

二田・寿市営住宅集約建替事業  
要求水準書  
(市営住宅整備編)

令和6年7月19日

泉 大 津 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 .....	1
<b>第2</b>	<b>事業実施にあたっての基本的事項</b> .....	<b>2</b>
1	事業の概要 .....	2
2	業務の範囲 .....	2
3	事業用地に関する事項 .....	4
4	遵守すべき法令等 .....	5
<b>第3</b>	<b>事業全体に関する要求水準</b> .....	<b>10</b>
1	事業用地に関する条件 .....	10
2	事業実施手順 .....	10
3	都市計画法第29条に基づく開発許可申請 .....	12
4	建替住宅に関する仮使用認定の取得 .....	12
5	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</b>	<b>市営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	<b>13</b>
1	施設計画の基本方針 .....	13
2	施設計画 .....	16
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 .....	22
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 .....	26
7	その他事業実施に必要な業務 .....	29

## 添付書類

別紙 1 施設設計要領

別紙 2 住宅性能評価の等級

別紙 3 修繕負担区分表

別添資料 1 事業用地現況図

別添資料 2 事業用地求積図

別添資料 3 事業概要図

別添資料 4 既存住宅等関連図（参考図）

別添資料 5 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

## 第 1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」（平成 31 年 3 月策定）において建替えの対象として位置付けた二田市営住宅（以下「二田住宅」という。）及び寿市営住宅（以下「寿住宅」という。）の建替えを、二田住宅が立地する区域及び南東側隣接敷地（市有地）への集約建替えにより実施する。

「二田・寿市営住宅集約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、泉大津市（以下「本市」という。）が設計・施工一括方式により実施する二田・寿市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）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、事業者に対して本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、入居者の市営住宅への移転に関する業務（以下「移転支援業務」という。）に係る要求水準については、「二田・寿市営住宅集約建替事業要求水準書（入居者移転支援編）」（以下「要求水準書（入居者移転支援編）」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

本市は、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

本市は、本事業において44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11年9月末とする。

本事業の実施に際して、本市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、二田住宅の立地する区域及びその南東側隣接敷地（市有地）を併せた区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。（事業用地については【別添資料1 事業用地現況図】参照）。

- ア 事業用地において新たに44戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。なお、整備は分割せず実施することを基本とするが、2期に分けて実施することも可とする。
- イ 事業用地内に存する既存の市営住宅とその付帯施設及び南東側隣接敷地内の既存残置物（併せて「既存住宅等」という。）を解体撤去する（寿住宅の解体撤去は対象外）。
- ウ 入居者の建替住宅へ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。なお、移転支援業務の詳細については、要求水準書（入居者移転支援編）による。

区 分		管理戸数	入居戸数 <sup>※1</sup>	既存住宅等の解体撤去	建替住宅等及び関連する公共施設等の整備	入居者移転支援		
						戸数	仮移転	本移転
二田住宅	1号棟	16戸	7戸	○	○	44戸	△ <sup>※2</sup>	○
	2号棟	20戸	8戸	○			—	○
寿住宅		37戸	14戸	—	—	—	—	○

注) ※1：令和6年4月1日現在

※2：下記参照

なお、入居者の移転に関して、提案により一部（二田1号棟）の入居者の仮移転（二田住宅2号棟又は周辺民間賃貸住宅への仮移転）を行うことも可とする。

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

事業用地において市営住宅整備業務を実施するものとし、その範囲は、次に示すとおりとする。

#### ア 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) アスベスト含有材等使用状況調査

## 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) 建替住宅等の整備に関する工事監理
- (エ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (オ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (カ) 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) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ロ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

## オ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (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) 完成確認及び引渡し
- (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) 家賃等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。

事業用地（3,015.86 m<sup>2</sup>）のうち、南西側に位置する市道二田寿1号線（幅員5m）に接道する通路（敷地面積約303 m<sup>2</sup>。以下「接道通路」という。）を除く用地（2,712 m<sup>2</sup>）を建替住宅等を整備する用地（以下「建替住宅用地」という。）とすること（【別添資料1 事業用地現況図】参照）。

表 事業用地の概要

区 分	概 要
所在	泉大津市二田町3丁目 59番6、64番1、64番2、66番
敷地面積	3,015.86m <sup>2</sup> *1 (うち、既存住宅敷地：1,520.54m <sup>2</sup> *1、 南東側隣接敷地：1,495.32m <sup>2</sup> *1) (うち、建替住宅用地：2,712m <sup>2</sup> *2、 接道通路*3：303m <sup>2</sup> *2)
用途地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
高度地区	高度地区指定なし
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)	—
その他	—

注) ※1：【別添資料2 事業用地求積図】による実測面積

※2：【別添資料2 事業用地求積図】でのCAD計測値

※3：建築基準法第43条但し書き（43条2項2号）による通路。

#### (2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

ア 事業用地現況図	別添資料1
イ 事業用地求積図	別添資料2
ウ 事業概要図	別添資料3
エ 既存住宅等関連図（参考図）	別添資料4
オ 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	都市政策部土木課において閲覧可
イ 上水道整備状況図	都市政策部水道課において閲覧可
ウ 下水道整備状況図	都市政策部下水道課において閲覧可



