

西諫早団地建替事業
要求水準書

令和7年8月5日

長崎県

目 次

1	総則	1
	(1) 本書の位置づけ	1
	(2) 本事業の基本方針	2
	(3) 本事業の性能規定について	3
	(4) 本事業の施設概要	4
	(5) 事業期間	7
	(6) 事業実施手順	8
	(7) 事業の範囲	9
	(8) 遵守すべき法令等	10
	(9) 個人情報の保護及び情報公開	14
	(10) 秘密の保持	14
	(11) 要求水準書の変更	14
	(12) 県が実施するモニタリング	14
	(13) 開発行為、一団地認定に関する事項	14
	(14) 水道・下水道・電気・電話等整備	14
	(15) 水道加入金	15
	(16) 電柱等の撤去	15
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	19
	(1) 総則	19
	(2) 業務の要求水準	20
4	改修住宅の機能及び性能等に係る要求水準	25
	(1) 整備方針、基本的な考え方	25
	(2) 施設計画	25
5	既存住宅改修業務に係る要求水準	28
	(1) 総則	28
	(2) 業務の要求水準	29
6	既存住宅解体業務に係る要求水準	33
	(1) 総則	33
	(2) 業務の要求水準	33
7	維持管理・運営業務に係る要求水準	37
	(1) 総則	37
	(2) 業務の要求水準	37
8	入居者移転支援業務	40
	(1) 業務の目的	40

(2) 業務内容.....	40
(3) 業務の進め方.....	40
(4) 業務対象者.....	41
(5) 本移転支援業務.....	41
(6) 仮移転支援業務.....	44
(7) 住宅替支援業務.....	46
(8) 退去者支援業務.....	47
(9) 交付金申請関連業務.....	48
(10) 業務報告.....	48
(11) 入居者移転支援実費請求手続き.....	49
9 余剰地活用業務.....	50
(1) 基本的方針.....	50
(2) 実施条件.....	51
10 自主事業の実施（自由提案）.....	53
(1) 行政財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱い.....	53
(2) 普通財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱い.....	53
(3) 活用にあたっての留意点.....	53

資料一覧

番号	資料名称	ホームページ公表
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	既存住宅関連図	
資料 5	道路現況図	○
資料 6	上水道埋設状況図	○
資料 7	下水道埋設状況図	○
資料 8	電気状況図	○
資料 9	ガス管理設状況図	○
資料 10	敷地測量図	
資料 11-1	建替住宅設計要領	○
資料 11-2	改修住宅設計要領	○
資料 12	ボーリング柱状図	
資料 13	基本設計図書	○
資料 14	実施設計図書	○
資料 15	完成図書	○
資料 16	住宅性能評価の等級	○
資料 17	過去の改修工事	○
資料 18	既存住宅アスベスト分析結果表	○
資料 19	アスベスト含有箇所（想定）	
資料 20	県営住宅等管理運営業務仕様書	○
資料 21	開発道路関係資料（都計法 32 条協議図面）	
資料 22	建替棟 1 期建築工事仮設計画図（参考図）	○
資料 23	移転対象住棟居住者の意向調査結果（令和 7 年 6 月末時点）	
資料 24	長崎県公営住宅等長寿命化計画	

○ホームページ公表資料（一部のみ）

番号	資料名称
添付資料－ 1	資料 1 ・ 資料 2
添付資料－ 2	資料 3
添付資料－ 3	資料 5 ・ 資料 6 ・ 資料 7 ・ 資料 8 ・ 資料 9
添付資料－ 4	資料 11-1 ・ 資料 11-2
添付資料－ 5	資料 1 3 ・ 資料 1 4 ・ 資料 1 5 ・ 資料 1 6
添付資料－ 6	資料 1 7 ・ 1 8
添付資料－ 7	資料 2 0
添付資料－ 8	資料 2 2

○資料の配布

図面等のデータ容量が大きくホームページで公表できない資料があるため、要求水準書及び資料のデータをCD-ROMにより、①に定める期間、②に定める場所で配布を行う。

① 期 間：令和7年8月5日（火）から8月12日（火）まで（休日等を除く。）の午前10時から午後5時まで

② 場 所：長崎県土木部住宅課（長崎県庁6階）

〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号

電話 095-894-3108（直通） FAX 095-894-3464

1 総則

(1) 本書の位置づけ

本書は、長崎県（以下「県」という。）が、「西諫早団地建替事業」（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、入札参加者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において県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、入札に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。

入札参加者は、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、県は、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。県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、事業契約書の規定に基づき措置するものとする。

(2) 本事業の基本方針

県は本事業を通じて、事業者の創意工夫の発揮により、下記に示す基本方針の実現を期待する。

<再整備のコンセプト>

郊外住宅地の新たな価値創造 ー緑と眺望を活かした新たな暮らし拠点ー



緑・太陽・眺望を活かしたリブランディング

- 公園や緑道など豊かな緑とネットワークしたオープンスペース
- 団地内外の住民の交流が促進され、心身の健康が育まれる住環境

ニュータウンへの”共感人口”の獲得

- ニュータウンで過ごした若者が転出後も愛着を持ち、関わりつけられるまちに
- 新しいニュータウンの魅力が新たな人を呼び込み、つながりが連鎖する

住まい・機能(土地利用)の多様化

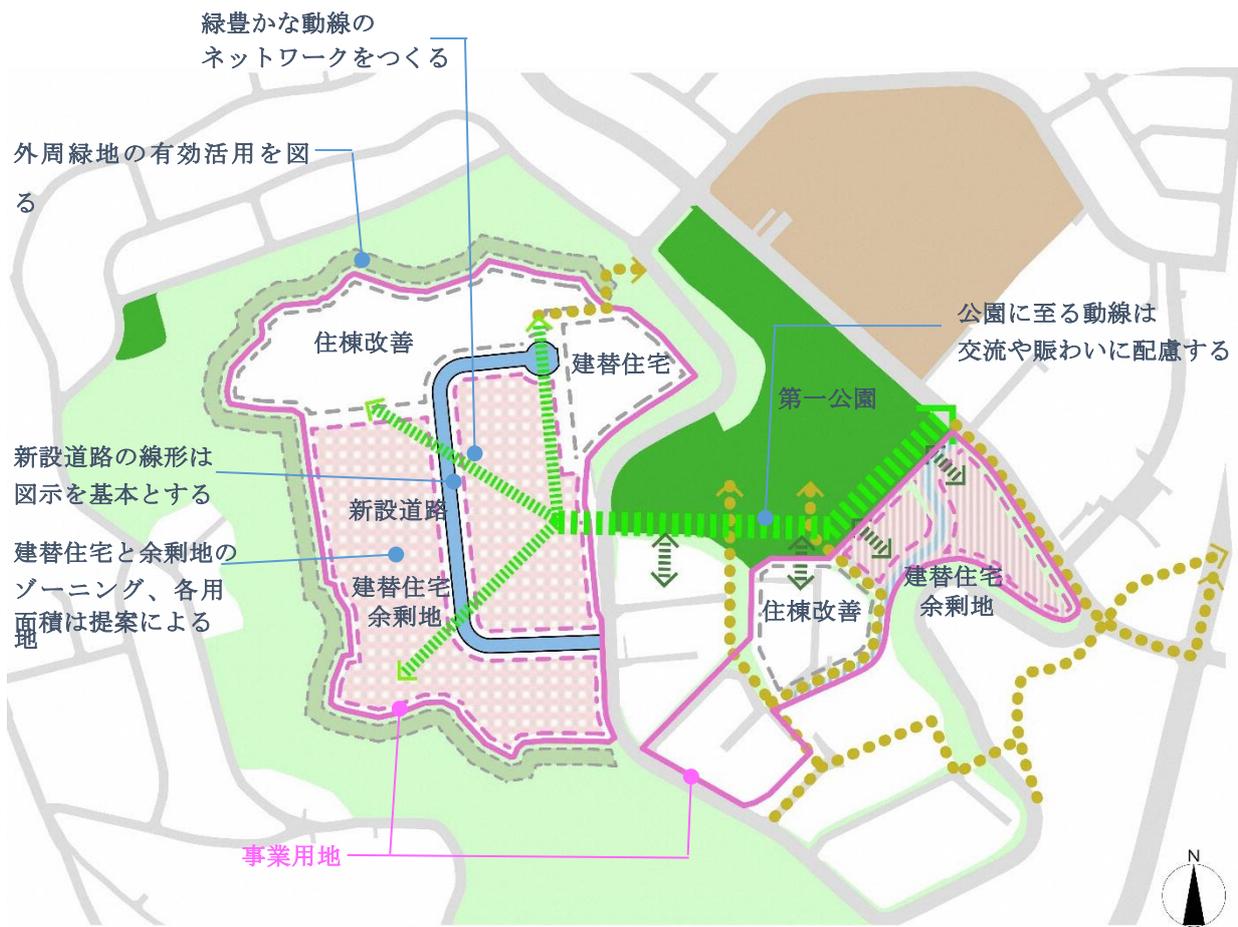
- 住まいの多様化による外からの流入、N T内での住み替えを活性化
- 住宅単一用途から転換し、生活を支える・豊かにする機能を導入する

地区センターとの連携

- 地区センターとの相補的な機能導入
- 意欲的な自治会・地域活動を活かしたまちのマネジメント、思い思いの活動やまちづくりを実現できる環境づくり

<土地利用計画に関する方針>

- ・改善・建替ゾーンは集約配置してまとまった県営住宅用地を創出し、管理の合理性、将来の柔軟な用地活用に配慮する。
- ・過去のサウンディング等において、余剰地として花群（のぎく・つばき）、アルファベット群による立地評価の差は特にない。賃貸住宅から医療・福祉等の施設まで可能性がある模様であることから、余剰地の場所や規模は自由度を持たせ、県営住宅の計画と合わせて柔軟に計画できるよう配慮する。
- ・公園近くの花群は、余剰地または建替用地とし、以下の実現を図る。
 - 公園前の立地やセンターとの近接性を活かした賑わい・多世代交流の場、センター等の周辺施設の機能補完を図る。



(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、入札参加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) 入札参加者は、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、県はその具体性、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、県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入札参加者が明確に示した場合に限り、県は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

