

南種子町移住定住促進住宅整備事業

要求水準書（案）

2022年9月20日
2022年10月3日 改訂

南種子町

目 次

1. 総則	1
2. 事業水準の考え方	1
3. 事業概要及び実現手法	2
4. 本事業の業務の基本的事項	3
5. 遵守すべき法規等	4
6. 要求水準書等の変更	5
7. 各用地に於ける用地別要件	5
8. 本施設に関する条件	5
9. 設計に関する条件	5
10. 建設・工事監理に関する条件	12
11. 業務の実施状況についてのモニタリング・提出書類等	13

1. 総則

「南種子町移住定住促進住宅整備事業要求水準書（案）」（以下「要求水準書」という。）は、鹿児島県熊毛郡南種子町（以下「町」という。）が南種子町移住定住促進住宅整備事業（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公表する「南種子町移住定住促進住宅整備事業募集要項」（以下「募集要項」という。）他関連資料等と一体になるものであり、本事業を実施するために選定された特定事業者が、事業用地を使用して「南種子町宇宙留学制度」の家族留学対象者及び移住定住希望者向け住宅（以下「本施設」という。）を整備するにあたって遵守すべき諸条件、要求水準を示すものである。

なお、本要求水準書は、町が要求する最低限の要求水準であり、本要求水準書が示す要求水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. 事業水準の考え方

本事業は、本施設の要求水準を示すことで民間の持つより良いアイデア、ノウハウを活用し、より質の高いサービスの導入の実現を期待すると共に、「譲渡条件付リース契約」住宅とすることで財政の平準化等を図りつつ、町に家族留学する親子、町への移住定住者等（以下「家族留学世帯等」という。）が安全・安心で快適な生活が送れる住宅の提供を行うものである。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項について配慮し実施するものとする。

（1） 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理を行うことにより、家族留学や移住定住に魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービスの提供を図る。また、事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

（2） 周辺環境との調和

本施設整備に当たっては、建設用地周辺の環境や景色等を十分理解し、建築の意匠や外構の整備等において、高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

また、近年の台風の大型化、線状降水帯の発生やゲリラ雷雨等による豪雨災害、南海トラフをはじめとした大型地震による津波の発生も想定されることから、大規模災害を考慮した整備が図られることを歓迎する。

（3） 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業との位置づけから、その実施に当たっては町内企業や町民の参加による地域経済への貢献がなされるように配慮するものとする。そのため、公募参加者に於いては、極力多くの町内業者が参加することを希望し、審査時に、町内業者の参加数等を考慮に入れる予定である。

(4) 子育て支援

整備する住宅は、一部を家族留学する親子が留学期間中生活する住まいとして使用する計画であることから、子育て支援住宅としての機能(間取りや内装, 設備等)に十分配慮したものとする。

3. 事業概要及び実現手法

(1) 本施設の扱い

本事業は、公募の応募者の中から選定された特定事業者が町の指定する用地に自ら資金を調達し町が求める本施設を建設する。完成した本施設は、町が移住定住促進住宅として特定事業者と完成した本施設の建物, 外構及び付帯設備について20年間の「譲渡条件付リース契約」(以下「リース契約」という。)を締結し本事業を実施する。事業期間満了後, 特定事業者は, 本事業で建設した本施設を町へ無償で譲渡する。なお, 事業用地(建設用地)は事業期間に渡り町が無償貸付する。

また, 町は所有権移転を前提としたリースであることから本施設に対し所有権移転請求保全の仮登記を行う。

(注)特定事業者

特定事業者とは, 自らの資金で本施設を建設, リース期間に渡り所有する民間企業で, 公募参加に於いて単独企業での参加の場合は「応募企業」, グループによる参加の場合は, 「代表企業」が特定事業者となる(「南種子町移住定住促進住宅整備事業 募集要項(案)」(以下「募集要項」という。))の5. 提案の審査及び選定に関する事項(3)を参照)。

