

輪島市災害公営住宅（鳳至地区）
実施設計技術協力業務（施工予定者選定）
に係る公募型プロポーザル
実施要項

令和8年6月

輪島市

目次

第1	基本事項	1
1	目的	
2	用語等の定義	
3	技術協力業務の概要	
4	対象工事の概要	
5	選定から契約までの流れ	
6	実施設計業務の受託予定者	
7	市の担当窓口（事務局）	
8	実施スケジュール	
9	参加資格	
第2	配布資料	8
1	配布資料	
第3	技術提案等	8
1	技術提案の項目等	
1. 1	技術提案	
1. 2	技術協力業務見積書、概算工事費見積書	
2	技術提案書等の作成	
2. 1	技術提案書	
2. 2	技術協力業務見積書の作成	
2. 3	概算工事費見積書等の作成	
第4	応募の手続き	13
1	公募の開始	
2	質疑回答	
3	応募の方法	
4	施工予定者の選定	
第5	その他	15
1	失格条項	
2	基本協定、業務委託契約等に関する事項	
3	リスク分担に関する事項	
4	工事上の注意事項	
5	その他協力事項	

第1 基本事項

1 目的

輪島市（以下「市」という。）では、令和6年能登半島地震及び令和6年奥能登豪雨により住宅を失った被災者の居住の安定を確保するために、災害公営住宅の整備を進めている。

輪島市災害公営住宅（鳳至地区）整備事業（以下「本事業」という。）では、輪島地区での災害公営住宅の整備に向けて、令和8年6月に基本設計をとりまとめた。

令和8年6月より、実施設計から工事施工の段階に進むに当たり、建築物の品質の向上、適正なコスト管理及び円滑な事業の推進等の観点から技術提案・交渉方式「ECI方式（技術協力・施工タイプ）」を建築工事において採用することとした。

上記を踏まえ、本プロポーザルでは、本事業における施工予定者となり、かつ、実施設計段階における「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）実施設計技術協力業務」の受託者を公募により選定する。

本受託者は、この契約方式を採用した意図を十分に理解し、本事業の実現に向けて、市及び設計者と協働して最大限の成果を上げるための最良のパートナーとしての協力を求める。

2 用語等の定義

- (1) 技術提案とは、本プロポーザルにおける「第3 技術提案等」によりプロポーザル参加者が提案する内容をいう。
- (2) 採用を認めた技術提案とは、上記（1）の提案を受け発注者が採用を決定した内容をいう。
- (3) 技術協力業務受託者（以下「施工予定者」という。）とは、前記「第1. 1目的」を果たすために実施設計時において、発注者及び設計者と協働し、採用を認めた技術提案及びバリューエンジニアリング（「品質を下げないでコストを低減させる」又は「コストを上げないで品質を向上させる」方法）による提案（以下「VE提案」という。）を実施設計及び施工に反映させるため、発注者及び設計者へ技術協力業務を実施する者をいう。
- (4) 三者会議とは、発注者、設計者及び施工予定者の三者により組織されるもので、採用を認めた技術提案及び、実施設計時に施工予定者から提案されるVE提案などを施工実施方針に沿って実施設計に反映させる会議をいう。

3 技術協力業務の概要

施工予定者となった者は、三者会議に出席し、採用を認めた技術提案等を実施設計に反映させるため、以下の業務を実施する。

(1) 業務名称

輪島市災害公営住宅（鳳至地区）実施設計技術協力業務

(2) 発注者

輪島市

(3) 提案限度額

3,300,000円（消費税及び地方消費税を含む）

(4) 履行期間

業務委託契約締結日の翌日から令和9年5月31日まで（予定）

(5) 業務内容

- ① 設計全般に対する技術検証
- ② 施工実施方針及び施工計画の作成
 - i) 総合施工計画の検討・提案
 - ii) 仮設計画の検討・提案
 - iii) 工事工程の検討・提案及び工程表の作成
- ③ 技術情報（本プロポーザルにおいて発注者が採用を認めた技術提案）等の提出
- ④ 技術提案等
 - i) 本プロポーザル時に発注者が採用を認めた技術提案の実設計協力
 - ii) その他VE提案の検討協力
- ⑤ コスト管理協力
 - i) 工事費内訳明細書の作成・更新
 - ii) 発注者及び設計者からの技術提案に対する内訳明細書の作成
 - iii) 工事費管理協力
- ⑥ 関係機関との協議資料作成協力
- ⑦ 設計定例会議及び三者会議への出席（月1回以上）
- ⑧ 既存杭位置調査のための試掘調査

