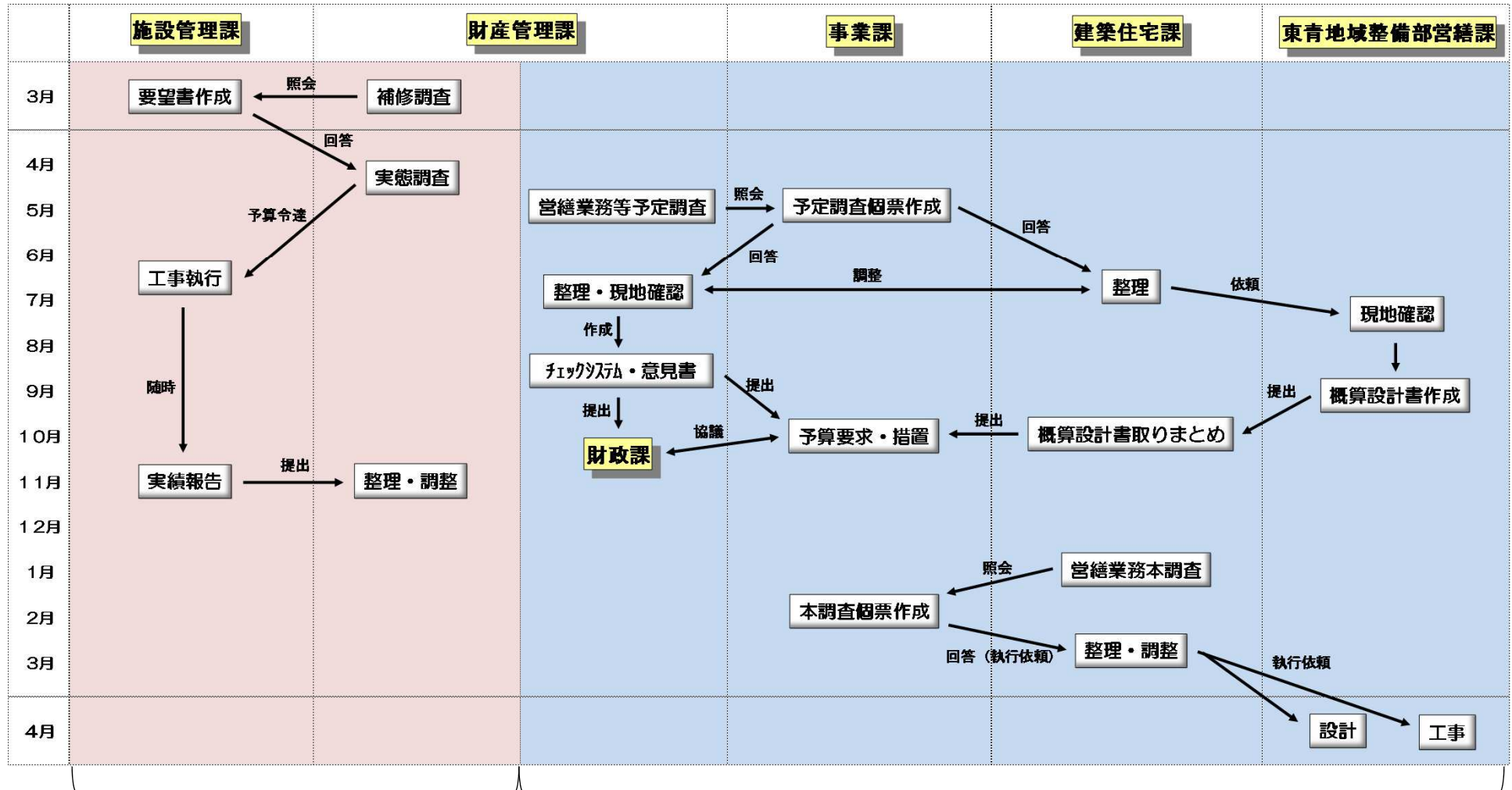


修繕の発注について

～ 150万円以下の修繕発注～

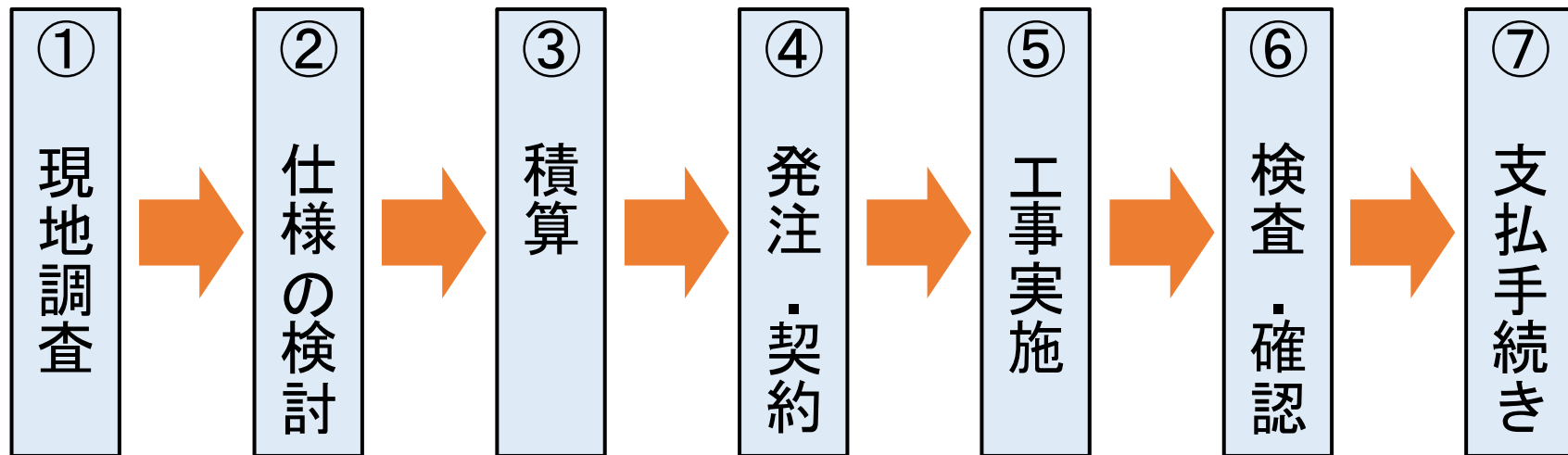
各所属の役割と年間スケジュール



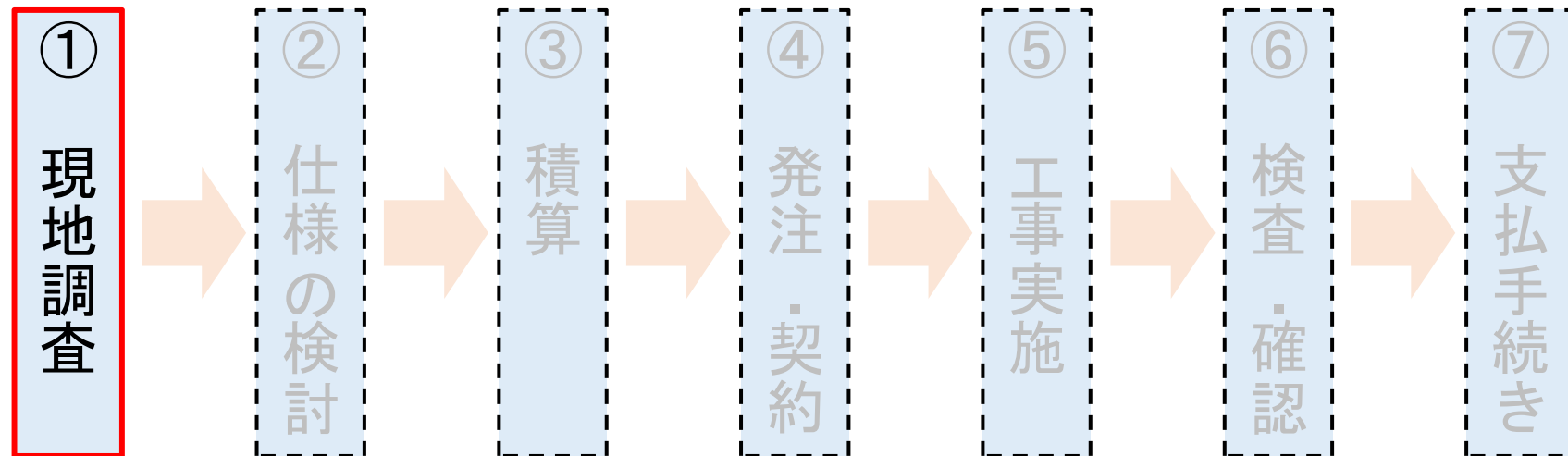
150万円以下の修繕

250万円以上の改修

修繕の流れ



修繕の流れ



① 現地調査

破損、劣化状況の確認をします。

1 緊急性を要するものの例

①配管の破損などにより、水などが現に流出している場合

⇒ まず、漏水箇所を確定し、元栓を閉める。業者へ緊急に応急措置を依頼

②外壁材の落下など、利用者に危険が及ぶ可能性がある場合

⇒ まず、危険個所を立入禁止するなど安全を優先

2 緊急性を要しないものの例

内装材の劣化、建具の不具合

3 判断のポイント

- ・ 人的被害が発生する危険性はあるか。
- ・ 放置した場合、施設利用の支障となるか。
- ・ 不良個所が仕上げや設備の劣化を拡大させるか。

【参考】 保全マネジメントシステム

- ① 画面トップの左側、「保全技術情報等提供」
- ② 「FAQ」タブ
- ③ 「事後対応策FAQ」

画面左側のメニューで「保全技術情報等提供」が選択されています。

検索条件：[] に [] を含む書類
ソート指定 < 文書名 ファイル名 作成日付 登録日付 管理部署 > [検索]

ファイルをダウンロードする場合は、該当するファイル名を選択してください。

文書名	ファイル名	バージョン	サイズ	作成日付	登録日付	オリジナル管理			備
						所轄	保管場所	保管番号	
BIMMSのよくある質問Q&A	BIMMSのよくある質問Q&A.pdf		166KB	2016/02/23	2016/02/23				
FAQ(事後対応策)	事後対応策FAQ.xls		2484KB	2006/02/28	2006/02/28				
FAQ(法定点検・災害対策)	法定点検・災害対策FAQ.xls		42KB	2006/02/28	2006/03/01				
新機能に関するFAQ	新機能に関するFAQ.xlsx		24KB	2015/01/14	2015/01/14				
合計ファイル数 4件			合計容量	2716KB					


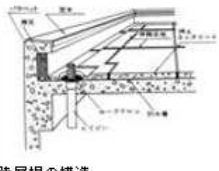


【参考】 保全マネジメントシステム

プルダウンより選択、1次対応の内容を確認

