

別添資料 1

市営分銅町・末広町住宅整備事業
要求水準書

平成 30 年 11 月 9 日

西 宮 市

目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の変更	1
第2	事業実施に当たっての基本的事項	2
1	事業用地等に関する事項	2
2	事業スケジュール	4
3	業務範囲	4
4	遵守すべき法令等	5
5	事業者による事業実施状況のセルフモニタリング	9
第3	事業実施に関する要求水準	11
1	施設整備の基本方針	11
2	施設計画に関する要求水準	13
3	調査業務に関する要求水準	16
4	設計業務に関する要求水準	17
5	解体撤去業務に関する要求水準	18
6	建設業務に関する要求水準	21
7	工事監理業務に関する要求水準	23
8	入居者移転補助業務に関する要求水準	24
9	その他の業務に関する要求水準	25

- 別紙 1 施設設計要領
- 別紙 2 住宅性能評価の等級
- 別紙 3 化学物質室内濃度調査要領

【別添資料】

- 別添資料① : 位置図-----添付- 1
- 別添資料② : 既存建物構造種別図-----添付- 2
- 別添資料③ : 地積測量図-----添付- 3 ~6
- 別添資料④-1 : 既存住宅等平面図・立面図-----添付- 7 ~14
- 別添資料④-2 : 既存住宅等仕上表-----添付- 15
- 別添資料⑤ : 周辺道路整備状況図-----添付- 16
- 別添資料⑥ : 下水道整備状況図-----添付- 17
- 別添資料⑦ : ガス管整備状況図-----添付- 18~19

【貸出資料】

- 貸出資料① : 地積測量図 (dwg)
- 貸出資料② : 既存住宅等平面図・立面図 (dwg)
- 貸出資料③ : ボーリング柱状図 (dxf)
- 貸出資料④ : 教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱に関する事前協議録 (pdf)
- 貸出資料⑤-1 : 地質調査報告書 (pdf)
- 貸出資料⑤-2 : 地質調査報告書 (追加調査) (pdf)
- 貸出資料⑥ : アスベスト含有材使用状況調査結果 (pdf)
- 貸出資料⑦ : 境界確認図 (pdf)・越境構造物確認図 (pdf)
- 貸出資料⑧ : 施設整備の基本方針の策定とその背景 (pdf)

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、西宮市（以下、「市」という。）が実施する「市営分銅町・末広町住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）について、「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、最終改正：平成 28 年 5 月 27 日法律第 51 号、以下「PFI 法」という。）に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が行う業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

事業者の提案内容における水準が要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として優先的に適用するものとする。

なお、市は事業者の業務についてモニタリングを行い、要求水準の内容をモニタリング時の基準として用いる。事業者は、設計、建設・工事監理等のすべての業務について、市のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案との整合性についての確認結果を市に報告するものとする。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業用地等に関する事項

(1) 立地条件

市営分銅町・末広町団地（以下、「本団地」という）及び本団地敷地（以下、「事業用地」という。）の立地条件の概要は、下表のとおりである。

	分銅町住宅	末広町住宅
所在地	西宮市分銅町2番20	西宮市末広町1番5
土地所有者	西宮市	西宮市
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
敷地面積	1,180.44 m ²	1,232.67 m ²
建蔽率	80%	80%
容積率	300%※	300%※
防火	準防火地域	準防火地域
高さ制限	第7種高度地区	第7種高度地区
地区計画	安井地区	安井地区

※「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に基づき、上限容積率の8割を超えた場合は、店舗を設けなければならないため、容積率は上限容積率の8割以下とすること。

(2) 事業対象区域

本事業は、昭和25年に建設された本団地内にある鉄筋コンクリート地上4階地下1階建2棟48戸の市営住宅及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）を解体・撤去し、事業用地において、新たな市営住宅及びその附帯施設等（以下、「整備住宅等」という。）の設計・建設等を行う。

また、事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中並びに整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、PFI法第69条第6項の規定により、当該事業対象区域の用地を無償で使用できるものとする。

(3) 位置図等

本団地全体の関係図面、関係資料は以下のとおりであり、別添資料を参照すること。なお、別添資料については参考図とし、詳細については現況調査や施設管理者協議等で確認を行うこと（別添資料と現況が異なる場合は、現況を優先すること）。

