
延岡市営住宅
一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業
(南街区)

要求水準書

令和7年3月
(令和7年5月修正)
延 岡 市

目 次

第1 総則	1
1 本書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
3 本事業の性能規定	1
4 遵守すべき法令等	2
5 秘密の保持	5
6 業務の監視	5
第2 基本的事項	6
1 業務の範囲	6
2 業務の手順	7
3 事業用地等に関する事項	8
4 整備方針	10
第3 施設に関する要求水準	12
1 造成	12
2 解体撤去	12
3 建替住宅	13
第4 建替住宅整備業務	17
1 共通事項	17
2 調査業務に関する要求水準	20
3 設計業務に関する要求水準	22
4 既存住宅の解体撤去業務に関する要求水準	24
5 建設業務に関する要求水準	24
6 工事監理業務に関する要求水準	26
7 会計実地検査の支援	26
8 その他関連業務	26

用語の定義

No	用 語	定 義
1	本事業	延岡市営住宅一ケ岡D団地・一ケ岡E団地集約建替事業（南街区）をいう。
2	市	延岡市をいう。
3	PFI法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）をいう。
4	既存住宅	既存の一ケ岡D団地（附帯施設及び共同施設を含む）のうち南街区に存するものをいう。
5	建替住宅	既存の一ケ岡D団地敷地 南街区において、一ケ岡D団地及び一ケ岡E団地を集約して整備する新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）をいう。
6	参加希望者	本事業に参加を希望する参加資格審査通過前の企業グループをいう。
7	応募者	本事業の参加資格を有する企業グループをいう。
8	選定事業者	選定審査会の意見を踏まえ、優先交渉権者として選定された応募者をいう。
9	選定審査会	延岡市営住宅一ケ岡D団地・一ケ岡E団地集約建替事業事業者選定審査会をいう。
10	特定事業契約	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。
11	事業者	本事業において市と特定事業契約を締結した民間事業者をいう。SPCを設立する場合は、本事業において市と特定事業契約を締結したSPCをいう。
12	SPC	選定事業者が本事業を遂行するために、会社法に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。なお、本事業でのSPCの設立は任意とする。
13	設計企業	構成企業のうち、建替住宅の設計、既存住宅の解体設計及び造成工事設計を行う企業をいう。
14	工事監理企業	構成企業のうち、建替住宅の建設工事監理、既存住宅の解体撤去の工事監理及び造成工事監理を行う企業をいう。
15	建設企業	構成企業のうち、建替住宅の建設、既存住宅の解体撤去及び造成工事を行う企業をいう。
16	構成企業	事業者（応募者・選定事業者）を構成する企業をいい、設計企業、工事監理企業及び建設企業からなる。
17	代表企業	構成企業のうち、公募手続き等を代表して行う企業をいう。
18	構成員	選定事業者がSPCを設立する場合、構成企業のうちSPCに出資する企業をいう。

第1 総則

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、市が実施する「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業」（以下「本事業」という。）について、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が行う業務内容のうち施設整備業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の満たすべき水準を示すものである。

2 要求水準書の変更

市は、本業務の期間中に、法令等の変更、災害の発生又はその他特別の理由により、業務内容を見直す必要があると判断した場合は、本要求水準書を変更することがある。

この変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、特定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。

3 本事業の性能規定

3-1 性能規定について

本要求水準書は、原則として各業務において達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制及び作業方法等の具体的な仕様については、事業者が本要求水準書に示されたサービス水準の範囲内で提案するものとする。（例外については「3-2 創意工夫の発揮について」を参照。）

3-2 創意工夫の発揮について

- ア 事業者は、本要求水準書に示されたサービス水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。
- イ 本業務の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。
- ウ 本業務の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、市はその具体性、コストの妥当性、公営住宅としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。
- エ 本要求水準書において、市が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本業務の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことを事業者が明確に示した場合に限り、市は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

4 遵守すべき法令等

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、関係法令等が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

(1) 法律・省令

ア 建築関連

- a 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- b 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- c 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- d 建築士法（昭和25年法律第202号）
- e 建設業法（昭和24年法律第100号）
- f 消防法（昭和23年法律第186号）
- g 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）
- h 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）
- i 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- j 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）
- k 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）
- l 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）
- m 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）
- n 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）
- o 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）

イ インフラ関連

- a 道路法（昭和27年法律第180号）
- b ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- c 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- d 水道法（昭和32年法律第177号）
- e 下水道法（昭和33年法律第79号）
- f 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）
- g 電波法（昭和25年法律第131号）

ウ 環境関連

- a 環境基本法（平成5年法律第91号）
- b 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- c 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- d 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- e 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- f 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- g 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）
- h 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）
- i 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）

エ PFI関連

- a 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）

オ その他

- a 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- b 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- c 文化財保護法（昭和25年法律第214号）

- d 景観法（平成16年法律第110号）
- e 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- f 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成28年規則第34号）
- g 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）
- h 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）
- i 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）
- j 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(2) 条例

