

# 熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

## 要求水準書

【市営住宅整備業務及び余剰予定地活用業務（付帯事業）編】

令和5年（2023年）4月24日

熊本市

## 目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の変更	1
3	選定審議会意見の反映	1
第2	基本的事項	2
1	業務範囲	2
2	事業用地に関する事項	3
3	遵守すべき法令等	4
第3	事業全体に関する条件	8
1	事業用地全体に関する要求水準	8
2	建替基本方針	11
第4	市営住宅整備業務に関する条件	13
1	対象施設	13
2	施設計画に関する要求水準	13
3	調査に関する業務	15
4	設計に関する業務	16
5	既存住宅等の解体撤去工事に関する業務	17
6	建替住宅等の建設に関する業務	18
7	工事監理に関する業務	19
8	内覧会対象住戸の整備に関する業務	19
9	設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務	19
10	住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託	19
11	化学物質の濃度測定に関する業務	20
12	確定地形測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務	20
13	建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務	20
14	地元説明等近隣対策業務	21
15	社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務	21
16	家賃算定資料の作成支援業務	21
17	会計実地検査等の支援業務	21
18	契約不適合検査の実施	22
19	熊本市公共事業環境配慮指針における対応支援業務	22
20	その他上記業務を実施する上で必要な関連業務	22
第5	余剰予定地活用に関する業務	23
1	民間施設等の整備の条件	23
2	余剰予定地の土地利用に関する事項	23
3	その他	23

第6	業務内容の報告及びモニタリング	24
1	基本的な考え方	24
2	事業計画の策定	24
3	市営住宅整備業務に対するモニタリング	24
4	余剰予定地活用業務に対するモニタリング	25
5	PFI事業者に対する改善要求措置の方法	25

<別添書類>

別紙1：土地利用イメージ図  
別紙2：開発区域設定図  
別紙3：開発工事条件図  
別紙4：施設設計要領  
別紙5：大窪団地解体撤去工事対象図

資料1：団地概況図  
資料2：住棟・住戸関連表  
資料3：高平団地現況図  
資料4：高平団地筆界図  
資料5：高平団地インフラ現況参考図  
資料6：高平団地地形測量図  
資料7：高平団地地質調査概要  
資料8：既存住宅基本図  
資料9：アスベスト含有建材調査概要  
資料10：土地の利用履歴等調査概要

<参考資料> ※入札公告以降に配付予定

参考資料1：既存住宅等図面  
参考資料2：測量調査成果図データ  
参考資料3：地質調査報告書  
参考資料4：アスベスト等調査報告書

## **第1 総則**

### **1 要求水準書の位置づけ**

本要求水準書は、本事業のうち、「市営住宅整備業務」及び「余剰予定地活用業務」について、要求する性能の水準を示すものである。

### **2 要求水準書の変更**

市は、本事業の事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、P F I 事業者の対応を規定する。

#### **(1) 要求水準書の変更の手続き**

市は、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、P F I 事業者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。

#### **(2) 要求水準の変更に伴う契約変更**

市とP F I 事業者は、要求水準書の変更に伴い、P F I 事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、市営住宅整備業務の対価等について、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。

### **3 選定審議会意見の反映**

P F I 事業者の選定に当たっては、学識経験者等による選定審議会による審査を行う。その審査において、P F I 事業者の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見を出来る限り本事業に反映させるものとする。

## 第2 基本的事項

### 1 業務範囲

熊本市営住宅の整備は、住生活基本計画に掲げる「共に支え合い長く住み継ぎ人が集うくまもとの住まい・まちづくり」の基本理念のもと、「安心な“暮らし”の実現」「良質な“住まい”の実現」「住みやすい“まち”の実現」の3つの基本方針に基づき行うものである。

P F I事業者が、市営住宅整備業務及び余剰予定地活用業務として行う業務は、次のとおりである。

#### (1) 事業計画の策定

P F I事業者は、市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

#### (2) 市営住宅整備業務

P F I事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (エ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (ク) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (サ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (シ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (ス) 地元説明等近隣対策業務
- (セ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ソ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (タ) 会計実地検査等の支援業務
- (チ) 契約不適合検査の実施
- (ツ) 熊本市公共事業環境配慮指針における対応支援業務
- (テ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 余剰予定地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、市から余剰予定地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。  
余剰予定地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととする。

## 2 事業用地に関する事項

### (1) 事業地用地の概要

事業用地の概要は下表のとおりである。

名称	高平団地	大窪団地
所在地	熊本市北区高平2丁目381-1ほか	熊本市北区大窪5丁目261-6ほか
用地面積	14,312.0㎡	12,979.0㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域 準工業地域
指定建蔽率	60%	60%
指定容積率	150%	第二種中高層住居専用地域：150% 準工業地域：200%
高度地区	なし	なし
道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m	第二種中高層住居専用地域： 勾配 1.25 適用距離 20m 準工業地域： 勾配 1.5 適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m	第二種中高層住居専用地域： 勾配 1.25 立上り 20m 準工業地域： 勾配 1.5 立上り 31m
北側斜線	なし	なし
日影規制	時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間	第二種中高層住居専用地域： 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間 準工業地域：なし

