

別添資料 1

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業
要求水準書

令和 3 年 4 月

湯梨浜町

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 事業用地等に関する事項	2
2 事業スケジュール	5
3 業務範囲	5
4 遵守すべき法令等	6
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	12
1 施設整備の基本方針	12
2 施設計画に関する要求水準	14
3 調査業務に関する要求水準	17
4 設計業務に関する要求水準	18
5 解体撤去等業務に関する要求水準	20
6 建設業務に関する要求水準	22
7 工事監理業務に関する要求水準	24
8 入居者移転補助業務に関する要求水準	24
9 その他の業務に関する要求水準	29
別紙 1 施設設計要領	30
別紙 2 住宅性能評価の等級	49

【別添資料】

- 別添資料① : 位置図
- 別添資料② : 地質調査資料
- 別添資料③ : 周辺道路整備状況図
- 別添資料④ : 下水道整備状況図
- 別添資料⑤ : 上水道整備状況図
- 別添資料⑥ : 周辺遺跡分布図

【閲覧資料】

- 閲覧資料① : 地積測量図
- 閲覧資料② : 既存住宅等の図面（平面図等）
- 閲覧資料③ : 既存住宅等仕上表

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、湯梨浜町（以下、「町」という。）が実施する「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業」（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、最終改正：令和元年法律第 37 号、以下「PFI 法」という。）に基づき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、町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ときは、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、町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、町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町に報告するものとする。

2 要求水準書の変更

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。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業用地等に関する事項

(1) 立地条件

本事業により建設される新たな町営住宅（以下、「整備住宅」という。）の立地条件の概要は、下表のとおりである。

整備住宅 (事業用地)	新・長江団地 (新・長江団地用地)	新・上町団地 (上町団地用地)
所在地	湯梨浜町大字長江レークサイド・ヴィレッジゆりはま内町営住宅ゾーン	湯梨浜町大字松崎 557 番地、590 番地 1 (現上町団地敷地)
都市計画	非線引き・用途地域の指定なし	非線引き・用途地域の指定なし
敷地面積	約 4,122 m ²	北側敷地：約 927 m ² 南側敷地：約 1,038 m ²
建蔽率	70%	70%
容積率	400%	400%
道路斜線制限	勾配 1.5	勾配 1.5
隣地斜線制限	勾配 2.5	勾配 2.5
日影規制	なし	なし
前面道路	北東側町道（幅員 6m） 東側町道（幅員 6m）	西側県道（幅員約 12m）

(2) 事業対象区域

本事業は、レークサイド・ヴィレッジゆりはま内の町有地（以下、「新・長江団地用地」という。）において新・長江団地及びその附帯施設等（宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路等の基盤整備を含む）の設計・建設等を行う。また、上町団地、堀の内団地、桜団地の一部及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）の解体撤去等を行い、上町団地用地において新・上町団地及びその附帯施設等の設計・建設等を行うものである。

なお、新・長江団地用地、上町団地用地及び既存住宅等の土地をあわせて「事業用地」、新・長江団地、新・上町団地及びそれらの附帯施設等をあわせて「整備住宅等」という。

また、事業者は、事業契約締結後、既存住宅等の解体撤去等の工事期間中並びに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 項の規定により、事業用地を無償で利用できるものとする。

(3) 位置図等

本事業の関係図面、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 地質調査報告書・・・・・・・・別添資料②
- ウ 地積測量図・・・・・・・・・・閲覧資料①
- エ 既存住宅等の図面（平面図等）・・・・閲覧資料②
- オ 既存住宅等仕上表・・・・・・・・閲覧資料③

(4) インフラ整備状況等

事業用地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③
- イ 下水道整備状況図・・・・別添資料④
- ウ 上水道整備状況図・・・・別添資料⑤
- エ 電話（NTT）整備状況図・・・・西日本電信電話㈱において確認すること
- オ 電気（中国電力）整備状況図・中国電力㈱において確認すること

(5) 既存住宅等の概要

既存住宅等の概要については、下表のとおりである。

団地名	上町団地	堀の内団地	桜団地 63 (160 号室)	桜団地 56
竣工年度	昭和 50 年・51 年	昭和 53 年～58 年	昭和 63 年	昭和 56 年
棟数	4 棟	10 棟	1 棟	3 棟
階数	地上 2 階建	地上 2 階建	地上 2 階建	地上 2 階建
戸数	22 戸	28 戸	1 戸 (2 戸からなる 長屋のうちの 1 戸)	6 戸
解体面積	約 1,150 m ²	約 1,705 m ²	約 63 m ²	約 351 m ²
構造	簡易耐火構造	簡易耐火構造	木造	簡易耐火構造

(6) 埋蔵文化財

別添資料⑥「周辺遺跡分布図」を参照し、上町団地用地及び既存住宅等では埋蔵文化財に留意して各業務を行うこと。

2 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおり想定しているが、事業者の提案を踏まえ、町との協議により、事業スケジュールを短縮することは可能とする。

スケジュール	本事業の業務内容
令和3年10月頃	事業契約締結
令和3年11月頃	設計、各種事前調査等の着手
令和4年6月～ 令和5年2月頃	新・長江団地の建設期間（基盤整備工事を含む）
令和5年2月頃	所有権移転・引き渡し（新・長江団地）
令和5年2月～4月頃	入居者移転補助（新・長江団地）
令和5年3月～7月頃	既存住宅等のうち、上町団地の解体撤去等の期間
令和5年7月～ 令和6年5月頃	新・上町団地の建設期間
令和6年5月頃	所有権移転・引き渡し（新・上町団地）
令和6年5月～7月頃	入居者移転補助（新・上町団地、桜団地）
令和6年7月～ 令和7年3月頃	既存住宅等のうち、堀の内団地・桜団地の解体撤去等の期間
令和7年3月24日	事業期間の終了期限

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) 調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ 周辺家屋調査等
- オ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- カ PCB含有調査
- キ その他事業者が必要とする調査

(2) 設計業務

- ア 整備住宅等の基本設計
- イ 整備住宅等の実施設計
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ 設計段階における各種申請手続

(3) 解体撤去等業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- イ 既存住宅等の解体撤去工事（堀の内団地の整地・駐車場整備及び桜団地 56 の整地・駐車場整備、桜団地 63（160 号室）の整地・駐車場整備・外壁補修工事を含む）

(4) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事
- イ 建設住宅性能評価の取得
- ウ 建設段階における各種申請手続
- エ 化学物質の室内濃度測定
- オ 完工検査

(5) 工事監理業務

- ア 既存住宅等の解体撤去等に関する工事監理
- イ 整備住宅等の建設に関する工事監理

(6) 入居者移転補助業務

- ア 入居者移転補助業務

(7) その他の業務

- ア 完成確認及び引渡し
- イ 近隣及び団地住民対策・対応
- ウ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

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）

- ア 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）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 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。

- キ 道路法（昭和 27 年法律第 180 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 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- テ 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）
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ハ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヒ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- フ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ 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）
- マ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ミ フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
- ム 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- メ 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）
- モ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ヤ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ユ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ヨ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ラ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

(条例、規則等)

- ア 鳥取県建築基準法施行条例
- イ 鳥取県福祉のまちづくり条例
- ウ 鳥取県環境の保全と創造に関する基本条例
- エ 鳥取県景観形成条例
- オ 鳥取県屋外広告物条例
- カ 湯梨浜町営住宅設置及び管理に関する条例
- キ 湯梨浜町営住宅の整備基準に関する条例
- ク 移動等円滑化のために必要な湯梨浜町道路の構造に関する基準を定める条例
- ケ 湯梨浜町環境保全条例
- コ 湯梨浜町屋外広告物事務取扱規則
- サ 湯梨浜町水道事業給水条例
- シ 湯梨浜町公共下水道条例
- ス 湯梨浜町個人情報保護条例
- セ 湯梨浜町景観条例

(要綱、基準等)

