

# 名古屋市宮東芳野荘整備事業

## 要求水準書

【市営住宅等整備業務及び用地活用業務（付帯事業）編】

（案）

令和5年12月15日

名古屋市

## 目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の構成	1
3	要求水準書の変更	1
4	事業実施手順	1
5	契約不適合責任	2
6	留意事項	2
第2	事業実施に当たっての基本的事項	3
1	事業統括者の専任	3
2	業務の範囲	3
3	事業用地に関する事項	5
4	遵守すべき法令等	5
第3	事業全体に関する条件	8
1	事業用地全体に関する条件	8
2	解体撤去工事及び新築住宅等の建設工事期間中における周辺地域への配慮	9
3	事業の方針	9
第4	市営住宅等整備業務に関する要求水準	11
1	施設計画に関する要求水準	11
2	調査業務に関する要求水準	12
3	設計業務に関する要求水準	13
4	解体撤去業務に関する要求水準	14
5	建設業務に関する要求水準	16
6	工事監理業務に関する要求水準	18
7	その他の業務に関する要求水準	19
第5	用地活用業務（付帯事業）に関する要求水準	22
1	民間施設等の整備の条件	22
2	活用用地の土地利用に関する事項	22
3	用途の制限	22
4	その他	23
第6	業務内容の報告及びモニタリング	24
1	基本的な考え方	24
2	事業計画等策定業務のモニタリング	24
3	調査業務のモニタリング	24
4	設計業務（解体撤去に係る設計も含む）のモニタリング	24
5	解体撤去業務及び建設業務のモニタリング	25
6	工事監理業務のモニタリング	25

## 別紙等

### 【別紙】

- 別紙 1：整備基準等
- 別紙 2：住宅性能評価の等級
- 別紙 3：屋内空气中化学物質濃度測定特記仕様書
- 別紙 4：工事監理業務モニタリング計画（市営住宅 PFI 版）
- 別紙 5：引継事項一覧
- 別紙 6：建設業務に関する特記仕様書

### 【添付資料】

- 添付資料 1：事業用地付近見取図
- 添付資料 2：事業用地現況図
- 添付資料 3：土地利用計画図
- 添付資料 4：事業用地測量図
- 添付資料 5：インフラ現況参考図
- 添付資料 6：地盤調査概要
- 添付資料 7：土地の利用履歴等調査概要
- 添付資料 8：アスベスト含有建材調査概要
- 添付資料 9：本団地整備事業工程表

### 【参考資料】

希望者へ PDF データを配付する。なお、※印の資料は、特定事業契約の締結後、PFI 事業者の希望に応じて CAD データを提供する。

- 参考資料 1：既存住宅等図面
- 参考資料 2：現況測量業務成果品
- 参考資料 3：地盤調査報告書
- 参考資料 4：アスベスト含有建材調査報告書
- 参考資料 5：名古屋市営住宅標準図集（※）
- 参考資料 6：市営住宅仕上げグレード表
- 参考資料 7：修繕周期表
- 参考資料 8：名古屋市営住宅等整備基準における取扱要綱
- 参考資料 9：市営住宅構造設計指針
- 参考資料 10：市営住宅外構等設計基準
- 参考資料 11：住宅機械設備設計基準
- 参考資料 12：住宅電気設備工事設計要領書
- 参考資料 13：住宅設備仕様選択方式による車いす利用者専用住宅の提供に関する事務取扱

参考資料 14 : 情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）

参考資料 15 : 成果品作成要領

参考資料 16 : 障害者差別解消に関する特記仕様書（業務委託用）

参考資料 17 : 妨害又は不当要求に対する届出義務に関する特記仕様書

【用語の定義】

名古屋市営東芳野荘整備事業の実施方針及び要求水準書における用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	定義
本事業	名古屋市営東芳野荘整備事業をいう。
東芳野荘	名古屋市営東芳野荘をいう。
アセットマネジメント 実施方針	名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針をいう。
市	名古屋市をいう。
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。
PFI 事業者	特定事業を実施する民間事業者をいう。
特定事業契約	本事業を実施するため落札者が締結する契約をいう。
特定事業契約書	特定事業契約に係る契約書をいう。
特定事業契約書等	特定事業契約書及び要求水準書をいう。
入札説明書等	本事業に関して後日公表予定の入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、特定事業契約書（案）など、入札説明書とともに公表する資料をいう。
入札参加者	入札に参加する者をいう。
応募グループ	本事業に応募した複数の企業で構成されるグループをいう。
代表企業	応募グループを構成する企業のうち、入札手続等を代表して行う企業をいう。
設計企業	PFI 事業者のうち、設計業務を担う企業をいう。
建設企業	PFI 事業者のうち、建設業務を担う企業をいう。
工事監理企業	PFI 事業者のうち、工事監理業務を担う企業をいう。
移転支援企業	PFI 事業者のうち、入居者移転支援業務を行う企業をいう。
用地活用企業	PFI 事業者のうち、活用用地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う企業をいう。
構成員	応募グループを構成する企業をいう。
SPC	特別目的会社をいう。
工事監理者	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。
工事監理者等	工事監理者及び工事監理業務の実施に必要な技術者をいう。
アドバイザー企業	本事業に関するアドバイザー業務を受託した企業及びその協力会社をいう。
懇談会	市営住宅 PFI 事業者選定懇談会をいう。
入札参加資格審査書類	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書をいう。
セルフモニタリング	PFI 事業者自らが本事業における要求水準の履行確認及び進捗管理を行うことをいう。

既存住宅	東芳野荘において現に立地する市営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその附帯施設をいう。
新築住宅	本事業で新たに整備する 99 戸の市営住宅をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその附帯施設をいう。
市営住宅等整備業務	既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備（調査、設計及び建設）を行う業務をいう。
事業用地	市が保有する東芳野荘が現に立地する場所をいう。
新築住宅等整備用地	新築住宅等の整備用地をいう。
活用用地	市営住宅等整備業務により生み出される余剰地をいう。
民間施設等	活用用地において PFI 事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。
用地活用業務	市から活用用地を取得又は借地し、民間施設等の整備・管理・運営を行う業務をいう。
入居者移転支援業務	既存住宅の入居者の移転を支援する業務をいう。
対象入居者	既存住宅の入居者（定期入居者を除く。）をいう。
仮移転	既存住宅の入居者が、既存住宅から他の住居に一時的に移転することをいう。
仮移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、仮移転する世帯をいう。
仮移転の移転期限	仮移転を完了する期限をいう。
戻り移転	既存住宅の入居者が、他の住居から新築住宅に移転することをいう。
戻り移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、戻り移転する世帯をいう。
戻り移転の移転期限	戻り移転を完了する期限をいう。
希望本移転	既存住宅の入居者が、戻り移転せずに他の市営住宅に移転することをいう。
前住居	入居者移転支援業務において対象入居者が移転前に居住していた住居をいう。
仮住居	既存住宅の入居者が、新築住宅に移転するまでの期間に一時的に入居する住居をいう。
次期建替対象団地	新築住宅の完成時期を目途に建替事業等の着手を予定している他の市営住宅をいう。

