

公立沖縄北部医療センター住宅整備運営事業

要求水準書

(修正版)

令和8年6月

沖縄県北部医療組合

第 1 総則

1 用語

本要求水準書にて用いる用語は以下の通りとする。

組合：沖縄県北部医療組合

事業者：本事業受託者

職員住宅長期修繕計画：事業者が計画し組合が承認する職員住宅の利用開始から維持管理業務期間完了までの修繕計画

職員住宅：本事業によって建設される職員住宅

利用者：組合が指定し職員住宅に入居する者

2 職員住宅整備

(1) 住宅等整備業務の期間

住宅等整備業務の期間は、事業契約締結の日から令和10年12月末までとする。

ただし、職員住宅の利用開始日は公立沖縄北部医療センター開院の1ヶ月前を原則とし、それに伴い住宅等整備業務の期間を変動させることがある。

(2) 建設地概要

場所：名護市大北4丁目（※別紙詳細図参照）

①4111-8

②4106、4107、4108、4111-1、4111-4、4112-2、4124-4

面積：①約1,020㎡

②約4,660㎡

土地使用料：免除

(3) 職員住宅要求概要（提案事項）

ア 戸数

40戸以上

イ 各部分の要求仕様

共用部分	駐車場：1戸につき1台以上(軽自動車区画可)、 駐輪場：戸数の4分の1以上の台数、 エレベーター、防犯カメラ、オートロックセキュリティ、郵便受け、宅配ボックス、ゴミ集積所、外灯
専用部分	床面積30㎡程度（PS等除く）、浴室（浴槽付きユニットバス）、 トイレ室、ベランダ付き、室外物干し金具、室内洗濯機置き場、冷房機、 カメラ付きインターホン、消防用設備、照明付き洗面台、 無料インターネット環境（Wi-Fi及びLED照明ANポート1カ所以上）、 シンク、コンロ、浴室乾燥機、テレビ端子、室内照明

※上記要求仕様のほか、利用する職員のライフスタイルやニーズを知見から想定し、設備の追加や要求水準の変更により満足度が高まる提案を重視する。

3 職員住宅維持管理業務

(1) 維持管理業務の期間

職員住宅等の維持管理業務の期間は、職員住宅等の利用開始の翌日から30年間（令和40年12月末を予定）までとする。ただし、公立北部医療センター整備業期間が変動した場合はそれに従う。

(2) 維持管理業務要求内容（提案事項）

共用部における防犯対策、建物共用部分および敷地内の定期清掃、共用部分の電気・給排水設備の定期清掃、建物設備の保守点検（法定点検を含む）、建物共用部および敷地内設備等の経年劣化による損傷箇所の修繕、職員住宅長期修繕計画の実施、入居者退去時の専用部の清掃、修繕^{*1}等の方針、組合への維持管理業務報告および入居状況報告の実施。

* 1：専用部分の修繕は、入居者の善管注意義務違反のによる修繕箇所は入居者が行うものとするが、その区分を明確にする内容と範囲を明記すること。

(3) 事業期間終了後の職員住宅の取り扱い

職員住宅は事業者の所有とし、原則、所有権の移転は行わない。

ただし、事業期間終了後の取り扱いについては、組合に優先交渉権を付与するものとし、事業期間終了の5年度以前に協議を開始するものとする。

4 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

組合は、事業期間中に以下の事由により、要求水準の変更を行う場合がある。

ア 法令等の変更により、業務内容が著しく変更されるとき

イ 災害・事故等により、特別な業務が必要とき又は業務内容が著しく変更されるとき

ウ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

(2) 要求水準の変更手続き

組合は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準書の変更に伴い、契約の変更が必要となる場合には、必要な契約変更を行うものとする。

