

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業

要求水準書

令和 8 年10月

三戸町

目 次

第1．本書の位置付け	1
第2．業務実施にあたっての基本的事項	2
1．業務内容	2
(1) 全体計画策定業務	2
(2) 事前調査に関する業務	2
(3) 町営住宅等の整備に関する業務	2
(4) その他町営住宅整備業務実施に必要な業務	2
(5) 入居者移転支援業務	2
2．事業用地に関する事項	3
(1) 事業用地等の立地条件	3
(2) 整備エリア	3
(3) 現況・調査資料等	4
(4) インフラ整備状況	4
(5) 土地利用履歴	4
(6) 埋蔵文化財	4
3．要求水準書の変更	4
(1) 要求水準書の変更の手続	4
(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更	4
第3．事業全体に関する条件	5
1．開発行為に関する事項	5
(1) 敷地の整備	5
(2) 町道整備用地の確保	5
(3) 水道の整備	5
(4) 公共下水道等の整備	5
(5) 電力の引き込み	5
(6) 通信（電話）	5
(7) 電柱の設置・撤去	5

(8) 緑地・広場等.....	6
(9) 雨水排水施設の整備.....	6
(10) 消防水利.....	6
(11) バス停留所.....	6
2. 住宅整備における方針	6
(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画.....	6
(2) 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮.....	6
(3) 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画.....	7
(4) ユニバーサルデザインへの配慮.....	7
(5) 入居者が利用しやすい施設計画.....	7
(6) 維持管理がしやすい施設計画.....	7
(7) 地球環境共生への配慮.....	7
(8) 適切な工区・工期設定、工事中における安全確保、周辺環境への配慮.....	8
(9) 冬季における利便性・安全性の配慮.....	8
(10) 地域経済への貢献.....	8
(11) スムーズな入居者移転支援.....	8
3. 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	9
(1) 法律等.....	9
(2) 条例等.....	11
(3) 適用基準等.....	12
第4. 施設計画に関する要求水準.....	14
1. 町営住宅の整備戸数	14
(1) 住棟・住宅戸数等.....	14
(2) 住戸タイプのプラン.....	14
(3) 住棟の構造、高さ、形状、配置計画等.....	15
(4) 良好な居住環境の創出.....	15
2. 附帯施設	15
(1) 駐車場・駐輪場.....	15
(2) 戸別物置.....	16
(3) 緑地・広場.....	16

(4) LPガス置き場.....	16
(5) ごみ集積所.....	17
(6) その他.....	17
3. 資材調達	17
第5. 町営住宅整備業務に関する要求水準.....	18
1. 事前調査業務に関する要求水準	18
(1) 測量調査.....	18
(2) 地質調査.....	18
(3) その他必要な調査.....	18
2. 設計業務に関する要求水準	18
(1) 基本的事項.....	18
(2) 設計業務における町への報告.....	19
(3) 設計業務のモニタリング.....	19
3. 建設業務に関する要求水準	19
(1) 町営住宅等の整備.....	19
(2) 建設業務のモニタリング.....	20
(3) 保険の付保等.....	21
4. 工事監理業務に関する要求水準	21
(1) 基本的事項.....	21
(2) 工事監理業務のモニタリング.....	21
5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得	22
6. 化学物質室内濃度調査	22
(1) 測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値.....	22
(2) 測定住戸数.....	22
(3) 採取条件.....	22
(4) 測定方法.....	22
(5) 採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録.....	22
第6. その他町営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準.....	24
(1) 周辺影響調査.....	24

(2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）	24
(3) 事後対策.....	25
(4) 完成確認、引渡及び所有権の移転.....	25
(5) 交付金等申請関係書類の作成支援.....	25
(6) 会計実地検査における資料作成の支援.....	25
(7) 青森県による実地検査等の対応.....	25
(8) 確定地形測量.....	25
(9) 現場視察等への対応.....	26
(10) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務.....	26
第7. 入居者移転支援業務.....	26
(1) 相談対応等.....	26
(2) 移転事前説明会等の実施.....	26
(3) 移転・退去支援業務.....	26
(4) その他、入居者移転支援業務に必要な関連業務.....	26
第8. モニタリング.....	27
(1) モニタリングの実施.....	27
(2) モニタリングの費用の負担.....	27
(3) モニタリング結果への対応.....	27
第9. 要求水準書添付資料等.....	27
別紙1 施設設計要領.....	1
1 関連公共施設	1
(1) 団地内通路.....	1
2 住棟.....	2
(1) 共通事項.....	2
(2) 配置計画.....	4
(3) 住戸計画.....	4
(4) 住戸専用部分.....	4
(5) 共用部分（この項は共同住宅形式の場合に適用する）	7

3	その他の付帯施設	9
4	屋外消防水利	10
5	外構等	11
6	電気設備	12
	(1) 共通事項	12
	(2) 幹線設備	13
	(3) 照明設備	13
	(4) コンセント設備	14
	(5) 電話設備	14
	(6) インターネット関連設備	14
	(7) テレビ共同受信施設	15
	(8) 住宅情報設備	15
	(9) 警報設備	15
	(10) その他	15
7	機械設備	16
	(1) 共通事項	16
	(2) 給水設備	16
	(3) 排水設備	16
	(4) 住戸内機械設備	17
	(5) 昇降機設備（エレベーター）	17
	(6) 消火・消防用設備	17
別紙2	公営住宅等整備基準適合チェックリスト	1
別紙3	住宅性能評価の等級	1

用語の定義

用語	定 義
関連公共施設	本事業にて整備する水道、公共下水道（污水）、側溝等の公共施設等を総称している。
建設企業	町営住宅等の建設工事のほか、土木工事、電気工事、管工事等を施工する企業を総称している。
工事監理企業	建設企業が施工する町営住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
町	三戸町をいう。
町営住宅整備業務	町営住宅等の整備に関する業務で、 ①全体計画策定業務 ②事前調査に関する業務 ③町営住宅等の整備に関する業務 ④その他町営住宅整備業務実施に必要な業務等「特定事業の業務範囲」で示す業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として町と事業契約を締結した者をいう。なお、事業者がSPCを設立する場合は、SPC及び構成企業を総称している。
事業用地	本事業を実施する以下の場所をいう。面積：7,710.25㎡ 場所：三戸郡三戸町大字川守田字沖中57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-7
整備エリア	町営住宅等を整備する事業用地をいう。
町営住宅等	本事業において整備する町営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称している。
事業契約書	「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業 事業契約書（案）」をいう。
附帯施設	駐車場・駐輪場、戸別物置、緑地・広場、ごみ集積所等、町営住宅に附帯する施設を総称している。
本事業	（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業をいう。
本団地	（仮称）三戸町まちなか第1団地をいう。

第1．本書の位置付け

本要求水準書は、町の「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する事業者が行う業務に関して、町が求めるサービス内容及び質の水準を示すものである。

第2. 業務実施にあたっての基本的事項

1. 業務内容

事業者の業務内容は、以下に示す業務（以下、「町営住宅整備業務」という。）とする。

（1）全体計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の（2）から（5）に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画の策定を行う。

（2）事前調査に関する業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ その他必要な調査

（3）町営住宅等の整備に関する業務

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 町営住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 町営住宅等の建設工事（関連公共施設の整備を含む）
- エ 町営住宅等の建設に関する工事監理
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質の室内濃度調査
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

（4）その他町営住宅整備業務実施に必要な業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合、又は調査が必要と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

また、町が行う交付金等申請や国・県の検査に関して必要な書類・図面・整備費等の提供を行うこと。

- ア 周辺影響調査（周辺家屋、電波障害、その他）
- イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- エ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- オ 会計実地検査における資料作成の支援
- カ 青森県による実地検査等の対応
- キ 確定地形測量、関連公共施設等の町への移管資料作成
- ク その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

（5）入居者移転支援業務

- ア 相談対応等
- イ 移転事前説明会等の実施
- ウ 移転・退去支援業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

2. 事業用地に関する事項

(1) 事業用地等の立地条件

事業用地となる用地の立地条件は、次のとおりである。

■事業用地の立地条件

項目	内容	
事業用地の位置	三戸郡三戸町大字川守田字沖中57-2、 57-5、 57-6、 58-1、 58-2、 59-5、 59-7	
敷地面積	7,710.25㎡	
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域	
建蔽率／容積率	60％ / 200％	
高度地区	なし	
道路斜線制限	道路斜線制限：勾配＝1.25/1（適用範囲20m）	
隣地斜線制限	立上り＝20m、勾配＝1.25/1	
防火・準防火地域	区域外	
法第22条区域	指定なし	
日影規制	平均地盤面からの高さ 4 m	5 時間（10m以内） 3 時間（10mを超える）
積雪荷重	90cm以上（1 cmあたり30N/㎡）	
凍結深度	70cm以上	
洪水浸水想定区域 （想定最大規模）	浸水深：0.5m～3.0m未満 馬淵川中流 平成30年10月22日【青森県告示第719号】 青森県が管理する河川における洪水浸水想定区域の指定・公表について https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kasensabo/kouzuishinsuisoutei.html	
気候条件	冬季の1，2月の日平均気温は氷点下となる。（統計期間：1991～2020） 気象庁（地点：青森県三戸）過去の気象データ参照 https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/view/nml_amd_ym.php?prec_no=31&block_no=0179&year=&month=&day=&view=a2	
その他	○事業用地を盛土した場合、事業用地周辺の隣接地や、既存道路との高低差による影響が出ないよう、調査、調整を十分にした上計画すること。 ○建築計画にあたっては、建築基準法や都市計画法、消防法等の関係法令について、町をはじめとする関係機関と十分に協議すること。 ○整備にあたっては、各住棟が建築基準法に適用できるよう、建築計画は個別敷地で計画すること。 ○その他の敷地条件等については、要求水準書において提示する。	

(2) 整備エリア

整備エリアは、上記事業用地とする。

(3) 現況・調査資料等

第9. 要求水準書添付資料等（P. 27）に示すものを参照すること。

(4) インフラ整備状況

整備エリア及び周辺のインフラ整備状況については、以下関係機関にて確認すること。

- ①道路台帳 三戸町建設課 建設班にて閲覧可
- ②水道管 三戸町建設課 上下水道班にて閲覧可
- ③下水道台帳 三戸町建設課 上下水道班にて閲覧可
- ④電気整備状況図 東北電力ネットワーク(株)八戸電力センターにて問合せ可
- ⑤電話（N T T）整備状況・ 東日本電信電話株式会社-青森にて問合せ可

