

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地  
・ 瀬戸山団地整備事業

要求水準書  
【修正版】

令和3年8月6日

【令和3年12月6日修正】

十和田市

# 目次

第1章 総則 .....	5
1. 要求水準の位置づけ .....	5
第2章 事業実施に当たっての基本的事項 .....	6
1. 建替手順と業務範囲 .....	6
(1) 市営住宅整備業務 .....	6
2. 事業用地に関する事項 .....	7
(1) 立地条件 .....	7
(2) 現況・調査資料等 .....	7
(3) インフラ整備状況 .....	8
(4) 土地利用履歴 .....	8
(5) 埋蔵文化財 .....	8
3. 要求水準書の変更 .....	8
(1) 要求水準書の変更の手續 .....	8
(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更 .....	8
第3章 事業全体に関する条件 .....	9
1. 開発行為に関する事項 .....	9
(1) 市道の改修等 .....	9
(2) 水道の整備 .....	9
(3) 公共下水道等の整備 .....	9
(4) 雨水排水施設の整備 .....	9
(5) 電力の引き込み .....	9
(6) 通信 .....	9
(7) 電柱の設置・撤去 .....	10
(8) 消防水利 .....	10
2. 施設計画の基本方針 .....	10
(1) 周辺住環境への配慮 .....	10
(2) 安全・防犯への配慮 .....	10
(3) 景観への配慮 .....	11
(4) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮 .....	11
(5) 住宅困窮者や障害者及び高齢者等への配慮 .....	11
(6) 子育て世代への配慮 .....	11
(7) 冬季における結露対策や利便性・安全性の配慮 .....	11

(8) 地球環境・環境共生への配慮 .....	11
(9) 市営住宅の内部補修など維持管理への配慮 .....	12
第4章 施設計画に関する要求水準 .....	13
1. 市営住宅の整備戸数 .....	13
2. 附帯施設 .....	14
(1) 駐車場 .....	14
(2) 駐輪場・自動二輪車用駐車場 .....	14
(3) トランクルーム .....	15
(4) ごみ集積所 .....	15
(5) 緑地等 .....	15
(6) 外構等 .....	15
(7) 堆雪スペース .....	15
3. 資材調達 .....	15
第5章 市営住宅整備業務に関する要求水準 .....	16
1. 事前調査業務に関する要求水準 .....	16
(1) 測量調査 .....	16
(2) 地質調査 .....	16
(3) 電波障害調査 .....	16
(4) その他必要な調査 .....	16
2. 設計業務に関する要求水準 .....	16
(1) 基本的事項 .....	16
(2) 設計業務における市への報告 .....	17
3. 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準 .....	17
(1) 建替住宅等の整備 .....	17
(2) 建替住宅等の整備に関する工事監理 .....	19
(3) 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 .....	20
(4) 化学物質室内濃度調査 .....	20
4. その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準 .....	20
(1) 周辺影響調査及び補償 .....	20
(2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等） .....	21
(3) 事後対策 .....	22
(4) 完成確認、引渡及び所有権の移転 .....	22
(5) 交付金等申請関係書類の作成支援 .....	22
(6) 会計実地検査における資料作成の支援 .....	22
(7) 青森県による実地検査等の対応 .....	22
(8) 確定地形測量 .....	22

(9) 現場視察等への対応 .....	23
(10) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務 .....	23
第6章 モニタリング .....	23

【用語の定義】

本書における、各用語の定義は以下のとおりである。

用語	定義
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雑排水（公共下水道への接続）、雨水排水等の公共施設等を総称している。
市営住宅整備業務	建替住宅等の整備に関する業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として市と特定事業契約を締結する者をいう。なお事業者は、本事業を実施するため、会社法の株式会社として設立されたSPCであることを条件とする。
事業用地	本事業を実施する次の2つの区域をいう。 ・（仮称）北園団地：十和田市西十二番地 119-1 他 ・（仮称）瀬戸山団地：十和田市東三番地 85-6 他
集約対象団地	集約建替の対象である既存の3市営住宅（金崎A団地、金崎B団地、上平団地）を総称している。
建替住宅等	本事業において整備する市営住宅、それらの附帯施設及び関連公共施設を総称している。
特定事業契約書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業特定事業契約書」をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、トランクルーム、ごみ集積所、エレベーター、道路、外構及び堆雪スペース等、その他必要な施設等市営住宅に附帯する施設を総称している。
本事業	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」をいう。
本団地	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地」をいう。

