

**五霞町**

**定住促進住宅整備事業**

**要求水準書（案）**

**令和6年1月16日**

**茨城県五霞町**

**修正：令和6年2月20日**

## 目 次

第1章 総則	1
第2章 要求水準のコンセプト	1
1 事業目的等	1
第3章 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	3
3 適用法令等	6
4 要求水準書の変更	9
5 セルフモニタリング	9
6 提案書類	9
第4章 事業全体に関する条件	10
1 事業計画地の範囲	10
2 対象事業	10
3 上下水道施設経費	10
4 家賃設定	10
5 施設規模と内容	11
6 その他	14
第5章 設計に関する条件	14
1 各種調査	14
2 本施設の設計全体に関する条件	14
3 住宅設計の条件	17
4 付帯施設設計の条件	19
第6章 建設及び維持管理等に関する条件	20
1 住宅性能評価	20
2 交付金申請関係書類の作成支援	20
3 住宅及び原宿台コミュニティセンターの建設	20
4 住宅及び原宿台コミュニティセンターの工事監理	20
5 住宅及び原宿台コミュニティセンターの竣工検査等	21
6 維持管理・運営に関する条件	21
7 業務の実施状況についてのモニタリング	22

## 第1章 総則

本要求水準書は、五霞町（以下、「町」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）に基づき実施する五霞町定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、町が要求する性能の水準を示すものである。

## 第2章 要求水準のコンセプト

### 1 事業目的等

#### (1) 事業の目的

本事業は、「第6次五霞町総合計画」、「第2次五霞町まち・ひと・しごと創生総合戦略」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、地域優良賃貸住宅を建設し、町内の居住環境を整備することにより、企業の従業員等の町内居住促進を図り、本町への居住者の転入促進を図る。また、民間の技術的・経営的ノウハウを活用した質の高いサービスの導入や町の財政支出の平準化を図ることも目的として実施するものである。

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、五霞町に住み続けることに魅力を感じることができる良質な住環境サービスの提供を図ることとする。また、30年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

本事業の計画地は、五霞町の川妻地区と原宿台地区に位置する。川妻地区の計画地近隣には食料品を扱うショッピングセンターがある。また、原宿台地区の計画地周辺は居住環境を重視した住宅地として立地している。両地区ともに今後の一連の子育て支援並びに人口増対策の嚆矢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、施設の高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

#### 3) 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、その実施にあたっては、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に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。

## (2) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、川妻地区および原宿台地区の町有地に、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、町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（B T O（Build: 建設、Transfer: 移転、Operate: 運営））により実施する。

# 第3章 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（原宿台コミュニティセンター）
  - 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義務を含む。）
  - 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) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成業務
- 3) 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  
（住宅棟及び集会所の基本設計、実施設計とともに事業計画地の外構、駐車場を含む。また、辰堂公園の再整備を含む。）
  - ②本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る建設業務及び関連業務
  - ③本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る工事監理業務及び関連業務
  - ④本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
  - ⑤本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター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事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の再整備業務
  - ⑦本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの引渡しに係る一切の業務
  - 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上記各項目に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務
  - ⑩その他設計・建設業務上必要な業務
- 4) 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点検清掃業務
  - ④本施設の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（設置する場合）
  - 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・駐車場施設の管理業務  
(ただし、新築する原宿台コミュニティセンター、辰堂公園の維持管理は除く。)
  - ⑩本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
  - 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は含む。)
  - ⑫その他維持管理上必要な業務
- 5) 本施設の運營業務
- 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本施設の家賃等の徴収、町への納入業務
  - ④本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
  - ⑤その他の維持・管理業務
    - (ア) 良好なコミュニティの維持、活性化
    - (イ) 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務
    - (ウ) その他日常業務の調整

## 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) 川妻地区

#### 1) 本施設の立地条件

位 置	茨城県猿島郡五霞町大字川妻字川岸前 2171 番 41 (雑種地) 茨城県猿島郡五霞町大字川妻字川岸前 2170 番 50 (雑種地)
面 積	1,149 m <sup>2</sup>
周辺状況	東側：町道 1701 号線 西側：町道 1709 号線 南側：町道 1709 号線 北側：民地 (住宅)
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)
建蔽率・容積率	建蔽率 60%・容積率 200%

