

ショッピングセンターマイン用地における
定住促進住宅整備事業
要求水準書(案)

平成25年1月7日

みやき町

— 目 次 —

| | |
|----------------------------|-----------|
| 第 1 総則 | 1 |
| 第 2 要求水準コンセプト | 1 |
| 第 3 基本的事項 | 2 |
| 1. 業務内容 | 2 |
| 2. 事業用地に関する条件等 | 4 |
| 3. 適用法令等 | 5 |
| 4. 要求水準書の変更 | 7 |
| 5. セルフモニタリング | 7 |
| 6. 提案書類 | 7 |
| 第 4 事業全体に関する条件 | 8 |
| 1. 事業用地 | 8 |
| 2. 対象事業 | 8 |
| 3. 合併処理浄化槽設置経費 | 8 |
| 4. 上水道敷設経費 | 8 |
| 5. 家賃設定 | 8 |
| 6. 施設規模と内容 | 9 |
| 第 5 設計に関する条件 | 10 |
| 1. 各種調査 | 10 |
| 2. 本施設の設計全体に関する条件 | 10 |
| 3. 住宅設計の条件 | 11 |
| 4. 付帯施設設計の条件 | 14 |
| 第 6 建設及び維持管理等に関する条件 | 15 |
| 1. 住宅性能評価 | 15 |
| 2. 開発許可請業務 | 15 |
| 3. 交付金申請関係書類の作成支援 | 15 |
| 4. 住宅の建設 | 15 |
| 5. 住宅の工事監理 | 15 |
| 6. 住宅の竣工検査等 | 16 |
| 7. 維持管理に関する条件 | 16 |
| 8. 業務の実施状況についてのモニタリング | 17 |

—別紙目次— *添付図については省略

添付図① 事業対象地位置図

添付図② 事業対象地現況図

添付図③ 事業対象地地積図

添付図④ 道路現況図

添付図⑤ 上水道整備状況図

添付図⑥ 事業対象地付近ボーリングデータ

第1 総則

本要求水準書は、みやき町（以下「町」という。）が地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱に基づき（平成23年5月2日国住備第34号）実施する「ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業（仮称）」（以下「本事業」という。）について、町が要求する性能の水準を示すものである。

若年の子育て世代を主な対象として、PFI事業の特徴を活かし、民間事業者の創意工夫により住宅を整備し、子育てしやすく安全・安心に定住できる生活環境の創造を期待する。

第2 要求水準のコンセプト

本事業は、「みやき町住生活基本計画」〔平成24年3月〕に基づき、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）」を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い三根街づくり株式会社が所有するショッピングセンターメイン用地に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、みやき町の定住人口の増加や特にショッピングセンターメイン周辺地区の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、みやき町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、30年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

(2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、みやき町の三根校区大字市武に位置し、すでに整備されているショッピングセンターメインの商業施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増対策の嚆矢としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

(3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、町内企業や町民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

(4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生き育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りやコミュニティースペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、三根街づくり株式会社が所有する土地をみやき町が購入、また隣接民有地をみやき町が30年間借地し、その用地に、選定された民間事業者（以下、事業者という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施するものとする。

第3 基本的事項

1. 業務内容

PFI事業者（以下「事業者」という。）は、本事業について、以下の業務（以下「本業務」という。）を行うものとする。

(1) 本施設の整備

①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）

②本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

⑦上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

(2) 本施設の維持管理

①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務

②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

③本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務

④本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

⑤本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

⑧本施設の維持管理に係る警備業務

⑨本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務

⑩本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務

⑪本施設の維持管理に係る修繕業務

(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)

⑫本施設の入居者募集の宣伝業務

(詳細事項については、募集要項等において提示する。)

⑬本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務

⑭施設の利用に関する業務

- a 入居者の公募に関する業務
- b 入居及び退去に関する業務
- c 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
- d 入居者等の指導及び連絡に関する業務
- e 駐車場の管理に関する業務

