

専門工事会社 募集要項書

作成：2020年9月28日(月)

プロジェクト名		ローレルコート堅田管理組合 第1回大規模修繕工事	
発注者	住所	滋賀県大津市本堅田5丁目22-12	電話番号 - - (管理事務室・FAX兼用)
	氏名	ローレルコート堅田管理組合 理事長 早川 健	E-mail メール無
R M会社	住所	大阪府大阪市西区靱本町1-14-15 本町クイバービル	電話番号 06-6136-8541
	氏名	アクアリノベーションマネジメント株式会社 一級建築士事務所	E-mail t.tanigaki@aga-pm.co.jp
	代表者	代表取締役 谷垣 徹	
1.工事の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画に基づき、第1回目の大規模修繕工事を「価格開示方式」にて実施する。 ・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.建物概要	<p>1) 名称 ローレルコート堅田</p> <p>2) 住所 〒520-0242 滋賀県大津市本堅田5丁目22-12</p> <p>3) 建物概要 建築年・月 2008年2月 単棟、SRC造、地上15階建、住戸数126戸 建築面積 1086.91㎡ 延床面積 12377.34㎡</p> <p>4) 工事対象 専有部以外の共用部分 敷地面積 1723.48㎡</p> <p>基本工事 建物に直接付属する設備で専有部に属さない部分 改良工事 メールルーム扉交換、ゴミ庫床シート新設等改良工事 更新、新設 防風フェンス新設、エントランス自動扉新設、等</p>		
3.工事名・工期	<p>1) 工事名 ローレルコート堅田管理組合 第1回大規模修繕工事</p> <p>2) 工事期間 (予定)2021年2月20日～ 2021年8月20日</p>		
4. R M会社担当者	谷垣 徹 CCRMJ	t.tanigaki@aga-pm.co.jp	
5.応募資格	<p>1) 日本R M協会が提唱する「価格開示方式」を実践できること。</p> <p>2) 建設業登録許可を持っていること。</p> <p>3) 工事体制及び職長を変更しないこと。</p>		
6.応募条件	<p>1) 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。</p> <p>2) 当物件において使用する帳票・資料については他物件で使用しないこと。</p> <p>3) 選定後の異議申し立ては、一切認めない。また、管理組合への個別営業活動は行わないこと。</p>		
7.応募時提出書類 締切2020年10月9日(金)	<p>①工事参加(※関心表明) 申込書 ②会社概要・経歴 ③建設業許可の写し ④「価格開示方式」の実績 ⑤「価格開示方式」実践誓約書</p> <p>⑥予定職長の経歴・資格 ⑦守秘義務誓約書</p> <p>⑧担当者連絡先(氏名、住所、☎、FAX、メールアドレス(すべて必須))</p> <p>※ ①工事参加申込書(関心表明) ⑤「価格開示方式」実践誓約書 ⑦守秘義務誓約書は指定様式です。その他は、自由書式で結構です。</p>		
8.発注者の要求事項 安全性・衛生性 快適性・機能性 社会的劣化への対応	<p>①現地調査による劣化状況を的確に把握し、理事会・修繕委員会が区分所有者に対して説明責任の果たせる、「見える化」した施工業務を行なう。</p> <p>②業務の遂行にあたり、理事会・修繕委員会の合意形成が図れるよう定められた資料を作成すること。</p> <p>③居ながら改修となるので、制約条件(安全・防災・衛生・環境)に配慮して施工を行なうこと。</p> <p>④改修時に空調、電気、衛生、移動・昇降等の設備等の快適性・機能性の低下が最小限に抑えられるように施工すること。</p> <p>⑤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る場合には、常に利用目的に対して最適であるように提案すること。</p> <p>⑥省エネルギー向上の施工に関する提案を行ない、ライフサイクルコストの低減を図る。</p>		
9.配布書類 (事前審査通過者のみ)	<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) 質疑回答書用紙(電子データ)</p>		
10.配布方法	<p>1) 事前審査に合格した施工会社に対して、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、メールにてアクアリノベーションマネジメント(株)担当者(田中、松本)に通知すること。</p>		
11.施工条件	<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。</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</p> <p>⑤階段足場・吹抜け足場・昇降階段</p> <p>⑥水平養生・垂直養生</p>		

