

ＰＦＩによる京都府府営住宅向日台団地整備事業  
(第1事業区)  
要求水準書  
(府営住宅整備編)

令和4年9月2日

(令和4年10月14日修正)

京 都 府

## 目 次

<b>第 1 総則</b> .....	<b>1</b>
1 要求水準書の位置付け .....	1
2 要求水準書の変更 .....	1
<b>第 2 基本的事項</b> .....	<b>2</b>
1 事業の概要 .....	2
2 業務の範囲 .....	2
3 事業用地に関する事項 .....	4
4 遵守すべき法令等 .....	5
<b>第 3 事業全体に関する要求水準</b> .....	<b>11</b>
1 事業計画の策定 .....	11
2 建替計画の策定 .....	11
3 事業用地に関する条件 .....	11
4 事業実施手順 .....	12
<b>第 4 府営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	<b>15</b>
1 施設計画の基本的な考え方 .....	15
2 施設計画に関する条件 .....	17
3 事前調査に関する業務 .....	21
4 既存住宅等の解体撤去に関する業務 .....	22
5 建替住宅等の整備に関する業務 .....	26
6 レッド対応措置等に関する業務 .....	31
7 その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務 .....	32
別紙 1 事業区域図	
別紙 2 修繕負担区分	
別紙 3 施設設計要領	
別紙 4 公営住宅等整備基準適合チェックリスト	
別紙 5 住宅性能評価の等級	
別紙 6 化学物質の室内濃度測定方法	
別添資料 1 測量平面図 (別途提供資料)	
別添資料 2 測量断面図 (別途提供資料)	

- 別添資料3 地質調査関連資料
- 別添資料4 アスベスト使用状況事前調査結果（別途提供資料）
- 別添資料5 既存住宅等関連図（別途提供資料）
- 別添資料6 下水道関連図
- 別添資料7 水道関連図
- 別添資料8 ガス管関連図
- 別添資料9 入居者アンケート結果

## 第 1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

「P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第 1 事業区）要求水準書（府営住宅整備編）」（以下「要求水準書」という。）は、府が実施する P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第 1 事業区）（以下「本事業」という。）のうち、府営住宅向日台団地（以下「向日台団地」という。）の府営住宅の整備に関する業務（以下「府営住宅整備業務」という。）について、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。以下「P F I 法」という。）に基づき、本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）に対して府が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、向日台団地の入居者の移転支援等に関する業務（以下「移転支援業務」という。）に係る要求水準については、「P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第 1 事業区）要求水準書（入居者移転支援編）」（以下「要求水準書移転支援編」という。）に示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

### 2 要求水準書の変更

府は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生その他特別の理由により、業務内容の変更の必要があると判断した場合は、要求水準書の変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い、所定の手続を行うものとする。

## 第2 基本的事項

### 1 事業の概要

府は、本事業において231戸の新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）、付帯施設（駐車場、自転車置き場、児童遊園・広場、緑地、通路、ごみ置場等をいう。以下同じ。）及びその他施設（消防水利、雨水排水、給水、排水、電気、ガス、通信等の施設をいう。以下同じ。）（以下併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和11年3月の予定である。

本事業の実施に際して、事業者は、次に掲げる業務を行う。

- ア 向日台団地1～5、9及び10号棟（計7棟 205戸。以下「既存住宅」という。）、付帯施設及びその他施設（以下併せて「既存住宅等」という。）を解体撤去する。
- イ 事業用地（既存住宅等の立地する区域を中心とした別紙1で示す事業区域の敷地をいう。以下同じ。）の中で、建替住宅等を整備する。なお、整備は2期に分けて実施するものとする。
- ウ 建替住宅等の整備に当たり、事業用地内に存在する土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」という。）における対策工事等必要な措置（以下「レッド対応措置」という。）を行う。
- エ 移転支援業務を行う。移転支援業務の詳細は、要求水準書移転支援編による。

なお、事業用地のうち、建替住宅等を整備する用地以外の敷地については、第2事業区に係る事業の用地としての活用を想定している。

本事業における府営住宅整備業務とは、アからウまでの業務を指すものとする。

### 2 業務の範囲

事業者は、府営住宅整備業務として、次に掲げる業務を行うものとする。なお、業務の実施に伴い必要となる手続等に係る手数料、各種負担金等は事業者が負担すること。

#### (1) 事業計画等の策定に関する業務

- ア 事業計画の策定
- イ 建替計画の策定
- ウ 移転計画の策定（詳細は、要求水準書移転支援編による。）

#### (2) 府営住宅整備業務

- ア 事前調査に関する業務
  - (ア) 測量調査
  - (イ) 地質調査
  - (ウ) アスベスト含有材使用状況調査
- イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (エ) 解体撤去跡地に係る敷地整備
- ウ 建替住宅等の整備に関する業務
  - (ア) 団地全体の基本構想
  - (イ) 建替住宅等の基本設計・実施設計
  - (ウ) 建替住宅等の建設工事
  - (エ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
  - (オ) 住宅性能評価の取得
  - (カ) 内覧会の実施
  - (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
  - (ク) 化学物質の室内濃度測定
- エ レッド対応措置等に関する業務
  - (ア) レッド対応措置
  - (イ) 関連施設の整備
- オ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
  - (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
  - (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、家屋調査等）
  - (ウ) 近隣対策・対応（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）
  - (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
  - (オ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成
  - (カ) 維持管理に係る計画の作成
  - (キ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
  - (ク) 国交付金等申請手続の支援
  - (ケ) 会計実地検査の支援

### 3 事業用地に関する事項

#### (1) 立地条件

建替住宅用地の立地条件の概要は、次のとおりである。

所在	向日市向日町北山74他
事業用地の面積	約1.9ha
用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第1種高度地区（※1）
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4時間／2.5時間 (測定面高4.0m)
その他	宅地造成工事規制区域 向日台地区地区計画（※2） 建築基準法第86条に基づく認定あり 埋蔵文化財包蔵地あり（北山古墳、北山遺跡、長岡京跡） 土砂災害特別警戒区域あり

（※1）特例として、向日台地区地区計画区域内の建築物で当該地区計画の内容に適合するものは、適用除外

向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541380000.html>

（※2）向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541379797.html>

#### (2) 向日台団地関係図面及び関係資料

事業用地を含む向日台団地の関係図面及び関係資料は、次に示すとおりである。

- ア 測量平面図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1
- イ 測量断面図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料2
- ウ 地質調査関連資料・・・・・・・・・・別添資料3
- エ アスベスト使用状況事前調査結果・・・・・・・・別添資料4
- オ 既存住宅等関連図・・・・・・・・・・別添資料5

#### (3) インフラ整備関連図面

事業用地を含む向日台団地のインフラ施設の整備状況は、次に示すとおりである。

なお、これらは参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- ア 下水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料6
- イ 水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料7
- ウ ガス管関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料8

#### **(4) 土地利用履歴**

府は、土地利用履歴を踏まえ、関係機関と協議の上、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく調査や対策の必要がないことを確認している。

