

大豊町住宅再編整備事業

要求水準書（住宅等整備編）（案）

【修正版：令和7年7月4日】

令和7年6月

大豊町

—目次—

第1	総則.....	1
1	要求水準書の位置付け.....	1
2	事業の目的.....	1
第2	基本的事項.....	3
1	業務内容.....	3
2	事業用地に関する条件等.....	4
3	適用法令等.....	4
4	参考仕様書・参考基準.....	6
5	施設の要求水準.....	7
6	要求水準書の変更.....	7
第3	事業に関する基本条件.....	9
1	事業用地.....	9
2	施設計画.....	9
3	施工計画.....	10
4	事業期間.....	11
第4	町営住宅等整備業務の整備に関する条件.....	12
1	町営住宅等整備の概要.....	12
2	各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）.....	14
3	新築住宅等の設計.....	14
4	新築住宅等の建設工事.....	15
5	新築住宅等の工事監理.....	17
6	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施.....	17
7	新築住宅等の竣工検査及び引渡し.....	18
8	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託.....	19
9	補助金等関係書類の作成支援業務.....	19
10	会計実地検査の支援業務.....	19
11	町による事業の実施状況のモニタリング.....	20
12	事業提案の違反に対する措置.....	20

[別途資料]

添付資料 1 事業用地付近見取図

添付資料 2 事業用地現況図

添付資料 3-1 インフラ関係現況図 道路

添付資料 3-2 インフラ関係現況図 上水道

添付資料 3-3 インフラ関係現況図 排水溝等

添付資料 3-4 インフラ関係現況図 電気・電話

添付資料 4 地質調査

添付資料 5 土地の利用履歴等調査概要

添付資料 6 敷地測量図

別紙 1 新築住宅設計要領

別紙 2 住宅性能評価の等級

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

(1) 要求水準書について

要求水準書は、大豊町（以下「町」という。）が実施する「大豊町役場西敷地新住宅整備事業」（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。以下「PFI法」という。）に基づき本事業で選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が行う業務内容に関して、町が求めるサービスの内容及び質の満たすべき水準を示すものである。

また、要求水準書の内容は、提案評価及びPFI事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。

(2) 要求水準書（施設整備編）について

要求水準書（施設整備編）は、本事業の対象となる業務のうち施設整備編に係る事項をとりまとめたものであり、別添の要求水準書（移転支援編）及び要求水準書（維持管理編）と合わせて要求水準書を構成する。

2 事業の目的

大豊町は、急激な過疎化、超高齢化、少子化、若者流出といった、地域課題を抱えている。一方で、コロナ禍で地方移住ニーズが高まっていることから、町は、移住希望者への情報提供や受け入れ体制の整備など、移住・定住の推進に向けた取り組みを積極的に進めている。

大豊町への移住定住希望者からは、通勤の利便性の高さから大豊町の中心エリアである川口南地区への居住を希望する声が多い。しかし、当該地区における町営住宅の多くは、低所得者を対象とした公営住宅であり、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅はほとんどない。

本事業は、定住促進により地域コミュニティの再編、維持を図ることを目的して、川口南地区近辺である津家地区に、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅を新設する。

また、町は、今後、本事業とは別途に、老朽化した町営住宅の改修、建替えを

推進しており、これを円滑に実施することを目的に、本事業で新設する住宅の一部を、改修等の現入居者の仮移転先または住替え移転先としても活用する。

なお、新住宅の整備及び管理運営にあたっては、財政負担の軽減と町職員に対する事務負担の増加を抑制することを目的として、施設の整備（設計・建設・工事監理）、入居者の移転支援及び維持管理を一体的に P F I 事業者に委ねる P F I 方式を導入する。

第2 基本的事項

1 業務内容

P F I 事業者が行う業務は、次のとおりとする。

また、業務の実施に先立って、提案に基づき、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務についての業務全体の総合事業計画（全体工程計画、業務水準、業務実施体制、各業務の年度単位の事業費、資金計画等を明示）を策定する。

（1）町営住宅等整備業務

事業用地において、新たに22戸の町営住宅（以下「新築住宅」という。）を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行い、町に引き渡すものとし、次の業務を行う。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査）
- イ 設計業務（基本設計・実施設計）
- ウ 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- エ 地元説明等団地及び近隣対応の支援
- オ 新築住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- ク 化学物質の室内濃度測定
- ケ 新築住宅、付帯施設等の引渡し及び所有権の移転
- コ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- サ 補助金等関係書類の作成支援及び会計実地検査の支援業務
- シ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（2）入居者移転支援業務

