

豊中市営西谷住宅建替事業

要求水準書

(住宅整備・用地活用編)

令和5年(2023年)7月13日

豊中市

目 次

第 1	総則	- 1 -
第 2	基本的事項	- 1 -
1	業務内容	- 1 -
2	事業区域に関する条件等.....	- 2 -
3	適用法令等.....	- 2 -
4	適用基準、参考基準.....	- 5 -
5	要求水準書の変更.....	- 7 -
第 3	事業全体に関する条件	- 8 -
1	事業区域	- 8 -
2	団地計画	- 11 -
3	施工計画	- 13 -
第 4	建替住宅整備に関する条件	- 15 -
1	対象施設	- 15 -
2	施設規模	- 15 -
3	各種調査	- 18 -
4	建替住宅の設計	- 19 -
5	既存住宅等の解体撤去	- 19 -
6	既存住宅等の解体撤去に関する工事監理	- 21 -
7	建替住宅等の建設工事	- 21 -
8	建替住宅等の建設に関する工事監理	- 23 -
9	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施	- 24 -
10	建替住宅の竣工検査及び引渡し	- 24 -
11	社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援.....	- 25 -
12	家賃算定資料の作成	- 25 -
13	会計実地検査の支援	- 25 -
14	公有財産台帳登録資料の作成.....	- 25 -
15	業務の実施状況についてのモニタリング	- 25 -
16	契約不適合責任（瑕疵担保責任）	- 26 -
第 5	用地活用に関する条件	- 27 -
1	民間施設等の整備の条件.....	- 27 -
2	業務の実施状況についてのモニタリング	- 28 -

[別途資料]

- 別紙 1 建替住宅等設計要領
- 別紙 2 住宅性能評価の等級
- 別紙 3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

- 添付図 1 事業区域付近見取図
- 添付図 2 事業区域図・移転計画図兼土地利用計画図
- 添付図 3 事業区域現況図
- 添付図 4 現地測量図
- 添付図 5 事業区域インフラ関係現況図
- 添付図 6 事業区域近接地柱状図
- 添付資料 7 土地利用履歴等概要
- 添付資料 8 アスベスト調査結果
- 添付図 9 既存住宅の平面図等

第1 総則

本要求水準書は、豊中市（以下「市」という。）が実施する「豊中市営西谷住宅建替事業」（以下「本事業」という。）の市営住宅整備業務及び用地活用業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

第2 基本的事項

1 業務内容

選定事業者（以下「事業者」という。）は、市営住宅整備業務及び用地活用業務について、以下の業務を行うものとする。

(1) 市営住宅整備業務

事業者は、現存する西谷住宅の1～7棟（120戸）の解体撤去を行い、150戸以上の新たな市営住宅（以下「建替住宅」という。）を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ア 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材等の使用状況調査等）
- イ 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- エ 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- オ 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理に関する業務
- キ 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- ク 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- ケ 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- コ 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- サ 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- シ 地元説明等近隣対策業務
- ス 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- セ 家賃算定資料の作成支援業務
- ソ 会計実地検査等の支援業務
- タ 契約不適合検査の実施
- チ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務は、「要求水準書 入居者移転支援編」による。

(3) 用地活用業務（付帯事業）

事業者は、市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宅等の解体撤去が完了し、市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こととする。

2 事業区域に関する条件等

(1) 立地条件

所在地	豊中市東豊中町5丁目151-1、151-2（地番）
用地面積	約14,500㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%
高度地区	第二種高度地区
その他地区	建築基準法第22条区域、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（解除予定）、一部居住誘導区域外（解除予定）、景観計画区域
道路斜線	有
隣地斜線	有
北側斜線	無
日影規制	対象：高さが10mを超える建物 平均地盤面からの高さ：4.0m 日影時間：5mライン4.0時間、10mライン2.5時間

(2) 事業用地の現況

事業用地の位置及び現況については、別添資料の「添付図・資料1～9」を参照のこと。

3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき主な法令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。

(1) 法令等

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

- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- セ 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）
- ソ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ト 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
- ナ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ニ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヌ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ネ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ノ 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）
- ハ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヒ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- フ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- ヘ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ホ 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）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- メ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- モ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ヤ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ユ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ヨ 改定既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説（平成 30 年 9 月）
- ラ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- リ 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- ル 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 20 年法律第 57 号）

(2) 大阪府の条例等

- ア 府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 31 年 3 月）（大阪府の重点評価を実施する。）

- イ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ウ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- エ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- オ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- カ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- キ 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ク 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- ケ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- コ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- サ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- シ 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- ス 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- セ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- ソ 大阪府障害者雇用の促進と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）
- タ 大阪府グリーン調達方針

(3) 市の条例等

- ア 豊中市市営住宅条例（昭和 36 年条例第 20 号）
- イ 豊中市土地利用の調整に関する条例（平成 16 年条例 31 号）
- ウ 豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則（平成 16 年規則 43 号）
- エ 豊中市建築基準法施行条例（平成 16 年条例 9 号）
- オ 豊中市建築基準法施行細則（昭和 43 年規則 4 号）
- カ 豊中市都市計画法施行細則（昭和 45 年規則 40 号）
- キ 豊中市宅地造成等規制法施行細則（昭和 45 年規則 41 号）
- ク 豊中市都市景観条例（平成 12 年条例 31 号）
- ケ 豊中市都市景観条例施行規則（平成 12 年規則 43 号）
- コ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 16 年条例 32 号）
- サ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例施行規則（平成 16 年規則 54 号）
- シ 豊中市火災予防条例（昭和 37 年条例 16 号）
- ス 豊中市火災予防条例施行規則（昭和 37 年規則 24 号）
- セ 豊中市環境の保全等の推進に関する条例（平成 17 年条例 10 号）
- ソ 豊中市環境の保全等の推進に関する条例施行規則（昭和 48 年規則 39 号）
- タ 大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則（平成 7 年規則 39 号）
- チ 豊中市高齢者交通安全条例（平成 16 年条例 29 号）
- ツ 豊中市水道事業給水条例（昭和 35 年条例 23 号）
- テ 豊中市下水道施行規程（平成 20 年 4 月 1 日）
- ト 豊中市下水道条例（昭和 39 年条例 17 号）
- ナ 豊中市屋外広告物条例（平成 23 年条例第 52 号）

