

六泉寺町市営住宅等再編事業（第 1 期）

要求水準書（案）

【Ⅱ．市営住宅整備等業務編】

令和 7 年 11 月 18 日

高知市

目次

1	事業用地に関する要求水準	1
2	対象施設	4
3	施設計画に関する要求水準	4
4	業務実施体制	9
5	調査業務	10
6	設計業務	12
7	解体撤去業務	14
8	建設業務	20
9	工事監理業務	22
10	内覧会対象住戸の整備に関する業務（任意）	23
11	設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務	23
12	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託	23
13	化学物質の濃度測定に関する業務	23
14	確定地形測量・分合筆・表題登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務	23
15	新築住宅等の完工検査等に関する業務	23
16	長期修繕計画の作成に関する業務	24
17	地元説明等近隣対策業務	24
18	社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務	25
19	家賃算定資料の作成支援業務	25
20	会計実地検査等の支援業務	25
21	契約不適合検査の実施	25
22	市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務	25

<別添書類>

別紙１：整備条件図及び各街区面積図

別紙２：施設設計要領（募集要項と同時に公表予定）

別紙３：化学物質室内濃度測定調査要領

別紙４：敷地図

別紙５：インフラ現況参考図

別紙６：地質調査結果（公表・関係ボーリングデータ位置図、各ボーリングデータ）

別紙７：六泉寺町市営住宅等外壁アスベスト含有分析調査業務報告書

別紙８：既存住宅等図面（配置図、各棟図面内訳、各棟図面）

1 事業用地に関する要求水準

事業用地のうち、D街区を新築住宅等整備用地とし、既存住棟を解体撤去、新築住宅等の整備を行ったのち、D街区以外のA～F街区の既存住棟を解体撤去し、第2期市営住宅用地及び余剰地を整備する。

具体的な土地利用は、「別紙1：整備条件図及び各街区面積図」を参照する。

PFI事業者等は、事業用地の使用期間中において、敷地の安全管理に努め、本事業以外の目的で使用してはならない。

本事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、事業用地周辺の公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努める。

(1) 工程計画

本事業の工程計画は、次の手順に従う。

各事業期間については、移転スケジュールに基づく必要がある。実施方針における事業スケジュールにおいて、令和10年3月末までに入居者の仮移転を行う必要がある。フェーズ3の着手以降については期間を短縮して事業を進める提案は可能とする。

フェーズ	六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）
フェーズ1	調査・基本設計・実施設計
フェーズ2	[D街区] 入居者の仮移転
フェーズ3	[D街区] 既存住棟等の解体撤去
フェーズ4	[D街区] 新築住宅等の整備
フェーズ5	[D街区] 入居者の本移転
フェーズ6	所有権の移転
フェーズ7	[D街区以外] 既存住棟等の解体撤去・第2期市営住宅用地及び余剰地の整備
フェーズ8	事業完了

(2) 施設計画に関する基本的な考え方

「要求水準書（I．全体編）」における事業方針を実現するため、次の考え方にに基づき施設を計画する。

ア 必要な住戸数・多様な住戸タイプの整備

本事業においては、円滑な移転計画を実現するために、中層・高層耐火構造の住棟を整備することで、必要な住戸数の確保と合わせて、多様な住戸タイプを整備する。

イ 津波に耐えうる構造安全性の確保とピロティの設置

津波浸水避難区域内にあることから、1階をピロティとして、住戸や集会所、渡り廊下等は2階以上に配置する。また津波漂流物による衝突についても配慮を行う。ピロティは入居者用の駐車場のほか、団地自治会・地域団体等の活用を想定し、簡易建物等の地域活

用が可能となる仕様とする。

ウ 屋外からの垂直避難と緊急避難場所の整備

地域住民が屋上まで垂直避難しやすい動線整備及び安全上の配慮を行う。高知市津波避難ビルのガイドラインの仕様を網羅し、避難ビルとして住棟屋上全面を含め可能な限り共用部を避難スペースとして計画するとともに、防災倉庫や防災無線スピーカーを設置する。

エ 北側の広場（公園的スペース）の設置

D街区内北側に「広場（公園的スペース）」を整備する。地域の活動が行われているA街区既存の公園機能を1,500㎡以上確保する。都市公園としての位置付けはしない。

（３）開発行為等の基本的な考え方

基本計画に基づき第1期整備を行うにあたり、区画形質の変更が生じることから、都市計画法に規定する開発許可が必要となる。

PFI事業者等は、都市計画法、高知市開発許可技術基準などの各種関係法令に基づく許可手続きを行い、公共施設を整備するものとし、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