また、工事中に土壌汚染の可能性があることが分かった場合は、速やかに関係機関と協議をして、適切に対応すること。

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

#### **(5) 埋蔵文化財**

府は、向日台団地の整備の経緯を元に、関係機関との協議の上、埋蔵文化財調査の必要がないことを確認している。

また、工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、速やかに関係機関と協議をして、適切に対応すること。

なお、事業者の費用と責任により調査を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的な範囲で府が負担する。

### **4 遵守すべき法令等**

#### **(1) 遵守すべき法令等**

本事業の実施に当たって遵守すべき主な法令等については、次に示すとおりである（これらに基づく政令、省令、規則、告示等を含む。）。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、移転支援業務についても同様とする。

おって、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等取得しなければならない。

##### **【法令等】**

ア 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）

イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

オ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

カ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

キ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）



ク 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）

ケ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）

コ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）

サ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

シ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）

ス 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）

セ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）

ソ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

タ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）

チ 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）

ツ 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）

テ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

ト 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）

ナ 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）

ニ 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）

ヌ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）

ネ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）

ノ 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）

ハ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）

ヒ 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）

フ 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）

ヘ 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）

ホ 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）

マ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）

ミ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）

ム 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

メ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）

モ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）

ヤ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

ユ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

ヨ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

ラ 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）

リ ダイオキシンの類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）

ル 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）

- レ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ロ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ワ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ヲ 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）
- ン 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

#### 【条例等】

- ア 京都府府営住宅条例（昭和 42 年京都府条例第 10 号）
- イ 公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例（平成 24 年京都府条例第 45 号）
- ウ 建築基準法施行条例（昭和 35 年京都府条例第 13 号）
- エ 京都府福祉のまちづくり条例（平成 7 年京都府条例第 8 号）
- オ 京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成 16 年京都府条例第 42 号）
- カ 京都府環境を守り育てる条例（平成 7 年京都府条例第 33 号）
- キ 京都府景観条例（平成 19 年京都府条例第 15 号）
- ク 京都府屋外広告物条例（昭和 28 年京都府条例第 30 号）
- ケ 京都府文化財保護条例（昭和 56 年京都府条例第 27 号）
- コ 京都府個人情報保護条例（平成 8 年京都府条例第 1 号）
- サ 京都府暴力団排除条例（平成 22 年京都府条例第 23 号）
- シ 京都府環境影響評価条例（平成 10 年京都府条例第 17 号）
- ス 京都府地球温暖化対策条例（平成 17 年京都府条例第 51 号）
- セ 京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例（平成 27 年京都府条例第 42 号）
- ソ 京都府土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成 21 年京都府条例第 12 号）
- タ 災害からの安全な京都づくり条例（平成 28 年京都府条例第 41 号）
- チ 京都府府内産木材の利用等の促進に関する条例（令和 4 年京都府条例第 16 号）
- ツ 建築基準法施行細則（昭和 36 年京都府規則第 27 号）
- テ 京都府会計規則（昭和 52 年京都府規則第 6 号）
- ト 京都府庁グリーン調達方針（平成 13 年 11 月京都府制定、令和 2 年 9 月最終改定）
- ナ 公契約大綱（平成 24 年 5 月京都府制定、令和 2 年 7 月最終改定）
- ニ 向日市水道事業給水管理条例（平成 10 年向日市条例第 8 号）
- ヌ 向日市水道新規給水加入金条例（昭和 43 年向日市条例第 16 号）
- ネ 向日市公共下水道条例（昭和 53 年向日市条例第 22 号）
- ノ 向日市文化財保護条例（昭和 59 年向日市条例第 20 号）
- ハ 向日市まちづくり条例（平成 19 年向日市条例第 18 号）

- ヒ 向日市のまちを美しくする条例（平成 25 年向日市条例第 13 号）
- フ 向日市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する条例（平成 24 年向日市条例第 18 号）
- へ 向日市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和 57 年向日市条例第 10 号）
- ホ 向日市生活安全条例（平成 16 年向日市条例第 2 号）
- マ 向日市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 9 年向日市条例第 13 号）
- ミ 向日市暴力団排除条例（平成 24 年向日市条例第 24 号）
- ム 向日市個人情報保護条例（平成 16 年向日市条例第 1 号）
- メ 向日市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成 22 年向日市条例第 6 号）
- モ 向日台地区地区計画（令和 4 年向日市告示第 9 号）

## (2) 適用基準

本事業の実施に当たっては、次に掲げる基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。なお、設計及び工事着手時点で最新版を適用すること。

- ア 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- イ 公共建築工事標準仕様書・詳細図 ～建築工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ウ 公共建築工事標準仕様書 ～電気設備工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- エ 公共建築工事標準仕様書 ～機械設備工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- オ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- カ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～  
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ク 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ケ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- コ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- サ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・調査編・建築編～  
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- シ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～  
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ス 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～

- (国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修)
- セ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊 ～部品及び機器の品質性能基準～  
(国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修)
- ソ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版 (建設省住宅局住宅整備課監修)
- タ 建築物解体工事共通仕様書・同解説  
(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- チ 建築工事標準詳細図 (国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- ツ 構内舗装・排水設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- テ 石綿障害予防規則 (平成17年厚生労働省令第21号)
- ト 内線規程 (JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- ナ 日本エレベーター協会標準 (JEAS)
- ニ 建築設備計画・設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課)
- ヌ 測量法測量作業規定準則 (国土交通省)
- ネ 道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)
- ノ 道路土工施工指針 ((社)日本道路協会)
- ハ 舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)
- ヒ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社)日本道路協会)
- フ 道路排水工指針 ((社)日本道路協会)
- ヘ コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ホ 道路照明施設設置基準 (道路協会)
- マ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針 (国土交通省)
- ミ 都市計画法開発許可申請の実務 (Ver. 3.3、京都府)
- ム 開発許可に関する技術的基準 (京都府)

### (3) 参考基準

本事業の実施に当たっては、主に次に掲げる基準等を参考とし、その他の基準等も必要に応じて参考とすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 (平成13年国土交通省告示第1301号)
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル  
(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編  
(建設省住宅局住宅整備課監修)
- エ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説  
(財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)

- オ 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説  
(平成9年建設大臣官房技術調査室監修)
- カ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイド  
ライン (平成15年7月3日国土交通省通達)
- キ 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル  
(国土交通省住宅局建築指導課 編集)
- ク 新・斜面崩壊防止工事の設計と実例-急傾斜地崩壊防止工事技術指針-  
(一般社団法人全国治水砂防協会)
- ケ [第二次改訂版]宅地防災マニュアルの解説 (宅地防災研究会)
- コ 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- サ 京都府福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル (京都府)
- シ 向日市開発ガイドライン (平成20年向日市告示第76号)
- ス 向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針 (向日市)
- セ 子育てにやさしい住宅・住環境ガイドライン (京都府)

#### (4) 積算基準

- 本事業の積算書の作成に当たっては、次に掲げる基準を参考とすること。  
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、府と協議の上、  
適否について決定すること。
- ア 公共住宅建築工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)
  - イ 公共住宅電気設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)
  - ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)
  - エ 公共住宅屋外整備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)
  - オ 土木工事積算基準 (国土交通省)

