

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業

要求水準書

令和2年4月9日

(修正版)

鳥取市

目次

I. 総則	4
1. 本書の位置付け	4
2. 事業の目的.....	4
3. 事業の性能規定	4
4. 事業の内容.....	4
5. 事業の実施手順	7
6. 遵守すべき法制度等	7
7. 諸条件	9
II. 施設整備の機能及び性能等に係る要求水準	11
1. 施設における基本的な考え方	11
2. 整備計画	12
III. 施設整備の業務に係る要求水準	14
1. 総則.....	14
2. 設計業務の要求水準.....	15
3. 建設・工事監理業務の要求水準.....	17

資料 1 敷地配置図

資料 2 建替え住宅設計要領

資料 3 住宅性能評価の等級

資料 4 事業用地インフラ現況図

資料 5 鳥取市立河原保育園・鳥取市立河原幼稚園土質柱状図

本要求水準書における用語は以下のとおり。

◆用語の定義

市	鳥取市をいう。
事業	鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業をいう。
事業者	本事業を委託する民間事業者をいう。なお、本施設の設計業務を行う者、建設業務を行う者及び工事監理業務を行う者を含む。
施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設を行う公営住宅34戸及び付帯施設、外構の全てをいう。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び要求水準書、添付書類をいう。
入札参加グループ	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する代表企業及び構成企業）で構成されるグループをいう。
入札参加者	入札参加グループを構成する法人（以下に定義する代表企業及び構成企業）を総称して、または個別にいう。
代表企業	入札参加グループの中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる1法人。
構成企業	入札参加グループを構成する法人のうち、代表企業以外の法人をいう。
事業提案書	入札参加者が、入札説明書等に基づき作成し、市に提出した一切の書類をいう。
要求水準書	鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業要求水準書をいう。

1. 総則

1. 本書の位置付け

本要求水準書は、市が本事業を実施する事業者に要求する本施設の設計及び建設・工事監理業務に関するサービス水準を示すもので、入札参加者が業務の内容に関して提案を行うに当たっての指針となるものである。

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。なお、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。

2. 事業の目的

市では「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 年改訂）」に基づき、老朽化した公営住宅の改善事業を行っており、昭和 51 年から 58 年にかけて整備された長瀬団地は、建築後 35 年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっており、建替えを計画している。

本事業において、「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 7 月 30 日法律第 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り、入居者の住環境の向上、入居者の建替え事業に伴う移転負担軽減及び財政負担の軽減を目指すものである。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の点の事項に配慮し実施するものとする。

① 良質なサービスの提供及び財政負担の軽減

民間事業者のノウハウや創意工夫、技術的能力を活用し、効率的かつ効果的な設計、建設及び工事監理を行うことにより、良質な住環境・生活環境サービスの提供、及び市の財政負担の軽減を図るものとする。

② 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、その実施にあたっては、市内企業が主体となり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、本事業を契機として、市内企業の競争力や企画提案力の強化、地域経済の活性化に寄与することを目指すものである。

3. 事業の性能規定

本書は市が本事業に求める最低水準を規定するものである。

入札参加者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容について、これを遵守して提案を行うものとし、要求水準として具体的な特記仕様が規定されていない内容については、積極的に創意工夫を凝らした提案を行うものとする。

4. 事業の内容

(1). 施設概要

本事業において整備する建物及び附帯施設の概要は、以下のとおりとする。なお、施設構成、規模、設計要件等の詳細については本書Ⅱ.1において示す。

階数		平屋又は2階建て
間取り (専用面積)・ 戸数	1DK (約 45 m ²)	14 戸
	2DK (約 60 m ²)	11 戸
	3DK (約 75 m ²)	8 戸
	車いす対応住戸 2DK (約 60 m ²)	1 戸
	計	34 戸
共用施設等		バルコニー、共用廊下、階段等

※各間取りの専用面積は建築基準法に基づくものとし、上記面積の3%未満の増減は認める。

附帯施設	外部物置 (戸当たり 1 箇所)、外部共用物置 (1 箇所) 駐車場 (50 台以上) 駐輪場 (戸当たり 1 台以上) ゴミ集積場 (1 箇所)
外構	通路、植栽、舗装等

