

修繕工事の発注等に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、規約第46条第3項に基づき、組合が実施する工事の発注に係る手続きに関し、必要な事項を定めることにより、工事業者の決定・発注に関する透明性を確保し、もって工事等の適正な執行に資することを目的とする。

(総則)

第2条 この細則は、各種の工事の実施について、理事長及び理事会がとるべき指針を定めたものである。

- 2 各種の工事とは、総会で議決された長期修繕計画に基づく大規模修繕の他、計画にない突発的な修繕や日常的な維持・補修工事の全てに適用する。
- 3 修理・修繕・改良工事にあたり、設計・監査、建築・電気設備・機械設備その他の業者に対し、工事の発注から完了まで、次条以下の要件を満たすことにより、修繕積立金・管理費の運用の公正を期すものとする。
- 4 小規模工事における運用上の軽微な変更・手続きの省略は、理事会の合意によるものとする。

(工事の区分)

第3条 修繕工事の規模と内容に応じて次の2ランクに分ける。

- (1) 多額の費用（規約第50条第2項）を要する大規模修繕工事や臨時の改良・改善工事等
- (2) 多額の費用を要しない変更・改造工事及び経常的な維持・修繕工事

(発注方式)

第4条 発注方式は、修繕工事の規模・条件に応じて次の方式を採用する。

- (1) 前条第1号に該当する大規模修繕工事では、「指名競争入札」または「見積り合わせ方式」を採用する。
- (2) 前条第2号に該当する工事については、「見積り合わせ方式」を採用する。ただし、特別な事情（固有技術、過去に継続的な実績を持つなど）がある場合には「特命発注方式」をとることができる。

(施工監理)

第5条 第3条第1号に該当する大規模修繕工事では、監理業務の遂行に際し、建築の専門知識が求められるので、設計監理方式を採用し、外部の専門家に設計・監理を委託するものとする。大規模修繕以外の工事では、工事内容により責任施工方式をとることができる。

- 2 監理の委託内容は、建物診断、修繕工事設計・見積要項書の作成、工事費用の算定、工事監査などを含み、組合側のパートナーとして工事内容に係わる説明、助言を行うものとする。
- 3 第3条第2号に該当する工事であっても、高度な専門技術を必要とする工事で、理事会が必要と認めた場合は、外部の専門家に設計・監理を委託することができる。

(見積り指名業者の選択)

第6条 修繕工事の見積りを依頼する業者は、次の基準により選択する。

- (1) 第3条第1号の大規模修繕工事に係る監理業者は、集合住宅の設計監理業務に経験のある一級建築士または建築士資格を持つマンション管理士が在籍する設計事務所、または管理会社とする。
- (2) 第3条第1号に該当する工事の施工業者の指名については、ゼネコン（総合建築会社・元請）または専門業者（マンションリニューアル）とし、公的機関、建設業協会等の企業評価ランク

等を参考にして、会社規模、資本金、年間工事高、経営状態、集合住宅の大規模修繕の元請としての実績などを調査して見積り業者を選択する。

(3) 第3条第2号に該当する工事の施工見積り業者は、対象とする工事内容に応じ、当該工事実績のある専門業者を選択する。

2 理事長は、見積り指名候補業者に、社歴・工事実績等会社の内容を明らかにできる資料を提出させた上で、理事会に諮り、数社の見積業者を決定し、組合広報等で組合員に通知する。

3 工事の緊急性・特殊性によって、特定の業者に発注せざるを得ない場合は、専門委員会に諮った上で、理事会で決定することができる。ただし、この場合は最も近い総会において、その経緯を報告するものとする。

(共通見積要項)

第7条 理事長は、専門委員の協力を得て、当該工事の「共通見積要項」を作成し、工事費用を算定する。

「共通見積要項」は、施工計画書、工事の範囲、設計図面、実施工程表、完成検査等を含む。

2 大規模修繕においては、「共通見積要項」の作成に外部の専門家による調査・設計が必要になる場合は、「共通見積要項」の作成を含めて設計事務所にその作成を依頼することができる。

(修繕専門委員会)

