

## 施工者・専門工事会社募集要項書

<b>プロジェクト名</b>		堺東ビューモ大規模修繕工事	
発注者	住所	大阪府堺市堺区三国ヶ丘御幸通57-2	電話番号
	氏名	堺東ビューモ管理組合	E-mail
マネジメント会社	住所	大阪府大阪市中央区瓦町4丁目2番14号	電話番号
	氏名	鹿島建物総合管理(株)関西支社 一級建築士事務所	E-mail
担当者 氏名・資格	渡邊 雅輝	一級建築士、一級施工管理技士、認定コンストラクション・マネジャー (CCMJ)、認定マンション・リノベーション・マネジャー (CCRMJ)	
1. 工事の目的	1) 築14年経過し、第1回大規模修繕工事を価格開示方式で実施する。 2) 次回の大規模修繕工事のために、今回の大規模修繕工事の全てに係る記録を残す。		
2. プロジェクトの概要	1) 名称 堺東ビューモ大規模修繕工事 2) 住所 〒590-0028 大阪府堺市堺区三国ヶ丘御幸通57-2 3) 建物概要 鉄筋コンクリート造、地上15階建、陸屋根、共同住宅：330戸、延べ面積：34,095.15㎡、竣工：2009年 自走式平面駐車場：259台 平面駐車場：77台（来客用、福祉対応除く） 設計：(株)ダイシン建築設計事務所 施工：フジタ・奥村組・南海辰村建設共同企業体 管理：三菱地所コミュニティ(株) 4) 工事対象 専有部以外の共用部分 規約共用部 建物に直接付属する設備で専有部に属さない部分 自走式平面駐車場棟、集会室、キッズスタジオ、ゲストルーム、コミュニティルーム、防災備蓄倉庫、倉庫、共用トイレ、 自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場、資源ゴミ置場、ゴミドラム室等		
3. 工事名・予定工期	1) 工事名 堺東ビューモ大規模修繕工事 2) 工事期間 <b>2024年4月1日～ 2024年12月末日（予定）</b>		
4. 修繕設計・工事監理者	価格開示方式によるマネジメント会社	鹿島建物総合管理(株) 関西支社 一級建築士事務所	
5. 元請会社	価格開示方式による元請会社	鹿島建物総合管理(株)	
6. 応募の条件	1) 日本リノベーション・マネジメント協会が提唱する <b>価格開示方式を実践すること</b> 。 2) <b>建設業登録許可</b> を持っていること。 3) 見積書提出時点で <b>職長名登録</b> を行い、登録した職長を途中で変更しないこと。 4) 原則として、職長が所属する会社が直接工事を行うこと。 <b>下請けを使用する場合は応募時点で明らかにしておくこと</b> 。但し、 <b>重層度は元請から数えて2次を限度とする</b> 。 5) 管理組合に対して、大規模修繕工事に関する <b>すべての情報開示</b> を行うこと。 6) 見積作成までに、日本リノベーションマネジメント協会が主催する <b>価格開示方式オープンブックセミナーを受講</b> して、価格開示方式を理解すること。 7) 当物件において知り得た情報については <b>守秘義務契約</b> を締結して、外部に漏らさないことを遵守すること。 8) 反社会的勢力と関係がないこと。 9) <b>日本リノベーション・マネジメント協会の法人会員</b> であること、又は、工事開始までに法人会員として <b>入会</b> すること。		
7. 要求する業務水準	1) 「価格開示方式」オープンブックセミナーで説明した「 <b>価格開示方式</b> 」見積ルール、現場管理ルール、支払ルール、精算ルール、竣工時のルール、 <b>オープンブック監査ルール、保証項目の内容を遵守すること</b> 。 2) 施工者・専門工事会社決定後、元請が開催する <b>キックオフミーティング、施工検討会に参加</b> し、元請と一体となって工事準備ができること。 3) R M担当者が行う <b>施工準備業務・施工管理支援業務に積極的に参加し、品質の作りこみ</b> を行うこと。 4) R M担当者・元請が <b>提供する標準帳票</b> を使用し、工事に関する <b>全ての情報を提出</b> すること。 5) 各業務の完了時に <b>要求する成果物を提出し、理事会の承認</b> を得ること。 6) 業務完了時に <b>工種別施工記録・報告書にまとめ提出</b> すること。 7) 平成29年度から導入された <b>法定福利費を支払う</b> ので、R M担当者からの要求に応じて <b>根拠資料（実際の保険加入状況）を提出</b> すること。		
8. 関心表明	1) 今回の大規模修繕工事に応募される施工者・専門工事会社は、関心表明（応募参加の意思表示）を正・副2部作成し、各々封印のうえ下記の宛先2ヶ所に郵送する。 2) 関心表明 期限 <b>2023年11月9日（木）～11月23日（木）12：00迄</b> 3) （正）：〒590-0028 大阪府堺市堺区三国ヶ丘御幸通57-2 堺東ビューモ管理室気付 管理組合 大規模修繕委員会 宛 （副）：〒541-0048 大阪府大阪市中央区瓦町4丁目2番14号 鹿島建物総合管理(株)関西支社 一級建築士事務所 渡邊宛 4) 関心表明時に、9.応募時提出書類の1～8（1、2、7、8は指定様式）を、提出すること。		
9. 応募時提出書類	1) 関心表明書 2) 価格開示方式を実践する誓約書 3) 会社概要・経歴 4) 建設業許可の写し 5) 改修工事の実績（近畿圏における最近3年間） 6) 担当者連絡先（氏名、住所、☎、FAX、メールアドレス） 7) 職長経歴・資格（現場配置予定） 8) 守秘義務誓約書 ※ 1)関心表明書 2)価格開示方式を実践する誓約書 7)職長経歴・資格 8)守秘義務誓約書は、日本RM協会のホームページからも指定様式をダウンロードできます。		
10. 事前審査	1) 応募時提出書類にて、事前審査を行い、管理組合が見積をお願いすると決定した業者に対して、12.の書類を配布します。 2) 事前審査にて、見積依頼をお断りする場合には、メールにて担当者宛送付します。お断りした場合、書類等は返却しません。また理由等についても回答いたしません。 <b>3) 事前審査を通過した会社対象に、12月1日(金)に現場調査・現場説明会、オープンブックセミナーを開催します。</b>		

