

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業

要求水準書

(案)

令和6年12月

小山町

## 目次

### 第1章 要求水準のコンセプト

1. 本要求水準書の位置づけ	1
2. 本事業の目的	1
3. 事業手法	2

### 第2章 基本的事項

1. 事業内容	3
2. 事業用地に関する条件等	4
3. 適用法令等	5
4. 要求水準書の変更	7
5. セルフモニタリング	7
6. 提出書類	8

### 第3章 設計・建設等に関する条件

1. 各種調査	9
2. 本施設の設計全体に関する条件	9
3. 施設整備の要求水準	10
4. 建設等に関する条件	15

### 第4章 維持管理に関する条件

1. 施設の維持管理	17
2. 本業務の実施状況についてのモニタリング	17

### 第5章 住宅評価

1. 住宅性能評価	19
2. 化学物質の室内濃度測定	19

## 別紙目次

添付図① 事業対象地 位置図

添付図② 事業対象地 公図

添付図③ 上水道管網図

添付図④ 地質調査報告書

## 第1章 要求水準のコンセプト

### 1. 本要求水準書の位置づけ

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整備事業対象要綱(平成23年5月2日国住備第34号)に基づき実施する「菅沼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。

### 2. 本事業の目的

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5点の事項に配慮し実施する。

#### (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の形成、コミュニティ醸成を図る。また、30年間の事業期間はもとより、その後の町の維持管理を含むライフサイクルコストの縮減を図る。

#### (2) 自然環境や低層のまち並み、住環境と調和した施設整備

本事業の事業計画地は、豊かな自然に囲まれた場に位置し、周辺は戸建住宅をはじめとした低層の住宅地が形成されている。建築の意匠や外構の整備等においては、事業目的を十分に理解の上、これらの住環境やまち並み景観と調和し、日常生活の中で自然を感じられるような施設整備を図る。

#### (3) 子育てを楽しむための施設整備、維持管理の実施

本事業は、町の活性化に資する今後の人口減少対策としての整備が期待されている。本事業の主なターゲットである子育て世帯が安心して子どもを産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など、子育てを楽しむための施設となるよう配慮する。

#### (4) 小山のライフスタイルを楽しむための施設整備、維持管理の実施

本町への移住・定住を促すため、小山らしいライフスタイルを想定した間取りやコミュニティスペースを設けるなど、日々の暮らしの中で小山に暮らす魅力を楽しむための施設となるよう配慮する。

### (5) 地域経済の活性化

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り地域経済への貢献がなされるよう配慮する。また、町が進める施策との連携も図ることで、活力の維持向上につなげていくことを目指す。

### 3. 事業手法

本事業は PFI 法に基づき、町が提供する土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を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）により実施する。

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。

## 第2章 基本的事項

### 1. 事業内容

本事業を実施する事業者は、以下の業務（以下「本業務」という。）を行う。

#### （1）地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱に基づく菅沼地域優良賃貸住宅（以下、本施設という）の整備業務

- ①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務  
※住宅棟の整備に係る基本設計、実施設計と共に敷地全体の外構・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）本施設の維持管理業務

- ①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
- ②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
- ③上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ④本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑤本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑥本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑦本施設の居住者の退去に係る現状復旧業務
- ⑧本施設の維持管理に係る修繕業務(計画修繕を除く。但し計画修繕立案業務は含む。)
- ⑨入居者の募集支援業務
- ⑩本施設の家賃・駐車場使用料等の徴収業務及び町への納入業務
- ⑪入居及び退去に関する業務
- ⑫その他の維持・管理業務
  - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
  - イ 入居者の収入申告及び収入超過等指導に関する業務
  - ウ 良好なコミュニティの維持、活性化
  - エ 指定期間終了にあたっての引継事務
  - オ その他日常業務の調整

#### （3）その他関連業務

- ①事業計画地全体の整地業務
- ②町道 1256 号線等整備に伴う車道等の拡幅整備  
ア南側：町道 1256 号線 6m以上

イ東側：町道 1257 号線 5m以上  
 ウ西側：町道 1253 号線 4m以上  
 エ北側：町道 1253 号線 拡幅不要

## 2. 事業用地に関する条件等

事業用地に関する条件を以下の通りとする。

### (1) 立地条件

①事業計画地の位置	静岡県駿東郡小山町菅沼 6 5 5 番地 1 他 1 2 筆
②事業計画地の面積	事業計画地合計：4684.16㎡（A区域 4010.16㎡/B区域 674.0㎡） ※道路として拡幅する部分の面積も含む
③接道	北側：町道1253号線 南側：町道1256号線 東側：町道1257号線 西側：町道 1253 号線
④用途地域	第 2 種住居地域
⑤形態規制	指定建ぺい率 60% 指定容積率 200% ※建ぺい率及び容積率の対象区域は A 区域のみとする。

