

市営武庫 3 住宅第 2 期（宮ノ北住宅）建替事業  
要求水準書  
（市営住宅整備業務編）

平成 2 8 年 1 月 8 日

尼 崎 市

## 目 次

|   |    |
|---|----|
| 第1 総則 .....   | 1  |
| 1 要求水準書の位置づけ .....                                      | 1  |
| 2 要求水準書の変更 .....  | 1  |
| 第2 事業実施にあたっての基本的事項 .....                                | 2  |
| 1 事業の範囲 .....   | 2  |
| 2 事業用地等に関する事項 .....                                     | 3  |
| 3 遵守すべき法令等 .....  | 4  |
| 第3 事業全体に関する条件 .....                                     | 9  |
| 1 事業用地全体に関する要求水準 .....                                  | 9  |
| 2 施設計画の基本方針 .....                                       | 11 |
| 3 施設計画に関する要求水準 .....                                    | 13 |
| 4 事前調査業務に関する要求水準 .....                                  | 16 |
| 5 解体撤去業務に関する要求水準 .....                                  | 17 |
| 6 設計業務に関する要求水準 .....                                    | 18 |
| 7 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準 .....                            | 19 |
| 8 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準 .....                           | 23 |
| 別紙 1 施設設計要領   |    |
| 別紙 2 設計仕様一覧   |    |
| 別紙 3 化学物質室内濃度調査要領                                       |    |
| 別紙 4 公園の仕様  |    |
| 別紙 5 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく<br>適合チェックリスト |    |
| 別紙 6 空住戸数一覧   |    |
| 別添資料 1 事業概要図  |    |
| 別添資料 2 事業用地現況図  |    |
| 別添資料 3 事業用地求積図  |    |
| 別添資料 4 既存住宅等関連図   |    |
| 別添資料 5 事業用地ボーリングデータ                                     |    |
| 別添資料 6 アスベスト事前調査結果                                      |    |

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「市営武庫3住宅第2期(宮ノ北住宅)建替事業要求水準書(市営住宅整備業務編)」(以下「要求水準書」という。)は、尼崎市(以下「市」という。)が実施する「市営武庫3住宅第2期(宮ノ北住宅)建替事業」(以下「本事業」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「PFI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。)が行う業務のうち、市営住宅整備業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

### 2 要求水準書の変更

市は、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る業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び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きを行うものとする。

## 第2 事業実施にあたっての基本的事項

### 1 事業の範囲

本事業では、市営住宅整備業務を実施するものとし、その範囲は、次のとおりとする。

なお、第1次工区から第3次工区までの3つの工区に区分(別添資料1「事業概要図」参照)し、建替住宅等を整備するものとする。

#### (1) 事前調査に関する業務

- ア 事前調査(測量調査、地質調査等)
- イ 埋蔵文化財包蔵地における手続き及び調査
- ウ アスベスト含有材使用状況調査

#### (2) 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

#### (3) 建替住宅等の整備に関する業務

- 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き(開発協議含む)
- イ 建替住宅等の整備に関する設計(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 モデルルームの設置
- カ 設計・建設住宅性能評価の取得
- キ 化学物質の室内濃度測定

#### (4) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- ア 関連する公共施設等の設計
- イ 関連する公共施設等の施工
- ウ 関連する公共施設等の施工に関する工事監理
- エ 余剰地の敷地整備

#### (5) その他事業実施に必要な業務

- ア 周辺影響調査(周辺家屋調査等)
- イ 近隣対策及び対応(地元説明会の開催、周辺家屋補償等)
- ウ 完成確認及び引渡し(確定地形測量等を含む)

- エ 1年点検の実施
- オ 事業用地の分筆等（建替住宅用地、余剰地、道路用地、公園用地及び水路の分筆、登記事務に必要な測量調査及び書類作成）
- カ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- キ 会計検査の支援
- ク その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務