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、市が実施する「名古屋市営東芳野荘整備事業」について、PFI法に基づき本事業を実施するものとして選定されたPFI事業者が行う業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

PFI事業者へは、本書に基づき、事業全般にわたり意思疎通のため市と十分な協議を行い、齟齬の発生のないよう努めることを求める。

またPFI事業者は、市営住宅が公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては其の趣旨を尊重するものとする。

### 2 要求水準書の構成

本事業の要求水準書は、本書及び別紙等により構成される。

本書では、業務の範囲及び業務内容に関する要求水準等を示す。

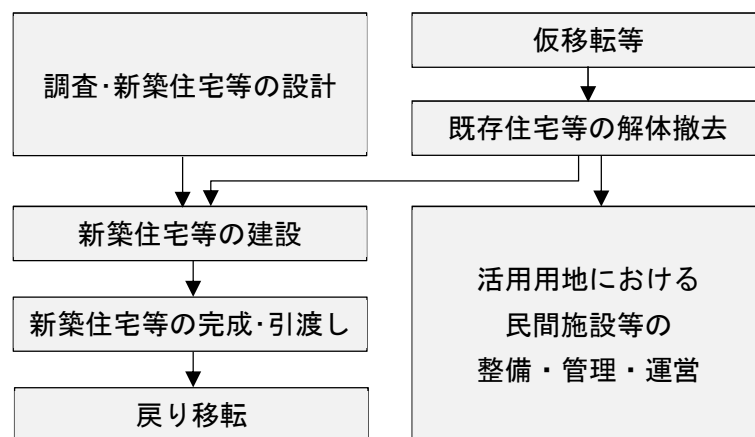
別紙等では、本事業で整備する新築住宅等の整備基準、住宅性能評価制度における等級の他、本書を補う内容を示す。

### 3 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、PFI事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、特定事業契約書の規定に従い所定の手続を行うものとする。

### 4 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は以下のとおりとする。



図：本事業における基本的な実施手順

## 5 契約不適合責任

PFI 事業者は、締結した特定事業契約書に従って契約内容に適合するように業務を実施する。詳細については、特定事業契約書（案）に示す。

## 6 留意事項

事業実施によって知り得た情報等については、「参考資料 14：情報の保護及び管理のための特記仕様書（業務委託用）」に準拠し、漏えい、滅失又は改ざんの防止その他取得情報の適正な管理を行う。



## 第2 事業実施に当たっての基本的事項

### 1 事業統括者の専任

- ・PFI事業者は、本事業全体を統括するとともに、報告、通知、協議、打合せを始めとした市との対応を専任で行う事業統括者を選任するものとする。
- ・PFI事業者が行う設計、建設、工事監理、移転支援その他の業務に関する市との実務的なやり取りは、事業統括者を通じて行うものとし、市からの通知等意思伝達は、事業統括者に行えばPFI事業者全体に行ったものとみなす。
- ・事業統括者は、事業の進捗について毎月定期的に市に対して報告、説明を行うものとする。また、市の求めに応じて随時報告、説明を行うものとする。
- ・業務を進めるにあたっては、意思疎通のため市と十分な協議を行うこと。また、齟齬の発生のないように報告、質疑応答、記録等については、書面で行うことを基本とする。
- ・事業統括者は、後述の設計業務の管理技術者、建設業務の現場代理人又は監理技術者、工事監理業務の工事監理者又は工事監理の技術者との兼務を可とする。但し、事業統括者が工事監理者又は工事監理の技術者を兼務する場合は、現場代理人又は監理技術者との兼務は不可とする。また、事業統括者が現場代理人又は監理技術者を兼務する場合は、工事監理者又は工事監理の技術者との兼務は不可とする。

### 2 業務の範囲

本事業において、PFI事業者が市営住宅等整備業務及び用地活用業務（付帯事業）として実施する業務の範囲は、以下のとおりとする。

#### （1）事業計画等策定業務

PFI事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業に関する事業計画等を策定し、市の確認を受ける。

PFI事業者は、セルフモニタリングを行うことを前提に、特定事業契約書、及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、確認の項目、時期及び確認方法等を示したセルフモニタリング計画を策定し、市の確認を受ける。

#### （2）市営住宅等整備業務

PFI事業者は、既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等を整備（調査、設計及び建設）し、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

##### ア 調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋調査
- ・アスベスト含有建材等の有害物質の使用状況調査

- ・その他必要な調査

#### イ 設計業務

- ・基本設計
- ・実施設計
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・設計段階における各種許認可申請等手続

#### ウ 解体撤去業務

- ・既存住宅等の解体撤去に係る設計及び工事

#### エ 建設業務

- ・新築住宅等の建設工事
- ・建設住宅性能評価の取得
- ・建設段階における各種許認可申請等手続
- ・屋内空气中化学物質室内濃度調査
- ・竣工検査
- ・1年点検の実施

#### オ 工事監理業務

- ・既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・新築住宅等の建設に関する工事監理

#### カ その他の業務

- ・完成確認への立会い、引渡し及び所有権移転
- ・事業用地に越境している樹枝の伐採等（※樹枝等の伐採は、本事業とは別契約）
- ・事業用地の確定測量及び分筆登記
- ・近隣住民への事前説明並びに事前調査及び事後調査等への対応
- ・国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- ・会計実地検査等の支援
- ・家賃算定資料の作成
- ・公有財産台帳登録資料作成
- ・長期修繕計画策定
- ・契約不適合検査の実施
- ・市が行うモニタリングへの協力及び調整
- ・建設キャリアアップシステム（CCUS）の活用

#### キ 上記業務を実施する上で必要な関連業務

### （3）用地活用業務（付帯事業）

PFI事業者は、市から活用用地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う。

### 3 事業用地に関する事項

#### (1) 事業用地の概要

事業用地の概要は次表の通りである。

PFI 事業者は、特定事業契約の締結日から新築住宅等の引渡しまでの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定に基づき、事業用地を無償で使用することができる。ただし、活用用地については、PFI 事業者が市から取得、あるいは、定期借地権を設定するまでの間とする。

