

鹿島市中村住宅整備事業(仮称)  
要求水準書(案)

平成29年4月24日

鹿島市

# — 目 次 —

<b>第 1</b>	<b>総則</b>	3
<b>第 2</b>	<b>要求水準コンセプト</b>	3
1.	事業目的	3
2.	事業手法	4
<b>第 3</b>	<b>基本的事項</b>	4
1.	業務内容	4
2.	事業用地に関する条件等	6
3.	適用法令等	7
4.	要求水準書の変更	10
5.	セルフモニタリング	11
6.	提案書類	11
<b>第 4</b>	<b>事業全体に関する条件</b>	11
1.	事業用地	11
2.	対象事業	11
3.	上水道敷設経費	12
4.	下水道敷設経費	12
5.	家賃設定	12
6.	施設規模と内容	12
<b>第 5</b>	<b>設計に関する条件</b>	13
1.	各種調査	13
2.	本施設の設計全体に関する条件	13
3.	住宅設計の条件	15
4.	外構等設計の条件	18
<b>第 6</b>	<b>建設及び維持管理等に関する条件</b>	19
1.	住宅性能評価	19
2.	交付金申請関係書類の作成支援	19
3.	住宅の建設	19
4.	住宅の工事監理	19
5.	住宅の竣工検査等	20
6.	維持管理・運営に関する条件	20
7.	業務の実施状況についてのモニタリング	21

<b>第7 コミュニティ形成の支援に関する条件</b>	22
1. 基本的な考え方	22
2. コミュニティ形成の支援に関する条件	22
<b>第8 民間収益施設の誘致に関する条件</b>	22
1. 基本的な考え方	22
2. 民間収益施設の誘致に関する条件	23

### —別紙目次—

添付図①	事業対象地位置図
添付図②	事業対象地字図（図郭毎集成図）
添付図③	道路現況図
添付図④	上水道整備状況図
添付図⑤－1	下水道整備状況図
添付図⑤－2	取付管・汚水枡図
添付図⑥	地下埋設物の位置図
添付図⑦	平成9年度第58号公共下水道事業工事(対象地付近) ボーリングデータ
添付図⑧	平成9年度第59号公共下水道事業工事(対象地付近) ボーリングデータ
添付図⑨－1	平成元年度国道207号道路改良工事（対象地付近）ボーリングデータ
添付図⑨－2	平成元年度国道207号道路改良工事（対象地付近）地層想定断面図
添付図⑩－1	平成12年度国道207号道路改良工事（対象地付近）ボーリングデータ
添付図⑩－2	平成12年度国道207号道路改良工事（対象地付近）地層想定断面図
添付図⑪	北鹿島分団第2部（森）消防車庫改築工事（対象地付近）ボーリングデータ

## 第1 総則

本要求水準書は、鹿島市（以下「市」という。）が実施する「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）」（以下「本事業」という。）について、市が要求する性能の水準を示すものである。

## 第2 要求水準のコンセプト

### 1. 事業目的

本事業は、「鹿島市住生活基本計画」〔平成24年4月〕に基づき、「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市財政の平準化等を図りつつ、住宅に困窮する者に供給する市営住宅（公営住宅）の建替えと子育て世代を主軸とした定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）の整備を行う。

これにより、快適な住まい環境を創出し、市営住宅入居待機者の解消及び鹿島市の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

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ものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

#### 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、鹿島市に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、約30年間の事業期間はもとより、その後の市の運営・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、鹿島市の鹿島市大字中村に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、市の活性化に資する今後の一連の人口増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、市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、市内企業や市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、地域の活性化を図る目的で、敷地内に子育て支援及び生活利便性向上等につな

がる民間収益施設を誘致することは提案により可能とする。

#### 4) 子育て支援

定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）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。

#### 5) コミュニティの形成

本施設の入居者同士が安心して健やかな生活を過ごすために、コミュニティスペース等を設けて、コミュニティ形成に配慮するものとする。

## 2. 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、市が提供する用地に、本事業を実施する民間事業者（以下「S P C」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、市に本施設の所有権を移転し、S P C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（B T O : Build Transfer Operate）により実施するものとする。また、S P Cが、あわせて本施設の入居者間でのワークショップ等を実施しながら、コミュニティの形成を実現する業務も合わせて実施する。

