

# 県営上溝団地特定事業

## 要求水準書

### 県営住宅等整備・用地活用編

令和 3 年 8 月 31 日

(令和 3 年 10 月 22 日修正)

神奈川県

—目次—

第1	総則.....	1
1	要求水準書の位置付け.....	1
2	事業の目的.....	1
第2	基本的事項.....	2
1	業務内容.....	2
2	事業用地に関する条件等.....	3
3	適用法令等.....	4
4	参考仕様書・参考基準.....	4
5	施設の要求水準.....	4
6	要求水準書の変更.....	5
第3	事業に関する基本条件.....	6
1	事業用地.....	6
2	施設計画.....	7
3	施工計画.....	9
4	事業期間.....	9
第4	県営住宅等整備業務の整備に関する条件.....	10
1	県営住宅等整備の概要.....	10
2	各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）.....	13
3	建替住宅等の設計.....	15
4	既存住宅の解体除却.....	16
5	建替住宅等の建設工事.....	18
6	建替住宅等の工事監理.....	19
7	住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施.....	20
8	建替住宅等の竣工検査及び引渡し.....	20
9	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託.....	21
10	補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務.....	22
11	会計実地検査の支援業務.....	22
12	関係者協議会の設置.....	22
13	県による事業の実施状況のモニタリング.....	23
14	事業提案の違反に対する措置.....	23
第5	用地活用業務に関する条件（付帯事業）.....	24
1	民間施設等の整備の条件.....	24

[別途資料]

- 添付資料 1 事業用地付近見取図
- 添付資料 2 事業用地現況図
- 添付資料 3-1 インフラ関係現況図 道路
- 添付資料 3-2 インフラ関係現況図 上水道
- 添付資料 3-3 インフラ関係現況図 下水道
- 添付資料 3-4 インフラ関係現況図 電気・電話
- 添付資料 3-5 インフラ関係現況図 ケーブルテレビ
- 添付資料 3-6 インフラ関係現況図 都市ガス
- 添付資料 4 地質調査
- 添付資料 5 土地の利用履歴等調査概要
- 添付資料 6 石綿分析結果報告書の概要書
- 添付資料 7-1 敷地測量図（既存）敷地北・中央・南
- 添付資料 7-2 境界確定図（A・D街区）
- 添付資料 8 東京電力株式会社が設置する電気工作物の移設に要する費用の負担等に関する覚書
- 添付資料 9 東日本電信電話株式会社が設置する電気通信設備の移設に要する費用の負担に関する覚書
- 添付資料 10-1 地下埋設物情報の調査に関する特記仕様書
- 添付資料 10-2 （別紙）地下埋設物情報の確認調書
- 添付資料 11-1、-2、-3 既存住宅の平面図等
- 添付資料 11-4 既存住宅の平面図等（仮住居として選択可能団地：県営横山団地）  
（※既存図面は、現存する全ての図面であり、現況と異なる場合がある）

- 別紙 1 主な関係法令等
- 別紙 2 参考仕様書、参考基準等
- 別紙 3 建替住宅設計要領、神奈川県県営住宅標準プラン集
- 別紙 4 住宅性能評価の等級
- 別紙 5 化学物質の室内濃度調査要領
- 別紙 6 完工後の引継書類一覧

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

要求水準書は、神奈川県（以下「県」という。）が実施する「県営上溝団地特定事業」（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき本事業で選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が行う業務内容に関して、県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。

また、要求水準書の内容は、提案評価及びPFI事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。

### 2 事業の目的

県では、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」（平成31年3月策定。以下「健康団地推進計画」という。）に基づき、財政負担や業務負担の軽減、民間のノウハウ活用、建替えのスピードアップ等を図ることを目的として、民間活力の導入を積極的に検討している。

県営上溝団地について、立地条件や事業規模等を勘案してPFI方式による建替が適していると判断し、調査、設計、建設、監理及び入居者の移転支援等の業務を一体的にPFI事業者に委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的とする。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

P F I 事業者が行う業務は、次のとおりとする。

また、業務の実施に先立って、提案に基づき、県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務についての業務全体の総合事業計画（全体工程計画、業務水準、業務実施体制、各業務の年度単位の事業費、資金計画等を明示）を策定する。

