

(仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業
事業者募集要領

令和7年6月
宮城県総務部職員厚生課

【目次】

第1	事業の概要	3
1	事業の目的	
2	事業の名称	
3	事業の内容	
4	事業の流れ	
5	選定事業者の業務等	
6	費用の負担	
7	事業のスケジュール	
第2	整備する職員宿舎の概要及び条件等	5
1	建築場所等	
2	職員宿舎の整備方針	
3	敷地の基本条件	
4	職員宿舎の基本条件	
5	要求性能水準	
6	職員宿舎の事業費	
第3	提案の内容	7
1	提案の内容	
2	提案の項目	
第4	応募者の要件	8
1	基本事項	
2	参加資格要件	
第5	公募の手続き	9
1	公募の方法	
2	応募の方法	
3	選定事業者の決定	
第6	その他	12
1	契約に関する事項	
2	リスクに関する事項	
3	関係法令等	
4	その他必要な事項	
5	本事業に関する県の担当窓口	
別表1	調査業務等の内容	14
別表2	職員宿舎性能評価の要求性能	15
別表3	主要リスク分担表	17

(仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業
事業者募集要領

第1 事業の概要

1 事業の目的

現在千葉県松戸市に設置している宿舍は、宮城県東京事務所（東京都千代田区平河町）までの通勤時間が長いため、職員に精神的・肉体的な負担をかけているだけでなく、地震や大雨など災害発生時の危機対応や事業継続計画（BCP）の面でも懸念があることから早急にこれらの課題解決を図るものである。

2 事業の名称

（仮称）東京本駒込宮城県職員住宅整備事業（以下「本事業」という。）

3 事業の内容

本事業は、事業者が本募集要領に基づき県が指定する場所に整備した共同住宅を、県が職員宿舍として買い取るものである。なお、本募集要領及び様式集に記載がない事項は、本募集要領等に対する事業者からの質問への回答による。

4 事業の流れ

- (1) 県は、職員宿舍の整備に係る提案を公募し、優秀と認められる提案を行った事業者を選定する。
- (2) 県は、選定された事業者（以下「選定事業者」という。）との間で、本事業を実施するための基本的な事項に関する協定（以下「基本協定」という。）を締結する。
- (3) 選定事業者は、基本協定に基づき職員宿舍の設計を行い、設計が完了した後、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定による確認申請書を提出する前までに、県の確認（以下「設計確認」という。）を受ける。
- (4) 選定事業者が建築基準法第6条の2の規定による確認済証及び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。以下「品確法」という。）第6条の規定による設計住宅性能評価書を取得した後、県は、選定事業者と見積合わせを実施した上で、職員宿舍の売買契約（以下「売買契約」という。）の仮契約を締結する。選定事業者は、売買契約に係る県議会の議決を得た後、整備を開始する。
- (5) 県は、職員宿舍整備が完了した後、職員宿舍等の買取検査を行い、引渡しを受ける。

5 選定事業者の業務等

本事業において、選定事業者が行う業務等は次のとおりとする。

- (1) 調査（「別表1－調査業務等の内容」を参照。）

- ① 測量調査（県は敷地の測量を行っていないため、必要に応じ選定事業者が実施すること。）
 - ② 地質調査
 - ③ 近隣及び電気、電話、ガス、上下水道等に関する必要な調査等
 - ④ その他必要な調査
- (2) 設計・工事監理
- ① 職員宿舎の基本設計及び実施設計
 - ② 職員宿舎建築工事の工事監理
 - ③ 各種申請手続き
- (3) 建築工事
- ① 職員宿舎の新築（地質改良工事及び外構工事を含む）
 - ② 各種申請手続き
 - ③ 安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、近隣挨拶や作業後の清掃等、工事現場において一般的に実施する対策）
 - ④ 居室内の空气中化学物質濃度の測定
 - ⑤ その他土地の状況に応じた住宅等の敷地の整備に必要な業務
- (4) 建物取引
- ① 職員宿舎の売買・引渡しに関する業務
- (5) その他
- ① その他、本業務において必要となる業務

