

愛知県営上和田住宅P F I方式整備事業
(第2次)

要求水準書

令和3年7月

愛知県

- 目 次 -

1	総則	1
	(1) 本事業の目的	1
	(2) 県営上和田住宅の現状	1
	(3) 留意事項	2
2	基本的事項	3
	(1) 業務範囲	3
	(2) 事業用地に関する条件等	4
	(3) 適用法令等	4
	(4) 適用基準等	4
	(5) 要求水準書の変更	6
3	事業全体に関する条件	7
	(1) 事業用地	7
	(2) 施設計画	8
4	県営住宅整備に関する条件	11
	(1) 対象施設	11
	(2) 施設規模	11
	(3) 事業計画策定	13
	(4) 事前調査業務	13
	(5) 既存住棟等の解体撤去に関する業務	14
	(6) 建替住棟等の整備に関する業務	16
	(7) その他の業務	18
	(8) 業務の実施状況についてのモニタリング	20
	(9) 契約不適合責任	20

別紙 1 : 主な関係法令等

別紙 2 : 県営住宅設計基準

別紙 3 : 地質・土質調査業務共通仕様書 (参考)

別紙 4 : 化学物質室内濃度調査要領

別紙 5 : 建築工事監理業務委託共通仕様書 (参考)

添付資料 01 : 事業用地付近見取図

添付資料 02 : 事業用地現況図

添付資料 03 : 土地利用計画図 (案)

添付資料 04 : 入居者移転計画 (基本手順)

添付資料 05 : 事業用地インフラ関係現況図 (参考)

添付資料 06 : 土地の利用履歴等調査概要

1 総則

本要求水準書は、愛知県（以下「県」という。）が実施する愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業（第2次）（以下「本事業」という。）の県営住宅整備業務について、要求する性能の水準を示すものである。

なお、本要求水準書で使用する用語の定義は、入札説明書において同一の名称で使用される用語の定義と同じものである。

（1）本事業の目的

県では、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念に則り、社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な住宅の供給や地域の環境との調和に配慮した良好な住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定の確保等を目指した施策を実施しており、現在、更新期を迎えつつある県営住宅においても、こうした理念を踏まえた計画的な建替を進めているところである。

県営上和田住宅については、平成26年度から建替事業を進めており、今回新たな住棟の整備に着手することとした。

整備にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して、シンプルで機能的かつ耐用年数70年を前提とした、低廉で良質な住棟へ建替を行うことで、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備することを目指している。

このため、本事業においては、特定事業者が県営住宅整備用地内において低廉で良質な建替住棟等を整備することにより、県営住宅ストックを安全で活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新することを目的とする。

（2）県営上和田住宅の現状

愛知県営上和田住宅は、周囲を低層の住宅や共同住宅に囲まれた、第一種住居地域にある。南西部に大型の商業施設が立地するとともに、徒歩圏にJR岡崎駅及び愛知環状鉄道六名駅があり、生活の便に優れる。

上和田住宅は昭和46年及び47年に建設された団地で、住棟は全てPC造、中層耐火5階建ての16棟で構成されていた。平成26年度から既存住棟の建替工事に着手し、平成28年度までに第1期住棟（56戸）及び集会所、令和3年度までに第2期住棟（104戸）が竣工する。

また、事業用地の一部に占部土地改良区所有の区域があり、その区域では建築物、管理上支障のある工作物、及び駐車場の設置ができないなど、利用方法が制限されるため、周囲とつながりのある土地利用に課題がある。

なお、令和3年5月現在における本事業で建設する住棟に移転する予定の入居世帯数等は、表1～4のとおりである。

表1 世帯人数別

世帯人数	単身	2人	3人以上	合計
世帯数	29	31	21	81
世帯別割合	35.8	38.3	25.9	100

表2 世帯構成別

世帯構成	子育て世帯	高齢者世帯	3世帯同居	その他世帯	合計
世帯数	3	50	1	27	81
世帯別割合	3.7	61.7	1.2	33.4	100

※子育て世帯…16歳未満の子が居住している世帯（3世帯同居を除く）

高齢者世帯…65歳以上の高齢者が居住している世帯（3世帯同居を除く）

3世帯同居…16歳未満の子、その親及び65歳以上の高齢者が居住している世帯

表3 年齢別

年齢	16歳未満	65歳以上	その他	合計
人数	5	71	90	166
割合	3.0	42.8	54.2	100

表4 現在の建物状況

管理者	愛知県	汚水	公共下水道
管理戸数	660戸	雑排水	公共下水道
住宅棟数	15棟	給水	岡崎市上水道
敷地所有	愛知県	ガス	都市ガス
所在地	愛知県岡崎市上和田地内	学区	城南小学校
構造	耐火構造		南中学校
階数	地上5、8階建		

