

# 名古屋市宮柳原荘 2 期整備事業

## 要求水準書

平成 31 年 4 月 15 日

名古屋市

## 目 次

### 第 1 総則

1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の構成	1
3	要求水準書の変更	1
4	事業実施手順	1

### 第 2 事業実施に当たっての基本的事項

1	事業統括者の選任	2
2	業務の範囲	2
3	事業用地等に関する事項	4
4	遵守すべき法令等	6

### 第 3 市営住宅等整備業務に関する要求水準

1	市営住宅等整備業務に関する基本方針	8
2	施設計画に関する要求水準	8
3	調査業務に関する要求水準	10
4	設計業務に関する要求水準	10
5	建設業務に関する要求水準	12
6	工事監理業務に関する要求水準	14
7	その他の業務に関する要求水準	15

### 第 4 入居者移転支援業務に関する要求水準

### 第 5 業務実施に関するモニタリング

1	基本的な考え方	24
2	事業計画等策定業務のモニタリング	24
3	調査業務のモニタリング	24
4	設計業務のモニタリング	24
5	建設業務のモニタリング	24
6	工事監理業務のモニタリング	25
7	移転支援業務のモニタリング	25

別紙 1 整備基準等

別紙 2 住宅性能評価の等級

別紙 3 屋内空气中化学物質濃度測定特記仕様書

別紙 4 居住人数別瞬時使用最大使用水量、管径表

別紙 5 工事監理業務モニタリング計画（市営住宅 PFI 版）

別紙 6 移転支援業務様式集

## 【添付資料】

- 添付資料 1 事業用地現況図
- 添付資料 2 本団地整備事業工程表
- 添付資料 3 現況敷地求積図（事業対象区域）
- 添付資料 4 ボーリング柱状図
- 添付資料 5 テレビ受信障害予測地域図
- 添付資料 6 田幡保育園取りこわし工事 杭撤去図
- 添付資料 7 旧田幡保育園跡地地下水調査報告書
- 添付資料 8 インフラ整備現況図

【参考資料】 〔 希望者へ PDF データを配付します。なお、※印の資料は、事業契約後、PFI 事業者の希望に応じて CAD データを参考提供します。 〕

- 参考資料 1 名古屋市営住宅標準図集（※）
- 参考資料 2 柳原第 3 次公営住宅新築工事図面（※）
- 参考資料 3 市営住宅仕上げグレード表
- 参考資料 4 修繕周期表
- 参考資料 5 地盤調査報告書
- 参考資料 6 消防活動用空地等の設置指導基準
- 参考資料 7 名古屋市営住宅等整備基準における取扱要綱
- 参考資料 8 市営住宅設計基準
- 参考資料 9 市営住宅構造設計指針
- 参考資料 10 市営住宅外構等設計基準
- 参考資料 11 住宅機械設備設計基準
- 参考資料 12 住宅電気設備工事設計要領書
- 参考資料 13 住宅設備仕様選択方式（ハーフメイド方式）による車いす利用者専用住宅の提供に関する事務取扱
- 参考資料 14 情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）
- 参考資料 15 情報の保護及び管理のための特記仕様書（工事請負用）
- 参考資料 16 成果品作成要領

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、名古屋市（以下「本市」という。）が実施する「市営柳原荘第2期整備事業」（以下「本事業」という。）について、「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。以下「PFI法」という。）に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が行う業務について、本市が要求する性能の水準を示すものである。

PFI事業者へは、本書を基として、事業全般にわたり意思疎通のため本市と十分な協議を行い、齟齬の発生のないよう努めることを求める。

またPFI事業者は、市営住宅が公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たってはその趣旨を尊重するものとする。

### 2 要求水準書の構成

本事業の要求水準書は、本書及び別紙により構成される。

本書では、業務の範囲及び業務内容に関する要求水準等を示す。

別紙では、本事業で整備する市営住宅及びその附帯施設（以下「新築住宅等」という。）の整備基準、住宅性能評価制度における等級の他、本書を補う内容を要求水準書として示す。

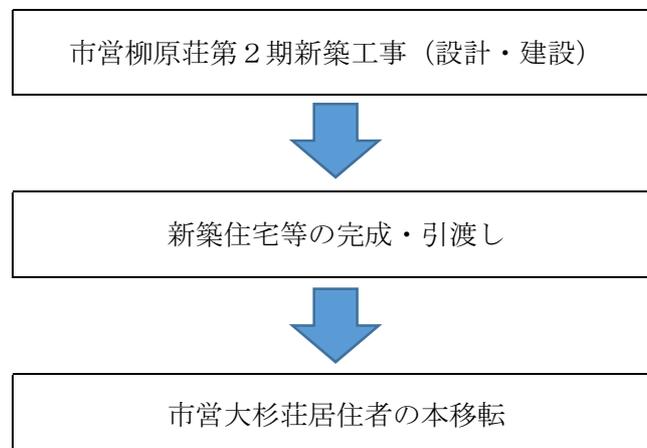
### 3 要求水準書の変更

本市は、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、PFI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。

### 4 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下記のとおりとする

図 本事業の基本的な実施手順



## 第2 事業実施に当たっての基本的事項

### 1 事業統括者の選任

- (1) PFI事業者は、本事業全体を統括するとともに、報告、通知、協議、打ち合わせをはじめとした本市との対応を専任で行う事業統括者を選任するものとする。
- (2) PFI事業者が行う設計、建設、工事監理、移転支援その他の業務に関する本市との実務的なやり取りは、事業統括者を通じて行うものとし、本市からの通知等意思伝達は、事業統括者に行えばPFI事業者全体に行ったものとみなす。
- (3) 事業統括者は、事業の進捗について毎月定期的に報告、説明を行うものとする。また、本市の求めに応じて随時報告、説明を行うものとする。
- (4) 業務を進めるにあたっては、意思疎通のため本市と十分な協議を行い、齟齬の発生のないように報告、質疑応答、記録等については、書面にて行うことを基本とする。
- (5) 事業統括者は、後述の設計の管理技術者、現場代理人、監理技術者、工事監理者又は工事監理の技術者との兼務を可とする。但し、事業統括者が工事監理者又は工事監理の技術者を兼務する場合は、現場代理人又は監理技術者との兼務は不可とする。逆も同様に兼務は不可とする。

### 2 業務の範囲

本事業においてPFI事業者が事業用地で実施する業務範囲は、以下のとおりとする。

#### (1) 事業計画等策定業務

- ア PFI事業者は、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、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に関する事業計画の策定を行う。
- イ PFI事業者は、自らが事業の確認及び管理（以下「セルフモニタリング」という。）することを前提に、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、確認の項目、時期及び確認方法等を示したセルフモニタリングの実施計画（以下「セルフモニタリング計画書」という。）の策定を行う。

