

県営住宅麻機羽高団地建替整備事業

要求水準書

《建替整備業務編》

令和3年6月18日

静岡県

目次

用語の定義

第1章 業務実施に当たっての基本的事項	2
1 建替え手順と業務内容	2
(1) 建替整備業務	2
(2) 建替整備業務	2
(3) 入居者移転支援業務	3
2 建替エリアに関する事項	4
(1) 立地条件	4
(2) その他の敷地条件	5
(3) 建替エリアの取得等に関する事項	7
(4) 埋蔵文化財	7
3 本要求水準書の変更	7
(1) 本要求水準書の変更の手続	7
(2) 本要求水準の変更に伴う契約変更	8
第2章 事業の基本方針等	9
1 事業の基本方針	9
(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減	9
(2) 建替整備における方針	9
(3) 円滑な入居者移転への配慮	10
(4) 地域経済への貢献	11
2 関係法令及び参考基準等	11
(1) 法律等	11
(2) 条例等	13
(3) 適用基準等	13
第3章 施設計画の要求水準	16
1 計画全体に関する条件	16
(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	16
(2) 敷地の利用計画(コミュニティ形成)	16
(3) 敷地の利用計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	16
(4) 敷地の利用計画(利便性・維持管理の容易性)	16
(5) 住棟・住戸計画(コミュニティ形成、プライバシー確保)	16
(6) 住棟・住戸計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	17
(7) 住棟・住戸計画(利便性・維持管理の容易性)	17
(8) 地球環境共生への配慮	17

2	施設計画に関する要求水準	17
(1)	土地利用	17
(2)	建替住棟の規模・戸数	17
(3)	駐車場・駐輪場の整備台数	18
(4)	将来の事業予定地の確保と将来建替住宅の配置計画案策定	19
第4章	事前調査業務に関する要求水準	20
1	敷地測量調査	20
2	地質調査	20
3	インフラ整備状況調査	20
4	外壁等石綿含有調査	21
5	鉄部既存塗膜の鉛・P C B・クロム含有調査	21
6	シーリング材の石綿・P C B含有調査	21
7	その他必要な調査	21
第5章	解体・撤去処分業務に関する要求水準	22
1	解体・撤去処分の対象施設	22
2	解体・撤去処分に係る工事	23
(1)	工事に必要な申請手続き等	23
(2)	工事の範囲	23
(3)	施工管理、安全対策等	23
(4)	その他特に注意すべき事項	23
3	モニタリング	23
第6章	設計業務に関する要求水準	25
1	基本的事項	25
2	建替住棟等の設計要領	25
(1)	住棟及び一般住戸	26
(2)	車いす対応住戸の特記事項	36
3	モニタリング	37
第7章	建設業務に関する要求水準	38
1	建替住棟等の整備	38
(1)	施工管理	38
(2)	安全対策	38
(3)	廃棄物の処理、資源の有効利用	38
(4)	関係法令による検査等	39
2	モニタリング	39
3	保険の加入等	39
第8章	工事監理業務に関する要求水準	41
1	基本的事項	41
2	モニタリング	41
第9章	品確法に基づく住宅性能評価の取得	42

1	住宅性能評価の取得	42
2	要求性能	42
第10章	化学物質室内濃度調査の実施	44
(1)	測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値	44
(2)	測定住戸数	44
(3)	採取条件	44
(4)	測定方法	44
(5)	採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録	44
第11章	その他事業実施に必要な業務に関する要求水準	46
1	周辺影響調査及び補償	46
(1)	周辺家屋調査	46
(2)	電波障害調査	46
(3)	その他	46
2	地域住民等への対応	46
3	建替住棟等の引渡し	47
4	国の交付金等の申請手続きに関する支援	47
5	県の財産登録事務に関する支援	47
6	会計実地検査の支援	47
7	その他必要な業務	47
第12章	要求水準書添付資料等	48

添付資料

- 【添付資料1】 県営住宅麻機羽高団地の位置図
- 【添付資料2】 本団地の全体配置図及び建替エリアの区域、現況図
- 【添付資料3】 用地測量図
- 【添付資料4】 地質調査図
- 【添付資料5】 建替エリア内の上下水道施設位置図
- 【添付資料6】 旧給水塔図面(平成14年度解体時)
- 【添付資料7】 旧浄化槽位置図
- 【添付資料8】 建替エリア内の移設物位置図
- 【添付資料9】 既設防火貯水槽位置図・断面図
- 【添付資料10】 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 【添付資料11】 公営住宅に関する県の仕様書等
- 【添付資料12】 公営住宅法等の床面積の算定方法等について
- 【添付資料13】 入居者移転計画策定のための付与条件について
- 【添付資料14】 1・2・4・9号棟の標準図(住戸面積41.6㎡タイプ)
- 【添付資料15】 3・5・6・7・8号棟の標準図(住戸面積40.7㎡タイプ)
- 【添付資料16】 LED照明の採用
- 【添付資料17】 外壁等石綿含有調査結果
- 【添付資料18】 ガスガバナ施設の位置図

閲覧資料

【閲覧資料1】一団地認定通知書等

【閲覧資料2】用地測量図（CAD（JW形式）データ配布のみ）

【閲覧資料3】40.7㎡タイプの構造図

■用語の定義(五十音順)

あ行	一般住宅	県営住宅以外の住宅をいう。
	移転	仮移転及び本移転をいう。
	移転可能日	入居者の移転又は退去(入居者による自己都合による退去は除く。)が可能となる最初の日をいう。
	移転期間	移転可能日から全ての対象入居者が移転又は退去が完了する日までの期間をいう。
	移転対象棟	既存住棟及び11号棟をいう。
	移転料	基準日以降に移転又は退去する入居者に対し、県が移転に必要な費用として支払う補償費をいう。移転料の金額は別に定める。
	SPC	会社法(平成17年法律第86号)の株式会社として設立し、本事業を実施するための特別目的会社をいう。
か行	開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
	開発許可	開発行為をしようとする者が、あらかじめ市長に開発行為許可申請を行い市長の許可を受けることをいう。
	解体・撤去処分業務	既存住棟等の解体、発生廃棄物の処理、跡地整備を行う業務をいう。
	仮移転	建替整備業務の実施に伴い、移転対象棟に入居していた部屋を明渡し、建替住棟に入居することを前提として、工事の期間中に限り、他の県営住宅又は一般住宅に転居することをいう。
	関連公共施設	本事業にて撤去又は整備する水道、下水道(汚水)、雨水排水等の公共施設等を総称していう。
	基準日	移転又は退去する入居者に対して、県が移転料を支払う際の基準となる日のことをいい、工区毎に移転説明会を行った日を指す。
	既存住棟	建替対象と位置付けられた住棟(1～9号棟：計282戸)をいう。
	既存住棟等	既存住棟と附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	居住改善工事	浴室の改善、給湯器設置及び手すり設置を行う工事をいう。
	県	静岡県をいう。
	建設企業	入札参加者のうち、建設業務又は解体・撤去処分業務に従事する企業をいう。
	建設業務	建替住棟等を建設する業務をいう。
	工区	原則として入居者の移転・退去から、既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一連を1つの「工区」とし、事業者の提案により設定されるものをいう。
	工事監理企業	入札参加者のうち、工事監理業務に従事する企業をいう。
	工事監理業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を工事監理する業務をいう。
	公社	静岡県住宅供給公社をいう。
	個人情報	住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。
	さ行	事業者

	実施方針等	実施方針、要求水準書(案)、落札者決定基準(案)及びこれらの添付書類をいう。
	将来の事業予定地	建替エリア内の南側敷地に県が将来的に5階建50戸程度の県営住宅を建設する土地をいう。
	設計企業	入札参加者のうち、設計業務に従事する企業をいう。
	設計業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を設計する業務をいう。
	選考会	入札参加者から提出された提案書の内容を審査するため、技術・PFIなどの専門家、学識経験者、県職員等で構成し設置する「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業に係る事業者選考会」をいう。
	全面的改善工事	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたる改善及びエレベーター設置を行う工事をいう。
た行	退去	永続的に県営住宅以外の住宅に転居することをいう。
	建替エリア	本団地の敷地のうち、本事業を実施する区域をいう。
	建替住棟	既存住棟等の解体後、新たに建設する住棟をいう。
	建替住棟等	建替住棟と附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	建替整備業務	設計業務、工事監理業務、建設業務及び解体・撤去処分業務をいう。
	建替整備業務費	事業者が実施する建替え整備業務に関するサービス対価をいう。
	提案書	入札説明書等に記載された県の指定する様式に従い作成され、事業者が県に提出した一切の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が県に提出した書類、図書等の一切を総称していう。
	特定事業契約	県が事業者と締結する本事業の契約をいう。
な行	入居者移転支援企業	入札参加者のうち、入居者移転支援業務に従事する企業をいう。
	入居者移転支援業務	入居者の仮移転、本移転及び退去の支援に関する業務をいう。
	入札参加者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、入札参加資格審査を通過した者をいう。
	入札参加表明者	本事業への入札参加するため、参加表明書を提出した者をいう。
	入札説明書	県が本事業について行う入札公告において示す、入札に関する説明を記載した書類をいう。
	入札説明書等	本事業に関し令和3年6月公表の「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業 入札説明書」のほか、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等事業者の募集に係る資料(その後の訂正・変更を含む)をいう。
は行	PFI法	「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)」をいう。
	附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ集積所、防災資器材庫、植栽等の外構、公園・緑地等の住棟に附帯する施設を総称していう。
	法令等	法律・政令・省令・条例・規則・行政処分・通達・行政指導・ガイドライン・裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断・その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
	本移転	永続的に他の県営住宅又は建替住棟に転居することをいう。
	本事業	県営住宅麻機羽高団地建替整備事業をいう。

	本団地	県営住宅麻機羽高団地をいう。
や行	要求水準書	本事業に関し令和3年6月公表の「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書〈建替整備業務編〉」及び「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書〈入居者移転支援業務編〉」（その後の訂正・変更を含む）をいう。
ら行	落札候補者	選考会で最も高い総合評価点を獲得した入札参加者をいう。
	落札者	選考会による落札候補者の選定結果を基に、県が特定事業契約を締結する相手方として定める者をいう。

本要求水準書の位置付け

県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書〈建替整備業務編〉(以下「本要求水準書」という。)は、本事業において、建替整備業務に関して県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「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書〈入居者移転支援業務編〉」を参照すること。

県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書

《建替整備業務編》

第1章 業務実施に当たっての基本的事項

1 建替え手順と業務内容

事業者の業務内容は、次に示すとおりである。

(1) 建替整備業務

事業者は、入札手続において提出した提案書に基づき、建替整備業務、入居者移転支援業務の全体工程計画、業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

また、建替エリアの工区分けとともに、各工区における移転対象棟の入居者の移転計画を策定する(移転計画については別途「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業要求水準書《入居者移転支援業務編》」を参照すること)。

