

愛知県営上和田住宅P F I方式整備事業

要求水準書

平成30年8月

愛知県

- 目 次 -

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

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：事業用地インフラ関係現況図（参考）

添付資料 04：土地の利用履歴等調査概要

## 1 総則

本要求水準書は、愛知県（以下「県」という。）が実施する愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業（以下「本事業」という。）の事業計画策定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、入札説明書において同一の名称で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

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。

本事業に当たっては、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）上和田住宅の現状

愛知県営上和田住宅は、周囲を低層の住宅や共同住宅に囲まれた、第一種住居地域にある。南西部に大型の商業施設が立地するとともに、徒歩圏にJR岡崎駅及び愛知環状鉄道六名駅があり、生活の便に優れる。

上和田住宅は昭和46年及び47年に建設された団地で、住棟は全てRC造、中層耐火5階建ての16棟で構成されていた。平成26年度から既存住棟の建替工事に着手し、これまで本事業用地の北側に隣接する区域において1棟の住棟（A棟、56戸）と集会所が竣工しており、本事業を含め、今後も段階的に建替を進める予定である。

また、団地内には占部土地改良区所有の区域が横断しており、区域上部は建築物等の設置ができななど、利用方法が制限されるため、周囲とつながりのある土地利用に課題がある。

なお、平成30年6月現在における上和田住宅の入居世帯数などは、次表のとおりである。

表 1 (世帯人数別)

世帯人数	単身	2人	3人以上	合計
世帯数	93	111	83	287
世帯別割合	32.4	38.7	28.9	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	27	165	98	290
世帯別割合	9.4	57.5	34.1	—

※子育て世帯と高齢者世帯の両方に該当する世帯が3世帯あります。そのため、世帯別割合の合計は100%になりません。

表 3 (年齢別)

年齢	16歳未満	65歳以上	その他	合計
人数	37	216	362	615
割合	6.0	35.1	58.9	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以下のとおりとする。

#### ア 事業計画策定業務

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
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

##### (イ) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・建替住棟等の基本設計及び実施設計
- ・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
- ・設計住宅性能評価及び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

##### (ウ) 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
- ・本事業の実施の際に必要な矢作川沿岸水質保全対策協議会及び占部土地改良区との協議
- ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・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	愛知県岡崎市上和田町字荒野 18 他 (「添付資料 01：事業用地付近見取図」、「添付資料 04：土地の利用履歴等調査概要」参照)
事業用地面積	5,138.18 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域
容積率／建蔽率	200％／60％

地域・地区	第二種高度地区（25m 以下） ※建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 56 条の 2 の規定に基づく 許可及び第 86 条の規定に基づく認定を受けている。
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：事業用地インフラ関係現況図（参考）
- ・添付資料04：土地の利用履歴等調査概要

#### 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当たり、P F I 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

#### ア 設計・施工

建替住棟等の設計・施工を行うに当たっては、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の整備基準及び以下の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

その他、以下の基準等の最新版を参考とすること。ただし、「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、「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）

## イ 積算

建替住棟等の工事費内訳明細書を作成するに当たっては、以下の基準等の最新版を参考とすること。

- ・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）

## ウ その他

以下の基準等の最新版を参考とすること。なお、各基準等の中で疑義が生じた場合は、県と協議の上、適否について決定することとする。

- ・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）
- ・公共工事コスト縮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

## （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（ア）から（ウ）のいずれか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。

- （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。

### 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、本事業以外の目的で使用してはならない。

特定事業者は、事業の実施に当たり、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こと。

「添付資料02：事業用地現況図」に示された「占部土地改良区所有の区域」は、県が上部管理をするものであるが、建築物、管理上支障のある工作物、駐車場及び自転車置場の設置ができないため、建替住棟等の配置に当たっては十分に注意すること。また、この区域に舗装、縁石等の軽微な工作物を設置する際は、特定事業者は占部土地改良区と協議を行うこと。

この他、特定事業者は、事業用地内の残存物の撤去又は移設の方法等について、自治会と協議を行うこと。なお、事業用地外周部に設置されているメッシュフェンスは撤去しても差し支えない。

#### ア 建替手順

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はすでに解体済であることから、直ちに、建替住棟等の整備を行うこととする。

