

鳥取県営住宅上栗島団地建替事業
要求水準書

令和6年8月19日

鳥取県

目次

第1章 業務実施にあたっての基本的事項	1
1 建替え手順と業務内容	1
2 建替エリアに関する事項	3
3 本要求水準書の変更	5
第2章 事業の基本方針等	7
1 事業の基本方針	7
2 関係法令及び参考基準等	9
第3章 施設計画の要求水準	15
1 計画全体に関する条件	15
2 施設計画に関する要求水準	17
第4章 事前調査業務に関する要求水準	20
1 敷地測量調査	20
2 地質調査	20
3 インフラ整備状況調査	20
4 鉄部既存塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査	20
5 石綿含有調査	20
6 周辺影響調査及び補償	21
7 その他必要な調査	21
第5章 解体・撤去処分業務に関する要求水準	22
1 解体・撤去処分の対象施設	22
2 解体・撤去処分に係る工事	22
3 モニタリング	23
第6章 設計業務に関する要求水準	24
1 基本的事項	24
2 建替住棟等の設計要領	24
3 品確法に基づく住宅性能評価の取得	42
4 モニタリング	44
第7章 建設業務に関する要求水準	45
1 建替住棟等の整備	45
2 化学物質室内濃度調査の実施	46
3 モニタリング	47
4 保険の加入等	48
第8章 工事監理業務に関する要求水準	49
1 基本的事項	49
2 モニタリング	49
第9章 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準	50
1 地域住民等への対応	50
2 建替住棟等の引渡し	50
3 国の交付金等の申請手続きに関する支援	50

4	会計実地検査の支援	50
5	その他必要な業務	50
第10章	余剰地活用業務に関する要求水準	51
1	余剰地活用業務に関する条件	51
2	業務の実施状況についてのモニタリング	54
第11章	要求水準書添付資料等	55
1	添付資料	55

本要求水準書の位置付け

鳥取県営住宅上栗島団地建替整備事業要求水準書（以下「本要求水準書」という。）は、本事業において、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具体的な指針を示すものである。

第1章 業務実施にあたっての基本的事項

1 建替え手順と業務内容

P F I 事業者の業務内容は、次に示すとおりである。

(1) 事業計画策定業務

P F I 事業者は、入札手続において提出した提案書に基づき、全体工程計画、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こと。

また、建替エリアの工区分けとともに、各工区における移転対象入居者の移転計画を策定すること。

(2) 建替整備業務

各工区において、移転対象入居者の移転完了後、既存住棟等を解体・撤去し、建替住棟等の整備を行うものとする。

1) 事前調査に関する業務

P F I 事業者は、既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備に先立ち、必要な次の事前調査を実施すること。要求水準の詳細は、第4章に示す。

- ① 敷地測量調査
- ② 地質調査
- ③ インフラ整備状況調査
- ④ 石綿含有建材使用状況調査
- ⑤ 既存鉄部塗膜の鉛・P C B・クロム含有調査
- ⑥ シーリング材の石綿・P C B含有調査
- ⑦ 周辺影響調査及び補償(周辺家屋調査、電波障害調査、その他)
- ⑧ その他必要な調査

なお、県が事前に行った敷地測量調査、地質調査及び外壁等石綿含有調査の結果については【添付資料3】【添付資料4】【添付資料5】に示す。また、P F I 事業者が必要と判断する場合は、P F I 事業者の負担で追加調査を実施すること。

2) 建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分等に関する業務及び関連業務

P F I 事業者は、建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分のために必要な次の業務を実施すること。要求水準の詳細は、第5章に示す。

- ① 解体・撤去処分に係る工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- ② 既存住棟等の解体・撤去処分に係る工事
- ③ その他必要な関連業務

3) 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務

P F I 事業者は、建替エリア内に建替住棟等を整備するために必要な次の業務を実施すること。要求水準の詳細は、第6章から第8章までに示す。

- ① 許認可及び各種申請等の手続(関係機関等との協議、申請等の手続)
- ② 建替住棟等の設計(基本設計、実施設計)、設計・建設住宅性能評価の取得
- ③ 建替住棟等の建設工事、化学物質の室内濃度調査
- ④ 建替住棟等の工事監理
- ⑤ その他必要な関連業務

4) その他事業実施に必要な業務

P F I 事業者は、本事業の実施のために必要な次の業務を実施すること。要求水準の詳細は、第9章に示す。

- ① 地域住民等への対応(本団地の自治会や入居者、周辺住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布、苦情への対応・報告等)
- ② 建替住棟等の引渡し
- ③ 国の交付金等の申請手続きに関する支援
- ④ 会計実地検査の支援
- ⑤ その他必要な業務

(3) 余剰地活用業務

P F I 事業者は、(2) 建替整備業務で実施する建替住棟等の設計時において、建替エリア内の余剰地も計画するものとする。

また、当該余剰地を県から取得(有償)し、自らの事業として施設の整備・維持管理運営を行い、地域ニーズに沿った余剰地の有効活用を図るものとする。

要求水準の詳細は第10章に示す。

2 建替エリアに関する事項

(1) 立地条件

建替エリアの立地条件は、次のとおりである。

建替エリアの範囲については、【添付資料 2】に示す。

◆建替エリアの立地条件

所在地	米子市彦名町 7615, 7647-2, 7647-3, 7647, 7617, 7617-2 団地位置図は、【添付資料 1】に示す
敷地面積	○本団地全体敷地面積：20,742 m ² ○うち本事業用地面積：8,587 m ²
区域区分	市街化調整区域
建ぺい率	70%
容積率	400%
日影規制	指定なし
接道条件	市道上栗島団地 1 号線及び 4 号線、上彦名東横線に接道 団地周辺の道路図は、【添付資料 6】に示す
供給処理施設	上水道、下水道、プロパンガス
交通接近状況	○JR 境線「河崎口駅」から道路距離で約 1.1km ○日ノ丸バス内浜線「県営住宅前」から道路距離で約 100m
その他	○景観規制：景観計画区域 ○本事業用地の全域において、建築基準法第 86 条第 1 項による認定を受けている。(道路部分を含まない) ○本団地の敷地全域が、土地区画整理事業の施行として開発された土地である。(市街化調整区域内であるが、建築の制限はなし)

(2) その他の敷地条件

建替エリア内におけるその他の敷地条件については、以下のとおりとする。

1) 都市計画法の規定による開発行為

県は、建替整備業務の実施にあたり、都市計画法による開発行為に該当しない手法を想定しているが、PFI 事業者が策定する計画が、米子市との協議により開発行為に該当すると判断される場合は、PFI 事業者の負担により必要な協議及び手続き等を行うこと。

余剰地活用業務については、余剰地活用企業が建築行為をする際に、都度、都市計画法に係る必要な協議及び手続き等を行うこと。

2) 直近の建築基準法に係る手続きについて

本団地で直近の建築行為において行った建築基準法に係る手続き（法第86条の2第1項による認定、認定取消申請）については【添付資料11】により示す。

3) 給排水

① 給排水管

建替エリア周辺の給排水施設の設置状況は【添付資料7】【添付資料8】に示す。建替住棟からの汚水排水の接続位置は、事前に米子市と協議の上、決定すること。既存住棟の解体に併せて、不要な給排水管については、すべて撤去すること。撤去に伴い建替エリア外の住棟の給排水に支障がある場合は、排水管等の切り回し等の対策を実施すること。

② 受水槽及び団地内の水道施設

建替エリア内に埋設されている既存の給水管の位置等については、【添付資料10】内の図面で確認すること。

建替エリアのうち、既存住棟44-1棟、45-1棟、46-1棟への給水は各住棟の受水槽及び高架水槽から行われている。46-2棟への給水は、46-1棟の受水槽及び高架水槽から市道上栗島団地1号線を横断して行われている。

建替整備にあたり、建替住棟への給水は、市道上栗島団地1号線または市道上栗島団地4号線から分岐して各住戸に直接供給するものとする。なお、所定の水圧に達しない場合は、直結ブースターポンプユニット等の設置により水圧を確保することが望ましい。

給水計画については、事前に県及び米子市と協議を行うほか、団地内既存住棟の断水による影響に十分配慮するものとする。

また、給水設備の新設に要する費用は、すべてPFI事業者の負担とする（県は費用を負担しない）。

③ 雨水排水

建替エリア内の団地敷地の雨水は、側溝、雨水集水桝等により集約し、道路側溝に導き放流すること。

余剰地における雨水排水については、米子市と協議し、適切に処理すること。なお、余剰地の雨水排水の協議・施設整備に関する一切の費用は、PFI事業者の負担とする。

4) ガス供給

建替エリア周辺のガス供給方法はプロパンガスによるので、事前にガス事業者と協議の上、決定すること。また、既存住棟の解体に併せて、不要なプロパンガス設備は、すべて撤去すること。現況のプロパンガス庫の位置は【添付資料10】内の図面で確認すること。

5) 防火水槽

現状では建替エリア内には防火水槽は、設置されていない。

ただし、建替住棟等の配置計画について消防と協議を行い、必要に応じ消火栓の増設や防火水槽の設置等の必要な対応を行うこと。

6) その他の条件

上記のほか、県行政財産使用許可により、建替エリア内には、電気通信事業、電気事業が設置されている（【添付資料 12】参照）。

本事業により移設等が必要な場合には、県及び設置者と協議すること。なお、移設等に要する費用は本事業に含まれるものとする。

(3) 建替エリアに関する事項

本団地の敷地内において、建替整備業務に必要な範囲については、県が承諾する範囲を P F I 事業者が無償で使用することができる。なお、使用できる時期は令和 7 年度以降とするが、地質調査等の各種調査について、協議によりそれ以前に必要な範囲を使用する。

(4) 埋蔵文化財

米子市文化振興課に確認した結果、建替エリアを含む本団地の敷地については、埋蔵文化財包蔵地ではないため、工事に支障となる埋蔵文化財は存在しないと考えられる。また、既知の埋蔵文化財包蔵地からも離れているため、事前の個別具体的な協議は不要であることを確認している。

ただし、工事中において地中から遺跡が発見された場合は、すみやかに県に報告するとともに、米子市文化振興課と協議を行い、適切に対応すること。

3 本要求水準書の変更

県は、事業期間中に本要求水準書を変更することがある。ここでは、本要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う P F I 事業者の対応を規定する。

(1) 本要求水準書の変更の手続

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

- 1) 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。
- 2) 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- 3) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 本要求水準の変更に伴う契約変更

県とPFI事業者は、本要求水準書の変更に伴い、PFI事業者が行うべき業務内容が変更された場合、特定事業契約書に基づきPFI事業者が負担すべき対価等について協議を行い、必要に応じて特定事業契約の変更契約を行うものとする。

詳細については、特定事業契約書で定める。

第2章 事業の基本方針等

1 事業の基本方針

本事業の実施にあたっては、特に以下の事項に配慮すること。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の企画力・技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び余剰地活用を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減を図ること。

(2) 建替整備における方針

1) 基本理念

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給され、高度経済成長期までは住宅不足の解消のため「量」を、その後は「質」を確保するための社会情勢の要求に一定の役割を担ってきた。

この建替整備においては、住宅セーフティネットとしての役割を担いつつ、少子高齢化対応、地域コミュニティの活力活性化、ライフスタイルの多様化、住宅の耐震性、防犯性などの安全・安心の確保、施設の維持管理性向上、カーボンニュートラルな街づくり（エコタウン）などの様々な課題に対応し、子育て世帯から高齢者世帯など多様な家族形態に配慮した県営住宅の実現を図ることとし、以下の基本方針を基に整備を行うものとする。

