

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業
要求水準書
(再修正版)

平成 2 7 年 1 月 3 0 日

[修正版] 平成 2 7 年 3 月 2 0 日

[再修正版] 平成 2 7 年 4 月 3 日

芦 屋 市

目次

第 1 総則	1
1 本要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第 2 事業実施にあたっての基本的事項	2
1 事業の目的及び概要	2
2 業務の範囲	3
3 高浜事業用地に関する条件等	5
4 遵守すべき法令等	7
第 3 事業全体に関する条件	11
1 高浜事業用地及び翠ヶ丘事業用地に関する条件	11
2 事業実施手順	11
3 開発・建築行為の基本的な考え方	12
第 4 市営住宅等整備業務に関する条件	13
1 施設計画の基本方針	13
2 施設計画に関する要求水準	15
3 関連する基盤整備に関する要求水準	17
4 消防高浜分署の整備に関する要求水準	18
5 社会福祉施設用地の敷地整備に関する要求水準	27
6 事前調査業務に関する要求水準	30
7 既存施設の解体撤去業務に関する要求水準	31
8 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続きに関する要求水準	32
9 設計業務に関する要求水準	33
10 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準	34
11 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準	37
第 5 既存 6 団地の入居者移転支援業務に関する要求水準	40
1 業務の進め方	40
2 業務対象範囲と業務の流れ	40
3 移転支援業務の業務内容	42
4 業務実施に関する留意事項	50
第 6 余剰地等活用業務に関する要求水準	53
1 余剰地等の敷地に関する条件	53

2	民間住宅等の整備に関する条件	56
3	業務の実施状況についてのモニタリング	57

別紙1 施設設計要領

別紙2 住宅性能評価の等級

別紙3 化学物質室内濃度調査要領

別紙4 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

別紙5 消防高浜分署設計要領

別紙6 移転支援業務 書類一覧

別添資料1 高浜事業用地の敷地、建物、インフラ等の状況図

- 1-1 現況図（※2015年3月20日差替え）
- 1-2 敷地求積図
- 1-3 地質調査
- 1-4 道路図
- 1-5 上水道現況図
- 1-6 下水道整備状況図
- 1-7 地下埋設物状況図（※2015年3月20日差替え）
- 1-8 周辺高さ資料
- 1-9 土壌汚染調査（※2015年3月20日追加公表）
- 1-10 土質調査（※2015年3月20日追加公表）
- 1-11 既存クラブハウス資料（※2015年3月20日追加公表）

別添資料2 翠ヶ丘事業用地の建物等の状況図

- 2-1 既存住宅概要
- 2-2 既存住宅等関連図
- 2-3 既存物置図

別添資料3 南宮町市営住宅の敷地、建物、インフラ等の状況図等

- 3-1 既存住宅概要（※2015年3月20日：敷地面積修正）
- 3-2 現況図（※2015年3月20日差替え）
- 3-3 敷地求積図（※2015年3月20日：地積修正）
- 3-4 地質調査
- 3-5 用途地域図
- 3-6 道路図
- 3-7 上水道現況図
- 3-8 下水道整備状況図
- 3-9 既存住宅意匠図
- 3-10 既存住宅構造図

別添資料4 浜町市営住宅の敷地、建物、インフラ等の状況図等

- 4-1 既存住宅概要
- 4-2 現況図
- 4-3 敷地求積図
- 4-4 地質調査
- 4-5 用途地域図
- 4-6 道路図
- 4-7 上水道現況図
- 4-8 下水道整備状況図

4-9 既存住宅意匠図

4-10 既存住宅構造図

第 1 総則

1 本要求水準書の位置づけ

「高浜町1番住宅等大規模集約事業要求水準書」(以下「要求水準書」という。)は、芦屋市(以下「市」という。)が実施する「高浜町1番住宅等大規模集約事業」(以下「本事業」という。)について、「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、以下「PFI法」という。)に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者(以下「事業者」という。)に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

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

第2 事業実施にあたっての基本的事項

1 事業の目的及び概要

市では、老朽化した朝日ヶ丘町市営住宅、朝日ヶ丘町公社住宅(以下、市営と公社を併せて「朝日ヶ丘町市営等住宅」という。)、翠ヶ丘町 22 番 A-1 棟(以下「翠ヶ丘町市営住宅」という。)、南宮町市営住宅、浜町市営住宅及び西蔵町市営住宅の計6団地(以下「既存6団地」という。)の建替が必要となっていることから、芦屋市高浜町1番の芦屋学園高浜グラウンド用地(以下「高浜事業用地」という。別添資料1参照)を確保し、高浜事業用地において既存6団地の集約建替を行うことで、効率的かつ効果的な建替や維持管理等のコスト削減を図る。なお、市は、平成26年12月に高浜事業用地について同学園と売買契約を締結している。

また、高浜事業用地周辺においては、消防高浜分署が老朽化していることと、少子高齢社会等へ対応した新たな社会福祉施設が必要となっていることから、市営住宅の大規模集約事業に併せて、高浜事業用地において消防高浜分署を移設するほか社会福祉施設を整備し、時代のニーズに応える。

更に、既存6団地については、集約建替を行った市営住宅への入居者の移転完了後、既存の市営住宅の用途廃止及び解体撤去を実施した上で跡地売却を行う予定である。

本事業では、事業者が高浜事業用地において地下埋設物等を撤去した上で高浜町1番住宅の建替住宅(以下「建替住宅」という。)350戸及び集会所等必要な付帯施設(以下建替住宅と付帯施設を総称して「建替住宅等」という。)を整備するとともに、消防高浜分署の整備及び社会福祉施設の用地確保を行う。既存6団地のうち規模の小さい翠ヶ丘町市営住宅については、既存住宅等の解体撤去を行う。また、建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの入居者の移転に係る支援業務を行う。更に、付帯事業として、本事業により高浜事業用地において創出される余剰地(以下「余剰地」という。)及び市営住宅としての用途が廃止される既存6団地のうち、南宮町市営住宅及び浜町市営住宅(以下「既存2団地」という。)の跡地(以下「活用対象跡地」といい、余剰地と活用対象跡地を併せて「余剰地等」という。)の有効活用を行うことができる。

本事業は、建替住宅等及び消防高浜分署の建替等並びに余剰地等の有効活用を一体の事業として推進することにより、芦屋市住宅マスタープラン(平成19年度策定、平成25年度改訂)において市の将来像として示した住生活の実現に向け、地域のまちづくりに貢献するとともに、市の財政負担の効果的な縮減を図ることを目的とする。

2 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

(1) 市営住宅等整備業務

事業者は、高浜事業用地における市営住宅及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する以下の業務を行う。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 事前調査（測量調査、地質調査等）
- (イ) アスベスト含有材使用状況調査

イ 既存施設の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存施設の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存施設の解体撤去工事
- (ウ) 既存施設の解体撤去に関する工事監理

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）
- (イ) 建替住宅等の基本設計・実施設計
- (ウ) 建替住宅等の建設工事
- (エ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (オ) 社会福祉施設用地の敷地整備
- (カ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (ク) 化学物質の室内濃度測定

エ 消防高浜分署の整備に関する業務

- (ア) 消防高浜分署の基本設計・実施設計
- (イ) 消防高浜分署の建設工事
- (ウ) 消防高浜分署の建設に関する工事監理

オ その他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- (ウ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (エ) 高浜事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- (オ) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- (カ) 会計実地検査の支援
- (キ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 既存6団地の入居者移転支援業務

事業者は、建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの入居者の移転に係る以下の支援業務を行う。

ア 移転支援業務

- (ア) 移転説明会の実施業務及び入居承諾書の受付業務
- (イ) 希望住戸の把握業務
- (ウ) 住居抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務
- (エ) 入居説明会の実施業務
- (オ) 内覧会の実施業務
- (カ) 移転作業業務
- (キ) 移転確認業務
- (ク) 移転料の支払い支援業務

イ 退去支援業務

- ウ 入居者移転に係る交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- エ 会計実地検査の支援
- オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 余剰地等活用業務（付帯事業）

事業者は、付帯事業として、余剰地等の活用に関する以下の業務を行うことができる。

ア 余剰地活用業務

事業者は、高浜事業用地から、建替住宅等を整備する用地（以下「建替住宅用地」という。）、消防高浜分署を整備する用地（以下「消防施設用地」という。）及び社会福祉施設を整備する用地（以下「社会福祉施設用地」という。また、建替住宅用地、消防施設用地及び社会福祉施設用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を取得し、余剰地において自らの事業として民間住宅等の整備を行うことができる（余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による）。

イ 活用対象跡地活用業務

事業者は、既存2団地の入居者の移転完了後、市から活用対象跡地を既存住宅等が残存した状態でまとめて取得し、活用対象跡地において自らの事業として民間住宅等の整備を行う。

3 高浜事業用地に関する条件等

(1) 立地条件

高浜事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

区 分	概 要
所在	芦屋市高浜町1番
事業用地全体の面積	約19,975㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	河川保全区域 建築基準法第22条指定区域 外壁の後退距離※ 芦屋景観地区

注)※: 芦屋市すみよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)により、敷地境界から0.7m(但し地上4階以上又は軒高10m以上は1.0m)

(2) 敷地、建物、インフラ等の状況図(下記別添資料を参照のこと)

ア 高浜事業用地

高浜事業用地の敷地、建物、インフラ等の状況は、以下に示すとおりである。

- (ア) 現況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-1
- (イ) 敷地求積図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-2
- (ウ) 地質調査・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-3
- (エ) 道路図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-4
- (オ) 上水道現況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-5
- (カ) 下水道整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-6
- (キ) 地下埋設物状況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-7
- (ク) 周辺高さ資料・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-8
- (ケ) 土壌汚染調査・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1-9
- (コ) ガス管整備状況図・・・・・・・・大阪ガス(株)において閲覧可
- (サ) 電気(関西電力)整備状況図・・・・・・・・関西電力(株)において閲覧可
- (シ) CATV整備現況図・・・・・・・・(株)ジュピターテレコム(J:COM)において閲覧可

イ 翠ヶ丘事業用地

翠ヶ丘事業用地の建物等の状況は、以下に示すとおりである。

- (ア) 既存住宅概要・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 2-1
- (イ) 既存住宅等関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 2-2
- (ウ) 既存物置図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 2-3

(3) 土地利用履歴

高浜事業用地の土地利用履歴は、次(下表)のとおりである。

区 分		概 要
～昭和49年		芦屋浜埋立事業により造成
昭和56年		芦屋学園によるグラウンド管理棟新築及びグラウンド整備
平成7年	1/17	阪神・淡路大震災により、周囲の道路も含めて広範囲において地盤が液状化
	1/30～2/10 (※2)	家屋等解体廃棄物 (※1) の受入
	2/13～2/25 (※2)	家屋等解体廃棄物の搬出
	3/25～4/29	応急仮設住宅の建設工事
平成8年	平成7年5月～平成8年4月	応急仮設住宅地として利用
平成9年	6/9～6/30	応急仮設住宅の解体撤去工事
	8/19～10/15	グラウンド復旧工事

