

紫波町町営住宅建替整備事業(第Ⅰ期) 要求水準書

第1	総則	3
1	要求水準書の位置づけ及び目的	
2	要求水準の変更	
第2	基本的事項	4
1	対象施設	
2	事業方式	
3	事業内容	
4	事業場所	
5	借上げ料等	
6	遵守すべき法令等	
第3	事業実施に関する条件.....	10
1	事業実施に関する基本条件	
2	実施体制	
3	事前調査	
4	設計	
5	建設	
6	工事監理	
7	維持管理	
8	検査等	
9	提出書類	
10	事業期間等	
11	その他の条件等	
第4	敷地に関する条件.....	18
1	敷地に関する基本条件	
2	敷地造成に関する要求水準	
3	インフラ整備に関する要求水準	
4	外構に関する要求水準	
第5	施設計画に関する条件.....	20
1	施設計画に関する基本条件	

- 2 建築に関する要求水準
- 3 電気設備に関する要求水準
- 4 機械設備に関する要求水準

第6 その他 27

- 1 提案にあたっての留意事項
- 2 質疑応答
- 3 守秘義務
- 4 費用負担区分
- 5 要求水準の解釈及び疑義
- 6 失格となる提案
- 7 その他

〈用語の定義〉

用語	定義
町	紫波町
事業者	プロポーザルにより選定され、本事業を実施する者
本事業	紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）
本施設	本事業により整備される借上げ町営住宅の建物本体、建築設備、 附帯施設、植栽・外構等を含むすべての施設
基本方針	紫波町町営住宅建替整備事業基本方針
本書	紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）要求水準書
借上げ町営住宅	事業者が設計・建設した建物を町が借上げ、町民に転貸する住宅 （建築設備を含む）
設計図書	基本設計図書、実施設計図書その他本事業の設計に関するすべての の図書
関係機関	本事業の遂行にあたり、協議、許認可、検査等が必要となる国、 県、町、消防、警察、保健所、電力会社、ガス会社、通信事業者 等の機関

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ及び目的

本要求水準書は、紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）を担う事業者を選定するための公募型プロポーザルにおいて、町が事業者に要求する水準及び提案に求める事項を示すものである。

本事業は、本施設を住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、町民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとともに、「暮らし心地の良いまち」の実現に資することを目的とするものであり、事業者は、基本方針及び本書に基づき、本施設の整備に向けた最良の提案を行うものとする。

2 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

町は、事業者の決定後、本事業終了までの期間に下記の事由により、要求水準を変更する場合がある。

ア 法令等の変更により、事業内容が著しく変更されるとき

イ 災害・事故等により、特別な事業内容が常時必要なとき又は事業内容が著しく変更されるとき

ウ その他、事業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

町は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、協定の変更が必要となる場合、必要な変更を行うものとする。詳細は協定書において示す。

第2 基本的事項

1 対象施設

本事業により整備する施設は次のアからエに掲げる施設とする。

- ア 借上げ町営住宅
- イ 附帯施設（本書第5－2(10)に掲げる施設をいう。）
- ウ 外構・植栽
- エ その他本施設の機能を発揮するために必要な施設

2 事業方式

事業者が、自らの資金調達により住宅の設計・建設を行い、完成後、町が一括して借り上げる方式とする。借上げ期間は20年間とし、原則として借上げ期間終了後は借上げ町営住宅を事業者に返還する。

なお、借上げ期間中、町は事業者に対し賃貸借契約に基づく借上げ料を支払う。

3 事業内容

(1) 事前調査

(2) 設計

- ア 基本設計
- イ 実施設計
- ウ 設計図書等の照査
- エ その他本施設の設計に必要な調査・申請等

(3) 建設

- ア 敷地造成工事
- イ インフラ整備工事
- ウ 建築工事
- エ 電気設備工事
- オ 機械設備工事
- カ 外構・植栽工事
- キ 近隣対応・周辺対策
- ク その他本施設の建設に必要な工事

(4) 工事監理

(5) 維持管理

- ア 維持管理に係る入居者対応
- イ 建物本体、外構及び設備の保守管理・維持修繕
- ウ 定期点検、法定点検等

4 事業場所

本事業の事業場所は次のア及びイの2地区とする。

- ア 紫波町行政区設置規則(令和2年紫波町規則第18号)別表に掲げる古館地区(以下「古館地区」という。)内で事業者が提案する場所
- イ 紫波町行政区設置規則別表に掲げる赤石地区内(以下「赤石地区」という。)で事業者が提案する場所