(3) 留意事項

本事業は、入居者のいる既存住棟の近接地において実施することとなるため、入居者の居住環境をはじめ、安全及び利用勝手などに十分配慮した計画とすること。

2 基本的事項

(1) 業務範囲

特定事業者が実施する業務範囲は下記のとおりとする。

ア 県営住宅整備業務（本体事業）

特定事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

(ア) 事業計画策定業務

特定事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、建替住棟等の整備に関する事業計画の策定を行う。

(イ) 事前調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 周辺家屋調査
- ・ 電波障害調査
- ・ PCB含有調査
- ・ アスベスト含有材など使用状況調査
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ・ 既存住棟等の解体撤去に関する設計
- ・ 既存住棟等の解体撤去工事
- ・ 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(エ) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・ 建替住棟等の基本設計及び実施設計
- ・ 建替住棟等の建設工事
- ・ 建替住棟等の建設に関する工事監理
- ・ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(オ) その他の業務

- ・ 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
- ・ 地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・ 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・ 事業用地の確定測量・分筆登記
- ・ 契約不適合検査の実施
- ・ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・ 会計実地検査の支援
- ・ 事後評価への協力
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 事業用地に関する条件等

ア 立地条件

位置	愛知県岡崎市上和田町地内 (「添付資料 01：事業用地付近見取図」及び「添付資料 02：事業用地現況図」参照)
事業用地面積	約 11,900 m ²
用途地域	第一種住居地域
容積率／建蔽率	200％／60％
日影規制	8時～16時 測定点 4.0m 5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間
その他	・ 高度地区 (25m以下) ・ 事業用地を含む県営上和田住宅の全域において、建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 56 条の 2 の規定に基づく許可及び第 86 条並びに第 86 条の 2 に係る認定を受けている。 ・ 事業用地の一部に占部土地改良区所有の区域があり、その区域では建築物、管理上支障のある工作物、駐車場及び自転車置場の設置ができない。なお、舗装、縁石等の軽微な工作物を設置する場合は、占部土地改良区と協議すること。

イ 現況図等

- ・ 添付資料01：事業用地付近見取図
- ・ 添付資料02：事業用地現況図
- ・ 添付資料03：土地利用計画図 (案)
- ・ 添付資料04：入居者移転計画 (基本手順)
- ・ 添付資料05：事業用地インフラ関係現況図 (参考)
- ・ 添付資料06：土地の利用履歴等調査概要

(3) 適用法令等

特定事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとする。

主な関係法令等は「別紙1：主な関係法令等」を参照すること。

(4) 適用基準等

ア 設計・施工

建替住棟等の設計・施工を行うにあたっては、愛知県県営住宅条例 (昭和28年条例第13号) 第3条の2から第3条の10の整備基準及び以下の方針等を遵守すること。

- ・ 別紙2：県営住宅設計基準
- ・ 別紙資料03：県営住宅安全なまちづくり設計方針
- ・ 別紙資料11：子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針

その他、以下の基準等の最新版を参考とすること。ただし、「別紙2：県営住宅設計基準」に「公共住宅建設工事共通仕様書適用」と記載あるものは、「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)」の該当部分を適用すること。

- ・ 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書（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（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）（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（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 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）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）

イ 積算

建替住棟等の工事費内訳明細書を作成するにあたっては、以下の基準等の最新版を参考とすること。

- ・ 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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

ウ その他

以下の基準等の最新版を参考とすること。なお、各基準等の中で疑義が生じた場合は、県と協議の上、適否について決定することとする。

- ・ 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）
- ・ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- ・ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成15年7月3日）
- ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（平成26年6月 国土交通省）
- ・ 建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和3年3月 環境省）
- ・ 建築設計業務委託共通仕様書・同様式（愛知県建設局）
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書（愛知県建設局）
- ・ 建築工事事務の手引・同様式（愛知県建設局）
- ・ 建築工事事務管理要領（資材編）（愛知県建設局）
- ・ 建築工事事務管理要領（施工編）・同様式（愛知県建設局）
- ・ 施工計画書作成の手引（建築工事編）（愛知県建設局）

