

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業
要求水準書

令和 6 年 12 月

氷川町

目次

【用語の定義】	1
第1 総則	1
1. 本事業のコンセプト	1
2. 要求水準書の位置づけ	2
3. 要求水準書の変更	2
4. 審査委員会による意見の反映	2
第2 基本的事項	3
1. 業務内容	3
2. 計画地に関する事項	5
3. 遵守すべき法令等	6
第3 整備事業全体に関する条件	11
第4 本施設等の整備に係る調査・設計に関する条件	13
1. 調査業務	13
2. 設計業務	13
3. 必要な許認可及び建築確認申請等の手続業務	19
第5 本施設等の整備に係る建設業務及び関連業務に関する条件	20
1. 本施設等の整備に係る建設業務及び関連業務	20
2. 工事監理に関する業務	21
3. 本施設等の竣工検査に係る業務	21
4. 近隣対応・対策業務及び関連業務	22
5. 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務	22
6. 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託	22
7. 化学物質の濃度測定に関する業務	22
8. 確定地形測量・表示登記業務	23
9. 町有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務	23
10. 家賃算定資料の作成支援業務	23
11. 農地転用申請資料作成支援業務	23
12. 交付金申請手続きの支援業務	23
13. 会計実地検査等の支援業務	23
14. 契約不適合検査の実施	24
15. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務	24
第6 維持管理業務及び運営業務に関する条件	25
1. 維持管理業務	25
2. 運営業務	28

第7 業務内容の報告及びモニタリング	31
1. 基本的な考え方	31
2. 事業計画の策定	31
3. 本事業に対するモニタリング	31
4. 事業者に対する改善要求措置の方法	32

<別添書類>

- 資料1 敷地筆界図・土地利用イメージ図
- 資料2 公営住宅整備基準
- 資料3 上水道整備状況図
- 資料4 下水道整備状況図
- 資料5 電柱等設置状況図

【用語の定義】

本要求水準書では、次のように用語を定義する。

事業	者	：町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者をいう。
本事業		業：氷川町地域優良賃貸住宅整備事業をいう。
整備	業務	：本事業のうち、地域優良賃貸住宅整備業務をいう。
維持管理・運営	業務	：本事業のうち、地域優良賃貸住宅維持管理・運営業務をいう。
計画	画地	：本事業により整備する事業計画地をいう。
本施設		設：本事業により整備する地域優良賃貸住宅をいう。
付帯	施設	：駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
本施設		等：本事業により整備する地域優良賃貸住宅および付帯施設をいう。
提案	施設	：事業者の独自提案により整備・運営される独立採算の施設をいう。
町		：氷川町をいう。

第1 総則

1. 本事業のコンセプト

本事業は、「第2次氷川町総合振興計画後期基本計画」の重点プロジェクトの1つに掲げる「暮らしの環境づくり ③移住定住の促進」に寄与する住宅として、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、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い地域に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、氷川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。

この実現のため、本事業では次の各事項に配慮することとする。

(1) 良質な施設の提供及びライフサイクルコストの縮減

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、工事監理を行い、氷川町に住むことが魅力となるような良質な住環境の創出につながる計画を行うこととする。

また、事業期間中はもとより、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を考慮した提案を行うものとする。

(2) 周辺環境との調和

本事業の計画地は、氷川町宮原地区の中心部に位置し、JR鹿児島本線有佐駅や主要国道3号からも距離が近く、町内でも交通利便性が高い地域であることから、利便性を求める子育て世代を中心した定住移住による人口増加策として整備が期待される。

本施設等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内容の提案を行うものとする。

(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、業務実施に当たっては、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した提案を行うものとする。

(4) 子育て支援

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、間取りや施設内広場など、子育てに適した施設となるよう配慮した提案を行うものとする。

（５）環境への配慮

環境負荷低減の取り組みとして、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー、緑化などの検討を行い、公共施設として相応しい環境に配慮した提案を行うものとする。

２．要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、町が実施する氷川町地域優良賃貸住宅整備事業における「整備業務」及び「維持管理業務及び運營業務」について、要求する性能の水準を示すものである。

なお、P F I 事業の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ものとし、目標を達成するための方法及び手段等については、本事業のコンセプトを踏まえ、事業者の提案に委ねるものとする。

３．要求水準書の変更

町は、本事業の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、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、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

（２）要求水準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、整備業務の対価等について、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。

４．審査委員会による意見の反映

事業者の選定に当たっては、審査委員会による審査を行う。その審査において、事業者の提案内容に対する意見が出された場合は、出来る限り当該意見を本事業に反映させるものとする。

第2 基本的事項

1. 業務内容

(1) 事前計画策定業務

事業者は、町に提出した提案書に基づき、整備業務及び維持管理・運營業務に関する事業計画を策定する。

整備業務については、全体工程計画や業務実施体制等を明示した事業計画とすること。

維持管理業務については、予防保全を基本とし、建築物（付帯設備を含む。）が有する性能を保つことを考慮して策定すること。事業者は、維持管理業務責任者を配置し、維持管理業務責任者は、維持管理業務を総合的に把握し調整すること。

運営にあたっては、広域から転入者を集め、空室が生じないよう適切な入居促進に努め、町の人口増加と活力の増進への寄与を図ること。

事業者は、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任すること。

(2) 整備業務

事業者は、地域優良賃貸住宅及び付帯施設を整備（設計・建設）し、町に引き渡す。

- ① 本施設等の整備に係る調査・設計及び関連業務（敷地整備（造成設計、地盤改良、里道・水路の廃止・付替、敷地内通路整備、敷地内に存在する近隣住宅供給のための給水管・下水管の付替）、本施設の基本設計、実施設計とともに、付帯施設、屋外工作物整備、駐車場整備その他外構設計を含む）
- ② 必要な許認可及び建築確認申請等の手続業務（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ③ 本施設等の整備に係る建設業務及び関連業務
- ④ 本施設等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
- ⑤ 本施設等の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑥ 本施設等の竣工検査に係る業務
- ⑦ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑧ 設計・建設住宅性能評価書の取得に関する業務
- ⑨ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- ⑩ 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- ⑪ 確定地形測量・分筆・表示登記業務
- ⑫ 町有財産台帳登録に関連する資料の作成支援に係る業務
- ⑬ 町が行う家賃算定に関する資料作成支援業務
- ⑭ 本施設の整備に関連し町が実施する農地転用申請資料の作成支援業務
- ⑮ 上記各項目に伴い町が行う交付金申請手続等の支援業務
- ⑯ 会計実地検査等対応の支援業務
- ⑰ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 維持管理業務

