

(仮称) 市営若草住宅建替事業  
要求水準書

(市営住宅整備業務編)

令和4年10月19日

尼 崎 市



# 目 次

<b>第 1 総則</b> .....	1
1 要求水準書の位置づけ .....	1
2 要求水準書の変更 .....	1
<b>第 2 事業実施にあたっての基本的事項</b> .....	2
1 事業の概要 .....	2
2 業務の範囲 .....	2
3 事業用地等に関する事項 .....	4
4 遵守すべき法令等 .....	6
<b>第 3 事業全体に関する要求水準</b> .....	11
1 事業用地に関する条件 .....	11
2 事業実施手順 .....	11
3 建築基準法第 86 条に基づく一団地の認定に関する条件 .....	12
<b>第 4 市営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	13
1 施設計画の基本方針 .....	13
2 施設計画 .....	15
3 事前調査業務 .....	21
4 建替住宅等及び関連する公共施設等の設計業務 .....	21
5 建替住宅等の建設業務、関連する公共施設等の施工業務及び工事監理業務 .....	23
6 既存住宅等の解体撤去業務 .....	27
7 その他事業実施に必要な業務 .....	32

## 添付書類

- 別紙1 施設設計要領
- 別紙2 設計仕様一覧
- 別紙3 化学物質室内濃度調査要領
- 別紙4 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト
- 別紙5 修繕負担区分表
  
- 別添資料1 事業概要図
- 別添資料2 事業用地現況図
- 別添資料3 事業用地求積図
- 別添資料4 既存住宅等関連図（参考図）
- 別添資料5 周辺ボーリングデータ
- 別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果

## 【用語の定義】

本要求水準書では、次のように用語を定義する。

### (か行)

解体撤去対象区域 : 解体撤去工事を行う市営住宅の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。具体的には、以下の4か所の区域で構成される。

- 1) 解体撤去対象区域（常光寺） : 市営常光寺改良住宅の立地する区域
- 2) 解体撤去対象区域（浜つばめ） : 市営浜つばめ改良住宅及び市営浜つばめ住宅が立地する区域
- 3) 解体撤去対象区域（西川） : 市営西川住宅が立地する区域
- 4) 解体撤去対象区域（西川平七） : 市営西川平七改良住宅が立地する区域

既存住宅等 : 解体撤去の対象とする、若草事業用地に残存する浄化槽等の地下埋設物及び解体撤去対象区域内にある中層耐火構造の住棟及びその付帯施設を総称していう。

公共施設用地 : 若草事業用地のうち、別途市が公共施設の整備用地として確保する用地をいう。

### (さ行)

市 : 尼崎市をいう。

市営住宅整備業務 : 既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の整備に関する業務をいう。

事業者 : 市と事業契約を締結し本事業を実施する民間事業者をいう。

事業用地 : 若草事業用地と解体撤去対象区域を総称していう。

### (た行)

建替住宅等 : 建替後の市営住宅及び付帯施設（店舗棟を含む）を総称していう。

建替住宅用地 : 若草事業用地のうち、(仮称)市営若草住宅の建替住宅等を整備する用地をいう。

店舗棟 : 市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として建替住宅用地内に整備する店舗をいう。

### (は行)

P F I 法 : 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。

### (わ行)

若草事業用地 : 若草中学校跡地の一部で、建替住宅用地と公共施設用地で構成される用地をいう。

## 第 1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「尼崎市営住宅建替等基本計画」（平成 28 年 12 月策定）において建替えの対象として位置付けた市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅の建替えを若草中学校跡地への集約建替えにより実施する。

「（仮称）市営若草住宅建替事業要求水準書（市営住宅整備業務編）」（以下「要求水準書」という。）は、市が実施する（仮称）市営若草住宅建替事業（以下「本事業」という。）のうち、若草中学校跡地における市営住宅（以下「（仮称）市営若草住宅」という。）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、事業者に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、（仮称）市営若草住宅の入居者等の移転支援等に関する業務（以下「移転支援業務」という。）に係る要求水準については、「（仮称）市営若草住宅建替事業要求水準書（入居者移転支援業務編）」（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。）に示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

### 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、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363戸の建替え後の市営住宅（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3月頃の予定である。

本事業の実施に際して、事業者は以下の業務を行う。

ア 若草中学校跡地の一部の区域（【別添資料2 事業用地現況図】参照。以下「若草事業用地」※1という。）において浄化槽等の地下埋設物※2を撤去した上で、若草事業用地のうち、別途市が公共施設の整備用地として確保する西側の用地（以下「公共施設用地」という。）を除く用地（以下「建替住宅用地」という。）において新たに建替住宅等を整備する。また、付帯施設には、市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として整備する店舗棟を含むものとする。

注）※1：以下では、若草事業用地と解体撤去対象区域を総称して「事業用地」という。

※2：以下では、本事業において解体撤去の対象となる、解体撤去対象区域の既存住宅及び付帯施設並びに若草事業用地の浄化槽等の地下埋設物を併せて「既存住宅等」という。

イ 市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅（計6棟管理戸数542戸）。以下「既存住宅」という。）及び付帯施設について、解体撤去対象とする各既存住宅が立地する解体撤去対象区域※3において、解体撤去を行う。

注）※3：以下では、解体撤去工事を行う市営住宅の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。具体的には、以下の4か所の区域で構成される。

1) 解体撤去対象区域（常光寺）：市営常光寺改良住宅の立地する区域

2) 解体撤去対象区域（浜つばめ）：市営浜つばめ改良住宅及び市営浜つばめ住宅が立地する区域

3) 解体撤去対象区域（西川）：市営西川住宅が立地する区域

4) 解体撤去対象区域（西川平七）：市営西川平七改良住宅が立地する区域

ウ 移転支援業務を行う。なお、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、既存住宅の解体撤去後の解体撤去対象区域（余剰地）の活用は行わない。

また、非現地での建替えのため、入居者等の移転に関して、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

若草事業用地及び解体撤去対象区域において市営住宅整備業務を実施するものとし、その範囲は、次のとおりとする。

#### ア 事前調査に関する業務

(7) 測量調査

(1) 地質調査

## イ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- (イ) 建替住宅等の建設工事
- (ロ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (エ) 公共施設用地の敷地整備
- (オ) 棟内モデルルームの整備
- (カ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (ク) 化学物質の室内濃度測定

