

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

要求水準書

【広瀬第三・第六・第七・第二十団地】

〈市営住宅整備業務等〉

令和7年7月

前 橋 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
第2 基本的事項	3
1 本事業の概要	3
2 本事業の基本方針	4
3 業務範囲	6
4 事業用地に関する事項	7
5 遵守すべき法令等	8
第3 事業全体に関する要求水準	13
1 事業用地	13
2 事業実施手順	15
第4 市営住宅整備業務に関する要求水準	16
1 施設計画の基本方針	16
2 施設計画に関する条件	19
3 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務	21
4 既存住宅等の解体撤去に関する業務	22
5 建替住宅等の整備に関する業務	26
6 その他の業務	29
7 業務の実施状況についてのモニタリング	32
8 契約不適合責任	33
第5 用地活用業務に関する要求水準（任意提案）	34
1 民間施設等の整備の条件	34
2 業務の実施状況についてのモニタリング	34
3 社会情勢の変化などによる措置	35

[別途資料]

- 添付資料 1：事業用地付近見取図
- 添付資料 2：土地利用イメージ図（案）
- 添付資料 3：埋蔵文化財試掘調査関連資料
- 添付資料 4：敷地測量図
- 添付資料 5：地質調査関連資料
- 添付資料 6：石綿含有調査結果報告書（抜粋）
- 添付資料 7：既存住宅関連図
- 添付資料 8：インフラ関係図 道路
- 添付資料 9：インフラ関係図 上水道
- 添付資料 10：インフラ関係図 下水道
- 添付資料 11：インフラ関係図 雨水
- 添付資料 12：インフラ関係図 消防水利
- 添付資料 13：施設設計要領
- 添付資料 14：住宅性能評価の等級
- 添付資料 15：化学物質室内濃度調査要領
- 添付資料 16：広瀬団地再生ビジョン

以下の資料については、希望者のみ電子データで配布する。希望者は事務局へ連絡すること。

- 添付資料 17：石綿含有調査結果報告書（一式）
- 添付資料 18：地質調査報告書（一式）
- 添付資料 19：敷地測量調査報告書（一式）
- 添付資料 20：前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本計画（概要版）
- 添付資料 21：インフラ関係図 全体道路埋設管図

以下の資料については、前橋市ホームページを参照すること。
関連資料：前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本計画

【用語の定義】

募集要項の用語の定義に基づく。

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

「前橋市営住宅広瀬団地建替事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）〈市営住宅整備業務等〉」は、前橋市（以下「市」という。）が実施する前橋市営住宅広瀬団地建替事業（以下「本事業」という。）のうち、市営住宅整備業務について、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「事業者」という。）に対して市が要求する性能の水準を示すものである。加えて、用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という）が任意提案による用地活用業務に対して、市が要求する性能の水準を示すものである。

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

また、令和7年2月に群馬県・前橋市・群馬県住宅供給公社とまちづくり関係者が連携して団地再生に取り組むために、今後の再生の指針となる「広瀬団地再生ビジョン」が作成された。本事業においても、「広瀬再生団地ビジョン」を考慮し、ビジョンの方向性に沿った提案とすること。なお、広瀬団地再生ビジョンについては、「添付資料16：広瀬団地再生ビジョン」を参照すること。

2 要求水準書の変更

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、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。

(1) 要求水準書の変更の手続き

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

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要性が生じたとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要性が生じたとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書〈市営住宅整備業務等〉の変更に伴い、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、要求水準書〈入居者移転支援業務〉とともに、市営住宅整備に係る対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

(3) 本事業の性能規定

ア 性能規定について

本要求水準書は、原則として各業務において達成すべき水準を規定するものであり、個々の

サービスの実施体制及び作業方法等の具体的な仕様については、プロポーザル参加者が要求水準書に示されたサービス水準の範囲内で提案するものとする。(例外については「イ創意工夫の発揮について」を参照。)

イ 創意工夫の発揮について

- (7) プロポーザル参加者は、本要求水準書に示されたサービス水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を發揮して提案を行うこと。
- (イ) 本業務の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。
- (ウ) 本業務の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、市はその具体性、コストの妥当性、公営住宅としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。
- (エ) 本要求水準書において、市が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことをプロポーザル参加者が明確に示した場合に限り、市は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

第2 基本的事項

1 本事業の概要

本事業は、「前橋市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、広瀬団地内の一部の団地を再整備するものであり、「前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本計画」に則り実施する。

広瀬団地は52棟・管理戸数1,535戸(令和7年3月31日時点)を有する市内最大の大規模団地であり、本事業の対象である広瀬第三、第六、第七、第二十団地(以下「対象団地」という。)は、広瀬団地全体の西側エリアに位置する管理戸数192戸の団地である。対象団地は昭和41年から45年に建設されており、公営住宅の対応年限70年のうち2/3(50年)以上を経過し、建物の老朽化が進んでいるとともに、高齢者に対応した設備の不足や時代にあった居住性を確保できていないなどの課題があり、早急な改善が必要とされている。

また、広瀬団地全体で高齢化や単身化、空き家の増加によるコミュニティの希薄化が進んでいることに加え、近隣商店等の空き店舗化が進み、団地としての魅力や活気が失われつつあり、これらの理由により、子育て世帯を含めた新しい入居者を迎えにくい状況にある。

本事業は、これらの課題に対応し、快適かつ安全・安心に暮らせる住環境を整備するとともに、活気ある広瀬団地の実現を目的に実施するものである。

事業実施においては、民間ノウハウを活用した新たな賑わい形成につながる機能の導入や、効果的かつ効率的な事業推進のため、PFI法に基づく事業として実施する。

また、本事業は対象団地の建替に加え、建替後の余剰地(以下「活用用地」という)を活用し、用地活用企業の任意の提案をうけるものとしている。

市は、本事業において70戸の新しい市営住宅及び付帯施設(以下「建替住宅等」という)の整備を計画している。

本事業の実施に際しては、事業者及び用地活用企業は以下の業務を行う。

ア 市営住宅整備業務

事業者は、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等を整備(調査、設計、建設及び工事監理)し市に引き渡すものとする。

イ 用地活用業務(任意提案)