(2) 本施設の維持管理

本施設の維持管理は, 別途指定管理者制度による公募を行う予定である。

4. 本事業の業務の基本的事項

本事業で必要な業務は以下の通り。

(1) 本施設の整備業務

下記業務については、特定事業者が行う。

ア 本施設の整備業務

- ① 設計・建設に必要な調査(地質調査, 敷地測量等)
- ② 本施設の整備に係る設計業務(外構・駐車場等の関連施設を含む。)及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務(外構・駐車場及び敷地の造成を含む。)
- ④ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑥ 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び整備に必要な業務全般

(2) 事業用地に関する条件等

ア 本施設の立地条件

整備する本施設は、以下に示す各校区内に「南種子町宇宙留学制度」の家族留学対象者及び移住定住希望者向け住宅を整備する。

各用地の要件は【別紙1】【別紙2】、各用地に整備する住宅の規模及び間取りは【別紙3】のとおりとする。

【 校 区 】

- ① 用地番号1 平山校区(平山小学校)
- ② 用地番号2 茎永校区(茎南小学校)
- ③ 用地番号3 下中校区(花峰小学校)
- ④ 用地番号4 西之校区(西野小学校)
- ⑤ 用地番号5 島間校区(島間小学校)
- ⑥ 用地番号6 長谷校区(長谷小学校)

南種子町移住定住促進住宅整備事業
事業対象地位置図【全体図】



イ 位置図等

- ① 航空写真 (添付図①参照) 6用地分
- ② 事業対象地位置図 (添付図②参照) 6用地分
- ③ 事業対象地字図 (添付図③参照) 6用地分

ウ インフラ整備状況等

- ① 道路・上水道整備状況図 (添付図④参照) 6用地分

エ 事業用地の使用

- ① 本事業の基本協定締結後, 「南種子町移住定住促進住宅整備事業土地使用貸借借契約」(以下「土地使用貸借契約」という。)を特定事業者と締結し, 事業期間にわたり特定事業者が無償貸付し, 本事業の範囲内での使用を許可する。

(3) リース契約日

- ① 特定事業者は2024年2月末日までに本施設6校区(平山校区, 荃永校区, 下中校区, 西之校区, 島間校区, 長谷校区)の住宅を完成, 町の竣工検査, 不動産登記等の諸手続きを完了させ, 2024年3月1日から2044年2月末日の20年間の本施設のリース契約を町と締結すること。

5. 遵守すべき法規等

本事業を実施するにあたり, 遵守すべき法令, 基準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, 基準等(以下「関係法令等」という。)を遵守すること。なお, 関係法令等は, いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

<関係法令等>

- ① 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)
- ② 都市計画法(昭和43年6月15日号外法律第100号)
- ③ 消防法(昭和23年7月24日法律第186号)
- ④ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日号外法律第81号)
- ⑤ 電波法(昭和25年5月2日号外法律第131号)
- ⑥ 水道法(昭和32年6月15日法律第177号)
- ⑦ 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5月31日号外法律第104号)
- ⑧ 労働安全衛生法(昭和47年6月8日法律第57号)
- ⑨ その他, 本事業に関係する法令等

<その他関連参考資料>

- ① 南種子町宇宙留学制度実施要綱(令和2年12月25日教育委員会告示第7号)
(この要綱は, 現行の要綱であり, 今回, 要求水準とする家電設備の種類とは一致しない。)

6. 要求水準書等の変更

- (1) 町は事業期間中に下記の事由が生じた場合、両者協議の上、要求水準書に記載する要求水準等の変更を行う場合がある。
- ① 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
 - ② 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
 - ③ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。
- (2) 町と特定事業者は、要求水準書等の変更に伴い、特定事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、両者協議の上、必要に応じ、基本協定書、土地使用貸借契約書、譲渡条件付リース契約及び関連契約等の変更を行うものとする。

