

和泉市富秋中学校区等における
市営住宅集約建替他公共施設整備等事業
要求水準書
(市営住宅・店舗整備業務編)

令和7年1月21日公表

令和7年2月19日修正

和 泉 市

目 次

第 1 総則	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第 2 事業実施に当たっての基本的事項	2
1 事業の概要	2
2 業務の範囲	3
3 事業用地等に関する事項	4
4 遵守すべき法令等	7
第 3 事業全体に関する要求水準	12
1 事業用地に関する条件	12
2 事業全体の工程に関する条件	12
3 建替住宅に関する仮使用認定の取得	16
4 建築基準法第 86 条に基づく一団地認定に関する条件	16
第 4 市営住宅・店舗整備業務に関する要求水準	17
1 施設計画の基本方針	17
2 施設計画に関する条件	23
3 事前調査業務	33
4 全体統括管理業務	34
5 建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の設計業務	36
6 建替住宅等・建替店舗等の建設業務、関連する公共施設等の施工業務及び工事監理業務	37
7 既存施設の解体撤去業務	41
8 その他事業実施に必要な業務	45

添付書類

- 別紙1 施設設計要領
- 別紙2 住宅性能評価の等級
- 別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙4 修繕負担区分表

- 別添資料1 整備用地現況図
- 別添資料2 整備用地求積図
- 別添資料3 事業概要図
- 別添資料4 建替店舗配置パターン
- 別添資料5 周辺ボーリングデータ
 - 別添資料5-1 周辺ボーリングデータ（消防北分署）
 - 別添資料5-2 周辺ボーリングデータ（王子第一団地）
- 別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果
- 別添資料7 汚水本管移設工事の計画概要
- 別添資料8 旭公園の保存対象遊具（参考資料）

参考資料 1：市営住宅の集約建替えに係る基本計画

参考資料 2：市営店舗・作業所の建替えに係る基本計画

【用語の定義】

本要求水準書では、次のように用語を定義する。

（か行）

解体撤去対象区域：解体撤去工事を行う市営住宅、市営店舗・作業所及び旭公園の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。具体的には、以下の6か所の区域で構成される。

- 1) 解体撤去対象区域（和泉第一団地）：和泉第一団地が立地する区域
- 2) 解体撤去対象区域（王子第一団地）：王子第一団地が立地する区域
- 3) 解体撤去対象区域（幸団地）：幸団地が立地する区域
- 4) 解体撤去対象区域（旭公園）：旭公園が立地する区域

関連する公共施設等：整備施設の整備に関連して、事業者提案により整備が必要となる道路や上下水道・雨水排水等の公共施設等

既存施設：解体撤去の対象とする、整備用地の市営住宅（住棟・店舗棟及びその付帯施設）及び旭公園の公園施設並びに解体撤去対象区域内にある市営住宅（住棟・店舗棟及びその付帯施設）を総称している。

既存住宅等：解体撤去の対象とする、整備用地の市営住宅（住棟及びその付帯施設）及び解体撤去対象区域内にある市営住宅（住棟及びその付帯施設）を総称している。

既存店舗等：解体撤去の対象とする、整備用地の市営店舗・作業所及びその付帯施設並びに解体撤去対象区域内にある市営店舗・作業所及びその付帯施設を総称している。

（さ行）

市営住宅・店舗整備業務：建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の整備並びに既存施設の解体撤去に関する業務をいう。

事業者：本市と設計施工契約を締結し本事業を実施する民間事業者をいう。

事業用地：整備用地と解体撤去対象区域を総称している。

整備施設：本事業において整備する建替住宅等、建替店舗等及び多世代交流施設並びに関連する公共施設等を総称している。

整備用地：建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地を総称している。

（た行）

多世代交流施設：（仮称）多世代交流拠点施設の略称で、本体施設及び付帯施設の総称をいう。

多世代交流施設用地：多世代交流施設を整備する用地をいう。

建替住宅：集約建替え後の市営住宅を総称している。

建替住宅等：集約建替え後の市営住宅及び付帯施設を総称している。

建替店舗：集約建替え後の市営店舗・作業所を総称している。

建替店舗等：集約建替え後の市営店舗・作業所及び付帯施設を総称している。

建替住宅・店舗：集約建替え後の市営住宅及び市営店舗・作業所を総称している。

建 替 住 宅 ・ 店 舗 等 : 集約建替え後の市営店舗、市営店舗・作業所及び付帯施設を総称していう。

建 替 住 宅 用 地 : 建替住宅等を整備する用地をいう。

建 替 店 舗 用 地 : 建替店舗等を整備する用地をいう。

D B 方 式 : **Design Build** 方式の略。事業者が設計・施工一括方式により公共施設を整備する方式をいう。

店 舗 使 用 者 : 集約建替えの対象とする既存の市営店舗・作業所の使用者をいう。

(な行)

入 居 者 : 既存住宅に入居している者をいう。

入 居 者 等 : 入居者及び店舗使用者をいう。

入居者等移転支援業務 : 入居者の建替住宅等への移転及び店舗使用者の移転に関する業務をいう。

(は行)

本 市 : 和泉市をいう。

本 事 業 : 和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設等整備事業をいう。

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

「和泉市富秋中学校等まちづくり構想」（令和 2 年 3 月策定）、市営住宅の集約建替えに係る基本計画、（仮称）多世代交流拠点施設基本計画、及び市営店舗・作業所の建替えに係る基本計画（同 4 年 3 月策定）を踏まえ、次に示す施設の集約建替えや整備を行う。

- ・ 550 戸の建替住宅等
- ・ 20 区画の建替店舗等
- ・ 原則 2,800 ㎡の多世代交流施設

要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）は、本市が設計・施工一括方式により実施する本事業のうち、建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域における市営住宅・店舗整備業務について、事業者に対して本市が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、入居者等移転支援業務に係る要求水準については要求水準書（入居者等移転支援業務編）及び多世代交流施設整備業務に係る要求水準については要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）にそれぞれ示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

2 要求水準書の変更

本市は、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、設計施工契約書の規定に従い所定の手続を行うものとする。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 事業の概要

本市は、本事業において建替住宅等、建替店舗等及び多世代交流施設の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和14年6月末までとする。

本事業の実施に際して、事業者は以下の業務を行う。

ア 建替住宅用地（【別添資料1 整備用地現況図】及び【別添資料3 事業概要図】参照）において、550戸の建替住宅等の整備を1次工区及び2次工区に分けて行う。

イ 建替店舗用地（【別添資料1 整備用地現況図】及び【別添資料3 事業概要図】参照）において、20区画の建替店舗等の整備を1次工区及び2次工区に分けて行う。

ウ 多世代交流施設用地（【別添資料1 整備用地現況図】参照）において、原則2,800㎡（建築設計の自由度を阻害しない誤差の範囲において、3%未満の増は可とする。ただし、建築基準法で面積に含まれる駐輪場や駐車場などの付帯施設は延床面積に含めないものとする。以下同じ。）の多世代交流施設の整備を行う。なお、多世代交流施設整備業務の詳細については、要求水準書（多世代交流施設整備業務編）による。

エ 次に示す富秋中学校区等に立地する解体撤去対象区域^{※1}において、3団地の既存住宅（計12棟、管理戸数計418戸）及び付帯施設（既存住宅等）、2団地の既存店舗（計4棟、管理区画数15区画）及び付帯施設（既存店舗等）、並びに旭公園（開設面積7,923㎡）の全ての公園施設を解体撤去する。

注）※1：以下では、解体撤去工事を行う既存施設の立地する個々の区域を「解体撤去対象区域（団地名又は公園名）」及びその区域の総称を「解体撤去対象区域」という。また、建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地を総称して「整備用地」といい、整備用地と解体撤去対象区域を総称して「事業用地」という。

表 解体撤去の対象とする既存住宅及び既存店舗

団地名		対象棟 ^{※2}	棟数	管理戸数 ^{※3}	管理区画数 ^{※3}
1	和泉第一団地	1～3・ <u>4</u> ・5・A棟	6	312	11
2	王子第一団地	1～4棟	4	72	－
3	幸団地	33・ <u>34</u> ・ <u>35</u> 棟	3	34	4
計		住棟9、住宅店舗複合棟3、店舗棟1	13	418	15

注）※2：下線部なし（住棟）、下線部（住宅店舗複合棟）、A棟（店舗棟）

※3：管理戸数及び管理区画数は令和6年12月末時点

オ 入居者等移転支援業務を行う。なお、詳細については、要求水準書（入居者等移転支援業務編）による。

2 業務の範囲

建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域において市営住宅・店舗整備業務を実施するものとし、その範囲は次に示すとおりとする。

ア 事前調査に関する業務

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

イ 全体統括管理業務

- (ア) 全体統括マネジメント
- (イ) 事業評価

ウ 建替住宅・店舗等の整備に関する業務

- (ア) 建替住宅・店舗等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- (イ) 建替住宅・店舗等の建設工事
- (ウ) 建替住宅・店舗等の建設に関する工事監理
- (エ) 内覧会対象住戸の整備
- (オ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (カ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (キ) 化学物質の室内濃度測定

エ 関連する公共施設等の整備に関する業務

- (ア) 関連する公共施設等の設計
- (イ) 関連する公共施設等の施工
- (ウ) 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

オ 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) 解体撤去対象区域に係る敷地整備

カ その他市営住宅・店舗整備業務の実施に必要な業務

- (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
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認及び引渡し
- (オ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

- (カ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実施検査の支援業務
- (ケ) 家賃等算定資料の作成支援
- (コ) 維持管理に係る計画の作成
- (サ) 地域コミュニティとの連携・支援
- (シ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 事業用地等に関する事項

(1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

①建替住宅用地及び多世代交流施設用地

区 分	概 要
所在	旭公園：和泉市幸一丁目72番1 和泉第一団地：和泉市幸一丁目87番1
敷地面積	23,771.60㎡ ^{※4} (うち、旭公園：8,145.55㎡ ^{※4} 、和泉第一団地： 15,626.05㎡ ^{※4})
用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	高度地区指定なし
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	5時間／3時間
その他	建築基準法第86条に基づく認定あり(和泉第一団地) 危険物取扱施設10m以上離隔 ^{※5} 旅館業法許可施設概ね100m以上離隔 ^{※6}

注) ※4：【別添資料2 整備用地求積図】による実測面積

※5：旭公園の南側に隣接する民有地に危険物倉庫（【別添資料1 整備用地現況図】参照）が存在するため、本事業の実施に当たり、危険物の規制に関する政令第3章第1節第9条第1号イに基づき、製造所の位置は、建築物その他の工作物で住居の用に供するものから、当該製造所の外壁又はこれに相当する工作物の外側までの間に、10 m以上の離隔距離を確保する必要がある。

※6：旭公園の南側に隣接する民有地に旅館業法許可施設が複数位置していることから、旅館業法第3条第3項に基づく制約が発生しないようにするため、多世代交流施設用地の設定に当たり、既存の旅館業法許可施設との敷地境界から多世代交流施設用地との敷地境界まで、100m 以上離隔距離を確保すること。

②建替店舗用地

名称		所在	敷地面積※7
A	旭温泉跡地	和泉市幸二丁目128番13	580.62㎡
B	王子第一団地北西広場跡地	和泉市王子町一丁目122番1の一部	約290㎡
C	王子第一団地4棟跡地	和泉市王子町一丁目122番1の一部	約150㎡
D	王子第一団地1・2棟跡地	和泉市王子町一丁目188番1の一部	約630㎡
E	幸小学校跡地（一部）	和泉市幸二丁目58番1の一部	約860㎡

注) ※7 : A は【別添資料 2 整備用地求積図】による実測面積

B～E は【別添資料 4 建替店舗配置パターン】による図上計測面積

区 分	概 要
用途地域	建替店舗用地（A～E）：第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	高度地区指定なし
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (4m を超え 10m 以内／10m を超える範囲)	第1種住居地域 5時間／3時間
その他	—