5 借上げ料等

(1) 借上げ料

- ア 町は事業者に対し、賃貸借契約に基づく借上げ料を支払う。
- イ 借上げ料は公営住宅法施行令第3条に基づき算定される近傍同種の住宅の家賃等を勘案し、事業者と町が協議の上で決定する。
- ウ 事業者と町は、3年に一度、借上げ料の改定について協議を行うものとする。
- エ 借上げ料の改定に係る協議に当たっては、金利の変動に伴う借上げ料の増減についても協議の対象とする。
- オ 入居者の家賃徴収は町が行う。

(2) 敷金・礼金

- ア 町は事業者に対し、入居者が入居する都度、敷金として各入居者の家賃の3か月分に相当する額を支払う。(現入居者の敷金の取扱いについては、別途協議の上決定する。)
- イ 入居者の敷金徴収は町が行う。
- ウ 礼金は設定しない。

(3) 共益費

- ア 事業者が共益費を徴収する場合は、直接入居者と契約を取り交わすこと。
- イ 共益費の額の設定に当たっては、他の町営住宅に比して著しく高額とならないよう配慮すること。

(4) 駐車場使用料

- ア 事業者が駐車場使用料を徴収する場合は、直接入居者と契約を取り交わすこと。
- イ 駐車場使用料の額の設定に当たっては、他の町営住宅に比して著しく高額とならないよう配慮すること。

6 遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり、関連する最新の法令等を遵守すること。遵守すべき法令(施行令及び施行規則等を含む。)等は以下のとおりである。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者は、その許認可等を取得するための支援を町に対して行うとともに、事業者が行うべき申請等は遅滞なく実施しなければならない。ま

た、法令等は、協定締結時点での最新版を使用すること。

(1) 法令等

ア 法令

- ・ 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）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 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）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 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）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 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等に関する法律（平成 27 年法律第 53 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 放送法（昭和 25 年法律第 132 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）
- ・ 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）
- ・ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 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）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

- ・景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・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）
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- ・住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- ・介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ・知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）
- ・借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ・悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- ・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ・都市公園法（昭和 43 年法律第 100 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）
- ・電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- ・電気工事業の業務の適正化に関する法律（昭和 45 年法律第 96 号）
- ・その他関連する法令等

イ 条例等

- ・岩手の景観の保全と創造に関する条例（平成 5 年条例第 35 号）
- ・屋外広告物条例（昭和 46 年条例第 44 号）
- ・建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 37 号）
- ・個人情報保護等に関する条例（令和 4 年条例第 49 号）
- ・岩手県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 35 号）
- ・県民の健康で快適な生活を確保するための環境の保全に関する条例（平成 13 年条例第 35 号）
- ・岩手県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 62 号）
- ・ひとにやさしいまちづくり条例（平成 19 年条例第 74 号）
- ・紫波町町営住宅条例（平成 9 年条例第 30 号）
- ・紫波町循環型まちづくり条例（平成 13 年条例第 15 号）
- ・紫波町環境保全条例（平成 5 年条例第 26 号）
- ・紫波町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 10 年条例第 1 号）
- ・紫波都市計画特別業務地区建築条例（平成 6 年条例第 17 号）
- ・紫波町建築協定条例（平成 3 年条例第 18 号）
- ・紫波町土地開発行為の適正化に関する条例（平成 9 年条例第 27 号）
- ・紫波町立都市公園条例（昭和 44 年条例第 25 号）

- ・紫波町下水道条例（平成 22 年条例第 18 号）
- ・紫波町行政区設置規則（令和 2 年規則第 18 号）
- ・その他関連する条例、規則等

(2) 要綱・各種基準等

ア 要綱・各種基準等（参考）

- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ・公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ・公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ・公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ・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）
- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・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）
- ・建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・昇降機技術基準の解説（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター/一般社団法人日本エレベーター協会）
- ・日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- ・建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・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）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・JEC 規格（一般社団法人電気学会）
- ・JEM 規格（一般社団法人日本電気工業会）
- ・JIS 規格（日本産業標準調査会）

- ・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）
 - ・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）
 - ・長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）
 - ・防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
 - ・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）
 - ・工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - ・防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）
 - ・建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - ・その他の関連要綱・各種基準等
- イ 町 の 要 綱 ・ 各 種 基 準 等
- ・紫波町町営住宅建替整備基本方針
 - ・紫波町町営住宅長寿命化計画改定業務 報告書
 - ・その他の町の関連要綱・各種基準等

第3 事業実施に関する条件

1 事業実施に関する基本条件

(1) 配置・施設計画

施設機能や敷地条件等を踏まえ、利用者の利便性や安全性、町民の親しみやすさ、周辺環境との関係、土地の有効利用等の観点から最適と考えられるゾーニング・動線計画及び構造・形態とすること。