7. 各用地に於ける用地別要件

用地1から用地6の用地別要件は、【別紙2】用地別要件を参照。

8. 本施設に関する条件

事業全体に関する条件は、以下のとおり。

(1) 事業用地

本事業では、添付図②事業対象地位置図に示す地域が事業用地であり、事業用地内において本施設の整備及び関連工事を行う。

(2) 対象事業

本事業で整備業務の対象となる施設は住宅及び付帯施設等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。

(3) 合併処理浄化槽設置経費

本施設に係る合併処理浄化槽設置経費は、事業者が負担をすることとする。

(4) 上水道敷設経費

上水道の敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

(5) 施設規模と内容

各校区内に整備する本施設は1校区当たり4戸～8戸程度を整備する、各施設の要件は【別紙3】の通り。

(6) 道路等

各計画敷地の接道部分については道路管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

9. 設計に関する条件

(1) 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務は適切な時期に実施すること。

- ① 地質調査
- ② 測量調査
- ③ 電波障害対策調査
- ④ 近隣家屋調査

近隣に影響を及ぼす恐れのある時は、直ちに対策を計画し実施すること。実施計画と実施内容は町に報告し、承認を受けること。

(2) 本施設の設計全体に関する条件

ア 設計業務遂行にあたっての基本的事項

- ① 設計の範囲は、本事業に係る用地造成・住宅棟の新築工事及び付帯施設等工事を対象とする。
- ② 各用地の地質調査情報を持ち合わせていないことから、別途、地質調査を必要とする場合は、本事業に対する参加資格通知受理後、町に申し出ることによって当該調査を許可する。
- ③ 特定事業者は、基本協定書締結後速やかに要求水準書及び提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ④ 町は、基本設計内容が本要求水準書及び特定事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑤ 実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。ただし、工期短縮等を目的とした先行着手することは妨げないが、基本設計の変更等による実施設計のやり直しや修正等による費用増加、工程遅延等の損失の発生については特定事業者責任の負担とする。
- ⑥ 特定事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ⑦ 町は、実施設計内容が本要求水準書及び提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑧ 町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びリース料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。
- ⑨ 住宅棟の整備に当たっては、特定事業者は、「提案書」「要求水準書」「質疑応答書等」による、チェックリストを作成、チェックを行い、町へ報告するものとする。
- ⑩ 町は、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。

イ 本施設の基本的考えを実現するための条件

本事業の目的を十分理解し、家族留学世帯等が安心・安全・快適に生活ができる魅力的な本施設を設計すること。また、入居者は、子育て世帯が多く予想されることから子育て支援住宅としての機能も取り入れた設計とすること。

- ① バリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成
 - ・バリアフリーに配慮し、家族留学世帯等のライフスタイルに柔軟に対応できる住戸プラン（間取等）を提案すること。
 - ・居室や隣接地のプライバシー、防犯に十分配慮した居室プラン等を提案すること。
- ② 環境に配慮し、自然を活用した施設整備
 - ・緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用などを考慮に入れた設計を行うこと。
 - ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
 - ・入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
 - ・住宅の意匠や住戸の仕様は、木材など自然素材を使用し周辺環境と調和する設計とすること。
- ③ 防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画
 - ・防犯に配慮した、外構・住戸計画とし、安全に配慮した設計とすること。
 - ・災害時の非常対策に係る工夫を期待する。

- ④ 周辺の街並み，背景との調和に配慮し，圧迫感や違和感のないデザインとすること。
- ⑤ 建設・維持管理コスト低減の工夫
 - ・事業期間中・期間後を通して，建設費・維持管理費の低減が図られるよう，材料・構造・設備を設計すること。
- ⑥ 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費や手間がかからない材料及び設備で計画を行うこと。
- ⑦ 引越しのしやすさ
 - ・家族留学生は，１年で入れ替わるため引越し時の荷物の搬入・搬出に配慮した動線，出入口の寸法や廊下や階段の幅員，蹴上等を考慮に入れた設計とすること。

