

山北町水上住宅整備事業
要求水準書（案）

令和 2 年 6 月

山北町

目次

第1章 総論	1
1. 本要求水準書の位置づけ	1
2. 本事業の背景・目的	1
3. 事業概要	1
4. 事業用地に関する条件等	2
5. 本事業のコンセプト、基本的考え方	3
6. 適用法令等	3
7. 要求水準書の変更	5
8. セルフモニタリング	6
9. 提出書類	6
第2章 事業全体に関する条件	7
1. 事業用地の範囲	7
2. 対象事業	7
3. 周辺インフラ整備状況	7
4. 水道加入負担金	7
5. 家賃設定	7
6. 施設規模と内容	8
第3章 設計に関する条件	9
1. 各種調査	9
2. 本施設の設計全体に関する条件	9
3. 住宅設計の項目別の条件	10
4. 付帯施設設計の条件	13
第4章 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. 開発許可申請業務	15
3. 交付金申請関係書類の作成支援	15
4. 住宅等の建設	15
5. 住宅等の工事監理	15
6. 住宅等の竣工検査等	16
7. 維持管理・運営に関する条件	16
8. 本業務の実施状況についてのモニタリング	17
第5章 民間収益施設の誘致に関する条件	19

1. 基本的考え方	19
2. 民間収益施設の誘致に関する条件	19

別紙目次

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	道路計画図
添付図⑤	上下水道管網図

第1章 総論

1. 本要求水準書の位置づけ

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「山北町水上住宅整備事業」（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。

2. 本事業の背景・目的

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。

本事業は、「第5次総合計画」及び「(改定)山北町住宅マスタープラン」、「水上地区町営住宅基本構想」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負担の平準化等を図りつつ、若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者住宅を、町が重点的に取組を進めている東山北駅周辺の水上地区に供給するものである。これにより、良質な定住環境を創出し、定住人口の増加を目指すものである。

3. 事業概要

本事業の実施する事業者（以下「事業者」という。）は、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、募集要項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水上住宅（以下、本施設という）の整備業務

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

⑨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

①本施設の維持管理に係る建築・設備点検保守管理業務

- ②本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ③本施設の維持管理に係る消防設備等点検保守管理業務
- ④本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- ⑤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
- ⑥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
- ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑧本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑨本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑩本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑪本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務（費用はサービス対価に含まない）
- ⑫本施設の維持管理に係る修繕業務
- ⑬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）
- ⑭入居者の募集宣伝業務（入居手続き等は町が実施する）

（３）コミュニティ醸成業務

- ①移住促進、定住促進に資するコミュニティ醸成を図るために必要な業務（提案内容に基づく必要な業務）

（４）その他関連業務

- ①事業計画地全体の整地業務
- ②町道水上２号線等整備に伴う車道等の拡幅整備
- ③事業期間終了に伴う引継ぎに係る業務

4. 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	山北町向原字水上地先
②事業計画地の面積	住宅整備用地 ： 3,400㎡ 道路拡幅部 ： 900㎡ 事業計画地合計 ： 4,300㎡ ※道路として拡幅する部分の面積も含む
③事業計画地の前面道路	北側：道路（町道水上2号線） 南側：道路（認定外道路） 東側：道路（認定外道路） 西側：道路（町道水上２号線）
④用途地域	第１種住居地域

⑤形態規制	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
①事業計画地の位置	山北町向原字水上地先	

(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・事業範囲図等

道路計画図	(添付図④参照)
上下水道管網図	(添付図⑤参照)

5. 本事業のコンセプト、基本的考え方

本事業のコンセプトは、水上住宅整備基本構想に示す『緑と清流に寄り添うアウトドアライフ体感住宅の整備』である。これに沿った付加価値のある住宅供給と、対象敷地内外のコミュニティ醸成を図ることを通じ、本住宅を転居後も本町内へ移住・定住する山北のファンを増やすことを狙っている。

本町は、これまで移住・定住対策に取り組む中で、本町とゆかりのある方々の移住・定住を促し一定の成果を上げてきた。しかし、本町にゆかりのない方々の移住・定住を促すには至っていないことから、都心の居住者等をターゲットとし、本町の魅力やライフスタイルの発信等を組み合わせることで、新たな移住・定住者の掘り起こしを狙っている。