(2) 居住環境の快適性

高齢者に配慮したバリアフリー、遮音性、温熱環境及び住宅設備機器などを適切に計画し、居住環境の快適性を実現すること。

(3) 入居者の生活環境の変化への対応

入居者相互間や近隣自治会等の既存コミュニティとの関係性の構築に関して、空間としての設え方やソフト面での工夫などにより対応すること。

2 実施体制

ア 事業者は、本事業の実施にあたり、町との連絡窓口を一元化するための事業責任者を配置すること。

イ 設計、建設、工事監理及び維持管理の各事業担当者（以下「担当者」という。）を配置し、事業責任者と連携させ、事業実施の円滑化を図ること。

ウ 事業者は町、事業責任者及び担当者が参加する施設整備に関する関係者会議を月1回以上の頻度で開催し、進捗状況、課題等を報告し、協議を行うこと。町が求めた場合には、担当者以外の関係者も参加すること。

エ 事業者は、本事業全体の体制表を作成し、町に提出すること。体制表に記載された氏名等を変更した場合も同様とする。

3 事前調査

ア 事業者は、設計業務の実施に先立ち、敷地の現況、法的規制、インフラ状況、周辺環境等について必要な調査を行い、設計条件を的確に把握すること。

イ 自らの提案の実施において必要となる地質調査、測量、電波障害調査等、各種調査業務を事業者の責任において、必要な時期に適切に行うこと。

4 設計

(1) 総則

ア 事業者は設計担当者を配置すること。

イ 設計業務の進捗管理は、事業者の責任において実施すること。

ウ 設計の各段階において、町及び関係機関との協議を十分に行い、その結果を設計に反映させること。

エ 環境負荷低減、省エネルギー、ライフサイクルコスト縮減に関する検討及び提案を行うこと。

オ 事業者は、町との協議により設計を行い、その進捗状況等を町に報告すること。

カ 町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、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こととする。この場合には、事業者は町の求めに応じて設計・建設費の増減額や内訳等の提示及び設計・建設費の調整等に協力すること。

(2) 基本設計

ア 事業者は、提案書及び本書に基づき基本設計を行うこと。

イ 基本設計においては、配置計画、平面計画、立面計画、断面計画、構造計画、設備計画の基本方針、主要な室の面積・仕上げ、概算工事費等を定める。

ウ 基本設計完了後、要求水準書等と適合することを確認した上で、その確認結果とともに、町による確認を受けなければならない。

エ 町は、基本設計の内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。

(3) 実施設計

ア 事業者は、承認された基本設計に基づき実施設計を行うこと。

イ 実施設計においては、工事の実施に必要な詳細図面、仕様書、工事費内訳書等を作成する。

ウ 実施設計完了後、要求水準書等と適合することを確認した上で、その確認結果とともに、町による確認を受けなければならない。

エ 町は、実施設計の内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。

(4) 設計図書等の照査

事業者は、設計の各段階において、設計図書の内容が関係法令、本書、基本方針及び町との協議事項等に適合しているか、また、安全性、機能性、経済性等が確保されているかについて、十分な照査を行うこと。

(5) 関係機関との協議・許認可取得

ア 事業者は、建築確認申請、消防同意、その他本施設の設計に必要な関係機関との協議及び許認可について、必要な手続きを行うこと。

イ 設計住宅性能評価書の交付を受けること。

ウ 申請等に関する手数料等一切の費用は事業者が負担すること。

5 建設

(1) 総則

ア 事業者は建設担当者を配置すること。

イ 事業者は、各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って、本施設の建設工事を実施すること。

- ウ 町は、事業者が行う会議等に立会うことができるとともに、いつでも工事現場の施工状況の確認を行うことができる。
 - エ 工事完成時には施工記録を用意し、町の確認を受けること。
 - オ 関係者の安全確保と環境保全に十分配慮し、工事中における本施設の近隣通行者等への安全対策については万全を期すこと。
 - カ 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下、排水処理等については、周辺環境に影響を及ぼさないよう、十分な対策を行うこと。
 - キ 工事により発生した廃棄物などについては、法令等に定められたとおり適切に処理すること。
 - ク 隣接する建物、道路などに損害を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の修繕及び補償は、事業者の負担において行うこと。
 - ケ 工事により、周辺地域に水枯れなどの被害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、事業者の責任において対応を行うこと。
 - コ 工事計画において工事関係車両の駐車スペースを十分に確保し、周辺道路で工事関係車両を待機させないこと。
- (2) 敷地造成工事
本施設の建設に当たり必要な造成工事を施工すること。
 - (3) インフラ整備工事
本施設の機能が適切に発揮されるよう必要なインフラ整備工事を施工すること。
 - (4) 建築工事
土工事、地業工事、コンクリート工事、鉄骨工事、防水工事、木工事、各種内外装工事、建具工事等、建築本体及び附帯施設に係る一切の工事を施工すること。
 - (5) 電気設備工事
受変電設備、幹線設備、電灯設備、動力設備、通信・情報設備、火災報知設備、避雷設備等の一切の電気設備工事を施工すること。
 - (6) 機械設備工事
給排水衛生設備、空調設備、換気設備、ガス設備等の一切の機械設備工事を施工すること。
 - (7) 外構・植栽工事
排水、舗装、門扉、フェンス、擁壁、サイン、植栽等の一切の外構・植栽工事を施工すること。
 - (8) 近隣対応・周辺対策
 - ア 事業者は、事業の実施にあたり、事業者の責任において、諸影響への事前及び事後の周辺地域への対応及び対策を講じること。
 - イ 着工に先立ち、近隣との調整、事前調査及び建設準備等を十分に行い、工事内容を周知徹底し、工事の円滑な進行に努め、近隣の理解、作業時間の了承を得ると