調査費は技術協力業務の提案額には含まない。施工予定者決定後に協議の上、別途契約を行う。

試掘調査は、令和8年10月に試掘調査を実施することを想定している。
- ⑨ 報告書の作成
- ⑩ その他
 - i) 近隣住民及び町会への説明会等の資料作成協力
 - ii) 輪島市議会等の庁内会議に必要な資料作成協力

(6) 支払条件

業務完了後一括払とする。

(7) 業務の成果物

業務が完了したときは、次の成果物を提出すること。

- ① 業務報告書
- ② 各種技術検証資料
- ③ 工事費内訳明細書
- ④ その他発注者の指示するもの

※成果物は、電子データとしても提出すること。

- (8) 詳細な業務内容は、別紙 2「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）実施設計技術協力業務委託契約書」（案）の「仕様書」を参照すること。

4 対象工事の概要

(1) 工事件名

輪島市災害公営住宅（鳳至地区）建設工事

(2) 発注者

輪島市

(3) 工事の規模・概要

工事場所 石川県輪島市鳳至町堂金田1-1

敷地面積 約12,000㎡

用途 共同住宅

規模 共同住宅：鉄筋コンクリート造、地上5階110戸、建築面積3,706㎡、
延床面積8,601㎡

集会所：RC、平屋、建築面積280㎡、延床面積241㎡

附属施設 駐車場、駐輪場、バイク置場、物置、ごみ置場、渡り廊下
ガスボンベ庫、受水槽ポンプ室、

(4) 工期

令和9年5月～令和10年9月※（令和10年9月竣工、補助金検査期間含む）

※工期末は工期提案による。

(5) 工事費限度額

7,865,000,000円以内（消費税及び地方消費税を含む）

※目標工事費（実施設計や技術協力業務を通じたコスト低減により市が目標とする工事費）

7,090,600,000円以内（消費税及び地方消費税を含む）

(6) 支払条件

輪島市財務規則（平成18年輪島市規則第41号）及び輪島市建設工事標準請負契約約款（平成18年輪島市告示第8号）による。

(7) 工事請負代金の支払時期について

工事請負契約における工事請負代金の支払申請時期及び金額については、原則として以下のとおりとする。

- ・令和9・10年度 各年度における出来高予定額の40%以内（前金払）
- ・令和9・10年度 各年度における出来高予定額の20%以内（中間前金払）、又は工事進捗による出来高額から前払金を除いた額（部分払）※契約時の協議により選択
- ・令和10年度 工事竣工後に工事請負代金の残額

(8) 契約保証金について

輪島市財務規則による。

(9) 追加工事の契約について

- ① 本敷地の従前建物の既存杭引抜工事について、施工予定者へ別途契約を行う予定である。施工時期は、令和8年12月～令和9年4月の間を想定している。詳細（工事仕様・工期・金額）は、調査結果を受けて協議するものとし、工事費提案額には含めないこと。
- ② 隣接する応急仮設住宅敷地内で道路整備を行う予定であり、施工予定者へ別途契約を行う予定である。施工時期は、本工事の契約後～令和10年3月の間を想定している。現在、設計中であり、詳細（工事仕様・工期・金額）は、実施設計技術協力業務期間中に協議するものとし、工事費提案額には含めないこと。
- ③ 隣接する応急仮設住宅敷地内で本敷地にて必要な雨水流出抑制施設設置工事を行う予定であり、施工予定者へ別途契約を行う予定である。施工時期は、本工事の契約後～令和10年3月の間を想定している。現在、設計中であり、詳細（工事仕様・工期・金額）は、実施設計技術協力業務期間中に協議するものとし、工事費提案額には含めないこと。

5 選定から契約までの流れ

(1) 選定方式

施工者の高度な技術を実施設計に反映させるため、技術提案を求め、プレゼンテーションを実施する。選定方式は、別冊1「基本設計図」及び別冊2「基本設計説明書」の内容を前提とした技術提案及び概算工事費等を総合的に評価し、施工予定者を選定する「公募型プロポーザル方式」とする。

(2) 選定方法

施工予定者については、事業者審査基準に基づき、選定委員会の審査により選定する。なお、選定委員会は会議の公平性の確保及び円滑な運営のため非公開とする。

(3) 本業務委託契約までの流れ

市は、施工予定者との間で、技術提案書等を踏まえた協議を行い、本業務委託料及び概算工事費がそれぞれ限度額（本要項 第1.3.(3)及び第1.4.(5)）の範囲内であった場合には、別紙1「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）建設工事に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）を取り交わすとともに、実施設計技術協力業務（以下「技術協力業務」という。）の業務委託契約を締結する。業務委託契約の締結は、令和8年9月を予定する。契約書は、発注者の指定する別紙2「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）実施設計技術協力業務委託契約書」とする。

