

佐賀関復興市営住宅建設事業
要求水準書

令和 8 年 7 月

大分市

目 次

第 1 総則.....	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第 2 事業実施に当たっての基本的事項	2
1 事業予定地等に関する事項.....	2
2 事業スケジュール（予定）	3
3 業務範囲.....	4
4 遵守すべき法令等	4
5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング	9
第 3 事業実施に関する要求水準	10
1 施設整備の基本方針.....	10
2 施設計画に関する要求水準.....	11
3 設計業務に関する要求水準.....	14
4 建設業務に関する要求水準.....	16
5 工事監理業務に関する要求水準	18
6 その他の業務に関する要求水準	19
別紙 1：施設設計要領（案）	
別紙 2：化学物質室内濃度調査要領	

【別添資料】

- 別添資料① : 位置図
- 別添資料② : 敷地測量図
- 別添資料③ : 地質調査結果
- 別添資料④ : 開発計画図
- 別添資料⑤ : 周辺道路整備状況図
- 別添資料⑥ : 上水道整備状況図
- 別添資料⑦ : 成果品リスト
- 別添資料⑧ : (参考) 佐賀関 H25 住宅 設計図面 (建築・電気・機械)
- 別添資料⑨ : (参考) 佐賀関 H25 住宅 発注時の見積参考資料 (建築・電気・機械)
- 別添資料⑩ : (参考) 小屋鶴 H27 住宅 設計図面 (建築・電気・機械)
- 別添資料⑪ : (参考) 小屋鶴 H27 住宅 発注時の見積参考資料 (建築・電気・機械)
- 別添資料⑫ : (参考) 敷戸北 H19 住宅車いす対応住戸平面詳細図

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、大分市（以下「本市」という。）が実施する「佐賀関復興市営住宅建設事業」（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。）に準じて、設計・施工一括発注方式により、本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が行う業務について、本市が要求する性能の水準を示すものである。

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。

なお、本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。事業者は、設計、建設、工事監理等のすべての業務について、本市のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案との整合性についての確認結果を本市に報告するものとする。

2 要求水準書の変更

本市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。

要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、設計・施工請負契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業予定地等に関する事項

(1) 立地条件

本事業における（仮称）佐賀関復興市営住宅及びその付帯施設等（以下「整備住宅等」という。）の敷地（以下「事業予定地」という。）の立地条件の概要は、下表のとおりである。

（仮称）佐賀関復興市営住宅	
所在地	大分市大字佐賀関 2510 番地
土地所有者	大分市
用途地域	指定なし（佐賀関準都市計画区域）
敷地面積	約 4,741 m ²
指定建蔽率	70%
指定容積率	400%
防火地域・その他の区域	なし
高さ制限	絶対高さ制限なし
日影規制	適用なし
地区計画	地区計画なし
宅地造成及び特定盛土等 規制法	宅地造成等工事規制区域
大分市景観条例	市街地エリア、特別保全エリア
大分市屋外広告物条例	屋外広告物第2種許可地域

(2) 事業対象区域

本事業は、本市が別途発注する工事で事業予定地を整地した後、新たに整備住宅等を建設するものである。

事業者は整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、PFI 法第 69 条第 6 項の規定に準じて、当該事業対象区域の用地を無償で利用できるものとする。

(3) 位置図等

本事業の関係図面、関係資料は以下のとおりであり、別添資料を参照すること。
なお、別添資料については参考図とし、詳細については現況調査や施設管理者協議等で確認を行うこと（別添資料と現況が異なる場合は、現況を優先すること）。

- ア 位置図【別添資料①】
- イ 敷地測量図【別添資料②】
- ウ 地質調査結果【別添資料③】
- エ 開発計画図【別添資料④】

(4) インフラ整備状況等

事業予定地のインフラ整備状況等は以下の別添資料に示す。事業者は自らの責任において、当該資料の内容を解釈し利用すること。業務実施に際し必要となる接続位置や費用等については、事業者が管理者又は供給業者へ確認すること。

- ア 周辺道路整備状況図【別添資料⑤】
- イ 上水道整備状況図【別添資料⑥】
- ウ 電話整備状況・・・・・・NTT 西日本(株)
- エ 電気整備状況・・・・・・九州電力送配電(株)
- オ CATV 整備状況・・・・・・JCOM マーケティング(株)、東大分システム(株)