用地活用企業は、市から活用用地の貸付を受け、自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う。

ウ 入居者移転支援業務

入居者の移転に関する業務(以下「入居者移転支援業務」という)を行う。入居者移転支援業務の詳細については、要求水準書<入居者移転支援業務>による。

本業務における市営住宅整備業務、用地活用業務とは上記「1 本事業の概要」のうちア及びイを指すものである。

2 本事業の基本方針

本事業における基本方針は、次のとおりである。

【基本理念】 広瀬団地全体の活性化につながる、新たな活気を生み出す団地整備

(1) 老朽化・低水準の改善、多様化するニーズに対応した住環境の向上

大規模団地建替えの新たなモデルとして、地域の魅力を高める住環境を整備します。

- ・ バリアフリー化や防犯・防災面を考慮した設備・配置計画等により、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる住環境を整備します。
- ・ カーボンニュートラルやZEHを目指し総合的な環境性能評価を実施し、ライフサイクルを通じた環境対策の推進、多世代が気持ちよく過ごせる住居性能を確保します。
- ・ ポストコロナ時代における新たな生活様式に対応した住環境を整備します。

(2) 多世代入居の促進による地域コミュニティの活性化

地域住民の憩いと活動の場である広場・集会所を、地域のコミュニティの核となる場（エリア）へと再生します。

- ・ 高齢化・単身化による自治会運営への影響等の課題を解決するため、現役世代や子育て世帯を積極的に受け入れ、様々な年代が活躍できる、活気ある地域コミュニティの組成を目指します。
- ・ 憩いの広場や使い勝手がよく様々な活動に対応した集会所を整備し、地域住民が日常的に集え、新たな賑わいやコミュニティを生み出す環境を醸成します。
- ・ 民間付帯施設や別事業で整備する保育所とあわせて明るい雰囲気の団地を整備することで、若い世代が住みたくなるようなエリアとします。

(3) 団地整備を通じた地域の安心安全の向上

前橋市総合防災マップ（ハザードマップ）等の防災情報を基に安全な住環境を整備し、地域の安心安全に貢献する共用空間（集会所等）を整備します。

- ・ 通学路や保育所の送迎動線などを考慮した、周辺地域に開かれた団地を整備します。
- ・ 保育所・小学校等が近接するため、地域の子供たちにとって安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。
- ・ 共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心安全な地域づくりを進めます。

(4) 周辺地域や環境に配慮した団地の整備

周辺地域に溶け込むファサードに配慮した景観づくりや、省エネ性能の向上・木材活用による地球環境にも配慮した団地整備を目指します。

- ・ 歴史のある神社・古墳のある立地から、意匠・景観等に配慮し整備します。
- ・ 十分な断熱性能等の確保や一次エネルギー消費量の削減を行うことで、省エネ性能を向上させます。
- ・ 木材をふんだんに活用することで環境に優しく、木のぬくもりを感じられるあたたかい空間づくりを目指します。

(5) 民間活力の導入による利便性の向上・財政負担の軽減

民間提案に基づく住環境の整備や用地活用等による地域の魅力（ブランド）の向上とともに事業の効率化、コスト縮減を図ります。

- ・ 再整備後に見込まれる用地には民間事業を誘致します。
- ・ とくに近隣で不足している買い物機能を導入し、利便性を向上させることで、遠くまで買い物に行けない高齢世帯や、日々忙しい子育て世帯などの誰もが住みやすい環境を整えます。
- ・ 買い物機能は民間企業の独立採算とするとともに、借地料等の収入を見込むことで、市の財政負担を軽減させます。また、事業全体を民間企業に一括して発注することで、民間ノウハウの活用による事業費の軽減やより質の高い公益サービスの実現を目指します。

3 業務範囲

事業者及び用地活用企業が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

ア 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 建替住宅等の基本設計及び実施設計

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

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

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

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

エ その他業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- (オ) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- (カ) 契約不適合検査の実施
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) 家賃算定資料の作成支援
- (コ) 建築・設備維持保全計画の作成支援

(2) 用地活用業務（任意提案）

用地活用業務は任意提案とする。用地活用業務を行う場合は、以下に基づいて実施すること。

用地活用企業は、市から活用用地の貸付を受け、自己の責任及び費用において民間施設等の整備、運営等を実施できるものとする。なお、民間施設等の整備については用地活用企業が自らの責任で、設計、建設、運営企業を選定し、用地活用業務を実施すること。ただし、用地活用企業からの土地の転貸は禁止する。

活用用地の貸付は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了した時点から可能とする。

4 事業用地に関する事項

(1) 立地条件

所在地	前橋市広瀬町一丁目 16 番 1、2、3、36 番 60
対象敷地面積	事業用地面積 15,894.78 m ² （測量値） 市営住宅整備用地 用地面積は事業者提案とする 保育所用地 約 3,800 m ² ～約 5,000 m ² の範囲で確保すること 活用用地 用地面積は事業者提案とする 面積は 2,700 m ² 以上とすること
都市計画（立地適正化計画）	第一種中高層住居専用地域（居住誘導区域）
防火地域	指定なし
日影規制	4 時間-2.5 時間 平均地盤面高さ 4m
容積率（建ぺい率）	200%（60%）
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限
その他	現用途地域では、2 階以下かつ床面積 500 m ² 以下の店舗・飲食店等しか建設できないが、建築基準法第 48 条ただし書き許可による用途規制の緩和を行うことも可能とする。ただし、建築基準法 48 条ただし書き許可を検討する場合には事前に建築住宅課に確認すること。

(2) 事業用地関係図面・資料（下記の添付資料を参照のこと）

事業用地の関係図面及び関係資料は以下のとおりである。

- ア 添付資料 1：事業用地付近見取図
- イ 添付資料 2：土地利用イメージ図（案）
- ウ 添付資料 3：埋蔵文化財試掘調査関連資料
- エ 添付資料 4：敷地測量図
- オ 添付資料 5：地質調査関連資料
- カ 添付資料 6：石綿含有調査結果報告書（抜粋）
- キ 添付資料 7：既存住宅関連図

(3) インフラ整備状況等（下記の添付資料を参照のこと）

- ア 添付資料 8：インフラ関係図 道路
- イ 添付資料 9：インフラ関係図 上水道
- ウ 添付資料 10：インフラ関係図 下水道

- エ 添付資料 11：インフラ関係図 雨水
- オ 添付資料 12：インフラ関係図 消防水利
- カ 添付資料 21：インフラ関係図 全体道路埋設管図（希望者にのみ電子データで配布）

