

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業
要求水準書（案）

平成30年8月

小 山 町

目次

第1章 要求水準のコンセプト	1
1. 事業の目的	1
2. 事業手法	1
第2章 基本的事項	2
1. 業務内容	2
2. 民間事業者が独立採算で行う付帯事業	2
3. 事業用地に関する条件等	3
4. 適用法令等	5
5. 要求水準書の変更	6
6. セルフモニタリング	7
7. 提出書類	7
第3章 設計に関する条件	7
1. 各種調査	7
2. 本施設の設計全体に関する条件	7
3. 施設整備の要求水準	8
4. 設計に関する条件	10
5. 建設等に関する条件	11
第4章 維持管理・運営等に関する条件	13
1. 施設の維持管理・運営	13
2. 業務の実施状況についてのモニタリング.....	13
第5章 民間収益施設の誘致に関する条件	14
1. 基本的考え方	14
2. 民間収益施設の誘致に関する条件	14
第6章 住宅評価	14
1. 住宅性能評価	14
要求性能	15
3. 化学物質の室内濃度測定	15

本要求水準書は、小山町（以下「町」という。）が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）に基づき実施する小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業（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 1 章 要求水準のコンセプト

1. 事業の目的

本事業は、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地域優良賃貸住宅を利便性の高い落合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、小山町の定住人口の増加や周辺地区の活性化を図ることを目的として実施する。

また、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、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、小山町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・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

本事業の事業計画地は、小山町の落合地区に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増加対策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、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するものとする。

また、事業者グループには極力多くの町内業者が参加することを希望し、審査時に町内業者加点をを行う。

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き育てることができ、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、間取りやコミュニティスペース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. 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、富士紡ホールディングス株式会社が所有する土地を、町が定期借地により 50 年間借り受け、その用地に、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、民間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（BT0 : Build Transfer Operate）により実施するものとする。

また、子育て世帯や中堅所得者層の住宅を供給するとともに、敷地内にコミュニティ形成、子育て支援や利便性向上につながる民間収益事業を誘致し、周辺地域も含めた地域の活性化に資する民間提案を

歓迎する。

収益施設に必要な土地は、町が有償で提供するものとし、民間事業者の金額提示を求め、町の財政支出削減に資するものとする。

第2章 基本的事項

1. 業務内容

PFI 事業者(以下「事業者」という)は、本事業について、以下の業務(以下「本業務」という)を行うものとする。

1) 本施設の整備

- ①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務(住宅棟及びその附属施設の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。)
- 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上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑥上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- ⑦本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 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合併処理浄化槽点検保守管理業務
- ④上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑤本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑥本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑦本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑧本施設の居住者の移転に係る原状回復及び改裝修繕業務
- ⑨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。)
- ⑩本施設の入居者募集の宣伝業務
- ⑪本施設の敷金・家賃等の徴収業務及び町への納入業務
- ⑫施設の利用に関する業務
 - 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
 - オ 駐車場の管理に関する業務
- ⑬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 指定期間終了にあたっての引継事務
 - エ その他日常業務の調整

2. 民間事業者が独立採算で行う付帯事業

民間事業者は、付帯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付帯事業を実施できるものとする。

- ① 民間事業者は、町が要求する本事業の地域優良賃貸住宅とは別に、施設の自由提案スペースを活用若しくは収益事業を目的とする付帯事業スペースを合築し、独立採算で収益事業を行うことができる。

- ② 付帯事業の実施に要する費用（付帯事業スペースの維持管理費、運営に関する費用等）は民間事業者の負担とし、収益事業の収入は民間事業者の収入とする。
- ③ 民間事業者は付帯事業の実施に当たっては、原則として使用面積に応じた施設使用料を町に支払う。
- ④ 民間事業者は付帯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 民間事業者が独立採算で行う付帯事業は、応募者の提案により町が許可した事業に限る。
- ⑥ 付帯事業の範囲、条件等の詳細は募集要項等において提示する。

