

小屋浦地区再開発事業  
要求水準書  
建替住宅整備業務編

令和8年1月

(令和8年2月5日修正)

坂 町

## 第1章 総則

### 1 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、坂町（以下「町」という。）が実施する小屋浦地区再開発事業（以下「本事業」という。）のうち建替住宅整備業務について、要求する性能の水準を示すものである。

### 2 要求水準書の変更

町は、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。

### 3 審査委員会意見の反映

事業者の選定にあたっては、小屋浦地区再開発事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）による審査を行う。その審査において、審査委員会から、事業者の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見をできる限り事業に反映させることとする。

## 第2章 基本的事項

### 1 業務の目的

#### (1) 目的

町では、平成30年7月豪雨による被災を契機に人口減少が加速化している小屋浦地区の人口増及び賑わいを創出するため、令和6年度に小屋浦地区活性化基本構想を策定した。

当該基本構想では、「新しく住もう、帰ってこよう！」をコンセプトに、人口減少が顕著な小屋浦地区の復興を推進するため、現町有住宅地及び令和6年度に出光興産株式会社から取得した土地の北側部分（以下「建替住宅用地」という。）を活用した再開発により、公営住宅の整備、商業・住宅等の事業者誘致を行い、人口増加と賑わい創出に取り組むこととしている。

本業務は、建替住宅用地に現町有住宅（以下「既存住宅という。」）を集約した70戸の地域優良賃貸住宅（以下「建替住宅」という。）を整備するものである。

これにより、建替住宅の住宅性能水準の向上を図るとともに、小屋浦地区の人口増加を目指すことを目的とする。

#### (2) 基本コンセプトとテーマ

##### 【基本コンセプト】

新しく住もう、帰ってこよう！

##### 【テーマ】

環境の変化や多世代の多様なニーズ、広域からの人の交流に対応できる開発を実現するため「安全・安心」「生活支援」「交流」の3つのテーマから基本コンセプトを実現していく。

安全・安心：官民が連携した災害に強いまちづくり

生活支援：買い物等の生活利便性が高いまちづくり

交流：新たな交流の輪を広げるまちづくり

#### (3) 町営住宅整備等に係る重点的な取組み

町では、町営住宅の整備等について、次の事項に重点的に取り組んでいる。

ア 老朽化した公的住宅の建替による住宅の質の向上及びその入居者に配慮した住宅の供給

イ 子育て世代の定住を促進するための子育て支援住宅の供給

#### (4) 事業者提案を求める事項

ア 建替住宅の間取りは、2LDKもしくは3LDKとする。それぞれの戸数は事業者から提案を行い、町と協議の上決定すること。なお、2LDKと3LDKの戸数の合計は70戸とする。

## イ 余剰地における住宅の提案

50戸程度の住宅を提案すること。公営、民営を問わない。町は、小屋浦地区の人口増を目指しており、子育て世代が魅力を感じる住宅の提案を求める。なお、余剰地に関する整備計画は未定であり、本プロポーザルでは、提案のみを受け付けるものである。

※余剰地：事業用地概要図の赤色部分から、本事業で整備する70戸の建替住宅に必要な敷地（駐車場等含む）を除いた部分

（参考）令和11年度に現町有住宅を解体し、令和12年度に複合商業施設（公設民営）を整備予定。

## 2 事業概要

建替住宅用地に70戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設・監理）し、町に引き渡す。建替住宅の間取りは、2LDKもしくは3LDKとする。それぞれの戸数は事業者から提案を行い、町と協議の上決定すること。なお、2LDKと3LDKの戸数の合計は70戸とする。

## 3 事業の範囲

事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

### (1) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、参加手続きにおいて提出する事業提案書に基づき、建替住宅整備業務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事業計画を策定する。

### (2) 建替住宅整備業務

#### ①事前調査に関する業務

ア 地質調査、測量調査

イ その他建設にあたり必要な業務

#### ②建替住宅の整備に関する業務

ア 建替住宅の基本設計・実施設計

イ 建替住宅の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事を含む。）

ウ 建替住宅の工事監理

エ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

オ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

カ 化学物質の室内濃度測定

キ 建築確認申請のほか、関係法令等に基づく届出等

ク その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### ③その他業務

- ア 本業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）  
※開発協議：現在、町が申請している開発行為について、建築物の位置等の決定に伴う変更申請を行う。
- イ 周辺環境調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- ウ 近隣対策及び対応（地元説明会、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- エ 完成確認、引渡し支援（器機の取扱い説明等）
- オ 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録家計書類の作成支援
- カ 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- キ 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- ク 会計実地検査の支援
- ケ その他上記を実施する上で必要な関連業務