(5) 土地利用履歴

事業用地は、主に雑種地、畑として利用されていたほか、南端側の一部は宅地として土地利用があった。

(6) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていないが、近接する県道三戸南部線以南は県史跡である沖中遺跡が指定されている。

掘削工事等で遺跡や遺物が発見された場合には、文化財保護法に基づく手続が必要になる場合もあるため、すみやかに町に報告の上、青森県教育委員会文化財保護課と協議すること。

3. 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。要求水準書の変更に係る手続を示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続

町は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続については、事業契約書で定めるものとする。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更

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場合は、必要に応じ、事業契約書の変更を行うものとする。

詳細については、事業契約書（案）で規定する。

第3. 事業全体に関する条件

1. 開発行為に関する事項

本事業に必要な協議を行うこと。開発行為等の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 敷地の整備

既存埋設物の撤去・除却後、町営住宅等の整備に向けた整地工事を行うこと。

(2) 町道整備用地の確保

ア 事業用地北側に位置する町道沖中1号線について、将来的な道路改良事業を計画しているため、町道北側端部から南側に道路幅員5mとして整備する際の用地及び工事に伴う影響幅を確保し、町営住宅等を配置しないこと。

(3) 水道の整備

ア 町営住宅への水道引込位置、既設配水管等の撤去、新設配水管の管種・口径・布設等は、建物の給水計画作成時点で適切に検討し、八戸圏域水道企業団と協議のうえ適正に事務手続きを行い実施すること。

イ 後述「3 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等」に示す法令及び適用基準等を基に設計すること。

ウ 受水槽・増圧ポンプ、水道用メーター等の設置についても、八戸圏域水道企業団と協議のうえ決定すること。

エ 設計審査手数料及び工事検査手数料は、事業者が負担すること。

(4) 公共下水道等の整備

ア 町営住宅の污水排水は、三戸町公共下水道に接続すること。接続先、新たな污水管の敷設については、三戸町建設課上下水道班と協議し決定すること。

イ 後述「3 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等」に示す法令及び適用基準等に基づき検討するとともに、適切に事務手続きを行い実施すること。

ウ 下水道の受益者負担金は、町の負担とする。

(5) 電力の引き込み

ア 電力の供給方法は、電力事業者と協議し、事業者より提案すること。

イ 入居者への電気料金の徴収業務が、町に発生しないようにすること。

(6) 通信（電話）

ア 建物までの配線整備は通信事業者が行う。

イ 事業者は建物内に盤を設置するスペースを確保するとともに、各戸までの配線を行うこと。

(7) 電柱の設置・撤去

本事業にあたり、移設が必要となる電柱等がある場合は、町、電気事業者、通信事業者と協議の上、移設すること。

(8) 緑地・広場等

- ア 本団地内には緑地等を確保するほか、必要に応じ、居住者のための広場を整備し、冬季は堆雪場所として活用しやすいよう配慮すること。
- イ 面積は、都市計画法に基づく開発行為の許可基準に準拠し、開発区域面積の3%以上とする。

(9) 雨水排水施設の整備

- ア 本団地の雨水排水の1次放流先は町道府金線側とし、現況の排水系統、排水能力を踏まえ、三戸町役場建設課建設班と協議のうえ決定すること。
- イ 工事中においても、円滑な雨水排水が可能となるようにすること。
- ウ 必要に応じ、一時的な貯留施設又は浸透施設等を設け、周辺地域に冠水又は浸水被害を及ぼさないようにすること。

(10) 消防水利

- ア 開発行為の中で、周辺の消防水利の有効範囲を確認のうえ、災害時の消防活動を考慮し、設置すること。
- イ 設計前に、八戸地域広域市町村圏事務組合消防本部と協議すること。

(11) バス停留所

本団地西側、町道府金線沿いにバス停留所が設置できる計画とすること。

2. 住宅整備における方針

住宅整備においては、住宅セーフティネットとしての役割を担いつつ、少子高齢化と核家族化による世帯分離、地域コミュニティの活力低下、ライフスタイルの多様化、住宅の耐震性・防犯性・断熱性などの安全・安心の確保、施設の維持管理性向上などの様々な課題に対応し、子育て世帯から高齢者世帯など多様な家族形態に配慮した町営住宅の実現を図るものとする。

また、以下の各項目に示す内容を十分に考慮した上で、施設計画を行うこと。

(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

事業用地は第一種住居地域、第二種住居地域に指定されており、青い森鉄道三戸駅から約1,000m、三戸町役場からは約2,200mの位置にあり、三戸町アップルドーム、三戸中央病院、マックスバリュ三戸店や銀行が立地するなど、生活の利便性が高い地区となっている。

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、外観デザイン等に配慮し、以下の点に留意した計画が望まれる。

- ア 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭等周辺の住環境に配慮すること。
- イ 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ウ 近隣住宅等に対する圧迫感を軽減するよう配慮すること。

(2) 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮

本団地の入居者と周辺住民が共同で利用できる道路や広場等を整備し、地域コミュニティが形成されるよう配慮するとともに、多世代交流の促進が図られる計画が望まれる。

一方で、団地内の道路、ほかの住戸又は共用廊下等からの視線や、すべての入居者の

プライバシーにも配慮するなど、複眼的な計画が望まれる。

(3) 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画

本団地の入居者の日常生活を守るために必要な対策として、団地内の歩車分離や上階からの落下防止などの安全対策、防犯灯の設置や死角の除去などの防犯対策に配慮した計画が望まれる。また、地震、水害、大雪等の自然災害に強い住宅の整備を踏まえ、以下の点に留意した計画が望まれる。

- ア 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。
- イ 造成等により現況雨水排水流域に変更を生ずることのないよう留意すること。
- ウ 馬淵川からの浸水被害を最小限に留めるよう配慮すること。
- エ 転落、転倒、衝突等日常生活で起こる住戸内外の事故防止に配慮すること。
- オ 敷地内通路等は、火災や地震時等の災害時の避難・救急救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- カ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車抑制等に十分配慮し、見通しの良い安全な位置に配置すること。
- キ 敷地内通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制すること。
- ク 駐車場及びその出入口、敷地内通路、駐輪場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

(4) ユニバーサルデザインへの配慮

子どもから高齢者まで、多世代が生活する場であり、各々のライフステージにより身体状況、家族構成及び生活スタイル等が変化することを念頭に、ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、誰もが使いやすく安全・快適に施設や機器・設備を使用できる計画が望まれる。

(5) 入居者が利用しやすい施設計画

採光や通風、断熱、騒音等に配慮しながら、建替住宅の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや性能を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ集積所、緑地・広場などの附帯施設の配置を工夫するなど、町営住宅入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

(6) 維持管理がしやすい施設計画

町営住宅等の施設管理における点検や修繕が容易な施設計画が望まれる。また、使用部材の汎用性や耐久性を高めることで、将来にわたる維持管理コストの縮減とともに、将来的な建替住宅の入居者構成や生活様式の変化など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応できる住戸計画が望まれる。

(7) 地球環境共生への配慮

地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE))や環境負荷の低減に配慮するとともに、脱炭素の推進に寄与する計画が望まれる。

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や、近隣産材(県産材等)、近隣人材活用による、移動運搬燃料削減などに積極的に努めること。

(8) 適切な工区・工期設定、工事中における安全確保、周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区、敷地区分や工期を効率的に設定し、入居者にとって無理、無駄のない移転計画とすることが望まれる。また、工事中においては、本団地の入居者や周辺住民の安全確保を最優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

(9) 冬季における利便性・安全性の配慮

町の気候特性を踏まえ、冬季における入居者の利便性・安全性に配慮すること。

住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、物置の屋内配置等、積雪時でも十分に機能が発揮できるような施設計画とすること。

適宜雪捨て場を設置する等、除雪作業の負担を軽減するよう配慮すること。

(10) 地域経済への貢献

本事業への町内企業の参画のほか、本事業による新たな雇用創出や、木材などの地元産材の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

(11) スムーズな入居者移転支援

入居予定者が気楽に相談でき、スムーズに入居できるように支援すること。

3. 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業の実施にあたり、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、以下に示すとおりである。そのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。法令等が改正されている場合には、最新の内容を遵守すること。

なお、関係法令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するものとする。

（１）法律等

①建築関連

- ア 建設業法（昭和24年法律第100号）
- イ 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）
- ウ 建築基準法（昭和25年法律第 01号）
- エ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ク 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 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25年国土交通省令第907号）及び本指針の一部を改正する告示（平成28年国土交通省告示第264号）
- シ 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）
- ス 消防法（昭和23年法律第186号）
- セ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
- ソ 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）
- タ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- チ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）
- ツ 電気工事士法（昭和35年法律第139号）
- テ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）
- ト 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成17年総務省令第40号）
- ナ 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）
- ニ 都市計画法（昭和43年法律第100号）

②インフラ関連

- ア 下水道法（昭和33年法律第79号）
- イ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ウ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- エ 電波法（昭和25年法律第131号）
- オ ガス事業法（昭和29年法律第51号）

- カ 道路法（昭和27年法律第180号）
- キ 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- ク 道路構造令（昭和45年政令第320号）

③環境関連

- ア 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- イ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ウ 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）
- エ 環境基本法（平成5年法律第91号）
- オ 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）
- カ 景観法（平成16年法律第110号）
- キ 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）
- ク 作業環境測定法（昭和50年法律第28号）
- ケ 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）
- コ 循環型社会形成推進基本法（平成12年法律第110号）
- サ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- シ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ス 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- セ ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）
- ソ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- タ 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）
- チ 特定化学物質障害予防規則（昭和47年労働省令第39号）
- ツ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- テ 鉛中毒予防規則（昭和47年労働省令第37号）
- ト 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）
- ナ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号）
- ニ 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）
- ヌ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）
- ネ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- ノ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ハ 労働安全衛生規則（昭和47年労働省令第32号）

④P F I 関連

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）

⑤その他

- ア 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- イ 借地借家法（平成3年法律第90号）
- ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- エ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）

- オ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- カ 著作権法（昭和45年法律第48号）
- キ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ク 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）
- ケ 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）
- ※ そのほか、本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

（2）条例等

①青森県

- ア 青森県開発許可制度の手引き（令和8年3月版）
- イ 青森県建築基準法施行条例（平成12年条例第158号）
- ウ 青森県公営住宅法施行条例（平成24年3月28日条例第14号）
- エ 青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（令和4年4月1日以降適用）
- オ 青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例（平成18年条例第2号）
- カ 青森県福祉のまちづくり条例（平成10年条例第46号）
- キ 青森県地域住文化要素基準ガイドライン（令和4年5月26日青建第274号）
- ク 雪と寒さに強い青森型省エネ住宅ガイドライン（青森県）