2) 位置図等

・事業対象位置図	添付図①参照
----------	--------

3) インフラ整備状況等

・道路現況図	下記 URL を参照 <a href="https://x.gd/VRA9C">https://x.gd/VRA9C</a>
・上水道整備状況図	添付図②参照
・下水道整備状況図	下記 URL を参照 <a href="https://x.gd/AYOxL">https://x.gd/AYOxL</a>

4) 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。

5) 本施設の概要

① 住宅棟

【集合住宅】

3LDK タイプ（住戸専用面積 70 m<sup>2</sup>程度）6 戸

② 外構等

(ア) 駐車場

住戸用各戸 2 台を確保するものとする。

(イ) 駐輪場

住戸用各戸 2 台以上の屋根付き駐輪場を確保するものとする。

(ウ) その他

川妻整備地区の敷地内にごみ集積所を整備するものとする。

(2) 原宿台地区

1) 本施設の立地条件

位 置	茨城県猿島郡五霞町原宿台四丁目 12 番 2 (宅地) 茨城県猿島郡五霞町原宿台四丁目 39 番 (道路) 茨城県猿島郡五霞町原宿台四丁目 14 番 (公園)
面 積	5,426 m <sup>2</sup> 12 番 2 : 2,097 m <sup>2</sup> 、39 番 : 195 m <sup>2</sup> 、14 番 : 3,184 m <sup>2</sup>
周辺状況	東側 : 県道 267 号線 西側 : 民地 (住宅) 南側 : 町道 3101 号線 北側 : 町道 3414 号線
区域区分	市街化区域 (第 1 種低層住居専用地域)

建蔽率・容積率	建蔽率 50%・容積率 100%
---------	------------------

2) 位置図等

・事業対象位置図	添付図③参照
----------	--------

3) インフラ整備状況等

・道路現況図	添付図④参照
・上水道整備状況図	添付図⑤参照
・下水道整備状況図	下記 URL を参照 <a href="https://x.gd/AYOxL">https://x.gd/AYOxL</a>

4) 参考既存図等

・参考既存図 (原宿台コミュニティセンター)	添付図⑥参照
---------------------------	--------

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

① 住宅棟

【集合住宅】

3LDK タイプ (住戸専用面積 70 m<sup>2</sup>程度) 24戸

② 外構等

(ア) 駐車場

住戸用各戸2台を確保するものとする。

また、原宿台コミュニティセンター利用者用に別途10台の駐車スペースを確保するものとする。

(イ) 駐輪場

住戸用各戸2台以上の屋根付き駐輪場を確保するものとする。

(ウ) その他

原宿台整備地区の敷地内にごみ集積所を整備するものとする。

生垣・フェンス等、子どもの安全に配慮した設備を整備するものとする。

既存防災物置を撤去・新設または、既存物置を継続利用することとし、5庫の物置を新築するコミュニティセンター近くに設置すること。

新設する場合、物置のサイズは、既存物置と同程度か一回り小さいサイズとする。

③ 原宿台コミュニティセンター

既存の原宿台コミュニティセンターを解体し、新しくコミュニティセンターを新築するものとする。

延床面積：250 m<sup>2</sup>程度 (現施設と同等)

階 層：2階建て

構 造：総事業費の抑制につながる構造とし、民間提案とする。

④ 辰堂公園

入居者及び原宿台地区住民等のコミュニティ形成や利用促進を図るようなリニューアル計画及びベンチや外灯等の付属物の設置は、民間事業者の提案とする。

※原宿台地区からは、公園存続及び既存樹木を活かして町民等が利用したくなる公園へのリニューアルを要望している。そのため、リニューアル計画の提案は、既存樹木を残しつつ、適宜剪定や伐根・伐採等を行いながら利用促進を図る提案とすること。

なお、辰堂公園の現有面積のうち、住宅棟や新築コミュニティセンター、駐車場等の配置に必要な最小限の敷地分は本施設整備用の土地として利用することを認める。ただし、辰堂公園の公園機能として残す面積は、現有面積の半分以上の広さを確保すること。