事業者は、以下の維持管理業務を行う。

- 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テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- ④ 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
- 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・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(計画修繕)を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)

(4) 運営業務

事業者は、以下の運営業務を行う。

- ① 本施設の開業準備業務
- 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) 入居者等の指導及び連絡に関する業務
- ④ 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
- ⑤ 本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- ⑥ 本施設の運営円滑化支援業務
- ⑦ その他の維持・管理業務
 - (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. 計画地に関する事項

(1) 計画地の概要

所在地	熊本県八代郡氷川町宮原字上宮後 498-4、515、516、505-1 及び里道・水路
所有者	氷川町
面積	6,377.05 m ²
用途地域等	都市計画区域外 敷地の一部は農地指定されている（第2種農地）
前面道路	南側：県道 156 号 鏡宮原線 幅員約 7m 西側：町道西上宮 3 号線 幅員約 2.6m

(2) 計画地及び周辺のインフラ整備状況

計画地及び周辺のインフラの整備状況は下記のとおりである。

(イ) 道路

- ・計画地の南側は県道 156 号鏡宮原線に接している。
- ・計画地の西側は、幅員約 2.6m の町道西上宮 3 号線に接している。

(ウ) 給排水

- ・計画地内には、近隣住宅への給水管が敷設されている。詳細については、「資料3 上水道整備状況図」、「資料4 下水道整備状況図」を参照のこと。
- ・氷川町下水道は、分流式となっている。

(エ) 電力・通信

- ・敷地内には、九電柱、支柱、支線等が設置されている。状況については、「資料5 電柱等設置状況図」を参照のこと。

(3) その他の条件

① 計画地の貸与

- ・本事業期間中、町は事業用地を事業者が無償で貸与する予定である。

② 埋蔵文化財

- ・本敷地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

③ 土地利用履歴

- ・本敷地はかつて熊本県警が使用しており、令和2年に本町へ譲渡された。

(4) 本施設等の概要

① 地域優良賃貸住宅

間取り 2DK～3DK (2LDK～3LDKでも可)、平均面積 65 m²、50 戸の整備を行う。

② 付帯施設

(ア) 敷地内通路

- ・ 県道 156 号鏡宮原線からアプローチする通路を整備する。東側の隣接住戸も利用できる通路とする。

(イ) 県道に面した空地

- ・ 県道 156 号鏡宮原線側に空地を整備する。

(ウ) 駐車場

- ・ 入居者用各戸 2 台以上を整備する。

(エ) 駐輪場

- ・ 住戸用各戸 2 台以上を整備する。オートバイ 10 台を設置できるスペースを確保する。

(オ) ごみ集積所

- ・ ごみ集積所を整備する。

(カ) その他

- ・ 受水槽、植栽、外灯、フェンス、排水施設、事業者の独自提案による施設等を整備する。

3. 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等

本事業の実施にあたり、公営住宅法をはじめ関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び氷川町地域優良賃貸住宅条例はじめ関係する条例等（施行規則等を含む。）を遵守すること。なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、原則として事業者がその許認可等を取得すること。

① 法令

(ア) 地方自治法(昭和22年法律第67号)

(イ) 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)

(ウ) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)

(エ) 都市計画法(昭和43年法律第100号)

(オ) 建築基準法(昭和25年法律第201号)

(カ) 建設業法(昭和24年法律第100号)

- (キ) 建築士法(昭和25年法律第202号)
- (ク) 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)
- (ケ) 消防法(昭和23年法律第186号)
- (コ) 道路法(昭和27年法律第180号)
- (サ) 水道法(昭和32年法律第177号)
- (シ) 下水道法(昭和33年法律第79号)
- (ス) ガス事業法(昭和29年法律第51号)
- (セ) 電気事業法(昭和39年法律第170号)
- (ソ) 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)
- (タ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)
- (チ) 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)
- (ツ) 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)
- (テ) 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)
- (ト) 振動規制法(昭和51法律第64号)
- (ナ) 水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)
- (ニ) 騒音規制法(昭和43年法律第98号)
- (ヌ) 大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)
- (ネ) 電波法(昭和25年法律第131号)
- (ノ) 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)
- (ハ) 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)
- (ヒ) 環境基本法(平成5年法律第91号)
- (フ) 労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)
- (ヘ) 個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (ホ) 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年法律第66号)
- (マ) 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)
- (ミ) 土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)
- (ム) 景観法(平成16年法律第110号)
- (メ) 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)
- (モ) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)
- (ヤ) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)
- (ユ) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号)
- (ヨ) 住生活基本法(平成18年法律第61号)
- (ヲ) 障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年法律第123号)
- (リ) 悪臭防止法(昭和46年法律第91号)
- (ル) ダイオキシン類対策特別措置法(平成11年法律第105号)
- (レ) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)
- (ロ) 都市公園法(昭和43年法律第100号)
- (ワ) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律(平成22年法律第36号)
- (ヰ) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)

② 熊本県の条例等

- (ア) 熊本県景観条例(昭和62年条例第7条)
- (イ) 熊本県屋外広告物条例(昭和39年条例第66号)
- (ウ) 熊本県建築基準条例(昭和46年条例第38号)
- (エ) 熊本県文化財保護条例(昭和51年条例第48号)
- (オ) 熊本県個人情報保護条例(平成12年条例第66号)
- (カ) 熊本県暴力団排除条例(平成22年条例第52号)
- (キ) 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年条例第16号)
- (ク) 熊本県犯罪の起きにくい安全安心まちづくり条例(平成17年条例第49号)
- (ケ) 熊本県生活環境の保全等に関する条例(昭和44年条例第23号)
- (コ) 熊本県自然環境保全条例(昭和48年条例第50号)
- (サ) 熊本県環境基本条例(平成2年条例第49号)
- (シ) 熊本県地球温暖化の防止に関する条例(平成22年条例第16号)

③ 氷川町の条例等

- (ア) 氷川町下水道条例(平成17年条例第118号)
- (イ) 氷川町文化財保護条例(平成17年条例第78号)
- (ウ) 氷川町廃棄物の処理及び清掃に関する条例(平成17年条例第92号)

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用すること。

- (ア) 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (イ) 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (エ) 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (オ) 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (カ) 公共住宅建設工事共通仕様書(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)
- (コ) 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)
- (サ) 公共住宅標準詳細設計図集(建設省住宅局住宅整備課監修)
- (シ) 建築工事標準詳細図(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- (ス) 構内舗装・排水設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- (セ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- (ソ) 内線規程(JESC日本電気技術規格委員会規格)
- (タ) 日本エレベーター協会標準(一般社団法人日本エレベーター協会)
- (チ) 建築設備計画基準・同要領(国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- (ツ) 建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (テ) 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)
- (ト) 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)
- (ナ) 敷地調査共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (ニ) 用地調査等業務共通仕様書(熊本県)