注)※1:廃棄物の蓄積量

 廃木材 32,737 m³

 ガレキ 11,024 m³

 計 43,761 m³

※2:廃棄物蓄積期間(27日間)の降雨状況

 2/15:7mm、2/16:1mm

(4) 埋蔵文化財

高浜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。

4 遵守すべき法令等

(1) 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令(施行令及び施行規則等を含む。)及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

【法令等】

- ア 芦屋国際文化住宅都市建設法(昭和26年法律第8号)
- イ 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)
- ウ 地方自治法(昭和22年法律第67号)
- エ 公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- オ 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- カ 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- キ 都市公園法(昭和31年法律第79号)
- ク 道路法(昭和27年法律第180号)
- ケ 河川法(昭和39年法律第167号)
- コ 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)
- サ 水道法(昭和32年法律第177号)
- シ 下水道法(昭和33年法律第79号)
- ス ガス事業法(昭和29年法律第51号)
- セ 電気事業法(昭和39年法律第170号)
- ソ 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)
- タ 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)
- チ 景観法(平成16年法律第110号)
- ツ 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。
- テ 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)
- ト 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)
- ナ 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)
- ニ 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)
- ヌ 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)
- ネ エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)
- ノ 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)
- ハ 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)

- ヒ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- フ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヘ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ホ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- マ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- メ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- モ 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）
- ヤ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ユ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ヨ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ラ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- リ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ル 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- レ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針
（平成 18 年国土交通省令第 378 号）
- ロ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

【条例等】

- ア 兵庫県建築基準条例（昭和 46 年兵庫県条例第 32 号）
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年兵庫県条例第 28 号）
- エ 兵庫県屋外広告物条例（平成 4 年兵庫県条例第 22 号）
- オ 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年芦屋市条例第 31 号）
- カ 芦屋市建築基準法施行細則（平成 12 年芦屋市規則第 29 号）
- キ 芦屋市生活環境保全のための建築等の規制に関する条例（平成 8 年芦屋市条例
第 1 号）
- ク 芦屋市住みよいまちづくり条例（平成 12 年芦屋市条例第 16 号）
- ケ 芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則（平成 12 年芦屋市規則第 47 号）及び
同技術基準
- コ 芦屋市都市景観条例（平成 21 年芦屋市条例第 25 号）
- サ 緑ゆたかな美しいまちづくり条例（平成 11 年芦屋市条例第 10 号）
- シ 芦屋市緑地設置基準及び緑豊かなまちづくり施策への協力に関する要綱
- ス 芦屋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 59 年芦屋市条例第
1 号）
- セ 芦屋市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年芦屋市条例第 47 号）

- ソ 芦屋市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 24 年芦屋市条例第 48 号）
- タ 芦屋市都市公園条例（昭和 40 年芦屋市条例第 13 号）
- チ 芦屋市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成 12 年芦屋市条例第 32 号）
- ツ 芦屋市民の生活安全の推進に関する条例（平成 13 年芦屋市条例第 17 号）
- テ 芦屋市個人情報保護条例（平成 16 年芦屋市条例第 19 号）

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能または仕様とすること。なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用すること。

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・調査編・建築編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊 ～部品及び機器の品質性能基準～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- カ 公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- キ 公共建築工事標準仕様書 ～建築工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ク 公共建築工事標準仕様書 ～電気設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ケ 公共建築工事標準仕様書 ～機械設備工事編～
（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- セ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ソ 日本エレベータ協会標準（J E A S）
- タ 建築設備計画基準・同要領
- チ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ツ 電気設備工事監理指針（同上）

テ 機械設備工事監理指針（同上）

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考とすること。

- ア 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）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- エ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- オ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- カ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 建築設備設計基準・同要領
- コ 芦屋景観地区 景観形成ガイドライン（平成 21 年 9 月策定）

(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こと。全て入札時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の間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こと。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

(5) その他

上記(1)から(4)までに関する全ての関連施行令・規則・基準等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守のこと。

第3 事業全体に関する条件

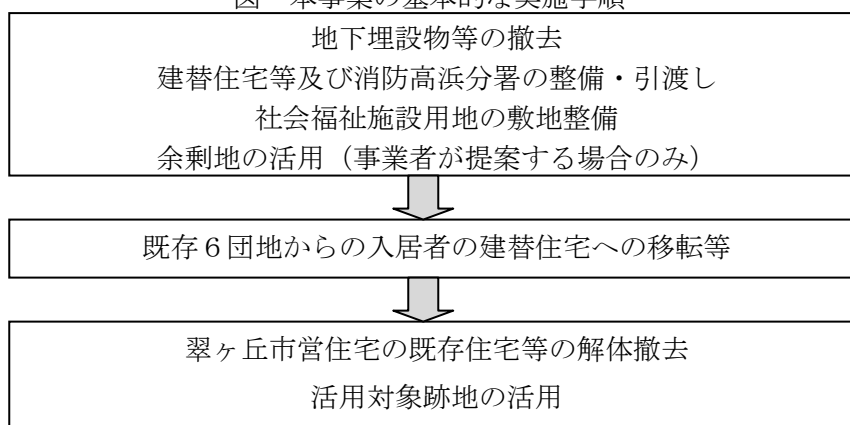
1 高浜事業用地及び翠ヶ丘事業用地に関する条件

- ア 事業者は、高浜事業用地に関する地下埋設物等の撤去から建替住宅等及び消防高浜分署の引渡しまでの間（ただし、社会福祉施設用地については市が別途実施する社会福祉施設の工事の着工（入札説明書別紙2「建替工事工程表」参照）まで）は、PFI法第71条第2項の規定により、高浜事業用地を無償で使用できるものとする。
- イ 事業者は、翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等の解体撤去工事の着工（準備工事含む）から解体撤去工事完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、翠ヶ丘町市営住宅の敷地（以下「翠ヶ丘事業用地」という。）を無償で使用できるものとする。
- ウ 貸付期間中は、事業者は両事業用地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならないものとする。
- エ 無償使用前においても、市と調整の上、事業者が事前に事前調査を行うことについては妨げるものではない。

2 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下図のとおりとする。

図 本事業の基本的な実施手順



また、本事業の具体の工程計画は入札説明書別紙2「建替事業工程表」とする。
ただし、詳細は事業者の提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

ア 地下埋設物等の撤去

高浜事業用地に残存する建物の基礎構造物や透水管、敷地外周のフェンス・ブロック等の地下埋設物等を撤去する。

イ 建替住宅等及び消防高浜分署の整備・引渡し

高浜事業用地のうち、事業者が提案する建替住宅用地及び消防施設用地において、それぞれ建替住宅等及び消防高浜分署を整備し、市に引渡す。

ウ 社会福祉施設用地の敷地整備

高浜事業用地のうち、事業者が提案する社会福祉施設用地において、敷地整備を行う。

エ 余剰地の活用（事業者が提案する場合のみ）

高浜事業用地のうち事業者が提案する余剰地について、地下埋設物等の撤去完了後に建替等用地と分筆した上で、建替住宅等及び消防高浜分署の整備と並行して余剰地活用業務を行うことができる。

オ 既存6団地からの入居者の建替住宅等への移転等

建替住宅等の引渡し後、既存6団地の入居者のうち建替住宅の入居対象者について、既存6団地から建替住宅への移転に係る支援を行う。

建替住宅への移転者のほか、他の市営住宅へ住替えを行う住替者や既存6団地の住宅を返還（退去）する退去者についても、それぞれ必要な支援を行う。

カ 翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等の解体撤去

翠ヶ丘町市営住宅の入居者の建替住宅への移転完了後、翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等を解体し、撤去する。

キ 活用対象跡地の活用

既存2団地の入居者の建替住宅への移転完了後、活用対象跡地活用業務を行う。

3 開発・建築行為の基本的な考え方

ア 許認可申請の範囲

建替等用地と余剰地を含む高浜事業用地全体を一体の開発事業として、開発許可申請を行うこと。

イ 建築基準法第86条に基づく認定区域の取り扱い

建替住宅用地及び消防施設用地については、両用地を含めて「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」という。）区域を設定することができるものとする。

一方、社会福祉施設用地及び余剰地については、建替住宅用地または消防施設用地を含めた一団地認定区域を設定することは不可とする。

第4 市営住宅等整備業務に関する条件

1 施設計画の基本方針

以下の各項目に示す内容を十分に考慮した上で施設計画を作成すること。

ア 良好なコミュニティの形成

- (ア) 住棟や集会所、広場、プレイロット等の配置及び住棟における住戸や公共空間（玄関ホール、E V・階段ホール、廊下等）の計画にあたっては、多様な市営住宅入居者のコミュニケーション並びに市営住宅入居者、社会福祉施設利用者及び地域住民の良好なコミュニティの形成に配慮すること。
- (イ) 住戸計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子のみの世帯等）等の多様な入居者がともに支えあいながら暮らすミクストコミュニティを実現できるよう配慮すること。

イ 良好な住環境の確保

- (ア) 安全性や快適性等を考慮し、広場やプレイロット、通路、緑地等のオープンスペースを確保し、適切に配置すること。
- (イ) 住棟及び住戸は、安全上、衛生上及び耐久性上、必要な構造及び設備を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー等の条件を十分に検討して計画すること。
- (ウ) コスト、法令の制限や機能性等の制約、木材の利用による付加価値や効果等を考慮のうえ、総合的に判断して、兵庫県産木材も含めた木材の利用に努めること。
- (エ) 消防高浜分署については、建替住宅、社会福祉施設及び周辺住宅地の住環境に十分に配慮した上で、適切に配置すること。

ウ 緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮

- (ア) 芦屋景観地区景観形成ガイドラインを参考に、『緑豊かな美しい芦屋の景観』の形成を推進する先導的な役割を果たすよう努めること。
- (イ) 単調で画一的な住棟配置を可能な限り避け、外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等について周辺環境との調和を図ること。
- (ウ) デザイン優先によるコストの増大、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように留意すること。

エ 周辺環境への配慮

- (ア) 日照や採光、風害、電波障害、プライバシーなど、余剰地も含めた周辺の住環境に配慮すること。
- (イ) 建物の配置は、圧迫感等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

オ 安全・防犯への配慮

- (ア) 災害時において人命の安全確保が可能な上、災害時要配慮者をはじめ入居者の生活環境にも配慮した市営住宅とすること。
- (イ) 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る事故の防止に配慮すること。
- (ウ) 共用空間については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

カ 少子高齢化への配慮

- (ア) 少子高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会経済情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障がいのある人、子育て世代等を含むすべての人が安全に、安心して快適に暮らせる環境を確保すること。

キ 環境への配慮

- (ア) 建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクをB+以上（第三者評価機関による認証書を取得のこと）とするとともに、省エネルギーを推進するよう配慮すること。
- (イ) 太陽光発電システムの設置や雨水浸透、リサイクル材、エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 縮減など環境に配慮した施設整備に努めること。

ク 市営住宅の維持管理への配慮

- (ア) ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる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。
- (イ) 空家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。
- (ウ) 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

2 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とおりであり、建替住宅等の具体的な規模、仕様等の要求水準は、別紙1「施設設計要領」に基づくこと。

