

**恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業
要求水準書（案）**

令和 5 年 3 月 14 日

恵庭市

－目次－

1	総則	1
(1)	本書の位置づけ	1
(2)	事業の目的	1
(3)	本事業の性能規定について	1
(4)	用語の定義	3
(5)	本事業の施設概要	4
(6)	事業期間	5
(7)	事業実施手順	5
(8)	事業の範囲	6
(9)	用地及び工区の設定	7
(10)	遵守すべき法令等	8
(11)	個人情報の保護及び情報公開	13
(12)	秘密の保持	13
(13)	要求水準書の変更	14
(14)	第三者への委託	14
(15)	市が実施するモニタリング	14
(16)	開発行為に関する事項	14
2	建替住宅の機能及び性能等に係る要求水準	16
(1)	整備方針、基本的な考え方	16
(2)	施設計画	17
3	建替住宅整備業務に係る要求水準	20
(1)	総則	20
(2)	調査・設計業務の要求水準	23
(3)	建設業務の要求水準	25
(4)	工事監理業務の要求水準	29
(5)	交付金申請関連業務	30
4	付帯事業用地活用業務に係る要求水準	31
(1)	総則	31
(2)	付帯事業用地活用業務の実施条件	32
(3)	分譲住宅用地の譲渡条件	34
5	建替住宅維持管理業務に係る要求水準	36
(1)	総則	36
(2)	建替住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視業務の要求水準	38
(3)	建替住宅に係る電気機械設備保全業務の要求水準	39
(4)	屋外団地内敷地における保全業務の要求水準	39
(5)	建替住宅に係る計画修繕業務の要求水準	40
(6)	建替住宅に係る建築物及び敷地の定期調査業務の要求水準	41
(7)	建替住宅入居者における共益費の管理運営業務の要求水準	41
6	建替住宅所有権移転業務に係る要求水準	43
(1)	建替住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務	43
7	その他事業実施に必要な要求水準	43

資料一覧

番号	資料名称
資料 1	事業用地付近見取図
資料 2	事業用地平面図
資料 3	事業概要図
資料 4	道路現況図（※配布資料－ 1 にて配布）
資料 5	上水道埋設状況図（※配布資料－ 1 にて配布）
資料 6	下水道埋設状況図（※配布資料－ 1 にて配布）
資料 7	電気・電話状況図（※配布資料－ 1 にて配布）
資料 8	敷地測量図（※配布資料 2 にて配布）
資料 9	建替住宅設計要領
資料 10	地質調査報告書（※配布資料－ 1 にて配布）
資料 11	基本設計図書
資料 12	実施設計図書
資料 13	完成図書
資料 14	住宅性能評価の等級
資料 15	公営住宅等の床面積の算定方法等について
資料 16	道路等整備設計要領
資料 17	柏陽団地の概要及び入居者の世帯構成
資料 18	建替住宅維持管理業務要領（※配布資料 3 にて配布）
資料 19	恵庭市防犯灯設置基準
資料 20	恵庭市 LED 防犯灯仕様書
資料 21	地中工作物埋設状況図

ホームページ公表資料（ダウンロード）

番号	資料名称
添付資料－ 1	資料 1 ・ 資料 2 ・ 資料 3
添付資料－ 2	資料 9 ・ 資料 11 ・ 資料 12 ・ 資料 13 ・ 資料 14 ・ 資料 15
添付資料－ 3	資料 16 ・ 資料 17 ・ 資料 18
添付資料－ 4	資料 19 ・ 資料 20 ・ 資料 21

配付資料（DVD－R）

番号	資料名称
配付資料－ 1	資料 4 ・ 資料 5 ・ 資料 6 ・ 資料 7 ・ 資料 8 ・ 資料 10

※ 配付資料は、以下の期間に実施方針に記載の事務局にて配付する。なお、市外事業者には希望に応じて郵送にて配布も可能とする。

配付期間：令和 5 年 3 月 14 日（火）9 時～令和 5 年 8 月 31 日（木）17 時まで

1 総則

(1) 本書の位置づけ

本書は、恵庭市（以下「市」という。）が、「恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定にあたり、応募者を対象に交付する「募集要項等」と一体のものであり、本事業において市が要求する施設整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）を示し、募集に参加する応募者の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。また、市は、要求水準を事業者選定の過程における審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については失格とする。更に、事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市による事業実施状況のモニタリングにより、事業者が要求水準を達成していないことが確認された場合は、特定事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき措置するものとする。

(2) 事業の目的

恵庭市（以下「市」という。）では、老朽化が著しい市営住宅柏陽団地の建替えを進めており、事業にあたっては地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している（柏陽団地の概要及び入居者の世帯構成は、資料 17 に示す）。

このため、本事業においては、「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。）第 7 条第 1 項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する市営住宅恵央団地内において、柏陽団地入居者の移転先となる市営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な分譲住宅地を整備することにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

(3) 本事業の性能規定について

ア 性能規定について

本書に記載する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が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、作業頻度や方法の具体的仕様等については、入応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする。（例外については「イ 創意工夫の発揮について」を参照。）

イ 創意工夫の発揮について

（ア） 応募者は、本書に示されたサービス水準を、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。

（イ） 本事業実施の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。

- (ウ) 本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、市はその具体性、コストの妥当性、公営住宅としての適性等に基づいて、これを適切に評価する。
- (エ) 本書において、市が具体的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サービス水準の維持と矛盾しないことを応募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) 用語の定義

用語	定義
本事業	「恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業」をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
入居者	柏陽団地から建替住宅に移転する入居者すべてをいう。
BOT 方式	BOT (Build Operate Transfer の略) 方式は、建設、維持管理及び運営し、事業終了後に公共へ施設所有権を移転する方式をいう。
事業用地	【資料 1「事業用地付近見取図】】【資料 2「事業用地平面図】】に示す恵央団地の事業対象用地をいう。
建替住宅	建替住宅用地に整備する市営住宅恵央団地及び外構を含む施設全体をいう。
建替住宅用地	【資料 3「事業概要図】】に示す建替住宅を整備する用地及び柏木中央 3 号線の一部を含む土地をいう。
付帯事業用地	事業用地から建替住宅用地を除いた、区分道路敷地及び柏木中央 3 号線の一部を含む土地をいう。ただし、区分道路の配置提案によっては、柏木中央 3 号線は含まない。
分譲住宅用地	付帯事業用地から区分道路及び柏木中央 3 号線の敷地を除いた土地をいう。
区分道路	提案に委ねる境界線となる建替住宅用地と付帯事業用地を区分する道路をいう。
応募者	本事業への応募する複数の構成企業により構成されるグループをいう。
構成企業	本事業に係る設計業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者及び付帯事業用地活用業務に当たる者の複数の企業をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、プロポーザル選定基準、基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）、様式集等をいう。
S P C	応募者が本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号。以下「会社法」という。）に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。
本移転	柏陽団地の入居者の建替住宅への移転をいう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結するものであり、特定事業契約締結のために、必要とする権利、義務及び手続について定めるものをいう。
特定事業契約	基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約及び維持管理運営委託契約の総称をいう。
優先交渉権者	選定委員会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。

(5) 本事業の施設概要

ア 事業用地概要

(ア) 事業用地

項目	概要
所在地	恵庭市恵央町 12-1、15-1、16-1、26-1
建替用地の面積	12,125.15 m ² (現況測量による敷地面積)
都市計画区域	都市計画区域、市街化区域
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	指定なし
その他地域・地区	建築基準法第 22 条指定区域
建ぺい率・容積率	60%・200%
日影規制	冬至日の 8～16 時、地盤面から高さ 4.0m の測定面において 5.0m を越え 10.0m 以下の範囲：3.0 時間以上 10.0m を越える範囲：2.0 時間以上
土地利用履歴	昭和 42～52 年 市営住宅恵央団地建設 平成 20 年 市営住宅恵央団地解体 平成 21 年～ 遊休地

(イ) インフラ整備状況

事業用地内及び周辺のインフラ整備状況は、以下を参照の上、事業者は自らの責任において当該資料の内容を解釈し、利用すること。業務実施に際し必要となる接続位置や費用負担等については、事業者が管理者又は供給業者へ確認すること。

- a 【資料 4 「道路現況図」】
- b 【資料 5 「上水道埋設状況図」】
- c 【資料 6 「下水道埋設状況図」】
- d 【資料 7 「電気・電話状況図」】