もに、周辺地域の安全を確保すること。

ウ 騒音・振動、悪臭・粉塵、地盤沈下、排水処理等の公害、交通渋滞、その他、建設工事が周辺の環境に与える諸影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。

エ 本施設等の近隣への対応について、事業者は町に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

オ 建設工事等に関する周辺からの苦情等については、事業者の責任において適切に対処すること。

(9) 関係機関との協議・許認可取得

ア 事業者は、建築基準法及び消防法に基づく検査、その他本施設の建設に必要な関係機関との協議及び許認可について、必要な手続きを行うこと。

イ 建設住宅性能評価書の交付を受けること。

ウ 申請等に関する手数料等一切の費用は事業者が負担すること。

6 工事監理

(1) 総則

ア 事業者は工事監理担当者を配置すること。

イ 工事監理担当者は、建設業務が設計図書及び要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。

ウ 施工者への指示は書面で行うとともに、町の求めに応じ、当該書面を提出すること。

エ 事業者は、工事監理担当者を通じて工事監理状況を町に適宜報告するほか、町から要請があった場合、施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、随時報告を行うこと。

オ 工事監理は、最新版の「建築工事監理指針」、「電気設備工事監理指針」及び「機械設備工事監理指針」に沿って実施すること。

(2) 関係機関との協議・許認可取得

ア 事業者は、完了検査申請、その他本施設に必要な関係機関との協議及び許認可について、必要な手続きを行うこと。

イ 申請等に関する手数料等一切の費用は事業者が負担すること。

7 維持管理

(1) 総則

ア 事業者は、入居者の安全・安心及び快適な居住環境を維持するため、本施設の適切な管理を実施すること。

イ 事業者は、維持管理に当たっては「建築保全業務共通仕様書」に準拠すること。

- ウ 維持管理期間は、借上げ期間と同一とする。
- エ 維持管理業務の詳細な内容及びその実施頻度等については、事業者が提案するものとする。

(2) 維持管理の基本的な考え方

- ア 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- イ 本施設が有する性能を保つこと。
- ウ 建築物の財産価値の確保を図るよう努めること。
- エ 合理的かつ効率的な維持管理の実施に努めること。
- オ 本施設の環境を安全、快適かつ衛生面を確保するよう努めること。
- カ 劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。
- キ 省資源及び省エネルギーに努めること。
- ク ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ケ 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- コ 故障等による入居者への対応を定め、回復に努めること。

(3) 維持管理に係る入居者対応

- ア 入居者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- イ 入居者の要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- ウ 破損等発生時には、初期対応及び処置を速やかに行うこと。
- エ 本施設の維持管理に該当しない相談・苦情等（入退去手続き、入居者間のトラブル等）については町が対応する。

(4) 建物本体、外構及び設備の保守管理

- ア 事業者は、建築物本体（附帯施設を含む。）及び設備が正常な状況にあるかどうかについて、観察、測定等により状態を確認し、良否を判定の上、点検表に記録するなどして建築物等の各部位を健全な状態に保つよう努めること。
- イ 門扉、フェンス、植栽、舗装等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に現場を巡回して、観察し、異常を発見したときは、正常化のための措置を行うこと。
- ウ 敷地内の除草や樹木の剪定等を適宜実施し、良好な環境の維持に努めること。

(5) 定期点検、法定点検等

- ア 事業者は、建築基準法に基づく建築物並びに建築設備等の定期点検及び消防法に基づく消防設備の点検を実施すること。
- イ 法令等に点検結果の報告が義務付けられている場合は、定められた期日までに関係機関等に報告すること。
- ウ 点検により法不適合箇所又は不具合を把握した場合は、速やかに修繕等を実施すること。
- エ 町から要請があった場合、点検結果の報告を行うこと。

