

【報 6-6】

## 草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

### 要求水準書（案）

令和8年1月16日

草津市

## 一 目 次

<b>第1 総則</b> .....	1
1 要求水準書の位置付け .....	1
<b>第2 基本的事項</b> .....	2
1 業務内容 .....	2
2 事業用地に関する条件等 .....	4
3 遵守すべき法令等 .....	5
4 市との調整 .....	9
5 要求水準書の変更 .....	10
<b>第3 事業に関する基本条件</b> .....	11
1 事業用地 .....	11
2 施設計画に関する要求水準 .....	11
3 施工計画に関する要求水準 .....	16
<b>第4 市営住宅等整備業務の整備に関する条件</b> .....	17
1 基本方針 .....	17
2 施設規模 .....	18
3 各種調査 .....	21
4 市営住宅等整備業務の設計 .....	21
5 既存住宅等の解体撤去 .....	22
6 建替住宅等の建設工事 .....	24
7 市営住宅等整備業務の工事監理 .....	26
8 住宅性能評価および化学物質室内濃度調査の実施 .....	26
9 建替住宅等の完成確認および引渡し .....	27
10 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託 .....	28
11 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務 .....	28
12 会計実地検査の支援業務 .....	28
<b>第5 入居者移転支援に関する条件</b> .....	30
1 入居者移転支援業務に関する基本的事項 .....	30
2 本移転支援業務 .....	34
3 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務 .....	41
4 会計実地検査の支援業務 .....	41
5 業務報告 .....	41
<b>第6 余剰地活用業務</b> .....	42
1 基本的考え方 .....	42
2 用途および規模に関する条件 .....	42
<b>第7 市による事業の実施状況のモニタリング</b> .....	43

添付資料 1 事業用地付近見取図  
添付資料 2 事業用地現況図  
添付資料 3 土地利用計画図  
添付資料 4-1 インフラ関係現況図 道路  
添付資料 4-2 インフラ関係現況図 上水道  
添付資料 4-3 インフラ関係現況図 下水道（汚水）  
添付資料 5 地質調査  
添付資料 6 測量図  
添付資料 7 石綿分析結果報告書の概要書

別添資料 1 市営住宅設計基準  
別添資料 2 地質調査業務仕様書  
別添資料 3 整備基準チェックリスト  
別添資料 4 住宅性能評価の等級  
別添資料 5 既存建物解体撤去工事の条件

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

- ・本要求水準書（以下「本書」という。）は、市が、「草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定に当たり、本事業において市が要求する施設整備水準（以下「要求水準」という。）を示し、募集に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。
- ・入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

事業者が行う業務は、次のとおりとする。

#### (1) 市営住宅等整備業務

事業者は、木川団地1期建替予定敷地および木川団地2期建替予定敷地、西一団地建替予定敷地（以下「両団地の建替予定敷地」という。）内の現存する住宅（以下「既存住宅等」という。）の解体撤去を行い、新たに木川団地1期建替予定敷地で60戸、木川団地2期建替予定敷地で26戸、西一団地建替予定敷地で20戸の建替住宅等の整備（調査・設計・建設）を行う。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可（法令や条例等に関する届け出等を含む）ならびに建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- エ 解体除却工事（既存住宅（付帯施設等を含む））
- オ 建設工事（建替住宅、付帯施設、屋外工作物、その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- セ 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- ソ 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- タ 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- チ 会計実地検査の支援業務
- ツ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

#### (2) 入居者移転支援業務

事業者は、木川団地、西一団地および下中ノ町団地の現入居者ならびに改良住宅の現入居者のうち建替住宅等への移転を希望する者の移転に際して、下記の業務を行う。

- ア 移転計画策定業務

**イ 本移転支援業務**

- (ア) 本移転説明会の実施支援業務
- (イ) 入居申込書受付業務
- (ウ) 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
- (エ) 入居手続および本移転確認支援業務
- (オ) 引越し支援（斡旋）業務
- (カ) 本移転日調整等業務
- (キ) 本移転に伴う機器改修支援業務
- (ク) 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
- (ケ) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務

**ウ 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務**

**エ 会計実地検査の支援業務**

**オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務**

**(3) 余剰地活用業務**

木川団地2期での建替住宅等の整備にあっては、周囲からの視認性が高く、周辺住民が利用しやすい位置に余剰地を設けること。木川団地2期での建替住宅等の整備敷地と余剰地は敷地を別とすること。事業者は余剰地を市から定期借地し、事業者が持つ実績や経験、ノウハウを活かして、建替住宅の入居者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出す等、地域活性化や福祉の増進に貢献するように活用すること。

## 2 事業用地に関する条件等

### (1) 立地条件

主な敷地条件

項目	木川団地		西一団地
	1期棟建設予定敷地	2期棟建設予定敷地	建設予定敷地
所在地	・草津市木川町	・草津市木川町	・草津市西草津一丁目
開発面積 (測量面積)	・4,544.4 m <sup>2</sup>	・4,890.2 m <sup>2</sup>	・2,578.6 m <sup>2</sup>
廃道面積 (測量面積)	・616.1 m <sup>2</sup>	・928.9 m <sup>2</sup> (廃道しない部分を含む)	・226.2 m <sup>2</sup> (廃道しない部分を含む)
高低差等	・概ね平坦 ・区域内に既存道路を含む	・概ね平坦 ・区域内に既存道路を含む	・概ね平坦 ・区域内に既存道路を含む
駐車場、駐輪場	・「草津市開発事業の手引き」参照	・「草津市開発事業の手引き」参照	・「草津市開発事業の手引き」参照
用途地域	・工業地域(敷地北側) <u>※用途地域の変更の実施を検討中。</u> ・第1種住居地域(敷地南側)	・第1種住居地域	・第1種住居地域
容積率/建ぺい率	・200／60	・200／60	・200／60
防火地域・準防火地域	・建築基準法第22条指定区域	・建築基準法第22条指定区域	・建築基準法第22条指定区域
高度地区、地区計画等	・なし	・なし	・なし
道路斜線	(・工業地域：1：1.5) ・第1種住居地域： 1：1.25	・1：1.25	・1：1.25
隣地斜線	(・工業地域： 31m+ (1：2.5)) ・第1種住居地域： 20m+ (1：1.25)	・20m+ (1：1.25)	・20m+ (1：1.25)
北側斜線	・制限なし	・制限なし	・制限なし
日影制限	(・工業地域： 4時間／2.5時間 (測定面4m)) ・第1種住居地域： 5時間／3時間 (測定面4m)	・5時間／3時間 (測定面4m)	・5時間／3時間 (測定面4m)
その他の地区区域	・都市計画区域内	・都市計画区域内	・都市計画区域内
前面道路	・東側：約5.0m ・西側：約6.9m ・北側：— ・南側：(位置指定道路有り)	・西側：約5.0m ・区域内南部分：約6.8m ・北側：— ・南側：—	・南側：約5.4m～約7.2m ・西側：約6.0m ・区域内北部分：約4.2m ・東側：—
下水道(污水)	・公共下水道	・公共下水道	・公共下水道
埋蔵文化財包蔵地	・なし	・なし	・なし
開発公園	・「草津市開発事業の手引き」参照	・「草津市開発事業の手引き」参照	・「草津市開発事業の手引き」参照
隣接地土地利用	・北側、南側は戸建住宅地等	・北側、東側は戸建住宅地、倉庫等	・東側は戸建住宅地等

## (2) 現況図等

事業用地付近見取図（添付資料 1 参照）  
事業用地現況図（添付資料 2 参照）  
土地利用計画図（添付資料 3 参照）  
インフラ関係現況図 道路（添付資料 4-1 参照）  
インフラ関係現況図 上水道（添付資料 4-2 参照）  
インフラ関係現況図 下水道（汚水）（添付資料 4-3 参照）  
地質・測量調査（添付資料 5 参照）  
土地の利用履歴調査（添付資料 6 参照）  
石綿分析結果報告書の概要書（添付資料 7 参照）  
草津市洪水・内水ハザードマップ（市ホームページ参照）

## 3 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、次の法制度等ならびに設計、建設および移転支援業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても遵守すること。いずれも最新版を用いること。

なお、適用基準が示す性能等を満たすことを条件として、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認める。

### (1) 法令等

- 1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 2) 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）
- 3) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- 4) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- 5) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 6) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 7) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- 8) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- 9) 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）
- 10) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 11) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- 12) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 13) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- 14) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- 15) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- 16) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 17) 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）
- 18) 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）
- 19) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年

法律第 49 号)

