

(仮称) 子育て支援住宅の設計、建設、管理及び運営事業

事業用地の貸付条件書

平成28年12月

北茨城市

## 1 貸付条件書の主旨

事業用地の貸付条件書（以下「本貸付条件書」という。）は、市が（仮称）子育て支援住宅の設計、建設、管理及び運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集するに当たって応募者を対象に交付する「募集要項」と一体になるものである。

本貸付条件書は、事業用地を無償貸付するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が事業用地を使用して、本事業を実施するにあつて遵守すべき諸条件（以下「用地貸付条件」という。）を示すものである。

なお、用地貸付条件は、市が遵守を要求する最低限の規制水準であり、それが示す基準を上回る水準で本事業を実施できる場合等には、その提案を制限するものではない。

## 2 施設の設計・建設

### (1) 施設全体に係る事項

#### ア （仮称）子育て支援住宅の整備方針

##### (ア) 快適な居住空間の確保

十分な住棟間隔を確保し、施設の配置及び施設平面計画を行うこと。また、日照確保に十分配慮した施設計画を行なうこと。

##### (イ) 環境への配慮

周辺環境及び環境負荷低減に配慮した施設及び設備計画を行うこと。

##### (ウ) ユニバーサルデザイン

（仮称）子育て支援住宅の全ての利用者が、施設（外構・敷地へのアプローチを含む。）を不自由なく、安心・安全かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮すること。

##### (エ) メンテナンスフリー

施設本体及び設備については、できる限り維持管理の手間がかからない材料及び設備で計画を行うこと。

#### イ 事業用地の敷地条件

建設予定地	茨城県北茨城市磯原町磯原3丁目77番地
敷地面積	2,780.21 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
防火指定	指定なし
計画地の現況	・当地は、平成28年11月まで茨城県教職員住宅が2棟所在していたが、現在は取り壊しが完了し、更地となっている。

	<p>・敷地内に柱が 3 本設置*されている。今後、敷地内上空を通過している電線の移設に伴い、敷地北側に電柱が新設される予定である（設置場所未定）。</p> <p>※柱の管理者：東京電力パワーグリッド（株）（柱 1 本） 茨城県高萩工事事務所（柱 2 本）</p>
周辺インフラ	<p>上水道：北茨城市水道部と協議の上、引き込みを行うこと。</p> <p>下水道：浄化槽設置。ただし、当地区は、今後、公共下水道の整備が予定されているので、整備された場合には接続すること。</p> <p>なお、整備予定時期などについては、市下水道課と協議すること。</p> <p>電気：電力会社と協議の上、引き込みを行うこと。</p> <p>ガス：LPガス</p>

ウ （仮称）子育て支援住宅の概要

（ア）（仮称）子育て支援住宅の施設構成

本事業における事業用地上で所有されるべき（仮称）子育て支援住宅に含まれる施設の構成は、以下のとおりである。

区分	項目
1 施設本体	子育て世帯用住宅
2 附属施設	子育て支援施設 駐車場、駐輪場 給水設備（貯水槽やポンプ設備等は、必要に応じ設置） 浄化槽
3 外構	ゴミ置き場、外灯、フェンス 舗装、排水側溝、地中埋設配管、植栽等

（イ）（仮称）子育て支援住宅の施設概要及び施設規模

（仮称）子育て支援住宅に含まれる主要な施設の施設概要及び施設規模は以下のとおりとする。

a 子育て世帯用住宅

分類	単位面積（専有面積）※	数量（戸数）
子育て世帯用	70㎡以上／戸	20戸程度

※バルコニー及び共用スペース（屋外通路、階段等）を除く。

b 附属施設

項目	概要
子育て支援施設	別棟、50 m <sup>2</sup> 以上の遊び場所及び授乳室や流し台など乳幼児対応が可能な部屋、事務室の設置、専用駐車場 5 台程度
駐車場	40 台程度（戸数の 2 倍以上）
駐輪場	20 台程度（戸数以上）、屋根付き（屋内設置の場合は不要）
給水設備	必要に応じ適宜設置
浄化槽	設置

エ 遵守すべき法令等

- a 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- b 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- c 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- d 建設工事にかかる資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- e 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「住宅品質確保法」という。）
- f 水道法（昭和 23 年法律第 177 号）
- g 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- h その他関連する法規等