- ニ 豊中市屋外広告物条例施行規則（平成 24 年規則第 5 号）
- ヌ 豊中市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成 24 年条例第 84 号）
- ネ 豊中市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 85 号）

4 適用基準、参考基準

(1) 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又は仕様とすること。

- ア 建築設計基準及び同解説 平成 18 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 建築物解体工事共通仕様書 令和 4 年版（同上）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）令和 4 年版（同上）
- エ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）令和 4 年版（同上）
- オ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）令和 4 年版（同上）
- カ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）令和 4 年版（同上）
- キ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）令和 4 年版（同上）
- ク 公共住宅建設工事共通仕様書 令和元年版（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ケ 建築工事監理指針 令和 4 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 電気設備工事監理指針 令和 4 年版（同上）
- サ 機械設備工事監理指針 令和 4 年版（同上）
- シ 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル〔2. 20 版〕（平成 30 年 3 月 厚生労働省）
- ス 建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（（独）建築研究所監修）
- セ 公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- ツ 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- テ 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）

(2) 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。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こと。

- ア 公共住宅建築工事積算基準 令和元年版（公共住宅事業者等連絡協議会）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準 令和元年版（同上）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 令和元年版（同上）
- エ 公共建築工事積算基準 平成 31 年版（一般財団法人建築コスト管理システム研究所）
- オ 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）
- カ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等を参考とすること。

- ア 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）
- イ 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（一般財団法人ベターリビング、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター計画編集）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 石綿障害予防規則（平成23年7月1日改正 厚生労働省令第83号）
- カ 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 国土交通省都市局公園緑地・景観課）
- キ 「建築物の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル(令和3年3月 厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課 環境省水・大気環境局大気環境課)」
- ク 高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ケ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- コ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（平成14年告示第1568号）
- サ 道路の移動等円滑化整備ガイドライン（財団法人国土技術研究センター編集・発行）
- シ 下水道施設計画・設計指針と解説 前編 2019年版 公益社団法人 日本下水道協会
- ス Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン（2017年3月24日 公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会）
- セ 豊中市バリアフリーマスタープラン（移動等円滑化促進方針）（令和4年3月）
- ソ 高齢者・障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準
- タ 大阪府福祉まちづくり条例ガイドライン
- チ 建築設備設計-施工上の運用指針2019(第2版)[(一財)日本建築設備・昇降機センター]
- ツ 建築設備計画基準（令和3年3月15日 国営設第135号）
- テ 建築設備設計基準（令和3年3月16日 国営設第137号）
- ト 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編集）
- ナ 工事写真の撮り方 建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ニ 工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ヌ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

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こととする。

5 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。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

市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、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。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書（市営住宅整備・用地活用編）の変更に伴い、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、要求水準書（入居者移転支援業務編）とともに、市営住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

第3 事業全体に関する条件

1 事業区域

共通

既存住宅、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び既存擁壁等の工作物は使用できない。

本事業では事業区域を、市営住宅整備用地と活用用地に分け、市営住宅整備用地において建替住宅の整備を行うものとし、活用用地においては、民間施設等の整備を行うこと。また、市道東豊中町第86号線の道路拡幅整備を行うこと。

なお、事業区域を一体の敷地として建替住宅と民間施設等とを合築することは認めない。

(1) 用地・工区の設定（添付図2 事業区域図・移転計画図兼土地利用計画図 参照）

[市営住宅整備用地]

本事業では、市営住宅整備用地を5丁目151-1とし、第1工区、第2工区とする。

[活用用地]

本事業では、活用用地を5丁目151-2とする。

(2) 建替え手順

本事業では、建替住宅の建設は2期工事で行うものとする。建替えの工程計画は事業者の提案とするが、以下に基本的な内容とその手順を示す。なお、1～4棟の入居者は既に移転済みである。

[第1工区：1期工事]

ア 5棟入居者の仮移転等

まず、5棟に居住する入居者に仮移転等に関する説明等を行い仮移転させる。

イ 既存住宅の解体、撤去

次に、1～5棟の解体撤去を行う。

ウ 開発行為に関する工事

第1工区の開発行為に関する工事を完了し、完了検査等の必要な手続きを行うこと。

エ 建替住宅の整備

1～5棟跡地に新たに56戸以上の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。なお、第1工区の整備においては5～7棟の入居者の仮移転を極力少なくするため、各住戸タイプの数バランスよく配置すること。

オ 建替住宅への本移転

建替住宅に、仮移転中の既存住宅5棟の入居者及び既存住宅6、7棟の入居者の一部に本移転に関する説明等を行い、本移転させる。（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）

[第2工区：2期工事]

ア 6、7棟に残る入居者の仮移転等

先ず、6、7棟に居住する残りの入居者に仮移転等に関する説明等を行い、仮移転させる。

イ 既存住宅の解体、撤去

次に、6、7棟の解体撤去を行う。

ウ 開発行為に関する工事

第2工区の開発行為に関する工事を完了し、完了検査等の必要な手続きを行うこと。

エ 建替住宅の整備

6、7棟跡地に新たに総整備戸数150戸以上となるように残りの戸数の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

