

# 利府町営住宅建替事業

要求水準書（案）

【建替整備業務編】

令和6年3月4日

利 府 町



# 目次

本要求水準書の位置付け .....	1
<b>第1 業務実施にあたっての基本的事項 .....</b>	<b>2</b>
1 建替え手順と業務内容 .....	2
(1) 事業計画策定業務 .....	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) 建替エリアの取得等に関する事項 .....	5
3 本要求水準書の変更 .....	5
(1) 本要求水準書の変更の手続 .....	5
(2) 本要求水準の変更に伴う契約変更 .....	6
<b>第2 事業の基本方針等 .....</b>	<b>7</b>
1 事業の基本方針 .....	7
(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減 .....	7
(2) 建替整備における方針 .....	7
2 関係法令及び参考基準等 .....	9
(1) 法律等 .....	9
(2) 条例等 .....	11
(3) 適用基準等 .....	12
<b>第3 造成計画の要求水準 .....</b>	<b>14</b>
1 造成計画 .....	14
(1) 造成計画 .....	14
(2) 南側ブロック及び町道の嵩上げ .....	14
(3) 北側ブロックの造成 .....	15
(4) 関連公共工事との調整 .....	15
2 供給処理 .....	15
(1) 上水道の整備 .....	15
(2) 汚水排水施設 .....	15
(3) 雨水排水施設 .....	16
(4) 電力 .....	16
(5) ガス .....	16
(6) 通信 .....	16

3	消防水利	16
4	防災無線	16
5	電柱等の設置・撤去	17
<b>第4</b>	<b>施設計画の要求水準</b>	<b>18</b>
1	計画全体に関する条件	18
	(1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	18
	(2) 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	18
	(3) 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	18
	(4) 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）	18
	(5) 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）	19
	(6) 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	19
	(7) 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）	19
	(8) 地球環境共生への配慮	19
2	施設計画に関する要求水準	19
	(1) 土地利用	19
	(2) 建替住棟の整備戸数等	19
	(3) 附帯施設	21
<b>第5</b>	<b>事前調査業務に関する要求水準</b>	<b>23</b>
1	敷地測量調査	23
2	地質調査	23
3	インフラ整備状況調査	23
4	アスベスト含有調査	23
5	その他必要な調査	23
<b>第6</b>	<b>解体・撤去処分業務に関する要求水準</b>	<b>24</b>
1	解体・撤去処分の対象施設	24
2	解体・撤去処分に係る工事	24
	(1) 工事に必要な申請等の手続き	24
	(2) 工事の範囲	25
	(3) 施工管理、安全対策等	25
	(4) その他特に注意すべき事項	25
3	モニタリング	25
<b>第7</b>	<b>設計業務に関する要求水準</b>	<b>26</b>
1	基本的事項	26
2	建替住棟等の設計要領	26
	【建築】	27
	【電気設備】	36
	【機械設備】	39

3	モニタリング	42
<b>第8</b>	<b>建設業務に関する要求水準</b>	<b>43</b>
1	建替住棟等の整備（造成工事を含む）	43
	（1）施工管理	43
	（2）安全対策	43
	（3）廃棄物の処理、資源の有効利用	43
	（4）関係法令等による検査等	44
2	モニタリング	44
3	保険の加入等	45
<b>第9</b>	<b>工事監理業務に関する要求水準</b>	<b>46</b>
1	基本的事項	46
2	モニタリング	46
<b>第10</b>	<b>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評価の取得</b>	<b>47</b>
1	住宅性能評価の取得	47
2	要求性能	47
<b>第11</b>	<b>化学物質室内濃度調査の実施</b>	<b>49</b>
	（1）測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値	49
	（2）測定数	49
	（3）採取条件	49
	（4）測定方法	49
	（5）採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録	49
<b>第12</b>	<b>その他建替整備業務に必要な業務</b>	<b>51</b>
1	地盤変動影響調査等	51
	（1）地盤変動影響調査	51
	（2）電波障害調査	51
	（3）その他	51
2	地域住民等への対応	51
3	建替住棟等の引渡し	52
4	国の交付金等の申請手続きに関する支援	52
5	町の財産登録事務に関する支援	52
6	会計実地検査の支援	52
7	その他必要な業務	52
<b>第13</b>	<b>添付資料</b>	<b>53</b>

## 本要求水準書の位置付け

利府町営住宅建替事業 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町が要求する性能の水準を示すとともに、応募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「利府町営住宅建替事業 要求水準書【入居者移転支援業務編】」を参照すること。

# 利府町営住宅建替事業 要求水準書

## 【建替整備業務編】

### 第 1 業務実施にあたっての基本的事項

#### 1 建替え手順と業務内容

事業者が実施する業務内容は、次に示すとおりである。

##### (1) 事業計画策定業務

事業者は、応募手続において提出した提案書に基づき、建替整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程や業務水準、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こと。

また、各工区における移転対象入居者の移転計画を策定すること（移転計画については、別途「利府町営住宅建替事業 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、移転対象入居者の移転支援を行った後、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。

#### ア 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。

要求水準の詳細は、第 5 に示す。

町が事前に行った敷地測量調査、地質調査及びアスベスト含有調査の結果については【添付資料 5】に示すが、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。

- (ア) 敷地測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) インフラ整備状況調査
- (エ) アスベスト含有調査
- (オ) その他必要な調査

#### イ 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、事業区域内の既存住棟等及び関連公共施設の解体・撤去処分のために必要な次の業務を実施すること。

要求水準の詳細は、第 6 に示す。

- (ア) 解体・撤去処分に係る工事に必要な申請等の手続き

- (イ) 既存住棟等の解体・撤去処分に係る工事（解体後の整地に係る工事を含む）
- (ウ) その他必要な関連業務

#### ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務

事業者は、事業区域内に建替住棟等及び関連公共施設を整備するために必要な次の業務を実施すること。

要求水準の詳細は、第3から第4及び第7から第11までに示す。

- (ア) 許認可及び申請等の手続き（関係機関等との協議、申請等の手続き）
- (イ) 建替住棟等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 事業区域内の造成工事
- (エ) 建替住棟等の建設工事
- (オ) 建替住棟等の工事監理
- (カ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (キ) 化学物質室内濃度調査
- (ク) その他必要な関連業務

#### エ その他建替整備業務に必要な業務

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。

要求水準の詳細は、第12に示す。

- (ア) 周辺影響調査等（地盤変動影響調査、電波障害調査、その他）
- (イ) 地域住民等への対応（3住宅の自治会や入居者、周辺住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布、苦情への対応・報告等）
- (ウ) 建替住棟等の引渡し
- (エ) 国の交付金等の申請手続きに関する支援
- (オ) 町の財産登録事務に関する支援
- (カ) 会計実地検査の支援
- (キ) その他必要な関連業務

### (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「利府町営住宅建替事業 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、次のとおりである。

#### ■建替エリアの立地条件（【添付資料1】【添付資料2】参照）

項目	内容
建替エリアの位置	利府町利府字八幡崎 69 番地 2、139 番地及び堀切前 8 番地
建替エリアの区域	現況平面図【添付資料3】によること
建替エリアの面積	5,810.76 m <sup>2</sup>
接道 【添付資料7】参照	南側ブロックと北側ブロックの間を通る道路：町道八幡崎前田線 (幅員 4.2m) 建替エリア東側道路：町道大谷地八幡崎線
都市計画区域	仙塩広域都市計画区域（昭和 45 年 7 月 7 日指定）
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
指定容積率／建ぺい率	200% / 70%
地域・地区	建替エリアに防火地域・準防火地域の指定はないが、建築基準法 22 条指定区域に指定されている
法規制要件	<p>○開発行為の許可</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替エリアは全域が市街化調整区域であるため、事業者は、都市計画法第 4 条第 12 項に基づく開発行為を行う場合、都市計画法第 29 条に基づき、宮城県知事の許可を受けること。</li> <li>・なお、建替エリア及び周辺について、町は「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 30 年 5 月）」や「宮城県の市街化調整区域に係る地区計画の同意基準」に基づき、令和 6 年度中に地区計画を定める予定である。</li> </ul> <p>○建築基準法に基づく一団地認定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業では、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定を受けず、各住棟それぞれに敷地を設定し、建築基準法に基づく制限に適用した整備を図ること。</li> </ul> <p>○土砂災害特別警戒区域の解除</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替エリアの北側斜面地の一部及び北側斜面地に面するエリア内の一部は、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されている。</li> <li>・建替エリア及び周辺への地区計画を定めるのに際し、町は、令和 6 年度中に北側斜面地の対策工事（緩傾斜化）を実施し、県の土砂災害特別警戒区域の指定解除を受ける予定である。</li> </ul> <p style="text-align: right;">【添付資料 10】①参照</p> <p>○洪水想定浸水区域の指定</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替エリアの南側ブロックは、町道八幡崎前田線より低い地盤となっており、想定最大規模での河川氾濫時は、水防法第14条に基づく洪水浸水想定区域(0.5～3m未満)に指定されている。</li> <li>・そのため、南側ブロックでは盛土による地盤の嵩上げを行うこと。</li> </ul> <p style="text-align: right;">【添付資料6】参照</p> <p>○埋蔵文化財包蔵地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替エリアは、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地「八幡崎B遺跡」に指定されている。</li> <li>・事業者は、町教育委員会の立会いのもと、既存住棟では解体除却後の基礎下、敷地全体では造成工事着手前(宅盤の切土・盛土を実施する前)に試掘調査を実施すること。</li> <li>・埋蔵文化財が発見された場合は、教育委員会と協議を行い、適切に対応すること。町の詳細調査が必要となった場合は、必要な協力を行うこと。</li> </ul> <p style="text-align: right;">【添付資料12】参照</p> <p>○建築計画に係る関係法令の協議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業にあたっては、上記のほか関係法令等について所管行政庁と十分に協議すること。</li> </ul>
--	---