8 検査等

(1) 設計検査

- ア 事業者は、実施設計の完了時に、自らにおいて設計図書の検査を行うこと。
- イ アの検査完了後、町は事業者より本書第3-9(3)に掲げる書類・資料の提出を受ける。

(2) 工事中検査

建築基準法等に基づく中間検査が必要な場合は、これを受けること。

(3) 竣工検査

- ア 建築基準法による検査済証のほか、本施設等を使用するために必要な各種証明書等を竣工検査に先立って取得すること。
- イ 工事完了前に、建築設備等の試運転調整を行うこと。その上で、町、建設担当者及び工事監理担当者の立会いの下、事業者の責任及び費用において、竣工検査を実施すること。
- エ 竣工検査の実施については、それらの実施14日前までに町に報告すること。
- オ 竣工検査に当たっては、本書第3-9(5)に掲げる書類・資料を提出するものとし、町が確認した設計図書との照合により実施すること。

(4) 入居者説明等

- ア 建築設備等の使用方法について取扱説明書（入居者用）を作成すること。
- イ 町が実施する入居者説明会等において、説明補助、資料作成などの支援を行うこと。
- ウ その他、本事業の円滑な推進のために町が必要と認める協力を行うこと。

9 提出書類

事業者は、本事業の各段階において、町が指示する内容、部数、形式（電子データを含む）で、以下の書類・資料を提出すること。

(1) 事業着手時

- ア 全体事業工程表
- イ 実施体制図（事業責任者、担当者の氏名、資格、連絡先等）
- ウ 資金調達計画書（金融機関からの融資確約書又は融資意向表明書の写しを含む）
- エ 設計工程表

(2) 基本設計完了時

- ア 基本設計説明書
- イ 基本設計図書（配置図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表、構造計画概要書、設備計画概要書、概算工事費計算書、パース、その他町が必要と認める図書）

(3) 実施設計完了時

- ア 実施設計説明書

- イ 実施設計図書（意匠図（詳細図含む）、構造図、構造計算書、設備図（電気、空調・換気、給排水衛生、ガス等、詳細図含む）、外構図、工事仕様書（各工事共通、特記）、内訳書、その他町が必要と認める図書）
- ウ その他設計図書（各種計算書（構造、省エネ、換気、照明等）、関係機関協議資料、許認可申請図書、その他町が必要と認める図書及び電子データ）
- エ 設計住宅性能評価書（写し）
- オ 設計協議記録
- カ 照査記録
- (4) 建設工事時
 - ア 工事進捗状況報告書（月次）
 - イ 工事監理報告書（月次）
- (5) 竣工時
 - ア 完成図書（実施工程表、竣工図（建築、構造、電気設備、機械設備、昇降機設備、外構等、製本図及び電子データ）、建築設備等の取扱説明書、完成写真、その他町が必要と認める図書及び電子データ）
 - イ 各種検査・試験記録（材料試験成績書、各種設備試験・調整記録、シックハウス測定結果報告書、消防検査済証（写し）、建築基準法に基づく検査済証（写し）、その他関係官庁検査済証（写し））
 - ウ 建設住宅性能評価書（写し）
 - エ 工事監理報告書（月次報告書、検査記録、試験記録、工事打合せ記録、関係機関協議記録等）。
 - オ その他成果物（産業廃棄物処理及び残土処理報告書、その他、町が必要と認める図書及び電子データ）
- (6) その他提出書類

上記以外に、町が本業務の遂行上必要と認めて指示する書類。

10 事業期間等

(1) 事業の実施スケジュール（予定）

以下のとおりとする。ただし、詳細なスケジュールについては協定締結までに調整するものとし、提案において短縮又は延長したスケジュールを提示することを妨げない。ただし、2地区のうちいずれか1地区の借上げ始期は令和10年度、もう一方の地区の借上げ始期は令和11年度とすること。

項目		日程
協定締結予定時期		令和8年9月下旬
第Ⅰ期 ①	設計	令和8年10月～令和9年10月
	造成工事	令和9年7月～令和9年12月
	建築工事	令和10年2月～令和11年1月
	借上げ契約締結	令和11年3月
	借上げ期間	令和11年3月1日～令和31年2月28日
第Ⅰ期 ②	設計	令和9年4月～令和10年3月
	造成工事	令和9年12月～令和10年5月
	建築工事	令和10年7月～令和11年6月
	借上げ契約締結	令和11年8月
	借上げ期間	令和11年8月1日～令和31年7月31日

