

**町営久江住宅及び芹川住宅建替、
並びに町営住宅維持管理・運営等事業
要求水準書**

一町営住宅建替・余剰地活用業務編一

令和2年12月21日

中能登町

内 容

I	総則	1
1	本要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の変更	1
II	事業実施にあたっての基本的事項	2
1	業務の目的	2
2	事業の概要	2
3	業務の範囲	3
4	事業用地に関する事項	4
5	遵守すべき法令等	5
III	事業全体に関する要求水準	9
1	事業用地に関する条件	9
2	事業実施手順	10
3	事業用地全体に共通する基本的事項	10
IV	町営住宅建替業務に関する要求水準	13
1	施設計画の基本方針	13
2	施設計画に関する条件	14
3	事前調査に関する業務	16
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務	17
5	建替住宅等の整備に関する業務	20
6	関連公共施設等の整備に関する業務	23
7	その他町営住宅建替業務の実施に必要な業務	24
V	余剰地活用業務に関する要求水準	27
1	民間施設の整備・運営に関する基本的事項	27
2	民間住宅・商業ゾーンに関する条件	27
3	その他余剰地活用業務に関する条件	29
4	業務の実施状況についてのモニタリング	30

I 総則

1 本要求水準書の位置づけ

「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 要求水準書（案）－町営住宅建替・余剰地活用業務編－」（以下「要求水準書」という。）は、中能登町（以下「町」という。）が実施する「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業」のうち、町営住宅建替業務及び余剰地活用業務（以下「本業務」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）に基づき、町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に対して町が要求する性能の水準を示すものである。

2 要求水準書の変更

町は、本業務の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、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。

Ⅱ 事業実施にあたっての基本的事項

1 業務の目的

町では、平成 22 年度に「中能登町営住宅等長寿命化計画」を策定し、町営久江住宅及び芹川住宅については建替えを行う住宅に位置づけ、平成 31 年度に策定した「中能登町営久江住宅及び芹川住宅整備基本構想」において、単なる町営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点が必要と考え、基本理念を「子どもからお年寄りまで幅広い年代が集う地域コミュニティの拠点づくり」としている。

本業務は、県道 244 号（県道七尾鹿島羽咋線）（以下「七尾街道」という。）以北の用地において、老朽化した既存の町営久江住宅及び芹川住宅（以下、「既存住宅」という。）を解体撤去し、旧滝尾小学校跡地等（以下「事業用地」という。）に 30 戸の新しい町営住宅（以下「建替住宅」という。）を建替えるとともに、建替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進するとする、

これにより、建替住宅の住宅性能水準の向上と町の財政負担の縮減を図るとともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流とふれあいや環境負荷の低減、事業用地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

なお、既存住宅の解体撤去跡地については、周辺地域に調和した整備を行うものとする。

「中能登町営久江住宅及び芹川住宅整備基本構想」における「建替え事業の基本的な考え方」は以下のとおりである。

【建替え事業の 全体方針】

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 安全性・快適性・利便性の向上を図るための移転(2) 老朽住宅の解消(3) 複合的機能の導入と多様な年代が集う場の創出(4) 環境負荷低減・バリアフリーへの配慮(5) 景観に配慮した整備の推進(6) 入居者理解の促進(7) 政策空家の確保(8) 民間活力導入の検討 |
|--|

2 事業の概要

事業用地において、本業務を実施するものとする。

町は、事業用地において 30 戸の建替住宅の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和 5 年末頃の予定である。

本業務の実施に際して、事業者は次に示す業務を行う。

- ①既存住宅及び既存住宅の付帯施設を解体撤去する。
- ②事業用地を構成する2つのゾーンにおいて、次に示す整備等を行う。

ア 町営住宅整備ゾーン

30戸の建替住宅及び付帯施設（建替住宅と付帯施設を併せて以下「建替住宅等」という。）を整備するとともに、関連公共施設等の整備（道路整備等）を行う。

なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。

イ 民間住宅・商業ゾーン

創出される余剰地を借地し、自らの事業として、事業用地内だけでなく中能登町鹿島地区の住民の暮らしの充実及び多様な年代の交流を促す施設（以下「“多様な年代の交流”を促す施設」という。）の整備・運営を行う。

- ③事業用地の建替住宅への既存住宅入居者の移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。入居者移転支援業務の詳細については、要求水準書－入居者移転支援業務編－による。

3 業務の範囲

本業務において事業者が実施する町営住宅建替及び余剰地活用業務の範囲は、次のとおりとする。

(1) 町営住宅建替業務

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査、地質調査

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (イ) 既存住宅等の解体撤去の設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の解体撤去の工事監理

ウ 既存住宅等跡地の整地

- (ア) 既存住宅等跡地整地の設計
- (イ) 既存住宅等跡地整地工事
- (ウ) 既存住宅等跡地整地の工事監理

エ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅等の基本設計・実施設計
- (イ) 建替住宅等の建設工事
- (ウ) 建替住宅等の工事監理
- (エ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (オ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (カ) 化学物質の室内濃度測定

オ 関連公共施設等の整備※2に関する業務

- (ア) 関連する道路・広場等の設計

- (イ) 関連する道路・広場等の工事
- (ウ) 関連する道路・広場等の工事監理
- 注)※2 町道の拡幅、移設等整備（町営住宅整備ゾーン）

カ その他町営住宅建替業務の実施に必要な業務

- (ア) 本業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- (カ) 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- (キ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、民間住宅・商業ゾーンにおいて余剰地を借地し、自らの事業として次に示す民間施設（公共空間を含む。）の整備・運営を行う。