## (2) 建替エリアの取得等に関する事項

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

なお、貸与する時期は契約締結日以降とする。

## 3 本要求水準書の変更

町は、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

町は、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。

ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。

イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。

ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

## (2) 本要求水準の変更に伴う契約変更

町と事業者は、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 事業の基本方針等

### 1 事業の基本方針

本事業の実施にあたっては、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

本事業の実施にあたっては、民間の企画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、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

##### ア 基本理念

本事業では、安全・安心な居住環境の確保や良好な地域コミュニティの形成及び周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要となることから、「住民が安心して生活でき 多世代の交流をはぐくみ 心も体もゆたかに暮らせるすまいづくり」を基本理念とした計画とすること。

##### イ 整備のあり方（整備の基本方針）

###### a 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

建替エリアは、市街化調整区域であるが、市街化区域に隣接しており、町道大谷地八幡崎線を挟んで向かい側にコンビニエンスストア及びドラッグストア、南側には大型ショッピングモールなど、生活利便施設が多数存在し、東側約1kmにはJR利府駅が位置している。

本事業の実施にあたっては、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、周辺住民等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

###### b 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

建替住棟の入居者と周辺住民が交流できる集会所や緑地、公園を整備する等、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、既存住棟に多くの高齢者が居住している状況にも配慮し、多世代の交流が図られる計画が望まれる。

また、将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸の計画が望まれる。

###### c ユニバーサルデザインへの配慮

誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを基本とし、住戸だけでなく、共用部や外部空間においても安全・安心に配慮した整備が望まれる。

d 居住環境（安全性・防犯性・防災等）の向上

建替住棟の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、防犯灯の設置、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、地震、水害等を考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

また、採光や通風、騒音、振動等に配慮しながら、建替住棟の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、ごみ置き場などの配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

e 維持管理しやすい施設整備

竣工後の町による施設管理・メンテナンスにおいて、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画及び町営住宅の長寿命化に配慮した提案が望まれる。

また、標準的な部材を使用することや耐久性のある構造・部材を使用することで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする整備が望まれる。

f 地球環境共生への配慮

町は、ゼロカーボンシティの実現に向けて、公共施設等の脱炭素化や再生可能エネルギーの導入を推進していることから、建替住棟については ZEH-M Oriented 基準以上の性能の確保及び太陽光発電設備を導入するほか、カーボンニュートラルの実現に配慮した計画が望まれる。

また、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が望まれる。

g 入居者の負担軽減、工事中の安全確保と周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって無理のない計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、既存住棟の入居者や周辺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、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

ウ 円滑な入居者移転への配慮

移転説明会や移転先の決定などについて、移転対象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、3住宅の入居者には高齢者世帯が多いことから、引っ越しの支援を通して、移転対象入居者が円滑に移転できる計画が望まれる。

エ 地域経済への貢献

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、町内企業の活用や地元雇用、地産材の活用など、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、以下に示すとおりである。

このほか、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

#### ア 建築関連

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b 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）
- c 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- d 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- e 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）
- f 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）
- g 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- l 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- m 脱炭素社会の実現に資する等のための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）
- n 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- o 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）
- p 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）
- q 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- r 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- s 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 25 年国土交通省告示第 907 号）及び本指針の一部を改正する告示（国土交通省告示第二百六十四号）
- t 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）
- u 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能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）

#### イ インフラ関連

- a ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- b 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- c 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- d 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

- e 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- f 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- h 道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）

## ウ 環境関連

- a 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
- b エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- c 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- d 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）
- e 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- f 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）
- g 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- h 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）
- i 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- j 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- k 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- l 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- m ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- n 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- o 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）
- p 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- q 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）
- r フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- s 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）
- t 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- u 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- v 特定化学物質障害予防規則（昭和 47 年労働省令第 39 号）
- w 鉛中毒予防規則（昭和 47 年労働省令第 37 号）
- x 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）

## エ PFI 関連

- a 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）

## オ その他法令

- a 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- b 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- d 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f 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）
- g 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）

## （２） 条例等

### ア 宮城県

- a だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（平成 8 年宮城県条例第 22 号）
- b 宮城県美しい景観の形成の推進に関する条例（平成 21 年宮城県条例第 44 号）
- c 環境基本条例（平成 7 年宮城県条例第 16 号）
- d 建築基準条例（昭和 35 年宮城県条例第 24 号）
- e 公害防止条例（昭和 46 年宮城県条例第 12 号）
- f 宮城県再生可能エネルギー等・省エネルギー促進条例（平成 14 年宮城県条例第 41 号）
- g 産業廃棄物の処理の適正化等に関する条例（平成 17 年宮城県条例第 151 号）
- h 太陽光発電施設の設置等に関する条例（令和 4 年宮城県条例第 39 号）
- i 都市計画法施行条例（平成 12 年宮城県条例第 91 号）
- j 犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり条例（平成 18 年宮城県条例第 46 号）
- k ふるさと宮城の水循環保全条例（平成 16 年宮城県条例第 42 号）

### イ 利府町

- a 利府町安全で安心にさせるまちづくり条例（平成 18 年 3 月 20 日条例第 2 号）
- b 利府町開発指導要綱（平成 29 年 6 月）
- c 利府町環境美化の促進に関する条例（昭和 60 年 3 月 18 日条例第 2 号）
- d 利府町水道事業給水条例（平成 10 年 3 月 20 日条例第 2 号）
- e 利府町下水道条例（昭和 54 年 12 月 21 日条例第 14 号）
- f 利府町高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年 3 月 7 日条例第 5 号）
- g 利府町営住宅条例（平成 10 年 3 月 20 日条例第 1 号）
- h 利府町廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 12 年 3 月 17 日条例第 10 号）
- i 利府町文化財保護条例（平成元年 3 月 27 日条例第 12 号）
- j 利府町暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 10 日条例第 16 号）



### (3) 適用基準等

基準等は、すべて設計時点での最新版を適用すること。

#### ア 適用基準

##### (ア) 国土交通省

- a 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）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 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）
- g 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 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）
- m 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- n 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）
- o 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

##### (イ) 公共住宅事業者等連絡協議会等

- a 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）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- g 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- h 日本エレベーター協会標準（JEAS）

##### (ウ) 宮城県・利府町

- a 宮城県土木部編共通仕様書（建設関連業務）
- b 宮城県建築・設備設計要領（宮城県土木部営繕課・宮城県土木部設備課）

- c 利府町給水装置工事設計施行基準（平成 19 年 4 月、利府町）
- d 利府町排水設備等工事指針（平成 23 年 2 月、利府町）

## イ 参考基準

以下の基準も参考にすること。

- a 都市計画法開発許可制度便覧（宮城県土木部建築宅地課）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 国土交通省公共事業コスト構造改革 解説書（平成 17 年・（財）国土技術研究センター）
- g 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）
- h 建築設備設計基準（令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 防護柵の設置基準・同解説（令和 3 年 3 月社団法人日本道路協会）
- m 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会編集）

## ウ 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、応募時点での最新版を適用すること。

- a 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）
- b 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- c 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- d 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）
- e 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）
- f 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）
- g 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）
- h 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

