

鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期） 公募型プロポーザル要求水準書

第1 適用

「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル要求水準書」（以下「要求水準書」という。）は、「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル実施要領」に基づき、「公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成17年法律第18号）」の趣旨を踏まえ公共工事の品質を確保するため、必要な事項を定める。

第2 要求水準

1 基本的事項

（1）適用法令等

「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）」（以下「本事業」という。）の実施にあたり、順守すべき法令等は次に示すとおりである。また、各法令等は、いずれも本事業の公募公示日以降において最新の法令を適用するものとする。

ア 法令等

- ① 計量法（平成4年法律第51号）
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ③ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ④ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ⑤ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ⑥ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ⑦ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ⑧ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ⑨ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ⑩ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ⑪ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ⑫ 高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ⑬ 公共工事の品質確保の促進等に関する法律（平成17年法律第18号）
- ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ⑮ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- ⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ⑰ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- ⑱ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ⑲ 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成17年国住備第38-3号住宅局長通知）
- ⑳ その他、本事業に係る法令等

イ 条例等

- ① 鹿児島県建築基準法施行条例（昭和46年条例第33号）

- ② 鹿児島県福祉のまちづくり条例（平成 11 年条例第 11 号）
- ③ 鹿屋市営住宅条例（平成 18 年条例第 164 号）
- ④ 鹿屋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 25 年条例第 9 号）
- ⑤ 鹿屋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 14 号）
- ⑥ 鹿屋市個人情報保護条例（平成 18 年条例第 17 号）
- ⑦ その他、本事業に関する条例等

ウ 適用基準等

- ① 建築・設備設計基準及び同解説（公共建築協会編）
- ② 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ③ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（公共建築協会編）
- ④ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑤ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑥ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（公共建築協会編）
- ⑦ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑧ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑨ 建築工事標準詳細図（公共建築協会編）
- ⑩ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑪ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（公共建築協会編）
- ⑫ 建築工事監理指針（公共建築協会編）
- ⑬ 電気設備工事監理指針（公共建築協会編）
- ⑭ 機械設備工事監理指針（公共建築協会編）
- ⑮ その他、本事業に関する適用基準等

エ 積算基準等

- ① 建築数量積算基準・同解説（建築コスト管理システム研究所編）
- ② 建設物価及び建築コスト情報（（一財）建設物価調査会発行）
- ③ 積算資料及び建築施工単価（（一財）建設物価調査会発行）
- ④ その他、本事業に関する積算基準等

オ 参考基準等

- ① 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ② 工事写真の撮り方（建築編）（公共建築協会編）
- ③ 工事写真の撮り方（建築設備編）（公共建築協会編）
- ④ その他、本事業に関する参考基準等

(2) 平和市営住宅の概要

ア 立地条件等

所在地	鹿屋市西原 1 丁目 27、3 丁目 10
敷地面積	21,124.83 m ²
建築面積	4,735.80 m ² （現況建ぺい率 22%）
延床面積	20,944.95 m ² （現況容積率 99%）

用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）
防火地域	指定なし
その他	・建築基準法第86条による一団地認定あり・建築基準法第22条区域

イ 団地の概要

建物等の構成	住棟（1号棟～13号棟）、集会室（2棟）、プロパン庫（3棟）、ポンプ室及び給水塔
住棟形式	中層耐火（階段室型）
給排水種類	給水方式：水道本管直結 排水施設種類：公共下水道
ガス供給方式	LPG（集中）

ウ 対象住棟の概要

平和市営住宅 11 号棟

建設年度	昭和 62 年度
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建て（勾配屋根）
延べ面積	1,273.19 m ²
戸数	16 戸（3DK 16 戸）

平和市営住宅 12 号棟

建設年度	昭和 62 年度
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建て（勾配屋根）
延べ面積	1,611.08 m ²
戸数	20 戸（3DK 20 戸）

平和市営住宅 13 号棟

建設年度	昭和 62 年度
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建て（勾配屋根）
延べ面積	1,922.58 m ²
戸数	24 戸（3DK 24 戸）※但し、102 号室については内部改善済

