

# 市営中原上宿住宅建替整備事業

## 要求水準書

令和5年4月6日

(令和5年6月27日修正)

平塚市

## 目次

第 1	総則	1
1	要求水準書の位置付け	1
2	事業の目的	1
第 2	基本的事項	2
1	業務内容	2
2	事業用地に関する条件等	3
3	適用法令等	4
4	参考仕様書・参考基準	4
5	施設の要求水準	4
6	要求水準書の変更	4
第 3	事業に関する基本条件	5
1	事業用地	5
2	施設計画	9
3	施工計画	9
4	事業期間	9
第 4	市営住宅等整備業務の整備に関する条件	10
1	市営住宅等整備の概要	10
2	各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）	12
3	建替住宅等の設計	12
4	既存住宅の解体除却	15
5	建替住宅等の建設工事	16
6	建替住宅等の工事監理	18
7	化学物質室内濃度調査の実施	18
8	建替住宅等の竣工検査及び引渡し	19
9	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	19
10	補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務	20
11	市による事業の実施状況のモニタリング	20
12	事業提案の違反に対する措置	20

[ 別途資料 ]

- 添付資料 1 事業用地付近見取図
- 添付資料 2 事業用地現況図
- 添付資料 3 インフラ関係現況図(道路上水道 下水道 電気・電話 都市ガス)(参考図)
- 添付資料 4 地質調査
- 添付資料 5 土地の利用履歴等調査概要(過去の住宅地図)
- 添付資料 6 石綿分析結果報告書の概要書
- 添付資料 7 - 1 市有地現況測量図-[求積図]
- 添付資料 7 - 2 市有地現況測量図-[平面図]
- 添付資料 7 - 3 市有地現況測量図 [座標]
- 添付資料 8 地下埋設物現況図(参考図)
- 添付資料 9 既存住宅の平面図等(参考図)

- 別紙 1 主な関係法令等
- 別紙 2 参考仕様書、参考基準等
- 別紙 3 建替住宅設計要領
- 別紙 4 建築設計業務委託特記仕様書
- 別紙 5 平塚市建物工事仕様書
- 別紙 6 工事監理業務委託特記仕様書
- 別紙 7 平塚市建物工事提出書類一覧
- 別紙 8 建替住宅関連図(参考図)

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

要求水準書は、平塚市（以下「市」という。）が設計・施工一括発注方式（デザインビルド方式、以下、「DB方式」という。）により実施する市営中原上宿住宅建替整備事業（以下「本事業」という。）について、本事業で選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が行う業務内容に関して、市が求めるサービスの内容及び質の満たすべき水準を示すものである。

また、要求水準書の内容は、提案内容審査の基準として用いる。

### 2 事業の目的

老朽化が顕著な市営中原上宿住宅について、既存の住宅を解体除却し、同一敷地に高齢者向け、単身者向けの住宅を新たに整備することで、高齢者に配慮した住宅の整備と将来人口を踏まえた住宅供給を図ることを目的とする。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

事業者が行う業務は、次のとおりとする。

また、業務の実施に先立って、提案に基づき、業務全体の総合事業計画（全体工程計画、業務水準、業務実施体制、各業務の年度単位の事業費、資金計画等を明示）を策定する。

#### （1）市営住宅等整備業務

現存する市営中原上宿住宅（1棟 30戸）（以下「既存住宅」という。）の解体除却を行い、新たに40戸の市営住宅（以下「建替住宅」という。）を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、附帯施設等の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行い、市に引き渡すものとし、次の業務を行う。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査）
- イ 設計業務（基本計画・基本設計・実施設計）
- ウ 許認可申請等業務（必要な許認可、建築審査、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- エ 地元説明等及び近隣対応（建替計画の説明を含む。）
- オ 既存住宅の解体除却（地下構造物、附帯施設を含む。）
- カ 建替住宅等の建設工事（附帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事を含む。）
- キ 電波障害実測調査
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等）
- ス 建替住宅、附帯施設等の引渡し
- セ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- ソ 補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
- タ 会計実地検査の支援業務
- チ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## 2 事業用地に関する条件等