### 第3 造成計画の要求水準

事業区域内における造成計画の要求水準は、以下のとおりとする。

#### 1 造成計画

敷地の造成計画にあたっては、以下の点に十分配慮し計画すること。

##### (1) 造成計画

- ア 接続道路から適切にアプローチできることとし、詳細な造成計画高の設定は事業者の提案によること。
- イ 土工量を極力抑えるとともに、地区外搬入量・搬出量は可能な限り低減すること。
- ウ 必要に応じて圧密沈下対策等の安全対策を講じること。
- エ 造成工事中は、土砂や濁水が敷地外に流出しないよう万全の対策を講じること。
- オ 雨水排水及び汚水・雑排水は自然流下により処理できるよう、敷地外の接続先を考慮し、本敷地の造成高を設定すること。
- カ 敷地境界において敷地外との高低差が生じる場合は、擁壁又は法面により高低差処理を行うこと。擁壁の構造等については法令等を遵守し計画すること。
- キ 法面は、防草対策もしくは法面緑化を講じること。その際には、雨水等による崩落等が発生しない排水機能を十分に有した計画とすること。

##### (2) 南側ブロック及び町道の嵩上げ

- ア 南側ブロックは、洪水による浸水被害防止を図るため、盛土による嵩上げを行うこと。嵩上げによって生ずる敷地縁辺の高低差は、敷地内に法面又は擁壁の設置等を行い、隣接地への盛土や構造物の設置は一切行わないこと。
- イ 南側ブロックと併せて、北側の町道八幡崎前田線も嵩上げを行い、道路から南側ブロックへの車両による進入を可能とすること。
- ウ 南側ブロック及び町道八幡崎前田線の嵩上げに伴い、町道南側の水路は、深溝可変側溝により改修すること。原則、水路の高さは変更しないが、必要に応じ自由勾配型側溝を採用し、従来のとおり西側に向かい流下させること。
- エ 改修された水路敷を道路として利用することで、町道の有効幅員（現状4.2m）を7.0mに拡幅し、幅員構成は車道4m、路肩0.5m×2、片側歩道2mとすること。歩道は水路敷に設置し、維持管理の容易性確保に配慮すること。
- オ 道路の種別等級は、第3種第5級程度とし、道路の構造については道路構造令に準拠するとともに、町都市開発部施設管理課と協議を行うこと。また、歩行者の安全性確保に十分配慮すること。

### (3) 北側ブロックの造成

- ア 北側ブロックは、高低差を解消した一面宅地への造成を行うこと。南側ブロックと同様に、町道八幡崎前田線からの車両による進入を可能とすること。
- イ 一面造成により、北側斜面地との間に設置されている擁壁の付替を行い、擁壁は建替エリア内に収まるよう設置すること。また、宅盤の造成（切土）は、2 m程度に抑えること。（町が想定している造成イメージは【添付資料 10】②「2期工事」に示す）。
- ウ 北側斜面地の施工にあたっては、宮城県教育庁施設整備課と協議し、適切に対応すること。

### (4) 関連公共工事との調整

後述のとおり、町による町道八幡崎前田線に敷設されている水道（配水管）の改修、仙台市ガス局による都市ガス供給管の新設を予定している。そのため、町道の改修に合わせた工事手順・スケジュール等について、町上下水道部上下水道課（以下、「上下水道課」という。）及び仙台市ガス局等との調整を行い、効率的な整備手順を検討すること。

## 2 供給処理

### (1) 上水道の整備

- ア 事業区域及び周辺の水道施設（配水管）の埋設状況は、【添付資料 8】に示す（図面に記載された位置・詳細と、実際の埋設位置とは異なる場合等があるので注意すること）。
- イ 建替住棟等は、町道八幡崎前田線の嵩上げ・拡張に併せ、町は配水管（φ300）の改修を予定している。各ブロックまでの引込は町が行う。
- ウ 本事業と上水道事業の事業区分については、上下水道課と協議の上決定すること。また、引込位置や受水槽の設置要否、工事スケジュールについても協議の上、町の了承を得ること。
- エ 本事業によって不要となる建替エリア内の既設給水管は、町との協議により残置も可能とする。
- オ 工事中は、残存する既存住棟への給水に支障のないよう、必要に応じて切り回し工事等を実施すること。
- カ 上水道加入金・手数料の負担は、本事業の範囲とする（既得権範囲内に限り不要）。町における事前の見込みについて、【添付資料 11】に示す。

### (2) 污水排水施設

- ア 既存住棟では汲み取り式を採用しているが、建替住棟等の污水は、各敷地内に1箇所公共枮を設置したうえで、東側の町道大谷地八幡崎線の下水道管に接続し、排水すること。
- イ 建替住棟の污水排水管及び公共枮の下水道管への接続方法、接続位置、構造については、上下水道課と協議するとともに、適切に事務手続きを行うこと。

### (3) 雨水排水施設

- ア 建替エリア内では、透水性舗装などを使用し、雨水の敷地外への流出抑制に配慮すること。
- イ 地区外に放流する雨水は、敷地内で集約し、拡幅整備する町道八幡崎前田線の道路側溝に接続し、敷地内から隣接地への雨水流出を防止すること。
- ウ 雨水流出量や施設構造については関係法令に準拠するとともに、適切に事務手続きを行った上で実施すること。

### (4) 電力

- ア 電力の供給方法については、電力事業者と協議し、事業者の提案とすること。
- イ 各戸及び共有部で計量区分し、建替住棟の入居者からの電気料金の徴収業務が町に発生しないようにすること。

### (5) ガス

- ア 既存住棟では、プロパンによるガス供給となっているが、建替住棟等のガス供給は、仙台市ガス局による都市ガスの供給を受ける予定である。
- イ 本事業に合わせて、仙台市ガス局が町道八幡崎前田線にガス供給管を敷設する予定であり、仙台市ガス局と協議の上、引き込み位置等を決定すること。ガス管の敷設位置等については、【添付資料9】を参考とすること。

### (6) 通信

通信事業者が行う建物までの配線整備について、事前調整を行い、建物内に盤を設置するスペースを確保するとともに、各戸までの配線を行うこと。

## 3 消防水利

- ア 町総務部危機対策課（以下、「危機対策課」という。）との協議を行い、消防水利の有効範囲を踏まえ、町営八幡崎住宅の南側ブロック西側に設置されている防火水槽について、保全又は移設等の必要な対応を行うこと。
- イ なお、防火水槽の保全・移設等に要する費用は、事業者の負担とする。

## 4 防災無線

- ア 防火水槽と同様に、町営八幡崎住宅の南エリア西側に設置されている防災無線の取扱いについて、危機対策課と協議し、必要に応じ保全・移設など適切な対応を行うこと（【添付資料3】参照）。
- イ なお、防災無線の保全・移設に要する費用は、事業者の負担とする。

## 5 電柱等の設置・撤去

- ア 事業区域内の電柱、通信設備等の移設等が必要となった場合には、町及び設置者と協議すること。
- イ なお、移設等に要する費用は、事業者の負担とする。

## 第4 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

- ア 地域の自然特性及び気象特性に配慮すること。
- イ 周辺環境に対する圧迫感、日常騒音、日影、風害、電波障害等の軽減に配慮すること。
- ウ 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。  
また、敷地内等における電柱等の設置等について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

#### (2) 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）

- ア 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、敷地内環境に配慮すること。
- イ 子育て世帯や高齢者世帯など、多世代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。
- ウ 建替住棟の入居者の専用部分及び周辺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）

- ア 車両の出入口及び敷地内の安全性確保や歩行者と車両の動線を分離するなど、建替住棟の入居者の安全に配慮すること。
- イ 防犯灯の設置、死角の除去等、防犯上の配慮をすること。
- ウ 水害及び土砂災害等を考慮した計画にすること。
- エ ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者（特に子育て世帯、高齢者世帯等）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）

- ア 建替住棟の入居者の利便性に配慮した附帯施設（集会所、駐車場・駐輪場、ごみ置き場等）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。
- イ 駐車場の計画は車両の出入口、排気、排水性等に配慮すること。
- ウ 建替エリア全体が、将来にわたり適切な配置計画となるよう配慮すること。

#### (5) 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）

- ア 建替住棟の入居者同士のコミュニティ形成や見守りを考慮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すること。
- イ 建替住棟の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）

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

- ア 採光、通風、騒音、振動等に配慮しながら、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。
- イ 汎用性や耐久性の高い構造・部材を使用するなど、長寿命化に配慮すること。
- ウ 退去時の修繕、将来の設備更新、点検など、メンテナンスのしやすさ・維持管理のコスト縮減に配慮すること。
- エ 将来的な建替住棟の入居者構成、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