12.見積作成上の注意事項	<p>1) 元請施工会社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（1次下請）を使用して工事を行なうことができる。</p> <p>2) 元請施工会社は、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。</p> <p>3) 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。</p> <p>4) 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。</p> <p>5) 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。</p> <p>6) 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。</p> <p>7) 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。</p>
13.質疑応答	<p>1) 質疑締日時 2020年10月23日15時まで</p> <p>2) 宛先 アクアリノベーションマネジメント株式会社 一級建築士事務所 田中 耕造、松本 悟 電話：06-6136- 8541 F A X：06 - 6136 -8542 メールアドレス：k.tanaka@aq-a-pm.co.jp、matsumoto@aq-a-rm.jp</p> <p>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。</p> <p>4) 回答日・方法 2020年10月26日 18時までに全ての質疑に対する回答を事前審査を通過した全ての会社に送付する。</p>
14.現地調査	<p>1) 日時 2020年10月14日（水）①13:00～14:00（「価格開示方式」セミナー）14:00～16:00（現地説明会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地調査は正面玄関前集合とする。 ・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。 ・調査を始める前に受付手続きすること。 ・調査時は貸し出す腕章を見えるようにつけること。 <p>2) 要点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
15.見積提出	<p>1) 提出期限 2020年10月30日（金）必着 指定帳票による提出。</p> <p>2) 提出先 ローレルコート堅田管理組合 滋賀県大津市本堅田</p>
16.専門工事会社選定基準	<p>1) 第2次審査：10月25日見積選考、管理組合工種別予算に対して大きくかけ離れた金額を提示された会社を除外する。</p> <p>2) 第3次審査：見積金額・施工能力・監理技術者評価・会社業績・実績・アフターサービス対応能力の項目について、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。</p> <p>3) 内定予定日 11月15日 頃</p> <p>4) 内定予定者面接 内定予定者は管理組合の面接を行なう。</p> <p>5) 承認 内定予定者は理事会にて承認された後、11月29日開催の通常総会にて正式に承認される。</p>
17.価格開示方式による見積ルール	<p>1) 見積ルール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費は材料費、労務費、福利厚生費、一般経費、利益とする。 ・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。 ・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） ・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。 ・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。 ・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。（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） ・交通費も一般管理費（経費）に計上する。 ・仕様はメーカー名・製品名を明記しているので、同程度として単価を入れないこと。他に品質・コストに優れた同仕様製品がある場合には指定見積と別に提案見積として仕様欄に仕様を記入して提出すること。
18.価格開示方式による支払・精算ルール	<p>2) 支払・精算ルール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・着工時20%、中間時30%、完了時50%とする。 ・実数精算項目（タイル張替・下地補修）については現地調査により算出した数量で再度明細書を作成し、協議の上承認して覚書を交わす。 ・増加した原因が施工者の責任にある場合には、施工者の負担とする。
19.価格開示方式による現場管理ルール	<p>3) 現場管理ルール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・材料については納入すること現場所長・現場監理者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。 ・使用した材料についても同様に、空の容器の検品を行ない、記録に残すこと。 ・材料の納入を証明する出荷伝票を提出すること。 ・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すること。 ・各工程毎、作業にかかる前に現場所長・現場監理者の立会いのもと、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。 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。 ・工事完了の検査を現場所長・現場監理者の立会いのもとで検査を受けること。 ・各工程内検査、完了検査の指摘事項について補修方法、時間、責任の所在を現場所長と協議して速やかに是正すること。 ・監理技術者が指摘事項の補修を確認後、次工程に進むことができるものとする。また、その内容を記録すること。

20.価格開示方式による 施工完了後のルール	4) 施工完了後のルール			
	・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。			
	・材料については施工中の記録を全て提出すること。			
	・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。			
	・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。			
	・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。			
	・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、施工会社アフターサービス責任者が立ち会うこと。 ・点検において指摘された内容が施工会社の責任である場合には、施工会社が無償で補修を行なうこと。			
21.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。			
22.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で故障が再発	5年	
	タイル工事	タイルを張り替え、I ^o キ ^o ピ ^o ンク ^o 工法で補強した箇所で故障が再発	5年	
	外壁等塗装工事	塗装を行った箇所で著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合	5年	
	シーリング工事	施工を行った箇所でシーリングの剥離、漏水等の故障が起きた場合	5年	
	天井面塗装工事	塗装を行った箇所で著しい浮き、剥がれ等の故障が起きた場合	3年	
	鉄部等塗装工事	塗装を行った箇所で浮き、剥がれ、発錆等の故障が起きた場合	3年	
	屋上アスファルト防水	施工を行った箇所で防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	10年	
	バルコニー・庇塗膜防水・シート防水	施工を行った箇所で防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	5、10年	
	共用廊下側溝溝塗膜防水	施工を行った箇所で防水層の破断、剥がれ、浮き、漏水等の故障が起きた場合	5年	
共用廊下・バルコニー床長尺塩ビシート張	施工を行った箇所で防水層の破断、剥がれ、浮き等の故障が起きた場合	5年		
適用除外				
① 入居者または第三者の故意、過失によるもの				
② 天変地異に起因するもの				
23.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。			
24.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管理組合理事長の許可なく、外部に出さない。（電子データも同様）			
	3) 議事録は管理組合理事長の許可なく外部に出さない。			