2 事業スケジュール (予定)

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日程	本事業の業務内容
令和8年9月	設計・施工請負契約締結 (設計・施工請負契約に係る議会議決)
設計・施工請負契約締結～	整備住宅等の設計・建設等
令和9年2月～	・整備住宅等の建設工事着手 ※令和9年1月までは、本市が整地工事を行う予定のため、原則として工事着手はできない。
令和9年12月中旬	整備住宅等の引渡し

※入居開始は、本市が令和10年1月より実施する予定。

3 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 設計業務

- ア 調査業務（測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査など事業者が必要とする調査）
- イ 整備住宅等の基本設計、実施設計業務（外構設計含む）
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ 設計段階における各種申請手続き
- オ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事（外構工事含む）
- イ 建設住宅性能評価の取得
- ウ 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定
- エ 整備住宅等の完成確認及び引渡し
- オ 建設段階における各種申請手続き
- カ 近隣対応・対策業務
- キ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ク 入居に必要な資料作成業務（パンフレット、施設の利用説明書等）
- ケ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務

- ア 整備住宅等の建設に関する工事監理
- イ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

4 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等の遵守

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例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等を遵守すること。なお、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しなければならない。

【法令】

- ア 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ウ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- エ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- オ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- カ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- キ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 67 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- セ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ソ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- タ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- チ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ツ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- テ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ト 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ナ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ニ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ヌ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ネ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ノ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ハ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ヒ 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）
- フ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ヘ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ホ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- マ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

- ミ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ム 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- メ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 615 号）
- モ 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- ヤ 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- ユ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成 19 年法律第 56 号）
- ヨ フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
- ラ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- リ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ル 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- レ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ロ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ワ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ヲ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ン 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ア' 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）
- イ' 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）
- ウ' 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）

【条例等】

- ア 大分県建築基準法施行条例
- イ 大分県環境基本条例
- ウ 大分県生活環境の保全等に関する条例
- エ 大分県産業廃棄物の適正な処理に関する条例
- オ 大分県福祉のまちづくり条例
- カ 大分市建築基準法施行細則
- キ 大分市騒音防止条例
- ク 大分市景観条例
- ケ 大分市屋外広告物条例
- コ 大分市火災予防条例

- サ 大分市公共下水道条例
- シ 大分市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ス 大分市暴力団排除条例
- セ 大分市営住宅条例
- ソ 大分市営住宅等の整備基準に関する条例

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準及び仕様書と同等の性能又は仕様とすること。なお、基準及び仕様書はすべて入札公告時点での最新版を適用すること。

- ア 公営住宅等整備基準
- イ 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）
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- エ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- オ 大分県公営住宅整備指針

(3) 参考基準等

本事業の実施にあたっては、以下の基準等の最新版を参考とすること。

（設計・工事関係）

- ア 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～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- エ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- オ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- カ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- キ 建築工事安全施工技术指針
- ク 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針
- ケ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- コ 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）

- サ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- シ 防犯に配慮した共同住宅の設計指針 (国土交通省住宅局)
- ス 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、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
企画編集)
- セ 公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画の解説
(平成 9 年・建設大臣官房技術調査室 監修)
- ソ 公共住宅標準詳細設計図集 (建設省住宅局住宅整備課監修)
- タ 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)
- チ 建築工事標準詳細図 (国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修)
- ツ 建築構造設計基準・同資料 (国土交通大臣官房官庁営繕部整備課)
- テ 建築設計基準・設備設計基準・同要領 (国土交通大臣官房官庁営繕部建築・設
備・環境課 監修)
- ト 構内舗装・排水設計基準・同資料 (国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修)
- ナ 大分市ごみステーションの設置及び管理に関する要綱 (大分市)
- ニ 内線規程 (JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- ヌ 設備計画基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修)
- ネ 機材の品質・性能基準 (国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修)
- ノ 大分市景観計画
- ハ 大分市環境基本計画
- ヒ 大分市地球温暖化対策実行計画
- フ 大分県安全・安心まちづくり条例防犯指針
- ヘ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ホ 建築設備耐震設計・施工指針
- マ 大分県公営住宅の木造化・木質化に関する指針
- ミ 大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時等における断熱化等
の方針
- ム 大分市消防用設備等技術基準
- メ 営繕工事写真撮影要領による 工事写真撮影ガイドブック (国土交通省大臣官
房官庁営繕部監修)