(4) 本事業の施設概要

ア 既存施設概要

住棟別諸元一覧

棟番号	建設年度 (元号)	構造・階数	住棟型式	管理戸数(戸)	間取り	戸当専用 面積(㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
A	昭和48	中耐5F	階段室型	30	3K	41.2	270.9	1,354.6
B	昭和48	中耐5F	階段室型	30	3DK	44.54	295.3	1,476.7
C	昭和49	中耐5F	階段室型	30	3K	48.96	329.6	1,647.9
D	昭和49	中耐5F	階段室型	30	3K	48.96	329.6	1,647.9
E	昭和50	中耐5F	階段室型	28	3K	50.99	284.6	1,422.9
				2	1DK	50.99		
G	昭和50	中耐5F	階段室型	10	2K	44.4	337.5	1,687.4
		中耐5F		10	3K	51.2		
		中耐5F		10	4K	59.4		
H	昭和50	中耐5F	階段室型	10	2K	47.8	330.7	1,653.4
		中耐5F		10	3K	51.2		
		中耐5F		10	4K	59.4		
I	昭和50	中耐5F	階段室型	40	3K	51.2	446.3	2,231.7
J	昭和50	中耐5F	階段室型	40	3K	47.8	419.1	2,095.6
K	昭和51	中耐5F	階段室型	30	3DK	54.37	458.1	2,290.7
L	昭和51	中耐5F	階段室型	10	2DK	51.26	359.2	1,796.2
		中耐5F		20	3DK	52.21		
		中耐5F		10	4DK	72.66		
M	昭和50	中耐5F	階段室型	30	3K	51.25	359.2	1,796.2
N	昭和51	中耐5F	階段室型	30	3DK	54.37	359.2	1,796.2
O	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	370.8	1,853.9
P	昭和51	中耐5F	階段室型	10	2DK	44.45	235.0	1,174.8
				10	4DK	63.95		
Q	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	370.8	1,853.9
R	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	349.7	1,748.6
S	昭和53	中耐5F	階段室型	30	3DK	55.11	366.0	1,830.0
T	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	349.7	1,748.6
U	昭和52	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	233.2	1,165.8
V	昭和52	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	233.2	1,165.8
W	昭和53	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.75	375.4	1,877.1
X	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	249.0	1,244.8
Y	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.38	266.0	1,329.9
Z	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	249.0	1,244.8
さくら	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	268.0	1,339.9
すみれ	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.75	258.1	1,290.5
あやめ	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	258.1	1,290.5
つばき	昭和56	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.38	402.6	2,013.0
のぎく	昭和56	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.58	387.8	1,938.8
アザレア	平成8	中耐7F	片廊下型 (EVあり)	20	2LDK	56.58	794.0	5,411.0
				34	3LDK	70.1		
				13	3LDK	72.4		
計				907戸			10,595.7	54,419.1

各棟の入居状況（令和7年6月末）

棟番号	戸数	空き	入居世帯数	入居率
A	30	10	20	67%
B	30	13	17	57%
C	30	9	21	70%
D	30	12	18	60%
E	30	12	18	60%
G	30	30	0	0%
H	30	7	23	77%
I	40	17	23	58%
J	40	20	20	50%
K	30	9	21	70%
L	40	13	27	68%
M	30	8	22	73%
N	30	11	19	63%
O	30	11	19	63%
P	20	9	11	55%
Q	30	15	15	50%
R	30	10	20	67%
S	30	9	21	70%
T	30	15	15	50%
U	20	9	11	55%
V	20	9	11	55%
W	30	10	20	67%
X	20	6	14	70%
Y	20	13	7	35%
Z	20	6	14	70%
さくら	20	4	16	80%
すみれ	20	1	19	95%
あやめ	20	3	17	85%
つばき	30	8	22	73%
のぎく	30	6	24	80%
アザレア	67	9	58	87%
計	907	324	583	64%

イ 事業用地概要

(ア) 事業用地

項目	概要
所在地	長崎県諫早市堂崎5番地1号 ほか
建替住宅用地の面積	13,540 m ² 程度以下（提案による）
余剰地の面積	29,410 m ² 程度以上（提案による）
都市計画区域	都市計画区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	—
建蔽率・容積率	60%・200%
日影規制	4時間/2.5時間（測定面4.0m）
北側斜線	勾配1.25 立上り10m
接道状況	事業用地の三周のいずれかで接道を確保する
土地利用履歴	昭和46年 県営住宅西諫早団地建設

(イ) インフラ整備状況等

事業用地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5「道路現況図」】
- b 【資料6「上水道埋設状況図」】
- c 【資料7「下水道埋設状況図」】
- d 【資料8「電気状況図」】
- e 【資料9「ガス埋設状況図」】

(5) 事業期間

事業期間は次のとおりとする。

基本協定の締結	令和8年1月
事業契約の仮契約の締結	令和8年2月
事業契約に係る議会議決 (本契約締結)	令和8年3月
既存住宅、建替住宅、改修住宅維持 管理・運営期間	令和9年4月1日～令和30年3月
現住居者の1工区新築棟への移転	1工区新築棟引渡し日の翌日～令和10年3月
既存住宅解体期間	令和10年4月～令和11年9月 なお、現住居者の1工区新築棟への移転が令和10年3月末以前に完了した場合は、上記より早期に既存住宅解体を実施することができる。
開発道路の整備期間	本契約締結後 ～令和12年3月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後 ～令和13年12月
建替住宅の引渡し(所有権移転)	事業者の提案による※
改修住宅の設計・改修期間 (確認申請等含む)	本契約締結後 ～令和13年3月
改修住宅の引渡し	事業者の提案による※
現住居者の建替住宅、改修住宅移転	本契約締結後 ～令和14年3月

※事業者は、現住居者の移転のための期間を最低3か月確保したうえで、事業者の提案により引渡し日を設定することができる。

(6) 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、県が承諾した工程計画による。

ア 建替住宅整備業務及び移転支援業務、既存住宅解体業務

(ア) 既存住宅入居者の本移転・仮移転支援

既存住宅入居者（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、のぎく、つばき）の本移転・仮移転支援を行う。

(イ) 既存住宅の解体・撤去

既存住宅（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、のぎく、つばき 計11棟）の解体・撤去を行う。

(ウ) 一団地認定の手続き

現状の一団地認定区域について、「西諫早団地建替基本計画」（令和6年12月 長崎県土木部住宅課）で示す手順に従って、一団地認定区域の変更のための手続きを行う。

(エ) 開発道路の整備

県が自ら建設する1工区新築棟、I、J、K、L棟、事業者が建設する建替住宅の接道条件を確保するため、【資料21「開発道路関係資料」】に基づき開発道路を整備する。なお、この開発道路は、将来の公道化を前提とする。

(オ) 事業用地の敷地の確定

公図及び【資料10「敷地測量図」】をもとに、協議の上で建替住宅用地と余剰地を確定し、測量を行う。

(カ) 建替住宅整備、県への引き渡し

現在の西諫早団地（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、のぎく、つばき跡地のいずれか）に新たな県営住宅210戸を設計・建設後、県に所有権を移転し、維持管理・運営業務を実施する。

(キ) 既存住宅入居者の本移転支援

既存住宅入居者（A、B、C、D、E、U、V、W、X、Y、Z）の本移転支援を行う。

イ 一団地認定（再認定）の手続き

前述した一団地認定区域の変更内容を踏まえて、一団地認定区域の変更（再認定）のための手続きを行う。

ウ 改修住宅整備業務

(ア) 既存住宅（I、J、K、L棟）の改修

既存住宅（I、J、K、L 計4棟150戸）を改修する。

エ 維持管理・運営業務

(ア) 既存住宅の維持管理・運営

既存住宅の維持管理・運営業務を実施する。

(イ) 建替住宅の維持管理・運営

建替住宅の維持管理・運営業務を実施する。

(ウ) 改修住宅の建替住宅の維持管理・運営

改修住宅の維持管理・運営業務を実施する。

オ 余剰地における民間提案施設の整備及び運営

自らの提案に基づき、余剰地を購入することにより、自己の責任及び費用において民間提案施設を整備・運営する、余剰地活用業務を実施する。

(7) 事業の範囲

(ア) 建替住宅整備業務

a 設計業務

(a) 調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）

(b) 建替住宅の基本・実施設計業務

(c) その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

b 建替住宅建設業務

(a) 建替住宅の建設工事業務

(b) 施設引渡業務

c 開発道路整備業務

d 工事監理業務

e 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) 既存住宅改修業務

a 設計業務

(a) 調査業務（既存住宅改修にあたり必要な業務）

(b) 既存住宅改修の基本・実施設計業務

(c) その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

b 建設業務

(a) 既存住宅の改修工事業務

(b) 施設引渡業務

c 工事監理業務

d 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

(ウ) 既存住宅解体業務

a 解体設計業務

(a) 調査業務

- (b) 既存住宅の解体設計業務
- (c) その他関連業務
- b 解体工事業務
 - (a) 着工前業務
 - (b) 既存住宅の解体工事業務
- c 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
- (エ) 維持管理・運營業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 修繕業務
 - d 入居者対応業務
 - e その他業務
- (オ) 入居者移転支援業務
 - a 本移転支援業務
 - b 仮移転支援業務
 - c 住宅替支援業務
 - d 退去者支援業務
 - e 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

(カ) 余剰地活用業務

事業者は、余剰地を県から取得し、独立採算事業として余剰地活用業務を実施すること。

(キ) 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、事業用地内を活用して、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。

(8) 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、別途県と協議の上、適否について決定することとする。

ア 適用法令

- 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)

- 地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号)
- 公営住宅法 (昭和 26 年法律第 193 号)
- 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- 都市公園法 (昭和 31 年法律第 79 号)
- 建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号)
- 建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- 借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号)
- 消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (平成 18 年法律第 91 号)
- 道路法 (昭和 27 年法律第 180 号)
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (昭和 45 年法律第 20 号)
- ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号)
- 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- 労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
- 水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- 下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- 電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- 水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号)
- 土壤汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号)
- 大気汚染防止法 (昭和 43 年法律第 97 号)
- 騒音規制法 (昭和 43 年法律第 98 号)
- 振動規制法 (昭和 51 年法律第 64 号)
- 宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号)
- 屋外広告物法 (昭和 24 年法律第 189 号)
- 景観法 (平成 16 年法律第 110 号)
- 文化財保護法 (昭和 25 年法律第 214 号)
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号)
- 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)
- 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)
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律 (昭和 54 年法律第 49 号)
- 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)
- 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)
- 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)
- 特定都市河川浸水被害対策法 (平成 15 年法律第 77 号)
- 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)

- 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）
 - 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）
 - 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- その他、本事業に必要な関連法令等

