

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

要求水準書（案）

令和元年9月2日

小 城 市

目 次

第 1 章 総則	1
1.1. 本書の位置づけ.....	1
1.2. 基本的事項.....	1
1.2.1. 事業の対象施設及び実施場所.....	1
1.2.2. 本事業の基本的な考え方.....	2
1.2.3. 遵守すべき法令等.....	2
1.2.4. 事業期間（予定）.....	4
1.2.5. 業務内容.....	4
1.3. 業務実施体制.....	4
1.4. 市提供資料の取り扱い.....	4
第 2 章 整備に関する要求水準	5
2.1. 整備計画の方針.....	5
2.2. 整備における基本的事項.....	5
2.3. 地域優良賃貸住宅の住棟に関する要求水準.....	5
2.3.1. 配置計画.....	5
2.3.2. 構造計画.....	5
2.3.3. 住戸計画.....	5
2.3.4. 設備計画.....	6
2.3.5. 住宅性能評価の取得.....	7
2.4. 地域優良賃貸住宅の付帯施設に関する要求水準.....	7
2.4.1. 共通事項.....	7
2.4.2. コミュニティスペース（集会場）.....	7
2.4.3. 駐車場・駐輪場.....	8
2.4.4. 道路・通路等.....	8
2.4.5. その他.....	8
第 3 章 業務に関する水準	10
3.1. 各種調査に関する業務水準.....	10
3.1.1. 測量調査.....	10
3.1.2. 地質調査.....	10
3.1.3. 電波障害調査.....	10
3.1.4. 近隣家屋調査.....	10
3.1.5. 室内空气中化学物質濃度調査.....	10
3.2. 設計に関する業務水準.....	10
3.2.1. 実施体制等の水準.....	10
3.2.2. 業務の水準.....	11

3.3. 施工に関する業務水準.....	11
3.3.1. 実施体制等の水準	11
3.3.2. 業務の水準	12
3.4. 工事監理に関する業務水準.....	13
3.4.1. 実施体制等の水準	13
3.4.2. 業務の水準	13
3.5. 市の交付金申請手続等の支援に関する業務水準.....	14
3.6. その他、申請・協議・調整等に関する業務水準.....	14
3.6.1. 関係法令等に関する申請、許認可等の手続き（建築基準法、消防法、都市計画法等）.....	14
3.6.2. 業務の計画及び確認.....	14
3.6.3. 引渡しに係る一切の業務.....	14
3.6.4. 加入すべき保険.....	14
第 4 章 提出書類に関する要求水準.....	16
4.1. 設計業務.....	16
4.1.1. 業務着手前	16
4.1.2. 業務期間中	16
4.1.3. 業務完了時	16
4.2. 施工業務.....	17
4.2.1. 業務着手前	17
4.2.2. 業務期間中	17
4.2.3. 業務完了時	17
4.3. 工事監理業務	18
4.3.1. 業務着手前	18
4.3.2. 業務期間中	18
4.3.3. 業務完了時	18

第 1 章 総則

1.1. 本書の位置づけ

本書は、小城市（以下「市」という。）が、小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定にあたり、本事業に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものとして、本事業の業務遂行について、市が事業者に要求する最低限満たすべき水準を示すものである。

1.2. 基本的事項

1.2.1. 事業の対象施設及び実施場所

(1) 対象施設

本事業の対象は、「地域優良賃貸住宅」とする。

ア 住棟

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数
専用部分	住戸	3LDK	75㎡以内	50戸
共用部分	廊下・EV・階段・エントランスほか		適宜	適宜

イ 付帯施設

コミュニティスペース（集会場）	
駐車場・駐輪場	
道路・通路等	
その他	<ul style="list-style-type: none">・ ごみ集積所・ 植栽・ 雨水排水設備・ 外灯・ その他、地域優良賃貸住宅に必要と思われる施設