所在	名古屋市東区芳野二丁目 7 番 20 号
敷地面積（実測面積）	8,197.29 m <sup>2</sup>
用途地域	第 1 種住居地域
容積率／建蔽率	200％／60％
高度地区	31m 高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制 (5m を超え 10m 以内／10m を超える範囲)	第 1 種住居地域 4 時間／2.5 時間 近隣商業地域 5 時間／3 時間 (平均地盤面からの高さ：4m)
インフラ整備状況	上水道、下水道、都市ガス、電気、 電話、CATV
緑化地域制度に基づく緑化率	20% (緑化地域制度 15%＋上乘せ 5%)

#### (2) 位置図等

事業用地及びその周辺の現況については、「添付資料 1～6」を参照すること。

### 4 遵守すべき法令等

#### (1) 法令及び条例等の遵守

本事業の実施にあたり、PFI 事業者は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）をはじめ関係する法令及び名古屋市営住宅条例（昭和 29 年名古屋市条例第 25 号）をはじめ関係する条例等（規則、要綱・要領を含む。）を遵守する。なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、PFI 事業者がその許認可等を取得する。なお、許認可等に際して、本事業が公共施設整備とみなされることにより、追加又は上積みの規定がなされる関係法令等についても基準を遵守する。

#### (2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下に掲げる基準等と同等の性能又は仕様とする。

なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用する。

ア 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）

- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 公共住宅建設工事～機材の品質・性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ク 公共住宅標準詳細設計図集（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- ス 建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- セ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 市設建築物総合耐震設計基準（名古屋市）
- ツ 名古屋市雨水流出抑制技術マニュアル（名古屋市雨水流出抑制会議）
- テ ガス機器の設置基準及び実務指針（日本ガス機器検査協会監修）
- ト 名古屋市営住宅等整備基準における取扱要綱（名古屋市）
- ナ 住宅設備仕様選択方式による車いす利用者専用住宅の提供に関する事務取扱（名古屋市）
- ニ 市営住宅仕上げグレード表（名古屋市）
- ヌ 福祉都市環境整備指針（名古屋市）
- ネ 消防活動用空地等の設置指導基準（名古屋市）
- ノ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ハ 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所監修）

### （３）参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等を参考とする。

- ア 名古屋市営住宅標準図集（名古屋市）
- イ 市営住宅構造設計指針（名古屋市）
- ウ 市営住宅外構等設計基準（名古屋市）
- エ 住宅機械設備設計基準（名古屋市）
- オ 住宅電気設備工事設計要領書（名古屋市）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）
- ケ 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）
- コ 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)

- サ 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- シ 官庁営繕事業における生産性向上技術の活用方針（国土交通省）

#### （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。全て入札時点での最新版を適用する。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。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅建設事業者等連絡協議会）

#### （５）その他

上記（１）から（４）に挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業を行うにあたり必要とされるその他の市条例、関係法令及び基準等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条件

本事業では、事業用地において、新築住宅等及び民間施設等を整備し、それぞれの位置は、「添付資料3：土地利用計画図」を参考にする。

PFI 事業者は、事業用地の使用期間中において、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。

また、本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。

##### (1) 開発許可が必要な行為

PFI 事業者は、開発許可が必要な行為を行う場合には、都市計画法等に基づき、開発許可手続を行う。

##### (2) 上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ整備

新築住宅等及び民間施設等の整備に必要な水道配水管、ガス管、下水道管、電力線、電話線及びCATV線等の布設、撤去、移設、増径等は適切に検討し、道路管理者又は交通管理者など関係機関と協議の上決定し、適正に事務手続を行った上で実施するものとし、PFI 事業者は、必要となる費用及び手数料を負担する。

##### (3) がけ付近の建築物規制

事業用地の南側には、高低差7～8m程度のがけがあり、愛知県建築基準条例（昭和39年愛知県条例第49号）第8条に規定された「がけ付近の建築物」に該当するため、がけの上端から新築する建築物との間に、がけの高さの2倍以上の水平距離を保つものとする。ただし、安全上支障がないものとして知事が定める場合に該当するときは、この限りではない。

##### (4) 鉄道近接工事

事業用地は名鉄瀬戸線に近接していることから、解体工事及び建設工事に際しては「建設工事公衆災害防止対策要綱（令和元年9月2日国土交通省告示第496号）」に基づいた、鉄道事業者との協議が必要になる。

##### (5) 土地利用履歴

事業用地は、昭和44年頃より現在に至るまでは東芳野荘の敷地として利用され、それ以前は、学校敷地及び畑として利用されており、土壌汚染の可能性が考えられる工場等の立地の履歴は見られない。

また、事業用地は、土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設及び下水道法の特定施設の届出はなされておらず、土壌汚染を生じさせるおそれがあると思われる施設が存在した履歴も見ら

れないため、調査対象地において土壌汚染が存する可能性は低いと考えられる。

## (6) 埋蔵文化財

事業用地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。

## 2 解体撤去工事及び新築住宅等の建設工事期間中における周辺地域への配慮

工事にあたっては、地域住民と十分に協議し、必要な対応を行うとともに、周辺地域への騒音・振動、プライバシー保護、排煙、採光、換気等に十分な配慮を行う。なお、業務の実施に際しては、「別紙6：建設業務に関する特記仕様書」に基づくものとする。

## 3 事業の方針

本業務の整備対象となる市営住宅等は、安全、衛生、美観及び維持管理を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備する。

特に、団地住民、近隣住民及び周辺地域に対し、事業の準備段階から完了、引渡し後においても行政サービスの向上に寄与するものとなるよう、また、引渡し後の市による施設の維持管理や更新が効率的に、かつ、低コストで行えるよう、十分な配慮を持って事業の実施に努めるものとする。

### (1) コスト縮減への配慮

- ・敷地周辺の土地利用等に配慮しつつ、効率的な配置、規模、高さについて検討することで、土地の有効利用を図る。
- ・躯体コストやエレベーター配置等を勘案し、経済的な住棟形態とする。
- ・市政に資する社会インフラであるため、長期にわたる使用を前提とした、人的、技術的、費用的にも維持管理が容易なものとする。
- ・部品等の更新を前提とした工法の採用等によって住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの縮減に配慮する。特に、住棟は耐用年数 80 年以上を前提とした整備を行う。

### (2) 住宅地の形成

- ・緊急車両動線の確保等の防災対策や、居住者の視線が届かない空間を避ける等の防犯対策によって、居住者の日常の安全性に配慮した計画とする。
- ・新築住宅等は、敷地内外の良好な居住環境を確保するために、日照、通風、採光、開放性、プライバシーに配慮した計画とする。
- ・新築住宅等の意匠や色彩は、公営住宅としての均質性、持続性、継続性を重視するとともに、周辺の街並みに調和したものとする。