## 第3 基本的事項

### 1. 業務内容

S P C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用地の造成業務、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本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

##### ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

##### ⑦上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務

##### ⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

##### ⑨会計実地検査の支援業務

- 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受水槽清掃業務
  - ④本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
  - ⑤上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
  - ⑥本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
  - ⑦本施設の維持管理に係る警備業務
  - ⑧本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
  - ⑨本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
  - ⑩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。)
  - ⑪本施設の入居者募集の宣伝業務
  - ⑫本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務
  - ⑬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
  - ⑭その他の維持・管理業務
    - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
    - イ 指定期間終了にあたっての引継事務
    - ウ その他日常業務の調整
- 3) コミュニティ形成支援業務
  - ①本施設入居者のワークショップの実施
  - ②自治会の形成
  - ③自治会規約の作成補助業務
  - ④その他コミュニティ形成で必要な業務  
市のホームページにて公表しています「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）に係る地元からの要望書」について考慮すること。
- 4) 敷地内における民間収益施設の誘致及び運営（誘致する場合）
  - ①子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益施設の誘致
  - ②同収益施設の設計、建設、維持管理及び運営
  - ③同収益施設に係る所有権の移転業務又は定期借地権設定業務

## 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) 本施設の立地条件

事業計画地の位置 : 鹿島市大字中村1993番地1

事業計画地の面積 : 4,954.34m<sup>2</sup>

事業計画地の前面道路 : 約9.0m (8.6~9.5m)

東側 : 民地

西側 : 民地

南側 : 里道

北側 : 市道

用途地域 : 準工業地域

形態規制指定建ぺい率 : 60%

指定容積率 : 200%

### (2) 位置図等

・事業対象地位置図	(添付図①参照)
・事業対象地字図	(添付図②参照)

### (3) インフラ整備状況等

・道路整備状況図	(添付図③参照)
・上水道整備状況図	(添付図④参照)
・下水道整備状況図	(添付図⑤-1, ⑤-2参照)

### (4) 地質データ

・地下埋設物の位置図	(添付図⑥参照)
・事業対象地付近ボーリングデータ	(添付図⑦, ⑧, ⑨-1, ⑨-2, ⑩-1, ⑩-2, ⑪参照)

※ (4) 地質データ「事業対象地付近ボーリングデータ」は参考程度とすること。

### (5) 土地の使用に関する事項

事業契約締結後、SPCは、本事業に供する事業計画地を、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。

## (6) 本施設の概要

### 1) 住宅棟

市営住宅（公営住宅）：2LDK～3LDKタイプ（住戸専用面積60㎡程度）  
20戸

＊間取りは、SPCの提案に委ねる。

定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）：3LDKタイプ（住戸専用面積75㎡程度）  
20戸

