

愛知県営鳴海住宅P F I方式整備事業

要求水準書

平成30年6月

愛知県

1 総則	1
(1) 本事業の目的	
(2) 鳴海住宅の現状	
2 基本的事項	3
(1) 業務範囲	
(2) 事業用地に関する条件等	
(3) 適用法令等	
(4) 適用基準等	
(5) 要求水準書の変更	
3 事業全体に関する条件	7
(1) 事業用地	
(2) 施設計画	
4 県営住宅整備に関する条件	9
(1) 対象施設	
(2) 施設規模	
(3) 事前調査	
(4) 建替住棟等の基本設計・実施設計	
(5) 既存住棟等の解体撤去	
(6) 建替住棟等の建設工事	
(7) 建替住棟等の建設に関する工事監理	
(8) 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	
(9) 建替住棟等の竣工検査及び引渡し	
(10) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援	
(11) 家賃算定資料の作成	
(12) 会計実地検査受検の支援	
(13) 公有財産台帳登録資料の作成	
(14) 業務の実施状況についてのモニタリング	
(15) 瑕疵担保責任	

別紙 1：主な関係法令等

別紙 2：県営住宅設計基準

別紙 3：地質・土質調査業務共通仕様書（参考）

別紙 4：化学物質室内濃度調査要領

別紙 5：建築工事監理業務委託共通仕様書（参考）

添付資料 01 : 事業用地付近見取図

添付資料 02 : 事業用地現況図

添付資料 03 : 土地利用計画図

添付資料 04 : 事業用地インフラ関係現況図 (参考)

添付資料 05 : 事業用地確定測量図 (参考)

添付資料 06 : アスベスト等事前調査結果

1 総則

本要求水準書は、愛知県が実施する「愛知県営鳴海住宅 PFI 方式整備事業」の事業計画の策定に関する業務及び県営住宅整備業務について、要求する性能の水準を示すものである。

なお、本要求水準書で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものである。

(1) 本事業の目的

愛知県では、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の基本理念に則り、社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な住宅の供給や地域の環境との調和に配慮した良好な住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定の確保等を目指した施策を実施しており、現在、更新期を迎えつつある県営住宅においても、こうした理念を踏まえた計画的な建替を進めている。

本県は、平成 30 年 4 月時点において約 59,000 戸の県営住宅ストックを有しているが、このうち昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて大規模団地開発により大量供給され、順次建替の対象となる建設から 35 年以上を経過した県営住宅が概ね半数を占め、特に昭和 40 年代以前に建設された住宅は約 17,000 戸存在する。

そのため県では、団地単位または地域単位での効率的な整備のあり方を考慮の上、住棟別に修繕、改善、建替などの活用手法を定め、効率的に事業を実施してきた。

本事業にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して低廉で良質な高層化した住棟へ建替を行うとともに、高齢化・単身化の進む住民の良好なコミュニティ促進を図り、また、将来の世帯人数・世帯構成の変化に柔軟に対応可能で、入居者及び周辺住民が愛着のわく、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備することを目的とする。

(2) 鳴海住宅の現状

愛知県営鳴海住宅は、南北は低層戸建て住宅、共同住宅及び公園などに、東西は天白川等河川に囲まれた第一種住居地域にあり、また大型商業施設や文教施設などが近隣にあるとともに、徒歩圏内に名鉄本星崎駅及び名鉄鳴海駅があるため、生活の便のいい閑静な住宅となっている。

鳴海住宅 0 街区は、平成 23 年度から高層住棟へ順次建替を行うとともに、鳴海住宅入居者及び近隣住民の交流が促進されるよう、集会所及びコミュニティ歩道を整備してきたが、屋内で交流促進が図れる施設は、集会所のみとなっているため、集会所の利用率は比較的高いものとなっている。なお事業用地西側にある桜及びその周辺は、鳴海住宅入居者の憩いの場となっており、特に春においては、コミュニケーション促進の場となっている。

鳴海住宅 1 街区及び 2 街区は、昭和 42 年建設の住棟が 25 棟あるため、今後当該街区の整備を行うにあたり、PFI 事業による建替事業を実施する場合、住棟の高層住棟への建替により発生した余剰地を民間活用用地として整備する可能性がある。

