

# 県営明野住宅建替事業

## 要求水準書（案）

《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》

令和4年10月7日

（令和4年11月7日修正）

（令和5年1月12日修正）

大分県



## 目次

<b>1 総則</b>	<b>1</b>
（1）本書の位置付け	1
（2）要求水準書の変更	1
（3）本事業の性能規定	2
（4）本事業の目的	2
（5）遵守すべき法令等	3
（6）秘密の保持	6
（7）業務の監視	6
<b>2 基本的事項</b>	<b>7</b>
（1）業務内容	7
（2）建替住宅用地に関する事項	9
（3）建替住宅に係る整備方針及び施設計画	10
（4）施設計画	13
<b>3 建替住宅整備業務に係る要求水準</b>	<b>16</b>
（1）業務内容	16
（2）総括責任者及び技術者	16
（3）モニタリングの実施	16
（4）保険	17
（5）調査・設計業務の要求水準	18
（6）建設業務の要求水準	21
（7）監理業務の要求水準	26
（8）交付金申請関連業務	27
<b>4 活用予定地事業に係る要求水準</b>	<b>28</b>
（1）民間施設等の整備条件	28
（2）計画に係る主な要件	28
（3）施設整備に関する条件	33
（4）活用予定地の整備期間	33
（5）実施状況に関するモニタリング	33
<b>5 その他事業実施に必要な要求水準</b>	<b>34</b>
（1）地域住民等への対応	34
（2）その他必要な業務	34

## 1 総則

### (1) 本書の位置付け

県営明野住宅建替事業要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》（以下「本要求水準書」という。）は、県営明野住宅建替事業（以下「本事業」という。）の建替住宅整備業務及び活用予定地事業に関して、大分県（以下「県」という。）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、県営明野住宅建替事業要求水準書《入居者移転支援業務編》を参照すること。

### (2) 要求水準書の変更

#### ア 要求水準書の変更について

県は、本業務の期間中に、法令等の変更、災害の発生又はその他特別の事由により、業務内容を見直す必要があると判断した場合は、本要求水準書を変更することがある。

この変更に伴い、選定事業者（以下「事業者」という。）が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

#### イ 要求水準書に関する質問・意見の受付及び回答公表

本要求水準書に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

##### (ア) 質問・意見の方法

質問・意見は、「要求水準書（案）に関する質問・意見書」（様式1）に必要事項を簡潔に記入のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信することとし、窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。電子メールの件名には「要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、(ウ)送付先に電話にて、メールの着信を確認すること（土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで）。下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

##### (イ) 受付期間

令和4年10月7日（金）～令和4年10月20日（木）午後5時まで

##### (ウ) 送付先

大分県土木建築部公営住宅室 住宅整備班

TEL:097-506-4675

FAX:097-506-1779

E-mail:a18510@pref.oita.lg.jp

ホームページ：<https://www.pref.oita.jp/soshiki/18510/>

(エ) 要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

質問・意見への回答公表日： 令和4年11月上旬

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、県のホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

なお、提出された質問・意見に関して、県が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリング等を行う場合がある。

### **(3) 本事業の性能規定**

#### **ア 性能規定について**

本要求水準書は、原則として各業務において達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制及び作業方法等の具体的な仕様については、入札参加者が本要求水準書に示されたサービス水準の範囲内で提案するものとする。(例外については「イ 創意工夫の発揮について」を参照。)

#### **イ 創意工夫の発揮について**

(ア) 入札参加者は、本要求水準書に示されたサービス水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。

(イ) 本業務の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。

(ウ) 本業務の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、県はその具体性、コストの妥当性、公営住宅としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。

(エ) 本要求水準書において、県が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことを入札参加者が明確に示した場合に限り、県は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

### **(4) 本事業の目的**

明野住宅は、昭和41年以降に整備され築50年以上が経過し建物の老朽化が著しく、エレベーターも整備されていないなど設備水準も低く、多くの住棟が更新時期を迎えている。

県は、入居者の住環境の向上等を目途とした住宅整備及び当該住宅整備に係る財政負担の軽減の実現を図るため、複数の区画に分散している明野住宅を集約化し、新たな住棟に建て替える事業を実施する。

なお、事業実施に当たっては、「大分県公営住宅マスタープラン2020（令和2年5月）」（以下「マスタープラン」という。）に掲げる以下の基本目標を踏まえ、民間活力の導入により民間の知識・ノウハウを活かして時代の要請に応えた住宅を効率的に整備するものとする。

また、集約化により創出される土地（以下「活用予定地」という。）については、民間活力の活用により地域の発展に資する利活用を行うものとする。

#### マスタープランにおける4つの基本目標

- ①『住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備』
- ②『長期的に安定した良質な住まいの提供』
- ③『地域とつながり共に支え合う暮らし』
- ④『適切な管理運営』

### （5）遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たって、選定事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

#### ア 適用法令

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和22 年法律第67 号）
- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和47 年法律第57 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 電波法（昭和25 年法律第131 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和36 年法律第191 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和24 年法律第189 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

- ・ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- ・ 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）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ・ 借地借家法（平成3年法律第90号）

その他、本事業に必要な関連法令等

## イ 適用条例等

- ・ 大分県建築基準法施行条例（昭和46年 条例第27号）
- ・ 大分県公営住宅整備指針（令和3年3月）
- ・ 大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時における断熱化等の方針（令和3年4月）
- ・ 大分県公営住宅の木造化・木質化に関する指針（令和3年4月）
- ・ 大分県福祉のまちづくり条例（平成7年 条例第7号）
- ・ 大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例（平成9年 条例第27号）
- ・ 大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例施行規則（平成9年 規則第66号）
- ・ 大分市都市計画法施行細則（平成8年 規則第13号）
- ・ 大分市開発行為の許可の基準に関する条例（令和3年 条例第65号）
- ・ 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱（平成15年 市告示第111号）
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成12年 条例第22号）
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（昭和43年 規則第22号）
- ・ 大分市自転車駐車場条例（平成24年 条例第34号）
- ・ 大分市自転車駐車場条例施行規則（平成24年 規則第47号）
- ・ 大分市建築基準法施行規則（昭和62年規則第17号）
- ・ 大分市マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行細則（令和4年 規則第11号）
- ・ 大分市宅地造成等規制法施行細則（平成9年 規則第30号）
- ・ 大分市景観条例（平成19年 条例第2号）
- ・ 大分市景観条例施行規則（平成19年 規則第33号）

- ・ 大分市火災予防条例（昭和38年条例第70号）

その他、本事業に必要な関係条例等

## ウ 参考仕様書及び参考基準

- ・ 公共住宅建築工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ・ 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編集）
- ・ 公共建築工事標準仕様書【建築工事編】（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
- ・ 公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
- ・ 土木工事共通仕様書（大分県土木建築部・農林水産部）
- ・ 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
- ・ 建築工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 電気設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 機械設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 建築工事標準詳細図（ 〃 ）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ 〃 ）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ 〃 ）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（ 〃 ）
- ・ 建築設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の総合耐震・津波計画基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 構内舗装・排水設計基準（ 〃 ）
- ・ 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設備・環境課監修）
- ・ 建築設備設計基準（ 〃 ）
- ・ 都市計画法 開発許可制度の手引き（大分県土木建築部都市計画課）
- ・ 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 公共住宅屋外整備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（ 〃 ）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）