(ウ) 埋蔵文化財

事業用地については、事前協議の結果、工事に支障となる埋蔵文化財は確認されていないため、埋蔵文化財に係る手続きは不要である。

ただし、工事中に地中から遺跡と認められるものを確認した場合は、担当係との協議が必要となるので留意すること。

(6) 事業期間

事業期間は次のとおりとする。

調査・設計・建替住宅整備期間及び竣工期限	令和6年3月～令和7年12月末
本移転期間	建物竣工日～令和8年3月末
建替住宅維持管理期間	建物竣工日～令和28年3月31日
建替住宅所有権移転及び事業終了	令和28年4月

(7) 事業実施手順

本事業では、基本的な事業実施手順は次のとおりとする。ただし、詳細は事業者の提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

ア 恵央団地の敷地の確定

公図及び【資料8「敷地測量図」】をもとに、市と協議の上で建替住宅用地、付帯事業用地及び道路用地を確定し、測量及び分筆業務を行う。分譲住宅用地については、売買契約締結ののち、売却対価と引換え後に、速やかに土地の引渡しを行う。なお、議会に付すべき規模及び価格の場合は、議会からの承認ののち売買契約を締結し、売却対価と引換え後、速やかに土地の引き渡しを行う。

イ 建替住宅用地及び付帯事業用地の道路等整備

柏木中央3号線のアスファルト未舗装部分の道路整備及び区分道路の整備を行う。また、配置計画に応じ必要な道路、給排水施設などの公共施設整備を行う。

ウ 建替住宅整備

建替住宅の整備を行う。提案により、付帯事業用地の整備も並行して行うことができる。

エ 付帯事業用地の活用

付帯事業用地の整備を行う。

オ 建替住宅の維持管理

建替住宅の竣工日から建替住宅の所有権移転までの間、建替住宅が適正に維持されるよう、点検、保守、監視等の維持管理業務を行う。

カ 建替住宅の所有権移転

建替住宅を市へ所有権移転する手続きを行う。

(8) 事業の範囲

ア 建替住宅整備業務

(ア) 設計業務

- a. 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）
- b. 建替住宅の基本・実施設計業務
- c. 建替住宅用地の道路等整備に関する設計業務
- d. その他関連業務

(イ) 建設業務

- a. 建替住宅の建設工事業務
- b. 建替住宅用地の地中工作物の撤去業務
- c. 建替住宅用地の道路等整備業務
- d. その他関連業務

(ウ) 工事監理業務

- a. 建替住宅の建設工事監理業務

(エ) 交付金申請関連業務

- a. 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
- b. 会計検査院実地検査の支援業務

イ 付帯事業用地活用業務

(ア) 設計業務

- a. 調査業務（測量調査、インフラ調査、埋設物調査、地上支障物調査等）
- b. 分譲住宅用地の設計業務
- c. 付帯事業用地の道路等整備の設計業務

(イ) 整備業務

- a. 分譲住宅用地の造成業務
- b. 付帯事業用地の道路等整備業務
- c. 分譲住宅用地の地中工作撤去業務

(ウ) その他関連業務

- a. 既設防犯灯の移設
- b. 許認可の手続きに関する業務

ウ 建替住宅維持管理業務

(ア) 建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務

(イ) 建替住宅の電気機械設備保全業務

(ウ) 屋外団地内敷地の保全業務

(エ) 建替住宅の計画修繕業務

- (オ) 建替住宅及び敷地の定期調査業務
- (カ) 建替住宅入居者における共益費の管理運営業務

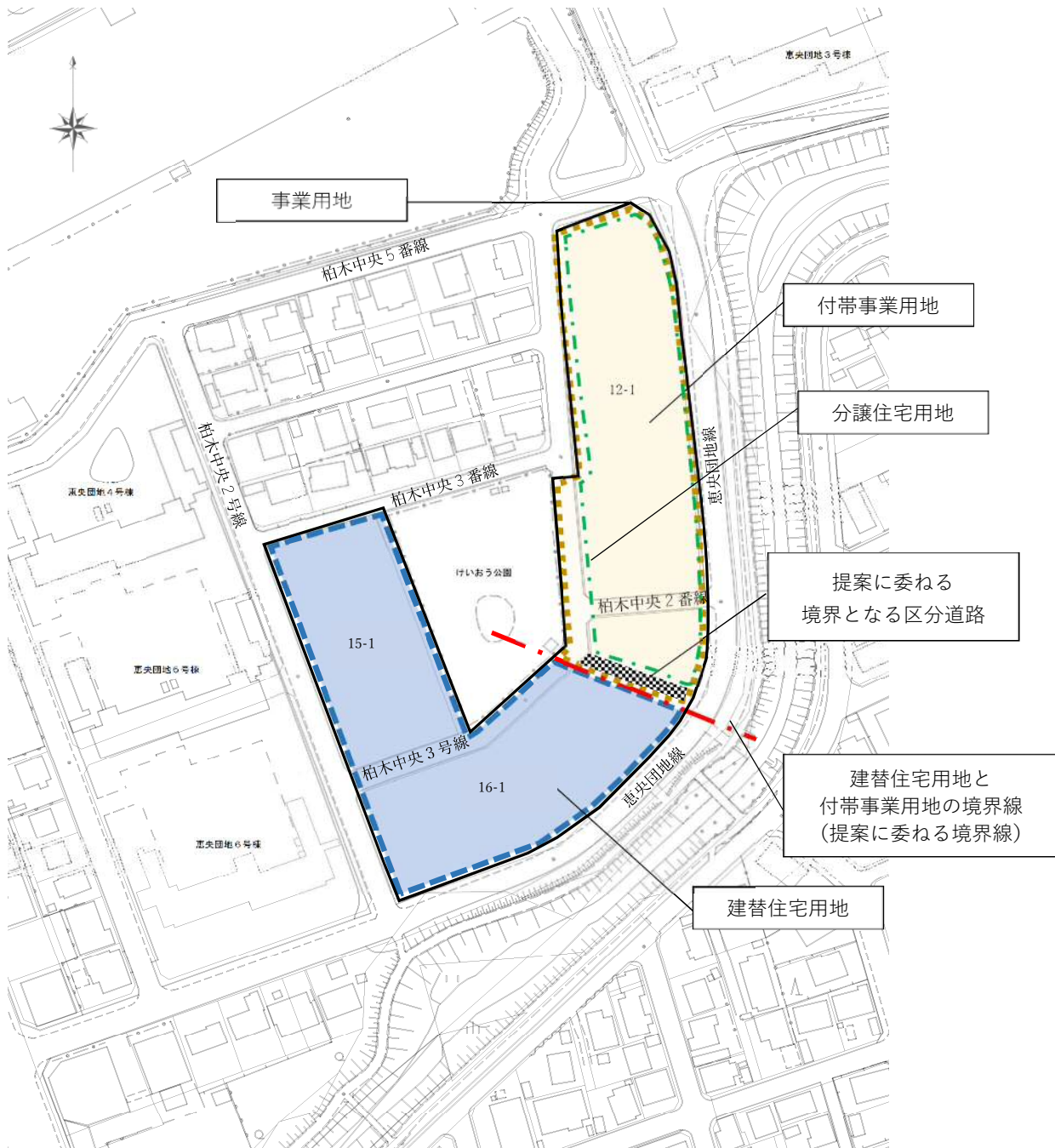
エ 建替住宅所有権移転業務

- (ア) 建替住宅所有権移転に係る手続き業務

(9) 用地及び工区の設定

- (ア) 建替住宅及び付帯事業用地内でそれぞれ工区分けを行うこと。工区分けは事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする。
- (イ) 事業者は【資料 3「事業概要図」】に示す事業用地を細分化する等の方法で工区分けを行い、入居者の円滑な移転計画を策定する（例：木造平屋建住宅工区、その他構造住宅工区、建替住宅道路整備工区、分譲住宅整備工区、付帯事業道路整備工区 等）。
- (ウ) 付帯事業用地活用は実施を必須とし、付帯事業用地内で計画するものとする。
- (エ) 用地は、入居者や地域住民等にとって憩いと交流の空間になることや、付帯事業用地に建つ戸建て住宅が地域のまちづくりに貢献することを考慮し、次の条件に基づいて設定する。
 - a 建替住宅用地は、事業用地の西側及び南側に設け、建替住宅を建設すること。
 - b 付帯事業用地は、事業用地の東側に設けること。
 - c 建替住宅用地は、木造平屋建住棟用地の工区及びその他構造住棟用地の工区等で区分し、それぞれ一団の土地とする。また、各工区で整備する棟数・戸数の設定を踏まえ、細分化した工区設定としても差し支えない。ただし、工区毎に整備計画を行うこと。
 - d 住棟毎に竣工時期が異なり、移転開始時期が異なる場合は、工区分けを行うこと。
 - e けいおう公園は、現状のまま活用すること。
 - f 各用地の境界位置は、各工区が無駄なく有効に活用できるよう設定すること。
 - g 各用地の境界には、区分道路を整備すること（区分道路を柏木中央 2 番線に配置することも可。）。
 - h 各用地の境界は、建替住宅用地と区分道路の敷地境界線までを建替住宅用地とし、付帯事業用地は、事業用地から建替住宅用地を除いた区分道路を含む用地を付帯事業用地とする。
 - i 区分道路及び各用地の境界線は、原則直線とすること。ただし、道路の安全性等を鑑みた多少のカーブ及び隅切り等はこの限りではない。
 - j 建替住宅用地と付帯事業用地には、道路等整備業務を含めることとし、各工区及び工種毎に工事費を算出する。