### 2) 外構等

#### イ 駐車場

住戸用各戸2台以上、全体で来客用2台以上の計82台分以上を確保するものとする。

#### ロ 駐輪場

駐輪場は各戸2台以上を確保するものとする。

#### ハ その他

ごみ集積所、境界塀等を整備すること。

### 3) コミュニティスペース

入居者等の福利施設としてコミュニティスペースを確保するものとする。

### 4) 道路等

計画敷地の接道部分については道路管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

## (7) 本施設の引渡し日

平成30年12月28日とする。

## 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。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること。

なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、SPCがその許認可等を取得しなければならない。

（関係法令等）各法令基準等は、入札時点の最新版を適用するものとする。

### 1) 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)
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針  
(平成12年総理府告示第11号)
  - 3) 地方自治法 (昭和22年法律第67号)
  - 4) 建築基準法 (昭和25年法律第201号)
  - 5) 都市計画法 (昭和43年法律第100号)
  - 6) 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)
  - 7) 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)
  - 8) 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)
  - 9) 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)
  - 10) 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)
  - 11) 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)
  - 12) 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)
  - 13) 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)
  - 14) 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)
  - 15) 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)
  - 16) 水道法 (昭和32年法律第177号)
  - 17) 下水道法 (昭和33年法律第79号)
  - 18) ガス事業法 (昭和29年法律第51号)
  - 19) 電気事業法 (昭和39年法律第170号)
  - 20) 電波法 (昭和25年法律第131号)
  - 21) 消防法 (昭和23年法律第186号)
  - 22) 道路法 (昭和27年法律第180号)
  - 23) 騒音規制法 (昭和43年法律第98号)
  - 24) 振動規制法 (昭和51年法律第64号)
  - 25) 水質汚濁防止法 (昭和45年法律第138号)
  - 26) 土壌汚染対策法 (平成14年法律第53号)
  - 27) 建築士法 (昭和25年法律第202号)
  - 28) 建設業法 (昭和24年法律第100号)
  - 29) 労働安全衛生法 (昭和47年法律第57号)
  - 30) 宅地建物取引業法 (昭和27年法律第176号)
  - 31) 個人情報保護に関する法律 (平成15年法律第57号)
  - 32) 文化財保護法 (昭和25年法律第214号)
  - 33) 景観法 (平成16年法律第110号)
  - 34) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 (平成3年法律第77号)
  - 35) 佐賀県建築基準法施行条例

- 36) 佐賀県屋外広告物条例
- 37) 佐賀県福祉のまちづくり条例
- 38) 鹿島市開発行為等指導基準
- 39) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 40) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- 41) 鹿島市市営住宅等の整備基準に関する条例（平成25年条例第17号）
- 42) 鹿島市営住宅設置条例（昭和39年条例第43号）
- 43) 鹿島市営住宅管理条例（平成9年条例第36号）
- 44) 鹿島市営住宅管理条例施行規則（平成10年規則第1号）
- 45) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）
- 46) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）
- 47) 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）
- 48) その他、本事業に関係する法令等

※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) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 11) 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）
- 12) 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）
- 13) 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）
- 14) 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）
- 15) 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）

- 16) 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）
  - 17) 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
  - 18) 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）
  - 19) 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）
  - 20) 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  
（財団法人ベタリービング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
  - 21) ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン  
（全国営繕主管課長会議）
  - 22) 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）
  - 23) 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
  - 24) 佐賀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
  - 25) 建設リサイクル法に関する佐賀県指針
  - 26) 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
  - 27) 日本エレベーター協会標準（J E A S）
  - 28) その他、本事業に係る参考基準等
- ※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、市と協議の上、適用について決定する。

#### 4. 要求水準書の変更

市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市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。
  - ・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
  - ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
  - ・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市とSPCは、要求水準書の変更に伴い、SPCが行うべき業務内容が変更された  
ときは、必要に応じ、要求水準書とともに、市営住宅整備の対価等、事業契約書の  
変更を行うものとする。
- 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) S P C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反映していることを示す資料を市に提示し確認を受けるものとする。
- (2) S P C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。

## 6. 提案書類

S P Cは、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに、市に提出するものとする。

### (1) 設計業務計画書

- ・事業契約締結後速やかに提出のこと。

### (2) 建設業務計画書

- ・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

- ・入居開始1ヶ月前までに提出のこと。

### (4) 設計図書

- ・基本設計図書：基本設計完了時
- ・実施設計図書：実施設計完了時

### (5) 事業業務報告書

- ・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。
- ・年次報告を、年度末から、1ヶ月以内に提出すること。
- ・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4 事業全体に関する条件

以下に、本事業全体における整備の条件を示す。

### 1. 事業用地

#### 事業用地の範囲

本事業では、添付図①事業対象地位置図に示す地域が事業用地であり、事業用地内において住宅の整備及び関連工事を行う。

### 2. 対象事業

住宅整備業務の対象となる施設は住宅棟、外構等及びコミュニティスペース等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者等にとって便利で快適な