- 20) 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）
- 21) 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）
- 22) 雨水の利用の推進に関する法律（平成 26 年法律第 17 号）
- 23) 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- 24) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- 25) 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- 26) 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）
- 27) 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）
- 28) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 29) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 30) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 31) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- 32) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- 33) 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）
- 34) 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）
- 35) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- 36) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 37) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 38) 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- 39) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 40) 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）
- 41) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 42) 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 43) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 44) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- 45) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- 46) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- 47) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 48) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- 49) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- 50) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 51) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- 52) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- 53) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 54) 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）

その他の関連法令等

## (2) 滋賀県の条例等

- 1) 滋賀県建築基準条例（昭和 47 年滋賀県条例第 26 号）
- 2) だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成 26 年滋賀県条例第 42 号）
- 3) 滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 8 年滋賀県条例第 18 号）
- 4) 滋賀県環境基本条例（平成 8 年滋賀県条例第 18 号）
- 5) 滋賀県低炭素社会づくりの推進に関する条例（平成 23 年滋賀県条例第 12 号）
- 6) ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（昭和 59 年滋賀県条例第 24 号）

その他の関連条例等

## (3) 草津市の条例等

- 1) 草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（平成 24 年草津市条例第 7 号）
- 2) 草津市中高層建築物に関する指導要綱（平成 5 年草津市告示第 107 号）
- 3) 草津市景観条例（平成 24 年草津市条例第 8 号）
- 4) 草津市景観条例施行規則（平成 24 草津市規則第 34 号）
- 5) 草津市屋外広告物条例（平成 24 年草津市条例第 16 号）
- 6) 草津市屋外広告物条例施行規則（平成 24 年草津市規則第 40 号）
- 7) 草津市廃棄物の減量及び適正処理並びに環境美化に関する条例（平成 8 年草津市条例第 15 号）
- 8) 草津市営住宅条例（平成 9 年草津市条例第 17 号）
- 9) 草津市営住宅条例施行規則（平成 9 年草津市規則第 34 号）
- 10) 草津市建設工事執行規則（平成 9 年草津市規則第 13 号）
- 11) 草津市建築基準法等施行細則（平成 3 年草津市規則第 22 号）
- 12) 草津市契約規則（平成 6 年草津市規則第 10 号）
- 13) 草津市特定開発行為等に関する指導要綱（平成 24 年草津市告示第 219 号）
- 14) 草津市道路占用規則（昭和 47 年草津市規則第 3 号）
- 15) 草津市が管理する市道の構造の技術的基準を定める規則（平成 25 年草津市規則第 14 号）
- 16) 草津市環境にやさしい開発行為等推進要綱（平成 10 年草津市告示第 84 号）
- 17) 草津市暴力団排除条例（平成 23 年草津市条例第 24 号）
- 18) 草津市の良好な環境保全条例（昭和 53 年条例第 26 号）
- 19) 草津市下水道条例（昭和 56 年条例第 37 号）
- 20) 草津市下水道条例施行規程（平成 26 年規程第 6 号）
- 21) 草津市上水道事業給水条例（昭和 37 年条例第 20 号）
- 22) 草津市上水道事業給水条例施行規程（平成 10 年規程第 4 号）

その他の関連条例等

## (4) 各種基準・指針・参考仕様書・参考基準

新たな市営住宅の設計・施工・積算書の作成等を行うにあたっては、以下の仕様書および基準等（最新版）についても、本事業の要求水準と照合の上、適宜、参考とすること。また、草津市洪水・内水ハザードマップによる浸水想定への対策を行うこと。

- 1) 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 3) 公共住宅改修工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 4) 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 5) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 6) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 7) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 8) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 9) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 10) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 11) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 12) 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）
- 13) 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）
- 14) 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 15) 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 16) 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- 17) 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 19) 官庁施設の基本的性能に関する技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 20) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 21) 官庁施設の環境保全性に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 22) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 23) 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 24) 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- 25) 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 26) 日本建築学会諸基準
- 27) 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修）
- 28) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 29) 鉄骨設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
- 30) 擁壁設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
- 31) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（社団法人公共建築協会編集）
- 32) 建築工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
- 33) 電気設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
- 34) 機械設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
- 35) 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 36) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 37) 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 38) 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 39) 公共建築数量積算基準・同解説（日本建築積算協会編集）

- 40) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- 41) 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 42) 公営住宅等整備基準（平成23年12月国土交通省令第103号）
- 43) 公営住宅企画計画指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 44) 公営住宅事業調整官事務連絡「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」
- 45) 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）
- 46) 工事写真の撮り方（建築編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 47) 工事写真の撮り方（建築設備編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 48) 淡海ユニバーサルデザイン行動指針
- 49) 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集）
- 50) 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集）
- 51) 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集）
- 52) 公共住宅屋外設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 53) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 54) 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）
- 55) 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成15年7月3日）
- 56) 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- 57) 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課営繕環境対策室監修）
- 58) 建築工事安全施工技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- 59) 高齢者が居住する住宅設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 60) 高齢者が居住する住宅設計に係わる指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- 61) 住宅の性能に関する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）
- 62) 国土交通省大臣官房官庁営繕部「官庁営繕部における平成15年度からのホルムアルデヒド等の室内空气中の化学物質の抑制に関する処置について（通知）」
- 63) 日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示1346号）
- 64) 評価方法基準（平成13年国土交通省告示1347号）
- 65) 公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画（建設省）

なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定するものとする。

#### 4 市との調整

市と事業者との間で、本事業全般についての協議を目的とする協議会を開催する。協議会は、市と協議の上定期的に開催するほか、市および事業者双方の求め等必要に応じ臨時会を開催する。

## **5 要求水準書の変更**

市は、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、これに伴う事業者の対応を規定する。

### **(1) 要求水準書の変更事由**

市は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。変更の手続きについては、事業契約書で定める。

- ・法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・地震、風水害、その他の災害等（以下「災害等」という。）の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要となるときまたは業務内容が著しく変更されるとき。
- ・市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### **(2) 要求水準の変更手続き**

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。市と事業者は、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、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

### **(3) その他**

草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の段階で落札者は、選定委員会が提示した意見を、事業内容に反映させるため、可能な限り配慮しなければならない。

### 第3 事業に関する基本条件

#### 1 事業用地

##### (1) 工区の設定

建替住宅の用地は「添付資料2 事業用地現況図」に示すとおりである。なお、木川団地2期建設予定敷地での余剰地の位置、区域、面積については提案とする。

##### (2) 建替え手順

木川団地1期整備、西一団地整備、木川団地2期整備を基本的な順番とする。本事業では、建替えの工程計画は事業者の提案とし、当該工程計画に必要となる関電柱やNTT柱の撤去、移設等に係る手続きも事業者が行うこと。

##### (3) 開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第86条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建替住宅の用地」について、「建築基準法第86条に基づく認定」を受けない計画とすること。また、木川団地1期事業用地内の南西端部にある公衆用道路と、南東端部にある位置指定道路において、不足する幅員確保について考慮すること。

#### 2 施設計画に関する要求水準

##### (1) 計画全般

###### ア 社会性に関する基本的要件

###### (ア) 基本方針

「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」のビジョンや下記のコンセプトは、公営住宅が地域社会のコアな存在であり、その建替えが地域のまちづくりに大きく影響するとの考えから導き出した。公営住宅の建替事業は「まちづくりの一部である」という認識のもと、老朽化した公営住宅を単に建て替えるだけでなく、公営住宅に住む人にとっても、周りの地域の人にとっても、魅力的なまちづくりに寄与する事業にしたいと考えている。

###### a まちの魅力を向上させるデザイン

- ・まちの魅力を向上させるような外観の公営住宅
- ・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
- ・地域の価値を向上させるまちづくりとしての公営住宅

###### b 誰もが安心して暮らせる住環境

- ・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
- ・持続可能な維持管理ができる公営住宅
- ・防災・防犯、快適な環境に配慮した公営住宅

###### c 地域交流の促進

- ・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

・子育てしやすい公営住宅

(イ) 地域性

- ・市内企業の参画を積極的に図るなど、市内経済の活性化に資すること。
- ・滋賀県産の木材を積極的に使用すること。
- ・入居者間や地域住民間のコミュニティの向上、強化を図るための地域の賑わいの場を創出するなど、地域振興に配慮すること。