イ 適用条例等

- 長崎県建築基準条例（昭和 46 年長崎県条例第 57 号）
- 長崎県福祉のまちづくり条例（平成 9 年長崎県条例第 9 号）
- 長崎県建築基準法施行細則（昭和 46 年規則第 66 号）
- 諫早市建築基準法施行細則（昭和 46 年規則第 66 号）
- 長崎県障害のある人もない人も共に生きる平和な長崎県づくり条例（平成 25 年長崎県条例第 25 号）
- 長崎県営住宅条例（平成 9 年条例第 31 号）
- 長崎県営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 30 号）
- 長崎県美しい景観形成推進条例（平成 23 年長崎県条例第 18 号）
- 長崎県未来につながる環境を守り育てる条例（平成 20 年長崎県条例第 15 号）
- 長崎県未来につながる環境を守り育てる条例施行規則（平成 20 年長崎県規則第 18 号の 6）
- 諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例（令和 22 年諫早市条例第 24 号）
- 諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則（令和 22 年諫早市規則第 41 号）
- 諫早市環境保全条例（令和 17 年諫早市条例第 150 号）
- 諫早市環境保全条例施行規則（令和 17 年諫早市規則第 134 号）
- 長崎県環境基本条例（平成 9 年長崎県条例第 47 号）
- 長崎県環境影響評価条例（平成 11 年長崎県条例第 27 号）
- 長崎県環境影響評価条例施行規則（平成 26 年長崎県規則第 9 号）
- 諫早市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 17 年諫早市条例第 151 号）
- 諫早市廃棄物の処理及び清掃に関する条例施行規則（令和 17 年諫早市規則第 135 号）
- 諫早市駐車場条例（平成 17 年諫早市条例第 148 号）
- 諫早市駐車場条例施行規則（平成 17 年諫早市規則第 132 号）
- 諫早市緑化公園条例（平成 17 年諫早市条例第 193 号）
- 諫早市緑化公園条例施行規則（平成 17 年諫早市規則第 163 号）
- 諫早市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成 24 年諫早市条例第 32 号）

その他、本事業に必要な関係条例等

ウ 参考仕様書及び参考基準

- 公共住宅建築工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- 公共建築工事標準仕様書【建築工事編】（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ " ）
- 公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ " ）
- 公共建築改修工事標準仕様書【建築工事編】（ " ）
- 公共建築改修工事標準仕様書【電気・機械設備工事編】（ " ）
- 土木工事共通仕様書（ " ）
- 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
- 建築工事監理指針（ " ）
- 電気設備工事監理指針（ " ）
- 機械設備工事監理指針（ " ）
- 建築工事標準詳細図（ " ）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ " ）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ " ）
- 建築物解体工事共通仕様書・同解説（ " ）
- 建築設計基準及び同解説（ " ）
- 建築構造設計基準及び同解説（ " ）
- 官庁施設の総合耐震・津波計画基準及び同解説（ " ）
- 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（ " ）
- 官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（ " ）
- 構内舗装・排水設計基準（ " ）
- 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 建築設備設計基準（ " ）
- 都市計画法 開発許可制度の手引き（長崎土木部都市政策課）
- 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 公共住宅電気設備工事積算基準（ " ）
- 公共住宅機械設備工事積算基準（ " ）
- 公共住宅屋外整備工事積算基準（ " ）
- 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（ " ）
- 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）
- 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）
- 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）

その他、本事業に必要な関連要綱・基準等

(9) 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県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。

(10) 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。

(11) 要求水準書の変更

ア 要求水準の変更事由

県は、下記の事由により、事業期間中に要求水準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

県は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者に支払う対価を含め、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。

(12) 県が実施するモニタリング

県は、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県に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。詳細は【別添資料5「モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等」】による。

(13) 開発行為、一団地認定に関する事項

事業用地は一団地認定を受けている。よって、整備に当たっては、一団地認定の解除、再認定等の手続きが必要となる。「西諫早団地建替基本計画」（令和6年12月 長崎県土木部住宅課）で示す「開発行為に関する事前協議及び条件設定」「一団地認定」に従って、本事業に必要な許認可申請を行うこと。

(14) 水道・下水道・電気・電話等整備

- (ア) 水道配水管、下水道管、電柱・電線等の既存埋設管の撤去、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、市水道局と協議の上、決定すること。

(15) 水道加入金

(ア) 水道条例による加入金は、既得権益内に限り不要とする。

(16) 電柱等の撤去

(ア) 本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱・電線等の移設については、関係機関と協議の上、適切に移設すること。

(イ) 敷地内に設置されている電柱・電線等は、既存住宅解体前に九州電力(株)、西日本電信電話(株)に撤去依頼すること。

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、本要求水準書に照らして適切な整備を図ること。
- (イ) 本事業の基本方針に掲げる再整備のコンセプト「郊外住宅地の新たな価値創造一緑と眺望を活かした新たな暮らし拠点一」及び「土地利用に関する方針」での考え方に沿った整備を図ること。
- (ウ) 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、維持管理・運営費も含めたライフサイクルコスト縮減及び良質なサービス（建替住宅の建設等）の提供を図ること。
- (エ) 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。
- (オ) 県が求める性能は【資料 11-1「建替住宅設計要領」】に示す。ただし、これに示す要求水準は、本事業における設計・建設について最低限の水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。なお、「1 (10) ウ参考仕様書及び参考基準」に示す標準仕様書等より本書及び【資料 11-1「建替住宅設計要領」】を優先する。

イ まちづくりや快適なコミュニティの形成

- (ア) 建替住宅用地の周辺環境を最大限活かし、入居者がその環境を享受できるよう住棟配置及び住棟における住戸計画に配慮すること。
- (イ) 住棟における住戸や共用部分（玄関ホール、E Vホール、廊下、階段等）の計画にあたっては、入居者同士のコミュニケーション並びに、入居者と地域住民の良好なコミュニティ形成に配慮すること。
- (ウ) コミュニティ形成にあたっては、入居者以外の周辺住民に対する地域開放が可能な集会施設とし、事業者の責において自主事業を実施する提案も可とする。
- (エ) 住戸計画においては、若年世帯や高齢世帯等の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 多様な世代や世帯が安全で安心して暮らせる環境

- (ア) 少子高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会情勢を踏まえ、施設計画全般に高齢者や障がいのある人のためのバリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入すること。
- (イ) 特に子育て世代にとって安全に安心して生活できる環境を確保できるよう施設の工夫を行うこと。
- (ウ) 将来的なニーズの変化に対応するために、間取り等の変更がしやすい住棟計画に配慮すること。

エ 景観や周辺環境への配慮

(ア) 建替住宅の色彩やデザイン等については、建替住宅が周辺地域に与える圧迫感など住環境としての景観に十分な配慮をすること。

オ 地球環境等への配慮

(ア) サステイナブルな社会に資する取組みとして、地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等に配慮し、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。

(2) 施設計画

ア 住宅戸数等

住戸数は210戸とし、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数	世帯構成員 (標準)
2DK・2LDKタイプ	50～60㎡	105戸程度	1人、2人
3DK・3LDKタイプ	60～70㎡	105戸以上	3人以上
		210戸	

※住戸専用面積には、バルコニー及び廊下に面するP S等の面積は含まない。

イ 配置計画

(ア) 周辺地域との関係性を踏まえた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、均衡の取れた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、電波障害による影響に配慮すること。

(エ) 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。

(オ) 入居者がその環境を享受できるよう住棟配置及び住棟における住戸計画に配慮すること。

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) バリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入すること。

(ウ) 子育て世代にとって安全に安心して生活できる環境を整えること。

(エ) 住戸計画においては、ミクストコミュニティを実現できるよう配慮すること。

(オ) 間取り等の変更がしやすい住棟計画とすること。

(カ) 入居者同士のコミュニケーション並びに、入居者と地域住民の良好なコミュニティ

形成に配慮すること。

(キ) 周辺地域に与える圧迫感など住環境としての景観に十分な配慮をすること。

(ク) 地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等に十分に配慮すること。

エ 構造計画

(ア) 建替住宅の構造は、コンクリート系構造（SRC、PCを含む。）とし、耐火構造とすること。

(イ) 階数は10階程度を基本とするが、事業者は、周辺への圧迫感等の影響への配慮や現住居者の移転期限（令和14年3月）を踏まえ、建替住宅の適切な設計・建設期間を確保の上、自由に階数を設定することができる。建築基準法第56条第7項（天空率）の適用は制限しないが、使い勝手の良さや維持管理・運営費の抑制に配慮して計画すること。

オ 附帯施設

(ア) 集会施設

a 集会室として100㎡程度を確保すること。

b 所要室として、集会室の他、玄関、トイレ、湯沸室、収納スペースを最低限設けること。

c 入居者以外の周辺住民に対する地域開放が可能な集会施設とすること。

(イ) 駐車場

a 住戸数に対する割合が100%以上の駐車台数を確保すること。

(ウ) 駐輪場

a 住戸数に対する割合が70%以上の駐輪台数を確保すること。

(エ) ごみ置場（ごみステーション）

a 各棟に1か所設けること。

b 住戸からの距離や動線等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。

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。

(オ) 電気室、受水槽、ポンプ室、エレベーター等の配置

a 維持管理・更新の簡便さ、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 サイン計画

a 棟名、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) 設計業務

- a 調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）
- b 建替住宅の基本・実施設計業務
- c 開発道路整備業務
- d その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

(イ) 建替住宅建設業務

- a 建替住宅の建設工事業務
- b 施設引渡業務

(ウ) 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

事業契約の議会の議決日～令和13年12月（事業者提案による）

ウ 総括責任者及び技術者

(ア) 事業者は、設計業務、建設業務、開発道路整備業務及び工事監理業務ごとに総括責任者を配置すること。

(イ) 設計及び工事監理業務について意匠、構造、設備それぞれの専門の技術者を配置すること。

(ウ) 建設業務については、建設業法に基づき、技術者を適正に配置すること。

(エ) 業務実施体制について、業務の開始前までに県に届け出、承諾を得ること。総括責任者及び技術者を変更した場合も同様とする。また、総括責任者及び技術者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

エ モニタリングの実施

県は、事業者から提出された本業務に係る、「調査業務計画書」、「設計業務計画書」、「建設工事業務計画書」、「工事監理業務計画書」、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

オ 保険

事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は「事業契約書（案）」を参照すること。

- (ア) 建設工事保険
- (イ) 第三者賠償責任保険
- (ウ) その他の保険

事業者は、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。

(2) 業務の要求水準

ア 設計業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）

(ア) 調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）

事業者は建替住宅の設計に伴い、必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、県が実施した【資料 10「敷地測量図」】【資料 12「ボーリング柱状図」】等を示す。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。

- a 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、県に提出すること。
- b 調査終了時に、「調査業務報告書」を作成し、県に提出すること。提出時期については、実施する調査内容に応じて県と協議すること。

(イ) 建替住宅の基本・実施設計業務

- 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類に基づいて、建替住宅の設計業務を実施すること。
- b 事業者は、設計の着手に際し、入札参加時の提出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、スケジュール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、県の承諾を得ること。
- c 設計業務の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県との協議、承諾に要する期間を見込むこと。
- d 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。
- e 事業者は、設計の進捗に関して、定期的に県と打合せを行うこと。
- f 県との打合せ、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、必要に応じてパース等を用意すること。
- g 事業者は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を県に提出し、承諾を得ること。
- h 事業者は、設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を県に提出すること。
- i 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、県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。
- j 県は、実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、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。