- ・新築住宅等整備用地となるD街区は、個別の開発区域として設定する。
- ・D街区内の既存の市道は、廃道とするように計画する。

（４）建築基準法に基づく敷地の基本的な考え方

六泉寺町市営住宅では、これまで全ての住棟敷地に関して接道を確保しており、建築基準法第86条の2に基づく認定を受けていない状況である。

本事業による整備においても、建築基準法第86条の2に基づく認定を受けることなく、住棟ごとに接道を確保した敷地を形成するものとする。

（５）公共施設整備等の基本的な考え方

ア 上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設

- ・新築住宅等の整備に必要な上水道管、下水道管及びガス管等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等並びに電柱・電線等の設置を検討し、市及び関係機関等と協議のうえ仕様を決定する。
- ・インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、本事業において負担する。
- ・大規模災害時のライフラインの確保に配慮した設備計画とする。

イ 消防水利

- ・D街区内に1基以上の防火水槽（40m³以上）を整備する。

ウ 調整池等

- ・事業用地は既存宅地であるが、開発申請時に雨水流出量を計算して適宜協議を行い、必

要に応じて周辺に整備された水路等の改修または調整池を整備する。調整池を整備する場合は、原則として地下式貯留とし、駐車場や広場等の下部を利用する。

エ 土壌汚染対策に関する届出

- ・事業用地の土地利用履歴としては、既存の六泉寺町市営住宅整備以前は農地であったことが確認できている。
- ・「土壌汚染対策法」に基づき、3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合、着手予定日の30日前までに「形質変更届」を提出する。

(6) 水道利用加入金

現在、事業用地において、「別紙5：インフラ現況参考図」のように量水器が設置されている。本事業において、新たに量水器の設置を必要とする場合、撤去と同時に新設を申請できる状況であれば、新規負担金は発生しない見込みである。以上も含め、給水装置工事に関する手続きをPFI事業者が行うとともに、PFI事業者の責により同時申請ができなくなった場合の負担金等については、PFI事業者の負担とする。

2 対象施設

対象施設となる新築住宅等は、将来的な維持管理等を考慮するとともに、あらゆる入居者にとって安全・安心で良好な居住環境を備えた市営住宅となるように整備する。

3 施設計画に関する要求水準

市営住宅等整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示すとおりであり、新築住宅等の具体的な要求水準は、「別紙2：施設設計要領」に示す。ただし、本書と「別紙2：施設設計要領」に齟齬がある場合は、本書を優先する。

設計及び建設にあたっては、建設後70年以上の供用を前提とした提案を行うこと。

(1) 市営住宅（新築住棟）

ア 住戸数及び住戸構成

- ・新築住宅の住戸数は183戸とする。
- ・住戸タイプごとの住戸専用面積、住戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
1DK	30～35 m ²	14 戸
2K	40～45 m ²	100 戸
2DK	50～55 m ²	50 戸
3DK	60～65 m ²	12 戸
1LDK（車いす使用者向）	50～55 m ²	5 戸
2LDK（車いす使用者向）	60～65 m ²	2 戸
計		183 戸

- ・住戸専用面積は有効床面積とし、建設コストと居住性に配慮したものとする。
- ・住戸数の合計は、増減を認めないが、住戸タイプ毎の住戸数は、2戸以内の増減を認める。ただし、車いす使用者向住戸を除く。
- ・住戸専用面積には、住戸外のPSやMB、バルコニー、アルコーブの面積は含めない。
- ・同タイプの住戸においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。
- ・日照、通風、採光の確保及び防犯性の向上に配慮した快適な居住空間を形成する。
- ・就寝室は、原則として洋室とするが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができる。

イ 全体計画

- ・建物及び外構の計画については、必要以上に華美とならないよう、また、都市の景観向上及び、良好な市街地の形成に寄与するようデザインする。
- ・誰もが住みやすい市営住宅をめざし、全住戸と全住棟を対象にユニバーサルデザイン化を図る。
- ・子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯が、良好なコミュニティを形成し、安全かつ快