ア 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料①

イ 既存建物構造種別図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料②

ウ 地積測量図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料③

- エ 既存住宅等平面図・立面図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料④-1
- オ 既存住宅等仕上表・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料④-2
- カ 地質調査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑤-1
- キ 地質調査報告書（追加調査）・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑤-2
- ク アスベスト含有材使用状況調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑥
- ケ 境界確認図・越境構造物確認図・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑦

(4) インフラ整備状況等

本団地全体のインフラ整備状況等は以下のとおりであり、別添資料等を参照すること。

- ア 周辺道路整備状況図・・・・・・・・別添資料⑤
- イ 下水道整備状況図・・・・・・・・別添資料⑥
- ウ ガス管整備状況図・・・・・・・・別添資料⑦
- エ 上水道整備状況図・・・・・・・・西宮市水道局において閲覧可
- オ 電話（NTT）整備状況図・・・・西日本電信電話(株)において閲覧可
- カ 電気（関西電力）整備状況図 ・関西電力(株)において閲覧可
- キ CATV 整備現況図・・・・・・・・(株)ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

(5) 既存住宅等の概要

本団地の既存住宅等の概要については、下表のとおりである。

団地名	分銅町住宅	末広町住宅
竣工年度	昭和 25 年	昭和 25 年
棟数	1 棟	1 棟
階数	地上 4 階・地下 1 階建	地上 4 階・地下 1 階建
戸数	24 戸	24 戸
構造	WC	WC
建築面積	255.96 m ²	255.96 m ²
延床面積	1,269.63 m ²	1,269.63 m ²
附帯施設	自転車置場、給水増圧ポンプ式直結ブースターポンプ	自転車置場、駐車場、給水増圧ポンプ式直結ブースターポンプ、防災倉庫、倉庫

(6) 埋蔵文化財

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はない。

2 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

スケジュール	本事業の業務内容
2019年3月頃	事業契約締結
2019年4月頃	設計、各種事前調査等の着手
2020年6月頃	既存住宅等の解体・撤去及び各種申請等の行政手続きの完了
2020年7月頃	整備住宅等の建設工事の着手
2021年4～9月頃	入居者の移転補助
2021年9月頃	整備住宅等の引渡し（※）

※整備住宅等の引渡しは、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

3 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ 周辺家屋調査等
- オ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- カ PCB含有調査
- キ その他事業者が必要とする調査

(2) 設計業務

- ア 基本設計
- イ 実施設計
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ 設計段階における各種申請手続

(3) 解体撤去業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- イ 既存住宅等の解体撤去工事

(4) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事

- イ 建設住宅性能評価の取得
- ウ 建設段階における各種申請手続
- エ 化学物質の室内濃度測定
- オ 完工検査

(5) 工事監理業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- イ 整備住宅等の建設に関する工事監理

(6) 入居者移転補助業務

- ア 入居者移転補助業務

(7) その他の業務

- ア 完成確認及び引渡し
- イ 近隣及び団地住民対策・対応
- ウ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- エ 改修・点検方法の提案業務

4 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等の遵守

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、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

（法令）

- 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 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 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。
- キ 道路法（昭和 27 年法律第 180 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 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- タ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- チ 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）
- ツ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- テ 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）
- ト 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 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）
- ノ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ハ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヒ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- フ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 615 号）
- マ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ミ フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
- ム 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- メ 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）
- モ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ヤ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ユ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ヨ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ラ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

（条例）

- ア 兵庫県建築基準条例
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例
- エ 西宮市営住宅条例

- オ 西宮市営住宅等の整備基準を定める条例
- カ 西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例
- キ 西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ク 西宮市都市景観条例
- ケ 西宮市環境基本条例
- コ 西宮市屋外広告物条例
- サ 西宮市火災予防条例
- シ 西宮市宮水保全条例

(要綱、基準等)

- ア 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- イ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針
（平成 18 年国土交通省令第 378 号）
- ウ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日 建設省経建
発第 1 号）
- エ 建設副産物適正処理推進要綱
- オ 西宮市教育環境保全のための住宅開発抑制に関する要綱
- カ 西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱
- キ 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

