

(案)

市営深野園住宅建替え事業
要求水準書
(市営住宅整備編)

令和8年7月27日

大 東 市

今後の質疑等で内容が変わる可能性があるため、(案)としています。

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	事業実施にあたっての基本的事項	2
1	事業の概要	2
2	業務の範囲	2
3	事業用地等に関する事項	4
4	遵守すべき法令等	5
第 3	事業全体に関する要求水準	10
1	事業用地に関する条件	10
2	工区設定に関する条件	10
3	事業実施手順	11
4	都市計画法第 29 条に基づく開発許可申請	13
5	建替住宅に関する仮使用認定の取得	13
6	建築基準法第 86 条に基づく一団地認定に関する条件	13
7	業務実施体制に関する条件	13
第 4	市営住宅整備業務に関する要求水準	16
1	施設計画の基本方針	16
2	施設計画に関する条件	19
3	事前調査業務	24
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務	25
5	建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する業務	28
6	その他事業実施に必要な業務	34

添付書類

別紙 1 施設設計要領

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 ※入札公告時に公表

別紙 4 修繕負担区分表 ※入札公告時に公表

別添資料 1 事業用地現況図

別添資料 2 事業用地求積図

別添資料 3 事業概要図

別添資料 4 既存住宅等関連図（参考図）

別添資料 5 地盤調査関連資料

別添資料 6 アスベスト使用状況事前調査結果

別添資料 7 （参考）インフラ整備状況図

参考資料 1 : 大東市営深野園住宅建替え基本計画

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

昭和 43 年から 47 年にかけて建設された大東市営深野園住宅（以下「深野園住宅」という。）は、築 50 年以上が経過し、建物の老朽が著しく進んでいる。このため、大東市（以下「本市」という。）は、「大東市営住宅長寿命化計画」（令和 5 年 3 月策定）において、令和 8 年度以降、建替えを実施する旨の方針を示すとともに、令和 7 年 3 月に策定した「大東市営深野園住宅建替え基本計画」（以下「基本計画」という。）において、深野園住宅の建替え手法について、設計・施工一括発注方式（以下「DB 方式」という。）が有効であると示したところである。

「市営深野園住宅建替え事業要求水準書（市営住宅整備編）」（以下「要求水準書」という。）は、本市が設計・施工一括方式により実施する市営深野園住宅建替え事業（以下「本事業」という。）のうち、市営住宅の整備に関する業務（以下「市営住宅整備業務」という。）について、事業者に対して本市が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、入居者の市営住宅への移転に関する業務（以下「移転支援業務」という。）に係る要求水準については、「市営深野園住宅建替え事業要求水準書（入居者移転支援編）」（以下「要求水準書（入居者移転支援編）」という。）に示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

2 要求水準書の変更

本市は、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を行うものとする。

第2 事業実施にあたっての基本的事項

1 事業の概要

本市は、本事業において234戸の建替え後の市営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下、併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和16年11月末とする。

本事業の実施に際して、本市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、深野園住宅の立地する区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。（事業用地については【別添資料1 事業用地現況図】参照）。本事業の実施に際して、事業者は以下の業務を行う。

- ア 事業用地のうち余剰地を除く建替住宅用地（【別添資料1 事業用地現況図】及び【別添資料3 事業概要図】参照）において、234戸の建替住宅等の整備を1次工区及び2次工区に分けて行う。
- イ 事業用地内に存する既存の市営住宅とその付帯施設（以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。
- ウ 入居者の建替住宅への移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。なお、移転支援業務の詳細については、要求水準書（入居者移転支援編）による。

なお、本事業では、建替住宅用地以外の既存住宅等の解体後の事業用地（以下「余剰地」という。）の活用は行わない。余剰地については、JR野崎駅周辺地域を含むエリアの価値向上に資する機能・施設を中心として、本事業の進捗にあわせて将来的な活用を図ることとする。

また、入居者の移転に関して、仮移転は行わない。

2 業務の範囲

事業用地において市営住宅整備業務を実施するものとし、その範囲は次に示すとおりとする。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) アスベスト含有材使用状況調査

イ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- (イ) 建替住宅等の建設工事
- (ウ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (エ) 設計・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又は保証金の供託
- (カ) 化学物質の室内濃度測定

エ 関連する公共施設等の整備に関する業務

- (ア) 関連する公共施設等の設計
- (イ) 関連する公共施設等の施工
- (ウ) 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

オ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (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
- (ウ) 余剰地に係る敷地整備

カ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 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
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認及び引渡し
- (オ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- (カ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査の支援業務
- (ケ) 家賃等算定資料の作成支援
- (コ) 維持管理に係る計画の作成
- (サ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 事業用地等に関する事項

(1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表に示すとおりである。

区 分	概 要
所在	大東市深野3 丁目3～9
事業用地全体の面積	15012.48㎡※
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	高度地区指定なし
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10m超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(届出対象区域)

注)※：【別添資料2 事業用地求積図】による

(2) 位置図等(下記 別添資料を参照のこと)

- ア 整備用地現況図.....別添資料1
- イ 整備用地求積図.....別添資料2
- ウ 事業概要図.....別添資料3
- エ 既存住宅等関連図(参考図).....※希望者に貸与
- カ 地盤調査報告書.....別添資料5
- キ アスベスト使用状況事前調査結果.....※希望者に貸与

(3) インフラ整備状況等(【別添資料7 (参考)インフラ整備状況図】参照)

- ア 道路現況図.....都市整備部道路課において閲覧可※
- イ 上水道整備状況図.....上下水道局水道施設課において閲覧可※
- ウ 下水道整備状況図.....上下水道局下水道施設課において閲覧可※
- エ ガス管整備状況図.....大阪ガス㈱において閲覧可※
- オ 電話(NTT)整備状況図.....西日本電信電話㈱において閲覧可※
- カ 電気(関西電力)整備状況図.....関西電力㈱において閲覧可※

※本市については事前予約が必要(閲覧期間等の詳細は実施方針参照)。本市以外は関係機関に確認すること。

(4) 土地利用履歴

本市は、既存住宅等の整備以前の土地利用状況を航空写真等で確認した結果、本事業の実施にあたり土壤汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、本事業の実施にあたっては、事業者の負担と責任において、法令に基づく手続を行うこと。

なお、事業者の負担と責任により調査（建設残土搬出用の土壤調査を含む）を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で本市が負担する。

(5) 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かつ周知の埋蔵文化財包蔵地の周辺地の対象外である。

本事業の実施にあたっては、関係法令に基づき、本市産業・文化部生涯学習課へ確認、調整すること。

なお、埋蔵文化財発掘調査（本掘）が必要となった場合は、それにより事業者が生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で本市が負担する。

4 遵守すべき法令等

(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。

ア 法律・政令

- (7) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (4) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (ウ) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 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) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 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) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (ケ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (コ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (カ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (シ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ス) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- (セ) 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）
- (ソ) 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）
- (タ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

- (フ) 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）
- (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) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ト) 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）
- (ナ) 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）
- (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）
- (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）
- (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) 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (マ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ミ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ム) 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。以下「廃棄物処理法」という。）
- (メ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (モ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (ヤ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ユ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ヨ) 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）
- (ラ) 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）
- (リ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ル) 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）
- (レ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- (ロ) 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 25 年国土交通省令第 907 号）

イ 条例

- (ア) 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第 5 号）
- (イ) 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
- (ウ) 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）
- (エ) 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）
- (オ) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
- (カ) 大阪府環境基本条例（平成 6 年大阪府条例第 5 号）
- (キ) 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
- (ク) 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年大阪府条例第 6 号）

- (ケ) 大阪府屋外広告物条例（平成 24 年大阪府条例第 79 号）
- (コ) 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）
- (ク) 大東市営住宅条例（平成 10 年大東市条例第 7 号）
- (シ) 大東市水道事業給水条例（平成 9 年大東市条例第 20 号）
- (ス) 大東市下水道条例（平成 9 年大東市条例第 19 号）
- (セ) 大東市環境基本条例（平成 18 年大東市条例第 5 号）
- (ソ) 大東市環境の保全等の推進に関する条例（平成 18 年大東市条例第 6 号）
- (タ) 大東市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成 6 年大東市条例第 3 号）
- (チ) 大東市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年大東市条例第 37 号）
- (ツ) 大東市都市公園条例（昭和 41 年大東市条例第 27 号）
- (テ) 大東市景観条例（令和元年大東市条例第 17 号）
- (ト) 大東市暴力団排除条例（平成 25 年大東市条例第 5 号）
- (ナ) 大東市情報公開条例（平成 9 年大東市条例第 3 号）
- (ニ) 大東市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年大東市条例第 27 号）