その他、本事業に必要な関連要綱・基準等



## **(6) 秘密の保持**

事業者は、本事業により知り得た情報を、県の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外の目的には使用しないものとする。

## **(7) 業務の監視**

県は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

## 2 基本的事項

### (1) 業務内容

事業者は、建替住宅整備業務及び活用予定地事業について、以下の業務を行うものとする。

なお、入居者移転支援業務については、別途定める県営明野住宅建替事業要求水準書《入居者移転支援業務編》を参照すること。

#### ア 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用予定地事業の全体工程計画、業務水準、業務の実施体制等を記載した事業計画を策定する。

また、事業者は位置図及び付近見取図【添付資料1】に示すA、B、C及びD区画（以下「事業用地」という。）を細分化する等の方法で工区分けを行い、各工区における既存の県営明野住宅1-1～5棟、4-1～5棟、5-1～3棟及び6-1～3棟（以下「既存住宅」という。）の入居者の円滑な移転計画を策定する。

なお、活用予定地事業はD区画における実施を必須とし、A、B及びC-1区画（以下「建替住宅用地」という。）内で計画するものとする。

#### イ 建替住宅整備業務

事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、新たな県営住宅（以下「建替住宅」という。）の集約建替整備（調査・設計及び建設）を行い、県に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

なお、建替手順については事業者の提案によるものとするが、各工区においては入居者の移転完了後、既存住宅等を解体撤去し、建替住宅、附属施設及び共同施設等（以下「建替住宅等」という。）を整備するものとする。

##### (ア) 調査・設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、アスベスト事前調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等）
- b 既存住宅等の解体撤去設計業務
- c 建替住宅等の基本・実施設計業務
- d その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

##### (イ) 建設業務

- a 既存住宅等の解体撤去工事業務
- b 建替住宅等の建設工事業務
- c 建替住宅等の引渡業務
- d その他関連業務

(ウ) 工事監理業務

- a 既存住宅等の解体撤去工事監理業務
- b 建替住宅等の建設工事監理業務

(エ) 交付金申請関連業務

- a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- b 会計実地検査の支援業務

**ウ 活用予定地事業**

事業者は、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地について、県から貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設（以下「民間施設等」という。）の整備、運営等を行うものとする。

ただし、活用予定地にはC区画のうち、既存住宅（4－1～5棟）がある敷地を除くものとし、県から譲渡可能な敷地はD区画のみとする。

なお、建替住宅用地内において、建替住宅と民間施設等とを合築することは認めない。

## (2) 建替住宅用地に関する事項

### ア 敷地条件・入居状況

名称	A区画	B区画	C区画	D区画	
住所	大分市明野西 2丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野北 2丁目	
敷地面積(※1)	9,120.13 m <sup>2</sup>	13,963.04 m <sup>2</sup>	12,093.64 m <sup>2</sup>	5,415.15 m <sup>2</sup>	
既存住宅概要	建設年度	昭和44年	昭和41～42年	昭和43年	昭和45年
	構造規模	RC造5階建 3棟(5-1～3棟)	RC造4階建 5棟(1-1～5棟)	RC造4階建 1棟(4-1棟) RC造5階建 4棟(4-2～5棟)	RC造5階建 3棟(6-1～3棟)
	管理戸数	120戸	151戸	174戸	120戸
	入居世帯(※2)	69世帯	67世帯	83世帯	82世帯
都市計画区域	都市計画区域				
区域区分	市街化区域				
用途地域	第1種中高層住居専用地域(建ぺい率:60%/容積率:200%)				
立地適正化計画	居住推奨区域				
その他規制	宅地造成規制区域				
日影規制	冬至日の8～16時、地盤面から高さ4.0mの測定面において (ただし、第1種低層住居専用地域に対する日影に対しては、地盤面から高さ1.5mの測定面において) 5.0mを越え10.0m以下の範囲:4.0時間 10.0mを越える範囲:2.5時間				
その他	○建築計画に係る関係法令の協議 建築計画にあたっては、都市計画法、建築基準法及び消防法等の関係法令について、大分市をはじめとする関係機関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 本団地は建設当初より、建築基準法第86条第1項による一団地認定を取得しており、本事業の建替住棟や活用予定地の整備に伴い、新たな認定手続きが必要と見込んでいる。				

※1 敷地面積は、A及びB区画については公簿面積、C及びD区画については実測面積であり、公募及び実測面積ともに法面を含む。

※2 入居世帯は、令和4年8月31日現在の入居状況。

## イ インフラ整備状況等

事業用地周辺のインフラ整備状況を道路台帳図【添付資料3】、配水管図【添付資料4】、公共下水道（汚・雨水）施設平面図【添付資料5】、導管管理図【添付資料6】に示す。事業者は自らの責任において当該資料の内容を解釈し、利用すること。業務実施に際し必要となる接続位置や費用負担等については、事業者が管理者又は供給業者へ確認すること。

## ウ その他の敷地条件

### （ア）都市計画法に基づく開発行為

県は、建替住宅整備業務にあたり、都市計画法に基づく開発行為に該当しない計画を想定しているが、事業者の計画が大分市との協議により開発行為に該当すると判断された場合は、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。

なお、活用予定地事業においても、活用予定地事業に当たる者（以下「活用予定地企業」という。）の計画が同法に基づく開発行為に該当すると判断された場合は、同様に必要な協議及び手続き等を行うこと。

また、建替住宅用地の各区画外周部には、建設当初から築造した宅地擁壁が存在し、県は当該既存擁壁を残置したまま本事業を進める方針である。事業者は県の方針に沿った建替住宅を計画する場合、建替住宅が当該既存擁壁に対して構造上影響を与えないことを確認して建替住宅等を配置すること。

なお、当該既存擁壁を残置することが建替住宅を計画するうえで支障がある場合等、事業者の判断により当該既存擁壁を改修又は再築造する計画を妨げるものではない。ただし、改修又は再築造に要する費用は事業者の負担とする。

### （イ）埋蔵文化財

建替住宅用地は、大分県遺跡地図において周知遺跡の対象となっていないが、業務着手にあたっては、改めて大分市教育委員会埋蔵文化財担当係（以下「担当係」という。）に確認すること。なお、工事中に地中から遺跡が発見された場合は、担当係との協議が必要となるので留意すること。

## （3）建替住宅に係る整備方針及び施設計画

### ア 整備方針、基本的な考え方

（ア）本事業の目的を十分認識し、本要求水準書に照らして適切な整備を図ること。

（イ）民間の企画力・技術力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理等を行うことにより、維持管理費も含めたライフサイクルコスト縮減及び良質なサービス（建替住宅の建設等）の提供を図ること。

