

1. 施工会社の選定

優れた修繕設計を実現するのは、妥当な金額で修繕設計に適した施工会社を選定することが必要である。長年貯めてきた修繕積立金を取崩して行う工事であるから、施工会社の選定と請負金額の決定は、管理組合員の納得が得られるように、公明正大に行なわれなければならない。

1.1 施工会社選定の目標と合意形成

長年、積み立ててきた修繕積立金を取り崩して行う大規模修繕工事は、管理組合にとって大事業である。とりわけ、大規模改修工事会社の選定と工事金額の確定には、細心の注意を払ってことを運ぶ必要がある。

以下、施工会社・選定の要点を記述する。

- ①. とかく建設業界は「談合」「裏金」問題など、ダークな印象が強い。手弁当で活動する管理組合の役員や修繕委員に対して、一般の管理組合員は疑惑の目を向けがちである。時には修繕設計コンサルタントにさえ疑惑を抱く場合もある。「公明正大」に、透明性を高めて事業を進めることが肝要である。
- ②. 質の高い修繕・改修設計を実現するには、優れた改修工事の施工能力を持つ会社と、妥当な金額で契約する事である。
- ③. 管理組合の総会で、契約する施工会社名、請負金額、および施工会社選定の経過の合意を得る。そのため臨時の管理組合総会を開催する場合もある。

1.2 施工会社選定のプロセス

施工業者を選定し契約する主体は管理組合である。

修繕設計者は、以下のようなプロセスで施工会社選定の過程に関り、適切なアドバイスを行なう必要がある。

① 見積参加企業の公募

「集合住宅管理新聞」「改修専門誌」「建設業界誌」やマンション内の掲示、管理組合広報誌などで見積参加会社を公募する。[表-1]のように、その募集要項には「建物概要」「修繕工事内容・項目」「工期」「指名参加願の提出書類」などを記載する。

一般に、マンションの大規模改修工事を施工する企業は、「総合請負業(ゼネコン)」「総合請負業系の修繕専門工事会社(ゼネコン子会社)」「改修工事の施工能力のある専門工事業者(塗装・防水・建築二次部材・管工事など)」「請負工事部門を持つマンション管理会社」などである。100~200戸程度の規模のマンションの総合的大規模改修工事では2~30社程度の応募がある。指名参加願の提出書類から、業種、資本金、社員数、集合住宅改修工事の実績、修繕設計の工事内容に適した施工会社かど

