

宮崎市営住宅新町・追手団地
P F I 方式建替事業

要求水準書

《市営住宅整備業務編》

2020（令和2）年12月25日

（2021（令和3）年3月18日修正）

宮崎市

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 業務計画策定業務	1
1-2 事前調査に関する業務	1
1-3 既存市営住宅の解体撤去業務	2
1-4 建替団地整備業務	2
1-5 調整池用地の創出	2
1-6 跡地の活用提案	2
1-7 その他事業実施に必要な業務	2
2 要求水準書の変更	3
2-1 要求水準書の変更の手続き	3
2-2 要求水準の変更に伴う契約変更	3
3 事業用地等に関する事項	3
3-1 立地条件	3
3-2 位置図等（下記 別紙を参照のこと）	4
3-3 インフラ整備状況等	4
3-4 埋蔵文化財	4
4 遵守すべき法令等	4
4-1 遵守すべき法令及び条例等	4
4-2 事業の概要	8
第3 事業全体に関する条件	9
1 本事業用地全体に関する条件	9
2 建替手順および許認可申請	9
2-1 建替え手順	9
2-2 許認可等申請に関する事項	9
2-3 配置技術者に関する事項	11
3 施設計画の基本方針	12
3-1 基本計画策定業務に関する要求水準	12
3-2 附帯施設	14
3-3 関連する公共施設等	15
第4 業務別の要求水準	15
1 業務計画策定業務に関する要求水準	15
2 事前調査業務に関する要求水準	15
2-1 測量調査	15
2-2 地質調査	15

2-3	埋蔵文化財調査.....	15
2-4	周辺影響調査（事前・事後）及び対策.....	16
2-5	電波障害予測調査及び電波障害対策.....	16
2-6	アスベスト含有材使用状況調査.....	16
2-7	PCB含有調査.....	17
2-8	鉛含有調査.....	17
3	既存市営住宅の解体撤去業務に関する要求水準.....	17
3-1	解体撤去の対象.....	17
3-2	既存市営住宅の解体撤去設計.....	17
3-3	既存市営住宅の解体撤去工事.....	18
3-4	既存市営住宅の解体撤去に関する施工管理.....	18
3-5	既存市営住宅の解体撤去工事監理業務.....	18
3-6	モニタリング.....	18
4	建替団地整備業務に関する要求水準.....	19
4-1	設計業務（基本設計、実施設計）.....	19
4-2	建替団地の建設工事業務.....	19
4-3	建替団地の建設工事監理業務.....	21
4-4	設計・建設住宅性能評価の取得.....	22
4-5	化学物質室内濃度調査.....	22
5	調整池用地の創出.....	22
5-1	調整池用地の規模.....	22
6	跡地活用の提案.....	22
6-1	基本的事項.....	22
6-2	提案の条件等.....	22
6-3	提案内容の取扱い.....	22
7	その他事業実施に必要な業務に関する要求水準.....	23
7-1	国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援.....	23
7-2	家賃算定基礎資料の作成支援.....	23
7-3	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託.....	23
7-4	完成確認及び引渡し.....	23
7-5	近隣対策・対応.....	23
7-6	長期修繕計画の策定.....	24
7-7	会計実地検査における資料作成及び提供等の支援.....	24
7-8	市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援.....	24
7-9	1年点検、2年点検の実施.....	24
7-10	共益費にかかる費用の算出.....	24
7-11	その他業務を実施するうえで、必要な関連業務.....	24
7-12	書類等の精査.....	25

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「宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業」（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「事業者グループ」という。）が行う業務内容のうち新町・追手団地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

本事業において事業者グループが実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

1-1 業務計画策定業務

事業者グループは、プロポーザルにおいて提出した提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の業務計画を策定すること。

1-2 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グループの判断で実施）
- 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グループの判断で実施）
- ウ 周辺家屋調査（工事により破損等が確認された場合は、事業者グループの負担により補償することを前提とした事前調査範囲は、事業者グループの提案に基づき市が判断する）
- エ 周辺地下埋設物調査
- オ 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建設着工前に対策工事を実施すること）
- カ アスベスト含有材使用状況調査（「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること）
- キ PCB含有調査（ポリ塩化ビフェニルが使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること）
- ク 鉄部の塗装に含まれる鉛含有調査を行いその結果を市に報告すること
- ケ その他本事業を実施する上で必要な調査

