

うきは市営西隈上団地等整備事業

要求水準書

<建設等業務>

注意：実施方針公表時から大きく変更した箇所

- ・市営住宅戸数　[旧] 70 戸　→　[新] 55 戸
- ・黄色マーカーは変更箇所を示す。

令和 6 年 6 月

うきは市

目 次

第 1 章 総則	1
1. 本書の位置づけ	1
2. 要求水準書の変更	1
3. 本事業の性能規定	1
4. 本事業の目的	1
5. 本事業の概要	1
(1) 事業概要	1
(2) 事業方式	1
6. 事業期間	2
7. 遵守すべき法制度等	2
(1) 適用法令	2
(2) 条例等	3
(3) 各種基準・指針等	4
(4) その他考慮すべき基準等	5
(5) 秘密の保持	5
(6) 業務の監視	5
第 2 章 基本的事項	6
1. 業務内容	6
(1) 事前調査	6
(2) 基本計画策定業務	6
(3) 既存住宅等の解体・撤去	6
(4) 市営住宅整備業務	6
(5) 広場整備業務	6
(6) シェアスペース整備業務	6
(7) 道路改良業務	7
(8) 分譲宅地整備業務	7
2. 事業対象地に関する事項	7
(1) 敷地条件・入居状況	7
(2) インフラ整備状況等	7
(3) その他の敷地条件	8
第 3 章 施設計画・整備業務	9
1. 業務の共通事項	9
(1) 本事業概要の理解	9
(2) 防災・減災への対応	9
(3) 選定事業者ノウハウの発揮	9
(4) 環境への配慮	9
(5) 安全性・利便性の確保	10
(6) 地元企業の活用	10

(7) 交付金の活用に関する支援-----	10
2. 各施設の整備-----	11
(1) 事前調査-----	11
(2) 事業対象地全体の『基本計画』策定-----	11
(3) 既存住宅等の解体・撤去-----	12
(4) 『市営住宅』の整備-----	14
(5) 『広場』の整備-----	23
(6) 『シェアスペース』の整備-----	27
(7) 『道路』の改良-----	34
第4章 『分譲宅地』の整備・販売-----	37
1. 基本的考え方-----	37
2. 土地の売却等-----	37
3. 宅地造成工事-----	37
4. 販売業務-----	38
5. その他-----	38
(1) 下水道-----	38
(2) 分譲宅地の道路-----	38
(3) 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成支援業務-----	38
(4) 保険-----	38

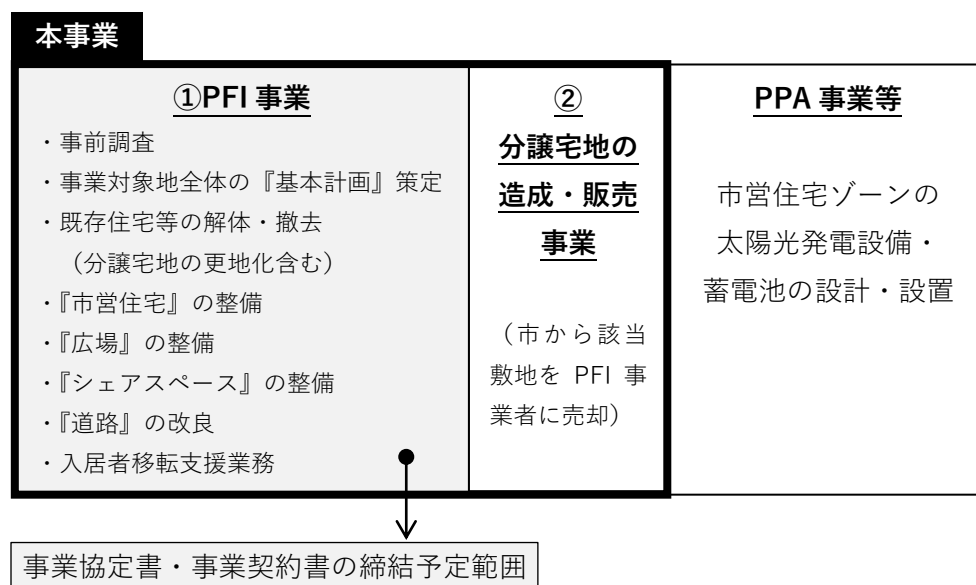
【添付資料一覧】

用語	定義
資料 1	事業概要書
資料 2	専用水道井戸
資料 3	公共下水道台帳図
資料 4	字図
資料 5	測量図 ： 6 月末～7 月上旬公表予定
資料 6	地質調査結果（柱状図） ： 6 月末～7 月上旬公表予定

【用語の定義】

用語	定義
市	うきは市のことをいう。
本事業	うきは市営西隈上団地等整備事業のことをいう。
P F I 法	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 号改正平成 28 年法律第 51 号)をいう
P F I 事業	P F I 法に基づき実施する事業のことをいう。分譲宅地の造成・販売は含まない。(下図 [解説] を参照)
既存住宅等	既存の市営住宅及び関連施設(道路・通路、集会所、専用水道等)、工作物(フェンス、遊具等)をいう。ただし、水路は含まない。
建替住宅	P F I 事業で整備する市営住宅(西隈上団地)のことをいう。
応募者	本事業に応募する事業者グループをいう。
選定事業者	事業契約を締結した事業者グループをいう。

[解説]



第1章 総則

1.本書の位置づけ

うきは市営西隈上団地等整備事業要求水準書<建設等業務>（以下「本要求水準書」という。）は、うきは市営西隈上団地等整備事業（以下「本事業」という。）における市営住宅整備、広場整備、シェアスペース整備、道路整備及び余剰地活用に関して、うきは市（以下「市」という。）が要求する性能の水準を示すとともに、応募者の提案に対して具体的な指針を示すものである。

なお、モニタリングについては、「うきは市営西隈上団地等整備事業 モニタリング方法説明書」、入居者移転支援業務の要求水準については、「うきは市営西隈上団地等整備事業 要求水準書<入居者移転支援業務>」を参照すること。

2.要求水準書の変更

市は、本業務の期間中に、法令等の変更、災害の発生又はその他特別の事由により、業務内容を見直す必要があると判断した場合は、本要求水準書を変更することがある。

この変更に伴い、選定事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

3.本事業の性能規定

本要求水準書は、原則として各業務において達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制及び作業方法等の具体的な仕様については、応募者が本要求水準書に示された水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。

ただし、本要求水準書において、市が具体的な仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外の水準の維持と矛盾しないことを選定事業者が明確に示した場合に限り、市は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

4.本事業の目的

うきは市浮羽町西隈上地区において、昭和 41 年から昭和 46 年にかけて整備された西隈上団地 112 戸は、建設から 50 年以上が経過し老朽化が進んでいる。入居者の安全性・快適性・居住性を確保するため、当該市営住宅を集約して建て替えることとしている。

あわせて、集約化により生じた余剰地を有効活用するため、広場・シェアスペース・分譲宅地・道路を整備し、「暮らしと交流が居心地よい、脱炭素型先進モデル住宅地」を目指すことを目的としている。

5.本事業の概要

(1) 事業概要

市営住宅（55 戸）・広場・シェアスペース・道路・分譲宅地を整備する。分譲宅地は、更地化した後、選定事業者が市から土地を取得し、住宅地として整備・販売する。

(2) 事業方式

P F I 事業は、P F I 法に基づき、選定事業者が本施設の設計及び建設を行い、完成後、市に所有権を移転する方式（P F I－B T方式）とする。なお、土地は市所有の行政財産とし、原則として事業契

約締結から設計・建設業務が完了するまで選定事業者は無償で 사용할 ことができる。

分譲宅地は、既存住宅等の除却と更地化を行い、市は選定事業者 に土地を販売する。その後、選定事業者は、宅地の造成・販売を行うこと。

6.事業期間

P F I 事業の事業期間は、以下のとおりとする。

事業契約締結	令和 7 (2025) 年 4 月 予定
事業期間	事業契約締結日～令和 11 (2029) 年 3 月 31 日まで
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 (2029) 年 3 月 31 日まで (厳守) ※別の事業にて予定している、再生可能エネルギー設備の設置もこの期間で完了しておく必要があるため、市と密に連携すること。
仮移転・引越し期間	事業契約締結日～令和 7 (2025) 年 10 月 31 日まで
本移転・引越し期間	建替住宅供用後～令和 11 (2029) 年 3 月 31 日まで
分譲宅地	事業期間内において、可能な限り敷地の販売と住宅の建築を目指す。販売方法は応募者から提案を求める。

