

平成29年度第一回

釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業

(東部地区浜町(仮称))

別添資料① 要求水準書

平成29年5月

岩手県釜石市

## 【目 次】

第1	総則	1
第2	基本的事項	1
1	業務内容	1
2	適用法令等	2
(1)	法令等（関連する施行令、細則等も含むものとする。）	2
(2)	県の条例等（関連する施行令、細則等も含むものとする。）	3
(3)	市の条例等	3
3	参考仕様書・参考基準等	3
(1)	復興公営住宅の設計・施工を行うに当たって参考にすべき基準	3
(2)	復興公営住宅の積算書を作成するに当たって参考にすべき基準	4
(3)	その他参考にすべき基準	4
4	要求水準書の変更	4
(1)	要求水準書の変更の手続き	4
(2)	要求水準書の変更に伴う基本協定の変更	4
第3	施設計画に関する条件	5
1	全体に関する条件	5
(1)	周辺環境	5
(2)	緑化等	5
(3)	意匠・景観	5
(4)	安全・防犯	5
(5)	コミュニティ形成	5
(6)	高齢社会等への対応	5
(7)	環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減等	5
(8)	その他	5
2	復興公営住宅に関する条件	6
(1)	住宅戸数・付帯施設等	6
(2)	復興公営住宅の設計標準	6
(3)	住宅性能評価	7
第4	事業実施に関する条件等	11
1	調査・設計等	11
(1)	調査・測量等	11
(2)	宅地造成の設計	11
(3)	復興公営住宅等の基本・実施設計、各種申請手続き等	11
(4)	設計住宅性能評価の取得	11
(5)	交付金申請書類の作成支援	11
(6)	その他必要な業務	11
2	敷地の造成等	12
3	建設・工事監理等	12
(1)	近隣調査・対策	12
(2)	建設・工事監理	12
(3)	建設住宅性能評価の取得	12
(4)	化学物質の室内濃度測定	12
(5)	住宅瑕疵担保履行法の手続き	13
(6)	その他必要な業務	13
4	復興公営住宅等の譲渡等	14
(1)	竣工検査	14
(2)	買取検査	14
(3)	引渡し	14
(4)	会計検査の支援	14

## 第1 総則

本要求水準書は、釜石市（以下「市」という。）が実施する「平成29年度第一回釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業（東部地区浜町（仮称）」（以下「本事業」という。）について、民間事業者が実施する業務について、市が求める性能の水準を示すものである。

## 第2 基本的事項

### 1 業務内容

民間事業者は、本事業の実施に当たって、以下の業務を行うものとする。

- ①復興公営住宅等の建設に関する調査・設計
  - ・復興公営住宅等の基本設計及び実施設計
  - ・宅地造成の設計
  - ・建築確認申請等の各種申請手続き
  - ・設計住宅性能評価の取得
  - ・エネルギーの使用の合理化に関する法律又は建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の規定による届出等の手続き
  - ・都市計画法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議書等の手続き
  - ・景観法第16条第5項の規定による景観計画区域内における行為通知書等の手続き
  - ・関係法令等の規定による各種届出に係る書類作成及び手続き又は届出業務
  - ・市が提出する交付金申請書類の作成支援
  - ・その他事業の実施に必要な業務
- ②復興公営住宅建設敷地の造成等
  - ・宅地造成工事
  - ・その他土地の状況に応じた復興公営住宅等の敷地の整備に必要な業務
- ③復興公営住宅等の建設及び工事監理
  - ・近隣調査及び対策
  - ・復興公営住宅等の建設工事及び工事監理
  - ・建設住宅性能評価の取得
  - ・化学物質の室内濃度測定
  - ・住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き
  - ・各種申請手続きに関する変更及び完了手続き
  - ・その他復興公営住宅等の整備に必要な業務
- ④復興公営住宅等の譲渡
- ⑤入居希望者並びに近隣居住者を対象とした説明会の実施
- ⑥その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 2 適用法令等

本業務を実施するに当たり、遵守すべき法令及び条例等は次に示す通りである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

### (1) 法令等（関連する施行令、細則等も含むものとする。）

- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
- ・ 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
- ・ 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）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 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）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- ・ 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）
- ・ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 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）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 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）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