(2) 事業用地及び既存施設概要

(3). 区分		内容
敷地	位置	鳥取県鳥取市河原町長瀬 92 番地 1、92 番地 3、92 番地 4、93 番地 1、93 番地 3
	面積	約 4,100 m ² (参考)
	用途地域	指定なし
	防火地域	指定なし
	法定容積率 / 建蔽率	400% / 70%
	景観計画区域	指定あり (景観形成重点区域外)
	洪水浸水想定区域	指定あり (1m以上 2m未満)
施設 (住宅)	建設年度	昭和 51~58 年
	戸数	42 戸
	構造 / 階数	簡易耐火造 / 2 階建て
	間取り	3 DK
	各戸建築面積 / 床面積	約 28.6 m ² / 約 57.2 m ²
施設 (集会所)	建設年度	昭和 58 年
	棟数	1 棟
	構造 / 階数	木造 / 平屋

	建築面積 / 床面積	約 69 m ² / 約 69 m ²
--	------------	---

※敷地面積については参考面積とし、本事業で確定すること。

(3) 事業方式

事業方式は、PFI 法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設・工事監理を行い、市に所有権を移転する BT 方式(BT : Build Transfer)により実施する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から施設の引渡し日までとする。なお、施設の引渡し予定日は令和 4 年 10 月 3 日 (月) とする。

(5) 事業の引渡し

事業の終了時、事業者は速やかに引渡しをすること。

引渡しにあたって事業者は、自主完成検査と、市による完成確認を受けること。自主完成検査と完成確認の詳細については、本書Ⅲ. 3. ⑥において示す。

なお、事業者は、事業の引渡し後に市が本施設について円滑に維持管理を行うことができるように、本施設の維持管理に係る必要事項や操作要領、その他の関係資料を市に提供する等、必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す。）。

(6) 事業者の収入、及び負担

市は、事業者に対して、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価を、本施設の引渡し後に一括して支払う。

事業者は、市からの支払いがあるまでの間、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する費用を負担する。

支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において示す。

(7) 事業スケジュール (予定)

事業者の募集及び選定スケジュール (予定) は、以下のとおりとする。

年度	日程	内容
令和元年度	令和 2 年 1 月上旬	実施方針(案)・要求水準書(案)公表
	令和 2 年 2 月上旬	実施方針等に関する質問・意見の締切り
	令和 2 年 2 月中旬	実施方針等に関する質問・意見の回答
令和 2 年度	令和 2 年 4 月上旬	入札公告、特定事業の選定、入札説明書等の公表
	令和 2 年 5 月下旬	入札参加表明書、資格審査書類の受付締切り
	令和 2 年 6 月下旬	入札及び事業提案書の受付締切り
	令和 2 年 7 月中旬	落札者の決定及び公表

	令和 2 年 7 月下旬	基本協定の締結
	令和 2 年 7 月下旬	仮契約の締結
	令和 2 年 9 月下旬	本契約の締結（市議会の議決）
令和 4 年度	令和 4 年 10 月上旬	本施設引渡し予定日
	令和 4 年 11 月中旬	入居開始

5. 事業の実施手順

本事業の基本的な実施手順は、次のとおりとする。ただし、詳細については事業者の提案に基づき、市が確認した業務計画による。

(1). 既存住宅等の解体撤去

事業用地内の既存住宅、及び集会所等を解体・撤去する。

(2). 事業用地の確定

公図及び「資料 1 敷地配置図」を基に、現地測量を行い、市及び関係機関と協議の上、事業用地を確定する。

なお、接道する市道の付替えは行わないこととする。

(3). 施設の整備

施設の整備を行う。

(4). 施設の引き渡し

市に施設の引渡しを行う。

6. 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、以下に記載のないその他の法令等についても遵守すること。

【法令】

- 建築基準法
- 公営住宅法
- 消防法
- 都市計画法
- 道路法
- 水道法

- 下水道法
 - ガス事業法
 - 電気事業法
 - 水質汚濁防止法
 - 大気汚染防止法
 - 悪臭防止法
 - 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
 - 騒音規制法
 - 振動規制法
 - フロン排出抑制法
 - 地球温暖化対策の推進に関する法律
 - エネルギーの使用の合理化等に関する法律
 - 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
 - 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
 - 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
 - 警備業法
 - 労働安全衛生法
 - 建設業法
 - 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）
 - 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
 - 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- その他、本事業に必要な関係法令等