- ア 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- 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
（平成 18 年国土交通省令第 378 号）
- ウ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建
発第 1 号）
- エ 建設副産物適正処理推進要綱
- オ 鳥取県開発事業指導要綱
- カ 鳥取県開発許可制度の手引き
- キ 鳥取県グリーン購入基本方針
- ク 鳥取県産材利用推進指針

(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 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 土木工事共通仕様書（鳥取県県土整備部）
- ク 土木工事標準設計図集（鳥取県県土整備部）
- ケ 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）
- コ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- サ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- ス 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）
- セ 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）

（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 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）

- ス 防犯に配慮した共同住宅の設計指針（国土交通省住宅局）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- チ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 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）
- ナ 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル（厚生労働省）
- ニ 建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル
（環境省水・大気環境局大気課）

（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）
- エ 営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）

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、調査、設計、解体撤去、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、確認結果を町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町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 調査業務、設計業務、解体撤去等業務、建設業務及び工事監理業務の各段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、解体撤去等業務完了時、竣工引き渡し時に、セルフモニタリングを実施し、町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

「湯梨浜町町営住宅長寿命化計画（令和元年9月）」では、上町団地、堀の内団地、桜団地（一部）は、建替え対象団地として位置付けられ、老朽化した町営住宅の全面的な建替えにより、住戸や屋外空間のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者等にとって住みやすい団地にするとともに、多様な世帯が地域に居住するミクストコミュニティの形成に十分配慮することとしている。

そこで、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) 誰もが安心して暮らせる住まいの整備

住宅確保要配慮者のうち町営住宅入居資格を満たす低額所得者が暮らす住宅セーフティネットとして、最適な住まいの整備を目指す。

ア 暮らしやすい住宅の整備

- ・住宅は、地域の気候、風土を考慮し、事業用地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性、遮音性、断熱性、防風雪雨に配慮の上、居住環境の阻害の防止等を考慮した暮らしやすい計画とする。
- ・家族の団らんと家族構成員間のプライバシーの双方に配慮する。
- ・整備住宅に移転する世帯及びその構成員（以下、「入居者」という。）同士のコミュニケーションが促されるように配慮する。
- ・入居者のプライバシーが外部から確保されるよう配慮する。
- ・多様化するライフスタイルに柔軟に対応できるよう配慮する。

イ 災害時の安全対策

- ・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
- ・災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮する。
- ・新・長江団地における道路等のオープンスペースは、火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。

ウ 日常生活における安全・防犯対策

- ・長期の安定した居住が可能な耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- ・転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮した計画とする。
- ・駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車抑制

等に配慮し、安全な位置に配慮する。

- ・視認性、照度の確保、死角の排除等、防犯性の向上に配慮する。

エ 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮

- ・湯梨浜町営住宅の整備基準に関する条例を満たし、高齢者世帯、障害者世帯及び子育て世帯等が、安全で安心して生活、利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅とすること。
- ・設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮する。

(2) 周辺環境に配慮した魅力ある住環境の形成

町営住宅が周辺住民にとっても魅力のある場となることを目指す。

ア コミュニティ形成への寄与

- ・入居者と周辺住民及び周辺住民間での良好なコミュニティ形成に寄与するよう、団地内の通路や共用部等を適切に配置する。特に、新・長江団地においては、レークサイド・ヴィレッジゆりはまの開発コンセプトを踏まえ、地域多世代居住と交流に寄与する計画とする。

イ 周辺環境への配慮

- ・周辺地域と調和した町営住宅にふさわしい落ち着いた外観とし、景観形成に配慮する。新・長江団地においては、隣接する広場（ヴィレッジアベニュー）の景観形成に配慮し、長屋建て住棟による連続的な街並みより、広場空間を形成する。新・上町団地においては、県道・東郷湖の街並み景観が重要な地域資源となることから、東郷湖及び主要地方道沿道の景観づくりに配慮したデザインとする。
- ・近隣のプライバシーの確保や、日照、電波障害、風害等、近隣の住環境等への影響に配慮し、対策を十分に講じる。

(3) 良質で合理的な住宅ストックの建設

町営住宅のライフサイクルコストを削減するとともに、環境負荷にも配慮した合理的な建設を目指す。

ア ライフサイクルコストの抑制

- ・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に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減等の費用対効果を検討し、合理的な建設を行う。
- ・町営住宅の目的である低廉な家賃を実現するために、建設費を抑えるよう努め、簡素な仕様とする。

- ・将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性、耐久性やメンテナンス性の向上及び解体時の容易性に配慮する。
- ・外壁改修工事、防水改修工事および設備機能更新等の大規模改修において改修コストの低減を図るため、耐候性や耐久性のある資材の選定を行い、改修工事のしやすさに配慮した計画とする。
- ・空家修繕や一般修繕のコスト削減に配慮し、繰り返し修繕が容易な仕上げの選定や汎用品の使用を積極的に行う。

イ 地球環境・環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など地球環境に配慮する。
- ・雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO₂縮減、ソーラー外灯など環境共生に配慮する。

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、整備住宅等の設計及び既存住宅等の解体撤去等に当たっては、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」は整備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。

また、町の住宅に係る標準的な修繕計画は以下のとおりであり、提案にあたっては、整備住宅等の修繕も同修繕計画に沿って実施することを踏まえること。

計画修繕内容	標準周期
外部塗装替	20 年
外部鉄部塗装替	10 年
屋上防水改修	15～20 年
水道参考メーター交換	8 年

(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。なお、解体撤去等を行う既存住宅等の構成は、「第2 1 (5) 既存住宅等の概要」に示すとおりである。

団地名	種別	項目	内容	
新・長江団地	住棟	規模・構造	木造長屋平屋建て、木造戸建て2階建て	
		戸数	木造長屋平屋建て(10戸) 木造戸建て2階建て(12戸)	
		間取り	2DK (56㎡程度)	木造長屋平屋建て(10戸)
			3DK (76㎡程度)	木造戸建て2階建て(12戸)
	附帯施設・外構等	駐車場区画数	木造長屋平屋建て用13区画 木造戸建て2階建て1戸当り2区画	
		駐輪場区画数	木造長屋平屋建てのみ10区画	
		ごみ集積施設	新設で敷地内に1ヶ所	
		外部倉庫	各戸に約1㎡の外部倉庫を1箇所整備 (住戸と合築・非合築を問わない)	
		その他	宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路、植栽、外灯、案内表示板を適宜整備	
新・上町団地	住棟	規模・構造	地上2階建て・RC造	
		戸数	18戸	
		間取り	2DK (55㎡程度)	8戸
			3DK (62㎡程度)	10戸
	附帯施設・外構等	駐車場区画数	27区画(うち1台以上を車椅子使用者用駐車区画とする)	
		駐輪場区画数	18区画	
		ごみ集積施設	新設で敷地内に1ヶ所	
		外部倉庫	各戸に1箇所	
		その他	植栽、外灯、案内表示板を適宜整備	

(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 新・長江団地

- ・各住宅等へのアクセスを確保するための道路及び歩行者通路を計画し、レークサイド・ヴィレッジゆりはま地区全体の回遊性向上を図ること。
- ・新・長江団地内の動線や玄関、専用庭等を介して、コミュニティの形成や見守りが可能となるよう、住棟、道路及び歩行者通路を配置すること。
- ・レークサイド・ヴィレッジゆりはま内の広場（ヴィレッジアベニュー）に隣接して長屋建て住棟を配置するなど、新・長江団地による連続的な街並み及び広場空

間の形成に配慮すること。

- ・各住戸の日当たりに配慮すること。

イ 新・上町団地

- ・東側の市街地から県道や東郷湖に抜けるフットパス等を可能な限り設け、土砂災害等からの安全性を高めるとともに、東郷湖と街のつながりを確保すること。
- ・県道や東郷湖の街並み景観に配慮し、住棟配置を計画すること。
- ・周辺の戸建て住宅に配慮し、既存住宅等の日影から大きく変化しないように計画すること。
- ・各住戸の日当たりに配慮すること。