(2) 事業期間終了後の取扱い

原則として事業期間終了後は借上げ町営住宅を事業者に返還する。

なお、返還に際しては、住宅確保要配慮者世帯数の推移や入居者のニーズ等を踏まえ、町と事業者が協議の上、総合的に判断するものとする。

11 その他の条件等

(1) 検査等への協力

事業者は、設計、建設、維持管理等の各事業に係る町の検査等に対して最大限協力しなければならない。町は、必要に応じて設計図書及び建設現場の確認等を行うものとする。

(2) 特許・著作権等の使用

ア 著作権

事業者が作成した提案書及び設計図書の著作権は事業者に帰属する。ただし、事業者は町の事務に必要な範囲で設計図書等の資料を町に提供するものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を原則として事業者が負担すること。

(3) その他

設計及び建設に係る光熱水費は事業者の負担とする。

第4 敷地に関する条件

1 敷地に関する基本条件

本施設の敷地の位置は古館地区及び赤石地区の2地区とし、それぞれ次に掲げる条件を満たすこと。

- (1) 災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮すること。
- (2) 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置又は避難計画書の作成等安全上必要な措置を講じること。
- (3) 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けること。
- (4) 紫波町立地適正化計画（令和7年3月）に規定する居住誘導区域内又は居住誘導区域の隣接地とすること。
- (5) 次に掲げる区域外とすること。
 - ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域又は同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - イ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

2 敷地造成に関する要求水準

(1) 一般共通事項

造成計画は、施設の機能性、安全性、衛生管理、景観性、維持管理の容易性、周辺環境との調和を総合的に考慮して行うこと。

(2) 造成

敷地造成は、雨水排水、車両動線、建物の配置を考慮し、安全かつ機能的な計画とすること。

3 インフラ整備に関する要求水準

(1) インフラ設備の接続

- ア 上水道の引き込みに係る給水本管との接続については事業者の提案による。
- イ 下水道の接続計画については事業者の提案による。
- ウ 電話・インターネットの引き込み方法は事業者の提案による。
- エ 電気の引き込み方法は事業者の提案による。
- オ ガスの供給方法事業者の提案による。

4 外構に関する要求水準

(1) 一般共通事項

外構計画は、施設の機能性、安全性、衛生管理、景観性、維持管理の容易性、周辺環境との調和を総合的に考慮して行うこと。

(2) 排水

敷地内の雨水は、適切に集水し、排水すること。必要に応じて雨水浸透施設、雨水貯留施設の設置を検討すること。

(3) 舗装

駐車場、車路、通路等は、利用目的、交通量、荷重条件に応じて適切な舗装種別を選定し、耐久性、防滑性、排水性及び排雪性に配慮した計画とすること。

(4) 植栽

ア 敷地内の緑化は、景観向上、環境負荷低減、遮蔽、防風等の効果を考慮し、地域の気候風土に適した樹種を選定し、適切に配置すること。

イ 維持管理が容易で、病害虫に強い樹種を選定すること。

(5) 駐車場・自転車置場

本書第5-2(10)ア及びイを参照のこと。

第5 施設計画に関する条件

1 施設計画に関する基本条件

(1) 全体整備戸数

50 戸（古館地区 30 戸、赤石地区 20 戸）とする。

(2) 世帯区分ごとの整備戸数及び住戸面積

以下の表のとおりとする。なお、整備戸数については表に掲げる範囲内で事業者が設定して差し支えないが、(1)に示す地区ごとの整備戸数は遵守すること。

世帯区分	整備戸数	住戸面積※
単身世帯	24～28 戸	35 m ² 以上
2～3人世帯	20～24 戸	50 m ² 以上
4人以上世帯	2～4 戸	65 m ² 以上

※住戸専用部分の面積とし、階段、廊下等の共用部、建築基準法上の床面積に算入されないバルコニー等及びPS・DS等の設備配管スペースは含まない。

(3) 構造種別

事業者の提案による。

(4) 棟数

事業者の提案による。

(5) 階数

事業者の提案による。

2 建築に関する要求水準

(1) 一般共通事項

ア 周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮すること。

イ 安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとする
こと。

ウ 設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性
の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮する
こと。

エ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保す
るために必要な日照、通風、採光、開放性及び入居者の私生活、災害の防止、騒音
等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

オ 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じること。

カ 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン放送（放送
法第2条第18号に規定するテレビジョン放送をいう。）を受信するための設備及
び電話の配線が設けられていなければならない。