- ア カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策等、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。
- イ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価に基づき、ZEH-M Oriented 基準以上の整備を行うこと。あわせて、太陽光発電設備を導入すること。
- ウ 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を積極的に行うこと。

## 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】【添付資料3】参照）に整備すること。

### (2) 建替住棟の整備戸数等

#### ア 整備戸数等

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。



■目標整備戸数

想定する世帯構成 (住戸タイプ) ※1	目標整備戸数 (全体)	許容範囲
単身世帯 (1LDK)	42 戸	±4 戸
2人以上世帯 (2LDK)	35 戸	±4 戸
3人以上世帯 (3LDK)	8 戸	±2 戸
合 計	85 戸	85 戸以上

■南側ブロック・北側ブロックの内訳 (移転対象者分・新規入居分) ※3

		想定する世帯構成 (住戸タイプ) ※1	戸あたりの 住戸専用面積※2	目標整備戸数	
南側 ブロック	移 転 対 象 者 分	単身世帯 (1LDK)	40 m <sup>2</sup> 程度	19 戸以上	30 戸以上
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m <sup>2</sup> 程度	11 戸以上	
北側 ブロック	移 転 対 象 者 分	単身世帯 (1LDK)	40 m <sup>2</sup> 程度	16 戸以上	55 戸程度
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m <sup>2</sup> 程度	13 戸以上	
	新 規 入 居 分	単身世帯 (1LDK)	40 m <sup>2</sup> 程度	7 戸程度※4	
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m <sup>2</sup> 程度	11 戸程度※4	
		3人以上世帯 (3LDK)	65 m <sup>2</sup> 程度	8 戸程度※4	

※1 住戸タイプについては、上表の住戸専用面積を満足し、機能が確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

※2 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。

上表の住戸専有面積は、基準とする面積の±5 m<sup>2</sup>までを許容する。

※3 移転対象入居者分については、入居を希望する間取りの意向調査を実施していることから、南側・北側各々のブロックにおいて住戸タイプ別の目標整備戸数を下回らないように計画するものとする。北側ブロックにおいて住棟数を2棟以上とする場合は、移転対象入居者分は同じ住棟にまとめるものとする。

※4 移転対象入居者分で住戸タイプ別の目標整備戸数以上を計画した場合は、新規入居者分で整備戸数を調整するものとする。その際の全体の住戸タイプ別の整備戸数については上表に示す目標整備戸数 (全体) の範囲内で調整すること。

#### イ 工区区分、棟数等

工区区分は、2工区とする。

北側ブロックで整備する住棟数は、事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする。

#### ウ 太陽光発電設備の設置方法

太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等とともに町に引き渡すこと（PPA等の契約形態は不可とする）。

太陽光発電設備の容量は提案によるが、共有部のみへの供給を前提とする。

### (3) 附帯施設

#### ア 集会所

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、延べ面積約 220 m<sup>2</sup>程度の集会所を整備すること。

住棟やオープンスペース等の配置を考慮して、コミュニティが促進されるよう配置し、ユニバーサルデザインに配慮した設備を設けること。

#### イ 公園、緑地又は広場

建替エリア内に、開発区域の敷地面積の3%以上の面積を有する公園、緑地又は広場を設置・整備すること。

#### ウ 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用（車いす入居者用も含む）の駐車場として、整備戸数1戸当たり1台以上の区画数を各住棟の近くにバランスよく配分し整備すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住棟からのアプローチに配慮するとともに、住戸及び近隣の住宅等に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

#### エ 駐輪場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、合計 85 台以上（住戸1戸あたり1台分）の屋根付き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、各住棟からのアプローチに配慮した配置とすること。

#### オ 共同倉庫

建替住棟の入居者が使用する清掃・防犯用具などの収容のため、各住棟に共同倉庫1箇所を設置すること。

## カ 物置

建替エリア内に、各住戸専用の物置を確保すること。物置は、スタッドレスタイヤが収納できるなど、本町での生活に配慮した広さとする。

## キ ごみ置き場

各住棟に、戸数に応じたごみ置き場を1箇所設置すること。ごみ置き場は防鳥対策を講ずること。

なお、ごみ置き場は建替住棟の入居者が利用しやすい位置に計画し、建替エリアのうち、南側ブロック東側に隣接する町有地への設置も可とする。

## ク その他

外灯、敷地内通路等を整備すること。

詳細については、「第7 2(1) エ(ア) 共用部分(附帯施設を含む)」を参照のこと。

## 第5 事前調査業務に関する要求水準

### 1 敷地測量調査

町が令和4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

町が令和4年度及び令和5年度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

周辺の道路及び上下水道管の現況の敷設位置の概略については、【添付資料8】に示すが、他のインフラも含めて、事業区域内のインフラ整備状況は、事業者が調査を実施すること。

事業区域内のインフラ整備状況の確認先を以下に参考に示す。

- ア 認定道路路線網図、道路図・・・・・・・・・・利府町都市開発部 施設管理課
- イ 上水道配管台帳及び計画図・・・・・・・・・・利府町上下水道部 上下水道課
- ウ 下水道台帳・・・・・・・・・・利府町上下水道部 上下水道課
- エ 都市ガスの計画状況・・・・・・・・・・仙台市ガス局
- オ 電話整備状況・・・・・・・・・・NTT 東日本㈱
- カ 電気整備状況図・・・・・・・・・・東北電力㈱

### 4 アスベスト含有調査

町が令和5年度に実施したアスベスト含有調査の結果を【添付資料5】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 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6 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。位置等の概要は、【添付資料6】に示す。

#### ■既存住棟等の概要

構造 ／階数	建設 年度	戸数 (戸)	延べ面積 (㎡)	
簡易耐火構造 ／平屋	S43	4	146.00	
	S44	5	182.50	
	S42	20	628.00	
	S42			
	S42			
	S42			
	S42			
	S43	14	502.40	
	S43			
	S43			
	S43			
	合計	—	43	1458.90

### 2 解体・撤去処分に係る工事

#### (1) 工事に必要な申請等の手続き

ア 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。

町は、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。

イ 解体・撤去処分に関して、町が手続きする許認可及び届出がある場合については、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。

- ア 建替エリア内の既存住棟等の地上部分及び地下部分（基礎・杭・便槽・給水管等）のすべての解体・撤去（既存給水管は、町との協議のうえ、残置も可とする）
- イ 事業区域内及びその周辺の工作物（建替整備に支障となる植栽、囲障、舗装、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移設・撤去を行うが、これに伴う補償費用は事業に含む）、擁壁等を含む）等の移設・解体・撤去
- ※ 既存住棟の入居者の設置物（風呂釜・外部物置等）の解体・撤去は本事業に含めないが、町との協議により、必要に応じて、別途、解体撤去に係る業務委託を行う場合がある。

## (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8 1 建替住棟等の整備（造成工事を含む）」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

- ア 事業者において必要と判断される場合には、アスベスト含有調査を行い、調査結果を町に報告すること。解体撤去にあたっては、関係法令等に従い、適切な対策を講じること。
- イ 本事業は、既存住棟の入居者が生活しながら工事・移転を進めていくことを想定しているため、工事の期間中の実施にあたっては、既存住棟の入居者に対する安全対策、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。
- ウ 工事の実施中に入居者が生活する既存住棟等への給排水、ガス、電気等の供給設備に支障が出ないように、十分な事前調査及び町による配水管（φ300）の改修工事との調整を行い、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。

## 3 モニタリング

- ア 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を町に提出し、町の確認を受けること。
- イ 事業者は、工事の進捗状況等について町に随時報告し、町の求めに応じて説明又は資料の提出を行うこと。
- ウ 町は、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。
- エ 事業者は、各工区で解体・撤去処分に係る工事の完了後、自主検査を実施した上で町の完了確認を受けること。

## 第7 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、事業区域内及びその周辺の建替住棟等及び関連公共施設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

- ア 設計業務は、町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、町に報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。
- イ 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、町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。
- ウ 町は、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。
- エ 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。
- オ 本事業の実施にあたっては、関係法令等及び適用基準等を遵守すること。
- カ 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。
- キ 町は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計、解体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。
- ケ 建築確認申請や開発許可等の必要な申請手続きを行うこと。また、各種申請に必要な手数料等の負担は、本事業の範囲とする。

### 2 建替住棟等の設計要領

本事業の設計にあたっては、利府町営住宅条例（平成10年3月20日条例第1号）第3条の2から第3条の5の規定及び利府町営住宅等整備要綱、公営住宅等整備基準（令和4年4月1日国住備第511号）（【添付資料13】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、「公共住宅建設工事共通仕様書」によるものを基本とし、それによらない場合は町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。