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等を参考とすること。

- (ア) 子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン(案)(国土交通省国土技術政策総合研究所)
- (イ) 子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都住宅政策本部)
- (ウ) 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)
- (エ) 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)
- (オ) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編(建設省住宅局住宅建設課監修)
- (カ) 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針(国土交通省住宅局)
- (キ) 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)
- (ク) 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(建設大臣官房技術調査室監修)
- (ケ) 建築設備設計基準・同要領(国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- (コ) 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (サ) 防犯灯の照度基準(公益社団法人日本防犯設備協会)

(4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準によること。全て入札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) 公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (イ) 公共住宅建築工事積算基準(公共住宅建設事業者等連絡協議会)
- (ウ) 公共住宅電気設備工事積算基準(公共住宅建設事業者等連絡協議会)
- (エ) 公共住宅機械設備工事積算基準(公共住宅建設事業者等連絡協議会)

(5) その他

上記(1)から(4)に挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業の実施にあたり必要とされるその他の町条例、関係法令及び基準等についても遵守のこと。

第3 整備事業全体に関する条件

整備事業では、計画地において地域優良賃貸住宅を整備する。位置は、事業者の提案によるものとする。事業者は、計画地における事業期間中において、敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の目的で使用してはならない。

また、本事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、計画地周辺の公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努める。

(1) 工事工程計画

本施設等の整備に係る設計業務および建設業務工程計画は、事業契約後、町に提出することとする。

(2) 開発行為等の基本的な考え方

本件は都市計画区域外であり、都市計画法に定める開発行為許可申請は必要としないが、事業者は、敷地からの雨水排出抑制等に配慮するものとする。

(3) 本施設整備等の基本的な考え方

①敷地内通路、上水道・下水道、ガス、電気および通信等のインフラ施設

- (a) インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、本事業において負担する。
- (b) 本施設等の整備に必要な上水道管、下水道管、ガスパイプ及び電柱・電線等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等は適切に検討し、町及び関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行った上で実施する。
- (c) 計画地への車両のアプローチは、南側を通る県道 156 号鏡宮原線から行うものとする。敷地内通路を設け、本施設の入居者が利用できるようにするとともに、計画地東側の住民も日常的に利用できるようにすること。なお、敷地内通路の幅員は、車両通行部分として 6m、歩行者用通路として 2.5m 以上を確保する。原則としてアスファルト舗装又は同等以上の舗装とし、雨水等を排出するための排水設備を備えること。
- (d) 県道 156 号鏡宮原線は、計画地付近で大きくカーブしているため、接続する部分においては、両側への見通しを確保するよう配慮すること。
- (e) 県道 156 号鏡宮原線に沿って幅 2.5m 以上の空地を設けること。歩きやすく配慮するとともに、入居者および周辺住民が利用しやすい位置に消火栓を設置すること。
- (f) 計画地西側は、幅員約 2.6m の町道西上宮 3 号線に接している。現在のところ具体的な計画はないが、将来的な拡幅の可能性にも対応できるよう、配置計画において配慮をすること。なお、拡幅の際には、幅員 6m を想定することとする。
- (g) 敷地内には周辺住宅等への給水管が埋設されている（「資料 3 上水道整備状況図」参照）。本施設の整備に伴い敷地内通路を設置し給水管を付替えることとするが、周辺住宅への給水に支障のないように配慮すること。周辺住宅へ供給する水道管付替えにかかる費用については八代生活環境事務組合の負担となるため、詳細については打合せ

を行うこと。

- (シ) 計画地に隣接する東側の住宅は公共下水道が未整備だが（「資料4 下水道整備状況図」参照）本事業による敷地内通路整備に合わせ、下水管の整備を行う。
- (ス) 敷地内の里道・水路（「資料1 敷地筆界図・土地利用イメージ図」参照）は、町と協議の上、廃止・付替えを行う。
- (セ) ガスについては、LPGとする。

②消防活動空地

- (ア) 新設住棟のバルコニーに近接して、幅6m以上、長さ12m以上の消防活動空地及びはしご車の進入路の整備を検討する。
- (イ) 消防活動空地の詳細は、八代広域行政事務組合と協議を行う。

③土壌汚染対策に関する届出

- (ア) 計画地の土地利用履歴は、前述のとおりである。
- (イ) 本事業で3,000㎡以上の土地の形質変更を行う際には、土壌汚染対策法に基づき、土地の形質の変更に着手する30日前までに「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」の届出を行う。

④建築物環境配慮計画書等の届出

- (ア) 「熊本県温暖化防止条例」に基づき、建築物環境配慮計画書等の届出を行う。

⑤地下工事に関する届出

- (ア) 杭基礎等設置により必要とされる場合には、所定の届出を行う。
- (イ)

(4) 水道利用に関する加入金

水道利用に関する加入金は必要としない。

(5) 下水道受益者負担金

計画地に係る下水道受益者負担金は、必要としない。

第4 本施設等の整備に係る調査・設計に関する条件

整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示すとおりである。

1. 調査業務

事業者は、本事業の実施に必要な調査を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

事業者は、調査を実施する場合は、調査着手前に調査計画書を作成し、町に提出し、確認を受ける。また、調査終了時に調査報告書を作成し、町に提出する。

(1) 測量調査

事前に町が実施している測量調査に関する概要は、「実施方針質疑回答添付資料」に示すとおりである。本事業の実施に伴い追加が必要となる場合は、必要な時期に適切に実施することとする。

なお、測量調査に関する測量データについては、参考資料として別途町より提供する。

(2) 地質調査

事前に町が実施している地質調査に関する概要は、「実施方針質疑回答添付資料」に示すとおりである。本事業の実施に伴い追加が必要となる場合は、必要な時期に適切に実施することとする。

(3) 周辺家屋等調査

工事に伴い、周辺家屋や道路等に棄損等を及ぼすおそれがある範囲において、事前調査を行い、棄損等があった場合は、事後調査の上必要な時期に適切に対策を実施することとする。

(4) 電波障害調査

電波障害調査（机上調査あるいは現地調査）を実施し、障害対策が必要な場合は、事業者の責において、速やかに行うこと。なお、障害対策に関する負担金等は、整備業務の費用に含むものとする。