⑤ 道路及び給排水移設等

計画敷地の接道部分、給排水施設等については、管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

⑥ 各施設の配置

(ア) 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並びにセキュリティ対策に配慮した配置とすること。

(イ) 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・騒音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講じる。また、万が一電波障害等が発生した場合は、速やかに適切な処置を行うこと。

(ウ) 本施設への人や車両の出入り等の動線について周辺環境等に配慮すること。

(エ) 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) 本施設の引渡し日

令和8年2月28日とする。

### 3 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) 各年令は、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日総理府令第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) 都市公園法（昭和31年4月20日法律第79号）
- 7) 住宅の品質の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) 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）
- 10) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 11) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 12) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 13) 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）
- 14) 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）
- 15) 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）
- 16) 地域優良賃貸住宅整備要綱（平成19年3月28日国住備第160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) 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）
- 19) 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）
- 20) 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）
- 21) 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）
- 22) 茨城県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14年10月25日茨城県条例第26号）
- 23) 五霞町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例  
（平成17年12月27日五霞町条例第28号）
- 24) 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（国土交通省大臣官房官庁営繕監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕監修）
- 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  
（国土交通省大臣官房官庁修繕部監修）
- 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  
（国土交通省大臣官房官庁修繕部監修）
- 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  
（財団法人ベビーリビング、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) 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説

※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、町と協議の上、適用について決定する。

## 4 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。
  - ①法令の変更等により事業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
- 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) 町と事業者は、要求水準書の変更に伴う、事業者が行うべき事業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、確認し町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。
- 3) 入居者アンケートに際しては、設問内容を町側と協議し、町側が入居者から意見・要望を収集したい内容を反映させるものとする。

## 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、速やかに提出すること。

### (2) 建設業務計画書

着工1ヵ月前までに提出のこと。

### (3) 維持管理・運營業務計画書

入居開始1ヵ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ヵ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ヵ月以内に提出すること。

# 第4章 事業全体に関する条件

## 1 事業計画地の範囲

### (1) 事業計画地の範囲

本事業では、添付図①事業対象位置図及び添付図③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等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 上下水道施設経費

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町が行う。

## 5 施設規模と内容

### (1) 住宅

#### 【川妻地区】

住 宅	住 宅 タ イ プ	3LDK タイプ	住戸専用面積 70 m <sup>2</sup> 程度
	構 造	民間提案とする	戸数 6 戸 (2 階建て)
外 構	駐車場	各戸 2 台の駐車マスを設置すること。	
	駐輪場	屋根付きで各戸 2 台以上の駐輪場を設置すること。	
	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。	

#### 【原宿台地区】

住 宅	住 宅 タ イ プ	3LDK タイプ	住戸専用面積 70 m <sup>2</sup> 程度
	構 造	民間提案とする	戸数 24 戸 (3 階建て)
	そ の 他	水害避難指示が発令された場合の緊急対応として、入居者及び周辺住民の一部が一時的に垂直避難できるように屋上を解放できる構造にすること。	
外 構	駐車場	各戸 2 台の駐車マスを設置すること。 また、住戸用とは別に、新築する原宿台コミュニティセンター用に別途 10 台の駐車マスを設置すること。	
	駐輪場	屋根付きで各戸 2 台以上の駐輪場を設置すること。	
	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。	

### (2) 原宿台コミュニティセンター

#### 1) 構造面の要求水準

現 施 設	現原宿台コミュニティセンターは、解体撤去すること。	
延 床 面 積	250 m <sup>2</sup> 程度 (現施設と同程度)	
階 層	2 階建て	
構 造	総事業費の抑制につながる構造とし、民間提案とする。	
各室の配置等 主要部	多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的ホールの面積は、90 m<sup>2</sup>とすること。</li> <li>選挙時に投票所として機能させるため 1 階に配置すること。</li> </ul>
	サークル室	<ul style="list-style-type: none"> <li>20 帖程度の和室を 1 室設置すること。</li> <li>※全体配置や延床面積を満たす上で、20 帖以下として構わない。</li> <li>座布団等の備品等を収納できる押入を 1 個設置すること。</li> </ul>