(ウ) 景観

- ・周辺地域の景観と調和するよう、外観・色彩等に配慮するとともに、建物の高さについても極力抑えること。

イ 環境保全性に関する基本的要件

(ア) 環境負荷低減性

- ・ZEH基準の省エネ性能を確保すること。
- ・自然エネルギーの利用等により、省エネルギー・省資源の実現を図り、ライフサイクルコストの低減に資すること。

(イ) 長寿命

- ・住宅性能評価劣化対策等級3以上に設定し、事業期間が終了した後も、本施設を引き続き使用することに配慮すること。
- ・「草津市市営長寿命化計画」に基づき長期保全計画を策定すること。

(ウ) 適正使用・適正処理

- ・建設副産物の発生を抑制するとともに、発生した建設副産物の再資源化に努めること。
- ・オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止等に努めること。

(エ) エコマテリアル

- ・シックハウス対策のため、人体の安全性、快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
- ・再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用が可能な建築資材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進を図ること。
- ・木材、間伐材の積極的な活用に努めること。

(オ) 周辺環境保全性

- ・周辺の生態系に配慮し、景観と調和した敷地内緑化、建物緑化に努めること。
- ・施設建設や建物・設備等にもなる騒音・振動、風害および光害の抑制など、周辺環境および生態系へ及ぼす負の影響を低減させること。

ウ 防災性に関する基本的要件

(ア) 地震対策

- ・共同住宅として十分な耐震性を確保し、安全を確保すること。
- ・非構造部材や備品等についても、落下や転倒防止への適切な対策を講じること。

(イ) 火災対策

- ・燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防炎・防火設備を設置すること。

(ウ) 風対策

- ・風害による施設本体および周辺への影響を最小限にすること。

(エ) 凍結対策

- ・屋外に設置する設備や工作物の機能確保、配管の凍結対策等を行うこと。
- ・路面凍結に対する安全性を確保すること。

(オ) 落雷対策

- ・建物および部材の強度を適切に確保し、電子・通信機器、電力・通信線にも、落雷の影響がないよう防護すること。

(カ) 浸水・冠水対策

- ・浸水・冠水対策について十分に配慮すること。

(キ) 緊急時対策

- ・建物内外について災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。
- ・入居者のけが・急病人搬送動線にも配慮すること。

## エ 防犯・安全性に関する基本的要件

(ア) 防犯性

- ・入居者や建物・設備等を保護するために、防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入を制御できるようにすること。

(イ) 入居者に対する安全性

- ・全ての入居者が安全に施設を利用できるように、十分な安全性能を確保すること。
- ・滑りやすい部分は、ノンスリップ性能の向上等により転倒防止について十分配慮すること。
- ・高い所からの落下防止に十分配慮すること。
- ・屋外の通路等において、積雪や路面凍結等に対して、歩行者等および自動車の通行に当たっての安全の確保を図るものとすること。また、融雪・凍結防止対策に配慮し、除雪が容易な計画や仕様の導入、除雪した雪の集積場所等の確保により、利用者の安全と利便に配慮すること。
- ・歩行者等または自動車、隣地、損傷のおそれのある工作物等に、冰雪が落下しないよう屋根形状等について十分な対策を講じること。施設形状（特に屋根面等）は、過度な雪溜まり等が発生しない形状とすること。雪止め等を設置する場合においても冰雪重量の一部集中を避け、平準・分散化が図られるようにすること。また、建物周り等には、冰雪が落下した場合に備え、施設の機能を阻害しない冰雪の落下スペース（積雪時には容易に立入禁止にできること。）を設けること。

## 才 機能性に関する基本的要件

### (ア) 利便性

- ・徒歩、自転車、自動車等での来訪を考慮し、利用者の利便性に配慮するとともに、歩車分離について十分配慮した計画とすること。
- ・ピロティや庇等を適切に配置し、降雨時でもアプローチしやすくすること。
- ・視認性に優れたサインを適切に配置することにより利用しやすい施設とすること。サイン計画の詳細については、事業者の選定後に協議を行う。

### (イ) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者や子ども、障害者、外国人等をはじめ誰もが特段の不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- ・「高齢者、障害者の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」（2015年7月国土交通省）に基づき、車いす対応の動線計画等の配慮に努めること。
- ・見やすくわかりやすい案内サイン、視覚障害者用の誘導表示や点字案内、非常用警報装置等を適切に計画すること。

### (ウ) 音環境

- ・遮音、吸音に配慮し、周辺環境に与える騒音の抑制および室内音環境の向上に努めること。

### (エ) 光環境

- ・出来る限り自然光を利用し、省エネルギーに努めるとともに、開放感のある計画とすること。ただし、西日対策には配慮すること。

### (オ) 熱環境

- ・照明等の設備機器は、発生する熱負荷が低減されるものを採用すること。
- ・室温の調整および断熱性の確保等により室内に発生する表面結露および内部結露を抑制すること。

### (カ) 空気環境

- ・利用者の快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気清浄度を満たす換気システムとすること。

### (キ) 衛生環境

- ・給水・給湯設備、排水設備、空調設備、衛生器具設備等について、諸室に必要な環境に応じた適切な計画とすること。
- ・開口部への網戸設置や壁面・天井等の隙間対策、光のコントロール等の検討により、室内への虫の進入防止に十分配慮すること。

### (ク) 振動

- ・工事中は、連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感等を与えないように配慮した計画とすること。

### (ケ) 情報化対応性

- ・電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性および安全性が確保されたものとすること。

(コ) 快適性

- ・木のぬくもりを感じられるよう、部材の使用に配慮すること。
- ・空気中の湿度をある程度一定に保つことによる快適性を確保するため、調湿性能および断熱性能の高い部材の使用に配慮すること。

カ 経済・保全性に関する基本的要件

(ア) 耐久性

- ・長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。
- ・器具類等については、耐久性の高い製品を採用するとともに、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。
- ・漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エプロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくい計画とするとともに、修理が容易な計画とすること。

(イ) フレキシビリティ

- ・将来の居住ニーズの変化に対応できる工夫を凝らすとともに、市民ニーズの変化に素早く対応可能な、フレキシビリティの高い計画とすること。

(ウ) 保守の作業性

- ・清掃および点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート、設備配管スペース等の確保に配慮した計画とすること。
- ・内外装や設備機器については、清掃、点検・保守および交換等が容易で効率的に行えるように配慮した計画とすること。
- ・将来の大規模修繕等の作業性にも配慮した計画とすること。
- ・設備機器等は、各機器の寿命バランス・互換性の整合が図られ、更新作業の効率性に留意したものとすること。

(エ) 維持管理への配慮

- ・将来にわたるライフサイクルコストの縮減、入居者の光熱水費の縮減に配慮した施設とすること。
- ・維持管理、修繕および機器の更新等が容易に行えるように配慮した施設とすること。
- ・維持修繕、機器の更新等の際に、仮設工事や取り壊し工事を極力少なくするように配慮すること。
- ・維持修繕、機器の更新等の仮設工事の際に、できるだけ躯体に影響を及ぼさないような施設とすること。
- ・内装、設備の更新および保守点検の際に、躯体等に影響を与えないよう配慮すること。
- ・使用する資材については、耐久性および耐候性に配慮すること。

### **3 施工計画に関する要求水準**

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とすること。工事に当たっては、公的機関等および地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理および安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの使用、建設副産物の発生回避、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

スケジュールは実施方針「第1の1（8）事業期間および事業実施スケジュール」を基本とするが、工期の短縮に関して提案すること。

安全計画（仮設計画）について提案すること。

## 第4 市営住宅等整備業務の整備に関する条件

### 1 基本方針

#### (1) 基本方針

今回の建替事業は、単なる建物の外観や設備仕様に留まるものではなく、その地域が将来にわたって持続的に魅力を発揮できるために実施するものである。公営住宅を単独の建物として捉えるのではなく、地域の一部として、公営住宅に住む人にとっても、周りの地域の人にとっても、有機的に関わる存在へと再構築することが本質であると認識している。

#### ア まちの魅力を向上させるデザイン

##### (ア) 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・風景色を調査したうえで、地域の象徴となる色彩計画とすること。
- ・外壁・軒天・デ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。

##### (イ) 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。

##### (ウ) 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。

#### イ 誰もが安心して暮らせる住環境

##### (ア) 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。

##### (イ) 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な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。

##### (ウ) 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。

#### ウ 地域交流の促進

- (ア) 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。
- (イ) 子育てしやすい公営住宅
- ・自然環境と調和した中で、周辺の保育施設や子育て世代のこどもたちが交流できるようなインクルーシブな環境・配置を考慮すること。
- ・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。