5 役割分担

本事業における関係者間の役割分担については、下記のとおりとする。

時期	実施者	事項	相手先、関係者等
入居時	組合	利用者の決定	利用者
入居時	組合	入居者の報告	事業者
入居時	事業者	入居時に必要な事項の説明	利用者

入居時	事業者	鍵の受け渡し	利用者
入居時	事業者	電気、ガス、水道の連絡先の教示	利用者
入居時	利用者	電気、ガス、水道の利用契約	各窓口
利用中	利用者	電気、ガス、水道の料金支払い	各窓口
利用中	組合	毎月の使用料の支払い	事業者
利用中	事業者	固定資産税の支払い	名護市
利用中	利用者	専用部分の不具合の相談	事業者
利用中	事業者	専用部分の不具合への対応	利用者
利用中	事業者	共用部分の維持管理の実施	—
利用中	事業者	施設等の各種法定点検の実施	—
利用中	事業者	大規模修繕の実施	—
退去時	利用者	退去意向と期日の報告	組合
退去時	組合	退去の了承(または指示)	利用者
退去時	利用者	引渡時の立ち会い、鍵の返却	事業者
退去時	事業者	退去完了の報告	組合
退去時	事業者	通常清掃の実施	—
退去時	事業者	鍵の取り替え	—
退去時	利用者	清掃、鍵の取り替えに要した費用の負担支払い	事業者
退去後	事業者	入居可能日の報告	組合

第2 住宅等整備業務

1 設計業務

(1) 業務の対象範囲

事業者は、事業提案書、事業契約書及び本要求水準書に基づき、以下の点に留意して、事業者の責任において基本設計、実施設計等を行うものとする。

ア 事業者は、設計業務の内容について組合と協議し、業務の目的を達成すること。

イ 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。

ウ 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに開発許可に係る事前協議を行うこと。

エ 事業者は、業務に必要となる地盤調査等を事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行すること。

オ 事業者は、各種申請等の関係機関との協議を実施すること。また、当該協議の内容を組合に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを組合に提出すること。

カ 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、組合の指示を受けること。

キ 事業者は、5(1)に示す根拠法令等に基づき、本事業の実施に必要な各種手続を行うこと。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、職員住宅の利用開始日を基に事業者が計画する。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないようスケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。

(3) 設計業務計画書の提出

事業者は、事業契約締結後速やかに以下の設計業務計画書を組合に提出すること。

ア 全体スケジュール

事業者は、業務実施スケジュール（設計業務、建設工事業務、工事監理業務を含んだ供用開始までの範囲を対象とした全体スケジュール）を作成し、組合に提出して承認を得ること。

イ 業務実施体制等

事業者は、設計業務について必要な技術者を配置し、業務実施体制と併せて設計業務着手前に以下の書類を組合に提出すること。なお、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- (ア) 設計業務着手届
- (イ) 管理技術者、主任技術者届（設計者経歴書を添付のこと。）
- (ウ) 再委託承諾願い（業務の一部を第三者に委託する場合）
- (エ) 協力事務所がある場合は、その事務所概要と担当技術者一覧表
- (オ) その他組合の指示する書類等

(4) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

事業者は、基本設計及び実施設計のそれぞれが完了したときは、組合に設計業務完了届を提出するとともに、設計図書として、書類及びデジタルデータを提出すること。

なお、デジタルデータについてPDF形式によるものとし、別に、設計図面については、CAD データ（JW-CADforWin(Jww)で出力、編集可能なもの）、その他関係書類については、Microsoft®Word、Microsoft®PowerPoint 又は Microsoft®Excelで作成されたファイルを添付すること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-R等で提出すること。

(5) 設計業務に係る留意事項

組合は、事業者に対して、設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。

なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに組合から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らし、又は利用してはならない。

(6) 設計変更について

事業者は、本要求水準書等の内容の変更を伴う設計変更を行うことができないものとする。

ただし、特に合理的な理由があり、かつ、事前に組合の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

なお組合は必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲内で、本施設の設計変更を要求することが

できる。

その場合、当該変更により事業者に加算的な費用（設計費用のほか工事費、将来の維持管理費等）が発生したときは、組合が当該費用を負担するものとする。

2 建設工事業務

(1) 業務の対象範囲

事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書、事業提案書に基づいて、職員住宅の建設等（職員住宅等の建設及び外構の整備）を行うこと。

(2) 業務期間

ア 業務期間

職員住宅は、公立沖縄北部医療センター開院の1ヶ月前の利用開始を原則とし、具体的な業務期間については、職員住宅の利用開始日を基に事業者が計画することとし、事業者の提案に基づき定めるものとする。

イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含めて組合と事業者が協議して決定するものとする。

(3) 業務の内容

ア 基本的な考え方

(ア) 事業契約書に定められた職員住宅の建設等の履行のために必要となる業務は、事業契約書において組合が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。

(イ) 職員住宅の建設等に当たって事業者が行う必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責めとする。

イ 工事計画策定に当たり留意すべき事項

(ア) 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。

(イ) 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他職員住宅の建設等により近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること。

(ウ) 近隣住民への対応について、事業者は組合に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

(エ) 近隣住民へ工事内容を周知徹底して理解を得るとともに、作業時間の了承を得ること。工事に伴う影響（特に車輛の交通障害・騒音・振動）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

ウ 業務計画書の提出

事業者は、職員住宅の建設業務の着工前までに、以下の業務計画書を組合に提出すること。

事業者は、業務実施体制（工事実施体制）と併せて、以下の書類及びデジタルデータを組合に提出して、承諾を得ること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-R等で提出する。その他必要に応じ各種許認可等の書類の写しを提出すること。

(ア) 工事着工届

- (イ) 現場代理人等通知書（経歴書を添付）
- (ウ) 担当技術者一覧
- (エ) 下請負人等届
- (オ) 工事工程表
- (カ) 産業廃棄物処分計画書
- (キ) 主要資機材一覧表
- (ク) 報告書（下請業者一覧表）
- (ケ) 協力会社がある場合は、その会社概要と担当技術者一覧表
- (コ) その他組合職員が指示する書類等

エ 着工前業務

事業者は、職員住宅の建設工事業務の着工に当たり、以下の業務を実施すること。

(ア) 職員住宅の建設等に伴う各種申請業務

着工に先立ち、法令等で定められた各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように行うこと。

組合が必要とする場合には、各種許認可等の書類の写しを提出すること。

(イ) 職員住宅の建設等に伴う住民説明及び近隣対策業務

事業者は、職員住宅の建設等に当たり、住民説明会を開催するなどして地域住民への説明を十分に行うこと。着工に当たっては、事前に近隣への挨拶回りをし、工事工程、作業時間等について十分周知すること。

建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む。）を十分に行い、工事の円滑な進行及び近隣住民の理解及び安全を確保すること。職員住宅の建設等により近隣住民に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講ずること。

オ 建設期間中業務

(ア) 職員住宅の建設業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って、職員住宅の建設業務を実施すること。また、事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。

なお、工事施工においては、近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮するとともに、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び調整を十分行うこと。また、事業者は、組合と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこととし、検査・試験の項目及び日程については、事前に組合に連絡すること。

組合は、事業者が行う定例会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、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。

(イ) 電波障害対策業務

職員住宅の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、事業者は、本工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。

(ウ) 工事用電力・用水

着工から引渡しまでの工事用及び試運転に必要な電力、ガス、水道などの料金は事業者の負担とする。（受電から利用開始までの電気料金を含む。）

(エ) その他

工事中に第三者に及ぼした工事に起因する損害については、事業者が責任を負うものとする。

なお、本事業用地において、地中埋設物や土壌汚染、埋蔵文化財、その他の予測できない土地の瑕疵が発見された場合は、速やかに組合に報告すること。当該地中埋設物等が、組合があらかじめ事業者に提示した本事業用地に関する

資料等から合理的に想定できない状況であった場合、組合は、事業者と必要な追加費用を協議の上、合理的な範囲でその費用を負担するものとする。

カ 完成後業務完成検査及びしゅん工確認は、以下の規定に即して実施する。

(ア) 事業者による完成検査

事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具等の試運転等を実施すること。

- ① 完成検査及び機器・器具等の試運転の実施については、それらの実施日の14日前までに組合に書面で通知すること。
- ② 組合は、事業者が実施する完成検査及び機器・器具等の試運転に立ち会うことができるものとする。
- ③ 事業者は、関係法令に従い、確認を行った上で、組合に対して完成検査及び機器・器具等の試運転の結果を、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こと。