(1) 市営住宅（建替住宅）

ア 建替住宅用地

(ア) 「芦屋市すみよいまちづくり条例」に基づき、建替住宅用地の敷地面積は、**15,750 (350 戸×45 m²/戸) m²**以上確保すること。

イ 住戸数及び住戸構成

- (イ) 事業者は、建替住宅において **350 戸**の市営住宅を整備するものとする。
- (ウ) 住戸タイプ別の戸数は次のとおりとする。なお、車いす住戸は1階に確保すること。
- (エ) 整備する住戸は、左右反転タイプを除き、各タイプは同一の間取りとすること。

整備する住戸タイプ	住戸専用面積*	戸数
① 1DK	約 40 m ²	165戸± 5戸
② 2DK	約 55 m ²	128戸± 5戸
③ 3DK	約 75 m ²	55戸± 2戸
④ 車いす 2DK	約 65 m ²	2戸
計		350戸

注)※：住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のPS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PS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

ウ 面積・規模等

- (ア) 整備する **350 戸**の住戸専用面積の合計は **17,875 m²**以上とすること。
- (イ) 各住棟の階数は地上5階建以下とすること。

エ 住棟の形態・配置

- (ア) 複数棟を可とし、1棟あたりの住戸タイプの戸数は混在とすること。
- (イ) 住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として1室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにすること。
- (ウ) 日照の検討にあたり、周辺に立地する建物（余剰地活用業務を提案する場合は余剰地に整備する民間住宅等も含む）からの日影も検討対象にすること。

(2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、別紙 1 「施設設計要領」による。

ア 駐車場

- (ア) 平面式駐車場として、計 108 台（入居者用 105 台（車いす住戸用を含む）、来客用 3 台）を整備すること。
- (イ) 駐車場及びその出入口は、交差点やバス停など接続する道路の状況、消防施設用地及び社会福祉施設用地の駐車場出入口との位置関係、建替住宅用地内の動線等に十分配慮し、安全な位置に配置（2 か所まで可）すること。
- (ウ) 車いす用駐車区画は、車いす住戸の出入口より 30 メートル以内に配置すること。

イ 自転車置場

- (ア) 平面式屋根付き自転車置場として、整備する住戸数の 200%を整備すること。

ウ 集会所

- (ア) 独立した平屋建ての 200 m²（10%の面積増減可）の集会所を整備すること。

エ ごみ置場

- (ア) 住民の利用のし易さや収集のし易さ、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置することとし、詳細は、市市民生活部収集事業課と協議の上、定めることとする。

オ 広場及びプレイロット

- (ア) 憩いの空間となる広場や子どもの遊び場となるプレイロットを、適切に整備すること。
- (イ) 広場及びプレイロットは、コミュニティ形成の中心となるとともに、入居者だけでなく周辺住民や社会福祉施設の利用者も利用できるよう公開された空地として、可能な限り公道や社会福祉施設用地からアプローチできる位置にまとまりのある形で整備すること。

カ 植栽

- (ア) 緑地面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」という。）は、原則として敷地（一団地認定区域の場合は一団地認定区域）毎に 20%以上を確保すること。
- (イ) 建替住宅用地へのアプローチ等場所に応じて、適切に植栽を行うこと。

3 関連する基盤整備に関する要求水準

(1) 雨水排水計画

- ア 雨水排水計画については、「芦屋市住みよいまちづくり条例」及び芦屋市排水設備施工指針に基づき、市上下水道部下水道課と協議の上、適切に事務手続きを行うこと。
- イ 排水は、建替住宅用地、消防施設用地、社会福祉施設用地及び余剰地について、それぞれ別系統とし、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とする。
- ウ 「兵庫県総合治水条例」に基づき、調整池を設置すること。設置場所及び構造等については、兵庫県西宮土木事務所管理第2課と協議の上、決定すること。

(2) 給水装置及び水道分担金等

- ア 芦屋市給水装置工事施行基準に基づき、市上下水道部水道業務課と協議の上、適切に給水装置を設置すること。
- イ 市営住宅等整備業務に係る水道分担金及び手数料については、芦屋市水道事業給水条例に基づき、市上下水道部水道業務課と協議の上、市が支払うものとする。

(3) 公共下水道等の整備

下水道管の布設、撤去、移設、増径等について、「芦屋市住みよいまちづくり条例」及び芦屋市排水設備施工指針に基づき、市上下水道部下水道課と協議し、適切に事務手続きを行った上で実施すること。

(4) 電気・ガス等の整備

電気、ガス等のインフラ整備については、関係機関との協議を行った上で適切な整備を行うこと。

4 消防高浜分署の整備に関する要求水準

(1) 敷地面積

消防施設用地は約1,200㎡以上とする。

敷地は臨港線に面すること。

社会福祉施設用地とは隣接しないこと。また可能な限り離隔距離を確保すること。

(2) 施設規模

構造及び規模は、RC造で地上3階建てとし、延床面積約1,100㎡程度（屋外訓練施設は除く）とすること。

施設は事務所、車庫、屋内訓練施設、屋外訓練施設、訓練用水槽、訓練用消火栓とし、屋内訓練施設は車庫上階とすること。

屋外訓練施設については鉄骨造も可とする。

(3) 施設整備の基本方針

ア 利便性を備え周辺住環境へ配慮した施設

施設を利用するすべての人に対し、利便性に配慮した庁舎環境を整えとともに、周辺環境への配慮や地球環境の保全に貢献する施設とすること。

イ ライフサイクルに配慮した施設

建物等の維持更新が効率的に行えとともに、将来の施設利用状況の変化にも対応できる柔軟性の確保など、長期にわたって機能性を維持できる施設とすること。

ウ 災害発生時等緊急時に業務継続できる施設

大規模災害発生時等の緊急時においても消防署機能を継続することができる施設とすること。

エ 周辺地域の人口変動等に伴う消防活動の需要変動に対応できる施設

周辺地域の人口変動に伴い、消防活動への需要も変動することが想定され、将来の配備人員の変化にも対応することができる施設とすること。

オ 多様な訓練をすることができる施設（屋内訓練施設）

濃煙のため視界が悪く閉鎖された空間（マンション・小店舗）を想定した屋内消火訓練及び救出訓練ができる施設とすること。高所進入、高所救助等の訓練を実施できる施設とすること。

(4) 施設整備の基本的性能

「官庁施設の基本的性能基準（国土交通省）」を踏まえ、別紙5「消防高浜分署施設設計要領」に示す施設の基本的性能の各分野、項目について、所定の性能を確保し、各分野が整合し、バランスのとれた合理的で機能的な施設とすること。

(5) 施設計画

ア 施設配置計画

- (ア) 緊急車両の迅速かつ安全な出動を確保した計画とし、臨港道路に面した北側を緊急車両の出動動線とすること。
- (イ) 来庁者と出動の主動線は、臨港道路からのアプローチを基本とすること。
- (ウ) 建物配置については、消防車のエンジン音、訓練音、訓練で放水する水が隣接する市営住宅及び福祉施設、周辺住宅地に影響を及ぼさないように配慮した配置計画とすること。
- (エ) 施設計画に際しては、芦屋市洪水ハザードマップに加え、国・兵庫県が公表している津波浸水想定図を確認の上、計画を行うこと。
- (オ) 施設は、出動動線や職員動線、来庁舎の動線、維持管理等に配慮した適切な配置とすること。
- (カ) 施設は、1階車庫のレイアウトに応じて、以下に示す配置計画とすること。なお、車庫の向きは、迅速かつ安全な出動を前提として、前面道路に対して平行、あるいは直交させた配置のどちらでも可とする。
 - ・前面道路に対して平行の配置とする場合、前面道路に対して直交の配置とする場合ともに車両配置緊急車両4台は、並列配置とすること。
 - ・車庫の前面緊急車両の転回スペースは前面道路に接しないこと。また、転回スペースは、車庫前面に奥行き14m以上の空地を確保すること。
 - ・車庫の階高階高は、5m以上とする。ただし、救急車駐車部分の上部天井は、救急車の高さ（アンテナは含まない）+1.5m以上確保すること。

イ 建築計画

(ア) 平面・動線計画

- ・各部門及び諸室の特性を把握し、出動動線及び使用形態に配慮した、機能性を重視した平面計画とする。詳細は、別紙5「消防高浜分署施設設計要領」を参照のこと。
- ・緊急時の出動動線や消防活動後の衛生面（汚れの持込など）を考慮したゾーニング及び動線計画とすること。
- ・職員エリアと来庁者エリアとの区別を明確にすること。
- ・男女が24時間共同生活を行うことから、プライバシーに配慮した計画とすること。
- ・階段や廊下等の配置は、明解で利用しやすい構成とすること。
- ・2階以上に来庁舎用のスペースを設ける場合は、職員待機スペースと区分すること。また、来庁者の利用を想定した身障者対応の乗用エレベーターを設けること。

(イ) 部門・階層構成

- ・ 主要な事務機能は、1フロア内での構成とすること。
- ・ 各部門、諸室の要求事項及び特性を把握し適切な階高設定とすること。

(ウ) 立面・外観デザイン

- ・ 消防庁舎として相応しい外観とすること。
- ・ 周辺景観を考慮した外観デザインとし、近隣に配慮した開口部構成とすること。
- ・ 外装材は、気候の影響や経年劣化などを考慮し、維持管理に配慮した長期的に機能及び美観が保たれる計画とすること。

(エ) 内装計画

- ・ 仕上材は、各部門、諸室の用途、使用頻度並びに各部位の特性に応じた計画とし、維持管理に配慮して選定すること。
- ・ 使用材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物などの化学物質を含むものを極力避けた計画とし、将来の改修や解体時の環境汚染に配慮すること。
- ・ 廊下、階段等はスリップ防止・衝突防止等の安全配慮を行うこと。
- ・ 内装仕上の色彩は、各部門の機能に相応しい色彩とすること。

(オ) その他

- ・ 消防車両出動時のエンジン音、訓練や車両点検の際に発する音等が周辺住環境へ及ぼす影響を最小限とすることができる騒音対策等の工夫を行うこと。また、訓練時に放水した水が近隣に飛散しないよう対策を行うこと。

ウ 構造計画

(ア) 耐震構造

- ・ 基本的性能に示す分類に沿った性能を確保した上で、耐震構造（重要度係数I値=1.5以上）を採用すること。

(イ) 荷重条件

- ・ 各室の用途や什器等の荷重を考慮した構造計画とすること。
- ・ 屋内訓練施設は車庫上階とし、下階への漏水に配慮し、屋内訓練施設の下部にはトレンチを設置すること。

エ 電気設備

(ア) 基本事項

- ・ エネルギー効率の高い機種の選定により、ライフサイクルコストに配慮するとともに、消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮した計画とすること。
- ・ 機器や配線等の選定など、環境負荷低減に配慮した設備とすること。
- ・ 配管、配線については耐久性を考慮すること。
- ・ 見え掛かり部分は、形状、材質、色彩など意匠性に配慮したものとする。

