

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業  
要求水準書  
(県営住宅整備・活用地活用業務編)  
(案)

令和5年12月28日

兵 庫 県

## 目次

<b>第1</b>	<b>総則</b> .....	<b>1</b>
1	要求水準書の位置づけ .....	1
2	要求水準書の変更 .....	1
<b>第2</b>	<b>事業実施に当たっての基本的事項</b> .....	<b>2</b>
1	事業の概要 .....	2
2	業務の範囲 .....	2
3	事業用地に関する事項 .....	4
4	遵守すべき法令等 .....	6
<b>第3</b>	<b>事業全体に関する要求水準</b> .....	<b>12</b>
1	事業用地に関する条件 .....	12
2	事業実施手順 .....	13
<b>第4</b>	<b>県営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	<b>17</b>
1	施設計画の基本方針 .....	17
2	施設計画に関する条件 .....	20
3	事前調査に関する業務 .....	25
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務 .....	26
5	建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する業務 .....	30
6	その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務 .....	35
<b>第5</b>	<b>活用地活用業務に関する要求水準</b> .....	<b>38</b>
1	地域活性化施設の必要性に関する基本的考え方 .....	38
2	地域活性化施設に関する条件 .....	38
3	業務の実施状況についてのモニタリング .....	41

- 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

- 別添資料 1 事業用地現況関連図（地積測量図）
- 別添資料 2 事業用地地質調査報告書
- 別添資料 3 アスベスト含有材使用状況調査報告書
- 別添資料 4 既存住宅等関連図（参考図）
- 別添資料 5 インフラ整備状況図

- 参考資料 1 修繕費負担区分表
- 参考資料 2 青木住宅の立地特性

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業要求水準書（県営住宅整備・活用地活用業務編）」（以下「要求水準書」という。）は、兵庫県（以下「県」という。）が実施する「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業」（以下「本事業」という。）のうち、県営青木高層・鉄筋住宅敷地における県営住宅整備業務及び活用地活用業務について、「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、県と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に対して県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、入居者移転支援業務に係る要求水準については、「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業要求水準書（入居者移転支援業務編）」（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。）に示しており、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

県は、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

県は、本事業において300戸程度の県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和12年3月の予定である。

本事業の実施に際して、県と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、県営青木高層・鉄筋住宅（以下「青木住宅」という。）の立地する区域（以下「事業用地」という。別紙2「事業用地概要図」参照）において、次に示す業務を行う。

なお、整備戸数については、入札公告時に明示する予定である。

ア 事業用地内に存する既存の県営住宅及びその付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。

イ 事業用地において新たに建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。

なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。

ウ 事業者は、事業用地から建替住宅用地を除いた用地（以下「活用地」という。）を取得し、自らの事業として地域活性化施設の整備・管理運営を行う。

エ 一部の入居者の仮移転（周辺民間賃貸住宅への仮移転を含む）及び入居者の本移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。入居者移転支援業務の詳細については、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

本事業における県営住宅整備業務とは、上記「1 事業の概要」のうち、ア及びイを指し、活用地活用業務とは、同ウを指すものであり、次に示す「2 業務の範囲」では、県営住宅整備業務及び活用地活用業務の範囲を示すものとする。

### 2 業務の範囲

本事業において事業者が実施する県営住宅整備業務及び活用地活用業務の範囲は、次に示すとおりとする。

#### (1) 県営住宅整備業務

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

ア 事前調査に関する業務

(ア) 測量調査

(イ) 地質調査

- (ウ) アスベスト含有材等使用状況調査
- イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務
  - (ア) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
  - (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- ウ 建替住宅等の整備に関する業務
  - (ア) 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
  - (イ) 建替住宅等の建設工事
  - (ウ) 建替住宅等の整備に関する工事監理
  - (エ) 設計・建設住宅性能評価の取得
  - (オ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
  - (カ) 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 その他県営住宅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、引渡し及び所有権の移転
  - (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) 会計実地検査の支援業務
  - (ケ) 家賃等算定資料の作成支援
  - (コ) 維持管理計画の作成
  - (ク) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## **(2) 活用地活用業務（付帯事業）**

事業者は、活用地を取得し、自らの事業として地域活性化施設の整備・管理運営を行う。

### 3 事業用地に関する事項

#### (1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表に示すとおりである。

区 分	概 要
所在	神戸市東灘区北青木1丁目2
事業用地全体の面積	16,555.00m <sup>2</sup> ※
用途地域	東側 第一種中高層住居専用地域 西側 第一種住居地域
容積率／建ぺい率	東側 200％／60％ 西側 300％／60％
高度地区	東側 第4種高度地区 (斜線＋絶対高さ 31m) 西側 第5種高度地区 (斜線＋絶対高さ 31m)
防火・準防火地域等	準防火地域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	東側 4時間／2.5時間 西側 5時間／3時間
その他	周知の埋蔵文化財包蔵地 (遺跡名011035 北青木遺跡) 内

注) ※：【別添資料1 地積測量図】による実測面積

#### (2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

本団地の関係図面及び関係資料は次に示すとおりである。

- ア 事業用地現況関連図（地積測量図）・・・・・・・・・・別添資料1
- イ 事業用地地質調査報告書・・・・・・・・・・別添資料2
- ウ アスベスト含有材使用状況調査報告書・・・・・・・・・・別添資料3
- エ 既存住宅等関連図（参考図）・・・・・・・・・・別添資料4

#### (3) インフラ整備状況等（下記 別添資料を参照のこと）

本団地のインフラ整備状況等は、以下のとおりである。

なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は各施設管理者に確認すること。

- ア インフラ整備状況図（水道、下水、電気、ガス）・・・・・・・・別添資料5

#### **(4) 土地利用履歴**

事業用地の土地利用履歴については、次に示すとおりである。

ア 昭和20年まで、輸送機器・産業機器製造会社が従業員寮等として所有。

イ 昭和25年に同製造会社から、兵庫県に所有権を移転し、木造の県営住宅を建設、昭和53年～58年に県営青木鉄筋・高層住宅として建て替えられ、現在に至る。

県は、上記土地利用履歴を踏まえ、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おいて調査（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県が負担する。

#### **(5) 埋蔵文化財**

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名011035 北青木遺跡）内にあり、土層確認のため工事中の立会い等が必要となる可能性がある。