※埋蔵文化財調査は市が実施し、その結果や進捗状況を**事業者グループ**と共有するものとする。

1-3 既存市営住宅の解体撤去業務

- ア 既存市営住宅の解体撤去設計
 - イ 既存市営住宅の解体撤去工事
 - ウ 既存市営住宅の解体撤去に関する施工監理
- ※1-2 カ〜ケについて各種法令に従い適切に撤去・処分すること。

エ 既存市営住宅の解体撤去工事監理業務

- オ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

1-4 建替団地整備業務

- 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、開発協議等の手続）
- イ 設計業務（基本設計、実施設計）
- ウ 建替団地の建設工事業務
- エ 建替団地の建設工事監理業務
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質室内濃度調査
- キ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

1-5 調整池用地の創出

- ア 出水時に浸水するおそれのある周辺地域の排水対策のため、下水道雨水管理者が調整池等を整備（本事業対象外）できるように建替事業範囲北側に可能な限り調整池用地を創出すること。

1-6 跡地の活用提案

- ア 建替に伴い発生する周辺4団地の跡地の活用提案を行うことができる。

1-7 その他事業実施に必要な業務

- ア 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- イ 家賃算定基礎資料の作成支援
- ウ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- エ 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）
- オ 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- カ 長期修繕計画の策定
- キ 会計実地検査における資料作成及び資料提供等の支援
- ク 市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援
- ケ 1年点検、2年点検の実施
- コ 共益費にかかる費用の算出
- サ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- シ 全ての業務において、市に提出する書類等は、事前に事業者グループによる精査を済ませて提出すること。立会い等に関しても事前に事業者グループによる精査を済ませること。

2 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、これに伴う事業者グループの対応を規定する。

2-1 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性が生じたとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要性が生じたとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

2-2 要求水準の変更に伴う契約変更

市と事業者グループは、要求水準書の変更に伴い、事業者グループ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。

3 事業用地等に関する事項

3-1 立地条件

(解体・建替対象団地：敷地面積は登記簿から)

項目	新町団地	追手団地
用途	市営住宅	市営住宅
所在地	佐土原町上田島 1400 番 1 外	佐土原町上田島 1380 番 3 外
敷地面積	6,679.21 m ²	6,267.07 m ²
敷地形状	不整形	やや整形
接道状況	東側より 1 本の進入路のみに接道	団地西側道路より 1 本の進入路のみ接道
地域地区	第二種住居地域 ・建ぺい率 :60% ・容積率 :200%	第二種住居地域 ・建ぺい率 :60% ・容積率 :200%
災害危険区域	なし	なし

(解体対象団地：敷地面積は登記簿から)

項目	宝塔山団地	今坂団地	都甲路団地	那珂団地
用途	市営住宅	市営住宅	市営住宅	市営住宅
所在地	佐土原町上田島 1512 番 1 外	佐土原町上田島 1205 番 60 外	佐土原町下田島 5036 番外	佐土原町東上那珂 16280 番 1 外
敷地面積	7,401.03 m ²	8,742.52 m ²	2,514.00 m ²	800.50 m ²
高低差	緩やかな北下がり勾配	北下がり勾配のひな壇造成	ほぼ平坦	ほぼ平坦
接道状況	幅員 5m	幅員 8m	幅員 9m(片側歩道)	(南側)幅員 4~5m (西側)幅員 2~3m
地域地区	第二種低層住居専用地域 ・建ぺい率 :50% ・容積率 :100%	第一種低層住居専用地域 ・建ぺい率 :50% ・容積率 :100%	市街化調整区域 ・建ぺい率 :70% ・容積率 :200%	市街化調整区域 ・建ぺい率 :70% ・容積率 :200%

3-2 位置図等（下記 別紙を参照のこと）

- ア 建替事業用地の現況図・・・・・・・・・・・・・・・・別紙1
- イ 建替事業用地の測量図・・・・・・・・・・・・・・・・別紙2
- ウ 既存市営住宅の概要・・・・・・・・・・・・・・・・別紙3
- エ 新町団地地質調査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・別紙4
- オ 施設設計要領・・・・・・・・・・・・・・・・別紙5
- カ 事業概要図・・・・・・・・・・・・・・・・別紙7
- キ 宮崎市営住宅等の整備基準に関する条例施行規則・・・・・・・・別紙8

