

松田町住宅整備事業

要求水準書

《改訂版》

平成29年 2月 2日

松 田 町

目 次

第1.	総則	1
1.	要求水準書の位置づけ	1
第2.	要求水準のコンセプト	1
1.	事業目的	1
2.	事業手法	2
第3.	基本的事項	2
1.	業務内容	2
2.	地域優良賃貸住宅整備（町屋地区住宅）	2
3.	町営住宅整備（籠場地区住宅）	4
4.	事業用地に関する条件等	5
第4.	対象施設に関する条件	9
1.	設計計画の基本方針	9
2.	事業用地	11
第5.	住宅整備業務に関する条件	11
1.	対象施設	11
2.	施設規模の要求水準	11
3.	設計に関する条件	20
4.	建設等に関する条件	21
第6.	維持管理・運営等に関する条件	25
1.	施設の維持管理・運営	25
2.	業務の実施状況についてのモニタリング	25
第7.	民間収益施設の誘致に関する条件	26
1.	基本的考え方	26
2.	民間収益施設の誘致に関する条件	27

第1. 総則

1. 要求水準書の位置づけ

「松田町住宅整備事業要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）は、松田町（以下、「町」という。）が実施する「松田町住宅整備事業」（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。

第2. 要求水準のコンセプト

1. 事業目的

本事業は、松田町第5次総合計画新まちづくりアクションプログラムに基づき、町の人口増加・地域振興・財政の健全化を目的として「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7月30日法律第117号、以下、「PFI法」という。）に基づき、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、子育て世帯・新婚世帯を対象とした地域優良賃貸住宅を町屋地区に、また既存町営住宅の集約を図るための住宅を籠場地区に供給するものである。

これにより、快適な住環境を創出し、町の総合計画の目標に掲げた、「暮らしやすい生活環境づくり」、「安心・安全なまちづくり」の実現、定住・移住人口の拡充・増加、子どもと子育てにやさしい住環境の整備を図るとともに、住宅整備に係る財政負担の軽減を目的として、特に次の5点に配慮して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を行うことにより、松田町に居住することに魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境のサービス提供を図ることとする。

（2）周辺環境との調和

1) 町屋地区住宅

町屋地区住宅の事業計画地は、新松田駅の南約500mの県道711号に隣接する旧警察官舎、旧松田土木事務所別館が立地していた敷地に位置している。近隣には住宅地や学校が立地していることから、町の良好な住宅地としての整備が期待され、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が図られるものとする。

2) 籠場地区住宅

籠場地区住宅の事業計画地は、新松田駅の東約700mの川音川沿いの住宅地に立地し、すでに整備されている町営河内住宅に隣接している。本計画地も、町の良好な住宅地としての整備が期待されるため、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が図られるものとする。

(3) 地域経済の活性化

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当っては、町内企業及び周辺自治体・企業や町民等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) 良好な子育て環境の実現（町屋地区住宅）

町屋地区住宅の整備にあたっては、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子育てにやさしい地域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。

また、敷地内にコミュニティ形成、子育て支援及び生活利便性の向上につながり、住宅や地域の活性化を図るとともに、町の財政支出削減に資する民間収益施設を設置、または誘致することは提案により可能とする。

(5) 既存町営住宅からの移転居住者への配慮（籠場地区住宅）

籠場地区住宅の整備にあたっては、既存町営住宅の集約により、居住者の移転先確保が目的のひとつであり、既存町営住宅の居住者の年齢・世帯構成、現行家賃等を考慮して、建築仕様、間取り、バリアフリー化等、高齢者にも適した施設となるよう配慮するものとする。

2. 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する町屋地区、籠場地区の用地に、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が新たに両住宅を設計、建設及び工事監理を行い、完成後ただちに町に両住宅の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中、維持管理・運営を遂行する方式（BT0：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。
本事業は、地域優良賃貸住宅（町屋地区住宅）及び町営住宅（籠場地区住宅）の整備を2箇所
の事業用地で実施するものである。

2. 地域優良賃貸住宅整備（町屋地区住宅）

(1) 既存建築物の解体・撤去・造成業務

- ① 既存建築物・敷地調査、解体・撤去、造成設計業務及び関連業務
- ② 解体・撤去、造成工事業務及び関連業務
- ③ 解体・撤去、造成工事監理業務及び関連業務
- ④ 近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤ ①から④までの各業務に伴う各種申請等業務

