

池田町「暮らしの再生・古民家モデル」業務

要求水準書

令和7年4月

池田町

第1章 総則

1. 要求水準書の意義

本要求水準書は、池田型「暮らしの再生・古民家モデル」業務のプロポーザル参加者に求める提案の前提条件とする要求水準を示すものである。プロポーザルの参加者は、本要求水準書に明記されている事項（以下、「要求事項」という。）を満たしたうえで、本工事に関する提案を行うことができる。

また、本工事の請負者は、本件業務期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

2. 業務内容

本業務における業務内容は以下の通りである。ただし提案書の内容によって該当しないものもある。

- （１）設計業務（実施設計、各関係法令に基づく各種申請（手数料含む。）工事監理業務）
- （２）建設工事（造成工事、建築工事、電気設備工事、給排水設備工事、機械設備工事、外構工事）

3. 対象物件・使用用途

（１）改修対象住宅

今立郡池田町志津原 22－8

木造 2 階建住宅

1 階床面積：179.71 m²

2 階床面積：81.19 m²

（２）敷地の概要

敷地面積：370.24 m²

用途地域等：都市計画区域外

建築基準法第 22 条区域外

（３）用 途

定住促進賃貸住宅

※池田町が出資する第 3 セクターである(株)まち UP いけだの従業員家族向けの住宅となる。(株)まち UP いけだは、森林体験施設である「ツリーピクニックアドベンチャー」や木育施設「あそびハウス」「おもちゃハウス」および観光物産施設「こってコテいけだ」の運営を行っている。

（３）入居予定家族構成

夫婦・子 2 人を想定

4. 事業期間

契約締結日の翌日から令和7年11月14日まで

5. 事業者の責務

- (1) 事業者は、本事業の履行にあたり、事業の目的・趣旨等を十分に理解した上で、本書及び関係法令、基準、規定等を遵守し、業務を遂行すること。
- (2) 事業者は、本書に示された性能について、効率的かつ合理的に満足するよう、適宜創意工夫を発揮して提案を行うこと。
- (3) 本書は、本事業に必要な基礎的事項のみを示したものであり、これらに記載されていない事項であっても、必要と認められるものについては、別途本町と協議することとする。

6. 関係法規等

本業務を実施するにあたり、事業者は、関連する各種法令等（施行令、施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準、指針等についても本事業の要求水準に照らし、参照すること。

(1) 関連する主な法例等

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 環境基本法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建設業法
- ・ その他関係する法令等

(2) 関連する主な条例・計画等

- ・ 池田町地方創生総合戦略
- ・ 池田町脱炭素実現ビジョン
- ・ その他関連する条例・計画等

7. 計画書

事業者は、設計及び工事の着手前までに、それぞれ計画書を作成するとともに

に遅滞なく監督員に提出し、承諾を受けること。

8. 協議

事業着手時及び実施中における協議・打合せは綿密に行うものとし、事業実施中における協議は、発注者の指示又は受注者からの申し入れにより随時実施する。

9. 本書の変更

町は、事業期間中に、以下の事由により要求水準を変更する場合があるが、その場合は事前に事業者へ通知する。

- ・法例等の変更により、業務の内容を変更しなければならない場合
- ・災害や事故等により、業務の内容を変更しなければならない場合
- ・町の事由により、業務の内容を変更しなくてはならない場合
- ・その他、町が業務の内容を変更しなくてはならない場合

10. 性能規定

本事業の要求水準は、原則として各業務の守るべき水準（性能）を規定するものであり、個々の業務を遂行するための作業手順や内容、実施体制等は、事業者の提案によるものとする。

11. 瑕疵担保責任

本事業における瑕疵担保責任の考え方は以下の通りである。

ア 町は、本事業の工事対象施設および設備に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。ただし瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、町は修補を請求することができない。

イ 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、工事完了後引渡しを受けた日から1年以内にこれを行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合は、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。

ウ 町は、工事完了後引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、本条アの規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵のあることを知っていたときは、この限りではない。

1 2. 秘密の保持

事業者は、本事業の実施により知り得た情報について、町の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外には使用しないものとする。

1 3. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

町が示した実施要領等の著作権は町に帰属し、応募者または事業者が提出した書類の著作権は応募者または事業者に帰属する。ただし、本事業期間中において、事業者選定結果公表などの場合に町が必要と認めた場合は、町は提出書類の全部または一部(公にすることにより応募者または事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く)を使用できるものとする。設計図書は、町が無償利用する権利および権限を有し、利用の権利および権限は、本事業契約終了後も存続するものとする。

(2) 特許権等

応募者および事業者が提案した内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている材料、施工方法を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者および事業者が負担するものとする。

(3) その他

町は、応募者および事業者が提出した書類は、返却しないものとする。

第2章 設計業務に関する要求水準

1. 設計業務

事業者は本要求水準に基づく実施設計、各関係法令に基づく各種申請および工事監理業務を実施する

2. 参考資料

設計にあたっては、個別に配布する「志津原古民家耐震・省エネ・劣化調査報告書」を参考にすること。本資料は、当該住宅についての断熱環境・耐震構造についての調査資料である。

