

東大阪市宮北蛇草住宅C棟
建替事業

要求水準書

《市営住宅整備業務編》

令和5年5月8日

東大阪市

| | |
|---------------------------------|----|
| 第1 総則 | 1 |
| 1 本書の位置づけ | 1 |
| 第2 業務実施にあたっての基本的事項 | 1 |
| 1 業務の範囲 | 1 |
| 1-1 事前調査に関する業務 | 1 |
| 1-2 既存住棟等の解体撤去に関する業務 | 1 |
| 1-3 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の整備に関する業務 | 1 |
| 1-4 その他事業実施に必要な業務 | 2 |
| 2 事業用地等に関する事項 | 2 |
| 2-1 立地条件 | 2 |
| 2-2 位置図等（下記 別添資料を参照のこと） | 2 |
| 2-3 インフラ整備状況等 | 3 |
| 2-4 土地利用履歴 | 3 |
| 2-5 埋蔵文化財 | 3 |
| 3 遵守すべき法令等 | 4 |
| 3-1 遵守すべき法令及び条例等 | 4 |
| 3-2 適用基準 | 7 |
| 3-3 参考基準 | 7 |
| 3-4 積算基準 | 8 |
| 4 要求水準書の変更 | 8 |
| 4-1 要求水準書の変更の手続き | 8 |
| 4-2 要求水準の変更に伴う契約変更 | 9 |
| 第3 事業全体に関する条件 | 10 |
| 1 事業用地全体に関する要求水準 | 10 |
| 1-1 建替え手順 | 10 |
| 1-2 許認可等における基本的な考え方 | 10 |
| 1-3 敷地内公園の整備 | 10 |
| 1-4 水道・下水道・電気・電話等整備 | 10 |
| 1-5 公共下水道の整備 | 10 |
| 1-6 雨水流出抑制施設の整備 | 11 |
| 1-7 上下水道加入金等 | 11 |
| 1-8 電柱等の撤去 | 11 |
| 1-9 側溝の整備 | 11 |
| 2 施設計画の基本方針 | 12 |
| 2-1 施設計画に関する全般 | 12 |
| 2-2 住棟・住戸計画 | 12 |
| 2-3 安全・防犯への配慮 | 12 |

| | | |
|------|-------------------------------|----|
| 2-4 | 意匠・景観・周辺環境への配慮 | 12 |
| 2-5 | まちづくり・コミュニティの形成への配慮 | 12 |
| 2-6 | ユニバーサルデザインへの配慮 | 13 |
| 2-7 | 地球環境・環境共生への配慮 | 13 |
| 2-8 | 周辺のプライバシー対策への配慮 | 13 |
| 2-9 | 圧迫感の緩和への配慮 | 13 |
| 2-10 | 施工計画 | 13 |
| 2-11 | 市営住宅の長寿命化・維持管理への配慮 | 13 |
| 3 | 事前調査業務に関する要求水準 | 14 |
| 3-1 | 測量調査 | 14 |
| 3-2 | 地質調査 | 14 |
| 3-3 | 周辺家屋調査 | 14 |
| 3-4 | 電波障害調査 | 14 |
| 3-5 | 石綿（アスベスト）含有材使用状況調査 | 14 |
| 4 | 設計業務に関する要求水準 | 15 |
| 4-1 | 基本的事項 | 15 |
| 4-2 | モニタリング | 15 |
| 5 | 解体撤去業務に関する要求水準 | 16 |
| 5-1 | 基本的事項 | 16 |
| 5-2 | 石綿（アスベスト）に関する除去作業 | 17 |
| 5-3 | モニタリング | 17 |
| 6 | 施設計画に関する要求水準 | 18 |
| 6-1 | 北蛇草住宅C棟 | 18 |
| 6-2 | 附帯施設 | 18 |
| 6-3 | 関連する公共施設 | 19 |
| 6-4 | その他 | 20 |
| 7 | 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準 | 21 |
| 7-1 | 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の建設工事 | 21 |
| 7-2 | 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の建設に関する工事監理 | 22 |
| 7-3 | 先行見学用住戸の設置 | 23 |
| 7-4 | 品確法に基づく住宅性能評価の取得 | 23 |
| 7-5 | 化学物質室内濃度調査 | 23 |
| 7-6 | 2年点検の実施 | 23 |
| 8 | その他事業実施に必要な業務に関する要求水準 | 25 |
| 8-1 | 周辺影響調査 | 25 |
| 8-2 | 近隣対策・対応 | 25 |
| 8-3 | 完成確認及び引渡し | 26 |
| 8-4 | 解体撤去跡地の既存仮囲い盛替え | 26 |
| 8-5 | 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援 | 26 |

| | |
|---------------------|----|
| 8-6 会計実地検査の支援 | 26 |
|---------------------|----|