#### (1) 県営住宅等整備業務

現存する県営上溝団地（143棟 992戸）のうち、東側計7街区（79棟 561戸）の県営住宅（以下「既存住宅」という。）の解体除却を行い、新たに460戸以上の県営住宅（以下「建替住宅」という。）を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設、コミュニティ機能を有する施設、広場等の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行い、県に引き渡すものとし、次の業務を行う。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査）
- イ 設計業務（全体整備計画、建替移転計画、基本設計・実施設計）
- ウ 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- エ 地元説明等団地及び近隣対応（建替計画の説明を含む。）
- オ 既存住宅の解体除却（付帯施設を含む。）
- カ 建替住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事、仮移転先住戸（以下、「仮住居」という。）の修繕を含む。）
- キ 電波障害実測調査
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 確定地形測量（公共施設管理者への移管資料作成を含む。）
- セ 余剰地の分筆測量（余剰地と県有地との分筆等）
- ソ 建替住宅、付帯施設、コミュニティ施設、広場等の引渡し及び所有権の移転
- タ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- チ 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務
- ツ 会計実地検査の支援業務
- テ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## (2) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務は、「要求水準書 入居者移転支援編」による。

## (3) 用地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、県から余剰地を取得し、自らの提案に基づき住宅や施設等（以下「民間施設等」という。）の整備を行うこととする。

土地の売買については県が実施する不動産鑑定を踏まえ、県と用地活用業務（付帯事業）を行う企業（以下「用地活用業務企業」という。）との間で別途契約を取り交わすこととする。

## 2 事業用地に関する条件等

### (1) 立地条件

#### 【県営上溝団地】

所在地	神奈川県相模原市中央区光が丘 3-1 外（添付資料 1 参照）
敷地面積	約 4.71ha
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積／建ぺい率	100％／50％
地域・地区	準防火地域 絶対高さ 10m
日影規制	対象建築物：軒高 7m 超または地上 3 階建て以上の建物 平均地盤面からの高さ：1.5m 日影規制時間：5m ライン 3.0 時間、10m ライン 2.0 時間
一団地認定	現在、東側の計 6 街区と西側の計 2 街区（添付資料 2 参照）のそれぞれに建築基準法第 86 条に基づく認定（以下「一団地認定」という。）がなされている。

### (2) 現況図等

- ア 事業用地付近見取図（添付資料 1 参照）
- イ 事業用地現況図（添付資料 2 参照）
- ウ インフラ関係現況図 道路（添付資料 3-1 参照）
- エ インフラ関係現況図 上水道（添付資料 3-2 参照）
- オ インフラ関係現況図 下水道（添付資料 3-3 参照）
- カ インフラ関係現況図 電気・電話（添付資料 3-4 参照）
- キ インフラ関係現況図 ケーブルテレビ（添付資料 3-5 参照）

- ク インフラ関係現況図 都市ガス（添付資料 3－6 参照）
- ケ 地質調査（添付資料 4 参照）
- コ 土地の利用履歴等調査概要（添付資料 5 参照）
- サ 石綿分析結果報告書の概要書（添付資料 6 参照）
- シ 敷地測量図（既存）（添付資料 7－1 参照）
- ス 境界確定図（A・D街区）（添付資料 7－2 参照）
- セ 東京電力株式会社が設置する電気工作物の移設に要する費用の負担等に関する覚書（添付資料 8 参照）
- ソ 東日本電信電話株式会社が設置する電気通信設備の移設に要する費用の負担に関する覚書（添付資料 9 参照）
- タ 地下埋設物情報の調査に関する特記仕様書（添付資料 10－1 参照）
- チ （別紙）地下埋設物情報の確認調書（添付資料 10－2 参照）
- ツ 既存住宅の平面図等（添付資料 11－1～4 参照）

### 3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、PFI法のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとする。

主な関係法令等は「別紙 1：主な関係法令等」を参照すること。

### 4 参考仕様書・参考基準

建替住宅の設計・施工を行うにあたっては、「別紙 2：参考仕様書、参考基準等」を参考とし、各業務の実施状況に合わせて、最新のものを使用すること。

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ものとする。

### 5 施設の要求水準

これまで建設してきた県営住宅の標準仕様と同等の水準を確保することとし、具体的規模及び要求水準を「別紙 3：建替住宅設計要領、神奈川県県営住宅標準プラン集」として参考に示す。

建替住宅設計要領及び標準プランは、本事業における設計及び建設にあたり、順守すべき基本的な水準を示したものである。

設計及び建設にあたり、建設後 70 年まで使用できるよう、これらの資料に示す水準と同等又はそれ以上の提案をすること。

## 6 要求水準書の変更

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

### (1) 要求水準書の変更の手続き

県は、事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行うことができる。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### (2) 要求水準の変更に伴う契約変更

県とPFI事業者は、要求水準書の変更に伴い、PFI事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

### (3) その他

本事業では、PFI事業者を選定する過程において、県が設置する外部有識者を構成員に含めた「県営上溝団地建替事業に係るPFI事業者選定評価委員会」（以下「評価委員会」という。）で、必要な事項について意見を聴取することとしており、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、契約の段階で落札者は、評価委員会が提示した意見を、事業内容に反映させるため、可能な限り配慮しなければならないことを留意すること。

