

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業
要求水準書

令和 7 年 8 月 4 日

(令和 7 年 9 月 19 日 修正版)

那須町

－ 目 次 －

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ.....	1
2	本事業の背景・目的.....	1
3	事業概要	1
4	事業用地に関する条件等.....	3
5	本事業のコンセプト、基本的考え方.....	3
6	適用法令等	4
7	要求水準書の変更.....	6
8	セルフモニタリング.....	6
9	提出書類	7
第2	事業全体に関する条件.....	8
1	事業用地	8
2	対象事業	8
3	合併処理浄化槽設置経費.....	8
4	上水道敷設経費	8
5	家賃設定	8
6	施設規模と内容	8
第3	設計に関する条件.....	9
1	設計対象施設	9
2	各種調査	9
3	本施設の設計全体に関する条件.....	9
4	住宅設計の項目別の条件.....	11
5	付帯施設設計の条件.....	14
第4	建設及び維持管理等に関する条件.....	15
1	住宅性能評価	15
2	申請業務	15
3	交付金申請関係書類の作成支援.....	15
4	住宅の建設	15
5	住宅の工事監理	16
6	住宅の竣工検査等.....	16
7	維持管理・運営に関する条件.....	16
8	業務の実施状況についてのモニタリング.....	17

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

(仮称)高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 要求水準書(以下「要求水準書」という。)は、那須町(以下「町」という。)が、(仮称)高久地区地域優良賃貸住宅整備事業(以下「本事業」という。)の実施に当たり、本事業を実施する民間事業者に要求する施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に関するサービス水準を示すものであり、募集要項と一体のものとして位置付けるものである。

なお、要求水準書は、PFI 事業としての本来の特性である民間事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に活かすため、最低限要求するサービス水準を示したものであり、事業者は要求水準書を満たす限りにおいて、本事業に関して自由に提案を行うことができる。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、町が求める条件、取組事項及びサービス水準(以下「要求水準」という。)を遵守しなければならない。町による業績の監視(モニタリング)により事業者が要求水準を達成できないことが明らかになった場合は、別に定める規定により、サービス対価の減額あるいは契約解除等の措置がなされることがある。

2 本事業の背景・目的

本事業は、「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。)」を活用し、民間ノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化をはかりつつ、若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者住宅を供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

3 事業概要

本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)は、以下の業務(以下「本業務」という。)を行うものとする。詳細については、募集要項等において提示する。

(1) 事業の対象となる公共施設

那須町地域優良賃貸住宅(以下「本施設」という。)

(2) 事業手法

本事業は、PFI 法に基づき、町が所有する筒地地区の用地に、事業者が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式(BT0: Build Transfer Operate)により実施するものとする。

(3) 事業範囲

ア 本施設の整備

- (ア) 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
(住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む。)
- (イ) 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- (ウ) 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- (エ) 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- (オ) 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務
- (キ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- (ク) 本施設の引渡しに係る一切の業務

イ 本施設の維持管理

- (ア) 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- (イ) 本施設の維持管理に係る消防設備及び建築設備点検保守管理業務
- (ウ) 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- (エ) 本施設の維持管理に係る合併浄化槽保守管理業務
- (オ) 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- (キ) 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- (ク) 本施設の維持管理に係る警備業務
- (ケ) 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場・雨水排水処理施設管理業務
- (コ) 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- (サ) 本施設の維持管理に係る修繕業務
(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。)
- (シ) 本施設の入居者募集の宣伝業務 (入居者の決定は町が実施する。)
- (ス) 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入義務
- (セ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- (ソ) 施設の利用に関する業務
 - ア) 入居者の公募に関する業務
 - イ) 入居及び退去に関する業務
 - ウ) 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
 - エ) 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - オ) 駐車場の管理に関する業務
- (タ) その他の維持・管理業務
 - ア) 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ) 指定期間終了にあたっての引継業務

