

沼津市営住宅今沢団地建替事業

要求水準書

【建替整備業務及び維持管理業務編】

令和5年4月24日

沼 津 市

目次

第1	要求水準書の位置付け	1
第2	業務実施にあたっての基本的事項	2
1	建替え手順と業務内容	2
(1)	事業計画策定業務	2
(2)	建替整備業務	2
(3)	入居者移転支援業務	3
(4)	維持管理業務	3
2	建替エリアに関する事項	4
(1)	立地条件	4
(2)	その他の敷地条件	5
(3)	建替エリアの取得等に関する事項	7
(4)	埋蔵文化財	7
3	本要求水準書の変更	7
(1)	本要求水準書の変更の手続	7
(2)	本要求水準の変更に伴う契約変更	7
第3	事業の基本方針等	8
1	事業の基本方針	8
(1)	良質なサービスの提供及びコストの縮減	8
(2)	建替整備における方針	8
2	関係法令及び参考基準等	10
(1)	法律等	10
(2)	条例等	12
(3)	適用基準等	13
第4	施設計画の要求水準	16
1	計画全体に関する条件	16
(1)	周辺環境への配慮、意匠・景観計画	16
(2)	敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	16
(3)	敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	16
(4)	敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）	16
(5)	住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）	17
(6)	住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	17
(7)	住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）	17
(8)	地球環境共生への配慮	17

2	施設計画に関する要求水準	17
(1)	土地利用	17
(2)	建替住棟の整備戸数等	18
(3)	附帯施設	19
第5	事前調査業務に関する要求水準	20
1	敷地測量調査	20
2	地質調査	20
3	インフラ整備状況調査	20
4	アスベスト含有調査	20
5	既存鉄部塗膜の鉛・P C B・クロム含有調査	21
6	シーリング材等のP C B含有調査	21
7	その他必要な調査	21
第6	解体・撤去処分業務に関する要求水準	22
1	解体・撤去処分の対象施設	22
2	解体・撤去処分に係る工事	22
(1)	工事に必要な申請等の手続き	22
(2)	工事の範囲	23
(3)	施工管理、安全対策等	23
(4)	その他特に注意すべき事項	23
3	モニタリング	23
第7	設計業務に関する要求水準	25
1	基本的事項	25
2	建替住棟等の設計要領	25
(1)	住棟及び一般住戸	26
	【建築】	26
	【電気設備】	38
	【機械設備】	43
(2)	車いす対応住戸の特記事項	47
3	モニタリング	49
第8	建設業務に関する要求水準	50
1	建替住棟等の整備	50
(1)	施工管理	50
(2)	安全対策	50
(3)	廃棄物の処理、資源の有効利用	50
(4)	関係法令等による検査等	51

2	モニタリング	51
3	保険の加入等	52
第9	工事監理業務に関する要求水準	53
1	基本的事項	53
2	モニタリング	53
第10	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得	54
1	住宅性能評価の取得	54
2	要求性能	54
第11	化学物質室内濃度調査の実施	57
(1)	測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値	57
(2)	測定数	57
(3)	採取条件	57
(4)	測定方法	57
(5)	採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録	57
第12	その他建替整備業務に必要な業務	59
1	地盤変動影響調査等	59
(1)	地盤変動影響調査	59
(2)	電波障害調査	59
(3)	その他	59
2	地域住民等への対応	59
3	建替住棟等の引渡し	60
4	国の交付金等の申請手続きに関する支援	60
5	市の財産登録事務に関する支援	60
6	会計実地検査の支援	60
7	その他必要な業務	60
第13	維持管理業務に関する要求水準	61
1	維持管理業務の概要と共通要件	61
(1)	業務の実施期間	61
(2)	業務の実施の基本条件	61
(3)	業務内容	61
(4)	業務従事者	62
(5)	業務管理技術者	62
(6)	関係者への連絡及び周知	62
(7)	危険防止の措置	62

(8) 工具、費用などの負担	62
(9) 業務実施に関する各種報告	62
(10) その他業務を実施する上で留意する事項	63
2 各業務の要求水準	63
(1) 建築物及び建築設備点検管理業務	63
(2) 昇降機保守点検管理業務	63
(3) 消防用設備等点検管理業務	65
(4) 受水槽等清掃・点検管理業務	65
(5) テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）	67
(6) 樹木剪定管理業務	68
(7) 太陽光発電設備点検管理業務	68
(8) 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務	69
(9) その他管理上で必要な関連業務	69
3 秘密保持等	70
4 モニタリング	70
第 14 要求水準書添付資料等	71
1 添付資料	71
2 閲覧資料	71

第1 要求水準書の位置付け

要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】（以下「本要求水準書」という。）は、本事業を実施するにあたり、市が行う入札公告において公表する入札説明書と一体のものである。

本要求水準書は、本事業において、建替整備業務及び維持管理業務に関して市が要求する性能の水準を示すとともに、入札参加者の提案に対して具体的な指針を示すものである。

なお、入居者移転支援業務の要求水準については、別途「要求水準書【入居者移転支援業務編】」を参照すること。

第2 業務実施にあたっての基本的事項

1 建替え手順と業務内容

事業者が実施する業務内容は、次に示すとおりである。

(1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続において提出した提案書に基づき、建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の全体工程や業務水準、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こと。

また、建替エリアの工区分けとともに、各工区における移転対象入居者の移転計画を策定すること（移転計画については、別途「要求水準書【入居者移転支援業務編】」を参照すること）。

(2) 建替整備業務

各工区において、移転対象入居者の移転支援を行った後、既存住棟等を解体・撤去し、建替住棟等の整備を行うものとする。

ただし、北側街区については、旧B1～B9棟を令和4年度中に解体・撤去を行う予定で移転対象入居者が存在しないため、既存集会所等の解体・撤去からとする（移転対象入居者にとって無理のない事業計画となるように配慮すること）。

ア 事前調査に関する業務

事業者は、既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備に先立ち、必要な次の事前調査を実施すること。

要求水準の詳細は、第5に示す。

市が事前に行った敷地測量調査、地質調査及びアスベスト含有調査の結果については【添付資料3】【添付資料4】【添付資料5】【閲覧資料8（整備）】に示すが、事業者が必要と判断する場合は、事業者の負担で追加調査を実施すること。

- (ア) 敷地測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) インフラ整備状況調査
- (エ) アスベスト含有調査
- (オ) 既存鉄部塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査
- (カ) シーリング材等のPCB含有調査
- (キ) その他必要な調査

イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務

事業者は、建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分のために必要な次の業務を実施すること。

要求水準の詳細は、第6に示す。

- (ア) 既存住棟等の解体・撤去処分に係る工事に必要な申請等の手続き
- (イ) 既存住棟等の解体・撤去処分に係る工事（自治会等の設置物の移設等、解体後の整地に係る工事を含む）
- (ウ) その他必要な関連業務

ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務

事業者は、建替エリア内に建替住棟等を整備するために必要な次の業務を実施すること。

要求水準の詳細は、第7から第11までに示す。

- (ア) 許認可及び申請等の手続き（関係機関等との協議、申請等の手続き）
- (イ) 建替住棟等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 建替住棟等の建設工事
- (エ) 建替住棟等の工事監理
- (オ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (カ) 化学物質室内濃度調査
- (キ) その他必要な関連業務

エ その他建替整備業務に必要な業務

事業者は、本事業の実施のために必要な次の業務を実施すること。

要求水準の詳細は、第12に示す。

- (ア) 地盤変動影響調査等（地盤変動影響調査、電波障害調査、その他）
- (イ) 地域住民等への対応（本団地の自治会や入居者、周辺住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布、苦情への対応・報告等）
- (ウ) 建替住棟等の引渡し
- (エ) 国の交付金等の申請手続きに関する支援
- (オ) 市の財産登録事務に関する支援
- (カ) 会計実地検査の支援
- (キ) その他必要な業務

(3) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務については、別途定める「要求水準書【入居者移転支援業務編】」を参照すること。

(4) 維持管理業務

各工区の建替住棟等の引渡し日から、事業者は、建替住棟等の維持管理業務（令和26年

3月末まで)を実施すること。

要求水準の詳細は第13に示す。

2 建替エリアに関する事項

(1) 立地条件

建替エリアの立地条件は、次のとおりである。

■建替エリアの立地条件（【添付資料1】【添付資料2】参照）

項目	内容
建替エリアの位置	沼津市今沢 地内
建替エリアの面積 並びに前面道路及 び幅員	本団地全体敷地面積 26,802.17 m ² うち建替エリア面積 20,516.41 m ² (北側街区内 5,168.07 m ² 、南側街区内 15,348.34 m ²) 市道 0209 号線、市道 2362 号線、市道 2373 号線、市道 2374 号線、 市道 2389 号線（【添付資料6】参照）
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定容積率／建ぺ い率	150% / 60%
地域・地区	防火地域・準防火地域、地区計画、風致地区等の指定なし 埋蔵文化財包蔵地の対象外
日影規制	高さが 10m を超える建築物が対象となり、測定面は平均地盤面から 4 m の高さで、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲にお ける日影時間は 3 時間、10m を超える範囲における日影時間は 2 時 間の制限を受ける。
その他	○建築計画に係る関係法令等の協議 ・建築計画にあたっては、建築基準法や都市計画法、消防法等の関係 法令等について、所管行政庁と十分に協議すること。 ○建築基準法において特に注意すべき事項 ・本団地の北側街区及び南側街区は建設時より、法第 86 条第 1 項に よる一団地認定を取得している。本事業の建替住棟等の整備に伴 い、新たに法第 86 条の 2 第 1 項による認定手続きが必要と見込んで いる。 なお、最終工区において既存住棟等を解体・撤去後に法第 86 条の 5 第 1 項による一団地認定の取消しが適用できるよう計画するこ とを基本とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住棟等の建築基準関係規定の適合確認については、法第 18 条の計画通知ではなく、法第 6 条の確認申請となることから、指定確認検査機関への申請も可能である。 ○洪水の想定 <ul style="list-style-type: none"> ・沼川・高橋川洪水ハザードマップにおいて、本団地付近で想定される洪水の浸水深は 1.0～3.0m 未満となっていることから、浸水被害対策を講じること。
--	--

(2) その他の敷地条件

建替エリア内におけるその他の敷地条件については、以下のとおりとする。

ア 都市計画法の規定による開発行為

市は、建替整備業務の実施にあたり、都市計画法による開発行為に該当しない手法を想定している。

事業者が策定する計画が、所管行政庁との協議により開発行為に該当すると判断される場合は、事業者の負担により必要な協議及び手続き等を行うこと。

イ 直近の建築基準法に係る手続きについて

建替エリア内の建築行為において行った建築基準法に係る手続き（法第 86 条の 2 第 1 項による認定、計画通知）については、【閲覧資料 6（整備）】により示す。

ウ 既存住棟等の給排水管、旧浄化槽

建替エリア内に埋設されている既存住棟等の給排水管や、現在不使用のまま地中に埋設（GL-500 以深の部分が埋設）されている旧浄化槽の位置・詳細については、【閲覧資料 1（整備）】から【閲覧資料 3（整備）】により示す（図面に記載された位置・詳細と、実際の埋設位置とは異なる場合等があるので注意すること）。

既存住棟等の解体に併せて、不要な給排水管については、すべて撤去すること。

撤去に伴い、工区外の既存住棟等に支障がある場合は、給排水管等の切り直し工事等を実施すること。

また、旧浄化槽については全て解体・撤去すること。

エ 雨水排水

舗装は駐車場等も含めて舗装面を可能な範囲で減らすとともに、透水性のある舗装等により雨水の地盤浸透を促進すること（舗装の剥離等が生じやすい車路・駐車場に透水性舗装を使用する場合は、耐久性の確保、空隙への目詰まり防止等に十分に留意すること。耐久性の確保等の困難と判断できる場合は透水性舗装を使用しないこと）。

集水桝を設置する場合は、浸透桝等を使用すること。

雨水流出抑制施設を設置し、雨水の調整機能を確保すること。

その他、雨水流出抑制については、所管行政庁と協議し、適切に対応すること。
雨水の排水先については、所管行政庁と協議し、必要な申請等を行うこと。

オ ガス管

建替エリア周辺のガス管の設置状況については、【閲覧資料4（整備）】に示す。

既存住棟等の解体に併せて、不要なガス管については、すべて撤去することとし、建替住棟等への引込位置及びガス管の撤去は、事前にガス事業者と協議の上、決定すること。

また、撤去に伴い工区外の既存住棟等のガス供給に支障がある場合は、切り回し等の対策を実施すること（特にA7棟については、北側街区から供給されているため注意すること）。

カ 自治会等の設置物

建替エリア内及びその周辺に設置されているゴミ置き場、消火ホース格納箱、防災倉庫等の自治会の設置物、静岡県警察が設置している道路標識、日本郵便株式会社が設置している郵便ポスト及び富士急シティバス株式会社が設置しているバス停については、【添付資料7】に示す。

建替住棟等の整備の支障になる場合には、移設先等について市、自治会、設置者等と事前に協議を行い、移設等の必要な対応を行うこと。

なお、移設等に要する費用は、本事業に含まれるものとする。

また、建替エリア内の消火ホース格納箱及び防災倉庫については、本事業期間中の災害を想定し、不自由なく開閉・使用ができるように十分配慮すること。

キ 防火水槽等

建替エリア内及びその周辺にある防火水槽（40 m³級）及び消火栓の位置については、【閲覧資料5（整備）】に示す。

本事業による建替住棟等の配置計画等については、所管行政庁と協議を行い、必要に応じて防火水槽及び消火栓（標識含む）の設置等の必要な対応を行うこと。

ク 東部前川に架かる橋

南側街区の北側の東部前川に架かる橋について、既存の橋は解体・撤去とし、街区間の移動に配慮した位置に人道橋（人の通行の用に供するもの）を新設すること。

なお、新設等に際し所管行政庁と協議し、必要な申請等を行うこと。

ケ その他の条件

上記のほか、市からの行政財産使用許可により、本団地内には、電柱、通信設備等が設置されているので、移設等にあたっては、市及び設置者と協議すること（【閲覧資料7（整備）】参照）。