## ウ 関連する公共施設等の整備に関する業務

- (ア) 関連する公共施設等の設計
- (イ) 関連する公共施設等の施工
- (ロ) 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

## エ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住宅等の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設計
- (ロ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (エ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (オ) 解体撤去対象区域に係る敷地整備

## 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
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ロ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、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) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- (カ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査の支援業務
- (ケ) 家賃算定資料の作成支援
- (コ) 維持管理計画の作成
- (ク) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務



### 3 事業用地等に関する事項

#### (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。

##### ①若草事業用地

区 分	概 要
所在	尼崎市西川1丁目97番(地名地番)
敷地面積	若草事業用地：約13,900㎡※ (うち、建替住宅用地：約11,700㎡※、 公共施設用地：約2,200㎡※)
用途地域	第1種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
高度地区	第3種高度地区 北側斜線による制限 水平距離8m未満の範囲10m+1.25/1 水平距離8m以上の範囲20m+0.6/1
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解体撤去対象区域(常光寺)

区 分	概 要
所在	尼崎市常光寺3丁目6-1
敷地面積	約4,700㎡※

##### ③解体撤去対象区域(浜つばめ)

区 分	概 要
所在	尼崎市浜1丁目4
敷地面積	約6,900㎡※

##### ④解体撤去対象区域(西川)

区 分	概 要
所在	尼崎市西川1丁目5-1
敷地面積	約2,300㎡※

##### ⑤解体撤去対象区域(西川平七)

区 分	概 要
所在	尼崎市西川1丁目7-1
敷地面積	約4,900㎡※

注) ※：【別添資料2 事業用地現況図】のCAD図(貸与予定)上の計測面積

(2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

ア 事業概要図	別添資料 1
イ 事業用地現況図	別添資料 2
ウ 事業用地求積図	別添資料 3
エ 既存住宅等関連図（参考図）	別添資料 4
オ 周辺ボーリングデータ	別添資料 5
カ アスベスト使用状況事前調査結果	別添資料 6

(3) インフラ整備状況等

ア 道路現況図	土木部道路課において閲覧可
イ 上水道整備状況図	上下水道部お客さまサービス課において閲覧可
ウ 下水道整備状況図	上下水道部下水道建設課において閲覧可
エ ガス管整備状況図	大阪ガス(株)において閲覧可
オ 電話（NTT）整備状況図	西日本電信電話(株)において閲覧可
カ 電気（関西電力）整備状況図	関西電力(株)において閲覧可
キ CATV 整備現況図	(株)ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

(4) 土地利用履歴

市は、土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壤汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、本事業の実施にあたっては、事業者の負担と責任において、法令に基づく手続きを行うこと。

なお、事業者の負担と責任により調査（建設残土搬出用の土壤調査を含む）を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で市が負担する。

(5) 埋蔵文化財

各事業用地は全て周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外だが、解体撤去対象区域（常光寺）は遺跡推定地（常光寺中ノ町推定地）にあたるため、土層確認のため工事中の立会等が必要となる可能性がある。

本事業の実施にあたっては、関係法令に基づき、市教育委員会事務局社会教育部歴史博物館へ確認、調整すること。

なお、埋蔵文化財発掘調査（本掘）が必要となった場合は、それにより事業者に生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担する。

## 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（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令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。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

#### ア 法律

- (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）
- (ロ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (ハ) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- (ニ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (ホ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ヘ) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (ト) 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「品確法」という。）
- (チ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (リ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (ル) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (レ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (ヌ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ル) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- (ロ) 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。以下「建設リサイクル法」という。）
- (リ) 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）
- (ロ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (ニ) 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）
- (ロ) 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）
- (ロ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ロ) 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）
- (ニ) 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）
- (ロ) 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）
- (ロ) 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）
- (ロ) 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。以下「廃棄物処理法」という。）
- (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）
- (リ) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- (ロ) 脱炭素社会の実現に資する等のための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）
- (ル) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (レ) 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）
- (ロ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- (リ) 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）

## イ 条例

- (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 年条例第 28 号）
- (エ) 兵庫県地域安全まちづくり条例（平成 18 年兵庫県条例第 3 号）
- (オ) 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例（平成 24 年条例第 67 号）
- (カ) 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年条例第 29 号）
- (キ) 尼崎市改良住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年条例第 30 号）
- (ク) 尼崎市民の福祉に関する条例（昭和 58 年条例第 9 号）
- (ケ) 尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年条例第 44 号）

- (コ) 尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準
- (ク) 尼崎市都市美形成条例 (昭和 59 年条例第 41 号)
- (ク) 尼崎市の環境をまもる条例 (平成 12 年条例第 51 号)
- (ケ) 尼崎市屋外広告物条例 (平成 20 年条例第 47 号)
- (ケ) 尼崎市都市公園条例 (昭和 33 年尼崎市条例第 17 号)
- (コ) 尼崎市個人情報保護条例 (平成 16 年条例第 48 号)
- (カ) 尼崎市自治のまちづくり条例 (平成 28 年条例第 51 号)
- (フ) 尼崎市公共調達基本条例 (平成 28 年条例第 54 号)

## (2) 適用基準

市営住宅整備業務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又は仕様とすること。なお、基準等は全て設計及び工事着手時点での最新版を適用すること。

- ア 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)
- イ 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)
- ウ 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)
- エ 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)
- オ 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)
- カ 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)
- キ 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)
- ク 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)
- ケ 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)
- コ 石綿障害予防規則 (平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- サ 内線規程 (JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- シ 日本エレベータ協会標準 (JEAS)
- ス 建築設備計画基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- セ 敷地調査共通仕様書 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ソ 尼崎市総合治水対策基本ガイドライン (尼崎市)