③解体撤去対象区域（和泉第一団地）

区 分	概 要
所在	和泉市幸一丁目87番1
敷地面積	15,626.05㎡

④解体撤去対象区域（王子第一団地）

区 分	概 要
所在	和泉市王子町一丁目122番1・122番13・186番3・188番1
敷地面積	7,853.81㎡

⑤解体撤去対象区域（幸団地）

区 分	概 要
所在	和泉市幸二丁目75番1の一部・128番3・884番
敷地面積	10,059.93㎡

⑥解体撤去対象区域（旭公園）

区 分	概 要
所在	和泉市幸一丁目72番1・72番2・89番1・89番4・幸二丁目359番2
敷地面積	8,145.55㎡

(2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

- ア 整備用地現況図.....別添資料 1
- イ 整備用地求積図.....別添資料 2
- ウ 事業概要図.....別添資料 3
- エ 建替店舗配置パターン.....別添資料 4
- オ 既存施設関連図（参考図）.....※希望者に貸与
- カ 周辺ボーリングデータ.....別添資料 5
- キ アスベスト使用状況事前調査結果.....別添資料 6
- ク 汚水本管移設工事の計画概要.....別添資料 7
- ケ 旭公園の保存対象遊具（参考資料）.....別添資料 8

(3) インフラ整備状況等

- ア 道路現況図.....都市デザイン部土木維持管理室において閲覧可
- イ 上水道整備状況図.....上下水道部庁舎受付において閲覧可
- ウ 下水道整備状況図.....上下水道部庁舎受付において閲覧可
- エ ガス管整備状況図.....大阪ガス㈱において閲覧可
- オ 電話（NTT）整備状況図.....西日本電信電話㈱において閲覧可
- カ 電気（関西電力）整備状況図.....関西電力㈱において閲覧可

(4) 土地利用履歴

本市は、既存住宅等の整備以前の土地利用状況を航空写真等で確認した結果、本事業の実施に当たり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、本事業の実施に当たっては、事業者の負担と責任において、法令に基づく手続を行うこと。

なお、事業者の負担と責任により調査（建設残土搬出用の土壌調査を含む）を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で本市が負担する。

(5) 埋蔵文化財

各整備用地は全て周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。

本事業の実施に当たっては、関係法令に基づき、本市教育委員会生涯学習部文化遺産活用課へ確認、調整すること。

なお、埋蔵文化財発掘調査（本掘）が必要となった場合は、それにより事業者が生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で本市が負担する。

4 遵守すべき法令等

(1) 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施に当たり、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。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

ア 法律・政令

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (ロ) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- (ハ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (ニ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ホ) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (ヘ) 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）
- (ニ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (ケ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (コ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (サ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (シ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ス) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- (セ) 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）
- (ソ) 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）
- (タ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (チ) 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）
- (ツ) 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）
- (テ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ト) 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）
- (ナ) 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）
- (ニ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- (ス) 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）
- (ネ) 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）
- (ノ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ハ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ヒ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (フ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヘ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ホ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (マ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

- (ミ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ム) 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。）
- (メ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (モ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (マ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ユ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ヨ) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- (リ) 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）
- (ロ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ル) 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）
- (レ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- (ヘ) 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 年国土交通省令第 907 号）

イ 条例

- (ア) 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第 5 号）
- (イ) 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
- (ウ) 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）
- (エ) 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）
- (オ) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
- (カ) 大阪府環境基本条例（平成 6 年大阪府条例第 5 号）
- (キ) 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
- (ク) 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年大阪府条例第 6 号）
- (ケ) 大阪府屋外広告物条例（平成 24 年大阪府条例第 79 号）
- (コ) 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）
- (サ) 和泉市営住宅条例（平成 9 年和泉市条例第 22 号）
- (シ) 和泉市建築基準法施行条例（平成 13 年和泉市条例第 21 号）
- (ス) 和泉市宅地開発地域の良好な居住環境の確保に関する条例（平成 9 年和泉市条例第 8 号）
- (セ) 和泉市宅地開発地域の良好なまちなみ環境の保全に関する条例（平成 11 年和泉市条例第 22 号）
- (ソ) 和泉市良好な住環境を守り育てる住宅まちづくり基本条例（平成 13 年和泉市条例第 6 号）
- (タ) 和泉市特定宅地開発の手續に関する条例（平成 18 年和泉市条例第 8 号）
- (チ) 和泉市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成 25 年和泉市条例第 16 号）
- (ツ) 和泉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 25 年和泉市条例第 18 号）
- (テ) 和泉市生活環境の保全等に関する条例（平成 11 年和泉市条例第 24 号）
- (ト) 和泉市都市公園条例（昭和 60 年和泉市条例第 13 号）
- (ナ) 和泉市景観条例（令和 5 年和泉市条例第 19 号）

(ニ) 和泉市暴力団排除条例（平成 24 年和泉市条例第 1 号）

(X) 和泉市情報公開条例（平成 10 年和泉市条例 32 号）

(2) 適用基準

市営住宅整備・店舗業務の実施に当たっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て設計及び工事着手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 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- サ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- シ 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- ス 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- セ 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）
- ソ 和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準（和泉市）
- タ 和泉市消防本部開発指導基準（和泉市）

(3) 参考基準

市営住宅・店舗整備業務の実施に当たっては、以下の基準を参考とし、その他の基準等も必要に応じて参考とすること。

- 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 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル

(国土交通省住宅局建築指導課 編集)

ク 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)

ケ 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)

コ 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)

サ 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)

シ 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)

ス 建築工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)

セ 電気設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)

ソ 機械設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)

タ 建築設備設計基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)

チ 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)

ツ 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)

テ 測量法測量作業規定準則 (国土交通省)

ト 道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)

ナ 道路土工施工指針 ((社)日本道路協会)

ニ 舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)

ヌ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社)日本道路協会)

ネ 道路排水工指針 ((社)日本道路協会)

ノ コンクリート標準示方書 (土木学会)

ハ 道路照明施設設置基準 (日本道路協会)

ヒ 防護柵の設置基準・同解説 (社団法人日本道路協会)

(4) 積算基準

市営住宅・店舗整備業務の積算書の作成に当たっては、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、別途本市と協議の上、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 (公共住宅事業者等連絡協議会)

イ 公共住宅電気設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)

ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)

エ 公共住宅屋外整備工事積算基準 (公共住宅事業者等連絡協議会)

(5) その他

上記(1)から(4)までに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の本市条例及び関係法令についても遵守すること。

なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守する。ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

第3 事業全体に関する要求水準

1 事業用地に関する条件

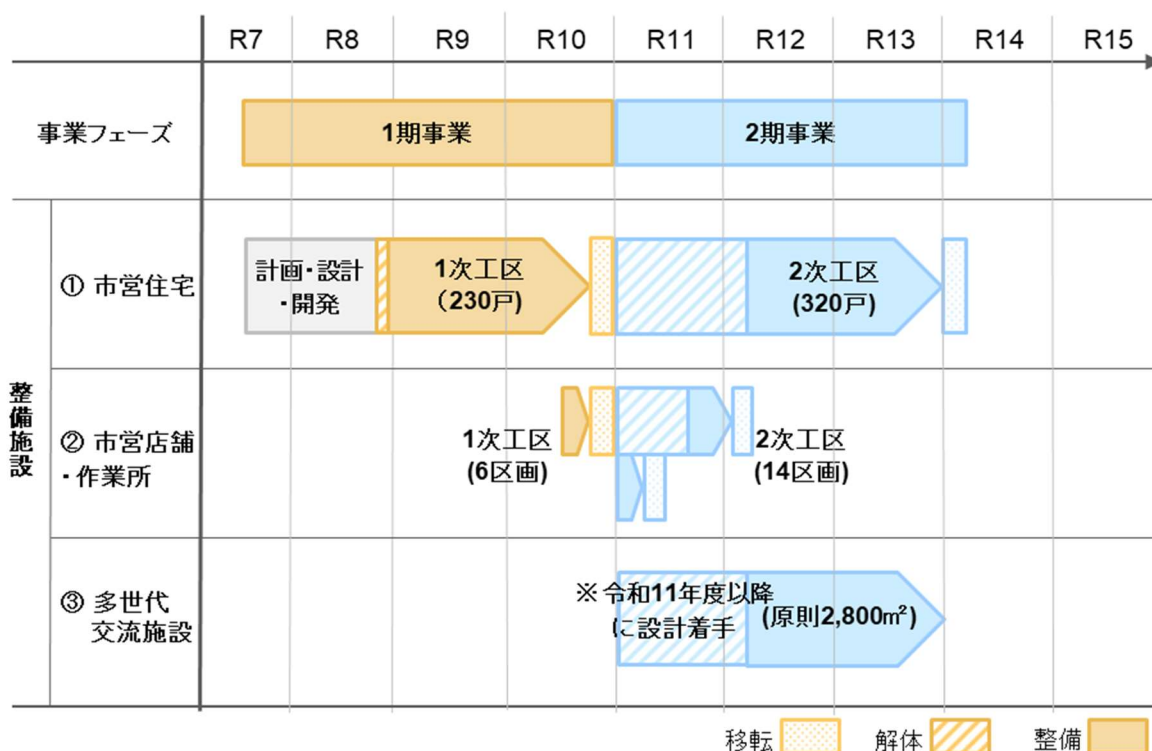
- ア 市営住宅整備・店舗業務の着手から完了までの間は、建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域を無償で利用できるものとする。
- イ ただし、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。
- ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

2 事業全体の工程に関する条件

(1) 事業フェーズ及び工区に関する条件

- ア 本事業は、次に示すとおり、事業フェーズを2期に分けて実施すること。
- イ 550戸の建替住宅等を1次工区及び2次工区に分けて整備すること。
- ウ 20区画の建替店舗等を1次工区及び2次工区に分けて整備すること。
- エ 原則2,800㎡の多世代交流施設を建替住宅等（2次工区）と並行して整備すること。
- オ 本事業の具体の工程計画は、入札説明書【別紙3 事業工程表】のとおりとする。ただし、詳細は事業者の提案に基づき、本市が承諾した工程計画による。

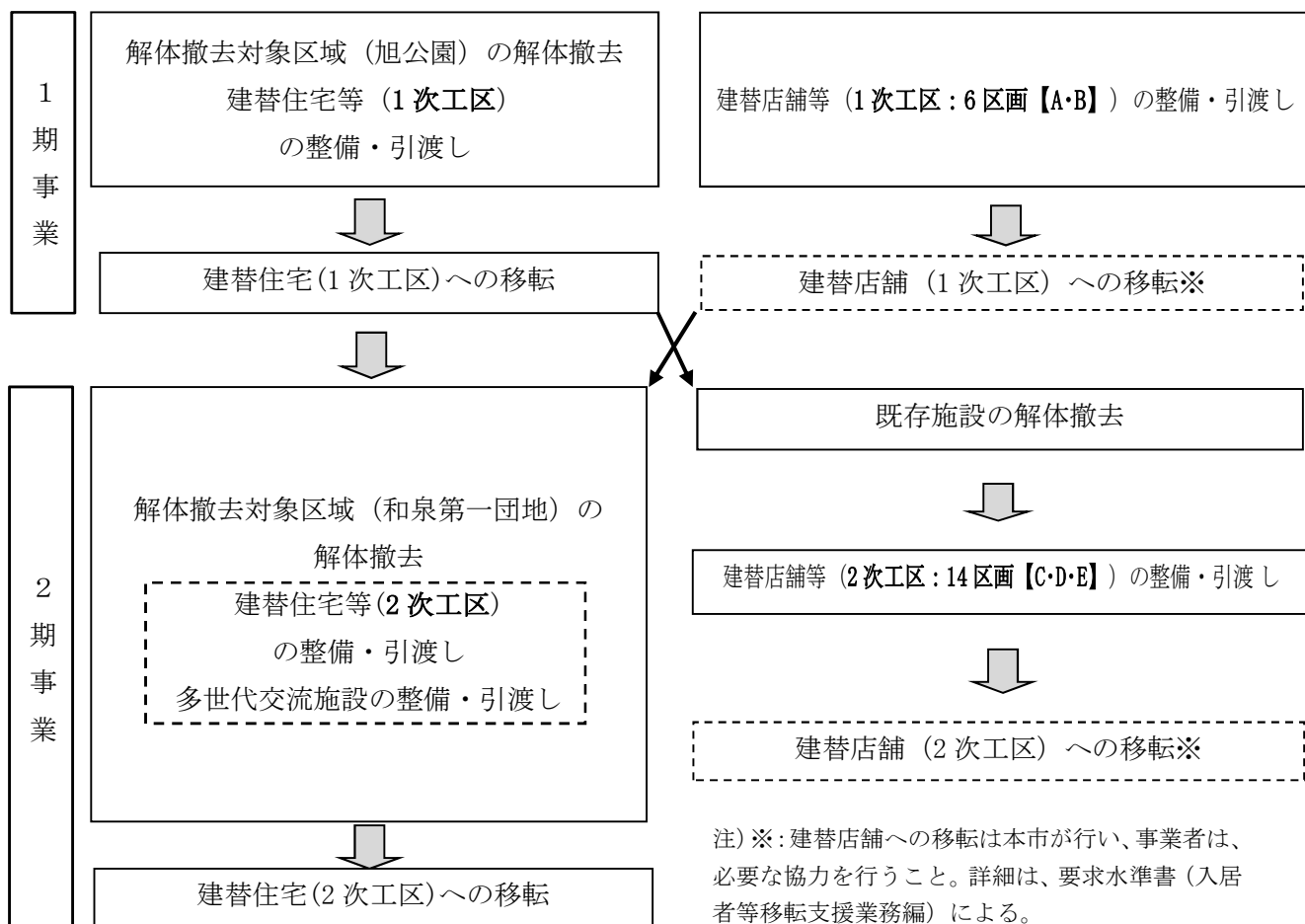
図 工程計画のイメージ



(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



① 1 期事業

ア 解体撤去対象区域（旭公園）の撤去

建替住宅等（1 次工区）の整備に当たり、建替住宅用地（1 次工区）とする解体撤去対象区域（旭公園）の公園施設の解体撤去（一部の遊具の保存を含む）を行うこと。

イ 建替住宅等（1 次工区）の整備・引渡し

旭公園及び和泉第一団地敷地のうち、事業者が提案する、旭公園を中心とした建替住宅用地（1 次工区）において、和泉第一団地の入居者の仮移転を行うことなく、建替住宅（1 次工区）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