適に生活できるように、住戸内外の計画、住戸の配慮や動線等に十分に配慮する。

- ・ 長期的視野に立ち、建築後の維持保全及び改修が容易で、かつ、ライフサイクルコストが少なくすむような配置計画、住棟計画、住戸計画及び設備の選定を行う。
- ・ 住み慣れた地域社会で快適な生活を過ごせるように、住環境の整備に配慮する。
- ・ 入居者の通勤、通学、買い物など、日常生活における動線を考慮した新築住宅及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画を行う。
- ・ 住棟や広場からデッキや集会所にアプローチしやすい計画とする。
- ・ 脱炭素社会の形成を推進するため、環境への負荷の低減や周辺環境の保全に配慮する。
- ・ コスト・耐久性・耐火性・維持管理費等を他材と比較検討した上で、①内装材への県内産木材の積極的な利用、②その他部分への県内産木材の積極的な利用により、施設整備を行う。
- ・ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく新築住宅の住宅性能評価は、「別紙２：施設設計要領」の水準を満足するものとする。

ウ 住棟形式

- ・住棟の配置計画にあたっては、日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、色彩、防犯及び災害時の避難等を考慮し、良好な居住性を確保すると共に周辺環境に調和した景観の形成に努める。
- ・居住者の生活の利便性、安全性に留意し配置する。特に、車いす使用者向住戸は、公共サービス施設、公園、バス停等、利用頻度の高い施設への距離を考慮した配置とする。
- ・主要な構造部は、R C（鉄筋コンクリート造）またはS R C（鉄骨鉄筋コンクリート造）を基本とする。（プレキャストコンクリート工法については、両構造と同等以上であることを示すこと。）ただし、構造耐力上主要な部分以外の壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・原則として、階段による2方向避難を確保する。
- ・1棟あたりの住戸タイプは混在とする。
- ・建物高さの設定については、立地特性、供給戸数、法規制、構造、周辺環境への影響等を総合的に検討して経済的な高さを設定する。
- ・住棟計画にあたっては、将来適切な修繕周期かつ低廉に外壁や屋上工事を行えるように、住棟周囲に1.5m程度の作業スペースを設けることができるよう留意する。

エ 住棟共用部分

- ・共用部の面積は、必要最小限に留め、延べ面積の縮減に努める。ただし、津波避難ビルとして必要なスペースについてはこの限りではない。
- ・エレベーターを各住棟で2基ずつ、もしくは合計4基以上設置する。
- ・エレベーターホール及びエントランスホール等の形状は、住棟形式に応じたものとする。
- ・住棟形式に応じた共用部分の面積確保と各機能の配置については、アプローチの幅、共用廊下の幅等適切なものとする。
- ・エントランスの出入口や、通り抜けのピロティなど、上階からの落下物によって人に危害が加わると予想される部分については、落下防護庇の設置を検討する。
- ・全ての住戸からストレッチャーを搬送できるエレベーターを設置する。
- ・駐輪場や駐車場等で建物の陰に隠れて人気のないような空間が生じる場合、防犯上不安な場所となるため、動線と絡むよう計画する。
- ・共用廊下は緊急時の避難・消防活動の経路であるため、明快なアクセス経路とし、適切な位置に必要な消防設備等を設置する。
- ・共用階段や、配管・竖樋等は、住戸のバルコニー等への侵入の足場とならないような配置計画とする。

オ 住戸部分

- ・安全性：住戸は、日常生活の安全、防犯、防災に十分配慮する。
- ・通風：地域の気候条件に応じた自然の通風に配慮した計画とする。
- ・換気：各居室は、地域の気候条件、住宅の気密化等に応じて、かつ、建築基準法に準じて適切な換気方式を採用する。
- ・遮音性能：各住戸を隔てる壁及び床は、日常生活で発生する騒音が隣戸及び上下の住戸に対して、日常生活上支障を生じない遮音性能を有するものとする。
- ・空間の確保：各居室及び水廻りは、家具配置、動線等を考慮し、必要な寸法を確保する。収納は、居住室及び炊事室の容積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置する。

(2) 付帯施設等

ア 住宅内通路

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保する。
- ・新築住棟の出入口付近や住宅内通路沿いに、広場等のオープンスペースを確保するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保する。
- ・全ての新築住棟に対して、適正な移動円滑化経路を確保する。

イ 駐車場

- ・住戸数の60%以上の台数の入居者用駐車区画を整備する。なお、D街区以外の入居者が利用することも考慮した配置とすること。
- ・入居者用駐車区画について、車いす使用者向住戸の整備戸数に応じた車いす使用者用駐車区画を整備する。
- ・入居者用駐車区画に加え、新築住棟の出入口に近接して、デイサービス等の福祉車両や、引越し車両、移動販売車両等の駐車に利用可能な駐車区画を整備する。
- ・駐車場が新築住棟に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全に努める。

ウ 自転車置場

- ・住戸数の100%以上の台数の入居者用駐輪区画を整備する。
- ・屋根付き、平置き（2段式不可）とする。
- ・照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮する。