なお、平成 30 年 6 月現在における鳴海住宅の入居世帯数などは、下表のとおりとなっている。

表1(世帯人数別)

世帯人数	単身	2人	3人以上	合計
世帯数	267	287	140	694
世帯別割合	38.5%	41.3%	20.2%	100%

表2(世帯構成別)

世帯構成	子育て世帯 (16歳未満を含む)	高齢者世帯 (65歳以上を含む)	その他の世帯	合計
世帯数	66※	453※	177	696
世帯別割合	9.5%	65.1%	25.4%	100%

※子育て世帯と高齢者世帯の両方に該当する世帯が2世帯あります。

表3(年齢別)

年齢	16歳未満	65歳以上	その他	合計
人数	82	606	654	1342
割合	6.1%	45.2%	48.7%	100%

2 基本的事項

(1) 業務範囲

特定事業者が実施する事業範囲は下記のとおりとする。

ア 事業計画の策定に関する業務

入札手続において提出した事業提案書に基づき、建替住棟等の整備に関する事業計画の策定を行う。

イ 県営住宅整備業務

特定事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

(ア) 事前調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 周辺家屋調査
- ・ 電波障害調査
- ・ PCB 含有調査
- ・ アスベスト含有材など使用状況調査
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ・ 既存住棟等の解体撤去に関する設計
- ・ 既存住棟等の解体撤去工事
- ・ 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・ 建替住棟等の基本設計・実施設計
- ・ 建替住棟等の建設工事
- ・ 建替住棟等の建設に関する工事監理
- ・ 設計・建設住宅性能評価の取得
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(エ) その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ・ 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
- ・ 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査・対策等）
- ・ 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・ 瑕疵担保検査の実施
- ・ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・ 会計実地検査受検の支援
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 事業用地に関する条件等

ア 立地条件

事業計画地	愛知県名古屋市長区浦里 4-227 他 (添付資料 01：事業用地付近見取図参照)
事業用地面積	6,587.23 m ²
用途地域	第一種住居地域
容積率／建蔽率	200％／60％
地域・地区	準防火地域、31m高度地区 ※建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の規定に基づく認定は受けていません。
日影規制	8 時～16 時、測定点 4.0m、5mライン 4.0 時間、10mライン 2.5 時間

イ 現況図等

- ・添付資料 01：事業用地付近見取図
- ・添付資料 02：事業用地現況図
- ・添付資料 03：土地利用計画図
- ・添付資料 04：事業用地インフラ関係現況図（参考）
- ・添付資料 05：事業用地確定測量図（参考）
- ・添付資料 06：アスベスト等事前調査結果

ウ 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であり、かつ、工事の実施に支障はない。万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいてすみやかに届け出ること。

(3) 適用法令等

特定事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI 法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとする。

主な関係法令等は「別紙 1：主な関係法令等」を参照すること。

(4) 適用基準等

建替住棟等の設計・施工を行うにあたっては、愛知県県営住宅条例（昭和 28 年条例第 13 号）第 3 条の 2 から第 3 条の 10 の整備基準及び下記方針等を遵守すること。

- ・別紙 2：県営住宅設計基準
- ・別紙資料 03：県営住宅安全なまちづくり設計方針
- ・別紙資料 11：子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針

なお、以下の基準等（最新版）を参考とすること。但し、「別紙 2：県営住宅設計基準」に「公共住宅建設工事共通仕様書適用」と記載あるものは、下記「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）」の該当部分を適用すること。

- ・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監修）
- ・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）
- ・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）

- ・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）
- ・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）
- ・建築工事標準詳細図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築工事標準詳細図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・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）
- ・建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・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）
- ・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）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）

また、建替住棟等の工事費内訳明細書を作成するにあたっては、以下の基準等（最新版）を参考とすること。なお様式については、様式 15 とする。

- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・公共住宅屋外設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