## **第1章 総則**

### **1. 要求水準の位置づけ**

本要求水準書（以下「本書」という。）は、十和田市の「(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者が行う業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の水準を示すものである。

## 第2章 事業実施に当たりの基本的事項

### 1. 建替手順と業務範囲

事業者の業務範囲は、以下に示すとおりである。

#### (1) 市営住宅整備業務

事業用地において建替住宅等の整備を行う。

##### 1) 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ① 測量調査
- ② 地質調査
- ③ 電波障害調査
- ④ その他必要な調査

##### 2) 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

- 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 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建替住宅等の建設工事
- ④ 建替住宅等の工事監理
- 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 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

##### 3) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ① 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- ② 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ③ 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- ④ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- ⑤ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- ⑥ 会計実地検査における資料作成の支援
- ⑦ 青森県による実地検査等の対応
- ⑧ 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- ⑨ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## 2. 事業用地に関する事項

### (1) 立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。

	(仮称) 北園団地	(仮称) 瀬戸山団地
位置	十和田市西十二番地 119-1、121-6 の一部、128-1、134-5、134-19、道 1	十和田市東三番地 85-6、85-62 の一部、87-1
面積	2,403.85 m <sup>2</sup>	3,276.69 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域/第二種住居地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%+10% (角地)	60%
指定容積率	200%	200%
高度地区	なし	なし
地区計画	なし	なし
防火・準防火地域	なし	なし
都市計画法 緑地	なし ※3,000 m <sup>2</sup> 以上の場合適用	敷地面積に対して 3% (緑地に限らず、住戸や駐車場以外の余剰スペース)
積雪荷重	110 c m 以上 ※ <sup>1</sup> (多雪区域)	
凍結深度	60 c m 以上 ※ <sup>2</sup>	

※1：青森県建築基準法施行細則（抄）より

※2：東北地方多雪・寒冷地設備設計要領 東北ブロック営繕主管課長会議 平成 16 年 3 月より 係数 4 +α で計算

### (2) 現況・調査資料等

次の別添資料を参照すること。

#### 【別添資料一覧】

資料番号	添付資料	掲載内容
別添資料 1	事業用地の現況	1-1 事業用地の都市計画図 1-2 事業用地の用地実測平面図 1-3 事業用地の現況測量図
別添資料 2	事業用地の地質	2 事業用地のボーリング柱状図
別添資料 3	既存市営住宅の状況	3 管理戸数、入居世帯数、世帯構成
別添資料 4	周辺道路の状況	4 事業用地周辺の認定道路路線図
別添資料 5	周辺の污水管の埋設状況	5 事業用地周辺の公共下水道台帳
別添資料 6	周辺の水道管の埋設状況	6 事業用地周辺の公共水道管台帳

※事業用地の地質調査及び用地測量等の結果については、後日ホームページに掲載する。

### (3) インフラ整備状況

No.	資料名	閲覧可能場所
①	道路台帳・道路種別図	十和田市建設部土木課（路線名）及び青森県上北地域県民局建築指導課（建築基準法上の道路）にて閲覧可
②	水道管の埋設状況	十和田市上下水道部水道課にて閲覧可
③	下水道台帳	十和田市上下水道部下水道課にて閲覧可
④	電話（NTT）整備状況	株式会社NTT東日本-青森において閲覧可
⑤	電気整備状況図	東北電力ネットワーク株式会社十和田電力センターにおいて閲覧可