エ 集会所

- ・入居者の利用が中心となる、床面積160㎡以上の集会所を整備する。
- ・団地住民及び近隣住民も利用しやすい位置に集会所を配置する。

オ 広場（公園的スペース）

- ・1,500㎡以上の広場を整備する。
- ・ベンチなどA街区内既存の公園機能を適宜配置する。
- ・できるだけ整形とする。

- ・高尺フェンスで囲うとともに、道路及び住宅敷地内からアプローチできるようにする。
なお敷地内からアプローチできるようにする場合は、建築敷地に公園を含んでも構わないが、建蔽率及び容積率算定時の敷地面積からは公園的スペース部分の面積は除外すること。

カ ゴミ集積所

- ・ゴミ収集車の進入や転回等に支障のない位置条件であること
- ・戸当たり有効面積 0.16 m²以上の一般ゴミ集積所を整備する。
- ・資源不燃物を分別して置ける程度の広さを確保した不燃ゴミ集積所を整備する。
- ・ゴミ集積所については、利便性等に配慮し住棟ごとに集約して整備する。

キ 緑化

- ・高知市景観計画緑化ガイドラインに定める緑被面積を確保する。
- ・植栽は、維持管理等にも配慮する。過密になりすぎない分量を配置し、必要に応じて管理用通路を設ける。

ク 機械室等

- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮する。

ケ 太陽光発電設備

- ・集会所の屋根に可能な限り太陽光発電設備を設置する。発電した電力は、集会所のほかデッキ・ピロティといった住棟住宅部分以外の共用部や避難スペースにおける照明等として自家消費するものとする。また、上記の利用を満足する蓄電池設備を設置する。

4 業務実施体制

(1) 統括責任者及び業務責任者の配置

PFI 事業者は、市営住宅等整備業務全体を総合的に把握、管理、調整を行う「統括責任者」及び、調査業務、設計業務、解体撤去業務、建設業務、工事監理業務について、業務の内容を把握し、管理、調整を行う「業務責任者」を配置する。

なお、統括責任者と業務責任者の兼務は認めない。

(2) 統括責任者による業務マネジメント

- ・統括責任者は、市と各構成員及び協力企業を調整するとともに、各業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督する。
- ・統括責任者は、各業務の業務責任者が作成する「業務計画書」、「業務報告書」及び「状況報告書」を確認し、市に提出する。
- ・統括責任者は、施設に係る要求水準の個々の内容を確認するための「要求性能確認計画書」及び、セルフモニタリングの結果をとりまとめた「要求性能確認報告書」を作成し、市に提出のうえ、要求水準の達成状況について確認を受ける。

5 調査業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、調査業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書

ア 業務計画書

調査業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

調査業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

PFI 事業者は、本事業の実施に必要な調査を、自らの責任において、適切に実施する。

ア 測量調査

事前に市が実施している測量調査に関する情報は、「別紙4：敷地図」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い追加調査が必要な場合は、PFI 事業者が適切に実施するものとする。

イ 地質調査

事前に市が実施している地質調査に関する情報は、「別紙6：地質調査結果（事業用地及び周辺ボーリングデータ）」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い調査が必要な場合は、PFI 事業者が適切に実施するものとする。

ウ 周辺家屋等調査

工事に伴い、周辺家屋や道路等に棄損等を及ぼす恐れがある範囲において、事前調査を行う。

棄損等があり対応が必要な場合は、事後調査の上、PFI 事業者が適切に実施するものとする。

エ 電波障害調査

電波障害調査（机上調査及び現地調査）を実施する。

障害対策が必要な場合は、PFI 事業者の責において速やかに行う（障害対策に関する負担金等は、市営住宅等整備業務の費用に含む。）。

なお、第2工区の一部は、電波障害防止区域に掛かっている。第1工区については区域図上は掛かっていないが、31m超の高層建築物の新築にあたっては、関係各所に適宜確認を行う。

オ アスベスト含有材等の使用状況調査

事前に市が実施しているアスベスト含有材等の使用状況に関する調査結果は、「別紙7：六泉寺町市営住宅等外壁アスベスト含有分析調査業務報告書」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い室内などの追加調査が必要な場合は、PFI 事業者が法令に基づくアスベスト調査士による調査を適切に実施し、アスベスト含有材等の有害物質が使用された部位の把握を行う（鉄部塗膜及びシーリング材、防水材及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材の有害物質含有調査を含む。）。