## (3) 参考基準

市営住宅整備業務の実施にあたっては、以下の基準を参考とし、その他の基準等も必要に応じて参考とすること。

- 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)
- ク 公共建築工事標準仕様書 ～建築工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- ケ 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)
- コ 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)
- サ 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)
- シ 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)
- ス 建築工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- セ 電気設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- ソ 機械設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- タ 建築設備設計基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- チ 工事写真の撮り方 建築編 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- ツ 工事写真の撮り方 建築設備編 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- テ 測量法測量作業規定準則 (国土交通省)
- ト 道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)
- ナ 道路土工施工指針 ((社)日本道路協会)
- ニ 舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)
- ヌ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社)日本道路協会)
- ネ 道路排水工指針 ((社)日本道路協会)
- ノ コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ハ 道路照明施設設置基準 (日本道路協会)
- ヒ 防護柵の設置基準・同解説 (社団法人日本道路協会)

#### (4) 積算基準

市営住宅整備業務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。全て入札時点での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)までにに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、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すること。

なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守する。ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、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で、本事業を実施しなければならないものとする。

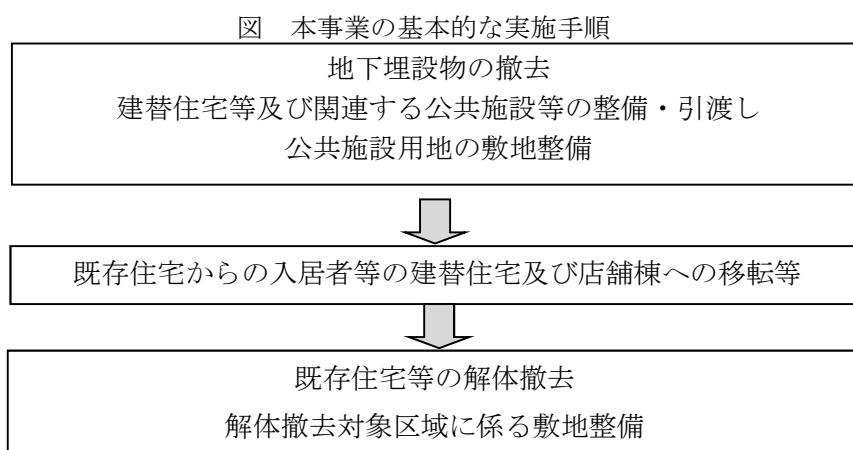
### 第3 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業用地に関する条件

- ア 市営住宅整備業務の着手から完了までの間は、PFI 法第71条第2項の規定により、若草事業用地のうち建替住宅用地及び解体撤去対象区域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 若草事業用地のうち公共施設用地については、令和7年3月末までは、建替住宅用地と同様にPFI 法第71条第2項の規定により無償で使用できるものとするが、市が期限前の早期の引渡しを求めた場合は、協議の上、適切に対応すること。
- エ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

#### 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。



また、本事業の具体の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 地下埋設物の撤去

若草事業用地に残存する浄化槽等の地下埋設物（【別添資料4 既存住宅等関連図（参考）】参照）を撤去する。

##### イ 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備・引渡し

若草事業用地の建替住宅用地において、建替住宅（整備戸数 363 戸）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、市に引渡す。

##### ウ 公共施設用地の敷地整備

若草事業用地の公共施設用地において、必要な敷地整備を行うこと。



#### **エ 既存住宅からの入居者等の建替住宅及び店舗棟への移転等**

建替住宅等の引渡し後、既存住宅から建替住宅及び店舗棟への移転に係る支援を行う。

建替住宅及び店舗棟への移転者のほか、他の市営住宅へ住替えを行う住替者や既存住宅の住宅を返還（退去）する退去者についても、それぞれ必要な支援を行う（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）。

#### **オ 既存住宅等の解体撤去**

建替住宅及び店舗棟への移転が完了した解体撤去対象区域について、既存住宅等を順次解体し、撤去する。

#### **カ 解体撤去対象区域に係る敷地整備**

既存住宅等を解体撤去した解体撤去対象区域に係る敷地整備を実施する。

### **3 建築基準法第 86 条に基づく一団地の認定に関する条件**

必要に応じて、建替住宅用地を対象に建築基準法第 86 条に基づく一団地の認定（以下「一団地認定」という。）区域を設定することができるものとする。

## 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

以下の各項目に示す内容を十分に考慮したうえで施設計画を作成すること。

#### (1) 良好な住環境の形成への配慮

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、設備及び性能を有するとともに、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、風害等の条件について、敷地形状の制約等の敷地条件を十分考慮に入れて検討した上で計画すること。

イ 公共施設用地の用途は現時点で未定であり、建替住宅の入居者のプライバシー等への配慮が必要になるため、公共施設用地に隣接する部分については、建替住宅の壁面や開口部の位置、仕様等について配慮した計画とすること。

ウ 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、採光を確保する方面の居室との間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置すること。

エ 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、適切な規模の店舗棟や駐車場、駐輪場、集会所、通路、広場、緑地、共同花壇（共同菜園を含む）、ごみ置場等の付帯施設を適切な位置に配置すること。

オ 建替住宅用地に隣接する市営西川第2住宅の将来的な建替えを考慮し、効率的な土地利用や、一体的で良好な住環境の形成の余地が十分に確保されるよう配慮すること。

#### (2) コミュニティの形成への配慮

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こと。

イ 住棟や店舗棟、集会所、通路、広場、緑地、共同花壇（共同菜園を含む）等の付帯施設の配置及び住棟における住戸や公共空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下等）の計画にあたっては、高齢者同士や高齢者と若年世帯が助け合いながら安心して共に暮らしていくことができるまちづくりを目指し、市営住宅入居者等同士の交流や、市営西川第2住宅等の地域住民との交流が促進され、良好なコミュニティが形成されるよう工夫すること。

#### (3) 意匠・景観への配慮

ア 「尼崎市都市美形成計画」（平成30年2月策定）における「住居景観」の基本方針※を踏まえた意匠・景観に配慮した計画とすること。

- ※
- ・ヒューマンスケールに配慮した、親しみのある潤い豊かな空間の形成を図ります。
  - ・多様な建物が建つ中にも秩序ある景観を形成します。

イ 「住居景観」の都市美誘導基準に基づき、壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫により、建替住宅用地全体の調和に配慮するとともに、周辺景観と調和したデザイン、色彩とすること。

#### (4) ユニバーサルデザインへの配慮

ア 高齢者や障害者等への配慮のため、建替住宅用地全体について、高齢者や子ども、妊婦、障害者等が可能な限り不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努めること。