## 【建築】

### ア 共通事項

(7) 構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 各棟の構造は提案とするが、耐火構造とすること。</li> <li>b 屋根材は、強風時降雪時においても危険のない工法・仕様とすること。</li> <li>c 杭基礎を採用する場合は、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。</li> </ul>
(イ) 景観条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 宮城県美しい景観の形成の推進に関する条例に準拠するほか、外壁は既存住棟等の配色にこだわる必要はなく、建替住棟等が地域との調和に配慮した色彩とすること。</li> </ul>
(ウ) 規模・階数	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 階数は5階程度とし、事業者の提案による。ただし、地階は設けないこと。</li> <li>b 高さ設定に関しては、住戸性能を確保しつつ、周辺住民への影響に最大限配慮し、周辺環境に合致したものとすること。</li> <li>c 建築物の高さが10mを超える場合は「利府町中高層建築物の建築に関する指導要綱」を遵守すること。</li> <li>d 設計GL及び1階床高の設定にあたっては、水防法（昭和24年法律第193号）に基づく浸水想定に対する配慮を行うこと。</li> <li>e 階高は2,850mm以上とすること。</li> <li>f 住戸の各居室の平均天井高は2,400mm以上とすること。</li> <li>g 梁下高さは1,900mm以上（建具部分は除く）を確保すること。</li> <li>h 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について、全体・各住棟・各住戸別に整理すること。）</li> </ul>
(エ) 一般事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 屋内外を問わず、入居者及び附帯施設との利用者が通行する部分は、原則段差を解消すること。段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者が通行可能なルートを確保すること。</li> <li>b 南面部屋を多く計画し、自然換気等にも配慮すること。</li> <li>c 各居室のエアコン室外機置場を考慮するとともに、室外機置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。</li> <li>d 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。</li> <li>e 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。</li> <li>f ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。</li> <li>g 入居者の光熱水費の縮減に配慮した計画とすること。</li> <li>h 保守点検、将来の修繕、取替が容易な計画とすること。</li> <li>i 修繕や更新時に、可能な限り、躯体に影響を及ぼさない計画とすること。</li> <li>j 「宮城県グリーン製品」の使用に配慮すること。</li> <li>k 使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。</li> </ul>



	<p>l 樋は、屋根面・バルコニー面等で集水する雨水量（過去 10 年間の最大雨量）を算定し、適切な径を採用すること。</p> <p>m 屋根材は、強風時豪雪時においても危険のない工法・仕様とすること。</p> <p>n 「2 方向避難型」（総務省令第 40 号（平成 17 年））を原則とすること。</p> <p>o 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針を参考にすること。</p> <p>p ZEH-M oriented 基準以上の性能を確保すること。別途、公営住宅等整備基準に適合する太陽光発電設備を設けること。太陽光発電設備の容量は提案によるが、共有部のみへの供給を前提とする。そのほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</p>
(ウ) 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>
(カ) 断熱	<p>a 外気に面する箇所（収容スペースを含む。）は、床・柱・梁等の断熱補強を含め、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネルギーに努めること。</p> <p>b 住戸の専用部分の外周部の開口部は、断熱基準に適合するように配慮し、選定すること。</p>
(キ) 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、快適な住環境を実現させること。</p> <p>b 振動は、発生源対策として防振材又は緩衝材により機器類及び配管類を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>
(ク) 共用部分及び住戸の鍵	<p>a 共用部分、専用部分の鍵は 3 本以上のセットとし鍵保管箱に整理し、引渡時に鍵リストと共に提出すること。</p> <p>b 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に町からの指示に基づいて決定するものとする。</p> <p>c 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングを困難にするなど防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。</p>
(ケ) 室名の表示	<p>a 電気室、機械室、集会所等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、設計時に協議するものとする。</p>
(コ) その他	<p>a 外部金物、金具等は、ステンレス又はアルミ製を使用すること。</p>

## イ 配置計画

(7) 施設の配置	<p>a 配置計画にあたっては、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、建替住棟等の管理のしやすさに配慮すること。</p> <p>b 各住戸の採光・日照・通風・暴風雪雨に配慮した住棟配置とすること。</p> <p>c 緊急車両や福祉車両の住棟アプローチを確保すること。</p> <p>d 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>e 人と自動車の動線に配慮した屋外環境計画とすること。</p> <p>f 各住棟への出入口については、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。</p> <p>g 建替住棟等は周辺環境と調和のとれた配置計画とし、建替住棟の入居者のプライバシーを確保しながら、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>h 建替住棟の入居者の住環境に対する配慮も十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。

## ウ 住戸計画

住戸型別供給	<p>a 総戸数、住戸タイプ別の面積、戸数等は要求水準書のとおりとする。</p> <p>b 全ての住戸は、高齢者でも対応できるように介助用車いすが使用できる住戸とすること。</p>
--------	--

## エ 住戸専用部分

(ア) 共通	<p>a 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める整備基準を満たすこと。各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公営住宅等整備基準チェックリスト</li> <li>2. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル）</li> <li>3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル）</li> </ol> <p>b 使用材料については、できる限り地元からの調達に配慮すること。</p> <p>c 建具の開閉音低減のための措置を講じること。</p>
(イ) 玄関	<p>a 住戸の玄関ドアは気密枠とし、開き勝手は外開きとすること。</p> <p>b 有効幅員 W=800 mm以上とし、ドアスコープ（内側蓋付）及びドアガードを設けること。</p> <p>c 郵便受け及び宅配ボックスを設置すること。</p> <p>d 住戸の玄関扉の鍵は、ピッキングが困難な構造にするなど、防犯に配慮するとともに、スペアキーの作成や鍵交換が安価にすむ鍵とすること。</p> <p>e 玄関（住戸内）には、手すり（片側）を設置すること。</p> <p>f 間取りに応じ下足箱（W=800 mm×D=900 mm程度）を設置すること。</p> <p>g 住戸前玄関付近に、ポーチ灯、ドアホン、室名札（室番号付）を設置すること。</p> <p>h ドアホンは、トイレ等緊急呼出に対応すること。</p>
(ウ) 廊下	a 床仕上げ面から 700mm～900mm の範囲に手すりが設置可能な様に下地補強を行うこと。
(エ) 居室・食堂	a 多様なライフスタイルへの対応のため、洋室とすること。

	<p>b 居室の用途に応じた収納スペースを計画すること。</p> <p>c ドレイン勾配を考慮し、エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサートを設置すること。</p> <p>d エアコン用取付用補強は、一般的な機種に対応できる位置とすること。共用廊下には排気しないこととし、排気筒や屋外機が共用部分に飛び出さないよう配慮すること。</p> <p>e ストープ用スリーブを設置すること。</p> <p>f 居室の一つには、屋内物干（天井付）を設置すること。</p>
(オ)浴室	<p>a 原則としてユニットバス 1216 型以上とし、高齢者に配慮した製品を採用するとともに、修繕時には取替可能な構造とすること。</p> <p>b 浴室の扉は、緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。</p> <p>c 浴室の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障のない様に安全性に配慮すること。</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 フラット床とし、サーモスタット付シングルレバー混合水栓とすること。サーモシャワー金具、鏡、照明を設けること。</p> <p>f 浴室には出入口付近に手すりを設置し、浴室内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>g 浴室の換気は、機械換気によるものとするが、浴室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用配慮すること。</p>
(カ)洗面脱衣室	<p>a 洗面台は洗面化粧ユニット 600 型以上とし、シングルレバー混合水栓とすること。</p> <p>b 共栓はポップアップ式とすること。</p> <p>c 洗面・脱衣室は、車いすで浴室に寄りつき可能な広さとすること。</p> <p>d 手すりを設置できるように下地補強を行うこと。</p> <p>e 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>
(キ)トイレ	<p>a 扉の鍵は非常時解錠機能付とする。廊下からの出入りを標準とすること。</p> <p>b 将来介助者が必要な場合にも対応できるようにすること。</p> <p>c 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>d 洋風大便器とし、サイフォン型手洗付ロータンク式同等以上、節水型とすること。便座は洗浄機能付とし、蓋付とすること。</p> <p>e 原則としてすべ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>f トイレトペーパー等が置ける収納棚を設けること。</p> <p>g 立ち座りのための L 型手すりを便器に近い壁に設置すること</p> <p>h 緊急時の非常通報装置（ドアホンが警報を発するもの）を設置すること。</p>
(ク)台所	<p>a 調理器具等の熱源は都市ガス及び電気の両方に対応可能とする。</p>