6 費用の負担

本事業における県及び選定事業者の費用負担は次のとおりとする。

(1) 県の負担

選定事業者が行う各種調査や手続き、工事費など職員宿舎の建築・引渡しに必要な費用を負担する。

(2) 選定事業者の負担

県が職員宿舎を買い取るまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。

7 事業のスケジュール

本事業の実施期間は、基本協定締結日から県が選定事業者から職員宿舎の引き渡しを受けらるまでの期間とし、スケジュールは以下に示すとおりとする。

なお、職員宿舎の引渡しは選定事業者の提案に基づき決定するが、本事業における県への最終的な引渡期限は、令和9年2月26日（金）とする。

〈スケジュール〉

日 程	内 容
令和7年 6月23日	募集要領等の公表、公募開始
令和7年 6月23日～ 7月 7日	募集要領等に関する質問受付期間
令和7年 7月10日	募集要領等に関する質問への回答公表
令和7年 7月14日～ 7月25日	参加申込受付及び参加資格確認書類提出期限
令和7年 7月29日	参加資格確認書類の審査
令和7年 7月30日	参加資格確認書類の審査結果通知
令和7年 8月 1日～ 8月 22日	提案書の提出期限
令和7年 8月27日	提案書に関するヒアリング及び審査
令和7年 8月28日	選定事業者の決定
令和7年 9月上旬	基本協定書の締結
令和7年11月上旬	設計確認
令和7年11月中旬	売買契約の仮契約締結
令和7年12月中旬	売買契約の本契約締結（県議会の議決）
令和8年 3月下旬～令和9年1月下旬	建築工事（建築工期）
令和9年 2月中旬	買取検査
令和9年 2月下旬	職員宿舎の引渡し

第2 整備する職員宿舎の概要及び条件等

1 建築場所等

(1) 敷地所在地等

所在地：東京都文京区本駒込6丁目175番1号（住居表示4-23）

所有者：宮城県（予定）

(2) 周辺環境

本敷地は、都営三田線「千石」駅の北西約350m（道路距離）に位置し、戸建住宅及び中低層共同住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。

2 職員宿舎の整備方針

職員宿舎は、以下の整備方針に沿って整備するものとする。

- (1) 入居する職員の安全・安心及びプライバシーの確保
- (2) 敷地周辺の環境及び景観との調和
- (3) 建物の経年劣化の低減及び維持管理経費の縮減

3 敷地の基本条件

(1) 基本事項

職員宿舎を建築する敷地は、県の所有地であり、工事期間中は選定事業者が無償で貸し付ける。

(2) 街路条件

- ① 接面道路：南東側 約 7.2m 文京区道 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号
- ② 系統及び連続性：車両は南西側に向かって一方通行

(3) インフラ環境条件

- ① 上水道整備の状態：整備済
- ② 都市ガス整備の状態：整備済（引込管工事要）
- ③ 公共下水道整備の状態：整備済
- ④ 電力の状態：整備済

(4) 画地条件

- ① 地積：438.70 m²
 - ② 間口：約 15.6m
 - ③ 奥行：約 28m
 - ④ 形状：略長方形地
 - ⑤ 道路付：中間画地
 - ⑥ 地勢：平坦
 - ⑦ 接面道路との関係：高低差なし
 - ⑧ 囲障：北側及び西側のみ 7 月に設置予定（囲障から約 1 m 内側に囲障基礎が存置。）
- ※ インフラ環境及び画地条件の詳細については、別添「現況測量図」を参照のこと。

(5) 行政的条件

- ① 用途地域等：市街化区域 第一種低層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
- ② その他公法上の規制：絶対高さ制限 12m、第二種高度地区、日影規制(5h/3h, 1.5m)
準防火地域、文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例適用住戸

4 職員宿舎の基本条件

(1) 基本事項

職員宿舎は、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の住宅関係法令並びに本募集要領に記載の基本条件、要求性能水準を全て満たす共同住宅とすること。