(2) 適用基準

市営住宅整備業務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。なお、基準等は全て設計及び工事着手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 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- 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 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建築課監修）
- セ 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）
- ソ 大東市開発指導要綱及びその施行基準（大東市）

(3) 参考基準

市営住宅整備業務の実施にあたっては、以下の基準を参考とし、その他の基準等も必要に応じて参考とすること。

- ア 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)
- イ 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)
- ウ 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)
- エ 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)
- オ 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)
- カ 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)
- キ 改正建築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)
- ク 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)
- ケ 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)
- コ 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)
- サ 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)
- シ 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)
- ス 建築工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- セ 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)
- ソ 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)
- タ 建築設備設計基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)
- チ 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)
- ツ 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)
- テ 測量法測量作業規定準則 (国土交通省)
- ト 道路構造令の解説と運用 ((社) 日本道路協会)
- ナ 道路土工施工指針 ((社) 日本道路協会)
- ニ 舗装設計施工指針 ((社) 日本道路協会)
- ヌ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社) 日本道路協会)
- ネ 道路排水工指針 ((社) 日本道路協会)
- ノ コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ハ 道路照明施設設置基準 (日本道路協会)

ヒ 防護柵の設置基準・同解説

(社団法人日本道路協会)

フ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針

(国土交通省)

(4) 積算基準

市営住宅整備業務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間で相反する等疑義が生じた場合は、別途本市と協議の上、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

(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

(公共住宅事業者等連絡協議会)

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)

エ 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)

オ 土木工事積算基準

(国土交通省)

(5) その他

上記(1)から(4)までに関する全ての関連施行令、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本市条例及び関係法令についても遵守すること。

なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守する。ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

第3 事業全体に関する要求水準

1 事業用地に関する条件

ア 市営住宅整備業務の着手から完了までの間は、事業用地を無償で利用できるものとする。

イ ただし、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当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。

ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

2 工区設定に関する条件

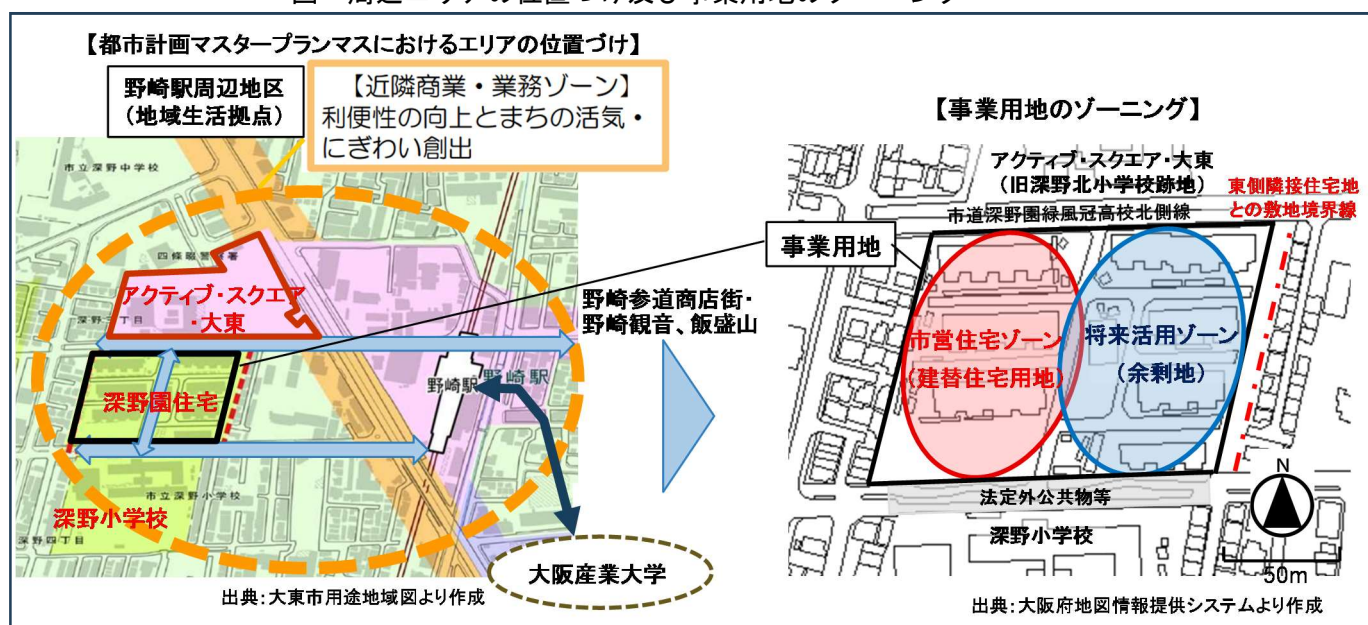
事業用地を建替住宅用地と余剰地に分割した上で2工区（開発行為における工区とは限らない）に分けて市営住宅整備業務を行うこととし、建替住宅用地と余剰地の敷地分割及び建替住宅用地における工区分け等については、要求水準書（入居者移転支援編）と整合させた上で次に示す条件を遵守の上、提案によるものとする。なお、詳細な敷地分割及び工区設定については、事業者の提案内容をもとに、移転計画と併せて本市と協議の上、決定するものとする。

