

新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業  
(民間対話型買取方式)  
要求水準書(案)

令和7年12月25日

独立行政法人 都市再生機構西日本支社

## 目 次

<b>第1 総則</b> .....	1
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 事業実施に当たっての基本的事項</b> .....	2
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 事業全体に関する要求水準</b> .....	10
1 事業用地に関する条件 .....	10
2 事業実施手順 .....	10
3 開発許可に関する条件及び建築基準法第86条に基づく一団地の認定に関する条件 ..	11
4 昇降機の保守管理業務に関する条件 .....	13
<b>第4 建替住宅等整備業務に関する要求水準</b> .....	14
1 施設計画の基本方針 .....	14
2 施設計画に関する条件 .....	18
3 全体統括管理業務 .....	24
(1) 基本的事項 .....	24
(2) 業務の要求水準 .....	25
(3) 是正措置等 .....	27
4 事前調査に関する業務 .....	28
5 既存住宅等の杭等撤去に関する業務 .....	28
6 建替住宅等の整備に関する業務 .....	29
7 その他建替住宅等整備業務の実施に必要な業務 .....	36

※次に示す別紙及び別添資料については貸与対象とする。貸与の手続きは、実施方針を参考すること。

別紙1 住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）

別紙2 住宅性能評価の等級

別紙3 団地全体整備方針図

別紙4 事業用地整備条件図

別紙5 開発申請フロー

別紙6 (参考) 住戸プラン図

別紙7 (参考) 第Ⅰ期色彩計画書

別紙8 (参考) 第Ⅰ期屋外計画

別紙9 (参考) 第Ⅰ期照明計画

別紙10 (参考) 第Ⅰ期内装写真

別紙11 (参考) 第Ⅰ期サイン計画図

別紙12 昇降機保守管理業務仕様書

別紙13 建築物完成写真撮影要領

別添資料1 事業用地現況関連図

別添資料2 事業用地地質調査報告書

別添資料3 既存住宅等関連図（参考図）

別添資料4 インフラ整備状況図

別添資料5 仮囲設置範囲図

参考資料1 千里ニュータウン再生指針 2018

参考資料2 豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針

参考資料3 スタンダード設計2023設計図一式（意匠、構造、機械、電気）

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式）要求水準書」（以下「要求水準書」という。）は、独立行政法人都市再生機構西日本支社（以下「機構」という。）が実施する「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式）」（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、機構と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「契約事業者」という。）に対して機構が要求する性能の水準を示すものである。

### 2 要求水準書の変更

機構は、実施方針等公表後の【別紙1 住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）】に関する意見書や同意見書に係る対面式質疑応答を踏まえ、本要求水準書（案）の変更を行う他、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が生じた場合に、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。本事業の事業期間中に、要求水準書の変更に伴い、契約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きを行うものとする。

## 第2 事業実施に当たっての基本的事項

### 1 事業の概要

機構は、本事業において346戸のUR賃貸建替住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下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13年3月の予定である。

本事業の実施に際して、機構と事業契約を締結して本事業を実施する民間事業者（以下「契約事業者」という。）は、新千里東町団地第Ⅱ期2工区の立地する区域（以下「事業用地」という。）において、次の業務（以下業務内容を総称して、「建替住宅等整備業務」という。）を行う。

ア 事業用地内に存する既存住宅及びその付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）のうち、建替住宅等の整備に当たり支障となる杭等を撤去する。

イ 事業用地において新たに建替住宅等を整備する。

なお、事業用地内に存する、杭等を除く既存住宅等の解体撤去及び入居者の移転に関する業務は、機構が行う。

### 2 業務の範囲

本事業において契約事業者が実施する建替住宅等整備業務の範囲は、次に示すとおりとする。

ア 全体統括管理業務

- (ア) 全体統括マネジメント
- (イ) 事業評価

イ 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査

ウ 既存住宅等の杭等撤去に関する業務

- (ア) 既存住宅等の杭等撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の杭等撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の杭等撤去に関する工事監理

エ 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

オ その他建替住宅等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) 事業用地の確定測量並びに機構固定資産管理システム登録及び不動産登記に係る資料作成支援業務
- (カ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- (キ) 補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査への協力
- (ケ) 家賃等算定資料の作成等支援業務
- (コ) 長期修繕計画の作成業務
- (サ) 募集パンフレット用版下作成業務
- (シ) 完成写真撮影業務
- (ス) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 3 事業用地に関する事項

#### (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	大阪府豊中市新千里東町二丁目 7 番
事業用地全体の面積	16, 431 m <sup>2</sup> ※1
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200%※2／60%
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超える10m以内／10m超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	千里ニュータウン 再生指針2018 豊中市千里ニュータウン地区住環境 保全に関する基本方針

注) ※1 : cad求積による。

※2 : 豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針により150%

#### (2) 位置図等（下記 別添資料を参照のこと）

新千里東町団地第Ⅱ期2工区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・・・・・・・・・・・・ 別添資料 1
- イ 事業用地地質調査報告書・・・・・・・・・・・・ 別添資料 2
- ウ 既存住宅等関連図（参考図）・・・・・・・・・・・・ 別添資料 3

#### (3) インフラ整備状況等（下記 別添資料を参照のこと）

新千里東町団地第Ⅱ期2工区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とともに、必要に応じて試掘調査を行うこと。

- ア インフラ整備状況図（水道、下水、電気、ガス、通信）・・・・ 別添資料 4

#### **(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45年9月に、新住宅市街地開発法による工事（事業主体：大阪府企業局）が完了する。

イ 機構に所有権を移転し、新千里東町団地を建設のうえ昭和45年度に管理開始。平成26年度から団地再生事業に着手。順次建替えを行い、現在に至る。

機構は、上記土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施に当たり土壤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、契約事業者の責任と負担において、法令に基づく手続きを行うこと。

なお、契約事業者の責任と負担において調査（建設残土搬出用の土壤調査を含む）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、万一対策が必要と判断した場合には、その対策費用について合理的範囲で機構が負担する。

#### **(5) 埋蔵文化財**

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外だが、豊中市との事前協議では調査協力を求められている。

本事業の実施に当たっては、関係法令に基づき、豊中市へ確認、調整の上、契約事業者の責任及び負担において試掘を行うこと。

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

## 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、契約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) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
  - (エ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
  - (オ) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
  - (カ) 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「品質法」という。）
  - (キ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
  - (ク) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
  - (ケ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
  - (コ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
  - (サ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
  - (シ) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
  - (ス) 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。）
  - (セ) 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）
  - (ソ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
  - (タ) 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）
  - (チ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
  - (ツ) 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）
  - (テ) 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）
  - (ト) 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）
  - (ナ) 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)