ア 宮崎県

- a 宮崎県環境基本条例（平成8年条例第8号）
- b みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例（平成17年条例第20号）
- c 宮崎県建築基準法施行条例（昭和46年条例第37号）
- d 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例（昭和48年条例第14号）
- e 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成12年条例第15号）
- f 宮崎県文化財保護条例（昭和31年条例第15号）
- g 宮崎県暴力団排除条例（平成23年条例第18号）
- h 宮崎県屋外広告物条例（平成5年条例第13号）
- i 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

イ 延岡市

- a 延岡市営住宅条例（平成9年条例第28号）
- b 延岡市営住宅条例施行規則（平成11年規則第7号）
- c 延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例（平成25年条例第12号）
- d 延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則（平成25年規則第10号）
- e 延岡市建築基準法施行細則（平成11年規則第15号）
- f 建築物の屋根を不燃材料で造り、又はふかなければならない区域の指定（平成9年告示第48号）
- g 延岡市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成28年規則第34号）
- h 延岡市都市計画法施行細則（平成9年規則第13号）
- i 延岡市景観条例（平成23年条例第7号）
- j 延岡市景観規則（平成23年規則第18号）
- k 延岡市環境基本条例（平成11年条例第9号）
- l 延岡市下水道条例（平成10年条例第23号）
- m 延岡市水道事業給水条例（昭和34年条例第28号）
- n 延岡市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成7年3月29日条例第16号）
- o 延岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第35号）
- p 延岡市暴力団排除条例（平成23年条例第22号）
- q 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

(3) 要綱等

- ア 延岡市開発指導要綱（平成14年告示第189号）
- イ 延岡市産材の利用促進に関する基本方針
- ウ 本事業を行うにあたり必要とされる要綱についても遵守のこと。

(4)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とすること。なお、基準等は全て業務実施時における最新版を適用すること。

- ア 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- 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 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監修）
- ス 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）
- セ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ソ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- タ 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）
- チ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の適用基準についても遵守のこと。
- ツ 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）
- テ 建築設備設計基準・同要領
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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）
- ネ 公共建築木造工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ノ 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）
- ハ 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）
- ヒ 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）
- フ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- ヘ 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整備課監修）
- ホ ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン（全国営繕主管課長会議）
- マ 本事業を行うにあたり必要とされる参考基準についても遵守のこと。

(5)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 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- ウ 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）
- エ 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）

オ 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）

カ 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）

※本事業を行うにあたり必要とされるその他の積算基準についても遵守のこと。上記基準については、原則、上記ア、イの基準を、上記ウからカまでの基準よりも優先するものとする。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、別途市と協議の上、適否について決定する。

(6)その他

遵守すべき法令及び条例等については、上記（１）から（５）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市条例及び関係法令についても遵守すること。

5 秘密の保持

事業者は、本事業により知り得た情報を、市の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外の目的には使用しないものとする。

6 業務の監視

市は、事業者が特定事業契約に基づいて本業務を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

第2 基本的事項

1 業務の範囲

市では、既存の一ケ岡D団地及び一ケ岡E団地を撤去し、既存の一ケ岡D団地敷において新たな市営住宅を整備し集約することを計画している。当該住宅の集約整備は、一ケ岡D団地を南街区及び北街区の2つの街区に区分して実施する。

このうち、本事業では、一ケ岡D団地 南街区に存する既存住宅（附帯施設^{※1}及び共同施設^{※2}を含む）（以下「既存住宅」という。）を撤去し、一ケ岡D団地敷 南街区内に於いて新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「建替住宅」という。）の整備を行うものである。

※1 「附帯施設」とは、敷地内に設置される自転車置場、物置、ごみ置場等をいう。

※2 「共同施設」とは、児童遊園、広場及び緑地、通路、駐車場をいう。

1-1 事業計画策定業務

- ア 事業者は、プロポーザルにおいて提出した提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の業務計画を策定すること。
- イ 業務計画書には、基本設計図書及び実施設計図書のリスト、要求水準書整合チェックリストを市と協議の上作成し添付すること。

1-2 建替住宅整備業務

事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅の整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

(1)調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 土壌汚染調査
- エ アスベスト調査
- オ PCB含有調査
- カ 鉛含有調査
- キ 地下埋設物調査
- ク 電波障害調査及び対策
- ケ 周辺家屋調査
- コ その他事業実施に必要な調査等

(2)設計業務

- ア 既存住宅の解体撤去設計業務
- イ 建替住宅の設計業務
- ウ その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

(3)既存住宅の解体撤去業務

- ア 既存住宅の解体撤去工事
- イ 既存住宅の解体撤去に関する施工管理

(4)建設業務

- ア 施工管理
- イ 安全対策
- ウ 廃棄物対策
- エ 完工検査
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質室内濃度調査
- キ 完成確認及び引き渡し

(5)工事監理業務

(6)会計実地検査の支援

(7)その他関連業務

ア 交付金申請支援業務

イ その他業務を実施するうえで必要な関連業務

2 業務の手順

本事業では、基本的な手順は次のとおりとする。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。

なお、工程計画においては国土交通省が策定した「働き方改革実行計画（平成29年3月28日働き方改革実現会議決定）」に配慮すること。

なお、解体工事及び造成工事（擁壁工事）は、令和8年度までに完了させるものとする。

【想定事業スケジュール】

	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
調査	←→				
設計		←→←→←→←→			
解体工事		←→	完了		
造成工事 (擁壁工事)		←→	完了		
建設工事			←→←→←→←→←→←→←→←→←→		