#### (2) 市営住宅等整備業務

PFI事業者は、市営柳原荘の第2期工区の整備として、新築住宅等を整備（調査、設計、建設）し、本市に引き渡す。

##### ア 調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査

##### イ 設計業務

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

- ・ 住宅性能評価の取得（設計）
- ・ 設計段階における各種申請手続き
- ウ 建設業務
  - ・ 新築住宅等の建設工事
  - ・ 住宅性能評価の取得（建設）
  - ・ 建設段階における各種申請手続き
  - ・ 化学物質の室内濃度測定
  - ・ 完工検査
  - ・ 1年点検
- エ 工事監理業務
  - ・ 新築住宅等の建設に関する工事監理
- オ その他の業務
  - ・ 完成確認の立ち合い、引渡し及び所有権移転
  - ・ 近隣及び団地住民対策・対応
  - ・ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
  - ・ 会計実地検査等の支援
  - ・ 家賃算定資料の作成
  - ・ 公有財産台帳登録資料作成
  - ・ 長期修繕計画策定
  - ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### （3）入居者移転支援業務

PFI事業者は、市営大杉荘の入居者が本事業により建設した住宅（以下「新築住宅」という。）への移転を確実に速やかに行えるよう以下の業務を行う。

- ・ 本市が行う団地廃止説明会の補助
- ・ 入居予定者を対象とした内覧会の開催および対応
- ・ 移転相談ダイヤルの開設
- ・ 移転申込受付、抽選及び入居者決定事務の補助
- ・ 移転手続補助
- ・ 入居説明会の実施
- ・ 本移転対象世帯への鍵渡し
- ・ 移転後の空き家確認
- ・ 移転料の支払支援
- ・ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- ・ 会計実地検査等の支援
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 3 事業用地等に関する事項

本事業では、市営柳原荘における市営住宅等整備業務及び市営大杉荘の移転支援業務があるため立地条件等を以下に示す。

#### (1) 市営柳原荘

##### ア 事業用地の概要

事業用地の概要は、下表のとおりである。

所在	名古屋市北区柳原三丁目地内
敷地面積（現況測量面積）	1,457.71 m <sup>2</sup>
用途地域	第2種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	31m 高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4時間／2.5時間 (平均地盤面からの高さ：4m)
インフラ整備状況	上水道、下水道、都市ガス、電話、電気、CATV
緑化地域制度に基づく緑化率	20%（公共建築物のため5%上乘せ）
その他	建築基準法第86条の区域

##### イ 事業用地を含む団地の整備状況

市営柳原荘の新築工事は2期に分けて整備を進めている。

第1期工区の住宅2棟は一部植栽帯を除き既に竣工し、平成28年度に公用を開始している。

第2期工区については、平成27年度に旧田幡保育園の除却工事を実施して、現在更地となっている。なお、第1期と第2期の工区は、「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」という。）の区域設定となっているため、配置計画の作成にあたってはこれを踏まえたものとする必要がある。

また、PFI事業者は、事業契約の日から引渡しまでの間、PFI法第71条第2項の規定に基づき、名古屋市議会の議決を条件に当該事業対象区域の用地を無償で使用することができる。

##### ウ 位置図等

第1期対象区域を含めた本団地全体の関係図面、関係資料は以下のとおりである。

- 添付資料 1 事業用地現況図
- 添付資料 2 本団地整備事業工程表
- 添付資料 3 現況敷地求積図（事業対象区域）
- 添付資料 4 ボーリング柱状図
- 添付資料 5 テレビ受信障害予測地域図
- 添付資料 6 田幡保育園取りこわし工事 杭撤去図
- 添付資料 7 旧田幡保育園跡地地下水調査報告書
- 添付資料 8 インフラ整備現況図

## エ 土地利用履歴

事業用地は、昭和 21 年頃から昭和 30 年頃まで小型建築物があり、昭和 34 年頃から昭和 36 年まで愛知朝鮮中高級学校があった。また、昭和 38 年以降は愛知県電気通信部黒川倉庫、中部観光株式会社、東急鯨バス株式会社等があった。昭和 53 年に旧田幡保育園園舎の建設が着手され、昭和 55 年 11 月 23 日に土地区画整理法による換地処分を受け本市が土地を取得している。

その後、旧田幡保育園園舎は平成 27 年度に除却し、一部の杭を残置している。また、除却の際に地中から保育園以前の建物の残骸と思われるレンガのガラが若干発見され、搬出している。なお、旧保育園敷地については、平成 27 年に土壤汚染状況の調査を行い、地下水に基準値を上回る砒素及びその化合物が検出されたため、平成 28 年度に汚染土壤の掘削除去を実施し、その後の調査で基準値を下回ったことを確認した。

## オ 埋蔵文化財

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はない。

## (2) 市営大杉荘

移転支援業務の対象となる大杉荘の概要は、下表のとおりである。

所在	名古屋市北区大杉三丁目 1 番 10 号
階数	5 階建て (EV なし)
管理戸数	34 戸
入居戸数 (平成 31 年 3 月 31 日時点)	20 戸

## 4 遵守すべき法令等

### (1) 法令及び条例等の遵守

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及び名古屋市営住宅条例はじめ関係する条例等（施行令及び施行規則等を含む。）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、PFI事業者がその許認可等を取得するものとし、許認可等にあたって公共施設に類する場合、上積みの規定がなされている関係法令等ではこれを満足する計画とすること。

### (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)
サ	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 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	内線規程		(JESC 日本電気技術規格委員会規格)
ソ	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)
タ	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)
チ	建築工事監理指針		(国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
ツ	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)

- テ 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)
- ト 市設建築物総合耐震設計基準 (名古屋市住宅都市局)
- ナ 名古屋市雨水流出抑制技術マニュアル (名古屋市雨水流出抑制会議)
- ニ ガス機器の設置基準及び実務指針 (日本ガス機器検査協会 監修)
- ヌ 住宅設備仕様選択方式(ハーフメイド方式)による車いす利用者専用住宅の提供に関する事務取扱 (名古屋市)
- ネ 市営住宅仕上げグレード表 (名古屋市)

### (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 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)
- オ 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)
- カ 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)
- キ 福祉都市環境整備指針 (名古屋市)
- ク 名古屋市営住宅標準図集 (名古屋市)
- ケ 市営住宅設計基準 (名古屋市)
- コ 市営住宅構造設計指針 (名古屋市)
- サ 市営住宅外構等設計基準 (名古屋市)
- シ 住宅機械設備設計基準 (名古屋市)
- ス 住宅電気設備工事設計要領書 (名古屋市)

### (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、別途本市と協議のうえ、適否について決定すること。

- ア 公共住宅建築工事積算基準 (公共住宅建設事業者等連絡協議会)
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準 (公共住宅建設事業者等連絡協議会)
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 (公共住宅建設事業者等連絡協議会)
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準 (公共住宅建設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、本事業を行う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 市営住宅等整備業務に関する要求水準

#### 1 市営住宅等整備業務に関する基本方針

本業務においては、下記の基本方針を念頭に、以下の要求水準に基づき各業務を遂行するものとする。

##### (基本方針)

本業務の対象となる施設は、新築住宅及び附帯施設等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとするように整備すること。

