

大月市駒橋地区  
市営住宅建替・定住促進住宅整備事業  
要求水準書

令和3年8月6日改定

令和3年7月9日

大月市



# 目 次

第1章	総則	1
1.	要求水準書の位置づけ	1
2.	事業の名称	1
3.	本事業に供される公共施設の種類の種類	1
4.	事業場所	1
5.	業務内容	1
6.	本事業に必要と想定される根拠法令等	4
7.	要求水準書の変更	6
第2章	事業用地に関する条件等	8
1.	立地条件	8
2.	位置図等	8
3.	インフラ整備状況等	8
4.	その他の条件	9
第3章	本事業全体に関する条件	10
1.	設計計画の基本方針	10
2.	事業用地	11
3.	施設整備	11
4.	その他	12
第4章	事前調査業務に関する要求水準	13
1.	測量調査	13
2.	地質調査	13
3.	周辺環境影響調査（電波障害、風害、近隣家屋調査等）	13
4.	その他、本事業を実施する上で必要な調査	13
5.	事前調査に係る業務計画書	13
第5章	設計業務に関する要求水準	14
1.	設計対象施設	14
2.	設計業務全体に関する条件	14
3.	既存建築物の解体・撤去及び関連公共施設等の要求水準	15
4.	建替市営住宅の要求水準	16
5.	定住促進住宅の要求水準	20
6.	外構・付帯施設の要求水準	24
第6章	建設工事等に関する要求水準	26
1.	住宅の建設（既存建築物解体撤去及び関連公共施設等整備を含む。）	26
2.	住宅の工事監理（既存建築物解体撤去及び関連公共施設等整備を含む。）	26
3.	住宅の完成検査	26
4.	完成検査及び引渡し	26
5.	設計・建設住宅性能評価の取得	27
6.	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	27
7.	化学物質の室内濃度測定	27
8.	交付金等申請関係書類等の作成支援	27
9.	家賃算定資料の作成支援	27
10.	会計実地検査の支援	28
第7章	工事監理業務に関する要求水準	29

1.	基本的事項	29
2.	モニタリング	29
第8章	その他事業実施に必要な業務に対する要求水準	30
1.	周辺影響調査及び補償	30
2.	近隣対策・対応業務（地元説明会の開催等）	30
3.	完成確認、引渡し及び所有権移転	31
4.	長期修繕計画策定業務	31
5.	2年等点検の実施	31
6.	交付金等申請関係書類等の作成支援	31
7.	会計実地検査の支援	32
8.	事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成	32
9.	その他業務を実施する上で必要な関連業務	32
第9章	維持管理・運営等に関する要求水準	33
1.	基本的考え方	33
2.	施設の維持管理・運営に関する条件	33
3.	モニタリング	34
第10章	自主事業に関する要求水準	35
1.	基本的な考え方	35
2.	業務の内容	35
3.	自主事業の事業方式	35
4.	基本的事項	35
5.	施設整備業務に関する事項	37
6.	運営業務に関する事項	38

# 第1章 総則

## 1. 要求水準書の位置づけ

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、大月市（以下、「市」という。）が実施する大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業について、市が事業者に対して要求する性能及びサービス水準を示すとともに、事業者の行う提案に関する具体的な指針を示す。

なお、PFI事業の持っている本来の特性である民間事業者の創意工夫、経営能力、技術的能力、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、基本的な考え方を示すのみとし、目標を達成するための方法及び手段等については、事業者の提案に委ねる。

## 2. 事業の名称

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業（以下、「本事業」という。）

## 3. 本事業に供される公共施設の種類の種類

- ・大月市営住宅駒橋団地（以下、「建替市営住宅」という。）
- ・大月市駒橋地区地域優良賃貸住宅（以下、「定住促進住宅」という。）  
※建替市営住宅及び定住促進住宅を総称して、「両施設」という。
- ・事業用地の造成に伴う道路及び給排水施設等

## 4. 事業場所

位置：山梨県大月市駒橋3丁目2番1号～7号

## 5. 業務内容

事業者は、本事業について、以下の業務（以下、「本業務」という。）を行う。

### 5.1. 事業計画策定業務

事業計画策定業務として、事業者は公募手続において提出した事業提案書に基づく全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

### 5.2. 事前調査に関する業務

- (1) 測量調査（現況測量、敷地縦横断測量、敷地境界測量（但し、国道20号との境界を除く。）は市で実施済）
- (2) 地質調査（敷地内ボーリング調査は市で実施済）
- (3) 周辺環境影響調査（電波障害、風害、周辺家屋調査等）
- (4) その他、本事業を実施する上で必要な調査

### 5.3. 既存建築物の解体・撤去

- (1) 既存建物等の解体・撤去の設計業務及び関連業務
- (2) 既存建物等の解体・撤去の工事業務及び関連業務
- (3) 既存建物等の解体・撤去の工事監理業務及び関連業務
- (4) (1)乃至(3)の各業務に伴う各種申請等業務

### 5.4. 敷地造成並びに敷地造成に伴う道路及び給排水施設等の整備

- (1) 敷地造成
- (2) 場内道路の整備（隣接住宅への道路付け確保及び道路の整備）
- (3) 水路の付替及び改修
- (4) (2)の道路整備に伴う上水道の付替（隣接住宅用）
- (5) 消火栓の設置
- (6) 既存電話ボックスの敷地内移設用地の確保
- (7) 防災・備蓄倉庫の移設業務（仮置き・設置）
- (8) (1)乃至(7)の調査・設計、工事業務及び関連業務
- (9) (1)乃至(7)の工事監理業務及び関連業務
- (10) (1)乃至(8)の各業務に伴う許認可（開発行為を含む。）、各種申請等業務及び関連業務  
※本項の業務を総称して、以下、「関連公共施設等」という。詳細は募集要項等の添付資料【添付資料6, 7, 8, 9, 11, 12】を参照すること。

### 5.5. 建替市営住宅

- (1) 建替市営住宅の整備
  - 1) 調査・設計業務及び関連業務  
（住宅棟の基本設計及び実施設計、並びに敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）
  - 2) 建設業務及び関連業務
  - 3) 建設工事監理業務及び関連業務
  - 4) テレビ電波受信障害対策業務及び関連業務（設置が必要な場合）
  - 5) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
  - 6) 化学物質の室内濃度調査
  - 7) 1)乃至6)の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務
- (2) 建替市営住宅の維持管理
  - 1) 昇降機点検保守管理業務
  - 2) 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
  - 3) 受水槽清掃業務
  - 4) テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務（設置する場合）
  - 5) 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
  - 6) 1)乃至5)の業務に伴う各種申請等業務及び関連業務
  - 7) 植栽・外構・駐車場維持管理業務

- 8) 居住者の退去に係る原状回復業務
- 9) 維持管理に係る修繕業務（大規模修繕計画立案及び見積業務を含む。但し、大規模修繕業務を除く。）

#### 5.6. 定住促進住宅

- (1) 定住促進住宅の整備
  - 1) 調査・設計業務及び関連業務  
（住宅棟の基本設計及び実施設計、並びに敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）
  - 2) 建設業務及び関連業務
  - 3) 建設工事監理業務及び関連業務
  - 4) テレビ電波受信障害対策業務及び関連業務（設置が必要な場合）
  - 5) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
  - 6) 化学物質の室内濃度調査
  - 7) 1)乃至6)の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務
- (2) 定住促進住宅の維持管理・運営
  - 1) 昇降機点検保守管理業務
  - 2) 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
  - 3) 受水槽清掃業務
  - 4) 機械警備業務（居住者の安全・防犯に資する機械警備）
  - 5) テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務（設置する場合）
  - 6) 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
  - 7) 1)乃至6)の業務に伴う各種申請等業務及び関連業務
  - 8) 共用部・敷地内清掃業務（コミュニティスペース含む。）
  - 9) 植栽・外構・駐車場保守・維持管理業務（コミュニティスペース含む。）
  - 10) 居住者の退去に係る原状回復業務
  - 11) 維持管理に係る修繕業務（大規模修繕計画立案及び見積業務を含む。但し、大規模修繕業務を除く。）
  - 12) 入居者募集の宣伝業務及び入居手続業務
  - 13) 敷金・家賃等の徴収及び市への納入業務