(ウ) その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

- a 開発許可申請業務
 - (a) 土地区画の変更による関係機関との事前協議、一団地区域の変更手続き、開発許可申請業務を行うこと。
- b 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。県が必要とする場合は、各種許認可等の写しを県に提出すること。
- c 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、住棟改善を行った住棟用地、余剰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、住棟改善を行った住棟用地、余剰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な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、住棟改善を行った住棟用地、余剰地について、合筆・分筆等の登記手続きを行うこと。
 - (d) 開発道路の工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を実施すること。

イ 建替住宅建設業務

(ア) 建替住宅の建設工事業務

- a 建設工事
 - (a) 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、県の承諾を得ること。事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書類、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、建替住宅の建設工事を実施すること。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
 - (d) 地下水の利用は不可とする。
 - (e) 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。
 - (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県に報告すること。
 - (g) 事業者は、建替住宅の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県に通知すること。県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、各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及

び施工計画に従って建替住宅の建設工事を実施すること。

- (i) 事業者は、工事中の騒音・振動・安全等の対策を行うこと。
- (j) 県は、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。
- (k) 事業者は、工事期間中、県と協議して定める期限までに「月間工程表」及び「週間工程表」を作成し、県に提出すること。
- (l) 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- (m) 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県に報告すること。

b 中間検査業務

- (a) 事業者は、指定住宅性能評価機関による中間検査を受けること。
- (b) 事業者は、中間検査の実施内容及び日程を事前に県に報告し、調整を経て検査を受けること。
- (c) 事業者は、県に対して、各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

c 工事完了後業務

(a) 事業者による完了検査

- ①事業者は、工事の完了後、建築基準法等に基づく本施設の「完了検査」を行うこと。完了検査の日程は事前に県に通知すること。また、関係法令等の検査についても同様とする。
- ②事業者は、県に対して、完了検査の結果を検査済証及び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こと。

(b) 県による完成検査

- ①県は、事業者による完了検査報告を受けた後、県自らによる「完成検査」を行う。事業者は、県による完成検査に立会い、協力すること。
- ②県による完成検査について、事業者はその検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、県がこれらの内容を決定するものとする。
- ③事業者は、県が行う完成検査の結果、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。
- ④事業者は、県による完成検査後、県から「完成確認通知」を受けるものとする。

(c) 完成図書の提出

事業者は、県による完成確認に必要な完成図書を県に提出すること。「完成図書」の内容については、【資料 15「完成図書」】のとおりとする。

d その他関連業務

(a) 住宅性能評価の取得

- ①「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 16「住宅性能評価の等級」】に示す等級以上とする。

②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、評価書を県に提出すること。

(b) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

①特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。

②保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、県へ報告すること。

(c) 化学物質室内濃度調査

①工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、県に報告すること。

(d) 事後調査（周辺家屋調査、電波障害対策調査等）業務

①工事完了に伴い、周辺家屋等への工事の影響を調査すること。

②調査結果は事前調査結果と合わせて県に速やかに報告すること。

(e) 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）業務

①事前調査及び事後調査の結果から、本工事により周辺家屋等に与えた損害、電波障害等について、速やかに適切な対策を講じること。

(f) 現地見学会等の協力

①事業者は、県が現地見学会等を実施する場合に、支援・協力を行うこと。

(イ) 施設引渡業務

a 事業者は、県から建替住宅の工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに建替住宅の所有権を県に移転する手続きを行い、県に引き渡すこと。なお、県が行う建替住宅の保存登記等に必要な支援を事業者の負担にて行うこと。

b 事業者は、建替住宅の設計及び建設、事業者が行う完了検査の完了、県が行う完成検査の完了を経て、施設の引渡しができる。事業者は完了検査に際して必要な完成図書一式を提出するものとし、その内容は事前に県が確認するものとする。

ウ 開発道路整備業務

a 事業者は、県が自ら建設する1工区新築棟、I、J、K、L棟、事業者が建設する建替住宅の接道条件を確保するため、【資料21「開発道路関係資料」】に基づき開発道路を整備する。なお、この開発道路は、将来の公道化（都市計画法第37条に建築制限等解除の承認を受けた後、最終的に諫早市に移管し、諫早市が維持管理する道路になる）を前提とする。

b 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。

エ 工事監理業務

(ア) 建替住宅の建設工事監理業務

- a 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。
- b 事業者は、工事監理の着手に際し、入札参加時の提出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、県の承諾を得ること。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。
- c 工事監理業務内容は、「四会連合協定・監理業務委託契約書」に示されている業務とする。
- d 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）に県へ報告すること。また、県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。
- e 県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。

オ 交付金申請関連業務

（ア）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

県が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（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、県の支援を行うこと。

（イ）会計実地検査の支援業務

会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、県の支援を行うこと。

4 改修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、維持管理・運営費も含めたライフサイクルコスト縮減及び良質なサービス（既存住宅改修の建設等）の提供を図ること。
- (ウ) 県が求める性能は【資料 11-2「改修住宅設計要領」】に示すものと同等とする。ただし、これに示す要求水準は、本事業における設計・建設について最低限の水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。なお、「1 (10) ウ参考仕様書及び参考基準」に示す標準仕様書等より本書及び【資料 11-2「改修住宅設計要領」】を優先する。

イ まちづくりや快適なコミュニティの形成

- (ア) 既存住宅改修用地や余剰地に近接する環境を最大限活かし、入居者がその環境を享受できるよう外構計画に配慮すること。

ウ 多様な世代や世帯が安全で安心して暮らせる環境

- (ア) 少子高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会情勢を踏まえ、施設計画全般に高齢者や障がいのある人のためのバリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入すること。
- (イ) 特に子育て世代にとって安全に安心して生活できる環境を確保できるよう施設の工夫を行うこと。

エ 景観や周辺環境への配慮

- (ア) 既存住宅改修の色彩やデザイン等については、改修住宅が周辺地域に与える圧迫感など住環境としての景観に十分な配慮をすること。

オ 地球環境等への配慮

- (ア) サステイナブルな社会に資する取組みとして、地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等に配慮し、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。

(2) 施設計画

ア 既存住宅改修戸数等

- (ア) 既存住宅改修戸数は150戸とし、各棟の住戸タイプ及び面積は下記のとおり。

住棟	住戸タイプ	住戸専用面積	戸数	世帯構成員 (標準)
I 棟	3DK タイプ	51.2 m ²	40 戸	3 人以上
J 棟	3DK タイプ	51.2 m ²	40 戸	3 人以上
K 棟	3DK タイプ	51.2 m ²	30 戸	3 人以上
L 棟	2K タイプ	51.26 m ²	10 戸	2 人以上
	3K タイプ	52.21 m ²	20 戸	3 人以上
	4K タイプ	72.66 m ²	10 戸	3 人以上

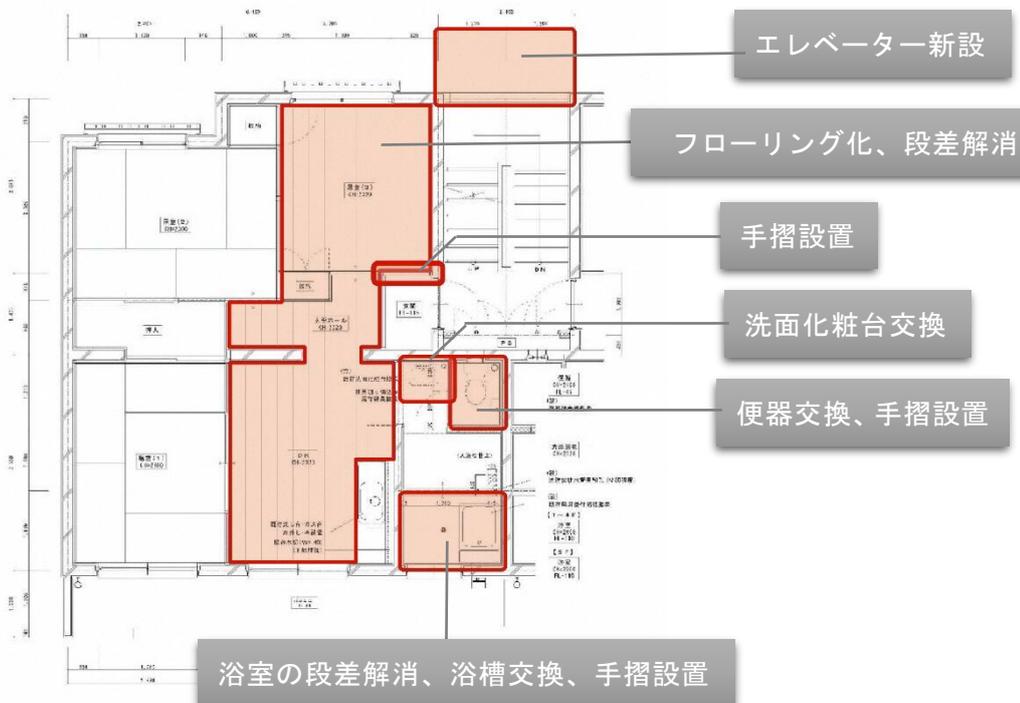
※住戸専用面積には、バルコニー及び廊下に面するP S等の面積は含まない。

イ 配置計画

- (ア) 新設道路から各棟へのアクセスを考慮し、敷地内車道、歩道、駐車場、駐輪場、ゴミステーションを整備すること。
- (イ) 既存住宅改修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 建築計画

- (ア) 住棟・住戸の居住性向上及び福祉対応を図るため、エレベーターの設置、屋内の段差解消による福祉対応、3点給湯化・浴室の改善を行うこと。
- (参考図)



- (イ) 建物アプローチ部分のバリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入する

こと。

- (ウ) 地球温暖化防止対策、省エネルギーの推進、リサイクル材・エコマテリアルの利用促進および廃棄物の発生抑制等に十分に配慮すること。

エ 構造計画

- (ア) E V増築部の構造は、コンクリート系構造（SRC、PC、を含む。）、鉄骨構造とし、耐火構造とすること。

オ 附帯施設

(ア) 駐車場

- a 住戸数に対する割合が100%以上の駐車台数を確保すること。

(イ) 駐輪場

- a 住戸数に対する割合が70%以上の駐輪台数を確保すること。

(イ) ごみ置場（ごみステーション）

- a 各棟に1箇所設けること。
- b 住戸からの距離や動線等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。
- 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。

(ウ) エレベーター等の配置

- a 維持管理・更新の簡便さ、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。

5 既存住宅改修業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 業務の区分

(ア) 設計業務

- a 調査業務（既存住宅改修にあたり必要な業務）
- b 既存住宅改修の基本・実施設計業務
- c その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