(2) 建替整備業務

各工区において、移転対象棟の入居者の移転完了後、既存住棟等を解体・撤去し、建替住棟等の整備を行うものとする。

1) 事前調査に関する業務

事業者は、既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備に先立ち、必要な次の事前調査を実施することとし、要求水準の詳細は第4章に示す。

県が事前に行った敷地測量調査、地質調査及び外壁等石綿含有調査の結果については【添付資料3】【添付資料4】【添付資料17】に示すほか、本要求水準書の閲覧資料として事業者の閲覧を可能とするので、事業者が必要と判断する場合は、事業者の負担で追加調査を実施すること。

- ① 敷地測量調査
- ② 地質調査
- ③ インフラ整備状況調査
- ④ 石綿含有建材使用状況調査
- ⑤ 既存鉄部塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査
- ⑥ シーリング材の石綿・PCB含有調査
- ⑦ その他必要な調査

2) 建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務

事業者は、建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分のために必要な次の業務を実施することとし、要求水準の詳細は第5章に示す。

- ① 解体・撤去処分に係る工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- ② 既存住棟等の解体・撤去処分に係る工事(旧浄化槽や旧給水塔基礎等の埋設物の解体・撤去処分、自治会の電柱灯の移設、解体後の整地に係る工事を含む。)
- ③ その他必要な関連業務

3) 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務

事業者は、建替エリア内の建替住棟等の整備のために必要な次の業務を実施することとし、要求水準の詳細は第6章から第10章までに示す。

- ① 許認可及び各種申請等の手続(関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続)
- ② 建替住棟等の設計(基本設計、実施設計)
- ③ 建替住棟等の建設工事
- ④ 建替住棟等の工事監理
- ⑤ 設計・建設住宅性能評価の取得
- ⑥ 化学物質の室内濃度調査
- ⑦ その他必要な関連業務

4) その他事業実施に必要な業務

事業者は、本事業の実施のために必要な次の業務を実施することとし、要求水準の詳細は第11章に示す。

- ① 周辺影響調査及び補償(周辺家屋調査、電波障害調査、その他)
- ② 地域住民等への対応(本団地の自治会や入居者、近隣住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布等)
- ③ 建替住棟等の引渡し
- ④ 国の交付金等の申請手続きに関する支援
- ⑤ 県の財産登録事務に関する支援
- ⑥ 会計実地検査の支援
- ⑦ その他必要な業務

(3) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務については別途定める、「県営住宅麻機羽高団地建替整備事業 要求水準書《入居者移転支援業務編》」を参照すること。

2 建替エリアに関する事項

(1) 立地条件

建替エリアの立地条件は次の表のとおりである。

なお、建替エリアの範囲については、【添付資料2】に示すとおりである。

■建替エリアの立地条件

項目	内容	
建替エリアの位置及び面積	静岡県静岡市葵区あさはた地内(【添付資料1】参照)	
	本団地全体敷地面積	63,448.36 m ²
	うち建替エリア敷地面積	22,053.88 m ²
建替エリアの前面道路及び幅員	西側：市道羽高1号線 南側：市道羽高5号線 (道路幅員に関しては次図を参照)	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域 (主要地方道 山脇大谷線 沿線)	第一種中高層住居専用地域 (左記以外の区域)
指定建ぺい率	60 %	60 %
指定容積率	200%	150 %
日影規制	・測定面高：4.0m	・測定面高：4.0m
	・4.0時間(敷地境界線から5m超10m以内)	・3.0時間(敷地境界線から5m超10m以内)
	・2.5時間(敷地境界線から10m超)	・2.0時間(敷地境界線から10m超)
その他	<p>○建築計画に係る関係法令の協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築計画にあたっては、建築基準法や都市計画法、消防法等の関係法令について、静岡市をはじめとする関係機関と十分に協議すること。 <p>○建築基準法において特に注意すべき事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、本事業の建替住棟の整備は同法第86条の2第1項による認定手続きが必要と見込んでいる(建替エリア外も含む全体敷地での認定手続きが必要)。 ・建替時は一団地認定の取得が必要であるが、将来的に一団地認定を廃止しても法不適とならないように、建替計画は個別敷地で計画すること。 <p>○その他の敷地条件等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の敷地条件等については、要求水準書において提示する。 <p>○関係機関との協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関係機関との協議は、事業者が行うこと(県は必要に応じて協力する)。 	

■市道羽高1及び5号線補足図



(2) その他の敷地条件

建替エリア内におけるその他の敷地条件については、以下のとおりとする。

1) 都市計画法の規定による開発行為

県は、建替整備業務の実施にあたり、都市計画法による開発行為に該当しない手法を想定しているが、事業者が策定する計画が静岡市との協議により開発行為に該当すると判断される場合は、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。

静岡市に確認したところ、選定事業者が開発行為の許可申請手続きをする場合、事前協議等の手続きは、都市計画法第29条の手続きによる。

開発許可に要する期間は、市の「開発許可等に関する手引きの開発行為手続きフロー」では協議期間は2か月とあるが、場合によっては3か月以上の期間を要する可能性があること、また開発許可に係る現地調査は、毎月第3第4水曜日のみであることから、余裕を持った計画とすること。

2) 直近の建築基準法に係る手続きについて

本団地で直近の建築行為において行った建築基準法に係る手続き(一団地認定、計画通知)については【閲覧資料1】により示す。

3) 既存住棟の給排水管、旧浄化槽・旧給水塔基礎

建替エリア内に埋設されている既存住棟の給排水管や、現在不使用のまま地中に埋設(GL-500以深の部分が埋設)されている旧浄化槽と旧給水塔基礎の概略位置について【添付資料5】、【添付資料6】、【添付資料7】により示す(図面に記載された位置は概略であるため、実際の埋設位置とは異なる場合があるので注意すること)。

既存住棟の解体に併せて、給排水管については建替エリア外の住棟に支障のない範囲ですべて撤去すること。撤去に伴い、建替エリア外の住棟に支障がある場合は、給排水管等の切り直し工事等を実施すること。

また、旧浄化槽及び旧給水塔基礎については全て解体・撤去すること。

4) 受水槽

建替エリア内の9号棟南側にある、受水槽は建替エリア外の住棟にも給水しているため、県は当該施設を残置したまま本事業を実施することを想定している。

ただし、計画上やむを得ず受水槽の移設を要する場合は、移設先等について、事前に県と協議すること。なお、移設に要する費用は事業者の負担とする(県は費用を負担しない)。

5) 本団地の自治会が設置した電柱灯

建替エリア内に自治会が設置している電柱灯の位置について【添付資料8】により示す。本事業の支障になる場合は、移設先について、県及び自治会と事前に協議を行い、必要な位置に移設等を行うこと。なお、移設等に要する費用は本事業に含まれるものとする。

6) 本団地東側の民地(駐車場)までの団地内通路

民地(駐車場)【添付資料2】は、本団地入居者も利用していることから、公道から民地まで自動車が通行可能な団地内通路を確保すること。

なお、県は、建替整備業務の実施にあたり、民地までの団地内通路は現況のままを想定している。現況から変更する場合の費用は事業者の負担とする(県は費用を負担しない)。

7) 防火貯水槽(静岡市により設置されたもの)

建替エリア内の7号棟南側にある、静岡市の設置の防火貯水槽(40 m³級)の位置及び構造について【添付資料9】により示す。

当該防火貯水槽について、県と静岡市消防局が行った事前協議では、現防火貯水槽の残りの耐用年数などの理由により、本事業のタイミングでの移設は困難との結論が出ている。

このため、現在使用している防火貯水槽は原則として残置することとし、消火活動の利用上支障がないよう、建替住棟等の計画を行うこと。

8) 雨水排水

本団地は巴川流域に含まれる。巴川流域は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき特定都市河川流域に指定されており、同法第9条に基づく雨水浸透阻害行為の許可が必要となる。

第9条に基づく雨水浸透阻害行為の許可が必要な場合には、雨水浸透阻害行為許可指針によること。

9) ガスガバナ施設

民地(駐車場)南側にあるガスガバナ施設は、解体し、跡地整地を行うこと。なお、ガス整圧器の移設はガス事業者が行うので移設先エリア内でガス会社と詳細な設置箇所の調整をすること。現在設置されている箇所及び移設先エリアについては【別添資料 18】に示す。

10) その他の条件

上記のほか、県からの行政財産使用許可により、本団地内には、電柱やガス管(埋設)などが設置されているので、移設等に当たっては県及び設置者と協議すること。なお、移設等に要する費用は本事業に含まれるものとする。

(3) 建替エリアの取得等に関する事項

本団地の敷地内において、建替整備業務に必要な範囲については、県が承諾する範囲を事業者は無償で貸与する。

(4) 埋蔵文化財

静岡市の埋蔵文化財保護担当課に確認した結果、建替エリアを含む本団地の敷地については、埋蔵文化財包蔵地ではないため工事に支障となる埋蔵文化財は存在しないと考えられる。

ただし、工事中において地中から遺跡が発見された場合は、静岡市の埋蔵文化財保護担当課との協議が必要となるので注意すること。

3 本要求水準書の変更

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

(1) 本要求水準書の変更の手続

県は、事業期間中に下記の事由により本要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続きについては、特定事業契約書で定めるものとする。

- 1) 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。
- 2) 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- 3) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 本要求水準の変更に伴う契約変更

県と事業者は、本要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合、特定事業契約書に基づき事業者が負担すべき対価等について協議を行い、必要に応じて特定事業契約の変更契約を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

第2章 事業の基本方針等

1 事業の基本方針

本事業の実施に当たっては、特に以下の事項に配慮すること。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び入居者移転支援を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減が図られること。

(2) 建替整備における方針

① 基本理念

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給され、高度経済成長期までは住宅不足の解消のため「量」を、その後は「質」を確保するための社会情勢の要求に一定の役割を担ってきた。

建替整備においては、住宅セーフティネットとしての役割を担いつつ、少子高齢化と世帯分離、地域コミュニティの活力の低下が進む中、ライフスタイルの多様化、住宅の耐震性、防犯性などの安全・安心の確保、施設の維持管理性向上などの様々な課題に対応し、子育て世帯から高齢者世帯など多様な家族形態に配慮した県営住宅の実現を図るものとする。

② 整備のあり方

ア 周辺環境への配慮

建替エリアは、県道山脇大谷線(麻機街道)の沿道区域が第一種住居地域、その他が第一種中高層住居専用地域に指定されている。保育園が2Km圏内に3か所あり、病院や社会福祉施設が所在するなど、生活利便性の高い一方で、田圃や山林が周囲に残り豊かな自然環境に囲まれた良好な住宅地となっている。本事業の実施に当たっては、当該地域の気候特性を踏まえつつ、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮するとともに、近隣住民が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

イ 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮

入居者と近隣住民が共同で利用できる広場や歩行者用通路などを整備するなど、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、当該地域に多くの高齢者が居住している状況にも配慮し、多様な世帯の交流が図られる計画が望まれる。

一方で、共用廊下等から各住戸への視線に注意するなど、入居者のプライバシーにも配慮した計画が望まれる。

ウ 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画

入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策や、防犯灯の設置や死角の除去、防犯性能の高い住宅部材の採用など防犯対策に配慮した計画が望まれる。

