四会連合協定

マンション修繕設計・監理等

業務委託書

（契約業務一覧）

件　名

２０２２年（令和４年）４月１日版

四会連合協定 建築設計･監理等業務委託契約約款調査研究会

公益社団法人　日本建築士会連合会

一般社団法人　日本建築士事務所協会連合会

公益社団法人　日本建築家協会

一般社団法人　日本建設業連合会

委託者が受託者に委託する業務（以下「委託業務」という）は、次のとおりとする。

委託業務は、各業務の【業務一覧】の業務項目のチェックボックスを■としたものとする。

契約業務一覧表

Ⅰ．調査・診断に関する業務

調査・診断に関する業務

調査・診断

Ⅱ.改修（修繕及び改良）設計に関する業務

改修（修繕及び改良（レベル1)）

基本設計に関する業務

改修（修繕及び改良（レベル1)）

実施設計に関する業務

その他設計業務

Ⅲ．耐震診断・補強設計に関する業務

耐震診断に関する業務

耐震補強設計に関する業務

Ⅳ．工事施工者選定補助に関する業務

Ⅴ．監理（工事監理を含む）に関する業務

監理に関する業務

その他の

監理

業務

Ⅵ．その他の委託業務

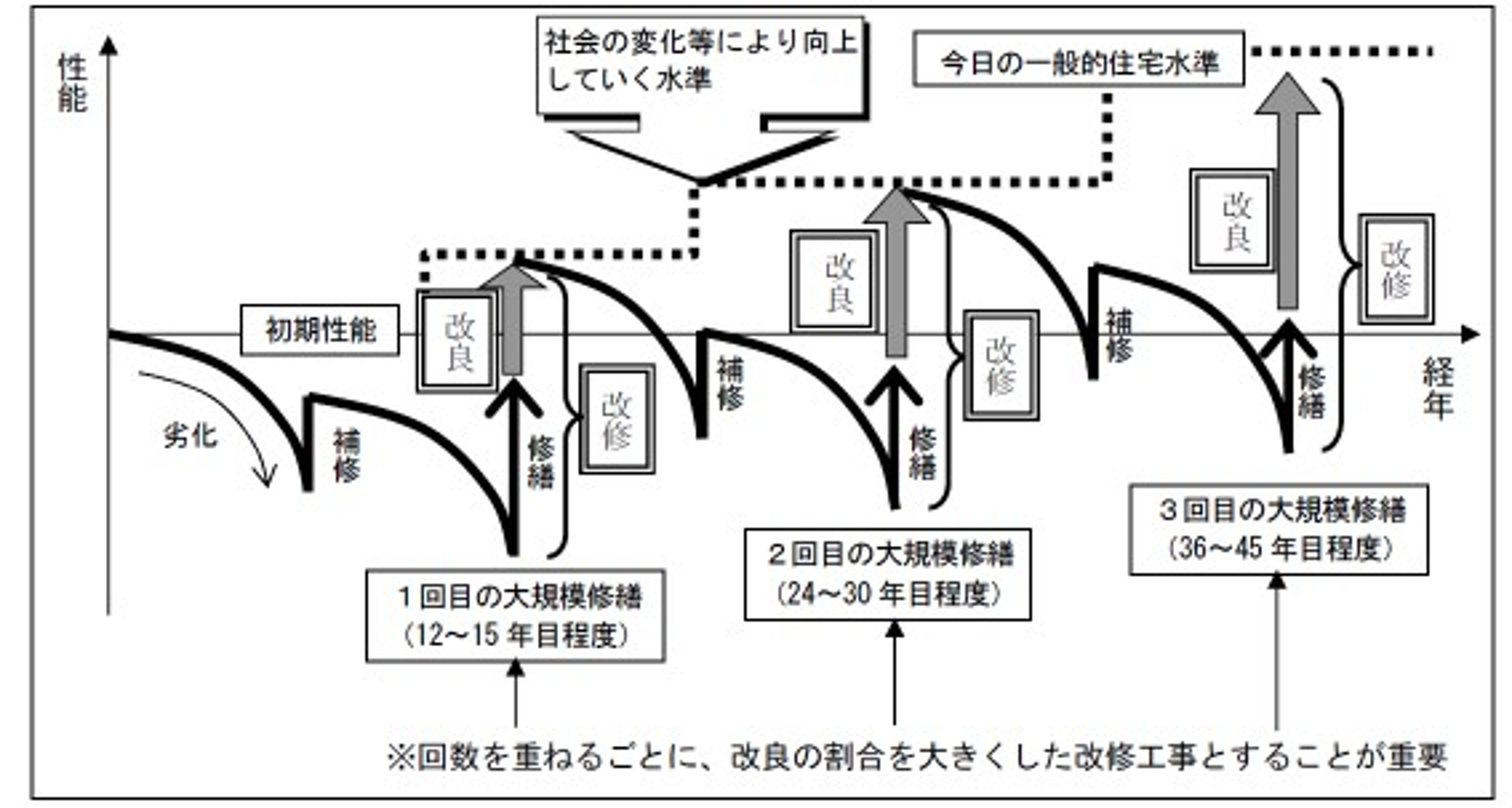
**本業務委託書に用いる用語については、以下の定義とする。**

**修繕**：部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為。

**改良**：建物各部の性能・機能をグレードアップする行為。マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなどがある。

**レベル1**：計画修繕項目について既存性能のグレードアップ

**レベル2**：増築・改造等による新しい性能・機能の付加によるグレードアップ

**改修**：修繕及び改良（グレードアップ）により、建築物の性能を改善する変更行為。　　　　　　　　　　　　

（出展：国土交通省　改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル）

０　相談業務

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| No | 具体的な業務内容の検討に入る前の相談業務 | | | |
| 業務項目 | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 | 業務開始前相談 | 具体的な業務内容の検討に入る前に委託者が考えていること、現在抱えている課題等をヒアリングの上、今後どのような取組みを行う必要があるかの相談を受ける。 | 具体的な業務委託を行う前に管理組合が課題と考えていることや今後の取組み等について相談を行う必要があるかどうか検討する。  正規の業務として委託することが望ましい。 | この段階で今後の業務を委託するコンサルとしての妥当性も検証する。 |