児童遊園については、近隣に該当する施設があるため、必ずしも整備する必要はない。

(2) 実施場所

地番	小城市牛津町柿樋瀬 1106 番 1 外
敷地面積	約 3,600 ㎡
用途地域	用途指定なし（建蔽率 70%・容積率 200%）
防火指定	防火指定なし（建築基準法第 22 条地域）
地域の特性	中小規模商業施設や官公庁施設等の都市機能を有する市街地で、近隣は中低層住宅中心の住宅地を形成している。また、公園や文教施設も整備されており、文化と自然が融合する住宅地を形成している。
アクセス・交通動線	敷地は、JR 長崎本線沿線で牛津駅に近く、北側の国道 207 号はバス路線でバス停留所も近い。県内主要国道 34 号へのアクセスもよい立地である。

1.2.2. 本事業の基本的な考え方

(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、工事監理を行うことにより、小城市に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービスの提供を図ることとする。

(2) 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、子どもたちが健やかに成長できる安全な環境づくりを進める。あわせて育児に配慮した間取りや動線、施設内の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。

(3) 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、事業実施に当たっては、市内企業の参入による地域経済への貢献を期待するものとする。

(4) 周辺環境との調和

本施設整備予定地周辺は、市南部の玄関口 JR 牛津駅近傍に位置し、旧長崎街道からのまちなみ残り、赤レンガを基調とした特有の市街地を形成しており、建築意匠や建物の配置等、周辺環境と調和した整備が図られることを期待する。

1.2.3. 遵守すべき法令等

本事業の遂行に際しては、各業務の提案内容に応じて関連する以下の法令、条例、規則、要綱（以下「法令等」という。）を遵守し、各種基準、指針等は、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

なお、以下に記載の有無に関わらず本事業に必要な法令等を遵守すること。なお、適用法令及び適用基準は、各業務着手時の最新版を使用すること。

(1) 関係法令等

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210号）
- エ 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- オ 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- コ 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- サ 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- シ 佐賀県建築基準法施行条例（昭和46年8月13日佐賀県条例第25号）
- ス 佐賀県屋外広告物条例（昭和39年10月8日佐賀県条例第43号）
- セ 佐賀県福祉のまちづくり条例（平成10年3月25日佐賀県条例第7号）

-
- ソ 小城市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成25年12月20日条例第24号）
 - タ 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）
 - チ 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）
 - ツ 小城市開発行為に関する指導要綱（平成17年3月1日告示第117号）
 - テ 佐賀県開発許可の手引き（平成31年3月）
 - ト 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）
 - ナ 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）
 - ニ 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）
 - ヌ 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）
 - ネ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
 - ノ その他、本事業に関係する法令

(2) 参考基準等

- ア 建築・設備設計基準及び同解説
- イ 公共建築工事標準仕様書及び同標準図
- ウ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図
- エ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書
- カ 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）
- キ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）
- ク 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）
- ケ 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
- コ 公共住宅建築工事積算基準
- サ 公共住宅電気設備工事積算基準
- シ 公共住宅機械設備工事積算基準
- ス 公共住宅屋外設備工事積算基準
- セ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- ソ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編
- タ 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
- チ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説
- ツ 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
- テ 佐賀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
- ト 建設リサイクル法に関する佐賀県指針

上記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、市と協議の上、適用について決定する。

1.2.4. 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、本事業の事業契約締結の日から地域優良賃貸住宅の引渡しが完了するまでとする。

施設整備期間（予定） 令和2年6月から令和4年2月まで

1.2.5. 業務内容

- ア 各種調査に関する業務
- イ 設計に関する業務
- ウ 施工に関する業務
- エ 工事監理に関する業務
- オ 市の交付金申請手続等の支援に関する業務
- カ その他、申請・協議・調整に関する業務

1.3. 業務実施体制

- ア 本事業を実施するにあたり事業者は、本事業の全体の業務状況を総合的に管理し、各業務間の相互調整を適切に実施するため、市との連絡窓口となり、設計業務、施工業務、工事監理業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者を代表企業から事業期間にわたり1人定めて配置すること。
- イ なお、総括責任者を事業者が変更する場合、もしくは、市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、市の承諾を得ること。また、総括責任者は、設計・施工期間は専任で配置すること。
- ウ 事業者は、地域優良賃貸住宅における設計業務を掌握し、設計関係者を指揮監督する設計責任者を配置すること。
- エ 事業者は、地域優良賃貸住宅における施工業務を掌握し、施工関係者を指揮監督する施工責任者を配置すること。
- オ 事業者は、地域優良賃貸住宅における工事監理業務を掌握し、工事監理関係者を指揮監督する工事監理責任者を配置すること。