本事業の実施に当たっては、関係法令に基づき、神戸市文化スポーツ局文化財課へ届出を行い、必要となる確認・調整を行うこと。

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



## 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) 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）
- (イ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (ウ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (エ) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84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) 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。）
- (ケ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (コ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (サ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (シ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (ス) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (セ) 測量法（昭和24年法律第188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。以下「建設リサイクル法」という。）
- (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) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- (ナ) 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）
- (ニ) 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）
- (ヌ) 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）

- (ネ) 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）
- (ノ) 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）
- (ハ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (ヒ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (フ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (ヘ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ホ) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (マ) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (ミ) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (ム) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (メ) 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。）
- (モ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (ヤ) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (ユ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (ヨ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- (ラ) 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）
- (ル) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (レ) 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）
- (ロ) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）及びその技術的助言
- (ヲ) 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) 兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和35年兵庫県条例第23号）
- (イ) 兵庫県建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号）
- (ウ) 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年条例第37号）
- (エ) 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成7年条例第28号）
- (オ) 兵庫県地域安全まちづくり条例（平成18年兵庫県条例第3号）
- (カ) 兵庫県総合治水条例（平成24年兵庫県条例第20号）
- (キ) 太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例（平成29年兵庫県条例第14号）
- (ク) 兵庫県産木材の利用促進に関する条例（平成29年兵庫県条例第19号）
- (ケ) 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年兵庫県条例第44号）

- (ウ) 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）
- (エ) 神戸市建築基準法施行細則（昭和37年神戸市規則第25号）
- (オ) 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例（平成29年神戸市条例第1号）
- (カ) 神戸市開発指導要綱
- (キ) 神戸市が管理する道路の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年神戸市条例第70号）
- (ク) 神戸市国際港都建設計画高度地区
- (ケ) 神戸市中高層建築物の日影による高さ制限に関する条例（昭和53年神戸市条例第2号）
- (コ) 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年神戸市条例第1号）
- (サ) 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年神戸市条例第51号）
- (セ) 神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例（平成14年神戸市条例第8号）及び同条例に基づく沿道保全区域の指定について
- (ソ) 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例（平成24年神戸市条例第45号）
- (タ) 神戸市民の福祉をまもる条例（昭和52年神戸市条例第62号）
- (チ) 神戸市都市景観条例（昭和53年神戸市条例第59号）
- (ツ) 神戸市屋外広告物条例（平成12年神戸市条例第50号）
- (テ) 神戸市都市公園条例（昭和33年神戸市条例第54号）
- (ト) 神戸市個人情報保護条例（平成9年神戸市条例第40号）
- (ナ) 神戸市水道条例（昭和39年神戸市条例第46号）

## (2) 適用基準

本事業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、基準等はすべて最新版を適用すること。

- ア 県営住宅等整備要領（兵庫県県土整備部住宅建築局公営住宅課）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）

- カ 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）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- サ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- シ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ス 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- セ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊 ～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ソ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- タ 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）
- チ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ツ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- テ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ト 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ナ 日本エレベータ協会標準（J E A S）
- ニ 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）
- ヌ 測量法測量作業規定準則（国土交通省）
- ネ 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）
- ノ 都市計画法による開発許可申請の手引き（神戸市）
- ハ 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例による集合住宅の建設の手引き（神戸市）
- ヒ 標準構造図集（土木一般工事）（神戸市）
- フ 測量法測量作業規定準則（国土交通省）
- ヘ 道路構造令の解説と運用（（社）日本道路協会）
- ホ 道路土工施工指針（（社）日本道路協会）
- マ 舗装設計施工指針（（社）日本道路協会）
- ミ 舗装設計便覧・施工便覧（（社）日本道路協会）
- ム 道路排水工指針（（社）日本道路協会）
- メ コンクリート標準示方書（土木学会）
- モ 道路照明施設設置基準（（社）日本道路協会）

- ヤ 防護柵の設置基準・同解説（(社)日本道路協会）
- ユ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ヨ 神戸市公園施設標準図集
- ラ 神戸市水道条例施行規定（神戸市水道局）
  - (ア) 神戸市水道工事負担金要綱（神戸市水道局）
  - (イ) 神戸市水道工事負担金要綱の手引き（神戸市水道局）
  - (ウ) 給水設置工事施工基準（神戸市水道局）
  - (エ) 神戸市排水設備指針と解説（神戸市建設局）
  - (オ) 神戸市消防用設備等技術基準（神戸市消防局）

### (3) 参考基準

本事業の実施に当たっては、以下の基準等を参考とすること。

- ア 公共住宅企画計画指針（平成10年4月8日付建設省住備発第23号）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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)ベターリビング、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ ひょうご県営住宅整備・管理計画（兵庫県）
- シ 県営住宅等の整備に係る設計上の留意事項（兵庫県）
- ス 県営住宅住まいのしおり（兵庫県）

### (4) 積算基準

本事業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。すべて最新  
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、別途県と協議  
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）
- オ 土木工事積算基準（国土交通省）

#### **(5) その他**

上記(1)から(4)までに關するすべての關連施行令・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当たり必要とされるその他の県条例及び關係法令についても遵守のこと。

なお、以上の遵守すべき關係法令等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等がある場合は、關係法令等の内容が優先するものとする。ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が關係法令等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先するものとし、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、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

##### (1) 事業用地の使用に関する条件

ア 既存住宅等の解体撤去の工事着手から県営住宅整備業務の完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。

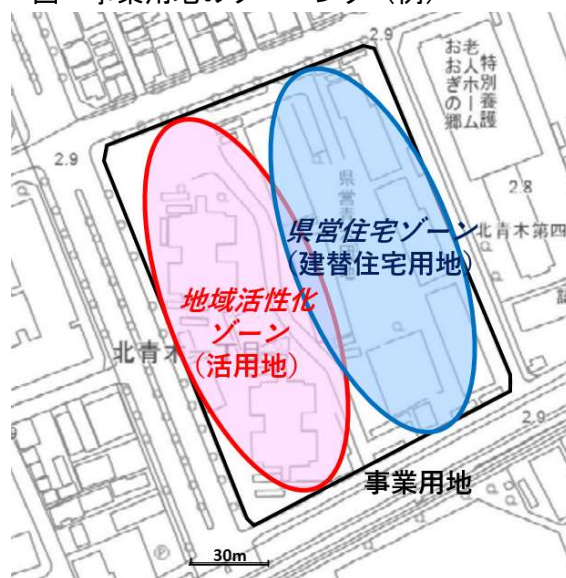
イ ただし、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について事業用地の施設管理者である県まちづくり部公営住宅整備課や関係機関と協議の上、適切に使用すること。

ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

##### 2 工区設定に関する条件

ア 青木住宅の建替えには入居者を仮移転した上で既存住宅等の一部の解体撤去を行い、建替住宅用地を確保する必要がある。例えば、高層の1・2号棟を除く事業用地の東側に建替住宅用地を配置する「県営住宅ゾーン」とし、事業用地のうち幹線道路に面した西側に青木・深江両地区の地域活性化に寄与する活用地を配置する「地域活性化ゾーン」とするなど入居者の仮移転者数を可能な限り少なくすること。

図 事業用地のゾーニング（例）



イ 事業者は事業用地のゾーニングの考え方（上記ア）を踏まえ、次に示す条件を満たすよう建替住宅用地及び活用地の配置並びに工区設定を適切に行うこと。

(7) 建替後の良好な住環境を確保できるよう配慮すること。

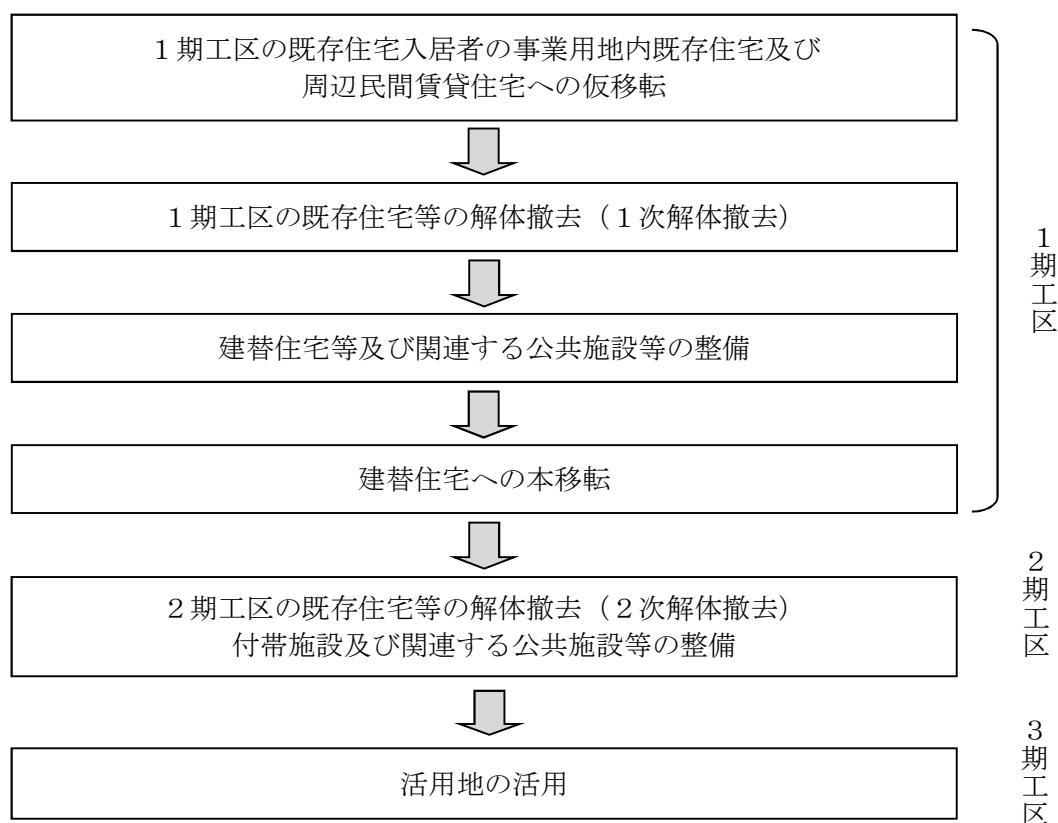
(4) 工事中の既存住宅の入居者の良好な住環境を確保できるよう配慮すること。

- (ウ) 入居者の仮移転の負担及び仮移転費用が少なくなるよう配慮すること。
  - (エ) 地域活性化の目的を十分に果たせる活用地の配置に配慮すること。
  - (オ) 工期短縮など本事業の効率的な実施が可能となるよう配慮すること。
- ウ 建替住宅は工区を分割せず1期工区において整備し、既存住宅等の解体撤去は1期工区と2期工区の2期に分けて実施すること。
- エ 事業者の提案により開発行為とする場合、開発区域については、建替住宅用地と活用地の両方を含む事業用地全体を一体として設定すること。
- オ 詳細な工区設定・分割については、要求水準書（入居者移転支援業務編）と整合させた上で、事業者の提案に基づき関係課と協議の上、適切に設定すること。

## 2 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下図に示すとおりとする。

図 本事業の基本的な実施手順





## (1) 1期工区

### ア 1期工区の既存住宅入居者の事業用地内既存住宅及び周辺民間賃貸住宅への仮移転

- (ア) 事業者が提案する1期工区の既存住宅の入居者について、事業用地内既存住宅及び周辺民間賃貸住宅（以下併せて「仮住戸」という。）への仮移転を行うこと。
- (イ) 仮移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

### イ 1期工区の既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去）

- (ア) 原則として仮住戸への仮移転完了後において、事業者が提案する1期工区の既存住宅等の解体撤去工事を実施すること。
- (イ) 解体撤去工事に当たっては、1次解体撤去の対象外の既存住宅の存続に必要な次に示す工事や対策等を、当該入居者の生活の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
  - a 1次解体撤去の対象外の既存住宅への敷地外からのアプローチ通路については、利便性にも配慮した上で、安全性を確保すること。
  - b 仮移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。
  - c 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、1次解体撤去の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。
  - d 1次解体撤去の対象外の既存住宅の入居者が必要とする駐車場及び自転車置場については、次に示す現状の使用台数を参考に、事業者が提案する1期工区に応じて必要な台数分を事業者の負担と責任において、利便性を確保した上で確保（暫定的な整備も可）すること。

表 （参考）駐車場及び自転車置場の使用台数の現況（令和5年12月時点）

住棟	駐車場使用台数	自転車置場使用台数
1号棟	14	99
2号棟	18	104
3号棟	8	35
4号棟	8	36
5号棟	7	36
6号棟	9	40
7号棟	6	33
計	70	383