- エ ガス管整備状況図.....大阪ガス㈱において閲覧可  
オ 電話（NTT）整備状況図.....西日本電信電話㈱において閲覧可  
カ 電気（関西電力）整備状況図.....関西電力㈱において閲覧可

#### (4) 土地利用履歴

本市は、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、本事業の実施にあたっては、事業者の責任及び負担において、法令に基づく手続きを行うこと。

なお、事業者の責任及び負担において調査（建設残土搬出用の土壌調査を含む）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本市が負担する。

#### (5) 埋蔵文化財

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外だが、1,000 m<sup>2</sup>超のため試掘が必要となる。

本事業の実施にあたっては、関係法令に基づき、本市教育委員会事務局生涯学習課へ確認、調整の上、事業者の責任及び負担において試掘を行うこと。

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、合理的な範囲で本市が負担する。

#### (6) 農業排水路

【別添資料1 事業用地現況図】に示すとおり、建替住宅用地内に農業排水路（2本）が敷設されている。本市は、農業排水路の流域が南東側に隣接する農地2区画のみであることを確認し、2本の農業排水路が農地から建替住宅用地内を埋設管等を通じて接続通路の管路に接続していると判断している。

事業者公募にあたり、【別添資料1 事業用地現況図】に示すとおり、2本の農業排水路のうち1本を付け替え、用途廃止状態にある残り1本を本事業において撤去することについて、農地の地権者等と調整済みである。

### 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、開発許可のほか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・政令

- (7) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (4) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (9) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (4) 都市計画法（昭和43年法律第100号）

- (7) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (4) 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）
- (ウ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (エ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (オ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (カ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (キ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ク) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- (ケ) 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）
- (コ) 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) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (シ) 特定住宅瑕疵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）
- (ス) 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）
- (セ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ソ) 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）
- (タ) 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）
- (チ) 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）
- (ツ) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ト) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ニ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ク) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ネ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ノ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ハ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ヒ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (7) 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。）
- (ハ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ホ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (マ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ミ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ム) 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）
- (メ) 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）
- (モ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ヤ) 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）
- (ユ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）

- (3) 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）

## イ 条例

- (7) 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第 5 号）
- (4) 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）
- (9) 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）
- (5) 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）
- (4) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
- (6) 大阪府環境基本条例（平成 6 年大阪府条例第 5 号）
- (8) 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
- (7) 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）
- (7) 大阪府屋外広告物条例（平成 24 年大阪府条例第 79 号）
- (2) 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）
- (8) 泉大津市営住宅条例（平成 9 年泉大津市条例第 16 号）
- (9) 泉大津市水道事業給水条例（昭和 33 年泉大津市条例第 12 号）
- (8) 泉大津市下水道条例（昭和 48 年泉大津市条例第 19 号）
- (7) 泉大津市環境基本条例（平成 14 年泉大津市条例第 2 号）
- (9) 泉大津市環境保全条例（昭和 51 年泉大津市条例第 14 号）
- (8) 泉大津市廃棄物の減量化及び適正処理に関する条例（平成 5 年泉大津市条例第 21 号）
- (9) 泉大津市健康づくり推進条例（令和 4 年泉大津市条例第 20 号）
- (9) 泉大津市情報公開条例（平成 10 年泉大津市条例第 10 号）
- (9) 泉大津市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年泉大津市条例第 21 号）
- (8) 泉大津市暴力団排除条例（平成 24 年泉大津市条例第 1 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 日本エレベーター協会標準 (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 泉大津市開発指導要綱、事務要領及び技術基準 (泉大津市)
- ソ 泉大津市消防本部開発指導基準 (泉大津市)

### (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中で相反する等疑義が生じた場合は、別途本市と協議のうえ、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本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、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。特に、事業用地の接道通路は、隣接する民家が建築基準法第43条但し書き（43条2項2号）として使用していることに十分配慮すること。
- ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