- (ニ) 消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- (メ) 振動規制法 (昭和 51 年法律第 64 号)
- (ゾ) 水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号)
- (ハ) 騒音規制法 (昭和 43 年法律第 98 号)
- (ハ) 大気汚染防止法 (昭和 43 年法律第 97 号)
- (ヒ) 土壤汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号)
- (フ) 文化財保護法 (昭和 25 年法律第 214 号)
- (ヘ) 電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- (ホ) 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。)
- (マ) 建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号)
- (ミ) 建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- (ム) 労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
- (ム) 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)
- (モ) 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)
- (ヤ) 個人情報の保護に関する法律 (平成 15 年法律第 57 号)
- (ユ) 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)
- (ヨ) 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針 (平成 25 年国土交通省令第 907 号)

#### イ 条例

- (ア) 大阪府福祉のまちづくり条例 (平成 4 年大阪府条例第 36 号)
- (イ) 大阪府安全なまちづくり条例 (平成 14 年大阪府条例第 1 号)
- (ウ) 大阪府屋外広告物法施行条例 (昭和 24 年大阪府条例第 79 号)
- (エ) 大阪府生活環境の保全等に関する条例 (平成 6 年大阪府条例第 6 号)
- (オ) 大阪府景観条例 (平成 10 年大阪府条例第 44 号)
- (カ) 大阪府自然環境保全条例 (昭和 48 年大阪府条例第 2 号)
- (キ) 大阪府文化財保護条例 (昭和 44 年大阪府条例第 28 号)
- (ク) 大阪府環境基本条例 (平成 6 年大阪府条例第 5 号)
- (ケ) 大阪府循環型社会形成推進条例 (平成 15 年大阪府条例第 6 号)
- (コ) 大阪府気候変動対策の推進に関する条例 (平成 17 年大阪府条例第 100 号)
- (サ) 大阪府暴力団排除条例 (平成 22 年大阪府条例第 58 号)
- (シ) 豊中市土地利用の調整に関する条例 (平成 16 年豊中市条例 31 号)

- (ア) 豊中市建築基準法施行条例（平成 16 年豊中市条例 9 号）
- (乙) 豊中市都市景観条例（平成 12 年豊中市条例 31 号）
- (丙) 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 16 年豊中市条例 32 号）
- (タ) 豊中市火災予防条例（昭和 37 年豊中市条例 16 号）
- (チ) 豊中市環境の保全等の推進に関する条例（平成 17 年豊中市条例 10 号）
- (ツ) 豊中市高齢者交通安全条例（平成 16 年豊中市条例 29 号）
- (テ) 豊中市水道事業給水条例（昭和 35 年豊中市条例 23 号）
- (ト) 豊中市下水道条例（昭和 39 年豊中市条例 17 号）
- (ナ) 豊中市屋外広告物条例（平成 23 年豊中市条例第 52 号）
- (ニ) 豊中市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成 24 年豊中市条例第 84 号）
- (ヌ) 豊中市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 24 年豊中市条例 第 85 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) 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）
- (イ) 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）
- (ウ) SHASE-S206-2019 給排水衛生設備規準・同解説（公益社団法人 空気調和・衛生工学会）

## **(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) スタンダード設計 2023 設計図一式（都市再生機構）（参考資料 3）
- (イ) 機構住宅標準詳細設計図集（都市再生機構）
- (ウ) 電気設備標準詳細設計図集（都市再生機構）
- (エ) 機械設備標準詳細設計図集（都市再生機構）
- (オ) 土木工事標準設計図集（都市再生機構）
- (カ) 造園施設標準設計図集（都市再生機構）

## **(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（すべて最新版）を参考とすること。

- (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) 土木・造園工事積算要領（都市再生機構）

#### **(5) その他**

上記(1)から(4)までに関するすべての関連施行令・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関係法令及び条例についても遵守のこと。

なお、以上の遵守すべき関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、関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。）の記載内容が関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、契約事業者は、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。

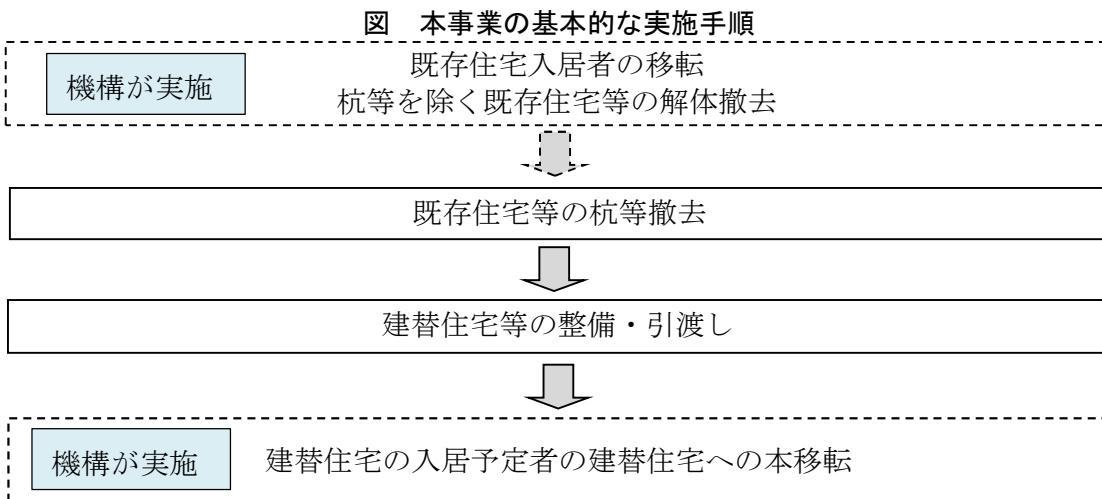
### 第3 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業用地に関する条件

- ア 既存住宅等の杭等撤去に関する業務の工事着手から建替住宅等整備業務の完了までの間は、事業用地を無償で使用できるものとする。
- イ 契約事業者は、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、保存樹木の維持管理等について事業用地の施設管理者である機構や豊中市等の関係機関と協議の上、適切に使用すること。
- ウ 契約事業者は、事業用地を本事業以外の用に使用してはならない。