### (2) 事業用地の現況

事業用地及びその周辺の現況については、別添書類の「資料1～10」を参照のこと。

### 3 遵守すべき法令等

#### (1) 法令及び条例等

本事業の実施にあたり、公営住宅法をはじめ関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び熊本市営住宅条例はじめ関係する条例等（施行規則等を含む。）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、P F I 事業者がその許認可等を取得すること。

#### ア 法令

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 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）
- (ウ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (エ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (オ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (カ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (キ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ク) 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）
- (ケ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 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) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ソ) 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）
- (タ) 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）
- (チ) 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）
- (ツ) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ナ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ニ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヌ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ネ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ノ) 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）
- (ハ) 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）
- (ヒ) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- (フ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヘ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ホ) 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）
- (マ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）

- (シ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ス) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (セ) 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）
- (ソ) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (タ) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- (チ) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- (ツ) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (テ) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- (ト) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (ナ) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (ニ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ノ) 都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ハ) 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）
- (ヘ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

#### イ 熊本県の条例等

- (ア) 熊本県景観条例（昭和 62 年条例第 7 条）
- (イ) 熊本県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 66 号）
- (ウ) 熊本県建築基準条例（昭和 46 年条例第 38 号）
- (エ) 熊本県文化財保護条例（昭和 51 年条例第 48 号）
- (オ) 熊本県個人情報保護条例（平成 12 年条例第 66 号）
- (カ) 熊本県暴力団排除条例（平成 22 年条例第 52 号）
- (キ) 熊本県高齢者、障害者等の自立と社会的活動への参加の促進に関する条例（平成 7 年条例第 16 号）
- (ク) 熊本県犯罪の起きにくい安全安心まちづくり条例（平成 17 年条例第 49 号）
- (ケ) 熊本県生活環境の保全等に関する条例（昭和 44 年条例第 23 号）
- (コ) 熊本県景観条例（昭和 62 年条例第 7 号）
- (サ) 熊本県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 50 号）
- (シ) 熊本県環境基本条例（平成 2 年条例第 49 号）
- (ス) 熊本県地球温暖化の防止に関する条例（平成 22 年条例第 16 号）

#### ウ 熊本市の条例等

- (ア) 熊本市営住宅条例（平成 9 年条例第 45 号）
- (イ) 熊本市景観条例（平成 21 年条例第 42 号）
- (ウ) 熊本市屋外広告物条例（平成 7 年条例第 73 号）
- (エ) 熊本市水道条例（昭和 33 年条例第 37 号）
- (オ) 熊本市下水道条例（昭和 46 年条例第 14 号）
- (カ) 熊本市文化財保護条例（昭和 42 年条例第 19 号）
- (キ) 熊本市開発許可の基準等に関する条例（平成 13 年条例第 53 号）



- (ク) 熊本市開発指導要綱（平成 13 年制定）
- (ケ) 熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱（昭和 63 年制定）
- (コ) 熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例（平成元年条例第 18 号）
- (カ) 熊本市火災予防条例（昭和 37 年条例第 11 号）
- (シ) 熊本市環境基本条例（昭和 63 年条例第 35 号）
- (ス) 熊本市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 2 年条例第 98 号）
- (セ) 熊本市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 94 号）
- (ソ) 熊本市個人情報保護条例（平成 13 年条例第 43 号）
- (タ) 熊本市地下水保全条例（平成 19 年条例第 90 号）
- (チ) 熊本市建築基準条例（平成 24 年条例第 127 号）
- (ツ) 熊本市電波障害の防止に関する指導要綱（昭和 51 年制定）
- (テ) 熊本市公共事業環境配慮指針（平成 21 年策定）

## （２）適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用すること。

- (ア) 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）
- (イ) 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (エ) 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (オ) 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (カ) 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監修）
- (キ) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (ク) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (ケ) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (コ) 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～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (カ) 公共住宅標準詳細設計図集（建設省住宅局住宅整備課監修）
- (シ) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- (ス) 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- (セ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- (ソ) 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- (タ) 日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- (チ) 建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- (ツ) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (テ) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ト) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- (ナ) 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ニ) 用地調査等業務共通仕様書（熊本市）
- (ヌ) 給水装置工事設計施工基準（熊本市上下水道局）

### （３）参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等を参考とすること。

- (ア) 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）
- (イ) 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (ウ) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）
- (エ) 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
- (オ) 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）
- (カ) 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説（建設大臣官房技術調査室監修）
- (キ) 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- (ク) 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ケ) 防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）
- (コ) 熊本市公共サインガイドライン（熊本市）
- (サ) 熊本市光のマスタープラン（熊本市）

### （４）積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準によること。全て入札時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定すること。

- (ア) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (イ) 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (ウ) 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (エ) 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）

### （５）その他

上記（１）から（４）に挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業の実施にあたり必要とされるその他の市条例、関係法令及び基準等についても遵守のこと。