ウ 建替店舗等（1 次工区 A・B：計 6 区画）の整備・引渡し

建替店舗用地（1 次工区）の候補地とする、旭温泉跡地（以下「建替店舗用地（A）」という。）及び王子第一団地北西広場跡地（以下「建替店舗用地（B）」という。）において、建替店舗（1 次工区：6 区画）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

エ 建替住宅（1 次工区）への移転

建替住宅（1 次工区）の引渡し後、既存住宅（和泉第一団地 1～5 棟、王子第一団地 1～4 棟、幸団地 33～35 棟及び丸笠団地 1～8 棟）の入居者のうち、建替住宅（1 次工区）に移転する者（以下「1 次移転入居者」という。）の建替住宅（1 次工区）への移転（以下「1 次移転（建替住宅）」という。）を行うこと。

1 次移転（建替住宅）の詳細は、要求水準書（入居者等移転支援業務編）による。

② 2 期事業

ア 解体撤去対象区域（和泉第一団地・幸団地 33～35 棟・王子第一団地 1～4 棟）の既存施設の解体撤去

建替住宅（1 次工区）及び建替店舗（1 次工区）への移転が完了した解体撤去対象区域（和泉第一団地等）について、既存施設を解体し、撤去（敷地整備を含む）すること。

イ 建替住宅等（2 次工区）の整備・引渡し

旭公園及び和泉第一団地敷地のうち、事業者が提案する、和泉第一団地を中心とした建替住宅用地（2 次工区）において、建替住宅（2 次工区）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

ウ 建替店舗等（2 次工区 C・D・E：14 区画）の整備・引渡し

本市において解体する幸小学校の跡地の一部区域（以下「建替店舗用地（E）」という。）、解体撤去対象区域（王子第一団地）1～4 棟の立地する区域の既存施設の解体撤去後の同 4 棟の立地する区域（以下「建替店舗用地（C）」という。）及び同 1・2 棟の立地する区域（以下「建替店舗用地（D）」という。）において、建替店舗（2 次工区：14 区画）、必要な付帯施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。

エ 多世代交流施設の整備・引渡し

旭公園及び和泉第一団地敷地のうち、事業者が提案する多世代交流施設用地において、多世代交流施設及び関連する公共施設等を整備し、本市に引渡すこと。なお、多世代交流施設用地は、府道大阪和泉南線及び市道王子町 18 号線に面した位置に確保すること。

多世代交流施設の整備に関する詳細な条件については、要求水準書（多世代交流施設整備業務編）による。

オ 建替住宅（2次工区）への移転

建替住宅（2次工区）の引渡し後、既存住宅（王子第二団地 5 棟、旭第一団地 19～27 棟、旭第二団地 6～11 棟、幸団地 28～32・36～40 棟、幸第二団地 41～43・49・50 棟及び伯太団地 1～3・5 棟）の入居者のうち、建替住宅（2次工区）に移転する者（以下「2次移転入居者」という。）の建替住宅（2次工区）への移転（以下「2次移転（建替住宅）」という。）を行うこと。

2次移転（建替住宅）の詳細は、要求水準書（入居者等移転支援業務編）による。

表 建替住宅の工区別の整備戸数及び移転入居者

整備工区		整備戸数	移転入居者					
			団地名		対象棟	棟数	管理戸数	入居戸数※
1次工区	事業者が提案する、旭公園を中心とした建替住宅用地（1次工区）	230 戸	1	和泉第一団地	1～5 棟	5	312	136
			2	王子第一団地	1～4 棟	4	72	35
			3	幸団地	33～35 棟	3	34	15
			4	丸笠団地	1～8 棟	8	132	28
			1次工区 計			20	550	214
2次工区	事業者が提案する、和泉第一団地を中心とした建替住宅用地（2次工区）※	320 戸	1	王子第二団地	5 棟	1	24	9
			2	旭第一団地	19～27 棟	9	125	92
			3	旭第二団地	6～11 棟	6	102	65
			4	幸団地	28～32・36～40 棟	10	171	101
			5	幸第二団地	41～43・49・50 棟	5	80	51
			6	伯太団地	1～3・5 棟	4	80	27
			2次工区 計			35	582	345
合 計		550 戸	1・2次工区 合計			55	1,132	559

注）※：入居戸数は令和6年12月末時点

表 建替店舗の工区別の整備区画及び移転店舗使用者

整備工区		整備 区画数	移転店舗使用者				
			団地名	対象棟	棟数	管理 区画数	入居 区画数 ※
1 次 工 区	建替店舗用地(A) 3	6 区画	1 和泉第一団地	4・A 棟	2	11	4
	〃 (B) 3		2 幸団地	34・35 棟	2	4	2
			1 次工区 計		4	15	6
2 次 工 区	建替店舗用地(C) 1	14 区画	1 幸団地	38・40 棟	2	14	9
	〃 (D) 6		2 王子第二団地	5 棟	1	6	1
	〃 (E) 7		3 旭第一団地	25 棟	1	4	1
			4 旭第二団地	6・8 棟	2	16	3
			2 次工区 計		6	40	14
合 計		20 区画	1～2 次工区 合計		10	55	20

注) ※：入居区画数（移転店舗使用者の区画のみを算出）は令和6年12月末時点

3 建替住宅に関する仮使用認定の取得

必要に応じて、建替住宅用地を対象に、建築基準法第7条の6に規定する仮使用の認定を申請することができるものとする。

4 建築基準法第86条に基づく一団地認定に関する条件

和泉第一団地には建築基準法第86条第1項に基づく一団地の認定（以下「一団地認定」という。）区域が設定されている。

事業者は、上記の既存の一団地認定区域の取り消し、又は必要に応じて変更若しくは新たな一団地認定区域の設定を行うこと。

一団地認定区域を設定する場合は、原則として「一定の複数建築物の制限の特例に関する認定基準」（大阪府建築都市部建築指導室、平成17年4月策定）を準用するものとし、本市都市デザイン部建築・開発指導室と協議の上で、認定を受けること。

ただし、一団地認定区域の設定の提案に当たっては、本市が建替住宅用地の将来的な活用に柔軟に対応できるように配慮し、安易な一団地認定区域の設定を避けることに努めるとともに、一団地認定区域の設定のメリットを明確にした上で、提案すること。

第4 市営住宅・店舗整備業務に関する要求水準

1 施設計画の基本方針

(1) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト及び全体整備方針

事業者は、和泉市富秋中学校等まちづくり構想や市営住宅の集約建替えに係る基本計画、(仮称)多世代交流拠点施設基本計画等に示している、本事業に対する本市の考え方や地元関係者の思いを十分に踏まえ、次に示す建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト※1及び全体整備方針※1に沿って、本事業を適切に実施すること。

【全体整備コンセプト※1】

集いと育ちとつながりをつくる
誰もが安心を感じられる 温かなまちづくり

【全体整備方針※1】

① 安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

- 1) 災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅
- 2) 隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅
- 3) 快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅
- 4) 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

② 入居者や地域の人々が集まり憩う「とみまち広場」

- 1) 小中一貫校への安全な通学動線となり、人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
- 2) 地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場
- 3) 人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、まちの魅力を引き出す広場

③ 人権を尊重し助け合い・支え合いの輪を広げる場「(仮称)多世代交流拠点施設」

- 1) 隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設
- 2) 市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設
- 3) 周辺の環境や地域と調和した施設
- 4) 安全・安心・快適に過ごせる施設
- 5) 将来を見据え、持続可能性を有した施設

注) ※1: 「市営住宅の集約建替えに係る基本計画」(P43~44)に位置付ける「整備コンセプト」「全体整備方針」

図 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の整備コンセプト・全体整備方針のイメージ



また、建替住宅用地の府道大阪和泉泉南線の接道長さについては、「第4 2(2)ア(イ)c(b)」に示す(仮称)とみまち広場(以下「とみまち広場」という。)の通学路機能に関する条件(P27)及び要求水準書(多世代交流拠点施設整備業務編)「第3 3(1)基本的事項③」に示す新たなまちの顔づくり等に関する多世代交流施設の配置条件を遵守できるよう、バランスのとれた適切な長さとする。

(2) 建替住宅等の整備に関するコンセプト

安全性や快適性等の市営住宅としての基本的な性能を備えるだけでなく、隣接する多世代交流施設や周辺施設とのつながり及び調和、入居者や地域住民同士の日常的な交流や見守り合い等の活動、将来にわたる持続可能性を見据え、次に示すコンセプトとする建替住宅等を整備すること。

【建替住宅等の整備に関するコンセプト】(前頁の全体整備方針①と同一)

安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

(3) 建替住宅等の整備に関する基本方針

前頁に示した建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト及び全体整備方針並びに上記の建替住宅等の整備に関するコンセプトに基づき、次に示す4つの基本方針に沿って、建替住宅等を適切に整備すること。

【建替住宅等の整備に関する基本方針】(前頁の全体整備方針①1)～4)と同一)

方針1 災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅

方針2 隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅

方針3 快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

方針4 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

①方針1 災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅

次に示すとおり、入居者が安全・安心・快適に住み続けられる性能や居住環境を確保した建替住宅等を整備すること。

ア バリアフリーによる居住環境の整備

- (ア) 高齢者や障害者等への配慮のため、建替住宅用地全体について、高齢者や子ども、妊婦、障害者等が可能な限り不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努めること。
- (イ) 手すりや段差解消、住戸内の引き戸など、誰もが安全・安心に暮らせる建替住戸を整備すること。
- (ウ) 各階到着のエレベーターの設置など、入口から住戸まで階段を使わずに行ける動線を確保すること。
- (エ) 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、高齢者や障害者、子育て世帯等を含む全ての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保すること。
- (オ) 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。

イ 建替えによる居住環境の向上

- (ア) 防災性能（耐震・耐火）や安全な避難動線、断熱、省エネ、日照、採光、通風、換気、防露、防水等の基本性能を確保すること。
- (イ) 住戸の間口は、間口方向に住戸境壁芯間寸法 4.0m を最低限確保するとともに、可能な限り直接外気に接する開口部のない居室（DK を除く）の計画は避け、仮に計画する場合は、採光を確保する方面の居室との間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置すること。
- (ウ) 住民同士のトラブルが少なくなるよう遮音・防音性能の確保に配慮すること。
- (エ) 住戸におけるプライバシーの確保に配慮すること。
- (オ) 災害発生時に日常生活への影響が少なくなる防災設備や屋外空間を整備すること。整備に当たっては、建替住宅の入居者だけでなく、地域住民の利用にも配慮すること。
- (カ) 近年多発する集中豪雨の発生なども踏まえ、洪水に対する安全性（浸水対策等）に配慮すること。
- (キ) 転落、転倒、衝突など日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。
- (ク) 建替住宅用地内の通路、駐車場、自転車置場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。
- (ケ) 迷惑駐車対策や駐車場におけるヘッドライトの直射対策、防犯対策への配慮など、日常生活の安全性や快適性を確保すること。
- (コ) 木を使用するなど、温もりを感じられる空間づくりに配慮すること。

