

吉備中央町定住促進住宅整備事業
要求水準書（案）

平成30年2月26日

吉備中央町

— 目 次 —

第1	総則	3
第2	要求水準コンセプト	3
第3	基本的事項	4
1.	業務の範囲	4
2.	本施設の立地条件	5
3.	本施設の概要	5
4.	本施設の引渡し予定日	6
5.	適用法令等	6
6.	要求水準書の変更	8
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	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.	住宅の建設	16
3.	住宅の工事監理	16
4.	住宅の竣工検査等	17
5.	維持管理・運営に関する条件	17
6.	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（建設）予定地 位置図

添付図② 事業（建設）予定地 地籍図及び集成図

添付図③ 道路台帳平面図

添付図④ 上下水道整備状況図

< 注意 >

1. 各図面の縮尺表示は、誤差及び正確性を欠くものが含まれています。
2. 測量等実施の際は、原本又は原本の写し等の入手をご検討下さい。

第1 総則

この要求水準書（案）（以下「要求水準書」という。）は、吉備中央町（以下「町」という。）が「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、実施する「吉備中央町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】

本事業は、「吉備中央町総合計画」に基づき、PFI法を活用し、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、町の定住人口の増加に資する住宅等の整備を行うものである。

具体的には、吉備高原都市内（吉川 日の上地区）に、吉備中央町有住宅吉備高原団地（仮称）（以下「本施設」という。）の整備として、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け住宅及び単身者専用住宅を新設するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、町の定住人口の増加や地域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、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（建設）地は、吉備高原都市内（吉川 日の上地区）を予定しており、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増対策の第1弾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、プレイスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

【事業手法】

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する用地に、選定された民間事業者（以下、「SPC」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、SPC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. 業務の範囲

SPC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上記各項目に伴う建設に必要な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・運営業務

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（受水槽を設ける場合）

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・退去に係る原状復旧業務
- ⑪本施設の維持管理に係る日常の修繕業務
(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業務(年間平均で90%以上の入居を確保する業務)
- ⑬本施設の家賃・敷金・駐車料金等の徴収・町への納入業務

3) その他民間収益事業の誘致、実施

- ①本施設の敷地内に独立採算で収益事業を誘致提案は歓迎、高く評価する。

2. 本施設の立地条件

事業(建設)予定地の位置:吉備中央町吉川4459番地66

事業(建設)予定地の面積:約4,093㎡

事業(建設)予定地の前面道路:町道吉備高原南部4号線 幅員約5.0~6.0m

東側:岡山県(雑種地)及び吉備中央町(雑種地)

西側:民有地(雑種地 現況住宅)及び吉備中央町(雑種地)

南側:吉備中央町(雑種地 現況山林)

北側:吉備中央町(雑種地とコミュニティハウス)及び町道吉備高原南部4号線

用途地域:第1種低層住宅専用地域

指定建ぺい率:40%

指定容積率:80%

高さ制限:10m

3. 本施設の概要

1) 住宅棟

(ア)単身居住用(住戸専用面積35㎡程度)10戸程度

(イ)家族居住用(住戸専用面積70㎡程度)15戸程度

2) 外構等

(ア)駐車場

住戸用 40 台程度を確保するものとする。

(イ) 駐輪場 (バイク・自転車)

50 台程度を確保するものとする。

3) コミュニティスペース

入居者・周辺住民等のコミュニティ形成に資する施設として 1 階もしくは別棟にスペースの確保を希望する。

4) 民間収益施設

本施設敷地内に本施設及び周辺住宅地にふさわしい民間収益施設等を提案により設置することを希望する。(本施設入居者以外の利用の想定も可とする。)

4. 本施設の引渡し予定日

平成 31 年 3 月 25 日とする。

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) 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)
- 8) 電波法 (昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号)
- 9) 水道法 (昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号)

- 10) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 11) 岡山県建築基準法施行細則（昭和 48 年 10 月 1 日岡山県規則第 66 号）
- 12) 岡山県屋外広告物条例（昭和 41 年 3 月 25 日岡山県条例第 29 号）
- 13) 岡山県福祉のまちづくり条例（平成 12 年 1 月 4 日岡山県条例第 1 号）
- 14) 吉備中央町開発事業の調整に関する条例（平成 16 年 10 月 1 日条例第 147 号）
- 15) 吉備中央町建築協定条例（平成 16 年 10 月 1 日条例第 149 号）
- 16) 吉備中央町有住宅条例（平成 16 年 10 月 1 日条例第 155 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) その他、本事業に関係する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) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行細則
（平成 13 年 5 月 29 日岡山県規則第 62 号）