その他、以下の基準等（最新版）を参考とすること。

- ・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）
- ・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）
- ・公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説
- ・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）
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（平成 26 年 6 月 国土交通省）
- ・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 6 月 環境省水・大気環境局大気課）
- ・建築設計業務委託共通仕様書・同様式（愛知県建設部）
- ・建築工事監理業務委託共通仕様書（愛知県建設部）
- ・建築工事事務の手引・同様式（愛知県建設部）
- ・建築工物品質管理要領（資材編）（愛知県建設部）
- ・建築工物品質管理要領（施工編）・同様式（愛知県建設部）
- ・施工計画書作成の手引（建築工事編）（愛知県建設部）
- ・公共住宅建設工事特記仕様書

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、別途県と協議の上、適否について決定することとする。

（５）要求水準書の変更

県は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う特定事業者の対応を規定する。

ア 要求水準書の変更の手続き

県は、事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、

特定事業契約書で定める。

- ・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。
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 要求水準の変更に伴う契約変更

県と特定事業者は、要求水準書の変更に伴い、特定事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、県営住宅整備の対価等について、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。

3 事業全体に関する条件

(1) 事業用地

本事業では事業用地において建替住棟等の整備を行う。

事業用地の使用期間中は、特定事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

特定事業者は、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など適切に利用すること。

ア 建替手順

本事業では、建替の工程計画は特定事業者の提案とするが、事業用地内の既存住棟の入居者は事業契約締結までに全て移転済であるため、既存住棟等の解体を行った後、建替住棟等の整備を行うことになる。

イ 許認可等における基本的考え方

特定事業者は提案に応じて、必要な許認可及び各種申請等の行政手続を行うとともに、申請等に必要となる費用を負担すること。

エ 給水加入金

現在、75φと20φの量水器が設置されており、既存の量水器を利用する事は可であるが、提案内容により、新たに量水器の設置を必要とする場合は、特定事業者の負担により設置すること。

また、各戸検針用メーターの負担金等は特定事業者の負担とする。

オ 公共下水道受益者負担金

公共下水道受益者負担金の納付は不要とする。

カ 水道・下水道・電気・電話・ガス等整備

県営住宅整備に必要な水道配水管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等の敷設、撤去、移設又は増径等は適切に検討し、県及び名古屋市、関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行い、移設等を実施すること。なお、既存のガスガバナー室は移築等できない。

また、事業用地現況敷地内にある上記インフラ施設の移転等の費用については、特定事業者の負担とする。

(2) 施設計画

施設計画の策定にあたっては、過去における共同住宅建設での経験等を反映するとともに、将来的な世帯構成や周辺環境の変化などにも配慮した計画とし、以下の事項に留意に努めること。

ア 周辺環境

・日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。

- ・周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ・近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感の軽減に配慮すること。
- ・建築物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

イ 緑化等

- ・緑化等により周辺の環境に配慮すること。

ウ 意匠・景観

- ・建替住棟等のデザイン等について、周辺建築物など街並み景観との調和や周辺環境の将来的な変化に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とすること。
- ・事業用地内は埋設配管を原則とするとともに電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い景観上配慮すること。
- ・電気室等を設置する場合は、敷地周辺の道路からの景観に配慮し、道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は親しみのある外装材やデザインの採用、植栽を施す等の対策を講じること。

エ 安全・防犯

- ・歩車分離を行うなど、歩行者の安全に配慮すること。
- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に配慮した配置とすること。
- ・防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とすること。
- ・配置計画等に際し、見通しの確保に配慮すること。
- ・消防車両の進入路については、関係法令等を遵守すること。
- ・玄関庇の上や屋上等への人の侵入防止対策を施すこと。
- ・堅樋等を伝っての住戸への侵入防止対策を施すこと。
- ・廊下及び階段には手摺を設置すること。
- ・廊下等には転落防止のための柵を設置すること。
- ・共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施すこと。
- ・廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施すこと。
- ・標示板等の損壊による危害を防止する対策を施すこと。

オ 良好なコミュニティ

- ・良好なコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた施設計画及び住戸配置に努めること。
- ・住棟内に入居者間の交流が促進できるような共有スペースの整備に努めること。
- ・外部空間等の共用スペースは、日常的な交流の場としての活用に努めること。
- ・緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境を確保するよう努めること。

カ ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に、安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場など敷地内の整備にあたって、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