②方針2 隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅

次に示すとおり、普段から自然にコミュニケーションが生まれ、交流や助け合いが日常的に行われる居住環境をめざし、入居者や地域住民の出会いが生まれやすくなる建替住宅等を整備すること。

ア 共生する暮らしを実現するための環境の整備

- (ア) 住棟・住戸計画に当たっては、高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等の交流を考慮し、1 住棟内において複数の住戸タイプを整備するなど、多様な世帯のコミュニティミックスに配慮すること。
- (イ) 高齢者の孤立や孤独死の防止の観点から、単身世帯の見守りが日常的に行われるよう単身世帯向けの住戸タイプ（2DK（小））の配置を工夫するとともに、入居者同士の自然なコミュニケーションが生まれやすいよう工夫・配慮すること。
- (ウ) 集会所は、自然な交流が生まれやすい場所に配置し、地域に開かれ、活動拠点となるよう配慮すること。
- (エ) 交流・活動のしやすさに配慮し、広場等の多様な屋外空間及び住棟内共用空間の整備に努めること。
- (オ) 入居者が日常的に広場等の屋外空間や住棟内の共用空間に足を運び、行き来し、交流しやすくなるよう工夫・配慮すること。
- (カ) 住棟形式や設備を工夫するなど、入居者と地域住民との自然な交流が生まれるよう配慮すること。

③方針３ 快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

次に示すとおり、隣接する多世代交流施設や建替住宅用地周辺の施設、施設一体型義務教育学校等との空間のつながり及び調和を考慮し、居心地のよい広場空間や、安全・快適な歩行者空間など、建替住宅用地を有効活用した良好な住環境及び景観・まちなみを整備すること。

ア 高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

- (ア) 多世代が行き交い、くつろぎ、交流できる、柔軟な利用が可能となるよう配慮した広場空間を整備すること。
- (イ) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の両整備用地を活かし、通学路にもなる歩行者動線（平常時は車の通行・横断不可）を適切に整備すること。

イ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

- (ア) 地域の生活動線を考慮した、周辺地域に開かれた住棟の配置となるよう配慮すること。
- (イ) 歩行者空間の拡幅（府道大阪和泉南線の拡幅等）や緑化による快適な歩行者空間を整備すること。
- (ウ) 緑地や緑道、オープンスペース等を適宜整備し、地域の住環境の向上に配慮すること。
- (エ) 隣接する多世代交流施設の本体施設からの離隔を十分に確保し、建替住宅の日照時間やプライバシー性に配慮すること。
- (オ) 日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮すること。特に、建替住宅用地に都市公園である旭公園敷地を含むことやその南側など周辺に市街地が形成されている敷地条件を踏まえ、建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させたり建物高さを抑えるなど、団地内及び周囲の環境に配慮すること。（階数及び高さの上限は「第４ ２(1)イ面積・規模等」参照）。
- (カ) 建替住宅用地の南西側に隣接する地域への配慮のため、次に示す条件を遵守すること。
 - a 建替住宅から隣接する地域への視線によるプライバシーの確保に配慮し、バルコニー及び通路を南西側の隣地境界側に面して住棟を配置しないととも、住棟の妻側の外壁に開口部を設けないこと。
 - b 南西側敷地境界線（府道大阪和泉南線から市道阪和東側１号線までの全区間）に沿って、視線の遮蔽性や自動車等の騒音に対する遮音性を確保できるように配慮した高さ1.8m以上の工作物（以下「隣地境界工作物」という。）を、本市と協議の上で、適切に設置すること。

ウ 地区の魅力向上に寄与する景観・まちなみの形成

- (ア) 多世代交流施設とともに地区のまちづくりの中心的施設となることを踏まえた“まちなみ顔”づくりに努めること。
- (イ) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の両整備用地の一体的な土地利用を活かした、とみまち広場を中心としたオープンスペースを整備すること。
- (ウ) 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料、住棟デザイン、色彩等の工夫により、建替住宅用地全体の調和に配慮するとともに、鉄道や幹線道路等からの景観・まちなみの形成に配慮すること。

- (エ) 周辺の既存住宅の将来的な跡地活用を見据え、周辺環境と調和した景観・まちなみの形成に配慮すること。

④方針 4 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

次に示すとおり、将来にわたり持続可能性のある住宅となることをめざし、環境負荷の低減やライフサイクルコスト、将来変化への対応等を考慮した建替住宅等を整備すること。

ア 環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画

- (ア) 本市は、令和 3 年 3 月に「第 3 次和泉市環境基本計画」を策定し、地球温暖化に対応し、温室効果ガスを削減するため、自然エネルギーの利用やエネルギーの効率的な利用の仕方の検討、省エネルギー型施設の普及等により省エネルギーを推進していることを踏まえ、環境負荷を低減する材料の導入や断熱性能の確保、循環型社会に向けた取組など、環境に配慮した計画とすること。
- (イ) 建替住宅は、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（平成 24 年 1 月 17 日付け国住備第 196 号）の一部改正（令和 4 年 4 月 1 日付け国住備第 511 号）を踏まえ、ZEH - M Oriented を満たす（BELS 認証を取得する）とともに、建替住宅用地において太陽光発電設備を設置すること。
- (ウ) 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、LCCO2 縮減など環境共生に配慮すること。
- (エ) 「和泉市木材利用基本方針」（平成 24 年 8 月策定）に基づき、本市が実施する公共土木工事や公共施設の工作物等においては、木材の特性が発揮される箇所に積極的に木材利用を進めていることを踏まえ、建設コストのほか維持管理及び解体・廃棄等のコストを含めたライフサイクルコスト、法令の制限や機能性等の制約等を勘案の上、集会所や共用部など木材の利用による効果が期待される部分を中心に、和泉市内産木材「いずもく」の利用に努めること。
- (オ) 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）における評価ランクを B+ランク以上とし、提案する評価ランクの評価認証を取得すること。

イ 効率的な施設管理やライフサイクルコストの縮減に配慮した施設計画

- (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) 使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮すること。
- (エ) 市営住宅入居に当たり本市が配布している【別紙 4 修繕負担区分表】を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、修繕のしやすさや費用の削減など入居者の負担の軽減に配慮すること。
- (オ) 建替住宅用地における公共空間（玄関ホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）は、入居者等による清掃等の管理、共用部の電気代などの共益費負担が原則であり、あらゆる入居者にとって管理及び生活がしやすいものとする。
- (カ) 将来の社会状況の変化に対応できる空間配置等の工夫や将来の住宅需要の変化に対応できる可変性や柔軟性の確保に努めること。

(4) 建替店舗等の整備に関する基本方針

次に示す建替店舗等の整備に関する基本方針※2に沿って、本事業を適切に実施すること。

【建替店舗等の整備に関する基本方針】

方針1 営業補償に見合う期間を踏まえた施設

方針2 社会ニーズ等を踏まえた対応がしやすいフレキシブルな施設

方針3 まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた整備

注) ※2: 「市営店舗・作業所の集約建替えに係る基本計画 (1) 整備・管理の基本的な考え方」 (P23) をもとに作成

①方針1 営業補償に見合う期間を踏まえた施設

営業補償等を考慮し軽量鉄骨造又は重量鉄骨造とすること。

②方針2 社会ニーズ等を踏まえた対応がしやすいフレキシブルな施設

今後の社会や地域の変化、生活様式の変化に対して、対応がしやすいような施設の建て方・構造とし、仕上げをスケルトンとすること。

③方針3 まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた整備

商業・サービス機能は、まちのにぎわいを与え、住むまちとしての魅力を高める。市営住宅の大規模な集約建替え等により、新たに生まれ変わる地域のなかで、地域住民の生活利便性やまちのにぎわいを与えることを考慮して、建替店舗等を整備すること。

2 施設計画に関する条件

市営住宅・店舗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、具体的な規模、仕様等の要求水準は、【別紙1 建替住宅等の施設設計要領】に基づくこと。

(1) 建替住宅

ア 整備戸数及び住戸タイプの構成

- (ア) 550 戸の建替住宅を 2 工区に分けて整備すること。
- (イ) 建替住宅（1 次工区）の整備戸数は 230 戸（+5 戸まで可）とし、建替住宅（2 次工区）の整備戸数は、建替住宅（1 次工区）の整備戸数を除いた戸数（320 戸（-5 戸まで可））とすること。
- (ウ) 1 次工区、2 次工区及び本事業全体の住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備戸数は、下表のとおりとする。

整備する住戸 タイプ	住戸専用 面積※3	整備戸数※4		
		1次工区	2次工区	計
2DK（小）	42 m ²	98（±5）戸	146（±5）戸	244（±5）戸
2DK	50 m ²	90（±5）戸	100（±5）戸	190（±5）戸
3DK	60 m ²	30（±2）戸	38（±2）戸	68（±2）戸
3LDK	70 m ²	10（±2）戸	30（±2）戸	40（±2）戸
車いす対応1DK	50 m ²	1戸	4戸	5戸
車いす対応2DK	60 m ²	1戸	2戸	3戸
計		230（+5）戸	320（-5）戸	550戸

注）※3：住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減（ただし、2DK（小）及び2DKについては増のみ）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PS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※4：各住戸タイプの整備戸数については、括弧内のプラス又はマイナスの数字以内の増減を認めるが、その場合でも総戸数（550 戸）は遵守すること。

- (エ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住宅タイプが偏ることのないようにし、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成とすること。
- (オ) 原則として左右反転タイプを除き、車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること（1 階の住戸を引戸とする場合でも同一。車いす対応住戸については 2 タイプまでの間取りを可とする）。
- (カ) 車いす対応住戸は 1 階に確保すること。

イ 面積・規模等

- (ア) 整備する建替住宅 550 戸の住戸専用面積の合計は、27,058 m²以上とすること。
- (イ) 建替住宅の階数は、良好な住環境の確保に配慮し既存の高層棟の規模※5 程度を限度とする考え方から、建築物の高さは 31m 以下とすること。なお、11 階建てとする場合は、開口部や天井高、地盤高・床高、排水設備等について良好な居住環境を確保した計画とすること。

注）※5：和泉第一団地 1 棟（高層棟）の階数は 10 階建て

ウ 住棟の形態・配置

- (ア) 「第2 3(1)①」の「危険物取扱施設 10m 以上隔離」の注書きの条件を遵守するため、建替住宅用地（1次工区）に配置する住棟の外壁は、建替住宅用地の南側に隣接する製造所の外壁又はこれに相当する工作物の外側から 10 m 以上の隔離距離を確保すること。
- (イ) とみまち広場の両側の住棟の間隔は、「第4 1(1) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト及び全体整備方針」の全体整備方針②を満たす観点から、10m 以上を確保すること。
- (ウ) 住戸間の公平性の確保等の観点から、住棟の妻側に開口部を設けないこと。
- (エ) 日照は、住戸タイプによらず、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ものとし、可能な限り4時間以上の日照を受ける住戸が多くなるように配慮すること。

(2) 建替住宅の付帯施設

ア 広場

(ア) 広場の整備に関するコンセプト及び基本方針

本事業では、建替住宅用地において、地域に開かれた空間となり、隣接する多世代交流施設と合わせて、市民等が自然と集まり魅力的な活動の場となる、次に示すコンセプト及び基本方針※6とする「とみまち広場」を整備する。

事業者は、このコンセプト及び基本方針に沿って、本事業を適切に実施すること。

【とみまち広場の整備に関するコンセプト※6（再掲）】

入居者や地域 みんなが集まり憩う「とみまち広場」

【とみまち広場の整備に関する基本方針※6（再掲）】

- 方針1 小中一貫校への安全な通学動線となり、人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
- 方針2 地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場
- 方針3 人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、まちの魅力を引き出す広場

注）※6：「第4 1(1) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト及び全体整備方針」の全体整備方針②の再掲

(イ) コンセプト・基本方針を踏まえた施設計画に関する条件

(ア)のとみまち広場の整備に関するコンセプト・基本方針を踏まえた次に示す条件を満たした上で、まとまった規模と幅（10m 以上確保）を有した軸線状のとみまち広場（建替住宅用地内の「まちの交流軸」※7）を、1次工区と2次工区の両工区にバランスよく配置し整備すること。

なお、とみまち広場は、市営住宅の付帯施設である広場として、また、本事業に係る開発行為に必要な広場として整備するものとし、とみまち広場の規模は、建替住宅用地及び多世代交流施設用地を合わせた開発区域の3%以上を確保すること。

