

大規模修繕事業発注要領

(設計・工事監理等委託業務及び工事施工)

I. 基本方針及び概要

【基本方針】

当マンション管理組合は、同建物及び設備等の保全と長期維持管理を目的に第 1 回大規模修繕工事を計画するにあたり、従来の階層構造的一括請負（責任施工方式）或いはコンサルタント会社に全面委任するやり方（設計監理方式）ではなく、コンサル業務と請負工事は、包括的ワンストップかつオープンブック方式及びコスト＋フィー方式を実現出来る契約形態を原則とし、応募者は以下に示す発注方式の何れかを採用するものとする。

- ・ アットリスク CM 方式 «オープンブック方式かつコスト＋フィー方式の採用»
- ・ 価格開示方式 (RM-B) «オープンブック方式かつコスト＋フィー方式の採用»
- ・ 設計段階から施工者が関与する方式 (E C I 方式)
«オープンブック方式かつコスト＋フィー方式の採用»

上記の何れの発注方式であっても、全関係専門業者の適正な情報開示と公正・公平な業者選定を行う過程に於いて、管理組合が積極的に参加出来る体制と契約形態を構築すること。

管理組合は、このような方式を既に導入している会社、若しくは遵守して頂ける総合マネージメント会社を広く公募すると共に、主体性を持ってコンサルタント業務受託者及び工事請負者を公正に選定致します。

【件 名】：リガーレ日本橋人形町大規模修繕工事（第 1 回目）

【建物概要】：建築年月 2007 年 10 月 築 15 年 総戸数 335 戸+店舗等 2 棟
構造 RC 造 地上 39 階建、3 階建
建築面積 2,015.3 m² 延床面積 38,037.76 m²

【所在地】：東京都中央区日本橋人形町 1 丁目 12 番 11 号

【業務概要】

«コンサルタント業務内容»

劣化診断、改修仕様書作成、数量積算、施工範囲図、共通仮設計画図、足場仮設計画図、工事見積要綱書、施工体制構築（専門工事会社選定）、工事監理、長期修繕計画見直し、その他業務（工事管理支援、アフターサービス支援）

* 上記業務に加え、施工体制構築までの業務は、2024 年 4 月完了とするが、具体的な日程は、元請事業者決定後に別途議論し取り決める。

《工事施工内容》

仮設工事、下地補修、タイル工事、シーリング工事、外壁等塗装工事、鉄部等塗装工事、美装工事、その他附帯工事、屋根・庇防水工事、床防水工事、提案・改良工事、他（劣化診断結果及び管理組合との打合せに基づき変更する場合がある）

【事業スケジュール案】

実施項目	期 間			
事業者選定	2023 年 1 月	～	2023 年 5 月	5 か月
理事会・総会承認	2023 年 4 月	～	2023 年 5 月	2 ヶ月
劣化診断・設計業務	2023 年 7 月	～	2024 年 2 月	8 ヶ月
施工体制構築業務	2023 年 12 月	～	2024 年 6 月	7 か月
理事会・総会承認	2024 年 5 月	～	2024 年 8 月	4 ヶ月
工事期間	2024 年 11 月	～	2026 年 4 月	18 ヶ月
完成図書等作成	2026 年 4 月		2026 年 6 月	3 か月

Ⅱ. 事業者公募

【公募期間】 2023 年 1 月 5 日から、締切日 2023 年 1 月 20 日 13 時遵守

【提出書類】 ※提出書類：製本 1 部及び同データ CD-R 1 枚

※応募に必要な共通書類は、日本リノベーション・マネジメント協会の同意を得て同協会のホームページに掲載しました。応募希望者は、このホームページから指定書式をダウンロードし、応募をお願いします。（注：指定書式以外は受付出来ません）

- ① 誓約書（別紙-1）
- ② エントリーシート（別紙-2）
- ③ 守秘義務誓約書（別紙-3）
- ④ 会社概要(会社パンフレット)と直近 5 年間の財務諸表写し
※コンサルタントと施工者が別企業の場合は、両者分の提出となります。
- ⑤ 直近経営事項審査総合評定通知書（施工会社分）
- ⑥ マンション大規模修繕工事実績表
※コンサルタントと施工者が別企業の場合は、両者分の提出となります。
- ⑦ 工事保険加入状況（施工会社分）
- ⑧ プロジェクト実施体制表（案）
- ⑨ 実績がない場合の合意書