なお、新築住宅は、実施済みの第1期事業と同一団地の住宅であるため、その関連性及び継続性に配慮すること。

特に、団地住民、近隣住民及び周辺地域に対し、事業の準備段階から完了、引渡し後においても行政サービスの向上に寄与するものとなるよう、また、引渡し後の本市による施設の維持管理や更新が効率的に、かつ低コストで行えるよう、十分な配慮を持って事業の実施に努めること。

なお、本事業の対象となる施設は、平成27年度に計画通知など各種許認可申請を行っている。しかしながら、本事業の実施はPFI事業者の提案に基づく設計を行うことから、事業契約後に、本市が、必要な許認可申請の取下げを行う予定である。

#### 2 施設計画に関する要求水準

市営住宅等整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示す通りである。

新築住宅等の具体的な要求水準は、別紙1「整備基準等」に示すが、PFI事業者には提案にあたって、参考資料1「名古屋市営住宅標準図集」参考資料2「柳原第3次公営住宅新築工事図面」の仕様と同等の性能を確保することを求める。「同等の性能」とは、当該仕様と比較して維持及び保守管理のコスト等の上昇が伴わず、第1期事業とのサービスの均衡を逸しないことを指す。なお、本市の市営住宅に関する標準的な修繕計画は、参考資料4「修繕周期表」のとおりであり、本事業で建設される新築住宅等も同等の修繕周期を踏まえた提案とすること。

本事業の工程計画は、添付資料2「本団地整備事業工程表」に示すが、詳細については、PFI事業者の提案に基づき本市が承諾した工程計画による。

##### (1) 市営住宅

ア 本事業におけるPFI事業者は、事業用地において36戸以上の新築住宅を整備する。

イ 新築住宅の住戸タイプ別の整備戸数は次表のとおりとする。

整備する住戸タイプ	間取り	住戸専用面積	戸数
①一般世帯向	3DK	61.83 m <sup>2</sup>	9戸以上
②小家族世帯向	2DK	51.97 m <sup>2</sup>	26戸以上
③身障単身者向	1LDK	51.97 m <sup>2</sup>	1戸
計			36戸以上

ウ 各タイプの住戸専用面積は壁芯計算とし、専用面積と共用面積は明確に区分する。

エ 関係法規等を踏まえ本要求水準書を満足する範囲内で、上記面積から2.5%未満の増減を認める。なお、住戸専用面積には、住戸内のPS及びメーターボックスの面積は含めるが、バルコニー及びアルコーブの面積は含めない。

オ 面積の捉え方は建築基準法と公営住宅法では相違があり、また家賃にも影響するものであるため、設計時点に誤差範囲を含めて協議する。

- カ 整備する住戸は、左右反転タイプを除き、原則として各住戸タイプは同一の間取りとする。
- キ 身障単身者向の住戸は、1階の移動の利便性を考慮した位置に配置し、テラスから避難できるようにスロープを設置する。
- ク 身障単身者向の住戸は上階が小家族世帯向けとなる住戸配置とすること。

## (2) 附帯施設

- ア 駐車場は平面式駐車場（立体駐車場は不可）を整備戸数に基づき 11 台分（うち身障者用 1 台分）以上整備する。
- イ 自転車駐輪場は整備戸数に基づき 45 台分以上整備する。
- ウ ゴミ置き場は 1 か所整備する。
- エ 植栽帯など緑化面積は、団地敷地全体の緑化率が 20%となるよう整備する。なお、整備範囲は事業用地に第 1 期末整備部分(170.6 m<sup>2</sup>)を含めた範囲で検討するものとする。
- オ 市営住宅の屋根に太陽電池パネル容量 13kw 以上の太陽光発電装置を設置する。なお、発電した電力は電気事業者に売電し、本市の収入とすることを想定している。

## (3) 住棟配置

住棟の配置計画については整備済みの第 1 期工区と同一団地であることを踏まえ一体感のある配置とすること。なお、第 1 期と第 2 期の工区は、一団地認定の区域設定となっているため、配置計画の作成にあたってはこれを踏まえたものとする必要がある。

### (参考) 整備済みの第 1 期工区を含む柳原荘全体の施設構成

施設等	第 2 期 ※参考図面上の数値	(参考) 第 1 期		
		1 棟	2 棟	集会所
住戸戸数	36 戸	72 戸	80 戸	—
敷地面積	1457.71 m <sup>2</sup>	2,997.36 m <sup>2</sup>	4,832.15 m <sup>2</sup>	199.04 m <sup>2</sup>
緑化面積	124.30 m <sup>2</sup>	685.30 m <sup>2</sup>	1,217.60 m <sup>2</sup> (うち未整備 170.6 m <sup>2</sup> )	0.00 m <sup>2</sup>
建築面積	448.94 m <sup>2</sup>	1,087.50 m <sup>2</sup>	1,087.50 m <sup>2</sup>	87.74 m <sup>2</sup>
住戸棟	400.03 m <sup>2</sup>	984.28 m <sup>2</sup>	984.28 m <sup>2</sup>	87.74 m <sup>2</sup>
自転車置場	48.91 m <sup>2</sup>	103.22 m <sup>2</sup>	103.22 m <sup>2</sup>	—
延床面積	2,583.03 m <sup>2</sup>	5,236.02 m <sup>2</sup>	5,695.38 m <sup>2</sup>	69.68 m <sup>2</sup>
住戸棟	2,520.76 m <sup>2</sup>	5,111.52 m <sup>2</sup>	5,563.97 m <sup>2</sup>	69.68 m <sup>2</sup>
自転車置場	62.27 m <sup>2</sup>	124.50 m <sup>2</sup>	131.41 m <sup>2</sup>	—
駐車場	11 台	22 台	40 台	—
駐輪場	45 台	90 台	95 台	—
ごみ置場	1 か所	1 か所	1 か所	—

### 3 調査業務に関する要求水準

#### (1) 測量調査

平成 26 年度に本市で委託した際の成果物である添付資料 3「現況敷地求積図」を資料として提供するが、PFI 事業者において不足があると判断する場合は、PFI 事業者の責任及び費用で調査を実施すること。

#### (2) 地質調査

平成 26 年度に本市で委託した際の成果物である参考資料 5「地盤調査報告書」を資料として提供するが、PFI 事業者において本事業を進めるうえで、本市が実施している調査以外に必要なと判断する地質調査は、PFI 事業者の責任及び費用で必要な時期に適切に実施すること。

#### (3) 電波障害調査

ア 平成 26 年度に本市で委託した際の成果物である添付資料 5「テレビ受信障害予測地域図」を資料として提供するが、PFI 事業者において不足があると判断する場合は、PFI 事業者の責任及び費用で調査を実施すること。

イ 調査した結果については、本市に報告すること。

#### (4) 周辺家屋調査

ア 本事業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、PFI 事業者の責任及び費用で作業着手前の必要な時期に適切な調査を行い、調査の結果に基づき対策を講じること。

イ 調査した結果については、本市に報告すること。

#### (5) その他

ア 上記の調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、PFI 事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び対応すること。

イ 調査によって知り得た取得情報等については、参考資料 14「情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

