

町営大津山団地等整備事業

要求水準書

〈地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）〉

 : 6月10日からの更新箇所

令和7年7月8日

南関町

目 次

本要求水準書の位置づけ	1
第1 総 則	2
1.1 事業の名称.....	2
1.2 事業に供される公共施設の種類.....	2
1.3 事業場所.....	2
(1) 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の整備業務	2
1.4 業務の範囲.....	2
(1) 事前計画策定業務.....	2
(2) 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）整備業務	2
1.5 関係法令及び参考基準等.....	3
(1) 法律・省令.....	4
(2) 条 例.....	5
(3) 適用基準.....	6
(4) 参考基準.....	7
(5) 積算基準.....	7
(6) その他.....	8
1.6 要求水準書の変更.....	8
(1) 要求水準書の変更の手続き.....	8
(2) 要求水準の変更に伴う契約変更.....	8
第2 事業用地の条件	9
2.1 事業用地の立地.....	9
2.2 事業用地のインフラ整備状況.....	9
(1) 道 路.....	9
(2) 供給処理.....	9
2.3 その他の条件.....	10
(1) 土地利用履歴.....	10
(2) 事業用地の貸与.....	10
(3) 埋蔵文化財.....	10
第3 事前調査業務に関する要求水準	11
3.1 測量調査.....	11
3.2 地質調査.....	11
3.3 その他業務実施において必要なもの.....	11
第4 設計業務に関する要求水準	12
4.1 全体事項.....	12
4.2 事業用地内の配置計画.....	13

4.3 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等に関する要求水準.....	13
(1) 全体計画.....	13
(2) 構造計画の考え方.....	13
(3) 住戸計画.....	14
(4) 仕上計画.....	14
(5) 住戸内各部の要求水準.....	15
(6) 設備計画.....	16
(7) 化学物質の室内濃度.....	18
(8) 周辺環境・地球環境への配慮.....	18
(9) 安全確保の考え方.....	18
(10) 住宅性能評価	19
4.4 付帯施設の要求水準.....	19
(1) 駐車場.....	19
(2) 駐輪場.....	19
(3) ごみ置場.....	20
(4) サイン.....	20
(5) その他外構.....	20
4.5 コミュニティ形成施設の要求水準.....	20
(1) 共同庭の考え方.....	20
(2) 多目的室（居住者優先スペース）の考え方.....	20
(3) セキュリティ、施設等の考え方.....	21
(4) 地域コミュニティ形成の考え方.....	21
(5) 歩車分離の考え方.....	21
4.6 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の設計業務	21
(1) 基本的事項.....	21
(2) 業務期間.....	22
(3) 設計体制と管理技術者の設置・進捗管理.....	22
(4) 設計計画書及び設計業務完了届の提出.....	22
(5) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出.....	22
4.7 設計業務に係る留意事項.....	23
4.8 モニタリング.....	23
4.9 設計変更について.....	23
第5 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の建設業務に関する要求水準	24
5.1 業務の対象範囲.....	24
5.2 業務期間.....	24
(1) 業務期間.....	24
(2) 業務期間の変更.....	24
5.3 業務の内容.....	24

(1) 工事計画策定に当たり留意すべき項目.....	24
(2) 着工前業務.....	25
(3) 工事期間中業務.....	25
(4) 完成後業務.....	26
5.4 保険の付保等.....	26
5.5 建設業務に係る留意事項.....	27
5.6 モニタリング.....	27
第6 工事監理業務に関する要求水準	28
6.1 基本的事項.....	28
6.2 モニタリング.....	28
第7 その他事業実施に必要な業務に対する要求水準	29
7.1 周辺影響調査.....	29
(1) 電波障害調査.....	29
(2) 周辺家屋調査.....	29
7.2 近隣対策・対応.....	29
7.3 完成確認及び引渡し.....	30
7.4 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援.....	30
7.5 会計実地検査の支援.....	30

【用語の定義】

次のように用語を定義する。

用語	定義
町	南関町のことをいう。
本事業	「地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）整備事業」をいう。
事業用地	本事業の整備予定地のことをいう。
PFI 法	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 号改正平成 28 年法律第 51 号)をいう
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。
付帯施設	本事業で整備する住宅の駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書〈公営住宅（町営大津山団地）〉、要求水準書〈地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）〉、事業概要書、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書〈公営住宅（町営大津山団地）〉、要求水準書〈地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）〉、事業概要書、事業者選定基準、様式集、モニタリング方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）を指す。募集要項の公表時に公表される書類をいう。
応募者	本事業に応募する事業者グループをいう。
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される会社をいう。特別目的会社ともいう。
構成企業	本事業の参画のために構成した事業者グループをいう。 SPC を設立する場合は、SPC に出資を行い SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
代表企業	構成企業のうち、構成企業を統括し、リスク分担が最も高い企業をいう。 SPC を設立する場合は、SPC に対して最大の議決権を保有し、かつ SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
選定事業者	事業契約を締結した事業者グループをいう。
選定委員会	南関町 PFI 事業者選定委員会をいう。