注）※7：「第4 1(1) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の全体整備コンセプト及び全体整備方針」の「図 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の整備コンセプト・全体整備方針のイメージ」に記載の「ま

ちの交流軸」

a 住宅と施設の一体的な土地利用

- (a) 集会所、とみまち広場及び多世代交流施設は、用途に応じて相互利用でき、建替住宅用地と多世代交流施設用地の敷地境界の捉われない一体的な土地利用となるよう配慮した配置とすること。
- (b) 入居者以外に、通学途中の児童・生徒や、多世代交流施設等を利用する多世代の市民等がとみまち広場を行き交うことで、住民同士の自然な交流や見守り合い、助け合い・支え合いを可能とし、共生する暮らし、温かなまちづくりにつながるよう計画すること。

b まちのみんなが集まる広場

- (a) まちの交流軸の中央、建替住宅と多世代交流施設が交わる結節エリアは、自然と人だまりができる広場空間となるよう計画すること。
- (b) 多世代交流施設において開催されるイベントや地域の催しなど、定期的にこのまちの人が一同に会し、このまちならではの特徴的な景色をつくるような、富秋中学校区の代表的な広場となるよう計画すること。

c 出合いの生まれるまちの交流軸

- (a) 建替住宅用地を JR 線と府道大阪和泉泉南線をつなぐ（道路に接道）ように貫き、施設一体型義務教育学校へと続く動線の軸（通学路）を確保することで、地域の顔をつくり、まちの人達の往来を生み、ふれあいや助け合いの機会を生み出すようなまちの交流軸を計画すること。
- (b) とみまち広場が子どもたちの安全で快適な通学路として機能するよう、府道大阪和泉泉南線の横断歩道付近に溜まりの空間を確保するとともに、横断歩道付近から直線状又は緩やかな曲線状の動線となるように配慮して計画すること。
- (c) まちの交流軸に対して、集会所や多世代交流施設等が開くような配置とし、誰もが自然と集まり、にぎわいを生むようなまちの交流軸を計画すること。

d まちの交流軸を彩る魅力的な屋外空間

- (a) まちの交流軸沿いや多世代交流施設の周りに、とみまち広場内において子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間など特徴のある大小様々な空間を設け、様々な風景がちりばめられた魅力的な屋外空間が形成されることに配慮した計画とすること。
- (b) 多世代交流施設の利用者が（a）の屋外空間も目的に応じて利用できるよう計画し、敷地一体に活動が展開し、活気にあふれる空間となるよう配慮すること。

(9) その他施設計画に関する条件

- a とみまち広場以外の広場の整備は不可とする。
- b 自動車が行き通れる構造・強度（進入形態、舗装等）とするが、平常時はとみまち広場に入れないよう工夫すること。なお、緊急車両についてはとみまち広場から進入し、各住棟に寄り付けるようにすること。
- c 人と自転車の動線について明確に分離するなど、歩行者の安全性の確保に配慮すること。
- d 広場の詳細な整備仕様については、和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準によることを基本として、本市と協議の上、決定すること。

イ 駐車場

- (ア) 建替住宅用地内に整備戸数 550 戸の 65%に相当する計 358 台の駐車場を整備するとともに、各工区の整備台数については、1 次工区は整備戸数の 55%程度（3%までの減は可とする。）に相当する台数分、2 次工区は残りの台数分の駐車場を確保し、工区間の台数バランスや利用しやすさ（1 次工区の駐車場と 2 次工区の一部の駐車場を近接させる等）に配慮した上で事業者の提案による。
- (イ) 駐車場の構造は平面を基本とするが、自走式立体駐車場として整備することは可とする。
- (ロ) 自走式立体駐車場を整備する場合は、次に示す条件を遵守すること。
 - a 利用しやすさやコスト縮減等の観点から、**2 層 3 段**を上限とすること。
 - b 認定品同等（ただし、床をエキスパンドメタル仕様とすることは不可）とすること。
 - c 隣接する住棟と各階 1 か所以上、バリアフリー基準を満たす勾配を有した上で接続させること。ただし、エレベーターを設置する場合はこの限りではない。なお、エレベーターについては、乗用 6 人乗り以上、防犯窓付程度を基本として【別紙 1 施設設計要領】「第 2 共同住宅等 昇降機・昇降路」に準じること。
 - d 日照や通風、圧迫感など団地内や周辺の居住環境、防犯性等を阻害することのないように配慮すること。**また、南西側に隣接する地域に配慮すること。**
- (ハ) 各工区の供用開始時に設置する駐車場のうち、車いす使用者用駐車場について 1 次工区は 2 台分、2 次工区は 6 台分をそれぞれ確保すること。
- (ニ) 駐車場は各住棟の入居者が利用しやすい位置に整備することとし、車いす使用者用駐車場は、車いす対応住戸の出入口より 30m以内に配置すること。
- (ホ) 各住棟に、社会福祉施設車両等のサービス車両が寄り付ける動線とスペース（転回スペース等）を確保すること。
- (ヘ) 駐車場及びその出入口は、建替住宅用地内の動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し安全な位置及び構造とすること。駐車場の出入口は、接道する道路に 1 か所以下を基本とし、ロボットゲートは設けないものとする。
- (ヘ) 車路は、歩行者及び自転車の通行と可能な限り動線が交錯しないように配慮するとともに、1 次工区と 2 次工区間については、緊急時に車両が通行できるような構造の車路を 1 か所以上確保すること。

ウ 自転車置場

- (ア) 平面式を基本とし、住棟内（ピロティ形式の 1 階）でも可とする。入居者の日常生活における利便性を考慮した位置に配置すること。
- (イ) 工区別に整備する住戸数の 150%に相当する台数（計 825 台（(エ)の電動車いす置場の合計台数（30 台程度）を含む）、各工区で整数値でない場合は小数点以下切り上げ）分の自転車置場を整備すること。
- (ロ) 全て屋根付きとすること。
- (エ) ハンドル型電動車いす（以下「電動車いす」という。）等の利用者に配慮し、各階エレベーターホール内やエントランスホール内、自転車置場（エントランスに近い位置）の入居者等の通行に支障とならない適切な場所において、電動車いす置場を住棟ごとに適宜配置（計 30 台程度）すること。

エ 集会所

- (ア) 300 m²（10%程度の面積増は可）の集会所を建替住宅用地（1次工区）において1か所整備すること。
- (イ) 自然な交流が生まれ、様々な地域活動が集会所を中心に行われるよう、また、市営住宅安心確保事業「すこやかリビング」※等が集会所において実施されることに配慮し、集会所は入居者や地域住民の動線となる、とみまち広場に面した位置に設置し、誰もが気軽に立ち寄れるよう配慮した施設計画とすること。
注）※：本市施策として、和泉第一団地等の複数の団地において、市営住宅の入居者（65歳以上の高齢者）を対象に3日に1回程度自宅に見守り推進員が訪問し安否確認等を実施しており、建替住宅においても実施予定。
- (ウ) 独立棟の平屋建てとして整備すること。
- (エ) 荷物等の搬出入のため車の寄り付きが可能となるよう配慮すること。
- (オ) バリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとする。

オ 緑地等

- (ア) 和泉市宅地開発地域の良い居住環境の確保に関する条例、和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準並びに大阪府自然環境保全条例に基づく建築物の敷地等における緑化を促進する制度に基づき、工区毎に必要な緑地を整備すること。
- (イ) 緑地の整備に当たっては、周辺に対する圧迫感や景観、工区間のバランスに配慮するとともに、広場や通路など場所に応じて、適切に植栽等を行うこと。
- (ウ) 緑地は維持管理の簡便さに配慮した樹種及び配置とすること。

カ 通路

- (ア) 建替住宅用地の北側には、幸校区の児童・生徒が施設一体型義務教育学校に登下校する通学路となる踏切があり、朝の通学時に横断歩道を渡る際、踏切前に待機スペースがないため通学安全面の確保が必要になっている。横断歩道に面した部分については、20～30人程度が滞留できる一定の待機スペースを住棟側に確保すること。なお、横断歩道の位置については、将来変更となる可能性があるため、協議を行うこと。
- (イ) 周辺道路から各住棟に至る通路を適切に整備すること。
- (ウ) 歩行者及び自転車が安全かつ快適に通行できるよう適切に整備すること。
- (エ) 建替住宅用地内の通路等は、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ような構造とすること。

キ ごみ置場

- (ア) 1次工区は1か所以上、2次工区は住棟毎に1か所以上を基本として、入居者の利用のしやすさや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置すること。
- (イ) 仕様の詳細は、【別紙1 施設設計要領】及び和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準におけるごみ置場設置基準に基づき定めることとする。

(3) 建替店舗及び付帯施設

ア 整備区画数及び標準区画

(7) 店舗使用者は、本市と調整の上、次に示すタイプAからタイプCまでの3タイプの標準区画（以下「標準区画」という。）のいずれかの1つの専用区画（専用床と荷捌き場等から構成）に関する占有許可及び専用床に関する使用許可を本市から受けて店舗・作業所の営業を行う予定としている。事業者は、「第3 2(2)事業実施手順」に示す工程に従って、建替店舗用地(A～E)において、2期に分けて、次に示す20区画の建替店舗を整備すること。なお、各建替店舗用地の整備区画数及び区画タイプは、店舗使用者の意向を踏まえ設定している。

表 整備する区画の概要

区画タイプ	専用床※	荷捌き場
タイプA (30㎡)	30 ㎡程度 (間口 4m 以上)	25 ㎡程度 (間口 4m 以上)
タイプB (45㎡)	45 ㎡程度 (間口 6m 以上)	35 ㎡程度 (間口 6m 以上)
タイプC (60㎡)	60 ㎡程度 (間口 8m 以上)	50 ㎡程度 (間口 8m 以上)

注) ※：専用床の床面積は壁芯計算とし、上記面積の一定の増減（増は5%未満、減は3%未満、タイプAは増のみ）は認める。専用床面積には、室外機置場、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。
また、建替店舗用地（B）については、敷地の奥行きが短いことを踏まえ、タイプAは（間口5m以上）、タイプCは（間口10m以上）とし、荷捌き場も専用床の間口奥行き寸法に応じた寸法としてよい。

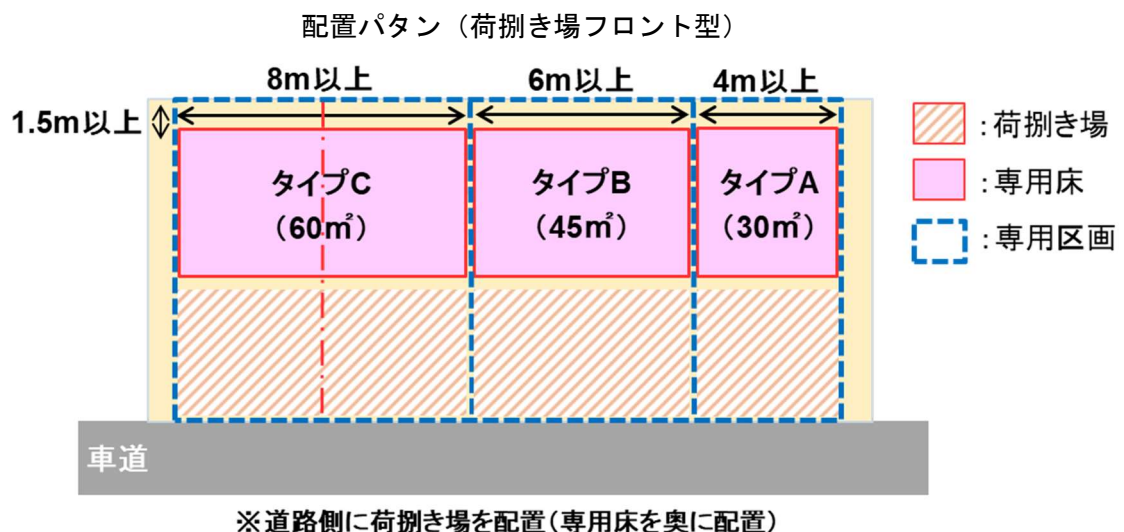
表 整備区画数

建替店舗用地		整備区画数			
		タイプA (30㎡)	タイプB (45㎡)	タイプC (60㎡)	計
A	旭温泉跡地	2	1	0	3
B	王子第一団地北西広場跡地	2	0	1	3
C	王子第一団地4棟跡地	0	0	1	1
D	王子第一団地1・2棟跡地	2	2	2	6
E	幸小学校跡地（一部）	1	4	2	7
合 計		7	7	6	20

