

中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）  
要求水準書（案）  
【再公募版】

令和元年 7 月 1 日

中間市

## — 目 次 —

第1	総則	3
第2	要求水準のコンセプト	3
第3	基本的事項	4
	1. 業務内容	4
	2. 事業用地に関する条件等	5
	3. 本施設の概要	6
	4. 本施設の引渡し日	7
	5. 適用法令等	7
	6. 要求水準書の変更	9
	7. セルフモニタリング	9
	8. 提案書類	9
第4	事業全体に関する条件	10
	1. 事業用地（事業用地の範囲）	10
	2. 対象事業	10
	3. 上下水道敷設経費	10
	4. 家賃設定	10
	5. 施設規模と内容	10
第5	設計に関する条件	11
	1. 各種調査	11
	2. 本施設の設計全体に関する条件	11
	3. 住宅設計の条件	13
	4. 付帯施設設計の条件	15
第6	建設及び維持管理等に関する条件	16
	1. 住宅性能評価	16
	2. 交付金申請関係書類の作成支援	16
	3. 住宅の建設	16
	4. 住宅の工事監理	17
	5. 住宅の竣工検査等	17

6. 維持管理・運営に関する条件	17
7. 業務の実施状況についてのモニタリング	18

—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 事業対象地字図

添付図③ 道路現況図

添付図④ 上水道整備状況図

添付図⑤ 下水道整備状況図

## 第1 総則

本要求水準書は、中間市（以下「市」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「中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）」（以下「本事業」という。）について、市が要求する性能水準を示すものである。

## 第2 要求水準のコンセプト

### 【事業目的】

中鶴地区市営住宅建替に伴い、中間市と福岡県は連携して「中鶴地区地域居住機能再生計画書」を策定しており、整備地区整備方針として、「老朽化した公営住宅等の建替によって、敷地の高度利用及び居住水準・防災機能の向上を図り、良質な公的賃貸住宅を供給すること」「多様な世帯の居住を図るための地域優良賃貸住宅を整備すること」「地域全体のコミュニティ活性化を図るための高齢者支援施設等の地域拠点を整備すること」としている。

本事業は「中間市第4次総合計画」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市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、中鶴一丁目市有地（以下「事業予定地」という。）に供給するものである。

中鶴地区地域居住機能再生計画書の整備地区内に位置する今回の事業予定地は、市営住宅建替で発生した余剰地及び周辺の民間用地を市が新たに地域優良賃貸住宅整備を目的として取得した土地であり、その土地利用としては、地域優良賃貸住宅の建設に併せて地域コミュニティ形成に寄与する施設等を整備することとしている。

これによって、快適な住まい環境を創出し、中間市の定住人口の増加や中鶴地区全体の活性化を図ることを目的として実施する。

なお、今回の事業予定地は定住促進対策の第1期とし、今後の市営住宅建替事業にて発生する余剰地（第2期）を考慮した上で建設事業を実施するものとする。

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、中間市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、その後の市の運営・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、中間市の中鶴一丁目に位置し、周辺公共施設等とあわせ、市の活性化に資する今後の一連の定住促進対策の第1弾として整備が期待される。

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、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、市内企業や市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、特に安心して子どもを生み育てることができ、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、中鶴一丁目市有地に、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、市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**

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

### **(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用地の造成業務、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) 上記各項目に伴う市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原状復旧業務
- 11) 本施設の維持管理に係る修繕・点検・法令に基づく定期報告業務  
(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
- 13) 本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務
- 14) 上記各項目に伴う市の補助金申請手続等の支援業務
- 15) 施設の利用に関する業務
  - ①入居者の公募に関する業務
  - ②入居及び退去に関する業務
  - ③入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
  - ④入居者等の指導及び連絡に関する業務
  - ⑤駐車場の管理に関する業務
- 16) その他の維持・管理業務
  - ①各種調査、照会、回答、利用統計
  - ②指定期間終了にあたっての引継事務
  - ③その他日常業務の調整

## 2. 事業用地に関する条件等

事業用地に関する条件は以下の通りとする。

### (1) 立地条件

事業計画地の位置：中間市中鶴一丁目 7628 番 130、7628 番 40、7460 番 20、7628 番 218、7628 番 226、7628 番 227、7628 番 228、7460 番 136、7460 番 135、7460 番 134、7460 番 130