#### イ 許認可等における基本的な考え方

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とする。

#### ウ 岡崎市の条例に関する基本的な考え方

特定事業者は、提案に応じて、岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手続及び実施に関する条例（平成29年条例第18号。以下「条例」という。）に係る手続を行うこととする。なお、条例に係る事業区域は、事業用地と整備済区域を合わせた区域とし、条例上求められる集会施設、駐車場の設置等については、整備済区域に設置されているものを含めて条件を満たせばよいこととする。

#### エ 建築基準法に係る許認可に関する基本的な考え方

特定事業者は、建築基準法第56条の2及び第86条の2の規定に基づき必要となる手続を行うとともに、その申請等に必要となる費用を負担することとする。

#### オ 給水分担金

新たな量水器の設置が必要となることから、特定事業者は給水分担金を納付すること。また、必要に応じて工事負担金も特定事業者の負担とする。なお、各戸検針用メーターの負担金等も特定事業者の負担とする。

#### カ 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。

#### キ 水道・下水道・電気・電話・ガス等整備

建替住棟等の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、県及び岡崎市、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。参考として、インフラ関係の現状を「添付資料03：事業用地インフラ関係現況図」に示す。

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。

## ク その他

特定事業者は、建替住棟等の基本設計が完了した時点を目途に、事業用地からの濁水流出防止事業について矢作川沿岸水質保全対策協議会と協議を行うこと。

## (2) 施設計画

施設計画の策定に当たっては、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は、周辺の建築物などの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、暖かみのあるものとする。
- ・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、受水槽、ポンプ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場合は、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、歩行者にとって安全な計画とすること。
- ・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、安全に留意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。
- ・配置計画等に際しては、見通しの確保を図ること。
- ・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侵入を防止する対策を施すこと。
- ・堅樋等を伝っての住戸への侵入を防止する対策を施すこと。
- ・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を整備すること。
- ・外部空間等の共用スペースは、日常的な交流の場として活用されるものとなるように努めること。
- ・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の確保に努めること。

#### 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、駐車場などの整備に当たっても、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、住棟は耐用年数70年を前提とすること。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定に当たっては、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風雨が吹込まないように配慮すること。

#### 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の設置は不可とする。

#### ケ 配置

- ・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計画とすること。
- ・占部土地改良区所有の区域を含め、建替住棟等と整備済区域及び周囲とのつながりに配慮した計画とすること。

## 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。

整備に当たっては、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104戸とすること。
- ・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	住戸数
1DK	37㎡	—
2DK	52㎡	67戸から69戸
3DK	64㎡	33戸から35戸
4DK又は3LDK	75㎡	2戸
合計	—	104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。
- ・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。
- ・1種類の住戸タイプに間取りプランは2つまでとする。ただし、同一住戸タイプの各プランの住戸専用面積は、小数点以下第2位を切り捨てた数値が同じとなるようにすること。なお、左右反転は同一プランとみなす。
- ・住戸専用面積は上記面積の5%以内の増加を認める。
- ・住戸は、将来における入居者の生活形態変更に伴う間取り変更や住戸数変更に対応できるものとする。
- ・将来の入居者の世帯人数の増加に対応するため、住戸数を減らし、12～16戸の4DK又は3LDK（当初整備される2戸の4DK又は3LDKを除く。）に変更できるようにすること。
- ・将来の入居者の世帯人数の減少に対応するため、当初整備される4DK又は3LDKの住戸タイプを変更し、住戸数を増やすことができるようにすること。ただし、変更後の住戸タイプは上表のいずれかとなるようにすること。

##### (イ) 構造等

- ・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。
- ・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。
- ・複数棟とすることを可とする。この場合、それぞれの住棟において住戸タイプ（4DK又は3LDKを除く。）を混在させること。

(ウ) 居住環境

- ・防災性、防犯性の向上や日照・通風・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

- ・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。
- ・住棟の出入口付近やエレベーターホール、歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチ、植栽植樹を配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保すること。

(イ) 駐車場

- ・平面駐車場とし、60台以上のスペース（1台当たり2.5m×5.0m）を確保すること。
- ・介護者専用駐車場を住棟ごとに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が保全された配置計画とすること。
- ・タイヤが接触する可能性のあるブロックの隅切りを行うなど、タイヤの破損を防止する対策を施すこと。
- ・車路部における無断駐車防止に配慮した配置計画とすること。

(ウ) 自転車置場

- ・1戸当たり1.5台のスペース（1台当たり0.5m×2.0m）を確保すること。
- ・屋根付きとすること。
- ・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) 植栽植樹