（ウ）性能の一部について外部機関の評価を得るため、登録住宅性能評価機関より、住宅性能評価書及び建設性能評価の交付を受けること。

(エ) 県が各業務において求める性能は、本事業における設計・建設について最低限の水準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理費等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

#### **イ 地域コミュニティ再構築への配慮**

(ア) 本事業では建替住宅の入居者が入れ替わるとともに、改めて近隣住民との新たなコミュニティの形成が必要となる。建替住宅、集会所、広場等の配置及び建替住宅等における住戸や共用部分（玄関ホール、エレベーターホール、廊下、階段等）の建築計画にあたっては、入居者と地域住民並びに入居者同士の良好なコミュニティ形成に配慮すること。

(イ) コミュニティの形成は、入居者等による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など多様な世代の交流や支え合い等を通じて醸成されると考えられるため、これらが促進される計画とすること。

#### **ウ 快適な住環境の整備・プライバシーの配慮**

(ア) 良好な住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及び開放性を確保し、入居者が快適に住生活を送ることができるよう配慮すること。

(イ) 建替住宅相互及び建替住宅における共用廊下から各住戸への視線を考慮し、入居者のプライバシーに配慮した計画が望まれる。

#### **エ ユニバーサルデザイン・利便性への配慮**

(ア) 高齢者、障がい者及び子育て世帯等の住宅確保要配慮者が入居する建替住宅では、建築計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入することが望まれるため、段差解消をはじめ、手すりの設置、高さや仕様、様々な仕上げ材の工夫等、快適な住環境を確保できるよう配慮すること。

(イ) 付帯施設（駐輪場、ごみ置場等）及び共同施設（児童遊園、集会所、駐車場等）については、入居者の利便性やコミュニティ形成に配慮した配置計画とし、植栽の手入れの容易さなど外構計画では維持管理に配慮した計画とすること。

#### **オ 環境への配慮**

(ア) 環境負荷及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。

(イ) 建替住宅についてはZEH-M Oriented基準以上の性能を確保するほか、原則、太陽光発電設備を計画すること（ただし、気候風土や高層等によりやむを得ない場合は除く。）とし、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。

(ウ) 地域材（県内の森林から産出された原木を製材した木材、もしくは県内の加工業者等から供給された国産材）の積極的な活用など、脱炭素社会の実現及び地域経済への貢献に資する計画が望まれる。

## **カ 安全性・防犯性への配慮**

(ア) 建替住宅用地内では、原則、歩車分離を行うなど歩行者の安全に配慮した計画とする。また、建替住宅からの落下防止等の安全対策、街灯等を適切に配置する等の防犯対策等に配慮した計画とすること。なお、配置計画等に際しては、可能な限り死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

(イ) 堅樋等を伝っての住戸への侵入等の防犯対策等に配慮した計画とすること。

(ウ) 消防車両の進入については、関連法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

## **キ 維持管理への配慮**

県が定期的実施する点検や施設管理者の修繕が容易となる計画にするとともに、賃貸住宅として中長期的なニーズの変化に対応できる仕様にするなど、将来を見据えて維持管理コストを縮減できる計画とすること。

## **ク 周辺環境への配慮**

計画敷地の周辺は閑静な住宅地であり、良好な住環境を有する地域であることから、建替住宅の整備にあたっては、建築意匠や建物の配置等、周辺環境に配慮すること。特に日照については近隣既存戸建住宅が2階建てであることから、B区画については東側、C-1区画については北側の地上面における日照時間の確保に努めること。

## **ケ 明野地区活性化に寄与する活用予定地事業**

既存住宅の集約建替によって生み出される活用予定地に建てられる建物には、周辺環境に調和した景観、配置及び形状等であるとともに、明野地区活性化に寄与する福祉や生活利便性の向上に資する活用が望まれる。

## **コ 地域防災機能の付加**

共同住宅として十分な耐震性能を確保し、炊き出し用ガス配管を設ける等、近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画とすること。

#### (4) 施設計画

建替住宅等は、C-2及びC-3区画を除く建替住宅用地内に計画すること。

なお、建替住宅用地と活用予定地は明確に区分するものとし、建替住宅と民間施設等との合築は認めない。

##### ア 計画住宅戸数等

(ア) 建替住宅の整備戸数は300戸とし、住戸タイプに応じた戸当たり住戸専用面積及び戸数割合は下表のとおりとする。

(イ) 車いす対応住戸は、1階に設けることとし、下表の基準で整備すること。

住戸タイプ	戸当たり住戸専用面積	戸数割合
1DK	40㎡程度	22% (20～24%)
1LDK又は 2DK	50～55㎡程度	40% (38～42%)
2LDK又は 3DK	60～70㎡程度	36% (34～38%)
2DK又は2LDK (車いす対応)	55㎡以上	2%程度
		300戸

※住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅等の床面積の算定方法【添付資料7】によるものとする。なお、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMB等の面積は含まないものとする。

※整備戸数は、戸数割合の±2%までを許容する。

##### イ 配置計画

大分県公営住宅整備指針（以下「整備指針」という。）【添付資料8】に留意するほか、以下の点に配慮すること。

(ア) 敷地全体のバランスや維持管理の容易性及び安全・安心の確保を考慮し、均衡の取れた死角の少ない施設配置とすること。

(イ) 建替住宅等への人や車両の出入等、動線計画について周辺環境等に配慮すること。

(ウ) 周辺の環境・日照や風害、圧迫感の軽減等に配慮すること。また、電波障害による影響を与えないよう対策を講じること。

(エ) 敷地内の車路は、幅員6.0mを原則とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。



(オ) 建替住宅相互及び建替住宅における共用廊下から各住戸への視線を考慮し、入居者のプライバシーに配慮した計画とすること。

## ウ 建築計画

(ア) 保全・修繕の省力化を図ることを目的とし、内装や設備は躯体などに影響を与えず更新できるよう配慮すること。

(イ) 将来の居住世帯（世帯人数、世帯構成等）及びニーズ（生活スタイル等）の変化への対応が容易な計画とすること。

## エ 構造計画

(ア) 建替住宅の構造は、コンクリート系構造（SRC、PCを含む。）もしくは木造とし、耐火構造とすること。

(イ) 建替住宅の高さ（階数）については、周辺への日影、圧迫感及び電波障害等の影響に配慮して設定すること。

## オ 附帯施設

(ア) 駐輪場

- a 建替予定地内に、入居者用として整備戸数（300戸）の100～150%程度の自転車、バイク等を収容できる駐輪場を計画し、詳細は県と協議のうえ決定する。なお、工区ごとの区画数は事業者の提案によるものとし、入居者の利便性に配慮すること。
- b 駐輪場は1階部分や、屋根及び風除け付の独立したもの、又はこれらの組合せとして整備すること。ただし、2段式サイクルラックの使用は不可とする。
- c 外灯又は照明器具を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮すること。

(イ) ごみ置場

- a 原則として住棟ごとに1か所設けることとするが、ごみ置場の構造、規模及び配置等は大分市の清掃事業担当部署と協議のうえ決定するものとする。
- b 住戸からの距離や動線等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等のために給排水設備を計画すること。