また、地震、水害及び土砂災害等を考慮した計画が望まれる。

エ ユニバーサルデザインへの配慮

子どもからお年寄りまで多世代が共に生活する場であり、家族の成長等によって身体状況、家族構成及び生活スタイル等が変化することから、「手すりの設置」や「段差の解消」、「広い廊下幅の確保」などのユニバーサルデザインの理念を取り入れ、誰もが不便さを感じることなく安全に移動し、機器や設備を使用できる計画が望まれる。

オ 入居者が利用しやすい施設計画

採光や通風、騒音等に配慮しながら、入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの附属施設の配置を工夫するなど、入居者が利用しやすい計画が望まれる。

カ 維持管理をしやすい施設計画

施設管理者が行う点検又は修繕が合理的に可能な住戸計画の提案や使用する住宅部材の汎用性や耐久性を考慮し、将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とするとともに、将来的な入居者構成や生活様式の変化など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能できる計画が望まれる。

キ 地球環境共生への配慮

自然が豊かで、気候が温暖な本県の特徴を活かし、日照、通風など地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE 静岡)、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画)等や環境負荷の低減に配慮するとともに、工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用など、カーボンニュートラルの実現に向けた配慮した計画が望まれる。

ク 適切な工区区分と工期設定、工事中における安全及び品質の確保、周辺環境への配慮

本事業の実施に当たっては、工区区分や工期を効率的に設定するとともに、入居者にとって無理がない移転計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、入居者や近隣住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害の軽減に配慮した施工計画が望まれる。

(3) 円滑な入居者移転への配慮

入居者移転説明会や移転先の決定などについて入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

また、本団地の入居者には高齢者世帯が多いことから、入居者が気軽に相談できる窓口の設置や引っ越し対応などの支援を通して、入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

(4) 地域経済への貢献

本事業は県が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、県内企業の活用や地元雇用、地場製品の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

2 関係法令及び参考基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は次に示すとおりである。

このほか、事業者の提案内容や法令等の施行時期に応じ、関連する法令等を遵守すること。

(1) 法律等

① 建築関連

- ア 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- イ 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)
- ウ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- エ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- オ 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)
- カ 公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)
- キ 公営住宅等整備基準(平成 10 年建設省令第 8 号)
- ク 公共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)
- ケ 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)
- コ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(平成 6 年法律第 44 号)
- サ 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)
- シ 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)
- ス 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 年国土交通省告示第 378 号)
- セ 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)
- ソ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- タ 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)
- チ 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 号)
- ツ 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- テ 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- ト 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)

- ナ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- ニ 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)
- ヌ 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- ネ 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 57 号)

② インフラ関連

- ア 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- イ 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- ウ 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- エ 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- オ ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- カ 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- キ 道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)

③ 環境関連

- ア 悪臭防止法(昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号)
- イ 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)
- ウ 環境基本法(平成 5 年法律第 91 号)
- エ 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)
- オ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- カ 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- キ 再生資源の利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- ク 作業環境測定法(昭和 50 年法律第 28 号)
- ケ 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)
- コ 循環型社会形成推進基本法(平成 12 年法律第 110 号)
- サ 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- シ 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- ス 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- セ ダイオキシン類対策特別措置法(平成 11 年法律第 105 号)
- ソ 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- タ 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)
- チ 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律(平成 13 年法律第 64 号)
- ツ 土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- テ 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)
- ト 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- ナ 労働安全衛生規則(昭和 47 年労働省令第 32 号)
- ニ 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- ヌ 鉛中毒予防規則(昭和 49 年労働省令第 37 号)

- ネ 特定化学物質障害予防規則(昭和 49 年労働省令第 39 号)
- ノ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成 13 年法律第 65 号)
- ハ 特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)

④ PFI 関連

- 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)

⑤ その他法令

- ア 個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- イ 借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)
- ウ 宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)
- エ 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- オ 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
- カ 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)

(2) 条例等

- ア 静岡県県営住宅条例(昭和 36 年静岡県条例第 26 号)
- イ 静岡県福祉のまちづくり条例(平成 7 年静岡県条例第 47 号)
- ウ 静岡県建築基準条例(昭和 48 年静岡県条例第 17 号)
- エ 静岡市建築基準法施行細則(令和元年 11 月 27 日規則第 34 号)
- オ 静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成 30 年静岡市条例第 31 号)
- カ 都市計画法施行細則(昭和 45 年静岡県規則 48 号)
- キ 静岡県開発行為等の規制に関する条例(平成 17 年静岡県条例 32 号)
- ク 静岡市景観条例(平成 30 年静岡市条例第 18 号)
- ケ 静岡市火災予防条例(平成 15 年年静岡市条例第 286 号)
- コ 静岡市環境基本条例(平成 16 年静岡市市条例第 34 号)
- サ 静岡市水道事業給水条例(平成 15 年 4 月 1 日静岡市条例第 299 号)
- シ 静岡市下水道条例(平成 15 年 4 月 1 日静岡市条例第 301 号)
- ス 静岡市廃棄物の処理及び減量に関する条例(平成 15 年静岡市条例第 177 号)
- セ 静岡県個人情報保護条例(平成 14 年静岡県条例第 58 号)
- ソ 静岡県防犯まちづくり条例(平成 16 年静岡県条例第 26 号)

(3) 適用基準等

① 適用基準

基準等は、すべて設計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(公共住宅事業者等連絡協議会編集)

- 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～(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～(公共住宅事業者連絡協議会編集)
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～(公共住宅事業者連絡協議会編集)
- 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～(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- カ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- 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)
- ス 建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- セ 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)
- ソ 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)
- タ 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)
- チ 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)
- ツ 内線規程(JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- テ 日本エレベーター協会標準(JEAS)
- ト 敷地調査共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ナ 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム(国土交通省)
- ニ ユニバーサルデザインを活かした建築設計(静岡県都市住宅部編集)
- ヌ “ふじのくに”エコロジー建築設計指針(静岡県経営管理部財務局営繕企画課)
- ネ 静岡県建築構造設計指針・同解説(静岡県くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課建築確認検査室)
- ノ 静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン(静岡県交通基盤部建設支援局設備課)
- ハ 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について(国土交通省)
- ヒ 住宅の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針(静岡県くらし・環境部県民生活局くらし交通安全課)

② 参考基準

以下の基準も参考にすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針(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 建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- ク 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策(設計・施工)指針・同解説(日本建築学会編集)
- ケ 工事写真の撮り方 建築編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- コ 工事写真の撮り方 建築設備編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- サ 防護柵の設置基準・同解説(社団法人日本道路協会)
- シ 静岡市開発許可に関する手引き(技術基準)(平成31年4月)
- ス 静岡市土地利用事業の適正化に関する指導要綱(平成15年4月1日告示第19号)

③ 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。すべて、入札時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- イ 建築数量積算基準・同解説(建築工事建築数量積算研究会制定)
- ウ 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編集)
- エ 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編集)
- オ 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編集)
- カ 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編集)
- キ 静岡県建築工事積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)
- ク 静岡県建築数量積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)
- ケ 静岡県建築設備数量積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)

第3章 施設計画の要求水準

1 計画全体に関する条件

関係法令等を遵守するとともに、以下に示す条件に沿う計画とすること。

(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

- 1) 地域の自然特性及び気象特性に配慮すること。
- 2) 周辺環境に対する圧迫感、日常騒音等の軽減に配慮すること。
- 3) 周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮すること。

(2) 敷地の利用計画(コミュニティ形成)

- 1) 団地内及び地域コミュニティの形成に有効な住棟配置計画及び施設整備等に配慮すること。
- 2) 子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯の交流が図られる住棟配置計画及び施設整備等に配慮すること。
- 3) 入居者の専用部分及び近隣住民に開放された部分が適度に区分されるよう配慮すること。

(3) 敷地の利用計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)

- 1) 歩行者と車両の動線を分離するなど、入居者の安全対策に配慮すること。
- 2) 防犯灯の設置、死角の除去等、防犯上の配慮をすること。
- 3) 地震、水害及び土砂災害等を考慮した計画にすること。
- 4) ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、入居者(特に子育て世帯、高齢者等)に配慮すること。

(4) 敷地の利用計画(利便性・維持管理の容易性)

- 1) 入居者の利便性に配慮した附帯施設等(駐車場・駐輪場、ごみ置場、自治会活動スペース等)の配置、外構の維持管理及び植栽の手入れの容易性に配慮すること。
- 2) 駐車場の計画は車両の出入口、騒音、排気、排水性等に配慮すること。
- 3) 将来の事業予定地を含め、建替エリア全体が適切な配置計画となるよう配慮すること。
- 4) 省エネルギー対策、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。

(5) 住棟・住戸計画(コミュニティ形成、プライバシー確保)

- 1) 入居者同士の情報交換やコミュニティ形成を目的とした空間の整備など、家族内、団地内及び地域コミュニティが育まれるよう配慮をすること。
- 2) 入居者のプライバシーに配慮すること。

(6) 住棟・住戸計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)

- 1) 落下防止対策や防犯対策など入居者の安全対策に配慮すること。
- 2) 地震、水害及び土砂災害等を考慮した計画にすること。
- 3) ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、入居者(特に子育て世帯や高齢者等)に配慮すること。

(7) 住棟・住戸計画(利便性・維持管理の容易性)

- 1) 採光、通風、騒音等に配慮しながら、快適な住生活を送るために必要な間取り及び設備を確保すること。
- 2) 汎用性や耐久性の高い住宅部材を使用するなど、長寿命化に配慮すること。
- 3) 退去時の修繕、将来の設備更新、点検など、維持管理のコスト縮減を図ること。
- 4) 将来的な入居者構成、生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能となるよう配慮すること。

(8) 地球環境共生への配慮

- 1) カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE 静岡)、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画)等、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮すること。

2 施設計画に関する要求水準

(1) 土地利用

建替住棟等は建替エリア内(【添付資料2】参照)に整備すること。ただし、建替エリア内の南側に将来の事業予定地を確保すること。

(2) 建替住棟の規模・戸数

1) 全体戸数

住戸タイプ別の住戸専用面積、整備割合等は、以下のとおりとする。

■型別整備割合

住戸タイプ (想定する世帯構成)	戸あたりの 住戸専用面積※ ¹	整備割合※ ²	目標整備戸数
1DK(単身世帯)	38～42㎡未満/戸	35% (31～35%)	65戸
2DK(2人世帯)	50～55㎡未満/戸	35% (33～37%)	65戸
2DK(車いす対応住戸)	60～65㎡未満/戸		(1戸以上)※ ³
3DK(3～4人世帯)	60～65㎡未満/戸	26% (24～28%)	48戸
3LDK(5人以上世帯)※ ⁴	70～75㎡未満/戸	4% (2～6%)	7戸
合 計		100%	185戸以上 (建替え前306戸)