#### 5.7. その他事業実施に必要な業務

- (1) 周辺影響調査及び補償（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (2) 近隣対策・対応業務及び関連業務（地元説明会等）
- (3) 完成確認、引渡し及び所有権移転
- (4) 長期修繕計画策定業務
- (5) 2年等点検の実施
- (6) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (7) 会計実地検査の支援

- (8) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成
- (9) その他業務を実施する上で必要な関連業務

## 5. 8. 自主事業（事業者の自由提案により実施を可能とする）

事業者による自主事業の実施

## 6. 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）、基準等は次に示すとおりである。このほか、事業者は、本事業に関連する法令等を遵守する。

また、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すること。

なお、建替市営住宅、定住促進住宅で住宅の設置目的（住宅機能）が異なることから、関係基準等はそれぞれの住宅の設置目的に関連するものに関して適用される。

### 6. 1. 関係法令等

各法令等は、いずれも最新の法令等を適用する。

- 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 7 月 30 日法律第 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 24 年 4 月 12 日内閣府告示第 65 号)
- 3) 地方自治法（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）
- 4) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- 5) 公営住宅法（昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号）
- 6) 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- 7) 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- 8) 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）
- 9) 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年 3 月 31 日法律第 18 号）
- 10) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年 5 月 21 日法律第 52 号）
- 11) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年 5 月 30 日法律第 66 号）
- 12) 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 6 月 21 日法律第 91 号)
- 13) 道路法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 180 号）
- 14) 電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- 15) 水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
- 16) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 17) 電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）
- 18) ガス事業法（昭和 29 年 3 月 31 日法律第 51 号）
- 19) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日法律第 117 号）
- 20) 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）



- 21)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）
- 22)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）
- 23)地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）  
（改正 平成29年4月26日国住備第17号）
- 24)地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）  
（改正 平成23年3月30日国住備第190号）
- 25)山梨県建築基準法施行条例（昭和36年4月10日条例第19号）
- 26)山梨県建築基準法施行細則（昭和26年3月19日規則第13号）
- 27)山梨県屋外広告物条例（平成3年12月24日条例第35号）
- 28)やまなし子ども・子育て支援条例（平成29年10月20日条例第34号）
- 29)山梨県障害者幸住条例（平成5年10月14日山梨県条例第30号）  
（改正 平成27年12月25日山梨県条例第50号）
- 30)大月市営住宅条例（平成9年12月25日条例第34号）
- 31)大月市開発行為指導要綱（昭和49年7月23日決裁）
- 32)道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）
- 33)借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）
- 34)文化財保護法（昭和25年5月30日法律第214号）
- 35)大月市内循環型経済推進条例（平成30年6月22日条例第23号）
- 36)大月市財務規則（平成21年3月27日規則第7号）
- 37)大月市公有財産規則（昭和45年10月1日規則第20号）
- 38)大月市行政財産使用料条例（昭和45年10月1日条例第28号）
- 39)大月市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年3月25日条例第15号）
- 40)その他、本事業に関係する法令

## 6.2. 関係基準等

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築設計業務委託共通仕様書（最終改定 令和3年3月25日国営整第210号）
- 3) 建築工事監理業務委託共通仕様書（最終改定 令和3年3月25日国営整第204号）
- 4) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 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  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 6) 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  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 7) 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）
- 8) 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）
- 9) 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）

- 10) 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）
  - 11) 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）
  - 12) 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）
  - 13) 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）
  - 14) 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）
  - 15) 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）
  - 16) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国土交通省告示第1301号)
  - 17) 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）
  - 18) 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）
  - 19) 建築物解体工事共通仕様書・同解説 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - 20) 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説 最新版  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - 21) 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
  - 22) 山梨県建設リサイクル推進計画 2016
  - 23) 山梨県建設リサイクルガイドライン
  - 24) 大月市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針
  - 25) 大月市市道認定基準要綱
  - 26) 山梨県開発許可申請等の手引き（令和元年10月）
  - 27) 敷地調査共通仕様書（最終改定 令和3年3月25日国営整第207号）
  - 28) 設計業務等共通仕様書（山梨県 県土整備部 令和2年10月一部改定）
  - 29) 土木工事共通仕様書（最終改定 令和3年3月31日国関整技調第115号）
- ※参考基準等とは、同等又は同等以上の性能又は仕様のこととする。

## 7. 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係る手続を示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

### 7.1. 要求水準書の変更の手続

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ことができる。変更の手続については、事業契約で定める。

- 1) 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
- 2) 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- 3) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

## 7.2. 要求水準書の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合には、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、事業契約の変更を行う。なお、詳細については、事業契約で定める。

## 第2章 事業用地に関する条件等

### 1. 立地条件

事業計画地は大月市街地の東側に位置し、国道20号（甲州街道）に面しており、JR中央本線猿橋駅から約700mの距離にある。

- (1) 位置：大月市駒橋3丁目2番1号～7号
- (2) 権利形態：市所有地
- (3) 敷地面積：4,679.14 m<sup>2</sup>（実測、一部図上計測）募集要項等の添付資料【添付資料2】参照
- (4) 接道道路：北側道路 幅員約9m（国道20号）  
南側道路 幅員約3m（建築基準法第42条第2項道路）
- (5) 法規制状況  
用途地域：準住居地域  
建蔽率：60パーセント  
容積率：200パーセント  
防火指定：なし

#### (6) 埋蔵文化財

事業計画地は埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はない。万一工事中に文化財の発見があった場合には、直ちに工事を中止し、文化財保護法（昭和25年5月30日法律第214号）に基づいて速やかに大月市教育委員会に届け出ること。

#### (7) 隣接地状況

南西側は土砂災害警戒区域（急斜面地）に指定されており、南東、東、西、北側は住宅地（店舗等を含む。）となっている。

### 2. 位置図等

- (1) 案内図・配置図 募集要項等の添付資料【添付資料1】参照
- (2) 現況平面図・敷地境界測量図 募集要項等の添付資料【添付資料2】参照

### 3. インフラ整備状況等

事業計画地のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- (1) 上水道：市水道（国道20号からDCIPφ75、引込み1箇所） 募集要項等の添付資料【添付資料6】参照
- (2) 消火栓：1基
- (3) 下水道：未整備であるが、前面道路（国道20号）には下水管（φ200）が整備済 募集要項等の添付資料【添付資料7】参照
- (4) ガス：プロパン（各戸）

#### 4. その他の条件

##### 4.1. 地質データ

地質調査資料は募集要項等の添付資料【添付資料4】を参照すること。

##### 4.2. 土地の使用に関する事項

事業者は事業契約締結後、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。

## 第3章 本事業全体に関する条件

### 1. 設計計画の基本方針

計画にあたっては、以下の事項に留意し、子育て世帯や高齢者世帯等が安全・安心に暮らすことができる住宅を整備する目的を考慮し、市に暮らしたくなる魅力的な施設を計画すること。

#### 1.1. 周辺環境

- (1) 日陰、風害、電波障害等について、周辺環境に配慮する。
- (2) 周辺住民のプライバシー確保に配慮する。
- (3) 近隣の住宅や民間施設に対する圧迫感に配慮する。
- (4) 建物の配置はできるだけ敷地境界から後退させる等、周囲の環境に配慮する。