⑮その他の維持・管理業務

- a 各種調査、照会、回答、利用統計
- b 指定期間終了にあたっての引継事務
- c その他日常業務の調整

(3) その他関連業務

①開発区域全体の整地業務

2. 事業用地に関する条件等

事業用地に関する条件を以下の通りとする。

(1) 立地条件

| | |
|-------------|----------------------------------|
| ①事業計画地の位置 | みやき町大字市武字宮田848番地1他 |
| ②事業計画地の面積 | 住宅敷地 : 900㎡ 住宅用駐車場敷地 : 1,300㎡ |
| ③事業計画地の前面道路 | 7m |
| ④用途地域 | 用途地域の指定なし |
| ⑤形態規制 | 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200% |

(2) 位置図等

| | |
|-----------|----------|
| ・事業対象地位置図 | (添付図①参照) |
| ・事業対象地現況図 | (添付図②参照) |
| ・事業対象地地積図 | (添付図③参照) |

(3) インフラ整備状況等

| | |
|-----------|----------|
| ・道路状況図 | (添付図④参照) |
| ・上水道整備状況図 | (添付図⑤参照) |

(4) 地質データ

| | |
|------------------|----------|
| ・事業対象地付近ボーリングデータ | (添付図⑥参照) |
|------------------|----------|

3. 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること。

(1) 関係法令等

(関係法令等) 各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年総理府告示第11号）
- 3) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210号）
- 4) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- 5) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- 6) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）
- 7) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号）
- 8) 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）
- 9) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 10) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 11) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 12) 佐賀県建築基準法施行条例
- 13) 佐賀県屋外広告物条例
- 14) 佐賀県福祉のまちづくり条例
- 15) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）
- 16) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）
- 17) みやき町開発行為施行基準
- 18) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年10月9日法律第107号）
- 19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日法律第137号）
- 20) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年4月26日法律第48号）
- 21) 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5月31日法律第104号）
- 22) その他、本事業に関係する法令

(参考基準等)

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 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、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 19) 佐賀県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の
実施に関する指針
- 20) 建設リサイクル法に関する佐賀県指針

※発注書類間で、齟齬・矛盾がある場合は、事業契約書（案）・本募集要項・要求水準書（案）質疑
応答・要求水準書（案）の順に優先されることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、
適用について決定する。

4. 要求水準書の変更

町は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

①町は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

②変更の手続きについては、事業契約書で定める。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

①町と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、町営住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

②詳細については、事業契約書で定める。

5. セルフモニタリング

(1) 事業者は、自らの業務実施状況について、モニタリングを行い、実施方針・入札説明書、要求水準書及び自らの提案の業務を確実に遂行しているか、確認するものとする。

(2) 入居者のアンケート・聞き取りを定期的実施、入居者満足度を常に計測し、改善策を常に提案するものとする。

6. 提案書類

事業者は、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに、町に提出するものとする。

(1) 設計業務計画書

- ・事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 建設業務計画書

- ・着工1ヶ月前までに提出のこと。

(3) 維持管理・運營業務計画書

- ・入居開始1か月前までに提出のこと。

(4) 設計図書

- ・基本設計図書：基本設計完了時
- ・実施設計図書：実施設計完了時

(5) 事業業務報告書

- ・事業契約から、月次報告を月末から、1週間以内に提出すること。
- ・年次報告を、年度末から、1ヶ月以内に提出すること。
- ・各年度の財務諸表を、年度終了から、3か月以内に提出すること。

