別添

マンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知等について
～　管理組合・区分所有者の皆様へ　～

今般、関東地方におけるマンション大規模修繕工事の発注を巡り、当該工事に係る設計コンサルタント業務の受託者及び当該工事の受注者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反する行為を行ったとして、公正取引委員会から排除措置命令を受ける事案が発生しました。

このような事案は、管理組合等の信頼を損ない、その利益を害するとともに、マンションの適切な維持管理に必要なマンション大規模修繕工事の適正な発注等を阻害するものです。このため、今般の事案を踏まえ、管理組合によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正化の推進を図る観点から、マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や発注に当たって参考となる情報等について、下記のとおりとりまとめましたので、お知らせします。

記

１．マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口について

マンション大規模修繕工事の発注等に関する管理組合や区分所有者の方からのご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、マンション管理士や建築士等によるアドバイスを行っておりますので、これらの相談窓口を活用していただきますようお願いいたします。

＜相談窓口＞

○（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html
（電話番号）住まいるダイヤル　…０３（３５５６）５１４７
※見積費用については「見積チェックサービス」（無料）も行っています。

○（公財）マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談　…０３（３２２２）１５１９

２．マンション大規模修繕工事の発注等における専門家の活用について

マンション大規模修繕工事の発注等に当たっては、マンション管理士や建築士等の外部専門家に協力を求めることも有効です。

地方公共団体によっては、知識や経験を有する専門家の派遣制度、専門家による相談窓口等を設けている場合がございますので、まずは、お住まいの地方公共団体にご確認ください。

また、（一社）日本マンション管理士会連合会等が行っている専門家の情報の公開等を活用し、必要な情報を収集することなども考えられます。

３．マンション大規模修繕工事の発注等における留意点について

近年のマンション大規模修繕工事においては、マンションに関する専門的な知見を有する設計コンサルタントに対し、管理組合が、調査・設計、技術資料作成及び工事業者の選定支援等の業務を委託する「設計・監理方式」が広く採用されています。

管理組合がこの「設計・監理方式」を採用する場合には、設計コンサルタント及び工事業者が、工事の受注予定者又は受注金額等について事前に調整するなどの不適正な行為を行うことがないよう留意し、設計コンサルタントの中立性を確保した上で、適正な手続の下、工事の受注者を選定することが重要です。

こうした行為を未然に防止するための取組の一つとして、国土交通省では、「マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について」（令和７年６月 26 日付事務連絡）（別紙）において、談合が認められた場合に受注者が違約金を支払う義務を請負契約上明確にするための特約条項（違約金特約条項）の設定が可能である旨の周知を行っております。

管理組合においては、このような取組も参考にしながら、マンション大規模修繕工事を発注していただきますようお願いいたします。

（参考）マンション大規模修繕工事の発注等の際の参考となる情報について

①　「マンション改修マニュアル（国土交通省）」

国土交通省では、マンション大規模修繕工事等の進め方や留意点について、管理組合や区分所有者等に分かりやすく情報提供することを目的として、「マンション改修マニュアル（令和８年３月改訂）」を公表しています。

同マニュアルでは、基本的な改修工事の進め方（P.15）や専門家等の選定（P.16～）、見積依頼・施工会社の募集と候補者選定（P.24～）等について解説しているとともに、マンション大規模修繕工事等の具体的な内容・工法等を

イラストや写真付きで紹介していますので、マンション大規模修繕工事の発注等のご参考としていただくことが考えられます。

＜掲載先＞
○マンション改修マニュアル（国土交通省）【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

② **「大規模修繕工事の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」及び「マンションライフサイクルシミュレーション」（住宅金融支援機構）並びに「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」（マンション管理センター）**

独立行政法人住宅金融支援機構では、管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎的な資料となる「大規模修繕工事の手引き」や、建物規模、築年数に応じたマンションの平均的な大規模修繕工事費用などを試算することが可能な「マンションライフサイクルシミュレーション」を公開しています。また、公益財団法人マンション管理センターでは、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」を運用しています。

これらについても、マンション大規模修繕工事の発注等のご参考としていただくことが考えられます。

＜掲載先＞
○大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html

○マンションライフサイクルシミュレーション【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

○長期修繕計画・修繕積立金算出サービス【マンション管理センターホームページ】
https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

以　上