寝屋川市営住宅再編整備
第１期建替事業

要求水準書

平成 26 年 10 月 3 日

寝屋川市

—目次—

第１　総則 1
１　本書の位置付け 1
第２　基本的事項 2
１　業務内容 2
２　事業用地に関する条件等 4
３　適用法令等 5
４　参考仕様書・参考基準 8
５　要求水準書の変更 10
第３　事業に関する基本条件 12
１　事業用地 12
２　施設計画 12
３　施工計画 13
４　建築物総合環境評価システムによる評価ランク 14
第４　市営住宅等整備業務の整備に関する条件 15
１　施設規模 15
２　各種調査 17
３　市営住宅等整備業務の設計 18
４　既存住宅等の解体除却 19
５　建替住宅等の建設工事 22
６　宮池における防災機能を有する公園の整備 23
７　いきいき文化センター旧館の解体除却 23
８　明和住宅 11 号棟西側での造成及び擁壁設置に関する条件 24
９　市営住宅等整備事業の工事監理 24
１０　住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施 25
１１　建替住宅等の完成検査及び引渡し 26
１２　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託 27
１３　社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援 27
１４　会計実地検査の支援 27
１５　市による事業の実施状況のモニタリング 27
第５　活用用地に関する条件（付帯事業１） 29
１　民間施設等の整備の条件 29
２　公共・公益施設の設置について 30
３　市による事業の実施状況のモニタリング 30
第６　教育センター廃止後の跡地に関する条件（付帯事業２） 31

１　高齢者向け住宅等の整備の条件 31
２　市による事業の実施状況のモニタリング 33
第７　入居者移転支援に関する条件 34
１　基本的事項 34
２　仮移転支援業務 37
３　賃貸借契約等に関する業務 45
４　本移転支援業務 50
５　業務報告 54
６　入居者移転支援実費請求手続き 55

添付資料１　事業用地付近見取図
添付資料２　市営明和住宅：事業用地現況図
添付資料３　市営明和住宅：土地利用計画図
添付資料４　市営高柳住宅：事業用地現況図
添付資料５　市営高柳住宅：土地利用計画図
添付資料６　教育センター廃止後の跡地：事業用地現況図
添付資料７　教育センター廃止後の跡地：土地利用計画図
添付資料８　いきいき文化センター旧館：事業用地現況図
添付資料９　いきいき文化センター旧館：土地利用計画図
添付資料１０-１　インフラ関係現況図 道路
添付資料１０-２　インフラ関係現況図 上水道
添付資料１０-３　インフラ関係現況図 下水道（汚水）
添付資料１０-４　インフラ関係現況図 下水道（雨水）
添付資料１０-５　インフラ関係現況図 電気
添付資料１０-６　インフラ関係現況図 電話、ケーブルテレビ
添付資料１０-７　インフラ関係現況図 都市ガス
添付資料１１　明和住宅・高柳住宅用地地質・測量調査
添付資料１２　明和住宅土地の利用履歴調査
添付資料１３　石綿分析結果報告書の概要書
添付資料１４　宮池の深度測定図
添付資料１５　明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事の概要図

別紙１　建替住宅設計要領
別紙２　地質調査業務仕様書
別紙３　整備基準チェックリスト
別紙４　住宅性能評価の等級
別紙５　既存建物解体除却工事の条件
別紙６　防災機能を有する公園整備に関する条件
別紙７　活用用地①・②・③（余剰地）活用に関する条件

第１　総則

１　本書の位置付け

本要求水準書は、寝屋川市（以下「市」という。）が実施する「寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業」（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。）に基づき本事業で選定された民間事業者（以下「ＰＦＩ事業者」という。）が行う業務内容に関して、市が求めるサービスの内容及び質の満たすべき水準を示すものである。

また、本要求水準書の内容は、提案評価及びＰＦＩ事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。

第２　基本的事項

１　業務内容

PFI 事業者が行う業務は、次のとおりとする。

（１）市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、現存する明和住宅（北）（7 棟）及び明和住宅（南）（10 棟）と高柳住宅（5 棟）の市営住宅（以下「既存住宅」という。）の解体除却を行い、新たに 143 戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）するとともに、明和住宅（南）に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の解体除却、明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を一体的に行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア　事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査等）
イ　設計（基本設計・実施設計）
ウ　必要な許認可、建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
エ　解体除却工事（既存住宅（付帯施設等を含む）、教育センター本館及び体育館、いきいき文化センター旧館）
オ　宮池の整備工事
カ　建設工事（建替住宅、付帯施設、屋外工作物、防災機能を有する公園その他外構工事を含む。）
キ　市有地の造成工事（擁壁設置工事等を含む。）
ク　電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態）
ケ　工事監理
コ　設計住宅性能評価の取得
サ　建設住宅性能評価の取得
シ　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
ス　化学物質の室内濃度測定
セ　事後調査（周辺家屋調査等）
ソ　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
タ　事業用地の分筆（一部活用用地と民有地との分筆等）
チ　確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む。）
ツ　建替住宅、防災機能を有する公園の引渡し及び所有権の移転
テ　地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む。）
ト　市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
ナ　会計実地検査の支援業務
ニ　その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

（２）入居者移転支援業務

PFI 事業者は、明和住宅及び高柳住宅の現入居者が建替住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

① 仮移転支援業務

PFI 事業者は、高柳住宅の 4 戸についてのみ、入居者が民間借家等に仮移転するに際し、以下の業務を行う。

ア 仮移転説明の実施業務
イ 仮住居確保等の状況把握業務
ウ 仮住居確保等に対する支援業務
エ 仮移転料の支払い業務等
オ 仮移転日の調整等業務

② 賃貸借契約等に関する業務

PFI 事業者は、高柳住宅の入居者が民間借家等に仮移転するに際し、以下の業務を行う。

ア 賃貸借契約等の締結業務
イ 仮移転者名簿の作成業務
ウ 民間借家等の保証金又は敷金等支払い業務
エ 仮移転期間中の業務（家主への家賃支払い、家賃滞納者等の状況確認等）
オ 仮移転期間終了時の業務（賃貸借契約の解除とそれに伴う保証金返還金等の受領）

③ 本移転支援業務

PFI 事業者は、本事業の対象入居者が、建替住宅及び高齢者向け住宅等に本移転するに際し、以下の業務を行う。

ア 入居申込書受付業務
イ 住戸割り当て及び入居者決定の支援業務
ウ 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務
エ 移転日の調整等業務

④ 市が国へ申請する補助金・交付金関係書類の作成支援業務
⑤ 会計実地検査の支援業務
⑥ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（３）用地活用業務（付帯事業１）

PFI 事業者は、市から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等（主として戸建住宅開発等）の整備を行う。

（４）教育センター廃止後の跡地活用業務（付帯事業２）

PFI 事業者は、教育センター廃止後の跡地活用として、現存する教育センター本館及び体育館の解体除却を行い、本館跡地において自らの事業として新たに 57 戸以上の高齢者向け住

宅等の整備を行い、老人デイサービス施設等の老人福祉施設を併設するものとする。整備した高齢者向け住宅等の 57 戸分については、市が原則 20 年間の一括借上げを予定している。（57 戸を超える戸数を整備した場合については、超過部分の借上げについて、別途協議を行うものとする。）教育センター本館及び体育館の解体除却は平成 28 年 5 月頃からを予定している。

PFI 事業者は、提案内容に応じて本館跡地を市から取得、若しくは賃借（定期借地権 50 年）することにより、自らの責任において独立採算により「付帯事業２」を実施するものとする。なお、市から取得する場合、又は定期借地権の設定に係る本館跡地の貸付料の額は、市の公有財産規則による。

２　事業用地に関する条件等

（１）立地条件

【市営明和住宅（南）】

所　在　地	寝屋川市明和二丁目（添付資料１参照）
敷地面積	約 1.18ha
用途地域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

【市営高柳住宅】

所　在　地	寝屋川市高柳二丁目（添付資料１参照）
敷地面積	約 0.22ha
用途地域	第２種住居地域（都市計画道路梅ヶ丘高柳線境界から 25m迄） 第２種中高層住居専用地域（都市計画道路梅ヶ丘高柳線境界から 25m超）
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	＜第２種住居地域＞準防火地域 ＜第２種中高層住居専用地域＞第２種高度地区・準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間： ＜第２種住居地域＞5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間 ＜第２種中高層住居専用地域＞5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間

（２）現況図等

ア　事業用地付近見取図（添付資料１参照）

イ　市営明和住宅：事業用地現況図（添付資料２参照）

ウ　市営明和住宅：土地利用計画図（添付資料３参照）
エ　市営高柳住宅：事業用地現況図（添付資料４参照）
オ　市営高柳住宅：土地利用計画図（添付資料５参照）
カ　教育センター廃止後の跡地：事業用地現況図（添付資料６参照）
キ　教育センター廃止後の跡地：土地利用計画図（添付資料７参照）
ク　いきいき文化センター旧館：事業用地現況図（添付資料８参照）
ケ　いきいき文化センター旧館：土地利用計画図（添付資料９参照）
コ　インフラ関係現況図 道路（添付資料１０－１参照）
サ　インフラ関係現況図 上水道（添付資料１０－２参照）
シ　インフラ関係現況図 下水道（汚水）（添付資料１０－３参照）
ス　インフラ関係現況図 下水道（雨水）（添付資料１０－４参照）
セ　インフラ関係現況図 電気（添付資料１０－５参照）
ソ　インフラ関係現況図 電話、ケーブルテレビ（添付資料１０－６参照）
タ　インフラ関係現況図 都市ガス（添付資料１０－７参照）
チ　明和住宅・高柳住宅用地地質・測量調査（添付資料１１参照）
ツ　明和住宅土地の利用履歴調査（添付資料１２参照）
テ　石綿分析結果報告書の概要書（添付資料１３参照）
ト　宮池の深度測定図（添付資料１４参照）
ナ　明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事の概要図（添付資料１５参照）

３　適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等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。

（１）法令等

1)　地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
2)　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）
3)　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
4)　住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
5)　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
6)　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
7)　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
8)　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
9)　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）
10）消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
11）道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
12）水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
13）下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）

14）ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
15）電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
16）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）
17）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）
18）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）
19）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）
20）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）
21）振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
22）水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
23）騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
24）大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
25）電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
26）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）
27）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）
28）環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
29）文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
30）労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
31）手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
32）個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
33）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）
34）屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
35）土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
36）景観法（平成 16 年法律第 110 号）
37）特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
38）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）
39）老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
40）介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
41）借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
42）駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
43）宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
44）都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
45）高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
46）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）
47）住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
48）障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
49）悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
50）ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）

（２）大阪府の条例等

1)　大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
2)　大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
3)　大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
4)　大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
5)　大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
6)　大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
7)　大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
8)　大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
9)　大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
10）大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
11）大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
12）大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則（平成 15 年規則第 5 号）
13）大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 91 号）
14）府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 18 年 4 月 1 日施行）
（大阪府の重点評価を実施する。また、「CASBEE-HI」による評価は実施しない。）
15）大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
16）大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
17）大阪府指定居宅サービス事業者の指定並びに指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 115 号）
18）大阪府指定介護予防サービス事業者の指定並びに指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 116 号）