### (3) 共用部分

- ・共用部分は、転倒、落下などの恐れのある部分に適切な措置を講じるとともに、防火、避難、消火活動上支障のない構造とする。
- ・通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講ずる。
- ・通路や広場等の共用部分は、必要な動線を確保することに加えて、コミュニティ形成や良好な居住環境の維持増進に資する、適切な配置や規模とする

### (4) 住戸性能

- ・住戸は、日常生活、防犯、防災の面において安全に配慮したものとする。
- ・建物の寿命や維持管理には設備の影響が大きいことから、使用材・配管経路・維持更新の経済性・容易性に対して十分配慮する。
- ・各居室は、家具配置、動線等を考慮し、生活に支障のない間取り及び寸法を確保する。
- ・水廻りは、設備機器の配置等を考慮し、機能面に配慮した有効寸法を確保する。
- ・収納は、居住面積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置する。
- ・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）第 35 条第 1 項第 1 号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすものとする。

### (5) 地域の課題解決や活性化に資する活用用地の有効活用

- ・周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮しつつ、地域の課題解決や活性化をめざす、地域のまちづくりに資する事業となるよう、地域特性を踏まえた活用用地の有効活用を図ること。

### (6) 地域経済等への貢献

- ・事業の実施にあたっては、市営住宅等整備業務に限らず、地域経済等への貢献に努めること。



## 第4 市営住宅等整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画に関する要求水準

市営住宅等整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示す通りである。

新築住宅等の具体的な要求水準は、「別紙1：整備基準等」に示すが、PFI事業者には提案にあたって、「参考資料5：名古屋市営住宅標準図集」の仕様と同等の性能以上のものとする。 「同等の性能」とは、当該仕様と比較して、維持及び保守管理のコスト等の上昇が伴わないことを指す。

また、市の市営住宅に関する標準的な修繕計画は、「参考資料7：修繕周期表」のとおりであり、本事業で建設される新築住宅等も同等の修繕周期を踏まえた提案とする。

本事業の工程計画は、「添付資料9：本団地整備事業工程表」に示すが、詳細については、PFI事業者の提案に基づき市が確認した工程計画による。

#### (1) 市営住宅

- ・PFI事業者は、事業用地において99戸の新築住宅を整備する。
- ・新築住宅の住戸タイプ別の整備戸数は、次表のとおりとする。

住戸タイプ	間取り	住戸専用面積	戸数
一般世帯向住戸	3DK	63.13 m <sup>2</sup>	28 戸
小家族世帯向住戸	2DK	51.97 m <sup>2</sup>	49 戸
単身世帯向住戸	2K	43.42 m <sup>2</sup>	20 戸
身障世帯向住戸	2LDK	61.32 m <sup>2</sup>	1 戸
身障単身者向住戸	1LDK	51.97 m <sup>2</sup>	1 戸
計			99 戸

- ・各タイプの住戸専用面積は壁芯計算とし、専用面積と共用面積は明確に区分する。
- ・関係法規等を踏まえ本要求水準書を満足する範囲内で、上記面積から1.0%未満の増減を認める。なお、住戸専用面積には、住戸内のPS及びメーターボックスの面積は含めるが、バルコニー及びアルコーブの面積は含めない。
- ・面積は、家賃に影響するものであるため、設計時点に誤差範囲を含めて協議する。
- ・原則として、住棟は、各住戸のバルコニーが南面するように配置する。
- ・身障世帯向住戸及び身障単身者向住戸（車いす利用者専用住宅）は、設備仕様の一部に対し、入居予定者が選択を行う住宅設備仕様選択方式により工事を実施する。

#### (2) 附帯施設

- ・平面駐車場とし、37台以上（うち身障者用2台以上）を整備する。
- ・自転車置場は屋根付きとし、102台以上を整備する。
- ・住棟内に一般世帯向住戸と同等面積の集会所を整備する。
- ・40 m<sup>3</sup>以上の容量を備えた防火水槽を整備する。なお、外構地下に独立して設けることとし、設置位置など詳細については、別途、名古屋市消防局消防課と協議する。

- ・市営住宅等整備に際しては、植栽帯などを整備することにより、緑化率 20%を確保する。
- ・ごみ置き場は、ごみ収集車両の寄り付きや、利用者の利便性、周囲からの美観等に十分配慮しつつ、適切な位置に整備する。
- ・新築住宅の屋根に 9.5kw 程度以上 10kw 未満の太陽光発電装置を設置する。発電した電力は、住棟共用部における照明等として自家消費するものとし、余剰電力は電気事業者に売電し、市の収入とすることを想定している。

## 2 調査業務に関する要求水準

### (1) 測量調査

- ・令和 2 年度に市で委託した際の成果物である「添付資料 4：事業用地測量図」及び「参考資料 2：現況測量業務成果品」を資料として提供する。
- ・PFI 事業者において不足があると判断する場合は、PFI 事業者の責任及び費用で調査を実施するものとする。

### (2) 地質調査

- ・令和 5 年度に市で委託した際の成果物である「添付資料 6：地盤調査概要」及び「参考資料 3：地盤調査報告書」を資料として提供する。
- ・PFI 事業者において不足があると判断する場合は、PFI 事業者の責任及び費用で調査を実施するものとする。

### (3) 電波障害調査

- ・電波障害調査は、机上検討、事前調査及び事後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、PFI 事業者の責任において、速やかに行う。

### (4) 周辺家屋調査

- ・周辺家屋調査は、事業用地から 10m の範囲内に一部でも敷地が包含される建物を対象に事前調査及び事後調査を実施する。
- ・棄損等があった場合は、事後調査の結果を踏まえた上で、PFI 事業者の責任の元、必要な時期に適切に対策を実施する。

### (5) アスベスト含有建材等の有害物質の使用状況調査

- ・事前に市が実施しているアスベスト含有建材等の使用状況の調査結果は、「添付資料 8：アスベスト含有建材調査概要」及び「参考資料 4：アスベスト含有建材調査報告書」に示すとおりである。
- ・本事業の実施に伴い必要となるアスベスト含有建材等の使用状況調査は、法令を遵守の上、適切に実施し、アスベスト含有建材等の有害物質が使用された部位の把握を行う（鉄部塗膜、シーリング材及び電気設備の PCB 含有調査を含む。）。

## (6) その他必要な調査

- ・上記の調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、PFI 事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び対応をする。