(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の性能又は仕様とすること。なお、基準等はすべて入札公告時点での最新版を適用すること。

- ア 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）
- イ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ウ 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）
- エ 公共住宅標準詳細設計図集（建設省住宅局住宅整備課監修）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 土木工事共通仕様書（兵庫県県土整備部）
- ク 西宮市標準構造図集（土木関係）（西宮市）

- ケ 構内舗装・排水設計基準・同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修）
- コ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- サ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- ス 設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修）
- セ 住宅の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準の最新版を参考とすること。

（要綱）

- ア 西宮市営住宅管理に関する要綱
- イ 西宮市営住宅迷惑行為措置要綱
- ウ 西宮市営住宅等共益費徴収事務処理要綱

（設計・工事関係）

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- サ 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）

- シ 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）
- ス 防犯に配慮した共同住宅の設計指針（国土交通省住宅局）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 建築構造設計基準・同資料（国土交通大臣官房官庁営繕部整備課）
- テ 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課 監修）
- ト 石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル（厚生労働省）
- ナ 建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（環境省水・大気環境局大気課）
- ニ 西宮市公共施設景観指針（西宮市）
- ヌ 公共施設景観デザインマニュアル（西宮市）
- ネ 西宮市公共サインデザインマニュアル（西宮市）
- ノ 西宮市設計図書作成基準（西宮市）
- ハ 近隣家屋調査仕様書（西宮市住宅整備課）

（積算関係）

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会 編）
- エ 公共住宅建築工事積算基準（補足）（阪神 7 市 1 町建築営繕連絡協議会 作成）
- オ 西宮市標準内訳書式（西宮市土木局営繕部営繕課 作成）
- カ 営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）

5 事業者による事業実施状況のセルフモニタリング

事業者は、設計、解体撤去、建設及び工事監理等のすべての業務について、次の方法によりセルフモニタリングを行い、確認結果を市に報告するものとする。

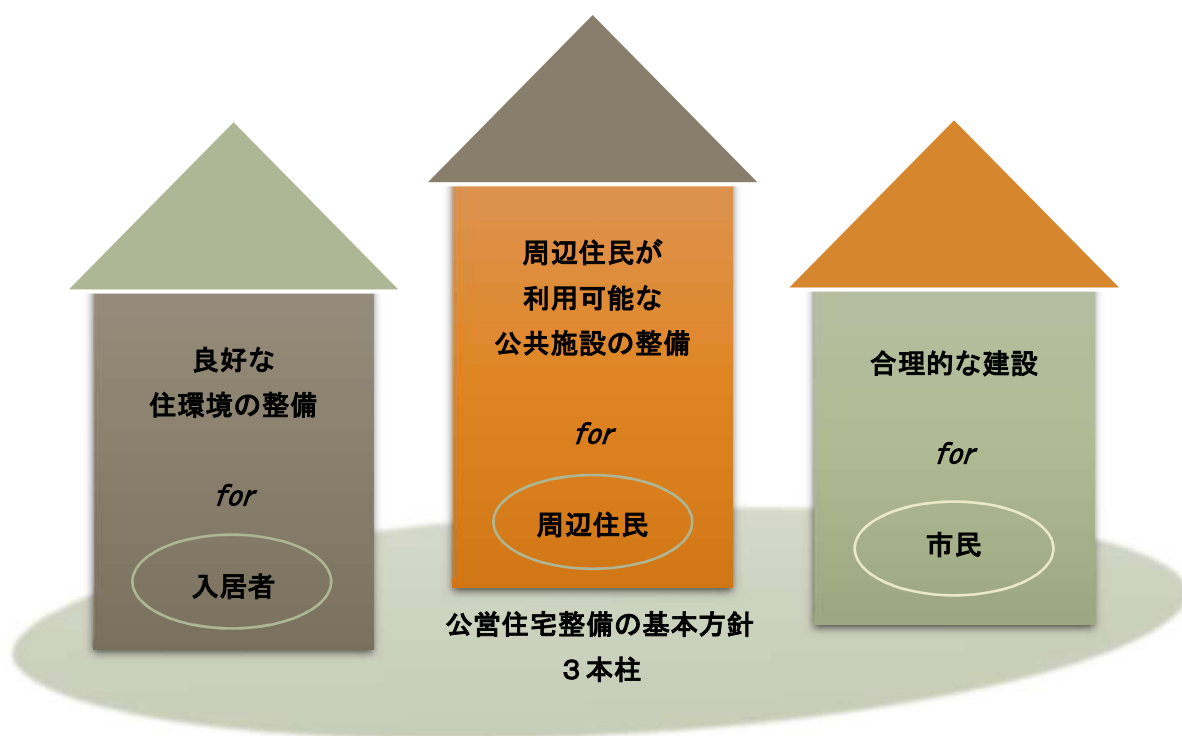
- ア 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。