イ 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、高齢者や障害者、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こと。

ウ 設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

#### (5) 安全・防犯への配慮

ア 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。

イ 近年多発する集中豪雨の発生なども踏まえ、洪水に対する安全性（浸水対策、津波等一時避難場所としての避難対策等）に配慮すること。

ウ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。

エ 建替住宅用地内の通路や広場、緑地等は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。

オ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し安全な位置及び構造とすること。

カ 建替住宅用地内の通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制するような構造とすること。

キ 建替住宅用地内の通路、駐車場、駐輪場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

#### (6) 周辺住環境への配慮

ア 建替住宅用地の北西側や東側など周辺に住宅地が形成さ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こと。

イ 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、住棟配置を工夫するなど周辺環境に配慮すること。

#### (7) 地球環境・環境共生への配慮

ア 市は、平成25年3月に国の「環境モデル都市」の指定を受けるとともに、令和3年6月に「尼崎市気候非常事態行動宣言」を公表し、2050年までに脱炭素社会を実現するため、2030年の二酸化炭素排出量を2013年比で50%程度削減することを目指していることを踏まえ、環境負荷の軽減や循環型社会の実践など地球環境に配慮した計画とすること。

イ 建替住宅は、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（平成 24 年 1 月 17 日付け国住備第 196 号）の一部改正（令和 4 年 4 月 1 日付け国住備第 511 号）を踏まえ、ZEH -M Oriented を満たすとともに、建替住宅用地において太陽光発電設備を設置すること。

ウ 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO<sub>2</sub> 縮減など環境共生に配慮すること。

エ 「尼崎市公共建築物における木材利用促進に関する方針」（平成 29 年 6 月策定）に基づき、建設コストのほか維持管理及び解体・廃棄等のコストを含めたライフサイクルコスト、法令の制限や機能性等の制約等を勘案の上、集会所や共用部など木材の利用による効果が期待される部分を中心に、兵庫県産をはじめ国産木材の利用に努めること。

オ 建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクを B+ランク以上とすること。

## (8) 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こと。

イ 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こと。

ウ 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

エ 市営住宅入居にあたり市が配布している【別紙 5 修繕負担区分表】を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、修繕のしやすさや費用の削減など入居者等の負担の軽減に配慮すること。

オ 建替住宅用地における公共空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）は、入居者等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、あらゆる入居者等にとって管理及び生活がしやすいものとする。

## 2 施設計画

市営住宅整備業務の整備計画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】及び【別紙 2 設計仕様一覧】に基づくこと。

### (1) 建替住宅

#### ア 整備戸数及び住戸タイプの構成

(ア) 事業者は、建替住宅用地において 363 戸の建替住宅を整備すること。

(イ) 住戸タイプ別の整備戸数は、下表のとおりとする。なお、車いす対応住戸は 1 階に確保すること。

(ウ) 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。

(エ) 原則として左右反転タイプを除き、1DK 及び車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取り（妻側に開口部を設ける設ける場合も同一の間取りとみなす）とすること。1DK につ

いては居室が洋室と和室の2タイプ（割合は提案による）とし、車いす対応住戸についても2タイプまでの間取りを可とする。

整備する住戸タイプ	住戸専用面積（※1）	整備戸数（※2）
1DK	36 m <sup>2</sup>	44（±3）戸
2DK（小）	43 m <sup>2</sup> 未満	165（±3）戸
2DK	50 m <sup>2</sup>	62（±3）戸
3DK	60 m <sup>2</sup> 未満	82（±3）戸
車いす対応 1DK	50 m <sup>2</sup>	4 戸
車いす対応 2DK	60 m <sup>2</sup>	6 戸
計		363 戸

注）※1：住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減（ただし、1DKについては増のみ、2DK（小）及び3DKについては減のみ）は認める。住戸専用面積には、住戸内の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こと。

※2：各住戸タイプ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認めるが、その場合でも総戸数（363戸）は遵守すること。

## イ 面積・規模等

(7) 整備する建替住宅363戸の住戸専用面積の合計は、17,250 m<sup>2</sup>以上とすること。

(4) 建替住宅の階数は、地上11階建以下とすること。

## ウ 住棟の形態・配置

(7) 建替住宅については、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。

(4) 日照は、住戸タイプによらず、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。

## (2) 付帯施設

### ア 店舗棟

(7) 市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として、建替住宅用地において、13店舗から構成される店舗棟（複数棟可）を整備すること。

(4) 整備する店舗のタイプは、下表のとおりとする。原則として左右反転タイプを除き、整備するタイプ毎に同一の施設構成とすること。

整備するタイプ	専用面積※	整備区画数
A	10 m <sup>2</sup>	2
B	20 m <sup>2</sup>	8
C	30 m <sup>2</sup>	2
D	50 m <sup>2</sup>	1
計		13

注）※：専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める。専用面積には、室外機置場、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こと。

- (ウ) 13 店舗の専用面積の合計は、290 m<sup>2</sup> 以上とすること。
- (エ) 建替住宅の住棟とは独立した平屋建ての S 造又は木造の施設とすること。
- (オ) 13 店舗のすべてについて、建替住宅用地北側の市道西川線に面して、かつ道路からの視認性がよく来店者等が出入りしやすい位置に配置すること。
- (カ) 店舗棟の専用駐車場は不要とするが、各店舗の区画に荷捌き車両 1 台分（建替住宅用地東側市道から搬出入）以上の駐車・荷捌きスペースを当該店舗の区画に隣接して整備すること。
- (キ) 店舗の区画の間仕切り壁は、隣接する店舗への配慮から、遮音性を確保した構造（住宅性能評価 8. 遮音対策 8-3 透過損失等級（界壁）における等級 3 相当）とすること。
- (ク) 店舗棟は、将来（引渡しまでも含む）に空き店舗となった場合は、改修の上同用途で転用することや、周辺地域におけるコミュニティ関連施設等としても活用できるように、2 戸 1 化等による間仕切り壁の撤去や位置の変更を行いやすい構造とするなどの配慮を行うこと。
- (ケ) 店舗棟が地域コミュニティ施設としての役割も果たせるよう、集会所や広場、緑地、駐車場と一体的な空間が形成されるように配慮すること。
- (コ) 主要出入口となる開口部にシャッターを設けるほか外装を適切に整備し、スケルトン状態で市に引渡すこと。
- (ク) 天井の吊材のインサート等を適切に設置（天井は下地も含めて店舗使用者が自ら設置）すものとし、天井高さは、H=3,000mm 以上を確保できるように計画すること。
- (シ) 床下げ H=200mm を確保し、飲食店対応の仕様とすること。
- (ス) 配管等の設備計画は、店舗の使用者の意向にフレキシブルに対応できるよう配慮し、給排水口の位置及び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。