### (2) 位置図、データ等

事業対象地 位置図	(添付図①参照)
事業対象地 公図	(添付図②参照)
上水道管網図	(添付図③参照)

### (3) 整備対象施設

#### ①地域優良賃貸住宅

住戸は 25 戸以上とし、各戸の床面積は平均 85 ㎡以上とすること。

住戸は小山町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例（令和 2 年条例第 4 号）を適用とした施設とする。

#### ②付帯施設等

P14 を参照すること。

### 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。この他本事業に関連する法令、基準等を遵守する。

関連法令等各法令は、いずれも本事業公募告示日の最新の法令を適用する。

#### (1) 関係法令等

- ①建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号）
- ②都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- ③消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 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 6 月 15 日法律第 177 号）
- ⑨下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- ⑩水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ⑪土壌汚染対策法（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ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ⑮電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ⑯電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- ⑰屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ⑱景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ⑲道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ⑳道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ㉑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）
- ㉒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）
- ㉓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）
- ㉔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）
- ㉕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）
- ㉖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）
- ㉗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）
- ㉘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）
- ㉙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）
- ㉚文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ㉛労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

- ⑳農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
  - ㉑宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
  - ㉒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）
  - ㉓静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号）
  - ㉔岡山建築構造設計指針・同解説 2014 年度版（静岡県）
  - ㉕都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則第 48 号）
  - ㉖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）
  - ㉗静岡県防犯まちづくり条例（平成 16 年静岡県条例第 26 号）
  - ㉘静岡県盛土等の規制に関する条例（令和 4 年静岡県条例第 20 号）
  - ㉙小山町営住宅等整備基準規則（平成 25 年規則第 8 号）
  - ㉚小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 48 年条例第 22 号）
  - ㉛小山町景観条例（平成 27 年条例第 25 号）
  - ㉜小山町環境基本条例（平成 25 年条例第 6 号）
  - ㉝小山町自治基本条例（平成 27 年条例第 23 号）
  - ㉞小山町下水道条例（平成 10 年条例第 27 号）
  - ㉟小山町給水条例（平成 10 年条例第 2 号）
  - ㊱小山町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成 3 年告示第 10 号）
  - ㊲小山町開発行為等に関する規則（平成 24 年規則第 18 号）
  - ㊳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）
  - ㊴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）
  - ㊵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）
  - ㊶小山町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例（令和 2 年条例第 4 号）
  - ㊷小山町土砂等による土地の埋め立て等の規制に関する条例（平成 8 年条例第 25 号）
- ※ その他、関係法令等を遵守すること。

## （2）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（規則編・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）

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公共住宅建設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)
- ⑮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)
- ⑯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
- ⑰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

※事業契約書、募集要項等に係る質疑応答、募集要項等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) 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。

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) 要求水準書等の業務遂行度合いの確認・改善等

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、

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。

(2) 入居者満足度の計測・改善等

- ②入居者のアンケート・聞き取りを定期的を実施することで、入居者満足度を常に把握し、改善策を常に提案する。

6. 提出書類

事業者は、次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。

(1) 設計業務計画書

- ①事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 建設業務計画書

- ①着工1ヶ月前までに提出のこと。

(3) 維持管理業務計画書

- ①入居開始6ヶ月前までに提出のこと。

(4) 設計図書

- ①基本設計図書：基本設計完了時
- ②実施設計図書：実施設計完了時

(5) 事業業務報告書

- ①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。
- ②年次報告を、年度末から1ヶ月以内に提出すること。
- ③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・建設等に関する条件

### 1. 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務は、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

ア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及び付帯施設等工事を対象とする
- ②住宅の基礎については、町が提供する地質調査報告書の他、必要があれば事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画する。
- 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住宅の整備に当たっては、事業者各自にて、「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」の内容を踏まえたチェックリストを作成し、各自チェックを行い、町へ報告する。
- 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