2 平和市営住宅の課題

平和市営住宅（11号棟～13号棟）が抱える主な課題は概ね次のとおりであり、改善工事により、これらの課題解消を図っていく必要がある。

ア 建築後 36 年以上が経過する中、これまで大規模な修繕等は行っておらず、住棟、プロパン庫など外壁の吹付材の経年劣化が進んでいる。建築物等により程度は異なるが、クラックや鉄筋露出など劣化が見られる。

イ 多くの住棟の住戸内の北側居室は、断熱不足等による結露の発生に悩まされており、畳や壁コンセント等の腐食がある。

ウ 老朽化している電灯器具や衛生器具等は、頻繁に故障や水漏れが発生しており、さらに節電や節水などの機能性もないため消費電力や使用水量が多く、本市及び入居者の負担が増加している。

- エ 住戸内の機能や設備については、電気容量、給湯設備、換気設備、ピッキング防止などの防犯対応等の面で不十分な水準である。
- オ 住戸内外の安全面では、主に高齢者に対するバリアフリー化（玄関、浴室、トイレの手摺、屋外スロープ等）対応の面で不十分な水準である。
- カ 共用階段に手摺はあるものの、エレベーターがないことから高齢者等の生活においては課題がある。
- キ 上層階の 4 階は、移動負担が大きいため、入居者募集を行っても入居希望者が少ない状況にある。
- ク 近年の社会情勢の変化に伴うグリーン社会の実現のため、少エネ性能等に係る対応が求められている。
- ケ 近年の社会情勢の変化に伴う新型コロナウイルス感染症対策に係る対応が求められている。
- コ 入居者の高齢化が進み、高齢単身や高齢夫婦のみ世帯が増加し、夫婦と子供の標準世帯は減少しているが、多くの住戸はファミリー向けとなっているため、住戸の広さ・間取りと世帯人員がミスマッチの状況となっている。
 - ※ 仮移転や戻り入居に係る仮移転等計画書の作成にあたり、入居者の意向調査が必要となる。

3 提案書の記載内容等

提案書は、次に示すほか、「2 平和市営住宅の課題」、「第 5 本事業の業務の内容等」及び「参考資料」等の内容を踏まえ記載すること。

(1) 提案金額（様式 2-2）

提案金額は、要求水準を満たすとともにコスト削減に係る工夫を反映した金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とすること。また、積算内訳として工事額、設計額、工事監理額及び積算内訳の合計（消費税及び地方消費税相当額を除く。）を記入すること。

(2) 共同企業体の体制等（様式 2-3）

共同企業体の構成企業について、設計段階からの連携体制や協力体制（設備設計等との連携体制等を含む。）を、図などを用いて記載すること。

(3) 構成企業の分担工事内容等（様式 2-4）

共同企業体の構成企業ごとに分担工事の内容（工事の種類、内容、実施時期等）と分担工事額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を記入すること。

(4) 建設企業技術者専任配置予定表（様式 2-5）

共同企業体の建設企業の配置予定技術者（監理技術者又は主任技術者）について、氏名、資格、施工経歴及び表彰履歴の有無等について記入すること。

※表彰履歴は、過去 10 年間（平成 25 年度から令和 4 年度）の優秀技術者に係る国、県及び市町村など公共工事に係る表彰とし、表彰状の写しなど、表彰を証する書類を添付すること。

(5) 設計企業配置技術者予定表（様式 2-6）

共同企業体の設計企業配置技術者（統括設計担当者及び設計担当者）について、氏名、資格及び設計経歴等を記入すること。

(6) 品質確保の取組体制等（様式 2-7）

共同企業体としての、設計段階からの品質確保のための取組体制等を、図などを用いて記入

すること。

(7) 総合的な提案（各住棟）（様式2-8）

ア 平和市営住宅の現状を踏まえ、長寿命化、居住者の利便性向上や安全確保、維持管理及び更新の容易性、設計・施工及び維持管理等のコスト削減等の観点から、設計に反映させる内容を提案すること。

