

施工者・専門工事会社募集要項書

2019年4月20日作成

プロジェクト名	フレール西神南大規模修繕工事		
発注者	住所	兵庫県神戸市西区井吹台北町1-17-1	電話番号 078-990-3650 (近鉄住宅管理(株)管理事務所)
	氏名	フレール西神南管理組合 理事長 池田 慶介	E-mail seishin1@canvas.ne.jp
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 06-6530-0630
	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 k-niki@kajima-tatemono.com
担当者 氏名・資格	仁木 邦稔	一級建築士、一級建築施工管理技士、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) 瑕疵担保期間中に外壁タイルの劣化状況を把握する為、建物全面に仮設足場を組立のうえ調査を実施し修繕を行う。 2) 築9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。 3) 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 フレール西神南大規模修繕工事 2) 住所 〒651-2244 兵庫県神戸市西区井吹台北町1-17-1 3) 建物概要 住居棟：鉄筋コンクリート造、地下1階地上20階他、437戸、延べ面積：54,036.35㎡、竣工：2010年3月 駐車場棟：鉄骨造、地下1階地上2階、380台 平面駐車：70台 駐輪場：915台 バイク置場：72台 設計・監理者：(株)カノンアソシエイツ 元施工会社：(株)フジタ 管理会社：近鉄住宅管理(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 風除室、サブエントランス、共用廊下、共用階段(外部)、 玄関扉枠、金属製扉・扉枠、面格子、MB・PS、防災倉庫、足湯サロン、外壁、庇、EXP.J、落下防止庇他		
3. 工事名・工期	1) 工事名 フレール西神南大規模修繕工事 2) 工事期間 2019年 9月 1日～ 2020年 6月 30日 (予定)		
4. 改修設計・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. 発注者からの要求事項 安全性・衛生性 快適性・機能性 社会的劣化への対応	1) 現地調査による劣化状況を的確に把握し、適切な数量・修繕仕様による設計を提案し、区分所有者に対して説明責任の果たせる「見える化」した改修工事を実施すること。 2) 業務の遂行にあたり、適切な資料を作成し、説明を尽くして理事会・修繕委員会の検討・承認の手順を守り、合意形成を図る。 3) 居ながら改修となるので、制約条件(安全・防災・衛生・環境)に配慮して設計・計画し、工事を実施すること。 4) 住居棟と駐車場棟の改修であり、総合的かつ合理的に仮設足場計画を構築し、大規模修繕工事費が抑えられるようにすること。 5) 広大な敷地に建設されたマンションで、近接する建物がないため著しい環境の側面の影響を大きく受けているので、サビ等の経年劣化に配慮すること。 6) バルコニー・共用廊下床部の長尺塩ビシートは更新しない為、汚れ、破損に配慮し、施工時に十分床養生に配慮すること。 7) 改修時に空調、電気、衛生、移動・昇降等の設備等の快適性・機能性を維持できるように計画し、工事を実施すること。 8) 社会の変化や技術の革新に伴い、建物の有する機能や性能が社会の要求水準より劣っていくので、常に利用目的に対して最適であるように提案し、改修すること。 9) 省エネルギー向上の検討を行い、照明LED化改修を行いライフサイクルコストの低減を図ること。 10) 居住者の高齢化や手足に負担を掛けられない人に対して、出入り部分の扉が開き戸であり、移動が困難な状況となっているので自動ドア改良工事を行い問題を解消すること。		
7. 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価格開示方式を実践すること。 2) 建設業登録許可を持っていること。 3) 応募時点で職長名登録を行ない、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なうこと。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。但し、重層度は元請から数えて2次を限度とする。 5) 管理組合に対して、大規模修繕工事に関するすべての情報開示を行なうこと。 6) 工事は、仮設足場、タイル張替、タイル・下地補修、シーリング、外壁等塗装、鉄部等塗装、ウレタン塗膜防水、美装、その他、金属建具改良、LED照明器具更新の工種に分けて見積を徴収するが、重複して応募しても可とする。 7) 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価格開示方式オープンブックセミナーを受講して、価格開示方式を理解すること。 8) 当物件において知り得た情報については守秘義務契約を締結して、外部に漏らさないことを遵守すること。 9) 反社会的勢力と関係がないこと。		
8. 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「価格開示方式」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、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。 2) 専門工事会社決定後、元請が開催するキックオフミーティング、施工検討会に参加し、元請と一体となって工事準備ができること。 3) RMRが行う施工準備業務・施工管理支援業務に積極的に参加し、品質の作りこみを行うこと。 4) RMR・元請が提供する標準帳票を使用し、工事に関する全ての情報を提出すること。 5) 各業務の完了時に要求する成果物を提出し、理事会の承認を得ること。 6) 業務完了時に工種別施工記録・報告書にまとめ提出すること。 7) 平成29年度から導入された法定福利費を支払うので、RMRからの要求に応じて根拠資料(実際の保険加入状況)を提出すること。		