なお、移設等に要する費用は、本事業に含まれるものとする。

また、敷地境界線については、国土調査法に基づく地籍調査や現況平面図等【添付資料3】を確認すること。

（3）建替エリアの取得等に関する事項

本団地の敷地内において、建替整備業務に必要な範囲については、市が承諾する範囲を事業者が無償で貸与する。

なお、貸与する時期は契約締結日以降とする。

（4）埋蔵文化財

建替エリアを含む本団地の敷地については、既知の埋蔵文化財包蔵地及び隣接地ではないため、工事に支障となる埋蔵文化財は存在せず、また、埋蔵文化財に係る手続きは不要である。

ただし、工事中において埋蔵文化財が発見された場合は、すみやかに市に報告するとともに、所管行政庁と協議を行い、適切に対応すること。

3 本要求水準書の変更

市は、事業期間中に本要求水準書を変更することがある。

ここでは、本要求水準書の変更にかか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）本要求水準書の変更の手続

市は、事業期間中に下記の事由により本要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続きについては、特定事業契約書で定めるものとする。

- 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）本要求水準の変更に伴う契約変更

市と事業者は、本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場合、特定事業契約書に基づき事業者が負担すべき対価等について協議を行い、必要に応じて特定事業契約の変更契約を行うものとする。

詳細については、特定事業契約書で定める。

第3 事業の基本方針等

1 事業の基本方針

本事業の実施にあたっては、特に以下の事項に配慮すること。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の企画力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び維持管理を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減が図られること。

(2) 建替整備における方針

ア 基本理念

本事業に伴い、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成及び周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要となることから、「多世代が安心・安全にいきいきと暮らし、地域と共生する団地づくり」を基本理念とした計画とすること。

イ 整備のあり方（整備の基本方針）

a 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

建替エリアは、第一種中高層住居専用地域に指定されており、北側約200mには国道1号沼津バイパス、南東側約500mにはJR片浜駅が位置している。

また、東側には県営住宅今沢団地が立地している。

本事業の実施にあたっては、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン、オープンスペースの整備等に配慮するとともに、周辺住民等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

b 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

本団地の入居者と周辺住民が交流できる集会所や緑地、オープンスペース、歩行者用通路などを整備する等、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、当該地域に多くの高齢者が居住している状況にも配慮し、多世代の交流が図られる計画が望まれる。

また、将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸の計画が望まれる。

c ユニバーサルデザインへの配慮

誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを基本とし、住戸だけでなく、共用部や外部空間においても安全・安心に配慮した整備が望まれる。

d 居住環境（安全性・防犯性・防災等）の向上

本団地の入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、防犯灯の設置、死角の除去、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮し、地震、水害等に考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

また、採光や通風、騒音等に配慮しながら、建替住棟の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

e 維持管理をしやすい施設整備

竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画の提案が望まれる。

また、標準的な部材を使用することや耐久性のある部材を使用することで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする整備が望まれる。

f 地球環境共生への配慮

本市は「ゼロカーボンシティ NUMAZU2050」の実現に向けて、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー性能が確保された設備の設置等を推進していることから、建替住棟については ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画が望まれる。

また、工事中においては、建設廃棄物の適正処理や排出低減、建設資材の再資源化、リサイクル材の活用が望まれる。

g 適切な工区区分と工期設定、工事中における安全及び品質の確保、周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって生活の継続性等の点で良好かつ無理のない移転計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、本団地の入居者や周辺住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

ウ 円滑な入居者移転への配慮

移転説明会や移転先の決定などについて、移転対象の入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

また、本団地の入居者には高齢者世帯が多いほか、一定数の外国人世帯もいることから、引っ越しの支援を通して、入居者が円滑に移転できる計画が望まれる。

エ 地域経済への貢献

本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、市内企業の

活用や地元雇用、地場産品の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

2 関係法令及び参考基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は、以下に示すとおりである。

このほか、提案内容や法令等の施行時期に応じ、関連する法令等を遵守すること。

(1) 法律等

ア 建築関連

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b 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）
- c 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- d 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- e 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）
- f 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- g 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- h 公共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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 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 年国土交通省告示第 378 号）
- m 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）
- n 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- o 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- p 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- q 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）
- r 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- s 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成 17 年総務省令第 40 号）
- t 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）
- u 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

イ インフラ関連

- a 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- b 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）

- c 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- d 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- e ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- f 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）

ウ 環境関連

- a 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
- b 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）
- c 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- d 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）
- e 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- f 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- g 再生資源の利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- h 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- i 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）
- j 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- k 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- l 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- m 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- n ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- o 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- p 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）
- q 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- r 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- s 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）
- t 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- u 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- v 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- w 鉛中毒予防規則（昭和 49 年労働省令第 37 号）
- x 特定化学物質障害予防規則（昭和 49 年労働省令第 39 号）
- y 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）

エ PFI 関連

- a 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）

オ その他法令

- a 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- b 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- d 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f 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）
- g 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）

（2）条例等

ア 静岡県

- a 静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成 17 年条例 32 号）
- b 静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号）
- c 静岡県地球温暖化防止条例（平成 19 年 3 月 20 日条例第 31 号）
- d 都市計画法施行細則（昭和 45 年規則第 48 号）
- e 静岡県福祉のまちづくり条例（平成 7 年条例第 47 号）
- f 静岡県防犯まちづくり条例（平成 16 年条例第 26 号）
- g 静岡県盛土等の規制に関する条例（令和 4 年 3 月 29 日条例第 20 号）

イ 沼津市

- a 悪臭防止法の規定に基づく地域の指定及び規制基準（平成 22 年 7 月 21 日告示第 179 号）
- b 沼津市開発許可指導技術基準（平成 28 年 3 月）
- c 沼津市開発許可を要しない共同住宅等の建設に係る指導指針
- d 沼津市環境基本条例（令和 2 年 3 月 26 日条例第 16 号）
- e 沼津市給水条例（平成 10 年 3 月 26 日条例第 16 号）
- f 沼津市景観条例（平成 22 年 6 月 28 日条例第 17 号）
- g 沼津市下水道条例（昭和 53 年 12 月 22 日条例第 32 号）
- h 沼津市建築基準法施行細則（平成 6 年 2 月 21 日規則第 3 号）
- i 沼津市公共下水道の構造の技術上の基準等を定める条例（平成 25 年 3 月 29 日条例第 17 号）
- j 沼津市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 3 月 3 日条例第 4 号）
- k 沼津市営住宅条例（平成 9 年 12 月 15 日条例第 17 号）

- l 駿東伊豆消防組合火災予防条例（平成 28 年 4 月 1 日条例第 39 号）
- m 騒音規制法の規定に基づく地域の指定及び規制基準等（平成 12 年 10 月 16 日告示第 128 号）
- n 騒音に係る環境基準の地域の類型の指定（平成 24 年 3 月 30 日告示第 89 号）
- o 沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成 8 年 3 月 1 日告示第 32 号）
- p 沼津市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則（平成 21 年 6 月 3 日規則第 32 号）
- q 都市計画法に基づく開発行為等に関する規則（昭和 50 年 6 月 30 日規則第 25 号）
- r 沼津市土地利用事業指導要綱（昭和 52 年 5 月 25 日告示第 66 号）
- s 沼津市における廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 47 年 3 月 30 日条例第 9 号）
- t 沼津市文化財保護条例（昭和 51 年 3 月 30 日条例第 27 号）
- u 沼津市防犯まちづくり条例（平成 28 年 3 月 25 日条例第 24 号）
- v 沼津市まちをきれいにする条例（平成 7 年 10 月 23 日条例第 31 号）
- w 沼津市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成 25 年 3 月 29 日条例第 13 号）
- x 沼津市景観等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例（令和 2 年 6 月 30 日条例第 30 号）
- y 沼津市有財産取扱規程（昭和 26 年 10 月 18 日規程第 8 号）

（3）適用基準等

基準等は、すべて設計時点、もしくは維持管理業に関しては、当該業務遂行時点での最新版を適用すること。

ア 適用基準

- a 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会）
- b 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～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- c 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者連絡協議会）
- d 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者連絡協議会）
- e 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～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- f 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会）
- g 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）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 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）

- m 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- n 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- o 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- p 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- q 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- r 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会）
- s 日本エレベーター協会標準（JEAS 一般社団法人日本エレベーター協会）
- t 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- u 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム（国土交通省）
- v ユニバーサルデザインを活かした建築設計（静岡県都市住宅部）
- w “ふじのくに” エコロジー建築設計指針（静岡県経営管理部財務局営繕企画課）
- x 静岡県建築構造設計指針・同解説（静岡県くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課建築確認検査室）
- y 静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン（静岡県交通基盤部建設支援局設備課）
- z 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- aa 住宅の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針（静岡県くらし・環境部県民生活局くらし交通安全課）
- ab 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

イ 参考基準

以下の基準も参考にすること。

- a 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 国土交通省公共事業コスト構造改革 解説書（財団法人国土技術研究センター）
- f 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）
- g 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- h 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会）
- i 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）
- j 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）
- k 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）
- l 色彩の手帳（加藤幸枝著 学芸出版社）

- m 大規模建築物等景観誘導のための基準運用マニュアル（沼津市）
- n ふじのくに色彩・デザイン指針（社会資本整備）（静岡県交通基盤部都市局景観まちづくり課）
- o 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）

ウ 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。
すべて、入札時点での最新版を適用すること。

- a 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- b 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 静岡県建築工事積算基準（静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課）
- g 静岡県建築数量積算基準（静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課）
- h 静岡県建築設備数量積算基準（静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課）
- i 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

第4 施設計画の要求水準

1 計画全体に関する条件

関係法令等を遵守するとともに、以下に示す条件に沿う計画とすること。

(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

- ア 地域の自然特性及び気象特性に配慮すること。
- イ 周辺環境に対する圧迫感、日常騒音、日影、風害、電波障害等の軽減に配慮すること。
- ウ 周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮すること。
とくに色彩については、「第3 2 (3) イ 参考基準 1 色彩の手帳」を参考にデザインの調和を図り、建替住棟等の色彩については、事前に市の承認を得ること。
また、敷地内等における電柱等の設置等について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

(2) 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）

- ア 団地内及び地域コミュニティの形成に有効な住棟配置計画及び施設整備等、敷地内環境に配慮すること。
- イ 子育て世帯や高齢者世帯など、多世代の交流が図られる住棟配置計画及び施設整備等に配慮すること。
- ウ 本団地の入居者の専用部分及び周辺住民に開放された部分が適度に区分されるよう配慮すること。

(3) 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

- ア 車両の出入口及び敷地内の安全性確保や歩行者と車両の動線を分離するなど、本団地の入居者の安全に配慮すること。
- イ 防犯灯の設置、死角の除去等、防犯上の配慮をすること。
- ウ 地震及び水害等を考慮した計画にすること。
- エ ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者（特に子育て世帯、高齢者世帯等）に配慮すること。

(4) 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）

- ア 本団地の入居者の利便性に配慮した附帯施設（集会所、駐車場・駐輪場、ゴミ置場等）の配置、外構の維持管理及び植栽の手入れの容易性や住民参加に配慮すること。
- イ 駐車場の計画は車両の出入口、排気、排水性等に配慮すること。
- ウ 建替エリア全体が、将来にわたり適切な配置計画となるよう配慮すること。

(5) 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）

- ア 本団地の入居者同士のコミュニティ形成や見守りを考慮した空間の整備など、家族内、団地内及び地域コミュニティが育まれるよう配慮すること。
- イ 建替住棟の入居者のプライバシーに配慮すること。

(6) 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

- ア 落下防止対策や防犯対策など、本団地の入居者の安全対策に配慮すること。
- イ 地震及び水害等を考慮した計画にすること。
- ウ ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者（特に子育て世帯や高齢者世帯等）に配慮すること。

(7) 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）

- ア 採光、通風、騒音等に配慮しながら、快適な住生活を送るために必要な間取り及び設備を確保すること。
- イ 汎用性や耐久性の高い住宅部材を使用するなど、長寿命化に配慮すること。
- ウ 退去時の修繕、将来の設備更新、点検など、維持管理のコスト縮減を図ること。
- エ 将来的な建替住棟の入居者構成、生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能となるよう配慮すること。

(8) 地球環境共生への配慮

- ア カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策等、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。
- イ 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) による省エネルギー評価に基づき、ZEH-M Ready 基準以上の整備（太陽光発電設備を含む）を行うこと。
- ウ 工事中においては、建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用を積極的に行うこと。

2 施設計画に関する要求水準

(1) 土地利用

建替住棟等は、建替エリア内※（【添付資料2】参照）に整備すること。

※本事業に伴い、建替エリア外において改修等が必要な場合は、建替エリアとみなし、事業者が建替整備業務を実施することは可能である。

ただし、その場合における費用は建替整備業務に係る対価に含むものとする（設備等（給水・排水、雨水、ガス及び電力等の配管、配線等）の切回し、改修及び人道橋の更新も含む）。