オ 建替住宅への本移転

建替住宅に、仮移転中の既存住宅6、7棟の入居者及び既存住宅8～10棟の入居者に本移転に関する説明等を行い本移転させる。（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）

カ 活用用地における既存住宅の解体、撤去

既存住宅8～10棟の解体、撤去を行う。

[用地活用]

ア 活用用地の所有権移転

事業者が必要な測量・分筆等を行い、活用用地の所有権移転を行う。登記業務は、市が正当と認めた価格で市から事業者へ所有権移転を行う。

(3) 開発行為等における基本的な考え方

本事業では、事業区域を市営住宅整備用地と活用用地の2区域の開発区域（添付図2 事業区域図・移転計画図兼土地利用計画図 参照）として、市営住宅整備用地について許認可申請等必要な手続きを行う。

なお、市営住宅整備用地、活用用地の計画は、それぞれの区域で、「豊中市土地利用の調整に関する条例」等の基準を満たすようにし、市及び各関係機関と十分協議の上、決定すること。

また、開発区域内において、原則既存擁壁等の活用は行わないこと。必要な場合は新たに擁壁等を設置すること。

各開発区域における公共施設等の整備順序は、事業者の提案によるが、開発協議により決定する。

[市営住宅整備用地]

市営住宅整備用地を1つの開発区域とし、市道東豊中町第86号線の道路拡幅整備と開発区域内の必要な施設整備後、市基盤管理課へ所管替えを行うこと。

(4) 建築基準法に基づく許可認定における基本的な考え方

市営住宅用地及び活用用地内で新たに許可・認定を取得せずに計画すること。

(5) 水道加入金

水道加入金については、市営住宅整備（市営住宅及び付帯施設）に限り既存の加入金を充当することを想定するが、既存の加入金が充当可能な範囲について、事前に市上下水道局と協議を行

うこと。なお、新設に伴う加入金が既存の加入金を上回る場合は、必要となる金額を支払うこと。

(6) 水道・下水道・ガス・電気・電話・CATV 等整備

ア 基本的な考え方

市営住宅整備上必要な水道配水管、ガス管、下水道管、電柱等の布設、撤去、移設、増径等は、市上下水道局、関係機関と協議の上検討・決定し、適切に事務手続きを行った上で本事業内で実施すること。

公共下水道の計画においては、市公共下水道事業計画及び「豊中市土地利用の調整に関する条例」に基づき実施すること。

上下水道や電気、ガス、電話、CATV 等のインフラ整備については、「豊中市土地利用の調整に関する条例」等、市の各種基準や関係機関との協議を行い適切な整備を行うこと。

イ 雨水排水について

市営住宅整備用地及び活用用地の排水はそれぞれ別系統として、公共雨水本管へ接続すること。

開発区域内の雨水排水については、市営住宅整備用地、活用用地（共同住宅の場合に限る）それぞれ、一旦雨水流出抑制施設を介し、放流すること。また、放流に際しては原則オリフィスで流量を抑制すること。なお、雨水流出抑制施設の設置場所及び構造等については市上下水道局と協議すること。

活用用地整備上必要な同上の整備及び協議の一切は用地活用業務において事業者の責にて行うこと。

市営住宅整備用地及び周辺の排水のみを受ける施設の整備にかかる費用については、市営住宅整備費に計上する。

ウ 汚水排水について

排水設備については、「豊中市排水設備指針 2015」に基づき適切に検討し、市上下水道局と協議の上必要な手続きを行い実施すること。

エ 電柱の地中化

市道東豊中町第 86 号線の道路拡幅及び歩道整備にあわせて電柱の地中化を行うこと。

歩道は有効幅員 2 m 以上とし、市営住宅整備用地内に地上機器を設置（前面歩道と同じ高さ）する等、関係機関と協議の上、整備すること。

電柱地中化の整備完了時期については第 2 工区（2 期工事）整備完了時とし、第 1 工区の建替住宅は電柱地中化の整備完了まで既存電柱より電気を供給し、第 2 工区整備完了までに適切な切替工事を行うこと。

電柱の移設が必要となった場合は、関係機関と協議し、必要な手続きを行った上で適切に移設すること。

2 団地計画

計画にあたっては、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

(1) 基本的な考え方

団地コミュニティの継続のために、誰もが住みやすい住環境の整備をめざした計画とすること。
現入居者の仮移転負担の軽減に配慮した計画とすること。

ア 意匠・景観

建物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。建物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、駐車場、付帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。

特に、市道東豊中町第 86 号線に面する部分については、市営住宅と活用用地を一体的にとらえ、建物の意匠だけでなく外構を含め、調和のとれた空間とすること。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、自転車置場等については道路側から見えにくい配置とする等対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、周辺環境と調和のとれた色彩の採用、植栽の配置等により、対策を講じること。

全体として「豊中市景観配慮指針」に則ったものとする。

イ 環境への配慮

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。特に、隣接する戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。

省エネルギーや再生可能エネルギーの積極的な活用等地球温暖化対策と高反射率塗料の採用等のヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とならない範囲で積極的に行うこと。

ZEH Oriented 基準の省エネ性能を確保すること。

住棟には、屋上に 10kW 以上の太陽光発電設備を設置すること。

国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（グリーン購入法）に定めるところにより、環境負荷を低減できる材料を選択するように努めること。

資源循環等環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。

使用する木材については、森林保全に関する自治体間連携協定を締結している市町村又は大阪府内で産出された木材の利用に努めること。

ウ 緑化等

団地内通路沿いの緑化、市道東豊中町第 86 号線の沿道緑化については、連続する緑地空間の確保に努めること。

エ 安全・防犯

歩車分離を行う等歩行者に安全な計画とし、市営住宅整備用地と活用用地の車両等の出入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

意した計画とし対策をとること。また、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分して計画すること。