(2) 建物の条件

- ① 建物の屋根及び外壁は、落ち着いた色彩とし、敷地周辺の景観と調和させること。
- ② 鉄骨造地上 3 階建てとし、地階は設けないこと。
- ③ 住戸は、単身用 16 戸（1K 25 m²以上）、世帯用 3 戸（1LDK 40 m²以上）の合計 19 戸程度（±1 戸）とし、住戸の配置及び住戸内のレイアウト等は提案による。
- ④ 各居室の天井の高さは 2.3 m 以上とすること。

(3) 共用施設等

- ① 共同駐車場の設置は提案による（設置なしも可。）。

- ② 駐輪場又はバイク置き場を住戸総数と同数以上設置し、かつ、バイク置き場は2台以上駐車できるように設置すること。
- ③ 管理人室を建物の出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- ④ 敷地東側に囲障、南側に囲障及び門扉を設置（西側及び北側は囲障を7月に設置予定。）し、その囲障等に土地境界標識を設置すること。その仕様等は提案による。

5 要求性能水準

県が職員宿舎に求める性能水準は以下によるほか、「別表1－調査業務等の内容」に記載の調査を実施するとともに、「別表2－職員宿舎性能評価の要求性能」（以下「要求性能」という。）によることとする。ただし、要求性能は基本として示すものであり、同等以上の提案を妨げない。また、要求性能によりがたい場合は協議を行い、県の承諾を得ること。

(1) 基本事項

- ① 各住戸は、十分な日照が確保されること。
- ② 屋根及び外壁は、雨水の侵入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
（10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）
- ③ 防火性能は、建築基準法の規定を充足すること。

(2) 住宅性能等級

- ① 品確法に基づく性能表示を行うものとし、要求性能を確保すること。
- ② 指定住宅性能評価機関が交付する、設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。

6 職員宿舎の事業費

職員宿舎の事業費は、440百万円（税込み）の範囲内で事業者が提案する価格とする。

第3 提案の内容

1 提案の内容

本事業においては、職員宿舎整備に係る技術的内容、建築工期や売買価格に関する提案を求め、総合的に評価するものとする。

2 提案の項目

(1) 本事業実施体制に関する提案

- ① 本事業の実施体制
- ② 職員宿舎建築の確実性
- ③ 建築工期（設計期間を含む。）の確実性及び工期短縮のための工夫
- ④ リスク管理など本事業の実施に必要な事項の配慮
- ⑤ 本事業に従事する技術者の能力・事業実績

- ⑥ 事故防止・安全対策等に関する取組
 - ⑦ その他、本事業の実施体制に関する独自提案
- (2) 住居・住まいづくりに関する提案
- 職員宿舎のコンセプト及び品質確保、入居者に対する配慮等について提案すること。
- また、本募集要領で示す要求性能等を満たす職員宿舎の平面図・立面図等を提案することとし、単身用及び世帯用タイプの居室を明示すること。
- 〈提案の視点〉
- ① 住戸及び共有施設の配置並びにコンセプト
 - ② 建物の性能・品質の確保
 - ③ 景観や周辺環境との調和に配慮した建築デザイン
 - ④ 入居者の安心・安全やプライバシーの確保
 - ⑤ ライフサイクルコストの低減に資する提案
 - ⑥ 環境負荷低減に資する提案
 - ⑦ その他、住まいに関する独自提案
- (3) 建築工期に関する提案
- 工程の短縮など早期整備に向けた提案をすること。
- 以下、工期設定に係る留意点を記載する。
- ① 建築工事着工日は、令和7年12月18日（木）以降において着工可能な日に設定し、建築工期を提案すること。
 - ② 建築工期は、基本協定書(案)第24条第1項の竣工検査が完了する日までとする。
 - ③ 建築工期は、売買契約書（案）頭書の引渡期限に影響するため、実現可能な工程とすること。
 - ④ 建築工期は、事業工程表と整合させるものとし、調査（地質調査等）、調査結果に基づく地質改良工事等、設計(基本設計及び実施設計)、建築基準法第6条の規定に基づく確認申請及び住宅性能評価書の取得に係る審査等に要する期間も含めること。
 - ⑤ 建築工期には、地縄張り及び丁張り作業、仮設物（仮設トイレ・仮囲い等）設置期間並びに年末年始等の休工期も含めること。
- (4) 売買価格に関する提案
- 職員宿舎の売買価格を提案すること。提案する売買価格は、本募集要領第2の6に記載の職員宿舎の事業費額を上限とする。
- 〈提案の視点〉
- 廉価で要求性能を備えた売買価格