(4) 工事請負契約までの流れ

- ① 市、設計者及び施工予定者は、円滑に業務を進めるため別紙3：「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）建設工事に関する三者協定書」（以下「三者協定書」という。）を締結する。三者協定書には、概算工事費見積書の価格を本工事における工事費限度額として記載する。なお、工事費限度額が目標工事費を超える場合は、目標工事費も記載し、実

施設設計や技術協力業務を通しコスト低減を図ることで、その達成を目指すものとする。
また、採用を認めた技術提案等を実施設計に反映させていくため、三者会議を開催する。
実施設計業務の期間中に提案されたV E提案については、採用を認めた技術提案等を基
に、工法や仕様について三者会議において協議する。

- ② 市は、実施設計終了時に施工予定者から工事費見積書を徴取し、市が別途決定する予
定工事費内であれば、契約相手方として工事に関する契約条件等を確認する。これが整
った場合に限り、施工予定者と工事請負契約の仮契約を締結する。仮契約は、令和9年
5月を予定する。
- ③ 工事請負契約の仮契約については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条
第1項第5号及び輪島市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条
例（平成18年輪島市条例第53号）第2条の規定により、議会において可決された日
から本契約となるものとする。ただし、議会において否決された場合は、その効力を失
う。この場合において、仮契約の相手方は、市に対して何らの損害賠償を請求するこ
とはできない。
- ④ 市は、仮契約の相手方が、仮契約締結の日から議決の日までに「9 参加資格」のい
ずれかの要件を満たさなくなった場合は、当該仮契約を解除することができるものとし
る。
- ※ なお、工事費見積書提出から工事請負契約の本契約締結までの期間も資格者名簿に
「建築一式工事」で工種登録されていることが必要。
- ⑤ 建築工事の請負契約の締結は、令和9年5月を予定する。契約書は、発注者の指定す
る別紙4「建設工事請負仮契約書」とする。契約の保証は、輪島市建設工事標準請負
契約約款による。

6 実施設計業務の受託予定者

株式会社市浦ハウジング&プランニング

〒113-0033 東京都文京区本郷一丁目 28 番 34 号 本郷 MK ビル 4 階

7 市の担当窓口（事務局）

輪島市役所 建設部まちづくり推進課

〒928-8525 輪島市二ツ屋町2字29番地

TEL：0768-23-1156 FAX：0768-23-1198

電子メールアドレス：machi@city.wajima.lg.jp

ホームページ：輪島市トップページより検索 「災害公営住宅」

8 実施スケジュール

実施スケジュールは、次表のとおりとする。

実施要項の公表	令和8年6月15日（月） ホームページで公表するとともに、午前10時から 午後5時までの間で市の担当窓口にて配布
---------	--

実施要項等に係る質疑受付 建設予定地の現地視察等の申込み	令和8年6月16日(火)～26日(金)まで 午前10時から正午、午後1時から午後5時まで電子メールにて受付
質疑に対する回答	令和8年7月3日(金) ホームページで公表
参加申込書の提出	令和8年7月6日(月)～7月10日(金)まで 午前10時から正午、午後1時から午後5時まで簡易書留郵便又は持参により提出
参加申込書の審査結果通知	令和8年7月15日(水)までに電子メールにて通知
技術提案書の提出	令和8年8月3日(月)～8月17日(月)まで 午前10時から正午、午後1時から午後5時まで簡易書留郵便又は持参により提出
プレゼンテーション(提案内容の説明、 質疑等)	令和8年8月21日(金)
事業者の選定	令和8年8月28日(金)
契約等の手続	令和8年9月上旬以降

9 参加資格

(1) 参加者の構成

参加者は、単体企業又は特定建設工事共同企業体(以下「特定JV」という。)を予定する者とする。

(2) 共通要件

次に掲げる事項に該当する者は、参加者になれないものとする(特定JVの場合は全ての構成員が対象)。

- ① 成年被後見人
- ② 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者
- ③ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ④ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産者で復権を得ない者
- ⑦ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者(同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。)又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- ⑧ 建設業法(昭和24年法律第100号)第28条第3項又は5項の規定による営業停止命令を受けている者