#### 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。



**ア 既存住宅入居者の移転（機構が実施）**

建替住宅等の整備に先立ち、機構の責任と負担において、既存住宅の入居者の移転を完了させるものとする。

**イ 杭等を除く既存住宅等の解体撤去（機構が実施）**

既存住宅入居者の移転完了後、機構の責任と負担において、杭等を除く既存住宅等の解体撤去を行うものとする。

**ウ 既存住宅等の杭等撤去**

機構による杭等を除く既存住宅等の解体撤去後、契約事業者の提案により、必要に応じて、既存住宅等の杭等を撤去すること。

**エ 建替住宅等の整備・引渡し**

事業用地において、建替住宅（整備戸数 346 戸）及び付帯施設を整備し、機構に引渡すこと。

**3 開発許可に関する条件及び建築基準法第86条に基づく一団地の認定に関する条件**

本事業の実施に当たっては、契約事業者の責任と負担において、法令等に基づく開発許可及び建築基準法第86条の認定（以下「一団地認定」という。）の一切の許認可に関する手続きを行うこと。

なお、契約事業者は、機構による新千里東町団地第Ⅰ期及び第Ⅱ期1工区までの法令等に基づく開発許可並びに一団地認定に関する豊中市との協議及び申請の経緯を踏まえ、【別紙5 開発申請フロー】を参考のうえ、次に示す手続きを適切に実施すること。ただし、第Ⅱ期1工区の事業の進捗や行政協議によって変更の可能性があることに留意すること。

**ア 豊中市土地利用の調整に関する条例（以下「開発条例」）に基づく手続き**

- (ア) 第Ⅱ期1工区の開発条例に基づく申請では、申請区域は新千里東町団地全体（千里グリーンヒルズ東町を含む）であり、そのうち事業用地は既存建物が存する状態での図面により手続きを実施している。
- (イ) 事業用地に係る開発行為等に当たっては、第Ⅱ期1工区の追加変更申請として「変更内容報告書」を提出し、開発条例第25条第1項の「開発行為等変更協議申出」により適切に手続きを行うこと。
- (ウ) 前項(イ)による事業用地の開発条例に基づく申請後、第Ⅱ期1工区において開発条例の内容が変更される場合は、機構の求めに応じて申請図書を提供すること。また、事業用地において開発条例の内容を変更する場合は、機構から提供される第Ⅱ期1工区の申請内容を反映したうえで申請を行うこと。

## イ 都市計画法に基づく手続き

- (ア) 第Ⅱ期1工区の都市計画法に基づく申請では、申請区域は新千里東町団地全体（千里グリーンヒルズ東町を含む）であり、そのうち開発に係る工区として第Ⅱ期1工区単独で申請している。
- (イ) 事業用地に係る開発行為等に当たっては、事業用地単独の新規申請として適切に手続きを行うこと。

## ウ 環境影響評価に関する手続き

豊中市では「環境の保全等の推進に関する条例」において、周囲に大きな影響を与える事業や計画を環境影響評価対象事業としており、豊中市との事前協議により、本事業では、環境影響評価の手続きが必要となっていることを踏まえ、契約事業者の責任と負担において適切に必要な手続きを実施すること。

## エ 一団地認定に関する手続き

第Ⅰ期及び第Ⅱ期1工区については、新千里東町団地全体（千里グリーンヒルズ東町を含む）を対象に機構において一団地認定を申請している。契約事業者は、本事業の実施に当たり、次に示す条件を遵守すること。

- (ア) 新千里東町団地全体（千里グリーンヒル東町を含む）を一団地認定区域とすること。
- (イ) 機構が作成した第Ⅱ期1工区の図書を引き継ぎ、事業用地における一団地認定に係る申請を行う。
- (ウ) 前項(イ)による事業用地の一団地認定後、第Ⅱ期1工区において一団地認定の内容が変更される場合は、機構の求めに応じて申請図書を提供すること。また、事業用地において一団地認定の内容を変更する場合は、機構から提供される第Ⅱ期1工区の申請内容を反映したうえで、新千里東町団地全体の変更申請を行うこと。
- (エ) 【別紙4 事業用地整備条件図】に示すとおり、第Ⅰ期竣工時（第Ⅱ期1工区及び2工区は既存建物での申請）の全体平均地盤高さ68.43mを下回らないこと。

## オ その他条件

- (ア) 第Ⅱ期1工区の事業条件（設計図書、スケジュール等）については、機構の責任において遵守するものとする。
- (イ) 機構は、必要に応じて、契約事業者が行う豊中市との協議に同席するものとする。
- (ウ) 契約事業者は、機構の求めに応じて申請図書を提供すること。
- (エ) 第Ⅱ期2工区の計画建物における大阪府福祉のまちづくり条例に規定される

移動円滑化経路を事業用地内に確保すること。事業用地内での確保が困難な場合は、機構及び豊中市との協議を行い、同条例 31 条(制限の緩和)の規定による仮想敷地をまたいでの移動円滑化経路の確保も可能とし、その場合は事業用地を拡張することができる。なお、同条例 31 条(制限の緩和)の規定による認定手続き及び工事については、契約事業者の責任と負担において実施すること。

#### 4 昇降機の保守管理業務に関する条件

- ア 契約事業者は、機構との契約により建替住宅等の昇降機の保守管理業務を実施する者（以下「昇降機保守管理協力企業」という。）を、建替住宅等の建設工事の着工までに確保し、機構、契約事業者及び昇降機保守管理協力企業の 3 者で昇降機保守管理業務に係る協定書（以下「昇降機保守管理業務協定書」という。）を締結すること。
- イ 昇降機の保守管理業務の内容は、【別紙 12 昇降機保守管理業務仕様書】に基づく保守管理業務期間を 20 年間とするフルメンテナンスとすること。
- ウ 機構は、建替住宅等の引渡し後において、昇降機保守管理協力企業と、【別紙 12 昇降機保守管理業務仕様書】、昇降機保守管理業務協定書及び契約事業者が事業提案書とともに提出する昇降機保守管理業務費に係る入札価格に基づく昇降機保守管理業務に係る契約（以下「昇降機保守管理業務契約書」という。）を締結するものとし、契約事業者は、昇降機保守管理業務期間終了まで昇降機保守管理業務の履行に係る責任を負うこと。
- エ 昇降機保守管理業務協定書及び昇降機保守管理業務契約書については、入札説明書等の公表時に提示する。