① 県営住宅の配置・住宅規模の最適化

人口減少、高齢社会に対応するよう適切なストック管理と団地配置の最適化を図るとともに、世帯規模に応じた多様な間取りを設定し、居住ニーズや世帯構成の変化を見据えた住宅を供給する。

② ゼロエネルギー化に向けた省エネ・創エネの推進

とっとり健康省エネ住宅性能基準「NE-ST」の採用と、太陽光発電設備による再生可能エネルギーの活用により、入居者の健康増進と省エネ・創エネ化を図る。

③ 県産木材の積極的な活用・木造化の推進による地場産業の活性化

CO2 吸収源対策につながる木造化を推進し、LVL、CLT、構造用合板等、鳥取県産木材を積極的に活用する。

④ 団地及び団地周辺の高齢社会に対応する施設の誘致

団地の集約化によって創出される余剰地について、団地及び団地周辺の高齢社会に対応する生活利便施設、福祉施設等の誘致等、将来の地域ニーズを踏まえたものとする。

2) 整備のあり方

① 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

建替エリアは都市計画区域内の市街化調整区域で、JR境線「河崎口駅」から徒歩圏内（徒歩20分程度）にあり、周辺には、スーパーマーケット、ドラッグストア、学校、保育園、病院、社会福祉施設が所在するなど、生活利便性の高い住宅地となっている。

本事業の実施にあたっては、当該地域の気候特性を踏まえつつ、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮するとともに、周辺住民、近隣学校の児童・生徒等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

② 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮

本団地の入居者と周辺住民が共同で利用できる広場や歩行者用通路などを整備する等、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、多世代の交流が図られる計画が望まれる。

一方で、共用廊下等から各住戸への視線に注意するなど、すべての入居者のプライバシーにも配慮した計画が望まれる。

③ 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画

本団地の入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、防犯灯の設置、死角の除去、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮した計画が望まれる。

また、地震、水害等を考慮し、災害に強い住宅の整備が望まれる。

④ ユニバーサルデザインへの配慮

子どもから高齢者まで多世代が生活する場であり、各々のライフステージにより身体状況、家族構成、生活スタイル等が変化することから、「手すりの設置」や「段差の解消」、「広い廊下幅の確保」などのユニバーサルデザインの理念を取り入れ、誰もが使いやすく、安全・快適に移動し、施設や機器・設備を使用できる計画が望まれる。

⑤ 入居者が利用しやすい施設計画

採光や通風、騒音等に配慮しながら、建替住棟の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの附帯施設の配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

⑥ 維持管理をしやすい施設計画

施設管理者が行う竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検または修繕の実施が可能な施設計画の提案が望まれる。また、使用部材の汎用性や耐久性を高めることで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とするとともに、将来的な建替住棟の入居者構成や生活様式の変化など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応できる住戸計画が望まれる。

⑦ 地球環境共生への配慮

自然が豊かで、気候が比較的温暖な本県の特性を活かし、日照、通風など地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策（建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 鳥取）、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画等や環境負荷の低減に配慮するとともに、建替住棟については本県独自の省エネ基準「とっとり健康省エネ性能基準」及び ZEH 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画が望まれる。

また、工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用が望まれる。

⑧ 適切な工区・工期設定、工事中における安全及び品質の確保、周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって無理のない移転計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、本団地の入居者や周辺住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

3) 円滑な入居者移転への配慮

入居者移転説明会や移転先の決定などについて移転対象の入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

4) まちづくりに寄与する余剰地の活用

建替整備に伴い生み出される余剰地の活用にあたっては、周辺環境に調和した景観、建物配置等及び建替住棟等の計画との一体性に配慮しつつ、本団地の入居者や周辺住民の福祉や生活利便性の向上に資する事業計画が望まれる。

5) 地域経済への貢献

本事業は、県が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、県内企業の活用や地元雇用、県産材・地場産品の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

2 関係法令及び参考基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は、以下に示すとおりである。

このほか、提案内容や法令等の施行時期に応じ、関連する法令等を遵守すること。

(1) 関係法令等

1) 建築関連

- ① 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- ② 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)
- ③ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- ④ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- ⑤ 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)

- ⑥ 公営住宅法(昭和 26 年法律第 93 号)
- ⑦ 公営住宅等整備基準(平成 10 年建設省令第 8 号)
- ⑧ 公共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)
- ⑨ 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)
- ⑩ 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)
- ⑪ 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)
- ⑫ 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 年国土交通省告示第 378 号)
- ⑬ 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)
- ⑭ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- ⑮ 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)
- ⑯ 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- ⑰ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成 20 年法律第 87 号)
- ⑱ 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- ⑲ 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 号)
- ⑳ 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)
- ㉑ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- ㉒ 宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号)

2) インフラ関連

- ① 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- ② 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- ③ 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- ④ 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- ⑤ ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- ⑥ 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- ⑦ 道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)

3) 環境関連

- ① 悪臭防止法(昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号)
- ② エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)
- ③ 環境基本法(平成 5 年法律第 91 号)
- ④ 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)
- ⑤ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- ⑥ 景観法(平成 16 年法律第 110 号)

- ⑦ 再生資源の利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)
- ⑧ 作業環境測定法(昭和50年法律第28号)
- ⑨ 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)
- ⑩ 循環型社会形成推進基本法(平成12年法律第110号)
- ⑪ 振動規制法(昭和51年法律第64号)
- ⑫ 水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)
- ⑬ 騒音規制法(昭和43年法律第98号)
- ⑭ ダイオキシン類対策特別措置法(平成11年法律第105号)
- ⑮ 大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)
- ⑯ 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)
- ⑰ 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律(平成13年法律第64号)
- ⑱ 土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)
- ⑲ 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)
- ⑳ 労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)
- ㉑ 石綿障害予防規則(平成17年厚生労働省令第21号)
- ㉒ 鉛中毒予防規則(昭和49年労働省令第37号)
- ㉓ 特定化学物質障害予防規則(昭和49年労働省令第39号)
- ㉔ 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)

4) P F I 関連

- ① 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117号)

5) その他法令

- ① 個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- ② 借地借家法(平成3年法律第90号)
- ③ 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)
- ④ 地方自治法(昭和22年法律第67号)
- ⑤ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)
- ⑥ 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)

(2) 条例等

1) 鳥取県

- ① 鳥取県福祉のまちづくり条例(平成20年鳥取県条例第2号)及び施行規則(平成20

年鳥取県規則第83号)

- ② 鳥取県建築基準法施行条例（昭和47年鳥取県条例第43号）及び施行細則（昭和48年鳥取県規則第34号）
- ③ 鳥取県建築基準法施行条例第6条第1項ただし書及び第2項ただし書の知事が定める基準
- ④ 鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和34年鳥取県条例第49号）
- ⑤ 鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（昭和34年鳥取県規則第70号）
- ⑥ 鳥取県産業振興条例（平成23年鳥取県条例第68号）
- ⑦ 鳥取県PPP／PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針
- ⑧ 鳥取県公有財産事務取扱規則（昭和39年鳥取県規則第27号）
- ⑨ 鳥取県公共事業環境配慮指針
- ⑩ 鳥取県特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等実施に関する指針
- ⑪ 鳥取県開発事業指導要綱
- ⑫ 都市計画法開発許可制度の手引き
- ⑬ 鳥取県産材利用推進指針
- ⑭ 公共建築のための鳥取県産材活用推進プログラム
- ⑮ 鳥取県星空保全条例（平成29年鳥取県条例第47号）及び県有施設の屋外照明器具の光害防止対策指針
- ⑯ 鳥取県景観形成条例（平成19年鳥取県条例第14号）
- ⑰ 鳥取県公共事業景観形成指針
- ⑱ 第9期鳥取県老人福祉計画及び鳥取県介護保険事業支援計画
- ⑲ 鳥取県行政財産使用料条例（昭和39年鳥取県条例第7号）
- ⑳ 公有財産事務取扱要領
- ㉑ 鳥取県盛土等に係る斜面の安全確保に関する条例（令和3年鳥取県条例第43号）

2) 米子市

- ① 米子市景観条例（平成21年米子市条例第31号）
- ② 米子市水道事業給水条例（平成17年米子市条例第192号）
- ③ 米子市下水道条例（平成17年米子市条例第152号）
- ④ 米子市建築基準法施行細則（平成17年米子市施行細則第120号）
- ⑤ 米子市環境基本条例（平成17年米子市条例第95号）
- ⑥ 米子市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成17年米子市条例第98号）
- ⑦ 米子市みんなできれいな住みよいまちづくり条例（平成19年米子市条例第14号）
- ⑧ 米子市犯罪のないまちづくり推進条例（平成18年米子市条例第35号）
- ⑨ 第9期高齢者保健福祉計画及び介護保健事業計画

(3) 適用基準等

基準等は、すべて設計完了時点での最新版を適用すること。

1) 適用基準

- ① 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)
- ② 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)
- ③ 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)
- ④ 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)
- ⑤ 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)
- ⑥ 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)
- ⑦ 建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑧ 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)
- ⑨ 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)
- ⑩ 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)
- ⑪ 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)
- ⑫ 内線規程(JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- ⑬ 日本エレベーター協会標準(JEAS)
- ⑭ 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)
- ⑮ 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について(国土交通省)

2) 参考基準

以下の基準も参考にする。

- ① 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 130 号)
- ② 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)
- ③ 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)
- ④ 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)
- ⑤ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン(国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日)
- ⑥ 建築設備設計基準(令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- ⑦ 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策(設計・施工)指針・同解説(日本建築学会編集)
- ⑧ 工事写真の撮り方 建築編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑨ 工事写真の撮り方 建築設備編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)

3) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にする。すべて、入札時

点での最新版を適用すること。

- ① 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)
- ② 建築数量積算基準・同解説(建築工事建築数量積算研究会制定)

第3章 施設計画の要求水準

1 計画全体に関する条件

関係法令等を遵守するとともに、以下に示す条件に沿う計画とすること。

(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

- 1) 地域の自然特性及び気象特性に配慮すること。
- 2) 周辺環境に対する圧迫感、日常騒音等の軽減に配慮すること。
- 3) 周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮すること。

(2) 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）

- 1) 団地内及び地域コミュニティの形成に有効な住棟配置計画、施設整備等、敷地内環境に配慮すること。
- 2) 子育て世帯や高齢者世帯など、多様な世帯の交流が図られる住棟配置計画、施設整備等に配慮すること。
- 3) 本団地の入居者の専用部分及び周辺住民に開放された部分が適度に区分されるよう配慮すること。

(3) 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

- 1) 車両の出入口及び敷地内の安全性確保や歩行者と車両の動線を分離するなど、本団地の入居者の安全に配慮すること。
- 2) 防犯灯の設置、死角の除去等、防犯上の配慮をすること。
- 3) 地震及び水害等を考慮した計画にすること。
- 4) ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者(特に子育て世帯、高齢者等)に配慮すること。

(4) 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）

- 1) 本団地の入居者の利便性に配慮した附帯施設等(駐車場・駐輪場、ごみ置場、自治会活動スペース等)の配置、外構の維持管理及び植栽の手入れの容易性に配慮すること。
- 2) 駐車場の計画は車両の出入口、排気、排水性等に配慮すること。
- 3) 余剰地を含めた建替エリア全体が、将来にわたり適切な配置計画となるよう配慮すること。
- 4) 省エネルギー対策、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。

