

日見大曲・宿町団地第1期整備事業
要求水準書（案）

令和5年10月

長崎市

目 次

第 1 総則	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第 2 事業実施に当たっての基本的事項	2
1 事業予定地等に関する事項	2
2 事業スケジュール	3
3 業務範囲	4
4 遵守すべき法令等	4
5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング	10
第 3 事業実施に関する要求水準	11
1 施設整備の基本方針	11
2 施設計画に関する要求水準	12
3 調査業務に関する要求水準	14
4 設計業務に関する要求水準	15
5 建設業務に関する要求水準	16
6 工事監理業務に関する要求水準	18
7 その他の業務に関する要求水準	20

- 別紙1 施設設計要領
- 別紙2 住宅性能評価の等級
- 別紙3 化学物質室内濃度調査要領

【別添資料】

- 別添資料① : 位置図-----添付- 1
- 別添資料② : 敷地測量図-----添付- 2～7
- 別添資料③ : 既存浄化槽平面図・断面図-----添付- 8～13
- 別添資料④ : 既存プロパンガス庫平面図・立面図-----添付- 14～15
- 別添資料⑤ : 周辺道路整備状況図-----添付- 16～17
- 別添資料⑥ : 上水道整備状況図-----添付- 18
- 別添資料⑦ : 下水道整備状況図-----添付- 19
- 別添資料⑧ : ガス管整備状況図-----添付- 20～21

【貸出資料】

- 貸出資料① : 敷地測量図 (sfc・jww)
- 貸出資料② : 既存浄化槽平面図・断面図 (pdf)
- 貸出資料③ : 既存プロパンガス庫平面図・立面図等 (pdf)
- 貸出資料④ : ボーリング柱状図 (pdf)
- 貸出資料⑤ : 地質調査報告書 (pdf)

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、長崎市（以下「本市」という。）が実施する「日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業」（以下「本事業」という。）について、「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。）に準じて、設計・施工一括発注方式により、本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が行う業務について、本市が要求する性能の水準を示すものである。

事業者の提案内容における水準が要求水準書に示された水準を上回る場合は、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として優先的に適用するものとする。

なお、本市は事業者の業務についてモニタリングを行い、要求水準の内容をモニタリング時の基準として用いる。事業者は、設計、建設、工事監理等のすべての業務について、本市のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案との整合性についての確認結果を本市に報告するものとする。

2 要求水準書の変更

本市は、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、設計・施工請負契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業予定地等に関する事項

(1) 立地条件

本事業における（仮称）長崎市宮宿町住宅新1号棟（60戸）及びその付帯施設等（以下「整備住宅等」という。）の敷地（以下「事業予定地」という。）の立地条件の概要は、下表のとおりである。

（仮称）長崎市宿町住宅新1号棟	
所在地	長崎市宿町217番地ほか2筆
土地所有者	長崎市
用途地域	第1種中高層住居専用地域、 準住居地域
敷地面積	3,238.76 m ²
建蔽率	60%
容積率	300%
防火	建築基準法第22条指定区域 準防火地域
高さ制限	絶対高さ制限なし
日影規制	適用あり
地区計画	地区計画なし

(2) 事業対象区域

本事業は、第1期整備事業として、宿町第2アパート(1号棟、2号棟)を本市が解体した後、事業予定地において、事業者が浄化槽等附属施設(以下「既存施設等」という。)の解体撤去を行い、解体により生じた敷地に新たに整備住宅等を建設するものである。

また、事業者は、整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、PFI法第69条第6項の規定に準じて、当該事業対象区域の用地を無償で使用できるものとする。

(3) 位置図等

本団地全体の関係図面、関係資料は以下のとおりであり、別添資料を参照すること。なお、別添資料については参考図とし、詳細については現況調査や施設管理者協議等で確認を行うこと（別添資料と現況が異なる場合は、現況を優先すること）。

- ア 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料①
- イ 敷地測量図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料②
- ウ 既存浄化槽平面図・断面図・・・・・・・・貸出資料③
- エ 既存プロパンガス庫平面図・立面図・・・・・・・・貸出資料④