別紙1 施設設計要領

別紙2 設備仕様一覧

別紙3 化学物質室内濃度調査要領

別紙4 公園整備参考基準

別紙5 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

別紙6 住宅性能評価の等級

【用語の定義】

| | |
|-------------|--|
| 本事業 | 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業をいう。 |
| 市 | 東大阪市をいう。 |
| 建替事業用地 | 東大阪市長瀬町1丁目759番5の用地をいう。 |
| 事業者 | 本事業を実施する民間事業者をいう。 |
| 北蛇草住宅C棟 | 東大阪市営北蛇草住宅C棟をいう。 |
| 附帯施設 | 建替事業用地に整備する集会施設、駐車場、駐輪場、ごみ置場、機械室等の附帯する施設をいう。 |
| 北蛇草住宅C棟等 | 建替事業用地に整備する市営住宅と附帯施設をいう。 |
| 余剰地 | 北蛇草住宅16号棟、18・19号棟、20号棟、25～27号棟の敷地をいう。 |
| 既存住棟等 | 建替事業用地及び余剰地に存する市営住宅及びその附帯施設をいう。 |
| PFI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」をいう。 |
| 特定事業契約 | 市と民間事業者が締結する事業契約をいう。 |
| 北蛇草住宅C棟等整備費 | 北蛇草住宅C棟等整備業務に要する費用をいう。 |
| 入居者移転支援費 | 入居者移転支援業務に要する費用をいう。 |
| 入札説明書等 | 入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等入札に係る資料をいう。 |
| 実施方針等 | 実施方針及び添付書類等をいう。 |
| 応募グループ | 本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。 |
| 選定部会 | 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業者選定部会をいう。 |
| 入札価格 | 本事業の実施に係る対価をいう。 |
| 提案内容 | 事業提案書の提案内容等をいう。 |
| 通知書 | 経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。 |
| 設計企業 | 北蛇草住宅C棟等を設計する企業をいう。 |
| 建設企業 | 北蛇草住宅C棟等を建設する企業をいう。 |
| 工事監理企業 | 北蛇草住宅C棟等の建設工事を監理する企業をいう。 |
| 入居者移転支援業務企業 | 入居者移転支援業務を行う企業をいう。 |
| 構成企業 | 応募グループを構成する各企業をいう。 |
| 協力企業 | 構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。 |
| アドバイザー企業 | 市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。 |
| S P C | 本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。 |

第1 総則

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、市が実施する「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業」（以下「本事業」という。）について、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が行う業務内容のうち北蛇草住宅C棟等整備業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の満たすべき水準を示すものである。

第2 業務実施にあたっての基本的事項

1 業務の範囲

建替事業用地において、北蛇草住宅C棟等整備業務を実施するものとし、本事業において事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

1-1 事前調査に関する業務

- ア 測量調査（市が提示した測量調査結果で不足する場合に事業者の判断で実施）
- イ 地質調査（市が提示した地質調査結果で不足する場合に事業者の判断で実施）
- ウ 周辺家屋調査（工事により破損等が確認された場合は、事業者の負担により補償すること。調査範囲は、建替事業用地、余剰地の敷地境界線から20mまでの範囲を基本とし、その他市と協議の上決定とする）
- エ 電波障害調査（建設による電波障害の予測調査を実施し、影響が出ると判断された場合は工事施工前に対策工事を実施すること）
- オ 石綿（アスベスト）に関する事前調査（市が提示したアスベスト含有調査結果を参考に、石綿含有建築材料の使用状況について事前調査を行うこと）
- カ その他業務実施において必要な調査

1-2 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ア 既存住棟等の残材撤去及び処分
- イ 既存住棟等の解体撤去設計
- ウ 既存住棟等の解体撤去工事
- エ 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

1-3 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の整備に関する業務

- ア 必要な許認可及び各種申請等の行政手続（整備に必要な関係機関等との協議、開発協議等）
- イ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の建設工事
- エ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の工事監理
- オ 設計住宅性能評価の取得
- カ 建設住宅性能評価の取得
- キ 化学物質の室内濃度測定
- ク 先行見学用住戸の設置

1-4 その他事業実施に必要な業務

ア 周辺影響調査（風害調査等）

近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）

※地元説明会の開催対象範囲は、建替事業用地、余剰地の敷地境界線から 20mまでの範囲を基本とし、その他市と協議の上決定とする

イ 事後対策（電波障害対策工事、風害調査及び風害対策、周辺家屋補償等）

ウ 完成確認及び引渡し（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）

エ 2年点検の実施

オ 既存住棟等解体撤去後の既存仮囲いの盛替え

カ 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務

キ 会計実地検査の支援業務（資料作成及び提供等）

ク その他、上記業務を実施するうえで必要な関連業務

2 事業用地等に関する事項

2-1 立地条件

建替事業用地 : 東大阪市長瀬町1丁目759番5

事業区域面積 : 6,052.34 m²

用途地域 : 第一種住居地域

指定建ぺい率 : 60%

指定容積率 : 200%

高度地区 : なし

地区計画 : なし

防火・準防火地域 : 準防火地域

日影規制 : 5時間 / 3時間（5m超10m以内/10m超）

2-2 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 事業用地現況実測平面図及び求積図 別添資料2

ウ 事業用地及び周辺ボーリングデータ 別添資料3

エ アスベスト含有調査結果（建替事業用地） 別添資料4-1

オ アスベスト含有調査結果（余剰地） 別添資料4-2

カ 供給処理施設の現況 別添資料5

キ 既存住棟図面（建替事業用地） 別添資料6-1

ク 既存住棟図面（余剰地） 別添資料6-2

ケ 杭埋設現況図 別添資料7

コ 33号棟周辺整備参考図 別添資料8

2-3 インフラ整備状況等

- ア 道路現況図 市土木部道路管理室にて閲覧可
- イ 上水道整備状況図 市上下水道局水道施設部給水課にて閲覧可
- ウ 下水道整備状況図 . . 市上下水道局下水道部下水道維持管理課にて閲覧可
- エ ガス管整備状況図 大阪ガス(株)において閲覧可
- オ 電話 (N T T) 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 J : C O M 整備現況図 . . (株)ジェイコムウエスト東大阪局において閲覧可