（３）寝屋川市の条例等

1)　寝屋川市開発事業に関する指導要綱
2)　寝屋川市営住宅条例（平成 9 年条例第 18 号）
3)　寝屋川市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 54 号）
4)　寝屋川市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 39 号）
5)　寝屋川市建築基準法施行細則（昭和 49 年規則第 10 号）
6)　寝屋川市都市計画法施行条例（平成 15 年条例第 10 号）
7)　寝屋川市都市計画法施行細則（昭和 62 年規則第 6 号）
8)　寝屋川市公有財産規則（昭和 59 年規則第 14 号）
9)　寝屋川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 24 年条例第 37 号）
10）寝屋川市道路構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年条例第 36 号）
11）寝屋川市道路構造の技術的基準を定める条例施行規則（平成 25 年規則第 4 号）
12）寝屋川市下水道条例（昭和 47 年条例第 1 号）

13）寝屋川市下水道条例施行規程（平成 25 年規程第 17 号）
14）下水道施設計画・設計指針と解説
15）寝屋川市水道事業給水条例（昭和 52 年条例第 52 号）
16）寝屋川市水道事業給水条例施行規程（平成 25 年規程第 14 号）
17）水道施設設計指針及び水道維持管理指針
18）寝屋川市水道局給水装置工事施工基準
19）枚方寝屋川消防組合火災予防条例（昭和 37 年条例第 44 号）
20）枚方寝屋川消防組合火災予防規則（平成 24 年規則第 9 号）
21）枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定（平成 19 年訓令第 12 号）
22）寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成 18 年条例第 6 号）
23）寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
24）寝屋川市建築物の解体工事における事前周知等に関する指導要綱
25）寝屋川市景観条例（平成 22 年条例第 7 号）
26）寝屋川市景観条例施行規則（平成 22 年規則第 29 号）
27）寝屋川市景観計画
28）（仮称）寝屋川市屋外広告物条例
29）寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
30）寝屋川市個人情報保護条例（平成 9 年条例第 10 号）
31）寝屋川市個人情報保護条例施行規則（平成 9 年規則第 45 号）
32）寝屋川市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 20 号）
33）寝屋川市暴力団排除条例施行規則（平成 25 年規則第 46 号）
34）寝屋川市暴力団排除措置要綱
35）寝屋川市暴力団排除条例に基づく「誓約書」の提出の徹底について

4　参考仕様書・参考基準

新たな市営住宅（以下「建替住宅」という。）の設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書等（最新版）を参考とすること。

1）　建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
2）　公共住宅共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
3）　公共住宅改修工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
4）　公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
5）　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）
6）　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）
7）　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）
8）　建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
9）　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）
10）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）

11）建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
12）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）
13）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）
14）建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
15）建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
16）建築鉄骨設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
17）官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修）
18）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監修）
19）鉄骨設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
20）擁壁設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
21）構内舗装・排水設計基準及び同解説（社団法人公共建築協会編集）
22）建築工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
23）電気設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
24）機械設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
25）官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
26）建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
27）建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
28）建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
29）公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
30）公共建築数量積算基準・同解説（日本建築積算協会編集）
31）排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
32）構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
33）官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
34）公営住宅等整備基準（平成23 年12月国土交通省令第103号）
35）公営住宅企画計画指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
36）公営住宅必携（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
37）公営住宅の整備（社団法人日本住宅協会発行）
38）住宅セーフティネット必携（社団法人日本住宅協会発行）
39）地域住宅計画必携（社団法人日本住宅協会発行）
40）地域住宅交付金必携（社団法人日本住宅協会発行）
41）公営住宅事業調整官事務連絡「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」
42）建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）
43）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）
44）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）

また、建替住宅の積算書を作成するにあたっては、以下の基準等（最新版）を参考とするこ

と。

45）公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
46）公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
47）公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
48）公共住宅屋外設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

その他、以下の基準等（最新版）を参考とすること。

49）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）
50）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）
51）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）
52）石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
53）建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課営繕環境対策室監修）
54）建築工事安全施工技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
55）高齢者が居住する住宅設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
56）高齢者が居住する住宅設計に係わる指針（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）
57）住宅の性能に関する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）
58）国土交通省大臣官房官庁営繕部「官庁営繕部における平成 15 年度からのホルムアルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する処置について（通知）」
59）日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示 1346 号）
60）評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示 1347 号）
61）公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画（建設省）

なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定するものとする。

５　要求水準書の変更

市は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う PFI 事業者の対応を規定する。

（１）要求水準書の変更の手続き

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

ア　法令の変更等により業務内容を変更する必要が生じたとき。
イ　災害、事故等により特別な業務を行う必要が生じたとき。
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）要求水準の変更に伴う契約変更

市と PFI 事業者は、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ときは、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

（３）その他

市営住宅再編整備に係る PFI 事業者選定委員会において、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の段階で落札者は、PFI 事業者選定委員会が提示した意見を、事業内容に反映させるため、可能な限り配慮しなければならないことを留意すること。

第３　事業に関する基本条件

１　事業用地

（１）工区の設定

建替住宅の用地と活用用地の工区分けは添付資料３、５、７、９の各土地利用計画図に示すとおりである。

（２）建替え手順

本事業では､建替えの工程計画はPFI事業者の提案とするが､以下に基本的な手順を示す。

ア　高柳住宅の入居者（4戸）を民間賃貸住宅等へ仮移転させる。
イ　明和住宅（南）（12・13号棟除く）を解体除却し、建替住宅98戸を整備するとともに宮池に防災機能を有する公園を整備する。高柳住宅を解体除却し、建替住宅45戸を整備するとともに防災機能を有する公園を整備する。いきいき文化センター旧館の解体除却並びに明和住宅11号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を行う。
ウ　教育センター廃止後、本館及び体育館を解体除却し、本館跡地部分においてPFI事業者が自ら高齢者向け住宅（57戸以上）等を整備する。
エ　本事業の対象入居者を建替住宅及び高齢者向け住宅に本移転させる。
オ　明和住宅（北）1～5号棟、10・11号棟及び明和住宅（南）12・13号棟を解体除却する。
カ　活用用地をPFI事業者に引渡し、戸建住宅の開発等を実施する。

（３）開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第86条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建替住宅の用地」及び「活用用地」について、それぞれ一団地認定を取得するかどうかは、PFI事業者の提案による。

２　施設計画

計画にあたっては、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

（１）周辺環境

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。また、周辺住民のプライバシー確保に配慮するとともに、近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感に配慮すること。建物の配置は、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。

（２）緑化等

緑化等により周辺の環境に配慮すること。

（３）意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても、デザインの調和を図ること。

敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

特に、明和住宅や教育センター跡地については、「寝屋川市景観計画」（平成 26 年 3 月変更）で「生駒やまなみ緑地軸景観重点地区」として位置づけられており、計画内容に充分に配慮すること。

（４）安全・防犯

歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、できるだけ死角を生じないよう、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守すること。

（５）良好なコミュニティ

市営住宅入居者間及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成が促されるよう配慮すること。

（６）ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者など誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっても、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。また、設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

（７）維持管理への配慮

ア　将来にわたるライフサイクルコストの縮減、入居者の光熱水費の縮減に配慮した施設とすること。

イ　維持管理、修繕及び機器の更新等が容易に行えるように配慮した施設とすること。

ウ　維持修繕、機器の更新等の際に、仮設工事や取り壊し工事を極力少なくするように配慮すること。

エ　維持修繕、機器の更新等の仮設工事の際に、できるだけ躯体に影響を及ぼさないような施設とすること。

オ　内装、設備の更新及び保守点検の際に、躯体等に影響を与えないよう配慮すること。

カ　使用する資材については、耐久性及び耐候性に配慮すること。

３　施工計画

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とすること。工事にあ

たっては、公的機関等及び地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理及び安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの仕様、建設副産物の発生回避、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

4　建築物総合環境評価システムによる評価ランク

(財)建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築（簡易版)」（以下「CASBEE」という。）による評価ランク B+以上を確保し、さらに建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努めること。

第４　市営住宅等整備業務の整備に関する条件

１　施設規模

（１）建替住宅

①　住宅戸数等

ア　建替住宅の戸数は 143 戸とする。PFI 事業者による高齢者向け住宅の戸数は 57 戸以上とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び住戸数は以下による。

イ　１ＤＫタイプは、将来２戸を１戸に改修できるよう計画すること。

ウ　別途、本要求水準書に定める集会施設等を設置すること。

規模 住宅名	住戸数	1DK	2DK	2LDK・3DK
		36 ㎡～38 ㎡	46 ㎡～48 ㎡	55 ㎡～57 ㎡
高柳住宅	45 戸	80%程度	20%程度	－
明和住宅（南）	98 戸	25%程度	55%程度	20%程度
高齢者向け住宅（教育センター廃止後の利用）	57 戸以上	80%程度	20%程度	－
合計	200 戸以上	－		

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

②　配置計画・規模等

ア　住棟はコンクリート系構造（SRC・PC を含む）とし、耐火構造とすること。

イ　入居者の通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や付帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。

ウ　明和住宅（南）及び高柳住宅においては、防災機能を有する公園に対し、一体性を持った住棟や付帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。

エ　建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

③　居住環境

ア　防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。なお、日照条件については、住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（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。また、日照の検討にあたり、周辺の既存の民間施設及び活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。

イ　高断熱化や省エネ配慮設備機器の採用等、環境負荷低減に配慮すること。

ウ　ガスコック及び IH 対応コンセントの両方を設けること。

（２）付帯施設等

①　自動車動線（道路又は敷地内通路：明和住宅内のみ）

明和住宅敷地内の骨格となる自動車動線については、PFI 事業者が土地利用計画や動線計画を基に、市に移管する道路、又は、敷地内通路のいずれかを選択すること。

②　駐車場

ア　駐車場は、建替住宅の完成時に明和住宅（南）は 59 台（98 戸×0.6）以上、高柳住宅は 19 台（36 戸×0.4+9 戸×0.6）以上の台数を整備しておくこと。

イ　平面式駐車場とし、高齢者等の利用にも配慮すること。

ウ　透水性舗装等、環境負荷低減に配慮すること。

③　自転車置き場等

ア　自転車置き場は、明和住宅（南）は 147 台（98 戸×1.5 台）以上、高柳住宅は 49 台（36 戸×1 台+9 戸×1.5 台）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きとし、サイクルラックの使用は不可とする。

イ　単車置き場及びシニアカー置き場を考慮し、それぞれのスペースを確保する場合は、自転車スペースを控除するものとする。

④　ごみ置き場

ア　住棟と別棟とし、住棟からの距離や動線または排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するものとし、寝屋川市開発事業に関する指導要綱に基づき整備すること。

イ　清掃等用に水道排水設備を用意すること。

ウ　ごみ収集車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分配慮し、詳細については市と協議すること。