ア 野崎駅周辺地域を含めたエリア価値の向上に資するよう、事業用地の西側を建替住宅用地、東側を将来的に活用する余剰地に敷地分割すること。

イ 野崎駅周辺地域のエリア価値の向上に資する機能・施設の導入を行いやすい余剰地の規模や形状※等に配慮し、余剰地は5,700～6,200㎡程度の整形地とすること。

※：公園配置のため4頂点を超える多角形も可とするが余剰地や公園の利用しやすさに配慮すること。

図 周辺エリアの位置づけ及び事業用地のゾーニング



ウ 入居者が仮移転しなくてよい（1回の移転で済む）入居者移転計画とすること。

エ 建替後の良好な建替住宅の住環境を確保できるよう配慮すること。

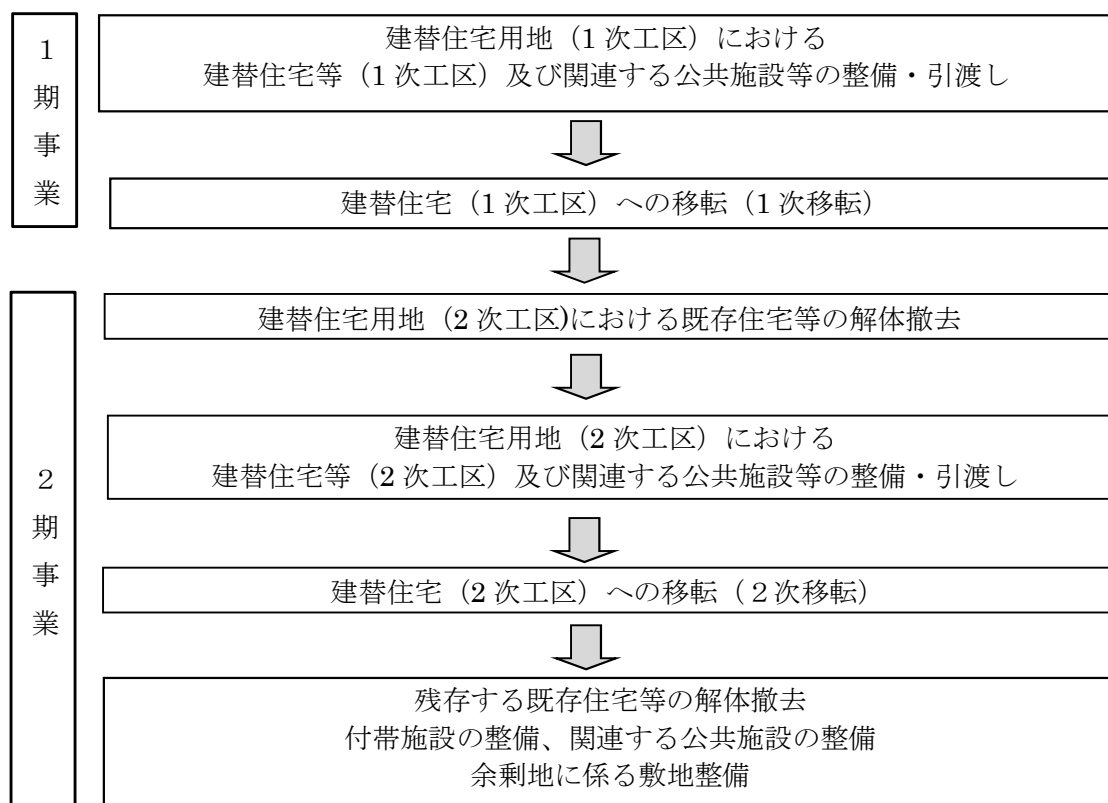
オ 工事中の既存住宅の入居者の良好な住環境を確保できるよう配慮すること。

カ 基本計画において深野園住宅の建替え事業の目標を『市営住宅の早期整備』としていることを踏まえ、工期短縮など本事業の効率的な実施が可能となるよう配慮すること。

3 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下図に示すとおりとする。

図 本事業の基本的な実施手順



(1) 1 期事業

ア 建替住宅用地（1 次工区）における建替住宅等（1 次工区）及び関連する公共施設等の整備・引渡し

- (ア) 事業用地南西部の駐車場敷地（周辺外構を含む）のうち、事業者が提案する建替住宅用地（1 次工区）において、入居者の仮移転を行うことなく、建替住宅（1 次工区）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。
- (イ) 電気、ガス、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、既存住宅に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

イ 建替住宅（1 次工区）への移転（1 次移転）

- (ア) 建替住宅（1 次工区）の引渡し後、既存住宅の入居者のうち、建替住宅（1 次工区）に移転する者（以下「1 次移転入居者」という。）の建替住宅（1 次工区）への移転（以下「1 次移転」という。）を行うこと。
- (イ) 1 次移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援編）による。

(2) 2 期事業

ア 建替住宅用地（2 次工区）における既存住宅等の解体撤去

- (ア) 原則として、1 次移転完了後に、建替住宅用地（2 次工区）における既存住宅等を解体し、撤去すること。

(イ) 1 次移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。

(ウ) 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、既存住宅に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

イ 建替住宅用地（2 次工区）における建替住宅等（2 次工区）及び関連する公共施設等の整備・引渡し

事業用地のうち、事業者が提案する、余剰地を除く建替住宅用地（2 次工区）において、建替住宅（2 次工区）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

ウ 建替住宅（2 次工区）への移転（2 次移転）

(ア) 建替住宅（2 次工区）の引渡し後、既存住宅のすべての入居者の建替住宅（2 次工区）への移転（以下「2 次移転」という。）を行うこと。

(イ) 2 次移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援編）による。

エ 残存する既存住宅等の解体撤去、付帯施設及び関連する公共施設の整備・引渡し、並びに余剰地における敷地整備

(ア) 原則として、2 次移転完了後に、残存するすべての既存住宅等を解体し、撤去すること。

(イ) 2 次移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。

(ウ) 解体撤去の完了後、必要となる付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

(エ) 余剰地について、敷地整備を行うこと。

4 都市計画法第 29 条に基づく開発許可申請

住棟毎に許認可を取得して既存住宅等を整備してきた経緯から、本事業では、造成の有無によらず、都市計画法第 29 条に基づく開発許可申請が必要であり、開発許可申請にあたっては、必要となる本市都市整備部開発指導課等関係機関との協議及び関係機関への申請等の手続きを遅滞なく行うこと。

5 建替住宅に関する仮使用認定の取得

建替住宅の引渡しにあたり、建築基準法第 7 条の 6 に規定する仮使用の認定が必要となる場合は、事前に大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室及び本市と協議を遅滞なく行い、当該建替住宅の引渡しまでに、大阪府建築都市部建築指導室より仮使用に係る検査済証の交付を受けること。

6 建築基準法第 86 条に基づく一団地認定に関する条件

ア 建替住宅等の整備にあたっては、必要に応じて、建築基準法第 86 条第 1 項に基づく一団地の認定（以下「一団地認定」という。）区域を設定することができる。なお、既存住宅には一団地認定区域は設定されていない。

イ 一団地認定区域を設定する場合は、原則として「一定の複数建築物の制限の特例に関する認定基準」（大阪府建築都市部建築指導室、平成 17 年 4 月策定）を準用するものとし、事前に大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室及び本市と協議を行い、大阪府建築都市部建築指導室より認定を受けること。

ウ ただし、一団地認定区域の設定の提案にあたっては、本市が建替住宅用地の将来的な活用に柔軟に対応できるように配慮し、安易な一団地認定区域の設定を避けることに努めるとともに、一団地認定区域の設定のメリットを明確にした上で、提案すること。

7 業務実施体制に関する条件

(1) 全体統括管理責任者の配置

ア 本事業の全期間にわたり本事業において実施する業務（移転支援業務を含む）の全体を総合的に把握し調整を行う全体統括管理責任者（非専任でも可）を 1 名配置すること。

イ 全体統括管理責任者は、原則として代表企業から選出することとし、選出にあたっては事前に本市の承諾を得ること。

ウ 全体統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

(ア) 本事業にかかる全体業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者

(イ) 必要に応じて、本市が主催する会議や委員会等に参加し、事業の状況等を説明できる者

(ウ) 現場で生じる各種課題や本市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者

エ 全体統括管理責任者の変更は可能な限り避け、業務期間における本事業において実施する業務の質の維持、向上の確保に努めること。やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維

持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する本市の承諾を得ること。

オ 全体統括管理責任者は、業務実施にあたり、要求水準書及び事業提案書をもとに、本市と協議の上、全体業務計画書を作成し、本市に提出し、確認を受けること。

カ 全体業務計画書の記載概要は次に示すとおりとするが、詳細（提出時期、記載項目等）については、本市と事業者で協議の上決定する。なお、記載内容を変更した場合は全体業務計画書の訂正を行うこと。

(7) 業務実施体制

(イ) 全体統括管理責任者、市営住宅整備業務における調査、設計、解体撤去、建設及び工事監理並びに移転支援業務の各業務の業務責任者※、業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等

※：

a 全体統括管理責任者と各業務責任者の兼任は不可とする。

b 調査、設計、工事監理の各業務責任者の兼任は可とする。

c 調査、解体撤去、建設の各業務責任者の兼任は可とする。

(ウ) 業務内容及び実施方法

(エ) 業務報告の内容及び時期

(オ) 苦情等への対応

(カ) 非常時・災害時の対応及び体制

(キ) 本業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等

(2) セルフモニタリングの実施

ア 事業契約の締結後に、市営住宅整備業務の各個別業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等について本市の確認を受けること。

イ 個別業務が要求水準及び提案事項のうち採用された事項（以下、総称して「業務水準」という。）を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。業務水準の確認にあたっては、本事業の提案書類として作成する要求水準確認チェックリスト、要求水準書及び事業提案書をもとにセルフモニタリングシート（以下「モニタリングシート」という。）を作成するとともに、モニタリングシートを活用して個別業務ごとの要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書を作成し、セルフモニタリングを適切に実施すること。

ウ モニタリングシートはエクセルファイルで作成し、セルフモニタリングだけでなく、機構によるモニタリングにおいても、モニタリングシートを活用して機構が効率的に業務水準を確認し、必要に応じて契約事業者への是正勧告等を効率よく行えるよう配慮すること。

エ 各業務計画書及び業務報告書に加え、下表の提出書類を、調査業務責任者、設計業務責任者、解体撤去業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者が本市と協議の上作成し、それぞれの提出時期までに本市に提出し、業務水準の達成状況について確認を受けること。

提出書類	提出時期
業務水準確認計画書※	調査業務着手前 設計業務着手前

	解体撤去工事着手前 建設工事着手前 工事監理業務着手前 その他業務の進捗に応じた適切な時期
業務水準確認報告書※	調査業務完了時 基本設計完了時 実施設計完了時 解体撤去工事完了時 竣工時 工事監理業務完了時 その他業務の進捗に応じた適切な時期