事後対応策FAQ.xls [互換モード] - Excel

ファイル ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示

D3 : fx 建築:屋根:屋根

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	通し 番号	コード	事象	部位	質問	1次対応	2次対応	回答 補足説明	補足説明(図解)	
1	001	104	損傷	建築:屋根:屋根	屋根のモルタル(コンクリート、タイル、石張り)に著しい損傷、浮き、剥離が見られます。どのように対応しますか?	屋根からの漏水に発展する可能性があるため、専門業者(専門技術者)に調査を依頼します。	調査結果を受けて、修繕工事に対する見積書の提出依頼を行い、工事実施の判断を行います。	屋根の著しい損傷、剥離などは、漏水の原因になることがあります。		モルタルの剥落例
3	002	104	損傷	建築:屋根:パラペット、笠木、ひさし	パラペット、笠木、ひさしのモルタル(コンクリート、タイル、石張り)に著しい損傷、浮き、剥離が見られます。どのように対応しますか?	屋根からの漏水に発展する可能性があるため、専門業者(専門技術者)に調査を依頼します。	調査結果を受けて、修繕工事に対する見積書の提出依頼を行い、工事実施の判断を行います。	パラペット、笠木、ひさしの著しい損傷、剥離などは、漏水の原因になることがあります。		陸屋根の構造
4	003	104	変形	建築:屋根:防水	露出防水(シート防水、塗膜防水)に著しい浮き、ふくれがあります。どのように対応しますか?	屋根からの漏水に発展する可能性があるため、漏水に発展しそうな部分のシーリング等の状態を確認し、専門業者(専門技術者)に調査を依頼します。	調査結果を受けて、修繕工事に対する見積書の提出依頼を行い、工事実施の判断を行います。	露出防水の著しい浮き、ふくれは、漏水の原因になることがあるので、踏み割らないように注意します。		シート防水のふくれの例
5	004	104	水のしみ跡	建築:屋根:防水	屋根から漏水しています。どのように対応しますか?	工事までの間、ビニルシート等の防水シートで漏水原因となっている箇所を覆い一時的な対処を行います。また、漏水箇所がマシナールームや書庫などの場合は別室に一時的に物品等を避難させます。	専門業者(専門技術者)に工事漏水箇所を指示し、修繕工事に対する見積書の提出依頼を行い、早急に工事を実施してもらいます。	屋根からの漏水が確認できる場合は、屋根の防水が非常に悪い状態であることを意味するので、早急な対応が必要です。		