3-3 インフラ整備状況等

- ア 市道路現況図・・・・・・・・市建設部道路維持課にて閲覧可
- イ 上水道整備状況図（公共）・・・・・・・・市上下水道局配水管理課にて閲覧可
- ウ 上水道整備状況図（宅内）・・・・・・・・市上下水道局給排水設備課にて閲覧可
- エ 下水道整備状況図（公共）・・・・・・・・市上下水道局下水道整備課にて閲覧可
- オ 下水道整備状況図（宅内）・・・・・・・・市上下水道局給排水設備課にて閲覧可
- カ ガス管整備状況図・・・・・・・・宮崎ガス株式会社と協議すること
- キ 電話線整備状況図・・・・・・・・西日本電信電話株式会社宮崎支店と協議すること
- ク 電気線整備状況図・・・・・・・・九州電力株式会社宮崎営業所と協議すること

3-4 埋蔵文化財

新町・追手団地等及び関連する公共施設を整備する建替事業用地は、埋蔵文化財包蔵地であるため、市教育委員会文化財課と協議の上、配置計画決定後に埋蔵文化財調査を実施する必要があるが、埋蔵文化財調査は市が実施し、その結果や進捗状況を事業者グループと共有するものとする。

4 遵守すべき法令等

4-1 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、事業者グループ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。

（1）法令及び条例等

<法律・省令>

（建築関連）

- ア 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- エ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- オ 建設業法（昭和24年法律第100号）

- カ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 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）

（インフラ関連）

- ア 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- イ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 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 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- キ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

（環境関連）

- ア 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- イ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ウ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- エ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- オ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- カ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- キ 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）
- ク 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）

（PFI 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 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- オ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- カ 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 34 号）

- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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>

（宮崎県）

- ア 宮崎県環境基本条例（平成 8 年条例第 8 号）
- イ みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例（平成 17 年条例第 20 号）
- ウ 宮崎県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 37 号）
- エ 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例（昭和 48 年条例第 14 号）
- オ 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 15 号）
- カ 宮崎県文化財保護条例（昭和 31 年条例第 15 号）
- キ 宮崎県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）
- ク 宮崎県屋外広告物条例（平成 5 年条例第 13 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。

（宮崎市）

- ア 宮崎市営住宅条例（平成 9 年条例第 61 号）
- イ 宮崎市営住宅等の整備基準に関する条例（平成 24 年条例第 57 号）
- ウ 宮崎市建築基準法施行細則
- エ 宮崎市都市計画法施行細則（平成 9 年規則第 64 号）
- オ 宮崎市環境基本条例（平成 9 年条例第 15 号）
- カ 宮崎市景観条例（平成 19 年条例第 35 号）
- キ 宮崎市福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 60 号）
- ク 宮崎市福祉のまちづくり条例施行規則（平成 12 規則第 67 号）
- ケ 宮崎市下水道条例（昭和 52 年条例第 63 号）
- コ 宮崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 47 年条例第 19 号）
- サ 宮崎市自転車の放置防止に関する条例（平成 2 年条例第 35 号）
- シ 宮崎市水道事業給水条例（昭和 34 年条例第 3 号）
- ス 宮崎市廃棄物の適正処理、減量化及び資源化に関する条例（平成 5 年条例第 28 号）
- セ 宮崎市文化財保護条例（昭和 45 年条例第 7 号）
- ソ 宮崎市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 47 号）
- タ 宮崎市個人情報保護条例（平成 14 年条例第 2 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 宮崎市開発指導要綱
- イ 宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱
- ウ 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。

(2) 適用基準

本事業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とすること。なお、基準等はすべて業務実施時における最新版を適用すること。

(3) 基準等

- ア 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ソ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- タ 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）
- チ 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。
- ツ 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）
- テ 建築設備設計基準・同要領
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 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）

- ハ 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）
- ヒ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- フ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省省住宅局住宅整備課監修）
- ヘ 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）
- ホ 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。

（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中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。

- a. 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b. 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- c. 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）
- d. 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）
- e. 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）
- f. 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）

※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。

上記基準については、原則、上記 a、b の基準を、上記 c から f までの基準よりも優先するものとする。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、別途市と協議の上、適否について決定する。

（5）その他

遵守すべき法令及び条例等については、上記(1)から(4)までに關するすべての関連施行令、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市条例及び関係法令についても遵守すること。

4-2 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する新町・追手団地の平家建の住宅（附帯施設を含む）及び周辺4団地（別紙3参照）の解体撤去及び、新たな70戸の住宅と附帯施設（集会施設、自動車用、自転車用の駐車施設並びにごみ置場等）（以下「(新)新町・追手団地等」という。）、必要に応じてアクセス通路の整備を行うとともに、既存市営住宅の入居者の移転支援を行う。

