

高槻市営富寿栄住宅建替事業  
要求水準書  
(市営住宅整備編)

令和2年7月3日

高 槻 市

## 目次

<b>第1</b>	<b>総則</b> .....	<b>1</b>
1	要求水準書の位置づけ.....	1
2	要求水準書の変更.....	2
<b>第2</b>	<b>事業実施にあたっての基本的事項</b> .....	<b>3</b>
1	事業の概要.....	3
2	業務の範囲.....	4
3	事業用地に関する事項.....	5
4	遵守すべき法令等.....	7
<b>第3</b>	<b>事業全体に関する要求水準</b> .....	<b>12</b>
1	事業用地に関する条件.....	12
2	事業実施手順.....	13
<b>第4</b>	<b>市営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	<b>17</b>
1	施設計画の基本方針.....	17
2	施設計画に関する条件.....	20
3	事前調査に関する業務.....	26
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務.....	27
5	建替住宅等の整備に関する業務.....	33
6	関連公共施設の整備に関する業務.....	39
7	その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務.....	40
	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 修繕負担区分表	
	別紙5 建築・設備維持保全計画	

- 別添資料1 事業用地現況関連資料
- 1-1 建替住宅用地求積図（参考図）
  - 1-2 建替住宅用地求積表
- 別添資料2 アスベスト使用状況事前調査結果
- 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（平成30年度実施分）
  - 2-2 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（令和元年度実施分）
  - 2-3 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（平成29年度実施分）
  - 2-4 アスベスト保温材ほか数量表
- 別添資料3 土地利用履歴調査結果
- 別添資料4 地質調査関連資料
- 4-1 令和元年度高槻市宮富寿栄住宅地質調査業務報告書
  - 4-2 既設柱状図
- 別添資料5 既存住宅等関連図（参考図）
- 5-1 既存住宅配置図
  - 5-2 既存住宅平面図
  - 5-3 既存住宅立面図
  - 5-4 既存住宅標準断面図
  - 5-5 解体撤去の対象となる既存住宅等
  - 5-6 各種杭調査結果
  - 5-7 高槻市立たんぼぼ児童遊園地下駐車場等関連図
- 別添資料6 事業用地等概要図
- 別添資料7 水道関連図
- 別添資料8 下水道（污水）関連図
- 別添資料9 下水道（雨水）関連図
- 別添資料10 ガス管関連図
- 別添資料11 NTT・関西電力ほか整備状況図
- 11-1 NTT整備状況図（閲覧）
  - 11-2 関西電力（架線）整備状況図（閲覧）
  - 11-3 関西電力（埋設線）整備状況図（閲覧）
  - 11-4 テレビ共聴施設整備状況図（閲覧）
  - 11-5 ケイ・オブティコム整備状況図（閲覧）
- 別添資料12 高槻市宮富寿栄住宅建替事業に係る既設水道加入金について（閲覧）
- 別添資料13 入居者説明会資料（閲覧）

別添資料14 12・13棟解体工事 図面及び資料（閲覧）

別添資料15 公園施設の手引き（閲覧）

別添資料16 高槻市雨水流出抑制施設に関する技術指針（案）及び既存敷地用途別面積表（閲覧）

※閲覧資料については、事前に高槻市住宅課に予約を申し入れ、指定された日時において閲覧すること。

<申込先>

〒569-0067 高槻市桃園町2 番1 号

高槻市都市創造部住宅課

電話番号：072-674-7525

FAX番号：072-674-3125

## 【用語の定義】

本書類において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「1期建替住宅」とは、建替住宅用地の第1工区における90戸の建替住宅をいう。
- (2) 「1次移転」とは、既存住宅（1～4・7・8号棟等）入居者の1期建替住宅への移転をいう。
- (3) 「緩衝緑地帯」とは、建替住宅用地西側及び南側の低層の戸建住宅地との建替住宅用地境界に整備する、周辺に配慮した緩衝緑地帯をいう。
- (4) 「基本計画」とは、高槻市営富寿栄住宅建替基本計画をいう。
- (5) 「基本構想」とは、高槻市営富寿栄住宅建替基本構想をいう。
- (6) 「既存住宅」とは、高槻市営富寿栄住宅のうち1～11号棟、14～19号棟をいう。
- (7) 「既存住宅等」とは、既存住宅及び付属施設をいう。
- (8) 「公園」とは、街区公園をいう。
- (9) 「3次移転」とは、既存住宅（5・6・11・14～19号棟）入居者のうち、2次移転できなかった入居者の2期建替住宅への移転をいう。
- (10) 「市」とは、高槻市をいう。
- (11) 「市営住宅整備業務」とは、高槻市営富寿栄住宅建替事業のうち市営住宅の整備に関する業務をいう。
- (12) 「事業者」とは、PFI法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者をいう。
- (13) 「事業用地」とは、高槻市営富寿栄住宅1～19号棟の立地する区域をいう。
- (14) 「専用倉庫」とは、建替住戸の入居者専用の倉庫をいう。
- (15) 「建替住戸」とは、建替住宅における入居者が居住する住戸をいう。
- (16) 「建替住宅」とは、本事業において整備する320戸の新しい市営住宅をいう。
- (17) 「建替住宅等」とは、建替住宅と付帯施設を併せたものをいう。
- (18) 「建替住宅用地」とは、高槻市営富寿栄住宅1～4号棟、7～10号棟が立地する区域及び旧12・13号棟が立地していた区域をいう。
- (19) 「2期建替住宅」とは、建替住宅用地の第2工区における230戸の建替住宅をいう。
- (20) 「2次移転」とは、既存住宅（9・10号棟等）解体撤去前に行う入居者の2期建替住宅への移転をいう。
- (21) 「入居者移転支援業務」とは、富寿栄住宅の入居者の移転等に関する業務をいう。
- (22) 「PFI法」とは、「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）をいう。
- (23) 「富寿栄住宅」とは、高槻市営富寿栄住宅1～19号棟をいう。
- (24) 「ふれあい交流公園」とは、建替住宅用地において新たに整備する街区公園をい