※各業務に係る業務水準の個々の内容を確認するための計画書及び報告書

オ 業務の進捗に合わせて業務水準確認計画書の内容を変更する場合は、本市と事前に協議し、確認された内容を速やかに提出すること。

カ 業務水準計画書に基づき各業務を管理し、業務水準を満たしていることを確認すること。

キ 本事業については、工事着手にあたり（仮称）設計・工事監督支援業務を別途委託する予定であり、本事業に関し、本市からの指示に基づいて同業務の受託者から依頼等が行われた場合は、これを本市によるものとして対応すること。また、本入札及び本事業において作成される資料、成果物等は、本事業の目的の範囲内において同業務の受託者に提供するものとする。

(3) モニタリングによる是正措置等

ア 注意

(ア) 本市は、モニタリングの結果、業務計画書や入札説明書等に従って、業務が実施されていないと判断した場合は、口頭又は文書により、事業者に対して注意することができ、事業者はこれに従い、是正を行うものとする。

(イ) 注意後に、是正が確認されない場合は、文書による嚴重注意を行うものとする。

イ 是正勧告

(ア) 本市は、嚴重注意を行っても是正が確認されない場合は、相当な猶予期間を定めて、事業者に対してその是正を勧告することができ、事業者はこれに従うものとする。

(イ) 事業者の責めにより対価の支払が遅れた場合に生じる一切の損失は、事業者が負うこととする。

ウ 契約解除

(ア) 本市は、上記の再度の是正勧告を行い、これによっても是正が確認されない場合は、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

(イ) 予定工期中の施設完成が不可能と見込まれる等相応の理由がある場合においても同様に、本市は、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

第4 市営住宅整備業務に関する要求水準

1 施設計画の基本方針

基本計画においては、建替え事業の早期実現、周辺まちづくりと連携したコミュニティ活力の維持、市営住宅整備とあわせたエリア価値の向上といった建替え事業における課題を踏まえ、『市営住宅の早期整備』を深野園住宅の建替え事業の目標とされているとともに、建替住宅等の施設計画については、安全・安心に住み続けられ多様なニーズに対応できる住環境づくりや、緑化の推進など入居者の住生活向上に寄与する整備、地域内外の多様な人々が利用できコミュニティ形成に寄与する広場の整備等が検討方針に掲げられている。また、基本計画における計画条件に関する主な配慮事項として、ユニバーサルデザインへの配慮、維持管理への配慮、周辺環境への配慮等が位置付けられている。

本事業においては、こうした基本計画における位置づけを踏まえ、次に掲げる施設計画に沿って、建替住宅等を適切に整備すること。

(1) 良好な住環境の形成への配慮

- ア 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、設備及び性能を有するとともに、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、風害等の条件について、余剰地も含めた隣接地との関係性も十分考慮に入れて検討した上で計画すること。
- イ 住戸は、間口方向に住戸境壁芯間寸法 4.0m を最低限確保するとともに、可能な限り直接外気に接する開口部のない居室（DKを除く）の計画は避け、仮に計画する場合は、採光を確保する方面の居室との間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置すること。
- ウ 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模の駐車場、自転車置場、通路、広場、緑地、ごみ置場等の付帯施設を適切な位置に配置すること。
- エ 迷惑駐車対策や駐車場におけるヘッドライトの直射対策など日常生活の快適性を確保すること。
- オ 木を使用するなど、温もりを感じられる空間づくりに配慮すること。

(2) 安全・安心への配慮

- 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 建替住宅用地内の通路や広場、緑地等は、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 近年多発する集中豪雨の発生等を踏まえ、洪水・内水に対する安全性（浸水対策等）に配慮すること。

- オ 建替住宅用地内の通路、駐車場、自転車置場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。
- カ 建替住宅用地内の通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離すること。
- キ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線や事業用地が面する道路等の状況、周辺環境に十分配慮し安全な位置及び構造とすること。

(3) ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 誰もがすこやかにいきいきと暮らせるよう、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、高齢者や障がい者、子育て世帯等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保すること。
- イ 高齢者や障がい者等への配慮のため、全住戸を含む建替住宅用地全体について、高齢者や子ども、妊婦、障がい者等が可能な限り不自由なく行き来できるようバリアフリーな構造とすること。
- ウ 手すりや段差解消、玄関や住戸内の引き戸など、誰もが安全・安心に暮らせる建替住宅を整備すること。
- エ 子育て世帯や高齢世帯等に配慮し、ベビーカー等で移動しやすい動線計画や利便性に配慮した置場の確保に努めること。
- オ 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。

(4) コミュニティ形成への配慮

- ア 住棟・住戸計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等の多様な世帯のコミュニティミックスに配慮すること。
- イ 深野園住宅は、日常的なコミュニケーションの機会が多くコミュニティが形成されている団地であることを踏まえ、住棟や通路、広場、緑地等の付帯施設の配置及び住棟における住戸や公共空間（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等）の計画にあたっては、高齢者同士や高齢者と若年世帯が、交流や周辺の地域住民との交流が促進され、良好なコミュニティが形成されるようデザイン等の工夫を行い、市営住宅入居者等同士が助け合いながら安心して共に暮らしていくことができることを目指すこと。

(5) 周辺住環境への配慮

- ア 周辺に住宅地が形成されている敷地条件を踏まえ、日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮すること。
- イ 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、住棟配置を工夫するなど周辺環境に配慮すること。
- ウ 特に建替住宅用地の西側に隣接する住宅地への配慮のため、次に示す条件を遵守すること。
 - (ア) 建替住宅の外壁（自転車置場を含まない）を西側隣地境界線から 6m 以上、事業用地南側の法定外公共物との隣地境界線から 5m 以上後退させるとともに、隣接する西側住宅地の住環境への配慮の観点から、空地のバランスを考慮の上、建替住宅を西側隣地境界線から可能な限り後退させること（【別添資料 3 事業概要図】参照）。

- (イ) 建替住宅から隣接する地域への視線によるプライバシーの確保に配慮し、住棟西側の妻側の外壁に開口部を設けないこと。
- (ウ) 西側敷地境界線に沿って、視線の遮蔽性や自動車等の騒音に対する遮音性を確保できるように配慮した高さ 1.8m 以上の工作物（以下「隣地境界工作物」という。）を、本市と協議の上で、適切に設置すること。

(6) 景観への配慮

- ア 建替住宅用地の南北に近・隣接する緑道と連続した緑豊かな自然環境の形成に努めるなど周辺のまちなみや自然と調和した、ゆとりある住宅景観の形成を図ること。
- イ 建替住宅等の整備にあたっては、「大東市景観計画」（令和 2 年 1 月策定）における景観形成基準に配慮した建築物及び工作物を計画すること。

(7) 環境への配慮

- ア 本市は、「第 2 期大東市環境基本計画（中間見直し）」（令和 3 年 3 月策定）において、公共施設の敷地における緑化や省エネルギーの推進、公共施設への再生可能エネルギーの導入促進、3R※の促進等を位置付けていることを踏まえ、環境負荷の軽減や循環型社会の形成に配慮した計画とすること。
注）※：「リデュース（Reduce：廃棄物の発生抑制）」「リユース（Reuse：部品等の再使用）」「リサイクル（Recycle：使用済み製品等の原材料としての再利用）」の 3 つからなるごみ削減の取組
- イ 建替住宅は、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（平成 24 年 1 月 17 日付け国住備第 196 号）の一部改正（令和 4 年 4 月 1 日付け国住備第 511 号）を踏まえ、ZEH -M Oriented を満たすとともに、住棟屋上において太陽光発電設備を設置すること。
- ウ 雨水浸透、リサイクル資材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC02 縮減など環境共生に配慮すること。
- エ 建設コストのほか維持管理及び解体・廃棄等のコストを含めたライフサイクルコスト、耐火性や耐震性等の法令の制限や耐久性、機能性（遮音性、防水性等）、施工性等の各種制約を十分に考慮すること。
- オ 「大東市木材利用基本方針」（令和 3 年 2 月策定）に基づき、本市が整備する公共建築物において木材利用に努めていることを踏まえ、建設コストのほか維持管理及び解体・廃棄等のコストを含めたライフサイクルコスト、法令の制限や機能性等の制約等を勘案の上、集会所や共用部など木材の利用による効果が期待される部分を中心に、国産材の利用に努めること。
- カ 建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクを B+ランク以上とすること。