第3 事業全体に関する条件

1 本事業用地全体に関する条件

1-1 本事業用地の使用に関する条件

- ア 事業者グループは、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び新町・追手団地等及び関連する公共施設の着工から引渡しまでの間は、本事業用地を無償で使用できるものとするが本事業以外の用に使用してはならない。
- イ 本事業用地の使用期間中、事業者グループは、近隣建築物等の状況から見て、同建築物等からの飛来物が予想される場合には、本事業用地側で適切な対応を行う等、敷地の安全管理に努めること。

1-2 土地利用の基本的な考え方

- ア 本事業では、敷地の造成にあたり、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としないように計画すること。
- イ 建替事業用地の分合筆登記手続きを行うこと。

2 建替手順および許認可申請

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、詳細は事業者グループの提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

2-1 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、詳細は事業者グループの提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

なお、工程計画においては国土交通省が策定した「働き方改革実行計画（平成29年3月28日働き方改革実現会議決定）」に配慮すること。

- ア 新町・追手団地内における既存市営住宅の解体撤去
- イ 埋蔵文化財調査
市は、事業者グループが施工する既存市営住宅の解体撤去後に、埋蔵文化財の試掘調査及び必要な場合の本発掘調査を行う。市は、その結果や進捗状況を事業者グループと共有するものとする。
- ウ 新町・追手団地等及び関連する公共施設等の整備
- エ 新町・追手団地等及び関連する公共施設等の引渡し
- オ 新町・追手団地への本移転
(現)新町・追手団地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）。
- カ 周辺4団地内における既存市営住宅の解体撤去

2-2 許認可等申請に関する事項

開発協議や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可とする。）の他、本事業の実施にあたり、既存市営住宅の解体及び整地、設計、建設に関する団地整備の各段階において必要となる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行うこと。市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

（新）新町・追手団地の整備内容は、次に示すとおりであり、併せて別紙7「事業概要図」を参

照すること。

ア 通路等の整備

- a. 事業者グループは必要に応じて警察、関係部局と協議を行い、その指導及び協議内容に従うこと。
- b. 事業者グループは通路計画及び施工にあたり、市上下水道事業管理者、宮崎ガス㈱、九州電力㈱、西日本電信電話㈱等と仕様や工程等について設計段階から協議すること。

イ 水道・下水道・電気・電話等整備

- a. 水道配水管、下水道管、電柱・電線等の既存埋設物の撤去、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適切に決定し、適正な事務手続きを行った上で施工すること。なお、水道用メーター等の設置についても同様とする。

ウ 水道加入金等

- a. 水道事業給水条例による負担金は市が直接水道事業者を支払うが、申請関係書類等の作成支援を行うこと。

2-3 配置技術者に関する事項

事業者グループは、本事業の実施にあたり以下の技術者を配置すること。また、各業務において、管理技術者及び工事監理企業の工事監理者は、実施方針の「第2-4 プロポーザル参加者の備えるべき参加資格要件」に記載する業務実績を有する者を配置すること。

業務	技術者等の配置要件
基本計画策定業務 基本設計業務 実施設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・設計企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を専任で1名配置すること。また、照査技術者も1名配置すること。 ・着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。 ・建築、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を1名配置すること。ただし、管理技術者と構造、電気設備、機械設備の主任技術者の兼務は認めない。 ・管理技術者、照査技術者及び各主任技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備、機械設備の主任技術者は建築設備士も可とする。 ・管理技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての建設企業は、建設業法に従い、建設企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある監理技術者又は主任技術者を、専任かつ常駐で1名配置すること。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。 ・監理技術者又は各主任技術者は、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・工事監理企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である工事監理者（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。）を専任で1名配置すること。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。 ・工事監理者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。

3 施設計画の基本方針

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりであり、(新)新町・追手団地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5「施設設計要領」に基づくこと。

