

門別競馬場きゅう舎関係者住宅整備事業
整備水準書

令和7年4月16日
一般社団法人北海道軽種馬振興公社

1. 総則

1) 整備水準書の位置づけ

この整備水準書は一般社団法人北海道軽種馬振興公社（以下「発注者」という。）が発注する下記の設計・施工一括方式（デザインビルド（DB））により整備する業務の設計施工者（以下「受注者」という。）の募集・選定にあたり、応募者を対象に交付する「募集要項等」と一体のものであり、本事業において発注者が要求する施設整備水準（以下「整備水準」という。）を示し、募集に参加する応募者の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は、整備水準を満たす限りにおいて、本業務に関し自由に提案を行うことができる。また、発注者は、整備水準を設計施工者選定の過程における審査条件として用いる。このため、審査時点において整備水準を満たさないことが明らかな提案については失格とする。更に、応募者および本業務を受託した受注者は提案内容及び本業務期間にわたって整備水準を遵守しなければならない。

2) 事業の目的

老朽化が著しいきゅう舎関係者住宅（以下「住宅施設」という。）の建替えを進めており、業務にあたっては受注者の技術力により、円滑な業務推進を目指している。

3) 本事業の性能規定について

①性能規定について

整備水準書に記載する整備水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が達成すべき水準を規定するものであり、個々の実施体制、作業頻度や方法の具体的仕様等については、応募者がその整備水準を満たすような提案を行うものとする。

②創意工夫の発揮について

(ア) 応募者は、整備水準書に示された整備水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。

(イ) 本業務実施の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。

(ウ) 整備水準書において、発注者が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本業務の目的や当該項目以外の整備水準の維持と矛盾しないことを応募者が明確に示した場合に限り、発注者は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

2. 発注概要

1) 発注方式の特徴

本業務においては、設計者の技術と知識を十分に採り入れ、事業を進めてまいります。

【資料c：与条件資料】は計画案そのものを確定したのではなく、これらの条件を加味した上で基本設計作業を進めていただきます。計画そのものは、発注図書に記載した【資料b：区分表】などをもとに、選定された設計施工者とともに作りあげていきます。

2) 所掌区分

本プロジェクトにおける所掌区分の詳細は【資料b：区分表】によるものとします。また選定された設計施工者に発注する主な業務内容は整備水準書に記載の通りとする。

3) 発注図書の優先順位

発注図書内の優先順位は、以下に示す並びのとおりとします。また各資料間で不整合等が生じた場合は、原則として番号の小さい資料を正とします。

- ① 質疑応答書（追加変更指示を含む）
- ② 整備水準書
- ③ 資料a：契約関連（特記仕様書を含む）
- ④ 資料b：区分表
- ⑤ 資料c：与条件資料
- ⑥ 資料d：参考資料
- ⑦ 資料e：仕様書類

4) 契約条件

基本協定書（案）、契約書（設計関係）（案）、契約書（監理関係）（案）、契約書（施工関係）（案）を締結

※業務内容は、整備水準書、資料 b：区分表、資料 c：与条件資料などによります。

5) 支払条件

契約書（案）によるものとします。

6) プロジェクトメンバーの役割

プロジェクトメンバーの役割を以下に示します。

本事業においては発注者支援として CM（コンストラクション・マネジメント）方式を採用しています。また「業務施設エリア」では「業務施設」の整備が先行していますので、本業務においては、発注者からの指示に加えて、CM 会社および「業務施設（開発含む）」整備事業者（設計者および施工者）等とも十分に連携してください。

なお、詳細の役割区分は【資料 b-1：関係者の業務・責任区分及び役割分担表】によります。

① 発注者の役割

各種検討内容、各種許認可申請、設計図書の確認・承認を行います。

② CM r の役割

CM r は、発注者と一体となって、プロジェクト関係者に発注者の意図を伝達し、プロジェクトの推進を行います。主にはプロジェクト会議・設計会議等を通じて、発注者の意図伝達、品質・工程・コストの管理、運営管理のため準備支援、プロジェクト関係者間の調整、設計内容の整合性確認等を行います。