カ 地下埋設物調査

事業用地における地質調査や工事施工段階の事故防止を目的として、地下埋設物に対する、既存図面を用いた既存調査、敷地の管理者及び隣接公共施設（道路等）の管理者に対する聞き取り調査、現地確認を行う。

調査の結果、地下埋設物（恐れがある物を含む。）を確認した場合、当該埋設物の所有者に埋設状況を確認するとともに、施工時の立会いの必要性等について聞き取り調査を行う。

なお、工事施工等による影響が及ばない位置で、かつ、令和3年9月30日付「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」（環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課長、廃棄物規制課長）「第3 地下工作物の取扱いについて」に基づく地下工作物については、市と協議の上、調査対象から除くことができるものとする。

6 設計業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、設計業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

設計業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

設計業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

ア 基本設計及び実施設計

基本設計及び実施設計の範囲は、新築住宅等の整備に関する全ての工事を対象とする。

PFI 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、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

PFI 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。建設工事の着手は、当該確認を受けた後とする。

PFI 事業者は、関係法令、要求水準、提案書等に関する適合チェックリストを作成し、基本設計及び実施設計の内容に対して、随時、自ら確認を行うとともに、市の求めに応じて、業務の進捗と合わせて市に報告しなければいけない。

PFI 事業者は、必要に応じて、設計内容に関する自治会等への説明を行うほか、市による技術審査を受けるものとする。

市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ PFI 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。

イ 解体設計

PFI 事業者は、解体撤去工事を行うための解体設計を行い、完了後に市によるモニタリン

グを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。解体撤去工事の着手は、当該確認を受けた後とする。

ウ 許認可申請業務

PFI 事業者は、自己の責任において、新築住宅等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

なお、関係機関等との協議結果は、速やかに市に報告すること。

7 解体撤去業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

解体撤去業務の開始 30 日前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

解体撤去業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

ア 一般事項

PFI 事業者は、現場代理人を専任かつ常駐で配置することとし、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、解体撤去業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人は、業務責任者を兼務することができる。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、解体撤去手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は、原則として週休 2 日とし、工事期間において 4 週 8 休以上の現場閉所を行う。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI 事業者の負担により復旧する。

イ 解体撤去対象施設等

PFI 事業者は、次表に示す事業用地内の既存住宅等を解体撤去する。

なお、既存住宅等の解体撤去に係る参考図面は、「別紙 8：既存住宅等図面」に示す。

既存住棟リスト

街区	住棟整理番号	住戸番号	戸数	構造	階数	築年	延床面積	備考
A	26号棟	315 ～ 338	24	耐火	4	S46	1095.4	RCパイル 300mm18m110本
	27号棟	339 ～ 354	16	耐火	4	S48	747.53	RCパイル 300mm16m66本
	28号棟	355 ～ 372	18	耐火	3	S47	784.9	RCパイル 300mm15m67本
	29号棟	373 ～ 384	12	耐火	2	S47	586.28	RCパイル 300mm15m35本
B	30号棟	385 ～ 394	10	耐火	2	S47	488.57	RCパイル 300mm15m30本
	31号棟	395 ～ 402	8	耐火	2	S48	381.2	RCパイル 300mm15m29本
C	1号棟	1 ～ 6	6	簡易耐火	2	S41	245.9	杭無し
	2号棟	7 ～ 12	6	簡易耐火	2	S41	245.9	杭無し
	3号棟	13 ～ 18	6	簡易耐火	2	S41	245.9	杭無し
	4号棟	19 ～ 24	6	簡易耐火	2	S43	245.9	集会所合築。(後述)杭無し
	5号棟	25 ～ 30	6	簡易耐火	2	S44	245.895	杭無し
	6号棟	31 ～ 36	6	簡易耐火	2	S44	245.895	杭無し
	7号棟	37 ～ 42	6	簡易耐火	2	S43	245.9	杭無し
	8号棟	43 ～ 48	6	簡易耐火	2	S43	245.9	杭無し
	9号棟	49 ～ 54	6	簡易耐火	2	S42	245.9	杭無し
	32号棟	407 ～ 410	4	簡易耐火	2	S45	165.76	杭無し
	33号棟	411 ～ 414	4	簡易耐火	2	S45	165.76	杭無し
	34号棟	415 ～ 418	4	簡易耐火	2	S45	165.76	杭無し
D	10号棟	55 ～ 78	24	耐火	4	S42	926.07	RCパイル 300mm18m110本
	11号棟	79 ～ 102	24	耐火	4	S45	1006.08	RCパイル 300mm16m75本
	12号棟	103 ～ 126	24	耐火	4	S44	880.5	RCパイル 300mm18m98本
	13号棟	127 ～ 132	6	簡易耐火	2	S44	249.6	杭無し
	14号棟	133 ～ 138	6	簡易耐火	2	S42	256.8	集会所合築。(後述)杭無し
	15号棟	139 ～ 144	6	簡易耐火	2	S42	256.8	杭無し
	16号棟	145 ～ 168	24	耐火	4	S46	1009.63	RCパイル 300mm18m98本
	17号棟	169 ～ 192	24	耐火	4	S45	1109.4	RCパイル 300mm18m98本
	18号棟	193 ～ 216	24	耐火	4	S43	1083.26	RCパイル 300mm18m110本
E	19号棟	217 ～ 220	4	簡易耐火	2	S44	163.93	杭無し
	20号棟	221 ～ 244	24	耐火	4	S45	1006.08	RCパイル 300mm18m75本
	21号棟	245 ～ 260	16	耐火	4	S44	587	RCパイル 300mm18m52本
	22号棟	261 ～ 276	16	耐火	4	S45	670.2	RCパイル 300mm18m52本
	23号棟	277 ～ 300	24	耐火	4	S44	880.5	集会所合築(後述) RCパイル 300mm18m75本
F	24号棟	301 ～ 306	6	簡易耐火	2	S44	245.895	杭無し
	25号棟	307 ～ 312	6	簡易耐火	2	S44	245.895	杭無し
計	34棟		412				16362.26	杭 1180本