### 第3 事業全体に関する条件

#### 1 事業用地全体に関する要求水準

本事業では、事業用地のうち高平団地において、建替住宅等整備用地及び余剰予定地を整備する。それぞれの位置は、「別紙1：土地利用イメージ図」を参考に、PFI事業者の提案によるものとする。PFI事業者は、事業用地の使用期間中において、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。

また、本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するとともに、利用者の安全管理に努める。

##### (1) 工事工程計画

建替住宅等の建設に係る工事工程計画は、要求水準書（入居者移転支援業務編）に示す業務全体フロー図に従い、PFI事業者の提案とする。

##### (2) 開発行為等の基本的な考え方

PFI事業者は、提案に応じて、「都市計画法」及び「熊本市開発許可の基準等に関する条例」等に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き及び公共施設の整備を行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

事業用地全体（高平団地）に対して、「別紙2：開発区域設定図」を参考に、一体の開発区域を設定した上で、工程計画に応じて、「別紙3：開発工事条件図」を参考に、複数の工区を設定して申請を行い、完了検査を受検する。

各工区の開発工事の考え方を以下に記す。

#### ア 第1工区

- ・市道高平2丁目第3号線の拡幅、付替を行い、市道打越町高平2丁目第1号線に接続する。
- ・市道高平2丁目第3号線は、高平2丁目打越町第1号線との間に空地を設けない構造とし、高平2丁目361番2の土地の有効な接道を確保できるものとする。
- ・市道高平2丁目第1号線を拡幅する。
- ・市道高平2丁目第5号線を拡幅する。なお、当該市道に接続する非認定の現道は、現状での共用を継続する。
- ・市道高平2丁目第4号線を廃止し、建替住宅等建設地の一部として活用する。
- ・公園等建設地に開発区域全体を担う公園及び調整池の整備を行う。
- ・防火水槽（40 m<sup>3</sup>）を整備する。
- ・建替住宅等建設地（第1工区）の造成及び関連工事を行う。

#### イ 第2工区

- ・市道高平2丁目第5号線に接続する非認定の現道の共用を継続する。
- ・市道高平2丁目第6号線を廃止し、建替住宅等建設地の一部として活用する。
- ・建替住宅等建設地（第2工区）の造成及び関連工事を行う。

## ウ 第3工区

- ・余剰予定地の造成及び関連工事を行う。
- ・市道「高平2丁目第5号線」に接続する道路の拡幅、付替を行う。

### (3) 公共施設整備等の基本的な考え方

#### ア 道路

- ・開発行為に伴い必要となる新規の道路設置及び既存の道路改修等については、市道の認定基準に適合させるとともに、市及び所轄警察署とも協議を行う。なお、整備後の道路は、市に帰属するものとする。
- ・市道の線形改変、廃止、新設等の許認可に係る手続きを行う機会は1年に4回ある。道路に関連する申請や手続きに支障が出ないように留意する。
- ・市道の線形改変、廃止、新設等に伴い必要となる埋設管等の整備に要する費用は、すべて本事業において負担する。なお、詳細については、市及び関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行った上で実施する。

#### イ 上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設

- ・建替住宅等の整備及び余剰予定地の活用等に必要となる上水道管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等は適切に検討し、市及び関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行った上で実施する。
- ・ガスについては、都市ガス又はコミュニティーガスによる供給とする。これら方式については、PFI事業者の提案とする。
- ・インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、本事業において負担する。

#### ウ 公園

- ・建替住宅等整備用地、余剰予定地を合わせた開発区域全体の3%以上の面積の公園を整備する。ただし、面積には、緑道、進入路、がけ地、狭あい部分等は含まれない。
- ・建替住宅だけでなく余剰予定地とも連携した利用や、周辺からのアクセスのしやすさや視認性も考慮する。

#### エ 消防水利及び消防活動空地

- ・警防活動において、有効範囲120m以内で開発区域を包含できる消防水利（消火栓及び防火水槽）を整備する。
- ・有効な消防水利として、「資料5：高平団地インフラ現況参考図」に示す利用可能な既存消火栓を継続して使用することは差支えない。
- ・開発面積が1haを超えることから、消防水利として、1基以上の防火水槽（40 m<sup>3</sup>）を設置する。
- ・建替住棟のバルコニーに面して、幅6m以上、長さ12m以上の消防活動空地及びはしご車の進入路を整備する。
- ・消防水利及び消防活動空地の詳細は、北消防署警防課と協議を行う。

#### オ 擁壁

- ・擁壁は、開発許可基準に適合させるものとする。

#### カ 調整池

- ・流域管理者(熊本県県央広域本部土木部工務管理課河川班)と打合せのうえ、事業用地(高平団地)全体に対する調整池容量を確保する。
- ・調整池は、地下貯留式とし、公園用地内に整備する。
- ・余剰予定地の雨水に対し、調整池を経由せずに直接放流することは認められない。

#### キ 土壌汚染対策に関する届出

- ・事業用地の土地利用履歴は、「資料 10：土地の利用履歴等調査概要」に示すとおりである。
- ・本事業は、3,000 m<sup>2</sup>以上の土地の形質変更を行うことから、「土壌汚染対策法」に基づき、土地の形質の変更に着手する 30 日前までに「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」の届出を行う。