### (1) 立地条件

#### 【市営中原上宿住宅】

所在地	神奈川県平塚市御殿 3-8-13 (添付資料 1 参照)
敷地面積	1,413.60 m <sup>2</sup>
前面道路	市道御殿 18 号線 5.5m 市道御殿 34 号線 3.8 ~ 4.1m
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積 / 建ぺい率	200% / 60%
地域・地区	準防火地域 第 2 種高度地区 (絶対高さ 15m)
日影規制	対象建築物: 建築物高さ > 10m 平均地盤面からの高さ: 4m 日影規制時間: 5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間
その他	埋蔵文化財包蔵地

### (2) 現況図等

- ア 事業用地付近見取図 (添付資料 1 参照)
- イ 事業用地現況図 (添付資料 2 参照)
- ウ インフラ関係現況図 (道路 上水道 下水道 電気・電話 都市ガス)  
(添付資料 3 参照)
- エ 地質調査 (添付資料 4 参照)
- オ 土地の利用履歴調査概要 (過去の住宅地図) (添付資料 5 参照)
- カ 石綿分析結果報告書の概要書 (添付資料 6 参照)
- キ 市有地現況測量図 (参考) (添付資料 7 参照)
- ク 地下埋設物現況図 (添付資料 8 参照)
- ケ 既存住宅の平面図等 (添付資料 9 参照)

## 3 適用法令等

本事業を実施するにあたり必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとする。  
主な関係法令等は「別紙 1 主な関係法令等」を参照すること。

## 4 参考仕様書・参考基準

建替住宅の設計・施工を行うにあたっては、「別紙 2 参考仕様書、参考基準等」を参考とし、各業務の実施状況に合わせて、最新のものを使用すること。

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、別途市と協議の上、適否について決定するものとする。

## 5 施設の要求水準

本事業における設計及び建設にあたり、遵守すべき基本的な水準を「別紙3 建替住宅設計要領」に示す。

これらの資料に示す水準と同等又はそれ以上の提案をすること。

## 6 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。次に、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ことができる。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、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、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 事業に関する基本条件

#### 1 事業用地

##### (1) 工区の設定

事業用地を1工区とし、工区分けは想定しない。

##### (2) 建替え手順

既存住宅の住民の仮移転が終了した後、既存住宅及び附帯施設等の解体除却を行い、建替住宅及び附帯施設等の整備を実施する。

##### (3) 開発行為における基本的考え方

事業者の提案に基づき、必要な法令・条例等に従い申請・届出等の手続を行う。

##### (4) インフラ設備

建替住宅に必要な水道配水管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等の敷設、撤去、移設又は増径等は適切に検討し、関係機関等と協議の後、適正に実施すること。