2-4 土地利用履歴

昭和 39 年の市営北蛇草住宅 6 号棟建設時までは農地として使用され、その後、14 号棟、9 号棟、10 号棟が建設され、現在に至る。

2-5 埋蔵文化財

北蛇草住宅 C 棟等及び関連する公共施設を整備する建替事業用地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

3 遵守すべき法令等

3-1 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。

<法律・省令>

(建築関連)

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- イ 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）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ク 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ケ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- ス 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 25 年国土交通省令第 907 号）
- セ 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）
- ソ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- タ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- チ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ツ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- テ 特定住宅契約不適合担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ト 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ナ 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）
- ニ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ヌ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ネ 下請代金支払遅延等防止法（昭和 31 年法律第 120 号）

(インフラ関連)

- ア 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- イ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

- エ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- オ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- カ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- キ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）

（環境関連）

- ア エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- イ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ウ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- エ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- オ 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）
- カ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- キ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ク 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ケ 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）
- コ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

（P F I 関連）

- 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）

（その他）

- ア 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- エ 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）
- オ 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

＜条例＞

（大阪府）

- ア 大阪府建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 133 号）
- イ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- ウ 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- エ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- オ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- カ 大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 91 号）
- キ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）

- ク 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ケ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- コ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- サ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 5 号）
- シ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- ス 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）

（東大阪市）

- ア 東大阪市安全安心なまちづくり基本条例（平成 21 年条例第 38 号）
- イ 東大阪市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 50 号）
- ウ 東大阪市営住宅条例（平成 9 年条例第 38 号）
- エ 東大阪市環境基本条例（昭和 13 年条例第 8 号）
- オ 東大阪市景観条例（平成 26 年条例第 3 号）
- カ 東大阪市下水道条例（昭和 42 年条例第 63 号）
- キ 東大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 9 号）
- ク 東大阪市火災予防条例（昭和 48 年条例第 38 号）
- ケ 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年条例第 24 号）
- コ 東大阪市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 37 号）
- サ 東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 63 年条例第 5 号）
- シ 東大阪市水道事業給水条例（平成 9 年条例第 39 号）
- ス 東大阪市生活環境保全等に関する条例（昭和 48 年条例第 9 号）
- セ 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成 18 年条例第 3 号）
- ソ 東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例（平成 5 年条例第 3 号）
- タ 東大阪市文化財保護条例（昭和 47 年条例第 30 号）
- チ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）
- ツ 東大阪市老人福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 34 号）

（その他）

- ア 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

＜要綱＞

- ア 東大阪市開発指導要綱
- イ 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する要綱
- ウ 東大阪市共同住宅の駐車施設の附置等に関する要綱
- エ 本事業を行うにあたり必要とされる要綱についても遵守のこと。

3-2 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる仕様書等と同等以上の性能又は仕様とすること。
なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用すること。

- ア 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）
- イ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 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）
- エ 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- オ 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監修）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ツ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- テ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の適用基準についても遵守のこと。

3-3 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 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）
- イ 建築設備設計基準・同要領
- ウ 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）
- 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）
- カ 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）
- キ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ク 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）

- ケ 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）
- コ 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）
- サ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- シ 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整備課 監修）
- ス 都市公園技術標準解説書（一般社団法人日本公園緑地協会）
- セ ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン（全国営繕主管課長会議）
- ソ 建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（国土交通省住宅局建築指導課・経済産業省産業保安グループ電力安全課）
- タ 本事業を行うにあたり必要とされる参考基準についても遵守のこと。

3-4 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。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 公共住宅屋外整備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- イ 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- エ 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- オ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の積算基準についても遵守のこと。

4 要求水準書の変更

市は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。下記に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

4-1 要求水準書の変更の手続き

市は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続きについては、特定事業契約書で定めるものとする。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

4-2 要求水準の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

第3 事業全体に関する条件

1 事業用地全体に関する要求水準

1-1 建替え手順

本事業では、基本的な建替え手順は次のとおりとする。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こと。

ア 既存住棟等の解体撤去

既存住棟等を解体し、撤去すること。

イ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の整備

北蛇草住宅C棟等及び必要な附帯施設並びに関連する公共施設の整備を行うこと。

ウ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の整備の引渡し

北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設を市に引き渡すこと。

エ 北蛇草住宅C棟への本移転

既存住棟等の入居者が本移転する（要求水準書《入居者移転支援業務編》参照）。

オ 既存住棟等解体撤去後（北蛇草住宅C棟建設地以外）の仮囲い盛替え

既存住棟等の各用地周囲の既設仮囲いを、解体撤去の前後に必要な箇所について盛替えを行うこと。

1-2 許認可等における基本的な考え方

ア 事業者は提案に応じて、必要な許認可等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担すること。都市計画法、東大阪市開発指導要綱の要否については、市建築部建築指導室開発指導課に事前相談書を提出し、判定を受けること。