【提出先】：応募書類は封印し、管理組合宛に郵送する。提出日限は2023年1月20日（金）13時00分迄とし、以降の受付は行わない。

住所：〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町1丁目12番11号
リガーレ日本橋人形町管理室気付
リガーレ日本橋人形町団地管理組合 宛

【応募資格】：

- ① RM-B方式の採用は、日本リノベーション・マネジメント協会登録済の会社とします。
- ② アットリスクCM方式、若しくはECI方式を採用する事業者の内、オープンブック及びコスト＋フィー方式で施工した実績のある事業者は、その工事实績リスト（施工年度、物件名、工事規模、等）を応募時に提出すること。又、これらの方式による工事实績がない事業者は、これらの方式で施工する旨の同意文章を応募時に提出して下さい。
- ③ 業歴：10年以上であること※施工者も同様とします。
- ④ 実績：過去3年間に200戸以上の分譲共同住宅の大規模修繕工事元請実績を5件以上保有していること ※コンサルタントと施工者が別企業の場合は、両者の条件となります。
- ⑤ 直近決算5期（経常利益）において、2期連続赤字でないこと（施工者の条件）
- ⑥ 管轄官庁からの行政処分を過去1年以内に受けていないこと（施工者の条件）
- ⑦ 過去1年以内において、大規模修繕工事に関する訴訟事件に関し、係争中の訴訟事件がないこと（施工者の条件）
- ⑧ 過去1年以内に、死亡災害及び6ヶ月以上の休業災害を起こしていないこと（施工者の条件）

【公募メディア】：建通新聞（東京版、神奈川版）と日本リノベーション・マネジメント協会のホームページを活用します。

Ⅲ．事業者選考

【1次選考】：応募書類審査（見積参加者の選定）

1次選考にパスした事業者には、電子メールでその旨通知すると共に2次選考の日程（提出図書の日限・他）を連絡します。

【2次選考】：見積合わせ（プレゼンテーション参加者の選定）

① 貸与資料

※下記に示す別紙4～6及び竣工図面の抜粋版（立面図、平面図、矩計図）は、1次選考通過者にメール配信いたします。尚、竣工図面に関して、詳細を確認したい場合は、当マンション管理室にて閲覧できますので、申し出てください。

A) 見積要綱書（別紙-4）

B) 見積明細書作成用紙（別紙-5）

C) 質疑用紙（別紙-6）

D) 竣工図面

② 提出書類

A) 見積明細書（別紙-5）：注意）見積明細書は、電子メールで配布する書式に則り必要データを入力し印刷する。鑑は、各社様式で社名等指定事項を記入した上で、社印を押印する。その他の各ページは、見積責任者（代表者）印を押印すること。又、データを照合する為に、データをメールにて提出する。

B) 質問事項（別紙-6）：必要時に使用

C) 見積解説書（見積根拠：例えば塗装面積・人工等、必要によりヒヤリング実施）

D) マスタースケジュール案（各社様式）：全体工程短縮案を提出

E) 施工実績等の成果物リスト（各社様式）

③ 提出先

提出先は、前述第 II 節の 事業者公募【提出先】を参照願います。

【最終選考】：プレゼンテーション

※ 2次選考にパスした事業者には、電子メールにてプレゼンテーションの日程等、必要情報を連絡しますので、下記を準備して下さい。（プレゼン資料は 20 部提出要：カラーで A4 サイズ、持ち時間 40 分、質疑応答 20 分、合計 1 時間/1 社を目安）

① 見積金額の確認

② 設計者・工事監理者の経歴書、施工会社の工事実績

③ 本事業における基本方針

A) 本事業履行方針(オープンブック取組指針)

B) 元請事業者の工事支援指針と社内組織体制

C) 品質・コスト・工期・安全・環境に対する基本方針（施工管理計画書）

D) マスタースケジュール案（エンジニアリング+コンストラクションスケジュール）

【事業者選定スケジュール案】

実施項目	期 間
一般公募	2023 年 1 月初旬～1 月下旬
1 次選考（書類選考）	2023 年 1 月下旬
2 次選考（見積合わせ）	2023 年 1 月下旬～2 月下旬
3 次選考（プレゼンテーション）理事会決定	2023 年 3 月下旬～4 月下旬
総会承認	2023 年 4 月中旬～6 月下旬

以上