2. 設計業務

(1) 一般事項

- ・関係法令等を遵守すること。

- ・管理のしやすい施設とし、施設整備費及び長期にわた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。
- ・安全・安心かつ快適に居住できるよう配慮すること。
- ・本事業のコンセプトを踏まえ、全体のバランスや本施設等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。

(2) 地域優良賃貸住宅

①住戸数及び住戸構成

- ・住戸タイプごとの住戸専用面積、整備戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数
2DK～3DK (2LDK～3LDK)	平均 65 m ² 以上	50 戸

- ・住戸専用面積には、住戸外の PS や MB、バルコニー、アルコーブの面積は含めない。

②構造及び配置

- ・本施設の構造は、鉄筋コンクリート造とし、屋根形式は維持管理を考慮した形式を提案すること。
- ・すべての住戸からストレッチャーを搬送できるエレベーターを設置する。
- ・防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保などに配慮する。
- ・入居者の通勤、通学、買い物など、日常生活における動線を考慮した本施設及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画を行う。

① 近隣への配慮

- ・本施設による近隣への日影、視線等の影響に極力配慮する。なお、日影については、周辺自治会から格段の配慮を要望する申し入れがなされており、冬至のみならず春秋分、夏至も含め、また、建物 1 階レベル相当まで配慮すること。

② 住戸計画

- ・子どもを安心して生み育てることができるとともに、子どもも大人も健やかにいきいきと暮らすことができる環境として魅力ある住戸の間取りとなるよう計画すること。
- ・リビングの日照時間を十分確保するだけでなく、他の居室についても採光を配慮し、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。
- ・住戸の居室の天井高は 2,400mm 以上とし、開口部高さは 1,900mm 以上とすること。
- ・廊下有効幅員は 900mm 以上とすること。
- ・配置上、居室のプライバシーが保てないおそ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、防犯にも考慮すること。
- ・リモートワークなど在宅勤務の機会が増加する可能性に配慮した計画とすること。

⑤仕上計画

仕上計画にあたっては、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すること。

(ア) 建物外部の仕上

- ・漏水を防ぐため、屋根については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とすること。
- ・共用部の床については、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上とすること。
- ・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、雨どい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。
- ・猛暑による温度変化、紫外線、積雪や凍結等による変化に耐え得る構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分注意すること。

(イ) 建物内部の仕上

- ・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。必要となる等級については、「資料2 公営住宅整備基準」を参照すること。
- ・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とすること。
- ・壁や床の仕上材については、入居者による破損等に配慮すること。
- ・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。

ホルムアルデヒド	0.08 p p m
トルエン	0.07 p p m
キシレン	0.20 p p m
エチルベンゼン	0.88 p p m
スチレン	0.05 p p m

③ 設備計画

- ・メンテナンス性、更新性に十分配慮すること。
- ・省エネ、環境負荷低減性の工夫を行うこと。
- ・騒音、振動対策を工夫すること。

(ア) 電気設備

- ・電力の引込方法等は、事業者の提案による。
- ・電話回線の引込方法等は、事業者の提案による。
- ・規格・容量・住戸内電気系統は事業者の提案による。

(イ) 照明・コンセント設備

- ・住戸内は原則としてコンセントまでとするが、作り付けの照明をつける場合などは、この限りでない。
- ・台所・トイレ等子育て世帯のライフスタイルに合致する十分なコンセントを確保すること。

(ウ) 外灯、共用部分の照明設備

- ・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。

(エ) 電話・テレビ

- ・各住戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・戸数は事業者の提案による。
- ・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、事業者の提案による。

(カ) 防犯設備

- ・オートロック等を採用し、入居者の安全・安心に配慮すること。
- ・敷地全体の安全・安心に配慮した提案を行うこと。

(キ) 空調設備

- ・各室に空調設備を設置できるよう配慮すること。

(ク) 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・メンテナンス性に優れたシステムを提案すること。

(ク) 給水設備

- ・必要な水量を供給できる受水槽を設けること。安全対策として、周囲にフェンスを設置すること。給水ポンプ等を含め、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。
- ・各住戸と共用部は別系統とし、水道メーターも別に設置すること。

(ケ) 給湯設備

- ・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。

(コ) 排水設備

- ・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。

(サ) 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配慮すること。

(シ) 消防設備

- ・法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、必要な設備を合理的に配置すること。

④ 住戸内各部の要求水準

(ア) 台所

- ・調理器具の熱源については、事業者の提案によるものとする。子育て世帯のライフスタイルに合致するものとする。
- ・キッチンユニットは、流し台（シングルレバー混合栓付）、調理台、コンロ台、収納スペース等を間取りや住戸タイプに応じて適切に整備すること。キッチンユニットは、L=2,100mm以上とすること。高さは、快適な作業環境を提案すること。
- ・想定される家電の置場に配慮した提案を行うこと。

(イ) 浴室

- ・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とすること。
- ・給湯方法は、省エネルギーに配慮した提案とすること。
- ・追い焚き機能付きもしくは高温差し湯機能付きとすること。

(ウ) 脱衣・洗面室

- ・洗面化粧台はW=600mm以上とし、洗髪可能となるよう配慮すること。
- ・洗濯機スペースを設ける場合は、大型化する最新機種が収まるスペースを確保するとともに、防水パンを設置すること。

(エ) 便所

- ・洋式便器を設置すること。
- ・温水洗浄便座を設置できるよう電源等を確保すること。

(オ) バルコニー

- ・法令を遵守し、安全上、避難上有効であるとともに、子育て世帯に配慮し、子どもの落下の危険性がないよう配慮すること。

(カ) 建具

- ・共用廊下に面する住戸の開口部は面格子を設ける等セキュリティ対策を考慮すること。
- ・建具の性能や開閉方法等についてユニバーサルデザインや省エネルギーに配慮すること。

(キ) 収納

- ・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し、適切な位置に設けること。

(ク) 共用廊下・階段

- ・安全性に配慮するとともに利便性や緊急時の搬送等を考慮した寸法とすること。
- ・共用廊下や各戸の玄関前は、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。

(ケ) その他

- ・適切にサイン等を設置すること。
- ・特に指示のない場合も、「資料2 公営住宅整備基準」の水準以上とすること。

(3) 付帯施設等

① 敷地内通路・屋外空間

- ・県道から敷地の東側へ通行可能な敷地内通路（幅員：車路 6.0m程度＋歩道 2.5m程度）を設ける。
- ・県道に沿って幅 2.5m以上の空地を設けること。（「資料1 敷地筆界図・都市利用イメージ図」参照）

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保する。
- ・本施設の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、広場等のオープンスペースを確保するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保する。