① 現地調査

修繕内容によっては専門業者による調査を依頼します。
併せて参考見積を依頼します。

- ・ 職員ポータル
→ インフォメーション
→ 「建設業者名簿」で検索

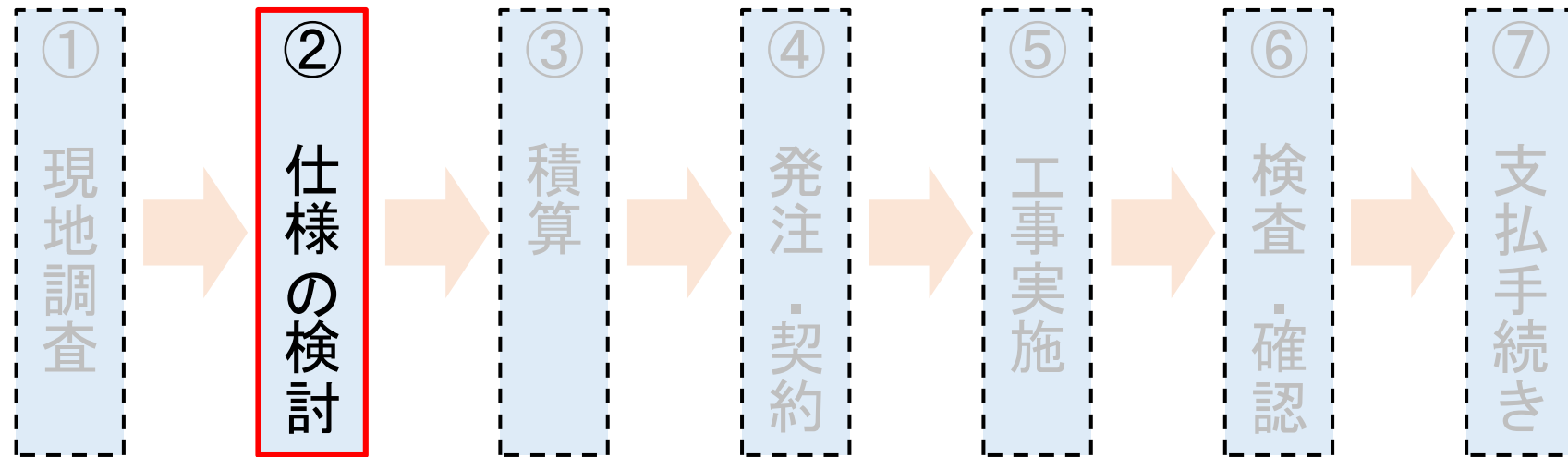
- ・ 直近で同種の工事発注した業者へ依頼

業種ごとにシートが分かれている

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	令和2・3年度 青森県有資格建設業者名簿 (県内業者: 建築一式工事)													
2	通番	許可番号	商号又は名称	地区C/D	地区名	等級	総合点	経営事項審査の (総合審査点)	工事成績点	建設業者防止措置	労働安全衛生MS	健康経営(点)	働き方改革(点)	エコアクション21
3	1	02-100594	(株)鹿内組	1	東青	特A	1742	1149	493	5	10	5	5	0
4	2	00-018888	丸喜(株)齋藤組	1	東青	特A	1737	1065	607	5	0	5	0	5
6	4	02-100897	志田内海(株)	1	東青	特A	1627	1199	343	5	10	5	5	5
8	6	02-011239	(株)藤本建設	1	東青	特A	1603	1105	423	5	0	5	0	5
9	7	02-002082	(株)盛興業社	1	東青	特A	1591	994	557	5	0	5	5	0
12	10	00-003542	(株)阿部重組	1	東青	特A	1577	1122	400	5	0	5	0	0
13	11	02-001982	(株)六坂組	1	東青	特A	1547	1044	423	5	10	5	0	0
14	12	02-100471	倉橋建設(株)	1	東青	特A	1539	1037	452	5	0	5	0	0
16	14	00-013059	北斗建設(株)	1	東青	特A	1511	1028	423	5	0	5	5	5
20	18	02-001006	(株)成文組	1	東青	特A	1477	985	452	5	0	5	0	5
24	22	00-021161	(株)今工務店	1	東青	特A	1414	1031	353	5	0	0	0	0
28	26	02-007495	(株)佐々木建設工業	1	東青	特A	1355	963	332	5	0	5	5	0
34	32	02-000061	(株)黄金工務店	1	東青	特A	1277	1016	211	5	0	5	5	0
39	37	02-000842	(株)桜井工務店	1	東青	特A	1249	856	343	5	0	5	5	5
		02050	(株)山口建設	1	東青	特A	1223	866	332	5	0	0	0	0
		4738	(株)西田組	1	東青	特A	1151	968	93	5	0	5	5	5
		5587	相互建設工業(株)	1	東青	A	1107	934	143	5	0	5	0	0

※参考見積は予定価格作成の参考となるので、修繕内容を明確にする。

修繕の流れ



②仕様の検討

- ・必要に応じて、設計図面、仕様書を作成します。
- ・設計図面等には、修繕箇所、内容（範囲、工法、材料など）、提出書類（着工前写真・完成写真、工事中的写真など）を明記します。

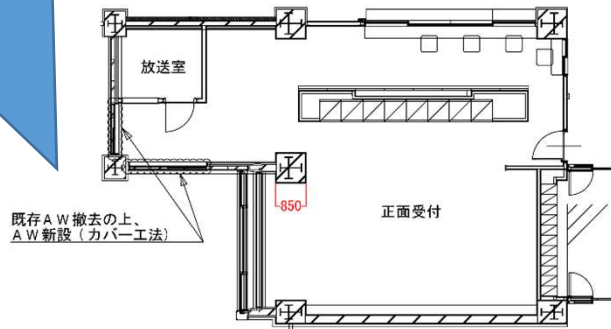
※仕様書等を作成しない場合でも、見積依頼先には修繕内容を正確に伝えましょう。

【参考】設計図面の作り方

図面（平面図・断面図）

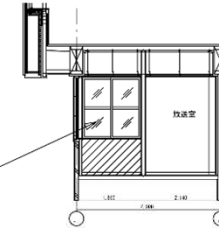
修繕箇所を平面図、立面図、断面図に明記

詳細な仕様（部材、寸法、数量など）を明記



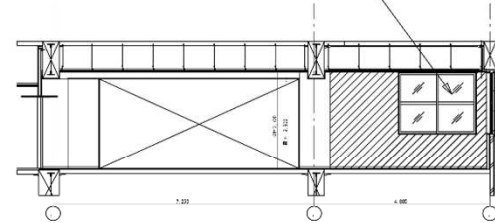
1階正面受付平面図 1/100

サッシ廻り
 ・既存AW撤去の上、AW新設（W1250H1800
 カバー工法）
 ・ガラス（Low-E5+A12+FL5）
 ・ブラインド新設 スタット幅25



D面 展開図 1/100

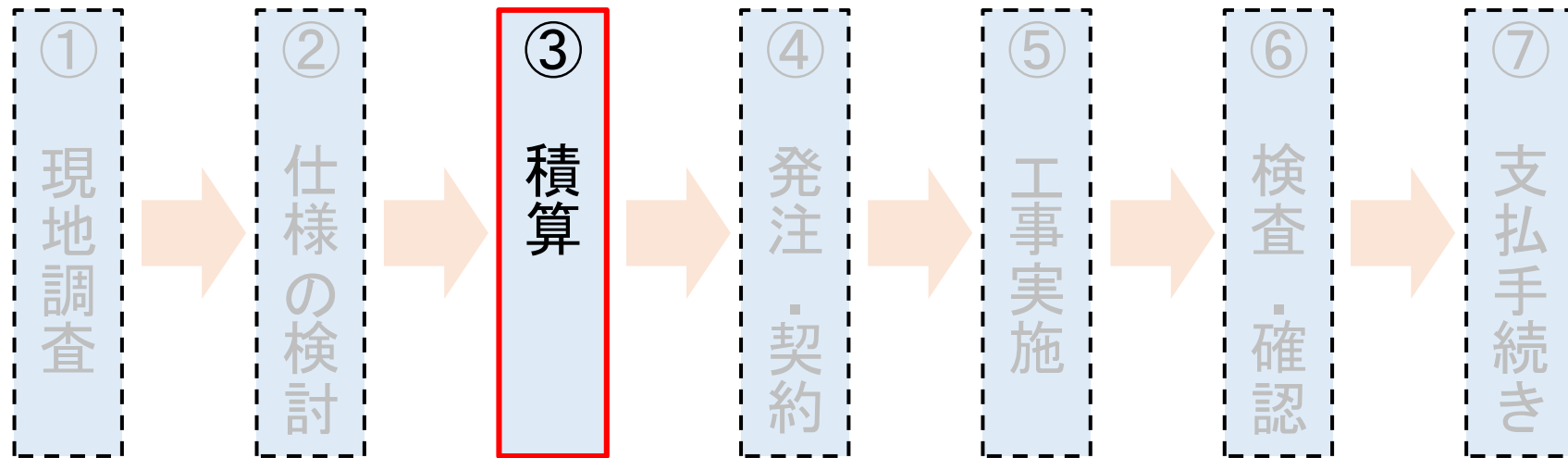
サッシ廻り
 ・既存AW撤去の上、AW新設（W2000H1800
 カバー工法）
 ・ガラス（Low-E5+A12+FL5）
 ・ブラインド新設 スタット幅25



