

# 愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業

## 要求水準書

平成 29 年 12 月

愛 知 県

<b>1 総則</b> .....	<b>1</b>
<b>2 基本的事項</b> .....	<b>2</b>
(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	
<b>3 事業全体に関する条件</b> .....	<b>6</b>
(1) 事業用地	
(2) 施設計画	
<b>4 県営住宅整備に関する条件</b> .....	<b>9</b>
(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) 内覧用住戸の設置業務	
(8) 建替住棟等の建設に関する工事監理	
(9) 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	
(10) 建替住棟等の竣工検査及び引渡し	
(11) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援	
(12) 家賃算定資料の作成	
(13) 会計実地検査受検の支援	
(14) 公有財産台帳登録資料の作成	
(15) 業務の実施状況についてのモニタリング	
(16) 瑕疵担保責任	
<b>5 用地活用に関する条件</b> .....	<b>18</b>
(1) 民間施設等の整備の条件	
(2) 業務の実施状況についてのモニタリング	

別紙1：主な関係法令等

別紙2：県営住宅設計基準

別紙3：地質調査共通仕様書

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

- 添付資料 1 : 事業用地付近見取図
- 添付資料 2 : 事業用地現況図
- 添付資料 3 : 入居者移転計画 (基本手順)
- 添付資料 4 : 土地利用計画図 (案)
- 添付資料 5 : 事業用地インフラ関係現況図 (参考)
- 添付資料 6 : 事業用地レベル図 (参考)
- 添付資料 7 : 事業用地施設図 (参考)
- 添付資料 8 : アスベスト等事前調査結果
- 添付資料 9 : 土地の利用履歴等調査概要
- 添付資料 10 : 第 1 工区現況図

## 1 総則

本要求水準書は、愛知県が実施する「愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業」の事業計画の策定に関する業務、県営住宅整備業務（本体事業）及び用地活用業務（付帯事業）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。

## 2 基本的事項

### (1) 業務範囲

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、建替住棟等及び民間施設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（本体事業）

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 等

##### (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 等

##### (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 等

##### (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（開発協議含む）
- ・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
- ・事業用地の確定測量・分筆登記
- ・2年等点検（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

#### ウ 用地活用業務（付帯事業）

用地活用企業は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住棟等の解体撤去が完了し、県が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行う。その際、土地の売買については県と用地活用企業との間で別途売買契約を取り交わすこととする。

なお、活用用地取得の対価は、提案価格を地価公示価格の変動に基づき補正したものとする。具体的な用地活用業務については、建替住棟等整備後速やかに実施することを基本として、事業提案書に基づき、引渡し時期、面積等を別途協議するものとする。

## (2) 事業用地に関する条件等

### ア 立地条件

事業計画地	愛知県知多郡東浦町大字石浜字三本松 1-1 他 (「添付資料 1 : 事業用地付近見取図」参照)
事業用地面積	約 3.13ha
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積/建ぺい率	200%/60%
地域・地区	宅地造成工事規制区域
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 1 : 事業用地付近見取図
- ・添付資料 2 : 事業用地現況図
- ・添付資料 3 : 入居者移転計画 (基本手順)
- ・添付資料 4 : 土地利用計画図 (案)
- ・添付資料 5 : 事業用地インフラ関係現況図 (参考)
- ・添付資料 6 : 事業用地レベル図 (参考)
- ・添付資料 7 : 事業用地施設図 (参考)
- ・添付資料 8 : アスベスト等事前調査結果
- ・添付資料 9 : 土地の利用履歴等調査概要
- ・添付資料 10 : 第 1 工区現況図

### 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ること。

## (3) 適用法令等

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、以下の基準等 (最新版) による仕様又は同等以上の性能とすること。

- ・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、建替住棟等の積算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。