※発注文書に齟齬がある場合は、事業契約・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、町と協議の上、適用について決定する。

6. 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 S P C は、要求水準書の変更に伴い、S P C 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) S P C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、確認し町に報告するものとする。
- (2) S P C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

S P C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) 入居者募集業務計画書

- ・建設開始1か月後までに提出のこと。

(4) 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。

(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

- ・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（建設）予定地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、SPC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町が行う。

5. 施設規模と内容

(1) 住宅

住宅棟	住戸タイプ	単身居住用 家族居住用	・住戸専用面積 約 35 m ² 程度 ・住戸専用面積 約 70 m ² 程度	10 戸程度 15 戸程度
	コミュニティスペース		・コミュニティスペースの確保を希望する。	
外構等	① 駐車場		・各戸 1 台以上を設置する。(概ね 40 台)	
	② 駐輪場 (バイク・自転車)		・各戸 1 台以上を設置する。(概ね 50 台)	

(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。 ・町の住民課（生活環境班）と十分すりあわせること。
④民間収益施設等	・子育て世代の利便性に寄与する施設や再生可能エネルギーを活用する設備等利用者の利便性の向上に寄与する設備等の提案を希望する。
⑤宅配ボックス	・入居者が共用できる宅配ボックスを配置する。

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（筆座標値及び図根点座標値は、別途請求が必要です。）
- (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、事業契約後にSPC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。
- ③SPCは、事業契約後速やかに提案書及び町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SPCの提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑤SPC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、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ⑥町は、実施設計内容が本要求水準書及びSPCの提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑦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SPC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、「事業契約書」「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、町内人口の流出を防止し、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バリアフリーに配慮した住戸、快適な居住環境の形成

- ・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

- ・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）を行うこと。

- ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
- ・入居者の光熱水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、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こと（自家発電、蓄電の工夫、EVの機動の工夫等）

⑤周辺の街並み、吉備高原都市内の景観保全、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を工夫すること。

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。 ・隣接地域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、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。 ・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、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。 ・敷地内に死角になる部分のない平面計画とすること。
(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。 ・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。 ・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。 ・劣化防止等級
(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」、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、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。
(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（各タイプ3戸を抽出して）行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。 <p>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>
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 インターフォン設備	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランス並びに各住戸にインターフォンを設置すること。（防犯上、カメラ付きがより望ましい）

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。 ・テレビは、地デジ・BS・CS受信可能なもの以上とすること。 ・インターネット環境は、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"> ・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、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	<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"> ・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	<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・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600mm以上とすること。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に、電源等を配慮すること。
(11) バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<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、子育て・若者世帯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) 防犯・災害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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。また、防災備蓄倉庫等を設置し、災害時に備えること。
(16) 太陽光設備	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光設備については、民間提案によること。
(17) 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。 ・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。

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"> ・1台当たりのスペースは、2.5m×5m程度とし、各戸1台以上を確保すること。 ・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。
	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1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。 ・自動二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 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。(必要な場合のみ)
	④ 宅配ボックス	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者が共同利用できる宅配ボックスを設置すること。
(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。 ・隣地境界部分に周辺の町並みや建物に調和した塀を設置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、快適な生活に役立つような植栽を工夫すること。 ・緑地の確保に関し、斬新な提案を期待する。
	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. 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、SPC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、SPC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。

3. 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。

4. 住宅の竣工検査等

(1) 住宅の竣工検査

- ① S P C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 S P C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、S P C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、S P Cは町に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- ① 町は、S P Cの立会いの下で、完了検査を実施する。
- ② S P C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 S P C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 S P C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. 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、S P C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 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。
- ④ 維持管理期間にわたって、年間平均入居率を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 入退居手続きは町に代わってSPCが行う。
- ⑥ 家賃等の徴収は、SPCが町に代わって行う。
- ⑦ 入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、SPCの負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出、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、SPC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、提案すること。
ただし、コスト等総合的に判断して、SPC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。

6. 業務の実施状況についてのモニタリング

町は、SPC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 SPC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 SPCは、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ③ SPCは、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ④ 設計の状況について、SPCは町の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 工事施工時

- ① S P C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 S P C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 S P C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 S P C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 S P C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 S P C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、S P C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、S P C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。