また、今後は政府が進める脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等の取組みを受けて、県営住宅の整備に求められる水準が変わることが想定されるが、この場合においても、PFI事業者は県と協議の上、脱炭素社会に向けた取組みの実現に向けて対応すること。

### 第3 事業に関する基本条件

#### 1 事業用地

##### (1) 工区の設定

建替住宅の工事にあたってPFI事業者の提案に基づいて工区分けする。

##### (2) 建替え手順

本事業では、建替えの工程計画はPFI事業者の提案による。

##### (3) 開発行為における基本的考え方

PFI事業者の提案に基づき、必要に応じて、都市計画法、相模原市の開発関係条例等に従い許認可申請を行う。

##### (4) 既存の一団地認定区域内での建替えの基本的考え方

- ① 事業用地内には、既存の一団地認定区域が含まれており、区域は添付資料2のとおり。
- ② 建替えにあたり、PFI事業者は建築基準法第86条の2に基づく、特定行政庁の認定を受けるものとする。
- ③ 最終的な一団地認定の取消しを視野に、建替えの計画は、建築基準法の緩和を受けない計画とする。
- ④ 道路で囲まれた街区を一団の単位として、建築確認申請（敷地単位ごと）は街区内の敷地で同時に行うものとする。
- ⑤ 手順の進め方については、相模原市と協議すること。

##### (5) 余剰地における基本的考え方

余剰地は事業用地内に1,300㎡以上の規模で県営住宅の土地利用計画に支障がない範囲で提案する。

##### (6) 仮住居における基本的考え方

仮住居の対象となる団地は県営上溝団地（東側、西側）の他、県営横山団地を含むものとし、仮移転に先立って、仮住居は住戸修繕を行うものとする。また、PFI事業者の提案に基づき民間賃貸住宅等へ仮移転も可能とする。

##### (7) 水道・下水道・電気・電話・ガス等設備

建替住宅に必要な水道配水管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等の敷設、撤去、

移設又は増径等は適切に検討し、関係機関等と協議の後、適正に実施すること。

また、事業用地現況敷地内にある上記インフラ施設の移設等については、事業者の負担とする。

ア 東京電力株式会社が設置する電気工作物の移設に要する費用の負担等に関する覚書（添付資料8参照）

イ 東日本電信電話株式会社が設置する電気通信設備の移設に要する費用の負担に関する覚書（添付資料9参照）

## 2 施設計画

計画にあたっては、次の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

### (1) 周辺環境

日影・電波障害等について周辺環境に配慮すること。また、周辺住民のプライバシー確保に配慮するとともに、建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど近隣の戸建住宅や民間施設等に対する圧迫感や周辺環境に配慮すること。

### (2) 緑化等

県「みどりの協定」や相模原市条例を遵守すること。

### (3) 意匠・景観

建築物の色彩、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。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても、デザインの調和を図ること。

敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

### (4) 安全・防犯

歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守すること。

## (5) 健康づくりと良好なコミュニティ

建替えによって、団地全体のバリアフリー対応や、健康づくり、コミュニティづくりの拠点等の整備を進めることとしており、その拠点等において入居者、近隣住民、県、市町、福祉団体等が連携した、コミュニティ活動が促進するよう配慮すること。

## (6) ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者など誰もが安全に生活できるよう、住棟内、住戸内のバリアフリーに加え、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。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配慮すること。

## (7) 維持管理への配慮

- ア 将来にわたるライフサイクルコスト及び入居者の光熱水費の縮減等に配慮すること。
- イ 維持管理、修繕及び機器の更新等が容易に行えるように配慮した施設とすること。
- ウ 使用する資材については、耐久性及び耐候性に配慮すること。

## (8) 太陽光発電設備

全ての住棟には、屋根に太陽光発電設備を設置することが可能となるよう、積載荷重や建築物の高さを考慮した計画とするとともに、第三者の工事施工者が太陽光発電設備設置工事を行うことでPFI事業者が実施した屋上防水工事の性能保証に与える影響についても留意すること。

太陽光発電設備を設置できる屋根の範囲（設置作業やメンテナンスに必要スペースを含む）は、各住棟の屋根面（パラペットや軒樋部分等の設置に適さない範囲は除く）において、太陽光発電設備を効果的に設置する上で可能な範囲をできるだけ見込むこと。

これらのことは、PFI事業者が屋根に太陽光発電設備を設置することに係る、提案を妨げるものではない。

他方、本事業期間中に、県が別途太陽光発電設備を設置することとした場合、PFI事業者は当該設置に協力すること。

なお、太陽光発電設備で発電した電力を、日常生活において入居者が負担している住戸内及び共用廊下・エレベーター・防犯灯等の共用部分の電力に供給することは、想定していない。

### 3 施工計画

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とすること。工事にあたっては、公的機関等及び地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理及び安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの使用、建設副産物の発生抑制、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