## カ 共同施設

(ア) 児童遊園

整備指針【添付資料8】に留意するほか、緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境の確保に努めること。

(イ) 集会所

- a 整備指針【添付資料8】に留意するほか、棟数及び規模は事業者の提案によるものとする。
- b 所要室として、集会室の他、玄関、トイレ、湯沸室、収納スペース等を最低限設けること。
- c 集会室およびトイレは、車いす使用者が利用できるものとする。

(ウ) 駐車場

- a 建替予定地内に、入居者用として300区画以上を計画し、詳細は県と協議のうえ決定する。なお、工区ごとの区画数は事業者の提案によるものとし、入居者の利便性に配慮すること。
- b 高齢者をはじめ、全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。
- c 車いす使用者向け駐車場については、車いす対応住戸から利用しやすい位置に配置するとともに、上記aの区画数の内数として、車いす対応住戸の戸数分を整備すること。
- d 建替住宅に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全された計画とすること。

### 3 建替住宅整備業務に係る要求水準

#### (1) 業務内容

##### ア 調査・設計業務

- (ア) 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、石綿事前調査等）
- (イ) 既存住宅等の解体撤去設計業務
- (ウ) 建替住宅等の基本・実施設計業務
- (エ) その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

##### イ 建設業務

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事業務
- (イ) 建替住宅等の建設工事業務
- (ウ) 建替住宅等の引渡業務
- (エ) その他関連業務

##### ウ 工事監理業務

- (ア) 現存住宅等の解体撤去工事監理業務
- (イ) 建替住宅等の建設工事監理業務

##### エ 交付金申請関連業務

- (ア) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- (イ) 会計実地検査の支援業務

#### (2) 総括責任者及び技術者

- ア 事業者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに総括責任者を配置すること。
- イ 設計及び工事監理業務について意匠、構造、電気設備、機械設備、土木それぞれの専門の技術者を配置すること。
- ウ 建設業務については、建設業法に基づき、技術者を適正に配置すること。
- エ 業務実施体制について、業務の開始前までに県に届け出、承諾を得ること。総括責任者及び技術者を変更した場合も同様とする。また、総括責任者及び技術者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

#### (3) モニタリングの実施

##### ア 調査・設計業務に関するモニタリング

(ア) 事業者は、調査及び設計着手前に「調査業務計画書」、「解体撤去設計業務計画書」、「設計業務計画書」を県に提出し、県が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していることの確認を受けること。

(イ) 事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料等を県に提出し、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完了時に事業契約書に定める図書とともに、県が要求した性能等に適合していることを示す資料等を提出し、確認を受けること。

#### **イ 建設業務に関するモニタリング**

(ア) 事業者は、建設工事の着手前に事業契約書に定める工程表、「解体撤去工事業務計画書」、「建設工事業務計画書」を県に提出し、県が要求した事業スケジュールや要求水準等に適合していること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を県に報告すること。また、必要に応じて県は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、指示承諾の対応記録等、県が行うモニタリングに係る記録を作成し、県に提出し確認を受けること。

(エ) 事業者は、建替住宅等の使用材料及び機器類等の選定については、事前に県の確認を受けることとし、「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）に基づき選定することを原則とする。なお、適合しない材料等を採用する場合は、事前に県と協議すること。

(オ) 事業者は、工区ごとに、建設工事完成時に県へ報告し、完成状況の確認を受けること。完成状況の確認に先立ち、事業者は自主検査を行うとともに、検査結果の記録を県に提示すること。

#### **ウ 工事監理業務に関するモニタリング**

(ア) 事業者は、工事監理業務の着手前に「工事監理業務計画書」を県に提出し、確認を受けること。

(イ) 事業者は、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し、県に実施状況の説明を行い報告すること。特に、隠蔽部など直接目視することが困難な部分は、写真により部位ごとに整理すること。

### **(4) 保険**

ア 事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めることとする。また、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。

(ア) 建設工事保険

(イ) 第三者賠償責任保険

(ウ) 火災保険

(エ) その他の保険

イ 事業者は、保険契約を締結したときは、その証書の写しを速やかに県に提出すること。

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、建替住宅を県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県に提出すること。

## **（５）調査・設計業務の要求水準**

### **ア 調査業務（測量調査、地質調査、電波障害予測調査、石綿事前調査等）**

事業者は、明野住宅の解体撤去及び建替住宅の設計に先立ち、必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、県が実施した敷地測量及び近隣の地質調査の結果並びに石綿分析結果を【添付資料２】、【添付資料９】及び【添付資料１０】に示す。

（ア）調査を実施する場合は、着手前に本業務に係る「調査業務計画書」を作成し、県に提出すること。

（イ）調査終了時に、「調査業務報告書」を作成し、県に提出すること。提出時期については、実施する調査内容に応じて県と協議すること。

（ウ）調査の結果、新たに含有が確認された場合の撤去費用等については、県と事業者の協議の上、決定する。

### **イ 既存住宅等の解体撤去設計業務**

（ア）解体撤去工事の対象となる既存住宅の一覧を次頁の表に示す。解体撤去工事にあたり、既存住宅図面【添付資料１１】を参照のうえ、適切な工法選定と仮設計画を踏まえた設計を行うこと。また、事業用地内のインフラ整備状況を、道路台帳図【添付資料３】、配水管図【添付資料４】、公共下水道（汚・雨水）施設平面図【添付資料５】、導管管理図【添付資料６】に示す。その他のインフラ整備状況については、事業者が調査を行うこと。

（イ）事業者は、設計の着手に際し、入札参加時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「解体撤去設計業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。

（ウ）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。

（エ）解体撤去工事の対象は、事業用地内に存する建築物及び附帯施設等の工作物（什器備品等を含む。）であり、撤去範囲は地上及び地下部分（杭及び基礎等）の全て（事業者の提案を踏まえて利用可能な植栽等を除く。）とする。なお、解体に伴い地盤改良が必要な場合は、事業者が行うこと。