③ 受注者の役割

契約書に定められた工期と金額で、設計・施工業務を担います。

また、工事施工管理者として、施工の品質、工程の進捗状況、専門業者の管理等を行います。

3. 受注者の選定方式及び手続き等

1) 選定方式

公募型プロポーザル方式

応募者は、この整備水準書のほか、全ての発注図書を熟覧のうえ、技術提案書等の作成を行って下さい。

2) 優先交渉権者決定後の流れ

発注者は、優先交渉権者を決定後、協定書（案）による基本協定を優先交渉権者と締結し、協定書（案）に基づく価格等の交渉を行い、交渉が成立した場合は契約書（設計関係）（案）を締結する予定です。

受注者として決定された会社は、速やかに業務着手届を提出し、業務を開始することとします。

3) 応募に際しての注意事項

提出された申請書等は返却致しません。

4) 本プロポーザルに要する費用

技術提案書の作成及び提出等に要する費用は、応募者負担とする。

5) コンプライアンスの徹底

本プロジェクトに関わる関係各社においては、法令の遵守のみならず、社会的規範や企業倫理（モラル）の遵守についても、従業員その他の関係者に徹底し、社会から疑惑や不信を招くことのない、透明性の高い行動を実践して下さい。

6) 守秘義務の厳守

本プロポーザル時点、及び選定後の業務において知り得た情報を、期限の定めなく、当プロジェクトの関係者以外に開示、漏洩してはならないものとします。

既往調査（基礎調査、地質調査、測量等）などの参考資料は、【様式1：秘密保持誓約書】に記入・捺印のうえ持参すれば、公社にて閲覧可とします。（事前に担当窓口へ連絡すること）

7) その他注意事項

今回のプロポーザル実施において、正当な競争原理を妨げる行為を行った会社は、本プロポーザル実施の権利を失うものとします。

また、本プロポーザル実施期間中、及び設計者決定までの間に、本プロジェクトの情報入手等を目的として、発注者やCMrへ接触すること禁止します。当該行為を行った会社は、本プロポーザル実施の権利を失うものとします。

4. 事業名

門別競馬場きゅう舎関係者住宅整備事業

5. 業務期間

基本協定書締結日から令和10年3月31日（※解体工事完了日）までとする。ただし、設計図一般図確定は令和7年8月31日までとし、建築工事は令和9年10月31日までとする。

6. 敷地条件

設計・建設を行う敷地条件を示す。

- 1) 建設敷地 沙流郡日高町富川駒丘 76-1
住居エリア 敷地面積概ね 80,000 m²
 - 2) 区域等用途地 域 無指定
 - 3) 規模延床面積 概ね 8,100 m²
 - 4) 建物用途 住宅施設
 - 5) 各部仕上 各部仕上 打合せの上決定
 - 6) 各種設備 給排水
水-日高町上水道
水-日高町下水道または構内浄化槽（特定環境保全公共下水道整備済区域）
 - ガ ス-LPG
 - 電 気-北海道電力
 - 通 信-NTT 東日本
 - そ の 他-電気設備工事・機械設備工事・外構工事
- インフラ整備状況-計画敷地内及び周辺のインフラ整備状況は、以下を参照の上、応募者は自らの責任において当該資料の内容を解釈し、利用すること。業務実施に際し必要となる接続位置や費用負担等については、応募者が管理者又は供給業者へ確認すること。

【資料d-4「インフラ状況図」】

そ の 他 雨水等の排水対策（表面排水程度）は、【資料d-5「門別競馬場表層地下水対策基礎調査等業務委託報告書（令和4年度実施）」】を参考として総合的に検討の上、設計すること。

7. 遵守すべき法令等

業務を実施するにあたって、受注者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）条例、規則、要綱等を遵守すること。なお、以下に示す仕様書・基準等を参考とし、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途、発注者に報告をし、協議の上、適否について決定することとする。

8. 整備水準書の変更

1) 整備水準の変更事由

発注者は下記の事由により、業務期間中に整備水準書を変更する場合がある。

- ① 法令等の変更により業務が著しく変更されるとき。
- ② 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき
- ③ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

2) 整備水準の変更手続き

発注者は、整備水準を変更する場合、事前に受注者に通知する。整備水準の変更に伴い、事業契約書に基づく受注者に支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

