

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

要求水準書

平成30年4月

富山市

目次

第1章	総則	1
第1節	本事業の目的	1
第2節	本事業の基本理念	2
1.	公営住宅月岡団地建替の基本方針.....	2
2.	公営住宅月岡団地再生のテーマ.....	2
第3節	本事業の概要	3
1.	事業の対象となる施設	3
2.	事業方式	3
3.	事業の対象範囲	3
4.	セルフモニタリングの実施	4
5.	事業者の収入	4
6.	事業スケジュール（予定）	5
第4節	用語の定義	5
第5節	遵守すべき法制度等	5
第6節	諸条件	8
第2章	設計業務	10
第1節	設計業務における基本的な考え方	10
1.	意匠計画の考え方	10
2.	周辺環境・地球環境への配慮	13
3.	構造計画の考え方	14
4.	設備計画の考え方	14
5.	周辺インフラとの接続	17
6.	防災安全計画の考え方	17
第2節	設計業務対象施設に係る要件	19
第3節	設計業務遂行に係る要求内容	19
1.	業務の対象範囲	19
2.	業務期間	20
3.	設計体制と主任技術者の設置・進捗管理.....	20

4.	設計計画書及び設計業務完了届の提出	20
5.	設計に係る書類の提出	20
6.	各種申請業務	21
7.	住宅性能評価の取得	21
8.	設計業務に係る留意事項	21
9.	設計変更について	22
第3章	建設・工事監理業務	23
第1節	業務の対象範囲	23
第2節	業務期間	23
1.	業務期間	23
2.	業務期間の変更	23
第3節	業務の内容	23
1.	基本的な考え方	23
2.	工事計画策定に当たり留意すべき項目	23
3.	着工前業務	24
4.	建設期間中業務	25
5.	完成時業務	27

添付資料

資料1	用語の定義
資料2	事業予定地位置図
資料3	事業予定地全体平面図
資料4	事業予定地造成計画平面図
資料5	事業予定地近傍地盤調査資料
資料6	事業予定地インフラ現況図
資料7	本施設に係る具体的要件
資料8	住宅性能評価の等級
資料9	化学物質室内濃度調査要領

別途提供資料

別途提供資料1	公営住宅月岡団地建替基本計画
別途提供資料2	公営住宅月岡団地建替基本設計
別途提供資料3	平成23年度公営住宅月岡団地造成実施設計業務委託CADデータ <ul style="list-style-type: none"> ・開発計画図（添付資料3 事業予定地全体平面図） ・造成計画平面図（添付資料4 事業予定地造成計画平面図）

- 道路計画平面図
- 道路標準横断面図
- 接続道路（縦・横断面、道路横断暗渠工構造図、排水施設詳細図、消雪工構造図、嵩上壁構造図）

第1章 総則

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、富山市（以下、「本市」という。）が公営住宅月岡団地第3期街区建替事業（以下、「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）に要求する施設の設計、建設・工事監理業務に関するサービス水準を示すもので、「設計業務要求水準」、「建設・工事監理業務要求水準」から構成される。なお、PFI事業の持っている本来の特性である事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すに止め、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の発想に委ねることとする。

よって、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、本市は事業者の業務についてモニタリングを行い、「要求水準」の内容をモニタリング時の基準として用いる。

第1節 本事業の目的

本市では、老朽化した公営住宅月岡団地の建替に取り組んでいる（公営住宅月岡団地建替事業。以下、「建替事業」という。）。建替事業では、現居住者や周辺の辰尾団地・城村団地からの希望者の受け入れにも配慮すると共に、新規ファミリー世帯の誘導により高齢化の緩和を図るなど郊外型セーフティネット拠点の形成を目指している。これらを基本方針に、富山市公営住宅等整備計画に基づき、9期街区に分けて400戸を整備する計画である※。

平成26年度に、第1期街区80戸の整備が完了しており、平成29年度8月には、第2期街区44戸が完成し、9月から入居を開始している。

それに続く公営住宅月岡団地第3期街区建替事業（以下、「本事業」という。）は、公営住宅月岡団地第3期街区において、公営住宅40戸、付帯施設及び外構を整備するため、「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。）を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。

※建替事業終了年度、整備戸数等は建替事業期間の概ね中間時点で見直しを行う予定である。

※月岡団地の現居住者や城村・辰尾団地の居住者の移転希望者等の意向を考慮し、84戸は既存のまま存続する予定である（「資料3 事業予定地全体平面図」に記載の「存続区域」を参照）。