図 2-1 想定事業スケジュール

3 事業用地等に関する事項

3-1 立地条件

(1)敷地の条件

表 2-1 敷地の条件

項 目	一ヶ岡D団地	
用 途	市営住宅	
所在地	延岡市南一ヶ岡3丁目16番 外	
事業用地 敷地面積	約4,500㎡	
敷地形状	整形	
接道状況	市道一ヶ岡21号線、市道貝の畑土々呂線	
都市計画法、建 築基準法等の法 令に基づく制限	区域の別	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	防火・準防火地域の指定	無し
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	建築物の高さの制限	道路斜線制限 あり 隣地斜線制限 なし 北側斜線制限 あり 絶対高さ制限 あり (10 m) 日影制限 あり ・4.0h (5mライン) ・2.5h (10mライン)
	外壁後退距離	1.0m
災害危険区域	土砂災害 (特別) 警戒区域	区域外
	津波浸水深	0.3未満

(2)道路の条件

表 2-2 道路の条件

接道方向	道路種別	路線名	平均幅員	その他
北側	市道	一ヶ岡22号線	5.35m	—
東側	市道	一ヶ岡50号線	11.7m	—
南側	市道	一ヶ岡環状線	21.85m	—

(3)ライフライン等の条件

水道	: 前面道路100mm (ポリエチレン管)、敷地内50mm (塩ビ管)
ガス	: プロパン
電気	: 九州電力㈱
汚水、雑排水	: 公共下水
雨水	: 道路側溝
消防設備	: 道路消火栓

3-2 位置図等

ア	一ヶ岡D団地現況地形図	別紙1
イ	一ヶ岡D団地現況平面図	別紙2
ウ	集約建替用地周辺の水道施設 (配水管) の状況	別紙3
エ	集約建替用地周辺の下水道施設 (汚水排水管) の状況	別紙4
オ	延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則	別紙5
カ	ゾーニング計画図	別紙6

キ	延岡市産材の利用促進に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・	別紙7
ク	一ヶ岡D団地既存住棟建設工事設計図・・・・・・・・・・・・・・・・・・	別紙8

3-3 本事業用地の使用に関する条件

- ア 事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び建替住宅の着工から引渡しまでの間は、本事業用地を無償で利用できるものとするが本事業以外の用に使用してはならない。
- イ 本事業用地の使用期間中、事業者は、近隣建築物等の状況から見て、同建築物等からの飛来物が予想される場合には、本事業用地側で適切な対応を行う等、敷地の安全管理に努めること。

3-4 土地利用の基本的な考え方

- ア 市では、都市計画法第29条第1項第3号に該当する「政令（都市計画法施行令21条）で定める建築物公益上必要な建築物等」に市営住宅を定めていることから、本事業では開発許可は不要である。ただし、手続きや技術的基準は手引きに準ずることとしており、本事業においても手引きの第5章に基づく開発許可基準を順守すること。
- イ 本事業では、不要となった住棟の廃止・転用など市営住宅ニーズに応じた柔軟な対応を可能とするため、建築基準法第86条に基づく一団地認定は受けず、各住棟に仮想敷地を設定し建築基準法に基づき市道との接道を確保すること。
- ウ 前面の市道との高低差により自動車が直接乗り入れできない仮想敷地の接道は、市道から敷地へのアプローチとなる階段を設置するか、団地内通路に市道認定を受けるか、いずれかの方法により接道を確保すること。

4 整備方針

4-1 整備方針、基本的な考え方

- ア 本事業の目的を十分認識し、本要求水準書に照らして適切な整備を図ること。
- イ 民間の企画力・技術力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理等を行うことにより、維持管理費も含めたライフサイクルコスト縮減及び良質なサービス（建替住宅の建設等）の提供を図ること。
- ウ 性能の一部について外部機関の評価を得るため、登録住宅性能評価機関より、住宅性能評価書及び建設性能評価の交付を受けること。
- エ 市が各業務において求める性能は、本事業における設計・建設について最低限の水準を示したものであり、これを上回る水準が確保でき、維持管理費等の上昇が伴わない提案については、その提案を制限するものではない。

4-2 地域産材の活用

- ア 構造材には延岡市産材を用いること。

4-3 周辺環境への配慮

- ア 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭など周辺の住環境に配慮すること。
- イ 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ウ 近隣住宅等の住環境に配慮すること。
※なお、事業期間中も近隣・周辺に対する影響に十分配慮すること。
- エ 作業時間は原則午前8時から午後5時までとする。また土曜日、日曜日及び祝日は作業を行わないこと。工程上止むを得ない場合は、事前に周辺へ周知し行うこと。

4-4 意匠・景観への配慮

- ア 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫、積極的な植栽により、事業用地全体と周辺環境との調和に配慮した景観や附帯施設及び共同施設のデザインとすること。

4-5 まちづくり・コミュニティの形成への配慮

- ア 住棟や、通路、広場、緑地等の配置は、ミクストコミュニティ※の形成など良好なコミュニティが形成されるように配慮すること。
- イ 住棟における共用空間（玄関ホール、階段ホール、廊下等）の配置にあたっては、市営住宅入居者同士の交流やコミュニケーションが生まれるような工夫を行い、良好な団地内コミュニティの形成に配慮すること。
※ミクストコミュニティとは、団地を核として、多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまちづくりを目指す取り組み。