(2) 町屋地区住宅の整備業務

- ① 事前調査（地質調査、測量調査、電波障害調査等）
- ② 設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建設工事（付帯施設、外構工事を含む）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 住宅瑕疵担保保険への加入又は保証金の供託
- ⑧ 化学物質の室内濃度測定
- ⑨ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続き
- ⑩ 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- ⑪ 近隣対応・対策業務（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）及び関連業務
- ⑫ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- ⑬ 確定用地の確定測量
- ⑭ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ⑮ 会計実施検査の支援
- ⑯ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 町屋地区住宅の維持管理・運営業務

- ① 住宅及び付帯施設（植栽、外構、駐車場等を含む）の維持管理業務（法定点検業務を含む）
- ② 昇降機点検保守管理業務
- ③ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ④ 受水槽点検・清掃業務（設置する場合）
- ⑤ テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑦ 共用部、敷地内部清掃業務
- ⑧ 施設維持管理における警備業務
- ⑨ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑩ 修繕業務（大規模修繕を除く。但し、大規模修繕計画立案業務、見積業務は含む）
- ⑪ 本施設の入居者募集の宣伝、入居手続き及び退居手続き業務
- ⑫ 本施設の敷金、家賃等の徴収及び町への納入業務
- ⑬ 上記各業務に伴う各種申請等業務
- ⑭ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 敷地内又は建物内における民間収益施設の誘致及び運営（誘致する場合）

- ① 子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益事業の誘致

- ② 同収益施設の設計、建設、維持管理業務
- ③ 同施設に係る所有権移転業務又は定期借地権、定期借家権設定業務
- ④ コミュニティスペースの有効利用による収益事業等の提案

3. 町営住宅整備（籠場地区住宅）

（1）籠場地区住宅の整備業務

- ① 事前調査（地質調査、測量調査）
- ② 設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建設工事（付帯施設、外構工事を含む）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 住宅瑕疵担保保険への加入又は保証金の供託
- ⑧ 化学物質の室内濃度測定
- ⑨ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続き
- ⑩ 周辺影響調査（周辺家屋調査等）
- ⑪ 近隣対応・対策業務（地元説明会、周辺家屋補償等）及び関連業務
- ⑫ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- ⑬ 確定用地の確定測量
- ⑭ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

（2）籠場地区住宅の維持管理・運営業務

- ① 住宅及び付帯施設（植栽、外構、駐車場等を含む）の維持管理業務（法定点検業務を含む）
- ② 昇降機点検保守管理業務
- ③ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ④ 受水槽点検・清掃業務（設置する場合）
- ⑤ 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ 共用部、敷地内部清掃業務
- ⑦ 施設維持管理における警備業務
- ⑧ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑨ 修繕業務（大規模修繕を除く。但し、大規模修繕計画立案業務、見積業務は含む）
- ⑩ 本施設の入居者募集の宣伝、入居手続き及び退居手続き業務
- ⑪ 本施設の敷金、家賃等の徴収及び町への納入業務
（既存町営住宅からの転居者の未納家賃督促事務は除く）
- ⑫ 上記各業務に伴う各種申請等業務
- ⑬ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

4. 事業用地に関する条件等

(1) 立地条件

1) 町屋地区（地域優良賃貸住宅整備）

- ① 所在 松田惣領字観音道下329番1ほか1筆
- ② 敷地面積 約 1,873.57 m²
- ③ 地目 宅地
- ④ 用途地域 第1種中高層住居地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）
- ⑤ 防火指定 防火指定なし
- ⑥ 前面道路の状況
 - ・ 県道 711号（小田原・松田線） 幅員 12.5m
- ⑦ 周囲の状況
 - ・ 東側現況 : 民有地（住宅）
 - ・ 西側現況 : 道路（県道）
 - ・ 南側現況 : 民有地（住宅、一部更地）
 - ・ 北側現況 : 道路（町道）、水路
- ⑧ 埋蔵文化財