ものとなるように整備するものとする。

### 3. 上水道敷設経費

上水道敷設に係る経費は、SPCが負担をすることとする。

### 4. 下水道敷設経費

下水道敷設に係る経費は、SPCが負担をすることとする。

### 5. 家賃設定

市営住宅（公営住宅）の家賃設定については、公営住宅法に基づき市が行う。定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）の家賃設定については、国の基準を踏まえて市が行う。

### 6. 施設規模と内容

#### (1) 住宅棟

市営住宅 (公営住宅)	2LDK～ 3LDKタイプ	住戸専用面積60㎡程度	20戸
定住促進住宅 (地域優良賃貸住宅)	3LDKタイプ	住戸専用面積75㎡程度	20戸

#### (2) 外構等

①駐車場	・原則として各戸2台以上、来客用として2台以上を設置する。
②駐輪場	・原則として各戸2台以上を設置する。
③敷地内通路	・構内の交通安全に配慮して計画すること。
④ごみ集積所	・設置位置・面積・使用・設備について、入居者の利便性、衛生面の配慮、収集車の利便性、周辺地域などに配慮すること。 ・市のごみ収集担当部局と十分すりあわせること。
⑤境界堀	・境界にフェンスを設置すること。

#### (3) コミュニティスペース

①コミュニティスペース	・事業計画地内に入居者等の福利施設としてコミュニティスペースを確保するものとする。
-------------	---

## 第5 設計に関する条件

以下に、本事業のうち各種調査及び設計における各業務水準を示す。

### 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・内容は市に報告すること。

- (1) 地質調査
- (2) 測量調査
- (3) 電波障害対策調査
- (4) 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市に報告し、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棟の新築工事及び外構等、コミュニティスペース設置工事等を対象とする。
- ②住宅の杭については、市が提示する近隣のボーリングデータを参考に、必要があれば、事業契約後にS P C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。
- ③S P Cは、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- ④市は、基本設計内容が本要求水準書及びS P C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。
- ⑥S P Cは、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- ⑦市は、実施設計内容が本要求水準書及びS P Cの提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑧市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつS P C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、S P Cは、「事業契約書」「公営住宅等整備基準」「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、市へ報告するものとする。
- ⑩S P Cは、国庫補助金の申請及び公営住宅の家賃算定のため、公営住宅、地域優良賃貸住宅及び附帯施設等に係る工事区分を明確にしておくこと。

⑩市は、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

市営住宅（公営住宅）の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図るとともに、環境、安全・安心等に配慮する。また、定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）は、市内人口流出の防止や市外から移住したくなるような魅力的な住宅及び子育て支援に考慮した住宅を設計すること。

### ①バリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成

- ・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。
- ・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。

### 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

- ・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。
- ・外部空間においても、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。

### 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）

- ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
- ・入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
- ・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。
- ・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。

### ④防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画

- ・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。
- ・災害時の非常対策の工夫を行う事（自家発電、蓄電の工夫、EVの機動の工夫等）

### ⑤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。

### ⑥建設・維持管理コスト低減の工夫

- ・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. 住宅設計の条件

- ・市営住宅（公営住宅）及び定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）の住宅性質を考慮し設計すること。また、設備・器具等については、できるだけ市内企業から調達できる製品等を使用すること。

