

# 洋光台住宅（C－1街区）建替事業 要求水準書

## 【市営住宅整備等業務編】

令和8年4月7日

【修正版：令和8年6月22日】

横浜市



## 目次

1. 総則	1
1. 1. 本要求水準書の位置付け	1
1. 2. 要求水準書の変更	1
1. 2. 1. 要求水準書の変更の手続き	1
1. 2. 2. 要求水準の変更に伴う契約変更	1
1. 3. 事業者選定等審査会意見の反映	1
1. 4. 本事業を取り巻く関係団体等との連携	1
1. 5. 事業上の留意点	1
1. 6. 関係法令及び参考基準等	2
2. 業務実施にあたっての基本的事項	9
2. 1. 事業の目的	9
2. 2. 事業の基本方針	9
3. 業務の範囲	11
3. 1. PFI事業者の業務範囲	11
3. 2. 事業用地に関する事項	14
4. 施設計画の要求水準	16
4. 1. 計画全体に関する条件	16
4. 2. 施設計画に関する要求水準	16
5. 業務実施体制	19
5. 1. 実施体制	19
6. 事前調査業務に関する要求水準	20
6. 1. 実施体制	20
6. 2. 敷地測量調査	20
6. 3. 地質調査	20
6. 4. インフラ整備状況調査	20
6. 5. アスベスト等含有調査	20
6. 6. 周辺影響調査及び補償	20
6. 7. その他必要な調査	21
6. 8. モニタリング	21
7. 解体・撤去処分業務に関する要求水準	22
7. 1. 解体・撤去処分の対象施設	22
7. 2. 解体・撤去処分に係る工事	22
7. 3. その他特に注意すべき事項	25
7. 4. モニタリング	26

8. 設計業務に関する要求水準	27
8. 1. 基本的事項	27
8. 2. 実施体制	27
8. 3. 品確法に基づく住宅性能評価の取得	28
8. 4. 許認可申請業務	28
8. 5. モニタリング	28
9. 建設業務に関する要求水準	29
9. 1. 新築住宅等の整備	29
9. 2. 化学物質室内濃度調査の実施	31
9. 3. モニタリング	32
9. 4. 保険の加入等	32
10. 工事監理業務に関する要求水準	33
10. 1. 基本的事項	33
10. 2. 実施体制	33
10. 3. モニタリング	33
11. その他事業実施に必要な業務に関する要求水準	34
11. 1. 地元説明等近隣対策業務	34
11. 2. 内覧会対象住戸の整備に関する業務	34
11. 3. 新築住宅等の引渡し	34
11. 4. 長期修繕計画の作成に関する業務	35
11. 5. 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務	35
11. 6. 住宅使用料算定資料の作成支援業務	36
11. 7. 会計実地検査の支援	36
11. 8. 契約不適合検査の実施	36
11. 9. その他必要な業務	36

別紙

【別紙1】施設設計要領

【別紙2】駐車場設置台数緩和についての考え方

添付資料

【添付資料1】付近見取図

【添付資料2】洋光台住宅全体配置図

【添付資料3】事業用地現況図

【添付資料4】解体対象既存住宅等図面

【添付資料5】竣工図（一部抜粋）

【添付資料6】地質調査図（柱状図）

【添付資料7】アスベスト含有調査報告書概要

【添付資料8】インフラ現況参考図

参考資料（※入札公告以降に配布予定）

【参考資料1】竣工図

【参考資料2】測量調査成果図データ

【参考資料3】アスベスト含有調査報告書

【参考資料4】土地の利用履歴調査

<用語の定義>

用語	定義
本事業	洋光台住宅（C－1街区）建替事業をいう。
市	横浜市をいう。
P F I	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
P F I 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
事業用地	市が保有する洋光台住宅（C－1街区）が現に立地する場所をいう。
既存住宅	洋光台住宅（C－1街区）において現に立地する洋光台住宅 19 号棟及び 20 号棟をいう。
既存住宅等	既存住棟及びその附帯施設をいう。
新築住宅	本事業で新たに整備する市営住宅をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその附帯施設をいう。
P F I 事業者	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、「P F I 法」という。）に基づき、特定事業を実施する民間事業者をいう
審査委員会	横浜市民間資金等活用事業審査委員会の略。P F I 法に規定する実施方針・特定事業の選定の検討、契約締結後の特定事業の進捗状況等の確認、民間事業者による提案書等の審査及び優秀提案者の選定等、P F I 事業の導入から終了までの各段階において透明性及び公平性を確保するため、専門的かつ客観的に調査審議を行う組織をいう。
仮移転	既存住宅から他の市営住宅へ一時的に移転をする行為をいう。
本移転	仮移転先から新築住宅へ移転する行為をいう。
落札者	入札参加者のうち審査委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
事業契約	本事業を実施するため、市と落札者が締結する契約をいう。
事業契約書	事業契約に係る契約書をいう。
設計企業	P F I 事業者のうち、既存住宅等の解体及び撤去並びに新築住宅等の設計を行う企業をいう。
建設企業	P F I 事業者のうち、 <del>P F I 事業者のうち</del> 、新築住宅等の建設及び既存住宅等の解体撤去（以下「建設等」という。）を行う企業
工事監理企業	P F I 事業者のうち、既存住宅等の解体及び撤去に係る工事並びに新築住宅等の整備工事の監理を行う企業をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者グループが提供する公共サービスの水準を事業者グループが自ら又は市が監視することをいう。