- イ 事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書及び事業提案書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるように設定すること。
- ウ 要求水準書及び事業提案書の内容及び市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- エ 設計、解体撤去、建設・工事監理段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、解体撤去工事完了時、竣工引き渡し時に、セルフモニタリングを実施し、市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。
 - (ア) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果
 - (イ) モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - (ウ) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - (エ) 要求水準未達が発生した場合の改善方策

第3 事業実施に関する要求水準

1 施設整備の基本方針

本事業では、以下の基本方針を念頭に業務を遂行するものとする。



(1) 良好な住環境の整備

住宅確保要配慮者のうち公営住宅入居資格を満たす低額所得者が暮らす住宅セーフティネットとして、最適な住まいの整備を目指す。

ア 暮らしやすい住宅の整備

- ・住宅は、採光、通風、遮音性、断熱性、防風雪雨に配慮し、暮らしやすい計画とする。
- ・家族の団らんと家族構成員間のプライバシーの双方に配慮する。
- ・入居者同士のコミュニケーションが促されるように配慮する。
- ・入居者のプライバシーが外部から確保されるよう配慮する。
- ・将来的には多様な世帯の入居が促進されるよう、同一団地内に多様な規模の住戸を配置する。
- ・多様化するライフスタイルに柔軟に対応できるよう配慮する。

イ 災害時の安全対策

- ・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至

らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

- ・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。
- ・団地内の通路等のオープンスペースは、火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。

ウ 日常生活における安全・防犯対策

- ・長期の安定した居住が可能な耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- ・転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮した計画とする。
- ・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等の抑制等に配慮し、安全な位置に配慮する。
- ・視認性、照度の確保、死角の排除等、防犯性の向上に配慮する。

エ 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮

- ・高齢者世帯、障害者世帯及び子育て世帯が、安全で安心して生活、利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅とすること。
- ・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。

(2) 周辺住民が利用可能な公共施設の整備

市営住宅が周辺住民にとっても魅力のある場となることを目指す。

ア コミュニティ形成への寄与

- ・入居者と周辺住民及び周辺住民間での良好なコミュニティ形成に寄与するよう、周辺住民へ開かれたオープンスペース（緑地、通路等）を適切に配置する。

イ 周辺環境への配慮

- ・周辺地域と調和した公営住宅にふさわしい落ち着いた外観とし、景観形成に配慮する。
- ・近隣のプライバシーの確保や、日照、電波障害、風害等、近隣の住環境等への影響に配慮し、対策を十分に講じる。

(3) 合理的な建設

市営住宅のライフサイクルコストを削減するとともに、環境負荷にも配慮した合理的な建設を目指す。

ア ライフサイクルコストの抑制

- ・費用対効果を検討し、合理的な建設を行う。
- ・公営住宅の目的である低廉な家賃を実現するために、建設費を抑えるよう努め、簡素な仕様とする。
- ・将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性、耐久性やメンテナンス性の向上及び解体時の容易性に配慮する。
- ・外壁改修工事、防水改修工事および設備機能更新等の大規模改修において改修コストの低減を図るため、耐候性や耐久性のある資材の選定を行い、改修工事のしやすさに配慮した計画とする。
- ・空家修繕や一般修繕のコスト削減に配慮し、繰り返し修繕が容易な仕上げの選定や汎用品の使用を積極的に行う。