- (イ) 個々の専用区画及び専用床については、当該建替店舗用地（A～E）の形状や面積、間口・奥行きの寸法等に応じて、矩形かつ標準区画の専用区画の敷地面積及び専用床の床面積を確保した上で、店舗として適切な間口及び奥行の寸法を有するよう計画すること。なお、タイプC（60㎡）はタイプA（30㎡）に分割して利用できるよう適切に計画すること。
- (ロ) 各建替店舗用地における区画タイプの配列（妻側からの区画の並び）は、バランスに配慮の上、事業者の提案による。ただし、設計段階において、本市と店舗使用者との協議により、区画の配列の変更の可能性がある、その場合でも事業費の変更を伴わない配列の変更が可能のように配慮して計画すること。

イ 建替店舗、専用床及び荷捌き場の配置

- (ア) 建替店舗用地（A～E）の5か所毎に建替店舗の配置パターンを示した【別添資料4 建替店舗配置パターン】を基本として、建替店舗を道路からの視認性がよく来店者等が出入りしやすい位置に配置すること。
- (イ) 全ての建替店舗用地（建替店舗用地（A～E）の5か所）について、次に示すパターンを基本に各建替店舗用地の形状等に応じて、専用床及び荷捌き場（「付帯施設」参照）を前面道路に面して適切に配置すること。



- (ロ) 区画が隣接している建替店舗用地（B）と建替店舗用地（C）については、区画を隣接させ、効率的な施設配置となるよう配慮すること。
- (エ) 専用床の出入口（主要出入口及び通用口）のある桁側については、軒先スペースを確保すること。

ウ 構造

- (ア) 建替店舗は、全ての建替店舗用地において平屋建ての連棟式建物（長屋）とすること。
- (イ) 建替店舗の構造は、軽量鉄骨造又は重量鉄骨造とすること。
- (ロ) 将来（引渡しまでも含む）に空き店舗となった場合、改修の上同用途で転用することや、周辺地域におけるコミュニティ関連施設等としても活用できるように、2戸1化等による間仕切り壁の撤去や位置の変更を行いやすい構造とするなどの配慮を行うこと。
- (エ) 建物店舗の間仕切り壁は、隣接する店舗への配慮から、遮音性を確保した構造（住宅性能

評価 8. 遮音対策 8-3 透過損失等級（界壁）における等級 3 相当）とすること。

(ウ) バリアフリー対応が可能となる設えとすること。

エ 設備

- (ア) 主要出入口となる開口部には、シャッターを設けるほか外装を適切に整備し、内装下地までのスケルトン状態（詳細は【別紙 1 建替住宅等の施設設計要領】参照）で本市に引渡すこと。
- (イ) シャッターは、軽量・手動式シャッター（中柱（支柱）なし）で維持管理・更新が容易な製品（汎用的な既製品）を前提に可能な限り間口の大きなシャッターを設置すること。
- (ウ) タイプ C（60 m²）はタイプ A（30 m²）に分割して利用できる適切な位置にシャッターを 2 か所以上設置すること。
- (エ) 主要出入口とは反対側に通用口を 1 か所設置すること。
- (オ) 床下げ H=200mm を確保し、飲食店対応の仕様とすること。
- (カ) 配管等の設備計画は、店舗使用者の意向にフレキシブルに対応できるよう配慮し、給排気口の位置及び配管の立ち上げ箇所等については、本市と協議の上、決定すること。

オ 基盤整備

建替店舗用地（A～E）の状況に応じて既存施設の解体撤去工事を行った後、敷地の地盤高等に応じて、安全で安定した建替店舗用地とするため必要となる土工事や擁壁、法面、排水施設等の宅地造成工事を適切に行うこと。

カ 付帯施設

- (ア) 専用区画内において、当該店舗使用者が使用する物品の搬出入スペースとなる、ア（ア）「表 整備する区画の概要」に示す大きさの荷捌き場を当該専用床に隣接して整備すること。専用床の前面に配置できない場合は、専用床に隣接する妻側壁に隣接した利便性を確保できる位置に配置すること。
- (イ) 【別添資料 4 建替店舗配置パターン】に示すとおり、建替店舗用地（A）については、建替店舗用地の余剰スペースを来店客用駐車場等として使用できるよう、コインパーキングスペースを効率よく適宜整備すること。なお、駐車区画の配置に当たり、歩道のない市道に面する区画については、原則として串刺し駐車のプロ案を可とするが、実現の可否も含め関係機関と協議の上、適切に整備すること。
- (ウ) 店舗を敷地境界に近い位置に設置する場合の店舗の外壁は、エアコンの室外機等の設置や人の通行ができるよう敷地境界線から 1.5m 以上後退させること。
- (エ) コインパーキングスペースに利用しない妻側の空地等が管理されない物置場等に使用されることのないよう、可能な限り余剰スペースを生じない、効率的な敷地設定及び店舗配置とすること。なお、敷地設定に当たっては、「第 2 3(1)②建替店舗用地」の敷地面積の増減は、事業者の提案により可とする（ただし、建替店舗用地(A)は除く）。
- (オ) 専用区画間の隣接する荷捌き場の境界を明示し、塀や柵等の工作物を設けないこと。

(4) 関連する公共施設等

ア 共通

電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

イ 道路

(ア) 和泉第一団地の整備用地については、府道大阪和泉南線の建替住宅用地及び多世代交流施設用地の側に【別添資料 2 整備用地求積図】に示すとおり 2m 程度セットバックし、歩道の拡幅整備を行うこと。

(イ) 歩道の拡幅整備に当たっては、整備内容等についてあらかじめ道路管理者（鳳土木事務所）及び関係機関と協議の上、適切に行うこと。

ウ 水路・里道

建替住宅用地内にある水路・里道については廃止済みであり、事業者は、水路・里道跡を建替住宅用地に含んで、和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準に従い適切に宅地造成工事を行うこと。

エ 消防水利施設

(ア) 消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日 消防庁告示第 7 号）、和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準並びに和泉市消防本部開発指導基準等に基づき、建替住宅用地において防火水槽及び消火栓を適切に設置すること。

(イ) 消防はしご車等進入路および活動空地を確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については、和泉市消防本部開発指導基準等に基づくこと。

オ 雨水排水施設

(ア) 本事業に必要な雨水排水施設の整備については、和泉市下水道事業計画及び和泉市宅地開発指導要綱及びその施行基準等に基づき、適切に事務手続を行った上で実施すること。

(イ) 排水管は、建替住宅用地周辺の雨水管（分流式）に接続するものとし、既設の雨水管の改修等を必要としないようにすること。

(ウ) 貯留施設や浸透施設等を適切に計画すること。なお、雨水貯留施設として、建替住宅の棟間（駐車場を除く）に地表面貯留などの手法により設けること。貯留量については、具体的な数値目標は定めないが、できる限り貯留量を確保できる計画とすること。また、設置した貯留施設については、PR 用の表示板等を設けること。

カ 水道施設

(ア) 多世代交流施設用地の一部に給水管（φ50～75）が敷設されていることを踏まえ、本事業に必要な水道施設の整備、撤去、移設、増径等について、必要な事務手続を行った上で適切に実施すること。

(イ) 和泉市水道事業給水条例第 37 条の 2 及び 37 条の 3 に基づく加入金については、建替住宅、集会所及び建替店舗など水道設備を設置する建替住宅等及び建替店舗等の全てについて、提案内容に応じた加入金を入札金額に見込むとともに、適切に事務手続を行い、必要となる金額を支払うこと。なお、移転計画等により加入金の全部又は一部の支払いを必要としない場合があり、事業者が提案する分担金が減額された場合は、当該減額分は本市が

事業者を支払う対価から除くものとする。詳細については、設計施工契約書（案）において明示する。

- (ウ) 和泉市水道事業給水条例第 34 条に基づく給水装置の設計・工事検査手数料については、適切に事務手続を行い、必要となる費用を負担すること。なお、給水装置工事については、事業者の責任と負担で行うこと。

キ 公共下水道

- (ア) 府道大阪和泉南線と市道王子町 18 号線を結ぶ、建替住宅用地及び多世代交流施設用地を占用して敷設されている污水本管（φ350）について、本市は、本事業とは別途事業として、【別添資料 7 污水本管移設工事の計画概要】のとおり、消防署北分署側に移設する予定である。
- (イ) 本市が別途行う上記污水本管の移設工事は、令和 11 年度に事業者が着手する和泉第一団地の解体撤去工事において【別添資料 7 污水本管移設工事の計画概要】に示す作業ヤードが確保され次第 2 か月間で移設工事を完了する予定である。
- (ウ) 上記移設工事の工程を踏まえ、本市が行う污水本管移設工事の作業ヤードを早期に確保し、円滑に移設工事が行えるよう配慮するなど、解体撤去対象区域（和泉第一団地）において適切に解体撤去工事を行うこと。
- (エ) その他本事業に必要な污水管渠の敷設、撤去等については、必要な事務手続を行った上で適切に実施すること。

ク 電気・ガス・通信等

- (ア) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の一部にガス管（φ50～150）が敷設されているが、その他の電気・ガス・通信等のインフラについては、事業者の責任と負担で確認すること。
- (イ) 解体撤去対象区域にある電柱等（残置して支障がないとして本市が指示するものは除く）及び本事業の実施に当たり移設等が必要となる電柱等については、関係機関と協議の上、必要な手続を行った上で適切に移設等を行うこと。なお、移設等に要する費用は、事業者が負担すること。
- (ウ) その他電気・ガス・通信等のインフラの取り扱いについては、各管理者と協議の上、必要な事務手続を行った上で、事業者の責任と負担により適切に行うこと。

ケ 敷地境界

建替住宅用地及び建替店舗用地の各用地が隣接する境界部分の整備については次に示すとおりとする。なお、再整備の内容は事業者提案による配置計画や外構計画に応じて適切なものとする。

- (ア) 道路と建替住宅用地及び建替店舗用地の各境界部分は、各用地内の既存施設を撤去し、事業者提案をもとに、道路管理者と協議の上で再整備すること。
- (イ) 建替住宅用地の南側の隣地境界は、「第 4 1(3)③イ(カ)b」に示すとおり、隣地境界工作物を本市と協議の上で、適切に設置すること。
- (ウ) 建替店舗用地の隣地境界は、フェンス等の工作物を本市と協議の上で、適切に設置すること。

コ 迷走電流対策

本事業において整備する上記の関連する公共施設等の地中配管について、消防法各種規則・告示（消防法の規制に関する規則（平成 28 年 4 月 1 日改正）総務省令第 146 条、危険物の規制に関する技術上の基準の細目を定める告示（昭和 49 年 5 月 1 日）等）及び「電気設備の技術基準の解釈」第 209 条等に定める技術基準に基づき、必要に応じて、電食作用による障害を防止する対策を適切に実施すること。

3 事前調査業務

(1) 測量調査

- ア 建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地について、事前に本市が実施している測量調査に関する情報は、【別添資料 2 整備用地求積図】に示すとおりである。
- イ 本事業を進める上で、本市による測量調査以外に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- ウ 測量調査の実施に当たっては、敷地調査共通仕様書（令和 4 年 3 月 14 日国営整第 151 号）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

- ア 参考として、【別添資料 5 周辺ボーリングデータ】を示すが、市営住宅・店舗整備業務に必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 事業者による負担で実施した地質調査の結果、本市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合、又は、建替住宅用地及び建替店舗用地に想定することができなかった地盤条件に関する瑕疵があることが判明した場合には、協議の上で、本市が合理的な範囲で追加費用等を負担する。

(3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 事前に本市が実施しているアスベスト含有材使用状況調査に関する情報は、【別添資料 6 アスベスト使用状況事前調査結果】のとおりであり、アスベスト含有仕上塗材及びアスベストを含有する建材の使用が確認されている。
- イ 既存施設の解体撤去に先立ち、既存施設を対象とし、本市が実施しているアスベスト含有材使用状況事前調査以外に必要な調査を必要な時期に適切に実施すること。なお、本市と協議の上、解体撤去工事に着手する直前の移転支援業務期間中から移転済住戸又は使用されていない住戸への立入調査を実施することは可とする。
- ウ 大気汚染防止法及び石綿障害予防規則に基づき、建築物や工作物の解体・改修工事における石綿含有の事前調査について、労働基準監督署及び本市に事前調査結果の報告を行うこと。なお、報告は原則として石綿事前調査結果報告システムから電子申請で行うこと。