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し、また、配置計画等に際しては、可能な限り死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

東側斜面の安全性の確保に十分配慮すること。

オ ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者等誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、階段、駐車場等敷地内の整備にあたっては、バリアフリーだけでなくユニバーサルデザインの考えも取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。特に、住戸内、住棟内については、入居者のライフステージに合わせて求められる機能や性能（子育て期の安全確保や事故防止、高齢期の安全確保や事故防止と自立生活支援等）を、その時々発揮できるような工夫、配慮を取り入れること。

カ 良好なコミュニティ

良好なコミュニティの形成がなされるよう、市営住宅と活用用地の一体性に留意すること。特に、歩行者動線計画や建替住宅及び外構計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれた計画とすること。

集会所や公園・広場等を有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチ等の生活動線についても、住民同士の出会いや見守りに配慮した計画とする等、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースとネットワークの形成に努めること。

キ 維持管理

ライフサイクルコストの観点から、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。

使用する資材や設備機器等の選定にあたっては、修繕や更新時のコスト縮減、耐候性や耐久性に配慮すること。

ク 周辺道路等

市道東豊中町第 86 号線については、本事業において、車道を有効幅員 6 m に拡幅するとともに、市営住宅整備用地側に有効幅員 2 m 以上の歩道を整備すること。なお、詳細な構造や事業区域外の既存道路との取り合いや安全対策等については、市基盤管理課と協議すること。

歩道整備時期は第 2 工区（2 期工事）整備完了時とし、歩道整備後、市基盤管理課へ所管替えすること。

新たに整備する歩行者通路は、人や車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保するとともに、住棟や付帯施設との関係等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等での人溜まりの設置、魅力のある歩道空間とすること。

歩行者動線の計画にあたっては、より良い歩行者動線のネットワークが形成されるよう計画し、バリアフリーに配慮した、維持管理がしやすいようにすること。

市営住宅整備用地第2工区北側沿いに市道東豊中町第167号線につながる有効幅員2m以上の歩路を設けること。なお、構造については、「道路の移動等円滑化に関するガイドライン」及び「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」に準ずること。

市営住宅整備用地内に歩路を支えるコンクリート擁壁を整備し、整備後当該地を分筆の上、市基盤管理課へ所管替えすること。（高さ1m以上の擁壁については、水抜き用パイプが必要なため、その排水施設を含む。）

歩路に設置する照明施設について、市基盤保全課と協議のこと。

活用用地の計画高は、可能な限り外周道路との高低差を無くすこと。ただし、計画上やむを得ず活用用地の計画高が道路より低くなる場合は、活用用地内に道路を支えるためのコンクリート擁壁を整備し、整備後、市基盤管理課へ所管替えすること（高さ1m以上の擁壁については水抜き用パイプが必要なため、その排水施設の整備も含む）。

事業区域の外周道路の側溝の改修方法、道路附属物（照明・カーブミラー等）の設置・移設については市基盤保全課と協議すること。

事業区域の外周道路及び周辺道路（工事車両の搬出入経路含む）の舗装復旧の範囲については、工事完了前に市基盤管理課と現地立会の上決定し、その指示に従うこと。

交通安全施設（横断歩道・交通標識等）の設置・移設について警察と協議すること。

豊中市バリアフリーマスタープランに基づく整備について、市基盤管理課と協議すること。

3 施工計画

(1) 基本的な考え方

計画にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- ・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。
- ・事業の実施にあたっては、地域経済への貢献に配慮すること。
- ・事業の実施にあたっては、近隣へ丁寧な説明を行うこと。
- ・工事にあたっては、公的機関等（道路等管理者・警察・消防・水道・下水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係機関等（自治会等）と十分に協議、調整をし、必要な申請を行い、承認を受けた上で、工事の着手をするとともに、安全管理を徹底すること。また、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。
- ・工事前電源、水道は事業者の負担とする。
- ・工事期間中の、事業に伴い発生する汚水及び湧水を公共下水道に排水する場合は、接続方法及び下水道使用料について市上下水道局と協議し、必要な手続きを行うこと。
- ・工事にあたっては地域住民と十分に協議し、必要に応じて工事協定締結等の対応を行うこと。

- ・工事にあたっては関係法令等を遵守し、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。やむをえ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。
- ・4週8休工事を原則とし、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こと。なお、土日・祝日の作業は都合上やむを得ない場合を除き、原則禁止する。
- ・工事期間（既存住宅等の解体・撤去から建替住宅等の建設工事までの間の期間も含む）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。
- ・工事に伴い通行できなくなる通路は居住環境と利便性に配慮し、通路の付替え等の対策を行うこと。
- ・万能鋼板（h=3m）角地部分は見通せる構造とする等、安全に配慮した形状とすること。
- ・工区設定に伴う仮設通路や工区境において生じる仮設通路の幅員は繋がる通路の幅員と同寸法にすること。工事の納まり等やむを得ない状況がある場合は1.5m以上の幅員を確保すること。
- ・仮設駐車場や仮設自転車置場等が必要となる場合には、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。なお、仮設自転車の移転先駐車区画や仮設駐輪場の整備場所等の設定については、既存住宅の入居者と調整を行った上で移転を行うこと。
- ・事業契約締結以降、本事業区域の管理は事業者が実施し、年2回程度の草刈の実施、樹木の伐採、防犯灯の維持管理等を適切に行うこと。また、空地となる部分についても、仮囲いの設置等により適切に管理を行うこと。なお、本事業区域外であっても、事業による影響がある場合は対応を行うこと。