(イ) 組合のしゅん工確認等

- ① 組合は、(ア) ①の終了後、職員住宅及び機器・器具等について、②から⑤までの方法により行われるしゅん工確認を実施する。
- ② 組合は工事受注者及び工事監理者の立会いの下で、しゅん工確認を実施する。
- ③ しゅん工確認は、組合が確認した設計図書との照合により実施する。
- ④ 事業者は、機器・器具等の取扱いに関する組合への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。
- ⑤ 事業者は、組合の行うしゅん工確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。

キ その他業務

事業者は、組合によるしゅん工確認後、不動産登記に必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

ク 業務報告書の提出

(ア) 建設業務報告書の提出

事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を建設業務報告書（業務月報及び年間業務報告書）として組合に報告し、組合から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

(イ) しゅん工時提出図書の提出

なお、デジタルデータについてPDF形式によるものとし、別に、設計図面については、CAD データ（JW-CADforWin(Jww)で出力、編集可能なもの）、その他関係書類については、Microsoft®Word、Microsoft®PowerPoint 又は Microsoft®Excelで作成されたファイルを添付すること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-R等で提出すること。

3 改修業務

(1) 改修内容の提案について

事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書、事業提案書に基づいて、職員住宅等の改修を行うこと。

長寿命化、福祉対応、居住性向上、世帯人員対応、安全性確保の観点から、事業者は工事の具体的な内容について検討し提案を行う。提案作成に向けては、入居者を対象とした住民説明会を実施することを想定する。

(2) 工事にあたっての入居者の移転

改修工事を円滑に進めるため、住戸内部の工事を実施する場合は、事前に入居者の移転を行い、対象となる住戸を空室にした状態で工事を行うことを基本とする。ただし、状況に応じて一部の入居者が残った状態で工事を行うことも可とする。また、退去時に内部の改修工事を実施するなど、入居者の負担を軽減するよう努めること。

(3) 移転のための支援

事業者は、前号により入居者を退去させる場合、次のことをおこなわなければならない。

ア 職員住宅を使用することができない期間の仮住居の提供

イ 退居に要する費用（一律もしくは実費払い、事業者がサービスを提供する場合はそのサービス価格を上限額とする）の支払い。

ただし、入居者の退職・異動その他本事業によらない事由により移転する場合はこの限りではない。

(4) 業務期間

業務期間及び具体的な業務時期については、「職員住宅長期修繕計画」及び施設の状況を鑑み事業者が計画することとし、事業者の提案に基づき定めるものとする。

(5) 業務の内容

ア 基本的な考え方

(ア) 事業契約書に定められた職員住宅の改修の履行のために必要となる業務は、事業契約書において組合が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。

(イ) 職員住宅の改修に当たって事業者が行う必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責めとする。

イ 工事計画策定に当たり留意すべき事項

(ア) 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。

(イ) 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他職員住宅の改修により近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること。

(ウ) 近隣住民への対応について、事業者は組合に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

(エ) 事業者は、必要に応じて近隣住民へ工事内容を周知徹底して理解を得るとともに、作業時間の了承を得ること。工事に伴う影響（特に車輦の交通障害・騒音・振動）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

ウ 改修業務計画書等の提出

事業者は、職員住宅の改修業務の着工前までに、以下の業務計画書を組合に提

出し承認を得ること。

事業者は、業務実施体制（工事实施体制）と併せて、以下の書類及びデジタルデータを提出して、承諾を得ること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-R等で提出する。その他必要に応じ各種許認可等の書類の写しを提出すること。

- (ア) 工事着工届
- (イ) 現場代理人届（経歴書を添付）
- (ウ) 担当技術者一覧
- (エ) 下請負人等届
- (オ) 工事工程表
- (カ) 産業廃棄物処分計画書
- (キ) 主要資機材一覧表
- (ク) 報告書（下請業者一覧表）
- (ケ) 協力会社がある場合は、その会社概要と担当技術者一覧表
- (コ) その他組合の職員が指示する書類等

エ 着工前業務

事業者は、職員住宅の改修業務の着工に当たり、以下の業務を実施すること。

- (ア) 職員住宅の改修に伴う各種申請業務

着工に先立ち、法令等で定められた各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように行うこと。

組合が必要とする場合には、各種許認可等の書類の写しを組合に提出すること。

- (イ) 職員住宅の改修に伴う住民説明及び近隣対策業務

事業者は、職員住宅の改修に当たり、住民説明会を開催するなどして地域住民への説明を十分に行うこと。着工に当たっては、事前に近隣への挨拶回りをし、工事工程、作業時間等について十分周知すること。