#### 2 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

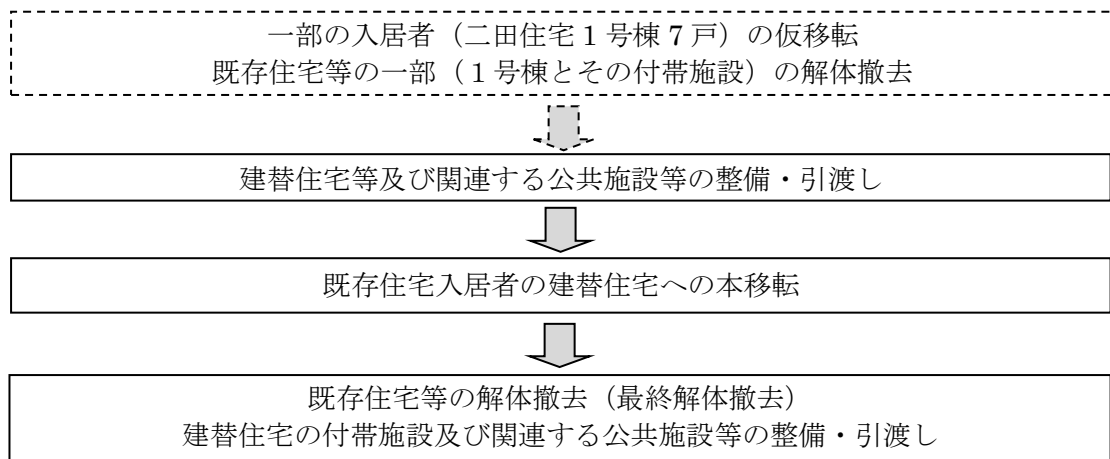


図 本事業の工程計画

	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)
事業者の公募・選定	[Yellow arrow from R6 to R7]					
事前調査・設計・許認可手続き等	[Yellow arrow from R7 to R8]					
建設工事	[Yellow arrow from R8 to R10]					
入居者移転		[Yellow arrow from R7 to R8]	[Yellow arrow from R8 to R9]	[Yellow arrow from R9 to R10]	[Yellow arrow from R10 to R11]	
解体撤去工事		[Yellow arrow from R7 to R8]	[Yellow arrow from R8 to R9]	[Yellow arrow from R9 to R10]	[Yellow arrow from R10 to R11]	[Yellow arrow from R11 to R12]

1期の場合 整備  
2期の場合 1期整備 2期整備

仮移転 1次本移転 本移転 (2次本移転)

1号棟解体撤去 2号棟解体撤去 最終解体撤去 (残工事)

本事業の工程計画は上図のとおりとし、整備は分割せず実施することを基本とするが、2期に分けて実施することも可とする。

ただし、詳細は事業者の提案に基づき、本市が承諾した工程計画による。

## ア 二田住宅 1 号棟の入居者の仮移転

- (ア) 事業者の提案により二田住宅 1 号棟及びその周辺区域を工事ヤードや建替住宅用地として活用する場合は、二田住宅 1 号棟の入居者（7 戸）の二田住宅 2 号棟（風呂なし）の空き住戸又は周辺民間賃貸住宅（ユニットバス付き等。以下併せて「仮住戸」という。）への仮移転を行うこと（二田住宅 2 号棟の入居者の仮移転は不可とする）。
- (イ) 仮移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援編）による。

## イ 既存住宅等の一部（二田住宅 1 号棟とその付帯施設）の解体撤去

- (ア) 事業者の提案により二田住宅 1 号棟の入居者の仮住戸への仮移転を実施する場合は、仮移転の完了後において、事業者が提案する既存住宅等の一部（二田住宅 1 号棟とその付帯施設）の解体撤去工事（以下「二田住宅 1 号棟解体撤去」という。）を実施すること。
- (イ) 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設について、二田住宅 2 号棟など二田住宅 1 号棟解体撤去の対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、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。

## ウ 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備・引渡し

建替住宅等の整備に先立ち、事業用地内の農業排水路の付け替え工事を行い、工事完了後に既存の農業排水路をすべて撤去すること。

事業用地において、建替住宅（整備戸数 44 戸）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

事業者の提案により建替住宅を 2 期に分けて整備する場合でも、本事業の完了期限（令和 11 年 9 月末）を遵守した上で、以下に示す工程により実施すること。

### ■ 1 期工区

- (ア) 1 期工区の既存住宅（二田住宅 1 号棟）の入居者の仮移転（上記アの再掲）  
二田住宅 1 号棟及びその周辺区域を 1 期工区とし（二田住宅 2 号棟を 1 期工区に含むことは不可とする）、上記アのとおり、仮移転を適切に行うこと。
- (イ) 1 期工区の既存住宅等の解体撤去（二田住宅 1 号棟解体撤去、上記イの再掲）  
1 期工区の入居者の仮移転完了後において、上記イのとおり、事業者が提案する二田住宅 1 号棟解体撤去を適切に実施すること。
- (ウ) 1 期工区の建替住宅等の整備（1 期建替住宅）  
1 期工区において建替住宅等を整備し、本市に引渡すこと。  
要求水準書に記載はないが、事業者の提案に基づいて整備する施設や開発協議等により必要となる公共施設等（関連する公共施設等）については、適切に整備を行い、本市に引渡すこと。
- (エ) 1 期建替住宅への本移転（1 次本移転）  
事業者が提案する 1 次本移転対象者（1 期工区の仮移転対象者及び 2 期工区（二田住宅 2 号棟）の入居者を含むこと）の 1 期建替住宅への本移転を適切に実施すること。

### ■ 2 期工区

- (ア) 2 期工区の既存住宅等の解体撤去（二田住宅 2 号棟解体撤去）

1期建替住宅への本移転完了後において、事業者が提案する2期工区の二田住宅2号棟を含む既存住宅等の解体撤去工事(以下「二田住宅2号棟解体撤去」という。)を実施すること。

