

川口アパート建替事業
要求水準書
(修正版)

~~令和4年12月5日~~

令和5年3月6日

長崎県

目 次

1 総則	1
(1) 本書の位置づけ	1
(2) 事業の目的	1
(3) 本事業の基本方針	2
(4) 本事業の性能規定について.....	2
(5) 用語の定義	3
(6) 本事業の施設概要	4
(7) 事業期間	5
(8) 事業実施手順	6
(9) 事業の範囲	6
(10) 遵守すべき法令等	7
(11) 個人情報の保護及び情報公開.....	11
(12) 秘密の保持	11
(13) 要求水準書の変更	11
(14) 県が実施するモニタリング.....	11
(15) 開発行為に関する事項	12
(16) 水道・下水道・電気・電話等整備.....	12
(17) 水道加入金	12
(18) 電柱等の撤去	12
(19) 川口公園の再整備スケジュール.....	12
2 建替住宅の機能及び性能等に係る要求水準	14
(1) 整備方針、基本的な考え方.....	14
(2) 施設計画	15
3 建替住宅整備業務に係る要求水準	17
(1) 総則	17
(2) 業務の要求水準	18
4 既存住宅解体業務に係る要求水準	23
(1) 総則	23
(2) 業務の要求水準	23
5 維持管理・運營業務に係る要求水準	27
(1) 総則	27
(2) 業務の要求水準	27
6 余剰地活用業務（付帯事業）	30
(1) 基本的方針	30
(2) 実施条件	30
(3) バスベイ整備との調整	33

資料一覧

番号	資料名称
資料 1	事業用地付近見取図
資料 2	事業用地平面図
資料 3	事業概要図
資料 4	既存住宅関連図
資料 5	既存公園関連図
資料 6	道路現況図
資料 7	上水道埋設状況図
資料 8	下水道埋設状況図
資料 9	電気状況図
資料 10	ガス管理設状況図
資料 11	敷地測量図
資料 12	建替住宅設計要領
資料 13	ボーリング柱状図
資料 14	基本設計図書
資料 15	実施設計図書
資料 16	完成図書
資料 17	住宅性能評価の等級
資料 18	過去の改修工事
資料 19	既存住宅アスベスト分析結果表
資料 20	アスベスト含有箇所（想定）
資料 21	建替住宅の修繕区分表
資料 22	入居者対応業務の対象
資料 23	長崎県営住宅等指定管理者業務仕様

○ホームページ公表資料（ダウンロード）

番号	資料名称
添付資料－1	資料 1 ・ 資料 2 ・ 資料 3
添付資料－2	資料 4
添付資料－3	資料 5
添付資料－4	資料 6 ・ 資料 7 ・ 資料 8 ・ 資料 9 ・ 資料 10 ・ 資料 11 ・ 資料 12
添付資料－5	資料 13 ・ 資料 14 ・ 資料 15 ・ 資料 16 ・ 資料 17
添付資料－6	資料 18
添付資料－7	資料 19
添付資料－8	資料 20
添付資料－9	資料 21 ・ 資料 22 ・ 資料 23

1 総則

(1) 本書の位置づけ

本書は、長崎県（以下「県」という。）が、「川口アパート建替事業」（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、プロポーザル参加者を対象に交付する「募集要項」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、募集に参加するプロポーザル参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。

プロポーザル参加者は、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) 事業の目的

川口アパート（以下「既存住宅」という。）は、昭和46年に整備された県営改良住宅であり、建設から50年以上が経過し耐震性が不足しており、災害時における既存住居入居者の安全確保が困難な状態となっている。また、地震等の災害により同住宅が倒壊した場合、緊急輸送道路である国道206号が閉塞する可能性を含んでいる。

そこで、県は、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減の実現をはかるため、長崎市（以下「市」という。）と連携し、PFI事業として、既存住宅を隣接する川口公園（市の都市公園）の敷地に建て替える事業を実施する。また、整備後の建替住宅の維持管理・運営を実施するとともに、事業によって創出された余剰地について、事業者の提案により民間提案施設を整備・運営する余剰地活用業務を付帯事業として実施する。