(2) 建替住棟の整備戸数等

ア 整備戸数等

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。

■ 型別整備割合

想定する世帯構成 (住戸タイプ) ※ ¹	戸あたりの 住戸専用面積※ ²	整備割合※ ³	目標整備戸数
単身世帯 (1DK)	35 m ² 程度	41% (37~41%)	112 戸
2人以上世帯 (2DK)	50 m ² 程度	35% (33~37%)	95 戸
車いす対応住戸 (1DK)			(うち2戸以上) ※ ⁴
3人以上世帯 (3DK)	60 m ² 程度	20% (18~22%)	56 戸
車いす対応住戸 (2DK)			(うち3戸以上) ※ ⁵
4人以上世帯 (4DK)	70 m ² 程度	4% (2~6%)	12 戸
合 計 (建替前 316 戸)		100%	275 戸以上

※¹ 住戸タイプについては、上表の住戸専用面積を満足し、機能が確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

※² 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。

上表の住戸専有面積は、基準とする面積の±5 m²までを許容する。

※³ 整備割合は、基準とする割合の±2%までを許容する。

ただし、1DK (単身世帯) については41%を上限とし、基準とする割合の-4%までを許容するものとする。

整備割合が整数とならない場合は、小数点以下第1位を四捨五入する。

※⁴ 車いす対応住戸 (1DK) は2戸以上とし、住戸数は2DKに含める。

なお、単身世帯向けとなるため、戸あたりの住戸専用面積は50 m²未満とする。

※⁵ 車いす対応住戸 (2DK) は3戸以上とし、住戸数は3DKに含める。

イ 車いす対応住戸の整備方針

車いすを利用する建替住棟の入居者に対応した住戸を、建替エリア全体で1DKを2戸以上、2DKを3戸以上、接地階に整備することを基本とする。

ウ 工区分、棟数等

建替住棟等の工区分け (各工区で整備する棟数・戸数の設定も含む。) は、事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする (工区の間考え方は入札説明書による)。

なお、各工区・各棟においても、アに示す整備割合を参考とし、可能な限り多様な世代間交流が図られる配慮をすること (新規入居の公募にあたり、若者世帯等優先入居枠を設

定する予定である)。

エ 太陽光発電設備の設置方法

太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に市に引き渡すこと(PPA等の契約形態は不可とする)。

(3) 附帯施設

ア 集会所

建替エリア内の北側街区に、入居者用として、延べ面積約 270 m²程度の集会所を整備すること。

なお、「自治会」・「老人憩いの家」・「高齢者生活相談所」が使用することを想定している。

周辺のオープンスペースや公共施設との一体性に考慮して配置し、ユニバーサルデザインに配慮した設備を設けること。

イ 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用(車いす入居者用も含む)、来客用、福祉施設送迎用及び管理者(市)の駐車場として、合計 218 区画以上(既存住棟からの移転戸数と新規入居戸数のうち一般公募向け戸数の約 60%+新規入居戸数のうち若者世帯向け戸数の 100%+来客用等として整備戸数の約 10%)の区画数を各住棟の近くにバランスよく配分し整備すること。

なお、将来的な需要に対応できるよう、整備戸数の 100%の駐車区画が整備できるよう計画案を作成すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住戸からのアプローチに配慮するとともに、住戸及び近隣の住宅等に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

なお、上記の将来計画案については立体駐車も可とする。

ウ 駐輪場

建替エリア内に、入居者用として、合計 275 台以上(住戸 1 戸あたり 1 台分)の駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

エ その他

ごみ置場、外灯、植栽・敷地内通路等を整備すること。

詳細については、「第 7 2 (1) エ (ア) 共用部分(附帯施設を含む)」を参照のこと。

第5 事前調査業務に関する要求水準

1 敷地測量調査

市が令和2年度に実施した敷地測量調査の結果を【添付資料3】【閲覧資料8（整備）】に示す。

この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

2 地質調査

市が令和2年度に実施した地質調査の結果を【添付資料4】に示す。

この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

3 インフラ整備状況調査

本団地内の道路位置及び上下水道管の布設位置の概略については、【添付資料6】【閲覧資料1（整備）】【閲覧資料3（整備）】に示すが、他のインフラも含めて、本団地のインフラ整備状況は、事業者が調査を実施すること。

本団地のインフラ整備状況の確認先を以下に参考に示す。

- ア 認定道路路線網図、道路図・・・・・・・・・・沼津市建設部道路管理課
- イ 配管台帳・・・・・・・・・・・・・・・・沼津市水道部水道サービス課
- ウ 下水道台帳・・・・・・・・・・・・・・・・沼津市水道部水道サービス課
- エ 都市ガス本管の埋設状況・・・・・・・・・・静岡ガス㈱ 東部導管ネットワークセンター
- オ 電話整備状況・・・・・・・・・・・・・・・・西日本電信電話㈱ 静岡支店
- カ 電気整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・東京電力ホールディングス㈱ 静岡総支社
- キ CATV 整備状況・・・・・・・・・・・・・・・・㈱TOKAI ケーブルネットワーク沼津支店

4 アスベスト含有調査

市が令和3年度に実施したアスベスト含有調査の結果を【添付資料5】に示す。

この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

5 既存鉄部塗膜の鉛・P C B・クロム含有調査

既存住棟等の玄関扉等に使用されている既存鉄部塗膜の有害物質（鉛、P C B及びクロム）含有有無について、事業者が調査を実施すること。

含有されていることが判明した場合は、関係法令等に基づき、事業者において適切に処理すること。

6 シーリング材等のP C B含有調査

既存住棟等の窓枠等に使用されているシーリング材等の有害物質（P C B）含有有無について、事業者が調査を実施すること。

含有されていることが判明した場合は、関係法令等に基づき、事業者において適切に処理すること。

7 その他必要な調査

その他、本事業の実施に際して必要となる調査は、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

第6 解体・撤去処分業務に関する要求水準

1 解体・撤去処分の対象施設

本業務で解体・撤去処分の対象となる既存住棟等は、以下のとおりである。

■北側街区

住棟 番号等	概 要				
	構造／階数	建設 年度	戸数 (戸)	延べ面積 (㎡)	附帯施設
旧B1～B9	(令和4年度に用途廃止・解体・撤去済み)				
集会所	S/1階	S45	—	136.20	ごみ置場、倉庫、通路

■南側街区

住棟 番号等	概 要				
	構造 ／階数	建設 年度	戸数 (戸)	延べ面積 (㎡)	附帯施設
A1	RC/4階	S45	32	1,433.50	駐車場、ごみ置場、倉庫
A2	RC/4階	S45	32	1,362.70	駐車場、ごみ置場、倉庫
A3	RC/4階	S44	24	1,022.00	駐車場、ごみ置場、倉庫
A4	RC/4階	S43	24	1,022.00	駐車場、ごみ置場、倉庫
A5	RC/5階	S45	30	1,277.60	駐車場、ごみ置場、倉庫
A6	RC/5階	S45	50	2,129.30	駐車場、駐輪場、ごみ置場、倉庫
A7	RC/5階	S46	20	851.70	駐車場、駐輪場、ごみ置場、倉庫
A8	RC/5階	S45	50	2,129.30	駐車場、ごみ置場、倉庫
計	8棟	—	262	11,228.10	—

※既存住棟等の参考図として【添付資料12～16】を示す。

2 解体・撤去処分に係る工事

(1) 工事に必要な申請等の手続き

- ア 解体・撤去処分に関して必要な、一切の許認可及び届出は、事業者が自己の責任及び費用において対応すること。

市は、事業者から要請を受けた場合は、事業者に対して必要な資料の提出等の協力をする。

- イ 解体・撤去処分に関して、市が手続きする許認可及び届出がある場合については、事業者は書類の作成及び技術的協力を行うこと。

(2) 工事の範囲

工事の範囲は、以下のとおりとする。

- ア 北側街区の附帯施設（集会所含む）、南側街区のA1～A8棟とその附帯施設の地上部分及び地下部分（基礎・杭・旧浄化槽・配管等）のすべての解体・撤去
※解体に伴い地盤改良が必要な場合は、事業者が行うこと。
- イ 建替エリア内及びその周辺の工作物（建替整備に支障となる植栽、囲障、舗装、コンクリート二次製品、電柱及び架線（電力・通信事業者等が設置したものは設置者が移設・撤去）等の移設・解体・撤去
- ウ 解体撤去後の整地

(3) 施工管理、安全対策等

工事に必要な施工管理、安全対策、廃棄物対策、関係法令等による検査等については、「第8 1 建替住棟等の整備」の（1）から（4）に定める各事項に準拠すること。

(4) その他特に注意すべき事項

- ア 事業者において必要と判断される場合には、アスベスト含有調査を行い、調査結果を市に報告すること。
- イ 本事業は、周囲に本団地の入居者や周辺住民が生活しながら工事を進めていくこととなるため、工事の実施にあたっては、本団地の入居者や周辺住民に対する安全対策、騒音・振動及び粉塵の軽減対策について、十分な配慮を行うこと。
- ウ 工事の実施に伴い、工事実施棟以外の住棟等への給排水、ガス、電気等の供給設備に支障が出ないように、十分な事前調査を行い、必要に応じて、切回し工事等の対応を行うこと。
この場合、可能な限り、最低限の回数の断水、停電等となるよう計画すること。
- エ 既存住棟等の解体順序は事業者の提案によるものとする。
なお、建替住棟等の整備や移転対象入居者の移転計画との整合性に注意すること。

3 モニタリング

- ア 事業者は、工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、市の確認を受けること。
- イ 事業者は、工事の進捗状況等について市に随時報告し、市の求めに応じて説明又は資料の提出を行うこと。

- ウ 市は、事業者への事前通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- エ 事業者は、各工区で解体・撤去処分に係る工事の完了後、自主検査を実施した上で市の完了確認を受けること。

第7 設計業務に関する要求水準

事業者は、事前調査業務の結果を踏まえ、関係法令等に基づいて設計を行うこと。

設計業務の範囲は、建替エリア内及びその周辺の建替住棟等の整備に関するすべての工事（解体工事を含む。）を対象とする。

1 基本的事項

- ア 設計業務は、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、記録等により随時、市に報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。
- イ 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に、その設計内容が本要求水準書等に適合する否かについて、市による確認を受けなければならない。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ウ 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ない場合、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 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。
- オ 本事業の実施にあたっては、関係法令等及び適用基準等を遵守すること。
- カ 設計図書の確認等について具体的な内容は、特定事業契約書を参照すること。
また、設計図書の作成にあたり、様式等（【添付資料 10】参照）については、市と協議すること。
- キ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計、解体及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。

2 建替住棟等の設計要領

本事業の設計にあたっては、沼津市営住宅条例（平成9年12月15日条例第17号）第3条の2に規定する市営住宅の整備基準、公営住宅等整備基準（令和4年4月1日国住備第511号）（【添付資料8】参照）及び以下の設計要領に基づくこと。

特に規定のない場合は、「公共住宅建設工事共通仕様書」によるものを基本とし、それによらない場合は市の承認を受けること。

なお、同仕様書「機材の品質・性能基準」において、「一般財団法人ベターリビング（以下「BL」という）が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、BL認定品の使用に限定するものではない。

(1) 住棟及び一般住戸

【建築】

ア 共通事項

(ア) 規模・階数	<p>a 各棟1階及び集会所の床高は、周辺地盤から概ね1m程度高くして、住戸や設備室等への浸水を防止すること。</p> <p>b 階数は、9階以下の範囲で、事業者の提案による。 ただし、地階は設けないこと。</p> <p>c 高さ設定に関しては、住戸性能を確保しつつ、周辺住民への影響に最大限配慮し、周辺環境に合致したものとすること。</p> <p>d 面積算定に関しては、建築基準法及び公営住宅法に従い、床面積を算出すること（建築基準法の建築面積・延べ面積・施工床面積、公営住宅法の床面積（【添付資料9】参照）について、全体・各住棟・各住戸にまとめる）。</p> <p>e 「沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づき、建築物の高さが31mを超える場合に、風環境影響予測評価を実施すること。</p> <p>f 建替住棟等の延べ面積は既存住棟等の延べ面積（15,126.4㎡）未満となるよう努めること。 なお、この項でいう、建替住棟等の延べ面積は、建築基準法における容積率の算定の基礎となる延べ面積をいう。</p>
(イ) 一般事項	<p>a 共用廊下の通行者に対して、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。</p> <p>b 住戸内の床の段差を無くすとともに、極力埃が溜まらない構造とすること。</p> <p>c 南面部屋を多く計画し、自然換気等にも配慮すること。 自然採光の確保が困難な居室についても、自然採用による十分な照度が確保できるよう工夫すること。</p> <p>d 各居室のエアコン室外機置場を考慮するとともに、室外機置場の設置により避難の支障にならないように計画すること。</p> <p>e 将来的な改善、修繕に配慮するとともに、形式的な型別供給とせず、多様な世帯構成に対応できるよう配慮すること。</p> <p>f 共用部分が個人に占有されることがないように、共用部と住戸専用部の別が明らかな計画とすること。</p> <p>g 住棟ごとにZEH-M Ready基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p>

	h 将来的に2住戸を1住戸にするなど、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能となるような住戸を配置すること。
(ウ) 階高等	a 住戸の各居室の平均天井高は、2,400 mm以上を基本とし、階高を設定すること。
(エ) 開口部・開放部分の屋根庇	a 外壁に面した出入口、窓等には、庇を設けることを基本とする。 ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。
(オ) 断熱	a 住戸の専用部分の外壁面の断熱工法は、内断熱を基本とする。 b 住戸の専用部分の外周部の開口部のガラスは、複層ガラスを標準とすること。 c 住戸の専用部分に結露が生じにくいよう対策を講じること。
(カ) 遮音・振動	a 住戸の専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境を実現させること。 b 住戸の床は二重床、天井は設備配管等を隠蔽する範囲を二重天井とすることを標準とすること。 c 振動は、発生源対策として防振材又は緩衝材により機器類及び配管類を躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。
(キ) 構造	a 構造は、鉄筋コンクリート造を基本とすること。 b 構造形式は、壁式構造を採用することが望ましいが、階数によってはラーメン構造（壁式ラーメン構造を含む）を採用することも可とする。 なお、ラーメン構造（壁式ラーメン構造を含む）を採用する場合、雑壁の計画（スリット採用有無も含む）については耐震性と経済性の両方の観点から検討すること。 c 杭基礎を採用する場合は、プレボーリング工法による支持杭を標準とするが、地質調査の結果や施工条件、経済性等を総合的に判断して、最適な工法を採用すること。 d コンクリートの耐久設計基準強度は「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」の計画供用期間の級を長期に設定すること。
(ク) 景観条件	a 沼津市景観条例及び沼津市景観計画に準拠するほか、大規模建築等景観誘導のための基準マニュアル及び色彩の手帳を参考にし、外壁は既存住棟の配色にこだわる必要はなく、建替住棟等が地域に調和した色彩とすること。