1.4. 市提供資料の取り扱い

- ア 市が提供する対象校の図面等の資料は、一般公表することを前提としていない情報であるため、関係者以外配布禁止とし、取扱いに注意すること。
- イ 事業者は、提供された資料等を本事業に係わる業務以外で使用しないこと。また、不要になった場合には、速やかに返却すること。
- ウ 提供した資料等を複写等した場合には、内容が読み取られないように処理したうえ、事業終了までにすべて廃棄すること。

第 2 章 整備に関する要求水準

2.1. 整備計画の方針

施設計画に当たっては、以下の各項目に示す内容を考慮し、住民が安全に安心して暮らせる良好な住環境を確保すること。また、子育て世帯を誘致するための住宅であることを十分に認識し、本要求水準に照らして適切な整備を図ること。

- ア 子育て世帯への配慮
- イ 安全・防犯への配慮
- ウ 周辺環境、意匠・景観への配慮
- エ まちづくり・コミュニティへの配慮

2.2. 整備における基本的事項

- ア 事業者は、市及び佐賀県と協議のうえ決定し、適正に事務手続を行った上で施設整備を行うこと。
- イ 上水道・下水道・ガス・消防水利・雨水排水施設等は、「1.2.3. (1) 関係法令等」に基づき、適切に設置すること。

2.3. 地域優良賃貸住宅の住棟に関する要求水準

2.3.1. 配置計画

- ア 関連法令を遵守し、関係機関と十分な事前協議を行うこと。
- イ 効率的な土地利用計画を図り、歩行者や車両動線など、安全性、利便性に配慮した計画とすること。
- ウ 周辺環境への影響及び景観面に配慮した配棟計画とすること。
- エ 敷地東側に住棟を配置することは不可とする。具体的な場所については、資料 1 で定めるものとする。
- オ 敷地から住棟のエントランスへのアクセスするスロープの勾配は 1/15 以下とし、杖や車椅子の脱輪防止のため、縁石を立ち上げること。

2.3.2. 構造計画

- ア 主要構造部は鉄筋コンクリート構造又は鉄骨鉄筋コンクリート構造とする。
- イ 耐火構造とする。
- ウ 住戸の界壁は鉄筋コンクリート構造とし、乾式遮音間仕切りは採用しない。
- エ 耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級（「構造躯体の倒壊等防止」、「構造躯体の損傷防止」）の等級 2 に相当する水準以上の措置を行うこと。
- オ 劣化対策は、日本住宅性能表示基準の劣化対策等級（構造躯体等）の等級 3 に相当する水準以上の措置を行うこと。
- カ 1 階住棟出入口及びピロティ等、主要な通路部分で上階から落下物の危険性がある箇所は、落下物防止のために有効な庇を設けること。

2.3.3. 住戸計画

(1) 専用部

- ア 居室の天井高は、原則として 2,300 mm 以上を確保すること。

-
- イ 開口部内法高さは1,900mm以上とすること。
 - ウ 廊下有効幅員は900mm以上とすること。
 - エ 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。
 - オ 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。
 - カ キッチンユニットはL=2,100mm以上とすること。
 - キ 冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサーなど調理器具の置き場を考慮した台所計画とすること。
 - ク 浴室は、追い炊き機能を付けるなど子育て世帯にとって魅力のあるものを提案すること。
 - ケ 脱衣・洗面室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すること。
 - コ トイレは洋式便所とし、温水洗浄便座を設置すること。
 - サ 共用廊下側に窓を設ける場合は、面格子を設置すること。
 - シ 建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮したものとすること。
 - ス 子育て世代が入居することを考慮し、十分な収納容量を確保すること。
 - セ その他、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を選定すること。

(2) 供用部

- ア エントランスはオートロックにするとともに、宅配ボックスとメールボックスを設置すること。なお、宅配ボックスの収納可能サイズとその数については、提案に委ねるものとする。
- イ 共用部の廊下幅について、片廊下型の場合は1,200mm以上、中廊下型の場合は1,800mm以上確保すること。
- ウ 階段及びその踊り場の幅や階段のけあげ及び踏面は地域優良賃貸住宅整備基準に基づき、幅及び寸法を確保すること。