- ・公共住宅建設工事特記仕様書
- ・公共建築工事特記仕様書

(5) 要求水準書の変更

県は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う特定事業者の対応を規定する。

ア 要求水準書の変更の手続き

県は、事業期間中に次の（ア）から（ウ）のいずれかの事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- （ア）法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- （イ）災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- （ウ）その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 要求水準の変更に伴う契約変更

県と特定事業者は、要求水準書の変更に伴い、特定事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、県営住宅整備の対価等について、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

3 事業全体に関する条件

(1) 事業用地

「添付資料03：土地利用計画図（案）」に示すように、事業用地において建替住棟等の整備を行う。

事業用地の使用期間中は、特定事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の目的で使用してはならない。

特定事業者は、事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、事業用地周辺の公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努めること。

添付資料02「事業用地現況図」に示された「占部土地改良区所有の区域」は、県が上部管理をするものであるが、建築物、管理上支障のある工作物、駐車場及び自転車置場の設置ができないため、建替住棟等の配置にあたっては十分に注意すること。また、この区域に舗装、縁石等の軽微な工作物を設置する際は、特定事業者は占部土地改良区と協議を行うこと。

この他、特定事業者は、事業用地内の残存物の撤去又は移設の方法等について、自治会と協議を行うこと。なお、事業用地外周部に設置されているメッシュフェンスは撤去しても差し支えない。

ア 工区設定

本事業では、事業用地を第1工区と第2工区に区分し、建替住棟等の整備及び既存住棟等の解体撤去を行う。第1工区は、事業用地の西側（3・4・5号棟）とし、第2工区は事業用地の東側（10・12・14号棟）とする。（「添付資料03：土地利用計画図（案）」参照）

イ 建替手順

本事業では、建替の工程計画は特定事業者の提案とするが、「添付資料04：入居者移転計画（基本手順）」に示す基本的な手順に従って工程計画を提案すること。

ウ 岡崎市の条例に関する基本的な考え方

特定事業者は、提案に応じて、岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例（平成29年条例第18号。以下「条例」という。）に係る手續きを行うこととする。なお、条例に係る事業区域は、事業用地と整備済区域を合わせた区域とし、条例上求められる集会施設、駐車場の設置等については、整備済区域に設置されているものを含めて条件を満たせばよいこととする。

エ 建築基準法に係る許認可に関する基本的な考え方

特定事業者は、建築基準法第56条の2及び第86条の2の規定に基づき必要となる手續きを行うとともに、その他申請等に必要となる費用を負担することとする。

オ 許認可等における基本的な考え方

特定事業者は提案に応じて、必要な許認可等の手續きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担すること。

カ 給水分担金

新たな量水器の設置が必要となることから、特定事業者は給水分担金を納付すること。また、必要に応じて工事負担金も特定事業者の負担とする。なお、各戸検針用メーターの負担金等も特定事

業者の負担とする。

キ 下水道事業受益者負担金

公共下水道受益者負担金の納付は不要とする。

ク 水道・下水道・電気・電話・ガス等整備

県営住宅整備に必要な水道配水管、下水道管、ガス管、電柱、電線等の敷設、撤去、移設、増径等は適切に検討し、県、岡崎市、関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行い、整備すること。

参考として、事業用地におけるインフラ関係の現況を「添付資料06：事業用地インフラ関係現況図（参考）」に示す。

また、本事業に伴う上記インフラ施設の整備に要する費用は、特定事業者の負担とする。

ケ その他

特定事業者は、建替住棟等の基本設計が完了した時点を目途に、事業用地からの濁水流出防止事業について矢作川沿岸水質保全対策協議会と協議を行うこと。

(2) 施設計画

施設計画の策定にあたっては、過去における共同住宅建設での経験等を反映するとともに、次に掲げる点を十分に踏まえた計画とすること。

- ・ 県営住宅として入居者が健康で文化的な生活を営むに足る、シンプルで機能的な計画とすること。
 - ・ 耐用年数70年を前提とした、管理が容易で維持費の低減に配慮した計画とすること。
 - ・ 付帯施設等について、入居者が行う清掃等日常管理の負担軽減を考慮した計画とすること。
- この他、次のアからケまでに示す事項に留意すること。

ア 周辺環境

- ・ 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。
- ・ 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ・ 近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感の軽減に配慮すること。
- ・ 建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