#### 1.2. 緑化等

- (1) 緑化等により周辺の環境に配慮する。

#### 1.3. 意匠・景観

- (1) 周辺環境との調和を図り、圧迫感や違和感のない施設デザインとする。
- (2) 建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、デザインの調和を図る。

#### 1.4. 安全・防犯

- (1) 歩車道分離を行う等、歩行者に安全な計画とする。
- (2) 車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とする。
- (3) 防犯灯や街路灯を適切に配置して、防犯に配慮した計画とする。
- (4) 配置計画等に際し、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保を図る。
- (5) 緊急車両等の進入については、関係法令等を遵守し、円滑な通行に配慮する。

#### 1.5. 良好なコミュニティ

- (1) 住戸や共用スペースの配置計画にあたっては、高齢世帯や子育て世帯等の多様な世帯構成の入居者がともに支え合い、交流できるよう配慮する。
- (2) 共用スペースや自主事業施設（提案による）の配置計画にあたっては、入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮する。

#### 1.6. ユニバーサルデザイン

- (1) 高齢者、身障者等、誰もが安全に、かつ、安心して生活できるように、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路や駐車場等、敷地内の整備にあたって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。

### 1.7. 維持管理への配慮

- (1) ライフサイクルコスト (LCC) の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。
- (2) 使用資材の選定にあたっては、空室改修や設備機能更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮する。

### 1.8. 環境共生への配慮

- (1) 環境負荷の軽減や循環型社会の実践等、地球環境に配慮する。
- (2) 再生可能エネルギーの導入や雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、ライフサイクル CO2 縮減等の環境共生に配慮する。

### 1.9. 地域の活性化

- (1) 事業計画地内に事業者の提案により生活利便性向上や居住者及び地域の活性化を図る機能等の導入に期待する。
- (2) 市内企業や市民の参加、地元産材の活用による地域経済への貢献がなされるよう配慮する。

## 2. 事業用地

### 2.1. 事業用地に関する条件

事業者は敷地の安全管理に努めることとし、事業用地を本事業以外の用途に使用してはならない。

### 2.2. 開発行為及び土地利用の基本的な考え方

主として、建築物の建築等を目的として、一定規模以上の土地の「区画形質の変更」を行う場合は、都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）に基づく開発行為の許可が必要となる。よって、事業用地は開発行為の許可の申請が必要である。なお、開発区域面積が3,000㎡以上の場合は、山梨県開発許可申請等の手引きに従い、それ未満の場合は、大月市開発指導要綱に従うこと。

## 3. 施設整備

### 3.1. 両施設に関する基本条件

建替市営住宅、定住促進住宅の両施設は、それぞれ別棟とすること。

### 3.2. 駐車場整備に関する条件

事業計画地の土地利用について、五ヶ堰より南側の敷地は駐車場とすること。位置・範囲は、募集要項等の添付資料【添付資料11】を参照すること。

### 3.3. 上水道の整備

- (1) 両施設への上水道の引込み位置、配水管等の撤去・敷設及び水道用メーター等の設置は、

適切に検討し、市及び東部地域広域水道企業団（水道供給元）と協議の上、適正に事務手続を行った後、実施すること。上水道の既存管理設図は、募集要項等の添付資料【添付資料6】上水道配管図を参照すること。

- (2) 上水道の加入負担金は、両施設の引渡し後に市が上水道管理者に対して支払う（サービス対価には含まない。）。

### 3.4. 下水道の整備

- (1) 両施設に係る汚水排水の接続先は、市と協議の上、適正に事務手続を行った後、実施すること。下水道の既存管理設図は、募集要項等の添付資料【添付資料7】下水道台帳図を参照すること。

- (2) 公共下水道の受益者負担金は、両施設の引渡し後に市が下水道管理者に対して支払う（サービス対価には含まない。）。

### 4. その他

市は、両施設及び関連公共施設等において、工事完成後の引渡しに先立ち、当該施設の一部について部分使用を求めることがある。なお、詳細については、事業契約で定める。



## 第4章 事前調査業務に関する要求水準

### 1. 測量調査

- (1) 測量調査は、市で実施済の調査結果（現況測量、敷地縦横断測量、敷地境界測量（但し、国道20号との境界を除く。))を提供するが、その調査結果のみでは情報が足りないと事業者が判断する場合には、事業者の責任及び費用により、必要な時期に適切に実施すること。募集要項等の添付資料【添付資料2】及び【添付資料3】参照
- (2) 測量調査を実施する場合には、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に基づいて実施すること。

### 2. 地質調査

地質調査は、市で実施済の調査結果（敷地内ボーリング調査）を提供するが、その調査結果のみでは情報が足りないと事業者が判断する場合には、設計業務に必要となる調査について、事業者の責任及び費用により、必要な時期に適切に実施すること。募集要項等の添付資料【添付資料4】参照

### 3. 周辺環境影響調査（電波障害、風害、近隣家屋調査等）

要求水準書等に従って両施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合には、事業者の責任及び費用により、本業務の工事着工前、工事期間中、工事完成後の各段階において、周辺地域に及ぼす影響について適切に調査、分析及び検討すること。

### 4. その他、本事業を実施する上で必要な調査

上記の各調査に限らず、本事業を実施する上で必要な調査が生じた場合には、事業者の責任及び費用において、法令を遵守の上、適切に調査、分析及び検討すること。

### 5. 事前調査に係る業務計画書

事業者は、上記の第1項乃至第4項に係る事前調査を実施する際には、事前調査計画書を作成し、市に提出し確認を得ること。また、事前調査は、市に提出し確認を得た事前調査計画書に基づき、事業者の責任及び費用により、必要な時期に適切に実施すること。

## 第5章 設計業務に関する要求水準

### 1. 設計対象施設

- (1) 既存建築物の解体・撤去及び関連公共施設等
- (2) 建替市営住宅
- (3) 定住促進住宅
- (4) 外構・付帯施設等

### 2. 設計業務全体に関する条件

#### 2.1. 基本的事項

- (1) 設計の範囲は、計画敷地内の既存建築物解体・撤去、関連公共施設等、建替市営住宅及び定住促進住宅の新築工事、付帯施設等の工事を対象とする。
- (2) 両施設の基礎の検討については、市が提示する近隣のボーリングデータを参考に適切に計画すること。なお、必要があれば、事業契約の締結後に事業者が自ら地質調査を行うこと。
- (3) 事業者は、事業契約の締結後速やかに、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、基本設計の内容が要求水準書及び事業者の提案内容に適合するか否かを確認する。
- (5) 実施設計の着手は、市による基本設計の確認後とする。
- (6) 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- (7) 市は、実施設計の内容が要求水準及び事業者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、事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- (9) 住宅の整備にあたって、事業者は、「事業契約」「地域優良賃貸住宅整備基準」「大月市営住宅条例」「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してチェックを行い、市へ報告する。
- (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。

#### 2.2. モニタリング

- (1) 事業者は、設計着手前に、設計に関する工程表を含む設計計画書及び要求水準書整合チェックリストを市に提出し、市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。
- (2) 事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- (3) 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約に定める図書を市に提出し、要求水準等に適合していることを示す資料を提出し確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。

(4) 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

### 3. 既存建築物の解体・撤去及び関連公共施設等の要求水準

#### 3.1. 既存建築物の解体・撤去

##### (1) 既存建築物の解体・撤去

事業者は、計画敷地内の既存市営住宅等、両施設等の整備に障害となるものすべての解体・撤去を行う。

##### (2) 各種調査、申請、届出、協議等

- ・解体・撤去に伴う解体撤去物等の調査を行うこと。
- ・その他、解体・撤去に伴って必要となる周辺家屋調査等の調査、申請、届出、協議等を行うこと。
- ・市は、事業者の要請がある場合は、許認可の取得、届出等に必要な資料の提出等について協力する。
- ・市が実施する許認可及び届出の申請業務について、事業者は技術的協力及び書類作成業務を行うこと。