2.3.4. 設備計画

(1) 電気設備

規格・容量・住戸内電気系統は提案に委ねる。

(2) 照明・通信設備

コンセントまでとするが、意匠上、照明を設置する場合はこの限りではない。

(3) インターフォン設備

各住戸に消防対応インターフォンを設置すること。

(4) 電話・テレビ受信・通信設備

各住戸に配管・配線を行うこと。接続箇所や個数については、提案に委ねるものとする。

(5) 空調設備

部屋の用途・目的に応じて空調設備を設置できるようにすること。

(6) 換気設備

- ア 部屋の用途・目的に応じて換気システムを提案すること。
- イ 結露・臭気・シックハウスを考慮し、将来の維持管理に配慮した換気システムとすること。

(7) 給湯設備

環境・省エネ性に配慮し、効果的な給湯システムを提案すること。

(8) 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

(9) 衛生設備

- ア 清掃等の維持管理が容易な器具・機器を提案すること
- イ 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配慮すること。

(10) 消防設備

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

(11) 昇降機設備

階数に係らず、エレベーターを設置すること。

2.3.5. 住宅性能評価の取得

地域優良賃貸住宅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うこと。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。

2.4. 地域優良賃貸住宅の付帯施設に関する要求水準

2.4.1. 共通事項

- ア 周辺環境に配慮した屋外空間を創出し、良好なコミュニティの形成に配慮すること。
- イ 敷地内通路や広場は、火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- ウ 団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらぬよう配慮すること。
- エ つまづきによる転倒など、日常生活の中での事故防止に配慮すること。
- オ 外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなどの配慮を行うこと。
- カ 屋外付帯施設の屋根に、子供が上ることができないよう配慮すること。
- キ 上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくい配置とすること。
- ク 屋外付帯施設等の工作物を設置する場合は、当該工作物の耐震性を確保するために必要な措置を講ずるとともに、当該工作物を定期的に点検し、必要に応じ、補強、撤去等を行うものとする。

2.4.2. コミュニティスペース（集会場）

- ア 入居者等の福利施設となるコミュニティの場として、集会場を設けること。
- イ 集会所の床面積は 30 m²以上 70 m²以下とする。

-
- ウ 集会場は住棟内の1階に併設するか独立棟として設置するかは提案に委ねるものとする。ただし、集会場を独立棟とする場合、地域優良賃貸住宅の住棟と同様に敷地東側へ配置することは不可とする。具体的な場所については、資料1で定めるものとする。

2.4.3. 駐車場・駐輪場

(1) 駐車場

- ア 駐車場は、来客用2台以上を含め75台以上を確保することとし、可能な限り駐車場台数を確保する計画とすること。なお、車椅子用の台数は提案に委ねるものとする。
- イ 1台当たりの区画は2,400mm×5,000mm以上、車椅子使用者用は3,500mm×5,000mm上とする。

(2) 駐輪場

- ア 駐輪場は、100台を確保するものとする。
- イ 平面駐輪場とする場合、1台当たりの区画は、600mm×2,000mm以上とする。
- ウ 地域優良賃貸住宅の住棟内とは別に独立して駐輪場を設置する場合は、屋根を設置すること。
- エ 天井又は内壁にLED灯を設置すること。点灯方式は、自動点滅器+スイッチとする。
- オ 二段式駐輪場は不可とする。

2.4.4. 道路・通路等

- ア 住棟の出入口や階段から、他の建物内を通過せずに敷地外へ至る歩行者用通路を確保し、歩車分離すること。
- イ 敷地内通路は、幅員6m以上確保すること。
- ウ 敷地内通路は原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。
- エ 消防車、救急車等の進入に支障のないようにすること。
- オ 地上4階建て以上の住棟の場合は、火災発生時に消防梯子車が寄りつけるよう、佐賀広域消防局小城消防署と協議の上、適切な位置に進入空間及び消防活動空地を設けること。
- カ 計画敷地の接道については、道路管理者及び佐賀県と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

