

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

要求水準書（案）

〈県営住宅整備業務等〉

令和8年3月

宮 崎 県

目次

第1 総則.....	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 遵守すべき法令等.....	1
3 要求水準書の変更.....	6
4 業務の実施状況についてのモニタリング	6
第2 基本的事項.....	9
1 本事業の基本理念・基本方針	9
2 業務範囲	10
3 事業用地に関する事項	11
4 事業実施手順.....	13
第3 県営住宅整備業務に関する要求水準.....	14
1 施設整備の考え方.....	14
2 施設整備に関する条件	16
3 建替住宅等の事前調査及び設計業務.....	19
4 既存住宅等の解体撤去業務	20
5 建替住宅等の整備業務	23
6 その他の業務.....	26
第4 用地活用業務に関する要求水準.....	30
1 用地活用業務に関する条件	30
2 社会情勢の変化などによる措置.....	30
第5 コミュニティ形成支援業務に関する要求水準（任意提案）	31
1 コミュニティ形成支援業務に関する条件	31
2 社会情勢の変化などによる措置.....	31

[添付資料]

添付資料 1：事業用地見取り図

添付資料 2：整備範囲図

添付資料 3：インフラ整備状況

添付資料 4：施設設計要領

添付資料 5：敷地測量図（入札説明書等の公表時に示す）

添付資料 6：地質調査関連資料（先行建替住宅エリア）

添付資料 7：アスベスト調査結果（13-4 棟）

添付資料 8：住宅性能評価の等級（案）

添付資料 9：化学物質室内濃度調査要領（案）

添付資料 10：既存住宅関連図

[用語の定義]

用語の定義は、実施方針に示す用語の定義に基づくものとする。

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

「宮崎県営住宅一ヶ岡団地再整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）〈県営住宅整備業務等〉」は、宮崎県（以下「県」という。）が実施する宮崎県営住宅一ヶ岡団地再整備事業（以下「本事業」という。）のうち、県営住宅整備業務、用地活用業務及びコミュニティ形成支援業務（任意提案）に関して、県が要求する性能の水準を示すとともに、入札参加者の提案に対して、県が具体的な指針を示すのである。

なお、入居者移転支援業務の要求水準については、別途、「要求水準書〈入居者移転支援業務〉」を参照すること。

2 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令及び条例等（法令及び条例等には施行令及び施行規則等を含む。）は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、PFI 事業者、用地活用企業及びコミュニティ形成支援企業（以下「附帯事業者」という。）がその許認可等を取得しなければならない。

(1) 法令等

- ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- キ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ク 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ケ 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）
- コ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- サ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- シ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ス ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- セ 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）
- ソ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- タ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- チ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

- ナ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ニ 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）
- ヌ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- ネ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ノ 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）
- ハ 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）
- ヒ 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）
- フ 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）
- ヘ 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）
- ホ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- マ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ミ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ム 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- メ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- モ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ヤ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ユ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヨ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ラ 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。以下「廃棄物処理法」という。）
- リ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ル 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- レ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- ロ 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）
- ワ 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）
- ヲ 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- ン 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ア 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）
- イ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ウ 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 18 年国土交通省令第 378 号）

(2) 宮崎県条例等

- ア 宮崎県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 35 号）
- イ 宮崎県建築基準法施行細則（昭和 46 年規則 37 号）
- ウ 美しい宮崎づくり推進条例（平成 29 年条例第 23 号）
- エ みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例（平成 17 年条例第 20 号）
- オ みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例施行規則（平成 17 年規則第 42 号）

- カ 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例（昭和 48 年条例第 14 号）
- キ 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例施行規則（昭和 48 年規則第 48 号）
- ク 宮崎県人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 15 号）
- ケ 宮崎県建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 34 号）
- コ 宮崎県宅地建物取引業法施行細則（昭和 47 年規則第 29 号）
- サ 宮崎県文化財保護条例（昭和 31 年条例第 15 号）
- シ 宮崎県文化財保護条例施行規則（昭和 31 年規則第 2 号）
- ス 宮崎県環境基本条例（平成 8 年条例第 8 号）
- セ 宮崎県木材利用促進条例（令和 3 年条例第 20 号）
- ソ 宮崎県個人情報保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 38 号）
- タ 美しい宮崎づくり推進条例（平成 29 年条例第 23 号）
- チ 宮崎県屋外広告物条例（平成 5 年条例第 13 号）
- ツ 宮崎県屋外広告物条例施行規則（平成 5 年規則第 35 号）
- テ 宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年条例第 25 号）
- ト 宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（平成 9 年条例第 53 号）
- ナ 宮崎県営住宅の整備基準に関する条例（平成 24 年条例第 70 号）
- ニ 宮崎県営住宅の整備基準に関する条例施行規則（平成 24 年規則第 55 号）
- ヌ 宮崎県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）
- ネ 宮崎県暴力団排除条例施行規則（平成 23 年規則第 6 号）
- ノ 宮崎県移動等円滑化のために必要な県道の構造に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 66 号）
- ハ 県道の構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年条例第 65 号）
- ヒ 県道の構造の技術的基準を定める条例施行規則（平成 24 年規則第 53 号）
- フ 宮崎県防災対策推進条例（平成 18 年条例第 52 号）
- ヘ 宮崎県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（平成 17 年条例第 67 号）

(3) 延岡市条例等

- ア 延岡市建築基準細則（平成 11 年規則第 15 号）
- イ 延岡市都市計画法施行細則（平成 9 年条例第 28 号）
- ウ 延岡市文化財保護条例（昭和 51 年条例第 33 号）
- エ 延岡市水道事業給水条例（昭和 34 年条例第 28 号）
- オ 延岡市水道事業給水条例施行規程（昭和 47 年訓令第 5 号）
- カ 延岡市下水道条例（平成 10 年条例第 23 号）
- キ 延岡市下水道条例施行規程（平成 19 年企業管理規程第 2 号）
- ク 延岡市景観条例（平成 23 年条例第 7 号）
- ケ 延岡市景観規則（平成 23 年規則第 18 号）
- コ 延岡市移動等円滑化のために必要な特定道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年条例第 10 号）

- サ 延岡市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 7 年条例第 16 号）
- シ 延岡市火災予防条例（昭和 48 年条例第 34 号）
- ス 延岡市火災予防条例施行規則（昭和 49 年 2 月 1 日規則第 14 号）
- セ 延岡市環境基本条例（平成 11 年条例第 9 号）
- ソ 延岡市環境基本条例施行規則（平成 11 年規則第 12 号）
- タ 延岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 35 号）
- チ 延岡市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 22 号）