移住・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子育てしやすい住戸、快適な居住環境の形成

ア 子育て世代が多いことに配慮し、上下階・隣接する住居からの遮音を十分に行うこと。

- イ 日常生活における子どもの成長をサポートする視点に立ち、間取りや設備等を提案すること。
- ウ 子育てする親の視点に立ち、子育てしやすい間取りや設備等を提案すること。
- ②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
  - ア 住棟内又は屋外空間において、居住者間交流及び近隣住民との交流を促す空間的な工夫を提案すること。
  - イ 対象敷地内での交流を促す上では、各住戸のプライバシーに一定の配慮をすること。
- ③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）
  - ア 遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
  - イ 居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
  - ウ 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。
  - エ 太陽光発電など再生可能エネルギーの導入を検討すること。
- ④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・住戸計画とし、特に子どもの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を行う事
- ⑤周辺の豊かな自然や低層のまち並み景観とも調和する計画
  - ア 低層のまち並みと背景となる周辺の山々の緑といった豊かな自然に身を寄せながら暮らすことができるよう、これらと調和した施設デザインとすること。
- ⑥建設・維持管理コスト低減の工夫
  - ア 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

建築		
基本事項	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の日常利用や人と車両の動線計画を適切に行い、安全・安心な計画とすること。</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>・事業計画地 B 区域には建物の計画は行わないこと。</li> </ul>

	構造・階数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造は木造で長屋又は戸建てとし、階数は2階建て以下とする。</li> <li>・風雨や落雪によって隣接地への影響がないよう配慮すること。</li> </ul>
	住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室や隣接地のプライバシー、防犯に十分配慮した住戸プランを提案すること。</li> <li>・庭やテラスを設け、住戸と一体的住まい方ができる工夫・デザインを提案すること。</li> </ul>
専用部分	居室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の仕上げは木質化するなど、暖かみを感じられる仕上げとすること。</li> <li>・窓には網戸を設置すること。</li> <li>・カーテンレールを設置すること（カーテン類は入居者対応）。</li> </ul>
	台所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理器具の熱源は、原則として電気とする。</li> <li>・火災等の安全対策を提案すること。</li> <li>・キッチン幅は合計2,400mm以上のシステムキッチンとすること。</li> </ul>
	浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室は、バリアフリーや更新性に配慮すること。</li> <li>・給湯方法は、省エネに配慮し、追い炊き可能機能付きとすること。</li> </ul>
	脱衣所・洗面室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台は、洗面台の幅は750mm程度のシャンプードレッサーとすること。</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>
	便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収納スペースを設けること。</li> <li>・温水洗浄式便座を設置すること。</li> </ul>
	収納	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内収納は、快適で新しい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>
	通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベビーカーや車いす等がスムーズに通行できる幅員を確保すること。</li> </ul>

電気設備	
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>
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>
照明設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS 照度基準 Z9110-1079」を参考とすること。</li> <li>・照明器具は LED とすること。</li> </ul>
コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室：コンセントの仕様は提案事項とし、居間には電話用コンセントを 1 箇所設置すること。</li> <li>・台 所：冷蔵庫・電子レンジ用 2 口 1 箇所、換気扇用 1 口 1 箇所、予備用 2 口 1 箇所を設置すること。</li> <li>・トイレ：コンセント 1 口 1 箇所</li> <li>・洗面・洗濯・脱衣室：洗面台上部にコンセント 2 口 1 箇所、洗濯機・乾燥機用コンセント 2 口 1 箇所を設置すること。</li> </ul> <p>※上記は最低の必要数となっている。          なお、冷蔵庫・電子レンジ用、洗濯機・乾燥機・トイレ用の電源は、接地付きとすること。</p>
呼出設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉に接する位置に設置し、インターホーンタイプとすること。</li> </ul>
電話設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話用モジュージャックは各住戸 1 箇所とすること。</li> <li>・外部引き込み部から住戸内のモジュージャックまでの配線とすること。</li> </ul>
TV 共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケーブルテレビが視聴できるように設置すること。</li> </ul>
その他通信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の利便性を考慮した郵便・宅配設備を設けること。</li> </ul>

機械設備	
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> <li>・ 給水は小山町の給水設備基準によること。</li> </ul>
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外及び屋内の給水設備を設けることとし、小山町の基準によること。</li> <li>・ 各住戸の給水配管は共用部分と別系統とし、メーターも別にすること。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備予定の戸数に必要な合併浄化槽を整備すること。</li> </ul>
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室、洗面、流し場に設備を設けること。</li> <li>・ 環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。</li> <li>・ ガス設備はプロパンガス設備とし、ボンベの配置計画は法規や周辺住民に配慮し計画すること。</li> </ul>
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> </ul>
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各室に空調設備設置可能な設備とすること。</li> </ul>
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すること。</li> <li>・ 給気口、排気口等には外部にアルミセルフード（防虫網付）等を設けること。</li> </ul>
消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 御殿場市・小山町広域行政組合火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること。</li> </ul>
防犯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯設備は提案すること。</li> </ul>