- (ア) “多様な年代の交流”を促す施設の整備・運営
- (イ) 広場空間の整備・維持管理

4 事業用地に関する事項

(1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

敷地面積	18,154 m ²
建物面積（体育館）	1,194 m ²
法的条件	
・ 都市計画区域外	
・ 土砂災害警戒区域（イエロー）	

(2) 位置図等（下記 別添資料を参照）

事業用地の関係図面及び関係資料は以下のとおりである。

- ア 事業用地現況関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 1
- イ 事業用地ボーリング柱状図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 2
- ウ 既存住宅等関連図（参考図）・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 3

(3) インフラ整備状況等（下記別添資料を参照）

事業用地のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認する。

- ア 周辺道路現況関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 4
- イ 中能登町土地対策指導要綱・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 5
https://www.town.nakanoto.ishikawa.jp/industry_business/1/2271.html
- ウ 水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 6
- エ 下水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 7
- オ N T T 管等関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 8
- カ 電気（関西電力）整備状況図・・・・・・・・北陸電力(株)において閲覧可
- キ CATV 整備現況図・・・・・・・・中能登町情報推進課において閲覧可

(4) 土地利用履歴

事業用地の土地利用履歴については、次に示すとおりである。

- ア 昭和 48 年に町立滝尾小学校建設事業として工事完了する。昭和 60 年に体育館が建設される。
- イ 平成 31 年に町立滝尾小学校体育館を残し、他は解体撤去され、現在に至る。

(5) 埋蔵文化財

事業用地には周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はないが、万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいてすみやかに町教育委員会教育文化課に届ける。

5 遵守すべき法令等

(1) 遵守すべき法令及び条例等

本業務の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか本業務に関連する法令等を遵守する。

なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

【法令等】

- ア 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 年法律ア第 117 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- カ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- キ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ク 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ケ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- コ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）

- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）、以下「品確法」チという。
- セ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ソ 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）
- タ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ネ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ノ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ハ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヒ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- フ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ヘ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ホ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- マ 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）
- ミ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ム 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- メ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- モ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ヤ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ユ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ヨ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）
- リ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

【条例等】

- 石川県バリアフリー社会の推進に関する条例（平成 9 年条例第 5 号）
- ふるさと石川の環境を守り育てる条例（平成 16 年条例第 16 号）
- 中能登町営住宅条例（平成 17 年条例第 143 号）
- 中能登町個人情報保護条例（平成 30 年条例第 6 号）
- 中能登町水道事業給水条例（平成 17 年条例第 152 号）

(2) 適用基準

本業務の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能または仕様とする。なお、基準等はすべて最新版を適用する。

中能登町営住宅等整備基準条例（平成 25 年条例第 4 号）

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～（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 ～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）

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）

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）

建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

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）

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）

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）

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 編集）

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 編集）

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 編集）

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 編集）

公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（公共住宅事業者等連絡協議会 編集）

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建築課監修）

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）

構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）

内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）

建築設備計画基準・同要領

測量法測量作業規定準則（国土交通省）

中能登町道路構造基準等を定める条例（平成 25 年条例第 2 号）

道路構造令の解説と運用（(社)日本道路協会）

道路土工施工指針（(社)日本道路協会）

舗装設計施工指針（(社)日本道路協会）

舗装設計便覧・施工便覧（(社)日本道路協会）

道路排水工指針（(社)日本道路協会）

コンクリート標準示方書（土木学会）

道路照明施設設置基準（道路協会）

都町公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）

中能登町水道事業給水条例施行規程（平成 17 年企業管理規程第 6 号）

中能登町水道事業分担金徴収条例（平成 17 年条例第 151 号）

(3) 参考基準

本業務の実施にあたっては、以下の基準を参考とする。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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ノ（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）
- オ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- カ 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）
- キ 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル（国土交通省住宅局建築指導課 編集）
- ク 建築設備設計基準・同要領

(4) 積算基準

本業務の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とする。すべて最新版を適用する。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、別途町と協議のうえ、適否について決定する。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- オ 土木工事積算基準（国土交通省）

(5) その他

上記(1)から(4)までに關するすべての關連施行令・規則・基準等についても含むものとし、また本業務を行うにあたり必要とされるその他の町条例及び關係法令についても遵守する。

なお、以上の遵守すべき關係法令等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等があるときは、關係法令等の内容が優先するものとする。ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が關係法令等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上、本業務を実施しなければならないものとする。

Ⅲ 事業全体に関する要求水準

1 事業用地に関する条件

(1) 事業用地の使用に関する条件

ア 既存住宅等の解体撤去の工事着手から町営住宅建替業務の完了までの間は、P F I 法第 71 条第 2 項の規定により、事業用地を無償で使用できる。

イ ただし、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について、当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用する。

ウ 事業用地は、本業務以外の用に使用してはならない。

エ 旧滝尾小学校体育館（以下「旧体育館」という。）については、本業務実施中においても継続的に利用できるよう配慮する。

(2) 開発・建築行為の基本的な考え方

①建替住宅用地及び余剰地の区域設定

ア 開発区域については、事業用地及び周辺の必要な範囲を含み、一体として設定する。

イ 開発区域を「別添資料 1 事業用地現況関連図」に示す区域を基本に申請を行う。

ウ 上記ア及びイを遵守した上で、詳細な区域設定については、本要求水準書とともに旧体育館に関する提案業務の要求水準と整合させた上で、事業者の提案に基づき関係課と協議の上、適切に設定する。