(5) 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）

- 1) 本団地の入居者同士の情報交換やコミュニティ形成を目的とした空間の整備など、家

族内、団地内及び地域内のコミュニティが育まれるよう配慮すること。

2) 建替住棟の入居者のプライバシーに配慮すること。

(6) 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

1) 落下防止対策や防犯対策など本団地の入居者の安全対策に配慮すること。

2) 地震、水害等を考慮した計画にすること。

3) ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者(特に子育て世帯や高齢者等)に配慮すること。

(7) 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）

1) 採光、通風、騒音等に配慮しながら、快適な住生活を送るために必要な間取り及び設備を確保すること。

2) 汎用性や耐久性の高い住宅部材を使用するなど、長寿命化に配慮すること。

3) 退去時の修繕、将来の設備更新、点検など、維持管理のコスト縮減を図ること。

4) 将来的な建替住棟の入居者構成、生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能となるよう配慮すること。

(8) 地球環境共生への配慮

1) カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE 鳥取 A ランク以上)、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画)等、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。

2) とっとり健康省エネ住宅性能基準(T-G1)を満たすとともに、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による省エネルギー評価に基づき、ZEH基準以上の整備(太陽光発電設備を含む)を行うこと。

3) 工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用を積極的に行うこと。

2 施設計画に関する要求水準

(1) 土地利用

建替住棟等は建替エリア内(【添付資料2】参照)に整備すること。

(2) 建替住棟の規模・戸数

1) 全体戸数

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。

◆型別整備割合

住戸タイプ (想定する世帯構成)	戸当たり 住戸専用面積 ^{※1}	目標整備戸数 ^{※8}
1DK ^{※5} (単身世帯)	55 m ² 程度/戸	23戸(±2戸)
2DK ^{※5} (2人世帯)	60 m ² 程度/戸	14戸(±1戸)
3DK ^{※5} (3~4人世帯)	72 m ² 程度/戸	14戸(±1戸) (うち2戸以上 ^{※2})
車いす住戸 ^{※2, ※3, ※4}		
3DK(子育て世帯 ^{※5})	72 m ² 程度/戸	2戸
4DK(多子多人数世帯 ^{※6})	80 m ² 程度/戸 ^{※7}	5戸
4DK(子育て世帯 ^{※5})	80 m ² 程度/戸 ^{※7}	2戸
合計		60戸

※1 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。また、住戸専用面積は±1 m²以内の増減は可とする。

※2 車いす対応住戸数は2戸以上とし、住戸数は3DKに含める。

※3 2DKも可とする。

※4 住戸タイプについては、上記専用面積を満足し、機能を確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

※5 義務教育期間が終了するまでの者と同居する世帯

※6 18歳未満の者が3人以上の世帯または世帯員が5人以上の世帯

※7 4DKは80 m²を超えないこととする。

※8 住戸タイプ毎の目標整備戸数は、1~3DK(車いす住戸を除く)で±1~2戸の範囲で調整ができることとし、整備戸数の合計は60戸とする。

2) 車いす対応住戸の整備方針

車いすを利用する建替住棟の入居者に対応した住戸を、建替エリア全体で1階に2戸以上整備すること。

車いす対応住戸のタイプは原則3DKとし、住戸専用面積は一般住宅の3DKと同規模(72 m²程度/戸)とすること。

3) 工区分、棟数等

建替住棟等の工区分け(各工区で整備する棟数・戸数の設定も含む。)はPFI事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする。また、上粟島団地及び富益団地の新棟移転希望世帯リストは以下のとおり。

1 上粟島団地

住棟名	区分	入居世帯数	希望世帯数	合計
4 4 - 1 棟	単身世帯	8 世帯	1 世帯	7 世帯
	2人世帯		2 世帯	
	3～4人世帯		2 世帯	
	5人以上世帯		2 世帯	
4 5 - 1 棟	単身世帯	7 世帯	1 世帯	7 世帯
	2人世帯		2 世帯	
	3～4人世帯		4 世帯	
	5人以上世帯		0 世帯	
4 6 - 1 棟	単身世帯	5 世帯	1 世帯	3 世帯
	2人世帯		1 世帯	
	3～4人世帯		1 世帯	
	5人以上世帯		0 世帯	
4 6 - 2 棟	単身世帯	6 世帯	0 世帯	6 世帯
	2人世帯		1 世帯	
	3～4人世帯		3 世帯	
	5人以上世帯		2 世帯	
合計	単身世帯	26 世帯	3 世帯	23 世帯
	2人世帯		6 世帯	
	3～4人世帯		10 世帯	
	5人以上世帯		4 世帯	

2 富益団地

区分	入居世帯数	希望世帯数	合計
単身世帯	53 世帯	20 世帯	31 世帯
2人世帯		8 世帯	
3～4人世帯		2 世帯	
5人以上世帯		1 世帯	

3 上粟島+富益の合計

住棟名	区分	入居世帯数	希望世帯数	合計
上粟島	単身世帯	26 世帯	3 世帯	23 世帯
	2人世帯		6 世帯	
	3～4人世帯		10 世帯	
	5人以上世帯		4 世帯	
富益	単身世帯	53 世帯	20 世帯	31 世帯
	2人世帯		8 世帯	
	3～4人世帯		2 世帯	
	5人以上世帯		1 世帯	
合計	単身世帯	79 世帯	23 世帯(43%)	54 世帯
	2人世帯		14 世帯(26%)	
	3～4人世帯		12 世帯(22%)	
	5人以上世帯		5 世帯(9%)	

4 上栗島 PFI での区分別設定

区分	住戸タイプ	入居希望	政策整備	上栗島での設定
単身世帯	1DK	23世帯	—	23世帯
2人世帯	2DK	14世帯	—	14世帯
3～4人世帯	3DK	12世帯	—	12世帯
車いす世帯		—	2世帯	2世帯
5人以上世帯	4DK	5世帯	—	5世帯
子育て世帯		—	4世帯	4世帯
合計		54世帯	6世帯	60世帯

4) 太陽光発電設備の設置方法

太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に県に引き渡すこと(FIT、PPAの契約形態は不可とする)。

(3) 附帯施設

1) 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用(車いす入居者用も含む。)、来客用、福祉施設送迎用及び管理者(県及び公社)の駐車場として、90区画以上を整備すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住戸からのアプローチに配慮するとともに、住戸に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

工区ごとの整備数はPFI事業者の提案によるが、建替住棟の入居者の利便性を考慮した計画とすること。

車いす利用者用駐車区画は、車いす対応住戸の付近に整備することとし、車いす対応住戸数と同数とすること。

2) 駐輪場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、合計約90台以上(住戸1戸あたり1.5台分)の駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

3) その他の附帯施設

ごみ置場、外灯、植栽・敷地内通路等を整備すること。詳細については「第6章2(1)

1) ④共用部分(附帯施設を含む)」を参照のこと。

第4章 事前調査業務に関する要求水準

1 敷地測量調査

県が令和3年度に実施した敷地測量調査の結果を【添付資料3】に示す。この調査結果で不足する場合には、PFI事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

2 地質調査

県が本団地の建設前に実施した地質調査の結果並びに平成12年度（12-1棟）、平成13年度（13-1、13-2、13-3棟）及び平成22年度（22-1棟）の建設時に実施した地質調査の結果を【添付資料4】に示す。この調査結果で不足する場合には、PFI事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

3 インフラ整備状況調査

本団地内の道路位置及び上下水道管の敷設位置の概略について【添付資料6】【添付資料7】【添付資料8】に示すが、他のインフラも含めて、本団地のインフラ整備状況は、PFI事業者が調査を実施すること。

4 鉄部既存塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査

既存住棟の玄関扉等の鉄部に使用されている既存塗膜に、有害物質（鉛、PCB及びクロム）が含有されているかどうかについて、PFI事業者が調査を実施すること。含有されていることが判明した場合は、関係法令に基づき、PFI事業者において適切に処理すること。

5 石綿含有調査

（1）外壁等石綿含有調査

県が令和5年度に実施した石綿含有調査の結果を【添付資料5】に示す。この調査結果で不足する場合には、PFI事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

（2）シーリング材等の石綿・PCB含有調査

既存住棟の窓枠等に使用されているシーリング材等に、有害物質（石綿・PCB）が含有されているかどうかについて、PFI事業者が調査を実施すること。含有されていることが判明した場合は、関係法令に基づき、PFI事業者において適切に処理すること。

6 周辺影響調査及び補償

(1) 周辺家屋調査

- 1) P F I 事業者は、本事業の実施により、周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前及び完了後の各段階において、適切に周辺家屋調査を行うこと。
- 2) P F I 事業者は、周辺家屋調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに県に提出すること。
- 3) P F I 事業者は、周辺家屋等に毀損等を及ぼさないよう、適切な対策を講じること。なお、周辺家屋等に毀損等の被害を生じさせた場合は、P F I 事業者の負担において補償するとともに、県に状況を報告すること。

(2) 電波障害調査

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

(3) その他

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

7 その他必要な調査

その他、本事業の実施に際して必要となる調査は、P F I 事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

第5章 解体・撤去処分業務に関する要求水準

1 解体・撤去処分の対象施設

本業務で解体・撤去処分の対象となる既存住棟等は、以下のとおりである。

◆解体・撤去処分対象となる既存住棟等の概要

住棟番号	構造階数	建設年度	戸数(戸)	延床面積(m ²)	附帯施設	主タイプ床面積(m ²)
44-1 棟	RC造 ／ 4階	S44	1 2	1,033.20	プロパン庫、ポンプ室、倉庫、ごみ置場	73.63
45-1 棟		S45	1 2	1,102.76	プロパン庫、ポンプ室、倉庫	79.96
46-1 棟		S46	1 2	1,130.40	プロパン庫、ポンプ室、倉庫、ごみ置場	79.44
46-2 棟		S46	1 2	1,130.40	プロパン庫、倉庫、ごみ置場	79.44
計	4 棟	—	4 8	4,396.76	—	—

※既存住棟の参考図として、【添付資料 10】を示す。

2 解体・撤去処分に係る工事

(1) 工事に必要な申請手続き等

- 1) 解体・撤去処分に関して必要な、一切の許認可及び届出は、P F I 事業者が自己の責任及び費用において対応すること。県は、P F I 事業者から要請を受けた場合は、P F I 事業者に対して必要な資料の提出等の協力をする。
- 2) 解体・撤去処分に関して、県が手続きを行う許認可及び届出がある場合については、P F I 事業者は書類の作成及び技術的協力を行うこと。

(2) 工事の範囲

工事の範囲は以下のとおりとする。

- 1) 44-1、45-1、46-1、46-2 棟並びに附帯施設の地上部分及び地下部分(基礎・杭等)のすべての解体・撤去
※解体に伴い地盤改良が必要な場合はP F I 事業者が行うこと。
- 2) 建替エリア内の工作物(建替整備に支障となる植栽、囲障、舗装、コンクリート二次製品、電柱及び架線(電力・通信事業者等が設置したものは設置者が撤去))等の解体・撤去
- 3) 解体撤去後の整地

(3) 施工管理、安全対策等

工事に必要な施工管理、安全対策、廃棄物対策、関係法令による検査等については、第7章「1 建替住棟等の整備」の(1)から(4)に定める各事項に準拠すること。

(4) その他特に注意すべき事項

- 1) P F I 事業者において必要と判断される場合には、室内や共用スペースの石綿含有建材の使用状況について調査を行い、調査結果を県に報告すること。
- 2) 本事業は、周囲に本団地の入居者や周辺住民が生活しながら工事を進めていくこととなるため、工事の実施にあたっては、本団地の入居者や周辺住民に対する安全対策、騒音・振動及び粉塵の軽減対策について、十分な配慮を行うこと。
- 3) 工事の実施に伴い、工事実施棟以外の住棟等への給排水、ガス、電気等の供給設備に支障が出ないように、十分な事前調査を行い、必要に応じて、切回し工事等の対応を行うこと。この場合、可能な限り、最低限の回数の断水、停電等となるよう計画すること。
- 4) 既存住棟等の解体順序はP F I 事業者の提案によるものとするが、建替住棟等の整備や移転対象入居者の移転計画との整合性に注意すること。