## イ 駐車場

- (ア) 平面駐車場として、設置台数は整備戸数の 30% とし、そのうち 20% 以上は供用開始時に設置し、残りは増設可能な将来用スペースにより確保すること。
- (イ) 供用開始時に設置する駐車場のうち、車いす利用者用駐車場を 2 台確保すること。
- (ウ) 各住棟の入居者が利用しやすい位置に整備することとし、車いす利用者用駐車場は、車いす対応住戸の出入口より 30m 以内に配置すること。
- (エ) 各住棟に、緊急車両やサービス車両等が寄り付ける動線とスペースを確保すること。
- (オ) 駐車場への出入口は、建替住宅用地東側の市道のみ面に面して見通しのよい適切な位置に整備し、ロボットゲートは設けないものとする。
- (カ) 車路は、歩行者及び自転車の通行と可能な限り動線が交錯しないように配慮すること。

## ウ 駐輪場

- (ア) 平面式を基本とし、住棟内（ピロティ形式の 1 階）でも可とする。入居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) 屋根付きとし、住戸数×自転車 2 台分を収納できるスペースを確保すること。
- (ウ) 電動車いす等の利用者に配慮し、駐車スペースを住棟ごとに適宜配置すること。

## エ 集会所

- (ア) 200 m<sup>2</sup>（10%程度の面積増は可）の集会所を1か所整備すること。
- (イ) 集会所は、建替住宅の入居者や店舗棟の使用者の利便性だけでなく、市営西川第2住宅など地域住民も利用しやすい位置に、広場や通路等と一体的に整備すること。
- (ウ) 独立棟の平屋建てとして整備すること。
- (エ) 荷物等の搬出入のため車の寄り付きが可能となるよう配慮すること。
- (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。

## オ 広場

- (ア) 建替住宅用地において、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間を適切に整備すること。
- (イ) 複数箇所の整備を可とするが、各住棟からアプローチしやすい位置にまとまりのある形で整備すること。
- (ウ) 西側に隣接する市営西川第2住宅の将来的な建て替えを考慮し、一体的で良好な住環境の形成の余地が十分に確保されるよう配慮した位置に配置すること。

## カ 緑地等

- (ア) 建替住宅用地の10%以上の緑地（尼崎市住環境整備条例に基づく緑地）を整備すること。
- (イ) 緑地の整備にあたっては、「尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準」に従い、可能な限り北側道路（市道西川線）及び東側市道（県営西川住宅の通路は含まない）に面した箇所を中心に配置するとともに、通路や広場など場所に応じて、適切に植栽等を行うこと。
- (ウ) 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。
- (エ) 住宅内外のコミュニティ形成を図るため、入居者等が共同で利用することができる共同花壇等（共同菜園を含む）を設置すること。

## キ 通路

- (ア) 周辺道路から各住棟に至る通路を適切に整備すること。
- (イ) 歩行者及び自転車が安全かつ快適に通行できるよう適切に整備すること。

## ク ごみ置場

- (ア) 入居者等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。
- (イ) 仕様の詳細は、【別紙1 施設設計要領】及び「尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準」におけるごみ集積施設の設置基準に基づくとともに、市経済環境局環境部業務課と協議の上、定めることとする。

### (3) 関連する公共施設等

#### ア 道路

- (7) 建替住宅用地東側市道の【別添資料 2 事業用地現況図】に示す区域について、事業者の提案により開発行為となる場合は、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。
- (4) 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（市都市整備局土木部道路課）と協議の上、適切に行うこと。

#### イ 公園

- (7) 開発行為に該当しない場合は、公園の整備の必要がないことを市都市整備局土木部公園計画・21 世紀の森担当に確認済みである。事業者の提案により開発行為となる場合は、都市計画法及び尼崎市住環境整備条例に基づき必要となる公園を建替住宅用地内に整備すること。なお、公園施設・設備の設計にあたっては、「提供公園の施設整備等の手引き」及び「公園施設標準図」によることを基本とし、市都市整備局土木部公園計画・21 世紀の森担当と協議の上、決定すること。
- (4) 公園整備を行う場合は、次に示す条件を遵守すること。
  - a 当該公園は、市営住宅入居者だけでなく周辺住民の利用にも配慮した配置とすること。
  - b 公園整備後は、市営住宅入居者や周辺住民が利用できるよう、速やかに開放すること。

#### ウ 消防水利施設

- (7) 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「尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準」等に基づき、防火水槽及び消火栓を設置すること。
- (4) 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、「尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準」等に基づくとともに、市消防局消防防災課と協議すること。

#### エ 雨水排水施設

- (7) 本事業に必要な雨水排水施設の整備については、尼崎市下水道事業計画及び「尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準」等に基づき、市公営企業局上下水道部お客さまサービス課と協議の上、適切に事務手続きを行った上で実施すること。
- (4) 排水管は、建替住宅用地周辺の下水管（合流式）に接続するものとし、既設の下水管の改修等を必要としないようにすること。
- (4) 市総合治水対策基本ガイドラインに基づき、貯留施設や浸透施設等を適切に計画すること。なお、雨水貯留施設として、建替住宅や店舗棟の棟間（駐車場を除く）に地表面貯留などの手法により設けること。貯留量については、具体的な数値目標は定めないが、できる限り貯留量を確保できる計画とすること。また、設置した貯留施設については、PR 用の表示板等を設けること。



