確認⇒NG⇒耐震補強設計へ
	MCAプラン	期待耐用年数の長期化・・修繕周期を13～15年とする
		・MCAプラン対応仕様の採用
		A・MBA膜厚管理システム【MU-3S,3M.MG-3S,3M.MA-2M.MU-2M】
		B・MCA改修用ドレン【M-DR】 C・MCAけれん
	MCAプラン	MCAマンション改修積算基準の活用
		・積算数量評定委員会の設置と数量保証
	MCAプラン	保証制度の見直し
		・保証期間を原則2年とする
		・2年後、10年後にコンサルタントによる点検及びアンケート調査
		・施工会社による1, 2, 5, 7, 10年のアフター点検の廃止
		・瑕疵保証保険の加入(施工会社、コンサル共)を義務化
		・完成保証制度、履行保証保険の加入を義務化
	MCAアクション	適正な工期の設定
		・週休2日制の導入の推進・・長期間労働の是正
		・労務費、現場管理費、共通仮設費の補正・・技能や経験にふさわしい処遇の実現

施工会社選定補助業務	MCAアクション	施工会社を下記①～⑦の客観的点数と見積金額で決定
		・①経営事項審査 P点、Y点、W点
		・②営業停止処分の有無
		・③同類大規模修繕工事実績
	MCAアクション	・④MCA現場代理人経歴認定
		・⑤現場代理人取得資格の指定【MKS.Aマンション改修工事施工管理技術者】
工事監理	MCAアクション	・⑥MCA工事成績評定表
	MCAプラン	・⑦協力会社所属の下記取得資格の認定数の評価・・能力評価制度
		A.マンション改修防水1, 2級技能士 B.マンション改修塗装技能士
	MCAアクション	工事監理方針の明確化と周知徹底
	MCAプラン	・防水工事、塗装工事についてMCA資格者配置を義務化
	MCAアクション	・ICT(情報通信技術)を活用して技術判断、立会検査、確認業務の負担軽減化
	MCAアクション	・ICT(情報通信技術)を活用して理事会、修繕委員会への参加負担の軽減化
アフター	MCAアクション	・土日の理事会・委員会開催を原則平日開催とし週休2日制の導入の推奨
	MCAプラン	・実数精算項目の数量を早期及び適正にジャッジする
	MCAプラン	・2年後に全戸アンケート配付及び診断を行い経年劣化、瑕疵、施工不良を選別
	MCAプラン	・10年後に調査診断を行い補修の可否及び次回大規模修繕工事実施年月を検討

「働き方改革」実現をベースに
耐用年数の長期化、修繕積立金不足、高齢化問題の対策を図る

～大規模修繕工事に向けて”知っておきたいこと”～

❖ 建設業を取り巻く環境について

❖ 建設業法・入契法・品確法の一体的改正について



一般社団法人

全国マンション改修設計コンサルタント協会

九州支部

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～



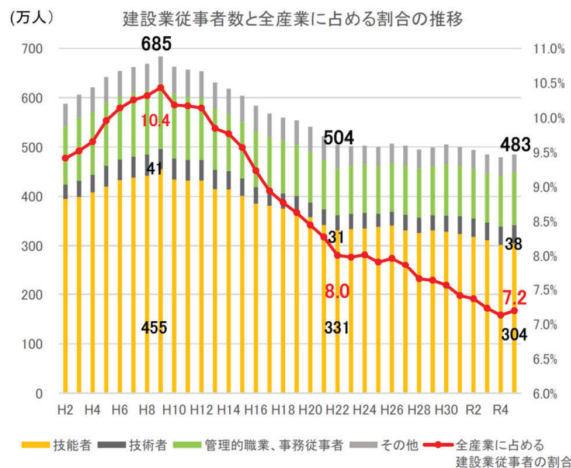
建設業を取り巻く現状①

(1)建設業就業者の現状

国土交通省

技能者等の推移

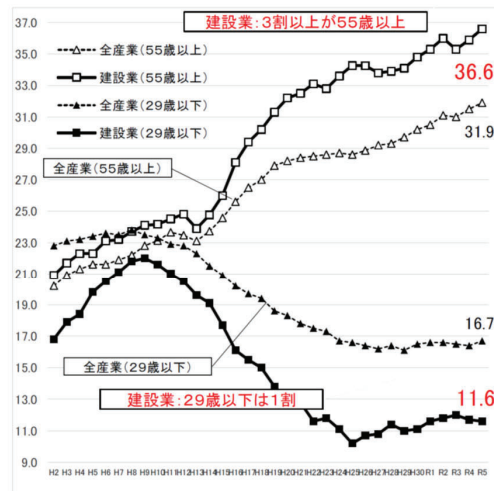
＜就業者数ピーク＞ ＜建設投資ボトム＞ ＜最新＞
 ○建設業就業者： 685万人(H9) → 504万人(H22) → 483万人(R5)
 ○技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 38万人(R5)
 ○技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 304万人(R5)



出典：総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出
 (※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)

建設業就業者の高齢化の進行

○ 建設業就業者は、55歳以上が36.6%、29歳以下が11.6%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。
 ※実数ベースでは、建設業就業者数のうち令和4年と比較して55歳以上が5万人増加(29歳以下は増減なし)。



