

理事会広報

2004.11月
No. 9
若葉台第一住宅
管理組合理事会

集会所増改築工事業者選定までの経過概要

去る11月7日(日)午後7時から開催された「臨時理事会」において、集会所増改築工事業者を、「フジミビルサービス株式会社」とすること及び建築工事費として、××××万円(消費税×××万円含)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。

2004年 5月23日

第25回定期総会で特別議決第一号議案「集会所増改築工事(案)」が承認可決されました。

2004年 6月～7月

集会所改修委員会を発足し、総会承認金額××××万円以内での竣工を目指し、VE(Value Engineering)検討：【求められている機能品質に対して適正材料の選択・適正精度・最適工法・仕上げ方法の見直しによる適切な対費用効果を見極めコストダウンを図る】を行い、RC造りから鉄骨ALC構造への基本仕様の変更を決定した。また、集会所改修委員会において、実施設計へ反映させるべく「基本平面図」に基づく、レイアウトの細部にわたる改善案の検討を行いました。

2004年 8月30日

飯能土木事務所に「一団地認定申請」を提出し受理されました。

この間、早期認定承認に向けて、側面支援も得られ、異例の早さで何と9月17日には、認定承認の内示が得られました。

2004年 9月23日

業者選定等の今後の日程について設計事務所を含めて打合せを行い、建築確認申請の早期提出を図ることを確認しました。

10月 1日～ 8日

ホームページ・建通新聞で工事見積参加事業者の公募を実施するとともに、付属棟改修工事の際に見積参加した企業と坂戸市工事指定業者宛公募情報の案内を行いました。

10月 9日午前

応募のあった工事見積参加希望業者の応募書類から、経営状況審査通知書を中心として、経営状況・工事実績・技術評価等を基準として書類審査を行い、応募10社のうち7社を理事会に工事見積参加推薦業者とする旨、案を取りまとめました。

10月 9日午後

集会所改修委員会に午前中取りまとめた工事見積参加推薦業者の選考経緯詳細を報告し了承確認され、午後7時からの理事会へ工事見積参加候補業者として推薦することが決定しました。

10月 9日午後7時

出席理事全員の賛意をもって理事会において、工事見積参加業者7社を選定しました。(7社の内訳：付属棟改修工事見積参加事業者3社・公募により応募した大手ゼネコン3社・坂戸市指定建築業者1社)

10月10日午前

棟長会に工事見積参加業者7社を選定した旨の経緯詳細を報告しました。

10月10日午後

プロジェクト21 定例会合会議に経緯を報告しました。

設計事務所から17日の現場説明会進行打合せの中で「鉄骨材料の需給事情が中国特需等によりひっ迫しており、2月末竣工が危ぶまれるので事前発注の必要性がある」との緊急申入れがあり、工事見積業者においての見積提出時鉄骨工事部分は、管理組

合での指定業者による見積価格に上乘せすることとして、工期遵守の立場から先行発注を管理組合理事会の責任で了承しました。

ただし、設計事務所での先行発注鉄骨業者からの見積価格と管理組合独自の他の鉄骨事業者との見積の結果で見積価格が低く価格差が生じた場合、管理組合見積価格にするよう値引き交渉を設計事務所が責任をもって交渉することを条件としました。(後に結果として価格差▲××万円の減額で決着)

10月12日

建築確認申請を坂戸市(坂戸市役所⇒消防署⇒土木事務所)に提出しました。

併せて、早期承認のための側面支援を実施しました。

10月16日

現場説明会用設計図書を受領し、設計図書の確認作業を行いました。

現場説明会用設計図書には管理組合要求事項の漏れ等が散見されたが、明日の現場説明会開始(10時)前に確認することとしました。

10月17日

現場説明会の前に、設計事務所と管理組合要求事項の漏れ等について打合せを行い、その後に予定されている質疑応答の間に行うこととして現場説明会に望みました。

11時から 第一グループ三社(S社・F社・K社)

13時から 第二グループ二社(O社・H社)

15時から 第三グループ二社(N社・T社)