## 1. 総則

### 1. 1. 本要求水準書の位置付け

洋光台住宅（C－1街区）建替事業要求水準書【市営住宅整備等業務編】（以下「本要求水準書」という。）は、本事業において、市が市営住宅等整備業務に要求する性能の水準を示すとともに、入札参加者の提案に対して具体的な指針を示すものである。

### 1. 2. 要求水準書の変更

市は、本事業の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、P F I事業者の対応を規定する。

#### 1. 2. 1. 要求水準書の変更の手続き

市は、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、P F I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。

#### 1. 2. 2. 要求水準の変更に伴う契約変更

市とP F I事業者は、要求水準書の変更に伴い、P F I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、市営住宅等整備業務の対価等について、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

### 1. 3. 事業者選定等審査会意見の反映

P F I事業者の選定に当たっては、審査委員会による審査を行う。なお、その審査において、P F I事業者の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見を出来る限り本事業に反映させるものとする。

### 1. 4. 本事業を取り巻く関係団体等との連携

P F I事業者は、洋光台住宅の指定管理者、地元自治会等の関係団体とも連携の上、本事業を進捗させるものとする。

### 1. 5. 事業上の留意点

#### 1. 5. 1. 周辺への配慮

本事業の実施に当たっては、入居者や地域住民、周辺環境等への影響に配慮し、十分に安全対策を行うこと。

## 1. 5. 2. 市への報告

市は、PFI 事業者から要求水準の規定又は必要に応じて報告書等を受領し、確認を行うが、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. 6. 関係法令及び参考基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は、以下に示すとおりである。

このほか、提案内容や法令等の施行時期に応じ、関係する法令等を遵守すること。

### 1. 6. 1. 関係法令等

#### (1) 建築関連

- ア 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- イ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- ウ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- エ 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)
- オ 公営住宅法(昭和 26 年法律第 93 号)
- カ 公営住宅等整備基準(平成 10 年建設省令第 8 号)
- キ 公共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)
- ク 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)
- ケ 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)
- コ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- サ 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和 4 年法律第 69 号)
- シ 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 18 年国土交通省告示第 378 号)
- ス 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)
- セ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- ソ 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- タ 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- チ 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 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 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)

- ト 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- ナ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ニ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ヌ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）

## (2) インフラ関連

- ア 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- イ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- エ 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- オ 電気工事業の業務の適正化に関する法律（昭和 45 年法律第 96 号）
- カ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- キ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ク 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ケ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）

## (3) 環境関連

- ア 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
- イ 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）
- ウ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- エ 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）
- オ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- カ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- キ 再生資源の利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ク 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- ケ 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）
- コ 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- サ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- シ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ス 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- セ ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- ソ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- タ 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）
- チ 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- ツ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- テ 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）

- ト 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- ナ 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- ニ 鉛中毒予防規則(昭和 49 年労働省令第 37 号)
- ヌ 特定化学物質障害予防規則(昭和 49 年労働省令第 39 号)
- ネ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成 13 年法律第 65 号)
- ノ 労働安全衛生規則 (令和 7 年 6 厚生労働省令第 57 号)

#### (4) P F I 関連

- 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 117 号)

#### (5) その他法令

- ア 個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- イ 借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)
- ウ 宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)
- エ 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- オ 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
- カ 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)

### 1. 6. 2. 条例等

#### (1) 神奈川県

- ア 神奈川県景観条例 (平成 18 年 10 月条例第 55 ~~条号~~)
- イ 神奈川県屋外広告物条例 (平成 24 年 9 月条例第 62 号)
- ウ 神奈川県建築基準条例 (昭和 35 年 10 月条例第 28 号)
- エ 個人情報保護に関する法律施行条例 (令和 4 年 12 月条例第 63 号)
- オ 神奈川県暴力団排除条例 (平成 22 年 12 月条例第 75 号)
- カ 神奈川県生活環境の保全等に関する条例 (平成 9 年 10 月条例第 35 号)
- キ 自然環境保全条例 (昭和 47 年 10 月条例第 52 号)
- ク 神奈川県環境基本条例 (平成 8 年 3 月条例第 12 号)
- ケ 神奈川県地球温暖化対策推進条例 (平成 21 年 7 月条例第 57 号)

#### (2) 横浜市

- ア 横浜市営住宅条例 (平成 9 年 2 月条例第 1 号)
- イ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 (平成 18 年 2 月条例第 2 号)
- ウ 横浜市屋外広告物条例 (平成 23 年 3 月条例第 13 号)
- エ 横浜市水道条例 (昭和 33 年 4 月条例第 12-~~号~~)
- オ 横浜市下水道条例 (昭和 48 年 6 月条例第 37 号)