イ 地球環境・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。
- ・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、LCCO²縮減、ソーラー外灯など環境共生に配慮する。

2 施設計画に関する要求水準

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る。なお、整備住宅等の設計に当たっては、別紙1「施設設計要領」の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、別紙1「施設設計要領」は建替住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、指定された事項については、それに従うこと。

また、市の住宅に係る標準的な修繕計画は以下のとおりであり、提案にあたっては、本事業による整備住宅等の修繕も同修繕計画に沿って実施することを踏まえること。

計画修繕内容	標準周期
外部塗装替	20年
外部鉄部塗装替	10年
屋上防水改修	15～20年
水道参考メーター交換	8年

(1) 施設構成

整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

施設等	規模		備考	
	分銅町住宅	末広町住宅		
住棟	72 戸		分銅町住宅・末広町住宅の戸数の配分は事業者提案とする。	
附帯施設	自転車置場	各市営住宅において 2K 戸数の 100%、2DK・3DK 戸数の 200%の台数を確保		
	ごみ置場	1 か所	1 か所	住棟配置計画に応じて整備
	関連施設 (電気室、ポンプ室、MDF 室、防火水槽等)	適宜		開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設を整備
共同施設	通路	適宜		各事業用地内の通路を住棟配置計画に応じて整備
	緑地 (植栽)	適宜		各事業用地内の緑地 (植栽) を住棟配置計画に応じて整備
駐車場等	駐車場	分銅町住宅・末広町住宅の合計で 13 台以上を確保		—
	車道	適宜		各事業用地内の車道を住棟配置計画に応じて整備

(2) 住棟配置

住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。

- ア 末広町住宅の階数は地上 5 階建以下とすること。
- イ 末広町住宅は北側の戸建て住宅に配慮し、既存住宅等の日影から大きく変化しないように計画すること。
- ウ 本団地における各住戸の日当たりに配慮すること。

(3) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

本事業においては、本団地の合計で 72 戸を整備するものとする。なお、各市営住宅の戸数の配分は事業者提案とする。なお、店舗等の用途の室は設けないこと。

イ 住居構成

本団地における住戸タイプ別の面積及び戸数は次のとおりとする。また、整備する住戸は、左右反転タイプを除き、各タイプは同一の間取りとすること。なお、各住棟には、住戸タイプを混在させて配置すること。

住戸タイプ	住戸専用面積	本団地の計画戸数
3DK	60 m ² ±2.5%	12±1 戸
2DK	47.8 m ² 以上 50 m ² 未満	39±1 戸
2K	38 m ² ±2.5%	21±1 戸
合計	3,430 m ² 以上	72 戸

注 1) ※:「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」において、本事業は第 6 条第 3 項に該当するものとし、同要綱の上限戸数は適用しないものとする。(貸出資料④参照)

注 2) ※:住戸専用面積は壁芯計算とする。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに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めないこと。

(4) 住棟の必要室

本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

- ・住棟専用部
 - 玄関、台所、食事室、寝室（和室・洋室）、浴室、洗面・脱衣室、便所、バルコニー
- ・住棟共用部
 - エントランスホール、EV、共用廊下、階段（階段下倉庫（管理者用と自治会用））

(5) 附帯施設・共同施設・駐車場に関する要求水準

附帯施設・共同施設・駐車場に関しては、以下の要求内容を満たすように整備すること。

ア 駐車場

- ・1 台当たりの駐車スペースの面積は、2.5m×5.0m とする。
- ・機械式駐車場は不可とする。
- ・駐車場への出入口は、ロボットゲート（市共通リモコン対応）を設けること。
- ・狭小地等で駐車場が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ駐車場として整備することも可とする。ただし、その場合は維持管理の必要なスプリンクラー等の消火設備（消火器等軽微なものを除く）が不要な計画とすること。

イ 自転車置場

- ・1 台当たりの駐輪スペースは、0.6m×1.9m とする。
- ・平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）とし、単車置場としても使用できる仕様

とすること。

- ・狭小地等で駐輪台数が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ自転車置場として整備することも可とする。