7.遵守すべき法制度等

本事業を実施するに当たって、選定事業者は、関連する各種法令 (施行令及び施行規則等を含む)、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

(1) 適用法令

- ・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)
- ・地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号)
- ・公営住宅法 (昭和 26 年法律第 193 号)
- ・建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- ・都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- ・建築土法 (昭和 25 年法律第 202 号)
- ・建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- ・消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- ・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)
- ・道路法 (昭和 27 年法律第 180 号)
- ・道路構造令 (昭和 45 年政令第 320 号)
- ・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)
- ・電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- ・労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
- ・水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- ・下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- ・電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- ・水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号)

- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 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）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）

その他、本事業に必要な関連法令等

(2) 条例等

- ・ 福岡県建築基準法施行条例（昭和 46 年 07 月 26 日条例第 29 号）
- ・ 福岡県福祉のまちづくり条例（平成 10 年 03 月 30 日条例第 4 号）
- ・ 福岡県美しいまちづくり条例（平成 12 年 10 月 18 日条例第 66 号）
- ・ 福岡県暴力団排除条例（平成 21 年 10 月 19 日条例第 59 号）
- ・ 福岡県環境保全に関する条例（昭和 47 年 10 月 18 日条例第 28 号）
- ・ うきは市定住促進条例（平成 20 年 9 月 26 日条例第 36 号）
- ・ うきは市安全・安心まちづくり条例（平成 18 年 9 月 28 日条例第 46 号）
- ・ うきは市暴力団排除条例（平成 22 年 3 月 29 日条例第 2 号）
- ・ うきは市文化財保護条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 107 号）
- ・ うきは市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 139 号）
- ・ うきは市環境基本条例（平成 19 年 4 月 1 日条例第 2 号）
- ・ うきは市地下水の保全に関する条例（平成 26 年 9 月 24 日条例第 30 号）
- ・ うきは市景観条例（平成 23 年 10 月 3 日条例第 23 号）
- ・ うきは市公共下水道条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 163 号）
- ・ うきは市市道の保全に関する条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 167 号）

- ・うきは市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成 25 年 3 月 29 日条例第 2 号）
- ・うきは市市道に設ける道路標識の寸法を定める条例（平成 25 年 3 月 29 日条例第 3 号）
- ・うきは市電線共同溝管理規則（平成 28 年 3 月 14 日規則第 4 号）
- ・うきは市営住宅管理条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 169 号）
- ・うきは市専用水道給水条例（平成 17 年 3 月 20 日条例第 172 号）
- ・うきは市公設防犯灯設置規程（平成 19 年 3 月 12 日告示第 3 号）
- ・うきは市飲料水戸別確保補助金交付要綱（平成 17 年 3 月 20 日告示第 38 号）
- ・うきは市可燃ごみ集積場用収集箱貸与要綱（平成 17 年 6 月 1 日告示第 70 号）

その他、本事業に必要な関連法令等

(3) 各種基準・指針等

- ・公共住宅建築工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ・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）
- ・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）
- ・公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
- ・公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
- ・国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
- ・建築工事監理指針（ 〃 ）
- ・電気設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・機械設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・建築工事標準詳細図（ 〃 ）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ 〃 ）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ 〃 ）
- ・建築物解体工事共通仕様書・同解説（ 〃 ）
- ・建築設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・建築構造設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・官庁施設の総合耐震・津波計画基準及び同解説（ 〃 ）
- ・官庁施設の基本的性能基準及び同解説（ 〃 ）
- ・官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（ 〃 ）
- ・構内舗装・排水設計基準（ 〃 ）
- ・建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・建築設備設計基準（ 〃 ）
- ・都市計画法 開発許可制度の手引き（福岡県都市計画課）
- ・公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・公共住宅電気設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・公共住宅機械設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・公共住宅屋外整備工事積算基準（ 〃 ）
- ・高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（ 〃 ）
- ・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）
- ・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）

- ・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）
- ・土木工事共通仕様書（福岡県県土整備部）
- ・土木工事共通仕様書（福岡県農林水産部）
- ・植栽工事共通仕様書（福岡県県土整備部）
- ・土木工事施工管理の手引き（福岡県県土整備部）
- ・土木工事積算基準（国土交通省）
- ・土木工事標準積算基準書（国土交通省）
- ・公園緑地工事共通仕様書（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・公園緑地工事施工管理基準（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・公園緑地工事数量算出要領（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・公園緑地工事標準歩掛（国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）（国土交通省）
- ・遊具の安全に関する基準（一般社団法人日本公園施設業協会）
- ・公園施設の安全点検に係る指針（案）（国土交通省）
- ・公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改訂版】（国土交通省）
- ・都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂版】（国土交通省）
- ・都市公園技術標準解説書（平成28年度版）（日本公園緑地協会）
- ・公園緑地マニュアル（日本公園緑地協会）
- ・植栽基盤整備技術マニュアル（日本緑化センター）

その他、本事業に必要な関連要綱・基準等

(4) その他考慮すべき基準等

- ・うきは市脱炭素先行地域申請書 [うきは市脱炭素先行地域計画提案書（環境省 HP を参照）]
- ・地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 実施要領（環境省）
- ・二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金(建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業)(環境省)
- ・うきは市内の建築物等における木材の利用の促進に関する方針
- ・うきは市景観計画
- ・うきは市総合防災マップ

その他、市が指定する本事業に必要な基準等

(5) 秘密の保持

選定事業者は、本事業により知り得た情報を、市の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外の目的には使用しないものとする。

(6) 業務の監視

市は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、選定事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

第2章 基本的事項

1.業務内容

選定事業者は、本事業について以下の業務を行うものとする。

(1) 事前調査

選定事業者は、基本計画の検討に先立ち、必要な調査を行う。

(2) 基本計画策定業務

本事業応募時の提案書に基づき、建物、通路、道路ほか施設の配置計画、全体工程計画、業務の実施体制等を記載した基本計画を策定する。

(3) 既存住宅等の解体・撤去

選定事業者は、既存住宅等の解体・撤去を行う。

(4) 市営住宅整備業務

新たな西隈上団地（以下「建替住宅」という。）の建替整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。なお、建替手順については選定事業者の提案による。

- ・ 設計業務
- ・ 許認可及び各種申請業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ その他の業務

(5) 広場整備業務

広場整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・ 設計業務
- ・ 許認可及び各種申請業務
- ・ 工事業務
- ・ 工事監理業務
- ・ その他の業務

(6) シェアスペース整備業務

シェアスペースの整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・ 設計業務
- ・ 許認可及び各種申請業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ その他の業務

(7) 道路改良業務

道路改良を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・工事業務
- ・その他の業務

(8) 分譲宅地整備業務

選定事業者は、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地については、更地化までをPFI事業で行うこととする。その後、別契約にて市から土地を取得し、自己の責任及び費用において宅地分譲地の造成、販売を行うものとする。

2.事業対象地に関する事項

(1) 敷地条件・入居状況

事業予定地	うきは市浮羽町朝田 261 番地 外
敷地面積※	約 21,370 m ² ※図上計測 座標系：JGD2011 / Japan Plane Rectangular CS II 投影法：Transverse Mercator（横メルカトル図法）
地域地区等	準都市計画区域 ・ 用途地域なし ・ 日影規制なし
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%
土地の所有	市有地
道路幅員	市道千足・中鶴線 約 10m / 市道千足新町中線 約 4～6m
斜線制限	道路斜線：適用距離 20m・勾配 1.5 / 隣地斜線：立ち上がり 20m・勾配 2.5
災害想定	洪水浸水想定区域 浸水深 0.5～3.0m
既存住宅	簡易耐火造平屋 96 戸（25 棟） / 簡易耐火造 2 階 16 戸（2 棟）

(2) インフラ整備状況等

本事業における事業対象地及びその周辺インフラ整備状況は、以下に示す資料を参照すること。

- ・資料 1 事業概要書
- ・資料 2 専用水道井戸
- ・資料 3 公共下水道台帳図
- ・資料 4 字図
- ・資料 5 測量図 : 6 月末～7 月上旬公表予定
- ・資料 6 地質調査結果（柱状図） : 6 月末～7 月上旬公表予定