## 第4 建替住宅等整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画の基本方針

機構は、新千里東町団地「千里グリーンヒルズ東町」を「これからの時代の千里ブランドのシンボル」と位置付け、優れた利便性と豊かな住環境を持つ団地の特性を十分に活かし「ずっと住み続けたい住まいの供給」を実現できる団地及びシンボルとしての相応しい風格、佇まいをした団地を目標としている。

契約事業者は、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）新千里東町団地の特性を踏まえた施設計画の基本的な考え方

- ア 竣工済みの第Ⅰ期、現在計画中の第Ⅱ期1工区及び周辺環境とも調和のとれた一体的な計画及び住宅市場に対する訴求効果が高いデザイン・計画とすること。
- イ 従前の新千里東町団地の配置計画の考え方を継承し、【別紙3 団地全体整備方針図】を踏まえ、新設する住棟により各工区を緩やかに囲みつつ、内包された中庭空間や工区間の結節点となる広場等が、団地内外で連坦するような安全かつ快適な歩行者ネットワーク形成に配慮した配置計画とすること。
- ウ 屋外共用空間・施設については、豊かな緑の創出と先進的なライフスタイルに対応した、新千里東町団地「千里グリーンヒルズ東町」の新しい暮らしを創出するため、団地居住者にとって居心地が良く歩きたくなるランドスケープデザイン・照明デザインとすること。
- エ 機構が推進しているSDGsへの貢献の具体的取組として、本事業において、木造の集会所を整備し、CLT等の新しい木質材料の検討や内装材等に積極的に木材を活用すること。
- オ 立地特性や千里ニュータウンの他のUR賃貸住宅からの入居予定者、子育てファミリー層を意識したLDKの多い供給型式等から、建替住宅の入居者層を想定し、「千里グリーンヒルズ東町」の入居者層に訴求する住宅及び屋外共用空間・施設を計画すること。

#### （2）良好な住環境の確保

- ア 住棟、住戸及び集会所は、衛生上、耐久性上等の観点から、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、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 日常の利便性・快適性や防災、維持管理、周辺環境等を総合的に考慮し、適切な規模の広場・遊び場等、緑地、通路等のオープンスペースを適切な位置に配置すること。
- ウ 広場・遊び場等、緑地、通路等のオープンスペースの整備に当たっては、【別紙8 (参考) 第Ⅰ期屋外計画】を継承したランドスケープ計画にするとともに、【別紙4 事業用地整備条件図】を遵守した計画とすること。

### (3) 安全・安心な住まいづくりへの配慮

- ア 建物は耐火性に優れた構造とすること。また、周辺状況を踏まえ、延焼防止に配慮した適切な住棟配置や屋外計画とすること。
- イ 災害時の安全性を確保するため、避難計画、消防活動に配慮した住棟配置や屋外計画とすること。
- ウ 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、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。
- エ 歩車分離を基本とした動線計画とすること。
- オ 防犯性の観点から、周囲からの見通しの確保、セキュリティ（領域性）に配慮した住棟配置や屋外計画とすること。

### (4) ユニバーサルデザインへの配慮

- ア 事業用地内及び各住棟から集会所や周辺施設までの主要な生活動線及び建物出入口については、利便性や快適性に配慮するとともに、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、バリアフリー化に配慮すること。
- イ 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。

### (5) 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、EV・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UR賃貸住宅入居者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ーの形成の観点から、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。
- ウ 木造で計画する集会所は、良好なコミュニティの形成に資する工夫を行うこと。
- エ 【別紙3 団地全体整備方針図】に示す街区結節点は、団地の顔として地域コミュニティの活性等に寄与するような計画とすること。
- オ 【別紙3 団地全体整備方針図】に示す広場（中庭）は、歩車分離を踏まえた計画としつつ、事業区域の居住者を中心とした半プライベートな空間として整備すること。

#### **(6) 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より後退させること、周辺環境に配慮すること。

#### **(7) 景観への配慮**

- ア 周辺の街並みとの調和や地域の特性、沿道の街並み形成に配慮した、樹木等の植栽、電線類の地中化、壁面位置の設定、ファサードデザイン、色彩・照明計画等を行うこと。
- イ 駐車場、駐輪場、ゴミ置場等については、設置位置の工夫、植栽等により、景観に配慮すること。
- ウ ファサードについては周辺の街並みと調和した洗練されたデザインとすること。また、【別紙7 (参考) 第I期色彩計画書】を参考に計画し、住棟の低層部については、周辺との調和、圧迫感の低減及びヒューマンスケールへの配慮のために、タイル等グレードの高い外壁材とすること。タイル貼りは可とするが、先行工区と同様に3階以下までとすること。
- エ 照明デザインは、【別紙9 (参考) 第I期照明計画】の照明デザインを踏襲するものとし、地域全体の統一性と連続性を確保すること。

#### **(8) 環境への配慮**

- ア 機構は、SDGsの貢献の観点から地球温暖化対策や建設副産物のリサイクルや環境物品等の調達等を推進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 雨水浸透システムの整備や、リサイクル資材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 縮減など水循環の保全や循環型社会の形成に配慮すること。
- ウ 優れた断熱性能と省エネ技術により省エネ性の高い住宅とするため、ZEH -M Oriented を満たす (BELS 認定取得すること) とともに、住棟屋上において太陽光発電設備を設置すること。
- エ 脱炭素社会の実現に資する取り組みとして、集会所は木造で計画すること。
- オ 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 (LCC) 、耐火性や耐震性等の法令の制限や耐久性、機能性 (遮音性、防水性等) 、施工性等の各種制約を十分に考慮すること。
- カ 建築物総合環境評価システム (CASBEE) における評価ランクを A ランク以上とすること。

#### **(9) 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 修繕工事や設備機器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。

## 2 施設計画に関する条件

建替住宅等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 住宅性能条件書／新千里東町第II期2工区（案）】の水準以上とすること。

### （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

- (ア) 事業用地において346戸の建替住宅を整備すること。
- (イ) 住戸タイプ別の整備戸数は、下表に示すとおりとする。
- (ウ) 住戸プランは、【別紙6（参考）住戸プラン図】を参考に計画するものとする。ただし、関係法令、【別紙1 住宅性能条件書／新千里東町第II期2工区（案）】等を遵守すること。
- (エ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住宅タイプが偏ることのないようにし、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成すること。
- (オ) 住戸は、原則として各タイプは同一の間取りとする（左右反転タイプは同一間取り）。ただし、構面内的一部を階段室（あるいはエレベーターシャフト）とする場合は、上記に関わらず同一タイプでも間取りの追加を可とする。
- (カ) 1Kのフロンテージは3,250mm以上とする。