- カ 横浜市建築基準条例（昭和 35 年 10 月条例第 20 号）
- キ よこはま防災力向上マンション認定制度基準（令和 4 年 1 月制定）
- ク ごみ集積所設置基準（平成 16 年 9 月制定）
- ケ 横浜市開発事業等の調整等に関する条例（平成 16 年 3 月条例第 3 号）
- コ 横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引（令和 7 年 4 月施行）
- サ 都市計画法による開発許可の手引（令和 7 年 4 月施行）
- シ 盛土規制法の手引（令和 7 年 4 月施行）
- ス 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例（平成 5 年 6 月条例第 35 号）
- セ 緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年 6 月条例第 47 号）
- ソ 横浜市火災予防条例（昭和 48 年 12 月条例第 70 号）
- タ 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例（平成 7 年 3 月条例第 17 号）
- チ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成 4 年 9 月条例第 44 号）
- ツ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月条例第 51 号）
- テ 横浜市個人情報の保護に関する条例（令和 4 年 12 月条例第 38 号）
- ト 横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成 16 年 3 月条例第 4 号）
- ナ 横浜市駐車場条例（昭和 38 年 10 月条例第 33 号）
- ニ 横浜市福祉のまちづくり条例（平成 24 年 12 月条例第 90 号）
- ヌ 横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月条例第 58 号）
- ネ 横浜市中心小企業振興基本条例（平成 22 年 3 月条例第 9 号）

### 1. 6. 3. 適用基準等

基準等は、すべて設計完了時点での最新版を適用すること。

#### (1) 適用基準

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）

- ケ 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）
- コ 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）
- サ 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会）
- シ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ス 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- セ 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）
- ソ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- タ 日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- チ 建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部）
- ツ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- テ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ト 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ナ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ニ 昇降機技術基準の解説（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター 一般社団法人日本エレベーター協会）
- ヌ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ネ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ノ 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所）
- ハ JEC 規格（一般社団法人電気学会）
- ヒ JEM 規格（一般社団法人日本電気工業会）
- フ JIS 規格（日本産業標準調査会）
- ヘ 横浜市建築構造設計指針（横浜市）
- ホ 公共建築物の用途係数基準（横浜市）
- マ 建築工事特則仕様書（横浜市）
- ミ 機械設備工事特則仕様書（横浜市）
- ム 電気設備工事特則仕様書（横浜市）
- メ 横浜市の公共建築物における環境配慮基準
- モ 横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針

## (2)参考基準

以下の基準も参考にすること。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）

- エ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
- 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（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 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（建設大臣官房技術調査室監修）
- キ 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ク 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）
- コ 横浜市建設型市営住宅整備要領（横浜市）
- サ 機械設備工事施工マニュアル（横浜市）
- シ 電気設備工事施工マニュアル（横浜市）
- ス 消防用設備等設置規制事務審査基準（横浜市）
- セ 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン（横浜市）
- ソ 横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定マニュアル（横浜市）
- タ 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
- チ 本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領（横浜市）
- ツ 横浜市週休2日工事実施要領（令和7年7月施行）

#### 1. 6. 4. 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準によるものとし、全て入札時点での最新版を適用する。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定すること。

- ア 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- イ 公共建築工事積算基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ウ 公共建築工事標準歩掛り（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- エ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- オ 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- カ 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- キ 公共建築工事見積標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）

#### 1. 6. 5. その他

上記に挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業の実施にあたり必要とされるその他の関係法令、条例及び、基準等についても遵守すること。

## 2. 業務実施にあたっての基本的事項

### 2. 1. 事業の目的

本市では、平成30年に策定した「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づき、老朽化が進む昭和30・40年代に建設された市営住宅について、今後一斉に建替えや大規模改修の時期を迎える課題に対し、効率的、効果的な市営住宅の再生を進めて行くこととしている。本事業の対象である洋光台住宅はエレベーターの設置や住戸改善を実施していない大規模住宅として、法定耐用年限前に先行して建替える住宅として位置付けられている。

建替えの実施により、多様な世代が安心して住み続けられる住宅を供給し、ミクスコミュニティの形成、住宅セーフティネットの充実を図る事を目的とし、本事業はPFI法に基づく事業として実施する。新築住宅等の設計及び建設並びに既存住宅等の解体並びに入居者の移転支援を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、公営住宅に求められる役割・機能が最大限発揮されること、事業全体を通して民間の資金及び技術的能力を活用することで、市の財政負担の軽減を図られることを期待する。

### 2. 2. 事業の基本方針

本事業の実施にあたっては、特に以下の事項に配慮すること。

#### 2. 2. 1. 良質なサービスの提供

本事業の実施にあたっては、民間の企画力・技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理、入居者移転支援を行うことにより、良質なサービスの提供を図ること。