9. 第三者への下請負

受注者が、業務の一部を構成企業以外の第三者に下請する場合は、すみやかに発注者に通知し、承諾を得ること。当該第三者に下請する場合は、受注者の責任において当該業務の履行や下請先の法令遵守等を確保すること。なお、下請けできるものは道の入札参加資格を有し、指名停止処分を受けていないものに限る。

10. 開発行為に関する事項

受注者は、開発行為に関する本事業に必要な許認可申請に先立ち、「業務施設」設計者と事前協議の上、許認可申請への協力を行うこととする。

11. 住宅施設の機能及び性能等に係る整備水準

1) 整備方針、基本的な考え方

①整備方針、要求する性能

(ア)住宅の目的を十分認識し、本業務整備水準書に照らして適切な整備を図ること。

(イ)企画力・技術力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理等を行うことにより、コスト縮減及び良質なサービス（住宅の設計等）の提供を図ること。

②快適なコミュニティ形成への配慮

住棟の配置及び住棟ごとの住戸や共用部分（玄関、廊下、階段等）の計画にあたっては、住宅入居者同士の良好なコミュニティ形成に配慮すること。

③入居者への配慮

少子高齢化が進展し多様化する社会情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障がいのある人、子育て世代等を含むすべての人が安全に安心して生活できる環境を確保できるよう配慮すること。

④環境への配慮

(ア)省資源、省エネルギー、ライフサイクルコスト縮減及び入居者が負担する水光熱費の低減に配慮し、施設計画に対して有するノウハウを十分に活用すること。

(イ)住棟については、ZEH-M基準同等の性能を確保し、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。また、工事中においては、建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化に努める。

⑤周辺環境への配慮

本業務の実施にあたっては、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン、堆雪スペースの整備等に配慮するとともに、建設工事では、競馬開催、他の建設工事、競走馬等が受ける騒音等の軽減に配慮すること。

⑥居住環境（安全性・防犯性・防災等）の配慮

入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、外灯の設置、死角の解消、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮し、地震、水害等を考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

また、採光や通風、騒音等に配慮しながら、入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの配置を工夫するなど、入居者にとって利便性の高い計画に配慮すること。

⑦維持管理をしやすい施設整備への配慮

竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画に配慮すること。

また、標準的な部材を使用することや耐久性のある部材を使用することで将来にわたる維持管理コストの縮減に配慮すること。

2) 整備水準の基本的事項

住宅施設の整備に関する基準として定めるものとする。

本事業を実施するにあたっては、受注者の技術的能力等のノウハウを活用し、施設整備の設計から竣工までの業務とする。整備基準は、下記の項目を講じることを原則とする。

① 良好な居住環境の確保

安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

② 費用の縮減への配慮

建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

③ 敷地の安全等

敷地（以下「敷地」という。）の特性やハザードマップ等を調査して、安全安心を確保するべく、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。また、敷地には、雨水及び汚水を有効に排出するために必要な施設が設けられていなければならない。

④ 住棟等の基準

住棟（以下「住棟」という。）は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

住宅の基準

⑤ 住宅施設には、下記のことを講じることとする。

(ア)防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

(イ)外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(ウ)床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(エ)構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(オ)給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

⑥ 住戸の基準

(ア)各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線設備が設けられていなければならない。

(イ)各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

⑦ 住戸内の各部

住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

⑧ 共用部分

通行の用に供する共用部分を設置する場合には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を

適切に図るための措置が講じられていなければならない。

⑨ 附帯施設

住宅施設の敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。また、附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

⑩ 緑地

居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

⑪ 通路

敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

1 2. 整備水準の要求内容

1) 住宅の性能基準以下に示す整備水準及び特記事項は、基本条件を示しているもので、同等以上の提案を妨げるものではない。

2) 整備水準の確認

① 設計図書等

(ア) 受注者は、提案書の添付書類として提出した設計図に基づき特記仕様書を作成し、その内容について着手前に発注者の確認を得るものとする。なお、確認後に設計図等を変更しようとする場合には、事前に発注者と協議し、その確認を得るものとする。

