

つくばみらい市
子育て応援住宅事業
要求水準書（案）

令和5年1月10日
つくばみらい市

— 目 次 —

第 1 総則	1
第 2 要求水準コンセプト	1
1. 業務目的等	1
第 3 基本的事項	2
1. 業務内容	2
2. 事業計画地に関する条件等	4
3. 適用法令等	6
4. 要求水準書の変更	8
5. セルフモニタリング	8
6. 提案書類	8
第 4 事業全体に関する条件	9
1. 事業計画地	9
2. 対象事業	9
3. 上下水道敷設経費	9
4. 家賃設定	9
5. 施設規模と内容	9
6. その他	11
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	12
3. 住宅設計の条件	14
4. 付帯施設設計の条件	17
第 6 建設及び維持管理等に関する条件	18
1. 住宅性能評価	18
2. 交付金申請関係書類の作成支援	18
3. 住宅の建設	18
4. 住宅の工事監理	18
5. 住宅の竣工検査等	19
6. 維持管理・運営に関する条件	19
7. 業務の実施状況についてのモニタリング	20

添付資料

添付資料① 敷地概要版

添付資料② 道路整備状況図

添付資料③ 上水道整備状況図

添付資料④ 参考既存図（建築物）

添付資料⑤ 参考既存図（外構・その他）

第 1 総則

本要求水準書は、つくばみらい市（以下「市」という。）が地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日国住備第161号）に基づき実施するつくばみらい市子育て応援住宅事業（以下「本事業」という。）について、市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. 事業目的等

（1）事業目的

本事業は、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を図りつつ、子育て世帯を中心とした中間層向けの集合住宅を板橋地区に供給するものである。

子育て応援住宅として地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）を整備することで、活力のある快適な住まい環境を創出し、子育て世帯が居住、生活することにより、既存地区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。

（2）本施設の基本方針

つくばみらい市の当該地において、子育て世帯の定住を促進するために、地域や入居者にとって魅力的な住まい・環境が実現できる計画の提案を期待する。また、本事業の実施にあたり、特に以下の5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

本事業の実施にあたっては、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、つくばみらい市に住むことに魅力を感じることが出来る良質な住環境及び生活環境サービスの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、その後の市の運営及び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

旧わかくさ幼稚園敷地と隣接地（以下「事業計画地」という。）は、板橋地区に位置し、近隣には小中学校が1キロ圏内にあり、最寄り駅としてつくばエクスプレスみらい平駅があることから、周辺の開発も含め今後一連の子育て応援としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、周辺地域へ配慮し、周辺環境と調和した子育て応援住宅の整備を図るものとする。また、つくばみらい市景観条例を遵守し、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、高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

3) 子育て応援

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、間取りや広場など、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

4) 既存地区の活性化

周辺地区との交流に繋がるイベントの実施や、子育ての応援に繋がる空間の創出など、既存地区の活性化を図るものとする。

5) 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加による地域経済への貢献がなされるように配慮するものとする。

(3) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、事業計画地に、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、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

(1) 業務の範囲

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) 事業計画地内既存建築物等（旧わかくさ幼稚園施設）の解体及び撤去処分業務

①既存建築物等の解体に係る調査業務、設計業務及び関連業務
（アスベスト調査及び報告業務を含む。）

②既存建築物等の解体に係る解体業務及び関連業務

③既存建築物等の解体に係る工事監理業務及び関連業務

④既存建築物等の解体に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

2) 本施設の整備

①本施設の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務（住宅棟及び集会施設の基
本設計、実施設計とともに事業計画地の外構、駐車場を含む。）

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電柱の撤去、移設及び新設に関連する業務

⑦防火水槽、防災行政無線及び除染土等の移設に関する業務
（設計上支障がある場合）

- ⑧上記各項目に伴う各種申請等業務（開発許可関連業務等を含む。）
- ⑨上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ⑩本施設の引渡しに係る一切の業務（分筆など不動産登記等業務を含む。）
- ⑪その他設計及び建設業務上必要な業務