#### 2. 2. 2. サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組

ア 解体のしやすさを考慮した設計を行うと共に、工事中においては建設廃棄物の発生を抑制し、建設資材の再資源、再建材かを積極的に行うことを期待する。

イ 住宅の省エネ化については、要求水準を上回る積極的な提案を期待する。

#### 2. 2. 3. ライフサイクルコストの縮減

ア 市全体の公共施設の適正化に向け、住宅規模の効率化（ダウンサイジング）を図ること。

イ 躯体コストやエレベーター配置等を工夫し、経済的な住棟形態とすること。

ウ 更新性やメンテナンス性の向上により、将来にわたる維持管理コストの縮減を図ること。

エ 建材、設備機器、工法等の選定にあたっては、空家修繕や設備更新時のコスト削減に配慮することに加え、耐候性、耐久性、持続可能性等にも総合的に配慮した計画とすること。

#### 2. 2. 4. 地域経済への貢献

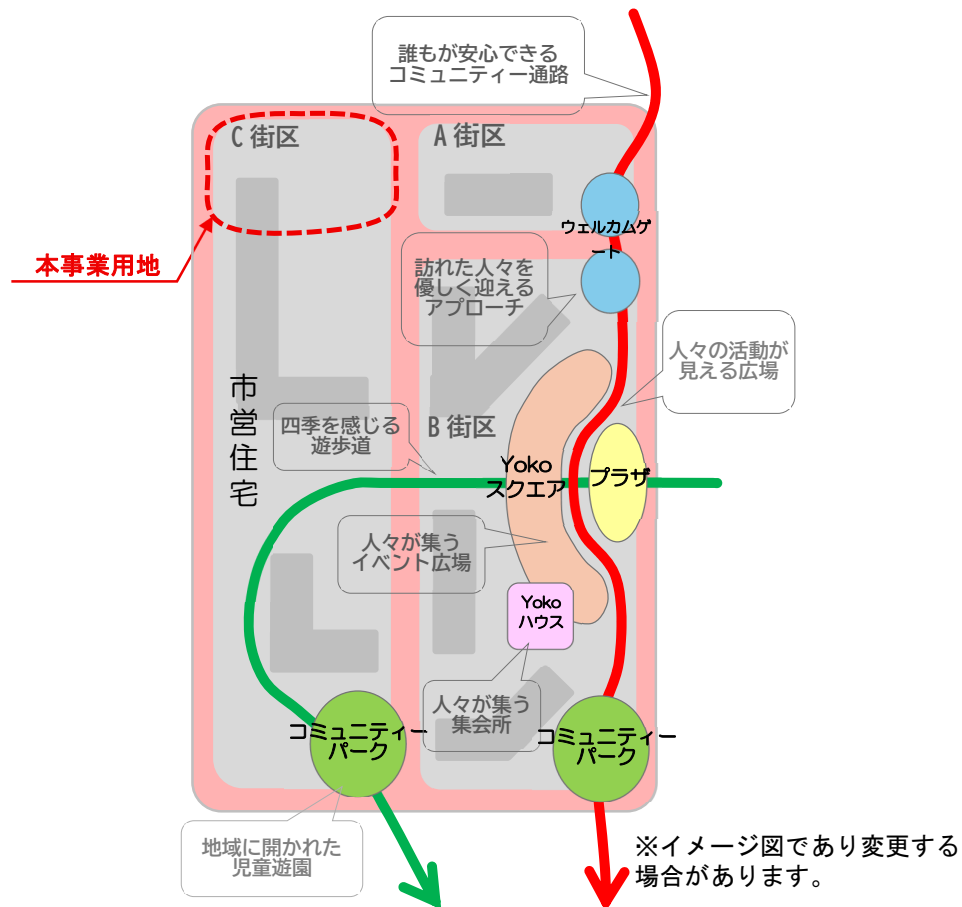
本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、工場生産品や資器材の調達なども含め、市内に本店または支店・営業所を有する企業市内事業者の積極的な活用など、地域経済への貢献に資するような配慮が望まれる。

また、本事業を契機とし、市内に本店または支店・営業所を有する企業市内企業の競争力や企画提案力の強化に加え、将来にわたる相乗効果をも期待する。

#### 2. 2. 5. その他

洋光台住宅全体の建替事業でのまちづくりのイメージとして、「洋光台駅から連なる団地と周辺のまちをつなぐ共同住宅」、「地域に開かれた広場の整備」などがあり現在建設中のA街区でも当該イメージに従い整備を進めている。

一方で洋光台住宅全体における本事業地の位置関係は下図に示す通りとなることから、本事業においては当該イメージに対する計画上の配慮は求めない。



### 3. 業務の範囲

#### 3. 1. P F I 事業者の業務範囲

##### 3. 1. 1. 事業計画策定業務

P F I 事業者は、入札手続において提出した提案書に基づき、本事業のうち市営住宅等整備業務に係る全体工程計画、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