(ケ) その他	<p>a 別棟の屋外倉庫は、設置しないことを基本とする。</p> <p>b 風水害等対策を考慮し、屋上や共用廊下等の一部に避難できるよう計画すること。</p>
---------	---

イ 配置計画

(ア) 施設の配置	<p>a 配置計画にあたっては、周辺環境・景観等に配慮し、日影、風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、建替住棟等の管理のしやすさを確保しつつ、周辺住民との交流に配慮すること。</p> <p>b 電波障害について事前に調査を行い、影響の有無と範囲について把握するとともに、障害が発生する可能性がある場合は、対策を十分に講じること。</p> <p>c 建替住棟等への人及び車両の出入り等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。</p> <p>d 建替住棟等は、周辺環境と調和のとれた配置計画とし、本団地の入居者及び周辺住民のプライバシーを確保しながら、本団地及び地域のコミュニティが育まれるような空間構成に充分配慮すること。</p> <p>e 本団地の入居者の住環境に対する配慮も充分考慮した配置計画とすること。</p> <p>f 北側街区の北西に隣接する建築物に至る通路を現況と同程度確保すること。</p>
(イ) 住棟の窓先空地	<p>a バルコニー又は共用廊下からの落下物対策として、有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。</p>

ウ 住戸専用部分

(ア) 玄関	<p>a 住戸の玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、開き勝手は外開きとすること。</p> <p>b レバーハンドル、錠、ドアスコープ及びドアガードを設けること。</p> <p>c 住戸の玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。 また、サムターンは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>d 住戸の玄関ドアの鍵は3本とし、PR-J（ディンプルキー）を採用すること。 また、施設引渡し時に鍵リストと共に提出することとし、マスターキーは不要とする。</p>
--------	---

	<p>e 玄関ドアには、郵便受箱を設けること。</p> <p>f 下駄箱（建替住棟の入居者調達）スペースを 950mm×400mm 程度、確保すること。</p>
(イ) 居室	<p>a 居室の用途に応じた収納を計画すること。</p> <p>b 住戸内の収納は、住戸専用部分の面積の 9%以上を目標とすること。</p>
(ウ) 浴室	<p>a ユニットバス 1216 型を基本とし、高齢者に配慮した製品を採用するとともに、修繕時には取替可能な構造とすること。</p> <p>b 出入口は緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。</p> <p>c 防滑性及び抗菌性の高い素材を使用すること。</p> <p>d 浴室の換気は、機械換気によるものとするが、外気に面した住戸では開口部を設けるなど、自然換気も可能となるよう配慮すること。</p>
(エ) 洗面脱衣室	<p>a 洗面台は、洗面化粧ユニット（シングルレバー混合水栓）を設けること。</p> <p>b 洗濯機用防水パン及び洗濯機用水栓（緊急止水機能付）を設けること。</p> <p>c 洗面台・洗濯機用防水パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</p> <p>d 機械換気を設けること（浴室の換気設備との親子扇も可とする）。</p> <p>e 脱衣室は居室、台所等と建具で仕切れる計画とすること。</p>
(オ) 台所	<p>a 調理器具等の熱源は、都市ガスとする。</p> <p>b キッチンユニットは、L=1,800 mm以上(流し台L=1,200 mm以上、コンロ台L=600 mm以上)、吊り戸棚は、(水切り棚付) L=1,200 mm以上、シングルレバー混合水栓及びレンジフード(照明付) とすること(ガスコンロは、入居者設置)。</p> <p>c 流し台・コンロ台との壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</p> <p>d コンロ台回りのキッチンパネルの下地は、不燃仕様とすること。</p>
(カ) トイレ	<p>a トイレの大きさは、壁内法有効寸法で 800 mm×1,400 mm以上とする。</p> <p>b 扉は外開きとし、大きめの非常解錠装置、大きめの表示及び小窓が付いたものとする。</p> <p>ただし、有効幅員及び安全上配慮された計画の場合、引戸でも可能とする。</p> <p>c 機械換気を設けること。</p> <p>d タオル掛け及び紙巻器を設置すること。</p>

	<p>e トイレトペーパーが置ける棚や掃除道具等が置ける備え付けの収納棚を設けること。</p>
(キ) バルコニー	<p>a 住戸のバルコニーは、有効幅員 1,300 mm以上とし、エアコン用室外機置場（床置タイプ）、物干し金物、避難器具等の配置を十分考慮した計画とすること。</p> <p>b 物干し金物は、バルコニー手すりに取り付けるキャスター式を標準とし、台所の排気が、洗濯物やエアコン用室外機等に直接当たらないように配慮するほか、個数は標準で2個（1組）とするが、バルコニーに面し、掃出し窓が2箇所の場合は3個とする。</p> <p>c バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。</p> <p>d 手すりは、耐久性を考慮してアルミニウム製（横棧形式は不可）又は鉄筋コンクリート造を標準とする。</p> <p>e 建替住棟の入居者の避難において、やむを得ずバルコニーの垂直避難を採用する場合は、床埋込型垂直避難器具（タラップ内蔵タイプ）とすることを基本とするが、物干し金物と干渉しないよう注意すること。</p> <p>f 水平方向避難のため、戸境の隔板は容易に破壊し得る構造、材料とすること。</p>
(ク) 外部倉庫	<p>a 玄関付近に、各住戸専用の外部倉庫を設けること。</p> <p>b パイプスペース等との共用は避けること。</p>
(ケ) 冷暖房設備	<p>a リビング及び各居室には、エアコンを設置できるように、裏板補強材、エアコンスリーブ、コンセント、ドレン配管ルート、冷媒配管ルート等を設け、設置位置が分かるように明示すること。</p> <p>b スリーブの位置については、建築基準法、消防法その他、配筋等を考慮すること。</p> <p>c エアコン室外機からのドレンは、バルコニーや共用廊下の側溝に放流してよいものとするが、排水用ドレンレール等を適切に設けること。</p>
(コ) 手すり	<p>a 玄関（住戸内）には、手すり（片側）を設置し、トイレ内には、動作補助手すりを設置すること。</p> <p>b 浴室には、出入口付近に手すりを設置し、浴室にも、浴槽出入り及び浴槽内立ち座りのための手すりを設置すること。</p> <p>c 上記以外で、将来手すりの設置が必要になる箇所にも、手すりを設置できるよう補強材を入れておくこと（補強材の位置がわかるようにシール等で表示すること）。</p>

(サ) 給湯器の設置スペース	a 給湯器を廊下、ベランダ等に設置した場合は、排気による影響に注意すること。
(シ) 外部に面する開口部	<p>a 玄関ドア以外の居室の屋外に面する開口部には、住宅用サッシ（網戸含む）を採用すること。</p> <p>また、クレセントは大きいもの、容易に開閉可能な軽量なものを採用するなど、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>b 居室の屋内側に、ダブルのカーテンレール（ステンレス製）を設置すること。</p> <p>c 居室以外の屋外に面する窓のガラスは、型ガラスとすること。</p> <p>d 防犯のため、1階のバルコニー側及び共用廊下側の開口部は、防犯を考慮したガラスを採用し、共用廊下側の開口部には面格子を設置すること。</p> <p>また、1階バルコニーのサッシには補助錠を設置すること。</p>
(ス) 家具の転倒防止	a 家具の設置が想定される壁面には、転倒防止用金物等を取り付けるための付鴨居を施すこと（建具の開く方向に注意すること）。
(セ) 耐水性材料の使用	a 水がかりの範囲(台所の流し台廻り、洗面脱衣室、トイレ)の床及び壁は、耐水性のある材料を使用することを基本とする。
(ソ) 建具	<p>a 指詰め防止策又はドアストッパーの採用など、安全性に配慮すること。</p> <p>b 取手は大きいもの、容易に開閉可能な軽量なものを採用するなど、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>c 開閉時の音ができるだけ小さいものを採用すること。</p>

エ 共用部分（附帯施設を含む）

<p>(ア) 集会所</p>	<p>以下の仕様以外については一般住戸に準じることを基本とする。</p> <p>a 延べ面積は、約 270 m²程度（±10%までを許容する）とし、北側街区に整備すること。</p> <p>b 独立棟又は、住棟内配置（1階）とすること。 なお、住棟内に集会所を設ける場合は、騒音対策及び隣戸へのプライバシー対策等を考慮すること。</p> <p>c 集会、祭事及び地域住民の利用にも配慮し、オープンスペースと一体的に利用できるよう考慮すること。</p> <p>d 必要諸室として、集会室1（自治会用）、集会室2（老人憩いの家用）、集会室3（高齢者生活相談所用）、倉庫（自治会用）、事務室1（自治会用）、事務室2（高齢者生活相談所用）、男子便所・女子便所・車いす用便所、給湯室、物入を設けること。 また、各諸室の床面積は、集会室1は約 55 m²程度、集会室2・3は約 35 m²程度、倉庫（防災倉庫含む）は約 40 m²程度、各事務室は約 10 m²程度とすることを基本とする（±10%までを許容する）。</p> <p>e 入口（玄関）は、「自治会・老人憩いの家用」と「高齢者生活相談用」に分け、2か所を設けること。</p> <p>f 各集会室にそれぞれ物入を設け、集会室1と集会室2は、可動間仕切り等を設置し、2室1室で使用できるようにすること。</p> <p>g 倉庫は外部からも大型物品の出し入れが可能なように、シャッター及び勝手口ドアを設けること。 また、物品等を置くための棚を設置すること。</p> <p>h 給湯室は、キッチンユニットを設置し、冷蔵庫、洗濯機や食器棚を機能上支障なく配置できるよう考慮すること。</p> <p>i 便所は、集会室等から直接出入りする配置は避け、音漏れに配慮すること。 また、トイレットペーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための物入れを設置すること。</p> <p>j 集会所に隣接して専用の駐車区画を1台設け、庇又はカーポートを設けること。</p> <p>k ユニバーサルデザインに配慮した設備（段差解消スロープ、手すり等）を設けること。</p> <p>l 上記要領の意図として、平面計画図案を【添付資料 17】に示すが、「第3 事業の基本方針等」に配慮した優れた提案が望まれる。</p> <p>m 上記及びその他詳細な内容については、自治会等の関係者との協議により決定するものとする。</p>
----------------	---

<p>(イ) 昇降機</p>	<p>a 機械室レス型昇降機とすることを基本とする。</p> <p>b 昇降路を住戸に隣接させないなど、住戸への騒音、振動対策に配慮した配置とする。</p> <p>また、住戸からエレベーターまでの距離についても遠くなり過ぎないように、利便性にも考慮した配置とすること。</p> <p>c 定員は 13 人乗り、定格速度は 45m/分を標準とするが、建物規模から輸送能力や平均運転間隔等を計算して決定すること。</p> <p>d 車いす使用者対応及び視覚障害者対応（点字・音声案内、小窓、火災管制運転、遠隔監視装置付）とすること。</p> <p>e ボタンは極力大きくし、点字銘板を設けること。</p> <p>f 防犯カメラを設置し、設置してあることを表示する。</p> <p>また、監視映像を録画、記録保存できるものとする。</p> <p>g エレベーターピットは、雨水の流入を考慮して計画すること。</p> <p>h 静岡県地震地域係数 $Z_s=1.2$ を考慮するとともに、昇降機耐震設計・施工指針の耐震クラスは、S14 とすること。</p> <p>i 制御方式は、可変電圧可変周波数（VVVF）制御方式とすること。</p> <p>j かごについて、ストレッチャーが搬送できる寸法とすること。ただし、トランク等を設けることによりストレッチャーが搬送できる場合はこの限りでない。</p>
<p>(ウ) 共用廊下等</p>	<p>a メインとなる 1 階エントランスの見やすい位置に、掲示板、集合郵便受け（南京錠等を建替住棟の入居者自ら設置できるような仕様とする。）及び宅配ボックスを設置すること。</p> <p>b 各階エレベーターホールの見やすい場所（1 階はメインエントランス）に、掲示板を設けること。</p> <p>c 手すりは、耐久性を考慮してアルミニウム製（横棧形式は不可）又は鉄筋コンクリート造を標準とする。</p> <p>d コンクリート床及び壁のひび割れ防止のため、適切な間隔で誘発目地を入れること。</p> <p>e エアコン用室外機置場（床置きタイプ）を設ける場合は、室外機からの排水用のドレンレールを適切に設けること。</p> <p>f メンテナンス性の向上のため、屋上及び地下ピットに通ずる階段を設けること。</p>