敷地は埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はない。万一工事中に文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいて速やかに松田町教育委員会に届け出ること。
- ⑨ インフラ
 - ・ 上水道 : 町が管理する上水道エリア
 - ・ 下水道 : 酒匂川流域下水道エリア

2) 籠場地区（町営住宅整備）

- ① 所在 松田町惣領字籠場741番地ほか
- ② 敷地面積 約 1,120.54 m²
- ③ 地目 宅地（一部道路、水路）
- ④ 用途地域 第1種住居地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）
- ⑤ 防火指定 防火指定なし
- ⑥ 前面道路の状況
 - ・ 町道 幅員 4.0～4.6m
- ⑦ 周囲の状況
 - ・ 東側現況 : 民有地（更地）
 - ・ 西側現況 : 民有地（住宅）
 - ・ 南側現況 : 道路（町道）
 - ・ 北側現況 : 民有地（住宅）
- ⑧ 埋蔵文化財

敷地は埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はない。万一工事中に文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいて速やかに松田町教育委員会に届け出ること。

⑨ インフラ

- ・上水道 : 町が管理する上水道エリア
- ・下水道 : 酒匂川流域下水道エリア

(2) 位置図等

- ① 事業対象位置図 添付資料 1
- ② 事業対象現況図 添付資料 2

※添付資料は巻末の添付資料一覧を参照のこと

(3) インフラ整備状況等

町屋地区、籠場地区のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なおインフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- ① 道路整備状況図 添付資料 3
- ② 上水道整備状況図 添付資料 4
- ③ 下水道整備状況図 添付資料 5

※添付資料は巻末の添付資料一覧を参照のこと

(4) 用地・地質データ

- ① 事業対象地付近ボーリングデータ 添付資料 6
- ② 筆界点番号図 (町屋地区) 添付資料 8

(5) 土地の使用に関する事項

事業者は事業契約締結後、建設予定地の町有地を施設整備に必要な範囲で使用することができるものとする。

(6) 関係法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は以下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 (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)。

(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 7 月 30 日法律第 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 3 月 13 日総理府告示第 11 号)
- 3) 地方自治法 (昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号)
- 4) 建築基準法 (昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号)

- 5) 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- 6) 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- 7) 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）
- 8) 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）
- 9) 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 5 月 30 日法律第 66 号）
- 10) 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 6 月 21 日法律第 91 号）
- 11) 電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- 12) 水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
- 13) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 14) 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）
- 15) 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）
- 16) 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）
- 17) 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）
- 18) 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）
[町屋地区住宅に限る]
- 19) 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）
[町屋地区住宅に限る]
- 20) 神奈川県建築基準条例（昭和 35 年 10 月 10 日条例第 28 号）
- 21) 神奈川県建築基準法施行細則（昭和 37 年 10 月 19 日規則第 97 号）
- 22) 神奈川県屋外広告物条例（昭和 24 年 9 月 1 日条例第 62 号）
- 23) 神奈川県子ども・子育て支援推進条例（平成 19 年 3 月 20 日条例第 6 号）
- 24) 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）
- 25) 松田町まちづくり条例（平成 8 年 12 月 17 日条例第 11 号）
- 26) その他、本事業に関係する法令

(適用基準等)

- 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（建築工事編）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) 建築物解体工事共通仕様書・同解説 最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 18) 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)
- 19) 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
- 20) 神奈川県建設リサイクル推進計画
- 21) 神奈川県建設リサイクル指針
- 22) 神奈川県建築工事建設副産物管理マニュアル
- ※ 参考基準等とは、同等又は同等以上の性能もしくは仕様のこととする。
- ※ 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係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。

(8) 要求水準書の変更の手続き

町は事業期間中に以下の事由により要求水準書の変更を行う。

- ① 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
- ② 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ③ 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、事業契約書で定める。

(9) 要求水準書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、住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書（案）で定める。

(10) セルフモニタリング

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、要求水準書、募集要項等及び自らの提案に基づき、業務を確実に遂行しているか、確認し、町に報告するものとする。