※¹ 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。

※² 基準とする割合の±2%までを許容する。ただし、1DK(単身世帯)については35%を上限とし、基準とする割合の-4%までを許容するものとする。

※³ 車いす対応住戸数は1戸以上とし、住戸数は3DKに含める。

※⁴ 4DKも可とする。

2) 車いす対応住戸の整備方針

車いすを利用する入居者に対応した住戸を、建替エリア全体で接地階に1戸以上を整備すること。

車いす対応住戸のタイプは原則2DKとし、住戸専用面積は一般住宅の3DKと同規模(60㎡～65㎡未満/戸)とすること。

3) 工区分、棟数等

建替住棟等の工区分け(各工区で整備する棟数・戸数の設定も含む。)は事業者からの提案によるものとするが、入居者の円滑な移転に配慮したものとする。

なお、各工区・各棟においても、1)に示す型別整備割合を参考とし、可能な限り多様な世代間交流が図られる配慮をすること。

(3) 駐車場・駐輪場の整備台数

1) 駐車場

建替エリア内に、入居者用(車いす入居者用も含む。)、来客用、福祉施設送迎用及び管理者(県及び公社)の駐車場として、合計133区画以上(整備戸数の約70%の区画数)を整備すること。

工区ごとの整備数は事業者の提案によるが、入居者の利便性を考慮した計画とすること。

車いす利用者用駐車区画は、車いす対応住戸を整備した住棟の付近に整備することとし、車いす対応住戸数と同数とすること。

2) 駐輪場

建替エリア内に入居者用として合計約 370 台以上(住戸 1 戸当たり 2 台分)の駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

(4) 将来の事業予定地の確保と将来建替住宅の配置計画案策定

住戸の集約により生み出した余剰地は将来の事業予定地とすることを想定している。建て替えエリア内に、5,500~6,000 m²程度の将来建替え事業用地を確保するとともに、建替住宅の配置計画を提案すること。当該建替え住宅に求める仕様は次のとおり。その他の条件については、本事業における整備計画と同条件とすること。

1) 棟数、住戸数

棟数は 1 棟とし、50 戸の住戸を整備する。型別整備割合は本事業と同様とすることから、型別の整備数は次の通り。

住戸タイプ (想定する世帯構成)	戸あたりの 住戸専用面積 ^{※1}	整備割合 ^{※2}	目標整備戸数
1DK(単身世帯)	38~42m ² 未満/戸	35% (31~35%)	17戸
2DK(2人世帯)	50~55m ² 未満/戸	35% (33~37%)	17戸
3DK(3~4人世帯)	60~65m ² 未満/戸	26% (24~28%)	13戸
3LDK(5人以上世帯) ^{※4}	70~75m ² 未満/戸	4% (2~6%)	3戸
合 計		100%	50戸程度

2) 駐車場

整備区画数は、住戸数の約 70%以上とすること。

3) 駐輪場

住戸当たり 2 台分の駐輪場スペースを確保すること。形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とする。

4) その他

将来の事業予定地は既存住棟等を解体した後、現況地盤高さに整地すること。その際は再生クラッシャーランなどを敷均し土埃等を抑制し、木杭やロープなど用いて進入防止対策を実施すること。

第4章 事前調査業務に関する要求水準

1 敷地測量調査

県が平成27年度に実施した敷地測量調査の結果を【添付資料3】に示す。この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

2 地質調査

県が本団地の建設前に実施した地質調査の結果を【添付資料4】に示す。この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

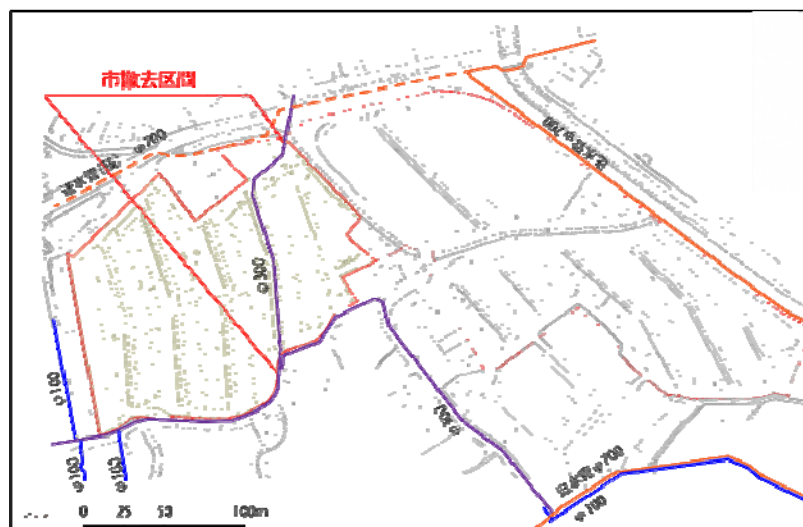
3 インフラ整備状況調査

本団地内の上下水道管の布設位置の概略図について【添付資料5】に示すが、他のインフラも含めて、本団地のインフラ整備状況は、事業者が調査を実施すること。

本団地のインフラ整備状況の確認先を以下に参考に示す。

- ア 道路台帳 静岡市土木管理課にて閲覧可
- イ 水道管の埋設状況 静岡市上下水道部お客さまサービス課にて閲覧可
- ウ 下水道管の埋設状況 静岡市上下水道部お客さまサービス課にて閲覧可
- エ 都市ガス本管の埋設状況 静岡ガス(株)静岡支社において閲覧可
- オ 電話整備状況 (株)NTT西日本静岡支店において閲覧可
- カ 電気整備状況図 中部電力(株)静岡営業所において閲覧可
- キ CATV整備現況図 (株)トコちゃんねる静岡において閲覧可

なお、エリア内には下図の通り上水道配水管(管径 300φ、延長 143m、埋設深さ GL-1,500mm 程度)が埋設されており、令和6年度末までに静岡市が撤去する予定である。



■ 建替エリア及び周辺の市水道管の敷設状況

4 外壁等石綿含有調査

県が令和3年度に実施した石綿含有調査の結果を【添付資料17】に示す。この調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

5 鉄部既存塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査

既存住棟の玄関扉等の鉄部に使用されている既存塗膜に、有害物質(鉛、PCB及びクロム)が含有されているかどうかについて、事業者が調査を実施すること。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。

6 シーリング材の石綿・PCB含有調査

既存住棟の窓枠等に使用されているシーリング材等に、有害物質(石綿・PCB)が含有されているかどうかについて、事業者が調査を実施すること。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。

7 その他必要な調査

その他、本事業の実施に際して必要となる調査は、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

第5章 解体・撤去処分業務に関する要求水準

1 解体・撤去処分の対象施設

本業務で解体・撤去処分の対象となる既存住棟等は、以下のとおりである。

■解体・撤去処分の対象となる既存住棟等の概要

住棟番号	概 要					
	構造・階数	建設年度	戸 数	延床面積	附帯施設	延床面積
1号棟	RC造階段室型 5階建	S47	30戸	1,346㎡	物置・駐輪場	101.5㎡
2号棟	RC造階段室型 5階建	S47	40戸	1,794㎡	物置・駐輪場	130.0㎡
3号棟	RC造階段室型 5階建	S46	40戸	1,794㎡	物置・駐輪場	143.8㎡
4号棟	RC造階段室型 5階建	S47	40戸	1,794㎡	物置・駐輪場	126.1㎡
5号棟	RC造階段室型 5階建	S46	40戸	1,794㎡	物置・駐輪場	131.4㎡
6号棟	RC造階段室型 4階建	S46	24戸	1,076㎡	物置・駐輪場	81.1㎡
7号棟	RC造階段室型 4階建	S46	24戸	1,076㎡	物置・駐輪場	81.6㎡
8号棟	RC造階段室型 4階建	S46	24戸	1,076㎡	物置・駐輪場	81.4㎡
9号棟	RC造階段室型 5階建	S47	20戸	897㎡	物置・駐輪場	69.6㎡
計	9棟	—	282戸	12,647㎡	物置・駐輪場	946.5㎡

※ 既存住棟の参考図として、【添付資料14】、【添付資料15】を示す。

2 解体・撤去処分に係る工事

(1) 工事に必要な申請手続き等

- 1) 解体・撤去処分に関して必要な、一切の許認可及び届出は、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する。
- 2) 解体・撤去処分に関して、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。

(2) 工事の範囲

工事の範囲は以下のとおりとする。

- 1) 1～9号棟の地上部分及び地下部分(基礎・杭等)の全ての解体・撤去
※解体に伴い地盤改良が必要な場合は事業者が行うこと。
- 2) 建替エリア内の工作物(建替整備に支障となる、植栽、囲障、舗装、コンクリート二次製品、電柱及び架線(電力・通信事業者等が設置したものは設置者が撤去)、旧浄化槽、旧給水棟基礎)等の解体・撤去
- 3) 解体撤去後の整地

(3) 施工管理、安全対策等

工事に必要な施工管理、安全対策、廃棄物対策、関係法令による検査等については、第7章1建替住棟等の整備の(1)から(4)に定める各事項に準拠すること。

(4) その他特に注意すべき事項

- 1) 事業者において必要と判断される場合には、室内や共用スペースの石綿含有建材の使用状況について調査を行い、調査結果を県に報告すること。
- 2) 本事業は、周囲に入居者や近隣住民が生活しながら工事を進めていくこととなるため、工事の実施にあたっては、入居者や近隣住民に対する安全対策、騒音・振動及び粉塵の軽減対策について、十分な配慮を行うこと。
- 3) 工事の実施に伴い、工事実施棟以外の住棟等への給排水、ガス、電気等の供給設備に支障が出ないように、十分な事前調査を行い、必要に応じて、切回し工事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。
- 4) 住棟等の解体順序は事業者の提案によるものとするが、建替住棟等の整備や入居者の移転計画との整合性に注意すること。

3 モニタリング

- (1) 事業者は、工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準等確認書)を県に提出し、県の確認を受けること。
- (2) 事業者は、工事の進捗状況等について県に随時報告し、県の求めに応じて説明又は資料の提出を行うこと。

- (3) 県は、事業者への事前通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- (4) 事業者は、各工区で解体・撤去処分に係る工事の完了後、県の完了確認を受けること。

第6章 設計業務に関する要求水準

事業者は、事前調査業務の結果を踏まえ、関係法令等に基づいて設計を行うこと。
設計業務の範囲は、建替エリア内の建替え住宅等の整備に関するすべての工事(解体工事を含む。)を対象とする。

1 基本的事項

- (1) 設計業務は、県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、記録等により随時、県に報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。
- (2) 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に、その設計内容が本要求水準書等に適合する否かについて、県による確認を受けなければならない。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- (3) 県は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わない場合、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。
- (4) 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。
- (5) 本事業の実施にあたっては、関係法令及び適用基準等を遵守すること。
- (6) 設計図書の確認等について具体的な内容は、特定事業契約書を参照すること。また、設計図書の作成に当たり、様式等(【添付資料1 1】参照)については県と協議すること。
- (7) 県は、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。