イ 平和市営住宅の現状を踏まえ、入居促進に繋がる内容を提案すること。

(8) 共用施設の提案（プロパン庫、外構等）（様式2-9）

ア 共同施設のプロパン庫は、現状を踏まえ、長寿命化に配慮する観点から提案すること。

イ 共同施設の外構は、駐車場、植栽及びフェンスとし、これらの新設、改善、維持保全等について、提案すること。

また、住棟周りは、維持管理の容易性を考慮すること。

(9) グリーン社会の実現に資する提案（様式2-10）

グリーン社会の実現に資する対策について、省エネ化（仕様や設備等）の観点などから提案すること。

(10) 新型コロナウイルス感染症対策に資する提案（様式2-11）

新型コロナウイルス感染症対策に資する対策について、新たな生活様式（仕様や設備等）の観点などから提案すること。

(11) 高齢者に配慮した敷地内動線及び住戸の提案（様式2-12）

高齢者に配慮した敷地内動線及び住戸について、提案すること。

なお、高齢者住戸への改善戸数は、原則として次のとおりとする。

ア 高齢者住戸への改善戸数

各住棟の1階部分14戸（13-102は除く）とすること。

(12) 入居者の仮移転等計画及び移転支援に係る提案（様式2-13）

入居者の仮移転や戻り入居の手順、移転期間及び移転支援等について、入居者の負担軽減や効率性の観点から提案すること。

なお、入居者（32世帯）の仮移転及び戻り入居に際して、仮移転先とする空き住戸の補修・清掃費、引越しに伴う往復の費用等は、次のとおり上限金額（工事費）に計上している。

ア 2DKの住戸タイプ（0世帯） 115,000円/回

イ 3DKの住戸タイプ（32世帯） 162,000円/回

※引越しに伴う往復の費用等には、家具、電化製品、インターネット、衛星アンテナ等の移設に係る費用も含む。

(13) 入居者の仮移転先

入居者の仮住居先は、次表に示す平和市営住宅内の空き住戸を活用するものとする。

なお、1号棟から13号棟までの空き住戸の位置は、参考資料として提供する。

■改善済みの空き住戸：平和市営住宅（1～10号棟）（令和6年2月22日時点）

住棟	住棟形状	建設年次	構造・階数	管理戸数	改善済戸数	入居戸数	空き戸数
1	階段室型	S59	R C/5F	20	20	17	3
2		S59	R C/5F	20	20	18	2
3		S59	R C/3F	12	12	11	1
4		S59	R C/4F	16	16	14	2
5		S60	R C/5F	20	20	9	11
6		S60	R C/5F	25	25	10	15
7		S61	R C/5F	25	25	11	14
8		S61	R C/5F	20	0	11	9
9		S61	R C/3F	12	0	7	5
10		S61	R C/5F	30	1 (102)	17	13
計				200	159	125	75

■改善していない空き住戸：平和市営住宅（11～13号棟）（令和6年2月22日時点）

住棟	住棟形状	建設年次	構造・階数	管理戸数	改善済戸数	入居戸数	空き戸数
11	階段室型	S62	R C/4F	16	0	8	8
12		S62	R C/4F	20	0	9	11
13		S62	R C/4F	24	1 (102)	15	9
計				60	1	32	28

※今回の改善対象住宅は、11号棟、12号棟、13号棟。

(14) 事業スケジュールに係る提案（様式2-14）

全体工期の設定や手順が、入居者及び施工者にとって適切で、かつ工期短縮につながる観点などから提案すること。

(15) 独自提案書（様式2-15）

共同企業体のこれまでの経験やノウハウ等に基づき、本事業に資する独自提案を記載すること。

第3 リスクの責任分担

1 目的

本事業におけるリスクの責任分担は、本市及び契約事業者の間で、あらかじめ適正なリスクの分担を定めることにより、より品質の高い公共施設を円滑に提供することを目的とする。設計・施工等の責任は、原則として契約事業者が負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うこととする。

2 予想されるリスクと責任分担

本市と契約事業者のリスクの責任分担は、次に示すとおりとし、負担すべきリスクを想定した上で提案すること。

■共通事項 [○：主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者]