## 2 事業用地等に関する事項

### (1) 立地条件

| 区分                                | 事業用地                           |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 所在                                | 尼崎市西昆陽3丁目32番1 他                |
| 事業用地全体の面積                         | 約 50,871 m <sup>2</sup> (図上計測) |
| 用途地域                              | 第一種中高層住居専用地域                   |
| 容積率 / 建ぺい率                        | 200 / 60                       |
| 高度地区                              | 第2種高度地区 (高さ制限 24m)             |
| 防火・準防火地域                          | 準防火地域                          |
| 日影規制<br>(5mを超え 10m以内 / 10mを超える範囲) | 4時間 / 2.5時間                    |
| その他                               | 一部埋蔵文化財包蔵地 (実施方針別紙 4 参照)       |

### (2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

- ア 事業概要図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 1
- イ 事業用地現況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 2
- ウ 事業用地求積図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 3
- エ 既存住宅等関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 4
- オ 事業用地ポーリングデータ・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 5
- カ アスベスト事前調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 6

### (3) インフラ整備状況等

- ア 道路現況図・・・・・・・・・・土木部道路課において閲覧可
- イ 上水道整備状況図・・・・・・・・水道局給水装置課において閲覧可
- ウ 下水道整備状況図・・・・・・・・下水道部建設課において閲覧可
- エ ガス管整備状況図・・・・・・・・大阪ガス(株)において閲覧可
- オ 電話 (NTT) 整備状況図・・・・・・・・西日本電信電話(株)において閲覧可
- カ 電気 (関西電力) 整備状況図・・・・・・・・関西電力(株)において閲覧可
- キ CATV 整備現況図・・・・・・・・(株)ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

#### (4) 土地利用履歴

各事業用地の土地利用履歴については、次のとおりである。

昭和41年度に市営宮ノ北住宅の敷地として使用される前は、農地及び墓地として使用されていた。

#### (5) 埋蔵文化財

建替住宅等を整備する第1次工区及び第2次工区は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はない。

第3次工区のうち南西部の街区については、埋蔵文化財包蔵地（宮ノ北遺跡）である（実施方針別紙4「埋蔵文化財包蔵地の状況」参照）。

事業者は、埋蔵文化財包蔵地内における道路及び都市計画公園等の整備にあたり、文化財保護法に基づく届出及び調査を行うこと。また、必要に応じて、関係する工程の調整を行うこと。

#### (6) その他

事業用地において既存の住棟が30棟あるが、それぞれの給水方式は以下による。計画にあたっては既存の住宅への支障がないようにすること。

1～21棟 給水塔式

22～26棟 直結増圧式

27～29棟 受水槽高置水槽式（3棟共用で受水槽1・高置水槽1）

30棟 受水槽高置水槽式（受水槽1・高置水槽1）

### 3 遵守すべき法令等

#### (1) 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令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を取得しなければならない。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

< 法律 >

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 都市計画法（昭和43年法律第100号）

- カ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- キ 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。
- ク 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- タ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- チ 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）
- ツ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- テ 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）
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ノ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ハ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ヒ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- フ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ヘ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ホ 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）
- マ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ミ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ム 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- メ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- モ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ヤ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ユ 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 年国土交通省令第 378 号）
- ヨ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

< 条例 >

- ア 兵庫県建築基準条例（昭和 46 年兵庫県条例第 32 号）
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 37 号）
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年条例第 28 号）
- エ 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例（平成 24 年条例第 67 号）
- オ 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年条例第 29 号）
- カ 尼崎市民の福祉に関する条例（昭和 58 年条例第 9 号）
- キ 尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年条例第 44 号）
- ク 尼崎市都市美形成条例（昭和 59 年条例第 41 号）
- ケ 尼崎市の環境をまもる条例（平成 12 年条例第 51 号）
- コ 尼崎市屋外広告物条例（平成 20 年条例第 47 号）
- サ 尼崎市都市公園条例（昭和 33 年尼崎市条例第 17 号）
- シ 尼崎市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 48 号）

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用すること。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- サ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベータ協会標準（J E A S）
- ス 建築設備計画基準・同要領