〈参考〉土地利用イメージ図



(10) 遵守すべき法令等

事業を実施するにあたって、事業者は関連する最新版の各種法令（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。なお、以下に示す仕様書・基準等を参考とし、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定することとする。

ア 適用法令

区 分	内 容
法 令 等	1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号） 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号） 3) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号） 4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号） 5) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） 6) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号） 7) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号） 8) 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） 9) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号） 10) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号） 11) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号） 12) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号） 13) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号） 14) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号） 15) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号） 16) 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） 17) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号） 18) 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） 19) 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） 20) 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） 21) 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号） 22) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号） 23) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号） 24) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号） 25) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号） 26) 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） 27) 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） 28) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号） 29) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号） 30) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号） 31) 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定） 32) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号） 33) 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） 34) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号） 35) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

36) 景観法（平成 16 年法律第 110 号） 37) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号） 38) 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） 39) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号） 40) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号） 41) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号） 42) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号） 43) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号） 44) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号） 45) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号） 46) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号） 47) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号） 48) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号） 49) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号） 50) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号） 51) 宅地建物取引業法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 176 号） 52) 都市公園法 その他、本事業に必要な関連法令等
--

イ 適用条例等

区 分	内 容
北 海 道 の 条 例 等	1) 北海道景観条例（平成 21 年 3 月 31 日条例第 15 号） 2) 北海道景観条例施行細則（平成 20 年 6 月 20 日規則第 72 号） 3) 北海道屋外広告物条例（昭和 25 年 11 月 25 日条例第 70 号） 4) 北海道屋外広告物条例施行規則（昭和 26 年 1 月 18 日規則第 17 号） 5) 建築基準法施行条例（昭和 35 年 7 月 5 日条例第 13 号） 6) 建築基準法施行細則（昭和 36 年 9 月 1 日規則第 27 号） 7) 北海道文化財保護条例 8) 北海道個人情報保護条例（平成 6 年 3 月 31 日条例第 2 号） 9) 北海道暴力団の排除の推進に関する条例（平成 22 年 12 月 17 日条例第 57 号） 10) 北海道福祉のまちづくり条例（平成 9 年 10 月 23 日条例第 65 号） 11) 北海道犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 12) 北海道環境影響評価条例 13) 北海道地球温暖化防止対策条例 14) 北海道省エネルギー・新エネルギー促進条例 その他、本事業に必要な関連条例等
恵 庭 市 の 条 例 等	1) 恵庭市市営住宅条例（平成 9 年 10 月 15 日条例第 18 号） 2) 恵庭市市営住宅条例施行規則（平成 9 年 10 月 15 日規則第 25 号） 3) 恵庭市都市計画法施行細則（平成 24 年 3 月 28 日規則第 12 号） 4) 恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱（平成 9 年 4 月 1 日） 5) 恵庭市水道事業給水条例（平成 10 年 3 月 31 日） 6) 恵庭市公共下水道条例（昭和 55 年 10 月 8 日） 7) 給水装置工事設計施工指針（令和 3 年）（令和 3 年 6 月 3 日） 8) 恵庭市公共下水道等雨水流出抑制に関する指導要綱（平成 26 年 6 月 24 日） 9) 恵庭市環境基本条例（平成 9 年 12 月 30 日条例第 21 号） 10) 恵庭市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 6 年 3 月 30 日条例第 4 号） 11) 恵庭市廃棄物の処理及び清掃に関する条例施行規則（平成 6 年 4 月 8 日規則第 8 号） 12) 恵庭市個人情報保護条例（平成 9 年 3 月 19 日条例第 1 号） 13) 恵庭市暴力団排除条例（平成 26 年 12 月 16 日条例第 30 号） 14) 恵庭市文化財保護条例（昭和 51 年 3 月 25 日条例第 4 号） 15) 恵庭市火災予防条例（昭和 38 年 10 月 1 日条例第 15 号） 16) 恵庭市道路の構造の技術的基準等を定める条例（平成 25 年 3 月 25 日条例第 16 号） 17) 恵庭市高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に係る道路の構造に関する基準を定める条例 18) 恵庭市駐車場条例 19) 恵庭市自転車等駐車場条例 その他、本事業に必要な関連条例等

ウ 参考仕様書及び参考基準

区分	内 容
参 考 仕 様 書 ・ 参 考 基 準	1) 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 2) 公共住宅共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 3) 公共住宅改修工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 4) 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 5) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 6) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 7) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 8) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 9) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 10) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 11) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 12) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 13) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 14) 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 15) 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 16) 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部建築課監修） 17) 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修） 18) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 19) 鉄骨設計標準図（社団法人公共建築協会編集） 20) 擁壁設計標準図（社団法人公共建築協会編集） 21) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（社団法人公共建築協会編集） 22) 建築工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集） 23) 電気設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集） 24) 機械設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集） 25) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修） 26) 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省住宅局建築指導課監修） 27) 北海道ユニバーサルデザイン公営住宅技術基準（平成 30 年 7 月北海道住宅局住宅課第 415 号） 28) 北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針（北海道住宅局住宅課） 29) 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修） 30) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修） 31) 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修） 32) 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 33) 公共建築数量積算基準・同解説（日本建築積算協会編集） 34) 排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修） 35) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修） 36) 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 37) 公営住宅等整備基準（平成 23 年 12 月国土交通省令第 103 号） 38) 公営住宅企画計画指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） 39) 公営住宅必携（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） 40) 公営住宅の整備（社団法人日本住宅協会発行） 41) 住宅セーフティネット必携（社団法人日本住宅協会発行） 42) 地域住宅計画必携（社団法人日本住宅協会発行）

43) 地域住宅交付金必携（社団法人日本住宅協会発行） 44) 公営住宅事業調整官事務連絡「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」 45) 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修） 46) 工事写真の撮り方（建築編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 47) 工事写真の撮り方（建築設備編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） また、建替住宅の積算書を作成するにあたっては、以下の基準等（最新版）を参考とすること。 48) 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 49) 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 50) 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 51) 公共住宅屋外設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集） その他、以下の基準等（最新版）を参考とすること。 52) 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） 53) 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） 54) 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号） 55) 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説 （国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課営繕環境対策室監修） 56) 建築工事安全施工技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修） 57) 高齢者が居住する住宅設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） 58) 高齢者が居住する住宅設計に係わる指針（平成 13 年国土交通省告示 1301 号） 59) 住宅の性能に関する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）58) 60) 官庁営繕部における平成 15 年度からのホルムルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する処置について（通知）（国土交通省大臣官房官庁営繕部） 61) 日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示 1346 号） 62) 評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示 1347 号） 63) 公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画（建設省） なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定するものとする。
--

（１１） 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。なお、事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規程に則し、必要な措置を講じること。

（１２） 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(13) 要求水準書の変更

ア 要求水準の変更事由

市は下記の事由により、事業期間中に要求水準書を変更する場合がある。

- (ア) 法令等の変更により業務が著しく変更されるとき。
- (イ) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき
- (ウ) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

イ 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者へ支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

(14) 第三者への委託

事業者が、業務の一部を構成企業以外の第三者へ下請又は委託する場合は、すみやかに市へ通知すること。当該第三者へ委託する場合は、事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