ウ ごみ置場

形状はまちづくり条例により、コンテナ式の場合は、原則ロボットゲート内に設置すること。ただし、事前に市の美化企画課と協議をすること。

エ 関連施設

電気室、ポンプ室、MDF 室、受水槽、防火水槽等は適宜配置すること。引込は棟単位とすること。また、電気室が必要な場合は別棟とすること。

オ その他施設

- ・自主防災関係（防災倉庫、マンホールトイレ等）の新設は行わない。
- ・太陽光発電設備（全量自家消費のポールライト及び外灯は除く）は設けない。

3 調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 道路後退等で敷地の一部を公共用地所管部局に移管する場合は、事業者は該土地の分筆及び地目変更登記に必要な地積測量図、土地調査書及び写真等を作成すること。なお、上記図面等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
- ウ 測量調査は、敷地調査共通仕様書（国土交通省 平成 27 年 10 月改定版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 貸出資料⑤「地質調査報告書」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業に必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(3) 電波障害調査

- ア 本事業に必要となる電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、建設の前後に電波測定車等を用いて周辺の電波を測定すること。
- イ 電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、ケーブル TV 対応による電波障害対策を速やかに実施すること。

(4) 周辺家屋調査等

- ア 解体撤去工事・建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事着手前の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行い、調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。

(5) アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）

- ア 事業者は、既存住宅等の解体撤去業務に先立ち、既存住宅等を対象とする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、その結果を市に報告すること。なお、分析調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業）」により認定される A 又は B ランクの認定分析技術者によって行わせること。
- イ 市が実施したアスベスト含有調査の結果、既存住宅等ではダストシュート蓋や隔板にアスベストが含有することが確認されている（別添資料④-1「既存住宅等平面図及び立面図」、別添資料④-2「既存住宅等仕上表」、貸出資料⑥「アスベスト含有材使用状況調査結果」参照）。

(6) PCB 含有調査

- ア 既存住宅等の解体・撤去に先立ち、現地調査や必要な分析を実施して PCB 使用の有無を把握し、その結果を市に報告すること。

(7) その他事業者が必要とする調査

- ア 電波障害調査、周辺家屋調査及びアスベスト含有材使用状況調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討すること。

4 設計業務に関する要求水準

(1) 基本設計

- ア 事業者は、事業契約後速やかに、提案書に基づき整備住宅等の整備に係る基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- イ 基本設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

(2) 実施設計

- ア 整備住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了の確認を受けた後とする。
- イ 実施設計は先の項の「2. 施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。
- ウ 実施設計については、分銅町住宅・末広町住宅において仕様を統一すること。

(3) 設計住宅性能評価の取得

ア 要求性能

- (ア) 「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) 要求性能は、別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とすること。

イ 住宅性能評価の取得

- (ア) 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。

- (イ) 評価結果が別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級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) 設計段階における各種申請手続

- ア 確認申請ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続等々は、遅滞なく行うこと。
- イ 上記における申請料を負担すること。

(5) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、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 事業者は、必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算、工事施工及び会計検査の受検等に支障のないものとする。
- エ 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を行うこと。

(6) その他関連事項

- ア 設計業務は、市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、記録等により適宜市に報告すること。
- イ 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。
- ウ 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容を市に報告すること。
- エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計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。
- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。
- カ 設計業務による提出書類（成果品）については、市の指定する様式等にて提出すること。

5 解体撤去業務に関する要求水準

(1) 解体撤去の対象

- ア 既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）のうち、本団地及びそれらに係るものを解体撤去の対象とする。

(主な既存住宅等の概要表)

施設名称等	構造	階数	戸数	建築面積	延床面積	本事業における整備内容
分銅町住宅						
住棟	WC	4F+BF1 +PH	24	255.96	1269.63	解体
自転車 1	LG	1F	-	11.2	11.2	解体
自転車 2	LG	1F	-	11.2	11.2	解体
末広町住宅						
住棟	WC	4F+BF1 +PH	24	255.96	1269.63	解体
自転車 1	LG	1F	-	12.1	12.1	解体
自転車 2	LG	1F	-	4.03	4.03	解体
防災倉庫	-	1F	-	1.70	1.70	移設
倉庫	-	1F	-	約 1.70	約 1.70	解体

