

大規模修繕工事業者選定マニュアル

1 大規模修繕工事の進め方

設計監理方式

責任施工方式

最近は次の理由から、方式が有力

は、公平なしかも専門の第三者が介在することで、統一的な仕様書等に基づく見積もり合わせにより、工事金額の是非、サービス内容の良し悪しの比較が可能となり、また工事に際しても、上記第三者による仕様書に基づくチェックが行なわれる。

は、工事金額の是非、工事内容の良し悪しについて、客観的な評価がなく、区分所有者の納得が得られ難い。

2 施工業者の選定

(1) 選定方法

入札方式

見積合わせ方式

特命随意契約方式

は、生活現場での工事には向かず、も競争原理が働かず、客観的な評価が出来ないので好ましくない。

(2) 業者の種類

ゼネコン系

管理会社系

マンションリニューアル専門業者(参入が、塗装から、防水から、設備から、セキュリティから等)

その他(商社)

業者の種類によって、次の点に注意する必要がある。

例えば、のゼネコン系は一般に施工管理力及び技術力は高いが、リニューアル面が弱いところ、あるいは管理組合・居住者対応に不慣れのところもあるといわれ、逆にの管理会社系は一般に管理組合・居住者対応に慣れているが、施工管理能力に乏しいところもあるといわれている。

なお、のリニューアル専門業者を選定するときは実施予定の工事種別を考慮して行うのが無難である。

(3) 業者選定手順

リストアップ

書類の取り寄せ

書類選考

見積依頼

設計図書等閲覧・現場説明会

見積徴収

中間審査(絞込み)
業者説明会
最終検討会
内定

(4) 業者のリストアップの方法

理事、区分所有者の推薦
公募(組合の掲示板、インターネット・業界紙)
管理会社の推薦
その他(当該マンションの施工業者、管理会社等)
修繕委員会でリストアップ。

(5) 徴収資料

リストアップの段階

見積参加願書
会社概要書(創業年度、資本金、従業員数(資格者数)、年間工事高、支店・営業所等)
マンションの大規模修繕実績(過去3年間、特に同規模のものがあるか 元請工事の件数の程度、)
建設業法に基づく経営事項審査
その他(施工業者の判断で)

見積要求の段階

見積書
決算書(過去3年間)
会社の方針

見積もり依頼にあたっては、

調査診断に基づく改修設計を行なった結果を基に次のような資料を提示する

設計図： 改修する範囲の明示

仕様書： 足場架設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示

数量内訳書： 工事対象数量の明示

その他： 工事の期間、工事費の支払方法、監督・検査の方法等工事に関する条件

説明会参加要請の段階

施工体制(バックアップ体制も含め)

施工スケジュール

契約約款の基本部分(工事費の支払方法・条件、瑕疵担保責任期間、完成保証、アフターサービス等)

現場代理人の経歴(特にマンション大規模修繕工事の現場代理人としての)

提案その他セールスポイント

(6) 審査

リストアップされた段階

10社以下に絞り込む。

この段階では、できるだけゼネコン、専門業者のバランスをとる。

審査は、マンション大規模修繕実績、経営状況、技術力等を中心に消去法で行なう。修繕委員会が決定し、その結果を理事会に報告。

小規模マンションでは、修繕委員会・理事会の合同委員会で決定することも(以下においても同じ。)

見積書が揃った段階

設計監理業者に見積書をチェック(仕様書等通りか等)し、比較一覧表を作成して貰い、これらを基に4~6社程度に絞り込む。

この段階でも、ゼネコンのみまたは専門業者のみとなることは好ましくない。

修繕委員会が決定し、理事会に報告。または両者合同会議で決定する。

審査は、見積もり金額とサービス内容との兼ね合いで絞り込む。

説明会終了段階

修繕委員会メンバー及び理事会メンバー合同で、選定方針(価格優先、サービス優先、財務内容優先、価格上限額、生活への支障最小限、地元業者優先等)を決定し、上記比較一覧表及び業者の説明等を総合判定して検討する。

最終的には施工業者候補者を理事会が決定。

説明会は 修繕委員会主催で理事会メンバー出席、 理事会・修繕委員会合同委員会いずれの形態でもよいが、理事会メンバーは必ず出席する。

できれば設計監理業者の立会いを求める。

また、会場の都合によっては区分所有者にも参加を求める。

なお、いずれの審査段階でもその結果については、説明会又は文書(回覧、配布又は掲示)で区分所有者等に知らせる必要がある。

3 施工業者の決定

総会にて普通決議により決定するが、議案書には、候補会社の 選定経緯、 選定理由及び 会社概要等を記載する。

総会后、施工会社から、大規模修繕工事への取り組み、段取り等の説明と現場代理人の紹介をする。