#### ク 景観法に関する届出

- ・熊本市景観計画に定める大規模行為(高さ 12m 又は建築面積 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物の新築等)に該当する場合、工事に着手する 30 日前までに「大規模行為の届出書」の届出を行う。

#### ケ 地下工事に関する届出

- ・杭基礎や地盤改良等の深さ 10m を超える地下工事を行う場合は、地下工事に着手する 30 日前までに「地下工事届出書」の届出を行う。

#### コ 埋蔵文化財に関する届出

- ・事業用地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「高平箱式石棺(名義尾塚)」の範囲内となっていることから、文化財保護法 93 条に基づき、土木工事に着手する 60 日前までに「埋蔵文化財発掘届出書」の提出を行う。なお、令和 4 年 8 月に、埋蔵文化財の存在状況確認調査を実施したところ、遺跡の存在を認められなかったことから、事前の発掘調査は不要とする。

### (4) 水道利用に関する加入金

市は、事業用地(高平団地)において、174 件の 13mm 口径の既設水道メーターの権利を有している。

本事業においては、これらの権利を継承できることから、建替住宅等整備用地において、優先的に活用する。

### (5) 下水道受益者負担金

事業用地(高平団地)のうち、建替住宅等整備用地に係る下水道受益者負担金は、不要とする。

## 2 建替基本方針

高平団地の建替えにあたっては、本団地だけでなく、周辺地域を含む課題の解決をめざし、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成、周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要である。

そこで、本団地や周辺地域ニーズに応じた、以下の建替基本方針を定めて事業を進めることで、さまざまな事業効果を創出することをめざすものとする。

### (1) 建替住宅と余剰予定地及び周辺地域と一体性・連携を重視した土地利用

- ・建替住宅と余剰予定地はつながりを感じられる一体的な空間とし、それぞれの入居者や利用者の他、周辺住民や通学児童なども含めて相互に利用可能な配置・動線計画とする。
- ・遊水池公園の緑を取り込むコミュニティ軸、地域の安全な通学路など場所の特性をふまえ、安全性や回遊性に配慮するとともに、高平団地東側の坪井川遊水池公園、西側の高平台小学校方面など、地域の施設をつなぐ動線ネットワークを形成する。
- ・住棟配置や歩行者動線の確保など、事業用地における地形的特徴である高低差に配慮や工夫を行った計画とする。

### (2) 使いやすく快適かつ柔軟性のある住宅供給

- ・間取り、日照、通風、採光、開放性、プライバシー確保、災害の防止等、入居者に使いやすく、機能的かつ安全で快適な居住空間を整備する。
- ・現入居世帯は、高齢者や単身世帯が中心となるものの、将来の入居世帯構成の変化も見据え、空家修繕等に合わせた住戸内の間取りの変更等に、比較的容易に対応できるフレキシブルな建替住宅を整備する。

### (3) 周辺環境への配慮

- ・階数抑制や長大壁面の回避など、周辺の低層住宅用地に配慮した建物位置、階数とし、地域の卓越風向や眺望などの立地条件を活かした計画とする。
- ・建替住宅のほか、駐車場等の付帯施設、その他工作物についても、全体としての調和を図る。

### (4) ユニバーサルデザインによる住環境の整備

- ・高齢者や障がい者など、誰もが安全安心に生活できるよう、住戸及び住棟内外のバリアフリーを含むユニバーサルデザインを実現する。
- ・住棟配置に加え、駐車場や通路等の屋外付帯施設の整備など、生活しやすい住環境づくりを行う。

### (5) 災害に強い住環境の整備

- ・地震や豪雨等の頻発及び激甚化する災害への備えや対策を行い、レジリエンスを備えた災害に強い住環境を整備する。
- ・災害時にも入居者が互いに支え助け合う共助の仕組みや、要配慮者に対するスムーズな

避難支援の実現など、安心して暮らすことができる住環境を整備する。

#### (6) 良好な地域コミュニティの形成

- ・周辺住民相互の自然な交流や見守りなどが育まれるまちづくりをめざす。
- ・高齢化が進む高平団地や周辺戸建住宅地の状況をふまえて、コミュニティミックスや多世代交流に資する団地再生を図る。
- ・地域課題の解決やまちの魅力や価値の向上を実現する余剰予定地の活用や、建替住宅におけるオープンスペースの創出や集会所等の共用施設の有効活用など、地域貢献を意識した計画とする。

#### (7) 維持管理性能の向上及び長寿命化の実現

- ・ライフサイクルコストの観点から、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など、維持管理性能の向上を図る。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、空家修繕や設備更新時のコスト縮減に配慮することに加え、耐候性や耐久性の確保など、持続可能性等に配慮した長寿命化対策を施す。

#### (8) 地球環境への配慮

- ・カーボンニュートラルの実現に向け、積極的な省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を図るとともに、建替住宅においては ZEH-M Oriented 以上の性能を確保するほか、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC02 縮減等に努める。
- ・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、熊本市公共建築物等における木材利用推進基本方針、熊本県建築物等木材利用促進基本方針等を踏まえ、積極的な木材利用や木質化を行う。