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	事業者	
計画・施策等の変更	市の指示による本事業内容の変更に関するもの	○		
	市の施策の変更(本事業に影響を及ぼすもの)によるもの	○		
公募手続き	公募書類等の誤りによるもの	○		
	応募にかかる費用に関するもの		○	
行政	議会承認が得られない場合(※1)	△	△	
	市の本事業方針の変更によるもの	○		
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更によるもの	○		
税制度の変更	消費税の変更によるもの	○		
国庫補助金	公募時に想定した国庫補助金の額と確定した金額が相違した場合	○		
許認可の遅延等	契約事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	○		
	上記以外の契約事業者が実施する許認可取得や報告等の遅延に関するもの		○	
契約締結	市の責めにより本事業契約が締結できない場合	○		
	契約事業者の責めにより本事業契約が締結できない場合		○	
居住者等対応	本事業の実施に関する居住者等の反対、要望などへの対応	○		
	契約事業者が行う調査、工事等の業務に対する居住者等の苦情、要望などへの対応		○	
環境問題	土壌汚染に関するもの	○		
	契約事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、臭気、有害物質の検出など)への対応		○	
第三者賠償	契約事業者の行う本業務に起因する事故などにより第三者に損害を与えた場合		○	
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は契約事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。)に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、契約事業者の経費の増加及び本事業契約の履行不能(※2)	○	△	飛散措置等が不十分な場合は事業者負担
物価変動	事業期間中における一定の範囲を超える資材物価変動に伴う契約事業者の費用増減	○		インフレスライド適用(市)のみ
	上記以外の費用増減		○	上記以外の材料・人件費上昇(事業者)
債務不履行	契約事業者の事業放棄		○	
	要求水準や提案内容の達成が見込めない場合 市の都合により、本事業が継続されない場合	○	○	

■調査・設計・施工段階 [○：主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者]

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	事業者	
測量・調査	契約事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○	
	契約事業者が実施した測量、調査の結果、当初想定できなかった重大な欠陥が発見された場合	○		

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	事業者	
設計	契約事業者が行った設計の不備、誤り等によるもの		○	
設計変更	市の責めに帰すべき事由による設計変更に伴うもの	○		
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○	
工事の遅延・未完工	市の責め（提示条件・指示の不備や要求水準の変更等）による工事の遅延や未完工	○		
	上記以外の事由による工事の遅延・未完工に伴うもの		○	
工事費増加	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による工事費の増加	○		
	契約事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加		○	調査不足等
外壁改修に係る工事費の増減	外壁改修の施工数量の増減に伴う工事費の増減や納期の遅延による工期延長	○	△	調査不足や発注遅れの場合は事業者負担
工事監理	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○	
要求性能未達	工事完了後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○	
施設損傷	引渡し前に工事目的物、関連工事に関して生じた損害		○	
■完成後段階 【○：主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者】				
リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	事業者	
施設瑕疵	工事完了後10年以内に隠れた瑕疵が見つかった場合		○	
	工事完了後11年以降に隠れた瑕疵が見つかった場合	○		

※1 事由の如何を問わず市及び契約事業者は自らに発生する費用を負担するものとする。

※2 契約事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担すること。

（契約事業者が基本的な対策を怠っていたと認められる場合は別途協議するものとする。）

*「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒乱、暴動、感染症のまん延その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のもの（事業契約書等で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）などであって、市又は契約事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は含まれない。

第5 本事業の業務内容等

1 設計業務

(1) 設計業務の範囲

契約事業者は、要求水準書等に基づき、本事業の対象となる施設（以下「対象施設」という。）の改善工事を実施するための必要な設計・設計内訳書等（以下「設計図書」という。）を作成するものとし、設計業務の範囲は、次の業務を含み、その費用は本事業に含むものとする。