9. 関心表明	1) 今回のマネジメント業務に応募される方は、関心表明(応募参加の意思表示)を担当者宛メールすること。 2) 関心表明 期限 平成30年4月26日(金)終日～5月10日(金)正午迄 3) 宛先：鹿島建物総合管理(株)関西支社 一級建築士事務所 ☎06-6530-0630 担当：仁木 k-niki@kajima-tatemono.com 4) 関心表明のあと、10.応募時提出書類の1～8(1、2、8は指定様式をこちらから送付)を提出すること。		

10.応募時提出書類	<p>1) 工事参加申込書 2) 誓約書 (価格開示方式を実践する) 3) 会社概要・経歴 4) 建設業許可の写し</p> <p>5) 改修工事の実績 (近畿圏における最近3年間) 6) 職長経歴・資格 (現場配置予定の)</p> <p>7) 担当者連絡先 (氏名、住所、☎、FAX、メールアドレス) 8) 守秘義務誓約書</p> <p>※ 1) 工事参加申込書 2) 誓約書 8) 守秘義務誓約書は、一般社団法人RMAJのホームページから指定様式をダウンロードすること。</p>																										
11.改修設計方針 部位・範囲・仕様の設定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>基本方針</th> <th>・今回の計画修繕周期を15年に延ばすことができる提案を行なうことを基本とする。</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①一般部・共用廊下・バルコニー外壁 ③共用廊下・バルコニー腰壁 (塗装面)</td> <td>・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する確実な下地補修を施した後、新規塗材選定に関しては、ある程度までの亀裂発生に対して追従性を有する防水効果の高い塗料での塗替えを提案します。</td> </tr> <tr> <td>②一般部・共用廊下外壁・バルコニー外壁 (タイル面)</td> <td>・外壁タイルの剥落は、物的損害だけでなく、居住されている方々、第三者の安全に係る重大な事故につながる恐れがあるので、全数調査により確認して、補修を行なうことが重要であると考えます。</td> </tr> <tr> <td>④共用廊下・バルコニー等床面</td> <td>・雨水等のモルタル内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する確実な下地補修を施した後、側溝・巾木にウレタン塗膜防水を提案します。また、端部・ジョイント部・異種取合部のシーリングも確実に行なうことが重要です。踏面の長尺塩ビ防滑シートは工事範囲外ですので養生を確実にを行います。</td> </tr> <tr> <td>⑤共用廊下・バルコニー等天井面</td> <td>・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する確実な下地補修・シーリング打替えを施した後、適切な塗料での上塗替えをお奨めします。また、排気ガラリについてもできるだけ、周辺を汚さない形状のものを選択することも重要です。</td> </tr> <tr> <td>⑥雨掛かり鉄部 ⑦非雨掛かり鉄部</td> <td>・錆が目立ち始める前にきちんと下地調整を行ない、錆止め、中塗、上塗と塗り替えることをお奨めします。</td> </tr> <tr> <td>⑧シーリング材</td> <td>・今後は雨水等の浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、全面的にシーリングを打ち替えることをお奨めします。</td> </tr> <tr> <td>⑨屋上防水 (アスファルト露出防水・保護コンクリートアスファルト防水)</td> <td>・今回は、工事範囲外となります。屋上の養生を確実にを行います。</td> </tr> <tr> <td>⑩ウレタン塗膜防水 (共用廊下・バルコニー等)</td> <td>・防水機能維持、向上の為にも、ウレタン塗膜防水の増し塗り工法、屋上・ルーフバルコニーのパラペット (笠木)についてはメッシュ入りウレタン増し塗り工法による改修工事を行なうことをお奨めします。共用廊下は、工事範囲外となります。</td> </tr> <tr> <td>⑪外部階段</td> <td>・現状は踊場はモルタル塗り、踏面はセメント成形版の仕上であり、踊場は経年によるモルタル表面の風化・汚れ・ひび割れが発生しています。今回床工事は、工事範囲外となります。鋼製手摺版は、鉄部等塗装工事となります。</td> </tr> <tr> <td>⑫エキスパンション・ジョイント</td> <td>・現状の雨水受けシートはビスが外れたり、垂れさがったりしています。内部の清掃も必要です。これらをきちんと修繕して、脱落しないように再固定することをお奨めします。</td> </tr> <tr> <td>⑬住居棟共用部LED照明改良</td> <td>・共用部の照明器具をLED化し、ランニングコストを抑えることをお奨めします。</td> </tr> <tr> <td>⑭金属建具改良(自動ドア)</td> <td>・開き戸部分に車いすでも自由に入出入りできる自動ドアを設け、高齢者等の対応を行うバリアフリー化をお奨めします。</td> </tr> </tbody> </table>	基本方針	・今回の計画修繕周期を15年に延ばすことができる提案を行なうことを基本とする。	