オ 敷地設定

（仮称）子育て支援住宅の計画に当たっては、より良い居住環境を確保し、かつ事業スケジュールに十分配慮した計画となるよう敷地の設定を行うこと。

敷地設定や関連する建物計画については、建築基準法、都市計画法等関連法規に関し、関係行政機関と事前協議を行い建設可能な案を提案すること。

カ 意匠計画

（ア） 施設配置・構成

- a （仮称）子育て支援住宅への人や車両の出入り、動線処理について、防犯対策や周辺環境等に配慮すること。
- b 周辺環境と調和の取れた施設とし、住戸内の日照やプライバシーが十分確保されるよう配慮すること。
- c 引越し時の荷物の搬出入に配慮した動線、出入口の寸法や廊下や階段の幅、高さとする。

（イ） 仕上計画

- a 仕上げの体裁については、「別添資料 1 施設内部仕上表」に記載する仕様以

上とすること。

- b 周辺環境との調和を図り、外装については、使用材料、断熱方法、塩害対策等について十分検討し、建物の長寿命化を図ること。
- c 使用する材料は、健康に十分配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の低減に努めること。
- d (仮称)子育て支援住宅については、工事完了後に以下の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
  - (a) 測定物質(住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる6物質。濃度指針値は厚生労働省が公表しているもの。)
    - ・ホルムアルデヒド(100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.08ppm)
    - ・トルエン(260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.07ppm)
    - ・キシレン(870 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.20ppm)
    - ・パラジクロロベンゼン(240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.04ppm)
    - ・エチルベンゼン(3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.88ppm)
    - ・スチレン(220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ :25 $^{\circ}\text{C}$ 換気で0.05ppm)
  - (b) 測定箇所  
子育て世帯用住宅は、住棟ごとに建設住戸の1割以上とし、測定箇所は、居室とすること。子育て支援施設は、各部屋で実施すること。

#### キ 構造計画

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造(子育て支援施設を除く。)とすること。

#### ク 子育て世帯用住宅に係る設備計画

設備計画については、以下の項目を考慮した上で、各設備の計画を行うこと。

- (ア) 更新性及びメンテナンス性を考慮した計画とすること。
- (イ) 省エネルギー及び環境負荷低減に配慮すること。
- (ウ) 居住環境に配慮し、必要に応じ騒音・振動対策を施すこと。
  - a 電気設備
    - (a) 照明・電灯コンセント設備
      - ・各室及び各部位の必要に応じた照度を確保すること。
      - ・コンセントについては、将来のライフスタイルの変化も踏まえ、必要な箇所に必要数を設置すること。
      - ・エアコン用コンセントは、独立回路とすること。
      - ・給湯器に電気式を採用する場合には、電気給湯器専用コンセントは独立回路とし、200V(20A以上)対応型とすることを基本とし、導入する機器に応じて不自由なく使用できるように対応すること。

- ・ 各電灯スイッチは、ワイドタイプを使用すること。
  - ・ 高効率型器具、省エネルギー型の器具等を積極的に採用すること。
  - ・ 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。また、設置については、防犯対策や周囲の居住環境へ十分配慮すること。
  - ・ 照明装置には、LED を用いたものとし、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置が設けられていること。電球等の取替えや清掃が容易にできること。
- (b) インターホン設備  
各住戸にカラーモニター付インターホンを設置すること。
- (c) 電話・テレビ受信・インターネット設備
- ・ 電話・テレビ受信・インターネット設備の設置及び配管配線工事を行い、地上波デジタル放送（NHK水戸、日本テレビ、TBS、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京）、BS放送及びCS放送が受信可能としておくこと。
  - ・ インターネット設備は、光回線も利用可能な環境にしておくこと。
- (d) 受電設備
- ・ 電力会社と協議の上、適切な受電設備を設置すること。
  - ・ 各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大50Aまで対応可とすること。
- b 空調換気設備
- (a) 空調設備
- ・ 空調設備は、各住戸に1台以上とし、洗浄機能付きの機器を設置すること。
  - ・ 空調設備の能力は、下記の数値以上とすること。
- | 冷房能力    | 暖房能力    |
|---------|---------|
| 2.2kw以上 | 2.2kw以上 |
- ・ 「熱負荷計算」により決定すること。
  - ・ その他の居室では、空調設備取付けのための裏板補強は機種を問わず対応できる位置とするとともに、設置可能な構造（専用コンセント、エアコンスリーブ及びスリムダクト取付け）とすること。
- (b) 換気設備  
居室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対策に十分配慮すること。
- c 給排水衛生設備
- (a) 給水・給湯・ガス設備
- ・ 給水設備については、各器具において、必要水量・水圧が定常的に確保できるシステムとすること。
  - ・ 給水ポンプを設置する場合は複数台によるローテーション及び並列運転とすること。ポンプ室内には直結系統から給水栓を設けること。