う。

- (25) 「本事業」とは、高槻市営富寿栄住宅建替事業をいう。
- (26) 「要求水準書」とは、高槻市営富寿栄住宅建替事業要求水準書（市営住宅整備編）をいう。
- (27) 「緑化基準」とは、「高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則」第16条別表に定める公営住宅の公共施設緑化基準（「当該公共施設の敷地面積に対する樹木等の植栽面積の割合」が30%以上。）をいう。
- (28) 「緑地条例施行規則」とは、「高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則」をいう。
- (29) 「隣地境界工作物」とは、建替住宅から隣接する戸建住宅地への視線によるプライバシーの侵害に対する遮蔽性の確保や、自動車等の騒音に対する遮音性の確保など、隣接住宅地の住環境を保全するために設置する1.8m以上の工作物をいう。

# 第1 総則

## 1 要求水準書の位置づけ

高槻市営富寿栄住宅（以下「富寿栄住宅」という。）は、昭和37年度～60年度において建設され旧耐震基準の住棟が大半を占め、設備の老朽化も進んでいる。また、エレベーターも設定されておらず、早急な建替えが必要となっている。このため、高槻市（以下「市」という。）では、現地建替えを想定した場合における市営富寿栄住宅及び周辺地域のまちづくりのコンセプトや目標像、方針※1等を策定した「高槻市営富寿栄住宅建替基本構想（以下「基本構想」という。）を平成26年3月に公表するとともに、平成29～30年度には高槻市営富寿栄住宅建替基本計画（以下「基本計画」という。）を策定し、現地建替えの方針を決定している。

市では、基本計画に基づき、富寿栄住宅1～11、14～19号棟について、1～4号棟、7～10号棟が立地する区域及び旧12・13号棟※2が立地していた区域（以下「建替住宅用地」という。（別添資料6「事業用地等概要図」参照））に集約して建て替える高槻市営富寿栄住宅建替事業（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。

「高槻市営富寿栄住宅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法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

注）※1：富寿栄住宅及び周辺地域のまちづくりコンセプト・目標像・方針

### ■まちづくりコンセプト

#### 『誰もが住みよい地域をつくる～地域のまちづくりの拠点～』

- ◇目標像1 誰もが安全・安心に暮らせるまち
  - ・方針1 建替えによる居住環境の向上
  - ・方針2 コミュニティミックスと多世代居住の推進
  - ・方針3 高齢・子育て世代が安全・安心に暮らせる住環境の整備
- ◇目標像2 人と人がつながり、交流するまち
  - ・方針4 道路ネットワークや緑などの連続性の確保
  - ・方針5 入居者や地域が憩い、交流できる場づくり
- ◇目標像3 地域資源を活かした魅力と活気にあふれるまち
  - ・方針6 歴史や緑など地域資源を活かした「まちの顔」づくり
  - ・方針7 周辺のまちなみに配慮した住宅地の形成

詳細については、基本計画 P28 参照。

注）※2：旧12・13号棟は、既に解体済み。

## **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320戸の新しい市営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下、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、令和9年7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 市営富寿栄住宅のうち1～11号棟、14～19号棟（以下「既存住宅」という。）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。なお、旧12・13号棟は、既に平成30年度に解体済みである。

イ 建替住宅用地において、新たに320戸の建替住宅等を整備するとともに、新たに街区公園（以下「ふれあい交流公園」という。）の整備を行う。

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

なお、本事業では、市営富寿栄住宅1～19号棟の立地する区域（以下「事業用地」（別添資料6「事業用地等概要図」参照）という。）のうち、建替住宅用地以外の既存住宅等の解体後の事業用地（余剰地）の活用は行わない。また、入居者の移転に関して、仮移転は行わない。

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) 地質調査
- (ウ) アスベスト含有材使用状況調査

### 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
- (エ) 既存住宅等の解体撤去後の敷地整備

### 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 関連公共施設の整備に関する業務

- (ア) ふれあい交流公園の設計
- (イ) ふれあい交流公園の工事
- (ウ) ふれあい交流公園の工事監理

### 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、風害調査等）
- (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、表示登記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（契約不適合についての検査）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) 建築・設備維持保全計画の作成支援
- (サ) 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

建替住宅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	高槻市富田町二丁目20番4号他
建替住宅用地の面積	約17,101m <sup>2</sup>
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域等	準防火地域
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 事業用地現況関連資料・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 1
- イ アスベスト使用状況事前調査結果・・・・・・・・別添資料 2
- ウ 土地利用履歴調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 3
- エ 地質調査報告書関連資料・・・・・・・・・・・・別添資料 4
- オ 既存住宅等関連図（参考図）・・・・・・・・・・別添資料 5
- カ 事業用地等概要図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 6

#### (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 給排水水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 7
- イ 下水道（汚水）関連図・・・・・・・・・・・・別添資料 8
- ウ 下水道（雨水）関連図・・・・・・・・・・・・別添資料 9
- エ ガス管関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 10
- オ NTT・関西電力ほか整備状況図・・・・・・・・別添資料 11

#### (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 土地利用履歴調査結果」に示すとおりである。

市は、土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、事業の実施にあたっては事業者の責任において大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土地の利用履歴調査結果報告書の提出を行うこと。

#### (5) 埋蔵文化財

事業用地の一部が埋蔵文化財包蔵地（富田町四丁目）にあたるが調査済みである。万一工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、速やかに教育委員会に届け出るとともに協議し、事業者の責任において、文化財保護法等に基づき必要な措置を講じること。

## 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 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- オ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- カ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- キ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ク 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- セ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ソ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- タ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ナ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 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）
- ハ 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）
- ヒ 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）