第4 応募者の要件

1 基本事項

関係法令に基づく業務及び営業停止等の処分等を現に受けている者は、応募することができない。

なお、応募者が、応募書類等の提出日以降に資格要件を欠く事態が生じた場合は、原則として失格とする。

2 参加資格要件

- (1) 宮城県内に本店又は支店を置いていること。
- (2) 最近10年か年間に元請けとして重量鉄骨造の新築共同住宅（延床面積400㎡以上）を年間10棟以上建築していること。
- (3) 宅地建物取引事業者の免許を有していること。
- (4) 建築工事業の許可を受けていること。
- (5) 建築士事務所（元請け）として、重量鉄骨造の新築共同住宅（延床面積400㎡以上、最近5年間）の設計及び工事監理の実績を有すること。
- (6) 上記（4）及び（5）は、同要件を満たす建築士事務所に委託する場合は不要とする。

第5 公募の手続き

1 公募の方法

(1) 本募集要領等の公表

① 公表日時

令和7年6月23日（月）

② 公表方法

県のホームページ（以下「ホームページ」という。）で公表する。

（本募集要領、様式集、本事業提案書評価基準、基本協定書（案）、売買契約書（案））

(2) 事業者募集要領等に関する質問

質問の受付及び回答を次のとおり行う。

① 質問方法

様式集様式1「事業者募集要領等に関する質問書」に質問の内容を簡潔にまとめ、メール又はFAXにより、本募集要領第6の5に記載の県の担当窓口へ送信する（送り状は不要）。

なお、送信確認は必ず電話で行うこと。

② 質問書提出期間

令和7年6月23日（月）から7月7日（月）（午後5時必着）まで

③ 回答

質問書の回答は、令和7年7月10日（木）にホームページで公表する。

2 応募の方法

(1) 参加申込及び資格審査

本事業の参加申込書は、次により本募集要領第6の5に記載の県の担当窓口へ提出するものとする。

① 提出方法

参加申込書、誓約書及び資格確認調書（様式集様式2-1～2-3）を正1部、副1部を作成し、持参又は簡易書留郵便により提出すること。

② 提出期間

令和7年7月14日（月）から7月25日（金）

（当日消印有効、平日の午前9時～午後5時）まで

③ 資格審査結果の通知

資格審査の結果、応募資格のない事業者に対しては、令和7年7月30日（水）に文書により通知する。

(2) 提案書の提出

提案書は、次により本募集要領第6の5に記載の県の担当窓口へ提出するものとする。

① 提出方法

提案書一式（様式集様式3-1～3-6）を正本1部、副本7部を持参又は簡易書留郵便により提出すること。

② 提出期間

令和7年8月1日（金）から令和7年8月22日（金）（必着）まで

(3) 提案書に関するヒアリングの実施

令和7年8月27日（水）に提案者と時間調整の上、ヒアリングを行う。

資料については提案書を使用することを基本とし、追加で資料を用いることも可能とする。

(4) 応募にあたっての留意事項

① 募集要領の承諾

応募者は、本募集要領の記載内容を承諾した上で応募すること。

② 費用負担等

応募書類の作成及び提出など応募に関し必要な費用は、全て応募者の負担とする。

③ 公正な執行

応募者は、公正に手続きを執行しなければならない。なお、この執行が困難と認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該応募者を参加させないことがある。また、後日不正な行為が判明した場合には、契約等を解除することがある。

④ 公募の中止・延期

公募が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、公募の実施を延期し、若しくは取り止めることがある。