(3) 住宅設計の条件（全棟・全戸共通）

住宅の要求水準については以下の通りとする。

ア 敷地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅棟の配置は，居住環境・災害時の避難・災害対応等に配慮した適切な配置とすること。 ・敷地設定や配置計画は，関係法令を遵守し，関係各機関と十分な事前協議を行って実施すること。 ・隣接地域への配慮を行うこと。
イ 平面配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・人や車両の動線計画を適切に行い，交通渋滞・騒音・事故等の防止に配慮すること。 ・入居者・近隣住民のプライバシーに配慮した配置とすること。 ・住棟の維持管理が適切に実施できるよう，敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。
ウ 構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・構造はRC（鉄筋コンクリート）造りとすること。 ・法令を遵守した構造とし，特に条件は定めない。 ・耐震性能は，日本住宅性能表示基準の耐震等級１（構造躯体の倒壊防止・損傷防止）以上とすること。
エ 住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の天井高は2350mm以上とし，その他の天井高は2200mm以上とすること。 ・開口部内法高さは，1900mm以上とすること。 ・廊下有効幅員は880mm以上とすること。 ・遮音性能は，日本住宅性能表示制度の等級１（床については「重量床衝撃音対策等級」，界壁は「透過損失等級（界壁）」，開口部は「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上とすること。 ・温熱環境に関する性能は，改正省エネルギー対策等級の等級４以上に相当する水準以上とすること。
オ 仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げは民間提案とし，提案時詳細な仕上げ表を作成，考え方を明記すること。 ・維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・環境汚染のない材料選定を行うこと。 ・工事完了後に化学物質測定を各住戸で行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。 <p>ホルムアルデヒド 0.08ppm トルエン 0.07ppm キシレン 0.05ppm エチルベンゼン 0.88ppm スチレン 0.05ppm</p> <p>(*住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる5物質。濃度指針は厚労省発表)</p>
カ 設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。 ・省エネ・環境負荷低減の工夫を行うこと。 ・騒音・振動対策を工夫すること。
①電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。
②照明・コンセント	<ul style="list-style-type: none"> ・照明は、リビング及び各居室以外については全て設置すること。(つくりつけの照明を妨げるものではない。) ・コンセントについては、各室、必要性を考慮し、設置すること。
③外灯や共用部分の照明設備	<ul style="list-style-type: none"> ・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。
④インターフォン設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸にモニター付きインターフォンを設置すること。
⑤電話・テレビ受信・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・個数は民間提案とすること。 ・テレビは、地デジ・BS・CS受信可能なもの以上とすること。 ・その他インターネット環境を完備すること。
⑥空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・リビング及び各居室は、空調設備設置可能とすること。 ・リビングには、広さに合った能力を持つエアコンを設置すること。 また、室外機は、重塩害仕様とする。
⑦換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。 ・結露、消臭、シックハウスに配慮し、更新性・メンテナンス性にすぐれたシステムを提案すること。
⑧給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・吐水口において、必要水量・水圧が定常的に保てるシステムとすること。 ・給水系統は各住居と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置すること。
⑨給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。
⑩排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水・雑排水は建物内分流方式とし、合併処理浄化槽を設置すること。