本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、町が、本事業を実施する事業者の募集及び選定を行うに当たって、応募者に公表する募集要項とともに、本事業における地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の建設業務に関して、町が要求するサービス水準を示すとともに、応募者の行う提案に具体的な指針を示すものである。

なお、PFI 事業の持っている本来の特性である事業者の創意工夫、経営能力、技術的能力、資金調達能力等を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方を示すのみとし、目標を達成するための方法及び手段等については、事業者の提案に委ねるものとする。

第 1 総 則

1.1 事業の名称

地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）整備事業

1.2 事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（公共供給型）

1.3 事業場所

- (1) 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の整備業務

事業用地：熊本県南関町大字関町 1316 番地

1.4 業務の範囲

本事業において選定事業者が実施する業務では、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の調査、設計、施工、工事監理を行う。

なお、各業務の具体的な内容については、募集公告時に公表する事業契約書（案）において示す。

- (1) 事前計画策定業務

事前計画策定業務として、選定事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

- (2) 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）整備業務

選定事業者は、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

- ① 事前調査に関する業務

測量調査・地質調査等については、町が提供する資料では不足と判断される場合に、選定事業者の判断において必要な時期に実施する。

ア 測量調査

イ 地質調査

2 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）

ウ その他業務実施において必要なもの

② 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の整備業務

ア 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の設計業務及び関連業務

イ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の建設業務及び関連業務

ウ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の工事に係る工事監理業務及び関連業務

エ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務
業務の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付けは、町が実施する。

オ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

カ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

選定事業者は、町が実施する交付金申請手続等において、町が必要とする資料等の提供を行う。

キ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の引渡しに係る一切の業務

選定事業者は、町が実施する竣工確認の通知を受領後、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の引渡しに必要な諸手続を行った上で、町に所有権を移転する。

③ その他事業実施に必要な業務

ア 周辺影響調査

イ 近隣対策・対応

ウ 完成確認及び引渡し

エ 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

オ 会計実施検査における資料作成及び提供等の支援

カ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

1.5 関係法令及び参考基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例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等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、選定事業者がその許認可等を取得しなければならない。

(1) 法律・省令

① 建築関連

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- イ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- オ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- カ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- キ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ク 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）
- ケ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- コ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- サ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）
- シ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ス 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- セ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ソ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- タ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- チ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ツ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- テ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ト 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

② インフラ関連

- ア 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- イ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- エ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- オ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- カ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

③ 環境関連

- ア エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- イ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ウ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- エ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- オ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- カ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- キ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ク 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ケ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- コ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- サ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）

④ PFI 関連

- ア 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）

⑤ その他

- ア 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- イ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ウ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- オ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）
- カ 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(2) 条 例

① 熊本県

- ア 熊本県環境基本条例（平成 2 年 10 月 2 日条例第 49 号）
- イ 熊本県地球温暖化の防止に関する条例（平成 22 年 3 月 26 日条例第 16 号）
- ウ 熊本県建築基準条例（昭和 46 年 6 月 8 日条例第 38 号）
- エ 熊本県生活環境の保全等に関する条例（昭和 44 年 4 月 1 日条例第 23 号）
- オ 熊本県自然環境保全条例（昭和 48 年 10 月 1 日条例第 50 号）
- カ 熊本県高齢者、障害者等の自立と社会的活動への参加の促進に関する条例（平成 7 年 3 月 16 日条例第 16 号）

- キ 障害のある人もない人も共に生きる熊本づくり条例（平成 23 年 7 月 1 日条例第 32 号）
- ク 熊本県暴力団排除条例（平成 22 年 12 月 22 日条例第 52 号）
- ケ 熊本県文化財保護条例（昭和 51 年 3 月 30 日条例第 48 号）
- コ 熊本県景観条例（昭和 62 年 3 月 16 日条例第 7 号）
- サ 熊本県屋外広告物条例（昭和 39 年 7 月 7 日条例第 66 号）
- シ 熊本県産業廃棄物税条例（平成 16 年 10 月 1 日条例第 53 号）
- ス 熊本県流域下水道事業の設置等に関する条例（昭和 63 年 9 月 28 日条例第 38 号）

② 南関町

- ア 南関町営住宅条例
- イ 南関町水道管理条例
- ウ 南関町個人情報情報の保護に関する法律施行条例
- エ 南関町財務規則

(3) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる仕様書等を参考とし同等以上の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て提案書作成時点での最新版を適用すること。

- ア 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- カ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- キ 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～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ク 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ケ 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～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- コ 公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- サ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- シ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- ス 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- セ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ソ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 国住整第 160 号）
- タ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年 3 月 国住整第 164 号）
- チ 熊本県建設副産物の再生利用指針
- ツ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の適用基準についても遵守のこと。