#### (5) その他

- (1)から(4)以外で、本事業を行うに当たり必要とされる法令等があれば、遵守すること。  
なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守する。ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

### 第3 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業計画の策定

入札手続において提出した事業提案書に基づき、府営住宅整備業務及び移転支援業務の着手前に、事業スケジュール、各業務の実施体制、業務水準、モニタリング方法等を明示した事業計画を策定すること。

#### 2 建替計画の策定

入札手続において提出した事業提案書に基づき、各工区の設定、各工区内の整備内容、スケジュール等を明示した建替計画を策定すること。

なお、建替計画は、入居者への説明においても使用するため、分かりやすい表現とするとともに、イメージパースを作成すること。

#### 3 事業用地に関する条件

##### (1) 事業用地の使用に関する条件

ア 府営住宅整備着手から完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。

イ 使用する場所、期間、期間中の安全管理、公衆の利用への配慮等について、施設管理者や関係機関と協議の上、事業用地を適切に使用しなければならない。

ウ 事業用地は、本事業の実施を目的とした用途以外に使用してはならない。

##### (2) 工区設定に関する条件

事業用地を3の工区（1期工区～3期工区とする。）に分けて、府営住宅整備業務を行うこととし、その工区分け、工区ごとの建替住宅の整備戸数等については、次に示す条件を遵守の上、提案によるものとする。なお、詳細な工区設定については、提案内容を元に、移転計画と併せて府と協議した上で、決定するものとする。

ア 既存住宅等の解体撤去は1期工区～3期工区の3期に、建替住宅等の整備は1期工区及び2期工区の2期にそれぞれ分けて行うこと。

イ 移転計画と整合すること。

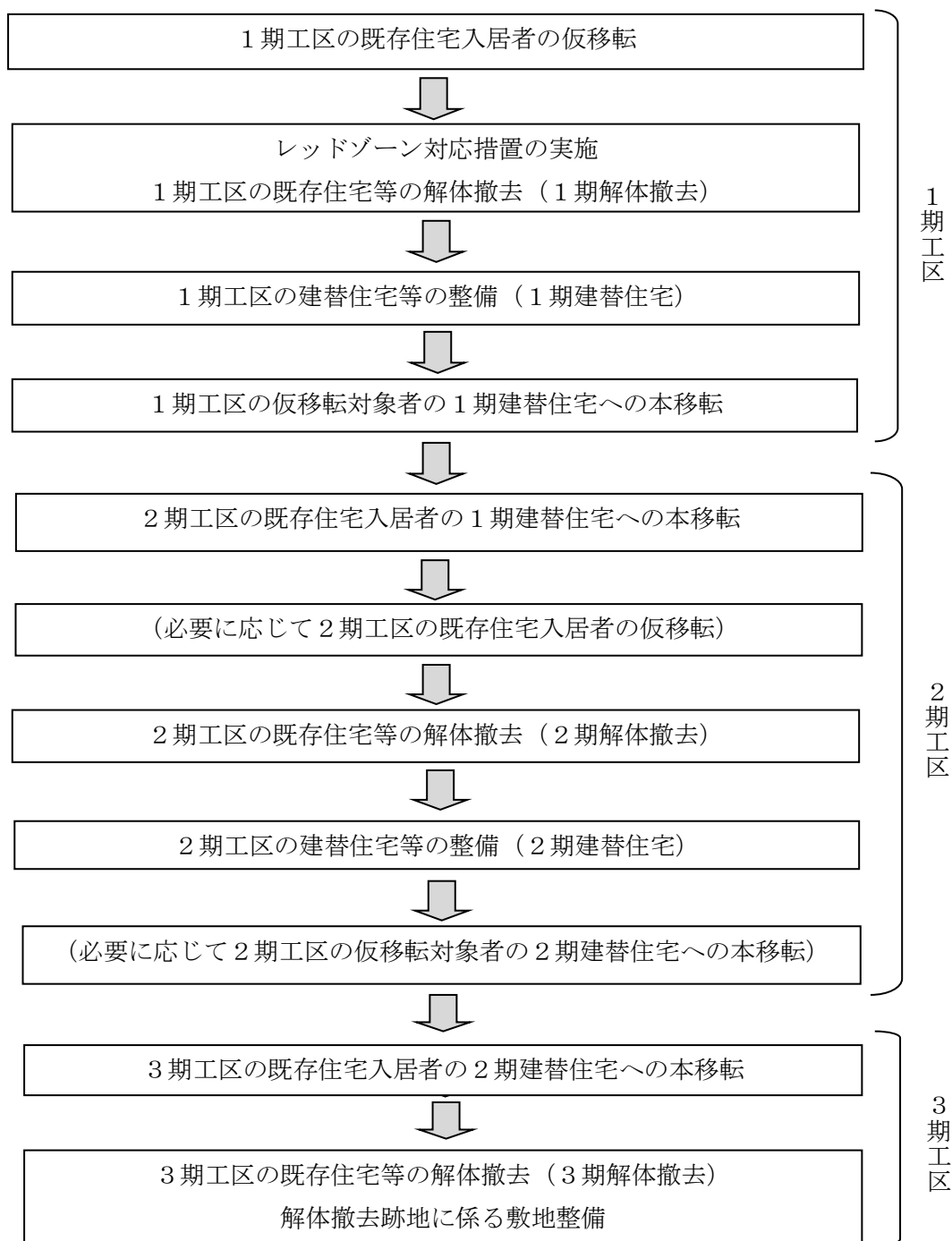
ウ 1期工区及び2期工区の建替住宅の整備戸数及び住戸タイプについては、次に掲げる事項を考慮すること。

（ア）既存住宅の入居者が、可能な限り希望する住戸タイプに移転できるよう計画すること。なお、直近に実施した入居者アンケートの結果は別添資料9のとおりであるが、要求水準書移転支援編の本移転支援業務において、改めて入居者への意向調査が行われるものであること。

- (イ) 各工区の建替住宅の各住棟において、住戸タイプの割合に大きな偏りが  
ないよう配慮すること。
- (ウ) 仮移転を必要とする戸数が少なくするよう配慮すること。

#### 4 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は、次のとおりとする。



## (1) 1期工区

### ア 1期工区の既存住宅入居者の仮移転

1期工区の既存住宅入居者の仮移転を適切に実施すること。

### イ レッド対応措置の実施

(ア) 原則として1期工区の入居者の移転完了後に、レッド対応措置を適切に実施すること。

(イ) 近接する既存住宅の入居者の居ながら施工も可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。

### ウ 1期工区の既存住宅等の解体撤去（1期解体撤去）

(ア) 原則として1期工区の入居者の移転完了後に、解体撤去工事を実施すること。なお、レッド対応措置の実施時期との順序は問わないものであり、事業者の責任において適宜判断し、適切に実施すること。

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

(ウ) 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、1期解体撤去の対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