キ 維持管理への配慮

- ・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。特に県営住宅は耐用年限 70 年を前提とした配慮をすること。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮すること。
- ・エレベーターや集合郵便受への風雨吹込防止に配慮すること。

ク 環境共生への配慮

- ・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。
- ・雨水利用、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアル、省エネ機器の使用、ごみの減量化、緑化率の向上、ライフサイクル CO2 縮減など、環境共生に配慮すること。ただし、売電目的又は住棟内設備への電気供給を目的とした太陽光発電設備を設置することはできない。

ケ 敷地内通路・コミュニティ歩道の整備

- ・敷地内には、他住棟等への動線となる通路及びコミュニティ歩道を設置すること。

4 県営住宅整備に関する条件

(1) 対象施設

対象となる施設は、建替住棟及び付帯施設等からなり、将来的な維持管理等を考慮するとともに、安全・安心で良好な居住環境を備えた県営住宅として整備すること。

整備にあたっては、耐候性や耐久性に配慮しつつ、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とともに、修繕費用等について入居者の過度な負担とならないように配慮すること。

(2) 施設規模

ア 建替住棟

(ア) 住戸数及び住戸構成

- ・建替住棟の戸数は 120 戸とすること。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び住戸数は次表による。

住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数
2DK	52 m ²	101 戸又は 102 戸
3DK	64 m ²	18 戸又は 19 戸
4DK 又は 3LDK	75 m ²	—
合計		120 戸

- ・2DK及び3DKの具体的な住戸数は上記の範囲で特定事業者の提案による。なお、2DKと3DKの合計戸数は120戸とすること。
- ・住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するパイプスペース、メーターボックスの面積は含まない。
- ・住戸専用面積は上記面積の5%以内の増加を認める。
- ・将来の住戸数変更後の住戸タイプは、4DK又は3LDKとすること。また、将来

の住戸数変更後の4DK又は3LDKの住戸数は20～25戸とすること。

- ・1種類の住戸タイプにプランは2つまでとする。なお左右反転は同一プランとみなす。ただし、異なるプランの住戸専用面積は、小数点以下2位を切り捨てた数値が同じとすること。

(イ) 規模・配置計画等

- ・住棟の主要な構造部は、住棟の耐用年数70年を念頭に、コンクリート系構造とすること。ただし、構造上重要でない壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・住戸については、将来における入居者の世帯人数や生活形態変更に伴う間取変更や住戸数変更に対応できるものとする。
- ・入居者の通勤・通学・買い物など日常生活における動線に配慮した、住棟や付帯施設の配置、緑道や敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションの生まれる、将来用途変更が可能な空間（1箇所、55㎡以上）を住棟内に配置すること。
- ・複数棟を可とする。なお1棟あたりの住戸タイプは混在とすること。
- ・良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

(ウ) 居住環境

- ・防災性、防犯性の向上や通風・採光・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・住棟にはバルコニーを設けること。
- ・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備とすること。

イ 付帯施設等

(ア) 敷地内通路・コミュニティ歩道

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること。
- ・住棟出入口付近、エレベーターホール、コミュニティ歩道や歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保すること。

(イ) 駐車場

- ・駐車場は平面駐車とし、96台分のスペース（1台あたり2.5m×5.0m）を確保すること。
- ・介護者専用駐車場を住棟毎に1台のスペース（3.5m×5.0m）確保すること。
- ・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に配慮すること。
- ・タイヤが接する可能性のあるブロックの隅切りを行うなどタイヤ破損防止対策を行うこと。
- ・車路部に無断駐車を起こさせない配置計画とすること。

(ウ) 自転車置場

- ・自転車置場は、屋根付きとし、1戸あたり1.5台のスペース（1台あたり0.5m×2m）を確保すること。
- ・外灯又は照明器具を設け、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こと。

(エ) 児童遊園

- ・児童遊園は、全体で1戸あたり概ね6㎡の面積を確保するとともに、バランスよく配置すること。なお児童遊園の一部は、将来24台分の駐車スペースとして改変可能な計画とすること。
- ・児童遊園の誘致距離は、住棟の出入口から100mを目安とすること。