(4) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考とすること。

- ア 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、財団法人住宅リフォーム紛争処理支援センター企画編集）
- イ 建築設備設計基準・同要領（国土交通省）
- ウ 公共建築工事標準仕様書 ～機械設備工事編～（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 公共建築工事標準仕様書 ～建築工事編～（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共建築工事標準仕様書 ～電気設備工事編～（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- キ 公共建築設備工事標準図 ～機械設備工事編～（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ク 公共建築設備工事標準図 ～電気設備工事編～（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 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（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- コ 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）
- サ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- シ 都市公園技術標準解説書（一般社団法人日本公園緑地協会）
- ス ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン（全国営繕主管課長会議）
- セ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年国住備第 160 号）
- ソ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年国住備第 164 号）
- タ 本事業を行うにあたり必要とされる参考基準についても遵守のこと。

(5) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とすること。全て提案書作成時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途町と協議のうえ、適否について決定すること。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- イ 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- オ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の積算基準についても遵守のこと。

(6) その他

上記に関するすべての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の条例及び関係法令についても遵守すること。

1.6 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。下記に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う選定事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

町は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続きについては、事業契約書で定めるものとする。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

町と選定事業者は、要求水準書の変更に伴い、選定事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

第 2 事業用地の条件

事業用地の主な前提条件は次のとおりである。

2.1 事業用地の立地

事業用地の概要は以下のとおりである。

項 目	内 容
事業用地の位置及び 事業区域面積	熊本県南関町大字関町 1316 番地 事業区域面積：約 6,000 m ² ※Google マップによる図上測定計測
都市計画法	都市計画区域外・用途地域なし・日影規制なし

2.2 事業用地のインフラ整備状況

給水管、雨水排水路、電柱・電線等の敷設、必要となる管径・水路断面の変更等に対しては適切に検討し、町及び関係機関等と協議し、適正に事務手続きを行った上で実施すること。

(1) 道 路

住宅地内道路は、幅員 6 メートル（小区間で通行上支障がない場合は、4 メートル）以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝又はこれに代わる排水設備を設けること。

(2) 供給処理

① 給排水

ア 水道加入金は町が負担するものとする。

イ 汚水排水は、下水道を使用するものとする。

② 電力・通信

ア 電力は、九州電力(株)より供給を受ける。引き込み方法等については、事業者の提案による。

イ 電話回線の引き込みは、西日本電信電話(株)より受けるものとする。引き込み方法等については、事業者の提案による。

ウ オール電化とすること。なお、水の供給には井戸水を使用するため、井戸水に対応した機器を採用すること。

③ インフラ整備状況等の確認場所

ア 道路台帳	【資料5】を参照
イ 上水道整備状況	事業概要書を参照
ウ 電気整備状況図	九州電力(株)にて閲覧可
エ 電話（NTT）整備状況図	西日本電信電話(株)にて閲覧可

2.3 その他の条件

(1) 土地利用履歴

事業用地は、現在までは南関町役場や南関町公民館として使用されていた。

(2) 事業用地の貸与

現在、事業用地は、南関町の所有であり、本事業による整備期間中は事業用地を選定事業者に無償で貸与する予定である。

(3) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財の包蔵地に指定されていない。

第3 事前調査業務に関する要求水準

3.1 測量調査

- ア 測量調査データは町より添付資料として提供するが、それ以外で、本事業に必要となる測量調査は、選定事業者の判断に基づき、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 最新版）に基づいて実施すること。

3.2 地質調査

地質調査データは町より提供する【資料4】が、それ以外で、選定事業者の判断に基づき、設計業務に必要となる調査について、必要な時期に適切に実施すること。

3.3 その他業務実施において必要なもの

周辺家屋調査及び電波障害調査に限らず、選定事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、本件工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において、周辺地域に及ぼす影響について適切に調査、分析及び検討すること。

第4 設計業務に関する要求水準

4.1 全体事項

ア 関係法令等を遵守すること。

イ 維持のしやすい施設とし、施設整備費及び長期に亘る維持管理費を含むライフサイクルコストの低減に向けた各種の工夫を盛り込むこと。

ウ 安心・安全かつ快適に居住できるようバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮すること。

エ 本事業の設計業務対象施設は、地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))(20戸)、駐車場、駐輪場、ごみ置場及び多目的室、共同庭とする。地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))の住戸構成は下表のとおりとし、全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

区分			住戸タイプ	住戸床面積	戸数	床面積
専用部分	住棟	住戸	1 LDK	44.5 m ² 程度	6 戸	267 m ²
			2 LDK	58.4 m ² 程度	8 戸	467.2 m ²
			3 LDK	72.9 m ² 程度	6 戸	437.4 m ²
共用部分	付帯施設	廊下・階段・エントランスホール		適宜	適宜	適宜
		駐車場		40 台以上		
		駐輪場		40 台以上		
	コミュニティ形成施設	ごみ置場・太陽光発電設備		面積は適宜		
		多目的室(居住者優先スペース)		面積は適宜		
		共同庭		面積は適宜		