また、事業用地現況敷地内にある上記インフラ施設にかかる費用については、事業者の負担とする。

#### 2 施設計画

計画にあたっては、次の事項に留意し、良好な住環境の確保に努める。

項目	方針
(1) 基本事項	<p>地域との融和</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地域の街並みや景観との調和を図るため、平塚市景観計画及び平塚市公共施設景観ガイドライン、平塚市景観ガイドラインに即したものとするとともに、周辺地域との関連性が意識できる計画とする。</li><li>・工事における周辺住民への影響を最小限に抑える計画とする。</li></ul> <p>良好な居住環境</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・日照、通風、採光の確保及び防犯性の向上に配慮した快適な居住空間の形成に努める。</li></ul> <p>コミュニティの醸成</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住棟通路、附帯施設等との連続性を確保するとともに住民交流を促進するような空間の配置に努める。ただし、附帯施設等を含め可能な限り延床面積の削減を図る。</li></ul> <p>安全・安心の確保</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・通路の歩車分離を図るとともに、通過交通の排除や見通しの確保など、安全性の向上に努める。</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とする。</li> <li>・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、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努める。</li> <li>・消防車両の進入については、関係法令等を遵守する。</li> <li>・地震、火災時の安全確保に努める。</li> <li>高齡者等への配慮</li> <li>・高齡者や体の不自由な方の利用が想定されることから、極力段差のないバリアフリー化とし、居住者も使いやすい動線計画とする。</li> <li>ユニバーサルデザイン</li> <li>・高齡者、障がい者など誰もが安全に生活できるよう、住棟内、住戸内のバリアフリーに加え、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮する。また、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配慮する。</li> <li>維持管理への配慮</li> <li>・将来にわたるライフサイクルコスト及び入居者の光熱水費の縮減等に配慮する。</li> <li>・維持管理、修繕及び機器の更新等が容易に行えるように配慮した施設とする。</li> <li>・使用する資材については、耐久性及び耐候性に配慮する。</li> <li>省エネ性能・太陽光発電設備</li> <li>・Z E H - M O r i e n t e d基準の性能を確保する。</li> <li>・住宅の屋根は、太陽光発電設備を設置することが可能となるよう、積載荷重や建築物の高さを考慮した計画とするとともに、太陽光発電設備設置工事を行うことで事業者が実施した屋上防水工事の性能保証に与える影響についても留意する。</li> <li>・太陽光発電設備を設置する屋根の範囲は、建物絶対高さを考慮し、太陽光発電設備を効果的に設置する上で可能な範囲を見込む。</li> <li>・太陽光発電設備を原則屋上に設置する。発電能力は15KWとし、発電した電力は給水ポンプ、エレベーター等の共用設備に供給する。また、余剰電力は売電とする。</li> <li>・蓄電池は設置しない。</li> <li>・太陽光発電設備の設置においては、建設以後の屋上防水改修などを見据え、維持管理の容易さに配慮する。</li> </ul>
(2) 住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>位置・配置</li> <li>・建物は、鉄筋コンクリート造1棟とし、周辺に圧迫感を与えないよう、道路等の公共空間から距離をとった配置とする。</li> <li>・周辺住民のプライバシー確保に配慮するとともに、建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど近隣の戸建住宅や民間施設等に対する圧迫感や周辺環境に配慮する。</li> <li>形態・意匠</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物は、周辺との調和やまちなみとの連続性に配慮し、周辺に圧迫感を与えないデザインとするよう努める。また、建物以外の駐車場、附属施設及び工作物についてもデザインの調和を図る。</li> <li>・色彩などによって壁面に変化をつけることで単調な連続を避け、ボリューム感の軽減に努める。</li> <li>・複雑な構造とならないように努めるとともに周囲に圧迫感を与えない様な位置とする。</li> <li>・屋根形状は、陸屋根を基本とする。</li> <li>・ベランダやバルコニーは、物干し金具の位置を工夫したり不透視性のスクリーンを採用するなど、通りからの見え方に配慮する。</li> <li>・建物の色彩は、周辺と調和しない原色や突出色を避け、彩度の低い落ち着いたものとする。</li> <li>・外壁や屋根は、耐久性、耐候性、退色性を考慮し、年月の経過で、風格や味わいが変わらない素材を使用するよう努める。</li> <li>・輝度の高い金属板等の使用は避ける。 高さ・規模</li> <li>・建物の規模は、周辺との調和に配慮し、圧迫感を与えないようする。</li> <li>・住戸の主たる居住室の開口部において日照を確保できるよう計画する。</li> <li>・日影・電波障害等について周辺環境に配慮する。 安全性の確保</li> <li>・外壁面、バルコニー、共用廊下等の前面には、落下物に対する安全性を確保するため空地や植栽帯等を設ける。</li> <li>・通路など歩行者動線と重なる部分には、庇など安全対策を施す。</li> </ul>
(3) 駐車場	<p>形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、なるべく目立たないよう工夫する。</li> <li>・屋外平面駐車を原則とし、周辺交通ネットワークとの連続性に配慮して配置する。 規模と大きさ</li> <li>・平塚市まちづくり条例に基づく台数を確保し、敷地の全体バランスを勘案して台数を決定する。</li> <li>・駐車スペースの大きさは幅 2.5m、奥行き 5.0mを標準とする。</li> <li>・幅 3.5m以上、奥行き 5.0m以上の車椅子利用者向け駐車場を1区画整備する。</li> <li>・建替住宅の住民用として、電気自動車普通充電設備を1区画設ける。なお、この区画をまちづくり条例に基づく区画数に含めることも可とする。</li> </ul>
(4) 自転車置場	<p>形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車置場は、なるべく目立たない配置とする。</li> <li>・屋根と腰壁（耐風板や風除け）付きの駐輪を原則とし、通路と住棟出入り口とのネットワークに配慮した配置とする。 規模</li> <li>・台数は住戸数に対して 100%以上とし、地域の交通事情を踏まえ必要なスペースを確保する。</li> <li>・屋根付きとし、サイクルラックは不可とする。</li> </ul>