第2節 本事業の基本理念

本事業は、公営住宅月岡団地建替事業の一環であり、その基本理念は、公営住宅月岡団地全体における建替の基本方針、再生のテーマを踏襲する。

1. 公営住宅月岡団地建替の基本方針

(1) 郊外型住宅セーフティネット拠点の形成

交通利便性の良さや生活利便施設の集積を活かし、富山南部地域の「郊外型住宅セーフティネット拠点」を形成し、周辺の辰尾団地、城村団地の希望者を受け入れながら月岡団地の建替を推進する。

(2) 現居住者や周辺団地からの入居者への配慮と子育て世帯の入居による高齢化の緩和

各団地とも高齢化が進行している中で、現入居者や周辺団地からの入居者の意向を十分に考慮し、事業に伴い大きな負担がかからない計画となるよう配慮する。

将来的に著しく高齢化が進行した場合、地域活力の低下等多くの問題が発生することからも、建替を契機に子育て世帯の入居により高齢化の進行を緩和する。

2. 公営住宅月岡団地再生のテーマ

- ・ 少子・高齢社会に対応したセーフティネット拠点としての団地再生
- ・ 地球環境・自然環境に配慮した住宅地形成
- ・ 事業コストの低減
- ・ 地域性や周辺環境に配慮した住宅地形成

第3節 本事業の概要

1. 事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の①から③までに掲げるものとする（以下、これらを総称して「本施設」という。）。

- ① 公営住宅 40戸
- ② 付帯施設（外部物置、駐車場、駐輪場、ゴミ集積場等）
- ③ 外構（植栽、通路、舗装等）

2. 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者等である本市が、民間事業者（以下、「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設的设计及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転するBT方式（サービス購入型）により実施する。

3. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ④ 電波障害対策業務
- ⑤ 化学物質室内濃度調査
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 所有権設定に係る業務

- ⑧ 補助金申請関係書類の作成支援
- ⑨ パンフレットの作成支援
- ⑩ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

4. セルフモニタリングの実施

- i) 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。
- ii) 事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書に示された水準及び事業者の提案内容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に設定すること。
- iii) 要求水準書に規定する内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- iv) 設計、建設・工事監理段階においては、実施設計中間報告時、実施設計完了時、竣工引き渡し時において、セルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。
 - ・モニタリングの実施状況
 - ・モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - ・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
 - ・要求水準未達が発生した場合の改善方策

5. 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定める設計、建設・工事監理等業務のサービスの対価を、本施設の引き渡し後、一括して支払う。

事業者は、設計及び建設・工事監理に要する費用を、本市からの支払いがあるまでの間、負担する。

6. 事業スケジュール（予定）

表 1 事業スケジュール（予定）

事業契約締結	平成 30 年 12 月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 32 年 10 月 15 日（本施設引渡し予定日）
入居予定者による入居準備期間	本施設引渡し日の翌日～平成 32 年 10 月 31 日
入居開始予定日	平成 32 年 11 月 1 日

第4節 用語の定義

要求水準書中において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されたものを除き、「資料 1 用語の定義」において示すとおりとする。

第5節 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI 法及び「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。平成 27 年一部改正。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

【法令・条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 道路法
- ④ 水防法
- ⑤ 消防法
- ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑦ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑨ 大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑩ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律

- ⑪ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ⑬ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑭ フロン排出抑制法
- ⑮ 電気事業法
- ⑯ 騒音規制法、振動規制法
- ⑰ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑱ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑲ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑳ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ㉑ 公営住宅法
- ㉒ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ㉓ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ㉔ 条例
 - i) 富山県建築基準法施行条例
 - ii) 富山県景観条例
 - iii) 富山県環境基本条例
 - iv) 富山県民福祉条例
 - v) 富山県文化財保護条例
 - vi) 富山市景観まちづくり条例
 - vii) 富山市環境基本条例
 - viii) 富山市緑化推進条例
 - ix) 富山市水道事業給水条例
 - x) 富山市下水道条例
 - xi) 富山市情報公開条例
 - xii) 富山市個人情報保護条例
 - xiii) 富山市営住宅条例
- ㉕ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 公共住宅建設工事共通仕様書
- ③ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ④ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ⑤ 建築設計基準及び同解説
- ⑥ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ⑦ 建築工事監理指針
- ⑧ 電気設備工事監理指針
- ⑨ 機械設備工事監理指針
- ⑩ 建築工事安全施工技術指針
- ⑪ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑫ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑬ 富山市中高層建築物の建築に関する指導要綱
- ⑭ 富山市共同住宅等の建築に関する指導要綱
- ⑮ 富山市宅地開発に関する指導要綱
- ⑯ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑰ 富山市グリーン購入調達方針
- ⑱ 公共住宅工事積算基準（建築・電気・機械・屋外設備）
- ⑲ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編
- 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
- ㉑ その他関連要綱及び各種基準