3. 事業用地に関する条件等

(1) 本施設の立地条件

(ア) 西ブロック

- ① 所在地(地番)
小山町藤曲字落合54-24、54-123、54-125、小山字スルガ101-5、101-34、101-38 計6筆
- ② 敷地面積 701.40㎡
- ③ 接道
 - ・町道1004号線(現況幅員5.4m) ※町が県道沼津小山線までの間を6.5mに拡幅を行う。
 - ・町道1005号線(現況幅員5.0m)
 - ・町道1006号線(現況幅員3.8m) ※町が6.5mに拡幅を行う。

(イ) 東ブロック

- ① 所在地(地番)
小山町藤曲字落合54-1、54-103、54-138、小山字スルガ101-1、101-4、101-6、101-20、101-36 計8筆
- ② 敷地面積 2,687.89㎡
- ③ 接道
 - ・町道1005号線(現況幅員5.0m)
 - ・町道1006号線(現況幅員3.8m) ※町が6.5mに拡幅を行う。

(2) 位置図、データ等

- (ア) 事業対象地位置図
- (イ) 測量図
- (ウ) 店舗駐車場平面図
- (エ) ボーリングデータ(小山町役場)及び該当地ボーリングデータ(9月公表予定)
- (オ) 上水道配管図

(3) 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、建設予定地を施設整備に必要な範囲で使用することができるものとする。

(4) 整備対象施設

(ア) 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)

各戸の床面積65㎡～75㎡/戸程度 40戸程度
ただし、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)第4条第2号イ(2)に規定されるとおり、共同住宅でない場合は、一戸あたりの床面積は75㎡以上とすること。
階数及び戸数、部屋の規模の増減等は、提案による。

(イ) 駐車場

戸数以上の十分な数の駐車場を整備すること。

(ウ) 浄化槽

地域優良賃貸住宅及び近隣住宅13戸程度が使用する合併浄化槽を整備すること。

(エ) その他付帯施設・外構の整備

駐輪場、コミュニティ施設、物置、ごみ置場、提案による建築設備等の整備並びに緑地(河川沿い含む)、フェンス等の外構の整備すること。

(オ) 付帯事業スペース

地域優良賃貸住宅とは別に、収益事業を目的とするスペースを整備すること。(提案により必要な場合のみ)

4. 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。

関係法令等各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 3) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 4) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 5) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 6) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- 7) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 8) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 9) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 10) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 11) 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 12) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 13) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 14) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 15) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 16) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 17) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 18) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- 19) 景観法（平成16年法律第110号）
- 20) 道路法（昭和27年法律第180号）
- 21) 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- 22) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 23) 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）
- 24) 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）
- 25) 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）
- 26) 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）
- 27) 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）
- 28) 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）
- 29) 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）
- 30) 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）
- 31) 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）
- 32) 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）
- 33) 公共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）
- 34) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- 35) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 36) 静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）
- 37) 静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）
- 38) 静岡県建築構造設計指針・同解説2014年度版（静岡県）
- 39) 都市計画法施行細則（昭和45年静岡県規則第48号）
- 40) 静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成17年静岡県条例第32号）
- 41) 静岡県防犯まちづくり条例（平成16年静岡県条例第26号）
- 42) 小山町営住宅条例（平成9年小山町条例第15号）
- 43) 小山町営住宅等整備基準規則（平成25年小山町規則第8号）
- 44) 小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和48年小山町条例第22号）
- 45) 小山町景観条例（平成27年小山町条例第25号）
- 46) 小山町環境基本条例（平成25年小山町条例第6号）

- 47) 小山町自治基本条例（平成27年小山町条例第23号）
 - 48) 小山町下水道条例（平成10年小山町条例第27号）
 - 49) 小山町給水条例（平成10年小山町条例第2号）
 - 50) 小山町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成3年小山町告示第10号）
 - 51) 小山町開発行為等に関する規則（平成24年小山町規則第18号）
 - 52) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
 - 53) 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）
 - 54) 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）
- ※ その他、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（平成13年国土交通省告示第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、財団法人住宅リホーム・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) 静岡県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針

※事業契約・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。

5. 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

(ア) 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業務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

(イ) 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

(ア) 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、施設整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

(イ) 詳細については、事業契約書で定める。

6. セルフモニタリング

- (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・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。