①一般部・共用廊下・バルコニー外壁 ③共用廊下・バルコニー腰壁 (塗装面)	・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修を施した後 、新規塗材選定に関しては、ある程度までの 亀裂発生に対して追従性を有する防水効果の高い塗料での塗替え を提案します。	②一般部・共用廊下外壁・バルコニー外壁 (タイル面)	・外壁タイルの剥落は、物的損害だけでなく、居住されている方々、第三者の安全に係る重大な事故につながる恐れがあるので、全数調査により確認して、補修を行なうことが重要であると考えます。	④共用廊下・バルコニー等床面	・雨水等のモルタル内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修を施した後 、 側溝・巾木にウレタン塗膜防水 を提案します。また、 端部・ジョイント部・異種取合部のシーリングも確実に行なうことが重要 です。踏面の 長尺塩ビ防滑シートは工事範囲外 ですので養生を確実にを行います。	⑤共用廊下・バルコニー等天井面	・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修・シーリング打替えを施した後 、 適切な塗料での上塗替え をお奨めします。また、 排気ガラリ についてもできるだけ、 周辺を汚さない形状のものを選択 することも重要です。	⑥雨掛かり鉄部 ⑦非雨掛かり鉄部	・錆が目立ち始める前にきちんと 下地調整 を行ない、 錆止め、中塗、上塗と塗り替える ことをお奨めします。	⑧シーリング材	・今後は雨水等の浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、 全面的にシーリングを打ち替える ことをお奨めします。	⑨屋上防水 (アスファルト露出防水・保護コンクリートアスファルト防水)	・今回は、 工事範囲外 となります。屋上の養生を確実にを行います。	⑩ウレタン塗膜防水 (共用廊下・バルコニー等)	・防水機能維持、向上の為にも、 ウレタン塗膜防水の増し塗り工法、屋上・ルーフバルコニーのパラペット (笠木) については メッシュ入りウレタン増し塗り工法 による改修工事を行なうことをお奨めします。共用廊下は、 工事範囲外 となります。	⑪外部階段	・現状は踊場はモルタル塗り、踏面はセメント成形版の仕上であり、踊場は経年によるモルタル表面の風化・汚れ・ひび割れが発生しています。今回床工事は、 工事範囲外 となります。鋼製手摺版は、 鉄部等塗装工事 となります。	⑫エキスパンション・ジョイント	・現状の雨水受けシートは ビスが外れたり、垂れさがったり しています。内部の 清掃 も必要です。これらをきちんと修繕して、 脱落しないように再固定 することをお奨めします。	⑬住居棟共用部LED照明改良	・共用部の 照明器具をLED化 し、ランニングコストを抑えることをお奨めします。	⑭金属建具改良(自動ドア)	・開き戸部分に車いすでも自由に入出入りできる 自動ドア を設け、高齢者等の対応を行うバリアフリー化をお奨めします。
基本方針	・今回の計画修繕周期を15年に延ばすことができる提案を行なうことを基本とする。																										
①一般部・共用廊下・バルコニー外壁 ③共用廊下・バルコニー腰壁 (塗装面)	・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修を施した後 、新規塗材選定に関しては、ある程度までの 亀裂発生に対して追従性を有する防水効果の高い塗料での塗替え を提案します。																										
②一般部・共用廊下外壁・バルコニー外壁 (タイル面)	・外壁タイルの剥落は、物的損害だけでなく、居住されている方々、第三者の安全に係る重大な事故につながる恐れがあるので、全数調査により確認して、補修を行なうことが重要であると考えます。																										
④共用廊下・バルコニー等床面	・雨水等のモルタル内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修を施した後 、 側溝・巾木にウレタン塗膜防水 を提案します。また、 端部・ジョイント部・異種取合部のシーリングも確実に行なうことが重要 です。踏面の 長尺塩ビ防滑シートは工事範囲外 ですので養生を確実にを行います。																										
⑤共用廊下・バルコニー等天井面	・雨水等のコンクリート内への浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、劣化箇所に対する 確実な下地補修・シーリング打替えを施した後 、 適切な塗料での上塗替え をお奨めします。また、 排気ガラリ についてもできるだけ、 周辺を汚さない形状のものを選択 することも重要です。																										
⑥雨掛かり鉄部 ⑦非雨掛かり鉄部	・錆が目立ち始める前にきちんと 下地調整 を行ない、 錆止め、中塗、上塗と塗り替える ことをお奨めします。																										
⑧シーリング材	・今後は雨水等の浸入を防止し、建物の耐久性の向上を図る為、 全面的にシーリングを打ち替える ことをお奨めします。																										
⑨屋上防水 (アスファルト露出防水・保護コンクリートアスファルト防水)	・今回は、 工事範囲外 となります。屋上の養生を確実にを行います。																										
⑩ウレタン塗膜防水 (共用廊下・バルコニー等)	・防水機能維持、向上の為にも、 ウレタン塗膜防水の増し塗り工法、屋上・ルーフバルコニーのパラペット (笠木) については メッシュ入りウレタン増し塗り工法 による改修工事を行なうことをお奨めします。共用廊下は、 工事範囲外 となります。																										
