

●●●●●●●●●●管理組合 第2回修繕委員会議事録

開催日時	2024 年 7 月 6 日（土） 13：00～16：10
開催会場	株式会社●●●●●●●（福岡市博多区住吉 3-12-1）
出席者 （敬称略）	（委員長） ●●●号室 組 合 員 ●● ●● （委 員） ●●●号室、他組 合 員 株 式 社 ●●●●●●●●●●●●●● ●● ●● ●● （委 員） ●●●号室、他組 合 員 株 式 社 ●●●●●●●● ●● ●● ●● （管理会社） ●● ●● ●● ●● ●● ●● （元請管理会社 応募業者 議案 1 のみ出席） ●●●●●●●●●●(株) ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● (株)●●●●●●●●●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●● ●●

議事

今回の修繕委員会は、前回の修繕委員会で決議された以下の事項について、審議を行っていくものである。

＜申し合わせ事項＞（第１回修繕委員会議事録より抜粋）

第2回修繕委員会では、元請管理会社一任方式の業者検討のために、以下の3社に打診し、各社にヒアリングを行い、大規模修繕工事を進めるための方式について、総会での承認をとり、別に具体的な元請管理会社の承認を得るための総会も開催していく。その際には業務費用の見積もりを取得していくことで決定した。

- (株) ● ● ● ● ● ● ● ●
- (株) ● ● ● ● ● ● ● ●
- ● ● ● ● ● ● ● ● (株)

また、以下の通り報告や審議があった。

- ・今回の募集に際して、(株)●●●●●●●●●●が辞退された。
- ・上記から今回2社の応募となったが、今回の修繕委員会で1社に内定し、進めていくことを確認した。
- ・具体的な契約金額については、今回のヒアリング時に質問することとした。
- ・修繕委員の活動費については、私以外の委員2名については支給を辞退された。

議案1 元請管理会社応募業者のプレゼンテーション、ヒアリングについて

標記の件について、以下の2社からプレゼンテーションを受け、ヒアリングを行った。

13：23～14：36 ●●●●●●●●(株)

方式名称：代理者方式（管理会社活用方式）→●●●●●●●●(株)別紙資料P●●●参照

契約金額：施工総額費用の15%

その他詳細については、当日の資料を別紙として添付する。

14：50～15：47 (株)●●●●●●●●

方式名称：選定開示方式→(株)●●●●●●●●別紙資料P●●●参照

契約金額：施工総額費用の20%以上→(株)●●●●●●●●別紙資料P●●●参照

その他詳細については、当日の資料を別紙として添付する。

上記時間帯でプレゼンテーション及びヒアリングを行い、各社退席した。

議案2 元請管理会社の決定について

議案1でのプレゼンテーション及びヒアリング終了後に、標記の件について以下の通り審議した。

（主な意見）

- ・(株)●●●●●●●●が説明した各種方式は、「責任施工方式」と「選定開示方式」の違いを認識できていない様に見受けられた。
- ・また、大規模修繕売上ランキングにおいても、(株)●●●●●●●●が●位、●●●●●●●●(株)が●位との説明であったが、この順位は元請と下請の総数ランキングであって、元請のみであれば●●●●●●●●(株)が●位、(株)●●●●●●●●はランキング外を伏せたものである。
当委員会ではランキングを判断基準にするつもりはないものの、誤解を生む表現は誤った判断を誘発しかねないので指摘させて貰った。
- ・大規模修繕工事を実施するにあたって、最も重要視されるべきは「安全対策」に外ならず、両社のプレゼンを比較した場合、修繕委員会からの質問(毎日のミーティング間隔とメンバー構成の根拠、掘り下げて言えば午前、午後でのメンバー入れ替わりに伴う引継ぎ事項や当日作業目標達成見込み、未達成の場合の軌道修正等の周知徹底)に対し、●●●●●●●●(株)の回答は、柔軟寛容かつ前向きな姿勢を示したのに対し、(株)●●●●●●●●の回答は下請けに丸投げしているかの様なリアル感に欠けるもので、不安を感じた。
もっと具体的にいえば、一日の中でメンバーの入れ替わりや時間帯によって、遅延作業へのテコ入れ等を施すことで作業内容も様々な変化があること、更には昼食後の緊張感の薄れから午後の作業では気が緩みがちとなるなど、危険要素が増すことから15～16時の間で小休憩を挟む等のヒューマンエラー防止を図る等、どの様な取り組みをしているかを判断するため、質疑応答を行ったものである。

- ・何よりも決定的な違いは、今回のプレゼンに向けて準備期間が1ヶ月以上あった中で、●●●●●●●●(株)は現地へ出向いての説明であったのに対し、(株)●●●●●●●●は本日まで現地調査を行っていないとの回答であった。当該マンションから両社オフィスまでさほど距離も遠くない場所であることを考えれば本件に対する意欲の差も明らかで、これも(株)●●●●●●●●の評価を下げる必要性を感じた。

大規模修繕工事に伴う元請管理会社：●●●●●●●●(株)
賛成議決権数：3

議案 1.2 の審議を経て、以下の通り審議した結果として、議案として上程することで決定した。

- 以上をもって議事が終了し、16時10分閉会を宣し散会した。

●●●号室他 出席者 ● ● ● ● 印