## 4 事業用地に関する事項

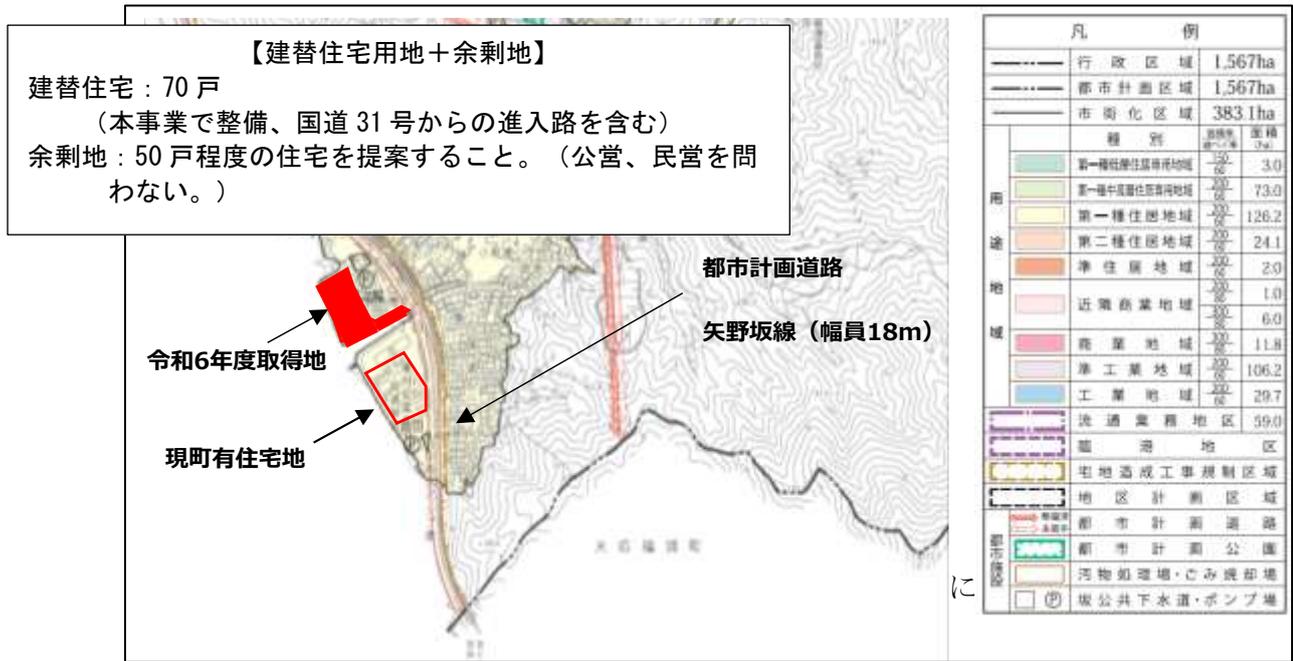
### （1）事業地概要

事業用地の概要は、次の表のとおりである。

#### ○建替住宅整備業務の事業用地

事業対象地	令和6年度取得地内
所在地	広島県安芸郡坂町小屋浦一丁目5番
敷地面積	約9,549.23㎡の内、提案書に記載した面積とする。
接道道路	国道31号（都市計画道路3・4・019 矢野坂線 幅員18m）
用途地域	第一種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	GL+4m、5-3h
広島県福祉のまちづくり条例	共同住宅51戸以上の場合に適用施設となり、敷地内通路、廊下・階段・昇降機等の整備項目について、整備基準を満たす必要がある。

○用途地域図



事業用地の土地利用履歴については、次に示すとおりである。

- ・昭和30年代に油槽所として開所し、利用されていたが、廃止。
- ・令和5年2月に解体撤去され、現在に至る。

(2) 埋蔵文化財

事業用地には周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はないが、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町教育委員会生涯学習課に届ける。

5 遵守すべき法令

(1) 法令及び条例等

本業務の実施にあたり、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。

なお、関係法令等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すること。

【法令等】

- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 建築士法（昭和25年法律第202号）

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）  
消防法（昭和 23 年法律第 186 号）  
道路法（昭和 27 年法律第 180 号）  
水道法（昭和 32 年法律第 177 号）  
下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）  
ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）  
電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）  
測量法（昭和 24 年法律第 188 号）  
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）  
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）  
エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）  
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）  
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）  
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）  
振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）  
水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）  
騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）  
大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）  
電波法（昭和 25 年法律第 131 号）  
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）  
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）  
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）  
環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）  
労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）  
個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）  
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）  
屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）  
土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）  
景観法（平成 16 年法律第 110 号）  
宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）  
都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）  
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 65 号）  
住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）  
障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）  
悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）

ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）  
宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）  
都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）  
脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）  
借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）  
公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）  
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）  
文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

#### 【条例】

広島県建築基準法施行条例（昭和 47 年条例第 16 号）  
広島県屋外広告物条例（昭和 24 年条例第 72 号）  
広島県福祉のまちづくり条例（平成 7 年条例第 4 号）  
広島県県生活環境の保全等に関する条例（平成 15 年条例第 35 号）  
坂町営住宅及び共同施設の整備に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 23 号）  
坂町下水道条例（平成 2 年条例第 13 号）  
坂町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 5 年条例第 2 号）

#### (2) 適用基準

本業務の実施にあたっては、次にあげる基準等と同等の性能又は仕様とすること。

なお、基準等は全て募集時点での最新版を適用すること。

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）  
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）  
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）  
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）  
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）  
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）  
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）  
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)  
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）  
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）  
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）  
内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）  
日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）  
建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）  
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）  
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）

### （3）参考基準

本事業の実施にあたっては、次の基準等を参考とすること。

子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン（案）（国土交通省国土技術政策総合研究所）  
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）  
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）  
長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅対策局住宅建設課監修）  
防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）  
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（建設大臣官房技術調査）  
改正基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル（国土交通省住宅局建築指導課 編集）  
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・境課監修）  
工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）  
防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）

### （4）積算基準

本業務の積算書の作成にあたっては、次の基準を参考とする。全て最新版を適用すること。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、別途町と協議のうえ、適否について決定すること。

- ア 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）
- イ 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）

ウ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）

エ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）

オ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）

（５）その他

上記（１）から（４）までに關する全ての關連施行令・規則・基準等の他、本業務の実施にあたり必要とされるその他の町条例、關係法令及び基準等についても遵守のこと。

### 第3章 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業用地に関する条件

##### (1) 事業用地の使用に関する条件

事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について、町と協議の上、適切に使用する。

事業用地は、本業務以外の用に使用してはならない。

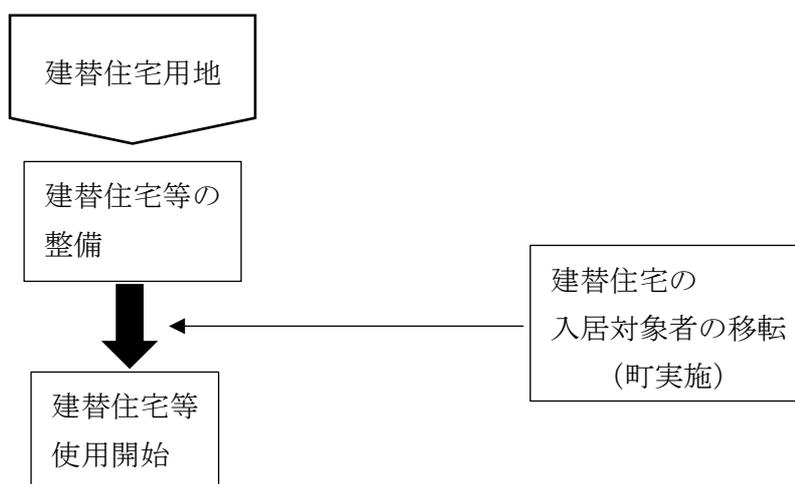
##### (2) 建替住宅整備業務の事業用地の区域設定

ア 詳細な区域設定については、町と協議の上、適切に設定する。

イ 建替住宅（70戸）は、全て建替住宅用地内に整備する。

#### 2 事業実施手順

本業務の基本的な実施手順は下図のとおりとする。



##### ①建替住宅等の整備

ア 建替住宅用地において建替住宅及び集会所等必要な付帯施設を整備する。

イ 付帯施設に広場を含むかどうかについては、事業者の提案による。

ウ 建替住宅等の整備完了後、町に引き渡す。

#### 3 事業用地全体に共通する基本的事項

建替住宅整備業務の実施にあたっては、事業用地全体に共通する基本的事項として、次に示す整備をそれぞれの業務の中で行う。なお、整備にあたっては、町の関係法令等に基づくほか、町及び関係機関と協議を行った上で適切に行う。