②事業用地

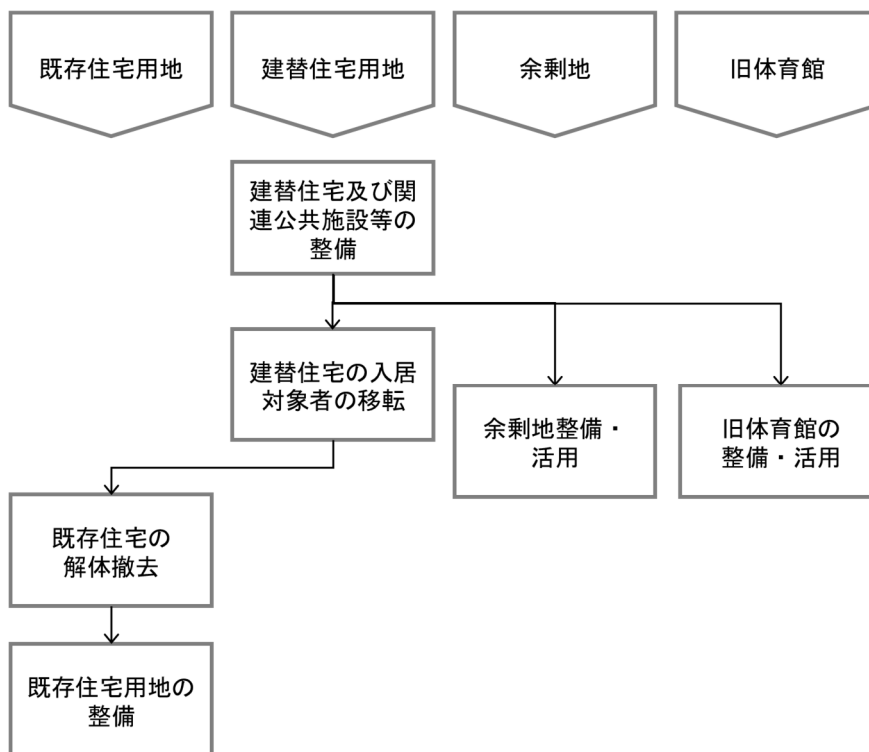
ア 建替住宅（30 戸）は、すべて事業用地内において整備する。

イ 民間住宅・商業ゾーンの具体的な範囲は事業者の提案による。

ウ 旧体育館へのアクセス及び駐車場については、事業者の提案により確保する。

2 事業実施手順

本業務の基本的な実施手順は下図のとおりとする。



①建替住宅等及び関連公共施設等の整備

- ア 建替住宅用地において建替住宅及び集会所等必要な付帯施設を整備する。
- イ 付帯施設に広場を含むかどうかについては事業者の提案による。広場を付帯施設として整備する場合は余剰地用地と連続させる。
- ウ 旧体育館駐車場については、事業者の提案により適正な規模および形状を整備する。
- エ 必要に応じて町道K B-136 及びK B-44 号線の拡幅・移設等の整備を行う。
- オ 建替住宅等の整備を完了し、町に引き渡す。

②建替住宅の入居対象者の移転

建替住宅の入居対象者（事業用地内の入居者のみ）について、建替業務が完了した時点で建替住宅への移転を行う。

③余剰地活用

- ア 事業用地において創出される余剰地を借地し、自らの事業として”多様な年代の交流”を促す施設及び潤いのある景観を整備する。
- イ 余剰地内に広場を整備するかどうかについては、事業者の提案による。

3 事業用地全体に共通する基本的事項

町営住宅建替業務及び余剰地活用業務の実施にあたっては、事業用地全体に共通する基本的事項として、次に示す整備をそれぞれの業務の中で行う。なお、整備にあたっては、町の関係法令等に基づくほか、各施設管理者及び関係機関と協議を行った上で適切に行う。

(1) 関連町道の整備

事業者の提案により、関連する町道が建替住宅用地に含まれる場合は町営住宅建替業務として、余剰地に含まれる場合は余剰地活用業務として、整備を行う。

(2) 擁壁の撤去及び新設

①関係機関及び関係する施設管理者との協議の上、既存の宅地側の擁壁を撤去し、必要に応じて新たな擁壁を適切に設置する。

②擁壁の新設にあたっては、次に示す事項を遵守する。

ア ゆとりある空間と景観に配慮するため、建替住宅用地及び余剰地のうち道路に面する部分に擁壁を設置する場合には、練積擁壁（自然石仕上げ）を採用することを基本とし、擁壁の地上高さを3m以下とする。また、建替住宅用地及び余剰地のうち道路に面した部分以外の宅地内に擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、景観等（仕上面を含む）へ配慮する。

イ 擁壁を事業用地内にセットバックするものとするが、擁壁と道路の間に目の行き届かない空間を整備するは不可とする。

事業者の提案により、当該擁壁が建替住宅用地に含まれる場合は町営住宅建替業務として、余剰地に含まれる場合は余剰地活用業務として、整備を行う。

(3) 消防水利施設の整備

ア 消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）に基づき、防火水槽及び消火栓を設置する。

イ 3層以上の建物を建設する場合は、消防はしご車等進入路および活動空地を確保する。

ウ それぞれの位置、構造等については消防署と協議する。

(4) 雨水排水施設等の整備

ア 雨水排水計画については、中能登町土地対策指導要綱（別添資料5）及び中能登町下水道事業経営計画に基づき、事業者の提案に応じて町上下水道課と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施する。

ウ 旧体育館及び建替住宅用地と余剰地の雨水排水は、それぞれ別系統とし、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とする。

エ 流末水路の権利者・管理者の同意を得る。

(5) 水道施設等の整備

ア 中能登町水道事業給水条例第6条に基づく水道工事負担金については、「中能登町水道施設損害費用算定基準要綱（平成27年2月1日施行）」に基づき、事業者の提案に応じて町水道局と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払う。

キ 中能登町水道事業給水条例第6条に基づく水道工事負担金、その他給水に必要な費用については、事業者の提案に応じて町上下水道課と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払う。なお、給水装置工事については、事業者の費用をもって施工する。