3-1 基本計画策定業務に関する要求水準

3-1-1 基本的事項

- ア 業務対象区域は建替事業範囲とし、『事業概要図(別紙7)』に示すエリアとする。
- イ 基本計画の策定においては、住棟が現行法令等に適合し、入居者の居住性・安全性等が確保される住棟配置、附帯施設及び共同施設を検討すること。検討内容を以下に示す。
- 敷地及び敷地周辺の状況並びに条件の整理
 - 基本計画の基本方針及びコンセプトの作成(既存団地内における建替事業であることに留意し、建替事業範囲外の住棟も含めた団地全体のコンセプトを検討すること)
 - 土地利用計画
 - 型別の住戸の間取り及び面積の設定
 - 各住棟の面積(建築面積・延べ床面積)の算出及び高さの設定
 - 住棟配置計画
 - 附帯施設及び共同施設の配置計画
 - 建替事業範囲において、駐車場は住戸数の110%以上の台数を整備すること。
 - ごみ置場及び駐輪場は、住棟ごとに整備すること。
 - 電気・ガス・上下水道等、供給処理施設整備
 - 調整池用地の設定**
 - 建築基準法や関連法令などの諸条件整理
- ウ 建替事業で整備する住棟は経済性の検討をしたうえで主要構造部を決定し、以下の整備戸数を確保すること。

住棟名	構造	戸数	住戸タイプ別供給戸数		
			1DK	2DK	3DK
			35㎡	53㎡	64㎡
A棟	経済性検討による	52戸程度	18戸	24戸	10戸
B棟	経済性検討による	18戸程度	6戸	9戸	3戸

・住戸専用面積は壁芯計算とする。上表の面積を標準とし、5%以内の範囲での面積超過は認める。また、住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、住戸専用倉庫、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ、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まないこと。

・高齢者向け住戸を12戸整備すること。

- エ 1DKについては、将来的な改修(2戸1改善)を考慮した計画とすること。
- オ 基本計画の策定にあたっては、敷地の造成にあたり切り盛り高さが1mを超えないように地盤面を適切に設定するなど都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としない計画とすること。

3-1-2 周辺環境への配慮

- ア 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭など周辺の住環境に配慮すること。
- イ 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ウ 近隣住宅等の住環境に配慮すること。
※なお、事業期間中も近隣・周辺に対する影響に十分配慮すること。
- エ 作業時間は原則午前8時から午後5時までとする。また日曜日、祝日は作業を行わないこと。工程上止むを得ない場合は、事前に周辺へ周知し行うこと。

3-1-3 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 建替事業範囲の通路や駐車場等は、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 建替事業範囲の通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、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、事業用地内通路、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。
- キ （現）新町・追手団地およびその周辺地区では、出水時に浸水被害が発生するおそれがあるので雨水排水計画に配慮すること。

3-1-4 意匠・景観への配慮

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景観や附帯施設のデザインとすること。

3-1-5 まちづくり・コミュニティの形成への配慮

- ア 住棟や集会所、通路、広場、緑地等の配置は、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、EV・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。

3-1-6 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

整備される住宅は、おおむね70年の使用を想定していることから、将来の時代の変化に対応可能とするため、以下の視点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。

- ア 将来的な設備機器の技術革新に対応できる。
- イ 居住者のライフスタイルの変化による間取り変更に対応できる。
- ウ 維持管理や設備更新が容易であり、ライフサイクルコストの低減に対応できる。
- エ 使用する材料、仕上げが、長期間の使用に耐えることができる。

3-1-7 高齢社会等への対応

事業用地全体で高齢社会等に対応した、高齢者や身体障害者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。また、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。

3-1-8 子育て世代への配慮

乳幼児の事故防止のための設計や安全確保、また子どもの成長に応じた空間の柔軟性など子育てのしやすさに十分に配慮すること。

3-1-9 地球環境・環境共生への配慮

ア 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。

イ 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、L C C O₂ 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に配慮すること。

3-2 附帯施設

ア 集会施設

a. 各住棟から利用しやすい位置に、**80 m²程度**を確保すること。なお、住棟内に設置することも可能とする。

イ 駐車場

a. 住戸数の**110%以上**の台数を確保すること。**合わせて、維持管理用、来客用、車いす使用者用駐車場を、住戸数の110%の駐車場の内数として確保すること。**なお、車いす専用駐車場に関しては、エントランス近く又は車いす対応住戸のバルコニー近くに設置すること。

b. 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、入口と出口を明確にするため、専用口を設ける若しくは装飾舗装等で明示すること。

ウ 駐輪場

a. 住戸数の150%以上の台数の屋根つき駐輪場を確保すること。

エ 住棟内倉庫

a. 住棟内に、各住戸専用の屋外から利用出来る倉庫を確保すること

オ ごみ置場

a. ごみ収集車両が寄り付ける、**屋根の設置**等、配置や利用に十分に配慮すること。

b. 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、市環境部環境業務課と協議し指導に従うこと。

カ 植栽等の外構

a. 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。

b. 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。

c. 原則として敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施すこと。

- d. 維持管理の簡便さに配慮した樹種及び配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観、入居者の及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。
- e. 風害に考慮した植栽計画とすること。
- f. 積極的に緑化に取り組み、周辺環境との調和に配慮すること。