建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む。）を十分に行い、工事の円滑な進行及び近隣住民の理解及び安全を確保すること。職員住宅の改修により近隣住民に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講ずること。

オ 改修期間中業務

- (ア) 職員住宅の改修業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って、職員住宅の改修業務を実施すること。また、事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。

なお、工事施工においては、近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮するとともに、工事を円滑に推進できるよう、必要な工事状況の説明及び調整を十分行うこと。また、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこととし、検査・試験の項目及び日程については、事前に組合に連絡すること。

組合は、事業者が行う定例会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、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。

- (イ) 電波障害対策業務

職員住宅の改修に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、事業者は、テレビ電波障害対策を行うこと。

- (ウ) 工事用電力・用水

着工から利用開始までの工事用及び試運転に必要な電力、ガス、水道などの料金は事業者の負担とする。(受電から利用開始までの電気料金を含む。)

(エ) その他

工事中に第三者に及ぼした工事に起因する損害については、事業者が責任を負うものとする。

カ 完成後業務完成検査及びしゅん工確認は、以下の規定に即して実施する。

(ア) 事業者による完成検査

事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具等の試運転等を実施すること。

①完成検査及び機器・器具等の試運転の実施については、それらの実施日の14日前までに組合に書面で通知すること。

②組合は、事業者が実施する完成検査及び機器・器具等の試運転に立ち会うことができるものとする。

③ 事業者は、関係法令に従い、確認を行った上で、組合に対して完成検査及び機器・器具等の試運転の結果を、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こと。

(イ) 組合のしゅん工確認等

① 組合は、(ア) ①の終了後、職員住宅及び機器・器具等について、②から⑤までの方法により行われるしゅん工確認を実施する。

② 組合は工事受注者及び工事監理者の立会いの下で、しゅん工確認を実施する。

③ しゅん工確認は、組合が確認した設計図書との照合により実施する。

④ 事業者は、機器・器具等の取扱いに関する組合への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

⑤ 事業者は、組合の行うしゅん工確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。

キ その他業務

事業者は、組合によるしゅん工確認後、必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

ク 業務報告書の提出

(ア) 改修業務報告書の提出

事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を改修業務報告書（業務月報及び年間業務報告書）として組合に報告し、組合から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

(イ) しゅん工時提出図書の提出

図面については、CAD データ（JW-CADforWin(Jww)で出力、編集可能なもの）とし、その他関係書類については、Microsoft®Word、Microsoft®PowerPoint 又は Microsoft®Excel とすること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-R等で提出する。

4 工事監理業務

(1) 業務の対象範囲

事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書、事業提案書に基づいて、職員住宅の建設及び改修の工事監理等を行うこと。

(2) 業務期間

ア 業務期間

建設及び改修の業務期間中に工事監理業務を完了すること。具体的な業務期間については、職員住宅の供用開始日を基に事業者が計画することとし、事業者の提案に基づき定めるものとする。

イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め組合と事業者が協議して決定するものとする。

(3) 業務の内容

ア 基本的な考え方

(ア) 事業契約書に定められた職員住宅の建設及び改修の履行のために必要となる業務は、事業契約書において組合が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。

(イ) 職員住宅の建設及び改修に当たって事業者が行う必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責めとする。

イ 業務計画書の提出

事業者は、職員住宅の建設及び改修業務の着工前までに、以下の業務計画書を組合に提出すること。

ウ 工事監理業務計画書の提出

業務実施体制等

(ア) 事業者は、業務実施体制（工事監理体制）と併せて以下の書類を組合に提出の上、承諾を得ること。

i. 工事監理業務着手届

ii. 工事監理者選任届（経歴書を添付）

iii. 工事監理計画書

(イ) 事業者は、工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、総合定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、組合に提出の上、承諾を得ること。

エ 工事監理期間中業務

(ア) 工事監理業務

工事監理業務の内容は、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築工事監理業務委託共通仕様書」（最新版）に基づくものとし、これにより難しい場合は、組合と協議の上、決定する。