(積算関係)

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- エ 営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）

5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング

事業者は、設計、建設及び工事監理等のすべての業務について、次の方法によりセルフモニタリングを行い、確認結果を本市に報告するものとする。

- ア 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。
- イ 事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書及び事業提案書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。
- ウ 要求水準書、事業提案書の内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- エ 設計・建設・工事監理の中間段階、基本設計完了時、実施設計完了時、竣工引き渡し時において、セルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。
 - (ア) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果
 - (イ) モニタリングの実施状況、自らの達成度や成果等についての分析・評価
 - (ウ) モニタリングを行った結果、発見した不具合、改善点等
 - (エ) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - (オ) 要求水準未達が発生した場合の改善方策

第3 事業実施に関する要求水準

1 施設整備の基本方針

本事業では、以下の基本方針を念頭に業務を遂行するものとする。

(1) 本事業の目的

令和7年11月18日に発生した大規模火災の被災者のうち、自力で住宅再建が困難な世帯に対し、整備住宅等を建設することで、居住の安定及び地区内のコミュニティの再生を図るものである。

設計・施工一括発注方式により実施し、民間企業の参加を広く求め、本市の求める要望等に最も適した提案を採用し、より効率的かつ効果的に質の高い公共サービスの提供を図ることを目的とする。

(2) 整備の目的・方向性

ア 被災者が安定した生活を早期再開できる住宅整備

- ・工法の効率化、建築物の構造計画の提案等により、品質を確保しつつ、工期短縮を図る計画を行う。（設計段階）
- ・効率的な施工手順等により、品質を確保しつつ、工期短縮を図る計画を行う。（建設段階）
- ・工程の進捗管理や工程調整（フォローアップ）を踏まえた施工管理を行う。

イ 入居者の構成を踏まえた使いやすさ、住みやすさへの配慮

- ・高齢者が多い（老年人口割合 約70%）ことを踏まえた動線計画及び住戸計画とする等、住みやすさに配慮した住環境計画を行うとともに、コミュニティを育む仕掛けづくりを行う。
- ・日常の清掃や除草等の入居者による作業について、経済性と容易性に配慮した維持管理計画を行う。

ウ 建物の維持管理への配慮

- ・海岸付近の建築計画であることを踏まえた建築物の構造計画及び仕上げ・外装（外断熱の採用を含む）等の計画を行う。
- ・外壁・屋上の仕上げに対するイニシャルコスト及びランニングコスト（45年程度）の検討を行い、経済性と耐候性や耐久性に配慮した建築計画を行う。
- ・設備機器や配管ルート等の点検・更新について、経済性と容易性に配慮した設備計画を行う。

エ 事業実施における地元貢献

- ・地域材及び地元企業の建材の活用や市内企業による協力業者の参画等、地元経済への貢献に配慮した、建築計画及び施工体制の確立を図る。
- ・本事業の設計や建設を通じて、入居予定者や地元住民との交流・連携を図る等、地元貢献に配慮した事業計画を行う。

2 施設計画に関する要求水準

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりである。なお、整備住宅等の設計に当たっては、別紙 1「施設設計要領」の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、別紙 1「施設設計要領」は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、その他の性能を求める基準において、当該水準を上回る水準が求められている場合は、その水準を確保すること。さらに、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、指定された事項については、それに従うこと。

(1) 計画全般に関して事業者を求める事項

ア 施工計画

- ・本事業は、被災者の住み慣れた地域での早期の生活再開を目指すものであるため、建設工事にあたり、工事手順及び工法の効率化により、品質を確保しつつ、工期短縮を図ること。

(2) 施設構成

整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

施設等		規模	備考
(仮称) 佐賀関復興市営住宅		34 戸	集会室を住棟内に設置することを基本とする。
附帯施設・その他共同施設等	駐車場	36 台以上	住戸数の 100%以上+管理用駐車場 2 台を整備
	自転車置場	26 台程度	屋根付き 住戸数の 75%程度を整備
	ごみ置場	1 か所	住棟配置計画に応じて整備
	関連施設 (浄化槽、LPG 置場)	適宜	計画に応じ必要とされる施設を整備（ガス供給事業者との協議要）
	太陽光発電設備	適宜	共用部照明、浄化槽設備等に電力を供給する設備を整備（非常時には、屋上避難スペース等に電力を供給できる設備とする）
	その他	適宜	事業予定地内の車道及び通路、雨水排水設備を住棟配置計画に応じて整備