C面 展開図 1/100

・壁フック（軽鉄下地65形@450+石こうボードt=12.5二重張り+EP-G塗）
 ・サッシ額縁 珪集成材 W150×25 CL塗

修繕の流れ



③積算

- ・見積を参考に、積算（予定価格の作成）します。

※見積の内訳は、一式計上ではなく、材料の単価や数量、作業員の単価や人数、諸経費などわかるものを提出してもらいます。

※単価は過大でないか確認しましょう。

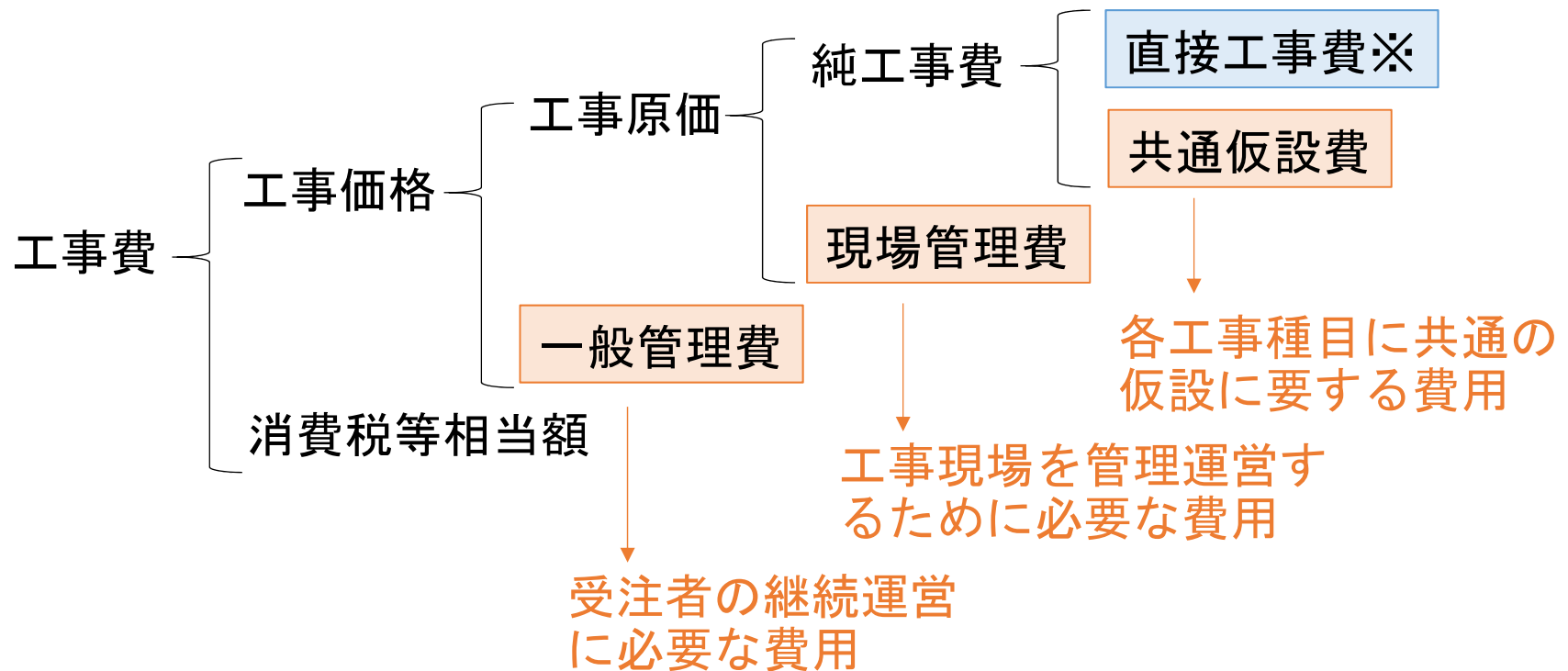
- ・材料の単価→メーカーのホームページ、刊行物など
- ・作業員の単価→県のHP（県土整備部の「設計単価（県土整備部）に関する情報」など

【参考】設計書の作り方

工事費の構成

工事目的物を作るために直接必要とする費用

※処分費、産業廃棄物税を含む。



【参考】設計書の作り方

表紙

平成30年度

審査者	担当者	平成30年4月

工 事 設 計 書

工事番号 第30-6号
工事名 県庁舎南棟1階受付窓サッシ他改修工事
工事場所 青森市長島一丁目 地内
工期 平成 年 月 日 から
平成 30 年 5 月 31 日 まで

総括監督員	主幹
主任監督員	主幹
監督員	主査
	技師
	技師

総務部行政経営管理課

審査（検算）が必要

需用費により修繕を行う場合は、工事名を〇〇工事とせず、〇〇修繕又は〇〇補修とする。

準備工や仮設、製作期間も考慮

【参考】設計書の作り方

概要

建築工事概要

1 工事名
県庁舎南棟1階受付窓サッシ他改修工事

2 工事場所
青森市長島一丁目 地内

3 構造及び規模

棟名	—
用途	—
構造・階数	—
延床面積	—
備考	—

4 工事内容

受付窓サッシ改修工事	一式		
副都心側階段室通用口扉具改修工事	一式		

内訳書①の工事概要

5 工期
平成30年5月31日まで

6 工事施工年度割

平成30年度	100%
平成31年度	
平成32年度	

【参考】設計書の作り方

内訳総括表①

工事名称	県庁舎南棟1階受付窓サッシ他改修工事		
工事場所	青森市長島一丁目 地内		
原設計金額	一金 1,360,800 円也		
変更設計金額			
原設計 設定工期： .9ヶ月			

名称	仕様	単位	原設計額			変更設計額			差引増減	備考
			数量	単価	金額	数量	単価	金額		
	原設計率	変更設計率								
A	直接工事費		式	1		924,801				
B	共通仮設費		式	1		29,871				
	純工事費計					954,672				A+B
C	現場管理費		式	1		121,243				
	工事原価計					1,075,915				A+B+C
	一般管理費等対象工事原価					1,075,915				
D	一般管理費等	17.24%	式	1		185,487				
	一般管理費等小計					185,487				
	一般管理費等計 (端数調整後)					184,085				
	工事価格					1,261,402				
	工事価格 (端数調整後)					1,260,000				
	消費税相当額	8.00%	式	1		100,800				
	設計額					1,360,800				

設計額＝予定価格となる

【参考】設計書の作り方

内訳総括表②

名 称	仕 様		単 位	原 設 計 額			変 更 設 計 額			差 引 増 減	備 考
				数量	単 価	金 額	数量	単 価	金 額		
(建築改修)	原設計率	変更設計率									
共通仮設費					直接工事費	共通仮設費					
一般工事	3.23%		式	1	924,801	29,871					
計					924,801	29,871					
現場管理費					純工事費	現場管理費					
一般工事	12.70%		式	1	954,672	121,243					
計					954,672	121,243					

【参考】設計書の作り方

内訳表①

名 称	仕 様	単 位	原 設 計 額			変 更 設 計 額			差 引 増 減	備 考
			数量	単 価	金 額	数量	単 価	金 額		
A1 直接工事費(建築改修)										
(一般工事)										
1 受付窓サッシ改修工事		式	1		773,421					
2 南棟西側階段室通用口建具改修工事		式	1		151,380					
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
小計					924,801					
(その他工事)										
11										
12										
小計										
21										
22										
小計										
直接工事費計					924,801					