(3) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

本事業においては、整備住宅等の合計で 40 戸を整備するものとする。なお、店舗等の用途の室は設けないこと。

イ 住居構成

整備住宅等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とすること。

住戸タイプ	新・長江団地		新・上町団地	
	住戸専用面積	戸数	住戸専用面積	戸数
2DK	56 m ² ±2.5%	10 戸 (長屋建て)	55 m ² ±2.5%	8 戸
3DK	76 m ² ±2.5%	12 戸 (戸建て)	62 m ² ±2.5%	10 戸
合計	—	22 戸	—	18 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めないこと。

(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、食事室、寝室 (和室・洋室)、浴室、洗面・脱衣室、便所、バルコニー

・住棟共用部

エントランスホール、共用廊下、階段 (階段下倉庫 (管理者用))

(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 とすること。
- ・機械式駐車場は不可とする。

イ 駐輪場

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

ウ ごみ置場

- ・ごみ置場は、事業用地ごとに1ヶ所設置すること。ただし、形状や配置については、事前に町と協議をすること。
- ・戸当たり0.5㎡以上を確保すること
- ・清掃やカラス対策など、快適な生活を阻害するように衛生面に配慮すること。

エ 外部倉庫

- ・冬用タイヤが収納できる外部倉庫を全住戸分設置すること
- ・1戸当たり W1,000×D1,000×H2,000 程度を標準に設置すること。

オ 新・長江団地における宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路

- ・各住戸又は住棟にアクセスするための道路及び供給処理施設、排水施設を適切に計画し、必要に応じて宅地造成を行うこと。
- ・宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路等の基盤整備は、鳥取県開発許可制度の手引きに基づいて実施すること。

カ 関連施設

MDF 室や防火水槽等は適宜配置すること。引込は棟単位とすること。

キ その他施設

- ・太陽光発電設備（全量自家消費のポールライト及び外灯は除く）は設けない。

3 調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 道路後退等で敷地の一部を公共用地所管部局に移管する場合は、事業者は該当土地の分筆及び地目変更登記に必要な地積測量図、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 令和元年 10 月改訂版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

ア 別添資料②「地質調査資料」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業に必要なとなる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(3) 電波障害調査

ア 本事業に必要なとなる電波障害調査は、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速やかに実施すること。

(4) 周辺家屋調査等

ア 解体撤去等工事・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適切に周辺家屋調査を行い、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こと。

(5) アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）

ア 事業者は、既存住宅等の解体撤去等業務に先立ち、既存住宅等を対象とするアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を町に報告すること。

(6) PCB 含有調査

ア 既存住宅等の解体撤去に先立ち、現地調査や必要な分析を実施して PCB 使用の有無を把握し、その結果を町に報告すること。

(7) その他事業者が必要とする調査

ア 電波障害調査、周辺家屋調査及びアスベスト含有材使用状況調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、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) 整備住宅等の基本設計

ア 事業者は、事業契約後速やかに、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、完了後に町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) 整備住宅等の実施設計

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、町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 新・長江団地の基盤整備に伴う必要な開発協議等を遅延なく実施すること。
- ウ 上記における申請料を負担すること。

(5) 町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こと。
- イ 事業者は、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、事業契約書に定める図書を町に提出し、町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、町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、町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、町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、記録等により適宜町に報告すること。
- イ 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、その内容を町に報告すること。
- エ 町は、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。

カ 設計業務による提出書類（成果品）については、町の指定する様式等にて提出すること。

5 解体撤去等業務に関する要求水準

(1) 解体撤去等の対象

ア 既存住宅等は下表のとおり解体撤去等を行うこと。

既存住宅等	上町団地	堀の内団地	桜団地 63 (160 号室)	桜団地 56
本事業 における 整備内容	・ 解体 ・ 新・上町団地及び び附帯施設の整備	・ 解体 ・ 駐車場整備	・ 解体 ・ 隣接住戸の外 壁改修 ・ 駐車場整備	・ 解体 ・ 駐車場整備

イ 解体撤去等の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、上屋（上屋内の設置物及び残置物を含む）、受水槽、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板、樹木、植栽、仮設物その他の団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。）及び既存住宅等が整備される以前に使用されたもの等一切とする。ただし、「桜団地 63」については、対象の住戸（160 号室）のみを解体撤去等の対象とする。

ウ 既存住宅等が整備される以前に使用されたもの等で、既存住宅等を構成するものでないことが当該形状、配置等により明らかな地中障害物の解体撤去費用については、町と協議の上、合理的な範囲で契約変更の対象とする。また、杭については現地と閲覧資料②、③が大幅に異なる場合は契約変更の対象とし、様式 4-2 の入札内訳書をもとに町と協議の上、合理的な範囲で撤去費用を算定する。なお、上記の契約変更の対象以外の部分については、現地と別添資料とが一致しない場合（既存住宅の寸法の違い等）であっても、契約変更の対象としない。

(2) 既存住宅等の解体撤去等に関する設計

ア 解体撤去等工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うものとする。

イ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上進めるものとする。

(3) 既存住宅等の解体撤去等工事

ア 解体撤去等工事にあたり、周辺地域へ十分配慮するとともに、施工管理、安全対策、廃棄物対策について、次項「建設業務に関する要求水準」を遵守すること。

イ 解体撤去等工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。

- ウ 調査業務において実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については町と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「鳥取県石綿健康被害防止条例」等に基づき解体撤去等工事の際に事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、アスベスト含有吹付材、アスベスト含有材の処理費用については、事業契約書に定めるとおりとする。
- エ 調査業務において実施した PCB 調査の結果、PCB の使用が認められた場合、処理方法については町と協議した上、「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」等に基づき解体撤去等工事の際に事業者において PCB 含有材を適切に町に引き継ぐものとする。また、PCB 含有材の運搬等の町への引き継ぎする費用については、すべて入札金額に含まれるものとする。
- オ 堀の内団地及び桜団地 56 は、解体撤去後は整地し、駐車場として整備すること。
- カ 桜団地 63（160 号室）は、隣接する住戸に損傷を与えないよう解体撤去し、撤去後は隣接する住戸の外壁改修を行うこと。外壁改修にあたっては、維持管理の容易性の確保に配慮の上、耐久性に優れた材料等への取り換え（劣化に強い塗装・防水材等の使用）を実施すること。また、解体した部分は、駐車場として整備すること。

(4) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、既存住宅等の解体撤去等の完了時に完工検査を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に町に通知することとし、町は、既存住宅等の解体撤去等検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(5) 町によるモニタリング

- ア 事業者は、解体撤去等工事の着手前に、工程表及び施工計画書を町へ提出し、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 事業者は解体撤去等工事の期間中、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、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受けること。
- ウ 事業者は、解体撤去等工事完了時にセルフモニタリングを実施後、町へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

6 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町に届け出ること。
- (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き等は、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、その内容について町に報告すること。

エ 町は、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、町に報告すること。

(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、事前に町に通知することとし、町は、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。
- エ 事業者は、整備住宅等の引渡し後、1年を経過した時点で、町の立会いのもとで、整備住宅等の検査を実施すること。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。

(6) 町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町へ提出し、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町に毎月の定期報告を行い、町の求めに応じて説明を行うこと。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。
- 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、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に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、事前に町に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ものとする。
- オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、町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、町へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を町の定めた書式に従って用意すること。
- キ 入居者に対して内覧会を開催するため、事業者は、内覧会で使用する住戸(2DK、3DK 各 1 室ずつ)を先行して完成させ、町の確認を受けること。また、内覧会終了後は各住戸の点検を行い、機能回復、傷の補修及び全面清掃等を行うこと。
- ク 使用する資材については、施工前に町の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを町へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

7 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、工事監理者を専任で配置し、工事監理業務を実施させること。
- 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、解体撤去等業務及び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、解体撤去等業務及び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) 町によるモニタリング

- ア 町は、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、町の要求に応じて、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、町の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として町に提出しなければならない。