事業計画地の登記簿上の面積：約 4,983 m<sup>2</sup>

事業計画地の前面道路

東側：市道（中鶴 13 号線 幅員 5.0m）

西側：市道（乗越・浄花寺線 幅員 8.5m）

中央：市道（中鶴 14 号線 幅員 5.9m）

南側：市道（中鶴・蓮花寺線 幅員 12.5m）

北側：市道（中鶴 10 号線 幅員 8.5m）（中鶴 11 号線 幅員 5.9m）

都市計画区域：市街化区域

用途地域：近隣商業地域

指定建ぺい率：80%

指定容積率：200%

準防火地域

## （2）位置図等

・事業対象位置図	（添付図①参照）
・事業対象地字図	（添付図②参照）

## （3）インフラ整備状況等

・道路現況図	（添付図③参照）
・上水道整備状況図	（添付図④参照）
・下水道整備状況図	（添付図⑤参照）

## 3. 本施設の概要

### （1）住宅棟 子育て世帯向け住宅、新婚世帯向け住宅 30 戸以上

※住生活基本計画における居住面積水準を参考にし、2LDK～4LDKタイプ等、様々なタイプとする。

### （2）外構等

#### 1) 駐車場

住戸用として全体で 45 台以上と来客者用等 3 台以上を確保するものとする。

#### 2) 駐輪場

子どもの数などを配慮し整備すること。

#### 3) その他

ごみ集積所、境界塀・生垣等を整備すること。

### （3）道路等

計画敷地の接道部分については、道路管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

歩行者が安全に利用できるよう、敷地外周の歩道幅をW=3,000 mmにて整備すること。

ただし、整備後の維持管理については中間市とする。

#### (4) コミュニティスペース

入居者等の福利施設として建物内に災害時にも対応可能なコミュニティスペースを確保するものとする。

#### 4. 本施設の引渡し日

令和3年3月31日、または両者の合意する令和3年3月31日以前の日。

#### 5. 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、基準等を遵守するものとする。

(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19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) 福岡県建築基準法施行条例
- (13) 中間市屋外広告物条例
- (14) 福岡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) 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)
- (18) 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)
- (19) 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)
- (20) 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)

(21) 建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号）

(22) 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）

(23) その他、本事業に関係する法令

※関係法令等を遵守すること。

（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) 福岡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) 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）

(21) 建設リサイクル法に関する福岡県指針

※各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・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、市と協議の上、適用について決定する。

## 6. 要求水準書の変更

市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) 市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) 市と事業者は、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、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。

## 7. 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・募集要項等、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、確認し市に報告するものとする。

(2) 事業者は、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、改善策を常に提案し実行するものとする。

## 8. 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、市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 30 日前までに提出のこと。

### (3) 入居者募集業務計画書

- ・建設開始 30 日後までに提出のこと。

#### (4) 維持管理・運營業務計画書

- ・引渡予定日 30 日前までに提出のこと。

#### (5) 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

#### (6) 事業業務報告書

- ・月次報告を、月末から 7 日以内に提出すること。
- ・年次報告を、年度末から 30 日以内に提出すること。
- ・各年度の財務諸表を、年度終了から 90 日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（事業用地の範囲）

本事業では、添付図①事業対象位置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. 上下水道敷設経費

上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

### 4. 家賃設定

家賃設定については国の基準を踏まえて市が行う。

### 5. 施設規模と内容

#### (1) 住宅

住宅棟	1) 住戸タイプ	・ 2LDK～4LDK
	2) 戸数	・ 30 戸以上
	3) 住戸専用面積	・ 3LDK の場合は 75 m <sup>2</sup> 程度を基準とする。
	4) コミュニティスペース	・ 災害時にも対応可能なコミュニティスペースを建物内に確保する。
外構等	1) 駐車場	・ 住戸用として全体で 45 台以上と来客者用等 3 台以上を設置する。

	2) 駐輪場	・子どもの数などを配慮し整備する。
	3) その他	・境界塀・生垣等を整備する。

## (2) 付帯施設等

①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。
②敷地内通路	・構内の交通安全に配慮した提案を行うこと。
③ごみ集積所	・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。 ・市の生活環境部局と協議すること。

## 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な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市に報告し、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、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及び市に提出した設計計画書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- 4) 市は、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) 事業者は、提案書、設計計画書、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。

- 6) 市は、実施設計内容が本要求水準書及び事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- 7) 市は、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。
- 8) 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、市へ報告するものとする。
- 9) 市は、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、市内人口の流出を防止し、市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) バリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成
  - ①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。
  - ②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
  - ①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。
  - ②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）を行うこと。
  - ①遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
  - ②入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
  - ③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。
- 4) 防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画
  - ①防犯に配慮した、外構・住戸計画とし、安全に配慮した設計とすること。
  - ②災害時の非常対策の工夫を行うこと（自家発電、蓄電の工夫、EVの機動の工夫、マンホールトイレの設置等）
- 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
  - ①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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・隣接地域への配慮を行うこと。</li> <li>・歩行者が安全に利用できるよう、敷地外周の歩道として現在の歩道を含みW=3,000mmにて整備すること。</li> </ul>
(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、敷地内外の安全、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、万が一の消防活動等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。</li> <li>・敷地内に死角になる部分のない平面計画とすること。</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>・以下に示す住宅性能表示に関し、住宅性能評価書を取得すること。</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> <li>・劣化対策等級は3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2200mm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」、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。</li> <li>・温熱環境に関する性能は、改正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。</li> </ul>
(5)仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</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> </ul>
(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>

