

川西市花屋敷団地等建替事業
要求水準書（案）
（市営住宅整備編）

平成29年12月25日

川 西 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	事業実施にあたっての基本的事項	2
1	事業の概要	2
2	業務の範囲	3
3	事業用地に関する事項	4
4	遵守すべき法令等	6
第3	事業全体に関する要求水準	11
1	事業用地に関する条件	11
2	事業実施手順	12
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	事前調査に関する業務	24
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務	25
5	建替住宅等の整備に関する業務	30
6	関連する施設整備に関する業務	35
7	その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務	36
	別紙1 施設設計要領	
	別紙2 住宅性能評価の等級	
	別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト	
	別紙4 修繕費負担区分表	

- 別添資料1 事業用地現況関連図
 - 1 - 1 事業用地等面積図
 - 1 - 2 事業用地等詳細図
 - 1 - 3 事業用地等求積図
 - 1 - 4 事業用地等求積表
- 別添資料2 アスベスト使用状況事前調査結果及び関連資料
 - 2 - 1 花屋敷団地A棟断面詳細図
 - 2 - 1 石綿障害予防規則第三条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書
 - 2 - 2 花屋敷団地A・B・C棟外壁石綿含有率調査 分析結果報告書
- 別添資料3 川西市花屋敷一丁目地内における地歴調査結果
- 別添資料4 花屋敷団地建替事業地質調査等業務 仕様書
- 別添資料5 川西市花屋敷一丁目地内における土壌汚染状況調査計画書
- 別添資料6 既存住宅等関連図（参考図）
 - 6 - 1 既存住宅配置図
 - 6 - 2 既存住宅住戸平面図
 - 6 - 3 既存住宅標準平面図
 - 6 - 4 既存住宅標準立面図
 - 6 - 5 既存住宅標準断面図
- 別添資料7 事業用地等概要図
- 別添資料8 給排水関連図
- 別添資料9 水道関連図
- 別添資料10 下水道関連図
- 別添資料11 ガス管関連図
- 別添資料12 NTT・関西電力整備状況図
 - 12 - 1 NTT電柱配置図
 - 12 - 2 関西電力電柱配置図

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

川西市花屋敷団地及び川西市絹延団地は昭和44～59年に建てられた市営住宅であり、老朽化が進み耐震性能やバリアフリー性能が不足している課題を抱えている。

このため、川西市（以下「市」という。）は、川西市公営住宅基本計画（平成25年12月策定）に基づき、川西市花屋敷団地A・B・C棟（同団地全体を以下「花屋敷団地」又は「本団地」、花屋敷団地A・B・C棟の各棟をそれぞれ「A棟」「B棟」「C棟」という。）及び絹延団地1・2号棟（同団地全体を以下「絹延団地」、絹延団地1・2号棟の各棟をそれぞれ「1号棟」「2号棟」という。）を花屋敷団地が立地する区域に集約して建て替える川西市花屋敷団地等建替事業（以下「本事業」という。）を実施する。

また、本事業の実施にあたっては、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新及び事業費の縮減等を実現するため、「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、PFI事業により実施する。

「川西市花屋敷団地等建替事業要求水準書（市営住宅整備編）」（以下「要求水準書」という。）は、本事業のうち市営住宅の整備に関する業務（以下「市営住宅整備業務」という。）について、PFI法に基づき、市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（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。

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、入札公告時に公表する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。

第2 事業実施にあたっての基本的事項

1 事業の概要

市は、本事業において167戸の市営住宅（住戸仕様の市営住宅（以下「建替住戸」という。）166戸、店舗仕様の市営住宅（以下「建替店舗」という。）1戸、以下では建替住戸と建替店舗を併せて「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、平成35年3月の予定である。

本事業の実施に際して、事業者は以下の業務を行う。

ア 花屋敷団地のうちA棟及びC棟に関連する既存の市営住宅及び付属施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。B棟及びB棟に隣接する民間地権者が所有する分譲棟（以下「分譲棟」という。）並びに絹延団地は解体撤去の対象外とする。

イ 新たに167戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する施設整備を行う。なお、建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅等整備用地」、建替住宅等整備用地を含み関連する施設整備を行う用地を以下「事業用地」という（別添資料7「事業用地等概要図」参照）。

ウ 花屋敷団地A棟の入居者の仮移転並びに花屋敷団地及び絹延団地の入居者の本移転に関する業務（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編）による。

なお、本事業における市営住宅整備業務とは、上記「1 事業の概要」のうち、ア及びイを指すものであり、次に示す「2 業務の範囲」では、市営住宅整備業務の範囲を示すものとする。

2 業務の範囲

事業用地において事業者が実施する市営住宅整備業務の範囲は、次のとおりとする。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査
- (イ) アスベスト含有材使用状況調査
- (ウ) PCB 含有調査

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

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅等の基本設計・実施設計
- (イ) 建替住宅等の建設工事
- (ウ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (エ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (オ) 内覧会対象住戸の整備
- (カ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (キ) 化学物質の室内濃度測定

エ 関連する施設整備に関する業務

- (ア) 事業用地東側市道の再整備に関する設計、工事及び工事監理
- (イ) 事業用地南側の敷地境界周辺の整備に関する設計、工事及び工事監理

オ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- (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き
- (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・対応（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 建替住宅の仮使用認定申請手続き
- (カ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- (キ) 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- (ク) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- (ケ) 会計実地検査の支援
- (コ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 事業用地に関する事項