- ⑨ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者
- ⑩ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- ⑪ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合を除く。
- ⑫ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑬ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ⑭ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立てをなされていない者であること。
- ⑮ 過去 1 年間の国税、地方税その他公租公課について滞納している者
- ⑯ 輪島市建設工事請負業者等の指名停止に関する要綱（平成 18 年輪島市告示第 113 号）の規定による競争入札参加資格の指名停止措置を受けている者
- ⑰ 輪島市工事等請負・委託契約に係る一般競争入札及び指名競争入札の入札参加資格を有しない者
- ⑱ 輪島市暴力団排除条例（平成 24 年輪島市条例第 1 号）の規定による排除措置を受けている者

（3）参加者の有資格要件

応募書類等の受付日において、次に掲げる要件を全て備えていること。ただし、特定 J V の場合は、③については構成員のうち、1 者が満たしていればよいものとする。

- ① 建設業法に基づく「建築工事業」の特定建設業許可を受けていること。
- ② 令和 8 年度の輪島市建設工事競争入札参加資格において、建築一式工事 A 等級を有していること。
- ③ 建築士法に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

（4）同種工事の施工実績要件

単体企業の参加者又は特定 J V の代表者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に、100 戸以上の集合住宅に係る建設工事を元請として施工し、引き渡した実績を有すること。

また、特定 J V の代表者以外の全ての構成員は、建築一式工事を元請として施工し、引き渡した実績を有すること。

(5) 配置予定技術者の要件

技術協力業務の実施や本工事の施工に当たり、次に掲げる資格や経験等を有する技術者を配置すること。

- ① 単体企業の参加者又は特定 J V の代表者は、次の要件を満たす設計技術者（管理技術者）を技術協力業務に配置できること。
 - i) 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
 - ii) 参加申込のあった日以前に、所属する建設会社との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。
- ② 本工事を契約する場合、次の要件を満たす主任（監理）技術者を専任配置できること。

【単体企業の参加者又は特定 J V の代表者】

- i) 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
- ii) 監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有していること。
- iii) 参加申込のあった日以前に、所属する建設会社との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。

【特定 J V の代表者以外の全ての構成員】

- i) 一級建築士、二級建築士、一級建築施工管理技士、二級建築施工管理技士のいずれかの資格を有すること。
- ii) 参加申込のあった日以前に、所属する建設会社との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。

第 2 配布資料

下記資料は、参加希望者に対して全て電子データで配布する。希望者は、事務局まで電子メールにて連絡し、配布を受けること。

- ① 基本設計図
- ② 基本設計説明書
- ③ 輪島市災害公営住宅設計標準
- ④ 敷地測量図
- ⑤ 従前建物の既存杭等の図面

※地質調査報告書は、調査中のため施工予定者決定後に提供する。

第 3 技術提案等

1 技術提案の項目等

工事施工各者の有する卓越した技術力を積極的に取り入れることにより、品質の高い建築物の施工を適正な価格において実現することを目的とする。

技術提案等については、実施設計段階から施工段階に通じて、適正な品質を確保しつつ、工事費を抑え、目標工期内に完成することを前提とした提案を行うこと。技術提案等の提出書類は以下のとおり。

1.1 技術提案

- (1) 施工・工程計画についての提案（様式 3-2①、A3 横 2 枚以内）
- (2) 技術協力業務の実施方法についての提案（様式 3-2②、A3 横 1 枚）
- (3) 技術協力業務の実施体制及び施工時の実施体制（様式 3-2③、A3 横 1 枚）

1.2 技術協力業務見積書、概算工事費見積書

- (1) 技術協力業務見積書（様式 4-1）
- (2) 概算工事費見積書（様式 4-2）
- (3) 概算工事費見積内訳書（様式 4-3）

2 技術提案書等の作成

2.1 技術提案書

(1) 施工・工程計画についての提案

施工・工程計画についての提案においては、掘削時の湧水対策、基礎施工方法、交通安全対策、振動・騒音・粉塵等に関する近隣対策（特に、周辺の応急仮設住宅、戸建て住宅等に対する配慮・対策）など、その具体性・実現性・安全性等に十分考慮し、その内容について提案書に記述すること。

また、本工事における課題や問題点としてとらえられる内容について提示し、その課題に対する解決方法について提案すること。

上記の内容を踏まえ、令和10年9月の入居開始を目指し、工期について提案（工期短縮提案も可）し、提案した工期を遵守するための施工工程・スケジュールを提案すること。

(2) 技術協力業務の実施方法

実施設計段階に行う技術協力業務について、施工段階も考慮し、円滑な実施設計を実施するために、基本設計図及び基本設計説明書から読み取れる適正なグレード・品質を確保しながら、工事費の軽減と工期厳守を目的に、以下の項目を参考に記述すること。