また、策定した業務全体の事業計画については、「事業計画書」としてとりまとめ、事業契約締結後、速やかに市へ提出し、確認を受けること。

##### 3. 1. 2. 参考工事費内訳書の作成

P F I 事業者は、以下に示す時期に参考工事費内訳書を作成し、市に提出すること。

###### (1) 契約締結後

P F I 事業者は、科目・大項目及び中項目程度までを記載した工事費内訳書（金額入り）を市に提出すること。

###### (2) 実施設計終了時（工事着工前）

P F I 事業者は、契約金額に対する詳細な工事費内訳書（以下、「詳細内訳書」という。）を実施設計図書に基づいて作成し、市に提出すること。

また、詳細内訳書の単価は、工事費内訳書（金額入り）に記載された単価の準用を原則とし、新たな設計や工法など工事費内訳書（金額入り）に記載のない単価は類似の単価を準用し、市と協議のうえ決定すること。

##### 3. 1. 3. 新築住宅等整備業務

P F I 事業者は、仮移転対象者の仮移転完了後、既存住宅等を解体・撤去し、新築住宅等の整備を行うものとする。

###### (1) 事前調査に関する業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体・撤去、新築住宅等の整備にあたって、必要となる次の事前調査を実施すること。

- ア 敷地測量調査
- イ 地質調査
- ウ インフラ整備状況調査
- エ アスベスト等含有調査
- オ 周辺影響調査及び補償（周辺家屋調査、電波障害調査、その他）
- カ その他必要な調査

## (2) 事業用地内の既存住宅等の解体・撤去処分等に関する業務及び関連業務

P F I 事業者は、事業用地内の既存住宅等の解体・撤去処分のために必要な次の業務を実施すること。

- ア 既存住宅等の解体・撤去処分に係る設計
- イ 解体・撤去処分に係る工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- ウ 既存住宅等の解体・撤去処分に係る工事
- エ その他必要な関連業務

## (3) 新築住宅の設計に関する業務

P F I 事業者は、事業用地内に新築住宅等を設計するために必要な次の業務を実施すること。

- ア 許認可及び各種申請等の手続(関係機関等との協議、申請等の手続)
- イ 新築住宅等の設計(基本設計、実施設計)
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ その他必要な関連業務

## (4) 新築住宅等の整備に関する業務及び関連業務

P F I 事業者は、事業用地内に新築住宅等を整備するために必要な次の業務を実施すること。

- ア 新築住宅等の建設工事
- イ 新築住宅等の施工管理
- ウ 建設住宅性能評価の取得
- エ 化学物質の室内濃度調査
- オ その他必要な関連業務

## (5) 工事監理に関する業務及び関連業務

- ア 既存住宅等の解体及び撤去に関する工事監理
- イ 新築住宅等の建設に関する工事監理
- ウ その他必要な関連業務

## (6) その他事業実施に必要な業務

P F I 事業者は、本事業の実施のために必要な次の業務を実施すること。

- ア 地元説明等近隣対策業務(洋光台住宅の自治会や入居者、周辺住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布、苦情への対応・報告等)
- イ 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- ウ 市による新築住宅等の完成検査への対応、所有権の移転及び引渡し
- エ 長期修繕計画の作成に関する業務
- オ 国の交付金(社会資本整備総合交付金等)等の申請手続きに関する支援

- カ 住宅使用料算定資料の作成支援
- キ 会計実地検査の支援
- ク 契約不適合検査の実施
- ケ その他必要な業務

### 3. 2. 事業用地に関する事項

#### 3. 2. 1. 立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。

事業用地の範囲については、【添付資料3】に示す。

##### ◆事業用地の立地条件

名 称	洋光台住宅（C-1街区）
所 在 地	横浜市磯子区洋光台五丁目5番
用 地 面 積	約4,609㎡
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	150%
高 度 地 区	第三種高度地区 最高高さ15m
斜 線 制 限	北側斜線：7m + 0.6×水平距離 道路斜線：適用距離20m 勾配1.25 隣地斜線：20m
日 影 規 制	高さが10mを超える建築物 測定点：4m 5mライン 3時間 10mライン 2時間
そ の 他	準防火地域、緑化地域、建築基準法第22条にもとづいて特定行政庁が指定した区域 本団地の敷地全域が、土地区画整理事業の施行として開発された土地である

#### 3. 2. 2. その他の敷地条件

事業用地におけるその他の敷地条件については、以下のとおりとする。

##### (1) 事業用地の現況

事業用地及びその周辺の現況については、【添付資料1】～【添付資料3】を参照すること。

### 3. 2. 3. 埋蔵文化財

事業用地を含む洋光台住宅の敷地については、埋蔵文化財包蔵地ではないため、工事に支障となる埋蔵文化財は存在しないと考えられる。また、周知の埋蔵文化財包蔵地からも離れているため、事前の個別具体的な協議は不要であることを確認している。