① 電気設備	・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	・コンセントまでとする。ただし、意匠上つくりつけの照明をつける場合などは、この限りでない。
③ 外灯や共用部の照明設備	・居住環境や最新技術による省エネ・安全・利便性に十分配慮した設計とすること。 ・入り口周辺が暗がりにならないよう配慮すること。
④ インターホン設備	・各住戸にインターホンを設置すること。
⑤ 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・個数は民間提案とする。 ・テレビは、地デジ受信可能なものとする。 ・インターネット環境及びBS・CS受信は、民間提案とすること。
⑥ 空調設備	・各室に空調設備設置可能とすること。
⑦ 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。
⑧ 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・台数は民間提案とする。 ・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	・設置すること。 ・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムは民間提案とする。
⑩ 排水設備	・汚水・雑排水は建物内分流方式とし、公共下水道に接続すること。 ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。
⑪ 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。
⑫ 消防設備	・自動火災報知機、消火器、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。 ・火災等の安全対策を提案すること。 ・キッチンユニットは、快適な作業環境を提案すること。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
(8)浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスはバリアフリー対応型とし、更新性に配慮すること。</li> <li>・給湯方法は、省エネに配慮して提案すること。</li> <li>・追い炊き機能付きとすること。</li> </ul>
(9)脱衣・洗面室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台は洗髪可能な蛇口を提案すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
(10)便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洋式便所を設置すること。</li> <li>・温水洗浄便座を設置できるよう、電源等を配慮すること。</li> </ul>
(11)バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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すること。</li> </ul>
(12)建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下側の窓には、面格子を設置すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
(13)収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内収納は、快適で新しいライフスタイル、子育て・若者世帯に対応する十分な容量を確保すること。</li> </ul>
(14)共用廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下の内法幅及び階段は、地域優良賃貸住宅整備基準によるものとする。</li> </ul>
(15)防犯・災害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オートロック、防犯カメラ等を設置し、入居者の安心・安全に配慮すること。</li> <li>・災害時に対応可能なコミュニティスペースを確保すること。</li> </ul>
(16)太陽光設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光設備については、民間提案によること。</li> </ul>
(17)その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排気・吸気口には、必要に応じ水返しやウェザーカバーを設けるなど、水分の侵入を防止すること。</li> <li>・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。</li> <li>・特に指示なき住宅性能評価については、公営住宅整備基準の水準以上とすること。</li> </ul>

#### 4. 付帯施設設計の条件

(1) 付 属 施 設	① 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸用として全体で 45 台以上と来客者用等 3 台以上を確保すること。</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> </ul>
	②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>・子どもの数などを配慮し整備すること。</li> </ul>

(2) 外 構 等	①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> </ul>
	②ごみ集積所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・市の生活環境部局と協議すること。</li> </ul>
	③緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地を確保すること。</li> <li>・緑地確保に関し、斬新な提案を期待する。</li> </ul>
	④周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</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. 交付金申請関係書類の作成支援

市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、市への支援を行う。

### 3. 住宅の建設

- (1) 安全に配慮した施工計画とすること。
- (2) 工事に当たっては、公的機関等（道路・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) 工事に当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、竣工確認までに実施すること。

#### 4. 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6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市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、市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。

#### 5. 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市に通知し、市は、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) 完成確認及び引渡し

市は、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成確認を行い、事業者は市に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- 1) 市は、事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。
- 2) 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を、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、市の完成確認に際し、必要な竣工図書一式を提出すること。  
必要とする竣工図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。
- 4) 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって住宅の引渡しとする。

#### 6. 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。

- 1) 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。
  - 2) 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。
  - 3) 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。
  - 4) 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。
  - 5) 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) 初期入居者の募集に際し、市と協力し、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すること。
  - (4) 維持管理期間にわたって、平均入居率を90%以上に維持するよう、宣伝、入居募集、入居勧誘活動を行うこと。
  - (5) 入退居手続きは、事業者が市に代わって行う。
  - (6) 家賃等の徴収は、事業者が市に代わって行う。
  - (7) 入居者の退去に伴う原状復旧に関しては、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、市に提出、承認を受けた後、退去者負担費用の徴収を行う。
  - (8) 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
  - (9) 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明確にすること。ただし、コスト等総合的に判断して、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。

## 7. 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、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、市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。市は、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・工程表を市に提出し、確認を受ける。
- 2) 事業者は、基本設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- 3) 事業者は、実施設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- 4) 設計の状況について、事業者は市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市に提出し、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市に報告し、市の求めに応じて説明を行うものとする。また、市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市へ通知するものとする。市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、市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、市の承認を得る。
- 2) 事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を市に提出する。市と協議しなければならない事態が発生した時は、直ちに申し出て、協議することとする。
- 3) 市は、3ヶ月に一度、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) 市は、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。