## 施工者・専門工事会社募集要項書

11.配布書類 (事前審査通過者)	1) 施工者・専門工事会社募集要項書・見積要項書 2) 見積用図書（仕様書、工事範囲図、総合仮設計画図、外部足場計画図等）の配布（電子データ） 3) 工種別見積用明細書の配布（電子データ） 4) 工事スケジュール（予定）（電子データ） 5) 質疑応答書用紙（電子データ）																																										
12.配布方法	1) 事前審査に合格した施工者に対して、指定された担当者にC D 郵送又は大容量ファイル交換サービスにより送信する。 2) 担当者は受け取りを確認したら、メールにて鹿島建物担当者に通知すること。																																										
13.価格開示方式によるオープンブック会計監査時のルール	1) <b>監査の対象</b> は元請、 <b>施工者（1次下請）</b> である。 2) オープンブック会計監査の詳細については、 <b>オープンブック会計監査要領書に基づき実施</b> する。 3) オープンブック会計監査の申請は、 <b>工事請負契約締結後速やかに申請</b> する。 4) 申請時に価格開示方式の内、 <b>A, B, C方式及び会計監査レベルを明らかにして申請</b> する。 5) 工事中、精算時においてオープンブック会計監査に必要な帳票類について、元請責任者は工事関係者に対して、帳票類の作成状況を確認し、必要に応じて指導する。 6) RM担当者は精算が完了し、管理組合に説明し、承認をうける。その上で元請が精算工事金額の残金を管理組合に請求し、また、1次下請に対しても支払いを行う。 7) 1次下請けは、元請からの入金記録（預金通帳の入金記録等）と2次下請けへの支払い記録（記入機関の証明書）の写しを提出し、原本照合に応じること。 8) RM担当者は、連絡と同時にオープンブック会計監査レベルに応じて必要な書類を日本R M協会が指定する監査機関・事務所に送付する。 9) オープンブック会計監査の当日は時間厳守で集合すること。但し、監査立会いが困難な地域は、別途、対応方法を検討します。																																										
14.価格開示方式による竣工時のルール	1) 工事記録写真について、当該 <b>工事完了後4週間を期限</b> として電子データにより、所定の工事記録写真台帳をC D で提出すること。 2) 保証書の提出を要求する工種について、当該 <b>工事完了後4週間を期限</b> として、 <b>施工者・専門工事会社・使用材料メーカーとの連名の保証書</b> を提出すること。 3) 本工事の保証は工事請負契約約款に係らず、各工種毎に下記の表によるものとします。保証の開始時期は引渡の翌日とする。 4) 工事引渡し後、 <b>施工上の欠陥あるいは使用材料に起因する不良が生じた場合には施工者の負担により補修</b> すること。 5) アフターサービス計画による <b>年次点検（1年次、2年次）</b> において、 <b>施工者・専門工事会社・アフターサービス責任者が立ち会うこと</b> 。 6) アフターサービス点検において指摘された内容が専門工事会社の責任である場合には、専門工事会社が無償で補修を行うこと。 7) 工事完了後、工事に関するアンケート調査に協力すること。																																										
15.保証	<p>・本工事の保証は工事請負契約約款に係らず、各工種毎に下記の表によるものとします。保証の開始時期は引渡の翌日とする。</p> <p>・各工事の工事保証は<b>施工者・専門工事会社・使用材料メーカーの連名保証</b>とし、工事竣工引渡し時に連名保証書を提出すること。</p> <p>・工事引渡し後、<b>施工上の欠陥あるいは使用材料に起因する不良が生じた場合には施工者の負担により補修</b>すること。</p> <p style="text-align: center;">表-1 本工事に関する保証項目・保証内容・保証期間</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">工事項目</th> <th style="width: 50%;">保証内容</th> <th style="width: 20%;">保証期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>下地補修工事（躯体）</td> <td>クラック、欠け、爆裂等を補修した箇所ので故障が再発した場合</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>タイル張替工事・タイル下地補修工事</td> <td>タイルを張り替え、エポキシ・ビニリング工法で補強した箇所のでタイル剥落が発生した場合</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>外壁等塗装工事</td> <td>塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>シーリング工事</td> <td>施工を行った箇所のでシーリングの剥離、漏水等の故障が起きた場合</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>共用廊下・バルコニー等天井面塗装工事</td> <td>塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>鉄部等塗装工事</td> <td>塗装を行った箇所ので浮き、剥がれ、発錆等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>屋上アスファルト防水</td> <td>施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>パラペット・庇ウレタン塗膜防水</td> <td>施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合</td> <td>10・5年</td> </tr> <tr> <td>共用廊下・バルコニー 