区画名称	棟番号	構造・階数	竣工(年度)	階数	戸数	延べ面積※	
A区画	5-1棟	RC5階建	昭和44年	5階	40	1,627.48㎡	
	5-2棟	RC5階建	昭和44年	5階	40	1,627.48㎡	
	5-3棟	RC5階建	昭和44年	5階	40	2,393.60㎡	
	駐輪場(S平屋 延べ面積98.4㎡)、物置(S平屋 延べ面積4.3㎡) 集会所(RC平屋 40.3㎡)						
B区画	1-1棟	RC4階建	昭和41年	4階	40	1,612.40㎡	
	1-2棟	RC4階建	昭和41年	4階	31	1,390.00㎡	
	1-3棟	RC4階建	昭和41年	4階	32	1,289.92㎡	
	1-4棟	RC4階建	昭和42年	4階	32	1,390.00㎡	
	1-5棟	RC4階建	昭和43年	4階	16	651.00㎡	
	駐輪場(S平屋 延べ面積102.0㎡)、ごみ置場(RC平屋 延べ面積25.8㎡)						
C区画	C-2	4-1棟	RC4階建	昭和43年	4階	1,042.56㎡	
		4-2棟	RC5階建	昭和43年	5階	1,765.65㎡	
		駐輪場(S平屋 延べ面積28.6㎡ CB平屋 延べ面積115.2㎡) 物置(S平屋 延べ面積2.1㎡)					
	C-3	4-3棟	RC5階建	昭和43年	5階	40	1,627.48㎡
		4-4棟	RC5階建	昭和43年	5階	40	1,627.48㎡
		4-5棟	RC5階建	昭和43年	5階	40	2,354.20㎡
	区画合計	駐輪場(S平屋 延べ面積28.6㎡ CB平屋 延べ面積115.2㎡)、 物置(S平屋 延べ面積2.1㎡)、集会所(RC平屋 延べ面積56.8㎡)、遊具					
D区画	6-1棟	RC5階建	昭和45年	5階	40	1,851.53㎡	
	6-2棟	RC5階建	昭和45年	5階	40	2,657.00㎡	
	6-3棟	RC5階建	昭和45年	5階	40	2,441.40㎡	
	駐輪場(S平屋 延べ面積15.0㎡)、ごみ置場(RC平屋 延べ面積14.5㎡)						

※延べ面積は、公有財産台帳に基づく数値

## ウ 建替住宅の基本・実施設計業務

事業者は、事前調査の結果を踏まえ、関係法令等に基づき基本・実施設計を行うこと。  
なお、設計業務の範囲は、建替住宅用地内の建替住宅等の整備に関するすべての工事を対象とする。

### (ア) 基本的事項

- a 事業者は、事業契約締結後、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づいて、建替住宅の基本・実施設計業務を実施すること。
- b 事業者は、設計の着手に際し、入札参加時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、工程計画等の内容を含んだ本業務に係る「設計業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。なお、工程計画の作成にあたっては、事業者において行うべき許認可取得期間及び県との協議、承諾に要する期間を見込み余裕を持った期間とすること。
- c 事業者は、「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
- d 事業者は、設計の進捗に関して、定期的に県と打合せを行うこと。
- e 県との打合せ、報告、確認にあたっては、設計内容を表すための図面、スケッチの他に、必要に応じて模型、パース等を用意すること。
- f 事業者は、設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を県に提出すること。
- g 事業者は、建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、県に対して事

前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出すること。

- h 事業者は、設計の内容について、「要求水準等確認計画書」に基づき、基本設計終了時及び実施設計終了時にセルフモニタリングを実施し、その結果を「要求水準等確認報告書」として取りまとめ、提出すること。なお、実施設計の着手は、基本設計終了時に県が要求水準等を確認した後とする。
- i 県は、実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲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。
- j 設計図書の確認等について具体的な内容は、事業契約書を参照すること。なお、県は、報告の受領、確認の実施によって、設計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。

#### (イ) 建替住宅等の設計要領

基本・実施設計にあたっては、大分県県営住宅の設置及び管理に関する条例（平成9年大分県条例第27号）（以下「設置管理条例」という。）【添付資料12】、整備指針【添付資料8】、大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時における断熱化等の方針（令和3年4月）【添付資料13】、大分県公営住宅の木造化・木質化に関する指針（令和3年4月）【添付資料14】及び県の特記仕様書【添付資料15】に基づくこと。

なお、上記に示す要求水準は、本事業における設計・建設についての最低限の基準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

#### (ウ) 太陽光発電設備について

県では、カーボンニュートラルの実現に向けて、県営住宅の省エネ化・再エネ導入を図るため、整備基準等の見直しを実施している。本事業においても、太陽光発電設備の設置を前提に計画することとし、事業費の変更を含めて詳細は県と協議のうえ、決定する。

## エ その他関連業務

#### (ア) 開発許可申請業務

都市計画法に基づく開発許可に該当する計画を行う場合は、大分市へ必要な申請業務を行うとともに、造成等の実施設計業務を行うこと。

#### (イ) 各種申請及び手続き等

開発許可や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可とする。）の他、事業の実施にあたり、計画、設計及び建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うこと。県が必要とする場合、各種許認可等の写しを県に提出すること。

(ウ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援

- a 建替住宅用地及び活用予定地の境界確定のための境界立会い及び確定測量を適切な時期に実施すること。
- b 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地及び活用予定地の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要となる関係書類の作成支援を行うこと。
- c 確定した建替住宅用地及び活用予定地について、合筆・分筆等の登記手続きを行うこと。
- d 明野地区自治会、入居者、地域住民（以下「地域住民等」という。）への説明及び必要図面などの作成を行うこと。

## (6) 建設業務の要求水準

### ア 既存住宅等の解体撤去工事業務

(ア) 着工前

- a 事業者は、各種関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して実施体制及び工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「解体撤去工事業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。
- b 解体撤去に関して必要な許認可及び届出は、事業者が自己の責任及び費用において対応すること。県は、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行う。また、県が手続きする許認可及び届出については、事業者は書類の作成及び技術的協力を行うこと。
- c 着工に先立ち、地域住民等への説明を行うとともに、調査等を十分に行い、工事の円滑な進捗と安全確保に努めること。
- d 解体及び撤去工事によって近隣に及ぼす影響を検討するとともに、必要な調査を実施し、県と協議のうえ、適切な処置を行うこと。
- e 工事に伴い周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。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、速やかに県に提出し、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、県に状況を報告すること。
- f 事業者は、石綿分析結果【添付資料 10】を確認するとともに、処理方法については県と協議のうえ、大気汚染防止法及び石綿障害予防規則等に基づき、適切に処理すること。
- g 事業者は、既存住宅等の玄関扉等の鉄部に使用されている既存塗膜や窓枠等に使用されているシーリング材について、有害物質（鉛、PCB及びクロム）の含有の有無を調査すること。含有されていることが判明した場合は、関係法令に基づき、事業者において適切に処理すること。

(イ) 解体撤去工事（施工管理）

- a 事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び解体撤去工事業務計



画書に基づいて、解体撤去工事を実施すること。

- b 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備するとともに、工事完了時には施工記録を用意し、県の確認を受けること。
- c 県は、事業者が行う工程会議に立会うことができると共に、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- d 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留意すると共に、万一発生した場合には、事業者の責任において対応を行うこと。
- e 現場代理人をはじめ建設業法に基づく主任技術者及び監理技術者について、着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について県に届け出ること。
- f 下請負人に関して、県が報告を求める場合は、必要な事項について県に書面により報告すること。
- g 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づき、必要な事項を書面で県に報告すること。
- h 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分けけて保管すること。
- i 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（環境省又は建設三団体様式）を県に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。
- j 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県へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、県の指示によること。

#### (ウ) 解体撤去工事（安全管理）

- a 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、県の承諾を得ること。
- b 事業者は、工事車両が通行する道路には工事標識、交通誘導員を配置し、安全を確保すること。
- c 事業者は、騒音、振動、悪臭、塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより十分な対策を取ること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- d 建替住宅用地の周辺に万一影響を与えた場合は、事業者の責任において対応するとともに、県に報告すること。
- e 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに県に報告すること。
- f 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損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。