3) 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緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合。）
- 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
（設置する場合。）
- ⑤本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃業務
- 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及び敷地内の清掃業務
- 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集会施設、植栽、外構、広場及び駐車場の施設管理業務
（ただし、新設道路は除く。）
- ⑩本施設の入居者の転居に係る原状復旧業務
- ⑪本施設の維持管理に係る修繕業務
（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務及び見積業務は含む。）
（外壁塗装などが必要な場合は、維持管理費用に含む。）
- ⑫その他維持管理上必要な業務

4) 運営業務

- ①本施設開業準備業務
- ②本施設の入居者募集の宣伝業務
- ③本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務
 - ア. 入居者の公募に関する業務
 - イ. 入居及び退去に関する業務
 - ウ. 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
 - エ. 入居者等の指導及び連絡に関する業務
- ④本施設の敷金及び家賃等の徴収、市への納入業務
- ⑤本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- ⑥集会施設の開業準備業務
- ⑦集会施設の施設貸出、利用予約受付業務
- ⑧自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
 - ア. 供用開始時の自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
 - イ. 運営時期における自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
入居者間や入居者と周辺住民間との良質なコミュニティ形成に向け、自治

会行事等の運営代行にとどまらない、定期的な交流イベントの実施など積極的な働きかけを求める。

ウ. コミュニティ内外に向けた広報業務及び情報発信業務

自治会の活動やイベントを広く内外に発信することで、地域の子育て応援団体等地元グループと入居者のつながりを創出するとともに、本事業のイメージの向上を図るものとする。

⑨ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務

⑩ その他運営上必要な業務

ア. 各種調査、照会、回答、利用統計

イ. 良好なコミュニティの維持、活性化

ウ. 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務

エ. その他日常業務の調整

(2) 民間収益事業（事業者が独立採算で行う附帯事業）

事業者は、民間収益事業のリスクが本事業に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下のとおり附帯事業を実施できるものとする。

- 1) 事業者は、市が要求する本事業とは別に、事業計画地の一部を活用して、飲食店など子育て応援及び生活利便性向上、地域の活性化に資する民間収益施設の誘致など、独立採算の事業を行うことができる。
- 2) 民間収益事業の実施に要する費用は、事業者の負担とし、収入は事業者の収入とする。
- 3) 事業者は、原則として民間収益事業の使用面積に応じた借地料を市に払う。
- 4) 事業者は、民間収益事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮すること。
- 5) 事業者が独立採算で行う民間収益事業は、市が許可した事業に限る。
- 6) 民間収益施設の誘致などを提案した公募参加グループには審査時に加点を行う。

2. 事業計画地に関する条件等

事業計画地に関する条件を以下の通りとする。

(1) 本施設の立地条件

位 置	つくばみらい市板橋字新山3023番23、同番9、同番10
面 積	約 13,568 m ²
周辺状況	東側：民地（住宅・山林） ：市道 13374 号線、市道 13376 号線 南側：市道 13375 号線 西側：市道 13373 号線 北側：主要地方道（野田・牛久線県道46号線）

区域区分	市街化調整区域
立地基準	都市計画法第34条第11号（区域指定）
建ぺい率・容積率	建ぺい率60％・容積率200％

（２）位置等

敷地概要版	（添付資料①参照）
-------	-----------

（３）インフラ整備状況等

道路整備状況図	（添付資料②参照）
上水道整備状況図	（添付資料③参照）

（４）参考既存図等

参考既存図（建築物）	（添付資料④参照）
参考既存図（外構・その他）	（添付資料⑤参照）

（５）土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用を許可するものとする。

（６）本施設の概要

住 宅	制 度	地域優良賃貸住宅	間取り	3LDK を基本とする。
	戸 数	57 戸程度	駐車場	114 台程度
集 会 施 設		60 人程度の利用を想定。		
広 場		2,000 ㎡程度		
新 設 道 路		車道 6m程度、歩道 2m程度		
認定こども園		3,000 ㎡程度 本事業とは別に、民間事業者を公募		
民間収益施設		飲食店などの誘致施設の提案事業（実施しないも可。） 民設民営の独立採算事業		
配 置		各施設の配置は、事業者の提案により決定 ・本施設への人や車両の出入等の動線について周辺環境等に配慮すること。 ・周辺環境と調和し、住戸内と周辺住宅間の視線などプライバシーに配慮すること。 ・既存の桜等を残したり、植替えたりと、既存の植栽を活かすような提案とすること。		