なお、市では、北蛇草住宅C棟等の整備にあたり、原則として都市計画法による開発許可を有しない手法を想定しているが、事業者が提案する計画が市との協議により開発行為に該当すると判断される場合は、事業者の負担により必要な協議及び手続等を行うこと。

1-3 敷地内公園の整備

ア 別添資料1「事業概要図」の建替事業用地に公園を整備すること。

1-4 水道・下水道・電気・電話等整備

ア 上水道管、下水道管、電柱・電線等の既存埋設管の撤去、移設、敷設、増径等は適切に検討し、関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行った上で実施すること。

イ 水道用メーター等の設置について、市上下水道局水道施設部給水課と協議のうえ決定のこと。

ウ 給水装置に関しては、市上下水道局水道施設部と協議のうえ決定すること。

1-5 公共下水道の整備

ア 撤去、敷設については、下水道法及び本市の下水道条例等に基づき、市上下水道局下水道部と協議のうえ決定し、適切に事務手続きを行ったうえで実施すること。

1-6 雨水流出抑制施設の整備

- ア 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸透阻害行為に該当する場合は、市土木部河川課において協議し、その許可条件に従うこと。
- イ 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に基づき、雨水流出抑制施設を設置すること。設置場所及び構造、排水先等については市上下水道局下水道部と協議のこと。
- ウ ア、イの適用については、各担当部局と協議のうえ確認すること。

1-7 上下水道加入金等

- ア 水道条例による加入金は、既存メーター利用のため、不要とする。事業を行うにあたり、工事で使用の臨時栓の申請を行うこと。
- イ 水道条例による設計審査手数料・竣工検査手数料は申請の際に必要とする。ただし手数料は給水引込管の口径によって異なるため、市上下水道局水道施設部給水課と協議すること。

1-8 電柱等の撤去

- ア 本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱や携帯電話基地局等（以下「電柱等」という。）については、関係機関と協議のうえ、適切に移設すること。
- イ 敷地内に設置されている電柱等は、既存住棟等の解体撤去前に関西電力(株)及び西日本電信電話(株)に撤去依頼すること。なお、撤去時期については市と協議すること。

1-9 側溝の整備

- ア 道路境界に側溝・雨水排水柵を設置すること。側溝の仕様、車両や人の出入口における切り下げ部分の仕様については、市土木部道路管理室と別途協議の上決定すること。

2 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。

【計画全般に関する事項】

2-1 施設計画に関する全般

- ア 安全確保、コミュニティ形成など、以降の方針も踏まえ、施設計画全体として居住者の利便性等に配慮すること。
- イ 車両動線は、居住者や周辺住民の安全性に十分に配慮すること。
- ウ 公営住宅にふさわしい住環境設備仕様及び仕上げ仕様等に配慮すること。
- エ 施設の長寿命化へ配慮すること。

2-2 住棟・住戸計画

- ア 市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な配置計画及び動線計画に基づく良好な住環境の形成に配慮すること。
- イ 将来のレイアウト変更（住戸内の間仕切変更程度）に対応できるような計画とすること。

【個別の配慮事項】

2-3 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 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。
- ウ 事業用地内の通路や敷地内公園等は、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。
- エ 駐車場及びその出入口は、敷地内の歩行者動線、接続する道路の状況や路上駐車抑制等に十分配慮し、見通しの良い安全な位置に配置すること。
- オ 敷地内通路等は、極力、歩行者と自動車を区分する動線を確保し、路上駐車を抑制するような構造とすること。
- カ 駐車場及びその出入口、敷地内通路、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。

2-4 意匠・景観・周辺環境への配慮

- ア 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫、積極的な植栽により、事業用地全体と周辺環境との調和に配慮した住棟や附帯施設の配置及びデザインとすること。
- イ 日照・風害・騒音・悪臭など周辺の住環境に配慮すること。

2-5 まちづくり・コミュニティの形成への配慮

- ア 建替事業用地における住棟や集会所、通路、敷地内公園、緑地等の配置は、地域及び近隣の住民の良好なコミュニティが形成されるように配慮すること。
- イ 住棟における住戸タイプの配置、共用空間（玄関ホール、E V・階段ホール、廊下等）の配置にあたっては、市営住宅入居者同士の交流やコミュニケーションが生まれるような工夫を行い、

良好な団地内コミュニティの形成に配慮すること。

2-6 ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 事業用地全体で高齢社会等に対応した、高齢者や身体障がい者、子育て世帯など誰もが安心して生活、利用できるユニバーサルデザインに配慮すること。
- イ 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。
- ウ 居住者の将来的なライフスタイルの変化に合わせて、間取りも柔軟に対応できるよう配慮すること。

2-7 地球環境・環境共生への配慮

- ア 市は、令和2年3月に「東大阪市第3次地球温暖化対策実行計画区域施策編」を策定し、地球温暖化対策に向けた取り組みを進め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すること。なお、維持管理・補修・メンテナンスにおいて費用や手間が掛からない仕様とすること。
- イ 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、省エネ、ごみの減量化、LCCO₂ 縮減など環境共生に配慮すること。
- ウ 熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等のパッシブ型の環境共生機能を提案・実施すること。
- エ 建築物総合環境評価システム(CASBEE)における評価ランクB+を確保し、さらに建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、評価ランクAを目指すこと。ただし、衛生管理が必要となるものは原則設置不可とし、市と協議して決定するものとする。