## オ 水道施設

- (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、市公営企業局上下水道部お客さまサービス課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。
- (イ) 尼崎市水道事業給水条例第 39 条の 2 に基づく分担金については、建替住宅、集会所、店舗等の水道設備を設置する建替住宅等すべてについて、提案内容に応じた分担金を入札金額に見込むこと。市公営企業局上下水道部お客さまサービス課と協議の上、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、市お客さまサービス課との協議によっては移転計画等により分担金の全部又は一部の支払いを必要としない場合があり、事業者が提案する分担金が減額された場合は、当該減額分はサービス購入費から除くものとする。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。
- (ウ) 尼崎市水道事業給水条例第 40 条に基づく手数料その他給水に必要な費用については、市公営企業局上下水道部料金担当と協議の上、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。

## カ 公共下水道

本事業に必要な下水道管の敷設、撤去等については、市公営企業局上下水道部下水道建設課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。

## キ 電気・ガス・通信等

電気・ガス・通信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。

## ク 電柱等の移設等

解体撤去対象区域及び公共施設用地内にある電柱等（解体撤去対象区域（常光寺）、同（西川）、同（西川平七）及び公共施設用地については、残置して支障がないとして市が指示するものは除く）並びに本事業の実施にあたり移設等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等を行うこと。なお、移設等に要する費用は、事業者が負担すること。

## ケ 敷地境界の再整備

若草事業用地の境界部分の整備については次のとおりとする。なお、再整備の内容は事業者提案による配置計画や外構計画に応じて適切なものとする。

- (ア) 北側道路（市道西川線）及び東側道路（市道小田北区画第 45 号線）と建替住宅用地との境界部分は、既存の塀及び門等を撤去し、事業者提案をもとに、道路管理者と協議の上で再整備すること。
- (イ) 東側の県営西川住宅と建替住宅用地との境界部分は、既存の塀、門及び側溝等を撤去し、事業者提案をもとに、県営住宅管理者と協議の上で再整備すること。
- (ウ) 南側道路（市道第 882 号）と建替住宅用地との境界部分は、行き来ができるよう既存のネットフェンスの一部（位置は市の指示による。）を撤去すること。なお、事業者提案による配置計画や外構計画に応じて、既存のネットフェンスを全て撤去して再整備することを妨げないものとする。

(エ) 西側の市営西川第2住宅との境界部分のうち建替住宅用地との境界部分は、市営西川第2住宅敷地内の既存の塀まで含めて撤去し、市営西川第2住宅の入居者に説明の上で再整備すること。

### 3 事前調査業務

#### (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2 事業用地現況図】に示すとおりである。

イ 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な測量調査は、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（令和4年3月14日国営整第151号）に基づいて実施すること。

#### (2) 地質調査

ア 参考として、【別添資料5 周辺ボーリングデータ】を示すが、市営住宅整備業務に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 事業者による負担で実施した地質調査の結果、市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合、又は、建替住宅用地に想定することができなかった地盤条件に関する瑕疵があることが判明した場合には、協議の上で、市が合理的な範囲で追加費用等を負担する。

#### (3) その他

ア 市は、既存住宅等について、ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」という。）が使用されている機器や製品（高圧機器及び照明器具安定器）の有無の確認を行っており、各建物の大部分について、調査・対応済みである。

イ 事業者は、既存住宅等の解体撤去工事にあたり、市と協議の上、市営常光寺改良住宅の店舗・作業所について、PCBが使用されている機器や製品の有無に関する事前の現地調査を行い、その結果を市に報告すること。

### 4 建替住宅等及び関連する公共施設等の設計業務

#### (1) 基本的事項

ア 基本・実施設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。

イ 基本・実施設計業務は、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。

- ウ 基本・実施設計業務は、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。
- エ 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、その設計内容が業務水準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。
- オ 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。
- カ 基本・実施設計に関し、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 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。
- ク 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や市営住宅全体の調和等に配慮すること。
- ケ 市営住宅整備業務の実施にあたっては、【別紙4 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく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。
- コ 尼崎市住環境整備条例に基づく申請及び複数の建築物を総合的設計により計画する場合、都市計画法第34条の2に基づく申出及び建築基準法第86条に基づく一団地認定申請を市に提出すること。
- サ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

## (2) モニタリング

- ア 事業者は、基本設計着手前に基本・実施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、基本・実施設計の打合せ時において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、併せて「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」を提出し、業務水準に適合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のないよう、市の指定する様式等にて提出すること。
- エ 基本・実施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。

## 5 建替住宅等の建設業務、関連する公共施設等の施工業務及び工事監理業務

### (1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工

#### ア 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工に係る施工管理

- (ア) 建替住宅等の建設工事中及び関連する公共施設等の施工中において、周辺地域の住民等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。
- (ロ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ影響が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (ハ) 現場代理人及び監理技術者は、若草事業用地に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を市に届け出ること。
- (ニ) 工事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あたっては、周辺地域の住民及び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。
- (ホ) 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。
- (ヘ) 工事の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とすること。
- (ヘ) 使用重機は低騒音型で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。

#### 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」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建設産業廃棄物は廃棄物処理法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。
- (ロ) 発生する建設産業廃棄物の処理は、廃棄物処理法により許可を受けた施設で適切に処理すること。

#### ウ 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、工事着手前に市及び近隣等と十分に確認・調整を行い、通勤・通学時間帯での安全確保に配慮の上、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。

## エ 工事車両の通行

- (ア) 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、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。
- (ウ) 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。
- (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（隣接する県敷地を含む）を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

## 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、労災保険等の必要な保険に加入すること。
- (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 完了検査等

- (ア) 事業者の責任及び費用負担において、建替住宅等及び関連する公共施設等について、全工事の完了に伴い必要となる建築基準法に基づく完了検査（関係法令に基づく各種法的検査の完了を含む）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受けることとし、市は、完了検査及び設備・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、完了検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、法令に基づく検査済証その他必要な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) 事業者は、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業務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、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工事に立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 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) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市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) 事業者は、施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 事業者は、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) 事業者は、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。ただし、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。材料リストは施工計画書と兼ねることができるものとする。