<p>(エ) 駐車場</p>	<p>a 自走式の平面駐車とすること。</p> <p>b 駐車区画の大きさは、幅 2,500 mm、奥行き 5,000 mmを標準とすること。 また、駐車場の端にある駐車区画については、乗降しやすいよう、適切な大きさとする。</p> <p>c 車路の幅は、6,000mmを標準とする。</p> <p>d 歩車分離とするなど、本団地の入居者の安全性を確保するとともに、建替住棟の近くに配置するなど建替住棟の入居者の利便性に配慮した計画とすること。 また、出入口は見通しの良い位置に計画するとともに、車止めやカーブミラー、外灯の設置、一時停止線の標示等を適切に行うこと。</p> <p>e 駐車区画は、アスファルト舗装とすることを基本とする（車止めより後部を植栽帯等として駐車区画とすることは原則認めない）。</p> <p>f 区画線は、二重線（ダブルライン）とし、区画番号及び必要な標示（来客用、福祉用、管理用など）を行うとともに、出入口等必要な箇所に停止線の標示を行うこと。</p> <p>g 維持管理の容易性や無断駐車対策に配慮した計画とすること。</p> <p>h 雨水排水の側溝は、車両の通行による損傷を防止するため、駐車場の端部に設置することを基本とする。</p> <p>i 住戸の主採光面に面して駐車場は計画しないことを基本とする。 やむを得ず計画する場合は、騒音、排気、眩光防止等の処置を設け、住戸及び近隣の住宅等の環境が悪化しないように配慮すること。</p>
<p>(オ) 駐輪場</p>	<p>a 整備する住戸1戸あたり1台以上分を確保すること。</p> <p>b 別棟で設置する場合は、平屋建ての既製品を採用することを基本とし、耐久性に優れた構造とすること。 また、建替住棟の近くに配置するなど建替住棟の入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>c 駐輪スペースは、1.0 m²/台以上とすること。 なお、自転車立ては不要とする。 また、利用者の安全性に配慮し、ラック式は認めない。</p> <p>d 強風により自転車が倒れないための風除けを3方向に設置すること。</p> <p>e 盗難防止のための鍵を掛けるためのチェーン用バーラック等を設置する等、盗難防止対策に配慮した計画とすること。</p> <p>f 駐輪場の出入口付近において、スロープを設ける場合は自転車が飛び出さないような配慮をすること。</p>

	<p>g 原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪スペースについては、建築基準法上の取扱いを確認した上で必要な計画をすること。</p>
(カ) ごみ置場	<p>a 建替住棟の昇降機から近く、また、収集車の円滑な出入りを考慮して配置するなど建替住棟の入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>b 大きさや位置、分別方法については、市や自治会と協議して決めること。</p> <p>c 側壁を有する構造とし、鉄筋コンクリート造とすること（コンクリートブロック造は不可とする）。</p> <p>d 水勾配を適切にとり、水栓（キー式）を設置するとともに、排水口を設置すること。</p>
(キ) 外灯	<p>a 防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟、集会所、外構等において、夜間の通行に支障がないように設置すること。</p> <p>b 照度等については、電気設備の欄に記載する。</p>
(ク) オープンスペース・植栽・敷地内通路等	<p>a 地域の主要な歩行者動線沿いや県営住宅今沢団地と連続する部分については、周辺地域も含めた住民の交流空間としてのオープンスペースを設けること。</p> <p>b オープンスペースについては、共同花壇や共同菜園の設置など、団地内の入居者同士や周辺住民とのコミュニティの形成に有効な空間の確保をすること。 また、共同花壇や共同菜園の設置にあたっては、事業者が実施する設計において、本団地の入居者等の意見を取り入れること。</p> <p>c 適度に植栽を施すことにより、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、本団地の入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</p> <p>d 植栽については、高木の採用は避け、維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。</p> <p>e 緑化率等については、関係法令等に基づき所管行政庁と協議のうえ必要な対応を行うこと。</p> <p>f 敷地内通路は、歩行者等の安全性を確保するとともに、各住棟や附帯施設との間を連続的につなぐように配置すること。 また、路上駐車対策にも配慮すること。</p> <p>g 歩行者通路は、段差無しを基本とし、滑りにくい材料の使用など安全に配慮したものとすること。 車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、ユニバーサルデザインとするとともに、歩車分離により、歩行者の安全対策にも配慮すること。</p>

	<p>車両の誤進入を防止する対策を行うこと。</p> <p>h 防犯上の理由から、死角の除去等の配慮をすること。</p> <p>i 自治会活動や自主防災活動等に必要なスペースの確保に配慮すること。</p> <p>k 地震対策として、かまどベンチや非常時用の便槽等を設けること。</p>
(ケ) バスベイ	<p>a 北側及び南側街区にあるバス停付近に、バスベイを設けること（建替エリア内に限る）。</p> <p>b 形状等については、「道路の移動円滑化整備ガイドライン（国土交通省監修）」を参考に関係機関等と協議し計画すること。</p> <p>c バスベイ付近にはベンチ等の待合所を設けること。</p>
(コ) 外部金物・金具	<p>a 外部金物・金具は防錆に十分配慮したものを使用すること。 また、異種金属による腐食に注意すること。</p> <p>b 車両通行部、歩道部に使用する金物等は、適切な耐荷重に配慮した強度とすること。</p> <p>c 維持管理のため屋上又は屋根に、丸環を設置すること。</p>
(サ) 侵入防止	<p>a 共用廊下、階段等からエントランスホールの屋根、住棟の屋上、駐輪場等の屋根、住戸のバルコニー等へ、容易に侵入できないよう配慮するとともに、維持管理上、支障のないよう考慮すること。</p>
(シ) サイン計画	<p>a 前面道路から本団地にアプローチする部分など見やすい位置に、団地名や棟名等を記載した団地全体の案内看板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>b 本団地の共用部分には、必要となるサインを分かりやすい位置、大きさを計画し、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>c 建替住棟の妻側外壁面の見やすい位置に、棟名が分かる棟名板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p>
(ス) 共同倉庫	<p>a 建替住棟の屋外階段最下部等に、建替住棟の入居者が共同で使用する清掃道具や水道ホース等を収納する倉庫（防災倉庫含む）を設置すること。</p> <p>b 位置や大きさ等については、自治会等の関係者との協議により決定するものとする。</p>
(セ) 外構舗装等	<p>a 建替エリア内の外構舗装については、耐摩耗性、透水性、維持管理性に配慮し計画すること。</p>
(ソ) 雨水流出抑制施設	<p>a 沼津市開発許可指導技術基準（H28.3）に規定する雨水排水施設基準に適合する調整池又は浸透型施設を設置すること。</p>

	ただし、これらと同等以上の効果を期待できる場合は、その方法によることができるものとする。
--	--

【電気設備】

ア 電気設備計画

(ア) 一般事項	<p>a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。</p> <p>b 環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。</p> <p>c 照明負荷の低減について、十分配慮した計画とすること。</p> <p>d 住戸専用部分の配線器具は樹脂製とし、スイッチはワイド型・ほたるランプ付とすること。</p> <p>e 各種配線は配管内に布設すること。 ただし、二重天井内は保護不要とする。</p> <p>f 住棟ごとに ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p> <p>g 防犯カメラの設置については「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」を参考に検討すること。</p>
(イ) 電灯・コンセント設備	<p>a 非常照明や誘導灯等を設置する場合は、保守性に配慮すること。</p> <p>b 省エネルギー対策に配慮すること。</p> <p>c 衛生面に配慮した器具を選定すること。</p> <p>d 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。</p>
(ウ) 通信・インターネット設備等	<p>a 電話設備：電気通信事業者から MDF へ必要な回線を供給できるように引込み管路を設置し、MDF から各住戸へは配管及び配線を行うこと。</p> <p>b 情報設備：インターネット事業者から MDF へ必要な回路を供給できるように引込み管路を設置し、MDF には機器を設置できるスペースを確保すること。 また、事業者が配線する際に使用する各住戸への配管を行うこと。</p> <p>c テレビ共同受信設備：地上デジタルアンテナを設置すること。 また、CATV 事業者サービスの引込み用配管を設置し、機器が設置できるスペースを確保すること。 なお、住戸単位で地上波デジタル又は CATV のいずれかを選択できるよう配慮すること。</p> <p>d BS 及び CS 受信設備：BS 及び CS 受信アンテナの設置は不要とするが、各住戸で設置できるように必要な措置をとること。</p>

(エ) 消防用設備等	<p>a 消防用設備等は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(総務省令第40号平成17年3月25日)によること。</p> <p>b その他関係法令等に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</p>
(オ) 検針設備	<p>a 電気・ガス・水道事業者と協議の上、必要な検針設備を設置すること。</p>

イ 幹線設備

(ア) 供給方式	<p>a 東京電力パワーグリッド(株)が所有する電柱から構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等までは地中埋設とすることを基本とする。</p> <p>b 幹線は、電灯用は単相三線式 210/105V、動力用は三相三線式 220V とすること。</p> <p>c 幹線需要率は、(社)日本電気協会編「内線規程」によること。</p> <p>d 電力供給に際し、東京電力パワーグリッド(株)と協議すること。</p>
(イ) 戸あたり容量	<p>a 各住戸は、単相三線 210/105V とすること。</p> <p>b 各住戸の電気容量は下記を標準とし、必要な電気容量を算定し、決定すること。</p> <p>1DK：契約容量 30A (最大 40A)</p> <p>1DK 以外：契約容量 40A (最大 50A)</p>
(ウ) 計量区分	<p>以下について、計量区分を行うことを基本とし、自治会等と協議の上、決定するものとする。</p> <p>a 昇降機用電源</p> <p>b インターネット事業者用電源</p> <p>c 住棟共用部電源</p> <p>d 外構用電源 (屋外防犯灯とその他で区分)</p> <p>e 集会所用電源</p> <p>f 太陽光発電設備</p>

ウ 電灯設備

(ア) 機器	<p>a 省エネルギー対策として、すべてLEDを採用することとし、容易にLED管球を交換できる機器を選定すること。</p>
--------	---

(イ) 設置箇所等	<p>a 共用部分：点滅方式は自動点滅方式とし、光電式自動点滅器及びソーラータイマー等を組合せ、減光回路を付加すること。</p> <p>なお、共用廊下・共用階段等は床面において、概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度（集合郵便受け付近は 50 ルクス以上の平均水平面照度）を確保すること。</p> <p>b 住戸部分：玄関ホール、廊下、便所、洗面脱衣室、台所及び浴室には照明器具を設置することとし、リビング、各居室及び納戸に照明器具は設置せず、引掛け埋込ローゼットを設置すること。</p> <p>c 屋外部分：本事業で整備する外構、構内通路、駐車場等の必要な箇所に外灯を設置すること。</p> <p>なお、駐車場等については、平均 3 ルクス以上の平均水平面照度を確保すること。</p>
-----------	---

エ コンセント設備

(ア) 設置箇所及び設置数	<p>使用勝手等を考慮し、以下により 2 口用を基本としてコンセントを設置すること。</p> <p>a 各居室：2 箇所以上設置すること。</p> <p>また、エアコン用を別に設置すること。</p> <p>b 台所：大型機器用（冷蔵庫、電子レンジ等）として 2 箇所以上、その他用として 1 箇所以上設置すること。</p> <p>c トイレ：洗浄便座用として 1 箇所以上設置すること。</p> <p>d 洗面脱衣室：洗濯機用として 1 箇所以上、洗面化粧台用コ及びその他用として 1 箇所以上設置すること。</p>
(イ) 専用回路	a 電子レンジ及びエアコンの回路は専用回路とすること。
(ウ) アース付きコンセント	a 洗濯機用、電子レンジ用、冷蔵庫用、エアコン用及び洗浄便座用のコンセントはアース付きとすること。

オ 電話設備

(ア) 設置箇所等	<p>a 電話用アウトレット（MJ 付）は、各住戸に 1 箇所とするが、3DK 以上の住戸については、共用廊下側、ベランダ側の住戸それぞれ 1 箇所設け、計 2 箇所とする。</p> <p>b 電話回線は、1 回線とすること。</p> <p>また、光回線等対応のため空配管を設置すること。</p> <p>c 昇降機制御盤まで電話回線を 1 回線敷設すること。</p> <p>d その他必要に応じて敷設すること。</p>
-----------	---

カ インターネット関連設備

(ア) 設置箇所等	a インターネット対応として、居室に RJ45 ジャックを取り付けられるようにプレート及びボックスを設け、各住戸及び各居室への配管工事を行うこと。
-----------	---

キ テレビ共同受信施設

(ア) 設置箇所等	a 地上波デジタルアンテナは、棟単位の設置を標準とすること。 b 各居室にテレビ端子（1端子型）を設置すること。 c 必要によりテレビ電波受信障害対策施設を設けること。
-----------	--

ク 住宅情報設備

(ア) 設置箇所等	a 訪問報知設備はインターホン（カメラ有）とすること。 b 緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。 ただし、ガス感知器が設置されない場合は、ガス感知器による遠隔監視設備への移報がされない仕様とすること。 c 風呂・トイレには緊急警報釦を設置すること。 d 緊急警報等は、外部共用廊下及び遠隔監視設備へ移報すること。 e ハンズフリー通話型とすること。
-----------	---

ケ 警報設備

(ア) 設置箇所等	a 自動火災報知設備等は、「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（総務省令第40号平成17年3月25日）によること。 b ガス感知器は、建替住棟の入居者が設置するものとし、引掛ローゼットを設置することを基本とする（ガス事業者と事前に協議すること）。
-----------	--