(イ) 2期工区の建替住宅等の整備(2期建替住宅)

2期工区において建替住宅等を整備し、本市に引渡すこと。

関連公共施設等については、適切に整備を行い、本市に引き渡すこと。

**エ 既存住宅入居者の建替住宅への本移転**

(ア) 既存住宅入居者の建替住宅への本移転を適切に実施すること。

(イ) 建替住宅等を2期に分けて整備する場合は、上記既存住宅入居者は1次本移転対象者以外の既存住宅のすべての入居者に、建替住宅は2期建替住宅に、それぞれ読み替えること。

**オ 既存住宅等の解体撤去(最終解体撤去)**

(ア) 既存住宅入居者の建替住宅への本移転完了後、事業用地において、既存住宅等を解体撤去(以下「最終解体撤去」という。)すること。

(イ) 事業者が提案する建替住宅の付帯施設及び関連する公共施設等を事業用地において適切に整備し、本市に引渡すこと。

**3 都市計画法第29条に基づく開発許可申請**

本事業の実施にあたっては、建替住宅用地において既存住宅敷地に南東側隣接敷地を合筆することから区画変更該当するため、建替住宅用地を対象に都市計画法第29条に基づく開発許可申請が必要である(接道通路は、建築基準法第43条但し書き(43条2項2号)による通路のため開発許可の対象外の区域とする)。

開発許可申請にあたっては、必要となる本市都市政策部建築住宅課等関係機関との協議及び関係機関への申請等の手続きを遅滞なく行うこと。

**4 建替住宅に関する仮使用認定の取得**

建替住宅の引渡しにあたり、建築基準法第7条の6に規定する仮使用の認定が必要となる場合は、当該建替住宅の引渡しまでに仮使用に係る検査済証の交付を受けること。

**5 建築基準法第86条に基づく一団地の認定に関する条件**

本事業では、建替住宅用地において、建築基準法第86条に基づく一団地認定区域を設定しないものとする。



## 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

#### (1) 整備コンセプト

建替住宅等の整備にあたっては、高齢化している二田住宅及び寿住宅の入居者の現況や上位・関連計画における本事業の位置づけを踏まえるとともに、本市を取り巻く社会経済状況を踏まえた政策課題への対応の観点から、建替住宅等の整備コンセプトを設定する。

「泉大津市住宅マスタープラン」（令和元年度策定）では、「住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまち 泉大津」を基本理念に「多様な人を惹き付ける魅力ある住まい」「安全・安心に住み続けられる住まい」「次世代に継承できる住まい」を基本目標としている。

「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」（平成30年度策定）では、入居者の高齢化が進行していることを踏まえ、高齢者、障がい者が安心して住むことのできるバリアフリー化等の居住環境の改善や世帯形成期や子育て期の世帯の入居を促進し、バランスのとれたコミュニティの形成等の課題へ対応することとしている。

また、本市では、総合計画等において「誰もがすこやかにいきいきと暮らせるまちづくり」を掲げるとともに、第3次環境基本計画において、気候変動対策や資源循環、生活環境の保全等の様々な取組を推進し、「身近な自然・環境を次世代へ引き継ぐ 持続可能なまち泉大津」をめざすとしている。

以上を踏まえ、本事業では、次に示す建替住宅等の整備コンセプトを仮設定する。

なお、整備コンセプトについては、次項「(2) 建替住宅等の整備に関する基本方針」を遵守することを前提に、より優れた整備コンセプトの提案を期待する。

#### 【建替住宅等の整備コンセプト】

(仮) 誰もがすこやかでいきいきと暮らせ、環境にやさしい市営住宅

#### (2) 建替住宅等の整備に関する基本方針

建替住宅等の整備コンセプトを踏まえ、次に示す8つの基本方針に沿って、建替住宅等を適切に整備すること。

##### 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 住戸は、間口方向に住戸境壁芯間寸法 4.0m 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。
- 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、自転車置場、通路、広場、緑地、ごみ置場等の付帯施設を適切な位置に配置すること。

- エ 迷惑駐車対策や駐車場におけるヘッドライトの直射対策など日常生活の快適性を確保すること。
- オ 木材を使用するなど、温もりを感じられる空間づくりに配慮すること。

## ②安全・安心への配慮

- 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。ただし、建築に係る各種法令によりスプリンクラーが設置義務となる構造、規模、階層等は認めない。
- 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 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。
- エ 近年多発する集中豪雨の発生等を踏まえ、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。
- オ 建替住宅用地内の通路、駐車場、自転車置場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。
- 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こと。
- キ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する接道通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。

## ③ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 誰もがすこやかにいきいきと暮らせるよう、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こと。
- イ 高齢者や障がい者等への配慮のため、全住戸を含む建替住宅用地全体について、高齢者や子ども、妊婦、障がい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な構造とすること。
- ウ 手すりや段差解消、玄関や住戸内の引き戸など、誰もが安全・安心に暮らせる建替住宅を整備すること。
- エ 子育て世帯や高齢世帯等に配慮し、ベビーカーや電動車いすで移動しやすい動線計画や利便性に配慮した置場の確保に努めること。
- オ 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。