(4) 適用基準等

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能または仕様とすること。なお、基準等はすべて最新版を適用すること。

ア 設計・施工

建替住宅等の設計・施工を行うにあたっては、以下の方針等を遵守すること。

- (ア) 宮崎県営住宅設計方針
- (イ) 宮崎県建築物設計指針
- (ウ) 宮崎県建築工事設計要領書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）
- (エ) 宮崎県犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針
- (オ) 宮崎県犯罪の防止に配慮した道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場の構造、設備等に関する指針
- (カ) 延岡市開発指導要綱（平成 14 年告示第 189 号）

その他、以下の基準等の最新版を参考とすること。

- (ア) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- (イ) 公共建築工事標準仕様書・詳細図（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（同上）
- (エ) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（同上）
- (オ) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（同上）
- (カ) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（同上）
- (キ) 建築工事監理指針（同上）
- (ク) 電気設備工事監理指針（同上）
- (ケ) 機械設備工事監理指針（同上）
- (コ) 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- (サ) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・調査編・建築編）（同上）
- (シ) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・電気編）（同上）
- (ス) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・機械編）（同上）
- (セ) 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）（同上）
- (ソ) 公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（建設省住宅局住宅整備課）
- (タ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- (チ) 公共建築木造工事標準仕様書（同上）
- (ツ) 建築工事標準詳細図（同上）
- (テ) 構内舗装・排水設計基準（同上）
- (ト) 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- (ナ) 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- (ニ) 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- (ヌ) 建築設備計画・設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ネ) 測量法測量作業規定準則（国土交通省）
- (ノ) 道路構造令の解説と運用（(社)日本道路協会）
- (ハ) 道路土工施工指針（同上）
- (ヒ) 舗装設計施工指針（同上）
- (フ) 舗装設計便覧・施工便覧（同上）
- (ヘ) 道路排水工指針（同上）
- (ホ) 道路照明施設設置基準（同上）
- (マ) コンクリート標準示方書（土木学会）
- (ミ) 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）
- (ム) 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）
- (メ) 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）
- (モ) 共同住宅に係る防犯上の留意事項（警視庁・国土交通省）
- (ヤ) 防犯上に配慮した共同住宅に係る設計指針（警視庁・国土交通省）
- (ユ) 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）
- (ヨ) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- (ラ) 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（平成 15 年 7 月 3 日国土交通省通達）
- (リ) 手すり先行工法等に関するガイドライン（平成 21 年・厚生労働省）
- (ル) 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル（国土交通省住宅局建築指導課 編集）
- (レ) 住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準（全保険法人統一基準）
- (ロ) 津波避難ビル等の構造上の要件の解説（国土交通省国土技術政策総合研究所、一般社団法人建築性能基準推進協会、協力独立行政法人建築研究所）
- (リ) 津波浸水想定を設定する際に想定した津波に対して安全な構造方法等を定める件（平成 23 年・国土交通省告示 1318 号）
- (ヲ) 県内企業優先発注及び県産品の優先使用等に係る実施方針（平成 26 年 2 月 18 日制定）

イ 積算

建替住宅等の工事費内訳明細書を作成するにあたっては、以下の基準等の最新版を参考とす

ること。

- (ア) 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）
- (イ) 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (ウ) 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (エ) 公共住宅屋外設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (オ) 土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課監修）

(5) その他

上記(1)から(4)までに關する全ての關連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の条例及び關係法令についても遵守すること。

なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守すること。

ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、PFI 事業者及び附帯事業者（以下「事業者グループ」という。）は自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

3 要求水準書の変更

県は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者グループが行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

(1) 要求水準書の変更の手続き

県は、事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、事業契約書で定める。

- 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

県と事業者グループは、要求水準書〈県営住宅整備業務等〉の変更に伴い、事業者グループが行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、要求水準書〈入居者移転支援業務〉とともに、県営住宅整備に係る対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

4 業務の実施状況についてのモニタリング

県は、事業者グループが行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。

事業者グループは、事業契約後、モニタリング実施計画書の案を県に提出する。県は、事業者グル

ープと協議し、モニタリング実施計画書を確定する。

事業者グループは、業務遂行状況を報告するための定例会議（モニタリング会議）を設置する。会議体の開催方法については、県と協議の上決定する。

また、各業務の要求水準・提案内容等の充足、履行状況の確認については、事業者グループが「要求水準確認報告書（チェックリスト）」及び「提案書確認報告（チェックリスト）」を作成し、自ら確認の上、県に提出して確認及び承諾を受けることとする。

モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。

(1) 県営住宅整備業務のモニタリング

ア 設計時

- (ア) PFI 事業者は、事前調査及び設計着手前に計画書及び工程表を県に提出し、県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) PFI 事業者は、事業契約後速やかに事業提案書に基づき基本設計及び実施設計を行い、県によるモニタリングを受け、設計成果物を納品しなければならない。
- (ウ) PFI 事業者は、許認可及び各種申請等に係る報告書を県の求めに応じて滞納なく提出すること。
- (エ) PFI 事業者は、交付金・補助金等の申請に係る書類一式を県の求めに応じて滞納なく提出すること。
- (オ) PFI 事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を県に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (カ) PFI 事業者は、事前調査、基本設計及び実施設計の各完了時に完了報告書及び事業契約書に定める図書を県に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、積算や工事施工等に支障がないよう、県の指定する様式等にて提出すること。
- (キ) PFI 事業者は、事前調査及び設計の状況について、県の求めに応じて随時説明及び報告を行うこと。

イ 解体撤去時

- (ア) PFI 事業者は、解体撤去工事にあたり、解体設計を行うとともに、適切な工法選定と施工計画書の作成を行い、県のモニタリングを受けるものとする。なお、解体設計で想定していない状況があった場合の計画変更については、県と協議の上、進めるものとする。
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、施工計画書及び工程表を県へ提出し、県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。
- (ウ) 工区ごとの解体撤去工事が完了した時点で、各工区の状況を示した現況図等を含む完了報告書を県に提出し、完了状況の確認を受けること。

- (エ) 県は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、PFI 事業者は県の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