- ・EPSの配置や機器の設置スペースなど、更新性や拡張性に配慮した計画とすること。
- ・津波等による浸水を想定し、室内外においてコンセントの位置を一部高くすること。
- ・防災拠点として、庁舎部分の全ての電源系統は用途毎に適宜分割し、災害時及び停電時のバックアップを行うこと。各部屋の非常コンセントは浸水を想定して高い位置に設け、電源の系統を変える。各部屋の照明系統については、停電時に最低1/2程度の照度を確保すること。
- ・各種機器や配管の凍結防止などの対策を行うこと。
- ・電源・電話・情報関係の引込みに関する費用については、事業者の負担とすること。
- ・各室については別紙5「消防高浜分署施設設計要領」に基づき、適切な設備計画とすること。
- ・災害時及び商用電力停電時の電源確保のためのバックアップとして、非常用発電機（非常用発電機容量は105kVAと想定。想定条件：72時間連続稼働で、職員16人、活動諸室面積1,000㎡、電気供給は平常時の1/2程度）を設置すること。発電機の方式は、発電機容量に応じた機能性や環境性を考慮し、維持管理面にも配慮して適切に選定すること。

(イ) 動力設備

- ・防災設備や空調機器、ポンプ類等各種設備に応じた動力機器の制御盤の設置、配管配線及び幹線配管配線等を適切に行うこと。

(ウ) 雷保護設備

- ・雷保護設備を設けること。

(エ) 幹線設備

- ・電灯設備、動力設備等施設全体の電力容量を確保すること。
- ・幹線の天井裏横引き配線部分については、ケーブルラック上布設とすること。
- ・各階幹線ルートは二重化を図り、電力供給における信頼性を向上させること。

(オ) 電灯設備

- ・照明制御は、各種制御方式を適切に組み合わせたシステムとし省エネルギー化を図ること。
- ・夜間の出動動線には、人感センサー等を設け、出動時の円滑な活動実施に配慮すること。また、トイレ等の常時人がいない場所においても人感センサーを設け、省エネルギー化を図ること。
- ・各室や共用部、外構部分など、用途に応じた適切な照明器具を設け、環境配慮型器具の採用を重視すること。
- ・各室の用途に応じたコンセントを設置し、外壁部分にも保守点検等必要な箇

所に屋外用コンセントを設けること。

(カ) 電話設備

- ・外線電話を受電できる設備を設けること。
- ・各室に設けること。
- ・各室に設けられた電話設備から庁内に放送できること。
- ・来庁者用として屋外にインターホンを設け、来庁者の映像の確認と通話が庁舎の各室（執務室・研修室・仮眠室・食堂・車庫等）においてできること。
- ・各署所との内線を接続すること。
- ・指令台への接続など、別途設置される情報通信システムとの連携を行うこと。
- ・電話機の機能は、保留（保留音機能を含む）・転送・リダイヤル・電話帳機能・録音機能・庁内内線機能等を有するものとする。

(キ) 情報設備

- ・高層地区ASTEM回線及び芦屋市LANを受けることのできる設備を設置し、建物内外の必要各所に配線可能な計画とすること。
- ・別途導入される消防署本署との情報通信システム及び消防救急デジタル無線の運用が可能な配管を設置し、建物内外の必要各所に配線可能な計画とすること。
- ・端末機器に至る最終分岐配線部分は原則として単独の配管・配線とし、情報関係の端末設置箇所は、将来の増加にも対応するため、配線上フレキシビリティのある配線計画を行い、予備経路なども確保しておくこと。

(ク) テレビ等受信設備

- ・ケーブルテレビの受信が可能なテレビ共同受信機能、各種ラジオ番組を受信視聴可能な設備を設置すること。

(ケ) 電波障害対策

- ・設計時及び建設後に、電波受信状況調査を実施すること。
- ・本施設建設に伴い、近隣に電波障害が発生した場合は、適宜障害対策を行うこと。

(コ) 放送設備

- ・別途整備する指令システムとの連携を図り、緊急放送（指令放送等）における機能に対応させること。
- ・スピーカーは天井埋め込み型を基本とすること。
- ・スピーカーを設置する諸室には音量調整器を設け、個別音量調整が可能な計画とすること。
- ・会議室に、利用形態に対応したAV装置（プロジェクター、音響装置等）及び調光システムを設置すること。
- ・出動指令放送は、各室、通路等で個別制御に対応させること。

(㊦) 保安カメラ設備

- ・建物内エントランス、建物外周及び訓練スペースに夜間においても確認可能な保安カメラ（映像録画機能付）を設置すること。また、制御及び確認用モニターについては、執務室、研修室及び食堂に設置し確認できるようにすること。

(㊧) 防災設備

- ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、地震や火災時の人命及び設備の保安を確保するものとする。なお、自動火災報知機については、施設規模に寄らず、設置を必須とする。

(㊨) セキュリティ設備

- ・防災、防犯、安全管理の観点から、建物自体が24時間休みなく安全に稼働できるようなセキュリティシステムを構築すること。
- ・全隊出動する際に外から入る全ての扉を容易に施錠できるよう出動動線上に集中ロックシステムを設けること。

(㊩) 情報通信システムの設備等への対応

- ・別途設置される情報通信システム及び消防救急デジタル無線に対して、電気容量や配線ルート等の必要設備への対応を十分に考慮すること。

オ 機械設備

(㊪) 基本事項

- ・エネルギー効率の高い機種を選定により、ライフサイクルコストに配慮するとともに、消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮した計画とすること。
- ・見え掛かり部分は、形状、材質、色彩など意匠性に配慮したものとすること。
- ・P・S・D・Sの配置やピットの対応、給排気ダクト取合など、更新性や拡張性に配慮した計画とすること。
- ・給排水管は高耐久性に配慮するとともに、腐食等の変形が生じにくいものを使用し、不同沈下等による継ぎ手部分にも十分配慮を行うこと。
- ・空調換気設備については、個別の制御性と執務室による運転管理性（スケジュール機能を持つ）の機能を両立させること。
- ・各種機器や配管の凍結防止などを行うこと。
- ・上下水・ガス・電気の引込に伴い発生する費用については、事業者の負担とすること。
- ・各室については、別紙5「消防高浜分署施設設計要領」に基づき、適切な設備計画とすること。

- (イ) 給水設備
 - ・各用途に必要な水量、水圧に応じた計画とし、衛生的な水を汚染されることなく安定して供給すること。
- (ウ) 給湯設備
 - ・使用する用途に必要な温度、量及び圧力で、衛生的な給湯を行うこと。
 - ・供給先の利用形態に応じて、適切な給湯方式を選択すること。
- (エ) 排水設備
 - ・各種排水を、衛生的に公共下水道まで導く計画とし、通気管やマンホール等からの臭気により不快を感じないよう配慮すること。
- (オ) 衛生設備
 - ・大小便器、洗面器、手洗い器等の衛生器具は、陶器製を基本とすること。
 - ・器具数は人員規模に応じた適切な計画とし、使い勝手や清掃メンテナンスに配慮した器具の選定を行うこと。
 - ・大便器は、全て洋式便器とし、温水洗浄便座を採用すること。
 - ・洗面器用水栓の自動水栓化・小便器の自動洗浄弁、擬音装置などを設置し、節水に配慮した器具を採用すること。
 - ・身障者等の利用に適宜配慮した計画とし、多目的トイレについてはオストメイト対応の設備を設置すること。
- (カ) ガス設備
 - ・ガス設備を設置する場合は、使用目的に応じて、利便性、快適性、耐久性に配慮した設備とすること。
 - ・ガス漏れ警報器や緊急遮断等の設置により安全性を高めること。
- (キ) 消火設備
 - ・消防法に準拠し適切な消火設備を設置すること。
- (ク) 空調設備
 - ・24時間利用を想定し、施設規模、用途に応じた最適な空調方式を選定するとともに、できるだけ自然エネルギーを活用することで、環境負荷の軽減に努めること。
 - ・各室やゾーンなど、用途に応じた室内環境とし、個別に温度調節や運転制御が可能な計画とすること。
 - ・書庫等の保管スペースは、保管物品の保存状態に配慮した環境とすること。
 - ・冷媒を使用する場合は、地球温暖化防止のため、オゾン層を破壊しない冷媒とすること。
- (ケ) 換気設備
 - ・各対象エリアの規模・用途に応じて、最適な換気方式を選定するとともに、各室のエアバランスに留意すること。

- ・各室の排気が他の室に影響を与えず、また利用者が不快に感じないよう配慮すること。
- ・省エネルギー性に配慮し、居室等は空調換気扇の設置を計画する。また、可能な限り自然換気を行えるように計画し、中間期等において自然換気等の環境共生手法の導入を考慮すること。
- ・倉庫等の保管スペースは、保管物品の保存状態に配慮した環境とすること。
- ・1階車庫の天井に、緊急車両4台分に対応した排ガス浄化・排気システムを設置すること。排ガスを屋外に排出するダクトについては将来容易に交換できるようにすること。
- ・仮眠室の換気設備は24時間換気とするが、就寝環境へ配慮し、作動音等の静穏なものを利用すること。

(ロ) 厨房設備

- ・食堂に利用人数等に応じた自炊可能な厨房設備を設けること。
- ・食堂には、シンク、ガスコンロ、調理台、吊戸棚等の設備一式（システムキッチン）を整備とすること。
- ・各設備は、利便性、安全性に配慮した器具とすること。

(6) 各部の要求水準

主要諸室の機能、外構等の機能については、別紙5「消防高浜分署施設設計要領」に基づき整備する。

(7) 消防車両等の概要

車庫に配置する各種車両は、**下記**のとおりとすること。

車両名称	車両種別	エンジン	幅(m)	長さ(m)	高さ(m)	排気量(cc)
・芦消91	救急車	ガソリン	1.89	5.60	2.49	2,693
・芦消18	消防車	ディーゼル	1.91	5.69	2.67	4,000
・芦消4	消防車	ディーゼル	2.30	6.70	2.78	6,400
・芦消23	はしご車	ディーゼル	2.49	11.26	3.49	20,780

(8) 備品・家具等の要求水準

本施設の整備等にあわせ、各種消防業務の遂行上必要となる備品・家具等について、別紙「各室備品・家具等一覧（詳細は入札公告時に提示予定）」に示す物品を調達して設置すること。

各備品・家具等は、新品（環境配慮の観点より、通常一般的にリサイクル材を使用して製造された製品も新品として扱う。）とし、別紙「各室備品・家具等一覧」に示す内容と同等以上の性能とすること。

また、使用目的に沿った適切な機能を有する物品とし、各室の用途や空間に相応しいデザイン、素材、色合いとなるよう配慮すること。

なお、上記の要求性能を満たした上で、事業者の提案により、各室の用途や空間に応じた造作家具による設置も可とする。

5 社会福祉施設用地の敷地整備に関する要求水準

(1) 基本要件

市では、「だれもが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちを目指す」を理念とし、地域福祉、障がい福祉、高齢福祉等の各々の施策を展開している。