3 モニタリング

- 1) P F I 事業者は、工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準等確認書)を県に提出し、県の確認を受けること。
- 2) P F I 事業者は、工事の進捗状況等について県に随時報告し、県の求めに応じて説明または資料の提出を行うこと。
- 3) 県は、P F I 事業者への事前通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- 4) P F I 事業者は、各工区で解体・撤去処分に係る工事の完了後、自主検査を実施した上で県の完了確認を受けること。

第6章 設計業務に関する要求水準

P F I 事業者は、事前調査業務の結果を踏まえ、関係法令等に基づいて設計を行うこと。設計業務の範囲は、建替エリア内の建替住棟等の整備に関するすべての工事(解体工事を含む。)を対象とする。

1 基本的事項

- 1) 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、記録等により随時、県に報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。
- 2) P F I 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、基本設計の完了後に、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かについて、県による確認を受けなければならない。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- 3) 県は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わない場合、P F I 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。
- 4) 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。
- 5) 本事業の実施にあたっては、関係法令及び適用基準等を遵守すること。
- 6) 設計図書の確認等について具体的な内容は、特定事業契約書を参照すること。また、設計図書の作成にあたり、様式等については県と協議すること。
- 7) 県は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計、解体及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。

2 建替住棟等の設計要領

本事業の設計にあたっては、鳥取県営住宅整備基準(【添付資料9】参照)及び以下の設計要領に基づくこと。

特に規定のない場合は原則、「公共建築工事標準仕様書」によるものとし、それによらない場合は県の承認を受けること。

なお、同仕様書「機材の品質・性能基準」において、「一般財団法人ベターリビング(以下「B L」という。)が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、B L 認定品の使用に限定するものではない。

(1) 住棟及び一般住戸

1) 建築

① 共通事項

ア 規模・階数	a 階数は、6階以下の範囲で、P F I 事業者の提案による。
---------	---------------------------------

	<p>ただし、地階は設けないこと。</p> <p>b 住棟は、鉄筋コンクリート造1棟（4階建て以上、住戸数は、全体住戸数の50%以上とする。）と木造2棟以上（3階建て）の合計3棟以上とすること。</p> <p>c 住棟の木造については、住居部分を木造とし、共用部分については、木造以外の構造を用いてもよい。</p> <p>d 高さ設定に関しては、住戸性能を確保しつつ、周辺住民への影響に最大限配慮し、周辺環境に合致したものとすること。</p> <p>e 面積算定に関しては、建築基準法及び公営住宅法に従い、床面積を算出すること。（建築基準法の建築面積・延べ面積・施工床面積、公営住宅法の床面積について、全体・各住棟・各住戸にまとめる。）</p>
イ 一般事項	<p>a 共用廊下の通行者に対して、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。</p> <p>b 住戸内の床の段差を無くすとともに、極力埃が溜まらない構造とすること。</p> <p>c 南面部屋を多く計画し、自然換気等にも配慮すること。</p> <p>d 各居室のエアコン室外機置場を考慮するとともに、室外機置場の設置により避難の支障にならないように計画すること。</p> <p>e 将来的な改善、修繕に配慮するとともに、形式的な型別供給とせず、多様な世帯構成に対応できるように配慮すること。</p> <p>f 共用部分が個人に占有されることがないように、共用部と住戸専用部の別が明らかな計画とすること。</p> <p>g ZEH基準以上の性能（太陽光発電設備を含む。）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p> <p>h とっとり健康省エネ住宅性能基準に定める T-G1（UA 値=0.48 以下、C 値=1.0 以下）以上の性能を確保すること。</p>
ウ 階高等	<p>a 住戸の各居室の平均天井高は 2,300 mm 以上とし、階高を設定すること。</p>
エ 開口部・開放部分の屋根庇	<p>a 原則として、外壁に面した出入口、窓等には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。</p>
オ 断熱	<p>a 住戸の専用部分の外壁面の断熱工法は、内断熱とし、現場吹付等を標準とするが、その他の工法を妨げるものではない。</p> <p>b 住戸の専用部分の外周部の開口部のガラスは、ペアガラスを標準とすること。</p>
カ 遮音・振動	<p>a 住戸の専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。</p>

	<p>b 住戸の床は二重床を標準とすること。</p> <p>c 振動は、発生源対策として防振材または緩衝材により機器類及び配管類を躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。</p>
キ 構造	<p>① 木造の住棟</p> <p>a 構造は、在来軸組工法^{※1}及びCLT構造^{※2}により、各1棟ずつ以上採用すること。</p> <p>b CLT構造の場合、主な箇所に県産CLT材を採用すること。</p> <p>c 基礎工法については、地質調査の結果や施工条件、経済性等を総合的に判断して、最適な工法を採用すること。</p> <p>d 主要構造部に使用する木材は JAS 認証製品を採用すること。</p> <p>② 木造以外の場合</p> <p>a 構造は、遮音性を考慮し、鉄筋コンクリート造を基本とするが、遮音対策の状況によっては、その他の工法でも可とする。</p> <p>b 構造形式は、壁式構造を採用することが望ましいが、階数によってはラーメン構造を採用することも可とする。</p> <p>c 杭基礎を採用する場合は、プレボーリング工法による支持杭を標準とするが、地質調査の結果や施工条件、経済性等を総合的に判断して、最適な工法を採用すること。</p>
ク 管理計画	<p>木造の住棟</p> <p>a 外部に木部が露出する場合には、雨掛り部分の仕上げ及び納まりに配慮した計画とすること。</p> <p>b 外部及び内部の木部現し箇所については、維持メンテナンス計画（概算費用含む）を検討すること。</p>
ケ 景観条件	<p>a 米子市景観条例及び米子市景観計画に準拠するほか、建替住棟等が地域に調和した色彩とするとともに、既存住棟も含めた本団地の調和にも配慮すること。</p>

※1 在来軸組工法・・・軸組（土台、柱、梁、桁、筋交）などに鳥取県産木材^{※3}による製材品、LVLまたは構造用合板を用いたもの。

※2 CLT構造・・・ラミナ厚さ 30mm の鳥取県産木材を積層した3層3プライ以上の Cross Laminated Timber（直交集成板）パネルを主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根）に2種類以上で使用するもの。（当該主要構造部でCLT使用部分の面積の50%以上を使用すること）

※3 鳥取県産木材・・・鳥取県内の森林から伐採された原木を県内で加工（機械プレカット加工を含む。）した製材品、部材の全てが同原木を県内で加工した木材で構成された製品（直交集成板、単板積層材、合板等。以下、「製品」という。）または、同原木を県外で加工した木材で構成された製品をいう。

② 配置計画

ア 施設の配置	<p>a 配置計画にあたっては、周辺環境・景観等に配慮し、日影、風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、建替住棟等の管理のしやすさを確保しつつ、</p>
---------	---

	<p>周辺住民との交流に配慮すること。</p> <p>b 電波障害について事前に調査を行い、影響の有無と範囲について把握するとともに、障害が発生する可能性がある場合は、対策を十分に講じること。</p> <p>c 余剰地の施設及び建替住棟等への人、車両の出入り等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。</p> <p>d 余剰地の施設及び建替住棟等は周辺環境と調和のとれた配置計画とし、周辺住民及び本団地の入居者のプライバシーを確保しながら、本団地内及び地域のコミュニティが育まれるような空間構成に充分配慮すること。</p> <p>e 本団地の入居者の環境に対する配慮も充分考慮した配置計画とすること。</p>
イ 住棟の窓先空地	a バルコニーまたは共用廊下からの落下物対策として、有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。

③ 住戸専用部分

ア 玄関	<p>a 住戸の玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、開き勝手は外開きとすること。</p> <p>b レバーハンドル、錠、ドアスコープ及びドアガードを設けること。</p> <p>c 住戸の玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。また、サムターンは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとすること。</p> <p>d 住戸の玄関ドアの鍵は3本とし、PR-J(ディンプルキー)を採用すること。また、施設引渡し時に鍵リストと共に提出することとし、マスターキーは不要とすること。</p> <p>e 玄関ドアには郵便受箱を設けること。</p> <p>f 下駄箱スペースを確保すること。</p>
イ 居室	<p>a 居室を2以上設ける住戸にあつては、居室のうち1室を和室とすること。ただし、多様なライフスタイルへの対応を提案する住戸において、和室を設けない住戸も可能とする。</p> <p>b 居室の用途に応じた収納を計画すること。</p> <p>c 住戸内の収納は、住戸専用部分の面積の7～10%とすること。</p>
ウ 浴室	<p>a 原則としてユニットバス 1216 型とし、高齢者に配慮した製品を採用するとともに、修繕時には取替可能な構造とすること。</p> <p>b 出入口は緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。</p> <p>c 防滑性及び抗菌性の高い素材を使用すること。</p> <p>d 浴室の換気は、機械換気によるものとするが、外気に面した住戸では開口部を設けるなど、自然換気も可能となる</p>

	<p>よう配慮すること。</p>
エ 洗面脱衣室	<p>a 洗面台は洗面化粧ユニット(シングルレバー混合水栓)を設けること。</p> <p>b 洗濯機用防水パン及び洗濯機用水栓(緊急止水機能付)を設けること。</p> <p>c 洗面台・洗濯機用防水パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</p> <p>d 換気設備を設けること(浴室の換気設備との親子扇も可とする)。</p> <p>e 脱衣室は居室、台所等と建具で仕切れる計画とすること。</p>
オ 台所	<p>a 調理器具等の熱源はプロパンガスとする。</p> <p>b キッチンユニットはL=1,800 mm(流し台L=1,200 mm、コンロ台L=600 mm)、吊り戸棚(水切り棚付)L=1,200 mm、シングルレバー混合水栓及びレンジフード(照明付)とすること。</p> <p>c コンロ台回りのキッチンパネルの下地は、不燃仕様とすること。</p>
カ トイレ	<p>a 扉は外開きとし、非常解錠装置、表示及び小窓が付いたものとする。ただし、有効幅員及び安全上配慮された計画の場合、引戸でも可能とする。</p> <p>b 機械換気を行うこと。</p> <p>c タオル掛け及び紙巻器を設置すること。</p> <p>d トイレトペーパーが置ける棚や掃除道具等が置ける備え付けの収納棚を設けること。</p> <p>e 浴室とは別にすること。</p>
キ バルコニー	<p>a エアコン用室外機置場(床置タイプ)、物干し金物、避難器具等の配置を十分考慮した計画とすること。</p> <p>b 物干し金物は、バルコニー手すりに取り付けるキャスター式を標準とし、台所の排気が、洗濯物やエアコン用室外機等に直接当たらないように配慮するほか、個数は標準で2個(1組)とする。</p> <p>c バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞のよい納まりとすること。</p> <p>d 手すりは耐久性を考慮してアルミニウム製(横棧形式は不可)または鉄筋コンクリート造を標準とする。</p> <p>e 入居者の避難において、やむを得ずバルコニーの垂直避難を採用する場合は、原則として床埋込型垂直避難器具(タラップ内蔵タイプ)とするが、物干し金物と干渉しないよう注意すること。</p> <p>f 水平方向避難のため、戸境の隔板は容易に破壊し得る構造、材料とすること。</p>
ク 冷暖房設備	<p>a リビング及び各居室には、エアコンを設置できるように、裏板補強材、クーラースリーブ、コンセント、ドレイン配</p>