8 入居者移転補助業務に関する要求水準

(1) 入居者移転補助業務

事業者は、入居者、既存住宅等から整備住宅以外の町営住宅へ移転する世帯及びその構成員（以下、「転居者」という。）、既存住宅等から民間賃貸住宅や町外へ移転する世帯及び構成員（以下、「退去者」という。）の移転が円滑に行えるよう下記の業務を行うこと。なお、入居者移転補助業務に係る入居者、転居者及び退去者の世帯数は、別途、町が指示するものとする。（参考：令和2年1月現在では、入居者は30世帯、転居者は3世帯、退去者は1世帯、移転先未定は5世帯ある。）

また、整備住宅等の建設期間中に入居者が利用する仮移転先住戸及び転居者の転居先住戸を「補修対象住戸」という。補修対象住戸は、現時点では堀の内団地、桜団地 63 及び桜団地 56 の空き住戸を想定し、具体的な補修対象住戸は、入居者移転補助業務実施時の状況に応じて、町と協議の上、決定する。

ア 補修対象住戸の補修業務

- (ア) 事業者は、補修対象住戸の現状確認を行い、補修すること。
- (イ) 補修対象住戸について、以下の補修を行うこと。なお、補修対象住戸数は、9戸を予定（令和2年1月現在）している。

補修項目	備考
ハウスクリーニング	
床シート張替え	取替え
壁・天井塗装替え	2回塗り程度
木部塗装替え	2回塗り程度
畳	取替え
襖	取替え

- (ウ) 補修内容に関しては、コストを削減できるよう、事業者からの提案を求めるが、その詳細については、町と協議の上、決定すること。
- (エ) (イ)に示す補修項目を超えて補修が必要であると考えられる場合には、その必要な補修項目のリストを作成し、町へ報告すること。なお、作成したリストのうち、町が必要と認める項目については、町と協議の上、合理的な範囲で契約変更を行い、その補修を行うこと。
- (オ) 本業務は、町と協議して定めた時期に行うこと。

イ 移転説明会の補助業務

- (ア) 整備住宅等の位置・周辺環境（生活利便施設等）・建物配置・住戸図・外観及び住戸内写真などの住宅概要を記載したパンフレット及び随時町等が発行する広報誌の作成補助を行うこと。
- (イ) 入居者が使用する整備住宅等の機器、器具、什器、備品等の取扱いに関する取扱説明書を取りまとめた説明資料及び住戸等全般の注意事項や取扱い等についての概要説明書を作成し各住戸に備えること。また、各資料を5部及び電子データを町に提出すること。
- (ウ) 町が行う移転説明会（概ね引渡しの2ヶ月～3ヶ月前頃に開催予定）で必要となる資料（移転スケジュール及び移転の注意事項等）の作成補助及び移転説明会に参加し、整備住宅等の説明を行うこと。
- (エ) 移転説明会の開催準備及び議事録の作成を行うこと。
- (オ) 本業務は、町と協議して定めた時期に行うこと。

ウ 入居決定事務の補助業務

- (ア) 入居申込の結果に基づき、仮移転及び本移転における入居先の住戸を決定するための移転抽選会に参加し、建物概要等の説明を適宜行うこと。
- (イ) 本業務は、町と協議して定めた時期に行うこと。

エ 仮移転支援業務

- (ア) 入居者の引越を円滑に実施するよう、引越日の調整を行うこと。なお、入居者移転補助企業が、引越業務を直接行わない場合は、優良な引越業者を斡旋すること。
- (イ) 仮移転日が決定した入居者に、仮移転先住戸の鍵を配付すること。
- (ウ) 仮移転後の既存住宅等の検査を行い、残置物がないことを確認した後、入居者に別紙 3「住宅明渡確認書」を配布し、入居者が記入した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等の鍵」を回収すること。回収した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等の鍵」は、速やかに町へ提出すること。

オ 整備住宅等の内覧会における案内補助業務

- (ア) 事業者は、整備住宅等の一部を内覧会用住戸として開放し、内覧会を安全に開催できるよう補助を行うこと。
- (イ) 多数の入居者への案内補助業務を円滑に行うこと。
- (ウ) 本業務は、町と協議して定めた時期に行うこと。

カ 本移転（既存住宅等から整備住宅以外の町営住宅への移転を含む）支援業務

- (ア) 入居者及び転居者の引越を円滑に実施するよう、引越日の調整を行うこと。なお、入居者移転補助企業が、引越業務を直接行わない場合は、優良な引越業者を斡旋すること。
- (イ) 本移転日が決定した入居者及び転居者に、整備住宅等又は転居先住戸の鍵を配付すること。
- (ウ) 本移転後の既存住宅等又は仮移転先住戸の検査を行い、残置物がないことを確認した後、入居者又は転居者に別紙 3「住宅明渡確認書」を配布し、入居者又は転居者が記入した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等又は仮移転先住戸の鍵」を回収すること。回収した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等又は仮移転先住戸の鍵」は、速やかに町へ提出すること。

キ 退去支援業務

- (ア) 退去者の引越が円滑に実施されるように、引越日の調整を行うこと。
- (イ) 退去後の既存住宅等の検査を行い、残置物がないことを確認した後、退去者に別紙 3「住宅明渡確認書」を配布し、退去者が記入した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等の鍵」を回収すること。回収した「住宅明渡確認書」及び「既存住宅等の鍵」は、速やかに町へ提出すること。

ク 移転料の支払支援業務

- (ア) 入居者又は転居者が仮移転又は本移転した後、既存住宅等又は仮移転先住戸の検査を行い、残置物がないことを確認できたときは、入居者又は転居者に別紙 4「移転料請求書」を配布し、入居者又は転居者が記入した移転料請求書を回収して町へ提出すること。ただし、入居者又は転居者が移転料の一部の前払いを希望している場合は、引越日の概ね 2 ヶ月前に移転料請求書を回収し、町へ提出すること。
- (イ) 移転料請求書は、当月分を取りまとめて翌月 5 日（その日が町の休庁日に当たる場合は、直後の開庁日）までに町へ提出すること。入居者に対する移転料の支払いは、提出された移転料請求書に基づき、町が行う。
- (ウ) 移転期限の翌月末までに徴取できなかった入居者又は転居者については、町に報告すること。