##### (1) 上水道・下水道、ガス、電気等の整備

上水道管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等は適切に検討し、町及び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。インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、事業者において負担する。

なお、建替住宅等の整備にあたっては、大規模災害時のライフラインの確保に配慮すること。

(2) 消防水利施設の整備

ア 消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日 消防庁告示第 7 号）に基づき、消火栓等を設置する。

イ 3 階以上の建物を建設する場合は、消防はしご車等進入路及び活動空地を確保すること。

ウ それぞれの位置、構造等については消防署と協議すること。

(3) 雨水排水施設の整備

雨水排水計画については、事業者の提案に応じて町と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施する。

(4) 国道 31 号からの進入路の整備

国道 31 号から建替住宅の敷地までの進入路を整備すること。

## 第4章 建替住宅整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画の整備方針及び設計条件

次に示す各項目の内容を十分に考慮した上で施設計画を作成すること。

#### (1) 入居者管理を原則とした建替住宅の整備について

ア 建替住宅用地における公共空間（アプローチ、廊下などの外部空間等）は、入居者による清掃等の管理、共用部の電気代などの共益費負担が原則であり、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。

イ 耐候性や耐久性に配慮するとともに、住戸専用部分の修繕時において、かかる修繕費用について入居者の過度な負担とならないよう配慮すること。

#### (2) 良好なコミュニティの形成について

ア 住棟や集会所の配置及び住戸や公共空間（アプローチ、廊下等）の計画にあたっては、多様な年齢層からなる入居者のコミュニケーション及び入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮すること。

イ 住戸の配置計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子のみの世帯等）等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮すること。

#### (3) 良好な住環境の確保について

ア 防災性や防犯性、快適性、維持管理等を総合的に考慮し、適切な規模の集会所や通路等を適切な位置に配置すること。

イ 住棟及び住戸は、防災上、防犯上、衛生上及び耐久性上、必要な構造及び設備を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー等の条件を十分に検討して計画すること。

ウ 3階建以上は原則エレベーターを設置すること。

#### (4) 緑化等について

緑化等を考慮し、周辺景観や団地内の居住環境に配慮すること。

#### (5) 周辺環境への配慮について

ア 適用法令を遵守した上で、周辺環境に十分配慮すること。

イ 日照や採光、風害、電波障害、プライバシーなど周辺の住環境に配慮すること。

ウ 建物の規模・配置は、圧迫感等に配慮し、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。

#### (6) 安全・防犯について

ア 歩車分離を行うなど、歩行者に安全な計画とすること。

イ 駐車場の入り口は、安全に配慮した配置とすること。

ウ 住戸の計画に際して、防犯性の向上に努めること。

エ 配置計画等に際して、できるだけ死角が生じないよう見直しの確保に努めること。

(7) 敷地内のバリアフリー化について

ア 可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等が不自由なく安心して生活できるよう、住戸内や敷地道路などバリアフリー化を図ること。

イ 超高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会経済情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障がいのある人等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる環境を確保すること。

(8) 意匠・景観への配慮について

ア 建物の色彩、デザイン等が町並み・景観に与える影響に配慮すること。

イ デザイン優先による整備費や維持管理費の増大、日照・通風・安全を損なうデザイン、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように注意すること。

ウ 建物のほか、駐車場、付帯設備についても建物との一体化やデザインの統一を図ること。

(9) 低炭素社会への取り組みについて

ア 事業用地の気候等の立地条件をよく理解した上で、住棟配置、住棟内及び住戸内の検討を行い、低炭素社会へ向けて先導するよう計画すること。

イ 太陽光発電システムを設置するほか、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、CO2 縮減など環境共生に配慮すること。

(10) 維持管理への配慮について

ア 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。

イ 使用資材の選定にあたっては、改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。

## 2 要求性能水準等

町が住宅等に求める性能水準（以下、「要求性能水準」という。）は、「資料2 建替住宅設計標準」及び次による。

(1) 基本事項

ア 各部屋の居室は、十分な日照時間が確保されること。

（冬至日で4時間以上の日照を確保することを原則とする。）

イ 屋根及び外壁は、雨水の侵入を防止し、構造に応じた防水構造を施すこと。

（10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）

(2) 住宅性能

ア 品確法に基づく性能表示を行うものとし、「資料2 建替住宅設計標準」に示す性能について、性能評価を取得すること。

イ 指定性能評価機関が交付する設計及び建設に関する性能評価書を取得すること。

(3) 外構

ア 敷地内道路

原則幅員は1.5m以上とし、縦断勾配は1/20以下とすること。

イ 隣接地境界処理

町有地以外の敷地に接する隣地境界のうち、既存のフェンスが存在しない箇所については、高さ1.5m程度のフェンス等を設置する。また、道路から見える部分については、目隠しフェンスなど配慮すること。