(15) 市が実施するモニタリング

市は、本事業の契約締結から事業終了までの期間において、本書及び事業契約書に示す事業者から市へ提出する書類により、事業者の業務遂行状況の確認を行う。

(16) 開発行為に関する事項

事業者は、開発行為に関する本事業に必要な許認可申請に先立ち、市と事前協議の上、許認可申請を行い、建替住宅用地及び付帯事業用地を一体で申請すること。

開発行為に関する内容は、次に示すとおりである。

ア 道路等整備

- (ア) 市道（柏木中央3号線）のアスファルト未舗装箇所を整備すること。ただし、道路幅員は変更しないものとする。【資料3「事業概要図」】参照。
- (イ) 市道（柏木中央3号線）の一部を廃止する場合は、当該市道を袋路状道路とせず、代替え道路（市道）を道路幅員8mにて整備すること。
- (ウ) 建替住宅用地と分譲住宅用地の間に、幅員8mの区分道路（市道）を整備すること。
- (エ) 市道（柏木中央2番線）を道路幅員8mにて整備する。ただし、柏木中央2番線を区分道路としない場合は、柏木中央2番線は廃道とし、区分道路を代替え道路（市道）として（ウ）のとおり整備すること。
- (オ) けいおう公園用地内の改修工事等がないよう道路配置等の計画を行うこと。

- (カ) 事業者は道路計画及び施工にあたり、市管理課、上水道課、下水道課、北海道電力(株)、東日本電信電話(株)、警察等の関係機関等との意見調整を行い、指導及び基準に従うとともに、仕様や工程などについて協議すること。

イ 水道・下水道・電気・電話・防犯灯等整備

- (ア) 水道配水管、下水道管、電柱・電線・防犯灯等の既設埋設管の撤去、移設、敷設、増径等は適切に検討し、関係機関等と協議の上で決定し、適正に事務手続きを行い実施すること。
- (イ) 水道メーター等の設置について、市水道部と協議の上、決定すること。

ウ 電柱等の撤去及び新設

- (ア) 本事業の実施にあたり、電柱等配置等については【資料 7「電気・電話状況図」】を参考としとして、あらかじめ北海道電力(株)、東日本電信電話 (株)等と協議の上、適切に実施すること。
- (イ) 本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱等については、北海道電力(株)、東日本電信電話 (株)と協議すること。なお、事業用地内の電柱を移設する場合は、移設費用が発生することから、移設等は最低限とし、効率的で経済的な配置計画を行うこと。
- (ウ) 事業用地内に設置されている電柱等の撤去が必要な場合は、北海道電力(株)、東日本電信電話 (株)に撤去依頼すること。
- (エ) 恵央町 1 2-1 に設置している既設の防犯灯と木柱を撤去し、生活環境課と協議の上、適切な位置に再設置すること。

エ 地中工作物の撤去等

- (ア) 事業者は、事業用地内の工作物の撤去等を行うこと。撤去の対象は、市道を除く事業用地内の工作物とし、現段階で、市が想定している地中工作物は、旧市営住宅の給水排水管及び公共樹である（【資料 21「地中工作物埋設状況図」】参照）。
- (イ) 事業者は、市道に埋設している工作物の【資料 4「道路現況図」】【資料 5「上水道埋設状況図」】【資料 6「下水道埋設状況図」】を参考として、必要に応じて撤去を行うこと。
- (ウ) 地中工作物の撤去工事に先立ち、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、建替住宅及び付帯事業用地の実施設計に反映させること。
- (エ) 給水排水管及び公共樹の地中工作物の撤去等について適切に検討し、関係機関等と協議の上で決定し、適正に事務手続きを行い実施すること。

2 建替住宅の機能及び性能等に係る要求水準

(1) 整備方針、基本的な考え方

ア 整備方針、要求する性能

- (ア) 公営住宅の目的を十分認識し、本業務要求水準書に照らして適切な整備を図ること。
- (イ) 民間の企画力・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、コスト縮減及び良質なサービス（建替住宅の設計等）の提供を図ること。
- (ウ) 性能の一部について外部機関の評価を得るため、登録住宅性能評価機関より、住宅性能評価書及び建設性能評価の交付を受けること。市が求める性能は【資料 9「建替住宅設計要領」】に示す。

イ 快適なコミュニティ形成への配慮

- (ア) 住棟の配置及び住棟ごとの住戸や共用部分（玄関ホール、EV ホール、廊下、階段等）の計画にあたっては、市営住宅入居者同士のコミュニケーション並びに入居者地域住民の良好なコミュニティ形成に配慮すること。
- (イ) 住戸計画においては、多様な入居者がともに支えあいながら暮らすミクストコミュニティを実現できるよう配慮すること。

ウ 多様な入居者への配慮

少子高齢化が進展し多様化する社会情勢を踏まえ、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、子育て世代等を含むすべての人が安全に安心して生活できる環境を確保できるよう配慮すること。

エ 環境への配慮

- (ア) 省資源、省エネルギー、ライフサイクルコスト縮減及び入居者が負担する水光熱費の低減に配慮し、施設計画に対して有するノウハウを十分に活用すること。
- (イ) 地域材（道内の森林から産出された原木を製材した木材、もしくは道内の加工業者等から供給された国産材）の積極的な活用など、脱炭素社会の実現及び地域経済への貢献に配慮すること。
- (ウ) 建替住棟については、ZEH-M Oriented 基準以上の性能を確保するほか、太陽光発電設備を設置することとし、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。

また、工事中においては、建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用が望まれる。

オ 周辺環境への配慮

事業用地は、第一種中高層住居専用地域に指定されており、北側には戸建住宅、南、東側には茂漁川が位置している。また、西側には恵央団地が立地している。

本事業の実施にあたっては、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン、堆雪スペースの整備等に配慮するとともに、周辺住民等が受ける圧迫感、騒音等の軽減に配慮すること。

カ 居住環境（安全性・防犯性・防災等）の配慮

入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、外灯の設置、死角の解消、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮し、地震、水害等を考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

また、採光や通風、騒音等に配慮しながら、建替住棟の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画に配慮すること。

キ 維持管理をしやすい施設整備への配慮

竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画に配慮すること。

また、標準的な部材を使用することや耐久性のある部材を使用することで将来にわたる維持管理コストの縮減に配慮すること。

ク 地域経済への貢献

本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、市内企業の活用や地元雇用、地場産品の活用など、地域経済へ配慮すること。

（２） 施設計画

ア 住宅戸数等

- （ア） 住戸の総戸数は 80 戸とし、構造、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること。
- （イ） 車いす対応住戸は設けないこと。
- （ウ） 木造平屋は、建築基準法に規定する耐火又は準耐火構造としないこと。

構造	住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合	戸数	世帯構成員 (標準)
木造平屋	1 LDK 又は 2 DK	45 m ² 程度	12.5%	10 戸	1～2 人
	2 LDK 又は 3 DK	60 m ² 程度	12.5%	10 戸	2～4 人
その他	1 LDK 又は 2 DK	45 m ² 程度	50%	40 戸	1～2 人
	2 LDK 又は 3 DK	60 m ² 程度	25%	20 戸	2～4 人
			100%	80 戸	

※住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、【資料 15「公営住宅等の床面積の算定方法」】によるものとする。なお、バルコニー部分及び廊下に面する P S 及び M B 等の面積 は含まないものとする。

イ 配置計画

- (ア) 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、死角の少ない施設配置とすること。
- (イ) 建替住宅等への人や車両の出入等、動線計画について周辺環境等に配慮すること。
- (ウ) 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、周辺への電波障害による影響を与えないよう対策を講じること。
- (エ) 敷地内の車路は、幅員 6.0mを原則とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。
- (オ) 住戸内のプライバシーが十分確保されるよう配慮すること。
- (カ) 木造平屋建住棟に係る用地については、事業終了後に市が一定期間管理したのち、戸建住宅用地として売却を検討しているため、戸建住宅用地としての活用を支障となることのないよう住宅地の区画割り等を考慮した上で道路配置等の計画を行うこと。

ウ 建築計画

- (ア) 保全・修繕の省力化を図ることを目的とし、内装や設備は躯体などに影響を与えず更新できるよう配慮すること。
- (イ) 将来の居住世帯（世帯人数、世帯構成等）及びニーズ（生活スタイル等）の変化への対応が容易な計画とすること。
- (ウ) 太陽光発電設備は、建替整備業務において原則設置し、建替住棟等と共に市に所有権を移転すること（FIT、PPA 等の契約形態は不可とする）。ただし、ソーラー街灯のみの設置や個人の収益につながる住戸専用部分への利用は行わないこと。

エ 構造計画

- (ア) 建替住宅の構造は上記（２）アの構造区分とし、木造平屋の建替住宅については建築基準法に規定する耐火構造及び準耐火構造としないこと。
- (イ) 木造平屋の建替住宅を除き、階数は応募者の提案によるものとするが、周辺への日影、圧迫感及び電波障害等の影響に配慮して設定すること。