- ・緑地面積は、事業用地面積に対して100分の5以上を確保すること。
- ・植栽植樹に当たっては、四季を通じて花などを楽しめるよう考慮すること。

(オ) 共用倉庫

- ・各住棟の階段下部を利用し、共用倉庫を設置すること。

(カ) ごみ置場

- ・建替住棟と分離させ、適切な場所に整備すること。
- ・ごみ収集車両の寄り付き、清掃、メンテナンス及び小動物による汚損等に十分配慮すること。
- ・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、清掃等のために給排水設備を用意すること。

(キ) 案内看板

- ・事業用地内の適切な位置に県営上和田住宅団地の案内看板を設置するとともに、団地内の既存案内看板を修正すること。

(ク) 消防水利・消防活動空地等

- ・事業用地内に40m<sup>3</sup>以上の耐震性防火水槽を設置すること。
- ・事業用地内に整備済区域内の既存住棟に対する消防活動空地を設置すること。
- ・上記の他、条例に基づき、今回整備する建替住棟の消防活動空地を整備すること。なお、事業用地南側道路（市道上和田2号線）から7m以内に住棟を配置できれば、南側道路を消防活動空地として取扱っても支障ないことを確認している。詳細については、岡崎市及

び管轄の消防署と協議すること。

(ケ) 電気室・受水槽・ポンプ室等の配置

- ・電気室、受水槽、ポンプ室等は、建替住棟と別棟とし、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。

### (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、実施方針に関する回答の公表とあわせて公開した「事業用地の測量データ等」に示すとおりである。

また、本事業における測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

#### イ 地質調査

隣接地におけるボーリングデータは、実施方針に関する回答の公表とあわせて公開した「整備済区域における地質調査結果（平成25年度実施）」に示すとおりである。

また、本事業における地質調査は、必要な時期に適切に実施することとし、調査に当たっては、「別紙3：地質・土質調査業務共通仕様書」を参考とすること。

#### 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、特定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。

### (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

特定事業者は、建替住棟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こと。

## (5) 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。
- ・事業実施に当たっては施工に限らず、地域経済等への貢献に努めること。
- ・工事に当たっては、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施すこと。
- ・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、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、特定事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ・工事に当たっては、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になるため、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。
- ・団地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。

## **(6) 建替住棟等の建設に関する工事監理**

工事監理業務に当たる企業は、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、建設業務に当たる企業が工事監理業務に当たる企業と同一である場合は、品質の確保が可能であることが明確な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し、平成21年1月7日付け国土交通省告示第15号を遵守するとともに、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とし、工事監理に当たっては、「別紙5：建築工事監理業務委託共通仕様書」を参考とすること。

なお、建設業務に当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。

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

## **(7) 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**

特定事業者は、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。以下「品確法」という。）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と建設住宅性能評価書の交付を受けること。この際の要求性能は、「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。

### **イ 化学物質の室内濃度測定**

本事業における化学物質の室内濃度調査は、特定事業者が必要な時期に適切に実施すること。また調査に当たっては、「別紙4：化学物質室内濃度調査要領」を遵守すること。

## **(8) 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か月間は特定事業者が無償で保守点検を行うこととする。

検査の実施に当たっては、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項による検査済証及び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こととする。

### **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（ア）から（エ）の方法により竣工確認を行う。確認の結果、特定事業契約書の内容に適合していると判断された場合、特定事業者は、県に対し建替住棟等の引渡しを行うこととする。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、特定事業者は、県と協議の上、窓へカーテンを設置するなど畳等の日焼け対策を行うこととする。

- (ア) 竣工確認は、特定事業者の立会いの下で実施する。
- (イ) 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。
- (ウ) 特定事業者は、設備・器具等の取扱いに関する県への説明を実施する。
- (エ) 特定事業者は、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は、事前に県が指示するものとする。

#### **(9) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援**

特定事業者は、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（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こととする。

#### **(10) 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とする。

#### **(11) 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、特定事業者は、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、県を支援することとする。

#### **(12) 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。

#### **(13) 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、以下のとおりとする。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できるものとする。
- ・建替住棟等の施工期間中、県の求めに応じて、中間確認を受けること。



#### (14) 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。）、建替住棟等の不具合に関する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こととする。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、県に報告することとする。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ものとする。