
大規模修繕工事

現場説明書

平成**年4月13日

発注者：*****管理組合

設計監理：株式会社レプロ

1. 工事計画概要

1-1 工事名称

*****大規模修繕工事

1-2 工事場所

県市**町*丁目*-*

1-3 発注者

*****管理組合

1-4 設計監理

株式会社レプロ

1-5 建物概要

- 1) 種 別 : 分譲
- 2) 構 造 : 鉄筋コンクリート造
- 3) 竣 工 年 月 : 2000 年 10 月 (平成 12 年 10 月)
- 4) 棟 数 : 1 棟
- 5) 階 数 : 地上 7 階建、塔屋 1 階建
- 6) 戸 数 : 49 戸
- 7) 立 地 条 件 : 市街地
- 8) 工 事 期 間 : 平成 ** 年 9 月 初旬～平成 ** 年 11 月 下旬 (予定)
- 9) 面 積 : 敷地面積 3073.77 m²
建築面積 1007.87 m²、延床面積 4816.28 m²
- 10) 付 属 施 設 : エントランスホール、駐車場、駐輪場、集会室棟

1-6 工事種別

- ・ 共通仮設工事
- ・ 直接仮設工事
- ・ 下地補修工事
- ・ 塗装工事 (壁面、鉄部)
- ・ 防水工事 (防水、シート貼り)
- ・ シーリング工事
- ・ 取替修繕工事

2. 見積要領

2-1 配布資料

※改修設計図書

- ① 現場説明書（本紙）
- ② 工事仕様書（DVD-R添付のPDFファイル）
- ③ 見積内訳明細表（DVD-R添付のエクセルファイル：出力時A4ヨコ）
- ④ 質疑回答書雛形（DVD-R添付のエクセルファイル）

※以下、見積参考資料

- ⑤ 竣工図面（平面、立面、断面等）（DVD-R添付のPDFファイル）
- ⑥ 建物劣化診断報告書（DVD-R添付のPDFファイル）
- ⑦ バルコニー立入調査記録（DVD-R添付のPDFファイル）
- ⑧ 外壁、屋上等共用部調査記録（DVD-R添付のPDFファイル）

2-2 質疑応答

現場説明事項及び改修設計図書（工事仕様書、見積内訳明細表）についての質疑応答は下記の通りとします。

1. 質 疑 書

平成**年 4月25日（木）午後5時まで

質疑書は指定書式に記載し監理者へE-Mail添付ファイルにて送信して下さい。

(E-Mail: *****@repro.co.jp)

2. 回 答 書

平成**年 4月30日（火）午後5時まで

注：回答書は、監理者よりE-Mail添付ファイルに担当者へ送信します。見積の公正のため全社に送信するので、特に質疑がなくとも質疑書を提出して下さい。

2-3 現地調査

現地調査は、平成**年4月15日（月）～19日（金）及び4月22日（月）～24日（水）の各日午前中とし、事前に管理会社（株***** 担当：**様、TEL **-****-****、又は、e-mail:*****@*****.co.jp）へ申し出て、自社の腕章・ワッペン等を付けて調査して下さい。調査は目視、計測、軽い打診程度として下さい。ベランダ立入り調査はできませんのでご了承下さい。

2-4 見積書及び添付書類提出（見積合せ）

見積書及び添付書類は2部作成し、下記の規定に従い封印の上、期日までに***号室**修繕委員長へ2部持参提出して下さい。

1. 見積用図書

発注者提示の電子媒体による見積図書を用いて下さい。それ以外は提示しません。(DVD-R添付のファイル)

2. 見積作成方法

- ① DVD-R添付の見積明細表に単価及び金額を記入し書面として2部提出して下さい。但し、共通仮設工事、直接仮設工事については、貴社裁量により各項目及び単価、金額を記入して下さい。

3. 添付書類

- ① 施工管理体制概要書
② 仮設計画概要
③ 安全対策、防犯対策等概要
④ 工程表
⑤ 賠償責任保険写し
⑥ 工事保証念書
⑦ 改修工事实績表（自社書式可）
⑧ 主な材料の使用予定数量表
⑨ 自主検査概要書
⑩ 別途見積（個人負担工事について）

4. 提出期限 平成**年 5月11日（土）

5. 見積宛先 ****管理組合

6. 提出場所 **県**市**町*丁目*-*
***** 管理事務所

- ※ 提出期日の遅延、及び添付書類等に不備があった場合は失格とします。
※ 提出した書類は返却致しません。
※ 選定結果は、平成**年 5月下旬頃通知します。

7. その他 現地調査申し出、見積書提出時以外で、施工会社選定期間中、理事や修繕委員の職場及び自宅、監理者事務所への訪問及び問合せは禁止します。緊急の場合は、監理者へE-Mailを入れて下さい。

2-5 見積数量及び見積

提示数量は、見積明細書の通りとします。仕様書に明記している説明事項を確認の上、発注者（管理組合）が提示している見積明細書の書式に単価及び金額を記入して提出してください。（2部）