	教養娯楽室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元地区の会合等に使用するための供用娯楽室を1室設置すること。</li> <li>・床はフローリング素材を使用し、洋室とすること。</li> </ul>
	調理実習室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元地区の活動で子供・大人複数人が調理できる調理室を設置すること。</li> <li>・キッチンユニット（流し台・ガスコンロ設置・収納スペース）を1つ設置すること。</li> <li>・キッチンユニットのサイズは民間提案とする。</li> <li>・また、流し台のサイズも民間提案とし、快適な作業環境を提案すること。</li> <li>・調理器具の熱源については、総事業費を抑制できる器具提案によるものとする。ただし、ガスコンロを提案する場合、都市ガス仕様とする。</li> <li>・冷蔵庫の置き場に配慮したプランを提案すること。</li> <li>・面積は、現施設の半分程度まで削減して構わない（現施設約24.8㎡）。</li> </ul>
各室の配置等 共用部	玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者、高齢者等が利用しやすいように段差を設けない等の配慮をすること。</li> <li>・下足入れを設置すること。シューズロッカー数は、60～70人程度とする。</li> </ul>
	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に動線を考慮して男女別に各々便器・洗面設備を設置すること。</li> <li>・大便器は洋式とすること。</li> <li>・臭気や衛生に配慮するものとする。</li> </ul>
	用具庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に用具庫を配置すること。</li> <li>・掃除道具やパイプ椅子、折り畳み式机等が収納できる用具庫を設置すること。</li> </ul>
その他	駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所来訪者用に屋根付きで10台程度の駐輪場を設置すること。</li> </ul>
	全体レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積、階層、各室で指定した要求事項を遵守した上で、指定していないその他の各室の配置、面積等については、民間提案とする。</li> </ul>

## 2) 設備面の要求水準

### ①電灯コンセント設備

(ア) コンセントは、用途に適した形式・容量を確保し、適切な位置に配置すること。

### ②照明設備

(ア) 照明器具は、LED照明を基本とし、諸室の用途と適正を考慮してそれぞれ適切な機器選定を行うこと。

(イ) 非常用照明、誘導灯等は、関係法令に基づき設置すること。

### ③空調設備

(ア) 各室に空調設備を設置すること。ただし、現在2室の和室に設置されている既存空調設備は、継続利用する予定のため、設置にあたっては配慮した計画とすること。

(イ) 空調設備は、利用者から利用料金を徴収する仕組みとすること。空調設備の電源オン/オフ

については、料金投入後自動的に作動する仕組みとすること。

④換気設備

(ア) 各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。

⑤排水設備

(ア) 汚水・雑排水は、建物内分流とし、適切に公共下水道に接続すること。

(イ) 接続にあたっては関係機関と事前に協議すること。

⑥消防設備

(ア) 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、安全な設備を設置すること。

(3) 付帯施設等

【川妻地区】

ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ集積所を設置すること。</li> <li>・設置に際しては、土地所有者（担当：生活安全課）と協議を行い、配置や面積等について同意を得ること。</li> <li>・設置場所については、交通上支障がなく、ごみ収集運搬作業が円滑に行え、かつ環境衛生上維持管理が容易にできる場所とすること。</li> </ul>
-------	--

【原宿台地区】

ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ集積所を設置すること。</li> <li>・設置に際しては、土地所有者（担当：生活安全課）と協議を行い、配置や面積等について同意を得ること。</li> <li>・設置場所については、交通上支障がなく、ごみ収集運搬作業が円滑に行え、かつ環境衛生上維持管理が容易にできる場所とすること。</li> </ul>
防災物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原宿台コミュニティセンター横に配置されている既存の防災物置を撤去・新設または既存物置を継続利用とし、5庫の物置を新築する原宿台コミュニティセンター横に配置すること。</li> <li>・新設する場合、物置のサイズは、既存物置と同程度か一回り小さいサイズとする。</li> </ul>
緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅棟周りについて、適宜緑地を確保すること。緑化デザインや程度については、民間提案に期待する。</li> </ul>
辰堂公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・辰堂公園の現有面積（3,148㎡）のうち、住宅棟及び新築する原宿台コミュニティセンター、駐車場等の配置に必要な最小限の敷地分は、宅地造成を行った上で利用することを認める。ただし、現有面積の半分以上の広さは公園機能として維持させること。</li> <li>・現在植樹されているメタセコイア（全14本）については、伐根・伐採・剪定を行い、公園内部に日差しが降り注ぐようにすること。</li> <li>・上記のうえで、入居者及び原宿台地区住民等のコミュニティ形成や利用促進を図るような再整備について、民間事業者の提案に期待する。</li> <li>・竪穴式住居レプリカの解体・撤去については、必須としないものの、「30年間の財政負担が発生しない」ことを前提に、提案を期待する。</li> </ul>