床・側溝塗膜防水</td> <td>施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>バルコニー等床長尺塩ビシート張（共用廊下・階段は除く）</td> <td>施工を行った箇所ので防水層の破断、剥がれ、浮き等の故障が起きた場合</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">適用除外</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">① 入居者または第3者の故意、過失によるもの</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">② 天変地異に起因するもの</td> </tr> </tbody> </table>	工事項目	保証内容	保証期間	下地補修工事（躯体）	クラック、欠け、爆裂等を補修した箇所ので故障が再発した場合	5年	タイル張替工事・タイル下地補修工事	タイルを張り替え、エポキシ・ビニリング工法で補強した箇所のでタイル剥落が発生した場合	5年	外壁等塗装工事	塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	5年	シーリング工事	施工を行った箇所のでシーリングの剥離、漏水等の故障が起きた場合	5年	共用廊下・バルコニー等天井面塗装工事	塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	3年	鉄部等塗装工事	塗装を行った箇所ので浮き、剥がれ、発錆等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	3年	屋上アスファルト防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	10年	パラペット・庇ウレタン塗膜防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	10・5年	共用廊下・バルコニー 床・側溝塗膜防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	5年	バルコニー等床長尺塩ビシート張（共用廊下・階段は除く）	施工を行った箇所ので防水層の破断、剥がれ、浮き等の故障が起きた場合	5年	適用除外			① 入居者または第3者の故意、過失によるもの			② 天変地異に起因するもの		
工事項目	保証内容	保証期間																																									
下地補修工事（躯体）	クラック、欠け、爆裂等を補修した箇所ので故障が再発した場合	5年																																									
タイル張替工事・タイル下地補修工事	タイルを張り替え、エポキシ・ビニリング工法で補強した箇所のでタイル剥落が発生した場合	5年																																									
外壁等塗装工事	塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	5年																																									
シーリング工事	施工を行った箇所のでシーリングの剥離、漏水等の故障が起きた場合	5年																																									
共用廊下・バルコニー等天井面塗装工事	塗装を行った箇所ので著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	3年																																									
鉄部等塗装工事	塗装を行った箇所ので浮き、剥がれ、発錆等の故障が起きた場合（外的要因によるものを除く）	3年																																									
屋上アスファルト防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	10年																																									
パラペット・庇ウレタン塗膜防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	10・5年																																									
共用廊下・バルコニー 床・側溝塗膜防水	施工を行った箇所ので漏水等の故障が起きた場合または漏水に繋がる事象が確認された場合	5年																																									
バルコニー等床長尺塩ビシート張（共用廊下・階段は除く）	施工を行った箇所ので防水層の破断、剥がれ、浮き等の故障が起きた場合	5年																																									
適用除外																																											
① 入居者または第3者の故意、過失によるもの																																											
② 天変地異に起因するもの																																											
16.情報管理のルール	1) 大規模修繕工事に関する情報は外部に遺漏しない。 2) コスト情報が記載されている資料についてはRM担当者の許可なく、外部に出さない。（電子データも同様） 3) 議事録はRM担当者の許可なく外部に出さない。																																										