- ・児童遊園は、団地内の住戸から見やすい位置にするなど、児童等の安全確保に留意すること。
- (オ) 植栽植樹
 - ・植栽植樹にあたっては、四季を通じて花などを楽しめるよう考慮すること。
 - ・事業用地西側の桜の保全に配慮すること。
- (カ) 共用倉庫
 - ・各住棟の階段下部等を利用し、共用倉庫を設置すること。
- (キ) ごみ置場
 - ・建替住棟と分離させ、「名古屋市開発行為の許可等に関する運用基準」等に基づき適切な場所に整備すること。また、ごみ収集車両の寄り付き、清掃、メンテナンス、小動物による汚損等に十分に配慮すること。
 - ・各住棟からの距離や動線、排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等用に給排水設備を用意すること。
- (ク) 案内看板
 - ・事業用地内に団地案内板を設置するとともに、鳴海住宅内の既存案内板（2ヶ所）の修正（0街区部分のみ）を行うこと。
- (ケ) 消防水利・消防活動空地等
 - ・消防水利（防火水槽及び消火栓）、消防活動空地は、「名古屋市開発行為の許可等に関する運用基準」等に基づき整備すること。なお、詳細については、名古屋市及び管轄の消防署と協議すること。
- (コ) 電気室等の配置
 - ・電気室等は、必要に応じて、建替住棟と別棟として適切な場所に整備すること。
 - ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮すること。
- (サ) ガスガバナー
 - ・既設ガスガバナーは残置するとともに、ガス事業者と協議し、事業用地へのガス供給管の破損防止等に十分配慮すること。なお、既設ガスガバナーの高さレベルについては、ガス事業者との協議により、軽微な変更は可能とする。

(3) 事前調査

ア 測量調査

事前に県が実施している測量調査に関する情報は、「添付資料 05：事業用地確定測量図（参考）」に示すとおりである。

また、本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 地質調査

隣接する先行事業区域におけるボーリングデータは、「配布資料 06：前工区の工事図面」に示すとおりである。

ウ 周辺家屋調査

工事に伴って周辺家屋等に棄損等を及ぼすおそれがある範囲については、事前に調査を行い、棄損等があった場合は、事後調査の上必要な時期に適切に対策を実施すること。

エ 電波障害調査

テレビ電波障害調査は、机上検討及び事前調査を必要な時期に適切に実施し、障害対策が必要な場合は、事業者の責において、速やかに行うこと。また、事後調査の結果、障害対策が必要となった場合も同様とする。なお、障害対策設備の維持管理に関する負担金は、県営住宅整備費用に含むものとする。

オ PCB含有調査

県が事前に実施した調査の結果、シーリング材にPCBの含有は認められなかった。

また、PCBを含有する電気設備の有無について事前調査を行い、その結果を県に報告すること。

カ アスベスト含有材などの使用状況調査

県が事前に実施した調査の結果、住戸内台所壁フレキシブルボード、住棟バルコニー隔壁及び手すりパネル、ポンプ室配管エルボ・T字管保温材にアスベスト含有が判明しているが、吹き付けアスベストは使用されていない。なお、旧集会所の外壁仕上げ材（下地調整塗料）からアスベスト（クリソタイル）が検出されている（添付資料06：アスベスト等事前調査結果参照）。

その他の部位に使用されている材料を含め、既存住棟等について、設計図書や現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行なうこと。

（4）建替住棟等の基本設計・実施設計

ア 設計業務

基本設計・実施設計の範囲は、建替住棟等の整備に関する全ての工事を対象とする。

特定事業者は、特定事業契約後速やかに事業提案書に基づき基本設計を行い、県によるモニタリングを受けなければならない。

特定事業者は、県のモニタリングによる確認後の基本設計に基づいて実施設計を行い、県によるモニタリングを受け、設計成果物を納品しなければならない。

県は、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、かつ特定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 許認可申請業務

施設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。

（5）既存住棟等の解体撤去

ア 解体撤去対象施設等

特定事業者は、次表に示す事業用地内の既存住棟等を解体撤去する。ただし、県と協議して建替住棟等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。