事業者は、入居者のアンケート又は聞き取り調査を定期的実施し、入居満足度を常に計測し、改善策を提案し実行するものとする。

(11) 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、町に報告するものとする。

- 1) 設計業務**実施**計画書**及び**工程表
 - ・事業契約締結後速やかに提出のこと。
- 2) **施工**計画書**及び**工程表
 - ・着工1か月前までに提出のこと。
- 3) 維持管理**業務**・運**営**業務**実施**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
 - ・事業契約締結後、月次で**維持管理運営**報告を毎月末から1週間以内に提出すること。
 - ・各年度の年次**維持管理運営**報告を、毎年3月末から1か月以内に提出すること。
 - ・各年度の財務諸表を、毎年3月末から3か月以内に提出すること。

第4. 対象施設に関する条件

1. 設計計画の基本方針

計画にあたっては、以下の事項に留意し、子育て世帯や高齢者世帯等が安全・安心に暮らすことができる住宅を整備する目的を考慮し、**町**に暮らしたくなる魅力的な施設を計画すること。

(1) 周辺環境

- ・日陰、風害、電波障害等について、周辺環境に配慮する。
- ・周辺住民のプライバシー確保に配慮する。
- ・近隣の住宅や民間施設に対する圧迫感に配慮する。
- ・建物の配置はできるだけ敷地境界から後退させるなど、周囲の環境に配慮する。

(2) 緑化等

- ・緑化等により周辺の環境に配慮する。

(3) 意匠・景観

- ・周辺環境との調和を図り、圧迫感や違和感のない施設デザインとする。
- ・建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、デザインの調和を図る。

(4) 安全、安心、防災、防犯

- ・歩車道分離を行うなど、歩行者に安全な計画とする。
- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とする。
- ・防犯灯や街路灯を適切に配置して、防犯に配慮した計画とする。
- ・配置計画等に際し、防犯に配慮し、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保を図る。
- ・緊急車両等の侵入については、関係法令等を遵守する。
- ・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の起動の工夫等)

(5) 良好なコミュニティ

- ・住戸や共用スペースの配置計画にあたっては、高齢世帯や子育て世帯等の多様な世帯構成の入居者がともに支え合い、交流できるよう配慮する。
- ・共用スペースや民間収益施設(提案による)の配置計画にあたっては、入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮する。

(6) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に安心して生活できるように住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路や駐車場など、敷地内の整備にあたってユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮する。

(7) 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト(LCC)の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。
- ・使用資材の選定にあたっては、空室改修や設備機能更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮する。

(8) 環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮する。
- ・再生可能エネルギーの導入や雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減

量化、LCCO2 縮減など環境共生に配慮する。

(9) 住宅、地域の活性化

- ・町屋地区の事業地内にコミュニティ形成、子育て支援または生活利便性向上につながる民間収益施設を誘致し、住宅や地域の活性化を図る。
- ・町内企業や町民の参加、地元産材の活用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。

2. 事業用地

(1) 事業用地に関する条件

事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

(2) 開発行為及び土地利用の基本的な考え方

主として、建築物の建築等を目的として、一定規模以上の土地の「区画形質の変更」を行う場合は、都市計画法に基づく開発行為の許可が必要となるため、必要に応じ許認可申請を行うこと。

また、雨水排水計画においては、神奈川県が定める「開発行為に関する技術基準」に準じ、雨水流出の抑制に努めること。

(3) 上水道敷設経費

上水道敷設に係る経費は、事業者が負担すること。

(4) 公共下水道受益者負担金

住宅整備用地に係る公共下水道に接続するための受益者負担金は、事業者により負担すること。

第5. 住宅整備業務に関する条件

1. 対象施設

- (1) 地域優良賃貸住宅（町屋地区）
- (2) 町営住宅（籠場地区）
- (3) 付帯施設等（町屋地区・籠場地区）

2. 施設規模の要求水準

(1) 地域優良賃貸住宅（町屋地区）

1) 戸数等

- ① 住戸タイプ・戸数 3LDK タイプ 18 戸程度、 2LDK タイプ 10 戸程度
- ② 住戸専用面積 3LDK タイプ 72 m²、 2LDK タイプ 62 m²

注) 敷地要件から、3LDK タイプ 30 戸 (5 戸×6 階建て) の建築が可能であり、整備戸数については若干の増減を可能とする。住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の 10%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バル