4-6 子育て世代への配慮

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

4-7 安全・防犯への配慮

- ア 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。
- イ 転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮すること。
- ウ 建替事業範囲の通路や駐車場等は、火災や地震時等の災害時の避難・救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- エ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車抑制等に十分配慮し、見通しの良い安全な位置に配置すること。
- オ 建替事業範囲の通路等は、極力、歩行者と車両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。
- カ 駐車場及びその出入口、事業用地内通路、駐輪場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

4-8 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

将来の時代の変化に対応可能とするため、以下の視点を踏まえた躯体構造、居住空間、設備・配管の構造を工夫すること。

- ア 将来的な設備機器の技術革新に対応できる。
- イ 居住者のライフスタイルの変化による間取り変更に対応できる。
- ウ 維持管理や設備更新が容易であり、ライフサイクルコストの低減に対応できる。
- エ 使用する材料、仕上げが、長期間の使用に耐えることができる。

4-9 共生社会等への対応

事業用地全体で共生社会等に対応した、高齢者や身体障害者など誰もが安心して生活、利用できるユニバーサルデザインに配慮すること。また、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。

4-10 脱炭素化への取組

- ア 建替対象用地を含む一ヶ岡地区は、令和4年11月1日に脱炭素先行地域に選定されたことを踏まえ、ゼロカーボン都市に向けた脱炭素性能を確保したZEH Oriented 相当以上の性能を有する住宅を整備すること。
- イ 令和4年4月1日より、国の公営住宅整備基準において義務付けられた太陽光発電設備を導入すること。

4-11 地球環境・環境共生への配慮

- ア 環境負荷の軽減や循環型社会の実践など地球環境に配慮すること。
- イ 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 削減など環境共生に配慮すること。
- ウ 熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等のパッシブ型の環境共生機能に配慮すること。

第3 施設に関する要求水準

本事業の施設に関する要求水準は次に示すとおりである。

1 造成

- ア 敷地南面・東面・北面に擁壁を新設すること。
- イ 子育て支援施設用地にかかる南面及び東面の一部の擁壁は、子育て支援施設との調整を図り整備すること。
- ウ 新設する擁壁の構造は、住宅地への圧迫感を緩和し、かつ、敷地を有効利用できるものとする。
- エ 擁壁の整備工事は令和8年度までに完了させること。



図 3-1 本事業の対象となる擁壁の範囲

2 解体撤去

- ア 以下の既存住宅を解体撤去すること。

表 3-1 解体撤去の対象住棟

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	延床面積 (公)
18-1	S49	簡二	2	6戸	295.38㎡
18-2	S48	簡二	2	6戸	262.98㎡
18-3	S48	簡二	2	6戸	262.98㎡
18-4	S49	簡二	2	6戸	295.38㎡
18-5	S49	簡二	2	6戸	295.38㎡
18-6	S48	簡二	2	6戸	262.98㎡

※上記に示すもの以外の住戸36戸及び集会所は、本事業とは別途、市で解体撤去を行う。
市で解体撤去を行う住戸36戸のうち、令和6年度に8戸、令和7年度に28戸を解体予定である。

イ 解体撤去の対象は、基礎（杭含む）、上屋（上屋内残置物を含む）、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木及び植栽等の一切とし、地中埋設物（旧住宅の基礎など、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 解体撤去工事は、令和8年度までに完了させること。

3 建替住宅

3-1 建替住宅の整備内容

建替住宅において整備する施設は次のとおりとする。

南街区の南側には、本事業とは別途、市が子育て支援施設を整備する。また、南街区内に集会所は設置しないが、入居者の共同の場として、将来整備予定の北街区の集会所及び市が整備する子育て支援施設を共同利用する予定である。

表 3-2 建替住宅の整備内容

項 目	一ヶ岡D団地（南街区）
用途	市営住宅
住棟	構造材に木材を用いた準耐火構造 3DK又は3LDK 20戸
附帯施設及び 共同施設	・駐車場・駐輪場 ・脱炭素関連施設 ・敷地内通路 ^{注1} ・外構 等
事業用地 敷地面積	約4,500㎡
造成計画高	現況とおり

注1 敷地内通路は、建替住宅側から子育て支援施設に通抜けができるよう設置する。

3-2 建替住宅に係る要求水準

関係法令等を遵守するとともに、以下に示す条件により計画すること。

(1) 全般事項、配置・動線

項目	要求水準
全般事項	ア ZEH Oriented 相当以上の性能を有する住宅を整備すること。 イ 令和4年4月1日より、国の公営住宅整備基準において義務付けられた太陽光発電設備を導入すること。 ウ 構造材には延岡市産材を用いること。 エ 使用材が延岡市産材であることを証明できる手立てを講ずること。 オ 建築（外部仕上げ・内部仕上げ）及び設備は、長寿命化やライフサイクルコスト（保守管理費、光熱水費等）、メンテナンスの容易性に配慮して計画すること。 カ 附帯施設及び共同施設は、設備機器の耐久性やライフサイクルコスト（保守管理費、光熱水費等）、メンテナンスの容易性に配慮して計画すること。
配置・動線	配置計画 キ 住棟や共同施設の配置は、入居者の利便性や住環境を考慮して計画すること。