#### (9) 地域経済への貢献

- ・市内企業及び地域材の積極的活用、地元雇用など、地域経済への貢献に資するように配慮する。
- ・本事業を契機とし、市内企業の競争力や企画提案力の強化等を通じた、地域力の向上をめざす。

## 第4 市営住宅整備業務に関する条件

### 1 対象施設

建替住宅等は、将来的な維持管理等を考慮するとともに、安全・安心で良好な居住環境を備えた市営住宅となるように整備する。

### 2 施設計画に関する要求水準

市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要求水準は、「別紙4：施設設計要領」に示す。

#### (1) 市営住宅（建替住宅）

##### ア 住戸数及び住戸構成

- ・建替住宅の住戸数は150戸とし、第1工区で65戸以上を整備する。
- ・住戸タイプごとの住戸専用面積、整備戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数		
		割合	第1工区	計
1LDK	45㎡	約80%	49戸以上	117～123戸
3DK	65㎡	約20%	10戸以上	27～33戸
計			65戸以上	150戸

- ・住戸専用面積は壁芯面積とし、上記面積の1㎡以下の増減を認める。
- ・住戸専用面積には、住戸外のPSやMB、バルコニー、アルコーブの面積は含まない。
- ・同タイプの住戸においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。

##### イ 構造及び配置

- ・建替住宅の主要な構造部は、コンクリート系構造とする。ただし、構造上重要でない壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・原則として、階段による2方向避難を確保する。
- ・1棟あたりの住戸タイプは混在とする。
- ・屋根形式は陸屋根とする。
- ・すべての住戸からストレッチャーを搬送できるエレベーターを設置する。
- ・防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止などに配慮する。
- ・入居者の通勤、通学、買い物など、日常生活における動線を考慮した建替住宅及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画を行う。

##### ウ 居住環境

- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく市営住宅の住宅性能評価は、「別紙4：



施設設計要領」の水準を満足するものとする。

- ・ 3DK住戸に限り、和室を1室設ける。
- ・ 1階住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）が、冬至日（8:00～16:00）において4時間以上の日照を受けるようにする。
- ・ 1階住戸の玄関扉は自動閉鎖装置付きの引戸とする。

## （2）付帯施設等

### ア 敷地内通路

- ・ 人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保する。
- ・ 住戸と団地内施設を連続的につなぐように配置する。
- ・ 建替住宅の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、広場等のオープンスペースを確保するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保する。

### イ 駐車場

- ・ 事業用地内に150台の入居者用駐車区画を整備する。
- ・ 入居者用駐車区画のうち、20台は、将来的に拡張可能なスペースとして確保する。
- ・ 建替住宅の出入口に近接して、デイサービス等に利用できる福祉車両用の乗降場を整備する。
- ・ 駐車場が建替住宅に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全に努める。
- ・ 地下水のかん養及び雨水の流出抑制を図るため、構造上支障ある部分を除き、透水性舗装を採用する。
- ・ 駐車場用緑化ブロックは使用しない。

### ウ 自転車置場

- ・ 150台の入居者用駐輪区画を整備する。
- ・ 屋根付きとする。
- ・ 照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮する。

### エ 集会所

- ・ 災害時に人が集える場や、周辺住民を含めた多世代交流の場として整備する。
- ・ 床面積は180㎡以上200㎡未満を確保する。
- ・ 集会所の近傍に、マンホールトイレやかまどベンチなど、災害時に利用可能な設備を整備する。
- ・ 地域木材を積極的に利用するものとする。
- ・ 庇等による十分な軒下空間を設け、屋外との一体的利用ができるようにする。
- ・ 空調設備、キッチン、トイレ（ウォッシュレット付）、TVコンセント（ケーブルテレビ利用）を実装する。

### オ ごみステーション

- ・ 環境局資源循環部ごみ減量推進課による「設置の手引き（共同住宅用）」に従い、ごみス

テーションを設置する。

- ・建替住宅からの距離、動線、排気口の向きなど、利便性や周辺環境等に十分配慮する。
- ・収集車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮する。

#### カ 緑化

- ・「熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づき緑化を行う。
- ・敷地面積の20%の緑化面積か、空地面積(敷地面積×(1-建蔽率))に対し緑化率(70%)を乗じた面積から控除面積(720㎡)を除いた緑化面積のうち、いずれか少ない方の面積を、最小の緑化面積とする。
- ・植栽は、維持管理等にも配慮し、過密にならないよう必要な量を配置し、必要により管理用通路を設ける。

#### キ 受水槽・機械室等

- ・受水槽、機械室等は、建替住宅と別棟とし、適切な場所に必要に応じて整備する。
- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮する。