(3) 住棟配置

住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。

- ア 住棟形式は、大分県公営住宅整備指針による共同住宅とし、階数は必要戸数が確保できる階数（原則 3 階建て）とする。
- イ 住棟周囲の日当たりに配慮すること。
- ウ 建物へのアクセスは、歩車道分離を明確化し、段差のない動線計画に配慮すること。

(4) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

34 戸を整備する。

あわせて、3DK（3LDK）タイプの面積以上を確保した集会室を整備する。

イ 住居構成

住戸タイプ別の面積及び戸数は次のとおりとする。また、住居構成については、以下の点に留意すること。

- ・計画戸数のうち、3 戸以上（各住戸タイプ 1 戸ずつ以上）を車椅子対応住戸として計画すること。
- ・住戸タイプは、左右反転タイプを除き、各タイプ同一の間取りを原則とする。
- ・入居者の生活スタイルの変化に対応できるフレキシブルな間取りが望ましい。
- ・将来的に住戸タイプを柔軟に変更することが可能な計画が望ましい。

（例：1DK+1DK → 3LDK）

住戸タイプ	住戸専用面積	本事業の計画戸数
3DK（3LDK）	60～70 m ²	13 戸
2DK（2LDK）	50～60 m ²	15 戸
1DK（1LDK）	40～50 m ²	6 戸
合計	-	34 戸

注 1) 住戸専用面積は、壁芯計算とする。住戸専用面積に、住戸内の PS の面積を含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積を含めないこと。

注 2) 住戸タイプごとの計画戸数は、配置計画上やむを得ない場合、1DK（1LDK）は 6～8 戸、2DK（2LDK）は 13～17 戸、3DK（3LDK）は 11～13 戸を許容範囲とする。

(5) 住棟の必要室

本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

・住棟専用部

玄関、玄関ホール（廊下）、台所、食事室、居室、浴室、洗面・脱衣室、便所、収納、各住戸専用バルコニー

・住棟共用部

エントランスホール、EV、共用廊下、階段、屋上への階段室、屋上避難スペース、集会室

3 設計業務に関する要求水準

(1) 調査業務

ア 測量調査

- (ア) 本事業で事業者が必要と判断し実施する測量調査は、適宜実施すること。
- (イ) 事業者の計画により該当土地の分筆及び地目変更登記等が必要となった場合は、必要となる地積測量図、土地調査書及び写真等を作成すること。なお、上記図面等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
- (ウ) 測量調査は、敷地調査共通仕様書（国土交通省 令和4年3月14日改定版）に基づいて実施すること。

イ 地質調査

- (ア) 別添資料③「地質調査結果」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業で事業者が必要と判断し実施する地質調査は、適宜実施すること。

ウ 電波障害調査

- (ア) 本事業で事業者が必要と判断し実施する電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、建設の前後に電波測定車等を用いて周辺の電波を測定すること。
- (イ) 工事施工中及び工事完了後において、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、共同アンテナの設置や受信局変更等による電波障害対策を速やかに実施すること。

エ 周辺家屋調査

- (ア) 本市は、事業着手前に、周辺家屋調査を行う予定である。それ以外に、建設工事に伴い周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事着手前の必要な時期に周辺家屋調査を行い、調査結果に基づき必要な対策を講じること。

オ その他事業者が必要とする調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等に限らず、本事業を実施す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、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び対策を講じること。

(2) 基本設計、実施設計

ア 事業者は、本契約の締結後速やかに、提案書に基づき整備住宅等の

整備に係る基本設計を行い、完了後に本市の確認を受けなければならない。

イ 基本設計は「第3-2 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

ウ 整備住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了の確認を受けた後と

する。

エ 実施設計は「第3 2 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

(3) 設計住宅性能評価の取得等

ア 要求性能

(イ) 「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。

(ウ) 要求性能は、別紙 1「施設設計要領」に示す等級以上とすること。

イ 住宅性能評価の取得

(ア) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

(イ) 評価結果が別紙 1「施設設計要領」に示す等級以上であることを確認し、本市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(4) 設計段階における各種申請手続