- ・ 給水系統は、各住戸系統と共用系統に分け、共用系統は本管直結とする。
  - ・ ガス栓設置箇所は、給湯器用（追い炊き機能付き）の箇所とすること。
  - ・ 各メーターについては、専用メーターを設置すること。
- (b) 衛生設備
- ・ 衛生設備は、清掃等に維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
  - ・ トイレの衛生対策及び臭気対策について配慮すること。
- d 騒音・振動対策
- ・ 子どもが遊んでも気にならないように床・壁の防音性が良いこと。
  - ・ 「重量床衝撃音遮断性能」、「軽量床衝撃音遮断性能」、「透過損失等級（界壁）」及び「透過損失等級（外壁開口部）」の4項目について、J I S（日本工業規格）測定基準に基づく性能表記（等級相当分）を提案書に示すこと。

#### ケ 子育て支援施設に係る設備計画

設備計画については、以下の項目を考慮した上で、各設備の計画を行うこと。

- (ア) 更新性及びメンテナンス性を考慮した計画とすること。
- (イ) 省エネルギー及び環境負荷低減に配慮すること。
- (ウ) 居住環境に配慮し、必要に応じ騒音・振動対策を施すこと。
- a 電気設備
- (a) 照明・電灯コンセント設備
- ・ 各室及び各部位の必要に応じた照度を確保すること。
  - ・ コンセントは、市と協議の上、必要な箇所に必要数を設置すること。
  - ・ エアコン用コンセントは、独立回路とすること。
  - ・ 給湯器に電気式を採用する場合には、電気給湯器専用コンセントは独立回路とし、200V（20A以上）対応型とすることを基本とし、導入する機器に応じて不自由なく使用できるように対応すること。
  - ・ 各電灯スイッチは、ワイドタイプを使用すること。
  - ・ 高効率型器具、省エネルギー型の器具等を積極的に採用すること。
  - ・ 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。また、設置については、防犯対策や周囲の居住環境へ十分配慮すること。
  - ・ 照明装置には、LEDを用いたものとし、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置が設けられていること。電球等の取替えや清掃が容易にできること。
- (b) インターホン設備
- カラーモニター付インターホンを設置すること。
- (c) 電話・テレビ受信・インターネット設備
- ・ 電話・テレビ受信・インターネット設備の設置及び配管配線工事を行い、

地上波デジタル放送（NHK水戸、日本テレビ、TBS、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京）、BS放送及びCS放送が受信可能としておくこと。

- ・ インターネット設備は、光回線も利用可能な環境にしておくこと。

(d) 受電設備

- ・ 電力会社と協議の上、適切な受電設備を設置すること。
- ・ 子育て支援施設への配線は、単相3線式100/200Vとし、最大50Aまで対応可とすること。

b 空調換気設備

(a) 空調設備

- ・ 空調設備は、各部屋に洗浄機能付きの機器を設置すること。
- ・ 空調設備の能力は、下記の数値以上とすること。

冷房能力	暖房能力
2.2kw以上	2.2kw以上

- ・ 「熱負荷計算」により決定すること。

(b) 換気設備

各室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対策に十分配慮すること。

c 給排水衛生設備

(a) 給水・給湯・ガス設備

- ・ 給水設備については、各器具において、必要水量・水圧が定常的に確保できるシステムとすること。
- ・ ガス栓設置箇所は、給湯器用の箇所とすること。
- ・ 各メーターについては、専用メーターを設置すること。

(b) 衛生設備

- ・ 衛生設備については、清掃等に維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
- ・ トイレの衛生対策及び臭気対策について配慮すること。

コ 子育て世帯用住宅に係る施設計画

(ア) 全般

- a 各住戸は、南向きを原則とし、日当たりを十分配慮すること。

(イ) 住戸計画

- a 居室の天井高は、快適な暮らしを確保できる必要高さとする。
- b 居室等開口部の内法高さは、十分確保すること。
- c ウォークインクローゼット等収納スペースを十分確保すること。
- d 上下階、隣接する住戸に対する防音を十分配慮すること。
- e 配置上、居室のプライバシーが保てない恐れがある住戸には、その対策を講