## 2 施設規模

### (1) 市営住宅

#### ア 住宅戸数等

建替住宅の戸数は 106 戸とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積および住戸数は以下による。

	建替住宅 戸数	1DK (車いす住戸を含む)	2DK (車いす住戸を含む)	3DK
戸当り専用面積		40 m <sup>2</sup> ～42 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup> ～60 m <sup>2</sup> 未満	68 m <sup>2</sup> ～70 m <sup>2</sup>
木川団地 1期建替予定敷地	60 戸	10 戸～12 戸	24 戸～25 戸	24 戸～25 戸
木川団地 2期建替予定敷地	26 戸	6 戸	8 戸～9 戸	11 戸～12 戸
西一団地 建替予定敷地	20 戸	6 戸	6 戸	8 戸
合計	106 戸	22 戸～24 戸	38 戸～40 戸	43 戸～45 戸

※戸当り専用面積の算出方法は壁芯計算とする。

※戸当り専用面積には、バルコニー部分および廊下に面する P S、M B の面積は含まないものとする。

※車いす住戸は、木川団地には1期と2期の合計で、1DKを2戸、2DKを3戸の計5戸、西一団地には1DKを1戸、2DKを1戸の計2戸を整備すること。

#### イ 配置計画・規模等

- (ア) 住棟は、耐火構造とすること。
- (イ) 住棟は東西軸を基本に配置すること。
- (ウ) 入居者の通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や

付帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。

- (イ) 建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。なお、木川団地1期建替予定敷地での階数は5階以下、2期建替予定敷地での階数は4階以下、西一団地建替予定敷地での階数は2階以下とすること。
- (オ) 里道を残したなかで、地域性に配慮した良好な配置に心がけること。
- (カ) 住戸戸数等に応じた規模とすること。
- (キ) 木川団地2期では、事業用地内を南側から東側に至る道路を幅員6mで、かつ通行しやすい線形で整備すること。また、当該道路から事業用地内を北側に抜ける通路は、道路として整備すること。
- (ク) 西一団地では、北東側に隣接する既存住宅敷地への動線を確保するため、当該住宅敷地の西側に道路を幅員6mでかつ、市道木川東1号線に終点が接する線形で整備すること。
- (ケ) いずれの団地においても、隣接する既存住宅、特に敷地北側に隣接する既存住宅が十分な採光や通風が得られるように、住棟の配置位置、緑地や駐車場、空地等のオープンスペースの配置位置に充分に配慮すること。また、敷地境界線のうち、既存住宅等の敷地と隣接する部分には、必要に応じて、往来の防止に資する透過性の高いフェンス、および覗き込みの抑制に資する生垣等を配置すること。
- (コ) 木川団地に合計5戸、西一団地に2戸の車いす住戸を設けること。

## ウ 居住環境

- (ア) 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。なお、日照条件については、住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において4時間以上の日照を受けるようにすること。また、日照の検討にあたり、周辺の既存の民間施設および余剰地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。
- (イ) 高断熱化や省エネ配慮設備機器の採用等、環境負荷低減に配慮すること。
- (ウ) ガスコック（都市ガス）およびIHクッキングヒーター対応コンセントを設けること。

## （2）付帯施設等

### ア 駐車場

駐車場は、木川団地1期建替予定敷地、木川団地2期建替予定敷地、西一団地建替予定敷地毎に、それぞれの建替住戸数以上の台数（設置率100%以上）を整備すること。このうち、車いす駐車場として、車いす住戸の戸数分整備すること。また、来客用駐車場として、木川1期建替予定敷地に3台、木川2期建替予定敷地および西一団地建替予定敷地にそれぞれ2台を整備すること。完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場とすること。駐車区画の寸法は市と協議すること。駐車場の整備にあたっては、高齢者等の利用にも配慮すること。透水性舗装等、環境負荷低減に配慮すること。

#### **イ　自転車置き場等**

自転車・バイク置き場は、木川団地1期建替予定敷地、木川団地2期建替予定敷地、西一団地建替予定敷地毎に、それぞれの建替住戸数の2倍以上の台数（設置率200%以上）を整備すること。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とする。

#### **ウ　倉庫**

各団地の入居者全体の用に供する倉庫の設置は可とする。ただし、各住戸が専有して利用する倉庫や物置等は、住戸専用部分以外には設けないこと。

#### **エ　ごみ置き場**

住棟と別棟とし、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するものとし、草津市建築基準条例に基づき整備すること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

なお、木川団地1期棟建設予定地に、敷地外の住民のためのごみ置き場が設置されていることから建設中および引渡し後において、敷地内の安全な場所に利用可能なごみ置き場を確保すること。この設置場所、規模等については、市および当該町内会と協議すること。

#### **オ　公園（広場）**

公園（広場）等については、「草津市開発事業に関する指導要綱」等に基づき整備すること。

なお、西一団地建替予定敷地の既存公園については、当該用地の着手までに市が機能移転の手続を県に行う予定である。

#### **カ　緑地**

維持管理の簡便さに配慮した配置とともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮すること。また、「草津市開発行為の手続および基準等に関する条例」に基づく整備基準を満たすこと。

#### **キ　消防水利・消防活動空地**

「草津市開発行為の手続および基準等に関する条例」等を遵守すること。

#### **ク　受水槽、ポンプ室の配置**

受水槽、ポンプ室は、外部からの侵入を防止するとともに、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。

なお、受水槽等の設置および容量等については市と協議すること。

#### **ケ　集会所・集会室**

集会施設は木川団地2期建替予定敷地内、および西一団地建替予定敷地内に各1か所ずつ設けること。

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>以上とする。木川団地は住棟と別棟にすること。いずれもキッチンおよびトイレを設置すること。

#### **コ　太陽光発電装置**

共用部照明等に電力を供給するために木川団地1期建替予定敷地および木川団地2期建替予定敷地の住棟に自家用であわせて16kw以上の発電能力、西一団地建替予定敷地の住棟の屋根には4kw以上の発電能力を備えた太陽光発電装置を設置すること。設置場所は屋上以外でも可とするが、周辺地域への光害の回避に充分に配慮すること。

#### サ 敷地内の空地

住環境の魅力向上や防犯・防災対策の強化、入居者間や地域住民間のコミュニティ向上・強化へ寄与する仕掛け等を考慮し、敷地全体の有効利用方策について提案すること。

### 3 各種調査

#### (1) 地質調査

本事業に必要となる地質調査は、「別添資料2 地質調査業務仕様書」を参考に、必要な時期に適切に実施すること。

#### (2) 測量調査

本事業に必要となる測量調査（確定測量）は、必要な時期に適切に実施すること。

#### (3) 家屋調査

工事の実施にあたり、近隣家屋調査を行うこと。工事に伴い近隣家屋への影響があった場合は、事業者の責任において補償・修繕等の対応を行うこと。

#### (4) 電波障害調査

本事業に必要となる電波障害調査は、事前調査、事中調査および事後調査の3回にわたり実施すること。

調査の結果必要となった電波障害対策工事は、テレビ共同受信方式や高性能の受信アンテナへの交換等、CATVへの加入以外の対策を、事業者の責において、速やかに行うこと。

#### (5) アスベスト含有材の調査

市でも実施済ではあるが、事業者においても、既存棟の解体撤去に先立ち、既存棟の設計図書を確認の上、現地調査や必要な分析を実施し、アスベスト含有建材の使用の有無を把握し、市に報告すること。

### 4 市営住宅等整備業務の設計

#### (1) 設計業務

設計の範囲は、市営住宅等整備業務に関する全ての工事を対象とする。

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、市の確認を受けるものとする。実施設計の着手は、市の確認を受けた後とする。

事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、市の確認を受けるものとする。

市は、基本設計および実施設計の内容に対し、工期および対価の支払額の変更を伴わない範囲で、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲において、変更を求めることができるものとする。

建替住宅の整備に当たっては、事業者にて公営住宅等整備基準（平成10年国土交通省令第8号）適合チェックリスト（「参考資料3 整備基準チェックリスト」参照）による確認を行うこと。

市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計および建設工事の全部または一部について何ら責任を負担するものではない。

施設の具体的規模および要求水準は、「参考資料1 市営住宅設計基準」を参考に、大きく逸脱した計画とならないこと。

業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に設計図書等を提出する等の中間報告を行うとともに、十分な打合せを行い、市の要請にも隨時対処すること。

基本設計および実施設計終了時には、事業契約書に示す書類を提出すること。その他必要な事項等については、協議によるものとする。提出書類は、原図およびCADデータ（オリジナルCADデータおよび変換SFCデータおよびDXFデータ）、PDFデータを提出すること。提出時の体裁、部数等については、別途、市の指示によること。