7. 提出書類

事業者は、下記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
 - (ア) 事業契約締結後速やかに提出のこと。
- (2) 建設業務計画書
 - (ア) 着工1ヶ月前までに提出のこと。
- (3) 維持管理・運營業務計画書
 - (ア) 入居開始1ヶ月前までに提出のこと。
- (4) 設計図書
 - (ア) 基本設計図書:基本設計完了時
 - (イ) 実施設計図書:実施設計完了時
- (5) 事業業務報告書
 - (ア) 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。
 - (イ) 年次報告を、年度末から1ヶ月以内に提出すること。
 - (ウ) 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3章 設計に関する条件

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) 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
 - (ア) 設計の範囲は、第2章2(6)整備対象施設とする。
 - (イ) 住宅の基礎については、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。
 - (ウ) 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。
 - (エ) 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。
 - (オ) 実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。
 - (カ) 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。
 - (キ) 町は、実施設計内容が本要求水準書及び事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
 - (ク) 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。
 - (ケ) 住宅の整備に当たっては、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、町へ報告するものとする。

(コ) 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

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。

(ア) バリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成

① バリアフリーに配慮し、将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。

② 居室や隣接地のプライバシー、防犯に十分配慮した居室プランを提案すること。

(イ) 居住者間の交流、近隣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

① 居住者間交流及び近隣居住者との交流を促す空間的な工夫を提案すること。

② 外部空間において、居住者間、近隣住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。

(ウ) 環境に配慮し、自然を活用した施設整備（緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用など）

① 遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。

② 入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。

③ 住宅の意匠や住戸の仕様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。

④ 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。

(エ) 防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画

① 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。

② 災害時の非常対策の工夫を行う事。

(オ) 周辺の街並み、背景との調和に配慮し、圧迫感や違和感のない施設デザインとすること。

(カ) 建設・維持管理コスト低減の工夫

① 事業期間中・期間後を通して、建設費・維持管理費がかからないよう、材料・構造・設備を設計すること。

3. 施設整備の要求水準

本施設整備における要求水準は、以下のとおりとする。

また、以下に示す以外については、地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）に基づくものとする。

(1) 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）

ア 戸数等

(ア) 戸数 40戸程度

(イ) 各戸の床面積65㎡～75㎡/戸程度

ただし、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）第4条第2号イ(2)に規定されるとおり、共同住宅でない場合は、一戸あたりの床面積は75㎡以上とすること。

(ウ) 階数及び戸数、部屋の規模の増減、間取り等は、提案による。

注) 各戸の床面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、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めない。

イ 構造・階数等

・住棟の構造および階数や棟数は事業者の提案とする。

・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。

・勾配屋根とし、防水補修を極力なくす。

ウ 配置計画

・良好な日照環境の確保など、周辺に配慮すること。

- ・入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- ・入居者の日常の利便性（通勤・通学・買い物等）を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・子どもの遊び場や入居者の散策・交流など、住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- ・敷地内で子どもが遊ぶことに配慮して、安全・安心な計画とすること。
- ・建物の配置はできるだけ敷地境界から後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

エ 住戸計画

- ・バリアフリーに配慮し、子育て世帯の将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。
- ・防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・子育て世帯が入居することを考慮し、防犯、防音性能に配慮すること。

オ 設備計画

- ・更新性、メンテナンス性に配慮すること。
- ・省エネ・環境負荷軽減に配慮すること。
- ・インターネット環境は、光通信とすること。
- ・各室に空調設備設置可能とすること。
- ・3点給湯(台所、洗面所、浴室) とすること。
- ・災害時の非常対策を行うこと。（自家発電、蓄電、EVの機動等）
- ・屋外給水設備は直結給水方式とし、引込管径は100φ以上、逆止弁を設置すること。

カ 共同住宅の場合の玄関

- ・玄関ホールを設けること。
- ・玄関ホールは、オートロック式自動ドアとする。
- ・集合玄関器は、カメラ付、非接触キー(テンキー併用)とすること。
- ・住宅戸数に1を加えた数の郵便受けを整備すること。
- ・宅配ボックスを設置すること。
- ・掲示板を設置すること。