- フ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- へ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ホ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- マ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ミ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ム 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- メ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- モ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヤ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ユ 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）
- ヨ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ラ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- リ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ル 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- レ 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）
- ロ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ワ 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）
- ヲ 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 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年大阪府条例第 4 号）
- イ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第 5 号）
- ウ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
- エ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）
- オ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）
- カ 大阪府景観条例（平成 10 年大阪府条例第 44 号）
- キ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
- ク 大阪府環境基本条例（平成 6 年大阪府条例第 5 号）
- ケ 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
- コ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年大阪府条例第 6 号）
- サ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）
- シ 高槻市営住宅条例（平成 9 年高槻市条例第 22 号）
- ス 高槻市水道事業条例（昭和 58 年高槻市条例第 5 号）
- セ 高槻市下水道条例（昭和 44 年高槻市条例第 23 号）
- ソ 高槻市文化財保護条例（昭和 44 年高槻市条例第 47 号）
- タ 開発事業の手續等に関する条例（平成 14 年高槻市条例第 42 号）

- チ 開発事業の手續等に関する条例施行規則（平成 15 年高槻市規則第 6 号）
- ツ 開発事業の手續等に関する条例施行指針（令和元年高槻市告示第 95 号）
- テ 高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和 61 年高槻市条例第 44 号）
- ト 高槻市における大阪府福祉のまちづくり条例第 29 条の規定による認定に関する規則（平成 21 年高槻市規則第 42 号）
- ナ 高槻市道路移動等円滑化基準及び都市公園移動等円滑化基準を定める条例（平成 24 年高槻市条例第 38 号）
- ニ 高槻市火災予防条例（昭和 37 年高槻市条例第 496 号）
- ヌ 高槻市自転車の駐車秩序の確立に関する条例（昭和 57 年高槻市条例第 21 号）
- ネ 高槻市公害の防止及び環境の保全に関する条例（平成 21 年高槻市条例第 11 号）
- ノ 高槻市景観条例（平成 21 年高槻市条例第 8 号）
- ハ 高槻市環境基本条例（平成 13 年高槻市条例第 10 号）
- ヒ 高槻市廃棄物の減量及び適正処理等の推進に関する条例（平成 5 年高槻市条例第 27 号）
- フ 高槻市暴力団排除条例（平成 25 年高槻市条例第 33 号）
- ヘ 高槻市個人情報保護条例（昭和 61 年高槻市条例第 41 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 年建設省令第 8 号）
- イ 公共建築工事標準仕様書・詳細図 ～建築工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 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 日本エレベーター協会標準 (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 道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)
- ノ 道路土工施工指針 ((社)日本道路協会)
- ハ 舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)
- ヒ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社)日本道路協会)
- フ 道路排水工指針 ((社)日本道路協会)
- ヘ コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ホ 道路照明施設設置基準 (道路協会)
- マ 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、以下の基準等を参考とすること。

- 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 (平成15年7月3日国土交通省通達)

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)

ク 大阪府福祉のまちづくり条例ガイドライン (大阪府)

#### (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、別途市と協議の上、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・規程・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関係法令についても遵守のこと。

なお、以上の遵守すべき関係法令等の内容と要求水準書(別紙を含む。)の記載内容に齟齬等があるときは、関係法令等の内容が優先するものとする。ただし、要求水準書(別紙を含む。)の記載内容が関係法令等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書(別紙を含む。)の記載内容が優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上、本事業を実施しなければならないものとする。

### 第3 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業用地に関する条件

##### (1) 事業用地の使用に関する条件

- ア 市営住宅整備着手から完了までの間は、P F I 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 ただし、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。
- ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

##### (2) 工区設定に関する条件

- ア 別添資料6「事業用地等概要図」のとおり、事業用地を第1～3工区の3工区に分けて、市営住宅整備業務を行うこと。
- イ 建替住宅（320戸）については、3工区のうち、建替住宅用地を第1工区と第2工区の2工区に分けて、第1工区では1期事業として90戸（±3戸の増減可）、第2工区では2期事業として230戸（±3戸の増減可）をそれぞれ整備すること。
- ウ 開発協議については、第1工区及び第2工区を一体として、行うこと。
- エ 第3工区については、既存住宅等の解体撤去を行うこと。

図表 本事業の事業区域と整備する建替住宅及び解体撤去既存住宅の関係

事業区域	事業用地		
	第1工区	第2工区	第3工区
	建替住宅用地		
整備する建替住宅 (計320戸)	90戸 (±3戸) (1期建替住宅)	230戸 (±3戸) (2期建替住宅)	0戸
解体撤去既存住宅 (計456戸)	0戸 (旧12～13号棟 跡地)	計248戸 (1～4・7～10 号棟)	計208戸 (5・6・11・14～19 号棟)

- オ 建替住宅用地は、市が別添資料6「事業用地等概要図」に示す区域とすること。
- カ 上記ア～オを遵守した上で、詳細な工区設定・分割については、事業者の提案に基づき関係課と協議の上、適切に設定すること。