## 3 設計業務に関する要求水準

PFI 事業者のうち設計企業は、設計の管理技術者を配置し、業務の管理を実施させる。

### (1) 基本設計

- ・PFI 事業者は、特定事業契約の締結後速やかに、提案書に基づいた新築住宅等の整備に係る基本設計を行う。
- ・基本設計の完了後、設計図書（概算工事費も含む。）を市に提出し、確認を受けなければならない。なお、積算内訳書の作成にあたっては、RIBC（「一般財団法人建設コスト管理システム研究所」が開発した「営繕積算システム」）を利用すること。

### (2) 実施設計

- ・新築住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了後に、市の確認を受けた後とする。
- ・特殊工法を避ける等、着実な新築住宅等の整備を実現するものとする。
- ・建築物環境配慮制度（CASBEE 名古屋）においては、評価ランク B+以上を取得するものとする。
- ・公営住宅法第 47 条第 4 項の規定に基づく国の補助金額を算定する際に使用する 1 戸当たりの平均床面積を算出すること。
- ・実施設計の完了後、設計図書（工事費等の積算内訳書も含む。）を市に提出し、確認を受けなければならない。また、工事費等の積算内訳書は、国の補助対象項目に応じて作成すること。なお、積算内訳書の作成にあたっては、RIBC（「一般財団法人建設コスト管理システム研究所」が開発した「営繕積算システム」）を利用すること。

### (3) 設計住宅性能評価の取得

- ・新築住宅等の「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）」に基づく住宅性能については、「別紙 2：住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。
- ・指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受ける。
- ・評価結果が、「別紙 2：住宅性能評価の等級」に示す等級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。

### (4) 設計段階における各種許認可申請等手続

- ・確認申請や人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成 6 年愛知県条例第 33 号）に関する手続、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関する手続など各種

- 許認可の申請のほか、設計段階における関係機関等への協議及び手続等は遅滞なく行う。
- ・名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 11 年名古屋市条例第 40 号）や、緑化地域制度に係る手続を行う。
- ・上記を含めその他必要となる各種許認可申請等手続に伴い必要となる費用を負担する。

#### （５）その他関連事項

- ・設計業務は、市の担当者と定期的な会議を設け、十分な打ち合わせにより実施するものとし、打ち合わせの結果については、記録等により適宜市に報告する。
- ・市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び支払額の変更を伴わず、かつ PFI 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。
- ・設計に関し、関係機関と協議を行ったときは、その内容について遅滞なく市に報告する。
- ・要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行う。
- ・設計業務による提出書類（成果品）については、「参考資料 15：成果品作成要領」に基づき、積算や工事施工に支障のないものを提出する。

### 4 解体撤去業務に関する要求水準

#### （１）解体撤去対象施設等

- ・地下埋設物については、基本的にはすべて撤去するものとし、万が一、残置させる必要が生じた場合には、別途、市と協議する。
- ・市営住宅整備用地において、新築住棟等の整備の支障とならない既存杭の残置を認めるが、その際は、残置した杭の位置及び天端レベルを図示し、市に図面を引き渡す。
- ・既存住宅等について、事前調査を適宜実施し、解体撤去工事の設計に反映させる。

構 造	RC 造（一部 SRC 造）
階 数	9 階建（一部 7 階建）
戸 数	258 戸
延床面積	12,672.85 m <sup>2</sup>
附帯施設	集会所、旧管理事務所、受水槽、児童遊園、自転車置場、 駐車場、ごみ置場等
地下埋設物	埋設配管、樹等

#### （２）解体撤去工事の設計及び施工計画

- ・PFI 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、工事監理者の承諾を受けるものとする。
- ・解体設計及び施工計画で想定していない状況があった場合の変更については、市と協議の上、決定する。
- ・給水管、下水道管、ガス管、電線電柱等の設備については、事前調査を実施し、関係機関と連絡調整の上、十分注意して解体撤去工事の施工に臨む。

### (3) 解体撤去工事の施工

- ・解体撤去工事の施工は、重機等による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わる諸法令に基づき、適切な処置を行った上で、工事を進める。
- ・既存住宅等にアスベスト含有建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）」「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき適切に処理を行う。
- ・設備の撤去に関しては、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずる。特に埋設物の撤去に対して、十分に注意し、配慮すること。
- ・仮囲いには、3m 鋼板を使用すること。

### (4) 廃棄物対策

- ・廃棄物となったコンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリート、建設汚泥は、PFI 事業者の責任によりそれぞれ工事現場で分別し、原則としてすべて再生プラント等へ排出し再資源化を図る。
- ・上記以外の建設副産物についても廃棄物処理関係の法律及び建設副産物適正処理推進要綱を遵守し、PFI 事業者の責任により分別に努め適正処理を図る。
- ・発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律により許可を受けた施設とする。
- ・本項目の内容は「5 建設業務における要求水準」においても適用する。

### (5) アスベスト含有建材等の処理費用

- ・「添付資料 8：アスベスト含有建材調査概要」に示す「みなし含有建材」は、アスベスト含有建材（レベル 3）とみなして、適切に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、PFI 事業者が負担する。
- ・前述の PFI 事業者が実施するアスベスト含有建材等の使用状況調査の結果により、既知となっていない有害物質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、市に提案し確認を得るものとする。なお、PCB 含有材が認められた場合、保管箱に梱包し、市が指定する保管場所に運搬する。
- ・市は、当該有害物質の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担する。PFI 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市に請求する。

## 5 建設業務に関する要求水準

### (1) 新築住宅等の建設工事

#### ア 工事関係書類

PFI 事業者は、以下の書類を作成のうえ、工事監理者等に提出し、その承諾を受ける。

- ・ 工程表：工事の施工順序、所要時間等を示したもので、工事着工前に提出する概括的な全体工程表、工種毎の施工順序等がわかる実施工程表、それを補足する月間工程表及び週間工程表のことをいう。
- ・ 施工計画書：仮設計画、安全・環境対策、工程計画、品質計画、養生計画等が記載された文書であり、工事の着手前に作成する総合施工計画書及び総合施工計画書に基づいて各工程の着手前に作成する工種別の施工計画書のことをいう。
- ・ 施工図等：施工及び部品の作成において必要がある場合に作成する施工図及び現寸図等のことをいう。
- ・ 工事の記録：工事監理者の指示した事項及び工事監理者と協議した結果の記録、工事の全般的な経過の記録、試験を行った場合の記録並びに工事の施工によって隠ぺいされるなど後日の目視による検査が不可能となる箇所、一工程の施工の完了及び施工の適切なことを証明する必要があるとして工事監理者の指示を受けた場合等の施工の記録、工事写真及び見本等の記録のことをいう。