(4) インフラ整備状況等

本団地全体のインフラ整備状況等は以下のとおりであり、別添資料等を参照すること。

- ア 周辺道路整備状況図・・・・・・別添資料⑤
- イ 上水道整備状況図・・・・・・別添資料⑥
- ウ 下水道整備状況図・・・・・・別添資料⑦
- エ ガス管整備状況図・・・・・・別添資料⑧
- オ 電話（NTT）整備状況図・・・・西日本電信電話㈱において閲覧可
- カ 電気（九州電力）整備状況図 ・九州電力㈱において閲覧可
- キ CATV 整備現況図・・・・・・（株）西彼ケーブルネットワーク、諫早ケーブルメディア(株)、(株)長崎ケーブルメディアにおいて閲覧可

(5) 既存施設等の概要

既存施設等の概要は、下表のとおりである。

施設名	浄化槽	プロパンガス庫
構造	鉄筋コンクリート造	ブロック造
規模	825人槽・W9.0×L24.0×H5.1m	地上1階・W2.64m×L5.84m
備考	GL-0.3mまでの躯体及び処理機器類は撤去済	宿町第2アパート1棟から6棟までのプロパンガス庫 屋根スレート材は、非飛散性アスベスト含有建材とみなす。

(6) 埋蔵文化財

事業予定地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はないが、工事中の段階で埋蔵文化財が発見された場合は、文化財保護法に基づき、届出等が必要となる。

2 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日程	本事業の業務内容
令和6年9月	設計・施工請負契約締結 (設計・施工請負契約に係る議会議決)
設計・施工請負契約締結～	整備住宅等の設計・建設等
令和7年4月～	・既存施設等の解体工事及び敷地整備着手 ※令和7年3月までは、本市が既存建物の解体撤去を行うため、原則として工事着手はできない。 ・整備住宅等の建設工事着手

日程	本事業の業務内容
令和9年12月頃	整備住宅等の引渡し

※入居者移転は、本市が令和10年1月より実施する。

3 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 設計業務

- ア 調査業務（測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査、アスベスト含有材使用状況調査など事業者が必要とする調査）
- イ 整備住宅等の基本設計、実施設計業務
- ウ 既存施設等の解体撤去に係る設計
- エ 設計住宅性能評価の取得
- オ 設計段階における各種申請手続き
- カ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事
- イ 整備住宅等の建設住宅性能評価の取得
- ウ 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定
- エ 整備住宅等の完成確認及び引渡し
- オ 既存施設等の解体撤去工事
- カ 建設段階における各種申請手続き
- キ 近隣対応・対策業務
- ク 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ケ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務

- ア 既存施設等の解体撤去に係る工事監理
- イ 整備住宅等の建設に関する工事監理
- ウ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

4 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等の遵守

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、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

【法令・条例等】

- ア 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ウ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- エ 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）
- オ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- カ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- キ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ス 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- セ 測量法（昭和 24 年法律第 188 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 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）
- チ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ツ 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）
- 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 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 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）
- ハ 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）
- ヒ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- フ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヘ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ホ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- マ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

- ム 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 615 号）
- メ 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- モ 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- ヤ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成 19 年法律第 56 号）
- ユ フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
- ヨ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ラ 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）
- リ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ル 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- レ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ロ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ワ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ヲ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ン 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）

ア 条例等

- (ア) 長崎県建築基準条例
- (イ) 長崎県環境基本条例
- (ウ) 長崎県未来につながる環境を守り育てる条例
- (エ) 長崎県福祉のまちづくり条例
- (オ) 長崎市建築基準法施行細則
- (カ) 長崎市中高層建築物等の紛争予防に関する条例
- (キ) 長崎市中高層建築物等の紛争予防に関する条例施行規則
- (ク) 長崎市中高層建築物の日影に関する条例
- (ケ) 長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
- (コ) 長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例施行規則
- (サ) 長崎県環境基本条例
- (シ) 長崎市景観条例
- (ス) 長崎市環境基本条例
- (セ) 長崎市環境保全条例
- (ソ) 長崎市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例
- (タ) 長崎市水道事業給水条例
- (チ) 長崎市下水道条例
- (ツ) 長崎市個人情報保護条例
- (テ) 長崎市情報公開条例
- (ト) 長崎市火災予防条例
- (ナ) 長崎市営住宅条例
- (ニ) 長崎市営住宅条例施行規則

イ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ア 公営住宅等整備基準
- イ 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
- ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- エ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- オ 土木工事共通仕様書
- カ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- キ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ク 建築設計基準・建築設備設計基準
- ケ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- コ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針