⑪外部階段	・現状は踊場はモルタル塗り、踏面はセメント成形版の仕上であり、踊場は経年によるモルタル表面の風化・汚れ・ひび割れが発生しています。今回床工事は、 工事範囲外 となります。鋼製手摺版は、 鉄部等塗装工事 となります。																										
⑫エキスパンション・ジョイント	・現状の雨水受けシートは ビスが外れたり、垂れさがったり しています。内部の 清掃 も必要です。これらをきちんと修繕して、 脱落しないように再固定 することをお奨めします。																										
⑬住居棟共用部LED照明改良	・共用部の 照明器具をLED化 し、ランニングコストを抑えることをお奨めします。																										
⑭金属建具改良(自動ドア)	・開き戸部分に車いすでも自由に入出入りできる 自動ドア を設け、高齢者等の対応を行うバリアフリー化をお奨めします。																										
11.事前審査	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3) お断りした場合、書類等は返却をしません。また、理由等についても回答しません。</p>																										
12.配布書類 (事前審査通過者)	<p>1) 見積用図書 (平面図・立面図、総合仮設計画図、外部足場計画図、仕様書等) の配布 (電子データ)</p> <p>2) 見積用明細書・工種別提出見積金額一覧表の配布 (電子データ)</p> <p>3) 工種別見積用材料単価表の配布 (電子データ)</p> <p>4) 工事スケジュール (電子データ)</p> <p>5) 質疑応答書用紙 (電子データ)</p>																										
13.配布方法	<p>1) 事前審査に合格した施工者に対して、CDを指定された担当者に郵送する。</p> <p>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。</p>																										
14.見積明細の作成	<p>1) 価格開示方式による見積明細書を作成する。(見積明細標準帳票により作成する。)</p> <p>2) 工種別に見積書を作成する。(2.直接仮設工事 3.タイル張替工事 4.下地補修工事 5.シーリング工事 6.外壁等塗装工事 7.鉄部等塗装工事 8-2.ルタ塗膜防水工事 9.美装工事 10.その他工事 11.金属建具改良工事 12.LED照明器具改良工事)</p> <p>3) 表現を省略しない。(外壁塗装⇒外壁塗替え、外部足場⇒外部足場組立・解体、シール⇒シーリング打替え等)</p> <p>4) 一式表示をしない。(材料費を明確にするためには、形状・寸法・個数を記入し、材料費が拾えるように表現する。)</p> <p>5) 材料費を算出するため、箇所ものであっても形状がわかるように表現する。(例 幅×高さ×奥行、樋：径・長さ・材質)</p> <p>6) 見積明細での労務費の算出は0.000 (下3桁) 表示とする。(1人工=8時間⇒1/8=0.125人工/H)</p> <p>7) 材料単価は材料単価算出表を使用し、材料単価の根拠を残す。</p> <p>8) 見積作成時、千円未満の金額については、端数調整を行う。千円以上の値引きはない。</p>																										
15.施工条件 (見積作成時に考慮すること)	<p>1) 総合仮設計画には以下の内容を含んだ計画図となっています。</p> <p>①現場事務所・資材置き場・倉庫・仮設トイレの設置</p> <p>②作業員詰所の設置</p> <p>③防犯システム</p> <p>④揚重計画</p> <p>⑤仮設電気・給排水設備</p> <p>2) 外部足場計画には以下の内容を含んだ計画図となっています。但し、設計業務時時点での計画図です。この計画より安全・安価・効率アップは提案可。</p> <p>①建物形状・敷地形状・足元廻りの状況</p> <p>②植栽・機械式駐車場・駐輪場等による制約</p> <p>③外壁仕上と壁つなぎ位置・形状</p> <p>④道路占用・道路使用許可の元請による取得 (当案件では該当しない)</p> <p>⑤階段足場・吹抜け足場・昇降階段、昇降式移動足場</p> <p>⑥水平養生・垂直養生</p>																										

16.見積作成上の注意事項	1) 施工者（1次下請）は直接雇用の作業員を現場作業に使用しないで、専門工事会社（2次下請まで）を使用して工事を行なうことができる。
	2) 施工者（1次下請）は、計画・積算・工事管理・品質管理・出来高管理・精算等の業務を行なう。
	3) 専門工事会社が直接雇用の作業員を使用する場合は（2次下請を使用しない）、施工者欄は1次下請社員の業務について労務費を計上すること。
	4) 専門工事会社が、複数社での企業体を構成することは可とする。またその場合は協定書を作成し提示すること。
	5) 価格開示方式見積明細書作成時、見積作成者が記入できるのは黄色のセルのみとする。
	6) 計算式等がロックしてあるので、エクセルのセル・行・列の挿入・削除する変更は行わないこと。
	7) 各工種の仕様については具体的にメーカー・製品名を記入しているが、これは同程度の仕様とすると見積単価にバラつきが生じ、厳正に比較できなくなる恐れがあることを配慮している。また、決定後のトラブルを防止するためでもある。
	8) 指定の仕様と違うメーカー・製品名で見積を行なう場合にはメーカー・製品名を明記すること。
	9) 各工種の仕様については日本RM協会が発行している「マンション大規模修繕 工事標準仕様書」（鹿島出版会）¥2,000-（税抜き）に基づき、決定している。
	10) 作成した提出見積ファイル名は以下の要領で記入すること。提出日・会社名を記入すること。※見積作成者が勝手にファイル名を作らないこと。 元のファイル名 190510フレール西神南大規模修繕工事〇〇工事価格開示方式見積明細 提出見積ファイル名 190528フレール西神南大規模修繕工事〇〇工事価格開示方式見積明細（△□〇〇株）