⑤　公園（広場）

公園（広場）等については、寝屋川市開発事業に関する指導要綱等に基づき整備すること。

⑥　緑地

ア　維持管理の簡便さに配慮した配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮すること。

イ　寝屋川市開発事業に関する指導要綱及び大阪府自然環境保全条例に基づく緑化面積以上を確保すること。

⑦　消防水利・消防活動空地

寝屋川市開発事業に関する指導要綱及び枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利

等に関する指導規程を遵守すること。

⑧　雨水流出抑制施設

寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に基づき、雨水貯留施設を設置すること。雨水貯留施設は、建替え住宅敷地内に設けること（宮池には設置できないことを考慮すること）。

⑨　電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室は、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分配慮すること。

⑩　集会施設等

明和住宅（南）の集会所は延床面積約 150 ㎡を確保すること。高柳住宅の集会室は約 50 ㎡を確保するものとし、別途、LSA（ライフ・サポート・アドバイザー）室を設けるものとする。

⑪　歩道

高柳住宅西側の府道木屋門真線に連続した歩道を整備すること。

（３）防災機能を有する公園

高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備にあたっては次のことに留意すること。

①　防災機能

地震等の発生時の避難場所、避難路、活動拠点として活用する上で必要と考えられる各種施設、設備等を備えた公園を整備すること。

②　緑地

樹種や配置は維持管理の簡便さに配慮するとともに、周辺に対する圧迫感や景観にも配慮すること。

③　配置等

周辺の広場等との連続性に配慮し、できるだけアクセスの確保が容易な配置を心掛けること。また、死角が生じないように配慮し、児童遊園としての利用も想定すること。

２　各種調査

（１）地質調査

本事業に必要となる地質調査は、「地質調査業務仕様書」（別紙２）に基づき、必要な時期に適切に実施すること。なお、明和住宅・高柳住宅の地質調査データについては、添付資料 11 を参照のこと。

（２）測量調査

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。

（３）家屋調査

工事の実施にあたり、近隣家屋調査を行うこと。工事に伴い近隣家屋への影響があった場合は、PFI 事業者の責任において補償・修繕等の対応を行うこと。

（４）電波障害調査

本事業に必要となる電波障害調査は、事前調査及び事中調査、事後調査の 3 回にわたり実施する。

調査の結果必要となった電波障害対策工事は、CATV によるものとし、PFI 事業者の責において、速やかに行うこと。なお、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。

（５）アスベスト含有材の調査

既存住宅等について、設計図書、現地確認等の必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行ない、市に報告すること。

（６）埋蔵文化財調査

ア　事業用地において、建設工事にあたり、埋蔵文化財の試掘調査を実施すること。

イ　調査方法及び調査箇所については、実施設計に基づき、市と協議のうえ、適切に実施すること。

ウ　埋蔵文化財の試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合は、市と協議のうえ、本掘調査を実施するものとする。なお、高柳住宅（約 0.22ha）、教育センター廃止後の跡地（約 0.3ha）の本掘調査に関わる費用は、予定価格に含まれるものとする。

３　市営住宅等整備業務の設計

（１）設計業務

ア　設計の範囲は、市営住宅等整備業務に関する全ての工事を対象とする。

イ　PFI 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、基本設計完了後に市による確認を受けるものとする。実施設計の着手は、市の確認を受けた後とする。

ウ　PFI 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、実施設計完了後に市による確認を受けるものとする。

エ　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ない範囲で、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。

オ　建替住宅の整備に当たっては、PFI 事業者にて公営住宅等整備基準（平成 23 年国土交通省令第 103 号）適合チェックリスト（別紙 3 整備基準チェックリスト）による確認を行うこと。

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又は一部について何ら責任を負担するものではない。

キ　施設の具体的規模及び要求水準は、別紙１建替住宅設計要領に示す。

ク　業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に設計図書等を提出する等の中間報告を行うとともに、十分な打合せを行い、市の要請にも随時対処すること。

（２）許認可申請業務

市営住宅等整備業務の整備にあたり、寝屋川市開発事業に関する指導要綱及び開発許可（都市計画法第 29 条）の許認可等の手続きを行うこと。

（３）地元説明会の開催支援

ア　PFI 事業者は、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。

イ　説明会において近隣住民等から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。

４　既存住宅等の解体除却

（１）解体除却工事の施工計画及び施工

①　解体除却対象施設等

ア　PFI 事業者は、以下に示す事業用地内の既存住宅、集会施設及び付帯施設等（遊具、植栽、その他の屋外付帯施設、及び地中埋設物、杭等）を解体除却する。ただし、市と協議して建替住宅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。

イ　なお、杭については、従前地盤面から概ね 1m までは完全に撤去する。それよりも深い部分の杭については、PFI 事業者が、将来の土地利用計画を勘案の上、撤去又は存置を判断すること。

ウ　解体除却対象施設等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体工事の計画に反映させること。

（明和住宅（北）・（南）における主な既存住宅等の概要）

区分	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	延床面積
北	１号棟	昭和45年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,144.94㎡
	２号棟	昭和45年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,144.94㎡
	３号棟	昭和45年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,144.94㎡
	４号棟	昭和44年度	ＲＣ造	4階建	16戸	約683.30㎡
	５号棟	昭和44年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,022.93㎡
	10号棟	昭和46年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,140.70㎡
	11号棟	昭和46年度	ＲＣ造	4階建	20戸	約969.84㎡

	集会所	昭和46年度	S造	1階建	1戸	約99.25㎡
南	改良1号棟	昭和40年度	ＲＣ造	4階建	32戸	約1,592.32㎡
	Ａ棟	昭和41年度	ＲＣ造	4階建	32戸	約1,265.28㎡
	Ｂ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	16戸	約632.64㎡
	Ｃ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	8戸	約316.32㎡
	Ｄ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	16戸	約632.64㎡
	Ｅ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,000.22㎡
	Ｆ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	16戸	約666.82㎡
	Ｇ棟	昭和42年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,000.22㎡
	12号棟	昭和46年度	ＲＣ造	4階建	32戸	約1,520.93㎡
	13号棟	昭和46年度	ＲＣ造	4階建	24戸	約1,140.70㎡
	集会所	昭和43年度	木造	1階建	1戸	約152.48㎡

（高柳住宅における主な既存住宅等の概要）

棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	延床面積
１号棟	昭和32年度	木造	1階建	2戸	約67.2㎡
２号棟	昭和32年度	木造	1階建	2戸	約67.2㎡
３号棟	昭和32年度	木造	1階建	2戸	約67.2㎡
４号棟	昭和32年度	木造	1階建	2戸	約67.2㎡
５号棟	昭和32年度	木造	1階建	2戸	約67.2㎡

（教育センター廃止後の跡地における主な既存建物等の概要）

区分	建設年度	構造・階数・概ねの延床面積
本館	昭和51年度	鉄筋コンクリート造・3階建・約2,252㎡
体育館	昭和53年度	鉄筋コンクリート造・1階建・約1,170㎡

（いきいき文化センター旧館敷地における主な既存建物等の概要）

建設年度	構造・階数・概ねの延床面積
昭和43年度	鉄筋コンクリート造・2階建・約629.68㎡

注）上記概要は、住宅等の建物の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

②　解体除却工事の施工計画

ア　PFI 事業者は、解体除却工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。

イ　解体除却工事に伴う必要図面は、市が提供する既存図面を活用するものとする。

ウ　建設副産物の発生抑制、再利用の促進及び適正処理の計画を行い、リサイクル計画書を提出すること。

エ　想定外の状況に対する計画の変更については、市と協議の上、進めるものとする。

③　解体除却工事の施工

ア　別紙 5　既存建物解体除却工事の条件により解体除却工事を行うこと。

イ　解体除却工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行い、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。

ウ　解体及び除却時において、建材に非飛散性アスベストを含有している疑いのある物質が含まれていると認められた場合は、「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること。

エ　解体除却対象施設にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「大阪府アスベスト対策基本方針」に基づき適切に処理を行い、平成 17 年 8 月 2 日付けで厚生労働省労働基準局安全衛生部長から関係団体会長あてに通知された「建築物等の解体等の作業を行うにあたっての、石綿ばく露防止対策等の実施内容の掲示について（基安発第 0802001 号）」及び、平成 17 年 8 月 9 日付けで環境省環境管理局長から関係団体会長あてに通知された「大気環境中への（アスベスト）飛散防止対策の徹底と実施内容の掲示について（環境大発第 050809002 号）」に基づき、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。

オ　市営住宅等におけるアスベストについて、市は、以下のとおりアスベスト含有が判明している材料があり、これらの除去に関わる費用は、予定価格に含まれているものとする。

(ｱ)　市営明和住宅、改良住宅
　ベランダの手摺部分の石綿セメント板、駐輪場の屋根のスレート

(ｲ)　高柳住宅
　屋根スレート（内部に天井が貼られており囲い込み状態）

(ｳ)　いきいき文化センター旧館
　アスベスト形成板（約 315 ㎡）天井部等

(ｴ)　教育センター
　本館 3 階待合ホール壁（約 129 ㎡）

カ　既存の不要な水道施設は、市と協議を行い、適切に撤去すること。なお、撤去する際には、残存する建物への給水を確保すること。

④　アスベスト処理費用

第 4 の 2(5)の調査結果により、既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市の確認を得るものとする。市が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、市は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、PFI 事業者は当該追加費用の内訳及び、これを証する書類を添えて市に請求するものとする。

５　建替住宅等の建設工事

（１）施工管理

ア　建替住宅等の建設工事にあたっては、工事工程表や周辺環境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。

イ　工事工程表については、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、管理技術者及び主任技術者は専任配置とし、着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について市に届け出ること。

エ　関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画等に従って工事を実施すること。

オ　市は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、PFI 事業者は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答をすること。

（２）近隣対応

ア　工事期間中は、周辺その他からの苦情等が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情等については、PFI 事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように PFI 事業者が処理すること。

イ　適切な工程計画を立て、工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

（３）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、周辺地域へ災害を及ぼさないように万全の対策を取ること。特に、第三者への安全面に配慮すること。

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合せること。

ウ　運行速度、誘導員の配置、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　通行者や一般車両はもとより、高齢者、児童、障害者等への危険防止や安全性の確保について十分な対策を取ること。

（４）環境対策

ア　建設工事にあたっては、騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、水質の汚濁及び搬出入車両の交通問題等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な予測を立て、状況把握や十分な対策を取ること。

イ　建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図ること。

ウ　周辺地域に上記の悪影響を与えた場合には、苦情処理等、PFI 事業者の責任において速やかに対処すること。

エ　近接する建物での生活や業務に支障を与えないように十分配慮すること。

（５）既存環境の保護

ア　道路、公共施設等に損傷を与えないように留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、PFI 事業者の負担において行うこと。

イ　工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意するとともに、万一発生した場合は、市に報告し、PFI 事業者の責任において速やかに対処すること。