2 建替住棟等の設計要領

本事業の設計に当たっては、静岡県県営住宅条例(昭和36年静岡県条例第26号)第1章の2に規定する県営住宅の整備基準(【添付資料1 0】参照)及び以下の設計要領に基づくこと。特に規定のない場合は原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」によるものとし、それによらない場合は県の承認を受けること。

なお、同仕様書「機材の品質・性能基準」において、「一般財団法人ベターリビング(以下「BL」という。)が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、BL認定品の使用に限定するものではない。

(1) 住棟及び一般住戸

1) 建築

① 共通事項

ア 規模・階数	<p>a 階数は、事業者の提案による。ただし、地階は設けないこと。</p> <p>b 高さ設定に関しては、住戸性能を確保しつつ、近隣住民への配慮を最大限考慮すること。</p> <p>c 面積算定に関しては、建築基準法及び公営住宅法に従い、床面積を算出すること。(建築基準法の建築面積・延べ面積・施工床面積、公営住宅法の床面積(【添付資料1 2】参照)について、全体・各住棟・各住戸にまとめる。)</p>
イ 一般事項	<p>a 共用廊下の通行者に対して、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。</p> <p>b 住戸内の床の段差を無くすとともに、極力埃が溜まらない構造とすること。</p> <p>c 南面部屋を多く計画し、自然換気等にも配慮すること。</p> <p>d 各居室のエアコン室外機置き場を考慮するとともに、室外機置き場の設置により避難の支障にならないように計画すること。</p> <p>e 将来的な改善、修繕に配慮するとともに、形式的な型別供給とせず、多様な世帯構成に対応できるよう配慮すること。</p> <p>f 共用部分が個人に占有されることがないように、共用部と住戸専用部の別が明らかな計画とすること。</p>
ウ 階高等	<p>a 住戸の各居室の平均天井高は2,300mm以上とし、階高を設定すること。</p>
エ 開口部・開放部分の屋根庇	<p>a 原則として、外壁に面した出入口、窓等には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。</p>
オ 断熱	<p>a 住戸の専用部分の外壁面の断熱工法は、内断熱とし、現場吹き付け等を標準とすること。</p> <p>b 住戸の専用部分の外周部の開口部のガラスは、ペアガラスを標準とすること。</p>
カ 遮音・振動	<p>a 住戸の専用部分の音環境及び振動に対する配慮を行い、快適な住環境実現させること。</p> <p>b 住戸の床は二重床を標準とすること。</p> <p>c 振動は、発生源対策として機器類及び配管類に防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないように配慮すること。</p>
キ 構造	<p>a 構造は、鉄筋コンクリート造を基本とすること。</p> <p>b 構造形式は、壁式構造を採用することが望ましいが、階数によってはラーメン構造を採用することも可とする。なお、ラーメン構造を採用する場合、雑壁の計画(スリット採用有無も含む)については耐震性と経済性の両方の観点から検討すること。</p> <p>c 杭基礎を採用する場合は、プレボーリング工法による支持杭を標準とするが、地質調査の結果や施工条件、経済性等を総合的に判断して、最適な工法を採用すること。</p>
ク その他	<p>a 原則外物置は設置しないこと。</p>

② 配置計画

ア 施設の配置	<p>a 配置計画に当たっては、周辺環境・景観等に配慮し、日影、風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、本施設の管理のしやすさを確保しつつ、近隣住民との交流に配慮すること。</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>b 電波障害について事前に調査を行い、影響の有無と範囲について把握するとともに、障害が発生する可能性がある場合は、対策を十分に講じること。</p> <p>c 本施設への人及び車両の出入り等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。</p> <p>d 本施設は周辺環境と調和のとれた配置計画とし、近隣住民及び入居者のプライバシーを確保しながら、本団地内及び地域のコミュニティが育まれるような空間構成に十分配慮すること。</p> <p>e 既存住棟の入居者の環境に対する配慮も充分考慮した配置計画とすること。</p>
イ 住棟の窓先空地	a バルコニー又は共用廊下からの落下物対策として、有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。

③ 住戸専用部分

ア 玄関	<p>a 住戸の玄関ドアは鋼製両面フラッシュ気密枠とし、開き勝手は外開きとすること。</p> <p>b レバーハンドル、錠、ドアスコープ及びドアガードを設けること。</p> <p>c 住戸の玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。また、サムターンは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとすること。</p> <p>d 住戸の玄関ドアの鍵は3本とし、PR-J(ディンプルキー)を採用すること。また、施設引渡し時に鍵リストと共に提出することとし、マスターキーは不要とすること。</p> <p>e 玄関ドアには郵便受け箱を設けること。</p> <p>f 下駄箱(入居者調達)スペース 950mm×400mm程度を確保すること。</p>
イ 居室	<p>a 居室を2以上設ける住戸にあっては、居室のうち1室を和室とすること。ただし、多様なライフスタイルへの対応を提案する住戸において、和室を設けない住戸も可能とする。</p> <p>b 居室の用途に応じた収納を計画すること。</p> <p>c 住戸内の収納は、住戸専用部分の面積の9%以上を目標とすること。</p> <p>d 洋室の床は県産材フローリング仕上げとすること。</p>
ウ 浴室	<p>a 原則としてユニットバス1216型とし、高齢者に配慮した製品を採用するとともに、修繕時には取替え可能な構造とすること。</p> <p>c 出入口は緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。</p> <p>d 防滑性及び抗菌性の高い素材を使用すること。</p> <p>e 浴室の換気は機械換気によるものとするが、外気に面した住戸では開口部を設けるなど、自然換気も可能となるよう配慮すること。</p>
エ 洗面脱衣室	<p>a 洗面台は洗面化粧ユニット(シングルレバー混合水栓)を設けること。</p> <p>b 洗濯機用防水パン及び洗濯機用水栓(緊急止水機能付)を設けること。</p> <p>c 洗面台・洗濯機用防水パンと壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</p> <p>d 換気設備を設けること。(浴室の換気設備との親子扇も可とする)</p> <p>e 脱衣室は居室、台所等と建具で仕切れる計画とすること。</p>
オ 台所	<p>a 調理器具等の熱源は都市ガスとする。</p> <p>b キッチンユニットはL=1,800mm(流し台L=1,200mm、コンロ台L=600mm)、吊り戸棚(水切り棚付)L=1,200mm、シングルレバー混合水栓及びレンジフード(照明付)とすること。</p> <p>c 流し台・コンロ台との壁の取り合いは、適切にコーキング等で処理すること。</p>

	d コンロ台回りのキッチンパネルの下地は、不燃仕様とすること。
カ トイレ	<p>a トイレの大きさは、壁内法有効寸法で800mm×1,400mm以上とする。</p> <p>b 扉は外開きとし、大きめの非常解錠装置、大きめの表示及び小窓が付いたものとする。ただし、有効幅員及び安全上配慮された計画の場合、引戸でも可能とする。</p> <p>c 機械換気を行うこと。</p> <p>d タオル掛け及び紙巻器を設置すること。</p> <p>e トイレトーパーが置ける棚や掃除道具等が置けるスペースを設けること。(ただし既製品の収納器具は採用しないこと)</p>
キ バルコニー	<p>a 住戸のバルコニーは有効幅員1,300mm以上とし、エアコン用室外機置場(床置きタイプ)、物干し金物、避難器具等の配置を十分考慮した計画とすること。</p> <p>b 物干し金物は、バルコニー手摺りに取り付けるキャスター式を標準とし、台所の排気が洗濯物や、エアコン用室外機等に直接当たらないように配慮すること。</p> <p>c バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。</p> <p>d 手すりは耐久性を考慮してアルミニウム製(横棧形式は不可)又は鉄筋コンクリート造を標準とする。</p> <p>e 入居者の避難において、やむを得ずバルコニーの垂直避難を採用する場合は、原則として床埋込型垂直避難器具(タラップ内蔵タイプ)を採用すること。</p> <p>f 水平方向避難のため、戸境の隔板は容易に破壊し得る構造、材料とすること。</p>
ク 冷暖房設備	<p>a リビング及び各居室には、エアコンを設置できるように、裏板補強材の設置、アンカーボルト、クーラースリーブ、コンセント、ドレン配管ルート、冷媒配管ルート等を設け、設置位置の表示等が分かるように明示すること。</p> <p>b スリーブの位置については、建築基準法、消防法その他、配筋等を考慮すること。</p> <p>c エアコンのドレン排水先を考慮すること。</p>
ケ 手すり	<p>a 玄関(住戸内)には手すり(片側)を設置し、トイレ内には動作補助手すりを設置すること。</p> <p>b 浴室には出入口付近に手すりを設置し、浴室にも浴槽出入り及び浴槽内立ち座りのための手すりを設置すること。</p> <p>c 上記以外で将来手すりの設置が必要になる箇所にも手摺りを設置できるよう補強材を入れておくこと(補強材の位置が分かるようにシール等で表示すること)。</p>
コ 給湯器の設置スペース	a 給湯器を廊下、ベランダ等に設置した場合は、排気による影響に注意すること。
サ 外部に面する開口部	<p>a 玄関ドア以外の居室の屋外に面する開口部には住宅用サッシを採用し、網戸(入居者調達)が設置できるよう計画すること。また、クレセントは大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする。</p> <p>b 居室の屋内側にダブルのカーテンレール(ステンレス製)を設置すること。</p> <p>c 居室以外の屋外に面する窓のガラスは、型ガラス又はすりガラスとすること。</p> <p>d 防犯のため、1階のバルコニー側及び共用廊下側の開口部は、防犯を考慮したガラスを採用し、共用廊下側の開口部には面格子を設置すること。また、1階バルコニーのサッシには補助錠を設置すること。</p>

シ 家具の転倒防止	a 家具の設置が想定される壁面には、転倒防止用金物等を取り付けるための付鴨居を施すこと(建具の開く方向に注意すること)。
ス 耐水性材料の使用	a 水がかりの範囲(台所の流し台廻り、洗面脱衣室、トイレ)の床及び壁は原則として耐水性のある材料を使用すること。
ソ 建具	a 指詰め防止策又はドアストッパーの採用など、安全性に配慮すること。 b 取っ手は大きいものを採用し、高齢者が使いやすいものとする事。 c 開閉時の音ができるだけ小さいものを採用すること。

④ 共用部分(付帯施設を含む)