オ 附帯施設

- (ア) 駐車場
 - a 建替住宅の住棟毎に居住予定戸数分の駐車場を整備し、駐車場までの動線は市道等の道路を介することのないように、各住棟と一体の敷地内に配置すること。
 - b 高齢者をはじめ全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。
 - c 車椅子利用者専用駐車場については、上記台数の内数とし、住棟毎（木造平屋棟を除く）に駐車台数の 50 分の 1 を乗じて得た数以上の台数を住棟の出入口に近くに整備すること。
 - d 建替住宅及びけいおう公園に近接する場合は、ライト、排気ガス対策を行うなど、入居者及び公園利用者の良好な生活環境の保全された計画とすること。

(イ) 駐輪場

- a 居住予定戸数分の台数の自転車を収容できる駐輪場を設置すること。
- b 駐輪場は1階部分や、屋根及び風除け付の独立したもの、又はこれらの組合せとして整備すること。ただし、2段式サイクルラックの使用は不可とする。
- c 外灯又は照明器具を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮すること。

(ウ) ごみ置場

- a 原則として住棟ごとに1か所設けること。
- b 住戸からの距離や動線及び排気口の向き等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等のために給排水設備を計画すること。
- c ごみ収集車両の寄り付きやメンテナンス等十分に配慮し、詳細については市と協議すること。

(エ) 電気室、ポンプ室等の配置

- a 維持管理の簡便さ、通行等に支障が生じないように配慮した計画とすること。

カ サイン（標示）

- a 各諸室名、階段、EV 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。

3 建替住宅整備業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 業務の区分

(ア) 調査・設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査等）
- b 建替住宅の基本・実施設計業務
- c 建替住宅用地の道路等整備の基本・実施設計業務
- d その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

(イ) 建設業務

- a 建替住宅の建設工事業務
- b 建替住宅用地の地中工作物の撤去業務
- c 建替住宅用地の道路等建設工事業務
- d その他関連業務

(ウ) 工事監理業務

- a 建替住宅の建設工事監理業務

(エ) 交付金申請関連業務

- a 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
- b 会計実地検査の支援業務

イ 業務期間

令和6年3月～令和7年12月末

ウ 配置予定技術者

事業者は、設計業務、工事監理業務、建設業務の実施にあたり、以下の技術者を配置すること。

また、配置した以下の技術者は、各構成企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とし、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。

なお、退職、病気、死亡等の事情によりでやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。

業務	配置予定技術者の要件
設計業務	【建築設計に係る要件】 ・管理技術者を1名配置すること。 ・意匠、構造、電気設備、機械設備の各主任担当技術者を1名配置すること。 なお、各主任担当技術者の兼務は不可とする。

	・管理技術者と各主任担当技術者の兼務は不可とする。ただし、管理技術者と意匠主任技術者の兼務は可とする。 ・管理技術者及び各主任担当技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備・機械設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。 ・構造、電気設備、機械設備の主任担当技術者は、技術者が在籍していない場合、構成企業から業務の一部を下請又は委託された第三者に在籍する技術者の配置も可とする。 ・その他、提案により法令上必要となる資格を持つ技術者については法令に沿って配置すること。 【土木設計に係る要件】 ・管理技術者及び照査技術者を各1名配置すること。 ・管理技術者と照査技術者の兼務は認めない。 ・管理技術者及び照査技術者は、本業務と類似の業務実績を有すること。
工事監理業務 (建築基準法による)	・管理技術者を1名配置すること。 ・意匠、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を1名配置すること。なお、各主任技術者の兼務は不可とする。 ・管理技術者と各主任担当技術者の兼務は不可とする。ただし、管理技術者と意匠主任技術者の兼務は可とする。 ・管理技術者及び各主任担当技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備・機械設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。 ・構造、電気設備、機械設備の主任担当技術者は、技術者が在籍していない場合、構成企業から業務の一部を下請又は委託された第三者に在籍する技術者の配置も可とするの技術者の配置も可とする。
建設業務	【建築工事に係る要件】 ・建設業務を統括する企業は、監理技術者を配置すること。 ・監理技術者は、元請として公共工事の建築工事の経験（共同企業体による施工の場合は出資比率30%以上のものに限る。）を有すること。 ・建設業務を統括する企業は、現場代理人（監理技術者と兼務可）を工事現場に専任で配置すること。 ・その他構成企業は、主任技術者を配置すること。 【土木工事に係る要件】 ・建設企業は、監理技術者を配置すること。 ・監理技術者は、元請として公共工事の道路改良舗装工事の経験（共同企業体による施工の場合は出資比率30%以上のものに限る。）を有すること。 ・その他構成企業は、主任技術者を配置すること。

エ モニタリングの実施

(ア) 調査・設計業務に関するモニタリング

- a 事業者は、調査及び設計着手前に「調査業務計画書」、「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。
- b 事業者は、設計の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。
- c 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

- a 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。
- b 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
- c 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
- d 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。
- e 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、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

- a 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。
- b 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

オ 保険

(ア) 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こととする。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。

- a 建設工事保険
- b 第三者賠償責任保険
- c 火災保険
- d その他の保険

(イ) 事業者は、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。

- (ウ) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づき、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を行うこと。また、建替住宅の維持管理を開始する際には、資力確保措置がされていることを証明する資料を市に提出すること。

(2) 調査・設計業務の要求水準

ア 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）

事業者は、建替住宅の設計に先立ち、必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、市が実施した敷地測量及び近隣の地質調査の結果は【資料 10「地質調査報告書」】に示す。事業者は、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。また、地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、調査業務の範囲は、建替住宅用地の整備に関するすべての工事を対象とする。

- (ア) 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。

- (イ) 調査終了時に、「調査業務報告書」を作成し、市に提出すること。提出時期については、実施する調査内容に応じて市と協議すること。

イ 建替住宅の基本・実施設計業務

事業者は、事前調査の結果を踏まえ、関係法令等に基づき基本・実施設計を行うこと。なお、設計業務の範囲は、建替住宅用地の建替住宅整備に関するすべての工事を対象とする。

(ア) 基本的事項

- a 事業者は、事業契約締結後、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づいて、基本・実施設計業務を実施すること。
- b 事業者は、設計の着手に際し、応募時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、工程計画等の内容を含んだ本業務に係る「設計業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。なお、工程計画の作成にあたっては、事業者において行うべき許認可取得期間及び市との協議、承諾に要する期間を見込み余裕を持った期間とすること。
- c 事業者は、「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
- d 事業者は、設計の進捗に関して、定期的に市と打合せを行うこと。
- e 市との打合せ、報告、確認にあたっては、設計内容を表すための図面、スケッチの他に、必要に応じて模型、パース等を用意すること。
- f 事業者は、設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を市に提出すること。
- g 事業者は、建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、市に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出すること。
- h 事業者は、設計の内容について、「要求水準等確認計画書」に基づき、基本設計終了時及び実施設計終了時にセルフモニタリングを実施し、その結果を「要求水準等確認報告書」と

して取りまとめ、提出すること。なお、実施設計の着手は、基本設計終了時に市が要求水準等を確認した後とする。

- i 市は、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。
- j 設計図書の確認等について具体的な内容は、事業契約書を参照すること。なお、市は、報告の受領、確認の実施によって、設計及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。

(イ) 建替住宅等の設計要領

基本・実施設計にあたっては、恵庭市営住宅条例、恵庭市営住宅条例施行規則、建替住宅設計要領【資料 9】及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針等に基づくこと。なお、上記に示す要求水準は、本事業における設計・建設についての最低限の基準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

ウ 建替住宅用地の道路等整備の基本・実施設計業務

事業者は、事前調査の結果を踏まえ、関係法令等に基づき基本・実施設計を行うこと。なお、設計業務の範囲は、建替住宅用地の道路等整備に関するすべての工事を対象とする。

(ア) 基本的事項

上記、3 (2) イ (ア) a～f、h～j のとおり

(イ) 道路等整備の設計要領

基本・実施設計にあたっては、【資料 16「道路等整備設計要領」】に基づくこと。なお、上記に示す要求水準は、本事業における設計・建設についての最低限の基準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

エ その他関連業務

事業者は、建替住宅用地内における以下の業務を実施すること。

(ア) 開発許可申請業務

- a 土地の区画形質変更による開発許可申請業務、関係機関との事前協議を行うこと。また、造成等の実施設計業務を行うこと。

(イ) 各種申請及び手続き等

- a 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とする。）の他、本事業の実施にあたり、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行うこと。市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

(ウ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援

- a 建替住宅用地及び付帯事業地の境界確定のための境界立会い及び確定測量を適切な時期に実施すること。
- b 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地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支援を行うこと。
- c 確定した建替住宅用地に関して、合筆・分筆等の登記手続きを行うこと。
- d 付帯事業用地活用業務の計画内容を反映させること。