#### (4) 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並びにセキュリティ対策に配慮したものとすること。
- 2) また、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講じ、電波障害等が発生した場合には、適切な処置を行うこと。
- 3) 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。
- 4) 本施設への人や車両の出入等の動線に配慮した計画とすること。
- 5) 敷地内・辰堂公園内で子どもたちが遊ぶことにも配慮した安全・安心な全体配置計画とすること。

## 6 その他

- 1) 原宿台地区の防火水槽については、既存の防火水槽・消火栓で対応可能である。また、川妻地区は、埼玉久喜市栗橋側の消火栓で対応可能である。いずれも茨城西南広域消防本部古河消防署と協議済みである。

## 第5章 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について、必要な時期に適切に実施するよう、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、新築する原宿台コミュニティセンター新築工事及び付帯施設等工事を対象とする。
- 2) 住宅並びに原宿台コミュニティセンターの杭については、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、基本設計の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、完了後に町による確認を受けなければならない。
  - 7) 町は、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) 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い額の変更を伴わず、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」「質疑応答書等」「提案書」によるチェックリストを作成し、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

子育て世帯を中心に五霞町内での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) 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・維持管理費の低減が図られるような材料・構造・設備等を設計すること。
- 2) 周辺の街並み、背景との調和に配慮し、圧迫感や違和感がなく、長年愛される施設デザインとすること。
- 3) 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（屋上の垂直一時避難場所の確保は必須）。
- 4) 環境に配慮し、自然を活用した施設整備
  - ・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様子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。
  - ・太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を検討すること。
- 5) 子育て世帯への配慮
  - ・本施設周辺において、安心して子育てができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境となるような施設計画を行うこと。
  - ・バリアフリーに配慮、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。
  - ・住戸は、子育てに帰した住宅性能をもち、安全性・衛生面に配慮された設計とすること。

6) 既存公有地の活性化

- ・辰堂公園は、入居者及び原宿台地区住民等の利用促進を図るような計画とすること。

7) 地域経済の活性化等

- ・本事業は、町が行う公共事業であることから、計画や工事にあたっては、町内企業の参画等地域経済への貢献がなされるように配慮した計画とすること。

### 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> </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、交通渋滞・騒音・事故等の防止に十分配慮すること。</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。</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>・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の等級 2 (構造躯体の倒壊防止・損傷防止) 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 2300mm 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、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、提案時に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> <li>・工事完了後に化学物質測定を行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。</li> </ul> <table style="margin-left: 40px;"> <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> <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。濃度指針は厚生労働省発表)</p>	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	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。</li> </ul>										
2) 照明・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>										
3) 外灯や共用部分の照明設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。</li> </ul>										
4) インターフォン設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸にインターフォンを設置すること。</li> </ul>										
5) 電話・テレビ受信・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・テレビは、地デジ・BS・CS 受信可能なもの以上とすること。</li> <li>・その他インターネット環境は、民間提案とすること。</li> </ul>										
6) 空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各室に空調設備設置可能とすること。</li> <li>・エアコン等空調機器の設置については、設置を必須とはしないものの、「30 年</li> </ul>										