### エ 1期工区の建替住宅等の整備（1期建替住宅）

(ア) 1期工区において、建替住宅等を整備し、府に引き渡すこと。なお、建築基準法第7条の6に規定する仮使用の認定が必要となる場合は、引渡しまでに仮使用に係る検査済証の交付を受けること。

(イ) 要求水準書に記載はないが、事業者の提案に基づいて整備する施設、開発協議等により必要となる施設等（以下「関連施設」という。）については、適切に整備を行い、府に引き渡すこと。

### オ 1期工区の仮移転対象者の1期建替住宅への本移転

1期工区の仮移転対象者の1期建替住宅への本移転を適切に実施すること。

## (2) 2期工区

### ア 2期工区の既存住宅入居者の1期建替住宅への本移転

2期工区の既存住宅入居者の1期建替住宅への本移転を適切に実施すること。

### イ 2期工区の既存住宅入居者の仮移転（必要に応じて実施）

2期工区の既存住宅入居者の仮移転が必要となる場合は、適切に仮移転を実施すること。

### ウ 2期工区の既存住宅等の解体撤去（2期解体撤去）

(ア) 原則として2期工区の入居者の移転完了後に、解体撤去工事を実施すること。



- (イ) 移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。
- (ウ) 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、2期解体撤去の対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

エ 2期工区の建替住宅等の整備（2期建替住宅）

- (ア) 2期工区において、建替住宅等を整備し、府に引き渡すこと。
- (イ) 関連施設については、適切に整備を行い、府に引き渡すこと。

オ 2期工区の仮移転対象者の2期建替住宅への本移転（必要に応じて実施）

2期工区の仮移転対象者がいる場合は、2期建替住宅への本移転を適切に実施すること。

### (3) 3期工区

ア 3期工区の既存住宅入居者の2期建替住宅への本移転

3期工区の既存住宅入居者の2期建替住宅への本移転を適切に実施すること。

イ 3期工区の既存住宅等の解体撤去（3期解体撤去）

- (ア) 原則として3期工区の入居者の移転完了後に、解体撤去工事を実施すること。
- (イ) 移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。
- (ウ) 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、3期解体撤去の対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

ウ 解体撤去跡地に係る敷地整備

3期工区の既存住宅等を解体撤去した跡地に係る敷地整備を実施すること。

### (4) その他

ア 事業用地の北側の一部は、第2事業区に係る事業の用地としての活用を想定しているため、本事業の完了時点から第2事業区の事業開始までの間、適切に管理ができるよう、防災や生活環境等に配慮した整備をすること。

イ 各工区における建替住宅等の整備区域以外のうち、事業実施に伴い影響を及ぼす範囲については、復旧等を適切に行うこと。

## 第4 府営住宅整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画の基本的な考え方

向日台団地の建替えにより、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進する。

建替えは段階的に行うこととしており、本事業は、第1事業区として現入居者のための住戸を集中的に整備するものであり、特に次に掲げる内容を十分に考慮した上で計画すること。

#### (1) 良好な住環境の形成

ア 住棟及び住戸は、防災上、防犯上、衛生上及び耐久性上の配慮を行い、必要な構造、設備及び性能を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーの確保等について、敷地内外の高低差、最高高さや壁面位置の制限、眺望の確保等の制約がある敷地条件を十分考慮に入れて計画すること。

イ 防災性、防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模の付帯施設を配置すること。

ウ 事業用地内に指定されているレッドゾーンへの対策として、レッド対応措置を行い、住宅地としての基盤を確保すること。

#### (2) 多世代交流の促進

ア 高齢世帯、若年世帯、子育て世帯等の多様な世帯の入居者が、ともに支えあい交流できるよう計画すること。

イ 入居者間等の交流が促進されるよう、住棟、児童遊園・広場、緑地、通路等の配置及び共用の空間（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等）を工夫すること。

ウ 将来の入居者のニーズ、世帯人員・構成やライフスタイルの変化に柔軟に対応できるよう計画すること。

#### (3) ユニバーサルデザインへの配慮

ア 団地内において、高齢者、子ども、障害者等全ての人が不自由なく通行できるようバリアフリーとすること。また、団地外から団地敷地に出入りする箇所においても、可能な限りバリアフリーとなるよう努めること。

イ ユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者、子ども、障害者等全ての人が安心かつ安全に、円滑かつ快適に生活できる環境となるよう計画すること。

#### (4) 意匠・景観等への配慮

- ア 緑豊かで、歴史ある神社や古墳等を有する西国風致地区（向神社）に隣接した立地にあることを踏まえ、建築物の外壁及び屋根等の色彩は、周辺の豊かな自然環境や歴史・文化的環境、市街地の良好なまち並みとの調和に配慮すること。
- イ 市道第 5001 号線の北側端部から約 150m 付近の屈曲点から西山方面の真西から北西方向への眺望に示す範囲の眺望（以下「西山の眺望」という。）を確保すること。

#### (5) 周辺環境への配慮

- ア 団地西側及び東側一部に住宅地が形成されているため、日照、採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境や日常生活における影響に十分な配慮をすること。
- イ 府道柚原向日線から市道第 5001 号線に接続する現団地内通路は、入居者だけでなく、地域住民等も利用するため、本事業において、その利用に影響がないよう配慮すること。

#### (6) 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て、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を図ることとし、建替住宅においては、ZEH 水準（ZEH-M Oriented 以上の BELS 認証を取得すること。）を満たし、再生可能エネルギーとして太陽光発電整備を設置すること。なお、発電した電力については可能な限り自己消費できるように計画とすること。
- イ 更なる省エネルギー化、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 縮減等に努めること。
- ウ 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、京都府府内産木材の利用等の促進に関する条例等を踏まえ、可能な限り木材の使用に配慮することとすること。また、構造材において木材を使用することも可とするものであること。

#### (7) 府営住宅の維持管理への配慮

- ア ライフサイクルコスト (LCC) の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性の向上等に配慮すること。
- イ 使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮するとともに、空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。

ウ 府営住宅への入居に当たって府が配布している修繕負担区分（別紙2）を参照し、入居者負担の軽減に配慮すること。

エ 共用部分（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下、団地内通路、児童公園・広場、緑地等）は、自治会や入居者により清掃等の管理をし、電気代等の共益費を負担することとなるため、その負担が可能な限り少なくなるよう配慮すること。

## 2 施設計画に関する条件

府営住宅整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示すとおりであり、建替住宅等の具体的な規模、仕様等の詳細は、施設設計要領（別紙3）に基づくこと。

### (1) 向日台団地全体に関する条件

ア 建築基準法第86条に基づく認定に関する条件

向日台団地においては、6～8号棟を除く府道中山向日線以東の区域において、建築基準法第86条に基づく認定（以下「一団地認定」という。）の区域が設定されているため、計画に基づき必要となる手続を行うこと。

イ 団地全体へのアプローチに関する条件

向日台団地の敷地周辺の道路（府道中山向日線、府道柚原向日線、市道第5001号線及び市道第2107号線）から向日台団地にアプローチできるよう適切な位置に出入口を配置すること。