(3) その他の敷地条件

① 都市計画法に基づく開発行為

都市計画法に基づく開発行為について、事業者の負担により必要な協議及び手続き等を行うこと。

② 埋蔵文化財

埋蔵文化財包蔵地には含まれていないものの、近隣から文化財が出土しているため下記のように2回の調査が必要になる。担当課は生涯学習課となる。

試掘 1	令和 5（2023）年 10 月に実施済み。
試掘 2	現市営住宅解体後に 1 か所程度実施する想定である。事業概要が決まり次第、市（生涯学習課）に相談すること。なお、試掘は市が行うことを想定している。

第3章 施設計画・整備業務

本章にて、本事業における要求水準を示す。要求水準は最低限の水準としているが、事業費内において、市営住宅居住者や周辺住民、分譲宅地購入者、市にとって有益なアイデア等の提案を期待する。

1.業務の共通事項

(1) 本事業概要の理解

- 本事業の設計・整備にあたり、「資料1 事業概要書」の内容を踏まえ、本事業の目的を十分認識し、本要求水準書に照らして適切な整備を図ること。ただし、選定事業者から、事業費の範囲内（原則、提案金額の範囲内）においてよりよい提案があった場合、市との協議・合意の上で、変更することも可能とする。

(2) 防災・減災への対応

- 地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策及び落雷対策に十分留意すること。特に、洪水浸水想定区域であることを考慮した整備を検討すること。
- 大雨時は、事業対象地北側の水路からの越水による浸水が想定されるため、住宅地への浸水が及ばないように、対策を検討すること。また、可能な限り、住宅にも浸水対策を施すこと。その他、提案金額の範囲内で実施可能な防災・減災対策があれば、選定事業者が提案すること。

(3) 選定事業者ノウハウの発揮

- 選定事業者の企画力・技術力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理等を行うことにより、ライフサイクルコストの縮減及び良質な施設（建替住宅、シェアスペース、広場、道路、分譲宅地）の整備を行うこと。
- 選定事業者は、本業務の統括責任者を配置すること。

(4) 環境への配慮

- 環境負荷及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。
- 建替住宅はZEH-M※1、シェアスペースはZEB※2の基準を満たすこと。整備規模や設置方法については市と打ち合わせをすること。
- 井戸水、地下水、水路の水質を汚染しないこと。

（注釈）

※1 住宅部分が1層以上3層以下の集合住宅は、集合住宅のZEHの定義における住棟の評価がNearly ZEH-M以上を達成すること。

住宅部分が4層の集合住宅は、集合住宅のZEHの定義における住棟の評価がZEH-M Ready以上を達成すること。本事業において、以下同様とする。

※2 建築物省エネ法第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る。）において『ZEB』、NearlyZEBのいずれかの省エネルギー性能評価の認証を取得すること。本事業において、以下同様とする。

(5) 安全性・利便性の確保

- 調整池、防火水槽等、必要な規模を算定し、適切な場所に整備すること。
- 工事車両の動線、工事資材等の管理を徹底し、周辺住民及び歩行者等の安全に配慮した計画とすること。
- 市道千足新町中線は、事業対象地東側の住民の生活道路であるため、緊急車両の通行や日常利用に配慮すること。
- 高齢者・障がい者等を含むすべての利用者（住民等）が建替住宅（住戸内・共用部）・集会所・広場・シェアスペース・道路を不自由なく、安心・安全かつ快適に利用できるようユニバーサルデザイン・バリアフリーに配慮すること。また、身体障がい者用の動線は、可能な限り一般動線と同じになるよう計画すること。

(6) 地元企業の活用

- 選定事業者は、業務の実施にあたり、可能な限り、市内に本店または支店、営業所を有する企業から必要な資機材、飲食物、消耗品等の調達、業務連携に努め、市内企業の育成や地元経済の振興に配慮すること。

(7) 交付金の活用に関する支援

- 事業対象範囲では、「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」を活用するため、最大限の支援が受けられるよう配慮すること。交付期間は、令和6年度～令和10年度末までの5年間となる。そのため、整備スケジュールに注意すること。
- P F I 事業では、「社会資本整備総合交付金」を活用するため、最大限の支援が受けられるよう配慮すること。

(8) 整備後の点検

- 各施設の整備後、選定事業者は事業期間満了後であっても、1年点検及び2年点検を実施すること。

2.各施設の整備

(1) 事前調査

- 選定事業者は、業務の着手時に「事前調査業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 選定事業者は、基本計画の検討に先立ち、測量調査、地質調査、電波障害予測調査、石綿事前調査、**周辺家屋調査、地下埋設調査**等、必要な調査を自らの判断により実施すること。調査を実施する場合は、着手前に本業務に係る「調査業務計画書」を作成し、市に提出すること。調査終了時は、「調査業務報告書」を作成し、市に提出すること。

(2) 事業対象地全体の『基本計画』策定

- 選定事業者は、業務の着手時に「基本計画業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 計画検討の際には、「資料1：事業概要書」を基本とすること。なお、事業概要書13ページに記載の各ゾーンの位置関係は大きく変更しないこととするが、変形や面積割合の変更は可とする。
- 事業対象地の整備にあたり、一体的な調和が求められることから、「基本計画」を作成する。基本計画は、次ページ(3)以降の内容を踏まえながら、市と協議して策定し、その後、具体的な設計・工事に進むこと。
- 敷地全体のバランスや維持管理の容易性及び安全・安心の確保を考慮し、均衡の取れた死角の少ない施設配置とすること。
- 周辺の環境・日照や風害、圧迫感の軽減等に配慮すること。また、電波障害による影響を与えないよう対策を講じること。

[基本計画の内容例]

- ・ 事業対象地のゾーニング・動線計画
- ・ 建物、通路、道路ほか施設の配置計画
- ・ 市営住宅住戸配置計画
- ・ シェアスペースの諸室構成
- ・ 広場計画
- ・ 全体工程計画
- ・ 事業実施体制 など

(3) 既存住宅等の解体・撤去

① 設計

- 事業対象地に存する建築物及び付帯施設等の工作物（什器備品等を含む。）であり、撤去範囲は地上及び地下部分の全てとする。
- 解体工事等の業務期間については、建設業務に含むものとし、遅滞なく供用開始できるよう綿密な計画を立て、「解体撤去設計業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。
- 事業対象地は、井戸から地下水をくみ上げて各住戸に供給している。建替住宅においても、地下水を利用することとなるため、解体・撤去の際には、井戸を撤去しないよう注意すること。ただし、分譲宅地の部分や、事業費の増大がなく、新たに井戸を掘って給水できるようにする場合は、市と協議の上で、現井戸の撤去を可とする。
- 既存住宅に係る解体工事着手は、既存住宅の入居者の仮移転・引越しのための期間が十分に確保されるよう配慮すること。また、既存住宅等の解体順序は選定事業者の提案によるものとするが、建替住宅等の整備や入居者の移転計画との整合性に留意すること。

② 工事

ア. 着工前

- 着工に先立ち、地域住民等への説明を行うとともに、調査等を十分に行い、工事の円滑な進捗と安全確保に努めること。
- 解体及び撤去工事によって近隣に及ぼす影響を検討するとともに、必要な調査を実施し、市と協議のうえ、適切な処置を行うこと。
- 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、必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。周辺家屋調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに市に提出し、周辺家屋等に毀損等を及ぼさないよう、適切な対策を講じること。なお、適切な対策を講じたのにもかかわらず、周辺家屋等に毀損等の被害を生じさせてしまった場合は、選定事業者の負担において補償するとともに、市に状況を報告すること。
- 解体撤去に関して必要な許認可及び届出は、選定事業者が自己の責任及び費用において対応すること。市が手続きする許認可及び届出について、選定事業者は、書類の作成及び技術的協力を行うこと。

イ. 工事中

- 工程計画を踏まえ、既存住宅等の解体を行うこと。
- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 解体にあたり、建設廃材・産業廃棄物等を適切に処理すること。なお、現居住者の廃棄備品の処理も P F I 事業に含むものとする。
- 周辺への騒音・振動・粉塵・悪臭等は、周辺住宅や農地への影響が最小となるよう十分配慮すること。また、事故防止に向けた安全管理を行うこと。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染、周辺施設・住宅の汚損・破損等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行い、市に報告す