第6節 諸条件

(1) 立地条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- ① 事業予定地：富山県富山市月見町 5 丁目 15 番地
- ② 敷地面積：約 3,749 m²
- ③ 地域地区等：都市計画区域内市街化調整区域
(建ぺい率 60%、容積率 200%)
- ④ 接続道路：南東側道路：月見町 42 号線（幅員約 6m）
北西側道路：月見町 39 号線（幅員約 6m）
南西側道路：月見町 25 号線（幅員約 6m）
北東側道路：月見町 1 号線（幅員約 12m）
- ⑤ 給水：月見町 25 号線道路本管（φ100mm）より φ40mm で取水
月見町 1 号線道路本管（φ100mm）より φ50mm で取水
- ⑥ 排水：敷地内 4 か所に公共下水柵あり
- ⑦ その他：浸水想定区域 浸水深 0.5m 未満

(2) 敷地条件

本施設が立地する事業予定地の敷地条件に関しては、以下に示す資料を参照すること。なお、既存建物は解体・撤去済みであり、インフラ整備（第 3 期街区敷地までの引き込み）は完了した状態である。また、第 4 期街区敷地についても本施設の建設時には既存建物の解体・撤去を完了予定であり、第 4 期街区敷地を工事ヤード等に使用することは可能である。ただし、第 4 期街区の集会場と工事ヤード等の境界について安全対策を施すこと。

- ① 敷地の現況：「資料 2 事業予定地位置図」
「資料 3 事業予定地全体平面図」
「資料 4 事業予定地造成計画平面図」
- ② 敷地の地質及び地盤：「資料 5 事業予定地近傍地盤調査資料」
- ③ 設備インフラ：「資料 6 事業予定地インフラ現況図」

※本事業では、一団地認定は行わないこととし、棟配置の提案に合わせて適切に敷地を分割すること。

(3) 引渡し期限

平成 32 年 10 月 15 日までに本施設の引渡しができるよう実施すること。

(4) 施設規模

本施設の概要を以下に示す。なお、住戸面積は建築基準法の床面積である。

表 2 本施設の概要

	構造・階数		【中層棟】 鉄筋コンクリート造 4階建	【低層棟】 木造又は鉄骨造 平屋建又は2階建	計
	公営 住宅	間取り ・戸数	1DK (約 40 m ²)	4戸	0戸
2DK (約 55 m ²)			20戸	8戸	28戸
3DK (約 70 m ²)			4戸	4戸	8戸
計			28戸	12戸	40戸
	共用施設	玄関ホール、共用廊下、階段 エレベータ (中層棟に1基)			
	付帯施設	外部物置 (住戸の100%) 駐車場 (住戸の120%)、駐輪場 (住戸の100%以上) ゴミ集積場 (計画地内に1箇所)			
	外構	通路、植栽、舗装等			

(5) 住宅性能評価の取得

本施設の整備にあたっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく性能表示を行い、要求性能は「資料 8 住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。また、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。

第2章 設計業務

第1節 設計業務における基本的な考え方

1. 意匠計画の考え方

(1) 配置計画・共通事項

全体配置は、敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、以下の項目に留意して、均衡のとれた死角の少ない計画とすること。

- i) 住棟配置は、人通りが感じられ安心できる通りを目指し、駐車場や広場を住棟で囲む、囲み型の配置を基本とする。コミュニティの形成に寄与できる魅力ある空間を形成すること。
- ii) 敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するため、自然景観への配慮や周辺まち並みと調和を図ること。月岡団地周囲は低層の住宅や田園風景が広がることから、地域景観や周辺へ圧迫感を与えないよう、低層（平屋建又は2階建）を基本とする。また、月岡団地周囲への影響が少ない団地の中心部（第3期街区の北側）は、第1期、第2期街区との連続性や沿道景観のアクセントとなるよう、4階建を基本とする。
- iii) 歩車分離型の屋外環境計画を基本とし、安心して屋外で憩いの時間を過ごせる計画とすること。
- iv) 住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。
- v) 施設の維持管理・運営段階を視野に入れた施設配置とすること。また、効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制、管理・運営のしやすさに配慮した計画とすること。
- vi) 本事業において整備される施設により、近隣への電波障害を発生させない規模・配置とすることが望ましいが、障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。
- vii) ユニバーサルデザインの観点を取り入れ、誰もが利用しやすい施設となるよう配慮すること。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、整備を行うこと。
- viii) 一団地認定を行わないことに留意し、インフラルートや避難経路等を適切に計画すること。
- ix) 周辺の状況、安全、衛生、規模、形状、経済性等を考慮して、入居者にとって便利で快適な環境を整備すること。
- x) 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。補修・交換が容易なように汎用品を採用すること。