イ 緑化等

- ・ 緑化等により周辺の環境に配慮すること。

ウ 意匠・景観

- ・ 建替住棟等のデザイン等については、周辺建築物などの街並み景観との調和や周辺環境の将来的な変化に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とすること。
- ・ 県営住宅整備用地内は埋設配管を原則とするとともに、電柱等の設置について、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。
- ・ 電気室等を設置する場合は、敷地周辺の道路からの景観に配慮し、道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する場合は、親しみのある外装材やデザインの採用、植栽を施す等の対策を講じること。

エ 安全・防犯

- ・歩車分離を行うなど、歩行者の安全な計画とすること。
- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。
- ・防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とすること。
- ・配置計画等に際しては、見通しの確保を図ること。
- ・消防車両の進入路については、関係法令等を遵守すること。
- ・玄関底の上や屋上等への侵入を防止する対策を施すこと。
- ・堅樋等を伝っての住戸への侵入を防止する対策を施すこと。
- ・廊下及び階段には手摺を設置すること。
- ・廊下等には転落防止のための柵を設置すること。
- ・共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施すこと。
- ・廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施すこと。
- ・標示板等の損壊による危害を防止する対策を施すこと。

オ 良好なコミュニティ

- ・良好なコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた施設計画及び住戸配置に努めること。
- ・住棟内に入居者間の交流が促進できるような共有スペースを整備すること。
- ・外部空間等の共用スペースは、日常的な交流の場として活用を努めること。
- ・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するよう努めること。

カ ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場などの整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

キ 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。特に、住棟は耐用年数70年を前提とした配慮をすること。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮すること。
- ・エレベーターや集合郵便受へ風雨吹込防止に配慮すること。

ク 環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮すること。
- ・雨水利用、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアル、省エネ機器の使用、ごみの減量化、緑化率の向上、ライフサイクルCO2削減など、環境共生に配慮すること。ただし、売電目的又は住棟内設備への電気供給を目的とした太陽光発電設備を設置することはできない。

ケ 配置

- ・入居者の通勤・通学・買い物など、日常生活における動線を考慮した計画とすること。
- ・占部土地改良区所有の区域を含め、建替住棟等と整備済区域及び周囲とのつながりに配慮した計画とすること。

4 県営住宅整備に関する条件

(1) 対象施設

対象となる施設は、建替住棟及び付帯施設等からなり、将来的な維持管理等を考慮するとともに、安全・安心で良好な居住環境を備えた県営住宅として整備すること。

整備にあたっては、耐候性や耐久性に配慮しつつ、あらゆる入居者にとって管理及び生活がしやすいものとするとともに、修繕費用等について入居者の過度な負担とならないように配慮すること。

(2) 施設規模

ア 建替住棟

(ア) 住戸数及び住戸構成

- ・建替住棟の戸数は141戸とすること。
- ・住戸タイプごとの住戸数は次表による。また、住戸タイプごとのプランは、次に示す許容面積を満足すること。

住戸タイプ		2DK	2DKS	3DK
戸数	第1工区整備戸数	27戸	9戸	12戸
		27戸	6戸	12戸
	第2工区整備戸数	24戸	0戸	24戸
	合計	78戸	15戸	48戸
許容面積	ダイニングキッチン	15.0㎡以上		16.0㎡以上
	居室	合計17.9㎡以上 〔居室(1):9.7㎡以上 居室(2):7.3㎡以上〕		合計26.7㎡以上 〔居室(1):9.7㎡以上 居室(2):7.3㎡以上 居室(3):7.3㎡以上〕
	収納	合計3.3㎡以上 〔居室(1)収納:0.9㎡以上 居室(2)収納:0.9㎡以上 その他収納:0.3㎡以上〕		合計4.1㎡以上 〔居室(1)収納:0.9㎡以上 居室(2)収納:0.9㎡以上 居室(3)収納:0.9㎡以上 その他収納:0.3㎡以上〕
	玄関	1.8㎡以上		1.8㎡以上
	便所	介助スペースを内法で長辺1.3m以上確保すること。		
	浴室	-		
洗面・脱衣室	-			
ホール	-			

- ・上記、許容面積の算定においては、壁心によることとする。ただし、特定寝室（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）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）における特定寝室をいう。）については、内法で9㎡以上確保すること。
- ・共用廊下に面した空調室外機置き場の上部を屋内空間として使用する場合、居室の面積には、

当該部分の面積は含まない。

- ・住戸タイプ毎に住戸専用面積を算定すること。住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するパイプスペース、メーターボックスの面積は含まない。
- ・1種類の住戸タイプにプランは2つまでとする。なお、左右反転は同一プランとみなす。ただし、異なるプランの住戸専用面積は、小数点以下2位を切り捨てた数値が同じとすること。
- ・将来における入居者の生活形態変更に伴う間取り変更や住戸数変更に対応できるようにすること。住戸変更後の住戸タイプは4DK又は3LDK（75㎡程度）とし、その住戸数は4戸程度とすること。