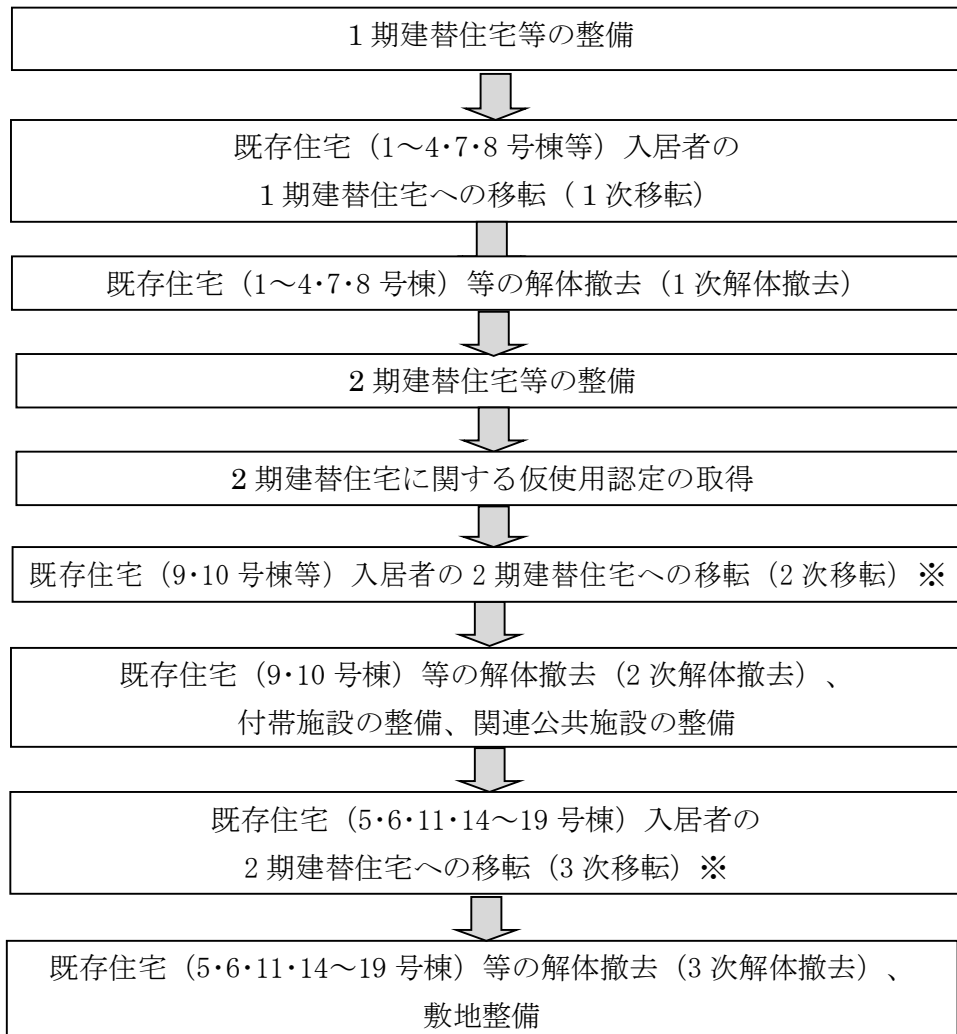
##### (3) 建築基準法第86条に基づく認定について

本事業では、建替住宅用地において一団地認定区域を設定しないものとする。

## 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



注）※：2次移転については、9・10号棟入居者は必須とし、3次移転予定者についても可能な限り2次移転で移転できる計画とし、早期の建替住宅への移転完了と余剰地確保を図ることとする。

また、本事業に関する具体的な工程計画は、実施方針別紙3「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。

### (1) 第1工区

#### ア 1期建替住宅等の整備

(ア) 建替住宅用地の第1工区において、90戸の建替住宅（以下「1期建替住宅」という。）及び必要な付帯施設を整備し、市に引渡すこと。

(イ) 付帯施設として、駐車場（45台）、自転車置場（180台）、自動二輪車置

場（5台）、電動カート置場（3台）、緑地、通路、ごみ置場、隣地境界工作物（「第4 1 ウ 周辺住環境へのきめ細やかな配慮（イ）c」参照）等を整備すること。

イ 既存住宅（1～4・7・8号棟等）入居者の1期建替住宅への移転（1次移転）

（ア）既存住宅（1～4・7・8号棟等）入居者の1期建替住宅への移転（以下「1次移転」という。）を行うこと。

（イ）1次移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

## (2) 第2工区

ア 既存住宅（1～4・7・8号棟）等の解体撤去（1次解体撤去）

（ア）1次移転完了後、第2工区における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1～4号棟及び7・8号棟の既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去）を行うこと。

（イ）1次解体撤去にあたり、9・10号棟の存続に必要な次に示す工事や対策等を、9・10号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。なお、10号棟東側のさざんか児童遊園を用途廃止し、9・10号棟の存続に必要な敷地として使用することができる。

a. 9・10号棟への敷地外からの歩行者及び自転車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. 受水槽、ポンプ室などの電気、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. 9・10号棟等の入居者が必要とする駐車場は普通車13台、大型車3台、自転車は58台を既存場所（さざんか児童遊園も含む）に確保すること。

d. 敷地外から駐車場への車路については、利便性にも配慮した上で、安全性を確保すること。

イ 2期建替住宅等の整備

（ア）建替住宅用地の第2工区において、230戸の建替住宅（以下「2期建替住宅」という。）及び必要な付帯施設を整備し、市に引渡すこと。

（イ）2期建替住宅に必要な駐車場（145台）、自転車置場（460台）及び電動カート置場（5台）のうち、「エ 既存住宅（9・10号棟等）の入居者の2期建替住宅への移転（2次移転）」で移転する9・10号棟の入居者分の駐車場及び自転車置場を最低限整備すること。さらに「オ 既存住宅（9・10号棟）等の解体撤去」の速やかな実施を前提として、可能な限り5・6・11・14～19号棟の入居者についても2次移転で2期建替住宅に移転できるよう、当該入居者に必要な駐車場、自転車置場及び電動カート置場を整備するこ

と。また、その場合は建設年度の古い住棟から優先的に住棟ごとに移転させること（現住棟の一部の入居者のみの移転は不可とする）。なお、各入居者に必要な駐車場、自転車置場及び電動カート置場の台数については下表を参照すること。

【参考：棟別の必要駐車・駐輪台数】 (令和2年2月14日現在)

棟番号	入居世帯数	駐車台数 普通車	駐車台数 大型車	駐輪台数	電動カート 台数
9号棟	14世帯	8台		16台	
10号棟	21世帯	5台	1台	42台	
5号棟	13世帯	3台		13台	
6号棟	17世帯	5台		13台	
11号棟	6世帯	1台	1台	8台	
14号棟	15世帯	5台		24台	
15号棟	32世帯	15台	1台	47台	1台
16号棟	23世帯	13台		34台	2台
17号棟	28世帯	22台	1台	64台	1台
18号棟	9世帯	6台	2台	14台	
19号棟	22世帯	25台	3台	44台	
合計	200世帯	108台	9台	319台	4台

(ウ) 集会所については、事業者の提案により「カ 付帯施設の整備」において整備することも可とする。

(エ) 地域交流動線（別添資料6「事業用地等概要図」参照）や緑地等のその他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 2期建替住宅に関する仮使用認定の取得