##### (3) 既存市営住宅等の解体及び撤去設計

- ・解体・撤去に関する調査に基づいて、交付金等関係資料として既存住宅等の解体設計図を作成すること。
- ・既存市営住宅等の概要は、平成 26 年度に現存する建築物と同仕様の住棟を解体した際の図面、写真等を参考とすること。募集要項等の添付資料【添付資料 10】参照
- ・既存市営住宅等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体工事の計画に反映させること。
- ・既存市営住宅のアスベスト含有材調査は、作業レベル 1 の調査を市で実施している。調査結果は募集要項等の添付資料【添付資料 5】を参照すること。

#### 3.2. 関連公共施設等の整備

事業者は、計画敷地の接道部分、場内道路、給排水施設等について、管理者と協議の上、必要な整備を実施する。なお、既存施設の整備状況は募集要項等の添付資料【添付資料 11】を参照すること。

##### (1) 敷地造成

- ・敷地の高低差等を踏まえ、整備する両施設及び周辺住宅への接道や配置計画に配慮する。
- ・土工バランスに配慮して、場外への残土処分を可能な限り抑えること。

##### (2) 場内道路の整備

- ・隣接住宅への道路付け確保及び道路の整備は、大月市市道の構造の技術的基準を定める条例に従うこと。
- ・事業者は、計画敷地内の場内道路と国道 20 号の出入り接続に際し、国土交通省及び管轄警察等の関係部局と意見調整、協議を行い、指導に従うこと。

##### (3) 水路の付替及び改修

- ・提案する配置計画によって既存水路の付替及び改修が必要な場合、管理者等の関係機関と協議の上、必要な整備及び手続を実施すること。
  - ・五ヶ堰の改修（漏水止め、床版化等）を行うこと。五ヶ堰の改修する位置については、募集要項等の添付資料【添付資料 11】を参照すること。なお、改修する際には、上記と同様に管理者等の関係機関と協議の上、必要な整備及び手続を実施すること。
- (4) 場内道路の整備に伴う上水道の付替（隣接住宅用）
- ・計画敷地内の整備によって、隣接住宅への給水が損なわれないように上水道の付替を行うこと。
  - ・上水道の付替は、引込み位置、配水管等の撤去・敷設は適切に検討し、市及び東部地域広域水道企業団（水道供給元）と協議の上、適正に事務手続を行った後、実施すること。
- (5) 消火栓の設置
- ・消火栓を設置すること。なお、設置にあたっての位置、規模、規格等については、市消防本部等の関係機関と協議の上、決定すること。
- (6) 既存電話ボックスの敷地内移設用地の確保
- ・電話ボックスの敷地内移設用地は、国道 20 号沿いの電柱から架空で配線できる範囲に 4 m<sup>2</sup>（2m×2m）程度を確保すること。
  - ・建物内集会所における設置は不可とする。
  - ・既存電話ボックスの撤去及び再設置は N T T 東日本株式会社が実施する。仮置き場の確保は不用とする。
- (7) 防災・備蓄倉庫の移設業務（仮置き・設置）
- ・計画敷地内に設置している防災倉庫は、駒橋団地周辺の住民も利用することから、工事期間中の仮移設場所を確保し、工事開始後に仮移設し、常時利用可能な状態とすること。
  - ・工事完成後の設置場所は、事業者の提案による移設場所に移設すること。
  - ・防災倉庫の詳細は、募集要項等の添付資料【添付資料 9】を参照すること。
- (8) その他の業務
- ・本項に記載の無いものについて、市と協議の上、決定すること。

## 4. 建替市営住宅の要求水準

### 4.1. 戸数等

(1) 住戸タイプ・戸数・住居専用面積

- ・ 1DKタイプ（住戸専用面積 42 m<sup>2</sup>程度） 8戸
- ・ 2DKタイプ（住戸専用面積 56 m<sup>2</sup>程度） 8戸
- ・ 3DKタイプ（住戸専用面積 63 m<sup>2</sup>程度） 3戸

※戸数の変更は認めない。

※住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の 10 パーセント未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、アルコープ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めない。

(2) 入居者及び周辺住民等の近隣自治会の福利施設として 1 階に集会所を確保すること。

#### 4. 2. 構造・階数等

- (1) 住棟は、コンクリート系構造（SRC, RC）又は鉄骨造の4階建てとし、建替市営住宅専用のエレベーターを設置すること。但し、防音性や耐久性に配慮すること。
- (2) 耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級2（構造躯体の転倒防止、損傷防止）以上とする。
- (3) 建替市営住宅は、公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）に則る構造・仕様とし、事業者の提案により建設・維持管理コスト面での優位性を確保すること。

#### 4. 3. 配置計画

- (1) 良好な日照環境の確保等、周辺に配慮すること。
- (2) 入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- (3) 入居者の日常の利便性（通勤・通学・買い物等）、災害時の避難、災害対応等を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- (4) 入居者の散策・交流等、住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- (5) 居住者と駐車車両の動線を考慮し、安全・安心な計画とすること。
- (6) 建物の配置は、できるだけ敷地境界から後退させる等、周囲の環境に配慮すること。

#### 4. 4. 住戸計画

- (1) 高齢者世帯が入居することを考慮したバリアフリーに配慮するとともに、防犯、防音性能に配慮すること。
- (2) 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。特に1階部分については、居住者以外の出入りを避けるとともに、目隠し等で配慮すること。

#### 4. 5. 仕上げ計画

- (1) 仕上げは事業者提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。
- (2) 維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。
- (3) 環境汚染のない材料選定を行うこと。
- (4) 工事完成後に化学物質測定を全戸で行い、厚生労働省の「室内化学物質の指針値」のうち、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）の住宅性能表示制度で濃度を測定できる物質について、指針値以下であることを確認・報告すること。
  - ・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
- (5) 車いす利用者に配慮し、利用の実態を想定した仕上げを提案すること。

#### 4.6. 設備計画

- (1) 更新性、メンテナンス性に配慮すること。
- (2) 省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
- (3) 騒音、振動に対する十分な対策を講じること。
- (4) 電気設備
  - ・規格、容量、住戸内電気系統は提案による。
- (5) 照明設備
  - ・コンセント付引掛けシーリング又はダクトレールまでの配線とする。
  - ・意匠上、つくり付けの照明をつける場合は、事業者提案で可能とする。
- (6) 防犯灯・街路灯・共用部照明設備
  - ・居住環境や最新技術による省エネルギーに十分配慮すること。
- (7) インターフォン設備
  - ・各住戸にカメラ付きインターフォンを設置すること。
- (8) 電話・テレビ・通信設備
  - ・各戸に配管、配線を行うこと。接続箇所、個数は事業者提案とする。
  - ・テレビは、地上デジタル波、BS、CSが受信可能なもの、CATVが視聴可能なものとする。
  - ・インターネット環境は、光通信とすること。
- (9) 空調設備
  - ・各室に空調設備が設置可能とすること。
- (10) 換気設備
  - ・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。
  - ・結露、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を提案すること。
- (11) 給水設備
  - ・受水槽を設置すること。受水槽は、耐久性のある材料とし、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。
  - ・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。
  - ・給水系統は各住居と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。
- (12) 給湯設備
  - ・環境・省エネルギーに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。
  - ・3点給湯（台所、洗面所、浴室）とすること。
- (13) 排水設備
  - ・汚水・雑排水は建物内分流方式とし、公共下水に接続すること。
  - ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。
- (14) 衛生設備
  - ・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
  - ・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。

#### (15) 消防設備

- ・屋内消火栓、自動火災報知機、消火栓、避難器具、煙探知機等の消防設備については、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。