### 4 事業期間

用地活用業務以外のすべての業務を令和 11 年 8 月 31 日までに完了させること。用地活用業務の終了に関することは、特定事業契約書による。

## 第4 県営住宅等整備業務の整備に関する条件

### 1 県営住宅等整備の概要

#### (1) 建替住宅

##### ① 整備戸数等

ア 建替住宅の整備戸数は460戸以上とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び必要供給戸数は次による。

住戸タイプ	1DK	2DK	3DK	身障者向 1DK	身障者向 2DK
住戸専用面積	34㎡程度	51㎡程度	68㎡程度	51㎡程度	68㎡程度
必要供給戸数	80戸以上	220戸以上	120戸以上	2～4戸	3戸
整備戸数計	460戸以上				

イ 住戸専用面積（芯寸法）には、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。各住戸タイプの専用面積の「程度」とは±5%以内とする。

ウ 整備戸数は、各住戸タイプの必要供給戸数を確保した上で、身障者向け住戸を除き、1DK：2DK：3DK=20%：50%：30%を標準としてバランス良く計画する。

##### ② 配置計画・規模等

ア 住棟はコンクリート系構造（SRC・PCを含む）とし、耐火構造とすること。

イ 入居者の通勤・通学・買い物など日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や付帯施設等の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。

ウ 建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

エ バルコニーの向きは南向きを基本とする。

##### ③ 居住環境

ア 防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。

イ 日照条件については、住棟の日影が隣接住棟の主たる居住室の開口部に冬至日（8：00～16：00）において4時間以上生じないこととし、測定面は、住棟の平均地盤面からの高さ1.5mとすること。

また、日照の検討にあたり、周辺の既存の民間施設及び余剰地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。具体的な住棟の配置位置については、敷地境界線からの離隔距離を考慮すること。

## (2) 付帯施設

### ① 集会所

- ア 集会所は延床面積約 360 m<sup>2</sup>とし、D街区にコミュニティルーム約 100 m<sup>2</sup>と合築して平屋で整備すること。ただし、条例等にて集会所の面積の基準がある場合は、大きい方の面積とする。
- イ 集会所には会議室（大・小）、会議室（大・小）兼用倉庫、給湯室（キッチンを設置）、事務室（受付）、玄関・玄関ホール、男子便所、女子便所、みんなのトイレを設ける。会議室（大）及びコミュニティルームのそれぞれから出入り可能なウッド調デッキ（4 m×10m）以上のスペースを外部に併設すること。  
集会所の給湯室は、コミュニティルーム利用者も使用できるよう共用部に設置すること。
- ウ 車いす使用者専用駐車場 1 台分及び一時駐車スペース 1 台分のスペースと屋根付き自転車置場 15 台分を設けること。ただし、D街区の他、C街区及びE街区に一時駐車スペース及び自転車置場を設置してもよい。  
一時駐車スペースは移動販売車及び移動健診車（2.5m×7.5m 程度）の利用を想定している。
- エ 会議室（大・小）兼用倉庫は外から利用できるよう整備すること。
- オ 集会所とコミュニティルームは、共用部分を除き、各メーターを別々に設けること。
- カ メイン出入口は1か所とする。
- キ 会議室（大・小）、事務室それぞれにエアコンを設置すること。

### ② 道路

相模原市開発事業基準条例に基づき、必要に応じて整備すること。

### ③ 駐車場

- ア 駐車場は、相模原市「特定建築物の建築に係る自動車の保管場所の確保に関する条例」に基づき整備するとともに、建替住宅の完工時に住戸数の 25～30%程度の台数を整備すること。
- イ 平面式駐車場とし、高齢者等の利用にも配慮すること。

### ④ 自転車置場

自転車置場は、住戸数以上の台数を整備すること。屋根付きとし、サイクルラックの使用は不可とする。

### ⑤ ごみ置き場

- ア 相模原市開発事業基準条例に基づき整備すること。また、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。

- イ 清掃等用に水道及び排水設備を用意する等、メンテナンスに十分配慮すること。
- ウ 詳細については相模原市と協議すること。

⑥ 公園

公園は、相模原市開発事業基準条例に基づき必要に応じて整備すること。

⑦ 緑地

- ア 樹種や配置は維持管理の簡便さに配慮するとともに、景観に配慮すること。
- イ 県有施設の緑地率確保に関する実施要綱及び相模原市開発事業基準条例及び緑化条例に基づく緑化面積以上を確保すること。

⑧ 消防水利・消防活動空地

相模原市開発事業基準条例に基づき整備すること。

⑨ 雨水流出抑制施設

相模原市開発事業基準条例に基づき、必要に応じて雨水貯留施設等を設置すること。

⑩ 電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室を整備する場合は、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分配慮すること。