※住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、-2 m²～+4 m²の増減までは認めることとする。

※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、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用する PS 及び MB の面積は含めないこと。

※戸数の変更は認めない。

※エントランスホールは必要に応じて設置すること。

※コミュニティ形成施設の広さ、構造の定めはないが、事業概要書 P19 に示す整備イメージを実現できる広さを確保すること。共同庭は、住宅の全世帯が集まっても窮屈でない広さとし、多目的室は、乳幼児・児童を含む5世帯程度が一度に会しても窮屈でない広さとすること。概ね70 m²程度とすること。

4.2 事業用地内の配置計画

- ア 敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設配置とすること。
- イ 配置計画に当たっては、周辺の環境・日照等に十分配慮するとともに、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じ、障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。
- ウ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）への人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。
- エ 周辺環境と調和し、住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。

4.3 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等に関する要求水準

(1) 全体計画

- ア 住戸、共用部等の配置に当たっては、入居者の安全性や利便性が確保されるとともに、敷地を効率的かつ効果的に活用することができる配置とすること。
- イ 入居者の快適性が確保されるよう、採光・日照・換気・通風に配慮した諸室配置とすること。特に換気については、結露対策に十分配慮した計画とすること。
- ウ 落下物対策として、バルコニー、共用廊下、共用階段及び外壁に面した出入口には屋根又は庇等を設けること。ただし、上階のバルコニー、共用廊下等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができるものとする。
- エ 住棟には必要に応じエントランスホールを設けること。なお、雨天時でも雨に濡れずに荷物の積み下ろしができる一時駐車スペースを整備すること。
- オ 住棟の出入り口には風除室を設けること。
- カ 給排水管、電気配線等の配管は、原則としてスロープ、屋外階段及び構造物あるいは駐車場の駐車マスの真下に設けないこと。
- キ 住棟の高さは10m以下とする。

(2) 構造計画の考え方

- ア 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の構造計画については、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準、「2020年版建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所監修）」等に準拠すること。

イ メンテナンスが容易でライフサイクルコストを安く抑えつつ、高耐久な構造（具体的な構造については、事業者の提案によるものとする）とし、木造は不可とし、45 年～75 年程度長期間利用できる構造とすること。なお、積極的に木質化を図ること。

(3) 住戸計画

ア 従来の方法にとらわれず、魅力ある住戸の間取りとなるよう計画すること。

イ リビングの日照時間を十分確保するだけでなく、ほかの居室についても採光により明るく、開放感があり、風通しの良い部屋となるよう工夫すること。

ウ 住戸の居室の天井高は原則 2.4m 以上とするが、下回る場合は町と協議の上決定すること。また、居室等開口部の内法高さを 2.0m 程度確保すること。

エ 住戸内の廊下の有効幅員は 850mm 以上、共用廊下の有効幅員は 1,200mm 以上とし、ユニバーサルデザインも考慮すること。

オ 配置上、居室のプライバシーが保てない恐れのある住戸等には、目隠しを設ける等の対策を講じるとともに、防犯にも配慮すること。

(4) 仕上計画

仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮し、外装については、使用材料や断熱方法等、工法を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。

また、使用材料は健康に十分配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質発生の低減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。

① 建物外部の仕上げ

建物外部の仕上げについては、以下の点に留意すること。

ア 漏水を防ぐため、屋根について十分な防水を講じるよう留意し、外壁は擦傷しにくい仕上げとすること。

イ 共用部の床については、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上げとすること。

ウ 排水しにくい平屋根部分、換気ダクト、供給管等の周囲とのジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び階間のシール部分等は、漏水を防止できる措置を講じること。

② 建物内部の仕上げ

内部の仕上げ（天井、床、内壁、扉、窓等）については、以下の点に留意すること。

ア 木質系材料の仕上げ材を使用する場合には、その特質を活かし、潤いと安らぎのある空間として配慮すること。

イ 壁や床の仕上げ材については、入居者による破損等に配慮すること。

ウ 内壁、扉、窓等については、室内の防音性、断熱性、気密性に配慮すること。

エ 床面の劣化・摩耗防止とともに、安全面に配慮し滑りにくい仕上げとすること。

(5) 住戸内各部の要求水準

① 台所・調理器具

ア 調理器具の熱源は電気とする。

イ キッチンユニットは、BL 認定品等、品質、性能、アフターサービス等に優れたものを使用し、住戸タイプに応じて適切に整備すること。

② 浴室

ア ユニットバスについては、BL 認定品等、品質、性能、アフターサービス等に優れたものを使用し、原則 1616 型以上、バリアフリータイプとし、修繕時には取り替え可能な構造とすること。