(2) 工事車両進入路

- ・既存住宅等の解体撤去工事及び建替住宅の建設工事、活用用地への仮囲い設置等に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画すること。なお、交差する場合は見通しのよい構造とし、交通誘導員を配置する等、適切な安全対策を講じること。
- ・工事車両進入路や通行止めを行う際には、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個所に交通誘導員を適切に配置する等、適切な安全対策を講じること。
- ・原則として、通学路と周辺状況に配慮すること。詳細については市の関係部署と協議を行うこと。
- ・原則として、市道東豊中町第86号線から各用地へ出入りすることとする。

第4 建替住宅整備に関する条件

1 対象施設

対象となる施設は、建替住宅、共同施設及び付帯施設からなる。市営住宅における共同施設等の維持管理は入居者自らで行うことになることから、その現状を踏まえ、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者にとって便利で快適な住宅となるように整備すること。

また、付帯施設等については、「豊中市土地利用の調整に関する条例」に基づき、公共公益的施設の仕様等について、協議すること。

2 施設規模

(1) 建替住宅

ア 住宅戸数等

- ・今回新たに整備する住戸の総戸数は、150戸以上とし、第1工区〔1期工事〕で56戸以上を整備すること。
- ・各住戸タイプの整備戸数は概ね下表とし、極力仮移転が少なくなるように各住戸タイプをバランスよく整備すること。
- ・車いす住戸1DKは一般住戸2DKの1階部分、車いす住戸2DKは一般住戸3DKの1階部分に設けること。
- ・住戸タイプ及び住戸専用面積は以下のとおりとし、整備戸数は以下の戸数以上とする。

	住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
第1工区 〔1期工事〕	1DK	約35㎡	28戸
	2DK	約54㎡	24戸
	3DK	約67㎡	4戸
	車いす住戸 1DK	約54㎡	0戸
	車いす住戸 2DK	約67㎡	0戸
計			56戸
	住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
第2工区 〔2期工事〕	1DK	約35㎡	40戸
	2DK	約54㎡	43戸
	3DK	約67㎡	9戸
	車いす住戸 1DK	約54㎡	1戸
	車いす住戸 2DK	約67㎡	1戸
計			94戸
合計			150戸

※ 住戸専用面積は壁芯面積とし、上記面積の2.5%未満の増減を認める。

※ 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。

※ 車いす住戸：車いす常用者を対象とした住宅。

(参考)【5～7棟入居者の世帯別戸数一覧表(令和5年3月7日現在)】

棟	1人世帯	2人世帯	3人以上世帯	空家	合計
5棟	9	7	0	16	32
6棟	7	10	2	13	32
7棟	10	9	1	12	32
合計	26	26	3	41	96

イ 住棟規模及び住棟配置計画

- ・建替住宅の高さ(階数)は、戸建住宅地に面した第1工区の住棟は建物高さ概ね13m以下(地上4階建て以下)とし、敷地境界からの離隔距離等に配慮すること。第2工区の住棟は提案による。

ウ 居住環境

- ・防犯性の向上に努めるとともに、良好な住居環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。なお、日照条件については、住戸の主たる居室の開口部が冬至日(8:00～16:00)において3時間以上の日照を受けるようにすること。また、日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。
- ・機能的でかつ安全で快適な居住空間を整備し、使いやすい間取りや建具、設備等とすること。

エ 市営住宅の仕様

- ・市営住宅の仕様は、現在、市が整備する市営住宅の標準的な仕様を基本とする。(「別紙1 建替住宅等設計要領」参照)

(2) 付帯施設等

ア 駐車場

- ・駐車場は、1DK(専有面積40㎡未満に限る。)住戸数の25%とその他住戸数の50%以上の台数を平面式駐車場として整備すること。また、「豊中市土地利用の調整に関する条例」等を遵守すること。
- ・駐車場の整備にあたっては、高齢者をはじめ全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。
- ・車いす住戸専用駐車場については、上記台数の内数として2台分、車いす住戸に近接し車いすでの移動が容易となるよう設置すること。
- ・住棟に近接するときは、ヘッドライトや排気ガス等が住戸内に影響を与えないよう、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画とすること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。

イ 自転車置場

- ・自転車置き場は、1DK（専有面積40㎡未満に限る。）住戸数の100%とその他住戸数の200%以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。ただし、サイクルラックの使用は不可とする。
- ・建替住宅の1階部分に整備する計画としてもよい。
- ・バイク置場を別途計3台程度整備すること。

ウ 集会所

- ・集会所は住棟の1階部分に整備し、外部から直接出入りできる扉を設置する。
- ・公園・広場等のオープンスペースと一体となった配置とし、周辺住民を含めた多世代の住民間のコミュニケーションが生まれる場所として整備する。
- ・各住棟から使いやすい位置に整備する。
- ・床面積は100㎡程度を確保する。
- ・庇等による十分な軒下空間を設け、屋外との一体的利用ができるようにする。
- ・集会室は室内に柱を設けず、多様な利用を想定した大きなスペースを確保する。
- ・集会所に近接して、集会所用駐車区画を配置するものとし、荷物の搬出入にも配慮すること。
- ・集会室の広さに合わせて、会議机、椅子を備えること。

エ ごみ置場

- ・住棟と別棟とし、住棟ごとに必要面積を確保の上、1カ所以上整備すること。
- ・ごみ置場の設置にあたり、住棟からの距離や動線又は排気口の向き等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。
- ・鍵について、各住戸の鍵で共通で開閉できる仕様とする。
- ・仕様については上記の他、「豊中市土地利用の調整に関する条例」「廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例」及び「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則」による。

オ 公園・広場

- ・市営住宅整備用地内に、用地面積の3%以上の面積の遊具のある公園・広場を確保すること。
- ・配置については、一団のまとまりのある計画とし、市道東豊中町第86号線に接して配置すること。
- ・また、入居者だけでなく周辺地域の住民の利用も想定されることから、各住棟からのアクセスや周辺施設の状況等を考慮し、良好なコミュニティ形成の一助となるよう計画すること。
- ・遊具については、安全で管理しやすい遊具を市と協議の上選定し設置すること。
- ・整備後は市公園みどり推進課への所管替えを行う。

