

# 山北駅北側定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）

平成 2 4 年 4 月 5 日

山北町

# 目次

<b>第1</b>	<b>総則</b>	<b>3</b>
<b>第2</b>	<b>要求水準のコンセプト</b>	<b>3</b>
<b>第3</b>	<b>基本的事項</b>	<b>3</b>
1.	業務内容	3
2.	事業用地に関する条件等	5
3.	適用法令等	6
4.	要求水準書の変更	8
5.	セルフモニタリング	8
6.	提出書類	8
<b>第4</b>	<b>事業全体に関する条件</b>	<b>10</b>
1.	事業用地の範囲	10
2.	対象事業	10
3.	公共下水道受益者負担金	10
4.	家賃設定	10
5.	施設規模と内容	11
<b>第5</b>	<b>設計に関する条件</b>	<b>12</b>
1.	各種調査	12
2.	本施設の設計全体に関する条件	12
3.	住宅設計の条件	13
4.	付帯施設設計の条件	16
<b>第6</b>	<b>建設及び維持管理等に関する条件</b>	<b>17</b>
1.	住宅性能評価	17
2.	開発許可申請業務	17
3.	交付金申請関係書類の作成支援	17
4.	住宅等の建設	17
5.	住宅等の工事監理	18
6.	住宅等の竣工検査等	18
7.	維持管理・運営に関する条件	18
8.	本業務の実施状況についてのモニタリング	19

## 別紙目次

添付図	事業対象地位置図	添付図	事業対象地現況図
添付図	事業対象地地積図	添付図	道路計画図
添付図	整地・解体事業範囲図	添付図	土地利用計画概要図
添付図	上水道整備状況図	添付図	下水道整備状況図
添付図	J R 近接工事影響範囲概要図		

## 第1 総則

本要求水準書は、山北町（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「山北駅北側定住促進住宅整備事業」（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

山北駅北側元気づくりプランのコンセプト『新たな定住者と地域の拠点づくり、町の顔づくり』にそった住宅供給と生活利便施設の整備を行うことにより、町内在住の若い世代の流出に歯止めをかけるとともに、新たに町外から若い世代の町民を呼び込み、町の活性化を促すために、付加価値のある快適な住宅の整備を行うことを基本的な考え方とするものである。具体的には以下のコンセプトを実現する住宅を供給するものとする。

### 【要求水準のコンセプト】

- 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
- 2．居住者間の交流、近隣地域との交流による地域コミュニティの形成
- 3．環境に配慮し、自然を活用した施設づくり（緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用など）
- 4．防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅づくり
- 5．駅前の顔となり周辺の街並み・景観とも調和する景観づくり

## 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。詳細については、入札説明書等において提示する。

- (1) 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱に基づく山北駅北側定住促進住宅（以下「本施設」という）の整備業務

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。

本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

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  
 上記各項目に伴う各種申請等業務  
 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務  
 調査・設計・施工各段階における地域住民説明会の開催業務  
 本施設の引渡しに係る一切の業務

(2)本施設の維持管理・運営業務

本施設の維持管理に係る建築・設備点検保守管理業務  
 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務  
 本施設の維持管理に係る消防設備等点検保守管理業務  
 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務  
 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  
 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  
 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務  
 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務  
 本施設の維持管理に係る警備業務  
 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務  
 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務  
 本施設の維持管理に係る修繕業務  
 本施設の大規模修繕業務（費用はサービス対価に含まない）  
 初期入居者の募集宣伝業務（入居手続き等は町が実施する）

(3)その他関連業務

既存建物の解体業務

構造	延べ床面積	敷地面積
RC造	564.27m <sup>2</sup>	339.18m <sup>2</sup>
木造	199.43m <sup>2</sup>	132.83m <sup>2</sup>
合計	763.7m <sup>2</sup>	472.01m <sup>2</sup>

- ・ 事前にアスベスト等調査を実施し、適切な処置を図ること。アスベスト等が発見された場合には法令に基づき適正な処置を行うこととし、費用については町と別途協議するものとする。

事業計画地全体の整地業務

町道1号線の拡幅に伴う歩道等の整備  
 町道166号線整備に伴う車道等の拡幅整備

## 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

事業計画地の位置	山北町山北字鶴野地先
事業計画地の面積	住宅整備用地 : 2,329m <sup>2</sup> 商業施設整備用地 : 675m <sup>2</sup> 道路拡幅部 : 363m <sup>2</sup> 事業計画地合計 : 3,367m <sup>2</sup> 道路として拡幅する部分の面積も含む
事業計画地の前面道路	東側：道路（町道166号線） 北側：道路（町道1号線） 西側：駅前広場・ふるさと交流センター
用途地域	商業地域
形態規制	指定建ぺい率 80% 指定容積率 400%