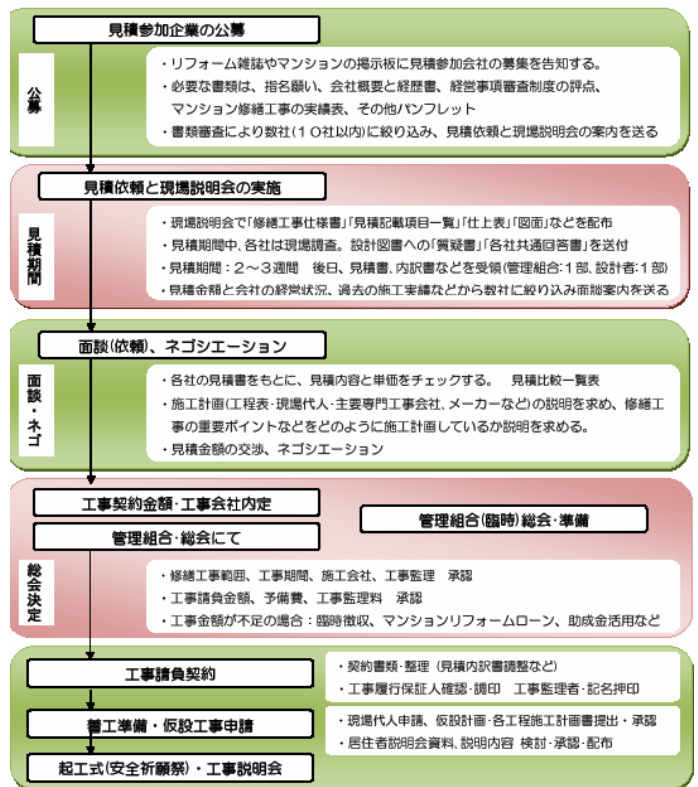
見積参加希望会社を募集

工事概要	
○工事名	: ○○○マンション 外壁・サッシなど省エネ改修工事
○発注者	: ○○○マンション 管理組合 [総戸数] 120戸
○所在地	: 〒○○○-○○○ ○○県 ○○市 ○○ 3-0 管理事務所 TEL・FAX 000-000-0000
○設計監理	: (有) 共同設計・五月社 一級建築士事務所
○建物概要	: [建物構造] 鉄筋コンクリート・壁式構造 5階建て 階段室型・住棟4棟 [付属施設] 管理・集会所棟:木造平屋建1棟 駐輪場棟:軽量鉄骨造平屋建4棟 [竣工] 昭和49年(1974年) 築35年(2009年現在)
○工事項目:	
I. 改修本工事	
(1) 仮設工事 (1. 共通仮設工事 2. 足場架設工事)	
(2) 外壁等 躯体改修 止水工事	
(3) 外壁・外断熱化工事	
(4) サッシ二重化など建具改修工事	
(5) 窓手摺 隣戸隔板など更新工事	
(6) バルコニー床など防水補修工事	
(7) 外壁・鉄部塗装 研磨清掃工事	
(8) 換気扇ダクトなど建築設備改修工事	
II. オプション工事	
○工区	: 全工事区分を1工区、1業者、一括発注
○工期	: 2009年8月 ~ 2010年○月末日(予定)

見積参加願の提出要領

- 提出書類:
- 1) 見積指名願い.....書式は自由
 - 2) 会社概要・経歴書.....設立年度・資本金・売上高・社員数等の明記されたもの
 - 3) 定款・財務諸表.....建設業経営事項審査証明 Y評点を明示のこと
 - 4) 建設業法による業者登録の写し
 - 5) 集合住宅改修工事の実績表...全ての工事実績から抜粋し請負金額・戸数の明記されたもの
 - 6) その他PR・パンフレット
- 提出場所: 管理事務所 〒○○○-○○○ ○○県 ○○市 ○○ (郵送可) TEL・FAX 000-0000
※窓口受付時間: 平日(月・水・金) 9:00~18:00

施工会社選定のプロセス



うかなどを基準に、5～10社程度、管理組合に推薦し、管理組合は各社に現場説明会の案内状を送る。

②.見積依頼と現場説明会

管理組合は、選定した見積参加希望会社（5～10社）に現場説明会の案内をし、指定した日時に管理組合の集会所で、修繕設計図書(改修工事仕様書,見積記載項目一覧,仕上表,図面)を各社に渡し、設計趣旨などを説明し、見積書の提出を依頼する。

見積記載項目一覧は、CD=Rなどのデータで渡し、見積書・内訳書はこのデータに各工事項目別の単価を打込んだデータで提出されることが便利である。

見積依頼する設計図書は、修繕設計の意図がわかりやすく、施工会社として工事により実現すべき目標が明快であり、見積しやすいことが求められる。

通常、見積期間は2～3週間で、見積期間中に現場の調査に来る場合は、管理事務所に連絡してもらい、管理組合指定の腕章や名札を付けてマンションの共用部分の調査してもらう。

調査の上、見積書作成に当たり、設計図書に疑問や質問があれば、指定期日までに質問書をメールやFAXで提出してもらい、各社に共通回答を行なう。質問書の取

まとめ、及び設計・技術的な回答は設計者が行い、管理組合が回答すべき質疑内容は管理組合が回答を作成する。

見積期間中の現場調査、質疑応答を経て、3週間程度の見積期間後の指定期日に見積書、内訳書が提出される。

③.見積内容の分析

提出された各社の見積書・内訳書の内容を、「表-2」のような見積比較一覧表にまとめて分析する。見積記載項目一覧に従い、各工事項目別に単価が記入されたデータを活用して、提出された全社の見積内訳の総括表を「見