入居者移転支援業務は、「要求水準書（入居者移転支援編）」による。

（3）維持管理業務

維持管理業務は、「要求水準書（維持管理編）」による。

2 事業用地に関する条件等

(1) 事業用地の概要

事業用地の概要は下表のとおりである。

所在地	高知町長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地 (添付資料 1 参照)
敷地面積	2,709.01 m ²
用途地域	都市計画区域外
容積／建ぺい率	200％／60％
その他	土石流警戒区域

(2) 事業用地の現況

事業用地の位置及び現況については別添資料 1 ～ 6 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、P F I 法のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとする。

主な関係法令等は以下のとおりとする。なお、各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 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) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210号）
- 3) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- 4) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- 5) 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）
- 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（平成18年法律第91号）
- 7) 電波法（昭和25年5月2日法律第131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) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 11) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 12) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第八号）
- 13) 高知県建築基準条例（昭和63年3月23日条例第3号）
- 14) 高知県屋外広告物条例（平成8年3月26日条例第5号）
- 15) 高知県ひとにやさしいまちづくり条例（平成9年3月25日条例第1号）
- 16) 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107号）
- 17) 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）
- 18) 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）
- 19) 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）
- 20) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 21) 大豊町公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年条例第1号）
- 22) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- 23) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- 24) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 25) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- 26) 大豊町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第1号）
- 27) その他、本事業に関連する法律・条例

※関係法令等を遵守すること。

4 参考仕様書・参考基準

新築住宅の設計・施工を行うにあたっては、以下のものを参考とし、各業務の実施状況に合わせて、最新のものを使用すること。

なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途町と協議の上、適否について決定するものとする。

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

課監修)

- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 19) 高知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

※発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書、募集要項、要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

5 施設の要求水準

「別紙 1 新築住宅設計要領」は、本事業における設計及び建設にあたり、順守すべき基本的な水準を示したものである。

また、要求水準で示した「別紙 2 住宅性能評価の等級」と同等以上の提案をすること。

6 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。次に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う P F I 事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

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ことができる。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- ア 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。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

町とPFI事業者は、要求水準書の変更に伴い、PFI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、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

(3) その他

本事業では、PFI事業者を選定する過程において、町が設置する審査委員会で、必要な事項について意見を聴取することとしており、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、契約の段階で落札者は、審査委員会が提示した意見を、事業内容に反映させるため、可能な限り配慮しなければならないことを留意すること。

また、今後は政府が進める脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等の取組みを受けて、町営住宅の整備に求められる水準が変わることが想定されるが、この場合においても、PFI事業者は町と協議の上、脱炭素社会に向けた取組みの実現に向けて対応すること。

第3 事業に関する基本条件

1 事業用地

(1) 工区の設定

新築住宅の工事にあたって工区分けは想定しない。

(2) 整備手順

本事業では、住宅整備の工程計画はPFI事業者の提案による。

(3) 開発行為における基本的考え方

PFI事業者の提案に基づき、必要に応じて、都市計画法の許認可申請を行う。

(4) 上水道・下水道・電気・電話等の設備

新築住宅に必要な上水道管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等の敷設等は適切に検討し、関係機関等と協議の後、適正に実施すること。

2 施設計画

計画にあたっては、次の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

(1) 周辺環境

日影等について周辺環境に配慮すること。また、周辺住民のプライバシー確保に配慮するとともに、建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど近隣への圧迫感や周辺環境に配慮すること。

(2) 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても、デザインの調和を図ること。

(3) 安全・防犯

車両等の出入り口や敷地内通路は歩行者に安全な計画とすること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯や安全に配慮した計画とすること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守すること。

(4) 地域コミュニティ

新しい団地住民と地域住民の交流空間など地域コミュニティの再生に配慮すること。

移動販売車両の停車スペースなど生活の利便性向上に寄与する屋外空間に配慮した計画とすること。

(6) ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者など誰もが安全に生活できるよう、住棟内、住戸内のバリアフリーに加え、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。また、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配慮すること。