Ⅰ　調査・診断に関する業務

【業務一覧】

　　調査・診断に関する業務の内容は、次による。

（１）調査・診断に関する業務

　　委託者から提示された要求その他の諸条件の整理、調査・診断計画の立案及び（2）調査・診断に記載の各調査・診断結果に基づき報告書を作成し、その内容を説明する。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | 調査・診断に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 要求委託内容の整理 | 委託者の要求を理解した上で、業務提案を行い、調査・診断の基本方針及び行う業務、提出成果物を決定する。  概ねの調査診断の業務報酬を提示する。 | 委託に先立ち委託者の要求を整理しておくことが望ましい。 | 調査・診断の業務内容を決定する。  主な検討対象業務としては以下のとおり。  1)計画修繕工事を前提とした調査・診断業務  2)長期修繕計画策定業務  3)長期修繕計画見直し業務  4)その他の事由(災害、かし等)による調査・診断業務 |
| 2 |  | 過去の調査・診断実施状況の確認 | 委託者が過去に行った調査・診断の内容、結果を確認の上、新たに行うべき調査・診断業務の選別を行う。 | 過去に行った調査・診断資料を整理しておくことが望ましい。 | 受託者に対し、過去に行った調査・診断資料を提出する。 |
| 3 |  | 調査・診断計画の策定 | 「（2）調査・診断に記載の表」を参照の上、調査の範囲や調査個所数等について建物状況を勘案し、必要な調査費用を提示する。  委託者と協議の上、調査計画を策定する。 | 調査・診断に関する情報収集をしておくことが望ましい。 | 受託者からの説明及び提示された調査費用を勘案の上、調査・診断計画内容を決定する。  実際の調査業務を設計業務と一括で委託するか別途とするか決定する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | 調査・診断に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 4 |  | 調査・診断報告書の作成 | 調査・診断計画の目的に基づいて行った調査・診断結果に基づき、できるだけ平易な表現を用いて報告書を作成する。作成する成果物は【成果物一覧】による。 |  | 調査・診断結果報告書を受領し、その内容を確認する。 |
| 5 |  | 調査・診断結果の委託者への説明 | 調査・診断報告書類の作成が完了した時点において、報告書を委託者に提出し、  委託者に対して診断結果及び今後の対策について総合的な説明を行い、承認を受ける。 | 調査・診断結果の説明を委託するかどうか決定する。 | 調査・診断結果報告書の内容について説明を受け、内容の確認を行う。 |
| 6 |  | 調査・診断結果の居住者等への説明 | 調査・診断結果の委託者への説明の他、区分所有者や居住者等への説明会を行う。 | 調査・診断結果の居住者への説明業務を委託するかどうか決定する。 | 受託者が調査・診断結果を区分所有者や居住者等へ説明する場を設定する。 |

（２）調査・診断

　　各種調査・診断の具体的な内容を記載。

　　調査・診断について別途契約とする場合は、本表の各項目にチェックは行わない。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| No | 調査・診断の内容 | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | |
| 委託前委託者検討事項 | 受託者実施事項 |
| 1 |  | 事前調査  （アンケート調査、資料調査） | アンケート調査を行うかどうか、何を確認するかを事前に検討しておくことが望ましい。 | 調査・診断を行うにあたり、全戸対象のアンケート調査及び建築・設備に関する事前資料調査を実施する。 |
| 2 | 建築関係調査 | | 建築関係の調査・診断の内容について受託者との協議により、本項の内容のうち、必要な調査・診断項目を定める。調査箇所、調査箇所数を受託者と協議の上、全数とするかサンプリング調査とするか、サンプリング調査とする場合はその箇所数を決定する。  ※調査費用は概ねサンプリング数に比例する。 |  |
|  | 外壁調査 | どの調査を行うかを検討する。 | 目視等により各種劣化状況及び劣化数量の概略を把握する。 |
|  | 一般共用部調査 | どの調査を行うかを検討する。 | 目視等により各種劣化状況及び劣化数量の概略を把握する。 |
|  | バルコニー立ち入り調査 | どの調査を行うかを検討する。 | 目視等により各種劣化状況及び劣化数量の概略を把握する。 |
|  | 屋上、屋根関係防水調査 | どの調査を行うかを検討する。 | 目視等により各種劣化状況及び劣化数量の概略を把握する。 |
|  | 塗膜付着力調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 塗膜付着力試験機により、既存塗膜の付着力を測定する。 |
|  | コンクリート中性化測定調査 | コア採取場所の検討を行う。 | 小径コアの採取により中性化状況を確認する。 |
|  | ゴンドラ等調査 | ゴンドラ調査とするか赤外線調査とするか検討する。 | ゴンドラ又はスカイチェアーによる打診調査を行う。 |
|  | 外装仕上げ赤外線調査 | ゴンドラ調査とするか赤外線調査とするか検討する。 | 主にタイル面について赤外線により浮き部分を判定する。 |
|  | 塩分測定調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 内在塩分又は飛来塩分の浸入が疑われる場合に、簡易測定（カンタブ）又はコア採取による塩化物イオン量の分析を行う。 |
|  | 配筋調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 電磁誘導法による鉄筋探査装置を用いて配筋及びかぶり厚さの測定を行う。 |
|  | コンクリート圧縮強度調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 耐震診断などでコンクリート強度の確認が必要な場合に、反発硬度法による強度推定を行う。 |
|  | タイル接着力調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 既存タイルの接着力に不具合が想定される場合に接着力試験機を用いて測定を行う。 |
|  | 防水材物性試験 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | アスファルト防水について、物性の確認が必要な場合に試験機関による分析を行う。 |
| No | 調査・診断の内容 | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | |
| 委託前委託者検討事項 | 受託者実施事項 |
| 2 |  | シーリング材物性調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | シーリング材の物性（性能劣化）の確認が必要な場合に現場での接着性、硬さの判定又は試験機関による引張試験を行う。 |
|  | 鉄部塗装付着力調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 鉄部塗装の付着力試験を、機器を用いた試験又はクロスカット試験により行う。 |
|  | 建具（サッシ・玄関扉等）調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 建具の目視調査及び機能回復方法の調査を行う。 |
|  | 石綿含有建材調査 | どの程度の箇所数行うか検討する。 | 石綿含有が疑われる建材について図面による確認又は分析調査を行う。 |
|  | 水害対策調査 | 行う必要があるかどうか検討する。 | ハザードマップ等により、建屋内浸水の危険性を調査する。 |
| 3 | 設備関係調査  （※法定点検は別途とする） | | 法定点検等、重複して調査を行わないため、過去の調査内容を明確化しておくことが望ましい。 | 設備関係の調査・診断の内容について、委託者との協議により、本項の内容のうち、必要な調査・診断項目を定める。 |
|  | 給水配管劣化調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 内視鏡調査又は抜管により劣化状況を把握する。 |
|  | 雑排水配管劣化調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 内視鏡調査又は抜管により劣化状況を把握する。 |
|  | 汚水排水配管劣化調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 内視鏡調査又は抜管により劣化状況を把握する。 |
|  | 埋設排水管調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 目視及び内視鏡調査により劣化状況を把握する。 |
|  | 電気設備機能的調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 幹線容量、LED改修提案調査を行う。 |
|  | TV共視聴設備機能的調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 受信強度の測定調査又は改修提案のための調査を行う。 |
|  | 通信設備機能的調査 | 行う必要があるか、どの程度の箇所数行うか検討する。 | 通信環境の調査又は改修提案のための調査を行う。 |
| ※管理委託契約による点検結果がある可能性のあるもの | | 管理委託契約によって点検を行っている調査を明確化しておくことが望ましい。 | 既に行っている調査と重複しない調査内容を特定する。 |
|  | 給水設備（配管以外）物理的調査 | 目視調査とするか点検記録から調査するか決定する。 | 水槽・ポンプ等の目視調査又は点検記録により調査する。 |
|  | 給水設備（配管以外）機能的調査 | 機能調査とするか点検記録によって調査するか決定する。 | 警報盤等の機能調査又は点検記録により調査する。 |
|  | 排水設備機能的調査 | 機能調査とするか点検記録によって調査するか決定する。 | 排水関係警報盤の機能調査又は点検記録により調査する。 |
|  | 防火設備調査 | 目視調査とするか点検記録から調査するか決定する。 | 防火設備を目視調査又は点検記録により調査する。 |
|  | TV共視聴設備物理的調査 | 目視調査とするか点検記録から調査するか決定する。 | アンテナ、機器類を目視調査又は点検記録により調査する。 |
|  | 避雷設備調査 | 目視調査とするか点検記録から調査するか決定する。 | 目視調査又は点検記録により調査する。 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| No | 調査・診断の内容 | | | |
| 業務項目  ※法定点検及び国の指針による点検結果がある可能性のあるもの | | 業務内容 | |
| 委託前委託者検討事項 | 受託者実施事項 |
| 3 |  | 自家用受変電設備調査 | 法定点検記録を整理しておく｡ | 法定点検記録を確認する。 |
|  | 自家発電設備調査 | 法定点検記録を整理しておく｡ | 法定点検記録を確認する。 |
|  | 昇降機設備調査 | 法定点検記録を整理しておく｡ | 法定点検記録を確認する。 |
|  | 消防用設備等調査 | 法定点検記録を整理しておく｡ | 法定点検記録を確認する。 |
|  | ガス設備 | 法定点検記録を整理しておく｡ | 法定点検記録を確認する。 |
|  | 機械式駐車設備 | メンテナンス事業者の点検記録を整理しておく。 | メンテナンス事業者の点検記録を確認する。 |
| 4 | その他の建築・設備関係調査 | | 委託者のその他希望項目があれば下記に記載する。 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 5 | その他調査業務 | |  |  |
|  | 劣化図面作成業務 | 劣化図面作成業務については、その目的により平面図、立面図等作成する図面を明確にする。 | 劣化図面を作成し、委託者の確認を受ける。 |
|  | 長期修繕計画書作成業務 | 長期修繕計画については、根拠とする工事金額算定方法及び計画年数を明確にする。 | 長期修繕計画を作成し、委託者の確認を受ける。 |
|  | 長期修繕計画書見直し業務 | 長期修繕計画については、根拠とする工事金額算定方法及び計画年数を明確にする。 | 長期修繕計画を見直して作成し、委託者の確認を受ける。 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