#### ク 雨水排水

- ・外部の車路、通路等でアスファルト舗装とする部分は、原則として浸透性仕上材とする。
- ・外部の雨水排水は、原則として浸透枳等による地下浸透化を図る。

#### ケ 再生可能エネルギー

- ・再生可能エネルギーとして、20kW以上の太陽光発電設備を設ける。
- ・発電した電力は、住棟の共用部(エレベーター、照明等)において自家消費するものとし、複数の住棟を整備する場合は、各棟に対してバランスのとれた電力の供給を行う。
- ・余剰電力は売電できるように必要設備を整備するものとし、売電収入は熊本市の歳入とする。

### 3 調査に関する業務

PFI事業者は、本事業の実施に必要な調査を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

PFI事業者は、調査を実施する場合は、調査着手前に調査計画書を作成し、市に提出し、確認を受ける。また、調査終了時に調査報告書を作成し、市に提出する。

#### ア 測量調査

事前に市が実施している測量調査に関する情報は、「資料6：高平団地地形測量図」に示すとおりである。本事業の実施に伴いに必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

なお、測量調査に関する測量データについては、参考資料として別途配付する。

#### イ 地質調査

事前に市が実施している地質調査に関する情報は、「資料7：高平団地地質調査概要」及

び「参考資料3：地質調査報告書」に示すとおりである。本事業の実施に伴いに必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

#### ウ 周辺家屋等調査

工事に伴い、周辺家屋や道路等に棄損等を及ぼす恐れがある範囲において、事前調査を行い、棄損等があった場合は、事後調査の上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

「熊本市電波障害の防止に関する指導要綱」に従い、電波障害調査（机上調査あるいは現地調査）を実施し、障害対策が必要な場合は、PFI事業者の責において、速やかに行うこと。なお、障害対策に関する負担金等は、市営住宅整備業務の費用に含むものとする。

#### オ アスベスト含有材等の使用状況調査

事前に市が実施しているアスベスト含有材等の使用状況に調査結果は、「資料9：アスベスト含有建材調査概要」及び「参考資料4：アスベスト等調査報告書」に示すとおりである。

本事業の実施に伴いに必要となるアスベスト含有材等の使用状況調査は、必要な時期に適切に実施し、アスベスト含有材等の有害物質が使用された部位の把握を行う。（鉄部塗膜及びシーリング材の有害物質含有調査を含む。）

### 4 設計に関する業務

#### ア 設計業務

基本設計及び実施設計の範囲は、建替住宅等の整備に関する全ての工事を対象とする。

PFI事業者は、市の求めに応じて設計中の状況を市に報告しなければならない。

PFI事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等への適合を確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

PFI事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等への適合を確認する。

市は、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PFI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。

#### イ 保全等に関する資料の作成

PFI事業者は、建替住宅竣工後に、外部仕上材及び設備機器における更新時期や更新費用の目安等を記した保全等に関する資料を作成する。

また、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーに係る設備設置に伴い、削減が予想される年間の水光熱費等の算出を行う。

#### ウ 許認可申請業務

PFI事業者は、建替住宅等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続きを

行うものとする。

なお、関係機関等との協議結果は、速やかに市に報告すること。

## 5 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務

### ア 解体撤去対象施設等

P F I 事業者は、「資料 8：既存住宅基本図」及び「別紙 5：大窪団地解体撤去工事対象図」に示す事業用地内の既存住宅等を解体撤去する。なお、既存住宅等の解体撤去に係る参考図面は「参考資料 1：既存住宅等図面」に示す。

既存住宅等は、参考図面等に記載がないものの、当初の間取りから増改築されているものがある。これらも解体撤去施設等を含むことから、P F I 事業者において事前調査を行い、解体撤去工事の設計や施工計画に反映させる。

大窪団地においては、既存住宅等の解体撤去後、整地、敷均し及び防草シート張を行う。また、外部に土砂や濁水が流出しないよう、小堤、素掘り側溝、沈砂池を適切に設けるとともに、外周部に安全柵（丸太支柱 h=1,200 トラロープ 3 段張り）を設置する。なお、既存住宅等の宅盤を形づくる擁壁、道路（市道及び敷地内通路）及び道路側溝等は存置する。

### イ 解体撤去工事の設計及び施工計画

P F I 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の作成を行い、市のモニタリングを受けるものとする。

なお、解体設計及び施工計画で想定していない状況があった場合の変更については、市と協議の上、決定する。

給水管、下水道管、ガス管、電線電柱等の設備については、事前調査を実施し、関係機関と連絡調整の上、十分注意して解体撤去工事の施工に臨む。

### ウ 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、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、「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）」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置を行った上で、工事を進める。

既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「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）」「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき適切に処理を行う。

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するとともに、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずる。特に埋設物の撤去に対して、注意と配慮を怠らないこと。

なお、P F I 事業者は、解体撤去に係る工事関係の申請届出に必要な図書等の作成、手続き及び技術的協力を行うものとする。

### エ アスベスト含有材等の処理費用

「資料 9：アスベスト含有建材調査概要」に示す「みなし含有建材」は、アスベスト含

有建材（レベル3）とみなして、適切に除去処分することとし、これらの撤去に係る費用については、P F I 事業者が負担する。

前述のP F I 事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果により、既知となっていない有害物質が存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市に提案し確認を得るものとする。