(6) 公共下水道等の整備

下水道管の布設、撤去、移設、増径等については、中能登町土地対策指導要綱及び中能登町下水道事業経営計画（別添資料7「下水道関連図」参照）に基づき、事業者の提案に応じて町上下水道課と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施する。

(7) 電気等の整備

電気等のインフラ整備については、中能登町土地対策指導要綱等町の各種基準に基づき、関係機関と協議の上、適切に実施する。

IV 町営住宅建替業務に関する要求水準

1 施設計画の基本方針

次に示す各項目の内容を十分に考慮した上で施設計画を作成する。

(1) 入居者管理を原則とした町営住宅の整備について

ア 建替住宅用地における公共空間（アプローチ、廊下、プレイロットなどの外部空間等）は、入居者による清掃等の管理、共用部の電気代などの共益費負担が原則であり、あらゆる入居者にとって管理及び生活がしやすいものとする。

イ 耐候性や耐久性に配慮するとともに、住戸専用部分の修繕時において、かかる修繕費用について入居者の過度な負担とならないよう配慮する。

(2) 良好なコミュニティの形成について

ア 住棟や集会所、広場等の配置及び住棟における住戸や公共空間（アプローチ、廊下等）の計画にあたっては、多様な年齢層からなる町営住宅入居者のコミュニケーション及び町営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮する。

イ 住戸の配置計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子のみの世帯等）等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮する。

(3) 良好な住環境の確保について

ア 安全性や防犯性、快適性、維持管理等を総合的に考慮し、適切な規模の広場、集会所や通路等を適切な位置に配置する。

イ 住棟及び住戸は、安全上、防犯上、衛生上及び耐久性上、必要な構造及び設備を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー等の条件を十分に検討して計画する。

ウ 良好な住環境を確保するため、住戸の間口は、間口方向に室内有効寸法 3.6m を最低限確保するとともに、可能な限り直接外気に接する開口部のない居室（DK を除く）の計画は避ける。

(4) 周辺環境への配慮について

ア 日照や採光、風害、電波障害、プライバシーなど周辺の住環境に配慮する。

イ 建物の規模・配置は、圧迫感等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮する。

(5) 敷地内のバリアフリー化について

ア 事業用地と七尾街道の高低差のある地勢であることを踏まえ、建替住宅用地内の動線については、可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等が不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努める。

イ 特に、七尾街道から事業用地のへ至る町道 KB-136 号線については、移設することも含め、

高低差の少ない幅員 6m 以上の通路を確保することにより、歩行者のためのバリアフリー動線（終日通行可）を確保する。

ウ 超高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会経済情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障がいのある人等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる環境を確保する。

(6) 意匠・景観への配慮について

ア 単調で画一的な住棟配置を可能な限り避け、外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等について周辺環境との調和を図るなど、本町におけるシンボリックなデザインを推進する先導的な役割の実現に取り組む。

イ デザイン優先による整備費や維持管理費の増大、日照・通風・安全を損なうデザイン、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように注意する。

(7) 低炭素社会への取り組みについて

ア 事業用地の気候等の立地条件をよく理解した上で、住棟配置、住棟内及び住戸内の検討を行い、低炭素社会へ向けて先導するよう計画する。

イ 太陽光発電システムを積極的に設置するほか、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、CO₂ 縮減など環境共生に配慮する。

(8) 町営住宅の維持管理への配慮について

ア ライフサイクルコスト (LCC) の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。

イ 使用資材の選定にあたっては、空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用する。

2 施設計画に関する条件

町営住宅建替業務における施設計画に関する条件は次に示すとおりであり、建替住宅等の具体的な規模、仕様等の要求水準は、別紙 1 「施設設計要領」に基づく。

(1) 建替住宅

建替住宅の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、別紙 1 「施設設計要領」による。

①整備戸数及び住戸タイプの構成

ア 建替戸数 (30 戸) は、すべて事業用地において整備する。

イ 建替住宅用地全体の住戸タイプ別の整備戸数は、既存住宅居住者の世帯構造等を参考にする。(参考資料 2 準備中)

ウ 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住戸タイプが偏ることのないようにし、地域コミュニティの形成に配慮した構成とする。

②面積・規模等

ア 整備する30戸の住戸専用面積の合計は2,000㎡以上とする。

イ 住棟の形態・配置

(ア) 住棟の形態・配置は、事業者の提案による。

(イ) 住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として1室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにする。

(2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、別紙1「施設設計要領」による。

①駐車場

ア 平面式駐車場（立体駐車場は不可）として、各敷地（建築基準法上の敷地）に配置し、既存住宅における駐車場の確保状況を参考に、当該敷地に整備する住戸数の100%以上をバランスよく整備する。

イ 駐車施設は1台につき幅2.5m（端部2.7m）、奥行き5mとし、当該駐車施設内の車路の有効幅員は、6.0m以上とする。

エ 車いす用駐車区画は、車いす住戸の出入口より30メートル以内に配置する。

オ 駐車場への出入口は、町道に面して（七尾街道に面することは不可）1か所整備する。

②自転車置場

ア 住戸に隣接して、建替住宅住戸数の100%以上を整備する。なお、整備する自転車置場は屋根付き（全体の6割程度）とする。

イ 駐輪施設は1台につき幅0.5m、奥行き2.0mとする。

③バイク置場

住戸に隣接、もしくは平面式バイク置場として、建替住宅戸数の3割程度を整備する。

なお、1台につき幅0.8m、奥行き2.0m以上の原動機付き自転車置場とする。

④集会所

ア 独立棟の平屋建として、延床面積50㎡程度の集会所をバリアフリー動線に面して整備する。

イ 集会所は、入居者間で利便性に偏りがなく、バリアフリーに配慮した位置に整に整備する。

⑤ごみ置場

ア 可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を1か所以上設けるとし、具体的な設置箇所数は、町保健環境課と協議の上、定めるとする。