【成果物一覧】

　　調査・診断に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  | 要求委託内容表 | 確認した要求内容を整理したもの |
|  | 調査・診断計画書 |  |
|  | アンケート結果集計表 |  |
|  | 調査診断結果 | 各調査診断の結果に関する資料 |
|  | 調査・診断報告書 | 「調査・診断業務」の各種調査結果及び診断結果に基づく報告 |
|  | 劣化図面 |  |
| 長期修繕計画 | | |
|  | 長期修繕計画書（　　　年間） |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

調査・診断に関する業務の特記事項は、次による。

Ⅱ　改修（修繕及び改良）設計に関する業務

【業務一覧】

改修（修繕及び改良）設計に関する業務の内容は、次による。

1. 改修（修繕及び改良（レベル1））基本設計に関する業務

調査・診断結果を受け、委託者が今後の計画修繕工事を進めるにあたり、諸条件を整理の上、基本設計図作成、仕様書作成及び基本設計工事概算金額書作成を行う。

改良（レベル2）設計を行う場合は、（3）その他設計業務による。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 改修（修繕及び改良（レベル1））基本設計に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 法令上の諸条件の調査 | 基本設計に必要な範囲で、建築物に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。 | 法令上の諸条件調査を委託するかどうか決定する。 | 調査結果を確認する。 |
| 2 |  | 設備工事に関する制約条件の調査及び関係機関との打合せ | 設備の基本設計に必要な範囲で、上下水道、ガス、電力、通信等の制約条件等を調査し、必要に応じて関係機関との打合せを行い、その結果を改修基本設計に反映させる。 | 上下水道、ガス、電力、通信等の制約条件等の調査及び関係機関との打合せを委託するかどうか決定する。 | 上下水道、ガス、電力、通信等の制約条件等の調査結果を確認する。 |
| 3 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））基本設計図書類の作成 | 修繕等工事について、基本設計図書類を作成する。基本設計図が必要な場合、修繕基本設計図を作成する。 | 修繕等工事の内容によって、基本設計図作成を依頼するか、仕様書と工事概算金額書のみとするか方針を決定する。 | 作成する設計図書類を確認する。 |
| 4 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））仕様書案の作成 | 修繕等工事の仕様について委託者にその設定意図を説明の上、建物完成当時の仕様レベルで設定することで良いか確認を行った上で仕様書を作成する。 | 修繕等工事の仕様について現状復旧でよいかどうか提案内容を確認する。 | 修繕等工事の仕様書を受領し、確認する。 |
| 5 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））基本設計  工事概算金額書の作成 | 修繕等工事の施工対象を委託者が判断可能なように基本設計工事概算金額書の工事数量については、一式項目でしか表せない項目を除き、概算数量ではなく、竣工図や現地の確認を行った上でできるだけ詳細に分類した積算明細とし、委託者と施工対象について協議を行った上で、基本設計工事概算金額書を作成する。 | 修繕等工事における施工対象を受託者の説明を聞いた上で決定する。 | 基本設計工事概算金額書を受領し、確認する。 |
| 6 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））基本設計内容の委託者への説明 | 基本設計書類の作成が完了した時点において、報告書を委託者に提出し、委託者に対して基本設計の内容及び今後の対策について総合的な説明を行い、承認を受ける。 | 基本設計の内容説明を委託するかどうか決定する。 | 基本設計の内容について説明を受ける。 |