## ④コミュニティ形成への配慮

- 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 住棟や通路、広場、緑地等の付帯施設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、高齢者同士や高齢者と若年世帯が、交流や周辺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デザイン等の工夫を行い、市営住宅入居者等同士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ことを目指すこと。

## ⑤意匠・景観への配慮

- ア 周辺のまち並みと調和した景観の形成や次世代の街の形成につながる先導的な意匠の実施を図ること。
- イ 本市の「南部ゾーン<sup>\*</sup>」における次世代へ繋げる豊かで快適な住環境の向上に資するよう、壁面や開口部の形状、住棟デザイン、色彩等の工夫により、良好な景観の形成に配慮すること。

※泉大津市都市計画マスタープランにて定義。市域南部の準工業地域を主とするゾーン。

## ⑥周辺住環境への配慮

- ア 建替住宅用地を取り囲むように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とともに、建替住宅の外壁（バルコニー、自転車置場等も含む。）を隣地境界線から3.5m以上後退させること（【別添資料3 事業概要図】参照）。

## ⑦「持続可能なまち泉大津」の実現への配慮

- ア 本市は、令和5年3月に「身近な自然・環境を次世代へ引き継ぐ 持続可能なまち泉大津」を望ましい環境像に掲げる「泉大津市第3次環境基本計画」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46%程度削減することを目指している。こうした本市の目標を踏まえ、環境負荷の軽減や循環型社会の実践など「持続可能なまち泉大津」の実現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、住棟屋上において太陽光発電設備を設置すること。
- ウ 雨水浸透、リサイクル資材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2縮減など環境共生に配慮すること。
- エ 第3次環境基本計画における本市の方針を踏まえ、EV（電気自動車）用充電設備（2台分）を設置できるスペースを確保した駐車場を整備すること。
- オ 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、耐火性や耐震性等の法令の制限や耐久性、機能性（遮音性、防水性等）、施工性等の各種制約を十分に考慮すること。
- カ 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。また、わかりやすい維持管理計画を作成するなど本市が維持管理を行うことに十分に配慮した計画とすること。
- 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本市が配布している【別紙3 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。

注) ※：居住部分に係る消耗部品等については、入居者が簡単に交換できるような普遍性の高い仕様とすること。

オ 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】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44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、下表に示すとおりとする。

(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（割合は提案によるが、全戸洋室とすることは不可）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>	12 (+2) 戸
2DK	50 m <sup>2</sup>	20 (±2) 戸
3DK	60 m <sup>2</sup>	12 (±2) 戸
計		44 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）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（44戸）は遵守すること。

イ 面積・規模等

整備する建替住宅44戸の住戸専用面積の合計は、2,150 m<sup>2</sup>以上とすること。

ウ 構造

事業者提案による構造とする。

エ 住棟の形態・配置

- (ア) 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。
- (イ) 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 駐車場

- (ア) 26台分の平面駐車場を整備すること。26台のうち22台（整備戸数の50%）は入居者用区画、2台分は福祉車両用区画、2台分はEV（電気自動車）用充電設備設置区画とすること。なお、駐車場の整備時期については、自家用車を所有する既存入居者に配慮した上で、工区を2期に分割して整備する場合も含め、既存住宅等の解体撤去完了後でも可とする。
- (イ) 1台あたりの駐車区画は次に示すとおりとすること。
- ▶ 入居者用：幅2.5m（芯々、端部2.6m）、奥行き5m（有効）
  - ▶ 福祉車両用：幅3.5m（芯々）×5.0m（有効）
  - ▶ EV用充電設備設置区画：幅2.5m（芯々、端部2.6m）、奥行き5m（有効）※
- ※：EV用充電設備設置区画は、別途EV用充電設備を設置するスペースを隣接して確保すること。
- (ウ) 2か所に整備することは可とするが、可能な限り1か所にまとめて整備すること。
- (エ) 駐車場の一部を接道通路に面して串刺し状に配置することも可とするが、その場合は、接道通路との間に1m以上の後退スペースを確保すること。
- (オ) すべての入居者が利用しやすい位置に整備すること。
- (カ) 住棟玄関から至近な場所に社会福祉施設車両等のサービス車両が寄り付ける動線とスペース（転回スペース等）を確保すること。
- (キ) 駐車場及びその出入口は、建替住宅用地内の動線、接続する接道通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。駐車場の出入口は、接道通路に1か所以下（串刺し状の駐車区画を除く）を基本とし、ロボットゲートは設けないものとする。
- (ク) 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。

### イ 自転車置場

- (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（計88台分）を収納できるスペースを確保すること。工区を2期に分割して整備する場合は、事業者が提案する1期建替住宅の整備戸数×自転車2台分の自転車置場（1期工区期間中は仮設も可）を1期工区において整備すること。
- (ウ) 駐輪施設は1台につき幅0.5m、奥行き2.0mとすること。
- (エ) 2か所に整備することは可とするが、可能な限り1か所にまとめて整備すること。
- (オ) 電動車いす等の利用者に配慮し、各階エレベーターホール内やエントランスホール内、自転車置場（エントランスに近い位置）の入居者等の通行に支障とならない適切な場所において、電動車いす置場を住棟ごとに適宜配置すること。なお、設置台数は事業者の提案による。
- (カ) 電動車いす用の駐車マスは、幅1.0m以上、奥行き1.9m以上とすること。