【石綿事前調査結果報告システム】 <https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp/>

(4) その他

事業者は、既存施設の解体撤去工事に当たり、PCB が使用されている機器や製品の有無に関する事前の現地調査を行い、その結果を本市に報告すること。

4 全体統括管理業務

(1) 基本的事項

ア 業務の概要

本業務は、質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、事業者が実施する、本事業全体の業務について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することを目的として実施するものである。

イ 全体統括管理責任者の設置

- (ア) 全体統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、事業の全期間にわたり業務の全体を総合的に把握し調整を行う全体統括管理責任者（非専任でも可）を1名配置すること。
- (イ) 全体統括管理責任者は、原則として代表企業から選出することとし、選出に当たっては事前に本市の承諾を得ること。
- (ロ) 全体統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
 - a 本事業にかかる全体業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
 - b 必要に応じて、本市が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
 - c 現場で生じる各種課題や本市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- (ハ) 全体統括管理責任者の変更は可能な限り避け、業務期間における全体統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する本市の承諾を得ること。

ウ 全体統括管理業務計画書

全体統括管理責任者は、業務実施に当たり、要求水準書及び事業提案書をもとに、本市と協議の上、全体統括管理業務計画書を作成し、本市に提出し、確認を受けること。

全体統括管理業務計画書の記載概要は次に示すとおりとするが、詳細（提出時期、記載項目等）については、本市と事業者で協議の上決定する。

なお、記載内容を変更した場合は業務計画書の訂正を行うこと。

(ア) 業務実施体制

- (イ) 全体統括管理責任者、市営住宅・店舗整備業務の設計・施工・工事監理業務の各業務責任者、多世代交流施設の統括管理責任者及び各業務責任者、業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- (ロ) 業務内容及び実施方法
- (ハ) 業務報告の内容及び時期
- (ニ) 苦情等への対応
- (ホ) 非常時・災害時の対応及び体制
- (ヘ) 本業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等

エ 全体統括管理業務報告書

全体統括管理業務報告書及びこれに付随する資料を作成し、各年度の業務終了後4月末日

までに本市に提出すること。なお、報告事項の詳細については、本市との協議により決定することとする。

関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

(2) 業務の要求水準

ア 全体統括マネジメント業務

(ア) 業務内容

本市と各構成企業及び協力企業を調整するとともに、本事業の個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督すること。

(イ) 要求水準

全体統括管理責任者は、全体統括管理業務計画書及び全体統括管理業務報告書のほかに、本事業の個別業務の業務責任者が作成する各業務計画書及び業務報告書を確認し、本市に提出すること。

イ 事業評価業務

(ア) 業務内容

本事業の個別業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を本市に報告すること。

(イ) 要求水準

- a 設計施工契約の締結後に、個別業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等について本市の確認を受け、全体統括管理業務計画書の基本計画に記載すること。
- b 個別業務が要求水準及び提案事項のうち採用された事項（以下、総称して「業務水準」という。）を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。業務水準の確認に当たっては、本事業の提案書類として作成する要求水準確認チェックリストを基に、個別業務ごとの要求性能確認計画書及び要求性能確認報告書を作成、モニタリングすること。
- c 個別業務ごとの自己評価の結果について、全体統括管理業務報告書に取りまとめること。ただし、適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに本市に報告すること。
- d 各業務計画書及び業務報告書に加え、下表の提出書類を、設計業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者が本市と協議の上作成し、それぞれの提出時期までに本市に提出し、要求水準等の達成状況について確認を受けること。

提出書類	提出時期
要求性能確認計画書※	設計着手前 建設工事着手前 その他業務の進捗に応じた適切な時期
要求性能確認報告書※	基本設計完了時 実施設計完了時 竣工時 その他業務の進捗に応じた適切な時期

※施設に係る要求水準等の個々の内容を確認するための計画書及び報告書

- e 業務水準の確認に当たっては、基本的に下記の対応により設計及び施工の各業務を実施するとともに管理を行うこと。
 - ・設計時における設計図及び計算書等の書類の確認
 - ・各部位の施工前における施工計画及び品質管理計画の確認
 - ・各部位の施工終了時における計画に基づいた施工品質の確認
- f 業務の進捗に合わせて要求性能確認計画書の内容を変更する場合は、本市と事前に協議し、確認された内容を速やかに提出すること。
- g 要求性能確認計画書に基づき各業務を管理し、要求水準等を満たしていることを確認すること。

5 建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の設計業務

(1) 基本的事項

- ア 基本・実施設計業務の範囲は、建替住宅等、建替店舗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 基本・実施設計業務は、本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、本市に報告すること。
- ウ 事業者は、設計施工契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に本市による確認を受けなければならない。本市は、その設計内容が業務水準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。
- エ 本市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び本市が事業者を支払う対価の変更を伴わず、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。
- オ 基本・実施設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について本市に報告すること。
- カ 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。
- キ 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や建替住宅等及び建替店舗等の全体の調和に配慮すること。
- ク 市営住宅・店舗整備業務の実施に当たっては、【別紙3 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。
- ケ 都市計画法第34条の2に基づく申出及び建築基準法第86条に基づく一団地認定申請を行う場合の申請を本市に提出すること。
- コ 本市は、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) モニタリング

- ア 基本設計着手前に基本・実施設計に関する工程表を本市に提出し、本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 基本・実施設計の打合せ時において必要な資料等を本市に提示し、業務水準を満たし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設計施工契約書に定める図書を本市に提出し、併せて「要求水準確認等チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」を提出し、業務水準に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、積算や工事施工等に支障のないよう、本市の指定する様式等にて提出すること。
- エ 基本・実施設計の状況について、事業者は、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

6 建替住宅等・建替店舗等の建設業務、関連する公共施設等の施工業務及び工事監理業務

(1) 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工

ア 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工に係る施工管理

- (ア) 建替住宅等及び建替店舗等の建設工事中及び関連する公共施設等の施工中において、周辺地域の住民等が従前の通常の生活に極力支障が生じないように、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) 多世代交流施設用地の隣接地である消防署北分署敷地内には協力井戸があることを踏まえ、本工事により井戸が枯れることのないように配慮すること。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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、周辺地域へ影響が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (ニ) 現場代理人及び監理技術者は、整備用地に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を本市に通知すること。
- (ホ) 工事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。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、周辺地域の住民及び通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
- (ヘ) 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。
- (ヘ) 工事の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とすること。
- (コ) 使用重機は低騒音型で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。

イ 廃棄物対策

- (ア) 「建築副産物適正処理推進要綱」（平成 14 年建設経建発第 333 号）及び「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生する建設産業廃棄物は、廃棄物処理法の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。
- (ロ) 発生する建設産業廃棄物の処理は、廃棄物処理法により許可を受けた施設で適切に処理すること。

ウ 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、改正労働基準法等の関係法令を遵守の上、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に本市及び近隣等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。

- (ア) 作業期間は、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。
- (イ) 作業時間は、概ね午前8時から午後6時（準備及び後片付けを含む）までを基本とするが、詳細は協議の上、決定すること。

エ 工事車両の通行

- (ア) 工事車両の通行は、工事の各段階において、周辺住民や近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に本市との協議・調整を行うこと。
- (イ) 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を確認し、警察や学校関係者、道路管理者等と打合せ（道路管理者とは現地立ち合いも含む）を行うこと。
- (ウ) 可能な限り道路への影響が出ないよう工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。
- (エ) 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。
- (オ) 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

オ 保険の付保等

- (ア) 本事業に関する工事全般を適正に遂行するに当たり、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、労災保険等の必要な保険に加入すること。
- (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）の写しを速やかに本市に提出すること。

カ 完了検査等

- (ア) 事業者の責任及び費用負担において、建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等について、全工事の完了に伴い必要となる建築基準法に基づく完了検査（関係法令に基づく各種法的検査の完了を含む）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、検査の実施に当たり、事前に検査計画を作成し本市の確認受けることとし、本市は、完了検査及び設備・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、完了検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、法令に基づく検査済証その他必要な検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- (エ) 施工中においても、本市の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において本市が特に検査の必要があると認めた時に行う検査）及び部分引渡しに当たり必要となる出来高検査を受けること。

キ モニタリング

- (ア) 事業者は、工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を本市へ提出し、本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業務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、工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本市は事前の通知なしに工事に立ち会うことがある。
- (ロ) 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、本市が行うモニタリングに係る記録を作成し、本市に定期的に提出し確認を受けること。
- (ハ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとする。本市はこれらに立ち会うものとする。
- (ニ) 事業者は、施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (ホ) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に本市に通知すること。本市はこれらに立ち会うものとする。
- (ヘ) 事業者は、工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市との協議の上で決定した様式等にて提出すること。
- (ロ) 使用する資材については、施工前に本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、材料リストを本市へ提出すること。材料リストは施工計画書と兼ねることができるものとする。

(2) 建替住宅等・建替店舗等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理管理技術者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者。以下「工事監理者」という。）を工事期間中において配置（常駐を求めるものではない）し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工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。
- (ロ) 工事監理者は、建替住宅等及び建替店舗等の建設並びに関連する公共施設等の施工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。
- (ハ) 建替住宅等及び建替店舗等の建設並びに関連する公共施設等の施工を行う事業者への指示は、書面等により適切に行い、本市の求めに応じて、当該書面を提出すること。
- (ニ) 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、業務着手前に業務計画書を本市に提出し、本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とともに、本市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。また、設計時に本市に確認を受けた「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受ける

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、本市からの指示事項への対応記録、本市が実施するモニタリングの内容の記録、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) 内覧会対象住戸の整備

ア 事業者は、建替住宅の建設中に、移転対象者向けに実施する内覧会において公開する住戸として、住棟内の一部に確保・整備すること。

イ 上記アの内覧会において公開する住戸は、6つの住戸タイプ（2DK（小）、2DK、3DK、3LDK、車いす対応住戸 1DK 及び 2DK）について、それぞれ1戸ずつ（計6戸）、次に示すとおり整備すること。

(ア) 事業者は、内覧会の実施前に公開する住戸を建替住宅の中から選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。

(イ) 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し、選定する。

ウ 内覧会の実施内容については、要求水準書（入居者等移転支援業務編）に示す。

(4) 設計・建設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。評価単位については、評価項目に応じて、単位住戸と住棟全体の双方の観点から適切に評価を受けること。

(イ) 評価結果がア(イ)に示す基準以上であることを確認し、本市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(5) 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」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、本市へ報告すること。

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。

(6) 化学物質室内濃度調査

ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、本市に報告すること。

イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。また、測定の実施に当たり、事前に測定計画を作成し本市の確認を受けることとし、本市は測定等に立ち会うことができるものとする。

ウ 測定住戸数及び居室数は、建設住戸数の10%以上の住戸を対象に、各住戸2室以上の居室（日照の多い居室を原則とする）及び集会所の集会室を測定すること。なお、測定する住戸・居室は本市と協議して決定するものとする。

7 既存施設の解体撤去業務

(1) 解体撤去の対象

ア 解体撤去対象区域内にある既存施設（主な既存施設の概要は下表参照）を解体撤去すること。

名称		構造	竣工年	地上階数	延床面積（㎡）	
和泉第一団地	1	SRC	S49	10F	14,364	
	2	SRC	S49	9F	2,439	
	3	SRC	S49	9F	2,439	
	4	SRC	S49	7F	2,950	
	5	RC	S49	5F	1,155	
	A棟	S造	S52	平屋	124	
	計	23,471				
	その他	集会所（17㎡）、1棟ゴミ置き場（18㎡×2）、4棟ゴミ置き場（18㎡）、5棟ゴミ置き場（18㎡）				
王子第一団地	1	RC	S52	4F	1,510	
	2	RC	S52	4F	1,006	
	3	RC	S54	4F	998	
	4	RC	S54	4F	998	
	集会所	RC	S54	平屋	110	
	計	4,623				
	その他	2棟受水槽・ポンプ室（約23㎡）、4棟ポンプ室（26.5㎡）				
幸団地	33	RC	S55	4F	1,529	
	34	RC	S54	3F	388	
	35	RC	S54	3F	463	
	計	2,379				
	その他	35棟ポンプ室（約14㎡）				
合計	30,473					
旭公園	（敷地面積）8,010					