出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

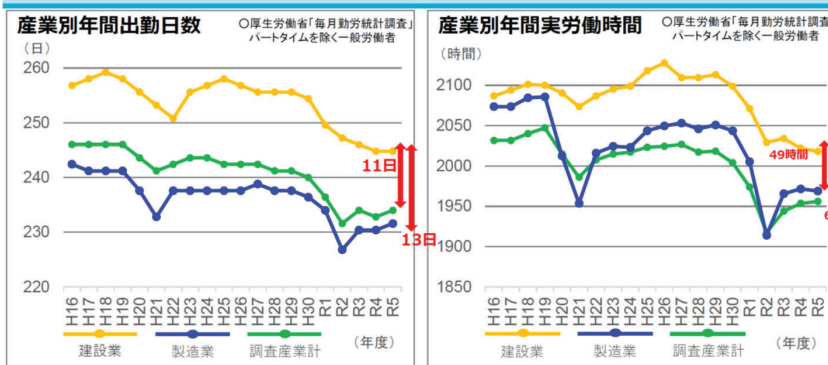
2



一般社団法人 全国マンション改修設計コンサルタント協会

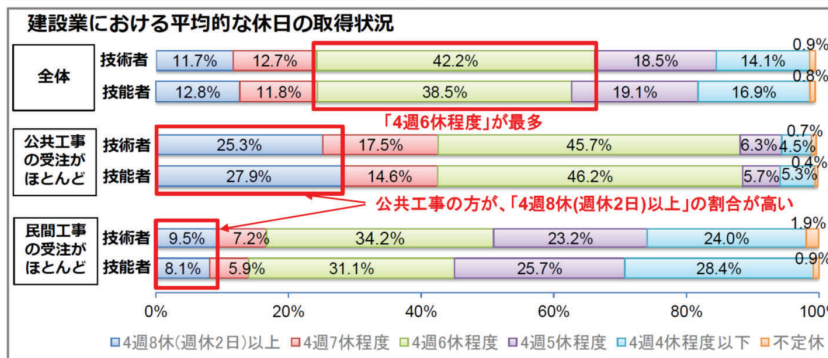
7

(4) 建設業における働き方の現状



建設業について、年間の出勤日数は全産業と比べて11日多い。また、年間の総実労働時間は全産業と比べて62時間長い。

出典: 厚生労働省「毎月勤労統計調査」年度報より国土交通省作成



技術者・技能者ともに4週8休(週休2日)の確保ができていない場合が多い。

出典: 国土交通省「適正な工期設定による働き方改革の推進に関する調査」(令和5年5月31日公表)

(1) 第三次・担い手3法(令和6年改正)の全体像

インフラ整備の担い手・地域の守り手である建設業等がその役割を果たし続けられるよう、**担い手確保・生産性向上・地域における対応力強化**を目的に、**担い手3法**を改正

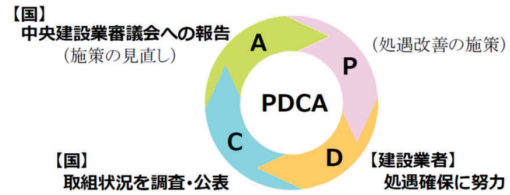
		議員立法 公共工事品質確保法等の改正	政府提出 建設業法・公共工事入札適正化法の改正
担い手確保	処遇改善	●賃金支払いの実態の把握、必要な施策 ●能力に応じた処遇 ●多様な人材の雇用管理の改善	●標準労務費の確保と行き渡り ●建設業者による処遇確保
	価格転嫁(労務費へのしわ寄せ防止)	●スライド条項の適切な活用(変更契約)	●資材高騰分等の転嫁円滑化 - 契約書記載事項 - 受注者の申出、誠実協議
生産性向上	働き方改革・環境整備	●休日確保の促進 ●学校との連携・広報 ●災害等の特別な事情を踏まえた予定価格 ●測量資格の柔軟化【測量法改正】	●工期ダンピング防止の強化 ●工期変更の円滑化
	地域建設業等の維持	●ICT活用(データ活用・データ引継ぎ) ●新技術の予定価格への反映・活用 ●技術開発の推進	●ICT指針、現場管理の効率化 ●現場技術者の配置合理化
地域における対応力強化	公共発注体制強化	●適切な入札条件等による発注 ●災害対応力の強化(JV方式・労災保険加入)	(参考) ◇公共工事品質確保法等の改正 ・公共工事を対象に、よりよい取組を促進(トップアップ) ・誘導的手法(理念、責務規定) ◇建設業法・公共工事入札適正化法の改正 ・民間工事を含め最低ルールの底上げ(ボトムアップ) ・規制的手法など
		●発注担当職員の育成 ●広域的な維持管理 ●国からの助言・勧告【入契法改正】	

(4) 今回改正事項(処遇改善関係)

(1) 建設業者の責務、取組状況の調査

- 労働者の**処遇確保**を建設業者に**努力義務化**

➡ 国は、建設業者の取組状況を**調査・公表**、中央建設業審議会に**報告**

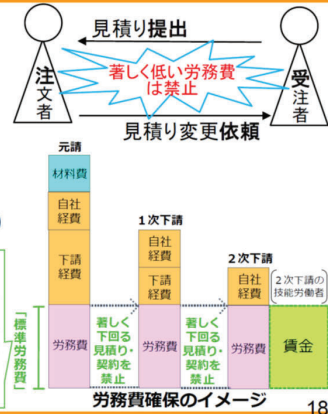


(2) 労務費(賃金原資)の確保と行き渡り

- 中央建設業審議会が「**労務費の基準**」を作成・**勧告**

- **著しく低い労務費等**※による見積り提出(受注者)や見積り変更依頼(注文者)を**禁止** ※ 施工に通常必要な労務費等を著しく下回るもの

➡ **違反して契約した発注者**には、国土交通大臣等が**勧告・公表**
(違反して契約した建設業者(注文者・受注者とも)には、現規定により、指導・監督)



(3) 不当に低い請負代金の禁止

- **総価での原価割れ契約を受注者にも禁止**

(現行) 注文者は、地位を利用して、原価割れ契約をしてはならない。

【参考】標準見積書の活用による労務費及び法定福利費の確保

- 標準見積書による労務費及び法定福利費の確保について、元請・下請・民間発注者に対して取組を要請。
また、地方公共団体に、請負代金内訳書に明示される法定福利費の内訳額の確認等を要請し、実効性を図る。
- その際、CCUSの能力評価を見据え、技能者の地位や技能に応じた労務費の見積りとその尊重についても推進。
- ※【建設業者団体宛て】「標準見積書の活用等による労務費及び法定福利費の確保の推進について」(令和3年12月1日付国不建第15号)
【民間発注者団体宛て】「技能労働者の処遇改善に向けた標準見積書の活用等による法定福利費と労務費の確保の推進について」(令和3年12月1日付国不建第16号)
【地方公共団体宛て】「請負代金内訳書における法定福利費の明示による法定福利費の適切な支払いのための取組について」(令和3年12月1日付総行第419号・国不入企第33号)

下請への要請

- 労務費や法定福利費が内訳明示された見積書の提出等
■ CCUSの普及を見据え、地位や技能の反映を推奨

- 法定福利費は労務費総額を算出し、保険料率を乗じる方法を基本とする
○ できる限り、想定人工の積上げによる労務費の積算と労務費総額の明示に努める
○ その際、技能者の地位や技能を反映して労務費の見積りを行うことが望ましい

【技能者の地位や技能を反映した労務費の見積りの例】 (100㎡あたり)

職種	歩掛	単価	労務費
職長 (CCUSレベル3・4相当)	○人	○○,○○○円/人	○○○,○○○円
一般作業員等 (CCUSレベル1・2相当)	○人	○○,○○○円/人	○○○,○○○円
総額			B円

公共発注者の確認による履行強化
(地方公共団体に対して要請)