#### イ 施工管理

- ・ 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、原則として、区画外に建築資材の仮置き、工事車両等の駐車を生じさせない。
- ・ 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。
- ・ 現場代理人は常駐、監理技術者は専任で配置し、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。なお、現場代理人と監理技術者の兼務は可とする。
- ・ 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、施工計画書及び施工図等に従って工事を実施する。
- ・ セメント及びセメント系固化材を原位置もしくはプラントにおいて土と混合する改良土について「セメント及びセメント系固化材を使用した改良土のクロム溶出試験実施要領（案）」に基づく六価クロム溶出試験を行う。ただし、配合設計段階で実施する環境庁告示 46 号溶出試験において六価クロム溶出量が土壤環境基準を超えなかった場合は、施工後に実施する環境庁告示 46 号溶出試験の実施を要しない。

#### ウ 内覧会対象住戸の設置

- ・ 住戸内工程（建築・設備）を先行的に確認するための内覧会対象住戸を新築住宅の竣工の約 3 か月前までに、身障世帯向住戸及び身障単身者向住戸（車いす利用者専用住宅）を除くタイプ別に設置する。
- ・ 内覧会対象住戸は、内装工事及び電気設備工事を完成させ、衛生設備機器類を設置する。
- ・ 内覧会対象住戸の選定は、内覧会開催時の安全性や動線の効率性に配慮する。

- ・内覧会対象住戸を新築住棟内に設置しない場合は、PFI 事業者が別途確保した用地に設置する。

## エ 安全対策

- ・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万全の対策を講じる。
- ・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ち合わせを行い、運行計画は、通学時間帯に配慮するとともに、運行速度、適切な誘導員の配置、案内看板の設置及び道路の清掃等に十分に配慮する。
- ・工事車両通行道路には、交通整理員等を配すなど、地域住民等の交通安全に十分注意する。

## オ 建設発生土の処理

- ・工事に伴う建設発生土は、PFI 事業者において、法令等に従い、適切に処理する。  
なお、建設発生土の搬出先については、別途市と協議する。

## カ 緊急時の対応

- ・PFI 事業者は、本事業に関連して事故が発生した場合には、直ちに市に通報するとともに、書面で事故の状況を報告する。
- ・PFI 事業者は、名古屋市域において震度 5 強以上の地震が発生したときは、現場の状況を確認し、被害の有無に関わらず市へ報告する。また、震度 5 弱以下であっても地震により被害を受けた場合は、書面で市へ報告する。
- ・PFI 事業者は、風水害など災害発生が予測された場合には、事前に手当てを行い、発生した場合は、必要な対応を行うとともに、被害を受けた時は、現場の状況を確認し、書面で市へ報告する。

## (2) 建設住宅性能評価の取得

- ・新築住宅等の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能については、「別紙 2：住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。
- ・指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受ける。
- ・評価結果が、「別紙 2：住宅性能評価の等級」に示す等級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。

## (3) 建設段階における各種許認可申請等手続

- ・建設段階における関係機関への協議及び手続等は、遅滞なく行う。
- ・PFI 事業者は、水道引込みに伴う直接工事費、基本工事費、設計審査手数料等の費用を負担する。
- ・PFI 事業者は、下水道利用に伴う直接工事費、関連工事費等の費用を負担する。
- ・その他、各種許認可申請等手続に伴い必要となる費用（市営住宅等整備上必要な水道排水管、ガス管、下水道管、電力線、電話線及び CATV 線等の布設、撤去、移設、増径等に係る負担金を含む。）は、全て PFI 事業者が負担する。

#### (4) 屋内空气中化学物質室内濃度調査

- ・ 工事完了後に、屋内空气中の化学物質の室内濃度測定を行い、採取した試料の状況が、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。なお、濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を市に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。
- ・ 調査の方法等については、「別紙3：屋内空气中化学物質濃度測定特記仕様書」により決定する。

#### (5) 竣工検査

- ・ PFI 事業者の責任及び費用において、建設した住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。
- ・ PFI 事業者は、検査の実施に当たっては事前に市に通知することとし、市が竣工検査及び設備・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。
- ・ PFI 事業者は、竣工検査及び設備・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。

#### (6) 1年点検の実施

- ・ PFI 事業者は、新築住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、新築住宅等の住戸の外部施設の点検を市の立会いのもとで実施する。
- ・ PFI 事業者は、新築住宅等の引渡し後、1年経過するまでの間、市が新築住宅の入居者から新築住宅等の不具合に関する情報を得た場合に随時行う確認作業に立ち会う。
- ・ PFI 事業者立会いによる点検等の結果、契約不適合と認められる場合には、PFI 事業者は、PFI 事業者の責任及び費用負担により補修し、市に報告するものとする。ただし、市が修補に代えて PFI 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、PFI 事業者が修補を行った場合であっても、市が PFI 事業者に対し損害賠償を請求することは妨げられないものとする。

### 6 工事監理業務に関する要求水準

- ・ 工事監理業務の対象は、解体撤去工事及び、新築住宅等の工事一式にかかる建築工事、機械設備工事、電気設備工事とする。
- ・ PFI 事業者のうち工事監理企業は、工事監理者等を配置し、工事監理業務を実施させる。なお、必要な資格等を満たす場合は、工事監理者と技術者との兼務は可とする。
- ・ 工事監理者等は以下の内容を行うこと。
  - ※工事監理業務は、基本的に建築士法（昭和25年法律第202号）に定める工事監理者の立場で行う業務とし、同法第2条第8項、第18条第3項、第21条に該当する業務とする。
  - ※工事監理業務の内容は、国土交通省告示第15号（平成21年1月7日）別添一の2の一及び別添一の2の二に定める業務とする。
- ・ 工事監理者等は、「別紙4：工事監理業務モニタリング計画（市営住宅 PFI 版）」に基づ



いて、業務計画書の作成、工事監理報告書の作成及び工事の品質管理を行う。

- ・工事監理報告書は、建設業務の設計図書及び要求水準書等への適合の確認、建設企業から提出される工事関係書類の検討及び受領、施工の立会い及び検査、工事材料の試験並びに工場加工組立製作の試験又は検査等について工事監理者等が行った結果を記録した工事監理記録及び工事記録写真を添付し、業務計画書に定められた業務を的確に実施したこと、設計図書に基づいて工事が施工されていることを確認したこと、その施工状況が要求水準に適合していることを確認したことについて、市が確認できる内容とする。
- ・PFI 事業者は、工事監理企業の工事監理の実施について、工事監理報告書により毎月初めに定期報告を行うとともに、市の求めに応じて、適切な方法により説明を行う。
- ・工事監理者等は、業務内容その他必要な事項を記録し、市の求めがある場合は、事業統括者を通じて当該記録を提出又は報告する。
- ・PFI 事業者は、工事監理企業の工事監理業務の完了時に、適切な方法により市に業務の完了報告を行う。