⑪衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。 ・トイレは特に臭気や衛生に配慮し、快適な生活が維持できるようにすること。
⑫消防設備	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知機，消火器，避難器具等の消防設備については，法令を遵守し，関係機関との協議を徹底して，安全な設備とすること。
キ 台所・調理器具計画	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンユニット（流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等）を設置すること。 ・調理器具の熱源は，プロパンガス・IHクッキングヒーター両方が使用可能な設備とすること。尚，IHクッキングヒーターは200V仕様とする。 ・火災等の安全対策を提案すること。 ・キッチンユニットは，L=1800mm以上とすること。 ・流し台の高さは850mm以上，奥行き588mm以上とすること。快適な作業環境を提案すること。 ・冷蔵庫・食器棚・レンジ・炊飯器・電気ポット等の置き場に配慮したプランを提案すること。
ク 浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは，1116型以上とし，バリアフリーや，更新性に配慮すること。 ・給湯方法は，省エネに配慮して提案すること。 ・追い炊き可能機能付きとすること。
ケ 脱衣・洗面室・洗濯機	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mm以上とし，洗髪可能な水栓を提案すること。 ・住戸内に洗濯機を置くスペースを設けることとし，大型化している最新機種が十分収まるスペースを確保すること。
コ 便所	<ul style="list-style-type: none"> ・洋式便所を設置すること。 ・便座は，温水洗浄便座を設置すること。
サ バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・芯々1200以上。
シ 建具	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下側の窓には，面格子を設置すること。 ・建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリー，省エネに配慮した斬新な提案を期待する。
ス 収納	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内収納は，快適で新しいライフスタイルに対応する十分な容量を確保すること。
セ 共用廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下と階段は有効幅員1200mm以上を確保すること。
ソ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・排気・吸気口には，必要に応じ水返しやウエザーカバー（防虫網付）を設けるなど，水分や虫の侵入を防止すること。 ・ベランダ，共用廊下側の窓には網戸（防虫）をつけること。 ・外部金物・金具等は，防錆・メンテナンス性・メンテナンスコストに配慮した材料選定を提案すること。

(4) 付帯施設設計の条件

ア 付属施設

① 駐車場	<ul style="list-style-type: none">・ 一台当たりのスペースは、2.5m×5m程度とし、2LDK住戸は戸当り2台、1LDK住戸は戸当り1台以上を確保すること。また、来客用として2台程度確保すること。・ 周辺への環境、入居者の利便性やバリアフリーに配慮して計画すること。
② 駐輪場	<ul style="list-style-type: none">・ 利用者の利便性に配慮した施設内容を提案すること。・ 自転車駐輪場は一台当たりのスペースは、0.5m×2m程度とし、各戸1台以上を確保すること。・ 自動2輪用の駐輪場を提案する場合は、1台あたりの面積を1m×2.3m以上とすること。
③ プロパンガス 保管	<ul style="list-style-type: none">・ ガス事業者と協議し、適切な保管方法を提案すること。

イ 外構等

① 外構	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地内雨水の流出対策を行い、雨水流出を抑制する提案を行うこと。
② ゴミ置き場 (用地6(長谷)のみ)	<ul style="list-style-type: none">・ ゴミ置き場に関しては、関係機関と協議すること。・ 幅2.0m、奥行き1.1m、高さ1.7mとし、前面にブロック積等を行わないこと。・ 前面は観音開きの扉を設置すること。・ 構造は自由とするが、衛生面に配慮して、清掃やカラス対策など、快適な生活を阻害しない提案を行うこと。
③ 緑地	<ul style="list-style-type: none">・ 法的に緑地は不要、ただし設置提案は可能とする。
④ 周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none">・ 周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。

(5) 家族留学世帯向け住戸設備

ア 家族留学の期間は1年間であることから、入居時の負担を軽くするため一定の家電設備を設置する。設備内容は下表の通り。

イ 設置対象戸数は各校区に整備する2LDK住戸戸数の2分の1とする。

ウ 毎年引越しが発生することから引越しの利便性を考慮し対象階は1階とする。

※建物規模については、【別紙3】を参照

種 類	内 容	台 数
①エアコン	・各居室には、広さに合った能力を持つエアコンを設置すること。また、室外機は、重塩害仕様とする。 ※リビングへの設置は、(3)住宅設計の条件の力⑥を参照	2台/住戸
②テレビ	・最低32インチのテレビとする。 ・テレビに対応したテレビ台も含むものとする。	1台/住戸
③冷凍・冷蔵庫	・容量は350リットル以上とする。	1台/住戸
④コンロ	・IHクッキングヒーター(200V) ・2コンロ+グリル付(幅60cm未満)	1台/住戸
⑤洗濯機	・一度に7.0kg以上が洗える能力を持つこと。 ・乾燥機能は不要(提案は可とする。)	1台/住戸
⑥照明	・リビング及び各居室には照明(シーリングライト等)を設置すること。	3台/住戸
⑦食器棚	・台所付近のスペースに設置可能なものとする。 ・最低3名の食器等が保管可能なものとする。	1台/住戸
⑧食卓(椅子含む)	・3名以上で使用可能なものとする。 ・リビングスペースを考慮したものとする。	1台/住戸

