

国の交付金等を受けて行う
維持修繕業務仕様書

令和3年1月

県土整備局建築住宅部

公共住宅課・住宅営繕事務所

国の交付金等を受けて行う維持修繕業務仕様書

1 目的

県が国の交付金等を受けて行う県営住宅等の維持修繕に係る指定管理者が行う業務の仕様について、必要な事項を定める。

2 業務の対象とする県営住宅等

参考資料3 「神奈川県県営団地一覧」のとおり。

3 業務の概要

(1) 業務の概要

ア 指定管理者は、国の交付金等を受けて行う計画修繕、健康団地関連工事、特定修繕及び団地整備に関し、次の業務を行う。

(ア) 計画修繕に関する業務

- a 現地調査・設計・積算業務
- b 団地自治会及び居住者調整業務
- c 工事等執行業務
 - (a) 施工業者選定・契約業務
 - (b) 施工業者への工事等代金の支払い業務
- d 工事監理業務
- e 工事検査業務

(イ) 健康団地関連工事

- a 現地調査・設計・積算業務
- b 団地自治会及び居住者調整業務
- c 工事等執行業務
 - (a) 施工業者選定・契約業務
 - (b) 施工業者への工事等代金の支払い業務
- d 工事監理業務
- e 工事検査業務

(ウ) 特定修繕に関する業務

- a 現地調査・設計・積算業務
- b 団地自治会及び居住者調整業務
- c 工事等執行業務
 - (a) 施工業者選定・契約業務
 - (b) 施工業者への工事等代金の支払い業務
- d 工事監理業務

- e 工事検査業務
- (エ) 団地整備に関する業務
 - a 現地調査・設計・積算業務
 - b 団地自治会及び居住者調整業務
 - c 工事等執行業務
 - (a) 施工業者選定・契約業務
 - (b) 施工業者への工事等代金の支払い業務
 - d 工事監理業務
 - e 工事検査業務
- (オ) 瑕疵保証工事に関する業務
- (カ) (ア)から(オ)の業務に係る報告及び完了報告書作成等並びに県から国への申請に必要な図書の作成などの支援等の関連業務
- イ 別に示す参考資料 14の「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務フロー」を参考にすること。
- (2) 業務実施における基本的考え方
 - ア 指定管理者は、その業務を、一括して他人に委託してはならない。
 - イ 指定管理者は、本業務の実施にあたって、入札及び契約の適正化が図られるよう、次のことに配慮しなければならない。
 - (ア) 入札及び契約において、透明性並びに競争の公平性が確保されること。
 - (イ) 談合、その他の不正行為の排除が徹底されること。
 - (ウ) 上記(ア)及び(イ)等により、施工業者としての適格性を有しない建設業者を排除することにより、適正な施工が確保されること。
 - ウ 指定管理者は、本業務の実施に調査及び設計の品質が本業務における工事の品質確保を図る上で重要な役割を果たすものであることに鑑み、本業務における工事に関する調査及び設計の品質を確保するようにしなければならない。
 - エ 県は指定管理者に対し必要に応じて業務内容の執行について確認することができるものとする。
- (3) 工事などの種類

本業務における工事種別は概ね次のようになる。

 - ア 建築工事
 - イ 電気工事
 - ウ 機械工事
 - エ その他

4 業務の内容

(1) 現地調査・設計・積算業務

指定管理者は、調査・設計・積算にあたって、工事の目的や内容を事前に県と

協議し、[参考資料 15](#)「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 適用基準等一覧」に沿って適切に行う。

なお、指定管理者は、現地調査・設計・積算にあたって、より専門的な知識等を必要とする場合には、県と協議の上、その一部を専門業者に委託できるものとする。

ア 現地調査・設計・積算業務

指定管理者は、設計にあたり現地調査及び工事に付随する調査業務を行い、県と協議した後、基本設計又は実施設計（詳細設計）を行い、現地調査結果とあわせて当該設計図書等のうち、設計内訳書、数量調書、図面（国庫補助関係図書の案内図、配置図を含む）、拾い図、チェックシートを提出する。

設計単価は、県が公表する単価、（一財）経済調査会発行の「積算資料」及び「建築施工単価」並びに（財）建設物価調査会発行の「建設物価」及び「建築コスト情報」により設定する。これらに記載のないものについては、見積りなどの実勢価格等に対応して設定する。

労務単価は、公共工事設計労務単価を基本にし、労務歩掛は修繕工事等に適した基準を採用する。

なお、[参考資料 15](#)「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 適用基準等一覧」に記載のないもので、指定管理者側で基準があるものについては、県と協議し使用の可否を決める。