◎ 請負代金内訳書の法定福利費の内訳明示の徹底

◎ 公共発注者による法定福利費の内訳額の確認

- 予定価格の積算から合理的に推計される率を参考に
少なくとも1/2以上であることを目安に確認

◎ 内訳額と想定額が乖離するときは、受注者に対して算出根拠の確認を指示

◎ 受注者による算出根拠の確認を経てもなお乖離がある場合には、必要に応じて建設業許可部局が発注部局と連携して受注者による算出根拠を確認

元請への要請

- 労務費及び法定福利費の見積りの尊重

- 法定福利費は必要な労務費とあわせて適正な額を確保
○ 下請に対して法定福利費が明示された見積書の提出を求め、当該見積りを尊重する。労務費総額についても同様
○ 想定人工の積上げによる積算、技能者の地位や技能に応じた見積りがされている場合は特に尊重する
○ 元請が自社独自の様式を用いる場合も専門工事団体の標準見積書との整合に留意

民間発注者への要請

◎ 法定福利費及びその適正な支払いの前提となる労務費等の必要経費を見込んだ発注

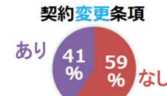
◎ 労務費及び法定福利費が着実に確保されるよう見積・入札・契約等の際に配慮すること

(国土交通省作成)

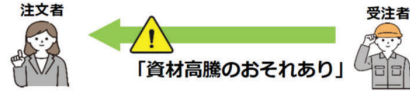
(2) 今回改正事項(価格転嫁関係)

契約前のルール

- 資材高騰に伴う請負代金等の「変更方法」を契約書の法定記載事項として明確化



- 受注者は、資材高騰の「おそれ情報」を注文者に通知する義務



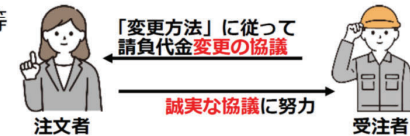
資材高騰等が顕在化したとき

契約後のルール

- 契約前の通知をした受注者は、注文者に請負代金等の変更を協議できる。

➡ 注文者は、誠実に協議に応ずる努力義務※

※ 公共発注者は、協議に応ずる義務



期待される効果

資材高騰分の転嫁協議が円滑化、労務費へのしわ寄せ防止

36

12

工期に関する基準

(2) 「工期に関する基準」改正の概要 (令和6年3月)

- 「工期に関する基準」は、適正な工期の設定や見積りにあたり発注者及び受注者（下請負人を含む）が考慮すべき事項の集合体であり、建設工事において適正な工期を確保するための基準である（令和2年7月作成）。
- 令和6年4月からの建設業の時間外労働規制適用を踏まえ、規制の遵守の徹底を図るべく、同年3月に同基準を改定。

第1章 総論

- (1) 背景
- (2) 建設工事の特徴
- (3) 建設工事の請負契約及び工期に関する考え方
- (4) 本基準の趣旨
- (5) 適用範囲
- (6) 工期設定における受発注者の責務

・本基準を踏まえた適正な工期設定は、契約変更でも必要。

・受発注者間のパートナーシップ構築が各々の事業継続上重要。

・受注者は、契約締結の際、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りを提出するよう努める。

・発注者※は、受注者や下請負人が時間外労働規制を遵守できる工期設定に協力し、規制違反を助長しないよう十分留意する。

・発注者※は、受注者から、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りが提出された場合、内容を確認し、尊重する。

※下請契約における注文者も同じ

第2章 工期全般にわたって考慮すべき事項

- (1) 自然要因
- (2) 休日・法定外労働時間
- (3) イベント
- (4) 制約条件
- (5) 契約方式
- (6) 関係者との調整
- (7) 行政への申請
- (8) 労働・安全衛生
- (9) 工期変更
- (10) その他

・自然要因(猛暑日)における不稼働を考慮して工期設定。

・十分な工期確保や交代勤務制の実施に必要な経費は請負代金の額に反映する。

・勤務間インターバル制度は、安全・健康の確保に有効。

第3章 工程別に考慮すべき事項

- (1) 準備
- (2) 施工
- (3) 後片付け

第4章 分野別に考慮すべき事項

- (1) 住宅・不動産
- (2) 鉄道
- (3) 電力
- (4) ガス

第5章 働き方改革・生産性向上に向けた取組について (優良事例集)

第6章 その他

- (1) 著しく短い工期と疑われる場合の対応
- (2) 建設資材価格高騰を踏まえた適切な価格転嫁の対応
- (3) 基準の見直し

・会社指揮下における現場までの移動時間や、運送業者が物品納入に要する時間も労働時間に含まれ、適切に考慮して工期を設定。

・資材の納入遅延や高騰は、サプライチェーン全体で転嫁する必要。

・各業界団体の取組事例等を更新。

41

13

(3) 今回改正事項(働き方改革・生産性向上関係)

(1) 働き方改革

① 工期ダンピング※対策を強化

※ 通常必要な工期よりも著しく短い工期による契約
中央建設業審議会が「工期の基準」を作成・勧告

○ 新たに受注者にも禁止

(現行) 注文者は、工期ダンピングを禁止

(参考) 工期不足の場合の対応

1位	作業員の増員	25%
2位	休日出勤	24%
3位	早出や残業	17%

4割超

(出典) 国土交通省「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」(令和4年度)

➡ 違反した建設業者には、指導・監督

② 工期変更の協議円滑化

契約前 ○ 受注者は、**資材の入手困難**等の「おそれ情報」
を注文者に**通知する義務**

(注) 不可抗力に伴う工期変更は、**契約書の法定記載事項**(現行)

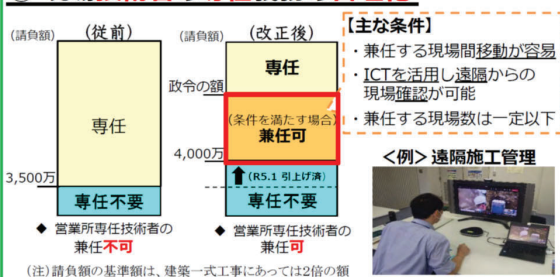
契約後 ○ 上記通知をした**受注者は**、注文者に工期の
変更を協議できる。

➡ 注文者は、**誠実に協議**に応ずる**努力義務**※

※ 公共発注者は、協議に応ずる**義務**

(2) 生産性向上

① 現場技術者の専任義務の合理化



② ICTを活用した現場管理の効率化

○ 国が現場管理の「**指針**」を作成

➡ 特定建設業者※や公共工事受注者に対し、
効率的な現場管理を努力義務化
※多くの下請け業者を使う建設業者



○ 公共発注者への**施工体制台帳の提出義務を合理化**
(ICT活用で確認できれば提出は不要に)