■見積比較一覧表090718

■ 部外秘 ■		FBS	SBLG	MG	MK	WB	SK	TK	KK	KC	AK	SMGR
■ 総括表金額比較												
I 仮設工事		22,973,835	25,980,591	29,214,784	30,344,827	25,046,805	28,157,840	42,918,793	42,689,252	37,472,464	25,034,239	31,428,405
01 共通仮設工事		9,407,000	13,848,300	14,982,800	12,738,000	6,300,000	10,827,300	20,111,700	24,533,950	21,879,500	11,470,000	14,886,000
02 特殊仮設工事		13,566,835	12,132,291	14,231,984	17,606,827	17,746,805	17,330,540	22,807,093	18,155,302	15,592,964	13,564,239	15,542,405
II 外壁等 躯体改修 止水工事		7,463,400	9,791,950	8,578,230	6,802,365	8,957,150	12,326,050	8,500,400	17,128,275	9,489,240	12,146,040	11,617,350
III 外壁 外断熱・天井吹付塗装工事		84,922,690	91,890,807	93,967,308	106,923,689	89,006,315	110,087,500	110,085,870	87,951,839	111,722,090	131,213,180	115,926,295
IV サッシ二重化など建具改修工事		80,706,520	95,636,844	106,599,428	112,164,472	142,246,980	134,629,380	130,666,822	92,113,700	129,397,674	118,704,710	132,977,570
01 既存サッシ修繕工事		15,630,920	18,630,284	21,736,466	21,122,172	22,074,380	24,533,580	22,708,582	17,131,080	21,638,694	17,876,710	24,820,050
02 サッシ二重化改修工事		52,027,300	57,019,000	62,335,000	65,019,000	89,550,000	79,085,600	78,737,500	55,401,000	80,231,100	73,269,000	86,405,000
03 サッシ掃き工改修工事		6,009,000	10,050,000	11,235,000	11,317,500	9,585,000	9,924,000	11,646,000	8,793,300	10,595,000	13,527,000	7,425,000
04 調整建具修繕工事		7,039,300	9,937,560	11,292,960	14,705,800	11,037,600	21,086,200	17,574,740	10,788,320	21,932,880	14,032,000	14,327,520
V 空調室外機置場 戸別換気など更新工事		24,927,510	38,851,362	33,759,656	46,062,994	35,831,880	26,212,840	29,502,454	35,172,860	40,919,485	49,699,520	44,044,650
VI バルコニー 床など防水修繕工事		25,178,054	27,815,448	24,978,194	29,222,862	32,723,195	33,580,580	26,526,325	38,506,417	31,341,380	31,846,432	36,515,940
01 シーリング改修工事		12,633,794	14,274,296	13,441,224	16,157,128	19,310,785	17,580,960	11,447,884	20,721,808	16,394,451	17,480,692	17,484,790
02 遮断防水修繕工事		12,358,760	13,242,450	11,453,860	12,955,064	13,276,910	15,837,200	14,673,801	17,609,831	14,742,368	13,869,340	18,869,850
03 断熱防水修繕工事		195,500	98,700	83,010	110,650	135,500	162,400	404,440	114,780	203,960	458,400	181,200
VII 換気扇ダクトなど換気設備改修工事		16,460,776	29,878,000	26,557,620	23,886,660	26,315,300	25,018,100	19,289,758	46,437,657	45,620,120	41,858,300	37,801,100
01 CD換気扇系統換気設備改修工事		5,433,410	10,633,780	7,094,730	7,383,000	6,360,400	6,309,400	3,881,630	14,681,650	14,648,800	13,686,500	13,623,600
02 AB換気扇系統換気設備改修工事		907,200	2,245,800	3,360,000	2,511,000	1,620,000	2,208,000	1,936,800	2,106,000	2,358,000	3,825,000	2,268,000
03 浴室・洗面所・便所系統換気設備改修工事		9,110,165	16,998,440	16,112,890	13,992,660	15,734,900	16,502,100	13,481,329	29,650,407	28,813,320	23,836,800	21,909,500
04 コンクリートブロック扉などに伴う設備工事											500,000	
X オプション工事												
端数処理												
直接工事費		261,622,784	319,445,000	323,655,218	355,207,869	360,127,625	370,000,000	367,500,423	360,000,000	406,162,653	410,503,421	410,000,000
諸経費		19,377,216	25,555,000	21,344,782	14,792,131	18,185,072	14,800,000	30,499,577	36,000,000	33,000,000	31,996,579	32,800,000
経費率		7.41%	8.00%	6.59%	4.16%	5.05%	4.00%	8.30%	10.00%	8.12%	7.79%	8.00%
総工事費		281,000,000	345,000,000	345,000,000	370,000,000	378,312,697	384,800,000	398,000,000	396,000,000	439,162,653	442,500,000	442,800,000
端数処理												
消費税		14,050,000	17,250,000	17,250,000	18,500,000	18,900,000	19,240,000	19,900,000	19,800,000	21,958,133	22,125,000	22,140,000
端数処理												
総計		295,050,000	362,250,000	362,250,000	388,500,000	396,900,000	404,040,000	417,900,000	415,800,000	460,000,000	464,625,000	464,940,000
買付数		131(買付)	19	5	4	3	0	22	46	26	16	3
共通回答書 受領報告		○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	○
現場調査 回数		2	1	1	1	1	0	2	2	1	1	1
現場調査 人数(延べ)		4	18	3	5	2	0	6	11	5	12	3
共通回答対応状況												
既存戸別換気撤去・処分 数量変更		○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×
換気扇 撤去 数量(既存換気扇の残材など) 追加		○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
仮設玄関扉追加 追加		×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×
工事用駐車場増設地料 追加		×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×
扉間養生 2段→1段 変更		○	○	×	○	○	×	○	×	○	○	×
人数センター 数量変更		○	○	×	○	×	×	○	○	○	○	×
外中木 増洗浄→洗浄・清掃 変更		○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×
既存壁・打撃目地 数量変更		○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×
その他		仮設扉:50万円含まれていない	給湯器設置用アンカー金物:225,000円含ま	給湯器設置用アンカー金物:108,000円含ま	記載の経費率と金額が異なる	廃材処分(缶・残材など):300,000円含ま	新しい項目を追加している・仮設費など	新しい項目を追加している・換気設備など	記載の経費率と金額が異なる	記載の経費率と金額が異なる	質疑回答書の内容が反映不足	
				記載の経費率と金額が異なる		仮設扉:1,200,000円含ま	質疑回答書の内容が反映不足					
				質疑回答書の内容が反映不足		設備用キャップ一部単価記入						