(ア) 本事業において2期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、9・10号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2期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、2期建替住宅への入居者の移転にあたっては、9・10号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。

(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。

エ 既存住宅（9・10号棟等）入居者の2期建替住宅への移転（2次移転）

(ア) 2期建替住宅に関する仮使用認定の取得後、速やかに9・10号棟の入居者の2期建替住宅への移転を行うこと。

(イ) 5・6・11・14～19号棟の入居者についても、「イ 2期建替住宅等の整備」で整備する駐車場及び自転車置場等の整備台数に応じた移転可能戸数を上限として、可能な限り9・10号棟入居者と並行して2次移転で2期建替住宅への移転を行うこと。なお、その場合は建設年度の古い住棟から優先的に住棟毎に移転させること（現住棟の一部の入居者のみの移転は不可とする）。

(ウ) 2次移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

オ 既存住宅（9・10号棟）等の解体撤去（2次解体撤去）

(ア) 2次移転完了後、9・10号棟の既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去）を行うこと。また、1～4・7・8号棟の解体撤去にあたり、9・10号棟の存続のために事業者が一時的に設置した設備・埋設管等も全て撤去すること。

(イ) 既存住宅（9・10号棟）等の解体撤去にあたり、2期建替住宅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. 2期建替住宅への敷地外からの歩行者及び自転車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. 敷地外から駐車場への車路については、利便性にも配慮した上で、安全性を確保すること。

カ 付帯施設の整備

2次解体撤去の完了後、2期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。

キ 関連公共施設の整備

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公共施設等の整備として、ふれあい交流公園（「第4 6(1)ふれあい交流公園の整備」参照）を整備すること。

ク 既存住宅（5・6・11・14～19号棟）入居者の2期建替住宅への移転（3次移転）

(ア) 2次移転できなかった入居者について、2期建替住宅への移転を行うこと。

なお、2次移転ですべての入居者が移転できた場合は、この限りではない。

(イ) 3次移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

### (3) 第3工区

ア 既存住宅（5・6・11・14～19号棟）等の解体撤去（3次解体撤去）

5・6・11・14～19号棟のうち移転が完了した住棟から随時速やかに既存住宅等の解体撤去（3次解体撤去）を行うこと。

イ 敷地整備

既存住宅（5・6・11・14～19号棟）の解体撤去後、同跡地の敷地整備を行うこと。

## 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 団地内の居住環境の向上

- (ア) 住棟及び住戸は、防災上、防犯上、衛生上及び耐久性上、必要な構造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、施設配置の制約がある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、間口方向に住戸境壁芯間寸法 3.6m 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) 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模の駐車場や自転車置場、集会所、緑地、通路、ごみ置場等の付帯施設や、ふれあい交流公園を適切な位置に配置する。特に、防犯面については、盗難や不審者の侵入を招かないよう死角のない配置に工夫する。

#### イ コミュニティミックスと多世代交流の促進

- (ア) 住棟・住戸計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等の多様な世帯のコミュニティミックスに配慮するとともに、入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮する。
- (イ) 住棟や集会所、ふれあい交流公園、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、共用廊下等）の計画にあたっては、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。
- (ウ) 特に、地域交流動線（別添資料 6「事業用地等概要図」参照）については、ふれあい交流公園や集会所、緑地等と連続的にネットワークするなど、市営住宅入居者や地域住民との交流を促進するよう配置や空間構成等を工夫する。

#### ウ 周辺住環境へのきめ細やかな配慮

- (ア) 住宅地に囲まれている敷地条件を踏まえ、日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮する。
- (イ) 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、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、隣接する低層の住宅地への配慮から、次に示す条件を遵守する。
  - a. 第1工区の建替住宅について、西側外壁（バルコニー等も含む。次項

についても同様。)については敷地境界線から7.1m以上、南側外壁については同9.1m以上後退させること(別添資料6「事業用地等概要図」参照)。

- b. 第2工区の建替住宅について、南側外壁については敷地境界線から13m以上後退させること(別添資料6「事業用地等概要図」参照)。
- c. 建替住宅から隣接する戸建住宅地への視線によるプライバシーの侵害に対する遮蔽性の確保や、自動車等の騒音に対する遮音性の確保など、隣接住宅地の住環境を保全するため、別添資料7「事業用地等概要図」に示す境界線付近に高さ1.8m以上の工作物(以下「隣地境界工作物」という。)を設置すること。ただし、第1工区南側については既存擁壁付近に隣地境界工作物を設置することとする。
- d. 周辺住宅地に面する住棟については、同住宅地のプライバシーの確保や落下物対策等を適切に実施する。特に、隣地境界工作物に面する住棟のバルコニーの腰壁については、隣接する戸建住宅地に対する遮蔽性等に配慮するため、スリット構造のないコンクリート造又は金属パネルとすること。

(ウ) 建替住宅用地東端に団地内外の地域をつなぐ南北通路を整備するとともに、ふれあい交流公園・集会所と富田小学校などの既存公共施設エリアをつなぐ地域交流動線を整備する。

(エ) 墓地南側の擁壁と接する敷地については、地元による耐震補強等に配慮し、敷地境界線から1m程度空地を確保した上で付帯施設を整備する。

(オ) 住宅地に囲まれ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。

#### エ ユニバーサルデザインへの配慮

(ア) 住戸や住棟、地域交流動線等については、可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がい者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、高齢者や障がい者、子育て世帯等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保する。



オ 意匠・景観への配慮

- (ア) 周辺の良好な戸建住宅地や地域資源でもある歴史的な街並みに調和した景観の形成を図る。
- (イ) 周辺に開かれ地域の中心となるような「まちの顔」づくりを図る。「まちの顔」づくりにあたっては、周辺の歴史や緑など地域資源の活用を努める。