(1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

区 分	概 要
所在	川西市花屋敷一丁目
事業用地全体の面積	約4,825.40㎡
用途地域	第二種住居地域
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
高度地区	指定なし
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5m を超え 10m 以内 / 10m を超える範囲)	4時間 / 2.5時間
その他	-

(2) 事業用地関係図面等 (下記 別添資料を参照のこと)

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 事業用地現況関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 1
- イ アスベスト使用状況事前調査結果及び関連資料・・・・・・・・別添資料 2
- ウ 川西市花屋敷一丁目地内における地歴調査結果・・・・・・・・別添資料 3
- エ 花屋敷団地建替事業地質調査等業務 仕様書・・・・・・・・別添資料 4
- オ 川西市花屋敷一丁目地内における土壌汚染状況調査計画書・・別添資料 5
- カ 既存住宅等関連図 (参考図)・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 6
- キ 事業用地等概要図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 7

(3) インフラ整備状況等 (下記 別添資料を参照のこと)

事業用地のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- ア 給排水関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 8
- イ 水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 9
- ウ 下水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 10
- エ ガス管関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 11
- オ NTT・関西電力整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 12

(4) 土地利用履歴

事業用地の土地利用履歴については、「別添資料 3 川西市花屋敷一丁目地内における地歴調査結果」に示すとおりである。

なお、市は、別添資料 5「川西市花屋敷一丁目地内における土壤汚染状況調査計画書」に基づき土壤汚染調査を実施し、土壤汚染対策法第 14 条に基づく区域指定申請を行う予定である。

(5) 埋蔵文化財

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、かつ、工事の実施に支障はない。万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、文化財保護法等に基づき、速やかに市教育委員会社会教育・文化財課に届け出て、これらの処置等について協議し、事業者の責任において保存の対策を講じること。

4 遵守すべき法令等

(1) 遵守すべき法令及び条例等

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、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

【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 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- タ 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）
- 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 公共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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 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）
- ハ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ヒ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）

- フ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ヘ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ホ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- マ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ミ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ム 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- メ 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）
- モ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ヤ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ユ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ヨ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ラ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- リ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ル 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）
- レ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ロ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）

【条例等】

- ア 兵庫県建築基準条例（昭和 46 年兵庫県条例第 32 号）
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年兵庫県条例第 28 号）
- エ 兵庫県受動喫煙の防止等に関する条例（平成 24 年条例第 18 号）
- オ 兵庫県総合治水条例（平成 24 年兵庫県条例第 20 号）
- カ 川西市市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年川西市条例第 24 号）
- キ 川西市都市景観形成条例（平成 5 年川西市条例第 1 号）
- ク 川西市火災予防条例（昭和 37 年川西市条例第 17 号）
- ケ 川西市環境基本条例（平成 18 年川西市条例第 34 号）
- コ 川西市環境保全条例（昭和 48 年川西市条例第 49 号）
- サ 川西市水道事業給水条例（昭和 34 年川西市条例第 18 号）
- シ 川西市下水道条例（昭和 49 年川西市条例第 27 号）
- ス 川西市参画と協働のまちづくり推進条例（平成 22 年川西市条例第 16 号）
- セ 川西市暴力団排除に関する条例（平成 24 年川西市条例第 5 号）
- ソ 川西市個人情報保護条例（平成 6 年川西市条例第 16 号）

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等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 公営住宅等整備基準（平成 10 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 監修）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 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 監修）
- サ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・調査編・建築編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- シ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ス 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- 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～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- 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監修）
- タ 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建築課監修）
- チ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ツ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- テ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ト 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- ナ 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- ニ 建築設備計画・設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- ヌ 測量法測量作業規定準則（国土交通省）

- ネ 川西市開発行為等指導要綱
- 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（（社）日本道路協会）
- ヒ 舗装設計施工指針（（社）日本道路協会）
- フ 舗装設計便覧・施工便覧（（社）日本道路協会）
- ヘ 道路排水工指針（（社）日本道路協会）
- ホ コンクリート標準示方書（土木学会）
- マ 道路照明施設設置基準（道路協会）
- ミ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考とすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編
（建設省住宅局住宅整備課監修）
- エ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- オ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- カ 建築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）
- キ 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）

(4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とすること。すべて最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定すること。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）

オ 土木工事積算基準（国土交通省）

(5) その他

上記(1)から(4)までに關するすべての關連施行令・規則・基準等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり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のこと。

第3 事業全体に関する要求水準

1 事業用地に関する条件

(1) 事業用地の使用に関する条件

- ア 事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事着手から市営住宅整備業務の完了までの間は、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。
- イ 事業用地の使用期間中は、事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

(2) 土地利用の基本的な考え方

- ア 本団地、分譲棟及び事業用地の東側に隣接する市道（以下「事業用地東側市道」という。）を挟んで隣接する市営花屋敷団地D棟（以下「D棟」という。）については、「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」という。）区域が設定されているが、市は、本事業の実施にあたり、本事業の入札公告までを目的として上記既存の一団地認定適用区域の取消しを行う予定である。
- イ 一団地認定適用区域の取消しにあたっては、本事業では建て替えないB棟、分譲棟及びD棟について、B棟及び分譲棟についてはB棟の解体撤去（市が別途実施）を前提に分譲棟の単独敷地により、D棟については存続を前提に単独敷地により、それぞれ建ぺい率、容積率及び日影等が適法となるよう建替住宅等整備用地等の設定を行う予定である。
- ウ 本事業では、C棟の解体撤去の前に建替住宅を完成させ、建替住宅の仮使用認定を取得した上で入居者の本移転を行う必要がある。このため、建替住宅等の整備にあたっては、敷地の造成にあたり切り盛り高さが50cmを超えない計画とするなど都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としないよう、市営住宅整備業務の計画を行うこと。