	<p>盗難防止</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・見通しのよい場所に設置するとともに、照明の設置など防犯性の向上に努める。</li> <li>・チェーン用バーラックは設置しない。</li> </ul>
(5) ごみステーション	<p>形態と配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみステーションは、接道面以外の三方はコンクリート又はコンクリートブロック造の外壁で囲み、外壁の高さ及び奥行は原則として80センチメートル以上とする。</li> <li>・ごみステーションは、位置や形状などを工夫し、目立たないように配慮する。</li> </ul> <p>規模と大きさ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚市まちづくり条例等に基づき整備し、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮する。</li> <li>・清掃等用に水道及び排水設備を用意する等、メンテナンスに十分配慮する。</li> <li>・詳細については市の担当課と協議して決定する。</li> </ul>
(6) 外構・その他の屋外施設	<p>オープンスペース、遊歩道等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ空間の連続性が担保できるよう配置する。また、段差のないバリアフリーである空間として整備する。</li> <li>・敷地南側に、緑道などによる歩道状空地を設ける。なお、設けるに当たっては維持管理の容易さや防犯性に配慮する。</li> </ul> <p>緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚市まちづくり条例に基づく緑化率を確保する。</li> <li>・関連諸法令等によるほか、周辺環境を踏まえ、騒音や強風から居住環境が保護できるよう配置する。</li> <li>・植樹帯の樹種は、地域性を加味するとともに維持管理に適したものとする。</li> <li>・駐車場や自転車置場の境界部周辺は、緑化に努め、道路の歩行者から自動車や自転車のギラツキが見えないように配慮する。</li> </ul> <p>掲示板等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ形成のための情報ツールとして情報掲示板等を設置する。</li> </ul> <p>駐車場舗装面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の容易さに配慮した舗装面とする。</li> </ul> <p>垣、柵等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の周囲は、フェンス等の使用を避け、生垣化に努める。やむなく道路沿いに設置する場合は、道路境界より後退させて空いたスペースに植栽を行うなど、沿道景観に配慮する。</li> </ul>

<p>(7) 設備関連施設</p>	<p>電気室等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備計画により必要な場合は、電気室等を設ける。</li> <li>・敷地内電気配線は、地下埋設を原則とする。やむなく敷地内通路等において電柱等を設置する場合は、電力会社等と十分な協議を行い、景観上配慮する。</li> <li>・設備機器等の工作物・設備類は集約し、建物内部に取り込むか、道路等の公共の場から見えない場所に設置する。やむなく露出してしまう場合は、ルーバーや遮蔽する効果のある植栽等で隠したり、建物とのデザインの調和に配慮する。</li> </ul> <p>ガス設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市ガスを原則とする。</li> </ul> <p>下水設備等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共下水道接続を原則とする。</li> </ul> <p>維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備関連施設は、設備計画と併せて経済性やメンテナンス性に配慮した計画とする。</li> <li>・アンテナ類は、集中化を図り、無秩序に林立することがないようにデザインに配慮する。</li> </ul>
-------------------	--