ウ 建設工事時

- (ア) 建替住宅等の建設工事の着手前に、施工計画書及び工程表を県へ提出し、県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) PFI 事業者は、建設工事期間中の協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等を定期的に提出し確認を受けること。
- (ウ) PFI 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に県に通知すること。県は、これらに立ち会うことができる。
- (エ) PFI 事業者は、工事の進捗状況及び施工状況等について県に報告し、県の求めに応じて説明を行うこと。また、県は事前の通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- (オ) PFI 事業者は、施工期間中、県の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 工区ごとの建設工事が完了した時点で、各工区の状況を示した現況図等を含む完了報告書を県に提出し、完了状況の確認を受けること。
- (キ) 県は、竣工確認の検査を実施する。確認は、設計図書等との照合、試運転等を行い確認する。
- (ク) 県は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、PFI 事業者は県の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

エ 工事監理時

- (ア) 工事監理業務の実施前に、業務計画書を県に提出し、県が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- (イ) PFI 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月、監理業務報告書を提出し、適切な方法により説明するとともに、県の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理業務報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、県からの指示事項への対応記録、県が実施するモニタリングの内容の記録、施工検査記録等とし、特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。

(2) 附帯事業のモニタリング

- (ア) 県は、附帯事業者が行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。モニタリング期間は、用地活用業務については事業契約後から整備完了まで、コミュニティ形成支援業務は事業契約後から業務終了までとする。
- (イ) 附帯事業者は、事業契約後、業務着手前に計画書及び工程表を県に提出し、県から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。
- (ウ) 附帯事業者は、業務完了時に報告書を県に提出し、要求水準等を満たしていることの確認を受けること。

第2 基本的事項

1 本事業の基本理念・基本方針

本事業における基本理念・基本方針は、次のとおりである。

【基本理念】 誰もが安心して暮らせる安全で豊かな住生活の構築

(1) 安心して暮らせる防災・減災対策

- ・ 事業用地は、津波災害対策警戒区域のため、建替住宅は津波防災地域づくり法に基づく指定避難施設又は災害対策法に基づく指定緊急避難場所（津波）の指定を前提に、周辺住民も含め避難できる計画とする。
- ・ 災害発生時でも分かりやすい避難動線の確保や地域住民を含めた避難場所として活用できる等、防災・減災対策がとれた施設として整備する。

(2) 多世代交流の促進による地域コミュニティの醸成

- ・ 事業用地周辺は、小学校3校、幼稚園、中学校、生活利便施設に近いという立地から若年世帯・子育て世帯はもちろんのこと、周辺地域も含めた多世代が暮らしやすい居室及び住棟構成を図る。
- ・ 地域全体の絆を深める拠点として、地域に開かれた広場や集会所の整備を進め、地域コミュニティの醸成を図る。

(3) 住居性能向上により快適な住環境の確保

- ・ ユニバーサルデザインの導入や防犯・防災面を考慮し、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心して暮らせる住環境を整備する。
- ・ ZEH水準を満たすことで、誰もが快適に過ごすことが出来る住居性能とし、ライフサイクルコストの削減にも寄与する。

(4) 良好な都市環境の形成に寄与

- ・ 周辺の自然と調和した街並み・景観をリードする計画とする。
- ・ 適切な住棟配置計画、外装色彩計画、及び植栽計画等により、見通しの良い、明るく安心できる団地・まちを目指す。
- ・ 地域の木材を活用することで、環境にも優しく、木のぬくもりを感じられるあたたかい住環境を整備する。

(5) 民間活力の導入財政負担の軽減

- ・ 建設期間中に見込まれる余剰地や空き住戸を活用し、地域住民や対象施設の住民が気軽に憩うことのできる環境の整備を行う。
- ・ 事業を民間企業に一括発注することで、民間ノウハウの活用による事業費の軽減やより質の高い公益サービスの実現を目指す。

2 業務範囲

事業者グループが実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務の全体工程計画、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を策定する。なお、用地活用業務、コミュニティ形成支援業務を実施する場合は、同様に事業計画を策定するものとする。

(2) 県営住宅整備業務

PFI 事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

ア 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

- (ア) 事前調査業務（測量調査、地質調査、アスベスト事前調査等）
- (イ) 建替住宅等の基本設計及び実施設計
- (ウ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (エ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅等の建設工事
- (イ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (ウ) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- (エ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (オ) 化学物質の室内濃度測定
- (カ) 内覧会開催協力
- (キ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ その他業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- (オ) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

- (カ) 契約不適合検査の実施
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) 家賃算定資料の作成支援
- (コ) 建築・設備維持管理保全計画の作成支援

(3) 用地活用業務

用地活用企業は、県から用地の賃借をし、民間収益施設の整備、運営等を実施する。

(4) コミュニティ形成支援業務（任意提案）

コミュニティ形成支援業務は任意提案とし、空き家となる既存住宅（1棟）又は解体後の空き地を建替住宅等の整備期間中に賃借し活用することができる。

3 事業用地に関する事項

本事業では事業用地を県営住宅整備用地及び活用用地に分割する。県営住宅整備用地においては建替住宅等の整備、活用用地においては既存住宅等の解体撤去及び整地等とともに、提案に応じて民間収益施設の整備を行う。

事業用地は、県営住宅整備着手から完了までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。

事業用地の使用期間中、事業者グループは敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の目的で使用してはならない。

事業者グループは、事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、事業用地周辺の公衆の利用に支障がないように配慮するとともに、利用者の安全管理に努めること。

なお、事業用地については「添付資料 1：事業用地見取り図」、事業の整備範囲については「添付資料 2：整備範囲図」を参照すること。

事業用地に関する詳細は、入札説明書等の公表時に示す。

(1) 立地条件

所在地	延岡市北一ヶ岡
対象敷地面積	事業用地面積 約 20,062 m ² ※先行建替住棟の整備エリアを除いた面積
都市計画	第一種中高層住居専用地域
防火地域	指定なし（法 22 条区域）
日影規制	4 時間-2.5 時間 平均地盤面高さ 4m
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限/北側斜線制限
その他	津波災害警戒区域（基準水位 約 7m）

(2) 許認可等における基本的な考え方

事業者グループは、提案に応じて、必要な許認可等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担すること。

(3) インフラ等の整備

県営住宅整備に必要な給水配管、排水配管、消防水利、電柱、電線、ガス管等の敷設等は適切に検討し、県、延岡市、その他関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行い、整備すること。