**(2) 県の条例等（関連する施行令、細則等も含むものとする。）**

- ・ 建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 37 条）
- ・ 建築士法施行条例（平成 12 年条例第 38 号）
- ・ 都市計画法施行条例（平成 15 年条例第 28 号）
- ・ 風致地区内の建築等の規制に関する条例（昭和 45 年条例第 19 号）
- ・ 屋外広告物条例（昭和 46 年条例第 44 号）
- ・ ひとにやさしいまちづくり条例（平成 19 年条例第 74 号）
- ・ 岩手県環境の保全及び創造に関する基本条例（平成 10 年条例第 22 号）
- ・ 県民の健康で快適な生活を確保するための環境の保全に関する条例（平成 13 年条例第 71 号）
- ・ 循環型地域社会の形成に関する条例（平成 14 年条例第 73 号）
- ・ 岩手県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 62 号）
- ・ 浄化槽法施行条例（昭和 60 年条例第 30 号）
- ・ 岩手県災害公営住宅設計標準
- ・ 災害公営住宅の整備に関する方針
- ・ 岩手県暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 16 日条例第 35 号）
- ・ 岩手県暴力団排除条例施行規則（平成 23 年 6 月 28 日公安委員会規則第 8 号）
- ・ 岩手県文化財保護条例（平成 17 年 3 月 28 日条例第 42 号）

**(3) 市の条例等**

- ・ 釜石市建築基準法施行細則（昭和 56 年規則第 14 号）
- ・ 釜石市災害危険区域に関する条例（平成 24 年条例第 28 号）
- ・ 釜石市災害危険区域に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 3 号）
- ・ 釜石市営住宅条例（平成 9 年条例第 23 号）
- ・ 釜石市営住宅条例施行規則（平成 10 年規則第 16 号）
- ・ 釜石市復興公営住宅設計ガイドライン（平成 25 年 3 月）
- ・ 釜石市景観条例（平成 24 年条例第 27 号）
- ・ 釜石市景観条例施行規則（平成 24 年規則第 12 号）
- ・ 釜石市建築物駐車場施設条例（昭和 53 年条例第 34 号）
- ・ 釜石市建築物駐車場施設条例施行規則（昭和 53 年規則第 32 号）
- ・ 釜石市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成 25 年条例第 7 号）
- ・ 釜石市市道の構造の技術的基準等を定める条例施行規則（平成 25 年規則第 6 号の 9）
- ・ 釜石市ごみ集積所の設置等に関する要綱（平成 20 年告示第 92 号の 2）
- ・ 釜石市建設工事等暴力団排除措置要綱（平成 14 年釜石市告示第 124 号）
- ・ 釜石市個人情報保護条例（平成 17 年条例第 22 号）
- ・ 釜石市個人情報保護条例施行規則（平成 17 年規則第 17 号）

**3 参考仕様書・参考基準等****(1) 復興公営住宅の設計・施工を行うに当たって参考にすべき基準**

- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・ 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）最新版 監修国土交通省  
住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版 監修国土交通省 住宅局  
住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会

- ・公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）別冊部品及び機器の品質・性能基準 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・その他、上記以外に市が別に指定する図書等

## （２） 復興公営住宅の積算書を作成するに当たって参考にすべき基準

- ・公共住宅建築工事積算基準 最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅電気設備工事積算基準 最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅機械設備工事積算基準 最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅屋外整備工事積算基準 最新版 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課編集 公共住宅事業者等連絡協議会

## （３） その他参考にすべき基準

- ・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
- ・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- ・高齢者が居住する住宅の設計マニュアル 監修国土交通省 住宅局 住宅総合整備課発行 株式会社 ぎょうせい
- ・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・解説企画・編集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発行 株式会社 創樹社

## 4 要求水準書の変更

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

### （１） 要求水準書の変更の手続き

市は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続きについては、基本協定書に定めるものとする。

- ①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。
- ②災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ③その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### （２） 要求水準書の変更に伴う基本協定の変更

市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じて要求水準書とともに、復興公営住宅の買取譲渡価格等、基本協定の変更を行うものとする。詳細については、基本協定書に定める。

## 第3 施設計画に関する条件

### 1 全体に関する条件

#### (1) 周辺環境

- ・適用法令を遵守した上で、周辺環境に十分に配慮すること。

#### (2) 緑化等

- ・周辺地域のまちづくりに寄与する空地確保、接道部等の緑化及び外構計画を行うこと。

#### (3) 意匠・景観

- ・建物の色彩、デザイン、ボリューム等が、まちなみの景観に与える影響に配慮すること。
- ・建物の他、駐車場、付帯設備及び工作物についても、緑化や建物との一体化やデザインの統一を図ること。