コニー、アルコープならびに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積は含めない。

2) 構造・階数等

- ・住棟は、コンクリート系構造 (SRC 又は RC) とし、階数や棟数は事業者の提案とする。ただし、防音性や耐久性に配慮したものとする。
- ・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級 2 (構造躯体の転倒防止、損傷防止) 以上とする。

3) 配置計画

- ・良好な日照環境の確保など、周辺に配慮すること。
- ・入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- ・入居者の日常の利便性 (通勤・通学・買い物等)、災害時の避難、災害対応等を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・子どもの遊び場や入居者の散策・交流など、住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- ・コミュニティスペースを設置すること。
- ・敷地内で子どもが遊ぶことに配慮して、居住者と駐車車両の動線を考慮し、安全・安心な計画とすること。
- ・建物の配置は、できるだけ敷地境界から後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

4) 住戸計画

- ・バリアフリーに配慮し、子育て世帯の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。
- ・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。
- ・防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう、日照、通風、プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・子育て世代が入居することを考慮し、防犯、防音性能に配慮すること。
- ・町は車いす利用のみを前提とした、車いす対応住居は想定していない。

5) 仕上げ計画

- ・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、厚生労働省の「室内化学物質の指針値」のうち、住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる物質について、指針値以下であることを確認・報告すること。

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

- ・車いす利用者に配慮し、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

- ・更新性、メンテナンス性に配慮すること。
 - ・省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
 - ・騒音、振動に対する十分な対策を講じること。
- ① 電気設備
 - ・規格、容量、住戸内電気系統は提案による。
 - ② 照明設備
 - ・コンセント付引掛けシーリング又はダクトレールまでの配線とする。
 - ・意匠上つくりつけの照明をつける場合は、事業者提案で可能とする。
 - ③ 防犯灯・街路灯・共用部照明設備
 - ・居住環境や最新技術による省エネルギーに十分配慮したものとする。
 - ④ インターフォン設備
 - ・各住戸にカメラ付き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
 - ・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。
 - ・テレビ受信は、地上デジタル波、BS、CSが受信可能なもの以上とする。
 - ・インターネット環境は、光通信とすること。
 - ⑥ 空調設備
 - ・各室に空調設備が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。
 - ・各戸へは圧送による配水を原則とし、給水ポンプはメンテナンス性や更新に配慮した運転システム、台数を提案すること。
 - ・やむを得ず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
 - ・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。
 - ・4点給湯（台所、洗面所、浴室、洗濯器置き場）とすること。
- ⑩ 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。
- 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
 - ・屋内消火栓、自動火災報知機、消火栓、避難器具、煙探知機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
 - ・掃除の容易性、メンテナンス性に配慮すること。
 - ・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・電気双方が供給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以上とし、~~（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、1418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し、防水パンを設置すること。

- 10) 便所
 - ・温水洗浄便座を設置すること。
- 11) バルコニー
 - ・内法 1200mm 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
 - ・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、省エネルギーに配慮した提案を期待する。
- 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。

(2) 町営住宅（籠場地区住宅）

- 1) 戸数等

① 住戸タイプ・戸数	単身者向け 9戸程度、	2人世帯向け 12戸程度
② 住戸専用面積	単身者向け 30㎡、	2人世帯向け 45㎡

 - ・既存町営住宅からの転居者が優先して入居するために必要な間取り、戸数を確保し、転居者を上回る住居は事業者の提案により住居タイプ、戸数の変更は若干の増減を可能とする。
 - ・既存町営住宅からの転居予定世帯数は下記のとおり（平成 28 年 11 月現在）
 単身者：5 世帯 2 人以上の世帯：5 世帯
 - ・既存町営住宅からの転居者が退居した際には、事業者が入居募集を行うことを想定している。
 - ・住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の 10%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バルコニー、アルコーブならびに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積は含めない。
- 2) 構造・階数等
 - ・住棟は、3 階建てとしエレベーターを設置すること。
 - ・構造・棟数は事業者の提案とする。ただし、防音性や耐久性に配慮したものとする。

- ・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級 2（構造躯体の転倒防止、損傷防止）以上とする。
- ・籠場地区住宅は、公営住宅法に則らない構造・仕様とし、事業者の提案により建設・維持管理コスト面での優位性を確保すること。