3-3 関連する公共施設等

ア 通路

通路：東側の県道 44 号へつながるアクセス通路として、建て替事業用地内において通常、緊急時に支障のない通路を設置すること。

舗装構成、幅員については、各種基準・法令に準拠させること。

なお、非常時等に（旧）追手団地西側の国道 219 号への通行も可能とする通路を設置すること。

イ 雨水排水

- a. 事業計画内容に応じて、敷地内において流量調整を行うこと。なお、基準については宮崎市開発指導要綱を準用すること。

第 4 業務別の要求水準

1 業務計画策定業務に関する要求水準

- ア 事業者グループは、プロポーザルにおいて提出した提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の業務計画を策定すること。
- イ 業務計画書には、基本設計図書及び実施設計図書のリスト、要求水準書整合チェックリストを市と協議の上作成し添付すること。

2 事前調査業務に関する要求水準

2-1 測量調査

- ア 市が提示した測量調査結果以外に本事業に必要となる測量調査は、事業者グループ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に基づいて実施すること。

2-2 地質調査

- ア 市が提示した地質調査結果以外に本事業に必要となる地質調査は、事業者グループの判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

2-3 埋蔵文化財調査

- ア 本事業の対象地は、埋蔵文化財包蔵地であることから、解体撤去後に埋蔵文化財調査を実施する必要がある。
- イ 埋蔵文化財に関する調査は市が実施する。
- ウ 試掘調査を実施し、文化財が発掘された場合は、本発掘調査を別途実施する。
- エ 事業者グループは調査への協力、調査を踏まえた工程管理等を実施する。
- オ 試掘調査の期間は約 1 ヶ月程度を見込んでいる。本発掘調査はさらに 1 年 6 ヶ月程度を見

込んでいる。また、本発掘調査後は調査報告書のとりまとめに3年を見込んでいる。

カ 重要な遺構が発掘された場合は、契約の見直しおよび事業の中止の可能性がある。また、埋蔵文化財が発掘された場合、調査後の工事については市と協議すること。

2-4 周辺影響調査（事前・事後）及び対策

1-4-1 周辺家屋調査

ア 建設工事等に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼさないように、建設工事等の着工前、完了後の各段階において適切に周辺家屋調査を行うこと。工事により家屋等に破損等が確認された場合は、事業者グループの負担により補償すること。調査範囲は、事業者グループの提案に基づき市が判断する。

1-4-2 その他周辺影響調査等

ア 上記調査等に限らず、本事業によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者グループの責任及び費用負担において、本事業の着工前、施工中、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、分析及び検討し対処すること。

1-4-3 周辺地下埋設物調査

ア 下水道、上水道、ガス、電気及び通信等施設の形状寸法、位置並びに深さ等について各埋設物管理者の台帳図等を調査すること。また、現地踏査において地下埋設物等の支障物件の調査を実施し、確認結果について地下埋設物確認書に整理し、埋設物占用図とともに市に報告する。なお、埋設物管理者から提供された図面等については、その精度について確認するとともに現地と必ず照合すること。

2-5 電波障害予測調査及び電波障害対策

ア 建設による電波障害の予測調査（机上検討、現地調査等）を実施し、影響が出ると判断された場合は、工事着手前に対策工事を実施すること。また、建設後、現地調査を行い電波障害の有無について確認すること。

2-6 アスベスト含有材使用状況調査

ア 事業者グループは、既存市営住宅の解体撤去に先立ち、アスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を書面にて市に報告すること。

イ 事業者グループ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市と協議した上、大気汚染防止法や石綿障害予防規則等に基づき、事業者グループの責任において適正に処理を行うこと。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、事業者グループによる調査の結果、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ものとする。

2-7 PCB含有調査

- ア 事業者グループは、既存市営住宅の解体撤去に先立ち、ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」という。）が使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること。
- イ 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、市の指示に従い、市が指定する場所に移送する等の適切な措置を行うこと。PCBを使用していないことが確認された機器や製品については、市の承認を得た上で、事業者グループの責任において各種法令等に従って適正に処理すること。