カ 防火水槽及び消防活動空地

- ・「豊中市土地利用の調整に関する条例」に基づき活動上有効な位置に、防火水槽及び消防活動空地を設置すること。

キ 受水槽、ポンプ室、電気室の配置

- ・受水槽、ポンプ室、電気室等が必要な場合は、住棟と別棟とし、適切な場所に必要に応じて整備すること。ただし、階段下等に配置できる小さな設備については除く。
- ・設備図書・建築仕様関係図書、土質サンプル、検査関係書類等施設管理に必要な書類の保管場所を設けること。(鍵付き扉)
- ・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 各種調査

(1) 地質調査

市が事前に調査している地質調査に関する情報は、「添付図6 事業区域近接地柱状図」に示すとおりである。

事業者において本事業を進める上で、市が実施している地質調査以外に必要と考える地質調査がある場合は、事業者の費用において必要な時期に適切に実施すること。本事業に必要なとなる。

(2) 測量調査

市が事前に実施している測量調査に関する情報は、「添付図4 現地測量図」に示すとおりである。

事業者において本事業を進める上で、市が実施している測量調査以外に必要と考える測量調査は、事業者の費用において必要な時期に適切に実施すること。

(3) 電波障害調査

本事業に必要な電波障害調査は、建設工事の着手前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。

調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

また、調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責において速やかに実施すること。

(4) 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、工事の着手前、完了後の各段階において周辺家屋調査を行い、棄損等があった場合は、当該調査結果に基づき必要な時期に適切に対策工事を実施すること。

(5) アスベスト含有材の調査

市が事前に実施したアスベスト調査結果については、「添付資料8 アスベスト調査結果」に示すとおりである。

既存住宅については解体に先立ち、アスベスト含有材の調査が必要な場合は、既存住宅の設計図書及び現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の確認及び記録を行い、市へ提出すること。

なお、この確認及び記録は、(特定、一般)建築物石綿含有建材調査者、又は、令和5年9月までに日本アスベスト調査診断協会に登録された者が行うものとする。

4 建替住宅の設計

(1) 設計業務

設計の範囲は、建替住宅及び付帯施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。

事業者は、事業契約後速やかに提案書や要求水準書等に基づき基本設計を行い、各段階で市に対し説明を行った上で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。

事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、適宜打合せを行った上で完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。

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。

事業者は、設計業務に係る市との打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。

設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。

市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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。

事業者は、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。

事業者は、設計業務の実施にあたって、「別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

(2) 許認可申請業務

事業者は、市営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ものとする。

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。

5 既存住宅等の解体撤去

(1) 解体撤去工事の施工計画及び施工

ア 解体撤去対象施設等

事業者は、市営住宅整備用地及び活用用地の既存住宅等（1棟～10棟及び、遊具、植栽、その他の屋外付帯施設等及び地中埋設物、杭を含む）を解体撤去する。ただし、市と協議の上、建替住宅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。

イ 解体撤去対象施設等の事前情報

市より提供する解体撤去対象施設等の情報は、以下のとおりとする。

また、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に反映させること。

住宅名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	備考
西谷 1～4 棟	昭和 39 年度	簡易耐火	2	4	24	
西谷 5～7 棟	昭和 40～47 年度	中層耐火	4	3	96	
西谷 8～10 棟	昭和 40～47 年度	中層耐火	5	3	120	

・共同施設 駐車場、自転車置場、公園・広場、集会所等

ウ 解体撤去工事の設計及び施工計画

- ・事業者は解体撤去工事にあたり、解体設計を行うとともに、適切な工法選定と施工計画の作成を行い、市の確認を受けるものとする。なお、解体設計及び施工計画で想定していない状況があった場合の変更については、市と協議により決定するものとする。
- ・給水管、下水道管、ガス管、電柱等の設備については、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を施工すること。

エ 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い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。なお、振動・騒音計測装置を設置し、計測を実施すること。
- ・工事工程表については、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。
- ・関係法令等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画等に従って工事を実施すること。
- ・工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、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。
- ・現場代理人、監理技術者は専任かつ常駐で配置することとし、工事着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について市に届け出ること。なお、現場代理人と監理技術者の兼務は、可能とする。
- ・本事業では「第3 1 (2) 建替え手順」のとおり、既存住宅等の解体撤去工事をを行う。このため、施工中も電気、水道、下水道等のインフラ整備について、入居中の建物へのインフラ供給に支障をきたさないよう移設や切替え等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、解体撤去工事をを行うこと。
- ・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、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、既存住宅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適切に行うこと。
- ・現況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」、「石綿障害予防規則」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」、「建築物の解体等に係る石綿ばく露防

止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル(令和3年3月 厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課 環境省水・大気環境局大気環境課)」に基づき、必要に応じて届出を行い適切に除去すること。

- ・解体撤去工事の工法は、粉塵の飛散が最小限となるような工法とすること。
- ・解体撤去工事（土地の形質の変更を含む。）を行う際は30日前までに土壤汚染対策法等に関する届出等を行うこと。

オ アスベスト処理費用

- ・「添付資料8 アスベスト調査結果」を確認の上、適正処分のこと。必要に応じて追加の事前調査等を実施すること。
- ・「添付図9 既存住宅の平面図等」を参考にアスベストが含有されているものとみなし、これらの撤去に係る費用については、業務限度額に含まれるものとする。
- ・上記以外で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市に提案し確認を得るものとする。市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、市は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、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ものとする。