(イ) 規模・配置計画等

- ・住棟の主要な構造部は、住棟の耐用年数70年を念頭に、コンクリート系構造とすること。ただし、構造上重要でない壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・入居者の通勤・通学・買い物など日常生活における動線や住民間の交流の生まれる空間を配慮した、住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・建替住棟は、第1工区に2棟、第2工区に1棟整備すること。
- ・幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションの生まれる、将来用途変更が可能な空間（1箇所、2DK相当の規模以上）をいずれかの建替住棟内の共用部分に配置すること。
- ・良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

(ウ) 居住環境

- ・防災性（ハザードマップ（岡崎市水害対応ガイドブック）等）、防犯性の向上や日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・住棟にはバルコニーを設けること。
- ・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備とすること。

イ 付帯施設等

(ア) 敷地内通路等

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること。
- ・住棟の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保すること。
- ・第2工区には、整備中のB棟・C棟の通路に接続する、幅員4m以上の敷地内通路等を設け、既存の通路を介する等により、事業区域南側道路に接続し、「岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の方法及び実施に関する条例（平成29年条例第18号）」に適合すること。（「添付資料02：事業用地現況図」参照）なお、B・C棟の通路の歩行者の安全性を図ること。詳細については、岡崎市都市計画課総務係と協議を行うこと。

(イ) 駐車場

- ・平面駐車場とし、143台（入居者用）のスペース（1台あたり2.5m×5.0m）を確保すること。
- ・入居者用とは別に、介護者専用駐車場を住棟ごとに1台のスペース（3.5m×5.0m）確保すること。
- ・住棟に近接する場合は、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に配慮すること。
- ・タイヤが接する可能性のあるブロックの隅切りを行うなどタイヤ破損防止対策を行うこと。
- ・車路部に無断駐車を起こさせない配置計画とすること。

(ウ) 自転車置場

- ・自転車置場は、屋根付きとし、1戸あたり1.5台のスペース（1台あたり0.5m×2.0m）を確保すること。
- ・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。
- ・建替住棟ごとに、原則別棟で整備すること。

(エ) 児童遊園

- ・児童遊園は既存集会所周辺の児童遊園（「添付資料02：事業用地現況図」参照）と一体的に利用できるように、県営住宅整備敷地内に900㎡以上の面積を確保すること。
- ・児童遊園は、団地内の住戸から見やすい位置にするなど、児童等の安全確保に留意すること。
- ・児童遊園は、児童の遊び場のみならず、高齢者等の憩いの場としての利用を想定して計画すること。

(オ) 植栽植樹

- ・緑地面積は、事業用地面積に対して岡崎市緑の基本計画（平成23年3月策定（令和3年3月改定））に基づき100分の15以上を確保すること。
- ・植栽植樹にあたっては、低高木をおりませ四季を通じて花などを楽しめるよう考慮すること。

(カ) 共用倉庫

- ・原則、各住棟の階段下部を利用し、共用倉庫を設置すること。ただし、階段下部を利用できないやむを得ない理由がある場合はこの限りではない。

(キ) ごみ置場

- ・建替住棟と分離させ、岡崎市と調整し、適切な場所に整備すること。また、ごみ収集車両の寄り付き、清掃、メンテナンス、小動物による汚損等に十分に配慮すること。
- ・各住棟からの距離や動線、排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等用に給排水設備を用意すること。

(ク) 案内看板

- ・県営住宅整備用地内に団地案内板を設置するとともに、県営上和田住宅内の既存の案内看板を本事業完了時の状況に合わせて修正すること。

(ケ) 消防水利・消防活動空地等

- ・条例に基づき、今回整備する建替住棟の消防活動空地を整備すること。なお、事業用地南側道路（市道上和田2号線）から7m以内に住棟を配置できれば、南側道路を消防活動空地として取扱っても支障ないことを確認している。
- ・詳細については、岡崎市及び管轄の消防署と協議すること。

(コ) 電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・電気室等は、必要に応じて、建替住棟と別棟とし、適切な場所に整備すること。
- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮すること。

(3) 事業計画策定

入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定すること。

(4) 事前調査業務

ア 測量調査

事前に県が実施している測量調査に関する情報は、「公表資料：全体確定図」に示すとおりであ

る。

また、本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 地質調査

隣接地におけるボーリングデータは、「公表資料：地質調査報告書」に示すとおりである。

本事業に必要な地質調査は、「別紙3：地質・土質調査業務共通仕様書（参考）」を参考に、必要な時期に適切に実施すること。

ウ 周辺家屋調査

工事に伴って周辺家屋等に棄損等を及ぼすおそれがある範囲については、事前に調査を行い、棄損等があった場合は、事後調査の上必要な時期に適切に対策を実施すること。

エ 電波障害調査

テレビ電波障害調査は、机上検討及び事前調査を必要な時期に適切に実施し、障害対策が必要な場合は、特定事業者の責において、速やかに行うこと。また、事後調査の結果、障害対策が必要となった場合も同様とする。なお、障害対策設備の維持管理に関する負担金は、県営住宅整備費用に含むものとする。

オ PCB含有調査

PCBを含有するシーリング材及び電気設備の有無について事前調査を行い、その結果を県に報告すること。

カ アスベスト含有材などの使用状況調査

県が事前に実施した調査の結果、住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングについては、採取が困難またはアスベスト含有がほぼ確実であると判断できることから採取・分析は行わず「アスベスト含有みなし」とする。

その他の部位に使用されている材料を含め、既存住棟等について、設計図書や現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行うこと。

キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

特定事業者は、上記ア～カまでの事前調査業務の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

(5) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

ア 解体撤去対象施設等

特定事業者は、次表に示す事業用地内の既存住棟等を解体撤去する。ただし、県と協議して建替住棟等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。

事業用地において、建替住棟等の整備の障害にならない既存杭の残置を認める。残置した杭の位置及び天端レベルを図示し、県に図面を引き渡すこと。

既存住棟等について、事前調査を適宜実施し、解体撤去工事の計画・設計に反映させること。

特定事業者は、解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行い、県のモニタリングを受けるものとする。なお、施工計画で想定していない状況があった場合の計画変更につ

いては、県と協議の上、進めるものとする。

既存住棟（解体撤去の対象）						
住棟番号	建設年	構造	階数	戸数	住戸タイプ	延べ面積（㎡）
3号棟	昭和47年	PC造	5階	50戸	3K	2,281.5㎡
4号棟	昭和47年	PC造	5階	40戸	3K	2,050.2㎡
5号棟	昭和47年	PC造	5階	40戸	3K	2,050.2㎡
10号棟	昭和47年	PC造	5階	40戸	3DK	1,915.2㎡
12号棟	昭和47年	PC造	5階	40戸	3DK	1,915.2㎡
14号棟	昭和47年	PC造	5階	40戸	3DK	1,915.2㎡

イ 既存住棟等の解体撤去に関する設計

特定事業者は、解体撤去工事にあたり、解体設計を行うとともに適切な工法選定と施工計画の作成を行い、県のモニタリングを受けるものとする。なお、施工計画で想定していない状況があった場合の計画変更については、県と協議の上、進めるものとする。

ウ 既存住棟等の解体撤去工事

解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）」及び資材の再資源化等に関する諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。

既存住棟等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）」及び「石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）」「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和3年3月 環境省）」に基づき適切に処理を行うこと。

設備の撤去に関しては、使用中の既存建築物に支障がないか確認し、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずること。

エ 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

既存住棟等の解体撤去に関する工事監理に当たる企業は、工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、県の確認を受けること。なお、既存住棟等の解体撤去工事に当たる企業が工事監理に当たる企業と同一である場合は、品質の確保が可能であることが明確な工事監理体制を構築し、県の確認を受けること。

工事監理者は、平成31年1月21日付け国土交通省告示第98号を遵守するとともに、既存住棟等の解体撤去工事が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認すること。また、特定事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ解体撤去工事現場及び現場周辺の状況に精通し、解体撤去工事が円滑かつ適正に実施されるように監督することとし、工事監理に当たっては、「別紙5：建築工事監理業務委託共通仕様書（参考）」を参考とする。

なお、解体撤去工事に当たる企業への指示は書面で行うとともに、県のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

特定事業者は、上記イ～エまでの既存住棟等の解体撤去業務の他、事業実施に必要となる業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

・アスベスト含有材等の処理

住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングは、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、これらの撤去に係る費用については、特定事業者が負担する。

4（4）カの後段の調査結果により、既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、県に提案し確認を得るものとする。県が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、県は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、特定事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