参考として、事業用地におけるインフラ関係の現況を「添付資料3:インフラ整備状況」に示す。

電気、通信については、敷地周辺道路に設置の電柱（九州電力、NTT西日本）から引込みを行っている。

ガスについては、旧簡易ガス事業者である宮崎液化ガス株式会社がガス事業法に基づく登録ガス小売事業者としてLPガスを供給しており、LPガス収納庫が2カ所設置されている。

PFI事業者は、既存入居者のガス利用の妨げにならないよう配慮し、既存のLPガス収納庫の撤去及び新たなLPガス収納庫の整備を行うこと。整備にあたっては、宮崎液化ガス株式会社と協議の上、整備すること。

なお、附帯事業に伴うインフラ施設の整備に要する費用においては、附帯事業者の負担とする。

(4) 土地利用履歴

県は、土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壤汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、事業の実施にあたっては、PFI事業者及び用地活用企業の責任において、法令に基づく手続きを行うこと。

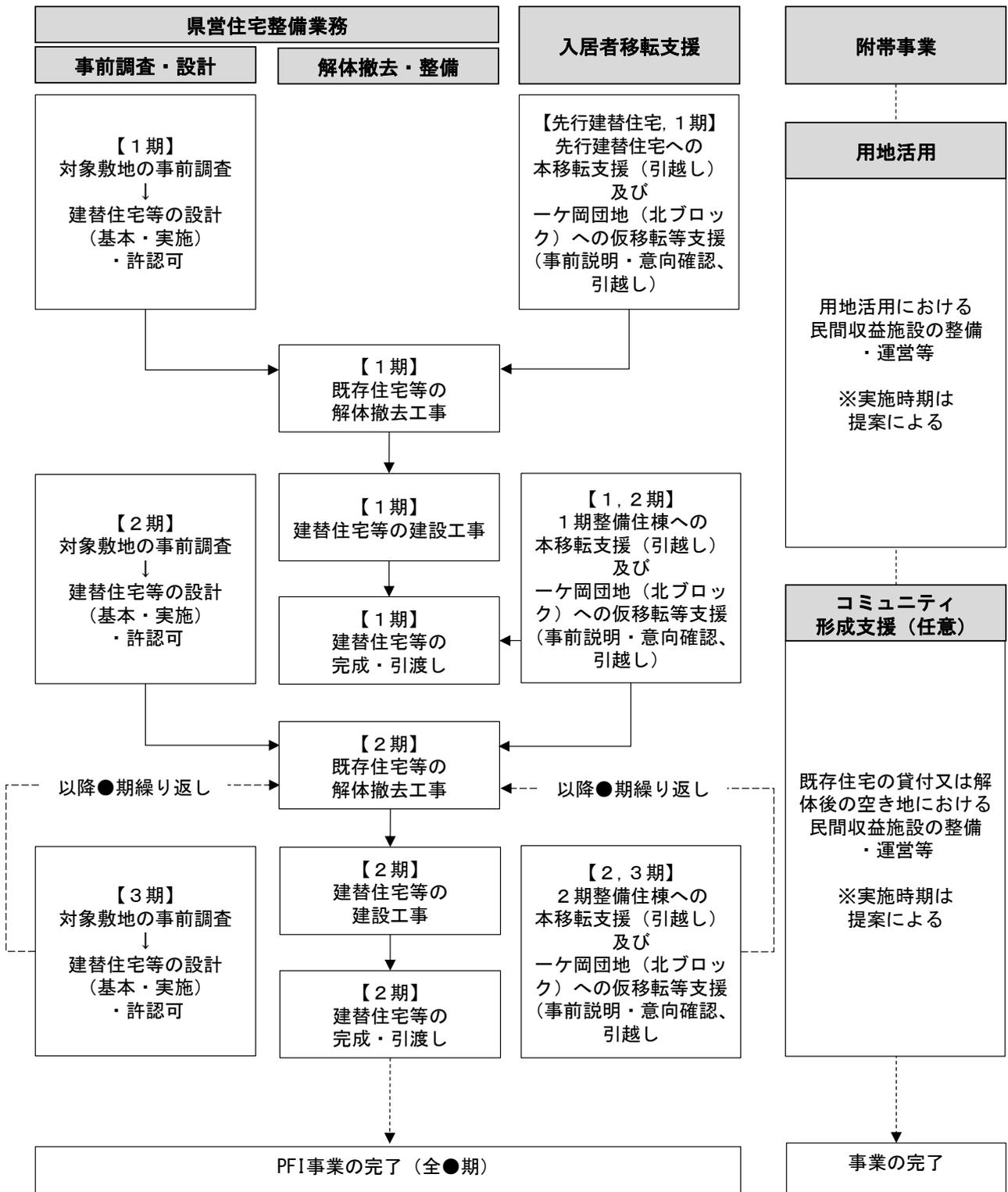
(5) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財包蔵地外であるが、工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、速やかに県に報告するとともに、県の教育委員会文化財課と協議を行い、適切に対応すること。

なお、埋蔵文化財発掘の届出については、県が実施するものとする。また、発掘調査においても、PFI事業者及び用地活用企業による建物の配置計画が定まった段階で、発掘調査が必要な個所において県が実施するものとする。

4 事業実施手順（参考）

本事業の基本的な実施手順は下図のとおりとする。



第3 県営住宅整備業務に関する要求水準

県営住宅整備業務における施設計画に関する要求水準は次に示すとおりであり、建替住宅等の具体的な仕様等の要求水準は、「添付資料4：施設設計要領」に基づくこと。

1 施設整備の考え方

以下の各項目に示す内容を十分に配慮したうえで施設計画を作成すること。

(1) 安全・防犯等への配慮

- ア 周囲からの見通しが確保される配置計画、動線計画にするとともに、共用廊下や屋外空間の外灯を適切に設置・管理することで防犯性の高い住宅を整備すること。
- イ 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、津波や火災に対する安全性に配慮すること。
- ウ 火災や地震時等の災害時の救助・消防活動が容易に行え、入居者がスムーズに避難できる構造とすること。
- エ 災害発生時の身近な避難・活動場所として活用できるように、災害時に必要な機能の導入を積極的に検討すること。
- オ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。
- カ 敷地内の通路等は、入居者が安全に利用できるよう歩車分離を行うこと。