カ 建設発生土の処分

- ・市営住宅の整備に伴い、建設発生土の場外への搬出を行う必要がある場合は、事前に市に計画書を提出し、確認を受けること。
- ・受入先への搬入にあたっては、「土壤汚染対策法」等の関係法令を遵守し、予め受入先の必要な手続きや化学分析等を行い、搬入時の厳守事項を徹底すること。

6 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

- ・工事監理企業は、工事監理者（建築基準法第5条の6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、有する資格等必要な事項について市の確認を受けること。
- ・工事監理者は、工事期間中専任かつ常駐し、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を行うものとし、既存住宅等の解体撤去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とともに、出来形管理を行い、日報、月報を作成し市のモニタリング時の求めに応じ提出すること。

7 建替住宅等の建設

(1) 施工管理

- ・建替住宅等の建設工事にあたっては、周辺環境に十分配慮した施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- ・工事工程表については、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。
- ・関係法令等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画等に従って工事を実施すること。

- ・工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- ・現場代理人、監理技術者は専任かつ常駐で配置することとし、工事着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について市に届け出ること。なお、現場代理人と監理技術者の兼務は、可能とする。
- ・本事業では「第3 1（2）建替え手順」のとおり、建替住宅等の建設工事を行う。このため、施工中も電気、水道、下水道等のインフラ整備について、入居中の建物へのインフラ供給に支障をきたさないよう移設や切替え等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。
- ・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、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、既存住宅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適切に行うこと。
- ・市は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、事業者は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答をすること。

(2) 近隣対策

- ・工事期間中は、周辺その他からの苦情等が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情等については、事業者が窓口となり、工程に支障をきたさないように事業者の責任において処理すること。
- ・工事期間のすべてにおいて、近隣住民等に工事内容等を掲示板等で周知すること。
- ・工事着手に先立ち、入居者及び近隣住民等へ工事内容の説明・周知等を行い要望・質疑等についても適切に対処すること。また、説明会等（個別対応含む。）開催に必要な手続等は事業者の責任及び事業者負担により行うこと。
- ・説明会等において入居者及び近隣住民等から工事内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対応すること。
- ・説明会等は、工事着手前に市の確認を受けた後、速やかに行うものとする。

(3) 安全対策

- ・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、周辺地域へ災害を及ぼさないように万全の対策を取ること。特に、第三者への安全面に配慮すること。
- ・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、工事車両通行認定申請書を市基盤管理課に提出し、工事着手前までに認定を受けること。
- ・運行速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。
- ・通行者や一般車両はもとより、高齢者、児童、障害者等への危険防止や安全性の確保等について十分な対策を取ること。
- ・万一事故等災害の発生した場合は、市に報告し、事業者の責任において速やかに対処すること。

(4) 環境対策

- ・建設工事にあたっては、騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、水質の汚濁及び搬出入車両の交通問題等、周辺環境に影響を及ぼすことがないように予測を立て、状況把握や十分な対策を取ることを。
- ・建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図ること。
- ・周辺地域に上記の悪影響を与えた場合には、苦情処理等、事業者の責任において速やかに対処すること。
- ・近接する建物での生活や業務に支障を与えないように十分配慮すること。

(5) 既存環境の保護

- ・道路、公共施設及び周辺家屋等に損傷を与えないように留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。
- ・工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意するとともに、万一発生した場合は、市に報告し、事業者の責任において速やかに対処すること。

(6) 廃棄物の処理

- ・建設及び解体工事により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理及び処分すること。

(7) 保険の付保等

- ・本事業を適切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、労災保険等に参加すること。
- ・事業者は、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。
- ・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。

8 建替住宅等の建設に関する工事監理

- ・工事監理企業は、工事監理者を設置し、その者の氏名、有する資格等必要な事項について市の確認を受けること。
- ・工事監理者は、工事期間中常駐し、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を行うものとし、建替住宅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とともに、出来形管理を行い、日報、月報を作成し市のモニタリング時の求めに応じ提出すること。
- ・特に基礎・柱・大ばり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、市に提出すること。
- ・建設企業への指示材料承諾、その他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こと。

9 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

(1) 住宅性能評価

ア 要求性能

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（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 住宅性能評価の等級」に表示する等級以上とする。

イ 性能評価の取得

- ・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。
- ・評価結果がア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。

(2) 化学物質の室内濃度調査

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ものとする。また業務を実施するにあたっては、下記に記載された内容に沿って実施すること。また、報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。

- ・室内空気中のホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンの濃度を測定し、測定結果を市に報告すること。

10 建替住宅の竣工検査及び引渡し

(1) 建替住宅の竣工検査

事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、検査の実施にあたっては事前に市に通知し、市は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。事業者は、竣工検査及び設備・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。

(2) 確定地形測量、分筆測量の実施

事業者は、市に建替住宅の引渡しを行うにあたり、事業区域の敷地や建替住宅（地下埋設管を含む）について確定地形測量、分筆測量を行うこと。

(3) 完工確認及び引渡し

市は、事業者による建替住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完工確認を行い、事業者は市に対し建替住宅の引渡しを行う。

- ・市は、事業者の立会いのもとで、完工確認を実施する。
- ・設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを各住戸分及び市管理用2部を作成し、提出すること。
- ・事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記（1）建替住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施する。
- ・事業者は、市の完工確認に際し、必要な完工図書一式を提出する。必要とする完工図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。

- ・事業者は、市の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅の引渡しとする。
- ・竣工後、2週間（土日を2回ずつ含む）、補修依頼への対応のため現場（もしくは自治会との調整により集会所）で業者の待機を行うこと。

1 1 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

市が実施する社会資本整備総合交付金等、補助金等申請書関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、補助金等申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、補助対象額及び補助額の算定根拠に係る各種資料等の作成等を行う。