イ 入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置するとし、詳細は、町保健環境課と協議の上、定めるとする。

⑥植栽

ア 遵守すべき法令等に基づき、適切に敷地内の緑化等を行う。

イ 建替住宅用地へのアプローチや余剰地との敷地境界付近など場所に応じて、適切に植栽を行う。

ウ 既存の主要樹木を撤去する場合においても、再利用が可能な場合は、事業用地内のオープン

スペースにおける環境整備等に再利用するよう努める。

3 事前調査に関する業務

(1) 測量調査

事前に町が実施している測量調査に関する情報は、「別紙 2-2 事業用地概要図（測量図）」に示すとおりである。

事業者において本業務を進める上で、町が実施している測量調査以外に必要なと考える測量調査は、必要な時期に適切に実施する。

事業者において測量調査を実施する場合、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣ウ官房営繕部平成 27 年 10 月）に基づいて実施する。

(2) 地質調査

事前に町が実施している地質調査に関する情報は、「別添資料 2 事業用地ボーリング柱状図」に示すとおりである。

事業者において本業務を進める上で、町が実施している地質調査以外に必要なと考える地質調査は、必要な時期に適切に実施する。

(3) アスベスト含有材使用状況調査

事前に町が実施した既存住宅等について、アスベスト含有材使用状況に関する情報及び建設年度から、アスベスト含有吹付材は使用していないと判断しているが、アスベストを含有する塗装や設備配管・ボード類が使用されている可能性もある。

事業者は、既存住宅等の解体撤去に先立ち、事業者において本業務を進める上で、町が実施しているアスベスト含有材の使用状況調査以外に解体撤去業務を行う上で必要と考えるアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を町に報告する。なお、当該調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業）」により認定される A または B ランクの認定分析技術者によって行わせる。

(4) PCB 含有調査

PCB を含有する電気機器の有無について事前調査を行い、その結果を町に報告する。

4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

(1) 解体撤去の対象

ア 既存住宅等（主な既存住宅の概要は下表参照）を、「第3 2 ア事業実施手順」に示す手順に従って解体撤去する。

久江住宅					芹川住宅				
建物名	建築年	建築面積	延床面積	構造	建物名	建築年	建築面積	延床面積	構造
町営住宅No.1	1980	73.28	73.28	W	町営住宅No.1	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.2	1980	72.04	72.04	W	町営住宅No.2	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.3	1980	73.28	73.28	W	町営住宅No.3	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.4	1980	72.04	72.04	W	町営住宅No.4	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.5	1980	73.28	73.28	W	町営住宅No.5	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.6	1980	72.04	72.04	W	町営住宅No.6	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.7	1980	73.28	73.28	W	町営住宅No.7	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.8	1980	72.04	72.04	W	町営住宅No.8	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.9	1980	73.28	73.28	W	町営住宅No.9	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.10	1980	72.04	72.04	W	町営住宅No.10	1979	73.28	73.28	W
町営住宅No.11	1981	73.28	73.28	W	町営住宅No.11	1983	73.28	73.28	W
町営住宅No.12	1981	72.04	72.04	W	町営住宅No.12	1983	73.28	73.28	W
町営住宅No.13	1981	73.28	73.28	W	町営住宅No.13	1983	73.28	73.28	W
町営住宅No.14	1981	73.28	73.28	W	町営住宅No.14	1983	73.28	73.28	W
町営住宅No.15	1981	73.28	73.28	W	町営住宅No.15	1983	73.28	73.28	W

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等（別添資料3 既存住宅等関連図）は、基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの及び現在は使用されていないものを含む。）一切とし、地中埋設物（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ 500 mmまでのすべての部分）を含むものとする。

ウ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

(2) 既存住宅等の解体撤去の設計

ア 既存住宅等の解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行う。

イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存住宅等の解体撤去の設計に反映させる。

ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進める。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

① 施工管理

ア 既存住宅等の解体撤去工事の施工中において、周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支

障が生じないよう、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行う。

- イ 工程については、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。
- ウ 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施する。
- エ 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じる。
- オ 現場代理人及び建設業法に基づく解体工事業に関する監理技術者を配置するとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について町に届け出る。
- カ 本業務では「Ⅲ 2 事業実施手順」のとおり、既存住宅等の解体撤去工事を行う。
- キ 解体撤去工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせない。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、周辺住民の安全性や利便性を損なわないように適切に行う。
- ク 解体撤去の工法は、周辺住環境に配慮するため、騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると町が認める工法を採用する。
- ケ 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用する。
- コ 解体撤去時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止や騒音対策等のため、必要に応じて、防音パネルによる養生、散水等の処置を講じる。
- サ 解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、町と協議し、指示を受ける。また、当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な範囲で町が負担するものとする。
- シ アスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については町と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき、事業者の責任において適正に処理を行う。なお、使用状況調査費用、非飛散性アスベスト含有材（設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材）及び町が調査結果を公表した外壁吹付塗装のアスベスト含有材の処理費用については入札金額に含むが、事業者による調査の結果、新たに対策が必要となったアスベスト含有吹付材及び外壁吹付塗装の処理費用については、合理的な範囲で町が負担するものとする。
- ス 事前調査の結果、PCB を使用した電気機器が確認された場合、町の指示に従い、町が指定する場所に移送する等の適切な措置を行う。PCB を使用していないことが確認された電気機器については、町の承認を得た上で、事業者の責任において適正に処理する。

②廃棄物対策

- ア 「建築副産物適正処理推進要綱」（平成 14 年建設経建発第 333 号）及び「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）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずる。
- イ 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「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）等の関係法令に基づき、事業者の責任にお