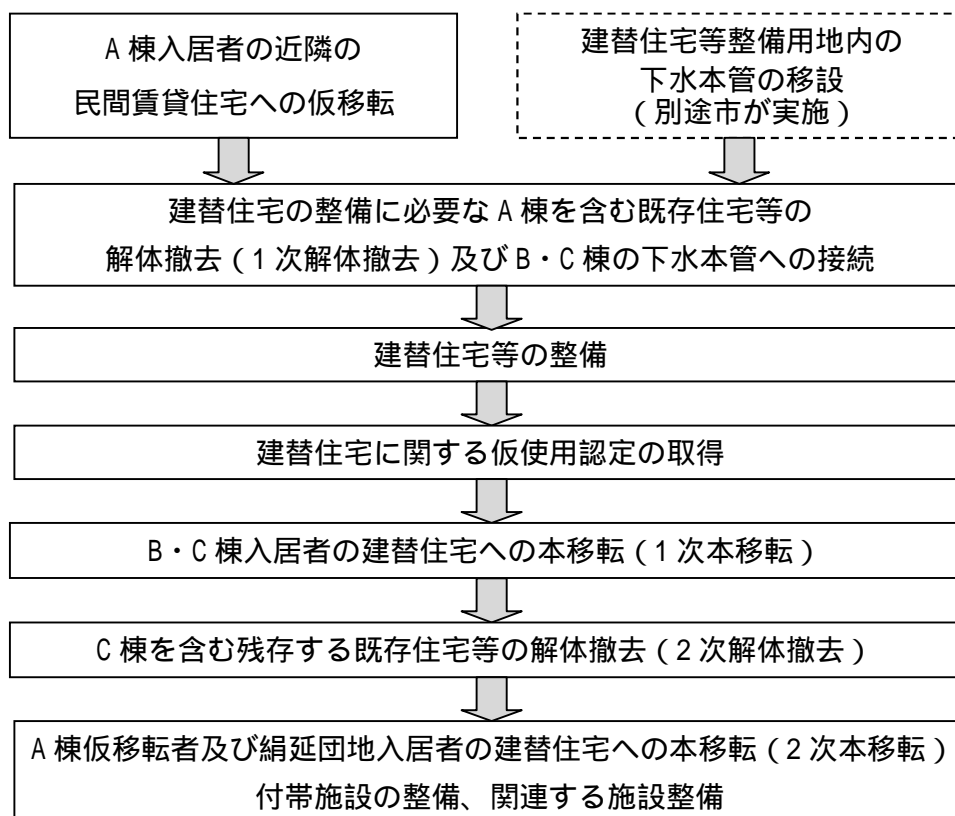
(3) 建替住宅等整備用地に関する条件

- ア 市は、一団地認定区域の取消しにあたり、分譲棟の建替えや市が別途行うB棟の解体撤去後の環境整備に備えて、B棟及び分譲棟を含む一体の区域を留保地（以下「留保地」という。）として残す計画であり、一団地認定適用区域の取消しに関する庁内協議の前提として、約590㎡の留保地（別添資料7「事業用地等概要図」参照）を設定している。
- イ 建替住宅等整備用地については、市が事業用地から留保地及び事業用地南・西端の水路敷水路を除き設定した建替住宅等整備用地（別添資料7「事業用地等概要図」参照）とすること。

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。

図 本事業の基本的な実施手順



また、本事業に関する具体的な工程計画は、実施方針別紙5「建替事業工程表」とする。ただし、詳細については、事業者の提案に基づき市が承諾した工程計画による。

ア A棟入居者の近隣の民間賃貸住宅への仮移転

(ア) A棟入居者の近隣の民間賃貸住宅（以下「仮住戸」という。）への仮移転を行うこと。

(イ) 仮移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

イ 建替住宅等整備用地内の下水本管の移設（市が別途実施）

(ア) 周辺住宅地と事業用地東側市道を結ぶ建替住宅等整備用地を占用して敷設されている下水本管（A～C棟の下水道も接続）について、市は、本事業とは別途事業として、既存住宅等建替住宅等用地北端に新たな下水本管を埋設し、事業用地東側市道の下水本管に接続する予定である。

(イ) 市が別途行う上記下水本管の移設工事は、事業者が実施する既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去）に着手する前に完了する予定である。

ウ 建替住宅の整備に必要な A 棟を含む既存住宅等の解体撤去（1 次解体撤去）

- (ア) 仮移転完了後、建替住宅等の整備にあたり既存住宅等の解体撤去が必要な A 棟を含む区域（B・C 棟を含むことは不可）を対象に既存住宅等（建替住宅等整備用地を占有する下水本管及び埋設されている浄化槽を含む）の解体撤去を行うこと。
- (イ) A 棟の既存住宅等の解体撤去にあたり、B・C 棟の存続に必要な次に示す工事や対策等を、B・C 棟の入居者の生活の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
- a. B・C 棟 への敷地外からのアプローチ通路については、利便性にも配慮した上で、安全性を確保すること。
 - b. 電気室や受水槽など電気、水道、下水道、電柱等のインフラ設備について、移設や切り回し等の必要な工事や手続き等を適切に実施すること。
 - c. B・C 棟の下水道管の移設・切り回し等については、市が別途移設した下水道本管に接続させ、当該接続後に建替住宅等整備用地を占有する下水本管を撤去すること。なお、一時的に既設の下水本管の一部を残存させ、B・C 棟の下水道管の接続位置を変更することも可とするが、最終的には市が別途移設した下水道本管に接続させ、当該接続後に既設の下水本管はすべて撤去すること。
 - d. B・C 棟の入居者が必要とする駐車場については、市が別途確保するため、すべて廃止し撤去することは可とする。
 - e. 駐輪場については、B・C 棟の入居戸数分（45 台）を確保すること。