積比較一覧表」にまとめる。

例えば「仮設工事」「躯体改修工事」「外壁・外断熱・塗装工事」「サッシ等修繕工事」「防水補修工事」「設備修繕工事」等の工事項目別に比較し、最安値・最高値、平均値を検討する。事前に長期修繕計画の各工事項目別計画予算とも比較し、各社見積書のバランスなどを検討する。

見積書に特段のミスや落ちがなければ、上位3～4社の主要工事項目の単価比較一覧表を作成し、見積落ちや異常高値単価、異常高値単価の有無、設計意図の読み違いなどをチェックし、面談に質問する内容を整理する。

妥当と判断される見積を推薦し、管理組合に2～3社と面談し、決定する。一般に、管理組合は見積価格が安価な会社と契約したがる傾向にあるが、異常安値で施工能力に不安があり、設計意図を実現する意思が見られない会社を除外する場合もある。

④. 面談とネゴシエーション

請負会社の決定方式には、「入札方式」と「見積合せ方式」がある。マンションの管理組合は、相手がどのような会社かもわからずに、入札金額だけで請負会社の選定は行わず、「見積合わせ・面談方式」で決定するが多い。

見積開封後、管理組合や修繕委員会は、全ての見積提出会社の内、見積金額の上位、2～3社に絞込み、面談することを決定し、表のような面談の依頼状をおくる。

通常、1社当たり1時間程度、面談する。面談の内容は

- ①. 会社概要を聞く。
- ②. 改修工事に取り組む企業としての考え方・姿勢
- ③. 施工体制・現場代理人の人选について
- ④. 概略の施工計画・工程・安全管理・品質管理など
- ⑤. 専有部分に立入るなど特段の配慮を要する難易度の高い工事の施工計画
- ⑥. 請負金額についてのご相談

面談に招かれた施工会社は、管理組合の質問内容に答えるプレゼンテーションを行い、会社の優位性をアピールする。設計者は面談の司会、進行を進める場合もあるが、見積内容や施工計画へ質問したり、見積落ちを指摘する場合もある。

通常、修繕委員会が決定し、理事会に答申する形を取るが、施工会社を決定する面談の場に、理事会、修繕委員会の全員が参加し、この場で、面談後、1社に内定し、総会の準備を始める。

総会で提案するまで、見積参加会社名、面談会社の名前は一切、公表しない。

機 ○○建設 御中

○○マンション管理組合 理事長 ○○ ○○

見積書提出の御礼、面談のお願い

拝啓

時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度は「○○マンション 大規模改修工事」に関しまして見積書をご提出頂き、誠に有り難うございました。早速、管理組合 理事会にて見積書を開封し、慎重に審議致しました。その結果、貴社には、本計画に進め方、見積内容などについて詳細にお伺いする事になりました。

つきましては、誠に不軽なお願いで恐縮ですが、下記の日程で是非とも貴社と面談を行ないたく、ご案内申し上げます。休日の所恐縮ではありますが、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

(1) 日 時 ○○年 ○月 ○○日(土) ○:○○～○:○○

(2) 場 所 ○○マンション 集会室

(3) 当日お尋ねしたい事

- 1) 貴社の会社概要
- 2) 改修工事に取り組む貴社としての考え方・特徴・セールスポイントなど
- 3) 貴社に本工事をお願いする場合の施工体制・現場代理人の人选
- 4) 概略の施工計画・工程・安全管理・品質管理など
- 5) 戸内専有部分に立入る各工事に関する施工計画
- 6) 請負金額についてのご相談