(2) 動線計画・安全計画・セキュリティ計画

- i) 周辺の通学路や他街区の駐車場出入りを考慮し、駐輪場・駐車場は円滑かつ安全な出入りができる計画とすること。また、歩車分離に配慮した動線計画とすること。通路部に落雪がないよう配慮すること。
- ii) 共用廊下・共用階段・EVホール等については、死角が生じないように見通しを確保すること。
- iii) 共用廊下・階段等から、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。また、階段の踊り場等からの転落防止に配慮した構造とすること。
- iv) 敷地内の除排雪に考慮すること。

(3) 平面計画・諸室配置

専用部、共用部等の配置にあたっては、入居者の安全性や利便性が確保されとともに、敷地を効率的かつ効果的に活用することができる適正な配置とすること。

また、入居者のだれもが快適に感じる住宅を目指し、日照・通風を確保した良好な住環境や、居室からの眺望、相互のプライバシー確保に配慮した諸室配置にすること。特に換気については、結露対策に十分配慮した計画とすること。設備配管スペースは更新等の際に他住戸に入らずに工事が出来るように配慮した計画とすること。

① 中層棟

4階建を基本とし、原則として片廊下型とする。階段室型は不可とする。どの住戸からもアクセスしやすい住棟中心に、玄関ホール・エレベータを設置し、高齢者や子育て世帯が気兼ねなく外出できるよう配慮した計画とすること。

② 低層棟

平屋又は2階建を基本とし、住戸形式（平屋、メゾネット、2階建）については事業者の提案による。子育て世帯が魅力を感じるような意匠及び空間計画の提案を期待する。

(4) 仕上計画

仕上計画は、周辺環境に配慮し、かつ高齢者から若者まで多様な世代に親しまれ、入居者が魅力を感じるような意匠とすること。ただし、公営住宅として華美にならない意匠となるよう配慮すること。

また、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい仕上げとすること。特に外装は、使用材料、断熱、漏水防止、結露防止方法等を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。多雨・多湿、塩害等に留意すること。

また、使用材料は、健康等に十分配慮し、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上方法等の選定に当たっては、「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成 18 年）」に記載されている項目の範囲と同等以上であることを原則とする。

① 建物外部の仕上げ

建物外部の仕上げについては、以下の点に留意すること

- i) 漏水を防ぐため屋根及び地下の外壁面について十分な防水を講じるよう留意し、外壁は擦傷しにくい仕上げとすること。
- ii) 共用部の床については、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上げとすること。
- iii) 排水しにくい平屋根部分、換気ダクト、供給管等の周囲とのジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び階間のシール部分等は、漏水を防止できる措置を講じること。
- iv) 積雪や凍結等による雪害に耐えうる構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分注意すること。
- v) 屋根の雪止め、雪庇対策、つらら対策、堆積スペースの確保等、入居者や歩行者の安全に十分配慮し、積雪対策を講じること。

② 建物内部の仕上げ

建物内部の仕上げ（天井、床、内壁、扉、窓等）については、以下の点に留意すること。

- i) 木材等の材料を多く採用する等、入居者が魅力的に感じる空間となるよう配慮すること。木質系材料の仕上げ材を使用する場合、木質系材料の特質である「温かみ、柔らかさ、ぬくもり、癒し効果」等を活かし、潤いと安らぎのある空間とすること。
- ii) 壁や床の仕上げ材については、入居者による破損等に配慮すること。極力柱型等の出がない計画とし、ある場合はコーナー部の保護を適切に行うこと。
- iii) 内壁、扉、窓等については、室内の防音性、断熱性、気密性に配慮すること。

(5) ユニバーサルデザイン

高齢者・障害者等を含む本施設のすべての利用者（入居者等）が本施設（外構・敷地へのすべてのアプローチも含む）を不自由なく、安心・安全かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮すること。また、身体障害者用の動線は、可能な限り一般動線と同じになるよう計画すること。

各住棟へのアクセスは、敷地外から各住棟の出入口までの経路（1箇所以上）にスロープを設置し、高齢者等に配慮した計画とすること。また、各住棟の専用部分、共用部分とも、「資料8 住宅性能評価の等級」に示す「9. 高齢者等への配慮に関すること」の指定等級を満たす計画とすること。中層棟は、トランク付車いす対応エレベータ1基を必ず設置し、各階におけるバリアフリー化に対応すること。低層棟は、エレベータ設置不可とする。