### (2) 位置図等

・事業対象地位置図	（添付図 参照）
・事業対象地現況図	（添付図 参照）
・事業対象地地積図	（添付図 参照）

### (3) インフラ整備状況・事業範囲図等

・道路計画図	（添付図 参照）
・整地・解体業務範囲図	（添付図 参照）
・土地利用計画概要図	（添付図 参照）
・上水道整備状況図	（添付図 参照）
・下水道整備状況図	（添付図 参照）
・JR近接工事影響範囲概要図	（添付図 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

- 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) 神奈川県建築基準条例（昭和35年10月10日条例第28号）
  - 13) 神奈川県屋外広告物条例（昭和24年9月1日条例第62号）
  - 14) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成7年3月14日条例第5号）
  - 15) 神奈川県景観条例（平成18年10月20日条例第55号）
  - 16) 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日 国住備第160号）
  - 17) 地域優良賃貸住宅整備基準
  - 18) 山北町開発指導要綱（平成元年9月1日制定）
  - 19) 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）
  - 20) 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）
  - 21) 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）
  - 22) 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）
  - 23) その他、本事業に係る法令
- 関係法令等を遵守すること。

#### (2)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) 神奈川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) 神奈川県建設リサイクル法実施指針  
事業契約・要求水準書質疑応答・要求水準書の順に高位とす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、  
町と協議のうえ、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

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

変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

### (2)要求水準の変更に伴う契約変更

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、特定事業契約書の変更を行うものとする。

詳細については、特定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・聞き取りを定期的を実施することで、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 . 提出書類

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．事業用地の範囲

本事業では、山北駅北側地域の添付図 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業務を行う。

### 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．公共下水道受益者負担金

住宅整備用地に係る下水道受益者負担金は、事業者が負担をすることとする。

### 4．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こと。

なお、家賃設定については国の基準を踏まえて行うこと。

\*家賃設定の考え方については、県との協議を踏まえて入札説明書の公表時に発表するものとする。

## 5 . 施設規模と内容

### (1)住宅

1) 住戸タイプ	2LDKタイプ	住戸専用面積 65㎡程度	15戸程度
	3LDKタイプ	住戸専用面積 72㎡程度	15戸程度
	3LDKタイプ	住戸専用面積 80㎡程度	10戸程度
	このうち車イス対応住戸を2戸程度確保する。 一階の住戸についてはペット飼育可能な設定とする。		計40戸程度
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70~75㎡程度スペースを確保	
3)規模		・住宅の規模は地上6階建て以下とする。	

### (2)付帯施設等

駐車場・駐輪場	
1) 駐車場	・各戸1台分を設置する。
2) 駐輪場	・各戸1台分を設置する。
外構等	
1)外構	・快適で明るいしつらえとし、交通安全に配慮した敷地内通路を設けること。
2)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。
3)緑地	・緑地確保に関し、斬新な提案を期待する。
4)ごみ置き場	・設置位置・面積・仕様・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。
道路等	
町道1号線及び町道166号線の拡幅に伴う歩道等の整備	・本事業に伴い、町道1号線及び町道166号線の拡幅部分については、町への移管道路として歩道等の整備を行うこと。 ・町道166号線の整備に伴って車道の舗装及び防犯灯の再整備を行うこと。

## 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の水準を示す。

### 1 . 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務は、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

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。住宅の基礎については、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。

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。

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。

実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。

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。

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。

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。

住宅の整備に当たっては、事業者各自にて、「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」の内容を踏まえたチェックリストを作成し、各自チェックを行い、町へ報告するものとする。

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。

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・ペット対応住戸は、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。

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。

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。

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）

駅前顔となり周辺の街並み・景観とも調和する計画

- ・駅前の立地条件を生かし、顔となるような施設デザインとすること。
- ・一方で、周辺の街並み、背景の山並みとの調和に配慮し、圧迫感や違和感のない施設デザインとすること。

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	・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。隣接部に建設を予定している商業施設整備計画との整合を図ること。
----------	---