第4 事業全体に関する条件

以下に、本事業全体における整備の条件を示す。

1. 事業用地

(1) 事業用地の範囲

本事業では、添付図①事業対象地現況図に示す地域が事業用地であり、事業用地内において住宅の整備及び関連工事を行う。

2. 対象事業

住宅整備業務の対象となる施設は住宅及び付帯施設等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。

3. 合併処理浄化槽設置経費

町営住宅整備用地に係る合併処理浄化槽設置経費は、事業者が負担をすることとする。

4. 上水道敷設経費

上水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

5. 家賃設定

住宅の家賃設定は、サービス対価の支払い、応募者が計画する大規模修繕積立金を、修繕の実施時期までに町が積立可能な金額として設定する。

なお、家賃の最終決定は、国の基準を踏まえて町が行う。

6. 施設規模と内容

(1) 住宅

| | | | | |
|-------|---------------------|------------------------------|--------------|-------|
| ① 住宅棟 | 1) 住戸タイプ | 2 LDKタイプ | 住戸専用面積 66㎡程度 | 15戸程度 |
| | | 3 LDKタイプ | 住戸専用面積 72㎡程度 | 9戸程度 |
| | | ※このうち車イス対応住戸を4戸程度確保する。 | | |
| | 2) コミュニティスペース | ・入居者等の福利施設として1階に70㎡程度スペースを確保 | | |
| 3) 規模 | ・住宅の規模は地上5階建て以下とする。 | | | |
| ② 外構等 | 1) 駐車場 | ・原則として各戸2台分を設置する。 | | |
| | 2) 自転車置場 | ・原則として各戸1台分を設置する。 | | |
| | 3) 道路等 | ・敷地北側町道からの進入路設置 | | |

(2) 付帯施設等

| | |
|---------|--|
| ① 児童遊園 | ・本事業においては、児童遊園は提案によるものとし、必須にはしない。子育て世帯に配慮した提案を望む。 |
| ② 緑地 | ・緑地を確保すること 緑地確保に関し、斬新な提案を期待する。 |
| ③ 敷地内通路 | ・構内の交通安全に配慮した提案を行うこと |
| ④ ごみ置き場 | ・設置位置・面積・使用・設備について、入居者の利便性、衛生面の配慮、収集車の利便性、周辺地域などに配慮して提案すること ・町の収集担当部局と十分すりあわせること。 |

第5 設計に関する条件

以下に、本事業のうち各種調査及び設計における各業務水準を示す。

1. 各種調査

本事業の実施に必要となる調査業務が必要な時期に適切に実施し、時期・内容を提案すること。

- (1) 地質調査
- (2) 測量調査
- (3) 電波障害対策調査
- (4) 近隣家屋調査

・近隣に影響を及ぼす恐れのある時は、直ちに対策を計画し、実施すること。実施計画と実施内容は町に報告し、承認を受けること。

2. 本施設の設計全体に関する条件

(1) 設計業務遂行にあたっての基本的事項

①設計の範囲は、住宅整備業務に係る住宅の新築、工事及び付帯施設等工事を対象とする。

②住宅の杭については、町が提示する近隣のボーリングデータを参考に、必要があれば、事業契約後に事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画するものとする。

③事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。

④町は、基本設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。

⑤実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。

⑥事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。

⑦町は、実施設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。

⑧町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。

⑨住宅の整備に当たっては、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「要求水準書」「質疑応答書等」「提案書」による、チェックリストを作成、チェックを行い、町へ報告するものとする。

⑩町は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(2) 本施設のコンセプトを実現するための条件

定住を促進する目的を考慮し、町内の若年世代の流出を防止し、町外から移住したくなるような魅力的な住宅を設計すること。

①子育てしやすくバリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成

- ・子育て世代が多いことに配慮し、上下階・隣接する住居からの遮音を十分に行うこと。
 - ・バリアフリーに配慮し、将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。
 - ・車いす対応住戸は、利用の実態を十分に配慮したプランとすること。
 - ・居室や隣接地のプライバシー、防犯に十分配慮した居室プランを提案すること。
- ②居住者間の交流、近隣地域との交流により地域コミュニティの形成に資する計画
- ・住棟内共用空間及びコミュニティスペースなどに、居住者間交流及び近隣居住者との交流を促す空間的な工夫を提案すること。
 - ・外部空間においても、居住者間、近隣住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。
- ③環境に配慮し、自然を活用した施設整備（緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用など）
- ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
 - ・入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
 - ・住宅の意匠や住戸の仕様は木材などの自然素材を使用し周辺環境と調和する設計とすること。
 - ・太陽光・風力など再生可能エネルギーの導入を検討すること。
- ④防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画
- ・防犯に配慮した、外構・住戸計画とし、特に子供の安全に配慮した設計とすること。
 - ・災害時の非常対策の工夫を行う事（自家発電、蓄電の工夫、EVの機動の工夫等）
- ⑤周辺の街並み、背景との調和に配慮し、圧迫感や違和感のない施設デザインとすること。
- ⑥建設・維持管理コスト低減の工夫
- ・事業期間中・期間後を通して、建設費・維持管理費がかからないよう、材料・構造・設備を設計すること。