(2) 良好な住環境の形成

- ア 敷地条件を踏まえ、日照や採光、プライバシー、防音、風害、防災、防犯、電波障害などに配慮すること。
- イ 住棟及び住戸は、衛生上及び耐久性上、必要な構造、設備及び性能を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー、風害等の条件について、敷地形状の制約等の敷地条件を十分考慮に入れて検討した上で計画すること。
- ウ 全体の調和に配慮するとともに、周辺景観と調和したデザイン、色彩とすること。
- エ 県営住宅整備にあたっては、各住棟から集会所や周辺利便施設までの動線について、子どもや高齢者、妊婦、障がい者等が可能な限り不自由なく安全に利用できる施設計画とすること。
- オ 施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、すべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保すること。

(3) 地域コミュニティの活性化

- ア 現役世代や子育て世帯等の多様な世帯の受け入れに配慮するとともに、多様な世帯の交流が図られるような計画とすること。
- イ 住棟、集会所等の付帯施設の配置及び計画にあたっては、入居者同士と入居者と地域住民等の良好なコミュニティの形成やまちの活性化に寄与する取り組みが促進されるよう工夫すること。
- ウ 広場や集会所は、地域コミュニティに寄与できるよう、入居者だけでなく周辺の地域住民が利用できる施設とすること。

(4) 維持管理への配慮

- ア ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。
- イ 使用資材の選定にあたっては、修繕・更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮すること。
- ウ 事業用地における共用空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）は、あらゆる入居者等にとって管理及び生活がしやすいものとする。

(5) 地球環境への配慮

- ア ZEH-M Oriented 以上の基準を満たし（BELS 認証を取得）太陽光発電設備を設置することで、断熱性能等の確保や一次エネルギー消費量の削減を行い、省エネ性能の向上に寄与すること。
- イ 工事期間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、ごみの減量化を行うとともに、リサイクル材及びエコマテリアルの活用を積極的に行うこと。
- ウ 建替住宅等の整備にあたっては、積極的な地域材の使用に努めること。

2 施設整備に関する条件

(1) 建替住宅の規模・戸数等

ア 整備戸数・住戸面積

整備戸数は223戸程度とする。住戸タイプ別の整備戸数・住戸面積は以下のとおりとする。

世帯人員	1人	2人	3人以上
住戸タイプ	1DK	2LDK	3LDK
戸数	49戸程度	123戸程度	51戸程度
構成比	22%程度	55%程度	23%程度
住戸面積	40㎡程度	60㎡程度	80㎡程度

※整備戸数の合計が下回るとは認めないが、住戸タイプごとの住戸数は、構成比の±2%未満の増減を認める。また、車いす対応住戸を全体で2戸程度整備することとし、詳細は入札公告時に示す。

※住戸面積は、壁芯面積とし、上記面積の5%未満の増減を認める。

※住戸面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。

イ 配置計画

「添付資料4：施設設計要領」に留意するほか、以下の点に配慮すること。

- (ア) 敷地全体のバランスや維持管理の容易性及び安全・安心の確保を考慮し、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を与えないよう対策を講じること。
- (エ) 明快な平面構成とし、全住戸の主要室は南向きを基本とすること。
- (オ) 敷地内の車路は、幅員6.0mを原則とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。
- (カ) 建替住宅相互及び建替住宅における共用廊下から各住戸への視線を考慮し、入居者のプライバシーに配慮した計画とすること。

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) 3階以上の住棟はエレベーターを設置すること。
- (ウ) 将来の居住世帯（世帯人数、世帯構成等）及びニーズ（生活スタイル等）の変化への対応が容易な計画とすること。
- (エ) 津波防災地域づくり法に基づく指定避難施設又は災害対策法に基づく指定緊急避難場所（津波）の指定を前提とした仕様とする。

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）を基本とするが、建替住棟のうち1棟以上を木造との混構造とすること。混構造の住棟については、津波災害警戒区域の基準水位に配慮した計画とすること。なお、住棟は原則として、耐火構造とすること。
- (イ) 建替住宅の高さ（階数）については、日影条件や圧迫感、電波障害等の影響に配慮して設定すること。

オ 設備計画

- (ア) 更新性及びメンテナンス性を考慮し、容易に保守点検や改修工事が行える計画とすること。
- (イ) 住戸の熱源は電気とガスの併用とすること。
- (ウ) 給湯器は、浴室・台所・洗面の3点給湯とすること。

(2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は、次のとおりとする。なお、詳細については、「添付資料4：施設設計要領」による。

ア 駐車場

- (ア) 駐車場は、屋外平面駐車場とし、駐車台数は住戸数に対して110%以上を整備すること。また車いす使用者用駐車場は、1住棟あたり1か所以上、その他可能な限り来客用や管理用の駐車スペースを確保すること。
- (イ) 先行建替住棟に近接した位置に先行建替住棟用の駐車場を6台程度整備すること。

イ 駐輪場・バイク置場

駐輪場・バイク置場は、平面式の屋根付きとし、駐輪台数は住戸数に対して100%以上整備すること。駐車台数の20%程度は、自動二輪車にも対応できる駐車スペースを確保すること。

ウ ごみ置き場

ごみ置き場は、延岡市の担当課と打ち合わせの上、構造、面積、配置を検討すること。

エ 集会所

- (ア) 自治会活動や入居者同士や地域住民のコミュニティの場となるような設備を備えること。
- (イ) 集会所は、広場等のオープンスペースへの動線を確保した上で、コミュニティに配慮した配置計画とし、Aブロック、Bブロックにそれぞれ整備すること。独立棟とする場合は、木造平家建てとする。なお、津波災害警戒区域であることを考慮し、住棟内に計画することも可能とする。

オ 広場及び緑地

- (ア) 広場及び緑地は、豊かな住環境形成及びコミュニティの活性化につながる場として整備すること。
- (イ) 広場は、オープンスペースや遊歩道等の屋外空間を有効に配置すること。

(ウ) 緑地は、遊歩道や駐車場周辺に重点的に配置すること。

カ その他の付帯施設

外灯、敷地内通路、LP ガス収納庫、団地案内版、植栽等を整備すること。

3 建替住宅等の事前調査及び設計業務

(1) 事前調査業務

ア 測量調査

事前に県が実施している測量調査に関する情報は、「添付資料 5：敷地測量図」に示すとおりである。また、本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 地質調査