イ ユニットバス出入口は、緊急時に外部から救出可能な構造とすること。

③ 洗面所及び洗濯・脱衣室

ア 洗面化粧台、脱衣室、洗濯機置場（洗濯機用防水パン）を設置すること。

④ トイレ

ア 洋式便器とすること。また、内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。

イ トイレの扉は、非常解錠装置及び小窓付きとすること。

ウ 温水洗浄便座を採用すること。

⑤ バルコニー

ア エアコン用室外機置場（床置き）、物干し金物及び避難器具等の配置、床の防水性、安全・プライバシーに配慮した手すりの高さ、排水に十分配慮して計画すること。

⑦ 建具

ア 各住戸に設置する外部建具には、断熱性能のある建具を使用すること。

イ 外部建具には、必要に応じて戸当たり及び風によるあおり止めの措置を講じること。

ウ 住戸の共用廊下に面する窓には面格子（アルミ製）を取り付けること。

エ 各居室の建具には、カーテンレール（ステンレス製ダブル）を取り付けること。

⑧ その他

ア 玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置すること。

イ 排気・給気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウェザーカバーを設置すること。

- ウ 共用部分及び専用部分の鍵は各 5 本用意し鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。
- エ マスターキーは 3 本用意し、専用部分の鍵と同様、鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。
- オ 住棟出入口には、集合郵便受け（住戸戸数分、施錠可能なもの）及び掲示板を設けること。
- カ 外部金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。
- キ 入居者が共用できる宅配ボックスを設置すること。

(6) 設備計画

① 基本的な考え方

設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」（令和 6 年版）に準拠し、以下の事項に配慮すること。

- ア 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- イ 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、環境に配慮した材料を積極的に使用すること。
- ウ 省エネルギー、省資源化を図り、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- エ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）内の諸室に要求される適切な静寂性を保つため、必要に応じて騒音・振動対策を講じること。
- オ 気候・風土に鑑み、十分な凍結防止対策、結露防止対策等を講じること。特に水道管の凍結防止に配慮した計画とすること。

② 電気設備

ア 照明・電灯コンセント設備

- a 照明器具、コンセント等の配管配線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。
- b 各室・各部位の必要に応じた照度を得ることができる照明設備とすること。ただし、各居室に照明器具は設置せず、引掛けローゼット（コンセント付き）のみ設置すること。
- c 各電灯スイッチは、ワイドタイプを使用すること。
- d 高効率型器具、省エネルギー型器具（省エネルギーセンサーや人感センサー付きの器具等）等を積極的に採用すること。
- e 共用部の照明装置（外灯含む）は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- f 太陽光発電設備を屋根に設置し、住棟共用部に電力供給すること。規模は 5kW 以上とすること。

- g 照明装置には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置が設けられていること。電球等の取り替えや清掃が容易にできること。

イ 誘導支援設備

メインエントランスと、各戸のリビングにテレビモニター付きドアホンを整備し、配管配線工事を行うこと。また、住戸玄関には、テレビモニターと連動したカメラ付きインターホンを整備すること。なお、住棟出入口と住戸玄関にはオートロックを設けること。

ウ テレビ受信・情報通信設備

- a 電話（外線）、テレビ放送受信設備、インターネット回線（共有スペースまで）の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。
- b インターネット回線（共有スペースまで）については、16φまたは 22φ程度の空配管を各住戸まで設置すること。

エ 住戸用・共用部幹線

- a 各住戸への配線は、単相 3 線式 100/200V とし、各住戸最大 50A まで対応できるものを基本とするが、想定される電力使用量に応じ、事業者の提案によるものとする。
- b 各住戸、共用部ごとに検針できるものとする。

③ 空調換気設備

ア 空調設備

- a 各居室に冷暖房設備を設置できるよう、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等必要なものを設けること。なお、冷暖房設備室内機の設置箇所には、下地補強を行い、すべての機種に対応できる位置とすること。
- b 冷暖房設備は入居者が設置する。
- c 排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう計画すること。

イ 換気設備

住戸内の気流を有効に働かせるように、諸室の用途・目的に配慮した換気システム等を採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。

④ 給排水衛生設備

ア 給水・給湯設備

給水・給湯設備のシステムや関連する機器類の仕様、設置場所等については、住戸の規模や地域性に配慮し、事業者の提案により適切に整備すること。

イ 排水設備

汚水、雑排水は下水道を使用すること。

ウ 衛生設備

a 清掃等の維持管理が容易で節水型の器具・機器を採用すること。

b トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すること。

⑤ その他設備

ア 各住戸の各居室に火災報知器を設置すること。

イ 蓄電池（5kWh 以上）を設置すること。

(7) 化学物質の室内濃度

地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の住戸については、工事完了後に化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認し、町に報告すること。

(8) 周辺環境・地球環境への配慮

ア 建物の外観については、地域及び敷地周辺の既存建物、事業区域を囲む白壁との調和を図り、地域に馴染む景観を創ること。なお、白壁の撤去は原則認めないが、歩行動線を確保するための部分的な撤去については、町と協議の上、撤去の可否を判断する。