(イ) 建設業務

- a 既存住宅の改修工事業務
- b 施設引渡業務

(ウ) 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

事業契約の議会の議決日～令和12年度末（事業者提案による）

ウ 総括責任者及び技術者

- (ア) 事業者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに総括責任者を配置すること。
- (イ) 設計及び工事監理業務について意匠、構造、設備それぞれの専門の技術者を配置すること。
- (ウ) 建設業務については、建設業法に基づき、技術者を適正に配置すること。
- (エ) 業務実施体制について、業務の開始前までに県に届け出、承諾を得ること。総括責任者及び技術者を変更した場合も同様とする。また、総括責任者及び技術者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

エ モニタリングの実施

県は、事業者から提出された本業務に係る、「調査業務計画書」、「設計業務計画書」、「建設工事業務計画書」、「工事監理業務計画書」、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

オ 保険

事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は「事業契約書（案）」を参照すること。

- (ア) 建設工事保険
- (イ) 第三者賠償責任保険

(ウ) その他の保険

事業者は、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。

(2) 業務の要求水準

ア 設計業務（既存住宅改修にあたり必要な業務）

(ア) 調査業務

事業者は既存住宅改修の設計に伴い、必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、県が実施した【資料 10「敷地測量図」】【資料 12「ボーリング柱状図」】【資料 17「過去の改修工事」】【資料 18「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料 19「アスベスト含有箇所（想定）」】等を示す。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。

- a 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、県に提出すること。
- b 調査終了時に、「調査業務報告書」を作成し、県に提出すること。提出時期については、実施する調査内容に応じて県と協議すること。

(イ) 既存住宅改修の基本・実施設計業務

- 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類に基づいて、既存住宅改修の設計業務を実施すること。
- b 事業者は、設計の着手に際し、入札参加時の提出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、スケジュール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、県の承諾を得ること。
- c 設計業務の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県との協議、承諾に要する期間を見込むこと。
- d 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。
- e 事業者は、設計の進捗に関して、定期的に県と打合せを行うこと。
- f 県との打合せ、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、必要に応じてパース等を用意すること。
- g 事業者は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を県に提出し、承諾を得ること。
- h 事業者は、設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を県に提出すること。
- i 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、県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。
- j 県は、実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、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。

(ウ) その他関連業務(開発許可申請・確認申請等)

a 各種申請及び手続き等

(a) 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。県が必要とする場合は、各種許認可等の写しを県に提出すること。

b 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、住棟改善を行った住棟用地、余剰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、住棟改善を行った住棟用地、余剰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な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、住棟改善を行った住棟用地、余剰地について、合筆・分筆等の登記手続きを行うこと。

イ 建設業務

(ア) 既存住宅の改修工事業務

a 建設工事

(a) 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、県の承諾を得ること。事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書類、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、既存住宅改修の建設工事を実施すること。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 地下水の利用は不可とする。

(e) 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。

(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県に報告すること。

(g) 事業者は、既存住宅改修の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県に通知すること。県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、各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って既存住宅改修の建設工事を実施すること。

(i) 事業者は、工事中の騒音・振動・安全等の対策を行うこと。

- (j) 県は、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。
 - (k) 事業者は、工事期間中、県と協議して定める期限までに「月間工程表」及び「週間工程表」を作成し、県に提出すること。
 - (l) 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
 - (m) 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県に報告すること。
- b 中間検査業務
- (a) 事業者は、中間検査の実施内容及び日程を事前に県に報告し、調整を経て検査を受けること。
 - (b) 事業者は、県に対して、各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。
- c 工事完了後業務
- (a) 事業者による完了検査
 - ①事業者は、工事の完了後、建築基準法等に基づく本施設の「完了検査」を行うこと。完了検査の日程は事前に県に通知すること。また、関係法令等の検査についても同様とする。
 - ②事業者は、県に対して、完了検査の結果を検査済証及び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こと。
 - (b) 県による完成検査
 - ①県は、事業者による完了検査報告を受けた後、県自らによる「完成検査」を行う。事業者は、県による完成検査に立会い、協力すること。
 - ②県による完成検査について、事業者はその検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、県がこれらの内容を決定するものとする。
 - ③事業者は、県が行う完成検査の結果、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。
 - ④事業者は、県による完成検査後、県から「完成確認通知」を受けるものとする。
 - (c) 完成図書の提出

事業者は、県による完成確認に必要な完成図書を県に提出すること。「完成図書」の内容については、【資料 15 「完成図書」】のとおりとする。
- d その他関連業務
- (a) 化学物質室内濃度調査
 - ①工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、県に報告すること。

(b) 現地見学会等の協力

①事業者は、県が現地見学会等を実施する場合に、支援・協力を行うこと。

(イ) 施設引渡業務

- a 事業者は、県から既存住宅改修の工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに既存住宅の改修部分の所有権を県に移転し、県に引き渡すこと。なお、県が行う既存住宅改修の保存登記等に必要な支援を事業者の負担にて行うこと。
- b 事業者は、既存住宅改修の設計及び建設、事業者が行う完了検査の完了、県が行う完成検査の完了を経て、施設の引渡しができる。事業者は完了検査に際して必要な完成図書一式を提出するものとし、その内容は事前に県が確認するものとする。

ウ 工事監理業務

(ア) 既存住宅改修の建設工事監理業務

- a 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。
- b 事業者は、工事監理の着手に際し、入札参加時の提出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、県の承諾を得ること。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。
- c 工事監理業務内容は、「四会連合協定・監理業務委託契約書」に示されている業務とする。
- d 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）に県へ報告すること。また、県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。
- e 県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。

エ 交付金申請関連業務

(ア) 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

県が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（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、県の支援を行うこと。

(イ) 会計実地検査の支援業務

会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、県の支援を行うこと。

6 既存住宅解体業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 業務の区分

(ア) 解体設計業務

- a 調査業務
- b 既存住宅の解体設計業務
- c その他関連業務

(イ) 解体工事業務

- a 着工前業務
- b 既存住宅の解体工事業務

(ウ) 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

本契約締結後～令和12年3月（但し、解体工事業務は令和10年4月～令和11年9月とする。）

ウ モニタリングの実施

県は、事業者から提出された本業務に係る、「調査業務計画書」、「解体設計業務計画書」、「解体工事業務計画書」、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

エ 保険

事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は「事業契約書（案）」を参照すること。

- (ア) 第三者賠償責任保険
- (イ) その他の保険

事業者は、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。

(2) 業務の要求水準

ア 解体設計業務

(ア) 調査業務

事業者は、既存住宅解体に伴い必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお【資料4「既存住宅関連図】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、必要に応じて利用すること。

- a 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、県に提出すること。

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

(イ) 既存住宅の解体設計業務

- a 以下の解体工事にあたり、適切な工法選定と施設計画を踏まえた設計を行うこと。

棟名	構造	竣工（年度）	階数	戸数	延床面積
H	RC造	昭和50年	5階	30戸	1,653.4 m ²
M	RC造	昭和50年	5階	30戸	1,796.2 m ²
N	RC造	昭和51年	5階	30戸	1,796.2 m ²
O	RC造	昭和52年	5階	30戸	1,853.9 m ²
P	RC造	昭和51年	5階	20戸	1,174.8 m ²
Q	RC造	昭和52年	5階	30戸	1,853.9 m ²
R	RC造	昭和52年	5階	30戸	1,748.6 m ²
S	RC造	昭和53年	5階	30戸	1,830.0 m ²
T	RC造	昭和52年	5階	30戸	1,748.6 m ²
のぎく	RC造	昭和56年	5階	30戸	1,938.8 m ²
つばき	RC造	昭和56年	5階	30戸	2,013.0 m ²
計				320戸	19,407.4 m ²

※床面積は【資料4「既存住宅関連図」】に基づく数値

- b 事業者は、設計の着手に際し、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「解体設計業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。
- c 解体工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存施設の解体に関する設計に反映させること。
- d 解体の対象は、本業務対象の既存住宅用地内に残存する建築物及び工作物の解体及び撤去（什器備品等を含む。）とすること。なお、範囲は地上部分・地中部分の全てとする。
- e 事業者は、【資料4「既存住宅関連図」】【資料17「過去の改修工事」】【資料18「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料19「アスベスト含有箇所（想定）」】を参考として、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。
- f 事業者は、解体設計の内容をとりまとめた「解体設計図書」を作成し、県に提出すること。

イ 解体工事業務

(ア) 着工前業務

- a 各種関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- b 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築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 近隣への説明を実施すること。
- d 解体工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- e 工事に伴い周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- f 事業者は、解体工事前に詳細工程表を含む本業務に係る「解体工事業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。
- g P C B使用電気機器及びP C B含有シーリング材の有無について調査を行い、ある場合は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「P C B使用電気機器の取扱いについて」等関係法令を遵守し、県及び関係行政機関と協議の上、適切な処理・保管方法について提案を行うこと。なお、処理・保管にかかる費用について、【資料4「既存住宅関連図」】から、合理的に想定される誤差の範囲を超えたものがある場合は、別途協議の上、県が負担する。
- h アスベストについては、【資料18「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料19「アスベスト含有箇所（想定）」】を確認の上、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分を行うこと。また、処分方法については県と協議を行うこと。なお、処分費用については、【資料18「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料19「アスベスト含有箇所（想定）」】において分析の対象箇所となっている部材から、合理的に想定される誤差の範囲を超えるものがある場合は、別途協議の上、県が負担する。なお、誤差の範囲を超えるとは、原則として対象箇所が異なる場合を指すものとする。

(イ) 既存住宅の解体工事業務

- a 事業者は、解体業務の着手までに、解体業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「解体工事業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書類、実施設計図書及び解体工事業務計画書に基づいて、解体工事を実施すること。
- b 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- c 事業者は、工事監理状況を県に毎月報告する他、県から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- d 県は、事業者が行う工程会議に立会うことができると共に、何時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。
- e 事業者は、工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すこと。
- f 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。
- g 工事完了時には施工記録を用意し、県の確認を受けること。
- h 事業者は、騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。

- i 周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、事業者の責任において苦情処理等処理すること。
- j 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県に報告すること。
- k 解体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県に報告すること。
- l 事業者は、各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の解体工事を実施すること。
- m 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。
- n 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意すると共に、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。
- o 事業者は、県に既存住宅の解体工事の完了検査の確認を受けた後、速やかに解体後の敷地を県に引き渡すこと。

(ウ) 工事完了後業務

- a 事業者は工事に伴い周辺家屋等に毀損等を及ぼしたおそれがある場合は、必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。毀損等が発見された場合は、速やかに県に報告するとともに、事業者の責任において修繕や補償等の対応を行うこと。
- b 事業者は県による解体工事完了検査を受けること。

ウ 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

県が実施する社会資本整備総合交付金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に係る各種資料等の作成など、県の支援を行うこと。