ア 計画通知ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料及び手数料を負担すること。

(5) 本市によるモニタリング

ア 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を本市に提出し、本市が要求した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。

イ 事業者は、必要に応じ資料等を本市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。

ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の中間段階、各完了時にセルフモニタリングを実施後、設計図書を本市に提出し、本市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、本市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算、工事施工及び会計検査の受検等に支障のないものとする。

エ 設計の状況について、事業者は、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

(6) その他関連事項

ア 設計業務は、本市との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果は記録等により適宜本市に報告すること。

イ 本市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの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ものとする。

ウ 設計に関し関係官公署と協議を行ったときは、その内容を本市に報告すること。

エ 本市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計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。

- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。

4 建設業務に関する要求水準

(1) 整備住宅等の建設工事

実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

ア 施工管理

- (ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (イ) 工程については、要求される性能が確実に確保される工事計画とし、事業スケジュールに遅れが生じないよう適切に管理すること。ただし、やむを得ず、工期に変更が生じる場合は、設計・施工請負契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする
- (ウ) 建設業法に基づき、技術者を適正に配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について本市に届け出ること。
- (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。

イ 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に、万全の対策を講じること。
- (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を行い、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- (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。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（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」を遵守し適正に処理すること。
- (イ) 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」とすること。

(2) 建設住宅性能評価の取得

ア 住宅性能評価については、「3 設計業務に関する要求水準」を確認し、取得すること。

(3) 建設段階における各種申請手続

ア 建設段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

- イ 上記における申請料（水道負担金を含む）を負担すること。
 - ウ 九州電力、NTT 等の電柱について支障移転を行う場合や、新築時に負担金が発生した場合は費用負担を行うこと。
 - エ 建設工事に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容を本市に報告すること。
 - オ 本市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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) 化学物質の室内濃度調査
- ア 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、本市に報告すること。
 - イ 調査の実施については、別紙 2「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。
- (5) 完工検査
- ア 事業者の責任及び費用において、整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
 - イ 事業者は、検査実施に当たり、事前に本市に通知することとし、本市は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。
 - ウ 事業者は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を必要に応じて検査済証、保証書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。
- (6) 本市によるモニタリング
- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール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確認を受けること。
 - イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について本市に毎月の定期報告を行い、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
 - ウ 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、本市が行うモニタリングに係る記録を作成し、本市へ定期的に提出し確認を受けること。
 - エ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとする。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
 - オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
 - カ 事業者は、建設工事の中間段階及び完了時にセルフモニタリングを実施後、本市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市の定めた書式に従って用意すること。

- キ 使用する資材については、施工前に本市の確認を受けること。なお、確認する材料については協議を行った上、材料リストを本市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

5 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。管理技術者を変更したときも、同様とする。なお、管理技術者は、設計業務の技術上の管理技術者と同一の者であってはならない。
- イ 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、建設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。
- ウ 工事監理者は、建設業務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、工程管理及び施設の品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- エ 工事監理者は、実施した業務の内容や工事監理の実施状況が分かる写真・検査結果・その他必要な事項などを記録した監理業務日誌を作成し、毎月の定期報告の際に提出すること。

(2) 本市によるモニタリング

- ア 本市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と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。
- イ 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理業務の中間段階及び完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、本市の定める完成図書の一部として本市に提出しなければならない。

6 その他の業務に関する要求水準

(1) 完成確認及び引渡し

- ア 本市は、事業者による整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、本市に整備住宅等を引き渡すこと。
- イ 本市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
- ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する本市等への説明を、概要説明書等を用いて「5(5) 完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- エ 事業者は、本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、事前に本市に確認すること。
- オ 事業者は、本市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって整備住宅等の引渡しとする。

(2) 近隣及び住民対策・対応

- ア 建設工事に先立ち、近隣及び被災者並びに被災エリア自治会に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に悪影響等が生じないように十分配慮すること。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。
- ウ 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。
- エ 本事業に関連する車両は、市道 本町西町線（通称 関あじ関さば通り）の通行を避け、近隣住民へ配慮すること。

(3) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

- ア 本市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（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、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、本市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に活用できるように整理すること。