ること。

- 解体工事に当たり、アスベスト等が発見された場合には、市と別途協議を行うものとする。
- 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で市に報告すること。

ウ. 監理業務

- 工事監理の着手前に工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

③ モニタリング

- 選定事業者は、「解体撤去工事業務計画書」を市に提出し、要求水準等に適合していることの確認を受けること。

(4) 『市営住宅』の整備

① 設計

ア. 基本事項

- 基本計画に基づき、「設計業務計画書」を作成し、市と協議しながら、基本設計・実施設計を行うこと。なお、市は、基本設計・実施設計の内容に対し、工期及び対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲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。
- 設計にあたっては、「公営住宅等整備基準（平成十年建設省令第八号）」「うきは市営住宅管理条例、同施行規則」を踏まえること。
- Z E H－M（P9 の注釈を参照）の基準を満たし、住棟一次エネルギー消費量計算書等の作成含め、B E L S の認証を受けること。ただし、屋根置き太陽光発電設備・蓄電池は、別事業で設置する予定である。そのため、整備規模や設置方法については市（カーボンニュートラル推進係）と打ち合わせをすること。提案時点では、市営住宅の屋根及びカーポート（全駐車区画）への設置を想定する。

イ. 配置計画

- 住棟の周辺に駐車場やごみ置き場を配置し、日常生活における利便性を高めること。
- 災害時の共助などを想定して多様な世帯がコミュニティを形成することができるレイアウトとする。
- 日影規制の指定はないが、住棟間や事業対象地の北側に隣接する農地、周辺住宅への日当たりに配慮すること。
- 夜間の歩行安全性と防犯を確保するため、街灯を整備すること。

ウ. 住戸計画・基本設備

- 地上階数は4階以下とし、地階は設けないこと。
- 市営住宅（55戸）、駐車場、駐輪場及び外構等の主な建築概要は、下表のとおり想定している。

施設名		内容	
住戸専用部分	1DK（40 ㎡）	18 戸	・ 住戸面積の算出方法は、壁芯計算とし、バルコニー及び共用部分から使用する PS の面積は含めないこと。 ・ 住戸面積は±3%の変動は可とする。
	2DK（55 ㎡）	31 戸	
	3DK（55 ㎡～65 ㎡）	6 戸	
共用部分	エントランスホール	必要に応じて整備すること。事業者提案による。	
	廊下	有効幅員は、1,200mm 以上とすること。	
	エレベーター	3 階建て以上の住棟には、バリアフリーに対応したエレベーターを、住棟ごとに 1 基設置すること。規模・仕様は、事業者提案による。	
	階段	バリアフリーを確保すること。	
	駐車場	・ 市営住宅全体で、合計 70 区画程度の平置駐車場を、住棟の戸数を考慮してバランスよく配置すること。このうち、バリアフリー駐車区画は、市営住宅全体で 4 区画設けることと	

施設名		内容
		する。なお、機械式駐車場、立体駐車場は不可とする。 ・別事業で、太陽光発電付きカーポートを整備する予定であるため、日当たりの確保とカーポートが整備できる駐車区画を設計すること。 ・車室番号を路面に明示すること。
	駐輪場	・市営住宅全体で 60 台分確保し、屋根を整備すること。なお、住棟の戸数を考慮してバランスよく配置すること。 ・照明等を設置し、盗難防止に有効な措置を講じること。
	ごみ置き場	動物対策可能なゴミ置き場を住棟ごとに 1 カ所確保することとするが、ごみ置場の構造、規模及び配置等は市の清掃事業担当部署と協議のうえ決定するものとする。
	植栽	植栽を設ける場合は、管理しやすい樹種とし、必要最小限とすること。また、太陽光発電設備への日照確保に支障のないようにすること。
再生可能エネルギー設備		・屋根置き太陽光発電設備を設置できるよう、住宅設計を行うこと。 ・住棟一次エネルギー消費量計算は PFI 事業者が実施し、太陽光発電設備の設計・設置は PPA 事業者が実施。なお、蓄電池の設置も P F I 事業に含まないが、置き場所については検討・提案すること。 ・太陽光発電設備（屋根置き・カーポート型・蓄電池）の設置規模・設置場所については、住宅設計段階で PPA 事業者と詳細協議を行いながら、検討していくこと。カーポート型について、提案時は、全駐車区画の部分に設置するとして想定すること。 ※PPA 事業者は令和 6 年度中に選定する予定。
集 会 所		・住棟内 1 階部分に 1 カ所設置する。ただし、建替住宅全体で 1 カ所でよい。 ・床面積は 100～140 m²の範囲とし、フローリングとすること。 ・玄関、集会室、トイレ、湯沸室（流し台・給湯設備等）、収納スペースを最低限設けること。 ・高効率型エアコン、エコキュート、オール電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター2 口程度）、LED 照明を設置すること。 ・机、椅子などの備品の購入・設置は不要とする。

エ. 諸室配置

- 住戸、共用部等の配置に当たっては、入居者の安全性や利便性が確保されるとともに、敷地を効率的かつ効果的に活用することができる諸室配置とすること。
- 入居者の快適性が確保されるよう、採光・日照・換気に配慮した諸室配置にすること。特に換気については、結露対策に十分配慮した計画とすること。

オ. 必要諸室

- 住戸専用部分の必要諸室は下表に示すとおりとし、諸室面積、レイアウトは、事業者の創意工夫による提案とする。

諸室	内容
洋室（居室）	フローリングとし、和室は設けないこと。
リビング	フローリングとし、和室は設けないこと。
台 所	流し台、シングルレバー混合栓、換気扇を整備する。また、オール電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター2口程度）を設置すること。
ト イ レ	・ 洋式便器とすること。また、内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。 ・ トイレの扉は、非常解錠装置及び小窓付きとすること。
洗 面 所	洗面化粧台、脱衣室、洗濯機置場（洗濯機用防水パン）を設置すること。
浴 室	・ ユニットバスを設置すること。なお、修繕時には取り替え可能な構造とすること。 ・ ユニットバス出入口は、緊急時に外部から救出可能な構造とすること。
収納スペース	収納スペースは、住戸専有面積の9%程度とし、極力、居室ごとに設けること。
バルコニー	エアコン用室外機置場（床置き）、物干し金物及び避難器具等の配置、床の防水性、安全・プライバシーに配慮した手すりの高さ、排水に十分配慮して計画すること。

カ. 構造計画

- メンテナンスが容易でライフサイクルコストを安く抑えつつ、高耐久な構造（RC造など）とし、木造は不可とする。長期間利用できる構造が望ましい。
- 本住宅等の構造計画については、建築基準法による他、日本建築学会諸基準、最新の建築物の構造関係技術基準解説書（著者名：国土交通省国土技術政策総合研究所、建築研究所）等に準拠すること。

キ. 設備計画

- 設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）（令和3年版）」に準拠し、以下の項目を考慮したうえで、電気設備、給排水衛生設備及び空調設備の計画を行うこと。
 - ・ 更新性、メンテナンス性、使いやすさを考慮した計画とすること。
 - ・ 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。
 - ・ 本住宅等内の諸室に要求される適切な静寂性を保つため、必要に応じて騒音・振動対策を講じること。

■電気設備・エネルギーマネジメント設備

- 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- 洋室及びリビングの照明は、入居者が設置することとする。
- 脱炭素化の推進のためオール電化とし、高効率型機器、省エネルギー型機器、エネルギーマネジメントシステム（H E M S）を設置すること。
- 建替住宅は、電力供給事業者からの高圧一括受電を行い、各戸に給電する予定であるので、全戸及び集会所に証明用電気計器（子メーター）を設置すること。

■誘導支援設備

- 各住戸のトイレ、浴室及びエレベーターに、呼び出しボタン等を設置し、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設置すること。

■電話・テレビ受信・情報通信設備

- 電話（外線）、テレビ放送受信設備、インターネット回線（共有スペースまで）の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。

■空調設備

- 各居室及び集会所に空調設備を設置できるよう、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等必要なものを設えること。なお、冷房設備室内機の設置箇所には、下地補強を行い、すべての機種に対応できる位置とすること。
- 各居室においては、居住者がエアコンを設置する。
- 集会所においては、P F I 事業で高効率型エアコンを設置する。