カ 環境への配慮

- (ウ) 建替住宅用地の気候（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。
- (エ) CASBEE における B+の評価ランク以上の取得（第三者評価機関による認証書の取得）、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、LCCO2 縮減など環境配慮を率先する。
- (オ) 「高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則」（以下「緑地条例施行規則」という。）第 16 条別表に定める公営住宅の公共施設緑化基準（「当該公共施設の敷地面積に対する樹木等の植栽面積の割合」が 30%以上。以下「緑化基準」という。）を確保する。
- (カ) 「環境に配慮した公共建築物整備指針」に基づき、省エネルギー・再生可能エネルギー等の導入を行う。
- (キ) 「高槻市木材利用基本方針」に基づき、府内産木材の利用促進に努める。

キ 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。
- (ウ) 市営住宅入居にあたり市が配布している「修繕負担区分表」（別紙 4）を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、入居者負担の軽減に配慮する。
- (エ) 建替住宅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、共用廊下、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。
- (オ) 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。

## 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 整備戸数及び住戸タイプの構成

(ア) 320戸の建替住宅を2期（1期建替住宅90戸（±3戸の増減可）、2期建替住宅230戸（±3戸の増減可））に分けて整備すること。

(イ) 建替住宅は、入居者が居住する住戸（以下「建替住戸」という。）と、建替住戸の入居者専用の倉庫（以下「専用倉庫」という。）で構成され、各専用倉庫は、住棟内の各入居者専用の建替住戸に近接して1か所ずつ整備すること。

(ウ) 建替住戸の住戸タイプ別の整備戸数は、下表のとおりとする。

(エ) 建替住宅の住戸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、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成とすること。

(オ) 建替住宅は、原則として左右反転タイプを除き、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること。ただし、車いす2DKは2タイプまでの間取りを可とする。

(カ) 車いす2DKは1階に確保すること。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積※ <sup>1</sup>	整備戸数※ <sup>2</sup>		
		1期	2期	計
1DK	約35㎡	18(±2)戸	18(±2)戸	36(±2)戸
2DK	約50㎡	49(±2)戸	121(±2)戸	170(±2)戸
2LDK	約55㎡	17(±2)戸	41(±2)戸	58(±2)戸
3DK	約60㎡	1(±1)戸	27(±2)戸	28(±2)戸
3LDK	約70㎡	4(±1)戸	17(±2)戸	21(±2)戸
車いす2DK	約60～70㎡	1(+1)戸	6(+1)戸	7(+1)戸
計		90(±3)戸	230(±3)戸	320戸

※1：専有面積の算定にあたっては壁芯計算とし、すべての住戸タイプについて上記面積の5%未満の増減（1DKについては、増のみ）は認める。また、専有面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、専用倉庫、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：各住戸タイプの整備戸数及び各工期毎の整備戸数については、括弧内のプラス又はマイナスの数字以内の増減を可とする。

#### イ 規模・階数

(ア) 整備する建替住戸 320 戸の専有面積の合計(専用倉庫を除く)は、16,520 m<sup>2</sup>以上とすること。

(イ) 住棟の階数は、次に示す基準を遵守すること。

a. 第 1 工区：9 階建て以下

b. 第 2 工区：11 階建て以下

(ウ) 専用倉庫は、住戸タイプ別に同一の規模とし、以下の基準とすること。

a. 1 DK 専用：1.5 m<sup>2</sup>程度※

b. 1 DK 以外専用：2 m<sup>2</sup>程度※

注) ※：壁芯計算による。減は不可。

#### 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。

#### エ 専用倉庫の形態・配置

(ア) 住戸タイプ別に同一の形状とし、方形とするなど収納のしやすさに配慮すること。

(イ) 出入口は、共用廊下又は共用廊下に接続するアルコーブ等に設置すること。(共用廊下の外側に設置することは可。建替住戸内の設置は不可。)

(ウ) 大型荷物の出し入れや専用倉庫内の維持管理のしやすさに配慮すること。

(エ) 専用倉庫を配置することで、建替住戸の日照や通風、防犯性等の居住環境や住民同士の交流等が阻害されないように配慮すること。

## (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) 建替住宅用地内に 190 台分の駐車場を整備すること。

(イ) 将来に 50 台分の駐車場を増設し、計 240 台分の駐車場を整備できるような計画とすること。ただし、駐車場を増設した場合でも、緑化基準は遵守すること。

- (ウ) 駐車場の構造は平面が望ましいが、自走式立体駐車場として整備することは可とする。
- (エ) 自走式立体駐車場を整備する場合は、利用しやすさや防犯性に配慮した構造・設備（2層3階を上限）とするとともに、日照や通風、圧迫感など団地内や周辺の居住環境や防犯性等を阻害することのないようにすること。
- (オ) 駐車場の車種・用途別の区画（幅×奥行き）、工区別の整備台数は、次に示すとおりとし、用途に応じた利用しやすさと隣接する戸建住宅地への騒音等への配慮を踏まえ、適切な位置に整備すること。
- (カ) 将来に増設する50台分は、新規募集用（普通車）とし、1か所への集中配置も可とする。

車種・用途		区画 (最低基準)	第1工区	第2工区	計
大型車		3m×7m	0	5	5
大型車+資材置場※1		3m×8m	1	3	4
普通車+資材置場※1		2.5m×6m	2	13	15
普通車	現入居者用	2.5m×5m	30	99	129
	新規募集・ 来客用※2		9(-1)	16(-1)	25(-1)
	市管理用		2	3	5
	車いす用※2	3.5m×5m	1(+1)	6(+1)	7(+1)
計			42	124	166
合計			45	145	190

※1：入居者の植木道具・資材の保管場所

※2：車いす用駐車場はそれぞれの工区において車いす2DK住戸の戸数と同じ台数を整備することとし、新規募集・来客用駐車場と車いす用駐車場の台数の合計は、第1工区において10台、第2工区において22台、全体で32台となるよう整備することとする。

- (キ) 車いす利用者用駐車区画は、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。
- (ク) 建替住宅用地への車両の出入り口については、歩行者出入り口と交錯しない適切な位置（南北通路の両端への設置可）に整備することし、ロボットゲートを設置しないものとする。