ウ) その他日常業務の調整

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業締結の日から令和40年3月31日までとする。

4 事業用地に関する条件等

(1) 本施設の立地条件等

位置	栃木県那須郡那須町大字高久甲 3591-10	
面積	13,111 m ²	
周辺道路の状況	敷地北側：幅員 7.3m（主要地方道 那須高原線）	
都市計画	非線引き区域	
用途地域	指定なし	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
インフラ整備状況	電気	敷地隣接道路に架空配電線が設置
	ガス	都市ガス供給区域外
	上水道	敷地隣接道路に水道管が敷設
	下水道	なし
敷地関連法制限	都市計画法（開発許可）、森林法、自然公園法、とちぎふるさと街道景観条例、那須町景観条例、那須町屋外広告物条例 等	

(2) 位置図等

事業対象地位置図	(添付図①参照)
----------	----------

(3) インフラ整備状況等

道路整備状況図	(添付図②参照)
上水道整備状況図	(添付図③参照)

(4) 測量図等

測量図等	(添付図④参照)
------	----------

(5) 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用を許可するものとする。

5 本事業のコンセプト、基本的考え方

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、那須町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることと

する。また、30 年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

(2) 周辺環境との調和

本施設整備に当たっては、地域の景観を考慮し建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

(3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては町内企業や町民の参加による地域経済への貢献がなされるように配慮するものとする。また、事業者グループには、極力多くの町内業者が参加することを希望し、審査時に、町内業者加点をを行う予定である。

(4) 若者・子育て支援

本事業の整備に当たっては、若者・子育て世帯が個々のライフスタイルを楽しめる環境や子育てしやすい環境に配慮し、魅力を感じられるような質の高い付加価値やモデル性のある施設整備を図るものとすることを期待する。

6 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること。

なお、これら関連する法令等は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

(1) 関連法令

- 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 年法律第 117 号）
- イ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 12 年総理府告示第 11 号）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- オ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- カ 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）
- キ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）
- ク 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）
- ケ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）
- コ 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）

- サ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- シ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ス 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- セ 栃木県建築基準条例（昭和 57 年条例第 2 号）
- ソ 栃木県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 11 年条例第 25 号）
- タ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年国住備第 160 号）
- チ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年国住備第 164 号）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
- ヌ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ネ とちぎふるさと街道景観条例（平成元年条例第 37 号）
- ノ 那須町景観条例（平成 20 年条例第 4 号）
- ハ 那須町屋外広告物条例（平成 20 年条例第 24 号）
- ヒ その他、本事業に関係する法令

（２）参考基準等

- ア 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- カ 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）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- キ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ク 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ケ 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最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- コ 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- サ 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

- シ 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
 - ス 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
 - セ 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）
 - ソ 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）
 - タ 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、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
 - チ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
 - ツ 公共工事コスト削減対策に係る建設省新行動計画の解説
 - テ 栃木県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
 - ト 那須町財務規則
- ※各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。
- ※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

7 要求水準書の変更

町は、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係る手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

ア 町は、事業期間中の次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要性が生じたとき。
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要性が生じたとき。
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 変更の手続きについては、事業契約書で定める。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

ア 町と事業者は、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、本事業の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

イ 詳細については、事業契約書で定める。

8 セルフモニタリング

- (1) 事業者は、自らの業務実施状況について、モニタリングを行い、実施方針・募集要項等、要求水準書及び自らの提案の業務を確実に遂行しているか確認し、町に報告するものとする。

- (2)事業者は、入居者のアンケート・聞き取りを定期的を実施し、入居者満足度を計測し、改善策を提案し、実行するものとする。

9 提出書類

事業者は、次に定める書類を作成し、定められた時期までに、町に提出するものとする。

(1) 設計業務計画書

- ・ 事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 建設業務計画書

- ・ 着工1箇月前までに提出のこと。

(3) 維持管理・運營業務計画書

- ・ 入居開始1箇月前までに提出のこと。

(4) 設計図書

- ・ 基本設計図書：基本設計完了時
- ・ 実施設計図書：実施設計完了時

(5) 事業業務報告書

- ・ 事業契約締結後、月次報告を月末から1週間以内に提出すること。
- ・ 年次報告を、年度末から1箇月以内に提出すること。
- ・ 各年度の財務諸表を、年度終了から3箇月以内提出すること。