■換気設備

- 諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。

■熱源設備

- 給湯は、エコキュートを設置すること。
- キッチンには、電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター2口程度）を設置すること。

■給排水衛生設備

- 給水・給湯設備・排水設備の仕様、設置場所等については、住戸の規模や地域性に配慮し、選定事業者の提案により適切に整備すること。
- 事業対象地は、井戸から地下水をくみ上げて各住戸に供給している。建替住宅においても、地下水からの給水を前提に計画することとし、専用水道を整備すること。
- 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易で節水型の器具・機器を採用すること。

ク. 仕上計画

- 仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮し、外装については、使用材料や断熱方法等、工法を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。
- 使用する材料は、健康に十分配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の低減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。

ケ. 景観

- うきは市景観計画を確認すること。
- 建物の外観は、地域及び敷地周辺の既存建物との調和を図り、地域に馴染む景観を創ること。また、住宅が近接していることを考慮して、視覚的な圧迫感等を和らげるよう工夫すること。ただし、メンテナンスのしやすさに配慮すること。

コ. 周辺インフラとの接続

- 市道と敷地内通路の接続、専用水道・下水道・電力・電話の引き込み計画は、事業者の提案による。

サ. 安全性の確保

- 共用廊下・階段等からエントランスホールの屋根、屋上または受水槽、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に進出できないよう計画するとともに、管理（保守点検）上、支障が無いよう配慮すること。
- 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とするとともに、防犯上、適切な照明設備を設置すること。
- 消防車両の進出については、関連法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

シ. サイン計画

- 各住宅棟の案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで、敷地内の分かりやすい位置に設置すること。
- 各諸室名、階段、エレベーターホール等について、分かりやすく表示する等、適切にサイン計画（室名札、階数表示板、棟番号等）を行うこと。
- 各住宅棟の館銘板、注意書き看板等を設置すること。

ス. 各種申請手続き等

- 開発許可申請、建築確認申請のほか、事業の実施にあたり、計画、設計及び建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うこと。市が必要とする場合、各種許可等の写しを市に提出すること。

セ. その他

- 外部金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。

- 各住棟出入口には掲示板を設けること。
- 各戸の玄関には郵便受けを設けること。
- 排気・給気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウェザーカバーを設置すること。
- 建替住宅に関する「長期修繕計画」を作成し、市に提案すること。

② 工事

ア. 着手前

- 選定事業者は、建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- 選定事業者は、工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように選定事業者の責任において実施すること。
- 選定事業者は、着工に先立ち、周辺住民に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

イ. 工事中

- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 選定事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- 事故防止に向けた安全管理を行うこと。
- 選定事業者は、騒音・振動・悪臭・塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより、影響が最小となるよう十分配慮すること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 周辺住宅地や周辺農地に万一影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応するとともに、市に報告すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。
- 隣接する建物や、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、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行い、市に報告すること。
- 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で市に報告すること。

ウ. 化学物質室内濃度調査

- 工事完了後に、建築基準法に規定する完了検査の申請前までに、化学物質の室内濃度測定を行うこと。

エ. 検査

- 選定事業者は、建築基準法第7条の3又は同法第7条の4に規定する建築物に関する中間検査

の申請の可否を確認し、必要に応じて検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む）を市に報告すること。

- 選定事業者は、建築基準法第7条又は同法第7条の2に規定する建築物に関する完了検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を市に報告すること。
- 市は、完了検査の結果報告を受けた後、完成検査を行うため、選定事業者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、市がこれらの内容を決定するものとする。選定事業者は、市による完成検査に立会い、協力をすること。
- 選定事業者は、完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- 選定事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、事前に市と協議すること。また、選定事業者は、市に対して各種検査の記録を、写真をもって報告すること。

③ 建替住宅引き渡し

- 選定事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。
- 選定事業者は、市に設備・器具等の取扱いに関する説明を実施するとともに、各住戸に設備・器具等の取扱説明書を備え付けること。
- 共用部分及び住戸専用部分の鍵は各 5 本用意し鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストとともに市に提出すること。

④ 監理業務

- 工事監理の着手前に工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。
- 建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を設置すること。なお、工事監理者は、募集要項で定める建設企業または建設企業の関連企業に従事する者以外の者であること。
- 工事監理者は、「工事監理業務計画書」に基づき建設工事が設計図書のとおり実施されていることを確認するとともに、工事の品質確保のため、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会いすること。
- 工事監理者は、工事監理業務の実施状況について、「工事監理報告書」を作成し定期的（毎月1回以上）に市へ報告すること。また、市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。なお、工事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、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において分かるように整理すること。

⑤ 交付金申請関連業務

ア. 社会資本整備総合交付金交付金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申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（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、市の支援を行うこと。

イ. 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成支援業務

- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の活用については、市（カーボンニュートラル推進係）と十分な協議・相談を行うこと。
- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を積極的に活用すること。地域脱炭素移行・再エネ推進交付金実施要領において、以下の項目は、特に考慮すること。
 - ・(オ) その他基盤インフラ設備（自営線・蓄熱設備・熱導管・エネルギーマネジメントシステム 等）
 - ・(サ) Z E H - M
 - ・(テ) 高効率換気空調設備、高効率照明機器、高効率給湯器、高効率融雪設備、コージェネレーション等
- 市が実施する地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成に関し、各種資料等の作成など、市の支援を行うこと。

ウ. 会計実地検査の支援業務

- 会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、市の支援を行うこと。

⑥ モニタリングの実施

ア. 設計業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、設計着手前に「設計業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料等を市に提出し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了時に事業契約書に定める図書とともに、市が要求した性能等に適合していることを示す資料等を提出し、確認を受けること。

イ. 建設業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、建設工事の着手前に事業契約書に定める工程表、「建設工事業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等を市に報告すること。また、必要に応じて市は工事に立ち会うことができるものとする。
- 選定事業者は、建設工事の期間中、協議の記録、指示承諾の対応記録等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に提出し確認を受けること。
- 選定事業者は、建替住宅等の使用材料及び機器類等の選定については、事前に市の確認を受けることとし、「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）」に基づき選定すること。

とを原則とする。なお、適合しない材料等を採用する場合は、事前に市と協議すること。

- 選定事業者は、工区ごとに、建設工事完成時に市へ報告し、完成状況の確認を受けること。完成状況の確認に先立ち、選定事業者は自主検査を行うとともに、検査結果の記録を市に提示すること。

ウ. 工事監理業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事監理業務の着手前に「工事監理業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 選定事業者は、工事監理業務の実施状況について「工事監理報告書」を作成し、市に実施状況の説明を行い報告すること。特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。

⑦ その他関連業務

ア. B E L S（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得

- Z E H - MとしてB E L Sの申請を行い、評価を受けること。これに係る費用は、選定事業者が負担すること。

イ. 保険

- 選定事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めるところとする。また、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。保険契約を締結したときは、その証書の写しを速やかに市に提出すること。
 - ・ 建設工事保険
 - ・ 第三者賠償責任保険
 - ・ 火災保険
 - ・ その他の保険
- 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又は保証金を供託すること。なお、保険加入を選択する場合は、利用する保険法人を市に報告すること。

(5) 『広場』の整備

① 共通

- 本事業用地周辺には住宅・農地が近接しており、住民の生活環境や農業への影響に十分配慮すること。
- 死角や物陰が生じないよう、周囲からの視認性について配慮すること。ただし、住居等の敷地が隣接地となる場合、プライバシーに配慮したフェンス（目隠し）を設置するなど、適切な処置を行うこと。
- 全ての利用者が広場を安全に利用できるように、十分な安全性能が確保されていること。
- 広場面積は、2,000 m²以上とすること。

② 設計

- 基本計画に基づき、「設計業務計画書」を作成し、市と協議しながら、基本設計・実施設計を行うこと。なお、市は、基本設計・実施設計の内容に対し、工期及び対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲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。
- 必要な関係機関への届出、各種申請は選定事業者の責任で行い、諸費用は、選定事業者が負担すること。
- 必要機能は、下表のとおり想定している。