## ウ 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備

- (ア) 建替住宅用地において建替住宅及び集会所等必要な付帯施設を整備する。
- (イ) 1期工区において、建替住宅等（集会所を含む）を整備し、県に引き渡すこと。  
2次解体撤去前に1期工区の建替住宅を使用できるように、引渡しに当たり、建築基準法第7条の6に規定する仮使用の認定申請を行い、仮使用に係る検査済証の交付を受けること。
- (ウ) 事業者の提案や開発協議等により必要となる関連する公共施設等については、適切に整備を行い、県に引き渡すこと。

## エ 建替住宅への本移転

- (ア) 1期工区の仮移転対象者及び1次解体撤去の対象外の既存住宅の入居者について、整備が完了した建替住宅への本移転を適切に実施すること。
- (イ) 本移転の詳細は、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

## (2) 2期工区

### ア 2期工区の既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去）

- (ア) 事業用地のうち事業者が提案する1期工区を除くすべての区域を2期工区として、2期工区の既存住宅等の解体撤去工事を実施すること。
- (イ) 原則として建替住宅の本移転完了後に、解体撤去工事を実施すること。
- (ウ) 本移転の完了前に解体撤去工事の一部を実施することも可とするが、安全性や生活環境等の確保を前提として、事業者の責任において実施すること。

### イ 付帯施設及び関連する公共施設等の整備

- (ア) 1期工区において整備した付帯施設を除くすべての付帯施設及び関連する公共施設等について、適切に整備を行い、県に引き渡すこと。
- (イ) 事業者の提案により1期工区において暫定的に整備した施設（駐車場等）がある場合は、当該暫定施設の解体撤去工事を実施すること。

## (3) 3期工区

### ア 活用地の活用

- (ア) 2次解体撤去の工事实施後に創出される活用地を取得し、自らの事業として、地域活性化施設の整備・管理運営（活用地活用業務）を適切に行うこと。
- (イ) 活用地活用業務の詳細は、「第5 活用地活用業務に関する要求水準」を参照すること。

## (4) 建築基準法第86条に基づく一団地の認定に関する条件

- ア 青木住宅については、事業用地全体について「建築基準法第86条に基づく認定」

(以下「一団地認定」という。) 区域が設定されている。事業者は、本事業の実施に当たり、上記既存の一団地認定適用区域を取消等に係る手続を適切に行うこと。

## 第4 県営住宅整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画の基本方針

青木住宅の建替えでは、兵庫県営住宅整備・管理計画に基づき、安全で安心して暮らせる住まいの提供とともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいやバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、SDGs未来都市に資する環境への配慮、周辺地域の憩いの空間の創出、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

事業者は、上記の本事業の目的を踏まえ、次に示す各項目の内容を十分に考慮した上で施設計画を作成すること。

#### (1) 良好な住環境の確保

- ア 住棟及び住戸は、安全性上、防犯性上、衛生上並びに耐久性上、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について、厳しい敷地条件を十分考慮に入れて検討した上で計画すること。
- イ 良好な住環境を確保するため、住戸の間口は、間口方向に住戸境壁芯間寸法（1DKは3.7m、2DKは4.6m）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、バルコニー方面の間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置すること。
- ウ 安全性や防犯性、快適性、維持管理、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模のオープンスペース、緑地、通路等を適切な位置に配置すること。

#### (2) 安全・安心な住まいづくり、ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 大地震や近年頻発する豪雨災害等の大規模災害等への備えとして、停電時に集会所において電気が使用できるよう、建替住宅用地において蓄電池（5kwh程度）を備えた10kw以上の太陽光発電設備等の設置や、適切な地盤高・床高設定・排水設備の整備や雨水貯留機能を有した駐車場の整備等の災害時の生活環境を確保すること。
- イ 建替住宅用地内及び各住棟から集会所や周辺利便施設までの動線については、可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等が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。
- ウ 超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等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる環境を確保すること。

### (3) 良好なコミュニティの形成

- ア 住棟や集会所、オープンスペース等の配置及び住棟における住戸や公共空間（エントランスホール、E V・階段ホール、廊下等）の計画に当たっては、多様な年齢層からなる県営住宅入居者のコミュニケーション及び県営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティが形成されるよう配慮すること。
- イ ミクストコミュニティの形成の観点から、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）等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮すること。

### (4) 周辺環境への配慮

- ア 日照や採光、風害、電波障害、プライバシーなど周辺の住環境に配慮すること。
- イ 建物の規模・配置は、圧迫感等に配慮し、できるだけ敷地境界から後退させるなど、周辺環境に配慮すること。

### (5) 意匠・景観への配慮

- ア 幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件や六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成に配慮すること。
- 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、地域の親しまれた風景やまちなみ、周辺の景観との調和を十分に考慮すること。
- ウ デザイン優先による整備費や維持管理費の増大、日照・通風・安全を損なうデザイン、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように注意すること。

### (6) 環境共生型のまちづくりの実践

- ア 県は、令和5年5月に「SDGs 未来都市」に選定されるとともに、令和3年3月に「兵庫県地球温暖化対策推進計画」を改訂・公表し、2050年までに脱炭素社会を実現するため、2030年の二酸化炭素排出量を2013年比で48%程度削減することを目指していることを踏まえ、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した計画とすること。
- イ 事業用地の気候（特に卓越風）等の立地条件をよく理解した上で、住棟配置、住棟内及び住戸内の検討を行い計画すること。
- 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、L C C O 2 縮減など環境負荷の低減に配慮すること。
- エ 森林保全や地域産業の活性化を図るため、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（L C C）、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や住戸の内装下地、基礎型枠等に県産木材の積極的な利用に努めること。
- オ 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+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。

#### **(7) 県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 使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮すること。
- エ 参考基準である県営住宅住まいのしおりの修繕負担区分（【参考資料1 修繕費負担区分表】）を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、入居者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）は、入居者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。

## 2 施設計画に関する条件

県営住宅整備業務における施設計画に関する条件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) 建替住宅