ただし、工事中において地中から遺跡が発見された場合は、すみやかに市に報告するとともに、横浜市教育委員会生涯学習文化財課文化財係と協議を行い、適切に対応すること。

## 4. 施設計画の要求水準

### 4. 1. 計画全体に関する条件

関係法令等を遵守するとともに、以下に示す条件に沿う計画とすること。

また、本業務において施設計画に求める要求水準は、別紙1「施設計画要領」に基づくものとする。

設計及び建設にあたっては、建設後70年以上の供用を前提とした提案を行うこと。

### 4. 2. 施設計画に関する要求水準

#### 4. 2. 1. 土地利用

新築住宅等は事業用地内(【添付資料3】参照)に整備すること。

また、敷地北西側に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が存することから、影響を与え崩落等起こさないよう留意すること。

#### 4. 2. 2. 外構計画における基本的な考え方

外構計画は、現況地盤を活かし必要以上に華美とならないような計画とすること。また、本計画地における都市計画法第29条第1項に基づく開発許可の要否について、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出前までに、建築局宅地審査課に事前相談書を提出し許可要件に該当しないことを確認すること。

植栽の計画にあたっては入居者の高齢化等を考慮し管理しやすい樹種の選定をすること。

グリーンインフラ(貯留浸透施設)の導入にあたっては、浸透性アスファルト舗装など積極的に導入を図ること。

#### 4. 2. 3. 駐車場出入口

本事業は、横浜市建築基準条例第4条の3の適用を受けます。そのため、駐車場の出入口は、同条例第47条の2第2号及び横浜市建築基準法施行細則第20条第6号の規定に基づき、設置すること。

#### 4. 2. 4. 新築住宅の規模・戸数

##### (1) 全体戸数

最低整備戸数は75戸とし、住戸タイプ別の住戸専用面積及び型別の最低整備戸数は、以下の表の通りである。また提案により、全体整備戸数と型別整備戸数の最低基準を上回る、より多くの住戸数を整備することを期待する。その際の型別整備割合は、概ね1～2(1人世帯):1(2人世帯):1(3人以上世帯)とする。

また、住戸専用面積は、壁芯にて計算することとし、住戸タイプごとの下限値に近づけるよう工夫すること。

◆型別整備戸数

住戸タイプ (想定する世帯構成)	戸当たり住戸専用面積	整備戸数	
		75戸の場合	(参考) 95戸の場合
1R (単身世帯)	25~30m <sup>2</sup> /戸	15戸	25戸
1DK (単身世帯)	30~35m <sup>2</sup> /戸	15戸	20戸
2DK (2人世帯)	45~50m <sup>2</sup> /戸	20戸	25戸
2LDK (3人以上世帯)	50~55m <sup>2</sup> /戸	15戸	15戸
3DK (3人以上世帯)	55~60m <sup>2</sup> /戸	10戸	10戸

※1：住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。

(2)建物構造

主要な構造部は、コンクリート系構造（SRC、PCを含む）とする。ただし、構造耐力上主要な部分以外の壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。

(3)太陽光発電設備の設置方法

市は、住棟完成後にPPA事業者を別途公募する予定である。PFI事業者は、建築物屋上に太陽光発電設備を設置するための積載荷重（スラブ用：1800N/m<sup>2</sup>、ラーメン用：1300N/m<sup>2</sup>、地震用：600N/m<sup>2</sup>）を見込むとともに、必要な設備用基礎、盤の設置を想定したスペースや配管ルート等を整備する。

なお、太陽光発電設備の給電検討から停電時に利用できる非常用コンセントを各階の共用部に10戸につき1ヶ所以上の割合で設ける想定とする。

4. 2. 5. 附帯施設

(1)駐車場

ア 事業用地内に、新築住宅の入居者用の駐車場を整備すること。また、駐車区画数に関して、別紙2の「駐車場設置台数緩和についての考え方」に基づき必要台数を整備すると共に、建築局市街地建築課に横浜市建築基準条例第4条の3第5項第1号の規定による許可を受けること。

イ 少なくとも1台以上は、車椅子使用者のための駐車施設として、整備すること。

(2)駐輪場

事業用地内に、新築住宅の入居者用として、駐輪場を整備すること。

なお、整備する区画数については、横浜市道路局発行の「自転車駐車場の附置等に関する手引」（令和6年9月改定）をもとに、整備する住戸数と住戸専有面積に応じて、必要な区画数を整備すること。

## 5. 業務実施体制

### 5. 1. 実施体制

#### 5. 1. 1. 統括責任者及び業務責任者の配置

P F I 事業者は、市営住宅等整備業務全体を総合的に把握、管理、調整を行う「統括責任者」及び、調査業務、設計業務、解体撤去業務、建設業務、工事監理業務について、業務の内容を把握し、管理、調整を行う「業務責任者」を配置する。  
なお、統括責任者と業務責任者の兼務は認めない。

#### 5. 1. 2. 統括責任者による業務マネジメント

統括責任者は、市と各構成員及び協力企業を調整するとともに、各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。

統括責任者は、各業務の業務責任者が作成する「業務計画書」及び「業務報告書」を確認し、市に提出すること。

「業務報告書」には、市が「横浜市中小企業振興基本条例」に従い議会への報告を行うために必要な個別業務における発注状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額など）について記載させること。記載の範囲については、事業スキームに応じて、市と協議し定める。なお、市が議会へ報告する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。