エ 建替住宅等の整備

- (ア) 建替住宅等整備用地において、建替住宅（167 戸すべて）と必要な付帯施設を整備し、市に引渡すこと。
- (イ) 付帯施設のうち、集会所及び駐輪場についてはすべて整備すること。緑地やオープンスペース等それ以外の付帯施設については、この時点でどこまで整備するかについては事業者の提案による。
- (ウ) 駐輪場については、一時的に一部を仮設駐輪場として整備することも可とする。
- (エ) 第 1 次解体撤去時に仮設駐輪場を整備した場合は、「ク 付帯施設の整備」が完了するまで、当該仮設駐輪場を存続させることは可とする。

オ 建替住宅に関する仮使用認定の取得

(ア) 本事業において建替住宅の建築行為に関する関係法令を遵守するためには、C棟を解体撤去した上で、建築基準法第7条第5項に基づく建替住宅に関する検査済証の交付を受ける必要があるが、C棟の入居者の本移転にあたっては、C棟の解体撤去前に建替住宅を使用できるようにしておくことが必要である。

(イ) そのため、整備した建替住宅について建築基準法第7条の6に基づく仮使用が可能となるよう、仮使用に関する認定申請を行い、認定書の交付を受けること。

カ B・C棟入居者の建替住宅への本移転（1次本移転）

(ア) 建替住宅に関する仮使用認定の取得後、速やかにB・C棟入居者の建替住宅への本移転を行うこと。

(イ) 1次本移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

キ C棟を含む残存する既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去）

(ア) 本移転完了後、C棟を含む事業用地に残存するすべての既存住宅等（B棟及び分譲棟は含まない）の解体撤去を行うこと。なお、C棟は、B棟及び分譲棟とは別棟として設計・施工されている（別添資料6「既存住宅等関連図（参考図）」参照）。

(イ) 残存する既存住宅等の解体撤去にあたり、建替住宅や分譲棟の入居者の生活の安全性や利便性に支障をきたさないように、次に示す工事や対策等を適切に行うこと。

- a. 建替住宅への敷地外からのアプローチ通路については、仮設でも可とするが、利便性にも配慮した上で、安全性を確保すること。
- b. 解体撤去区域に既存駐輪場や仮設駐輪場を含むため、解体撤去区域外に必要な台数分（100台）の駐輪場（仮設でも可）を確保すること。
- c. 分譲棟の2階以上の入居者の敷地外へのアプローチ通路の確保にあたり、B棟の屋内共用通路や屋外階段を使用できるよう、屋内共用通路上の両棟の境界上設置物を撤去するとともに、安全性確保のための必要な措置を講じること。

ク A棟仮移転者及び絹延団地入居者の本移転（2次本移転）

(ア) 2次解体撤去の完了後、速やかにA棟仮移転者（近隣の民間賃貸住宅への仮移転者）及び絹延団地入居者の建替住宅への本移転を行うこと。

(イ) 2次本移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

ケ 付帯施設の整備

2次解体撤去の完了後、建替住宅等の整備時に整備した付帯施設以外のすべての付帯施設を整備すること。

コ 関連する施設整備

付帯施設の整備に合わせて、建替住宅等の整備に関連する次に示す施設整備を行うこと。

(ア) 事業用地東側市道の再整備

- a. 事業用地東側市道の別添資料7「事業用地等概要図」に示す区域について、道路法第24条に規定する基準を満足するように再整備を行うこと。
- b. 再整備にあたっては、整備内容等についてあらかじめ道路管理者（みどり土木部道路公園室道路管理課）と協議の上、適切に行うこと。

(イ) 事業用地南側の敷地境界周辺の整備

- a. 水路の安全対策
事業用地の南側敷地境界に存する水路（別添資料7「事業用地等概要図」参照）について、転落防止柵の設置等安全対策を行うこと。
- b. C棟解体撤去後の敷地整備
C棟の既存住宅等の解体撤去後、事業用地と建替住宅等整備用地の間の敷地（別添資料7「事業用地等概要図」参照）について、同敷地内や周辺用地（建替住宅等整備用地、留保地）との段差の解消を行うとともに、建替住宅等整備用地の外構と調和し、維持管理の容易性に配慮した舗装整備を行うこと。
- c. C棟と接する分譲棟屋外階段への転落防止柵の設置
C棟の既存住宅等の解体撤去後、C棟と接していた屋外階段のうち柵のない箇所について、転落防止柵を設置すること。
- d. C棟と接する分譲棟外壁等の補修等
C棟と接していた分譲棟の外壁等について、補修が必要な箇所については補修を行うとともに、防水や塗装など適切な工事を行うこと。
- e. B棟への不法侵入防止対策
B棟については、本事業では解体撤去は行わないが、別途解体撤去等を実施する時期まで利用しないため、C棟と接する分譲棟屋外階段への転落防止柵の設置後、B棟と分譲棟の屋内共用通路境界及びB棟屋外階段出入口に、柵の設置など適切な不法侵入防止対策を実施すること。

第4 市営住宅整備業務に関する要求水準

1 施設計画の基本方針

次に示す各項目の内容を十分に考慮した上で施設計画を作成すること。

ア 入居者管理への配慮

- (ア) 建替住宅等整備用地における公共空間（エントランスホール、EV・階段ホール、廊下、オープンスペース・緑地等の外部空間等）は、入居者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、あらゆる入居者にとり管理及び生活がしやすいものとする。
- (イ) 耐候性や耐久性に配慮するとともに、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の過度な負担とならないよう配慮する。