イ 環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用すること。

ウ 省エネルギー化を図るため、断熱性について十分検討し、その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や、節水器具の採用、リサイクル資材の活用、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、事業者による具体的なアイデアを提案すること。

(9) 安全確保の考え方

① 安全性の確保

ア 地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、落雪対策及び落雷対策に十分留意すること。

イ 子どもの利用が予想される箇所には、強化ガラスを採用する等、ガラスの衝突安全性を確保するとともに、飛散防止フィルムを貼ること等により、ガラスが割れにくくするとともに割れた際の安全性に十分配慮すること。

ウ 共用廊下・階段等からエントランスホールの屋根、屋上、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に進出できないよう計画するとともに、保守点検上、支障がないよう配慮すること。

エ 住宅地内は歩行者と車両との接触が無いように歩行空間の安全性に配慮すること。

オ 居住者用駐車場へのアクセス道路は歩行者の安全性を確保しつつ（歩道整備、カラー舗装等）、離合できる道路幅を確保すること。

② 防犯性の充実

ア 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とするとともに、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

イ 各住戸には、テレビモニター付きドアホンを設置すること。

(10) 住宅性能評価

① 住宅性能評価

ア 品確法に基づく性能表示を行うこと。また、温熱環境に関する要求性能は、ZEH-M Oriented 以上とし、等級 5（6 地域）以上とすること。

イ 住棟一次エネルギー消費量計算書等の作成は事業者が行うこと。

② 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及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

イ 評価結果は、町に報告するとともに、評価書を提出すること。

4.4 付帯施設の要求水準

(1) 駐車場

ア 合計 40 区画程度の平置駐車場を、住棟の戸数を考慮してバランスよく配置すること。
このうち、バリアフリー駐車区画は、1 区画設けることとする。

イ 車室番号を路面に明示すること。

ウ 住戸の主採光面に面して駐車場を計画する場合は、排気ガス、騒音、眩光防止等の処置を設けて住戸の環境が悪化しないように配慮すること。

エ EV 用充電設備を設けること（200V、2 口×2 基）。

(2) 駐輪場

ア 原則として、合計 40 台以上の平置駐輪場として確保すること。

イ 屋根付きとすること。

ウ 照明等を設置し、盗難防止に有効な措置を講じること。

(3) ごみ置場

- ア 設置場所は、町建設課と協議の上、定めることとする。
- イ 動物対策として、屋根、壁を設けることとし、管理しやすい仕様とすること。

(4) サイン

- ア 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで、敷地内のわかりやすい位置に設置すること。住宅棟の館銘板、注意書き看板等を設置すること。
- イ 適切にサイン計画（室名札、階数表示板、棟番号等）を行うこと。
- ウ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等、関連法令を遵守したサイン計画とすること。
- エ 共同庭については、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の居住者だけでなく、地域住民も利用が可能であることがわかるようなサイン計画を行うこと。

(5) その他外構

- ア 人々の憩い・やすらぎのある空間となるよう、適宜植栽を配置すること。なお植栽は、維持管理の省力化（居住者でも管理できる程度）に配慮すること。
- イ 安全性を確保するため十分な照度の外部照明（外灯）を設置すること。ただし、住戸内の光害に配慮すること。
- ウ 既存建物（旧役場庁舎・公民館跡地）の解体、撤去は町が行うが、路面の舗装が必要な場合は事業者が行うこと。
- エ ベビーカーが安全かつ快適に通行できるような路面にすること。

4.5 コミュニティ形成施設の要求水準

事業用地には、コミュニティ形成施設として共同庭と多目的室（居住者優先スペース）を整備すること。なお、コミュニティ形成施設は原則、居住者の利用を優先とすること。

(1) 共同庭の考え方

共同庭は、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）入居者のコミュニティスペースとしての機能を最優先とするが、地域コミュニティを育める場所としても計画すること。また、共同庭は、原則として芝生広場とすることとし、遊具の設置は想定していない。

(2) 多目的室（居住者優先スペース）の考え方

- ア 乳幼児向けの子育てに関する交流や相談ができるスペースとすること。
- イ 小学生以下の子どもが遊べるスペースを確保し、必要な設備等も整備すること。

ウ 居住者や居住者の友人等が利用できる共用のスペース(読書・作業スペース、小キッチン、授乳室 等)を設けること。

エ 地域との交流を図る小規模なイベント等(収納含む)も実施できるスペースとすること。

(3) セキュリティ、施設等の考え方

ア コミュニティ形成施設は、地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))の入居者のプライバシーを確保できる計画とすること。

イ 共同庭は、利用者等の安全性を確保した配置・動線とし、防犯灯の機能も考慮して、適宜外灯を設置すること。ただし、住戸内の光害に配慮すること。

ウ 多目的室(居住者優先スペース)を住戸と同じ建物内に設ける場合は、オートロックにより、住戸スペースには居住者や多目的室利用者以外が容易に侵入できないようにすること。