	11) 実数精算項目については足場架設後、現地調査を行なって数量・仕様を確定する。
	12) 精算時、数量のみの変更項目については材工単価は変更できない。
17.質疑応答	1) 質疑書提出日時 5月17日(金) 17時まで
	2) 宛先：鹿島建物総合管理(株)関西支社 一級建築士事務所 ☎06-6530-0630 担当：仁木 k-niki@kajima-tatemono.com
	3) 提出方法 ①提供した質疑書：（エクセル・データ）に入力し、電子メールにて送付のこと。 ②用紙の署名欄には見積者名(会社及び見積代表者名)を記名する。 ③質疑応答は電子メールのみにて行ない、電話又は口頭等での受け付けはしない。 ④メール送付名：南紀田辺リゾート大規模修繕工事（工種 塗装：〇〇会社）
	4) 回答日・方法 5月20日（月） 17時までに全ての質疑に対する回答を参加した全ての会社へ送付する。
18.現地調査	1) 日時 5月14日（火） 13：00～17：00（時間厳守エントランス前に集合 ※引き続き16時より19.オープンブックセミナーを開催します） *調査時の注意事項 ※注意事項を守れない場合には失格とする。 ・調査を始める前に管理人に名刺を渡すこと。完了時も挨拶すること。 ・調査時は会社名の判る腕章・IDカードを見えるようにつけること。 ・直接居住者様の質問は厳禁する。 ・専用部分への立入り調査は不可とする。 ・居住者様・近隣居住者への迷惑をかけない事。(写真撮影は確認すること。) ・居住者に会った時、挨拶等は励行すること。 ・敷地内で迷惑になるような携帯電話、会話をしないこと。
	1) 日時 5月14日（火） 16：00～17：00 ※場所：マンション建物内の会議室
	2) 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価格開示方式オープンブックセミナーを受講して、価格開示方式を理解すること。
	3) オープンブックセミナーを受講しなかった場合、参加資格を取り消す。
	1) 提出期限 5月28日(火) 12：00 電子メールによる見積（エクセルデータ）必着
	2) 提出先：鹿島建物総合管理(株)関西支社 一級建築士事務所 ☎06-6530-0630 担当：仁木 k-niki@kajima-tatemono.com
3) 見積金額確認書類 応募した工種について提出見積金額の確認を行なうため、所定の提出見積一覧表に記入し、PDFで添付する。	
21.施工者・専門工事会社 選定基準	1)1次選考：管理組合工種別予算に対して大きく離れた金額を提示された会社を除外する。
	2)2次選考：見積金額・施工能力・職長評価・会社業績・実績・アフターサービス対応能力・その他の項目について、管理組合が決めた配分点に基づく総合評価表にて評価する。
	3)発注区分・工種別に内定予定者を管理組合（理事会）が選考し、内定予定者は施工者責任者（1次下請）、専門工事会社職長（2次下請）の面接を行う。
	4)最終内定者は、総会にて正式に承認される。
	5) 面接予定日時 6月15日（土） 10：00～12：00
	6) 内定予定者 修繕委員会にて施工者責任者・専門工事会社職長の面接を行ない決定する。
	7) 承認 内定予定者は理事会にて承認された後、臨時総会にて正式に承認される。

施工者（1次下請）・専門工事会社（2次下請）総合評価項目（各項目の配点は管理組合の決定による）				
22.施工者・専門工事会社 評価項目	1.見積金額	対管理組合予算		
	2.見積内容評価	1.2次下請の使用の有無	4.社員（1次下請）職長 （1次or2次下請）技術 力・経験・資格評価	1.配置予定社員名（1次下請）
		2.材料費単価算出表の有無		2.配置予定職長名（1次or2次）
		3.1次下請労務単価		3.価格開示方式監理（主任）技術者
		4.2次下請労務単価		4.作業に必要な資格（職長）
		5.1次下請一般管理費率	5.提案力評価	5.経験年数（職長の）
		6.2次下請一般管理費率		応募した工種ごとの提案数 仕様・計画・工事範囲等
		7.1次下請利益率	6.アフター・サービス 対応力評価	組織
		8.2次下請利益率		責任者
		9.2次下請管理費率	7.R M会社による 専門工事会社評価	価格開示方式遂行能力評価
		10.1次・2次労務費金額比率		
	3.会社施工能力評価	1.1次下請過去3年間修繕工事実績	9.2次下請規模(資本金)	
		2.2次下請過去3年間修繕工事実績	10.最近3年間決算状況（1次下請）	
		3.価格開示方式施工実績（1次下請）	11.最近3年間決算状況（2次下請）	
		4.価格開示方式施工実績（2次下請）	12.価格開示方式監理技術者（1次下請）	
5.1次下請技術系社員数		13.価格開示方式主任技術者（2次下請）		
6.1次下請技術系社員保有資格		14.オープンブック監査評価		
7.（1次）2次下請作業員数		15.日本R M協会会員資格		
8.1次下請規模（資本金）				
23.価格開示方式による 見積ルール（規則）	※価格開示方式による見積ルール			
	1) 工事費を材料費、労務費、一般経費、利益、法定福利費に明確に分ける。			
	2) 労務費は各作業員の単価×計画人工数＝労務費として算出する。			
	3) 材料費は材料を購入する金額、労務費は実際に作業員に支払う金額を記入し、材料費・労務費の中に不明な経費、利益は入れてはいけない。 (回復利益を入れない)			
	4) 職長は固定すること。作業員の入れ替わりは計画人数の2倍までとし、新規作業員の労務単価は予め申告したうえ施工担当者が現場で評価を行い、 単価の妥当性を検証する。			
	5) 材料費は使用材料の歩掛をもとに単位面積当たりの使用量×ロス率×数量×単価＝材料費として算出する。			
	6) 材料費には養生材・テープ等の副資材費の費用も計上する。(使用材料単価算出表で副資材費の率を入れれば副資材費の費用が算出できる)			