いて適正に処理する。

ウ 発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とする。

③作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣住民等との協議により、変更される可能性があることに留意する。

ア 作業時間は、概ね午前 8 時から午後 6 時までを基本とするが、詳細は協議のうえ決定する。

イ 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮する。

ウ 原則として、日曜日、祝日は休日とし、休日に作業を行う場合は協議する。

エ 土曜日に作業を行う場合は、騒音、振動、車両運行等により周辺住民の生活環境に及ぼす影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行う。

オ 日曜日、祝日に作業を行う場合は、音の出る作業を行わない、事前に近隣住民等に連絡する等、周辺住民に十分配慮して行う。

④工事車両の通行

ア 工事車両の通行は、工事の各段階において、周辺住民や保育所等の近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に協議・調整を行う。

イ 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に警察や道路管理者等と打合せを行い、工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮する。

ウ 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保する。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保する。

エ 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行う。公道を汚した場合は速やかに清掃を行う。

⑤モニタリング

ア 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合、及び要求水準等が反映されている等の確認を受ける。

イ 解体撤去工事が完了した時点で、工事の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を町に提出し、完了状況の確認を受ける。

ウ 町は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は町の現場確認に立ち会うなど適切に対応する。

(4) 既存住宅等の解体撤去の工事監理

①基本的事項

ア 既存住宅等の解体撤去の工事については、事業者は、工事監理者を専任で配置し、既存住宅等の解体撤去跡地に関する工事監理業務を実施させる。

イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認する。

ウ 工事監理者は、解体撤去業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて

立会い及び、検査等を行い、工程管理及び品質管理の確認を行う。また、適切な指示を書面等により行う。

エ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録する。

②モニタリング

ア 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を町に提出し、町が要求した業務内容に適合、及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受ける。

イ 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明する。また、町の要求に応じて、随時報告及び説明を行う。

ウ 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、施工写真を撮影し監理報告書において整理する。

エ 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行う。

5 建替住宅等の整備に関する業務

(1) 建替住宅等の基本設計・実施設計

①基本的事項

ア 設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連公共施設等の整備に関するすべての工事を対象とする。

イ 事業者は、事業契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。町は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

ウ 町は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めるができるものとする。

エ 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や事業用地全体の調和等に配慮する。

オ 設計業務は、町の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜町に報告する。

カ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について町に報告する。

キ 町は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及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。

ク 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行う。

ケ 設計業務の実施にあたっては、「別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、中能登町営住宅条例第3条の2に基づく公営住宅等整備基準との整合性を確認する。

②モニタリング

ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を町に提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合しているかの確認を受ける。

イ 事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を町に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受ける。

ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を町に提出し、町が

要求した性能等に適合していることの確認を受ける。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障がないよう、町の指定する様式等にて提出する。

エ 設計の状況について、事業者は、町の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 建替住宅等の建設工事

①施工管理

ア 建替住宅等の建設工事の施工中において、周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行う。

イ 工程については、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。

ウ 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施する。

エ 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じる。

オ 現場代理人及び監理技術者を専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について町に届け出る。

カ 施工中において、電気、水道、下水道等のインフラ設備について、事業用地及び周辺地域のインフラ供給に支障をきたさないように移設や切り回し等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、建設工事を行う。

キ 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせない。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、周辺地域の住民並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行う。

ク 建設工事の工法は、周辺住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とする。

ケ 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用する。

②廃棄物対策

「IV 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 ②廃棄物対策」の要求水準に準ずるものとする。

③作業日・作業時間

「IV 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 ③作業日・作業時間」の要求水準に準ずるものとする。

④工事車両の通行

「IV 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 ④工事車両の通行」の要求水準に準ずるものとする。

⑤保険の付保等

ア 本業務(既存住宅等の解体撤去及び関連公共施設等の整備を含む)を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険または土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に加入する。

イ 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したのを証明する書面(証紙等)の写しを速やかに町に提出する。

⑥完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。
- イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に検査計画を作成し町の確認を受けるものとし、町は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うができるものとする。
- ウ 事業者は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、検査済証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。
- エ 施工中においても、町の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において工事監督職員等が特に検査の必要があると認めた時に行う検査）及び部分引渡しにあたり必要となる出来高検査を受ける。

⑦モニタリング

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合、及び要求水準等が反映されている等の確認を受ける。
- イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行う。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うができるものとする。
- ウ 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受ける。
- エ 事業者は、施工に関する検査または試験の実施について、事前に町に通知するものとする。町はこれらに立ち会うができるものとする。
- オ 事業者は、建替住宅等の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。
- カ 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に町に通知する。町はこれらに立ち会うことができるものとする。
- キ 事業者は、建設工事完了時に町へ報告を行い、完成状況の確認を受ける。この際、事業者は、施工記録を町に提出する。
- ク 使用する資材については、施工前に町の確認を受ける。確認する材料については協議を行った上、材料リストを町へ提出する。施工計画書と兼ねることは可とする。

(3) 建替住宅等の工事監理

①基本的事項

- ア 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させる。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の整備に関する業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認する。
- ウ 工事監理者は、建替住宅等の整備に関する業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験または検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努める。
- エ 建設企業への指示は書面等により適切に行い、町の要求に応じて、当該書面を提出する。
- オ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録する。

②モニタリング

- ア 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を町に提出し、町が要求した業務内容に適合しているか、及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受ける。
- イ 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明する。また、町の要求に応じて、随時報告及び説明を行う。
- ウ 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、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理する。
- エ 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行う。

(4) 設計・建設住宅性能評価の取得

①要求性能

- ア 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行う。
- イ 要求性能は、「別紙2 住宅性能評価の等級」に示す基準以上とする。