#### (4) 安全・防犯

- ・歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とすること。
- ・駐車場への入口は、周辺道路や交差点の位置、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。
- ・住戸、住棟の計画に際して、防犯性の向上に努めること。
- ・配置計画等に際し、できるだけ死角が生じないように、見通しの確保に努めること。

#### (5) コミュニティ形成

- ・入居者の良好なコミュニティ形成がなされるように、住棟及び付帯施設の計画や外構計画に配慮すること。
- ・屋外空間の配置計画については、入居者のみならず地域住民などにも考慮しながら、地域住民とのコミュニティ形成が維持されやすい計画に配慮すること。

#### (6) 高齢社会等への対応

- ・入居後の高齢者見守りに対するハード面の対応として、リビングアクセスを取り入れるなどの計画に努めること。
- ・高齢者、障がい者等誰もが安心して生活できるよう、住戸内、住棟共用部分や敷地内通路等の屋外空間のバリアフリー化を図ること。
- ・住戸等は、将来の入居形態の変化に配慮し、長期間活用することを念頭に、可変性等に配慮した計画に努めること。

#### (7) 環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減等

- ・省エネルギー等への環境負荷低減、ライフサイクルコストの低減、メンテナンスビリティの向上を図ること。

#### (8) その他

- ・引渡し期限内での確実な施工を可能とする事業実施体制の構築
- ・資材及び労務確保の方策
- ・瑕疵保証期間における補修工事体制を明確にすること。
- ・その他、独自の工夫があれば提案すること。

## 2 復興公営住宅に関する条件

### (1) 住宅戸数・付帯施設等

以下に示す条件に沿って計画すること。

#### ■東部地区浜町（仮称）

建設予定地	釜石市浜町一丁目40-1				
構造・階数	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火構造又は準耐火構造の共同住宅とする。</li> <li>東部地区においては、1階部分には居室を配置しない等、「津波被災地域における土地利用に関するガイドライン」を遵守する。</li> <li>2階以上の住宅を提案する場合はエレベーターを設置する（高齢者等配慮対策等級（共用部分）→等級4）。</li> </ul>				
戸数	31戸				
住戸タイプ	住戸タイプ	標準住戸規模 (専有面積)	間取り	入居対象世帯	必要戸数
	A	55㎡	1LDK	一般(1人以上)	20戸
	B	65㎡	2LDK	一般(2人以上)	11戸
付帯施設等	集会室等	50㎡程度の集会室を設置する（住棟と同一棟、別棟いずれも可）。又、集会室の位置づけは、住民のコミュニティ施設としての役割に留まらず、有事の際の防災施設としての機能を発揮できるよう計画する（倉庫等）。			
	駐車場	平面式駐車場により、1戸当たり1台を目安に整備する。			
	駐輪場	1戸当たり1台を目安に整備する。なお、仕様については屋根付きとするか、又は住棟に組み込んでも構わない。			
	ゴミ置き場	釜石市と協議の上、構造、面積、配置を決定する。			
	物置	1戸当たり1.2㎡程度の物置を計画戸数分設置する。なお、設置位置は、屋外又は住棟共用部のいずれでも構わない。			
	その他	1LDKは2DKに、2LDKは3DKとして利用できるよう、入居者が利用しやすい空間構成となるよう計画する。			

- ・専有面積の増は認めない。
- ・住戸専用面積には、住戸内PSの面積は含めるが、バルコニー部分及び廊下に面するPSとMBの面積は含まないものとする。

### (2) 復興公営住宅の設計標準

復興公営住宅等の設計に当たっては、岩手県が示す標準例である「岩手県災害公営住宅設計標準」及び、釜石市復興公営住宅設計ガイドライン（平成25年3月）を参照すること。