整備する住戸タイプ	住戸専用面積(m <sup>2</sup> ) <sup>※1</sup>	整備戸数	増減可能戸数
①1K	31.5	20	-2～+9戸
②1LDK	46.0	73	±9戸
③2DK	49.0	31	-4～+9戸
④2LDK	56.0	103	±9戸
⑤3LDK	66.5	100	±9戸
⑥3LDK*大型	70.5	19	-2～+9戸
計		346 <sup>※2</sup>	0戸 <sup>※2</sup>

※1：住戸専用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。

また、住戸専用面積には、住戸内のP.S.の面積は含めるが、バルコニー（住戸外専用面積に含む）、窓下室外機置場、アルコープ並びに共用部分から使用するP.S.及びメーターボックスの面積は含めない。

※2：各住戸タイプの増減可能戸数については、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（346戸）は遵守すること。

## イ 面積・規模等

- (ア) 整備する建替住宅 346 戸の住戸専用面積の合計は 19,264.5 m<sup>2</sup>以上とすること。
- (イ) 第2種高度地区の制限以内で、周辺の住環境に配慮するとともに、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

- (ア) 複数棟（エキスパンションジョイントで接続された住棟は1棟）の計画は可とする。原則として、エキスパンションジョイントで接続された住棟は、全階連結し、渡り廊下や住棟内EVにより不自由なく行き来できるようにすること。
- (イ) 主採光面の向きについては、北面（真北対して±78.75°）及び西向き（真西に対して±11.25°）は不可とした上で、良好な住環境を確保するため、南面採光の住棟配置を基本とするが、千里中央公園への眺望も活かした住棟配置計画とすること。
- (ウ) 住戸の日照は、主寝室又はDK・LDK（原則として1室）の開口部が、冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにすること。
- (エ) 事業用地だけでなく、南側の第Ⅲ期将来事業用地を含む周辺敷地において整備する建築物の影響も考慮に入れて適切に住棟を配置すること。

## （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、整備戸数の40%（139台、うち車いす使用者専用駐車場：2台）以上をバランスよく整備すること。なお、【別紙4 事業用地整備条件図】に示す既存駐車場の台数を含めることも可とする。
- (イ) 整備台数のうち、15%（51台）以内は、将来駐車場として整備可とする。
- (ウ) 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整備し、ロボットゲートは設置しないものとする。
- (エ) 各住棟に、緊急車両やサービス車両（宅配、引越し、デイサービス等）等が寄り付ける動線とスペースを確保すること。
- (オ) 【別紙4 事業用地整備条件図】に示す既存駐車場を活かす場合は、舗装、区画線や車止め等を更新すること。

## イ 駐輪場

- (ア) 整備戸数の 150% (519 台) 台以上の駐輪場を整備すること。
- (イ) 整備戸数の 100% (346 台) 以上は屋根付きの駐輪場として整備し (住棟内ピロティ形式の 1 階への整備も可) 、その他は将来駐輪場として整備可とする。
- (ウ) 上記(イ)の整備台数のうち 50%以上は大型自転車等を考慮してラックなしの平面式とし、その他は固定式のラック (2 段式、スライド式は不可) を可とする。
- (エ) 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。また、駐輪場への通路等はゆとりをもたせるなど安全な通行に配慮した計画とすること。
- (オ) 整備に当たっては景観を損ねない工夫をすること。

## ウ 集会所

- (ア) 【別紙 1 住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期 2 工区 (案)】に記載の諸室を含め 100 m<sup>2</sup> (10%程度の面積増は可) の集会所 (木造) を独立棟として整備すること。
- (イ) 集会所は、建替住宅の入居者が利用しやすい位置に、広場・遊び場等や植栽、通路等と一体的に整備すること。
- (ウ) 集会室の 1 部屋は屋外にウッドデッキを設置し、集会室と屋外の一体的な利用が可能な空間として整備すること。
- (エ) 荷物等の搬出入ができるように車の寄り付きを可能とすること。
- (オ) バリアフリー対応 (段差解消スロープ、手すり等) の施設を備えたものとすること。

## エ ゴミ置場等

- (ア) 住棟と別棟 (住棟内への設置は不可) とし、必要面積を確保の上、1 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、豊中市及び機構と協議の上、定めることとする。
- (イ) 住棟の EV からの距離等入居者の利用のし易さやバリアフリー動線、収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にゴミ置場を設置することとし、詳細は、豊中市及び機構と協議の上、定めることとする。
- (ウ) 仕様については上記の他、「豊中市土地利用の調整に関する条例」「廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例」及び「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則」による。

## オ 広場・遊び場等

- (ア) 広場、遊び場は、コミュニティの促進や団地内活動等の場となるよう配慮し、入居者層に訴求する計画とすること。

- (イ) 集会所周辺の屋外は、にぎわいや交流、憩いの場として集会所と一体的に利用ができる空間とすること。
- (ウ) 「豊中市開発行為等に関する手引き」に基づき、事業用地の3%以上の面積のオープンスペースとして、まとまりのある形の広場・遊び場等を適切に整備すること。
- (エ) 常に安全や安心に配慮し、快適な環境を確保すること。
- (オ) 学齢前の子どもや高齢者に配慮し、住棟の開口面からの見通し、各住棟からの利用距離に配慮して設置すること。

#### **カ 緑化等**

- (ア) 「豊中市環境の保全等の推進に関する条例」に規定する環境配慮指針運用基準に基づき敷地内の緑化を行うこと。緑化を行う面積は、事業用地の30%以上とし、特殊緑化（屋上緑化、壁面緑化等）以外で確保すること。
- (イ) 事業用地へのアプローチや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) 【別紙4 事業用地整備条件図】に示す保存樹木を活かした計画とすること。
- (エ) 団地内や団地北側に隣接する歩行者専用道路新千里東町歩第8号線（通称：こぼれび通り）（以下「こぼれび通り」という。）、周辺公園等の緑と調和し、季節感や生物多様性に配慮して、団地の魅力となる植栽を計画すること。
- (オ) 事業用地の地盤条件を可能な限り活かした外構計画とすることとし、擁壁は可能な限り新設しないこととする。設置する場合は、景観に配慮した位置、高さ及び仕上げとすること。
- (カ) 【別紙4 事業用地整備条件図】に示す既存擁壁を再利用する場合は、既存擁壁を美装する等して、周辺との調和に配慮すること。