(3) 改正法の実効性確保

建設Gメンによる監視体制の強化

- ◆ 個々の請負契約における労務費の見積額や価格交渉の実態など、建設業法第40条の4の規定に基づき、**建設Gメンが建設工事の請負契約に係る取引実態を実地で調査し、改善指導等を通じて、取引の適正化を推進。**
- ◆ 下請取引等実態調査の件数を大幅に拡大し、そこで把握した違反疑義情報や「駆け込みホットライン」に寄せられた通報を端緒として、違反の疑いのあるものを優先して建設Gメンが実地調査を行うことにより、実効性を確保。
- ◆ 令和6年度の実地調査は、改正建設業法により新たに整備されたルールに係る取引実態を先行的に調査するとともに、既存ルールや労務費指針への対応状況を調査し、不適当な取引行為に対して改善指導等を行い、適正化を図っていく。

※建設Gメンの体制強化：令和5年度72名 → 令和6年度135名

【令和6年度の建設Gメンの実地調査】

【主な調査項目等】

【主な調査内容】

建設Gメンの実地調査

適正な請負代金・労務費の確保

適切な価格転嫁
【労務費指針への対応状況
資材価格の転嫁協議状況】

適正な工期の設定

適正な下請代金の支払

- ✓ 注文者が、指値発注や一方的な請負代金の減額をしていないか、また、総価としての請負代金が不当に低くなっていないか
- ✓ 注文者が、受注者の提出した見積額に対して、労務費の大幅な減額を求めるなど不適当な見積変更依頼をしていないか
- ✓ 労務費の見積額や見積変更依頼後の額が不適当な金額になっていないか
- ✓ 免税事業者である下請負人との取引において、消費税相当額を一方的に減額していないか（インボイス関係）等
- ✓ 注文者が、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」（令和5年11月29日内閣官房、公正取引委員会）に示された行動指針に基づいて、採るべき行動をとっているか
- ✓ 労務費や資材価格の高騰等を踏まえた請負代金や工期の変更協議に係る受注者からの申出状況、申出を踏まえた注文者の変更協議への対応状況 等
- ✓ 「工期に関する基準」に基づき、受注者は時間外労働の上限規制を遵守した適正な工期による見積を行ったか、また、注文者は当該工期の見積内容を尊重し、受注者による規制違反を助長していないか
- ✓ 工期設定の際の「工期に関する基準」の考慮状況、設定された工期による時間外労働の状況 等
- ※ 効果的に調査を行うため、労務基準監督署と連携して工期の合同調査を実施
- ✓ 下請代金の支払に手形を利用している場合、手形の割引料等のコストを一方的に下請負人の負担としていないか
- ✓ 元請事業者（特定建設業者）が下請代金の支払に手形を利用している場合、「割引困難な手形」（手形期間が120日超、11月以降は60日超）となっていないか
- ※ サプライチェーン全体で、手形の期間短縮等に対応していくため、発注者の手形期間等も調査
- ✓ 下請代金のうち労務費相当部分を現金で支払っているか 等

不適当な取引行為に対して改善指導等を実施し、取引を適正化

～大規模修繕工事に向けて”知っておきたいこと”～

❖ 適正な設計監理等業務報酬額について



一般社団法人

全国マンション改修設計コンサルタント協会

九州支部

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～



適正な設計監理等業務報酬額について①

法律で定められている業務報酬基準

業務報酬基準は、**建築士法25条**に基づく基準であり、建築主等と建築士事務所とが契約締結に際し、報酬を算定するための基準として、国が告示で報酬の算定の考え方や略算方法等を定めるもの。

【参照条文】

建築士法(昭和25年法律第202号)

第二十五条 国土交通大臣は、中央建築士審査会の同意を得て、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準を定めることができる。

【国が報酬基準を定める理由】

建築物の設計・工事監理は、建築士法により建築士の独占業務となっている。従って、その報酬を不当に引き上げたり、過当競争により業務の適切な執行ができない程安価な契約とならない様、業務報酬基準を規定している。

適正に設計監理業務が行える報酬の基準を、国が定めている



業務報酬を守る努力義務

設計・工事監理受託契約を締結する際は、この基準に準拠した委託代金で契約を締結するよう努めなければならない。(建築士法第22条の3の4)

【参照条文】

建築士法(昭和25年法律第202号)

第二十二条の三の四設計受託契約又は工事監理受託契約を締結しようとする者は、第二十五条に規定する報酬の基準に準拠した委託代金で設計受託契約又は工事監理受託契約を締結するよう努めなければならない。

設計事務所は、定められた業務報酬基準で契約する様努力する義務がある

…ただし

報酬は個別の契約により、当事者間の合意で定められるべきもの。
建築士事務所が独自の基準に基づき報酬算定を行うことは可能。

現実的にこの基準どおりの算定額では実際の相場よりも高くなりがちであり、より安い金額で契約されている場合が多いのが実情。

報酬基準告示とは

建築士法第25条に基づき、建築主等と建築士事務所が契約締結に際して報酬を算定するための基準として、国が告示で報酬の算定の考え方や略算方法等を定めるもの。

令和6年1月に施行された令和6年国土交通省告示第8号は、報酬算定の基本的な考え方として、経費の積み上げによって算定する「実費加算方法」を標準として示され、そのうえで実用性を考慮した「略算方法」も示されている。

実費加算方法

業務経費(直接人件費、特別経費、直接経費、間接経費)、技術料等経費及び消費税に相当する額を個別に積み上げた上で合算する方法により算定する方法

略算方法

略算表(告示別添三)において建物の用途別・規模別に定めた標準業務量等をもとに、直接人件費、直接経費、間接経費を簡易に算出し、特別経費、技術料等経費及び消費税相当額を合算して算定する方法



略算法による算定

- 略算法は、一般的に共通して行われる設計等の業務(標準業務)等を対象に簡便な方式で業務経費を積算可能とするもの。
- 標準業務に対する略算法による報酬の算定は、具体的には、
 - ① 直接人件費について、告示別添三に基づく略算表を用いて算定
 - ② 直接経費と間接経費の合計については、直接人件費に1.1を基本とする倍数を乗じて算定

[略算法による業務報酬の算定]

業務報酬 = 直接人件費 × 2.1 + 特別経費 + 技術料等経費 + 消費税相当額

※ 告示別添三別表の標準業務人・時間数に人件費単価を乗じて算出。

略算法は、建築物の標準的な新築を行う場合が前提に作られている為、調査診断やコンサルティングを伴うマンション大規模改修の設計監理業務には適用できない。

設計監理者を「安さ」だけで選ぶのが得策か？

皆さんはこれから大切な資産を守るために、何千万～何億というお金を掛けて、大規模改修工事を行います。

調査診断・設計監理業務は、その工事の質と金額を左右する大切な業務です。本当に必要な補修・本当に必要で有効な改善提案・意匠性と耐久性、コストのバランスの取れた材料選び等、設計者の知識と経験が大きく左右し、掛かる金額に対する工事の品質にも大きく差が出ます。