（７）本施設の引渡し日

令和6年12月（予定）とし、詳しい日程は、事業者の意見を聞いて、市が決定する。

3. 適用法令等

(1) 本事業に必要と想定される根拠法令

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告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 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) 建築基準法 (昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 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 6 月 21 日法律第 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) 茨城県建築基準条例 (昭和 36 年 3 月 31 日茨城県条例第 21 号)
- 13) 茨城県屋外広告物条例 (昭和 49 年 3 月 30 日茨城県条例第 10 号)
- 14) 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例 (平成 8 年 3 月 28 日茨城県条例第 10 号)
- 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事業対象要綱 (平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 161 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) 公営住宅等整備基準 (平成 10 年 4 月 21 日建設省令第 8 号)
- 19) 公営住宅等整備基準について (技術的助言)
(国住備第 196 号平成 24 年 1 月 17 日最終改定令和 4 年 4 月 1 日国住備第 511 号)
- 20) 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 117 号)
- 21) 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)
- 22) 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)
- 23) 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)
- 24) つくばみらい市開発行為等に関する指導要綱 (平成 18 年 3 月 27 日告示第 112 号)
- 25) つくばみらい市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例
(平成 29 年 3 月 22 日告示条例第 3 号)

26) つくばみらい市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例
(平成 18 年 6 月 30 日条例第 155 号)

27) 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、財団法人住宅リフォーム・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
(平成 12 年 5 月 31 日法律第 104 号)
- 20) 都市部鉄道構造物の近接施工対策マニュアル

※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。

4. 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。
 - ①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
 - ②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
 - ③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、住宅整備の対価等、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。

5. セルフモニタリング

(1) モニタリングの実施等

- 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及び聞き取りを定期的に実施、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。

6. 提案書類

事業者は、以下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1ヶ月前までに提出のこと。

(3) 維持管理・運営業務計画書

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. 事業計画地

(1) 事業計画地の範囲

本事業では、添付資料①敷地概要版に示す事業計画地内において、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

事業計画地内の上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担をするものとする。

4. 家賃設定

家賃設定は、国の基準を踏まえて市が行う。

5. 施設規模と内容

(1) 住宅

1) 住宅棟（集合住宅）

間取り：3LDK タイプ（住戸専用面積：70 m²程度）

住戸タイプは3LDKを基本とするが、他間取りの提案を含むことも可とする。

戸数：57戸程度

面積、整備戸数は若干の増減を可とする。

(2) 付帯施設

1) 集会施設

床面積：60 m²以上、60人程度の利用ができること。

2) 外構等

①駐車場

自動車駐車場：住戸用各戸2台以上のスペースを確保すること。

来客用駐車場を考慮のこと。

自転車駐車場：住戸用各戸2台以上のスペースを確保すること。

②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。

(市の担当課と十分調整すること。)

③塀又はかき柵等

塀又はかき柵等は、子どもの安全に配慮した設備を整備すること。

(市の担当課と十分調整すること。)

3) 広場

入居者等のコミュニティ形成に寄与する交流の場として2,000㎡程度の広場を確保するものとし、備品等は民間事業者の提案とする。総合的に判断し、面積の増減は提案可とする。

4) 新設道路

新設道路の幅員は、車道6m程度、歩道2m程度とし、歩車道分離を行うなど、歩行者に安全な計画とするものとする。

入居者は新設道路を使うよう計画するなど、敷地西側の既存道路に交通負荷がかからないように配慮するものとする。

車両等の出入り口については、関係法令等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ものとする。また、配置計画等の際し、できるだけ死角を生じない様、見通しの確保を図るものとする。

