

# 恐ろしい経験をしない為の・事例研究

## 1. 本当にあった大規模修繕工事の『怖い話』

管理組合における大規模修繕工事の『怖い話』を紹介합니다。このような恐ろしい経験をしないように、事例を紹介します。このよう

(1) 消えた現場代理人Ⅱ〇区 某マンション

施工中は常勤のはずの現場代理人が突然消えてしまったという怖い話です。

① 物件概要

RC5階建て 1棟 住戸数56戸 工期4ヶ月間

② 経過

施工会社の現場代理人は常勤契約で工事管理を請負っていました。監理者の検査チェックを週1〜2回巡回で行い現場代理人とはその都度、顔を合わせて打合せをしていました。

毎日、夜間には現場代理人から工事日報が監理者に送付されており、内容を毎日チェックしていました。日報には毎朝の朝礼内容、夕方点呼内容と翌日の指示事項ももれなく記載がありました。にもかかわら



ず、常勤のはずの現場代理人が昼間にいないのではないか？との情報が入ってきました。

そこで、監理者が抜き打ちで現場に行くと・・・確かに現場代理人が消えていたのです。携帯電話で呼び出す

「今、どこ？」

「現場です」

「そう、こちらも現場にいるんだけど」

「え・・・足場です」

「降りてきて」

「あ・・・わかりました」

時間経過後

「まだ？」

「えー緊急がありましたして本社に呼ばれました」

「何それ、今どこ？」

「足場から降りてそのまま本社に帰りました」

「えっ」

「もう現場にいませんから」

「・・・また消えた」

### ③ 解説

直ちに施工会社本社の上席ラインを呼び出して確認をしたところ実態が判明しました。毎朝朝礼後に現場を抜けてT県の別現場に赴き、そこで現場指示を日中していたとのこと、夕方には戻り点呼して日報を作成していたとのことでした。



これは、本契約に違反しているだけではなく法令違反の可能性もありました。  
【後日この件は国土交通省担当局に相談しました】

(2) アフター点検手直しが終わらない◇ k市 某マンション  
管理会社が大規模修繕工事を施工したアフター点検でこんな怖い話がありました。

① 物件概要

RC地上2階 2棟 住戸数40戸 工期5ヶ月間(斜面地共同住宅)

② 経過

マンション管理会社を大規模修繕工事施工会社として選定しました。実際は施工時点より現場代理人を始め全てマル投げで工事していたのです。それどころか設計図書内事項を仕様変更して追加費用までとっていました。

アフター1年点検をしたところ、ルーフバルコニーより漏水発生しているのではないかと疑い箇所が見つかったのです。

ところが、「うちは設計図書通りに工事したので工事範囲外からの漏水は責任外です」

「工事範囲外と証明されたの？」

それはそちらで瑕疵だと断定して指摘して下さい」

「反対でしょ、貴社で調べて結果違うなら有償といえは」

「調べるのはそちらで」

「営業段階では管理もしているから工事後も何か不具合あっても安心だって聞いた」



「管理と工事は別部署です」

「・・・・・・」

③ 解説

結局、しぶしぶ調査はしたが、工事範囲外は関係ないとか工事範囲は決めてないから別途だとか、やりたくないモード全開で対応。管理を見直すといえど管理と工事は別だから関係なし、またそれなら呼ばれてもいかなないよと居直るしまつ。

1年点検の手直しでこのありさま、時間を費やしてる間に何と2年点検時期を経過してしまいました。

何で対応しないのか、「それは、マル投げ先の工事が社がしないと云っているから」との理由  
【今年で5年目になるけど未だにこのままの状態です】

(3) 消えた現場代理人パートⅡ〃〃市 某マンション

施工中は常勤のはずの現場代理人が・・・

① 物件概要

RC6階建て 1棟 住戸数60戸 工期4ヶ月間

② 経過

施工会社の現場代理人は常勤契約で工事管理を請負っていました。ある日、当該管理会社から電話が「現場代理人の〇〇さん月曜日以降見ていないですけど」

「えっ」、今日は木曜日

現場に駆け付けると現場事務所は施錠されており、張り紙が「体調不良により早退しています」  
ん、日付を見ると月曜日、そのまま出勤してない、わぁーやつぱり消えてるぞ

学校じゃあるまいし「早退」って、しかし作業員来て作業してるぞ！誰が指示してるんだ！

「現場代理人見たか？」

「いいやみてないっす」

「どこだ？」

「いやー知らないっすよ」

「誰の指示で仕事してる？」

「親方っす」

「・・・」

施工会社本社に電話する

「現場代理人いないけどどうした」

「確認します」

「本人電話通じません」

「自宅は」

「奥さんと話しましたがけど仕事で数日帰って来ていないと言われました」

「やっぱり消えた??」

③ 解説

翌日になり現場代理人から直接連絡があり実態が判明しました。

体調不良により病院に行ったが、意識朦朧と急性病でそのまま入院となり連絡できずにいたとのこと。

自宅の奥さんは、現場繁忙期は頻繁に泊まり込み仕事が多い為、今回も泊まり込み仕事と思いきんでいたという。復帰が望めないので速やかに現場代理人を交替させました。

【実はこの現場代理人は二人目だった、都合3人目】