3) 配置計画

- ・良好な日照環境の確保など、周辺に配慮すること。
- ・入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- ・入居者の日常の利便性（通勤・通学・買い物等）、災害時の避難、災害対応等を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・入居者の散策・交流など、住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- ・コミュニティスペースを設置すること。
- ・居住者と駐車車両の動線を考慮し、安全・安心な計画とすること。
- ・建物の配置は、できるだけ敷地境界から後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

4) 住戸計画

- ・バリアフリーに配慮し、子育て世帯の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。
- ・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。
- ・防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう、日照、通風、プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・防犯、防音性能に配慮すること。
- ・町は車いす利用のみを前提とした、車いす対応住居は想定していない。

5) 仕上げ計画

- ・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、厚生労働省の「室内化学物質の指針値」のう

ち、住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる物質について、指針値以下であることを確認・報告すること。

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

- ・車いす利用者に配慮し、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

- ・更新性、メンテナンス性に配慮すること。
- ・省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
- ・騒音、振動に対する十分な対策を講じること。
- ① 電気設備
 - ・規格、容量、住戸内電気系統は提案による。
- ② 照明設備
 - ・コンセント付引掛けシーリング又はダクトレールまでの配線とする。
 - ・意匠上つくりつけの照明をつける場合は、事業者提案で可能とする。
- ③ 防犯灯・街路灯・共用部照明設備
 - ・居住環境や最新技術による省エネルギーに十分配慮したものとする。
- ④ インターフォン設備
 - ・各住戸にカメラ付き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
 - ・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。
 - ・テレビ受信は、地上デジタル波、BS、CSが受信可能なもの以上とする。
 - ・インターネット環境は、光通信とすること。
- ⑥ 空調設備
 - ・各室に空調設備が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。
 - ・各戸へは圧送による配水を原則とし、給水ポンプはメンテナンス性や更新に配慮した運転システム、台数を提案すること。
 - ・やむを得ず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

- ・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。
- ・4点給湯（台所、洗面所、浴室、洗濯器置き場）とすること。

⑩ 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。

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

- ・屋内消火栓、自動火災報知機、消火栓、避難器具、煙探知機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

- ・掃除の容易性、メンテナンス性に配慮すること。
- ・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・電気双方が供給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=1650mm以上とすること。
- ・流し台の高さは850mm以上、奥行き650mm以上とし、~~（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し、防水パンを設置すること。

10) 便所

- ・温水洗浄便座を設置すること。

11) バルコニー

- ・内法1200mm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

- ・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、省エネルギー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。

(3) 付帯施設

1) 駐車場

- ・1台あたりのスペースは、2.5m×5m程度とすること。
- ・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。
- ・車いす利用者用の駐車スペースについては、車いす利用者の利便性に配慮した提案を行うこと。

①町屋地区住宅

- ・各戸1台以上の駐車場を確保すること。
- ・緊急車両用の駐車スペースを確保すること。

②籠場地区住宅

- ・緊急車両用、身障者用の駐車スペースを計3台分を確保すること。
- ・各戸用駐車場を確保する必要はないが、事業者提案により設置することは可能とする。

2) 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1台当たりのスペースは、0.5m×2m程度とすること。
- ・自動二輪車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。

①町屋地区住宅

- ・各戸2台以上の屋根付き駐輪場を確保すること。
- ・半数は、自動二輪車が駐車できるスペースを確保しておくこと。

②籠場地区住宅

- ・各戸1台以上の屋根付き駐輪場を確保すること。
- 3) ごみ置き場（町屋地区住宅、籠場地区住宅共通）
- ・松田町のごみ分別、収集形態に合わせた集積場を設置すること。
 - ・住棟のエレベーターからの距離等、入居者の利便性や収集車の交通動線、周辺環境に配慮した位置に設置すること。
 - ・清掃や有害鳥獣対策など衛生面に配慮すること。
 - ・ごみの飛散対策を講じること。
- 4) 緑地（町屋地区住宅、籠場地区住宅共通）
- ・緑地は適切に配置し、樹種や配置は、景観や維持管理の簡便さを考慮すること。
 - ・既存の樹木を撤去する場合は、再利用が可能な場合、敷地内の環境整備等に利用するよう努めること。
- 5) 敷地内通路（町屋地区住宅、籠場地区住宅共通）
- ・人と車両の動線について、明確に分離するなど、安全性を確保すること。
- 6) 外構（町屋地区住宅、籠場地区住宅共通）
- ・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。
 - ・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。
- 7) その他
- ・籠場地区住宅には1戸あたり3.3㎡程度の倉庫を別途設置すること。
 - ・倉庫は入居者の利便性の良い設置位置、配置を考慮すること。
 - ・町屋地区には子育て世帯の入居が優先されるため、プレイロットなどの子供の遊び場や広場を事業者提案により設置することも可能とする。