注) 上表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

また、合計(延床面積)には、「その他」に記載した施設の床面積は含まれていない。

イ 解体撤去対象(旭公園)のうち、遊具4点(【別添資料9 旭公園の保存対象遊具(参考

資料)】参照)については、再利用を前提に撤去し、本市が指定する市内保管場所(旭公園から約10kmに位置する和泉市松尾寺公園の暫定駐車場付近を想定)に運搬し、荷下ろしすること(基礎は除く)。なお、遊具の状態によっては撤去処分となる場合があることに留意すること。

ウ 解体撤去対象となる既存施設は、基礎、杭、上屋(上屋内残置物を含む)、便槽、受水槽、浄化槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、遊具、看板、樹木、植栽、剥落災害防止用の仮囲いその他市営住宅、市営店舗・作業所及び旭公園(保存対象の遊具を除く)等を構成しているもの(地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。)一切とすること。

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。

オ 整備用地以外の解体撤去対象区域の入居者等が、実施方針【別紙4 事業工程表】に示す各移転期間の完了予定期限から3か月経過までに入居者等の移転が完了しない場合は、移転が未完了の既存施設(当該既存施設を含む解体撤去対象区域全体)については、解体撤去の対象から除外し、当該既存住宅等の解体撤去工事に係る費用を本市が事業者を支払う対価から除くものとする。詳細については、設計施工契約書(案)において提示する。

(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当たり、周辺地域の住環境に配慮した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。

エ 解体撤去工事に伴い必要となるその他関係機関への申請等手続について、事前に把握し適切に手続を行うこと。

(3) 既存施設の解体撤去工事

ア 施工管理

(ア) 既存施設の解体撤去工事の施工中は、既存施設の周辺地域の住民等の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮した施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。

(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) 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。

(エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ影響が及ばないように、万全の対策を講じること。

(オ) 現場代理人及び建設業法に基づく解体工事業に関する監理技術者を法令に基づき適切に配置するとともに、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項を本市に通知すること。

(カ) 解体撤去工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、既存施設の周辺地域の住

民及び通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。

- (キ) 解体撤去の工法は、周辺の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると本市が認める工法を採用すること。
- (ク) 使用重機は低騒音で経年劣化のない重機を使用すること。また、低振動型の重機の使用に努めること。
- (ケ) 解体撤去時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止、騒音対策等のため、防音パネル等による養生や散水等の処置を講じること。また、随時、振動・騒音について、法令に基づき計測を行うこと。
- (コ) 地下埋設物等については、令和 3 年 9 月 30 日付け環循適発第 2109301 号・環循規発第 2109302 号に基づいて取り扱って差し支えない。また、解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、本市と協議し、指示を受けること。当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (サ) アスベストを含有する吹付及びその他建材の使用が確認されている部分又は使用を想定している部分については、処理方法については本市と協議した上、大気汚染防止法及び石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行い、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。なお、アスベストの処理費用は入札金額に含むものとする。
- (シ) 事業者が実施した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本市と協議した上、大気汚染防止法、石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理を行い、石綿飛散対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、使用状況調査費用及び非飛散性アスベスト含有材（設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材）の処理費用については入札金額に含むが、事業者による調査の結果対策が必要となったアスベスト含有吹付材の処理費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- (ス) 事前調査の結果、PCB を使用した機器や製品が確認された場合、法令及び本市の指示に従い、PCB の飛散、流出、地下への浸透等がないよう必要かつ適切な措置を講じて本市に引渡すこと。

イ 廃棄物対策

「第 4 6 (1) 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 イ 廃棄物対策」の要求水準に準ずるものとする。

ウ 作業日・作業時間

「第 4 6 (1) 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 ウ 作業日・作業時間」の要求水準に準ずるものとする。

エ 工事車両の通行

「第 4 6 (1) 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 エ 工事車両の通行」の要求水準に準ずるものとする。

オ 保険の付保等

「第46(1) 建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工 オ 保険の付保等」に準じる。

カ モニタリング

- (ア) 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本市へ提出し、本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業務水準等が反映されていること等について本市監督職員の確認を受けること。
- (イ) 既存施設の各解体撤去対象区域の解体撤去工事が完了（敷地整備による設置物の本市への引渡しを含む）したそれぞれの時点で、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本市に提出し、完了状況について本市監督職員の確認を受けること。
- (ウ) 本市は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は本市監督職員の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

(4) 解体撤去対象区域に係る敷地整備

既存施設の解体撤去後の解体撤去対象区域のうち、整備用地としない区域については、次に示す敷地整備を行うこと。

ア 解体撤去対象区域（幸団地 33～35 棟）

本市は、建替住宅用地とする旭公園を廃止し、新たに新旭公園を整備する予定である。この新旭公園の一部（約 0.4ha）となる解体撤去対象区域（幸団地 33～35 棟）については、事業者による解体撤去後は、新公園の着工までを仮設広場として令和 12 年度から暫定利用する予定である。事業者は、上記の跡地利用計画を踏まえ、次に示す敷地整備を行うこと。

- (ア) 多目的広場
 - a 解体撤去対象区域（幸団地 33～35 棟）は高低差があるため、2 面（2 段）程度の仮設広場として整備すること。
 - b 高低差の処理は、原則として土羽処理とすること。
 - c 雨水排水処理を適切に行うこと。本市が新旭公園を整備するまでの仮設としての雨水排水処理施設を計画してよいが、仮設広場表面の勾配や排水先、その後の施工等を十分に検討し、新旭公園の全体計画に配慮した計画とすること。
 - d 仮設広場表層面は良質土等を用い、暫定利用に支障のないようにすること。
 - e 仮設広場面を行き来できるよう階段やスロープを適宜設置すること。
- (イ) 出入口
 - a 各仮設広場面が接道する箇所毎に出入口を設置すること。
 - b 各仮設広場面には、管理車両が通行できる出入口を 1 か所設置すること。
 - c 出入口には一般車両が進入できないよう可動式のバリカーを解体撤去対象区域内に設置すること。
- (ウ) 柵及び仮囲い
 - a 幸団地（33～35 棟）の解体工事施工中は、安全性を確保するため、適切に仮囲いを行うこと。
 - b 市道との接道部分は、出入口を除き、鋼製着色ネットフェンス（H=1,200mm 程度）を設

置すること。

- 幸団地(33～35棟)の解体撤去完了後は、仮設広場等の全ての工作物を本市に引渡しその後は本市が維持管理を行う。

イ その他の解体撤去対象区域

- (ア) 場内土で整地(土砂の搬出入を伴わない)すること。
- (イ) リサイクル砕石(RC-40)で厚50mmの敷均をするなど適切に整備すること。
- (ウ) 雨水排水処理及び敷地境界外周部のネットフェンス等の設置(H=1,800mm程度。管理用・車両進入用扉付き)を行うこと。

8 その他事業実施に必要な業務

(1) 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

- ア 建築確認申請※のほか本事業の実施に当たり、設計及び施工の各段階において必要となる許認可等を事業者の責任において実施するとともに、そのための関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続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。

注)※：改正建築基準法の施行(令和6年11月1日)により、同法第18条で定める建築主事を置く市町村の建築物に対する審査・検査等は、指定確認検査機関においても実施することが可能である。

(2) 周辺影響調査

ア 電波障害調査

- (ア) 本事業に必要となる電波障害調査は、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、本市に提出すること。

イ 周辺家屋調査

- (ア) 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、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。なお、調査範囲については、協議の上、決定するものとする。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

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等のほか、市営住宅・店舗整備業務によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者の負担と責任において、本件工事の着工前、工事期間、本件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、分析及び検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、本市に提出すること。

(3) 近隣対策及び対応

- ア 設計施工契約締結後、提案した計画に関して、関係機関との調整や設計の進捗状況に応じて、入居者等及び近隣住民に対して、事業者の費用負担において、計画内容に関する説明会を行い、質疑等についても適切に対処すること。また、計画内容に対する要望が出た場合

は、本市と協議し、可能な範囲で対処すること。

イ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対して、事業者の費用負担において、地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。

ウ 周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等が寄せられた場合ややむを得ず補償等が生じた場合等については、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。

エ 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。

オ 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、都市型ケーブル TV による電波障害対策を速やかに実施すること。

カ 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（くぼみ等を含む）した場合、事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は管理者に速やかに連絡し、その指示に従うこと。

(4) 完成確認及び引渡し

本市は、事業者による建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の完了検査並びに設備・器具等の試運転検査等の終了後、次に示す方法により完成状況の確認を行い、事業者は、本市に建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等を引渡すこと。

ア 本市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。

イ 事業者は、管理マニュアル等を用いて、「第4 6(1)カ」における試運転とは別に、設備・器具等の取扱いに関する本市への説明を実施すること。

ウ 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次に示す要領で作成し、本市に提出すること。

(ア) 建替住宅等及び建替店舗等全体の設備及び器具等の取扱い説明書：本市管理用 1 部

(イ) 住戸又は店舗毎の設備及び器具等の取扱説明書：各入居者等用 1 部

エ 事業者は、本市の完成確認に際し、必要な完成図書一式（設計変更の内容を反映したもの）を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に本市に確認すること。

オ 事業者は、本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、建替店舗等及び関連する公共施設の引渡しとする。

(5) 分筆に係る測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

ア 建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の引渡し並びに解体撤去業務の完了に当たり、竣工後の建替住宅用地、建替店舗用地等における分筆に係る測量を行うこと。

イ 分筆に係る測量の実施時期について本市と協議の上決定し、適切に測量を行うこと。

ウ 分筆に係る測量をもとに測量図を作成するなど、本市が行う公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。

エ 国や大阪府、本市等が実施する本事業への照会に関する回答資料の作成支援を行うこと。

例) 木質化に係る実績（事業費、実施面積、木材使用量等）

(6) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

- ア 事業者は、建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、本市の立会いのもとで、建替住宅等及び建替店舗等の検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用負担により当該瑕疵を補修すること。

(7) 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援

本市が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（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、面積表等の図書類等）の作成など、本市の支援を行うこと。

(8) 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、本市が受検するに当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。

(9) 家賃等算定資料の作成支援

事業者は、本市が建替住宅の家賃・共益費及び建替店舗の賃料の算定の根拠とするための、建替住宅の各住戸面積並びに建替店舗の各専用区画及び各専用床の面積や、工事費内訳等の資料を本市と協議の上作成し、本市が指示する時期までに提出すること。

(10) 維持管理に係る計画の作成

建替住宅等及び建替店舗等の大規模改修・修繕を含む維持管理に係る計画を作成すること。なお、計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、本市と協議すること。

(11) その他

ア 竣工後のセレモニーの開催支援業務

本市は、多世代交流施設の工事が完了した際に、市民や本市関係者等を対象としたセレモニーを、多世代交流施設及びとみまち広場において開催する予定である。

市営住宅・店舗整備業務では、セレモニーがとみまち広場でも開催されることを踏まえ、多世代交流施設整備業務と連携して、開催に協力すること。

イ 地域コミュニティとの連携・支援

(ア) 地元団体「富秋中学校区等まちづくり検討会議」がこれまで富秋中学校区（隣接校区の一部を含む）の住民等に定期的に配布してきている「富秋中学校区等まちづくり検討会議ニュースレター」について、本事業の進捗状況のコンテンツ作成を行うなど同ニュースレターへの掲載・発行に協力すること。また、地域と連携して、地域活動を支援する取組の実施に努めること。

(イ) 建替住宅等の設計・施工段階において、とみまち広場の具体的な活用を想定した整備内容に関する入居者や富秋中学校区等の住民等を対象としたワークショップの実施に努めること。ワークショップの具体的な方法については、事業者の提案に基づき事前に本市の施

設管理者と協議し、決定することとし、ワークショップの実施は、参加者の募集等も含めて事業者が行うこととする。

- (ウ) 本市が開催する竣工後のセレモニーの開催時に、とみまち広場等において入居者等や周辺住民等による富秋中学校区等のコミュニティ活性化のためのイベント・活動も併せて実施されるよう、地域と連携して、入居者等や周辺住民等への働きかけを行うこと。
- (エ) 上記(ア)～(ウ)の実際の実施に当たっては、「第4 4(2)事業評価業務」に示す個別業務に係るセルフモニタリングの対象に地域コミュニティとの連携・支援に関する業務を含めて全体統括マネジメント業務を適切に行うとともに、具体的な実施内容等について、本市と協議すること。また、実施状況について、毎年度末に、適切な方法により業務の報告を行うこと。