	<p>b 流し台 (W=1,350 mm以上)、コンロ台 (W=750 mm以上)、吊戸棚 (W=1,350 mm以上、H=500mm 以上)、レンジフード(W=750mm 以上) を設置すること。</p> <p>c 流し台は、シングルレバー混合水栓とすること。</p> <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。</p>
(ケ)バルコニー	<p>a 避難経路として有効な幅員を確保するとともに、物干し金物、入居者が設置するエアコン用室外機が避難器具使用の妨げとならないよう、配置を十分に考慮すること。</p> <p>b 床仕上げは、防水性を有するものとする。</p> <p>c 物干し金物はアルミ製とし、1ヶ所設置すること。</p> <p>d 雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。</p> <p>e 居室の前面には、通行に支障なくエアコン室外機を設置できるスペースを確保すること。また、エアコン室外機からの排水の処理にも配慮すること。</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、材料とし、消防署指示による有効幅員を確保すること。</p> <p>g 入居者の避難において、バルコニーの垂直避難を採用する場合は、床埋込型垂直避難器具（タラップ内臓タイプ）とすること。</p>
(コ)手すり	<p>a 脱衣所のほか、将来手すりの設置が必要になる箇所にも手すりを設置できるように下地補強を行うこと（補強材の位置がわかるよう表示すること）。</p>
(サ)収納	<p>a 各居室について十分な収納スペースを確保すること。</p> <p>b 収納には扉を設け、可動式の中棚（2段）を設置すること。また、必要に応じ、洋服掛け用のハンガーパイプを設置すること。</p>
(シ)給湯	<p>a 浴室、洗面、台所の3箇所給湯とすること。</p>
(ス)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、共用廊下及び1階妻面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>

## エ 共用部分

(ア) 共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>a エレベーターホール、主たる階段室は、エントランス付近に配置すること。</li> <li>b 電気室、機械室、エレベーターは、騒音、振動等を考慮すること。</li> <li>c 建具等でガラスを用いる部分については、ガラスの破損、衝突防止等に配慮した構造、材質とすること。</li> <li>d 本要求水準に規定する事項を除き以下に定める基準を満たすこと。各基準に相違がある場合は、最も高いレベルの基準を適用すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 公営住宅等整備基準チェックリスト</li> <li>2. だれもが住みよい福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル</li> <li>3. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル</li> </ul> </li> <li>e 床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上とすること。</li> <li>f 手が触れやすい部分は、表面が滑らかな仕上げとすること。</li> <li>g 雨水等で汚れやすい部分は、より耐久性が高い仕上材を使用すること。</li> <li>h エレベーターホール、エントランス等には雨や雪が吹き込まないように扉を設けるとともに、床の勾配に配慮すること。</li> </ul>
(イ) エントランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>a エントランスは、日常の通勤・通学・買物動線、駐車場からの動線を考慮し、利用しやすい位置に配置すること。</li> <li>b 外部との出入口は、団地外へのアクセスのほか、必要に応じ、駐車場へのアクセスにも利便性を確保できるよう設置すること。</li> <li>c 出入口の有効幅員 900mm 以上とすること。</li> <li>d エントランスホールの扉については、車いす使用者が円滑に開閉して通過できる構造とすること。</li> <li>e 住棟ごとにメインとなる 1 階エントランスの見やすい位置に、住戸案内板、掲示板及び集合郵便受け(ダイヤル錠)を設置すること。</li> <li>f 複数棟の場合は住棟の外壁に住棟番号を設置すること。位置、表示方式は、設計時に打合せすることとする。</li> </ul>
(ウ) エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 住棟には、トランク付エレベーターを各棟 1 基設置すること。</li> <li>b 車いす使用者対応及び視覚障害者対応(車いす仕様、点字・音声案内、小窓、火災管制運転、遠隔監視装置付)とすること。</li> <li>c ボタンは極力大きくし、点字銘板を設けること。</li> <li>d 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。</li> <li>e 遠隔監視(緊急通報)に必要な配管配線を、エレベーター装置から集合保安器箱まで行い、外部管理会社と連絡可能とすること。</li> <li>f 地震時や停電時等の閉じ込めを防止する装置を設けること。</li> </ul>
(エ) エレベーターホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 共用廊下から連続した手すりを設置すること。</li> <li>b エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置すること。</li> <li>c エレベーターホールの幅及び奥行きを 1,500mm 以上とすること。</li> </ul>

	d エレベーターホールには、到着するかごの昇降方向を音声案内する装置を設置すること。ただし、かご内に、昇降方向を音声案内する装置を設置している場合は除く。
(オ) 昇降路（エレベーターシャフト）	a 雨水等の侵入を防ぐ構造とすること。 b 昇降路に、居室（特に就寝室）が接することのないよう住戸の間取りを工夫すること。 c 昇降路が住戸の界壁に接する場合は、ガイドレールの支持位置をスラブ部分でとる、二重壁にするなど、固体伝搬音を減少させるよう配慮すること。
(エ) 共用廊下等	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。また、できる限り死角を有しない配置、構造とすること。 b 有効幅員を 1,400mm 以上、車いすが回転できる場所を確保する場合は 1,200mm 以上とすること。 c 手すりを設置すること。 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 メンテナンス性の向上のため、屋上及び地下ピットに通ずる階段又はタラップを設けること。
(オ) 共用階段	a 各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 b 主たる共用階段は、階段及び踊り場の有効幅員を 1,200mm 以上とすること。 c 段鼻を出さない構造とすること。 d 両側に連続して手すりを設置すること。 e 踊り場には段差（周り段）を設けないこと。 f 各住棟 1 か所以上の階段は、発電設備のメンテナンスに配慮し、屋上に通じるようにすること。
(カ) その他	a 共用分電盤、集合保安器盤、電話端子盤等の設置場所を 1 か所に集中して確保すること。

## オ 附帯施設

(ア) 集会所	a 住棟内配置（1階）又は独立棟とすること。 b 住棟やオープンスペース等の配置を考慮して、コミュニティが促進されるよう配置し、ユニバーサルデザインに配慮した設備（段差解消スロープ、手すり等）を設けること。 c 必要諸室として、集会室（160㎡程度）、便所（8㎡程度）、給湯室（7㎡程度）、倉庫（10㎡程度）を設け、延べ面積約 220㎡程度とすること（各諸室及び延べ面積は±10%までを許容する）。 d 集会室は、2室又は可動間仕切りによる2室利用が可能とすること。 e 便所は、集会室等から直接出入りする配置は避け、音漏れに配慮すること。また、トイレットペーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための物入れを設置すること。
---------	---

(イ) 駐車場	<p>a 自走式の平面駐車とすること。整備戸数1戸当たり1台以上の区画数を各住棟の近くにバランスよく配分し整備すること。うち、車いす使用者対応駐車場を各住棟あたり1箇所、設けること。</p> <p>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(車いす使用者対応駐車場は、幅3,500mm、奥行き5,000mmを標準とする)。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。</p> <p>c 車路の幅は6,000mmを標準とする。</p> <p>d 歩車分離とするなど建替住棟の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建替住棟の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。</p> <p>e 駐車区画は原則、透水性舗装とし、車止めを設置すること(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)。</p> <p>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> <p>g 維持管理の容易性や冬季の凍結対策、無断駐車対策に配慮した計画とすること。</p> <p>h 住戸の主採光面に面する駐車場は騒音、排気、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>
(ウ) 駐輪場	<p>a 整備する住戸1戸あたり1台分を確保すること。</p> <p>b 屋根付きとし、耐久性に優れた製品を採用すること。また、建替住棟の近くに配置するなど建替住棟の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 原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪スペースも兼ねるものとし、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>
(エ) ごみ置き場	<p>a 各住棟に1箇所、戸数に応じたごみ置き場を設置すること</p> <p>b 建替住棟の近くに配置するなど建替住棟の入居者の利便性に配慮した配置とすること(南側ブロックに限り、隣接する町有地への配置も可とする)。</p> <p>c 防鳥ネット及び丸環等を設置すること。</p> <p>d 排水勾配を適切にとり、排水口を設置すること。</p> <p>e 側壁を有する構造とすること。</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。なお、防犯灯や住宅敷地内照明については管理区分が明確になるように協議すること。</p> <p>b 照度等については、電気設備の欄に記載する。</p>
(カ) 公園、緑地 又は広場	<p>a 建替住棟の入居者同士や周辺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。</p> <p>b 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、建替住棟の入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。</p> <p>c 植栽については、維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。</p>
(キ) 敷地内通路 等	<p>a 敷地内通路は、歩行者等の安全性を確保すること。</p> <p>b 原則段差なしとし、滑りにくい材料の使用など安全に配慮したものとすること。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>c 防犯上の理由から、死角の除去等の配慮をすること。</p> <p>d 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・屋上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) 共同倉庫	<p>a 建替住棟の屋外階段最下部等に、建替住棟の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>
(ク) 物置	<p>a 各住戸分の専用の物置を確保すること。</p> <p>b 物置は、スタッドレスタイヤが収納できるなど、本町での生活に配慮した広さとすること。</p> <p>c 耐久性に配慮した構造とすること。</p> <p>d 可能な限り屋内又は半屋外に配置すること。</p>
(シ) サイン計画	<p>a 前面道路から建替住棟等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 建替住棟の共用部分には、必要となるサインを分かりやすい位置、大きさと計画し、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、アラビア数字表記とし、1（号棟）、2（号棟）、3（号棟）…とする。棟名称の並び順は、南北は北又は南のいずれかの順とし、東西は東からの順とする。</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。
(ス)外構舗装等	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。 b 歩車分離をカラー舗装とする等、安全性、意匠に配慮すること。
(セ)雨水流出抑制施設	a 所管行政庁と協議のうえ、雨水流出抑制施設が必要な場合には、適切に対応すること。