## (3) 住宅性能評価

## 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。  
要求性能は、岩手県災害公営住宅設計標準に基づき、以下に表示する等級以上とすること。

## ②性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より、設計及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

## ■要求性能

表示すべき事項		表示方法	要求性能
構造の安定に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級による。	等級 1
	耐震等級(構造躯体の損傷防止)	等級による。	等級 1
	耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による。	等級 1
	耐雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による。	等級 1
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	[明示] 長期応力に対する地盤の許容応力度又は杭の許容支持力が適切に設定されていること。	明示
	基礎の構造方法及び形式等	[明示] 直接基礎の構造方法等の基礎に関する基本的な仕様が明らかになっていること。	明示
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	等級による。	等級 4 (鉄骨造:等級 1)
	感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	等級による。	等級 3 (鉄骨造:等級 1)
	避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	[明示] 排煙形式、平面形状による避難の容易性 [等級 2] 耐火時間:20分以上 (避難経路の隔壁の開口部の遮炎性能)	(明示) 等級 2
	脱出対策(火災時)	[明示] 自住戸火災又は他住戸等火災の発生時に通常の歩行経路が使用できなくなった場合における評価対象住戸からの脱出のための対策が講じられていること。	(明示)

表示すべき事項		表示方法	要求性能
火災時の安全に関すること	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級による。	等級 2
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	等級による。	等級 4
	耐火等級（界壁及び界床）	等級による。	等級 4
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	等級による。	等級 3
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	等級による。	等級 3
	維持管理対策等級（共用配管）	等級による。	等級 2
	更新対策（共用排水管）	等級による。	等級 1
	更新対策（住戸専用部）	〔明示〕 住戸に係る躯体天井高及び住戸専用部の構造躯体の壁又は柱の有無	明示
温熱環境に関すること	省エネルギー対策等級	等級による。この場合においては、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準別表第 1 に掲げる地域区分を併せて明示する。	等級 4
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）	次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示するときは、居室の内装の仕上げ及び居室に係る天井裏等の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級を併せて明示する。 イ. 製材等を使用する。 ロ. 特定建材を使用する。 ハ. その他の建材を使用する。	等級 3
	換気対策	〔明示〕 住戸の室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するために必要な換気対策が講じられていること。 (居室の換気対策、局所換気対策)	明示
光・視環境に関すること	単純開口率	〔明示〕 住戸の居室全体の床面積の合計に対する開口部の面積の合計の割合の大きさ	明示
	方位別開口比	〔明示〕 住戸の居室全体の開口部の面積の合計に対する各方位ごと開口部の面積の割合の大きさ	明示

表示すべき事項		表示方法	要求性能
音環境に関する こと	重量床衝撃音対策	上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。 イ. 重量床衝撃音対策等級 重量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。 ロ. 相当スラブ厚 次に掲げる相当スラブ厚の数値が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その相当スラブ厚を明示する。 a. 27cm 以上 b. 20cm 以上 c. 15cm 以上 d. 11cm 以上 e. その他	相当スラブ厚 20cm 以上相当を明示 (RC造又はSRC造以外:等級2 又は相当スラブ厚 11cm 以上) (注1)
	軽量床衝撃音対策	上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。 イ. 軽量床衝撃音対策等級 軽量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。 ロ. 軽量床衝撃音レベル低減量 次に掲げる軽量床衝撃音レベル低減量の数値が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その軽量床衝撃音レベル低減量を明示する。 a. 30 d B 以上 b. 25 d B 以上 c. 20 d B 以上 d. 15 d B 以上 e. その他	等級3相当 (注2)
	透過損失等級 (界壁)	等級による。	等級3 (鉄骨造:等級1)
	透過損失等級 (外壁開口部)	東面、南面、西面及び北面の各方位について等級による。	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)	等級による。	等級3
	高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級による。	等級4
開口部の侵入 防止対策	開口部の侵入防止対策 〔明示〕住戸の内部に通じる開口部について、侵入防止対策上有効な対策が講じられていること。 〔※適用基準〕住戸の玄関ドアの扉及び錠に防犯建物部品又は同等品を使用 (窓のサッシ及びガラスの基準は適用しない。)	明示 一部基準適合※	