(イ) 工事監理業務報告書の提出

事業者は、工事監理者に工事監理に関する記録を作成させ、工事監理業務報告書を毎月提出させ、保管しなければならない。

工事監理業務報告書は、工事監理記録及び工事記録写真として、要求水準確

認計画書のうち工事監理業務として実施する業務や工事監理業務計画書に定められた業務を的確に実施したこと、設計図書に基づいて工事が施工されていることを工事監理者が確認したこと、その施工内容が要求水準を達成していることを工事監理者が確認したことを確認できる内容とする。

また、組合は必要に応じ、工事監理業務報告書の確認を求めることができる。

(ウ) 施工計画書及び品質管理計画書の是正

工事監理者は、施工計画及び品質管理計画が要求水準確認計画書の計画内容に照らして適正なものになっているかどうかを確認し、確認できない場合には施工計画及び品質管理計画の是正を建設及び改修業務担当事業者に求めなければならない。

(エ) 施工報告書の是正

工事監理者は、建設工事において作成する施工報告書に関して要求水準確認計画書及び施工計画並びに品質管理計画どおりに施工されていることを確認し、確認できない場合には施工報告書の是正を建設及び改修業務担当事業者に求めなければならない。

(オ) 組合への完成検査報告

工事監理者が事業者を通じて行うこと。

オ 業務報告書の提出

事業者は、工事監理の状況を工事監理業務報告書(業務月報及び年間業務報告書)として組合に報告し、組合の要請があった場合には随時報告を行うこと。

5 事業に必要と想定される根拠法令等

(1) 根拠法令等

本事業に必要と想定される根拠法令等を次に示す。なお、下記の根拠法令等に関するすべての関連施行令・規程等についても含むものとする。また、本事業に関連するその他の法令、条例及び指導要綱等についても遵守すること。なお、必ず最新版を参照し、遵守すること。

ア 法令等

- (ア) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (イ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (ウ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (エ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (オ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (カ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (キ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (ク) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (ケ) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (コ) 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）
- (サ) 景観法（平成16年法律第110号）
- (シ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成19年法律第66号）
- (ス) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- (セ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- (ソ) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (タ) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）
- (チ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- (ツ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- (テ) 高齢者、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）
- (ト) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (ナ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (ニ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (ハ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ヒ) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (フ) 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）
- (ホ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (ヘ) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (セ) 警備業法（昭和47年法律第117号）
- (コ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (サ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- (シ) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (ス) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (タ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（令和4年法律第55号）
- (チ) その他関係法令

イ 要綱、基準等

- (ア) 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省令第378号）
- (イ) 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成5年1月12日建設省経建発第1号）
- (ウ) 建設副産物適正処理推進要綱
- (エ) その他、関連する要綱、基準等

ウ 適用基準

- (ア) 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (イ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- (ウ) 公共建築設備工事標準図 ～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (エ) 公共建築設備工事標準図 ～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (オ) 構内舗装・排水設計基準・同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- (カ) 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- (キ) 内線規程（JESC日本電気技術規格委員会規格）
- (ク) 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- (ケ) 設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- (コ) 住宅の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (サ) 営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- (シ) 工事監理ガイドライン（国土交通省）
- (ス) その他、関連する適用基準

エ 参考基準

- (ア) 公共建築工事標準仕様書 ～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (イ) 公共建築工事標準仕様書 ～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書 ～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (エ) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (オ) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (カ) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (キ) 防犯に配慮した共同住宅の設計指針（国土交通省住宅局）
- (ク) 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- (ケ) 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課監修）
- (コ) 建築構造設計基準・同資料（国土交通大臣官房官庁営繕部整備課）
- (サ) 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- (シ) その他、関連する参考基準

オ 沖縄県及び名護市の条例等

- (ア) 建築基準法施行条例（昭和47年5月27日条例第83号）
- (イ) 個人情報保護に関する法律施行条例（令和4年12月28日条例第54号）
- (ウ) 沖縄県暴力団排除条例（平成23年9月30日公安委員会規則第4号）

- (エ) 沖縄県環境基本条例（平成12年 3 月31日条例第15号）
- (オ) 名護市景観まちづくり条例（平成25年 3 月26日条例第10号）
- (カ) その他、関連する条例等