

大規模修繕工事における主な工事発注方式の比較

区分けとしては、管理組合が依頼する劣化診断から工事監理までの業務を、1社がまとめて引き受けるか否かで「一括発注」か「分離発注」かに大別されます。そして、さらに工事監理を誰が行うかによって分離発注は3方式に分類されます。

工事発注方式		劣化診断	設計	施工	工事監理	メリット	デメリット
一括発注	管理会社一括方式	すべて管理会社				<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事保証を管理会社で受ける事も可能</li> <li>・管理組合の手間が軽減される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部のチェック機能が無く、割高なコストを提示される心配がある</li> <li>・仕様及びコスト等の比較が出来ない</li> </ul>
	ゼネコン一括方式	すべてゼネコン				<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の手間が軽減される</li> </ul>	
分離発注	設計事務所パートナー方式	設計事務所	設計事務所	施工業者	設計事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最新の改修技術の提供が期待できる</li> <li>・工事費コストの適正化が判断できる</li> <li>・公正かつ透明性を持ち進行できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計監理料(コンサルタント料)という新たな出費が必要となる</li> </ul>
	管理会社パートナー方式	管理会社	管理会社	施工業者	管理会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来より付き合いがあり打合せ等が容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修設計の専門家がいる場合が少ない為外注で対応するケースが多い</li> <li>・予算を把握している為高上がりになるケースが多い</li> <li>・コンサルタント費用が発生する</li> </ul>
	管理組合自主方式	管理組合	管理組合	施工業者	管理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計監理料の支払いが発生しない</li> <li>・透明性を持ち進行できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合員の勉強及び会議の負担が大変大きい</li> <li>・最新技術の徴収が難しい</li> </ul>