イ 良好なコミュニティの形成

- (ア) 住棟や集会所、オープンスペース・緑地、通路等の配置及び住棟における住戸や公共空間（エントランスホール、EV・階段ホール、廊下等）の計画にあたっては、厳しい敷地条件の中でも、多様な年齢層からなる市営住宅入居者のコミュニケーション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なされるよう工夫する。
- (イ) 住戸の配置計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子のみの世帯等）等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮する。

ウ 良好な住環境の確保

- (ア) 住棟及び住戸は、安全性上、防犯性上、衛生上及び耐久性上、必要な構造及び設備を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー等の条件について、厳しい敷地条件を十分考慮に入れて検討した上で計画する。
- (イ) 良好な住環境を確保するため、住戸の間口は、間口方向に室内有効寸法3.3mを最低限確保するとともに、可能な限り直接外気に接する開口部のない居室（DKを除く）の計画は避け、仮に計画する場合は、バルコニー方面の間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置する。
- (ウ) 安全性や防犯性、快適性、維持管理、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模のオープンスペース、緑地、通路等を適切な位置に配置する。

エ 周辺環境への配慮

- (ア) 日照や採光、風害、電波障害、プライバシー、防災など周辺の住環境に配慮する。
- (イ) 建物の規模・配置は、圧迫感等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させたり建物高さを抑えるなど周囲の環境に配慮する。特に、密集住宅地が隣接する敷地西側への配慮から、次に示す条件を遵守する。
 - a. 建替住宅の西側外壁については、敷地境界線から、別添資料 7「事業用地等概要図」に示す後退距離以上後退させる。
 - b. 建替住宅の地盤面については、A 棟と同水準の高さに設定する。
 - c. 建替住宅等用地の南側及び西側に接する住宅地に面する住戸については、同住宅地のプライバシーの確保や落下物対策を適切に実施する。
- (ウ) 建物が隣接して密集している状況下で工事を行うことを踏まえ、解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮する。

オ ユニバーサルデザインへの配慮

- (ア) 建替住宅等整備用地内及び建替住宅から接道する東側市道までの動線については、可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等が不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努める。
- (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、高齢者や障がいのある人等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる環境を確保する。

カ 意匠・景観への配慮

- (ア) 単調で画一的な意匠を可能な限り避けるとともに、周辺のまち並みと調和した景観の形成を図る。
- (イ) 川西市景観計画において景観形成の基本理念とする「生活する中で“居心地の良さ”と“愛着や誇り”を実感できる“ふるさと景観”の形成」に資する花屋敷団地をめざす。ただし、デザイン優先による整備費や維持管理費の増大、日照・通風・安全を損なうデザイン、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように留意する。

キ 環境への配慮

- (ア) 事業用地の気候（特に卓越風）等の立地条件をよく理解した上で、住棟内及び住戸内の検討を行う。
- (イ) CASBEE における B+の評価ランクの取得、太陽光発電などの省エネルギー設備やリサイクル材、エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC02 縮減など環境配慮を率先する。
- (ウ) 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」に定める緑地面積の確保に努める。

ク 市営住宅の維持管理への配慮

- (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。
- (イ) 使用資材の選定にあたっては、空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用する。

2 施設計画に関する条件

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規模、仕様等の要求水準は、別紙1「施設設計要領」に基づくこと。

(1) 建替住宅

建替住宅（建替住戸及び建替店舗）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、別紙1「施設設計要領」による。

ア 整備戸数及び住宅タイプの構成

- (ア) 167戸の市営住宅（建替住戸166戸、建替店舗1戸）を整備すること。
- (イ) 住宅タイプ別の整備戸数は、下表のとおりとする。
- (ウ) 建替住戸の住宅タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住宅タイプが偏ることのないようにし、地域コミュニティの形成に配慮した構成とすること。
- (エ) 建替住戸は、原則として左右反転タイプを除き、住宅タイプ毎に同一の間取りとすること。
- (オ) 車いす住戸は1階に確保すること。

整備する住宅タイプ		専有面積 ¹	整備戸数 ²
建 替 住 戸	1DK	約 30 m ²	21戸
	1LDK	約 40 m ²	49戸
	2DK	約 50 m ²	73戸
	3DK	約 60 m ²	21戸
	車いす2DK	約 60 m ²	2戸
建替店舗		約 40 m ²	1戸
計			167戸

1：専有面積の算定にあたっては壁芯計算とし、1DKを除く建替住戸及び建替店舗とも上記面積の3%未満の増減は認める。1DKについては30m²以上を確保すること。また、専有面積には、住宅内のPSの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するPS及びメーターボックスの面積は含めない。

2：各住宅タイプの整備戸数については、車いす2DK及び建替店舗を除き、±2戸までの増減を可能とする。

イ 規模・階数

- (ア) 整備する建替住宅167戸の専有面積の合計は、7,660m²以上とすること。
- (イ) 建物の階数を8階建て以下とすること。

ウ 住棟の形態・配置

- (ア) 建替住戸については、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、住宅タイプによらず、主寝室又は DK（原則として 1 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。また、周辺建物による日影については分譲棟及び東側の D 棟（B 棟は別途市が解体するため日影を考慮しなくてよい）による日影の影響を可能な限り受けないように配慮すること。