本事業で必要となる地質調査は、PFI 事業者の責任及び費用負担において必要な時期に適切に実施すること。

先行建替住宅の整備にあたり県が実施した地質調査の結果については、「添付資料 6：地質調査関連資料（先行建替住宅エリア）」に示すとおりである。

ウ 周辺家屋調査

工事に伴って周辺家屋等に棄損等を及ぼすおそれがある範囲については、事前に調査を行い、棄損等があった場合は、事後調査の上、PFI 事業者の責任及び費用負担において必要な時期に適切に対策を実施すること。

エ 電波障害調査

テレビ電波障害調査は、机上検討及び事前調査を必要な時期に適切に実施し、障害対策が必要な場合は、事業者の責任及び費用負担において、速やかに行うこと。また、事後調査の結果、障害対策が必要となった場合も同様とする。

オ PCB 含有調査

既存住宅の解体撤去に先立ち、PCB を含有するシーリング材及び電気設備の有無について事前調査を行い、その結果を県に報告すること。

カ アスベスト含有調査

(ア) PFI 事業者は、既存住宅の解体撤去に先立ち、解体撤去業務を行う上で必要と考えるアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を県に報告すること。

(イ) 解体済みの 13-4 棟のアスベスト含有材使用状況調査の結果は、「添付資料 7：アスベスト調査結果（13-4 棟）」に示すとおりである。

キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

PFI 事業者は、上記ア～カまでの事前調査業務の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、PFI 事業者の責任及び費用負担において、必要な時期に適切に実施する。

なお、調査終了後に調査報告書を作成し、県に提出すること。提出時期は県と協議すること。

(2) 建替住宅等の基本設計及び実施設計

ア 一般事項

- (ア) 基本設計・実施設計の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設の整備に関する全ての工事を対象とする。
- (イ) 県は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案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。
- (ウ) 実施設計については、仕様の統一性や団地全体の調和等に配慮すること。
- (エ) 設計業務は、県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、記録等により適宜県に報告すること。
- (オ) 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について県に報告すること。
- (カ) 県は、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または一部について何ら責任を負担するものではない。
- (キ) 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこと。
- (ク) 設計業務の実施にあたっては、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

(3) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

PFI 事業者は、上記の業務の他、事業実施に必要となる業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、PFI 事業者の責任及び費用負担において、必要な時期に適切に実施すること。

4 既存住宅等の解体撤去業務

(1) 解体撤去対象施設等

PFI 事業者は、以下に示す事業用地内の既存住宅等を解体撤去すること。ただし、県と協議して建替住宅等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。

解体撤去の対象施設には、事業用地内に存する建築物及び付帯施設等の工作物（什器備品等を含む。）であり、撤去範囲は地上及び地下部分（杭及び基礎等）の全て（事業者の提案を踏まえて利用可能な植栽等を除く。）とする。なお、解体に伴い地盤改良が必要な場合は、PFI 事業者が行うこと。

団地名	住棟番号	建設年度	階数	構造		戸数
県営一ヶ岡団地	13-1	S47	4	RC	中耐	16
	13-2	S45	4	RC	中耐	24
	13-5	S46	4	RC	中耐	24
	13-6	S47	4	RC	中耐	16
	13-7	S46	4	RC	中耐	16
	14-1	S50	5	RC	中耐	20
	14-2	S50	5	RC	中耐	20
	14-3	S49	5	RC	中耐	20
	14-4	S48	5	RC	中耐	30

	15-1	S49	5	RC	中耐	30
	15-2	S48	5	RC	中耐	30
	15-3	S48	5	RC	中耐	30
	15-4	S49	5	RC	中耐	30
付帯施設	集会所、物置、駐輪場、ゴミ置き場、LPガス収納庫、受水槽、広場及び緑地・通路等					

(2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

- ア 既存住宅等の解体撤去工事にあたり、事業用地周辺が住宅地であることを十分に認識し、周辺住宅地(特に隣接する住宅地、既存住宅)の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うこと。
- イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存住宅等の解体撤去に関する設計に反映させること。
- ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

ア 一般事項

- (ア) 解体撤去の工法は、周辺(特に隣接する住宅地、既存住宅)の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると県が認める工法を採用すること。
- (イ) 解体撤去時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止や騒音対策等のため、防音パネル等による養生、散水等の処置を講じること。また、随時、振動・騒音について、法令に基づき計測を行うこと。
- (ウ) 解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、県と協議し、指示を受けること。また、当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な範囲で県が負担するものとする。
- (エ) 設備の撤去に関しては、使用中の既存建築物に支障がないか確認し、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずること。
- (オ) その他については、「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)ア(ア)～(ウ)」に準用する。

イ アスベスト含有建材の処理

- (ア) PFI 事業者が実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については県と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例」等の関係法令に基づき、PFI 事業者の責任において適正に処理を行うこと。
- (イ) なお、既存住宅1棟当たりには、解体済みの13-4棟と同等程度のアスベストが含有されているとみなし、これらの撤去に係る費用については13-4棟と同等程度を入札金額に含むが、想定以上のアスベストが存在することが判明した際は、その除去処分方法について県に提案

し確認を得るものとする。県が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、県は合理的な範囲の費用を負担するものとする。

- (ウ) 既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められる箇所については、「大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）」及び「石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）」「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和 3 年 3 月環境省）」に基づき適切に処理を行うこと。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 「建設副産物適正処理推進要綱」（平成 14 年建設経建発第 333 号）及び「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）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「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）等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。
- (ウ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物処理法により許可を受けた施設とすること。

エ 作業日・作業時間

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)イ」に準用する。

オ 工事車両の進行

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)ウ」に準用する。

カ 解体撤去後の敷地整備

建替住宅用地以外の既存住宅等の解体撤去後の事業用地については、次に示す敷地整備を行うこと。

- (ア) 現地測量のうえ、区域を鋺等で明確にすること。
- (イ) 整地・敷均しを行うこと。
- (ウ) 解体後から建替住宅整備開始まで一定期間駐車場や入居者の生活動線として使用する場合は、駐車場利用や入居者の生活動線を想定する場合に支障ないよう締め固め、砕石敷きなどを考慮する。

キ 保険の付保等

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)エ」に準用する。

(4) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

- ア 工事監理者は、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（令和 6 年国土交通省告示第 8 号）を遵守するとともに、既存住宅等の解体撤去工事が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認すること。また、事業契約書、