【成果物一覧】

　　基本設計に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  | 法令上の諸条件調査報告書 |  |
|  | 関係機関との打ち合わせ議事録 |  |
|  | 建物面積計算積算書 |  |
|  | 基本設計図書 |  |
|  | 仕様書 |  |
|  | 基本設計工事概算金額書 |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

基本設計に関する業務の特記事項は、次による。

1. 改修（修繕及び改良（レベル1））実施設計に関する業務

基本設計に基づいて、委託者の要求事項（予算や改善項目等）について考慮、協議し、実施設計の意図と目的をより詳細に具体化し、工事施工者が設計図書類（質疑回答書、見積要項書、仕様書、及び設計図面があるときは当該設計図面などをいう。以下同じ。）の内容を正確に読み取り、工事費の適正な見積りを作成し、設計意図に合致した工事を的確に実施することが可能となるよう、実施設計図書類の作成を行う。

改良（レベル2）設計、増築設計を行う場合は、（3）その他設計業務による。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 改修（修繕及び改良（レベル1））実施設計に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 要求事項等の確認 | 実施設計に先立ち又は修繕実施設計期間中、委託者の要求等を再確認し、必要に応じ、設計条件の修正を行う。 | 基本設計の段階以降に委託者の要求等において、付帯設備・機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した設計条件を変更する必要がある場合は、委託料の変更が発生することを認識しておく。 | 委託者の要求等が正しく伝わっているかどうかの確認を行う。  基本設計の段階以降の状況の変化によって、委託者の要求等に変化がある場合、付帯設備・機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した設計条件を変更する必要がある場合においては、受託者と協議する。  受託者から、委託者が提示、承認若しくは追加、変更した要求、資料の内容が不十分若しくは不適切、又は内容に相互矛盾があるとの指摘を受けた場合、説明を行う等適切な対応を行う。 |
| 2 |  | 法令上の諸条件の調査 | 既存建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件について、必要に応じて実施設計の内容に即した詳細な調査を行う。 | 法令上の諸条件の調査を委託するかどうか決定する。 | 調査結果の確認を行う。 |
| 3 |  | 関係機関との打合せ | 実施設計において、建築確認申請が必要な場合は、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。その結果を実施設計に反映させる。 | 建築確認申請が必要な場合、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と行う事前打合せを委託するかどうか決定する。 | 関係機関との打ち合わせ結果を確認する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 改修（修繕及び改良（レベル1））実施設計に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 4 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））実施設計図書類の作成 | 1）実施設計図書類の作成  受託者が提案する実施設計に基づき、委託者と協議の上、技術的な検討、予算との整合の検討等を行い、実施設計図書類（仕様書、設計工事費内訳明細書、数量調書、必要に応じて図面等）を作成する。なお、実施設計図書類においては、工事施工者が施工すべき範囲、数量、仕様、工事材料、設備機器等の種別、品質及び特に指定する必要のある施工に関する情報（工法、工事監理の方法、施工管理の方法等）を具体的に表現する。 | 受託者が提案する実施設計について、成果品等の提案内容を確認する。 | 実施設計作業中においても適宜予算との整合の確認を行う。  作成された実施設計図書類（仕様書、設計工事概算金額書、数量調書、必要に応じて図面等）の確認を行う。 |
| 2）改修実施設計内容の委託者への説明等  実施設計を行っている間、委託者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について委託者の意向を確認する。また、実施設計図書類の作成が完了した時点において、実施設計図書類を委託者に提出し、委託者に対して設計意図及び実施設計内容の総合的な説明を行う。 | 実施設計の内容の説明について、説明を委託するかどうか、説明範囲はどうするか等を決定する。 | 受託者からの作業内容や進捗状況の説明を受け、必要な事項について委託者の意向を確認された場合、そのつど明確な応答を行うものとする。  完了した実施設計図書類についての、設計意図、実施設計内容の総合的な説明を受ける。 |
| 5 |  | 概算工事費の検討 | 実施設計図書類の作成が完了した時点において、当該図書類に基づく工事に通常要する費用と委託者の予算との検討を行う。 | ここで算出される概算工事費は、工事予算の目安とするもので、工事請負契約により決定される工事請負代金額とは必ずしも一致するものではないことを理解しておく。 | 工事概算金額書と予算の検討を行う。 |
| 6 |  | 改修（修繕及び改良（レベル1））実施設計内容の居住者等への説明 | 実施設計の内容について委託者への説明の他、区分所有者や居住者等への技術的な説明会を行う。 | 実施設計内容の居住者への説明を委託するかどうか決定する。 | 受託者による専門的な立場からの実施設計の内容について、区分所有者や居住者等への説明会を開催する。 |

【成果物一覧】

　　実施設計に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備考 |
|  | 要求事項確認書 |  |
|  | 法令上の諸条件調査報告書 |  |
|  | 関係機関との打ち合わせ議事録 |  |
|  | 実施設計図 |  |
|  | 実施設計工事概算金額書 |  |
|  | 実施設計修繕仕様書 |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

実施設計に関する業務の特記事項は、次による。

（３）その他設計業務

　　改良（レベル2）設計業務又は現況建物図面の作成を行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | その他設計に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 改良（レベル2）設計業務 | 1)委託者の要求等の確認  改良（レベル2）または増築設計業務に先立ち、委託者の要求等を確認し、設計条件を決定する。 | 受託者からの確認に際し、委託者としての要求を明確化する。 | 委託者からの要求が理解されているかを確認する。 |
| 2）設計条件の変更等の場合の協議  実施設計段階以降の状況の変化によって、委託者の要求等に変化がある場合、付帯設備・機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した設計条件を変更する必要がある場合においては、委託者と協議する。委託者が提示、承認若しくは追加、変更した要求、資料の内容が不十分若しくは不適切、又は内容に相互矛盾がある場合においては、委託者に説明を求め、又は本契約約款に基づいて委託者と協議する。 | 実施設計段階以降に委託者の要求等において、付帯設備・機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した修繕設計条件を変更する必要がある場合は、委託料の変更が発生することを認識する。 | 追加、変更した要求、資料の内容が不十分若しくは不適切、又は内容に相互矛盾がある場合において受託者から説明を求められた場合、適切な対応を行う。 |
| 2 |  | 現況建物図面の作成 | 現況建物図面作成業務に先立ち、図面作成の目的及び委託者の要求等を整理、確認して図面作成条件を決定し、現況建物図面を作成する。 |  | 受託者からの質問等により、委託者の要求事項を明確化し、図面作成条件を決定するための協力を行う。 |

【成果物一覧】

　　その他設計業務に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備考 |
|  | 改良（レベル2）設計図書 |  |
|  | 改良（レベル2）工事概算金額書 |  |
|  | 現況建物図面 |  |
|  | 確認申請図書類 |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