②八戸圏域水道企業団

- ア 八戸圏域水道企業団給水条例（昭和61年2月20日条例第18号）
- イ 八戸圏域水道企業団給水条例施行規程（昭和61年4月1日管理規程第26号）
- ウ 八戸圏域水道企業団給水装置の構造及び材質等の基準に関する規程（昭和61年4月1日管理規程第27号）

③三戸町

- ア 三戸町生活安全条例（平成13年12月19日条例第20号）
- イ 三戸町公営住宅法施行条例（平成25年3月19日条例第7号）
- ウ 三戸町営住宅管理条例（平成9年9月22日条例第12号）
- エ 三戸町建設工事執行規則（昭和45年8月22日規則第12号）
- オ 三戸地区環境整備事務組合建設業者等指名停止要領（平成18年6月訓令第6号）
- カ 三戸町公共下水道条例（平成21年6月22日条例第13号）
- キ 三戸町水道法施行条例（平成25年3月19日条例第9号）
- ク 三戸町個人情報保護に関する法律施行条例（平成5年3月10日条例第3号）
- ケ 三戸町簡易水道事業給水条例（平成9年12月22日条例第21号）
- コ 三戸町暴力団排除条例（平成23年12月19日条例第15号）
- サ 三戸町町道の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年3月19日条例第5号）
- シ 三戸町環境美化条例（平成22年9月16日条例第11号）
- ス 三戸町災害危険区域に関する条例（平成20年3月31日条例第2号）
- ※ そのほか、本事業にあたり必要とされる条例等についても遵守のこと。

(3) 適用基準等

基準等は、全て設計時点での最新版を適用すること。

①適用基準

【国土交通省】

- ア 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～
- イ 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～
- ウ 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～
- エ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～
- オ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～
- カ 建築工事監理指針
- キ 電気設備工事監理指針
- ク 機械設備工事監理指針（ア～ク、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- コ 地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- サ 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム（国土交通省）
- シ 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- ス 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課監修）
- セ 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）

【公共住宅事業者等連絡協議会等】

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書
- イ 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～
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～
- オ 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～
- カ 公共住宅標準詳細設計図集（ア～カ、公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- キ 内線規程（JESC日本電気技術規格委員会規格）
- ク 日本エレベーター協会標準（JEAS）

②参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準も参考にすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月6日国土交通省告示第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（（財）ベターリビング、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- オ 国土交通省公共事業コスト構造改革解説書（平成17年（財）国土技術研究センター）
- 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 建築設備設計基準（令和3年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ク 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編）

集)

- ケ 工事写真の撮り方 建築編 (改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- コ 工事写真の撮り方 建築設備編 (改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- サ 営繕工事写真撮影要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修)
- シ 土木工事施工管理基準及び規格値 (青森県県土整備部監修)
- ス 防護柵の設置基準・同解説 (令和3年3月社団法人日本道路協会編集)
- セ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ソ 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5鉄筋コンクリート (日本建築学会編集)
- タ 水道施設設計指針 (本水道協会)
- チ 水道工事標準仕様書 (日本水道協会)
- ツ 水道維持管理指針 (2016年版)
- テ 水道施設設計指針 (2012年版)
- ト 水道施設耐震工法指針・解説 (2022年版)
- ナ 便覧 (日本ダクタイル鉄管協会)
- ニ ダクタイル鉄管 設計と施工 (日本ダクタイル鉄管協会)
- ヌ 水道事業実務必携 (全国簡易水道協議会)
- ネ 下水道施設計画・設計指針と解説 (日本下水道協会)

③積算基準

本業務の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。全て応募時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- イ 公共建築数量積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ウ 公共設備数量積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- エ 建築数量積算基準・同解説 (建築工事建築数量積算研究会制定)
- オ 公共建築設備数量積算基準・同解説 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- カ 建築設備設計計算書作成の手引き (国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- キ 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)
- ク 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)
- ケ 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)
- コ 建築保全業務積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- サ 国土交通省土木工事積算基準書 (共通編) (国土交通省大臣官房技術調査課)
- シ 国土交通省土木工事積算基準書 (河川・道路編) (国土交通省大臣官房技術調査課)
- ス 土木工事標準積算基準書 (共通編) (青森県県土整備部監修)
- セ 土木工事標準積算基準書 (道路編) (青森県県土整備部監修)

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、別途町と協議の上、適否について決定する。

第4. 施設計画に関する要求水準

町営住宅等及び必要な関連公共施設は、整備エリア内に整備すること。

本事業の整備計画における施設計画に関する要求水準は、以下に示すとおりであるが、町営住宅の具体的な要求水準は、別紙1に基づくこと。

また、住戸による住みやすさの差をできるだけ小さくするよう、創意工夫を凝らすこと。

1. 町営住宅の整備戸数

(1) 住棟・住宅戸数等

町営住宅は、町営住宅30戸、地域優良賃貸住宅10戸の合計40戸で、各住棟の住戸タイプ別整備住戸数は、下表のとおりとし、住棟の1棟あたりの整備戸数は特に定めない。

(戸数の増減は認めない)。

■ 型式別整備割合(参考例)

項目	町営住宅		地域優良賃貸住宅
住戸タイプ	1DK	2DK	3DK
階	平屋又は2階建て(又は3階建て)		平屋又は2階建て
住戸面積 (専有面積)	40 m ² 以上	55 m ² 以上	100 m ² 以上
対象居住者	単身世帯	2人以上世帯	3人以上世帯 (子育て世帯)
戸数	15戸	15戸	10戸
住戸タイプ	戸建て又は共同住宅		戸建て

※住戸専有面積は壁芯計算とする。

※住戸専有面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※地域優良賃貸住宅は「地域優良賃貸住宅制度要綱」の(子育て支援タイプ)の仕様に基づくこと。

(2) 住戸タイプのプラン

同一住戸タイプで同一プランとし、住戸専有面積も同じとすること。ただし、共同住宅形式、長屋形式で妻側部分となる住戸専有面積の若干の面積増減はこの限りではない。

(3) 住棟の構造、高さ、形状、配置計画等

構造は、木造、非木造を問わないものとし、建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する耐火建築物又はこれに準ずる耐火性能を有する住宅として、次のアからエまでに掲げる基準に該当する構造とすること。

ア 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。

イ 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

ウ 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分以上耐える性能を有するものであること。

エ アからウまでに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。

階層は現入居者の移転を迅速に実施できる住戸を確保するため原則2階建以下とする。

ただし、法規制、近隣への影響、コストなどを踏まえたうえで、事業者の創意により有益な提案が可能な場合は3階を限度として認めることとする。

各戸の日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めること。

そのほか、団地内・住棟内は、高齢者や子ども等の居住に配慮し、各種法令に基づくバリアフリー対応を図ること。

(4) 良好な居住環境の創出

入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者のプライバシーの確保、団地内における多世代コミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。

また、居住環境の質を長期間維持できるよう、耐久性を高め、維持管理の容易性を確保するとともに、環境負荷の低減、入居者のライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できるよう工夫を施すこと。

2. 附帯施設

附帯施設として、敷地内に以下の施設を整備すること。

(1) 駐車場・駐輪場

① 駐車場

ア 入居者用の駐車場は、戸数あたりの台数は、1DK、2DKで各1台以上、3DKで2台以上確保すること。

イ 来客用駐車場（業務用、障がい者等兼用含む）は15台以上確保すること。

ウ 駐車場は、入居者の利便性に配慮した配置とすること。車いす用駐車場は、住棟から可能な限り近くに配置すること。

エ 共同住宅形式、長屋形式とする場合は敷地ごとに下表に基づいた住戸数分の駐車台数をそれぞれ確保すること。

駐車場台数

用途	住戸タイプ	考え方	備 考
入居者用	1DK	戸あたり1台以上	
	2DK	戸あたり1台以上	
	3DK	戸あたり2台以上	
来客用		15台以上	業務用、車いす用含む

② 駐輪場

- ア 町営住宅入居者の駐輪場は、各戸1台以上が置けるスペースを確保し、集合タイプで屋根付きのものを設置すること。
- イ 利用者の安全性に配慮し、駐輪場は平面式とすること。(ラック式は認めない)
- ウ 地域優良賃貸住宅の駐輪場は、個別敷地内に2台分程度のスペース確保に努めること。(屋根付きなど、上屋は特に必要ない。)

(2) 戸別物置

各戸に次の仕様の物置を設置すること。

- ア 面積は2から3㎡程度を確保すること。
- イ 外部から直接アクセス出来ることとし、各法令に準じた仕様であれば別棟、建物下屋などの形式は事業者の創意に委ねることとする。
- ウ 各戸が2台分の車用タイヤを無理なく収納できる平面であること。

(3) 緑地・広場

- ア 事業用地には、都町計画法に基づく開発行為の許可基準に準拠し、事業用地の面積の3%以上の緑地・広場等を配置すること。
- イ 広場は、入居者や近隣住民の利便性に配慮した配置とともに、子どもや高齢者を含むあらゆる人が利用でき、多世代交流の促進に配慮すること。
- ウ 原則として敷地出入口を除く敷地境界沿いには緑地を配置し、周辺に対する圧迫感軽減、景観形成、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。

(4) LPガス置き場

- ア 本団地へのガス供給はLPガスによるため、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)に従い、各住戸又は住棟にプロパンガス置き場(住戸の場合はガスボンベ設置スペース)及び供給管を整備し、各住戸へ一括方式により供給すること。
- イ 設置にあたっては、各住戸への供給やガスボンベの入替えに配慮するとともに、耐火構造等安全性を確保すること。

(5) ごみ集積所

- ア 各住棟に1か所、戸数に応じたごみ集積所を設けること。戸建て形式の場合はゴミ出しに支障のないよう、道路前敷地のスペースを確保すること。
- イ ごみ集積所の構造や、収集車による収集作業に配慮した配置計画など、詳細を住民福祉課国保環境班と協議すること。
- ウ 入居者の利便性・安全性のほか、衛生面やメンテナンス性にも十分配慮すること。また、カラス等の動物対策を行うこと。

(6) その他

- ア 降雪時の除雪作業のため、敷地内に適宜堆雪スペース（雪捨て場）を設けること。堆雪スペースは緑地・広場を利用すること。
- イ 本団地には緑地・広場以外にも適宜植栽を行い、良好な居住環境を創出すること。植栽は、生育やメンテナンス性に優れた樹種を選定すること。
- ウ 本団地の防犯等を目的として、近隣への光害を配慮し街路灯を設置すること。
- エ 消防との協議を行い、消防水利や避難路を確保するとともに、団地の防災・防犯、安全性の確保に努めること。
- オ 住民の交流を促す小径や溜まり場など、ランドスケープの観点からも魅力ある空間づくりに努めること。