エ インターネット回線(共有スペースまで)については、16φまたは 22φ程度の空配管を設置すること。

(4) 地域コミュニティ形成の考え方

ア 隣接する図書館の移転後、新たな機能が入った場合、その施設利用者も入居者との交流をしやすい配置・動線とすること。

イ 地域コミュニティの形成に向けて、小規模なイベント(BBQ、家庭用プール 等)が行えるスペースや必要な設備(水道、電源(1,500Wを3箇所程度)等)を計画すること。

(5) 歩車分離の考え方

ア 緊急車両を除き、共同庭は原則、車両が通行しないように計画すること。

イ 共同庭で遊ぶ子どもが駐車場や道路に飛び出さないように計画すること。

4.6 地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))等の設計業務

(1) 基本的事項

ア 設計業務の範囲は、事業用地に建設する地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))等の全ての工事とする。

イ 設計業務は、町の担当者と十分な打合せにより業務の目的を達成するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜町に報告すること。

ウ 選定事業者は、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、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

- エ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等により町に報告するとともに、必要に応じ、各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。
- オ 業務の進捗状況に応じ、町に対して定期的に報告を行うこと。
- カ 本事業の実施にあたっては、公営住宅法に基づく公営住宅整備基準、地域優良賃貸住宅整備基準との整合性を確認すること。
- キ 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。
- ク 選定事業者は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律に基づき、住宅瑕疵担保責任保険への加入もしくは保証金の供託を行うこと。
- ケ 議会や町民・近隣住民に向けて設計内容に関する説明を行う場合や交付金の申請を行う場合等、町の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じ説明に関して協力すること。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の供用開始時期に間に合わせるように選定事業者が計画することとし、具体的な設計期間については、選定事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

選定事業者は、関係機関と十分協議した上で事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう業務期間を設定すること。

(3) 設計体制と管理技術者の設置・進捗管理

選定事業者は、設計業務の管理技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類をもって町に通知すること。また、設計の進捗管理については、選定事業者の責任において実施すること。

- ア 設計業務着手届
- イ 管理技術者届（設計経歴書を添付のこと。）
- ウ 担当技術者届

(4) 設計計画書及び設計業務完了届の提出

選定事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、町に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

(5) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

- ア 基本設計終了時及び実施設計終了時に、事業契約書に示す書類を提出すること。町は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む）を通知する。

イ 提出図書は CAD データ (SFC) 及び PDF 等も提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

4.7 設計業務に係る留意事項

町は、選定事業者には調査・設計の検討内容について、必要に応じて随時確認することができるものとする。なお、選定事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに町から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

4.8 モニタリング

ア 選定事業者は、事業契約書に定める各種書類を町に提出し、各書類の内容及び町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

イ 選定事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を町に提出し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。

ウ 選定事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業契約書に定める図書及び書類を町に提出し、確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。

エ 設計の状況について、選定事業者は、町の求めに応じて随時報告を行うこと。

4.9 設計変更について

町は、必要があると認める場合、選定事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、選定事業者の提案を逸脱しない範囲内で、当該施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により選定事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費等）が発生したときは、町が当該費用を負担するものとする。

第5 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の建設業務に関する要求水準

5.1 業務の対象範囲

選定事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書、応募時の提案書類に基づいて、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の建設工事を行うこと。

また、電源工事や据付のための基礎工事、耐震固定、給排水等が必要な装置等については、遺漏のないよう計画すること。

5.2 業務期間

(1) 業務期間

地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の工事分について、令和10年3月末までを目安に建設工事を完了し、遅滞なく不動産登記に必要な手続き業務を行うこと。具体的な期間については、事業者の提案によるものとする。

(2) 業務期間の変更

選定事業者が、不可抗力又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め町と選定事業者が協議して決定するものとする。

5.3 業務の内容

(1) 工事計画策定に当たり留意すべき項目

ア 関連法令を遵守し、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。

イ 騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事による近隣住民の生活環境に与える影響を最小限に抑えるため、合理的な範囲での対応を実施すること。

ウ 選定事業者は、町に対して、近隣住民への事前及び事後対応の内容及び結果を報告すること。

エ 近隣住民へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。

(2) 着工前業務

① 各種申請業務

建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障がないよう実施すること。必要な場合は、各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。

② 近隣調査・準備調査等

ア 着工に先立ち、近隣住民との調整及び事前調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣住民の理解及び安全を確保すること。

イ 事前調査を参考にしつつ、建物及びその工事によって近隣住民に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。

ウ 必要に応じ、近隣住民への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

③ 施工計画書等の提出

選定事業者は、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、事業契約書に示す書類とともに町に提出して承諾を得ること。

(3) 工事期間中業務

① 建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。選定事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、以下の事項に留意すること。

ア 選定事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を町に2週間ごとに報告するほか、町から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