じるとともに、防犯にも配慮すること。

(ウ) 台所・調理器具

- a 調理器具は、熱源に応じたものとする。
- b 収納、調理台、コンロ、シンク（流し台）を備えたシステムキッチンとし、コンロは2口以上（グリル付）で電気式（IH）を設置する。

※間口L=2,100以上

(エ) 給湯

- a 3ヶ所給湯（キッチン、浴室、洗面）とする。

(オ) 浴室

- a 独立ユニットタイプは、1616型以上、バリアフリータイプとし、リフォーム時に取替え可能な構造とすること。
- b 浴槽のまたぎ高さに配慮すること。
- c サーモ付混合水栓（シャワー機能、追炊き機能付）及び浴室乾燥機能付とすること。

(カ) 洗面所及び洗濯・脱衣室

- a 洗面台は、洗髪洗面化粧台とすること。
- b 洗濯機用防水パンは、十分な大きさのものを設置すること。

(キ) トイレ

- a 床下排水型洋式便器を設置すること。
- b 温水洗浄機能及び暖房便座機能付とすること。
- c 内部にはタオル掛け、紙巻き器及び棚を設置すること。
- d 浴室とは別に設置すること。

(ク) バルコニー

- a 住戸のバルコニーは、有効幅員を十分確保し、空調設備用室外機置場、物干し金物（設置要）、避難器具等の配置に十分配慮して計画すること。
- b バルコニーの手すりは、転落防止及びプライバシーの確保に配慮したものとすること。
- c バルコニーの床は、防水性を考慮した構造とすること。

(ケ) 建具

- a 外部建具には必要に応じて、戸当たり及び風によるあおり止めの措置を講じ、網戸を取り付けること。また、ガラスは多層ガラス等の防犯対策を講じたものとし、1階部分には雨戸又はシャッターを設置すること。
- b 住戸の共用廊下に面する窓には面格子（アルミ製）を取り付けること。
- c 各居室の建具には、カーテンレール（原則ステンレス製ダブル）を取り付けること。
- d 各居室のガラス戸は、多層ガラス等防犯対策を講じたものとする。
- e 住戸の玄関扉の鍵については、防犯対策を講じた製品を使用すること。

- f クローゼットを各居室（リビングを除く）に設置すること。
- g 室内物干しを1箇所以上設置すること。

(コ) 共用玄関・廊下・階段

- a 各住棟出入口は、共用玄関とし、オートロックとすること。
- b 共用廊下・階段は、十分な有効幅を確保すること。
- c 共用階段は、共用廊下等に常時開放されたものとする。
- d 防犯カメラを設置すること。

(サ) その他

- a 玄関付近に、室番号を設置すること。
- b 排気・吸気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合は、ウェザーカバーを設置すること。
- c 共用部分及び専有部分の鍵は、3本セットとすること。
- d 各住棟出入口には、集合郵便受け（住戸数分、施錠可能なもの。）及び掲示板を設けること。
- e 外部金物・金具は、原則としてステンレスを使用すること。
- f 泥落とし用の洗い場を設置すること。

サ 子育て支援施設に係る施設計画

(ア) 全般

- a 南向きを原則とし、日当たりに十分配慮すること。
- b 子育て世帯用住宅とは別棟にすること。

(イ) 施設計画

- a 天井高は、子育て支援事業が快適に運営できる高さとする。
- b 開口部の内法高さは、十分確保すること。
- c 収納スペースを十分確保すること。
- d 近隣住戸に対する防音に十分配慮すること。
- e 防犯にも配慮すること。

(ウ) 50㎡以上の遊び場所

- a 食事スペース等の確保ができるようパーテーションやカーテンを設置すること。

(エ) 授乳室

- a 外部から見えないようにすること。
- b 給湯機能のある流し台を設置すること。

(オ) 事務室

- a 給湯機能のある流し台を設置すること。

(オ) トイレ

- a 床下排水型洋式便器を設置すること。
- b 温水洗浄機能及び暖房便座機能付とすること。
- c 内部には、タオル掛け、紙巻き器及び棚を設置すること。
- d 大人用トイレに加え、子供用トイレを設置すること。
- e ベビーベッド等オムツを替えるための設備を設置すること。

(カ) 洗面所及び洗濯室

- a 洗面台は、子どもの使用に配慮すること。
- b 洗濯室は、遊び場所、授乳室とは別に子どもの立ち入りに配慮した場所に設置すること。また、洗濯機用防水パンは、十分な大きさのものを設置すること。