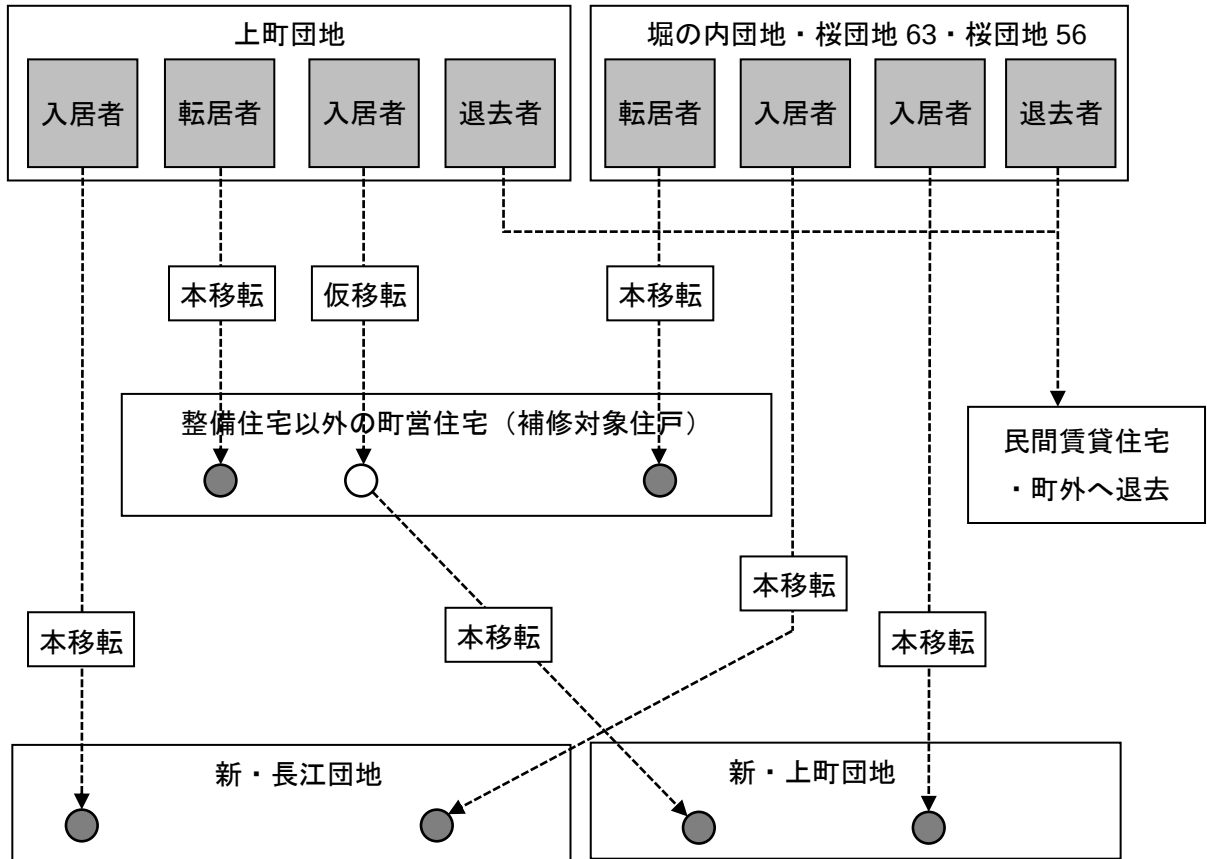
(2) 入居者移転補助業務の留意事項

- ア 高齢者、障害者、児童などの入居者については、個別の状況に応じて適切な対応をすること。
- イ 入居者のプライバシーを保護のために適切な配慮をすること。
- ウ 業務完了にあたっては、完了報告を行うこと。

(3) 町によるモニタリング

- ア 事業者は、入居者移転補助業務着手前に、入居者移転に関する工程表及び業務計画書を町に提出し、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こと。
- イ 事業者は、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こと。
- ウ 入居者移転補助業務の状況について、事業者は、町の求めに応じて随時報告を行うこと。

■（参考）入居者・転居者・退去者の移転の流れ



9 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 町は、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、町に整備住宅等を引き渡すこと。
- イ 町は、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町等への説明を、概要説明書等を用いて「6 (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、町の完成確認に際し、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、事前に町に確認すること。
- オ 事業者は、町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 解体撤去等工事・建設工事に先立ち、近隣及び既存住宅等の住民に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 解体撤去等工事・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 町が実施する交付金・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、町の支援を行うこと。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。

別紙 1 施設設計要領

第 1 全般事項

■配置計画・住棟計画

暮らしやすい住宅の整備	・寝室（和室及び洋室のことを言う、以下同じ。）、ダイニングのバルコニー側に面する開口部が冬至日（8：00～16：00）において概ね 2 時間の日照を受けることができるようにすること。 ・周辺環境を活かした快適な住空間、間取り等を考慮した住戸計画とすること。 ・原則として人と自動車の動線を極力分ける歩車道分離型の屋外環境計画とすること。
日常的な安全・防犯対策	・転落事故防止のため、手すりに足がかりを作らない、バルコニーから屋根への侵入防止柵を設置する等の対策を講じること。 ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口等は、事故防止に有効な落下防止庇、柵、灌木を設置する等、対策を講ずること。 ・共用廊下、共用階段等で死角が生じないように見通しを確保すること。 ・共用廊下、階段等から、エントランスホール、自転車置き場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。 ・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないよう配慮すること。
高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮	・孤独死防止のため、入居者同士の偶発的接触が行われるような計画を行うこと。 ・高齢者をはじめ全ての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅団地であるように配慮した計画とすること。 ・住棟配置にあたっては、道路上で行う福祉車両等の乗降に配慮すること。
周辺環境への配慮	・周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態及び町営住宅にふさわしい意匠とし、華美な装飾等を設けないこと。特に、整備住宅等が位置する東郷地域は、観光によるまちづくりを進めており、県道・東郷湖の街並み景観が重要な地域資源となることから、周辺の街並みに配慮したファサードとする必要があることに留意すること。 ・住棟のボリューム感を低減するよう、外壁仕上げや形状に変化を与える等意匠等に配慮すること。
LCC の抑制	・規格化された資材をできるだけ使用、また、建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。 ・各住戸の MS、PS は 1 箇所に集中させ、廊下から直接メンテナンスできるプランとすること。 ・将来大規模改修等で足場の設置ができるよう、建物外周 2m の範囲には、中高木、フェンス、駐輪場、駐車区画を設置しないよう配慮すること。

■専用部分（一般住戸）

玄関	・ 玄関扉の標準寸法は、H=1,900mm、W=850mm（有効 800mm 以上）とし、シリンダー錠、ドアスコープ、内部から取り出し可能な新聞受箱、ドアガードを設置する。 ・ シリンダー錠は破壊が困難な構造のものとすること。 ・ 玄関の上がり框は必ず設けること。 ・ 下足箱の設置空間及び傘立ての設置空間を確保すること。 ・ 廊下の有効幅員は 800mm 以上（手すりがある場合は、手すり面より、有効 750mm 以上）とする。 ・ 住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。
DK（ダイニング・キッチン）	・ DK は採光がより多く取れるよう配慮すること。（外気に開放された窓を設ける、バルコニーに面して配置する等） ・ DK は、家族団らんが生まれるよう配慮すること。（寝室のうち 1 室と連続して配置する等） ・ 台所とダイニングは一体利用できる形状とし、食器棚、調理器具等が配置しやすいよう配慮すること。 ・ キッチンユニットは、流し台（W=1,200mm 程度）、ガス台（W=600mm 程度）、吊戸棚（W=1,200mm 程度）、水切り棚（W=900mm 程度）、レンジフード（一体型、照明付き）とすること。 ・ コンロと側壁の間は造作により 150 mm 以上離すこと。ただし、コンロ台と壁との間には隙間をあけないこと。また、前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。 ・ 給排気に十分注意すること。 ・ 冷蔵庫、食器棚等有効に配置できるようにすること。 ・ 玄関ホール・廊下と仕切る建具には、採光がとれるように工夫すること。
寝室（洋室・和室）	・ 寝室は、原則として 4.5 畳（7.29 m²）以上とすること。 ・ 寝室のうち 1 室は 6 畳（9.72 m²）以上とすること。 ・ 寝室のうち 1 室は和室とし、その他は洋室とすること。 ・ 畳の敷き込みにあたっては、カビが発生しない対策を講じること。特に、1 階住戸に関しては入念に対策を行うこと。 ・ 和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（クレープ紙程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。 ・ 和室は、極力板畳を設けないこと。

洗面・脱衣室	・出入口の有効幅は 800mm 以上とし、洗面・脱衣室は、玄関、DK、寝室、廊下等と、戸で仕切れるよう計画すること。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用してもよい。 ・洗濯防水パンと壁との取り合い部分にはシーリングを行うこと。洗濯用水栓は緊急止水弁付きとし、施設設計要領「第 8 機械設備」による。 ・洗濯機に風呂の残り湯を利用できるよう、防水パンは浴室側に設置するよう努めること。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・床下点検口付近は、床のたわみが発生しない造りとする。
浴室	・1216 型ユニットバスとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 ・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための補助手すり（L 型）、洗い場の立ち座りのための補助手すり（I 型×2）、浴室の出入の補助手すり（I 型）を設置すること。 ・浴室の扉は、有効幅員 650mm 程度の折戸とし、緊急時には外から救助に入ることができる仕様とすること。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないこと。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。 ・強制換気を行うこと。
便所	・寝室又はダイニング、キッチンから直接の出入りは避けること。 ・原則、横入り、引戸とし、引き戸には小窓を設けること。開き戸の場合は外開きとし、開き戸の場合も小窓を設けること。 ・補助手すり（L 型）を便器に近い壁に設置する。 ・トイレットペーパー等置けるように棚を設ける。 ・強制換気を行うこと。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とする。 ・周壁は、グラスウールを充填するなど遮音性に配慮すること。
収納（共通事項）	・収納は使用勝手等を考慮して適切に配置すること。特に、各寝室 1 ヶ所以上設置し、十分な収納を備えること。 ・住戸全体で、寝室及びダイニング容積の 10%程度の収納空間を確保すること。 ・外壁（特に北側）に面した押入、収納は避けること。やむを得ず設置する場合は結露対策を施すこと。 ・奥行きが大きすぎる収納は避け、使用しやすい形状となるよう配慮すること。