### 4 設計業務に関する要求水準

PFI 事業者のうち設計業務を担う企業（以下「設計企業」という。）は、設計の技術的管理を行う管理技術者（以下「設計の管理技術者」という。）を配置し、業務の管理を実施させること。

#### (1) 基本設計

ア PFI 事業者は、事業契約後速やかに、提案書に基づいた新築住宅等の整備に係る配置計画を作成し、基本設計を行い、完了後に本市に提出し、承諾を受けなければならない。

イ 基本設計は、第 2 期の事業用地の範囲を対象とする。

## (2) 実施設計

- ア 新築住宅等の整備に係る実施設計の着手は、本市による基本設計完了の承諾を受けた後とする。
- イ 実施設計については、整備済みの第1期工事と仕様の統一性へ配慮するとともに、特殊工法を避ける等の施工の蓋然性に配慮すること。
- ウ 建築物環境配慮制度（CASBEE 名古屋）においては、評価ランク B+ 以上を取得するものとする。

## (3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

- ア 新築住宅等の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能については、別紙2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。
- イ 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。
- ウ 評価結果が、別紙2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、本市に報告するとともに評価書を提出すること。

## (4) 設計段階における関係機関協議及び各種許認可申請等手続

- ア 確認申請や人にやさしい街づくりの推進に関する条例に関する手続き、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関する手続きなど各種許認可の申請のほか、設計段階における関係機関等への協議及び手続き等は遅滞なく行うこと。
- イ 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例や、緑化地域制度に係る手続きを行うこと。
- ウ 事業用地内外に一団地認定が設定されていることから、事業実施に伴い必要となる一団地認定手続きを行うこと。
- エ 新築住宅等の整備上必要な水道配水管、ガス管、下水道管、電力線、電話線及びCATV線等の布設、撤去、移設、増径等は適切に検討、道路管理者又は交通管理者など関係機関と協議の上決定し、事務手続きを行った上で実施すること。
- オ 水道引込みに伴う直接工事費、基本工事費、設計審査手数料等の費用を負担すること。
- カ 下水道利用に伴う直接工事費、関連工事費等の費用を負担すること。
- キ 上記の各種許認可申請等手続及び関係機関協議に伴い必要となる費用を負担すること。

## (5) その他関連事項

- ア 設計業務は、本市の担当者と定期的な会議を設け、十分な打ち合わせにより実施するものとし、打ち合わせの結果については、記録等により適宜本市に報告すること。
- イ 本市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの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。
- ウ 設計に関し、関係機関と協議を行ったときは、その内容について遅滞なく本市に報告すること。
- エ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。
- オ 設計業務による提出書類（成果品）については、参考資料16「成果品作成要領」に基づき、積算や工事施工に支障のないものを提出すること。

カ 本業務によって知り得た取得情報等については、参考資料 14「情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

## 5 建設業務に関する要求水準

### (1) 新築住宅等の建設工事

PFI 事業者は、実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

#### ア 工事関係書類

PFI 事業者は、施工にあたっては、下記書類を作成のうえ、工事監理者に提出し、その確認を受けること。

#### (ア) 工程表

工事の施工順序、所要時間等を示したもので、工事着工前に提出する概括的な全体工程表、工種毎の施工順序等がわかる実施工程表、それを補足する月間工程表及び週間工程表のことをいう。

#### (イ) 施工計画書

仮設計画、安全・環境対策、工程計画、品質計画、養生計画等が記載された文書であり、工事の着手前に作成する総合施工計画書及び総合施工計画書に基づいて各工程の着手前に作成する工種別の施工計画書のことをいう。

#### (ウ) 施工図等

施工及び部品の作成において必要がある場合に作成する施工図及び現寸図等のことをいう。

#### (エ) 工事の記録

工事監理者の指示した事項及び工事監理者と協議した結果の記録、工事の全般的な経過の記録、試験を行った場合の記録並びに工事の施工によって隠ぺいされるなど後日の目視による検査が不可能となる箇所、一工程の施工の完了及び施工の適切なことを証明する必要があるとして工事監理者の指示を受けた場合等の施工の記録、工事写真及び見本等の記録のことをいう。

#### イ 施工管理

(ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。

(イ) 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。

(ウ) 現場代理人は常駐、監理技術者は専任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について本市に届け出ること。なお、現場代理人と監理技術者との兼務は可とする。

(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、施工計画書及び施工図等に従って工事を実施すること。

(オ) セメント及びセメント系固化材を原位置もしくはプラントにおいて土と混合する改良土について「セメント及びセメント系固化材を使用した改良土のクロム溶出試験実施要領

(案)」に基づく六価クロム溶出試験を行うこと。ただし、配合設計段階で実施する環境庁告示 46 号溶出試験において六価クロム溶出量が土壤環境基準を超えなかった場合は、施工後に実施する環境庁告示 46 号溶出試験の実施を要しない。

- (カ) 本業務によって知り得た取得情報等については、参考資料 15「情報の保護及び管理のための特記仕様書（工事請負用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

#### ウ モデルルームの設置

- (ア) 住戸内工程（建築・設備）を先行的に確認するためのモデルルームを新築住宅の竣工の約 3 か月前までに身障者向けを除くタイプ別に設置すること。なお、本モデルルームを後述の内覧会用の住戸として使用することも可とする。内覧会については、「第 4（3）入居予定者を対象とした内覧会の開催及び対応」に示す。
- (イ) モデルルームは、内装工事及び電気設備工事を完成させ、衛生設備機器類が設置されていること。
- (ウ) モデルルームとする住戸の選定に当たっては、内覧会開催時等の安全性や動線の効率性に配慮すること。
- (エ) 内覧会用の住戸として本モデルルームを使用しない場合は、PFI 事業者が別途用地を確保のうえ内覧会用の住戸を用意すること。

#### エ 安全対策

- (ア) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、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。
- (イ) 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ち合わせを行い、運行計画は、通学時間帯に配慮するとともに、運行速度、適切な誘導員の配置、案内看板の設置及び道路の清掃等に十分に配慮すること。
- (ウ) 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。
- (エ) 事業用地外の団地内居住者へも十分配慮した施工計画を策定し実施すること。

#### オ 廃棄物対策

- (ア) 廃棄物となったコンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリート、建設汚泥は、PFI 事業者の責任によりそれぞれ工事現場で分別し、原則としてすべて再生プラント等へ排出し再資源化を図ること。
- (イ) 上記以外の建設副産物についても廃棄物処理関係の法律及び建設副産物適正処理推進要綱を遵守し、PFI 事業者の責任により分別に努め適正処理を図ること。
- (ウ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律により許可を受けた施設とすること。

#### カ 緊急時の対応

- (ア) PFI 事業者は、本事業に関連して事故が発生した場合には、直ちに本市に通報するとともに、書面で事故の状況を報告すること。
- (イ) PFI 事業者は、名古屋市域において震度 5 強以上の地震が発生したときは、現場の状況を確認し、被害の有無に関係なく本市へ報告すること。また、震度 5 弱以下であっても地震により被害を受けた場合は、書面で本市へ報告すること。