5 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令及び条例等（法令及び条例等とも施行令及び施行規則等を含む。）は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者及び用地活用企業がその許認可等を取得しなければならない。

(1) 法令等

- ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- キ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という。）
- ク 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- セ 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。以下「建設リサイクル法」という。）
- ソ 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）
- タ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- チ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ツ 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）
- テ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ト 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）
- ナ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ハ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）

- ヒ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- フ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- マ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ミ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ム 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。）
- メ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- モ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ヤ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ユ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ヨ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- ラ 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）
- リ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ル 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）
- レ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ロ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）

(2) 群馬県条例等

- ア 群馬県建築基準法施行条例（昭和 58 年条例第 15 号）
- イ 群馬県建築基準法施行細則（昭和 58 年規則 48 号）
- ウ 群馬県の生活環境を保全する条例（平成 12 年条例第 50 号）
- エ 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 15 年条例第 15 号）
- オ 群馬県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則（平成 8 年規則第 44 号）
- カ 群馬県都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定等に関する規則（平成 24 年規則第 56 号）
- キ 群馬県建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 41 号）
- ク 群馬県宅地建物取引業法施行細則（平成 21 年規則第 25 号）
- ケ 群馬県文化財保護条例（昭和 51 年条例第 39 号）
- コ 群馬県環境基本条例（平成 8 年条例第 36 号）
- サ 群馬県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 24 号）
- シ 林業県ぐんま県産木材利用促進条例（平成 30 年条例第 81 号）
- ス 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 76 号）
- セ 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例施行規則（令和 5 年規則第 23 号）

- ソ 群馬県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 81 号）
- タ 群馬県屋外広告物条例施行規則（昭和 44 年規則第 33 号）

(3) 前橋市条例等

- ア 前橋市営住宅管理条例（平成 9 年条例第 53 号）
- イ 前橋市市営住宅管理条例施行規則（平成 9 年規則第 70 号）
- ウ 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 25 年条例第 8 号）
- エ 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 24 号）
- オ 前橋市開発行為等の規則に関する規則（昭和 60 年規則第 6 号）
- カ 前橋市建築基準法等施行規則（昭和 59 年規則第 7 号）
- キ 前橋市中高層建築物日影規制条例（平成 15 年条例第 47 号）
- ク 前橋市文化財保護条例（昭和 38 年条例第 19 号）
- ケ 前橋市公共下水道条例（昭和 37 年条例第 54 号）
- コ 前橋市公共下水道条例施行規程（平成 5 年水道局管理規程第 8 号）
- サ 前橋市水道事業給水条例（平成 5 年条例第 19 号）
- シ 前橋市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 43 号）
- ス 前橋市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 38 号）
- セ 前橋市景観条例（平成 22 年条例第 15 号）
- ソ 前橋市景観条例等施行規則（平成 22 年規則第 22 号）
- タ 前橋市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年条例第 5 号）
- チ 前橋市道路構造条例（平成 25 年条例第 3 号）
- ツ 前橋市火災予防条例（平成 16 年条例第 57 号）
- テ 前橋市火災予防条例等施行規則（昭和 16 年規則第 106 号）
- ト 前橋市環境基本条例（平成 12 年条例第 19 号）
- ナ 前橋市水と緑のまちをつくる条例（昭和 49 年条例第 29 号）
- ニ 前橋市屋外広告物条例（平成 20 年条例第 47 号）
- ヌ 前橋市屋外広告物条例施行規則（平成 21 年規則第 54 号）

(4) 適用基準等

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

ア 設計・施工

建替住宅等の設計・施工を行うにあたっては、以下の方針等を遵守すること。

- (7) 群馬県建設工事必携Ⅰ【契約・仕様書編】（最新版）
- (4) 群馬県建設工事必携Ⅱ【管理・検査編】（最新版）

その他、以下の基準等の最新版を参考とすること。

- (7) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）

- (イ) 公共建築工事標準仕様書・詳細図（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（同上）
- (エ）公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（同上）
- (オ) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（同上）
- (カ) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（同上）
- (キ) 建築工事監理指針（同上）
- (ク) 電気設備工事監理指針（同上）
- (ケ) 機械設備工事監理指針（同上）
- (コ) 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
- (カ) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・調査編・建築編）（同上）
- (シ) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・電気編）（同上）
- (ス) 公共住宅建設工事共通仕様書（総則編・機械編）（同上）
- (セ) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊（部品及び機器の品質性能基準）（同上）
- (ソ) 公共住宅標準詳細設計図集 第4版（建設省住宅局住宅整備課）
- (タ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (チ) 公共建築木造工事標準仕様書（同上）
- (ツ) 建築工事標準詳細図（同上）
- (テ) 構内舗装・排水設計基準（同上）
- (ト) 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- (ナ) 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- (ニ) 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- (ヌ) 建築設備計画・設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ネ) 測量法測量作業規定準則（国土交通省）
- (ノ) 道路構造令の解説と運用（（社）日本道路協会）
- (ハ) 道路土工施工指針（同上）
- (ヒ) 舗装設計施工指針（同上）
- (フ) 舗装設計便覧・施工便覧（同上）
- (ヘ) 道路排水工指針（同上）
- (ホ) 道路照明施設設置基準（同上）
- (マ) コンクリート標準示方書（土木学会）
- (ミ) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- (ム) 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (メ) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- (モ) 共同住宅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）
- (ヤ) 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）

- (1) 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（平成15年7月3日国土交通省通達）
- (3) 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル（国土交通省住宅局建築指導課 編集）

イ 積算

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

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

(5) その他

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

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

ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、事業者及び用地活用企業は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

第3 事業全体に関する要求水準

1 事業用地

「添付資料2：土地利用イメージ図（案）」に示すように、本事業では事業用地を市営住宅整備用地、保育所用地及び活用用地に分割する。市営住宅整備用地においては建替住宅等の整備、保育所用地においては既存住宅等の解体撤去及び整地、活用用地においては既存住宅等の解体撤去及び整地等とともに、提案に応じて民間施設等の整備を行う。

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

事業用地の使用期間中は、事業者及び用地活用企業は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の目的で使用してはならない。