1 2 家賃算定資料の作成

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、引渡しの2ヶ月前までに提出すること。

1 3 会計実地検査の支援

第1回目の支払いを行った年度から市営住宅整備業務完了年度の5年後までの間、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及び現地確認の際に会計検査院への説明の補助等を行う。

1 4 公有財産台帳登録資料の作成

事業者は、建替住宅及び付帯施設を市に引き渡す際に、市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市と協議の上作成する。

1 5 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、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、以下のとおりとする。なお、市は下記の報告の受領、確認の実施により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。

(1) 設計時

- ・事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、基本設計完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、実施設計完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、確認を受けること。
- ・設計の状況について、事業者は市の求めに応じて随時報告及び説明を行うこと。

(2) 解体撤去工事時

- ・事業者は、解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受けること。

(3) 建設工事時

- ・事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受けること。

- ・事業者は、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ものとする。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。
- ・事業者は、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い状況写真等、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。
- ・事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市へ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。
- ・事業者は、建替住宅の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- ・事業者は、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。
- ・事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況等の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市との協議の上で決定した様式等にて提出すること。
- ・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。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。

1 6 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

市は、建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内に建替住宅に契約不適合（種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しない状態をいう。）が発見された場合、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契約不適合の修補を請求し、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。ただし植栽の契約不適合については、上記の請求期間は引渡し日から1年以内とする。なお、上記の各期間の満了前には、市職員及び事業者の立会いのもと、現地調査を行うものとする。

事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び「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該当する契約不適合については、市は事業者に対し、建替住宅の引渡し・所有権移転の日から5年が経過するまでその契約不適合の修補を請求し、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。

事業者は、建替住宅の所有権移転・引渡しの日から、別途市が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。）、建替住宅の不具合に関する建替住宅の入居者からの申し出があり、市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市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、それが契約不適合に該当する場合には、事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、市に報告するものとする。ただし、市が修補に代えて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、事業者が修補を行った場合であっても、市が上記に従い、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。

第5 用地活用に関する条件

1 民間施設等の整備の条件

民間施設等の整備にあたり、既存住宅等に関連する地下埋設物、その他活用用地に存するものすべてを現状有姿で売却するため、所有権移転後すみやかに解体・撤去を行うこと。また、既存住宅（8棟～10棟）の諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び既存擁壁等の工作物は使用できない。

(1) 活用用地の概要（添付図3 事業区域現況図 参照）

本事業では、活用用地を5丁目151-2とする。

ただし、道路整備する部分及び電柱の地中化に伴い設置される地上機器及び配管占用する部分を整備の上、市に帰属すること。

(2) 活用用地の土地利用に関する事項

- ・活用用地に整備する施設の用途については、共同住宅又は戸建住宅とすること。
- ・戸建住宅の場合は最低敷地面積 100 m²とすること。
- ・共同住宅の場合は当該用地南・西側の壁面後退 2 m以上とし、建替住宅の高さ以下とすること。
- ・用地活用にあたっては、市営住宅等整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用すること。
- ・土地の有効活用を図り、周辺環境との調和に十分配慮するとともに、多様な世代や住居ニーズに配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。特に、地域コミュニティの維持、醸成に配慮し、地域の価値を高め、若年層が魅力を感じる良質な住宅となるよう考慮すること。
- ・地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資する等、特色ある計画とすること。
- ・戸建住宅を整備する場合、ZEH 基準の省エネ性能、共同住宅を整備する場合、ZEH Oriented 基準の省エネ性能を確保すること。
- ・活用用地に整備する施設等は、周辺の建物と調和した土地利用となるよう工夫すること。
- ・特に、施設の外観デザインについては、市営住宅と調和したものとすること。また、豊中市都市景観条例に基づく「豊中市景観配慮指針」に配慮すること。
- ・活用用地内に道路を新設する場合は、電線類は地中化（無電柱化）すること。
- ・活用用地内の電気供給は地中から供給すること。
- ・電柱の移設が必要となった場合は、関係機関と協議の上、必要な手続きを行い適切に移設すること。ただし、対側に電柱を移設することは不可とする。
- ・活用用地内の新設道路は既設道路に通り抜けることとし、行き止まりの無い計画とすること。
- ・給水方式は可能な限り直結直圧方式又は直結増圧方式とすること。

(3) その他

用地活用に際しては、「豊中市土地利用の調整に関する条例」を遵守すること。

活用用地の対価については、活用用地譲渡の際に鑑定評価を行い、売却時において、事業者が公募時に提案した価格が不相当となる場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は活用用地を売却しない。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

事業者は、市が要請したときは、活用用地における民間施設等の整備状況について、市に報告し、市の実地調査（民間施設等の整備状況が事業契約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、活用用地の事業者への所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間とする。

(参考) 用語の定義

- 【PFI】 : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- 【PFI 法】 : 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）をいう。
- 【選定事業者】 : PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【事業用地】 : 市が所有する豊中市営西谷住宅が現に立地する場所で、添付図1に示す土地をいう。
- 【既存住宅】 : 事業用地において現に立地する市営住宅をいう。
- 【既存住宅等】 : 既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
- 【建替住宅】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。
- 【建替住宅等】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅及び付帯施設等をいう。
- 【市営住宅整備用地】 : 事業用地のうち、建替住宅等の整備用地をいう。
- 【活用用地】 : 事業用地から建替住宅等の整備用地を除いた部分をいう。
- 【第1工区】 : 市営住宅整備用地のうち、添付図2に示す1期工事の工区をいう。
- 【第2工区】 : 市営住宅整備用地のうち、添付図2に示す2期工事の工区をいう。
- 【1期工事】 : はじめに建替住宅等を整備する工事をいう。
- 【2期工事】 : 1期工事に次いで2番目に建替住宅等を整備する工事をいう。