(ウ) PFI 事業者は、風水害など災害発生が予測された場合には、事前に手当てを行い、発生した場合は必要な対応を行うとともに、被害を受けた時は、現場の状況を確認し、書面で本市へ報告すること。

## (2) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

ア 新築住宅等の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能については、別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。

イ 指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受けること。

ウ 評価結果が、別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、本市に報告するとともに評価書を提出すること。

## (3) 建設段階における各種申請手続き

ア 建設段階における関係機関への協議及び手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料（市営住宅等整備上必要な水道排水管、ガス管、下水道管、電力線、電話線及び CATV 線等の布設、撤去、移設、増径等に係る負担金を含む。）は、PFI 事業者が負担すること。

## (4) 化学物質室内濃度調査

ア 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、本市に報告すること。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本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こと。

イ 調査の方法等については、別紙 3「屋内空気中化学物質濃度測定特記仕様書」により、資料を採取する位置については協議により決定する。

## (5) PFI 事業者による竣工検査

ア PFI 事業者の責任及び費用において、建設した住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。

イ PFI 事業者は、検査の実施に当たっては事前に本市に通知することとし、本市が竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。

ウ PFI 事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じ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報告すること。

## (6) 1 年点検の実施

ア PFI 事業者は、新築住宅等の引渡し後、1 年経過した時点で、新築住宅等の住戸の外部施設の点検を本市の立ち合いのもとで実施する。

イ PFI 事業者は、新築住宅等の引渡し後、1 年経過するまでの間、本市が新築住宅の入居者から新築住宅等の不具合に関する情報を得た場合に随時行う確認作業に立ち会うこと。

ウ PFI 事業者立ち合いによる点検等の結果、施工上の瑕疵が確認された場合は、PFI 事業者は、PFI 事業者の責任及び費用負担により当該瑕疵を補修し、本市に報告するものとする。

ただし、本市が修補に代えて PFI 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、PFI 事業者が修補を行った場合であっても、本市が PFI 事業者に対し損害賠償を請求することは妨げられないものとする。

## 6 工事監理業務に関する要求水準

- (1) 工事監理業務の対象は、新築住宅等の新築工事一式にかかる建築工事監理業務、機械設備工事監理業務、電気設備工事監理業務とする。
- (2) PFI 事業者のうち工事監理業務を担う企業（以下「工事監理企業」という。）は、工事監理者及び工事監理業務の実施に必要な技術者（以下「工事監理者等」という。）を配置し、工事監理業務を実施させること。なお、必要な資格等を満たす場合は、工事監理者と技術者との兼務は可とする。
- (3) 工事監理者等は以下の内容を行うこと。
  - ・工事監理業務は、基本的に建築士法（昭和25年法律第202号）に定める工事監理者の立場で行う業務とし、第2条第8項、第18条第3項、第21条に該当する業務とする。
  - ・工事監理業務の内容は、国土交通省告示第15号（平成21年1月7日）別添一の2の一及び別添一の2の二に定める業務とする。
- (4) 工事監理者等は、別紙5「工事監理業務モニタリング計画（市営住宅 PFI 版）」に基づいて、業務計画書の作成、工事監理報告書の作成及び工事の品質管理を行うこと。
- (5) 工事監理報告書は、建設業務の設計図書及び要求水準書等への適合の確認、建設企業から提出される工事関係書類の検討及び受領、施工の立ち合い及び検査、工事材料の試験並びに工場加工組立製作の試験又は検査等について工事監理者等が行った結果を記録した工事監理記録及び工事記録写真を添付し、業務計画書に定められた業務を的確に実施したこと、設計図書に基づいて工事が施工されていることを確認したこと、その施工状況が要求水準に適合していることを確認したことについて、本市が確認できる内容とすること。
- (6) PFI 事業者は、工事監理企業の工事監理の実施について、工事監理報告書により毎月初めに定期報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- (7) 工事監理者等は、業務内容その他必要な事項を記録し、本市の求めがある場合は、事業統括者を通じて当該記録を提出又は報告すること。
- (8) PFI 事業者は、工事監理企業の工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の完了報告を行うこと。
- (9) 本業務によって知り得た取得情報等については、参考資料14「情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

## 7 その他の業務に関する要求水準

### (1) 完成確認への立ち合い、新築住宅等の引渡し及び所有権移転

ア PFI 事業者は、PFI 事業者の新築住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後に本市が行う完成状況の確認に立ち会うこと。

イ PFI 事業者は、本市の完成確認が終了した場合は、本市に新築住宅等を引き渡し、所有権を移転すること。

- ウ PFI 事業者は、5（5）の完工検査における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する本市へ取扱説明書を用いて説明すること。
- エ PFI 事業者は、入居者が使用する機器、器具、什器、備品等の取り扱いに関する取扱説明書をファイリングするなど見やすくして各住戸に配置するとともに、同様のものを別に2部用意し、本市に引き渡すこと。
- オ PFI 事業者は、本市の完成確認に際し、事業契約書に定める竣工図書一式を提出すること。なお、竣工図書一式の内容を事前に本市が確認できるようにすること。
- カ 本市の完成確認の後、鍵の引渡しをもって新築住宅等の引渡しとする。なお、鍵の引渡し日については、翌開庁日に入居者への鍵渡しを行うため、その周知期間及び完成確認後の補修期間を考慮し、完成確認を実施する概ね2か月前を目途に本市と協議のうえ決定すること。
- キ 引渡す鍵には、部屋番号や共用部分名のタグを付け、部屋ごとに紐を通してまとめるなど仕分けしやすい工夫を施すこと。
- ク 入居者への鍵渡しの際（引渡しの翌開庁日を想定）には、PFI 事業者が現場で待機するなど入居者からの初期不良の補修依頼に対応できる態勢を整えること。
- ケ 入居者の入らない住戸のバルコニーに面する和室には、本市と協議の上、カーテン等による曇りの日焼け対策を行うこと。

## （2）近隣及び団地住民対策・対応

- ア 建設工事に先立ち、近隣及び団地住民に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 本事業により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等により近隣及び団地内に悪影響が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI 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。
- ウ 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、破損した場合は、PFI 事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- エ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、PFI 事業者の責任及び費用において、CATV（スターキャット・ケーブルネットワーク株式会社）対応による電波障害対策を速やかに実施すること。
- オ 上記説明や調査によって知り得た取得情報等については、参考資料14「情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

## （3）国庫補助金申請関係書類の作成支援

本市が実施する国庫補助金申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠資料（本市から分類を指定する工事費等の積算内訳書等）や各種資料（出来高写真、位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成を行うなど、本市の支援を行うこと。

#### (4) 会計実地検査等の支援

本事業は国の会計実地検査、本市の監査の対象となることから、資料作成や現地確認について会計検査院又は監査事務局への説明の補助等を行うこと。

#### (5) 家賃算定資料の作成

PFI 事業者は、本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本市と協議の上作成し、引渡しの 5 か月前に概算版、引渡しの 2 か月前に最終版を提出すること。

#### (6) 公有財産台帳登録資料の作成

PFI 事業者は、新築住宅等を本市に引き渡す際に、本市がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料を本市と協議の上作成する。