【参考】設計書の作り方

内訳表②

名 称	仕 様	単 位	原 設 計 額			変 更 設 計 額			差 引 増 減	備 考
			数量	単 価	金 額	数量	単 価	金 額		
1 受付窓サッシ改修工事										
既存建具撤去	処分・運搬費共	ヶ所	2.0	25,000	50,000					見積
既存建具廻り内装撤去	処分・運搬費共	m ²	13.0	3,300	42,900					見積
新設AW	W1250 H1800 カバー工法	ヶ所	1.0	198,000	198,000					見積
#	W2000 H1800 カバー工法	ヶ所	1.0	229,500	229,500					見積
ガラス	Low-E5+A12+FL5	m ²	5.8	12,600	73,080					見積
ガラス止めシーリング		m	5.8	1,710	9,918					市場P16
横型ブラインド	ギア式スラット幅25	m ²	5.8	5,660	32,828					見積
サッシ額縁	珞集成材 W150×25	m	6.5	6,480	42,120					見積
同上CL塗	細巾	m	6.5	550	3,575					市場P21
軽量鉄骨下地	65形 @450	m ²	13.0	1,530	19,890					市場P7
壁石こうボード張	t=12.5 二重張り 継目処理	m ²	13.0	2,550	33,150					市場P33
壁EP-G塗	石こうボード面	m ²	13.0	1,420	18,460					市場P19
清掃・養生費		式	1.0	20,000	20,000					見積
計					773,421					
2 南棟西側階段室通用口建具改修工事										
既存スチール製建具撤去		ヶ所	1.0	45,000	45,000					
新設スチール製建具	W770H1765 錆止1回 運搬含	ヶ所	1.0	60,000	60,000					
同上取付費		ヶ所	1.0	22,000	22,000					
建具塗装	フッ素樹脂耐候性塗料塗	m ²	3.9	4,200	16,380					見積
清掃・養生費		式	1.0	8,000	8,000					見積
計					151,380					

【参考】単価根拠

【参考】単価の色々

複合単価

→ 「材料価格＋労務費＋機械器具費＋仮設材費」の単位施工あたりの単価

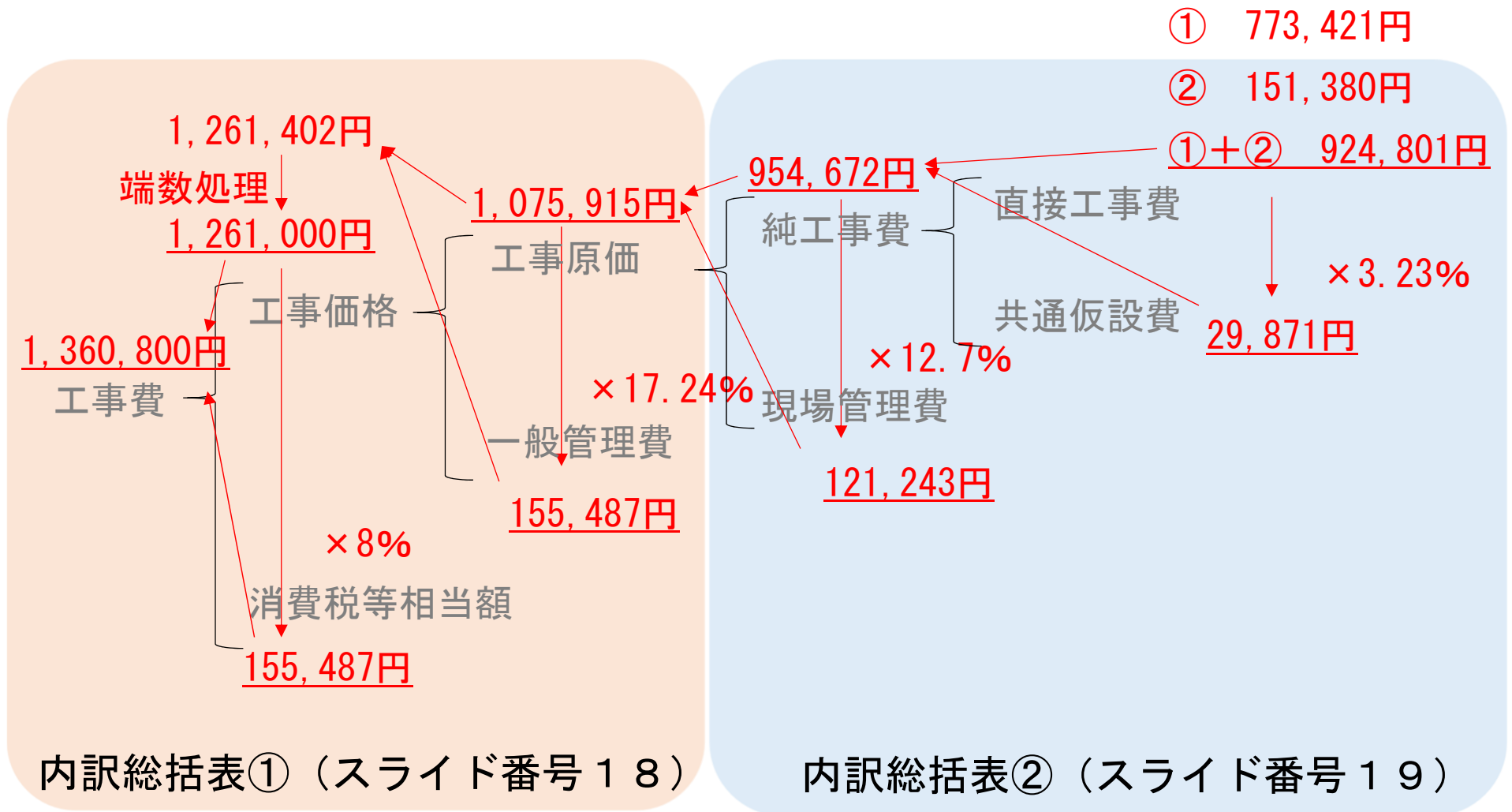
市場単価

→ 元請業者と下請の専門工事業者間の契約に基づき調査された単位施工あたりの単価

物価資料

→ 「積算資料（（一財）経済調査会発行）」、
「建築コスト情報（（一財）建設物価調査会発行）」などの図書

【参考】 工事費のまとめ



【参考】経費率

青森県県土整備部建築工事共通費積算基準より ※必ず最新版を確認

別表－1 共通仮設費率

	直接工事費(P)	共通仮設費率(K _r) (%)		
		下限		上限
建築工事 (新営)	1千万円以下	3.25	$7.56 \times P^{-0.1105} \times T^{0.2389}$	4.33
	1千万円を超える	$4.34 \times P^{-0.0313}$		$5.78 \times P^{-0.0313}$
建築工事 (改修)	5百万円以下	3.59	$18.03 \times P^{-0.2027} \times T^{0.4017}$	6.07
	5百万円を超える	$6.94 \times P^{-0.0774}$		$11.74 \times P^{-0.0774}$