- ① 技術協力業務の開始に当たり、提出された概算工事費の根拠及び考え方、コスト増などのリスク要因、発注者及び設計者との共有方法
- ② 技術協力業務期間中のコスト管理協力における、概算工事費内訳明細書の活用方法
- ③ 技術協力業務の概略スケジュールと具体的な業務内容・想定される課題と解決策の提示（例：実施設計の手戻りの防止、コスト推移の確認とリカバリー時間の確保等）
- ④ その他技術協力業務を効率的に進めるための提案

(3) 技術協力業務の実施体制及び施工時の実施体制

技術協力業務、施工管理業務それぞれについて、業務実施に当たってのチーム編成、チームの特徴、市内事業者の活用方法、各担当者の能力や実績・資格、発注者及び設計者との具体的な協議方法などを記述すること。

(4) 設計変更条件リスト

技術提案において設計変更を伴うときは、設計変更条件リストの変更可能項目と同等以上と認められるものとする。「同等以上と認められるもの」とは、関係法令を満たし、機能・性能・価値（計画的効果）が同等以上のものとする。

設計変更を認めていない項目の変更を伴う提案については、無効とする。

①設計変更条件リスト

変更可能項目：○、変更不可項目：●

(1) 基本要件

変更可否	項目	備考
●	計画与条件の整理	別冊 2：基本設計説明書

(2) 基本設計

変更可否	項目	備考
○	01 意匠図	別冊 1：基本設計図
○	02 外構図	別冊 1：基本設計図
○	03 構造図	別冊 1：基本設計図
○	04 機械設備図	別冊 1：基本設計図
○	05 電気設備図	別冊 1：基本設計図

(3) 規模・デザイン他

変更可否	項目	原設計	備考
○	延べ面積	別冊 1：基本設計図による	
○	建築面積	別冊 1：基本設計図による	
○	容積対象面積	別冊 1：基本設計図による	
●	階数	住棟：地上 3～5 階 集会所：地上 1 階	
○	階高	住棟：基準階 2,950 mm 集会所：軒高 3,300 mm	
●	住戸数、型別供給	110戸 型別供給は、別冊 1：基本設計図参照	整備戸数は、申込状況により変更の可能性あり。
○	構造架構形式	住棟：壁付きラーメン構造 集会所：鉄筋コンクリート造	
○	床スラブ	住棟：PCa 工法 集会所：在来工法	公営住宅整備基準に定める遮音性能を満たす
○	基礎形式	住棟：布基礎＋地盤改良（深層混合処理工法） 集会所：布基礎＋箱形状地盤改良	
○	外部仕上げ・内部仕上げ	別冊 1：基本設計図による	意匠性、機能、耐久性等が同等以上であること
○	デザイン	別冊 1：基本設計図による	
○	住戸プラン	別冊 1：基本設計図による	

2.2 技術協力業務見積書の作成

別紙 2「輪島市災害公営住宅（鳳至地区）実施設計技術協力業務委託契約書」（案）の「仕様書」の内容を踏まえ、業務実施に係る見積書を作成すること。

2.3 概算工事費見積書等の作成

- (1) 基本設計図及び基本設計説明書に含まれている内容を承知した上で、設計図書に表記されていない場合でも、本工事を完成するのに必要な全ての材料や作業及び施工上、当然必要とされる内容を想定し、概算工事費見積内訳書に反映すること。
- (2) 技術提案の上採用された内容については、全て見積に反映させること。
- (3) 本体工事における電力、上下水道、ガス等の引込みに係る負担金及び引込み以降の基本料金及び使用料金は、竣工引渡しまで請負者の負担とすること。
- (4) 本工事着工前の神事・起工式は、請負者が準備し、費用を負担すること。
- (5) 本工事着工から、計画地全体について現場保全対策を講じ、敷地全体に万能鋼板等による仮囲いを行うこと。
- (6) 本工事により影響を受けることが想定される敷地周辺家屋について、本工事着工前及び本工事完了後に家屋調査を行い、完了の報告を行うこと。なお、調査範囲については、原則建物敷地より計画建物高さの水平距離の範囲とし、必要に応じてその周辺を含めること。
- (7) 敷地内に存在する現状確認可能な工作物の解体費用、植栽の伐採処分費用を含めること。
- (8) 工事完了に際して室内環境測定（化学物質に関する濃度測定）を実施し、その測定結果を提出すること。実施要領は、「別表1－室内環境測定実施要領」によるものとする。
- (9) 引渡後約2か月は、入居者引越後の初期不具合への迅速な対応可能な体制を、発注者と協議の上確保すること。（現場事務所の確保等）
- (10) 竣工後入居者が入居するまでの間、全ての住戸の居室に対する保全措置（紙カーテン等による日焼け対策等）を発注者と協議の上行うこと。
- (11) 本建物の維持管理に係わる長期修繕計画を発注者と協議の上策定すること。
- (12) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行う。要求性能等については、輪島市災害公営住宅設計標準を参照すること。
- (13) 工事内容は、災害公営住宅建設工事とする。なお、隣接する応急仮設住宅敷地内で施工敷地へもつながる道路工事（別途契約）と本敷地にて必要な雨水流出抑制施設設置工事（別途契約）を予定している。雨水流出抑制施設までの接続管工事については、本工事範囲の最終枿までを本工事とし、それ以降を別途発注の雨水流出抑制施設設置工事とする。別途契約の範囲については、工事費提案額には含めないこと。なお、実施設計・施工段階において、調整に協力すること。