#### (7) 長期修繕計画策定業務

本市の住宅に係る標準的な修繕計画について参考資料 4「修繕周期表」を確認し、これと提案による仕様を踏まえた長期修繕計画を本市に新築住宅等の引渡し時に提出し、確認を受けること。

#### (8) 瑕疵担保責任

ア 本市は、新築住宅等の引渡し日から 5 年以内（ただし、枯木の瑕疵については、1 年以内）に新築住宅等に瑕疵が発見された場合、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

イ PFI 事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「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）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、新築住宅の引渡し・所有権移転の日から 10 年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

ウ PFI 事業者は、新築住宅等の引渡しの日から、別途本市が PFI 事業者と協議の上定める日までの間（但し、2 年間を下回らないものとする。）、新築住宅の不具合に関する住宅の入居者からの申し出があり、本市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を本市に報告するものとする。

エ 上記の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが瑕疵に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、本市に報告するものとする。但し、本市が修補に代えて PFI 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、PFI 事業者が修補を行った場合であっても、本市が上記に従い、PFI 事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。

## 第4 入居者移転支援業務に関する要求水準

- 1 PFI事業者は、市営大杉荘の入居世帯が新築住宅への移転を円滑に行えるよう下記の業務を行う。ただし、新築住宅以外の市営住宅に移転を行う「希望本移転世帯」及び市営住宅以外への移転を行う「自力移転世帯」については、本市で対応するため入居世帯から相談があった場合は、速やかに本市に報告すること。

なお、下記の業務にあたって、入居者には、高齢者、障害者、児童などがいることを踏まえ、入居者の移転が円滑に進むよう、適宜入居者への助言、支援又は援助を行うほか、個別の状況に応じて適切な配慮をすること。

また、本業務によって知り得た取得情報等については、参考資料14「情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行うこと。

### （1）入居者移転支援業務における業務計画書等の作成・提出

- ア 業務実施にあたり入居者移転支援業務計画書（以下、本項において「業務計画書」という。）を本市に提出し、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。
- イ 本市に提出後、内容を変更する場合及び本市により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し確認を受けること。
- ウ 業務計画書には、各種業務の要求水準と新築工事の進捗を基にスケジュール設定するとともに、業務の主担当者の氏名、所属及び連絡先など必要な事項並びに各種説明会での人員配置等を記載するなど、業務が円滑に行えるよう計画を作成すること。
- エ 入居者移転支援業務におけるセルフモニタリング計画書については、複数の分野の業務をPFI事業者としてどのように進捗確認を行うのかがわかるよう計画を作成すること。
- オ 業務計画書の提出については、下記の団地廃止説明会の補助業務における開催案内配付の1か月前に本市の確認が受けられるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。

### （2）団地廃止説明会の補助業務

- ア 本業務は、移転期限の14か月前に本市と協議して時期を定め、実施すること。
- イ 団地廃止説明会の主催は本市であり、実施日も本市が定める。想定の実施時期は、移転期限の1年前である。
- ウ 団地廃止説明会実施の1か月前を目安に市営大杉荘の移転対象世帯（以下「本移転対象世帯」という。）へ説明会の開催案内を作成し、配付すること。
- エ 団地廃止説明会で必要となる資料（移転スケジュール、柳原荘2期の位置・周辺環境・建物配置・住戸図及び移転の際の注意事項等を記載したもの）を本市と協議のうえ必要数作成すること。
- オ 団地廃止説明会の開催準備、運営補助及び議事録の作成を行うこと。

### （3）入居予定者を対象とした内覧会の開催業務

- ア 本業務による内覧会は、実施日（土日を原則とする。）を事前に本市と協議して、移転期限の概ね5か月前までに開催すること。

- イ 本市との協議により定める実施日の 1 か月前を目安に本移転対象世帯へ内覧会の開催案内を配付すること。
- ウ 本移転対象世帯を対象とした内覧会用住戸をタイプ別（身障者向けを除く。）に各 1 戸用意すること。
- エ 参加者の理解を深めるために内覧会用の資料の作成・配付及び当日の説明（入居資格など入居者の個人情報に関わる質疑は本市が受けるため除く。）等を行うこと。

#### （４）移転相談ダイヤルの開設

- ア PFI 事業者は、入居者からの移転に関する相談や諸手続きの説明を行うための専用の電話回線（以下「相談ダイヤル」という。）を内覧会開催後移転申込書類の配布前（移転期限の概ね 4.5 か月前を想定）に開設し、本移転対象世帯に電話番号を周知すること。
- イ 相談ダイヤルの受付時間は、PFI 事業者の提案により設定する。
- ウ 相談ダイヤルでの入居者とのやり取りについては記録し、翌日の 17 時までには本市に報告すること。
- エ 上記報告内容について本市の求めに応じ、説明すること。

#### （５）移転申込受付・抽選業務及び入居者決定事務の補助業務

- ア 本業務は、本市と協議して、移転期限の概ね 4 か月前までに行うこと。
- イ PFI 事業者は、新築住宅への移転申込に必要な書類（別紙 6 - 1）を本移転対象世帯に配付し、本市が定める期日までに回収すること。配付書類については、配布時点で様式の変更がある場合もあるため、最新版であることを確認のうえ配付すること。なお、期日までに回収できない場合は、未提出の世帯に接触を図り、期限後 2 週間の間に回収するよう努めること。
- ウ 回収した書類について、記入漏れ及び不備がないか確認し、整理すること。記入漏れについては、回収期限後、2 週間の間に対象世帯に接触を図り、補記してもらうよう努めること。
- エ 上記イおよびウの申込の結果に基づき、申込のあった本移転対象世帯の居室が決定するまで、居室決定のための抽選会を実施すること。抽選は、対象者の納得が得られる公平・公正な手法を用いること。
- オ 入居者名及び部屋番号等を記載した入居決定通知用書類を作成して本市に提出し、本市が確認のうえ押印した通知書を受領し、本移転対象世帯に送付すること。（押印までの本市標準処理期間は 2 週間。以下同じ。）
- カ 移転申込書の回収状況、不備記載の整理状況及び抽選結果など業務の状況を適宜本市に報告すること。
- キ 移転先の住宅において駐車場を希望する本移転対象世帯がある場合は、名古屋市住宅供給公社に確認して契約可能な駐車場の位置を提示したうえで、申込に必要な書類（別紙 6 - 2～6 - 6）を上記イ～カに準じて配付、回収、抽選及び駐車場使用に関する手続きを進めること。なお、この場合に契約ができる駐車場は、1 世帯につき 1 台分とする。