②駐車場

- ・1台当たりのスペースは2.5m×5m程度とし、計画地内に1戸当たり2台以上の入居者用駐車区画を整備する。来客用その他の駐車場は事業者の提案による。車路は5m以上を確保するが、6m程度とすることが望ましい。
- ・駐車場が本施設に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全に努める。

③自転車等置場

- ・1戸当たり2台の入居者用駐輪区画を整備する。
- ・屋根付きとする。
- ・照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮する。
- ・10台分のバイク駐輪スペースを確保する。

④ごみ集積所

- ・1戸当たり0.17㎡程度のごみ集積所を可燃物用に設置する。鳥獣等による被害を防ぐための措置をする。
- ・本施設からの距離、動線など、利便性や周辺環境等に十分配慮する。
- ・収集の際に車両がバックしなくてすむよう、動線に配慮すること。また、清掃用の水栓を設置する等メンテナンスに十分に配慮する。
- ・可燃物集積所の他、周辺住民との協議の過程から必要となった場合には、町と協議のうえ、リサイクル資源集積所を設置する。規模・仕様等は、協議のうえ定める。

⑤植栽

- ・敷地面積に対し10%以上の緑地を確保する。
- ・植栽は、維持管理等にも配慮し、過密にならないよう必要な量を配置すること。

⑥ 給水施設（受水槽・機械室等）

- ・受水槽、機械室等は、本施設と別棟とし、適切な場所に必要に応じて整備する。
- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮する。

⑦雨水排水

- ・雨水排水は敷地北側の水路に放流するものとするが、地下水のかん養及び雨水の流出抑制を図る配慮を行うこと。

⑧再生可能エネルギー

- ・再生可能エネルギーとして、太陽光発電設備を設ける。
- ・発電した電力は、住棟の共用部において自家消費することとし、容量および具体的な用途は、事業者の提案による。

3. 必要な許認可及び建築確認申請等の手続業務

- ・事業者は、本施設等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続を行うものとする。
- ・関係機関等との協議結果は、速やかに町に報告すること。

第5 本施設等の整備に係る建設業務及び関連業務に関する条件

整備業務における建設業務及び関連業務に関する要求水準は、次に示すとおりである。

1. 本施設等の整備に係る建設業務及び関連業務

(1) 一般事項

- ・事業者は、現場代理人及び監理技術者等を法令等に基づき適切に配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を町に届ける。
- ・関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、建替手順を踏まえた無理のない施工計画とする。
- ・本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。
- ・工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。
- ・発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。
- ・災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。
- ・周辺の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。

(2) 周辺への配慮

- ・事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり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、本事業の円滑な進捗に努める。
- ・工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること。また、週休2日を基本とし、祝日の作業は休止を基本とする。ただし、町が必要と認めた場合はこの限りではない。
- ・現場見学の申し入れ等があった場合は、町と相談の上対応を検討すること。
- ・事業契約締結後は、計画地の管理は事業者で行うことになるため、既存施設等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

(3) 工事車両及び歩行者等の通行の確保

- ・事業者は、計画地周辺を調査の上、適所に交通誘導員や安全看板等を配置する。
- ・周辺住民や関係者に対して、工事関係車両の通行経路や安全対策等に関する説明を行い、十分な理解を得るものとする。

(4) 保険の付保

- ・事業者は、本事業の適正な遂行に向け、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険等に加
入する。
- ・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。

2. 工事監理に関する業務

- ・事業者は、法令等に基づき適切に工事監理者を配置し、着工前に監理体制や監理方法をま
とめた工事監理計画を作成し、町に提出し確認を受ける。
- ・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、本施設等の整備に関する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。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、
かつ工事現場及び現場周辺の状況に精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるように監督
する。
- ・建設業務に当たる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。
- ・工事監理者は、1 か月毎に監理報告書を町に提出し、工事監理状況の確認を受ける。

3. 本施設等の竣工検査に係る業務

(1) 事業者による自主完成検査

- ・事業者は、自らの責任及び費用において、自主完成検査及び設備・器具等の試運転等を実
施すること。
- ・事業者は、完成検査及び設備・器具等の試運転の結果等を、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) 町による検査および完成図書の提出

- ・事業者は、町による完成検査を受ける際には、書面により検査を申し出ること。また、事
業契約書に示す書類を完成図書として提出すること。この際、施工記録も用意すること。
- ・事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を実施するとともに、取扱説明書を取
りまとめたファイルを電子媒体に記録し、町へ提出すること。
- ・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし、保管箱に整理すること。
- ・検査合格後、目的物引渡申請書を提出し、引渡受領書を受け取ること。
- ・瑕疵担保責任の保証期間は、町と協議して定めるが、原則として当日からとする。

4. 近隣対応・対策業務及び関連業務

- ・事業者は、本施設等の設計・建設工事に先立ち、周辺住民に対し提案内容、設計内容、工期・工程等を十分に説明する。説明のタイミングとしては、事業契約締結後、設計完了時、工事完了前とする。
- ・工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないよう十分配慮すること。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、本事業の円滑な進捗に努める。
- ・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、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じる。
- ・隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意する。万一工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

5. 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務

- ・事業者は、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）に基づき、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。この際の要求性能は、「資料 2 公営住宅整備基準」に表示する等級以上とする。

6. 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

- ・事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託する。
- ・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。
- ・利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握したうえで、工程計画及び管理を行う。

7. 化学物質の濃度測定に関する業務

- ・事業者は、工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、採取した試料の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、町に報告すること。
- ・濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を町に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。

8. 確定地形測量・表示登記業務

- ・事業者は、本施設等の引渡しを行うにあたり、本施設等整備用地の帰属や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）、書類作成、申請等の登記手続きを自己の費用負担にて行う。

9. 町有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務

- ・町が本施設等を公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料について、町と協議の上作成する。

10. 家賃算定資料の作成支援業務

- ・事業者は、町が家賃算定の根拠とするための、各住戸の面積の構成や、工事費内訳等の家賃算定の基礎となる資料を町と協議の上作成し、実施設計の完了時まで提出することとする。

11. 農地転用申請資料作成支援業務

- ・事業者は、町が行う農地転用申請に係る資料作成の支援として、計画図及び事業計画書の作成を行う。
- ・農地転用に係る町の農業委員会の審査は、毎月 10 日ごろ実施されており、申請を行う場合は前月の 22 日までに資料一式を提出する必要がある。審査後問題がない場合は、翌月 20 日ごろに県に送付される。当月中に結果が通知される見込みである。