(8) 市営住宅の維持管理への配慮

- 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。また、わかりやすい維持管理計画を作成するなど本市が維持管理を行うことに十分に配慮した計画とすること。
- イ 空家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。
- ウ 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

エ 市営住宅入居にあたり本市が配布している【別紙4 修繕負担区分表】を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、修繕のしやすさや費用の削減など入居者負担の軽減※に配慮すること。

注) ※：居住部分に係る消耗部品等については、入居者が簡単に交換できるような普遍性の高い仕様とすること。

オ 建替住宅用地における公共空間（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）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。

2 施設計画に関する条件

市営住宅整備業務における施設計画に関する要求水準は次に示すとおりであり、具体的な規模、仕様等の要求水準は、【別紙1 施設設計要領】に基づくこと。

(1) 建替住宅

ア 整備戸数及び住戸タイプの構成

(ア) 234戸の建替住宅を2工区に分けて整備すること。

(イ) 建替住宅（1次工区）の整備戸数は115戸（±3戸まで可）とし、建替住宅（2次工区）の整備戸数は、建替住宅（1次工区）の整備戸数を除いた戸数（119戸（±3戸まで可））とすること。

(ウ) 1次工区、2次工区及び本事業全体の住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備戸数は、下表のとおりとする。

整備する住戸タイプ	住戸専用面積※1	整備戸数※2		
		1次工区	2次工区	計
1DK	40 m ²	40(±2)戸	50(±3)戸	90(±3)戸
2DK	50 m ²	65(±3)戸	59(±3)戸	124(±3)戸
3DK	60 m ²	10(±1)戸	9(±1)戸	19(±1)戸
車いす対応2DK	60 m ²	—	1戸	1戸
計		115(±3)戸	119(±3)戸	234戸

注) ※1：住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増は認める。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PS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※2：各住戸タイプの整備戸数については、括弧内のプラス又はマイナスの数字以内の増減を認めるが、その場合でも総戸数（234戸）は遵守すること。

(エ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住宅タイプが偏ることのないようにし、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成とすること。

(オ) 原則として左右反転タイプを除き、車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること（車いす対応住戸については2タイプまでの間取りを可とする）。

(カ) 車いす対応住戸は1階に確保すること。

イ 規模等

(7) 建替住宅の階数は、地上 10 階建以下とすること。

ウ 住棟の形態・配置

- (7) 複数棟（エキスパンションジョイントで接続された住棟は 1 棟）の計画は可とする。原則として、エキスパンションジョイントで接続された住棟は、全階連結し、渡り廊下や住棟内 E V により不自由なく行き来できるようにすること。
- (4) 主採光面の向きについては、北面（真北対して $\pm 78.75^\circ$ ）及び西向き（真西に対して $\pm 11.25^\circ$ ）は不可とした上で、良好な住環境を確保するため、採光に配慮した住棟配置を計画すること。
- (9) 住戸の日照は、主寝室又は D K（原則として 1 室）の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において 4 時間以上の日照を受けるようにすること。
- (5) 建替住宅用地だけでなく、余剰地において整備される建築物の影響も考慮に入れて、適切に建替住宅用地の区域設定及び住棟配置を行うこと。

(2) 建替住宅の付帯施設

ア 駐車場

- (7) 平面駐車場（立体駐車場は不可）として、建替住宅用地内に整備戸数 234 戸の 55%に相当する計 128 台（うち車いす使用者対応 2 台、来客用 6 台）の駐車場を整備すること。
- (4) 駐車区画は 1 台につき幅 2.5m（芯々、端部 2.6m）、奥行き 5 m（有効）とすること（車いす対応住戸用駐車区画は 3.5m（芯々） $\times$ 5.0m（有効））。
- (9) 各住棟の入居者が利用しやすい位置に適切な台数をバランスよく整備すること。車いす使用者用駐車場は、車いす対応住戸の出入口より 30m 以内に配置すること。
- (5) 1 次工区の駐車場については、次に示す条件を遵守の上、事業者の提案による。
 - a. 1 次工区の建替住宅への入居者が必要とする台数分である 45 台を確保すること。駐車場の整備にあたっては、倉庫等の付帯施設の解体撤去を可とする。
 - b. 一時的な期間においては、仮スペースでの確保も可とするが、その場合は建替住宅用地内とし、既存住宅 F・G 棟に隣接する既存の駐車場を活用するなど建替住宅の入居者に負担とならないよう配慮すること。
- (6) 各工区の供用開始時に設置する駐車場のうち、車いす使用者用駐車場について 2 次工区は 1 台分を確保すること。
- (8) 各住棟に、緊急車両や社会福祉施設車両等のサービス車両が寄り付ける動線とスペース（転回スペース等）を確保すること。
- (7) 駐車場及びその出入口は、建替住宅用地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し安全な位置及び構造とすること。駐車場の出入口は、接道する道路に 2 か所を基本とし、うち 1 か所はロボットチェーンゲートを設置すること。また、構造物に隣接する区画においては、駐車操作や乗降に支障が生じないよう十分に配慮した配置計画とすること。
- (7) 車路は、原則として 5.5m 以上とし、歩行者及び自転車の通行と可能な限り動線が交錯しないように配慮すること。

イ 自転車置場

- (ア) 平面式を基本とし、住棟内（ピロティ形式の1階）でも可とする。入居者の日常生活における利便性を考慮した位置に配置すること。
- (イ) 工区別に整備する住戸数の200%に相当する台数（計468台）分の自転車置場を整備すること。
- (ウ) 全て屋根付きとすること。

ウ 集会所

- (ア) 165 m²（10%程度の面積増は可）の集会所を住棟内の1階又は独立棟として整備すること。
- (イ) 建替住宅用地（2次工区）において集会所及び公園又は広場を整備する場合は、新設する集会所及び公園又は広場の使用が可能となるまで既存の集会所及び南側に隣接する児童遊園を使用できるようにすること。
- (ウ) 建替住宅の入居者同士の自然な交流が生まれ、様々な地域活動が集会所を中心に行われるよう、入居者を中心に地域住民にも配慮した動線となる位置に設置するとともに、公園又は広場や通路、植栽等と一体的に計画すること。
- (エ) 荷物等の搬出入のため車の寄り付きが可能となるよう配慮すること。
- (オ) バリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとすること。

エ 広場

- (ア) 次項「(3) 関連する公共施設等 イ公園」以外の建替住宅用地内の自主管理施設として、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となる広場を適切に整備すること。
- (イ) 複数個所での整備を可とするが、可能な限りまとまりのある形で、管理のしやすさに配慮した位置に整備すること。

オ 緑化

- (ア) 大東市開発指導要綱及び大阪府自然環境保全条例に基づく建築物の敷地等における緑化を促進する制度に基づき、必要となる緑化（ただし、工区単位で緑化基準を満たす必要はない）を行うこと。
- (イ) 緑化にあたっては、周辺に対する圧迫感や景観、工区間のバランスに配慮するとともに、広場や通路など場所に応じて、適切に植栽等を行うこと。
- (ウ) 維持管理の簡便さに配慮した樹種（桜・ハナミズキは維持管理に課題があるため不可）及び配置とすること。

カ 通路

- (ア) 建替住宅用地東端の事業用地中央付近において、建替住宅用地を南北に通り返けられる南北通路（以下「南北通路」という。）を整備し、事業用地に近・隣接する緑道とネットワークする地域交流動線を整備すること。
- (イ) 南北通路は、建替住宅の消防活動空地としても活用できるようにするなど梯子自動車が建替住宅用地に進入し消火・救助等活動を行える幅員（8m）・構造・強度（進入形態、舗装等）とするが、平常時は車が進入できないように工夫すること。なお、緊急車両については、

駐車場から進入し、各住棟に寄り付けるようにすること。

- (ウ) 南北通路は、自転車との関係においても歩行者の安全性の確保に配慮した工夫を行うこと。
- (エ) 南北通路に面する住棟・住戸については、プライバシーの確保に配慮すること。
- (オ) 南北通路から住棟のエントランスにアプローチできるようにすること。
- (カ) 南北通路以外にも、周辺道路等から各住棟に至る通路を適切に整備すること。通路の整備にあたっては、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。