(1)敷地計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の配置は、居住環境・災害時の避難・災害対応等に配慮した適切な配置とすること。</li> <li>・敷地設定や配置計画は、関係法令を遵守し、関係各機関と十分な事前協議を行って実施すること。</li> <li>・隣接地域への配慮を行うこと。</li> </ul>
(2)平面配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人や車両の動線計画を適切に行い、交通渋滞・騒音・事故等の防止に配慮すること。</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>・住棟の維持管理が適切に実施できるよう、敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。</li> </ul>
(3)構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない</li> <li>・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級（「構造躯体の倒壊等防止」、「構造躯体の損傷防止」）の等級2に相当する水準以上の措置を行うこと。</li> <li>・劣化対策は、日本住宅性能表示基準の劣化対策等級（構造躯体等）の等級3に相当する水準以上の措置を行うこと。</li> </ul>
(4)住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の天井高は2400mm以上とし、その他の天井高は2200mm以上とすること。</li> <li>・開口部内法高さは、1900mm以上とすること。</li> <li>・廊下有効幅員は900mm以上とすること。</li> <li>・遮音性能は、日本住宅性能表示基準の等級2（「重量床衝撃音対策」、「透過損失等級（界壁）」、「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上の措置を行うこと。</li> <li>・温熱環境に関する性能は、日本住宅性能表示基準の省エネルギー対策等級の等級4に相当する水準以上の措置を行うこと。</li> </ul>
(5)仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。</li> <li>・維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫した計画とすること。</li> <li>・環境汚染のない材料選定を行うこと。</li> <li>・工事完了後に化学物質測定を全戸で行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。</li> </ul> <p style="text-align: center;">ホルムアルデヒド 0.08ppm トルエン 0.07ppm キシレン 0.20ppm エチルベンゼン 0.88ppm スチレン 0.05ppm</p> <p>(*住宅品確法の日本住宅性能表示基準で濃度を測定できる5物質。濃度指針は厚労省発表)</p>
(6)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>
①電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸に配管・配線を行うこと。</li> <li>・各室に最低1箇所はコンセント及びスイッチを設置すること。</li> <li>・住戸内電気系統は、使用容量を十分に考慮して設計すること。</li> </ul>



②照明設備	<p>《市営住宅（公営住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセントまでとし、意匠上つくりつけの照明をつける場合などは、この限りではないこと。</li> </ul> <p>《定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住空間のデザインを考慮した照明器具まで設置すること。</li> </ul>
③外灯や共用部分の照明設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。</li> </ul>
④インターフォン設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸にインターフォンを設置すること。</li> </ul>
⑤電話・テレビ受信・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸に配管・配線を行うこと。</li> </ul> <p>【電話】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸に1箇所設置すること。</li> </ul> <p>【テレビ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地デジ・BS・CS受信可能なもの以上とし、各住戸に最低2箇所設置（うち1箇所はリビングに設置）すること。</li> </ul> <p>【鹿島市防災情報伝達システム（屋内放送システム）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸に1箇所設置（機器を含む）すること。</li> </ul> <p>【インターネット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネット環境の整備が可能なように空配管を設置すること。</li> </ul>
⑥空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各室に空調設備設置可能とすること。</li> <li>・室外機の設置場所については、法に適した避難ができるように確保すること。</li> </ul>
⑦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とすること。</li> <li>・結露（湿気対策）、消臭、シックハウスに配慮し、更新性・メンテナンス性にすぐれたシステムとすること。</li> </ul>
⑧給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吐水口において、必要水量・水圧が定常的に保てるシステムとすること。</li> <li>・受水槽の設置は必須とし、耐久性のある材料を使用すること。屋外に設置する場合は、安全対策として外柵を設けること。また、メンテナンスや更新に配慮した運転システム・台数とすること。</li> <li>・給水系統は各住戸と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。</li> <li>・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。</li> </ul>
⑨給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムとすること。</li> </ul>
⑩排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水、雑排水共に公共下水道へ放流すること。</li> <li>・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。</li> </ul>
⑪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> <li>・トイレは特に臭気や衛生に配慮し、快適な生活が維持できるようにすること。</li> </ul>
⑫消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動火災報知機、消火器、避難器具等の消防設備は、法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、安全な設備とすること。</li> </ul>
(7)台所・調理器具計画	<p>《共通事項》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台の高さは850mm以上、奥行き600mm以上とすること。</li> <li>・冷蔵庫・食器洗淨機・レンジ・炊飯器・食器棚等の置き場に配慮したプランとすること。</li> <li>・火災等の安全対策を考慮すること。</li> </ul> <p>《市営住宅（公営住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチンユニット（流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等）を設置すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチンユニットは、L=2100mm以上とすること。</li> <li>・調理器具の熱源は、ガス・電気双方が可能な設備とすること。</li> </ul> <p>《定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・システムキッチンを設置すること。</li> <li>・システムキッチンは、L=2550mm以上とすること。</li> </ul>
(8)浴室	<p>《共通事項》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯方法は、省エネに配慮すること。</li> <li>・追い炊き可能機能付きとすること。</li> </ul> <p>《市営住宅（公営住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスは、1216型以上とし、バリアフリーや、更新性に配慮すること。</li> </ul> <p>《定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニットバスは、1616型以上とし、バリアフリーや、更新性に配慮すること。</li> </ul>
(9)脱衣・洗面室	<p>《共通事項》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台はW=600mm以上とすること。</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> <p>《定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面化粧台は、洗髪可能な蛇口とすること。</li> </ul>
(10)便所	<p>《共通事項》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋式水洗便器を設置すること。</li> </ul> <p>《市営住宅（公営住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・温水洗浄便座を設置できるように、コンセントを設置しておくこと。</li> </ul> <p>《定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・温水洗浄便座を設置する。</li> </ul>
(11)バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥行き内法1200mm以上とすること。</li> </ul>
(12)建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下側の窓には、面格子を設置すること。</li> <li>・建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリー、省エネに配慮すること。</li> </ul>
(13)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>
(14)共用廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下の内法幅は、1400mm以上、階段は1200mm以上確保すること。また、階段には、手すりを設置すること。</li> </ul>
(15)昇降機	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身障者対応の乗用エレベーターを設けること。エレベーターは、施設規模や動線に応じた適切な大きさ、位置及び基数とすること。また、維持管理の容易なものとする。</li> </ul>
(16)その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排気・吸気口には、必要に応じ水返しやウエザーカバーを設けるなど、雨水の侵入を防止すること。</li> <li>・外部金物・金具等は、防錆・メンテナンス性・メンテナンスコストに配慮した材料選定を行うこと。</li> <li>・鳥対策も考慮すること。</li> <li>・特に指示なき住宅性能評価については、公営住宅等整備基準の水準以上とすること。</li> </ul>