	<p>管ルート、冷媒配管ルート等を設け、設置位置の表示等が分かるように明示すること。</p> <p>b スリーブの位置については、建築基準法、消防法その他、配筋等を考慮すること。</p> <p>c エアコンのドレイン排水先を考慮すること。</p>
ケ 手すり	<p>a 玄関(住戸内)には木製の縦手すり(L=600)を設置し、トイレ内には木製または金属製樹脂被覆の手すり(φ35程度、L型600×700)を設置すること。</p> <p>b 浴室には出入口付近に手すりを設置し、浴室内にも浴槽出入り及び浴槽内立ち座りのための手すりを設置すること。</p> <p>c 上記以外で将来手すりの設置が必要になる箇所にも手すりを設置できるよう補強材を入れておくこと(補強材の位置がわかるようにシール等で表示すること)。</p>
コ 給湯器の設置スペース	<p>a 給湯器を廊下、ベランダ等に設置した場合は、排気による影響に注意すること。</p>
サ 外部に面する開口部	<p>a 玄関ドア以外の居室の屋外に面する開口部には網戸を設置すること。また、クレセントは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>b 居室の屋内側にダブルのカーテンレール(ステンレス製)を設置すること。</p> <p>c 居室以外の屋外に面する窓のガラスは、型板ガラスまたはすりガラスとすること。</p> <p>d 防犯のため、1階のバルコニー側及び共用廊下側の開口部は、防犯を考慮したガラスを採用し、共用廊下側妻面(設ける場合)の開口部には面格子を設置すること。</p>
シ 家具の転倒防止	<p>a 家具の設置が想定される壁面には、転倒防止用金物等を取り付けるための付鴨居を施すこと(建具の開く方向に注意すること)。</p>
ス 耐水性材料の使用	<p>a 水がかりの範囲(台所の流し台廻り、洗面脱衣室、トイレ)の床及び壁は原則として耐水性のある材料を使用すること。</p>
セ 建具	<p>a 指詰め防止策またはドアストッパーの採用など、安全性に配慮すること。</p> <p>b 取っ手は大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>c 開閉時の音ができるだけ小さくなるような工夫を施すこと。</p>

④ 共用部分(附帯施設を含む)

ア 昇降機	<p>a 原則として機械室レス型昇降機とすること。</p> <p>b 昇降路を住戸に隣接させないなど、住戸への騒音、振動対策に配慮した配置とする。また、住戸からエレベーターま</p>
-------	---

	<p>での距離についても遠くなり過ぎないように、利便性にも考慮した配置とすること。</p> <p>c 定員は9人乗り、定格速度は45m/分を標準とし、輸送能力や平均運転間隔等を計算して決定すること。</p> <p>d 車いす利用者対応及び視覚障害者対応(点字・音声案内、小窓、火災管制運転、遠隔監視装置付)とすること。</p> <p>e ボタンは極力大きくし、点字銘板を設けること。</p> <p>f エレベーターピットは、雨水の流入を考慮して計画すること。</p> <p>g 昇降機耐震設計・施工指針の耐震クラスはA14 とすること。</p> <p>h エレベーターは地上階数3以上の住棟に設置すること。</p>
イ 共用廊下	<p>a メインとなる1階エントランスの見やすい位置に、掲示板及び集合郵便受け(南京錠等を入居者自ら設置できるような仕様とする。)を設置すること。</p> <p>b 各階エレベーターホールの見やすい場所(1階はメインエントランス)に掲示板を設けること。</p> <p>c 手すりは耐久性を考慮してアルミニウム製(横棧形式は不可)または鉄筋コンクリート造を標準とする。</p> <p>d 床仕上げ材は塩ビシート(防滑タイプ仕様)とする。</p> <p>e エアコン用室外機置場(床置きタイプ)を設ける場合は、室外機からの排水用のドレインレールを適切に設けること。</p> <p>f メンテナンス性の向上のため、屋上及び地下ピットに通じる経路を設けること。</p>
ウ 駐車場	<p>a 自走式の平面駐車とすること。</p> <p>b 駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mmを標準とすること。 また、駐車場の端にある駐車区画については乗降しやすいよう、適切な大きさとする。</p> <p>c 車路の幅は6,000mmを標準とする。</p> <p>d 歩車分離とするなど本団地の入居者の安全性を確保するとともに、建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した計画とすること。また、出入口は見通しの良い位置に計画するとともに、車止めやカーブミラー、外灯の設置、一時停止線の標示等を適切に行うこと。</p> <p>e 駐車区画は原則、アスファルト舗装とすること。</p> <p>f 区画線、区画番号及び必要な標示(来客用、福祉用、管理用など)を行うとともに、出入口等必要な箇所に停止線の標示を行うこと。</p> <p>g 維持管理の容易性や無断駐車対策に配慮した計画とすること。</p> <p>h 雨水排水の側溝は、車両の通行による損傷を防止するた</p>

	<p>め、原則駐車場の端部に設置すること。</p> <p>i 住戸の主採光面に面して駐車場は原則として計画しないこととする。</p> <p>やむを得ず計画する場合は、騒音、排気、眩光防止等の処置を設け、住戸の環境が悪化しないように配慮すること。</p>
エ 倉庫	a 面積は 3.3 m ² /戸以下とする。
オ 駐輪場	<p>a 整備する住戸 1 戸あたり 1.5 台分を確保すること。</p> <p>b 原則として平屋建ての既製品を採用することとし、耐久性に優れた構造とすること。また、建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>c 自転車立ては不要とする。また、利用者の安全性に配慮し、ラック式は認めない。</p> <p>d 強風により自転車が倒れないための風除けを 3 方向に設置すること。</p> <p>e 盗難防止のための鍵を掛けるためのチェーン用バーラック等を設置する等、盗難防止対策に配慮した計画とすること。</p> <p>f 自転車の出入口付近において、スロープを設ける場合は自転車が飛び出さないような配慮をすること。</p> <p>g 原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪スペースについては、建築基準法上の取扱いを確認した上で必要な計画をすること。</p>
カ ごみ置場	<p>a 建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>b 大きさや位置、分別方法については、米子市や自治会と協議して決めること。</p> <p>c ごみが飛散しないような構造とするとともに、周囲が囲われた構造とすること。</p> <p>e 水勾配を適切にとり、水栓(キー式)を設置するとともに、排水口を設置すること。</p>
キ 外灯	<p>a 防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟、附属棟、外構等において夜間の通行に支障がないように設置すること。</p> <p>b 照度等については、電気設備の欄に記載する。</p> <p>c 鳥取県星空保全条例に従って機種・設置場所等の選定を行うこと。</p>
ク 植栽・敷地内通路等	<p>a 適度に植栽を施すことにより、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、本団地の入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</p> <p>b 植栽については、中・低木とし、維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。また、外構整備において木材を有効に活用するよう配慮すること。</p> <p>c 緑化率等については、関係法令に基づき米子市と協議の</p>

	<p>うえ必要な対応を行うこと。</p> <p>d 敷地内通路は、歩行者等の安全性を確保するとともに、各住棟や附帯施設との間を連続的につなぐように配置すること。また、路上駐車対策にも配慮すること。</p> <p>e 歩行者通路は、原則段差無しとし、滑りにくい材料の使用など安全に配慮したものとすること。車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、バリアフリーとするとともに、歩車分離により、歩行者の安全対策にも配慮すること。車両の誤進入を防止する対策を行うこと。</p> <p>f 防犯上の理由から、死角の除去等の配慮をすること。</p> <p>g 自治会活動や自主防災活動等に必要なスペースの確保に配慮すること。</p>
ケ 侵入防止	<p>a 共用廊下、階段等からエントランスホールの屋根、住棟の屋上、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないよう配慮するとともに、管理(保守点検)上支障のないよう考慮すること。</p>
コ 共同物置	<p>a 建替住棟の屋外階段最下部等に、入居者が共同で使用する清掃道具や水道ホース等を収納する物置を設置すること。</p>
サ サイン計画	<p>a 前面道路から本団地にアプローチする部分など見やすい位置に、団地名や棟名等を記載した団地全体の案内看板を設置すること。</p> <p>b 本団地の共用部分には、必要となるサインを分かりやすい位置、大きさを計画し、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>c 建替住棟の妻側外壁面の見やすい位置に、棟名が分かる棟名板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>d 棟名称は、アラビア数字表記とし、R○-1 (号棟)、R○-2 (号棟)、R○-3 (号棟)・・・とする。○部には建設した年を記載するものとし、棟名称の並び順は、建物完成順とする。</p> <p>e 室名称は、アラビア数字表記とし、階数と住戸番号を組み合わせ数字とする(例：3階の6番目の部屋であれば306と表記)。また、室名称の並び順は、共用廊下側から見て、左側からの順とする。</p>
シ 外構舗装等	<p>a 建替エリア内の外構舗装については、耐摩耗性、透水性、維持管理性に配慮し計画すること。</p>

標準仕上表（外部）

部位	仕上
屋根	陸屋根の場合：塩ビシート防水またはアスファルト防水 勾配屋根の場合：金属板または瓦葺き
外壁	RCの場合：防水型複層塗材E程度 木造の場合：窯業系サイディング、金属系サイディング、ガラス繊維セメント板程度
軒天	RCの場合：外装薄塗材E程度 木造の場合：木現し 保護塗料塗、左記以外 けい酸カルシウム板張り等
共用廊下	塩ビシート（防滑仕様）

※屋上には太陽光発電設備を設置するため、雨仕舞に配慮した納まりとすること。

標準仕上表（内部）

室名	部位			備考
	床	壁	天井	
玄関	塩ビシート （防滑仕様）	腰：杉板張り 壁：珪藻土	化粧石こうボード	
ホール	複合フローリング	腰：杉板張り 壁：珪藻土	化粧石こうボード	
廊下	複合フローリング	ビニールクロス	化粧石こうボード	
DK LDK	複合フローリング	ビニールクロス	化粧石こうボード	換気ガラリ 100φ スリーブ 75φ （エアコン用）
各居室	畳または複合フローリング	ビニールクロス	化粧石こうボード	換気ガラリ 100φ スリーブ 75φ （エアコン用）
洗面所	塩ビシート	ビニールクロス （耐水下地）	化粧石こうボード	
浴室	ユニットバス：1216型（高齢者仕様）			
トイレ	塩ビシート	ビニールクロス （耐水下地）	化粧石こうボード	棚 L型手すり
物入	合板程度	合板	合板	中棚、枕棚

※1：巾木及び廻り縁は、トイレ・洗面所は塩ビ製、その他は木製とする。

2) 電気設備

① 電気設備計画

ア 一般事項	<ul style="list-style-type: none"> a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。 b 環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材を採用すること。 c 照明負荷の低減について十分配慮した計画とすること。 d 設置する各種器具は、保守性、衛生面、省エネルギー対策、漏電対策に配慮した器具の選定、設置を行うこと。 e 各種配線は配管内に敷設すること。
イ 電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> a 照明器具はLED照明を標準とすること。 b 非常照明及び誘導灯等、法令で必要となるものを必要に応じて設置すること。 c 照明回路は、利便性・経済性等の観点から適切に分けて設計すること。 d 外部に設置する照明器具等は、防雨型で塩害を考慮した器具選定を行うこと。 e 照明器具の照度はJIS基準値を満たすこと。 f 幹線の電源側配線用遮断器の定格電流は225A以下とすること。
ウ 通信・インターネット設備等	<ul style="list-style-type: none"> a 電話設備：電気通信事業者からMDFへ必要な回線を供給できるように引込み管路を設置し、MDFから各住戸へは配線を行うこと。 b 情報設備：インターネット事業者からMDFへ必要な回路を供給できるように引込み管路を設置し、MDFには機器を設置できるスペースを確保すること。また、情報設備事業者が配線する際に使用する各住戸への空配管を行うこと。 c テレビ共同受信設備：地上デジタルアンテナを設置すること。また、CATV事業者サービスの引込み用配管を設置し、機器が設置できるスペースを確保すること。なお、住戸単位で地上波デジタルまたはCATVのいずれかを選択できるように配慮すること。 d BS及びCS受信設備は不要とするが、各住戸で設置できるように必要な措置をとること。 e 地区有線設備用の空配管を設置すること。
エ 防災設備	<ul style="list-style-type: none"> a 消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。 b その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。
オ 検針設備	<ul style="list-style-type: none"> a 電気・ガス・水道事業者と協議の上、必要な検針設備を設置すること。