工期 $T = 0.9$ 、直接工事費 $P = 924,801$ 円

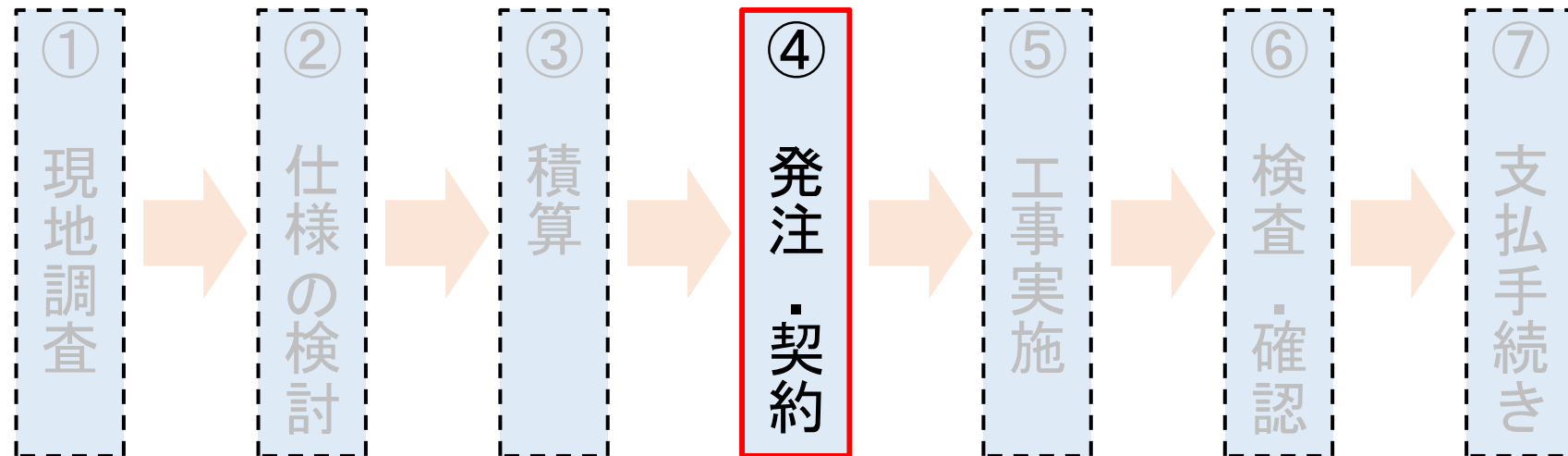
共通仮設費率 $K_r = 3.07\%$ < 下限値 3.59%

$3.59\% \times 0.9 = 3.23\%$

※監理事務所は含まれていない（共通仮設費率に0.9を掛ける）

現場管理費率、一般経費率も同じ考え方

修繕の流れ



④発注・契約

契約時の金額ベース早見表 (修繕)

区分	契約方法	指名業者／見積書	予定価格調書	簡易起案	入札保証金	契約保証金	契約書の作成等
250万	原則： ・一般競争入札 ・指名競争入札 ・随意契約	原則： ・5人以上の指名 (指名競争入札の場合)	原則： 調書作成 (仕様書、設計書等による。)	不可	原則： ・見積契約金額の 100分の5 以上 免除規定あり	原則： ・契約金額の 100分の5 以上 免除規定あり	契約書の作成
150万	随意契約可	原則： ・2者以上から 見積書徴取 特別の理由 ・1者から見積書 徴取			非該当 (随意契約による 場合)		
50万			随意契約 省略可 (ただし、積算基 礎を含み、執行伺 に明記する。)	可 ※見積書徴取伺及 び予定価格の決定 を口頭により行う。		非該当 (随意契約による 場合)	請書等の徴取
10万		見積書徴取 の省略可					省略可
根拠規定	法 § 234 政令 § 167 政令 § 167の2 財規 § 147	財規 § 145 財規 § 148	財規 § 150 財規 § 137①, 138 財規運用 § 150関係	財規運用 § 148関係 の3 財規運用 § 150関係 の2	財規 § 132①	政令 § 167の16① 財規 § 159①	財規 § 152 財規 § 153

注：金額の基準については、予定価格（保証金にあっては、（見積）契約金額）をもって表両端の金額を「超えない」という意味です。

【参考】 執行伺い記載例

(起案理由)

別添設計図書に基づき請負工事を施行したいので、下記のとおり見積書を徴取するものである。

記

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 工事番号 | 第30-6号 |
| 2 | 工事名 | 県庁舎南棟1階受付窓サッシ他改修工事 |
| 3 | 工事場所 | 青森市長島一丁目地内 |
| 4 | 工期 | 平成30年5月31日 まで |
| 5 | 工事の内容 | 別添設計図書のとおり |

【参考】 執行伺い記載例

-
- 6 契約の方法 随意契約による。
(地方自治法施行令第167条の2第1項第1号及び青森県財務規則第147条第1項第1号による—250万円以下)
なお、すべての者の見積金額が予定価格より高い場合において、予定価格と最低見積金額との差が少額であるときは、最低の見積額を提示したものと協議することとする。
- 7 予定価格 別添予定価格調書のとおり
- 8 見積書の提出先 ○○工務店
△△工務店
- 9 設計図書縦覧 日時 平成30年4月17日 から
場所 県庁舎東棟1階財産管理課

【参考】 執行伺い記載例

- 1 0 見積書の提出期限 平成30年4月23日
- 1 1 契約保証金 免除する。
(青森県財務規則第159条第1項第6号による—150万円以下)
- 1 2 検査員職氏名 総括主幹 ○○ ○○
- 1 3 支出科目及び経理状況

財規運用163②

年度	30	目コード	0102-0064	節	015	工事請負費	細目コード
			財産管理費	細節			
配当累計額		令達累計額		支出負担行為累計額		残 額	今回執行伺額
						別添予定価格調書のとおり	

【参考】 予定価格調書

予定価格とは

競争入札により契約を締結する場合において、その契約金額を決定する基準として契約担当者等があらかじめ作成するもの（地方自治法234③）

■ 予定価格調書の作成例

決定者印 ㊟		積算内訳を基に、記載し、封書します。	
予 定 価 格 調			
予 定 価 格	¥.□□□□□	消費税等相当額を含んだ額	
入札書比較価格	¥.□□□□□	消費税等相当額を含まない額	
(別紙 積算内訳)	品名	○ ○ ○	
	単価及び数量	○○円×△△個	計○○○円