- サ 建築工事安全施工技術指針
- シ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ス 建設副産物適正処理推進要綱
- セ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ソ 長崎県環境基本計画
- タ 長崎県地球温暖化対策実行計画
- チ 長崎県環境物品等調達方針
- ツ 長崎市第三次環境基本計画
- テ 長崎市地球温暖化対策実行計画
- ト 共同住宅建築にかかるごみステーション設置基準（長崎市）
- ナ その他関連要綱、基準及びマニュアル

(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、基準等はすべて入札公告時点での最新版を適用すること。

- ア 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）
- イ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ウ 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）
- 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 長崎県建設工事共通仕様書（長崎県土木部）
- キ 長崎市建設工事共通仕様書（長崎市）
- ク 構内舗装・排水設計基準・同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修）
- ケ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- コ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- サ 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- シ 設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修）
- ス 住宅の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準の最新版を参考とすること。

(設計・工事関係)

- ア 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)
- イ 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)
- ウ 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)
- エ 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)
- オ 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)
- カ 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)
- キ 建築工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- ク 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)
- ケ 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)
- 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 防犯に配慮した共同住宅の設計指針 (国土交通省住宅局)
- ス 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)
- セ 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)
- ソ 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)
- タ 建築構造設計基準・同資料 (国土交通大臣官房官庁営繕部整備課)
- チ 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)
- ツ 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル (厚生労働省)
- テ 長崎市景観計画 (長崎市)
- ト 長崎県犯罪のない安全・安心まちづくり防犯指針 (住宅編)

(積算関係)

- ア 公共住宅建築工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会 編)
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会 編)
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会 編)

5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング

事業者は、設計、建設及び工事監理等のすべての業務について、次の方法によりセルフモニタリングを行い、確認結果を本市に報告するものとする。

- ア 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。
- イ 事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書及び事業提案書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。
- ウ 要求水準書及び事業提案書の内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- エ 設計、建設・工事監理段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、竣工引き渡し時に、セルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。
 - (ア) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果
 - (イ) モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - (ウ) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - (エ) 要求水準未達が発生した場合の改善方策

第3 事業実施に関する要求水準

1 施設整備の基本方針

本事業では、以下の基本方針を念頭に業務を遂行するものとする。

(1) 団地の状況

日見大曲住宅・アパート、宿町アパートは、昭和38年から昭和56年にかけて計29棟578戸建設された住宅であり、経年劣化により、外壁、防水、設備機器等は老朽化しており、一部耐震性が不足している棟もあり、建替事業が必要となっている市営住宅である。

長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅を耐震性の低い順に解消、大型団地の集約化、再編等の方針により、建替縮減や用途廃止を行い、約5割の戸数縮減を実施することとしており、本事業は、建替の第1期事業として、整備を行うものである。

既存住宅においては、高齢化が著しく進行し、地域コミュニティの活動に支障をきたしている状況であり、高齢者から子育て世帯までが、安全で安心して生活できる暮らしやすい住宅の整備、災害時の安全対策及び日常生活における安全・防犯対策等の整備を実施し、団地及び地域の住環境改善や地域活性化が求められている。

(2) 整備の目的・方向性

ア 健全な地域社会の形成のための住宅づくり

- ・周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資する住宅づくりを行う。

イ 良好な居住環境の確保のための住宅づくり

- ・安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、快適性を考慮した住宅づくりを行う。

ウ 安全・安心のための住宅づくり

- ・ユニバーサルデザインを取り入れるなど、誰もが使いやすい住宅づくりを行う。
- ・不審者対策など犯罪防止に配慮した住宅づくりを行う。

エ 費用の縮減や維持管理の容易性を見据えた住宅づくり

- ・設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保を行うなど、建設及び維持管理に要する費用の縮減を配慮した住宅づくりを行う。
- ・共用部の清掃や除草等、入居者により実施される作業を見据え、安価で容易な維持管理ができる住宅づくりを行う。

オ 環境負荷低減のための住宅づくり

- ・住宅の採光、通風、換気などを十分確保するとともに、断熱性能の向上やLED照明の採用等、環境負荷低減につながる住宅づくりを行う。

2 施設計画に関する要求水準

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりである。なお、整備住宅等の設計に当たっては、別紙1「施設設計要領」の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、別紙1「施設設計要領」は建替住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、指定された事項については、それに従うこと。