(3) 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。

【本事業の基本方針】

○川口アパート

- ・ 単身者、高齢者、子育て世代等に配慮した、誰もが安心して暮らせる多世代型の住居【多様性】
- ・ 将来の入居者数変動にも対応する、可変可能な間取りの設定【柔軟性】
- ・ 耐震性を確保し、居住性を向上する等の災害対応機能の強化【安全性】

○川口公園（長崎市による別事業）

- ・ 地域の顔として、活動を創出する、ふれあい・憩いの場
- ・ 緊急避難場所としての災害対応機能
- ・ 事業者の創意工夫の発揮による、公園での賑わい創出・交流促進等の付加的機能

○余剰地

- ・ 少子高齢化、人口減少等の課題を有する県・市において、立地特性に優れた平野部の余剰地を最大限に活用し、事業者の創意工夫の発揮により、暮らしの質の向上、利便性の向上、県・市の課題解決等に寄与する民間提案施設の導入



川口アパート・川口公園・余剰地が相乗効果を発揮し、誰もが暮らしやすい「まち」としての魅力を高める

(4) 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、プロポーザル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) プロポーザル参加者は、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發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プロポーザル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。

(5) 用語の定義

用語	定義
本事業	「川口アパート建替事業」をいう。
参加者	本事業の公募型プロポーザルに参加する民間事業者をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
事業用地	【資料1「事業用地付近見取図】】【資料2「事業用地平面図】に示す事業対象用地をいう。
建替住宅用地	【資料3「事業概要図】に示す建替住宅を整備する土地をいう。
移設公園用地	【資料3「事業概要図】に示す川口公園を移設し整備する土地をいう。
建替住宅	建替住宅用地に整備する川口アパート及び外構を含む施設全体をいう。
既存住宅	既存の川口アパート及び外構を含む施設全体をいう。
既存施設	現川口アパートの建築物、屋外施設及び外構、現川口公園の屋外施設及び外構を含む施設全体をいう。
移転	建替住宅へ入居する者の移転をいう。
既存住宅入居者	既存県営住宅の入居している者すべてをいう。
入居者	建替住宅の入居している者すべてをいう。
余剰地	事業用地から建替住宅用地、移設公園用地を除いた土地をいう。
既存公園	既存の川口公園全体をいう。
移設公園	移設公園用地に整備する川口公園全体をいう。
民間提案施設	余剰地を活用して、定期借地権により、事業者が自らの責任及び費用において整備・運営する施設をいう。
余剰地活用企業	付帯事業として県から余剰地の貸付を受けて、民間提案施設を整備・運営する事業者をいう。

(6) 本事業の施設概要

ア 既存施設概要

施設名称	川口アパート（既存住宅）	川口公園
住所	長崎市川口町 11	長崎市川口町 2400
整備年度	昭和 46 年	昭和 26 年
施設概要	R C 造 7 階建て：1 棟	公衆便所（男女共用）：1 棟 ブランコ：1 基 ベンチ：13 基 複合遊具：1 基 プレハブ倉庫：1 基 屋外照明：4 基 フェンス：1 式 ジャングルジム：1 基 藤棚：1 基
入居戸数 ／ 管理戸数	県営改良住宅 80 戸／110 戸 県住宅供給公社住宅 10 戸／22 戸 （1 階は商業施設※）	—

上記概要は令和 4 年 4 月段階の情報であり、詳細は【資料 4「既存住宅関連図」】【資料 5「既存公園関連図」】に示す。

※ 1 階の浦上百貨センター及び 2 階の長崎県住宅供給公社住宅は、令和 6 年度中に退去予定。

イ 事業用地概要

(ア) 事業用地

項目	概要
所在地	長崎市川口町 11 長崎市川口 2400
建替住宅用地の面積	提案による
移設公園用地の面積	2,477 m ²
余剰地の面積	提案による
都市計画区域	都市計画区域、市街化区域
用途地域	商業地域
防火・準防火地域	—
建ぺい率・容積率	80%・400%
日影規制	—
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 26 年 川口公園完成 昭和 46 年 県営改良住宅川口アパート建設

(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6「道路現況図」】
- b 【資料7「上水道埋設状況図」】
- c 【資料8「下水道埋設状況図」】
- d 【資料9「電気状況図」】
- e 【資料10「ガス管理設状況図」】