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

(1) 敷地設定

本事業では、「添付資料1：事業用地付近見取図」「添付資料2：土地利用イメージ図（案）」に示すとおり、事業用地を市営住宅整備用地、保育所用地、活用用地に区分して整備する。なお、「添付資料2：土地利用イメージ図（案）」は、用地利用の一例であり、事業者及び用地活用企業の提案により各用地において最適な分割を行うこと。

(2) 許認可等における基本的な考え方

事業者及び用地活用企業は提案に応じて、必要な許認可等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担すること。

(3) 上水道・下水道・電気・電話・ガス等整備

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

参考として、事業用地におけるインフラ関係の現況を「添付資料8～12：インフラ関係図（道路、上水道、下水道、雨水、消防水利、全体道路埋設管図）」に示す。電気、通信については、敷地周辺道路に設置の電柱（東京電力、NTT東日本）から引込みを行っており、ガスについては、都市ガス（東京ガス）供給区域のため敷地周辺道路沿いに整備されている。なお、都市ガス（東京ガス）の地区ガバナ（敷地南東、位置詳細は添付資料4：敷地測量図を参考）は、移設不可とする。

なお、用地活用業務に伴うインフラ施設の整備に要する費用においては、用地活用企業の負担とする。

(4) 土地利用履歴

市は、土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壌汚染状況調査の必要性はないと推定しているが、事業の実施にあたっては、事業者及び用地活用企業の責任において土壌汚染対策法第3条第1項ただし書き（群馬県的生活環境を保全する条例第46条第1項ただし書）に基づく「土地の利用履歴調査結果報告書」の提出を行うこと。

(5) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財の調査済みである。「添付資料3：埋蔵文化財試掘調査関連資料」に示すとおり、試掘の結果から文化財が発見されている。工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、速やかに市に報告するとともに、教育委員会文化財保護課と協議を行い、適切に対応すること。

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

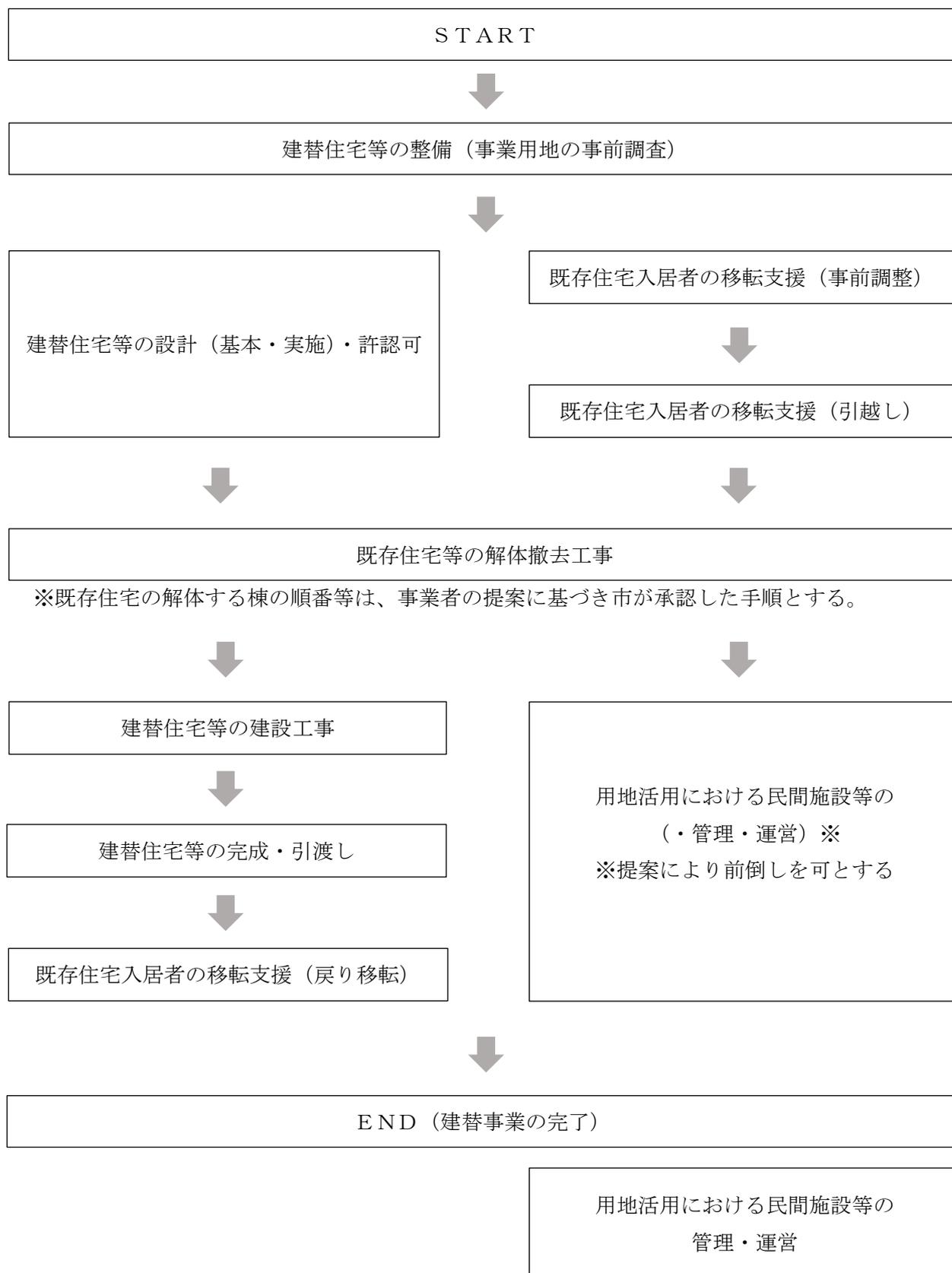
(6) 保育所移設の事業スケジュール

別事業の保育所移設のスケジュールは、概ね以下のように想定している。本事業の事業期間と同時期に実施することとなるため、工事工程等について考慮して計画するものとする。

項目	日程（予定）
基本計画策定期間	令和7年度
基本設計・実施設計期間	令和8年度～令和9年度
建設期間	令和9年度～令和10年度
開所	令和11年4月

2 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下図のとおりとする。



第4 市営住宅整備業務に関する要求水準

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仕様等の要求水準は、「添付資料13：施設設計要領」に基づくこと。