注) 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 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、地下倉庫（地下倉庫内の設置物及び残置物を含む）、上屋（上屋内の設置物及び残置物を含む）、便槽、受水槽、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板（自治会看板については移設）、樹木、植栽、仮設物その他の団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。）及び本団地が整備される以前に使用されたもの等一切とする。

ウ 地中障害物については、本団地が整備される以前に使用されたもの等で、本団地を構成するものでないことが当該形状、配置等により明らかなものの、解体撤去費用については、市と協議の上、合理的な範囲で契約変更の対象とする。また、杭については現地と別添資料④が大幅に異なる場合は契約変更の対象とし、様式 4-2 の入札内訳書をもとに市と協議の上、合理的な範囲で撤去費用を算定する。なお、上記の契約変更の対象以外の部分については、現地と別添資料とが一致しない場合（既存住宅の寸法の違い等）であっても、契約変更の対象としない。

(2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

ア 解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うものとする。

イ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上進めるものとする。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

- ア 解体撤去工事にあたり、周辺地域へ十分配慮するとともに、施工管理、安全対策、廃棄物対策について、次項「建設業務に関する要求水準」を遵守すること。
- イ 解体撤去工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて解体撤去工事を実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。
- ウ 調査業務において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」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき解体撤去工事の際に事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、アスベスト含有吹付材の処理費用については、事業契約書に定めるとおりとする。また解体撤去時に、貸出資料⑥のアスベスト含有材使用状況調査結果で示されていないアスベスト含有材が検出された場合においても、その処理費用については、すべて入札金額に含まれるものとする。
- エ 調査業務において実施した PCB 調査の結果、PCB 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、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」等に基づき解体撤去工事の際に事業者において PCB 含有材を適切に市に引き継ぐものとする。また、PCB 含有材の運搬等の市への引き継ぎする費用については、すべて入札金額に含まれるものとする。

(4) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、既存住宅等の解体撤去の完了時に完工検査を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、既存住宅等の解体撤去検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(5) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 事業者は解体撤去工事の期間中、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。
- ウ 事業者は、解体撤去工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

6 建設業務に関する要求水準

(1) 整備住宅等の建設工事

実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

ア 施工管理

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 現場代理人及び監理技術者（どちらも分銅町住宅及び末広町住宅で兼務は可能）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。
- (エ) 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。
- (オ) 事業者は、工事期間中に、新設する昇降機を仮使用してはならない。

イ 安全対策

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 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（建設リサイクル法）」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。
- (イ) 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。

(2) 建設住宅性能評価の取得

ア 住宅性能評価については、「4 設計業務に関する要求水準」を確認し、取得すること。

(3) 建設段階における各種申請手続

ア 建設段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料（水道負担金を含む）を負担すること。

ウ 建設工事に関し、関係官公署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。

エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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。

(4) 化学物質の室内濃度調査

- 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。
- イ 調査の実施については、別紙 3「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

(5) 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、整備住宅等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。
- イ 事業者は、検査の実施に当たり、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。
- ウ 事業者は、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。
- エ 整備住宅等の完工検査は、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

(6) 市によるモニタリング

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- イ 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毎月の定期報告を行い、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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- カ 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。
- キ 入居者に対して内覧会を開催するため、事業者は、内覧会で使用する住戸（2K、2DK、3DK 各 1 室ずつ）を先行して完成させ、市の確認を受けること。また、内覧会終了後は各住戸の点検を行い、機能回復、傷の補修及び全面清掃等を行うこと。

- ク 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。

7 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務及び建設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。
- ウ 工事監理者は、解体撤去業務及び建設業務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の確認を行うこと。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、実施した業務の内容や工事監理の実施状況が分かる写真・検査結果・その他必要な事項などを記録した監理業務日誌を作成し、毎月の定期報告の際に提出すること。

(2) 市によるモニタリング

- ア 市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と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。
- イ 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、市の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として市に提出しなければならない。

8 入居者移転補助業務に関する要求水準

(1) 入居者移転補助業務

事業者は、整備住宅等に周辺住宅より72世帯程度が入居者移転するにあたり、その補助を行う。なお、入居者移転業務は市と西宮市営住宅指定管理者（以下、「市等」という。）が実施するため、協力して業務を行うこと。