(イ) 受注者は、①の変更が受注者の帰責事由によらないものと認められる場合、発注者に価格等の変更を求めることができる。

② 工事の実施状況の確認

(ア) 発注者は、工事が設計図等に従い遂行されていることを確認するため、各種検査の実施又は各種試験及び検査の確認を行うことができる。

(イ) 受注者は、工事が完成したとき（建築基準法に規定する完了検査及び当該住宅に係る登記の完了を含む。）、発注者にその旨を通知しなければならない。

(ウ) 発注者は、(イ)の通知を受けたときは、その日から14日以内に受注者の立会いの上で完工検査を行う。

(エ) 受注者は、発注者の完工検査を受けた後、製本された完成図等を発注者に2部提出すること

3) 施設整備水準

敷地に整備した内容を満たす必要住戸を整備する計画とする。

① 必要住戸数

住戸の総戸数は151戸とし、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること。

1K・1DK：単身向け（1名） 100戸 30㎡程度

2DK：世帯向け（2名） 36戸 55㎡程度

3DK：世帯向け（3名以上） 15戸 70㎡程度

② 配置計画

(ア) 敷地全体のバランスや維持管理の容易性及び安全・安心の確保を考慮した施設配置とすること。

(イ) 住宅施設等への人や車両の出入等、動線計画について周辺環境等に配慮すること。

(ウ) 周辺の環境・日照や風害、圧迫感の軽減等に配慮すること。また、周辺への電波障害による影響を与えないよう対策を講じること。

(エ) 敷地内の車路は消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。

(オ) 住戸内のプライバシーが十分確保されるよう配慮すること。

③ 建築計画

保全・修繕の省力化を図ることを目的とし、内装や設備は躯体などに影響を与えず更新できるよう配慮すること。

④ 構造計画

(ア) 建築基準法に規定する構造とすること。

(イ) 階数は受注者の提案によるものとする。

⑤ 附帯施設

(ア) 駐車場

- A) 住宅施設の住棟毎に居住予定戸数分の駐車場を整備し、各住棟と一体の敷地内に配置すること。
- B) 駐車場は平面式とすること。
- C) 高齢者をはじめ全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。
- D) 住宅施設に近接する場合は、ライト、排気ガス対策を行うなど、入居者及び関係者の良好な生活環境の保全された計画とすること。

(イ) 駐輪場

- A) 居住予定戸数分の台数の自転車を収容できる駐輪場を設置すること。
- B) 駐輪場は屋根及び風除け付の独立したものを整備すること。ただし、2段式サイクルラックの使用は不可とする。

(ウ) ごみ置場

- A) 原則として住棟ごとに1か所設けること。
- B) 利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。
- C) ごみ収集車両の寄り付きやメンテナンス等十分に配慮し、詳細については発注者と協議すること。

(エ) 物置

- A) 原則として住棟ごとに住戸数の物置を設けることとする。
- B) 住棟と別棟とする。

(オ) サイン（標示）

各諸室名、階段等について、分かりやすく表示する等、適切にサイン計画（室名札、階数表示板、棟番号等）を行うこと。

(カ) 雪の堆積スペース

敷地内スペースの堆積に配慮した計画を行うこと。

(キ) 外構照明

入居者の歩行に支障が無い程度の明るさを確保する照明計画とすること。

⑥特記事項

以下の仕様を目安として、整備内容は応募者の判断に委ねる。

部位等	整備水準等
必要な機能、設備、家具、備品等	キッチン、トイレ、浴室（シャワー付き・セパレートタイプ）、洗面所、カーテンレール、テレビ端子、電話端子、コンセント、下足入れ、収納、洗濯パン、吊戸棚、インターフォン、メールボックス、網戸、表札用フック等
1. 住戸設備、熱源等	① 暖房 ・灯油方式とし、灯油タンクを設置する。 ・暖房器具は本工事において居間にFF型石油ストーブを設置できるように、配管など（オイルサーバー含む）を整備する。 ② 調理器具 ・調理器具は入居者が設置するためガスコンロが使用できるようガス配管を整備する。 ③ 給湯 ・浴室、キッチン、洗面所で使用可能となるよう本工事で設置する。 ④ 上下水道 ・事前協議を行うこと。
2. 通信設備等	① 通信設備 ・地上デジタルテレビ放送およびBS/CS放送は共同受信方式とする。 ・超高速ブロードバンド回線（光回線等）の引込みが可能な配管および、機器収納場所、電源を設置すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・固定電話、光電話等の通話用電話回線の設備を設置すること。
3. 電気設備	<p>① 外灯設備工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅設備エリア全般に外灯を計画すること。 <p>② 電力引込設備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東側敷地1号道路の北電配電線網より住宅エリアへ電力を供給する。・ただし、住宅エリアまでの新規配電線網は、北電により計画及び工事を行う。 <p>③ 通信引込設備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東側敷地1号道路の北電配電線網より住宅エリアへ電力を供給する。ただし、住宅エリアまでの新規配電線網は、北電により計画及び工事を行う。 ・東側敷地1号道路のNTT通信網より住宅エリアへ通信線を計画する。ただし、住宅エリアまでの新規通信網は、NTTにより計画及び工事を行う。また、通信経路に関しては、北電の計画による配電網を利用するものとする。