2. 周辺環境・地球環境への配慮

(1) 地域性・景観性

建物の外観については、他街区との統一感に配慮しつつ、入居者が魅力的に感じる景観を提案すること。また、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気による影響を最大限抑制する計画とすること。

(2) 環境保全・環境負荷低減

本施設は、地球温暖化防止の観点から、環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用する他、二酸化炭素の吸収源やヒートアイランド現象抑制の観点から、対策を図ること。

また、省エネルギー化を図るため、断熱性について十分検討し、その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や節水器具の採用、リサイクル資材の活用、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。

なお、本事業における物品等の調達及びその使用にあたっては、「富山市グリーン購入調達方針」によること。

3. 構造計画の考え方

住棟の構造計画は、次の適用基準に基づいて計画し、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準、「2015年版建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課他編集）」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成25年）」等に準拠すること。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。また、本施設の計画にあたっては、垂直最深積雪量を1.5mとすること。

なお、中層棟は、基本、4階建、鉄筋コンクリート造とする。低層棟は、基本、平屋又は2階建、鉄骨造又は木造とする。

4. 設備計画の考え方

設備計画は、「建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修、平成27年度版）」に準拠し、以下の項目を考慮した上で、電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備の計画を行うこと。

なお、「資料7 本施設に係る具体的要件」の設備計画を標準案として事業者の創意工夫ある提案を期待する。

- i) 安全性、快適性、更新性、メンテナンス性、省エネルギー性、省資源を考慮した計画とし、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- ii) 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線の採用を積極的に行うこと。
- iii) 必要に応じて凍結防止対策を講じること。
- iv) 本住宅内の諸室に要求される適切な静寂性を保つため、必要に応じて騒音・振動対策を講じること。
- v) 低層棟はオール電化対応とすること。

(1) 電気設備

① 照明・電灯コンセント設備

- i) 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- ii) 各室・各部位の必要に応じた照度を得ることができる照明設備とすること。
- iii) 容易に照明器具の交換ができるよう配慮するとともに、入手困難な電球・電池等を使用しないこと。

- iv) 照明設備には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置を設けること。ただし、電球等の取り替えや清掃が容易にできるよう工夫すること。
- v) 共用部の照明は人感センサーの採用やスイッチ位置の適切な配置等により入居者の利便性・防犯等に配慮した計画にすること。
- vi) 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。

② 電話・テレビ受信・情報通信設備

- i) 電話(外線)、テレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。衛星放送はBS及びCSアンテナを棟毎に設置し、住戸内TV端子まで配線すること。電話・インターネット設備についてはシャフト内に端子盤を設置し、各住戸までの空配管を設置すること。

③ インターホン設備

- i) 各住戸にドアホン、インターホンを設置すること。ドアホンは、火災試験端子付きとすること。

④ 受変電設備

- i) 受変電設備、分電盤、制御盤等は、メンテナンスしやすいように配慮して計画すること。
- ii) 幹線について、電灯用は単相3線式100/200V、動力は3相3線式200Vとすること。
- iii) 各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大50Aまで対応できるものを基本とするが、想定される電力使用量に応じて、事業者の提案によるものとする。
- iv) 各住戸、共用部ごとに検針できるものとする。

⑤ 防災設備

- i) 各住居の各居室に火災報知器を設置すること。その他、消防法に準拠して適切に設置すること。

(2) 空調換気設備

① 空調設備

- i) 各居室にルームエアコンを設置できるよう、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等必要なものを設けること。なお、冷房設備室内