設計図書等の内容について熟知し、かつ解体撤去工事現場及び現場周辺の状況に精通し、解体撤去工事が円滑かつ適正に実施されるように監督することとし、工事監理に当たっては、「建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）（最新版）」を参考とする。

イ 工事監理者は、解体撤去業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い及び、検査等を行い、工程管理及び品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。

ウ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、施工写真を撮影し監理報告書において整理すること。

エ 解体撤去工事に当たる企業への指示は書面で行うとともに、県のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

オ その他については、「5 建替住宅等の整備に関する業務(2)」に準用する。

(5) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

PFI 事業者は、上記 (2) ～ (4) までの既存住宅等の解体撤去業務の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、PFI 事業者の責任及び費用負担において、必要な時期に適切に実施すること。

5 建替住宅等の整備業務

(1) 建替住宅等の建設工事

ア 一般事項

(ア) 建設工事は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど周辺地域へ十分配慮するとともに、関係法令に基づき、工事を進めること。

(イ) 一ヶ岡団地及び周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、十分に配慮された施工計画（工事期間中の入居者の動線計画を含む）を作成し、適切な施工管理を行うこと。

(ウ) 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。

(エ) 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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

(オ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、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。

(カ) 現場代理人及び監理技術者を関連法令に基づき配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について県に届け出ること。

(キ) 工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外での建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、一ヶ岡団地及び周辺地域の住民並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。

(ク) 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。

- (ケ) 工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・上下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等（自治会・町内会等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。
- (コ) 適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図ること。
- (ク) 発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をすること。
- (ク) 建設発生土は、数量、時期及び搬出先等をあらかじめ十分に計画し、適正な処分を行うこと。
- (ス) 災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施すこと。
- (セ) 万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築すること。
- (ソ) 周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- (タ) 工事期間中は、工事定例会（月 1 回程度）を実施すること。定例会は、県も含めて実施することとする。

イ 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に県及び近隣等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。

- (ア) 作業時間は、概ね午前 8 時から午後 6 時（準備及び後片付けまで含む）までを基本とするが、詳細は協議の上、決定すること。
- (イ) 大きな騒音・振動を伴う作業は、午前 9 時から午後 5 時までとすること。
- (ウ) 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮すること。
- (エ) 土曜日、日曜日、祝日は休日とし、作業を行う場合は県と協議すること。

ウ 工事車両の進行

- (ア) 工事車両の通行は、工事の各段階において、周辺住民や近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に県との協議・調整を行うこと。
- (イ) 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を確認し、事前に警察や道路管理者等と打合せを行うこと。
- (ウ) 可能な限り道路への影響が出ないように工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。
- (エ) 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。
- (オ) 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

エ 保険の付保等

- (ア) 本事業に関する工事全般を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険または土木工事保険、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) PFI 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに県に提出すること。

(2) 建替住宅等の建設に関する工事監理

- ア 工事監理に当たる企業は、工事監理者（建築基準法第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を専任かつ常駐で配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、県の確認を受けること。
- イ PFI 事業者は、工事監理者を関係法令に基づき配置し、工事監理業務を実施させること。
- ウ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の整備に関する業務が業務水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- エ 建設企業への指示は書面等により適切に行い、県の要求に応じて、当該書面を提出すること。
- オ 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。
- カ 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を県に提出し、県が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- キ 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、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、県の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- ク 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。
- ケ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、主要構造部、隠ぺいされる部分及び断熱材の施工写真を添付すること。
- コ 工事監理者は、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（令和 6 年国土交通省告示第 8 号）を遵守するとともに、建替住宅等の建設工事が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認すること。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ建設工事現場及び現場周辺の状況に精通し、建設工事が円滑かつ適正に施工されるように監督することとし、工事監理に当たっては、「建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」を参考とする。
- サ 工事監理者は、建替住宅等の整備に関する業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験または検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。
- シ 主要構造部の施工写真を構造の単位ごとに、断熱材の施工写真を部屋ごとに撮影し、県に提出すること。建設工事に当たる企業への指示は書面で行うとともに、県のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

(3) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

PFI 事業者は、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。以下「品確法」という。）に基づき、指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付

を受けること。この際の要求性能は、「添付資料 8：住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。

(4) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

ア PFI 事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託する。

イ 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。なお、利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握したうえで、工程計画及び管理を行う。

(5) 化学物質の室内濃度測定

本事業に必要な化学物質の室内濃度調査は、事業者が必要な時期に適切に実施すること。また調査にあたっては、「添付資料 9：化学物質室内濃度調査要領」を遵守すること。

(6) 内覧会開催協力

ア 既存入居者に対する内覧会の開催に協力すること。内覧会の実施内容については、要求水準書〈入居者移転支援業務〉による。

(7) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

PFI 事業者は、上記（1）～（6）までの建替住宅等の建設工事の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、PFI 事業者の責任及び費用負担において、必要な時期に適切に実施する。

6 その他の業務

(1) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続

PFI 事業者は、建築確認申請のほか、本事業の実施にあたり、計画・設計及び施工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事業者の責任において、遅延なく行うこと。

また、PFI 事業者は建築確認申請を除く各種申請等に必要な費用を負担すること。

(2) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）

ア 電波障害調査

(ア) 本事業に必要な電波障害調査は、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。

(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、県に提出すること。

イ 周辺家屋調査

- (ア) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、県に提出すること。

ウ その他周辺影響調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、県営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の責任及び費用負担において、本件工事の着工前、工事期間、本件工事の完了後の各段階において必要に応じて、適切に周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること。
- (イ) 調査、分析及び検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、県に提出すること。

(3) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）

- ア 事業契約締結後、提案した計画に関して、関係機関との調整や設計の進捗状況に応じて、既存住宅入居者及び近隣住民に対して、計画内容に関する説明会を行い、質疑等についても適切に対処すること。また、計画内容に対する要望が出た場合は、県と協議し、可能な範囲で対処すること。
- イ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。
- ウ 周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等が寄せられた場合ややむを得ず補償等が生じた場合等については、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。
- エ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じること。
- オ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用負担において、電波障害対策を速やかに実施すること。
- カ 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（くぼみ等を含む）した場合、事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は管理者に速やかに連絡し、その指示に従うこと。