ア 設計のための事前調査業務

① 法令に基づく石綿（アスベスト）の調査

法令に基づく石綿（アスベスト）の使用状況の有無を事前調査（10ヶ所程度）し、調査結果を本市に報告する。また、調査により基準値以上のアスベスト含有が判明した場合は、本市と撤去方法等について協議する。なお、各住棟の外壁はR2年度に調査済のため、調査は不用とする。

② 外壁改修工事に関する調査

外壁改修については、有資格者（外壁診断士）による調査を行い、施工数量を確定し、劣化状況を踏まえた改修工法を選定する。なお、提案における外壁改修の施工数量は、「(5)設計における標準仕様」に示す「平和市営住宅改善工事（4号棟）」の図面等を参考資料として提供する。

イ 入居者の仮移転等計画の作成業務

ウ 実施設計にあたり、必要となる所轄官庁への各種許可申請、届出等

エ 国庫補助申請・実績報告関係書類の作成支援（公共単価に入替えた設計内訳書の作成等を含む。）

オ その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等。なお、調整業務には入居者との調整を含む。）

(2) 設計業務の期間

令和7年2月28日（金）まで

(3) 設計業務の体制及び技術者の配置

契約事業者は、設計業務を遂行するにあたり、次に示す者又は建築士法に規定する設計内容に応じた有資格者を配置するものとし、設計業務着手前に「総括設計担当者等選任（変更）通知書」を本市に提出し、承諾を得ること。

ア 総括設計担当者

① 契約事業者は、実務経験が豊富な総括設計担当者を選定し、その者の経歴及び資格を書面で本市に提出し、承諾を得ること。

② 統括設計担当者は、設計業務において本事業の設計主旨・内容を総括的に反映できる一級建築士とすること。

③ 契約事業者は、設計業務の履行期間中において、その者が統括設計担当者として著しく不相当と本市がみなした場合は、速やかに適正な措置を講じること。

イ 設計担当者

① 契約事業者は、実務経験が豊富な設計担当者を選定し、その者の経歴及び資格を書面で本市に提出し、承認を得ること。

② 契約事業者は、設計業務の履行期間中において、その者が設計担当者として、著しく不相当と本市がみなした場合は、速やかに適正な措置を講じること。

※ 電気設備工事、給排水衛生設備工事の設計業務については、設備設計を主たる業としている者の協力を得て行うこととし、次の（ア）と（イ）を全て満たす者であること。また、設計担当者については、実務経験が豊富な者を選定すること。

（ア）鹿屋市建設工事等競争入札参加資格の建築設計監理業務で登録されている者であるこ

と。

(イ) 鹿児島県内に本店、又は主要な営業所（支店等）を置き、建築士法第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。

(4) 設計内容等の協議及び変更等

契約事業者は、設計内容等について、定期又は必要に応じて本市と協議しながら設計業務を行うものとし、本市が必要と認める場合、契約事業者に対し、設計の変更を要求することができる。この場合の費用負担については、「第 4 リスクの責任分担」によるものとする。

(5) 設計における標準仕様

設計にあたっては、改善工事の「平和市営住宅改善工事（4号棟）」等の建築一式工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事の仕様等を標準とし、作成図面、仕様、規定寸法、使用材料及び参考品番等については、当該仕様等の同等以上とすること。なお、標準仕様と位置づける「平和市営住宅改善工事（4号棟）」の図面等は参考資料として提供する。

また、新たな提案（グリーン社会の実現に資する対応、新型コロナウイルス感染症対策、独自提案等）についても、設計に十分に反映させること。

(6) 設計図書の著作権

設計図書に関する著作権は本市に帰属するものとする。

2 工事

(1) 工事の範囲

契約事業者は、要求水準書等に基づき、設計業務で作成した設計図書等により施工を行うものとし、工事の範囲は次の業務を含み、その費用は、本事業に含むものとする。

ア 工事のための事前調査業務

イ 入居者の仮移転支援業務

ウ 工事にあたり必要となる所轄官庁への各種許可申請、届出等

エ 国庫補助申請・実績報告関係書類の作成支援（着工前、施工中及び完成写真等を含む。）

オ その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等。なお、調整業務には入居者との調整も含む。）

(2) 工事の期間

工事期間：令和 8 年 2 月 13 日（金）まで

※本事業は、令和 7 年度国土交通省補助工事であるため、工事の着手（現場事務所や資材等の搬入、仮設物の設置等の準備工事を含む。）は、令和 7 年 4 月 1 日以降とすること。