### 3 施工計画

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とする。工事にあたっては、公的機関等及び地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理及び安全管理を徹底する。また、リサイクル材、エコマテリアルの使用、建設副産物の発生抑制、再資源化等、循環型社会への対応に配慮する。

### 4 事業期間

令和8年3月31日までに引渡しを完了すること。(検査含む。)  
なお、業務時期の目途については、下記のとおりとする。

業務内容	期間
設計業務	令和5年12月から令和6年12月
解体工事	令和6年7月から令和6年12月
建設工事	令和7年1月から令和8年3月

## 第4 市営住宅等整備業務の整備に関する条件

### 1 市営住宅等整備の概要

#### (1) 建替住宅

##### 整備戸数等

- ア 建替住宅の整備戸数は40戸とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び必要供給戸数は次による。

住戸タイプ	S1	S2	M1	M2
間取り	1DK	1DK (車椅子世帯用)	2K	2DK
住戸専用面積	34 m <sup>2</sup> 程度	51 m <sup>2</sup> 程度	44 m <sup>2</sup> 程度	51 m <sup>2</sup> 程度
必要供給戸数	25 戸	1 戸	5 戸	9 戸
整備戸数計	40 戸			

- イ 住戸専用面積(芯寸法)には、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。各住戸タイプの専用面積の「程度」とは±3%以内とする。ただし、1DKは増のみとする。
- ウ 各住戸タイプをバランスよく配置する。
- エ その他、必要に応じて電気室、附帯施設等を設置する。
- オ 附帯施設等を含め、可能な限り延床面積の縮減に努めること。

##### 配置計画・規模等

- ア 住棟は、鉄筋コンクリート構造1棟とし、耐火構造とすること。
- イ 入居者の通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や附帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ウ 周辺への配慮として、建物による圧迫感の軽減や、良好な日照環境の確保などに努めること。
- エ バルコニーの向きは南向きを基本とする。
- オ 原則、車椅子世帯用の住戸は1階に配置すること。

##### 居住環境

- ア 防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住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。
- イ 日照の検討にあたり、周辺の施設等の日影についても考慮すること。具体的な住棟の配置位置については、敷地境界線からの離隔距離を考慮すること。

## (2) 附帯施設

### 道路・歩道

ア 平塚市まちづくり条例等に基づく整備が想定されることから市と協議し必要な整備をすること。

なお、拡幅等の部分については市と移管について協議することとする。

イ 敷地南側に、緑道などによる歩道状空地を設けること。なお、設けるに当たっては維持管理の容易さや防犯性に配慮すること。

### 駐車場

「第3 事業に関する基本条件 2 施設計画 (3)駐車場」に記載

### 自転車置場

「第3 事業に関する基本条件 2 施設計画 (4)自転車置場」に記載

### ごみステーション

「第3 事業に関する基本条件 2 施設計画 (5)ごみステーション」に記載

### 緑地

「第3 事業に関する基本条件 2 施設計画 (6)外構・その他の屋外施設」に記載

### 消防水利・消防活動空地

法令・条例等を遵守すること。

### 雨水流出抑制施設

法令・条例等により、必要に応じて雨水流出抑制施設を設置すること。

### 電気室の配置

電気室は極力設けないよう計画すること。設ける場合は、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分配慮すること。

## 2 各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）

各種調査着手前に必要な地元調整（近隣住民等（工事の影響を受ける学校等の近隣施設を含む。）への説明・周知等）を行い必要に応じて市の確認を受けること。

また、各種調査結果について、市に報告すること。

### （１）地質調査

本事業に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

### （２）測量調査

本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

### （３）周辺家屋調査

工事の実施にあたり、周辺家屋調査は事前調査及び事後調査の２回行うこと。工事に伴い周辺家屋への影響があった場合は、事業者の責任において補償・修繕等の対応を行うこと。