統括責任者は、施設に係る要求水準の個々の内容を確認するための「要求性能確認計画書」及び、セルフモニタリングの結果をとりまとめた「要求性能確認報告書」を作成し、市に提出のうえ、要求水準の達成状況について確認を受けること。

## 6. 事前調査業務に関する要求水準

### 6. 1. 実施体制

P F I 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、調査業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

### 6. 2. 敷地測量調査

市が実施した敷地測量調査の結果を【参考資料2】に示す。この調査結果で不足する場合には、P F I 事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

### 6. 3. 地質調査

市が実施した地質調査の結果を【添付資料6】に示す。この調査結果で不足する場合には、P F I 事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

### 6. 4. インフラ整備状況調査

洋光台住宅内の道路位置及び上下水道管、ガス管、電気、通信の敷設又は施設設置位置の概略について【添付資料8】に示すが、インフラ整備状況は、P F I 事業者が必要な時期に適切に調査を実施すること。

### 6. 5. アスベスト等含有調査

#### 6. 5. 1. アスベスト等含有調査

市が実施したアスベスト等含有調査の結果を【添付資料7】に示す。この調査結果で不足する場合には、P F I 事業者の判断に基づき、必要な追加調査を適切に実施し、使用部位の把握に努めること。

### 6. 6. 周辺影響調査及び補償

#### 6. 6. 1. 周辺家屋調査

ア 工事に伴い、周辺家屋や道路等に棄損等を及ぼす恐れがある範囲において、事前調査を行うこと。

棄損等があり対応が必要な場合は、事後調査の上、P F I 事業者が適切に実施するものとする。

#### 6. 6. 2. 電波障害調査

ア 電波障害調査（机上調査及び現地調査）を実施すること。

障害対策が必要な場合は、P F I 事業者の責において速やかに行うこと（障害対策に関する負担金等は、市営住宅等整備業務の費用に含む。）

#### 6. 6. 3. その他

ア P F I 事業者は、周辺の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。事業期間中に汚損、破損した場合は、公共施設管理者と協議の上、P F I 事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。

イ 上記に限らず、P F I 事業者は、本事業の実施により、周辺地域に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、自らの責において、必要な調査と適切な対応を行うこと。

#### 6. 7. その他必要な調査

その他、本事業の実施に際して必要となる調査は、P F I 事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

#### 6. 8. モニタリング

P F I 事業者は、モニタリング基本計画 2. 4. モニタリングの手順 「表：調査段階におけるモニタリング手順及び作業内容」に基づき実施すること。

## 7. 解体・撤去処分業務に関する要求水準

### 7. 1. 解体・撤去処分の対象施設

本業務で解体・撤去処分の対象となる既存住宅等は、以下のとおりである。

#### ◆解体・撤去処分対象となる既存住宅等の概要

住棟番号	構造階数	建設年度	戸数	延べ面積	付帯施設
19号棟	RC造 5階	昭和47年	40戸	2,095.20m <sup>2</sup>	駐車場、駐輪場、倉庫、ごみ置き場
20号棟		昭和47年	30戸	1,571.40m <sup>2</sup>	
計	---	---	70戸	3,666.60m <sup>2</sup>	---

※既存住宅等の解体対象範囲は、【添付資料4】に示す

### 7. 2. 解体・撤去処分に係る工事

#### 7. 2. 1. 一般的事項

PFI事業者は、現場代理人を専任かつ常駐で配置することとし、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、解体撤去業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人は、業務責任者を兼務することができる。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、解体撤去手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は、現場閉所による週休2日工事とする。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI事業者の負担により復旧する。

#### 7. 2. 2. 実施体制

ア PFI事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

イ 業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

ウ 業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

#### 7. 2. 3. 解体撤去設計

P F I 事業者は、解体撤去工事を行うための解体設計を行い、市は、その設計内容が本要求水準書等への適合を確認する。解体撤去工事の着手は、当該確認を受けた後とする。

#### 7. 2. 4. 工事に必要な申請手続き等

ア 解体・撤去処分に関して必要な、一切の許認可及び届出は、P F I 事業者が自己の責任及び費用において対応すること。市は、P F I 事業者から要請を受けた場合は、P F I 事業者に対して必要な資料の提出等の協力をする。

イ 解体・撤去処分に関して、市が手続きを行う許認可及び届出がある場合については、P F I 事業者は書類の作成及び技術的協力を行うこと。

ウ 事業用地の土地利用履歴は、「参考資料 4：土地の利用履歴等調査」に示すとおりである。

「土壌汚染対策法」に基づき、「形質変更届」の提出が必要な場合は、着手予定日の 30 日前までに提出すること。

#### 7. 2. 5. 工事の範囲

工事の範囲は以下のとおりとする。

ア 既存住宅等の地上部分のすべて、地下部分の地盤面下 2.0m までの範囲すべて(基礎・杭等)及び新築住宅等の建設にあたって支障のある部分の解体・撤去  
※解体に伴い地盤改良が必要な場合は P F I 事業者が行うこと。