### (3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考とすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（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 公共工事コスト縮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（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ス 電気設備工事監理指針（同上）
- セ 機械設備工事監理指針（同上）
- ソ 建築設備設計基準・同要領
- タ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

### (4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とすること。全て入札時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- イ 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）
- ウ 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）

エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

(5) その他

上記(1)から(4)までに關する全ての關連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の市条例及び關係法令についても遵守すること。

### 第3 事業全体に関する条件

#### 1 事業用地全体に関する要求水準

##### (1) 建替え手順

本事業では市営住宅整備用地と余剰地等の工区分けについて、良好な住環境を形成しつつ、仮移転戸数をできるだけ少なく（建替住宅への本移転のみとなる戸数を多く）し、かつ、余剰地面積をできるだけ大きくする視点をもとに、工区の境界は事業者の提案によるものとする（空住戸数については、別紙6「空住戸数一覧」参照）。

基本的な建替え手順は次のとおりとする（入札説明書 別紙2「建替事業工程表」参照）。ただし、詳細は事業者の提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

##### 第1次工区（市営住宅（西）及び市営住宅（東）の一部）

###### (ア) 既存入居者の仮移転

建替住宅等の整備のため、先行して第1次工区の既存住棟の入居者の仮移転を行う（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）。

###### (イ) 既存住宅等の解体撤去

第1次工区の既存住宅等を解体し、撤去する。

###### (ウ) 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備

第1次工区に建替住宅（整備戸数570戸の約半数）及び必要な付帯施設等の整備を行う。

併せて、第1次工区に関連する公共施設等の整備を行う。

###### (エ) 建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し

第1次工区に整備した建替住宅等及び関連する公共施設等を市に引き渡す。

###### (オ) 建替住宅への本移転

第1次工区に整備した建替住宅に、第1次工区から仮移転した入居者、第2次工区の既存住棟の入居者が本移転する（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）。

##### 第2次工区（市営住宅（東）の一部）

###### (ア) 既存入居者の仮移転

建替住宅等の整備のため、先行して第2次工区の既存住棟の入居者の仮移転を行う（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）。

###### (イ) 既存住宅等の解体撤去

第2次工区の既存住宅等を解体し、撤去する。

###### (ウ) 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備

第2次工区に建替住宅（整備戸数570戸のうちの、第1次工区分を除く戸数）及び必要な付帯施設等の整備を行う。

併せて、第2次工区に関連する公共施設等の整備を行う。

（エ）建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し

第2次工区に整備した建替住宅等及び関連する公共施設等を市に引き渡す。

（オ）建替住宅への本移転

第2次工区に整備した建替住宅に、第2次工区から仮移転した入居者、第3次工区の既存住棟の入居者が本移転する（要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）。

第3次工区（市営住宅（西）及び市営住宅（東）以外の全て）

（ア）既存住宅等の解体撤去

第3次工区の既存住宅等を解体し、撤去する。

（イ）関連する公共施設等の整備及び余剰地の敷地整備

道路や都市計画公園の整備など第3次工区に関連する公共施設等を整備するとともに、余剰地の敷地整備を行う。

（ウ）関連する公共施設等の引渡し

第3次工区に整備した関連する公共施設等を市に引き渡す。

（2）一団地の認定に関する事項

本事業では、事業用地に建築基準法第86条に基づく一団地認定区域が「市道西昆陽宮ノ北橋本線」の東西にそれぞれあり、日影許可を受けている棟がある。事業の終了に際しては、同法第86条の5に基づく当該一団地認定の取消し手続きを完了させること。なお、建替住宅等の整備にあたって、新たな一団地認定区域を設定することは可とする（本事項に関して、平成28年1月下旬に手続き例を示す資料の公表を予定している。）。

（3）高圧線下地に関する事項

本事業では、事業用地に高圧線下地が存在する。高圧線下地の利用にあたっては地盤面から17mまでは建設可能であるが、計画にあたって、建築制限等については、関西電力と協議のうえ、設計・建設を行うこと。