(1) 施設構成

整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

施設等		規模	備考
(仮称)長崎市営宿町住宅新1号棟		60戸	
附帯施設	自転車置場	36台以上	住戸数の60%以上を整備
	ごみ置場	1か所	住棟配置計画に応じて整備
	関連施設 (電気室、ポンプ室、 受水槽、LPG置場)	適宜	開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設を整備
共同施設	通路	適宜	各事業予定地内の通路を住棟配置計画に応じて整備
	緑地(植栽)	適宜	各事業予定地内の緑地(植栽)を住棟配置計画に応じて整備
駐車場等	駐車場	42台以上	住戸数の70%以上を整備
	車道	適宜	各事業予定地内の車道を住棟配置計画に応じて整備

(2) 住棟配置

住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。

- ア 階数は、建築基準法に適合する範囲で、制限しない。
- イ 住棟周囲の日当たりに配慮すること。
- ウ 建物へのアクセスは、歩車道分離を明確化し、段差のない動線計画に配慮すること。

(3) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

本事業においては、合計で 60 戸を整備するものとする。なお、各階の戸数の配分は事業者提案とする。なお、店舗等の用途の室は設けないこと。

イ 住居構成

本団地における住戸タイプ別の面積及び戸数は次のとおりとする。また、整備する住戸は、左右反転タイプを除き、各タイプは同一の間取りを原則とすること。

住戸タイプ	住戸専用面積	本団地の計画戸数
3LDK	70 m ² ±2.5%	2 戸
2LDK	58 m ² ±2.5%	12 戸
2DK	50 m ² ±2.5%	32 戸
1DK	34 m ² ±2.5%	14 戸
合計	-	60 戸

- 注1) ※:住戸専用面積は壁芯計算とする。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 及びメーターボックスの面積は含まないこと。
- 注2) ※住戸タイプの計画戸数については、上記戸数を原則とするが、1,2 戸程度の増減は可能とし、全体で 60 戸を整備すること。
- 注3) ※LDK については、子育て世帯向けに配慮した住戸計画とすること。
- 注4) 2LDK のうち、1 戸は車椅子対応住戸として計画すること。

(4) 住棟の必要室

本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

・住棟専用部

玄関、台所、便所、洗面・脱衣室、浴室、食事室、就寝室

なお、各住戸専用のバルコニーを設けること。

・住棟共用部

エントランスホール、EV、共用廊下、階段

(5) 附帯施設・共同施設・駐車場に関する要求水準

附帯施設・共同施設・駐車場に関しては、以下の要求内容を満たすように整備すること。

ア 駐車場

- ・1 台当たりの駐車スペースの面積は、2.5m×5.0m とする。

- ・機械式駐車場及び立体式駐車場は不可とする。
- ・区画番号、白線引き及び車止めを設置すること。
- ・住棟1階部分をピロティ駐車場として整備することは不可とする。

イ 自転車置場

- ・1台当たりの駐輪スペースは、0.6m×1.9mとする。
- ・平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）とし、バイク置場としても使用できる仕様とすること。

ウ ごみ置場

共同住宅建築にかかるごみステーション設置基準（2021.4.1改正）に基づき、事前に本市の環境部東部環境センターと協議をすること。

エ 関連施設

電気室、ポンプ室、受水槽、LPG置場等は適宜配置すること。電気室が必要な場合は別棟とすること。

オ その他施設

公営住宅法による ZEH 水準への対応のための太陽光発電設備を設けること。

3 調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 本事業で事業者が必要と判断し実施する測量調査は、適宜実施すること。
- イ 事業者の計画により該当土地の分筆及び地目変更登記等が必要となった場合は、必要となる地積測量図、土地調査書及び写真等を作成すること。なお、上記図面等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
- ウ 測量調査は、敷地調査共通仕様書（国土交通省 令和4年3月14日改定版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 貸出資料④「地質調査報告書」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業で事業者が必要と判断し実施する地質調査は、適宜実施すること。

(3) 電波障害調査

- ア 本事業に必要な電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、建設の前後に電波測定車等を用いて周辺の電波を測定すること。
- イ 電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、受信局変更及びケーブル TV 対応等による電波障害対策を速やかに実施すること。

(4) 周辺家屋調査等

ア 建設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、工事着手前の必要な時期に周辺家屋調査を行い、調査の結果に基づき必要な対策を講じること。

(5) その他事業者が必要とする調査

ア 電波障害調査及び周辺家屋調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合には、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討すること。