## 注1)

## RC、SRC造の場合

重量床衝撃音対策は、次のア、イのいずれかを満たすものとする。

ア 相当スラブ厚 20 cm以上の仕様で設計し、性能評価も相当スラブ厚 20 cm以上を取得する。

イ 次の仕様で設計し、性能評価は相当スラブ厚 15 cmを取得する。

a. 直下が居室となる床スラブの厚さを 205 mm以上とする。

b. 上記の床の下地を乾式遮音二重床とし、遮音等級（製品規格値）LH-50 以上の材料を用いる。

## RC、SRC造以外の場合

重量床衝撃音対策は、以下とする。

等級 2 又は相当スラブ厚 11 cm以上の仕様で設計し、性能評価も等級 2 又は相当スラブ厚 11 cm以上を取得する。

## 注2)

## RC、SRC造の場合

軽量床衝撃音対策は、次のア、イ、ウのいずれかを満たすものとする。

ア 等級 3 以上の仕様で設計し、性能評価も等級 3 以上を取得する。

イ 次の仕様で設計し、性能評価は取得しない。

a. 直下が居室となる床スラブの厚さを 205 mm以上とする。

b. 上記の床の下地を乾式遮音二重床とし、遮音等級（製品規格値）LL-50 以上の材料を用いる。

ウ 等級 3 と同等以上の性能を有することを資料等により証明できる仕様で設計し、性能評価は取得しない。（ウは、設計時に市が認めた場合に限る。）

## RC、SRC造以外の場合

軽量床衝撃音対策は、次のア、イのいずれかを満たすものとする。

ア 等級 3 以上の仕様で設計し、性能評価も等級 3 以上を取得する。

イ 等級 3 と同等以上の性能を有することを資料等により証明できる仕様で設計し、性能評価は取得しない。（イは、設計時に市が認めた場合に限る。）

## 第4 事業実施に関する条件等

### 1 調査・設計等

#### (1) 調査・測量等

- ①市は、民間事業者に対して、当該敷地における既に実施済の測量調査、地質調査、土壌調査等の必要な情報を提供する。業務の内容は民間事業者からの提案内容を元に、市と民間事業者が協議し決定する。
- ②民間事業者は、電気、電話、ガス、上・下水道、排水及び電波障害対策等に関する調査や関係機関と必要な協議・調整を行う。
- ③道路や私有地に立ち入り調査を行う場合は、関係官公署、相手方の許可を得ることに留意するとともに、安全対策に十分配慮すること。

#### (2) 宅地造成の設計

- ①民間事業者の提案した敷地の状況に応じて、調査・測量の結果に基づき宅地造成設計を実施すること。

#### (3) 復興公営住宅等の基本・実施設計、各種申請手続き等

- ①民間事業者は、復興公営住宅等の設計図書等を関係法令、要求水準書及び事業者の提案書等に基づいて作成し、内容について市の承諾を得る。
- ②民間事業者は、入居希望者並びに近隣住民を対象とした説明会を実施すること。  
また、基本設計完了の時期に、近隣住民に対する建物説明を実施すること。
- ③民間事業者は、業務の進捗状況に応じて設計図書の確認を受けるなど、市と十分に打ち合わせを行うこと。
- ④設計図書の様式等については市と協議すること。
- ⑤民間事業者は、計画及び業務の実施に際して、開発許可等の許認可が必要な場合は関係官公署と適宜これらに関する協議及び調整を行うこと。
- ⑥民間事業者は、当該施設の建築着工までに、各種許認可、申請手続きを済ませた上で、市に設計図書等を提出する。ただし、設計図書等の提出前に市が承諾した範囲内の工事に関しては着手できる。
- ⑦市は、上記の報告の受領及び確認の実施により、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ものとする。

#### (4) 設計住宅性能評価の取得

民間事業者は、「第3 施設計画に関する条件」に示した要求性能を満たすように、品確法に基づき性能表示を行い、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。

#### (5) 交付金申請書類の作成支援

民間事業者は、市が実施する東日本大震災復興交付金申請書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に係る各種資料の作成等、市に対する支援を行うこと。

#### (6) その他必要な業務

民間事業者は、上記に記す設計・調査業務等に関連し、その他必要な業務を、市と協議の上実施すること。

## 2 敷地の造成等

- ①民間事業者は、提案内容によって新たな造成工事が必要な場合は、宅地造成の設計内容に基づき、敷地の造成工事を実施すること。
- ②民間事業者は、敷地の状況に応じて必要な業務（地質調査や土壌調査結果等に応じて、地盤改良や土壌汚染対策等）がある場合は、造成工事と並行し実施すること。

## 3 建設・工事監理等

### (1) 近隣調査・対策

- ①民間事業者は、着工に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ②民間事業者は、建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。
- ③民間事業者は、近隣への説明等を実施し、工事工程等について了解を得ること。