（６）　廃棄物の処理

ア　建設及び解体工事により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理及び処分すること。

イ　建設及び解体工事により発生する廃材等については、積極的に再利用を図ること。

６　宮池における防災機能を有する公園の整備

宮池の面積は、約 1,894 ㎡であり、位置は添付資料３　市営住宅明和住宅：土地利用計画図に示すとおりである。

宮池の整備の基本的な考え方は、建替住宅と周辺の土地利用と調和した誰もが利用できる防災機能を有する公園の整備を行う。

（１）　防災機能

地震等の発生時の避難場所、避難路、活動拠点として活用する上で、かまどベンチ、マンホールトイレ、ソーラー照明灯、パーゴラ（防災シェルター）等、必要と考えられる各種設備等を備えた公園を整備すること。

（２）　整備基準

公園の整備基準は、別紙６　防災機能を有する公園整備に関する条件を基本にすること。

（３）　施工管理

公園の整備にあたっては、「土木工事施工管理基準」・「土木工事共通仕様書」・「測量、調査作業及び業務委託等必携」（大阪府都市整備部）に準じるものとし、寝屋川市開発事業に関する要綱に基づき、工事を実施すること。

７　いきいき文化センター旧館の解体除却

いきいき文化センター旧館の延床面積は 629.68 ㎡であり、位置は添付資料９　いきいき文化センター旧館：土地利用計画図に示すとおりである。

（１）　解体除却対象施設等

いきいき文化センター旧館の解体除却に際し、屋外付帯施設、植栽、建物内残留物等の除却を行うこと。

（２） 解体除却工事の施工計画

解体除却工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を作成すること。

（３） 解体除却工事の施工

別紙５ 既存建物解体除却工事の条件により、解体除却工事の施工を行うこと。なお、想定外の状況に対する計画の変更については、市と協議の上、解体除却工事を進めること。

（４） 解体除却後の整地

既存建物解体除却後は砕石等による整地を行い、雨水側溝や雨水桝を設け、適切な雨水排水対策の整備を行うこと。

８ 明和住宅 11 号棟西側での造成及び擁壁設置に関する条件

明和住宅 11 号棟西側の市有地の面積は約 836.45 ㎡であり、位置は添付資料３ 市営明和住宅：土地利用計画図に示すとおりである。

また、概ねの造成や擁壁設置の位置は添付資料 15 明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成や擁壁設置工事の概要に示すとおりである。

（１） 擁壁設置の対象

本市有地の南側（約 28m）と北側（約 68m）にブロック積み擁壁設置を行う。ブロック積み擁壁は、間知石練積み造又は、ブロック練積み擁壁とする。

（２） 造成及び擁壁設置工事の施工計画

造成及び擁壁設置工事にあたり適切な工法選定と施工計画を作成すること。

（３） 造成及び擁壁設置工事の施工

ブロック積み擁壁の構造は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱に基づくものとし、高さ２メートルを超える場合は、建築基準法に基づく工作物の確認を受けるものとする。また、敷地内の造成は、既存樹木の伐採、除根を行い、転圧整地を行うものとし、敷地境界付近に境界フェンス及び管理用門扉の設置を行い、雑草が生えないよう防草シート、砕石等により処置するものとする。法面については、安全対策としてアンカーネット等を設置すること。

雨水側溝や雨水桝を設け、適切な雨水排水対策の整備を行うこと。

９ 市営住宅等整備事業の工事監理

ア 工事監理企業は、工事監理者を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、市の確認を受けること。

イ 工事監理者は、建設業務を実施する会社と資本面又は人事面において関連がある者は、従事できないものとする。

ウ　建築工事、電気設備工事、昇降機設備工事及び機械設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき工事監理を行うこと。

エ　工事監理者は、建設工事が本要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験及び工場加工組立製作の試験、検査等を行い、施設の品質管理に努めること。

オ　建設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　工事期間中は、１か月毎に市へ監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得ること。

キ　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、施工検査記録等とする。また、市の要請があれば随時報告すること。

ク　基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影すること。

１０　住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

（１）住宅性能評価

①　要求性能

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。要求性能は、「住宅性能評価の等級」（別紙４住宅性能評価の等級）に表示する等級以上とする。

②　性能評価の取得

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。

（２）化学物質の室内濃度調査

工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関（保健所又は建築物空気環境測定業の登録業者）において行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。調査を行うにあたっては、下記の内容を遵守すること。

ア　測定物質（揮発性有機化合物）

(ｱ)　ホルムアルデヒド

(ｲ)　トルエン

(ｳ)　キシレン

(ｴ)　エチルベンゼン

(ｵ)　スチレン

イ　測定住戸及び居室

住棟ごとに、建設戸数の 10%以上とし、１住戸につき、２室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする）こと。

ウ　採取条件

品確法に基づく評価方法基準第５の６－３（３）のイに定める採取条件によること。

エ　測定方法

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

オ　報告書の作成

品確法調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、下記について報告書等を提出すること。

(ｱ)　測定物質の名称

(ｲ)　測定物質の濃度

(ｳ)　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及び点検記録書

(ｴ)　採取を行った年月日

(ｵ)　採取を開始した時刻及び終了した時間

(ｶ)　内装仕上げ工事を完了した年月日

(ｷ)　空気を採取した居室の名称

(ｸ)　採取中の室温又は平均の気温

(ｹ)　採取中の相対湿度又は平均の相対湿度

(ｺ)　採取中の天候及び日照の状況

(ｻ)　採取前、採取中の換気及び冷暖房の実施状況

(ｼ)　その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

(ｽ)　測定物質のうちいずれか１つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った部屋については、考えられる理由、講じる措置を事前に市に報告し、市と協議後に、措置を講じ報告すること

(ｾ)　測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること

１１　建替住宅等の完成検査及び引渡し

（１）建替住宅等の完成検査

PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の完成検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、完成検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。PFI 事業者は、完成検査及び設備・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。

（２）完成確認及び引渡し

市は、PFI 事業者による建替住宅等の完成検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成確認を行い、PFI 事業者は市に対し建替住宅等の引渡しを行う。

ア　市は、PFI 事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。

イ　PFI 事業者は、設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、市へ提出するものとする。

ウ　PFI 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記(1)建替住宅等の完成検査の項における試運転とは別に実施する。

エ　PFI 事業者は、市の完成確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完成図書一式を提出する。必要とする完成図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。

オ　PFI 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

１２　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

ア　「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こと。

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、市へ報告すること。

ウ　利用する保険法人において設計施工基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

エ　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上で、工程計画及び管理を行うこと。

１３　社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

市が実施する社会資本整備総合交付金の交付申請等に必要となる、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料等の作成等を行うこと。なお、交付金交付申請に必要な資料の作成については、市と適宜協議を行い、市の指示に基づいて作成すること。

ア　配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等

イ　工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目別分け（専用部分、共用部）等については別途指示）

ウ　申請対象分を明示するための指定色、色塗図書等

エ　その他、必要となる書類等

１４　会計実地検査の支援

PFI 事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

１５　市による事業の実施状況のモニタリング

（１）モニタリングの実施

市は、PFI 事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

（２）モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとする。

①　業務着手時

PFI 事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表及び総合業務計画書等を市に提出

し、確認を受けること。

② 事前調査時

PFI 事業者は、事前調査完了時に、事前調査結果等を市に提出し、確認を受けること。

③ 設計時

ア PFI 事業者は、設計着手前に、設計に関する工程表を市に提出し、確認を受けること。
イ PFI 事業者は、基本設計完了時に、特定事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受けること。
ウ PFI 事業者は、実施設計完了時に、特定事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受けること。
エ PFI 事業者は市の求めに応じて、設計の状況について、随時報告を行うこと。

④ 入居者移転時

ア PFI 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受けること。
イ PFI 事業者は、建設工事の進捗及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は、事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
ウ PFI 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に市へ通知すること。市はこれらに立ち会うことが出来るものとする。
エ PFI 事業者は、建替住宅の施工期間中、市の求めに応じ、中間確認を受けること。

⑤ 解体除却時

ア PFI 事業者は、解体除却工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受けること。
イ PFI 事業者は、解体除却工事完了時に、市に報告し、完了状況の確認を受けること。

⑥ 工事施工時

PFI 事業者は、工事施工、工事監理の状況について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。この際、PFI 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について市に報告し、確認を受けること。

⑦ 工事完成・施設引渡し時

PFI 事業者は、完成した施設等が、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を受けること。この際、PFI 事業者は、施工記録を用意すること。

第５　活用用地に関する条件（付帯事業１）

１　民間施設等の整備の条件

（１）活用用地の概要

活用用地の面積は全体で約1.4haであり、位置は添付資料３に示すとおりである。

【活用用地①】

所　在　地	寝屋川市打上南町（添付資料１参照）
敷地面積	約 1.09ha
用途地域	第１種中高層住居専用地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間

【活用用地②】

所　在　地	寝屋川市明和二丁目（添付資料１参照）
敷地面積	約 0.18ha
用途地域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

【活用用地③】

所　在　地	寝屋川市明和二丁目（添付資料１参照）
敷地面積	約 0.12ha
用途地域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

（２）活用用地の土地利用に関する事項

ア　活用用地の土地利用に関しては戸建住宅を主とし、住宅地と調和する施設を建設する等、土地の有効活用を図り、地域のまちづくりに資すること。事業区域周辺の環境に十分配慮した計画とすること。また、活用内容については別紙７を参照すること。

イ　活用用地に整備する施設の用途について、商業施設の提案は不可とする。

ウ　寝屋川市開発事業に関する指導要綱を遵守すること。

２　公共・公益施設の設置について

PFI 事業者は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱に基づき、用地活用業務として必要となる公共・公益施設の設置を行う。

３　市による事業の実施状況のモニタリング

（１）モニタリングの実施

市は、PFI 事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

（２）モニタリングの時期及び内容

市は、用地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、活用用地について所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI 事業者は、市が要請したときは、活用用地の履行状況を市に報告するものとする。

第６　教育センター廃止後の跡地に関する条件（付帯事業２）

１　高齢者向け住宅等の整備の条件

（１）活用用地の概要

教育センター廃止後の跡地のうち、PFI事業者が自ら整備する高齢者向け住宅等の用地となる本館跡地の活用面積は、PFI事業者の提案による。位置は添付資料７に示すとおりである。

【教育センター廃止後の跡地】

所　在　地	寝屋川市高倉一丁目（添付資料１参照）
敷地面積	約 0.30ha（廃止後の跡地のうち本館があった東側部分）
用途地域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

（２）教育センター廃止後の跡地活用業務の内容

①　全般の内容

跡地活用企業は、本事業において市による借上げ（57戸分）を前提とした高齢者向け住宅を整備するものとする。教育センター廃止後の跡地のうち、前述した高齢者住宅以外の残地は、将来、福祉施設（特別養護老人ホーム等）の敷地として活用の見込みがある。