#### **キ 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。
- (ウ) 管理開始済工区（第I期）への車両動線を考慮して【別紙4 事業用地整備条件図】に示す道路幅5m、歩道幅1.5mの団地内道路を設けること。なお、既存の団地内道路の舗装等は、本工事にて更新すること。  
居住者動線計画において、「こぼれび通り」、管理開始済工区、団地内動線等の団地外動線と団地内動線の連続に配慮すること。特に、豊中市が計画する「新千里東町歩第8号線（こぼれび通り）整備事業」を踏まえ、団地から「こぼれび通り」への既存通路を残すとともに、安心・安全で快適な通行空間の確保や良好な都市景観の形成等に配慮した歩行者空間を整備すること。

## ク 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「豊中市開発行為等に関する手引き」等に基づき、防火水槽及び消火栓を設置すること。
- (イ) 消防活動空地を適切に確保すること。それぞれの位置、構造及び設置数等については、「豊中市開発行為等に関する手引き」等に基づくとともに、豊中市と協議すること。

## ケ 排水施設（雨水・汚水）

- (ア) 本事業に必要な排水施設の整備については、「豊中市開発行為等に関する手引き」及び「豊中市下水道条例」等に基づき、契約事業者の提案に応じて豊中市と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施すること。
- (イ) 排水管は、事業用地周辺の下水管に接続し、基本的に改修が不要な計画とすること。ただし能力不足の場合等は必要に応じて豊中市と協議の上、改修を行うこと。なお、改修工事については、契約事業者の負担により行うこと。
- (ウ) 敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し、雨水流出抑制施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水する計画とすること。雨水流出抑制施設の設置は駐車場、通路及びオープンスペースでの地下貯留方式とし、維持管理が適切に実施できる構造とすること。貯留量については、豊中市が定める許容放流量の算定方法等により必要な貯留量を確保する計画とすること。

## コ 水道施設

豊中市水道事業給水条例第36条に基づく手数料その他給水に必要な費用については、契約事業者の提案に応じて豊中市上下水道局と協議の上、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、契約事業者の負担により行うこと。

## サ 公共下水道

下水道管の布設、撤去、移設、増径等については、「豊中市開発行為等に関する手引き」等に基づき、契約事業者の提案に応じて豊中市上下水道局と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施すること。

## シ 電気・ガス・通信等

- (ア) 電気・ガス・通信等のインフラの整備状況は、【別添資料4 インフラ整備状況図】を参考として、契約事業者の責任と負担で確認すること。
- (イ) 本事業の実施に当たり移設等が必要となる電柱等については、関係機関と協議の上、必要な手続きを行った上で適切に移設等を行うこと。なお、移設等に要する費用は、契約事業者が負担すること。
- (ウ) その他電気・ガス・通信等のインフラの移設や引き込み等については、「豊

中市開発行為等に関する手引き」等豊中市の各種基準に基づき、各管理者と協議の上、必要な事務手続きを行った上で、契約事業者の責任と負担により適切に行うこと。

- (イ) 電線類を電柱にて引き込んだ後、事業用地内においては電線類を地中化すること。

### 3. 全体統括管理業務

#### (1) 基本的事項

##### ア 業務の概要

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

##### イ 全体統括管理責任者の設置

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

##### ウ 全体統括管理業務計画書

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

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

なお、記載内容を変更した場合は業務計画書の訂正を行うこと。

- (ア) 業務実施体制

- (イ) 全体統括管理責任者、建替住宅等整備業務における調査、設計、杭等撤去、

建設及び工事監理の各業務の業務責任者※、業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等

※：

- a 全体統括管理責任者と各業務責任者の兼任は不可とする。
- b 調査、設計、工事監理の各業務責任者の兼任は可とする。
- c 調査、杭等撤去、建設の各業務責任者の兼任は可とする。

- (ウ) 業務内容及び実施方法
- (エ) 業務報告の内容及び時期
- (オ) 苦情等への対応
- (カ) 非常時・災害時の対応及び体制
- (キ) 本業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等

## **エ 全体統括管理業務報告書**

全体統括管理業務報告書及びこれに付随する資料を作成し、各年度の業務終了後4月末日までに機構に提出すること。なお、報告事項の詳細については、機構との協議により決定することとする。

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

## **(2) 業務の要求水準**

### **ア 全体統括マネジメント業務**

#### **(ア) 業務内容**

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

#### **(イ) 要求水準**

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

### **イ 事業評価業務**

#### **(ア) 業務内容**

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

#### **(イ) 要求水準**

- a 事業契約の締結後に、個別業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等について機構の確認を受け、全体統括管理業務計画書に記載すること。

- b 個別業務が要求水準及び提案事項のうち採用された事項（以下、総称して

「業務水準」という。) を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。業務水準の確認に当たっては、本事業の提案書類として作成する業務水準確認チェックリスト、要求水準書及び事業提案書をもとにセルフモニタリングシート(以下「モニタリングシート」という。)を作成するとともに、モニタリングシートを活用して個別業務ごとの業務水準確認計画書及び業務水準確認報告書を作成し、セルフモニタリングを適切に実施すること。

- c モニタリングシートはエクセルファイルで作成し、セルフモニタリングだけでなく、機構によるモニタリングにおいても、モニタリングシートを活用して機構が効率的に業務水準を確認し、必要に応じて契約事業者への是正勧告等を効率よく行えるよう配慮すること。
- d 個別業務ごとの自己評価の結果について、全体統括管理業務報告書に取りまとめる。ただし、適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに機構に報告すること。
- e 各業務計画書及び業務報告書に加え、下表の提出書類を、調査業務責任者、設計業務責任者、杭等撤去業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者が機構と協議の上作成し、それぞれの提出時期までに機構に提出し、業務水準の達成状況について確認を受けること。

提出書類	提出時期
業務水準確認計画書※	調査業務着手前 設計業務着手前 杭等撤去工事着手前 建設工事着手前 工事監理業務着手前 その他業務の進捗に応じた適切な時期
業務水準確認報告書※	調査業務完了時 基本設計完了時 実施設計完了時 杭等撤去工事完了時 竣工時 工事監理業務完了時 その他業務の進捗に応じた適切な時期