3. 住宅設計の条件

| | |
|------------|--|
| (1) 敷地計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・住棟の配置は、居住環境・災害時の避難・災害対応等に配慮した適切な配置とすること。 ・敷地設定や配置計画は、関係法令を遵守し、関係各機関と十分な事前協議を行って実施すること。 ・隣接の商業施設や民家への配慮を行うこと。 |
| (2) 平面配置計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・人や車両の動線計画を適切に行い、交通渋滞・騒音・事故等の防止に配慮すること ・入居者・近隣住民のプライバシーに配慮した配置とすること。 ・住棟の維持管理が適切に実施できるよう、敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。 ・隣接の商業施設敷地との整合を図ること。 |
| (3) 構造計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない ・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級2（構造躯体の倒壊防止・損傷防止）以上とする。 |

| | |
|----------------|---|
| (4) 住戸計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・居室の天井高は2400mm以上とし、その他の天井高は2200以上とすること。 ・開口部内法高さは、1900mm以上とすること。 ・廊下有効幅員は900mm以上とすること。 ・遮音性能は、日本住宅性能表示制度の等級2（床については「重量床衝撃音対策等級」及び「軽量床衝撃音対策等級」、界壁は「透過損失等級（界壁）」、開口部は「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上とすること。 ・温熱環境に関する性能は、省エネルギー対策等級の等級4以上に相当する水準以上とすること。 |
| (5) 仕上げ計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げは民間提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。 ・維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。 ・環境汚染のない材料選定を行うこと。 ・工事完了後に化学物質測定を全戸で行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。 <p style="text-align: center;">ホルムアルデヒド 0.08ppm トルエン 0.07ppm キシレン 0.20ppm エチルベンゼン 0.88ppm スチレン 0.05ppm</p> <p>(*住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる5物質。濃度指針は厚労省発表)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車いす対応住居は、利用の実態を想定した仕上げを提案すること。 |
| (6) 設備計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。 ・省エネ・環境負荷低減の工夫を行うこと。 ・騒音・振動対策を工夫すること。 |
| ①電気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。 |
| ②照明・通信設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセントまでとし、意匠上つくりつけの照明をつける場合は、この限りでないこと。 |
| ③外灯や共用部分の照明設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。 |
| ④インターフォン設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸に消防対応インターフォンを設置すること。 |
| ⑤電話・テレビ受信・通信設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・個数は民間提案とすること。 ・テレビは、地デジ・BS・CS受信可能なもの以上とすること。 ・インターネット設備は、民間提案とすること。 |
| ⑥空調設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各室に空調設備設置可能とすること。 |
| ⑦換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。 ・結露、消臭、シックハウスに配慮し、更新性・メンテナンス性にすぐれたシステムを提案すること。 |
| ⑧給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・吐水口において、必要水量・水圧が定常的に保てるシステムとすること。 ・受水槽を設ける場合は、耐久性のある材料とし、屋外に設置する場合は、安全対策として、外柵を設けること。 ・給水ポンプを設置する場合は、メンテナンスや更新に配慮した運転システム・台数を提案すること。 ・給水系統は各住居と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。 |
| ⑨給湯設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。 |