その他設計業務に関する業務の特記事項は、次による。

Ⅲ　耐震診断・補強設計に関する業務

【業務一覧】

　　耐震診断・補強設計に関する業務の内容は、次による。

（１）耐震診断に関する業務

　　耐震診断方針決定用資料作成、構造躯体簡易診断及び精密診断等を行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 耐震診断に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 耐震診断方針決定用資料作成 | 委託者から委託された耐震診断については、現地での目視調査、設計図書の内容の確認、建物修繕履歴等を確認し、目的に応じて診断レベル（簡易診断又は精密診断）を提案する。 | 受託者より提案された診断レベルの確認を行い、簡易診断のみとするか、精密診断まで行うかの方針を決定する。 | 作成された耐震診断方針決定用資料を確認する。 |
| 2 |  | 構造躯体簡易診断 | 決定した方針に基づき診断を行う。診断は、原則竣工図面により構造耐震指標を計算、評価する。 | 構造躯体の診断を簡易診断と決定した場合、簡易診断業務を委託する。  ※簡易診断は、第一次診断として比較的耐震壁が多く配された建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法であり、対象建物の柱・壁の断面積から構造耐震指標を評価するものであることを理解する。 | 構造躯体簡易診断結果を確認する。 |
| 3 |  | 構造躯体精密診断 | 精密診断を行うこととなった場合、第二次診断又は第三次診断を行い、計算した構造耐震指標により評価、判定する。精密診断の結果については、原則評価機関の判定を受けるための資料の作成及び判定申請を行う。 | 構造躯体の診断を精密診断とすることを決定した場合、第二次診断又は第三次診断を委託する。 | 精密診断の結果及び評価機関の判定を受けるために作成された資料の確認を行う。 |
| 4 | その他二次部材等の耐震診断 | | | | |
|  | 内外装部材 | 天井材等の落下防止対策の診断を行う。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
|  | 建具部材 | 玄関扉等の耐震対応状況の調査を行う。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
|  | 外構囲障 | ブロック塀の耐震対応状況の調査を行う。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
|  | 設備部材 | 水槽、ポンプ、空調設備、電気設備等の耐震対応状況の調査を行う。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
| No. | 耐震診断に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 4 |  | 昇降機設備 | 地震時の耐震対応状況の調査を行う。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
|  | EXP.J状況調査 | 離隔及び設置状況を調査する。 | どの業務を委託するか、その内容はどうするかを決定する。 | 診断結果の確認を行う。 |
| 5 |  | 耐震診断結果の委託者への説明 | 耐震診断が完了した時点において、報告書を委託者に提出し、委託者に対して耐震診断の結果及び今後の対策について総合的な説明を行い、承認を受ける。 | 耐震診断結果の説明を委託するかどうか、説明対象者は誰にするか等を決定する。 | 耐震診断の結果について説明を受ける。 |
| 6 |  | 耐震診断結果の居住者等への説明 | 耐震診断の結果について委託者への説明の他、区分所有者や居住者等への説明を行う。 | 耐震診断の結果についてどのような説明会を開催するか検討する。 | 区分所有者や居住者等への説明会を開催する。 |

（２）耐震補強設計に関する業務

　　耐震補強設計及びその内容の居住者等への説明等を行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 耐震補強設計に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 基本業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 耐震補強設計業務 | 耐震診断の結果から、耐震補強が必要と判定された場合で、発注者から委託を受けた場合、補強設計を行う。  補強設計については、マンション共用部分又は専有部分に影響が及ぶため、合理的かつ経済的な計画と委託者との綿密な協議のもとに行う。 | 耐震診断の結果から、耐震補強が必要と判定された場合、耐震補強設計を行うかどうかを決定する。行うと決定した場合、受託者へ耐震補強設計を委託する。補強設計については、マンション共用部分又は専有部分に影響が及ぶため、合理的かつ経済的な計画とするため、受託者と綿密な協議を行った上で、方針を決定する。 | 耐震補強設計の内容を確認する。 |
| 2 |  | 耐震改修促進法における耐震改修計画の認定 | 耐震補強設計において、耐震改修促進法における耐震改修計画の認定申請及び助成金の申請等が可能な計画となる場合は、委託者からの委託により代行申請を行う。 | 耐震補強設計において、耐震改修促進法における耐震改修計画の認定申請及び助成金の申請等が可能な計画となるかどうかを確認し、申請が可能な場合、受託者に申請の代行を依頼する。 | 耐震改修促進法における耐震改修計画の認定申請及び助成金の申請等の代行に必要な手続きに協力する。 |
| 3 |  | 耐震補強設計内容の居住者等への説明 | 耐震補強設計の内容について委託者への説明の他、区分所有者や居住者等への説明会を行う。 | 説明会の必要性、説明会の内容を検討し、説明会において受託者に委託する説明内容を決定し、業務委託を行う。 | 受託者による専門的な立場からの耐震補強設計の内容について、区分所有者や居住者等への説明会を開催する。 |

【成果物一覧】

　　耐震診断・補強設計に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  | 耐震診断方針決定用資料 |  |
|  | 耐震診断結果報告書 | 簡易診断のみの場合は、簡易診断結果報告書のみ |
|  | 耐震補強設計図書類 |  |
|  | 耐震改修計画認定申請書類 |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