※各業務に係る業務水準の個々の内容を確認するための計画書及び報告書

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

### **(3) 是正措置等**

#### **ア 注意**

- (ア) 機構は、モニタリングの結果、業務計画書や入札説明書等に従って、業務が実施されていないと判断した場合は、口頭又は文書により、契約事業者に対して注意することができ、契約事業者はこれに従い、是正を行うものとする。
- (イ) 注意後に、是正が確認されない場合は、文書による厳重注意を行うものとする。

#### **イ 是正勧告**

- (ア) 機構は、厳重注意を行っても是正が確認されない場合は、相当な猶予期間を定めて、契約事業者に対してその是正を勧告することができ、契約事業者はこれに従うものとする。
- (イ) 契約事業者の責めによりサービス対価の支払が遅れた場合に生じる一切の損失は、契約事業者が負うこととする。

#### **ウ 契約解除**

- (ア) 機構は、上記の再度のは是正勧告を行い、これによっても是正が確認されない場合は、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。
- (イ) 予定期工期内の施設完成が不可能と見込まれる等相応の理由がある場合においても同様に、機構は、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

## 4 事前調査に関する業務

### (1) 測量調査

- ア 事前に機構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、機構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。

### (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、建替住宅等整備業務に必要となる地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- イ 契約事業者による負担で実施した地質調査の結果、機構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、又は事業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、機構が合理的な範囲で追加費用等を負担する。

## 5 既存住宅等の杭等撤去に関する業務

### (1) 撤去の対象

- ア 事業用地内にある既存住宅等のうち、建替住宅等の整備に当たり必要となる杭等の地中埋設物及びその他屋外付帯施設等を解体撤去すること。
- イ ただし、機構と協議の上、建替住宅他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。
- ウ 機構が行う事業用地内に存する杭等を除く既存住宅等の解体撤去に当たり設置する仮囲い（【別添資料5 仮囲設置範囲図】参照）については、解体撤去後も原則として存置し契約事業者に引渡すものとする。杭等の撤去工事及びその後の建替住宅等の整備に当たっては、契約事業者の責任と負担において当該仮囲いの活用・処分等を適切に行うこと。

### (2) 既存住宅等の杭等撤去に関する設計

- ア 杭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。
- 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、杭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 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きを行うこと。

### (3) 既存住宅等の杭等撤去工事

「第4 6(2) 建替住宅等の建設工事」の要求水準に準ずるものとする。

## 6 建替住宅等の整備に関する業務

### (1) 建替住宅等の基本・実施設計

#### ア 基本的事項

- (ア) 基本・実施設計業務の範囲は、建替住宅等の整備に関するすべての工事を対象とする。
- (イ) 契約事業者は、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、完了後に機構による確認を受けなければならない。機構は、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。
- (ウ) 機構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、かつ契約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。
- (エ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や建替住宅全体の調和等に配慮すること。
- (オ) 基本・実施設計業務は、機構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、機構に報告すること。
- (カ) 基本・実施設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について機構に報告すること。
- (キ) 機構は、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。

## イ モニタリング

- (ア) 基本設計着手前に基本・実施設計に関する工程表を機構に提出し、機構が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- (イ) 基本・実施業務の事業評価を実施したモニタリングシート（「第4-3-(2)-イ-(イ)要求水準」参照）を機構に提出し、基本設計及び実施設計の各完了までに、各業務の業務水準に適合していることの確認（モニタリング）を受けること。
- (ウ) 上記モニタリングの他、機構と契約事業者との間で設計全般についての協議を目的とする「設計定例部会」を開催する。「設計定例部会」は、機構と協議の上で、定期的に開催すること。
- (エ) 設計定例部会等において必要な資料等を機構に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。
- (オ) 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機構に提出すること。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、機構の指定する様式等にて提出すること。
- (カ) 基本・実施設計の状況について、契約事業者は、機構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

### ア 施工管理

- (ア) 建替住宅等の建設工事において、周辺地域の住民等が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、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。
- (ウ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- (オ) 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、工事をを行うこと。
- (カ) 【別紙4 事業用地整備条件図】に示す団地内道路・通路については1期工区の居住者の動線として利用されている。事業用地の引渡し後においても1期工区への通行に支障がないようにすることとともに、当該団地内道路・通路の工事を行う際は、別途仮設道路・通路を設けるなど工事中も1期工区への動線を確保すること。

- (キ) 工事範囲を仮囲いで確実に区画し、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（新千里東町団地を含む）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。
- (ク) 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**

- (ア) 建設廃材等の処理については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第9条第2項に定める省令」その他の関係法規及び各監督官庁の指導を遵守し、適切な措置を講じること。
- (イ) 工事に伴い発生する建設副産物の処理・処分を行うにあたり、工事着手前に建設副産物処理計画書、処理・処分完了後に建設副産物処理実施結果報告書を機関に提出すること。

#### **ウ 作業日・作業時間**

- (ア) 本工事の作業については、原則として日曜、祝祭日に行ってはならない。
- (イ) 作業時間については、以下の内容を厳守すること。ただし、準備や片付けの作業については、周辺からの理解を得た場合、作業時間の前後30分は可とする。なお、やむを得ず上記作業時間外に作業をする場合は、機関の承諾を得た上で実施すること。

＜作業時間＞

・4月～10月 午前8時00分～午後6時00分まで

・11月～3月 午前8時00分～午後5時00分まで

※ただし、地元協議、近隣イベント等により作業可能な時間が制限される場合がある。

#### **エ 工事車両の通行**

- (ア) 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、事前に警察、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。
- (イ) 千里東町外回り線（豊中市道）を通行する際は、千里阪急ホテル方面からの出入りは不可とする。

#### **オ 保険の付保等**

- (ア) 契約事業者は、労働者災害補償保険（以下「労災保険」という。）、建設工事保険、請負業者賠償責任保険等の必要な保険に加入すること。
- (イ) 保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに機関に

提出すること。

#### **力 完了検査等**

- (ア) 契約事業者の責任及び負担において、建替住宅等について、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) 契約事業者は、検査の実施に当たり、事前に検査計画を作成し機構の確認受けることとし、機構は、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) 契約事業者は、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、機構の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において機構が特に検査の必要があると認めた時に行う検査）及び部分引渡しに当たり必要となる出来高検査を受けること。