## 7 その他の業務に関する要求水準

### (1) 完成確認への立会い、新築住宅等の引渡し及び所有権移転

- ・PFI 事業者は、PFI 事業者の新築住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後に市が行う完成状況の確認に立ち会う。
- ・PFI 事業者は、市の完成確認が終了した場合は、市に新築住宅等を引き渡し、所有権を移転する。
- ・PFI 事業者は、「第4 5 (5) 竣工検査」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関して市へ取扱説明書を用いて説明する。
- ・PFI 事業者は、入居者が使用する機器、器具、什器、備品等の取扱いに関する取扱説明書をファイリングするなど見やすくして各住戸に配置するとともに、同様のものを別に2部用意し、市に引き渡す。
- ・PFI 事業者は、市の完成確認に際し、特定事業契約書に定める竣工図書一式を提出する。なお、竣工図書一式の内容を事前に市が確認できるようにする。
- ・新築住宅等の引渡しまでに、実際の管理を担う管理代行者が、EV 遠隔監視装置の設置を行うため、その作業に協力する。
- ・鍵の引渡しに際しては、「別紙5：引継事項一覧」に示す図書や備品等を引き渡す。
- ・引き渡す鍵には、部屋番号や共用部分名のタグを付け、部屋ごとに紐を通してまとめるなど仕分けしやすい工夫を施す。
- ・入居者への鍵渡しの際（引渡しの翌開庁日を想定）には、PFI 事業者が現場で待機するなど入居者からの初期不良の補修依頼に対応できる態勢を整える。
- ・入居者の入らない住戸のバルコニーに面する和室には、市と協議の上、カーテン等による曇の日焼け対策を行う。

### (2) 事業用地に越境している樹枝の伐採等

- ・現状、南側隣地である名古屋市立工芸高等学校の敷地内の樹木等が事業用地の一部に越

境している。PFI 事業者は、事業用地における既存住宅等の解体撤去に併せ、越境している樹枝等を伐採するとともに、南側隣地との境界となっている既設のメッシュフェンスを撤去し、新たなメッシュフェンスを設置する。なお、メッシュフェンスの設置位置や範囲、樹枝等の伐採範囲については、市と別途協議するとともに、樹枝等の伐採に係る費用については、本事業に係る事業価格（契約金額）とは別に市から支払う。

### （３）事業用地の確定測量及び分筆登記

- ・PFI 事業者は、事業用地内の既存住宅等を解体撤去した後、市営住宅整備用地及び活用用地の境界確定や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置等を含む）、必要書類の作成、登記申請手続支援等を行う。

### （４）近隣住民への事前説明並びに事前調査及び事後調査等への対応

- ・建設工事に先立ち、近隣住民に対し工事概要や工程等を十分に説明する。
- ・本事業により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等により近隣に悪影響が生じないように十分配慮する。やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI 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。
- ・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。万一、工事中に汚損、破損した場合は、施設管理者の承認を得た上で、PFI 事業者の責任及び費用において補修、補償等を行う。
- ・電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、PFI 事業者の責任及び費用において、CATV（スターキャット・ケーブルネットワーク株式会社）対応による電波障害対策を速やかに実施する。

### （５）国庫補助金申請関係書類の作成支援

- ・市が実施する国庫補助金申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠資料（市から分類を指定する工事費等の積算内訳書等）や公営住宅法に係る床面積の算定根拠の書類の作成を行うなど、市の支援を行う。

### （６）会計実地検査等の支援

- ・本事業は国の会計実地検査、市の監査の対象となることから、PFI 事業者は、事業終了後も市の求めに応じて、資料作成や現地確認について、会計検査院又は監査事務局への説明の補助等を行う。

### （７）家賃算定資料の作成

- ・PFI 事業者は、市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明細書等の資料を市と協議の上作成し、引渡し前の 5 か月前に概算版、引渡し前の 2 か月前に最終版を提出する。

#### (8) 公有財産台帳登録資料の作成

- ・PFI 事業者は、新築住宅等を市に引き渡す際に、市がそれらを公有財産台帳へ登録するための工事費内訳明細書等の資料を市と協議の上作成する。

#### (9) 長期修繕計画策定業務

- ・市の住宅に係る標準的な修繕計画について「参考資料7：修繕周期表」を確認し、これと提案による仕様を踏まえた長期修繕計画を市に新築住宅等の引渡し時に提出し、確認を受ける。

#### (10) 契約不適合検査の実施

- ・市は、新築住棟等の性能、機能、耐用等に疑義が生じた場合、PFI 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責任期間において、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 PFI 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、PFI 事業者の責任において、補修又は代替物の引渡しを行う。

#### (11) 市が行うモニタリングへの協力及び調整

- ・「第6 業務内容の報告及びモニタリング」に記す、市が行うモニタリングに伴い発生する PFI 事業者の人的経費等については、PFI 事業者が負担する。
- ・市が行うモニタリングの実施に向けた各種書類の提出や、会議や打合せの開催など、必要となる連絡調整等を行うものとする。

#### (12) 建設キャリアアップシステム (CCUS) の活用

- ・市営住宅等整備業務における既存住宅等の解体撤去、新築住棟等の建設に際しては、建設キャリアアップシステム (CCUS) を活用する。

## 第5 用地活用業務（付帯事業）に関する要求水準

### 1 民間施設等の整備の条件

- ・用地活用業務（付帯事業）は、市営住宅等整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、PFI 事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。
- ・活用用地の位置は、事業用地の西側とし、形状は整形となるように努める。
- ・活用用地の面積は、2,400 m<sup>2</sup>以上の規模で提案する。
- ・新築住宅等整備用地と活用用地との境界線について、「添付資料3：土地利用計画図」に示すような南北線（道路境界線に対し垂直方向の線）を基本とするが、市が有益となるような企画提案がある場合は、その限りではない。
- ・PFI 事業者が活用用地を借地しようとする場合、事業用定期借地権であれば貸付期間は20年以上50年未満、一般定期借地権であれば貸付期間は50年以上60年以下の期間内で、PFI 事業者の提案によるものとする。