建替住宅の基本的な要求水準は次に示すとおりとする。

#### ア 整備戸数及び住戸タイプの構成

建替住宅は、すべて1期工区において整備すること。

- (ア) 建替住宅用地全体の住戸タイプ別の整備戸数は、下表に示すとおりとする。(整備戸数を295戸とした場合)
- (イ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住戸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。
- (ウ) 住戸は、原則として各タイプは同一の間取りとする。左右反転タイプや住戸間に階段室を設ける場合は、2タイプまでの間取りを可とする。
- (エ) 車いす対応住戸は1階に確保すること。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積※1	整備戸数※2
Sタイプ(1DK)	40㎡	40(±4)戸
Mタイプ(2DK)	50㎡	182(±5)戸
Lタイプ(3LDK(小))	60㎡	60(±3)戸
Oタイプ(3LDK(大))	70㎡	10(±2)戸
車いす対応 2LDK	50㎡	3戸
計		295戸

※1：住戸専有面積の算定に当たっては壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める(ただし、Sタイプ(1DK)については40㎡以上を確保すること)。

また、住戸専有面積には、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。

※2：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(295戸)は遵守すること。

#### イ 面積・規模等

- (ア) 整備する住戸数を295戸とした場合には、住戸専用面積の合計は15,150㎡以上とすること。
- (イ) 建替住宅の階数は、地上11階建て以下とすること。第4種高度地区の高さ制限(31m)以内で、開口部や地盤高・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。

## ウ 住棟の形態・配置

建替住宅用地と活用地を一体とした一団地認定区域の設定は不可とする（一団地認定区域については、「第3 2(4) 建築基準法第86条に基づく一団地の認定に関する条件」を参照すること）。

- (ア) 複数棟を可（ただし、建築基準法上は1棟）とする。
- (イ) 1つの敷地内で複数棟とする場合は、渡り廊下で連結（原則として、全階連結）し、渡り廊下や住棟内E Vにより不自由なく行き来できるようにすること。
- (ロ) 良好な住環境を確保するため、可能な限りバルコニーを南向き又は東向きとする住戸の確保に努めること。バルコニーを西向きとする住戸を計画する場合は西日対策、バルコニーを南向きとする住戸を計画する場合は阪神電鉄本線からのプライバシー等の確保策について、それぞれ実効性のある対策を計画した上で、入居者への説明会においてその有効性を丁寧に説明すること。
- (ハ) 住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として1室）の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において2.5時間以上の日照を受けるようにすること。その上で、住棟配置とのバランスも考慮した十分な日照時間を確保するよう配慮すること。
- (ニ) 日照の算定に当たっては、当該敷地だけでなく、事業者が活用地において整備する建築物からの日影も考慮に入れること。

## (2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は次に示すとおりとする。

### ア 駐車場

- (ア) 平面式駐車場（立体駐車場は不可）として、90台（うち3台は車いす使用者駐車区画）以上を、可能な限り1か所（提案により2か所まで可）においてバランスよく整備すること。
- (イ) 駐車区画は1台につき幅2.5m（芯々、端部2.6m）、奥行き5m（有効）とすること（車いす対応住戸用駐車区画は3.5m（芯々）×5.0m（有効））。
- (ロ) 車いす対応住戸用駐車区画は、車いす対応住戸の出入口より30m以内に配置すること。
- (ハ) 駐車場への出入口は、整備する箇所ごとに道路に面して、見通しのよい適切な位置に原則として2か所（分割整備する場合で台数が少ない箇所は1か所）整備し、ロボットゲートは設置しないものとする。
- (ニ) 各住棟に、緊急車両やサービス車両等が寄り付ける動線とスペースを確保すること。
- (ホ) 車路は、原則として6m以上とし、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こと。

### イ 自転車置場



- (ア) 住棟内（ピロティ形式の1階）又は平面式として、550台以上の屋根付きの自転車置場を整備すること。
- (イ) 入居者の日常生活における利便性を考慮した位置に、バランスよく配置すること。
- (ウ) 駐輪施設は1台につき幅0.5m、奥行き2.0mとすること。

## ウ バイク置場

- (ア) 住棟内（ピロティ形式の1階）又は平面式バイク置場として、30台以上を整備すること。
- (イ) 整備数の20%以上については1台につき幅1.0m、奥行き2.3m以上の自動二輪車置場とし、残りを1台につき幅0.8m、奥行き2.0m以上の原動機付き自転車置場とすること。

## エ 集会所

- (ア) 170㎡（10%程度の面積増は可）の集会所を住棟内の1階又は独立棟として整備すること。
- (イ) 集会所は、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、地域住民も利用しやすい位置に、オープンスペースや植栽、通路等と一体的に整備すること。
- (ウ) 荷物等の搬入ができるように車の寄り付きを可能とすること。
- (エ) 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 ごみ置場

- (ア) 可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を、2か所以上設けることとし、具体的な設置箇所及び設置数は、神戸市環境局業務課と協議の上、定めることとする。
- (イ) 住棟のEVの位置からの距離等入居者の利用のし易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とし、詳細は、神戸市環境局業務課と協議の上、定めることとする。

## カ オープンスペース

- (ア) 建替住宅用地内の自主管理施設として、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるオープンスペースを適切に整備すること。
- (イ) オープンスペースは、入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された空地として、可能な限り道路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。

## キ 緑化

- (ア) 「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」第23条の規定、「環境の保全と創造に関する条例」第117条第1項の規定及び「ひょうご県営住宅植栽基

準（公営住宅課平成29年3月30日）」に基づき、適切に敷地内の緑化を行うこと。  
緑化を行う面積は、必要最小限とすること。

- (イ) 建替住宅用地へのアプローチや活用地との敷地境界付近など場所に応じて、適切に緑化を行うこと。
- (ウ) 既存の主要樹木を撤去する場合においても、再利用が可能な場合は、建替住宅用地内のオープンスペースにおける環境整備等に再利用するよう努めること。

## ク 通路

- (ア) 周辺道路から各住棟に至る通路を適切に整備すること。
- (イ) 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。

## (3) 関連する公共施設等

### ア 道路

- (ア) 建替住宅用地東側市道については、事業者の提案により開発行為となる場合は、道路法第24条に規定する基準を満足するように再整備を行うこと。
- (イ) 再整備に当たっては、整備内容等についてあらかじめ道路管理者（神戸市建設局道路管理課）と協議の上、適切に行うこと。

### イ 公園

- (ア) 開発行為に該当しない場合は、公園の整備の必要がないことを神戸市公園部計画課に確認済みである。事業者の提案により開発行為となる場合には、法令に基づき必要となる公園を建替住宅用地内に整備すること。