第8条 理事会は、規約第37条第8項に基づき、工事の計画・発注等の業務を円滑・公正に進めるために、理事会を補佐することを目的として「修繕専門委員会（以下「専門委員会」と略）」を置くことができる。

2 専門委員会の委員（以下「専門委員」と呼ぶ。）は、修繕工事等に関する専門知識を持った組合員や、理事経験者などから、広く人材を募った上で、理事会で協議し、理事長名で委嘱する。

(工事見積の依頼)

第9条 理事長は、第6条により決定した工事見積業者に対し、「共通見積要項」その他必要な資料を添えて、期限を定めて見積書の提出を求める。

2 見積書は、密閉封印して提出させる。また、見積業者に提供した関係図書はすべて回収する。

(見積の査定)

第10条 理事長は、提出された見積書を、複数の理事及び専門委員の立会いのもとで開封し、内容を比較検討する。見積書の内容について、誤り等が認められた場合は、見積業者と協議の上、見積書の再提出を求めることができる。

(業者の決定)

第11条 理事長は、理事会において、業者から提出された見積書を十分に比較検討した上で、理事の4分の3以上の賛同を得て業者を決定する。

見積り合わせ方式の場合は、必ずしも最低価格を提示した業者が施工業者としての決定条件ではない。

2 理事会は、専門委員会の意見を求め、必要に応じて業者の過去の施工物件を実地調査するなど、選定理由をできるかぎり明確・公正にしたうえで、業者を決定する。

(工事契約)

第12条 理事長は、工事施工業者と「共通見積要項」に沿って、見積内容を確認の上、契約金額・支払条件・工期・保証期間等を定め、「工事請負契約書」を取り交わす。

2 第3条第2号に該当する工事については、「工事注文書」と「工事請け書」を取り交わすことで、「工事請負契約書」に代えることができる。

(総会決議)

第13条 計画修繕工事の実施及びそれに充てる修繕積立金を取り崩す場合は、規約第28条第9号により、総会の議決を経なければならない。理事長は、総会において、発注先業者の決定に至る経緯を説明し、承認を得なければ、工事契約を結ぶことができない。

(緊急工事)

第14条 緊急を要し、総会を招集する時間的余裕がない場合は、理事の4分の3以上の賛同を得て「緊急工事」を発注することができる。この場合は、特に専門委員の意見を求めるものとする。

2 「緊急工事」については、特命発注(責任施工)とすることがきるが、この場合は、最も近い総会において、その経緯を報告するものとする。

(工事実施の掲示)

第15条 理事長は、工事着工前に、組合員及び入居者に対して、工事が開始されることを組合掲示板に掲示する。掲示の内容は、工事内容・工事施工業者・工期・作業時間、その他必要事項とする。

(完成検査)

第16条 工事完了検査には、監理者、施工業者のほか、理事長・担当理事および専門委員が立会うものとする。

2 第3条第2号に該当する工事で、専門業者に監理を委託しない場合は、その完成検査には、理事長、担当理事、専門委員が立会うものとする。

(工事完了証明書)

第17条 理事長は、専門委員の意見を聴取し、理事会の承認を得て工事完了証明書(検収書)を発行する。

2 工事代金の支払い方法は、工事請負契約によるが、工事完了証明書の発行前に、完成引渡時の工事代金支払いに依拠してはならない。

(追加・変更工事)

第18条 担当理事は、工事内容の変更・追加工事で多額の追加費用を伴わないものについては、監理者または工事施工業者と十分な打合せの上処理するものとするが、緊急の場合でも必ず理事長の承認を必要とする。理事長が必要と認める場合は、理事会・専門員会を招集して協議し、理事会の承認を得てから実施するものとする。

2 前項の変更、追加工事について、多額の追加費用を伴う場合は、理事長は担当理事や専門委員と実施内容を検討し、理事会の承認を経て総会に諮り、その承認を得てから実施するものとする。

(補足)

第19条 この細則に定めのない事項は、理事会の合意によって運用することができるが、総会において、その都度報告しなければならない。

(附則)

この細則は、平成22年6月1日から施行する。