| | |
|--------------|--|
| ⑩排水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・汚水・雑排水は建物内分流方式とし、合併処理浄化槽を設置すること。 ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。 |
| ⑪衛生設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。 ・トイレは特に臭気や衛生に配慮し、快適な生活が維持できるようにすること。 |
| ⑫消防設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋内消火栓、自動火災報知機、消火栓、避難器具等の消防設備については、法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、安全な設備とすること。 |
| (7)台所・調理器具計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンユニット（流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等）を設置すること。 ・調理器具の熱源は、ガス及び電気双方が使用可能な設備とすること。 ・火災等の安全対策を提案すること。 ・キッチンユニットは、L=2100mm以上とすること。 ・流し台の高さは850mm以上、奥行き650mm以上とすること（但し、車イス対応住宅はこの限りではない）。快適な作業環境を提案すること。 ・冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサー等の置き場に配慮したプランを提案すること。 |
| (8)浴室 | <ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、1216型以上とし、バリアフリーや、更新性に配慮すること。 ・給湯方法は、省エネに配慮して提案すること。 ・追い炊き可能機能付きとすること。 |
| (9)脱衣・洗面室 | <ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mm以上とし、洗髪可能な蛇口を提案すること。 ・洗面室に洗濯機を置くスペースを設ける場合は、大型化している最新機種が十分収まるスペースを確保すること。 |
| (10)便所 | <ul style="list-style-type: none"> ・洋式便所を設置すること。 ・温水洗浄便座を設置できるよう、電源等を配慮すること。 |
| (11)バルコニー | <ul style="list-style-type: none"> ・内法1200以上とし、バルコニーを活用したライフスタイルなどに工夫した提案を期待すること。 |
| (12)建具 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下側の窓には、面格子を設置すること。 ・建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリー、省エネに配慮した斬新な提案を期待する。 |
| (13)収納 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内収納は、快適で新しいライフスタイルに対応する十分な容量を確保すること。 |
| (14)共用廊下・階段 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下の内法幅は、1400mm以上、階段は1200mm以上確保すること。 |
| (15)その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・排気・吸気口には、必要に応じ水返しやウエザーカバーを設けるなど、水分の侵入を防止すること。 ・外部金物・金具等は、防錆・メンテナンス性・メンテナンスコストに配慮した材料選定を提案すること。 |

4. 付帯施設設計の条件

| | | |
|----------|------------|--|
| (1) 付属施設 | ①車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・一台当たりのスペースは、2.5m×5m程度とし、各戸2台を確保すること。 ・周辺への環境や日影の影響、入居者の利便性やバリアフリーに配慮して計画すること。 ・車いす対応住戸の駐車スペースについて、車いす利用者の利便性に配慮した提案を行うこと。 |
| | ②駐輪場 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性に配慮した施設内容を提案すること。 ・自転車駐輪場は一台当たりのスペースは、0.5m×2m程度とし、各戸1台以上を確保すること。 ・自動2輪用の駐輪場を提案する場合は、1台あたりの面積を1m×2.3m以上とすること。 |
| | ③プロパンガス保管庫 | <ul style="list-style-type: none"> ・プロパンガスを保管する保管庫を設置すること。 |
| (2) 外構等 | ①外構 | <ul style="list-style-type: none"> ・出入り口に門柱を設けること。快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。 ・敷地内雨水の流出対策を行い、雨水流出を抑制する提案を行うこと。 |
| | ②ゴミ置き場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ置き場に関しては、関係機関と協議すること。 ・設置する場合は、1戸あたり0.2㎡以上を確保すること。 ・衛生面に配慮して、清掃やカラス対策など、快適な生活を阻害しない提案を行うこと。 |
| | ③緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ・緑地を確保し、快適な生活や子育て・子供の情操教育に役立つような植栽を工夫すること。 |
| | ④周辺環境との調和 | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。 |

第6 建設及び維持管理等に関する条件

1. 住宅性能評価

住宅の整備に当たっては、住宅の品質確保の推進等に関する法律に基づく性能表示を行い、一覧表を作成して、提案時に提出するものとする。本書に記載して、指定した等級は必ず、達成することとし、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書を取得するものとする。

2. 開発許可申請業務

町が行う、都市計画法に基づく開発許可の申請業務に関し、町の代行申請業務を行う。但し、対象敷地の区域については隣接商業用地との関係から、一体的に申請業務を実施するものとする。

3. 交付金申請関係書類の作成支援

町が申請する交付金申請関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、町への支援を行う。

4. 住宅の建設

- (1) 安全に配慮した施工計画とすること。
- (2) 工事にあたっては、公的機関等（道路・水道・電気・ガス・電話・JR等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- (3) 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- (4) 工事時間については、周辺住民の生活や近隣商業施設の営業に配慮した時間帯とすること。
- (5) 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策工事を実施すること。
- (6) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策を講じること。
- (7) 化学物質の室内濃度測定
 - ・化学物質の室内濃度調査は、竣工確認までに各住戸で実施すること。