3. 適用基準

本書にない事項については、原則として次の基準による。なお、最新のものを参照すること。

- ・ 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 〃 （電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 〃 （機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- ・ 公共建築設備工事標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 電気設備工事標準図（公共建築協会）
- ・ 内線規定（日本電気協会）
- ・ 高圧電気設備指針（日本電気協会）
- ・ 建築設備耐震設計施工指針（日本建築センター）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

4. 基本条件

設計業務の基本条件は、以下の通りである。

- （１）断水、停電、通信設備等を停止する必要がある場合は、必要に応じて受注者にて、仮設を設置するなど、周辺住民の暮らしに影響がないように配慮すること。
- （２）現場での工事期間を最小限に抑えること。

5. 提案を求める範囲

(1) 基本的な考え方

本業務における池田町が求める住宅改修設計の基本的な考え方は以下の通りである。

I. 改修範囲

全体改修および部分改修の選択については、事業者が予算額の範囲内で選択すること。

II. 消費エネルギーの削減

本住宅は、断熱性・気密性が低く、冷暖房している空間から外気への熱損失が大きいことに加え、隣室への熱の逃げも大きい。全体改修または部分改修のいずれを選択した場合でも外気および隣室との境界について断熱・気密対策を講じること。

III. 各種設備

空調・給排水・給湯・電気設備については、事業の目的に応じて機器の入れ替えを検討すること。

(2) 提案事項

I. コンセプト

設計内容についてのコンセプトを具体的に説明すること。

II. 品質確保の対策

住宅の性能に関して以下の項目について説明すること。

・耐震性能

(注) 耐震性能については数値的向上だけでなく実質的な耐震への配慮でも構わない。

・断熱性能・気密性能

(注) 冷ふく射・コールドドラフト対策を想定している。

天井・床・壁等の開口からの隙間風の防止対策を想定している。

・居住する人の健康対策

(注) 熱中症・ヒートショックへの対策を想定している。

生活動線への配慮を想定している。

・脱炭素対策

(注) 二酸化炭素排出量削減

・その他

上記4項目以外の内容について説明すること。

III. 維持管理コスト（修繕・更新含む）の縮減

事業費縮減のための提案・技術的工夫及び光熱水費の縮減提案の具体的な方策を記載すること。

IV. その他追加提案

予算額の範囲内で、追加提案があれば記載すること。

V. 断熱住宅建設の経験・実績

過去に設計・施工を行った断熱住宅（新築・改修を問わず）1件分について、仕様ならびに施工において工夫した点を記載すること。

VI. 業務全体の実施方針及び実施体制

業務全体の取組体制、業務実施上の配慮事項について具体的に説明すること。

6. 調査業務等

- (1) 事業者は、実施設計業務及び工事に必要な現地調査（敷地の現況測量等）を行うこと。
- (2) 調査内容等については、あらかじめ発注者に報告すること。
- (3) 現地調査に係る一切の費用は、事業者の負担とする。
- (4) 現地調査の結果等について発注者に報告し、設計図書に反映すること。
- (5) 現場着手に先立ち、周辺施設等について、将来予測される工事に起因する損害に対する事前調査を行い、調査結果に基づき必要な時期に適切な対策を講じること。

7. 設計業務検査

事業者は、設計業務完了が完了したことを確認するために、発注者の検査を受け、合格すること。なお、発注者は、設計内容の妥当性をチェックするために第三者のアドバイザーを配置することがある。

8. 設計業務成果品

設計業務完了時における成果品の内容は、以下の項目（想定）とする。

提出物	ファイル形式
各種設計図	PDFおよびCADデータ（sfcおよびdfx形式）
各種計算書	PDFおよびexcel
内訳明細書	PDFおよびexcel
機器選定書	PDF
各種技術資料・検討記録	PDF
実施設計説明書	PDF
協議記録簿	PDF
その他監督職員が指示するもの	PDF

※成果品は一部製本すること

※各種データについてはCD-ROM等でも提出すること。

第3章 建設工事に関する要求水準

1. 建設工事の適正な施工の確保

- (1) 建設業法（昭和24年法律第100号）に違反する一括下請その他不適切な形態の下請契約を締結しないこと。
- (2) 建設業法第26条の規定により、受注者が工事現場ごとに設置しなければならない専任の主任技術者又は専任の監理技術者については、適切な資格、技術力等を有する者（工事現場に常駐して、専らその職務に従事する者で、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係にあるものに限る。）を配置すること。
- (3) 施工体制台帳及び施工体系図を作成する必要がある工事については、それぞれの写しを発注者に提出すること。