### (4) 土地利用履歴

仮称団地名	（仮称）北園団地	（仮称）瀬戸山団地
土地利用履歴	（旧）県西公舎	（旧）市民東プール

### (5) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。

下記より確認。

青森県遺跡地図（南部地方）

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kyoiku/e-bunka/files/n604171.pdf>

## 3. 要求水準書の変更

市は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。要求水準書の変更に係る手続を示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

### (1) 要求水準書の変更の手続

市は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続については、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) 要求水準書の変更に伴う契約変更

市と事業者は、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は、必要に応じ、特定事業契約書の変更を行うものとする。

詳細については、特定事業契約書（案）で規定する。

### **第3章 事業全体に関する条件**

#### **1. 開発行為に関する事項**

本事業に必要な協議を行うこと。開発行為等の内容は、以下に示すとおりである。

##### **(1) 市道の改修等**

事業者は、本団地の敷地内通路等の接続に際し、警察署及び関係機関等との協議や調整を行い、指導に従うこと。

##### **(2) 水道の整備**

- 1) 本団地への水道の引込位置、配水管等の撤去・敷設・増径等は、建物の給水計画作成時点で適切に検討し、十和田市上下水道部水道課と協議の上、適正に事務手続を行った上で実施すること。
- 2) 受水槽・増圧ポンプ、水道用メーター等の設置方法等については、十和田市上下水道部水道課及び管理課と協議の上、決定すること。
- 3) 設計審査手数料及び工事検査手数料は事業者が負担すること。
- 4) 水道加入金については、事業費に計上しているため、事業者の負担とする。

##### **(3) 公共下水道等の整備**

- 1) 本団地の汚水接続先は、十和田市上下水道部下水道課と協議の上決定すること。
- 2) 下水道法（昭和33年法律第79号）、十和田市下水道条例（平成17年1月1日条例第207号）及び十和田市下水道条例施行規程（平成17年1月1日公営企業管理規程第18号）に基づき検討するとともに、適切に事務手続を行った上で実施すること。
- 3) 下水道の受益者負担金は、支払い済みの用地である。

##### **(4) 雨水排水施設の整備**

事業用地内の雨水排水の処理については、敷地内で排水処理をする計画とし、構造は十和田市開発行為に関する指導要綱に準じること。

##### **(5) 電力の引き込み**

電力の供給方法については、電力事業者と協議し、事業者の提案による。

入居者からの電気料金の徴収業務が、市及び事業者に発生しないようにすること。

##### **(6) 通信**

- 1) 建物までの配線整備は通信事業者が行う。
- 2) 事業者は建物内に盤を設置するスペースを確保し、各戸までの配線を行うこと。

## **(7) 電柱の設置・撤去**

本事業の実施に当たり、移設が必要となる電柱や携帯電話基地局等（以下「電柱等」という。）がある場合は、電気事業者、通信事業者と協議の上、適切に移設すること。

## **(8) 消防水利**

開発行為の中で、周辺の消防水利の有効範囲を120mとし、火災時の消防活動を考慮し、十和田市水道課及び十和田地域広域事務組合消防本部と協議した上、事業用地内に消火栓を設置すること。

## **2. 施設計画の基本方針**

次の各項目に示す内容を十分に考慮した上で、施設計画を行うこと。

### **(1) 周辺住環境への配慮**

総合的な対策により次の事項に留意すること。なお、事業期間中も近隣・周辺に対する影響に十分配慮すること。

- 1) 造成等により、現況の雨水排水流域に変更を生ずることのないよう留意すること。
- 2) 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭等周辺の住環境に配慮すること。
- 3) 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- 4) 近隣住宅等に対する圧迫感を軽減するよう配慮すること。

### **(2) 安全・防犯への配慮**

施設計画では、安全性の確保や防犯に配慮し、次の事項に留意すること。

- 1) 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。
- 2) 転落、転倒、衝突等、日常生活で起こり得る住戸内外の事故防止に配慮すること。
- 3) 敷地内通路等は、火災や地震時等の災害時の避難・救急救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- 4) 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車抑制等に十分配慮し、見通しの良い安全な位置に配置すること。
- 5) 敷地内通路等は、極力、歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制すること。
- 6) 駐車場及びその出入口、敷地内通路、駐輪場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