- ・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 国土交通省都市公園緑地・景観課）
- ・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（平成24年10月1日 愛知県建設部）
- ・建築工事監理業務委託共通仕様書（平成29年4月1日改訂 愛知県建設部）
- ・建築工事事務の手引・同様式（平成29年4月1日改訂 愛知県建設部）
- ・建築工事事品質管理要領（資材編）（平成29年3月24日改訂 愛知県建設部）
- ・建築工事事品質管理要領（施工編）・同様式（平成28年3月25日改訂 愛知県建設部）
- ・施工計画書作成の手引（建築工事編）（平成29年3月24日改訂 愛知県建設部）
- ・公共住宅建設工事特記仕様書（平成29年7月1日改訂）

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

「添付資料4：土地利用計画図（案）」に示すように、本事業では事業用地を県営住宅整備用地と活用用地に分割し、県営住宅整備用地においては建替住棟等の整備を行い、活用用地においては民間施設等の整備を行う。

事業用地の使用期間中は、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。

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。

なお、事業用地を一体の敷地として建替住棟等と民間施設等とを合築することは認めない。

#### ア 工区の設定

本事業では、事業用地を第1工区、第2工区に区分し、建替住棟等及び民間施設等の整備を行う。第1工区は2街区西側とし、第2工区は3街区とし、町道を隔てた北側を第2-1工区、南側を第2-2工区とする。

県営住宅整備用地と活用用地の分割は、「添付資料4：土地利用計画図（案）」に示す境界位置（第2-1工区内）を参考に、事業者の提案によるものとする。

第1工区の東側に隣接する既存住棟（16棟、17棟）敷地との境界部分については、一体的な土地利用を図る計画とする。

なお、建替手順や工区設定により仮設駐車場・自転車置場が必要となる場合には、仮設駐車場・自転車置場と各々に至る仮設通路の整備及び利用者の安全確保のために必要な仮囲いの設置等を行うこと。また、仮設駐車場の駐車区画や仮設自転車置場の整備場所などの設定については、事業者が関係自治会及び既存住棟の入居者と調整を行った上で行うこと。

#### イ 建替手順

本事業では、建替の工程計画は事業者の提案とするが、3街区居住者の移転については、「添付資料3：入居者移転計画」に基本的な手順を示す。これに従い工程計画を提案すること。なお、第1工区内は、既に既存住棟等の解体撤去は完了し、更地となっている（「添付資料10：第1工区現況図」参照）。

また、3街区居住者の仮移転先は、同街区内の既存住棟1棟分の入居者分のみ確保している。

#### ウ 開発行為における基本的考え方

事業者は提案に応じて、必要な開発許可（都市計画法第34条の2の協議を含む）、東浦町の宅地開発等に関する指導要綱等の手続を行うとともに、申請等の費用を負担すること。

#### エ 給水加入金

県営住宅整備用地における給水加入金の納付は不要とする。

#### オ 公共下水道受益者負担金

事業用地全体における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、県及び東浦町、関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行った上で実施すること。

なお、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、開発者の負担となることから、県営住宅整備用地内において必要となる費用については、県営住宅整備費に計上すること。

## (2) 施設計画

施設計画の策定にあたっては、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

### 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調和などに配慮すること。
- ・擁壁の設置は最小限に留め、可能な限り既存樹木や既存法面を保全すること。

### ウ 意匠・景観

- ・建築物の色彩、デザイン等は、既存建築物との調和や街並み景観に配慮すること。特に県営住宅は、隣接する建替済みの県営住宅との調和に配慮したものとし、県の承認を受けること。
- ・建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とすること。
- ・建築物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても、周囲との調和を図ること。
- ・敷地内通路等における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。
- ・敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室等付帯施設について、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、歩行者に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、できるだけ死角を生じないように、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。

### 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住戸配置に努めること。また、建替住棟等と民間施設等の相互の計画の一体性についても配慮すること。

- ・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は、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。
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律に基づき、社会的障壁の除去の実施についての必要かつ合理的な配慮をすること。