防犯灯等を適切に配置して、防犯に配慮した計画とするものとする。

詳細については、道路管理者及び関係課と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

5) 認定こども園

認定こども園は、3,000㎡程度のスペースを確保するものとする。

認定こども園の事業については、民設民営として、本事業とは別に受注業者を公募するものとする。

認定こども園は、別途工事となるため、両工事に支障が出ないよう配慮し、認定こども園の受注業者と協議すること。また、事業計画地内既存建築物等（旧わかくさ幼稚園施設）の解体・撤去処分業務等のスケジュールも同様とする。

6) 事業計画地の接道部分

事業計画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。

7) 民間収益事業

民間収益事業については、子育て世帯が気軽に集い、交流できる飲食店の誘致や生活利便性向上につなげる施設など、地域の活性化に資する事業を提案できるものとする。

なお、民間収益事業は、民設民営による独立採算制とするものとする。

8) 各施設の配置

①各施設の配置については、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、均衡のとれた配置とすること。

②周辺環境と調和し、住戸内と周辺住宅間の視線などプライバシーに配慮すること。

③配置計画にあたっては、周辺地区との交流、周辺の環境・日照等に十分配慮するとともに、電波障害による影響を与えないよう対策を十分に講じ、電波障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。

④本施設への人や車両の出入等の動線について周辺環境等に配慮すること。

⑤周辺道路の渋滞に配慮した動線とすること。

⑥本施設から伊奈東小学校への通学の安全対策に配慮すること。

⑦既存の桜等を残したり、植替えたりと、既存の植栽を活かすような提案とすること。

⑧敷地内で子どもたちが遊ぶことに配慮して、安全・安心な計画とすること。

6. その他

防火水槽、防災行政無線及び除染土等の移設が必要な場合は、法令、場所、スケジュール及び費用等の制約があるため、提案前に市防災課や関係機関と協議を整えること。また、旧わかくさ幼稚園敷地内での移設とし、除染土は認定こども園の敷地に移設しないこと。

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となる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) 住宅等の杭については、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) 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、完了後に市による確認を受けなければならない。
- 7) 市は、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) 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。
- 9) 住宅の整備にあたって、民間事業者は、「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。
- 10) 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

子育て世帯の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住環境であること。また、地域や子育て世帯の入居者にとって魅力的な場であること。

- 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減
 - ①建設及び維持管理コストの低減の工夫
 - ア. 事業期間中及び事業期間後を通して、建設及び維持管理費の低減が図られるような材料や構造、設備等を設計すること。
- 2) 周辺環境との調和
 - ①周辺地域と調和し、地域のシンボルとなるような、長年愛されるデザインとすること。
 - ②周辺地域へ配慮し、隣接地とのプライバシーに十分配慮した配置計画とすること。

3) 子育て応援

①子育てに適した住戸、快適な居住環境の形成

ア. 住戸や広場など、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となるよう施設計画をおこなうこと。

イ. バリアフリーに配慮し、様々な子育て世帯のライフスタイルに柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。

ウ. 住戸は、子育てに適した住宅性能をもち、安全性、衛生面に配慮された設計であること。

②防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画

ア. 防犯に配慮した外構計画とし、安全に配慮した設計とすること。

イ. 災害時の非常対策の工夫などを行うこと。

③環境に配慮し、自然を活用した施設整備

ア. 遮音・通風・日照などに配慮した快適な各住戸設計を行うこと。

イ. 入居者の光熱水費の低減に配慮した設計とすること。

ウ. 住戸内の意匠や仕様に木材などの自然素材を使用する場合には、自然を活用した環境に優しい空間となるよう配慮すること。

エ. 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) 既存地区の活性化

①居住者間の交流、周辺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

ア. 居住者間交流及び周辺地域住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。

イ. 外部空間においても、居住者間、周辺地域住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。

5) 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、計画や実施にあたっては市内企業や市民の参加による地域経済への貢献がなされるように配慮された計画であること。