必要機能	内容
広 場	・ 芝生を基本とした広場を整備すること。 ・ 砂場は設けないこと。 ・ 歩行者用園路を整備する場合は、利用者が快適かつ安全に利用でき、平坦で滑りにくい舗装とすること。
緑 化	・ 植栽を設ける場合は、管理しやすい樹種とすること。ただし、過度な量の植栽は設けないこと。 ・ 花壇は整備しないこと。 ・ 高木を配置する場合は、落雷の影響に配慮すること。 ・ イベント等ができるスペース（空間）を確保できるよう、レイアウトに配慮すること。
施 設	・ 遊具、ベンチ、四阿（パーゴラ）を整備すること。ただし、イベント等ができるスペース（空間）を確保できるよう、レイアウトに配慮すること。 ・ 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したうえで、交換が容易な仕様とすること。 ・ 遊具は、コンビネーション遊具（対象年齢は、おおむね3歳から12歳、規模W10m×D10m×H5m程度）を1基整備すること。
駐 車 場	・ シェアスペース利用者と広場利用者との共通の駐車場として、20区画程度の平置駐車場を整備すること。このうち、バリアフリー駐車区画を2区画、EV用急速充電設備を1区画設けることとする。なお、機械式駐車場、立体駐車場は不可とする。 ・ 別事業で、太陽光発電付きカーポートを整備する予定であるため、日当たりの確保とカーポートが整備できる駐車区画とすること。

必要機能	内容
	※シェアスペースの敷地にて駐車場を整備する場合は、広場に設けなくてもよい。
街 灯	・ 夜間の安全性の確保ため、街灯を適切に配置し、防犯に努めること。 ・ LED 照明とし、維持管理、交換のしやすさに配慮すること。
そ の 他	・ 子どもが、広場から道路に飛び出さないよう、植栽または柵等により安全対策を行うこと。 ・ 清掃に必要な水栓を設置すること。 ・ 広場利用の注意事項等の看板を設置すること。 ・ イベント等で利用できる鍵付き屋外コンセント（10 回路以上）を設置すること。

③ 各種申請手続き等

- 事業の実施にあたり、計画、設計及び建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うこと。市が必要とする場合、各種許認可等の写しを市に提出すること。

④ 工事

ア. 着手前

- 選定事業者は、着手までに、実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「工事業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- 選定事業者は、着工に先立ち、周辺住民に対する工事内容の説明及び工事準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

イ. 工事中

- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 選定事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- 事故防止に向けた安全管理を行うこと。
- 選定事業者は、騒音・振動・悪臭・塵埃等について、使用する重機や工法等を工夫することにより、影響が最小となるよう十分配慮すること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 周辺住宅地や周辺農地に万一影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応するとともに、市に報告すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。
- 隣接する建物や、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、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行い、市に報告すること。
- 工事により発生する副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。

ウ. 検査

- 選定事業者は、自己の責任及び費用において、広場施設の完成検査及び機器・器具等の試運転等

を適切に実施すること。実施にあたっては、事前に市に書面にて通知すること。

- 市は、完成検査を行うため、選定事業者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、市がこれらの内容を決定するものとする。選定事業者は、市による完成検査に立会い、協力をする。
- 選定事業者は、完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- 選定事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、事前に市と協議すること。また、選定事業者は、市に対して各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

エ. 引き渡し

- 選定事業者は、市から工事の完成確認が完了した旨の通知を受領した後、引渡し予定日までに必要な手続きを行い、広場施設を市に引き渡すこと。

⑤ 監理業務

- 工事監理の着手前に工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。
- 工事監理者は、募集要項で定める建設企業または建設企業の関連企業に従事する者以外の者であること。
- 工事監理者は、「工事監理業務計画書」に基づき建設工事が設計図書のとおり実施されていることを確認するとともに、工事の品質確保を行うものとする。
- 工事監理者は、必要に応じて、工事企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会いすること。
- 工事監理者は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成し定期的（毎月1回以上）に市へ報告すること。また、市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じる。なお、工事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、施工検査記録等を整理すること。

⑥ 交付金申請関連業務

ア. 社会資本整備総合交付金交付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申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（位置図・配置図・平面図・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、市の支援を行うこと。

イ. 会計実地検査の支援業務

- 会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、市の支援を行うこと。

⑦ モニタリングの実施

ア. 設計業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、設計着手前に「設計業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。

- 選定事業者は、打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料等を市に提出し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了時に事業契約書に定める図書とともに、市が要求した性能等に適合していることを示す資料等を提出し、確認を受けること。

イ. 工事業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事の着手前に事業契約書に定める工程表、「工事業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等を市に報告すること。また、必要に応じて市は工事に立ち会うことができるものとする。
- 選定事業者は、工事の期間中、協議の記録、指示承諾の対応記録等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に提出し確認を受けること。
- 選定事業者は、工事完成時に市へ報告し、完成状況の確認を受けること。完成状況の確認に先立ち、選定事業者は自主検査を行うとともに、検査結果の記録を市に提示すること。

ウ. 工事監理業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事監理業務の着手前に「工事監理業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 選定事業者は、工事監理業務の実施状況について工事監理報告書を作成し、市に実施状況の説明を行い報告すること。

エ. 保険

- 選定事業者は、自らの負担により工事に関連する保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めることとする。

(6) 『シェアスペース』の整備

① 設計

ア. 基本事項

- 基本計画に基づき、「設計業務計画書」を作成し、市と協議しながら、基本設計・実施設計を行うこと。なお、市は、基本設計・実施設計の内容に対し、工期及び対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲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。
- シェアスペースは、広場に隣接、または広場内に整備し、広場との連動性を考慮すること。
- ZEB（『ZEB』または NearlyZEB）の基準を満たし、BELSの認証を受けること。
- 選定事業者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに総括責任者を配置するとともに、本業務に必要な専門技術者を配置すること。

イ. 構造・必要諸室等

- 延床面積 200 ㎡程度の ZEB（『ZEB』または NearlyZEB）を満たした平屋建て建築物とすること。
- 広場・シェアスペースの利用者向けのトイレ（男女＋身障者用）を、必要規模整備すること。
- 構造は問わないが、屋根に太陽光発電設備が設置できるような耐久性、形状とすること。
- オール電化とすること。
- 必要諸室は、下表のとおり想定している。延床面積に対する割合を示しているが、選定事業者の提案により変更することは可能とする。

諸室	内容	[参考] 概ねの 規模割合
休憩スペース	机・ベンチ等を設置する。設置数は選定事業者提案を受けて、市と相談して決定する。	55%
シェア オフィス	・複数の小規模企業・起業家等が働ける、間借りできるシェアオフィスとして、一般利用者と区分された空間を確保する。 ・シェアオフィス入居者等が、24 時間、屋外から直接出入りできる出入口（施錠できること）を設けること。 ・シェアオフィス内の間仕切りは不要とする。 ・机、椅子などの備品の購入・設置は不要とする。	27%
子ども 屋内遊び場	保護者の見守りを前提に、幼児以上が安全に過ごせるスペース（ほふく可能で清潔なスペース等）を整備すること。遊具等は想定していない。具体的な内容は、選定事業者提案による。	7%
シェア キッチン	施設利用者が自由に利用できるキッチン（流し台、シングルレバー混合栓、換気扇）を 1 基整備する。また、オール電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター 2 口程度）も設置すること。	7%
管理室	広場やシェアスペースの管理者が利用できる部屋として整備する。	4%
トイレ	・シェアスペースと広場から 24 時間利用できる男女＋身障者用トイレを整備すること。規模は選定事業者提案による。 ・トイレの外に手洗い場を設置すること。	—

諸室	内容	[参考] 概ねの 規模割合
駐 車 場	・ シェアスペース利用者と広場利用者との共通の駐車場として、20 区画程度の平置駐車場を整備すること。このうち、バリアフリー駐車区画を2区画、EV用急速充電設備を1区画設けることとする。なお、機械式駐車場、立体駐車場は不可とする。 ・ 別事業で、太陽光発電付きカーポートを整備する予定であるため、日当たりの確保とカーポートが整備できる駐車区画とすること。[削除] ※広場にて駐車場を整備する場合は、シェアスペース敷地内に設けなくてもよい。	—
外 構 等	・ 動物対策可能なゴミ置き場を1カ所確保することとするが、ゴミ置場の構造、規模及び配置等は市の清掃事業担当部署と協議のうえ決定するものとする。 ・ 植栽を設ける場合は、管理しやすい樹種とし、必要最小限とすること。また、太陽光発電設備への日照確保に支障のないようにすること。 ・ 駐輪場は、原動機付自転車を含み、10台程度確保すること。 ・ 夜間の歩行安全性と防犯を確保するため、街灯を整備すること。	—
そ の 他	・ 機械室、その他設備等、建築物として必要な整備を整備すること。 ・ ZEB（『ZEB』または NearlyZEB）の認証に必要な屋根置き太陽光発電設備（3kW程度）[削除]、蓄電池を設計し、設置すること。 ・ 日差しを遮ることができるよう、ブラインドカーテン等を設置すること。 ・ 広場の草刈り等の維持管理で使用する備品を保管する倉庫（4㎡程度）を確保すること。ただし、広場において倉庫を設置する場合はこの限りではない。	—