2-8 周辺のプライバシー対策への配慮

- ア 周辺住宅等のプライバシー確保に配慮すること。

2-9 圧迫感の緩和への配慮

- ア 隣接民家に圧迫感を与えないよう、建物配置や形状等の配慮を行うこと。

2-10 施工計画

- ア 解体や建設工事にあたり、工事手順及び工法の効率化により、品質を確保しつつ、工期短縮を図ること。
- イ 適切かつ安全な工事により、現場内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- ウ 工事車両の通行・搬出入における安全確保や交通障害の軽減などに十分に配慮すること。
- エ 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こと。

2-11 市営住宅の長寿命化・維持管理への配慮

- ア 整備される住宅は、原則70年以上の使用を想定しており、市で竣工後、維持管理・修繕を行っていくことを十分に考慮し、ライフサイクルコスト(LCC)の観点から長寿命化、施設メンテナンスの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 入居者による修繕や清掃等の日常的な維持管理については、材料の選定やスペースの確保、清掃しやすい形状等、負担軽減に配慮すること。
- オ 将来の設備機器の技術革新や、維持管理・設備更新の容易性を踏まえた躯体構造、居住空間、設備・配管の構造を工夫すること。
- カ 外構・植栽等における維持管理の容易性に配慮すること。

3 事前調査業務に関する要求水準

3-1 測量調査

- ア 別添資料2「事業用地現況実測平面図及び求積図」以外に本事業に必要な測量調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。
- イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 平成11年度版）に基づいて実施すること。

3-2 地質調査

- ア 別添資料4「事業用地及び周辺ボーリングデータ」以外に本事業に必要な地質調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

3-3 周辺家屋調査

- ア 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、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周辺家屋調査を行うこと。
- イ 報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- ウ 調査において影響が出ることが判明した場合は、速やかに対策工事を行うこと。

3-4 電波障害調査

- ア 本事業に必要な電波障害調査については、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 報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- ウ 電波障害予測調査において影響が出ることが判明した場合は、速やかに対策工事を行うこと。

3-5 石綿（アスベスト）含有材使用状況調査

- ア 市が事前に実施したアスベスト含有調査の結果、既存住棟等の外壁、室内天井等において石綿含有建築材料が使用されていることが判明している。また、その他の部位も含め、既存住棟等については全体的に石綿含有建築材料の有無等に関する事前調査が必要である。そのため、既存住棟等の設計図書及びその他の資料の確認、現地の目視確認又は石綿含有率の分析を実施すること。なお、この確認及び記録は、建築物石綿含有建材調査者、石綿作業主任者技能講習終了者のうち石綿等の除去等の作業の経験を有するもの、又は日本アスベスト調査診断協会に登録されたものが行うものとする。
- イ 事前調査について、市に書面を提出し、解体工事の開始までに説明を行うこと。また事前調査の調査結果について、該当する既存住棟等の敷地内の公衆の見やすい箇所に掲示すること。

4 設計業務に関する要求水準

4-1 基本的事項

- ア 設計業務の範囲は、既存住棟等の解体撤去と北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の整備に関する全ての工事を対象とする。
- イ 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 事業者は、事業契約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。市は、設計内容が要求水準書等に適合しないことが認められた場合は、事業者に対して変更を求めることができる。
- エ 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。
- オ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等により市に報告すること。
- カ 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。
- キ 本事業の実施にあたっては、別紙5「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。
- ク 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。

4-2 モニタリング

- ア 事業者は、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映され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特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- 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。

5 解体撤去業務に関する要求水準

5-1 基本的事項

(建替事業用地：6・9・10・14号棟住宅地における既存住宅の概要)

| | 解体及び撤去する既存住棟等の概要 |
|-------|--|
| 構造／階数 | (6号棟) RC造／地上4階・地下1階 (9号棟) RC造／地上5階 (10号棟) RC造／地上4階 (14号棟) RC造／地上4階・地下1階 |
| 建設年度 | (6号棟) 昭和39年、(9号棟) 昭和49年、 (10号棟) 昭和49年、(14号棟) 昭和41年 |
| 戸数 | (6号棟) 24戸、(9号棟) 20戸、 (10号棟) 32戸、(14号棟) 24戸 |
| 延床面積 | (6号棟) 1,099.20 m ² 、(9号棟) 1,045.70 m ² 、 (10号棟) 1,673.12 m ² 、(14号棟) 1,307.63 m ² |

(16号棟住宅地における既存住宅の概要)

| | 解体及び撤去する既存住棟等の概要 |
|-------|-------------------------|
| 構造／階数 | RC造／地上5階 |
| 建設年度 | 昭和43年 |
| 戸数 | 30戸 |
| 延床面積 | 1,236.46 m ² |

(18・19号棟住宅地における既存住宅の概要)

| | 解体及び撤去する既存住棟等の概要 |
|-------|--|
| 構造／階数 | (18号棟) RC造／地上4階・地下1階 (19号棟) RC造／地上4階・地下1階 |
| 建設年度 | (18・19号棟共) 昭和41年 |
| 戸数 | (18号棟) 12戸、(19号棟) 24戸 |
| 延床面積 | (18号棟) 600.29 m ² 、(19号棟) 1,142.42 m ² |