### (3) 景観への配慮

地域の景観や街並みとの調和に配慮した配置及びデザインとすること。

- 1) 事業用地周辺の景観を著しく損なうことのないよう工夫・配慮すること。
- 2) 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫、積極的な植栽により、周辺景観との調和に配慮した施設デザインとすること。

### (4) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

整備される住宅は、耐用年数を原則70年以上の使用を想定し、将来の変化に対応可能となるよう、以下のような視点で躯体構造、居住空間、設備・配管の構造を工夫すること。

- 1) 将来的な機器等の技術革新等、柔軟に対応できること。
- 2) 居住者のライフスタイルの変化に、間取りも柔軟に対応できること。
- 3) 維持管理や設備更新が容易に対応できること。

### (5) 住宅困窮者や障害者及び高齢者等への配慮

高齢者や障がい者等、誰もが安心して生活・利用ができるユニバーサルデザインに配慮すること。設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

### (6) 子育て世代への配慮

乳幼児を含む子どもの事故防止のための設計、安全確保、また、子どもの成長に応じた空間の柔軟性等、子育てのしやすさに十分に配慮すること。

### (7) 冬季における結露対策や利便性・安全性の配慮

市の気候に関する特性を踏まえ、冬季における入居者の利便性・安全性に配慮すること。

- 1) 住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、物置の屋内配置等、積雪時でも十分に機能が発揮できるような施設計画とすること。
- 2) 適宜雪捨て場を設置する等、除雪作業の負担を軽減するよう配慮すること。

### (8) 地球環境・環境共生への配慮

地球温暖化防止をはじめ、環境負荷の抑制に配慮した事業とすること。

- 1) 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO<sub>2</sub>\*縮減等環境共生に配慮すること。

※「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」の略で、建築物等の建設に伴って発生する二酸化炭素 (CO<sub>2</sub>) 排出量を評価するために算出する建物寿命1年当たりのCO<sub>2</sub>排出量のこと。

- 2) 熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等の環境共生機能を提案・実施すること。
- 3) 建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム（CACBEE-新築）による評価ランク B+を確保すること。ただし、建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、評価ランク Aを目指すこと。
- 4) ヒートアイランド対策等、温暖化防止に配慮すること。

#### **(9) 市営住宅の内部補修など維持管理への配慮**

供用開始後の維持管理の容易性や、維持管理コストの縮減に配慮すること。

- 1) ライフサイクルコスト（LCC）の観点から長寿命、施設メンテナンスの維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。
- 2) 空き室改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。
- 3) 使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

## 第4章 施設計画に関する要求水準

本事業の整備計画における施設計画に関する要求水準は、以下に示すとおりであるが、市営住宅の具体的な要求水準は、別紙1に基づくこと。

また、住戸による住みやすさの差をできるだけ小さくし、創意工夫を凝らすこと。

### 1. 市営住宅の整備戸数

整備住戸数は最低100戸とし、各プラン割合が下表の値を下回らないこと。また、必要に応じ、間取りが可変できる等、様々な世帯のライフスタイルに対応できる住戸計画とし、本団地のソーシャルミックスに配慮すること。

#### 【型式別整備割合】（参考例）

##### ① （仮称）北園団地

住戸内訳	住戸専用面積	住戸数	合計住戸数	トランクルーム数	駐車台数	駐輪台数
I型	30㎡以上 (1DKを想定)	34戸	52戸	52	32台以上	40台以上
II型	概ね53㎡以上 (2DKを想定)	12戸				
III型	概ね70㎡以上 (3DKを想定)	6戸				