3. 住宅設計の条件

(1) 敷地計画	①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。 ②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。 ③隣接周辺地域への配慮を行うこと。										
(2) 平面配置計画	①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 ②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。 ③住棟の維持管理が適切に実施できるよう、敷地境界線から必要な距離の離隔をとること。										
(3) 構造計画	①法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない。 ②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。										
(4) 住戸計画	①居室の天井高は2,400mm以上とし、その他の天井高は2,200mm以上とすること。 ②開口部内法高さは、1,900mm以上とすること。 ③住戸内廊下有効幅員は900mm以上とすること。 ④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。 ⑤住宅性能評価は、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（最終改正令和4年4月1日国住備第511号）の水準以上とすること。 ⑥温熱環境・エネルギー消費量に関する性能は、ZEH水準に相当する水準以上とすること。										
(5) 仕上げ計画	①仕上げは民間提案とし、安全性や維持管理を考慮すること。提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。 ②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。 ③環境汚染のない材料の選定を行うこと。 ④工事完了後に化学物質測定を全戸で行い、次の基準以下であることを確認・報告すること。 <table border="0"> <tr> <td>ホルムアルデヒド</td><td>0.08ppm</td></tr> <tr> <td>トルエン</td><td>0.07ppm</td></tr> <tr> <td>キシレン</td><td>0.05ppm</td></tr> <tr> <td>エチルベンゼン</td><td>0.88ppm</td></tr> <tr> <td>スチレン</td><td>0.05ppm</td></tr> </table> （※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。濃度指針は厚生労働省発表。）	ホルムアルデヒド	0.08ppm	トルエン	0.07ppm	キシレン	0.05ppm	エチルベンゼン	0.88ppm	スチレン	0.05ppm
ホルムアルデヒド	0.08ppm										
トルエン	0.07ppm										
キシレン	0.05ppm										
エチルベンゼン	0.88ppm										
スチレン	0.05ppm										
(6) 設備計画	①更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。 ②省エネルギー・環境負荷低減の工夫を行うこと。 ③騒音・振動対策を工夫すること。										
1) 電気設備	①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	①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などは、この限りでないこと。										

3) 外灯や共用部分の照明設備	①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設計とすること。
4) インターフォン設備	①各住戸に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	①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こと。 ②テレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。 ③その他インターネット環境は、民間提案とすること。
6) 空調設備	①各室に空調設備設置可能とすること。
7) 換気設備	①各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。 ②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	①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。 ②受水槽の必要の有無は、担当課に確認すること。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。 ③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。 ④給水系統は各住居と共用系統を別系統とし、メーターも別に設置すること。
9) 給湯設備	①環境・省エネルギー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	①汚水・雑排水の接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。（敷地西側道路に下水道整備予定）
11) 衛生設備	①清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。 ②トイレは特に臭気に配慮し、衛生的に維持できるようにすること。
12) 消防設備	①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	①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。 ②調理器具の熱源については、提案によるものとする。 ③火災等の安全対策を提案すること。 ④キッチンユニットは、L=2,100mm以上とすること。 ⑤キッチンユニットは、快適な作業環境を提案すること。 ⑥想定される家電（冷蔵庫、食器洗浄機、レンジ、炊飯器、ミキサーなど）の置き場に配慮したプランを提案すること。
(8) 浴室	①ユニットバスの仕様やサイズは、子育てのしやすさやバリアフリー、更新性に配慮して提案すること。 ②給湯方法は、省エネルギーに配慮して提案すること。 ③追い炊き可能機能付きとすること。
(9) 脱衣・洗面室	①洗面化粧台は使いやすさや清掃性を考慮し、洗髪可能な蛇口を提案すること。 ②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	①洋式便所を設置すること。 ②温水洗浄便座を設置できるよう、電源等を配慮すること。
(11) バルコニー	①法令を遵守し、安全上、避難上有効であると共に、子育て世帯に配慮し、落下の危険のない様考慮すること。
(12) 建具	①共用廊下に面する住戸の開口部は面格子を設けるなどセキュリティ対策を考慮すること。 ②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。 ③住戸内収納や建具などは、子供の指つめ防止策や施錠方式など、子育て世帯に配慮すること。
(13) 収納	①住戸内収納は、子育て世帯の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	①共用廊下や階段は安全性に配慮し、寸法等は法令を遵守し、利便性や緊急時の搬送等を考慮して最適な寸法を確保すること。 ②子育て世帯の使いやすさを考慮し、各住戸玄関前や共用廊下は、ベビーカー等がスムーズに通行できるスペースを確保すること。
(15) 防犯・防災対策	①入居者の安心・安全に配慮し、防犯・防災対策を提案すること。
(16) 太陽光設置	①太陽光パネルを設置し、環境への配慮を行うこと。
(17) その他	①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。 ②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の選定を提案すること。
(18) 共通	①住宅性能評価は、公営住宅等整備基準の水準以上とすること。 (様式4-20に住宅性能評価の等級及び子育て住宅として性能に配慮した点などを記載のこと。) ②基準等は国の動向を鑑み最新の基準を適用するものとする。