(20号棟住宅地における既存住宅の概要)

| | 解体及び撤去する既存住棟等の概要 |
|-------|-------------------------|
| 構造／階数 | RC造／地上5階 |
| 建設年度 | 昭和42年 |
| 戸数 | 40戸 |
| 延床面積 | 1,582.48 m ² |

(25・26・27号棟住宅地における既存住宅の概要)

| | 解体及び撤去する既存住棟等の概要 |
|-------|--|
| 構造／階数 | (25号棟) RC造／地上5階 (26号棟) RC造／地上5階 (27号棟) RC造／地上5階 |
| 建設年度 | (25・26・27号棟共) 昭和47年 |
| 戸数 | (25号棟) 30戸、(26号棟) 30戸、(27号棟) 40戸 |
| 延床面積 | (25号棟) 1,716.63 m ² 、(26号棟) 1,716.63 m ² 、 (27号棟) 2,265.83 m ² |

- ア 解体撤去工事の施工は、圧搾機の使用など工法を工夫し、資材等の落下による騒音振動を極力低減させて周辺地域へ十分最大限配慮すること。
- イ 建替事業用地にある既存住棟等（主な既存住宅等の概要は上表参照）を解体撤去すること。
- ウ 解体撤去の対象は、基礎、上屋（上屋内残置物を含む。）、便槽、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽等の一切とし、地中埋設物、杭を含むものとする。原則は全て撤去とするが、市と協議の上、撤去が困難かつ有用物として認められる場合は、残置を可とする。別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とし、適切に処理すること。
- エ 解体撤去工事にあたっては、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、解体撤去工事の設計に反映させるとともに、同設計について市の確認を受けること。
- オ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置のうえ、市の承認を受けてから工事を行うこと。
- カ 既存住棟等の残材・残置物は、原則全て適切に撤去すること。なお、残材・残置物の量については、現地確認の上、計上すること余剰地の既存住棟等については、25・26・27号棟を先行して解体撤去を行うこと。

5-2 石綿（アスベスト）に関する除去作業

- ア 石綿含有建築材料の除去方法や除去作業の手順等については、市環境部公害対策課との協議の上、適切に除去すること。
- イ 石綿の飛散防止措置等の内容について、除去作業期間中、既存住棟等の敷地内において公衆の見やすい箇所に掲示すること。
- ウ 市が事前に行ったアスベスト含有調査結果において判明している石綿含有建築材料の撤去に係る費用については、予定価格に含まれるものとし、特定事業者が負担すること。上記以外で石綿（アスベスト）が存在することが判明し、当該石綿（アスベスト）の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、市は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- エ 解体工事の終了後、市に作業完了報告を行うこと。

5-3 モニタリング

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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 事業者は既存住棟等の解体撤去工事の完了時に、建替事業用地の状況を正確に表した現況図、及び特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し完了状況の確認を受けること。

6 施設計画に関する要求水準

本事業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、北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の具体的な規模、仕様等の要求水準は、別紙1「施設設計要領」及び別紙2「設備仕様一覧」に基づくこと。尚、記載内容は最低基準を示しており、同等以上の提案も可能である。住戸の向きなどの諸条件によって住みやすさの差ができるだけ小さくなるように創意工夫を凝らすこと。

6-1 北蛇草住宅C棟

ア 住宅戸数等

- (ア) 住戸の総戸数は70戸とし、階数は地上9階以下とすること。住戸タイプ及び割合は下表のとおりとし、南向き住戸を多く整備するよう十分に配慮すること。
- (イ) 住戸専用面積は、下表に示す面積を下限とし、上限はプラス5%以内までとすること。また、各住戸タイプに複数のプラン設定を許容し、住戸専用面積はプラン毎に同一とすること。
- (ウ) 車いす対応住戸について
 - ① 1階に設けること。
 - ② 70戸の内数として、2戸整備すること。

(居室数及び割合等)

| 住戸タイプ | 居室数 | 住戸専用面積 | 戸数割合 | 世帯構成員 (標準) |
|--------|------|-------------------|--------|---------------|
| タイプA | 2室以上 | 50 m ² | 50～52戸 | 1人～ |
| タイプB | 3室以上 | 65 m ² | 16～18戸 | 2人～ |
| 車いす対応A | 1室以上 | 50 m ² | 1戸 | 1人～ |
| 車いす対応B | 2室以上 | 65 m ² | 1戸 | 2人～ |
| 総戸数 | 70戸 | | | |

※住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。

※居室数については居間、食事室を除くものとする。

イ 管理室・倉庫等

- (ア) 住棟内（1階）に管理室・倉庫及び談話コーナーを設けること。

6-2 附帯施設

ア 集会所

- (ア) 延床面積を120 m²程度とすること。
- (イ) 所要室として、玄関、集会室、便所（男子便所、女子便所、多目的便所）、湯沸及び収納スペースを確保すること。
- (ウ) 車いすによる利用が可能となるようにすること。

イ 駐車場

- (ア) 駐車場は、住戸数の50%以上の台数を平面式駐車場として確保すること。
- (イ) 駐車場への出入口については、周辺の交通状況に配慮して適当な箇所にて2箇所以上整備するとともに、十分な間口を確保し、見通しを確保すること。なお、出入口を明確にするため、