キ 積雪寒冷地域である町の気候風土を考慮すること。

(2) 構造計画

必要に応じて地盤調査を実施し、適切な基礎構造を選定すること。

耐久性、経済性に配慮した構造計画とし、構造種別は、施設の規模、機能等を総合的に勘案し、最適なものを提案すること。

(3) 材料・仕上げ

各室の用途に応じた適切な仕上げ材を選定し、耐久性、維持管理の容易性、経済性、意匠性に配慮すること。

(4) 防火・避難計画

消防法、建築基準法その他関係法令に基づき、適切な防火区画、避難経路、避難設備、消火設備等を計画し、利用者の安全を確保すること。

避難経路は、分かりやすく、十分な幅員を確保し、障害物のない計画とすること。

(5) バリアフリー・ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）及びひとにやさしいまちづくり条例に基づき、誰もが安全かつ快適に利用できる施設とすること。

(6) 防犯計画

外部からの不審者の侵入を防止するため、施錠管理、窓の防犯対策等を計画すること。

(7) 環境配慮

ア 雨水利用の検討、建設資材のリサイクル材の活用等、省資源に配慮すること。

イ 建設時及び解体時（将来）の環境負荷を低減するため、材料選定、工法選定に配慮すること。

(8) 積雪寒冷地対策

屋根形状の工夫（落雪対策）、風除室の設置、凍結防止対策（通路等）、除雪スペースの確保等、町の積雪寒冷な気候条件に対応した計画とすること。

(9) 住宅・住戸・共用部分

	区分	対象	基準
ア	外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置	住宅	(ア) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第30条第1項第1号に規定する建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすこととなる措置 (イ) 気候風土、高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用を含む。）を行う措置

イ	遮音性能の確保を適切に図るための措置	住宅の床及び外壁の開口部	(ア) 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準） (イ) 評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置
ウ	劣化の軽減を適切に図るための措置	住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分	評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準）を満たすこととなる措置
エ	構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管	専用配管にあっては評価方法基準第5の4の4-1(3)の等級2の、共用配管にあっては評価方法基準第5の4の4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置
オ	居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置	各住戸	居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、評価方法基準第5の6の6-1(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置
カ	移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置 その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置	住戸内の各部	評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置
キ	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置	通行の用に供する共用部分	評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置

(10) 付帯施設

次のアからエに掲げる付帯施設の設置に当たっては、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮すること。

ア 駐車場

(ア) 入居者用として1台/戸以上、来客者用として5台（古館地区3台、赤石地区2台）以上整備すること。

- (イ) 来客用駐車場のうち各地区1台以上を車椅子使用者用とすること。
- (ウ) 駐車場は借上げの対象としない。駐車場の使用に関しては、入居者と事業者が直接契約を取り交わすこと。
- イ 自転車置場
古館地区9台以上、赤石地区6台以上の自転車置場を計画すること。
- ウ 物置
戸当たり5㎡程度の物置を計画すること。なお、住棟内に計画しても構わないが、本書第5-1(2)の住戸面積には算入しないこと。
- エ ごみ集積施設
役場担当課（産業部環境課）と協議し、必要に応じて設置すること。
- (11) その他の施設
 - ア 児童遊園
設置を要しない。なお、事業者の提案により児童遊園を設置する場合の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
 - イ 集会所
設置を要しない。なお、事業者の提案により集会所を設置する場合の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
 - ウ 広場及び緑地
設置を要しない。なお、事業者の提案により広場及び緑地を設置する場合の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮すること。
 - エ 通路
 - (ア) 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟その他の建築物の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置すること。
 - (イ) 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。

3 電気設備に関する要求水準

- (1) 一般共通事項
 - ア 電気設備は、安全性、信頼性、経済性、維持管理の容易性、将来の増設・変更への対応を考慮して計画すること。
 - イ 関係法令、電気設備技術基準等を遵守すること。
 - ウ 省エネルギーに配慮した高効率な機器の選定、制御方式の採用を検討すること。
- (2) 受変電設備