（4）開発行為に関する事項

本事業では、各工区において必要な許認可申請を行うこと。工区分等については、別添資料1「事業概要図」を参照すること。

各工区共通

建替住宅用地、余剰地、公共施設用地の分筆登記など登記事務に必要な測量調査及び書類作成等を行うこと。

水道・下水道・電気・電話等整備

(ア) 水道・下水道・電気・電話等整備全般

水道配水管、下水道管、電柱・電線等の敷設、撤去、移設、必要となる管径の変更等は適切に検討し、市及び関係機関等と協議のうえ決定し、適正に事務手続きを行ったうえで実施すること。

(イ) 下水道

事業用地は分流地域であるが、「市道西昆陽宮ノ北橋本線」及び17号棟北側敷地内通路に雨水管が敷設されている。雨水排水については、雨水管を基に計画すること。また、公共下水道排水区別平均流出係数は0.54として計画すること。

## 2 施設計画の基本方針

以下の各項目に示す内容を十分に考慮したうえで施設計画を作成すること。

(1) 事業用地内及び周辺環境への配慮

ア 周辺の水や緑との調和に配慮すること。

イ 日照・風害・電波障害など事業用地内及び周辺の住環境に配慮すること。

ウ 住民のプライバシー確保に配慮すること。

エ 近隣の集合住宅や戸建住宅等民間施設に対する圧迫感などの周辺環境に配慮すること。

(2) 良好な住環境・コミュニティの形成への配慮

事業用地では、良好な住環境を形成するよう十分に配慮すること。また、住棟や集会所、通路、広場、緑地、共同花壇（共同菜園を含む）等の配置及び住棟における住戸タイプや公共空間（玄関ホール、EV・階段ホール、廊下等）の配置にあたっては、市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮すること。

(3) 意匠・景観への配慮

壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫により、事業用地全体の調和など周辺環境との調和に配慮した景観や付帯施設のデザインとすること。

(4) 高齢社会への対応

事業用地全体として、高齢社会に対応した、高齢者や身体障害者などだれもが安心して生活、利用できる（ユニバーサルデザインに配慮した）建替住宅等とすること。また、設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

(5) 子育て世代への配慮

子育て世代が安心して暮らせる住宅や住環境の確保に十分に配慮すること。

(6) 安全・防犯への配慮

ア 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。

イ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること

ウ 事業用地内の通路や公園は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。

エ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し、安全な位置に配置すること。

オ 事業用地内通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制するような構造とすること。

カ 駐車場、事業用地内通路、自転車置場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

(7) 地球環境・環境共生への配慮

ア 市は、平成 25 年 3 月に国の「環境モデル都市」の指定を受け、低炭素都市づくりに向けた取り組みを進めていることを踏まえ、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。

イ 太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO<sub>2</sub>縮減など環境共生に配慮すること。

ウ 建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクをB+ランク以上とすること。

(8) 市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、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。

イ 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 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

### 3 施設計画に関する要求水準

本事業の整備計画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、仕様等の要求水準は、別紙1「施設設計要領」及び別紙2「設計仕様一覧」に基づくこと。

#### (1) 市営住宅（建替住宅）

##### ア 戸数及び住戸構成

(ア) 事業者は、建替住宅において570戸の市営住宅を整備するものとする。

(イ) 住戸タイプ別の戸数は次のとおりとする。なお、車椅子対応住戸は、1階に確保すること。

| 整備する住戸タイプ    | 住戸専用面積 <sup>注</sup> | 戸数   |
|--------------|---------------------|------|
| 1DK          | 約36m <sup>2</sup>   | 50戸  |
| 2DK(小)       | 43m <sup>2</sup> 未満 | 212戸 |
| 2DK          | 約50m <sup>2</sup>   | 136戸 |
| 3DK          | 60m <sup>2</sup> 未満 | 160戸 |
| 1DK(車椅子対応住戸) | 約50m <sup>2</sup>   | 6戸   |
| 2DK(車椅子対応住戸) | 約60m <sup>2</sup>   | 6戸   |
| 計            |                     | 570戸 |