(エ) 解体撤去工事（その他）

- a 本事業の解体撤去現場では、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。
- b 解体撤去工事の実施に伴い、当該工事対象外の既存住宅等への給排水、電気、ガス等の供給に支障がないよう、十分な事前調査を行い、必要に応じて、切回し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。
- c 既存住宅等の解体順序は事業者の提案によるものとするが、建替住宅等の整備や入居者の移転計画との整合性に留意すること。

**イ 建替住宅の建設工事業務**

(ア) 建設工事業務（施工管理）

- a 事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、建替住宅の建設工事を実施すること。
- b 事業者は、建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。なお、工事工程は、事業スケジュールに適合するものとし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- c 事業者は、工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように事業者の責任において実施すること。
- d 事業者は、着工に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- e 県は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- f 地下水の利用は不可とする。
- g 事業者は、建替住宅の工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を県に通知すること。なお、県は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- h 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- i 現場代理人をはじめ建設業法に基づく主任技術者及び監理技術者について、着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について県に届け出ること。
- j 下請負人に関して、県が報告を求める場合は、必要な事項について県に書面により報告すること。
- k 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（環境省又は建設三団体様式）を県に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。
- l 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県へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、県の指示によること。

(イ) 建設工事業務（安全管理）

- a 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、県の承諾を得ること。
- b 事業者は、工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- c 事業者は、騒音、振動、悪臭、塵埃及び地盤沈下等について、使用する重機や工法等を工夫することにより十分な対策を取ること。工事期間中、万一苦情等が発生した場合は、事業者を窓口として対応するものとし、工程に支障をきたさないよう留意すること。
- d 建替住宅用地の周辺に万一影響を与えた場合は、事業者の責任において対応するとともに、県に報告すること。
- e 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに県に報告すること。
- f 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損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。

(ウ) 建設工事業務（その他）

- a 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。
- b 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づき、必要な事項を書面で県に報告すること。

(エ) 建設工事業務（検査）

- a 事業者は、建築基準法第7条の3又は同法第7条の4に規定する建築物に関する中間検査の申請の要否を確認し、必要に応じて検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を県に報告すること。
- b 事業者は、建築基準法第7条又は同法第7条の2に規定する建築物に関する完了検査を受検するとともに、検査結果（検査済証等を含む。）を県に報告すること。なお、完了検査及び関係法令検査の日程は、事前に県に通知すること。
- c 県は、完了検査の結果報告を受けた後、完成検査を行うため、事業者は検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、県がこれらの内容を決定するものとする。事業者は、県による完成検査に立会い、協力をする。なお、完成検査に先立ち、事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・機器等の試運転検査等を含む。）を行うこと。
- d 事業者は、完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、事業者の負担とする。
- e 事業者は、完成検査後、県から完成確認通知を受けるものとする。
- f 事業者は、完成検査に必要な完成図書を県に提出すること。完成図書の内容については、事前に県と協議すること。
- g 事業者は、県に対して各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

## ウ 建替住宅引渡業務

(ア) 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、当該検査等の実施にあたっては事前に県に通知し、県は、立会うことができるものとする。事業者は、当該検査等の結果を、県に報告する。

(イ) 事業者は、県に設備・器具等の取扱いに関する説明を実施するとともに、各住戸に設備・器具等の取扱説明書を備え付けること。

(ウ) 事業者は、建替住宅等の鍵の引渡しをもって引渡しを完了するものとする。

(エ) 竣工後、2週間（土日を2回ずつ含む）、引き渡した住宅に対する補修への対応を行うこと。なお、本補修に伴う費用は、事業者の負担とする。

## エ 公共財産台帳登録資料の作成

事業者は、建替住宅を県に引き渡す際に、県がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料を作成する。

## オ その他関連業務

(ア) 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、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、評価書を県に提出すること。なお、要求性能は、整備指針【添付資料8】に示す等級以上とする。

(イ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

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。なお、保険加入を選択する場合は、利用する保険法人を県に報告すること。

(ウ) 化学物質室内濃度調査

- a 各工区の工事完了後に、建築基準法に規定する完了検査の申請前までに、化学物質の室内濃度測定（以下「濃度測定」という。）を行い、測定値が以下に示す厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、県に報告すること。

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
1) ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08 p p m)
2) トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07 p p m)
3) キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)
4) パラジクロロベンゼン	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.04 p p m)
5) エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88 p p m)
6) スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 p p m)

- b 濃度測定は、全ての建替住宅において実施することとし、原則として各棟の整備戸数の10%以上の戸数で実施する。なお、各住戸2室以上で測定すること。
- c 採取方法は、品確法に基づく評価方法基準（平成21年国土交通省告示第354号）第5の6の6-3の(3)のイに定める採取条件によることとし、測定方法は、同基準第5の6の6-3の(3)のロに定める方法によること。
- d 以下の採取内容等について記録し、報告すること。
  - (a) 測定物質の名称
  - (b) 測定物質の濃度
  - (c) 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
  - (d) 採取を行った年月日
  - (e) 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
  - (f) 内装仕上げ工事を完了した年月日
  - (g) 空気を採取した居室の名称
  - (h) 採取中の室温又は平均の室温
  - (i) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
  - (j) 採取中の天候及び日照の状況
  - (k) 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
  - (l) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

## (7) 監理業務の要求水準

### 基本的事項

(ア) 工事監理企業は、工事監理の着手前に県に提案書の詳細説明を行い、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、県の承諾を得ること。

(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設置すること。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、「工事監理業務計画書」に基づき建設工事が設計図書のとおり実施されていることを確認するとともに、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、工場検査等に立会いすること。

(オ) 工事監理者は、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し定期的（毎月1回以上）に県へ報告すること。また、県が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。なお、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。

## **（８） 交付金申請関連業務**

### **ア 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務**

県が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（位置図・配置図・平面図・立面図・面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、県の支援を行うこと。

### **イ 会計実地検査の支援業務**

会計検査等の際は、検査への立会、資料の作成等について、県の支援を行うこと。

## 4 活用予定地事業に係る要求水準

### (1) 民間施設等の整備条件

- ア 事業者は、本事業において実施する設計業務の中で、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地について民間施設等を計画すること。
- イ 活用予定地の計画にあたっては、土地の有効活用、地域コミュニティの再活性化等を図るとともに、整備される建物は周辺環境に調和した景観、配置及び形状とし、事業者の提案により、自らの施設として民間収益施設を計画すること。

### (2) 計画に係る主な要件

#### ア 立地要件

活用予定地事業は、D区画における実施を必須とし、A、B又はC-1区画もしくはそれぞれの区画の組み合わせにおける事業提案を可とする。なお、C-2及びC-3区画については、県が本事業とは別に利活用を検討するため、当該区画への提案は認めないこととする。

また、土地の活用方法として、D区画は土地の貸付又は譲渡のどちらの提案も可とするが、A、B及びC-1区画については、土地の譲渡に関する提案は認めないこととする。

#### イ 事業条件

活用予定地事業は事業者の独立採算とし、事業者は当該事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から分離することとし、当該事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。