(イ) 会計実地検査の支援業務

会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、県の支援を行うこと。

7 維持管理・運營業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 業務区分

- (ア) 維持管理・運營業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 修繕業務
 - d 入居者対応業務
 - e その他業務

イ 業務期間

令和9年4月1日～令和30年3月

ウ 維持管理・運營業務計画書の作成及び提出

事業者は、本業務の着手前に本業務に係る「維持管理・運營業務計画書」及び「自主モニタリング計画書」を県に提出し、承諾を得ること。

エ 維持管理・運營業務報告書の作成及び提出

事業者は、本業務に係る「維持管理・運營業務計画書」及び「自主モニタリング計画書」に基づき業務を行い、自主モニタリング結果の報告を行うこと。また、維持管理・運營業務終了後に「維持管理・運營業務報告書」を作成し、県に提出すること。

オ モニタリングの実施

県は、事業者から提出された本業務に係る、「自主モニタリング結果の報告書」、「維持管理・運營業務報告書」、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

(2) 業務の要求水準

ア 共通

- (ア) 入居者が安全かつ快適に居住できるとともに、建物及び建築設備等の性能及び状態を、常時適切な状態に維持管理すること。なお、維持管理業務の責任者の常駐は必要としない。
- (イ) 関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
- (ウ) 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- (エ) 予防保全を基本とし、機能及び状態を常時適切に維持管理すること。
- (オ) 創意工夫や経験、ノウハウを活かして、効果的かつ効率的に業務を遂行すること。
- (カ) 環境負荷の抑制や省資源・省エネルギーに最大限努めることにより、ライフサイクルコストの削減を実現すること。

- (キ) 県が要求する維持管理・運營業務のサービス水準を示す資料として、【資料 20「県営住宅等管理運營業務仕様書」】に示された仕様を要求水準として業務計画書を策定すること。

イ 業務毎の要求水準

- (ア) 既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運營業務

【資料 20「県営住宅等管理運營業務仕様書」】別記 1 の表に示す区分 4（県営住宅の維持・修繕に関する業務）について、以下に留意し業務を実施する。

a 建築物保守管理業務

- ・ 外観上清潔で、かつ、景観上美しい状態を保ち、破損、漏水等がない等、完全に既存住宅、建替住宅、改修住宅の供用が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つよう努めること。
- ・ 日常的な点検として、建築物が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して目視等により観察し、異状を感じた時には正常化に向けた措置を行うこと。
- ・ 定期保守点検として、建築物が正常な状況にあるかどうか目視等を行う他、測定等により建築物の状態を確認し、建築物の良否を判定の上点検表に記録するとともに建築物の各部位を常に最良な状態に保つこと。
- ・ 法令等による点検業務や特殊建築物等の定期報告のため点検を実施すること。
- ・ 上記のほか、駐車場、ごみ置場等の附帯施設の巡回・点検を実施し、異状を感じた時には正常化に向けた措置を行うこと。

b 建築設備保守管理業務

- ・ 既存住宅、建替住宅、改修住宅の供用が可能となるように、実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つよう努めること。
- ・ 建築設備が正常な状況にあるかどうか、目視等を行う他、測定等により建築物の状態を確認し、建築物の良否を判定の上点検表に記録するとともに建築物の各部位を常に最良な状態に保つこと。
- ・ 各設備にかかる関係法令の定めにより、必要となる法定点検を実施すること。

c 修繕業務

- ・ 建替住宅、改修住宅については、建築物、建築設備及び外構施設について、事業期間終了後の大規模修繕（県による実施を想定）を見据えた、竣工後 20 年間の長期修繕計画を作成すること。具体的な修繕方法については、事業者が提案し、県の判断で実施するものとする。
- ・ 事業者は、既存住宅、建替住宅、改修住宅について、【資料 20「県営住宅等管理運營業務仕様書」】その 2－別紙 6（県営住宅修繕負担区分表）に示す負担区分のうち、指定管理者負担となっている内容に係る、以下の業務を実施するものとする。

✓ 計画修繕

- ・ 経年（耐用年数経過）等による部位・部材の劣化や性能の低下、保証期

限到来、法令等の義務規定などを考慮して、部位・部材や設備等について、予防保全の考えのもと、長期修繕計画に基づき計画的に実施する修繕及び機能改善をいう。なお、事業者は自ら提案した長期修繕計画について、事業期間中に生じた修繕を踏まえ必要に応じ修正を検討し、建替住宅の良好な保全に努めること。

✓ 空家修繕：

- ・ 退去等（死亡退去等を含む）による空家修繕で緊急な修繕を要しないものをいう。
- ・ 空家修繕について、事業者が実施する修繕業務の範囲は【資料 20「県営住宅等管理運営業務仕様書」】その 2－別紙 6（県営住宅修繕負担区分表）に示す負担区分のうち、指定管理者負担となっている部分とする。
- ・ 類似の県営住宅の年間退去数より、30 戸程度を想定している。

✓ 緊急修繕：

- ・ 入居者の安全と財産の保護のために緊急に修繕する必要があるもの（災害復旧を含む。）、又は修繕しなければ生活に支障をきたすものであって入居者の申請に基づくものなど、空家修繕及び計画修繕以外の修繕をいう。
- ・ 緊急修繕については、緊急修繕対応体制を確立し、24 時間対応とすること。
- ・ 緊急修繕について、事業者が実施する修繕業務の範囲は【資料 20「県営住宅等管理運営業務仕様書」】その 2－別紙 6（県営住宅修繕負担区分表）に示す負担区分のうち、指定管理者負担となっている部分とする。
- ・ 事業者は、修繕を行った場合、修繕箇所について、県の立ち会いによる確認を受け、適宜、完成図書に反映するとともに、使用した設計図及び完成図等の書面を県に提出すること。

d 入居者対応業務

- ・ 【資料 20「県営住宅等管理運営業務仕様書」】その 1 の表に示す区分 1 から 3（入居者の公募から、退去手続きに関する業務まで）について、公営住宅法等の趣旨に則り、円滑に業務を実施する。

e その他業務

- ・ 【資料 20「県営住宅等管理運営業務仕様書」】その 1 の表に示す区分 5（駐車場の管理に関する業務）及び 6（その他）について、業務を実施する。

8 入居者移転支援業務

(1) 業務の目的

本要求水準書の範囲内で可能な限り入居者の意向に沿うよう以下の業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援し、本事業がスムーズに実施されること等を目的とする。

ア 既存住宅入居者の1工区新築棟への本移転支援

県が自ら建設する1工区新築棟への既存住宅入居者の本移転支援を行う。

イ 既存住宅への入居者の本移転及び仮移転支援

既存住宅への入居者の本移転及び仮移転支援を行う。

ウ 建替住宅への入居者の本移転支援

建替住宅への入居者の本移転支援を行う。

エ 入居者の住宅替え支援

既存住宅から西諫早団地以外の県営住宅へ移転する入居者の住宅替え支援を行う。

オ 入居者の退去支援

県営住宅から退去する入居者の退去支援を行う。

(2) 業務内容

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うものとする。

ア 本移転支援業務

イ 仮移転支援業務

ウ 住宅替支援業務

エ 退去者支援業務

オ 交付金申請関連業務

(3) 業務の進め方

ア 入居者移転支援業務計画書・自主モニタリング計画書の作成・提出

事業者は、業務実施にあたり入居者移転支援業務計画書及び自主モニタリング計画書を作成し、県に提出して、その承諾を得るものとする。県に提出後、内容を変更する場合及び県により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し承諾を得るものとする。

イ 業務の実施に関する留意事項

(ア) 苦情・要望等への対応

事業者は、業務の実施に関して入居者から要望、苦情等を受けた場合で緊急を要する場合は、迅速かつ誠実に対応し、対応の結果を速やかに県に報告する。なお、緊急を要さない場合や業務範囲外の場合は、県に速やかに報告し、協議の上、対応する。

(イ) 想定外の事態への対応

想定外の事態が発生した場合、あるいは発生が予測される場合には、事業者は速やかに県に連絡し、その指示により対応する。

緊急を要する場合は事業者の判断で適切に対応し、対応の結果を直ちに県に報告する。

その他、業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく県に報告する。

(ウ) 個人情報保護

事業者は、入居者の個人情報の保護に万全を期すものとする。

(エ) 入居者のニーズ把握

事業者は、各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う。

ウ 業務報告

事業者は、入居者移転支援業務計画書及び自主モニタリング計画書に基づき、事業の実施及び自主モニタリング結果の報告を行う。

また、本移転支援業務、仮移転支援業務、住宅替支援業務及び退去者支援業務の各々の業務の終了後に業務報告書を作成し、県に報告する。

(4) 業務対象者

令和7年6月時点の対象者の世帯数及び世帯特性は以下の通りである。

A～E棟 94戸
H・N～T棟 165戸
U～Z棟 77戸
のぎく・つばき 46戸 合計 382世帯

世帯人員	世帯数	うち、65歳以上の高齢者を含む世帯数
1人	180世帯	123世帯
2人	131世帯	85世帯
3人以上	71世帯	16世帯
	382世帯	224世帯

(5) 本移転支援業務

ア 業務対象範囲

(ア) 業務対象期間

a 1 工区新築棟への本移転

1 工区新築棟の竣工約 4 ヶ月前から、入居者移転支援業務計画書で定める入居開始日の 2 ヶ月後までとする。

b 建替住宅への本移転

建替住宅の竣工約 4 ヶ月前から、入居者移転支援業務計画書で定める入居開始日の 2 ヶ月後までとする。

c 既存住宅への本移転

入居者移転支援業務着手後、入居者移転支援業務計画書で定める入居開始日の 2 ヶ月後までとする。

(イ) 業務対象者

本移転者を対象とする。

イ 業務目的

本移転者が 1 工区新築棟及び既存住宅、建替住宅、改修住宅、アザレア棟へ、手続きに従い、混乱なく速やかに入居することの支援を目的とする。

ウ 業務内容

(ア) アンケート説明会の実施

県は 1 工区新築棟または建替住宅の竣工約 4 ヶ月前に全世帯に対し、竣工住宅の概要と住戸の決定ルールの説明を目的として説明会を開催する。事業者は、下記業務を行い、説明会の実施を支援する。

- a 県並びに自治会と地域行事の有無等を協議したうえで日程を決定し、案内文書を対象者に送付する。なお、次回の抽選会の日程も同時に協議し案内する。
- b 配布資料として寸法を記載した平面詳細図や適宜内装がイメージできる資料を住戸タイプ別に作成し、県から提供される家賃等の資料を加えた上で作成し、当日は会場の設営を行う。
- c 説明会は必要に応じスライド映写などを活用する等、説明時間を短縮しつつ予想される質疑応答への準備を行い、入居者の負担を考え時間は 1 時間半以内となるよう努める。
- d 説明会の末尾資料として提出メ切を明記した希望住戸アンケートを A4 1 枚を基本として配布する。収集は返信用封筒の他、団地内の臨時ポスト等を活用してもよい。
- e 説明会では事前に県担当と協議を行い住戸抽選会のルールについて決定して抽選案を説明する。