#### **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。

#### **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。

#### **ケ 緑道の整備**

- ・県営住宅整備用地（2街区及び3街区）を南北に貫く緑道を整備し、県営住宅の景観を特徴づける骨格とすること。
- ・緑道は、歩行者専用とし、安全性を確保するとともに、住棟や付帯施設との関係などの利便性についても十分に配慮すること。また、歩行者が快適に通行できるよう余裕のある幅員の確保や、動線が交差する場所などでの人溜まりの設置、適宜植栽を配置するなど魅力のある歩道空間を提案すること。
- ・緑道の位置は、先行整備された街区における通路並びに活用用地への連続性を考慮すること。

## 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。

特に、県営住宅入居者は、家賃以外にも、水道・電気・ガス等の使用料のほか、エレベーターの保守管理費用、排水等に関する費用（排水管の清掃費やその他の保守管理費用）、共用部に設置されている設備を使用するための費用（階段灯、街路灯の電気使用料、共用水栓の水道使用料等）、共用敷地の清掃及び樹木・草花等を手入れするための費用、その他必要な費用を負担することとなる。

また、県営住宅を退去する際には、現在のところ、退去修繕費用として、畳の表替え、ふすま・障子の張り替え、破損ガラスの取り替え、錠の破損の修繕、不足している鍵の補充等を入居者が専門業者に支払うこととなっている。

このため、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。

なお、付帯施設等の整備にあたっては、原則として「東浦町の宅地開発等に関する指導要綱」に基づき、それぞれの施設の仕様等について協議すること。

### (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280戸とし、第1期で130戸以上整備すること。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	第1期 整備戸数	第1期・第2期 整備戸数
2DK	約 52.5 m <sup>2</sup>	60 戸以上	140 戸
3DK	約 65.0 m <sup>2</sup>	60 戸以上	130 戸
4DK	約 75.6 m <sup>2</sup>	0 戸以上	10 戸
合計		130 戸以上	280 戸

※住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める。

※1種類の住戸タイプにプランは1つとする。(左右反転は可)

##### (イ) 規模・配置計画等

- ・住棟の主要構造部は、コンクリート系構造とし、鉄骨造としてはならない。
- ・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、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。
- ・整備済みの県営住宅と一体性をもった建替住棟等の計画を行うこと。
- ・雨天時の幼児・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空間を適宜配置すること。
- ・第1期・第2期とも複数棟を可とする。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。

- ・適切な隣棟間隔など、良好な居住環境を確保する住棟配置とすること。
- ・可能な限り住棟の配置は東西軸とし、その場合においては、住戸を南面させ、住棟の主として南側にバルコニーを設けるとともに、原則として、主たる居室の南側開口部は冬至で4時間以上の日照を確保すること。（敷地外からの影響も加味すること。）
- ・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。
- ・入居者構成や将来的な生活様式の変化に対応しやすいよう配慮をすること。

## イ 付帯施設等

### (ア) 敷地内通路・緑道

- ・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。
- ・住棟出入口付近やエレベーターホール、緑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、住棟毎にそれぞれ1戸あたり1台のスペース（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が保全された配置計画とすること。

### (ウ) 自転車置場

- ・自転車置場は、住棟毎にそれぞれ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。
- ・屋根付きの自転車置場とすること。
- ・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) 児童遊園

- ・児童遊園は、全体で住戸あたり6㎡（280戸×6㎡=1,680㎡）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、緑道の面積は、1,680㎡に含むことができる。
- ・児童遊園の誘致距離は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

- ・県営住宅整備用地については緑地率20%を確保すること。
- ・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。

### (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

- ・ごみ置場は、建替住棟と別棟とし、「東浦町の宅地開発等に関する指導要綱」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や、清掃やメンテナンス等に十分に配慮すること。
- ・各住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。

### (ク) 案内看板

- ・県営住宅整備用地内に団地案内板を設置すること。

### (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、「東浦町の宅地開発等に関する指導要綱」等に基づき整備すること。なお、詳細については、東浦町及び管轄の消防署と協

議すること。

(コ) 電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・電気室、受水槽、ポンプ室等は、建替住棟と別棟とすること。
- ・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、ウェブページで公開している「現地説明会（見学会）の開催について」の参考図書「資料1 事業対象地の測量に関する図面」に示すとおりである。