項目		要求水準
		ク 住棟や共同施設の配置は、周辺の住宅への影響に配慮して計画すること。 ケ 外部空間は、一ヶ岡D団地及び周辺地域におけるミクストコミュニティの形成など良好なコミュニティ形成に資するよう計画すること。
	動線計画	コ 歩行者動線、車両動線、サービス（維持管理や宅配、ごみ収集等の各種サービス）のアクセスや動線等は、安全性（火災や地震時等の災害時を含む）や利便性、防犯性に配慮すること。
	意匠計画	サ 周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、住棟の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。 シ 住棟外壁に住棟番号を表示すること。詳細については、市と協議のうえ決定すること。

(2)住棟

項目		要求水準			
住棟	構造	ア 構造材に木材を用いた準耐火構造とすること。 イ 火災リスクや蟻害等に対して必要な対策を講ずること。			
	階数	ウ 高さ制限や周辺住宅への影響等、入居者の居住性や使いやすさを考慮して適切な階数を設定すること。 エ 住棟の階数が3階建て以上でエレベーターを設置する場合は、効率性や経済性、維持管理費用の低減に考慮して計画すること。			
	住棟計画	オ 住棟は、入居者や周辺住民の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保、遮音性等に配慮して計画すること。 カ 住棟の共用部（玄関ホール、階段ホール、廊下等）は、入居者の利便性や快適性、安全性に考慮して配置すること。 キ 共用部等は、誰もが安心して生活できるよう安全性確保や使いやすさに考慮して計画すること。			
	住戸計画	ク 住戸内は、子育て世帯の住まいとしての快適性や安全性、使いやすさに配慮して計画すること。 ケ 住戸内は、将来的な間取りの可変性など空間の柔軟性に配慮して計画すること。			
	住戸タイプ 及び戸数	コ 住戸の間取りは事業者の提案による。			
		住戸タイプ	間取り	住戸専用 面積	戸数 (合計)
		ファミリー 世帯向け (3人以上)	3DK又は 3LDK	65㎡～ 70㎡	20戸

(3)附帯施設及び共同施設

項目		要求水準
駐車場・駐輪場	駐車場	ア 駐車場は、平面式で戸当たり2台以上を確保すること。
		イ 来客・管理用として各1台を確保すること。
		ウ 駐車場の位置は、各住戸からの利便性に配慮して計

項目		要求水準
		画すること。
	駐輪場	エ 駐輪場は、平面式で戸当たり1台以上を確保し、利用者（特に子どもや高齢者）の安全に配慮し、ラック式の駐輪場は採用しないこと。
公園 (児童遊園)		オ 都市計画法に基づく開発許可基準に準ずる場合と同様に、南街区内に1箇所、事業用地敷地面積の3%以上の公園（児童遊園）を配置すること。 カ 良好なコミュニティが形成されるように配慮すること。
脱炭素 関連施設		キ 脱炭素関連施設として太陽蓄電池及びEV車の充放電スタンドを設置すること。 ク 太陽蓄電池及びEV車の充放電スタンドは、入居者以外の不特定多数の市民の利用やメンテナンスに配慮し、団地内周囲の市道から容易にアプローチできる位置に設置すること。 ケ 蓄電池は600kW程度とし、電力貯蔵用電池（NAS電池等）及び交直変換装置（PCS：Power Conversion System）の配置・維持管理に必要な広さを確保すること。 ケ EV車の充放電スタンドでは、充放電スタンド本体の配置・維持管理に必要な面積、及び5台分の駐車スペースを確保すること。
敷地内通路	※建替住宅側から子育て支援施設に通り抜けができるよう設置する。 ※詳細なアクセス方法等については、子育て支援施設の担当部局との協議による。	コ 周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、舗装等の各種デザインがまちなみの景観に与える影響に配慮すること。 サ 子育て支援施設に建替住宅側から通り抜けができる敷地内通路を設置すること。 シ 敷地内通路は、常時子育て支援施設への通行を可能とすること。 ス 敷地内通路の位置・仕様については、歩行者の安全確保や入居者のプライバシーの確保等に考慮して計画とすること。
外構	植栽・緑化	セ 周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、植栽等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。 ソ 植栽・緑化は、維持管理の簡便さ及び費用の低減に配慮して計画すること。
	歩行者通路	タ 周辺が閑静な住宅地であることを考慮し、舗装、照明設備等の各種デザインがまちなみの景観に与える影響に配慮すること。 チ 歩行者通路は、維持管理の簡便さ及び費用の低減に配慮して計画すること。 ツ 入居者が通行する部分は段差が生じないように計画すること。 テ 段差が生じる場合はスロープを設置し、ベビーカーや車いす使用者が通行可能なルートを確保すること。