	7) 各工種の使用材料単価算出表を見積提出時に一緒に提出すること。			
	8) 交通費も一般管理費（経費）に計上する。			
	9) 一般管理費は材工金額×10%を標準とするが、専門工事会社の実情に応じて決定してよい。			
	10) 利益は材工金額×3%を標準とするが、専門工事会社の実情に応じて決定してよい。			
	11)仕様はメーカー名・製品名を明記しているため、同程度として単価を入れないこと。これは同程度の仕様とすると見積単価にバラつきが生じ、厳正に比較できなくなる 恐れがあることを配慮している。場合には指定見積と別に提案見積として採用したメーカー・製品名・仕様を記入して提出すること。			
	12)施工者（1次下請）は直接雇用の作業員を現場作業に使用しないで、専門工事会社（2次下請）を使用して工事を行なうことができる。			
	13)施工者（1次下請）は、計画・積算・工事管理・品質管理・出来高管理・精算アフター・サービス等の業務を行なう労務費、経費、下請経費、利益、法定福利費を計上する。			
	14)専門工事会社が直接雇用の作業員を使用して工事を行う場合は、専門工事会社が1次下請となり、2)の業務を含めた経費、利益を2次下請の欄に記入し、 施工者（1次下請）欄は記入しない。			
	15)各工種の仕様については日本R M協会が発行している「マンション大規模修繕 工事標準仕様書」（鹿島出版会）¥2,000-（税抜き）に基づき、決定している。			
	16)価格開示方式見積明細書作成時、見積作成者が記入できるのは黄色のセルのみとする。計算式等がロックしてあるので、エクセルの セル・行・列の挿入・削除する変更は行わないこと。作成した提出見積ファイル名は以下の要領で記入すること。提出日・会社名を記入すること。			
	17)タイル張替工事、下地補修工事、シーリング工事は実数精算とする。実数精算項目については足場架設後、現地調査を行なって調査プロット図を作成し、 実際の数量・仕様を確定する。			
	18)その際の労務費、材料費、経費、利益の比率は契約時の比率に倣う。			
	19)実数精算を行なった時点で、覚書を交わす。			
	20)試験施工において、材料標準使用量を変更した場合（あくまでメーカー立会いによる保証が前提）において、材料費の増減について覚書を交わす。			
	21)実数精算項目以外の工事については精算時、数量のみの変更項目については労務単価・材料単価は変更できない。経費、利益は契約時の比率で変更する。			
	22)平成29年度（2017/04）から国交省通達により、労務費の15.5%を法定福利費として計上する。（見積明細では自動的に計上されます）			
23)法定福利費は自動的に計上されるが、支払いは現場精算時に保険加入状況を確認したうえで支払うものとする。				

24. 価格開示方式による支払ルール（規則）	<p>1) 労務費は作業員個別にタイムカードを使用して、就労人員を集計し、予め決められた労務単価に人工数を乗じて計算する。労務費は最終月に精算する。</p> <p>2) 材料費は工事着工前に提出された、使用材料数量確認表により、入荷数量・使用数量を確認して材料費をチェックする。材料費は最終月に精算する。</p> <p>3) 中間の出来高については、下請けからの出来高報告（項目毎に出来高を%表示）を元請が査定し、R M r・工事監理者が確認して管理組合に出来高として報告し、承認を得る。</p> <p>4) 元請から下請への支払は50日以内に、全て現金払いとする。1次下請から2次下請への支払も同様とする。</p> <p>5) 管理組合と元請間の支払いについては、予め決められた支払条件とする。</p> <p>6) 職長は固定すること。作業員の入れ替わりは計画人数の2倍までとし、新規作業員の労務単価は予め申告したうえ施工担当者が現場で評価を行い、単価の妥当性を検証する。</p> <p>7) 作業員の入れ替わりが計画の2倍を超えた正当な理由が無い場合には、次回の価格開示方式への公募資格を一定期間留保される。</p> <p>8) 支払・受取の証拠となる資料を必ず保存し、工事完了後オープンブック会計監査の資料とする。</p> <p>9) 追加・変更項目、契約明細に無い項目については、工事着工前に管理組合の承認を得ること。未承認のまま工事が行われた場合、指示した者、実施した者の責任となり、支払が出来なくなる。</p> <p>10) 法定福利費については、明細に計上しているが、実際に保険加入していることを確認できる資料に基づき、支払手続きを行い、支払う。 2保険、1保健加入の場合は決められた比率に応じて支払う。</p>
25. 価格開示方式による現場管理ルール	<p>1) 見積・支払・精算ルールに基づき、現場の運営を行なうこと。</p> <p>2) 労務費・材料費を正確に出すことが、価格開示方式の特徴であるので、日常管理でのデータの収集・整理を確実にしない、施工担当者に定期的に報告すること。</p> <p>3) 労務費については現場で作業を行なった作業員の氏名・労働時間について毎日確認すること。（タイムカードの使用による）</p> <p>4) 材料費については納入するごと元請の立会いの下で製品名・数量の検品を行ない、使用材料確認表でチェックを行なうこと。</p> <p>5) 使用した材料についても元請立会いの下で空の容器の検品を行ない、記録に残すこと。</p> <p>6) 材料の納入を照明する出荷伝票を提出すること。</p> <p>7) 外壁等調査のプロット図・数量集計表は実数精算項目の資料となるので、調査後速やかに纏めて提出し、実数精算を行なうこと。</p> <p>8) 各工程毎、作業にかかる前に施工担当者の立会いのもと、現場の状況を確認し、次作業にかかる。以下同様の工程内検査を行う。</p> <p>9) その都度所定の施工チェックシートに記録し、工事写真を撮って残すこと。</p> <p>10) 各施工者（1次下請）・専門工事会社（2次下請）は各工程ごとに工程内検査を自主的に行ない、検査記録・写真を提出すること。</p> <p>11) 各工事完了検査を元請立会いの下、バルコニー部作業完了時、共用部作業完了時に分けて実施する。指摘事項については、是正方法をお互いに確認したうえで是正し、結果を検査する。</p> <p>12) バルコニー部完了時、居住者の完了確認アンケートを実施し、完了を確認した後に、外部足場解体作業に着手する。</p> <p>13) 共用部完了時、足場解体範囲の発注者検査を実施し、完了を確認した後に、外部足場解体作業に着手する。</p>