尚、契約内示後、万一、提示見積数量に請負者の疑義が生じた場合は、請負者は工事契約をする前に、その疑義の根拠を証明する書類として、建物全体の積算数量計算式及び計算書と数量書を作成し、それを証明書及び、説明書として提出して、発注者（管理組合）と協議のうえ決定し契約を行うこととし、契約後の万一の不足は一切認めません。又、一般施工上の疑義、変更が生じた場合も事前に発注者（管理組合）、請負者協議の上決定し、工事金額に増減が生じた場合は、増減見積書を提示し承認を受けた後施工を行うものとし、事前承認のない増減工事代金請求は一切認めません。

2-6 見積書内容

見積参加者より提出された見積書内容に、単価調整（談合）が行なわれていると判断された場合や、不自然な見積（公正な競争が行われていない）であった場合には、その業者は失格となる場合が有ります。

2-7 工事保証

本工事に対する瑕疵保証期間は、請負者と材料メーカーが協議の上設定し、見積書提出時に連名による保証念書を添付して明示する事。

工事完成検査終了後、見積提出時に明示した通りの工事保証書を、請負者、材料メーカー連名にて提出の事。

2-8 別途見積（個人費用負担工事）

居住者所有物でバルコニー設置の物置移動費（内部の物は居住者移動）、エアコン室外機脱着費の見積金額を提出してください。指定書式はありませんので貴社書式にて2部提示願います。（エアコン室外機については、状況に応じた取り外しの有無、費用を提示してください。）

2-9 現場条件

2-9-1 無償支給品

許容以内の共用部電気、水道使用料。

集会室（仮設現場事務所として支給）。但し、禁煙とし作業員は外部に設置した仮設トイレを使用の事。

敷地内駐車場（駐車No.1～9の駐車スペース）。外部足場、資材倉庫、作業員詰所、仮設トイレ、工事用車両等設置スペースとして支給。

2-9-2 現場代理人

現場代理人として、改修工事経験 3 物件程度で、施工管理資格（2 級建築施工管理技士と同等以上）を有する自社社員を常駐とし、貴社の管理方針、施工内容が十分理解出来る方を配置願います。ヒアリング時に予定現場代理人の出席を求める事もあります。原則として、今回提出された現場代理人予定者の受注後の変更は認めません。

2-9-3 協力会社の発注形態

請負者が他社に大部分を外注することを禁止します。

2-10 契約方法

発注者（管理組合）指定の工事請負契約約款添付のもとに約する。（民間（旧四会）連合協定の工事請負契約約款と仕様書、見積内訳明細書を添付し契約する。）

2-11 支払条件

支払い条件は下記によるものとする。

着手金	契約金額の	30%	現金振込（工事着手月末）
中間金	契約金額の	30%	現金振込（出来高 60%時）
完了金	契約金額の	40%	現金振込（工事完了引渡後 30 日以内）

3. 各種工事注意事項

3-1 仮設計画（共通仮設工事）

現地確認のうえ、居住者の生活環境を重視した仮設計画を想定し、見積をして下さい。仮設計画の良し悪しについても選定の対象としたいと思いますので、貴社裁量により計画をしてください。

3-2 仮設計画（直接仮設工事）

仮設足場は貴社裁量により設定し見積明細書に明記して下さい。但し、ゴンドラ足場は不可とします。労働安全規則順守はもちろんのこと、防犯対策として足場 1 段目に侵入防止柵の設置をしてください。また、工事はバルコニー側を優先して行い、先行してバルコニー側の足場を解体出来るよう計画して下さい。

3-3 下地補修工事①

下地補修工事の目的は新築時の躯体表面下地に復旧することです。本工事は、請負者の責任施工で将来何年かの工事保証を行っていただきますので、下地補修工事として現状の目視確認している不良部分及び潜在している欠陥を補足する点検作業を実施し、仕様書に示す方法

で補修して下さい。

3-4 下地補修工事②

下地補修工事には、ハンマー等での打診点検作業は含み、下地補修工事の施工対象面積を提示しますので、貴社の豊富な経験と実績で施工対象面積当たりの単価を、貴社の責任で、予測評価し金額を提示して下さい。基本的に、着工後の精算はいたしません。

3-5 下地補修工事③

割れタイル等の張り替え用タイルについては、新築時の余りタイルが1階EV機械室にありますので支給致します。それでも足りない場合は近似タイルを利用して下さい。

3-6 塗装工事

塗装工事自主検査を実施していただきますので、見積提出時に自主検査概要書を提出して下さい。発注者及び監理者立会い検査時には、前回立会い検査完了以降の自主検査結果及び検査状況の確認をさせていただきます。

3-7 防水工事

仕様書及び共通仕様書に従って下さい。見積明細書には対象面積等を記載していますので、複数の工種、工程がある場合は対象部の複合単価として計上してください。

3-8 シーリング工事

仕様書及び共通仕様書に従って下さい。

3-9 取替修繕工事

仕様書及び共通仕様書に従って下さい。複数の工種、工程がある場合は対象部の複合単価として計上してください。