また、府道中山向日線と府道柚原向日線を繋ぐ現団地内通路は、団地利用者以外の車両の通り抜けに利用されることが多いため、計画に当たっては、通り抜けに利用しにくくなるようルート等を工夫しつつ、入居者の駐車場へのアクセスや関係車両の各住棟へのアクセス等に配慮した動線とすること。

ウ 地区計画に関する条件

地区計画における目標や方針を踏まえて、地区施設の適切な配置を行い、各種の制限を満たすよう計画すること。

### (2) 第1事業区（本事業）に関する条件

ア 建替住宅

建替住宅の基本的な要求水準は、次に示すとおりとする。

(ア) 住戸タイプごとの住戸専有面積及び住戸数

a 住戸タイプごとの住戸専有面積及び住戸数は、次のとおりとする。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積 <sup>※1</sup>	整備割合 <sup>※2</sup>	整備戸数 <sup>※3</sup>
2K	40㎡	30%	全体戸数×整備割合
2DK	50㎡	50%	〃

3DK	65 m <sup>2</sup>	20%	〃
計		100%	231戸

(※1) 住戸専有面積については、次のとおりとする。

- ・算出は壁芯計算とする。
- ・2Kは3%以下の増、2DK及び3DKは3%以下の増減を認める。
- ・住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ、共用部分から使用するパイプスペースやメーターボックスの面積は含めない。

(※2) 整備割合については、次のとおりとする。

- ・2DKの整備割合の減は可とし、その割合は5%以下とする。
- ・3DKの整備割合の増は可とし、その割合は5%以下とする。
- ・2Kの整備割合の増は可とし、その割合は3DKの増の割合以下とする。

(※3) 全体整備戸数(231戸)の増は可とする。

- b 1期工区及び2期工区で整備する建替住宅の住棟数及び住棟ごとの戸数・住戸タイプは、事業者の提案による。
- c 整備戸数の範囲内で、将来の入居者のニーズ、世帯人員・構成やライフスタイルの変化に応じて、広さと間取りを変更できる等、柔軟に対応できるような住戸を設けること。
- d 住棟ごとに特定の住戸タイプが偏ることのないようにする等、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成とすること。

(イ) 規模・階数

- a 整備する建替住宅の住戸専有面積合計は、11,550 m<sup>2</sup>以上とすること。
- b 住棟の階数は、高さ制限等を満たす階数以下とする。ただし、西山の眺望の範囲においては、眺望を確保できる階数以下とすること。

(ウ) 住棟の形態・配置

- a 1期工区及び2期工区のそれぞれにおいて、1棟以上の住棟とすること。
- b 可能な限りバルコニー側が南方面になるような住戸の確保に努めること。
- c 住戸タイプによらず、居室及びDKの開口部は日照を受けるように努めること。

## イ 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は、次に示すとおりとする。

(ア) 駐車場

- a 整備戸数に対して60%以上の台数分の駐車場を整備すること。
- b 屋外で、各住棟の入居者が利用しやすい位置に適切な台数を整備すること。ただし、立体駐車場は不可とする。
- c 各工区の整備台数は、次に示す条件を遵守の上、事業者の提案による。
  - (a) 各工区の建替住宅への入居者が必要とする台数以上を確保すること。

なお、直近に実施した入居者アンケートの結果は別添資料9のとおりであるが、要求水準書移転支援編の本移転支援業務において、改めて入居者への意向調査が行われるものであること。

- (b) 一時的な期間においては、仮スペースでの確保も可とするが、その場合は事業用地内とし、建替住宅の入居者に負担とならないよう配慮すること。
  - d 各住棟に、緊急車両やサービス車両等が寄り付ける動線とスペースを確保すること。
  - e 府道柚原向日線及び府道中山向日線のそれぞれに出入りできるような車路を配置し、全駐車スペースからいずれの道路にもアクセスできるよう計画すること。
  - f 車路は、歩行者及び自転車の通行と可能な限り動線が交錯しないように配慮し、出入口は見通しのよい適切な位置に整備すること。なお、ロボットゲートの設置は、不可とする。
- (イ) 自転車置場
- a 整備戸数に対して200%以上の台数分の自転車置場を整備すること。
  - b 入居者の日常生活における利便性を考慮した位置に配置し、屋根等を設けること。
  - c 各工区の整備台数は、各工区の整備戸数に対して200%以上とすること。
- (ウ) 児童遊園・広場
- a 事業用地において、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間を適切に整備すること。
  - b 複数箇所の整備を可とするが、各住棟からアプローチしやすい位置にまとまりのある形で整備すること。
- (エ) 緑地
- a 通路や児童遊園・広場など場所に応じて、適切に植栽を行うこと。
  - b 緑地は維持管理のしやすさに配慮した樹種及び配置とすること。
- (オ) 通路
- a 周辺道路から各住棟に至る通路を適切に整備すること。
  - b 周辺道路と敷地に高低差があることを踏まえ、歩行者及び自転車が安全かつ快適に通行できるよう適切に整備をすること。
  - c 歩行者が安全に通行できるよう適切に整備すること。
- (カ) ごみ置場
- a 可燃ごみや資源物等の種類に応じて、ごみ置場を適切に整備すること。
  - b 入居者の利用のしやすさ、ごみ収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置に整備すること。

## ウ その他施設

その他施設の基本的な要求水準は、次に示すとおりとする。なお、本事業を実施するために、やむを得ず事業用地の区域外での既存施設の改修等が必要となる場合は、適切に実施すること。

### (ア) 消防水利施設の整備

- a 消防法等関係法令に基づき、関係機関と協議の上で、必要となる施設を整備すること。
- b 緊急車両及び活動空地の位置、構造、設置数等について、関係機関と協議の上で整備すること。

### (イ) 雨水排水施設の整備

- a 雨水は団地内雨水排水経路を経由して小畑川に放流されているため、事業用地内の雨水は側溝・排水管・水路等により適切に小畑川に排水されるよう計画すること。
- b 必要に応じて既設の団地内の雨水排水経路を改修すること。
- c 豪雨等に備えるため、災害からの安全な京都づくり条例に基づいて必要な対策を行うとともに、向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針に準じて雨水流出抑制施設を適切に整備すること。
- d 関係機関との協議を行い、適切に整備をすること。

### (ウ) 給水施設の整備

- a 給水施設の整備、撤去、移設、増径等について、水道事業者等関係機関と協議の上、適切に整備すること。
- b 11号棟の北側の高架水槽から団地内の各住棟に給水しているため、事業中及び事業完了後において存在する住棟への給水が可能となるよう計画するとともに、必要となる改修を行うこと。

### (エ) 汚水・雑排水等排水施設の整備

- a 排水施設の整備、撤去（存置の浄化槽の撤去を含む。）、移設等について、向日市等関係機関と協議の上、適切に整備すること。
- b 事業中及び事業完了後において、団地内の排水が適切に行われるよう計画するとともに、必要となる改修を行うこと。

