

# 発注方式一覧表

項目	責任施工方式	設計監理方式	代理者方式
基本的考え方	修繕設計及び工事監理を施工会社に発注し、工事も施工会社を窓口とした各専門会社に依頼する一括発注方式	修繕設計及び工事監理をコンサルタント(一般的には設計事務所)に発注し、工事を施工会社(元請)に発注する分割発注方式	修繕設計及び工事監理を代理者に発注すると共に、工事も代理者を窓口とした施工会社に依頼し、代理者に管理費を支払うことで業務全般の管理・保証を図る一括発注方式
概念図			
下請工事費 工事保証	非公開 施工会社	公開 施工会社	公開 代理者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>一括発注方式(お任せ)が前提なので理事会及び修繕委員会の負担が少ない</li> <li>施工会社の業務品質を理解していることが前提なので一連業務のリスクが少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監理と施工が別会社なので厳格な品質監理が期待できる</li> <li>設計監理会社が作成した修繕設計計画(仕様書)で公平な施工会社の選定が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修設計は代理者が作成する</li> <li>入札業務は代理者が行い、工事費の圧縮が可能である</li> <li>代理者のアドバイスを受け、管理組合が施工業者を決定</li> <li>工事は代理者によって監理される為、第三者的な立場で品質・安全・工程管理ができる</li> <li>工事保証は施工業者・代理者の連名保証になるため、どちらかが倒産した場合でも保証は残る</li> <li>発注者は代理者と代理者契約をし、施工業者と代理者が下請契約を行う</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>下請会社が施工会社指定であると競争原理が働かず、経費が高くなる</li> <li>下請価格が公表されても金額の妥当性を判断しにくい</li> <li>統一の修繕設計が無いので比較するのが困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計事務所が仕切って施工会社との談合を図れば、修繕費は高いものになる</li> <li>競争原理を実現するためには管理組合の業務負担が多くなる</li> <li>設計監理と施工を別々の発注先に発注すると稀にトラブルの責任転嫁が発生する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事に要する費用は、『工事費+(監理費+保証料)』となるので責任施工方式よりは高めになる</li> <li>代理者方式を発注するパートナーが限定される</li> </ul>