### 2 活用用地の土地利用に関する事項

- ・地域特性を踏まえた活用用地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮し、地域のまちづくりに資する計画とする。
- ・また、東区将来ビジョンでは、「誰もがいきいきと健康に暮らし、活躍できるまち」をめざすまちの姿の一つに位置付け、年齢、性別、障害の有無などに関わらず、誰もが自分らしく、いきいきと健康に暮らし、活躍できるまちをめざすこととしている。
- ・上記も踏まえ、子育て世帯向け住宅や子育て支援施設のほか、若年層世帯から高齢者や障害者まで誰もが安心して暮らせるための施設、周辺住民の生活サービスの向上に資する施設などが望ましい。ただし、これ以外の提案を妨げるものではない。

### 3 用途の制限

以下に掲げるものは禁止用途とする。

- ・政治的又は宗教的な用途
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ・貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途
- ・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）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- ・著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- ・その他、市が公序良俗に反すると認める用途

## 4 その他

- ・活用用地の取得又は借地は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、PFI事業者が実施する確定測量を経て、市が行う行政財産から普通財産への変更手続完了後に行い、その際、市とPFI事業者との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わすものとする。
- ・活用用地取得又は借地の対価は、入札時に事業者から提案された活用用地の購入価格を地価の変動に基づき補正したものとする。なお、諸手続きに必要な書類の作成は、全てPFI事業者の責任により行うものとし、それに要する費用はすべてPFI事業者の負担とする。
- ・工事の実施にあたり、関係機関と協議の上、関係法令を遵守する。
- ・活用用地の工事期間中において、敷地内の安全管理に努めること。また、周辺施設への騒音・振動、プライバシー保護、排煙、採光、換気等に十分な配慮を行う。
- ・市営住宅整備用地と活用用地との間で、施設の日常の維持管理に支障が出ないよう、舗装や縁石等による視覚的な区分又はフェンス等の物理的な区分を行う。
- ・定期借地の契約期間中、市に事前に承諾を得ることなく、活用用地及び民間施設等にかかる地位又は権利義務を第三者に譲渡・承継することや、活用用地及び民間施設を第三者に転貸することを禁止する。
- ・定期借地の契約期間の満了等により契約が終了する場合、事業用地を更地にしたうえで市に返還しなければならない。

## 第6 業務内容の報告及びモニタリング

市は、PFI 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、次の通りとする。

なお、市はモニタリングにおける図書などの報告の受領、確認等の実施により、本事業の業務の全部又は一部について、何らの責任も負担しない。

### 1 基本的な考え方

- ・各業務の着手時に、セルフモニタリングを行うことを前提に、「要求水準等確認計画書」を市に提出し、確認を受ける。
- ・各業務の完了時に、設計、建設及び工事監理の履行に伴って作成する各提出書類、工事の記録等を基に、各業務の履行状況について「要求水準等確認計画書」に従い確認を行い、その結果をとりまとめた「要求水準等確認報告書」を市に提出し、確認を受ける。
- ・市は、PFI 事業者から提出のあった「要求水準等確認計画書」及び「要求水準等確認報告書」について必要がある場合には、実際の管理を担う管理代行者に対し適宜確認をとる。

### 2 事業計画等策定業務のモニタリング

- ・特定事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に関する事業計画にあわせて、用地活用業務（付帯事業）に関する計画を特定事業契約の締結後速やかに策定のうえ市に提出し、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。
- ・上記の事業計画等の内容が市により不適切であると判断された場合又は、PFI 事業者において事業計画等の内容を変更する場合には、事業計画等を修正のうえ再度市に提出し、確認を受ける。

### 3 調査業務のモニタリング

- ・調査業務着手前に、要求水準等確認計画書とともに調査に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、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。
- ・調査業務を実施した場合には、完了時に、要求水準等確認報告書とともに調査結果等を市に提出し、要求した水準を満たしているか否かの確認を受ける。

### 4 設計業務（解体撤去に係る設計も含む）のモニタリング

- ・設計業務着手前に、要求水準等確認計画書とともに設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、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。
- ・必要に応じて資料等を市に提示し、要求した水準を満たしているか確認を受ける。
- ・解体設計、基本設計及び実施設計の各段階の完了時に、要求水準等確認報告書とともに特定事業契約書に定める図書を市に提出し、要求した水準を満たしているか確認を受け

る。なお、設計の各段階において確定しない事項がある場合は「施工時における対応予定」を要求水準確認報告書に記載し、施工時に確定した内容について改めて市の確認を受ける。

- ・設計の状況について、市の求めに応じて、随時報告・説明を行う。

## 5 解体撤去業務及び建設業務のモニタリング

- ・解体撤去業務及び建設業務着手前に、要求水準等確認計画書とともに全体工程表、総合施工計画書を市に提出し、要求した水準や事業スケジュールに適合しているか工事監理者が確認したものを市に報告し、確認を受ける。
- ・工事の進捗状況及び施工状況等について、市の求めに応じて説明を行う。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。
- ・使用する資機材については、施工前にリストやカタログ等を工事監理者が確認し、定期的に市に報告する。なお、市が必要と判断する資材については、材料リストを提供する。これらについて、施工計画書と兼ねることは可とする。
- ・施工に関する検査又は試験の実施については、事前に市に通知するものとし、市は、これらに立ち会うことができるものとする。なお、市が、検査又は試験の実施に立ち会わなかった場合にも、市の求めに応じて、工事の記録等により説明を行う。
- ・施工期間中、市の求めに応じて、中間確認を受ける。
- ・工事完了時に、要求水準等確認報告書とともに市へ報告を行い、完成状況の確認を受ける。この際、工事監理者が確認した工事の記録を提出する。

## 6 工事監理業務のモニタリング

- ・工事監理業務着手前に、要求水準等確認計画書とともに工事監理者が作成する業務計画書を市に提出し、確認を受ける。
- ・提案時における工事監理企業が設置する工事監理者等に変更がある場合は、市に報告し、要求した資格等に適合していることの確認を受ける。
- ・市に定期報告する内容について、要求した水準を満たしているか確認を受ける。
- ・工事監理業務の完了時に、要求水準等確認報告書とともに市へ報告を行い、要求した水準を満たしているか確認を受ける。

## 7 用地活用業務（付帯事業）のモニタリング

- ・用地活用企業は、市の求めに応じて、活用用地における民間施設等の整備状況等について、市に報告し、市の実地調査（民間施設等の整備状況等が事業提案書等に定められた水準を満たしているかについての調査）に協力するものとする。
- ・用地活用企業が市から土地を取得する場合、この実地調査は、用地活用企業への所有権移転登記をした日から工事が完了（施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了）するまでの間とし、最長で所有権移転登記をした日から10年間とする。

- ・用地活用企業が市から土地を定期借地する場合、市が必要があると認めた時は、市は用地活用企業に対して随時報告を求めるとともに、その報告内容に基づいて適宜実地調査を行う。