②　高齢者向け住宅

跡地活用企業は、本事業において高齢者向け住宅を合計57戸以上整備するものとする。整備した高齢者向け住宅の57戸分は、市が原則20年間の一括借上げを予定している。（57戸を超える戸数を整備した場合は、超過部分の借上げについて、別途協議を行うものとする。）

ア　遵守事項

(ｱ)　「公営住宅等整備基準」（最終改正：平成23年12月26日国土交通省令第103号）を遵守すること。

(ｲ)　「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を遵守すること。

(ｳ)　大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成14年告示第1568号）を遵守すること。

(ｴ)　品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関に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。

イ　事業の手法及び費用負担、収入等

高齢者向け住宅の事業は、跡地活用企業の責任において自らの収益に資する独立採算事業として実施する。なお、施設整備費や管理運営費、光熱水費等、事業実施に必要な費用は全て跡地活用企業の負担とし、事業に伴う収入は、全て跡地活用企業の収入となる。

ウ　事業に供される施設等の取扱い

高齢者向け住宅については、跡地活用企業の所有とする。高齢者向け住宅には福祉施設運営事業として、老人デイサービス等の老人福祉施設を併設するものとする。市営住宅として借上げを予定している住戸は、国土交通省の「高齢者等居住安定化推進事業」の対象から除外すること。

エ　事業用地の取扱い

跡地活用企業は、本館跡地を市から取得、若しくは賃借（定期借地権50年）するものとする。なお、賃借期間の始期は建設工事着工時からとするが、市と協議の上、跡地活用企業が事前に各種調査を行うことができるものとする。貸付期間中は敷地の安全管理に努めることとし、高齢者向け住宅の事業及び後述の福祉施設運営事業以外の用に使用してはならない。事業用地については、用地の分筆を行い、連続した構造物等（境界ブロック、フェンス設置等）により管理区分を明確にするものとする。

オ　事業用地の規模

事業用地の規模（敷地面積）は、提案によるものとする。

③　福祉施設運営事業

跡地活用企業は、本事業において市営住宅入居者等の福祉に資する福祉施設運営事業を実施するものとする。

ア　福祉施設運営事業の手法及び費用負担、収入等

福祉施設運営事業は、跡地活用企業の責任において自らの収益に資する独立採算事業として実施する。福祉施設運営事業に必要な施設については、上記の高齢者向け住宅との併設として整備する。なお、福祉施設運営事業の管理運営費、光熱水費等、事業実施に必要な費用は全て跡地活用企業の負担とし、事業に伴う収入は、全て跡地活用企業の収入となる。

イ　福祉施設運営事業の内容等

福祉施設運営事業の内容は、老人デイサービス等の老人福祉施設とし、提案する事業内容に沿った規模とすること。

④　教育センター廃止後の跡地活用業務に係る施設整備に関する条件

ア　法令等の遵守

建築基準法、都市計画法等を遵守するとともに、提案する建物用途に関連する法令等に適合した計画とすること。

イ　開発行為における許認可等

施設整備が開発行為に該当する場合は、跡地活用企業の責任において許認可等の取得対応を行うこと。

ウ　福祉施設運営事業の開始時期

高齢者向け住宅の一括借上げまでに福祉施設運営事業のサービスを開始すること。

（３）周辺環境への配慮

施設整備においては、工事等による騒音・振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照阻害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等、跡地活用企業の責任及び費用負担において行うこと。

２　市による事業の実施状況のモニタリング

（１）モニタリングの実施

市は、PFI 事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

（２）モニタリングの時期及び内容

市は、教育センター廃止後の跡地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、当該跡地について所有権移転登記をした日若しくは賃貸借を開始した日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI 事業者は、市が要請したときは、当該跡地の履行状況を市に報告するものとする。

第７　入居者移転支援に関する条件

１　基本的事項

（１）業務の目的

本要求水準書の範囲内で可能な限り入居者の希望に沿うように、高柳住宅の 4 戸の入居者の民間借家等への仮移転及び明和住宅・高柳住宅の入居者の建替住宅への本移転に係る業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援し、本事業が円滑に実施されること等を目的とする。

（２）用語の定義

① 入居者移転支援実費

PFI 事業者が事業期間中に支払う本業務に要する費用をいい、以下の項目をいう。

・仮移転料（仮移転者の移転に要する費用）

・本移転料（本移転者の移転に要する費用）

② **入居者移転支援業務費**

仮移転説明の開催、仮移転料支払い方法の確認等の仮移転事務手続き、建替住宅の入居申込書受付、住戸割り当て等（複数の希望者がいる住戸についてのみ抽選会の開催）、入居説明の開催、各種書類の取り次ぎ事務等、業務を実施するにあたり要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。

③ 既存住宅

市営明和、高柳住宅をいう。

④ 仮移転者

高柳住宅から民間借家等へ仮移転する入居者（4 戸のみ）をいう。

⑤ 仮移転

民間借家等への仮移転をいう。

⑥ 本移転者

建替住宅等へ移転する入居者（明和住宅 181 戸、高柳住宅 4 戸）をいう。

※上記本移転者数は、平成 26 年 8 月 31 日現在の予定数であり、本業務実施時点で本移転者数が変動する可能性がある。

⑦ 本移転

建替住宅等への移転をいう。

⑧ 本移転終了期限

本移転可能日の 4 ヶ月後の日として、特定事業契約で定める日をいう。

（３）業務内容

① 仮移転支援業務（高柳住宅の入居者 4 戸のみ）

② 賃貸借契約等に関する業務

③ 本移転支援業務

④　市が国へ申請する社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援業務
⑤　会計実地検査の支援業務
⑥　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（４）業務の進め方

①　入居者移転支援業務計画書の作成・提出

PFI事業者は、業務実施にあたり入居者移転支援業務計画書（以下「業務計画書」という。）を作成し、市に提出して、その承諾を得るものとする。市に提出後、内容を変更する場合及び、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、承諾を得るものとする。

②　業務の実施に関する留意事項

PFI事業者は、業務計画書に基づき業務を実施する。なお、業務実施にあたり、次のことに対応する。

ア　入居者の要望、苦情等への対応

PFI 事業者は、業務の実施に関して入居者からの要望、苦情等を受けた場合は、迅速かつ誠実に対応し、対応の結果を速やかに市に報告する。なお、業務範囲外の入居者からの要望、苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議する。なお、家賃滞納者及び契約解除者については、市の指示に従い対応する。

イ　想定外の事態への対応

想定外の事態が発生した場合、あるいは発生が予測される場合には、PFI 事業者は速やかに市に連絡し、その指示により対応する。

緊急を要する場合は、PFI 事業者の判断で適切に対応し、対応の結果を直ちに市に報告する。

その他、業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく市に報告する。

ウ　個人情報保護

PFI 事業者は、入居者の個人情報の保護に万全を期すものとする。なお、住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は他の情報と照合することにより識別され得るものが個人情報となる。

エ　入居者のニーズ把握

PFI 事業者は、各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う。

③　業務報告

市は、入居者移転支援業務期間中、PFI 事業者による業務の実施状況について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行う。

PFI 事業者は、業務計画書に基づき、事業の実施結果の報告を行う。

また、仮移転支援業務及び本移転支援業務の各々の業務の終了後に業務報告書を作成し、市に提出する。

（５）業務概要

入居者移転支援業務の概要は以下の通りである。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
仮移転支援業務	仮移転者が 高柳住宅から仮住居に移転するまで	仮移転者 (4 戸のみ)	(1) 仮移転説明の実施業務 (2) 仮住居確保等の状況把握業務 (3) 仮住居確保等に対する支援業務 (4) 仮移転料の支払い業務等 (5) 仮移転日調整等業務
賃貸借契約等に関する業務	仮住居の賃貸借契約の締結から、業務計画書で定める本移転開始日から 2 ヶ月まで	仮移転者 (4 戸のみ)	(1) 賃貸借契約等の締結業務 (2) 仮移転者名簿の作成業務 (3) 民間借家等の保証金又は敷金等の支払業務 (4) 仮移転期間中の業務（家主への家賃支払い、家賃滞納者等の状況確認等） (5) 仮移転期間終了時の業務（賃貸借契約の解除とそれに伴う保証金返還金等の受領）
本移転支援業務	建替住宅完成約 4 ヶ月前から、事業計画書で定める本移転開始日の 4 ヶ月後まで	本移転者	(1) 入居申込書受付業務 (2) 住戸割り当て及び入居者決定の支援業務 (3) 入居手続き及び本移転確認業務 (4) 本移転日調整等業務 (5) 本移転料の支払義務
市が国へ申請する社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援業務	本業務着手前 及び終了時 （ただし、部分払いを行う場合は、支払対象年度にも支援必要）	市	社会資本整備総合交付金申請関係書類等（入居者移転計画の住棟別調書（移転の実施年数等）、支払い根拠の積算等）の作成に関し、交付対象額及び交付金の算定根拠に係る各種資料等の作成など、市の支援を行う。
業務報告	本業務期間中	市	(1) 仮移転支援業務時 (2) 賃貸借契約等に関する業務 (3) 本移転支援業務時
入居者移転支援実費請求手続き	本業務終了時	市	(1) 入居者移転支援実費の証明資料の提出 (2) 入居者移転支援実費の請求手続き（各年度 1 回）

２　仮移転支援業務

（１）業務対象期間

①　業務対象期間

仮移転者が、高柳住宅から仮住居に移転するまでを対象とする。なお、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間（以下「仮移転期間」という。）は入居可能日（仮移転説明の開催（特定事業契約締結日の翌月を予定）の翌月１日）から６ヶ月以内とする。

②　業務対象者

高柳住宅の現入居者４戸分についてのみ仮移転支援業務を行う。

（２）目的

本業務は、仮移転者がスムーズに仮移転先に移転できるよう支援することを目的とする。

PFI 事業者は、仮移転者個々のニーズを的確に把握し、ニーズに合った仮移転先の紹介を行うとともに、仮移転者の仮住居の確保の状況を逐次把握するなど、親切丁寧な対応を行い、スムーズな仮移転先の確保に努める。

（３）主な業務実施フロー

①仮移転説明の実施業務
　ア　仮移転説明
　イ　仮移転料支払い方法の確認業務

↓

②仮住居確保等の状況把握業務
　ア　仮移転に関する相談対応
　イ　仮住居確保等の状況把握業務

↓

③仮住居確保等に対する支援業務
　ア　仮住居の候補リストの作成
　イ　仮移転先が決定しない場合の対応業務
　ウ　賃貸借契約書の内容確認業務

↓

④仮移転料の支払い業務等
　ア　仮移転開始前業務
　イ　仮移転後業務

↓

⑤仮移転日調整等業務
　ア　仮移転開始前業務
　イ　仮移転後業務

（４）業務内容

①　仮移転説明の実施業務

ア　業務内容

(ｱ)　仮移転説明

PFI 事業者は、入居可能日の 2 週間前に、仮移転者に対し、仮移転までの手続きや、仮住居の紹介や賃貸借契約を PFI 事業として行うこと等、以下に示す内容の説明を行う。