12. 交付金申請手続きの支援業務

- ・事業者は、町が行う農地転用申請に係る資料作成の支援として、事業計画書の作成支援を行う。

13. 会計実地検査等の支援業務

- ・本事業は国の会計実地検査の対象となる可能性があることから、事業者は、町が受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、町を支援することとする。
- ・また、その他各種調査の対象となった場合についても、上記と同じく、調査に関する書類作成等により、町を支援する。

14. 契約不適合検査の実施

- ・事業者は、本施設等の運用後 1 年が経過した時点で、町の立会いのもとで、本施設等の性能、機能、耐用等に関する契約不適合検査を実施する。
- ・検査の結果、設計及び施工上の契約不適合が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該契約不適合の補修等を行う。

15. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

- ・事業者は、上記業務の他、地域優良賃貸住宅整備に必要な業務を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

第6 維持管理業務及び運営業務に関する条件

1. 維持管理業務

維持管理業務における各業務に関する要求水準は、次に示すとおり。

(1) 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・昇降機の定期点検を行うこと。
- ・遠隔監視業務を行い、故障のとき及び遠隔監視において異常を受信したときは、業務従事者を派遣し直ちに修理等の適切な処置を行う。
- ・維持管理・運営業務による修理・部品取替えの範囲は、提案によること。

(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

1) 消防設備等

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。
- ・「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。

② 業務の内容

- ・適切に定期点検を行うこと。
- ・障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

2) 建築設備点検保守管理業務

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。
- ・「建築基準法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。

② 業務の内容

- ・定期点検の期間、項目、方法等については、提案に基づき、法令等の規定及び町との協議により定める。
- ・障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(3) 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

① 一般事項

- ・機能を維持するため適切に保守点検を行なうものとする。

② 業務の内容

- ・受信状況について、現地を確認すること。
- ・施設配線について、目視点検を行うこと。
- ・点検後は受信測定値に係る報告書を作成すること。

(4) 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

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・定期点検を年1回以上行うこと。
- ・障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(5) 本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃及び水道メーター管理業務

① 一般事項

- ・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に従い「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。
- ・水道メーターの所有者は町となるため、「計量法」に従い、適正に管理すること。

② 業務の内容

- ・断水時間の短縮を図るよう実施すること。
- ・受水槽の槽内部の全壁面（上部を含む）及び必要な個所の清掃を行うこと。
- ・消毒薬による槽内の消毒を行うこと。
- ・点検を行い、異常箇所又は衛生上問題のある箇所を発見した場合は、町へ連絡し指示を受けること。
- ・水道法等に基づき水質検査を行い、水質基準に不適合の場合は、速やかに町に連絡し、指示を受けるものとする。
- ・障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。
- ・「計量法」に従い、水道メーターを適正に更新すること。

(6) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

- ・上記（1）～（5）について各種申請等業務及び関連業務を行うこと。

(7) 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・日常清掃業務及び定期清掃業務を行うものとし、方法等については提案に基づき、町との協議により定める。

(8) 本施設の維持管理に係る警備業務

① 一般事項

- ・施設整備における提案内容に基づき警備業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・警備は機械警備を基本として行うこと。

(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

① 一般事項

- ・施設の景観及び環境を維持し、快適な居住環境が維持されるよう管理を行うこと。

② 業務の内容

- ・樹木全体（高木・低木・芝生等）の剪定を適切な時期に年1回行うこと。
- ・植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行い、豊かで美しい環境を維持すること。
- ・薬剤散布又は化学肥料の使用に当たっては、あらかじめ、町と協議すること。

(10) 本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務

① 一般事項

- ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省住宅局）」を参考として、業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損について復旧を行うものとする。
- ・予め工事内容、見積額を賃借人へ提示し、町及び賃借人の承認を得たうえで、業者へ工事を発注すること。工事監理も行うこととし、現状復旧に要した費用は賃借人に請求すること。

- ・入居者が現状復旧に要した費用の請求に応じない場合は、町はその費用を入居者へ返還すべき敷金から差し引いて、事業者へ支払うことができるものとし、敷金の返還について、町と協議のうえその金額を決定することとする。

(11) 本施設の維持管理に係る修繕業務

① 一般事項

- ・「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

② 業務の内容

- ・建物全体性能に関し、建築物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を原状又は実用上支障のない状態まで回復させること。
- ・良好な住環境を維持するために必要と考えられる住戸内の修繕を行うこと。なお、修繕時期や内容は事業者の提案に基づき、町が必要と認めた業務を行うものとする。
- ・計画的に行う修繕（大規模修繕）は業務範囲外とする。
- ・施設について 50 年間の大規模修繕計画を立案すること。なお、大規模修繕計画は必要に応じて随時見直すこととし、指定管理期間の終了時には必ず見直しを行うこととする。

2. 運営業務

(1) 本施設の開業準備業務

- ・入居者の募集に必要な募集要項案を作成し、町と協議のうえ、必要部数を作成すること。
- ・町と入居者が締結する賃貸借契約書等の案を作成し、町と協議のうえ、必要部数を作成すること。
- ・入居者へ配布する住戸内の設備や共用部分のルールなどを説明した冊子の案を作成し、必要部数を作成すること。
- ・その他、事業者の提案に基づき、町が必要と認めた業務を行うものとする。

(2) 本施設の入居者募集の宣伝業務

- ・入居者の募集に際して使用するパンフレットの案を作成し、町と協議のうえ、必要部数を作成すること。なお、電子的な媒体による配布も考慮して作成するものとする。
- ・その他、事業者の提案に基づき、町が必要と認めた業務を行うものとする。

(3) 本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務

- ① 入居者の公募に関する業務
 - ・広域から入居者を集められる各種方策を立案し、町と協議のうえ、実施すること。
- ② 入居及び退去に関する業務
 - ・入退去の受付は、町役場及び指定管理者の事務所において行うこととし、指定管理者の事務所における申込に対応すること。
 - ・町のシステム登録に必要な入居者の情報を町に提供すること。
 - ・退去にあたっては、敷金の返還、原状復旧の手続きを説明し、スムーズな退去及び原状復旧が実施されるように対応すること。
- ③ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - ・必要に応じて入居者への指導及び連絡を行い、円滑な施設運営を確保すること。
 - ・町への届け出等が必要な場合を入居者へ周知し、指定管理者へ届け出があった場合は、遅滞なく町へ引き継ぐこと。
- (4) 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
 - ・指定管理者は入居者から敷金・家賃等を徴収すること。
 - ・入居者から指定管理者へ敷金、家賃の納付があった場合は、遅滞なく町へ入金するものとする。
 - ・入居者からの入金が遅滞した場合は、督促を行うこと。
 - ・入居者からの入金が3か月以上連続して遅滞した場合は、明け渡し請求を行うこと。
- (5) 各戸の水道料金の徴収・納入業務
 - ・指定管理者は各戸の水道メーターを検針し、利用量に応じた水道料金を徴収すること。
 - ・入居者から指定管理者へ水道料金の納付があった場合は、遅滞なく八代生活環境事務組合へ入金するものとする。
- (6) 本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
 - ・入居者からの相談を受ける窓口を設置して、入居者の利便性の向上を図ること。
 - ・窓口は電話対応を基本とし、具体的な方法は事業者の提案に基づき、町と協議の上定めるものとする。
 - ・開設する曜日、時間については事業者の提案に基づき、町と協議の上定めるものとする。
- (7) 本施設の運営円滑化支援業務
 - ・入居者と周辺地域との円滑な関係を継続的に構築するための方策を立案し、町との協議を経て実施ものとする。