装飾舗装等で明示すること。

ウ 駐輪場及び自動二輪車用駐車場

- (ア) 住戸数の 150%以上の自転車台数を確保すること。
- (イ) 駐輪場及び自動二輪車用駐車場は、屋根付きとすること。
- (ウ) 原動機付自転車用は上記自転車台数の 10%を確保すること。
- (エ) 自動二輪車用駐車場は 20 台程度を確保すること。
- (オ) 自動二輪車用駐車場及び原動機付自転車用駐輪場については、敷地外への騒音等に配慮した配置とすること。

エ ごみ置場

- (ア) 屋根付きとし、壁や扉で囲うこと。住棟とは別棟とし、住棟や近隣への臭いや害虫対策等の配慮を行うこと。原則、共用廊下から雨に濡れずに利用できるように配置すること。住棟からごみ置場までの動線は、入居者の利用の便に配慮し、通路は屋根付きとすること。
- (イ) ごみ収集車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。また、ごみ収集車両の駐停車スペース確保のため、ごみ置場前はゼブラ線引きを行ったうえで駐車禁止の表示をすること。
- (ウ) 入居者の利便性や周辺住民に臭気がとどかないようにし、全体計画については、市環境部環境事業課と協議し、指導に従うこと。また、配置等の詳細については市環境部北部及び東部環境事業所と協議すること。

オ 別棟倉庫

- (ア) 鉄骨造、延床面積 120 m²程度とすること。既製品でも可とする。
- (イ) 室内は天井高さを最低 4 m確保すること。

カ 外構

- (ア) 歩行者用通路については、車いす使用者や高齢者の移動に配慮しバリアフリーへの対応を行うこと。
- (イ) 住棟出入口付近、歩行者用通路沿い等の見通しの良い場所にオープンスペースを配置する等、入居者の交流や憩いの空間を確保すること。
- (ウ) 敷地内通路は、歩行者と自動車を区分する動線を確保すること。
- (エ) 北側道路に面して設ける幅員 2.5 m通路は、他の歩道と同等で道路関係法令に適合したものとすること。なお、通路については歩道として市土木部道路管理室に移管する予定である。
- (オ) 原則として敷地出入口を除く接道部及び敷地境界沿いに、周辺の街並みや建築物と調和する植栽を施すこと。
- (カ) 維持管理の簡便さに配慮した樹種及び配置計画とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。
- (キ) 風害に考慮した植栽計画とすること。
- (ク) 積極的に緑化に取り組み、事業用地全体の周辺環境との調和に配慮すること。

6-3 関連する公共施設

ア 道路

東側道路：既存歩道については改修のこと。（切り下げ含む。）幅員は既存のままとすること。

西側道路：既存歩道については改修のこと。幅員は既存のままとし、南側道路歩道と一体とすること。

南側道路：既存歩道については、敷地内外問わず改修のこと。幅員は既存のままとすること。

北側道路：現況の車道幅員は既存のままとし、車道端部から幅員2.5mの歩道を設置すること。
北側道路接道部西側の既設歩道と一体的に整備すること。既存の車道端部の側溝は暗渠とし、L型側溝を設置すること。

イ 敷地内公園

(ア)事業地内通路等との一体的な利用を想定した整備・配置とすること。

(イ)関係法令等に基づき、別添資料1「事業概要図」の建替事業用地内に公園を整備すること。
なお、公園施設・設備の詳細については、別紙4「公園整備参考基準」に基づき、市土木部公園課と協議の上で決定すること。

6-4 その他

ア A棟及びB棟関連整備

(ア)今回整備するC棟に先行して整備済みのA棟及びB棟の床下点検ピット内の窯場計6ヶ所に、新たに揚水ポンプを各1台ずつ設置すること。

イ 33号棟周辺整備

(ア)現在13号棟近くにある地蔵（附帯建物含む。）を33号棟敷地内西側に移設すること。

(イ)上記に伴い、別添資料8「33号棟周辺整備参考図」に示す、鉄骨製ガレージ、プレハブ倉庫、舗装、囲障等の整備を行うこと。（これらの整備に必要な調査、関係機関との協議、申請等を含む。）

7 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

7-1 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の建設工事

ア 建替事業用地

- (ア) 事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の着工から引渡しまでの間は、建替事業用地を無償で使用できるものとする。また建替事業用地の分合筆登記手続きの支援業務（書類作成及び代行申請、手続きに係る費用負担等）を行うこと。

イ 施工管理

- (ア) 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。
- (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) 工事の施工は、極力騒音振動を低減させるなど周辺地域へ十分配慮すること。
- (エ) 現場代理人及び監理技術者は、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。
- (オ) 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。

ウ 安全対策

- (ア) 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、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (イ) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- (ウ) 工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員等を配置し、交通安全に十分注意すること。
- (エ) 搬入出時間については、地元等との協議により、通学時間に配慮して、決定すること。

エ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設リサイクル法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し適正に処理すること。
- (イ) 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。

オ 竣工検査

- (ア) 事業者の責任及び費用において、北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、竣工検査及び設備・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、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

カ モニタリング

- (ア) 事業者は、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び市が要求した

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、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) 事業者は建設工事の期間中、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) 事業者は建設工事の期間中、市の求めに応じて、市の若手職員等の現場見学について積極的に受け入れること。
- (オ) 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。施工計画書と兼ねることは可とする。
- (カ) 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。
- (キ) 事業者は北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (ク) 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。
- (ケ) 事業者は、建設工事完了時に特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録及び検査記録も用意すること。