耐震診断・補強設計に関する業務の特記事項は、次による。

Ⅳ　工事施工者選定補助に関する業務

【業務一覧】

　　工事施工者選定補助に関する業務の内容は、次による。

　　　委託者からの業務委託により、実施設計に基づき行う工事発注までの過程について、工事施工者選定のための資料を作成し、工事施工者選定の補助を専門的並びに客観的立場で行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 工事施工者選定補助に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 委託者の会合等への参加と助言 | 実施設計に基づき、工事施工者の選定作業を行う場合、選定方法について委託者と協議する。決定した方式により、全体スケジュールを作成し、業務内容を確定する。委託者の会合等への参加は、全体スケジュールに盛り込んでおく。 | 工事施工者の選定作業を受託者に委託するかどうか決定する。委託する場合、選定方法について受託者と協議する。 | 決定した方式による全体スケジュール、業務内容を確認し、決定する。全体スケジュールに記載された委託者の会合等への参加時期を確認する。 |
| 2 |  | 見積要項書の作成 | 実施設計図書類に基づき、対象建物の基本情報、設定工期、保証期間及び見積条件、工事条件等を設定した見積要項書を作成し、委託者と協議の上、承認を得る。必要に応じて竣工図又は設計図を添付する。また、仕様書に基づく設計工事内訳書（数量調書含む）により見積りを作成させる場合は、表計算ソフトのファイル形式で別途提供する。 | 発注方式、見積依頼施工会社等を決定する。必要であれば、施工者選定アドバイスも受託者に委託するが、受託者に任せきりにしないことが望ましい。  仕様書に基づく設計工事内訳書（数量調書含む）により施工者に見積りを作成させる場合は、表計算ソフトのファイル形式で別途提供することを契約条件としておく。 | 実施設計図書類に基づいて作成された対象建物の基本情報、設定工期、保証期間及び見積条件、工事条件等を設定した見積要項書を確認し、必要があれば受託者と協議を行い、承認する。 |
| 3 |  | 見積依頼説明会と質疑応答  （※見積合わせ方式の場合） | 見積依頼説明会において、見積要項書及び修繕実施設計図書類を用いて工事の目的と設計意図を説明する等、委託者の支援を行う。質疑は、説明会の場での回答と合わせて、締め切りを設けた書面質疑により行う。各社の質疑は取り纏め、全社へ共通質疑回答書として回答する。2段階選考を行う場合、第2次選考会では見積分析結果からの設計意図と見積り金額の齟齬がないかの確認や、安全、品質に関する施工管理体制、現場代理人予定者の経歴、その他必要な事項についての質疑を行う。 | 見積に参加する工事施工者の選定については、公募を原則とする。公募方法については、業界紙への募集記事の掲載をするなど、公平性を確保する。応募工事施工者は、すべて見積依頼説明会に参加させることを原則とするが、見積参加者が多い場合は、受託者に書類選考等によって見積参加会社を絞ることも考えられるため、選考方法について受託者と協議する。 | 見積依頼説明会の主催は、委託者とし、適宜説明補助を受託者に依頼する。質疑について、委託者が回答すべき質疑については委託者が回答する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 工事施工者選定補助に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 基本業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 4 |  | 各社見積分析書の作成  （※見積合わせ方式の場合） | 各社の見積書は、原則として委託者と受託者双方での公開開封又は同時送付による不正防止対策を講じる。受託者は、各社の見積比較一覧表（工事内訳項目すべて）を作成するとともに、各工事単価のチェックを行い、仕様書との整合性を確認し、これらの分析結果を委託者に報告し、第2次選考の資料とする。 | 各施工会社から提出された見積書の内容を分析するかどうか決定し、分析を行う場合、受託者に委託する。 | 各社の見積書は、原則として委託者と受託者双方での公開開封又は同時送付による不正防止対策を講じる。受託者が作成した各社の見積比較一覧表の内容を確認する。 |
| 5 |  | 工事請負契約締結の補助 | 工事施工者が内定した後、工事請負契約書の内容について委託者に助言する。工期、支払い条件、保証内容等の契約事項についての検討を行う等、委託者より要請があった場合、委託者、工事施工者の契約締結に協力する。 | 契約に使用する契約書類は、原則、民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款契約書関係書式によるものとし、受託者に対し、工期、支払い条件、保証内容等の契約事項についての検討を行う等、委託者、工事施工者の契約締結に協力するよう要請しておく。 | 工事施工者が内定した後、工事請負契約書の内容について受託者より助言を受ける。 |
| 6 |  | 施工業者選定に係る居住者等への説明 | 施工業者選定に係る経緯について、区分所有者や居住者等への総会等に出席して説明を行う。 | 受託者による専門的な立場からの施工業者選定に係る経緯説明について、区分所有者や居住者等への総会等での説明を依頼するかどうか決定する。 | 区分所有者や居住者等への総会等説明会を開催する。 |

【成果物一覧】

　　工事施工者選定補助に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  | 見積要項書 |  |
|  | 実施設計工事項目内訳書（金額抜き） |  |
|  | 仕様書 |  |
|  | 図面 |  |
|  | 質疑回答書 |  |
|  | 各社見積分析一覧表 | 見積合わせ方式の場合 |
| その他オプション | | |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