※駐車台数のうち75%以上を普通車、残りを軽自動車とする

##### ② （仮称）瀬戸山団地

住戸内訳	住戸専用面積	住戸数	合計住戸数	トランクルーム数	駐車台数	駐輪台数
I型	概ね33㎡以上 (1DKを想定)	24戸	48戸	48	40台以上	40台以上
II型	概ね53㎡以上 (2DKを想定)	12戸				
III型	概ね70㎡以上 (3DKを想定)	12戸				

※上記型式別整備割合は参考例とし、住戸内訳の割合等が満たされる場合において2か所の団地の戸数合計が100戸以上となる場合は、団地毎の戸数の増減を認める。

※住戸専用面積は壁芯計算とする。II型、III型の住戸専用面積は、各表面積の5%未満の減を認める。

※住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

- 1) (仮称)北園団地及び(仮称)瀬戸山団地における整備住戸数については、両団地を合わせて100戸以上とする。
- 2) 各住戸タイプに複数のプラン設定を認めるが、住戸専用面積は各プランで同一とすること。
- 3) 市営住宅は4階建以下とし、日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めること。また、階数が3階建て以上の場合にはエレベーターを設置すること。
- 4) 複数棟を計画する場合は、用途上可分になることから、団地認定や分筆等の手続きを行う必要があるため、本計画ではいずれも一棟で計画すること。
- 5) 入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者相互のプライバシーの確保、団地内のコミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。
- 6) 居住環境の質を長期間維持するとともに、環境負荷低減のための工夫と、入居者のライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できるよう工夫すること。
- 7) (仮称)北園団地敷地において、南側に道路を設けるため、各関係機関等へ協議した上、整備すること。
- 8) (仮称)瀬戸山団地敷地において、東側に小学校の農園があるため、日陰とならないよう配置計画等には十分配慮すること。また、接道する北側市道について、道路改良及び側溝の改修を行うため、各関係機関へ協議し整備すること。

## 2. 附帯施設

附帯施設として、敷地内に以下の施設を整備すること。

### (1) 駐車場

- 1) (仮称)北園団地には、入居者数の駐車場を整備戸数の少なくとも60%以上確保すること。うち、75%以上を普通車、残りを軽自動車とする。
- 2) (仮称)瀬戸山団地には、入居者数の駐車場を整備戸数の100%以上確保すること。
- 3) 駐車場は、入居者の利便性に配慮した配置とすること。

### (2) 駐輪場・自動二輪車用駐車場

- 1) (仮称)北園団地には、整備戸数の75%分を確保すること。
- 2) (仮称)瀬戸山団地には、整備戸数の75%分を確保すること。
- 3) 利用者の安全性に配慮し、駐輪場は平面式とすること。(ラック式は認めない)
- 4) 自動二輪車用駐車場(原動機付自転車用駐輪場を兼ねる)は、駐輪場台数の5~10%以上の台数を確保すること。

### **(3) トランクルーム**

- 1) 住棟の1階に、各住戸専用の物置を確保すること。
- 2) 物置は、タイヤ等が収納できるなど、本市での生活に配慮した広さとする。

### **(4) ごみ集積所**

- 1) 住棟に、戸数に応じたごみ集積所を設置すること。
- 2) ごみ集積所の構造やごみ収集車両の動線に配慮した配置計画等、詳細については、十和田市民生部まちづくり支援課と協議すること。
- 3) 入居者への利便性・安全性のほか、衛生面やメンテナンス性にも十分配慮すること。また、カラス等の野生動物対策を行うこと。

### **(5) 緑地等**

- 1) 十和田市開発行為に関する指導要綱（平成26年3月31日訓令第3号）に準じ、事業用地の面積の3%以上の緑地（住戸や駐車場の余剰スペースも含む。）を設けること
- 2) 遊具及び花壇等は設置しないこと。

### **(6) 外構等**

- 1) 本団地の敷地内通路の構造は、十和田市開発行為に関する指導要綱に準じること。敷地内通路は通行者の安全を確保するとともに、住棟や附帯施設を連続的につなぐよう機能性に配慮すること。
- 2) 雨水排水施設は、十和田市開発行為に関する指導要綱に従い計画すること。必要に応じ、一時的に雨水を貯留する施設を設け、周辺地域に冠水又は浸水被害を及ぼさないようにすること。
- 3) 本団地の防犯等を目的として、近隣への光害を配慮し街路灯を設置すること。