1 施設計画の基本方針

以下の各項目に示す内容を十分に配慮したうえで施設計画を作成すること。

(1) ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 市営住宅整備用地全体（住戸や住棟、地域交流動線等）について、高齢者や子ども、妊婦、障がい者等が可能な限り不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努めること。
- イ 超高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会経済情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、子どもや高齢者、障がい者、車いす使用者等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保すること。

(2) 維持管理への配慮

- ア ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。
- イ 使用資材の選定にあたっては、計画修繕や空き住戸修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮することとし、住戸専用部分の修繕時において修繕費用について入居者及び市への過度な負担とならないよう配慮する。
- ウ 市営住宅整備用地における共用空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）は、入居者等による清掃等の管理、共用部の電気代などの共益費負担が原則であり、あらゆる入居者等にとって管理及び生活がしやすいものとする。
- エ 市営住宅入居にあたり「前橋市営住宅修繕費負担区分に関する要領」を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、入居者負担の軽減に配慮する。

(3) 地球環境・環境共生への配慮

- ア 住棟や集会所の省エネ化や脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上において木材利用を促進し、かつ団地全体のZEH（net Zero Energy House ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの省略）基準化をすすめ、カーボンニュートラルに努めること。
- イ 十分な断熱性能等の確保やLED照明等の設置により一次エネルギー消費量の削減を行うことで、省エネ性能の向上に寄与すること。
- ウ 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、ごみの減量化を行うとともに、リサイクル材及びエコマテリアルの活用を積極的に行うこと。
- エ 群馬県の「建築物等における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、県産木材の利用促進に努めること。
- オ 必要に応じて、[ぐんま中大規模木造建築マイスター登録者](#)の協力を得ること。

(4) 新たな生活様式に対応した住環境

- ア 住棟や集会所には、地域で利用可能なコミュニティスペース等の共有スペースを確保すること。また、共有スペースは、災害時における一時避難所としての活用も検討すること。
- イ 多様化する世帯構成やライフスタイルに対応した間取りとすること。

(5) 地域コミュニティの活性化に配慮

- ア 住棟・住戸計画にあたっては、高齢化・単身化による自治会運営への影響等を解決するため、現役世代や子育て世帯等の多様な世帯の受け入れに配慮するとともに、多様な世帯の交流が図られるよう配慮すること。
- イ 住棟、集会所等の付帯施設の配置及び住棟における住戸や公共空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下等）の計画にあたっては、市営住宅入居者と地域住民等同士の良いコミュニティの形成やまちのにぎわいや活性化に寄与する取り組みが促進されるよう工夫すること。
- ウ 広場や集会所は、地域コミュニティに寄与できるよう、入居者だけでなく周辺の地域住民が利用でき、講習会やイベント等の実施可能な施設とすること。
- エ 地域の子育て世帯や別事業として整備する保育所の利用者が安心して団地を訪れることができるよう、明るく活気のある住宅の整備を目指すこと。

(6) 安全・防犯への配慮

- ア 周囲からの見通しが確保される配置計画、動線計画にするとともに、共用廊下や屋外空間の外灯を適切に設置・管理することで防犯性の高い住宅を整備すること。
- イ 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。
- ウ 近年多発する集中豪雨の発生なども踏まえ、浸水被害に対する安全性に配慮すること。
- エ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。
- オ 市営住宅整備用地内の広場及び緑地・通路等は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行え、入居者がスムーズに避難できる構造とすること。
- カ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し安全な位置及び構造とすること。
- キ 市営住宅整備用地内の通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、子どもや高齢者が安心して過ごすことができる歩行空間とすること。
- ク 災害発生時の身近な避難・活動場所として活用できるように、災害時に必要な機能の導入を積極的に検討すること。

(7) 意匠・景観への配慮

- ア 「前橋市景観計画」（平成21年策定）における景観形成基準等を踏まえた意匠・景観に配慮した計画とすること。

- イ 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫により、市営住宅整備用地全体の調和に配慮するとともに、周辺景観と調和したデザイン、色彩とすること。
- ウ 周辺の良好な戸建住宅地や地域資源でもある歴史的な街並みに調和した景観の形成を図る。周辺に開かれ地域の中心となるような「まちの顔」づくりを図ること。「まちの顔」づくりにあたっては、周辺の歴史や緑など地域資源の活用に努めること。
- エ 木材をふんだんに活用することで、木のぬくもりを感じられるあたたかい空間づくりを行うこと。また、県産材を積極的に使用することで、木材の地産地消を進めるとともに、居住者にとって親近感がわくような住宅とすること。

(8) 良好な住環境の形成への配慮

- ア 住棟及び住戸は、防災上、防犯上、衛生上及び耐久性上、必要な構造、設備及び性能を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー、風害等の条件について、敷地形状の制約等の敷地条件を十分考慮に入れて検討した上で計画すること。
- イ 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。
- ウ 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模の集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、広場及び緑地・通路等の付帯施設を適切な位置に配置すること。

(9) 周辺住環境への配慮

- ア 敷地条件を踏まえ、日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮すること。
- イ 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、住棟配置を工夫しできるだけ敷地境界より後退させるなど周辺環境に配慮すること。
- ウ 任意提案を行う場合は、整備により創出される活用用地に民間事業を誘致し、利便性を向上させることで、高齢世帯や子育て世帯などの誰もが住みやすい環境を整備すること。

2 施設計画に関する条件

(1) 建替住宅の規模・戸数等

ア 整備戸数・住戸面積

整備戸数は70戸とする。住戸タイプ別の整備戸数・住戸面積は以下のとおりとする。

世帯人員	1人	2人	3人以上
住戸タイプ	1LDK	2LDK	3LDK
世帯数	25	30	15
構成比	35.7%	42.9%	21.4%
住戸面積	約40㎡	約60㎡	約75㎡

※住戸面積は、壁芯面積とし、上記面積の5%未満の増減を認める。

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

イ 構造計画

- (7) 建替住宅は、建築基準法の規定に基づき、主要構造部を準耐火構造以上とすること。
- (イ) 集会所は、建替住宅との調和に配慮し、主要構造部を準耐火構造以上とすること。
- (ウ) 建替住宅及び集会所の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の内、半分以上の種別を木造とすること。なお、本事業における主要構造部の種別ごとの木造の定義は、次のとおりとする。「主要構造部の種別ごとに、その面積・箇所数等の過半(50%を超える部分)に木材を使用していること。」