#### 4.7. 台所・調理器具計画

- (1) 掃除の容易性、メンテナンス性に配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 調理器具の熱源は、ガス・電気双方が供給可能な設備とすること。
- (4) 火災等の安全対策を提案すること。
- (5) キッチンユニットは、L=1650mm 以上とすること。
- (6) 流し台の高さは 850mm 以上、奥行き 600mm 以上とし、快適な作業環境を提案すること。
- (7) 冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサー等の置き場に配慮したプランを提案すること。
- (8) 吊戸棚を設置する際は、地震時の飛び出し防止を防ぐ機能があること。

#### 4.8. 浴室

- (1) 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。
- (2) 給湯方法は、省エネルギーに配慮して提案すること。
- (3) 追い炊き可能機能付きとすること。
- (4) 浴室の床は滑りにくく、浴室内の掃除がしやすい素材であること。

#### 4.9. 脱衣・洗面室

- (1) 洗面化粧台は W=600mm 以上とし、洗髪可能な蛇口を提案すること。
- (2) 洗面室に洗濯機を置くスペースを設ける場合は、防水パンを設置すること。

#### 4.10. 便所

- (1) 洋式トイレを設置すること。
- (2) 温水洗浄便座が設置できるよう、コンセントを設置すること。

#### 4.11. バルコニー

- (1) 内法 1200mm 以上とし、バルコニーを活用したライフスタイル等に工夫した提案を期待する。

#### 4.12. 建具

- (1) 共用廊下側の窓には、面格子を設置すること。
- (2) 建具や開閉方法等についてユニバーサルデザインやバリアフリー、防音、結露防止、省エネルギーに配慮した提案を期待する。

#### 4.13. 収納

- (1) 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。

#### 4.14. 共用廊下・階段

- (1) 共用廊下の内法幅は、1200mm 以上、階段は 1200mm 以上確保すること。

#### 4.15. その他

- (1) 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等、水分の侵入を防止すること。
- (2) 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提案すること。

### 5. 定住促進住宅の要求水準

#### 5.1. 戸数等

- (1) 住戸タイプ・戸数・住居専用面積

- ・ 2LDKタイプ（住戸専用面積 62 m<sup>2</sup>程度） 7 戸
- ・ 3LDKタイプ（住戸専用面積 72 m<sup>2</sup>程度） 20 戸

※事業者の提案により戸数の変更は、1 戸増のみ可能とする。

※住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の 10 パーセント未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めない。

- (2) 入居者の福利施設としてコミュニティスペースを設置すること。

#### 5.2. 構造・階数等

- (1) 住棟は、コンクリート系構造（SRC, RC）又は鉄骨造の 4 階建てとし、定住促進住宅専用エレベーターを設置すること。但し、防音性や耐久性に配慮すること。
- (2) 耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級 2（構造躯体の転倒防止、損傷防止）以上とする。

#### 5.3. 配置計画

- (1) 良好な日照環境の確保等、周辺に配慮すること。
- (2) 入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- (3) 入居者の日常の利便性（通勤・通学・買い物等）を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- (4) 入居者の散策・交流等、住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- (5) 敷地内で子どもが遊ぶことに配慮して、居住者と駐車車両の動線を考慮し、安全・安心な計画とすること。
- (6) 建物の配置は、できるだけ敷地境界から後退させる等、周囲の環境に配慮すること。



#### 5.4. 住戸計画

- (1) バリアフリーに配慮し、子育て世帯の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。
- (2) 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。
- (3) 開口部内法高さは、1900mm 以上とすること。
- (4) 廊下有効幅員は 900mm 以上とすること。
- (5) 遮音性能は、日本住宅性能表示制度の等級 2（床については「重量床衝撃音対策等級」及び「軽量床衝撃音対策等級」、界壁は「透過損失等級（界壁）」、開口部は「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上とすること。
- (6) 温熱環境に関する性能は、省エネルギー対策等級の等級 4 以上に相当する水準以上とすること。
- (7) 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。特に 1 階部分については、居住者以外の出入りを避けるとともに、目隠し等で配慮すること。
- (8) 子育て世代が入居することを考慮し、防犯、防音性能に配慮すること。
- (9) 車いす利用のみを前提とした、車いす対応住居は想定していない。
- (10) 様々な子育て世帯へ対応できる、効率的な家事動線を配慮すること。
- (11) キッチンからリビング・ダイニングが見渡せる設計にすること。
- (12) つくり付けの家具や出隅の角がとがっていない設計にすること。

#### 5.5. 仕上げ計画

- (1) 仕上げは事業者提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。
- (2) 維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。
- (3) 環境汚染のない材料選定を行うこと。
- (4) 工事完成後に化学物質測定を全戸で行い、厚生労働省の「室内化学物質の指針値」のうち、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）の住宅性能表示制度で濃度を測定できる物質について、指針値以下であることを確認・報告すること。
  - ・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
- (5) 車いす利用者に配慮し、利用の実態を想定した仕上げを提案すること。
- (6) 共用廊下・階段等の床材は滑りにくく、歩行音が響かない仕上げとすること。
- (7) 各住戸の床や壁等の汚れが落としやすい素材であること。

## 5.6. 設備計画

- (1) 更新性、メンテナンス性に配慮すること。
- (2) 省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
- (3) 騒音、振動に対する十分な対策を講じること。
- (4) 電気設備
  - ・規格、容量、住戸内電気系統は提案による。
- (5) 照明設備
  - ・コンセント付引掛けシーリング又はダクトレールまでの配線とする。
  - ・意匠上、つくり付けの照明をつける場合は、事業者提案で可能とする。
- (6) 防犯灯・街路灯・共用部照明設備
  - ・居住環境や最新技術による省エネルギーに十分配慮すること。
- (7) インターフォン設備
  - ・各住戸にカメラ付きインターフォンを設置すること。
- (8) 電話・テレビ・通信設備
  - ・各戸に配管、配線を行うこと。接続箇所、個数は事業者提案とする。
  - ・テレビは、地上デジタル波、BS、CSが受信可能なもの、CATVが視聴可能なものとする。
  - ・インターネット環境は、光通信とすること。
- (9) 空調設備
  - ・各室に空調設備が設置可能とすること。
- (10) 換気設備
  - ・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。
  - ・結露、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を提案すること。
- (11) 給水設備
  - ・受水槽を設置すること。受水槽は、耐久性のある材料とし、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。
  - ・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。
  - ・給水系統は各住居と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。
- (12) 給湯設備
  - ・環境・省エネルギーに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。
  - ・3点給湯（台所、洗面所、浴室）とすること。
- (13) 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。
  - ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。
- (14) 衛生設備
  - ・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
  - ・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。
- (15) 消防設備

- ・屋内消火栓、自動火災報知機、消火栓、避難器具、煙探知機等の消防設備については、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。

#### 5.7. 台所・調理器具計画

- (1) 掃除の容易性、メンテナンス性に配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 調理器具の熱源は、ガス・電気双方が供給可能な設備とすること。
- (4) 火災等の安全対策を提案すること。
- (5) キッチンユニットは、L=2100mm 以上とすること。
- (6) 流し台の高さは 850mm 以上、奥行き 650mm 以上とし、快適な作業環境を提案すること。
- (7) 冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサー等の置き場に配慮したプランを提案すること。
- (8) 吊戸棚を設置する際は、地震時の飛び出し防止を防ぐ機能があること。

#### 5.8. 浴室

- (1) ユニットバスは、1418 型以上とし、バリアフリーや、更新性に配慮すること。
- (2) 給湯方法は、省エネルギーに配慮して提案すること。
- (3) 追い炊き可能機能付きとすること。
- (4) 浴室の床は滑りにくく、浴室内の掃除がしやすい素材であること。
- (5) 浴室扉の高い位置にチャイルドロックがあること。また、浴室の扉が外側からも開けられる構造にすること。

#### 5.9. 脱衣・洗面室

- (1) 洗面化粧台は W=600mm 以上とし、洗髪可能な蛇口を提案すること。
- (2) 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し、防水パンを設置すること。