#### 4. 外構等設計の条件

①駐車場	<ul style="list-style-type: none"><li>・1台当たりのスペースは、2.5m×5m程度とし、各戸2台以上及び来客用2台以上を確保すること。</li><li>・周辺への環境や日影の影響、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>
②駐輪場	<ul style="list-style-type: none"><li>・利用者の利便性に配慮した施設内容とすること。</li><li>・自転車駐輪場は1台当たりのスペースは、0.5m×2m程度とし、各戸2台以上を確保すること。</li><li>・自動2輪用の駐輪場を設置する場合は、1台あたりの面積を1m×2.3m以上とすること。</li></ul>
③敷地内道路	<ul style="list-style-type: none"><li>・構内の交通安全に配慮して計画すること。</li></ul>
④ごみ集積所	<ul style="list-style-type: none"><li>・ごみ集積所に関しては、関係機関と協議すること。</li><li>・1戸あたり0.3㎡以上を確保すること。</li><li>・清掃やカラス対策など、快適な生活を阻害しないように、衛生面に配慮すること。</li></ul>
⑤境界塀	<ul style="list-style-type: none"><li>・境界にフェンス等を設置すること。</li></ul>
⑥コミュニティスペース	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業計画地内に入居者等の福利施設としてコミュニティスペースを確保すること。</li></ul>
⑦外構	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地内雨水の流出対策を行うこと。</li></ul>
⑧プロパンガス保管庫	<ul style="list-style-type: none"><li>・プロパンガスを保管する保管庫を設置すること。</li></ul>
⑨民間収益施設 (誘致する場合)	<ul style="list-style-type: none"><li>・民間収益施設を誘致する場合は、近隣住民や入居者の生活に配慮すること。</li></ul>

## 第6 建設及び維持管理等に関する条件

### 1. 住宅性能評価

住宅の整備に当たっては、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い、一覧表を作成して、提案時に提出するものとする。本書に記載して、指定した等級は必ず達成することとし、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書を取得するものとする。

### 2. 交付金申請関係書類の作成支援

市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、市への支援を行う。

### 3. 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・水道・電気・ガス・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、SPC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、SPC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。
- (6) 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。
- (7) 化学物質の室内濃度測定
  - ・化学物質の室内濃度調査は、竣工確認までに各住戸で実施すること。