ウ 建物の仕上げ

建物の内外部の仕上げについては、木のぬくもりを感じられるように努めつつ、耐久性、維持管理性、安全性、快適性、ライフサイクルコストを勘案し、最適なものとすること。主要仕上材については、設計段階で選定の妥当性を市に示し、承諾を得たものとする。

エ 住戸の形態・配置

- (7) 建替住宅については、可能な限りバルコニーを南向きとする住戸の確保に努めること。
- (イ) 日照は、住戸タイプによらず、主たる居室の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において、3時間以上の日照を受けるようにすること。

(2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は、次のとおりとする。なお、詳細については、「添付資料13：施設設計要領」による。

ア 駐車場

1戸あたり1台分を整備すること。また身障者用駐車場は、1住棟あたり1台、その他に来客用及び管理用を整備すること。

イ 駐輪場

1戸あたり1台分を整備し、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

ウ ごみ置き場

設置場所については、自治会及び関係課等と協議の上決定すること。

エ 集会所

- (7) 自治会の活動や入居者同士や地域住民のコミュニティの場となるような設備を備えること。
- (4) 集会所は、地域の「まちの顔」となる新しい地域交流の場として、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、地域住民の利用を促すことができるよう、建替住宅と一体的な整備を行うとともに、地域交流動線となる通路から出入りできる位置に配置すること。

オ 広場及び緑地

集会所とあわせて、コミュニティの活性化につながる広場を整備すること。また、住環境や景観に配慮した緑地を整備すること。

広場及び緑地の配置は、保育所及び活用用地との連携を想定した提案も可とする。ただし、安全性やセキュリティ面に配慮すること。

カ 敷地内通路

- (7) 地域の新たな「まちの顔」となる集会所や広場、広瀬第一団地敷地内の児童遊園等の既存の公共施設等をつなぐ地域交流動線となる通路を整備すること。
- (4) 別事業の保育所移設を見据えて、保育所用地に近接する車両の通路等において適切に歩車分離を行うなど危険が無いよう整備すること。

キ 太陽光発電設備

省エネルギーの推進、環境への配慮を行うため、太陽光発電設備を設置すること。

ク その他の付帯施設

外灯、植栽等を整備すること。

(3) 建替住宅の新名称について

建替住宅の名称は、現在の「第三・第六・第七・第二十団地」から新しい名称とする予定である。名称は、事業者の提案に基づいて市と協議し事業完了までに決定すること。名称の提案にあたっては、基本方針を反映し、分かりやすく建替住宅のイメージの向上に資するよう配慮すること。

3 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

(1) 事前調査業務

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、「添付資料4：敷地測量図」に示すとおりである。また、本事業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。

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、「添付資料5：地質調査関連資料」に示すとおりである。また、本事業に必要となる追加の地質調査は、事業者の責任及び費用負担において必要な時期に適切に実施すること。

ウ 周辺家屋調査

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

エ 電波障害調査

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

オ PCB含有調査

PCBを含有するシーリング材及び電気設備の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること。

カ アスベスト含有調査

(7) 事前に市が実施しているアスベスト含有材使用状況調査に関する情報は、「添付資料6：石綿含有調査結果報告書（抜粋）」のとおりであり、アスベストを含有する建材の使用が確認されている。

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

キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

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

(2) 建替住宅等の基本設計及び実施設計

ア 一般事項

- (7) 基本設計・実施設計の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設の整備に関する全ての工事を対象とする。
- (イ) 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、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- (ウ) 実施設計については、仕様の統一性や広瀬団地全体の調和等に配慮すること。
- (エ) 設計業務は、市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- (オ) 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。
- (カ) 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部または一部について何ら責任を負担するものではない。
- (キ) 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこと。
- (ク) 設計業務の実施にあたっては、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

(1) 解体撤去対象施設等

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

市営住宅整備用地において、建替住宅等の整備の障害にならない既存杭は、既存地下工作物の取り扱いに関するガイドライン（2020年2月一般社団法人日本建設業連合会）に基づき判断すること。なお、残置がある場合は残置した杭の位置及び天端レベルを図示し、市に図面を引き渡すこと。

保育所用地、活用用地内において、既存住宅の基礎及びG L下2.0mまで杭の撤去を行うこと。残置した杭の位置及び天端レベルを図示し、市に図面を引き渡すこと。なお、活用用地内のG L下2.0m以下の杭を撤去する場合は用地活用企業の負担とする。

既存住宅等について、事前調査を適宜実施し、解体撤去工事の計画・設計に反映させること。

団地名	棟名	竣工年度	階数	構造		戸数	住戸面積	間取り
広瀬第三団地	RA-66	41	4	RC	中耐	24	32.14	2K
	RB-67	42	4	RC	中耐	24	32.14	2K
広瀬第六団地	RE-69	44	4	RC	中耐	48	33.51	2K
広瀬第七団地	RF-70	45	4	RC	中耐	24	42.57	3K
	RG-70	45	4	RC	中耐	24	33.52	2K
広瀬第二十団地	RC-68	43	4	RC	中耐	24	33.41	2K
	RD-69	44	4	RC	中耐	24	33.41	2K

(2) 用地活用業務を実施しない場合の活用用地の取り扱い

- ア 用地活用業務を実施しない場合は、敷地南西側（市道 00-096 号）に面した活用用地を整備することとし、形状については整形となるように整備することとする。なお、分筆等については、「6 その他の業務 (5)」に基づいた手続きを行うこと。
- イ 用地活用業務を実施しない場合は、本事業期間中から、または本事業期間終了後に市が独自に用地活用を実施する事業者を探すことを想定している。（ただし、用地活用業務の実施は事業期間終了後とする）そのため、活用用地については整地を行い、全面を芝生張りとし、活用が可能な状態とすること。

(3) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

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

(4) 既存住宅等の解体撤去に関するスケジュール

- ア 「3 事業全体に関する要求水準 1 (6)」に示すとおり、別事業の保育所移設の建設について令和 9 年 12 月より開始することを予定している。そのため、令和 9 年 11 月までに保育所用地に位置している既存住宅等の解体撤去を行い、保育所用地を整備し、市に引き渡すこと。なお、引渡しにあたり必要な手続きは引渡し日までに完了しておくこと。