3. 資材調達

本業務で使用する資材については、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）に規定する特定調達物品の使用のほか青森県認定リサイクル製品の積極活用にも努めるものとする。

第5．町営住宅整備業務に関する要求水準

1．事前調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

ア 【添付資料1】に提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な時期に必要なとなる測量調査を適切に実施すること。

イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

【添付資料2】に提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要となる地質調査を必要な時期に適切に実施すること。

(3) その他必要な調査

その他、事業実施に際して必要となる調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

2．設計業務に関する要求水準

設計業務の範囲は、町営住宅等の整備に関する工事を対象とする。

(1) 基本的事項

ア 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こと。

イ 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町の確認を受けなければならない。町は、その設計内容について要求水準書等に適合するか否か、確認を行う。

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、変更を求めることができるものとする。

エ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等とともに町に報告すること。

オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、工程管理を行うこと。

カ 別紙2の「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。

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又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(2) 設計業務における町への報告

- ア 事業者は、設計着手前に、設計に関する工程表、設計計画書を町に提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- イ 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こと。
- ウ 提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- 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こと。

(3) 設計業務のモニタリング

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表及び要求水準等確認書を町に提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- イ 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こと。
- 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を示す資料を提出し、確認を受けること。
- 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こと。

3. 建設業務に関する要求水準

(1) 町営住宅等の整備

①事業用地

事業者は、町営住宅等の着工から引渡までの間は、事業用地を無償で使用できるものとする。

②施工監理

- ア 建設工事を実施する範囲は仮囲い等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こと。
- 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こと。
- ウ 工事の施工は、極力騒音・振動を低減させる等、周辺地域へ十分配慮すること。
- エ 現場代理人は常駐、監理技術者は専任で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格等必要な事項について町に届け出ること。
- オ 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、工程及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- カ 工事写真については工程ごとに、「工事写真の撮り方（改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」や「営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）」を基に撮影し、町による完成検査、会計実地検査及び青森県による実地検査等において適切に説明できるよう整理すること。

③安全対策

- ア 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- イ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行うとともに、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。

④廃棄物の処理

ア 法令に基づく適正な廃棄物処理

- a. 解体作業中に発生する廃棄物は、一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離すること。また、廃棄物と再資源化する物は区分けして保管すること。
- b. 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。
- c. 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）を町に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。
- d. 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町へ提出すること。

イ 発生材の処理

- a. 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。
- b. 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

⑤自主検査

- ア 事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・器機等の試運転検等）を行った上で、関係法令で定める検査を受検すること。
- イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に町に通知することとし、町は、検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は、検査の結果について、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）建設業務のモニタリング

- 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へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- 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、町の求めに応じて説明を行うこと。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こと。
- エ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に町に通知すること。町はこれらに立ち会うことができるものとする。

- オ 事業者は施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受けること。
- カ 事業者は、工区ごとに工事完成時に町へ報告を行い、完成検査を受けること。この際、事業者は、完成に伴う自社検査等を行うとともに、その自主検査の結果を記録した自主検査記録を町に提示すること。
- キ 使用する資材については、施工前に町の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行ったうえ、材料リストを町へ提出することとし、施工計画書と兼ねてもよいこととする。

(3) 保険の付保等

- ア 本事業を適性に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- イ 事業者は、保険契約を締結した時は、その証紙の写しを速やかに町に提出すること。
- ウ 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）に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

4. 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）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、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して町に提出の上、協議を行うとともに業務が要求水準に基づき適切に行われていることの確認を受けること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出すること。
- ウ 工事監理者は、建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立ち会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- 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こと。

(2) 工事監理業務のモニタリング

- ア 町は、業務実施前に、事業者が設置した工事監理者の資格等について、適格性の確認を行う。
- イ 事業者は、工事監理の実施状況について、前月分を毎月7開庁日までに、工事監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、町の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- ウ 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、施工検査記録工事写真等とし、適切に整理すること。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。
- エ 事業者は、工事監理業務の完了時に、町へ適切な方法により業務の報告を行うこと。

5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

「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」という。）に基づく性能表示を行うこと。

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こと。

イ 評価結果が、別紙3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こと。

6. 化学物質室内濃度調査

各工区の工事完了後、建築基準法の規定による完了検査の申請前までに化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認するとともに、その結果を町に報告すること。

（1）測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

化学物質室内濃度調査における測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値を以下に示す。

■ 一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 μ g / m ³ (0.08 p p m)
2) トルエン	260 μ g / m ³ (0.07 p p m)
3) キシレン	200 μ g / m ³ (0.05 p p m)
4) エチルベンゼン	3,800 μ g / m ³ (0.88 p p m)
5) スチレン	220 μ g / m ³ (0.05 p p m)

（2）測定住戸数

すべ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%以上の戸数を測定する。なお、各住戸2室以上で測定する。

（3）採取条件

「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。

（4）測定方法

品確法に基づく評価方法基準第5の6の6－3の（3）のロに定める測定方法によること。

（5）採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録

以下について記録し、報告すること。

ア 測定物質の名称

イ 測定物質の濃度

- ウ 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
- エ 採取を行った年月日
- オ 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
- カ 内装仕上げ工事を完了した年月日
- キ 空気を採取した居室の名称
- ク 採取中の室温又は平均の室温
- ケ 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- コ 採取中の天候及び日照の状況
- サ 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- シ その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

第6. その他町営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準

(1) 周辺影響調査

①周辺家屋調査

- ア 事業者は、本事業の実施により、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、工事期間中及び完了後の各段階において、適切に周辺家屋調査を行うこと。
- イ 事業者は、周辺家屋調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに町に提出すること。
- ウ 事業者は、周辺家屋等に毀損等が及ばないように、適切な対策を講じること。なお、適切な対策を講じたにもかかわらず、周辺家屋等に毀損等の被害を生じさせてしまった場合は、事業者の負担において補償するとともに、町に状況を報告すること。

②電波障害調査

- ア 事業者は、本事業の実施により、周辺地域に新たに電波障害を生じさせるおそれがある場合には、工事の着工前及び完了後において、適切に電波障害調査を実施すること。
- イ 事業者は、電波障害調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに町に提出すること。
- ウ 電波障害調査の結果、電波障害に関する対策が必要となった場合は、CATVなどの電波障害対策を速やかに実施することとし、事業者の負担において補償すること。

③その他

- ア 事業者は、周辺の道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。事業期間中に汚損、破損した場合は、公共施設管理者と協議の上、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。
- イ 上記に限らず、事業者は、本事業の実施により、周辺地域に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、自らの責任及び費用負担において、必要な調査と適切な対応を行うこと。

(2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

- ア 町が説明会を開催する場合には、事業者は説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- イ 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、町と協議し、可能な範囲で対処すること。
- ウ 建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- エ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じること。

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留意すること。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こと。

カ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。

キ 工事期間の全てにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

(3) 事後対策

工事中又は工事完成後に周辺家屋の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。

また、本事業の実施により、周辺地域への影響が及んだと判断される場合には、適切に調査、分析し、対策を検討すること。

(4) 完成確認、引渡及び所有権の移転

町は、各工区の建替住宅等の完成に伴う、事業者による自社検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行う。

事業者は、町に町営住宅等を引き渡し、所有権を移転すること。

ア 町は、事業者の立会の下で、完成検査を実施する。

イ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する町への説明を、管理マニュアル等を用いて第5の4.(1)⑤の完成に伴う自主検査における試運転とは別に実施すること。

ウ 事業者は、町の完成検査に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に町に確認すること。

エ 事業者は、町の完成検査を受けた後、工事関係図書や鍵等の引渡をもって町営住宅等の引渡とする。

(5) 交付金等申請関係書類の作成支援

町が実施する交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（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、面積表等々の図書類等）の作成等、必要な支援を行うこと。

(6) 会計実地検査における資料作成の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、町が受検するにあたり、資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行うこと。

(7) 青森県による実地検査等の対応

本事業は「青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（令和4年4月1日以降適用）に基づく県による実地検査の対象となることから、同方針第4に規定する各工程における検査について説明の補助等を行うこと。

(8) 確定地形測量

事業者は、各工区の建替住宅等及び関連公共施設の完成にあたり、建替エリア内の建替住宅等、道路等の敷地に関する確定地形測量を行うこと。なお、建替住宅等の登記事務等は町が行う。

(9) 現場視察等への対応

事業者は、町から関係者の現場視察等の要請があった場合は、適切に対応すること。

(1 0) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

事業者は、上記の業務を実施するために必要と思われる業務がある場合は、これを実施すること。

第 7 . 入居者移転支援業務

(1) 相談対応等

事業者は町と協議を行い、移転支援事務所を町内の適切な場所に設置し、相談窓口を開設するものとする。入居者には高齢者が在居していることから、移転・退去に係る相談事項について、丁寧な対応に努めること。

(2) 移転事前説明会等の実施

事業者は町と協議を行い、移転スケジュール、移転・退去の契約手続き、移転先の調整等の移転に関する説明会の実施、住戸見学会、移転意向確認、移転先の住戸抽選会の実施を行うものとする。会場については事業者と町が協議し決定するものとする。

(3) 移転・退去支援業務

事業者は町と協議し、入居説明会の実施、移転日調整等の業務、鍵渡し、引越業者の斡旋、契約書類等の手続き支援、退去確認等を行うものとする。

高齢者が在居することから、個別訪問等の丁寧な対応により、自力で移転又は退去することが困難な移転対象入居者を把握するとともに、円滑に移転・退去が進むよう、ニーズに応じたサポートに努めること。

退去確認について、移転・退去が完了したことの確認報告書（完了状況が分かる写真を含む。）を作成し、受領した鍵と必要書類と共に、町に提出すること。

(4) その他、入居者移転支援業務に必要な関連業務

事業者は、その他、入居者がスムーズに移転できるよう必要な関連業務を実施するものとする。

また、残置物の処分について、事業者が当該移転対象入居者に対して適切な指示をしたにもかかわらず、処分されない期間が継続することにより、本事業の遂行に影響が出る恐れがある場合には、町と協議を行い、その後の対応を検討すること。

第8. モニタリング

町は、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。

詳細は、事業契約書（案）を参照すること。

（１）モニタリングの実施

町は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

町のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施する。また町は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

（２）モニタリングの費用の負担

町が実施するモニタリングに係る費用は、町が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び報告書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

（３）モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、町は、事業者に対して改善を指示する。事業者が町の指示に従わない場合は、町からの支払の延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