#### イ 自転車置場

- (ア) 平面式自転車置場を基本とし、住棟内（ピロティ形式の1階）でも可とする。居住者の日常生活における利便性を考慮した位置に配置すること。

- (イ) 工区別に整備する整備住戸数の 200%分（1 期：180 台、2 期：460 台、計 640 台）を整備すること。自動二輪車台数については、自転車とは別に 15 台分（1 期：5 台、2 期：10 台）を整備すること。電動カート台数については、自転車と一体的に 8 台分（1 期：3 台、2 期：5 台）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、自転車置場については 1 台につき幅 0.6m 以上、奥行き 1.9m 以上とすること。自動二輪車置場は、1 台につき幅 1.0m 以上、奥行き 2.3m 以上とすること。電動カート置場は、1 台につき幅 1.0m 以上、奥行き 1.9m 以上とすること。

#### ウ 集会所

- (ア) 200 m<sup>2</sup>（10%程度の面積増は可）の集会所を第 2 工区において 1 か所整備すること。
- (イ) 集会所は、ふれあい交流公園等とともに地域の「まちの顔」となる新しい地域交流の場として、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、地域住民の利用を促すことができるよう、ふれあい交流公園と一体的な整備を行うとともに、地域交流動線となる通路から出入りできる位置に配置すること。
- (ウ) 独立棟の平屋建てとして整備すること。
- (エ) 荷物等の搬入ができるよう車の寄り付きを可能とすること。
- (オ) バリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとする。

#### エ 緑地

- (ア) 緑地条例施行規則に定められた緑化基準（建替住宅用地に対する樹木等の植栽面積の割合面積の割合が 30%以上）を満たす緑地を整備すること（ただし、工区単位で緑化基準を満たす必要はない）。
- (イ) 建替住宅用地西側及び南側の低層の戸建住宅地との敷地境界には、周辺に配慮した緩衝緑地帯（以下「緩衝緑地帯」という。別添資料 6「事業用地等概要図」参照。）をできる限り整備すること。なお、緩衝緑地帯に植樹する場合は、常緑樹とすること。
- (ウ) 建替住宅用地へのアプローチや地域交流動線など場所に応じて、適切に植栽を行うこと。
- (エ) 緑地は維持管理の簡便さに配慮した樹種及び配置とすること。

#### オ 通路

- (ア) 地域の新たな「まちの顔」となるふれあい交流公園や集会所等と、富田ふれあい文化センターや富田青少年交流センター等の既存の公共施設

等をつなぐ地域交流動線（別添資料 6「事業用地概要図」参照）となる通路を整備すること。

- (イ) 第 2 工区において、墓地の西側敷地境界線に沿って、墓地の参拝者も利用できる幅員 2m 以上の通路を整備すること。
- (ウ) 建替住宅用地東端に、市道富田町 211 号線（建替住宅用地北側）と市道富田町 212 号線（建替住宅用地東側）をつなぐ南北通路を次に示すとおり整備すること。
  - a. 有効幅員 6m 以上（ただし、北端の市道富田町 211 号線と接続する部分は幅員 6m を確保できないため 6m 未満）の開発条例施行指針を満たした一般道路に準じた通路を整備すること。詳細については関係課と協議すること。
  - b. 南北通路の整備あたっては、周辺住民が現行の南北通路を生活道路として利用していることに配慮し、工事中においても通行できるようにすること。
  - c. 建替住宅等の市への引き渡しまで、事業者が南北通路の維持管理を行うこと。

#### カ ごみ置場

- (ア) 可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を、第 1 工区に 1 か所以上、第 2 工区に 2 か所以上設けること。
- (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。
- (ウ) 仕様の詳細は、別紙 1「施設設計要領」及び開発条例施行指針におけるごみ集積場の規定に基づくとともに、関係課と協議の上、定めることとする。

### (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）及び開発条例施行指針に基づき、防火水槽（40m<sup>3</sup>/基）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、開発条例施行指針に基づくとともに、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、開発条例施行指針及び

高槻市下水道事業計画に基づき、関係課と協議の上、適切に事務手続きを行った上で実施すること。

- (イ) 排水管は、別添資料 9「下水道（雨水）関連図」に示す雨水幹線に接続するものとし、既設の雨水幹線の改修等を必要としないようにすること。
- (ウ) 近年豪雨災害が頻発しているなか、建替住宅用地が「高槻市総合雨水対策アクションプラン」（平成 27 年 2 月策定）における「重点地区」内に位置することを踏まえ、雨水流出抑制施設を整備すること。

#### 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、市水道部と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。
- (イ) 高槻市水道事業条例第 29 条に基づく加入金については、市水道部と協議の上、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) 高槻市水道事業条例第 30 条に基づく手数料その他給水に必要な費用については、市水道部と協議の上、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) 本事業に必要な下水道管の布設、撤去等については、市関係課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。
- (イ) 下水道管は、南北通路又は市道内の下水道管に接続すること。

#### オ 電気・ガス・電話等の整備

電気・ガス・電話等のインフラ整備については、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。移設に要する費用は、事業者が負担すること。

#### 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。なお、移設に要する費用は、事業者が負担すること。

### 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 事業者において本事業を進める上で、市が実施している測量調査以外に必要と考える測量調査は、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。
- エ ふれあい交流公園部分の測量及び分筆登記を行うこと。

#### (2) 地質調査

- ア 市が事前に調査している地質調査に関する情報は、別添資料 4「地質調査報告書関連資料」に示すとおりである。
- 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」のとおりであり、アスベストを含有する建材の使用が確認されている。
- イ ア以外についても調査をしていないが、倉庫屋根スレート、居室内の一部に使われているCFシート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 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 3 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