	間の財政負担が発生しないこと」を前提に、エアコン設置の提案があった場合には、「優先交渉権者決定基準 p.5 4.その他」の評価対象とする。
7) 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。</li> <li>結露、消臭、シックハウスに配慮し、更新性・メンテナンス性に優れたシステムを提案すること。</li> </ul>
8) 給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>受水槽を設ける場合は、耐久性のある材料とし、野外に設置する場合は、安全対策として、外柵を設置すること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
9) 給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
10) 排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。</li> </ul>
11) 衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。</li> <li>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配慮すること。</li> </ul>
12) 消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
(7) 台所・調理器具計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>調理器具の熱源については、提案によるものとする。ただし、原宿台地区にて、ガスコンロを提案する場合は、都市ガス仕様とする。また、川妻地区にてガスコンロを提案する場合は、プロパンガス仕様とする。</li> <li>火災等の安全対策を提案すること。</li> <li>キッチンユニットは、L=2100mm 以上とすること。</li> <li>流し台の高さ等については、快適な作業環境を提案すること。</li> <li>想定される家電（冷蔵庫、食器洗浄機、レンジ、炊飯器等）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、更新性に配慮した提案をすること。</li> <li>給湯方法は、省エネルギーに配慮した提案をすること。</li> <li>追い炊き可能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 W=600mm 以上とし、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に、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>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、子どもの落下の危険性がない設計とすること。</li> </ul>
(12) 建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>建具やドア・窓の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。</li> </ul>
(13) 収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
(14) 共用廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(15) 太陽光設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光パネルを設置し、環境への配慮を行うこと。</li> <li>原宿台地区の住棟について、屋上部は、水害時の垂直一時避難場所として活用することから、配置等に配慮すること。</li> </ul>
(16) エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>原宿台地区については、地域優良賃貸住宅整備基準に準じ、エレベーターを設置すること。</li> <li>設置に当たっては、関係法令を遵守すること。</li> </ul>
(17) 防犯・防災対策	<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>原宿台地区の住棟について、屋上部は、水害発生時の入居者及び周辺住民の一時垂直一時避難場所として活用できるように設計すること。</li> </ul>
(18) 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エ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>1台当たりのスペースは、2.5m×5m程度とし、各戸2台を確保すること。</li> <li>原宿台地区については、上記に加え、原宿台コミュニティセンター来訪者用の駐車スペースを10台程度確保すること。</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>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2台以上を確保すること。</li> <li>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。</li> </ul>
	3) プロパンガス保管庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>川妻地区について、ガス仕様を提案する場合は、保管する保管庫を設置すること。</li> </ul>
(2) 外構等	1) 外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	2) ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>川妻地区、原宿台地区の両地区の敷地内にごみ置き場を設置すること。</li> <li>ごみ置き場に関しては、関係機関と協議すること。</li> <li>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。</li> </ul>
	3) 辰堂公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>辰堂公園の現有面積(3,148㎡)のうち、住宅棟及び新築する原宿台コミュニティセンター、駐車場等の配置に必要な最小限の敷地分は、宅地造成を行った上で利用することを認める。ただし、現有面積の半分以上の広さは公園機能として維持させること。</li> <li>現在植樹されているメタセコイア(全14本)については、伐根・伐採・剪定を行い、公園内部に日差しが降り注ぐようにすること。</li> <li>上記のうえで、入居者及び原宿台地区住民等のコミュニティ形成や利用促進を図るような再整備について、民間事業者の提案に期待する。</li> <li>竪穴式住居レプリカの解体・撤去については、必須としないものの、「30年間の財政負担が発生しない」ことを前提に、提案を期待する。</li> </ul>

## 第6章 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

町が申請する交付金申請関係書類【各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金申請用書類（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出根拠に係る各種資料等の作成など、町への支援を強化する。

### 3 住宅及び原宿台コミュニティセンターの建設

- 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・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、事業者の負担による復旧すること。
- 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。
- 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恐れがある場合は、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恐れがある場合は、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、竣工確認までに実施すること。

### 4 住宅及び原宿台コミュニティセンターの工事監理

- 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。

## 5 住宅及び原宿台コミュニティセンターの竣工検査等

### (1) 竣工検査

- 1) 事業者は、自らの責任及び費用において、住宅及び原宿台コミュニティセンター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ち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み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、事業者による整備住宅及び原宿台コミュニティセンター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及び原宿台コミュニティセンターの引渡しを行うこと。

- 1) 町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- 2) 事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、上記（1）の項における試運転とは別に実施すること。
- 3) 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内容は、事前に町が確認するものとする。
- 4) 事業者は、町の完了検査を受けた後、鍵の引渡をもって住宅及び原宿台コミュニティセンターの引渡しとする。