第9. 要求水準書添付資料等

本要求水準書の添付資料等として、以下の書類を提示する。

なお、添付資料のPDF版は、実施方針等とともに町のホームページにおいて公表する。

■ 添付資料

【添付資料１】	事業用地の用地実測図・現況測量図（用地平面図）
【添付資料２】	地質調査結果
【添付資料３】	本団地及び周辺の認定道路（町道等）の状況
【添付資料４】	本団地及び周辺の水道施設位置図
【添付資料５】	本団地及び周辺の下水道施設位置図
【添付資料６】	公営住宅法等の床面積の算定方法等について

別紙1 施設設計要領

町営住宅の提案および事業実施に際しては、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号最終改正令和4年4月1日）、青森県福祉のまちづくり整備マニュアル、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針、高齢者が居住する住宅の設計マニュアル、公共住宅建設工事共通仕様書等との適合性をチェックすること。

これらによらない場合には、町の承認を受けること。なお、公共住宅建設工事共通仕様書の「機材の品質・性能基準」において、「一般財団法人ベターリビング（以下「BL」という。）が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、BL認定品の使用に限定するものではない。

本施設設計要領は、本事業における設計について、最低限の水準を示したものであり、当該水準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場合において、提案を制限するものではない。

1 関連公共施設

（1）団地内通路

①共通事項	a 団地内の道路、水道、下水道（污水）、雨水排水、ガス、電気・通信等の設置について、町及び関係機関等と協議し、適正に事務手続きを行ったうえで実施すること。 b 水道の配水管、下水道（污水）管の敷設に当たっては、団地内道路の整備スケジュールと調整し、効率的な施工手順を立案すること。 c 本事業により、不要となる舗装、埋設管、電柱等は撤去すること。
②水道	a 団地内への町道整備にあわせ、新たに配水管を新設し、建替住宅等の敷地内に引き込みを行うこと。 b 既存配水管から団地への引込位置や建替住宅への引込方法は、八戸圏域水道企業団と協議し、適切に事務手続きを行うこと。 c その他水道施設設計は、要求水準書第3 3（3）に示す適用基準等に基づき設計するとともに、八戸圏域水道企業団と協議のうえ決定すること。
③公共下水道（污水）	a 住棟、住戸等の污水は、敷地内に公共桝、団地内道路に排水管を新設し、公共下水道に接続、排水すること。 b 排水管の管径選定は、流量計算により選定すること。 c 団地外への接続位置、接続方法、団地内の排水施設の構造等については町上下水道班と協議し、適切に事務手続きを行うこと。 d 保全、移設又は切り回しを行う配水管も含め、排水管が団地内に新設する町道の道路敷に敷設された状態となるよう、排水経路や道路位置を調整すること。
④雨水排水	a 雨水流出量や施設構造については関係法令・基準に準拠するとともに、適切に事務手続きを行ったうえで実施すること。 b 団地外への放流先、団地内の雨水排水施設の構造等については、町上下水道班と協議し、適切に事務手続きを行うこと。

2 住棟

(1) 共通事項

①構造等	- a 要求水準書第4.1.(3)に準じた構造とすること。木造との混構造、CLT工法、ログハウス造は不可とする。 - b 屋根は、積雪対策、雪庇対策、結氷対策を十分に配慮した形式とし、屋根材は、強風時降雪時においても危険のない工法・仕様とすること。 - c 基礎工法および地盤補強は、地質調査の結果や施工条件、経済性等を総合的に判断して、最適な工法を採用すること。 - d 共同住宅形式の場合、共用部分が個人に占用されることがないように、共用部と住戸専用部の別が明らかな計画とすること。 - e 長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上げ、設備、金具等とすること。 - f 給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則として、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。 - g 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25年国土交通省告示第907号）を遵守すること。 - h 面積算定は、建築基準法及び公営住宅法に従い、床面積を算出すること。（建築基準法の建築面積・延べ面積・施工床面積、公営住宅法の床面積について、全体・各住棟・各住戸別に整理すること。）
②規模・階数	- a 階数は現入居者の移転を迅速に実施できる住戸を確保するため原則2階建以下とする。ただし、法規制、近隣への影響、コストなどを踏まえたうえで、事業者の創意により有益な提案が可能な場合は3階を限度として認めることとする。地下階は設けないこと。 - b 階高は2,700mm以上とすること。 - c 居室の平均天井高は2,400mm以上とすること。 - d 基礎高は浸水想定を踏まえた盛土高さに合わせて考慮し、問題のないよう努めること。
③景観条件	景観形成基準（景観法第16条第3項若しくは第6項又は法第17条第1項の規定による規制又は措置の基準）に適合すること。
④使用材料、外部金物・金具	- a 主要構造部に使用する木材はJAS認証製品を採用すること。 - b 「青森県認定リサイクル製品」の使用に配慮すること。使用材料は、できる限り地元からの調達に配慮すること。 - c 外部金物・金具はステンレス又はアルミ製など錆に十分配慮したものを使用すること。また、異種金属による腐食に注意すること。
⑤段差の解消	- a 屋内外を問わず、入居者及び附帯施設の利用者が通行する部分は、原則段差を解消すること。 - b 段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確保すること。
⑥遮音・振動	- a 供用施設を使用した場合の住戸の専用部分への音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。 - b 振動は、発生源対策として防振材又は緩衝材により機器類及び配管類を躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。 - c 住戸の界床、界壁の遮音は遮音性に配慮した設計とすること。

⑦断熱	- a 外気に面する箇所（収容スペースを含む。）は、床・柱・梁等の断熱補強を含め、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。 - b 住戸の専用部分の外周部の開口部のガラスは、断熱性能を確保できるよう、適切に選定すること。
⑧開口部の屋根 庇	a 原則として、外壁に面した出入口、窓等には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。
⑨共用部分及び 住戸の鍵	- a 共用部分、専用部分の鍵は3本以上のセットとし、鍵保管箱に整理し、引渡時に鍵リストと共に提出すること。 - b 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に町からの指示に基づいて決定するものとする。 - c スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。 - d ピッキング対策などの防犯性に優れた鍵の選定をすること。
⑩室名表示	a 電気室、機械室の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。（共用室が存する場合に限る）
⑪メンテナンス	- a ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便性に配慮すること。 - b 入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。保守点検、将来の修繕、取替が容易な計画とすること。 - c 修繕や更新時に可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。
⑫災害対応・防 犯	- a 火災や地震等の災害時の避難・消防活動との機能的な連携ができるよう配慮すること。 - b 共同住宅形式の場合、居住者避難に十分配慮した計画とすること。 - c 各居室のエアコン室外機置場を考慮するとともに、室外機置場の設置により避難の支障にならないように計画すること。 - d 共同住宅形式の場合、共用廊下、階段、雨樋等から、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。この場合、管理（保守点検）上支障のないよう考慮すること。 - e 共同住宅形式の場合は、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針を参考にすること。

(2) 配置計画

①全体計画	- a 一団地認定を必要とする団地計画は不可とする。 - b 町営住宅及び地域優良賃貸住宅エリアごとにまとめて計画すること。 - c 町営住宅及び地域優良賃貸住宅エリアはそれぞれ複数敷地に分けて計画することを認めるが、接道や利便性に配慮した計画とすること。 - d 複数敷地に分けて住棟計画する場合、駐車、駐輪台数などの設定は堆雪スペースを除き、それぞれの敷地における戸数分を確保すること。 - e 一部の住棟のLD窓面方位がその他の住棟の方位と著しく相違しないよう配慮すること。
②施設の配置	- a 配置計画にあたっては、周辺住宅への日影、圧迫感、風雪害、電波障害等の影響に配慮した住棟配置とするとともに、建替住棟等の管理のしやすさに配慮すること。 - b 各住戸の採光・日照・通風・暴風雪雨に配慮した住棟配置とすること。 - c 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。 - d 建替住棟等は周辺環境と調和のとれた配置計画とし、建替住棟の入居者のプライバシーを確保しながら、地域のコミュニティが育まれるような空間構成に十分配慮すること。 - e 入居者住環境に対する配慮も十分考慮した配置計画とすること。
③動線計画	- a 人と自動車の動線に配慮した屋外環境計画とすること。 - b 各住棟出入口については、周辺道路の形態、交通量、買い物など日常生活への利便性、その他地域性を考慮して安全に留意した配置とすること。
④住棟の窓先空地	a バルコニー又は共用廊下からの落下物対策として、有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。

(3) 住戸計画

住戸型別供給	- a 総戸数、住戸タイプ別の面積、戸数等は要求水準書本編のとおりとする。 - b LD窓面は南に面するよう努めること。 - c 南面部屋を多く計画し、自然換気等にも配慮すること。 - d 全ての住戸は、高齢者でも対応できるように介助用車いすが使用できる住戸とすること。
--------	--

(4) 住戸専用部分

①共通	- a 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める整備基準を満たすこと。 各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。 1. 公営住宅等整備基準チェックリスト 2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル） 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル） - b 使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。 - c 建具の開閉音低減のための措置を講じること。 - d 便所、洗面室・脱衣室の壁仕上げは、耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。 - e 住戸壁は大壁造とすること。ただし「青森県地域住文化要素基準ガイドライン」基準採用を検討し、1以上の居室又は廊下の壁を、真壁造（適切な断熱及び気密性能を有するものに限る）にする必要がある場合はこの限りではない。
-----	--

②玄関	- a 住戸の玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、開き勝手は外開きとすること。 - b 有効幅員W=800mm以上とし、ドアスコープ（内側蓋付）、レバーハンドル及びドアガードを設置すること。 - c 郵便受を設置すること。 - d 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキング対策対応の構造にするなど、防犯に配慮するとともに、スペアキー作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。 - e 玄関（住戸内）には、手すり（片側）を設置すること。間取りに応じ、下足箱を設置すること。 - f 住戸前玄関付近に、ポーチ灯、ドアホン、室名札（室番号付）を設置すること。
③廊下	- a 有効幅員として780mm（柱等は部分的に750mm以上）確保すること。 - b 床仕上面から700mm～900mmの範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。
④居室・食堂	- a 居室は、多様なライフスタイルに対応できるように配慮すること。ドレイン勾配を考慮し、エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサートを設置すること。 - b エアコン用取付用補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。共用廊下には排気しないこととし、排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。 - c 居室の一つには、屋内物干（天井付）を設置すること。
⑤浴室	- a ユニットバスは、修繕時には取替可能な構造とすること。 - b ユニットバス1216型以上のサイズとし、高齢者に配慮した製品を採用すること。 - c 浴室の扉は、緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。浴室の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障のない様に安全性に配慮すること。 - d 防滑性及び抗菌性の高い素材を使用すること。 - e 寒冷地仕様（断熱浴槽）、フラット床とし、サーモスタット付シングルレバー混合水栓とすること。 - f サーモシャワー金具、鏡、照明を設けること。 - g 浴室には出入口付近に手すりを設置し、浴室内にも浴槽出入り及び浴槽内立ち座りのための手すりを設置すること。 - h 浴室の換気は、機械換気によること。
⑥洗面所・洗濯・脱衣所	- a 洗面台は洗面化粧ユニット600型以上とし、シングルレバー混合水栓とすること。 - b 共栓はポップアップ式とすること。 - c 脱衣所において、衣服の着脱の為の手すりを設置できるように下地補強を行うこと。 - d 換気設備を設けること（浴室の換気設備との親子扇も可とする）。 - e 洗面所、洗濯・脱衣所の床下地合板は耐水合板を使用すること。