(4)供給処理条件

- ア 建替住宅の水道は、これまでと同様に、東側の市道一ケ岡50号線、北側の市道一ケ岡17号線、北街区南側の市道一ケ岡22号線に埋設されている延岡市の配水管（φ100）より給水管を引き込み供給すること。
- イ 建替住宅の汚水は、これまでと同様に、北側の市道一ケ岡17号線、北街区南側の市道一ケ岡21号線・市道一ケ岡22号線、南街区南側の市道一ケ岡環状線に接続して配水すること。
- ウ 建替住宅の電力は、延岡脱炭素マネジメント株式会社と太陽光発電機器の設置や電力契約に向けた協議を行い、供給方法を決定すること。
- エ 建替住宅のガスは、宮崎ガス株式会社による都市ガスの供給区域外にあるため、これまでと同様に、プロパンガスによる供給を受けること。
- オ 電話等の通信回線は、これまでのとおり、株式会社NTT西日本よりサービスを受けること。
- カ 延岡・日向エリアを中心にケーブルテレビ、ケーブルインターネット、ケーブル電話、地域の情報発信サービスを提供している株式会社ケーブルメディアワイワイ（本社：延岡市愛宕町）と建替住宅への引き込みについて検討すること。
- キ ごみステーションは、ごみ収集に係るサービス動線等に配慮した位置に1箇所配置すること。
- ク 隣接地に整備予定の子育て支援施設へのアクセス方法や当該施設内の公園の共同利用については、子育て支援施設の担当部局との調整のうえ決定することとする。

(5)住宅性能評価の要求性能

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。

要求性能は、延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例及び同施行規則並びにZEH Orientedの定義に基づき、以下に示す等級相当以上とすること。

表 3-3 住宅性能評価の要求性能

表示すべき事項		要求性能
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	等級 2
維持管理・更新への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	等級 2
	維持管理対策等級（共用配管）	等級 2
温熱環境・エネルギー消費量	断熱等性能等級	等級 5
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	等級 3
音環境に関すること	重量床衝撃音対策	等級 2 又は界床の相当スラブ厚11cm以上
	透過損失等級（外壁開口部）	等級 2
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級 3
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	等級 3

第4 建替住宅整備業務

1 共通事項

1-1 配置技術者

事業者は、本事業の実施にあたり以下の技術者を配置すること。また、各業務において、管理技術者及び工事監理企業の工事監理者は、実施方針に記載する業務実績を有する者を配置すること。

業務	技術者等の配置要件
基本設計業務 実施設計業務	ア 設計企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を1名配置すること。また、照査技術者も1名配置すること。 イ 着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。 ウ 建築、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を1名配置すること。ただし、管理技術者と構造、電気設備、機械設備の主任技術者の兼務は認めない。 エ 管理技術者、照査技術者及び各主任技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備、機械設備の主任技術者は建築設備士も可とする。 オ 管理技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
建設業務	カ 全ての建設企業は、建設業法に従い、建設企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある監理技術者又は主任技術者を、専任かつ常駐で1名配置すること。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。 キ 監理技術者又は各主任技術者は、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
工事監理業務	ク 工事監理企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を1名以上配置すること。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。 ケ 工事監理者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。

1-2 モニタリング

(1)調査業務のモニタリング

- ア 事業者は、調査の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、各調査の完了時に特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、確認を受けること。
- エ 調査の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。
- オ 事業者は市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

(2)設計業務のモニタリング

- ア 事業者は、設計の着手前に特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- 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。
- オ 事業者は市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

(3)解体撤去業務のモニタリング

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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 事業者は既存住宅の解体撤去工事の完了時に、建替事業用地の状況を正確に表した現況図、及び特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し完了状況の確認を受けること。
- ウ 事業者は市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

(4)建設業務のモニタリング

- ア 事業者は、特定事業契約書に定める各種書類を市に提出し、各書類の内容及び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、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、施工に関する検査又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、建設工事完了時に特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録も用意すること。
- 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。
- ケ 事業者は市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

(5) 工事監理業務のモニタリング

- ア 市は、工事監理業務着手前に、工事監理企業が設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- イ 事業者は、特定事業契約書に定める設計に関する各種書類を工事監理業務着手前に市に提出し、各書類の内容及び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。
- ウ 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。
- エ 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（一般社団法人公共建築協会 編集「営繕工事写真撮影要領(H28)による工事写真撮影ガイドブック（建築工事編及び解体工事編・機械設備工事編、平成30年度）」参照）を撮影し、監理報告書において整理すること。
- オ 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。
- カ 事業者は市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

1-3 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、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- イ 事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
- ウ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律に基づく保険の加入又は保証金の供託を行うこと。

1-4 近隣対策・対応

- ア 本契約締結後、既存住宅入居者及び周辺住民に対して、提案内容について十分に説明すること。
- イ 市が主催して開催する説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- ウ 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- エ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- オ 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、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じること。
- カ 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等にき損又は悪影響等を及ぼすおそれがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。また、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。
- キ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、電気通信事業者対応による電波障害対策を速やかに実施すること。
- ク 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。
- ケ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう建替事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。
- コ 適切な工程計画を立て、工事期間の全てにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

2 調査業務に関する要求水準

2-1 測量調査

- ア 公図等を基に、現地測量を行い、市及び関係機関と協議の上、事業用地を確定する。

2-2 地質調査

- ア 市が提示した地質調査結果以外に本事業に必要な地質調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