2. 近隣関係への配慮

- (1) 周辺住民等に十分配慮し、必要に応じて説明会を実施するなど、良好な近隣関係を損なわないよう誠意をもって施工すること。
- (2) 工事中は、工事現場周囲の状況を十分把握し、学校関係者、付近住民、一般通行者及び通行車両等に対し危険が及ばないように、また、迷惑がかからないように十分注意を払い施工すること。なお、工事車両の進入等の際しては、交通整理員等を適切に配置し、必要に応じて安全対策を講じること。
- (3) 工事により付近住民、建物及び進入道路等に損害（騒音、振動、塵埃等）を与えた場合には、受注者において措置し、経過及び結果を報告すること。
- (4) 周辺道路等は、常に清掃を行い、場内についても散水等の防塵対策を講じること。

3. 作業時間

土曜日、日曜日、祝日および年末年始の工事は原則として行わないこと。工事の施工時間は原則として8時から18時までの間とする。（ただし、騒音、振動を伴う作業については、近隣を考慮した時間帯）とする。ただし、特段の事情がある場合は、発注者と協議の上、設定する。

4. 安全管理

- (1) 事業者は、労働安全衛生法、同法施行令及び同法施行規則を遵守し安全確保に努めること。
- (2) 工事現場には、現場標識・安全標識及び保安柵等を設置し、安全管理を行うこと。
- (3) 工事現場内から、道路の出入口等における交通に与える影響を最小限にとどめ、交通事故の防止に努めること。

- (4) 資材等の荷卸しのための揚重機を設置する場合は、揚重機周りに専任の監視員を配置すること。

5. 工事に関する要求水準

(1) 基本条件

- ア 事業者は、工事請負契約を締結後、本工事の施工に着手すること。
- イ 契約書に定める期間内に、全ての施工を行うこと。
- ウ 工事で使用又は工事用車両の通過により舗装等を傷めた箇所については、原則として完成検査までに、原形復旧すること。
- エ 工事に際しては、安全管理を徹底するとともに、学校関係者、付近住民、一般通行者及び通行車両等への影響を最小限に留めること。
- オ 現場にて発生する濁水は、関係機関との協議のうえ、法令等に則った排水方法とし必要な対策を講じること。
- カ 事業者は、着工前、施工中および完成写真を撮影すること。撮影枚数は、別途、町が指示する。なお、撮影した写真は、町が認めた公的機関の広報に無償で利用できるものとする。この場合において、著作権名を表示しないものとするができる。また事業者は次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ町の承諾を得た場合はこの限りではない。
 - ・着工前、施工中および完成写真を町の承諾なく、公表すること
 - ・着工前、施工中および完成写真を町の承諾なく、他人に閲覧、複写又は譲渡すること

(2) 着手前

着手前業務は、次に示す手続き及び手順により行うものとする。

- ア 事業者は、着工前の準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行および安全を確保すること。
- イ 着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事实施工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類および施工体制図、要求水準確認計画書、その他施工計画において必要な事項等）を町に提出し承諾を得ること。
- ウ 事業者は必要な各種申請行為の手続きを事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種申請等の写しを町に提出すること。
- エ 工事に着手する場合は、着工届を提出し町の承諾を得ること。
- オ 労働基準監督署、警察署等への必要な申請及び届出を行うこと。
- カ 工事着手前及び工事中は、必要に応じ、学校関係者や付近住民等に対する工事説明を行うこと。

キ その他、工事着手時に必要な手続きを行うこと。

(3) 施工期間中

ア 事業者は、法令等や工事の安全等に関する指針等を遵守し、実施設計図書および施工計画書に従って施設の建設工事を実施すること

イ 建設業法に基づく適正な技術者を選任して配置し、工事監理を行うこと。また、発注者が要請したときは、技術者は工事施工についての的確に説明を行うこと。

ウ 障害物及び地下埋設物等が確認された場合は、速やかに発注者と協議し、指示を仰ぐこと。

エ 町は、必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができるものとする。

(4) 完了時

ア 事業者は、自己の責任および費用において、施設の完成および各設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。町は、事業者が実施する完成検査および各設備の点検・試運転に立ち会うことができるものとする。

イ 事業者は、完成届を町に提出し、町の立会いの下で完成確認を実施すること。

ウ 町は、完成確認および要求水準確認記録の確認を行った結果、本施設が要求水準を満たしていないことが明らかになった場合には、町は、事業者に対し是正又は改善を求めることができるものとする。その場合、事業者は是正又は改善を行うこと。なお、当該是正又は改善にかかる費用は、事業者は負担すること。

6. 施工業務成果品

施工業務完了時における成果品の内容は、以下の項目（想定）とする。

提出物	ファイル形式
完成写真	PDF
工事写真（定点写真含む）	PDF
実施工程表	PDF
施工管理記録	PDF
機器仕様書及び認証番号、規格証明書	PDF

機器付属品及び保守工具等一覧表	PDF
機器取扱説明書及び保証証明書	PDF
維持管理メンテナンス計画書	PDFおよびexcel
諸官庁提出書類の写し及びリスト	PDF
その他監督職員が指示するもの	PDF

※成果品は一部製本すること

※各種データについてはCD-ROM等でも提出すること。