2.4.5. その他

(1) ごみ集積所

- ア 設置場所、仕様、規模は、収集車の停車スペースの確保に留意するとともに、小城市環境課と協議の上、決定すること。
- イ 水栓及び排水施設（雨水が流入する場合は雨水排水）を設けること。
- ウ 犬・猫・カラス等にごみを荒らされないような対策を講じること。

(2) 植栽等

- ア 住戸の日照確保を阻害せず維持管理も容易な低木を中心とした植栽計画とすること。
- イ 敷地面積の3%以上確保すること
- ウ 隣地境界近くなどは、落ち葉等で近隣に迷惑をかけることがないよう配慮すること。
- エ 選定する樹木について、柔らかい実が落下するものや虫が付きやすいもの、鳥が好む実を付けるものは避けること。
- オ 地域コミュニティを向上させるため、入居者が自由に利用できる花壇等を設けること。
-

花壇等の規模については、提案に委ねるものとする。

(3) 外灯

- ア 駐車場及び団地内の歩行者通路に設置すること。
- イ 夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保すること。
- ウ 住棟共用灯や敷地外の道路灯などと併せて総合的に検討し、効率的に設置すること。
- エ 住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。
- オ 外灯器具は、LED ポール柱を原則とし、点灯方式は自動点滅器 + タイマーによる。
- カ 住棟の妻面が利用できる場合はブラケット式とし、点灯方式は自動点滅器による常夜灯を原則とする。

(4) その他、地域優良賃貸住宅に必要と思われる施設

- ア 敷地東側の境界に目隠しフェンス（参考規格：AM-2000-M）を設けること。具体的な設置場所は資料1で定めるものとする。
- イ その他、地域優良賃貸住宅の入居者や地域住民のサービス向上となりえる施設を設けることは妨げない。

第 3 章 業務に関する水準

3.1. 各種調査に関する業務水準

道路や私有地に立ち入り調査を行う場合は、関係官公署及び相手方の許可を得るなど留意するとともに、安全対策に十分注意すること。また、各調査を行う前に市へ連絡を行うこと。

3.1.1. 測量調査

市が提示する既存資料及び事業者が提案するスケジュールに基づき、適切に実施すること。

3.1.2. 地質調査

ア 基本設計及び実施設計を行うにあたり、事業者の判断により地質調査を実施すること。

イ 地質調査は、敷地調査共通仕様書（平成 23 年 12 月 27 日国営整第 183 号）に基づき適切に実施すること。

ウ 提出書類として次のものを提出すること。

報告書	工事概要、使用機械、標準貫入試験実施要領、地盤支持力度、地質概況、地盤の支持力、調査地点配置図、地層断面図、地質柱状図、現場写真 各 3 部
土質標本	一ヶ所につき 1 組

3.1.3. 電波障害調査

(1) 机上調査及び事前調査の実施

周辺地域へのテレビ電波受信障害の軽減に努めることとし、計画に対しては机上調査を行い、やむを得ずテレビ電波受信障害の発生が予想される場合は、事前調査を行うこと。

(2) 事後調査及びテレビ電波受信障害への補償対策

整備の結果、障害の発生が事後調査により明らかとなった場合は、事業者の責任及び費用負担において、必要な電波障害対策工事を速やかに行うこと。

3.1.4. 近隣家屋調査

ア 工事の実施にあたり、近隣家屋調査を行うこと。

イ 工事に伴い近隣家屋への影響があった場合には、事業者の責任において補償・修繕等の対応を行うこと。

3.1.5. 室内空気中化学物質濃度調査

ア 地域優良賃貸住宅の整備の工事完了後に、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。

イ 測定住戸数については、戸数の 1 割以上とし、各住戸 2 室以上測定すること。

3.2. 設計に関する業務水準

3.2.1. 実施体制等の水準

(1) 実施体制

ア 事業者は、設計業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を設計責任者（「1.3. 業務実施体制」に示す設計責任者に同じ。）及び設計担当者として配置し、設計責任者・

設計担当者の通知書を作成して市の承諾を得ること。設計責任者と設計担当者を兼ねることは可とする。

- イ 設計業務の履行期間中において、設計責任者もしくは設計担当者を事業者が変更する場合もしくは、市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、市の承諾を得ること。