(7) 維持管理への配慮

ア 将来にわたるライフサイクルコスト及び入居者の光熱水費の縮減等に配慮すること。

イ 維持管理、修繕及び機器の更新等が容易に行えるように配慮した施設とすること。

ウ 使用する資材については、耐久性及び耐候性に配慮すること。

(8) 再生可能エネルギー

本町は「ゼロカーボンシティ」を宣言のまちであり、再生可能エネルギー（太陽光、風力、地熱、太陽熱等）の普及促進に取り組み、持続可能な地域社会の実現をめざすこと。

太陽光発電設備等を設置する場合は、発電された電力は共用部分や隣接する役場で利用できるようにすること。

3 施工計画

(1) 安全・環境への配慮

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とすること。工事にあたっては、公的機関等及び地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理及び安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの使用、建設副産物の発生抑制、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

(2) 地元企業の活用・地域経済の活性化

業務の実施にあたっては、地域に根ざした協力業者の積極的な起用や、町在住者

の雇用等により、地域経済の活性化に努めること。

4 事業期間

維持管理業務以外のすべての業務を**令和10年5月31日**までに完了させること。

維持管理業務期間は、「要求水準書（維持管理編）」による。

第4 町営住宅等整備業務の整備に関する条件

1 町営住宅等整備の概要

(1) 新築住宅

① 整備戸数等

ア 新築住宅の整備戸数は22戸とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び必要供給戸数は次による。

ただし、2DKまたは1LDK、3DKまたは3LDKの選択については大豊町のニーズを鑑みて提案すること。

住戸タイプ	1DK	2DK/1LDK	3DK/2LDK
住戸専用面積	42㎡程度	52㎡程度	65㎡程度
必要供給戸数	8戸	8戸	6戸
整備戸数計	22戸		

イ 住戸専用面積（芯寸法）には、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。各住戸タイプの専用面積は、居住性を損なわない範囲で効率的な広さとし、各42㎡、52㎡、65㎡を下回ることも可とする。

② 配置計画・規模等

ア 住棟の階数は2階とし、構造は事業者の提案とする。

イ 基本的にはエレベーターは設置しなくてもよい。

ウ 入居者の通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や付帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。

エ 建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

オ バルコニーの向きは南向きを基本とする。

③ 居住環境

ア 防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。

イ 遮音性能及び温熱環境に関する性能他、備えるべき住宅性能は「別紙2 住宅性能評価の等級」による。

ウ 新築住宅に和室を設けるかはPFI事業者の提案による。

エ 新築住宅におけるコンロや浴槽等への給湯熱源をガスとするか電気とするかはPFI事業者の提案による。

(2) 付帯施設

① コミュニティ空間

集会所は設置しない。ただし、住棟近くに住民が交流できるコミュニティ空間を整備することし、バスの待ち合スペースを兼ねるものとする。

③ 駐車場

ア 駐車場は、1DK住戸は各1台、2DK及び3DKは各2台分を確保すること。

イ 平面式駐車場とし、高齢者等の利用にも配慮すること。

④ 自転車置場

ア 自転車置場は、計画住戸数分の22台を確保すること。

イ 屋根付きとし、サイクルラックの使用は不可とする。

ウ 照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮すること。

⑤ ごみ置き場

ア ごみ置き場は1か所設置することとし、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。

イ 清掃等用に水道及び排水設備を用意する等、メンテナンスに十分配慮すること。

ウ 紙などの資源ゴミが雨に濡れないように配慮すること。

エ 敷地内にゴミ収集車の乗り入れスペースを確保すること。その他、詳細については町の担当課と協議すること。

⑥ プロパンガス庫

関係法例を遵守し、必要に応じてプロパンガス庫を設置すること。

⑦ 消防水利・消防活動空地

特に設置は求めない。

⑧ 雨水排水施設

敷地内に雨水等が溜まらないように排水設備を設置すること。また、必要に応じて雨水貯留施設等を設置すること。

⑨ 上下水道

ア 上水道は南側町道に敷設されている本管より分岐して事業地付近まで延長し、事業地内に引き込むこと。

イ 水道メーターは事業地内に設置し、本管より水道メーターまでの水道管敷設

はPFI事業者の負担において行い、施工後は町に移管する。

⑩ 電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室を整備する場合は、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分配慮すること。