⑤ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- 1) 応募資格がない者による応募
- 2) 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募
- 3) 記名のない提案書による応募
- 4) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- 5) 応募者及びその代理人が行った2以上の応募
- 6) その他募集に関する条件に適合しない応募

(5) 提案書の取扱い

① 著作権

本事業に関する提案書等の著作権は応募者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報公開、その他県が必要と認めるときは、応募者と協議の上、県は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等を用いた事業手法、工事材料、施工・維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

③ 県の提供資料の取扱い

県が提供する資料は、本件公募に係る検討以外で使用することはできない。

④ 応募書類等の変更禁止

県に提出後の応募書類等の変更はできない。ただし、提案書における誤字等の修正についてはこの限りではない。

⑤ 使用言語、単位及び時刻

本件公募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は日本国通貨（円）、時刻は日本標準時とする。

3 選定事業者の決定

(1) 評価体制

県は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、県職員で構成する審査委員会を設置し、応募内容の評価を行った上で、優れた提案と認められる事業者を選定する。

(2) 評価方法

本評価は、参加申込書提出時に県が行う参加資格審査のほか、次により審査を実施する。なお、参加資格審査又は第一次審査において要件を満たさない場合は、次段階の審査は行わない。

① 第一次審査

県が、本募集要領に基づく、基本的事項、売買価格及び資金調達の適格審査を行い、いずれか1つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

② 第二次審査

審査委員会において、本事業の実施体制、住居・住まいづくり及び売買価格の提案に関する審査を行う。

③ 事業者の選定

県は、②の審査結果を踏まえて、選定事業者を決定する。

④ 審査結果の公表

選定結果は、令和7年8月28日（木）に応募者に文書で通知し、併せてホームページ上で公表する。

(3) その他

県は、応募者が故意に審査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、選定対象から除外する。また、本事業における選定過程において、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業の実施が困難と判断した場合は、事業者を選定せず、その旨を速やかに公表する。

第6 その他

1 契約に関する事項

(1) 契約に関する協議

県は、提案内容に基づき選定事業者と協議を行い、事業の実施内容を明確にした上で当該事業者と基本協定及び売買契約を締結するものとする。

(2) 基本協定の締結

基本協定は、県と選定事業者が事業内容の協議を行った後に締結する。

(3) 売買契約の締結

売買契約書は、その締結前であれば、提案内容に応じた文言修正を可能とする。

なお、売買契約は、売買価格提案書に記載の金額を基本とし、設計及び調査等の結果等を適正に売買価格に反映させるため、設計確認後、改めて見積合わせを実施し契約金額を確定するものとする。その上で仮契約（県議会において当該契約に係る議案が議決された時をもって本契約としての効力が生じる契約）を締結する。

(4) 基本協定、契約書の作成費用

契約内容の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は選定事業者の負担とする。

2 リスクに関する事項

(1) 基本的考え方

本事業においては、県と選定事業者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住

宅が建築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

一般的ナリスクの内容及び県並びに選定事業者による分担の考え方は、「別表3-主要リスク分担表」のとおりとする。

3 関係法令等

本事業の実施にあたって遵守すべき法令等は次のとおりとする。

(1) 遵守すべき法令等

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 民法（明治29年法律第89号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- ・ 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）
- ・ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 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）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 宮城県の定める条例、規則、要領等
- ・ その他本事業に関連する法令、都道府県、及び市区町村で定める条例及び規則等

4 その他必要な事項

本事業に関する情報は、ホームページ等により適宜提供する。

5 本事業に関する県の担当窓口

宮城県総務部職員厚生課 企画管理班

〒980-8570 宮城県仙台市青葉区本町3丁目8番1号

電話：022-211-2249（企画管理班直通）

FAX：022-211-4448

調査業務等の内容

	調査名	実施内容等	備考
1	地質調査	<p>敷地の土質強度等を的確に把握し、宿舍の基礎構造設計を適切に行うため、次の調査を実施する。</p> <p>① 地盤調査（ボーリング調査）を敷地の2か所以上調査する。</p> <p>② 解析等 上記調査で得られた資料を基に、地質・土質を適切に解析し、報告書として取りまとめて提出する。</p>	S W S 調査報告書を必要とする場合は別途提供します。
2	室内空気中の化学物質の濃度測定	<p>宿舍の室内空気質は、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工事施工業者が実施する。</p> <p>① 測定物質 1) ホルムアルデヒド 2) トルエン 3) キシレン 4) エチルベンゼン 5) スチレン</p> <p>② 測定箇所数 代表居室1室で測定する。</p> <p>③ その他 採取の条件・方法等は、品確法に基づく評価方法基準による。</p>	