(キ) 建具

- a 外部建具には必要に応じて、戸当たり及び風によるあおり止めの措置を講じ、網戸を取り付けること。また、ガラスは多層ガラス等の防犯対策を講じたものとする。
- b 各部屋の建具には、カーテンレール（原則ステンレス製ダブル）を取り付けること。
- c 玄関扉の鍵については、防犯対策を講じた製品を使用すること。

(ク) その他

- a 防犯カメラを設置すること。
- b 排気・吸気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合は、ウェザーカバーを設置すること。
- d 出入口には、郵便受け（施錠可能なもの。）及び掲示板を設けること。
- e 外部金物・金具は、原則としてステンレスを使用すること。
- f 外遊び用のひさし等を設置すること。
- f 泥落とし用の洗い場を設置すること。

シ 外構等

(ア) 外構

- a 敷地出入口に（仮称）子育て支援住宅の名称を表示するとともに、敷地周囲にフェンスを設置すること。
- b 敷地出入口に貼紙禁止等の表示看板を設置すること。
- c 敷地内に散水栓を設けること。
- d 平均地盤面を接道及び雨水対策を考慮したレベルとすること。
- e ゴミ置き場は、風雨によるゴミ袋の散乱やカラス、ネズミの対策として、周囲や上部を囲う等（通風、施錠）の配慮を行う。また、水洗いのできる構造とし、清掃用の散水栓を設けること。

(イ) 植栽

敷地面積及び施設配置に応じて適宜植栽を配置すること。

(ウ) 周囲の居住環境に十分に配慮し、防犯対策上必要な外灯を設置すること。

ス その他

(ア) 住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価を受けること。

(イ) 第三者機関による子育てに良い住宅との認定を竣工時までに行うこと。

(2) 設計

ア 実施期間

実施期間は、募集要項に示した事業期間内で、事業者の提案に基づいて定める。

イ 業務の確認

基本設計相当の図面完成時に、市の確認を受けること。

ウ 設計図書等の提出

実施設計終了時に、設計に関する以下の成果品を提出すること。(各図面については、データも併せて提出のこと。)

名称	仕様	部数
設計説明書	A-3版	3部
建築設計図 (意匠、構造)	A-1版(原図)	1部
	A-3版(観音綴じ)	3部
電気設備設計図	A-1版(原図)	1部
	A-3版(観音綴じ)	3部
機械設備設計図	A-1版(原図)	1部
	A-3版(観音綴じ)	3部
構造計算書	A-4版	1部
設備設計計算書	A-4版	1部
外観パース	A-3版、1アングル	2部
その他必要な図面	別途指定する仕様	別途指定する部数

(3) 建設・工事監理

ア 実施期間

実施期間は、募集要項に示した事業期間内で、事業者の提案に基づいて定める。

イ (仮称) 子育て支援住宅の建設

(ア) 着工前

a 各種申請

- (a) 着工に先立ち、法令等で定められた各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように行うこと。
- (b) 各種許認可等の書類の写しは、市の要請があった場合、市に提出すること。

b 近隣調整・準備調査等

- (a) 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (b) 施設の工事によって近隣に及ぼす電波障害等の諸影響についてあらかじめ検討し、必要があれば適切な処置を行うこと。

c 工事着手時の提出図書

着工に先立ち、以下の施工計画書等を市に提出すること。

名称	部数
施工計画書(安全管理体制、現場代理人、工程表(全体工程表及と当初月間工程表)を含む)	1部
建築確認済証の写し	1部

(イ) 建設期間中

a 工事監理

工事監理者は、市の要請があった場合、工事監理状況の報告を行うこと。

b その他

工事中に第三者に及ぼした損害については、原則として、事業者が責任を負うものとする。

(ウ) 完成後

a 完成検査及び竣工確認

(a) 事業者による完成検査

- ・ 事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査、機器・器具等の試運転等を実施すること。

(b) 竣工確認等

- ・ 事業者は、上記(a)の事業者による完成検査、機器・器具等試運転の終了後、市に対して完成検査、機器・器具等の試運転の結果を、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提出すること。
- ・ 事業者は、市の立会いの下で、竣工確認を実施すること。

b (仮称) 子育て支援住宅の長期修繕計画書の提出

事業者は、事業期間にわたる大規模修繕及びリフォームに係る修繕計画(長期修繕計画)を作成し、市に提出すること。

c 不動産登記手続

事業者は、上記（b）による竣工確認後、建築完了検査、不動産登記に必要な手続業務等を自己の費用（登録免許税、司法書士費用その他登記に関する費用の一切を負担するものとする。）で行い、事業スケジュールに支障がないように実施すること。