(8) その他の運営業務

① 各種調査、照会、回答、利用統計

- ・町からの指示により、入居者に対して各種調査等への協力を呼びかけること。

② 良好なコミュニティの維持、活性化

- ・住棟内において良好コミュニティが形成され、事業期間中にわたり適切に維持されるよう必要な支援を行うこと。
- ・具体的な業務内容については提案に基づき、町と協議の上定めるものとする。

③ 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務

- ・事業期間の終了1か月前から町及び次期指定管理者に対して業務の引継ぎを行うこと。
- ・事業期間の終了時には、入居者及び住棟に関するすべての情報を町及び次期指定管理者へ引き渡すものとする。
- ・町が用意した管理備品等がある場合は、台帳による管理を行い、次期指定管理者に対して引継ぎを行うこと。

④ その他日常業務の調整

- ・その円滑な管理に必要な日常業務を行うものとし、具体的な業務内容については事業者の提案に基づき、町と協議の上定めるものとする。

⑤ 整備期間及び開業時におけるセレモニーの実施

- ・起工式や竣工式などのセレモニーを実施するものとし、具体的な業務内容については事業者の提案に基づき、町と協議の上定めるものとする。

第7 業務内容の報告及びモニタリング

1. 基本的な考え方

- ・事業者は、自らが要求水準到達状況を確認及び管理するために、セルフモニタリングを実施する。また、町は、事業者が行う業務の実施状況を把握し、要求水準の内容を満たしているかを確認するために、モニタリングを実施する。
- ・事業者は、セルフモニタリング全体に関するセルフモニタリング計画書を作成し、町の確認を受ける。
- ・設計、建設、工事監理及び維持管理・運營業務の各業務に伴って作成する提出書類・記録等を基に、業務の履行についてセルフモニタリング計画書に基づき確認し、その結果を町に「要求水準等確認報告書」として報告する。
- ・モニタリングにおける図書などの報告の受領、確認等の実施により、町が本事業の業務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. 事業計画の策定

- ・事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、整備業務及び維持管理・運營業務に関する事業計画を事業契約後速やかに町に提出し、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。
- ・維持管理・運營業務における事業計画は整備内容に応じて見直しを行い、維持管理・運營業務開始の90日前までに町に再度提出し、確認を受ける。
- ・上記の事業計画が町により不適切であると判断された場合、また、事業者において内容を変更する場合は、再度、事業計画を町に提出し、確認を受ける。

3. 本事業に対するモニタリング

(1) 本施設等の設計に関する業務に対するモニタリング

- ・設計業務着手前に設計に関する工程表及び設計業務計画書を町に提出し、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。
- ・提案時における設計企業が配置する設計に関する管理技術者に変更がある場合は、変更後の技術者の資格等が適格かどうか確認のうえ町に報告し、確認を受ける。
- ・必要に応じ資料等を町に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受ける。
- ・基本設計完了時、実施設計完了時に事業契約書に定める図書を町に提出し、要求する性能等に適合していることの確認を受ける。
- ・設計の状況について、町の求めに応じて随時報告・説明を行う。
- ・町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案主旨を逸脱しない範囲内で、設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費等）は発生したときは、町が当該

費用を負担するものとする。

(2) 本施設等の建設に対する業務に関するモニタリング

- ・建設工事着手前に、要求する事業スケジュールに適合しているか工事監理者が確認した全体工程表を町に報告し、確認を受ける。
- ・建設工事着手前に、要求する性能等に適合しているか工事監理者が確認した総合施工計画書を町に報告し、確認を受ける。
- ・提案時における建設企業が設置する現場代理人等の技術者等に変更がある場合は、変更後の資格が適格かどうか確認のうえ、町に報告し、確認を受ける。
- ・建設工事の進捗状況及び施工状況等について、町の求めに応じて説明を行う。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。
- ・使用する資材は、施工前にリストを工事監理者が確認し、定期的に町に報告する。
- ・施工に関する検査や試験の実施について、事前に町に通知するものとし、町はこれらに立ち会うことができるものとする。なお、町が、検査又は試験の実施に立ち会わなかった場合にも、町の求めに応じて工事の記録等により説明を行う。
- ・本施設等の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。
- ・建設工事完了時に要求水準等確認報告書とともに町へ報告を行い、完成状況の確認を受ける。この際、事業者は、工事監理者が確認した工事の記録を提出する。

