

2

オープンブック方式の必要性

「オープンブック方式」は、「施工体制事前提出方式」として、一部の行政機関ではすでに公共工事において採用されています。これは、ゼネコン、専門工事会社などの施工会社が入札時に施工体制を事前に提出し、下請への発注金額を公開するというものです。公共工事におけるオープンブック方式の効果は、低入札による品質低下を防止し、工事内容の全てを開示することで、納税者に対して説明責任が達成できるところにあります。

マンション大規模修繕は、区分所有者から集めた修繕積立金を原資に行います。修繕積立金を税金と見れば、公共工事と類似したものとと言えます。マンション大規模修繕におけるオープンブック方式の効果は以下のとおりです。

1. 管理組合は、区分所有者への説明責任が達成できます。
2. 工事関係者は、区分所有者と信頼関係を構築して工事を進めることができます。

① オープンブック方式による施工体制

オープンブック方式における施工体制は、事前に管理組合に開示されます。また開示された施工体制が事情により変更の場合、施工会社は、速やかに変更内容を報告する必要があります。

施工体制を事前開示することによって、孫請、ひ孫請と続く重層構造の縮小に努めることができます。工事金額の多寡は重層構造が大きな要因となっており、この重層構造の存在が末端の職人の手取り金額に影響を及ぼし、さらに工事品質にも大きな影響を与えることとなります。

② オープンブック方式による価格開示

オープンブック方式における工事金額は、「コスト+フィー」が基本です。直接工事費が「コスト」、一般管理費や利益が「フィー」です。施工会社のコストもフィーも管理組合に開示されます。受注者がリスクをとるため中身の開示はあまり進まなかった従来の「請負契約」の考え方とは基本的に違います。オープンブック方式は、工事費に関して言えば「原価開示方式」です。工事原価も利益も開示し、透明性が高い工事が提供できます。