(3) 施工業務の体制及び技術者の配置

契約事業者は、本事業を遂行するにあたり、次に示す有資格者等を配置するものとし、工事着手前に「現場代理人等選任（変更）通知書」を本市に提出し、承諾を得ること。

ア 監理技術者等

① 契約事業者は、建設業法の規定を順守し、同法第 26 条第 1 項に規定する主任技術者又は同第 2 項に規定する監理技術者を配置する必要がある場合は適切に専任で配置すること。

② 専任で配置される監理技術者は、あらかじめ監理技術者資格者証の交付を受け、かつ、過

去5年以内に監理技術者講習を受講済であること。

イ 現場代理人の常駐緩和及び兼務、及び主任（監理）技術者の専任緩和及び兼務の取扱いなど、次に示す事項については本市ホームページを参照すること。

① 「現場代理人の常駐義務緩和」及び「主任（監理）技術者の専任緩和」等の取扱い

② 「現場代理人又は専任主任技術者の兼務に係る事務フロー」

※ 参照の URL <https://www.city.kanoya.lg.jp/kouhou/koubo/koubotop.html>

（４）工事の施工内容等の協議及び変更等

契約事業者は、工事の施工内容等について、定期又は必要に応じて本市と協議しながら施工を行うものとし、本市が必要と認める場合、契約事業者に対し、施工内容の変更を要求することができる。この場合の費用負担については、「第４リスクの責任分担」によるものとする。

なお、契約事業者と入居者の間で行う、仮移転や工事の実施時期等に係る調整不足等により、全戸の改善工事ができなかった場合は、当該減工事に係る工事費について、契約事業者において変更に係る設計図面及び内訳書等を作成し、減工事額を確定のうえ、契約金額から減ずるものとする。

（５）設計業務及び施工時等の提案

設計業務及び施工時等において、現場状況等に適した合理的な施工方法、コスト削減、工期短縮等に資する技術的な提案等がある場合は、積極的に提案すること。

（６）その他

ア 下請業者

① 本工事の一部を下請に付する場合は、鹿屋市内に本店を有する者（以下「市内業者」という。）の中から優先して、活用するよう努めること。

② 市内業者を下請業者として活用しない場合は、市外業者を下請業者として選定した理由を文書で本市に提出すること。

④ 建設副産物の運搬・処分委託先についても市内業者を活用しない場合は、市外業者を選定した理由を文書で本市に提出すること。

④ 下請契約を締結する際は、建設業法における建設工事の請負契約に関する規定を遵守すること。

イ 地元資材の活用

① 工事に使用する資材は、市内で産出、生産または製造されたもの（以下「市産資材」という。）の優先使用に努めることとし、さらに市産資材以外の資材等についても、市内に本店を置く資材業者等から調達するよう努めること。

② 本市が発注する公共工事で使用する木材は「鹿屋市公共工事の鹿屋市産木材使用に関する覚書」により次のとおりとする。

（ア）鹿屋市産木材を使用すること。鹿屋市産木材を調達できない場合等、特別な理由がある場合は本市と協議すること。

（イ）市内に本社のある業者が製材及び加工すること。ただし、集成材の加工は県内業者とする。

（ウ）「鹿屋市公共工事の鹿屋市産木材使用に関する覚書」による鹿屋市産木材を証明する証明書を本市に提出すること。

(エ) 市内又は県内業者が製材及び加工したことを証明する証明書を本市に提出すること。

③ 鹿屋市産木材の調達は、鹿屋市地域産材利用促進協議会と協議すること。

ウ 専門工事等

各専門工事等を下請に付する場合は、鹿屋市内に本店を有する者(以下「市内業者」という。)の中から優先して、活用するよう努めること。

エ インフレスライドの適用

鹿児島県から賃金等の変動によるインフレスライド条項の通知があった場合は、本市において、インフレスライド条項の適用を検討する。なお、変更金額の算出方法等については、当該通知等を踏まえ、本市と協議するものとする。