基本設計および実施設計の各段階に応じて、インフラおよび引込等の位置、容量、仕様、施工区分、費用分担等について、道路管理者を含めた各公共管理者（電気、電話等の事業者を含む）と十分な協議、調整の上で、計画すること。

## **(2) 許認可申請業務**

市営住宅等整備業務の整備にあたり、「草津市開発行為の手続および基準等に関する条例」（都市計画法第29条）の許認可等の手続きを行うこと。

## **(3) 地元説明会の開催支援**

事業者は、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。

説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。

# **5 既存住宅等の解体撤去**

## **(1) 解体撤去工事の施工計画および施工**

### **ア 解体撤去対象施設等**

(ア) 事業者は、以下に示す事業用地内の既存住宅、付帯施設、就労支援施設等（植栽、その他の屋外付帯施設、地中埋設物、電柱や電線等の架空配線等、躯体の地下部分、杭等）を解体撤去する。その他、地中障害物が発見された時は協議する。

(イ) 杭については、原則として完全撤去とする。

(ウ) 解体撤去対象施設等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体工事の計画に反映させること。

(エ) 廃道とする市道、公園部分についても、地下埋設物を含めて解体撤去すること。

(木川団地 1期建替予定敷地における主な既存住宅等の概要)

棟番号	管理戸数	建設年度(年)	構造	階数	延べ床面積
27～36 棟	20 戸	1986 (S61)	簡易耐火構造	2 階	1,266 m <sup>2</sup>

(木川団地 2期建替予定敷地における主な既存住宅等の概要)

棟番号	管理戸数	建設年度(年)	構造	階数	延べ床面積
1～6 棟	12 戸	1976 (S51)	簡易耐火構造	2 階	595 m <sup>2</sup>
7～13 棟	14 戸	1977 (S52)	簡易耐火構造	2 階	694 m <sup>2</sup>

(西一団地建替予定敷地における主な既存住宅等の概要)

棟番号	管理戸数	建設年度(年)	構造	階数	延べ床面積
1～3 棟	6 戸	1978 (S53)	簡易耐火構造	2 階	297 m <sup>2</sup>

(就労支援施設の概要)

建設年度(年)	構造	階数	延べ床面積
1973 (S51)	鉄骨造	1 階	725 m <sup>2</sup>
1995 (H7)	軽量鉄骨造	1 階	255 m <sup>2</sup>

注) 上記概要是、住宅等の建物の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

#### イ 解体撤去工事の施工計画

- (ア) 事業者は、解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。
- (イ) 解体撤去工事に伴う必要図面は、市が提供する図面を活用するものとする。
- (ウ) 建設副産物の発生抑制、再利用の促進および適正処理の計画を行い、リサイクル計画書を提出すること。
- (エ) 想定外の状況に対する計画の変更については、市と協議の上、進めるものとする。

#### ウ 解体撤去工事の施工

- (ア) 「別添資料5 既存建物解体撤去工事の条件」を参考に、関係法令等を遵守し、適切に解体撤去工事を行うこと。
- (イ) 解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行い、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」および資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。
- (ウ) 解体および除却時において、建材に非飛散性アスベストを含有している疑いの

ある物質が含まれていると認められた場合は、「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること。

- (イ) 解体撤去対象施設にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」および「滋賀県アスベスト対策基本方針」に基づき適切に処理を行い、平成17年8月2日付けで厚生労働省労働基準局安全衛生部長から関係団体会長あてに通知された「建築物等の解体等の作業を行うに当たっての、石綿ばく露防止対策等の実施内容の掲示について（基安発第0802001号）」および、令和3年3月（令和7年3月訂正事項を反映）付けで厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課から公表された「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」に基づき、石綿の飛散防止対策等の実施内容について、掲示を行うこと。
- (オ) 市営住宅等におけるアスベストについて、市は、住戸（建設年度ごとに一戸出）および就労支援施設の外壁、天井等に飛散性アスベストが含有されているないこと（非飛散性アスベストは含有されている箇所あり）を確認している。  
（「添付資料7 石綿分析結果報告書の概要書」参照）
- (カ) 既存の不要なインフラ施設は、市および事業主と協議を行い、適切に撤去すること。

## エ アスベスト処理費用

第4の3(5)の調査結果により、既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市の確認を得るものとする。市が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、市は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、事業者は当該追加費用の内訳および、これを証する書類を添えて市に請求するものとする。

## 6 建替住宅等の建設工事

### (1) 施工管理

建替住宅等の建設工事に当たっては、工事工程表や周辺環境に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。

工事工程表については、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。

現場代理人、監理技術者および主任技術者は専任配置とし、着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について市に届け出ること。

関係法令および工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書および施工計画等に従って工事を実施すること。

工事管理状況については、工事関係書類として整理、保存すること。

市は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、事業者は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答すること。

## (2) 近隣対応

工事期間中は、周辺その他からの苦情等が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。

適切な工程計画を立て、工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

## (3) 安全対策

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、周辺地域へ災害をおよぼさないように万全の対策を取ること。特に、第三者への安全部面に配慮すること。

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ること。

運行速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。

通行者や一般車両はもとより、高齢者、児童、障害者等への危険防止や安全性の確保について十分な対策を取ること。

## (4) 環境対策

建設工事に当たっては、騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、河川や水路および地下水の水質の汚濁ならびに搬出入車両の交通問題等、周辺環境に及ぼす影響について、予測を立て、状況把握や十分な対策を取ること。

建設機械等の使用に当たっては、低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図ること。

周辺地域に上記の悪影響を与えた場合には、苦情処理等、事業者の責任において速やかに対処すること。

近接する建物での生活や業務に支障をきたさないように十分配慮すること。

## (5) 既存環境の保護

道路、公共施設等に損傷を与えないように留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修および補償は、事業者の負担において行うこと。

ビル風被害、太陽光の反射による光害被害が発生しないように留意するとともに、万一発生した場合は、市に報告し、事業者の責任において速やかに対処すること。

工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意するとともに、万一発生した場合は、市に報告し、事業者の責任において速やかに対処すること。

## (6) 廃棄物の処理

建設および解体工事により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理および処分すること。

建設および解体工事により発生する廃材等については、積極的に再利用を図ること。

### (7) 内覧会対象住戸の整備

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。

公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、適切に選定すること。

内覧会の実施内容については、要求水準書第5入居者移転支援に関する条件による。

## 7 市営住宅等整備業務の工事監理

工事監理企業は、工事監理者を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、市の確認を受けること。

建築工事、電気設備工事、機械設備工事および昇降機設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき工事監理を行うこと。

工事監理者は、建設工事が本要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験および工場加工組立製作の試験、検査等を行い、その結果を監理報告書に取りまとめ、施設の品質管理に努めること。

建設企業への指示は書面で行うとともに、市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。

工事期間中は、1週間に1回定例会議を行うこと。また、1か月毎に市へ監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得ること。

監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とする。また、市の要請があれば随時報告すること。

## 8 住宅性能評価および化学物質室内濃度調査の実施

### (1) 住宅性能評価

#### ア 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、「住宅性能評価の等級」（「別添資料4 住宅性能評価の等級」参照）に表示する等級以上とする。

#### イ 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。

### (2) 化学物質の室内濃度調査

工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関（保健所または建築物空気環境測定業の登録業者）において行い、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。調査を行うに当たっては、下記の内容

を遵守すること。

**ア 測定物質（揮発性有機化合物）**

- (ア) ホルムアルデヒド
- (イ) トルエン
- (ウ) キシレン
- (エ) エチルベンゼン
- (オ) スチレン
- (カ) バラジクロロベンゼン

**イ 測定住戸および居室**

住棟ごとに、建設戸数の10%以上とし、1住戸につき、2室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする）こと。

**ウ 採取条件**

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(3)のイに定める採取条件によること。

**エ 測定方法**

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(3)のロに定める測定方法によること。

**オ 報告書の作成**

調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、下記について報告書等を提出すること。

測定物質の名称

測定物質の濃度

測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称および点検記録書

採取を行った年月日

採取を開始した時刻および終了した時刻

内装仕上げ工事を完了した年月日

空気を採取した居室の名称

採取中の室温または平均の気温

採取中の相対湿度または平均の相対湿度

採取中の天候および日照の状況

採取前、採取中の換気および冷暖房の実施状況

その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

測定物質のうちいずれか1つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った部屋については、考えられる理由、講じる措置を事前に市に報告し、市と協議後に、措置を講じ報告すること。