また、市は、事業者による不動産登記手続時又は手続完了後に、市の負担で所有権移転請求保全の仮登記を行うが、事業者はこの手続に協力すること。

d 竣工後の提出書類

事業者は、上記（c）による登記手続後、以下の各書類を市に提出すること。

名称	部数
消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の規定による検査済証の写し	1 部
完成図（A-2 版（観音綴じ）図面データ（sfc、jww 形式を含む）	3 部
登記に関する書類（登記申請書及びその添付書類）	1 部
建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証の写し	1 部

3 （仮称）子育て支援住宅の管理及び運営

（1） 総則

ア 事業実施に当たっての考え方

業務の実施に当たっては、次のことに考慮した運営等業務実施要領を作成し、市に提出の上、実施すること。

- ・入居者の安全を最優先すること。
- ・事業開始後においても入居者の利便性の向上等について積極的にアイデアを市に提示すること。（本貸付条件書で示すサービス水準を満たしていれば、市の承認の上、実施することができる。）

イ 賃貸管理期間

平成 60 年 3 月 31 日までとする。

期間中、24 時間対応できることとする。

ウ 実施体制

（ア） 総括責任者

事業者は、賃貸・管理全体を総括する総括責任者を定め、市との窓口として、一元的に（仮称）子育て支援住宅の賃貸・管理を行うこと。

（イ） 管理責任者

事業者は、下記「（2）（仮称）子育て支援住宅の賃貸」から「（6）清掃業務」

に定める区分ごとに管理責任者を定め、管理を行うこと。

(ウ) 担当者

- a 事業者は、下記「(2) (仮称) 子育て支援住宅の賃貸」から「(6) 清掃業務」に定める区分ごとに、必要な数の担当者を定めること。
- b 賃貸・管理の実施に当たり、法令等により資格を必要とする場合には、当該資格を有する担当者が実施すること。
- c 維持管理の担当者は、当該担当者であることが容易に識別できるようにすること。

(エ) 業務体制の届出

事業者は、賃貸管理期間の開始日までに、その実施体制（総括責任者、管理責任者、担当者等）を市に届け出ること。また、賃貸管理期間中、実施体制に変更がある場合は、原則として事前に当該変更について市へ届け出ること。

エ 計画書の作成

(ア) 年次維持管理計画書

事業者は、維持管理の実施に当たって、賃貸管理期間を通じて、各事業年度に関し、長期修繕計画、賃貸管理規則等を踏まえ、下記(3)～(6)に定められた諸条件を遵守して、各区分について年次維持管理計画書を作成の上((5)の大規模修繕・リフォーム業務については、該当年のみ作成)、市に提出すること。

(イ) 個別の維持管理計画書

賃貸管理期間において、市に提出した年次維持管理計画書に記載されていない維持管理を行う必要が生じた場合には、当該維持管理に係る個別の維持管理計画書を作成し、市に提出すること。

オ 市への報告

(ア) 賃貸状況に関する報告

事業者は、毎月5日(当該日が閉庁日に該当する場合はその翌開庁日。以下同じ。)までに、前月における(仮称)子育て支援住宅の入居状況、住宅賃料の徴収状況その他必要な事項に関して記載した月次賃貸状況報告書を作成し、市に提出すること。

(イ) 維持管理実施結果に関する報告

a 年次維持管理実施報告結果報告書

賃貸管理期間を通じ、各事業年度に実施された維持管理の結果について、実施措置年度ごとに年次維持管理報告書を作成すること。また、毎年4月5日までに、前年度分の報告書を市に提出すること。

b 個別維持管理実施結果報告書

賃貸管理期間において、市に提出した年次維持管理計画書に記載されてい

い維持管理の必要が生じた場合には、上記エ（イ）に記す個別の維持管理計画書に基づいて実施し、その結果を個別に市へ報告すること。

#### カ その他留意点

業務の実施に必要な資機材、消耗品等は、事業者の負担で用意する。

### (2) (仮称) 子育て支援住宅の賃貸

#### ア 基本的事項

##### (ア) (仮称) 子育て支援住宅の賃貸管理規則の提出

事業者は、(仮称) 子育て支援住宅の賃貸並びに(仮称) 子育て支援住宅及び事業用地の維持管理を行うに当たって準拠するこれらの各実施措置に係る手法、手続及び規則（賃貸管理規則）を作成し、市に提出すること。