本事業における社会福祉施設用地の確保は、単に不足している社会福祉資源を充足するという観点ではなく、建替住宅に移転する高齢者や障害者が安心して生活できる環境づくりに寄与するとともに、社会福祉施設利用者とその関係者や建替住宅の住民をつなぎ、市民の交流の場、また社会参加の場の創出を期待するものであり、人と人をつなぎ、広げ、温かい配慮がなされた、誰もが行ってみたいくなる地域（まち）づくりの実現を目指している。

社会福祉施設用地の敷地整備にあたっては、その目的を十分に理解したうえで、敷地配置及び建替住宅との適切な関係性を確保すること。

(2) 敷地面積

社会福祉施設用地は1,500㎡以上を確保すること。

ただし、可能な限り広い敷地（1,700㎡程度）を確保することが望ましい。

(3) 整備施設

社会福祉施設用地には、以下のような施設の整備を想定している。

建替等用地における社会福祉施設用地の位置や形状等については、これらの施設特性に配慮したものとすること。

ア 想定施設

社会福祉施設用地において整備を想定している施設は次のとおりである。

階数	機能	延床面積
1階	異世代交流型多機能スペース（喫茶、ギャラリーを含む）	300㎡
	定期巡回・随時対応型訪問介護・看護	200㎡
	小規模多機能型居宅介護	
	認知症対応型通所介護	
	生活利便機能（障がい者の就労の場等）※	250㎡
2階	地域活動支援センターⅡ型	300㎡
	グループホーム（短期入所を含む・障害者向け）	
3階	高齢者・障害者向けの居住施設 （有料老人ホーム、生活介護等）	450㎡
4階		1,500㎡

注) ※：生活利便機能としては、コンビニエンスストア等が想定されるが、その場合は、社会福祉施設の利用者に限定せず、市営住宅及び地域住民も利用可能な店舗を想定している。
また、障害者の就労の場として活用する。

イ 付帯施設

社会福祉施設の付帯施設は次のとおりである。

施設名	規模・配慮事項
駐車場	平面式駐車場として、10台分を確保すること。 (生活利便機能用の駐車場を別途確保することが望ましい。)
駐輪場	平面式駐輪場として、60台分を確保すること。
植栽	緑化率は、原則として20%を確保すること。

(4) 敷地整備の要求水準

ア 整備時期に関する条件

(ア) 入札説明書別紙1「建替工事工程表」に示す社会福祉施設の整備工程（予定）に配慮し、同工程表に定められた工期までに社会福祉施設用地の敷地整備を速やかに実施すること。

イ 接道に関する条件

(ア) 社会福祉施設用地について建替住宅用地及び消防施設用地を含めた一団地認定区域の設定は不可であることを踏まえ、接道要件を満たす敷地とすること。なお、西側道路を接道とすることはできない。

(イ) 社会福祉施設用地は、可能な限り臨港線沿いに配置すること。なお、東側道路に接道する場合は、施設車両及び来訪者車両が頻繁に出入りすることを踏まえ、渋滞等が発生しないよう配慮した車両動線を確保すること。

ウ 施設計画に関する条件

(ア) 社会福祉施設の利用者の障害特性より「音」への配慮が必要であることから、消防高浜分署との隣接は避けること。また、可能な限り消防高浜分署との離隔距離を確保すること。

(イ) 市営住宅と社会福祉施設間を行き来できるよう、歩行者交流動線を確保すること。

(ウ) 建替住宅用地と社会福祉施設用地の境界については、建物・工作物・植栽等の設置を行わないこと。

(エ) 建替住宅の広場及び集会所等のコミュニティスペースと、社会福祉施設の1階に設置する交流スペースとの機能連携に配慮し、閉鎖的な関係とならないように配置に留意（建替住宅の広場等でのイベント開催等、市営住宅の入居者と社会福祉施設の利用者の交流を図れるよう配慮）すること。

- (オ) 社会福祉施設の利用者、市営住宅の入居者及び地域住民の良好なコミュニティ形成に配慮し、市営住宅と一体感のある施設配置とすること。

6 事前調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 事前に市が実施している測量調査に関する情報は、別添資料 1-1 「現況図」に示すとおりである。事業者において本事業を進める上で、市が実施している測量調査以外に必要と考える測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 事業者において測量調査を実施する場合、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 平成 23 年度版）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 事前に市が実施している地質調査に関する情報は、別添資料 1-3 「地質調査報告書」に示すとおりである。事業者において本事業を進める上で、市が実施している地質調査以外に必要と考える地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 市は翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等について、他の市営住宅のアスベストの含有材の使用状況及び翠ヶ丘町市営住宅の建設年度から、アスベスト含有吹付材は使用していないと判断しているが、アスベストを含有する給水管やボード類に使用されている可能性があるかと判断している。
- イ 事業者は、翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等の解体撤去に先立ち、既存住宅等を対象とするアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を市に報告すること。なお、当該調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業）」により認定される A または B ランクの認定分析技術者によって行わせること。

7 既存施設の解体撤去業務に関する要求水準

(1) 解体撤去の対象

ア 高浜事業用地において残存する地下埋設物等を撤去するとともに、翠ヶ丘事業用地内の既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を解体し、撤去すること。

表 解体撤去対象となる翠ヶ丘事業用地内の主な既存住宅等の概要

施設名称等	構造	竣工	階数	戸数	建築面積	延床面積※
A1号棟	RC	S39	3	24	402.58	1,022.86
屋外物置	軽量鉄骨	H6(改修)	1	24	54	54

注)※:確認申請時の延床面積であり、その後増築されている別棟倉庫等の床面積は含まない。

イ 高浜事業用地において撤去の対象となる地下埋設物等（別添資料1—7「地下埋設物状況図」参照）は、基礎、杭、擁壁、舗装、側溝、透水管、敷地外周のフェンス・ブロック等の一切とし、地表面から深さ500mmまでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分を含むものとする。

ウ 解体撤去の対象となる既存住宅等（別添資料2「翠ヶ丘事業用地の建物等の状況図」参照）は、基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、受水槽、居住者が建物に付加した造作で収去が困難な物、設備等の配管配線類、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの一切（ただし、西側の擁壁を除く）とし、地下埋設物（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ500mmまでのすべての部分）を含むものとする。

エ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

(2) 既存施設の解体撤去に関する設計

ア 既存施設の解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うこと。

イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存施設の解体撤去に関する設計に反映させること。

ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

(3) 既存施設の解体撤去工事

ア 既存施設の解体撤去工事は、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、適切な処置の上、工事を行うこと。

イ アスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき、事業者において適切に

処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。アスベスト含有材の処理費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。

(4) 既存施設の解体撤去に関する工事監理

- ア 既存施設の解体撤去工事については、事業者は、工事監理者を専任で配置し、既存施設の解体撤去に関する工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ウ 工事監理者は、解体撤去業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会うとともに検査等を行い、工程管理及び品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- エ 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。

(5) モニタリング

- ア 事業者は、既存施設の解体撤去工事の着手前に、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。
- イ 事業者は、各工事の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。

8 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続きに関する要求水準

- ア 開発許可や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可）のほか本事業の実施にあたり、開発、設計、建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを遅滞なく行うこと。
- イ 事業者は、アに記載する各種申請等に必要な費用を負担すること。

9 設計業務に関する要求水準

(1) 設計業務の対象

- ア 設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する全ての工事を対象とする。
- イ 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による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を確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ウ 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。
- エ 実施設計については、特殊な仕様や工法を避けること。
- オ 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。
- カ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。
- キ 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または一部について何ら責任を負担するものではない。
- ク 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。
- ケ 設計業務の実施にあたっては、別紙4「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

(2) モニタリング

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、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。
- イ 事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- 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を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障がないよう、市の指定する様式等にて提出すること。
- エ 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。

10 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

(1) 建替住宅等の建設工事

ア 施工管理

- (ア) 周辺住民が本事業の施工中に従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (イ) 建設工事を実施する範囲を仮囲い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。
- (ウ) 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。
- (エ) 現場代理人及び監理技術者は、専任かつ常駐で配置することとし、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こと。
- (オ) 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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

イ 安全対策

- (ア) 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。
- (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) 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

ウ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、「建設リサイクル法」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し適正に処理すること。
- (イ) 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。

エ 完工検査

- (ア) 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、完工検査及び設備・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。
- (ウ) 事業者は、完工検査及び設備・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こと。

オ モニタリング

- (ア) 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務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。
- (イ) 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に報告し、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。
- (ウ) 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い状況写真等、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
- (エ) 事業者は、施工に関する検査または試験の実施について、事前に市に通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (オ) 事業者は、建替住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 事業者は、完了に伴う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。
- (キ) 事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の指定する様式等にて提出すること。
- (ク) 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。施工計画書と兼ねることは可とする。

カ 保険の付保等

- (ア) 本事業を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険または土木工事保険、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。
- (イ) 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに市に提出すること。

(2) 建替住宅等の建設に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の整備に関する業務が業務水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (ウ) 工事監理者は、建替住宅等の整備に関する業務が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験または検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。

(エ) 建設企業への指示は書面等により適切に行い、市の要求に応じて、当該書面を提出すること。

(オ) 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。

イ モニタリング

(ア) 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を市に提出し、市が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。

(イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、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。

(ウ) 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、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。

(エ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

(3) 品確法に基づく住宅性能評価の取得

ア 要求性能

(ア) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこと。

(イ) 要求性能は、別紙２「住宅性能評価の等級」に示す基準以上とする。

イ 住宅性能評価の取得

(ア) 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。

(イ) 評価結果がア(イ)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) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

ア 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。

イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告すること。

ウ 利用する保険法人において設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

エ 保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握した上で、工程計画を作成し、適切な管理を行うこと。

(5) 化学物質室内濃度調査

- ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、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、市に報告すること。
- イ 調査の実施については、別紙3「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

1.1 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

(1) 周辺影響調査

ア 電波障害調査

- (ア) 本事業に必要な電波障害調査は、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

イ 周辺家屋調査

- (ア) 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、建設工事の着工前、工事期間中、完了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。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

ウ その他周辺影響調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、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本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、工事の着工前、工事期間、工事の完了後の各段階において必要に応じて、適切に周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること。
- (イ) 調査・検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

(2) 近隣対策・対応

- ア 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民に対し地元説明会を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣（本団地内を含む）に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、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こと。
- ウ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。

- エ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、ケーブルTV（㈱ジュピターテレコム（J:COM））対応による電波障害対策を速やかに実施すること。
- オ 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

(3) 完成確認及び引渡し

市は、事業者による、建替住宅等の完工検査及び設備・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い、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。

- (ア) 市は、事業者による建替住宅等の完工検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする
- (イ) 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、提出すること。
- (ウ) 市に対して設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。
- (エ) 市の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び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。
- (オ) 市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

(4) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援

- ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、竣工後の建替住宅用地、公共施設用地、余剰地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量を行うこと。
- イ 余剰地とその他の事業用地の境界確定のための確定測量を適切な時期に実施すること。
- ウ 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地、公共施設用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。

(5) 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援

市が実施する社会資本整備総合交付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（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、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。