⑦トイレ	- a 扉の鍵は非常時解錠機能付とする。廊下からの出入りを標準とすること。 - b 有効幅員及び安全上配慮された計画の場合、引戸でも可能とする。 - c 洋風大便器とし、サイフォン型手洗付ロータンク式同等以上、節水型とすること。便座は暖房便座とし、蓋付とすること。 - d 建替住棟の入居者が後付で洗浄便座を取り付けることが可能な対応（給水・アース付電源）とすること。 - e 原則として全ての階で床排水式とすること。ただし、配管更新やメンテナンスにおける容易性を考慮した計画の場合、この限りでない。 - f トイレトペーパー等が置ける収納棚を設けること。 - g 立ち座りのためのL型手すりを便器に近い壁に設置すること。 - h トイレの床下地合板は耐水合板を使用すること。
⑧台所	- a 調理器具等の熱源は、LPガス、IHのいずれにも対応可能とすること。 - b 流し台（W=1,350mm以上）、コンロ台（W=750mm以上）、吊戸棚（W=1,350mm以上、H=500mm以上）、レンジフード（W=750mm以上）を設置すること。 - c 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。 - d コンロ台回りのキッチンパネルの下地は、不燃仕様とすること。
⑨バルコニー	- a 物干し金物、入居者が設置するエアコン用室外機が避難器具使用の妨げとならないよう、十分に考慮した広さとすること。 - b 床仕上げは、防水性を有するものとする。 - c 物干し金物はアルミ製とし、1ヶ所設置すること。 - d 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。 - e 居室の前面には、通行に支障なくエアコン室外機を設置できるスペースを確保すること。また、エアコン室外機からの排水の処理にも配慮すること。 - f バルコニーでの水平方向避難を行う場合、戸境の隔板は容易に破壊し得る構造・材料とし、消防の指示による有効幅員を確保すること。 - g 消防との協議により、必要に応じ、垂直避難となる床埋込型垂直避難器具（タラップ内蔵タイプ）を設置すること。 - h バルコニーの各部寸法（掃き出しサッシ下部、内壁外周部防水立ち上がり等）及び仕様は住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準を満たすこと。
⑩外部に面する開口部	- a 玄関ドア以外の居室の屋外に面する開口部には住宅用サッシを採用すること。また、クレセントは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする。 - b サッシには、ペアガラス等断熱性能を有するものを使用し、網戸を設置すること。 - c 2階以上の腰壁H=1,100mm以下の共用廊下側の開口部には、落下防止用手摺の設置すること。また、必要に応じ面格子を設けること。また、端部の住戸において、住棟の妻面には開口部を設けないこと。 - d 居室の屋内側にダブルのカーテンレールを設置すること。 - e 防犯のため、1階のバルコニー側及び共用廊下側の開口部は、防犯を考慮したガラスを採用し、共用廊下及び1階妻面の開口部には面格子を設置すること。また、1階バルコニーのサッシには補助錠を設置すること。

⑪手すり	a 脱衣所のほか、将来手すりの設置が必要になる箇所にも手すりを設置できるように下地補強を行うこと（補強材の位置がわかるよう表示すること）。
⑫収納	a 各居室について十分な収納スペースを確保すること。 b 必要に応じ扉を設けることとするが、広く居室を利用できるなどの利点を活かし、オープンクローゼットの採用も可とする。 c 可動式中の棚（２段）を設置すること。また、必要に応じ、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。 d 収納比率は住戸専有面積部分の７～１０％とすること。
⑬給湯	a 浴室、洗面、台所の３箇所給湯とすること。
⑭その他	a ドア把手、水栓等はレバー式とすること。 b スイッチ類はワイドスイッチとし、照明器具は、ＯＦＦ表示灯付とすること。換気扇は、ＯＮ／ＯＦＦ表示灯付とすること。玄関・廊下等は、必要に応じて三路、四路スイッチを使用すること。

（５）共用部分（この項は共同住宅形式の場合に適用する）

①共通事項	a 主たる階段室は、エントランス付近に配置すること。 b 電気室、機械室は、騒音、振動等の防止に配慮すること。 c 建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。 d 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。 1. 公営住宅等整備基準チェックリスト 2. だれもが住みよい福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル 3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル e エントランス等には雨や雪が吹き込まないように扉を設けるとともに、床の勾配に配慮すること。
②使用材料	a 床は防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料・仕上げとすること。 b 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。 c 雨水等で汚れやすい部分は、より耐久性が高い仕上材を使用すること。
③雨水等対策	a エントランス等には雨や雪が吹き込まないように扉を設けるとともに、床の勾配に配慮すること。 b 樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量（過去10年間の最大雨量）を算定し、適切な径を採用すること。
④エントランス	a エントランスは、日常の通勤・通学・買物動線、駐車場からの動線を考慮し、利用しやすい位置に必要な箇所配置すること。 b 外部との出入口は、団地外へのアクセスのほか、必要に応じ、駐車場へのアクセスにも利便性を確保できるよう設置すること。 c 出入口の有効幅員900mm以上とすること。 d エントランスホールの扉については、車いす使用者が円滑に開閉して通過できる構造とすること。 e メインとなる１階エントランスの見やすい位置に、住戸案内板、掲示板及び集合郵便受け（ダイヤル錠）、宅配ボックスを設置すること。 f 複数棟の場合は住棟の外壁に住棟番号を設置すること。位置、表示方式は、設計時に打合せすることとする。

⑤共用廊下等	- a 共用廊下の通行者に対して、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。また、できる限り死角を有しない配置、構造とすること。 - b 有効幅員を1,400mm以上、車いすが回転できる場所を確保する場合は1,200mm以上とすること。 - c 共用廊下は屋内とし、採光や通風を確保すること。 - d 共用廊下は、できる限り死角を有しない配置、構造とすること。 - e 手すりを設置すること。 - f エアコン用室外機置場(床置きタイプ)を設ける場合は、室外機からの排水用のドレインレールを適切に設けること。 - g メンテナンス性の向上のため、屋上及び地下ピットに通ずる階段又はタラップを設けること。
⑥共用階段	- a 共用階段は屋内とし、適宜窓を設け、採光や通風を確保すること。 - b 各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 - c 主たる共用階段は、階段及び踊り場の有効幅員を1,200mm以上とすること。 - d 段鼻を出さない構造とすること。 - e 両側に連続して手すりを設置すること。 - f 踊り場には段差（周り段）を設けないこと。
⑦その他	a 共用分電盤、集合保安器盤、電話端子盤等の設置場所を1か所に集中して確保すること。

3 その他の付帯施設

①駐車場	- a 屋外平面式駐車場とし、台数は1DK、2DKそれぞれに対し1台以上、3DKは2台以上を確保すること。また、業務用駐車場を兼ねた来客用駐車場を住棟あたり1台確保すること。 - b 駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mmを標準とし、バリアフリー駐車場は幅3,500mm、奥行き5,000mmを標準とすること。 - c 駐車場内の車路の幅は6.0m以上とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。歩車分離とするなど、入居者（特に車いす利用者）の安全性・利便性に配慮した計画に努めること。 - d 透水性舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。 - e 区画線は二重線（ダブルライン）とし、区画番号および身障者用、来客・管理用など、見やすい方法で表示すること。（地域優良賃貸はこの限りではない） - f 駐車場の出入口は見通しの良い位置に計画するとともに、車止めやカーブミラー、外灯の設置、一時停止線の標示等を適切に行うこと。 - g 維持管理の容易性、冬季の凍結対策、無断駐車防止に配慮した計画とすること。 - h 住戸の主採光面に面する駐車場は騒音、排気、眩光防止等の処置を設け、住戸の環境が悪化しないように配慮すること。
②駐輪場 ＊地域優良賃貸住宅に関してはこの項は努力目標とする。	- a 駐輪場は各戸1台以上が置けるスペースを集合タイプで整備すること。なおサイクルラックの使用は不可とする。 - b 住棟の近くに配置するなど、建替住棟の入居者の利便性に配慮した配置とすること。 - c 1台あたりの区画は、0.6m×2.0m以上とすること。 - d 屋根付きとし、強風により自転車が倒れないための風除けを3方向に設置すること。 - e 天井又は内壁にガード付蛍光灯を設置すること。点灯方式は自動点滅器＋スイッチとすること。 - f 盗難防止のための鍵を掛けるためのチェーン用バーラック等を設置する等、盗難防止対策に配慮した計画とすること。
③敷地内通路・外構舗装等	- a 住棟の出入口から、他の建物内を通過せずに敷地外へ至る通路を確保すること。 - b 歩車分離により、歩行者の安全対策にも配慮すること。車両の誤進入を防止する対策を行うこと。また、原則段差なしとし、滑りにくい材料の使用など安全に配慮したものとする。 - c 火災や地震等の災害時の避難・消防活動が容易に行える経路・構造とすること。 - d 団地内の外構舗装については、透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮すること。また、耐摩耗性、維持管理性に配慮すること。 - e 動力源を用いたロードヒーティング等は設置しないこと。
④戸別物置	- a 面積は2.7㎡程度を確保すること。 - b 外部から直接アクセス出来ることとし、各法令に準じた仕様であれば別棟、建物下屋などの形式は事業者の創意に委ねることとする。 - c 各戸が2台分の車用タイヤを無理なく収納できる平面であること。