【条例】

- 鳥取県建築基準法施行条例
 - 鳥取県生活環境の保全等に関する条例
 - 鳥取県福祉のまちづくり条例
 - 鳥取県環境基本条例
 - 鳥取県地球温暖化対策条例
 - 鳥取県都市計画法施行細則
 - 鳥取市建築基準法施行細則
 - 鳥取市景観条例
 - 鳥取市下水道条例
 - 鳥取市安全で安心なまちづくり推進条例
- その他、本事業に必要な関係条例等

【要綱・基準等】

- 鳥取県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル

- 高齢者、身体障害者等の利用を配慮した建築設計標準
 - 鳥取市公共サインガイドライン
 - 鳥取市景観計画
 - 鳥取市緑の基本計画
 - 駐車場設計・施工指針
 - 各種国庫負担（補助）に係る基準・取扱い等
 - 構内舗装・排水設計基準
 - 建築工事設計図書作成基準
 - 建築設計基準
 - 建築改修設計基準
 - 建築構造設計基準
 - 鉄骨設計標準図
 - 建築工事標準詳細図
 - 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）
 - 木造建築工事標準仕様書（建築工事編）
 - 各構造計算基準
 - 建築数量積算基準・同解説
 - 建築設備計画基準
 - 建築設備設計基準
 - 建築設備設計図書作成基準
 - 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
 - 排水再利用・雨水利用システム設計基準・同解説
 - 建築設備設計計算書作成の手引
 - 建築設備耐震設計・施工指針
 - 建築設備数量積算基準・同解説
 - 公共建築工事内訳書標準書式設備工事編
 - 公共建築工事見積標準書式設備工事編
 - 建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル
- その他、本事業に必要な基準・関係要綱、指針等

7. 諸条件

(1). 要求水準の変更

市は、下記の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

① 要求水準の変更事由

- ア 法令等の変更により、業務が著しく変更されるとき。
- イ 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき。
- 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 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者を支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

(2). 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

なお、事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要な措置を講じること。

(3). 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはいけない。また、その職を退いた後も同様とする。

II. 施設整備の機能及び性能等に係る要求水準

1. 施設における基本的な考え方

① 意匠・景観

周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、住棟の色彩、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。

② 安全・防犯

地震や台風による浸水等の自然災害への対応に配慮すること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

③ コミュニティの形成

多様な世帯間で良好な団地コミュニティが形成されるよう、住戸間取り、共用部、外構計画に十分に配慮すること。建替住宅の住棟や住戸玄関へのアプローチなどの生活動線についても、住民同士の出会いや見守りに配慮した計画とするように努めること。

④ 動線・歩車分離

敷地内通路は、人や車両の動線を可能な限り分離する等、安全性を確保するとともに、住棟や付帯施設との関係など、利便性についても十分に配慮すること。また、歩行者が快適に通行しやすい魅力のある歩道空間を提案すること。

冬季の除雪や堆雪を十分に配慮すること。

⑤ ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者等誰もが安全に生活できるよう、住戸内外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。

⑥ 環境への配慮

断熱性には十分検討し、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、廃棄物発生抑制等に配慮するなど、環境負荷の減少及びライフサイクルコストの低減を図ること。

⑦ 地域産材の活用

県産材を積極的に活用すること。

⑧ 維持管理への配慮

ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。

⑨ 長期的な施設経営

鳥取市人口ビジョンの長期的な人口・世帯数の見通しに基づき、公営住宅として最低限 30 年間の使用を想定している。長期的な公営住宅の需要変化へ対応するための、間取り改修や部分的な譲渡、用途転換等にも配慮すること。

2. 整備計画

(1). 住棟

① 住戸の構成

住戸数は 34 戸とし、間取りごとの住戸専用面積及び住戸数は、以下の表のとおりとする。

間取り	専用面積	戸数	想定世帯構成
1DK	約 45 m ²	14 戸	単身世帯
2DK	約 60 m ²	11 戸	2 人世帯
3DK	約 75 m ²	8 戸	3 人以上世帯
車いす対応住戸 2DK	約 60 m ²	1 戸	2 人世帯

