

# 施工業者「建装工業(株)」に内定

12年ぶりとなる大規模修繕工事の実施設計などを検討してきた2022年度修繕委員会から、施工業者決定までの経緯について以下の報告がありました。

## ●設計案策定から見積参加社公募まで

6月の着工を目指し、コンサルタントを中心に修繕委員会で鋭意検討を重ねてきた2023年度大規模修繕工事ですが、設計仕様等の詳細各項目が決まりました。

さらに当初予定していた給水設備更新と污水管補修関係は、足場が不要なため今回の大規模修繕工事と切り離して、2024年度に行うとの大方針を決定しました。

工事の概要については、昨年11月にカラーで全戸配布した「2023年度大規模修繕工事実施設計(案)の説明資料公開について」でご報告のとおりです。

並行して9月末から11月21日まで、管理組合ホームページや「建通新聞」等の業界紙で、見積参加会社の公募を行いました。

## ●設計図渡しから施工業者決定まで

見積に応募したのは12社。選定に当たっては過去の大規模修繕工事実績・経営状況・一級施工管理技士数・工事高5000万円以上の過去3年間実績件数・経営規模等評価結果通知書・品質マネジメント等を基準として10社をリストアップしました。

従来は現場説明会を実施して、図渡しを行ってききましたが、コロナ禍のため、設計事務所からメール添付資料として1月13日に図渡しを行いました。

2月2日の見積提出期限までに4社から見積参加辞退の連絡がありました。残りの6社から見積提出があり、2月11日の修繕委員会で公開のうえ見積を開封。

コンサルタントからの詳細にわたる見積内容の精査結果説明を受け、見積最高額等の会社を除いた4社に対して、2月25日午前、午後に2社ずつヒアリングを行いました。

各社からはプレゼンテーションで売り込みへ懸命のアピール。会社の規模、実績から見て、全体として甲乙付けがたい状況でした。

この段階で修繕委員会側から、団地現況調査の取り組み状況、現場監督者の有資格状況や工事への熱意等々、各社共通の質問で4社と質疑応答。

コンサルタントからは工事資材の見積単価にまで踏み込み、見積額の根拠に対する質疑等、専門的質疑がありました。

ヒアリングの最終段階で、見積価格のVE提案(※)を含めた再検討価格の提示を依頼した結果、各社から最終見積価格が提示されました。

ヒアリング後、これらの結果を踏まえて開催された修繕委員会では、各社プレゼン実施時に各委員に手渡されていた評価表を基に、4社について各委員が評価結果を発表。オブザーバーとしてのコンサルタントの客観的な意見も参考に、施工業者選定へ。

比較最低金額で見積提出されるも予定工期内に施工できない1社を含め、修繕委員会の出席メンバー全員の挙

手で採決しました。

その結果、VE提案後の最終見積価格XXXXXXXXXX円を提示した建装工業株式会社が、出席修繕委員20名中19名の圧倒的多数の賛同を得て施工業者に決まりました。

## ●建装工業について

建装工業株式会社は既に組合員の皆さんにはお馴染みの会社で、2005年度の修繕工事を始め17年間継続して修繕工事を行った実績があります。その後の誠意あるメンテナンス対応などが委員各位の高評価を得ました。

さらに見積額算定の根拠もしっかりしており、「今回の工事もぜひ任せてほしい」と社長自らヒアリングに出席するなど、熱意が他社よりも勝っていたというのが今回の選定の大きな要因となりました。

なお、正式決定は5月28日の管理組合第44回通常総会での決議結果となります。6月の着工前には組合員の皆様に対して、建装工業株式会社が「工事説明会」を予定しており、工事に対する皆様の理解を深めていただく機会となります。詳細については別途確定次第お知らせいたします。

※VE提案 Value Engineeringの略。受注者が機能や品質はそのままコストを下げる、あるいはコストはそのまま品質を上げることを目的に、発注者に改善案や代替案を提案すること。