住棟以外の既存建物リスト

街区	棟整理番号	構造	階数	築年月日	延床面積	備考
A	31 号棟付属集会所	CB	1	S49. 10. 15	44. 34	
	倉庫A-1	CB	1	S48. 3. 31	18. 05	
	倉庫A-2	CB	1	S48. 3. 31	18. 05	
	倉庫A-3	CB	1	S48. 3. 31	18. 05	
	倉庫A-4	CB	1	S47. 3. 31	72. 96	
	倉庫A-5	CB	1	S49. 4. 22	24. 37	
	倉庫A-6	CB	1	S49. 4. 23	24. 37	
	駐輪場A-1	S	1	S57. 4. 1	17. 2	
	駐輪場A-2	S	1	S57. 4. 1	18	
B	倉庫B-1	CB	1	S44. 1. 20	18. 43	
	倉庫B-2	CB	1	S44. 1. 20	18. 43	
	倉庫B-3	CB	1	S44. 1. 20	18. 43	
C	4 号棟付属集会所	CB	1	S44. 1. 20	44. 41	
	倉庫C-1	CB	1	S49. 4. 22	24. 37	
	倉庫C-2	CB	1	S43. 3. 30	18. 33	
	倉庫C-3	CB	1	S46. 9. 1	12. 16	
	倉庫C-4	CB	1	S46. 9. 1	12. 16	
	倉庫C-5	CB	1	S46. 9. 1	12. 16	
	倉庫C-6	CB	1	S42. 9. 1	18. 333	
	倉庫C-7	CB	1	S42. 9. 1	18. 333	
	倉庫C-8	CB	1	S42. 9. 1	18. 333	
	倉庫C-9	CB	1	S48. 3. 31	16. 53	
	倉庫C-10	CB	1	S48. 3. 31	16. 53	
	倉庫C-11	CB	1	S48. 3. 31	16. 53	
	倉庫C-12	CB	1	S48. 3. 31	16. 53	
D	中央集会所	W 又は合成樹脂	1	H8. 11. 15	91. 09	
	14 号棟付属集会所	CB	1	S43. 3. 30	41. 60	
	倉庫D-1	CB	1	S46. 2. 15	18. 24	
	倉庫D-2	CB	1	S46. 2. 15	18. 24	
	倉庫D-3	CB	1	S46. 2. 15	18. 24	
	倉庫D-4	CB	1	S46. 2. 15	18. 24	
	倉庫D-5	CB	1	S43. 5. 20	18. 335	
	倉庫D-6	CB	1	S43. 5. 20	18. 335	
	倉庫D-7	CB	1	S43. 5. 20	18. 335	
	倉庫D-8	CB	1	S43. 5. 20	18. 335	
	倉庫D-9	CB	1	S43. 3. 30	18. 33	
	倉庫D-10	CB	1	S43. 3. 30	18. 33	
	倉庫D-11	CB	1	S45. 2. 10	18. 33	
	倉庫D-12	CB	1	S46. 2. 20	18. 24	
	倉庫D-13	CB	1	S46. 2. 20	18. 24	
	倉庫D-14	CB	1	S46. 2. 20	18. 24	
	倉庫D-15	CB	1	S46. 2. 20	18. 24	
	倉庫D-16	CB	1	S46. 2. 20	12. 16	
	倉庫D-17	CB	1	S46. 2. 20	12. 16	
	倉庫D-18	CB	1	S46. 2. 20	12. 16	