4 設計業務に関する要求水準

(1) 基本設計

ア 事業者は、設計・施工請負契約の締結後速やかに、提案書に基づき整備住宅等の整備に係る基本設計を行い、完了後に本市による確認を受けなければならない。

イ 基本設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

(2) 実施設計

ア 整備住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了の確認を受けた後とする。

イ 実施設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

(3) 設計住宅性能評価の取得

ア 要求性能

(ア) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこと。

(イ) 要求性能は、別紙2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とすること。

イ 住宅性能評価の取得

(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) 評価結果が別紙2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、本市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(4) 設計段階における各種申請手続

ア 確認申請ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料及び手数料を負担すること。

(5) 本市によるモニタリング

ア 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を本市に提出し、本市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 事業者は、必要に応じ資料等を本市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、設計図書を本市に提出し、本市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、本市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算、工事施工及び会計検査の受検等に支障のないものとする。
- エ 設計の状況について、事業者は、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

(6) その他関連事項

- ア 設計業務は、本市との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜本市に報告すること。
- イ 本市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの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ものとする。
- ウ 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容を本市に報告すること。
- エ 本市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計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。
- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。

5 建設業務に関する要求水準

(1) 整備住宅等の建設工事

実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

ア 施工管理

- (ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 現場代理人及び監理技術者は専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について本市に届け出ること。
- (エ) 関係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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

イ 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に、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の状況を把握し、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。

ウ 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（建設リサイクル法）」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。

(2) 建設住宅性能評価の取得

- ア 住宅性能評価については、「4 設計業務に関する要求水準」を確認し、取得すること。

(3) 建設段階における各種申請手続

- ア 建設段階における関係官公署等への手続等々は、遅滞なく行うこと。
- イ 上記における申請料（水道負担金を含む）を負担すること。
- ウ 建設工事に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について本市に報告すること。
- エ 本市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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。

(4) 化学物質の室内濃度調査

- ア 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、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、本市に報告すること。
- イ 調査の実施については、別紙 3「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

(5) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に本市に通知することとし、本市は、完工検査及び設備・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。
- ウ 事業者は、完工検査及び設備・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。

(6) 本市によるモニタリング

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について本市に毎月の定期報告を行い、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本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ものとする。
- ウ 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、本市が行うモニタリングに係る記録を作成し、本市へ定期的に提出し確認を受けること。
- エ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとする。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- カ 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、本市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市の定めた書式に従って用意すること。
- キ 使用する資材については、施工前に本市の確認を受けること。なお、確認する材料については協議を行った上、材料リストを本市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

6 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
なお、管理技術者は、設計業務の技術上の管理技術者と同一の者であってはならない。
- イ 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、建設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。
- ウ 工事監理者は、建設業務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、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- エ 工事監理者は、実施した業務の内容や工事監理の実施状況が分かる写真・検査結果・その他必要な事項などを記録した監理業務日誌を作成し、毎月の定期報告の際に提出すること。

(2) 本市によるモニタリング

- ア 本市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と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 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、本市の定める方完工書類の一部として本市に提出しなければならない。

7 その他の業務に関する要求水準

(1) 完成確認及び引渡し

- ア 本市は、事業者による整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、本市に整備住宅等を引き渡すこと。
- イ 本市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
- ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する本市等への説明を、概要説明書等を用いて「5(5) 完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- エ 事業者は、本市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に本市に確認すること。
- オ 事業者は、本市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって整備住宅等の引渡しとする。

(2) 近隣及び団地住民対策・対応

- ア 建設工事に先立ち、近隣及び団地住民に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に悪影響等が生じないように十分配慮すること。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、事業の円滑な進捗に努めること。
- ウ 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こと。万一、工事中に汚損、破損した場合、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。

(3) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

- ア 本市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（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、本市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に活用できるように整理すること。

(4) 改修・点検方法の提案業務

- ア 設計業務の際に、将来的に3回実施することを想定している外壁・防水改修のそれぞれの仕上げや改修方法等の提案を行うこと。なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップする提案を求めるが、建設当初の仕上げと比較し高額にならないように配慮すること。
- イ 設計業務の際に、外壁や屋上等の点検・補修方法の提案を行うこと。点検方法は足場を設置せずに行うこととし、点検・補修時の安全に十分配慮した方法とすること。
- ウ 長期修繕計画を作成し、共益費等施設運用に係る概算額を提示すること。