測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること。

**9 建替住宅等の完成確認および引渡し**

**(1) 建替住宅等の完成検査**

事業者は、自らの責任および費用において、建替住宅等の完成検査および設備・器具等の

試運転検査等を実施する。なお、検査の実施に当たっては、事前に市に通知し、市は、完成検査および設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。事業者は、完成検査および設備・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。

## (2) 完成確認および引渡し

市は、事業者による建替住宅等の完成検査および設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成確認を行い、事業者は市に対し建替住宅等、目的物の引渡しを行う。

市は、事業者の立会いの下で、完成検査を実施する。

事業者は、設備および器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、市へ提出するものとする。

事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記(1)建替住宅等の完成検査の項における試運転とは別に実施する。

事業者は、市の完成確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完成図書一式（事業契約書参照）および工事監理書類を取りまとめたものを提出する。必要とする完成図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。

事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

## 10 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（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、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。

保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告すること。

利用する保険法人において設計施工基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握した上で、工程計画および管理を行うこと。

## 11 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

市が実施する社会資本整備総合交付金の交付申請等に必要となる、交付対象額および交付額の算定根拠に係る下記の各種資料等の作成等を行うこと。なお、交付金交付申請に必要な資料の作成については、市と適宜協議を行い、市の指示に基づいて作成すること。

- ア 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等
- イ 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目別分け（専用部分、共用部）等については別途指示）
- ウ 申請対象分を明示するための指定色、色塗図書等
- エ その他、必要となる書類等

## 12 会計実地検査の支援業務

事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料

作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

## 第5 入居者移転支援に関する条件

### 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

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。

また、移転段階において、市営住宅における各種提出書類等の手続きも多いことから移転対象者に対して分かりやすく丁寧に説明を行うとともに、移転期日までに民間住宅等の新たな住戸へ円滑に移転ができるよう支援を行う。

#### (2) 用語の定義

用語	定義
建替事業	公営住宅法（以下「法」という。）第2条第15号に定める公営住宅建替事業および法第44条第3項の規定に基づく用途廃止手続後の建替事業をいう。
移転料	建替事業の施行に伴い仮移転をしたときに市が定める移転補償費および移転協力金をいう。
入居者移転支援業務費	移転説明、各種書類の取り次ぎ事務等を行う人件費等、業務を実施するにあたり要する費用をいう。
市営住宅	草津市営住宅条例（以下「条例」という。）第2条第2号に定める公営住宅および条例第2条第3号に定める改良住宅をいう。
既存住宅	建替前の草津市営住宅木川団地、草津市営住宅西一団地および草津市営住宅下中ノ町団地をいう。
建替住宅	整備後の草津市営住宅木川団地および草津市営住宅西一団地をいう。
仮移転	既存住宅を建替えるために、現在入居している入居者が民間借家または他の市営住宅等へ移転することをいう。
仮住戸	建替事業の施行により、対象者が建替住宅へ入居するまでの間、一時的に使用する住宅をいい、以下の種類がある。 ・民間借家 ・草津市営木川団地以外の草津市営住宅（以下「他の市営住宅」という。） ・その他の住宅（親族方等）
仮移転者	仮住戸へ移転する者をいう。
本移転	建替住宅への移転をいう。
本移転者	建替住宅へ移転する入居者をいう。

### (3) 業務内容

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うものとする。

#### ア 移転計画策定業務

##### イ 本移転支援業務

- (ア) 本移転説明会の実施支援業務
- (イ) 内覧会の実施業務
- (ウ) 入居申込書受付業務
- (エ) 住戸割り当ての実施および入居者決定の支援業務
- (オ) 入居手続および本移転確認業務
- (カ) 引越支援（斡旋）業務
- (キ) 本移転日調整等業務
- (ク) 本移転に伴う機器改修支援業務
- (ケ) 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
- (コ) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務

##### ウ 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

##### エ 会計実地検査の支援業務

##### オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (4) 業務の進め方

#### ア 入居者移転支援業務計画書の作成・提出

事業者は、業務実施にあたり入居者移転支援業務計画書（以下「業務計画書」という。）を作成し、市に提出して、その承諾を得るものとする。市に提出後、内容を変更する場合、および、市により内容が不適切であると判断された場合は修正したうえで再度提出し、承諾を得るものとする。

#### イ 業務の実施に関する留意事項

事業者は、業務計画書に基づき業務を実施する。なお、業務実施にあたり、次のことに対応する。

##### (ア) 入居者の要望、苦情等への対応

事業者は、業務の実施に関して本移転者等からの要望、苦情等を受けた場合は、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに市に報告する。業務範囲外の場合は、速やかに市に報告し、対応について協議する。

##### (イ) 想定外の事態への対応

想定外の事態の発生または、発生が予測される場合は、事業者は速やかに市に連絡し、その指示により対応する。緊急の場合は事業者の判断で適切に対応し、対応の結果を直ちに市に報告する。また、業務の遂行に支障をきたす重大な事態が発生した場合は、遅滞なく市に報告する。

##### (ウ) 個人情報保護

事業者は、入居者の個人情報の保護に万全を期すものとする。なお、住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味等、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、または他の情報と照合することにより識別され得るものが個人情報となる。

(イ) 入居者のニーズ把握

事業者は、各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う。

また、支援を要する高齢者の負担軽減に配慮した移転支援を行うこと。

(オ) 業務報告

市は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行う。

事業者は、業務計画書に基づき、事業の実施結果の報告を行う。

また、本移転支援業務において、事業契約書に定めるとおり業務報告書を作成し、市に提出する。

## (5) 業務概要

入居者移転支援業務の概要は以下のとおりである。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
策定業務 移転計画	入居者移転支援業務 実施前	市	業務実施にあたり業務計画書を作成し、市に提出する。
本移転支援業務	建替住宅完成約4か月前から、事業計画書で定める本移転開始日の4か月後まで	本移転者	(ア)本移転説明会の実施支援業務 (イ)内覧会の実施業務 (ウ)入居申込書受付業務 (エ)住戸割り当ての実施および入居者決定の支援業務 (オ)入居手続および本移転確認業務 (カ)引越支援（斡旋）業務 (キ)本移転日調整等業務 (ク)本移転に伴う機器改修支援業務 (ケ)市が行う本移転料支払いに係る支援業務 (コ)他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
の作成支援業務 付金等申請関係書類 社会資本整備総合交付金	本業務着手前 および 終了時	市	市が国へ申請する社会資本整備総合交付金申請関係書類等（入居者移転計画の住棟別調書（移転の実施年数等）、支払い根拠の積算等）の作成に関し、交付対象額および交付金の算定根拠に係る各種資料等の作成など、市の支援を行う。
の支援業務 会計実地検査	本業務開始時点から 終了後5年間	市	市が検査を受けるにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。
業務報告	本業務期間中	市	本移転支援業務時に次の業務を行う。 ・入居者からの苦情・要望等への対応 ・想定外の事態の発生およびその対応 ・業務の遂行に支障をきたすような重大な事態の発生 ・業務計画書に基づいた事業の実施結果 ・その他事業契約書に定めるもの

## **2 本移転支援業務**

### **(1) 業務対象期間**

#### **ア 業務対象期間**

建替住宅の完成約4か月前から、業務計画書で定める本移転可能日の4か月後までとする。

事業者が要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、本移転者の責に帰すべき事由（移転ができない程度の病気、障害、入院等）で移転期間内に本移転者が移転できない場合には、事業者は、移転支援業務を最高で4か月間延長して行うこと。