### （４）電波障害予測調査

本事業に必要な電波障害予測調査は、事前調査及び工事中調査、事後調査の３回にわたり実施すること。

調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、速やかに行うこと。

### （５）アスベスト含有材の調査

関係法令等に基づき既存住宅の調査を実施するとともに、建築物等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（R3年3月）を参考に必要に応じて分析調査等を行うこと。

なお、市が調査した結果は「添付資料６ 石綿分析結果報告書の概要書」のとおり。

### （６）地下埋設物の調査

敷地内や隣接・近接する公共施設等の地下埋設物について、各種インフラ（水道、ガス、NTT、東電、下水道等）に係る地下埋設物の所有者と協議を行い、適正に施工すること。埋設位置が不確実な箇所がある場合は、慎重に試掘を行い、埋設物の詳細な位置を確認すること。参考として、市が把握等している地下埋設物を「添付資料８ 地下埋設物の参考情報」に示す。



なお、埋蔵文化財調査については、令和4年7月に試掘確認調査を実施済みであり、検出遺構、出土遺物は検出されなかった。

### (7) 発生土の調査

敷地内から発生する発生土の調査については、県土整備局工事に係る土砂検定基準に必要な調査を行うこと。

### (8) PCBの調査等

本事業におけるPCB含有に関する調査や確認については、必要な時期に適切に実施すること。

なお、高濃度PCB含有設備は市が全て処分済みである。

### (9) その他必要な調査

その他、本事業実施に必要な調査を実施すること。

## 3 建替住宅等の設計

### (1) 設計業務

- ア 設計の範囲は、本事業に係る全ての工事を対象とする。
- イ 契約後速やかに事業提案に基づき市の確認を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、建替住宅等の基本設計を開始し、基本設計完了後に市による確認を受けなければならない。
- ウ 基本設計に基づいて実施設計を行い、実施設計完了後に市による確認を受けなければならない。
- エ 市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、全体工期及びサービス対価（総額）の支払額の変更を伴わない範囲で、要求水準の変更を求めることができるものとする。
- オ 建替住宅の整備に当たっては、事業者にて関係法令等、要求水準、公営住宅等整備基準について適合チェックリストを作成し、確認を行うこと。
- カ 市は、上記イ項及びウ項による確認の実施、エ項による変更の要求により、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。
- キ 遵守すべき基本的な水準を「別紙3 建替住宅設計要領」に示す。なお、要求水準書と「別紙3」に齟齬のある場合は、要求水準書を優先する。
- ク 基本設計及び実施設計は、市と十分な打合せにより実施するものとし、市の要請にも随時対処すること。

また、業務の進捗状況に応じた目途ごとに市に設計図書等を提出する等の中間報告を行うものとする。ただし、設計工程表と齟齬が生じた場合は、市は中間報告を求めることが出来る。

**【中間報告目途】**

- ・基本設計 基本設計及び概算工事費の検討案作成時  
令和5年度に関する業務の完了時
  - ・実施設計 実施設計及び概算工事費の検討案作成時
- ケ 設計業務は、「別紙4 設計業務特記仕様書」に則って行うこと。

**(2) 許認可申請等業務**

施設整備に係る許認可申請等は、事業者の責任で必要な関係機関との協議及び申請等の手続きを行うこと。当該行為に係る費用は、事業者が全て負担すること。

**(3) 地元説明等及び近隣対応**

- ア 計画内容について近隣住民等へ説明・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負担により行うこと。
- イ 説明会等において近隣住民等から計画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。
- ウ 説明会等は、平塚市まちづくり条例に基づき適切な時期に実施すること。また、その他必要に応じて基本計画の完了後及び工事着工前等、近隣住民の求めに応じて市と協議の上速やかに行うものとする。