施工業者選定にあたって、しっかりと設計図書を元に厳正な入札を行う事で、掛かる工事金額も数百万～数千万単位で変わってきます。

設計監理費用と工事費用、合計した金額が大規模改修工事に掛かる金額です。目先の僅かな金額の違いだけで設計監理者を選ぶ事は得策とは言えません。

実績等の書類選考、見積り徴収に加え、丁寧なヒアリングを行った上で、これから長期的に大切な資産を任せられるか、大規模改修の後も長期修繕計画の見直し等、その先もずっと相談ができるか、信頼に値するかを見極めるのが、管理組合にとって最も重要な事であると考えます。

～大規模修繕工事に向けて”知っておきたいこと”～

❖ 工事施工会社選定の見える化について

❖ 性能向上改修工事などにおける補助金制度について



一般社団法人

全国マンション改修設計コンサルタント協会

九州支部

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～



工事施工会社選定の見える化について

マンション管理組合にとってわかりやすい改修工事を目指して

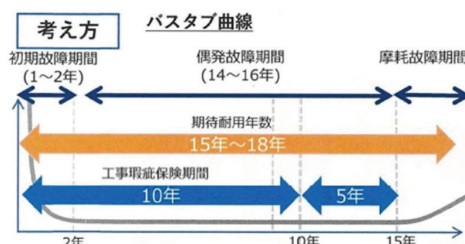
◇MCAプラン・MCAアクション・MCAモデルの標準化

【診断結果の基準明確化】

- ・初期故障期：設計・施工時の不具合に起因
- ・偶発故障期：偶発的要因（地震・鳥害等）に起因
- ・摩耗故障期：寿命が近づき故障率が上昇

【期待耐用年数の長期化】

- ・設計士が点検し、不具合の仕分け・修繕方法提案



◇管理組合・区分所有者の皆様にとってわかりやすい内容とする為に

【工事数量の基準明確化】

- ・設計段階：改修積算基準の確立と標準化
(MCA改修積算基準の確立)

【施工体制の評価基準の作成】

- ・施工者選定段階：MCAマンション防水・塗装技能士の認定
現場代理人経歴認定 工事成績評価

施工品質を高める為、施工会社の規模や経営状況、改修工事の過去の実績だけでなく現場代理人や実際に現場で作業につく職人の認定及び認定者のデータ管理を進めています。



○先進的窓リノベ事業2025(経済産業省・環境省)

1 制度の目的

既存住宅の早期の省エネ化を図り、エネルギー費用負担の軽減及び住まいの快適性の向上と、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量66%削減、「ウェルビーイング/高い生活の質」の実現に貢献するとともに、先進的な断熱窓の導入加速により、価格低減を促進することで関連産業の競争力強化・経済成長を実現し、くらし関連分野のGXを加速させることを目的とする。

2 補助対象

高い断熱性能を持つ窓への改修に関する費用の1/2相当等を定額補助(上限200万円)(リフォーム事業者が申請し、住宅所有者等に全額還元)

※経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に対象工事(断熱窓への改修を含むリフォーム工事全体をいう)に着手したものを対象とする。なお、窓の改修と同一契約内でドア(開口部に取り付けられているものに限る)についても断熱性能の高いドアに改修する場合には、補助の対象とする。(3.手続きの工事着手可能期間参照)

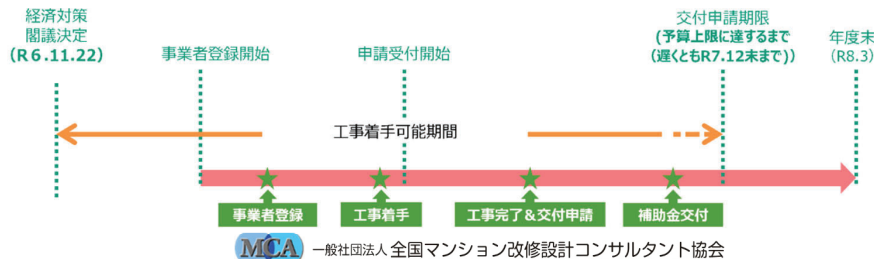


補助額の例(詳細は2ページ目参照)

例：戸建住宅・低層集合住宅

	グレード	大きさの区分		
		大(2.8㎡～)	中(1.6～2.8㎡)	小(0.2～1.6㎡)
内窓設置	SS	106,000	72,000	46,000
	S	65,000	44,000	28,000
	A	26,000	18,000	12,000
外窓交換(カバー工法)	SS	220,000	163,000	109,000
	S	149,000	110,000	74,000
	A	117,000	87,000	58,000

3 手続き



26

○断熱リノベ事業(環境省)

正式名称：既存住宅における断熱リフォーム支援事業【トータル断熱】



補助対象となる方	①. 集合住宅全体：管理組合等の代表者(所有区分：共用部分) ②. 集合住宅個別：個人の所有者(所有区分：専有部分、場合によっては共用部分)
補助対象となる製品	①. 高性能建材(A：ガラス・窓・断熱材、B：玄関ドア、C：共用部LED照明) その他、家庭用蓄電システム、家庭用蓄熱設備、熱交換型換気設備・空調設備も対象
事業要件	①. 本事業の補助対象製品を用いて断熱改修を行うこと ②. 本事業の交付決定通知日以降に契約・着工をすること ③. 完了実績報告書を提出期限内に提出すること ④. 国が実施する他の補助事業との併用は不可とする。
申請要件	①. 原則、当該集合住宅の全ての対象住戸・窓を改修すること。 ②. 専用住宅であること。店舗、事務所等との併用は不可とする。 ③. 対象となる改修について、当該集合住宅の管理組合総会等での承認決議を得ること。 ④. 窓等を改修する場合は、管理規約等で共用部分であることが確認できること。 ⑤. 補助制度の活用を前提とする改修の意思決定が議事録等で確認できること
対象となる期間(R6年一次公募)	①. 公募期間：令和6年3月18日～令和6年6月14日 ②. 完了実績報告書の提出期限：令和6年12月27日 集合住宅(全体)事業規模：13億(トータル断熱)
補助額・補助上限	①. 補助額：補助対象経費の1/3以内(上限15万円/戸、玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸) ②. 補助対象経費の算出方法：窓・ガラスは対象㎡×補助単価。玄関ドアは見積金額より算出

申請分類	窓の改修	ガラスの改修			玄関の改修
工法	カバー工法	カバー工法・ガラス交換			カバー工法
グレード	W6	G0	G1	G2	-
補助単価(単位：円/㎡)	50,000	50,000	40,000	30,000	見積金額の補助対象経費