なお、貸付又は譲渡の相手方は活用予定地企業又はSPCのいずれも可とする。

#### ウ 用途条件

県は、地域ぐるみで子育てしやすい環境を提供することで“子育て満足度日本一”の実現を目指している。また、子どもからお年寄りまで、安全・安心な住環境の提供により居住の安定を図り、公営住宅が地域コミュニティの維持・活性化の拠点施設としての役割を果たすことを目指していることから、これらに配慮した事業とすること。

なお、風営法等により許可・届出が必要な施設等、周辺の景観や住環境に影響を与える可能性があり、本事業の趣旨、目的に沿わない提案は不可とする。

期待する機能	・ 保育所等（子育て支援施設を含む）※ ・ 高齢者福祉施設等（サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅、高齢者支援施設、社会福祉施設を含む）
自由提案機能	・ 生活利便施設 ・ 共同住宅 等

※ 保育所等とは、公営住宅整備事業等補助要領第3第2項に基づく「保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設」をいう。

## エ 活用予定地を貸付又は譲渡する際の条件

活用予定地の貸付又は譲渡については、借地借家法、大分県県有財産条例【添付資料 16】及び大分県県有財産規則【添付資料 17】に基づき、以下の条件を遵守すること。

### (ア) 活用予定地を貸付する場合

県が活用予定地を事業者に貸付する場合は、以下の条件に基づき、土地貸付料を決定する。

- a 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）に定める一般定期借地権又は事業用定期借地権とし、選定事業者の提案する期間とする。なお、事業期間の上限は、同法第 22 条に基づき一般定期借地権の場合は 50 年とし、大分県県有財産規則第 25 条に基づき事業用定期借地権の場合は 30 年とする。
- b 事業者が、設計業務において活用予定地の位置や面積を確定した後、県は活用予定地の鑑定を行い、その結果に基づき、貸付可能な価格（以下「最低貸付料」という。）を設定する。
- c 活用予定地の貸付料は、b による最低貸付料と、事業者からの入札時の提案価格に地価公示価格や面積の変動による補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較して決定するものとする。
- d c の比較の結果、最低貸付料が補正後の提案価格以下となる場合は、県は補正後の提案価格により、活用予定地を貸付する。
- e c の比較の結果、最低貸付料が補正後の提案価格を超える場合は、県と事業者が協議により、活用予定地の貸付料を決定する。ただし、両者の協議が整わない場合、県は活用予定地を事業者に貸付しない。
- f 県の最低貸付料に対して、事業者からの提案価格が著しく低くなることで、活用予定地を貸付できなくなるリスクを避けるために、県は入札説明書において、活用予定地の参考貸付料を提示する。
- g d 又は e により活用予定地の貸付料の決定後、県は当該活用予定地について行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、県は活用予定地の賃貸借契約と引き換えに、事業者に対して当該活用予定地の借地権を与えるが、登記手続き（分筆）は事業者の負担により実施すること。

### (イ) 活用予定地を譲渡する場合

県が活用予定地を事業者に譲渡する場合は、以下の条件に基づき、売却価格を決定する。

- a 事業期間は、活用予定地の売買のために別途締結する契約に基づき、活用予定地に設定する買戻し特約の登記の抹消手続きが完了（10 年以上を想定）する日までとし、この期間内は事業内容の変更及び選定事業者以外の第三者への譲渡を禁止する（やむを得ない事情により県が承諾した場合を除く）。
- b 事業者が、設計業務において活用予定地の位置や面積を確定した後、県は活用予定地の鑑定を行い、その結果に基づき、売却可能な価格（以下「最低売却価格」という。）を設定する。
- c 活用予定地の売却価格は、b による最低売却価格と、事業者からの入札時の提案価格



に地価公示価格や面積の変動による補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較して決定するものとする。

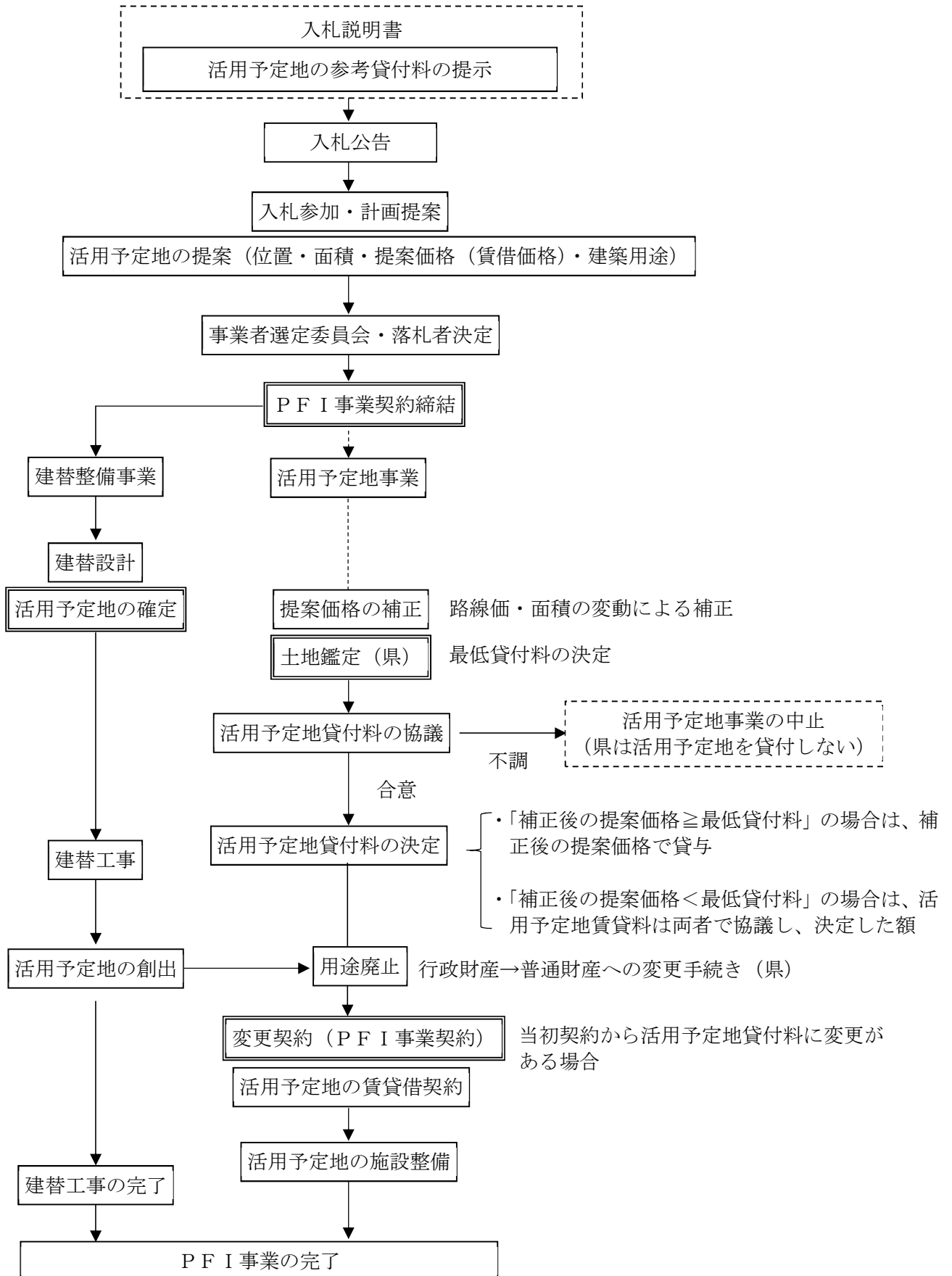
d cの比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格以下となる場合は、県は補正後の提案価格により、活用予定地を譲渡する。

e cの比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格を超える場合は、県と事業者が協議により、活用予定地の売却価格を決定する。ただし、両者の協議が整わない場合、県は活用予定地を事業者に譲渡しない。