## (6) 移転手続補助業務

- ア 本業務は、移転期限日の2～3か月前までの本市と協議して定めた時期までに行うこと。
- イ PFI事業者は、移転に際して必要となる契約書類（別紙6-7～6-21）を本移転対象世帯へ配付し、本市が定める期日までに回収すること。配付書類については、配布時点で様式の変更がある場合もあるため、最新版であることを確認のうえ配付すること。なお、期日までに回収できない場合は、未提出の世帯に接触を図り、期限後2週間の間に回収するよう努めること。
- ウ 上記イで回収した書類について、記入漏れ及び不備がないか確認し、整理すること。記入漏れについては、回収期限後、2週間の間に対象世帯に接触を図り、補記してもらうよう努めること。
- エ 上記ウの書類を本市へ提出すること。
- オ 本市から押印済みの入居契約書を受領し、鍵渡し時に本移転対象世帯へ交付すること。
- カ 業務の状況を適宜、本市に報告すること。

## (7) 入居説明会の実施業務

- ア 本業務は、移転期限日の概ね2か月前までの本市と協議して定めた時期までに行うこと。
- イ PFI事業者は、本移転対象世帯に対し、少なくとも以下の事項を説明するための説明資料を移転先に対応して作成、配付し、説明会を開催すること。なお、「市営住宅・定住促進住宅使用のしおり」（A4版40ページ程度。以下「しおり」という。）については本市で必要部数を用意するので、説明会開催時に併せて配付すること。
  - (ア) 移転先の住所の表示
  - (イ) 移転先住居の鍵渡し方法（日程、会場を含む。）
  - (ウ) 移転期限
  - (エ) 前住居の鍵の返却方法
  - (オ) 移転先の管轄管理事務所
  - (カ) 移転料の支払い
  - (キ) 引越しに係る各種手続き（住民票、年金等、一般的に住所異動する際に必要となる手続きや電気・ガス・水道・電話等の停止・開始等）
  - (ク) 初期不良についての問合せ先
  - (ケ) 引越しごみの排出及び移転先のごみ収集についてのルール
  - (コ) 移転先住宅の家賃納付について、口座振替の勧奨
  - (サ) 消費者トラブルについての注意喚起及び相談窓口の案内
- ウ 説明会の会場は、PFI事業者において確保すること。会場の選定にあたっては、対象者が参加しやすい距離となるよう配慮すること。なお、やむを得ず遠くなる場合は送迎手段を設けるなど工夫すること。ただし、対象世帯が少数でPFI事業者が対応可能な場合は、個別説明することをもって説明会の開催に替えることができる。
- エ 説明会に欠席した世帯に対しても、当該説明資料及びしおりを確実に配付すること。また、説明会後の問合せ対応を行うこと。

#### (8) 本移転対象世帯への鍵渡し業務

- ア 本業務は、第3-7(1)における建物の引渡しの翌開庁日の午前中に行うこと。
- イ 上記アの期日で柳原荘の集会所を確保し、名古屋市住宅供給公社から本移転対象世帯分の移転先住居の鍵を受け取り、集会所において本移転対象世帯へすべて交付すること（スペアキーなどをPFI事業者及び本市の手元に残さないこと。）。
- ウ 交付に際しては本移転対象世帯の入居者（又はその代理人）の本人確認を確実に行うとともに、別紙6-22「鍵受領書」及び別紙6-23「確認書」を徴収すること。
- エ 徴収した「鍵受領書」及び「確認書」は、速やかに本市へ提出すること。
- オ 鍵渡しの期日に受け取りに来ない本移転対象世帯があった場合、PFI事業者は、城北団地管理事務所（名古屋市北区名城2-4-30）へ該当の鍵を返却し、対象世帯へ鍵を引き取りに行くよう促す案内を可及的速やかに送付すること。

#### (9) 移転完了確認業務

- ア PFI事業者は、鍵が返却された従前住居が「移転完了」の状態となっていることを移転期限後1週間以内に確認する。「移転完了」とは、風呂桶、風呂釜、換気扇、網戸の他、吊戸棚など通常家に存する固定物以外の移動可能なものが全て撤去されている状況とする。なお、住居専用部分、バルコニー、廊下及びその他共用部分で残材が確認された場合、PFI事業者は、従前居住者である本移転対象世帯に対して撤去の監督をするとともに、相談に乗り、必要に応じて助言を行い、経緯を記録すること。
- イ PFI事業者は、上記の確認を行う際に、当該住戸の廊下にある水道の元栓閉め、住居内にある配電ブレーカーによる電気の遮断並びに集合ポスト及びドアポストのガムテープ等による封鎖を実施すること。
- ウ 移転期限日を過ぎても本移転しない世帯に対し、速やかに移転を督促すること。
- エ 死亡退去の住居に関する本業務は、本市が対応するため業務対象外とする。
- オ 上記アなお書きにおいて残材が撤去されない又は上記ウにより移転の督促をしてもなお移転をしない場合、移転期限後20日を過ぎた後は、本市が引き継ぐため、当該居住者への督促の経緯を本市に報告すること。
- カ PFI事業者は従前住居の移転完了を確認した場合など業務の状況を写真などを用いる等して記録し、適宜本市に報告すること。

#### (10) 移転料の支払支援業務

- ア 本移転対象世帯の世帯主（名義人）から移転料請求書を徴収すること。
- イ 移転料請求書を徴収する時期は、移転完了確認後とすること。ただし、世帯主が移転料の一部の前払いを希望している場合は、鍵渡し期日の概ね2か月前に当該前払いに係る請求書を徴収すること。
- ウ 徴収した移転料請求書は、当月分を取りまとめて翌月5日（その日が本市の休庁日に当たる場合は、直後の開庁日）までに本市へ提出すること。
- エ 移転期限の翌々月の5日までに徴収できなかった本移転対象世帯について本市に報告すること。