施設名称等	構造	竣工年	地上階数	延床面積 ※1	事業実施手順		
					1次	2次	3次
1棟	RC	1963	4	1201.26	●		
2棟	RC	1963	4	1201.26	●		
3棟	RC	1964	4	942.48	●		
3棟（増築分）	RC	1965	4	506.43	●		
4棟	RC	1966	4	857.12	●		
5棟	RC	1967	4	857.90			●
6棟	RC	1967	4	857.90			●
7棟	RC	1968	4	1279.24	●		
8棟	RC	1968	4	548.14	●		
8棟（増築分）	RC	1969	4	909.6	●		
9棟	RC	1969	4	1095.64		●	
10棟	RC	1970	4	1457.44		●	
11棟	RC	1968	3	456.96			●
14棟	RC	1973	5	1008.48			●
15棟	RC	1973	5	1246.30			●
15棟（増築分）	RC	1974	5	751.57			●
16棟	RC	1977	5	1349.45			●
17棟	RC	1977	5	1851.35			●
18棟	RC	1983	3	792.56			●
19棟	RC	1985	4	1580.32			●
高槻市立たんぽぽ児童遊園地下駐車場	RC	※2		889.73			●
ポンプ室	RC	※2	1	104.12	※2	※2	※2
倉庫・物置	CB, RC	※2	1	1585.95	※2	※2	※2
その他	CB, S	※2	1	96.31	※2	※2	※2

注) ※1：建築基準法上の面積

※2：詳細は別添資料 5-5「解体撤去の対象となる既存住宅等」参照

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5「既存住宅等関連図（参考図）」参照）は、基礎、杭、上屋、便槽、受水槽、浄化槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、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、地中埋設物等を含むものとする。  
注）※：既存の南北通路の埋設管（水土管、污水管等のインフラ）を除く。
- 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、富寿栄住宅及び周辺の居住者が従前の通常的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、3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、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、富寿栄住宅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) 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、防音パネル等による養生、散水等の処置を講じること。また、随時、振動・騒音について、法令に基づき計測を行うこと。
- (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) アスベストを含有する吹付及びその他建材の使用が確認されている部分又は使用を想定している部分については、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、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「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、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。

#### 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、詳細は協議の上、決定すること。

(イ) 大きな騒音・振動を伴う作業は、午前 9 時から午後 5 時までとすること。

(ウ) 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮すること。

(エ) 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。

#### エ 工事車両の通行

(ア) 建替住宅用地の東側に市立富田小学校が隣接し、市道富田町 212 号線及び市道昭和台町 109 号線等が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）を行うこと。なお、建替住宅用地東側の市道（市道富田町 212 号線等）は歩行者自転車専用道路だが、道路管理者から通行許可を取得することにより、安全対策等必要な措置を講じた上で、工事車両の通行は可能である。また、周辺道路は大型規制された道路が多く、通行許可を取得すること。

(ウ) 可能な限り道路への影響が出ないよう工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。

(エ) 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。

オ 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

#### カ 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。

キ 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) 第1～3次の各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公共施設の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、仕様の統一性や富寿栄住宅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、富寿栄住宅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、建替住宅等及び関連公共施設の建設工事を行う。このため、施工中も電気、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直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、富寿栄住宅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) 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。
- (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。

### 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市の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、施工記録を市との協議の上で決定した様式等にて提出す

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) 解体撤去後の敷地整備

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

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

#### (5) 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。

#### (6) 内覧会対象住戸の整備

ア 事業者は、建替住宅建設中に、移転対象者向けに実施する内覧会において公開する住戸として、6つの住戸タイプ（1DK、2DK、2LDK、3DK、3LDK、車いす 2DK）についてそれぞれ1戸ずつ（計6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。

#### (7) 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。

## (8) 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。
- ウ 測定住戸数及び居室数は、建設住戸数の10%以上の住戸を対象に、各住戸2室以上の居室（日照の多い南側の居室を原則とする）を測定すること。なお、測定する住戸・居室は市と協議して決定するものとする。

## 6 関連公共施設の整備に関する業務

### (1) ふれあい交流公園の整備

第2工区において、新たな街区公園として、次に示すふれあい交流公園の整備を行うこと。

ア 集会所等とともに地域の「まちな顔」となる新しい地域交流の場として、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、地域住民の利用を促すことができるよう、安全・安心で、快適な誰もが利用しやすいふれあい交流公園を整備すること。

イ 公園面積は、1,300㎡程度（減は不可）とし、市道及び地域交流動線に接続して、整形な形状で配置すること。

ウ 緑地条例施行規則第16条別表に定める住区基幹公園の公共施設緑化基準に基づき、30%以上の緑化率を確保し、自然豊かな公園を整備すること。

エ 市道に面して必ず出入口を設けること。

オ 公園施設は、開発条例施行指針及び市が別途定めている「公園施設の手引き」に基づき、ふれあい交流公園の管理者と協議の上、整備すること。

### (2) ふれあい交流公園の設計、工事及び工事監理

ふれあい交流公園に関する設計、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。

### (3) 留意事項

ア 関連公共施設の整備に関する条件及び提案内容は、開発協議等の過程で変更が生じる場合がある。

イ 公共施設の帰属に関する業務として、施設管理者等から求められる手続きを行うこと。なお、現在の市営住宅敷地と道路境界及び隣地境界は明示済みである。

## 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。
- 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 風害調査

- (ア) 基本設計後、本事業による風影響を調査するとともに、調査結果を踏まえた風害対策を講じること。

#### エ 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 事業契約締結後、既存住宅入居者及び近隣住民に対して提案した計画内容に関する説明会を行い、質疑等についても適切に対処すること。また、計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- イ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民（富寿栄住宅の入居者を含む）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。

- ウ 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、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。特に解体撤去工事については、防音パネル等適切な措置を講じること。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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 対応又は共同アンテナによる電波障害対策を速やかに実施すること。
- キ 隣接する物件や道路、既存の南北通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及び市管理用 2 部を作成し、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 2 (2) ウ 2 期建替住宅に関する仮使用認定の取得」による。

**(6) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援**

- ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、竣工後の建替住宅用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量並びに合筆登記及びふれあい交流公園の分筆登記を行うこと。
- 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、公有財産台帳等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（契約不適合についての瑕疵担保検査）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、施工上の契約不適合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契約不適合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。

**(10) 建築・設備維持保全計画の作成支援**

別紙5「建築・設備維持保全計画」の必要事項の記入等を行い、建築・設備維持保全計画の作成支援を行うこと。