26. 価格開示方式による追加・変更ルール（規則）	<p>1) 工事内容が、すでに使用している施工専門工事会社で見積を徴収できる場合は、契約明細にある単価を採用している事を確認する。</p> <p>2) 契約明細に無い内容や単価・仕様が既規契約内容と異なり、見積金額が30万円（消費税込）を超過する場合、他の専門工事会社からも見積を徴収し、専門工事会社選定基準に従って評価を行い、管理組合に説明し、管理組合の決定を支援する。</p> <p>3) ただし、工期に余裕がなく、管理組合が1社承認を許可した場合は2)の規則は適用しない。R M r・施工担当者は意図的にこれを行ってはならない。</p> <p>4) 追加・変更工事はインセンティブ報酬の対象としない。</p> <p>5) 施工担当者は、追加・変更工事について、施工担当者が専門工事会社・工事金額を決定できると勘違いをする場合があるが、専門工事会社・及び工事金額の決定権は管理組合にあるので決してこれを行ってはならない。</p> <p>6) 追加・変更工事の原価と当初契約工事の原価は明確に区分しなければならない。追加・変更工事についても精算を行う。</p>
27. 価格開示方式による精算ルール（規則）	<p>1) 精算ルールに基づき、速やかに精算を行なう。支払・受取を証明する書類は原本を残すこと。</p> <p>2) 当該工事完了後、2週間を期限として工事の項目明細ごとに要した作業員数・材料の総数を集計し、所定の施工記録用紙に記録して提出すること。</p> <p>3) 材料については施工中入荷時数量、使用済み数量の記録を全て提出すること。</p> <p>4) 精算は精算比較表（実施－契約）を用いて精算する。精算対象は、労務費、材料費、数量とし、数量に±5%以上の変更がある場合でも一般経費・利益は精算対象外とする。</p> <p>5) 契約はコスト+フィーであり、最終月に、労務費、材料費、数量について実数精算とする。ただし、契約－実施数量±5%未満の場合は精算しないが±5%以上の場合には精算する。</p> <p>6) 増加した原因が元請に責任がある場合にはリスクフィーから支払う。下請に責任がある場合には、施工者（1次下請）あるいは専門工事会社（2次下請）の負担とする。</p> <p>7) 精算は契約分と追加変更分とを別々に行なう。契約分において精算減となった場合には、元請の一般管理費、利益も同じ比率で減額する。リスクフィーは減額しない。</p> <p>8) 精算で増になった場合、追加変更項目以外の理由が無い限り、管理組合への負担はない。</p> <p>9) 契約明細で実施しなかった項目については、管理組合に返還する。この場合、一般管理費、リスクフィー、利益も同じ比率で減額する。</p> <p>10) インセンティブ報酬は、予め決められた比率で配分する。</p> <p>11) 共通仮設工事については、実費精算とする。ただし、精算で増となった場合、管理組合のからの要求が無い限り、元請の責任となる。減となった分は全額管理組合に返還する。</p>

28.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) 監査の対象は元請、施工者（1次下請）、専門工事会社（2次下請）である。						
	2) オープンブック会計監査の詳細については、オープンブック会計監査要領書に基づき実施する。						
	3) オープンブック会計監査の申請は、工事請負契約締結後速やかに申請する。						
	4) 申請時に価格開示方式の内、A、B、C方式及び会計監査レベルを明らかにして申請する。						
	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、RMR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) RMRは精算が完了し、管理組合に説明し、承認を得た後に元請が最終の工事金額を管理組合に請求し、また、1・2次下請に対しても支払いを行う。 それらの銀行振り込み、受け入れを確認した後、速やかに日本RMR協会宛にオープンブック会計監査を受けることを連絡する。						
	7) RMR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RMR協会が指定する監査機関・事務所に送付する。						
	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ	帳票名		作成者	確認者
			●	①	作業員名簿兼労務費算出表	元請・下請	RMR・工事監理者
			●	②	工種別使用材料数量集計表・チェックシート	元請・下請	RMR・工事監理者
			●	③	共通仮設工事実費精算基準	元請	RMR・工事監理者
		●	④	現場管理費実費精算基準	元請	RMR・工事監理者	
●	●	●	⑤	実数精算表（タイル張替え、下地補修工事）	元請・下請	RMR・工事監理者	
	●	●	⑥	実数精算時覚書（タイル張替え、下地補修工事）	元請	RMR・工事監理者	
●	●	●	⑦	工種別精算表（実施-契約）	元請	RMR・工事監理者	
●	●	●	⑧	銀行送金書類・預金口座明細	下請	RMR・工事監理者	
●	●	●	⑨	追加・変更実績表	元請・下請	RMR・工事監理者	
	●	●	⑩	工事上限金額保証金運用実績	元請	RMR・工事監理者	
	●	●	⑪	インセンティブ報酬配分実績	元請	RMR・工事監理者	
29.価格開示方式による オープンブック会計監査報告	オープンブック会計監査の実施・報告						