押入	・和室の押入の開口は 1,800mm 程度、奥行き有効 750mm 以上とし、天袋又は枕棚を設置すること。 ・押入には H=750mm の位置に中棚を設けること。なお、湿気対策のため、背板側に通気層を設けること。
バルコニー	・1 階部分は外部からの視線を遮る手すりとする。 ・住戸のバルコニーは、有効幅員 1,200mm を確保できる程度とし、クーラー用室外機置場、物干し金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・換気扇の排気口の位置に配慮すること。(物干し金物との位置関係や排気口の高さ等。) ・クーラー用室外機置場が開口部に極力重ならないよう努め、室外機の 2 段積みを想定した計画とする場合は、天井又は壁付の架台が設置可能となるようアンカーを設置すること。 ・避難ハッチの設置位置は、室外機との干渉や、入居者のつまずき等に配慮すること。 ・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板(有効 W=600mm)を設置し、避難経路である旨及び避難器具設置位置を示すシールを貼ること。 ・バルコニー手すり壁の高さは、床面から 1,200mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100mm 以上とすること。 ・バルコニー手すりの仕様は住戸によってバラつきが生じないようにすること。ただし、1 階については、2 階の住戸と異なる仕様となっても構わない。 ・吹き降りに配慮すると共に、2 階のバルコニーは庇を設ける等の雨さらしとならないよう配慮すること。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。なお、排水溝、ドレインは他住戸をまたいで排水しないようにすること。 ・物干金物を設置すること。壁面設置とする場合は、洗濯物が床に接しないよう設置高さに配慮すること。
点検口	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とする。

第2 建物

■共通事項

一般事項	・居室の天井高は、2,400mm以上とし、その他の天井高は 2,200mm 以上とすること。 ・アルミ手摺等を設置する場合は、手摺子の根元にはエポキシ樹脂注入する等、アンカーに直接水がまわらないよう配慮し、水抜き穴を適切に配置すること。 ・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 ・メーカー指定となるものや代替不可の仕様としないこと。 ・事業者の提案によって設置する器具等は、維持管理が容易な仕様のものとする。また、維持管理費用が高額な設備（床暖房、オール電化、浴室乾燥機、食器洗乾燥機、デイスポーター、温水洗浄便座、便座暖房等）や付属品（網戸、歯ブラシ立て、風呂蓋等）等の設置は行わないこと。
機材・材料等	・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上、設備、金具等を使用すること。 ・外部金属製品、金物等は、ステンレス又はアルミを使用すること。 ・共用廊下やバルコニー等の手すりには、ガラス等破損し落下の恐れのあるものを使用しないこと。 ・タイル等の 12 条点検時に打診が必要となる仕上げは行わないこと。 ・照明器具は原則として、LED 照明（電球交換タイプ）とすること。
構造	・可能な限り整形な平面形状とすること。 ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、効果的な誘発目地を適切に配置すること。 ・屋上へのよじ登り、手すりの乗り越えなどがないものとする。 ・階段等は、住戸の窓の正面は極力避け、住戸内への採光等を遮らない位置に配置すること。
屋根	・点検、清掃、改修が安全かつ容易にできるものとし、屋上の使用は極力避けること。 ・屋上緑化は原則不可とする。ただし、法令等によってやむを得ず設置する場合はメンテナンスフリーの仕様とすること。
外壁	・仕上げの色彩は提案の主旨を踏まえ、町が決定する。 ・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。ヒートブリッジに注意した建設計画とすること。
床下点検ピット	・住棟の 1 階床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。 ・ピット内の換気を行えるようにすること。 ・外壁の地中部等水密を要する部分には止水板等の止水対策を行うこと。
雨樋及び樋受	・雨樋は、台風等により、破損しないよう強度等に注意すること。 ・堅樋の排水は垂れ流しとせず、会所を設ける等して排水すること。
鍵	・鍵は 3 本セットとし、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 ・各住戸の玄関扉の鍵については、号室が分かるよう提出すること。

■ 共用部分

一般事項	・ 使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・ 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・ 壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 ・ 騒音や視線に配慮した計画とすること。 ・ 分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう、配慮すること。 ・ 突起部等に注意し、安全な計画とすること。
住棟出入口 及びエント ランスホー ル	・ 住棟出入口は原則 1 箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。 ・ 住棟出入口は、全体を見通せるようにすること。 ・ エントランスホールと住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。（玄関が直接面することを避ける等） ・ 住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12 以下の斜路を設け、手すり（H=800mm）をつけること。 ・ 住棟出入口床面は、1/50～1/100 の水勾配をとること。 ・ PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。 ・ エントランスホールには、集合郵便受、掲示板（1,500mm×900mm 以上）、住戸案内板を設置すること。 ・ 集合郵便受の高さは、高齢者、障害者が使用しやすいよう配慮すること。 ・ 警報盤、受信機等は、1 階エントランス等人通りの多い場所に識別可能となるように見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。

共用廊下	・新・上町団地の住戸形式は片廊下型とし、廊下の内法幅は 1,200mm 以上とすること。 ・共用廊下には、避難上及び管理上支障となる物（杖置きやベンチ等）を設置しないこと。 ・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置する。 ・手すりを片側にできるだけ連続して設置することとし、高さは、床面から 800mm を基本とする。 ・落下の恐れのある手すり壁の高さは、床面から 1,300mm 以上とし、足がかりになるものの天端から 1,100mm 以上とすること。 ・床に段差を設けないこと。 ・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。 ・共用廊下の照明器具は、LED 照明を基本とし、全住戸玄関前に配置すること。 ・共用廊下側にエアコン屋外機の設置を計画する場合は、必要なスペースを設け排水目地を設けること。排水目地の縁から最低幅 50mm 程度の塗布防水を行うなど、防水性能を有すること。なお、共用廊下側のエアコン屋外機の 2 段積みは不可とする。 ・1 階共用廊下の外に植栽帯を設ける場合は、土の表面から 10cm 以上の高低差で立上りを設けること。
階段・階段室	・点検時等には屋上への出入りが容易にでき、平常時は屋上への扉を閉鎖管理できるものとする。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置し、高さは床から 800mm を基本とする。 ・両側に連続して手すりを設けること。 ・共用階段の内法幅は 1,200mm 以上とすること。 ・階段の照明器具は、LED 照明とすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。 ・屋外階段を設置する場合は屋根を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。
その他	・機械室等の共用部分の室名を明示する。表示方式は、設計時に協議するものとする。 ・共用盤等の設置場所を適切に確保すること。

■専用部分の共通事項

一般事項	・ 1 階の住宅については、特にそのプライバシーの確保に留意すること。 ・ 高齢者をはじめ全ての入居者が安心して暮らせるよう室内の段差を無くすこと。 ・ 各室（寝室、ダイニング、キッチン、便所、浴室、洗面脱衣室をいう。以下同じ）はできるだけ整形で使いやすいものとする。 ・ 動線はクランクを無くし単純なものとする。 ・ 原則、同住戸タイプ間で仕様に違いを設けないこと（住棟の妻側に面した窓を設けない等）。 ・ ドア把手、水栓等はレバー式とする。
MB	・ MB は、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるよう MB の扉を全箇所開くように計画すること。また、給湯器は当スペース内に設けること。 ・ MB 扉には台風時の風や雨に対する対策を講じること。
開口部の庇	・ 原則として、外壁に面した出入口、開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに替えることができる。
空調設備用 下地補強	・ 寝室及びダイニングにルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを計画する。補強等の位置及び電気容量については汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。また、クーラー配管が部屋内に露出する部分を極力少なくすること。 ・ 補強位置は居室の家具配置を考慮した室内機位置により決定すること。 ・ 補強の位置が確認できるような工夫をすること。
家具の転倒 防止	・ 家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物の取付用下地補強を施すこと。ただし、取り付け位置に配慮すること。
換気	・ 住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気システム（ファン、又は自然給気口等）を適切な場所に設置すること。また、24 時間換気システムのスイッチは、入居者が常時換気設備を適切に作動させるよう、スイッチに工夫を行うこと。