⑪ 歩道状空地

相模原市開発事業基準条例に基づき歩道状空地を整備すること。

⑫ 防災倉庫

団地自治会の防災倉庫を新設すること。

(3) コミュニティ機能を有する施設、広場等の考え方

県営上溝団地地内におけるコミュニティ機能を有する施設、広場等の整備にあたっては次のことに留意すること。

① コミュニティ・健康づくり機能

県営住宅入居者間及び県営住宅入居者と地域住民との日常的な交流や不定期的に開催されるイベント、健康づくりの活動などにも活用する上で必要と考えられる各種設備等を備えた施設、広場等を整備すること。

ア コミュニティルーム

コミュニティルームは1か所とし、面積は約100㎡とし、集会所と合築して整備すること。

防音仕様とし、幅 3.6m、高さ 1.8m程度の壁鏡を設置すること。

可動間仕切り壁を設置し、2室でも利用可能とすること。

エアコンを設置すること。

倉庫を設けること。

イ コミュニティ広場

コミュニティ広場は概ね 500 m<sup>2</sup>程度の広さとし、本事業で2か所整備すること。ただし、1か所は、集会所に併設すること。

ボール遊びやグランドゴルフができる天然芝張り（8m×40m）以上のスペースとすること。

かまどベンチを広場ごとに2か所ずつ整備すること。木陰を企図した植栽をもうけること。

広場入口に移動販売車の駐車スペースを確保すること。

ウ ジョギング・ウォーキングコース

D街区及び余剰地を除く事業用地の外周に健康づくりに役立つ、ジョギング・ウォーキングコース（幅員2m）を整備すること。ただし、ジョギング・ウォーキングコースの幅員に歩道状空地を含むことができる。

② 配置等

コミュニティ機能を有する施設や広場等との一体的な利用を心掛けること。

(4) 仮住居の入居前修繕

仮移転のための仮住居については、入居者移転支援業務と連携し入居前に修繕を行うこと。修繕内容等については「要求水準書（入居者移転支援編）」第2-3（4）

③ 仮住居の入居前準備業務を参照とすること。

2 各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）

(1) 地質調査

本事業に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(2) 測量調査

本事業に必要な測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(3) 周辺家屋調査

工事の実施にあたり、周辺家屋調査は事前調査及び事後調査の2回行うこと。工事に伴い周辺家屋への影響があった場合は、PFI事業者の責任において補償・修繕等の対応を行うこと。

#### (4) 電波障害予測調査

本事業に必要となる電波障害予測調査は、事前調査及び工事中調査、事後調査の3回にわたり実施すること。

調査の結果必要となった電波障害対策工事は、CATVによるものとし、PFI事業者の責任において、速やかに行うこと。なお、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする。

#### (5) アスベスト含有材の調査

関係法令等に基づき既存住宅の調査を実施するとともに、必要に応じて分析調査等を行うこと。

#### (6) 地下埋設物の調査

敷地内や隣接・近接する公共施設等の地下埋設物について、各種インフラ（水道、ガス、NTT、東電、下水道等）に係る地下埋設物の所有者と協議を行い、適正に施工すること。埋設位置が不確実な箇所がある場合は、慎重に試掘を行い、埋設物の詳細な位置を確認してください。

ア 地下埋設物情報の調査に関する特記仕様書（添付資料10-1参照）

イ （別紙）地下埋設物情報の確認調書（添付資料10-2参照）

#### (7) その他必要な調査

その他、本事業実施に必要な調査を実施すること。

#### (8) 地元調整

各種調査着手前に必要な地元調整（団地住民及び近隣住民等（工事の影響を受ける学校等の近隣施設を含む。）への説明・周知等）を行うこと。

#### (9) 調査の報告

ア 各種調査前に各種調査内容及び地元調整内容について、必要に応じて県の確認を受けること。

イ 各種調査結果について、県に報告すること。

### 3 建替住宅等の設計

#### (1) 設計業務

- ア 設計の範囲は、県営住宅等整備業務に関する全ての工事（仮住居の修繕を含む）を対象とする。
- イ 契約後速やかに事業提案に基づき全体整備計画、建替移転計画の策定及び建替住宅等の基本設計（以下「基本計画」という。）を開始し、基本計画着手前に提出して県の確認を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、基本計画完了後に県による確認を受けなければならない。
- ウ 基本計画に基づいて実施設計を行い、実施設計完了後に県による確認を受けなければならない。
- エ 県は、基本計画及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わない範囲かつPFI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 建替住宅の整備に当たっては、PFI事業者にて関係法令等、要求水準、公営住宅等整備基準について適合チェックリストを作成し、確認を行うこと。
- カ 県は、上記イ項及びウ項による確認の実施、エ項による変更の要求により、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。
- キ 施設の具体的規模及び要求水準は、「別紙3 建替住宅設計要領、神奈川県県営住宅標準プラン集」に示す。なお、要求水準書と「別紙3」に齟齬のある場合は、要求水準書を優先する。また、「建替住宅設計要領」と「神奈川県県営住宅標準プラン集」に齟齬のある場合は、県と協議とする。
- ク 基本設計及び実施設計は、県と十分な打合せにより実施するものとし、県の要請にも随時対処すること。  
また業務の進捗状況に応じて、県に設計図書等を提出する等の中間報告（開発許可申請前、建築確認申請前等）を行うものとする。