#### 5.10. 便所

- (1) 温水洗浄便座を設置すること。
- (2) 温水洗浄便座が設置できるよう、コンセントを設置すること。

#### 5.11. バルコニー

- (1) 内法 1200mm 以上とし、バルコニーを活用したライフスタイル等、工夫した提案をすること。
- (2) 子どもが転落しないように工夫した設計とすること。

#### 5.12. 建具

- (1) 共用廊下側の窓に侵入防止策を講じること。

- (2) 建具や開閉方法等についてユニバーサルデザインやバリアフリー、防音、結露防止、省エネルギーに配慮した提案を期待する。

### 5.13. 収納

- (1) 住戸内収納は、リビングに子どものおもちゃ等の収納ができる収納スペースや、玄関近くにコートやバッグ等が収納でき、すぐ取り出すことができる収納スペース、泥の付いたもの（キックボードやサッカーボール等）の置き場、洗面所に子どもの下着置き場、リネン類を収納できる収納スペース、納戸等を配置する等の配慮をした提案を期待する。

### 5.14. 共用廊下・階段

- (1) 共用廊下の内法幅は、1400mm 以上、階段は 1200mm 以上確保すること。

### 5.15. その他

- (1) 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等、水分の侵入を防止すること。
- (2) 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提案すること。

## 6. 外構・付帯施設の要求水準

### 6.1. 駐車場

#### (1) 建替市営住宅

各戸 1 台分以上を確保し、緊急用又は身障者用として別途 2 台分のスペースを確保すること。

#### (2) 定住促進住宅

各戸 1 台分以上を確保し、緊急用又は身障者用として別途 2 台分のスペースを確保すること。なお、各戸 1 台目を超える駐車場は有料化を想定している。

- (3) 1 台あたりのスペースは、2.5m×5m 程度とすること。また、緊急用又は身障者用の 1 台あたりのスペースは、3.5m×5m 以上とし、スペース床面には身障者マーク（国際シンボルマーク）の塗装標示をすること。

- (4) 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。

- (5) 車いす利用者用の駐車スペースについては、車いす利用者の利便性に配慮した提案を行うこと。

### 6.2. 駐輪場

- (1) 両施設ごとに屋根付き駐輪場を確保すること。なお、自動二輪車用の駐輪場は考慮しない。
- (2) 各駐輪場の確保台数は事業者の提案とする。

### 6.3. ごみ集積所

- (1) ごみ集積所については両施設ごとに設置し、市の担当課と協議・調整を行うこと。
- (2) 大月市のごみ分別、収集形態に合わせた集積場を設置すること。
- (3) 住棟のエレベーターからの距離等、入居者の利便性や収集車の交通動線、周辺環境に配慮した位置に設置すること。
- (4) 耐久性のある材料により壁・屋根・床で構成された独立した工作物とすること。
- (5) 清掃や有害鳥獣対策等の衛生面に配慮すること。
- (6) ごみの飛散対策を講じること。

### 6.4. LPガス庫

- (1) 両施設へのガス供給はLPガスによるため、敷地内にLPガス庫を設置すること。
- (2) 設置にあたっては、各住戸への供給やLPガスの入替え作業等に配慮するとともに、耐火構造等安全性を確保すること。

### 6.5. 公園・緑地（両施設共通）

- (1) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）に従い、事業計画地の面積の3パーセント以上の面積を有する公園又は緑地を設置すること。設置についての詳細は、開発区域面積に伴う開発指導要綱等に従い、関係機関と事前に協議を行うこと。
- (2) 公園又は緑地は適切に配置し、樹種や配置は、景観や維持管理の簡便さを考慮すること。
- (3) 既存の樹木を撤去する場合は、再利用が可能な場合、敷地内の環境整備等に利用するよう努めること。

### 6.6. 敷地内通路（両施設共通）

- (1) 人と車両の動線について、明確に分離する等の安全性を確保すること。

### 6.7. 外構（両施設共通）

- (1) 敷地内雨水の流出対策を行い、雨水流出を抑制する提案を行うこと。
- (2) 快適で明るい生活を演出する設えを提案すること。

### 6.8. その他

- (1) 定住促進住宅には子育て世帯の入居が優先されるため、プレイロット等の子どもの遊び場や広場を事業者提案により設置することも可能とする。

## 第6章 建設工事等に関する要求水準

### 1. 住宅の建設（既存建築物解体撤去及び関連公共施設等整備を含む。）

- (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・上下水道・電気・電話等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- (3) 工事にあたっては、関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・粉塵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。
- (4) 工事時間については、周辺住民の生活や近隣商業施設の営業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を講じること。
- (6) 既存建築物等の解体にあたって、建築廃棄物の処理は法令に基づいて適切に処理すること。

### 2. 住宅の工事監理（既存建築物解体撤去及び関連公共施設等整備を含む。）

- (1) 事業者は、工事監理者（建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第5条の6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、有する資格等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要求水準書に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (3) 建設企業に対する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。

### 3. 住宅の完成検査

- (1) 事業者は、自らの責任及び費用において、住宅の完成検査及び設備・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、完成検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができる。
- (2) 事業者は、完成検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

### 4. 完成検査及び引渡し

市は、事業者による整備住宅の完成検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成確認を行い、事業者は市に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- (1) 市は、事業者の立会いの下で完成確認を実施する。
- (2) 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市に対する説明を、上記3. 住宅の完成検査の項における試運転とは別に実施すること。
- (3) 事業者は、市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出すること。必要とする完成図

書一式の内容は、事前に市が確認する。

(4) 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって住宅の引渡しとする。

## 5. 設計・建設住宅性能評価の取得

### 5.1. 要求性能

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）に基づく性能表示を行い、要求性能の一覧表（自由書式）を作成して提案時に提出し、指定した等級は必ず達成すること。

### 5.2. 住宅性能評価の所得

- (1) 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。
- (2) 評価結果が要求水準及び事業者の提案書に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに評価書を提出すること。

## 6. 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

- (1) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年 5 月 30 日法律第 66 号）に基づき、住宅瑕疵担保責任保険に加入し、又は保証金を供託すること。
- (2) 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市に対して報告すること。
- (3) 利用する保険法人において、設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

## 7. 化学物質の室内濃度測定

- (1) 工事完成段階に室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針以下であることを確認し、市に報告すること。
- (2) 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。

## 8. 交付金等申請関係書類等の作成支援

市が実施する交付金等申請関係書類等の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（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、面積表等の図書類）の作成等、必要な支援を行うこと。

## 9. 家賃算定資料の作成支援

事業者は、市が家賃算定の根拠とするための近隣民間賃貸住宅の家賃データ等の資料を市と協議の上作成する。

## 10. 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることが想定されることから、市が受検するにあたり、資料作成や現地確認について会計検査院に対する説明の支援等を行うこと。



## 第7章 工事監理業務に関する要求水準

### 1. 基本的事項

- (1) 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）、総合定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出して、承諾を得ること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかに変更部分を市に提出して、承諾を得ること。
  - 1) 工事監理体制：1部
  - 2) 工事監理者選任届（経歴書を添付）：1部
  - 3) 工事監理業務着手届：1部
- (2) 事業者は、工事監理者を事業用地に専任で配置し、工事監理業務を実施させること。監理方法は、事業者の提案とする。
- (3) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して市へ提出の上、協議を行うとともに、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。
- (4) 工事監理者は、解体撤去工事及び建設工事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に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- (5) 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。
- (6) 市に対する完成検査報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

### 2. モニタリング

- (1) 市は、工事監理業務着手前に、事業者が専任で設置した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。
- (2) 事業者は、工事監理業務着手前に、事業契約に定める設計に関する各種書類を市に提出し、各書類の内容及び市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。
- (3) 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (4) 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、施工検査記録等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材施工部等隠ぺい部の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。
- (5) 事業者は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