## 4 既存住宅の解体除却

### (1) 解体除却工事の施工計画及び施工

#### 解体除却対象施設等

ア 次に示す事業用地内の既存住宅及び附帯施設等（フェンス、植栽、駐車場舗装、その他の屋外附帯施設、及び地中埋設物、杭等）を解体除却する。ただし、市と協議して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。

#### (主な既存住宅の概要)

区分	用途	建設年度	構造	階数	棟数	規模
建築物	住棟	昭和 45 年度	R C 造	5 階建	1 棟 (30 戸)	1,224.00 m <sup>2</sup>
	プール庫	同上	C B 造	平屋	1 棟	8.60 m <sup>2</sup>
	自転車置き場		S 造	平屋	2 棟	約 70 m <sup>2</sup>
工作物	消防水利 (旧受水槽)	同上	R C 造			
	し尿浄化槽	同上	R C 造			
	ごみステーション	同上	C B 造			
	屋外掲示板・看板				2	

注) 上記概要は、既存住宅の建物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。規模は、建築物は延床面積、工作物は築造面積とする。

注) し尿浄化槽については、GL-500mm まで撤去済み

GL-500mm 以下残置(3500mm × 8000mm × 3560h 程度)

イ 杭については、全て撤去する。

ウ 解体除却対象施設等について、目視等により適宜事前調査を実施し、解体工事の計画に反映させること。

エ 既存住宅の残存物は、予め市が撤去するが、残存物を発見した場合は、市へ報告すること。

オ 既存住宅内の建築設備（浴槽、風呂釜、ガス給湯器、トイレ等）も全て撤去処分すること。

#### 解体除却工事の施工計画

ア 解体除却工事にあたり、周辺の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。

イ 予期しない地下埋設物等が確認された場合等、想定外の状況への対応については、市と協議を行うものとする。

## 解体除却工事の施工

- ア 解体除却工事の施工は、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。
- イ 解体及び除却時において、建材に非飛散性アスベストを含有している疑いのある物質が含まれていると認められた場合は、「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針(有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会)」に基づき、成分分析等の調査を実施すること。
- ウ 解体除却対象施設に飛散性アスベスト含有建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」、「建築物等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を行うこと。
- エ 「添付資料6 石綿分析結果報告書の概要書」を確認のうえ適正処分のこと。必要に応じて追加の事前調査等を実施すること。
- オ レベル1、2のアスベスト含有が判明した場合は、市と協議を行うこととする。
- カ レベル3のアスベストについては、「添付資料6 石綿分析結果報告書の概要書」及び「添付資料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、その撤去処分費は事業費に含むものとする。
- キ 解体除却工事は、「別紙5 平塚市建物工事仕様書」に則って行うこと。

## 5 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。
- イ 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。
- ウ 現場代理人、監理技術者は専任配置とし、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。
- エ 関係法令等を遵守し、設計図書及び施工計画等に従って工事を実施すること。
- オ 市の工事現場確認の際に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。
- カ 材料・製品の品質及び施工の品質を確保するとともに、品質内容が確認出来る写真、施工記録資料を作成すること。

- キ 工事は、「別紙5 平塚市建物工事仕様書」に則って行うこと。
- ク 「別紙7 平塚市建物工事提出書類一覧」のとおり適宜工事関係書類及び資料の提出をすること。

## (2) 近隣対応

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 工事着手に先立ち、近隣住民等へ工事内容の説明・チラシの投函等により周知等を行い要望・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負担により行うこと。
- エ 工事期間中は、国土交通省のお知らせ看板を設置すること。

## (3) 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。
- 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ること。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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

- ア 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予測を立て、状況把握や十分な対策を取ること。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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

- ア 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。
- イ 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。