## ウ 集会所

集会所は設置しないものとする。

## エ 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となる広場を整備すること。
- (イ) 広場にはベンチ等を適宜設置すること。ただし、遊具や健康器具など維持管理に課題のある器具の設置は不可とする。
- (ウ) 騒音等（広場内で発生するものを含む）に関する周辺住環境への配慮から、適切な位置に広場を配置すること。
- (エ) 入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された広場となるよう配慮すること。
- (オ) 複数個所での整備を可とするが、可能な限りまとまりのある形で整備すること。

## オ 緑地

- (ア) 本事業は開発行為に該当するが、公園の整備が必要ないことを本市にて確認済である。
- (イ) 大阪府自然環境保全条例に基づく建築物の敷地等における緑化を促進する制度に基づき、必要となる緑地を適切に整備すること。
- (ウ) 緑地の整備にあたっては、沿道景観に配慮し可能な限り接道通路に面した箇所を中心に配置するとともに、広場や通路、隣地境界周辺など場所に応じて、適切に植栽等を行うこと。
- (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。

## カ 通路

- (ア) 本市は、特定行政庁（大阪府）と協議を行い、接道通路を建築基準法第 43 条但し書き（43 条 2 項 2 号）による通路として、二田住宅の建替事業の実施が可能であることを確認済である。建替住宅用地が面する接道通路を次に示すとおり整備すること。
  - a. 現状幅員を確保した上で、「泉大津市開発指導要綱技術基準」を満たした一般道路に準じた道路構造（幅員 4.35m（うち建替住宅用地側に 35cm の側溝））を有した通路として表面舗装を行い、適切に整備すること。詳細については本市都市政策部建築住宅課（開発許可に関することは本市都市政策部建築住宅課）と協議すること。
  - b. 接道通路の適切な位置に車両が転回できるスペースを建替住宅用地側に設けること。なお、駐車場出入口等の空気を転回スペースとして利用できるようにすることは可とする。
  - c. 接道通路の整備にあたっては、周辺住民が現行の接道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。
  - d. 建替住宅等の本市への引渡しまで、事業者が接道通路の維持管理（表面管理）を行うこと。
- (イ) 接道通路から住棟に至る通路を建替住宅用地内に適切に整備すること。
- (ウ) 建替住宅用地内の通路は、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。

## キ ごみ置場

- (ア) 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 1 か所設置すること。

- (イ) 仕様の詳細は、【別紙1 施設設計要領】及び「泉大津市開発指導要綱技術基準」におけるごみ集積場設置基準に基づくとともに、本市都市政策部環境課と協議の上、定めることとする。

### (3) 関連する公共施設等

#### ア 消防水利施設

- (ア) 消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）、「泉大津市開発指導要綱技術基準」及び「泉大津市消防本部開発指導基準」等に基づき、建替住宅用地において消火栓を適切に設置すること。
- (イ) 消防車等進入路及び活動空地进行を建替住宅用地において確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については、「泉大津市開発指導要綱技術基準」及び「泉大津市消防本部開発指導基準」等に基づくとともに、本市消防本部と協議すること。

#### イ 雨水排水施設

- (ア) 市道二田寿1号線の雑排水管に接続する事業用地内の既設の雨水排水管は、老朽化しているため布設替えを行うこと。
- (イ) 本事業に必要な建替住宅用地における雨水排水施設の整備については、泉大津市公共下水道事業計画及び「泉大津市開発指導要綱技術基準」等に基づき、本市都市政策部建築住宅課、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、適切に実施すること。
- (ウ) 【別添資料1 事業用地現況図】に示すとおり、事業用地内の2本の農業排水路のうち機能している1本について、治水安全性や隣接農地の営農環境を確保の上、建替住宅用地の外周部など、事業用地の効率的な土地利用に資するルートを設定し適切に付け替え工事を行うこと。事業用地内では建替住宅に影響のない範囲で埋設管により整備すること。
- (エ) 付け替える農業排水路を含め排水管は、雑排水管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。
- (オ) 総合治水の観点から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、建替住宅の棟間（緊急車両が通行する駐車場の車路を除く）等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。

#### ウ 水道施設

- (ア) 接道通路を含む既設の取り付け管（50φ）は、老朽化しているため布設替えを行うこと。
- (イ) その他本事業に必要な建替住宅用地における水道施設の整備、撤去、移設、増径等について、本市都市政策部水道課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。
- (ウ) 泉大津水道事業給水条例第6条の2に基づく加入金については、提案内容に応じた加入金を入札金額に見込むこと。本市都市政策部水道課と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額<sup>※1</sup>を支払うこと。