(6) 会計実地検査の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

第5 既存6団地の入居者移転支援業務に関する要求水準

1 業務の進め方

(1) 目的

移転者が、既存6団地から建替住宅に、混乱なく速やかに移転できるよう支援することを目的とする。本業務は各種手続きが多く、手続きに必要な書類も多いことから、手続きが円滑に行われるよう、移転者に対してわかりやすく説明すること。

(2) 入居移転支援業務計画書の作成及び提出

- ア 事業者は、業務実施の着手前に入居者移転支援業務計画書（以下「業務計画書」という。）を市に提出し、承諾を得ること。
- イ 市に提出後、内容を変更する場合及び市により内容が不適切であると判断された場合は修正を行い、再度提出し、承諾を得ること。

(3) 業務報告

- ア 事業者は、業務計画書に基づき業務を行い、業務の終了後に業務報告書を作成し、市に提出すること。

2 業務対象範囲と業務の流れ

(1) 業務対象範囲

本業務の対象は、既存6団地から建替住宅への移転住戸である。
移転予定戸数は、下記の通りである。

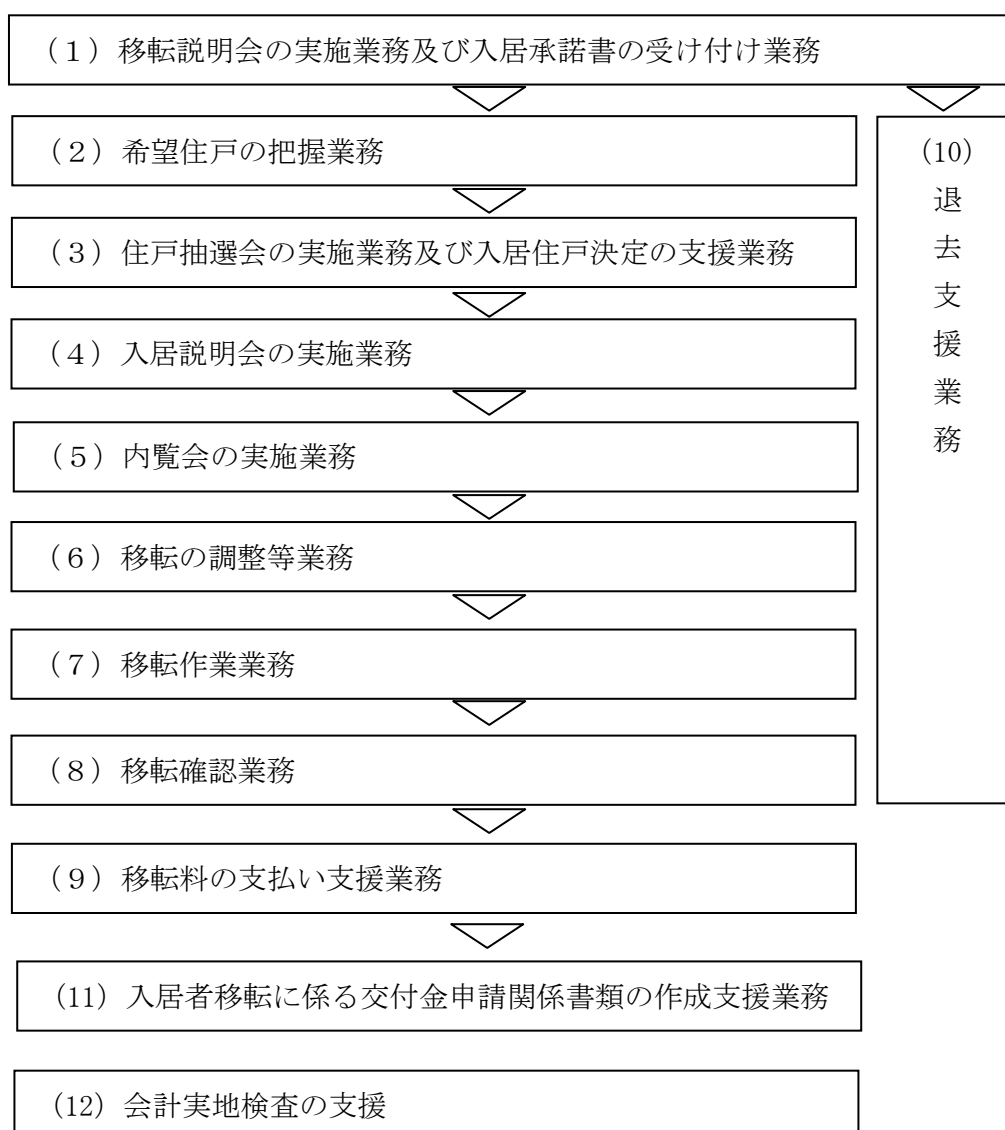
既存6団地	所在地	移転戸数
南宮町市営住宅	南宮町 16-A～C	34 戸
浜町市営住宅	浜町 13-A～E	77 戸
西蔵町市営住宅	西蔵町 13-A～E	76 戸
翠ヶ丘町 22 番 A 1 棟	翠ヶ丘町 22-12	14 戸
朝日ヶ丘町市営住宅	朝日ヶ丘町 13-17・20	42 戸
朝日ヶ丘町公社住宅	朝日ヶ丘町 13-49	55 戸
		計 298 戸

※上記の移転戸数は、平成 27 年 1 月 30 日現在の予定であり、
本業務実施時点で移転戸数が変動する可能性がある。

(2) 業務対象期間

- ア 建替住宅等の整備業務終了時（平成 30 年 3 月）の約 6 カ月前から平成 30 年 7 月までの約 10 ヶ月間とする。
- イ 事業者が業務要求水準に従い業務遂行を行ったにも関わらず、移転者の責に帰すべき事由（移転が困難な程度の病気、障害、入院等）で移転期間内に移転者が移転できない場合には、事業者は移転支援業務を最高で 4 ヶ月間延長して行うこと。
- ウ なお、移転支援業務開始前に市が実施する移転者向けの説明会にも参加すること。
（各団地毎に年 1 回程度の開催を予定）

(3) 業務の流れ



3 移転支援業務の業務内容

(1) 移転説明会の実施業務及び入居承諾書の受け付け業務

- ア 建替住宅の整備業務終了時（平成30年3月末）の6か月前に、移転者を対象とする移転説明会を開催し、移転に係る必要事項の説明を行うこと。
- イ 移転説明会に先立ち、日時、場所、問い合わせ先等を記載した移転説明会資料を作成し、定住住宅入居承諾書、希望住戸申請書とともに、移転説明会の2週間前までに移転者に送付すること。
- ウ 移転説明会時に、移転者が記入及び押印した定住住宅入居承諾書を受け取り、市へ提出、保管等を行うこと。なお、提出された定住住宅入居承諾書に基づき入居者台帳を作成し、あわせて提出すること。
- エ 移転説明会時に定住住宅入居承諾書の持参を忘れた移転者に対する対応方法を事前に検討し、移転説明会時に適切に対処すること。
- オ 移転説明会は、既存6団地毎に行うこと。また、複数日を設定する等、移転者が参加しやすいように配慮すること。なお、移転説明会場は市において準備する（各団地の集会施設を利用予定）ため、具体的な日程等について事前に市と調整すること。
- カ 移転説明会に来場しない移転者がいた場合は、その対応について市と協議し、対処すること。
- キ なお、建替住宅に移転をせず、他市営住宅への住み替え又は一般住宅へ移転することにより、既存住宅からの退去を希望する者には、(10)退去支援業務 に記載する業務を行うこと。

■関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
移転説明会資料 (様式自由)	移転説明会 2週間前	—	・移転説明会の日時、場所、注意事項、問い合わせ先、建替住宅の概要、希望住戸申請書の取り扱いと住戸抽選会、移転のための各種手続き、スケジュール等について記載	①移転説明会の2週間前までに移転者に送付する。
定住住宅 入居承諾書 (様式1)		移転説明会時	・移転者が建替住宅に移転することについて承諾する資料	①移転説明会の2週間前までに移転者に送付する。 ②移転説明会時に移転者が記入及び押印した承諾書を受け取る。 ③内容を確認の上、速やかに市に提出する。

希望住戸 申請書 (様式自由)		住戸 抽選会 1. 5 か 月 前	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り移転者の希望に即した住戸に移転できるよう、希望住戸を把握するための書類 ・希望住戸申請書に希望する部屋の記載ができるよう、部屋番号を記載した図面を添付する 	<ul style="list-style-type: none"> ①希望住戸の把握方法について、市と協議し、決定する。 ②移転説明会の2週間前までに移転者に送付する。 ③住戸抽選会の1.5カ月前までに移転者が記入及び押印した書類を回収する。 ④申請書の内容に基づき、住戸の決定ならびに抽選対象者を決定する。
-----------------------	--	-------------------------------------	--	---

(2) 希望住戸の把握業務

- ア 住戸抽選会の1.5か月前までに、移転者から希望住戸申請書を回収し、申請書の内容に基づき住戸の決定を行うこと。また、希望者が複数いる住戸については抽選とするため、抽選対象者を決定すること。
- イ 住戸抽選会の2週間前までに、住戸が確定した移転者には住戸仮決定通知書を、抽選対象者には抽選決定通知書と住戸抽選会欠席届兼委任状を送付すること。
- ウ 希望住戸申請書の取扱いについては、移転説明会等で移転者に対して十分に説明を行い、混乱が生じないよう配慮すること。
- エ なお、希望住戸の把握方法（希望住戸申請書の様式作成等）については、市と協議すること。

■ 関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
住戸仮決定通知書 (様式自由)	住戸 抽選会 2 週 間 前 ま で	-	・希望住戸申請書での申請内容に基づき、入居住戸が確定したこと、ならびに抽選会の参加が不要な旨を移転者に通知する。	①希望住戸申請書での申請内容に基づき、入居住戸を決定する。 ②住戸抽選会2週間前までに入居住戸が確定した移転者に対して送付する。
抽選決定通知書 (様式自由)			・希望住戸申請書で申請内容に基づき、抽選対象者となった旨を移転者に通知する。	①希望住戸申請書で申請された希望住戸のうち、希望者が複数いる住戸を確認し、抽選対象者を決定する。 ②住戸抽選会2週間前までに、抽選対象者に対して送付する。
住戸抽選会欠席届 兼委任状 (様式自由)		住戸 抽選会 ま で	・抽選対象者の欠席者について、代理人もしくは事業者に一任する旨を確認する。	①住戸抽選会2週間前までに移転者に送付する。 ②住戸抽選会までに欠席者が記入及び押印した書類を回収する。