(5) 既存住宅等の解体撤去工事**ア 一般事項**

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

(オ) その他については、「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)ア(ア)～(イ)」に準用する。

イ アスベスト含有建材の処理

- (ア) 「添付資料6：石綿含有調査結果報告書（抜粋）」よりアスベストを含有する吹付及びその他建材の使用が確認されている部分については、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「群馬県生活環境の保全等に関する条例」等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。
- (イ) 事業者が追加で実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「群馬県生活環境の保全等に関する条例」等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、費用については、市と協議すること。
- (ウ) 既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められる箇所については、「大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）」及び「石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）」「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和3年3月環境省）」に基づき適切に処理を行うこと。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 「建設副産物適正処理推進要綱」（平成14年建設経建発第333号）及び「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。
- (ウ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物処理法により許可を受けた施設とすること。

エ 作業日・作業時間

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)イ」に準用する。

オ 工事車両の進行

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)ウ」に準用する。

カ 解体撤去後の敷地整備

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

- (ア) 現地測量のうえ、区域を鋸等で明確にすること。
- (イ) 整地・敷均しを行うこと。

キ 保険の付保等

「5 建替住宅等の整備に関する業務(1)エ」に準用する。

(6) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

- ア 工事監理者は、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（令和6年国土交通省告示第8号）を遵守するとともに、既存住宅等の解体撤去工事が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認すること。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ解体撤去工事現場及び現場周辺の状況に精通し、解体撤去工事が円滑かつ適正に実施されるように監督することとし、工事監理に当たっては、「建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）（最新版）」を参考とする。
- イ 工事監理者は、解体撤去業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い及び、検査等を行い、工程管理及び品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐配置または重点監理とし、工事監理業務を実施させること。
- エ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、施工写真を撮影し監理報告書において整理すること。
- オ 解体撤去工事に当たる企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。
- カ その他については、「5 建替住宅等の整備に関する業務(2)ア及びウ〜ク」に準用する。

(7) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

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

5 建替住宅等の整備に関する業務

(1) 建替住宅等の建設工事

ア 一般事項

- (ア) 建設工事は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど周辺地域へ十分配慮するとともに、関係法令に基づき、工事を進めること。
- (イ) 広瀬団地及び周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (ウ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (エ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (オ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- (カ) 現場代理人を専任かつ常駐及び建設業法に基づく建築工事業に関する監理技術者を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市に届け出ること。なお、監理技術者は現場代理人と兼務可能である。
- (キ) 工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外での建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、広瀬団地及び周辺地域の住民並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
- (ク) 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。
- (ケ) 工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・上下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等（自治会・町内会等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。
- (コ) 適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図ること。
- (サ) 発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をすること。
- (シ) 建設発生土は、数量、時期及び搬出先等をあらかじめ十分に計画し、適正な処分を行うこと。
- (ス) 災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施すこと。
- (セ) 万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築すること。
- (ソ) 周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- (タ) 別事業で実施する保育所移設の建設が令和9年12月から着工する予定である。本事業の建替え住宅等の整備期間と重複するため、工事計画について考慮すること。
- (チ) 工事期間中は、工事定例会（月1回程度）を実施すること。定例会は、市も含めて実施することとする。
- (ツ) 群馬県産材を積極的に使用すること。

イ 作業日・作業時間

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

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

ウ 工事車両の進行

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

エ 保険の付保等

- (7) 本事業に関する工事全般を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険または土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- (イ) 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに市に提出すること。

(2) 建替住宅等の建設に関する工事監理

- ア 工事監理に当たる企業は、工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、市の確認を受けること。
- イ 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- ウ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の整備に関する業務が業務水準に基づき適切に行われていることを確認すること。

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

(3) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

事業者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）に基づき、指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。この際の要求性能は、「添付資料14：住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。

(4) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

- ア 事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託する。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、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。

(5) 化学物質の室内濃度測定

本事業に必要な化学物質の室内濃度調査は、事業者が必要な時期に適切に実施すること。
また調査にあたっては、「添付資料 15：化学物質室内濃度調査要領」を遵守すること。

(6) 内覧会対象住戸の整備

- ア 事業者は、建替住宅建設中に、移転対象者向けに実施する内覧会において公開する住戸として、3つの住戸タイプ（1LDK、2LDK、3LDK）についてそれぞれ1戸ずつ（計3戸）、次に示す整備を行うこと。
- イ 事業者は、内覧会を実施するまでに公開する住戸を建替住戸の中から選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。
- ウ 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、適切に選定する。
- エ 内覧会の実施内容については、要求水準書<入居者移転支援業務>による。
- オ 事業者は、内覧会に伴い、建替住宅の仮使用認定申請の手続きを行うこと。

(7) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

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

6 その他の業務

(1) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続

事業者は、建築確認申請のほか、本事業の実施にあたり、設計及び施工の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを遅延なく行うこと。

また、事業者は建築確認申請を除く各種申請等に必要な費用を負担すること。

(2) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）

ア 電波障害調査

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

(1) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

イ 周辺家屋調査

(7) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。

(1) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

ウ その他周辺影響調査

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

(3) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）

- ア 事業契約締結後、提案した計画に関して、関係機関との調整や設計の進捗状況に応じて、既存住宅入居者及び近隣住民に対して、計画内容に関する説明会を行い、質疑等についても適切に対処すること。また、計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- イ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。
- ウ 周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等が寄せられた場合ややむを得ず補償等が生じた場合等については、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- エ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じること。
- オ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用負担において、都市型ケーブルTVによる電波障害対策を速やかに実施すること。
- カ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。万一工事中に汚損、破損（くぼみ等を含む）した場合、事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は管理者に速やかに連絡し、その指示に従うこと。

(4) 完成確認、所有権の移転及び引渡し

ア 建替住宅等の完成検査

- (7) 事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の完成検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。
- (イ) 検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、事業者による完成検査に立会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者は、完成検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第7条第5項による検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告するとともに、イの完成確認を受けることとする。

イ 完成確認、所有権の移転及び引渡し

市は、事業者による建替住宅等の完成検査の終了後、以下の方法により完成確認を行う。確認の結果、事業契約書の内容に適合していると判断された場合、事業者は、市に対し建替住宅

等の所有権の移転及び引渡しを行うこととする。なお、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

(7) 完成確認は、事業者の立会いの下で実施する。

(イ) 事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、建替住宅等の現地確認を実施する。

(ウ) 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。

(エ) 事業者は、完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出する。必要とする完成図書は、事前に市が指示するものとする。

