

津野町定住促進住宅
整備事業
要求水準書【修正版】

令和元年 10 月 4 日

【令和元年 11 月 7 日修正版】

津野町

目次

| | | |
|----|--------------------|----|
| 第1 | 総則 | 1 |
| 1 | 要求水準書の位置付け | 1 |
| 第2 | 要求水準コンセプト | 2 |
| 第3 | 基本的事項 | 3 |
| 1 | 業務内容 | 3 |
| 2 | 事業用地に関する条件等 | 3 |
| 3 | 適用法令等 | 4 |
| 4 | 要求水準書の変更 | 5 |
| 5 | セルフモニタリング | 5 |
| 6 | 提出書類 | 6 |
| 第4 | 事業全体に関する条件 | 7 |
| 1 | 事業用地 | 7 |
| 2 | 対象事業 | 7 |
| 3 | 上下水道敷設経費 | 7 |
| 4 | 家賃設定 | 7 |
| 第5 | 住宅整備業務に関する条件 | 8 |
| 1 | 対象施設 | 8 |
| 2 | 施設整備の要求水準 | 8 |
| 3 | 設計に関する条件 | 9 |
| 4 | 建設等に関する条件 | 10 |
| 第6 | 維持管理・運営等に関する条件 | 13 |
| 1 | 施設の維持管理・運営 | 13 |
| 2 | 業務の実施状況についてのモニタリング | 13 |

- 別紙目次 -

添付資料① 事業対象地位置図

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

「津野町定住促進住宅整備事業要求水準書（案）」（以下「要求水準書（案）」という。）は津野町「以下「町」という。」が実施する「津野町定住促進住宅整備事業」（以下「本事業」という。）について、町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

本事業は、「高知県地域住宅計画」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町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、津野町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4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、町に住むことの魅力を感じることが出来る良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、25年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・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、精華地区・新田地区に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の定住促進対策の嚆矢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、町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、町内企業や町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。

4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育てることができ、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、間取りやコミュニティスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、精華地区・新田地区に町が所有する用地に、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、事業者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（BTO: Build Transfer Operate）により実施するものとする。

第3 基本的事項

1 業務内容

PFI 事業者は「以下「事業者」という。」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) 本施設の整備に係る業務

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上記各項目に伴う各種申請等業務

⑥上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑦本施設の引渡しに係る一切の業務

(2) 本施設の維持管理・運営

①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

②本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務

(設置する場合)

③上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

④本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

⑤本施設の維持管理に係る警備業務

⑥本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務

⑦本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務

⑧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。)

⑨本施設の入居者募集業務 (年間平均90%以上の入居を確保する業務)

⑩本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務

⑪上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

2 事業用地に関する条件等

(1) 立地条件

【東地区】

事業計画地の位置：津野町黒川740番地5

事業計画地の面積：約1,248㎡

事業計画地の全面道路：約 1 4 m
東側：道路、駐車場（町有地）
西側：道路
南側：介護福祉施設（民地）
北側：体育館（町有地）

【西地区】

事業計画地の位置：津野町北川 5 1 7 2 番地 3
事業計画地の面積：約 5 2 9 m²
事業計画地の全面道路：約 3 m
東側：住宅（民地）
西側：住宅（民地）
南側：公衆用道路
北側：住宅（民地）

(2) 位置図等

- ・事業対象地位置図 添付資料参照

(3) 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、建設予定地の町有地を、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。

なお、必ずしも 2 地区の町有地を使用しなくてもよいものとし、2 地区を使用する場合は、どちらの地区にも住宅を 1 棟以上は整備すること。

(4) 本施設の概要

①住宅棟

8 戸（住戸専用面積 5 0 ～ 7 0 m²程度）

②外構等

1) 駐車場

各戸 2 台以上駐車できるスペースを確保すること。

2) 駐輪場

子育て世帯に配慮した駐輪スペースを確保すること。

③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。

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。

関係法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は、募集要項に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等) 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。

各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・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。

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。

4 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。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。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要性が生じたとき
- ・災害、事故等により業務内容を変更する必要性が生じたとき
- ・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町と事業者は、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ときは、必要に応じ、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) 事業者は、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遂行しているか、確認し町に報告するものとする。

(2) 事業者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 提出書類

事業者は、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに、町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・運営計画計画書

- ・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事業対象地現況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及び付帯施設等からなり、安心、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 上下水道敷設経費

上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

4 家賃設定

家賃設定については、国の基準を踏まえて町が行う。

第5 住宅整備業務に関する条件

1 対象施設

- (1) 地域優良賃貸住宅
- (2) 付帯施設等

2 施設整備の要求水準

本施設整備における要求水準は、以下のとおりとする。

また、以下に示す以外については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）、地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）、津野町営住宅等の整備に関する基準を定める条例（平成24年条例第40号）、津野町営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則（平成24年規則第25号）、高知県四万十川の保全及び流域の振興に関する基本条例（平成13年条例第4号）、高知県四万十川の保全及び流域の振興に関する基本条例施行規則（平成13年規則第16号）に基づくものとする。

(1) 地域優良賃貸住宅

①戸数等

- ・戸数 8戸以上
- ・住戸専用面積 50～70㎡程度
- ・住戸タイプ 間取りは民間提案とする

②構造・階数等

- ・構造や階数は事業者の提案とするが、木造については加点を行う。
詳細は「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。
- ・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級2（構造躯体の倒壊防止・損傷防止）以上とする。