(3) 建設業務の要求水準

ア 建替住宅の建設工事業務

(ア) 建設工事業務（施工管理）

- a 事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、建設工事を実施すること。
- b 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。
- c 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事業者の責任において実施すること。
- d 事業者は、着工に先立ち、近隣施設等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。
- e 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- f 地下水の利用は不可とする。
- g 事業者は、工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- h 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- i 現場代理人をはじめ建設業法に基づく主任技術者及び監理技術者について、着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。
- j 建設廃棄物の処分にあたり、事業者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書（環境省又は建設三団体様式）を市に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。
- k 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを市へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、市の指示によること

(イ) 建設工事業務（安全管理）

- a 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。

- b 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。
 - c 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十分な対策を取ること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、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。
 - d 建替住宅用地の周辺に万一影響を与えた場合は、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。
 - e 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。
 - f 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、事業者の負担において行うこと。
- (ウ) 建設工事業務（その他）
- a 本事業の建設現場では、週休 2 日の実施等、建設業界における担い手不足の解消を目的とした労働環境の改善に努めること。
 - b 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。
- (エ) 建設工事業務（検査）
- a 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。
 - b 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。なお、完了検査及び関係法令検査の日程は、事前に市に通知すること。
 - c 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、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。事業者は、市による完成検査に立会い、協力をする。なお、完成検査に先立ち、事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・機器等の試運転検査等を含む。）を行うこと。
 - d 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、事業者の負担とする。
 - e 事業者は、完成検査後、市から完成確認通知を受けるものとする。
 - f 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。
 - g 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。

イ 建替住宅用地の地中工作物の撤去業務

事業者は、建替住宅用地内の地中工作物を上記 1（16）エに基づき撤去または移設すること。
その他事項については、次に示すとおりである。

(ア) 建設工事業務（施工管理）

- 上記、3 (3) ア (ア) のとおり
- (イ) 建設工事業務 (安全管理)
上記、3 (3) ア (イ) のとおり
- (ウ) 建設工事業務 (その他)
上記、3 (3) ア (ウ) のとおり
- (エ) 建設工事業務 (検査)
上記、3 (3) ア (エ) のとおり

ウ 建替住宅用地の道路等建設工事業務

- (ア) 建設工事業務 (施工管理)
上記、3 (3) ア (ア) のとおり
- (イ) 建設工事業務 (安全管理)
上記、3 (3) ア (イ) のとおり
- (ウ) 建設工事業務 (その他)
上記、3 (3) ア (ウ) のとおり
- (エ) 建設工事業務 (検査)
 - a 市は、完成検査を行うため、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。事業者は、市による完成検査に立会い、協力をすること。なお、完成検査に先立ち、事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査を行うこと。
 - b 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、事業者の負担とする。
 - c 事業者は、完成検査後、市から完成確認通知を受けるものとする。
 - d 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。
 - e 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。

ウ その他関連業務

- (ア) 完成時における手続き
 - a 完成検査
 - (a) 事業者は、自らの責任及び費用において、完成検査、設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、当該検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は検査に立会うことができるものとする。
 - (b) 事業者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等の結果を、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。
 - b 完成確認
市は、事業者が上記 a の検査を完了後、以下の方法により完成確認を行う。
 - (a) 市は、事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。

- (b) 事業者は、設備・器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸ごとに作成し、市へ提出するものとする。
- (c) 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記 a の完成検査の項における試運転とは別に実施する。
- (d) 事業者は、市の完成確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完成図書一式の写しを提出する。これらの図書は、事前に市が確認する。
- c 建替住宅の使用開始

事業者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等を完了後、市に建替住棟の使用を開始させる。
- (イ) 住宅性能評価の取得
 - a 「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こと。要求性能は、【資料 14「住宅性能評価の等級」】に示す等級以上とする。
 - b 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、評価書を市に提出すること。
- (ウ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
 - a 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。
 - b 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告すること。
- (エ) 化学物質室内濃度調査
 - a 各工区の工事完了後に、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（以下「濃度測定」という。）を行い、測定値が以下に示す厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。

測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

測定物質	厚生労働省が公表している濃度指針値
1) ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08 p p m)
2) トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07 p p m)
3) キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)
4) パラジクロロベンゼン	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.04 p p m)
5) エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88 p p m)
6) スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)

- b 濃度測定は、全ての建替住宅において実施することとし、原則として各棟の整備戸数の10%以上の戸数で実施する。なお、各住戸2室以上で測定すること。
- c 採取方法は、品確法に基づく評価方法基準（平成 21 年国土交通省告示第 354 号）第5の6の6-3の(3)のイに定める採取条件によることとし、測定方法は、同基準第5の6の6-3の(3)のロに定める方法によること。
- d 以下の採取内容等について記録し、報告すること。
 - (a) 測定物質の名称

- (b) 測定物質の濃度
- (c) 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称
- (d) 採取を行った年月日
- (e) 採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻
- (f) 内装仕上げ工事を完了した年月日
- (g) 空気を採取した居室の名称
- (h) 採取中の室温又は平均の室温
- (i) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- (j) 採取中の天候及び日照の状況
- (k) 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- (l) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

(4) 工事監理業務の要求水準

ア 建替住宅の建設工事監理業務

- (ア) 事業者は、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。また、1名以上の工事監理体制（非常駐も可とする。）を整えること。
- (イ) 事業者は、工事監理の着手に際し、応募時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、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。事業者は、「工事監理業務計画書」に基づき、工事監理を行うこと。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。
- (オ) 事業者は、工事監理者に工事監理を行わせ、工事監理の状況について定期的（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。
- (カ) 市への完了検査報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

(5) 交付金申請関連業務

ア 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

事業者は、市が実施する社会資本整備総合交付金及び家賃対策調整補助金の交付申請等に必要となる交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料の作成など、市の支援を行うこと。

なお、資料については、市と協議を行い、市の指示に基づいて作成すること。

(ア) 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等

(イ) 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目分け（専用部分、共用部、特例加算対象経費、効果促進事業対象経費）等については別途指示）

(ウ) 申請対象分を明示するための指定色、色塗図書等

(エ) その他、必要となる書類等

イ 会計実地検査等の支援業務

事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

また、公共事業労務費調査等、各種調査の対象となった場合は、調査書類の作成に協力すること。

なお、詳細は、市の指示によること。

4 付帯事業用地活用業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 基本方針

- (ア) 事業者は、市から付帯事業用地のうち、分譲住宅用地を取得し、自らの事業として分譲住宅用地を計画すること。
- (イ) 分譲住宅用地は、市内のみならず、市外からの若年層世帯や子育て世帯などを呼び込む戸建て住宅用地として計画すること。
- (ウ) 分譲住宅用地は、宅地の規模と配置及び形状に配慮して計画すること。
- (エ) 分譲住宅用地は、市内住宅地供給不足解消のため、早期に販売開始となるよう計画すること。

イ 配置計画

付帯事業用地は、事業用地の東側に設け、事業者が取得する面積は提案によるものとする。

ウ 工区分

付帯事業用地及び建替住宅用地の工区分けは、開発行為許可や宅地造成及び分譲時期などにより、事業者からの提案によるものとする。

エ 地区計画及び建築協定等の条件

設定する予定はない。

オ 業務の区分

- (ア) 設計業務
 - a 調査業務（測量調査、インフラ調査、埋設物調査、地上支障物調査等）
 - b 分譲住宅用地の造成設計業務
 - c 付帯事業用地の道路等整備の設計業務
- (イ) 整備業務
 - a 分譲住宅用地の造成業務
 - b 付帯事業用地の道路等整備業務
 - c 分譲住宅用地の地中工作物撤去業務
- (ウ) その他関連業務
 - a 既設防犯灯の移設
 - b 許認可の手続きに関する業務

カ 分譲開始時期

令和7年12月まで

キ モニタリングの実施

事業者は、付帯事業用地における事業の実施状況について市の求めに応じて随時市に報告し、業務の実施条件に適合していること等の確認を受けること。

なお、モニタリングの期間は、市から付帯事業用地の所有権移転が完了した日から事業契約において定めた日とする。

(2) 付帯事業用地活用業務の実施条件

ア 設計業務

事業者は、付帯事業用地を整備するにあたり、必要な調査・設計を事業者の判断により実施すること。また、事業契約締結後、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づいて、設計業務を実施すること。

(ア) 調査業務

- a 事業者は、分譲住宅用地及び区分道路を確定のための市の立ち会いは、適切な時期に実施すること。
- b 事業者は、付帯事業用地の各境界確定のための分筆測量を適切な時期に実施すること。