キ ごみ置場

- (ア) 各工区とも1か所を基本として、入居者の利用のしやす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こと。
- (イ) 仕様の詳細は、【別紙1 施設設計要領】及び大東市開発指導要綱及びごみ集積場設置に関する要綱に規定されているごみ集積場の設置基準等に基づき定めることとする。

(3) 関連する公共施設等

ア 共通

電気、ガス、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

事業用地内には、既存住宅とともに事業用地外の民家等にも供給している水道本管が敷設されており、当該水道本管については、本市は令和10年度末までに事業用地南側の市道側に布設替えする予定である。また、電柱については、事業用地以外の周辺民家等に電力供給されている架線も共架されており、当該電柱の移設が必要な場合における移設等の費用は本事業に係る対価に含まないものとする。

イ 公園

- (ア) 「第3-2 都市計画法第29条に基づく開発許可申請」のとおり、本事業では、都市計画法第29条に基づく開発許可申請が必要であり、法令及び大東市開発指導要綱等に基づく都市計画法上の「公園、緑地又は広場」として、開発区域の3%に相当する公園を建替住宅用地内に整備すること。なお、本事業において整備する公園は、建替住宅用地内の自主管理施設として本市都市経営部市営住宅管理課が施設管理者となることを予定している。なお、南北通路のうち公園に接する部分の通路面積を公園面積に含めることができるものとする。
- (イ) 子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるよう、ベンチや遊器具等を適宜設置すること。
- (ウ) 入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された空地として、接続する道路や南北通路（「カ 通路」参照）等からアプローチできる位置に、可能な限りまとまりのある整形で公園を整備すること。
- (エ) 公園は、都市計画法上の「公園、緑地又は広場」として取り扱うため、建替住宅等の建築敷地には含めずに許認可申請を行うこと。
- (オ) 【別紙1 施設設計要領】、及び大東市開発指導要綱施行基準における「公園に関する事

項」等に基づき、本市都市経営部市営住宅管理課と協議の上、公園施設を整備すること。

ウ 法定外公共物（南側緑道部）

- (ア) 建替住宅等の整備にあたり、事業用地の南側に隣接する法定外公共物の一部を工事ヤードとして活用を図る場合は、法定外公共物の管理者（本市都市整備部道路課）や本市教育委員会、地元と協議を行うこと。
- (イ) 協議の結果、法定外公共物の一部を工事ヤードとして活用する場合、工事中においては有効幅員 6m の歩行者通路を確保し周辺住民や深野小学校の生徒・学校関係者を始め近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に本市との協議・調整を行うこと。
- (ウ) 工事完了後は、緑道として原状回復を行うこと。原状回復にあたっては、建替住宅用地において整備する公園や南北通路等のオープンスペースと一体となった緑豊かな緑地空間の創出に努めること。なお、既存樹木等の伐採については事前に地元調整を行うこと。

エ 消防水利施設

- (ア) 消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日 消防庁告示第 7 号）、大東市開発指導要綱及びその施行基準並びに大東四條畷消防組合開発行為等に係る消防水利施設等の設置及び消防活動対策の指導に関する事務処理要綱等に基づき、建替住宅用地において防火水槽及び消火栓を適切に設置すること。
- (イ) 消防はしご車等進入路及び活動空地を確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については、大東市開発指導要綱及びその施行基準並びに大東四條畷消防組合開発行為等に係る消防水利施設等の設置及び消防活動対策の指導に関する事務処理要綱等に基づくこと。

オ 雨水排水施設

- (ア) 建替住宅用地北側に隣接する市道深野園緑風冠高校北側線に接する道路側溝について、都市計画法第 32 条協議により必要となる雨水排水施設の改修等（既存側溝の撤去及び新設等）を行うこと。
- (イ) 本事業に必要な雨水排水施設の整備について、大東市開発指導要綱及びその施行基準等に基づき、適切に事務手続を行い実施すること。
- (ウ) 排水管は、建替住宅用地周辺の雨水管（分流式）に接続するものとし、既設の雨水管の改修等を必要としないようにすること。
- (エ) 雨水浸透施設や側溝を利用した雨水貯留が可能な施設等により雨水貯留浸透施設を適切に計画すること。

カ 水道施設

- (ア) 本事業に必要な水道施設の整備、撤去、移設、増径等について、適切に事務手続を行い実施すること。
- (イ) 大東市水道事業給水条例第 32 条に基づく加入金については、建替住宅及び集会所など水道設備を設置する建替住宅等の全てについて、提案内容に応じた加入金については、別途本市が負担する。
- (ウ) 大東市水道事業給水条例第 31 条に基づく給水装置の設計・工事検査手数料については、

適切に事務手続を行い、必要となる費用を負担すること。なお、給水装置工事については、事業者の責任と負担で行うこと。

キ 公共下水道

(ア) 本事業に必要な下水道管の布設、撤去、移設、増径等について、大東市開発指導要綱及びその施行基準等に基づき、適切に事務手続を行い実施すること。

ク 電気・ガス・通信等

(ア) 本事業の実施にあたり移設等が必要となる電柱等については、関係機関と協議の上、必要な手続を行った上で適切に移設等を行うこと。なお、移設等に要する費用は、事業者が負担すること。

(イ) 事業用地内に携帯電話の基地局があり、本事業の実施にあたっては移設が必要となる。管理者である通信事業者と協議の上、必要な手続を行うこと。なお、移設等については、通信事業者の負担と責任において行う。

(ウ) その他の電気・ガス・通信等のインフラの取り扱いについては、各管理者と協議の上、必要な事務手続を行った上で、事業者の責任と負担により適切に行うこと。

ケ 敷地境界

建替住宅用地の敷地境界部分の整備については次に示すとおりとする。なお、整備の内容は事業者提案による配置計画や外構計画に応じて適切なものとする。

(ア) 建替住宅用地と道路及び法定外公共物との各境界部分は、既存工作物を撤去し、事業者提案をもとに、道路管理者と協議の上で再整備すること。

(イ) 建替住宅用地の西側の隣地境界は、「第4 2-(5)-ウ-(ウ)」に示すとおり、隣地境界工作物を本市と協議の上で、適切に設置すること。

3 事前調査業務

(1) 測量調査

ア 事前に本市が実施している測量調査に関する情報は、【別添資料 2 事業用地求積図】に示すとおりである。

イ 本事業を進める上で、本市による測量調査以外に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

ウ 測量調査の実施にあたっては、敷地調査共通仕様書（令和4年3月14日国営整第151号）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

ア 参考として、【別添資料5 地盤調査関連資料】を示すが、市営住宅整備業務に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 事業者による負担で実施した地質調査の結果、本市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合、又は、建替住宅用地に想定することができなかった地盤条件に関する瑕疵があることが判明した場合には、協議の上で、本市が合理的な範囲で追加費用等を負担する。

(3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 事前に本市が実施しているアスベスト含有材使用状況調査に関する情報は、【別添資料 6 アスベスト使用状況事前調査結果】のとおりであり、アスベストを含有する建材（吹付材を含む）の使用が確認されている。
- イ 既存住宅等の解体撤去に先立ち、既存住宅等を対象とし、本市が実施しているアスベスト含有材使用状況事前調査以外に必要な調査を必要な時期に適切に実施すること。なお、本市と協議の上、解体撤去工事に着手する直前の移転支援業務期間中から移転済住戸又は使用されていない住戸への立入調査を実施することは可とする。
- ウ 大気汚染防止法及び石綿障害予防規則に基づき、建築物や工作物の解体・改修工事における石綿含有の事前調査について、労働基準監督署及び本市に事前調査結果の報告を行うこと。なお、報告は原則として石綿事前調査結果報告システムから電子申請で行うこと。

【石綿事前調査結果報告システム】 <https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp/>

(4) その他

事業者は、既存住宅等の解体撤去工事にあたり、PCB が使用されている機器や製品の有無に関する事前の現地調査を行い、その結果を本市に報告すること。

4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

(1) 解体撤去の対象

- ア 事業用地内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を、「第 3 3 事業実施手順」に示す手順に従って 2 次に分けて解体撤去すること。