注) : 住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減(2DK(小) 3DK)については、上記面積の3%未満の減までは認める。住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するPS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

##### イ 面積・規模等

(ア) 建替え住宅の敷地面積の合計は、22,000 m<sup>2</sup>以下とし、可能な限り余剰地の面積を確保するよう工夫すること。

(イ) 建替住宅において、570戸の住戸専用面積の合計は27,500 m<sup>2</sup>以上とすること。

(ウ) 建替住宅の階数は地上8階建以下とし、1棟あたりの住戸タイプの戸数割合は同程度とすること。

#### (2) 付帯施設

##### ア 駐車場

(ア) 平面式駐車場として206台を確保し、うち、車椅子使用者用駐車場を車椅子対応住戸1戸につき1台以上確保すること。

(イ) 車椅子使用者用駐車場は、車椅子対応住戸の出入口より 30 メートル以内に配置すること。

(ウ) 上記とは別に、将来的に簡易に増設可能なように第 1 次工区、第 2 次工区それぞれに 10 台分を芝張り程度として確保すること。

(エ) 駐車場への出入口に、ロボットゲートは設置しないものとする。

#### イ 駐輪場

屋根付きとし、住戸数×自転車 2 台分を収納できるスペースを確保すること。

#### ウ 集会所

(ア) 集会所は、住宅棟とは別棟として設置すること。

(イ) 市営住宅(西)及び市営住宅(東)の双方の住民から利用しやすい配置となるよう留意すること。

(ウ) 集会所の面積(延床面積)については、230 m<sup>2</sup>程度とする。

#### エ ごみ置場

利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。なお、設置場所は、尼崎市経済環境局業務課と協議のうえ、定めることとする。

#### オ 植栽等の外構

既存主要樹木のうち、保存可能なものはできるだけ保存し、移植可能なものは、できるだけ移植すること。また、住宅内外のコミュニティ形成を図るため、入居者等が共同で利用することができる共同花壇等(共同菜園を含む)を設置すること。

### (3) 関連する公共施設等

#### ア 道路

##### (ア) 東西道路の整備

市営住宅(東)の北端部と戸建て住宅予定地(東)との境界部分に東西道路(幅員 6m)を整備すること。「市道西昆陽宮ノ北橋本線」と「市道第 191 号線の乙」を連絡する道路とすること。

##### (イ) 隣接既存道路の拡幅整備

「市道第 191 号線の乙」の道路幅員が 6m 未満の区間について、道路幅員が 6m となるよう、事業用地沿いの道路の整備(側溝の再整備を含む)を行うこと。

##### (ウ) 「むこっこ北保育園」敷地北側での道路等の整備

「市道西昆陽宮ノ北橋本線」から「むこっこ北保育園」敷地北側に至る通路(市有地)については廃止する。新たに「市道西昆陽宮ノ北橋本線」から「むこっこ北保育園」敷地北側を通り、西側の水路西岸の武庫川河川敷緑地に接続する道路及びその道路から公園南側を通り「市道西昆陽宮ノ北橋本線」に至る道路を幅員 6m の道路を整備すること。なお、水路部分については、



メンテナンス用の車両が通行可能な幅員 3mの歩行者用道路とすること。

(エ)「須佐男神社」敷地東側の街区での道路等の整備

「市道西昆陽宮ノ北橋本線」から「むこっこ北保育園」敷地北側を通り、西側の水路西岸の武庫川河川敷緑地に接続する道路から、街区内を南北に貫く幅員6mの道路として整備すること。

(オ)「市道西昆陽宮ノ北橋本線」の歩道の再整備

「市道西昆陽宮ノ北橋本線」における市営住宅(西)、市営住宅(東)及び公園に面する部分について、歩道の再整備(街路樹の移設等を含む)を行うこと。

(カ) 共通

各工区の新設道路における雨水管及び污水管については、事業者が整備するものとする。水道管については、市水道局が整備するものとし、ガス管については、ガス供給事業者又は戸建て住宅開発事業者が整備するものとする。