### **(7) 堆雪スペース**

降雪時における本団地内の除雪作業のため、敷地内には適宜堆雪スペース（雪捨て場）を設けること。

## **3. 資材調達**

本業務で使用する資材については、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）に規定する特定調達物品の使用のほか青森県認定リサイクル製品の積極活用にも努めるものとする。

## 第5章 市営住宅整備業務に関する要求水準

### 1. 事前調査業務に関する要求水準

#### (1) 測量調査

- 1) 別添1に提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な時期に必要な測量調査を適切に実施すること。
- 2) 測量調査を実施する場合は、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）に基づいて実施すること。

#### (2) 地質調査

別添2に提示した調査結果で不足する場合には、必要となる地質調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

#### (3) 電波障害調査

本事業に必要な電波障害調査については、建設工事の着工前の基本設計時において予測調査（机上検討、現地調査等）を適切に実施すること。また、建替住宅等の完成後、現地調査を行い、電波障害の有無について確認すること。

#### (4) その他必要な調査

その他、事業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時期に適切に実施すること。

### 2. 設計業務に関する要求水準

設計業務の範囲は、建替住宅等の整備に関する工事を対象とする。

#### (1) 基本的事項

- 1) 設計業務は、市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- 2) 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市の確認を受けなければならない。市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否か確認を行う。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- 3) 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- 4) 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等により市に報告すること。
- 5) 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。

と。

- 6) 別紙2 公営住宅等整備基準適合チェックリストにより、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。
- 7) 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

## **(2) 設計業務における市への報告**

- 1) 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表、設計計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- 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市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 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市に提出し、市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。  
なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- 4) 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

## **3. 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準**

### **(1) 建替住宅等の整備**

#### **1) 事業用地**

事業者は、建替住宅等の着工から引渡までの間は、事業用地を無償で使用できるものとする。

その他工事等に必要な資材置き場や現場事務所等の設置のための土地等については、事業者側において確保すること。

#### **2) 施工管理**

- ① 建設工事を実施する範囲は仮囲い等で確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- 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 工事の施工は、極力騒音・振動を低減させる等、周辺地域へ十分配慮すること。
- ④ 現場代理人は常駐、監理技術者は専任で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格等必要な事項について市に届け出ること。
- ⑤ 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、工程及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- ⑥ 工事写真については工程ごとに、「工事写真の撮り方（改訂第3版、国土交通

省大臣官房官庁営繕部監修）」や「営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）」を基に撮影し、市による完成検査、会計実地検査及び青森県による実地検査等において適切に説明できるよう整理すること。

### 3) 安全対策

- ① 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- 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うとともに、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。

### 4) 廃棄物対策

- ① 発生する建設廃棄物を処理する場合、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）及び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。以下「廃棄物処理法」という。）に基づき、適正に処理すること。
- ② 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物処理法により許可を受けた施設とすること。

### 5) 完成に伴う自社検査

- ① 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- ② 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に実施計画書を提出することとし、市は、完成に伴う自社検査及び設備・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。
- ③ 事業者は、完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

### 6) 市への報告・確認

- ① 事業者は、建設工事着手前に工程表及び施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- 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、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。
- 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、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。

- ④ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- ⑤ 事業者は施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- ⑥ 事業者は、完成に伴う自社検査等を行う場合は事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- ⑦ 事業者は、工事完成時に市へ報告を行い、完成検査を受けること。この際、事業者は、施工記録を用意すること。
- ⑧ 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出することとし、施工計画書と兼ねてもよいこととする。

## 7) 保険の付保等

- ① 本事業を適性に遂行するに当たり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- ② 事業者は、保険契約を締結した時は、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
- ③ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