貴社の決裁権をお持ちの方および現場代理人となられる予定の方の出席をお願い致します。

以上



⑤. 内定から総会決定へ

臨時総会で工事請負契約の可否を決定する。

議決事項

①. 経過報告の承認

この間の工事会社選定の経過：「見積参加会社の公募」→「5～10社に絞込み・現場説明会」→「質疑応答」→「2～3社に絞込み・面談」→「1社に内定・契約金額内定」→「総会提案」を報告し、承認を求める。

この間の経過が明快で、不正や疑義が無ければ承認される。

- ②. 大規模改修工事、施工会社、工事監理者、および工事期間、工事内容・種目などの承認
- ③. 修繕積立金の取崩し、工事予算、大規模改修工事費、工事監理料、予備費などの承認
- ④. 借入金：マンションリフォームローン、臨時徴収、助成金などの資金計画の承認

総会議決を経て、初めて施工会社と請負契約の締結が可能となる。

1.3 「春先工事」と「秋口工事」

外壁など足場架設を伴う大規模改修工事の時期には、「春先工事」と「秋口工事」の2シーズンがある。

「春先工事」は、正月明けの1月中旬頃から足場架設を開始し、梅雨前には外装仕上や防水工事を終わらせて足場を解体し始める工事期間である。

一方、「秋口工事」は、8月のお盆明け頃から足場を架設し、正月前には足場を解体する工事期間である。

一般に、マンションの外壁等の改修工事は、空家の状態で工事を行うのではなく、居住者が日常生活を営む状態で工事を行う。従って、夏の暑い盛りに建物の外周に足場が架設され、養生ネットで覆ってしまう工事は避けた方が、うっとうしさの不満も低減され、工事の進捗が図れる。また、暮から正月の期間は、作業員が集まらず、実質的に足場の必要な作業はストップする。

① . 「秋口工事」の特徴と契約工期

管理組合の会計年度は、3月末で締めて5～6月の通常総会を開催する人が多い。通常総会では、前年度の事業報告と決算報告、新年度の事業計画と予算を審議し、議決する。5～6月の通常総会で大規模改修工事の事業計画(工事内容、請負契約・工事金額、監理料、予備費など)が決定されると、契約書類精査・契約→着工準備→起工式→工事説明会などの準備期間を経て、8月下旬のお盆明けには足場架設が始められる。12月末には足場が解体され、新年の3月末までには、駐車場・駐輪場、集会所や屋外施設などの修繕工事や残工事、現場事務所の撤去や、実費精算工事費、追加精算工事費の清算、竣工引渡書類の作成なども完了する。

この場合の契約工事期間は、7月初旬から、次年の3月末日となり、管理組合の年度内の決算報告に、大規模改修工事の事業報告や決算報告も含めることができる。

「秋口工事」は、管理組合にとって都合がよいシーズンになる。多くの大規模集合住宅団地や大型マンションの管理組合が、このシーズンに発注を集中し、時には熟練作業員不足や工事費の値上がりにつながる場合もある。

② . 「春先工事」の特徴と契約工期

一方、「春先工事」は、9～10月頃に実施設計を完了させ、10～11月の間で現場説明会、工事見積提出、大規模改修工事のために臨時総会を開催し、11～12月の間に工事請負契約、着工準備、起工式、工事説明会を行

い、翌年、1月の松明けから足場の架設を開始する。梅雨前までに外装仕上工事や防水工事を完了させ架設足場の解体を始める。7～8月の間に、駐車場・駐輪場、集会所や屋外施設などの修繕工事や残工事、現場事務所の撤去や工事費の清算、竣工引渡書類の作成なども完了させる。

この場合の契約工事期間は、11月末～12月初旬の着工から、次年の8～9月末日となり、年度(3月)末で会計年度を決めている管理組合にとっては、大規模改修工事の事業報告や決算報告が2年の会計年度にまたがるものとなる。

「春先工事」は、3が湯未決算の管理組合にとって都合がよくないシーズンになる。ただし、多くの大規模集合住宅団地や大型マンションの大規模改修工事が集中する「秋口工事」に比較すると、優秀な作業員の確保がしやすく、工事金額も軽減される場合もある。

③ . 「春先工事」と「秋口工事」の選択

「春先工事」か「秋口工事」かの選択は、「調査診断」「修繕計画」「長期修繕計画の見直し」「修繕設計」のスケジュールと密接で不可分の関係にある。

これらの業務内容と期間は、建物の規模、経年、改修の内容により異なる。最初にコンサルタント契約をする際に協議し業務期間を調整しておくことが望ましい。