2-8 鉛含有調査

- ア 事業者グループは、既存市営住宅の解体撤去に先立ち、鉄部の塗装に含まれる鉛含有調査を行い、その結果を市に報告すること
- イ 事前調査の結果、鉛を含有した鉄部等が確認された場合、処理方法については市と協議した上、事業者グループの責任において各種法令等に従って適正に処理すること。

3 既存市営住宅の解体撤去業務に関する要求水準

3-1 解体撤去の対象

- ア 以下の既存市営住宅を解体撤去すること。

（事業用地における既存市営住宅の概要）

名称	構造	階数	床面積	棟数	管理戸数	建設年度
新町団地	CB造	地上1階	1,667.42 m ²	9棟	34戸	昭和49、53年
追手団地	CB造	地上1階	2,940.39 m ²	6棟	21戸	昭和52年
宝塔山団地	CB造	地上1階	1,673.48 m ²	10棟	50戸	昭和43～45年
今坂団地	CB造	地上1階	1,667.60 m ²	12棟	46戸	昭和46～48年
都甲路団地	CB造	地上1階	634.80 m ²	4棟	20戸	昭和38～39年
那珂団地	CB造	地上1階	156.80 m ²	2棟	5戸	昭和38年

※当概要表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

- イ 解体撤去の対象は、基礎（杭含む）、上屋（上屋内残置物を含む）、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木及び植栽等の一切とし、地中埋設物（旧住宅の基礎など、建替住宅等の整備に支障となる部分）を含むものとする。
- ウ 上記概要表と不一致の場合は、現地を正とする。

3-2 既存市営住宅の解体撤去設計

- ア 既存市営住宅の解体撤去工事にあたり、周辺住宅地（特に隣接する住宅地）への騒音等、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、既存市営住宅の解体撤去に関する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。

- 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 設計業務は建替スケジュールを考慮し、適切な時期に実施すること。

3-3 既存市営住宅の解体撤去工事

- ア 解体撤去工事の施工は、低騒音型の機械を使用し、さらに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最大限配慮すること。
- イ 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、市の承諾を受けてから適切な工事を行うこと。

3-4 既存市営住宅の解体撤去に関する施工管理

- ア 解体撤去工事に先立ち団地内の入居者や周辺住民に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。
- イ 旧住宅の解体撤去工事の施工中において、団地及び周辺の居住者の通常の生活に極力支障が生じないように、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。
- ウ 工事現場内の事故等による災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ事故等による災害が及ばないように万全の対策を講じること。
- エ 施工中、電気、水道、下水道及びガス等のインフラ設備について、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等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。
- オ 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、区画外に建築資材の仮置き、関係車輛の駐車をしなすこと。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、本団地及び周辺地域の住民並びに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 工事監理者とのやりとりは書面により行うこととし、常時、現場にて適切に保管すること。

3-5 既存市営住宅の解体撤去工事監理業務

- ア 事業者グループは、工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、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、検査等を行い、工程管理に努めること。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。

3-6 モニタリング

- ア 事業者グループは、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 事業者グループは既存市営住宅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。

- ウ 事業者グループは市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

4 建替団地整備業務に関する要求水準

4-1 設計業務（基本設計、実施設計）

- ア 設計業務の範囲は、新町・追手団地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、書面等により適宜市に報告すること。
- ウ 事業者グループは、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。
- 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、かつ事業者グループ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、その内容について書面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、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 モニタリング
 - a. 事業者グループは、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。
 - b. 事業者グループは、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。
 - c. 事業者グループは、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。
 - d. 設計の状況について、事業者グループは、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

4-2 建替団地の建設工事業務

ア 工事着手

- a. 埋蔵文化財調査後に市から工事着手通知があつてから、工事着手すること。

イ 施工管理

- a. 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、関係車輛の駐車をしないこと。
- b. 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。

- c. 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。
- d. 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。
- e. 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

- a. 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、万全の対策を講じること。
- b. 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。
- c. 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

エ 廃棄物対策

- a. 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律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。
- b. 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 完工検査

- a. 事業者グループの責任及び費用において、新町・追手団地等及び関連する公共施設の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- b. 事業者グループは、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、完工検査及び設備・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。
- c. 事業者グループは、完工検査及び設備・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

- a. 事業者グループは、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。
- b. 事業者グループは、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。
- c. 事業者グループ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。
- d. 事業者グループは、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。
- e. 事業者グループは新町・追手団地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。

- f. 事業者グループは、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。
- g. 事業者グループは、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、事業者グループは、施工記録も用意すること。
- h. 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。