②住宅性能評価の取得

- ア 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受ける。
- イ 評価結果が①アに示す基準以上であることを確認し、町に報告するとともに、評価書を提出する。

(5) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

- ア 「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。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告する。
- ウ 利用する保険法人において設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守する。
- オ 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、工程計画を作成し、適切な管理を行う。

(6) 化学物質室内濃度測定

- ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、町に報告する。
- イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にする。また、測定の実施にあたり、事前に測定計画を作成し町の確認を受けるとし、町は測定等に立ち会うができるものとする。

6 関連公共施設等の整備に関する業務

(1) 町道の拡幅等整備

本業務に必要な公共施設等の整備として、関連する町道の拡幅、移設等の整備を行う。

(2) 関連する道路等の設計

関連公共施設等の整備における道路等の設計に関する要求水準については、「IV 5 (1) 建替住宅等の基本設計・実施設計」の要求水準に準じる。

(3) 関連する道路等の工事

関連公共施設等の整備における道路等の工事に関する要求水準については、「IV 5 (2) 建替住宅等の建設工事」の要求水準に準じる。

(4) 関連する道路等の工事監理

関連公共施設等の整備における道路等の工事監理に関する要求水準については、「IV 5 (3) 建替住宅等の工事監理」の要求水準に準じる。

(5) 留意事項

ア 関連公共施設等の整備に関する条件及び提案内容は、開発協議等の過程で変更が生じる場合がある。

イ 公共施設等の帰属に関する業務として、各施設管理者等から求められる手続きを行う。な

7 その他町営住宅建替業務の実施に必要な業務

(1) 本業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）

ア 開発許可や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可）、景観デザイン協議など本業務の実施にあたり、計画、開発、設計、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関係機関等への申請等の手続きを遅滞なく行う。

イ 事業者は、アに記載する各種申請等に必要な費用を負担する。

(2) 周辺影響調査

①電波障害調査

ア 事業に必要な電波障害調査は、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施する。

イ 実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出する。

②周辺家屋調査

ア 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行う。

イ 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出する。

③その他周辺影響調査

ア 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、工事の着工前、工事期間、工事の完了後の各段階において必要に応じて、適切に周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討する。

イ 調査・検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出する。

(3) 近隣対策・対応

ア 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民等に対し地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明する。

イ 解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮する。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努める。

ウ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じる。

エ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、中能登町ケーブルテレビネットワーク対応による電波障害対策を速やかに実施する。

オ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう注意する。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

カ 事業全体の概要等を案内する大型掲示板等を事業用地に適宜設置する。

(4) 完成確認及び引渡し

町は、事業者による建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次に示す方法により完成状況の確認を行い、事業者は、町に建替住宅等を引渡し、所有権を移転する。

ア 町は、事業者による建替住宅等の完工検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする。

イ 設備及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、提出する。

ウ 町に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施する。

エ 町の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式を提出する。完成図書一式の内容は、事前に町に確認する。

オ 町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。

(5) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成

ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、竣工後の建替住宅用地、公共施設等用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量を行う。

イ 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地、公共施設等用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要となる関係書類の作成を行う。

(6) 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施

ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、町の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施する。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修する。

(7) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援

国庫補助金申請関係書類及び国庫補助金の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、町の支援を行う。

(8) 会計実地検査の支援

本業務は国の会計実地検査の対象となるため、町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。

V 余剰地活用業務に関する要求水準

1 民間施設の整備・運営に関する基本的事項

本業務では、事業用地における町営住宅の建替えにより創出される余剰地の活用を町営住宅建替え業務と一体的に計画するにより、本業務のまちづくりの目標像である、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な年代の交流・ふれあいや環境負荷の低減、バリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成の実現へ寄与することが期待される。

また、事業用地を含む周辺地域は、人口減少、少子高齢化、地域活動の停滞などの課題を抱える地域である。

そのため、本業務における余剰地活用にあたっては、民間住宅・商業ゾーンにおいて、周辺地域の活性化に資する土地利用を図り、若年世帯にとって魅力的な施設や高齢世帯に優しい施設を整備することで“多様な年代の交流”を促す施設を整備するものとする。

民間住宅・商業ゾーンには、上記の”多様な年代の交流”機能を効果的かつ可能な限り幅広く（少なくとも複数）備えた”多様な年代の交流”を促す施設を整備する。また、それにより、事業用地の活性化だけでなく、住みやすいまちとして同エリアが認知され、人口定着・増加や良好なストックの更新等を誘導するような活性化の好循環を生み出す拠点整備に努める。

2 民間住宅・商業ゾーンに関する条件

(1) 民間住宅・商業ゾーン施設の整備・運営に関する条件

①社会情勢の変化に応じた対応

ア 民間住宅・商業ゾーン施設の整備時に、関連制度の改正やニーズが変化している可能性があるが、社会情勢の変化が大きく、やむを得ないと判断できる場合にのみ提案内容の変更等について協議の対象とする。

②用途及び規模に関する条件

ア 民間住宅・商業ゾーン全体で、“多様な年代の交流”機能を効果的かつ可能な限り幅広く（少なくとも複数の機能を）備えた施設を整備する。

イ 事業者が提案する施設と競合する可能性のある周辺施設との共存が可能となるよう配慮した事業内容とする。

ウ “多様な年代の交流”を促す施設以外の機能については、自らが整備する施設が”多様な年代の交流”機能に寄与する限りにおいて可とする。

エ 民間住宅・商業ゾーン施設の用途及び規模については、建替住宅や周辺地域との調和が図られた施設以外は不可とする。

オ 次に示す施設は不可とする。

a パチンコ、ガソリンスタンド等民間住宅・商業ゾーン施設の整備目的に合致しない用途。

b 政治的又は宗教的用途。

c 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 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。