機の設置箇所には、下地補強を行い、すべての機種に対応できる位置とすること。

ii) 室外機が共用部分に飛び出さないよう計画すること。

② 換気設備

i) 各室には換気小窓又はこれに代わる有効に機能する換気設備を設けること。

ii) 浴室、脱衣室、便所、台所は、強制換気すること。

iii) 住戸内の気流を有効に働かせるように、24 時間換気設備を適切な場所に設けること。

③ 熱源設備

i) 地球環境やライフサイクルコストに十分配慮したシステムを適切に採用すること。

ii) 中層棟は、高効率ガス給湯器（潜熱回収型）とする。

iii) 低層棟についてはエコキュートとする。

(3) 給排水衛生設備

① 給水設備

i) 中層棟、低層棟とも、水道直結給水方式とする。

ii) 検針方式については、中層棟は電子式リモート量水器＋集中検針盤による。

iii) 低層棟は、量計器直読による個別検針とする。

② 排水設備

i) 汚水及び雑排水は、適切に下水道に接続すること。なお、排水に関しては、自然勾配によることを基本とし、ポンプアップはできる限り行わないこと。

ii) 建物より排水される生活排水は、建物内は汚水・雑排水分流方式とし、屋外で合流させること。

iii) ガス給湯器ドレン排水は、単独系統にて建物外雨水系統に放流すること。

③ 衛生設備等

i) 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易な器具・機器を採用すること。

ii) 衛生器具類は、ユニバーサルデザインに十分配慮し、かつ、節水型の器具を採用すること。

5. 周辺インフラとの接続

インフラの接続にあたっては、一団地認定を行わないことに留意すること。

① 接続道路

- i) 月見町 1 号線側は通学路となっているため、車両出入口を設置しないこと。また、第 2 期街区の駐車場出入口のある月見町 39 号線についても、渋滞を考慮し車両出入口の設置に配慮すること。

② 上水道

- i) 接続計画は、事業者の提案による。
- ii) 上水道整備に伴う水道加入金は市の負担とする。

③ 下水道

- i) 接続計画は、事業者の提案による。ただし、本施設からの排水は自然流下により処理すること。
- ii) 雨水は敷地周囲の側溝に流すこと。

④ 電力

- i) 2 次側の引き込み方法等は、事業者の提案による。

⑤ ガス

- i) 2 次側の引き込み方法等は、事業者の提案による。

⑥ 電話

- i) 2 次側の引き込み方法等は、事業者の提案による。

6. 防災安全計画の考え方

(1) 安全性の確保

地震等の自然災害発生時や非常時において安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策や浸水対策、強風対策及び落雷対策に十分留意すること。

共用廊下・階段やバルコニー等からの転落、屋上への進入、手摺りの乗り越え等の防止に配慮すること。

また、歩行者への落雪が無いよう、屋根は耐雪型とすること。

(2) 防犯性の充実

共用廊下・階段等から玄関ホールの屋根、屋上、駐輪場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないよう計画するとともに、管理（保守点検）上、支障が無いよう配慮すること。

日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の防犯に留意した計画とするとともに、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

第2節 設計業務対象施設に係る要件

本事業の設計業務対象施設は、公営住宅（40戸）、付帯施設及び外構等とし、主な建築概要については、表2に示すとおり住戸規模・戸数等を想定している。施設の具体的な要求水準は「資料7 本施設に係る具体的要件」に記す。また、本施設の整備にあたっては、品確法に基づく性能表示を行い、要求性能は「資料8 住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。

第3節 設計業務遂行に係る要求内容

1. 業務の対象範囲

設計業務は、本施設を対象とし、その設計については、入札時の提案書類、事業契約書、本要求水準書に基づいて、事業者の責任において設計を行うものとする。

- i) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- ii) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- iii) 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- iv) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査等を事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- v) 事業者は、「公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）平成28年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、社団法人公共建築協会編集・発行）に準拠し、その他については日本建築学会制定の標準仕様書を基準とし、業務を遂行するものとする。
- vi) 事業者は、各種申請等の関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- vii) 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事毎に順序よく整理して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- viii) 本市が市議会や市民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や国へ補助金の申請を行う場合等、本市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。

2. 業務期間

設計業務の期間は、本施設の引渡し日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき事業契約書に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。

3. 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に次の書類を提出すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- i) 設計業務着手届
- ii) 主任技術者届（設計経歴書を添付のこと。）
- iii) 担当技術者・協力技術者届

4. 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、設計業務完了届を提出するものとする。

5. 設計に係る書類の提出

中間報告時及び最終報告時に次の書類を提出すること。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。

また、提出図書はすべてのデジタルデータ（CAD データも含む。）も提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途本市の指示するところによる。

(1) 中間報告

- i) 意匠設計図（A1 版・A3 縮小版）： 各 3 部
- ii) 構造設計資料： 3 部
- iii) 設備設計資料： 3 部
- iv) 設備機器、器具、什器リスト・カタログ： 各 3 部
- v) 工事費概算書： 3 部
- vi) 要求水準書との整合性の確認結果報告書： 3 部
- vii) 提案書との整合性の確認結果報告書： 3 部
- viii) その他必要資料

(2) 最終報告

- i) 意匠設計図（A1版・A3縮小版）： 各3部
- ii) 構造設計図： 3部
- iii) 構造計算書： 3部
- iv) 設備設計図： 3部
- v) 設備機器、器具、什器リスト・カタログ：各3部
- vi) 外観・内観パース： 一式
- vii) 工事費積算内訳書・積算数量調書： 各3部
- viii) 要求水準書との整合性の確認結果報告書： 3部
- ix) 提案書との整合性の確認結果報告書： 3部
- x) 開発許可変更申請図書： 3部
- xi) 設計住宅性能評価書： 1部
- xii) その他必要図書（確認済証一式）等