なお、公園施設・設備の設計に当たっては、神戸市開発指導要綱を基本とし、神戸市公園部計画課と協議の上、適切に整備すること。

- (イ) 公園整備を行う場合には、次に示す条件を遵守すること。
  - a 当該公園は、県営住宅入居者だけでなく周辺住民の利用にも配慮した配置とすること。
  - b 公園整備後は、県営住宅入居者や周辺住民が利用できるよう、速やかに開放すること。

### ウ 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）及び神戸市開発指導要綱に基づき、防火水槽及び消火栓を設置すること。
- (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、神戸市開発指導要綱等に基づくとともに、神戸市消防局警防部警防課と協議すること。

## エ 雨水排水施設

- (7) 本事業に必要な雨水排水施設の整備については、神戸市下水道事業経営計画及び神戸市開発指導要綱等に基づき、事業者の提案に応じて神戸市下水道部と協議の上、必要な事務手続を行い適切に実施すること。
- (4) 排水管は、建替住宅用地周辺の下水管に接続するものとし、既設の下水管の改修等を必要としないようにすること。
- (5) 敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し神戸市の定める流出係数内に納めるよう雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水すること。雨水貯留施設の設置は駐車場及びオープンスペースの地表面貯留などの手法により、上部土地利用の妨げにならない構造とすること。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。

## オ 水道施設

- (7) 神戸市水道条例第33条に基づく水道工事負担金については、「神戸市水道負担金要綱の手引き」に基づき、事業者の提案に応じて神戸市水道局と協議の上、必要な事務手続を行い、必要となる金額を支払うこと。
- (4) 神戸市水道条例第19条の2に基づく分担金、その他給水に必要な費用については、事業者の提案に応じて神戸市水道局と協議の上、必要な事務手続を行い、必要となる金額を支払うこと。

なお、給水装置工事については、事業者の負担により行うこと。

## カ 公共下水道

下水道管の布設、撤去、移設、増径等については、神戸市下水道事業経営計画及び神戸市開発指導要綱等に基づき、事業者の提案に応じて神戸市建設局下水道部と協議の上、必要な事務手続を行い適切に実施すること。

## キ 電気・ガス・通信等

電気・ガス・通信等のインフラ整備については、神戸市開発指導要綱など神戸市の各種基準に基づき、関係機関と協議の上、必要な事務手続を行い適切に実施すること。

なお、移設に要する費用は、事業者が負担すること。

## ク 電柱等の移設等

本事業の実施に当たり移設が必要となる電柱等については、関係機関と協議の上、必要な事務手続を行い適切に移設すること。

なお、移設等に要する費用は、事業者が負担すること。

## ケ 活用地との敷地境界の整備

活用地と建替住宅用地との境界部分は、活用地の敷地内において活用地活用業務としてネットフェンス等を設置すること。

### 3 事前調査に関する業務

#### (1) 測量調査

- ア 事前に県が実施している測量調査に関する情報は、【別添資料1 事業用地現況関連図】に示すとおりである。
- イ 本事業を進める上で、県が実施してい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2 事業用地地質調査報告書】を示すが、県営住宅整備業務に必要な地質調査は、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、県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、県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 事前に県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3 アスベスト使用状況事前調査結果】のとおりであり、アスベストを含有する建材等の使用が確認されている。
- イ 既存住宅等の解体撤去に先立ち、既存住宅を対象とし、県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。
- 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県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、既存住宅等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、その結果を県に報告すること。

## 4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

### (1) 解体撤去の対象

ア 事業用地内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を、「第3 2 事業実施手順」に示す手順に従って2次に分けて解体撤去すること。

表 解体撤去対象となる主な既存住宅等の概要

住棟	戸数	建築面積	延べ面積	構造	階数	建設年度
1号棟	80戸	723㎡	6,742㎡	SRC造	11階	S53
2号棟	84戸	723㎡	7,066㎡	SRC造	11階	S56
3号棟	30戸	454㎡	2,042㎡	RC造	5階	S57
4号棟	30戸	454㎡	2,042㎡	RC造	5階	S57
5号棟	30戸	428㎡	2,052㎡	RC造	5階	S59
6号棟	30戸	428㎡	2,052㎡	RC造	5階	S58
7号棟	30戸	428㎡	2,052㎡	RC造	5階	S58

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等（【別添資料4 既存住宅等関連図（参考図）】参照）は、基礎、上屋（上屋内残置物を含む）、受水槽、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、看板、樹木、植栽その他県営住宅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。

ウ 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) 既存住宅等の解体撤去の設計

ア 既存住宅等の解体撤去工事に当たり、周辺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。特に1次解体撤去では残存する既存住宅、2次解体撤去では1期工区の建替住宅の住環境に配慮した工法を選定すること。

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、既存住宅等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 事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名011035 北青木遺跡）内に位置するため、土層確認のため解体撤去工事中の立会等が必要となる可能性がある。解体撤去業務の実施に当たっては、関係法令に基づき、神戸市文化スポーツ局文化財課へ確認、調整すること。

オ 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について、事前に把握し適切に手続を行うこと。

### (3) 既存住宅等の解体撤去工事

#### ア 施工管理

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事の施工中は、事業用地内の入居者及び周辺地域の住民等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。
- (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。
- (ロ) 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県に届け出ること。
- (カ) 本事業では「第3 2 事業実施手順」のとおり、2次に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う。このため、施工中も電気、水道、下水道等のインフラ設備について、インフラ供給に支障をきたさないように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。
- (キ) 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、事業用地内の入居者、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。
- (ク) 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県が認める工法を採用すること。
- (ケ) 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。
- (コ) 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。
- (サ) 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、県と協議し、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、合理的な範囲で県が負担するものとする。

- (シ) アスベストを含有する建材等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県と協議した上、大気汚染防止法及び石綿障害予防規則及び兵庫県環境の保全と創造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。

- (ス) 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県と協議した上、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、合理的な範囲で県が負担するものとする。

- (セ) 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、法令及び県の指示に従い、PCBの飛散、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県に引渡すこと。

## イ 廃棄物対策

- (7) 「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」（平成12年法律第104号）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アスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「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）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すること。

- (ウ) 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。

## 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、工事着手前に県及び近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、県及び近隣住民等との協議により、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、祝日及び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、周辺住民や保育所等の近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に県との協議・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、警察や道路管理者等と打合せを行うこと。

(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 モニタリング**

(ア) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を県へ提出し、県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) 第1・2次の各解体撤去工事が完了したそれぞれの時点において、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県に提出し、完了状況の確認を受けること。