② 幹線設備

ア 供給方式	<ul style="list-style-type: none"> a 原則として、中国電力（株）が所有する電柱から構内引込柱で架空電線を引き留め、それぞれの住棟等までは地中
--------	---

	<p>埋設とすること。</p> <p>b 幹線は、電灯用は単相三線式 100/200V、動力用は三相三線式 200V とすること。</p> <p>c 幹線需要率は、(一社)日本電気協会編「内線規程」によること。</p> <p>d 電力供給に際し、中国電力(株)と協議すること。</p>
イ 戸当り容量	<p>a 各住戸は単相三線 100/200V とすること。</p> <p>b 各住戸の契約容量は、30A(最大 40A) とすること。</p>
ウ 計量区分	<p>a 住棟の住戸専用部分は、各戸契約とすること。</p> <p>b 以下については、住戸とは別に計量区分を行うこと。</p> <p>① 昇降機用電源</p> <p>② 共用部電源(駐車場、外部物置、駐輪場、ごみ置き場、共用灯、屋外灯等)</p>

③ 電灯設備

ア 機器	<p>a LED 照明とし、入居者が交換しやすい直管型または電球型を選定すること。</p> <p>b 入居者が灯具の交換がしやすいよう、設置位置に配慮すること。</p> <p>c 照明器具及び灯具は、破損に強く、入手が容易なものを選定すること。</p> <p>d 共用部分の照明器具については、深夜の間引き点灯を考慮し、自動点滅器、タイマー、人感センサーなど、適切な機能を持った点灯形式とすること。</p> <p>e 電灯分電盤は、主幹 ELB40A または 50A、分岐 20A×必要数+予備 2 回路とすること。</p>
イ 設置箇所等	<p>a 設置箇所は、表 1「機器リスト」による。</p> <p>b スイッチ類については、以下を標準とする。</p> <p>① 住戸内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電灯壁付スイッチは大型スイッチ(位置表示灯付)とすること。 ・換気扇スイッチは、大型スイッチ(動作表示灯付)とすること。 ・廊下及びホール等の照明スイッチは 3 路スイッチ(位置表示灯付)を設置すること。 <p>② 共用階段・廊下等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・節電を考慮したスイッチ回路及び位置の検討を行うこと。 ・明るさセンサー付き(常灯時間設定機能)及び人感センサー付き(点灯時間設定機能)とすること。 ・非常用照明と兼用する場合は、国土交通大臣認定品とすること。 <p>③ 共用屋外灯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地毎に 1 か所以上設置すること。 ・明るさセンサー付き(常灯時間設定機能)とすること。 ・ポール式の場合、ホールは地上高さ 3～4.5 m 程度とする。

④ コンセント設備

ア 設置箇所及び設置数	<p>a 設置箇所及び設置数は、表1「機器リスト」による。</p> <p>b 配管及びボックスともに埋込式とすること。また、TVや電話アウトレットを設置する場合は、コンセントと同一ボックスに納めること。</p> <p>c IH対応コンセントは1φ200Vとすること。</p>
イ 専用回路	a 電子レンジ及びエアコンの回路は専用回路とすること。
ウ アース付きコンセント	a 洗濯機用、電子レンジ用、冷蔵庫用、エアコン用及び便座用のコンセントはアース付きとすること。

⑤ 電話設備

ア 設置箇所等	<p>a 電話用アウトレット(モジュージャック付)を各住戸に1箇所設置すること。</p> <p>b 配線は電子ボタン電話用ケーブル2Pを使用すること。</p> <p>c 昇降機制御盤まで電話回線を1回線敷設すること。</p>
---------	--

⑥ インターネット関連設備

ア 設置箇所等	a ⑤の電話用アウトレットにインターネット用のモジュージャックを一体型として設置すること。また、端子盤と電話用アウトレットまでの空配管を設置すること。
---------	---

⑦ テレビ共同受信施設

ア 設置箇所等	<p>a 設置箇所は、表1「機器リスト」による。</p> <p>b TVアウトレットは、コンセントと一体型とすること。</p> <p>c 衛星放送受信設備に対応できるケーブル、分岐器、直列ユニット等を使用すること。</p> <p>d 必要により電波障害対策設備を設けること。</p> <p>e 構造が木造の場合、アンテナ及びCATVいずれにも対応できるように、アンテナ受け金具の設置及び空配管の整備を行っておくこと。</p>
---------	--

⑧ 住宅情報設備

ア 設置箇所等	<p>a 訪問報知設備はインターホン(カメラ有)とすること。</p> <p>b 緊急警報・火災報知、ガス感知器等と接続すること。</p> <p>c 緊急通報装置の設置箇所は表1「機器リスト」による。</p> <p>d 緊急通報装置の仕様は、トイレはひも付き、居室はコード付き押釦、その他はボタン式とすること。</p> <p>e 緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。</p>
---------	---

⑨ 防災設備

ア 設置箇所等	<p>a 自動火災報知設備、非常警報設備は「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(総務省令第40号平成17年3月25日)によること。</p> <p>b 各住戸にガス漏れ警報器の受け口を設置する。なお、機器本体は入居者が設置するものとする。</p>
---------	--

⑩ 太陽光発電設備

ア 設置箇所等	<p>a 屋上に設置することを基本とする。</p> <p>b 発電能力は、発電有効屋根面積 (m²) あたり 0.1Kw を目安とし、一次エネルギー消費量 (BEI ≤ 0.8) 以下を達成可能な容量とすること。</p> <p>c 太陽光パネル等の設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に県に引き渡すこと (PPA 等の契約形態は不可)。</p> <p>d 発電した電力は、全て売電することを基本とする。</p> <p>e 勾配屋根に設置する場合は、落雪に考慮し雪止めネット等を設置すること。</p>
---------	---

3) 機械設備

① 機械設備計画

ア 一般事項	<p>a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。</p> <p>b 配管はできる限り設備配管スペース内に収めること。</p> <p>c 点検や清掃を行うための必要な開口や点検口を適宜設けること。</p> <p>d 一次エネルギー消費量 (BEI ≤ 0.8) 以上の性能を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p>
イ 配管設備	<p>a 各住戸からの配管はパイプシャフトに接続し、パイプシャフト内の縦管は、地下ピット内の配管に接続すること。</p> <p>b 各住戸への配管は共用部分から直接接続し、維持管理がしやすい計画とし、各配管が上下階の住戸(下階スラブ下を含む)を横断しないこと。</p> <p>c 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。</p> <p>d 排水管については、防音に十分配慮すること。</p>

② 給水設備

ア 一般事項	<p>a 特記なき事項は、「米子市給水装置工事等設計・施工取扱要領」によること。</p> <p>b 給水は、米子市水道局の基準により、直結直圧給水方式^{※1}にて各戸へ給水すること。各戸に元メーター (米子市) を設置する。水道本管の水圧測定が必要な場合は測定できる。</p> <p>※1: 米子市水道局との協議により、直結直圧方式により難しい場合は、直結増圧方式にすることができる。両方式により難しい場合は、加圧給水方式等の給水方式にすることもできる。</p> <p>c 住戸専用系統と共用系統は分けて建物内に引込むこと。</p>
イ 加圧給水装置	<p>a 加圧ポンプを設ける場合は、末端圧力推定制御方式とする。</p> <p>吐出量：瞬時最大負荷流量 $Q=19N^{0.67}$ [L/min] (N: ~600戸の場合) $Q=42N^{0.33}$ [L/min] (N: ~ 10戸の場合) 赤水対策品・自動交互運転方式・手</p>

	動切替スイッチ・凍結防止ヒーター・制御盤付属・警報器（回転灯）
ウ 屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> a 共用系統は、住棟への給水系統とは別に供給すること（専用メーター取付）。 b 共用系統には、ごみ置場水栓（キー式）及び散水栓（キー式）を適宜設置すること。
エ 屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> a 各住戸の量水器は米子市が取付するので、本事業では量水器ボックスを設置すること。また、量水器は検針のしやすい位置に設置すること。

③ 排水設備

ア 基本事項	<ul style="list-style-type: none"> a 勾配及び汚水雑排水の分流方法を含め、米子市の下水道基準を厳守すること。
イ 排水系統	<ul style="list-style-type: none"> a 汚水雑排水の放流先は、公共下水道とすること。 b 雨水排水は汚水雑排水とは分流し、敷地内側溝を經由して道路側溝に排水するものとする。

④ 給湯設備

ア 給湯器	<ul style="list-style-type: none"> a 給湯器は基本 20 号ガス給湯器（追い炊き機能無し）とするが、各住戸の計画人員数に応じて適切な給湯能力を設定すること。 b 台所、浴室及び洗面の 3 点給湯とすること。 c 給湯器用リモコンを台所及び浴室に設置すること。 b 給湯器を排熱回収型とする場合は、ドレン管は樋まで敷設すること。
イ 配管方式	<ul style="list-style-type: none"> a 給湯箇所は、浴室、台所及び洗面脱衣室とすること。 b 住戸内は、さや管ヘッダー方式とすること。

⑤ 空調設備

ア 設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> a 冷暖房設備として、電動式エアコン（入居者調達）を想定し、ドレン配管ルート及び冷媒配管ルートを確保し、裏板、クーラースリーブ、コンセントを居室としての利用が想定される各室に設置すること。 b エアコン室外機からのドレンは、バルコニーや共用廊下の側溝に放流してよいものとするが、排水用ドレンレール等を適切に設けること。
---------	--

⑥ 換気設備

ア 換気系統	<ul style="list-style-type: none"> a 台所（レンジフード）及び浴室の排気は単独系統とすること。 b 台所（レンジフード）、浴室、トイレ及び洗面脱衣室は第 3 種換気とすること。 c 各室には、換気小窓（サッシ内蔵）や換気ガラリにより適切な給気経路を設けること。 d 地下ピット内には通気パイプ（自然換気）を設けること。
--------	---

⑦ ガス設備

ア 基本事項	<p>a 集合プロパン（集中供給式）を基本とし、各棟へ供給しやすい方式とすること。</p> <p>b ガス種は LPG ガスであり、ガス供給事業者の規定を遵守すること。</p>
イ 設置箇所等	<p>a 台所ガスコンロ台及び給湯器の2箇所に供給すること。</p> <p>b 台所にガス栓（2口）を設けること。</p> <p>c ガスコンロ台は、入居者調達とすること。</p>

⑧ 衛生器具

ア 便所（便器）	<p>a 腰掛便器、手洗付ロータンク式、蓋付普通便座とすること。</p> <p>d 入居者が後付で暖房便座または洗浄便座を取り付けることが可能な対応（給水・アース付電源）とすること。</p>
イ 台所流し台	a シングルレバー混合水栓とすること。
ウ 洗面化粧台	a 洗面化粧台は 600 型程度とし、シングルレバー混合水栓、照明、水切り棚及び鏡付とすること。
エ 洗濯機用防水パン	<p>a 洗濯機用防水パンは 800 型程度とし、洗濯機用水洗を1か所設けること。</p> <p>b 吐水口は固定式とすること。</p>
オ 浴室 （シャワー水栓）	a サーモスタット付シングルレバー混合水栓とすること。