3. 設計に関する条件

本事業における各種調査及び設計の業務水準は以下に示すとおりである。

(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

と実施内容は町に提出し、承諾を得ること。

(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

ア 設計の範囲は、地域優良賃貸住宅（町屋地区住宅）整備に係る既存建築物解体、住宅の新築工事、付帯施設等の工事、及び町営住宅（籠場地区住宅）整備に係る住宅の新築工事、付帯施設等の工事を対象とする。

イ 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。なお、地質調査は事業者が応募資格適格通知書の受理後、事業者からの申請により事前調査を実施することは可能である。事前調査の申請方法は募集要項を参照すること。

ウ 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。

エ 町は、基本設計の内容が要求水準書及び事業者の提案内容に適合するか否かを確認する。

オ 実施設計の着手は、基本設計の確認を受けた後とする。

カ 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。

キ 町は、実施設計の内容が要求水準書及び事業者の提案内容に適合するか否かを確認する。

ク 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。

ケ 住宅の整備にあたって、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「松田町営住宅条例」「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してチェックを行い、町へ報告するものとする。

コ 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。

4. 建設等に関する条件

(1) 住宅の建設（既存建築物解体撤去を含む）

ア 安全に配慮した施工計画とすること。

イ 工事にあたっては、公的機関等（道路・上下水道・電気・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。

ウ 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・粉塵等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむを得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。

- エ 特に解体撤去工事にあたっては、近隣への騒音・振動・粉塵等に対する対策を十分に行うこと。
- オ 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。
- カ 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を講じること。
- キ 既存建築物等の解体にあたって、建築廃棄物の処理は法令に基づいて適切に処理すること。

(2) 住宅の工事監理

- ア 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、有する資格等、必要な事項について、町の確認を受けること。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じ、建設業務が設計図書、提案書及び本要求水準書に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ウ 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。

(3) 住宅の竣工検査

- ア 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。
- イ 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。

(4) 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。
- ア 町は、事業者の立会の下で完了検査を実施する。
 - イ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、上記(3)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。
 - ウ 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提出図書項目は、**施工計画書**の提出の際に町と事業者が協議して決定するものとする。
 - エ 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。

(5) 設計・建設住宅性能評価の取得

1) 要求性能

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）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し、指定した等級は必ず達成すること。

2) 住宅性能評価の取得

ア 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

イ 評価結果が本書及び事業者の提案書に示す基準以上であることを確認し、町に報告するとともに評価書を提出すること。

(6) 建設工事保険、第三者賠償責任保険等の付保

付保する保険の内容は、事業者の提案によるものとするが、最低限、下記規準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、事業者で必要と判断するものに加入すること。

1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（類似の機能を有する共済等を含む）

ア 建設工事保険

建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事及び土木工事を含む場合も対象とする）。

イ 組立保険

建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする）。

ウ 土木工事保険

土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び付帯設備工事を含む場合も対象とする）。

上記保険の付保条件は以下のとおりとする。

①保険契約者：構成員等

②被保険者：構成員等、町を含む

③保険の対象：事業契約の対象となっている全ての工事

④保険の期間：工事期間（現地起工後施設引渡しまで）

⑤保険金額：本施設整備に係る解体・建設事業費（消費税を含む）

⑥補償する損害：風水災、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

2) 第三者賠償責任保険（類似の機能を有する共済等を含む）

付保条件は以下のとおりとする。

①保険契約者：構成員等

②被保険者：構成員等、町を含む

③保険の期間：工事期間（現地起工後施設引渡しまで）

④保険金額：対人1億円/1名以上かつ10億円/1事故以上
対物1億円/1事故以上

⑤免責金額：5万円/1事故以下

(7) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

- ア 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5月30日法律第66号）に基づき、住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告すること。
- ウ 利用する保険法人において、設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

