

実施方針公表時点からの変更内容一覧

要求水準書（市営住宅整備業務編）

※変更後のページ番号

No.	該当ページ※	該当箇所	変更前	変更後
1	2	1 事業の概要	事業期間の終了は、令和8年11月頃の予定である。	事業期間の終了は、令和9年3月頃の予定である。
2	4	①若草事業用地	所在 尼崎市西川1丁目97番1(地名地番)	所在 尼崎市西川1丁目97番(地名地番)
3	5	(4)土地利用履歴	・・・本事業の実施にあたっては、事業者の責任において、法令に基づく手続きを行うこと。	文末に以下を追記 「なお、事業者の負担と責任により調査（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範囲で市が負担する。」
4	5	(5)埋蔵文化財	・・・本事業の実施にあたっては、関係法令に基づき、市教育委員会事務局社会教育部歴史博物館へ確認、調整すること。	文末に以下を追記 「なお、埋蔵文化財発掘調査（本掘）が必要となった場合は、それにより事業者が生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担する。」
5	11	1 事業用地に関する条件	敷地整備後の引渡し期限とする令和●年●月未まで	令和7年3月末まで
6	13	(1) 良好な住環境の形成への配慮	記載なし	イ 公共施設用地の用途は現時点で未定であり、建替住宅の入居者のプライバシー等への配慮が必要になるため、公共施設用地に隣接する部分については、建替住宅の壁面や開口部の位置、仕様等について配慮した計画とすること。
7	15	ア 整備戸数及び住戸タイプの構成	1DK及び車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること	1DK及び車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取り(妻側に開口部を設ける設ける場合も同一の間取りとみなす)とすること
8	16	ア 店舗棟	市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として、建替住宅用地において、13店舗から構成される店舗棟を整備すること。	市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として、建替住宅用地において、13店舗から構成される店舗棟（複数棟可）を整備すること。
9	17	ア 店舗棟	天井高さは、H=3,000mm以上とすること。	天井の吊材のインサート等を適切に設置（天井は下地も含めて店舗使用者が自ら設置）すものとし、天井高さは、H=3,000mm以上を確保できるように計画とすること。
10	20	オ 水道施設	尼崎市水道事業給水条例第39条の2に基づく分担金については、市公営企業局上下水道部料金担当と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。	尼崎市水道事業給水条例第39条の2に基づく分担金については、建替住宅、集会所、店舗等の水道設備を設置する建替住宅等すべてについて、提案内容に応じた分担金を入札金額に見込むこと。市公営企業局上下水道部お客さまサービス課と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。なお、市お客さまサービス課との協議によっては移転計画等により分担金の全部又は一部の支払いを必要としない場合があり、事業者が提案する分担金が減額された場合は、当該減額分はサービス購入費から除くものとする。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。
11	20	ク 電柱等の移設等	本事業の実施にあたり、・・・	冒頭に以下を追記 「解体撤去対象区域及び公共施設用地内にある電柱等（解体撤去対象区域（常光寺）、同（西川）、同（西川平七）及び公共施設用地については、残置して支障がないとして市が指示するものは除く）並びに」
12	21	(2)地質調査	記載なし	イ 事業者による負担で実施した地質調査の結果、市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合、又は、建替住宅用地に想定することができなかった地盤条件に関する瑕疵があることが判明した場合には、協議の上で、市が合理的な範囲で追加費用等を負担する。
13	21	(3)その他	事業者は、既存住宅等の解体撤去工事にあたり、市と協議の上、建物のうち必要な部分について、PCBが使用されている機器や製品の有無に関する事前の現地調査を行い、その結果を市に報告すること。	事業者は、既存住宅等の解体撤去工事にあたり、市と協議の上、市営常光寺改良住宅の店舗・作業所について、PCBが使用されている機器や製品の有無に関する事前の現地調査を行い、その結果を市に報告すること。

