

某 NPO 法人賛助会員 入札参加見積要綱

- ① 建設業法に基づく建設許可を受けた建設業者（創立 10 年以上）
- ② 過去 3 年間で 5000 万円以上の分譲マンション改修工事実績が 3 件以上ある事
- ③ 経営事項審査総合評点（P 点）で建築評点 800 点以上・（Y）経営状況 500 点以上
- ④ 売上比率の中で建築比率が 70%以上
- ⑤ 主要材料供給メーカーとの瑕疵連帯保証
- ⑥ 現場管理者として主任技術者に（1 級建築施工監理技士・改修工事管理技士）を常駐させる。又、経験年数 5 年以上・分譲マンション改修経験 3 件以上（福岡県及び近郊）を有する者とする
- ⑦ 一括下請け禁止
- ⑧ 経営姿勢として安全教育に力を入れている
- ⑨ アフターについては 1 回/年メンテナンス点検（保証期間）

この要綱の意味を皆様は理解できますか？

難しい言葉で、さも信用度の高い様な内容ですが

実はこの裏にはこのような意味があるのです！

某 NPO 法人賛助会員 入札参加見積要綱

説明

- ① 建設業法に基づく建設許可を受けた建設業者（創立 10 年以上）
【コメント】当然の内容
- ② 過去 3 年間で 5000 万円以上の分譲マンション改修工事実績が 3 件以上ある事
【コメント】5000 万以上のマンション改修工事は、
余程の規模あるいは工事内容でない限りありません。
5000 万以上という多額の実績があるかどうかではなく、
比較的事例の多き規模（1000 万円～3000 万円）での施工体制及び
施工対策がしっかりした会社が望ましいと考えられる。
5000 万円あるいは 1 億円で請け負っても、丸投げ工事の
実績があったところで何の評価にもつながらない。
- ③ 経営事項審査総合評点（P 点）で建築評点 800 点以上・（Y）経営状況 500 点以上
【コメント】経営事項審査総合評点（P 点・Y 点）を確認したがる要綱条件もあるが、
経営事項審査総合評点は、公共工事の入札基準となるものであり、
マンション改修等の民間工事に関係するものではない。
また、P 点 800 点以上・Y 点 500 点以上という条件は、
大手ゼネコンを対象とする係数であることから⑦の
一括下請け禁止とは矛盾する。（大手ゼネコンはほとんどが丸投げ工事）
- ④ 売上比率の中で建築比率が 70%以上
【コメント】意味不明。建築比率以外に何があるのか不明。
- ⑤ 主要材料供給メーカーとの瑕疵連帯保証
- ⑥ 現場管理者として主任技術者に（1 級建築施工監理技士・改修工事管理技士）を常駐させる。
又、経験年数 5 年以上・分譲マンション改修経験 3 件以上（福岡県及び近郊）を有する者と
する
- ⑦ 一括下請け禁止
【コメント】大手ゼネコンは、ほとんどが丸投げ工事の実態である。
- ⑧ 経営姿勢として安全教育に力を入れている
【コメント】当然の条件。
- ⑨ アフターについては 1 回/年メンテナンス点検（保証期間）