## 6 維持管理・運営に関する条件

原宿台コミュニティセンターの維持管理・運営については町が行うため、以下に示す内容は、住宅棟を対象としていることに留意すること。

- 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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、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。入居者満足度向上や入居率確保、改善のために必要と考えられる対応策等に

ついて、提案時にその内容を明確に提案すること。

- 4) 入居手続きは、町に代わって事業者が行う。
- 5) 家賃・駐車場利用料の徴収は、町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、事業者負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出すること。
- 7) 共用部の光熱水費は、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

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、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) 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・工程表を町に提出し、確認を受ける。
- 2) 事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- 3) 事業者は、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、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

- 1) 事業者は、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) 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) 事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じて中間確認を受ける。

### (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、町の承認を得る。
- 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ヵ月に一度、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) 町は、計画との齟齬があった場合や、齟齬が予見された場合は、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。

## 要求水準書（案）新旧対照表

（傍線部は修正部分）

新	旧				
<p>第3章 基本的事項</p> <p>2 事業計画地に関する条件等</p> <p>(1)川妻地区</p> <p>1)～4) (略)</p> <p>5)本施設の概要</p> <p>① (略)</p> <p>② (ア)～(イ) (略)</p> <p style="color: red;"><u>(ウ)その他</u></p> <p style="color: red;"><u>川妻整備地区の敷地内にごみ集積所を整備するものとする。</u></p> <p>第4章 事業全体に関する条件</p> <p>1～4 (略)</p> <p>5 施設規模と内容</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3)付帯施設等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">ごみ置き場</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ集積所を設置すること。</li> <li>・設置に際しては、土地所有者（担当：生活安全課）と協議を行い、配置や面積等について同意を得ること。</li> <li>・設置場所については、交通上支障がなく、ごみ収集運搬作業が円滑に行え、かつ環境衛生上維持管理が容易にできる場所とすること。</li> </ul> </td> </tr> </table> <p>第5章 設計に関する条件</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 住宅設計の条件</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5)仕上げ計画</p> <p style="color: red;"><u>キシレン 0.05ppm</u></p> <p>4 付帯施設設計の条件</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2)外構等</p> <p>1) (略)</p> <p>2) ごみ置き場</p> <p style="color: red;"><u>川妻地区、原宿台地区の両地区の敷地内にごみ置き場を設置すること。</u></p>	ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ集積所を設置すること。</li> <li>・設置に際しては、土地所有者（担当：生活安全課）と協議を行い、配置や面積等について同意を得ること。</li> <li>・設置場所については、交通上支障がなく、ごみ収集運搬作業が円滑に行え、かつ環境衛生上維持管理が容易にできる場所とすること。</li> </ul>	<p>第3章 基本的事項</p> <p>2 事業計画地に関する条件等</p> <p>(1)川妻地区</p> <p>1)～4) (略)</p> <p>5)本施設の概要</p> <p>① (略)</p> <p>② (ア)～(イ) (略)</p> <p style="color: red;"><u>(新設)</u></p> <p>第4章 事業全体に関する条件</p> <p>1～4 (略)</p> <p>5 施設規模と内容</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3)付帯施設等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">ごみ置き場</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川妻地区の住宅整備に伴うごみ置き場設置は不要とし、既存のごみ置き場を活用するものとする。</li> </ul> </td> </tr> </table> <p>第5章 設計に関する条件</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 住宅設計の条件</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5)仕上げ計画</p> <p style="color: red;"><u>キシレン 0.20ppm</u></p> <p>4 付帯施設設計の条件</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2)外構等</p> <p>1) (略)</p> <p>2) ごみ置き場</p> <p style="color: red;"><u>原宿台地区については、敷地内にごみ置き場を設置すること。</u></p>	ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川妻地区の住宅整備に伴うごみ置き場設置は不要とし、既存のごみ置き場を活用するものとする。</li> </ul>
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ集積所を設置すること。</li> <li>・設置に際しては、土地所有者（担当：生活安全課）と協議を行い、配置や面積等について同意を得ること。</li> <li>・設置場所については、交通上支障がなく、ごみ収集運搬作業が円滑に行え、かつ環境衛生上維持管理が容易にできる場所とすること。</li> </ul>				
ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川妻地区の住宅整備に伴うごみ置き場設置は不要とし、既存のごみ置き場を活用するものとする。</li> </ul>				