ア 昇降機	a 原則として機械室レス型昇降機とすること。 b 昇降路を住戸に隣接させないなど、住戸への騒音、振動対策に配慮した配置とする。また、住戸からエレベーターまでの距離についても遠くなり過ぎないように、利便性にも考慮した配置とすること。 c 定員は、13人乗り、定格速度は、45m/分を標準とし、輸送能力や平均運転間隔等を計算して決定すること。 d 車いす使用者対応及び視覚障害者対応(点字・音声案内付、トランク付又はストレッチャー対応、小窓付、火災管制運転、遠隔監視装置付)とすること。 e ボタンは極力大きくし、点字銘板を設けること。 f 防犯カメラを設置し、設置してあることを表示する。また監視映像を録画、記録保存(標準画質で2週間程度)できるものとする事。 g エレベーターピットは、雨水の流入を考慮して計画すること。 h 静岡県地震地域係数 $Z_s=1.2$ を考慮するとともに、昇降機耐震設計・施工指針の耐震クラスはS09とすること。
イ 共用廊下等	a メインとなる1階エントランスの見やすい位置に、掲示板及び集合郵便受け(南京錠等を入居者自ら設置できるような仕様とする。)を設置すること。 b 手すりは耐久性を考慮してアルミニウム製(横棧形式は不可)又は鉄筋コンクリート造を標準とする。 c コンクリート床及び壁のひび割れ防止のため適切な間隔で誘発目地を入れること。 d エアコン用室外機置場(床置きタイプ)を設ける場合は、室外機からの排水用のドレインレールを適切に設けること。 e 1階には共用廊下を設けること。
ウ 駐車場	a 自走式の平面駐車とすること。 b 駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mmを標準とすること。また、駐車場の端にある駐車区画については乗降しやすいよう、適切な大きさとすること。 c 車路の幅は6,000mmを標準とする。 d 歩車分離とするなど入居者の安全性を確保するとともに、建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した計画とすること。また、出入口は見通しの良い位置に計画するとともに、車止めやカーブミラー、外灯の設置、一時停止線の標示等を適切に行うこと。 e 駐車区画は原則、アスファルト舗装とすること(車止めより後部を植栽帯等として駐車区画とすることは原則認めない)。 f 区画線は二重線(ダブルライン)とし、区画番号及び必要な標示(来客用、福祉用、管理用など)を行うとともに、出入口等必要な箇所に停止線の標示を行うこと。

	<p>g 維持管理の容易性や無断駐車対策に配慮した計画とすること。</p> <p>h 雨水排水の側溝は、車両の通行による損傷を防止するため、原則駐車場の端部に設置すること。</p> <p>i 住戸の主採光面に面して駐車場は原則として計画しないこととする。やむを得ず計画する場合は、排気ガス、騒音、眩光防止等の処置を設け、住戸の環境が悪化しないように配慮すること。</p>
エ 駐輪場	<p>a 整備する住戸1戸当たり2台分を確保すること。</p> <p>b 原則として平屋建ての既製品を採用することとし、耐久性に優れた構造とすること。また、建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>c 駐輪スペースは1.0㎡/台以上とすること。なお、自転車立ては不要とする。また、利用者の安全性に配慮し、ラック式は認めない。</p> <p>d 強風により自転車が倒れないための風除けを3方向に設置すること。</p> <p>e 盗難防止のための鍵を掛けるためのチェーン用バーラック等を設置する等、盗難防止対策に配慮した計画とすること。</p> <p>f 自転車の出入口付近において、スロープを設ける場合は自転車が飛び出さないような配慮をすること。</p> <p>g 原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪スペースについては、建築基準法上の取扱いを確認した上で必要な計画をすること。</p>
オ ごみ置場	<p>a 建替住棟の近くに配置するなど入居者の利便性に配慮した配置とすること。</p> <p>b 大きさや位置、分別方法については、静岡市や自治会と協議して決めること。</p> <p>c 側壁を有する構造とし、鉄筋コンクリート造とすること(コンクリートブロック造は不可とする)。</p> <p>d 防鳥ネットを設置できるよう、丸環等を設置すること。</p> <p>e 水勾配を適切にとり、水栓(キー式)を設置するとともに、排水口を設置すること。</p>
カ 外灯	<p>a 防犯性・通行上の安全性等を考慮し、住棟、附属棟、外構等において夜間の通行に支障がないように設置すること。</p> <p>b 照度等については電気設備の欄に記載する。</p>
キ 植栽・敷地内通路等	<p>a 適度に植栽を施すことにより、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、入居者及び近隣住民のプライバシーの確保に配慮すること。</p> <p>b 植栽については自治会が管理することから、高木の採用は避け、維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。また、既存樹木を利活用することにより、環境共生に配慮するとともに、外構整備において木材を有効に活用するよう配慮すること。</p> <p>c 緑化率等については、関係法令に基づき静岡市と協議のうえ必要な対応を行うこと。</p> <p>d 共同花壇の設置など、団地内の入居者同士や近隣住民とのコミュニティの形成に有効な空間の確保をすること。また、共同花壇の設置にあたっては、事業者が実施する設計において、入居者等の意見を取り入れること。</p> <p>e 敷地内通路は、歩行者等の安全性を確保するとともに、各住棟や附帯施設との間を連続的につなぐように配置すること。また、路上駐車対策にも配慮すること。</p> <p>f 歩行者通路は、原則段差無しとし、滑りにくい材料の使用など安全に配慮したものとする。車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、バリアフリーとすることとともに、歩車分離により、歩行者の安全対策にも配慮すること。車両の誤進入を防止する対策を行うこと。</p>

	<p>g 防犯上の理由から、死角の除去等の配慮をすること。</p> <p>h 自治会活動や自主防災活動等に必要なスペースの確保に配慮すること。</p>
ク 外部金物・金具	<p>a 外部金物・金具は防錆に十分配慮したものを使用すること。また、異種金属による腐食に注意すること。</p> <p>b 車両通行部、歩道部に使用する金物等は適切な耐荷重に配慮した強度とすること。</p> <p>c 維持管理のため屋根に丸環を設置すること。</p>
ケ 侵入防止	<p>a 共用廊下、階段等からエントランスホールの屋根、住棟の屋上、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないよう配慮するとともに、管理(保守点検)上支障のないよう考慮すること。</p>
コ 共同物置	<p>a 建替住棟の屋外階段最下部等に、入居者が共同で使用する清掃道具や水道ホース等を収納する物置を設置すること。</p>
サ サイン計画	<p>a 前面道路から本団地にアプローチする部分など見やすい位置に、団地名や棟名等を記載した団地全体の案内看板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>b 本施設の共用部分に、必要となるサインを分かりやすい位置、大きさを計画し、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>c 建替住棟の妻側外壁面の見やすい位置に、棟名が分かる棟名板を、劣化に配慮した仕様で設置すること。</p> <p>d 棟名称は、アルファベット表記とし、A棟、B棟、C棟…とする。棟名称の並び順は、南北は北からの順とし、東西は東からの順とする。</p> <p>e 室名称は、アラビア数字表記とし、階数と住戸番号を組み合わせ数字とする(例：3階の6番目の部屋であれば306と表記)。また、室名称の並び順は、共用廊下側から見て、左側からの順とする。</p>
シ 外構舗装等	<p>a 建替エリア内の外構舗装については、耐摩耗性、透水性、維持管理性に配慮し計画すること。</p>
ス 雨水流出抑制施設	<p>a 本団地は巴川流域に含まれる。巴川流域は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき特定都市河川流域に指定されており、同法第9条に基づく雨水浸透阻害行為の許可が必要となる。</p> <p>b 関係法令に基づき静岡市と協議を行い、雨水流出抑制施設を必要とする場合は設置すること。</p>

2) 機械設備

① 機械設備計画

ア 一般事項	<p>a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること(例えばパイプシャフトの位置を共用廊下側に面するなどの工夫を行うこと)。</p>
イ 配管設備	<p>a 各住戸からの配管はパイプシャフトに接続し、パイプシャフト内の縦管は、地下ピット内の配管に接続すること。</p> <p>b メインとなる配管は住戸を横断しないこと(例えば共用廊下側に設置するなど工夫を行うこと)。</p> <p>c 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。</p>

② 給水設備

ア 一般事項	<p>a 給水は、直結直圧方式とすることを原則とする。</p>
イ 屋外給水設備	<p>a 共用散水系統は、住棟への給水系統とは別に、市上水道直圧により供給すること(専用メーター取付)。</p> <p>b 共用散水系統には、ごみ置場水栓(キー式)及び散水栓(キー式)を適宜</p>

	設置すること。
ウ 屋内給水設備	<p>a 量水器は検針しやすい部分に取り付けること(量水器の取付(加入金を含む)は本事業の範囲とし、量水器の更新は市が行う)。</p> <p>b 住戸内の給水管は、さや管ヘッダー方式を採用すること。点検口及びヘッダーの位置は常時人が通る場所を避け、将来の配管更新を考慮した位置とすること。</p>

③ 排水設備

ア 排水系統	<p>a 勾配及び汚水雑排水の分流方法(汚水と雑排水は分流とし、屋外で合流とすることを基本とする)を含め、静岡市の下水道基準を厳守すること。</p> <p>b 通気方式は原則として伸頂通気方式とすること。</p> <p>c 通気口は原則、外壁妻側面に設けること。</p> <p>d 最下階系統は他階系統と分けること。</p> <p>e 配管の口径選定は、計算により選定すること。</p> <p>f 汚水雑排水の放流先は公共下水道とすること。</p> <p>g 雨水排水は汚水雑排水と分流し、放流先は雨水排水本管とすること。</p> <p>h 排水縦管には各階に満水試験継手を設けること。</p>
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

④ 給湯設備

ア 給湯器	<p>a 給湯器は原則として20号給湯専用給湯器(追い炊き機能及びオートストップ機能は無し)とする。</p> <p>b 給湯器は潜熱回収型とし、凝縮水は単独で排水すること。</p> <p>c 共用廊下側に給湯器を設ける場合は、電源を直結式とし、結線はパイプシャフト内に設けないこと。</p>
イ 配管方式	<p>a 給湯箇所は、浴室、台所及び洗面脱衣室とすること。</p> <p>b 住戸内は、さや管ヘッダー方式とすること。</p>

⑤ 空調設備

ア 設置箇所等	<p>a 冷暖房設備として、電動式エアコン(居住者調達)を想定し、裏板、アンカーボルト、クーラースリーブ、コンセント、ドレン配管ルート及び冷媒配管ルートを居室としての利用が想定される各室に設置すること。</p> <p>b エアコン室外機からのドレンはバルコニーや共用廊下の側溝に放流してよいものとするが、排水用のドレインレール等を適切に設けること。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑥ 換気設備

ア 換気系統	<p>a レンジフード排気、浴室換気扇排気は単独系統とすること。</p> <p>b 浴室(ユニットバス)、洗面脱衣室、トイレ及び台所(レンジフード)の4箇所換気とすること。ただし、洗面脱衣室の換気は、浴室の系統とすることができるものとする。</p> <p>c 台所の換気設備を強運転した際、(24時間換気)の給気量が不足することで室内側が著しく負圧となる場合は、玄関ドア等の開閉に支障が生じるため、必要に応じて、玄関側に減圧用の給気口を設ける等の対応を行うこと。</p> <p>d レンジフードのスイッチは、壁付とし、運転切替(強弱等)も可能とすること。</p>
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑦ ガス設備

ア 設置箇所等	<p>a ガス種は都市ガスであり、ガス供給事業者の規定を遵守すること。</p> <p>b 各住戸にメーターを設置すること。</p> <p>c 台所ガスコンロ台及び給湯器の2箇所に供給すること。</p> <p>d ガス調理器具は居住者調達とすること。</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑧ 衛生器具