## (2) 建替住宅等の整備に関する工事監理

### 1) 基本的事項

- ① 事業者は、工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させること。
- ② 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に規定する監督職員の業務に準じる業務を行うものとし、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して市に提出の上、協議を行うとともに業務が要求水準に基づき適切に行われていることの確認を受けること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出すること。
- ③ 工事監理者は、建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立ち会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- ④ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。

## 2) 市への報告・確認

- ① 市は、業務実施前に、事業者が設置した工事監理者の資格等について、適格性について確認を行う。
- ② 事業者は、工事監理の実施状況について、前月分を毎月10日までに、工事監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- ③ 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、施工検査記録工事写真等とし、適切に整理すること。
- ④ 事業者は、工事監理業務の完了時に、市へ適切な方法により業務の報告を行うこと。

## (3) 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

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）」に基づく性能表示を行うこと。

- 1) 業務開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- 2) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。
- 3) 評価結果が、別紙3に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに評価書を提出すること。

## (4) 化学物質室内濃度調査

工事完成後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を実施すること。

- 1) 業務開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- 2) 室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、調査結果報告書を市に提出すること。
- 3) 調査の実施については、別紙4の内容を遵守すること。

## 4. その他市営住宅整備業務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 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼす恐れがある場合は、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- ② 調査開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。調査結果について

は、各調査実施後速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

- ③ 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼす恐れがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。

## 2) 電波障害調査

- ① 本事業に必要となる電波障害調査については、建設工事の着工前の基本設計時において予測調査（机上検討、現地調査等）を適切に実施すること。また、建替住宅等の完成後、現地調査を行い、電波障害の有無について確認すること。
- ② 調査開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- ③ 電波障害調査結果については、調査実施後、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。影響が出ることが判明した場合は、その内容・対策方法を市に報告すること。
- ④ 必要な電波障害対策工事は、事業者が実施すること。

## 3) その他調査

上記1)、2)に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って事業が実施されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがあると判断される場合には、本件工事の着工前、工事期間において必要に応じて適切に調査、分析し、対策を検討すること。

## (2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

- 1) 市が説明会を開催する場合には、事業者は説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- 2) 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- 3) 建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- 4) 建設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、適切にその対策を講じること。
- 5) 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- 6) 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一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事業者が処理すること。
- 7) 工事期間の全てにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

### **(3) 事後対策**

工事中又は工事完成後に周辺家屋の補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。

また、本事業の実施により、周辺地域への影響が及んだと判断される場合には、適切に調査、分析し、対策を検討すること。

### **(4) 完成確認、引渡及び所有権の移転**

市は、事業者による、建替住宅等の完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行う。事業者は、市に建替住宅等を引き渡し、所有権を移転すること。

- 1) 市は、事業者の立会の下で、完成検査を実施する。
- 2) 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて3(1)の5) 完成に伴う自社検査における試運転とは別に実施すること。
- 3) 事業者は、市の完成検査に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- 4) 事業者は、市の完成検査を受けた後、工事関係図書や鍵等の引渡をもって建替住宅等の引渡とする。

### **(5) 交付金等申請関係書類の作成支援**

市が実施する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根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の図書類等）の作成等、必要な支援を行うこと。

### **(6) 会計実地検査における資料作成の支援**

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するに当たり、資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行うこと。

### **(7) 青森県による実地検査等の対応**

本事業は青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（平成25年5月22日以降適用。以下「県方針」という。）に基づく県による実地検査の対象となることから、県方針第4に規定する各工程における検査について説明の補助等を行うこと。

### **(8) 確定地形測量**

事業者は建替住宅等の完成に当たり、本団地の敷地に関する確定地形測量及び登記事務等を行うこと。

**(9) 現場視察等への対応**

事業者は市から関係者の現場視察等の要請があった場合は、適切に対応すること。

**(10) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務**

事業者は、上記の業務を実施するために必要と思われる業務がある場合は、これを実施すること。

**第6章 モニタリング**

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。市が実施するモニタリングに係る費用（市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

詳細は、モニタリング説明書を参照すること。