(8) 化学物質の室内濃度測定

- ア 工事完成段階に室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す「室内空気中化学物質の指針値」以下であることを確認し、町に報告すること。
- イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。

(9) 1年等点検（瑕疵担保検査）の実施

- ア 事業者は、住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

(10) 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（各施設ごと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（町屋地区住宅に限る）。

(11) 家賃算定資料の作成支援

事業者は、町が家賃算定の根拠とするための近隣民間賃貸住宅の家賃データ等の資料を町と協議の上作成する。

(12) 会計実施検査の支援

本事業は、国の会計実施検査の対象となることから、町が受検するにあたり、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

第6. 維持管理・運営等に関する条件

1. 施設の維持管理・運営

(1) 施設の維持管理・運営の条件

- ア 法定点検の内容は必須とする。
- イ 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実施されること。
 - 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。
- ウ 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。
- エ 入退居手続きは町に代わって事業者が行う。
- オ 家賃・駐車場利用料の徴収は、事業者が町に代わって行う。
- カ 入居者の退去にともなう現状復旧に関しては、入居者負担と事業者負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。
- キ 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- ク 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、定期点検、点検内容について作業の年間計画を提案すること。数年に1回行う点検項目は、その実施年度と内容を記載すること。なお、コスト等と総合的に判断して、事業者が常駐管理人を置く提案を妨げるものではない。
- ケ 本事業には大規模修繕を含めていないが、事業者の維持管理により必要となる大規模修繕計画とその費用について提案を行うこと。

2. 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次のとおりとする。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

- ア 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及び工程表を町に提出し、確認を受ける。

- イ 事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ウ 事業者は、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- エ 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

- ア 事業者は建設工事着手前に、施工計画書及び工程表を町に提出し、確認を受ける。
- イ 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会うことができる。
- ウ 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。町はこれらに立会うことができる。
- エ 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

- ア 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、町の確認を得る。
- イ 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場合は、直ちに申し出て協議することとする。
- ウ 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する。審査、確認にあたっては、必要に応じて現場調査を実施する。
- エ 町は、6 か月に一度、当該期間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、請求のあった日から30日以内に支払う。
- オ 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。

第7. 民間収益施設の誘致に関する条件

1. 基本的考え方

町屋地区住宅の敷地内等において、民間事業者が収益事業を展開することを認める。町屋地区住宅整備の目的である、優良な子育て環境、子育てにやさしい地域環境づくりの実現に寄与する民間収益施設の誘致提案を歓迎する。

当該用地の一部を使用する場合は、町が有償にて提供するものとし、住宅棟内に設置する場合の事業実施形態（官民合築、住棟の一部賃借等）は、事業者の提案により審査する。いずれも事業者からの金額提示を求めるものとする。

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4 対象施設に関する条件」を遵守するとともに、以下に示す業務を実施すること。

- ア 子ども・子育て、福祉又は生活利便性に資する民間収益施設の誘致
- イ 同施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ウ 同施設に係る所有権の移転業務又は定期借地権設定業務（土地使用の場合）、定期借家件設定業務（住棟の一部を賃貸借する場合）
- エ 同施設入居者との交渉・契約業務
- オ 同施設への入居者募集業務

<添付資料一覧>

1 町屋地区

- 1-1 位置図（町屋地区・籠場地区共通）
- 2-1 現況平面図
- 3-1 道路台帳図（写し）
- 4-1 上水道台帳図（写し）
- 5-1 下水道台帳図（写し）
- 6-1 近傍ボーリング柱状図
- 7-1 旧警察官舎図面（抜粋）
- 8-1 筆界点番号図

2 籠場地区

- 1-2 位置図（町屋地区・籠場地区共通）
- 2-2 現況平面図
- 3-2 道路台帳図（写し）
- 4-2 上水道台帳図（写し）
- 5-2 下水道台帳図（写し）
- 6-2 想定地層断面図
- 7-2 河川区域図