⑪ 屋外物置

ア 敷地内に住戸用物置（3 m²程度）を計画住戸数分、住棟近くに設置すること。

イ 住戸用物置は施錠でき耐久性のあるもの。

ウ 住戸用物置とは別に仮移転用物置（3 m²程度）を12戸分設置する。仮移転用物置は撤去が容易な構造とする。

2 各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）

（1）地質調査

本事業に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

（2）測量調査

本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

（3）その他必要な調査

その他、本事業実施に必要な調査を実施すること。

（8）地元調整

各種調査着手前に必要な地元調整（団地住民等への説明・周知等）を行うこと。

（9）調査の報告

ア 各種調査前に各種調査内容及び地元調整内容について、必要に応じて町の確認を受けること。

イ 各種調査結果について、町に報告すること。

3 新築住宅等の設計

（1）設計業務

ア 設計の範囲は、町営住宅等整備業務に関する全ての工事を対象とする。

イ 契約後速やかに事業提案に基づき基本設計を開始し、基本設計完了後に町による確認を受けなければならない。

- ウ 基本設計に基づいて実施設計を行い、実施設計完了後に町による確認を受けなければならない。
- エ 町は、基本設計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ない範囲かつP F I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。
- オ 新築住宅の整備に当たっては、P F I事業者にて関係法令等、要求水準、公営住宅等整備基準について適合チェックリストを作成し、確認を行うこと。
- カ 町は、上記イ項及びウ項による確認の実施、エ項による変更の要求により、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。
- キ 施設の具体的規模及び要求水準は、「別紙1 新築住宅設計要領」に示す。なお、要求水準書と「別紙1」に齟齬のある場合は、要求水準書を優先する。
- ク 基本設計及び実施設計は、町と十分な打合せにより実施するものとし、町の要請にも随時対処すること。
また業務の進捗状況に応じて、町に設計図書等を提出する等の中間報告（開発許可申請前、建築確認申請前等）を行うものとする。

（２）許認可申請業務

施設整備にあたり、必要な関係機関との協議並びに申請等の手続きを自己の責任及び費用負担により行うこと。

（３）地元説明等団地及び近隣対応

各説明会の開催は町と協議の上P F I事業者が行い、同席する町の担当者からの説明等がある場合は補助・支援を行うこと。

4 新築住宅等の建設工事

（１）施工管理

- ア 新築住宅等の建設工事に当たっては、周辺環境に十分配慮した施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- イ 工事工程表については、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、監理技術者は専任配置とし、着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について町に届け出ること。なお、現場代理人と監理技術者の兼務は、可能とする。
- エ 関係法令等を遵守し、設計図書及び施工計画等に従って工事を実施すること。
- オ 町は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、P F I事業者

は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答をすること。

(2) 近隣対応

- ア 工事期間中は、周辺その他からの苦情等が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情等については、P F I 事業者が窓口となり、工程に支障をきたさないようにP F I 事業者の責任において処理すること。
- イ 工事期間のすべてにおいて、近隣住民等に工事内容等を掲示板等で周知すること。
- ウ 工事着手に先立ち、団地住民及び近隣住民等へ工事内容の説明・周知等を行い要望・質疑等についても適切に対処すること。また、説明会等（個別対応含む。）開催に必要な手続等は自己の責任及び自己負担により行うこと。
- エ 説明会等において団地住民及び近隣住民等から工事内容に対する要望が出た場合は、町と協議し、可能な範囲で対応すること。
- オ 説明会等は、工事着工前に町の確認を受けた後、速やかに行うものとする。

(3) 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、周辺地域へ災害を及ぼさないように万全の対策を取ること。特に、第三者への安全面に配慮すること。
- 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ること。
- ウ 運行速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。
- エ 通行者や一般車両はもとより、高齢者、児童、障害者等への危険防止や安全性の確保等について十分な対策を取ること。
- オ 万一事故等災害の発生した場合は、町に報告し、P F I 事業者の責任において速やかに対処すること。

(4) 環境対策

- ア 建設工事にあたっては、騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、水質の汚濁及び搬出入車両の交通問題等、周辺環境に影響を及ぼすことがないよう予測を立て、状況把握や十分な対策を取ること。
- イ 建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図ること。
- ウ 周辺地域に上記の悪影響を与えた場合には、苦情処理等、P F I 事業者の責任において速やかに対処すること。
- エ 近接する建物での生活や業務に支障を与えないように十分配慮すること。

- オ 道路、公共施設及び周辺家屋等に損傷を与えないように留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、P F I 事業者の負担において行うこと。