6. 各種申請業務

適合証明書交付申請及び建築確認申請等の建築工事に伴う各種手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

7. 住宅性能評価の取得

本施設の整備にあたっては、品確法に基づく性能表示を行い、要求性能は「資料8 住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。また、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。

8. 設計業務に係る留意事項

本市は、事業者に対して設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

9. 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲内で、本施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用のほか工事費等）が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

第3章 建設・工事監理業務

第1節 業務の対象範囲

事業者は、設計図書、事業契約書、本要求水準書、入札時の提案書類に基づいて、本施設の建設・工事監理等を行うこと。

第2節 業務期間

1. 業務期間

平成32年10月15日までに建設工事（検査・是正工事を含む）及び1年点検を除くすべての完成時建設・工事監理業務を完了させ、本施設の引渡しを行うこと。

2. 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を申し出た場合は、延長期間を含め本市と事業者が協議して決定するものとする。

第3節 業務の内容

1. 基本的な考え方

- i) 事業契約書に定められた本施設の建設・工事監理のために必要となる業務は、事業契約書において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- ii) 本事業の着手に先立つ近隣住民への説明や調整並びに境界調査は本市が実施する。
- iii) 建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者がその責めを負うものとする。
- iv) 本市が実施する近隣住民への説明等に起因する遅延については、本市がその責めを負うものとする。

2. 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- i) 関連法令を遵守するとともに、関連要綱や各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。

- ii) 建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- iii) 近隣住民への対応について、事業者は、本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- iv) 近隣住民等へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。
- v) 通学路となる月見町 1 号線や周辺街区の駐車場出入りと工事車両の交錯に配慮して、誘導員配置や搬出入時間を設定すること。また工事現場への子どもの立ち入り防止など、安全対策を徹底すること。

3. 着工前業務

(1) 各種申請業務

適合証明書交付申請及び建築確認申請等の建築工事に伴う各種手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

(2) 近隣調査・準備調査等

- i) 建設工事の着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。
- ii) 建設工事による近隣住民等への影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても建設工事による近隣住民等への影響がないか確認すること。
- iii) 近隣住民等への説明等を実施し、工事工程等についての理解を得ること。

(3) 工事監理計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に、工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、次の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

- | | |
|-----------------------|-----|
| i) 工事監理体制届： | 1 部 |
| ii) 工事監理者選任届（経歴書を添付）： | 1 部 |
| iii) 工事監理業務着手届： | 1 部 |

(4) 施工計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

【着工前の提出書類】

i) 工事実施体制届：	1部
ii) 工事着工届：	1部
iii) 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）：	1部
iv) 承諾願（仮設計画書（必要に応じて））：	1部
v) 承諾願（工事記録写真撮影計画書）：	1部
vi) 承諾願（施工計画書）：	1部
vii) 承諾願（主要資機材一覧表）：	1部
viii) 報告書（下請業者一覧表）：	1部
ix) 上記のすべてのデジタルデータ：	一式

※ ただし、承諾願は、建設工事会社が工事監理者に提出し、その承諾を受けた後、工事監理者が本市に提出し確認を受けるものとする。

4. 建設期間中業務

(1) 建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って建設・工事監理を実施すること。事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、本市に対し、次の事項に留意すること。

- i) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に毎週報告するほか、本市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ii) 事業者は、本市と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験の項目及び日程については、事前に本市に連絡すること。
- iii) 本市は、事業者や建設会社が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

(2) 工事監理業務

- i) 工事監理者は、工事監理の状況を本市に定期的に（毎月1回程度）報告するほか、本市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- ii) 本市への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。
- iii) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

(3) 近隣対応・対策業務

事業者は、近隣住民等に対して、次の事項に留意して工事を実施すること。

- i) 工事中における近隣住民及び利用者等への安全対策については万全を期すこと。
- ii) 工事を円滑に推進できるように、必要に応じて、工事の実施状況の説明及び調整を十分に行うこと。

(4) 電波障害対策業務

本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合、事業者は、本工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。