内部建具	・和室、押入の建具は襖とすること。 ・洋室、洗面・脱衣室、便所の建具は化粧フラッシュ戸とすること。 ・フラッシュ戸は、開閉音低減のため、戸当たりゴム、上枠溝付ドアストッパー等を設置すること。 ・建具は原則引戸とし、把手や、彫込引手を設置し、また引き代を設ける等指詰め防止に配慮すること。 ・2枚引込戸は極力設置しないこと。 ・住戸内出入口の有効幅員は800mm以上、高さは1,900mm以上とすること。 ・便所、脱衣室、浴室の建具には、緊急時に外側から開錠可能な錠を設置することとし、それ以外の建具には原則錠を設置しないこと。 ・建具の明かり取りや小窓にはガラスは使用せず、アクリル板（カスミ調）とすること。
外部建具 (玄関扉は除く)	・窓には網戸を取り付けること。 ・住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。 ・バルコニーに面した外部建具は全て掃出窓とすること。 ・サッシは、設置場所に応じて必要な耐風圧性、遮音性、防火性が確保されるものを設置する。引違い窓には、大型クレセントを設置すること。 ・寝室の外壁の開口部に使用するサッシ又はドアセットは、それぞれ必要となる性能を有すること。 ・寝室及びダイニングの外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、建具幅＋200mm程度とすること。 ・障子は設置しないものとし、敷居及び鴨居の溝は無しとする。
仕上げ	・台所、便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。 ・台所、便所、洗面・脱衣室は湿気が多いことから、めくれ防止のため、モルタル面、コンクリート面へのクロスの直張りは極力避けること。 ・結露が生じやすい外気に接する壁面は、防露壁とすること。 ・使用する材料は汎用性のあるものを使用し、空家修繕時に部分的な補修が容易なものとすること。 ・室毎に壁、天井のクロスの張替えが可能となるよう、壁には適宜見切りを入れ、天井と壁間には廻り縁を入れること。

第3 附帯施設等

■駐車場

一般事項	・整備住宅及び近隣の良い居住環境を確保することを優先し、配置すること。 ・車両のヘッドライトによる周辺及び団地内への光害に配慮すること。 ・排気ガスが直接整備住戸及び近隣に当たらないよう配慮すること。 ・原則アスファルト舗装とすること。 ・排水施設は、路肩部で LU 側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・排水確保のため、横断勾配 2%程度、縦断勾配 0.3～0.5%とすること。 ・排水溝は、人の通行の多いところは避けた位置へ設置すること。 ・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しないこと。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・車返し部分の奥行きなど、駐車しやすいさに配慮した計画とすること。 ・来客用駐車場は設けないこと。
駐車区画	・駐車区画は 2.5m×5.0m とすること。 ・駐車区画の前方部分は車の出入りに支障となるような縁石等の立上りを設けないこと。 ・駐車区画には車止めを適切に設置すること。また、バンパー高さに配慮したものとする。 ・駐車場番号は通し番号で表示すること。

■駐輪場

一般事項	・単車も駐車できる仕様とすること。 ・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・駐車マスは、0.6m×1.9m の平置きとすること。 ・屋根付とし、棟ごとに入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 ・照明器具は防水型とする。 ・転倒防止柵を端部及び一定間隔毎に設置すること。 ・住棟へのアクセスのしやすさに配慮した位置とすること。 ・壁及び堅樋等に自転車や人が衝突し破損しないよう、車輪止めを適切に設置すること。 ・堅樋の排水は垂れ流しとせず、会所を設ける等して排水すること。
------	--

■ごみ置場

一般事項	・入居者が利用しやすい位置に設置すること。 ・町の関係課からの指示があった場合は、その指示に従い、指定のコンテナやごみ種別の案内表示等を設置し、衝突保護材や鎖等を指示のあった箇所に設置すること。
------	--

■外構

外構全般	・歩行者空間等を適宜配置すること。 ・隣地境界は、相手方と協議の上でブロック塀か目隠しフェンスを設置すること。 ・隣地境界を除いては、原則外部に開くために、フェンス等を設置せず、植栽等でゆるやかな境界とすること。 ・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。 ・砂の流出に注意すること。 ・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物の真下部分に設けないこと。
通路	・縦断勾配は最低 0.3%から 0.5%とし、横断勾配を 2%とする。やむを得ない場合は、これに限らない。 ・ベビーカー、車椅子の通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。
緑地(植栽)	・中低木を主体とした計画とすること。 ・隣地境界線から 2m の範囲には高木を植えないよう努めること。 ・樹種は原則広葉常緑樹とし、花・果樹は避け、入居者による維持管理が容易で、毛虫等が寄りにくく、匂いの少ない樹木を選定すること。 ・原則、芝や過剰な植栽は設置しないこと。 ・散水栓を 20m 間隔で設けること。カランは脱着式とすること。 ・敷地周囲に地域の景観形成に貢献する植栽を配置すること。
排水	・雨水桝は原則浸透枘とする。 ・排水施設は、路肩部で LU 側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとする。 ・動線上に側溝を設ける場合は、皿型側溝は用いず、フラットな仕様とする。
外灯	・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置する。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。 ・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。 ・常夜灯、防犯灯の点滅は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮する。

第4 外部標準仕上表

以下に示す仕上は町が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

項目	仕上
外壁	外装複層塗材 E
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：金属屋根仕様 陸屋根及び屋上：アスファルト防水
バルコニー	天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
共用廊下	天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
共用階段	天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、段鼻ノンスリップ 巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
塗装	鉄部：耐候性塗装塗り（DP） 木部：合成樹脂調合ペイント（SOP） バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント（EP-G）

第5 内部標準仕上表

以下に示す仕上りは町が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

室名	仕上				備考
	床	巾木	壁	天井	
玄関	陶磁器タイル	陶磁器タイル	ビニルクロス	ビニルクロス	
ホール・廊下	複合フローリング	木製巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	
洋室	複合フローリング	木製巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	
和室	—	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス	
DK	複合フローリング	木製巾木	水回り：不燃化粧材 上記以外：ビニルクロス	ビニルクロス	
浴室	—	—	—	—	1216 型ユニットバス
洗面・脱衣室	複合フローリング	木製巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	
便所	複合フローリング	木製巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	
押入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板	ラワン合板	中棚、天袋
物入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板	ラワン合板	中棚

第6 電気設備

基本事項	・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施すこと。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。
受電設備	<契約種別・区分> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とする。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとし、いずれの契約種別にも対応可能とすること。 <電力量計>（取付箇所） ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適当な場所 棟内共用（電灯、動力）は棟毎、屋外灯、駐車場、RT室は個別に計量可能とすること。 <受電方式> ・原則として、最寄りの中国電力電柱へ地中埋設で立ち上げるか、又は構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とする。
共用部幹線	<引込開閉器盤> ・屋外自立型引き込み開閉器盤（ステンレス製）を設置し、住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。 ・廊下、階段灯、屋外灯、給排水ポンプ及び換気ファン等の附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
電灯・コンセント設備	・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・共用部にも適宜コンセントを設置すること。 ・高効率、省エネルギー型の器具を採用すること。 ・照明器具に付着する埃等、衛生面に配慮した器具を選定すること。 ・手すり、住設（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとすること。 ・共用部（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外灯等）の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器およびタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・駐車場、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。