(5) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、市営住宅整備用地、保育所用地及び活用用地の帰属や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）を適切な時期に実施すること。

イ 事業者は、確定測量の実施後速やかに、市営住宅整備用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）、保育所用地及び活用用地の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成を行うこと。

ウ 確定した建替住宅用地、保育所用地及び活用用地について、分筆等の登記手続きを行うこと。

(6) 契約不適合検査の実施

ア 市は、建替住宅等の性能や機能、耐用等疑義が生じた場合、事業者に対し、締結した事業契約書で定める契約不適合責任期間において、契約不適合検査を行わせることができるものとする。

イ 本検査にかかる費用は事業者の負担とし、本検査で契約不適合と認められる部分については、事業者の責任において補修又は代替物の引渡しを行うこと。

(7) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援

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

(8) 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、事業者は、事業期間内に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。

(9) 家賃算定資料の作成支援

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、市が指示する時期までに提出すること。

(10) 建築・設備維持管理保全計画の作成支援

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

7 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、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。

事業者は、事業契約後、モニタリング実施計画書の案を市に提出する。市は、事業者と協議し、モニタリング実施計画書を確定する。

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

モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。

(1) 設計時

ア 事業者は、事前調査及び設計着手前に計画書及び工程表を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。

イ 事業者は、事業契約後速やかに事業提案書に基づき基本設計を行い、市によるモニタリングを受けなければならない。

ウ 事業者は、市のモニタリングによる確認後の基本設計に基づいて実施設計を行い、市によるモニタリングを受け、設計成果物を納品しなければならない。

エ 事業者は、許認可及び各種申請等に係る報告書を市の求めに応じて滞納なく提出すること。

オ 事業者は、交付金・補助金等の申請に係る書類一式を市の求めに応じて滞納なく提出すること。

カ 事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

キ 事業者は、事前調査、基本設計及び実施設計の各完了時に完了報告書及び事業契約書に定める図書を市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、積算や工事施工等に支障がないよう、市の指定する様式等にて提出すること。

ク 事業者は、事前調査及び設計の状況について、市の求めに応じて随時説明及び報告を行うこと。

(2) 解体撤去時

ア 事業者は、解体撤去工事にあたり、解体設計を行うとともに、適切な工法選定と施工計画書の作成を行い、市のモニタリングを受けるものとする。なお、解体設計で想定していない状況があった場合の計画変更については、市と協議の上、進めるものとする。

- イ 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、施工計画書及び工程表を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- ウ 工区ごとの解体撤去工事が完了した時点で、各工区の状況を示した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。
- エ 市は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は市の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

(3) 建設工事時

- ア 建替住宅等の建設工事の着手前に、施工計画書及び工程表を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 事業者は、建設工事期間中の協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等を定期的に提出し確認を受けること。
- ウ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知すること。市は、これらに立ち会うことができる。
- エ 工区ごとの建設工事が完了した時点で、各工区の状況を示した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。
- オ 市は、竣工確認の検査を実施する。確認は、設計図書等との照合、試運転等を行い確認する。
- カ 市は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は市の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

(4) 工事監理時

- ア 工事監理業務の実施前に、業務計画書を市に提出し、市が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- イ 事業者は、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し、市に実施状況の説明を行い報告すること。特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。

8 契約不適合責任

事業者は、締結した事業契約書に従って責任を履行する。なお、詳細については、事業契約書(案)に示す。

第5 用地活用業務に関する要求水準（任意提案）

1 民間施設等の整備の条件

用地活用企業が行う用地活用業務は、市営住宅整備業務と関連し、一体的に実施することにより相乗効果を発揮できるよう、用地活用企業の創意工夫やノウハウを最大限に活用すること。

(1) 活用用地の土地利用に関する事項

- ア 土地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。また、事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。
- イ 用地活用の提案内容は用地活用企業の提案によるものとする。ただし、市営住宅の用途又は目的を妨げない限度とした提案とし、貸し倉庫又は貸し駐車場（月額駐車場やコインパーキング）などの単独提案は不可とする。
- ウ 活用用地に設置する駐車場やその出入口の位置については、整備前に地域住民と十分に協議し、合意形成を図ること。また、活用用地に整備する施設への車両の進入路については、適切な安全対策を講じること。
- エ 用地活用にあたっては、市営住宅整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、用地活用企業の創意工夫やノウハウを最大限活用すること。
- オ 土地の有効活用を図り、周辺環境との調和に十分配慮するとともに、多様な世代や住居ニーズに配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。特に、地域コミュニティの維持、醸成に配慮し、地域の価値を高め、若年層が魅力を感じる良質な住宅団地となるよう考慮すること。
- カ 地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資する等、特色ある計画とすること。
- キ 活用用地に整備する施設等は、周辺の建物と調和した土地利用となるよう工夫すること。
- ク 特に、施設の外観デザインについては、市営住宅と調和したものとする。
- ケ 道路を新設する場合は既設道路に通り返ることとし、行き止まりの無い計画とすること。
- コ 用地活用企業は活用用地の事業用定期借地契約を締結するにあたり、必要な測量・分筆等を行い、登記手続きを行うこと。

(2) 活用用地の貸付に関する事項

- ア 活用用地は、市が用地活用企業に対し、前橋市財務規則に従い必要な土地を貸し付けるものとする。（参考年間貸付価格：1,368円/㎡とする。）
- イ 用地活用企業が市から活用用地を借地借家法上の定期借地契約にて賃借（有償）し、事業期間終了時に施設を解体撤去し、更地返還を行うものとする。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、用地活用企業が行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。モニタリング期間は、事業契約後から運営開始までとする。

用地活用企業は、事業契約後、モニタリング実施計画書の案を市に提出する。市は、用地活用企業と協議し、モニタリング実施計画書を確定する。

用地活用企業は、業務遂行状況を報告するための定例会議（モニタリング会議）を設置する。定例会議の開催は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務と兼ねることができる。会議体の開催方法については、市と協議の上決定する。

3 社会情勢の変化などによる措置

用地活用企業は、事業提案書にて提案した用地活用計画について、事業提案書どおりに実施しなければならない。

ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、市と協議の上、同じ用途に限り提案内容を変更し用地活用ができるものとする。