また、1 工区新築棟もしくは建替住宅以外の既存住宅等へ移転する入居者に対しては、個別に説明会を実施する。

(イ) アンケートの分析

アンケート結果により本移転、仮移転、退去者、住替えの分類を行う。仮移転者、退去者については以降（６）、（７）、（８）による。

アンケート未回答者については、適宜架電や訪問などによる回答収集を行う。

（ウ）住戸抽選会の実施

1 工区新築棟または建替住宅の竣工約 3 ヶ月前に、住戸抽選会を開催する。アンケート結果によっては抽選を複数日に分け少人数単位で実施することも可能とする。

（a）アンケート結果に基づき希望住戸の重複をチェックし、住戸抽選会の計画を策定する。

（b）抽選会の開催案内を行う。

（c）抽選会を実施する。

また、1 工区新築棟もしくは建替住宅以外の既存住宅等へ移転する入居者に対しては、必要に応じて住戸抽選会を実施する。

（エ）入居手続き

a 移転者から各種書類の受領

抽選会終了後すみやかに移転者に対し県から以下により別途提示される提出書類を提出メ切を設定したうえで入居者に配布し受領する。個人情報管理のため原則対面での受領とする。

- ・ 県営住宅退去届（旧住居からの退去届）
- ・ 請書（住居用と駐車場用。）
- ・ 駐車場使用申込書
- ・ 連帯保証人承諾書（連帯保証人は 1 名）
- ・ 新入居者連絡表（任意様式に改訂可能）
- ・ 誓約書兼鍵受領書（任意様式に改訂可能）
- ・ 移転費支払いに関する書類（6 枚綴り）

b 入居説明会（鍵渡しを含む）の実施業務

（a）説明会開催案内文の作成送付を行う。

（b）説明会会場の確保と設営等を行う。

（c）入居説明会時に、各種書類の配布、入居に関する事務手続きの説明を行う。

（d）入居者から必要な提出書類の確認が出来次第、入居者が入居する住宅の鍵の引き渡しを行う。

（オ）移転料の支払い業務

本移転契約締結後から移転までの間に移転料の動産移転相当額の半分を本移転者の申請口座に支払う。（県が定める金額）

また、本移転後、適正な退去が確認できた場合は、速やかに移転料の残額を本移転者の申請口座に支払う。

（カ）本移転日調整等業務

本移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が本移転者の引越日の調整を行う。引越業者の斡旋を希望する本移転者や、高齢者や障がい者に対しては、県の定める移

転料以下の料金を引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。

エ 本移転支援業務についての留意事項

(ア) 高齢者や障がい者等への配慮

高齢者や障がい者等の円滑な移転に配慮し、支援業務を行う。

(イ) 本移転に係るリスク分担等

定められた移転期限までに、本移転者の責に帰すべき事由による場合その他、事業者の責に帰すべき事由なくして本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者は、当該未完了部分について本移転支援業務履行義務を免れる。

この場合にあっても事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。

ただし、この場合は、その事由が判明した時点で速やかに県に報告するものとし、県と事業者は対応を協議するものとする。

(ウ) その他の留意事項

- a 移転料の支払い業務の関連書類について、本移転者からの提出が滞る、または記入が間違っている等の不備があれば、県に報告の上、本移転者を直接訪れる等の対応を行い、不備のない書類を速やかに受け取る。以下、仮移転者及び退去者の場合も同様の扱いとする。
- b 事業者が本移転者に対して関係書類等を配布または郵送し、返信が必要な書類がある場合は、事業者は料金受取人払いまたは切手貼付の返信用封筒を用意する。以下、仮移転者及び退去者の場合も同様の扱いとする。
- c 宅地建物取引業法、借地借家法、公営住宅法、長崎県営住宅条例その他、本移転支援業務に関連する諸法令を遵守する。

(6) 仮移転支援業務

ア 業務対象範囲

(ア) 業務対象期間

仮移転者が既存住宅から西諫早団地内の仮住居に移転するまでを対象とする。

なお、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間（以下「仮移転期間」という。）は入居可能日（仮移転説明会の開催の翌月1日）から6ヶ月以内とする。

(イ) 業務対象者

仮移転者を対象とする。

イ 業務目的

本業務は、仮移転者がスムーズに仮住居に移転できるよう支援することを目的とする。

ウ 業務内容

(ア) 仮移転説明会の実施支援業務

- a 仮移転説明会の開催支援業務

(5) で実施したアンケート結果に基づき、県は仮移転者に対し、仮移転までの手続きなどを説明するための仮移転説明会を、西諫早団地内の集会場において行う。

事業者は、下記業務を行い、仮移転説明会の実施を支援する。

- ・ 仮移転説明会開催の案内
- ・ 説明会資料の作成
- ・ 仮移転料支払関係の作成（県より様式提供）
- ・ 会場の確保及び設営

(イ) 仮移転に関する希望確認業務

a 仮住居先の希望確認業務

アンケート結果に基づき、希望移転先と相違ないか電話等にて直接確認を行う。現時点で確保できている西諫早団地内の仮住居（補修済みの仮住居）は以下のとおりである。

住宅名		確保戸数
西諫早団地	U～Z棟	●●戸※

※現段階では不明だが契約時まで必要住戸を県で確保する。

(ウ) 仮住居・仮駐車場の決定業務

a 仮移転支援事務所の設置業務

事業者は、仮移転者が移転について相談ができるよう、西諫早団地内に仮移転支援事務所を開設する。（空き住戸も複数利用可能。家賃無償）

b 仮住居・仮駐車場の決定業務

仮移転説明会開催後、仮住居への入居日が決定し次第、仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、仮移転先の住所等）を県指定の様式に記載し、県に提出する。

県は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃収納事務の変更手続きを行う。

(エ) 仮移転先の補修清掃業務

仮移転先の補修清掃業務は本業務開始までに県で完了予定である。

(オ) 仮移転料の支払い業務

仮移転契約締結後から移転までの間に仮移転料の動産移転相当額の半分を仮移転者の申請口座に支払う。（県が定める金額）

また、仮移転後、適正な退去が確認できた場合は、速やかに仮移転料の残額を仮移転者の申請口座に支払う。

(カ) 仮移転日調整等業務

仮移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が本移転者の引越日の調整を行う。引越業者の斡旋を希望する仮移転者や、高齢者や障がい者に対しては、県の定める仮移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。

エ 仮移転支援業務についての留意事項

(ア) 高齢者や障がい者等への配慮

高齢者や障がい者等の円滑な移転に配慮し、支援業務を行う。

(イ) 仮移転に係るリスク分担等

- a 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行った対応にもかかわらず、仮移転者の責に帰すべき事由で仮移転者が仮移転期間内に仮移転者の仮住居が決定しない場合は、事業者は仮移転支援業務を6ヶ月間は延長して行い、県も仮住居・仮駐車場確保等に関する支援を行う。
- b 仮移転者の責に帰すべき事由とは以下の事由をいう。
 - ・移転ができない程度の病気・障害
 - ・失踪
 - ・入院中
- c 仮移転期間内に、県の指示、県の責に帰すべき事由及び仮移転者の責に帰すべき事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、県が負うものとする。
- d 仮移転期間内に、事業者の仮移転者への対応不備等、事業者の責に帰すべき事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、事業者が負うものとする。
- e 仮移転期間内に、不可抗力、法令変更の事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、県が負うものとする。
- f 仮移転期間内に、上記c、d、e以外の事由で仮住居が決定しない場合の事業の遅延に伴う追加費用または損害は、入居者移転支援実費に関する追加費用は県が負担し、それ以外の追加費用または損害は、各自が負担するものとする。

(7) 住宅替支援業務

ア 業務対象範囲

(ア) 業務対象期間

入居者移転支援業務期間中、西諫早団地以外の他の県営住宅への住宅替えが決まった者がいた場合に随時行うものとする。

(イ) 業務対象者

住宅替えが決まった入居者を対象とする。

イ 業務目的

西諫早団地に現在入居する者のうち、他の県営住宅へ移転を希望し、決定した者が、速やかに移転できるようにすることを目的とする。

ウ 業務内容

(ア) 入居手続支援業務

a 移転者から各種書類の受領

入居者から住宅替えの申出があった後に、すみやかに移転者に対し県から以下により別途提示される提出書類を提出〆切を設定したうえで入居者に配布し受領す

る。個人情報管理のため原則対面での受領とする。

- ・ 県営住宅退去届（旧住居からの退去届）
- ・ 請書（住居用と駐車場用。）
- ・ 駐車場使用申込書
- ・ 連帯保証人承諾書（連帯保証人は1名）
- ・ 新入居者連絡表（任意様式に改訂可能）
- ・ 誓約書兼鍵受領書（任意様式に改訂可能）
- ・ 移転費支払いに関する書類（6枚綴り）

b 入居説明会（鍵渡しを含む）の実施業務

- (a) 説明会開催案内文の作成送付を行う。
- (b) 説明会会場の確保と設営等を行う。
- (c) 入居説明会時に、各種書類の配布、入居に関する事務手続きの説明を行う。
- (d) 入居者から必要な提出書類の確認が出来次第、入居者が入居する住宅の鍵の引き渡しを行う。

(イ) 移転料の支払い業務

本移転契約締結後から移転までの間に移転料の動産移転相当額の半分を本移転者の申請口座に支払う。（県が定める金額）

また、本移転後、適正な退去が確認できた場合は、速やかに移転料の残額を本移転者の申請口座に支払う。

※住宅替支援業務については、基本的に（5）本移転支援業務に準ずるものとする。

（8）退去者支援業務

ア 業務対象範囲

(ア) 業務対象期間

入居者移転支援業務期間中、退去が決まった者がいた場合に随時行うものとする。

(イ) 業務対象者

退去者を対象とする。

イ 業務目的

西諫早団地に現在入居する者のうち、県営住宅から退去を希望する者が、速やかに退去できるようにすることを目的とする。

ウ 業務内容

(ア) 退去説明業務

入居者から退去の申出があった後に、事業者は当該退去者に対して退去説明を行い、関連書類の配布を行う。

(イ) 退去支援業務

退去に必要な関係書類の收受を行う。

空き住戸の確認を行い、当該退去者が処分すべき物品等を残置が無いことを確認し、鍵の返還を受ける。

(ウ) 移転料の支払い業務

当該退去者と支払の契約を締結し、締結後から退去までの間に移転料の動産移転相当額の半分を退去者の申請口座に支払う。(県が定める金額)