## 【電気設備】

### ア 共通事項

(ア)一般事項	a 入居者が使用する設備機器については、高齢者等が安心して使用できるように、安全性に配慮し、操作が容易な機器を選定すること。 b 更新性、メンテナンス性を考慮し、のちの町による保守点検、改修工事が容易に行える計画とすること。 c 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。 d 照明負荷の低減について十分配慮した計画とすること。 e 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。 f 各種配線は配管内に敷設すること。ただし、二重天井内は保護不要とする。 g ZEH-M oriented 基準以上の性能を確保すること。別途、公営住宅等整備基準に適合する太陽光発電設備を設けること。太陽光発電設備の容量は提案によるが、共有部のみへの供給を前提とする。そのほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。
(イ)電灯・コンセント設備	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。 b 省エネルギー対策に配慮すること。 c 衛生面に配慮した器具を選定すること。 d 水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。
(ウ)通信・インターネット設備等	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。 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。 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。 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。

(エ) 消防用設備等	<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	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。

## イ 幹線設備

(ア) 供給方式	<p>a 原則として、東北電力(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、東北電力(株)と協議すること。</p>
(イ) 戸あたり容量	<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下記を標準とし、必要な電気容量を算定し、決定すること。</p> <p style="padding-left: 40px;">1LDK：契約容量 30A (最大 40A)</p> <p style="padding-left: 40px;">1LDK 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 共用部電源</p> <p>c 外構用電源</p> <p>d 太陽光発電設備</p>

## ウ 電灯設備

(ア) 機器	a 省エネルギー対策として、すべて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。
(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、公園、駐車場等の必要な箇所に外灯を設置すること。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>

## エ コンセント設備

(ア)設置箇所及び設置数	f コンセント設備については、以下の設置箇所及び設置数とする。	
	台所	・大型機器用コンセント(冷蔵庫、電子レンジなど)として2箇所以上、IHクッキングヒーター用として1箇所、その他用として1箇所以上設置すること。
	居間	・テレビ、ストーブ、電話等で2口用を3箇所以上、 ・電話用で2口用(モジュラー共)を1カ所以上、 ・その他2口用を1カ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。
	トイレ	・暖房器具若しくは洗浄機能付便座用として1箇所設置すること。
	洗面所	・洗面化粧台用、洗濯機用として2箇所以上、その他用として1箇所以上設置すること。
	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。
	その他	・メンテナンス用で、住戸内廊下等に2口用1箇所以上設置すること。
(イ)専用回路	a 冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機用、エアコン用など負荷容量の大きいもの、また必要のあるものは単独の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、エアコン用及び洗浄機能付便座用のコンセントはアース付きとすること。	

## オ 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箇所とするが、3LDK以上の住戸については共用廊下側、ベランダ側の住戸それぞれ1箇所設け、計2箇所とする。</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回線敷設すること。</p>
----------	---

## カ 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。
----------	---

## キ 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>
----------	---

## ク 住宅情報設備

(7)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 訪問報知設備はインターホン(カメラ有)とすること。</li> <li>b 緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続すること。</li> <li>c 風呂・トイレには緊急警報釦を設置すること。</li> <li>d 緊急警報は外部共用廊下へ移報すること。</li> <li>e ハンズフリー通話型とすること。</li> </ul>
----------	--

## ケ 警報設備

(7)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>b ガス感知器を設置すること。</li> </ul>
----------	---

## コ 再生可能エネルギー関連設備

(7)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 屋上に太陽光発電設備を設置すること。</li> <li>b 発電能力は、住棟の共用部(エレベーター、照明等、集会所等)での自家消費を想定した最低限の容量とすること。</li> <li>c 太陽光パネル等の設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に町に引き渡すこと(PPA等の契約形態は不可)。</li> </ul>
----------	---

## 【機械設備】

### ア 機械設備計画

(7)一般事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)。</li> <li>b ZEH-M oriented 基準以上の性能を確保すること。別途、公営住宅等整備基準に適合する太陽光発電設備を設けること。太陽光発電設備の容量は提案によるが、共有部のみへの供給を前提とする。そのほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること。</li> </ul>
(イ)配管設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 給排水管、ガス管、電気配線・配管等の地中埋設は、原則として、スロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下に設けないこと。</li> <li>b 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。</li> <li>c 各住戸への配管は共用部分から直接接続し、維持管理がしやすい計画とすること。各配管は住戸(1階スラブ下を含む)を横断しないこと。</li> <li>d 給水・給湯配管については、防錆に十分配慮すること。</li> </ul>

### イ 給水設備

(7)一般事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 町道八幡崎前田線の嵩上げ・拡幅に併せ、町において、配水管(φ300)を更新し、各敷地内へ引き込みまで行う。設計段階から上下水道課と</li> </ul>
---------	---

	<p>協議を行い、引込位置や受水槽の設置要否、工事スケジュールを調整すること。</p> <p>b 工事中は、残存する既存住棟への給水に支障のないよう、必要に応じて切り回し工事等を実施すること。</p>
(イ) 屋外給水設備	<p>a 共用散水系統は、建替住棟への給水系統とは別に供給すること(専用メーター取付)。</p> <p>b 共用散水系統には、散水栓(キー式)を適宜設置すること。散水栓は、ホースを用いてごみ置き場への散水が可能となる位置にも配置すること。</p>
(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。上水道加入金・手数料の負担は、本事業の範囲とする(既得権範囲内に限り不要)。</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>

## ウ 排水設備

(ア) 汚水排水方法	<p>a 建替住棟等の汚水は、各敷地内に1箇所公共枦を設置したうえで、東側の町道大谷地八幡崎線の下水道管に接続し、排水すること。</p> <p>b 建替住棟の汚水排水管及び公共枦の下水道管への接続方法、接続位置、構造については、上下水道課と協議するとともに、適切に事務手続きを行うこと。</p>
(イ) 汚水排水系統	<p>a 通気方式は原則として伸頂通気方式とすること。</p> <p>b 通気口は原則、外壁妻側面に設けること。</p> <p>c 最下階系統は他階系統と分けること。</p> <p>d 汚水排水管の口径選定は、流量計算により選定すること。</p> <p>e 排水縦管には各階に満水試験継手を設けること。</p>
(ウ) 雨水排水方法	<p>a 建替エリア内では、透水性舗装などを使用し、雨水の敷地外への流出抑制に配慮すること。</p> <p>b 地区外に放流する雨水は、敷地内で集約し、拡幅整備する町道八幡崎前田線の道路側溝に接続し、敷地内から隣接地への雨水流出を防止すること。</p> <p>c 雨水流出量や施設構造については関係法令に準拠するとともに、適切に事務手続きを行った上で実施すること。</p>

## エ 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(強制追焚装置付)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、廊下に露出しないよう設置し、電源は直結式、結線はパイプシャフト内に設けないこと。</p>
---------	--

(イ)配管方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 給湯箇所は、浴室、台所及び洗面脱衣室とすること。</li> <li>b 住戸内は、さや管ヘッダー方式とすること。</li> </ul>
---------	--

**オ 空調設備**

(ア)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 冷暖房設備として、電動式エアコン(入居者調達)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、ドレイ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。</li> <li>b エアコン室外機からのドレインは、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、排水用ドレインレール等を適切に設けること。</li> </ul>
----------	---