ア 便所	<p>a 洋風大便器はセミサイフォン型手洗付ロータンク式同等以上とすること。</p> <p>b 原則として全ての階で床排水式とすること。ただし、配管更新やメンテナンスにおける容易性を考慮した計画の場合、この限りでない。</p> <p>c 便座は普通便座とし、蓋付とすること。</p> <p>d 入居者が後付で暖房便座又は洗浄便座を取り付けることが可能な対応(給水・アース付電源)をすること。</p>
イ 台所流し台	<p>a シングルレバー混合水栓とするなどユニバーサルデザインの理念を取り入れること。</p>
ウ 洗面化粧台	<p>a 洗面化粧台は600型とし、シングルレバー混合水栓、照明、水切り棚及び鏡付とすること。</p> <p>b 共栓はポップアップ式とすること。</p>
エ 洗濯機用防水パン	<p>a 洗濯機用防水パンは800型とし、洗濯機用水洗は緊急止水機能付横水栓とし、吐水口は固定式とすること。</p>
オ シャワー水栓	<p>a サーモスタット付シングルレバー混合水栓とすること。</p>

⑨ 消火設備

ア 設置箇所等	<p>a 消火設備は消防法を遵守し、静岡市と協議のうえで整備すること。</p>
---------	-----------------------------------------

3) 電気設備

① 電気設備計画

ア 一般事項	<p>a 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事が行える計画とすること。</p> <p>b 環境負荷の低減を目的とし、エコケーブル等環境負荷低減資材の積極的な採用に配慮すること。</p> <p>c 照明負荷の低減について十分配慮した計画とすること。</p> <p>d 住戸専用部分の配線器具は、樹脂製とし、スイッチはワイド型・ほたるランプ付とすること。</p> <p>e 各種配線は配管内に布設すること。ただし、二重天井内は保護不要とする。</p>
イ 電灯・コンセント設備	<p>a 非常照明誘導灯等を設置する場合は、保守性に配慮すること。</p> <p>b 省エネルギー対策に配慮すること。</p> <p>c 衛生面に配慮した器具を選定すること。</p> <p>d 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。</p>
ウ 通信・インターネット設備等	<p>a 電話設備：電気通信事業者からMDFへ必要な回線を供給できるように引込み管路を設置し、MDFから各住戸へは配管及び配線を行うこと。</p> <p>b 情報設備：インターネット事業者からMDFへ必要な回路を供給でき</p>

	<p>るように引込み管路を設置し、MDFには機器を設置できるスペースを確保すること。また、事業者が配線する際に使用する各住戸への配管を行うこと。</p> <p>c テレビ共同受信設備：地上デジタルアンテナを設置すること。また、CATV事業者サービスの引込み用配管を設置し、機器が設置できるスペースを確保すること。なお、住戸単位で地上波デジタル又はCATVのいずれかを選択できるように配慮すること。</p> <p>d BS及びCS受信設備：BS及びCS受信アンテナの設置は不要とするが、各住戸で設置できるように必要な措置をとること。</p>
エ 防災設備	<p>a 消防設備は、「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(総務省令第40号平成17年3月25日)によること。</p> <p>b その他関係法令に定める設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。</p>
オ 検針設備	<p>a 電気・ガス・水道事業者と協議の上、必要な検針設備を設置すること。</p>

② 幹線設備

ア 供給方式	<p>a 原則として、最寄りの中部電力(株)が所有する電柱から構内引込柱で架空電線を受け、以降住棟等までは地中埋設とすること。</p> <p>b 幹線は、電灯用は単相三線式210/105V、動力用は三相三線式220Vとすること。</p> <p>c 幹線需要率は、(社)日本電気協会編「内線規程」によること。</p> <p>d 電力供給に際し、中部電力(株)と協議すること。</p>
イ 戸当り容量	<p>a 各住戸は単相三線210/105Vとすること。</p> <p>b 各住戸の電気容量は次のとおりとすること。</p> <p>1DK：契約容量30A(最大40A)</p> <p>1DK以外：契約容量40A(最大50A)</p>
ウ 計量区分	<p>以下について計量区分を行うこと。</p> <p>a 昇降機用電源</p> <p>b インターネット事業者用電源</p> <p>c 共用部電源</p> <p>d 外構用電源</p>

③ 電灯設備

ア 機器	<p>a 省エネルギー対策として、全てLEDを採用することとし、容易にLED管球を交換できる機器を選定すること。</p> <p>b 採用するLED器具については【添付資料16】を参照すること。</p>
イ 設置箇所等	<p>a 共用部分：点滅方式は自動点滅方式とし、光電式自動点滅器及びソーラータイマー等を組合せ、減光回路を付加すること。なお共用廊下・共用階段等は床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度(集合郵便受け付近は50ルクス以上の平均水平面照度)を確保すること。</p> <p>b 住戸部分：リビング、各居室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、引掛け埋込ローゼットを設置すること。</p> <p>c 屋外部分：本事業で整備する外構、構内通路、駐車場等の必要な箇所に外灯を設置すること。なお駐車場などについては、平均3ルクス以上の平均水平面照度を確保すること。</p>

④ コンセント設備

ア 設置箇所及び設置数	<p>使用勝手等を考慮し、以下によりコンセントを設置すること。</p> <p>a 各居室：2口用を2箇所以上設置すること。またエアコン用コンセントを別に設置すること。</p> <p>b 台所：大型機器用コンセント(電子レンジなど)として2箇所以上、その他用1箇所以上を設置すること。</p> <p>c 便所：暖房器具若しくは暖房便座又は洗浄便座用として1箇所を設置すること。</p> <p>d 洗面所：洗面化粧台用コンセント及びその他用として1箇所以上を設置すること。</p>
イ 専用回路	a 電子レンジ及びエアコンの回路は専用回路とすること。
ウ アース付きコンセント	a 洗濯機用、電子レンジ用、冷蔵庫用、エアコン用及び暖房便座・洗浄便座用のコンセントはアース付きとすること。

⑤ 電話設備

ア 設置箇所等	<p>a 電話用アウトレット(MJ付)は、各住戸に1箇所とすること。</p> <p>b 電話回線は、1回線とすること。また、光回線等対応のため空配管を設置すること。</p> <p>c 昇降機制御盤まで電話回線を1回線布設すること。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑥ インターネット関連設備

ア 設置箇所等	a インターネット対応として、居室にRJ45ジャックを取り付けられるようにプレート及びボックスを設け、各住戸及び各居室への配管工事を行うこと。
---------	-------------------------------------------------------------------------

⑦ テレビ共同受信施設

ア 設置箇所等	<p>a 地上波デジタルアンテナは、棟単位の設置を標準とすること。</p> <p>b 各居室にテレビ端子(1端子型)を設置すること。</p> <p>c 必要により電波障害対策設備を設けること。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑧ 住宅情報設備

ア 設置箇所等	<p>a 訪問報知設備はインターホン(カメラ無し)とすること。</p> <p>b 緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。</p> <p>c 風呂・トイレには緊急警報釦を設置すること。</p> <p>d 緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。</p> <p>e ハンズフリー通話型とすること。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑨ 防災設備

ア 設置箇所等	<p>a 自動火災報知設備、非常警報設備は「特定共同住宅等における必要とされる防災性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(総務省令第40号平成17年3月25日)によること。</p> <p>b ガス感知器は入居者が設置するものとし、原則、引っ掛けローゼットを設置すること(ガス事業者と事前に協議すること)。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 車いす対応住戸の特記事項

1) 建築

① 共通事項

共通事項は、一般住戸の共通事項に基づくこと。

② 配置計画

配置計画は、一般住戸の配置計画に基づくこと。

③ 専用部分

専用部分は、以下に定める特記事項又は「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」で定める基準等によるものとし、これらに規定がない項目については一般住戸で定める内容に基づくこと。

ア 住戸内の全ての扉を引き戸とすること。

イ 玄関の上がり框には段差(設計寸法3mm以下で、面取りを行うものを除く。)を設けないこと。靴の履き替え用に手すりを設置すること。また、玄関扉の有効幅850mm以上とすること。なお、引き戸のすきま風対策に配慮すること。

ウ 浴室(ユニットバス)のサイズは1620型とすること。

エ 浴室には、L型手すり又はI型横手すり及びI型縦手すりの組み合わせたものを1箇所並びにI型縦手すりを2箇所以上、有効な位置に設置すること。浴槽またぎ高さは、350mmから380mm程度とすること。水栓は、洗い場用と浴槽用としてそれぞれに混合水栓を設置すること。

オ 洗面化粧台は、750mm×1,900mm程度とし、洗面器、シングルレバー混合水栓、大型鏡(設置高さに注意すること)、照明器具を設置すると共に、上下可動式とすること。

カ 台所流し台は、流し台はL=1,200mm、コンロ台はL=700mm程度とし、流し台及びコンロ台の下に足を入れることが可能なものを採用すること。

キ 流し台の水洗は先端開閉式ミキシング混合水栓とすること。また、レンジフードが手元で操作できるよう、スイッチ(強弱等の運転切替ができる。)を下部に設けること。

ク トイレの大きさは、壁内法有効で長辺2,000mm以上とすること。また、トイレは、洗面脱衣室一体型として計画することも可とする(トイレと洗面脱衣室を一体とする場合は、カーテンで仕切ることができるようにカーテンレールを設置すること)。

ケ トイレ内にはね上げ式手すりを1箇所設置すること。

コ 便器は車いす用対応便器とし、蓋は設けない。また、暖房便座用コンセントを設置すること。

サ 車いすでの移動を考慮し、必要な箇所に高さ300mmのキックプレート等を設けること。

シ バルコニー床は、防水モルタル(打ち放し)仕上げとし、室内からバルコニーへの段差が無いようにすること。また、1階バルコニーから外部へ出るためのスロープは原則不要とするが、事業者からの提案を妨げるものではない。

④ 共用部分

ア 車いす対応住戸を配置する階の共用部分には全て手すりを設置すること。

⑤ 駐車場

ア 安全性・防犯性に配慮した計画とすること。

- イ 各住棟の出入口付近に、車いす利用者用駐車区画を必要整備分確保すること。
- ウ 屋外平面駐車とすること。
- エ 駐車区画の大きさは幅 3,500 mm及び奥行き 5,000 mmとすること。
- オ 駐車区画番号を表示すること。
- カ 車いす利用者用駐車場から住棟までの通路は、車いすが利用できるよう配慮すること。
- キ 車いす利用者用駐車場には国際シンボルマークの表示を行うこと。
- ク 同一方向で駐車した場合に、乗降を左右いずれかを選択できるようにすること。

2) 機械設備

車いす対応住戸の機械設備については、1)③で定める特記事項以外については、一般住戸の機械設備に基づくこと。

3) 電気設備

車いす対応住戸の電気設備については、1)③に定める特記事項のほか、以下に定める特記事項に基づくこと。

- ア 住戸内照明スイッチは全てワイド(ほたるランプ付)型を使用すること。
- イ 車いす使用者にとって使いやすくなるよう、スイッチの取付高さは低くし、コンセントの取付高さは高くすること。