■ 封書の例

封書 (表)	封書 (裏)
予 定 価 格 調 書 在 中	契 約 名 ○ ○ ○ ○

④発注・契約

請書とは

【目的】

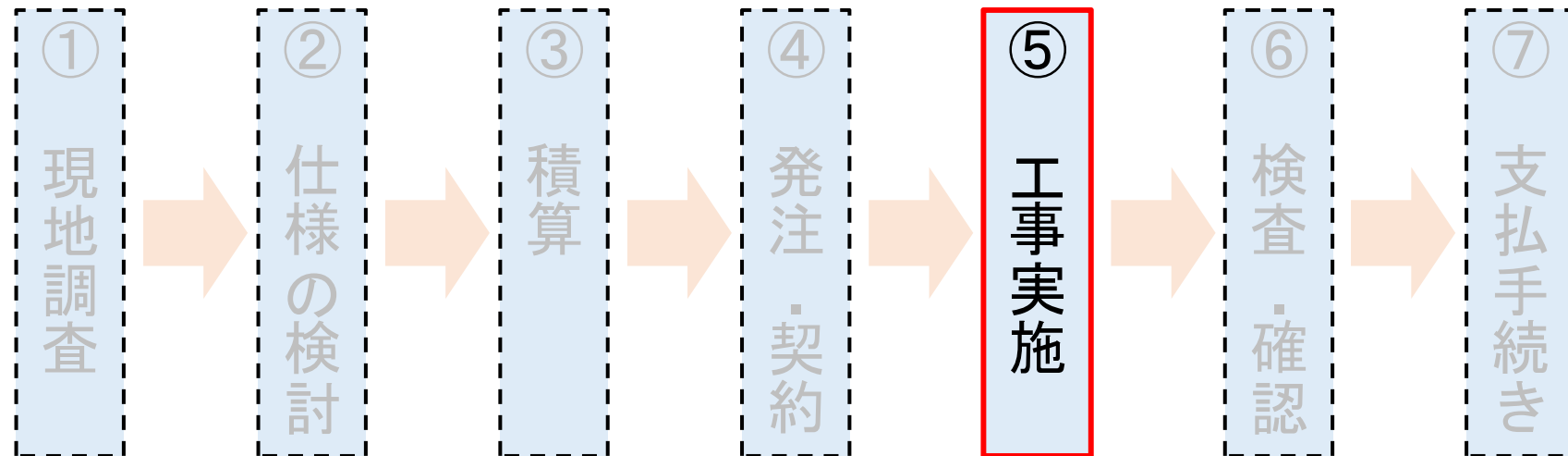
契約の相手方が承諾した内容を明確にしておく

【性質】

契約における当事者のうち一方の意思を示し、契約書のように契約の成立を確定させるものとは異なる

請書	
	収入 印紙
工事番号	第30-6号
1 工事名	県庁舎南棟1階受付窓サッシ他改修工事
2 工事場所	青森市長島一丁目地内
3 工期	平成30年4月24日から 平成30年5月31日まで
4 引渡しの時期	検査に合格した旨の通知を受けた日から 7 日以内
5 請負代金額	¥ 1,223,640 ー
	(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥ 90,640 ー)
6 契約保証金	免除
7 特定建設資材に係る分別解体等	対象外
(1) 特定分別解体等の方法	
(2) 請負代金額のうち解体工事に要する費用	¥、
(3) 再資源化等をするための施設の名称及び所在地	
(4) 請負代金額のうち再資源化に要する費用	¥、
8 その他	
上記の工事について、裏面の契約条項 (ただし、第 ー 条を除く。) を承諾の上、工期限内に完成することを請け負います。	
平成30年 4月 日	
青森県知事 三村 申 吾 殿	
受注者 住 所 青森市大字野尻字今田97番1号 株式会社鹿内組 氏 名 代表取締役社長 鹿内 雄二 印	

修繕の流れ



⑤工事実施

契約後、請負者と修繕の実施時期や実施方法を協議します。

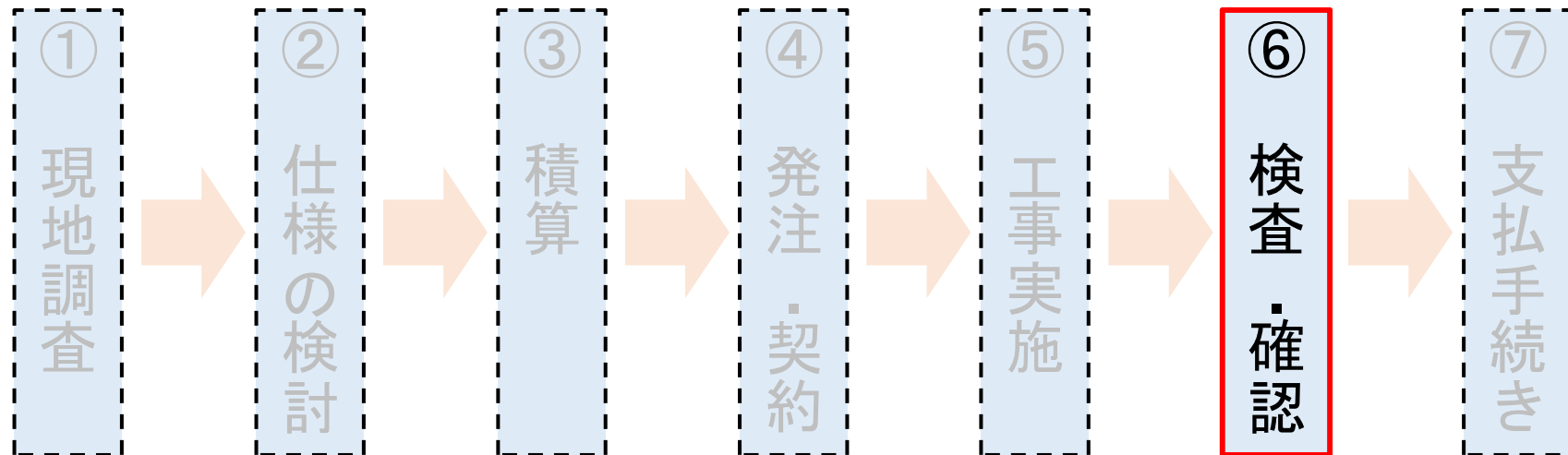
内容によっては、停電など伴う場合があるので、施設で行われている事務との調整が必要となります。

カタログや見本などで材料、機器などの説明を受けましょう。

→今後の保全にもつながる

内容が変更となる場合は、請負者と十分協議してから変更の手続きをしましょう。

修繕の流れ



⑥検査・確認

請書等に記載の検査の時期を確認する。

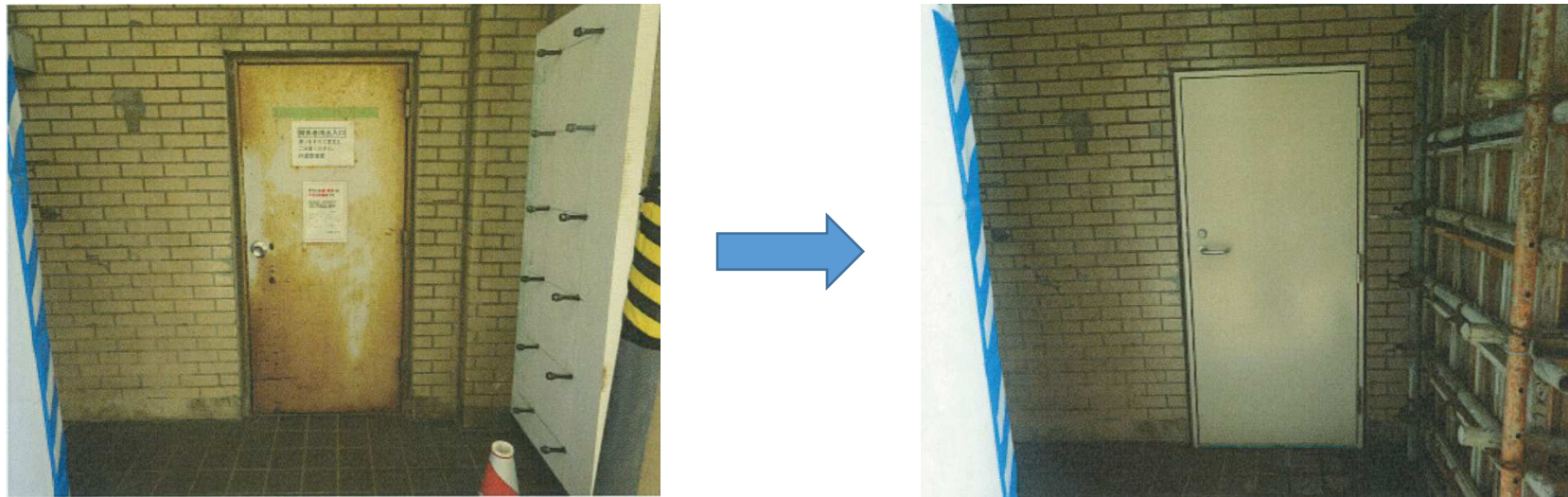
第2条 受注者は、工事が完成したときは、その完成の日から5日以内に完成届（青森県財務規則第98号様式）により発注者に通知するものとする。