第2 事業全体に関する条件

1 事業用地

本事業では、添付図①事業対象地現況図に示す地域が事業用地であり、事業用地内において住宅の整備及び関連工事を行う。なお、当該事業用地のうち、9,000 m²を限度とし本事業を行うものとする。

2 対象事業

本施設は住宅及び付帯施設等からなり、安全、衛生、美観、維持管理等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。

3 合併処理浄化槽設置経費

事業用地に係る合併処理浄化槽設置経費は、事業者が負担をすることとする。

4 上水道敷設経費

上水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

5 家賃設定

家賃設定については国の基準を踏まえて町が行う。

6 施設規模と内容

本施設に想定される施設規模は以下のとおりとする。

設計に関する詳細な条件は第3に示す。

間取り	想定世帯	専有面積	整備戸数
1R	単身・夫婦のみの世帯	35 m ² 以上	10 戸
1LDK	夫婦のみの世帯	50 m ² 以上	10 戸
2LDK	子育て世帯	60 m ² 以上	10 戸
共用部分	・廊下、階段：適宜 ・エントランスホールは必要に応じて設置すること ・構造や階数は事業者の提案とするが、地上3階以上の建物とする場合はエレベーターを設置すること		

※想定世帯は入居者を必ずしも縛るものではない。

第3 設計に関する条件

1 設計対象施設

- (1) 土地の造成設計
- (2) 地域優良賃貸住宅
- (3) 外構・付帯施設等

2 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務を必要な時期に適切に実施し、時期・内容を提案すること。

- (1) 地質調査
- (2) 測量調査
- (3) 電波障害対策調査
- (4) 近隣家屋調査

・近隣に影響を及ぼす恐れのある時は、直ちに対策を計画し実施すること。実施計画と実施内容は町に報告し、承認を受けること。

3 本施設の設計全体に関する条件

(1) 設計業務遂行にあたっての基本的事項

- ア 設計の範囲は、本業務に係る住宅の新築工事、付帯施設工事等を対象とする。
- イ 住宅の基礎工法(杭基礎等)選定については、事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画するものとする。
- ウ 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、完了後に町による確認を受けなければならない。
- エ 町は、基本設計内容が要求水準書、民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- オ 実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。
- カ 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- キ 町は、実施設計内容が要求水準書、民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ク 町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案趣旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- ケ 本施設の整備に当たっては、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「要求水準書」「質疑応答書等」「提案書」による、チェックリストを作成し、チェックを行い、町へ報告するものとする。

コ 町は、上記アからケの報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(2) 本施設のコンセプトを実現するための条件

移住・定住を促進する目的を考慮し、町内の子育て・若年世代の流出を防止し、町外から移住したくなるような魅力的な住宅を設計すること。

ア バリアフリーに配慮した住戸、快適な居住環境

- ・新婚世帯、子育て世帯、若年の単身世帯等の入居者が快適に生活できる住戸プランを提案すること。
- ・子育て世帯が含まれることに配慮し、上下階・隣接する住居からの遮音を十分に行うこと。

イ 入居者間の交流により地域のコミュニティ形成に資する計画

- ・住宅棟内又は屋外空間において、入居者間の交流を促す空間的な工夫を提案すること。
- ・対象敷地内での交流を促す上では、各住戸のプライバシーに十分配慮すること。

ウ 環境に配慮し、自然を活用した施設整備（緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用等）

- ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
- ・入居者の光熱水費の低減に配慮した設計とすること。