### (2) 建設・工事監理

- ①民間事業者は、基本協定書に定める期間内に施設等の建設を行うこと。
- ②民間事業者は、工事を施工するに当たって、施工計画書を作成し、市の承認を得ること。
- ③民間事業者は、建設工事期間を対象とした火災保険、建設工事保険、その他保険に加入し、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。
- ④民間事業者は、工事の施工に当たって、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分配慮すること。
- ⑤民間事業者は、建築基準法に規定する資格者を工事監理者として定め、工事監理を行うこと。
- ⑥市は、民間事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができる。民間事業者は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力を行うこと。
- ⑦民間事業者は、工期中に自らが行う検査又は試験について、事前に市に対して書面にて通知を行うこと。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。

### (3) 建設住宅性能評価の取得

- ①民間事業者は、「第3 施設計画に関する条件」に示した要求性能を満たすように、品確法に基づき性能表示を行い、指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### (4) 化学物質の室内濃度測定

民間事業者は、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（保健所又は建築物空気環境測定業の登録業者）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、市に報告すること。調査を行うに当たっては、下記の内容を遵守すること。

#### ① 測定物質（揮発性有機化合物）

- ・ホルムアルデヒド
- ・トルエン
- ・キシレン
- ・エチルベンゼン
- ・スチレン

## ② 測定住戸・居室

- ・住棟ごとに、建設戸数の10%以上とし、1住戸につき、2室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする）こと

## ③採取条件

- ・品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(3)のイに定める採取条件によること

## ④ 測定方法

- ・品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(3)のロに定める測定方法によること

## ⑤ 報告書の作成

調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、下記について報告書等を市に提出すること

(ア) 測定物質の名称

(イ) 測定物質の濃度

(ウ) 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称及び点検記録書

(エ) 採取を行った年月日

(オ) 採取を開始した時刻及び終了した時間

(カ) 内装仕上げ工事を完了した年月日

(キ) 空気を採取した居室の名称

(ク) 採取中の室温又は平均の気温

(ケ) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度

(コ) 採取中の天候及び日照の状況

(サ) 採取前、採取中の換気及び冷暖房の実施状況

(シ) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

(ス) 測定物質のうちいずれか1つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った部屋については、考えられる理由、講じる措置を事前に市に報告し、市と協議後に、措置を講じ報告すること。

(セ) 測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること。

## (5) 住宅瑕疵担保履行法の手続き

①民間事業者は、住宅瑕疵担保履行法に基づき保険加入又は供託の手続きを行うこと。

・保険に加入した場合は写しを提出すること。

・供託する場合は、建物譲渡契約の締結前に、供託したことを証明する法務局が発行した書類の写しを提出すること。

## (6) その他必要な業務

①民間事業者は、上記に記す建設・工事監理業務等に関連し、その他必要な業務を、市と協議の上実施すること。

## 4 復興公営住宅等の譲渡等

### (1) 竣工検査

- ①建設・工事監理業務終了後、民間事業者は自らの責任及び必要において、復興公営住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転を実施すること。
- ②民間事業者は、その日程及び内容等を事前に市に対して書面にて通知すること。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- ③民間事業者は、竣工検査及び設備・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。

### (2) 買取検査

- ①竣工検査終了後、民間事業者からの要請により、以下の方法で市が買取検査を実施すること。
  - ・市は、民間事業者の立合いの下で、買取検査を実施する。
  - ・民間事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、竣工検査による試運転とは別に実施する。
  - ・民間事業者は、買取検査に際し、必要な完工図書一式を提出する。市は、必要とする完工図書一式の内容を事前に確認する。市は、必要に応じて買取検査の際に、現場と設計図書との照合を行う。
- ②民間事業者が、買取検査に合格しない場合、市は民間事業者には是正等の適切な措置を求めることができる。ただし、かかる要求の内容について疑義がある場合、民間事業者は市に対して協議を申し入れることができる。
- ③民間事業者は、市の行う買取検査の結果、是正を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。

### (3) 引渡し

買取検査に合格後、市は民間事業者と復興公営住宅等に関する建物売買契約を締結する。民間事業者は、契約書に定められた期限内に市に復興公営住宅等を引き渡すこと。

### (4) 会計検査の支援

国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するに当たって、資料作成や会計検査院への説明の支援を行う。