※各間取りの専用面積は建築基準法に基づくものとし、上記面積の 3%未満の増減は認める。

② 規模及び配置計画等

ア 住棟

住棟は、平屋又は 2 階建てとし、住戸形式（戸建て、長屋又は共同住宅形式）については事業者の提案による。1 階の住戸はバリアフリー対応とすること。

なお、長屋又は共同住宅形式とする場合は、車いす専用住戸は 1 階に設けることとし、1 階に配置する間取りに偏りがないよう計画すること。

イ 共用施設等

エレベーターは設置しない。

③ 主な仕様

仕様の詳細については、「資料 2 建替え住宅設計要領」によるものとする。

(2). 付帯施設等

① 集会所

集会所は設置しない。

② 駐車場

駐車場は、50 台以上整備し、屋外平面式駐車場とすること。

上記台数の内、来客用駐車場を2台以上、車いす専用駐車場を1台以上整備すること。

来客用駐車場については、各住戸からの利便性に配慮した位置、車いす専用駐車場については、車いす専用住戸から利用しやすい位置とすること。

③ 駐輪場

駐輪場は、戸当たり1台以上の台数分整備し、住棟の1階部分や屋根及び風除け付きの独立したもの、又はこれらの組み合わせとすること。ただし、サイクルラックの使用は不可とする。

駐輪場には、自転車以外にも、バイク、小型除雪機等が置けるよう計画すること。

④ 外部物置

外部物置は、戸当たり1箇所、団地の共用物置を1箇所整備すること。

⑤ ゴミ集積場

ゴミ集積場は、1箇所整備する。住棟とは別とし、住棟からの距離や動線等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。また、清掃等用に給水排水設備を整備すること。

⑥ 外構

公園や児童公園は設置しないが、住人の憩いのスペースとなる広場を整備すること。

⑦ 植栽

植栽については、敷地面積（建築物の建築面積及び工作物の築造面積を除く。）の3%以上を緑化すること。維持管理の簡便さ及び費用の低減にも配慮した計画とすること。

(3). インフラとの接続

① 共通事項

施設の整備に必要な、水道、下水道、ガス管、電気、電話及びテレビ等の布設、撤去、移設、増径等は、適切に検討の上、各事業者と協議の上決定し、適切に事務手続きを行い実施すること。

施設の整備において必要な費用は、全て事業費に含むものとする。

事業用地の水道及び下水道については、「資料4 事業用地インフラ現況図」を参照すること。

② 口径別納付金

給水装置新設に伴う口径別納付金については、既存の納付金の流用が可能であり、本事業へ流用する。なお、引込み口径及び数量は、口径13mm、37箇所程度（住戸34戸、共用1～3箇所程度）を想定していることから、基本設計時に必要な量水器の口径と数量を市に報告すること。

III. 施設整備の業務に係る要求水準

1. 総則

(1). 業務の区分

① 設計業務

- ア 事前調査業務（現地測量、地盤調査）
- イ 基本・実施設計業務
- ウ 住宅性能評価の取得
- エ その他、関連業務

② 建設・工事監理業務

- ア 各種申請業務
- イ 近隣・準備調査業務
- ウ 工事監理業務
- エ 解体撤去工事業務
- オ 建設工事業務
- カ 建設住宅性能評価の取得
- キ その他、関連業務

(2). 業務期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から施設の引渡し日までとする。なお、施設の引渡し予定日は令和4年10月3日（月）とする。

(3). 総括責任者、業務責任者及び技術者の配置

- 事業者は、本事業の総合的な調整を行う統括責任者を、建設業務を行う代表企業において配置すること。また、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに業務責任者を配置すること。建設業務については、総括責任者と業務責任者を兼務できることとする。また、設計業務を行う者が工事監理業務を行う者を兼ねる場合は、業務責任者を兼務できることとする。
- 総括責任者及び業務責任者と、以下に定める技術者は兼務できることとする。
- 設計業務及び工事監理業務については、管理技術者を配置すること。管理技術者は、一級建築士の資格を取得後5年以上の実務を有する者とする。
- 建設業務については、建設業法に基づき技術者を適切に配置すること。
- 業務実施体制について、市に届け出、承諾を得ること。なお、総括責任者、業務責任者及び技術者を変更した場合も同様とする。また、総括責任者、業務責任者及び技術者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