※上記設備は、対象住戸に設置及び動作・安全確認を行うこと。

10. 建設・工事監理に関する条件

(1) 着工前

ア 各種申請

(ア) 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進めること。

(イ) 各種許認可等の書類の写しは、町の要請があった場合、町に提出すること。

イ 近隣調整・準備調査等

(ア) 着工に先立ち、近隣住民との調整及び事前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。

(イ) 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。

(2) 着工—建設

ア 安全に配慮した施工計画とすること。

イ 工事にあたっては、公的機関等（道路・水道・電気・ガス・電話）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。また、周辺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、特定事業者の負担により復旧すること。

ウ 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、特定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 工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。

オ 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、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策を講じること。

カ 化学物質の室内濃度調査は、竣工確認までに各住戸で実施すること。

キ 上記内容について、問題が生じた場合は、町へ報告を行うこと。

(3) 住宅棟の工事監理

ア 工事監理企業は、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。）を専任で設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について町の確認を受けること。

イ 工事監理者は、建設業務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。

ウ 建設企業への指示は書面で行うとともに、町の確認（モニタリング）時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

(4) 本施設完成後

ア 本施設の竣工検査

(ア) 特定事業者は、自らの責任及び費用において、住宅棟の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に町へ通知し、町は、竣工検査及び設備・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。

(イ) 特定事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検

査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(ウ) 町は、事業者による整備住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完了確認を行う。

- ① 町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- ② 特定事業者は、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を、上記ア（ア）本施設の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ③ 特定事業者は、町の完了検査に際し、必要な完了図書一式を提出すること。必要とする完了図書一式の内容は、事前に町が確認するものとする。

イ 不動産登記手続

特定事業者は、上記“ア（ウ）”による竣工確認後、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、町は、事業者による不動産登記手続時又は手続完了後に、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。

1 1. 業務の実施状況についてのモニタリング・提出書類等

町は、特定事業者が行う業務の実施状況についてモニタリング（確認）を行う。

モニタリングの主な内容については、以下の通りとする。なお、町は下記の報告の受領、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。町は、下記の報告の確認を書面にて行う。

(1) 設計

- ① 特定事業者は、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を町に提出し、確認を受ける。
- ② 特定事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ③ 特定事業者は、実施設計図書（【別紙4】の1）を町に提出し、確認を受ける。
- ④ ①、②の提出書類は、別途町の指示に従うこと。
- ⑤ 設計の状況について、特定事業者は町の求めに応じて随時報告を行うこと。

(2) 着工ー建設工事

- ① 特定事業者は、建設工事着手の1ヶ月前までに、工程表及び施工計画書及び町が指定する書類（【別紙4】の2）を提出し、確認を受ける。
- ② 特定事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について定期的に町に報告し、町の求めに応じて説明を行うものとする。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ③ 特定事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に町へ通知するものとする。町はこれらに立ち会うことができる。
- ④ 特定事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じて中間確認を受ける。