27

○福岡市における補助金制度例

マンション再生検討等促進事業補助金



長期修繕計画の作成・見直しに要する費用の一部を補助します

概要

補助対象となる経費

① 調査・診断報告書の作成に要する経費
② 計画作成に要する経費

補助率

2分の1

補助限度額

300,000円

受付期間

令和7年4月1日から令和7年12月26日まで（予算の範囲で先着順）
※申請受付から交付決定まで、約1.5か月要します

その他

- ・作成や見直しに着手する前に、補助金の交付申請が必要です
- ・令和8年2月末までに、完了実績報告の提出が必要です
- ・補助金の交付を受けることができるのは1回までとなります

補助対象要件

- ☐ 市内に所在する ☐ 専有面積の1/2以上が住宅用途である
- ☐ 築20年を経過している ☐ 本補助金の交付を過去に受けたことがない
- ☐ 補助金を活用して行う長期修繕計画の作成または見直しについて、総会または理事会の決議を経ている
- ☐ 長期修繕計画が未作成
または長期修繕計画の修繕積立金が「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された積立金の下限値を下回る金額となっている
- ☐ 交付決定後、マンション管理計画認定制度の基準に適合する長期修繕計画を作成する
- ☐ 管理者等（理事長など）に、代表者市税に係る徴収金の滞納がないこと
また、福岡市暴力団排除条例に規定する暴力団員等でないこと

○長期修繕計画の見直しを検討されており、対象条件に適合する場合は補助金を申請する事ができます。（先着順）

【主な条件】

- ・築20年以上
- ・修繕積立金の額がガイドラインの下限値以下
- ・作成する長期修繕計画がマンション管理計画認定制度基準に適合する。

【参考：ガイドラインでの積立金の目安】

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額		
	事例の3分の2が包含される幅	平均値	
[20階未満]	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
	[20階以上]	240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

○長期修繕計画の必要性

多くのマンションが直面する「2つの老い」
建物・居住者の高齢化が招く 慢性的な修繕積立金不足

- ・修繕積立金の積立状況：計画に対して不足している管理組合：34.8%
※平成30年度マンション総合調査より
- ・修繕積立金の不足要因：当初設定額が低い、滞納者の増加 等
- ・修繕積立金の増額抵抗：築年数の経過に伴う高齢年金生活世帯の増加 等
- ・築40年超のマンションは今後20年で約3.5倍の予測

*国土交通省 築40年以上の分譲マンション数の推移より（2022年末現在）

修繕実施困難 ⇒ 管理不全マンションの発生

- ・修繕積立金の不足による必要修繕項目の未実施
⇒ 老朽化の加速、居住者の循環の停止
- ・管理不全マンションに陥り、行政代執行での除却が実施されたケースも

マンションの適正な維持計画が必要

～大規模修繕工事に向けて”知っておきたいこと”～

❖ 大規模修繕工事瑕疵保険制度について



一般社団法人

全国マンション改修設計コンサルタント協会

九州支部

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～



大規模修繕工事瑕疵保険制度について①法律と経緯

2000年4月 品確法 施行

- ①新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例
(最低10年間の瑕疵担保責任の義務付け)
- ②住宅性能表示制度
- ③住宅専門の紛争処理体制

2009年10月 住宅瑕疵担保履行法 施行

- ①瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け（供託・保険）
- ②保険の引受主体の整備
- ③紛争処理体制の整備（住まいるダイヤル）

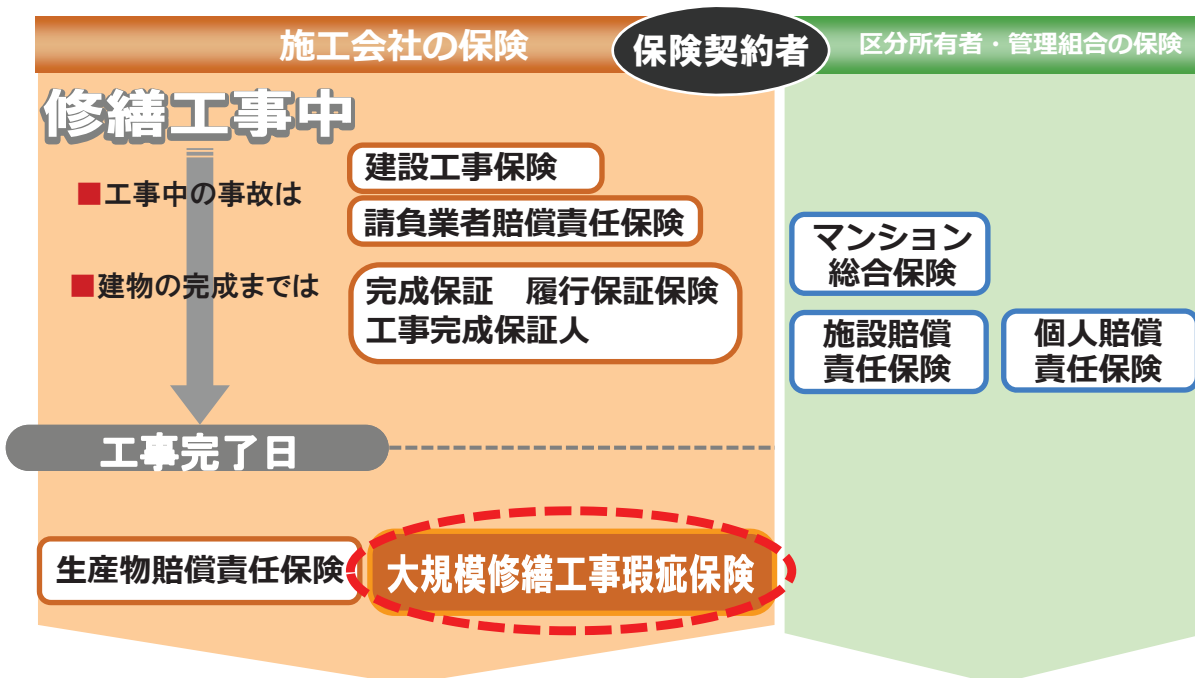
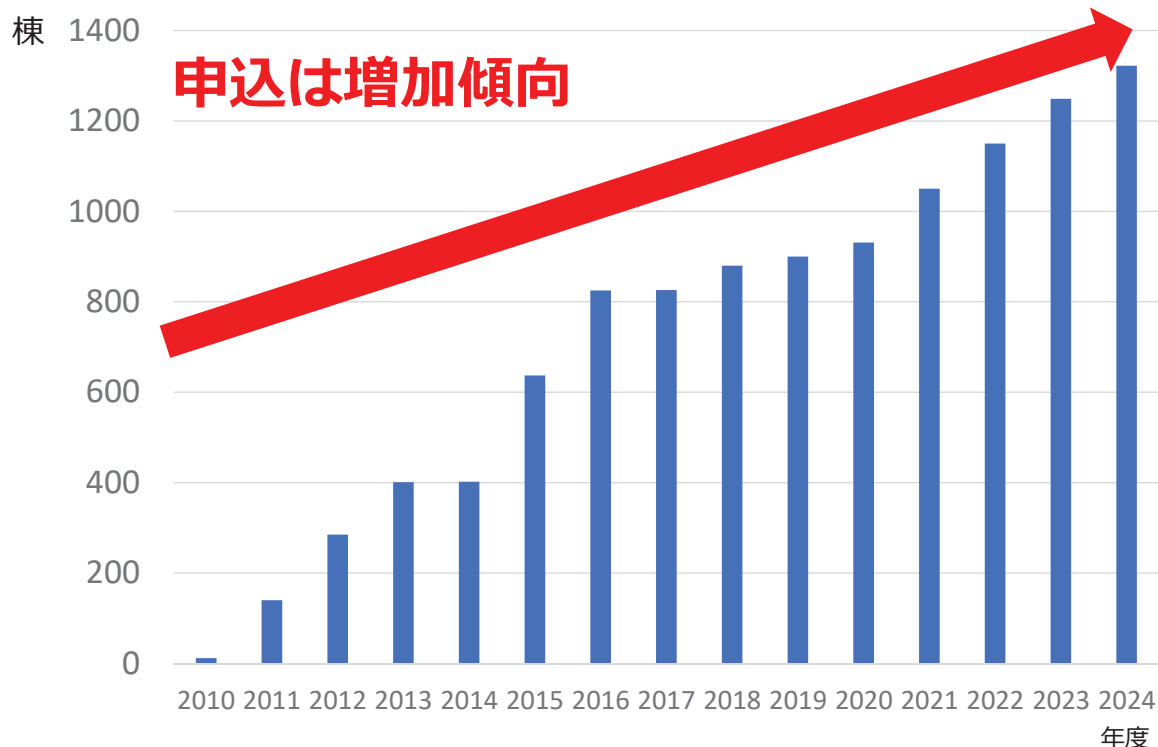
2010年8月 あんしん大規模修繕工事瑕疵保険 販売開始