市は、当該有害物質の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担する。P F I 事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求する。

## 6 建替住宅等の建設に関する業務

### ア 一般事項

P F I 事業者は、現場代理人及び監理技術者を専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を市に届ける。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、建替手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、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。

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。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、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。

なお、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、P F I 事業者の負担により復旧する。

### イ 周辺への配慮

P F I 事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむを得ず補償等が生じた場合は、P F I 事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること。また、日曜日、祝日の作業は原則禁止とする。ただし、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

事業契約締結後は、事業用地の管理はP F I 事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

## ウ 工事車両及び歩行者等の通行の確保

事業用地周辺は、狭隘な道路が多いことや、通学路、工事関係車両の通行の妨げとなるような支障物等も確認できる。PFI事業者は、事業用地周辺を調査の上、慎重に進入路を決定するとともに、適所に交通誘導員や安全看板等を配置する。

なお、周辺住民や関係者に対して、工事関係車両の通行経路や安全対策等に関する説明を行い、十分な理解を得るものとする。

## エ 保険の付保

PFI事業者は、本事業の適正な遂行に向け、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険等に参加する。

なお、事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに市に提出する。

## 7 工事監理に関する業務

PFI事業者は、工事監理者を専任で配置することとし、着工前に監理体制や監理方法をまとめた工事監理計画を作成し、市に提出し確認を受ける。

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。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ工事現場及び現場周辺の状況に精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるように監督する。

建設業務に当たる企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出する。

また、工事監理者は、1か月毎に監理報告書を市に提出し、工事監理状況の確認を受ける。

## 8 内覧会対象住戸の整備に関する業務

PFI事業者は、建替住宅建設中に、内覧会用住戸として、低層階の一部住戸を先行して整備（原則として、住戸タイプ毎に1戸）する。

事業者は、建替住宅の竣工約3か月前までに内覧会が開催できるように、公開住戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等（機器設置等）を完成させる。

公開住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮して選定する。

## 9 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務

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）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及び建設住宅性能評価書の交付を受ける。この際の要求性能は、「別紙4：施設設計要領」に表示する等級以上とする。

## 10 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

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。

保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告する。

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。

## 11 化学物質の濃度測定に関する業務

P F I 事業者は、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、採取した試料の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。

なお、濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を市に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。

## 12 確定地形測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務

P F I 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、建替住宅等整備用地、余剰予定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）、書類作成、申請等の登記手続きを自己の費用負担にて行う。

また、市が建替住宅等を公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料について、市と協議の上作成する。

## 13 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務

### ア 建替住宅等の竣工検査

P F I 事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の竣工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。

検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、P F I 事業者による竣工検査に立会うことができるものとする。

P F I 事業者は、竣工検査の結果を、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市に報告するとともに、竣工確認を受けることとする。

### イ 工事完了確認及び引渡し

市は、P F I 事業者による建替住宅等の竣工検査の終了後、以下の方法により工事完了確認を行う。

- ・工事完了確認は、P F I 事業者の立会いの下で実施する。
- ・P F I 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。
- ・P F I 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を実施するとともに、取扱説明書を取りまとめたファイルを各戸用に150部、熊本市営住宅管理センター用に2部作

成し、市へ提出する。

- ・共用部分、専用部分の鍵を3本セットとし、PFI事業者は、鍵保管箱に整理のうえ、鍵リストとともに提出する。
- ・PFI事業者は、工事完了確認に際し、必要な竣工図書一式を提出する。必要とする竣工図書は、事前に市が指示するものとする。

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、PFI事業者は、市に対し建替住宅等の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。

なお、PFI事業者は、市と協議の上、各住戸の窓に養生カーテンを設置するなど、内装仕上材等への日焼け対策を行うこととする。

#### **14 地元説明等近隣対策業務**

PFI事業者は、既存住宅等の解体撤去工事及び建替住宅等の建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明する。

工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないよう十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

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。

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。万一工事中に汚損、破損した場合、PFI事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

工事完了時に、周辺住民を対象とする建替住宅等のオープンハウスを実施する。特に、集会所は、地域利用も想定されることから、利用方法を含めた丁寧な説明を行う。

#### **15 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務**

PFI事業者は、市が実施する社会資本整備総合交付金等の申請に必要な関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（各種図面、面積表等）や色分け図面等）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を行うこととする。

#### **16 家賃算定資料の作成支援業務**

PFI事業者は、市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市と協議の上作成し、引渡しの6か月前までに提出することとする。

#### **17 会計実地検査等の支援業務**

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、市が受検すること



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、市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、市を支援する。

## **18 契約不適合検査の実施**

P F I 事業者は、建替住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、市の立会いのもとで、建替住宅等の性能、機能、耐用等に関する契約不適合検査を実施する。

検査の結果、設計及び施工上の契約不適合が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該契約不適合を補修又は代替物の引渡しを行う。