(2) 付帯施設

駐車場・駐輪場等	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画地 A 区域においては計画する住宅戸数以上の駐車場を設置し、B 区域においては可能な限り多くの駐車場を設置すること。</li> <li>・車両の出入りは北側道路を除く道路に出入りとする。</li> <li>・周辺への環境や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>
駐輪場、バイク置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性に配慮した適切な施設を整備すること</li> </ul>
外構等	
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベビーカーや車いす等がスムーズに通行できる幅員を確保すること。</li> </ul>
緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樹種や配置は景観の演出に配慮して配置すること。</li> </ul>
ゴミ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ置き場に関しては、関係機関と協議すること。</li> <li>・清掃や有害鳥獣対策など衛生面に配慮すること。</li> </ul>
浄化槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に整備予定の戸数に必要な合併浄化槽を整備すること</li> </ul>
外灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ性能を有し、夜間景観の演出にも配慮して設置すること。</li> <li>・照明器具は LED とすること。</li> </ul>
コミュニティスペース	
コミュニティスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の趣旨を踏まえ、対象地内外のコミュニティを醸成するために必要な施設（ベンチや東屋等）を提案すること。</li> </ul>
道路等	
町道 1256 号線等整備に伴う車道等の拡幅整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に伴い、町道 1256 号線、1257 号線、1253 号線（西側）の拡幅部分は、町への移管道路として整備を行うこと。</li> </ul>

※提案事項については、必要性や事業費を考慮し実施設計において協議する。

#### 4. 建設等に関する条件

##### (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・河川・水路・水道・下水道・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。
- 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。
- 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

- 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。

##### (3) 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、住宅等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。
- 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。

##### (4) 完了検査及び引渡し

町は、事業者による竣工検査及び設備・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こと。
- 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（3）住宅等の竣工検査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こと。

④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等の引渡しとする。

#### (5) 設計・建設住宅性能評価の取得

##### ①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。

##### ②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受けること。

イ 評価結果が第 5 章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

①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。

②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。

③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

①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。

②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

①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。

②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

①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。

## 第4章 維持管理に関する条件

### 1. 施設の維持管理

#### (1) 施設の維持管理

- 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 計画修繕とリンクして、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。
- ③入居者の募集に際し、町の施策に伴う広告チラシの作成、入居勧誘時の手続き説明に関する同行に協力すること。
- ④入退居手続きは町に代わって事業者が行う。
- ⑤家賃・駐車場使用料等の徴収は、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の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。
- ⑦入居者のニーズ調査や市場調査を企画・実施し、その分析結果を踏まえた入居勧誘活動の提案すること。
- ⑧共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- ⑧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、提案時に定期点検・作業の年間計画・数年に1回の項目は、その実施年度と内容等を提案すること。

### 2. 本業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者が行う本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、町の求めに応じた説明を行う。また、町は事前の通知の上、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。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、町のモニタリングの求めに応じ中間確認を受ける。

## (3) 維持管理時

- ①事業者は、維持管理業務開始前に維持管理業務実施計画書を作成し、町の承認を得る。
- ②事業者は、月次で維持管理報告書を作成し、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、直ちに申し出て協議することとする。
- ③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。
- ④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サービス対価より減額することがある。

## 第5章 住宅評価

### 1. 住宅性能評価

要求性能は、下記要求を満たすこと。

- ①下表「要求性能の一覧」に表示している等級とすること。
- ②長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づく長期優良住宅認定制度の認定基準に準ずること。認定取得は必要としない。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。

#### 要求性能の一覧

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 2	地域係数は 1.2 とする
2. 劣化の軽減に関する事	2-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級 3	
3. 維持管理・更新への配慮に関する事	3-1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級 3	
	3-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級 3	
4. 温熱環境・エネルギー消費量に関する事	4-1 断熱等性能等級	等級 5	
	4-2 一次エネルギー消費量等級	等級 6	
5. 空気環境に関する事	5-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級 3	
6. 音環境に関する事	6-1 重量床衝撃音対策	等級 2	
	6-2 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

※表に記載のない項目については任意とする

### 2. 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（本町に提出すること）
- ③VOC 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すること