ウ. 設備計画

- 設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）（令和3年版）」に準拠し、以下の項目を考慮したうえで、電気設備、給排水衛生設備及び空調設備の計画を行うこと。
 - ・ 更新性、メンテナンス性、使いやすさを考慮した計画とすること。
 - ・ 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。

■電気設備・エネルギーマネジメント設備

- 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- 脱炭素化の推進のためオール電化とし、高効率型機器、省エネルギー型機器、エネルギーマネジメントシステムを設置すること。
- 屋根置き太陽光発電設備と蓄電池は、~~3kW程度~~ ~~[削除]~~ ZEB（『ZEB』または NearlyZEB）

の認証に必要な規模を設置する。また、発電した電力は、シェアスペースで自家消費する。

■電話・テレビ受信・情報通信設備

- 電話（外線）、テレビ放送受信設備、インターネット回線の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。

■空調・熱源・換気設備

- 各諸室に空調設備を設置できるよう、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等必要なものを設え、エアコンを設置する。
- 空調、給湯の熱源のため、地中熱ヒートポンプを整備すること。
- 諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。
- 施設利用者が自由に利用できるキッチン（流し台、シングルレバー混合栓、換気扇）を1基整備する。また、電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター2口程度）も設置すること。

■給排水衛生設備

- 給水・給湯設備・排水設備の仕様、設置場所等については、規模や地域性に配慮し、選定事業者の提案により適切に整備すること。
- 事業対象地は、井戸から地下水をくみ上げて給水しているため、地下水からの給水を前提に計画すること。
- 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易で節水型の器具・機器を採用すること。

エ. 仕上計画

- 仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮し、外装については、使用材料や断熱方法等、工法を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。
- 使用する材料は、健康に十分配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の低減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。

オ. 景観

- うきは市景観計画を確認すること。
- 建築物の外観は、地域及び敷地周辺の既存建物との調和を図り、地域に馴染む景観を創ること。ただし、メンテナンスのしやすさに配慮すること。

カ. 周辺インフラとの接続

- 市道と敷地内通路の接続、井戸（給水）・下水道・電力・電話の引き込み計画は、事業者の提案による。

キ. 安全性の確保

- 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画と

するとともに、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

- 消防車両の進入については、関連法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

ク. サイン計画

- 施設内部のレイアウトがわかるよう、施設入口に案内版を設置すること。

ケ. 各種申請手続き等

- 開発許可申請、建築確認申請のほか、事業の実施にあたり、計画、設計及び建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うこと。市が必要とする場合、各種許認可等の写しを市に提出すること。

コ. その他

- 外部金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。
- 掲示板及びシェアオフィス入居者向けの郵便受けを設けること。
- 排気・給気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウェザーカバーを設置すること。

② 工事

ア. 着事前

- 選定事業者は、建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- 選定事業者は、工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように選定事業者の責任において実施すること。
- 選定事業者は、着工に先立ち、周辺住民に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

イ. 工事中

- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 選定事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- 事故防止に向けた安全管理を行うこと。
- 選定事業者は、騒音・振動・悪臭・塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより、影響が最小となるよう十分配慮すること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 周辺住宅地や周辺農地に万一影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応するとともに、市に報告すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。

- 隣接する建物や、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、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行い、市に報告すること。
- 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で市に報告すること。

ウ. 化学物質室内濃度調査

- 工事完了後に、建築基準法に規定する完了検査の申請前までに、化学物質の室内濃度測定を行うこと。

エ. 検査

- 選定事業者は、建築基準法第7条の3又は同法第7条の4に規定する建築物に関する中間検査の申請の要否を確認し、必要に応じて検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む）を市に報告すること。
- 選定事業者は、建築基準法第7条又は同法第7条の2に規定する建築物に関する完了検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を市に報告すること。
- 市は、完了検査の結果報告を受けた後、完成検査を行うため、選定事業者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、市がこれらの内容を決定するものとする。選定事業者は、市による完成検査に立会い、協力をすること。
- 選定事業者は、完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- 選定事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、事前に市と協議すること。また、選定事業者は、市に対して各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

③ 建築物引き渡し

- 選定事業者は、自らの責任及び費用において、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。
- 選定事業者は、市に設備・器具等の取扱いに関する説明を実施するとともに、設備・器具等の取扱説明書を備え付けること。
- 鍵は5本用意し鍵保管箱に整理し、市に提出すること。また、シェアオフィス入居者専用の鍵も用意すること。

④ 監理業務

- 工事監理の着手前に工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。
- 建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を設置すること。なお、工事監理者は、募集要項で定める建設企業または建設企業の関連企業に従事する者以外の者であること。
- 工事監理者は、「工事監理業務計画書」に基づき建設工事が設計図書のとおり実施されていることを確認すること。

- 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会いすること。
- 工事監理者は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成し定期的（毎月1回以上）に市へ報告すること。また、市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。なお、工事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、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において分かるように整理すること。

⑤ 交付金申請関連業務

ア. 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成支援業務

- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金、エネルギー関連については、市（カーボンニュートラル推進係）と十分な協議・相談を行うこと。
- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を積極的に活用すること。地域脱炭素移行・再エネ推進交付金実施要領において、以下の項目は、特に考慮すること。
 - ・(ウ) 熱利用設備（再生可能エネルギー熱（太陽熱利用・バイオマス熱利用）・未利用熱利用設備（地下水熱、下水熱、河川熱、地中熱、雪氷熱等））
 - ・(オ) その他基盤インフラ設備（自営線・蓄熱設備・熱導管・エネルギーマネジメントシステム等）
 - ・(キ) 充放電設備（充放電設備・充電設備・外部給電器）
 - ・(ケ) Z E B
 - ・(テ) 高効率換気空調設備、高効率照明機器、高効率給湯器、高効率融雪設備、コージェネレーション等
- 市が実施する地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成に関し、各種資料等の作成など、市の支援を行うこと。

イ. 会計実地検査の支援業務

- 会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、市の支援を行うこと。

⑥ モニタリングの実施

ア. 設計業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、設計着手前に「設計業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料等を市に提出し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了時に事業契約書に定める図書とともに、市が要求した性能等に適合していることを示す資料等を提出し、確認を受けること。

イ. 建設業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、建設工事の着手前に事業契約書に定める工程表、「建設工事業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。

- 選定事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等を市に報告すること。また、必要に応じて市は工事に立ち会うことができるものとする。
- 選定事業者は、建設工事の期間中、協議の記録、指示承諾の対応記録等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に提出し確認を受けること。
- 選定事業者は、建設工事完成時に市へ報告し、完成状況の確認を受けること。完成状況の確認に先立ち、選定事業者は自主検査を行うとともに、検査結果の記録を市に提示すること。

ウ. 工事監理業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事監理業務の着手前に「工事監理業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 選定事業者は、工事監理業務の実施状況について工事監理報告書を作成し、市に実施状況の説明を行い報告すること。特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。

⑦ その他関連業務

ア. B E L S（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得

- Z E B（『ZEB』または NearlyZEB）として B E L S の申請を行い、評価を受けること。これに係る費用は、選定事業者が負担すること。

イ. 保険

- 選定事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めるところとする。また、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。保険契約を締結したときは、その証書の写しを速やかに市に提出すること。
 - ・ 建設工事保険
 - ・ 第三者賠償責任保険
 - ・ 火災保険
 - ・ その他の保険