5. 住宅の工事監理

- (1) 工事監理企業は、工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を専任で設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について町の確認を受けること。
- (2) 工事監理者は、公共建築工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じ、建設業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。

- (3) 建設企業への指示は書面で行うとともに、町のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

6. 住宅の竣工検査等

(1) 住宅の竣工検査

- ①事業者は、自らの責任及び費用において、住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に町に通知し、町は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。
- ②事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて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。

(2) 完了検査及び引渡し

町は、事業者による整備住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完了検査を行い、事業者は町に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- ①町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- ②事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、上記(1)住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ③事業者は、町の完了検査に際し、必要な完了図書一式を提出すること。必要とする完了図書一式の内容は、事前に町が確認するものとする。
- ④事業者は、町の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって住宅の引渡しとする。

7. 維持管理・運営に関する条件

- ①法定点検の内容は必須とする。
- ②法定点検以外の維持管理・運営の内容は、事業者提案とするものとし、次の観点から、提案されることを期待する。
- ・居住者の生活に関する住環境・施設建築・設備が適正に維持されること。
 - ・大規模修繕計画とリンクして、住宅や外構の長寿命化に配慮した適正な維持管理が適正な時期に行われること。
 - ・新しい設備技術や住環境維持管理技術、住環境に関する考え方や知見を活かし、住民の生活をより安全・安心・快適に保てるよう工夫を行うこと。
 - ・全国で発生した事故やトラブルをいち早く収集し、それを防ぐ提案等が行われるような体制を構築すること。
 - ・防災時の避難等が速やかに行えるよう、適切な維持管理を行うこと。

- ①初期入居者の募集に際し、町と協力し、近隣地域に対し、宣伝活動・入居募集・勧誘活動を効果

的に行うこと。提案時に、その内容について明確に提案すること。

②退居手続きや入退居に関する業務は、事業者が町に代わって行う。

③家賃・駐車場利用料の徴収は、事業者が町に代わって行う。

④入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、事業者の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。

⑤共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。

⑥本施設には、管理人は常駐せず、機械警備と定期点検・清掃・維持管理業務を、計画に従い適宜行うこととし、提案時に機械警備の内容と、定期点検・作業の年間計画・数年に1回行う項目は、その実施年度と内容等を、提案すること。

ただし、コスト等と総合的に判断して、事業者が、常駐管理人等を置く提案を行うことを妨げるものではない。

8. 業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。

モニタリングの主な内容については、以下の通りとする。なお、町は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。町は、下記の報告の確認を書面にて行う。

(1) 設計時

①事業者は、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を町に提出し、確認を受ける。

②事業者は、基本設計完了時に事業契約書に定める図書を町に提出し、確認を受ける。

③事業者は、実施設計完了時に事業契約書に定める図書を町に提出し、確認を受ける。

④設計の状況について、事業者は町の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 工事施工時

①事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を町に提出し、確認を受ける。

②事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うものとする。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。

③事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に町へ通知するものとする。町はこれらに立ち会うことができる。

④事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じて中間確認を受ける。

(3) 維持管理・運営時

- ①事業者は、維持管理業務開始前に、維持管理業務・運営業務実施計画書を作成し、町の承認を得る。
- ②事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を町に提出する。町と協議しなければならない事態が発生した時は、直ちに申し出で、協議することとする。
- ③町は、3か月に一度、事業者の業務を報告書に基づき審査し、事前に提出された計画書通り実施されていることを確認して、当該期間中の維持管理に関する対価として、契約に定めた金額を、事業者の請求により、翌月末までに支払う。
- ④町は、計画との齟齬があった場合や、齟齬が予見される場合は、是正勧告を行い、是正が確認されるまでは、当該期間の維持管理に関する対価を支払わない。また、是正までの期間に、サービス水準の低下が顕現した場合は、相当の額をその期間の維持管理運営サービス対価より減額することがある。

(4) 国、県等が実施する検査に対する支援

- ・事業者は国、県等が実施する会計検査が行われる場合は、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。