エ 防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画

- ・防犯に配慮した、外構・住戸計画とし、安全に配慮した設計とすること。

オ 周辺の豊かな自然と調和する施設デザイン

カ 建設・維持管理コスト低減の工夫

- ・事業期間中・期間後を通して、建設費・維持管理費がかからないよう、材料・構造・設備を設計すること。

4 住宅設計の項目別の条件

(1)敷地計画	・住棟の配置は、居住環境・災害時の避難・災害対応等に配慮した適切な配置とすること。 ・敷地設定や配置計画は、関係法令を遵守し、関係各機関と十分な事前協議を行って実施すること。
(2)平面配置計画	・人や車両の動線計画を適切に行い、交通渋滞・騒音・事故等の防止に配慮すること。 ・入居者・近隣住民のプライバシーに配慮した配置とすること。 ・住棟の維持管理が適切に実施できるよう、敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。
(3)構造計画	・法令等を遵守した構造とし、特に条件は定めない。
(4)住戸計画	・開口部内法高さは、1900mm以上とすること。 ・廊下有効幅員は 850mm以上とすること。 ・遮音性能は、日本住宅性能表示基準の等級 2（床については「重量床衝撃音対策等級」、界壁は「透過損失等級（界壁）」、開口部は「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上とすること。 なお、RC 構造でない場合は、実測等により性能を証明すること。また、住宅性能評価の取得又は実測等による証明は全戸を対象とする。 ・温熱環境に関する性能は、住宅性能表示制度の断熱等性能等級の等級 5 以上、一次エネルギー消費量等級の等級 6 以上とすること。 ・リモートワークなどの在宅勤務の機会が増加することに配慮した計画とすること。
(5)仕上げ計画	・仕上げは民間提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。 ・維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。 ・環境汚染のない材料選定を行うこと。 ・工事完了後に化学物質測定を各棟で行い、次の基準以下であることを確認・報告すること。 - ホルムアルデヒド 0.08ppm - トルエン 0.07ppm - キシレン 0.05ppm - エチルベンゼン 0.88ppm - スチレン 0.05ppm ※住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる 5 物質。濃度指針は厚労省発表

(6)設備計画	・更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。 ・省エネ・環境負荷低減の工夫を行うこと。 ・騒音・振動対策を工夫すること。
①電気設備	・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。
②照明・通信設備	・専有部分は、コンセントまでとするが、意匠上、照明を設置する場合はこの限りではない。
③外灯や共用部分の照明設備	・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。
④インターフォン設備	・各住戸にカメラ付きインターフォンを設置すること。
⑤電話・テレビ受信・通信設備	・各戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・個数は民間提案とする。 ・テレビは、地デジが受信可能なもの以上とすること。 ・インターネット設備を設置すること。
⑥空調設備	・各室に空調設備設置可能とすること。
⑦換気設備	・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。 ・結露、消臭、シックハウスに配慮し、更新性・メンテナンス性にすぐれたシステムを提案すること。
⑧給水設備	・吐水口において、必要水量・水圧が定常的に保てるシステムとすること。 ・受水槽を設けることとし、耐久性のある材料で、屋外に設置する場合は、安全対策として、外柵を設けること。 ・給水ポンプを設置する場合は、メンテナンスや更新に配慮した運転システム・台数を提案すること。 ・給水系統は各住居と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。 ・接続にあたっては、関係機関と事前に協議すること。
⑨給湯設備	・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。
⑩排水設備	・汚水、雑排水は建物内分流方式とし、合併処理浄化槽を設置すること。 ・合併処理浄化槽について、処理対象人員が 51 人以上となる場合は、BOD10mg /ℓ以下の性能を有するものとする。 ・建物の棟数に関わらず、浄化槽は原則として 1 箇所とすること。
⑪衛生設備	・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。 ・トイレは特に臭気や衛生に配慮し、快適な生活が維持できるようにすること。
⑫ガス設備	・プロパンガスを利用すること。