エ 建替店舗

- (ア) C 棟 1 階の既存の飲食店の建替店舗として、居住機能のない専用店舗を 1 戸整備すること。
- (イ) 立地条件については可能な限り現位置と同条件となるように配慮し、1 階に配置するとともに、建替住宅等整備用地の南東角地付近の事業用地東側市道に面する位置に配置すること。
- (ウ) 建替店舗の来店者専用駐車場は不要とするが、「(2)付帯施設 ア駐車場」に規定する駐車区画と同規模の荷捌き車両 1 台分（事業用地東側市道から搬出入）の駐車スペースを確保すること。
- (エ) 事業用地東側市道からの視認性や来店者の出入りのし易さに配慮すること。
- (オ) スケルトン状態で市に引き渡すこととし、配管の立ち上げ箇所等については、市と協議の上、決定すること。

(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、別紙1「施設設計要領」による。

ア 駐車場

- (ア) 平面式駐車場（立体駐車場は不可）として、整備戸数の約 30%（51 台）以上をバランスよく整備すること。
- (イ) 駐車施設は 1 台につき幅 2.4m（端部 2.6m）、奥行き 5m とし、当該駐車施設内の車路の有効幅員は、5.5m 以上とすること。
- (ウ) 車いす用駐車区画は、車いす利用者の移動動線に配慮した位置に配置すること。
- (エ) 駐車場の出入り口については、歩行者出入り口と交錯しない位置に 1 か所整備し、ロボットゲートを設置しないものとする。

イ 駐輪場

- (ア) 居住者の日常生活における利便性を考慮した位置（建替住宅の 1 階も可）に配置すること。
- (イ) 平面式駐輪場として、整備する住戸数の 140%（234 台）以上を整備すること。
- (ウ) すべて屋根付きとすること。
- (エ) 駐輪区画は、1 台につき幅 0.5m、奥行き 2.0m とすること。

ウ 集会所

- (ア) 150 m²（10%程度の面積増減可）の集会所を整備すること。
- (イ) 集会所は、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、周辺住民の利用にも配慮した位置に、住棟内又は独立棟の平屋建てとして整備すること。
- (ウ) 荷物等の搬入ができるように車の寄り付きを可能とすること。
- (エ) バリアフリーに配慮した構造とすること。

エ ごみ置場

- (ア) 可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を建替住宅等整備用地に 1 か所設けること。
- (イ) 入居者の利用のしやすさや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置することとし、詳細は、市美化環境部美化推進課と協議の上、定めることとする。

オ オープンスペース

- (ア) 建替住宅等整備用地内の自主管理施設として、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるオープンスペースを適切に整備すること。
- (イ) オープンスペースは、入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された空地として、可能な限り東側市道からアプローチできる位置にまとまりのある形で整備すること。

カ 緑地

- (ア) 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」に定める緑地面積の確保に努めること。
- (イ) 建替住宅等整備用地へのアプローチなど場所に応じて、中低木を中心に適切に植栽を行うこと。

キ 通路

- (ア) 建替住宅への建替住宅等整備用地外からのアプローチ通路については、事業用地東側市道から確保して適切に整備すること。

ク 建替住宅等整備用地の西側住宅地へ配慮した施設整備

- (ア) 建替住宅等整備用地の西側住宅地から事業用地東側市道への幅員 1.5m 以上の避難路を、建替住宅等整備用地内に確保すること。
- (イ) 避難路は、駐車場や駐輪場内の通路やオープンスペースで代替してよいものとし、工事期間中の確保は不要とする。
- (ウ) 西側住宅地との境界の建替住宅等整備用地内に、西側住宅地の雨樋から雨水を受ける側溝を整備すること。
- (エ) 側溝の整備にあたっては、西側住宅地の一部にある既存擁壁について、安全性を確保するように配慮し、必要に応じて安全対策を行うこと。

(3) 関連するインフラ施設

建替住宅等の整備に含まれる関連するインフラ施設に関する要求水準は、次のとおりとする。

ア 消防水利施設の整備

- (ア) 消防水利の基準(昭和39年12月10日消防庁告示第7号)及び川西市開発行為等指導要綱に基づき、防火水槽を設置すること。
- (イ) 消防はしご車等進入路および活動空地进行を確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については市消防本部と協議すること。

イ 雨水排水施設の整備

- (ア) 本事業に必要な雨水排水施設の整備については、川西市開発行為等指導要綱及び川西市公共下水道整備計画に基づき、市上下水道局と協議の上、適切に事務手続きを行った上で実施すること。
- (イ) 雨水排水は、事業用地東側市道の街渠に接続させること。

ウ 水道施設の整備

- (ア) 本事業に必要な水道施設の整備、撤去、移設、増径等については、市上下水道局と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。
- (イ) 川西市水道事業給水条例第32条に基づく水道工事分担金については、事業者の提案に応じて市上下水道局と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。
- (ウ) 川西市水道事業給水条例第34条に基づく手数料その他給水に必要な費用については、事業者の提案に応じて市上下水道局と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。なお、給水装置工事については、事業者の費用により行うこと。

エ 公共下水道の整備

- (ア) 周辺住宅地と事業用地東側市道を結ぶ建替住宅等整備用地を占用して敷設されている下水本管（A～C 棟の下水道も接続）については、本事業とは別に市上下水道局下水道技術室下水道技術課が、A 棟の解体撤去工事までに事業用地北端地に移設する予定である。
- (イ) 本事業に必要な下水道管の布設、撤去、仮移設等については、市上下水道局下水道技術室下水道技術課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。

オ 電気・ガス等の整備

電気、ガス等のインフラ整備については、川西市開発行為等指導要綱等市の各種基準に基づき、関係機関との協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。