⑤LPガス置き場	a LPガス置き場は、各住戸へ個別に供給するための供給管を設置すること。 b そのほかLPガス庫の設置にあたっては、LPガス設備設置基準及び取扱要領（高圧ガス保安協会）に準拠すること。 c LPガス置き場はボンベ設置が容易な箇所に計画し、土間コンクリートなどにより、設置に不具合のないようにすること。
⑥広場、緑地	a 団地内には、都市計画法に基づく開発行為の許可基準に準拠し、事業用地の面積の3%以上の広場又は緑地を設けること。 b 広場は、建替住宅や道路から見通しが確保できる位置に配置すること。建替住棟の入居者同士や周辺住民とのコミュニティの形成に有効な空間の確保をすること。 c 幼児、児童の道路への飛び出しが避けられるよう、広場が道路に近接する場合は植え込みや花壇、外柵等を設けること。 d 広場には、遊具は設置しないこと。
⑦ごみ集積所	a 各住棟に1箇所、戸数に応じたごみ置き場を設置すること。（小戸数の長屋形式、戸建て形式は除く） b 住棟とは別とし、耐久性の高い屋根付の構造とすること。既製品の使用も可能とする。 c 設置場所、仕様、規模は町と協議のうえ決定すること。 d 配置計画にあたっては、収集車の停車スペースの確保に留意すること。 e 施錠付水栓及び排水施設を設けること。床は排水勾配を設け、清掃及び排水しやすい仕上げとすること。 f 犬・猫・カラス等にごみを荒らされないような対策を講じた構造とすること。
⑧堆雪スペース等	a 事業用地内各所に適宜配置し、冬季の積雪時には、十分な堆雪機能を確保すること。なお堆雪スペースは、緑地・広場、道路敷等を利用すること。 b 降雪時における通路及び駐車場の除雪について、影響が最小限になるよう考慮すること。
⑨その他	a 屋外附帯施設の屋根や壁・フェンス等に、子供が上がることをできないよう配慮すること。

4 屋外消防水利

消防水利	a 消防との協議により、防火水槽を設置する場合は、利用上問題の無い箇所に設置すること。 b その他、消火栓等の消防水利についても、消防との協議により適切に設置すること。
------	--

5 外構等

①共通事項	- a 緑豊かな景観や快適な木蔭などによる屋外空間を創出し、良好なコミュニティの形成に配慮すること。 - b 団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらないう配慮すること。 - c 高所からの転落や、つまずきによる転倒など、日常生活の中での事故防止に配慮すること。 - d 外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮すること。 - e 高さ1m以上の擁壁、急な法面が生じる場合はフェンスや植栽帯を設け、擁壁等の天端に近づけないよう配慮すること。
②外灯	- a 外灯は、防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟、駐車場、歩行者用通路広場又は緑地等の必要な箇所に適宜設置すること。また、町道の道路灯とも併せて総合的に検討し、効率的に設置すること。 - b 夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保すること。照度等については、電気設備の欄に記載する。 - c 住戸内に明かりが入らないよう配慮すること。また、光害対策として、照度調整が可能であること。 - d LED等の高効率、省エネルギー及び長寿命型器具を採用すること。
③植栽	- a 適度に植栽を施すことにより、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、建替住棟の入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。 - b 植栽は自治会が管理することから、高木の採用は避け、維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。
④サイン計画	- a 建替住棟の共用部分には、必要となるサインを分かりやすい位置、大きさと計画し、劣化に配慮した仕様で設置すること。 - b 建替住棟の妻側外壁面の見やすい位置に、棟名が分かる棟名板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。 - c 棟名称は、アルファベット表記とし、A(棟)、B(棟)、…とする。棟名称の並び順は、南北は南の順とし、東西は東からの順とする。 - d 室名称は、アラビア数字表記とし、階数と住戸番号を組み合わせ数字とする（例：3階の6番目の部屋であれば306と表記）。また、室名称の並び順は、共用廊下側から見て、左側からの順とする。
⑤雨水流出抑制施設	a 側溝は、敷地周辺のほか、必要に応じ敷地内に適宜設置すること。その場合、車いすやベビーカー等の車輪が落ち込まない構造の溝蓋を設置すること。
⑥敷地境界部	- a 隣接する民地との境界については、フェンス等を設置すること。 - b 隣接する民地が本団地計画地盤面より低い場合、擁壁等を設置し雨水等の流入が無いよう十分配慮した計画とすること。 - c 敷地と道路境界には、境界ブロックを設置すること。 - d 南側に隣接する新築住宅との境界に高さ2メートル程度の目隠しフェンスを設置すること。

6 電気設備

(1) 共通事項

①一般事項	- a 入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。 - b 更新性、メンテナンス性を考慮し、後の町による保守点検、改修工事が容易に行える計画とすること。 - c 環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。 - d 照明負荷の低減について十分配慮した計画とすること。 - e 住戸専用部分の配線器具は樹脂製とし、スイッチはワイド型・ほたるランプ付とすること。 - f 各種配線は配管内に敷設すること。ただし、二重天井内は保護不要とする。 - g 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。
②電灯・コンセント設備	- a 非常照明誘導灯等を設置する場合は、保守性に配慮すること。 - b 省エネルギー対策に配慮すること。 - c 衛生面に配慮した器具を選定すること。 - d 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。
③通信・インターネット設備等	- a 電話設備：電気通信事業者からMD Fへ必要な回線を供給できるように引込み管路を設置し、MD Fから各住戸へは配管及び配線を行うこと。 - b 情報設備：インターネット事業者からMD Fへ必要な回路を供給できるように引込み管路を設置し、MD Fには機器を設置できるスペースを確保すること。また、事業者が配線する際に使用する各住戸への配管を行うこと。 - c テレビ共同受信設備：地上デジタルアンテナを設置すること。 - d B S及びC S受信設備：B S及びC S受信アンテナの設置は不要とするが、各住戸で設置できるように必要な措置をとること。
④消防用設備等	- a 消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。 - b その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
⑤検針設備	a 電気・ガス・水道事業者と協議の上、必要な検針設備を設置すること。

(2) 幹線設備

①供給方式	a 供給方式は、東北電力ネットワーク（株）が所有する電柱から構内引込柱で架空電線、以降住棟等までは地中埋設とするが、東北電力（株）との協議によること。 b 幹線は、電灯用は単相三線式 200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。 c 電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則 2 本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとする。 d 幹線需要率は、（社）日本電気協会編「内線規程」によること。
②戸あたり容量	a 各住戸は、単相三線210/105Vとすること。 b 各住戸の電気容量は、30A（最大50A）とすること。
③計量区分	a 以下について計量区分を行うこと。（共同住宅、長屋建て形式の場合） 1. 共用部電源 2. 外構用電源

(3) 照明設備

①共通事項	a 照明器具は、メンテナンスが容易に出来るよう、取付位置や器具の仕様に配慮すること。 b 照明器具等について破損に強く、入手の容易なものとする。屋外器具については耐候性を考慮したものとする。 c LED等の高効率、省エネルギー及び長寿命型器具を採用し、容易に交換できる機器を選定すること。
②共用部（屋内）	a 共用廊下・共用階段等は床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度、集合郵便受け付近は50ルクス以上の平均水平面照度を確保すること。 b 点滅方式は自動点滅方式とし、光電式自動点滅器及びソーラータイマー等を組合せ、減光回路を付加すること。 c 深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。
③共用部（屋外）	a 本事業で整備する外構、構内通路、公園、駐車場等の必要な箇所に外灯を設置すること。なお、駐車場などについては、平均3ルクス以上の平均水平面照度を確保すること。 b 外構、駐車場等の外灯については、太陽光発電によるものを基本とし、点灯方式は自動点滅器による常夜灯とすること。 c 一般電源を併用する場合は、共用回路より供給すること。
④専用部	a 各室の照度は、J I S Z9110に定める照度基準（床面平均照度）とすること。 b 各居室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋込ローゼットを設置すること。 c 台所、洗面の流し元には棚下灯を設置すること。

(4) コンセント設備

①設置個所及び設置数	a コンセント設備については、以下の設置箇所及び設置数とする。	
	台所	a 大型機器用コンセント(冷蔵庫、電子レンジなど)として2箇所以上、電気調理器用として1箇所以上、その他用として1箇所以上設置すること。
	居間	a テレビ、ストーブ、電話等で2口用を3箇所以上、 b 電話用で2口用（モジュラー共）を1カ所以上、その他2口用を1カ所以上設置すること。
	トイレ	a 暖房器具若しくは暖房便座又は洗浄便座用として1箇所設置すること。
	洗面所	a 洗面化粧台用、洗濯機用として2箇所以上、その他用として1箇所以上設置すること。
	居室	a 2口用を2箇所以上設置すること。また、エアコン用コンセントを別に設置すること。
	住戸内廊下	a メンテナンス用で、廊下等に2口用1箇所以上設置すること。
②専用回路	a 冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機用、エアコン用、IH用など負荷容量の大きいもの、また必要のあるものは単独の専用回路とすること。	
③アース付コンセント	a 洗濯機用、電子レンジ用、冷蔵庫用、エアコン用、IH用及び洗浄便座用のコンセントはアース付きとすること。	

(5) 電話設備

設置箇所等	a 必要に応じて電話用の引込柱を設置し、各階弱電端子盤まで配管すること。（予備管含む） b 電話回線は、1回線とすること。 c 電話用アウトレット（MJ付）は各住戸に1箇所とするが、2DK以上の住戸については共用廊下側、ベランダ側の住戸それぞれ1箇所設け、計2箇所とする。 d 電話用モジュラーは、各住戸の居間、居室に設置すること。また、コンセントと同一ボックスとし、使いやすい位置に設置すること。 e 各階弱電端子盤には、テレビ共聴設備も収容すること。 f 各階弱電端子盤から各住戸の電話用モジュラーまでの配線を実装すること。 g 各住戸へ光ファイバーケーブルの配線が可能な弱電端子板の大きさ、配管を確保すること。 h 住戸の玄関（外部）にドアホンを設置すること。（便所からの非常通報については全室対応）	
-------	--	--

(6) インターネット関連設備

設置箇所等	a インターネット対応として、居室にRJ45ジャックを取り付けられるようにプレート及びボックスを設け、各住戸及び各居室への配管工事を行うこと。	
-------	---	--

(7) テレビ共同受信施設

設置箇所等	- a 地上波デジタルアンテナは、棟単位の設置を標準とすること。アンテナはステンレス製とすること。 - b アンテナ用基礎の予備（配管共）を1基設置すること。 - c 各居室にテレビ端子（1端子型）を設置すること。 - d 必要により電波障害対策設備を設けること。
-------	---

(8) 住宅情報設備

設置箇所等	- a 訪問報知設備はインターホンとすること。 - b 緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。 - c ハンズフリー通話型とすること。
-------	--

(9) 警報設備

警報設備の設置	- a 自動火災報知設備、非常警報設備は「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。ただし、長屋、戸建て形式の場合は消防法第9条の2、消防法施行令第5条の6に基づいた住宅用火災報知設備の設置すること。 - b ガス感知器を設置すること。
---------	---