### (オ) ガス、電気、通信等の各設備の整備

- a ガス、電気、通信等の各設備の整備は、各設備の事業者・管理者等と協議の上、適切に整備すること。
- b 事業中及び事業完了後において、団地内の各設備が適切に機能するよう計画するとともに、必要となる改修を行うこと。

### (3) その他の条件等

ア 事業用地の北側の一部には、第2事業区に係る事業の当初に住棟の建設を行うことを想定していることから、それが可能となるよう、まとまった整形の敷地を確保すること。なお、確保する敷地の広さは、現在の5号棟及び10号棟の立地する区域程度の広さとする。

イ 引き続き実施する第2事業区において、無理なく柔軟な計画が可能となるようにするとともに、事業着手が円滑にできるよう配慮すること。

ウ 第2事業区における整備内容は現段階で未定であるが、団地全体の基本計画は、次の想定により作成すること。

#### (ア) 地区計画との整合

地区計画の目標及び方針等を踏まえて、地区整備計画に位置付ける地区施設を適切に配置すること。

また、第2事業区の余剰地の活用として、地区計画において児童福祉施設等を想定しているが、具体的な用途の提案まで求めない。

#### (イ) 建替する住宅と付帯施設等

団地全体で建替計画を提案するに当たっては、本事業と合わせて約400戸（第2事業区において整備する住戸専有面積は一律に55㎡とする。）とし、それ以外は(2)に示す条件によること。

#### (ウ) 集会所

団地全体で建替計画を提案するに当たって、規模等は団地規模に応じたものとし、入居者全員が利用しやすい位置に配置すること。

#### (エ) その他

レッドゾーンに指定されている箇所においては、必要なレッド対応措置の内容を想定した計画とすること。

## 3 事前調査に関する業務

### (1) 測量調査

ア 事前に府が実施している測量調査に関する情報は、測量平面図（別添資料1）及び測量断面図（別添資料2）に示すとおりである。

イ 府が実施している測量調査以外に必要と考える測量調査がある場合は、事業者の費用と責任において必要な時期に適切に実施すること。

### (2) 地質調査

ア 府が事前に実施している地質調査に関する情報は、地質調査関連資料（別添資料3）に示すとおりである。



イ 府が実施している地質調査以外に必要な地質調査については、事業者の費用と責任において必要な時期に適切に実施すること。

ウ 事業者による地質調査の結果、府が提示した調査結果と大きな齟齬があることが判明した場合には、追加で必要となる費用について合理的な範囲で府が負担する。

### (3) アスベスト含有材使用状況調査

ア 事前に府が実施しているアスベスト含有材使用状況調査に関する情報は、アスベスト使用状況事前調査結果（別添資料4）に示すとおりであり、非飛散性アスベスト含有材の使用が確認されている。

イ 既存住宅等の解体撤去に先立ち、府が実施しているアスベスト含有材使用状況調査以外に必要な調査を必要な時期に適切に実施すること。

ウ 大気汚染防止法及び石綿障害予防規則に基づき、建築物や工作物の解体・改修工事における石綿含有の事前調査について、労働基準監督署及び京都府に事前調査結果の報告を行うこと。なお、報告は原則として石綿事前調査結果報告システムから行うこと。

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

## 4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

### (1) 解体撤去の対象

ア 既存住宅等を解体撤去すること。主な解体撤去対象である既存住宅の概要は、次のとおりである。

施設名称	構造	建設年度	地上階数	延床面積
1号棟	RC造	昭和41年度	5	2,323 m <sup>2</sup>
2号棟	RC造	昭和41年度	5	1,973 m <sup>2</sup>
3号棟	RC造	昭和41年度	5	1,623 m <sup>2</sup>
4号棟	RC造	昭和41年度	5	2,526 m <sup>2</sup>
5号棟	RC造	昭和41年度	5	2,234 m <sup>2</sup>
9号棟	RC造	昭和42年度	5	1,623 m <sup>2</sup>
10号棟	RC造	昭和42年度	5	1,098 m <sup>2</sup>

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭※、上屋、便槽、受水槽、浄化槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。）一切とし、地中埋設物等を含むものとする。

なお、11号棟の北側の高架水槽は団地内住棟の給水設備として利用されているため、解体撤去の対象からは除く。

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

ウ 適宜現地調査を実施し、整備に反映すること。

## (2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

ア 既存住宅等の解体撤去工事に当たり、向日台団地及び周辺地域の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うこと。

イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、設計に反映させること。

ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

## (3) 既存住宅等の解体撤去工事

ア 施工管理

(ア) 施工中において、向日台団地及び周辺地域の住民等が通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。

(イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。

(ウ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表、施工計画書等に従って工事を実施すること。

(エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。

(オ) 現場代理人及び監理技術者又は主任技術者（以下「主任技術者等」という。）は、入札説明書及び建設業法に基づき、適切に配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について府に届け出ること。

(カ) 本事業では、3の工区に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う。このため、施工中も電気、給排水、下水道施設等のインフラについて、入居者や利用者に支障をきたさないように各設備の移設や切り回し等の必要な工事、手続等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。

(キ) 工事施工範囲を仮囲いで確実に区画して、その範囲外に工事関係資材の仮置きや工事関係車両の駐車をしないこと。また、範囲設定等に当たっては、入居者、周辺住民、通行人等の安全性や利便性を損なわないようにすること。

- (ク) 向日台団地及び周辺地域の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できる工法を採用すること。
- (ケ) 使用重機は低騒音・低振動型を使用すること。なお、生活環境を保全する必要がある、学校、保育所、病院、診療所、図書館、老人ホーム等の敷地の周囲（80m）及び地元関係上必要と認められる場合を除き、書面により府の承諾を受けた場合にはこの限りではない。また、建設機械を使用する場合は、排出ガス対策型のものを使用すること。
- (コ) 解体撤去時により発生する破片や粉塵の飛散の防止、騒音対策等のため、防音パネル等による対策を確実に行うとともに、こまめな散水等可能な限り処置を講じること。また、随時、振動・騒音について、法令に基づき計測を行うこと。
- (サ) 予期しない地中埋設物等が確認された場合は、府と協議し、指示を受けること。また、撤去等に要する費用については、合理的な範囲で府が負担するものとする。
- (シ) アスベスト含有建材を使用している部分又は使用が想定される部分については、大気汚染防止法、石綿障害予防規則等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。
- (ス) 事業者が実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、大気汚染防止法、石綿障害予防規則等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、万一飛散性アスベスト含有材が確認された場合の対策費用については、合理的な範囲で府が負担する。

#### イ 建設産業廃棄物対策

- (ア) 建築副産物適正処理推進要綱（平成 14 年建設経建発第 333 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生する建設産業廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。
- (ウ) 地中埋設物等については、令和 3 年 9 月 30 日付け環循適発第 2109301 号・環循規発第 2109302 号に基づいて取り扱って差し支えない。