	1) 監査員による事前提出書類の精査を行なう。（通常1か月程度）						
	2) 監査員は資料の内容に疑義、不足、不明な点があれば追加資料提出要求を行う。・RMR・元請負人の両方に資料請求を行う。						
	3) RMR・元請負人は請求のあった資料を1週間を目途に提出する。						
	4) この間のやり取りの記録はメールにて行うことを基本とし、日本RMR協会オープンブック監査委員会にもC.Cで送る。						
	5) 1週間を超えても未提出、提出資料の送付予定の未連絡、2週間を超える提出予定の連絡の場合は、監査員は監査を打ち切り、申請者に対して「監査不可」と報告する。						
	6) この報告は、メールにて行うことを基本とし、日本RMR協会オープンブック監査委員会にもC.Cで送る。						
	7) 「監査不可」となった場合でも、オープンブック会計監査費は請求する。						
	8) 監査員は、オープンブック会計監査の日時を工事関係者に指定し、オープンブック会計監査を実施する。						
	9) 監査には、元請負人、1次下請負人、2次下請負人が立ち会う。（RMR及び工事監理者は基本は立ち合わない）但し1次下請、2次下請への日時連絡は元請人が行う。						
	10) 工事代金の支払い、受け入れの確認については原本照合とする。						
	11) オープンブック会計監査結果報告書は、既定の様式に倣い作成する。						
	12) 監査員はオープンブック会計監査結果報告書を、日本RMR協会理事長宛提出する。						
13) 日本RMR協会は会長名でオープンブック会計監査結果報告書を管理組合に提出する。							
30.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、当該工事完了後4週間を期限として電子データにより、所定の工事記録写真台帳をCD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、当該工事完了後4週間を期限として、元請・施工者・使用材料メーカーとの連名の保証書を提出すること。						
	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、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・専門工事会社の負担により補修すること。						
	5) アフターサービス計画による年次点検（1,3,5,10年）において、専門工事会社アフターサービス責任者が立ち会うこと。						
	6) アフターサービス点検において指摘された内容が施工者・専門工事会社の責任である場合には、施工者・専門工事会社が無償で補修を行なうこと。						
	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。						
31.施工障害	・廊下・バルコニー等の共用部で事前に工事施工の障害となる居住者の設置物がある場合には、再度移動・片付をお願いするので勝手に処理しないこと。						

32.保証	・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。		
	・各工事の工事保証は元請・専門工事会社・使用材料メーカーの連名保証とし、工事竣工引渡し時に連名保証書を提出すること。		
	・工事引渡し後、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・専門工事会社の負担により補修すること。		
	表-1 本工事に関する保証項目・保証内容・保証期間		
	工事項目	保証内容	保証期間
	躯体等補修工事	クラック、欠け、爆裂等を補修した箇所が再発	5年
	タイル工事	タイルを張り替え、エポキシ・ビニル樹脂工法で補強した箇所が再発	5年
	外壁等塗装工事	塗装を行った箇所が著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合	7年
	シーリング工事	施工を行った箇所がシーリングの剥離、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	塗装を行った箇所が著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合	3年
	鉄部等塗装工事	塗装を行った箇所が浮き、剥がれ、発錆等の故障が起きた場合	3年
	屋上防水	施工を行った箇所が防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	10年
	バルコニー・庇の塗膜防水	施工を行った箇所が防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	10・5年
	共用廊下・バルコニー床・側溝塗膜防水	施工を行った箇所が防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	5年
共用廊下・バルコニー等床長尺塩ビシート張	施工を行った箇所が防水層の破断、剥がれ、浮き等の故障が起きた場合	5年	
適用除外			
① 入居者または第三者の故意、過失によるもの			
② 天変地異に起因するもの			
33.見積除外項目	1) バルコニー内の人工芝、物置、植木鉢等私有物の撤去・再設置、移動等の費用		
	2) 外部に面する開口部の網戸、簾等の撤去・再取付費用		
	3) 衛星放送のアンテナの撤去・再取付費用		
	4) 室外機の撤去・再取付費用。但し、簡単な移動で作業ができるもの（について本工事に含む）。		
34.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RMR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RMRの許可なく外部に出さない。		