オ シックハウス対策

入居者が住戸の使用を開始する前に、化学物質の濃度測定を行い、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し、測定結果報告書(1部)を市に提出すること。なお、測定方法、測定対象等は次のとおりとする。

① 測定対象の化学物質：ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン

② 測定方法：アクティブ法により採取し、HPLC、GC法により測定

③ 測定対象及び測定個所数：住棟ごとで、戸数の10%以上で各住戸2室以上とすること。

カ 現場事務所等のスペース

現場事務所、資材ヤード等のスペースは、契約事業者において確保するものとする。(鹿屋看護専門学校の敷地を利用する場合、事前に目的外使用許可申請書を提出し許可を得ること。)

3 工事監理業務

(1) 工事監理業務の範囲

契約事業者は、要求水準書等に基づき、設計業務で作成した設計図書等と工事内容の整合性の確認及び諸検査などの工事監理を行うものとし、工事監理業務の範囲は次の業務を含み、その費用は本事業に含むものとする。

ア 入居者の仮移転等支援業務

イ 工事監理業務にあたり、必要となる所轄官庁への各種許可申請、届出等

ウ 国庫補助申請・実績報告関係書類の作成支援(完成図面及び完成設計内訳書の作成等を含む。)

エ その他、付随する業務(調整、報告、申請、検査等。なお、調整業務には入居者との調整も含む。)

(2) 工事監理業務の期間

令和8年2月27日(金)まで

(3) 工事監理業務の体制及び工事監理者の配置

契約事業者は、工事監理業務を遂行するにあたり、次に示すもの又は建築士法に規定する工事監理内容に応じた有資格者を配置するものとし、工事監理業務着手前に「総括工事監理技術者等選任(変更)通知書」を本市に提出し、承諾を得ること。

ア 総括工事監理担当者

- ① 契約事業者は、実務経験が豊富な総括工事監理担当者を選定し、その者の経歴及び資格を
書面で本市に提出し、承諾を得ること。
- ② 統括工事監理担当者は、工事監理業務において本事業の設計主旨・内容を総括的に反映で
きる一級建築士とすること。
- ③ 契約事業者は、工事監理業務の履行期間中において、その者が統括工事監理担当者として
著しく不相当と本市がみなした場合は、速やかに適正な措置を講じること。

イ 工事監理担当者

- ① 契約事業者は、実務経験が豊富な工事監理担当者を選定し、その者の経歴及び資格を書面
で本市に提出し、承認を得ること。
- ② 契約事業者は、工事監理業務の履行期間中において、その者が工事監理担当者として、著
しく不相当と本市がみなした場合は、速やかに適正な措置を講じること。

※電気設備工事、給排水衛生設備工事の工事監理業務については、設備設計及び工事監理を主
たる業としている者の協力を得て行うこととし、次の（ア）と（イ）を全て満たす者である
こと。また、工事監理担当者については、実務経験が豊富な者を選定すること。

（ア）鹿屋市建設工事等競争入札参加資格の建築設計監理業務で登録されている者であるこ
と。

（イ）鹿児島県内に本店、又は主要な営業所（支店等）を置き、建築士法第 23 条の規定によ
る一級建築士事務所の登録を受けている者であること。

（4）工事監理業務の内容等の協議及び変更等

契約事業者は、工事監理業務の内容等について、定期又は必要に応じて本市と協議しながら工
事監理業務を行うものとし、本市が必要と認める場合、契約事業者に対し、設計等の変更を要求
することができる。この場合の費用負担については、「第 4 リスクの責任分担」によるものとし
る。

（5）工事監理業務に伴う提案

施工時等において、現場状況等に適した合理的な施工方法、コスト削減、工期短縮等に資する
技術的な提案等がある場合は、積極的に提案すること。