イ 表 解体撤去対象となる主な既存住宅等の概要

名 称	戸 数	延床面積	構 造	階 数	建設年度
A棟	50 戸	3,002 m ²	RC	5 F	S43
B棟	30 戸	1,837 m ²	RC	5 F	S44
C棟	30 戸	1,837 m ²	RC	5 F	S44
D棟	30 戸	1,837 m ²	RC	5 F	S45
E棟	40 戸	2,528 m ²	RC	5 F	S45
F棟	40 戸	2,534 m ²	RC	5 F	S46
G棟	40 戸	2,574 m ²	RC	5 F	S46
合計	260 戸	16,149 m ²	RC	5 F	S47
その他	集会所（165.5 m ² ）、受水槽・ポンプ室（60.75 m ² ）、給水塔（64 m ² ）、倉庫（規模不明）※1				

注) 上表は、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。

合計(延床面積)には、「その他」に記載した施設の床面積は含まれていない。

- ウ 解体撤去対象となる既存住宅等は、基礎、杭※2、上屋※1（上屋内残置物を含む）、受水槽、便槽、浄化槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、遊具、看板、樹木、植栽、その他市営深野園住宅を構成しているもの（地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。）一切とすること。

注) ※1：事業用地内の一部の倉庫は事業開始前に撤去するが、残置する倉庫については、事業者が解体撤去すること。

※2：杭については、解体撤去対象である既存住宅の全てに存在すると想定すること。

エ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

(2) 既存住宅の解体撤去に関する設計

- ア 既存住宅等の解体撤去工事にあたり、周辺地域の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、既存住宅等の解体撤去に関する設計に反映させること。
- 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 解体撤去工事に伴い必要となるその他関係機関への申請等手続について、事前に把握し適切に手続を行うこと。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

ア 施工管理

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事の施工中は、既存住宅等の周辺地域の住民等の生活に極力支障が生じないよう、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。
- (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) 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。
- (エ) 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、周辺地域へ影響が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び建設業法に基づく解体工事業に関する監理技術者等を法令に基づき適切に配置（常駐を必須としないが適切な監理体制を確保すること）するとともに、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を本市に通知すること。
- (カ) 本事業では「第3 3 事業実施手順」のとおり、2次に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う。このため、施工中も電気、水道、下水道等のインフラ設備について、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。
- (キ) 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、既存住宅等の周辺地域の住民及び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。
- (ク) 解体撤去の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると本市が認める工法を採用すること。
- (ケ) 使用重機は低騒音で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に

努めること。

- (ロ) 解体撤去時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止、騒音対策等のため、防音パネルによる養生や散水等の処置を講じること。また、随時、振動・騒音について、法令に基づき計測を行うこと。
- (ハ) 地下埋設物等については、令和 3 年 9 月 30 日付け環循適発第 2109301 号・環循規発第 2109302 号に基づいて取り扱って差し支えない。また、解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、本市と協議し、指示を受けること。当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (ニ) アスベストを含有する吹付及びその他建材の使用が確認されている部分又は使用を想定している部分については、処理方法については本市と協議した上、大気汚染防止法及び石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例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、アスベストの処理費用は入札金額に含むものとする。
- (ホ) 事業者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本市と協議した上、大気汚染防止法、石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例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を行い、石綿飛散対策等の実施内容について掲示を行うこと。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、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入札金額に含むが、事業者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、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (セ) 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、法令及び本市の指示に従い、PCB の飛散、流出、地下への浸透等がないよう必要かつ適切な措置を講じて本市に引渡すこと。

イ 廃棄物対策

「第 4 5 (1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 イ 廃棄物対策」の要求水準に準ずるものとする。

ウ 作業日・作業時間

「第 4 5 (1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 ウ 作業日・作業時間」の要求水準に準ずるものとする。

エ 工事車両の通行

「第 4 5 (1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 エ 工事車両の通行」の要求水準に準ずるものとする。

オ 保険の付保等

「第 4 5 (1) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 オ 保険の付保等」に準じる。

カ モニタリング

- (7) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を本市へ提出し、本市が要

求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準等が反映されていること等について本市監督職員の確認を受けること。

- (イ) 第1・2次の各解体撤去工事の事業評価を実施したモニタリングシート(「第3 7-(2)」参照)を本市に提出し、各解体撤去工事の完了までに、業務水準に適合していることの確認(モニタリング)を受けること。
- (ウ) 第1・2次の各解体撤去工事が完了(余剰地に係る敷地整備による設置物の本市への引渡しを含む)したそれぞれの時点において、各工事の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を本市に提出し、完了状況の確認を受けること。
- (エ) 本市、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は本市の現場確認に立会うなど適切に対応すること。

(4) 余剰地に係る敷地整備

2期事業において、既存住宅等を解体撤去した事業用地のうち余剰地については、次に示す敷地整備を行うこと。

- ア 高低差がでないよう場内土で整地(土砂の搬出入を伴わない)するとともに、適切に雨水排水ができるよう整備すること。
- イ リサイクル砕石(RC-40)で厚 50 mmの敷均をするなど適切に整備すること。
- ウ 雨水排水処理及び敷地境界外周部のネットフェンス等の設置(H=1,800mm程度。管理用・車両進出用扉付き)を行うこと。
- エ 余剰地の北東端部の一部の区域(地役権設定地)において都市ガスの管理者により周辺地域への都市ガス供給用のガスガバナ設備が設置される予定であり、敷地整備にあたっては、都市ガスの管理者と協議・調整を行うこと。

5 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する業務

(1) 建替住宅等及び関連する公共施設等の基本・実施設計

ア 基本的事項

- (ア) 基本・実施設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。
- (イ) 基本・実施設計業務は、本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、記録等により適宜、本市に報告すること。
- (ウ) 事業者は、事業契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に本市による確認を受けなければならない。本市は、その設計内容が業務水準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) 本市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び本市が事業者を支払う対価の変更を伴わず、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。
- (オ) 基本・実施設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について本市に報告すること。
- (カ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や建替住宅等の全体の調和

に配慮すること。

- (キ) 市営住宅整備業務の実施にあたっては、【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。
- (ク) 建築基準法第 86 条に基づく一団地認定申請を行う場合の申請は、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室に提出すること。
- (ケ) 本市は、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。

イ モニタリング

- (ア) 基本設計着手前に基本・実施設計に関する工程表を本市に提出し、本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) 基本・実施業務の事業評価を実施したモニタリングシート（「第3 7-(2)」参照）を本市に提出し、基本設計及び実施設計の各完了までに、各業務の業務水準に適合していることの確認（モニタリング）を受けること。
- (ウ) 上記モニタリングの他、本市と事業者との間で設計全般についての協議を目的とする「設計定例部会」を開催する。「設計定例部会」は、本市と協議の上で、定期的に行うこと。
- (エ) 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本市に提出すること。提出する設計図書の詳細については、積算や工事施工等に支障のないよう、本市の指定する様式等にて提出すること。
- (オ) 基本・実施設計の状況について、事業者は、本市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及び関連する公共施設等の施工

ア 施工管理

- (ア) 建替住宅等の建設工事中及び関連する公共施設等の施工中において、周辺地域の住民等が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、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) 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) 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、周辺地域へ影響が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- (エ) 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を本市に通知すること。
- (オ) 本事業では「第3 3 事業実施手順」のとおり2次に分けて建替住宅等の整備を行う。このため、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等を適切に実施した上で、工事を行うこと。
- (カ) 工事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、周辺地域の住民及び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。

- (キ) 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。
- (ク) 工事の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とすること。
- (ケ) 使用重機は低騒音型で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。

イ 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」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建設産業廃棄物は、廃棄物処理法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) 発生する建設産業廃棄物の処理は、廃棄物処理法により許可を受けた施設で適切に処理すること。

ウ 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、改正労働基準法等の関係法令を遵守の上、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、工事着手前に本市及び近隣等と十分に確認・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) 作業期間は、日曜日及び 12 月 29 日から 1 月 3 日までの年末年始期間中は行わないこと。
- (イ) 作業時間は、概ね午前 8 時から午後 6 時（準備及び後片付けを含む。準備及び後片付けを除く作業時間は午前 9 時から午後 5 時）までを基本とするが、詳細は協議の上、決定すること。
- (ウ) 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全を確保すること。