(7) 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5年 5月
事業契約の仮契約の締結	令和5年 6月
事業契約に係る議会議決 (本契約としての効力発生)	令和5年 7月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	事業契約の議会の議決日～建替住宅の引渡し日
建替住宅の引渡し日(所有権移転)	事業者の提案による※
現住居者の移転(県にて実施)	建替住宅の引渡し日の翌日～令和 8年 3月
建替住宅維持管理・運営期間	建替住宅の引渡し日の翌日～令和28年 3月
既存住宅解体期間	令和8年 4月～令和9年 1月 なお、現住居者の移転が令和8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。 <u>また、解体期間の終了時期は最長で令和9年3月までとすることができる。</u>
余剰地活用業務(付帯事業)に係る定期借地権設定契約の締結	民間提案施設の設計完了時(着工前)を予定。 なお民間提案施設の着工は、既存住宅解体終了後から可能となる。
余剰地活用業務(付帯事業)に係る借地期間	一般定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から50年以上70年未満。 事業用定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から10年以上50年未満。

※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。

(8) 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 事業用地の敷地の確定

公図及び【「資料 11 「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。

イ 建替住宅整備

既存公園の一部を解体撤去し、建替住宅の整備を行う。

ウ 建替住宅の引渡し

建替住宅の引渡しを行う。

エ 既存住宅入居者の移転

既存住宅入居者の移転を行う。なお既存住宅入居者の移転支援業務は別途発注することとし、本事業範囲外とする。

オ 既存住宅の解体

既存住宅を解体し、撤去する。撤去後、県へ敷地の引き渡しを行う。

カ 建替住宅の維持管理・運営

建替住宅維持管理・運営期間にわたり、建替住宅の維持管理・運営を行う。

キ 余剰地における民間提案施設の整備及び運営

余剰地に民間提案施設を整備し、運営を行う。

(9) 事業の範囲

ア 建替住宅整備業務

(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 その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

(イ) 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 既存住宅解体業務

(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

ウ 建替住宅維持管理・運營業務

(ア) 建替住宅

- 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 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、建替住宅用地内を活用して、行政財産の使用許可により、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。

エ 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、事業用地から建替住宅用地及び再整備後の川口公園用地を除いた余剰地の活用にあたり、借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく定期借地権の設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を県と締結のうえ、独立採算事業として余剰地活用業務（付帯事業）を実施すること。定期借地権の種類は、借地借家法第22条に定める定期借地権（以下「一般定期借地権」という。）又は借地借家法第23条に定める定期借地権（以下「事業用定期借地権」という。）とする。

(10) 遵守すべき法令等

事業を実施するにあたって、事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。なお、以下に示す仕様書・基準等を参考とし、解釈に関して基準等の中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）
- 長崎市建築基準法施行細則（昭和 46 年規則第 10 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）
- 長崎市景観計画（平成 23 年 4 月、平成 30 年 11 月変更）
- 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）
- 長崎市環境保全条例（昭和 49 年長崎市条例第 11 号）
- 長崎市環境保全条例施行規則（昭和 49 年長崎市規則第 22 号）
- 長崎市環境基本条例（平成 11 年長崎市条例第 22 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）
- 長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例（平成 17 年長崎市条例第 4 号）
- 長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例施行規則（平成 17 年長崎市規則第 99 号）
- 長崎市屋外広告物条例（平成 8 年長崎市条例第 37 号）
- 長崎市屋外広告物条例施行規則（平成 9 年長崎市規則第 6 号）
- 長崎市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成 6 年長崎市条例第 3 号）
- 共同住宅建築にかかるごみステーション設置基準（長崎市 令和 3 年 4 月 1 日改正）
- 長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（平成 5 年 3 月 29

日 条例第 4 号)

- 長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例施行規則（平成 5 年 3 月 31 日 規則第 23 号）
 - 長崎市都市公園条例（昭和 34 年 7 月 22 日 条例第 27 号）
 - 長崎市都市公園条例施行規則（昭和 34 年 7 月 22 日 条例第 13 号）
 - 長崎市都市公園に係る移動円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する条例（平成 24 年 10 月 15 日 条例第 31 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】（ ” ）
- 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

(11) 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するにあたって知り得た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。