コ 再生可能エネルギー関連設備

(ア) 設置箇所等	a 屋上に太陽光発電設備を設置することを基本とする。 b 発電能力は、建替住棟単位で ZEH-M Ready 基準以上を達成可能な能力とする。 c 太陽光パネル等の設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に市に引き渡すこと（PPA 等の契約形態は不可）。
-----------	--

	<p>d 発電した電力は、建替住棟等の共用部（エレベーター、照明等）において自家消費するほか、余剰電力は売電できるように必要設備を整備する。</p> <p>なお、蓄電池の設置は必須としないが将来対応可能な設備とすること。</p> <p>e 必要に応じて、高圧受電設備を設けること。</p>
--	--

サ 附帯施設

(ア) 集会所	<p>以下の仕様以外については、一般住戸に準じることを基本とする。</p> <p>a 将来的な電気機器の使用増加に対応できるよう、余裕を持った電力容量とすること。</p> <p>b 「自治会」・「老人憩いの家」・「高齢者生活相談所」は、別々に計量区分できるようにすること。</p> <p>c 集会室、事務室には空調設備用コンセント・電話回線・TV 共聴設備等を設けること。</p> <p>d 自治会が団地内を対象に音声放送できる設備を設けること。</p> <p>なお、設置位置等については、自治会と協議すること。</p> <p>e 上記及びその他詳細な内容については、自治会等の関係者との協議により決定するものとする。</p>
---------	---

【機械設備】

ア 機械設備計画

(ア) 一般事項	<p>a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること（例えばパイプシャフトの位置を共用廊下側に面するなどの工夫を行うこと）。</p> <p>b 住棟ごとに ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p>
(イ) 配管設備	<p>a 各住戸からの配管は、パイプシャフトに接続し、パイプシャフト内の縦管は、地下ピット内の配管に接続すること。</p> <p>b 各住戸への配管は、共用部分から直接接続し、維持管理がしやすい計画とすること。</p> <p>各配管は、住戸（1階スラブ下を含む）を横断しないこと。</p> <p>ただし、住宅性能評価の要求性能を満足する場合はこの限りでない。</p> <p>c 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。</p>

イ 給水設備

(ア) 一般事項	<p>a 給水は、受水槽方式とすることを基本とする。</p>
(イ) 受水槽・ポンプ室	<p>a 圧送方式、配管材料等については、所管行政庁に確認すること。</p> <p>b 受水槽の固定方法については、耐震性を確保すること。</p>
(ウ) 屋外給水設備	<p>a 共用散水系統は、住棟への給水系統とは別に敷地内に引き込み、供給すること（専用メーター取付）。</p> <p>b 共用散水系統には、ごみ置場水栓（キー式）及び散水栓（キー式）を適宜設置すること。</p>
(エ) 屋内給水設備	<p>a 量水器は、検針しやすい部分に取り付けること。</p> <p>量水器の取付（加入金を含む）は、本事業の範囲とし、量水器の更新は市が行う。</p> <p>b 住戸内の給水管は、さや管ヘッダー方式を採用すること。</p> <p>点検口及びヘッダーの位置は、常時人が通る場所を避け、将来の配管更新を考慮した位置とすること。</p>

ウ 排水設備

(ア) 排水系統	<ul style="list-style-type: none">a 勾配及び汚水雑排水の分流方法（汚水と雑排水は分流とし、屋外で合流とすることを基本とする）を含め、所管行政庁の下水道基準を厳守すること。b 通気方式は、伸頂通気方式とすることを基本とする。c 通気口は、外壁妻側面に設けることを基本とする。d 最下階系統は、他階系統と分けること。e 配管の口径選定は、計算により選定すること。f 汚水雑排水の放流先は、公共下水道とすること。g 雨水排水は、汚水雑排水と分流し、放流先は、道路内の雨水排水側溝及び東部前川を標準とし、所管行政庁と協議の上、決定すること。h 排水縦管には、各階に満水試験継手を設けること。
----------	--

エ 給湯設備

(ア) 給湯器	<ul style="list-style-type: none">a 給湯器は、20号給湯専用給湯器とすることを基本とする。b 給湯器は、潜熱回収型とし、凝縮水は単独で排水すること。c 共用廊下側に給湯器を設ける場合は、電源を直結式とし、結線はパイプシャフト内に設けないこと。
(イ) 配管方式	<ul style="list-style-type: none">a 給湯箇所は、浴室、台所及び洗面脱衣室とすること。b 住戸内は、さや管ヘッダー方式とすること。

オ 空調設備

(ア) 設置箇所等	<ul style="list-style-type: none">a 冷暖房設備として、リビング及び各居室には、エアコン（建替住棟の入居者調達）を設置できるよう、裏板補強、エアコンスリーブ、コンセント、ドレン配管ルート、冷媒配管ルート等を設け、設置位置が分かるように明示すること。b エアコン室外機からのドレンは、バルコニーや共用廊下の側溝に放流してよいものとするが、排水用ドレンレール等を適切に設けること。
-----------	--

カ 換気設備

(ア) 換気系統	<ul style="list-style-type: none">a レンジフード排気、浴室換気扇排気は、単独系統とすること。b 浴室（ユニットバス）、洗面脱衣室、トイレ及び台所（レンジフード）の4箇所に換気設備を設けること。
----------	---

	<p>ただし、洗面脱衣室の換気は、浴室の系統と共用することができるものとする。</p> <p>c 台所の換気設備を強運転した際、（24 時間換気の）給気量が不足することで室内側が著しく負圧となる場合は、単なる給気口の増設ではなく、同時吸排気型の換気扇又は同等の性能を持ったものを設置すること。</p> <p>d レンジフードのスイッチは、壁付とし、手動での運転切替（強弱等）も可能とすること。</p>
--	--

キ ガス設備

(ア) 設置箇所等	<p>a ガス種は都市ガスであり、ガス供給事業者の規定を遵守すること。</p> <p>b 各住戸に、メーターを設置すること。</p> <p>c 台所のガスコンロ台及び給湯器の 2 箇所に供給すること。</p> <p>d ガス調理器具は、建替住棟の入居者調達となるため、ガスコンロ台の寸法等に留意すること。</p>
-----------	--

ク 衛生器具

(ア) 便所	<p>a 洋風大便器は、サイフォン型手洗付ロータンク式同等以上とすること。</p> <p>b すべての階で、床排水式を基本とすること。 ただし、配管更新やメンテナンスにおける容易性を考慮した計画の場合、この限りでない。</p> <p>c 便座は、洗浄便座とし、蓋付とすること。</p>
(イ) 台所流し台	<p>a サーモスタット付シングルレバー混合水栓とするなど、ユニバーサルデザインの理念を取り入れること。</p>
(ウ) 洗面化粧台	<p>a 洗面化粧台は、600 型とし、シングルレバー混合水栓、照明、水切り棚及び鏡付とすること。</p> <p>b 共栓は、ポップアップ式とすること。</p>
(エ) 洗濯機用防水パン	<p>a 洗濯機用防水パンは、800 型とし、洗濯機用水洗は緊急止水機能付横水栓とし、吐水口は固定式とすること。</p>
(オ) シャワー水栓	<p>a サーモスタット付シングルレバー混合水栓（切替ハンドル付）とするなど、ユニバーサルデザインの理念を取り入れること。</p>

ケ 消火設備

(ア) 設置箇所等	a 消火設備は、消防法を遵守し、所管行政庁と協議の上で整備すること。
-----------	------------------------------------

コ 附帯施設

(ア) 集会所	<p>以下の仕様以外については、一般住戸に準じることを基本とする。</p> <p>a 給水引込口径は、器具の同時使用を考慮して決定し、単独で量水器と止水栓（屋外に設置する場合、同併用 BOX 共）を取り付けること。</p> <p>b 集会室、事務室には、空気調和設備を設け、給湯室には給水・給湯設備、洗濯機パン等の必要な設備を設けること。</p> <p>c 便所には、感染対策に考慮した換気設備や手洗い器等の必要な設備を設けること。</p> <p>d 上記及びその他詳細な内容については、自治会等の関係者との協議により決定するものとする。</p>
---------	---

(2) 車いす対応住戸の特記事項

ア 建築

(ア) 共通事項

共通事項は、一般住戸の共通事項に基づくこと。

(イ) 配置計画

配置計画は、一般住戸の配置計画に基づくこと。

(ウ) 住戸専用部分

住戸専用部分は、以下に定める特記事項又は「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」で定める基準等によるものとし、これらに規定がない項目については一般住戸で定める内容に基づくこと。

- a 住戸内のすべての扉を、引き戸とすること。
- b 玄関の上がり框には、段差（設計寸法3mm以下で、面取りを行うものを除く）を設けないこと。
なお、靴の履き替え用に手すりを設置すること。
また、玄関扉の有効幅850mm以上とすること。
更に、引き戸のすきま風対策に配慮すること。
- c 浴室（ユニットバス）のサイズは、1620型とすること。
- d 浴室には、出入口から洗い場や浴槽まで誘導するため、及び洗い場や浴槽の立ち座り動作等のための手すりを有効な位置に設置すること。
なお、浴槽またぎ高さは、400mmから450mm程度とすること。
また、水栓は、洗い場用と浴槽用としてそれぞれに混合水栓を設置すること。
- e 洗面化粧台は、750mm×1,900mm程度とし、洗面器、シングルレバー混合水栓、大型鏡（設置高さに注意すること）、照明器具を設置すること。
- f 台所流し台は、流し台はL=1,200mm以上、コンロ台はL=600mm以上とし、流し台及びコンロ台の下に足を入れることが可能なもの等、車いすでの使用が容易なものを採用すること。
- g 流し台の水洗は、先端開閉式ミキシング混合水栓とすること。
また、レンジフードが手元で操作できるよう、スイッチ（強弱等の運転切替ができる）を下部に設けること。
- h トイレの大きさは、壁内法有効で長辺2,000mm以上とすること。
また、トイレは、洗面脱衣室一体型として計画することも可とする（トイレと洗面脱衣室を一体とする場合は、カーテンで仕切ることができるようにカーテンレールを設置すること）。
- i トイレ内に、はね上げ式手すりを1箇所設置すること。

- j 便器は、車いす用対応便器とし、便座は、洗浄便座とし蓋無しとすること。
- k 車いすでの移動を考慮し、必要な箇所に、高さ 300mm のキックプレート等を設けること。
- l バルコニー床は、防水モルタル（打ち放し）仕上げとし、室内からバルコニーへの段差が無いようにすること（室内とバルコニーの境にグレーチングを設ける等、雨仕舞いを考慮すること）。
また、1階バルコニーから外部へ出るためのスロープは、原則不要とするが、事業者からの提案を妨げるものではない。

（エ）共用部分

車いす対応住戸を配置する階の共用部分には、すべて手すりを設置すること。

（オ）駐車場

- a 安全性・防犯性に配慮した計画とすること。
- b 各住棟の出入口付近に、車いす利用者用駐車区画を車いす対応住戸数分確保すること。
また、車いす利用者用駐車区画とは別に福祉施設送迎用車両が各住棟の出入口付近に寄りつけるスペースを設けること（雨掛かりとならないよう配慮すること）。
- c 屋外平面駐車とすること。
- d 駐車区画の大きさは、幅 3,500 mm 及び奥行き 5,000 mm とすること。
- e 駐車区画番号を表示すること。
- f 車いす利用者用駐車場から住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮すること。
- g 車いす利用者用駐車場には、国際シンボルマークの表示を行うこと。
- h 同一方向で駐車した場合に、乗降を左右いずれかを選択できるようにすること。

イ 機械設備

車いす対応住戸の機械設備については、ア（ウ）で定める特記事項以外については、一般住戸の機械設備に基づくこと。

ウ 電気設備

車いす対応住戸の電気設備については、ア（ウ）で定める特記事項のほか、以下に定める特記事項に基づくこと。

- a 車いす使用者にとって使いやすくなるよう、スイッチの取付高さは低くし、コンセントの取付高さは高くすること。
- b その他、一般住戸の電気設備に基づくこと。

3 モニタリング

- ア 事業者は、設計の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、市の確認を受けること。
- イ 事業者は、設計の打合せ時に、要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、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特定事業契約書に定める図書、及び要求水準に合致していることを示す資料を提出し、確認を受けること。
- 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。

第8 建設業務に関する要求水準

1 建替住棟等の整備

(1) 施工管理

- ア 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は、工事範囲内に置くことを基本とする。
ただし、計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- 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 工事に使用する重機や工法等を工夫することにより、騒音、振動及び粉じんを極力低減させて、周辺地域へ最大限配慮すること。
- エ 現場代理人及び建設業法で定める主任技術者又は監理技術者について、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。
- オ 下請に関する内容について、市が報告を求める場合は、必要な事項について市に書面により報告すること。
- カ 関係法令等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、施工計画書等に従って工事を実施すること。
- キ 本事業の建設現場では、週休2日の実施等、建設業界における担い手不足の解消を目的とした労働環境の改善に努めること。

(2) 安全対策

- ア 工事中における地域住民、近隣学校の児童・生徒等への安全確保に万全の対策を取ると共に、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- 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を行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- ウ 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な交通誘導員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。

(3) 廃棄物の処理、資源の有効利用

ア 法令に基づく適正な廃棄物処理

- (ア) 解体作業中に発生する廃棄物は、一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離すること。

また、廃棄物と再資源化する物は区分けして保管すること。

- (イ) 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。

(ウ) 建設廃棄物の処分にあたり、事業者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書を市に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。

(エ) 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを市へ提出すること。

電子マニフェストシステムを利用した場合は、市の指示によること。

イ 発生材の処理

(ア) 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。

(イ) 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

(4) 関係法令等による検査等

ア 事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・器機等の試運転検査等）を行った上で、関係法令等で定める検査を受検すること。

イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、検査に立ち会うことができるものとする。

ウ 事業者は、検査の結果について、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市に報告すること。

2 モニタリング

ア 事業者は、工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、市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報告し、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状況写真等、市が行うモニタリングにかかる記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。

エ 事業者は、建替住棟等に使用する材料及び機器等については、可能な限り「公共住宅建設工事共通仕様書」に適合するものを使用することとし、適合しないものを採用する場合には、事前に市と協議すること。

オ 事業者は、外壁の色や住戸内で使用する材料及び機器等について、事前に市の確認を受けること。

また、外壁の色合わせについては、「第3 2 (3) イ参考基準 1 色彩の手帳」を参考に実施することとし、また、住戸内については、モックアップ用住戸を各工区で任意の1戸以上（住戸タイプも任意）を先行して整備すること。

なお、すべての住戸タイプを先行整備する提案は妨げない。

カ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知すること。

なお、市は、これらに立ち会うことができるものとする。

キ 事業者は、工区ごとに、建設工事完成時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。

この際、事業者は事前に自主検査を行うとともに、その自主検査の結果を記録した自主検査記録を市に提示すること。

3 保険の加入等

ア 事業者は、本事業を適正に遂行するにあたり必要な保険（建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等）に加入すること。

なお、詳細は特定事業契約書に示す。

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市に提出すること。

ウ 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づき、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を行うこと。

また、建替住棟を市に引き渡した際には、資力確保措置がされていることを証明する資料を市に提出すること。

第9 工事監理業務に関する要求水準

1 基本的事項

- ア 工事監理企業は、工事監理業務の着手前に特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、市の確認を受けること。
- イ 工事監理企業は、建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を定めること。
なお、工事監理者は、入札説明書で定める、建設企業又は建設企業の関連企業に従事する者以外の者であること。
- ウ 工事監理者は、建設企業が実施する工事内容が、設計図書のとおり実施されているかどうかの確認を行うとともに、工事の品質確保のため、「公共住宅建設工事共通仕様書」に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- エ 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会うこと。
- オ 工事監理者は、監理業務日誌として、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 市は、工事監理業務の実施前に、工事監理企業が定める工事監理者について、建築基準法及び建築士法で規定する資格を有しているかどうか確認を行うものとする。
- イ 工事監理企業は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成すること。
また、市の求めに応じ、実施状況の説明及び報告を行うこと。
- ウ 工事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、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では、直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において分かるように整理すること。
- エ 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、市に報告を行うこと。

第 10 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

1 住宅性能評価の取得

「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とし、登録住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価のそれぞれの評価書の交付を受けること。

2 要求性能

評価事項の要求性能は、次ページの要求性能表の「等級など」の欄に記載する性能以上とすること。

■要求性能

項目	評価事項	等級など
1 構造の安定に関すること ※4	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級1
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	※1
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	※1
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	—
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	—
	1-7 基礎の構造方式及び形式等	—
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	※1
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	※1
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	※1
	2-4 脱出対策（火災時）	—
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分：開口部）	※1
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分：開口部以外）	※1
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	※1
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	等級3
4 維持管理への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	等級2
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	等級2
	4-3 更新対策（共用排水管）	等級1
	4-4 更新対策（住戸専用部）	—
5 温熱環境・エネルギー消費に関すること	5-1 断熱等性能等級	等級5
	5-2 一次エネルギー消費量等級	等級6
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策（内装）	等級3
	6-2 局所換気設備	—
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	※2
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	—
	7-2 方位別開口比	—
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	※3
	8-2 軽量床衝撃音対策	※1
	8-3 透過損失等等級（界壁）	※1
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	等級2
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等の配慮対策等級（専用部分）	等級3
	9-2 高齢者等の配慮対策等級（共用部分）	等級3
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	—

※1 関係法令等（建築基準法、消防法等）により確保される水準。

- ※2 次ページの「化学物質室内濃度測定」による。
- ※3 等級2又は相当スラブ15cm厚以上。
- ※4 静岡県建築構造設計指針・同解説の性能を満たすことを基本とする。

第 11 化学物質室内濃度調査の実施

各工区の工事完了後、建築基準法の規定による完了検査の申請前までに化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認するとともに、その結果を市に報告すること。

(1) 測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

化学物質室内濃度調査における測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値を以下に示す。

■測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

測定物質	厚生労働省が公表している濃度指針値
ア ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08 p p m)
イ トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07 p p m)
ウ キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)
エ エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88 p p m)
オ スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)

(2) 測定数

すべての建替住棟において実施することとし、各棟の整備戸数の10%以上の戸数を測定することを基本とする。

なお、各住戸2室以上で測定する。

また、集会所は各集会室、倉庫、各事務室を測定対象とし、測定箇所は室面積が50 m^2 未満の場合は1箇所、50 m^2 以上の場合は2箇所とする。

(3) 採取条件

「品確法に基づく評価方法基準」第5の6の6-3の(3)のイに定める採取条件によること。

(4) 測定方法

「品確法に基づく評価方法基準」第5の6の6-3の(3)のロに定める測定方法によること。

(5) 採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録

以下について記録し、報告すること。

- ア 測定物質の名称
- イ 測定物質の濃度

- ウ 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称
- エ 採取を行った年月日
- オ 採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻
- カ 内装仕上げ工事を完了した年月日
- キ 空気を採取した居室の名称
- ク 採取中の室温又は平均の室温
- ケ 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- コ 採取中の天候及び日照の状況
- サ 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- シ その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

第12 その他建替整備業務に必要な業務

1 地盤変動影響調査等

(1) 地盤変動影響調査

- ア 事業者は、本事業の実施により、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、工事期間中及び完了後の各段階において、適切に周辺家屋調査を行うこと。
- イ 事業者は、周辺家屋調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに市に提出すること。
- ウ 事業者は、周辺家屋等に毀損等を及ぼさないよう、適切な対策を講じること。
なお、適切な対策を講じたのにもかかわらず、周辺家屋等に毀損等の被害を生じさせてしまった場合は、事業者の負担において補償するとともに、市に状況を報告すること。

(2) 電波障害調査

- ア 事業者は、本事業の実施により、周辺地域に新たに電波障害を生じさせるおそれがある場合は、工事の着工前及び完了後において、適切に電波障害調査を実施すること。
- イ 事業者は、電波障害調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに市に提出すること。
- ウ 電波障害調査の結果、電波障害に関する対策が必要となった場合は、CATVなどの電波受信障害対策を速やかに実施することとし、事業者の負担において補償すること。

(3) その他

- ア 事業者は、周辺の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。
事業期間中に汚損、破損した場合は、公共施設管理者と協議の上、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。
- イ 上記に限らず、事業者は、本事業の実施により、周辺地域に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、自らの責任及び費用負担において、必要な調査と適切な対応を行うこと。

2 地域住民等への対応

- ア 事業者は、建替整備業務に関する事業の計画について、本団地の自治会、入居者、周辺住民等（以下「地域住民等」という。）に対して、説明会の開催や事業が分かる資料による回覧や掲示などの方法により、十分な周知を行うこと。
- イ 事業者は、地域住民等から、事業に関する質疑・要望があった場合は、誠実に対応すること。
- ウ 事業者は、工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切に対策を講じること。

- エ 事業者は、事業期間中、地域住民等からの苦情が発生しないよう、建替エリア及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万が一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理すること。

3 建替住棟等の引渡し

- ア 事業者は、建替住棟等の完成後、市に対して建替住棟等の所有権の移転、完成図書一式及び鍵の引渡しを行うものとする。
所有権の移転に関する登記手続きは事業者が行うこと。
なお、完成図書一式の内容は、事前に市からの確認を受けること。
- イ 事業者は、各住戸に建替住棟の入居者用の設備・器具等の使用マニュアルを備え付けること。
- ウ 事業者は、市に対して、設備・器具等の使用マニュアルを提出するとともに、取扱いに関する説明を行うこと。
- エ 太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に市に引き渡すこと（PPA等の契約形態は不可とする）。

4 国の交付金等の申請手続きに関する支援

国土交通事務次官通知（住宅局所管事業に係る標準建設費等について）に基づき、公営住宅法第7条第4項に規定する標準建設・買取費を算出し、市に報告すること。

5 市の財産登録事務に関する支援

沼津市有財産取扱規程（昭和26年10月18日規程第8号）別表に規定される区分種目ごとに構造、数量、価格を整理し、市に報告すること。

6 会計実地検査の支援

国の会計実地検査の対象を市が受検するにあたり、資料作成や現地確認など、会計検査院への説明の補助等を行うこと。

7 その他必要な業務

市等が実施する研修会や現場見学会に協力するなど、市からの要請に対して必要な協力を行うこと。

第 13 維持管理業務に関する要求水準

1 維持管理業務の概要と共通要件

(1) 業務の実施期間

各工区の工事完了後、建替住棟等の引渡し日から、維持管理業務を令和 26 年 3 月末まで行うこと。

また、事業期間終了後、市が独自に業務委託することに支障がないよう留意して維持管理業務を行うこと。

(2) 業務の実施の基本条件

ア 各業務のコスト削減に努めること。

イ ライフサイクルコストの削減に配慮すること。

ウ 建替住棟の入居者のプライバシー及び居住環境の確保に配慮すること。

エ 省資源化や省エネルギー化を図り、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮すること。

(3) 業務内容

次のアからケの建替住棟等の維持管理に係る業務の項目について、関係法令等に基づき、適切な維持管理を行うこと。

ア 建築物及び建築設備点検管理業務

イ 昇降機保守点検管理業務

ウ 消防用設備等点検管理業務

エ 受水槽等清掃・点検管理業務

オ テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）

カ 樹木剪定管理業務

キ 太陽光発電設備点検管理業務

ク 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務

ケ その他管理上で必要な関連業務

※ 業務に伴って発生する以外の修繕業務は、本事業に含まない。

ただし、緊急を要する修繕が必要な事態が生じたと市が判断した場合は、市との協議のうえ速やかに対処すること。

※ 業務に伴う消耗品の交換や薬剤の補充、また、法令等に基づく必要な申請業務についても事業者が実施すること。

※ 業務において使用する設備等の故障やシステム等の不具合を発見した場合で、市が必要と判断した場合は、詳細な原因調査の実施や修繕見積の作成を行うこと。

(4) 業務従事者

- ア 業務従事者は、その内容に応じて必要な知識及び技能を有するものとする。
- イ 法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うものとする。
なお、業務中は業務従事者であることを表示する腕章等を着用し、業務に必要な資格を示す証票を携帯し、関係者から要求があった場合は提示すること。
- ウ 当該業務の実施に先立ち、業務従事者の氏名、年齢を記載した名簿及び資格証の写しを提出すること。

(5) 業務管理技術者

- ア 事業者は、業務を円滑に実施するため業務ごとに業務管理技術者を定め（兼任可）、市に提出すること。
なお、業務管理技術者は維持管理企業に従事する者とする。
- イ 業務管理技術者は、以下の業務を行うこと。
 - (ア) 市との連絡、報告、調整
 - (イ) 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
 - (ウ) 業務工程の作成
 - (エ) 年間・月間等の計画書の作成
- ※ 出来る限り建替住棟の入居者への影響が少ない日程及び時間帯を選んで実施する計画とすること。

(6) 関係者への連絡及び周知

- ア 各業務着手前に、市の担当者と打合せのうえ、各住棟（附帯施設含む）の業務工程表を作成し、業務内容や日時等を建替住棟の入居者に周知すること。
- イ 各業務実施中、異常事態が発生した場合は、速やかに市に連絡し、指示を受けること。

(7) 危険防止の措置

各業務を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、当該業務に係る設備概要、状態等を十分把握し、危険な場所には必要な安全措置を講じ、業務従事者及び建替住棟の入居者等の事故防止に努めること。

(8) 工具、費用などの負担

各業務に使用する工具、測定器、消耗品及び軽微な補助用部品は事業者の負担とする。
なお、消耗品の予備品を確認し、不足の場合には事業者の負担において補充すること。

(9) 業務実施に関する各種報告

- ア 点検等終了後は、報告書を提出すること。

なお、法令等に定める様式等がある場合は準拠すること。

- イ 法令等により提出が必要な点検等については、所管行政庁と協議し、報告書を提出すること。
- ウ 事故・故障の処理など緊急対応を行った場合、速やかに市に報告すること。

(10) その他業務を実施する上で留意する事項

- ア 他の管理業務と業務範囲が重複する場合は、当該業務従事者と十分協議して点検管理を行うこと。
- イ 点検等終了後は、業務時に位置を移動したのについて確認し、必ず元の状態に復元すること。
- ウ 点検等終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、収納状態を確認し、必ず元の状態に復元すること。

2 各業務の要求水準

(1) 建築物及び建築設備点検管理業務

ア 一般事項

建築物及び建築設備点検管理業務は、「建築基準法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。

イ 業務の内容

以下に掲げる業務を実施し、建築物及び建築設備を安全かつ良好な状態に保持できるように管理すること。

(ア) 定期業務

定期点検の期間、方法等については法令等の規定及び市との協議により適正に行うものとする。

なお、想定される建築物及び建築設備の点検項目は、外壁・外部、屋上・屋根、建築物内部、避難施設、換気設備、非常用照明設備等であるが、点検項目は提案内容による。

(イ) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(2) 昇降機保守点検管理業務

ア 一般事項

昇降機保守点検管理業務は、「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

イ 業務の内容

以下に掲げる業務を実施し、昇降機を安全かつ良好な運転状態に保持すること。

(ア) 本業務の範囲

- a 毎月定期的に業務従事者を派遣し、昇降機を正常かつ良好な運転状態に保つよう点検作業を行い、必要に応じて機能試験を実施する。
- b 「建築基準法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところにより、昇降機の定期点検を行うものとする。
- c 遠隔監視業務を行う（(エ) 参照）。故障のとき及び遠隔監視において異常を受信したときは、業務従事者を派遣し直ちに修理等の適切な処置を行う。