工事施工者選定補助に関する業務の特記事項は、次による。

Ⅴ．監理（工事監理を含む）に関する業務

【業務一覧】

　　監理に関する業務の内容は、次による。

1. 監理に関する業務

監理業務方針の説明等、及び工事を設計図書類と照合し、それが設計図書類のとおりに実施されているかどうかの確認等を行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 監理に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 監理業務方針の説明等 | 1）監理業務方針の説明  ①監理業務の着手に先立って、監理体制（監理業務の担当者の氏名および担当業務を含む）その他監理業務方針について委託者に説明する。  ②受託者は、委託者の承認を受けた後、委託者とともに監理業務方針（監理体制を含む）を工事施工者に説明する。 | 監理業務委託契約の内容を理解しておくことが望ましい。 | 監理業務の着手に先立って、監理体制（監理業務の担当者の氏名および担当業務を含む）その他監理業務方針について受託者から説明を受け、事前に提示された資料と相違がないことなど、内容に問題がなければ承認する。 |
| 2）監理業務方法変更の場合の協議等  監理業務委託契約及び設計図書類に定めた監理業務方法に変更の必要が生じた場合、委託者と協議を行う。  この場合において、委託者は変更した監理業務方法を工事施工者に書面をもって通知する。 |  | 監理業務委託契約及び設計図書類に定めた監理業務方法に変更の必要が生じた場合、受託者と協議を行う。  この場合において、委託者は変更した監理業務方法を工事施工者に書面をもって通知する。  委託者は、監理業務委託契約で定めた監理業務の内容又は方法が工事請負契約で定める監理者の行う事項と異なる場合は、その違いについて書面をもって工事施工者に通知する。 |
| 3）監理業務の書面主義  監理業務における、受託者の工事施工者に対する設計図書類又は工事請負契約に基づく指示、確認、承認、通知などは原則として書面による。 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 監理に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 2 |  | 設計図書類の内容の把握等（修繕等設計者と異なる場合） | 1)設計図書類の内容の把握  ①設計図書類の内容を把握する。  ②設計図書類に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、委託者に報告し、必要に応じて委託者を通じて設計者に確認の上、その結果を工事施工者に通知する。 | 監理者に設計図書を提示する。  ※設計者と監理者が別人格の場合 | 設計図書類に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等が発見され、受託者から報告を受けた場合、必要に応じて委託者より設計者に確認の上、その結果を工事施工者に通知する。  ※設計者と監理者が別人格の場合 |
| 2)質疑書の検討  受託者は、工事施工者から工事に関する質疑書が提出された場合、設計図書類に定められた品質（形状、寸法、仕上がり、機能、性能等を含む。）確保の観点から技術的に検討し、回答を工事施工者に通知する。 |  | 受託者が回答した施工者からの質疑の内容を確認する。 |
| 3 |  | 設計図書類に照らした施工図等の検討及び報告 | 1)施工図等の検討及び報告  ①設計図書類の定めにより工事施工者が作成し、提出する施工要領書、施工図（製作図等を含む。）、製作見本、見本施工等が設計図書類の内容に適合しているかについて検討し、委託者に報告する。  ②前項の検討の結果、適合していると認められる場合には、工事施工者に対して承認する。  ③第①項の検討の結果、適合していないと認められる場合には、工事施工者に対して修正を求める。  ④前項において、工事施工者が施工図等を再度提出する場合、第①項～第③項を準用する。 | 委託者と受託者間で施工図等の検討方法、検討結果の提示方法について決定し、合意しておく。 | 設計図書類の定めにより工事施工者が作成し、提出する施工要領書、施工図（製作図等を含む。）、製作見本、見本施工等が設計図書類の内容に適合しているかについて受託者が検討した結果について報告を受け、承認する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 監理に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 3 |  |  | 2)工事材料、設備機器等の検討及び報告  ①設計図書類の定めにより、工事施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等（当該工事材料、設備機器等に係る製造者及び専門工事業者を含む。）及びそれらの見本が設計図書類の内容に適合しているかについて検討し、委託者に報告する。  ②前項の検討の結果、適合していると認められる場合には、工事施工者に対して承認する。また、設計図書類において委託者の承認を要すると定められたものについては、委託者の承認を経たのち委託者に代わって工事施工者に対して承認する。  ③第①項の検討の結果、適合していないと認められる場合には、工事施工者に対して修正を求める。  ④前項において、工事施工者が工事材料及び設備機器等及び仕上見本等を再度提出する場合、第①項～第③項を準用する。 |  | ①工事施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等（当該工事材料、設備機器等に係る製造者及び専門工事業者を含む。）及びそれらの見本が設計図書類の内容に適合しているかについての検討結果を受託者から報告を受ける。  ②前項の検討の結果、適合していると認められる場合で設計図書類において委託者の承認を要すると定められたものについて承認する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 監理に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 4 |  | 工事と設計図書類との照合及び確認、結果報告 | 工事施工者の行う工事が設計図書類の内容に適合しているかについて、目視による確認、抽出による確認、工事施工者から提出される品質管理記録（自主検査記録、施工記録、試験報告書、工事写真等をいう。）の確認等、確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う。  ①工事と設計図書類との照合及び確認の結果、工事が設計図書類のとおりに実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書類のとおりに実施するよう求めるとともに、委託者に報告する。  ②前項の指示に従って工事施工者が必要な修補又は改造を行った場合、これを確認し、委託者に報告する。  ③前項の確認の結果、工事が指示どおりになされていないときは、第①項及び前項に準ずる。  ④工事施工者が第①項による指示に従わないときは、その旨を委託者に報告する。なお、工事施工者が設計図書類のとおりに施工しない理由について、委託者に書面で報告した場合においては、委託者及び工事施工者と協議する。 | 委託者と受託者間で工事と設計図書類との照合及び確認の方法、確認結果の提示方法について決定し、合意しておく。 | ①工事と設計図書類との照合及び確認の結果、工事が設計図書類のとおりに実施されていないと認められた場合、その内容について受託者より報告を受ける。  ②前項の指示に従って工事施工者が必要な修補又は改造を行った場合、受託者の確認結果の報告を受ける。  ③前項の確認の結果、工事が指示どおりになされていないときは、業務内容第①項及び第②項に準ずる。工事施工者が業務内容第①項による指示に従わないことを受託者から報告を受けた場合、工事施工者に受託者の指示に従うよう指示を行う。工事施工者が設計図書類のとおりに施工しない理由について、書面で報告を受けた場合、その内容について受託者、工事施工者と協議する。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | 監理に関する業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 5 |  | 実数精算方式の照合等 | 設計図書類において、下地補修工事等の実数精算方式が採用されている場合は、工事施工者が作成する下地補修図と施工箇所等の照合等を行い、精算数量、精算金額を委託者へ報告する。 | 設計図書類において、下地補修工事等の精算方式を実数清算方式とするかどうかについて決定しておく。 | 設計図書類において、下地補修工事等の実数精算方式が採用されている場合は、工事施工者が作成する下地補修図と施工箇所等の照合等を行い、精算数量、精算金額について受託者より報告を受ける。 |
| 6 |  | 追加・変更工事の対応 | 工事中に委託者からの要請、工事施工者からの提案又は自らの提案により、設計図書類に定める工事の追加、変更を行う場合は、それを行うことによる効果、影響、費用を多角的に検討し、委託者、工事施工者と協議の上、対応する。 |  | 工事中に受託者へ追加・変更工事の要請を行った場合、工事施工者からの提案又は受託者からの提案により、設計図書類に定める工事の追加、変更を行う場合、受託者がそれを行うことによる効果、影響、費用を多角的に検討した結果に基づき、受託者、工事施工者と協議を行い、方針を決定する。 |
| 7 |  | 工事監理報告書等の提出 | 1. 工事と設計図書類との照合等を全て終えた後、工事監理報告書及び当該契約で別段の定めのある図書等を委託者に提出する。 2. 建築確認申請を要する工事については、建築基準法第12条第5項の規定に基づく工事監理報告書を建築主事等に提出する。 |  | 受託者が工事と設計図書類との照合等を全て終えた後、工事監理報告書及び当該契約で別段の定めのある図書等を受託者から受領する。 |

【成果物一覧】

　　監理に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  | 監理業務方針書 |  |
|  | 監理業務報告書 | 監理業務における各種確認状況を定期的に報告する |
|  | 実数精算書 |  |
|  | 工事監理報告書 |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