	⑬消防設備	・自動火災報知機、消火器、避難器具等の消防設備については、法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、安全な設備とすること。
	⑭防犯設備	・防犯設備は提案すること。
(7) 台所・調理器具		・キッチンユニット（流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等）を設置すること。形状、大きさ等は想定入居者を踏まえ、事業者の提案とする。 ・調理器具の熱源は、ガス・電気いずれかが可能な設備とすること。 ・火災等の安全対策を提案すること。 ・冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサー等の置き場に配慮したプランを提案すること。
(8) 浴室		・ユニットバス仕様を基本とし、大きさ等は想定入居者を踏まえ、事業者の提案とする。なお、バリアフリーや更新性に配慮すること。 ・給湯方法は、省エネに配慮して提案すること。 ・追い炊き機能付きとすること。
(9) 脱衣・洗面室		・洗面化粧台は、洗髪可能な蛇口を提案すること。 ・洗面室に洗濯機を置くスペースを設ける場合は、大型化している最新機種が十分収まるスペースを確保すること。
(10) 便所		・洋式便所を設置すること。 ・温水洗浄便座を設置すること。
(11) バルコニー		・バルコニーや庭を活用したライフスタイルなどに工夫した提案を期待する。
(12) 建具		・建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリー、省エネに配慮すること。
(13) 収納		・住戸内収納は、快適で新しいライフスタイルに対応する十分な容量を確保すること。
(14) 共用廊下・階段		・共用廊下を設置する場合、廊下側の窓に侵入防止対策を講じること ・共用廊下を設置する場合、ベビーカーや車いす等がスムーズに通行しやすい幅員を確保すること。
(15) エレベーター		・地上3階建て以上の住宅を提案する場合は、エレベーターを設置すること。
(16) 防犯、防災対策		・防犯、防災への対策を行い、入居者の安心・安全に配慮すること。
(17) その他		・排気・吸気口には、必要に応じ水返しやウエザーカバーを設けるなど、水分の侵入を防止すること。 ・外部金物・金具等は、防錆・メンテナンス性・メンテナンスコストに配慮した材料選定を提案すること。

	・地域優良賃貸住宅整備基準、公営住宅等整備基準及び那須町営住宅等の整備に関する基準を定める条例の水準以上とすること。
--	--

5 付帯施設設計の条件

(1) 付帯施設

①駐車場	・各戸1台以上。ただし、2LDKは、各戸2台以上とすること。 ・来客用3台以上を設置すること。 ・周辺への環境や日影の影響、入居者の利便性やバリアフリーに配慮して計画すること。
②駐輪場	・二段式駐輪場は不可とする。 ・各戸1台以上程度置すること。
③プロパンガス保管庫	・プロパンガスを保管する保管庫を設置すること。
④物置	・各戸1.5㎡程度の物置を設置すること。
⑤児童遊園	・児童の健康増進や情緒を豊かにし、安全が保たれた提案を行うこと。
⑥緑地	・周辺の景観に配慮した提案を行うこと。
⑦敷地内通路	・構内の安全確保に配慮した提案を行うこと。 ・開発道路（敷地内道路）の舗装構成については、町道と同等以上の構成とすること。
⑧ゴミ置き場	・構造物をつくることとし、設置位置・面積・仕様・設備について、入居者の利便性、収集車の利便性、周辺地域などに配慮して、衛生的な生活環境が維持される提案を行うこと。 ・町の環境課と十分調整をすること。

(2) 外構

①外構	・外周にフェンス等を設置すること。 ・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。 ・敷地内雨水の流出対策を行い、雨水流出を抑制する提案を行うこと。 ・周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。 ・消防署と協議し、消防水利（防火水槽等）を設置すること。
-----	---

第4 建設及び維持管理等に関する条件

1 住宅性能評価

住宅の整備に当たっては、住宅の品質確保の推進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく性能表示を行い、一覧表を作成して、提案時に提出するものとする。本書に記載して、指定した等級は必ず達成することとし、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書を取得すること。

2 申請業務

都市計画法に基づく開発許可申請業務を行うこと。

その他、建設に必要な許認可等の申請を行うこと。

3 交付金申請関係書類の作成支援

町が申請する交付金申請書関係書類（各施設の工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（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、町への支援を行うこと。

4 住宅の建設

- (1) 安全に配慮した施工計画とすること。
- (2) 工事にあたっては、公的機関等（道路・水道・電気・ガス・電話）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- (3) 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえ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こと。
- (4) 工事時間については、周辺住民の生活や近隣商業施設等の営業等に配慮した時間帯とすること。
- (5) 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策工事を実施すること。
- (6) 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、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策を講じること。
- (7) 化学物質の室内濃度調査は、竣工確認までに各棟で実施すること。
- (8) 建設工事保険、第三者賠償責任保険、その他の保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保すること。