#### **キ モニタリング**

- (ア) 契約事業者は、工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を機構へ提出し、機構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) 契約事業者は、工事の進捗状況及び施工状況等について機構に報告し、機構の求めに応じて説明を行うこと。また、機構は事前の通知なしに工事に立ち会うことがある。
- (ウ) 建設業務の事業評価を実施したモニタリングシート（「第4-3-(2)-イ-(イ)要求水準」参照）を機構に提出し、建設業務の完了までに、業務水準に適合していることの確認（モニタリング）を受けること。
- (エ) 上記モニタリングの他、機構と契約事業者との間で建設全般についての協議を目的とする「建設定例部会」を開催する。「建設定例部会」は、機構と協議の上で、定期的に開催すること。
- (オ) 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、機構が行うモニタリングに係る記録を作成し、機構に定期的に提出し確認を受けること。
- (カ) 建設業務の状況について、契約事業者は、機構の求めに応じて随時報告を行うこと。
- (キ) 契約事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に機構に通知するものとする。機構はこれらに立ち会うものとする。
- (ク) 契約事業者は、施工期間中、機構の求めに応じ中間確認を受けること。
- (ケ) 契約事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に機構に通知するこ

と。機構はこれらに立ち会うものとする。

- (コ) 契約事業者は、工事完了時に機構へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、契約事業者は、施工記録を機構との協議の上で決定した様式等にて提出すること。
- (サ) 使用する資材については、施工前に機構の確認を受けた上で、材料リストを機構へ提出すること。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。
- (シ) 機構は、上記の報告の受領、確認の実施により、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。

### **(3) 建替住宅等の整備に関する工事監理**

#### **ア 基本的事項**

- (ア) 契約事業者は、工事監理管理技術者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者。以下「工事監理者」という。）を工事期間中において専任で配置し、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、建替住宅等の建設工事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。
- (エ) 建替住宅等の建設工事を行う契約事業者への指示は、書面等により適切に行い、機構の求めに応じて、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機構に提出し、機構が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明するとともに、機構の要求に応じて、隨時報告及び説明を行うこと。また、設計時に機構に確認を受けた「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、機構からの指示事項への対応記録、機構が実施するモニタリングの内容の記録、施工検査記録等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を

部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。

- (イ) 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。
- (オ) 機構は、上記の報告の受領、確認の実施により、工事監理業務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。

#### (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、機構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、機構へ報告すること。
- 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、機構に報告すること。
- 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機構の確認を受けることとし、機構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。

エ なお、測定する住戸・居室は機構と協議して決定するものとする。

## 7 その他建替住宅等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き

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契約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きを遅滞なく行うこと。

イ 契約事業者は、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) 本事業に必要となる電波障害調査は、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。  
(イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、機構に提出すること。

#### 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、機構に提出すること。

#### 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、建替住宅等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、契約事業者の責任と負担において、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、機構に提出すること。

### (3) 近隣対策・対応

ア 工事着手前に、事前に機構の確認を受けた上で、工事概要や工程等について近隣（学校、こども園、公園、分譲マンション、地域自治協議会等）、団地自治会、団地居住者及び千里住まいセンター等に説明すること。また、工事に対する要望などについては、真摯に対応すること。

- イ 周辺住民（新千里東町団地を含む）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、契約事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ウ 杭等撤去工事及び建替住宅等の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、契約事業者の責任と負担において、都市型ケーブルTV（JCOM㈱）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、契約事業者の責任と負担において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は機構及び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**

機構は、契約事業者による建替住宅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、契約事業者は、機構に建替住宅等を引渡し、所有権を移転すること。

- ア 機構は、契約事業者の立会いのもとで、完成確認を実施する。なお、住戸については、すべての住戸を対象に完成確認を実施すること。
- 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、機構に提出すること。
  - (ア) 建替住宅等全体の設備及び器具等の取扱説明書：機構管理用2部（機構と住まいセンター用各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 機構に対して、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 機構の完成確認に際し、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。また、CADデータ、BIMデータ含む）を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に機構に確認すること。
- オ 機構の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

#### **(5) 事業用地の確定測量並びに機構固定資産管理システム及び不動産登記に係る資料作成支援業務**

- ア 建替住宅等の引渡しの完了に当たり、竣工後の事業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、機構が行う機構固定資産管理システムの登録のため機構が求める資料（積算内訳書、図書類等）の提供等及び不動産登記に必要な関係書類の作成支援を行うこと。
- ウ 国や機構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）木造化集会所に係る実績（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 建替住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、機構の立会いのもとで、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、契約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）補助金等申請関係書類等の作成支援業務**

- ア 機構が実施する補助金等申請関係書類等の作成に関し、補助対象額及び補助額の算定根拠（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）を提供し、機構の支援を行うこと。
- イ 補助金完了報告に使用する施工中及び完成写真を撮影すること。撮影箇所、方法及び日付については機構と協議の上撮影すること。

#### **（8）会計実地検査の協力**

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、機構が受検するに当たり遅滞なく機構が求める資料（積算内訳書、図書類等）の提供等を行うこと。

#### **（9）家賃等算定資料の作成等支援業務**

- ア 機構が家賃及び共益費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共用分の面積、設備条件、工事費内訳等の資料を機構と協議の上作成し、機構が指示する時期までに提出すること。
- イ 工事に支障がない範囲で、機構が実施する家賃等算定に係る現地確認や募集用VR等の写真撮影等に係る現場への立ち入りに協力すること。

#### **（10）長期修繕計画の作成業務**

- ア 建替住宅等の大規模改修・修繕を含む長期修繕計画を作成すること。

- イ 長期修繕計画の作成対象については、木造集会所など「別紙1 住宅性能条件書」に規定していないものを基本とし、詳細は、機構と協議すること。
- ウ 計画期間、修繕内容・周期等の詳細は、機構と協議すること。

#### **(11) 募集パンフレット用版下作成業務**

- ア 機構が作成する募集パンフレットに使用する版下データを作成すること。
- イ 対象及び縮尺については、配置図（1/300～1/500程度）、各階平面図（1/200・1/300程度）及び間取図（1/100）とする（特殊な形状の住戸がある場合は、適宜断面図・特殊詳細図を追加すること）。
- ウ 詳細については、事業契約締結後に提供する【募集パンフレット用版下データ作成要領】に基づき作成すること。

#### **(12) 完成写真撮影業務**

- 【別紙13 建築物完成写真撮影要領】により完成写真を撮影し、納品すること。