(4). モニタリングの実施

市は、本事業の契約締結から引渡しまでの期間において、本書及び事業契約書に示す事業者から市に提出する書類により、事業者が実施する設計・建設、及び監理の各業務についてモニタリング

を行う。

(5). 市との調整

市と事業者との間で本施設の設計及び建設の全般についての協議を目的とする「定例協議会（設計・建設）」を、契約締結から引渡しまでの間、原則月 1 回程度開催する。この定例協議会の他、市の求め等、必要に応じて臨時会を開催する。

(6). 保険の加入

事業者は、自らの負担により保険に加入すること。詳細については事業契約書において定めるものとする。

- 建設工事保険
- 第三者賠償責任保険
- 火災保険
- その他必要と考えられる保険

2. 設計業務の要求水準

(1). 各業務について

① 近隣・準備調査業務

ア 近隣への説明等

事業者は、市と協力し、必要に応じて、近隣への説明を行う等、近隣住民との調整等を行うこと。詳細は市との協議による。

イ 測量調査

公図及び「資料 1 敷地配置図」を基に、現地測量を行い、市と協議の上、事業用地を確定する。

ウ 地盤調査・地盤改良

地盤調査はスウェーデン式サウンディング試験を、地盤改良は柱状改良を想定しており、地盤調査及び地盤改良に係る費用については、予定価格に含まれるものとする。

なお、隣接する鳥取市立河原保育園・鳥取市立河原幼稚園（鳥取市河原町長瀬 48-1）のボーリングデータ「資料 5 鳥取市立河原保育園・鳥取市立河原幼稚園土質柱状図」を参考にすることができる。

エ アスベスト含有材の調査

建設当時の設計図より、既存住宅の軒天換気有孔板、台所天井ボード、及び浴室天井ボード、及び既存集会所の外壁サイディング、軒天換気有孔板、湯沸室腰壁上・天井ボード、及びトイレ天井ボードについてはアスベストを使用した二次製品（非飛散性）である可能性が高いため、適切に処分を行うこと。既存建物の外壁仕上げ塗材については、「資料 1 敷

地配置図」に示す箇所において調査済みであり、当該箇所からは飛散性アスベストは検出されていない。

その他部位については、事業者の判断により必要に応じて調査を実施し、適切に処分を行うこと。なお、処分費について、合理的に想定される誤差の範囲を超えるものがある場合は、別途協議の上、市が負担する。詳細は、事業契約書において示す。

オ その他

その他、必要な事前調査を事業者の判断により実施すること。

② 基本設計・実施設計業務

事業者は、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づき、事業者の責任において本施設の設計業務を実施すること。

③ 住宅性能評価の取得

本施設の整備にあたっては、「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、要求性能は「資料3 住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。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。

(2) 設計業務に係る書類の提出

提出する書類は、事業者による任意書式とする。

① 業務着手届及び業務計画書

事業者は、設計業務の着手に当たっては、業務着手届及び、以下の書類からなる業務計画書を作成し、市へ提出し確認を受けること。

- 業務実施体制届
- 管理技術者届（経歴書を添付のこと）
- 業務責任者届
- 設計業務工程表
- 事前調査要領書
- 要求水準書との整合性の確認計画書

② 基本設計図書

事業者は、基本設計完了時に以下の設計に係る資料を市に提出すること。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を含む）を通知する。

また、提出書類についてはすべてデジタルデータ（CAD データも含む）も提出すること。

- 意匠設計図
- 設備設計資料
- 外観・内観パース
- 要求水準書との整合性の確認結果報告

- 事業提案書との整合性の確認結果報告
- その他必要資料

③ 業務完了届及び実施設計図書

事業者は、実施設計完了時に設計業務完了届及び、以下の実施設計図書を市に提出すること。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を含む）を通知する。

また、提出書類についてはすべてデジタルデータ（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、別途市の指示するところによる。

- 意匠設計図
- 構造設計図
- 構造計算書
- 設備設計図
- 設備機器、器具リスト
- 外観・内観パース
- 工事費積算内訳書
- 積算数量調書
- 要求水準書との整合性の確認結果報告
- 事業提案書との整合性の確認結果報告
- 設計住宅性能評価書
- その他必要資料