(2) 設計責任者

- ア 一級建築士の資格を有していること。
- イ 設計趣旨・内容を総括的に反映でき、現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。
- ウ 大学（専門課程）卒業後5年以上又は高等学校（専門課程）卒業後8年以上のマンション設計の実務経験を有する者
- エ 設計企業と参加表明書受付日から過去3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

(3) 設計担当者

- ア 一級建築士の資格を有していること。
- イ 大学（専門課程）卒業後5年以上又は高等学校（専門課程）卒業後8年以上のマンション設計の実務経験を有する者
- ウ 設計企業と過去3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

3.2.2. 業務の水準

- ア 設計業務は、市との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市へ報告すること。
- イ 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について報告すること。
- ウ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、確実な工程管理を行うこと。
- エ 事業者は、提案・設計に伴い必要となる許認可申請を、関係機関と十分に協議し、事業者の責任と費用により行うこと。

3.3. 施工に関する業務水準

3.3.1. 実施体制等の水準

(1) 実施体制

事業者は、施工業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を施工責任者（「1.3. 業務実施体制」に示す施工責任者に同じ。）及び施工担当者として適切に配置し、施工責任者・施工担当者の通知書を作成して市の承諾を得ること。施工責任者と施工担当者を兼ねることは不可とする。

なお、施工業務の履行期間中において、施工責任者もしくは施工担当者を事業者が変更する場合もしくは、市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、市の承諾を得ること。

(2) 施工責任者

- ア 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格がある者若しくは建設業法第15条第2号八の規定による認定を受けた者であること。
- イ 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、

建設業法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者であること。

- ウ 大学（専門課程）卒業後 5 年以上又は高等学校（専門課程）卒業後 8 年以上のマンション施工の実務経験を有する者であること。
- エ 施工企業と参加表明書の受付日から過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。
- オ 専任であること。
- カ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。

(3) 施工担当者

- ア 建設業法第 26 条第 1 項に規定する主任技術者であること。
- イ 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有していること。
- ウ 大学（専門課程）卒業後 5 年以上又は高等学校（専門課程）卒業後 8 年以上のマンション施工の実務経験を有する者であること。

3.3.2. 業務の水準

(1) 施工管理

- ア 建設工事中の敷地の範囲は、仮囲いで確実に区画を行うこと。
- イ 工程については、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 着工前に施工責任者、施工担当者を市に届け出ること。
- エ 関係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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- オ 各住戸における畳の敷き込みは、入居者決定後入居までの間に行う。
- カ 工事に用いる建設資材については、放射性物質等による支障がないものを確認のうえ、使用すること。

(2) 近隣への配慮

- ア 建設工事に先立ち、周辺住民に対し、説明会を開催し、工期や工程等の説明を十分に行うこと。なお、説明に当たっては、市は必要に応じ協力するものとする。
- イ 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者により、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

(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、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を行うこと。
- 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を行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。
- ウ 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。
- エ 工事車両通行により、公共施設及び私有物施設等を破損した場合には、直ちに原形復旧を行い管理者の承認を得ること。
- オ 万一の事故発生時には、直ちに適切な処置を行うとともに、遅滞なく市及び関係各機関への報告を行うこと。

(4) 環境対策

- ア 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行い、発生を未然に防ぐこと。
- イ 万一周辺地域に上記アに示す悪影響を与えた場合は、事業者の責任及び費用負担において対処を行うこと。
- ウ 隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、事業者の負担において行う。

(5) 廃棄物対策

- ア 本業務により発生する建設廃棄物（特定建設資材廃棄物を含む。）を処理する場合、「建設リサイクル法」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（以下「廃棄物処理法」という。）を遵守し適正に処理しなければならない。
- イ 工事から発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とする。

3.4. 工事監理に関する業務水準

3.4.1. 実施体制等の水準

(1) 実施体制

- ア 事業者は、工事監理業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を工事監理責任者（「1.3. 業務実施体制」に示す設計責任者に同じ。）及び設計担当者として配置し、工事監理責任者・工事監理者の通知書を作成して市の承諾を得ること。工事監理責任者と工事監理者を兼ねることは可とする。
- イ 工事監理業務の履行期間中において、工事監理責任者もしくは工事監理者を事業者が変更する場合もしくは、市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、市の承諾を得ること。
- ウ 工事監理の業務を行う企業は、本事業における対象校の施工業務を担当した企業であってはならず、また、これらの企業と相互に資本面若しくは人事面において関連のある企業であってはならない。

