

# 草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業 要求水準書（案）について

## ●要求水準書（案）について

要求水準書は入札参加者に対して意図を示すためのものであり、PFI事業によって整備される施設やサービスの質に影響を及ぼすものです。

要求水準書については、内容を充実させるため、実施方針の公表と同時期に案を公表し、民間事業者からの質疑に対する回答や、事業者との個別対話をを行い、適宜、要求水準書案の内容の修正や追記を行う予定をしています。

## 第1 基本的事項（P2～10）

### 1 業務内容（P2～3）

内容		
市営住宅等整備業務	・設計（基本設計・実施設計）	・解体除去撤去工事
入居者移転支援業務	・本移転支援業務 等	
余剰地活用業務	・木川2期建替予定敷地で発生する余剰地活用業務	

## 第4 市営住宅等整備業務の整備に関する条件（P17～28）

### 1 基本方針（P17～18）

#### まちの魅力を向上させるデザイン

#### 誰もが安心して暮らせる住環境

#### 地域交流の促進

##### (7) まちの魅力を向上させるような外観の公営住宅

- 周辺のまちなみ、建物色相・風景を調査したうえで、地域の象徴となる色彩計画とすること。
- 外壁・軒天・テッキ等に自然素材を取り入れ、温かみのある外観にすること。

##### (1) まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザインの公営住宅

- 敷地を通り抜け可能にする等して、日常的に人が行き交う開放的な環境とすること。
- 季節ごとに景観が変化する植栽や緑地を整備し、地域住民も散歩で立ち寄れる空間にすること。

##### (4) 地域の価値を向上させるまちづくりとしての公営住宅

- 集いの場となる広場・テラス等を配置すること。
- 近隣住民を含めた地域全体への配慮を重視した計画とすること。

##### (7) 高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等が設置された公営住宅

- すべての住戸で高齢者・障害者が快適に暮らせるよう段差解消・幅広廊下・手すりを標準化すること。
- 車いす使用者用住戸を確保し、浴室・トイレの広さ、開口部・収納、動線をユニバーサルデザイン基準に適合させること。

##### (1) 持続可能な維持管理ができる公営住宅

- 維持管理コストを抑え、長期的な美観を確保できるよう植栽等を選定すること。
- 太陽光発電を設置し、共用部の電力を補うこと。
- 清潔で衛生的な環境を整えるため、ごみ置き場や駐輪場を適切に整備すること。

##### (9) 防災・防犯、快適な環境に配慮した公営住宅

- 高低差の少ないバリアフリー導線の確保や、夜間の照明設計による視認性・歩行動線・防犯意識を高め、安心・快適な環境を提供すること。
- 生活音による近隣トラブル防止に配慮した構造や機能を備えていること。
- 災害に強く、被災時の生活に寄与できる機能を備えていること。

##### (7) 子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅

- 子育てサロンやシニア交流サロンの利用を想定した広さ・音響・防音性能を確保すること。
- 高齢者・障害者の孤立化を防ぎ外出機会が増えるようなベンチ配置等を工夫すること。

##### (1) 子育てしやすい公営住宅

- 公園を整備する場合は、誰もが安心・安全に利用でき、障害の有無や年齢、性別等を問わず、すべての人が楽しく遊べる計画とすること。
- ・収納力・可変性（仕切り変更）を確保した設計で家族構成の変化に柔軟に対応できる住戸とすること。

## 1 施設規模（2）附帯施設等（P19～21）

駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>木川団地1期、木川団地2期、西一団地毎に、それぞれの建替戸数以上の台数（設置率100%以上）を整備。</li> <li>車いす駐車場として、車いす住戸の戸数分整備。（木川団地：5戸、西一団地：2戸）</li> <li>来客用駐車場として、木川1期に3台、木川2期および西一団地にそれぞれ2台を整備。</li> <li>平面式駐車場とし、駐車区画の寸法は市と協議のうえ実施。</li> </ul>
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車・バイク置き場は、木川団地1期、木川団地2期、西一団地毎に、それぞれの建替戸数の2倍以上の台数（設置率200%以上）を整備。</li> <li>屋根および風除け付きとし、自転車置き場については平置きのサイクルラックの使用は可。</li> </ul>
集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>木川団地および西一団地内に各1か所ずつ整備。</li> <li>延床面積は、木川団地では125m<sup>2</sup>以上、西一団地では68m<sup>2</sup>以上整備。</li> <li>木川団地は住棟と別棟。</li> <li>西一団地では住棟に付属する。</li> </ul>
太陽光発電装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等整備基準で原則設置とされているため、共用部照明等に供する太陽光発電を設置。</li> <li>木川団地1期および木川団地2期の住棟の屋根には自家用であわせて16kw以上。</li> <li>西一団地の住棟の屋根には4kw以上。</li> </ul>

### 6 建替住宅等の建設工事（7）内覧会対象住戸の整備（P26）

事業者は、建替住宅建設中に、本移転者向けに実施する内覧会（建替住宅の完成約4か月前）において公開する住戸の整備（各住戸タイプを1戸ずつ）を行うこと。

事業者は、内覧会を実施するまでに公開する住戸を市と協議の上で建替住戸の中から選定し、内装工事、電気設備工事および衛生設備工事等を完成させること。

## 第5 入居者移転支援に関する条件（P30～41）

### 1 入居者移転支援業務に関する基本的事項（1）業務の目的（P30）

本要求水準書の範囲内で可能な限り入居者の意向に沿うように、木川団地および西一団地の入居者の本移転および退去に係る業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援し、本事業が円滑に実施されること等を目的とする。

## 第6 余剰地活用業務（P42）

形態	事業用定期借地権
	10年以上50年未満
	約300m <sup>2</sup> ～約400m <sup>2</sup>
面積	約300m <sup>2</sup> ～約400m <sup>2</sup>
用途	交流やにぎわいの創出、福祉、子育て支援等、地域の暮らしを支えるエリア



## ●要求水準書（案）別添資料について

要求水準書と共に最低限の水準を参考に示すものであり、これらの設計基準と同等以上の計画を行うために公表するものです。

### 別添資料1 市営住宅設計基準（P1～6）

構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>主構造：鉄筋コンクリート造（PC造を含む）または鉄骨造とすること。</li> <li>耐火構造とすること。</li> <li>住戸形式は、片廊下型とすること。</li> </ul>
断熱	<ul style="list-style-type: none"> <li>ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）として、ZEH-M Orientedを満足する住宅とすること。</li> </ul>

### 1 施設規模（1）市営住宅 ア 住宅戸数（P18）

階層	建替戸数	1DK	2DK	3DK
戸当り専用面積		40m <sup>2</sup> ～42m <sup>2</sup>	58m <sup>2</sup> ～60m <sup>2</sup> 未満	68m <sup>2</sup> ～70m <sup>2</sup>
木川1期棟	5階以下	60戸	10戸～12戸	24戸～25戸
木川2期棟	4階以下	26戸	6戸	8戸～9戸
西一棟	2階以下	20戸	6戸	6戸
合計		106戸	22戸～24戸	38戸～40戸
			43戸～45戸	