第4 応募の手続

1 公募の開始

(1) 実施要項等の公表

- ① 公表日 : 令和8年6月15日(月)
- ② 公表方法 : ホームページで公表するとともに、建設部まちづくり推進課で配付する。
- ③ 配布期間 : 令和8年6月15日(月)から令和8年6月26日(金)まで
(開庁日の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)

(2) 建設予定地の現地視察

現地視察を希望する事業者は 令和8年6月26日(金)午後5時までに事務局にその旨を電子メールにて連絡し、日程調整の上、事務局立会のもと現場視察を実施すること。

2 質疑回答

(1) 実施要項等に関する質問

- ① 提出期間 : 令和8年6月16日(火)から令和8年6月16日(金)午後5時まで
- ② 提出方法 : 質問の内容を簡潔にまとめ、「実施要項等に関する質問書(様式1-1)」に記入し、電子メールにて提出すること。(電話、ファックス等による質問は受け付けない。)
- ③ 提出先 : 本要項 第1.7に記載する市の担当窓口とする。
- ④ 回答 : 令和8年7月3日(金)までに市のホームページに掲載する。

3 応募の方法

(1) 参加申込書の提出

- ① 提出方法 : 様式2-1から様式2-4までの正本1部を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。
- ② 提出期間 : 令和8年7月6日(月)から令和8年7月10日(金)まで
簡易書留郵便の場合は、令和8年7月10日(金)必着
持参の場合は、開庁日の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時までに提出すること。
- ③ 提出先 : 本要項 第1.7に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他 : 受理された参加申込書の修正(書類の追加・除却等を含む。)は一切認めない。
- ⑤ 審査結果 : 参加資格審査の結果は、令和8年7月15日(水)までに応募者に文書で通知し、併せて参加表明の有無をホームページで公表する。(電話等による問い合わせは不可とする。)

(2) 技術提案書の提出

- ① 提出方法 : 様式3-1から様式4-3までの正本1部、副本7部、電子データ(MicrosoftWord形式、MicrosoftExcel形式、AdobePDF形式)を、簡易書

留郵便又は持参により提出すること。電子データはCD又はDVDのディスク媒体で提出すること。

なお、提出された提案書については、返却しないものとする。

- ② 提出期間：令和8年8月3日（月）から令和8年8月17日（月）まで
簡易書留郵便の場合は、令和8年8月17日（月）必着
持参の場合は、開庁日の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで提出すること。
- ③ 提出先：本要項 第1.7に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他：受理された提案書の修正（書類の追加・除却等を含む。）は一切認めない。
また、提出された書類や図書等は、返却しない。

（3）応募に当たっての留意事項

- ① 応募者は、実施要項、提出書類説明書（様式集）、事業者審査基準、基本協定書（案）、実施設計技術協力業務委託契約書（案）、三者協定書（案）、建設工事請負仮契約書（案）の記載内容を承諾した上で応募すること。
- ② 応募書類の作成及び提出などに応募に要する費用は、全て応募者の負担とする。
- ③ 応募者は、公正に手続を行わなければならない。
- ④ 本事業を公正に実施することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、本事業の実施を延期又は中止することがある。

（4）技術提案書の取扱い

- ① 技術提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、応募者は、市に対し、技術提案書の内容を自由に公表することを許諾しなければならない。
- ② 応募者は技術提案書の作成に当たり、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履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。
- ③ 市が提供する資料は、技術提案書の作成以外の目的に使用することはできない。

（5）その他

実施設計終了時において、補助金の特別加算用の項目による工事費の詳細内訳書の作成を行うこと。

4 施工予定者の選定

（1）審査体制

市は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、選定委員会を設置し、別に定めるプロポーザル事業者審査基準により、応募内容の審査を非公開により行う。