また本事業の対象地は、JR 御殿場線から見た際に良く目につく場所に位置することから、屋外で楽しそうなライフスタイルが見えることにより、通勤・通学している人や来訪者等に住んでみたいと思わせる効果があると捉えている。また、本町はアウトドアアクティビティを楽しむことが町の魅力となっていることから、このような魅力を上手く活用することで外から移住者・定住者を呼び込みたいという考えを持っている。

本事業は、このような考え方を踏まえ、30 年間という事業期間の中で、維持管理・運営を担える提案を期待するものである。

6. 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地域優良賃貸住宅制度要綱 (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 (平成 19 年 3 月 28 日 国住備第 164 号)
 - 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

(財団法人ベタリービング、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

※事業契約書(案)・要求水準書(案)質疑応答・要求水準書(案)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。

7. 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性が生じたとき
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要性が生じたとき
- ・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、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

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、施設整備の対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。

2) 詳細については、特定事業契約書で定める。

8. セルフモニタリング

(1) 要求水準書等の業務遂行度合いの確認・改善等

- ・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・募集要項、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) 入居者満足度の計測・改善等

- ・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。

9. 提出書類

事業者は、次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ヶ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ヶ月以内に提出すること。

第2章 事業全体に関する条件

1. 事業用地の範囲

本事業では、添付図①に示す地域が事業用地（＊周辺民有地について調整中）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. 周辺インフラ整備状況

（1）電気

本対象地を通る町道水上2号線に電線が敷設されている。

（2）ガス

本対象地は都市ガスの整備はされていない。

（3）上水道

本対象地の東側に水道管（口径 40mm、管種 VP）および（口径 150mm、管種 DIP）、西側に水道管（口径 150mm、管種 DCIP）が布設されている。（添付図⑤参照）

（4）下水道

本対象地の東側に公共下水道本管（口径 250mm、管種 VP）が布設されている。（添付図⑤参照）

4. 水道加入負担金

町は口径 13mm の水道メーターの権利を 22 個保有しており、本事業において活用可能である。不足分及び増径の場合の差額は、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。

6. 施設規模と内容

(1) 住宅

住戸タイプ	単身・夫婦のみ世帯	5 戸程度
	子育て世帯	20 戸程度
	※程度とは、前後5戸程度を想定する。但し、単身・夫婦のみ世帯を0戸とすることは認めないこととする。	計 25 戸程度

(2) 付帯施設等

駐車場・駐輪場		
	駐車場	・各戸 1 台分を設置する
	駐輪場	・各戸 1 台分を設置する
外構等		
	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
	ゴミ置き場	・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
コミュニティスペース		
	コミュニティスペース	・本事業の趣旨を踏まえ、対象地内外のコミュニティを醸成するために必要な施設を設けること
道路等		
	町道水上 2 号線整備に伴う車道等の拡幅整備	・本事業に伴い、町道水上 2 号線の拡幅部分については、町への移管道路として整備を行うこと ・町道水上 2 号線の整備に伴い、車道の舗装及び防犯灯の整備を行うこと

第3章 設計に関する条件

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

- 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。
- 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。
- 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

移住・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。
 - ・日常生活における子どもの成長をサポートする視点に立ち、間取りや設備等を提案すること。
 - ・子育てする親の視点に立ち、子育てしやすい間取りや設備等を提案すること。
 - ・ペット対応住戸を設ける場合は、利用の実態を十分に配慮したプランとすること。
- 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
 - ・住棟内又は屋外空間において、居住者間交流及び近隣住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。
 - ・対象敷地内での交流を促す上では、各住戸のプライバシーに一定の配慮をすること。
- 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周辺の豊かな自然や低層のまちなみ景観とも調和する計画
 - ・低層のまちなみと背景となる周辺の山々の緑や尺里川といった豊かな自然に身を寄せながら暮らすことができるよう、これらと調和した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. 住宅設計の項目別の条件

