

理事会広報

2005.8月
No. 12
若葉台第一住宅
管理組合理事会

2005年度計画修繕工事業者選定までの経過概要

去る8月6日(土)午後7時から開催された「理事会」において、2005年度計画修繕工事業者を、「建装工業株式会社」とすること及び建築工事費として、××××円(消費税込み)とすることが、出席理事全員の賛意をもって承認・決定しました。以下に、決定に至る概要をお知らせします。

5月22日

第26回通常総会で特別議決第一号議案「2005年度計画修繕工事(案)」が、工事内容ごとに4つの議案として提案され承認可決されました。

5月24日~31日

修繕委員会及び規約委員会委員を広く皆さんからご協力を得るため公募を行いました。

6月4日

第1回修繕委員会を開催し、「2005年度計画修繕工事業者公募」について、その方法を一般公開見積合せ方式とし、6月13日から6月24日まで管理組合ホームページでの公募を行うこととしました。併せて、6月15日付け業界紙「建通新聞」に掲載しました。

6月26日

公募期間内に24社の応募があり、提出書類のうち「経営事項審査通知書」の経営規模、完成工事高、技術力、社会性及び経営状況の各種評点の平均点以上を条件として、修繕委員会において、客観的・合理的に書類審査を行いました。

見積参加事業者として「経営事項審査通知書」各種評点の5項目平均点以上をクリアしたTO社・TA社・KI社の3社が先ず選考され、次いで各種評点の4項目平均点以上をクリアしたNI社・AN社・JF社・AS社・HZ社・SE社の6社を選定しました。

当管理組合からの既発注工事実績のあるOD社・FU社の2社と今話題になっている談合防止の観点から、ゼネコン以外の専門業者3社を加えた14社を選考しました。

7月2日

見積参加事業者14社を以下のグループに分け現場説明会に望みました。

11時から 第一グループ7社

13時から 第二グループ7社

工事見積参加事業者への図渡し及び説明の後、各グループごとに団地内タイプ別工事対象号棟の案内を行い、各社ごとの現場調査の日時指定を行いました。

7月15日

各社ごとの工事仕様書及び現場調査に基づく、宮城設計一級建築士事務所宛の質疑を締め切りました。

7月16日

宮城設計一級建築士事務所に取りまとめた質疑内容についての共通回答書の審議を修繕委員会において行いました。

7月19日

14社に対して共通質疑回答書を送付しました。

7月22日

見積辞退をしたAN社を除く13社の見積が出揃いました。

7月23日

修繕委員会を招集し、見積応募13社の見積書の公開開封を行いました。

7月24日

前日に公開開封された見積書の各工事工程ごとに、13社の見積比較表を宮城設計一級建築士事務所で作成していただき、工事仕様書との項目ごとの齟齬内容の確認と詳

細解説、各13社の現地調査状況記録の報告、現場代理人の履歴紹介、大規模修繕工事実績、会社概要等を修繕委員会委員全員での情報共有を行いました。

第26回通常総会承認工事金額××××円のうち、設計監理費××××円と実費精算見込み準備金××××円を差し引いた××××円が今回の計画修繕工事金額の上限金額となるため、この上限金額を上回る金額での見積金額を提出した8社(見積金額××××円~××××円)を修繕委員会全員の賛意に基づき、選考外とした。

この時点で残る5社のうち、KI社は他の4社に較べて工事仕様書に基づく現地調査に費やした時間が、僅か2時間ということで見積は5社中2番目の安い金額提示であったが、経費率が全見積参加社中一番高い金額となっており、実工事にあたり、あつてはならない「安かろう悪かろう」の懸念ありとの全修繕委員会委員の一致した見解に基づき、選考外とすることにしました。残った4社に対して、発注見込み業者として今回の計画修繕工事に対する各社の取組姿勢や工事の成否を左右する現場代理人との直接面談を行う業者面談(ヒヤリング)を行うこととしました。

KE社・FU社・TO社・NI社の4社についてのプレゼンテーションと最終面談を行うにあたり、この時点での4社見積結果は、次のとおりであった。(消費税込み)

KE社 ××××円 FU社 ××××円

TO社 ××××円 NI社 ××××円

7月30日

NI社(9:30)TO社(11:00)FU社(13:30)KE社(15:00)に1社ずつ、時間差を設け各社からのプレゼンテーションと質疑応答を行いました。質疑内容として、工事に当たっての安全対策、工事仕様書と見積内容の齟齬確認、現場代理人の現地調査への参加の有無、見積提示額に対する管理組合からの再検討要求に対する可否等々・・・4社に対してほぼ共通した質疑を行い、修繕委員個人個人の判断情報の共有化を図りつつ行いました。

引き続き、16時から修繕委員会を開催し、工事費用、現場代理人の資質・人柄、施工会社としての修繕工事の実績や工事に対する熱意、住民対応の理解度、防犯対策や安全対策についての計画、当団地特有のタイプ別工程計画・・・等々、各委員からの率直な意見・感想の交換を行い、最終的に見積金額が一番安く、現場代理人が直接現地調査に参画して延べ50時間を超える綿密な事前調査を行うなど、他社から群を抜いている「建装工業株式会社」を施工会社とすることが、出席修繕委員会委員23名中21名の賛同を得て内定しました。(他の2名の意志表示はFU社1名・棄権1名)残念ながら、施工会社として残れなかった3社へのヒヤリングでも、それぞれ相応な事業者であり、何処へお願いしても遜色ない修繕工事の竣工が見込まれましたが、何と云っても「建装工業株式会社」を超えるまでには至りませんでした。

なお、「建装工業株式会社」に対して、8月6日14時から行う最終交渉で屋上防水工事に際して工事仕様書では屋上出入口口ハッチを利用して作業員が出入りすることとなっているが、施工作業の効率化、安全対策、住民との接触を回避するために5階建て妻側に昇降用足場を設置することとして交渉することになりました。

8月6日

14時から「建装工業株式会社」と松下理事長、牧野副理事長、加藤総務部長、東野財務部長、浜施設管理副部長(途中出席)及び宮城設計一級建築士事務所が、最終交渉を行いました。

管理組合員889世帯の貴重な修繕費積立金を使用する計画修繕工事の遂行にあたり工事仕様書に基づいた工事の完全履行と住民が居住しながら行う修繕工事のため、安全確保面に特に留意することが確認されました。

安全確保の見地から、修繕委員会からも要望のあった昇降用足場設置については、工事仕様書に含まれていないことから、あらたに見積提出を事前に建装工業に伝えておきました。提出された昇降用足場設置見積金額は××××円(税込み)でしたが、管理組合としては、粘り強く交渉の結果、提出済工事見積金額に足場設置費用を含めるといことで合意しました。

更に、躯体補修等実際に工事をしてみないとその実数が判明しない実費精算部分の費用も見積価格に対して×%を超えた部分のみ、管理組合で負担するということで

合意しました。

また、万が一、建装工業が工事続行が不可能な経営状態等になった場合の工事履行保証を同業他社のSA社と行うことが確認されました。

以上のとおり、計画修繕工事施工業者選定の経緯についてお知らせします。



建装工業株現場代理人によるプレゼンテーション



修繕委員会における業者選定会議

ここまでに至る修繕委員会、理事会、宮城設計一級建築士事務所、他、関係各位に心より謝意を表します。