また、事業用地の高低差の目安を「添付資料6：事業用地レベル図（参考）」に示す。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、ウェブページで公開している「現地説明会（見学会）の開催について」の参考図書「資料2 前工区の工事図面（建築10）」に示すとおりである。

本事業に必要な地質調査は、「別紙3：地質調査共通仕様書」に基づき、必要な時期に適切に実施すること。

#### 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場合は、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。

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作成し、県による確認を受けなければならない。県は、その計画内容が本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。

特定事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、県による確認を受けなければならない。県は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。

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。

施設の具体的規模及び要求水準は、「別紙2：県営住宅設計基準」に示す。

##### 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及び付帯施設（遊具、植栽、その他の屋外付帯施設、及び地中埋設物等）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、県営住宅整備用地において残置を認める。その場合、杭の位置及び天端を図示し、県に図面を引き渡すこと。一方、活用用地においては、引抜きまでを行うこと。ただし、用地活用企業が提示する条件を満たす場合に限り、残置を認める。

解体撤去対象施設等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体工事の計画・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	住戸専用面積
3-1号棟	昭和49年	RC造	5階建	50戸	3K	51.1㎡
3-2号棟	昭和49年	RC造	5階建	50戸	3K	51.1㎡
3-3号棟	昭和49年	RC造	5階建	50戸	3K	51.1㎡
3-4号棟	昭和49年	RC造	5階建	50戸	3K	51.1㎡
3-5号棟	昭和50年	RC造	5階建	40戸	3K	51.1㎡
3-6号棟	昭和50年	RC造	5階建	50戸	3K	51.1㎡
3-7号棟	昭和50年	RC造	5階建	30戸	3K	51.1㎡
3-8号棟	昭和50年	RC造	5階建	40戸	3K	51.1㎡
3-9号棟	昭和50年	RC造	5階建	40戸	3K	51.1㎡
3-10号棟	昭和50年	RC造	5階建	30戸	3K	51.1㎡
付帯施設	駐車場、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、県の確認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」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。

解体撤去対象工事施設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」及び「石綿障害予防規則」「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、予定価格に含まれるものとする。

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。
- ・入居者の移転計画を適切に策定し、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、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、9：00 から 17：00 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、本事業用地の管理は事業者で行うことになるため、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

- ・ 工事車両の進入にあたっては、原則として県道 23 号東浦名古屋線・県道 469 号東浦阿久比線を通行することとする。やむを得ず他の周辺道路を通行する場合には、通行量を最小限にとどめることとし、自治会や学校等と協議、調整すること。
- ・ 事業用地は石浜西保育園やひがしうら総合子育て支援センターに近接しているため、工事進入路における安全対策や、騒音・振動・塵埃等の抑制に配慮すること。
- ・ 複数工区に渡るため、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。
- ・ 歩行者用仮設通路の幅員は、つながる通路の幅員と同じ寸法とすること。工事の納まりなど、やむを得ない場合は、1.5m 以上の幅員を確保すること。
- ・ 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) 内覧用住戸の設置業務

特定事業者は、第 1 工区、第 2 工区それぞれの建替住宅建設中に、以下により各住戸タイプにつき 1 戸を入居者の見学のため内覧用住戸として一定期間公開するものとする。

- ・ 特定事業者は、建替住棟の竣工約 4 ヶ月前までに内覧用住戸の公開が行えるよう、公開する住戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。
- ・ 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、選定すること。
- ・ 特定事業者は、内覧用住戸公開前に県が行う内覧用住戸公開案内の作成に協力するとともに、住戸内の仕様や設備の使用方法等について県に説明をすること。
- ・ 各住戸タイプ別の内覧用住戸の公開を、土、日のいずれか 1 日を含む計 2 日間程度行う。
- ・ 特定事業者は内覧用住戸公開時に立ち会うとともに、必要に応じて補足説明をする。

#### (8) 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。

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）。公共建築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及び、「別紙 5：建築工