（2）選定方法

選定委員会において、技術提案、技術協力業務の実施方針、概算工事費を総合的に審査する。

選定委員会は、応募者より提案内容の説明を受け、質疑を行う。

- 1) 日時会場：令和8年8月21日（金）（令和8年8月19日（水）までに、応募者へ開催日時、会場を別途通知する。）
- 2) 説明質疑応答：準備時間5分、提案説明20分、質疑応答20分。
- 3) 出席者：応募者から5名以内とすること。
- 4) 提案説明：応募者が特にアピールしたい点等について説明すること。
プレゼンテーション用ソフトや模型の使用も可とするが、提案書に基づくものとし、新たな提案等は行わないこと。新たな提案を行った場合、失格とする場合もある。
スクリーン及びプロジェクターは事務局にて準備するが、それ以外は応募者にて準備すること。

(3) 審査結果の公表

審査の結果は、令和8年8月28日（金）までに応募者に文書で通知し、併せてホームページで公表する。（電話等による問い合わせは不可とする。）

(4) その他

- ① 市は、応募者が故意に選定委員に接触するなど、不正行為を行ったと認められる場合は、その応募者による応募は無効とする。
- ② 応募者がいない場合、審査において全ての応募者が失格となった場合、又は、審査において評価点が60点以上となる応募者がいない場合は、施工予定者を決定しないこととし、その旨を応募者に文書で通知する。

第5 その他

1 失格条項

参加者が次のいずれかに該当した場合は、失格とする。

- (1) 提出物に虚偽の記載又は、不正があった場合
- (2) 提出書類の作成要領、提出方法及び提出期限を守らなかった場合
- (3) 選考委員会の委員に不当な働き掛けをした場合
- (4) その他、発注者が不適切と判断した場合

2 基本協定、業務委託契約等に関する事項

- (1) 市は、提案内容に基づき施工予定者と協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、基本協定及び本業務の委託契約を締結するものとする。
- (2) 基本協定書、実施設計技術協力業務委託契約書、三者協定書、建設工事請負仮契約書の内容は、市と施工予定者とが協議を行って、修正を行うことができる。

- (3) 基本協定、実施設計技術協力業務委託契約、三者協定書、建設工事請負仮契約の締結について、施工予定者が実施する内容検討、書類作成等に要する弁護士費用、印紙代等の一切の費用は、施工予定者の負担とする。

3 リスク分担に関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業においては、市と施工予定者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住宅等が提供されることを優先するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容及び市及び施工予定者による分担の考え方は、「別表2ー主要リスク分担表」のとおりとする。

4 工事上の注意事項

- (1) 工事の施工に当たり、近隣、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分に配慮すること。特に騒音・振動・粉塵等については、最大限の配慮を行うこと。

- (2) 着工前に工事説明会を行い、必要に応じて適宜工事内容の周知に努めること。また、近隣住民に対し着工連絡、挨拶を行うこと。

- (3) 近隣で想定される諸問題（日影、電波障害等）の解決に協力することとし、近隣住民からの苦情の処理については、発注者と協議の上、請負者の責任で速やかに処理すること。

- (4) 近隣への騒音、振動、閃光及び塵埃飛散等を極力低減するよう努め、関係法令に従い適切な方法により公害を生じることのないよう対処すること。工事期間中は、騒音計を1敷地に対し1か所以上適切に設置すること。また、落下物、飛散物、突起物及び工事車両等により、第三者に損害を与えることのないよう万全の措置をとること。万一、公害災害が発生した場合は、速やかに適切な措置をとり、発注者にその経緯を報告すること。

- (5) 周辺道路における歩行者や車両の通行に支障を与えることのないよう配慮すること。本敷地内への工事用車両の進入口は、現状の応急仮設住宅敷地への出入口とは別に、敷地の東側道路（県道38号線）より直接出入りできるように設けること。現場周辺及び現場内には照明を設置し、工事車両の出入口には警備員又は交通誘導員を常時配置して、歩行者や車両の安全確保を行うこと。

- (6) 工事用車両は極力敷地内で待機させる等して、周辺道路に駐車することのないよう管理を徹底すること。

- (7) 現場周辺の清掃を十分に行い、作業終了時には本工事に関連する部分の後片付け及び清掃を徹底すること。

- (8) 工事現場の境界杭・測量杭等は、施工中移動・除去又は埋設しないように適切な処置を施し、工事完了時まで原状に復し、市及び各関係者立会のもとで確認を得ること。