注）※1：建替住宅の整備戸数分（44口）から寿住宅の管理戸数分（37戸）を控除することができる。非常用散水栓の追加分については提案による。

- (エ) 泉大津水道事業給水条例第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、本市都市政策部水道課と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額<sup>※2</sup>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。

注) ※2：建替住宅の整備戸数分(44口)に非常用散水栓を加えた設計審査手数料及びしゅん工検査手数料等の負担が必要。

## エ 公共下水道

(ア) 接道通路の既設の汚水本管については、原則布設替えの必要はない。

(イ) 本事業に必要な事業用地における下水道管の敷設、撤去等については、本市都市政策部下水道課及び建築住宅課と協議の上、必要な事務手続きを行った上で適切に実施すること。

## オ 電気・ガス・通信等

事業用地における電気・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。

## カ 防災行政無線塔の移設等

(ア) 二田住宅1号棟の南西側に設置されている防災行政無線塔については、原則として残置すること。

(イ) 建替住宅等の整備にあたり、防災行政無線塔が支障となる場合は、建替住宅用地内の適切な位置に事業者の責任及び負担において移設(基礎工事を含む)するとともに、既存の基礎等を撤去すること。移設等にあたっては、本市危機管理課と協議の上、必要な手続きを行った上で適切に行うこと。

## キ 電柱等の移設等

建替住宅等の整備にあたり移設等が必要となる電柱等については、必要に応じて、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。

## ク 敷地境界の再整備

(ア) 建替住宅用地の隣地境界については、既存の塀、側溝等を撤去し、事業者提案をもとに、本市と協議の上、配置計画や外構計画に応じて適切な再整備を行うこと。

(イ) 周辺住民への説明会の開催等によりプライバシーの確保など隣地への配慮が必要となる場合は、視線の遮蔽性等を確保できるように配慮した工作物を隣地境界に設置するなど、本市と協議の上、適切な対策を講じること。



### 3 事前調査業務

#### (1) 測量調査

- ア 事前に本市が実施している測量調査に関する情報は、【別添資料1 事業用地現況図】に示すとおりである。
- イ 本事業を進める上で、本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 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、本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、本市が合理的な範囲で追加費用等を負担する。

#### (3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 事前に本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、アスベストを含有する建材等の使用が確認されている。
- イ 既存施設の解体撤去に先立ち、既存住宅等を対象とし、本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本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/>

#### (4) その他

##### ア 農業排水路調査

本事業の実施にあたり、事業用地の農業排水路の付け替え工事を適切に行えるよう、事業用地内の農業排水路の敷設状況及び接続先を調査し、その結果を本市に報告すること。

##### イ PCB 調査

既存住宅等の解体撤去工事にあたり、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、その結果を本市に報告すること。

#### 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、本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、本市に報告すること。
- ウ 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、完了後に本市による確認を受けなければならない。本市は、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。
- エ 本市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び本市が事業者を支払う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 基本・実施設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について本市に報告すること。
- 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 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。
- ク 事業者は、作成した実施設計図書に基づき、科目、細目を含めた詳細な工事費内訳明細書（以下「工事費内訳明細書」という。）を、最新版の「公共建築工事積算基準」および「土木工事積算基準」に準じて作成し提出すること。
- ケ 工事費内訳明細書とともに、拾い出し表、数量計算書、単価等資料及び見積書（以下工事費内訳明細書を含めて「積算資料」という。）を作成し、本市に提出し確認を受けること。
- コ 作成する積算資料の様式、書式等の詳細については、事前に本市に確認し、本市の指定する様式等にて提出すること。
- サ 本市は、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 基本設計着手前に基本・実施設計に関する工程表を本市に提出し、本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 基本・実施設計の打合せ時において必要な資料等を本市に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- ウ 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本市に提出し、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、本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、本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。
- (ウ) 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。
- (エ) 現場代理人及び監理技術者は、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本市に届け出ること。
- (オ) 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。
- (カ) 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。
- (キ) 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。
- (ク) 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、事業者の責任及び負担において適正に処理すること。
- (ウ) 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、工事着手前に本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、事前に本市との協議・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。事業用地の接道通路が狭隘で生活道路になっていることを踏まえ、交通整理員は少なくとも事業用地の出入口に1名以上配置すること。また主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合は、交通整理員を追加配置するなどして、安全管理を徹底すること。
- (エ) 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。
- (オ) 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道（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、労災保険等の必要な保険に加入すること。
- (イ) 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）の写しを速やかに本市に提出すること。

#### **カ 完了検査等**

- (ア) 事業者の責任及び負担において、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) 検査の実施にあたり、事前に検査計画を作成し本市の確認受けることとし、本市は、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) 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、本市の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において本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) 工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を本市へ提出し、本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) 工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本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、本市が行うモニタリングに係る記録を作成し、本市に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとする。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (オ) 施工期間中、本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、事前に本市に通知すること。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (キ) 工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記