- d 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。
- e その他公序良俗に反する用途。

③境界設定に関する条件

- ア 「別添資料 1 事業用地現況関連図」に示す事業用地において、30 戸の建替住宅を確保可能な範囲を除く部分で、敷地の高低差に配慮しつつ、旧体育館等との機能連携・分担の効用が最大限発揮できるような境界の設定に努める。
- イ 境界設定の詳細については、事業者の責任において、自らの提案内容に関する許認可等について関係機関と協議の上、適切に行う。

④施設計画に関する条件

- ア 民間住宅・商業ゾーン施設の整備内容に応じて必要となる駐車場や駐輪場等の付帯設備は、必ず”多様な年代の交流”を促す施設用地内に整備する。
- イ 建替住宅用地において整備する集会所等に”多様な年代の交流”機能を集中して整備することは不可とする。
- ウ 七尾街道からの車の進入路については、原則として 1 か所とし、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議の上、適切に整備する。
- エ 敷地高低差等を踏まえ、民間住宅・商業ゾーンと建替住宅用地との行き来のしやすさに配慮する。
- オ 民間住宅・商業ゾーンに隣接する建替住宅の日照や採光、通風等住環境に配慮した施設計画とする。

⑤民間住宅・商業ゾーン施設用地の借地に関する条件

- ア 民間住宅・商業ゾーン施設用地は、町から借地することを基本とするが、”多様な年代の交流”機能の中には公共性に問題のある施設も考えられることから、民間住宅・商業ゾーン施設用地の全部または一部を購入することも可とする。
- イ 借地については、普通財産として借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用定期借地権による。
- ウ 貸付期間は、事業用定期借地権方式による場合には 10 年以上 30 年未満において事業者の提案による。なお、貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとする。
- エ 事業用定期借地権の借地権利は、賃借権とする。賃借権の譲渡については、原則として不可とする。賃借権の転貸については、事業者は、町による事前の書面による承諾を得た場合に限り可とする。

⑥事業計画に関する条件

- ア 民間住宅・商業ゾーン施設のサービスが安定的かつ継続して提供されるよう、民間住宅・商業ゾーン施設の管理運営責任をもつ事業者を明確にする。
- イ 余剰地の引渡し令和 4 年以降になると想定されるため、民間住宅・商業ゾーン施設の整備時に、関連制度の改正やニーズが変化している可能性がある。その場合において、町と提案内容の変更協議を行う場合でも、提案時のコンセプトから逸脱しない。
- ウ 事業用地の関連公共施設等の整備及び確定測量の完了後、町は速やかに対象となる民間住

宅・商業ゾーン施設用地の最低賃貸価格を決定するとし、その決定後 12 か月以内に、当該用地の地上権の移転（引き渡し）を完了する。

(2) 公共空間の整備・維持管理に関する条件

①七尾街道の沿道景観の整備・維持管理に関する条件

ア 事業用地南側が接する東西方向の七尾街道の境界から事業用地側の 1.5m の沿道空間（擁壁を整備する場合を含む。）を民間住宅・商業ゾーン施設用地に含む場合は、緑地空間として整備するとともに、緑化や景観に配慮した整備を行う。

イ 整備した沿道空間については、余剰地活用企業の責任において、適切に維持管理を行う。

②広場の整備・維持管理に関する条件

ア 余剰地活用業務において民間住宅・商業ゾーン施設用地に広場を整備する場合は、「IV 1 (2) 良好なコミュニティの形成について」に示す条件をすべて満たす。

イ 整備した広場については、余剰地活用企業の費用と責任において、適切に維持管理を行う。

ウ 町は事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、広場を地域に開放した施設とし、事業者はその提案を踏まえ、終日一般の利用に供することを前提に計画する。

(3) 建替住宅の駐車場用地等の使用に関する条件

ア 建替住宅用地の付帯施設として整備する駐車場のうち必要台数である当該敷地に整備する住戸数の 100%超の整備区画（事業者が提案する場合のみ）及び当該敷地の駐車場の空き区画については、町営住宅入居者の利用が優先する等を条件として、余剰地活用企業は“多様な年代の交流”を促す施設の駐車場と一体的に使用することができる。

イ 広場を建替住宅用地に整備した場合、余剰地活用企業は広場を“多様な年代の交流”を促す施設に関するイベントや情報提供等を目的として適切な利用の範囲内において、最長 1 年間（更新可）使用することができる。

ウ 余剰地活用企業が上記ア及びイの規定により建替住宅用地の駐車場及び広場を使用する場合は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づく行政財産の目的外使用許可を必要とし、中能登町財務規則（平成 17 年規則第 28 号）に定めるところにより、町に対して行政財産使用許可申請書を提出し、必要に応じて、所定の使用料を納付する。

3 その他余剰地活用業務に関する条件

ア ゆとりとうるおいのある景観を創出する。

イ 事業者が破損した周辺道路の舗装、交通安全施設、道路施設等については、道路管理者の指示に従い復旧する。

エ 余剰地内への新たな居住者と、建替住宅の入居者や周辺住民等従来からの地域住民、地域団体等が、相互交流しながら地域コミュニティを形成できるような整備（ハード）や取り組み（ソフト）の実施に努める。

4 業務の実施状況についてのモニタリング

ア 事業者は、町が要請したときは、余剰地活用業務の実施状況について、町に報告する。

イ 事業者は、余剰地活用業務の実施状況が事業契約書に定められた業務水準を満たしている
否かを確認し、町が実施するモニタリングに協力する。

ウ モニタリングの期間は、賃貸する余剰地については事業者への地上権移転登記が完了した
日から貸付期間の終期までとする。