(イ) 分譲住宅用地の設計業務

- a 事業者は、水道、下水道及び雨水管の本管からの引込みは、他の宅地区画を介さずに計画すること。
- b 事業者は、宅地区画割りに敷地測量を実施する場合は、市が実施した成果を使用すること。

(ウ) 付帯事業用地の道路等整備の設計業務

- a 事業者は、付帯事業用地の道路等整備の設計にあたっては、【資料 16「道路等整備設計要領」】に基づき実施すること。なお、設計要領は、本事業における設計・建設についての最低限を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限すべきものではない。
- b 事業者が行った調査において水道管、下水道管及び雨水管の各本管が必要となった場合には、市水道部と管径及び敷設位置等の協議を行い、設計に反映すること。
- c 事業者は、分譲住宅用地及び区分道路を確定した場合、必要に応じて分筆及び所有権移転の登記を事業者の負担で行うこと。

イ 整備業務

事業者は、事前調査を踏まえ、関係法令等に基づいた設計により、付帯事業用地内の整備を実施すること。また、付帯事業用地整備に求められる有資格者を事業者の判断により配置すること。なお、建替住宅用地の道路等整備建設工事業務の有資格者との兼務は可能とする。

(ア) 分譲住宅用地の造成業務

- a 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事業者の責任において実施すること。

- b 事業者は、着工に先立ち、近隣施設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。
 - c 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。
 - d 事業者は、騒音、振動、悪臭、塵埃及び地盤沈下について、使用する重機や工法等を工夫することにより十分な対策を取ること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、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。
 - e 付帯事業用地の周辺に万一影響を与えた場合は、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。
 - f 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。
 - g 事業者は、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、事業者の負担において行うこと。
- (イ) 付帯事業用地の道路等整備業務
- 事業者は、上記、(2) イ (ア)に基づき実施すること。
- また、それぞれの道路に対する取扱いには次による。なお、新たに舗装を行った後に、水道等の敷設及び本管からの引込みなどに伴う開削を行うことのない工程とすること。
- a 区分道路の整備

区画道路の幅員は8 mとし、設定した区分道路の位置に係る取り扱いには次による。

 - (a) 柏木中央2番線の全部を活用する場合
 - (i) 事業者は、現在6 mで認定されている幅員を8 mに拡幅して道路改良舗装を行うこと。
 - (ii) 事業者は、幅員の拡幅に伴い、道路認定が必要となることから、市管理課と認定手続きの協議を行うこと。
 - (iii) 事業者は、区分道路の認定手続きに必要な図面等の作成支援を行うこと。なお、区分道路の認定手続きは市が行う。
 - (b) 柏木中央2番線の全部又は一部を活用しない場合
 - (i) 事業者は、幅員8 mの道路を整備すること。
 - (ii) 市は、既存の柏木中央2番線を用途廃止する。
 - (iii) 事業者は、用途廃止により、既設雨水管が区分道路の敷地外となる場合は、撤去を行うこと。
 - (iv) 事業者は、道路の廃止及び新設には、恵庭市議会の承認が必要となることから、市管理課と承認手続きの協議を行うこと。
 - (v) 事業者は、既存道路廃止及び道路新設の手続きに必要な図面等の作成支援を行うこと。なお、区分道路の廃止及び新設の議会手続きは、市が行う。
 - b 柏木中央3号線の整備
 - (a) 事業者は、未舗装である付帯事業用地内の柏木中央3番線は、当該部分の道路改良舗装を行うこと。なお、道路幅員(8 m)は変更しない。

(ウ) 分譲住宅用地の地中工作撤去業務

事業者は、分譲住宅用地内の地中工作物を上記 1 (16) エに基づき撤去または移設すること。

その他の項目については、次に示すとおりである。

- a 事業者は、分譲住宅の区画割りにより、既設公共樹を再利用する場合には、市下水道課と協議を行うこと。
- b 事業者は、発生した撤去材を建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律等に基づき適正に処分すること。

ウ その他関連業務

(ア) 既設防犯灯の移設

- a 事業者は、分譲住宅用地内にある既設防犯灯（1 基）は移設すること。
- b 事業者は、その他防犯灯を設置する場合は、恵庭市防犯灯設置基準に適合する位置に設置すること。（【資料 19「恵庭市防犯灯設置基準」、【資料 20「恵庭市 LED 防犯灯仕様書」】参照）
- c 事業者は、撤去材が発生した場合、建設工事に係る市材の再資源化等に関する法律等に基づき適正に処分すること。

(イ) 許認可の手続きに関する業務

- a 事業者は、土地の区画形質変更による開発許可申請業務、関係機関との事前協議を行うこと。
- b 事業者は、開発許可及び本事業の実施にあたり、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行うこと。
- c 事業者は、開発許可に伴う工事が完成した場合は、関係機関の検査を受けること。また、市による完成検査に立会い、協力すること。
- d 事業者は完成検査の結果、要求水準の未達等により是正を求められた場合は、速やかに是正を行うこと。この場合、発生する費用は、事業者の負担とする。
- e 市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

(3) 分譲住宅用地の譲渡条件

市は、分譲住宅用地を付帯事業用企業又は S P C のいずれかに譲渡する。この場合は、以下により譲渡手続きを決定する。

ア 事業者は、付帯事業用地活用業務で実施した敷地測量により、市から譲渡を受ける分譲住宅用地の面積を確定した後、事業契約書に基づき、市と譲渡に係る協議を行うこと。

イ 市は、売却する分譲住宅用地の面積及び価格が決定したのち、当該用地について行政財産から普通財産にするための手続きを行い、速やかに売買契約を締結する。なお、議会に付すべき規模及び価格の場合は、議会からの承認後、速やかに売買契約を締結する。

- ウ 市は、付帯事業用地の売却対価と引き換えに、事業者に対して当該用地の所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は事業者の負担により実施すること。

5 建替住宅維持管理業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 基本方針

業務の実施にあたっては、次の方針に留意し、建替住宅が適正に維持されるよう、点検、保守、監視等を行う。なお、業務の詳細については、【資料18「建替住宅維持管理業務要領」】によるものとする。

(ア) 安全性及び快適性の確保

性能及び機能を維持できるよう保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保する。

(イ) 環境への配慮

省資源化や省エネルギー化を図り、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

(ウ) 費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮する。

(エ) 自然災害における対応

大規模な自然災害（台風、地震、大雨、大雪など）に備え、災害に対応する保険に加入する。

(オ) プライバシーへの配慮

入居者のプライバシーに配慮する。

イ 業務の区分

- (ア) 建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務
- (イ) 建替住宅の電気機械設備保全業務
- (ウ) 屋外団地内敷地の保全業務
- (エ) 建替住宅の計画修繕業務
- (オ) 建替住宅及び敷地の定期調査業務
- (カ) 建替住宅入居者における共益費の管理運営業務

ウ 業務期間

建物の竣工日～令和28年3月末

エ 業務計画及び実施体制

事業者は、各業務を実施するにあたり、総括責任者、各業務責任者を設置した実施体制を構築し、【資料18「建替住宅維持管理業務要領」】により、自らの提案に基づいて、入居者の居住環境に配慮した維持管理業務計画を作成し、市に提出して承諾を得ること。

また、緊急時の体制等を維持管理要領に基づき盛り込むほか、別途、災害、事故等の発生を想定した予防保全措置、発生時の危機管理体制等を盛り込むこと。

オ モニタリングの実施

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。市が実施するモニタリングに対して必要な協力を事業者の負担により実施すること。

また、事業者は、施設の効果的かつ効率的な維持管理及びサービス向上の観点から、セルフモニタリングを実施すること。

(ア) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、市がモニタリングを必要とする場合においては、事前の通知なしに業務日誌の点検や立入検査を行うなど、市の方法及び手段により実施できることとする。

a 年度業務実施計画書

事業者は、次年度における業務計画、業務体制及び報告事項等を記載した年度業務実施計画書を、毎年3月を期日として市に提出する。ただし、初年度分については、維持管理業務を開始する前々月までに市に提出すること。

b 月次報告

事業者は、前月における業務実施状況及び問題の発生状況とそれらへの対応等について記載した業務報告書を、毎月10日を期日として市に提出する。

c 年次報告

事業者は、前年度における業務実施状況及び問題の発生状況とそれらへの対応等について記載した業務報告書を、各年度の終了後1箇月以内を期日として市に提出する。なお、事業報告書と併せ、前年度の維持管理業務に係る費用明細を作成し市に提出する。

d 緊急時報告

事業者は緊急措置を行った場合、速やかに市に報告を行う。

カ 市における一般修繕及び空家修繕

一般修繕（緊急修繕を含む）及び空家修繕については、市が実施する予定であり、事業者の承諾なく、市又は市が維持管理業務を委託している者が実施することができるものとする。