(a)　仮移転事務手続き

(b)　移転スケジュール

(c) 仮住居種類の説明

(d) 仮住居種類ごとの賃貸借契約の方法

(e) PFI 事業者が市との特定事業契約に基づき、仮移転、賃貸借、本移転に関わる支援業務を行うこと

(f) PFI 事業者による仮住居となる物件の説明、PFI 事業者が仲介等を行うことの説明

これに伴い、PFI 事業者は、下記業務を行う。

(g) 仮移転説明資料の作成及び事前配付

(h) 仮移転に必要な各種資料の配付

(ｲ) 仮移転料支払い方法の確認業務

PFI 事業者は、仮移転料の支払い方法を確認し、必要に応じて移転料振込口座申請書を事前に配付し、預金通帳（名義人口座）に基づく名義人、口座番号の確認を行う。

イ 関連書類

仮移転説明の実施に関連する書類は以下の通りである。

(ｱ) 仮移転説明で配付する書類

書類名称	様式等	内容	資料種類
仮移転説明資料	PFI 事業者作成	仮移転条件・賃貸借契約の手順の仮移転者への説明、及び仲介業者、賃貸人に対する賃貸借条件・方法に関する説明資料。	説明
賃貸借契約書	市様式	仮移転者、PFI 事業者、賃貸人の３者が主体となる契約を締結する場合に使用する。	手続き
移転承諾書	市様式	仮移転者が市に対して、仮移転の承諾とともに、移転期日の確約を行う承諾書。	手続き
移転料請求書	市様式	仮移転終了後に、仮移転者が PFI 事業者に移転料を請求する請求書。	手続き
仮移転完了届	市様式	仮移転終了後に、仮移転が完了したことを PFI 事業者に届ける書類。	手続き

② 仮住居確保等の状況把握業務

ア 業務内容

(ｱ) 仮住居確保等の状況把握業務

(a) 仮移転説明後、仮住居への入居日が決定し次第、建替一時転出報告書に仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月（契約開始日は毎月１日を原則とする）、仮移転先の住所等）を記載し、市に報告する。市は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。なお、報告は電子データ（MS　EXCEL）によること。

(b) 仮住居が仮移転期間内に決まらない可能性がある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、市に報告する。

イ 関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
建替一時転出報告書	PFI 事業者作成	仮移転支援業務期間中	仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月、仮移転先の住所等）の報告を市に行う書類。	仮住居への入居が決定し次第報告を行う。

③　仮住居確保等に対する支援業務

ア　業務内容

(ｱ)　仮移転先の仲介業務

(a)　PFI 事業者は仮住居の候補リストの作成を行う。候補リストは物件の変動に伴い、随時更新を行うものとする。

(b)　仮住居の候補リストの作成にあたっては、市の定める仮住居の条件を満たす物件の中から、仮移転者のニーズに応じた選択肢を提示できるものにするため、可能な範囲で多くの物件を用意する。

(c)　市の定める仮住居の条件は以下の通りである。

・市内の物件で、できるだけ高柳住宅の近傍の物件が中心であること。

・原則、既存住宅の住戸面積と同程度のものであること。

・仮移転の約 2 ヶ月前に市が決定する家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、及び敷き引きの上限額以下であること。

(d)　候補リストを仮移転者に提示するとともに、仮移転者の個々のニーズに応じた物件の説明、仲介等の対応を行う。

(e)　仲介業務を行ううえで関連する法令等を遵守し、同業他社その他の第三者の権利や財産を侵害しないよう自らの責任と費用負担で必要な措置を行う。

(ｲ)　仮移転先が決定しない場合の対応業務

(a)　仮移転開始後 2 ヶ月がたっても、仮移転先が決まらない仮移転者がいた場合、PFI 事業者は市にこれまでの物件紹介状況や当該仮移転者の要望を報告する。

(b)　市は、(a)の報告の結果、当該仮移転者の責で仮移転先が決まらないと判断した場合は、市が直接仮移転者の要望を確認し、その要望が相場相当の要望であると判断した場合は、PFI 事業者にその要望を伝え、PFI 事業者はその要望にあった物件を市の了解を得た上で当該仮移転者に紹介する。

(c)　(b)について、市が相場相当の要望であると判断した要望について、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は(d)の対応を行う。

(d)　市が、(b)の要望確認を行った結果、当該仮移転者の要望が、相場相当ではなく現実的ではないと市が判断した場合、市は当該仮移転者と協議を行い、市が当該仮移転者の対応を行う。

(e)　(b)に従い PFI 事業者が対応を行った結果、市の了解を得た上で要望にあった物件を当該仮移転者に紹介したにも関わらず、仮移転者が仮移転先を選定しない場合は市が当該仮移転者の対応を行う。

(f) 市は、(a)の報告の結果、PFI 事業者が業務の要求水準を満たしていないために、仮移転先が決まらないと判断した場合は、PFI 事業者に引き続き物件の紹介を行うことを指示する。

(g) (f)について、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は(b)の対応を行う。

(ｳ) 賃貸借契約書の内容確認業務

仲介物件が決定した場合、市様式の賃貸借契約書に条件等を記入し、賃貸借契約手続きに着手する。

(ｴ) 仲介手数料の市への請求手続き

(a) PFI 事業者が仲介する物件を希望する仮移転者が、支払うべき仲介手数料（1ヶ月分の家賃の 0.525 倍の金額の範囲内。消費税及び地方消費税を含む。）の債務を免除する契約を、賃貸借契約書に基づき行う。

(b) PFI 事業者は、上記賃貸借契約書に定められた仲介手数料を所定の手続きに従い、市に請求する。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	市様式	賃貸借契約締結時	仮移転者、事業者、賃貸人の３者の賃貸借条件を定めた契約書。 PFI 事業者が家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷き引きの支払を行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	賃貸借契約締結時に行う。

④　仮移転料の支払い業務

ア　業務内容

(ｱ)　仮移転開始前業務

(a)　仮移転を開始する前に、移転承諾書を仮移転者から受取り、内容の確認の上、市に引き渡す。

(b)　市営住宅建替事業仮移転料支払い契約書に基づき、仮移転者と仮移転料の支払契約を締結する。

(ｲ)　仮移転後業務

(a)　移転料請求書及び移転完了届を、既存住宅の鍵とともに仮移転後に仮移転者から受取り、内容の確認を行う。

(b)　空き住戸は検査（私物の処分確認等をいう。以下同じ。）を行い、仮移転者が処分すべき物品等を残置している場合は市に連絡し、仮移転者にその状況と、当該残置物の処分の完了確認後に仮移転料が支払われることを通知する。

(c)　上記検査で問題がないと確認できたときは、鍵を市に返還するとともに、仮移転者に対して仮移転料（移転に要した費用（上限 100,000 円）と移転雑費 200,000 円）の支払いを行う。

イ　関連書類

(ｱ)　仮移転開始前業務関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
移転承諾書	市様式	仮移転説明終了後	PFI 事業者が市に代わり移転業務により、仮移転を行うこと、市と PFI 事業者が一部の家賃・仲介手数料及び敷き引きを負担すること及び仮移転期日に関する承諾書。	①仮移転説明で配付する。 ②仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③内容確認後、速やかに市に提出する。

(ｲ) 仮移転後業務関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
移転料 請求書	市様式	各仮移転者 仮移転終了後	移転終了後に、仮移転者が PFI 事業者に移転料を請求する請求書。	①仮移転説明で配付する。 ②仮移転終了後に、仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③請求書受取後、残置物がないことの確認を行い、30 日以内に移転料を仮移転者に支払う。 ④PFI 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
移転完了届	市様式	各仮移転者 仮移転終了後	仮移転終了後に、移転が完了したことを市に届ける書類。	①仮移転説明で配付する。 ②仮移転終了後に、仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③PFI 事業者は本届を本事業契約終了まで保管する。
移転料振込口座申請書 （任意）	市様式	仮移転説明時	仮移転者が、仮移転終了後に仮移転料を受け取るための振込口座を通知する書類。 （任意）	①仮移転説明の案内送付と併せて引き渡す。 ②仮移転説明時に仮移転者が記入・捺印した書類を市が確認し、市の確認済の書類を受け取る。 注）預金通帳（名義人口座）の確認は市が行う。 ③本申請書に基づき、仮移転終了確認後、移転料を仮移転者の申請口座に振り込む。

⑤ 仮移転日調整等業務

ア 業務内容

(ｱ) 仮移転開始前業務

仮移転者の引越が円滑に実施されるように、PFI 事業者が仮移転者の引越日の調整を行う。また、仮移転者の引越日の調整結果を、適時市に報告を行う。

(ｲ) 仮移転後業務

仮移転後に、仮移転者の引越実施日について、適時市に報告を行う。

（５）仮移転業務についての留意事項

① 高齢者等への配慮

仮移転に際しては、高齢者や障害者世帯等の個々の状況に配慮する必要があることから、特に以下のような物件を中心に候補リストの作成を行う。

・エレベーターが設置された物件又は一階の物件

・バリアフリーに対応した物件

② 仮移転に係るリスク分担等

ア PFI 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行った対応にもかかわらず、仮移転者の責に帰すべき事由で仮移転期間内に仮移転者の仮住居が決定しない場合は、PFI 事業者は仮移転支援業務を 6 ヶ月間は延長して行い、市も仮住居確保等に対する支援業務を行う。

イ 仮移転者の責に帰すべき事由とは以下の事由をいう。

(ｱ) 移転が出来ない程度の病気・障害

(ｲ) 失踪

(ｳ) 入院中

ウ 仮移転期間内に、市の指示、市の責めに帰すべき事由及び仮移転者の責に帰すべき事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、市が負うものとする。

エ 仮移転期間内に、PFI 事業者の仮移転者への対応不備等、PFI 事業者の事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、PFI 事業者が負うものとする。

オ 仮移転期間内に、不可抗力、法令変更の事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、市が負うものとする。

カ 仮移転期間内に、上記ウ、エ、オ以外の事由で仮住居が決定しない場合の事業の遅延に伴う追加費用又は損害は、入居者移転支援実費に関する追加費用は市が負担し、それ以外の追加費用又は損害は、PFI 事業者が負担するものとする。

③ その他の留意事項

ア 仮住居については、PFI 事業者の構成企業が賃貸人である物件も可能とする。

イ 仮移転料の支払い業務の関連書類について、仮移転者からの提出が滞る、又は記入が間違っている等の不備があれば、市に報告の上、仮移転者を直接訪れる等の対応を行い、不備のない書類を速やかに受け取る。以下、本移転者の場合も同様の扱いとする。

ウ 民間の賃貸借契約の締結において、仮移転者から市の指定する契約書以外の特記契約締結の希望があった場合は、内容を確認し、市に報告を行い、特記契約締結の適否について、市の指示を受け、仮移転者に特記契約締結の可否を通達すること。

エ PFI 事業者が仮移転者に対して関係書類等を配付又は郵送し、返信が必要な書類がある場合は、PFI 事業者は料金受取人払又は切手貼付の返信用封筒を用意する。以下、本移転者の場合も同様の扱いとする。