イ 町は、選定事業者又は建設会社が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

② 安全対策

ア 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。

イ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。

ウ 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

③ 廃棄物対策

ア 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理すること。

イ 発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

④ その他

建設期間中、選定事業者は事業契約書に示す書類を当該事項に応じて遅滞なく町に提出すること。

(4) 完成後業務

① 選定事業者による自主完成検査

ア 選定事業者は、選定事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び器具・機器等の試運転等を実施すること。

イ 選定事業者は、検査の実施にあたり、事前に町に通知することとし、町は完成検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。

ウ 選定事業者は、完成検査及び設備・器具等の試運転結果を、必要に応じて、検査済証その他検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

② 完成図書の提出

選定事業者は、町による完成検査の通知に必要な完成図書として事業契約書に示す書類を提出し、完成状況の確認を受けること。この際、施工記録も用意すること。

5.4 保険の付保等

ア 本事業を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。

イ 選定事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに町に提出すること。

ウ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

5.5 建設業務に係る留意事項

- ア 事業契約書に定められた地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の建設履行のために必要となる業務は、事業契約書において町が実施することとしている業務を除き、選定事業者の責任において実施すること。
- イ 事業の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付け並びに境界調査は、町が実施する。
- ウ 建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、選定事業者の責めとする。
- エ 町が実施する近隣住民への説明等に起因する遅延については、町の責めとする。

5.6 モニタリング

- ア 選定事業者は、事業契約書に定める各種書類を町に提出し、各書類の内容及び町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- イ 選定事業者は、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こと。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ものとする。
- ウ 選定事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に町に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ものとする。
- エ 選定事業者は、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受けること。
- オ 選定事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に町に通知すること。町は、これらに立ち会うことができるものとする。
- カ 使用する資材については、施工前に町の確認を受けること。確認する材料については協議を行った上、材料リストを町へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

第6 工事監理業務に関する要求水準

6.1 基本的事項

- ア 選定事業者は、建設工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、総合定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに町に提出して、承諾を得ること。
- ・工事監理体制：1部
 - ・工事監理者選任届（経歴書を添付）：1部
 - ・工事監理業務着手届：1部
- 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」の業務に準じる業務を行うものとし、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して町へ提出の上、協議を行うとともに、業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかに変更部分を提出すること。
- ウ 工事監理者を工事期間中の現場に常駐させることが望ましい。工事監督者の常駐は必須とする。
- エ 工事監理者は、建設工事及が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工場加工組立製作の検査等を行い、品質管理に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- オ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。
- カ 町への完成検査報告は、工事監理者が選定事業者を通じて行うこと。

6.2 モニタリング

- ア 町は、工事監理業務着手前に、工事監理企業が設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- イ 選定事業者は、工事監理業務着手前に、事業契約書に定める設計に関する各種書類を町に提出し、各書類の内容及び町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- ウ 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、町の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- エ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材施工部等隠ぺい部の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。
- オ 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

第7 その他事業実施に必要な業務に対する要求水準

7.1 周辺影響調査

(1) 電波障害調査

- ア 必要に応じ、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において、電波障害調査を適切に実施すること。
- イ 報告書については、各調査実施後速やかに町に提出すること。
- ウ 電波障害調査において影響が出ることが判明した場合は、速やかに対策工事を行うこと。また、工事完了後に地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）による電波障害が見つかった場合は、選定事業者の負担において補償すること。

(2) 周辺家屋調査

- ア 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- イ 報告書については、各調査実施後速やかに町へ提出すること。
- ウ 調査において影響が出ることが判明した場合は、速やかに対策工事を行うこと。また、工事完了後に工事の影響による破損が見つかった場合は、選定事業者の負担において補償すること。

7.2 近隣対策・対応

- ア 本契約締結後、周辺住民に対して工期や工程等を十分に説明すること。また、工事期間中は、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。
- イ、町が説明会等を主催する場合には、これに出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- ウ 近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、可能な範囲で対処すること。
- エ 建設工事の期間中は、周囲に万能鋼板（車両進入口及び出入口扉等を含む。）による仮囲いを行い、工事に伴って発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に悪影響等を及ぼすおそれがある場合は、必要な時期に適切に対策を講じること。
- オ 建設工事の期間中は、周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情に対しては選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように選定事業者が処理すること。また、速やかに町に報告すること。
- カ 万一汚損・破損した場合、選定事業者の責任及び費用において補修・補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。

7.3 完成確認及び引渡し

町は、選定事業者による地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等の完成検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、選定事業者は、町に地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）等を引き渡し、所有権を移転すること。

ア 町は、選定事業者の立会いのもとで完成確認を実施する。

イ 選定事業者は、「第5 5.3(4)① ア」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を、管理マニュアル等を用いて実施すること。

ウ 選定事業者は、町の完成確認を受けた後、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の引渡しに必要な諸手続きを行った上で、町に所有権を移転すること。

7.4 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

町が実施する国費及び交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、町の支援を行うこと。

7.5 会計実地検査の支援

国の会計実地検査の対象となることから、町が受検するにあたり資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行うこと。