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。
平面配置計画	・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。
構造計画	・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）以上とすること。
住戸計画	・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。 ・居室や隣接地のプライバシー、防犯に十分配慮した住戸プランを提案すること。 ・遮音性能は、日本住宅性能表示基準の等級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。 ・温熱環境に関する性能は、日本住宅性能表示基準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。
仕上げ計画	・住戸内の仕上げは木質化するなど、暖かみを感じられる仕上げとすること。 ・その他の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。 ・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、室内空気室の状況が厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、町に報告すること。 （測定物質＊：ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、アセトアルデヒド） ＊住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる6物質。濃度指針は厚労省発表。
設備計画	・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。
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	・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。 ・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を設置すること。
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。
	ガス設備	・プロパンガスを利用すること。
	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。
	防犯設備	・防犯設備は提案すること。
	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。 ・吊戸棚を設置する場合は、地震時の飛び出し防止機能があること。 ・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。 ・流し台の高さは、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。
	浴室	・浴室は、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、追い炊き可能機能付きとすること。
	脱衣所・洗面室	・洗面化粧台は、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。
	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。
	バルコニー、庭	・バルコニーや庭を活用し、山北らしいライフスタイルを楽しめる斬新な提案を期待する。

建具	・共用廊下を設置する場合、廊下側の窓に侵入防止対策を講じること。 ・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、省エネに配慮すること。
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。
共用廊下・階段	・共用廊下を設置する場合、ベビーカーや車いす等がスムーズに通行しやすい幅員を確保すること。
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

駐車場・駐輪場	
駐車場	・一台当たりのスペースは、各戸1台を確保すること。 ・周辺への環境や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。 ・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。
駐輪場	・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、各戸1台以上を確保すること。
外構等	
外構	・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。 ・周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。
ゴミ置き場	・ゴミ置き場に関しては、関係機関と協議すること。 ・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。
整地	・地盤高を周辺道路より高くし、事業計画地全体の整地を行うこと。 なお、盛土の確保と搬入は町で行う。 ・洪水ハザードマップを踏まえ、町は県と協議を行い、河川の防災対策工事を通じて、浸水危険性の解消を要望していく考えである。
コミュニティスペース	
コミュニティスペース	・本事業の趣旨を踏まえ、対象地内外のコミュニティを醸成するために必要な施設を提案すること。
道路等	

町道水上2号線整備に伴う車道等の拡幅整備	・ 本事業に伴い、町道水上2号線の拡幅部分については、町への移管路として整備を行うこと。 ・ 町道水上2号線の整備に伴い、車道の舗装及び防犯灯の整備を行うこと。
----------------------	---

第4章 建設及び維持管理等に関する条件

1. 住宅性能評価

住宅の整備にあたっては、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。

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（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

本事業の適正な遂行と、継続性の確保を目的として、町は、必要に応じて、SPCの資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する場合がある。

- 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。

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

- ①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。
- 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。

- ①町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施すること。
- ②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。
- 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等の引渡しとする。

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。

③入居者の募集に際し、町と協力し、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。

④入退居手続きや入退居に関する業務は、町が行う。

⑤家賃・駐車場利用料の徴収は、町が行う。

⑥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。

⑦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。

⑧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。コスト等を総合的に判断して、常駐管理人等を置くことは民間提案とする。

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、町は次の報告の受領、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、次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。

③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。

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出来る。

④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

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等が行われる場合は、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

第5章 民間収益施設の誘致に関する条件

1. 基本的考え方

町は、本事業の目的である「移住促進、定住促進の目的に沿った施設整備、維持管理・運営の実施」や「移住促進、定住促進に資するコミュニティの醸成等」を実現するため、対象地内において民間事業者の収益事業を伴うサービス提供を認める。

収益事業を行う施設の土地は、町と SPC の定期借地契約を結ぶことで町から提供する予定である。定期借地契約における賃借料は民間提案であり、誘致する民間収益施設の事業性を鑑み、具体の提案金額を求める。

2. 民間収益施設の誘致に関する条件

民間収益施設を誘致する場合は、第3章2を遵守し、次に示す業務を実施すること。

- ①本事業の目的を実現するための民間サービスを提供する民間収益事業者の誘致
- ②同収益施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ③同施設に係る定期借地権設定業務
- ④同施設入居者との交渉・契約業務
- ⑤同施設への入居者募集業務