(3) 竣工・不動産登記

- ① 特定事業者は、竣工確認後、不動産登記手続を行い完了後（【別紙4】の3）の書類を町に提出すること。

【別紙 1】 事業用地

1. 事業用地の立地条件は以下の通り

用地 番号	校区	項目	内容	備考
1	平山校区 (平山小学校)	所在地	南種子町平山前ノ田 149 番 (地籍登記後の予定番地)	130 番 2・148 番・149 番・150 番・151 番・ 152 番・154 番・154 番 1 を合筆
		用地面積	5,364 m ²	
		用途地域	指定なし(都市計画区域外)	
		地目等	旧平山中学校跡地	
		その他	町有地	
2	茎永校区 (茎南小学校)	所在地	南種子町茎永東馬渡 610 番 1	
		用地面積	1,257 m ²	
		用途地域	指定なし(都市計画区域内)	
		地目等	雑種地	
		その他	民有地購入予定	
3	下中校区 (花峰小学校)	所在地	南種子町中之下壽珠田 1015 番 1	
		用地面積	471 m ²	
		用途地域	指定なし(都市計画区域内)	
		地目等	畑	
		その他	民有地購入予定	
4	西之校区 (西野小学校)	所在地	南種子町西之中野 1823 番 2	
		用地面積	3,900 m ²	
		用途地域	指定なし(都市計画区域内)	
		地目	山林	
		その他	町有地	
5	島間校区 (島間小学校)	所在地	南種子町島間今出川 5654 番 5, 5654 番 6, 5654 番 7, 5655 番 3, 5655 番 4	
		用地面積	939.02 m ² (上記番地合計)	
		用途地域	指定なし(都市計画区域外)	
		地目	宅地, 雑種地	
		その他	町有地	
6	長谷校区 (長谷小学校)	所在地	南種子町中之上摺久保 1794 番 61	
		面積	2,356.16 m ²	
		用途地域	指定なし(都市計画区域内)	
		地目	宅地	
		その他	町有地	

(注 1) 各用地の於いて、合筆、用地転用等の手続きが必要な場合は基本協定締結までに町が手続きを行う。

(注 2) 民有地の購入

・校区 2 は、2022 年 9 月 20 日現在、購入手続き進行中。

・校区3は、農地転用手続き完了後、購入手続き実施（2022年11月末見込）。

2. 位置図等

- ①航空写真 (添付図①参照)
- ②事業対象地位置図 (添付図②参照)
- ③事業対象地字図 (添付図③参照)

3. インフラ整備状況等

- ①道路・上水道整備状況図 (添付図④参照)

【別紙2】用地別要件

各用地の調査等は、参加資格通知受領後、事前調査申請書（様式1-3）に必要事項を記載し町に申し出ること。町は、特段の理由がない限り調査を認める。

（1）用地番号1__平山校区

ア 既存出入口

- ① 既存出入口（幅員約4m）の勾配の調整（緩和）
- ② 既存側溝の再敷設・補修
- ③ ①付近の木柱等の撤去

イ 住宅用地までの道路の整備

- ① 車のすれ違いの安全を考慮した幅員を確保すること。
- ② 当該用地は、旧平山中学校跡地のグラウンド内に整備することから、雨水排水について十分に配慮した道路の整備を行うこと。

ウ 本施設の配置上支障となる樹木等の移設

- ① 樹木等が道路、住宅用地にかかる場合は移植すること。
- ② 移植先は、用地内で提案すること。また、落ち葉や果実の落下による敷地内の汚れ、木につく害虫等の影響を入居者を与えない場所とすること。



既存出入り口付近



(2) 用地2 荃永校区

ア 敷地内の樹木は、㊸エリアを除いて伐採撤去する。

※㊸の樹木は防風林として使用する。整備に於いて剪定を行うこと。

イ ㊹エリア内にある石及び敷地内にある提案に於いて不要と判断する石は撤去すること。

※石を活用した整備の提案は歓迎する。

ウ 車等の出入口は、近隣住民及び関係者と協議し提案を行うこと。



(3) 用地3 下中校区

ア 住宅用地の配置については、提案とする。



(4) 用地4 西之校区

ア 用地内㊸赤線内(約2043㎡)の樹木伐採撤去及び伐根を行うこと。

※ 伐採する樹木は竹が中心であるため、再生しないよう配慮すること。

※ 地目が山林であるため、森林法に基づき伐採届を提出する必要がある。届出は町が行うので、伐採業務を行う事業者は、伐採開始予定の1か月以上前までに町に連絡すること。(手続きは町が行う。)