イ 現地調査・設計・積算業務の期間

県が指定管理者に依頼する現地調査・設計・積算業務について、それぞれの業務における報告期限は、別途指示する。

(2) 団地自治会及び居住者調整業務

指定管理者は、工事の実施にあたり、必要に応じ団地自治会及び居住者への周知広報や承諾等の業務を行う。

(3) 工事等執行業務

県が指示する工事等について、指定管理者の名義で次の業務を行う。

ア 施工業者の選定

(ア) 入札・見積合せの実施

指定管理者は、県が指示する工事等を執行する場合は、原則として、地方自治法施行令第 167 条から同 167 条の 17 の規定に準じて条件付き一般競争入札により施工業者の選定を行うものとする。

ただし、設計金額が 250 万円以下の案件については複数の者より見積書を徴する「競争見積方式による随意契約」によることができ、また、県が特別の事情があると認めた場合及び設計又は見積もり金額が 50 万円未満の案件については、単数の者より見積書を徴する特命随意契約（以下、「一者随意契約」という。）によることができる。

指定管理者は、[参考資料 15](#)「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 適用基準等一覧」及び[参考資料 16](#)「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 条件付き一般競争入札執行のガイドライン」に沿った入札執行及び見積合せに関する要綱・社内基準等を定め、施工業者を選定するものとする。

(イ) 条件付き一般競争入札にかかる落札候補者及び落札者

a 指定管理者は、条件付き一般競争入札の実施にあたっては最低制限価格を設けるものとする。

b 指定管理者は、最低制限価格以上で最低価格を提示した者を落札候補者とする。

c 指定管理者は、落札候補者に、事後審査のため、(ア)に定めるところにより、必要な書類を提出させる。

(ウ) 県内企業の受注機会の確保

指定管理者は、工事入札・見積合せに際して、県内企業に発注することを原則とする。

また、指定管理者は工事発注に際して、一契約単位を2億円未満として設計することとし、分離分割発注を原則とする。

イ 契約

(ア) 指定管理者は、「神奈川県公共工事標準請負契約約款」に準拠した標準契約約款を定める。この標準契約約款には、談合が発覚した場合の対応に関する事項を明記するものとする。

(イ) 指定管理者は、(ア)の標準契約約款により落札者と契約を行うものとする。

ウ 施工業者への工事等代金の支払い

(ア) 指定管理者は、施工業者に対し、工事代金を支払う。

(イ) 指定管理者が施工業者に対して支払う工事代金については、完成引渡しをもって行う精算払を原則とし、「政府契約の支払遅延防止等に関する法律」を準用し、指定管理者が給付の完了の確認又は検査を終了した後、施工業者から適当な支払請求を受けた日から工事代金については40日、その他については30日以内に、遅延なく支払うものとする。

ただし、必要な場合にあつては、県との協議により部分払等も行えるものとする。

(4) 工事監理業務

ア 監督者の選任

指定管理者は、監督員を定め、監督業務に従事させる。

イ 工事監理業務

指定管理者は、「神奈川県公共工事標準請負契約約款」に定める工事の監理業務に係る事項に関する要綱・社内基準等を定め、その要綱・社内基準等及び

参考資料 15 「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 適用基準等一覧」に基づき、工程管理、品質管理、指示、立会を行うとともに、県、近隣住民及び関係する官公庁との調整を行い、契約の適正な履行を確保する。

指定管理者は、工事請負者に必要な工事施工図の作成、官公庁手続きを行わせるとともに、工程管理、品質管理に必要な書類の作成、工事写真の撮影を行わせ、報告書として提出させるものとする。

ウ 検査の立会い

アに定める監督者は、(5)に定める検査に立会うものとする。

(5) 工事検査業務

ア 工事検査業務

指定管理者は、「神奈川県公共工事標準請負契約約款」に定める工事の検査に係る事項に関する要綱・社内基準等を参考資料 15 「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 適用基準等一覧」に掲げる基準等に準拠して定め、不良・不正工事の防止・品質確保の観点から、検査対象となる工事と同等以上の工事を設計できる者の中から検査員を指名し、設計図書に定めるところにより、中間技術検査、出来形検査及び完成検査を実施する。

イ 検査結果通知

指定管理者は、行った検査結果について、施工業者に通知するものとする。

(6) 瑕疵担保に関する業務

指定管理者は、瑕疵担保に関する業務(瑕疵保証に関する事務を含む。)を行う。指定管理期間終了後にあっても、瑕疵担保に関する事務は善良なる管理者の注意をもって対応しなければならない。

(7) 業務実施報告

指定管理者は、工事等の契約執行状況を、県が別に定める様式により、当該月の翌月 10 日までに県に提出するものとする。ただし、3 月分にあつては、3 月 15 日までに提出しなければならない。

(8) 工事関係書類の提出

ア 指定管理者は、施工業者の工事完成後すみやかに、施工状況がわかる資料(主要な工事施工数量・施工写真)をとりまとめ、報告書を作成し、県が別に指定する日までに報告書を県に提出し、公共住宅課及び住宅営繕事務所の確認を受ける。

イ 指定管理者は、完成検査合格後、建物、設備及びその他図面等を引き継ぐものとし、工事完成に関する調書(請負契約書(変更を含む)、工事完成届、完成検査調書、支払状況がわかる書類、施工前及び完成後の写真)を作成し、県に提出する。