1 3. 受注者の業務内容

受注者は、本施設の施設整備業務、を行う。設計施工者が行う具体的な業務の範囲については、実施要項等において提示することになるが、現段階で発注者が想定している受注者が行う主な業務の範囲は、以下のとおりとする。

1) 業務内容

① 施設整備業務

(ア) 事前調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）

受注者は、住宅施設の設計に先立ち、必要な調査を受注者の判断により実施すること。なお、発注者が実施した敷地測量及び近隣の地質調査の結果は【資料d-2「地質調査報告書」】に示す。受注者は、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。また、地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、調査業務の範囲は、計画敷地の整備に関するすべての工事を対象とする。

A) 調査を実施する場合は、着手前に本業務に係る「調査業務計画書」及び「整備水準等確認計画書」を作成し、発注者に提出すること。

B) 調査終了時に、「調査業務報告書」及び「整備水準等確認報告書」を作成し、発注者に提出すること。提出時期については、実施する調査内容に応じて発注者と協議すること。

(イ) 設計業務(基本・実施設計)・工事監理業務

受注者は、事前調査の結果を踏まえ、関係法令等に基づき基本・実施設計を行うこと。なお、設計業務の範囲は、住宅施設用地の住宅施設整備に関するすべての工事を対象とする。

A) 基本的事項

a 受注者は、事業契約締結後、事業契約書、整備水準書及び提案書に基づいて、基本・実施設計業務を実施すること。

b 受注者は、設計の着手に際し、応募時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、工程計画等の内容を含んだ本業務に係る「設計業務計画書」及び整備水準を満たしていることを確認する「整備水準等確認計画書」を作成し、発注者の承諾を得ること。なお、工程計画の作成にあたっては、設計施工者において行うべき許認可取得期間及び発注者との協議、承諾に要する期間を見込み余裕を持った期間とすること。

- c 受注者は、「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
 - d 受注者は、設計の進捗に関して、定期的に発注者と打合せを行うこと。打合せ時には、整備水準に合致していることを示す資料等を発注者に提出し、整備水準等が反映されていることの確認を受けること。
 - e 発注者との打合せ、報告、確認にあたっては、設計内容を表すための図面、スケッチの他に、必要に応じて模型、パース等を用意すること。
 - f 受注者は、設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届及び【設計業務に係る成果品】を発注者に提出すること。なお、基本設計図書及び実施設計図書には、「整備水準等確認計画書」に基づき、基本設計終了時及び実施設計終了時に要求水準確認報告書を実施した結果を取りまとめた「整備水準等確認報告書」を含めること。また、実施設計の着手は、基本設計終了時に発注者が整備水準等を確認した後とする。
 - g 受注者は、建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、発注者に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出すること。
 - h 受注者は、実施設計の内容に対し、工期及び契約金額の変更を伴わず、かつ設計施工者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
 - i 設計図書の確認等について具体的な内容は、事業契約書を参照すること。なお、発注者は、報告の受領、確認の実施によって、設計及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。
- A) 住宅施設の設計要領・監理要領
- 基本・実施設計にあたっては、整備水準は、本業務における設計・建設についての最低限の基準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。
- 本業務は「国土交通省告示第8号」における「設計に関する標準業務」及び「四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約書類（令和2年4月版）」における「I 設計に関する業務」を基本とし、非公共事業として設計する。加えて、標準業務以外の業務を含む主な委託業務内容について以下に補足する。
- a 本事業においては発注者支援としてCM（コンストラクション・マネジメント）方式を採用している。また、計画敷地は業務施設の開発区域内であり、西側では「きゅう舎」移転に係る整備が先行している。このことから、本業務においては、発注者からの指示に加えて、CM会社（以降、「CMr」と表記）および「(新)業務施設（開発含む）」整備設計者および施工者等とも十分に連携すること。
 - b 各種許認可申請業務（開発許可・各事前協議・近隣説明・確認申請等）
 - c プロジェクトミッションと重点品質管理項目に対する考え方施設基本方針・計画コンセプトの発注者再確認
 - d 各種重要事項の再確認
 - e 実施設計段階での各種検討業務及びVE提案
 - f 目標予算・目標工期に対する発注者への再確認・協議及び工事品質レベルの確定
 - g 「全体スケジュール」の更新（工事段階における生産工程をプロットする）。スケジュール作成において、発注者の承認期間・CMrチェック期間を考慮して作成
 - h 「実施設計スケジュール」、「許認可スケジュール」の作成。スケジュール作成において、発注者の承認期間・CMrチェック期間を考慮して作成
 - i 「基本設計概要書」、「実施設計概要書」の作成
 - j 「工事費内訳明細書」の作成（数量積算及び詳細工事費の算出・精査）
 - k 竣工時「設計説明書（保存版）」の作成協力及び確認
 - l 実施設計期間中の設計会議、分科会の主宰、議事録作成（※隔週1回開催とする）
 - m 実施設計終了時点での発注者および発注者が指示する者への実施説明会の主宰
 - n コミッショニング（性能検証）による性能検証
 - o LCM計画書に係わる資料作成