(12) 秘密の保持

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

(13) 要求水準書の変更

ア 要求水準の変更事由

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時
- (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時
- (ウ) その他業務内容の変更が特に必要と認められる時

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を支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

(14) 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。

(15) 開発行為に関する事項

本事業に必要な許認可申請を行うこと。
開発行為の内容は、次に示すとおりである。

ア 区画の変更

- (ア) 既存公園の土地は公園用地である。建替住宅の建設に伴い公園の境界を変更する必要があることから、区画の変更該当し、開発行為となる。
- (イ) 事業者は開発行為に際して関係部局と協議を行い、指導及び基準に従うこと。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 川口公園の再整備スケジュール

- (ア) 本事業と別途長崎市が実施する川口公園の再整備スケジュールは以下のとおりである。事業者の提案内容(建替住宅及び余剰地活用事業の施設計画)を参考とした上で、川口公園の再整備を予定しており、建替住宅及び余剰地との境界に強固な構造物等を設置することは想定していない。
- (イ) 川口公園の再整備に関し、長崎市は、令和4年10月27日付で、「長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)公園の変更(長崎市決定)」を公告し、川口公園の区画変更にかかる都市計画を決定した。また、長崎市は、令和8年度に基本設計及び実施設計を、令和9年度以降、工事に着手する予定である。

段階	手続き等
 <p style="text-align: center;">現況</p>	<p>【令和4年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市にて川口公園の都市計画変更（区画の変更） ・市有地及び県有地に関する協定書締結 ・建替住宅の設計期間中に県有地と市有地の所有権移転登記
 <p style="text-align: center;">Step1</p>	<p>【令和6～7年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業用地（現川口アパート及び川口公園敷地）に係る開発許可申請の上、1期工事として建替住宅（新川口アパート）を整備
 <p style="text-align: center;">Step2</p>	<p>【令和7年度中】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替住宅（新川口アパート）への移転、運営開始（都市計画法第37条第1項より建築制限等の例外規定による） <p>【令和7～8年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川口アパートの解体
 <p style="text-align: center;">Step3</p>	<p>【令和8年度～】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2期工事として民間施設の整備（都市計画法第37条第1項より建築制限等の例外規定による） <p>【令和9年度～】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2期工事として川口公園の整備（長崎市が実施）
 <p style="text-align: center;">整備完了</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為の施工完了

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) 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。
- (ウ) 性能の一部について外部機関の評価を得るため、登録住宅性能評価機関より、住宅性能評価書及び建設性能評価の交付を受けること。
- (エ) 県が求める性能は【資料 12「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 12「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) 建替住宅用地が公園や余剰地に隣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

(ア) 住戸数は80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	戸数割合	戸数	世帯構成員 (標準)
1DK・1LDK タイプ	35～40 m ²	77%	62 戸程度	1～2 人
2DK・2LDK タイプ	50～60 m ²	23%	18 戸程度	3～4 人
		100%	80 戸	

※住戸専用面積は公営住宅法に則り算定することとし、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。

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。

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8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 集会施設室として 100 m²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。

（イ）駐車場

- a 設置しない。ただし、事業者が自主事業により駐車場を設置することは可能とする。

（ウ）駐輪場

- a 設置しない。ただし、2DK、2LDKタイプの住戸は、住戸内もしくは各住戸に隣接する共用廊下等にて1住戸1台分の専用スペースを設けるものとする。

（エ）ごみ置場（ごみステーション）

- a 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 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 その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

(イ) 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～建替住宅の引渡し日（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（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

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 11「敷地測量図」】【資料 13「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、プロポーザル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

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、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、公園及び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、公園及び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、公園及び余剰地について、合筆・分筆等の登記手続きを行うこと。

イ 建設業務

(ア) 建替住宅の建設工事業務

a 既存公園の一部解体

(a) 事業者は、建替住宅の建設にあたり、適切な時期に既存公園の一部（建替住宅用地部分）を解体すること。解体の対象は建替住宅用地部分に存する樹木やベンチ等とし、事業者により処分することを基本とするが、事業者自らの建替住宅の計画によるものとする。

b 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。

c 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。

d 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 16 「完成図書」】のとおりとする。

e 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 17 「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事項すべて（図面の用意・費用、司法書士・土地家屋調査士への委託費用、登記での登記手続き・費用を含む）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 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、プロポーザル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（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 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 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 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9年1月（但し、解体工事業務は、令和8年4月～令和9年1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) 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。