#### (2) 許認可申請業務

施設整備にあたり、必要な関係機関との協議並びに申請等の手続きを自己の責任及び費用負担により行うこと。

#### (3) 地元説明等団地及び近隣対応

- ア 計画内容について団地住民及び近隣住民等へ説明・周知等を行い、要望・質疑等についても適切に対処すること。また、説明会等（個別対応含む。）開催に必要な手続等は自己の責任及び自己負担により行うこと。
- イ 説明会等において団地住民及び近隣住民等から計画内容に対する要望が出た

場合は、県と協議し、可能な範囲で対応すること。

- ウ 説明会等は、基本計画の完了後、及び工事着工前に県の確認を受けた後、速やかに行うものとする。

#### 4 既存住宅の解体除却

##### (1) 解体除却工事の施工計画及び施工

###### ① 解体除却対象施設等

- ア 次に示す事業用地内の既存住宅及び付帯施設等（遊具、植栽、その他の屋外付帯施設、及び地中埋設物、杭等）を解体除却する。ただし、県と協議して建替住宅の整備の障害とならないものについては、この限りではない。

(県営上溝団地における主な既存住宅の概要)

街区	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	延床面積
A	昭和 44 年度	R C 造	2 階建	2 棟	16 戸	約 804.67 m <sup>2</sup>
B	昭和 44 年度	R C 造	2 階建	10 棟	60 戸	約 3,017.52 m <sup>2</sup>
C	昭和 44 年度	R C 造	2 階建	18 棟	135 戸	約 6,789.42 m <sup>2</sup>
D	昭和 44 年度	R C 造	5 階建	1 棟	30 戸	約 1,508.76 m <sup>2</sup>
E	昭和 43 年度	R C 造	2 階建	20 棟	141 戸	約 7,091.17 m <sup>2</sup>
F	昭和 42 年度	R C 造	2 階建	12 棟	72 戸	約 3,621.02 m <sup>2</sup>
G	昭和 42 年度	R C 造	2 階建	16 棟	107 戸	約 5,381.24 m <sup>2</sup>
計				79 棟	561 戸	

注) 上記概要は、既存住宅の建物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。

(県営上溝団地における既存杭の概要)

街区	タイプ	種類	径	本数	長さ
A、B、C、 E、F、G	テラスタイプ	木杭	φ 150	42,480 本 (80 本/戸)	5 m
D	中高層タイプ	鉄筋コンクリート杭	φ 400	100 本	25m

注) 上記概要は、想定であり、詳細は現地にて確認を行うこと。

- イ 杭については、全て撤去する。

- ウ 解体除却対象施設等について、目視等により適宜事前調査を実施し、解体工

事の計画に反映させること。

エ 団地内及び住戸内の残存物について、所有者と調整のうえ、適正に処分すること。

所有者が判明しない残存物については、県と協議のうえ、適正に処分すること。

オ 団地内にある自治会の防災倉庫を撤去すること。

② 解体除却工事の施工計画

ア 解体除却工事にあたり、周辺の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画の作成を行うものとする。

イ 予期しない地下埋設物等が確認された場合等、想定外の状況への対応については、県と協議を行うものとする。

③ 解体除却工事の施工

ア 解体除却工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行い、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。

イ 解体及び除却時において、建材に非飛散性アスベストを含有している疑いのある物質が含まれていると認められた場合は、「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること。

ウ 解体除却対象施設に飛散性アスベスト含有建材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」、「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和3年3月 厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課、環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき、必要に応じて届出を行い 適切に除去を行うこと。

エ 石綿分析結果報告書の概要書（添付資料6参照）を確認のうえ適正処分のこと。必要に応じて追加の事前調査等を実施すること。

オ 次表の部分にはレベル2相当のアスベストが含有されるため、それぞれ、関係法令等に従い適切に撤去・処分すること。なお、次表から想定される棟や部位以外からレベル1、2のアスベスト含有が判明した場合は、県と協議を行うこととする。