(5) 廃棄物の処理

- ア 建設により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理及び処分すること。

5 新築住宅等の工事監理

- ア 工事監理の範囲は新築住宅等整備業務に関する全ての工事を対象とする。
- イ 工事監理企業は、工事監理者を配置し、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。
- ウ 建築工事、電気設備工事、昇降機設備工事及び機械設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき工事監理を行うこと。
- エ 工事監理者は、建設工事が要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験及び工場加工組立製作の試験、検査等を行い、施設の品質管理に努めること。
- オ 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。
- カ 工事期間中は、1 か月毎に町へ監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得ること。
- キ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とする。また、町の要請があれば随時報告すること。

6 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

(1) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

① 要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、「住宅性能評価の等級」（別紙 2：住宅性能評価の等級）に表示する等級以上とする。

② 性能評価の取得

登録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。

(2) 化学物質の室内濃度測定

工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関において行い、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。調査を行うにあたっては、「別紙3：化学物質の室内濃度調査要領」を遵守すること。

7 新築住宅等の竣工検査及び引渡し

(1) 新築住宅等の竣工検査

P F I 事業者は、自らの責任及び費用において、新築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。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。竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、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。

(2) 確定地形測量の実施

町に新築住宅の引渡しを行うにあたり、事業用地の敷地や新築住宅（地下埋設管を含む）について確定地形測量を行うこと。

確定地形測量：基準点測量、平板測量（10m方眼での高低測量を含む）、丈量図の作成。

(3) 完工確認及び引渡し

町は、P F I 事業者による新築住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次の方法により完工確認を行い、P F I 事業者は町に対し新築住宅等の引渡しを行う。また、部分引き渡しについても同様とする。

なお、完工確認の時期については町との協議により事前に決めることとする。

ア 町は、P F I 事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。

イ 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、各住戸へ備え付け、その控えを1部町へ提出するものとする。

ウ 設備・器具等の取扱いに関する町への説明を、上記(1)新築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。

エ 町の完工確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完工図書一式、引継ぎ調書（家賃算定するための工事毎の費用の資料を含む）を書類ケースに入れて提出する。必要とする完工図書一式、引継ぎ調書の内容は、事前に町が確認するものとする。

オ 町の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって新築住宅等の引渡しとする。

(4) 保証期間

保証期間は、引渡の日から、2年間（防水は10年間、植栽は1年間、設備機器本体等は1年間）。

ただし、別途仕様書に記載がある場合は、仕様書による。

8 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

- ア 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託すること。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告すること。
- ウ 利用する保険法人において設計施工基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。
- エ 保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握した上で、工程計画及び管理を行うこと。

9 補助金等関係書類の作成支援業務

補助金及び交付金の交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料等の作成協力等を行うこと。なお、補助金・交付金交付申請に必要な資料の作成については、町と適宜協議を行い、町の指示に基づいて作成すること。

(1) 交付金関係

- ア 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等
- イ 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目別分け（専用部分、共用部）等については別途指示）
- ウ 申請対象分を明示するための色分け、色塗図書、写真等
- エ その他、必要となる書類等

(2) 家賃算定基礎資料の作成支援

P F I 事業者は、町が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や工事費内訳等の資料を町と協議の上作成し、引渡しの前1か月前までに提出すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、町の求めに応じて提出すること。

10 会計実地検査の支援業務

P F I 事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、町が受検するにあたり必要な資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

1 1 町による事業の実施状況のモニタリング

P F I 事業者は、自らが要求水準到達状況を確認及び管理するために、セルフモニタリングを実施する。また、町は、P F I 事業者が行う業務の実施状況を把握し、要求水準の内容を満たしているかを確認するために、モニタリングを実施する。

手順としては、P F I 事業者は、セルフモニタリングの実施に先立ち、セルフモニタリング計画書を作成し、町の確認を受ける。

続いて、設計、建設及び工事監理の履行に伴って作成する各提出書類、工事の記録並びに入居者移転業務の記録等を基に、各業務の履行についてセルフモニタリング計画書に従い確認を行い、その結果を町に「要求水準等確認報告書」として提出し報告を行う。

なお、モニタリングにおける図書などの報告の受領、確認等の実施により、町が本事業の業務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。

1 2 事業提案の違反に対する措置

P F I 事業者は、事業提案どおりに実施しなければならないが、事業提案に反した場合、町はP F I 事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行う。具体的な内容は、特定事業契約書で定める。