(イ) 本業務による修理・部品取替えの範囲

- a 防犯関係（インターホン、防犯カメラ部分、映像録画機器、その他機器、昇降路ケーブル類等）
- b 機械室関係（巻上機、電動機、調速機、制御盤等）
- c 乗場関係（インジケータランプ、押釦、ロック装置、開閉機械等）
- d 塔内関係（各種ワイヤーロープ、リミットスイッチ、レール、配管配線関係、着床装置関係）

ただし、上記機器の構成部品の修理又は部品の取替え範囲は昇降機を通常使用の場合生じる摩耗、劣化に限るものとし、取扱い不注意や不適當な使用及び災害等不可抗力の事故により発生する修理又は部品取替えは除外する。

(ウ) 本業務の除外範囲

- a 意匠部品（昇降かご、昇降路周壁、三方枠、乗場扉、敷居、操作盤や押釦及びインジケータのカバー等）の修理、塗装、取替え、掃除
- b 上記 a に掲げる修理、取替えに必要な建築工事及び電気配管配線工事

(エ) 遠隔監視

- a 昇降機を遠隔監視する装置により監視業務を行う。
- b 昇降機機械室に設置された監視ユニットを使用し、事業者の監視センターと一般加入電話回線を介してオンラインする。
- c 監視センターにおいて 24 時間常時監視を行う。
- d 監視項目
 - (a) 電源系統異常
 - (b) 安全装置動作
 - (c) 閉じ込め故障
 - (d) 起動不能
 - (e) 運転異常
- e 監視センターで昇降機の異常を受信したときは、業務従事者を派遣し遠隔装置の点検

を行い適切な処置を行う。

f 遠隔監視装置は事業者の負担とし、市と協議のうえ設置すること。

g 必要な通信料金は、事業者が負担すること。

h 常時監視するものとし、閉じ込め検出時にかご内乗客からのインターホン呼出に応答すること。

(3) 消防用設備等点検管理業務

ア 一般事項

消防用設備等点検管理業務は、「消防法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。

イ 業務の内容

以下に掲げる業務を実施し、消防用設備等を安全かつ良好な状態に保持できるよう管理すること。

(ア) 定期業務

消防用設備等（消火器含む）の点検は「消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件（昭和50年10月16日消防庁告示第14号）」及び「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書を定める件（昭和50年4月1日消防庁告示第3号）」に定めるところにより適正に行うものとする。

なお、想定される消防用設備等は、消火器、避難器具、自動火災報知設備、誘導灯、連結送水管等であるが、点検項目は提案内容による。

(イ) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(4) 受水槽等清掃・点検管理業務

ア 一般事項

受水槽等清掃・点検管理業務は、「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

なお、清掃・点検項目は、受水槽、給水設備、雨水流出抑制施設とする。

イ 業務の内容

(ア) 清掃業務

a 業務従事者

本業務の業務従事者は、以下（a）から（c）のいずれかとする事とし、証明する証書等を市の指示により提示すること。

（a）建築物環境衛生管理技術者

- (b) 厚生労働大臣が指定した機関が実施する貯水槽の清掃に関する講習会を終了した者
- (c) 厚生労働大臣が上記の者と同等以上の知識経験を有すると認めた者

b 使用器具及び清掃用具

本業務に使用する器具、清掃用具類は全て良質完全なものを用い、全て厚生労働省認定の消毒薬で完全消毒したものを使用するとともに、ビニール袋等に包み搬入すること。

c 現場の把握

- (a) 業務従事者は、本業務の実施にあたり、常時現場の実態を把握するとともに、極力断水時間の短縮を図るよう努めること。
- (b) 受水槽の清掃に当たっては、事前に必ず酸欠調査等を実施するとともに、換気対策等を行い、危険防止の措置を講ずること。
- (c) 雨天等による作業変更に当たっては、市と十分連絡をとり、本団地入居者の負担とならないよう配慮すること。

d 清掃作業

- (a) 受水槽の槽内部の全壁面（槽内の上部を含む）
- (b) その他特に必要と認められる箇所

e 消毒作業

- (a) 消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を使用すること。
- (b) 厚生労働省の認定を受けた消毒薬による槽内の消毒を行うこと。

(イ) 点検業務

a 点検作業

- (a) 以下の項目について点検及び検査を行うこと。
 - ・基礎
 - ・受水槽本体
 - ・附属装置（ボールタップ、定水位弁、水面制御、報装置）
 - ・附属配管等
- (b) 受水槽等の内部点検をし、異常箇所又は衛生上問題のある箇所を発見した場合は、市へ連絡し指示を受けること。
- (c) 給水ポンプ、自動給水弁、配電盤等の自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認すること。

b 水質検査

- (a) 受水槽は、以下の項目に従って行うこと。
 - ・水道法第4条による基準項目で検体は清掃後の給水栓の末端から採取すること。
 - ・水道法第34条の2第2項及び同法施行規則第56条により、公的機関の法定検査項目に準じて点検すること。
- (b) 受水槽の槽内を満水にした後、各受水槽末端給水栓から採水し「水質基準に関する省令」(平成15年厚生労働省令第101号)の方法に基づいて、水質基準に定められた条件を満たしているか否かを検査すること。
- (c) 水質検査の結果が水道法第4条の水質基準に不適合の場合は、速やかに市に連絡し、指示を受けるものとする。

c 使用開始

受水槽清掃等業務に伴い、各住戸の水洗便所その他給水設備等に不作動が生じた場合は、事業者の責任において直ちに調整又は修繕を行うこと。

(ウ) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(5) テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）

ア 一般事項

テレビ電波受信障害防除施設点検保守管理業務は、「建築保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

イ 業務の内容

(ア) 機器及び機器収容箱

- a 取付け状態の良否及び汚損、損傷等の有無を点検すること。
- b 増幅器等の発熱、異音及び損傷の有無を点検すること。
- c 機器の接栓等の緩みの有無を点検すること。

(イ) アンテナ及びマスト

- a 損傷、錆等の有無を点検すること。
- b 支持部材、支持ボルト等の劣化、損傷及び緩みの有無を点検すること。

(ウ) 幹線施設

- a 電柱及び架線には、「建築保全業務共通仕様書 第13節 構内配電線路・構内通信線路」の当該事項を標準として業務を行うこと。
- b 幹線増幅器、分岐・分配器の損傷の有無並びに取付け状態及び防水処理の良否を確認すること。

(エ) 引込施設

- a 引込線の高さ、他線との離隔、樹木による障害等の有無を確認すること。

(オ) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(6) 樹木剪定管理業務

ア 一般事項

樹木剪定管理業務は、施設の機能、景観及び環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、樹木の管理を行うこと。

イ 業務の内容

- (ア) 樹木全体（高木・低木・芝生等）の剪定を適切な時期に年1回行うこと。
- (イ) 樹木の維持管理にあたっては、利用者及び通行者の安全確保に配慮し、草刈り、芝刈り、除草を随時行うこと。
- (ウ) 樹木の枝の落下や倒木による事故を未然に防止できるように適正に管理し、必要に応じて剪定や伐採を行うこと。
- (エ) 植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行い、豊かで美しい環境を維持すること。
- (オ) 状況と植物の種類に応じて適切な方法により施肥、散水及び病害虫の駆除などを行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- (カ) 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。

(7) 太陽光発電設備点検管理業務

ア 一般事項

太陽光発電設備管理業務は、「電気事業法」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。

なお、業務実施にあたり、上記以外に「資源エネルギー庁 事業計画策定ガイドライン」及び民間団体が定めるガイドライン等（一般社団法人日本電機工業会・一般社団法人太陽光発電協会 太陽光発電システム保守点検ガイドライン）を参考とすること。

イ 業務の内容

- (ア) 電気事業法の規定により保安規程の届出義務がある場合、この保安規程を踏まえた保守点検及び維持管理計画を策定すること。
- (イ) 策定した保守点検及び維持管理計画に基づき、適切に保守点検及び維持管理を実施すること。

- (ウ) 作業実施にあたっては、感電や墜落防止等の安全対策を行うこと。
- (エ) 発電設備の事故発生、運転停止、発電電力量の低下などの事態が発生した時の対応方針を関係者間で事前に定め、発生時に関係者との連携が円滑に実施できる体制を構築すること。
- (オ) 障害発生時には、直ちに点検の任にあたること。

(8) 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務

ア 一般事項

本事業の維持管理期間中及び事業期間終了後において、建替住棟等が良好な状態で引き続き継続利用できるよう、計画的に修繕を行うための長期修繕計画の作成すること。

イ 業務の内容

(ア) 長期修繕計画の作成

本事業には、修繕業務は含まれていないが、事業者の提案された建替住棟等の修繕計画を把握するため、各工区の建替住棟等引渡し日から、大規模修繕を含む35年間の長期修繕計画を作成し、市に提出すること。

(イ) 事業終了時の対応

事業者は、本事業が終了したとき、その終了事由の如何にかかわらず、市に対して、建替住棟等の施設の保守点検記録、保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。

また、事業者は引継に必要な説明その他の協力を行うこと。

なお、事業終了の2年前には、施設の状態についてチェックし、発生している不具合について報告書にまとめること。

(9) その他管理上で必要な関連業務

事業者は、上記の業務を実施するために必要と思われる業務がある場合には、これを実施すること。

また、建替住棟には高齢者が多く入居することが想定されるため、緊急警報釦（風呂・トイレ）、昇降機設備、消防用設備等及び給排水設備（ポンプ等）の異常等の警報が生じた場合に速やかに現地に急行し、状況の確認及び点検並びに緊急対応及び応急処置を常時行えるよう遠隔監視設備を設け、対応すること。

3 秘密保持等

業務上知り得た個人情報等について、漏洩、滅失及び毀損防止その他、個人情報等の適正な管理のために、必要な措置を講ずるように努めること。

なお、詳細は、特定事業契約書（案）による。

4 モニタリング

ア 事業者は、工区ごとの維持管理業務開始前に、維持管理業務を実施するにあたり必要な事項について記載した基本業務計画書を作成し、市の確認を受けること。

また、事業者は、毎年度、維持管理業務開始前に、年度業務計画書を作成し、市の確認を受けること。

イ 事業者は、業務実施状況及び問題の発生状況とそれらへの対応等について、月ごとに月次報告書を作成し、市に提出すること。

なお、市と協議しなければならない事態が発生した時は、直ちに申し出で、協議することとする。

ウ 市は、四半期ごとに、事業者の業務を報告書に基づき審査し、事前に提出された計画書通り実施されていることを確認する。

第 14 要求水準書添付資料等

要求水準書（【建替整備業務及び維持管理業務編】並びに【入居者移転支援業務編】）の添付資料等として、以下の書類を提示する。

また、【閲覧資料 1（整備）】から【閲覧資料 8（整備）】及び【閲覧資料 1（移転）】から【閲覧資料 5（移転）】は、本事業に関する市の担当部署において閲覧に供し、希望する者に配布する。

なお、閲覧については、入札説明書に記載する指定の手順等に従うこと。

1 添付資料

- 【添付資料 1】本団地の位置図
- 【添付資料 2】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域、現況図
- 【添付資料 3】現況平面図等
- 【添付資料 4】地質調査図
- 【添付資料 5】既存住棟等アスベスト含有調査結果
- 【添付資料 6】建替エリア周辺の道路図
- 【添付資料 7】建替エリア周辺の自治会等設置物位置図
- 【添付資料 8】公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 【添付資料 9】公営住宅等の床面積の算定方法等について
- 【添付資料 10】市営住宅建設工事特記仕様書
- 【添付資料 11】入居者移転計画策定のための付与条件について
- 【添付資料 12】既存住棟等（A 1・2・5・6 棟）平面図等
- 【添付資料 13】既存住棟等（A 3・4 棟）平面図等
- 【添付資料 14】既存住棟等（A 7 棟）平面図等
- 【添付資料 15】既存住棟等（A 8 棟）平面図等
- 【添付資料 16】既存住棟等（集会所）平面図等
- 【添付資料 17】集会所の平面計画図案

2 閲覧資料

【建替整備業務及び維持管理業務編】

- 【閲覧資料 1（整備）】建替エリア周辺の上水道施設図
- 【閲覧資料 2（整備）】建替エリア内の污水管及び旧浄化槽等の位置図・詳細図
（工事参考図）
- 【閲覧資料 3（整備）】建替エリア周辺の下水道施設図
- 【閲覧資料 4（整備）】建替エリア周辺の高ス施設図

- 【閲覧資料 5（整備）】 建替エリア周辺の既設防火水槽等位置図
- 【閲覧資料 6（整備）】 一団地認定の台帳の写し、計画通知書の台帳の写し
- 【閲覧資料 7（整備）】 行政財産使用許可による主な設置物の位置図
- 【閲覧資料 8（整備）】 現況平面図、現況平面図と国土調査で実施した地籍測量図の重ね図
(CAD (jww 形式、sfc 形式) の配布のみ)

【入居者移転支援業務編】

- 【閲覧資料 1（移転）】 請書
- 【閲覧資料 2（移転）】 市営住宅入居時誓約書
- 【閲覧資料 3（移転）】 様式集
- 【閲覧資料 4（移転）】 市営住宅の管理戸数及び空家戸数
- 【閲覧資料 5（移転）】 市営住宅今沢団地の事前アンケート調査結果