事業者は、道路の新設にあたり、市水道管理者、市下水道管理者及びガス供給事業者と仕様や工程等について協議すること。なお、戸建て住宅予定地については平成32年度に戸建て住宅開発事業者と土地の売買契約を予定しており、各区画への引き込みについては戸建て住宅開発事業者が整備するものとするが、事業者は引き込み位置等についての調整を行うこと。

イ 公園

(ア) 現存する都市計画公園「宮の北公園」は、憩いの空間となる 5,000 m<sup>2</sup>の都市計画公園として、「都市計画法」及び「尼崎市住環境整備条例」に基づき、別添資料1「事業概要図」のとおり「市道西昆陽宮ノ北橋本線」の西側に再整備すること。

(イ) 当該都市計画公園は、市街地における良好な住環境の向上を図ることを目的に、住民の身近なレクリエーション活動やコミュニティ形成の場及び災害時における一時避難地など、街区公園としての機能強化を図るために、都市計画変更を行うものである。

(ウ) 当該都市計画公園は、「尼崎市住環境整備条例」に基づく「公園」を兼ねるものとする。そのため、各工区内で「尼崎市住環境整備条例」に基づく「公園」を設ける必要はない。

(エ) 当該都市計画公園の北側部分にホタルの里への出入口を設けること。

ウ 水路

別添資料1「事業概要図」に記載のある転落防止柵の設置については、水路との境界壁を撤去し、景観に配慮した転落防止柵(高さ 1.1m以上)を設置すること。転落防止柵は歩行者が足を掛けたり、容易にすり抜けられないよう配慮するとともに、十分な強度、耐久性を備えたものとする(「防護柵の設置基準」に

おける「歩行者自転車用柵」を参考)。なお、現況の水路の擁壁については存置とすること。

#### エ その他

(ア) ホタルの里の出入口は新設公園北側に新設するものとし、碑の移設、公園の仕様(公園については「別紙 4 公園の仕様」以外の仕様)は、別途、市と協議すること。

(イ) ホタルの里の出入口、公園等の計画内容については、周辺環境資源との調和と共に、これらの環境資源を積極的に活用する提案とすること。

(ウ) 地下浸透や雨水貯留など総合治水に配慮した計画とすること。

(エ) バス停については、全体配置計画を検討する中で、多少の位置の変更も含めて、バス停上屋等の整備方法(存置、移設(再利用)または新設)を検討し整備すること。

### 4 事前調査業務に関する要求水準

#### (1) 測量調査

ア 本事業に必要となる測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 測量調査は、敷地調査共通仕様書(国土交通省、平成23年度版)に基づいて実施すること。

ウ 道路、公園、水路は、測量を行い、分筆すること。

#### (2) 地質調査

ア 別添資料5「事業用地ボーリングデータ」以外に本事業に必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

#### (3) 埋蔵文化財包蔵地における手続き及び調査

ア 本事業に必要となる手続き及び調査は、必要な時期に適切に実施すること。

イ 埋蔵文化財包蔵地内の道路整備該当部分については、発掘調査が必要となるため、教育委員会と協議のうえ、適切に実施すること。

ウ 埋蔵文化財包蔵地内の道路整備該当部分以外については、地表面より60cmを超える掘削を行う場合、発掘調査等が必要となる場合があるので、教育委員会と協議のうえ適切に実施すること。

#### (4) アスベスト含有材使用状況調査

ア 既存住宅等に関する既往資料によれば、別添資料6「アスベスト事前調査結果」のとおり、22、23、27号棟以外の棟についてはアスベスト含有吹付材の使用は確

認められていないが、市は、アスベストを含有する給水管、ボード類は使用されている可能性がある」と判断している。

- イ 事業者は、既存住宅等の解体撤去に先立ち、既存住宅等を対象とするアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を市に報告すること。
- ウ アスベスト含有材使用状況調査の結果、別添資料6「アスベスト事前調査結果」以外にアスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議したうえ、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき、事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。別添資料6「アスベスト事前調査結果」において判明している以外のアスベスト含有材の処理費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。