事監理業務委託共通仕様書」の工事監理業務とともに、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。

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。

## (9) 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。

## (10) 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、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、ウの竣工確認を受けることとする。

### イ 確定敷地測量・分筆登記の実施

特定事業者は、県に建替住棟等の引渡しを行うにあたり、県営住宅整備用地や建替住棟等（地下埋設物を含む）について、確定敷地測量（基準点測量、平板測量（10m 方眼での高低測量を含む）、丈量図の作成）を行うこと。また、特定事業者又は用地活用企業は、活用用地の分筆測量（基準点測量、復元測量、丈量図など必要な資料の作成）を実施し、分筆登記を行うこと。

### ウ 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、特定事業者は県に対し建替住棟等の引渡しを行う。

- ・ 県は、特定事業者の立会いの下で、竣工確認を実施する。
- ・ 特定事業者は、設備・器具等の取扱に関する県への説明を、アの試運転検査とは別に実施

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。
- ・特定事業者は、県の竣工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住棟等の引渡しとする。
- ・入居者の決定しなかった住戸のバルコニーに面する和室には、県と協議の上、カーテン等による昼の日焼け対策を行う。

#### **(11) 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。

#### **(12) 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2ヶ月前までに提出すること。

#### **(13) 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、県が受検するにあたり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を行うこと。

#### **(14) 公有財産台帳登録資料の作成**

特定事業者は、建替住棟及び付帯施設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。

#### **(15) 業務の実施状況についてのモニタリング**

県は、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。

### (16) 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、枯木の瑕疵については、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。

## 5 用地活用に関する条件

### (1) 民間施設等の整備の条件

付帯事業として用地活用企業が行う用地活用業務は、本体事業と相関し一体的に実施することにより相乗効果を発揮できるよう、民間事業者の創意工夫やノウハウを最大限に活用すること。

活用用地は、「添付資料4：土地利用計画図（案）」に示すとおり、第2-1工区東側に約0.3~0.7ha程度の規模、第2-2工区全域に約1.0ha程度の規模を基本とする。また、用地の形状についてはできるだけ整形となるように努めること。

#### ア 活用用地の土地利用に関する事項

- ・土地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。特に、若年層が魅力を感じる良質な住宅地となるよう考慮すること。また、事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。
- ・東浦町は子育て応援のまち日本一を目指していることから、民間住宅や子育てに資する施設等を配置するなど、子育て環境に配慮すること。なお、子育てに資する施設以外の社会福祉施設の提案、その他の提案を妨げるものではない。
- ・活用用地に設置する駐車場やその出入り口の位置については、整備前に地域住民と十分に協議し、合意形成を図ること。また、活用用地に整備する施設への車両の進入路については、県営住宅整備用地内を通らずに出入りできる計画とし、適切な安全対策を講じること。

#### イ 活用用地における制限

活用用地においては、事業提案書に基づき、自ら建築物を建築し、土地を所有したまま自己の業務を行う場合の他、以下のものについて認める。

- ・自ら建築物を建築して土地とともに販売（自らが販売するものの他、仲介業者や販売代理を介する場合も可）すること（建売住宅など）
- ・土地をエンドユーザーに事業提案書に沿った建築条件付きで販売すること（売建住宅など）

#### ウ その他

活用用地の対価に関する参考価格については、入札説明書を参照のこと。

### (2) 業務の実施状況についてのモニタリング

用地活用企業は、県が要請したときは、活用用地における民間施設等の整備状況について、県に報告し、県の実地調査（民間施設等の整備状況が事業提案書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力するものとする。

なお、この調査は、活用用地の用地活用企業への所有権移転登記をした日から工事が完了（施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了）するまでの間とし、最長で所有権移転登記をした日から10年間とする。

### (3) 社会情勢の変化などによる措置

事業者は、事業提案書にて提案した用地活用計画について、事業提案書どおりに実施しなければならない。

ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上、同じ用途に限り提案

内容を変更し用地活用ができるものとする。