4. 付帯施設設計の条件

付属施設	(1) 駐車場	①一台当たりのスペースは、2.5m×5m以上とし、各戸2台以上を確保すること。 ②来客用駐車場を考慮のこと。 ③周辺への環境や日影の影響、入居者の利便性や安全性、バリアフリーに配慮して配置を計画すること。
	(2) 駐輪場	①利用者の利便性に配慮した施設内容を提案すること。 ②自転車駐輪場は一台当たりのスペースは、0.5m×2m程度とし、各戸2台以上を確保すること。 ③自動2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) プロパンガス保管庫	①プロパンガスの場合は、保管する保管庫を設置すること。
外構等	(1) 外構	①出入り口には、門扉や建物名称サインを設けるなど、居住者、訪問者に分かりやすいしつらえ、門構えを提案すること。 ②敷地内雨水の流出対策を行い、近隣が冠水しないよう、雨水流出を抑制する提案を行うこと。 ③街灯等は適切に配置して防犯に配慮した提案を行うこと。
	(2) 道路等インフラ整備	①計画敷地の接道部分については道路管理者及び関係課と協議の上、必要な整備を実施するものとする。
	(3) ごみ置き場	①ごみ置き場に関しては、関係機関と協議すること。 ②衛生面に配慮して、清掃やカラス対策など、衛生的で快適な生活を阻害しない提案を行うこと。
	(4) 広場 (緑地)	①緑地の樹種や配置は、景観や維持管理の簡便さに配慮し、快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。広場の備品等は民間事業者の提案とすること。 ②既存の桜等を残したり、植替えたりと、既存の植栽を活かすような提案とすること。
	(5) 周辺環境との調和	①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

住宅の整備にあたっては、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）（以下「住宅品質法」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）住宅の建設

- 1）安全に配慮した施工計画とすること。
- 2）工事にあたっては、公的機関等（道路・上下水道・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。また、近隣住民への説明会等を実施すること。
- 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調査は、竣工確認までに各住戸で実施すること。

4. 住宅の工事監理

（1）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（以下「工事監理者」という。）をいう。）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) 完了検査及び引渡し

- 1) 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了検査を行い、事業者は市に対し整備住宅の引渡しを行うこと。
- 2) 市は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- 3) 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。
- 4) 事業者は、市の完了検査に際し、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、事前に市が確認するものとする。
- 5) 事業者は、市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。

6. 維持管理・運営に関する条件

(1) 維持管理・運営等

- 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入居者満足度や入居率の確保、改善のために必要と考えられる効果的な実施方法の計画を提案すること。
 - ③大規模・中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。
 - ④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。
 - ⑤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。

- ⑥災害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。入居者満足度や入居率の確保、改善のために必要と考えられる実施方法等、提案時に、その内容について明確に提案すること。
 - 4) 入退居手続きは、市に代わって事業者が行う。
 - 5) 家賃・駐車場利用料の徴収は、市に代わって事業者が行う。
 - 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、事業者の負担を明確にし、復旧計画を作成し、市に提出する。
 - 7) 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
 - 8) 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、コスト等と総合的に判断して、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出来る。
- 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、直ちに申し出で、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実施検査等が行われる場合は、適切な資料等の提供及び立会いなど必要な支援を行う。