## 5 解体撤去業務に関する要求水準

### (1) 基本的事項

- ア 事業用地内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を解体撤去すること。
- イ 解体撤去の対象は、基礎、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽等の一切とし、地中埋設物（既存住宅等の基礎または杭など、地表面から深さ 500 mmまでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分）を含むものとする。
- ウ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

（主な既存住宅等の概要）

| 名称                  | 構造・規模  | 建設年度    |
|---------------------|--|---------|
| 1,2棟                | RC造・地上5階建・2K(約33m <sup>2</sup> )70戸          | S41     |
| 3,5棟                | RC造・地上5階建・2K・3K(約33,50m <sup>2</sup> )80戸    | S41     |
| 4,6棟                | RC造・地上5階建・2DK・3DK(約38,54m <sup>2</sup> )69戸  | S41     |
| 7,9,11,13,19,24,27棟 | RC造・地上5階建・2DK・3DK(約35,51m <sup>2</sup> )260戸 | S42～S44 |
| 8,10,16,21棟         | RC造・地上5階建・2DK・3DK(約40,55m <sup>2</sup> )129戸 | S42～S43 |
| 12,17,28,29棟        | RC造・地上5階建・2DK・3DK(約40,55m <sup>2</sup> )90戸  | S43～S45 |
| 14棟                 | RC造・地上5階建・3DK(約50m <sup>2</sup> )40戸         | S42     |
| 15,18,23,25,26棟     | RC造・地上5階建・2DK・3DK(約35,51m <sup>2</sup> )170戸 | S43～S44 |
| 20,22棟              | RC造・地上5階建・2K(約35m <sup>2</sup> )30戸          | S43～S44 |
| 30棟                 | RC造・地上5階建・2DK(約40m <sup>2</sup> )49戸         | S44     |
| 集会所                 | 平屋1棟(約120m <sup>2</sup> )                    | S58     |
| その他                 | 給水塔(約45m <sup>2</sup> 、高さ約37m)・自転車置場等        | S41     |

注) 当概要表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

- エ 解体撤去工事にあたり、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、解体撤去工事の設計に反映させるとともに、同設計について市の確認を受けること。
- オ 解体撤去工事の施工は、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わる諸法令に基づき、適切な処置のうえ、工事を行うこと。

## (2) モニタリング

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市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 事業者は、第1次工区、第2次工区及び第3次工区内の既存住宅の解体撤去工事が完了したそれぞれの時点で、各工区の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。

## 6 設計業務に関する要求水準

### (1) 基本的事項

- ア 設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。
- イ 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、記録等により適宜、市に報告すること。
- ウ 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、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。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- エ 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 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。
- カ 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。
- キ 本事業の実施にあたっては、別紙5「尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト」により、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。
- ク 「尼崎市住環境整備条例」に基づく申請及び複数の建築物を総合的設計により計画

する場合、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定申請は尼崎市に提出すること。  
ケ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

## (2) モニタリング

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、市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、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示し、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事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- 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。

## 7 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

### (1) 建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事

#### ア 事業用地等

事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び建替住宅等及び関連する公共施設等の着工から引渡しまでの間は、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 施工管理

- (ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (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) 現場代理人及び監理技術者は、事業用地に専任かつ常駐で配置することとし、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市に届け出ること。
- (エ) 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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

#### ウ 安全対策

- (ア) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (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) 工事車輛通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

#### エ 廃棄物対策

(ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、「建設リサイクル法」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し適正に処理すること。

(イ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

#### オ 完工検査

(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) 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、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) 事業者は、完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、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報告すること。

#### カ モニタリング

(ア) 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市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) 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建設工事に立ち会うことができるものとする。

(ウ) 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ものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