(10) その他

①配線・配管	- a 屋外の地中埋設配線にはコルゲートケーブルを使用しないこと。 - b 屋外露出配管にはステンレス管等を使用すること。また、ライニング鋼管は使用しないこと。 - c バルコニーに面した居室には電気用のスリーブを1ヶ所以上設けること。（雨仕舞いに注意すること。）
②凍結防止	a 各住戸及び共用部分については、凍結防止に配慮すること。

7 機械設備

(1) 共通事項

①一般事項	a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。 b 太陽光発電設備の設置を提案する場合、共有部に設置すること。発電した電力は、共有部のみへの供給を前提とする。そのほか、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。
②配管設備	a 給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則として、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。 b 各住戸からの配管はパイプシャフトに接続し、パイプシャフト内の縦管は、地下ピット内の配管に接続すること。 c 各住戸への配管は共用部分から直接接続し、維持管理がしやすい計画とすること。各配管は住戸（1階スラブ下を含む）を横断しないこと。 d 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。

(2) 給水設備

①屋内給水設備	a 計画人員は以下とする。 <table><tr><td>住戸タイプ</td><td>1DK</td><td>2DK</td></tr><tr><td>計画人員</td><td>2人</td><td>3人</td></tr></table> b 給水箇所は、便所・洗面・洗濯機・浴槽・シャワー・台所・給湯器とすること。 c 各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 d 住戸内の給水管は、さや管ヘッダー方式を採用すること。点検口及びヘッダーの位置は、常時人が通る場所を避け、将来の配管更新を考慮した位置とすること。 e PS内は、凍結防止に配慮すること。 f 量水器は検針しやすい部分に取り付けること。	住戸タイプ	1DK	2DK	計画人員	2人	3人
住戸タイプ	1DK	2DK					
計画人員	2人	3人					
②屋外給水設備	a 共用散水系統は、建替住棟への給水系統とは別に供給すること（専用メーター取付）。 b 共用散水系統には、散水栓（施錠付）を適宜設置するとともに、ごみ集積所に水栓を設置すること。						

(3) 排水設備

①共通事項	a 住戸内排水は、汚水・雑排水分流方式とすること。
②汚水排水設備	a 通気方式は原則として伸頂通気方式とすること。 b 通気口は原則、外壁妻側面に設けること。 c 最下階系統は他階系統と分けること。 d 排水縦管には各階に満水試験継手を設けること。
③雨水排水設備	a 団地内の雨水は、雨樋、側溝や集水桝にて団地内で集約し、新たに整備する団地内道路の側溝を経て排水すること。 b 透水性舗装や浸透桝等を使用し、敷地外への流出抑制に努めること。
④その他	a 本管接続は、町道府金線側へ接続とすることとし、町と協議すること。

(4) 住戸内機械設備

①共通事項	a 各住戸別に電気代、ガス代等の使用料金が請求される契約方式とすること。 b 給水、排水、通気、給排気等の配管、ダクトに結露対策を施すこと。
②給湯設備	a 浴室、洗面、台所の3箇所給湯とすること。 b 給湯器は原則としてFF式追い焚き付ガス給湯器とすること。 c リモコンは、台所および浴室の2箇所に設置すること。 d 住戸内は、さや管ヘッダー方式とすること。
③空調設備	a 冷暖房設備として、電動式エアコン(建替住棟の入居者調達)を想定し、裏板、アンカーボルト、クーラースリーブ、コンセント、ドレイン配管ルート及び冷媒配管ルートを居室としての利用が想定される各室に設置すること。 b エアコン室外機からのドレインは、バルコニーや共用廊下の側溝に放流してよいものとするが、排水用ドレインレール等を適切に設けること。
④換気設備	a 浴室、洗面脱衣室、トイレ及び台所の4箇所とすること。 b 台所はレンジフードファン、浴室、トイレは単独排気とすること。洗面脱衣室の換気は、浴室の系統とすることができるものとする。 c 24時間換気対応とすること。 d レンジフードのスイッチは、壁付とし、手動での運転切替(強弱等)も可能とすること。
⑤ガス設備	a 3⑥に示したとおり、LPガス保管場所とガス供給管により各住戸へ供給すること。 b 各戸パイプシャフト内にガスメーター(ガス供給会社貸与品、マイコンメーター)を取り付けること。 c ガス台天端にガス用サービスコック(20A×1)を設置すること。 d 各住戸にメーターを設置すること。 e 台所ガスコンロ台及び給湯器の2箇所に供給すること。 f ガスコンロは建替住棟の入居者調達とする。

(5) 昇降機設備(エレベーター)

①配置計画	a 昇降機の設置は原則不可とする。
-------	-------------------

(6) 消火・消防用設備

①共通事項	a 消火設備は、消防法を遵守し、所管行政庁と協議の上で整備すること。
②消火器	a 消火器は、原則として共用部に設置すること。 b 消火器は、壁収納型の消火器ボックス内に設置とし、盗難防火用警報ベル付とすること。
③自動火災報知設備	a 事業者の提案する施設の構造・規模に応じて、適法に自動火災報知設備を設置すること。
④その他	a 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の推奨レベル(車いす対応(障がい者対応)住戸に適用)で求めている「自動消火装置又はスプリンクラーの設置」については、未対応で構わないものとする。

別紙２　公営住宅等整備基準適合チェックリスト

事業者は、本基準に適合していることを確認できる資料を提出すること。

■ 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第８号）適合チェックリスト

項目			公営住宅等整備基準の規定項目	備考 (適合しない場合の理由)
健全な地域社会の形成			周辺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している。(第２条関係)	
良好な居住環境の確保			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なるよう配慮されている。(第３条関係)	
費用の縮減			設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。 (第４条関係)	
敷地	位置の選定		災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。(第５条関係)	
	敷地の安全等		軟弱地盤等の場合に地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。(第６条第１項関係)	
			必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設が設けられている。(第６条第２項関係)	
公営住宅等	公営住宅	住棟等の基準	日照、通風等の確保、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ている。(第７条関係)	
		住宅の基準	防火避難及び防犯のための措置※が適切となっている。(第８条第１項関係)	
			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※が講じられている。(第８条第２項関係) ※ 評価方法基準第５の５の５－１(３)の等級５の基準を満たすこととなる措置。	(適合しない場合の理由)
			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※が講じられている。(第８条第２項関係) ※ 評価方法基準第５の５の５－２(３)の等級６の基準を満たすこととなる措置。	(適合しない場合の理由)
			住宅の床及び外壁の開口部には遮音性能の確保を適切に図るための措置※が講じられている。(第８条第３項関係) ※ 評価方法基準第５の８の８－１(３)イの等級２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)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第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	(適合しない場合の理由)
			構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置※が講じられている。(第８条第４項関係) ※ 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３の基準)を満たすこととなる措置	(適合しない場合の理由)
			給水、排水及びガスの設備に係る配管には、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※が講じられている。(第８条第５項関係) ※ 評価方法基準第５の４の４－１(３)及び４－２(３)の等級３の基準を満たすこととなる措置	(適合しない場合の理由)
		住戸の基準	25㎡以上となっている。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。(第９条第１項関係)	(適合しない場合の理由及びその面積)
			台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられている。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。(第９条第２項関係)	(適合しない場合の理由)
			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※が講じられている。(第９条第３項関係) ※ 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	(適合しない場合の理由)
		住戸内の各部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保す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※が講じられている。(第１０条関係) ※ 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	
		共用部分	通行の用に供する共用部分には、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※が講じられている。(第１１条関係) ※ 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	
		付帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。(第12条関係)	
公営住宅等	共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。(第１３条関係)	本事業においては整備しない
		集会所	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。(第１４条関係)	本事業においては整備しない
		広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。(第１５条関係)	
		通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。(第１６条第１項関係)	
			階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。(第１６条第２項関係)	

- 1.評価方法基準とは、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）第３条第１項に規定する評価方法基準（平成１３年国土交通省告示第１３４７号）をいう。
- 2.公営住宅等整備基準第8条第２項から第５項まで、第9条第３項、第１０条及び第１１条の規定における適合しない場合の理由としては、例えば次に掲げる場合が想定される。
- ・第9条第３項の規定について、該当する材料等の入手が困難な場合

・第１１条の規定について、小規模な事業（１棟あたりの戸数が１０戸未満で、階数が３のものをいう。）において、エレベーターの設置に係る基準に基づく施行が著しく非効率となる場合

・改正後の公営住宅等整備基準及び告示の公布前に設計を終了し、計画通知又は建築確認を行っている場合

別紙3 住宅性能評価の等級

品確法に基づく町営住宅の住宅性能評価の等級を、以下のとおりとする。ただし、附帯施設（駐車場、自転車置場等）の等級については、建築基準法により確保される水準以上とする。

なお、下記内容は最低限の水準を示すものであり、事業者からの提案による、より高い水準の仕様を求める。

■ 要求性能 ①：共同住宅、長屋形式 ②戸建て形式

項 目	評価 事項	等級など	
		①	②
1 構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級 1	
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	等級 1	
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損壊防止）	—	
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級 1	
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級 1	
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	—	
	1-7 基礎の構造方式及び形式等	—	
2 火災時の安全に関する こと	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級 4	等級 2
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	等級 3	
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	※ 1	
	2-4 脱出対策（火災時）		
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分:開口部）	等級 2	
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分:開口部以外）	等級 4	※ 1
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	等級 4	※ 1
3 劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	等級 3	
4 維持管理への配慮に 関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	等級 3	
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	等級 2	
	4-3 更新対策（共用排水管）	等級 1	
	4-4 更新対策（住戸専用部）	—	—
5 温熱環境・エネルギー消費に関する こと	5-1 断熱等性能等級	等級 5	
	5-2 一次エネルギー消費量等級	等級 6	
6 空気環境に関する こと	6-1 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策（内装）	3 等級	
	6-2 局所換気設備	※ 1	
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	※ 2	
7 光・視環境に関する こと	7-1 単純開口率	—	—
	7-2 方位別開口比	—	—
8 音環境に関する こと	8-1 重量床衝撃音対策	—	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	—
	8-3 透過損失等等級（界壁）	—	—
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	等級 2	
9 高齢者等への配慮に 関すること	9-1 高齢者等の配慮対策等級（専用部分）	等級 3	
	9-2 高齢者等の配慮対策等級（共用部分）	等級 3	
10 防犯に関する こと	10-1 開口部の侵入防止対策	—	—

※ 1 関係法令等（建築基準法、消防法等）により確保される水準。

※ 2 要求水準書 第 5. 7. 「化学物質室内濃度調査」による。