⑨ 消火設備

ア 設置箇所等	<p>a 消火設備は消防法を遵守し、米子消防署と協議の上で整備すること。</p> <p>b 必要な消火器（置台、表示等を含む）を設置すること。</p>
---------	---

表1 機器リスト (電気関係)

	室名	コンセント	照明器具	その他
外部	共用階段	—	防具型器具	
	廊下	—	防雨型器具	
	バルコニー	ガス給湯器用：1ケ	—	
	自転車置場	—	自動点滅器内蔵器具 (明るさ制御付)	
	外部倉庫	—	LEDベースライト	
	共用屋外灯	—	防雨型LED照明 (壁付またはポール型)	
内部	玄関	2口：1ケ	ダウンライト	緊急通報装置
	ホール	2口：適宜	ダウンライト	—
	廊下	2口：適宜	ダウンライト	—
	DK LDK	2口：3ケ程度 冷蔵庫専用2口：1ケ 電子レンジ専用2口：1ケ トースター専用：1ケ エアコン専用：1ケ ガス漏れ警報器用：1ケ レンジフード用：1ケ IH対応コンセント：1ケ	キッチン： 流元灯 (コンセント付) 天井： ベースライトまたはシーリングライト	緊急通報装置 住宅用火災警報器 (熱感知) TV アウトレット 電話用アウトレット
	各居室	2口：3ケ エアコン専用1口：1ケ	引掛け埋込ローゼット ※器具は入居者設置	緊急通報装置 住宅用火災警報器 (煙感知) TV アウトレット
	洗面所	洗面化粧台用1口：1ケ 洗濯機専用2口：1ケ	小型シーリング (防湿タイプ)	
	浴室	換気扇用1口：1ケ	(ユニットバス付属品)	緊急通報装置
	トイレ	便座専用1口：1ケ 換気扇用1口：1ケ	ダウンライト	緊急通報装置
物入	—	広さによりダウンライトを設置		

※車いす使用者用住戸には、電動車いすの為のバッテリー充電器用コンセントを設ける。

(2) 車いす対応住戸の特記事項

1) 建築

専用部分は、以下に定める特記事項、鳥取県県営住宅整備基準及び「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」で定める基準等によるものとし、これらに規定がない項目については一般住戸で定める内容に基づくこと。

① 専用部分

ア 住戸内のすべての扉を引き戸とすること。

イ 玄関の上がり框には段差(設計寸法3mm以下で、面取りを行うものを除く。)を設

けないこと。靴の履き替え用に手すりを設置すること。また、玄関扉の有効幅 850 mm 以上とすること。なお、引き戸のすきま風対策に配慮すること。

ウ 浴室(ユニットバス)のサイズは 1616 型以上とすること。

エ 浴室には、L型手すりはI型横手すり及びI型縦手すりの組み合わせたものを1箇所並びにI型縦手すりを2箇所以上、有効な位置に設置すること。水栓は、洗い場用と浴槽用としてそれぞれに混合水栓を設置すること。

オ 洗面化粧台は、750mm×1,900mm 程度とし、洗面器、シングルレバー混合水栓、大型鏡(設置高さに注意すること)、手すり及び照明器具を設置すること。

カ 台所流し台は、流し台はL=1,200mm、コンロ台はL=700mm 程度とし、流し台及びコンロ台の下に足を入れることが可能なものを採用すること。

キ 流し台の水洗はシングルレバー混合水栓とすること。また、レンジフードが手元で操作できるよう、スイッチ(強弱等の運転切替ができる)を下部に設けること。

ク トイレ内にはね上げ式手すりを1箇所設置すること。

ケ 便器は車いす用対応便器とし、蓋は設けない。また、暖房便座用コンセントを設置すること。

コ 車いすでの移動を考慮し、必要な箇所に高さ 300mm のキックプレート等を設けること。

サ バルコニー床は、防水モルタル(打ち放し)仕上げとし、室内からバルコニーへの段差が無いようにすること。また、1階バルコニーから外部へ出るためのスロープは原則不要とするが、PFI事業者からの提案を妨げるものではない。

② 共用部分

車いす対応住戸を配置する階の共用部分にはすべて手すりを設置すること。

③ 駐車場

ア 安全性・防犯性に配慮した計画とすること。

イ 各住棟の出入口付近に、車いす利用者用駐車区画を車いす対応住戸数分確保すること。

ウ 屋外平面駐車とすること。

エ 駐車区画の大きさは幅 3,500 mm及び奥行き 5,000 mmとすること。

オ 駐車区画番号を表示すること。

カ 車いす利用者用駐車場から住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮すること。

キ 同一方向で駐車した場合に、乗降を左右いずれかを選択できるようにすること。

2) 電気設備

車いす対応住戸の電気設備については、1)の「①専用部分」で定める特記事項のほか、以下に定める特記事項に基づくこと。

ア 住戸内照明スイッチはすべてワイド(ほたるランプ付)型を使用すること。

イ 車いす使用者にとって使いやすくなるよう、スイッチの取付高さは低くし、コンセントの取付高さは高くすること。

以上の特記事項以外については、一般住戸の電気設備に基づくこと。

3) 機械設備

車いす対応住戸の機械設備については、1)の「①専用部分」で定める特記事項以外については、一般住戸の機械設備に基づくこと。

3 品確法に基づく住宅性能評価の取得

(1) 住宅性能評価の取得

住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」という。)に基づく性能表示を行うこととし、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価のそれぞれの評価書の交付を受けること。

(2) 要求性能

評価事項の要求性能は、表2の要求性能表の「等級など」の欄に記載する性能以上とすること

表2 要求性能表

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

※1 46ページの「2化学物質室内濃度測定の実施」による。

※2 等級2または相当スラブ 15cm 厚以上

4 モニタリング

- 1) P F I 事業者は、実施設計着手前に設計に関する工程表及び要求水準等確認書を県に提出し、県が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- 2) P F I 事業者は、実施設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を県に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 3) P F I 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に特定事業契約書に定める図書を県に提出し、県が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。
- 4) 設計の状況について、P F I 事業者は、県の求めに応じて随時報告を行うこと。

第7章 建設業務に関する要求水準

1 建替住棟等の整備

(1) 施工管理

- 1) 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、県の承諾を得ること。
- 2) 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。
- 3) 工事に使用する重機や工法等を工夫することにより、騒音、振動及び粉塵を極力低減させて、周辺地域へ最大限配慮すること。
- 4) 現場代理人及び建設業法で定める主任技術者または監理技術者について、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。
- 5) 下請に関する内容について、県が報告を求める場合は、必要な事項について県に書面により報告すること。
- 6) 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、施工計画書等に従って工事を実施すること。
- 7) 本事業の建設現場では、週休2日の実施または交替制等、建設業界における担い手不足の解消に貢献する優良なモデルとなるよう労働環境の改善に努めること。

(2) 安全対策

- 1) 工事中における地域住民、近隣学校の児童・生徒等への安全確保に万全の対策を取ると共に、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- 2) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- 3) 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な交通誘導員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。

(3) 廃棄物の処理、資源の有効利用

1) 法令に基づく適正な廃棄物処理

- ① 解体作業中に発生する廃棄物は、飛散等の防止とともに一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離すること。また、廃棄物と再資源化する物は区分けして保管すること。
- ② 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。

2) 発生材の処理

- ① 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。
- ② 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

(4) 関係法令による検査等

- 1) PFI事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査(設備・器機等の試運転検査等)を行った上で、関係法令で定める検査を受検すること。
- 2) PFI事業者は、検査の実施にあたり、事前に県に通知することとし、県は、検査に立ち会うことができるものとする。
- 3) PFI事業者は、検査の結果について、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告すること。

2 化学物質室内濃度調査の実施

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

(1) 測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

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

表3 測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

測定物質	厚生労働省が公表している濃度指針値
1) ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08ppm)
2) トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07ppm)
3) キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05ppm)
4) エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88ppm)

(2) 測定住戸数

すべての建替住棟において実施することとし、原則として各棟の整備戸数の10%以上の戸数を測定する。なお、各住戸2室以上で測定する。

(3) 採取条件

「品確法に基づく評価方法基準(平成21年国土交通省告示第354号)」第5の6の6-3の(3)のイに定める採取条件によること。

(4) 測定方法

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

こと。

(5) 採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録

以下について記録し、報告すること。

- 1) 測定物質の名称
- 2) 測定物質の濃度
- 3) 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称
- 4) 採取を行った年月日
- 5) 採取を行った時刻または採取を開始した時刻及び終了した時刻
- 6) 内装仕上げ工事を完了した年月日
- 7) 空気を採取した居室の名称
- 8) 採取中の室温または平均の室温
- 9) 採取中の相対湿度または平均の相対湿度
- 10) 採取中の天候及び日照の状況
- 11) 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- 12) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

3 モニタリング

- 1) P F I 事業者は、建設工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準確認書等)を県に提出し、県の確認を受けること。
- 2) P F I 事業者は、建設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。
- 3) P F I 事業者は、建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等、県が行うモニタリングにかかる記録を作成し、県に定期的に提出し確認を受けること。
- 4) P F I 事業者は、外壁の色や住戸内で使用する材料及び機器等について、事前に県の確認を受けること。なお、住戸内については、モックアップ用住戸を各工区で1戸、先行して整備すること。
- 5) P F I 事業者は、施工に関する検査また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ものとする。
- 6) P F I 事業者は、工区ごとに、建設工事完成時に県へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、P F I 事業者は事前に自主検査を行うとともに、その自主検査の結果を記録した自主検査記録を県に提示すること。

4 保険の加入等

- 1) P F I 事業者は、本事業を適正に遂行するにあたり必要な保険(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)に加入すること。詳細は特定事業契約書に示す。
- 2) P F I 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県に提出すること。
- 3) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づき、資力確保措置(保険への加入または保証金の供託)を行うこと。また、建替住棟を県に引き渡した際には、資力確保措置がされていることを証明する資料を県に提出すること。

第8章 工事監理業務に関する要求水準

1 基本的事項

- 1) 工事監理企業は、工事監理業務の着手前に特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準等確認書)を県に提出し、県の確認を受けること。
- 2) 工事監理企業は、建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を定めること。なお、工事監理者は、入札説明書で定める、建設企業または建設企業の関連企業に従事する者以外の者であること。
- 3) 工事監理者は、建設企業が実施する工事内容が、設計図書のとおりを実施されているかどうかの確認を行うとともに、工事の品質確保のため、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- 4) 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会うこと。
- 5) 工事監理者は、監理業務日誌として、業務内容その他必要な事項を記録すること。

2 モニタリング

- 1) 県は、工事監理業務の実施前に、工事監理企業が定める工事監理者について、建築基準法及び建築士法で規定する資格を有しているかどうか確認を行うものとする。
- 2) 工事監理企業は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成すること。また、県の求めに応じ、実施状況の説明及び報告を行うこと。
- 3) 工事監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では、直接目視による確認が困難な部分(配筋や断熱材の施工状況など)は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において確認できるように整理すること。
- 4) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、県に報告を行うこと