(2)平面配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・住棟の維持管理が適切に実施できるよう、南側の敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。隣接部に建設を予定している商業施設整備計画との整合を図ること。</li> </ul>										
(3)構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない。</li> <li>・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。</li> </ul>										
(4)住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・開口部内法高さは、1900mm以上とすること。</li> <li>・廊下有効幅員は900mm以上とすること。</li> <li>・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）に相当する水準とすること。</li> <li>・温熱環境に関する性能は、日本住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級3以上に相当する水準とすること。</li> </ul>										
(5)仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕上げは事業者提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成し、考え方を明記すること。</li> <li>・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。</li> <li>・環境汚染のない材料選定を行うこと。</li> <li>・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。</li> </ul> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>ホルムアルデヒド</td><td>0.08ppm</td></tr> <tr><td>トルエン</td><td>0.07ppm</td></tr> <tr><td>キシレン</td><td>0.20ppm</td></tr> <tr><td>エチルベンゼン</td><td>0.88ppm</td></tr> <tr><td>スチレン</td><td>0.05ppm</td></tr> </table> <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"> <li>・ペット対応・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。</li> </ul>	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
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										
(6)設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。</li> <li>・省エネ・環境負荷低減の工夫を行うこと。</li> <li>・騒音・振動対策を工夫すること。</li> </ul>										
電気設備	・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。										
照明・通信設備	・玄関、便所、浴室、洗面所は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。										
外灯や共用部分の照明設備	・居住環境に十分配慮した設計とすること。										
インターフォン設備	・各住戸に消防対応インターフォンを設置すること。										
電話・テレビ受信・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・個数は事業者提案とすること。</li> <li>・テレビは、地デジ・BS・CS受信可能なもの以上とすること。</li> <li>・インターネット設備は、事業者提案とすること。</li> </ul>										

空調設備	・各室に空調設備設置可能な設備とすること。
換気設備	・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。
給水設備	・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、メーターも別に設置すること。
給湯設備	・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。
排水設備	・汚水・雑排水は建物内分流方式とし、公共下水に接続すること。 ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。
衛生設備	・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。
消防設備	・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	・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・電気双方が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	・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	・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	・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	・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の工夫した提案を期待すること。
(12)建具	・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	・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	・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	・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)駐車場・駐輪場	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一台当たりのスペースは、2.5m x 5m程度とし、各戸1台を確保すること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性に配慮した施設内容を提案すること。</li> <li>・ 自転車駐輪場は一台当たりのスペースは、0.5m x 2 m程度とし、各戸1台以上を確保すること。</li> <li>・ 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1 m x 2.3m以上とすること。</li> </ul>
(2)外構等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。</li> </ul>
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
整地・解体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接建物解体事業地内の建物解体・撤去を行うこと</li> <li>・ 事業計画地全体の整地を行うこと</li> </ul>
(3)道路等	
町道1号線及び町道166号線の拡幅に伴う歩道等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業に伴い、町道1号線及び町道166号線の拡幅部分については、町への移管道路として歩道等の整備を行うこと。</li> <li>・ 町道166号線の整備に伴って車道の舗装及び防犯灯の再整備を行うこと。</li> </ul>

## 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書関係書類（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. 住宅等の建設

- (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・下水道・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。
- (8)JR線路敷きへの影響に関する事項
  - ・本施設はJR線路敷きに隣接するため、建設にあたっては、JRと必要な協議の上実施すること。

## 5 . 住宅等の工事監理

- (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 . 住宅等の竣工検査等

### (1)住宅等の竣工検査

事業者は、自らの責任及び費用において、住宅等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。

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、事業者は町に対し引渡しを行うこと。

町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施すること。

事業者は、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を、上記(1)住宅等の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。

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。

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等の引渡しとする。

## 7 . 維持管理・運営に関する条件

法定点検の内容は必須とする。

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。

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。

入退居手続きや入退居に関する業務は、町が行う。

家賃・駐車場利用料の徴収は、町が行う。

入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、町の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。現状復旧費の見積もりを行うこと。

共用部分の光熱水費は、家賃に含まれており町が負担する。

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回の項目は、その年度と内容等を、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 . 本業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者が行う本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

事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を町に提出し、確認を受ける。

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

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

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

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。

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。

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出来る。

事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。

### (3)維持管理・運営時

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。

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。

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。

町は、計画との齟齬があった場合は、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。

### (4)国、県等が実施する検査に対する支援

- ・ 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。