(エ) 事業者は、建替住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。

(オ) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

(カ) 事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。

(キ) 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行ったうえ、材料リストを市へ提出すること。材料リストは施工計画書と兼ねることができるものとする。

#### キ 保険の付保等

(ア) 本事業を適性に遂行するにあたり、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、労災保険等に参加すること。

(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く保険の加入又は供

託を行うこと。

## (2) 建替住宅等及び関連する公共施設等の建設に関する工事監理

### ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者を事業用地に専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督員」の業務に準じる業務を行うものとし、解体撤去及び建設に関する業務が業務水準に基づき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、解体撤去業務及び建設工事が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、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。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) 市は、業務実施前に、工事監理企業が設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- (ウ) 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。

## (3) 余剰地の敷地整備

- ア 第3次工区の公共施設用地以外の事業用地については、余剰地として、敷地整備を行うこと。
- イ 現地測量のうえ、区域を鋏等で明確にすること。
- ウ 余剰地内については、既存住宅等の解体撤去後は整地を行うこと。
- エ 余剰地の外周はフェンス等（H=1.8m程度）で囲い、余剰地の区画毎に車両用出入口（幅は4tの工事用車両の出入ができる程度）を1箇所、設置すること。
- オ 敷地内の雨水排水は、市と協議のうえ、適切に処理すること。

## (4) モデルルームの設置

- ア 事業者は、建替住宅建設中に、入居者の見学のためモデルルームとして必要な戸数（1DK、2DK（小）、2DK、3DK、1DK（車椅子対応住戸）、2DK（車椅子対応住戸））を一定期間公開するものとする。
- イ モデルルームの設置及び公開は、次のとおり行うこと。

- (ア) 事業者は、建替住宅の竣工約4か月前までにモデルルームの公開が行えるよう、公開する住戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。
  - (イ) 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、選定する。
  - (ウ) 事業者は、モデルルーム公開前に、モデルルーム公開案内の作成及び送付を行う。
  - (エ) モデルルームの公開を、土、日のいずれか1日を含む計4日間程度行う。
  - (オ) 見学者の理解を深めるために、説明資料の作成及び配付や、公開会場での説明等を行う。
  - (カ) 見学者の記帳を行い、適宜、時間帯を分けて案内するなど、混乱を生じないようにする。
- ウ 入居申込受付業務、住戸抽選会の実施業務等の入居者の仮移転及び本移転に係る業務の必要関連書類等については、要求水準書（入居者移転支援業務編）に示す。

#### (5) 品確法に基づく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、「尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例」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ること。
- (イ) 評価結果が「尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例」に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに、評価書を提出すること。

#### (6) 化学物質室内濃度調査

- ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- イ 調査の実施については、別紙3「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

#### (7) 1年点検の実施

- ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、市の立会いのもとで、



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。

## 8 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

### (1) 周辺影響調査

#### ア 周辺家屋調査

建設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、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。

#### イ その他周辺影響調査

周辺家屋調査等に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、本事業によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、本件工事の着工前、工事期間、本件工事の完了後の各段階において必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること。

### (2) 近隣対策及び対応

ア 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、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。

イ 解体撤去工事及び建設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、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。

ウ 解体撤去工事及び建設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。

エ 隣接する物件や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。万一工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。

### (3) 完成確認及び引渡し

市は、事業者による、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に建替住宅等を引き渡すこと。

(ア) 市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。

(イ) 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、管理マニュアル等を

用いて「7(1)才 完工検査」における試運転とは別に実施すること。

(ウ) 事業者は、市の完成確認に際し、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、事前に市に確認すること。

(エ) 事業者は、市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) 余剰地等の分筆登記に係る書類の作成支援

事業者は余剰地等の敷地整備として行う測量をもとに測量図を作成するなど、市が行う登記申請に係る必要な書類の作成支援を行うこと。なお、市営住宅敷地、余剰地、道路、公園及び水路を分筆し登記することとしている。

(5) 交付金及び補助金等申請関係書類の作成支援

市が実施する交付金及び補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等の図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。