(2) 工事監理責任者

- ア 一級建築士の資格を有していること。
- イ 設計趣旨・内容を総括的に把握でき、現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。
- ウ 工事監理企業と参加表明書受付日から過去3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、専任で配置できること。
- エ 施工業務の施工責任者が、工事監理責任者になることはできない。

(3) 工事監理者

- ア 建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者であること。

3.4.2. 業務の水準

- ア 工事監理者は、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、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、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。

- イ 工事監理業務に従事したときは、当該従事した日において監理業務日誌に当該監理業務の内容その他必要な事項を記録しておくこと。

3.5. 市の交付金申請手続等の支援に関する業務水準

事業者は、市が国からの交付金の申請に伴い必要となる工事費内訳書、図面等及び家賃算定の作成について支援・協力すること。詳細は別途市の指示による。

3.6. その他、申請・協議・調整等に関する業務水準

3.6.1. 関係法令等に関する申請、許認可等の手続き（建築基準法、消防法、都市計画法等）

- ア 関係する法令等を遵守し、適切に申請、許認可の手続きを行うこと。
- イ 関係機関との協議内容を市に報告し、各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- ウ 開発行為に係る手続きについて、市及び佐賀県と協議を行い、許認可等の取得すること。

3.6.2. 業務の計画及び確認

- ア 事業者は、各種調査業務、設計業務、工事監理業務、その他、申請・協議・調整に関する業務の実施に関して、要求水準確認計画書を作成し、市に提出する。
- イ 各業務の進捗及び完了に際し、要求水準確認報告書を作成し、市に提出する。市は、事業者から提出された要求水準確認報告書により、要求水準が確保されていることを確認する。
- ウ 事業者は、上記の各業務の進捗に応じて、コスト管理計画書を作成し、市へ提出する。市は、事業者から提出されたコスト管理計画書により、事業費の変動など適正なチェックを行う。

3.6.3. 引渡しに係る一切の業務

(1) 引渡し検査

事業者は、地域優良賃貸住宅の引渡し時において、本書による性能を確保していることを確認した上で、市の確認・検査を受けるものとする。

(2) 瑕疵担保責任

市は、所有権の引渡し日から5年以内（ただし、植栽の瑕疵については、1年以内）に瑕疵が発見された場合、事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

市は、事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、所有権の引渡し日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

3.6.4. 加入すべき保険

整備期間中の加入すべき保険の内容について、基本的には事業者の提案に委ねるものとするが、最低限、以下に示す保険に加入するものとする。

ア 着工前の保険

- ・ 住宅瑕疵担保責任保険

イ 建設期間中の保険

- ・ 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（火災保険も含む）
- ・ 第三者賠償責任保険

第 4 章 提出書類に関する要求水準

事業者は各業務において、以下の書類を作成し市へ提出するとともに、市の確認を受けること。

4.1. 設計業務

4.1.1. 業務着手前

事業者は、設計業務の着手前に、業務に関する設計業務計画書を市に提出し、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行う。

4.1.2. 業務期間中

事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示するものとし、要求水準等が反映されていることの確認を行う。

4.1.3. 業務完了時

事業者は業務完了時に以下に定める図面等を提出すること。なお、以下の提出図面等に関する内容や体制、部数等については、提出時に市と協議するものとする。

(1) 基本設計図書

ア 基本設計図

- ・ 附近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、仕上表、特記仕様書、特記事項、面積表、内外部器具及び配管接続等図面（給排水、ガス、電気、冷暖房、空調等）など

イ 設計説明書（アの説明資料）

- ・ 配置（隣地及び既存建物等）、一般計画（動線、日照、通風、換気等）、構造計画（経済的な優位点等）、設備計画（経済的な優位点等）、仕上げ材料、特記事項・その他