2014年9月 住宅リフォーム事業者団体登録制度開始

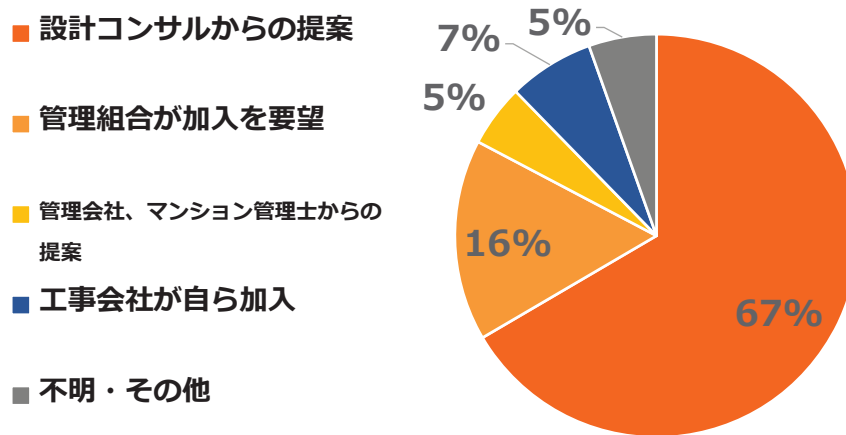
2020年4月 民法改正（民法の一部を改正する法律の施行）



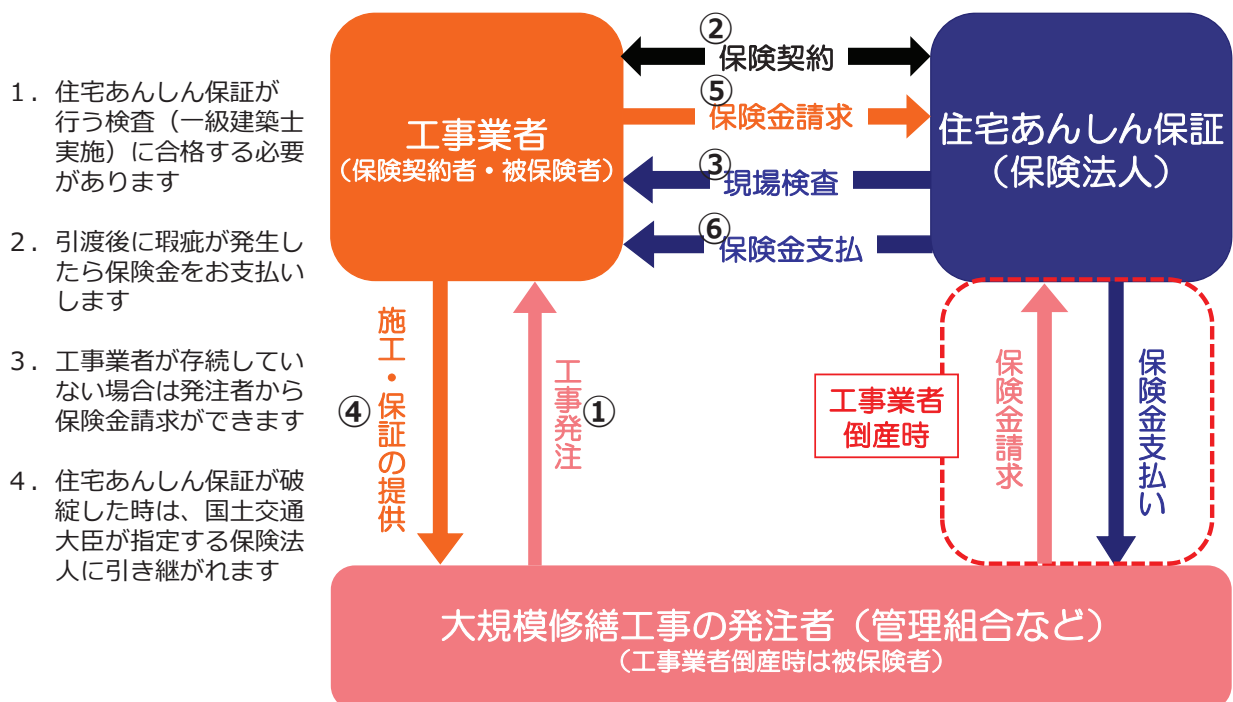
「あんしん大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」年度別の申込棟数



「あんしん大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」
2024年度の申し込み経緯（誰が加入を推奨して申し込みに至ったか）