## (2) 建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する工事監理

### ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者として、建築技術者、電気設備技術者及び機械設備技術者を若草事業用地に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、建築、電気、機械のそれぞれの分野において常駐監理ができることを前提に、各分野に専任の工事監理者を配置する場合と同等の工事監理業務の実施が可能であれば、各分野を兼任することを可とする。
- (ウ) 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工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。
- (エ) 工事監理者は、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工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又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。
- (オ) 建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工を行う事業者への指示は、書面等により適切に行い、市の求めに応じて、当該書面を提出すること。
- (カ) 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、業務着手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とともに、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。また、設計時に市に確認を受けた「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を往時の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (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、市からの指示事項への対応記録、市が実施するモニタリングの内容の記録、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。

### (3) 公共施設用地の敷地整備

#### ア 建替住宅用地との境界画定

公共施設用地の敷地面積は、【別添資料2 事業用地現況図】に示す位置に現時点では約2,200㎡を確保することとするが、建替住宅用地との境界については、市と協議の上、事業者の負担において確定測量を行うこと。

#### イ 整備条件

公共施設用地については、次に示す敷地整備を行うこと。

(ア) 場内土で整地（土砂の搬出入を伴わない）すること。

(イ) リサイクル砕石（RC-40）で厚50mmの敷均をするなど適切に整備すること。

(ウ) 雨水排水処理を行うこと。

(エ) 建替住宅用地との境界部分は、ネットフェンス等（高さ1.8m）の設置を行うこと。なお、ネットフェンス等の設置及び建替住宅用地の動線等の計画にあたっては、公共施設用地においては、将来的に建替住宅用地とは独立した施設整備が行われる（ネットフェンス等に替わり人が行き来できない塀が設置される可能性もある）ことを前提とすること。

(オ) 建替住宅用地との境界部分以外の境界部分は、既存のままとし、本事業の実施上必要な改造をした場合は、市と協議の上で復旧すること。ただし、西側の市道園田橋線に面する部分を復旧する場合は、管理用・車両進入用扉があるネットフェンス等（高さ1.8m）の設置を行うこと。

### (4) 棟内モデルルームの整備

ア 事業者は、建替住宅の建設中に、移転対象者向けに公開する住戸のモデルルームを住棟内の一部に確保・整備すること。

イ 上記アの棟内モデルルームは、6つの住戸タイプ（1DK、2DK（小）、2DK、3DK、車いす対応住戸1DK及び2DK）について、それぞれ1戸ずつ（計6戸）、次に示すとおり整備すること。

(ア) 事業者は、建替住宅の竣工約4か月前までにモデルルームの公開が行えるよう、公開する住戸を建替住宅の中から選定し、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、選定する。

ウ モデルルーム公開に関する業務内容については、要求水準書（入居者移転支援業務編）に示す。

## (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、尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例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。評価単位については、評価項目に応じて、単位住戸と住棟全体の双方の観点から適切に評価を受けること。

(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) 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」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) 化学物質室内濃度調査

ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。

イ 調査の実施については、【別紙3 化学物質室内濃度調査要領】の内容を遵守すること。

## 6 既存住宅等の解体撤去業務

### (1) 解体撤去の対象

ア 若草事業用地において残存する浄化槽等の地下埋設物を撤去するとともに、解体撤去対象区域内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を解体撤去すること。

(ア) 市営常光寺改良住宅

名称	構造・規模面積	建設年度
1号棟	SRC造・地上11階建・2DK（約35㎡）127戸	延床面積： 約14,600㎡
	SRC造・地上11階建・2DK（約35㎡）125戸	
その他	自転車置場（116台）、電気室、ゴミ場	昭和46年
		昭和45-46年



(イ) 市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅

名称	構造・規模面積		建設年度
1号棟	RC造・地上5階建・2K(約35㎡) 50戸	延床面積： 約6,400㎡	昭和44年
2号棟	RC造・地上5階建・3K(約43㎡) 40戸		昭和45年
3号棟	RC造・地上5階建・3K(約43㎡) 40戸		昭和45年
その他	集会所(約66㎡)、ポンプ室A(約24㎡)、 ポンプ室B(約23㎡)、自転車置場(240台)		昭和44-45年

(ウ) 市営西川住宅

名称	構造・規模面積		建設年度
1号棟(1)	RC造・地上5階建・2K(約33㎡) 20戸	延床面積： 約2,600㎡ (増築部分 を含む)	昭和40年
1号棟(2)	RC造・地上5階建・2K(約33㎡) 30戸		昭和41年
その他	集会所(約78㎡)、ポンプ室(約20㎡)、自転車 置場(64台)		昭和40-41年

(エ) 市営西川平七改良住宅

名称	構造・規模面積		建設年度
住棟	SRC造・地上10階建・3DK(約45 ㎡)110戸	延床面積： 約7,790㎡	昭和51年
その他	防火水槽、ポンプ室(約30㎡)、 自転車置場(174台)		昭和51年

注) 上記(ア)～(エ)の表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等【別添資料4 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、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、遊具、看板、樹木、植栽その他市営住宅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。)一切とすること。

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。

エ 令和8年8月までに入居者等の本移転が完了しない場合は、本移転が未完了の既存住宅(当該既存住宅等の解体撤去対象区域全体)については、解体撤去の対象から除外し、当該既存住宅等の解体撤去工事及び解体撤去に関する工事監理に係る費用をサービス購入費から除くものとする。詳細については、事業契約書(案)を参照すること。

(2) 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6 アスベスト使用状況事前調査結果】のとおりであり、アスベスト含有吹付材及びアスベストを含有する建材の使用が確認されている。

イ 既存住宅等の解体撤去に先立ち、既存住宅等を対象とし、市が実施しているアスベスト含有材使用状況事前調査以外に必要な調査を必要な時期に適切に実施すること。

ウ 大気汚染防止法及び石綿障害予防規則に基づき、建築物や工作物の解体・改修工事における石綿含有の事前調査について、労働基準監督署及び市に事前調査結果の報告を行うこと。なお、報告は原則として石綿事前調査結果報告システムから電子申請で行うこと。

【石綿事前調査結果報告システム】 <https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp/>

### (3) 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、周辺地域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。

エ 解体撤去対象区域（常光寺）は遺跡推定地（常光寺中ノ町推定地）にあたることやその他の解体撤去対象区域についても相当の敷地面積があるため、土層確認のため解体撤去工事中の立会等が必要となる可能性がある。解体撤去業務の実施にあたっては、関係法令に基づき、市教育委員会事務局社会教育部歴史博物館へ確認、調整すること。