(9) 入居者の入居前に住戸内機器の取扱い及び管理上必要な機器等について説明会を開催すること。また、説明会の開催に当たり、資料作成等に協力すること。

(10) 工事に当たり、国土交通省が策定した「建設業働き方改革加速化プログラム」(平成30年3月20日報道発表)の取組みに努めること。特に発注者と施工者双方が工程調整を行うことにより、週休2日を達成できるよう努めること。

また、「建設工事において適切な工期設定等のためのガイドライン」(平成29年8月28日(第1次改訂:平成30年7月2日)建設業の働き方改革に関する関係省庁連絡会議)を参考に、実施設計時には適切な工期について発注者と協議をすること。

(11) 工事の進捗に影響を及ぼさない範囲において、市及び関係者からの要請による現地視察に協力すること。

5 その他協力事項

(1) 本事業は、公営住宅法に基づき石川県及び輪島市の指導監督のもとに実施される国庫補助事業であり、関係諸官庁の指示に従い協力すること。また、発注者の指示により、関係諸官庁、議会及び会計検査院等への対応にも協力すること。

(2) 市が主催する地域・入居者説明会及び内覧会、取扱説明会等に協力すること。

(3) その他市内の会議に必要な資料の作成等、事業に関する業務に協力すること。

室内環境測定実施要領

住宅の室内空気質は、厚生労働省が公表している濃度指針値以下とすることとし、測定は、工事完了後に、下表を踏まえ実施し、市に報告すること。

項目	内容
①測定物質	(ア) ホルムアルデヒド (イ) トルエン (ウ) キシレン (エ) エチルベンゼン (オ) スチレン
②測定住戸・居室	住棟ごとに、建設戸数の 10%以上とし、1 住戸につき、2 室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする。）こと。
③採取条件	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準第 5 の 6-3 (3) のイに定める採取条件によること。
④測定方法	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準第 5 の 6-3 (3) のロに定める測定方法によること。
⑤報告書の作成	調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、下記について報告書等を提出すること。 (ア) 測定物質の名称 (イ) 測定物質の濃度 (ウ) 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点検記録書 (エ) 採取を行った年月日 (オ) 採取を開始した時刻及び終了した時間 (カ) 内装仕上げ工事を完了した年月日 (キ) 空気を採取した居室の名称 (ク) 採取中の室温又は平均の気温 (ケ) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度 (コ) 採取中の天候及び日照の状況 (サ) 採取前、採取中の換気及び冷暖房の実施状況 (シ) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの (ス) 測定物質のうちいずれか 1 つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った部屋については、考えられる理由、講じる措置を事前に市に報告し、市と協議後に措置を講じ報告すること。 (セ) 測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること。

主要リスク分担表

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない又は限定的に負担）

	リスクの種類		リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
1 共通	提供情報リスク		実施要項等記載内容の誤り及び変更等	○		
	契約リスク		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
			事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク		応募費用に関するもの		○	
	制 度 関 連 リ ス ク	政治・行政		本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・ 中断・中止	○	
		法制度		事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
				上記以外の法令の変更		○
		許認可		事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○
				市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
		税制度		消費税の範囲変更及び税率変更等	○	
				法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○
				事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更	○	
	上記以外の法人税の新設・変更等				○	
	社 会 リ ス ク		住民対応	実施要項等に記載されている範囲のもの 提案内容に係るもの	○	
			第三者賠償	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
			環境問題	工事等による騒音・振動・地盤沈下・地下水断絶、大気・ 水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○		
事業者の債務不履行による中断・中止				○		
不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の 予見可能な範囲を超えるもの	○	△		
経 済 リ ス ク		資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保		○	
		金利	金利変動		○	
2 公 営 住 宅 整 備	発注者責任リスク		要求水準の不備、変更による契約内容の変更	○		
			事業者の指示・判断の不備、契約内容の変更		○	
	測 量 ・ 調 査 リ ス ク		市が実施した測量・調査に関するもの	○		
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
			地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新 たに必要となった測量・調査に関するもの	○	△	
	設 計 変 更 リ ス ク		市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○		
			事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○	
			市による開発の影響によるもの	○		
用 地 の 確 保 リ ス ク		事業用地の確保等に関するもの	○			
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○		

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 公 営 住 宅 整 備	用地の瑕疵リスク	文化財に関するもの	○	
		土壌汚染に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	△	△
	工期変更 (工事遅延)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延		○
	建設コスト (工事費増大)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの	○	
	住民対応リスク	建設に伴う周辺環境等の変化に係る苦情処理等		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者使用に伴う リスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	住宅等整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○		
	事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○	
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
3 そ の 他	事業終了リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○