## 第8章 その他事業実施に必要な業務に対する要求水準

### 1. 周辺影響調査及び補償

#### (1) 周辺家屋調査

- ・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、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- ・報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- ・解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼすおそれがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。また、工事中又は工事完成後に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。

#### (2) 電波障害調査

- ・本事業に必要となる電波障害調査については、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。
- ・報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- ・電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、電気通信事業者対応による電波障害対策を速やかに実施すること。また、工事中又は工事完成後に工事による影響が見つかった場合は、事業者の負担において補償すること。

#### (3) その他調査

上記(1)及び(2)に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って事業が実施されることにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがあると判断される場合には、本件工事の着工前、工事期間、本件工事の完成後の各段階において必要に応じて適切に調査、分析し、対策を検討すること。

### 2. 近隣対策・対応業務（地元説明会の開催等）

- (1) 市が説明会を開催する場合には、事業者は説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- (2) 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- (3) 建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- (4) 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じること。
- (5) 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。
- (6) 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障

をきたさないように事業者が処理すること。

(7) 工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

### 3. 完成確認、引渡し及び所有権移転

市は、事業者による、両施設の完成に伴う自主検査及び設備・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う。事業者は、市に両施設を引き渡し、所有権を移転すること。

- (1) 市は、事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。
- (2) 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市に対する説明を、管理マニュアル等を用いて完成に伴う自主検査における試運転とは別に実施すること。
- (3) 事業者は、市の完成確認に際し、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、事前に市を確認すること。
- (4) 事業者は、市の完成確認を受けた後、仮囲いの撤去と鍵の引渡しをもって両施設等の引渡しとする。

### 4. 長期修繕計画策定業務

(1) 業務対象

両施設及び附帯施設、外構

(2) 業務内容

- ・長期修繕計画書の策定提出
- ・上記計画書の定期的見直し

(3) 業務実施の考え方

計画の策定と更新を求めるもので、長期修繕の実施を求めるものではない。大規模修繕については、本事業の維持管理業務の対象外とし、市が実施する（事業者の瑕疵による修繕は大規模修繕として扱わない。）。但し、市は事業者の提案する本事業の施設整備及び維持管理業務と併せてライフサイクルコストの縮減に期待する。

(4) 要求水準

事業者は、本事業に最適な大規模修繕を含む長期修繕計画書を提出し、提出後も必要に応じて定期的に見直しをすること。

### 5. 2年等点検の実施

- (1) 事業者は、両施設の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、市の立会いのもとで、両施設の検査を実施する。
- (2) 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修する。

### 6. 交付金等申請関係書類等の作成支援

市が実施する交付金等申請関係書類等の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠

(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、面積表等の図書類)の作成等、必要な支援を行うこと。

## 7. 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることが想定されることから、市が受検するにあたり、資料作成や現地確認について会計検査院に対する説明の支援等を行うこと。

## 8. 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成

- (1) 事業者は、両施設の引渡しを行うにあたり、完成後の住宅用地及び公共施設等用地(地下埋設管を含む。)に関する確定測量を行う。
- (2) 事業者は、確定測量の実施後速やかに、住宅用地及び公共施設等用地(地下埋設管を含む。)の確定測量図等、公有財産台帳への登録に必要な関係書類の作成を行う。

## 9. その他業務を実施する上で必要な関連業務

要求水準書に記載のない事項については、市と協議の上、決定すること。

## 第9章 維持管理・運営等に関する要求水準

### 1. 基本的考え方

両施設の維持管理・運営等の業務にあたっては、次の基本的な考え方に踏まえて、入居者の快適性、安全性を確保するとともに、施設の長寿命化を図ること。

#### (1) 良質な住居及び居住環境の確保

施設の果たすべき機能を最大限発揮できるよう保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保すること。

#### (2) 経済性の確保

事業者は、光熱水費や修繕等のコスト縮減を図ること。

#### (3) 環境負荷の低減

省エネルギー・省資源に配慮し、地球環境の保全及び環境負荷低減に努めること。

#### (4) 施設の長寿命化

適切に施設の状況を把握し、必要な修繕を行うことで、施設の長寿命化を図ること。

#### (5) プライバシーへの配慮・秘密保持等

入居者のプライバシーに配慮するとともに、業務上知り得た個人情報等について、漏洩、滅失及び毀損防止等、個人情報等保護のために、必要な措置を講ずること。

### 2. 施設の維持管理・運営に関する条件

#### 2.1. 建替市営住宅に関する条件

- (1) 建替市営住宅には、管理人は常駐せず、定期点検・維持管理業務（日常清掃は入居者が行う。）を、計画に従い適宜行うこととし、提案時に定期点検、点検内容について作業の年間計画を提案すること。数年に1回行う点検項目は、その実施年度と内容を記載すること。なお、事業者がコスト等と総合的に判断して、常駐管理人を設ける提案は妨げない。
- (2) 建替市営住宅には、機械警備業務を求めない。
- (3) 入居者の退去に伴う原状回復は、事業者が原状回復計画を市に提出し、市の承諾を受けたのち、事業者が実施する。なお、原状回復費用はサービス対価に含まない。
- (4) 入退居手続は市が行う。
- (5) 家賃等の徴収は市が行う。
- (6) 共用部分の光熱水費は、サービス対価に含まない。

#### 2.2. 定住促進住宅に関する条件

- (1) 定住促進住宅には、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し、提案時に機械警備の内容、定期点検、点検内容について作業の年間計画を提案すること。数年に1回行う点検項目は、その実施年度と内容を記載すること。なお、事業者がコスト等と総合的に判断して、常駐管理人を設ける提案は妨げない。
- (2) 定住促進住宅の入居者募集に際し、空室を極力少なくするよう、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。提案時に、その内容について

明確に提案すること。

- (3) 入居者の退去に伴う原状回復は、事業者が原状回復計画を市に提出し、市の承諾を受けたのち、事業者が実施する。原状回復計画は、経年劣化部分と敷金充当分を分けて記載すること。なお、原状回復費用はサービス対価に含まない。
- (4) 入退居手続は事業者が行う。但し、入退去に係る審査は市が行う。
- (5) 家賃・駐車場利用料等の徴収は、事業者が行い、市に納入すること。
- (6) 共用部分の光熱水費は、サービス対価を含む。

### 2.3. 両施設に関する条件

- (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、事業者提案とし、次の観点から提案されることを期待する。
  - ① 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。
  - ② 大規模修繕計画と整合を図り、住宅や外構の長寿命化に配慮した適正な維持管理が適正な時期に実施されること。
  - ③ 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。
  - ④ 全国で発生した事故やトラブルをいち早く収集し、それを防ぐ提案等が行われるような体制を構築すること。
  - ⑤ 防災時の避難等を速やかに行うことができるよう、適切な維持管理を行うこと。
- (3) 事業者は、入居者からの維持管理に関する苦情及び要望等に対して、緊急を要する場合は速やかに市に報告し、再発防止措置を含め迅速かつ適切に対応するとともに、その対応結果を市に報告すること。また、緊急を要さない場合は、市と協議の上対応すること。なお、事業者は適用範囲外に関する苦情等を受けた場合は、速やかに市に報告し、対応を協議すること。
- (4) 本事業には両施設の大規模修繕を含まないが、事業者の維持管理により必要となる大規模修繕計画とその費用について提案を行うこと。

### 3. モニタリング

- (1) 事業者は、維持管理業務開始前に、維持管理業務実施計画書及び運營業務実施計画書を市に提出し、市が要求した事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制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承諾を市から受ける。
- (2) 事業者は、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ない事態が発生した場合は、直ちに申し出を行うこと。
- (3) 市は、3ヶ月に一度、事業者の業務を報告書に基づき審査し、事前に提出された計画書通り実施されていることを確認する。審査、確認にあたっては、必要に応じて現場調査を実施する。