(4) 完成確認、所有権の移転及び引渡し

ア 建替住宅等の完成検査

- (ア) PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の完成検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。
- (イ) 検査の実施にあたっては、事前に県に通知し、県は、PFI 事業者による完成検査に立会うことができるものとする。
- (ウ) PFI 事業者は、完成検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第7条第5項による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県に報告するとともに、イの完成確認を受けることとする。なお、建築基準法第7条の6のただし書きを適用する場合は必要な手続きを行うこと。

イ 完成確認、所有権の移転及び引渡し

県は、PFI 事業者による建替住宅等の完成検査の終了後、以下の方法により完成確認を行う。確認の結果、事業契約書の内容に適合していると判断された場合、事業者は、県に対し建替住宅等の所有権の移転及び引渡しを行うこととする。なお、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

- (ア) 完成確認は、PFI 事業者の立会いの下で実施する。
- (イ) PFI 事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、建替住宅等の現地確認を実施する。
- (ウ) PFI 事業者は、設備・器具等の取扱に関する件への説明を実施する。
- (エ) PFI 事業者は、完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出する。必要とする完成図書は、事前に県に確認するものとする。

(5) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

- ア PFI 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、各敷地の帰属や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）を適切な時期に実施すること。
- イ PFI 事業者は、確定測量の実施後速やかに、各敷地の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成を行うこと。
- ウ 確定した事業用地について、分筆等の登記手続きを行うこと。
- エ 国や県等が実施する本事業への照会に関する回答資料の作成支援を行うこと。

(6) 契約不適合検査の実施

- ア 県は、建替住宅等の性能や機能、耐用等疑義が生じた場合、事業者に対し、締結した事業契約書で定める契約不適合責任期間において、契約不適合検査を行わせることができるものとする。
- イ 本検査にかかる費用は事業者の負担とし、本検査で契約不適合と認められる部分については、PFI 事業者の責任において補修又は代替物の引渡しを行うこと。

(7) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援

県が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図や配置図、平面図、面積表等の図書類等）の作成など、県の支援を行うこと。

(8) 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、PFI 事業者は、事業期間内に県が受検することになった場合、資料作成や会計検査員への説明補助、現地調査への立会等により、県を支援することと。

(9) 家賃算定資料の作成支援

PFI 事業者は、県が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や、工事費内訳等の資料を県と協議の上作成し、県が指示する時期までに提出すること。

(10) 建築・設備維持管理保全計画の作成支援

建替住宅等の大規模改修・修繕を含む維持管理計画を作成すること。なお、計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、県と協議すること。

第4 用地活用業務に関する要求水準

1 用地活用業務に関する条件

(1) 基本事項

- ア 用地活用業務は、県が建替住宅等の整備に伴い発生する用地の貸付を行い、用地活用企業が自己の責任及び費用において民間収益施設の整備を行うこと。
- イ 活用内容は、用地活用企業の提案によるものとする。ただし、県営住宅の用途又は目的を妨げない限度とした提案とする。
- ウ 県営住宅整備業務やコミュニティ形成支援業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、用地活用企業の創意工夫やノウハウを最大限活用すること。
- エ 活用用地に整備する民間収益施設は、周辺地域及び周辺環境に十分配慮し、調和のとれた計画とすること。
- オ 用地活用企業は活用用地の定期借地契約を締結するにあたり、必要な測量・分筆等を行い、登記手続きを行うこと。

(2) 用地活用の計画に関する条件

- ア 業務の実施場所や用地の面積については、用地活用企業の提案とするが、入居者及び周辺住民の利用等に配慮した提案とすること。
- イ 県は本事業の整備にあたって、現役世代や子育て世帯等の多様な世帯を受け入れ、多世代交流や地域コミュニティの活性化に期待をしていることから、これらに配慮した機能をもつ施設の計画を行うこと。
- ウ 県が期待する機能については、以下のとおりとする。
 - (ア) 一ヶ岡団地入居者及び地域住民の子どもや子育て層向けの機能
 - (イ) 一ヶ岡団地入居者及び地域住民のコミュニティを活性化する機能
 - (ウ) 一ヶ岡団地入居者及び地域住民の生活の利便性が向上する機能

(3) 活用用地の貸付に関する事項

- ア 県が用地活用企業に対し、宮崎県公有財産取扱規則に基づき、必要な土地の貸付を行うものとする。
- イ 用地活用企業が県から用地を借地借家法上の事業用定期借地権設定契約にて賃借（有償）し、事業期間終了時に施設を解体撤去し、更地返還を行うものとする。
- ウ 用地の貸付の賃料は、普通財産（土地及び建物）の貸付料算定要領（昭和61年4月1日総務部財産総合管理課）による。

2 社会情勢の変化などによる措置

- 用地活用企業は、事業提案書にて提案した計画どおりに実施しなければならない。
- ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上、同じ用途に限り提案内容を変更し用地を活用できるものとする。

第5 コミュニティ形成支援業務に関する要求水準（任意提案）

1 コミュニティ形成支援業務に関する条件

(1) 基本事項

ア コミュニティ形成支援業務は、建替住宅等の整備期間中に県から以下のいずれか又は両方を賃借し、地域コミュニティの形成や活性化等、地域のまちづくりに資する活用を行うこと。

(ア) 整備にあたって空き家となる既存住宅（1棟）

(イ) 解体後の空き地

イ コミュニティ形成支援企業は、自己の責任及び費用において業務を実施すること。

ウ 活用内容は、コミュニティ形成支援企業の提案によるものとする。ただし、県営住宅の用途又は目的を妨げない限度とした提案とすること。

エ 県営住宅整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、創意工夫やノウハウを最大限活用すること。

(2) 既存住宅（1棟）及び解体後の空き地の貸付に関する事項

ア 県は、コミュニティ形成支援企業に対し、宮崎県公有財産取扱規則に基づき、既存住宅（1棟）は普通財産契約にて貸付、解体後の空き地は行政財産として使用許可を行う。

イ 事業期間終了時に施設を解体撤去し、更地返還を行うものとする。

ウ 既存住宅（1棟）及び解体後の空き地の貸付料及び使用料は、財産に関する条例（第5条第1項第3号）、宮崎県公有財産取扱規則及び普通財産（土地及び建物）の貸付料算定要領による。なお、提案内容踏まえた貸付料及び使用料の減免の協議に応じる。

2 社会情勢の変化などによる措置

コミュニティ形成支援企業は、事業提案書にて提案した計画どおりに実施しなければならない。ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上変更できるものとする。