申込の80%以上は工事発注者側から
工事会社に**保険加入をリクエスト**しています！！



保険金が支払われる場合（基本補償の内容）

⇒ 工事の瑕疵に起因して【雨水の浸入を防止する部分】が防水性能を満たさない場合

屋上防水工事

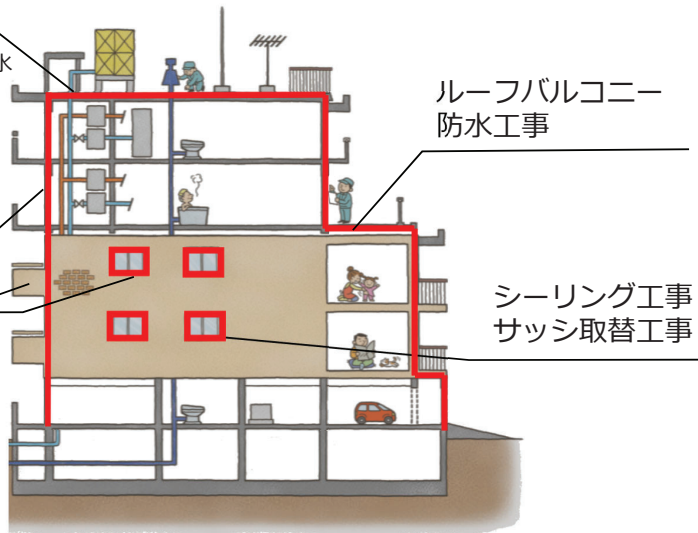
例：アスファルト防水
改質アスファルトシート防水
合成高分子系シート防水
塗膜防水

外壁改修工事

例：外壁爆裂補修
クラック補修
目地補修
樹脂注入
アンカーピン工事
シーリング工事 等

ルーフバルコニー
防水工事

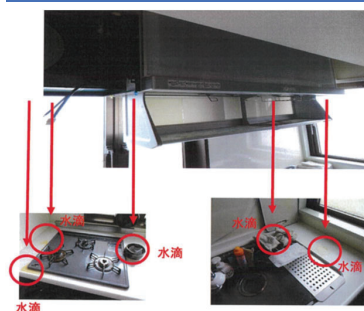
シーリング工事
サッシ取替工事



事故事例① 屋上排水ドレン廻り修繕不具合からの雨漏り



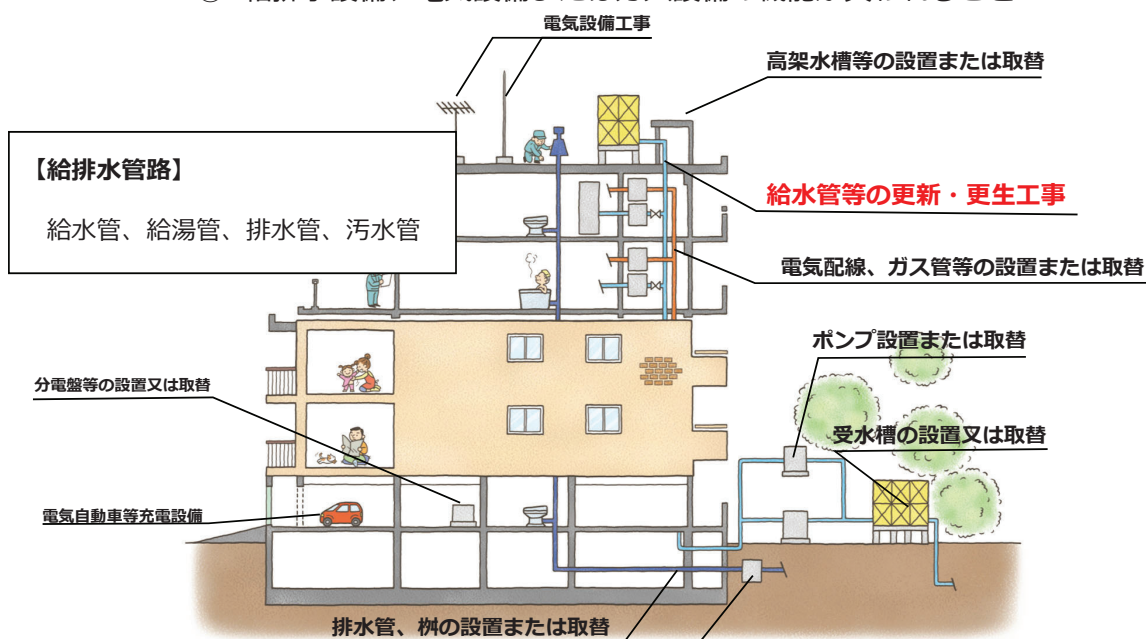
事故事例② タイル目地ひび割れによる雨漏り



保険金が支払われる場合（基本補償の内容）

⇒ 工事の瑕疵に起因して、

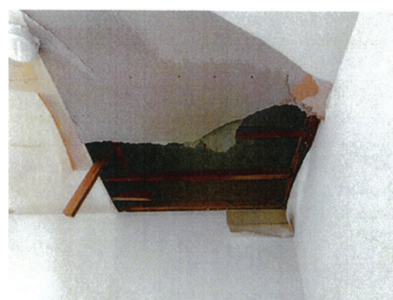
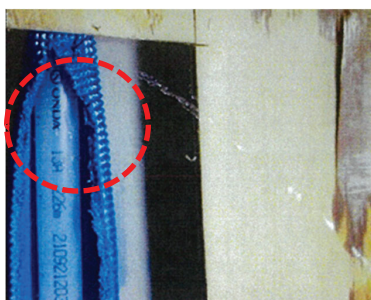
- ① 【給排水管路】が通常有すべき性能または機能を満たさないこと
- ② 給排水設備、電気設備またはガス設備の機能が失われること

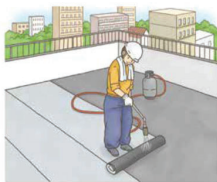


事故事例③ キッチン排水管の接続不良による水漏れ



事故事例④ 給水管路の破損による漏水



**【防水工事実施部分保険期間延長特約 10年間】**

勾配屋根、陸屋根の屋上部分等でその部分全体に対して実施した防水修繕工事について保険期間を10年間とします。

**【タイル剥落補償特約 5年間・10年間】**

外壁および手すり壁の仕上げタイルの剥落が補償対象となります。タイルの浮きや目地の破損は対象になりません。

**【外壁塗膜補償特約 5年間・10年間】**

外壁および手すり壁の塗膜の著しい膨れ、剥がれ、割れが補償対象となります。（軒裏は外壁の対象外）

**【給排水管路工事実施部分保険期間延長特約 10年間】**

給水管、給湯管、排水管または汚水管の更新工事または更生工事について、保険期間を10年間とします。

共用部分の工事に専有部分の給排水管路の工事を含む場合は、当該専有部分の給排水管路についても保険対象となります。

最後に



MCAでは今後も適切なマンション改修工事の実現に向けて活動を続けてまいりますので、どうかご期待下さい。

ご静聴頂きまして ありがとうございました。