(イ) (仮称) 子育て支援住宅の賃貸に当たり、入居申込時点では、申込者の居住地を問わないが、入居時点では、市に住民登録を必要とする。この確認は、事業者にて行う。

(ウ) 入居者募集は事業者が行うが、初回募集については公募とし、公募方法は市と協議し定めるものとする。

(エ) 入居可能な世帯は、中学生までの子どもがいる世帯とする。

(オ) 入居者は、自治会に加入するものとする。

(カ) 入居者との間で、賃貸借契約を締結すること。

(キ) 家賃は、市と事業者とで協議の上決定する。また、駐車場料金、共益費、敷金及びその他必要な費用は、市と事業者で協議した上で、事業者が設定することができる。

(ク) 入居者から受領した家賃は、あらかじめ市と協議した方法により、市に納入すること。

(ケ) (仮称) 子育て支援住宅の賃貸の対価として収受した家賃等の一切を記録するために帳簿を作成の上、逐一記録し、契約期間にわたって保管すること。

#### イ 賃貸借条件

(仮称) 子育て支援住宅の賃貸借条件は、次に示すとおりとする。

##### (ア) 賃貸借契約の締結

a 入居を希望する子育て世帯との間で賃貸借契約書を締結すること。

b 賃貸借契約書は、あらかじめ市と事業者とで協議し決定すること。

##### (イ) 家賃等の収受

a 入居者から収受する家賃は、入居者からの家賃収入総額（子育て支援施設除く。）が市の借上料総額（子育て支援施設除く。）の1/2になるよう事業者が個別に設定すること。



- b 事業者は、入居者から家賃、駐車場料金、共益費、敷金及びその他必要な費用を徴収すること。
  - (ウ) 自動車保管場所の使用承諾証明  
（仮称）子育て支援住宅の駐車場利用に係る自動車の保管場所申請に必要な保管場所使用承諾証明書については、無償で発行すること。
  - (エ) 賃貸借契約の解約  
入居世帯に中学生までの子どもがいなくなった場合には、原則として、契約は解除される。この場合の違約金は徴収しないこと。
  - (オ) 退去時の退去検査
    - a 入居者の退去に伴い、退去検査を実施すること。
    - b 「別添資料2（仮称）子育て支援住宅修理基準」に基づき、入居者と負担を分担すること。
    - c 入居者の負担に係る原状回復（修繕）に要する費用を見積もり、自己責任で入居者に請求し、徴収すること。
  - (カ) 入居者退去時のクリーニング  
事業者は、入居者負担分に係る入居者からの負担金の徴収の有無にかかわらず、退去時にクリーニングを実施すること。ただし、入退居が連続し、次の入居者が入居するまでにクリーニングができなかった場合には、次の入居者の入居後1ヶ月以内にクリーニングを実施すること。
  - (キ) 原状回復（修繕）の実施
    - a 事業者は、子育て世帯用住宅の住戸全体に係る原状回復を自己の責任で実施すること。
    - b 事業者は、入居者負担分にかかる入居者からの負担金の徴収の可否にかかわらず、原状回復を実施すること。
  - (ク) 光熱水費に係る費用分担  
子育て世帯用住宅の各住戸における光熱水費は、入居者負担とする（子育て支援施設については、市で負担する）。
  - (ケ) 苦情処理・滞納対策
    - a 事業者は、当該事業に関して苦情等の申し立てがあった場合には、自らの責任と負担を持って解決を図るものとする。
    - b 事業者は、賃貸借契約書に定める納付期日までに家賃等の支払いがなされない場合は、自らの責任において入居者から適切な方法により家賃を徴収すること。
- (3) 建築物・建築設備・外構等保守点検及び修理業務  
建築物・建築設備・外構等について、以下の保守点検及び修理を必要に応じて適宜行うこと。修理に当たっては、「別添資料2（仮称）子育て世帯専用住宅修繕基準」

に示す基準に基づき実施すること。

ア 建築物

子育て世帯用住宅の住戸専有部（仕上げ、建具、備品等）及び共用部（建築躯体、仕上げ、建具、備品等）、子育て支援施設の建築物について、安全かつ良好な状態に保持するよう保守点検、修理等を行うこと。

イ 建築設備

子育て世帯用住宅の住戸専有部（電気設備、給湯設備、給排水管等）及び共用部（受電設備、給排水設備等）、子育て支援施設の建築設備について、安全かつ良好な状態に保持するよう保守点検、修理等を行うこと。