ウ 工事概算書

エ 透視図（鳥瞰図及びファサード）

オ その他、市が求める図面・資料等

(2) 実施設計図書

ア 共通設計図

- ・ 表紙、図面目録、工事概要、特記仕様、配置図、附近見取図、面積表、面積計算書、概略工事工程表工事概算書

イ 敷地造成設計図

- ・ 敷地測量図、敷地平面図、縦横断面図、擁壁詳細図

ウ 建築設計図

- ・ 内外仕上表、各階平面図、立面図（4面）、断面図、軸組図、基礎伏図、床伏図、小屋伏図、梁伏図、天井伏図、屋根伏図、平面詳細図、矩計詳細図、階段詳細図、各部詳細図、室内展開図、建具表、構造伏図、床梁及び壁リスト、床板・階段・基礎配筋図、配筋図、防火壁、山留め、水替詳細図、日影図、その他必要な図面

エ 電気設備設計図

- ・ 変電設備機器配置図・系統図、電灯設備各階平面図・幹線平面図・平面詳細図・器具取付詳細図、電灯設備系統図・集合計器盤・分電盤・器具取付表・予備電源設備図、

動力配線設備平面図・系統図・制御盤図、電話配管各階平面図・系統図・端子盤図、火災報知器設備各階平面図・系統図・機械図、放送設備各階平面図・系統図、テレビ聴視設備各階平面図・系統図・機器図、避雷針配線及び取付図、電鈴設備各階平面図・系統図・機器図、情報設備各階平面図、情報設備系統図、その他必要な図面

オ 機械設備設計図（給排水、衛生、ガス、空調、冷暖房）

- ・ 衛生設備各階平面図・系統図・詳細図、消火栓設備各階平面図、ガス設備各階平面図、受水槽詳細図、高置水槽詳細図、し尿浄化槽詳細図、換気設備各階平面図・系統図・詳細図、冷暖房設備各階平面図・系統図・詳細図、空気調和設備各階平面図・系統図・詳細図、エレベーター設備平面図・機械室詳細図・カゴ詳細図、シャフト詳細図、その他必要な図面

カ 屋外附帯設計

- ・ 外柵門塀平面図・詳細図、造園植栽平面図・詳細図、道路平面図・詳細図、雨水排水平面図・詳細図、構内舗装図

キ 設計計算書

- ・ 構造計算書（構造計算チェックリスト含む）、設備構築物構造計算書、給水・排水流量計算書、浄化槽容量計算書、換気量計算書、冷房・暖房負荷計算書、電圧降下計算書、照度計算書

ク 数量計算書（数量調書、単価調書及び見積書等）

ケ 資材使用調書

コ 構造計算チェックリスト

サ 透視図

シ 確認通知書

ス 消防法による届出書

セ 都市計画法適合証明

4.2. 施工業務

4.2.1. 業務着手前

事業者は、建設工事の着手前に、工事工程表並びに施工計画書を市に提出し、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行うこと。

4.2.2. 業務期間中

事業者は、工事日報・工事写真・実施工程表・打合せ議事録等を記載した月次報告書を市へ提出し、確認を受けること。

4.2.3. 業務完了時

事業者は業務完了時に以下に定める図面等を提出すること。なお、以下の提出図面等に関する内容や体制、部数等については、提出時に市と協議するものとする。

ア 完成図書

- ・ 完成通知書、工事完成後の責任者届、鍵明細書、備品・予備品明細書、官公署・事業会社の許可書類一覧表、検査試験成績書写し、取り扱い説明書写し、保守点検指導

書写し、緊急連絡先一覧表、工事関係者一覧表、主要仕上・機器一覧表、消防法第17条の3の2の規定による検査済証写し、竣工図書、完成写真、工事写真、確認通知書写し、住宅性能評価書写し、建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本写し、加入した保険の写し

4.3. 工事監理業務

4.3.1. 業務着手前

事業者は、業務実施前に、工事監理者の資格等について、市の確認を受けること。

4.3.2. 業務期間中

事業者は、工事監理日報及び打合せ議事録を作成し、市へ提出すること。

4.3.3. 業務完了時

事業者は、監理者検査記録及び建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書を提出すること。

【資料1】敷地配置の条件

設置場所