実施方針公表時点からの変更内容一覧

要求水準書（市営住宅整備業務編）

※変更後のページ番号

No.	該当ページ※	該当箇所	変更前	変更後
14	23	ア 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工に係る施工管理	使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。	使用重機は低騒音型で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。
15	25	ア 基本的事項	記載なし	(イ) 工事監理者は、建築、電気、機械のそれぞれの分野において常駐監理ができることを前提に、各分野に専任の工事監理者を配置する場合と同等の工事監理業務の実施が可能であれば、各分野を兼任することを可とする。
16	26	イ 整備条件	・・・ネットフェンス等（高さ1.8m）の設置を行うこと。	左記に以下を追記 「なお、ネットフェンス等の設置及び建替住宅用地の動線等の計画にあたっては、公共施設用地においては、将来的に建替住宅用地とは独立した施設整備が行われる（ネットフェンス等に替わり人が行き来できない堀が設置される可能性もある）ことを前提とすること。」
17	30	ア 施工管理	使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。	使用重機は低騒音で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。
18	30	ア 施工管理	解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、市と協議し、指示を受けること。	地下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。また、解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、市と協議し、指示を受けること。
19	30	ア 施工管理	解体撤去工事前の移転支援業務期間中の既存住宅の入居者が減少していく過程において、飲料水の水質保全等のために市が必要と判断する対応について、市の指示に沿って行うこと。	解体撤去工事前の移転支援業務期間中の既存住宅の入居者が減少していく過程において、移転支援業務により既存住宅の入居者が少ない状況が一定期間継続するなどの場合に、水質検査、受水槽容量の縮減措置、飲料水の配付など飲料水の水質保全等のために市が必要と判断する対応について、市の指示に沿って、指定管理者と連携して事業者の負担と責任において行うこと。
20	32	(6) 解体撤去跡地に係る敷地整備	ウ 雨水排水処理及びネットフェンス等の設置（高さ1.8m。管理用・車両進入用扉）を行うこと。	ウ 雨水排水処理及び敷地境界外周部のネットフェンス等の設置（高さ1.8m。管理用・車両進入用扉付き）を行うこと。
21	32	イ その他周辺影響調査	(ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、市営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の責任及び費用負担において、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。	(ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査等のほか、市営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の負担と責任において、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。
22	別紙1 P1	省エネルギー・再生可能エネルギー	・ZEH-M Oriented基準を満たす（BELS認証を取得）とともに、集会所近くの住棟屋上に太陽光発電パネルを設置し、その電力の使用場所については集会所及び住棟共用部とすること。 ・事業者が設置する太陽光発電パネル以外に、市は太陽光発電パネル等を設置する事業を検討しており、事業者は市と協議の上、太陽光発電パネル等の設置の設計・施工を適切に行うこと。	・ZEH-M Oriented基準を満たす（BELS認証を取得）とともに、集会所近くの住棟屋上に10kw以上の太陽光発電パネルを設置し、その電力の使用場所については集会所及び住棟共用部とすること。 ・事業者が設置する太陽光発電パネル以外に、市は太陽光発電パネル等を設置する別途事業を検討している。当該別途事業を請け負う第三者の工事施工者が太陽光発電設備設置工事を行うことで、事業者が行う屋上防水工事の性能保証（以下「屋上防水工事性能保証」という。）が損なわれないよう、事業者は、別途工事による屋上防水工事性能保証に与える影響を考慮した工事を予め行うとともに、市と協議の上、当該別途事業により設置する太陽光発電パネルや通信ケーブル、付属設備等の設置スペースについて、景観や維持管理等に配慮した上で、住棟内外に適切に確保すること。 また、市が別途選定する太陽光発電パネル等の設置に関する設計・施工を行う民間事業者と市との設計等協議に参加し円滑な別途事業の実施に配慮するなど当該別途事業に協力すること。

実施方針公表時点からの変更内容一覧

要求水準書（市営住宅整備業務編）

※変更後のページ番号

No.	該当ページ※	該当箇所	変更前	変更後
23	別紙1 P3	昇降機・昇降路	・巻き上げ最高速度は、5階以下は45m/min、6階以上は60m/minとすること。	・巻き上げ最高速度は、5階以下は原則として45m/min、6階以上は60m/minとすること。
24	別紙1 P8・18		P8 浴室 ・ユニットバスは、1216以上とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 P18 衛生器具 ・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。	P8 浴室 ・ユニットバスは、1216以上のカウンター付きとし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 P18 衛生器具 ・浴室には適切な大きさの浴室用鏡を適切な位置に設置し、水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。
25	別紙1 P9	点検口	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること（原則600mm口を標準とする。）。	・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。 ・点検口のうちPS点検口等の共用部は600mm口とする。天井点検口等の住戸内の点検口は、原則として600mm口を標準とし、必要に応じて、市との協議により、450mm口とすることも可とする。
26	別紙1 P9	基本方針	・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することとし、入居者の利便性を十分考慮すること。	・車いす対応住戸については、一般住戸の仕様によるほか、以下の設計要領に準拠することに加えて、車いす利用者の利便性や使いやすさを十分考慮すること。
27	別紙1 P9	玄関	記載なし	・玄関扉に近い位置に補助手すりを設置するなど車いす利用者による玄関扉の開閉のしやすさに配慮した整備を行うこと。
28	別紙1 P12	駐輪場	・駐車マスは、自動二輪にも対応できるように0.6m×2.3mとすること（サイクルラックは認めない。）。	・駐車マスは、0.6m×1.9mとすること（サイクルラックは認めない。）。 ・自動二輪を適宜分散して設置しても通行に支障をきたさないよう、駐輪場に隣接する通路等の配置にゆとりをもたせるなど工夫すること。
29	別紙1 P17・19	通信・情報設備	記載なし	各戸電灯コンセント設備 機器リスト DK <設備名> 情報用ジャック <仕様> モジュラージャック埋込型、CAT6 <取付位置及び高さ> 一般用コンセントに準ずる
30	別紙1 P18	排水設備	汚水と雑排水は別系統単独排水とすること（屋内のみ）。	汚水と雑排水は、建替住宅用地内の合流桝までは別系統単独排水とすること。