（6）建替住棟等の整備に関する業務

ア 建替住棟等の基本設計及び実施設計

（ア）設計業務

基本設計・実施設計の範囲は、建替住棟等の整備に関する全ての工事を対象とする。

特定事業者は、特定事業契約後速やかに事業提案書に基づき基本設計を行い、県によるモニタリングを受けなければならない。

特定事業者は、県のモニタリングによる確認後の基本設計に基づいて実施設計を行い、県によるモニタリングを受け、設計成果物を納品しなければならない。

県は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ特定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。

（イ）許認可申請業務

特定事業者は、建替住棟等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うこと。

イ 建替住棟等の建設工事

（ア）一般事項

- ・関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮した施工計画とすること。
- ・建替手順を踏まえた無理のない施工計画とすること。
- ・入居者等の安全性、利便性に配慮すること。
- ・事業実施にあたっては施工に限らず、地域経済等への貢献に努めること。
- ・工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等（自治会・町内会等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。
- ・適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図ること。
- ・発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をすること。
- ・災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施すこと。
- ・万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築すること。
- ・周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、特定事業者の負担により復旧すること。
- ・愛知県産材を積極的に使用すること。なお、木材については、使用木材量に対して25%以上、

愛知県産材とすること。

(イ) 周辺への配慮

- ・近隣への騒音、振動、塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむを得ず補償等が生じた場合は、特定事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ・工事にあたっては、地域住民と十分に協議し、必要な対応を行うこと。
- ・工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること。また、日曜日、祝日の作業は原則禁止とする。ただし、周辺住民等からの同意が得られた場合はこの限りではない。
- ・工事期間においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- ・特定事業契約締結後は、本事業用地（用地活用業務の提案を行わない場合は、その他の用地を除く。）の管理は特定事業者で行うことになるため、草刈りの実施などを適切に行うこと。

(ウ) 工事車両及び歩行者等の通行の確保

- ・事業用地周辺の施設状況を調査し、工事関係車両の通行における安全対策や、騒音、振動、塵埃等の抑制に配慮するとともに、自治会や学校等と協議、調整を行うこと。
- ・県営住宅内の歩行者及び車両の安全な通行を確保すること。
- ・工事に伴い通行できなくなる敷地内外の通路は、居住環境と利便性に配慮し、必要に応じて付替え対策を行うこと。
- ・仮囲い（カラー鋼板等）の角地部分は見通せる構造とするなど、安全に配慮した形状とすること。
- ・通行止めを行う場合のほか、工事車両進入路において歩行者と工事車両が交差する箇所や、工事車両の誘導が必要な箇所には交通誘導員を配置するなど、適切な安全対策を講じること。

ウ 建替住棟等の建設に関する工事監理

工事監理に当たる企業は、工事監理者を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、県の確認を受けること。なお、建設工事に当たる企業が工事監理業務に当たる企業と同一である場合は、品質の確保が可能であることが明確な工事監理体制を構築し、県の確認を受けること。

工事監理者は、平成31年1月21日付け国土交通省告示第98号を遵守するとともに、建替住棟等の建設工事が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認すること。また、特定事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ建設工事現場及び現場周辺の状況に精通し、建設工事が円滑かつ適正に施工されるように監督することとし、工事監理に当たっては、「別紙5：建築工事監理業務委託共通仕様書（参考）」を参考とする。

なお、建設工事に当たる企業への指示は書面で行うとともに、県のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

また、基礎、柱、大梁の配筋の施工写真を構造の単位ごとに、断熱材の施工写真を部屋ごとに撮影し、県に提出すること。

エ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

特定事業者は、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。以下「品確法」という。）に基づき、指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。この際の要求性能は、「別紙2：県営住宅設計基準」における「別紙資料04：公営住宅等整備基準での性能表示制度の要求性能」に表示する等級以上とする。

オ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託

特定事業者は、「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。

保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、県へ報告する。

なお、利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、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うえで、工程計画及び管理を行う。

カ 化学物質の室内濃度測定

本事業に必要な化学物質の室内濃度調査は、特定事業者が必要な時期に適切に実施すること。また調査にあたっては、「別紙4：化学物質室内濃度調査要領」を遵守すること。

キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

特定事業者は、上記ア～カまでの建替住棟等の建設工事の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

(7) その他の業務

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

特定事業者は、建築確認申請のほか、本事業の実施にあたり、設計及び施工の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを遅延なく行うこと。

また、特定事業者はこれら各種申請等に必要な費用を負担すること。

イ 地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応

特定事業者は、既存住棟等の解体撤去工事及び、建替住棟等の建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。