以上の特記事項以外については、一般住戸の電気設備に基づくこと。

3 モニタリング

- (1) 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表及び要求水準等確認書を県に提出し、県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。
- (2) 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を県に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- (3) 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県に提出し、県が要求した性能等に適合していることを示す資料を提出し確認を受けること。
- (4) 設計の状況について、事業者は、県の求めに応じて随時報告を行うこと。

第7章 建設業務に関する要求水準

1 建替住棟等の整備

(1) 施工管理

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 工事に使用する重機や工法等を工夫することにより、騒音、振動及び粉じんを極力低減させて、周辺地域へ最大限配慮すること。
- 4) 現場代理人及び建設業法で定める主任技術者又は監理技術者について、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県に届け出ること。
- 5) 下請に関する内容について、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。
- 6) 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。
- 7) 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を改善に努めること。

(2) 安全対策

- 1) 工事中における地域住民等への安全確保に万全の対策を取ると共に、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- 2) 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。
- 3) 工事車輛の出入口や通行箇所等には、適切な交通整理員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。

(3) 廃棄物の処理、資源の有効利用

1) 法令に基づく適正な廃棄物処理

ア 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区分けして保管すること。

イ 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。

ウ 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(環境省または建設三団体様式)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。

エ 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。

2) 発生材の処理

ア 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。

イ 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

(4) 関係法令による検査等

- 1) 事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査(設備・器機等の試運転検査等)を行った上で、関係法令で定める検査を受検すること。
- 2) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に県に通知することとし、県は、検査に立ち会うことができるものとする。
- 3) 事業者は、検査の結果について、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県に報告すること。

2 モニタリング

- (1) 事業者は、建設工事の着手前に特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準確認書等)を県に提出し、県の確認を受けること。
- (2) 事業者は、建設工事の進捗状況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工事に立ち会うことができるものとする。
- (3) 事業者は、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状況写真等、県が行うモニタリングにかかる記録を作成し、県に定期的に提出し確認を受けること。
- (4) 事業者は、建替住棟等に使用する材料及び機器等については、可能な限り「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)に適合するものを使用することとし、適合しないものを採用する場合は、事前に県と協議すること。
- (5) 事業者は、外壁の色や住戸内で使用する材料及び機器等について、事前に県の確認を受けること。なお、住戸内については、モックアップ用住戸を各工区で1戸、先行して整備すること。
- (6) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に県に通知すること。県は、これらに立ち会うことができるものとする。
- (7) 事業者は、工区ごとに、建設工事完成時に県へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は事前に自主検査を行うとともに、その自主検査の結果を記録した自主検査記録を県に提示すること。

3 保険の加入等

- (1) 事業者は、本事業を適正に遂行するにあたり必要な保険(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)に加入すること。
- (2) 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県に提出すること。

- (3) 「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、建替住棟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。

第8章 工事監理業務に関する要求水準

1 基本的事項

- (1) 工事監理企業は、工事監理業務の着手前に特定事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準等確認書)を県に提出し、県の確認を受けること。
- (2) 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定めること。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。
- (3) 工事監理者は、建設企業が実施する工事内容が、設計図書のとおりを実施されているかどうかの確認を行うとともに、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。
- (4) 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。
- (5) 工事監理者は、監理業務日誌として業務内容その他必要な事項を記録すること。

2 モニタリング

- (1) 県は、工事監理業務の実施前に、工事監理企業が定める工事監理者について、建築基準法及び建築士法で規定する資格を有しているかどうか確認を行うものとする。
- (2) 工事監理企業は、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すること。また、県の求めに応じ、実施状況の説明及び報告を行うこと。
- (3) 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。
- (4) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、県に報告を行うこと。

第9章 品確法に基づく住宅性能評価の取得

1 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、設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価のそれぞれの評価書の交付を受けること。

2 要求性能

評価事項の要求性能は、次ページの要求性能表の「等級など」の欄に記載する性能以上とすること。

■要求性能

評価事項		等級など
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級1
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	等級1
	1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	—
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級1
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	—
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	—
	1-7 基礎の構造方式及び形式等	—
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	等級1
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	等級1
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	等級1
	2-4 脱出対策(火災時)	—
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分:開口部)	等級1
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分:開口部以外)	等級1
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	等級1
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	等級3
4 維持管理への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	等級2
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	等級2
	4-3 更新対策(共用排水管)	—
	4-4 更新対策(住戸専用部)	—
5 温熱環境・エネルギー消費に関すること	5-1 断熱等性能等級	等級4
	5-2 一次エネルギー消費量等級	—
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策(内装)	等級3
	6-2 局所換気設備	—
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	※1
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	—
	7-2 方位別開口比	—
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	※2
	8-2 軽量床衝撃音対策	—
	8-3 透過損失等等級(界壁)	—
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	等級2
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等の配慮対策等級(専用部分)	等級3
	9-2 高齢者等の配慮対策等級(共用部分)	等級3
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	—

※1 次ページの「化学物質室内濃度測定」による。

※2 等級2又は相当スラブ15cm厚以上

第 10 章 化学物質室内濃度調査の実施

各工区の工事完了後、建築基準法の規定による完了検査の申請前までに化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認するとともに、その結果を県に報告すること。

(1) 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 μ g / m ³ (0.08 p p m)
2) トルエン	260 μ g / m ³ (0.07 p p m)
3) キシレン	200 μ g / m ³ (0.05 p p m)
4) エチルベンゼン	3,800 μ g / m ³ (0.88 p p m)
5) スチレン	220 μ g / m ³ (0.05 p p m)

(2) 測定住戸数

全ての建替住棟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%以上の戸数を測定する。なお、各住戸 2 室以上で測定する。

(3) 採取条件

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。

(4) 測定方法

品確法に基づく評価方法基準第 5 の 6 の 6-3 の(3)のロに定める測定方法によること。

(5) 採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録

以下について記録し、報告すること。

- 1) 測定物質の名称
- 2) 測定物質の濃度
- 3) 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
- 4) 採取を行った年月日
- 5) 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
- 6) 内装仕上げ工事を完了した年月日
- 7) 空気を採取した居室の名称
- 8) 採取中の室温又は平均の室温
- 9) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- 10) 採取中の天候及び日照の状況

- 11) 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- 12) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

第 11 章 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

1 周辺影響調査及び補償

(1) 周辺家屋調査

- 1) 事業者は、本事業の実施により、周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中及び完了後の各段階において、適切に周辺家屋調査を行うこと。
- 2) 事業者は、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、速やかに県に提出すること。
- 3) 事業者は、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。

(2) 電波障害調査

- 1) 事業者は、本事業の実施により、周辺地域に新たに電波障害を生じさせるおそれがある場合には、工事の着工前及び完了後において、適切に電波障害調査を実施すること。
- 2) 事業者は、電波障害調査を行った場合は、その結果について報告書を作成し、速やかに県に提出すること。
- 3) 電波障害調査の結果、電波障害に関する対策が必要となった場合は、CATV などの電波障害対策を速やかに実施することとし、事業者の負担において補償すること。

(3) その他

- 1) 事業者は、周辺の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。事業期間中に汚損、破損した場合は、公共施設管理者と協議の上、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。
- 2) 上記に限らず、事業者は、本事業の実施により、周辺地域に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、自らの責任及び費用負担において、必要な調査と適切な対応を行うこと。

2 地域住民等への対応

- (1) 事業者は、建替整備業務に関する事業の計画について、本団地の自治会、入居者、近隣住民等(以下「地域住民等」という。)に対して、説明会の開催や事業が分かる資料による回覧や掲示などの方法により、十分な周知を行うこと。
- (2) 事業者は、地域住民等から、事業に関する質疑・要望があった場合は、誠実に対応すること。
- (3) 事業者は、工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切に対策を講じること。
- (4) 事業者は、事業期間中、地域住民等からの苦情が発生しないよう、建替エリア及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万が一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理すること。

3 建替住棟等の引渡し

- (1) 事業者は、建替住棟等の完成後、県に対して建替住棟等の所有権の移転、完成図書一式及び鍵の引渡しを行うものとする。所有権の移転に関する登記手続きは事業者が行うこと。なお、完成図書一式の内容は、事前に県からの確認を受けること。
- (2) 事業者は、各住戸に入居者用の設備・機器の使用マニュアルを備え付けること。
- (3) 事業者は、県及び公社に対して、設備・器具等の使用マニュアルを提出するとともに、取扱いに関する説明を行うこと。

4 国の交付金等の申請手続きに関する支援

国土交通事務次官通知(住宅局所管事業に係る標準建設費等について)に基づき、公営住宅法第7条第4項に規定する標準建設・買取費を算出し、県に報告すること。

5 県の財産登録事務に関する支援

静岡県財産規則(昭和39年3月21日静岡県規則第14号)別表第3に規定される区分種目ごとに構造、数量、金額を整理し、県に報告すること。

6 会計実地検査の支援

国の会計実地検査の対象を県が受検するにあたり、資料作成や現地確認など、会計検査院への説明の補助等を行うこと。

7 その他必要な業務

県等が実施する研修会や現場見学会に協力するなど、県からの要請に対して必要な協力を行うこと。

第12章 要求水準書添付資料等

本要求水準書の添付資料等として、以下の書類を提示する。

なお、【添付資料1】から【添付資料18】のPDF版は、入札説明書等とともに県のホームページにおいて公表する。また、【閲覧資料1】から【閲覧資料3】は、本事業の窓口において閲覧に供し、希望する者に配布する。

なお、入札説明書等に記載する指定の手順等に従うこと。

1 添付資料

- 【添付資料1】 県営住宅麻機羽高団地の位置図
- 【添付資料2】 本団地の全体配置図及び建替エリアの区域、現況図
- 【添付資料3】 用地測量図
- 【添付資料4】 地質調査図
- 【添付資料5】 建替エリア内の上下水道施設位置図
- 【添付資料6】 旧給水塔図面(平成14年度解体時)
- 【添付資料7】 旧浄化槽位置図
- 【添付資料8】 建替エリア内の移設物位置図
- 【添付資料9】 既設防火貯水槽位置図・断面図
- 【添付資料10】 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 【添付資料11】 公営住宅に関する県の仕様書等
- 【添付資料12】 公営住宅法等の床面積の算定方法等について
- 【添付資料13】 入居者移転計画策定のための付与条件について
- 【添付資料14】 1・2・4・9号棟の標準図(住戸面積41.6㎡タイプ)
- 【添付資料15】 3・5・6・7・8号棟の標準図(住戸面積40.7㎡タイプ)
- 【添付資料16】 LED照明の採用
- 【添付資料17】 外壁等石綿含有調査結果
- 【添付資料18】 ガスガバナ施設の位置図

2 閲覧資料

- 【閲覧資料1】 一団地認定通知書等
- 【閲覧資料2】 用地測量図(CAD(JW形式)データ配布のみ)
- 【閲覧資料3】 40.7㎡タイプの構造図