#### **イ 業務対象者**

本移転者を対象とする。

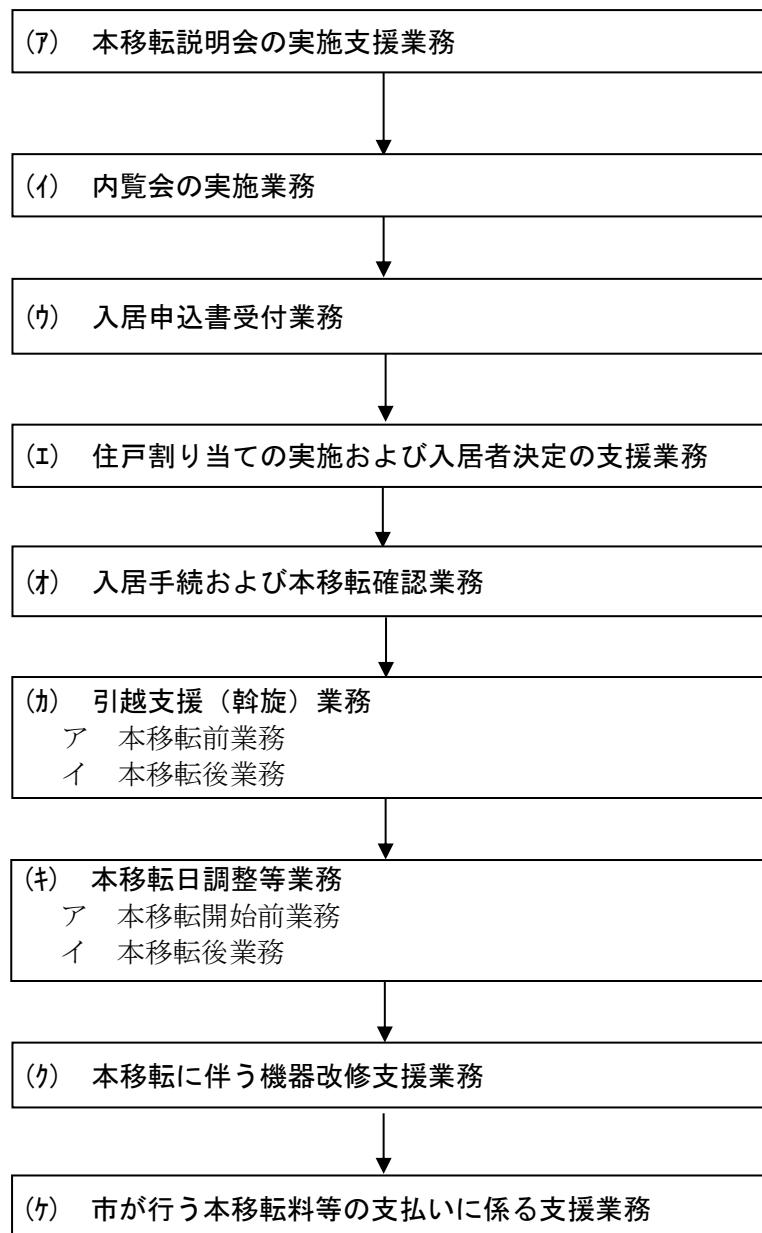
なお、本業務実施時点で移転戸数が変動する可能性がある。

### **(2) 業務の目的**

本移転者が建替住宅へ混乱なく速やかに入居することを支援の目的とする。本業務に係る詳細の説明等については市が行うが、市営住宅整備業務の日程を勘案しながら、説明会開催に向けた事前の日程調整や会場設定、本移転住戸の決定、各種様式の配布など、本移転者と市との調整を行うこと。

### **(3) 主な業務実施フロー**

本移転支援業務における主な業務実施フローは以下のとおりであり、実施に当たってはあらかじめ市と協議すること。



#### (4) 業務内容

##### ア 本移転説明会の実施支援業務

市が、建替住宅の完成約4か月前に、本移転者に対し、本移転までの手続きや移転事務手続、移転スケジュール等の内容を説明するための本移転説明会を、既存住宅周辺の会場において行うため、事業者は、市が行う本移転説明会の補助として、以下の業務を行うこと。なお、本業務は市と協議し行うこと。

- (ア) 本移転説明会の会場の確保および設営
- (イ) 本移転説明会開催案内の作成および事前配付
- (ウ) 本移転説明会資料の作成および配付。また、本移転に必要な各種資料の配付
- (エ) 本移転に伴う住民票の異動等に関する手続き本移転先の間取り、広さ、機能などの情報提供など

## イ 内覧会の実施業務

### (ア) 業務内容

事業者は、建替住宅の内覧会を実施すること。内覧会の日程、対応方法については、事前に市と協議の上、実施すること。

内覧会は、家具等の配置に係る各所の寸法計測が可能なように、本移転者が希望する各住戸タイプ1戸以上にて実施することとし、十分な日程を確保すること。

## ウ 入居申込書受付業務

### (ア) 業務内容

入居申込書受付業務として、建替住宅の完成約4か月前に、市営住宅入居申込書、誓約書の配布・受取業務を行う。

### (イ) 関連書類

入居申込書受付業務に関連する書類は以下のとおりである。

### 入居申込書受付業務（関連書類A）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
建替市営住宅入居申込書	本移転者（全対象）	建替住宅の完成約4か月前	本移転者の建替住宅への入居申込書類。本移転者の世帯構成等を報告するもの。	①本移転者に配付する。 ②本移転者が記入した書類を受け取る。 ③内容確認の上、本申込書を速やかに市に提出する。
住宅移転承諾書	本移転者（既存住宅にお住まいの入居者）	建替住宅の完成約4ヶ月前	居住する住宅から建替住宅へ移転することとの承諾書。	①既存住宅にお住まいの入居者に対して配布する。 ②記入した書類を受け取る。 ③内容確認の上、本申込書を速やかに市に提出する。

## エ 住戸割り当ての実施（駐車場含む）および入居者決定の支援業務

### (ア) 業務内容

移転承諾書の受取業務として、本移転者に関して以下の業務を行う。

- 住戸割り当ての実施時に受け取った移転承諾書について、内容を確認する。
- 住戸割り当ての実施時に本移転者から受け取った住宅返還届は、本移転する建替住宅の必要事項を記入し市へ引継ぐものとする。

建替住宅の完成約3か月前に、住戸割り当ての実施に係る業務を行う。

住戸割り当てに先立ち、案内文等の事前送付が必要な書類を作成し、本移転者へ送付を行う。

住戸割り当てに先立ち、入居に係る関連資料（関連書類B参照）の配布および回収を行い、住戸割り当てを実施する。なお、住宅返還届については必要事項の記入を確認し、市へ提出するものとする。

複数の希望者がいる住戸について抽選を行う場合は、各住戸別に時間帯を設定して行う。会場は集まる人数に応じて、適宜確保する。抽選は市の制定する方法で行う。

#### (イ) 関連書類

住戸割り当ての実施および入居者決定の支援業務に関する書類は、以下のとおりである。

#### 住戸割り当ての実施業務（関連書類B）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
住宅返還届	本移転者	住戸割り当ての実施時	移転前の市営住宅を市に返還するための本移転者が届け出る書類。	①住戸割り当てを実施する前に本移転者に配付する。 ②本移転者が記入・押印した書類を住戸抽選会時に受け取る。 ③事業者は必要事項を記入の上、速やかに市に提出する。
住戸割り当て抽選会の案内資料・通知	本移転者	住戸割り当て実施の約3週間前	住戸割り当て等開催要領。（日時、場所、注意事項、問い合わせ先等）	本移転者に配付する。

#### 入居者決定支援業務（関連書類C）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
住戸割り当て抽選会結果報告	市	住戸割り当ての実施後	本移転者の移転先住戸を市へ報告する書類。	住戸割り当て終了後に速やかに市へ報告する。
市営住宅入居決定通知書	本移転者	市の入居者決定後	市営住宅の入居について決定する書類。	住戸割り当て終了後に市が本移転者に通知する。

#### 才 入居手続および本移転確認業務

##### (ア) 業務内容

建替住宅の完成前に、入居説明に係る以下の業務を行う。

- (a) 入居説明前に、入居説明案内の作成および送付を行う。
- (b) 入居説明資料の作成を行い、入居説明時に資料の配付や、説明会場の確保と設営等を行う。

- (c) 入居説明時に、配付した請書、市の規則で定める書類（関連書類D）を受け取るとともに、それと引き換えに建替住宅の鍵および市営住宅入居承認書を渡す。当該請書および書類は内容を確認の上、速やかに市に提出する。
- (f) 入居説明時に、移転完了届、入居届を配付する。

本移転者の退去を確認する。

#### 入居手続きおよび本移転確認業務（関連書類D）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅使用願	本移転者	住戸割り当てる実施後	市営住宅を使用するための書類。	①住戸が決定した本移転者に配布する。 ②本移転者が記入・押印した書類を住戸抽選会時に受け取る。 ③事業者は必要事項を記入の上、速やかに市に提出する。
誓約書	本移転者	住戸割り当てる実施後	市営住宅を使用するにあたっての誓約書。	①住戸割り当てる実施する前に本移転者に配付する。 ②本移転者が記入・押印した書類を住戸抽選会時に受け取る。 ③事業者は必要事項を記入の上、速やかに市に提出する。