工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、特定事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努める。

工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じること。

工事に伴って電波障害対策が必要となった場合は、電波障害事前調査及び事後調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じること。

隣接施設や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意する。万一工事中に汚損、破損した場合、特定事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

ウ 完成確認、所有権の移転及び引渡し

(ア) 建替住棟等の完成検査

特定事業者は、自らの責任及び費用において、建替住棟等の完成検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。なお、エレベーターについては、引渡し後3か月間は特定事

業者が無償で保守点検を行うこととする。

検査の実施にあたっては、事前に県に通知し、県は、特定事業者による完成検査に立会うことができるものとする。

特定事業者は、完成検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第7条第5項による検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告するとともに、イの完成確認を受けることとする。

(イ) 完成確認、所有権の移転及び引渡し

県は、特定事業者による建替住棟等の完成検査の終了後、以下の方法により完成確認を行う。確認の結果、特定事業契約書の内容に適合していると判断された場合、特定事業者は、県に対し建替住棟等の所有権の移転及び引渡しを行うこととする。なお、鍵の引渡しをもって建替住棟等の引渡しとする。また、入居者の決定しなかった住戸に和室がある場合、特定事業者は、県と協議の上、窓へカーテンを設置するなど室内に対する日焼け対策を行うこととする。

- ・完成確認は、特定事業者の立会いの下で実施する。
- ・特定事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、建替住棟等の現地確認を実施する。
- ・特定事業者は、設備・器具等の取扱に関する県への説明を実施する。
- ・特定事業者は、完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出する。必要とする完成図書は、事前に県が指示するものとする。

エ 事業用地の確定測量・分筆登記

特定事業者は、建替住棟等の引渡しを行うにあたり、県営住宅整備用地の帰属や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）、書類作成、登記申請手続き支援等を行う。

オ 契約不適合検査の実施

県は、建替住棟等の性能、機能、耐用等疑義が生じた場合、特定事業者に対し、締結した特定事業契約書で定める契約不適合期間において、契約不適合検査を行わせることができるものとする。

本検査にかかる費用は特定事業者の負担とし、本検査で契約不適合と認められる部分については、特定事業者の責任において補修又は代替物の引渡しを行うこと。

カ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

特定事業者は、県が実施する社会資本整備総合交付金申請に必要な関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（各種図面、面積表等）や色分け図面等）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を行うこととする。

キ 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、特定事業者は、事業期間中に県が受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、県を支援することとする。

ク 事後評価への協力

特定事業者は、県が実施する本事業の事後評価に係る情報提供の協力要請に可能な範囲で協力することとする。

ケ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

特定事業者は、上記ア～キまでのその他の業務の他、事業実施に必要な業務（県、関係機関等からの求めによるものを含む）を、自らの責めにおいて、必要な時期に適切に実施する。

（ア）家賃算定資料の作成

特定事業者は、県が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や、工事費内訳等の資料を県と協議の上作成し、引渡しの前4か月前までに提出することとする。

（イ）公有財産台帳登録資料の作成

特定事業者は、建替住棟等を県に引渡す際に、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県と協議の上作成すること。

（8）業務の実施状況についてのモニタリング

県は、特定事業者が行う業務の実施状況について、モニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。なお、モニタリング図書等の報告の受領、確認を実施することによって県が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。

ア 設計時

- ・設計着手前に、設計に関する工程表を県に提出し、確認を受けること。
- ・基本設計について、特定事業契約書に定める図書を県に提出し、確認を受けること。
- ・実施設計について、特定事業契約書に定める図書を県に提出し、確認を受けること。
- ・設計の進捗状況について、特定事業者は県の求めに応じて随時報告を行うこと。

イ 工事施工時

- ・建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を県に提出し、確認を受けること。
- ・建設工事の進捗及び施工状況等について、県に報告し、県の求めに応じて説明を行うこと。また、県は、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。
- ・施工に関する検査又は試験の実施について、事前に県へ通知すること。県はこれらに立ち会うことができるものとする。
- ・建替住棟等の施工期間中、県の求めに応じ、中間確認を受けること。

ウ 解体撤去時

- ・解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を県に提出し、確認を受けること。
- ・解体撤去工事完了時に、特定事業者が完了検査を行った結果を必要書類を添えて県に報告し、完了状況の確認を受けること。

（9）契約不適合責任

特定事業者は、締結した特定事業契約書に従って責任を履行する。なお、詳細については、特定事業契約書（案）に示す。