- ア 想定される最大電力需要に基づき、適切な受電方式、受電電圧、契約電力を計画すること。
 - イ キュービクル式高圧受電設備を設置する場合は、設置場所、搬入経路、保守点検スペースを確保し、関係法令に基づき安全に設置すること。
- (3) 幹線設備
- 各分電盤への電力供給幹線は、将来の負荷増にも対応できるよう、適切な容量及び配線方式とすること。
- (4) 電灯設備
- ア 各室の用途、作業内容に応じた適切な照度を確保し、均斉度、グレアにも配慮した照明計画とすること。
 - イ LED 照明とすること。
 - ウ 人感センサー、調光制御等を適切に導入し、省エネルギーを図ること。
 - エ 非常用照明設備を関係法令に基づき設置すること。
 - オ 必要に応じて屋外照明設備を設置すること。
- (5) 動力設備
- 必要に応じて、空調設備、換気設備及び給排水設備等に必要な動力電源を供給するための設備を設置すること。
- (6) 通信設備
- 各戸に電話設備及びインターホン設備を設置すること。
- (7) テレビ共同受信設備
- 各戸にテレビ受信設備を設置すること。
- (8) 火災報知設備
- ア 消防法に基づき、必要に応じて自動火災報知設備を設置すること。
 - イ 受信機の設置場所、感知器の種類・配置は、施設の規模、構造、用途に応じて最適化すること。
- (9) 避雷設備・接地設備
- ア 建築基準法に基づき、必要に応じて避雷設備を設置すること。
 - イ 電気設備の保安及び機能維持のため、適切な接地工事を行うこと。
- (10) コンセント設備
- ア 各戸にコンセント設備を設置すること。
 - イ 設置数・位置については協議により決定するものとする。
- (11) 環境配慮
- ア 建設資材のリサイクル材の活用等、省資源に配慮すること。
 - イ 建設時及び解体時（将来）の環境負荷を低減するため、材料選定、工法選定に配慮すること。
- (12) 積雪寒冷地対策

凍結防止対策（配管等）等、町の積雪寒冷な気候条件に対応した計画とすること。

4 機械設備に関する要求水準

(1) 一般共通事項

- ア 機械設備は、安全性、信頼性、衛生性、経済性、維持管理の容易性、将来の更新への対応を考慮して計画すること。
- イ 関係法令、JIS、各種基準等を遵守すること。
- ウ 省エネルギー、省資源に配慮した高効率な機器の選定、制御方式の採用を検討すること。

(2) 給排水衛生設備

ア 給水設備

- (ア) 安全で良質な水を安定的に供給できるよう、受水槽方式または直結増圧方式を適切に選定し、必要な給水量を確保すること。
- (イ) 住戸内の必要な箇所に給水設備を設置すること。
- (ウ) 屋外に共用の給水設備を設置すること。設置数は事業者の提案によるが、戸数、住棟数、住棟の配置等を考慮して必要と思われる数を提案すること。

イ 給湯設備

- (ア) 浴室、台所、洗面所の3箇所に給湯設備を設置すること。
- (イ) 入浴、手洗い等に必要な温水を適切な温度・量で供給できる給湯方式を選定すること。
- (ウ) 省エネルギー型給湯器の導入を検討すること。

ウ 排水設備

汚水、雑排水、雨水を適切に区分し、関係法令及び地域の排水基準に基づき処理・排出すること。

エ 衛生器具設備

大便器には便座ヒーター機能を設けること。

(3) 空調設備

- ア ルームエアコンを1台/戸以上設置すること。
- イ 省エネルギーに配慮した高効率な空調機器の選定、外気冷房、全熱交換器の導入等を検討すること。

(4) 換気設備

- ア 居室や台所、トイレ等の必要換気量等に応じて、適切な換気方式（自然換気、機械換気）を選定し、良好な室内環境を確保すること。
- イ 給排気のパフォーマンス（効率）は空調設備を考慮して選定し、快適性の向上を目指すこと。

(5) ガス設備

- ア LP ガスを燃料とする給湯器、暖房機等を使用する場合、安全かつ安定的にガス

を供給するための設備を計画すること。

イ ガス設備を設ける場合は、各戸にガス漏れ警報設備を設置すること。

(6) 環境配慮

ア 節水型器具の採用、雨水利用の検討、建設資材のリサイクル材の活用等、省資源に配慮すること。

イ 建設時及び解体時（将来）の環境負荷を低減するため、材料選定、工法選定に配慮すること。

(8) 積雪寒冷地対策

凍結防止対策（配管等）等、町の積雪寒冷な気候条件に対応した計画とすること。

第6 その他

1 提案にあたっての留意事項

本書に示す要求水準は最低限のものであり、事業者はこれを上回る積極的な提案を行うことができる。また、提案内容は、実現可能かつ具体的なものであること。

本事業の実施にあたっては、町と十分に協議し、指示に従うこと。

2 質疑応答

本プロポーザルに関する質疑は、別途定める手続きにより行うこと。

3 守秘義務

事業者は、本事業を通じて知り得た情報を、町の承諾なく第三者に漏らしてはならない。本事業の完了後も同様とする。

4 費用負担区分

本プロポーザルの参加に係る一切の費用は、参加者の負担とする。

5 要求水準の解釈及び疑義

本書の解釈に疑義が生じた場合、または本書に定めのない事項については、町と事業者が誠意をもって協議の上、決定する。

6 失格となる提案

法令等に違反する提案、本書に示す重要な条件を満たさない提案、その他町が不適当と認める提案は失格とする場合がある。

7 その他

本書に定めのない事項については、町と事業者との協議により決定する。