- p 家具メーカー選定支援、施設運営管理支援、各種補助金申請に係わる資料作成協力
- q 近隣関連への連絡・協議・説明・支援
- r 発注者・CM r からの資料作成協力
- s 発注者・CM r の指示による会議体への参加
- t 外観CGの作成：全体鳥瞰1カット(A3)

B) 建設工事監理業務

- a 受注者は、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。また、1名以上の工事監理体制（非常駐も可とする。）を整えること。
- b 受注者は、工事監理の着手に際し、応募時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」及び「整備水準等確認計画書」を作成し、発注者の承諾を得ること。設計施工者は、「工事監理業務計画書」に基づき、工事監理を行うこと。
- c 工事監理者は、「工事監理業務計画書」に基づき建設工事が設計図書のとおり実施されていることを確認するとともに、工事の品質確保のため、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- d 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会いすること。
- e 受注者は、工事監理者に工事監理を行わせ、工事監理の状況について定期的（毎月1回以上）に工事監理報告書を作成し発注者へ報告すること。特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。また、発注者が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。なお、工事監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において分かるように整理すること。
- f 受注者は、工事監理業務終了時に業務の履行結果を「工事監理業務報告書」及び「整備水準等確認報告書」として取りまとめ、提出すること。
- g 発注者への完了検査報告は、工事監理者が受注者を通じて行うこと

(ウ) 建設工事

本業務は、補助金を活用し、発注者が整備する。また、開発許可による造成を要する工事、競馬開催中の工事、業務施設建設工事が行われる。そのことを考慮して以下に補足する。

A) 建設工事業務（施工管理）

- a 受注者は、事業契約書、整備水準書、提案書、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、建設工事を実施すること。
- b 受注者は、建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」及び「整備水準等確認計画書」を作成し、発注者の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、整備される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- c 受注者は、工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように設計施工者の責任において実施すること。
- d 受注者は、着工に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- e 受注者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等を発注者に報告すること。発注者は、設計施工者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- f 受注者は、建設工事の期間中、協議の記録、指示承諾の対応記録等、発注者が行うモニタリングに係る記録を作成し、発注者に提出し確認を受けること。