キ 保険の付保等

- a. 本事業を適性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。
- b. 事業者グループは、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。
- c. 特定住宅瑕疵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。

4-3 建替団地の建設工事監理業務

ア 基本的事項

- a. 事業者グループは、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。
- b. 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。
- c. 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。
- d. 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

- a. 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。
- b. 事業者グループは、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。
- c. 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。
- d. 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 **(一般社団法人公共建築**

協会 編集「営繕工事写真撮影要領(H28)による工事写真撮影ガイドブック(建築工事編及び解体工事編・機械設備工事編、平成30年度)」参照)を撮影し、監理報告書において整理すること。

- e. 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。

4-4 設計・建設住宅性能評価の取得

ア 要求性能

- a. 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

- a. 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。
- b. 評価結果が別紙5「施設設計要領」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。

4-5 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。

5 調整池用地の創出

5-1 調整池用地の規模

ア 出水時に浸水する周辺地域の排水対策のため、調整池等を整備(本事業対象外)できるように可能な限り調整池用地を創出すること。

6 跡地活用の提案

6-1 基本的事項

- ア 事業者グループは、(新)新町・追手町団地の整備によって発生する周辺4団地の跡地の活用提案を行うことができる。
- イ 提案は、必ずしも本事業期間内に実施することを条件としない。
- ウ 周辺4団地跡地の活用に関する提案は本事業の業務には含まないが、提案内容については選定評価の対象とする。

6-2 提案の条件等

- ア (新)新町・追手町団地を整備した後の周辺4団地の跡地を対象とする。
- イ 提案内容は、4つの敷地のうち全ての敷地に対するものでなくてもよい。
- ウ 提案内容は、周辺住宅地に配慮し、機能的、景観的に違和感のない提案とすること。

6-3 提案内容の取扱い

- ア 提案はあくまで任意であり、その提案に何らかの権利・保証等の承諾を与えるものではない。

7 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

7-1 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援

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。

7-2 家賃算定基礎資料の作成支援

事業者グループは、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書等の資料を市と協議の上作成すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、市の求めに応じて提出すること。

7-3 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

本事業に関わる建築確認等の許認可の取得に必要な検討及び関係機関との協議並びに資料作成を行い、申請、検査等の手続を行うこと。

7-4 完成確認及び引渡し

市は、事業者グループによる、新町・追手団地等及び関連する公共施設の完工検査及び設備・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、市に新町・追手団地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。

- ア 市は、事業者グループの立会いのもとで、完成確認を実施する。
- イ 事業者グループは、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「第4-3-2-エ 完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- ウ 事業者グループは、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、事前に市を確認すること。
- エ 市の完成確認の実施後、事業者グループから市への鍵の引渡しをもって新町・追手団地等の引渡しとする。
- オ 市の完成確認の実施後、事業者グループによる仮囲いの撤去をもって関連する公共施設の引渡しとする。

7-5 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 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。
- キ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者グループの責任において、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。
- ク 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、事業者グループの責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- ケ 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、事業者グループを窓口として、工程に支障をきたさないように事業者グループが処理すること。
- コ 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。

7-6 長期修繕計画の策定

事業者グループは、建替団地の今後の維持管理の参考資料として、竣工後 70 年間の長期修繕計画を作成すること。

7-7 会計実地検査における資料作成及び提供等の支援

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および会計検査院への説明の補助等を行う。

7-8 市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援

事業者グループは、市議会より説明を求められた際に対応するための、資料作成及び資料提供等の支援を行うこと。

7-9 1年点検、2年点検の実施

- ア 事業者グループは、新町・追手団地等の引渡し後、2年間、市の立会いのもとで、(新)新町・追手団地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。ただし、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責任が確認された場合、事業者グループの責任及び費用により当該箇所を補修すること。

7-10 共益費にかかる費用の算出

建替団地の共用部分にかかる、電気料金（エレベーター、共用灯、外灯、給水ポンプ、電気室・機械室・共用倉庫など）及び上水道料金（ごみ置場散水栓、植栽用散水栓など）の共益費を算出すること。

7-11 その他業務を実施するうえで、必要な関連業務

本事業を実施する上で、必要となった関連業務については、市と協議の上、可能な限り実施する。

7-12 書類等の精査

全ての業務において、市に提出する書類等は、事前に事業者グループによる精査を済ませて提出すること。立会い等に関しても事前に事業者グループによる精査を済ませること。