建替住棟等の整備の障害にならない既存杭については、事業用地において残置を認める。その場合、杭の位置及び天端レベルを図示し、県に図面を引き渡すこと。

既存住棟等について、事前調査を適宜実施し、解体撤去工事の計画・設計に反映させること。

既存住棟等						
住棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	住戸タイプ	延べ面積
0-1号棟	昭和42年	RC造	4階建	40戸	3K	1,620.4㎡
0-2号棟	昭和42年	RC造	4階建	40戸	3K	1,620.4㎡
0-3号棟	昭和42年	RC造	4階建	32戸	2K	1,296.3㎡
0-4号棟	昭和42年	RC造	4階建	32戸	2K	1,297.1㎡
付帯施設	集会所 (61.3㎡)、自転車置場、児童遊園、ポンプ室 等					

イ 解体撤去工事の施工計画

特定事業者は、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、県のモニタリングを受けるものとする。なお、施工計画で想定していない状況があった場合の計画変更については、県と協議の上、進めるものとする。

ウ 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、適切な処置の上、工事を進めること。

既存住棟等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「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6月環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき適切に処理を行うこと。

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し、必要に応じて仮設や移設の処置を講ずること。

エ アスベスト含有材等の処理費用

住戸内台所壁フレキシブルボード、住棟バルコニー隔壁及び手すりパネル、ポンプ室配管エルボ・T字管保温材及び旧集会所外壁仕上げ材は、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、これらの撤去に係る費用については、特定事業者が負担する。

4（3）カの後段の調査結果により、既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、県に提案し確認を得るものとする。県が確認した当該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、県は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、特定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県に請求するものとする。

（6）建替住棟等の建設工事

ア 一般事項

- ・関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮した施工計画とすること。
- ・建替手順を踏まえた無理のない施工計画とすること。
- ・入居者等の安全性、利便性に配慮すること。
- ・事業実施にあたっては施工に限らず、地域経済等への貢献に配慮すること。
- ・工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等（自治会・町内会等）と十分に協議、調整を行うとともに、

安全管理を徹底すること。

- ・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こと。
- ・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こと。
- ・災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を講じること。
- ・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こと。
- ・周辺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、特定事業者の負担により復旧すること。

イ 周辺への配慮

- ・近隣への騒音・振動・塵埃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、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。
- ・工事にあたっては、地域住民と十分に協議し、必要な対応を行うこと。
- ・工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること。また、日曜日・祝祭日の作業は原則禁止とする。ただし、周辺住民等からの同意が得られた場合はこの限りではない。
- ・工事期間においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- ・特定事業契約締結後は、既存住棟等及び本事業用地の管理は特定事業者で行うこととなるため、既存住棟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こと。

ウ 工事車両及び歩行者等の通行の確保

- ・事業用地周辺の施設状況を調査し、工事関係車両の通行における安全対策や、騒音・振動・塵埃等の抑制に配慮するとともに、自治会や学校等と協議、調整を行うこと。
- ・県営住宅内の歩行者及び車両の安全な通行を確保すること。
- ・工事に伴い通行できなくなる敷地内外の通路は、居住環境と利便性に配慮し、必要に応じて付替え対策を行うこと。
- ・仮囲い（カラー鋼板等）の角地部分は見通せる構造とするなど、安全に配慮した形状とすること。
- ・通行止めを行う場合のほか、工事車両進入路において歩行者と工事車両が交差する箇所や、工事車両の誘導が必要な箇所には交通誘導員を配置するなど、適切な安全対策を講じること。

(7) 建替住棟等の建設に関する工事監理

工事監理業務にあたる企業は、工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、県の確認を受けること。なお、建設業務にあたる企業が工事監理業務にあたる企業と同一である場合は、明確に品質の確保が図れる工事監理体制を構築し、県の確認を受けること。

工事監理者は、工事期間中は専任とすること。（ただし、解体撤去工事期間中は重点監理）。工事監理者は、平成21年1月7日付け国土交通省告示第15号を遵守し、建替住棟等の整備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こと。また、特定事業契約書、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こと。

また、基礎、柱、大梁の配筋の施工写真を構造の単位毎に、断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、県に提出すること。

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

(8) 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

ア 設計・建設住宅性能評価

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。)に基づく性能表示を行う。要求性能は、「別紙2：県営住宅設計基準」における「別紙資料04：公営住宅等整備基準での性能表示制度の要求性能」に表示する等級以上とする。