録を本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、施工前に本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、材料リストを本市へ提出すること。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) 工事監理者として、建築技術者を事業用地に専任かつ常駐で配置するとともに、電気設備技術者及び機械設備技術者は重点管理を適切に行える体制を確保し、工事監理業務を実施すること。
- (イ) 工事管理者は、建築、電気、機械の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、本市の求めに応じて、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本市に提出し、本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、本市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。また、設計時に本市に確認を受けた「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、本市からの指示事項への対応記録、本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) 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、【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。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、本市に報告するとともに、評価書を提出すること。

## (4) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

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又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、本市へ報告すること。

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。

## (5) 化学物質室内濃度調査

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、本市に報告すること。

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本市の確認を受けることとし、本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・居室は本市と協議して決定するものとする。

## 6 既存住宅等の解体撤去業務

### (1) 解体撤去の対象

ア 事業用地において、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。

表 解体撤去対象となる主な既存住宅等の概要

名称	構造・規模	延床面積	建築年度
1号棟	RC造・地上5階建・2DK（約40.5㎡）・16戸	674.2㎡	昭和43年
2号棟	RC造・地上5階建・2DK（約43.5㎡）・20戸	869.0㎡	昭和44年
その他	ポンプ室（RC造・約5.7㎡）受水槽（ポンプ室地下9.1㎡） 自転車置き場（鉄骨造・30㎡）		昭和43年

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（ただし、住戸内の容易に廃棄が可能な残置物は除く））、便槽、受水槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、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。

## (2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

ア 既存住宅等の解体撤去工事にあたり、事業用地周辺が住宅密集地であることを十分に認識し、周辺住宅地(特に隣接する住宅地)の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うこと。

イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存住宅等の解体撤去に関する設計に反映させること。

ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

エ 事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外だが、1,000㎡超のため試掘が必要となる。解体撤去業務の実施にあたっては、関係法令に基づき、本市教育委員会事務局生涯学習課へ確認、調整の上、事業者の負担及び責任において試掘を行うこと。

## (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は、事業用地内の入居者及び周辺地域の住民等の生活に極力支障が生じないよう、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、万全の対策を講じること。

(オ) 現場代理人及び監理技術者は、解体撤去業務を行う事業用地において専任かつ常駐で配置するとともに、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を県に届け出ること。

(カ) 「第3 2 事業実施手順」のとおり、事業者の提案により2次に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う場合は、工事期間中において、電気、水道、下水道等のインフラ設備について、残存する既存住宅の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) 【別添資料1 事業用地現況図】に示す農業排水路の付け替え工事の完了後、不要となった既存の農業排水路をすべて撤去すること。

(ク) 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、事業用地内の入居者、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。

(ケ) 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本市が認める工法を採用すること。

(コ) 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。

(サ) 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。

- (シ) 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、本市と協議し、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、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (ス) アスベストを含有する建材等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、処理方法について本市と協議した上、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。
- (セ) 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本市と協議した上、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、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (ソ) 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、法令及び本市の指示に従い、PCBの飛散、流出、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本市に引渡すこと。

#### 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 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本市へ提出し、本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) 事業用地の既存住宅等の解体撤去工事が完了時点で、工事の状況を正確に表した現況図等を



含む完了報告書を本市に提出し、完了状況の確認を受けること。

- (ウ) 本市は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は本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法令に基づき適切に配置し、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、本市の求めに応じて、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本市に提出し、本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、監理業務報告書を本市に提出し、適切な方法により説明すること。また、本市の要求に応じて、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、本市に提出すること。
- (カ) 本市が実施するモニタリングの内容を記録し、本市に提出すること。

## 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（検査を含む）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 本市と特定行政庁との事務連絡の確保や適正審査の観点から、建築確認申請を含めた建築基準法の各手続きについては、本市域を所管する特定行政庁（大阪府）に申請すること。
- ウ 事業者は、ア及びイ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、本市に提出すること。

### 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。なお、調査範囲については、協議の上、決定するものとする。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

### ウ その他周辺影響調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、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、事業者の責任及び負担において、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、本市に提出すること。

## (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、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、本市と協議し、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、事業者の責任及び負担において、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) 完成確認及び引渡し

本市は、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並びに設備・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、本市に建替住宅等及び関連する公共施設等を引渡すこと。

- ア 本市は、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 5(1)カ」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する本市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、本市に提出すること。
  - (ア) 建替住宅等全体の設備及び器具等の取扱い説明書：本市管理用1部
  - (イ) 住戸毎の設備及び器具等の取扱説明書：各入居者等用1部
- エ 事業者は、本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、事前に本市に確認すること。
- オ 事業者は、本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、竣工後の事業用地に関する確定測量を行うこと。
- イ 確定測量の実施時期について本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、本市が行う公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。
- エ 国や大阪府、本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。

#### (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、2年（植栽は1年）経過した時点で、本市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び負担において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

本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、本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、本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) 家賃等算定資料の作成支援

事業者は、本市が建替住宅の家賃・共益費の算定の根拠とするための、建替住宅の各住戸面積積や工事費内訳等の資料を本市と協議の上作成し、本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に係る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、本市と協議すること。