イ 住宅用地の配置は提案とする。

ウ 住宅整備で出る余剰地も、今後、移住定住者等の戸建て住宅用地として活用できるよう整地すること。(整地のみで、区画割り等は必要ない。)



(5) 用地5 島間校区

- ア 用地内①赤線内の樹木伐採撤去及び伐根を行うこと。
※伐採する樹木は竹が中心であるため、再生しないよう配慮すること。
- イ ②幹40cm程度の単独木有り（高さ約1.5m程度）
- ウ ③は、公営住宅整備予定地（5654-1番地）で、戸建て住宅2棟建設予定。
- エ ④部分は、舗装不要（公営住宅整備時舗装予定。）
- オ 建設する住宅用の駐車場とは、別に公営住宅用の駐車場を4台分整備すること。



(6) 用地6 長谷校区

- ア 住宅建設用地内の樹木伐採撤去及び伐根を行うこと。
- イ ㊸の家屋（公営住宅の増設部分）は、建物配置に支障となる場合は解体すること。
- ウ ㊹のコンクリート舗装は撤去しアスファルト舗装（駐車場として使用する場合）すること。
- エ ㊺は、小学校への入出口として確保し、建物、設備、駐車等には使用しないこと。



【別紙3】 建物規模

1. 校区別規模・概要

(1) 規模一覧

規模	整備個所数	計	備考
4戸(2戸×2階)	1校区	4戸	
6戸(3戸×2階)	4校区	24戸	
8戸(4戸×2階)	1校区	8戸	
合計	6校区	36戸	

(2) 施設内容

校区	項目	内容	備考
平山校区, 荃永校区 西之校区, 島間校区	戸数	6戸(3戸×2階)	
	住戸内面積	2LDK(51㎡程度)	
	構造	RC	
	駐車場	戸当り2台+来客2台程度 (計14台程度)	
	駐輪場	1台/戸 (計6台)	
	その他	フェンス等(町担当者と調整すること)	
下中校区	戸数	4戸(2戸×2階)	
	住戸内面積	2LDK(51㎡程度)	
	構造	RC	
	駐車場	戸当り2台+来客2台程度 (計10台程度)	
	駐輪場	1台/戸 (計4台)	
	その他	フェンス等(町担当者と調整すること)	
長谷校区	戸数	8戸(4戸×2階)	
	住戸内面積	1LDK(41㎡程度) 2戸 2LDK(51㎡程度) 6戸	
	構造	RC	
	駐車場	戸当り2台+来客2台程度 1LDKは1台 (計16台程度)	
	駐輪場	1台/戸(8台)	
	その他	ごみ集積場, フェンス等(町担当者と調整すること)	

(3) 用地5(島間校区)について

用地5は公営住宅建設予定地が隣接している。公営住宅建設予定地内には、同住宅の駐車場を確保するスペースが取れない可能性があるため、用地5内に公営住宅向け駐車場を別途4台分確保整備すること。

用地詳細は、「【別紙3】(5)用地5 島間校区」を参照。

【別紙4】提出書類

町が求める、書類、設計図書は、以下の通り。ただし、内容は確定ではない、その都度町に確認すること。下記以外の提出書類等についても同様に町確認のうえ提出すること。

1. 実施設計提出資料

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-3版 (原図) A-4版 (観音綴じ)	1部 3部
電気設備設計図	A-3版 (原図) A-4版 (観音綴じ)	1部 3部
機械設備設計図	A-3版 (原図) A-4版 (観音綴じ)	1部 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	3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

2. 工事着手時

名称	部数
施工計画書 (安全管理体制, 現場代理人, 工程表を含む)	1部
建築確認済証の写し	1部

3. 不動産登記手続完了

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-3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

◆本事業に関する町の担当部署

南種子町 企画課 企画開発係

住所：〒891-3792 鹿児島県熊毛郡南種子町中之上2793番1

電話：0997-26-1111 F A X：0997-26-1116

e-mail：kaihatsu1@town.minamitane.lg.jp

ホームページ：http://www.town.minamitane.kagoshima.jp/