オ 宅地建物取引業法、借地借家法、公営住宅法、大阪府営住宅条例その他、仮移転支援業務に関連する諸法令を遵守する。

カ 仮移転開始後の無人住戸の増加に対して、防犯上必要とされる空家閉鎖し、定期的に巡回を行い、必要に応じて掲示板や柵を設け、ごみの不法投棄の未然防止に努めること。

キ 仮移転時に不法投棄や残置したごみが発生した場合は、PFI 事業者の費用で撤去すること。

３　賃貸借契約等に関する業務

（１）業務対象期間

①　業務対象期間

仮住居の賃貸借契約の締結から、業務計画書で定める移転開始日から２ヶ月までを対象とする。

②　業務対象者

仮移転者を対象とする。

（２）目的

本業務は、仮住居の賃貸借契約を締結するとともに、これに従い PFI 事業者が家賃の支払い、保証金又は敷金の支払い及び賃貸借契約解約時の敷き引き後の保証金又は敷金の受領を行うことにより、仮住居の賃貸借契約を履行することを目的とする。

（３）主な業務実施フロー

①　賃貸借契約等の締結業務

↓

②　仮移転者名簿の作成業務

↓

③　民間借家等の保証金又は敷金支払い業務

↓

④　仮移転期間中の業務
　ア　仮住居の家賃の支払い業務
　イ　仮移転期間中の仮移転者の家賃支払状況の確認業務
　ウ　入居者管理業務

↓

⑤　仮移転期間終了時の業務

（４）業務内容

①　賃貸借契約等の締結業務

ア　業務内容

仮住居の確保後、PFI 事業者、仮住居の賃貸人、仮移転者との間で、賃貸借契約書に基づき契約を締結する。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	市様式	賃貸借契約締結時	仮移転者と賃貸人の賃貸借条件を定めた契約書。 PFI 事業者が家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷き引きの支払いを行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	①賃貸人、仮移転者、PFI 事業者が契約を行う。

② 仮移転者名簿の作成業務

ア　業務内容

賃貸借契約締結後、賃貸借契約書を元に、仮移転者の仮移転先の住所及び連絡先等を記した名簿を作成し、市と PFI 事業者で一部ずつ保管する。本名簿は個人情報に当たるため、個人情報保護法その他関連する法令を遵守し、取扱には十分に注意する。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
仮移転者名簿	PFI 事業者作成	賃貸借契約締結後	仮移転者の名称、仮移転先の住所及び連絡先等を示す名簿。	① 賃貸借契約書を元に作成する。 ② 市に提出し、PFI 事業者も一部保管する。

③ 民間借家等の保証金又は敷金等の支払業務

ア　業務内容

賃貸借契約に基づき、仮住居の賃貸人の請求に対して、仮住居の保証金又は敷金を賃貸人に支払う。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	市様式	第 7　2(4)①イ(ア)　を参照		
保証金又は敷金請求書	賃貸人作成	賃貸借契約締結後	保証金又は敷金支払い請求書。	①賃貸人から請求があった場合、速やかに賃貸人に支払う。 ②PFI 事業者は本事業契約終了まで本書類を保管する。
保証金又は敷金領収書	賃貸人作成	保証金又は敷金支払い後	保証金又は敷金の領収書。	①賃貸人から PFI 事業者に発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。

④ 仮移転期間中の業務

ア　業務内容

(ｱ) 仮住居の家賃の支払い業務

賃貸借契約に基づき PFI 事業者は家賃を毎月支払う。なお、上限家賃額は当該住宅

の近傍同種家賃額（寝屋川市営住宅条例にて算出した額）の 2 倍までとする。

(ｲ) 仮移転期間中の仮移転者の安否状況、家賃支払状況の確認業務等

(a) PFI 事業者は、仮移転者の安否状況について確認し、1 ヶ月ごとに市に報告する。また、仮移転者の家賃の滞納について、賃貸人から連絡があった場合は、市に報告する。また、滞納者に電話や訪問等により状況を確認し、併せて市に報告する。

(b) 仮移転者の仮移転期間中に、仮移転者の故意または過失による物件の毀損が生じた場合は、賃貸人と仮移転者の原状回復の損害金の額に関する協議の当事者として立ち会い、協議の結果を市に報告を行うものとする。

(c) 仮移転者の仮移転期間中に、仮移転者の故意または過失による物件の毀損が生じた場合は、仮移転者と原状回復の損害金の額に関する協議を行い、協議の結果を市に報告を行うものとする。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
家賃 領収書	賃貸人 作成	賃貸借契約締結期間中	家賃の領収書。	①賃貸人から PFI 事業者に発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。

⑤　仮移転期間終了時の業務

ア　業務内容

(ｱ) 仮住居の保証金又は敷金の受領業務

(a) 仮移転者が仮住居を退去した後、仮住居の賃貸人に、保証金返還金又は敷金を賃貸借契約書に基づき返還を請求する。

(b) 敷金物件において、賃貸借契約書に基づく協議の結果、賃貸人から市が定める退去後補修費の請求を受けた場合、PFI 事業者は市にその旨を通知し、市と請求への対応について協議を行う。

(c) 市は、(b)の協議を踏まえ承諾額を決定し、PFI 事業者が賃貸人に当該額を支払うものとする。PFI 事業者は当該支払額を入居者移転支援実費として、所定の手続に従って請求する。

(d) 敷金物件において、賃貸借契約書に基づく協議の結果、賃貸人から市が定める退去後補修費以外と判断される内容について請求を受けた場合、もしくは保証金物件において敷引以外の請求を受けた場合は、PFI 事業者は賃貸人において負担すべき区分に属する費用であるのか、仮移転者の責による増加費用なのかを検証した上で、以下の対応を行う。

・賃貸人において負担すべき区分に属する費用である場合は、その分に関する支払いはできないことを賃貸人に伝え、契約に基づいた敷金の返還を請求するとともに、市にその旨を通知し、市と請求への対応について協議を行う。

・仮移転者の責による費用増加である場合は、その分に関する請求の妥当性の検証を行い、市にその旨を通知し、市と請求への対応について協議を行うとともに、PFI 事業者は当該増加費用につき仮移転者に直接請求を行う。

・仮移転者の責による増加費用について、PFI 事業者が仮移転者に直接請求を行ったにもかかわらず、仮移転者から支払われない場合は、本移転費の支払いを無利息にて留保することを仮移転者に伝える。

イ　関連書類

書類名称	様式	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	市様式	第７　2(4)①イ(ア)　を参照		
保証金又は敷金返還金証明書	市様式	賃貸借契約終了後	保証金返還金又は敷金の返還証明書。超過損害額等保証金返還金又は敷金から控除される額も記載。	①契約に基づき、保証金返還金又は敷金の返還と返還金証明書を賃貸人に請求する。 ②本事業契約終了まで同証明書を保管する。
退去後補修費請求書	賃貸人作成	賃貸借契約終了後	退去後の補修費に関する請求書。	①契約に基づき賃貸人から請求された場合、速やかに市と協議を行い、賃貸人と請求額の交渉を行う。 ②確定した請求額を賃貸人に支払う。 ③本事業契約終了まで同請求書を保管する。
退去後補修費領収書	賃貸人作成	賃貸借契約終了後	退去後の補修費に関する領収書。	①賃貸人から PFI 事業者に発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。
退去後補修費請求書	PFI 事業者作成	賃貸借契約終了後	退去後の補修費に関する請求書。	①契約に基づき市と協議を行い、金額を決定する。 ②確定した請求額は、入居者移転支援実費請求手続きに従い、請求することができる。

（５）仮移転業務についての留意事項

ア　仮住居の共益費、光熱水費、管理費、駐車場代、火災保険料等、仮住居入居中に仮住居家賃以外に発生する費用については、仮移転者が直接賃貸人に対して負担するものとする。

イ　仮移転者が支払うべき費用（仮移転者の過失による損傷等により発生する費用、又は滞納家賃等。以下「超過損害額」という。）について、仮移転者が賃貸人に請求されたにも関わらず支払わなかったために、返還される予定の保証金返還金又は敷金から当該額を控除された場合は、市に速やかに報告を行うとともに、当該仮移転者に控除された額の請求を行い、控除額の回収に努めること。また、当該仮移転者に請求したにもかかわらず控除額を支払わない場合は、本移転料の支払いを無利息にて留保し、市と対応について協議を行うこと。

ウ　エの手続きを行い、回収に努めたにもかかわらず、本移転終了期限までに当該仮移転者から当該控除された額の支払いが行われなかった場合は、「第７　6　入居者移転支援実費請求手続き」によって、当該控除された額を市に請求する。

エ　PFI 事業者が賃貸人の場合においては、超過損害額について、仮移転者が賃貸借契約終了時において支払わなかった場合は、市に速やかに報告を行うとともに、当該仮移転者の本移転料の支払いを無利息にて留保し、市と対応について協議を行うこと。

オ　カの手続きを行い、回収に努めたにもかかわらず、本移転終了予定日までに当該仮移転者から超過損害額の支払いが行われなかった場合は、「第７　６　入居者移転支援実費請求手続き」において、保証金返還金相当額又は敷金相当額の範囲内で当該仮移転者が負担すべき金額を市に請求する。

４　本移転支援業務

（１）業務対象期間

①　業務対象期間

ア　建替住宅の完成約４ヶ月前から、業務計画書で定める本移転可能日の４カ月後までとする。

イ　PFI 事業者が業務要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、本移転者の責に帰すべき事由（移転ができない程度の病気、障害、入院等）で移転期間内に本移転者が移転できない場合には、PFI 事業者は、移転支援業務を最高で４か月間延長して行うこと。

②　業務対象者

本移転者を対象とする。

※本業務実施時点で移転戸数が変動する可能性がある。

（２）目的

本移転者が建替住宅へ、手続きに基づき、混乱なく速やかに入居することの支援を目的とする。本業務は各種手続きが多く、また手続き書類も多いことから、手続きが円滑に行われるよう、本移転者にわかりやすく説明すること。

（３）主な業務実施フロー

①入居申込書受付業務
　ア．入居申込書受付業務　（関連書類Ａ）

↓

②住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
　ア．住戸割り当ての実施業務　（関連書類Ｃ）
　イ．入居者決定支援業務　（関連書類Ｄ）

↓

③入居手続き支援業務
　ア．本移転承諾書の受取業務
　イ．入居説明の実施業務　（関連書類Ｅ）
　ウ．本移転確認業務

↓

④本移転日調整等業務
　ア．本移転開始前業務
　イ．本移転後業務

（４）業務内容

①　入居申込書受付業務

ア　業務内容

(ｱ)　入居申込書受付業務として、建替住宅の完成約 4 ヶ月前に、市営住宅入居申込書、誓約書の配付・受取業務を行う。

イ　関連書類

入居申込書受付業務に関連する書類は以下の通りである。

(ｱ)　入居申込書受付業務（関連書類Ａ）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅入居申込書	本移転者	建替住宅の完成約 4 ヶ月前	本移転者の建替住宅への入居申込書類。本移転者の世帯構成等を報告するもので、世帯全員の住民票が別途必要となる。	①　本移転者に配付する。 ②　本移転者が記入した書類を、本移転者の世帯全員の住民票とともに受け取る。 ③　内容確認の上、本申込書を速やかに市に提出する。
誓約書	本移転者	建替住宅の完成約 4 ヶ月前	建替住宅への入居にあたっての法令遵守等の誓約書。	①　入居申込書と同時に本移転者に配付する。 ②　本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③　内容確認の上、本申請書を速やかに市に提出する。