(3) 住戸抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務

- ア 建替住宅の整備業務終了時（平成30年3月末）の4か月前に、住戸抽選会を開催し、抽選に係る必要事項の説明を行うこと。

- イ 抽選の方法については、事前に市へ説明を行い、市の了解を得ること。
- ウ 住戸抽選会に先立ち、住戸抽選会に関する説明資料を作成し、抽選対象者に送付すること。
- エ 住戸抽選会の会場は市において準備するため、会場に集まる人数等を勘案し、具体的な日程等について事前に市と調整すること。
- オ 抽選決定通知書とあわせて住戸抽選会欠席届兼委任状を移転者に送付し、住戸抽選会の欠席者から抽選に関する委任状を回収すること。なお、委任状なく住戸抽選会に来場しない抽選対象者がいた場合は、その対応について市と協議し、対処すること。
- カ 住戸抽選会終了後、住戸抽選会の結果について、速やかに市に報告を行うこと。あわせて、住戸抽選会終了後2週間以内に、関連書類Aを移転者に送付すること。
- キ 建替住宅の整備業務終了2カ月前までに、関連書類Aならびに関連書類Bについて移転者から回収し、随時市に提出すること。
- ク 住戸抽選会時に、今後の手続きについての説明や、関連書類Aの記入方法に関する相談窓口の設置を行うなど、手続きが円滑にすすむよう配慮すること。
- ケ なお、移転料の仮払いを希望する移転者がいた場合には、市と協議のうえ、必要な対応を行うこと。
- コ 市での入居手続き完了後に、市より入居承諾書を受け取り、入居説明会までに移転者に配布すること。
- サ また、関連書類Aの配布から回収するまでの期間については、移転者が記入方法等について問合せ等をしやすいよう、北部・南部の各々1ヶ所以上の現地事務所を設置すること。なお、事務所はいずれかの団地の空き住戸の活用を可能とする。

■関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
住戸抽選会資料 (様式自由)	住戸抽選会2週間前	—	・住戸抽選会の日時、場所、注意事項、問い合わせ先、住戸抽選のための各種手続き、スケジュールについて記載	①住戸抽選会の2週間前までに、抽選対象決定通知書とあわせて、抽選対象者に送付する。
関連書類A	住戸決定通知書 (様式自由)	—	・移転者への住宅所在地、住宅名称、番号、家賃、入居可能日等を付して、入居を承認する書類	①住戸抽選会後2週間以内に、全移転者の住戸を確定し、移転者に対して送付する。
	市営住宅等使用承認申請書 (様式2)	整備終了	・移転者の建替住宅への入居申込書類	①住戸抽選会後2週間以内に、住居決定通知書とあわせて移転者に送付する。 ②整備終了2カ月前までに移

	収入申告書 (様式3)		・移転者と同居する親族の収入状況を申告する書類	<p>転者が記入及び押印した書類を回収する。 ③内容を確認の上、速やかに市に提出する。</p>
	誓約書 (様式4)		・移転者が建替住宅への入居にあたって法令遵守等を誓約する書類	
	誓約書の お願い (様式5)		・誓約書の保証人に関する連絡先等を確認する書類	
	緊急時の連絡先 について (様式6)		・移転者が緊急連絡先を報告する書類	
	使用料口座振替 依頼書 (様式7)		・移転者の家賃支払いのための手続き書類	
	建替減額申請書 (様式8)		・住宅使用料の減額に関する申請書類	
	住宅使用料減免 徴収猶予申請書 (様式9)		・住宅利用料減免を受けるための申請書類	
	自動車保管場所 使用承認申請書 (様式10-①)		・自動車保管場所使用希望者が、自動車検査証、運転免許証の写しを付して、使用許可を申請する書類	
	確約書兼同意書 及び誓約書 (様式10-②)		・自動車保管場所使用希望者が、暴力団排除に関する誓約を届け出る書類 ・使用申請書の裏面とする。	
関連書類 B	印鑑登録証明書	—	整備終了2カ月前	<p>①関連書類Aの送付時に、関連書類Aの提出時に必要な添付書類を移転者に通知する。 ②関連書類Aとあわせて移転者より受領する。 ③内容を確認のうえ、速やかに市に提出する。</p>
	市・県民税 課税証明書			
	運転免許証の写し			
	自動車検査証の写し			
			<p>・移転者の入居申請に必要な添付書類 ・移転者本人及び保証人分の書類が必要</p> <p>・自動車保管場所使用希望者の使用許可申請に必要な添付書類 ・自動車保管場所使用希望者のみ提出が必要</p>	

(4) 入居説明会の実施業務

ア 建替住宅の整備業務終了時（平成30年3月末）の2週間前までに、入居説明会を

開催し、入居に係る必要事項の説明を行うこと。

- イ 入居説明会に先立ち、説明資料を作成し、2週間前までに移転者に送付すること。
- ウ 入居説明会は、既存6団地毎に行うこと。また、複数日を設定する等、移転者が参加しやすいように配慮すること。なお、会場は市において準備する（各団地の集会施設を利用予定）ため、具体的な日程等について事前に市と調整すること。
- エ 入居説明会に来場しない移転者がいた場合は、その対応について市と協議し、対処すること。

■関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
入居説明会資料 (様式自由)	入居説明会 2週間前	—	<ul style="list-style-type: none"> ・入居説明会の日時、場所、注意事項、問い合わせ先、入居のための各種手続き、スケジュールについて記載 ・移転者への住宅住所地、入居決定室番号、入居開始日、家賃等について案内する書類 	①入居説明会の2週間前までに移転者に送付する。

(5) 内覧会の実施業務

- ア 建替住宅の整備業務終了時（平成30年3月末）前に、内覧会を開催すること。
- イ 内覧会の実施にあたっては、期間や場所等の実施方法について、事前に市と協議すること。
- ウ 内覧会は、移転者が入居する住戸において家具等の配置に係る各所の寸法計測が可能ないように、各住戸タイプ1戸以上にて実施すること。

■関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
内覧会開催案内 (様式自由)	内覧会開催 2週間前	—	<ul style="list-style-type: none"> ・内覧会の日時、申込方法等について記載 	①内覧会の2週間前までに移転者に送付する。

(6) 移転の調整等業務

- ア 移転者の移転が円滑に実施されるよう、移転日の調整を行い、適宜市に報告すること。
- イ 移転日が決定した移転者に、新住戸の鍵を配布し、鍵の受取書を受領すること。

なお、受取書は市に提出すること。

ウ なお、移転先住戸使用開始年月は毎月 1 日とし、移転日は使用開始月以降で調整すること。

■関連書類

書類名	配布	回収	内容	手順等
新住戸鍵 受取書 (様式自由)	移 転 日 決 定	移 転 日 決 定	・移転者が新住戸の鍵を受け取ったことを確認する書類	①移転日決定時に、移転者に新住戸の鍵と一緒に渡し、移転者が記入及び押印した書類を受領する。 ②内容を確認のうえ、市に提出する。

(7) 移転作業業務

ア 引越し業者の斡旋を希望する移転者に対しては、高齢者や障害者についても市の定める移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる優良な引越業者を斡旋すること。

イ 引越しに伴い、高齢者や障害者等、自身で引越し手続きが困難な移転者に対して、移転者の希望に応じて諸手続きの支援を行うこと。

(8) 移転確認業務

ア 移転が完了した移転者の、退去後の空き住戸の検査を行い、移転者が処分すべき物品等を残置していないかを確認すること。なお、移転者が残置可能なものとは、風呂設備、給湯機、換気扇及び手すり、扉、ふすま、畳等の工作物とする。

イ 残置物等がないことを確認した移転者に対し、関連書類Cを配布し、記入方法について説明すること。

ウ 移転者が記入及び押印した関連書類Cならびに移転前の住宅の鍵を受け取り、内容について確認のうえ、速やかに市に提出すること。

エ 残置物がある場合には、移転者にその状況を通知するとともに、処分を指示し、撤去完了後に移転料が支払われることを説明し、市に報告のうえ、対応について市と協議すること。なお、残置物等がある移転者に対しては、関連書類Cから請求書を除外し、書類の配布及び回収を行うこと。

オ 残置物処分に関する移転者との協議状況については、適宜市に報告すること。

■関連書類

関 連 書 書	市営住宅等 移転完了届 (様式 11)	移 転 完 了 時	移 転 完 了 時	・移転者の移転が完了したことを届け出る書類。	①移転日完了時に移転者に配布する。 ②移転者が記入及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認の上、速やかに市に
------------------	---------------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	---

類 C	市営住宅及び物置返還届 (様式 12)		・移転終了後に、市営住宅を返還することについて移転者が届け出る書類	提出する。
	自動車保管場所使用廃止届 (様式 13)		・移転終了後に、市営住宅自動車保管場所を返還することについて移転者が届け出る書類	①移転完了時に自動車保管場所を利用していた移転者に配布する。 ②移転者が記入及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認の上、速やかに市に提出する。
	領収書 (様式 14)		・移転終了後に、移転前の市営住宅及び自動車保管場所の使用料の日割り返還を行うために必要な書類	①移転完了時に移転者に配布する。 ②移転者が記入及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認の上、速やかに市に提出する。
	請求書 (様式 15)		・移転終了後に、移転者が市に移転料を請求する請求書	①移転完了時に、移転前の住戸に残置物等がないことが確認できた移転者に配布する。 ②移転者が記入及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認の上、速やかに市に提出する。

(9) 移転料支払い支援業務

- ア 移転者から回収した関連書類C及び移転前の住宅の鍵については、内容を確認のうえ、速やかに市に提出し、市から移転者に移転料が支払われるようにすること。
- イ 移転料が適正に支払われるよう、市の支払い業務を支援すること。

(10) 退去支援業務

- ア 移転支援業務の業務実施期間において、他市営住宅への住み替えならびに一般住宅への移転により、既存住宅からの退去を行う者がいた場合には、退去説明を行い、他市営住宅への住み替えを希望する者には定住住宅入居承諾書を、一般住宅への移転を希望する者には一般住宅移転承諾書を配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取ること。
- イ 退去者について、退去者名、退去予定日、退去先の一覧を作成し、定住住宅入居承諾書または一般住宅移転承諾書を付して、適宜市に提出すること。
- ウ 市より住み替え先決定の報告を受けた退去者について、2週間以内に関連書類Aを退去者に送付し、退去予定日の2カ月前までに、関連書類Aならびに関連書類Bについて退去者から回収し、市に提出すること。また、市での入居手続き完了

後に、市より入居承諾書を受け取り、住替え先の鍵とともに退去者に配布すること。

エ 退去日に、退去者立会いのもと退去確認を行い、残置物がないかどうかを確認するとともに、退去者に関連書類Dを配布し、記入方法について説明すること。また、退去者が記入及び押印した関連書類D及び現住戸の鍵をその場で受け取り、速やかに市に提出すること。

カ 退去者が、引越し業者の斡旋等を希望する場合は、適宜支援を行うこと。

■関連書類

退去に関する説明書 (様式自由)	退去申出時	—	・退去に伴う必要な手続き等についての説明書類	①退去の申出があった場合に配布する。
定住住宅入居承諾書 (様式1)		退去申出時	・他市営住宅に移転することについて承諾する書類	①他市営住宅への移転の申出があった退去者に配布する。 ②退去者が記名及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認のうえ、速やかに市に報告する。
一般住宅移転承諾書 (様式16)			・市営住宅を退去し、一般住宅に移転することについて承諾する書類	①一般住宅への移転の申出があった退去者に配布する。 ②退去者が記名及び押印した書類を受け取る。 ③内容を確認のうえ、速やかに市に報告する。
関連書類 D	退去日	退去日	・退去前の市営住宅を返還することについて退去者が届け出る書類	①退去立会時に、退去者に配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取る。 ②内容を確認の上、速やかに市に提出する。
			・市営住宅自動車保管場所を返還することについて退去者が届け出る書類	①退去立会時に、自動車保管場所を利用していた退去者に配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取る。 ②内容を確認の上、速やかに市に提出する。
			・退去後に、入居保証金の返還について退去者が届け出る書類	①退去立会時に、退去者に配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取る。 ②内容を確認の上、速やかに市に提出する。