5 住宅の工事監理

- (1) 工事監理企業は、工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について町の確認を受けること。
- (2) 建設企業への指示は書面で行うとともに、町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。

6 住宅の竣工検査等

(1) 住宅の竣工検査

- ア 事業者は、自らの責任及び費用において、住宅の竣工検査、設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に町に通知し、町は、竣工検査、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。
- イ 事業者は、竣工検査、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町に報告すること。

(2) 完了検査及び引越し

- 町は、事業者による本施設の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完了検査を行い、事業者は町に対し本施設の引渡しを行うこと。
- ア 町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- イ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、6（1）住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施する。
- ウ 事業者は、町の完了検査に際し、必要な完了図書一式を提出する。必要とする完了図書一式の内容は、事前に町が確認するものとする。
- エ 事業者は、町の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって本施設の引渡しとする。

7 維持管理・運営に関する条件

- (1) 法定点検の内容は必須とする。
- (2) 法定点検以外の維持管理・運営の内容は、事業者提案とするものとし、次の観点から、提案されることを期待する。
 - ・居住者の生活に関する住環境・施設建築・設備が適正に維持されること。
 - ・大規模修繕計画とリンクして、住宅や外構の長寿命化に配慮した適正な維持管理が適正な時期に行われること。
 - ・新しい設備技術や住環境維持管理技術、住環境に関する考え方や知見を活かし、住民の生活をより安全・安心・快適に保てるよう工夫を行うこと。

- ・全国で発生した事故やトラブルをいち早く収集し、それを防ぐ提案等が行われるような体制を構築すること。
 - ・防災時の避難等が速やかに行えるよう、適切な維持管理を行うこと。
- (3) 初期入居者の募集に際し、町と協力し、近隣地域に対し、宣伝活動・入居募集・勧誘活動を効果的に行うこと。提案時に、その内容について明確に提案すること。
- (4) 入退居手続きは町に代わって事業者が行う。
- (5) 家賃・駐車場利用料・共益費の徴収は、事業者が町に代わって行う。
- (6) 入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、事業者の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。
- (7) 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- (8) 本施設には、管理人は常駐せず、機械警備と定期点検・清掃・維持管理業務を、計画に従い適宜行うこととし、提案時に機械警備の内容と、定期点検・作業の年間計画・数年に1回行う項目は、その実施年度と内容等を提案すること。
- ただし、コスト等と総合的に判断して、事業者が、常駐管理人等を置く提案を行うことを妨げるものではない。

8 業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。

モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。なお、町は次の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。町は、次の報告の確認を書面にて行う。

(1) 設計時

- ア 事業者は、設計着手前に、設計に関する設計業務実施計画書・工程表を町に提出し、確認を受ける。
- イ 事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ウ 事業者は、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- 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) 工事施工時

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を町に提出し、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ものとする。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ウ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に町へ通知するものとする。なお、町はこれらに立ち会うことができる。
- エ 事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。

(3) 維持管理・運営時

- ア 事業者は、維持管理業務開始日の 90 日前までに、維持管理業務・運営業務実施計画書を作成し、町の承認を得る。
- イ 事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を町に提出する。
- ウ 事業者は、町と協議しなければならない事態が発生した時は、直ちに町に申し出、協議しなければならない。
- エ 町は、3 箇月に一度、事業者の業務を報告書に基づき審査し、事前に提出された計画書通り実施されていることを確認して、当該期間中の維持管理に関する対価として、契約に定めた金額を、事業者の請求により、翌月末までに支払う。
- オ 町は、計画との齟齬があった場合や齟齬が予見される場合は、是正勧告を行い、是正が確認されるまでは、当該期間の維持管理に関する対価を支払わない。また、是正までの期間に、サービス水準の低下が顕現した場合は、相当の額をその期間の維持管理運営サービス対価より減額することがある。

(4) 国、県等が実施する検査に対する支援

事業者は国、県等が実施する会計検査が行われる場合は、適切な資料等の提供、立会など必要な支援を行う。