- g 受注者は、住宅施設等の使用材料及び機器類等の選定については、事前に発注者の確認を受けることとし、「公共住宅建設工事共通仕様書(公共住宅設計施工者等連絡協議会)」に基づき選定することを原則とする。なお、適合しない材料等を採用する場合は、事前に発注者と協議すること。
 - h 地下水の利用は不可とする。
 - i 受注者は、工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を発注者に通知すること。なお、発注者は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
 - j 受注者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
 - k 現場代理人をはじめ建設業法に基づく主任技術者及び監理技術者について、着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について発注者に届け出ること。
 - l 建設廃棄物の処分にあたり、受注者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書（環境省又は建設三団体様式）を発注者に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。
 - m 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを発注者へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、発注者の指示によること
- B) 建設工事業務（安全管理）
- a 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、発注者の承諾を得ること。
 - b 受注者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
 - c 受注者は、騒音、振動、悪臭、塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより十分な対策をとること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、受注者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
 - d 住宅施設用地の周辺に万一影響を与えた場合は、受注者の責任において対応するとともに、発注者に報告すること。
 - e 受注者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに発注者に報告すること。
 - f 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、設計施工者の負担において行うこと。
- C) 建設工事業務（その他）
- a 本事業の建設現場では、週休2日の実施等、建設業界における担い手不足の解消を目的とした労働環境の改善に努めること。
 - b 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づき、必要な事項を書面で発注者に報告すること。
- D) 建設工事業務（検査）
- a 受注者は、建築基準法第7条の3又は同法第7条の4に規定する建築物に関する中間検査の申請の要否を確認し、必要に応じて検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を発注者に報告すること。
 - b 受注者は、工区ごとに、建築基準法第7条又は同法第7条の2に規定する建築物に関する完了検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を発注者に報告すること。なお、完了検査及び関係法令検査の日程は、事前に発注者に通知すること。
 - c 発注者は、完了検査の結果報告を受けた後、完成検査を行うため、受注者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、発注者がこれらの内容を決定するものとする。設計施工者は、発注者による完成検査に立会い、協力すること。なお、完成検査に先立ち、設計施工者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・機器等の試運転検査等を含む。）を行い、検査結果の記録を発注者に提示する

- こと。
- d 受注者は、完成検査の結果、整備水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、設計施工者の負担とする。
- e 受注者は、完成検査後、発注者から完成確認通知を受けるものとする。
- f 設計施工者は、完成検査に必要な完成図書を発注者に提出すること。完成図書の内容については、事前に発注者と協議すること。
- g 受注者は、発注者に対して各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。
- h 年度ごとの補助金出来高検査への対応
- i 開発許可の造成工事、業務施設の建設工事と工事調整への対応
- j 競馬運営に関する発注者要望を配慮した提案・工事をする
- (ア) (新) 業務施設設計者および施工者 (未定) との設計調整および工事調整業務
- (イ) 電波障害調査・対策業務
- (ウ) 各種申請等業務
- (エ) 開発許可申請への協力
 - A) 土地の区画形質変更による開発許可申請業務、関係機関との事前協議への協力。また、造成等の実施設計業務への協力を行うこと。
 - B) 開発許可への協力や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可とする。）の他、本業務の実施にあたり、開発、設計、建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを行うこと。発注者が必要とする場合は、各種許認可等の写しを発注者に提出すること。
- (オ) その他必要な関連業務
 - A) 解体業務
 - a 事前調査
 - ・受注者は、石綿調査費用の見積もりおよび撤去が必要になった場合の工程への影響確認を行う。
 - b 既存建物解体
 - ・解体範囲については【資料d-8：解体範囲の既存建物図面】を参考とし、解体を行うこと。また、地上構造物及び地中埋設物はすべて撤去とすること。
 - ・解体にあたり、当該解体に起因しない建築廃材が発生した場合は、必ず発注者に確認のうえ指示に従うこと。
 - ・解体後は更地とし、仕上げは砂利敷程度とする。
 - B) 完成時における手続き
 - c 完成検査
 - ・受注者は、自らの責任及び費用において、完成検査、設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、当該検査の実施にあたっては、事前に発注者に通知し、発注者は検査に立会うことができるものとする。
 - ・受注者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。
 - d 完成確認
 - ・発注者は、受注者が上記 (a) の検査を完了後、以下の方法により完成確認を行う。
 - ・発注者は、受注者の立会いの下で、完成確認を実施する。
 - ・受注者は、設備・器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸ごとに作成し、発注者へ提出するものとする。
 - ・受注者は、設備・器具等の取扱いに関する発注者への説明を、上記 a の完成検査の項における試運転とは別に実施する。
 - ・受注者は、発注者の完成確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完成図書一式の写しを提出する。これらの図書は、事前に発注者が確認する。
 - e 住宅施設の使用開始
 - ・受注者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等を完了後、発注者に建替