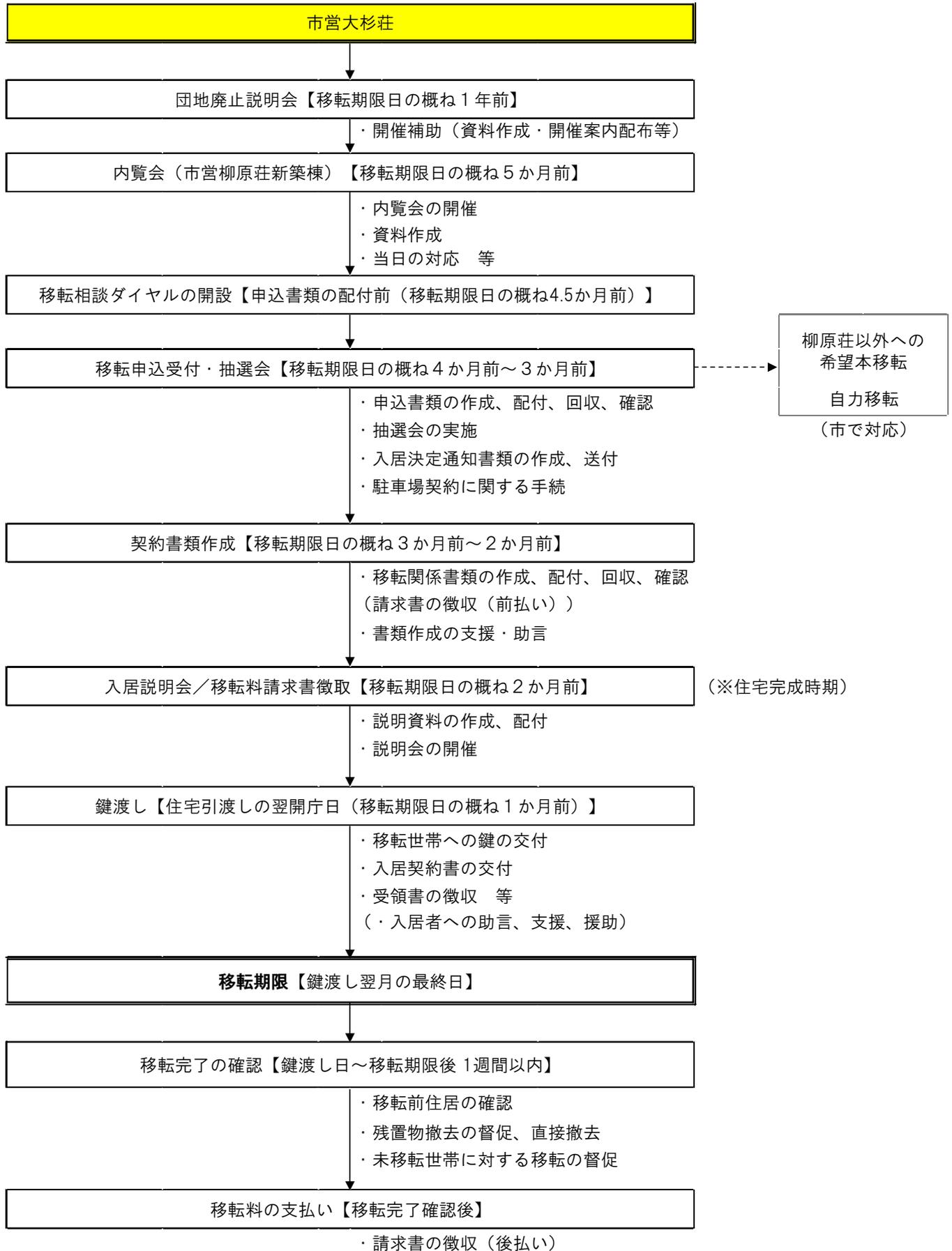
**(11) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務**

国庫補助金申請関係書類（入居者移転計画の団地別調書等）及び国庫補助金の算定根拠（移転支援実費の積算等）に係る各種資料の作成等、本市の支援を行うこと。

**(12) 会計実地検査等の支援**

本事業は国の会計実地検査、本市の監査の対象となることから、資料作成や現地確認について会計検査院又は監査事務局への説明の補助等を行うこと。

(参考) 入居者移転支援業務の業務フロー



## 第5 業務の実施状況に関するモニタリング

本市は、PFI 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。モニタリングの主な内容については、次の通りとする。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、本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。

### 1 基本的な考え方

- (1) PFI 事業者は、セルフモニタリングすることを前提に、セルフモニタリング計画書を策定し、本市の確認を受ける。
- (2) PFI 事業者は、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、その結果を本市に「要求水準等確認報告書」として提出し報告を行う。

### 2 事業計画等策定業務のモニタリング

- (1) PFI 事業者は、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、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に関する事業計画を事業契約後速やかに策定のうえ本市に提出し、本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こと。
- (2) 上記の事業計画が本市により内容が不適切であると判断された場合、又は PFI 事業者において内容を変更する場合には、PFI 事業者は事業計画を修正のうえ再度本市に提出し、確認を受けること。

### 3 調査業務のモニタリング

PFI 事業者は、調査業務を実施した場合には、完了時に調査結果等を本市に提出し、要求した水準を満たしているか否かの確認を受けること。

### 4 設計業務のモニタリング

- (1) PFI 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を本市に提出し、本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こと。
- (2) PFI 事業者は、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本市に報告し、確認を受けること。
- (3) PFI 事業者は、必要に応じ資料等を本市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- (4) PFI 事業者は、基本設計完了時、確認申請前及び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本市に提出し、本市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。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こと。
- (5) 設計の状況について、PFI 事業者は、本市の求めに応じて随時報告・説明を行うこと。

### 5 建設業務のモニタリング

- (1) PFI 事業者は、建設工事着手前に全体工程表について、本市が要求した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ものを、本市に報告し、確認を受けること。

- (2) PFI 事業者、建設工事着手前に総合施工計画書を作成し、工事監理者が確認したものを本市に報告し、確認を受けること。
- (3) PFI 事業者は、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、変更後の技術者等の資格等が適格かどうか確認のうえ本市に報告し、確認を受けること。
- (4) PFI 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本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。
- (5) 使用する資材については、施工前にリストを工事監理者が確認し、定期的に本市に報告すること。なお、本市が必要と判断する資材については、材料リストを提供すること。これらについて、施工計画書と兼ねることは可とする。
- (6) PFI 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとし、本市はこれらに立ち会うことができるものとする。なお、本市が、検査又は試験の実施に立ち会わなかった場合にも、本市の求めに応じて工事の記録等により説明を行うこと。
- (7) PFI 事業者は、新築住宅等の施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (8) PFI 事業者は、建設工事完了時に要求水準等確認報告書とともに本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、PFI 事業者は、工事監理者が確認した工事の記録を提出すること。

## 6 工事監理業務のモニタリング

- (1) PFI 事業者は、工事監理業務実施前に、工事監理者が作成する業務計画書について、適格かどうかの確認を受けること。
- (2) PFI 事業者は、提案時における工事監理企業が設置する工事監理者等に変更がある場合は、変更後の監理者等の資格等が適格かどうか確認のうえ本市に報告し、確認を受けること。
- (3) PFI 事業者は、定期報告する内容について要求水準に適合しているかの確認を受けること。
- (4) PFI 事業者は、工事監理業務の完了時に要求水準等確認報告書とともに本市へ報告を行い、要求水準に適合しているかの確認を受けること。

## 7 移転支援業務のモニタリング

- (1) PFI 事業者は、業務計画書及びセルフモニタリング計画書に基づき、事業の実施及びセルフモニタリングの結果を本市に報告し、完了状況の確認を受けること。なお、報告にあたっては以下の点に留意すること。
  - ・団地廃止説明会、内覧会、抽選会及び入居説明会の内容（配付資料等）の事前報告
  - ・新築住宅以外への希望本移転希望者及び自力移転希望者が判明した場合の報告
  - ・移転相談ダイヤルの開設以後の入居者とのやり取りの報告
  - ・移転申込書配付後の指定期日以後の回収状況の報告
  - ・住戸抽選会及び駐車場抽選会の結果報告
  - ・抽選会以後の契約書類の提出状況、本移転対象世帯の新築住宅への移転状況の報告（週1回以上）
  - ・移転期限日までに移転しない可能性がある本移転対象世帯がある場合の移転しない事由の整理と報告（判明次第）
  - ・移転期限日20日経過後、移転しない又は残材を撤去しない世帯の引継ぎに係る報告
- (2) その他必要に応じて又は本市の求めに応じて随時、業務の進捗について報告・説明を行うこと。