レベル2相当

棟	部位	材料
7号棟	浴室 配管	エルゴ保温材

カ 既存の不要な水道施設は、県と協議を行い、適切に撤去すること。なお、撤去する際には、残存する建物への給水を確保すること。

また、既存の不要な電気配線、機器類等は県と協議を行い、適切に撤去する

こと。なお、撤去する際には、残存する建物への送電、電波障害等の影響を踏まえ撤去すること。

## 5 建替住宅等の建設工事

### (1) 施工管理

- ア 建替住宅等の建設工事にあたっては、周辺環境に十分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 工事工程表については、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 現場代理人、監理技術者は専任配置とし、着手前にその者の氏名、有する資格等、必要な事項について県に届け出ること。なお、現場代理人と監理技術者の兼務は、可能とする。
- エ 関係法令等を遵守し、設計図書及び施工計画等に従って工事を実施すること。
- オ 県は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、PFI事業者は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答をすること。

### (2) 近隣対応

- ア 工事期間中は、周辺その他からの苦情等が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情等については、PFI事業者が窓口となり、工程に支障をきたさないようにPFI事業者の責任において処理すること。
- イ 工事期間のすべてにおいて、近隣住民等に工事内容等を掲示板等で周知すること。
- ウ 工事着手に先立ち、団地住民及び近隣住民等へ工事内容の説明・周知等を行い要望・質疑等についても適切に対処すること。また、説明会等（個別対応含む。）開催に必要な手続等は自己の責任及び自己負担により行うこと。
- エ 説明会等において団地住民及び近隣住民等から工事内容に対する要望が出た場合は、県と協議し、可能な範囲で対応すること。
- オ 説明会等は、工事着工前に県の確認を受けた後、速やかに行うものとする。

### (3) 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、周辺地域へ災害を及ぼさないように万全の対策を取ること。特に、第三者への安全面に配慮すること。
- 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ること。
- ウ 運行速度、誘導員の配置、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 通行者や一般車両はもとより、高齢者、児童、障害者等への危険防止や安全性の確保等について十分な対策を取ること。
- オ 万一事故等災害の発生した場合は、県に報告し、P F I 事業者の責任において速やかに対処すること。

#### (4) 環境対策

- ア 建設工事にあたっては、騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、水質の汚濁及び搬出入車両の交通問題等、周辺環境に影響を及ぼすことがないように予測を立て、状況把握や十分な対策を取ること。
- イ 建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図ること。
- ウ 周辺地域に上記の悪影響を与えた場合には、苦情処理等、P F I 事業者の責任において速やかに対処すること。
- エ 近接する建物での生活や業務に支障を与えないように十分配慮すること。

#### (5) 既存環境の保護

- ア 道路、公共施設及び周辺家屋等に損傷を与えないように留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、P F I 事業者の負担において行うこと。
- イ 工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意するとともに、万一発生した場合は、県に報告し、P F I 事業者の責任において速やかに対処すること。

#### (6) 廃棄物の処理

- ア 建設及び解体工事により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理及び処分すること。

### 6 建替住宅等の工事監理

- ア 工事監理の範囲は県営住宅等整備業務に関する全ての工事（仮住居の修繕を含む）を対象とする。
- イ 工事監理企業は、工事監理者を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について、県の確認を受けること。
- ウ 建築工事、電気設備工事、昇降機設備工事及び機械設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき工事監理を行うこと。
- エ 工事監理者は、建設工事が要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験及び工場加工組立製作の試験、

検査等を行い、施設の品質管理に努めること。

- オ 建設企業への指示は書面で行うとともに、県のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。
- カ 工事期間中は、1か月毎に県へ監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得ること。
- キ 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、施工検査記録等とする。また、県の要請があれば随時報告すること。
- ク 工事監理者は、特に基礎、柱及び大ばりの配筋の施工写真を構造の単位毎に、断熱材の施工写真を部屋毎に撮影した写真を施工終了後速やかに県に提出すること。

## 7 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施

### (1) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得

#### ① 要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、「住宅性能評価の等級」（別紙4：住宅性能評価の等級）に表示する等級以上とする。

#### ② 性能評価の取得

登録住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### (2) 化学物質の室内濃度測定

工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関において行い、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、県に報告すること。調査を行うにあたっては、「別紙5：化学物質の室内濃度調査要領」を遵守すること。

## 8 建替住宅等の竣工検査及び引渡し

### (1) 建替住宅等の竣工検査

PFI事業者は、自らの責任及び費用において、建替住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施する。なお、検査の実施にあたっては、事前に県に通知し、県は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

## (2) 確定地形測量、余剰地の分筆測量の実施

県に建替住宅の引渡しを行うにあたり、事業用地の敷地や建替住宅（地下埋設管を含む）について確定地形測量及び分筆測量を行うこと。

確定地形測量：基準点測量、平板測量（10m方眼での高低測量を含む）、丈量図の作成。

分筆測量：基準点測量、復元測量、丈量図など必要な資料の作成。

また、施設管理者への移管に必要な資料作成等、余剰地と県有地との分筆等に必要な資料作成等を行うこと。

## (3) 完工確認及び引渡し

県は、P F I 事業者による建替住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、次の方法により完工確認を行い、P F I 事業者は県に対し建替住宅等の引渡しを行う。また、部分引き渡しについても同様とする。