3. 建設・工事監理業務の要求水準

(1). 各業務について

① 各種申請業務

建築確認申請等の建設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市に提出すること。

② 近隣・準備調査業務

事業者は、市と協力し、工事を円滑に推進できるように、近隣住民や関係者に対し、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うとともに、近隣住民や周辺の道路利用者等への安全対策については万全を期し、道路利用者の活動に支障がないよう十分配慮すること。

なお、地盤変動影響調査については想定していないが、工事内容によっては近隣に及ぼす影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。

③ 工事監理業務

事業者は、工事監理の状況を市に定期報告し、市の要請があった時には随時報告を行うこと。工事監理業務は、1名以上の工事監理体制（非常駐も可とする。）を整えることとする。

④ 解体撤去・建設工事業務

- 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に従って施設の建設工事を行うこと。
- 事業者は、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。
- 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができ、なおかつ、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- 市は必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができる。
- 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺に及ぼす影響について、十分な対応を行い、工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すること。
- 万が一、周辺地域に悪影響を与えた場合は、事業者の責任において処理すること。
- 工事に必要な電力、水等にかかる費用は事業者の負担とする。

⑤ 建設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」に基づく性能表示を行い、要求性能は「資料3 住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。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。

⑥ 引渡し業務

事業の完了時、事業者は事業期間内に引渡しをすること。

引渡しにあたって事業者は、自主完成検査と、市による完成確認を受けること。

ア 事業者による自主完成検査

事業者は、工事完了届及び完成図書と、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、器具等の試運転等を実施し、その結果と、建築基準法第7条第5項に定める検査済証の写し、その他の検査結果に関する書類の写しを添えて、市に提出する。

イ 市の完成確認

市は、事業者による自主完成検査の後、代表企業、建設企業及び工事監理企業の立会いの下で、完成確認を実施する。完成確認は、市が確認した設計図書との照合により実施するものとし、事業者は設備機器、器具等の取り扱いに関する説明を行うこと。

事業者は、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。

事業者は、市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、市から完成確認の通知を受けるものとする。

⑦ その他、関連業務

ア 化学物質室内濃度調査

工事完了後、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。

測定住戸は、1DK、2DK、3DK 及び車いす専用住戸から各 1 戸の計 4 戸とし、測定箇所は台所兼食事室（DK）及び居室（居室が複数ある場合は任意の 1 部屋）の 2 か所とすること。

イ 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の作成等、市の支援を行う。

(2). 建設・工事監理業務に係る書類の提出

提出する書類は、事業者による任意書式とする。

① 工事着工届

事業者は、建設工事業務の着手にあたっては、工事着工届及び、以下の書類を作成し、市へ提出し確認を受けること。

- 工事実施体制届
- 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付のこと）
- 主任技術者届（経歴書を添付のこと）
- 管理技術者届（経歴書を添付のこと）
- 業務責任者届
- 工事工程表

② 承諾願

事業者は、施工にあたっては、以下の書類を作成し、市へ提出し承諾を受けること。

- 仮設計画書
- 安全計画書

③ 報告書

事業者は、施工にあたっては、以下の書類を作成し、市へ報告すること。

- 施工計画書
- 施工体制台帳
- 下請け業者一覧表

④ 工事監理報告書

事業者は、工事監理の状況を「工事監理報告書（月報）」にて毎月市に定期報告すること。

④ 工事完了届

事業者は、工事完了時に工事完了届及び、以下の書類を市に提出すること。

- 工事完了届
- 自主完成検査結果表

- 検査済証の写し

⑤ 完成図書

事業者は、以下の完成図書を市に提出すること。

また、提出書類についてはすべてデジタルデータ (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、別途市の指示するところによる。

- 完成図 (建築・電気設備・機械設備)
- 工事記録写真
- 完成写真
- 機器一覧
- 機器カタログ
- 取扱い説明書
- 保証書
- 公官庁届け出書類
- 要求水準書との整合性の確認結果報告
- 事業提案書との整合性の確認結果報告
- 建設住宅性能評価書
- その他必要資料
- その他の検査結果に関する書類