### 4. 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市の確認を受けること。
- (2) 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。

- (3) 建設企業への指示は書面で行うとともに、市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。

## 5. 住宅の竣工検査等

### (1) 住宅の竣工検査

- ① S P Cは、自らの責任及び費用において、本施設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市に通知し、市は、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 S P Cは、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査、化学物質の室内濃度測定等の結果を、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市へ報告すること。

### (2) 完了検査及び引渡し

市は、S P Cによる本施設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、S P Cは市に対し本施設の引渡しを行うこと。

- ①市は、S P Cの立会いの下で、完了検査を実施する。
- ② S P Cは、設備・器具等の取扱に関する市への説明を、上記(1)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。
- ③ S P Cは、市の完了検査に際し、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、事前に市が確認するものとする。
- ④ S P Cは、市の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって本施設の引渡しとする。

## 6. 維持管理・運営に関する条件

- 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・運営の内容は、次の観点に考慮すること。
- ・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。
  - ・大規模修繕計画とリンクして、住宅や外構等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。
  - ・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。
  - ・全国で発生した事故やトラブルをいち早く収集し、それを防ぐ対策等が行われるような体制を構築すること。
  - ・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 初期入居者の募集に際し、市と協力し、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。
- ④ 入退居手続きは市に代わってS P Cが行う。

- ⑤ 家賃・駐車場使用料（滞納分も含む）の徴収は、SPCが市に代わって行う。
- ⑥ 入居者の退去に伴う原状復旧に関しては、入居者負担と、SPCの負担を明確にし、復旧計画を作成し、市に提出する。
- ⑦ 共用部分の光熱水費は、SPCが負担する。
- ⑧ 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。機械警備の内容については、定期点検・作業の年間計画・数年に1回行う項目などその実施年度と内容等を市へ提出すること。ただし、コスト等と総合的に判断して、SPC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。

## 7. 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、SPC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、市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。市は、下記の報告の確認を書面にて行う。

### (1) 設計時

- ① SPCは、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を市に提出し、確認を受ける。
- ② SPCは、基本設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- ③ SPCは、実施設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- ④ 設計の状況について、SPCは市の求めに応じて随時報告を行う。

### (2) 工事施工時

- ① SPCは、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- ② SPCは、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うものとする。また、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。
- ③ SPCは、施工に関する検査又は試験の実施について事前に市へ通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができる。
- ④ SPCは、住宅の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受ける。

### (3) 維持管理・運営時

- ① SPC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、市の承認を得る。
- ② SPCは、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を市に提出する。市と協議

- しなければならぬ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。
- ③市は、3ヶ月に一度、SPC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、SPCの請求により、翌月末までに支払う。
- ④市は、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。

#### **(4) 国、県等が実施する検査に対する支援**

SPCは国、県等が実施する会計検査が行われる場合は、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

## **第7 コミュニティ形成の支援に関する条件**

### **1. 基本的な考え方**

本事業は同一敷地内に市営住宅と定住促進住宅を整備することになるが、入居者が居住しやすい環境をつくることが重要である。

入居者が地域の活動に協力することや入居者同士が入居当初からコミュニティを形成する等支援活動を行う。

### **2. コミュニティ形成の支援に関する条件**

コミュニティ形成の支援は、次に示す業務を実施すること。

- ①本施設入居者のワークショップの実施
- ②自治会の形成
- ③自治会規約の作成補助業務
- ④その他コミュニティ形成に必要な業務

市のホームページにて公表している「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）に係る地元からの要望書」について考慮すること。

## **第8 民間収益施設の誘致に関する条件**

### **1. 基本的な考え方**

地域の活性化を図る目的で、敷地内に子育て支援及び生活利便性向上等につながる民間収益施設の誘致する場合は、提案を求める。

民間収益施設に必要な土地は、市が有償にて提供するものとし、SPC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、次に示す業務を実施すること。

- ①子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益施設の誘致
- ②同収益施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ③同収益施設に係る所有権の移転業務又は定期借地権設定業務