カ 電柱等の移設

本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱等については、関係機関と協議の上、必要な手続きを行った上で適切に移設すること。

3 事前調査に関する業務

(1) 測量調査

- ア 事前に市が実施している測量調査に関する情報は、別添資料 1「事業用地現況関連図」に示すとおりである。
- イ 事業者において建替住宅等整備用地に関する敷地設定等本事業を進める上で必要な測量調査を必要な時期に適切に実施すること。
- ウ 測量調査の実施にあたっては、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 平成 23 年度版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 市は事前に、別添資料 4「花屋敷団地建替事業地質調査等業務仕様書」に基づき地質調査を実施中であり、結果については入札公告時に公表する予定である。
- イ 事業者において本事業を進める上で、市が実施している地質調査以外に必要と考える地質調査がある場合は、事業者の費用と責任において必要な時期に適切に実施すること。

(3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 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、別添資料 2「アスベスト使用状況事前調査結果及び関連資料」のとおりであり、A 棟にアスベスト含有吹付材の使用が、C 棟外壁（妻側）にアスベストを含有する塗装の使用がそれぞれ確認されている。
- イ アスベストの含有材使用状況調査結果及び本団地の建設年度から、ア以外についてはアスベスト含有吹付材は使用していないと判断しているが、市は、下地調整材、給水管、ボード類等にはアスベストを含有する材料が使用されている可能性があるかと判断している。
- ウ 事業者は、既存住宅等の解体撤去に先立ち、市が実施しているアスベスト含有材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。

(4) PCB 含有調査

- PCB を含有する電気機器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。

4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

(1) 解体撤去の対象

ア 事業用地内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を、「第 3 2 事業実施手順」に示す手順に従って 2 次に分けて解体撤去すること。

表 解体撤去対象となる主な既存住宅等の概要

棟	建築年	構造	階数	床面積	間取り	管理戸数
A 棟	昭和 45 年	RC 造	5 階	2,152 m ²	2DK	25 戸
					3DK	25 戸
					計	50 戸
C 棟	昭和 46 年	RC 造	5 階	2,683 m ²	2DK	20 戸
					2DK (店舗付き)	4 戸
					3DK	21 戸
					計	45 戸

床面積は図上計測による

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等（別添資料 6「既存住宅等関連図（参考図）」参照）は、基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、受水槽、浄化槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。）一切とし、地中埋設物等（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ 500 mm までのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分）を含むものとする。

ウ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

(2) 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密集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。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

ア 施工管理

(ア) 既存住宅等の解体撤去工事の施工中において、本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に、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。

- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 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。
- (エ) 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に、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び建設業法に基づく解体工事業に関する監理技術者を専任かつ常駐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。
- (カ) 本事業では「第3 2 事業実施手順」のとおり、2次に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う。このため、施工中も電気室や受水槽など電気、水道、下水道等のインフラ設備について、インフラ供給に支障をきたさないように移設や切り回し等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。
- (キ) 解体撤去工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、本団地及び周辺地域の住民並びに歩行者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) 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。
- (ケ) 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。
- (コ) 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、防音パネルによる養生、散水等の処置を講じること。
- (サ) 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。
- (シ) 過年度に市が実施したアスベスト使用状況事前調査により飛散性アスベストが使用された部位が確認され封じ込め工事を実施済みのA棟及びアスベストを含有する塗装の使用が確認されているC棟(妻側)については、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等も関係法令に基づき、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。なお、飛散性アスベストの処理費用は入札金額に含むものとする。

- (ス) 事業者が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「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、使用状況調査費用及び非飛散性アスベスト含有材（設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材）の処理費用については入札金額に含むが、事業者による調査の結果対策が必要となったアスベスト含有吹付材の処理費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。
- (セ) 事前調査の結果、PCBを使用した電気機器が確認された場合、市の指示に従い、市が指定する場所に移送する等の適切な措置を行うこと。PCBを使用していないことが確認された電気機器については、市の承認を得た上で、事業者の責任において適正に処理すること。

イ 廃棄物対策

- (ア) 「建築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。

ウ 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。

- (ア) 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、詳細は協議のうえ決定すること。
- (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) 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。

と。

- (オ) 土曜日に作業を行う場合は、市の承認を得たうえで、騒音、振動、車両運行等により周辺住民の生活環境に及ぼす影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行うこと。
- (カ) 日曜日、祝日に作業を行う場合は、音の出る作業を行わない、事前に近隣等に連絡する等、周辺住民に十分配慮して行うこと。

エ 工事車両の通行

- (ア) 事業用地の南側及び東側の市道は通学路になっている。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（道路管理者とは現地立ち合いも含む）を行い、可能な限り道路への影響が出ないように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。
- (ウ) 交通整理員は少なくとも事業用地の出入口に1名以上配置すること。また主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合は、事業用地南側市道からの進入経路上に交通整理員を追加配置するなどして、安全管理を徹底すること。
- (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。公道を汚した場合速やかに清掃を行うこと。

オ モニタリング

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、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、第1次解体撤去工事及び第2次解体撤去工事が完了したそれぞれの時点で、各工事の状況を正確に表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。
- (ウ) 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) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事について、工事期間中においては、事業者は工事監理者を専任かつ常駐で配置し、既存住宅等の解体撤去に関する工事監理業務を実施させること。
- (イ) 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」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。