現場説明会終了後、設計事務所との打合せを持ち、見積に影響する管理組合要求事項の修正内容は22日の質疑締切日进行待たず20日までに業者宛連絡することになりました。

10月22日

工事見積参加事業者からの質疑締切日。

坂戸市建築工事指定業者S社見積辞退の連絡があった。

10月26日

工事見積参加事業者への質疑回答を行い、その内容は、業者からの質疑を始め管理組合要求事項の修正図面・仕様書等が含まれるものとなりました。

10月29日

工事見積提出期限。

見積辞退の申し出のあった「S社」を除き、提出期限内に6社の見積が出揃いました。

10月30日

公開見積開封を行い、第2次業者面談のための絞込み作業を行いました。

前述の6社見積結果は、次のとおりであった。(消費税込み)

F社×××××千円 O社×××××千円 K社×××××千円

H社×××××千円 N社×××××千円 T社×××××千円

いずれも、総会承認の予算額(建築工事費・設計監理費・各種申請料・消費税込みで上限×××××千円台)を超える結果となり、見積内容について設計事務所を含め精査した結果、見積金額の高いO社、T社を外しました。また、N社については、提示金額は安いのだが見積漏れが散見されたため、除外することに意見が一致しました。残りの3社に対して見積用設計図書内容のうち、管理組合として増改築計画案からどうしても譲れない箇所を除き、増築部分に関しては、設計趣旨を生かした上での減額を目指したVE提案。

既存改修部分については、

- ① 玄関ポーチでのスロープ及び廊下に至る段差解消を確保する。
- ② 事務室・備品庫・倉庫周りの平面間取りは図面どおりとする。
- ③ 外壁・樋・屋根等の外回りは修繕する。
- ④ 仮設建築は所要面積を確保してのVE提案を新たに求める。

という結論に至り11月5日を期限として、F社・K社・H社の3社に再見積を依頼するとともに、翌6日に各社減額箇所・再見積内容についてのプレゼンテーションと最終面談には会社の代表として責任を持てる責任者及び工事実施にあたっての工事代理人の同席を求めることとしました。

11月6日

F社・K社・H社の3社再見積内容についてのプレゼンテーションと最終面談。

3社見積結果は、次のとおりであった。(消費税込み)

F社×××××千円 K社×××××千円 H社×××××千円

最終面談に先立ち、管理組合として前日までに提出された各社VE・減額提案箇所と減額金額を詳細にわたり事前検証を行い、予算範囲内での決着を目指し、増築部分に新設される会議室の広さが既存の集会室の1.2倍以上となることから、対費用効果を考慮して、各社共通提案されていた集会室1と集会室2の既存壁撤去工事(スライディングウォール新設)の計画中止と同じく各社から共通提案されていた和室8畳の洋室への改造は高齢化等にもない畳よりも椅子に座って利用したいとの要望が多く寄せられていることから原案どおり実施することとしました。

また、各社からそれぞれ提案されている許容範囲内のVE・減額提案は、管理組合から各社に対して、3社共通仕様となるように情報公開を行い、更なるコストダウン要請をすることとして最終面談に望みました。

各社プレゼンテーションの後、前述のとおり、管理組合から許容範囲内VE・減額提案情報の公開を行い、最終見積価格の提示を要求して、各社に対して休憩を挟みそれぞれ別室で再々検討をお願いしました。

その結果、3社の最終見積提示価格は、次のとおりとなりました。(消費税込み)

F社×××××千円 K社 ×××××千円 H社 ×××××千円

この結果により、最低見積価格を提示した**F社：フジミビルサービス株式会社**に集会所増改築工事を、**×××××千円**で発注することに決定しました。

11月13日

若葉台第一住宅管理組合はフジミビルサービス株式会社と正式契約を締結しました。その後、「地鎮祭」を行い、安全祈願をいたしました。

【集会所増改築工事業者選定に携わった方々は以下のとおりです】

理事会
中村理事長・松下副理事長・東野副理事長・遊佐総務部長・星野財務部長・浜施設管理部長・中田広報部長・牧野監事

集会所増改築委員会
樋口委員長

営繕技術委員会
安藤委員長・中園副委員長

プロジェクト21
芦田リーダー・古川サブリーダー・谷中委員

オブザーバー
株式会社IK都市・建築企画研究所
宮城設計一級建築士事務所

なお、選定に当たった関係者一同、見積参加頂いた6社様においては、甲乙つけがたく、いずれの事業者様にもお願いしても立派な集会所増改築工事を請け負って頂ける事業者様であるとの共通の認識をもっており、心より感謝いたし御礼申し上げます。