なお、完工確認の時期については県との協議により事前に決めることとする。

ア 県は、P F I 事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。

イ 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、各住戸へ備え付け、その控えを1部県へ提出するものとする。

ウ 設備・器具等の取扱いに関する県への説明を、上記(1)建替住宅等の竣工検査の項における試運転とは別に実施する。

エ 県の完工確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完工図書一式、引継ぎ調書（家賃算定するための工事毎の費用の資料を含む）を書類ケースに入れて提出する。必要とする完工図書一式、引継ぎ調書の内容は、事前に県が確認するものとする。

完工図書一式、引継ぎ調書については「別紙6：完工後の引継図書一覧」を参照すること。

オ 県の完工確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

## (4) 保証期間

保証期間は、引渡の日から、2年間（防水は10年間、植栽は1年間、設備機器本体等は1年間）。

ただし、別途仕様書に記載がある場合は、仕様書による。

## 9 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施工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、工程計画及び管理を行うこと。

## 1 0 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務

社会資本整備総合交付金等の交付申請等に必要となる、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料等の作成等を行うこと。なお、補助金・交付金交付申請に必要な資料の作成については、県と適宜協議を行い、県の指示に基づいて作成すること。

### (1) 交付金関係

- ア 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等
- イ 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目別分け（専用部分、共用部）等については別途指示）
- ウ 申請対象分を明示するための色分け、色塗図書、写真等
- エ その他、必要となる書類等

### (2) 家賃算定基礎資料の作成支援

P F I 事業者は、県が家賃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、引渡しの1か月前までに提出すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、県の求めに応じて提出すること。

## 1 1 会計実地検査の支援業務

P F I 事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、県が受検するにあたり必要な資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

## 1 2 関係者協議会の設置

契約締結後、県とP F I事業者で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や県とP F I事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

### 1 3 県による事業の実施状況のモニタリング

県は、P F I 事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

現段階におけるモニタリングについての考え方は、特定事業契約書別紙 12「モニタリング基本要領」に示す。P F I 事業者は、「モニタリング基本要領」を基にモニタリング実施要領の案を作成し、関係者協議会において、県と協議し当該実施要領を決定する。

なお、モニタリングの実施によって、県は、調査、設計、工事等について何ら責任を負担するものではない。

### 1 4 事業提案の違反に対する措置

P F I 事業者は、事業提案どおりに実施しなければならないが、事業提案に反した場合、県はP F I 事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行う。具体的な内容は、特定事業契約書で定める。

## 第5 用地活用業務に関する条件（付帯事業）

### 1 民間施設等の整備の条件

#### （1）余剰地の概要

余剰地は事業用地内に道路に接する配置とし、県営住宅整備用地及び余剰地等の形状については可能な限り整形となるように努めること。

余剰地は、まとまった土地で面積1,300㎡以上とし、配置についてはPFI事業者の提案による。

#### （2）余剰地の土地利用に関する事項

- ア 余剰地の土地利用に関しては健康団地推進計画等を踏まえ、土地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世帯の交流に配慮し、住宅地と調和する施設を建設する等、地域のまちづくりに資すること。また、事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。
- イ 相模原市の開発事業基準条例を遵守すること。
- ウ 既存住宅の解体・除却を行うこと。

#### （3）余剰地の取得に関する事項

- ア 余剰地の取得は、当該用地に立地する既存住宅の解体・除却完了し、県が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行う。
- イ 土地の売買については、県が実施する不動産鑑定を踏まえ、県と用地活用業務企業との間で別途売買契約を取り交わすこととする。
- ウ 余剰地取得の対価は、入札時にPFI事業者から提案された余剰地の購入価格を路線価の変動に基づき補正したものと、県が余剰地の売却時点において実施する不動産鑑定額を比較していずれか高いものとする。なお、余剰地取得の対価の参考価格として、令和3年6月に県がA街区約1,350㎡に戸建て住宅を整備し一括で引渡す想定で算定した価格を示す。（あくまで参考価格であり、提案に基づく売却時点の鑑定条件とは異なる。）

余剰地取得の対価の参考価格 : 85,170円/㎡

#### （4）社会情勢の変化などによる措置

PFI事業者は、事業提案どおりに実施しなければならない。

ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上、提案内容を変更し用地活用ができるものとする。

#### (5) 事業提案の違反に対する措置

P F I 事業者は、事業提案どおりに実施しなければならないが、事業提案に反した場合、県はP F I 事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行う。具体的な内容は、特定事業契約書で定める。