ウ 外構等

外構等について、安全かつ良好な状態に保持するよう保守点検、修理等を行うこと。

(4) 植栽管理業務

敷地内の植栽について、居住者の居住及び周囲の美観に支障がないよう、施肥、剪定、草刈等、年に2回程度適宜実施すること。

(5) 大規模修繕・リフォーム業務

ア 大規模修繕業務

(ア) 実施時期

賃貸管理期間中に1回以上、計画的に実施すること。ただし、大規模修繕の時期については、市と十分協議の上、決定すること。

(イ) 実施内容

大規模修繕とは、「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕」をいい、以下に主な修繕項目を示す。

- a 外壁仕上げの変更
- b シーリングの更新
- c 鉄部塗装
- d 屋根部等の防水の更新
- e 鉄部・金物の更新
- f 給排水管（専有部及び共用部）の更新（必要な場合）
- g 給水ポンプ、受水槽（設置する場合）の更新
- h その他建物の機能を維持するために必要となる修繕

## イ リフォーム

### (ア) 実施時期

賃貸管理期間中に1回以上、計画的に子育て世帯用住宅全住戸及び子育て支援施設のリフォームを実施すること。

### (イ) 内容

- a フローリングの更新
- b 壁及び天井仕上げの更新
- c キッチンユニットの更新
- d 洗面化粧ユニット及びトイレの更新
- e ユニットバスの更新（必要に応じて）
- f エアコンの更新
- g その他住戸及び子育て支援施設の機能を維持するために必要となるリフォーム

### (6) 清掃業務

建築物及び外構について、居住者の居住及び周囲の美観に支障がないよう、共用部の清掃、外構のゴミ拾い等を月1回程度実施すること。

また、居住者から清掃の要望があった場合は、可能な限り対応すること。

施設内部仕上表

室名	天井高 (mm)	床	壁	天井
玄関	2,100 以上	タイル張り	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り
ホール	2,100 以上	フローリング	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り
台所	2,300 以上	フローリング	ビニールクロス張り 流し廻り：キッチン <sup>°</sup> 裨	ビニールクロス張り
洋室	2,300 以上	フローリング	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り
便所	2,100 以上	フローリング	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り
洗面・脱衣	2,100 以上	フローリング	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り
浴室	—	—	—	—
ウォークインクローゼット	2,300 以上	フローリング	ビニールクロス張り	ビニールクロス張り

※上表の仕様を原則とする。

## (仮称) 子育て支援住宅修理基準

区分	事業者負担	入居者負担
建物本体 及び設備	○壁・屋根・柱・床などの主要構造 部分の補修 ○壁・天井・床等の塗替え ○壁クロス等の張替え	
電気設備	○エアコンの取替え ○屋内配線の補修 ○固定式照明器具の補修・取替え ○スイッチの補修・取替え ○電気温水器の補修・取替え ○コンロの補修・取替え	○ソケット、管球、コード吊り下げ式 照明器具等の補修・取替え
ガス設備	○給湯器の取替え ○配管の補修 ○浴槽の取替え ○部品等の取替え	
給水設備	○配管（水洗トイレについては、タ ンクの止水栓まで） ○便座補修	○蛇口（混合水栓は除く）のパッキン 等の補修・取替え ○水洗トイレの詰まり直し（入居者の 原因による場合）
排水設備	○排水管・排水口・溜枳の補修及び 部品の取替え	
浄化槽	○本体の補修・ブローアのパッキ ン、ベルト及びタンク内部の部品 取替え ○定期点検・法定検査 ○流入管・放流管の清掃及び詰まり 直し ○清掃	
建具	○雨戸・ドア・網戸枠・窓枠の補修 ○天袋・網戸・障子・襖の張替え （入退去時） ○畳の張替え（入退去時）	
共同施設	○外灯の支柱・点滅器・安定器等の 取替え ○受水槽・高置水槽清掃 ○外灯の笠・管球等の取替え ○受水槽・高置水槽の定期点検と水 質検査	
その他	○消防設備（消火器等）の点検・整 備 ○屋根及び樋の清掃・庭木の剪定 ○その他、事業者が負担することが 適当と認められるもの	○その他、軽微なもので入居者が負担 することが適当と認められるもの
1 修繕負担区分において、事業者負担とあっても、軽微なものについては入居者負担と すること。 2 修繕負担区分において、事業者負担とあっても、入居者の故意過失によるものは入居 者負担とすること。		