	倉庫D-19	CB	1	S46. 2. 20	12. 16	
	倉庫D-20	CB	1	S46. 2. 15	18. 3	
	倉庫D-21	CB	1	S46. 2. 15	18. 3	
	倉庫D-22	CB	1	S46. 2. 15	18. 3	
	倉庫D-23	CB	1	S46. 2. 15	18. 3	
	倉庫D-24	CB	1	S44. 2. 28	18. 335	
	倉庫D-25	CB	1	S44. 3. 1	18. 335	
	倉庫D-26	CB	1	S44. 3. 2	18. 335	
	倉庫D-27	CB	1	S44. 3. 3	18. 335	
	倉庫D-28	CB	1	S47. 3. 31	72. 96	
E	23号棟付属集会所	CB	1	S45. 2. 10	45. 36	
	倉庫E-1	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-2	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-3	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-4	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-5	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-6	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-7	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-8	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-9	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-10	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-11	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-12	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-13	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-14	CB	1	S45. 2. 10	18	
	倉庫E-15	CB	1	S45. 2. 10	18	
F	倉庫F-1	CB	1	S45. 10	12	
	倉庫F-2	CB	1	S45. 10	12	
計	69棟				1,551.83※	

※合計面積には不明分を除く。

- ・上記既存住棟、集会所、倉庫、自転車置場のほか、浄化槽、受水槽が存するが、全て撤去処分とする。
- ・杭については、一部住棟は参考書類無しのため、想定での計上としている。
- ・事業用地内の地中埋設物については、以下の方針とする。

D街区：杭は新築建物に影響のあるもののみ撤去処分とし、支障のないものは存置。

配管類などは全て撤去処分。

D街区以外：基礎まで撤去処分とし、杭は存置。配管類などは全て撤去処分。

- ・浴室等、市が指定する増築部分についても撤去処分とする。（別途精算）
- ・道路内の埋設管について、D街区内については全て撤去処分とする。なおD街区周囲の配水管については、令和10年度に更新予定となっている。（別紙5）

更新する場合の順序としては、新しい本管を設置し、切り替え後に既存本管と街区内の分岐管を切り離すので、その後PFI事業で分岐管を撤去処分とする。

ウ 周辺への配慮

PFI 事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。

やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI 事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とする。

事業契約締結後は、事業用地の管理は PFI 事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

エ 施工計画

PFI 事業者は、解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行い、市のモニタリングを受けるものとする。

給水管、下水道管、ガス管、電線電柱等のインフラ設備については、事前調査を実施し、関係機関と連絡調整の上、十分注意して解体撤去工事の施工に臨む。

オ 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど、周辺地域へ十分配慮するとともに、「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）」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置を行った上で、工事を進める。

インフラ設備の撤去に関しては、使用中の既存建築物に支障がないか確認するとともに、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずる。特に埋設物の撤去に対して、注意と配慮を怠らないこと。

カ アスベスト含有材等の処理費用

前述の PFI 事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果、既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められた場合、その除去処分方法について市に提案し確認を得た上で、「大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）」及び「石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）」「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき、PFI 事業者の責任において適切に処理を行う。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、ボード類及び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見積金額に含むが、PFI 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。PFI 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。

8 建設業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

建設業務の開始 30 日前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

建設業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

ア 一般事項

PFI 事業者は、現場代理人及び監理技術者を配置し、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人及び監理技術者は、専任かつ常駐で配置する。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、建替手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は、原則として週休 2 日とし、工事期間において 4 週 8 休以上の現場閉所を行う。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI 事業者の負担により復旧する。

イ 周辺への配慮

PFI 事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。

やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI 事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とする。

事業契約締結後は、事業用地の管理は PFI 事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

ウ 工事車両及び歩行者等の通行の確保

PFI 事業者は、事業用地周辺の施設状況を調査し、交通誘導員や安全看板等の適切な設置や、工事関係車両は周辺住民から同意が得られた経路を通行するなど、安全対策を徹底する。

エ 保険の付保

PFI 事業者は、本事業の適正な遂行に向け、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険等に加入する。