住棟の使用を開始させる。

f 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託すること。
- ・保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、発注者へ報告すること。

e 化学物質室内濃度調査

- ・各工区の工事完了後に、建築基準法に規定する完了検査の申請前までに、化学物質の室内濃度測定（以下「濃度測定」という。）を行い、測定値が以下に示す厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、発注者に報告すること。

測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

測定物質	厚生労働省が公表している濃度指針値
1) ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08 p p m)
2) トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07 p p m)
3) キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)
4) パラジクロロベンゼン	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.04 p p m)
5) エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88 p p m)
6) スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)

- ・濃度測定は、全ての（新）住宅施設において実施することとし、原則として各棟の整備戸数の10%以上の戸数で実施する。なお、各住戸2室以上で測定すること。
- ・採取方法は、品確法に基づく評価方法基準（平成21年国土交通省告示第354号）第5の6の6-3の（3）のイに定める採取条件によることとし、測定方法は、同基準第5の6の6-3の（3）のロに定める方法によること。
- ・以下の採取内容等について記録し、報告すること。
 - ※測定物質の名称
 - ※測定物質の濃度
 - ※測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称、及び採取を行った年月日
 - ※採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻、内装仕上げ工事を完了した年月日
 - ※空気を採取した居室の名称、採取中の室温又は平均の室温
 - ※採取中の相対湿度又は平均の相対湿度、採取中の天候及び日照の状況
 - ※採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況、その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

②配置予定技術者

受注者は、設計業務、工事監理業務、建設業務の実施にあたり、以下の技術者を配置すること。また、配置した以下の技術者は、各構成企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とし、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりでやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ発注者の確認を得ること。

業務	配置予定技術者の要件
設計業務	【建築設計に係る要件】 <ul style="list-style-type: none">・管理技術者を1名配置すること。・意匠、構造、電気設備、機械設備の各主任担当技術者を1名配置すること。なお、各主任担当技術者の兼務は不可とする。・管理技術者と各主任担当技術者の兼務は不可とする。ただし、管理技術者と意匠主任技術者の兼務は可とする。・管理技術者及び各主任担当技術者は、一級建築士とすること。ただし、電

	<p>気設備・機械設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造、電気設備、機械設備の主任担当技術者は、技術者が在籍していない場合、構成企業から業務の一部を下請又は委託された第三者に在籍する技術者の技術者の配置も可とする。 ・その他、提案により法令上必要となる資格を持つ技術者については法令に沿って配置すること。
工事監理業務 (建築基準法による)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理技術者を 1 名配置すること。 ・意匠、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を 1 名配置すること。なお、各主任技術者の兼務は原則不可とする。 ・管理技術者と各主任担当技術者の兼務は不可とする。ただし、管理技術者と意匠主任技術者の兼務は可とする。 ・管理技術者及び各主任担当技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備・機械設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。 ・構造、電気設備、機械設備の主任担当技術者は、技術者が在籍していない場合、構成企業から業務の一部を下請又は委託された第三者に在籍する技術者の配置も可とする。
建設業務・解体業務	<p>【建築工事に係る要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設業務を統括する企業は、監理技術者を配置すること。 ・監理技術者は、元請として公共工事の建築工事の経験（共同企業体による施工の場合は出資比率 30%以上のものに限る。）を有すること。 ・建設業務を統括する企業は、現場代理人（監理技術者と兼務可）を工事現場に専任で配置すること。 ・その他構成企業は、主任技術者を配置すること。

③保険

(ア) 受注者は、自らの負担により次の保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めることとする。また、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること

- A) 建設工事保険
- B) 第三者賠償責任保険
- C) 火災保険
- D) その他の保険

(イ) 設計施工者は、保険契約を締結したときは、その証書の写しを速やかに発注者に提出すること。

(ウ) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づき、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を行うこと。

④維持管理業務への配慮

供用開始後、発注者が行う下記の業務方針策定するにあたり、支障がないように設計および建設することとする。

- (ア) 建物保守管理業務（家具・備品含む。点検・保守・修繕・更新等を含む。）
- (イ) 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新等を含む。）
- (ウ) 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- (エ) 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラスの清掃業務を含む。）
- (オ) その他必要な関連業務

以上