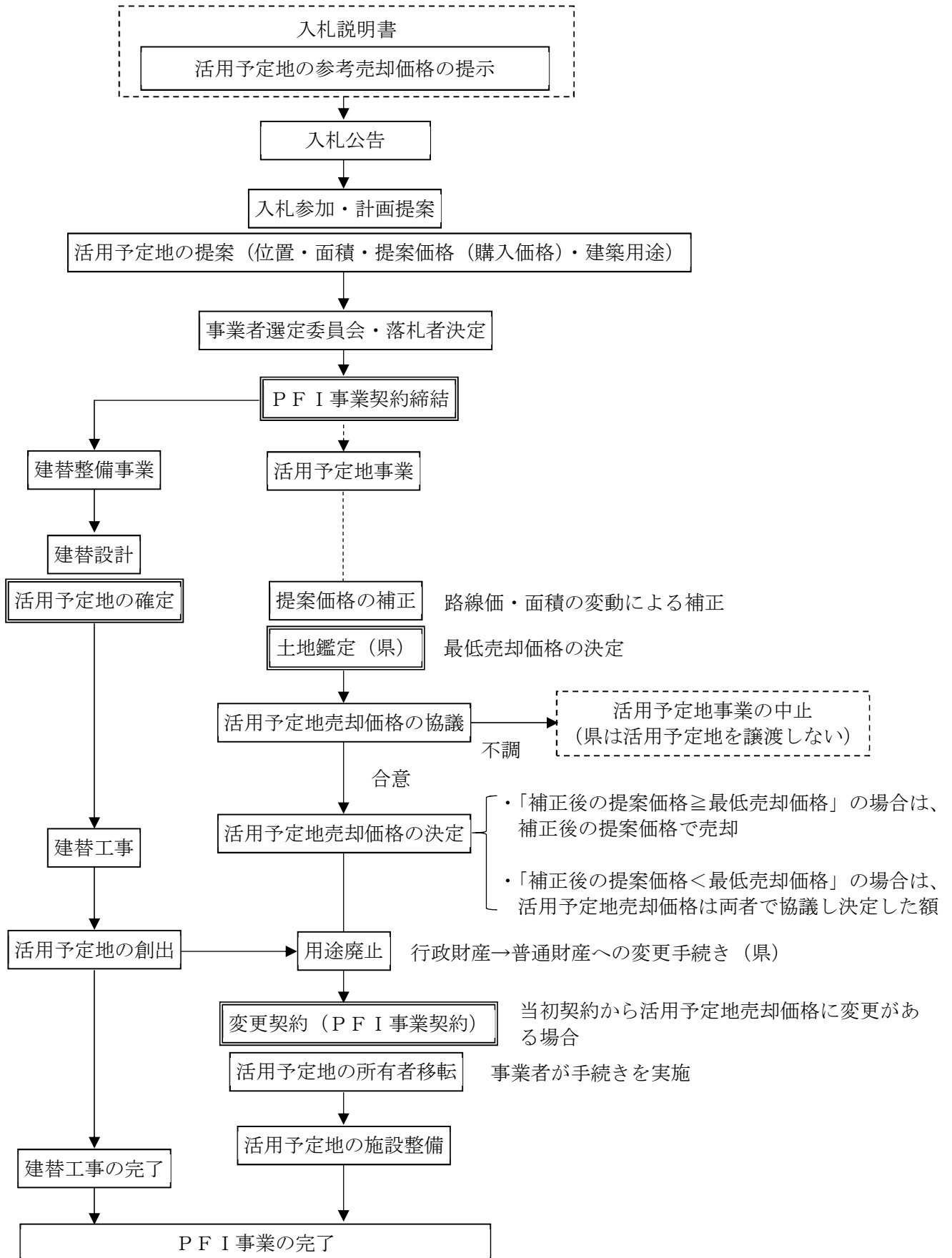
f 県の最低売却価格に対して、事業者からの売却価格が著しく低くなることで、活用予定地を譲渡できなくなるリスクを避けるために、県は入札説明書において、活用予定地の参考売却価格を提示する。

g d又はeにより活用予定地の売却価格の決定後、県は当該活用予定地について行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、県は活用予定地の売却対価と引き換えに、事業者に対して当該活用予定地の所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は事業者の負担により実施すること。

## 活用予定地の貸付フロー



## 活用予定地の譲渡フロー



### **(3) 施設整備に関する条件**

- ア 都市計画法や建築基準法等の関係法令に関する必要な協議及び申請手続きは、事業者の負担により行うこと。
  
- イ 既存住宅では建設当初から、建築基準法第 86 条第 1 項による一団地認定を取得しており、活用予定地事業にあたっては一団地認定の区域から除外する必要があるため、当該手続き及び協議については事業者の負担により行うこと。
  
- ウ 事業者は、活用予定地内の施設整備と併せて、水道、下水道、ガス、通信等の活用予定地への引き込み・調整も併せて行うこと。

### **(4) 活用予定地の整備期間**

活用予定地事業の実施期間は、提案によるものとするが、詳細については、事業契約書において定めることとする。

### **(5) 実施状況に関するモニタリング**

活用予定地企業は、活用予定地事業期間中、業務の実施状況について、県の求めに応じて随時県に報告し、要求水準等が実施されていること等の確認を受けること。

なお、モニタリング期間は、県から活用予定地企業へ所有権移転が完了した日から事業契約書において定めた日とする。

## 5 その他事業実施に必要な要求水準

### (1) 地域住民等への対応

- ア 事業者は、地域住民等に対して、本事業の説明会の開催や事業内容が分かる資料の回覧等により、十分な周知を行うこと。
- イ 事業者は、地域住民等から本事業に関する質疑及び要望等があった場合は、迅速かつ誠実に対応すること。
- ウ 事業者は、事業期間中、事業用地及びその周辺の美化に努め、工事等により騒音、振動、悪臭、塵埃、事故等が生じないように十分配慮するとともに、地域住民等から苦情等が寄せられた場合は、迅速かつ誠実に対応すること。

### (2) その他必要な業務

県が実施する現場見学会等に協力するなど、県からの要請に対して必要な協力を行うこと。