エ 工事車両の通行

- (ア) 建替住宅用地の南側に深野小学校が隣接し、市道深野四丁目 4 号線等が通学路になっている。工事車両の通行は、工事の各段階において、入居者や周辺住民、近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に本市との協議・調整を行うこと。
- (イ) 工事車両の通行ルートについては、建替住宅用地北側に隣接する市道深野園緑風冠高校北側線をメインルートとすること。建替住宅用地南側に隣接する市道深野四丁目 4 号線については、サブルートとすることも可（ただし、当該市道東側方面からの工事車両の出入りは不可）とするが、工事車両の通行ルートにおける工事車両の運行計画については、あらかじめ周辺道路の状況を確認し、警察や学校関係者、道路管理者等と打合せ（道路管理者とは現地立ち合いも含む）を行うこと。
- (ウ) 可能な限り道路への影響が出ないよう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。
- (エ) 工事区画外の事業用地や路上での工事車両の待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。

- (カ) 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。

オ 保険の付保等

- (ア) 本事業に関する工事全般を適正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、労災保険等の必要な保険に加入すること。
- (イ) 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに本市に提出すること。

カ 完了検査等

- (ア) 事業者の責任及び費用負担において、建替住宅等及び関連する公共施設等について、全工事の完了に伴い必要となる建築基準法に基づく完了検査（関係法令に基づく各種法的検査の完了を含む）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本市の確認を受けることとし、本市は、完了検査及び設備・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、法令に基づく検査済証その他必要な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、本市の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において本市が特に検査の必要があると認めた時に行う検査）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。

キ モニタリング

- (ア) 事業者は、工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を本市へ提出し、本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業務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、工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本市は事前の通知なしに工事に立ち会うことがある。
- (ウ) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工に関する業務の事業評価を実施したモニタリングシート（「第3-7-(2)」参照）を本市に提出し、当該業務の完了までに、業務水準に適合していることの確認（モニタリング）を受けること。
- (エ) 上記モニタリングの他、本市と事業者との間で建設全般についての協議を目的とする「建設定例会」を開催する。「建設定例会」は、本市と協議の上で、定期的を開催すること。
- (オ) 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、本市が行うモニタリングに係る記録を作成し、本市に定期的に提出し確認を受けること。
- (カ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとする。本市はこれらに立ち会うものとする。
- (キ) 事業者は、施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (ク) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に本市に通知すること。本市はこれらに立ち会うものとする。
- (ケ) 事業者は、工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市との協議の上で決定した様式等にて提出すること。

- (ロ) 使用する資材については、施工前に本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、材料リストを本市へ提出すること。材料リストは施工計画書と兼ねることができるものとする。

(3) 建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理管理技術者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者。以下「工事監理者」という。）を工事期間中において配置（常駐を求めるものではないが、適切な工事品質の管理を行える体制を確保すること。）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「監督員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する業務が業務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、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する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に努めること。
- (エ) 建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工を行う事業者への指示は、書面等により適切に行い、本市の求めに応じて、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。

イ モニタリング

- (ア) 工事監理企業は、業務着手前に業務計画書を本市に提出し、本市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、監理報告書を提出し、適切な方法により説明するとともに、本市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。また、設計時に本市に確認を受けた業務水準確認計画書により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (ウ) 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、本市からの指示事項への対応記録、本市が実施するモニタリングの内容の記録、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を部屋毎に撮影し、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。

(5) 設計・建設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】に示す基準以上とする。

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。評価単位については、評価項目に応じて、単位住戸と住棟全体の双方の観点から適切に評価を受けること。
- (イ) 評価結果がア(イ)に示す基準以上であることを確認し、本市に報告するとともに、評価書を

提出すること。

(6) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

- ア 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」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。
- ア 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、本市へ報告すること。
- イ 利用する保険法人において設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。
- ウ 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上で、工程計画を作成し、適切な管理を行うこと。

(7) 化学物質室内濃度調査

- ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、本市に報告すること。
- イ 測定方法等は、「改正建築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」を参考にすること。また、測定の実施にあたり、事前に測定計画を作成し本市の確認を受けることとし、本市は測定等に立ち会うことができるものとする。
- ウ 測定住戸数及び居室数は、建設住戸数の10%以上の住戸を対象に、各住戸2室以上の居室（日照の多い居室を原則とする）及び集会所の集会室を測定すること。なお、測定する住戸・居室は本市と協議して決定するものとする。

6 その他事業実施に必要な業務

(1) 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

- ア 建築確認申請※のほか本事業の実施にあたり、設計及び施工の各段階において必要となる許認可等を事業者の責任において実施するとともに、そのための関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続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。

注）※：「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行期日を定める政令」の施行に伴い、国等の建築物の計画通知について、指定確認検査機関による審査等が可能となっていることを踏まえ、本市は本事業もその対象とする予定である。

(2) 周辺影響調査

ア 電波障害調査

- (ア) 本事業に必要となる電波障害調査は、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) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

イ 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。なお、調査範囲については、事業用地西側隣地境界線から西側25mの範囲及び深野園住宅の東側隣地境界

線（事業用地東側に位置する市営住宅駐車場と東側住宅地との隣地境界線）から東側 25m の範囲を基本とし、協議の上、決定するものとする。

(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

ウ その他周辺影響調査

(ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、市営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の負担と責任において、本件工事の着工前、工事期間、本件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、分析及び検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

(3) 近隣対策及び対応

ア 事業契約締結後、提案した計画に関して、関係機関との調整や設計の進捗状況に応じて既存住宅入居者及び近隣住民のそれぞれに対して、計画内容に関する説明会を行い、質疑等についても適切に対処すること。説明会の実施時期については、関係者の意向に配慮しつつ設計を進めることができるよう適切な時期に実施すること。また、計画内容に対する要望が出た場合は、本市と協議し、適宜対処すること。

イ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し説明会を工区毎（工事が断続する場合は工事を再開する工事の着手時も含む）に開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。

ウ 周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等が寄せられた場合ややむを得ず補償等が生じた場合等については、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。

エ 解体撤去工事及び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。

オ 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、都市型ケーブル TV による電波障害対策を速やかに実施すること。

カ 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（くぼみ等を含む）した場合、事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は管理者に速やかに連絡し、その指示に従うこと。

(4) 完成確認及び引渡し

本市は、事業者による建替住宅等及び関連する公共施設等の完了検査並びに設備・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、本市に建替住宅等及び関連する公共施設等を引渡すこと。

ア 本市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。

イ 事業者は、管理マニュアル等を用いて、「第4 5-(2)-カ」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する本市への説明を実施すること。

ウ 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次に示す要領で作成し、本市に提出すること。

(ア) 建替住宅等全体の設備及び器具等の取扱い説明書：本市管理用 1 部

(イ) 住戸毎の設備及び器具等の取扱説明書：各入居者用 1 部

エ 事業者は、本市の完成確認に際し、必要な完成図書一式（設計変更の内容を反映したもの）を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に本市に確認すること。

オ 事業者は、本市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等及び関連する公共施設の引渡しとする。

(5) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

ア 建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し並びに解体撤去業務の完了にあたり、竣工後の建替住宅用地と公共用地との境界確定に係る測量を行うこと。

イ 境界確定に係る測量の実施時期について本市と協議の上決定し、適切に測量を行うこと。

ウ 境界確定に係る測量をもとに測量図を作成するなど、本市が行う公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。

エ 国や大阪府、本市等が実施する本事業への照会に関する回答資料の作成支援を行うこと。
例）木質化に係る実績（事業費、実施面積、木材使用量等）

(6) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

ア 事業者は、建替住宅等及び関連する公共施設の引渡し後、2 年（植栽は 1 年）経過した時点で、本市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用負担により当該瑕疵を補修すること。

(7) 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援

本市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、面積表等の図書類等）の作成など、本市の支援を行うこと。

(8) 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、本市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。

(9) 家賃等算定資料の作成支援

事業者は、本市が建替住宅の家賃・共益費の算定の根拠とするための、建替住宅の各住戸面積や、工事費内訳等の資料を本市と協議の上作成し、本市が指示する時期までに提出すること。

(10) 維持管理に係る計画の作成

建替住宅等の大規模改修・修繕を含む維持管理に係る計画を作成すること。なお、計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、本市と協議すること。