## 第10章 自主事業に関する要求水準

### 1. 基本的な考え方

市は事業計画地の敷地又は両施設内において、事業者が収益を伴う自主事業を実施することを認める。

自主事業は、本事業（建替市営住宅、定住促進住宅及び関連公共施設整備）と一体的に実施することで、居住者及び周辺住民の利便性向上、子ども・子育て支援、福祉、交流・憩いの場の創出、コミュニティ形成の向上を図ることを目的に、事業者の提案により独立採算で実施することを可能とするものである。事業計画地の敷地又は両施設の一部を有効活用することにより、居住者及び周辺住民等の利便性の向上、子ども・子育てや福祉、交流・憩いの場の提供等を図ることを目的とし、自主事業に係る施設又は設備等（以下、「自主事業施設等」という。）の設置・誘致・運営を本事業と同時に提案を行うものである。

なお、自主事業は、事業者の自由提案であり本事業の必須事項ではないが、提案審査において加点要素とする。

### 2. 業務の内容

自主事業を実施する者（以下、「自主事業者」という。）は、募集要項等に定める条件及び自らの提案に基づき、自主事業施設等の用地又は両施設の一部を市から賃借又は貸し受け、以下の業務を自主事業者の負担により実施する。

- (1) 自主事業の目的に合致した機能の誘致
- (2) 自主事業の実施に必要な一切の業務（営業・運営に係る許認可等の取得、施設・設備等の設計、建設、工事、設置、維持管理・運営等）
- (3) 自主事業実施に係る契約締結業務（定期借地権設定等）
- (4) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 3. 自主事業の事業方式

自主事業の事業方式は、以下の区分とする。

- (1) 定期借地方式
- (2) 定期借家方式
- (3) 貸付方式

上記方式の詳細は募集要項添付【別紙1】を参照のこと。

### 4. 基本的事項

#### 4.1. 自主事業の機能及び用途

自主事業の機能及び用途は、事業者の提案に委ねるが、市は事業目的の達成される以下の提案を期待する。

- ・商業施設（物販、飲食、生活サービス施設など。但し、周辺の既存店舗との共存に配慮する。）

・健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設など）

以下の施設は、自主事業施設等として計画・整備・運営することはできない。

- 1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年 7 月 10 日法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- 2) 以下の団体等が利用する施設
  - ① 大月市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 26 日大月市条例第 16 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団若しくはその構成員の統制下にある団体、又は第 8 条に規定する暴力団員若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
  - ② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年 12 月 7 日法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体
- 3) 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- 4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- 5) 青少年に有害な影響を与える施設
- 6) 居住の用に供する施設
- 7) 駐車場施設（専ら駐車場としての利用）※自主事業施設等の利用者用駐車場は除く
- 8) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

#### 4.2. 業務計画書

自主事業者は、事業実施に必要な契約（定期借地権設定契約、定期借家権設定契約又は賃貸借契約）締結の 1 ヶ月前までに、事業内容等の基本的な事項を定めた自主事業基本計画書を作成し、市に提出する。

基本計画書には原則として、以下の項目を記載することとするが、事前に市と事業内容に応じた記載項目を調整すること。

- ・実施・管理体制
- ・供用開始までの工程表
- ・供用開始日、営業日及び営業時間
- ・報告の内容及び時期
- ・苦情等への対応
- ・非常時の対応及び体制

#### 4.3. 事業終了時の対応

自主事業者は、契約期間満了日までに、定期借地方式の場合は更地にし、定期借家方式、貸付方式の場合は原状回復をした上で市に返還するものとする。なお、市及び自主事業者は、事業終了時の 1 年前に、その対応について協議を行うこととする。



## 5. 施設整備業務に関する事項

### 5.1. 留意事項

#### (1) 共通

- ・ 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）及び自主事業の整備、管理、運営に係る関係法令を遵守するとともに、提案する自主事業の事業内容に関連する法令等に適合した計画とする。
- ・ 施設計画や工事計画などにおいて、両施設及び関連公共施設等の整備業務や良好な居住環境への影響を及ぼさないよう、十分な配慮を行う。
- ・ 自主事業施設等の利用者専用駐車場を整備する場合には、両施設に必要な駐車台数を確保した上で整備することとし、居住者用と自主事業用は明確に区分する。
- ・ 自主事業に必要な電気、上下水道等の使用料及び利用料は、自主事業者の負担とし、両施設との使用量が区分できること。また、自主事業に係る上水道の加入負担金及び下水道の受益者負担金は、自主事業者の負担とする。

#### (2) 定期借地方式

- ・ 施設等の配置においては、利用者動線の確保に配慮するとともに、意匠計画も含めて、両施設との連携や調和に配慮する。
- ・ 電気や水道の引込み、下水の接続等、自主事業に必要なインフラ関連設備については、両施設の引込設備等とは別に設ける。また、自主事業施設用地への引込みは、両施設用地を横断してはならない。
- ・ 自主事業者は、自主事業施設用地の必要な敷地を分筆し、行政財産から普通財産に移行する調査及び諸手続を実施することとし、その費用は自主事業者の負担とする。
- ・ 定期借地権設定契約締結後は、土地及び施設の管理を自主事業の責任において行い、安全管理等に留意する。

#### (3) 定期借家方式

- ・ 定住促進住宅に自主事業施設等を設置する場合は、敷地要件を満たすことを条件に 5 階建てまでの建築を可能とする。

### 5.2. 市による確認等

- (1) 自主事業者は、自主事業施設等の整備にあたり、市及びSPCと十分に協議を行うとともに、設計完了時、着工前、工事期間中及び完成時に設計内容、建設工事の内容、進捗状況等について市に報告し、市の確認を受ける。
- (2) 市は自主事業施設等に関する設計の検討内容、建設工事の内容等について、自主事業者にいつでも確認することができる。
- (3) 市は、市議会や周辺住民を含む市民等に向けて、自主事業の内容に関する説明を行う場合があり、自主事業者は、市の要請に応じて必要な資料を作成するとともに、必要に応じて説明に関する協力を行う。

## 6. 運營業務に関する事項

### 6.1. 供用開始日・営業時間

- (1) 自主事業施設等の供用開始日は、自主事業者の提案をもとに、市と自主事業者との間で協議の上、定める。但し、遅くとも両施設の引渡し日から3ヶ月が経過する日までとする。
- (2) 自主事業施設等の営業日及び営業時間は自主事業者の提案によるが、両施設の居住者、周辺住民、周辺の住環境に配慮する。
- (3) 自主事業施設等の改変（軽微な変更を除く。）、事業内容の変更、自主事業施設等の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更等を行う場合は、事前に市と十分な調整をした上で、市の書面による承諾を得る。

### 6.2. 業務計画書に関する事項

- (1) 自主事業者は、自主事業施設等の供用開始日の3ヶ月前までに事業内容等を定めた自主事業計画書を作成し、市に提出する。
- (2) 計画書には原則として、以下の項目を記載する。
  - ・実施・管理体制
  - ・供用開始日、営業日及び営業時間
  - ・報告の内容及び時期
  - ・苦情等への対応
  - ・非常時の対応及び体制

### 6.3. 業務報告書に関する事項

- (1) 自主事業者は、自主事業に関する半期報告書を作成し、当該半期の最終月の翌月10日までに、市に提出する。また、各年度の報告書を翌年度の4月30日までに、市に提出する。
- (2) 報告書には以下の内容を含むこと。
  - ・実施報告
  - ・収支状況報告
  - ・苦情等及びその対応結果

### 6.4. その他の報告

自主事業の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく市に報告する。また、自主事業の遂行上に必要なものとして市から要請があった場合は、速やかに報告を行う。