※移転に伴う移転料の支払い　⇒176 千円×200 件を PFI 事業費に含んでいる。

②　住戸割り当ての実施（駐車場含む）及び入居者決定の支援業務

ア　業務内容

(ｱ)　建替住宅の完成約 3 ヶ月前に、住戸割り当ての実施に係る業務を行う。

(ｲ)　住戸割り当てに先立ち、案内文等の事前送付が必要な書類を作成し、本移転者への送付を行う。

(ｳ)　住戸割り当てに先立ち、入居に係る関連資料の配付（イ関連書類Ｃ参照）及び回収を行い、住戸割り当てを実施する。なお、住宅返還届については必要事項の記入を確認し、市へ提出するものとする。

(ｴ)　複数の希望者がいる住戸について抽選を行う場合は、各住戸別に時間帯を設定して行う。会場は集まる人数に応じて、適宜確保する。手順は以下の通りである。

(a)　抽選は、予備抽選と本抽選の 2 回行う。

(b)　予備抽選は、建替住宅の各住戸タイプ別に抽選を行う。

(c)　本抽選は、予備抽選で引いた数字の順に抽選を行う。

(d)　本移転者が本抽選で引いた数字の順に住戸を選定し、ＰＦＩ事業者がその結果を取りまとめ、速やかに市に報告を行う。

(e)　欠席者、遅刻者については、抽選会終了後、残りの住戸から住戸を選択させ、抽選会を行い、決定する。

(ｵ) 住戸割り当ての結果を受けて、市が実施する入居者決定の支援業務として、関連書類（イ関連書類Ｄ参照）の配付、作成及び市への報告等を行う。

イ　関連書類

住戸割り当ての実施及び入居者決定の支援業務に関連する書類は、以下の通りである。各資料の手続き方法については、③以降に示す。

(ｱ) 住戸割り当ての実施業務（関連書類Ｃ）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
移転承諾書	本移転者	住戸割り当ての実施時	本移転者が建替住宅へ移転することの承諾書。	① 住戸割り当てを実施する前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ PFI 事業者は、提出された書類の内容確認の上、後日、市に提出する。
住宅返還届	本移転者	住戸割り当ての実施時	移転前の市営住宅を市に返還するための本移転者が届け出る書類。	① 住戸割り当てを実施する前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を住戸抽選会時に受け取る。 ③ PFI 事業者は必要事項を記入の上、速やかに市に提出する。
住戸割り当ての案内資料・通知	本移転者	住戸割り当て実施の約3週間前	住戸割り当て等開催要領。（日時、場所、注意事項、問い合わせ先等）	本移転者に配付する。

(ｲ) 入居者決定支援業務（関連書類Ｄ）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
住戸割り当て結果報告	市	住戸割り当ての実施後	本移転者の移転先住戸を市へ報告する書類。	住戸割り当て終了後に速やかに市へ報告する。

③　入居手続及び本移転確認業務

ア　業務内容

(ｱ) 本移転承諾書の受取業務として、本移転者に関して以下の業務を行う。

(a) 住戸割り当ての実施時に受け取った移転承諾書について、内容を確認する。

(b) 住戸割り当ての実施時に本移転者から受け取った住宅返還届は、新住宅等の必要事項を記入し市へ引継ぐものとする。

(ｲ) 建替住宅の完成前に、入居説明（鍵渡し含む）に係る業務を行う。

(a) 入居説明前に、入居説明案内の作成及び送付を行う。

(b) 入居説明資料の作成を行い、入居説明時に資料の配付や、説明会場の確保と設営等を行う。

(c) 入居説明時に、配付した請書、連帯保証人を証明する書類を受け取るとともに、それと引き換えに建替住宅の鍵及び市営住宅入居承認書を渡す。請書及び連帯保証人を証明する書類は内容を確認の上、速やかに市に提出する。

(d) 入居説明時に、移転完了届、入居届を配付する。

(ｳ) 本移転者の退去を確認する。

イ　本移転者に対する業務

(ｱ) 移転完了届については、鍵とともに本移転後に受け取り、内容の確認をする。

(ｲ) 空き住戸の検査を行い、本移転者が処理すべき物品等を残置している場合は、市に連絡し、本移転者にその状況を通知する。

(ｳ) 上記検査で問題がないと確認できた場合は、市に報告するとともに、鍵を市に返還する。

ウ　関連書類

入居手続き及び本移転確認業務に関連する書類は、以下の通りである。

(ｱ) 入居説明の実施業務（関連書類Ｅ）

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅入居案内	本移転者	市の入居者決定後	本移転者へ、住宅所在地、入居決定室番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金等について案内する書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
請書	本移転者 連帯保証人	市の入居者決定後	本移転者が、入居承認された居室の使用に際し、公営住宅法等の規定遵守の誓約及び連帯保証人の資格申告に関する書類	①　本移転者に入居案内とともに配付する。 ②　本移転者及びその連帯保証人が記入・捺印した書類を、連帯保証人を証明する書類とともに、本移転者から入居説明時に受け取る。 ③　PFI 事業者は、内容確認の上、本請書を速やかに市に提出する。
入居説明開催案内資料	本移転者	入居説明会３週間前	入居説明開催要領（日時、場所、注意事項、問い合わせ先等） 入居説明前に配付する。	上記の書類とともに入居者に配布する。

(ｲ) 説明（鍵渡し）当日

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
入居説明資料	本移転者		入居に関する手続きの説明資料。入居説明時に配付する。	入居説明当日に市の資料とともに配布し、説明する。
入居届	本移転者	入居終了後	本移転者が、入居したことを確認するための書類	①　入居説明時に本移転者に配布する。 ②　移転者が、「入居届」に入居承認された世帯全員の住民票を添付のうえ巡回管理員等に提出する。
移転完了届	本移転者	本移転終了後	本移転終了後に、本移転が完了したことを本移転者が報告を行う書類。	①　本移転終了後に本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ②　PFI 事業者は、内容確認の上、本届を速やかに市に提出する。

(ｳ) 市から受け取り配付する書類

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
市営住宅入居承認書	本移転者	市の入居者決定後	本移転者へ、住宅所在地、入居決定室番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金、同居者、入居期間等の条件を付して入居を承認する書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。

納入通知書兼領収書等	本移転者	本移転終了後	新住宅の入居月の家賃支払い書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
預金口座振替依頼書等	本移転者	本移転終了後	入居翌月以降の家賃の口座振替用の書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
住宅共益費の表	本移転者	本移転終了後	新住宅の共益費の内訳書類。	市が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。

(ｴ) 本移転者の退去及び本移転確認業務

書類名称	対象者	実施時期	内容	手順
住宅返還届	本移転者	入居説明開催時	住宅の返還等を本移転者が届け出る書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ PFI 事業者は内容確認の上、速やかに市に提出する。
移転完了届	本移転者 市	本移転終了後	本移転終了後に、本移転が完了したことを本移転者が報告を行う書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ PFI 事業者は内容確認の上、本届を後日市に提出する。

④ **本移転日調整等業務**

ア 業務内容

本移転者に対して、以下の業務を行う。

(ｱ) 本移転開始前業務

本移転を開始する前に、本移転者の引越が円滑に実施されるように、PFI 事業者が本移転者の引越日の調整を行う。また、本移転者の引越日の調整結果を、適宜市に報告を行う。

(ｲ) 本移転後業務

本移転後に、本移転者の引越実施日について、適宜市に報告を行う。

（５）本移転業務に関する留意事項

定められた移転期限までに、本移転者の責に帰すべき事由による場合その他、PFI 事業者の責に帰すべき事由なくして本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、PFI 事業者は、当該未完了部分について、その事由が判明した時点で速やかに市に報告するものとし、市と PFI 事業者はその事由について対応を協議するものとする。

５ 業務報告

（１）基本的な考え方

ア 要求水準に従い入居者の希望を尊重し、誠意を持って業務を履行しなければならない。

イ 本移転者に対して、PFI 事業者は丁寧に各種手続きに関する説明を行う等、入居者移転支援業務が円滑に実施されるように努力しなければならない。

（２）報告義務

本移転支援業務実施時に、業務報告書を作成し、市に提出すること。

ア　入居申込書受付（受取状況）を速やかに市に提出する。
イ　住戸割り当て実施前に、市に開催内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
ウ　住戸割り当て実施後に、速やかに市に結果を報告する。
エ　入居説明前に、市に内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
オ　週１回以上、移転承諾書等、各種書類の受取状況の報告を市に行う。
カ　週１回以上、建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を市に行う。
キ　建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、本移転者の引越の日時等）の調整結果を、適宜市に報告する。
ク　本移転可能日から２カ月後までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、市に報告する。

６　入居者移転支援実費請求手続き

（１）概要

入居者移転支援実費については、平成 27 年度以降、業務の実施年度毎の実績に応じた額を市に請求することができる。以下に、市からの支払いを受けるための手続きを示す。

（２）手続き内容

①　入居者移転支援実費の証明書類の提出

PFI 事業者は、入居者移転支援実費の項目、金額、支払った相手方、支払日を明記した資料及びその証拠書類を市に提出する。

②　入居者移転支援実費の請求手続き

ア　PFI 事業者は、①に定める資料及びその証拠書類を含め、収支報告として、市に報告を行う。
イ　市は、収支報告を元に、必要な場合は契約変更手続きを行い、入居者移転支援実費の金額を確定する。なお、収支報告の確認と入居者移転支援実費の金額確定期間として、２ヶ月を予定している。
ウ　市は、確定した入居者移転支援実費を PFI 事業者に通知し、それを元に、PFI 事業者は請求書の提出を行う。市は、請求書の提出を受けてから、30 日以内に入居者移転支援実費を支払う。

（３）入居者移転支援実費請求手続きに関する留意事項

ア　本移転者が、本移転可能日の２ヶ月後までに移転をしなかったことにより、2(4)③ア(ｳ)に示す本移転確認業務を行わなかった場合においても、入居者移転支援業務費の減額は行

わない。

イ　民間借家を仮住居としている本移転者が、本移転可能日の２ヶ月後までに移転をしなかったことにより、4(4)③に示す本移転確認業務を行わなかった場合において、保証金返還金又は敷金が賃貸借契約とおりに返金されなかった場合については、事業者が支払った保証金返還金又は敷金の実費を、また事業者が賃貸人の場合は、保証金返還金相当額又は敷金相当額を、契約終了時に市は支払う。