

大規模改修工事の  
無用トラブル防止心得

最近第二回・第三回という大規模修繕工事を検討している管理組合が増えてきています。又、不景気の為新規工事から改修工事に参入する設計事務所や工事業者も多くなっています。そうして、業者間の競争も激しくなり、あの手、この手により管理組合役員への申込みが行われています。

業界事情に疎い管理組合役員はうっかりしますと、賄賂・談合・リベート・接待・便宜供与といった建設業界のダークな部分に巻き込まれる恐れがあります。実際にクレーンにしても、他の区分所有者から賄賂をもらっている痛くもない腹を探られることもあります。そのような無用なトラブルに巻き込まれない為に大規模修繕工事に当たっては、以下の点にくれぐれも注意してください。

\* 心得の上

第一条 〳 選定対象の業者は、複数の中より選ぶこと。

一社と特命契約をした場合

契約金額が、高いか安いかわかりません。

ある管理組合の特命工事で当会の一級建築士がチェックしたところ一割以上高い事例がありました。複数業者から相見積もりを取りますと競争原理が働き易くなるのが一般的傾向です。

第二条 〳 業者との接触は必ず複数で行う。

大規模改修工事に関連した業者と会う場合、一人で接触することは避け、必ず二人以上でマンション内で会ってください。

事実でなくても、理事長は、業者からリベートをもらっているといった噂が良く出ます。もし、業者からリベートの申し出があったときは、断るだけでなく、直ちに、理事会や改修委員会に報告してください。そうして、その業者は、選定からはずしてください。

第三条 〳 業者の募集は募集要項書により行い、基準に合わない業者は採用しない。

予め募集要項書を作成し、募集を行うこと。

募集基準に合わない業者

は、誰かが強く主張しても見積もり提出業者に入れないこと。決めたことをきちんと守る事が、特に大規模改修工事では、大切です。

又、役員・修繕委員は、誤解を招かないため、業者の推薦は、行わないことです。

第四条 〳 応募した業者からの絞込みは、予め定めた点数制・選考基準によること。

見積提出を依頼する業者への絞込みは、予め、点数制による選考基準を定めておき、点数の高い業者から上位5〜6社とすること。

この段階で、合格範囲内の特定業者の悪口をいってはずそうとする人がいますが、これは、他の特定業者を入れようとの下心のある疑いがあります。

第五条 〳 見積書を封印して、理事長に一部提出すること。その開封は、理事会・委員会等の席上で：

見積書は封印して、理事長に提出してもらいましょう。

設計監理者に提出させる事例も見受けられますが、これでは、設計監理者が談合の元締

めをしているとの疑いが出ますので、通常は、設計監理者の方から断ります。

又、一部提出といいながら、二部提出させ、一部は封印しないまま提出させ特定のものから封印して、開封席上にもつてきた事例もあります。

最後に、業者決定は見積金額、社歴、工事経歴、実際に手掛けた現場の住人から、話を聞く等慎重に選びます。

時たま見かけるのが、予め業者を決めておいて、他の業者の最低見積もりより、僅かに下回る金額で入れさせ発注する事例です。

これは、不公平であり仕事欲しくて見積もりに真剣に取り組んだ業者に対しても申し訳の立たないことです。

安く叩かれた業者も元を稼いだそうとして、手抜き工事や材料・品質を落として対応しようとしています。

結果的には、発注する管理組合が、「安物買いの銭失い」になるわけですからよく考えて、後悔の無い工事発注をしてください。

建築施工管理士 佐々木 一

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287