2 発注者は、前項の通知を受けたときは、その日から起算して14日以内に受注者の立会いのもとに工事の完成を確認するための検査を完了するものとし、当該検査の結果を受注者に通知するものとする。

3 受注者は、前項の検査に合格した旨の通知を受けたときは、引渡書（規則第99号様式）により、当該工事目的物の引渡しをするものとする。

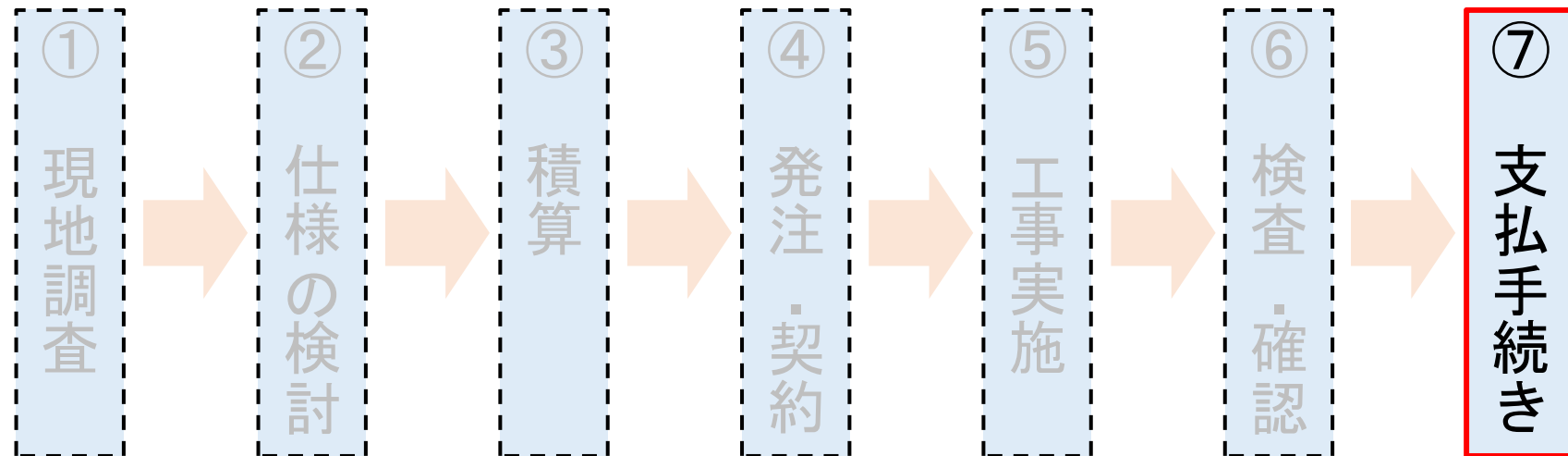
⑥検査・確認

請負者から完成届、施工前後の写真などの提出を受け、図面や仕様書などに基づいて施工されたか確認します。



書類や写真のみで確認が難しいものがあるので、少なくとも一度は現地に立ち会うようにしましょう。

修繕の流れ



⑦支払手続き

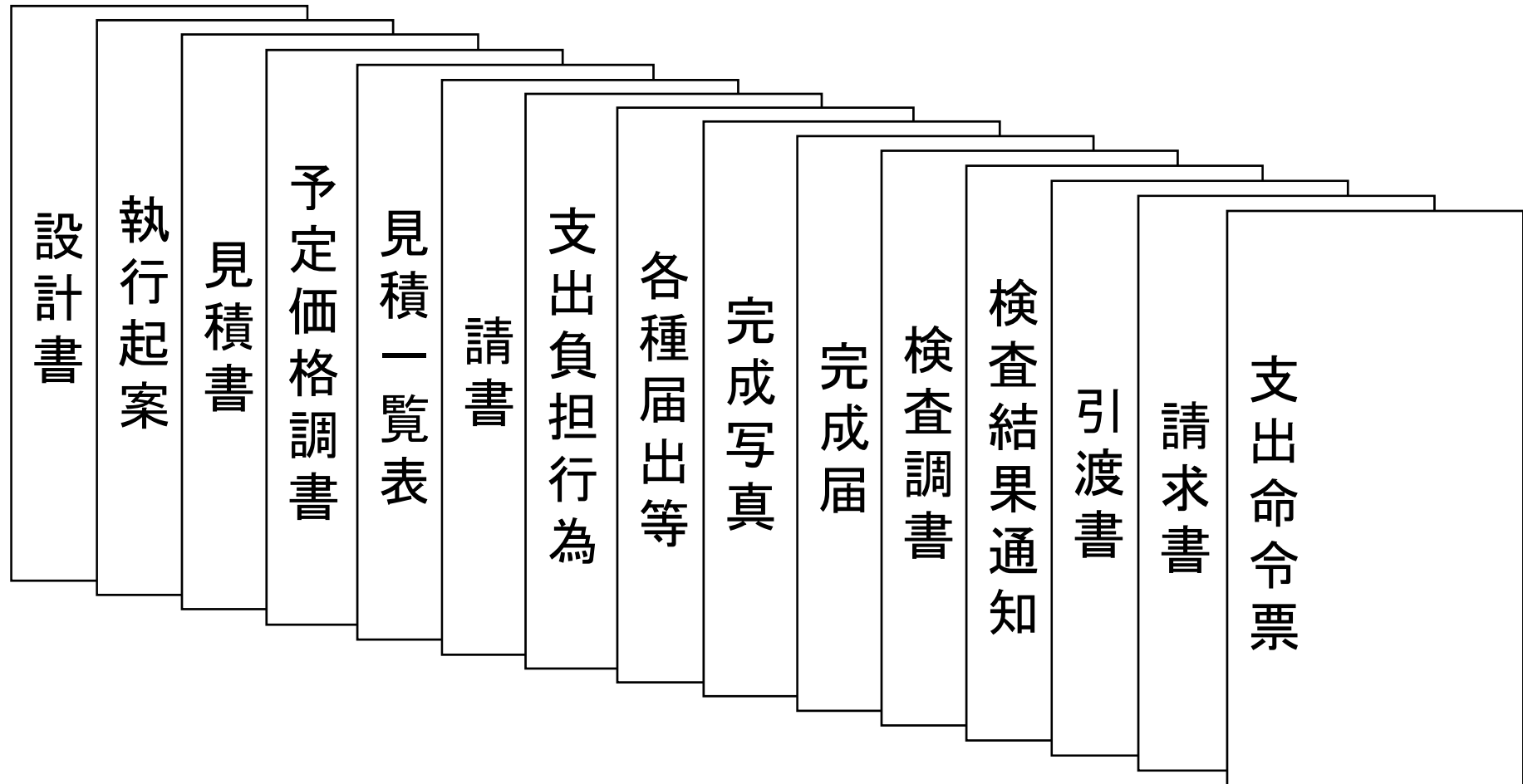
検査終了後は、契約に基づき支払い手続きをします。

第3条 受注者は、前条第3項の引渡しをした後、書面により請負代金の支払を請求するものとし、発注者は、受注者の請求のあった日から起算して40日以内に請負代金の支払をするものとする。

引渡書、請求書の記載内容が正しいか確認

【参考】書類の整理

随意契約（150万円以下）の場合（工事請負費）



終わりに

職員ポータル

→リンク集

→出納局財務事務サポートサイト

- 150万円以上の修繕や改修
 - 委託業務
- 今回説明した内容と異なる作業となる