#### ウ 休日及び作業時間

行政機関の休日に関する法律（昭和 63 年法律第 91 号）に定める行政機関の休日に工事の施工を行わない。ただし、府と協議の上で変更した場合は、この限り

でない。

(ア) 日曜日及び土曜日

(イ) 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日

(ウ) 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日（(イ)に掲げる日を除く。）

作業時間については、午前 8 時 30 分～午後 6 時、騒音を伴う場合は午前 9 時～午後 5 時を原則とし、事前に府、自治会等と調整すること。

#### エ 工事車両の通行

(ア) 工事車両の通行は、入居者、周辺住民、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に府との協議・調整を行うこと。

(イ) 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を確認し、事前に警察や道路管理者等と打合せ（道路管理者とは現地立ち合いも含む。）を行うこと。

(ウ) 道路への影響が出ないよう運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。

(エ) 工事車両の路上待機は不可とし、駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、事業者において適切な駐車場を確保すること。

(オ) 工事区画内に洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。工事施工範囲外の場所を汚損した場合は速やかに清掃を行うこと。また、洗浄水は適切に排水するよう対策をすること。

#### オ 保険の付保等

(ア) 建設工事保険、組立保険、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。

(イ) 工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに府に提出すること。

(ウ) 工事实績情報サービス（コリンズ）に工事实績情報を登録すること。

#### カ モニタリング

(ア) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を府へ提出し、事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。

(イ) 各工区における既存住宅等の解体撤去工事が、それぞれ完了した時点で、各工事の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を府に提出し、完了状況の確認を受けること。

(ウ) 府は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は府の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

#### (4) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

##### ア 基本的事項

- (ア) 工事期間中においては、事業者は工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行い、適切に行われていることを確認すること。
- (ウ) 工事監理者は、設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い及び検査等を行い、工程管理、品質管理及び施工管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- (エ) 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。

##### イ モニタリング

- (ア) 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を府に提出し、府が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、府の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、施工写真を撮影し監理報告書において整理すること。
- (エ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

#### (5) 解体撤去跡地に係る敷地整備

3期工区の既存住宅等を解体撤去した跡地は、次に示す敷地整備を行うこと。

- ア 高低差がでないよう整地を行い、適切に雨水排水ができるよう整備すること。
- イ 府と協議の上で、必要に応じて周囲にフェンス等を設置して安全対策を施すこと。なお、その場合は、管理用・車両用の進入扉を設置すること。
- ウ その他、第2事業区の着手までの間、府が適切に管理できるよう必要な措置を講ずること。

### 5 建替住宅等の整備に関する業務

#### (1) 団地全体の基本計画

##### ア 基本的事項

- (ア) 業務の範囲は、第2事業区を含む向日台団地全体の建替住宅、付帯施設、その他施設、関連施設等全ての整備を対象とする。

- (イ) 事業契約締結後速やかに事業提案書に基づき向日台団地全体の基本計画を策定すること。
- (ウ) 基本計画には、次に掲げる内容を盛り込むこと。
  - a 建替住宅のボリューム検討を行うとともに、日影図を作成すること。
  - b 必要となる道路拡幅、関連施設、レッド対応措置の内容等を考慮すること。
  - c 地区計画への適合が確認できること。
  - d 法令等による適合が確認できること。
- (エ) 複数案を比較検討し、最適案を提案すること。比較検討に当たっては、概算事業費及び事業スケジュールの検討も含むこと。
- (オ) 府は、基本計画の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- (カ) 基本計画は、府の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜府に報告すること。
- (キ) 基本計画を策定する過程において、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について府に報告すること。

#### イ モニタリング

- (ア) 基本計画策定の打合せ時に必要な資料等を府に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (イ) 基本計画策定の完了時に、事業契約書に定める図書を府に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (ウ) 基本計画策定の状況について、事業者は、府の求めに応じて随時報告を行うこと。

## (2) 建替住宅等の基本設計・実施設計

### ア 基本的事項

- (ア) 業務の範囲は、第1事業区における建替住宅、付帯施設、その他施設、関連施設等全ての整備を対象とする。
- (イ) 事業者は、基本計画策定の完了後又は基本計画策定と並行して第1事業区の基本設計を行い、完了後に府による確認を受けなければならない。府は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- (ウ) 実施設計の着手は、府に基本設計の確認を受けた後に着手する。
- (エ) 府は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- (オ) 特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や向日台団地全体の調和等に配

慮すること。

- (カ) 府の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜府に報告すること。
- (キ) 関係機関等と協議を行ったときは、その内容について府に報告すること。
- (ク) 府は、事業者からの報告の受領又は確認の実施により、基本・実施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。
- (ケ) 基本・実施設計業務の実施に当たっては、公営住宅等整備基準適合チェックリスト（別紙4）により、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

#### イ モニタリング

- (ア) 事業者は、着手前に、基本・実施設計に関する工程表を府に提出し、府が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- (イ) 事業者は、基本・実施設計の打合せ時に必要な資料等を府に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (ウ) 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を府に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、積算や工事施工等に支障がないよう、府の指定する様式等にて提出すること。
- (エ) 基本・実施設計の状況について、事業者は、府の求めに応じて随時報告を行うこと。

### (3) 建替住宅等の建設工事

#### ア 施工管理

- (ア) 建替住宅等の整備の施工中において、向日台団地及び周辺地域の住民等が通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表、施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び主任技術者等は、入札説明書及び建設業法に基づき、適切に配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について府に届け出ること
- (カ) 本事業では、2の工区に分けて建替住宅等の建設工事を行う。このため、

施工中も電気、給排水、下水道施設等のインフラについて、入居者や利用者に支障をきたさないように各設備の移設や切り回し等の必要な工事、手続等を適切に実施した上で、建設工事を行うこと。

- (キ) 工事施工範囲を仮囲いで確実に区画して、その範囲外に工事関係資材の仮置きや工事関係車両の駐車をしないこと。また、範囲設定等に当たっては、入居者、周辺住民、通行人等の安全性や利便性を損なわないようにすること。
- (ク) 向日台団地及び周辺地域の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とすること。
- (ケ) 使用重機は低騒音・低振動型を使用すること。なお、生活環境を保全する必要がある、学校、保育所、病院、診療所、図書館、老人ホーム等の敷地の周囲（80m）及び地元関係上必要と認められる場合を除き、書面により府の承諾を受けた場合にはこの限りではない。また、建設機械を使用する場合は、排出ガス対策型のものを使用すること。

イ 建設産業廃棄物対策

4の(3)のイに準じる。

ウ 休日及び作業時間

4の(3)のウに準じる。

エ 工事車両の通行

4の(3)のエに準じる。

オ 保険の付保等

4の(3)のオに準じる。

カ 完工検査等

- (ア) 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 検査の実施に当たり、事前に検査計画を作成し府の確認を受けることとし、府は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果は、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府に報告すること。
- (エ) 府が、サービス対価の支払いのために実施する完成検査、出来高検査等を受けるとともに、工事の施工工程において府が特に必要があると認める時に行う検査（以下「随時検査」という。）に協力すること。

キ モニタリング

- (ア) 着手前に、工程表及び建設業務計画書を府へ提出し、府が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること



等の確認を受けること。

- (イ) 建設工事の進捗状況及び施工状況等について府に報告し、府の求めに応じて説明を行うこと。また、府は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、府が行うモニタリングに係る記録を作成し、府に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 施工に関する検査または試験の実施について、事前に府に通知するものとする。府はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (オ) 施工期間中、府の求めに応じ随時検査を受けること。
- (カ) 完工検査等を行う場合は、事前に府に通知すること。府はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (キ) 使用する資材については、施工前に府の確認を受けること。確認を必要とする資材については協議を行った上、事前にリストを府へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

#### **(4) 建替住宅等の建設に関する工事監理**

##### ア 基本的事項

4の(4)のアに準じる。

##### イ モニタリング

4の(4)のイに準じる。

#### **(5) 住宅性能評価の取得**

##### ア 要求性能

- (ア) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うこと。
- (イ) 要求性能は、住宅性能評価の等級（別紙5）に示す基準以上とする。

##### イ 住宅性能評価の取得

- (ア) 指定住宅性能評価機関から設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。
- (イ) 評価結果がアの(イ)に示す基準以上であることを確認し、府に報告するとともに、評価書を提出すること。

#### **(6) 内覧会の実施**

- ア 入居者及び新規入居者向けの内覧会（その他の見学会を含む。）を実施する場合は、内覧者等の安全や動線の効率性に配慮して、各住戸タイプで1戸以上（計3戸以上）を選定すること。

イ 内覧会の実施内容については、要求水準書移転支援編による。

#### **(7) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託**

- ア 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託を行うこと。
- 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、府に報告すること。
- ウ 利用する保険法人において設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。
- 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、工程計画を作成し、適切な管理を行うこと。

#### **(8) 化学物質の室内濃度測定**

- ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を化学物質の室内濃度測定方法（別紙6）により行い、その結果を府に報告すること。
- イ 測定する住戸は、建設した各住棟の住戸タイプごとに1戸以上とし、当該住戸について、全居室を測定すること。なお、測定する住戸は、府と協議して決定することとする。

### **6 レッド対応措置等に関する業務**

#### **(1) レッド対応措置**

- ア 基本的事項
  - (ア) 関係法令に基づく手続等を行い、事業用地内で適切にレッド対応措置を実施すること。なお、工事場所に近接する住棟に入居者がいる場合は、入居者の安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任により実施すること。
  - (イ) 対策工事の完了後は、完了検査等の必要な手続を事業者の責任において適切に実施し、必要に応じてレッドゾーンの指定解除等の公示を確認すること。
- イ レッド対応措置の条件
  - (ア) レッド対応措置としては、待ち受け擁壁による対策が想定されるが、地質調査関連資料（別添資料3）を踏まえ、現地調査、施工実績、安全性、景観への配慮等から、各種対策の中で確実な対応が可能なものを事業者の責任において選定すること。
  - (イ) レッド対応措置を行うに当たっては、住戸内・外からの景観上の配慮等を行うこと。

## (2) 関連施設の整備

本事業の実施に係る許認可等に伴い必要となる工作物等関連施設の整備を適切に実施すること。

## (3) レッド対応措置等の設計、工事及び工事監理

(1)及び(2)に関する設計、工事及び工事監理については、それぞれ5の(2)から(4)までに準じる。

## (4) 留意事項

ア レッド対応措置等に関する条件及び提案内容は、関係機関等の協議により変更が生じる場合がある。

イ 公共施設の帰属に関する業務が発生した場合は、各施設管理者等から求められる手続を行うこと。

## 7 その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務

### (1) 周辺影響調査

#### ア 電波障害調査

(ア) 工事着工前、工事期間中、工事完了後の各段階において、必要に応じて電波障害調査を適切に実施すること。

(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、府に提出すること。

#### イ 周辺家屋調査

(ア) 工事着工前、工事期間中、工事完了後の各段階において、必要に応じて周辺家屋調査を適切に行うこと。

(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、府に提出すること。

#### ウ その他周辺影響調査

(ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、本事業により周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、工事着工前、工事期間中、工事完了後の各段階において、必要に応じて周辺地域に及ぼす影響について適切に調査すること。

(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、府に提出すること。

### (2) 近隣対策・対応

ア 事業契約締結後、入居者に対して、提案した計画内容に関する説明会を行い、問合せ等があれば適切に対応すること。また、計画内容に対する要望が出た場合は、府と協議し、可能な範囲で対応すること。

- イ 基本設計の完了後、入居者、近隣住民等に対して、建替計画に関する説明会を行い、問合せ等があれば適切に対応すること。また、建替計画に対する要望が出た場合は、府と協議し、可能な範囲で対応すること。
- ウ 各工区の工事に先立ち、関係法令等に基づき、入居者、近隣住民等に対して、工事説明会等を開催し、問合せ等があれば適切に対処すること。また、施工方法等に対する要望が出た場合は、府と協議し、可能な範囲で対応すること。
- エ 騒音、振動、排水、臭気、塵埃等により、入居者、近隣住民等の生活環境に影響を与えない工法の選定及び施工方法を採用すること。
- オ 工事期間中、入居者、近隣住民等からの問合せ窓口を設けること。なお、向日台団地内の空住戸を使用して設置する場合は、使用料は無償とする。また、工事等に伴う苦情が寄せられた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。
- カ 工事施工に伴い建物、周辺道路、団地内通路等に損傷を与えないよう注意すること。万一、工事中に汚損、破損（くぼみ等を含む。）した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は管理者に速やかに連絡し、その指示に従い承認を得ること。
- キ 電波障害対策工事が必要となった場合は、事業者の責任及び費用において、ケーブル TV 対応又は共同アンテナにより適切に対策を講じること。
- ク 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切に対策を講じること。
- ケ その他周辺影響調査の結果に基づき、必要な時期に適切に対策を講じること。

### (3) 完成確認、引渡し及び所有権の移転

府は、事業者による、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次に掲げる方法により完成状況の確認を行い、事業者は、府に建替住宅等を引渡し、所有権を移転すること。

- ア 府は、事業者による建替住宅等の完工検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする。
- イ 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸ごと各 1 部及び府の管理に必要な部数分作成し、提出すること。
- ウ 府に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。
- エ 府の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に府に確認すること。
- オ 府の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

**(4) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成**

- ア 建替住宅等の引渡しを行うに当たり、竣工後の事業用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量を行うこと。
- イ 確定測量の実施後速やかに、確定測量図、事業費内訳等、公有財産台帳等への登録に必要となる関係書類の作成を行うこと。

**(5) 維持管理に係る計画の作成**

建替住宅等の大規模改修・修繕を含む計画を作成すること。なお、計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、府と協議すること。

**(6) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）**

- ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、府の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

**(7) 国交付金申請関係書類等の作成支援**

府が国交付金等を申請するに当たって、必要な資料（交付金算定の根拠となる内訳書及び図面、面積表等）の作成を行うこと等により、支援を行うこと。

**(8) 会計実地検査の支援**

府が国の会計実地検査を受けるに当たって、必要な資料の作成や補助を行うこと等により、支援を行うこと。