③配置計画

- ・良好な日照環境の確保など、周辺に配慮すること。
- ・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。
- ・入居者の散策・交流など、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。
- ・敷地内で子どもが遊ぶことに配慮して、安心・安全な計画とすること。

④住戸計画

- ・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。
- ・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。
- ・子育て世帯が入居することを考慮し、防犯、防音性能に配慮すること。

⑤設備計画

- ・更新性、メンテナンス性に配慮すること。

- ・省エネ・環境負荷軽減に配慮すること。
- ・インターネット環境は、光通信とすること。
- ・各室に空調設備を設置可能とすること。
- ・災害時の非常対策を行うこと。

(2) 付帯施設

① 駐車場

- ・原則として、各戸2台以上駐車できるスペースを確保すること。
- ・駐車施設は、1台につき幅2.5m、奥行き5.0m程度とすること。

② 駐輪場

- ・子育て世帯に配慮した駐輪スペースを確保すること。

③ 緑地

- ・緑地は適切に配置し、快適な生活に役立つような植栽を工夫すること。
- ・子育て世帯の居住者が多いことに配慮した植栽計画とすること。

④ 外構

- ・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。
- ・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。

3 設計に関する条件

本事業における、各種調査及び設計の業務水準等は次に示すとおりである。

(1) 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務を必要な時期に適切に実施し、時期・内容を提案すること。

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町に報告、承認を受けること。

(2) 本施設の設計全体に関する条件

① 設計の範囲は、地域優良賃貸住宅整備業務に係る住宅の新築工事及び付帯施設等工事を対象とする。

② 住宅の杭については、事業契約後に事業者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。

③ 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。

④ 町は、基本設計内容が本要求水準書及び民間事業者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。

- ⑥事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ⑦町は、実施設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑧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ず、かつ事業者の提案趣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、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「津野町営住宅等の整備基準」「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してチェックを行い、町へ報告するものとする。
- ⑩町は、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。

4 建設等に関する条件

(1) 住宅の建設

- ・安全に配慮した施工計画とすること。
- ・工事にあたっては、公的機関等（道路・上下水道・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、事業者の負担により復旧すること。
- ・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・塵埃棟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、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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

(2) 住宅の工事監理

- ・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町の確認を受けること。
- ・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。
- ・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。

(3) 住宅の竣工検査

- ・事業者は、自らの責任及び費用において、住宅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合うことができるものとする。
- ・事業者は、竣工検査及び設備・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) 完了検査及び引渡し

町は、事業者による整備住宅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、事業者は町に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- ・町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- ・事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、上記(3)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。
- ・事業者は、町の完了検査に際し、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、事前に町が確認するものとする。
- ・事業者は、町の完了検査を受けた後、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

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、「津野町営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則（平成24年規則第25号）」に示す基準以上とする。

②住宅性能評価の取得

- ・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。
- ・評価結果が上記①に示す基準以上であることを確認し、町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または保証金の供託

- ・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年法律第66号）に基づき住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。
- ・保険会社を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告すること。
- ・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

- ・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値以下であることを確認し、町に報告すること。

(8) 1年等点検（瑕疵担保検査）の実施

- ・事業者は、住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、検査を実施すること。

- ・ 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。

(9) 交付金申請関係書類の作成支援

町が申請する交付金申請書関係書類（各施設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、町への支援を行う。

(10) 家賃算定資料の作成支援

事業者は、町が家賃設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町と協議の上作成する。

(11) 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から、町が受検するにあたり、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

第6 維持管理・運営等に関する条件

1 施設の維持管理・運営

(1) 施設の維持管理・運営の条件

- 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、事業者提案とするものとし、次の観点から提案されることを期待する。
 - ・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、それを防ぐ提案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、町と協力し、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。
- ④入退去手続きは町に代わって事業者が行う。
- ⑤家賃・駐車場利用料の徴収は、事業者が町に代わって行う。
- ⑥入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、事業者の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。
- ⑦共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- 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し、提案時に機械警備の内容と、定期点検・作業の年間計画・数年に1回行う項目は、その実施年度と内容等を提案すること。ただし、コスト等と総合的に判断して、事業者が、常駐管理人棟を置く提案を行うことを妨げるものではない。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者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、町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。町は、下記の報告の確認を書面にて行う。

(1) 設計時

- ・事業者は、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を町に提出し、確認を受ける。
- ・事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ・事業者は、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ・設計の状況について、事業者は町の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 工事施工時

- ・事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を町に提出し、確認を受ける。
- ・事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うものとする。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ・事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に町へ通知するものとする。町はこれに立ち会うことができる。
- ・事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。

(3) 維持管理・運営時

- ・事業者は、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、町の承認を得る。
- ・事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を町に提出する。町と協議しなければならない事態が発生したときは、直ちに申し出で、協議することとする。
- ・町は、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、事業者の請求により、翌月末までに支払う。
- ・町は、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、当該機関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。

入居者募集業務については、一定期間継続して空室となった場合は、契約に定めた入居者募集業務に係る対価について減額することがある。なお、詳細については、事業者と協議のうえ決定する。

添付資料 事業対象地位置図

【東地区】



津野町黒川 7 4 0 番地

【西地区】



津野町北川 5 1 7 2 番地 3