イ モニタリング

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。

5 建替住宅等の整備に関する業務

(1) 建替住宅等の基本設計・実施設計

ア 基本的事項

- (ア) 設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する施設整備に関するすべての工事を対象とする。
- (イ) 事業者は、事業契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- (ウ) 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ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。
- (エ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や本団地全体の調和等に配慮すること。
- (オ) 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。
- (カ) 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。
- (キ) 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。
- (ク) 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。
- (ケ) 設計業務の実施にあたっては、別紙3「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

イ モニタリング

- (ア) 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、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- (イ) 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。
- (ウ) 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に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。
- (エ) 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

(2) 建替住宅等の建設工事

ア 施工管理

- (ア) 建替住宅等の建設工事の施工中において、本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に、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。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 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。
- (エ) 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に、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び監理技術者を専任かつ常駐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。
- (カ) 「第 3 2 事業実施手順」のとおり、2 次に分けて既存住宅等の建設工事を行う。このため、施工中も電気室や受水槽など電気、水道、下水道等のインフラ設備について、インフラ供給に支障をきたさないように移設や切り回し等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、建設工事を行うこと。
- (キ) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、本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) 事業用地東側市道の再整備にあたっては、車や歩行者等の通行等に配慮して適切に行うこと。
- (ケ) 建設工事の工法は、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すること。
- (コ) 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。

イ 廃棄物対策

「第 4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 イ 廃棄物対策」の要求水準に準ずるものとする。

ウ 作業日・作業時間

「第 4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 ウ 作業日・作業時間」の要求水準に準ずるものとする。

エ 工事車両の通行

「第 4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 エ 工事車両の通行」の要求水準に準ずるものとする。

オ 保険の付保等

- (ア) 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、労災保険等に加入すること。
- (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。

カ 完工検査

- (ア) 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に検査計画を作成し市の確認を受けることとし、市は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者は、完工検査及び設備・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。
- (エ) 施工中においても、市の要求に応じて、中間検査、随時検査(工事の施工工程において工事監督職員等が特に検査の必要があると認めた時に行う検査)及び部分引渡しにあたり必要となる出来高検査を受けること。

キ モニタリング

- (ア) 建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、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) 建設工事の進捗状況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) 建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 施工に関する検査または試験の実施について、事前に市に通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (オ) 建替住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 完了に伴う検査等を行う場合は、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ものとする。
- (キ) 建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の指定する様式等にて提出すること。
- (ク) 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。確認する材

料については協議を行った上、材料リストを市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

(3) 建替住宅等の建設に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (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。

イ モニタリング

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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、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し、監理報告書において整理すること。
- (エ) 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。

(4) 設計・建設住宅性能評価の取得

ア 要求性能

(ア) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこと。

(イ) 要求性能は、別紙 2 「住宅性能評価の等級」に示す基準以上とする。

イ 住宅性能評価の取得

(ア) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

(イ) 評価結果がア(イ)に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(5) 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、4つの住宅タイプ(1DK、1LDK、2DK、3DK)についてそれぞれ1戸ずつ(計4戸)、次に示す整備を行うこと。

(ア) 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。

(イ) 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。

イ 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編)による。

(6) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

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また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及び建設に関する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、工程計画を作成し、適切な管理を行うこと。

(7) 化学物質室内濃度測定

ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。

イ 測定方法等は、「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」を参考にすること。また、測定の実施にあたり、事前に測定計画を作成し市の確認を受けることとし、市は測定等に立ち会うことができるものとする。

6 関連する施設整備に関する業務

- ア 建替住宅等の整備に関連する施設整備を行うこと。
- イ 整備内容の詳細については、「第3 2 事業実施手順 コ 関連する施設整備」による。
- ウ 関連する施設整備に関する設計、工事及び工事監理に関する要求水準については、それぞれ、「第4 5(1)建替住宅等の基本設計・実施設計」、「第4 5(2)建替住宅等の建設工事」及び「第4 5(3)建替住宅等の建設に関する工事監理」の要求水準に準じること。

7 その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

(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き

ア 建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可）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滞なく行うこと。なお、一団地認定適用区域の取消しのほか必要な行政手続き等の内容については、「第3 1(2)土地利用の基本的な考え方」による。

イ 事業者は、アに記載する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

ア 電波障害調査

(ア) 本事業に必要となる電波障害調査は、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。

(イ) 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

(ア) 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。

(イ) 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

(ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、工事の着工前、工事期間、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・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・対応

ア 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民（本団地の入居者を含む）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。

イ 解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣（B・C棟及び分譲棟を含む）に対する悪影響等が生じないよう、近隣への生活環境に影響を与えない工法の選定及び施工方法を採用すること。特に騒音対策等効果が見込まれる対策については、防音パネル等適切な措置を講じること。

- ウ 周辺住民からの苦情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において、ケーブルTV(株)ジュピターテレコム(J:COM)対応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注意すること。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、その指示に従い承認を得ること。

(4) 完成確認、引渡し及び所有権の移転

市は、事業者による、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に建替住宅等を引渡し、所有権を移転すること。

- (ア) 市は、事業者による建替住宅等の完工検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする。
- (イ) 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、提出すること。
- (ウ) 市に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。
- (エ) 市の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- (オ) 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。

(5) 建替住宅の仮使用認定申請手続き

「第3-1(2)土地利用の基本的な考え方」による。

(6) 確定測量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、竣工後の建替住宅等整備用地及び建替住宅等(地下埋設管を含む)に関する確定測量を行うこと。

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

(7) 2年等点検(瑕疵担保検査)の実施

ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年(植栽は1年)経過した時点で、市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

(8) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援

国庫補助金申請関係書類及び国庫補助金の算定根拠(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、配置図、平面図、面積表等の指定色別塗り図書類等)の作成など、市の支援を行うこと。

(9) 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、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。