(ウ) 県は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は県の現場確認に立会うなど適切に対応すること。



## 5 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する業務

### (1) 建替住宅等及び関連する公共施設の基本・実施設計

#### ア 基本的事項

- (ア) 基本・実施設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関するすべての工事を対象とする。
- (イ) 事業者は、事業契約締結後、速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に県による確認を受けなければならない。県は、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。
- (ロ) 県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。
- (ハ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や県営住宅全体の調和等に配慮すること。
- (ニ) 基本・実施設計業務は、県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、県に報告すること。
- (ホ) 基本・実施設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について県に報告すること。
- (ヘ) 県は、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。
- (ヘ) 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。
- (コ) 県営住宅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、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第2条の2に基づく公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

#### イ モニタリング

- (ア) 事業者は、基本設計着手前に基本・実施設計に関する工程表を県に提出し、県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、基本・実施設計の打合せ時において必要な資料等を県に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (ロ) 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県に提出し、併せて「要求水準チェックリスト」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、県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、事業者は県の求めに応じて随時報告を行うこと。

## (2) 建替住宅等の建設工事及び関連する公共施設等の施工

### ア 施工管理

- (ア) 建替住宅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、事業用地内の入居者及び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) 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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講ずること。
- (ニ) 現場代理人及び監理技術者を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県に届け出ること。
- (ホ) 施工中において、電気、水道、下水道等のインフラ設備について、事業用地及び周辺地域のインフラ供給に支障をきたさないように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、工事を行うこと。
- (ヘ) 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、事業用地の入居者や周辺地域の住民、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。
- (ニ) 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。
- (ケ) 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

「第4-4(3) 既存住宅等の解体撤去工事 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4-4(3) 既存住宅等の解体撤去工事 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4-4(3) 既存住宅等の解体撤去工事 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

- (ア) 本事業（既存住宅等の解体撤去及び関連する公共施設等の整備を含む）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）の写しを速やかに県に提出すること。

## カ 完了検査等

- (ア) 事業者の負担と責任において、建替住宅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県の確認を受けることとし、県は、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、県の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において県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、年度末の出来高査定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、工程表及び建設等業務計画書を県へ提出し、県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県に報告し、県の求めに応じて説明を行うこと。また、県は事前の通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者は、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、県が行うモニタリングに係る記録を作成し、県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、事前に県に通知するものとする。県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、施工期間中、県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、事前に県に通知すること。県はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (キ) 事業者は、工事完了時に県へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を県との協議の上で決定した様式等にて提出すること。

- (ク) 使用する資材については、施工前に県の確認を受けること。確認する材料については協議を行った上、材料リストを県へ提出すること。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。

### (3) 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、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「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。
- (ウ) 工事監理者は、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。
- (エ) 建替住宅等の建設及び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、県の求めに応じて、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、業務着手前に業務計画書を県に提出し、県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、監理業務報告書を提出し、適切な方法により説明するとともに、県の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。また、設計時に県に確認を受けた「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) 監理業務報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、県からの指示事項への対応記録、県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、監理業務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。

#### (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。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、県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又は保証金の供託

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又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、県へ報告すること。

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) 化学物質室内濃度測定

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、県に報告すること。

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県の確認を受けることとし、県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、整備住戸数の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・居室は県と協議して決定するものとする。

## 6 その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務

### (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、計画、開発、設計、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。

### (2) 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、県に提出すること。

#### 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。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、県に提出すること。

#### 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、県営住宅整備業務によって周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合は、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、県に提出すること。

### (3) 近隣対策・対応

- ア 事業契約締結後、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、既存住宅入居者及び近隣住民に対して、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、県と協議し、可能な範囲で対処すること。
- イ 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については、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、事業者の責任と費用において、都市型ケーブルTV（JCOM株）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（くぼみ等を含む）した場合、事業者の責任と費用において補修、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。
- カ 事業全体の概要等を案内する大型掲示板等を事業用地に適宜設置すること。

#### **(4) 完成確認、引渡し及び所有権の移転**

- 県は、事業者による建替住宅等及び関連する公共施設等の完了検査及び設備・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、県に建替住宅等及び関連する公共施設等を引渡し、所有権を移転すること。
- ア 県は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。
  - イ 設備及び器具等の取扱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、県に提出すること。
    - (7) 建替住宅等全体の設備及び器具等の取扱説明書：県管理用2部（県と指定管理者用各1部）
    - (イ) 住戸毎の設備及び器具等の取扱説明書：各入居者用1部
  - ウ 県に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱説明書等を用いて実施すること。
  - エ 県の完成確認に際し、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、事前に県に確認すること。
  - オ 県の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式（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、事前に県に確認すること。
  - カ 県の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡しとする。

#### **(5) 事業用地の確定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 確定測量をもとに測量図を作成するなど、県が行う公有財産台帳等への登録（県営住宅台帳の登録を含む）に必要な関係書類の作成支援を行うこと。
- ウ 国や兵庫県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、建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し後、1年経過した時点で、県の立会いのもとで、建替住宅及び集会所等の付帯施設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、事業者の責任と負担において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**

県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、県の支援を行うこと。

#### **(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、県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、県が家賃等の算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や、工事費内訳等の資料を県と協議の上作成し、県が指示する時期までに提出すること。

#### **(10) 維持管理計画の作成**

建替住宅等の大規模改修・修繕を含む維持管理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、県と協議すること。



## 第5 活用地活用業務に関する要求水準

### 1 地域活性化施設の必要性に関する基本的考え方

本事業は、県営住宅の整備と建替えにより創出される活用地の活用を一体的に計画するものである。これにより、青木住宅の安全で安心できる住まいとしての住宅性能水準の向上と県の財政負担の縮減を図るとともに、周辺地域の憩いの空間の創出や、若年・子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯の暮らしの充実と交流・ふれあいを促進するまちづくり、SDGs 未来都市に資する環境への配慮、周辺住宅地と調和した景観形成への配慮等により、周辺地域の地域活性化に貢献することが期待される。

青木住宅は、【参考資料2 青木住宅の立地特性】に示すとおり、交通利便性が高く、歴史・地域資源の豊富な青木・深江両地区の地域コミュニティが成熟した地域にあり、周辺に一定の都市機能集積がみられるなど生活利便性の高い地域に立地している。また、阪神電鉄本線の連続立体交差事業による生活動線の分断解消や高架北側道路の歩道拡幅による生活環境改善、高架下の新たな公共的空間の利活用の計画が進むなど、今後ますます地域の活性化が期待されるポテンシャルの高い地域に立地している。