施設名称等	構造	竣工（年度）	階数	戸数	床面積（㎡）
川口アパート	R C	昭和 46 年	7	県営改良住宅 110 公社住宅 22 (1 階商業施設)	8,094.312 ㎡

※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 18 「過去の改修工事」】【資料 19 「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料 20 「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 PCB使用電気機器及びPCB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「PCB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19「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料20「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19「既存住宅アスベスト分析結果表」】【資料20「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) 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、工事監理施工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 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。

5 維持管理・運營業務に係る要求水準

(1) 総則

ア 業務区分

(ア) 建替住宅の維持管理・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 自主事業の実施（自由提案）

イ 業務期間

建替住宅：建替住宅の引渡し日（事業者提案による）の翌日～令和 28 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) 建替住宅については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。

イ 業務毎の要求水準

(ア) 建替住宅

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、完全に本住宅等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

- ・ 本住宅等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、【資料 21「建替住宅の修繕区分表」】に示す区分のうち、事業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 21「建替住宅の修繕区分表」】による。
- ・ 類似の県営住宅の年間退去数より、3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 21「建替住宅の修繕区分表」】による。
- ・ 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

- ・ 入居者の公募から、退去に関する手続きまで、【資料 22「入居者対応業務の対象」】に示す各種業務について、公営住宅法等の趣旨に則り、スムーズな対応を行う。
- ・ 各種補助業務については、県と緊密に連携し、これにあたる。

e 自主事業の実施（自由提案）

- ・ 事業者は、建替住宅用地内を活用して、行政財産の使用許可により、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自主事業として実施することができる。なお、建替住宅の屋上の活用も可能とするが、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。
- ・ 事業者は、建替住宅用地内を活用して、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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 事業期間終了後、事業者の負担により施設等の撤去を行うこと。

6 余剰地活用業務（付帯事業）

（1）基本的方針

本事業では、建替住宅及び川口公園の整備により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、入居者と地域住民の交流・多世代間の交流等の促進による暮らしの質の向上、地域の住みやすさ・利便性の向上、県及び市が抱える課題の解決等に寄与する機能の導入が期待される。

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建設及び維持管理・運営を行うこと。

（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 定期借地権の種類

定期借地権の種類は、一般定期借地権又は事業用定期借地権とする。

イ 契約の当事者

余剰地活用にあたり、定期借地権設定契約を締結する者は、SPCもしくは余剰地活用企業とする。

ウ 契約の締結

県と余剰地活用企業は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、協議終了以降に事業用地（余剰地）への定期借地権の設定にあたっての権利義務を規定した定期借地権設定契約を締結する。締結にかかる費用は、余剰地活用企業の負担とする。

なお、事業者の提案により事業用定期借地権設定契約を締結する場合は、借地借家法により公正証書の作成手続きを行う。

エ 契約期間

一般定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から50年以上70年未満、事業用定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から10年以上50年未満とし、事業者の提案

に委ねる。貸付期間には、民間提案施設の建設に要する期間及び施設の除却等に要する期間を含むものとする。

オ 保証金及び連帯保証人

余剰地活用企業は、定期借地権設定契約の締結時に、定期借地権設定契約書に定める保証金を県に納付すること。ただし、定期借地権設定契約書所定の条件を満たす場合はこの限りではない。保証金が納付された場合は、定期借地権設定契約の満了、又は契約が解除されたとき、原状回復を確認後、余剰地活用企業の請求に基づき利子を付さずに返還する。なお、保証金は事業履行の担保を目的とするものである。

また、余剰地活用企業は、定期借地権設定契約の締結時に、定期借地権設定契約書に定めるところにより連帯保証人を立てるものとする。ただし、定期借地権設定契約書所定の条件を満たす場合はこの限りではない。

カ 貸付料

貸付料は、最優秀提案者決定後、県と余剰地活用企業の協議により確定した面積に、提案された貸付料単価を乗じて得た価額となる。

キ 貸付料の支払

余剰地活用企業による貸付料、保証金等の支払に係る具体的な手続等については、定期借地権設定契約書に定めるところによる。

ク 貸付料の改定

貸付料が社会情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわないと判断した場合、県及び余剰地活用企業で協議の上、貸付料を改定することができるものとする。