2-3 土壌汚染調査

- ア 事業者は、既存住宅の解体撤去完了後、土壌汚染調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を書面にて市に報告すること。
- イ 事業者による調査の結果、必要となった対策の費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。

2-4 アスベスト調査

- ア 事業者は、既存住宅の解体撤去に先立ち、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、その結果を書面にて市に報告すること。
- イ 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市と協議した上、大気汚染防止法や石綿障害予防規則等に基づき、事業者の責任において適正に処理を行うこと。
- ウ 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、ボード類及び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見積金額に含むが、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、合理的な範囲で市が負担するものとする。

2-5 PCB含有調査

- ア 事業者は、既存住宅の解体撤去に先立ち、ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」という。）が使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること。
- イ 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、市の指示に従い、市が指定する場所に移送する等の適切な措置を行うこと。PCBを使用していないことが確認された機器や製品については、市の承認を得た上で、事業者の責任において各種法令等に従って適正に処理すること。

2-6 鉛含有調査

- ア 事業者は、既存住宅の解体撤去に先立ち、鉄部の塗装に含まれる鉛含有調査を行い、その結果を市に報告すること。
- イ 事前調査の結果、鉛を含有した鉄部等が確認された場合、処理方法については市と協議した上、事業者の責任において各種法令等に従って適正に処理すること。

2-7 地下埋設物調査

- ア 下水道、上水道、電気及び通信等施設の形状寸法、位置並びに深さ等について各埋設物管理者の台帳図等を調査すること。
- イ 現地踏査において地下埋設物等の支障物件の調査を実施し、確認結果について地下埋設物確認書に整理し、埋設物占用図とともに市に報告すること。
- ウ 埋設物管理者から提供された図面等については、その精度について確認するとともに現地と必ず照合すること。

2-8 電波障害調査及び対策

- ア 建設による電波障害の予測調査（机上検討、現地調査等）を実施し、影響が出ると判断された場合は、工事着手前に対策工事を実施すること。
- イ 建設後、現地調査を行い電波障害の有無について確認すること。

2-9 周辺家屋調査

- ア 建設工事等に伴って周辺家屋等にき損等を及ぼさないように、建設工事等の着工前、完了後の各段階において適切に周辺家屋調査を行うこと。工事により家屋等に破損等が確認された場合は、事業者の負担により補償すること。調査範囲は、事業者の提案に基づき市が判断する。

2-10 その他事業実施に必要な調査等

- ア その他、必要な事前調査を事業者の判断により実施すること。

3 設計業務に関する要求水準

3-1 既存住宅の解体撤去設計業務

- ア 既存住宅の解体撤去工事にあたり、周辺住宅地(特に隣接する住宅地)への騒音等、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、既存住宅の解体撤去に関する設計に反映させるとともに、同設計について市の確認を受けること。
- 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 解体設計業務は建替スケジュールを考慮し、適切な時期に実施すること。

3-2 建替住宅の設計業務

- ア 設計業務の範囲は、建替住宅整備に関する全ての工事を対象とする。
- イ 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、書面等により適宜市に報告すること。
- ウ 事業者は、特定事業契約の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。
- エ 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。
- オ 本事業に関わる建築確認等の許認可の取得に必要な検討及び関係機関との協議並びに資料作成を行い、申請、検査等の手続を行うこと。
- カ 必要な段階において、子育て支援施設の担当部局との計画調整を行うこと。
- キ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について書面等により市に報告すること。
- 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 本事業の実施にあたっては、公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。

3-3 その他関連業務(許認可及び建築確認等の手続き等)

(1) 許認可等申請に関する事項

- ア 建築確認申請(民間の指定確認検査機関への提出も可とする。)の他、本事業の実施にあたり、既存住宅の解体及び整地、設計、建設に関する団地整備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行うこと。
- イ 市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

(2) 関係機関との協議

- ア 電力については、脱炭素先行地域で事業を実施するパートナー事業者「延岡脱炭素マネジメント株式会社(みやまパワーHD(株)、㈱ジャパンインターナショナル総合研究所、パナソニック(株)で設立、現延岡市ニュータウン脱炭素再生コンソーシアム)」より供給を受けるため、太陽光発電機器の設置や電力契約に向けた協議を行うこと。
- イ 通路等の計画、施工については、必要に応じて警察、関係部局と協議を行い、その指導及び協議内容に従うこと。また、通路の計画及び施工にあたり、上下水道、ガス、電力、電話等の事業者と仕様や工程等について設計段階から協議すること。
- ウ 水道配水管、下水道管、電柱・電線等の既存埋設物の撤去、移設、敷設、増径等は適切に検討し、関係機関等と協議のうえ適切に決定し、適正な事務手続きを行った上で施工すること。

3-4 設計業務の成果品

事業者は、建替住宅の設計及び解体撤去設計の成果品として、それぞれ下記の成果品を提出すること。

(1)基本設計図書

- ア 基本設計図書を基本設計完了時に市に提出し、確認の通知を受けること。
- イ 提出書類は、主に表 4-1 に示すものとし、詳細は、特定事業契約書 別紙 3 に示す。