キ 建物及び外構等における瑕疵

事業者が負担すべき瑕疵が発見された場合については、双方確認の上、事業者の責任において修繕すること。

ク 保険

事業者は、必要に応じて各種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。

ただし、市は建物の火災等に関する公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に別途加入予定であるため、補償範囲等については当該保険の内容を参照し、必要に応じて加入すること。

ケ 瑕疵担保期間終了時の手続き

瑕疵担保期間終了時の1年前から、契約書に規定する瑕疵担保の履行について確認を行うこと。

コ 建替住宅維持管理業務終了後の手続き

事業者は、建替住宅維持管理業務が終了した際は、その終了事由の如何にかかわらず、市に対して、本施設の設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供すること。

また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行うこと。

(2) 建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務の要求水準

ア 保守点検

昇降機設備について、次の保守点検業務を行うこと。

- (ア) 定期点検、調整、記録、給油、清掃
- (イ) 保守（整備、故障修理、部品取替、保全改修等）
- (ウ) 建築基準法に定める定期検査及び報告
- (エ) 緊急事態発生時の対応（救出、対応、報告等）

イ 遠隔監視

昇降機設備について、次の遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行うこと。

- (ア) 常時遠隔監視
- (イ) 常時直接通話
- (ウ) 定期自動遠隔点検

ウ 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信等により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告すること。

(3) 建替住宅の電気機械設備保全業務の要求水準

ア 保守点検

電気設備、給排水設備、防災設備、通気設備、電波障害防除設備及び太陽光発電設備について、次の保守点検業務を行うこと。

(ア) 定期点検及び遠隔監視装置の作動試験

(イ) 給水ポンプの精密点検

(ウ) 消防法関係法令に基づく点検、試験

(エ) 通気設備の点検

(オ) 電波障害防除施設

(カ) 電気事業法（含む告示等）に定める太陽光発電設備の点検

(キ) 建築基準法に定める定期検査及び報告

(ク) 点検の結果に応じた清掃、調整、補充等

イ 遠隔監視

電気設備、給排水設備、防災設備、太陽光発電設備について、常時、遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行うこと。

ウ 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告すること。

(4) 屋外団地内敷地の保全業務の要求水準

ア 業務内容

(ア) 外構全般の保全

(イ) 駐車場の区画管理

(ウ) 物置の保全

イ 業務の範囲

(ア) 舗装状況（ひび割れ、陥没等）の定期的な点検

(イ) 駐車場区画の白線引き

(ウ) 物置の破損等における点検

ウ 緊急対応及び応急処置

点検による異常等の発見や、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告すること。

(5) 建替住宅の計画修繕業務の要求水準

ア 業務内容

事業者は、事業期間にわたって施設の機能及び性能を維持し、入居者が安全かつ快適に居住できるように、長期修繕計画書に基づいて、建替住宅の修繕を実施する。

イ 業務の範囲

業務の対象範囲は、事業用地内の建替住宅とし、その他維持管理業務と一体的に実施するものとする。

ここでいう修繕は、一般修繕及び空家修繕を除く計画修繕をいう。なお、事業期間内の整備施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については、大小問わず事業者が行う業務に含めるものとする。

ウ 業務の管理

(ア)事業者は、応募時の提案書類に示した長期修繕計画表に基づいた「長期修繕計画書」を作成の上、その修繕及び更新の内容に沿って適正に実施すること。

(イ)事業者が作成する「長期修繕計画書」は、維持管理業務の開始前に統括責任者が内容を確認の上、市の承認を得ること。「長期修繕計画書」は、国土交通省が示す長期修繕計画作成ガイドライン等を参考に事業者が必要と考える修繕を、実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を示すものとする。また、「長期修繕計画書」は「単年度修繕計画」にあわせて、市と協議の上、適宜修正することも可能とする。

(ウ)事業者は、業務の実施にあたり、事業年度ごとに、当該年度に計画的に実施する「単年度修繕計画書」を定め、当該年度の前年7月までに市に提出すること。

(エ)事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。

(オ)計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合は、法令及び必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。

(カ)事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その内容を履歴として「施設維持管理台帳」に記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕・更新内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。

(キ) 本事業終了後、市では、木造平屋棟を除く建替住宅の大規模修繕を行う予定である。事業者は事業期間終了3年前までに、施設の状況についてチェック・評価し、修正履歴の他、消耗具合を具体的に示した報告書とともに、事業終了後に市が行う大規模修繕の必要な箇所及び修繕計画について「長期修繕計画書」に反映し、統括責任者が内容を確認の上、市に提出すること。また、事業期間終了1年前までに、時点修正を行った「長期修繕計画書」を改めて市に提出すること。

(ク) 建替住宅において市が負担する修繕が発生した場合、直ちに市に報告すること。

(ケ) 上記のほか、事業者は、事業終了後における維持管理業務の引継ぎにあたっての必要な協力等を行うこと。

(6) 建替住宅及び敷地の定期調査業務の要求水準

事業者は、市営住宅の建築物及び敷地について、建築基準法第12条第1項及び第3項に定める定期調査に準じる調査及び報告を行うこと。

(7) 建替住宅入居者における共益費の管理運営業務の要求水準

ア 業務内容

事業者は、市営住宅入居者における共益費について、以下の業務を行うこと。

(ア) 共益費の徴収（毎月末まで）

(イ) 共用部（廊下、昇降機、給水ポンプ、外灯等）における電気料金の支払い

(ウ) 入居者が負担すべき敷地及び駐車場の除草及び除雪

イ 共益費の金額

(ア) 事業者は、市営住宅入居者における共益費（廊下、昇降機、給水ポンプ、外灯等の共用部の電気代、入居者が負担すべき除草代等）の上限額は毎月3,000円とし、原油価格高騰による電気料金の高騰など、上限額を超える場合については、市へ報告すること。

(イ) 事業者は、除雪費における徴収額については、毎年、市へ見積額を報告の上、入居者が負担すべき金額を決定した上で、（ア）の料金に加えて、入居者から徴収すること。

(ウ) 事業者は、敷地内に設置する太陽光発電設備から発電される電気量を、共益費の対象となっている設備における電気使用量に優先して充当する等、共益費の削減を行うこと。

なお、充当してもなお発電量に残余があり、売電が可能となった場合については、市の住宅政策の推進費用に充当する等、市と協議の上、充当先を決定すること。

ウ 共益費支払対象者

(ア) 共用部における電気料金の支払いについては、木造平屋棟の建替住宅に係る共用部の電気代が発生しない場合、その他構造棟の建替住宅の入居者に限定すること。

(イ) 入居者が負担すべき除草及び除雪費については、全ての入居者を対象とすること。

エ 共益費の管理

事業者及び入居者間において、共益費の徴収、電気料金の支払い及び除草及び除雪の管理を行い、共益費を支払わず滞納する入居者がいた場合、事業者は、市へ報告の上、事業者と入居者にて解決すること。

6 建替住宅所有権移転業務に係る要求水準

(1) 建替住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務

建替住棟については、令和 28 年 4 月 1 日以降速やかに市へ所有権を移転することとし、所有権が移転した時点で、本事業を終了する。

事業者は、事業期間終了後に市が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に明け渡すこととし、建替住宅は少なくとも事業終了後 1 年以内において建築物、建築設備等の大規模な修繕又は更新が必要とならない状態を基準に、明け渡し時の状態について市と協議を行うこと。ただし、本書に示す性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

また、事業期間終了にあたり、事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いの下に上記の状態の満足についての確認を受けること。

7 その他事業実施に必要な要求水準

(1) 入居者及び地域住民等への対応

事業者は、入居者及び地域住民等に対して、市が実施する本事業の説明会の開催に関し、市からの要請に対する協力を行い、事業内容が分かる資料の回覧等により、十分な周知を行うこと。

また、入居者及び地域住民等から本事業に関する質疑及び要望等があった場合は、迅速かつ誠実に対応すること。

さらに、事業期間中、既存敷地及びその周辺の美化に努め、工事等により騒音、振動、悪臭、塵埃、事故等が生じないように十分配慮するとともに、地域住民等から苦情等が寄せられた場合は、迅速かつ誠実に対応すること。

(2) その他必要な業務

事業者は、市が実施する現場見学会等に協力するなど、市からの要請に対して必要な協力を行うこと。