キ 木造の場合には、耐久性向上のために下記のとおりとする。

- ・構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材の全部又は一部を木造とする住宅にあつては、すみ柱の小径は12cm角（通し柱であるすみ柱にあつては、13.5cm）以上であること。
構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材の全部又は一部に桝組壁構造を用いる住宅にあつては、桝組壁工法を用いる外壁の下地材料は、厚さ9mm以上の構造用合板であること
- ・防腐及び防蟻措置に関して有効な措置を講じたものであること。
- ・基礎は、一体の鉄筋コンクリート造の布基礎とし、地面からその上端までの高さは40cm以上であること。
- ・外壁の床下部分には、壁の長さ4m以内ごとに、有効面積300cm²以上の換気孔を設け、床下はコンクリートで覆うこと。
- ・小屋裏の壁で屋外に面するもの又は軒裏には、換気上有効な位置に2以上の換気孔を設けるものとし、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合は、原則として300分の1以上とすること。

- ・住宅の床下及び小屋裏は、点検が容易に行えるよう点検口及び点検スペースが設けられたもの。

(2)付帯施設

ア 駐車場

- ・原則として、各戸1台以上を確保し、入居者の利便性を図るものとする。

イ 自転車置場

- ・原則として、各戸1台以上を確保し、入居者の利便性を図るものとする。
- ・駐輪施設は、1台につき幅0.5m、奥行き2.0m程度とすること。
- ・屋根付の施設とすること。

ウ ごみ置場

- ・住棟のエレベーターの位置からの距離等、入居者の利便性や収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置すること。
- ・清掃や有害鳥獣対策など衛生面に配慮すること。
- ・設置場所等については、小山町くらし安全課と協議すること。

エ プレイロット（幼児遊園、広場等含む）

- ・子どもの遊び場や周辺住民の憩いの空間となるプレイロットを適切に配置すること。
- ・子どもの利用が多いことに配慮し、子どもにとって安全で、魅力的な施設計画とすること。

オ 緑地

- ・緑地は適切に配置し、樹種や配置は、景観や維持管理の簡便さに配慮すること。

カ 敷地内通路

- ・人と車両の動線について、明確に分離する等、安全性を確保すること。
- ・付帯施設（駐車場・自転車置場・プレイロット等）と連続的につなぐように配置すること。

キ 外構

- ・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。
- ・敷地内雨水の流出対策を行い、雨水流出を抑制する提案を行うこと。

4. 設計に関する条件

本事業における、各種調査及び設計の業務水準等は次に示すとおりである。

(1)各種調査

本事業の実施に必要な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。

(ア) 地質調査

(イ) 測量調査

(ウ) 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

ア 設計業務遂行にあたっての基本的事項

(ア) 設計の範囲は、地域優良賃貸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。

(イ) 住宅の杭については、町が提示するボーリングデータを参考に、必要があれば、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。

- (ウ) 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。
- (エ) 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。
- (オ) 実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。
- (カ) 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。
- (キ) 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。
- (ク) 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。
- (ケ) 住宅の整備に当たっては、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「要求水準書」「質疑応答書等」「提案書」による、チェックリストを作成してチェックを行い、町へ報告するものとする。
- (コ) 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。

5. 建設等に関する条件

(1) 住宅の建設

- ア 安全に配慮した施工計画とすること。
- イ 工事にあたっては、公的機関等（道路・上水道・電気・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。
- ウ 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。
- エ 工事時間については、周辺住民の生活や近隣商業施設の営業に配慮した時間帯とすること。
- オ 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。
- カ 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。

(2) 住宅の工事監理

- ア 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。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じ、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。
- ウ 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。

(3) 住宅の竣工検査

- ア 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会うことができるものとする。

イ 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。

(4) 完了検査及び引渡し

町は、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、事業者は町に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

ア 町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。

イ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、上記（3）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。

ウ 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。

エ 事業者は、町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。

(5) 設計・建設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（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。

(イ) 要求性能は、「小山町営住宅等整備基準規則（平成25年小山町規則第8号）」に示す基準以上とする。

イ 住宅性能評価

(ア) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付をけること。

(イ) 評価結果がア（イ）に示す基準以上であることを確認し、町に報告するとともに、評価書を提出すること。

(6) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

ア 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）に基づき住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。

イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告すること。

ウ 利用する保険法人において、設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

(7) 化学物質の室内濃度測定

ア 工事完成段階に室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、町に報告すること。

イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。

(8) 1年等点検（瑕疵担保検査）の実施

ア 事業者は、住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、検査を実施すること。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

(9) 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書関係書類（施設毎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、町への支援を行う。

(10) 会計実地検査の支援

本事業は、国の会計実地検査の対象となることから、町が受検するにあたり、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

第4章 維持管理・運営等に関する条件

1. 施設の維持管理・運営

(1) 施設の維持管理・運営の条件

- ア 法定点検の内容は必須とする。
- イ 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。
 - (ア) 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。
 - (イ) 大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。
 - (ウ) 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。
 - (エ) 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。
 - (オ) 防災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。
- ウ 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。提案時に、その内容について明確に提案すること。
- エ 入退居手続きは町に代わって事業者が行う。
- オ 家賃・駐車場利用料の徴収は、事業者が町に代わって行う。
- カ 入居者の退去に伴う原状回復に関しては、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、町に提出する。
- キ 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- ク 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。

2. 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

- ア 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。
- イ 事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ウ 事業者は、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。

エ 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

ア 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。

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。

ウ 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。

エ 事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。

(3) 維持管理・運営時

ア 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。

イ 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。

ウ 町は、3か月に一度、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。

エ 町は、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。

第5章 民間収益施設の誘致に関する条件

1. 基本的考え方

敷地内において、民間事業者が収益事業を展開することを認めることから、本事業の目的である「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」の実現に寄与する民間収益施設の誘致提案を歓迎する。

収益施設に必要な土地は、町が有償にて提供するものとし、民間事業者の金額提示を求める。

2. 民間収益施設の誘致に関する条件

民間収益施設を誘致する場合は、「第3章2(2)本施設のコンセプトを実現するための条件」を遵守し、次に示す業務を実施すること。

(1) 民間収益施設の誘致に関する条件

ア 子ども・子育て、福祉又は生活利便性に資する民間収益事業の誘致

イ 同収益施設の設計、建設、維持管理及び運営

ウ 同施設に係る所有権の移転業務又は定期借地権設定業務

エ 同施設入居者との交渉・契約業務

オ 同施設への入居者募集業務

第6章 住宅評価

1. 住宅性能評価

(1) 住宅の品質の確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく性能表示を行うこと。

- 要求性能は、第5章に示す表示項目、等級を満足すること。
- (2) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。
 - (3) 指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受けること。

指定住宅性能評価機関

一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター：<http://www.shizuoka-kjm.or.jp/>
 その他多数評価機関がありますので、こちらをご参照ください。
<https://www.mlit.go.jp/>

要求性能

表示項目	表示すべき項目	要求の内容	備考
1. 構造の安定に関する事	1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級1 ※地域係数は 1.2とする。	
3. 劣化の軽減に関する事	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級2	
4. 維持管・更新への配慮に 関すること	4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級2	
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級2	
5. 温熱環境に関する事	5-1 断熱等性能等級	等級4	
6. 空気環境に関する事	6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級3	
8. 音環境に関する事	8-1 重量床衝撃音対策	等級2	
	8-4 透過損失等級 (外壁開口部)	等級2	東面、南面、西面及び北面の各方位について、等級による
9. 高齢者等への配慮に 関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級3	
	9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級3	

※表に記載のない項目については任意とする。

3. 化学物質の室内濃度測定

- (1) 定められた方法にて室内濃度測定を行うこと。
- (2) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。(必ず本町に提出すること。)
- (3) VOC検査測定が基準値以上であった場合、その原因を調査し報告をすること。

指定検査機関

一般財団法人 ベターリビング：

<http://www.bmmc.or.jp/>（一般財団法人 建築保全センターにて紹介）

<http://www2.odn.ne.jp/opis/index.html>（㈱オーピスにて紹介）

その他にも検査機関は多くあります。