ア 市等が行う移転説明会の補助業務

- (ア) 整備住宅等の位置・周辺環境（生活利便施設等）・建物配置・住戸図・外観及び住戸内写真などの住宅概要を記載したパンフレット及び随時市等が発行する広報誌の作成補助を行うこと。
- (イ) 入居者が使用する機器、器具、什器、備品等の取扱いに関する取扱説明書を取りまとめた説明資料及び住戸等全般の注意事項や取扱い等についての概要説明書を作成し各住戸に備えること。また、各資料を5部及び電子データを市に提出すること。
- (ウ) 市等が行う移転説明会（概ね引渡しの1年前頃に開催予定）で必要となる資料（移転スケジュール及び移転の注意事項等）の作成補助及び移転説明会に参加し整備住宅等の説明を行うこと。
- (エ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

イ 内覧会における案内補助業務

- (ア) 事業者は、内覧会（概ね引渡しの3ヶ月前頃に開催予定）の開催に際し安全に内覧会を開催出来るよう補助を行い、また、入居者移転対象世帯に対し整備住宅等の一部の内覧会用住戸の案内を行うこと。
- (イ) 多数の入居者移転対象世帯への案内補助業務を円滑に行うこと。
- (ウ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

ウ 入居決定事務の補助業務

- (ア) 入居申込の結果に基づき、市等が実施する入居住戸決定のための抽選に際し、移転抽選会（概ね引渡しの3ヶ月前頃に開催予定）及び鍵渡し（概ね引渡し時に開催予定）に参加し建物概要等の説明を適宜行うこと。
- (イ) 業務の状況を適宜市に報告すること。
- (ウ) 本業務は、市等と協議し行うこと。

(2) 入居者移転補助業務の留意事項

- ア 入居者には、高齢者、障害者、児童などがいることを踏まえ、個別の状況に応じて適切な対応をすること。
- イ 入居者のプライバシーを保護のために適切な配慮をすること。
- ウ 業務完了にあたっては、完了報告を行うこと。

9 その他の業務に関する要求水準

(1) 完成確認及び引渡し

- ア 市は、事業者による整備住宅等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、市に整備住宅等を引き渡すこと。
- イ 市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
- ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市等への説明を、概要説明書等を用いて「6(5) 完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- エ 事業者は、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、事前に市に確認すること。
- オ 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって整備住宅等の引渡しとする。

(2) 近隣及び団地住民対策・対応

- ア 解体撤去工事・建設工事に先立ち、近隣及び団地住民に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 解体撤去工事・建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に悪影響等が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ウ 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。
- エ 末広町自治会自主防災倉庫は、事業期間中も周辺道路から住民が使用できる状態を保つこととし、最終設置箇所については市及び末広町自治会と協議し、引渡し時まで本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、位置を適宜移設しても構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び末広町自治会と協議すること。
- オ 分銅町及び末広町の自治会掲示板は、事業期間中も周辺道路から見える位置に掲示することとし、最終設置箇所については市及び各自治会と協議し、引渡し時まで本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、適宜移設して構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び各自治会と協議すること。
- カ 市が設置する近隣向け広報掲示板を設置するスペースを設けること。

(3) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

ア 市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（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。また、会計検査の資料としても十分に活用できるように整理すること。

(4) 改修・点検方法の提案業務

ア 設計業務の際に、将来的に3回実施することを想定している外壁・防水改修のそれぞれの仕上げや改修方法等の提案を行うこと。なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップする提案を求めるが、建設当初の仕上げと比較し高額にならないように配慮すること。

イ 設計業務の際に、住戸の戸数を変更する提案（2戸1改修、2戸3改修など）を行うこと。提案は他住戸へ立ち入っての改修がないように配慮し、関係法令について適法を保つこと。また、改修図の作成、改修費の算定を行うこと。

ウ 設計業務の際に、外壁や屋上等の点検・補修方法の提案を行うこと。点検方法は足場を設置せずに行うこととし、点検・補修時の安全に十分配慮した方法とすること。