第9章 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

1 地域住民等への対応

- 1) P F I 事業者は、事業の計画について、本団地の自治会、入居者、周辺住民等(以下「地域住民等」という。)に対して、説明会の開催や事業が分かる資料による回覧や掲示などの方法により、十分な周知を行うこと。
- 2) P F I 事業者は、地域住民等から、事業に関する質疑・要望があった場合は、誠実に対応すること。
- 3) P F I 事業者は、工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切に対策を講じること。
- 4) P F I 事業者は、事業期間中、地域住民等からの苦情が発生しないよう、建替エリア及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万が一発生した苦情等については、P F I 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すること。

2 建替住棟等の引渡し

- 1) P F I 事業者は、建替住棟等の完成後、県に対して建替住棟等の所有権の移転、完成図書一式及び鍵の引渡しを行うものとする。所有権の移転に関する登記手続きはP F I 事業者が行うこと。なお、完成図書一式の内容は、事前に県からの確認を受けること。
- 2) P F I 事業者は、各住戸に建替住棟の入居者用の設備・機器の使用マニュアルを備え付けること。
- 3) P F I 事業者は、県及び鳥取県住宅供給公社に対して、設備・器具等の使用マニュアルを提出するとともに、取扱いに関する説明を行うこと。
- 4) 太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に県に引き渡すこと(PPA 等の契約形態は不可とする)。

3 国の交付金等の申請手続きに関する支援

国土交通事務次官通知(住宅局所管事業に係る標準建設費等について)に基づき、公営住宅法第7条第4項に規定する標準建設・買取費を算出し、県に報告すること。

4 会計実地検査の支援

国の会計実地検査の対象を県が受検するにあたり、資料作成や現地確認など、会計検査院への説明の補助等を行うこと。

5 その他必要な業務

県等が実施する研修会や現場見学会への協力や、CLT 住宅の効果検証、ZEH 住宅の断熱データ収集など、県からの要請に対して必要な協力を行うこと。

第10章 余剰地活用業務に関する要求水準

1 余剰地活用業務に関する条件

(1) 基本条件

- 1) PFI事業者は、建替整備業務において実施する設計業務の中で、建替エリア内に生み出す余剰地について計画すること。
- 2) 余剰地の活用にあたっては、建替住棟等と一体的に計画するものとし、周辺地域と調和した景観に配慮した計画とすること。また、多世代が交流できる計画とすることが望ましい。
- 3) 余剰地は、原則、一団の土地で市道に接するものとし、本団地の敷地を通らずに出入りできる計画とし、併せて本団地入居者の使用にも配慮すること。計画する余剰地の面積は1,000～2,000㎡とし、その位置や本団地との境界はPFI事業者からの提案によるものとするが大きいほうが望ましい。また、形状はできるだけ整形となるように努めること。
- 4) 余剰地内に建築する施設の用途は、開発許可の制限内において、PFI事業者が提案することとするが、本団地の入居者や周辺住民の高齢者福祉、生活利便施設、良質な住宅等の整備に関する提案を求めるが、特に高齢社会に対応する高齢者福祉の利便性の向上に資する提案等、将来の地域ニーズを踏まえたものを期待する。

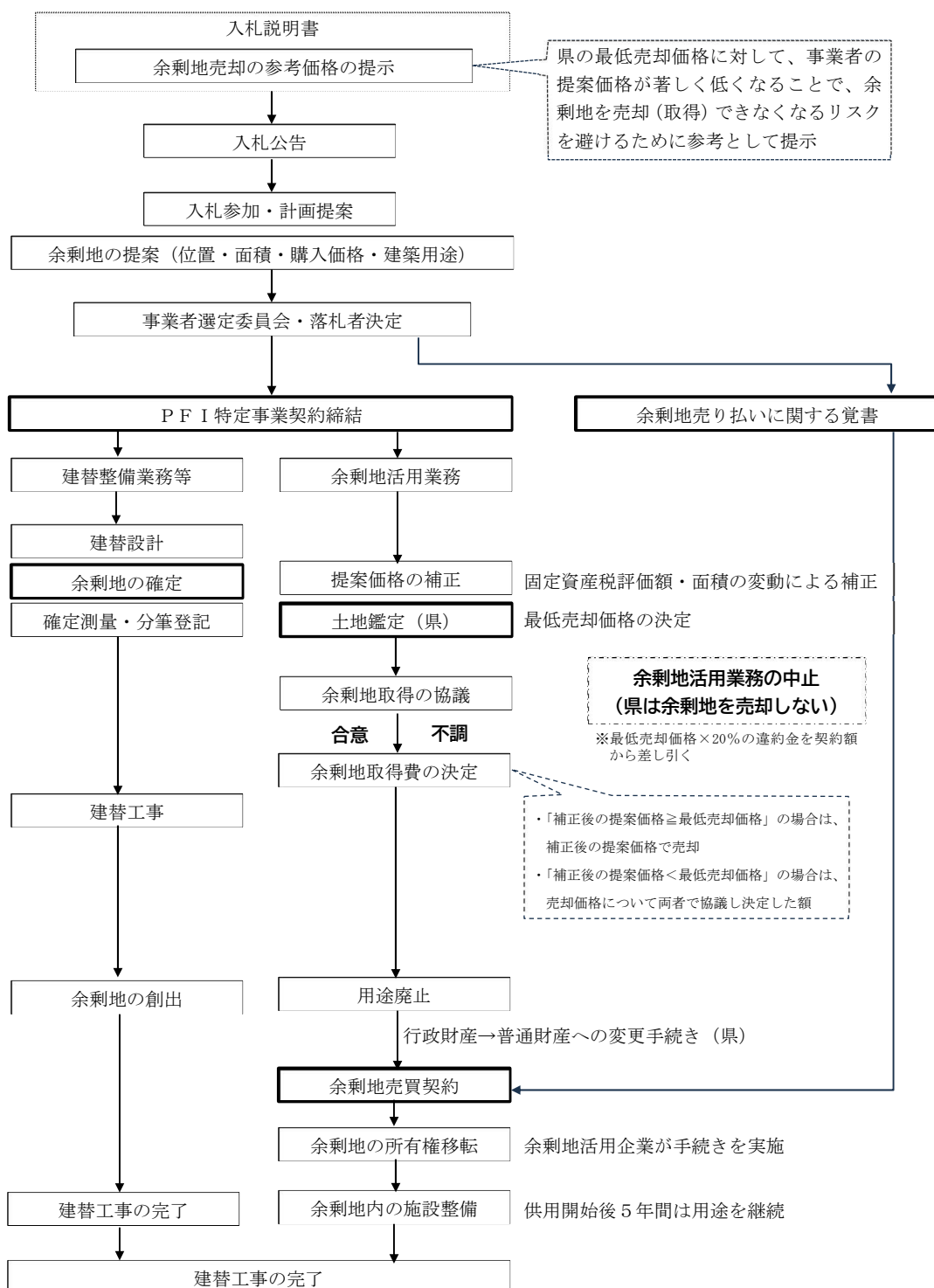
(2) 余剰地の取得に関する条件

- 1) 余剰地活用企業は、余剰地を県から取得し、自らの事業として施設の整備を行い、有効活用を図るものとする。
- 2) PFI事業者が、設計業務において余剰地の位置や面積を確定した後、県は余剰地の不動産鑑定士による鑑定評価を行い、その結果に基づき、売却可能な価格（以下「最低売却価格」という。）を設定する。
- 3) 余剰地の取得価格は、2)による最低売却価格と、PFI事業者からの入札時の提案価格に地価公示価格や面積の変動による補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較して決定するものとする。
- 4) 3)の比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格以下となる場合は、県は補正後の提案価格により、余剰地を売却する（売却の相手は、余剰地活用企業を想定している）。
- 5) 3)の比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格を超える場合は、県とPFI事業者が書面による協議により、余剰地の取得価格を決定する。ただし、県は最低売却価格の80%を下回る額での取得価格の決定は行わないこととし、両者の協議が整わない場合、県は余剰地を売却しない。

なお、県の最低売却価格に対して、P F I 事業者からの提案価格が著しく低くなることで、余剰地を取得できなくなるリスクを避けるために、県は入札説明書において、余剰地の取得価格の参考単価を提示する。

- 6) 4 または 5) により余剰地の取得価格の決定後、県は当該余剰地について行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、県は余剰地の取得対価と引き換えに、余剰地活用企業に対して当該余剰地の所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は余剰地活用企業の負担により実施すること。
- 7) 5) の県と P F I 事業者の協議が整わない場合は、余剰地活用業務の実施ができなくなるため、余剰地の最低売却価格の 10 分の 2 に相当する金額を違約金として契約額から差し引くこととする。

(3) 余剰地取得の流れ



(4) 施設整備に関する条件

余剰地の土地利用や施設の配置を計画するにあたり、次に示す内容に留意すること。

- 1) 都市計画法や建築基準法等の関係法令に関する米子市等関係機関との必要な協議及び申請手続きはPFI事業者の負担により行うこと。

- 2) 本団地は建設当初より、建築基準法第 86 条第 1 項による一団地認定を取得しており、余剰地活用にあたり、余剰地については建替エリア外も含む本団地全体の団地認定の区域から除外し、新たに法第 86 条の 2 第 1 項による団地認定を取得する必要が生じることから、当該手続き及び協議については P F I 事業者の負担により行うこと。
- 3) 余剰地活用企業は、余剰地内の施設整備と併せて、水道、ガス、通信等の余剰地への引き込みや下水道の接続も併せて行うこと。余剰地の供給処理ルートは、団地敷地内を経由せず、直接接続する計画とすること。
- 4) 余剰地内に建設する施設の用途は、開発許可の制限内において、P F I 事業者が提案すること。本団地の入居者や周辺住民のための以下に例示する高齢者福祉施設、生活利便施設（物品小売等店舗、飲食店、サービス業店舗等）、良質な住宅（自己居住用の住宅・兼用住宅）等の整備に関する提案を求めるが、特に高齢社会に対応する高齢者福祉の利便性の向上に資する提案を期待する。
『提案を期待する高齢者福祉施設の例』
 - ① 居宅介護サービス施設（訪問介護施設、通所介護施設、短期入所介護施設など）
 - ② 地域包括支援センター、高齢者サロン、各種福祉支援サービス提供施設など
- 5) 計画する用途施設の許認可の確認・申請については、関係行政庁と十分相談・調整し、提案すること。

(5) 余剰地の整備期限と用途継続期間

本事業の事業期間の満了までに余剰地内の施設整備を完了し、事業完了後 5 年間は施設用途を継続すること。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

- 1) 余剰地活用企業は、余剰地活用業務の期間中、業務の実施状況について、県の求めに応じて随時県に報告し、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。
- 2) モニタリングの期間は、県から余剰地活用企業への余剰地の所有権移転が完了した日から、余剰地活用業務の完了時までとするが、事業完了後の用途継続期間においても、県の求めに応じて報告すること。

第 1 1 章 要求水準書添付資料等

本要求水準書の添付資料等として、以下の書類を提示する。

なお、【添付資料 1】から【添付資料 1 1】の PDF 版は、入札説明書等とともに県のホームページにおいて公表する。

1 添付資料

【添付資料 1】 県営住宅上粟島団地の位置図

【添付資料 2】 本団地の全体配置図及び建替エリアの区域、現況図

【添付資料 3】 用地実測図

【添付資料 4】 地質調査図（柱状図）

【添付資料 5】 外壁等石綿含有調査結果

【添付資料 6】 道路図

【添付資料 7】 建替エリアの上水道施設位置図

【添付資料 8】 建替エリアの下水道施設位置図

【添付資料 9】 鳥取県営住宅整備基準（建設）

【添付資料 10】 解体建物図面

【添付資料 11】 建築基準法第 86 条の 2 第 1 項に基づく申請書及び認定通知書等

【添付資料 12】 行政財産使用許可（中国電力電柱・支線・支柱）