## **19 熊本市公共事業環境配慮指針における対応支援業務**

本事業は、熊本市公共事業環境配慮指針における「第1種事業」に該当することから、市が実施する設計施工段階の事業実施報告チェックシートの作成や、事業終了後の重点配慮事項の実施例の報告を支援する。

## **20 その他上記業務を実施する上で必要な関連業務**

P F I 事業者は、上記業務の他、市営住宅整備に必要な業務を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

## 第5 余剰予定地活用に関する業務

### 1 民間施設等の整備の条件

余剰予定地活用業務は、市営住宅等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、P F I 事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

余剰予定地は、事業用地（高平団地）に確保する。

### 2 余剰予定地の土地利用に関する事項

余剰予定地活用については、建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した住宅分譲地として活用する計画とする。

### 3 その他

余剰予定地活用業務は、余剰予定地取得後、2年以内に宅地造成工事を完了させるものとする。

また、余剰予定地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する。P F I 事業者の提示した価格が不相当であった場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は余剰予定地を売却しない。

## 第6 業務内容の報告及びモニタリング

### 1 基本的な考え方

P F I 事業者は、自らが要求水準到達状況を確認及び管理するために、セルフモニタリングを実施する。また、市は、P F I 事業者が行う業務の実施状況を把握し、要求水準の内容を満たしているかを確認するために、モニタリングを実施する。

手順としては、P F I 事業者は、セルフモニタリングの実施に先立ち、セルフモニタリング計画書を作成し、市の確認を受ける。

続いて、設計、建設及び工事監理の履行に伴って作成する各提出書類、工事の記録並びに入居者移転業務の記録等を基に、各業務の履行についてセルフモニタリング計画書に従い確認を行い、その結果を市に「要求水準等確認報告書」として提出し報告を行う。

なお、モニタリングにおける図書などの報告の受領、確認等の実施により、市が本事業の業務の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

### 2 事業計画の策定

事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、余剰予定地活用業務に関する事業計画を事業契約後速やかに市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受ける。

上記の事業計画が市により不適切であると判断された場合、また、P F I 事業者において内容を変更する場合は、再度、事業計画を市に提出し、確認を受ける。

### 3 市営住宅整備業務に対するモニタリング

#### (1) 設計に関する業務に対するモニタリング

- ・ 設計業務着手前に設計に関する工程表及び設計業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受ける。
- ・ 提案時における設計企業が設置する設計の管理技術者に変更がある場合は、変更後の技術者の資格等が適格かどうか確認のうえ市に報告し、確認を受ける。
- ・ 必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受ける。
- ・ 基本設計完了時、実施設計完了時に事業契約書に定める図書を要求水準等確認報告書とともに市に提出し、要求する性能等に適合していることの確認を受ける。なお、設計の各段階において確定しない事項がある場合は「施工時における対応予定」を要求水準確認報告書に記載し、施工時に確定した内容について改めて市の確認を受ける。
- ・ 設計の状況について、市の求めに応じて随時報告・説明を行う。

#### (2) 建替住宅等の建設に対する業務に関するモニタリング

- ・ 建設工事着手前に、要求する事業スケジュールに適合しているか工事監理者が確認した全体工程表を市に報告し、確認を受ける。

- ・建設工事着手前に、要求する性能等に適合しているか工事監理者が確認した総合施工計画書を市に報告し、確認を受ける。
- ・提案時における建設企業が設置する現場代理人等の技術者等に変更がある場合は、変更後の資格が適格かどうか確認のうえ、市に報告し、確認を受ける。
- ・建設工事の進捗状況及び施工状況等について、市の求めに応じて説明を行う。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
- ・使用する資材は、施工前にリストを工事監理者が確認し、定期的に市に報告する。
- ・施工に関する検査や試験の実施について、事前に市に通知するものとし、市はこれらに立ち会うことができるものとする。なお、市が、検査又は試験の実施に立ち会わなかった場合にも、市の求めに応じて工事の記録等により説明を行う。
- ・建替住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受ける。
- ・建設工事完了時に要求水準等確認報告書とともに市へ報告を行い、完成状況の確認を受ける。この際、P F I 事業者は、工事監理者が確認した工事の記録を提出する。

#### 4 余剰予定地活用業務に対するモニタリング

- ・余剰予定地活用企業は、市が要請したときは、余剰予定地における民間施設等の整備状況を報告し、市のモニタリング（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。
- ・余剰予定地活用業務に対するモニタリングは、余剰予定地の余剰予定地活用企業への所有権移転登記をした日から、宅地造成工事が完了するまでの期間を対象とする。

#### 5 P F I 事業者に対する改善要求措置の方法

- ・市によるモニタリングの結果、P F I 事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は判明した事項を明らかにし、期間を定めてその是正をP F I 事業者に求めることができる。この場合において、P F I 事業者は自己の費用負担において、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。…【ア】
- ・P F I 事業者は、前記【ア】の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。…【イ】
- ・市は、P F I 事業者が前記【イ】による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、業務の実施状況がなおも入札説明書等及び入札手続きにおいて提出した事業提案書に定める水準に達していないことが判明した時の取扱いは、再度前記【ア】及び【イ】の規定に準じるものとする。