キ 保険の付保等

- (ア) 本事業を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、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、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
- (ウ) 特定住宅契約不適合担保責任の履行の確保に関する法律に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

7-2 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設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、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、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して市に提出の上、協議を行うとともに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。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出すること。
- (ウ) 工事監理者は、解体撤去及び建設工事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。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) 市は、工事監理業務着手前に、工事監理企業が設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (イ) 事業者は、特定事業契約書に定める設計に関する各種書類を工事監理業務着手前に市に提出

し、各書類の内容及び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。

- (ウ) 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。
- (エ) 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。
- (オ) 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。

7-3 先行見学用住戸の設置

- ア 事業者は、建替住宅建設中に、入居者の見学のため先行見学用住戸として必要な戸数（全タイプ各1戸以上）を一定期間公開するものとする。
- イ 先行見学用住戸の設置及び公開は、次のとおり行うこと。
 - (ア) 事業者は、建替住宅の整備業務終了時の約3か月前までに先行見学用住戸の公開が行えるよう、公開する住戸を選定し、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こと。
 - (イ) 公開する住戸は、公開時の安全性や防火上及び避難上の動線の効率性に配慮し、選定すること。
 - (ウ) 事業者は、先行見学用住戸公開前に、先行見学用住戸公開案内の作成及び送付を行うこと。
 - (エ) 内覧会は平日、休日を含め、複数日を設定する等、移転者が参加しやすいように配慮して行うこと。なお、必要に応じて共用部等の案内も行うこと。
 - (オ) 見学者の理解を深めるために、説明資料の作成及び配付や、公開会場での説明等を行うこと。
 - (カ) 見学者の記帳を行い、適宜、時間帯を分けて案内するなど、混乱を生じないようにすること。
 - (キ) 入居申込受付業務、住戸抽選会の実施業務等の入居者の仮移転及び本移転に係る業務の必要関連書類等については、要求水準書《入居者移転支援業務編》に示す。

7-4 品確法に基づく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 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) 評価結果が別紙6「住宅性能評価の等級」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。

7-5 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。

7-6 2年点検の実施

- ア 事業者は、北蛇草住宅C棟等の引渡し後、2年間、市の立会いのもとで、北蛇草住宅C棟等

の検査を年一回実施すること。実施内容は、一般社団法人不動産協会の「中高層住宅アフターサービス規準」に準じて外構部、共用部、専用部について実施すること。なお、詳細は、実施段階で市と協議の上決定する。植栽については、1年目点検までとする。

- イ 検査の結果、施工上の契約不適合が確認された場合、事業者の責任及び費用により補修を行うこと。

8 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

8-1 周辺影響調査

ア 電波障害調査

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 周辺家屋調査

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周辺家屋調査を行うこと。工事完了後に工事の影響による破損が見つかった場合は、事業者の負担において補償すること。

ウ 風害調査

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植栽計画、風害対策を講じること。なお、調査においては、強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度（村上評価）を用いた風環境の評価を行うこと。

エ その他周辺影響調査

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、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、分析及び検討を行い、対策が必要な場合は適宜対策を講じること。

8-2 近隣対策・対応

ア 本契約締結後、既存住宅入居者及び周辺住民に対して、提案内容について十分に説明すること。

イ 市が主催して開催する説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。

ウ 説明会において近隣住民等から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。

エ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。

オ 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、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じること。

カ 周辺は近隣住民等の通行量が多いため、搬入出等にあたって、十分安全に配慮すること、

キ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼすおそれがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。また、補償等が生じた場合は、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。

ク 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、電気通信事業者対応による電波障害対策を速やかに実施すること。

ケ 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、補償等を行い、管理者の承認を得ること。

コ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう建替事業用地及びその周囲の美化推進

等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。

サ 適切な工程計画を立て、工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

8-3 完成確認及び引渡し

市は、事業者による、北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設を引き渡し、所有権を移転すること。なお余剰地については、既存住棟等の解体撤去完了後、直ちに市の完成確認を受け、速やかに余剰地を市に引き渡すこと。

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、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて「7-1 オ 竣工検査」における試運転とは別に実施すること。

ウ 事業者は、市の完成確認に際し、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。

エ 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって北蛇草住宅C棟等の引渡しとする。

オ 事業者は、市の完成確認を受けた後、仮囲いの撤去等の必要な措置をもって関連する公共施設の引渡しとする。ただし部分引渡しが発生する場合は、別途市の完成確認を受けて仮囲いを撤去すること。

8-4 解体撤去跡地の既存仮囲い盛替え

解体撤去工事完了に伴い、建替事業用地以外の敷地の周囲（車両進入口及び出入口扉等を含む。）に万能鋼板による仮囲いを行うこと。現在設置されている万能鋼板の再利用も可とするが、不足分については、事業者が購入の上、設置すること。道路形態となっている部分を除き、原則敷地の全周設置とし、範囲については事前に市と協議して決定すること。

8-5 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

市が実施する国費及び交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（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、面積表等々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。

8-6 会計実地検査の支援

第1回目の支払いを行った翌年度から最終年度の2年後までの間、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現地確認について会計検査院への説明の補助等を行う。