## 6 建替住宅等の工事監理

- ア 工事監理の範囲は本事業に係る全ての工事を対象とする。
- イ 事業者は、建築基準法等に規定する工事監理者を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、市の確認を受けること。なお、工事監理者は、建設工事に従事する者以外の者であること。
- ウ 建築工事、電気設備工事、昇降機設備工事及び機械設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき工事監理を行うこと。
- エ 工事監理者は、建設工事が要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験及び工場加工組立製作の試験、検査等を行い、施設の品質管理に努めること。
- オ 建設工事への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。
- カ 工事期間中は、1か月毎に市へ監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得ること。
- キ 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、施工検査記録等とする。また、市の要請があれば随時報告すること。
- ク 工事監理は、「別紙6 工事監理業務特記仕様書」に則って行うこと。
- ケ 「別紙7 平塚市建物工事提出書類一覧」のとおり工事関係書類及び資料の確認を行い、不備がある場合は施工者に修正指示をすること。

## 7 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

### (1) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

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

表示を行うこと。要求性能は、「住宅性能評価の等級」(別紙3 建替住宅設計要領)に表示する等級以上とする。

性能評価の取得

登録住宅性能評価機関より、「ZEH-M Oriented」の適合が確認出来る建築物省エネルギー性能表示制度のBELS評価書等(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の交付を受けること。また、評価書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。

## (2) 化学物質の室内濃度測定

工事完工後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関において行い、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。調査を行うにあたっては、「別紙5 化学物質の室内濃度調査要領」を遵守すること。

## 8 建替住宅等の竣工検査及び引渡し

### (1) 建替住宅等の竣工検査

事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等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。竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、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) 完了検査及び引渡し

市は、事業者による建替住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次の方法により完了検査を行い、事業者は市に対し建替住宅等の引渡しを行う。また、部分引き渡しについても同様とする。

なお、完了検査の時期については市との協議により事前に決めることとする。

ア 市は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。

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、各住戸へ備え付け、その控えとして紙媒体2部及び電子媒体(CD-R等)2部を市へ提出するものとする。

ウ 設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記(1)建替住宅等の竣工検査の項における試運転とは別に実施する。

エ 市の完了検査に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完工図書一式、引継

ぎ調書（家賃算定するための工事毎の費用の資料を含む）を書類ケースに入れて提出し、あわせて同内容の電子媒体（CD-R等）を1部提出する。必要とする完工図書一式、引継ぎ調書の内容は、事前に市が確認するものとする。

完工図書一式、引継ぎ調書については「別紙5 平塚市建物工事仕様書」、「別紙7 平塚市建物工事提出書類一覧」を参照すること。

オ 市の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

### （3）保証期間

保証期間は、引渡の日から、2年間（防水は10年間、植栽は1年間、設備機器本体等は1年間）。

ただし、別途仕様書に記載がある場合は、仕様書による。

## 9 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（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、市へ報告すること。

ウ 利用する保険法人において設計施工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上で、工程計画及び管理を行うこと。

## 10 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務

社会資本整備総合交付金等の交付申請等に必要となる、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料等の作成等を行うこと。なお、補助金・交付金交付申請に必要な資料の作成については、市と適宜協議を行い、市の指示に基づいて作成することとし、作成にかかる費用はすべて事業者が負担すること。

ア 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等

イ 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目別分け（専用部分、共用部）等については別途指示）

ウ 申請対象分を明示するための色分け、色塗り図書、写真等

エ その他、必要となる書類等



## 1 1 会計実地検査の支援業務

事業者は、本事業期間中に国の会計実地検査の対象となった場合、市が受検するにあたり必要な資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

なお、作成にかかる費用はすべて事業者が負担すること。

## 1 2 市による事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

事業者は設計業務完了時、及び工事完工時に「要求水準書チェックリスト」を作成し市の確認を受ける。

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。なお、モニタリングの実施によって、市は、調査、設計、工事等について何ら責任を負担するものではない。

## 1 3 技術提案の違反に対する措置

事業者は、技術提案どおりに実施しなければならないが、技術提案に反した場合、市は事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行う。

具体的な内容は、事業契約書で定める。