**カ 換気設備**

(ア)換気系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 浴室、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。</li> <li>b 浴室・トイレは単独系統とすること。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。</li> <li>c 24時間換気対応とすること。</li> <li>d レンジフードのスイッチは、壁付とし、手動での運転切替(強弱等)も可能とすること。</li> </ul>
---------	---

**キ ガス設備**

(ア)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 本事業に合わせて、仙台市ガス局が町道八幡崎前田線にガス供給管を敷設する予定であり、仙台市ガス局と協議の上、引き込み位置等を決定すること。</li> <li>b 各住戸にメーターを設置すること。</li> <li>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。</li> <li>d ガスコンロは建替住棟の入居者調達とする。</li> </ul>
----------	---

**ク 消火設備**

(ア)設置箇所等	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 消火設備は、消防法を遵守し、所管行政庁と協議の上で整備すること。</li> </ul>
----------	--

### 3 モニタリング

- ア 事業者は、設計の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を町に提出し、町の確認を受けること。
- イ 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町に提示し、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、及び要要求水準に合致していることを示す資料を提出し、確認を受けること。
- エ 設計の状況について、事業者は、町の求めに応じて随時報告を行うこと。

## 第8 建設業務に関する要求水準

### 1 建替住棟等の整備（造成工事を含む）

#### （1）施工管理

- ア 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は、工事範囲内に置くことを基本とする。  
ただし、計画上やむを得ない場合は、町の承諾を得ること。
- 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 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。
- エ 監理技術者及び現場代理人について、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町に届け出ること。
- オ 下請に関する内容について、町が報告を求める場合は、必要な事項について町に書面により報告すること。
- カ 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。
- キ 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の改善に努めること。

#### （2）安全対策

- ア 工事中における地域住民、周辺施設の利用者等への安全確保に万全の対策を取るとともに、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- 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 工事車両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

##### ア 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を町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町へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、町の指示によること。

#### イ 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) 関係法令等による検査等

- ア 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、関係法令等で定める検査（公営住宅法に基づく宮城県による検査を含む）を受検すること。
- イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に町に通知することとし、町は、検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ 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町に報告すること。

## 2 モニタリング

- ア 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を町に提出し、町の確認を受けること。
- イ 事業者は、建設工事（造成工事を含む）の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うこと。  
また、町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。
- ウ 事業者は、建設工事（造成工事を含む）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、町が行うモニタリングにかかる記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受けること。
- エ 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には、事前に町と協議すること。
- オ 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、事前に町の確認を受けること。  
住戸内については、モデルルームを各工区で任意の1戸以上（住戸タイプも任意）を先行して整備すること。  
なお、すべての住戸タイプを先行整備する提案は妨げない。
- カ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に町に通知すること。  
なお、町は、これらに立ち会うことができるものとする。

キ 事業者は、工区ごとに、造成工事・建設工事の完了後、町へ報告を行い、完了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町に提示すること。

### 3 保険の加入等

ア 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。

なお、詳細は特定事業契約書に示す。

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町に提出すること。

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、建替住棟を町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町に提出すること。

## 第9 工事監理業務に関する要求水準

### 1 基本的事項

- ア 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を町に提出し、町の確認を受けること。
- イ 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、募集要項で定める、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。
- ウ 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。
- エ 工事監理者は、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、公営住宅法に基づく宮城県の検査及び町の完成検査等に立会うこと。
- オ 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

- ア 町は、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。
- イ 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、町の求めに応じ、実施状況の説明及び報告を行うこと。
- ウ 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。
- エ 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、町に報告を行うこと。

## 第 10 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

項目	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）	等級 1
	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 4
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	等級 3
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	※ 1
	2-4 脱出対策（火災時）	※ 1
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分：開口部）	等級 2
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分：開口部以外）	等級 4
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	等級 4
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）	等級 1
	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 5
	5-2 一次エネルギー消費量等級	等級 6
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	※ 1
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	※ 2
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	等級 2
	8-2 軽量床衝撃音対策	等級 1
	8-3 透過損失等等級（界壁）	等級 2
	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 関係法令等（建築基準法、消防法等）により確保される水準。

※ 2 次ページの「化学物質室内濃度測定」による。

※ 3 宮城県建築・設備設計要領の性能を満たすこと。

## 第 11 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、その結果を町に報告すること。

### (1) 測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値

化学物質室内濃度調査における測定物質と厚生労働省が公表している濃度指針値を以下に示す。

#### ■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
ア ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08 ppm)
イ トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07 ppm)
ウ キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 ppm)
エ エチルベンゼン	3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.88 ppm)
オ スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05 ppm)

### (2) 測定数

すべての建替住棟において実施することとし、各棟の整備戸数の10%以上の戸数を測定することを基本とすること。

なお、各住戸2室以上で測定すること。

また、集会所は各集会所を測定対象とし、測定箇所は2箇所とすること。

### (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。

- ア 測定物質の名称
- イ 測定物質の濃度
- ウ 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
- エ 採取を行った年月日
- オ 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

- カ 内装仕上げ工事を完了した年月日
- キ 空気を採取した居室の名称
- ク 採取中の室温又は平均の室温
- ケ 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- コ 採取中の天候及び日照の状況
- サ 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- シ その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

## 第12 その他建替整備業務に必要な業務

### 1 地盤変動影響調査等

#### (1) 地盤変動影響調査

- ア 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。
- イ 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、速やかに町に提出すること。
- ウ 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のにもかかわらず、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、町に状況を報告すること。

#### (2) 電波障害調査

- ア 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。
- イ 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、速やかに町に提出すること。
- ウ 電波障害調査の結果、必要に応じ、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

- ア 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。
- イ 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

- ア 事業者は、建替整備業務に関する事業の計画について、3住宅の入居者、周辺住民等（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。
- イ 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。
- ウ 事業者は、工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、汚損、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。



- エ 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、事業区域内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

- ア 事業者は、建替住棟等の完成ののち関係法令等による検査等を終了したうえで、町の立会の下で、完成検査を実施すること。完成検査に際し、事前に町へ確認したうえで必要な完成図書一式を提出すること。
- イ 完成検査を受けたのち、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。
- ウ 事業者は、各住戸に建替住棟の入居者用の設備・器具等の使用マニュアルを備え付けること。
- エ 事業者は、町に対して、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。
- オ 太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に町に引き渡すこと（PPA等の契約形態は不可とする）。

### 4 国の交付金等の申請手続きに関する支援

町が実施する国費及び交付金等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について、「公営住宅等整備事業対象要綱」及び「標準建設費等共同通知」に基づき積み上げるとともに、特に、標準建設費における特例加算について、対象となる項目は全て算出すること。また、各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、町の支援を行うこと。

### 5 町の財産登録事務に関する支援

利府町財務規則（平成13年3月29日規則第11号）別表に規定される区分種目ごとに構造、数量、価格を整理し、町に報告すること。

### 6 会計実地検査の支援

国の会計実地検査の対象を町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

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

## 第 13 添付資料

要求水準書（【建替整備業務編】並びに【入居者移転支援業務編】）の添付資料として、以下の書類を提示する。

- 【添付資料 1】 3 住宅の位置図
- 【添付資料 2】 事業区域及び建替エリア等の全体配置図
- 【添付資料 3】 現況平面図及び求積図（令和 4 年度調査）
- 【添付資料 4】 地質調査結果（令和 4・5 年度調査）
- 【添付資料 5】 既存住棟等アスベスト含有調査結果
- 【添付資料 6】 既存住棟等平面概略図
- 【添付資料 7】 建替エリア周辺の道路図
- 【添付資料 8】 周辺の上下水道現況図
- 【添付資料 9】 周辺のインフラ整備計画イメージ図
- 【添付資料 10】 北側斜面地の急傾斜地対策工事 参考資料①・②
- 【添付資料 11】 上水道加入金の試算
- 【添付資料 12】 周辺の埋蔵文化財含蔵地の指定状況
- 【添付資料 13】 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 【添付資料 14】 入居世帯数・世帯人員一覧
- 【添付資料 15】 移転承諾書
- 【添付資料 16】 町営住宅入居請書
- 【添付資料 17】 住宅明渡者（退去者）が負担すべき修繕費用（原状回復費用）の負担区分表  
および費用負担に係る説明合意書
- 【添付資料 18】 敷金・保証金還付請求書
- 【添付資料 19】 町営住宅・駐車場明渡届書
- 【添付資料 20】 町営住宅入居（同居）届
- 【添付資料 21】 町営住宅鍵借用書