領収書 (様式 14)		・退去後に、移転前の市営住宅及び駐車場の日割り返還、保証金返還を行うために必要な書類	①退去立会時に、退去者に配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取る。 ②内容を確認の上、速やかに市に提出する。
請求書 (様式 15)		・退去後に、退去者が市に移転料を請求する請求書	①退去立会時に、退去者に配布し、退去者が記入及び押印した書類を受け取る。 ②内容を確認の上、速やかに市に提出する。

(11) 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援

- ア 市が実施する交付金申請関係書類等（入居者移転計画の団地別調書（移転の実施年数、転居後の移転先の住宅の書類と期間、転居件数等）、支払根拠の積算等）の作成に関し、交付対象額及び補助金の算定根拠に係る各種資料等の作成を行うこと。
- イ 交付金交付申請に必要な市資料の作成については、市と協議を行い、市の指示に基づいて実施すること。

(12) 会計実地検査の支援

- ア 市と適宜協議を行い、市の指示に基づいて実施すること。

4 業務実施に関する留意事項

(1) 入居者の要望、苦情等への対処

- ア 業務の実施に関して、入居者の要望、苦情等を受け付けた場合は、迅速かつ誠実に対処し、その結果を速やかに市に報告すること。
- イ 業務範囲外の入居者の要望、苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対処について協議すること。
- ウ 住宅使用料滞納者及び契約解除者については、市の指示に従い対処すること。

(2) 想定外の事態への対処

- ア 想定外の事態が発生した場合又は発生が予測される場合は、速やかに市に報告し、市の指示により対処すること
- イ 緊急を要する場合は、事業者の判断で適切に対処し、対処の結果を直ちに市に報告すること。
- ウ その他、業務の遂行に支障をきたすような重大事項が発生した場合は、直ちに市に報告すること。

(3) 個人情報保護

ア 芦屋市個人情報保護条例及び関係法令等を遵守し、入居者の個人情報の保護に万全を期すこと。

(4) 移転業務に係るリスク分担等

ア 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行った対応にもかかわらず、移転者の責に帰すべき事由で移転期間内に移転が完了しない場合は、事業者は移転支援業務を4か月間は延長して行い、市も移転の支援を行う。なお、移転者の責に帰すべき事由とは以下の事由をいう。

- ・ 移転者が、移転が出来ない程の病気・障害にあること
- ・ 移転者の失踪
- ・ 移転者の入院
- ・ その他、移転者が合理的理由なく明渡を拒否する等、移転者の都合により移転が困難な場合

イ 移転期間内に、市の指示、市の責めに帰すべき事由及び移転者の責に帰すべき事由により移転先が決定しない場合の事業遅延リスクは、市が負うものとする。

ウ 移転期間内に、事業者の移転者への対応不備等、事業者の事由により移転先が決定しない場合の事業遅延リスクは、事業者が負うものとする。

エ 移転期間内に、不可抗力、法令変更の事由により移転先が決定しない場合の事業遅延リスクは、市が負うものとする。

オ 移転期間内に、上記ア、イ、ウ、エ以外の事由で移転先が決定しない場合の事業の遅延に伴う人件費等の追加費用又は損害は、各自が負担するものとする。移転開始日になっても、移転日を決定しない入居者がいた場合等、移転支援業務期間内に移転を完了することが難しいと予測される場合には、事業者は市にこれまでの協議状況と遅延の状況について報告し、市と事業者はその事由について対応を協議するものとする。

第6 余剰地等活用業務に関する要求水準

1 余剰地等の敷地に関する条件

(1) 立地条件

ア 余剰地

余剰地の立地条件は、「第2 3(1)立地条件」に示すとおりである。

イ 活用対象跡地

活用対象跡地の立地条件は、次に示すとおりである。

区 分	南宮町市営住宅	浜町市営住宅
所在地	南宮町 16-A, B, C	浜町 13-1, 2, 3, 4, 5
敷地面積	1,933.47 m ²	4,851.79 m ²
延床面積 ^{※1}	1,881.72 m ² (3棟計)	5,167.87 m ² (5棟計)
構造/階数	RC造/3階	RC造/4階(3棟)、3階(2棟)
建設年度	昭和33年、34年、46年	昭和35年(2棟)、36年、37年、38年
戸数	計48戸	計108戸
建ぺい率/ 容積率	60%/200%	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 (東側一部：第二種中高層住居 専用地域)
高度地区	第2種高度地区	
その他	外壁の後退距離 ^{※2} 、芦屋景観地区 等	

注)※1:確認申請又は計画通知の申請時の延床面積であり、その後増築されている別棟倉庫等の床面積は含まない。

※2:芦屋市すみよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)により、敷地境界から0.7m(但し地上4階以上又は軒高10m以上は1.0m)

(2) 余剰地等の現状

ア 余剰地

余剰地の敷地、建物、インフラ等の状況は、「第2 3(2)敷地、建物、インフラ等の状況図」に示すとおりである。

イ 活用対象跡地

(ア) 南宮町市営住宅

南宮町市営住宅の敷地、建物、インフラ等の状況は、以下に示すとおりである。

- a 既存住宅概要・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料3-1
- b 現況図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料3-2
- c 敷地求積図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料3-3
- d 地質調査・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料3-4
- e 用途地域図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料3-5

- f 道路図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料 3-6
- g 上水道現況図・・・・・・・・別添資料 3-7
- h 下水道整備状況図・・・・・・・・別添資料 3-8
- i 既存住宅意匠図・・・・・・・・別添資料 3-9
- j 既存住宅構造図・・・・・・・・別添資料 3-10
- k ガス管整備状況図・・・・・・・・大阪ガス(株)において閲覧可
- l 電気(関西電力)整備状況図・・・・・・・・関西電力(株)において閲覧可

(イ) 浜町市営住宅

浜町市営住宅の敷地、建物、インフラ等の状況は、以下に示すとおりである。

- a 既存住宅概要・・・・・・・・別添資料 4-1
- b 現況図・・・・・・・・別添資料 4-2
- c 敷地求積図・・・・・・・・別添資料 4-3
- d 地質調査・・・・・・・・別添資料 4-4
- e 用途地域図・・・・・・・・別添資料 4-5
- f 道路図・・・・・・・・別添資料 4-6
- g 上水道現況図・・・・・・・・別添資料 4-7
- h 下水道整備状況図・・・・・・・・別添資料 4-8
- i 既存住宅意匠図・・・・・・・・別添資料 4-9
- j 既存住宅構造図・・・・・・・・別添資料 4-10
- k ガス管整備状況図・・・・・・・・大阪ガス(株)において閲覧可
- l 電気(関西電力)整備状況図・・・・・・・・関西電力(株)において閲覧可

(3) 土地利用履歴

ア 余剰地

余剰地の土地利用履歴は、「第 2 3(3)土地利用履歴」に示すとおりである。

イ 活用対象跡地

(ア) 南宮町市営住宅

南宮町市営住宅の土地利用履歴は、次(下表)のとおりである。

区 分	概 要
戦前	田圃(昭和7年航空写真より)
昭和20年代	集合住宅6棟が立地(昭和28年航空写真より)
昭和32年12月～昭和33年7月	南宮町市営住宅北棟新築工事
昭和34年8月～昭和35年1月	同住宅中棟新築工事
昭和46年9月～昭和47年2月	同住宅南棟新築工事

(イ) 浜町市営住宅

浜町市営住宅の土地利用履歴は、次(下表)のとおりである。

区 分	概 要
昭和20年代	田圃（昭和28年航空写真より）
昭和35年8月～昭和36年2月	浜町市営住宅C・E棟新築工事
昭和36年10月～昭和37年3月	同住宅D棟新築工事
昭和37年5月～昭和37年12月	同住宅B棟新築工事
昭和38年4月～昭和38年9月	同住宅A棟新築工事

(4) 埋蔵文化財

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 民間住宅等の整備に関する条件

(1) 基本要件

ア 余剰地

- (ア) 事業者は、高浜事業用地から建替等用地を除いた余剰地を取得し、余剰地において自らの事業として民間住宅等の整備を行うことができる（余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による）。
- (イ) 余剰地活用業務を提案する場合は、高齢世帯や若年世帯等の多様な入居者がともに支えあいながら暮らすミクストコミュニティの形成を促進する魅力的な民間住宅等の整備を行うこと。

イ 活用対象跡地

- (ア) 事業者は、既存2団地の入居者の移転完了後速やかに活用対象跡地を取得し、活用対象跡地において自らの事業として民間住宅等の整備を行うこと。
- (イ) 事業者の費用負担により既存2団地の既存施設の解体撤去を活用対象跡地取得後1年以内に完了すること。
- (ウ) 給水設備については、市配水管から分岐部分までの撤去とし、それに付随する加入金等の権利は、市に帰属するものとする。

ウ 共通

- (ア) 民間住宅等とは、集合住宅等を主体とする民間施設を意味し、周辺住民の生活利便性の向上に貢献する商業・サービス機能や教育機能、福祉機能を付帯することも可とする。
- (イ) 住宅等を計画する場合は、既存戸数を0戸として扱うこと。
- (ウ) 「芦屋市住みよいまちづくり条例」等の法令等を遵守した土地利用計画及び施設計画とすること。
- (エ) 周辺地域の住環境に配慮した施設計画とすること。
- (オ) 芦屋景観地区景観形成ガイドラインを参考に、『緑豊かな美しい芦屋の景観』の形成に配慮した施設計画とすること。
- (カ) 緑化率は、原則として敷地毎に20%以上を確保すること。

(2) 余剰地等の取得に関する条件

ア 余剰地

- (ア) 高浜事業用地について事業者が余剰地活用業務を提案する場合、当該余剰地については、地下埋設物等の撤去及び余剰地の確定測量の実施後、速やかに建替等用地と分筆した上で取得すること。

イ 活用対象跡地

- (ア) 既存2団地の入居者の建替住宅への移転完了後、平成30年12月までに現況建物付きの現状有姿で取得すること。
- (イ) 既存2団地の跡地をまとめた取得とすること。

(3) 活用時期に関する条件

余剰地等活用業務は、すべての余剰地等の所有権移転完了後、5年以内に完了すること。

3 業務の実施状況についてのモニタリング

- ア 事業者は、市が要請したときは、余剰地等における民間住宅等の整備状況について、市に報告すること。
- イ 事業者は、市が行う民間住宅等の整備状況が事業契約書に定められた業務水準を満たしている否かを確認するモニタリングに協力すること。
- ウ なお、モニタリングの期間は、「2.(3)活用時期に関する条件」に準じて、余剰地等の事業者への所有権移転登記が完了した日から5年間とする。