監理に関する業務の特記事項は、次による。

1. その他の監理業務

「Ⅴ(1)監理に関する業務」に定める業務と一体となって、次に掲げる「業務項目」に記載の業務を行う。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. |  | その他の監理業務 | | | |
| 業務項目 | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 工事説明会の補助 | 工事施工者が居住者に対して工事内容の説明を行う場合、その内容、説明会資料等に対して助言を行い、説明会に出席し必要な助言を行う。 | 工事施工者が行う工事説明会の補助を委託するかどうか決定する。 | 受託者の協力のもと、施工業者が行う居住者に対する工事内容の説明等について説明内容、資料等についての検討を行う。 |
| 2 |  | 工程表の検討及び報告 | 工事請負契約の定めにより工事施工者が作成し、提出する工程表について、工事請負契約に定められた工期及び設計図書類に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて検討し、確保できないおそれがあると判断するときは、その旨を委託者に報告するとともに、工事施工者に通知する。 | 受託者に工程表の妥当性検討業務を委託するかどうか決定する。 | 工事施工者が作成し、提出した工程表について、工事請負契約に定められた工期及び設計図書類に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて受託者の検討した結果の報告を受ける。 |
| 3 |  | 関連工事などの調整 | 委託者の発注による第三者が実施する他の工事、もしくは区分所有者が発注する専有部分の工事又は管理会社による管理業務（以下「関連工事」という。）がこの工事と密接に関連する場合において、それらの施工及びその業務について調整を行う。 | 受託者に関連工事の調整業務を委託するかどうか決定する。 | 委託者が受託者に関連工事の調整業務を委託したときは、委託者はすみやかに施工者にその旨を通知する。 |
| 4 |  | 設計図書類に定めのある施工計画の検討及び報告 | 設計図書類の定めにより工事施工者が作成し、提出する施工計画（工事施工体制に関する記載を含む。）について、工事請負契約に定められた工期及び設計図書類に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて検討し、確保できないおそれがあると判断するときは、その旨を委託者に報告するとともに、工事施工者に対して通知する。 | 受託者に施工計画の検討及び報告を委託するかどうか決定する。 | 設計図書類の定めにより工事施工者が作成し、提出する施工計画（工事施工体制に関する記載を含む。）について、工事請負契約に定められた工期及び設計図書類に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて受託者が検討した結果の報告を受ける。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. |  | その他の監理業務 | | | |
| 業務項目 | 業務内容 | 委託者が対応する内容 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 5 |  | 工事材料、建築設備の機器の検査 | 設計図書類に監理者の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料又は設備の機器がある場合、当該検査を行う。 | 設計図書類に監理者の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料又は設備の機器がある場合、受託者にその業務を委託するかどうか決定する。 | 設計図書類に監理者の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料又は設備の機器がある場合、その検査結果を確認する。 |
| 6 |  | 監理者の立会い | 設計図書類に監理者の立会いの上、施工することを定めた工事がある場合、監理者として立会いを行う。 | 設計図書類に監理者が立会いの上、施工することを定めた工事がある場合、監理者にその業務を委託するかどうか決定する。 |  |
| 7 |  | 工事請負契約の目的物の引渡しの立会い | 工事施工者から委託者への工事請負契約の目的物の引渡しに立会う。 | 工事施工者から委託者への引渡時に、受託者に立会いを委託するかどうか決定する。 | 受託者立会いのもと、工事施工者から工事請負契約の目的物の引渡しを受ける。 |
| 8 |  | 定例会議への出席 | 委託者等からの求めに応じて、委託者と工事施工者の行う定例会議へ参加する。 | 受託者に定例会議への出席を委託するかどうか、その頻度を決定する。 |  |
| 9 |  | 関係機関の検査の立会い等 | ①建築基準法等の法令に基づく関係機関の検査がある場合は、必要な書類を工事施工者の協力を得てとりまとめる。  ②当該検査に立会い、その指摘事項等について、工事施工者等が作成し、提出する検査記録等に基づき委託者に報告する。 | 受託者に関連機関の検査立会いを委託するかどうか決定する。 | 建築基準法等の法令に基づく関係機関の検査の指摘事項等について、工事施工者等が作成し、提出された検査記録等に基づき受託者より報告を受け、承認を行う。 |
| 10 |  | 工事費支払いの審査 | 1）工事期間中の工事費支払い請求の審査  工事施工者から提出される工事期間中の工事費支払いの請求について、工事請負契約に適合しているかどうかを技術的に審査し、その結果を委託者に報告する。 | 受託者に工事期間中の工事費支払い請求の審査を委託するかどうか決定する。 | 工事施工者から提出される工事期間中の工事費支払いの請求について、工事請負契約に適合しているかどうかについて受託者が審査した結果の報告を受ける。 |
| 2）最終支払い請求の審査  工事施工者から提出される最終支払いの請求について、工事請負契約に適合しているかどうかを技術的に審査し、その結果を委託者に報告する。 | 受託者に工事施工者から提出される最終支払い金額の査定を委託するかどうか決定する。 | 工事施工者から提出される最終支払いの請求について、工事請負契約に適合しているかどうかを受託者が技術的に審査した結果を受託者から報告を受ける。 |
| 11 |  | アフター点検の補助 | 工事竣工後、　年目の工事施工者の点検に対して、その方法、内容について助言を行う。 | 受託者にアフター点検の補助を委託するかどうか決定する。 | 工事竣工後、　年目の工事施工者の点検に対して、その方法、内容について、受託者より助言を受ける。 |

【成果物一覧】

　　その他の監理業務に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

その他の監理業務に関する業務の特記事項は、次による。

Ⅵ　その他の委託業務

【業務一覧】

　　Ⅰ～Ⅴに記載の委託業務以外のその他の委託業務の内容は、次による。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No. | その他の委託業務 | | | | |
| 業務項目 | | 業務内容 | 委託者が対応する業務 | |
| 委託前 | 委託後 |
| 1 |  | 補助制度の活用に関する業務 | 各種助成（補助、融資、税制優遇等）に必要となる資料の作成及び付随する調査、分析等の協議、申請等に係る業務を行う。 | 受託者に各種助成に必要となる資料の作成等を委託するかどうか決定する。 | 受託者に委託した各種助成についての調査、申請等の報告を受ける。 |
| 2 |  | 第三者に対する説明に関する業務 | 委託者や工事施工者が行う近隣住民等への説明及びその他第三者との調整に係る業務を行う。 | 近隣住民等への説明などの助言を受託者に委託するかどうか決定する。委託する場合は、技術的内容等に限るものとする。 | 委託者や工事施工者が行う近隣住民等への説明及びその他第三者との調整に協力する。  受託者へ依頼する内容は、技術的説明に限るものとする。 |
| 3 |  | その他業務 |  | その他業務として委託すべき業務があるかどうか検討する。 |  |

【成果物一覧】

　　その他の委託業務に関する業務の成果物及び提出要領等は、次による。

　（□部分を■とした図書等を成果物とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出成果物 | | 備　考 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

　成果物提出要領（時期、体裁、部数等）

【特記事項】

その他の委託業務の特記事項は、次による。

２０２２年（令和４年）４月

四会連合協定 建築設計･監理等業務委託契約約款調査研究会

公益社団法人　日本建築士会連合会

一般社団法人　日本建築士事務所協会連合会

公益社団法人　日本建築家協会

一般社団法人　日本建設業連合会

【編集協力】マンション修繕設計・監理業務契約約款作成協議会

[参加団体（50音順）]

一般社団法人　マンション改修設計コンサルタント協会

一般社団法人　マンション大規模修繕協議会

一般社団法人　マンションリフォーム技術協会

ＮＰＯ法人　リニューアル技術開発協会

建物診断設計事業協同組合

マンションリフォーム協同組合