(5) その他

原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りではない。

事業者は、工事期間中に、次の書類を、工事の進捗状況に応じて、遅滞なく本市に提出すること。

【施工中の提出書類】

- | | |
|-------------------------|----|
| i) 工事工程表： | 1部 |
| ii) 工事進捗状況報告書： | 1部 |
| iii) 工事監理報告書： | 1部 |
| iv) 承諾願（機器承諾願）： | 1部 |
| v) 承諾願（残土処分計画書）： | 1部 |
| vi) 承諾願（産業廃棄物処分計画書）： | 1部 |
| vii) 承諾願（再資源利用（促進）計画書）： | 1部 |
| viii) 承諾願（主要工事施工計画書）： | 1部 |
| ix) 承諾願（生コン配合計画書）： | 1部 |
| x) 報告書（各種試験結果報告書）： | 1部 |

xi) 報告書（各種出荷証明）：	1部
xii) 報告書（マニフェスト A・B2・D・E 票）：	1部
xiii) パンフレットデータ：	一式
xiv) その他必要書類：	1部
xv) 上記のすべてのデジタルデータ：	一式

※ 承諾願については、建設会社が工事監理者に提出してその承諾を受けた後、工事監理者が本市に提出し、確認を受けるものとする。

5. 完成時業務

(1) 自主完成検査及び完成確認

自主完成検査及び完成確認は、次の「①事業者による自主完成検査」及び「②本市の完成確認」の規定に則して実施する。また、事業者は、本市による完成確認後に、「③完成図書の提出」に則して必要な書類を本市に提出する。

① 事業者による自主完成検査

- i) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び設備機器、器具、什器等の試運転等を実施すること。
- ii) 自主完成検査及び設備機器、器具、什器等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知すること。
- iii) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び設備機器、器具、什器等の試運転の結果を、建築基準法第7条第5項に定める検査済証その他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告すること。

② 本市の完成確認

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、器具、什器等の試運転の終了後、当該施設及び設備機器、器具、什器等について、次の方法により完成確認を実施する。

- i) 本市は、代表企業、建設企業及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施するものとする。
- ii) 完成確認は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- iii) 事業者は、設備機器、器具、什器等の取扱いに関する本市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。また、各設備機器、器具、什器等の使用方法についての操作・運用マニュアルや保証書等を作成し、その

説明を行うとともに、各住戸への配布（備え付け）を想定し、必要部数を本市に提出すること。

- iv) 事業者は、本市の行う完成確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再確認を受けること。なお、再確認の手続きは完成確認の手続きと同様とする。
- v) 事業者は、本市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、本市から完成確認の通知を受けるものとする。

③ 完成図書の提出

事業者は、本市による完成確認の通知に必要な完成図書を提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途本市の指示するところによる。

【完成時の提出書類】

i) 工事完了届 :	1 部
ii) 工事記録写真 :	1 部
iii) 完成図（建築） :	一式(製本図 1 部)
iv) 完成図（電気設備） :	一式(製本図 1 部)
v) 完成図（機械設備） :	一式(製本図 1 部)
vi) 完成図（昇降機） :	一式(製本図 1 部)
vii) 完成図（什器配置表） :	一式(製本図 1 部)
viii) 什器リスト :	1 部
ix) 什器カタログ :	1 部
x) 完成調書 :	1 部
xi) 完成写真 :	1 部
xii) 要求水準書との整合性の確認結果報告書 :	3 部
xiii) 提案書との整合性の確認結果報告書 :	3 部
xiv) 建設住宅性能評価書 :	1 部
xv) パンフレット :	20 部
xvi) その他必要書類（検査済証一式）等	
xvii) 上記のすべてのデジタルデータ :	一式

(2) 化学物質室内濃度調査

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、市に報告すること。

調査の実施については、「資料 9 化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

(3) 住宅性能評価の取得

本施設の整備にあたっては、品確法に基づく性能表示を行い、要求性能は「資料 8 住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。また、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。

(4) 補助金申請関係書類の作成支援

市が実施する補助金申請関係書類（各施設の工事費等の積算内訳書、補助金申請用資料（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、補助対象額及び補助額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、市の支援を行う。

(5) 所有権設定に係る業務

事業者は、本市による完成確認後、引渡し及び所有権設定に必要な手続き等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。なお、本施設の所有権設定は、本市が行う。

(6) パンフレットの作成支援

本施設の魅力を発信するパンフレットの作成支援を行うこと。周辺施設や環境も踏まえ、入居者が月岡団地での快適な生活をイメージできるパンフレットとなるよう、構成の提案やイメージ図の作成を行う。

- i) 本市は平成 32 年 1 月より入居者募集を開始する予定であり、事業者は、そのための必要資料の作成支援（データ作成）を行うこと。
- ii) 完成時の提出書類として、完成写真を用いてパンフレットを作成すること（データ作成及び印刷）。

(7) 1 年点検の実施

- i) 事業者は、本施設の引渡し後、1 年経過した時点で、市の立会のもとで、本施設の検査を実施することとする。
- ii) 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とする。