表 4-1 基本設計図書（概要）

書類	部数	備考
要求水準書整合チェックリスト（報告書）	3部	
基本設計図	3部	A3ファイル綴じ
基本設計説明書	3部	A3ファイル綴じ 概略構造計算書、設計諸元表を含む
基本設計説明書（概要版）	3部	A3 5枚程度
透視図	3部	鳥瞰図、外観図、内観図
什器備品リスト及びカタログ	3部	A3ファイル綴じ
その他市が必要と認める資料	3部	
電子データ一式	3部	上記全てのオリジナルデータ（CAD(dwg又はdxf)、MicrosoftWord、Excel）及び全てのPDFデータ

(2)実施設計図書

- ア 実施設計図書を実施設計完了時に市に提出し、確認の通知を受けること。
- イ 提出書類は、表 4-2 に示すものとし、詳細は、特定事業契約書 別紙 3 に示す

表 4-2 実施設計図書（概要）

書類	部数	備考
要求水準書整合チェックリスト（報告書）	3部	
設計図	3部	A1：1部、A3縮小版：3部
実施設計説明書	3部	A3ファイル綴じ 基本設計説明書を元に実施設計の結果を反映付加する。（施行計画書含む。）
実施設計説明書（概要版）	3部	A3 5枚程度
透視図	3部	鳥瞰図、外観図、内観図（実施設計に併せ修正）
工事費内訳（積算資料等を含む）	3部	A4ファイル綴じ
数量調書	3部	A4ファイル綴じ
設計計算書（構造・設備他）	3部	A4ファイル綴じ
什器備品リスト及びカタログ	3部	A3ファイル綴じ
交付金申請関連図書	3部	A4ファイル綴じ
地質調査資料	3部	A4ファイル綴じ
その他市が必要と認める資料	3部	
電子データ一式	3部	基本設計と同様とする

4 既存住宅の解体撤去業務に関する要求水準

4-1 既存住宅の解体撤去工事

- ア 解体撤去工事の施工は、低騒音型の機械を使用し、さらに圧搾機の使用など工法を工夫し、資材等の落下による騒音振動を極力低減させて周辺地域へ最大限配慮すること。
- イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、市の承諾を受けてから適切な工事を行うこと。

4-2 既存住宅の解体撤去に関する施工管理

- ア 解体撤去工事に先立ち団地内の入居者や周辺住民に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。
- イ 既存住宅の解体撤去工事の施工中において、団地及び周辺の居住者の通常の生活に極力支障が生じないよう、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。
- ウ 工事現場内の事故等による災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ事故等による災害が及ばないよう万全の対策を講じること。
- エ 施工中、電気、水道、下水道及びガス等のインフラ設備について、既存住宅のインフラ供給に支障をきたさないよう移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。
- オ 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、区画外に建築資材の仮置き、関係車輛の駐車をしないこと。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、本団地及び周辺地域の住民並びに通行人の安全性や利便性を損なわないよう適切に行うこと。
- カ 工事監理者とのやりとりは書面により行うこととし、常時、現場にて適切に保管すること。

5 建設業務に関する要求水準

5-1 施工管理

- ア 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、関係車輛の駐車をしないこと。
- イ 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- ウ 工事の施工は、極力騒音振動を低減させるなど周辺地域へ十分配慮すること。
- 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。

5-2 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、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。

5-3 廃棄物対策

- ア 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律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。

5-4 完工検査

- ア 事業者の責任及び費用において、建替住宅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。

5-5 設計・建設住宅性能評価の取得

(1) 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。

(2) 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「第3章 3-2 建替住宅に係る要求水準」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。

5-6 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。

5-7 完成確認及び引渡し

市は、事業者による、建替住宅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、市に建替住宅を引き渡し、所有権を移転すること。

- ア 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、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて「完工検査」における試運転とは別に実施すること。
- ウ 事業者は、市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- エ 市の完成確認の実施後、事業者から市への鍵の引渡しをもって建替住宅の引渡しとする。
- オ 市の完成確認の実施後、事業者による仮囲いの撤去をもって関連する公共施設の引渡しとする。

6 工事監理業務に関する要求水準

- ア 事業者は、工事監理者を配置（非常駐も可とする。）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、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して市に提出の上、協議を行うとともに業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出すること。
- ウ 工事監理者は、解体撤去及び建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- 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。
- オ 工事監理者は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成し定期的（毎月1回以上）に市へ報告すること。また、市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。

7 会計実地検査の支援

7-1 会計実地検査における資料作成及び提供等の支援

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現地確認及び会計検査院への説明の補助等を行うこと。

8 その他関連業務

8-1 交付金申請支援業務

市が実施する国費及び交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（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、必要な支援を行うこと。

8-2 市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援

事業者は、市議会より説明を求められた際に対応するための資料作成及び資料提供等の支援を行うこと。

8-3 1年点検、2年点検の実施

事業者は、建替住宅の引渡し後、2年間、市の立会いのもとで、建替住宅の検査を年一回実施すること。実施内容の詳細は、実施段階で市と協議の上決定する。ただし、植栽については、1年目点検までとする。

検査の結果、施工上の契約不適合責任が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該箇所を補修すること。

8-4 その他業務を実施するうえで必要な関連業務

本事業を実施する上で、必要となった関連業務については、市と協議の上、可能な限り実施する。