指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

イ 化学物質の室内濃度測定

本事業に必要となる化学物質の室内濃度調査は、必要な時期に適切に実施すること。また調査にあたっては、「別紙4：化学物質室内濃度調査要領」を遵守すること。

(9) 建替住棟等の竣工検査及び引渡し

ア 建替住棟等の竣工検査

特定事業者は、自らの責任及び費用において、建替住棟等の竣工検査(設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。)を実施する。なおエレベーターについては、引渡し後3ヶ月間は事業者が無償で保守点検を行うこととする。

検査の実施にあたっては、事前に県に通知し、県は、特定事業者による竣工検査に立会うことができるものとする。

特定事業者は、竣工検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第7条第5項による検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告するとともに、イの竣工確認を受けるとする。

イ 竣工確認及び引渡し

県は、特定事業者による建替住棟等の竣工検査の終了後、以下の方法により竣工確認を行い、確認の結果、建替住棟等の内容が事業契約書に定められた要求水準、事業提案書及び条件に適合した場合、特定事業者は県に対し建替住棟等の引渡しを行う。なお、鍵の引渡しをもって建替住棟等の引渡しとする。また、入居者の決定しなかった住戸に和室がある場合には、県と協議の上、窓へのカーテン設置等による曇りの日焼け対策を行う。

- ・ 県は、特定事業者の立会いの下で、竣工確認を実施する。
- ・ 県が行う竣工確認は、特定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、建替住棟等の現地確認を実施する。
- ・ 特定事業者は、設備・器具等の取扱に関する県への説明を実施する。
- ・ 特定事業者は、県の竣工確認に際し、必要な竣工図書一式を提出する。必要とする竣工図書一式の内容は、事前に県が確認するものとする。

(10) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

県が実施する社会資本整備総合交付金申請に必要な関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、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。

(11) 家賃算定資料の作成

特定事業者は、県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県と協議の上作成し、引渡しの前までに提出すること。

(12) 会計実地検査受検の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、事業期間中に県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、県を支援すること。

(13) 公有財産台帳登録資料の作成

特定事業者は、建替住棟等を県に引き渡す際に、県がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料を県と協議の上作成すること。

(14) 業務の実施状況についてのモニタリング

県は、特定事業者が行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、次のとおりとする。なお、モニタリング図書等の報告の受領、確認を実施することによって県が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。

ア 設計時

- ・設計着手前に、設計に関する工程表を県に提出し、確認を受けること。
- ・基本設計について、特定事業契約書に定める図書を県に提出し、確認を受けること。
- ・実施設計について、特定事業契約書に定める図書を県に提出し、確認を受けること。
- ・設計の進捗状況について、特定事業者は県の求めに応じて随時報告を行うこと。

イ 工事施工時

- ・建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を県に提出し、確認を受けること。
- ・建設工事の進捗及び施工状況等について、県に報告し、県の求めに応じて説明を行うこと。また、県は、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。
- ・施工に関する検査又は試験の実施について、事前に県へ通知すること。県はこれらに立ち会うことが出来るものとする。
- ・建替住棟等の施工期間中、県の求めに応じ、中間確認を受けること。

ウ 解体撤去時

- ・解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を県に提出し、確認を受けること。
- ・解体撤去工事完了時に、特定事業者が完了検査を行った結果を必要書類を添えて県に報告し、完了状況の確認を受けること。

(15) 瑕疵担保責任

県は、それぞれの建替住棟等の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし、植栽の瑕疵については、1年以内）に建替住棟等に瑕疵が発見された場合、特定事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

県は、特定事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び品確法に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、それぞれの建替住棟等の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

特定事業者は、それぞれの建替住棟等の所有権移転・引渡しの日から、別途県が特定事業者と協議の上定める日までの間（ただし、2年間を下回らないものとする。）、それぞれの建替住棟等の不具合に関する建替住棟の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。

前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが瑕疵に該当する場合には、特定事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、県に報告するものとする。ただし、県が修補に代えて特定事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、特定事業者が修補を行った場合であっても、県が上記に従い、特定事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。