また、適正な退去が確認できた場合は、速やかに移転料の残額を退去者の申請口座に支払う。

(9) 交付金申請関連業務

ア 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

県が実施する社会資本整備総合交付金等、補助金申請関係書類(入居者移転計画の団地別調書、支払根拠の積算等)の作成に関し、補助対象額及び補助金の算定根拠に係る各種資料の作成など、県の支援を行う。

イ 会計実地検査の支援業務

事業者は、県が会計実地検査を受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、県を支援することとする。

また、その他各種調査の対象となった場合についても、上記と同じく、調査に関する書類作成等により、県を支援すること。

(10) 業務報告

ア 報告義務

(ア) 本移転支援業務時

- a 入居申込受付を速やかに県に報告する。
- b 住戸抽選会開催前に、県に開催内容(配布資料等の提示)の報告を行う。
- c 住戸抽選会実施後に、速やかに県に結果を報告する。
- d 入居説明会開催前に、県に開催内容(配布資料等の提示)の報告を行う。
- e 月1回以上、県営住宅退去届、請書等、各種書類の受取状況の報告を県に行う。
- f 月1回以上、建替住宅等への本移転者の移転状況(移転完了者、移転日決定者等)の報告を県に行う。
- g 本移転可能日から2ヶ月後までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、県に報告する

(イ) 仮移転支援業務時

- a 仮移転説明会開催後、月に1回以上、建替一時転出報告書に仮住居の決定状況(仮住居決定仮移転者名、仮移転先の住所等)を記載し、県に報告する。
- b 仮移転説明会開催後、月に1回以上、仮移転の完了者の報告を県に行う。
- c 仮移転者の仮移転日の日時等の調整結果を、適時県に報告する。

(ウ) 住宅替支援業務実施時

- a 住宅替の申出状況を適時県に報告する。

- b 月 1 回以上、県営住宅退去届等、請書等、各種書類の受取状況の報告を県に行う。
 - c 月 1 回以上、他の県営住宅への移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を県に行う。
- (エ) 退去者支援業務時
- a 退去の申出状況を適時県に報告する。
 - b 月 1 回以上、県営住宅退去届等、各種書類の受取状況の報告を県に行う。
 - c 月 1 回以上、退去者の退去状況（退去完了者、退去日決定者等）の報告を県に行う。

(11) 入居者移転支援実費請求手続き

ア 概要

入居者移転支援実費については、令和 8 年度以降の各年度 1 回、並びに本移転終了時に実績に応じた額を県に請求することができる。以下に、県から支払いを受けるための手続きを示す。なお、入居者移転支援実費に加え、入居者移転支援実費の調達にかかった金利も、事業者は請求できるものとする。

イ 手続き内容

(ア) 入居者移転支援実費の証明書類の提出

事業者は、入居者移転支援実費の項目、金額、支払った相手方、支払日を明記した資料及びその証拠書類を県に提出する。

(イ) 入居者移転支援実費の請求手続き

- a 事業者は、(ア)に定める資料及びその証拠書類を含め、収支報告として、県に報告を行う。
- b 県は、収支報告をもとに、必要な場合は契約変更手続きを行い、入居者移転支援実費の額を確定する。なお、収支報告の確認と入居者移転支援実費の金額確定期間として 2 ヶ月を予定している。
- c 県は、確定した入居者移転支援実費を事業者に通知し、それをもとに、各年度 1 回を上限として事業者は請求書の提出を行う。県は、請求書の提出を受けてから、40 日以内に入居者移転支援実費を支払う。

9 余剰地活用業務

(1) 基本的方針

本事業では、建替事業と創出される余剰地の活用を一体的に実施することにより、本事業の基本方針に掲げる再整備のコンセプト「郊外住宅地の新たな価値創造一緑と眺望を活かした新たな暮らし拠点一」及び「土地利用に関する方針」での考え方に沿った整備を図ること。なお、建替住宅用地の面積は13,540㎡程度以下（提案による）、余剰地の面積は29,410㎡程度以上（提案による）とすること。また、建替住宅用地と余剰地の境界線は、建替住宅用地の使用に支障がないよう配慮の上、設定し、かつ、可能な限り直線形状とすること。

事業用地のうち、別添資料1 要求水準書資料3に示す余剰地Ⅰ（A・B・C・D・E跡地）及びⅡ（U・V・W・X・Y・Z跡地）は既存建物付きで県から取得して余剰地活用業務の対象とすることを必須とする。（余剰地Ⅰ、Ⅱの一部で自主事業を実施する場合を除く。）

事業用地のうち、余剰地Ⅰ及びⅡ以外の土地を提案により余剰地活用業務の対象とする場合は、既存建物解体後、更地の状態で県から取得して余剰地活用業務の対象とすること。

なお、既存建物は全て、耐震基準を満たしている。このため、余剰地Ⅰ及びⅡにおける余剰地活用業務の実施については、既存建物を解体して新規の民間提案施設を建設して活用する提案、又は既存建物を改修して民間提案施設として活用する提案の双方の提案ができるものとする。全余剰地について、個別に活用内容を提案すること。

下記（参考）は、導入機能として想定される例であるが、県及び市が抱える課題や余剰地が位置する地域の特性等を踏まえたうえで、事業者の創意工夫により、本事業の効果を高める民間提案施設を提案するとともに、事業者の責任及び費用において、前記の新規の民間提案施設の建設や民間提案施設としての既存建物の改修、及び維持管理・運営を行うこと。

余剰地は購入して活用することを前提とする。ただし、自主事業を余剰地の既存建物を改修して民間提案施設として活用して行う場合は、当該の余剰地及び既存建物は行政財産の使用許可又は普通財産の賃貸借契約により活用することを認める。詳細は「10 自主事業の実施」（自由提案）を参照すること。

（参考） 想定される機能の例

機能	内容
子育て支援機能	託児所や子ども向けの屋内遊び場など、子育て支援に寄与するもの
住居機能	県内での定着や定住の促進に寄与するもの
生活利便機能	入居者又は地域住民を主な対象とした、生活利便の向上に寄与

	するもの
コミュニティ機能	入居者・地域住民の交流や多世代交流、地域内外の交流に寄与するもの

※あくまで想定であり、要求水準書の範囲内で、上記以外の提案を妨げるものではない。

(2) 実施条件

ア 契約の当事者

余剰地活用にあたり、事業契約に基づき余剰地を取得する者は余剰地活用企業とする。

イ 保証金

余剰地活用企業は、事業契約の締結時に、事業契約書に定める保証金を県に納付すること。なお、保証金は事業履行の担保を目的とするものである。

ウ 余剰地の引渡し

余剰地Ⅰ及びⅡは既存建物付きで引き渡す。余剰地Ⅰ及びⅡ以外の土地を提案により余剰地活用業務の対象とする場合は、既存建物解体後、更地の状態で引き渡す。

余剰地内の既存建物

棟名	構造	竣工（年度）	階数	戸数	延床面積
A	RC造	昭和48年	5階	30戸	1,354.6㎡
B	RC造	昭和48年	5階	30戸	1,476.7㎡
C	RC造	昭和49年	5階	30戸	1,647.9㎡
D	RC造	昭和49年	5階	30戸	1,647.9㎡
E	RC造	昭和50年	5階	30戸	1,422.9㎡
U	RC造	昭和52年	5階	20戸	1,165.8㎡
V	RC造	昭和52年	5階	20戸	1,165.8㎡
W	RC造	昭和53年	5階	30戸	1,877.1㎡
X	RC造	昭和54年	5階	20戸	1,244.8㎡
Y	RC造	昭和54年	5階	20戸	1,329.9㎡
Z	RC造	昭和54年	5階	20戸	1,244.8㎡
計				280戸	15,578.2㎡

※床面積は【資料4「既存住宅関連図」】に基づく数値

エ 用途制限について

以下の施設は民間提案施設として計画・整備してはならない。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設。
- (イ) 興行場法（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設。
- (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設。
- (エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設。
- (オ) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設。

また、建築基準法、都市計画法等を遵守するとともに、提案する建築用途に関連する法令等に適合した計画とすること。

オ 業務の実施状況についてのモニタリング

余剰地活用企業は、県が要請したときは、余剰地における民間提案施設の整備状況について、県に報告し、県の実地調査（民間施設等の整備状況が事業提案書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力するものとする。なお、この調査については、余剰地活用企業への所有権移転登記をした日から工事が完了（施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了）するまでの間とし、最長で所有権移転登記をした日から10年間とする。

カ 提案内容の変更に関する協議

余剰地活用企業が提案した民間提案施設の計画・内容について、事前の予測が困難な、著しい社会情勢の変化等により、施設の着工前までに提案内容の履行が困難となった場合は、県と余剰地活用企業は協議を行うものとする。協議において、県がやむを得ないと判断した場合、余剰地活用企業は、民間提案施設の計画・内容を変更することができるものとする。余剰地活用企業の計画・内容を変更する場合の開業期限等については、別途協議の上、決定するものとする。

10 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、事業用地内を活用して、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、又は普通財産の賃貸借契約により、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。

なお、余剰地Ⅰ、Ⅱの一部を活用して自主事業を実施する場合は、余剰地Ⅰ、もしくはⅡを県から取得せずに、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。

（１）行政財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱い

- ア 建替住宅、改修住宅、既存住宅との合築は不可とする。
- イ 建替住宅内又は用地内で自主事業を実施する場合は、原則、行政財産の目的外使用許可にて使用料を徴収する。
- ウ 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性がある。
- エ 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

（２）普通財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱い

- ア 既存住宅との合築は不可とする。
- イ 県は事業者から普通財産の賃借料を徴求する。
- ウ 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

（３）活用に当たっての留意点

- ア 建替住宅の屋上を自主事業に活用することも可能とするが、事業者の責において適切な施設整備及び維持管理を行うこと。
- イ 事業者が県から取得する余剰地の部分以外の事業用地内において、行政財産の目的外使用許可を得る、又は普通財産の賃貸借契約により、既存建物を活用し自主事業を行う場合は、既存建物をスケルトン状態にするための解体工事費は県が負担することとする。ただし、具体的な解体工事費は、事業契約の際に県が示す価格とし、自主事業の敷地の定期借地の賃料は、県との協議により定める。なお、前述した県が負担する解体工事費、及び行政財産である既存建物を含む当該敷地の定期借地の賃料等は、総合評価における価格評価の対象とはしない。なお、既存建物の瑕疵については、県は一切責任を負わない。
- ウ 事業者は、事業用地内を拠点として、駐車場・駐輪場を自主事業として提案することも可能とする。
- エ 事業者は、事業期間中、自らの費用負担で自主事業を行うものとする。

オ 自主事業は、入居者の居住性を損なうものとしなないこと。また、自主事業として提案された施設等の利用者と入居者の動線を適切に区分する等、セキュリティや安全管理に配慮すること。

カ 事業期間終了後、事業者の負担により事業者にて設置した施設等の撤去を行うこと。