なお、PFI 事業者は、保険契約を締結したときは、その証書の写しを速やかに市に提出する。

9 工事監理業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、工事監理業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

工事監理業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

工事監理業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

PFI 事業者は、工事監理者を配置し、常駐監理を行う。

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、新築住宅等の整備に関する業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認する。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ工事現場及び現場周辺の状況に精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるように監督する。

工事監理者は、業務責任者を兼務することができる。

建設業務に当たる企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出する。

10 内覧会対象住戸の整備に関する業務（任意）

PFI 事業者は、新築住宅建設中に、入居予定者を対象に家具の配置可否等を確認するために開催する内覧会用の住戸として、任意で、低層階の一部住戸を先行して整備する。

11 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務

PFI 事業者は、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）に基づき、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。

12 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託

PFI 事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託する。

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。

なお、利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、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うえで、工程計画及び管理を行う。

13 化学物質の濃度測定に関する業務

PFI 事業者は、工事完了後に、「別紙 3：化学物質室内濃度調査要領」に基づき、室内空气中の化学物質の室内濃度測定を行い、採取した試料の状況が、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。

なお、濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を市に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。

14 確定地形測量・分合筆・表題登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務

PFI 事業者は、D 街区以外の新築住宅等整備用地、余剰地の帰属や分合筆・表題登記等の登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）、書類作成、申請等の登記手続きの支援を行う。

また、市が新築住宅等を公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料について、市と協議の上作成する。

15 新築住宅等の完工検査等に関する業務

ア 新築住宅等の完工検査

PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、新築住宅等の完工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。

検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、PFI 事業者による完工検査に立会う

ことができるものとする。

PFI 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。

イ 新築住宅等の完工確認

市は、PFI 事業者による新築住宅等の完工検査の終了後、PFI 事業者が提出する市営住宅等整備業務に関する全ての要求水準達成を確認できる書類を確認するとともに、以下の方法により新築住宅等の完工確認を行う。

- ・完工確認は、PFI 事業者の立会いの下で実施する。
- ・PFI 事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、新築住宅等の現地確認を実施する。
- ・PFI 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を実施するとともに、取扱説明書を取りまとめたファイルを整備戸数及び予備 10 部作成し、市に提出する。
- ・PFI 事業者は、共用部分、専用部分の鍵を 3 本セットとし、鍵保管箱に整理のうえ、鍵リストとともに市に提出する。
- ・PFI 事業者は、完工確認に際し、完工図や出来高設計書等の必要な図書一式を市に提出する。

なお、PFI 事業者は、市と協議の上、各住戸の窓に養生カーテンを設置するなど、内装仕上材等への日焼け対策を行う。

16 長期修繕計画の作成に関する業務

ア 計画期間

新築住宅等の竣工から 70 年間の長期修繕計画を市に提出し、完工確認の 6 ヶ月前までに市の承諾を得る。

イ 計画の内容

- (ア) 修繕部位とその範囲、修繕内容（仕様及び工法）
- (イ) 更新部位とその範囲、更新内容（仕様及び工法）
- (ウ) 実施年度
- (エ) 修繕及び更新費用（修繕及び更新項目ごと、ライフサイクルコスト等）
- (オ) その他長期修繕計画を立てるうえで必要な項目

17 地元説明等近隣対策業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去工事及び新築住宅等の建設工事に先立ち、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。

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十分配慮する。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、本事業の円滑な進捗に努める。

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。万一工事中に汚損、破損した場合、PFI 事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

18 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

PFI 事業者は、市が実施する社会資本整備総合交付金等の申請に必要な関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（各種図面、面積表等）や色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成などを行う。

19 家賃算定資料の作成支援業務

PFI 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、完工確認の 6 か月前までに提出する。

20 会計実地検査等の支援業務

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、PFI 事業者は、市が受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、市を支援する。

また、その他各種調査の対象となった場合についても、上記と同じく、調査に関する書類作成等により、市を支援する。

21 契約不適合検査の実施

PFI 事業者は、新築住宅等の完工確認後、1 年及び 2 年経過した時点で、市の立会いのもとで、新築住宅等の性能、機能、耐用等に関する契約不適合検査を実施する。

検査の結果、設計及び施工上の契約不適合が確認された場合、PFI 事業者の責任及び費用により当該契約不適合を補修する。

なお、新築住宅等の所有権を市に移転する前に確認された設計及び施工上の瑕疵や不具合についても、PFI 事業者の責任及び費用により補修する。

22 市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務

PFI 事業者は、市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務を、自らの責任において適切に実施する。