#### カ 本移転者に対する業務

移転完了届については、鍵とともに本移転後に受け取り、内容の確認をする。

空き住戸の検査を行い、本移転者が処理すべき物品等を残置している場合は、市に連絡し、本移転者にその状況を通知する。

上記検査で問題がないと確認できた場合は、市に報告するとともに、鍵を市に返還する。

#### (ア) 関連書類

入居手続きおよび本移転確認業務に関する書類は、以下のとおりである。

#### 入居説明の実施業務（関連書類E）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅入居案内	本移転者	市の入居者決定後	本移転者へ、住宅所在地、入居決定室番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金等について案内する書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
市営住宅入居許可証	本移転者	市の入居者決定後	市営住宅の入居について許可する書類。	市から本移転者に許可する。

### 説明（鍵渡し）当日

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
入居説明資料	本移転者	本移転説明会時	入居に関する手続きの説明資料。入居説明時に配付する。	入居説明当日に市の資料とともに配布し、説明する。
玄関鍵受領書	本移転者	本移転時	入居するにあたり、部屋の確認および鍵を受領したことを確認する書類。	市が本移転者に確認する。

### 本移転者の退去および本移転確認業務

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
住宅返還届	本移転者	入居説明開催時	住宅の返還等を本移転者が届け出る書類。	①住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ②本移転終了後に本移転者が記入・押印した書類を受け取る。 ③事業者は内容確認の上、速やかに市に提出する。
移転完了届	本移転者 および 市	本移転終了後	本移転終了後に、本移転が完了したことを本移転者が報告を行う書類。	①住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ②本移転終了後に本移転者が記入・押印した書類を受け取る。 ③事業者は内容確認の上、本届を後日市に提出する。

### キ 引越し支援（斡旋）業務

#### (ア) 業務内容

##### a 本移転前業務

事業者は、本移転者の引越しが円滑に実施されるように、必要に応じて引越し業者の斡旋および引越しに関するアドバイス等の支援を行う。

また、最終的な引越しの方法および移転完了予定日について確認を行い、市に報告する。

##### b 本移転後業務

本移転者が移転（引越し）を完了したことについて、適宜、市に報告し、市が実施する退去検査日（移転完了検査日）の調整を行う。

### ク 本移転日調整等業務

#### (ア) 業務内容

本移転者に対して、以下の業務を行う。

a 本移転開始前業務

本移転を開始する前に、本移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が本移転者の引越日の調整を行う。また、本移転者の引越日の調整結果を、適宜市に報告を行う。

b 本移転後業務

本移転後に、本移転者の引越実施日について、適宜市に報告を行う。

ケ 本移転に伴う機器改修支援業務

(ア) 業務内容

本移転者が持ち込む設備機器について建替住宅に対応（ガスコンロの口金など）できるように支援を行う。

コ 市が行う本移転料支払いに係る支援業務

(ア) 業務内容

本移転者が移転（引越し）を完了したことについて、適宜、市に報告し、市が実施する退去検査日（移転完了検査日）の調整を行う。

移転が完了したときに市が定める移転料を支払う。（247千円）なお、本移転者が希望し、その必要があると市が認めた場合は全額前払金を支払うことができるものとする。なお、移転料に伴う支払い手数料は受注者の負担とする。

(イ) 関連書類

本移転開始前業務関連書類

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅建替事業移転料請求書	本移転者 および 市	本移転完了後	本移転者が移転料を受け取るための書類。	①本移転者の移転が完了した場合に配布。 ②内容確認後、速やかに支払いを行う。
市営住宅建替事業移転料前払請求書	本移転者 および 市	本移転完了前	本移転者が移転料を受け取るための書類。	①本移転者が前払いを希望した場合に配布。 ②内容確認後、速やかに支払いを行う。

サ 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務

事業者は、入居者移転支援業務期間中に、他の市営住宅への住替を希望する移転者および退去を希望する移転者に対し、前記に示すに示す手順に準じて、住替または退去に係わる業務を行うこと。

### **(5) 本移転業務に関する留意事項**

定められた移転期限までに、本移転者の責に帰すべき事由による場合その他、事業者の責に帰すべき事由なくして本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者は、当該未完了部分について、その事由が判明した時点で速やかに市に報告するものとし、市と事業者はその事由について対応を協議するものとする。

## **3 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務**

市が作成する社会資本整備総合交付金等申請関係書類に関し、交付対象額および交付金の算定根拠に係る各種資料等の作成など、市の支援を行う。

## **4 会計実地検査の支援業務**

本事業は、国の会計実地検査の対象となることから、市が検査を受けるにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行う。

## **5 業務報告**

### **(1) 基本的な考え方**

- ア 要求水準に従い入居者の希望を確認し、誠意を持って業務を履行しなければならない。
- イ 本移転者に対して、事業者は丁寧に各種手続きに関する説明を行う等、入居者移転支援業務が円滑に実施されるように努力しなければならない。

### **(2) 報告義務**

下記に定めるとおり、業務報告書を作成し、市に提出すること。

- ア 本移転支援業務（住替移転者および退去者も含む）
  - 入居申込書受付（受取状況）を速やかに市に提出する。
  - 住戸割り当て実施前に、市に開催内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
  - 住戸割り当て実施後に、速やかに市に結果を報告する。
  - 入居説明前に、市に内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
  - 週1回以上、移転承諾書等、各種書類の受取状況の報告を市に行う。
  - 週1回以上、建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を市に行う。
  - 建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、本移転者の引越の日時等）の調整結果を、適宜市に報告する。
  - 本移転期日を過ぎても本移転が完了しないおそれがある場合、その事由を報告する。

## 第6 余剰地活用業務

### 1 基本的考え方

木川団地2期での建替住宅等の整備にあっては、周囲からの視認性が高い位置に余剰地を設けること。木川団地2期での建替住宅等の事業用地と余剰地は敷地を別とすること。事業者は余剰地を市から定期借地し、事業者が持つ実績や経験、ノウハウを活かして、建替住宅の居住者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出すなど、地域活性化や福祉の増進に貢献するように活用すること。なお、付帯事業として市が実施を想定する施設は次のとおりである。

- ・ 小売店舗、喫茶、軽食店
- ・ 福祉施設
- ・ こどもや子育て世帯が身近に利用できる遊び場
- ・ その他、地域の活性化や福祉の増進、住民の利便性向上に資する施設

定期借地期間満了前に、事業者は自らが整備した建物等（埋設物等を含む）を全て撤去し、更地状態で市に返還すること。

ただし、事業者が定期借地期間後も活用の継続を希望する場合は、定期借地期間満了の1年前までに、活用内容、活用期間、借地料、整備した建物等に扱い等について、市と協議を行うこと。

### 2 用途および規模に関する条件

「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」のビジョンのもと、公営住宅に住む人にとっても、周りの地域の人にとっても、魅力的になる余剰地活用を行うこと。ただし次に示す施設は不可とする。

- (1) カラオケボックス、パチンコ、ガソリンスタンド等「地域活性化施設の基本的な考え方」に合致しない用途。
- (2) 政治的又は宗教的用途。
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途。
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途。
- (5) その他公序良俗に反する用途。

## 第7 市による事業の実施状況のモニタリング

### 1 モニタリングの実施

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

### 2 モニタリングの時期および内容

モニタリングの時期および内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法および手段により実施するものとする。

#### (1) 業務着手時

事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表および総合業務計画書等を市に提出し、確認を受けること。

#### (2) 事前調査時

事業者は、事前調査完了時に、事前調査結果等を市に提出し、確認を受けること。

#### (3) 設計時

事業者は、基本設計および実施設計完了時に、提出した図書について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。なお、設計が年度をまたがる場合は、年度末の出来形について確認を受けること。

#### (4) 入居者移転時

事業者は業務実施にあたり、入居者移転支援業務計画書および自主モニタリング計画書を作成し、市に提出してその承諾を得ること。市に提出後、内容を変更する場合および市により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し、市の承諾を得ること。

#### (5) 解体除去時

事業者は、解体除却工事着手前に、工程表および施工計画書を市に提出し、確認を受けること。事業者は、解体除却工事完了時に、市に報告し、完了状況の確認を受けること。

#### (6) 工事施工時

事業者は、工事施工、工事監理の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。この際、事業者は、適切な工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について市に報告し、確認を受けること。

#### (7) 毎年度末

事業者は、事業期間の毎年度末に、各業務の執行状況について出来形の確認を受けること。この際、事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、施工記録（工事関係書類および工事監理書類）を用意すること。

#### (8) 工事完成・施設引渡し時

事業者は、完成した施設等が、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を受けること。この際、事業者は、施工記録（工事関係書類および工事監理書類）を用意すること。