(9) 文書の管理・保存

指定管理者は、設計図書、完成図書、会計・工事請負契約・支払いに係る帳票、

その他報告書を、当該年度の終了後5年間保存するものとする。

なお、文書の保存・管理については、指定管理者は神奈川県行政文書管理規程及び同運用通知に基づいて、別途、文書の管理に関する規程等を定め、業務の実施に伴い作成し、または受領する文書等を適正に管理・保存することとする。また、指定期間終了後もしくは指定の取り消しを受けた場合には、県の指示に従い引き渡すこととする。

5 本業務に関する費用

県は、指定管理者に対し、本業務に関する費用として、次のとおり支払う。

(1) 工事費

ア 工事費は、施工業者に対して支払う工事代金とする。

イ 工事費については、県が予め想定工事金額（以下「指示額」という。）を定め、指定管理者に指示する。

ウ 指示額の総額及び箇所は、別に定める範囲内とする。

エ 計画修繕工事、健康団地関連工事、特定修繕工事及び団地整備工事について、各工事ごとの指示額と工事契約額との間に残額が生じた場合及び各工事について指示を中止した場合には、その残額又は指示を中止した額は、原則精算することとする。

オ 追加の修繕等工事を発注する場合には、別途協議するものとする。

(2) 人件費・事務費

人件費・事務費は、次の業務にかかる費用とする。（各業務内容は4参照）

ア 現地調査・設計・積算業務

イ 団地自治会及び居住者調整業務

ウ 工事等執行業務

（ア） 施工業者選定・契約業務

（イ） 施工業者への工事等代金の支払い業務

エ 工事監理業務

オ 工事検査業務

カ その他本業務に要する費用

6 談合その他不正行為による解除

(1) 指定管理者から発注される工事（以下「発注工事」という。）において、指定管理者の責により次の各号のいずれかに該当するときは、県は指定管理者に対して指定の取消しまたは管理業務の停止をすることができる。

ア 工事施工者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反したことにより、公正取引委員会が工事施工者に対して行う同法第7条第1項又は第2項の規定

- による命令(これらの命令がされなかった場合にあっては、同法第7条の2第1項の規定による命令)又は同法第66条第4項の規定による審決が確定したとき。
- イ 工事施工者を構成事業者とする事業者団体が独占禁止法第8条第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が当該事業者団体に対して行う同法第8条の2第1項の規定による命令若しくは同条第2項において準用する同法第7条第2項の規定による命令(これらの命令がされなかった場合にあっては、同法第8条の3において準用する同法第7条の2第1項の規定による命令(乙に対してされたものに限る。))又は同法第66条第4項の規定による審決が確定したとき。
- ウ 工事施工者(工事施工者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。)に関して刑法(明治40年法律第45号)第96条の3若しくは同法第198条または独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。
- エ 発注工事における入札・見積合わせを行うにあたり、指定管理者の系列企業の参加を禁止することとする。
- (2) 発注工事における入札談合に関する情報があった場合には、可能な限り当該情報の確認を行うとともに、速やかに県に報告し、指示を受けること。
- (3) 県は、前項の規定により指定の取消または管理業務の停止をしたときは、指定管理者に損害が生じてもその責を負わないものとする。
- (4) 指定管理者は、第(1)項各号のいずれかに該当するときは、県が指定の取消または管理業務の停止をするか否かを問わずに、賠償金として、国の交付金等を受けて行う維持修繕業務の総額の100分の15に相当する額を県の指定する期間内に支払わなければならない。この指定期間終了後においても同様とする。ただし、県が特に必要と認める場合は、この限りでない。
- (5) 前項の規定は、県に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、県がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

7 入札適正監視委員会の設置

- (1) 工事の透明性、公平性、競争性の向上を目的とした入札・調達制度のため、県(公共住宅課、住宅営繕事務所)、会計士・弁護士等の学識経験者及び指定管理者を構成員とした入札適正監視委員会を設置し、入札制度や入札結果についての協議・検討を行うこととする。
- (2) 指定管理者は、(1)による入札適正監視委員会の設置にあたっては、参考資料17「国の交付金等を受けて行う維持修繕業務 入札適正監視委員会設置要綱」によるものとする。

8 指定管理者の責務

指定管理者は、本業務の公正な執行に留意し、公共工事に対する社会的信頼を失墜することのないように努めるものとする。

9 環境への配慮

指定管理者は、業務を行うにあたっては、「県土整備局公共工事グリーン調達基準」に従い、環境への配慮に留意すること。

10 要綱・社内基準等の提出

本仕様書において指定管理者が定めることとしている次の要綱・社内基準等については、別に定める日までに、県に提出するものとする。

- (1) 入札執行及び見積もり合わせに関する要綱・社内基準等
- (2) 標準契約約款
- (3) 工事の監理業務に係る事項に関する要綱・社内基準等
- (4) 工事の検査に係る事項に関する要綱・社内基準等