(7)『道路』の改良

① 設計

- 基本計画を踏まえ、「設計業務計画書」を作成し、市と協議しながら、設計条件の整理、測量、概略設計、予備設計、詳細設計を行うこと。
- 設計の段階に合わせて、道路管理者、交通管理者等の関係部署との協議を行うこと。
- 道路法、道路構造令を遵守して、交通事故が起こりにくい構造・設計すること。
- 信号機の設置は想定していないが、必要な部分に横断歩道を整備すること。
- バリアフリーかつ歩車分離の道路とし、植栽は設けないこと。
- 夜間の安全な歩行環境を確保するため、LED 街路灯を整備する。
- 車道は原則アスファルト、歩道の舗装は、選定事業者の提案によるが、歩きやすく耐久性の高い素材を選択すること。
- 道路の規格は、下表を想定している。ただし、道路 A・C・D においては、応募者の提案（開発許可基準等に準拠すること）により、市との協議のうえ、線形や付替等の変更も可能である。

道路	名称	規格				備考
		車道	歩道	幅員	延長	
A	市道千足 新町中線	6 m	両側に 2.3m	10.6m 程度	約 230m	・ 水路をまたぐ部分は、水路への落下を防ぐため、安全を確保した道路とすること。 ・ 線形変更可能。
B	市道椋木町・ 立町線	6 m	片側に 2.3m	8.3m 程度	約 60m	歩道は、市営住宅側のみに整備すること。
C	市道雷中 5 号線	6 m	なし	6 m 以上	約 23m	・ 広場利用者の安全を確保優先し、飛び出し防止や路面の素材等を工夫すること。 ・ 道路 C・D は、付替可能。
D	市道小森線	6 m	なし	6 m 以上	約 28m	
E	—	6 m	—	6 m 以上	約 52m	隣接住宅地の接道を確保。
F	市道千足・ 中鶴線	—	—	—	—	道路 A との接続部分の歩道とスムーズに連結させ、改良すること。



■ 広場利用者の安全を確保優先し、路面の素材等を工夫するイメージ（一例）



② 工事

ア. 着手前

- 選定事業者は、業務の着手までに、実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「工事業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- 選定事業者は、工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように選定事業者の責任において実施すること。
- 選定事業者は、着工に先立ち、周辺住民に対する工事内容の説明及び工事準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

イ. 工事中

- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 市道千束新町中線、市道棕木町・立町線は、事業対象地東側の住民の生活道路であるため、緊急車両の通行や日常利用に配慮すること。
- 選定事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- 事故防止に向けた安全管理を行うこと。
- 選定事業者は、騒音・振動・悪臭・塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより、影響が最小となるよう十分配慮すること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 周辺住宅地や周辺農地に万一影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応するとともに、市に報告すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。
- 隣接する建物や、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、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行い、市に報告すること。
- 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で市に報告すること。

ウ. 検査

- 選定事業者は、自己の責任及び費用において、道路の完成検査を実施すること。実施にあたっては、事前に市に書面にて通知すること。
- 市は、完成検査を行うため、選定事業者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、市がこれらの内容を決定するものとする。選定事業者は、市による完成検査に立会い、協力すること。
- 選定事業者は、完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- 選定事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、事前に市と協議すること。また、選定事業者は、市に対して各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

エ. 引き渡し

- 選定事業者は、市から工事の完成確認が完了した旨の通知を受領した後、引渡し予定日までに必要な手続きを行い、道路施設を市に引き渡すこと。

③ 交付金申請関連業務

ア. 社会資本整備総合交付金交付金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申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（位置図・配置図・平面図・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、市の支援を行うこと。

イ. 会計実地検査の支援業務

- 会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、市の支援を行うこと。

④ モニタリングの実施

ア. 設計業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、設計着手前に「設計業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料等を市に提出し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了時に事業契約書に定める図書とともに、市が要求した性能等に適合していることを示す資料等を提出し、確認を受けること。

イ. 工事業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事の着手前に事業契約書に定める工程表、「工事業務計画書」を市に提出し、市が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。
- 選定事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等を市に報告すること。また、必要に応じて市は工事に立ち会うことができるものとする。
- 選定事業者は、工事の期間中、協議の記録、指示承諾の対応記録等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に提出し確認を受けること。
- 選定事業者は、工事完成時に市へ報告し、完成状況の確認を受けること。完成状況の確認に先立ち、選定事業者は自主検査を行うとともに、検査結果の記録を市に提示すること。

ウ. 工事監理業務に関するモニタリング

- 選定事業者は、工事監理業務の着手前に「工事監理業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。
- 選定事業者は、工事監理業務の実施状況について工事監理報告書を作成し、市に実施状況の説明を行い報告すること。

エ. 保険

- 選定事業者は、自らの負担により工事に関連する保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めることとする。

第4章 『分譲宅地』の整備・販売

1. 基本的考え方

- 分譲宅地の利用用途は、「低層住宅用地」とする。
- 現市営住宅の除却と更地化は、P F I 事業で実施すること。
- 市は、更地とした土地を選定事業者に売却する。選定事業者は、自らの資金・ノウハウを活用し、宅地造成（70 坪／区画以上、10 区画以上）して販売すること。ただし、脱炭素型住宅地として、Z E HまたはZ E H+を満たした住宅地形成を目指すこと。ただし、賃貸住宅は不可とし、具体的な販売方法等は、事業者の提案に基づくものとする。
- 土地の売却は、選定事業者が主体となって行うが、市は選定事業者とともに販売促進を支援するとともに、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金や市独自の制度にもとづく金銭的支援を実施する。
- 住宅の脱炭素化に関連する金銭的支援は、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を活用することができ、市のほかの地域と比較し、事業対象地にて優位に活用できる。交付期間は、令和 6 年度～令和 10 年度までの 5 年間であり、令和 10 年度内までに竣工した住宅が、交付金を受けられる対象となる。そのため、宅地は早期に整備し、販売を行うこと。
- 市は、設計・工事の内容に対し、選定事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、意見できることとする。
- 分譲宅地の整備・販売によって、P F I 事業に負の影響がないようにすること。
- 市有地部分と分譲宅地部分の分筆・登記は、選定事業者が行うこと。

2. 土地の売却等

- 分譲宅地の位置や面積を確定した後、市は活用予定地の鑑定を行い、その結果に基づき、売却可能な価格（以下「最低売却価格」という。）を設定する。
- 活用予定地の売却価格は、最低売却価格と、選定事業者からの提案価格に地価公示価格や面積の変動による補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較して決定するものとする。
- 市は、分譲宅地部分を行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、市は売却対価と引き換えに、選定事業者に対して所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は選定事業者の負担により実施すること。

3. 宅地造成工事

- 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 選定事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- 事故防止に向けた安全管理を行うこと。
- 選定事業者は、騒音・振動・悪臭・塵埃等について、使用する重機や工法等を工夫することにより、影響が最小となるよう十分配慮すること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、選定事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- 周辺住宅地や周辺農地に万一影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応するとともに、市に報告すること。
- 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染等が発生しないよう留意するとともに、万一発生し

た場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。

- 隣接する建物や、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、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行い、市に報告すること。
- 工事により発生する副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。

4.販売業務

- 選定事業者は、分譲宅地の販売に際して、消費者に訴求する販促資料を作成すること。
- 市は、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金や市独自の制度にもとづく金銭的支援を実施するため、支援内容を周知する資料を作成する予定である。
- 環境省の指定する脱炭素先行地域に含まれる敷地となるため、民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴う二酸化炭素排出実質ゼロを実現する必要がある。そのため販売者は、住宅入居者に対し再生可能エネルギー由来の電力の購入を促すこと。
- 分譲宅地購入者及び建築主からの相談は、原則、選定事業者とするが、脱炭素化支援について、必要に応じて、市（カーボンニュートラル推進係）が支援する。

5.その他

(1) 下水道

下水道は市道の下に埋設するため、市道の線形にあわせて下水道の整備が必要となることがある。分譲宅地に公共ますを設置した場合は、事業者には受益者負担金の負担が生じる。

(2) 分譲宅地の道路

分譲宅地内の道路は、市道認定を受けること。

(3) 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成支援業務

- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金、エネルギー関連については、市（カーボンニュートラル推進係）と十分な協議・相談を行うこと。
- 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を積極的に活用すること。
- 市が実施する地域脱炭素移行・再エネ推進交付金申請関係書類の作成に関し、各種資料等の作成など、市の支援を行うこと。

(4) 保険

- 選定事業者は、自らの負担により工事に関連する保険に加入すること。