(4) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、「資料2 建替住宅設計標準」による。

① 駐車場

ア 平面式駐車場（立体駐車場は不可）とすること。

イ 整備戸数以上を整備すること。

ウ 車イス利用者向け駐車場を整備する場合は、バリアフリー法を参考とすること。

② 駐輪場

ア 敷地内に設置すること。

イ 整備戸数×1.5台程度とすること。

③ 集会所

ア 独立棟の平屋建又は住棟内に、バリアフリー動線に面して整備すること。

イ 入居者同士や自治会の活動の場となるような設備を備えること。

④ ごみ置場

ア 整備戸数分のごみを収納できるごみ置場を設置すること。

イ 入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置するとし、詳細は、町と協議の上、定めるとする。

⑤ 植栽

ア 遵守すべき法令等に基づき、適切に敷地内の緑化等を行うこと。

イ 四季を感じられ、入居者のプライバシーや防犯にも配慮した植栽とすること。

#### ⑥外灯

外灯を設け、夜間でも必要な照度を確保すること。

### 3 事前調査に関する業務

#### (1) 測量調査

町は事業者に測量調査に関する資料を提供する。

本事業の実施に伴い追加で必要となる場合は、必要な時期に適切に実施すること。

#### (2) 地質調査

町は事業者に地質調査に関する資料を提供する。

本事業の実施に伴い追加で必要となる場合は、事業者の責任及び費用負担において必要な時期に適切に実施すること。

### 4 建替住宅等の整備に関する業務

#### (1) 建替住宅等の基本設計・実施設計

##### ①基本的事項

ア 設計業務の範囲は、建替住宅等の整備に関する全ての工事を対象とすること。

イ 事業者は、建設工事請負契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。町は、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こと。

ウ 町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。

エ 実施設計については、仕様の統一性や事業用地全体の調和等に配慮すること。

オ 設計業務は、町の担当者と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、記録等により適宜町に報告すること。

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

キ 町は、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。

ク 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。

##### ②モニタリング

ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を町に提出し、町が要求し

- 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、設計の打合せ時に必要な資料等を町に提示し、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事業契約書に定める図書を町に提出し、町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。
- エ 設計の状況について、事業者は、町の求めに応じて随時報告を行うこと。

## (2) 建替住宅等の建設工事

### ① 施工管理

- ア 建替住宅等の建設工事の施工中において、周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- イ 建設工事の工法は、周辺住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とすること。
- ウ 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。
- 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 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。
- カ 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。
- キ 現場代理人及び監理技術者を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町に届け出ること。
- ク 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。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、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。
- ケ 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。
- コ 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。
- サ 周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- シ 施工中において、電気、水道、下水道等のインフラ設備について、事業用地及び周辺地域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き等を適切に実施した上で、建設工事を行うこと。

#### ②廃棄物対策

ア 「建築副産物適正処理推進要綱」（平成 14 年建設経建発第 333 号）及び「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）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。

イ 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「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）等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。

ウ 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。

#### ③作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に町及び近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣住民等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。

ア 作業時間は、概ね午前 8 時から午後 5 時までを基本とするが、詳細は協議のうえ決定すること。

イ 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮すること。

ウ 原則として、日曜日、祝日は休日とし、休日に作業を行う場合は協議すること。

エ 土曜日に作業を行う場合は、騒音、振動、車両運行等により周辺住民の生活環境に及ぼす影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行うこと。

オ 日曜日、祝日に作業を行う場合は、音の出る作業を行わない、事前に近隣住民等に連絡する等、周辺地域住民に十分配慮して行うこと。

#### ④工事車両の通行

ア 工事車両は、工事の各段階において、周辺住民や近隣施設利用者、通行人等の安全を十分に確保した計画とし、事前協議・調整を行うこと。

イ 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に警察や道路管理者等と打合せを行い、工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、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。

ウ 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保する。工事区画内に確保できない場合は、建替住宅用地南側スペースに駐車すること。

エ 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

⑤保険への加入

ア 事業者は、本事業の適正な遂行に向け、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険等に加入すること。

イ 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町に提出すること。

⑥完了検査

ア 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完了検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。

イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に検査計画を作成し町の確認を受けけるものとし、町は、完了検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会いうものとする。

ウ 事業者は、完了検査及び設備・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 施工中においても、町の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において工事監督職員等が特に検査の必要があると認めたと時に行う検査）及び部分引渡しにあたり必要となる出来高検査を受けること。

⑦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町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合、及び要求水準等が反映されている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町に報告し、町の求めに応じて説明を行う。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会い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、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受けること。

エ 事業者は、施工に関する検査または試験の実施について、事前に町に通知するものとする。町はこれらに立ち会いができるものとする。

オ 事業者は、建替住宅等の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受けること。

カ 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に町に通知する。町はこれらに立ち会いができるものとする。

キ 事業者は、建設工事完了時に町へ報告を行い、完成状況の確認を受ける。この際、事業者は、施工記録を町に提出すること。

ク 使用する資材については、施工前に町の確認を受ける。確認する材料については協議を行った上、材料リストを町へ提出する。施工計画書と兼ねることは可とする。

### (3) 建替住宅の工事監理

#### ①基本的事項

ア 事業者は、工事監理者を配置（非常駐も可とする）し、工事監理業務を実施させること。

イ 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、建替住宅等の整備に関する業務が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。

ウ 工事監理者は、建替住宅等の整備に関する業務が設計図書等に適合するように確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立制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。

エ 建設企業への指示は書面等により適切に行い、町の要求に応じて、当該書面を提出すること。

オ 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。

#### ②モニタリング

ア 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を町に提出し、町が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。

イ 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を町に提出し、工事監理状況の確認を受けること。

ウ 監理報告書の内容は、打合せ記録簿、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録簿とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋ごとに撮影し、監理報告書において整理すること。

エ 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) 設計・建設住宅性能評価の取得

#### ① 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。

イ 要求性能は、「資料 2 建替住宅設計標準」に示す基準以上とする。

#### ② 住宅性能評価の取得

ア 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①に示す基準以上であることを確認し、町に報告するとともに、評価書を提出すること。

(5) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

ア 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託すること。

イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、町へ報告すること。

ウ 利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

エ 保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握したうえで、工程計画及び管理を行うこと。

(6) 化学物質の濃度測定に関する業務

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、採取した試料の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、町に報告すること。

イ 濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を町に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行うこと。

5 その他建替住宅整備業務の実施に必要な業務

(1) 本業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き(開発協議含む)

ア 開発許可や建築確認申請(民間の指定確認検査機関への提出も可)、景観デザイン協議など本業務の実施にあたり、計画、開発、設計、建設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遅滞なく行うこと。

イ 事業者は、アに記載する各種申請等に必要な費用を負担すること。

(2) 周辺影響調査

①電波障害調査

ア 事業に必要な電波障害調査は、建設工事の着工前、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。

イ 実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出すること。

②周辺家屋調査

ア 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、工事の着工前、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周辺家屋調査を行うこと。

イ 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出すること。

### ③その他周辺影響調査

ア 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間、工事の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、分析及び検討すること。

イ 調査・検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、町に提出すること。

### (3) 近隣対策・対応

ア 建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民等に対し地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。

イ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮する。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 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、周辺家屋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。

エ 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、電波障害対策を速やかに実施すること。

オ 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注意する。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。

カ 事業全体の概要等を案内する大型掲示板等を事業用地に適宜設置すること。

### (4) 完成確認及び引渡し

町は、事業者による建替住宅等の完了検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次に示す方法により完成状況の確認を行い、事業者は、町に建替住宅等を引渡すこと。

ア 町は、事業者による建替住宅等の完了検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする。

イ 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住戸毎に作成し、提出すること。

ウ 町に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。

エ 町の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式を提出する。完成図書一式の内容は、事前に町に確認すること。

オ 町の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

- (5) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成
- ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、竣工後の建替住宅用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量を行うこと。
  - イ 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要となる関係書類の作成を行うこと。
- (6) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- 町が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、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、面積表等の指定色別塗り図書類等）の作成など、町の支援を行うこと。
- (7) 会計実地検査等の支援
- 本業務は、国の会計実地検査の対象となるため、町が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。
- (8) 2年点検（瑕疵担保検査）の実施
- ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年（植栽は1年）が経過した時点で、町の立会いのもとで、建替住宅等の性能、機能、耐用等に関する検査を実施すること。
  - イ 検査の結果、設計及び施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により補修等を行うこと。
- (9) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- 事業者は、上記業務の他、建替住宅の整備に必要な業務を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施すること。