(3) 本施設等の維持管理業務に対するモニタリング

- ・必要に応じ資料等を町に提示し、要求水準を充足していることの確認を受ける。
- ・業務の実施状況について、町の求めに応じて随時報告・説明を行う。

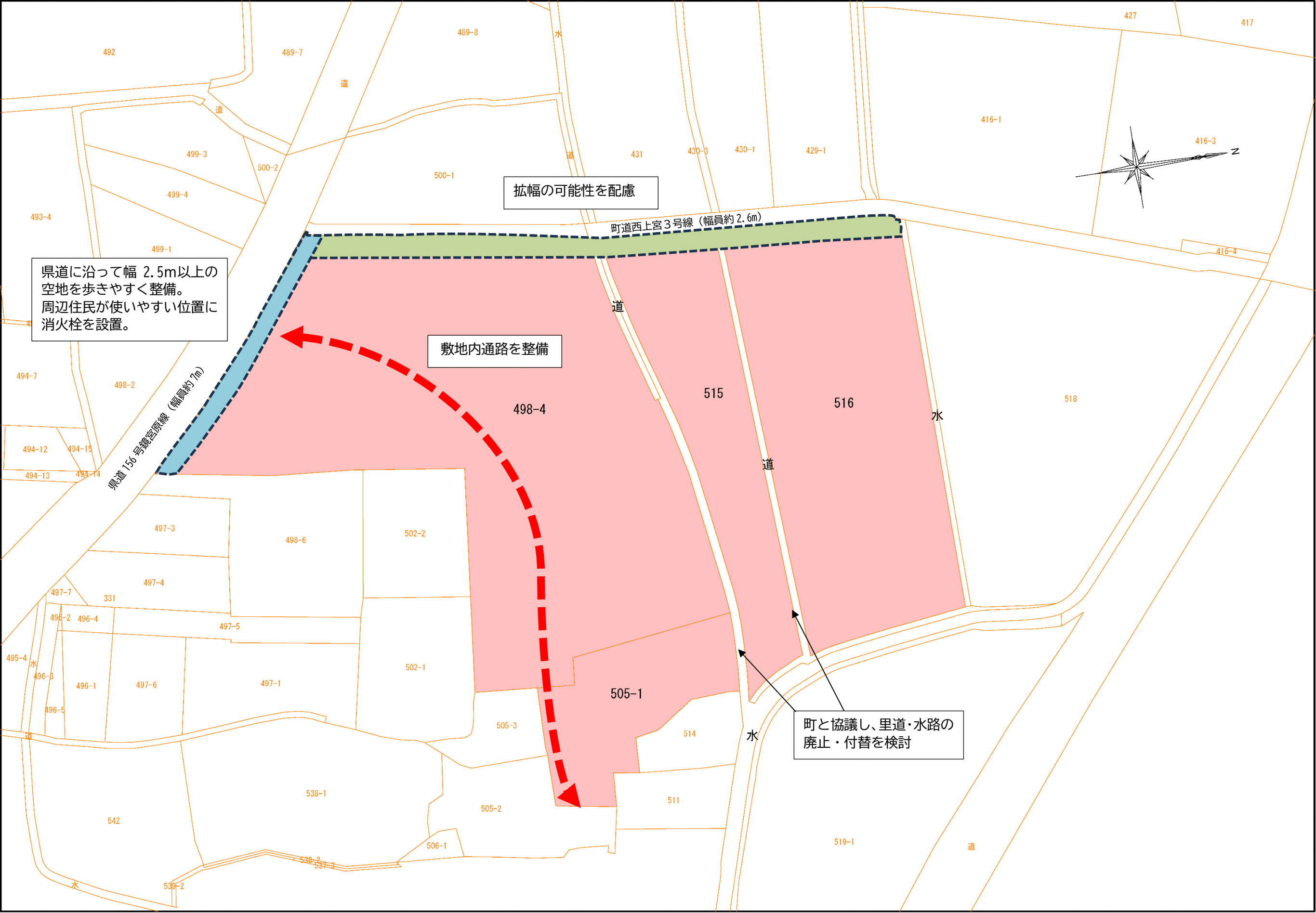
(4) 本施設等の運營業務に対する業務に関するモニタリング

- ・必要に応じ資料等を町に提示し、要求水準を充足していることの確認を受ける。
- ・業務の実施状況について、町の求めに応じて随時報告・説明を行う。

4. 事業者に対する改善要求措置の方法

- ・町によるモニタリングの結果、PFI事業者が実施する業務が事業契約に定める町の要求水準を満たしていないと判明した場合は、町は判明した事項を明らかにし、期間を定めてその是正をPFI事業者に求めることができる。この場合において、PFI事業者は自己の費用負担において、当該是正の完了後速やかに、町に是正の完了を報告しなければならない。…【ア】
- ・PFI事業者は、前記【ア】の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、町は是正要求を撤回するものとする。…【イ】
- ・町は、PFI事業者が前記【ア】による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うも

のとする。この場合において、当該確認の結果、業務の実施状況がなおも入札説明書等及び入札手続きにおいて提出した事業提案書に定める水準に達していないことが判明した時の取扱いは、再度前記【ア】及び【イ】の規定に準じるものとする。



項目		基準（ ）内は公営住宅等整備基準（省令）の該当条文	
位置の選定		・ 防災、居住環境、利便性に考慮し敷地選定(第 5 条)	
敷地の安全等		・ がけ崩れ等に対する安全な措置(第 6 条第 1 項) ・ 排水のための有効な施設設置(第 6 条第 2 項)	
住棟等の基準		・ 日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等に配慮した配置(第 7 条)	
住 宅	規模	・ 床面積 25 ㎡以上(第 9 条第 1 項) ※ただし、共用部分に共同して利用するために適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない	
	附帯設備	・ 台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信、電話配線を設置(第 9 条第 2 項) ※ただし、共用利用の台所及び浴室を設け、各住戸部分と同等以上の居住環境が確保される場合は台所又は浴室を設けることを要しない	
	温熱環境	各項目について、それらを適切に図るための措置が講じられていること	【技術的助言】 ・ 建築物エネルギー消費性能誘導基準に準じること。 ・ 気候風土や高層等により合理的な再生エネルギーの活用が困難な場合等を除き、太陽光発電整備の設置を行うこと
	音環境		【技術的助言】 ・ 重量床衝撃音対策等級 2 の基準及びスラブ厚 15 cm 以上を満たすこととなる措置 ・ 透過損失等級(外壁開口部)等級 2 の基準を満たすこととなる措置
	劣化の軽減		【技術的助言】 ・ 劣化対策(構造躯体等)等級 3 の基準を満たすこととなる措置 ※木造の場合、等級 2 の基準で可
	維持管理への配慮		【技術的助言】 ・ 維持管理対策(専用・共用配管)等級 2 の基準を満たすこととなる措置
	空気環境		【技術的助言】 ・ ホルムアルデヒド対策(内装)等級 3 の基準を満たすこととなる措置
	高齢者等への配慮(専用部分)		【技術的助言】 ・ 高齢者等配慮対策等級 3 の基準を満たすこととなる措置
	高齢者等への配慮(共用部分)		【技術的助言】 ・ 高齢者等配慮対策等級 3 の基準を満たすこととなる措置
	付帯施設	・ 必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の設置(第 12 条第 1 項)	
共同施設	児童遊園	・ 利便、安全を確保した適切な位置・規模(第 13 条)	
	集会所	・ 利便を確保した適切な位置・規模(第 14 条)	
	広場・緑地	・ 良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模(第 15 条)	
	通路	・ 利便、安全、防災、環境保全等に支障がない規模・構造(第 16 条第 1 項) ・ 通路における階段には、補助手摺又は傾斜路を設置(第 16 条第 2 項)	