通信・情報設備	・電話：幹線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置すること。 ・電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること。なお、配線については保守が可能となるよう、隠ぺい部分等は配管工事を施すこと。 ・電話会社との協議により電話引込に RT 装置（光アクセス装置）が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設け、機器用電源、照明、保守用電源、換気等の設備を設置すること。また、電力供給は、電力会社と電話会社が直接取引可能となるようにすること。 ・MDF やブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。 ・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とすること。 ・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。 ・各居室から町が提供する音声告知機まで屋内 LAN 配線を整備すること。
防災設備	・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
冷房設備	・DK 及び寝室には、冷房設備を設置できるように考慮すること（スリーブ、コンセント、取付けボルト等）。
厨房設備	・施設設計要領「第 2 建物 ■専用部分（一般住戸）DK」の項目に準ずる。
配線用遮断器	・原則、住戸用幹線は 225AF、共用は 50AF とする。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とする。
照度	・JIS Z9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとする。
防災配線及び機器	・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置すること。
その他	・自動火災報知設備は原則として、住戸用自動火災報知設備とすること。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガスメーター設置場所までの配線を実装すること。

第7 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

室名	設備名	備考
玄関・廊下	玄関灯	白熱灯 60W 相当
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (位置表示灯付)
	廊下灯	白熱灯 60W 相当
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形 (3 路) 2 ヶ所
居室 (洋室・和室)	引掛シーリング	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付 (専用回路)
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2 ヶ所
	テレビ端子	1 端子型
DK	棚下灯	蛍光灯 15W 相当 (プルスイッチ)
	電気調理器用コンセント	2P15/20A×1250A
	引掛シーリング	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドハンドル形
	台所照明	蛍光灯 40W 相当
	台所照明用スイッチ	ワイドハンドル形
	一般用コンセント	2P15A×2 2 ヶ所
	台所用コンセント	2P15A×2 ET 付 (専用回路)
	レンジ用コンセント	2P15A×2 ET 付 (専用回路)
	レンジフード用コンセント	2P15A×1 E 付 抜止
	ガス漏警報器用コンセント	ガス漏警報器用ベース (AC100V、移報接点付)
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付 (専用回路)
	電話用ジャック	モジュラージャック (埋込型)
	給湯器リモコン用ボックス	
	テレビ端子	1 端子型
浴室	浴室照明	白熱灯 60W 相当 (防湿・防雨形)
	浴室照明用スイッチ	ワイドハンドル形
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付 抜止
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 (動作確認灯付)
	給湯器リモコンボックス	

室名	設備名	備考
洗面・脱衣室	洗面・脱衣室照明	白熱灯 60W 相当
	洗面・脱衣室照明用スイッチ	ワイドハンドル形
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付（専用回路）
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付 抜止
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）
便所	便所照明	白熱灯 60W 相当
	便所照明用スイッチ	ワイドハンドル形
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 ET 付
	天井扇用コンセント	2P15A×1 E 付 抜止
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（動作確認灯付）
・住戸内スイッチは名前付ワイドハンドル形スイッチとする。 ・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内、共用部全て新金属とする。 ・配線器具、照明器具等の取付位置にはボックスを設けること。また、引掛シーリング部のボックスは、スラブその他の構造体に吊りボルト、ボルト等で取り付けること。 ・コンセントの送り端子は使用不可とする。 ・スイッチについては、必要に応じて 1 ヶ所にまとめてもよい。また、火元から離すこと。必要に応じて 3 路スイッチとすること。		

第8 機械設備

基本事項	・配管は設備配管スペース内に納めること。(メンテナンスを考慮した配置にすること。) ・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。廊下側に給排水設備を集約すること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。
屋外給水設備	・道路内の上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の2系統に分け供給すること。また、棟毎に引き込むこととし、その詳細については建設水道課と協議の上、決定すること。 ・住戸系統：直結増圧給水方式を基本とすること。 ・共用散水系統：上水道直圧により供給すること。(専用メーターを取付けること) ・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。
屋内給水設備	・台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 ・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 ・水道メーターの検針方式については、建設水道課との協議による。 ・各所への給水は、さや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。
計器類	・各戸のMBに量水器を設置すること。また共用部から容易に読み取れるものとする。 ・各戸のMBにガスメーターを設置すること。
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。 ・1階と2階以上の排水は別系統とする。(屋外排水桝まで) ・系統ごとに適切な通気管を設けること。
給湯器	・台所、洗面脱衣室(洗面化粧台)、浴室の3箇所に供給すること。 ・給湯器の機能は、自動お湯はり、追い炊きが可能なものとする。 ・適宜付属品を設置すること。リモコンは台所と浴室に設置すること。 ・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。

換気	・各室には換気小窓（サッシに附属しているもの）又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関ドア以外の住戸内建具には、アンダーカット又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気設備ファンを適切な場所に設ける。 ・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設置すること。 ・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。
衛生器具	・洗面化粧台は W=600mm 以上のものとし、化粧鏡、照明、コンセント付き、シングルレバー混合水栓とすること。 ・洗濯機パンは 800mm×640mm とすること。 ・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。 ・台所にはガスコックを 2 箇所設けること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・給湯器のリモコンを台所に設置すること。 ・洗面脱衣室にはタオル掛けを、便所にはタオル掛け、ペーパーホルダーを設置すること。 ・便器は洋式節水型とし、手洗い器は便器と一体型とする。

別紙２ 住宅性能評価の等級

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
1.構造の安定に関すること		
1-1：耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	評価方法基準による	等級 1
1-2：耐震等級構造躯体の損傷防止）	評価方法基準による	等級 1
1-4：耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	評価方法基準による	等級 1
1-5：耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	評価方法基準による	等級 1
1-6：地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの根拠となった方法を明示する	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
1-7：基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭経及び杭長を明示する	基礎の構造方法及び形式等
2.火災時の安全に関すること		
2-1：感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	評価方法基準による	等級 1 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令により確保される水準
2-2：感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	評価方法基準による	等級 1 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令により確保される水準
2-3：避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	評価方法基準による	等級 1
2-5：耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	評価方法基準による	等級 1
2-6：耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	評価方法基準による	等級 1
2-7：耐火等級（界壁及び界床）	評価方法基準による	等級 1

3.劣化の軽減に関すること		
3-1：劣化対策等級（構造躯体等）	評価方法基準による	等級 3（木造以外） 等級 2（木造）
4.維持管理への配慮に関すること		
4-1：維持管理対策等級（専用配管）	評価方法基準による	等級 2
4-2：維持管理対策等級（共用配管）	評価方法基準による	等級 2
4-3：更新対策（共用排水管）	評価方法基準による	等級 2
4-4：更新対策（住戸専用部）	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示
5.温熱環境・エネルギー消費量に関すること		
5-1：断熱等性能等級	評価方法基準による	等級 4
6.空気環境に関すること		
6-1：ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	評価方法基準による	等級 3
6-2：換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するための必要な換気対策	換気対策
6-3：室内空気中の化学物質の濃度等	空気中の化学物質の濃度及び測定方法を明示する	室内空気中の化学物質の濃度等
7.光・視環境に関すること		
7-1：単純開口率	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合を明示する	単純開口率
7-2：方位別開口比	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率を明示する	方位別開口比
8.音環境に関すること		
8-1：重量床衝撃音対策	評価方法基準による	等級 2
8-2：軽量床衝撃音対策	評価方法基準による	等級 1
8-3：透過損失等級（界壁）	評価方法基準による	等級 1
8-4：透過損失等級（外壁開口部）	評価方法基準による	等級 2
9.高齢者等への配慮に関すること		
9-1：高齢者等の配慮対策等級（専用部分）	評価方法基準による	等級 3
9-2：高齢者等の配慮対策等級（共用部分）	評価方法基準による	等級 3
10.防犯に関すること		
10-1：開口部の侵入防止対策	開口部区分に応じた侵入防止対策を明示する	開口部の侵入対策