このため、本事業における活用地の活用に当たっては、こうした青木住宅の立地特性・ポテンシャルを活かし、青木住宅だけでなく周辺地域の活性化に資する地域活性化施設の整備・管理運営を事業者を求めるものとする。

### 2 地域活性化施設に関する条件

#### (1) 地域活性化施設の構成

「1 地域活性化施設の必要性に関する基本的考え方」を踏まえ、活用地には、次に示す施設を整備・管理運営するものとする。

ア “暮らし充実” 施設

イ 憩いスペース

なお、活用地に集合住宅を整備・管理運営することを可とする。

#### (2) “暮らし充実” 施設の整備・運営に関する条件

##### ア “暮らし充実” 施設に関する基本条件

活用地を取得し、自らの事業として、“暮らし充実” 施設の整備・管理運営を行うこと。

“暮らし充実” 施設の整備に当たっては、商業施設等の収益施設を可とするが、【参考資料2 青木住宅の立地特性】を踏まえ、次に示すキーワードに関連する“暮らし充実” 機能の導入に努めること。

【導入を期待する施設の5つキーワード（“暮らし充実”機能）】

- 1) 暮らしの安心
- 2) 時間的ゆとりの創出
- 3) 自由時間の質的充実
- 4) 意欲あるすべての人の社会参画
- 5) 多様な世代間のつながり

**イ 用途及び規模に関する条件**

- (7) 事業者が提案する商業施設等と競合する可能性のある周辺施設との共存が可能となるよう配慮した事業内容とすること。
- (イ) “暮らし充実”施設の用途及び規模については、現状の用途地域に適合する施設以外は不可とする。
- (ウ) 次に示す施設は不可とする。
  - a カラオケボックス、パチンコ、ガソリンスタンド等「地域活性化施設の基本的な考え方」に合致しない用途。
  - b 政治的又は宗教的用途。
  - c 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途。
  - d 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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途。
  - e その他公序良俗に反する用途。

**ウ 社会情勢の変化に応じた対応**

“暮らし充実”施設の整備時に、関連制度の改正や地域ニーズが変化している可能性があるが、社会情勢の変化が大きく、やむを得ないと判断できる場合にのみ提案内容の変更等について協議の対象とする。

**(3) 憩いスペースの整備・維持管理に関する条件**

建替住宅の入居者や周辺住民も利用できる休憩施設（ベンチ、オープンスペース等）を、周辺道路に面した開かれた位置に整備し、清掃や機能・美観維持に努めるなど適切に維持管理を行うこと。

**(4) 集合住宅を整備する場合の条件**

- ア 活用地を取得し、集合住宅を整備することができる。

- イ 活用地の活用が地域活性化への貢献を目的として実施することを踏まえ、若年・子育て世帯を主な居住者として、若年世帯から高齢世帯まで多様な世帯が住まう多様な集合住宅を整備すること。
- ウ 若年・子育て世代にとって魅力ある住環境を整備するとともに、分譲住宅とする場合は、取得しやすい住宅価格の設定を行い、賃貸住宅とする場合も、入居しやすい家賃設定とするように努めること。
- エ 高齢者居住施設の整備は不可とする。

#### **(5) 配置及び敷地規模に関する条件**

- ア 活用地は、「第3 1(2) 工区設定に関する条件」に示すとおり、事業用地にまとまった敷地として1か所に配置し、その敷地面積は、7,000㎡以上、10,000㎡以下とすること。
- イ 憩いスペースは、原則として、“暮らし充実”施設を整備する区域内に整備すること（集合住宅を整備する場合は、集合住宅を整備する区域内にも憩いスペースを整備することを妨げるものではない）。
- ウ “暮らし充実”施設と集合住宅、憩いスペースを1区画で整備することは可とする。

#### **(6) 施設計画に関する条件**

- ア 活用地の整備内容に応じて必要となる駐車場や駐輪場等の付帯設備は、必ずそれぞれの当該用地内に整備すること。
- イ “暮らし充実”施設の車の進入路については、事業用地南側の阪神電鉄本線高架北側道路の北側（事業用地側）に広幅員の歩道・自転車道が整備されることを踏まえ、事業者の責任において、地域住民、道路管理者及び警察等関係機関と協議の上、適切に整備すること。
- ウ 隣接する建替住宅や周辺の住宅地の日照や採光、通風など周辺の住環境に配慮した施設計画とすること。
- エ 隣接する建替住宅や周辺の住宅地と調和するとともに、幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件、六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成に配慮した施設計画とすること。
- オ 緑化や壁面後退、オープンスペースの設置を行うなど周辺の街並み景観への配慮や良好な住環境の整備に努めること。また、整備した緑地やオープンスペースについては維持管理や持続性に配慮すること。
- カ 活用地の整備に当たり公共施設整備が必要な場合は、事業者の費用と責任において、関係機関と協議の上、必要な公共施設の整備を行うこと。
- キ 配置等の詳細な計画については、事業者の責任において、自らの提案内容に関する許認可等について関係機関と協議の上、適切に行うこと。

### **(7) 事業計画に関する条件**

“暮らし充実”施設のサービスが安定的かつ継続して提供されるよう、“暮らし充実”施設の管理運営責任をもつ管理運営事業者を明確にすること。

ア 活用地の引渡し令和12年3月頃になると想定されることから、“暮らし充実”施設等の整備時に、関連制度の改正や地域ニーズが変化している可能性がある。その場合において、県と提案内容の変更協議を行う場合でも、提案時のコンセプトから逸脱してはいけない。

イ 関連公共施設等の整備及び確定測量の完了後、県は速やかに対象となる活用地の最低売却価格を決定することとし、その決定後10か月以内に、当該用地の所有権の移転（引渡し）を完了すること。

ウ 活用地における施設整備は、活用地の引渡し完了後、5年以内に完了するものとし、事業者の提案及び責任において、適切な時期に実施すること。

### **3 業務の実施状況についてのモニタリング**

ア 事業者は、県が要請したときは、活用地活用業務の実施状況について、県に報告すること。

イ 事業者は、活用地活用業務の実施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、県が実施するモニタリングに協力すること。

ウ モニタリングの期間は、事業者への所有権移転登記が完了した日から5年間（活用地活用業務の完了期限）とする。