オ 解体撤去工事に伴い必要となるその他関係機関への申請等手続きについて、事前に把握し適切に手続きを行うこと。

### (4) 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は、既存住宅等の周辺地域の住民等の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮し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、周辺地域へ影響が及ばないように、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法令に基づき適切に配置するとともに、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を市に届け出ること。

(カ) 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あたっては、既存住宅等の周辺地域の住民及び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。

(キ) 解体撤去の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の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。

- (ク) 使用重機は低騒音で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。
- (ケ) 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、騒音対策等のため、防音パネル等による養生や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。
- (コ) 地下埋設物等については、令和3年9月30日付け環循適発第2109301号・環循規発第2109302号に基づいて取り扱って差し支えない。また、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。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。
- (カ) 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、処理方法については市と協議した上、大気汚染防止法及び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。
- (シ) 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、石綿飛散対策等の実施内容について掲示を行うこと。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。
- (ス) 事前調査の結果、PCBを使用した機器や製品が確認された場合、法令及び市の指示に従い、PCBの飛散、洲出、地下への浸透等がないよう必要かつ適切な措置を講じて市に引渡すこと。
- (セ) 解体撤去工事前の移転支援業務期間中の既存住宅の入居者が減少していく過程において、移転支援業務により既存住宅の入居者が少ない状況が一定期間継続するなどの場合に、水質検査、受水槽容量の縮減措置、飲料水の配付など飲料水の水質保全等のために市が必要と判断する対応について、市の指示に沿って、指定管理者と連携して事業者の負担と責任において行うこと。

## イ 廃棄物対策

「第4-5(1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 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4-5(1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 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4-5(1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 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

「第45(1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 オ 保険の付保等」に準じる。

#### カ 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業務水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 既存住宅等の各解体撤去対象区域の解体撤去工事が完了（敷地整備による設置物の市への引渡しを含む）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。

### (5) 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、工事監理者として、既存住宅等の解体撤去に関しては建築技術者、電気設備技術者及び機械設備技術者を解体撤去対象区域の現場毎に配置すること。また、建築技術者は専任かつ常駐で配置するものとし、電気設備技術者及び機械設備技術者は重点監理（重点監理率20%）とする。
- (イ) 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、解体撤去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、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に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- (エ) 解体撤去工事を行う事業者への指示は、書面等により適切に行い、市の求めに応じて、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、監理業務着手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、監理業務報告書を市に提出し、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。
- (オ) 解体撤去工事の設計時に要求水準等のチェックリストを添付し、市に提出すること。
- (カ) 市が実施するモニタリングの内容を記録し、市に提出すること。

#### (6) 解体撤去跡地に係る敷地整備

既存住宅等の解体撤去後の解体撤去対象区域については、次に示す敷地整備を行うこと。

- ア 場内土で整地（土砂の搬出入を伴わない）すること。
- イ リサイクル砕石（RC-40）で厚 50 mmの敷均をするなど適切に整備すること。
- ウ 雨水排水処理及び敷地境界外周部のネットフェンス等の設置（高さ 1.8m。管理用・車両進入用扉付き）を行うこと。

### 7 その他事業実施に必要な業務

#### (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許認可等を事業者の責任において実施するとともに、そのための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) 本事業に必要な電波障害調査は、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。

##### ア 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。

##### イ その他周辺影響調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、市営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の負担と責任において、本件工事の着工前、工事期間、本件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、分析及び検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

### (3) 近隣対策及び対応

- ア 事業契約締結後、提案した計画に関して、関係機関との調整や設計の進捗状況に応じて、既存住宅入居者及び近隣住民に対して、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、関係法令に基づき、周辺住民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 周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等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、都市型ケーブルTV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留意すること。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負担において補修、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、その指示に従うこと。

### (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及び関連する公共施設等の完了検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次に示す方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に建替住宅等及び関連する公共施設等を引渡し、所有権を移転すること。

- ア 市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
- イ 事業者は、管理マニュアル等を用いて、「第4 6(1)ク」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する市及び市営住宅管理センターへの説明を実施すること。
- ウ 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次に示す要領で作成し、市に提出すること。
  - (ア) 建替住宅等全体の設備及び器具等の取扱い説明書：市管理用2部(市と市営住宅管理センター用各1部)
  - (イ) 住戸又は店舗毎の設備及び器具等の取扱説明書：各入居者用1部
- エ 事業者は、市の完成確認に際し、必要な完成図書一式（設計変更の内容を反映したもの）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 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等及び関連する公共施設の引渡しとする。

**(5) 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 建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し並びに解体撤去業務の完了にあたり、竣工後の建替住宅用地、整備した関連する公共施設等及び解体撤去対象区域に関する確定測量を行うこと。
- イ 若草事業用地については建替住宅用地と公共施設用地の分筆、解体撤去対象区域（浜つばめ）については市営浜つばめ住宅が立地する区域と市営浜つばめ改良住宅が立地する区域の合筆を行うことを前提に、実施時期について市と協議の上決定し、適切に確定測量を行うこと。
- ウ 確定測量をもとに測量図を作成するなど、市が行う公有財産台帳等への登録（イの分合筆及び市営住宅台帳の登録等を含む）に必要な関係書類の作成支援を行うこと。
- エ 国や兵庫県、市等が実施する本事業への照会に関する回答資料の作成支援を行うこと。  
例）木質化に係る実績（事業費、実施面積、木材使用量等）

**(6) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）**

- ア 事業者は、建替住宅等及び関連する公共施設の引渡し後、1年経過した時点で、市の立会いのもとで、建替住宅及び集会所や店舗棟等の付帯施設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負担により当該瑕疵を補修すること。

**(7) 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援**

市が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（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、面積表等の図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。

**(8) 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。

**(9) 家賃算定資料の作成支援**

事業者は、市が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や、工事費内訳等の資料を市と協議の上作成し、市が指示する時期までに提出すること。

**(10) 維持管理計画の作成**

建替住宅等の大規模改修・修繕を含む維持管理計画を作成すること。なお、計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、市と協議すること。