ケ 事業用地（余剰地）の引渡し

定期借地権設定契約に伴う事業用地（余剰地）の引渡しは、余剰地活用企業により用地測量を行ったうえで、契約締結後速やかに行う。また土地の引渡し時には、余剰地活用企業の賃借権設定登記を同時に行うものとする。余剰地活用企業は、土地の引渡し後、速やかに民間提案施設建設に着手し、県に対して着工届を提出しなければならない。

コ 借地権の譲渡等の禁止

建設期間中は、第三者への借地権の譲渡又は第三者への転貸又は第三者に対する私権の設定は認めない。また、建設期間後において、事前に県の承諾を得ることなく余剰地活用企業から第三者への借地権の譲渡、転貸又は第三者に対する私権の設定は認めない。

サ 設計確認及び承諾

余剰地活用企業は、基本設計及び実施設計の完了後、速やかに県の指示する設計図書等を提出の上、以下に規定する県の確認及び承諾を受けなければならない。県の承諾等を得られなかったことを理由として、ス に示す開業期限を延期することはできない。

また、事業実施にあたり必要な許認可等は、余剰地活用企業の責任において取得対応を行うこと。

(ア) 基本設計の確認

県は、余剰地活用企業が行う基本設計について、提案内容等との整合性を確認する。余剰地活用企業は、基本設計について県の承諾を受けない限り、実施設計に着手でき

ない。

(イ) 実施設計の確認

県は、余剰地活用企業が行う実施設計について、提案内容等との整合性を確認する。余剰地活用企業は、実施設計について県の承諾を受けない限り、事業用地（余剰地）の引渡しを受けることはできない。

なお県は随時、余剰地活用企業が行う設計内容及び進捗を確認することができるものとする。また、設計の実施中に疑義が生じた場合は、余剰地活用企業は県と速やかに協議を行うものとする。

シ 建設

民間提案施設の建設においては、工事等による騒音・振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等、余剰地活用企業の責任及び費用負担において行うこと。

また、電気や水道の引込み、下水の接続等、事業に必要なインフラ関連設備については、公共施設（建替住宅）の引込設備等とは別に設けること。また、事業用地（余剰地）への引込みは、公共施設用地（建替住宅用地及び川口公園）を横断してはならない。

ス 開業期限

余剰地活用企業は、定期借地権設定契約において県と協議により定めた開業期限までに民間提案施設を開業しなければならない。

セ 維持管理・運営

民間提案施設に係る事業は余剰地活用企業の独立採算とする。余剰地活用企業は、民間提案施設において発生すると想定されるリスクについて、建替住宅の維持管理・運営に影響が及ばないように十分な対策を講じること。また、余剰地活用企業の責任において、適切な安全管理を行うこと。

ソ 違約金

余剰地活用企業又は余剰地活用企業から借地権を取得した者は、定期借地権設定契約の定めるところによる事由が余剰地活用企業又は余剰地活用企業から借地権を取得した者に存する場合は、定期借地権設定契約に定める違約金を支払わなければならない。なお、違約金の支払いにより、契約解除に伴う県の損害賠償請求を妨げるものではない。

タ 契約満了時における措置

余剰地活用企業は、定期借地権設定契約の契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、自らが建築した建築物等を自己負担で撤去の上、原状回復及び賃借権設定登記の抹消及び施設の滅失登記を行い、県に事業用地（余剰地）を返還するものとする。

また、余剰地活用企業は県に対し、契約期間満了時、又は契約の解除時に事業用地（余剰地）にある建築物等の買取を請求することはできない。

チ 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。

ツ 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。

(3) バスベイ整備との調整

県は、本事業とは別に、国道 206 号にバスベイ（路線バスの停留所）の整備を行うことを予定している（バスベイの整備期間：令和 8 年 1 2 月頃から令和 9 年 3 月頃を予定）。事業用地内で重複するバスベイの整備区域については、余剰地面積に含まないものとする。

事業者は、バスベイ整備の関係各課と十分に協議を行い、本事業を進めること。なお、バスベイの計画提示時期は令和 4 年 12 月、バスベイの計画確定時期は令和 6 年 3 月を予定している。