職員宿舎性能評価の要求性能

表示すべき事項		要求性能	備考
1. 構造の 安定に 関すること	1-1. 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：等級1～3	等級2	
	1-2. 耐震等級（構造躯体の損傷防止）：等級1～3	等級2	
	1-3. 耐風等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）： 等級1～2	等級1	
	1-4. 耐雪等級構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）：等 級1～2	等級1	
	1-5. 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法： 等級無	—	
	1-6. 基礎の構造方法及び型式等：等級無	—	
2. 火災時の 安全に 関すること	2-1. 感知警報装置設置等級（自住戸等火災等）：等級 1～4	等級1	
	2-2. 感知警報装置設置等級（他住戸等火災等）：等級 1～4	等級1	
	2-3. 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）：等 級1～3	等級1	
	2-4. 脱出対策（火災時）：等級無	—	
	2-5. 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））： 等級1～3	等級1	
	2-6. 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以 外））：等級1～4	等級1	
	2-7. 耐火等級（界壁及び界床）：等級1～4	等級1	
3. 劣化の軽減 に関すること	3-1. 劣化対策等級（構造躯体等）：等級1～3	等級1	
4. 維持管理 への配慮に 関すること	4-1. 維持管理対策等級（専用配管）：等級1～3	等級1	
	4-2. 維持管理対策等級（共用配管）：等級1～3	等級1	
	4-3. 更新対策等級（共用排水管）：等級1～3	等級1	
	4-4. 更新対策等級（住戸専用部）：等級無	—	
5. 温熱環境・エ ネルギー消費 に関すること	5-1. 断熱等性能等級：等級1～7	等級4	
	5-2. 一次エネルギー消費量の削減のための対策：等 級1～6	等級4	

6. 空気環境に 関すること	6-1. ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）：等級1～3	等級3	
	6-2. 換気対策：等級無	—	
	6-3. 室内空気中の化学物質の濃度等：等級無	—	
7. 光・視環境 に関すること	7-1. 単純開口率：等級無	—	
	7-2. 方位別開口比：等級無	—	
8. 音環境に 関すること	8-1. 重量床衝撃音対策：等級1～5	等級1	
	8-2. 軽量床衝撃音対策：等級1～5	等級1	
	8-3. 透過損失等級（界壁）：等級1～4	等級1	
	8-4. 透過損失等級（外壁開口部）：等級1～3	等級2	
9. 開口部の 侵入防止に 関すること	9-1. 開口部の侵入防止対策：等級無	—	

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を行う)

△※:双方協議のうえ負担割合等を決定する。

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
1 共通	情報提供リスク	募集要領等記載内容の誤り及び変更等	○		
	契約リスク	上記以外の県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県に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		法制度	上記以外の法令の変更		○
			事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○
		許認可	県の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
			消費税の範囲変更及び税率変更等	○	
		税制度	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○
			建設期間中に関する税制の新設・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	事業者募集要領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		県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、通常の見込み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		○	
発 注 者 責 任 リ スク		要求性能の不備、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		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	○	△	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	事業者
2 職 員 宿 舎 整 備	設計変更リスク	県の提示条件の不備、要求性能の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
	用地の確保リスク	事業用進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	敷地の瑕疵リスク	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	県の指示及び県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	県の指示及び県の責めに帰すべき工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責め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		○
	要求性能未達成リスク	施設完成後、県による買取検査で発見された要求性能の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	宿舍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	引渡し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		○	
工事中止リスク	県の指示による工事中止	○		
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○	
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	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○