イ 工作物(新築住宅整備に支障となる植栽、囲障、舗装、コンクリート二次製品、電柱及び架線(電力・通信事業者等が設置したものは設置者が撤去))等の解体・撤去・移設

ウ 解体撤去後の整地

#### 7. 2. 6. 安全対策

ア 工事中における地域住民、近隣学校の児童・生徒等への安全確保に万全の対策を取ると共に、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。

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を行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。

- ウ 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な交通誘導員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。
- エ PFI事業者は、労働安全衛生規則に基づき、熱中症による健康障害を防止するための体制整備（報告体制の構築等）を行うこと。また、必要な措置について実施手順を作成し、作業従事者に対して周知徹底を行うこと。

#### 7. 2. 7. 周辺への配慮

- ア PFI事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講ずること。  
やむを得ず近隣への対応が必要となった場合は、PFI事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努めること。
- イ 工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、音の出る作業等は原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とする。ただし、市が必要と認めた場合はこの限りではない。
- ウ 事業契約締結後は、事業用地の管理はPFI事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- エ PFI事業者は、事業用地周辺の施設状況を調査し、交通誘導員や安全看板等の適切な設置や、工事関係車両は周辺住民から同意が得られた経路を通行するなど、安全対策を徹底すること。

#### 7. 2. 8. 廃棄物の処理、資源の有効利用

##### (1) 法令に基づく適正な廃棄物処理

- ア 解体作業中に発生する廃棄物は、飛散等の防止とともに一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離すること。また、廃棄物と再資源化する物は区分けして保管すること。
- イ 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。

##### (2) 発生材の処理

- ア 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。
- イ 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

### 7. 2. 9. 解体撤去工事の施工

- ア 解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど、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（昭和 45 年法律第 137 号）」及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置を行った上で、工事を進めること。
- イ 既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）」及び「石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）」「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 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・大気環境局環境管理課）」「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき適切に処理を行うこと。
- ウ インフラ設備の撤去に関しては、周辺の住宅等に支障がないか確認するとともに、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずる。特に埋設物の撤去に対して、注意と配慮を怠らないこと。

### 7. 2. 10. アスベスト含有材等の処理費用

- ア 前述の P F I 事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果により、既知となっていない有害物質が存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市に提案し確認を得るものとする。
- イ 市は、当該有害物質の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲を負担する。P F I 事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求する。

### 7. 3. その他特に注意すべき事項

- ア 本事業は、周囲に洋光台住宅の入居者や周辺住民が生活しながら工事を進めていくこととなるため、工事の実施にあたっては、洋光台住宅の入居者や周辺住民に対する安全対策、騒音・振動及び粉塵の軽減対策について、十分な配慮を行うこと。
- イ 工事の実施に伴い、新築住宅等以外の住宅等への給排水、ガス、電気等の供給設備に支障が出ないように、十分な事前調査を行い、必要に応じて、切回し工事等の対応を行うこと。この場合、可能な限り、最低限の回数での断水、停電等となるよう計画すること。
- ウ 杭その他やむを得ず残存する工作物がある場合は、その位置、残存形状を記録し、写真とともに市に報告すること。

#### 7. 4. モニタリング

PFI事業者は、モニタリング基本計画 2. 4. モニタリングの手順 「表：設計段階におけるモニタリング手順及び作業内容」及び「表：工事段階におけるモニタリング手順及び作業内容」に基づき実施すること。

## 8. 設計業務に関する要求水準

P F I 事業者は、事前調査業務の結果を踏まえ、関係法令等に基づいて設計を行うこと。

設計業務の範囲は、事業用地内の新築住宅等の整備に関する工事を対象とする。

なお、新築住宅に求める要求水準は、別紙1「施設設計要領」に基づくものとする。

### 8. 1. 基本的事項

ア P F I 事業者は、市の担当者との十分な打合せにより設計業務を実施するものとし、打合せの結果については、記録等により随時、市に報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。

イ P F I 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、基本設計の完了後に、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かについて、市による確認を受けなければならない。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

ウ 市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わない場合、P F I 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 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。

オ 本事業の実施にあたっては、関係法令及び適用基準等を遵守すること。

カ 設計図書の確認等について具体的な内容は、事業契約書を参照すること。また、設計図書の作成にあたり、様式等については市と協議すること。

キ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計、解体及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。

### 8. 2. 実施体制

ア P F I 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

イ 業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、設計業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

ウ 業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

### 8. 3. 品確法に基づく住宅性能評価の取得

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とし、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価の評価書の交付を受けること。

なお、評価事項の要求性能は、別紙1「施設設計要領」の等級の欄に記載する性能以上とすること。

### 8. 4. 許認可申請業務

PFI事業者は、自己の責任において、新築住宅等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担すること。

なお、関係機関等との協議結果は、速やかに市に報告すること。

### 8. 5. モニタリング

PFI事業者は、モニタリング基本計画 2. 4. モニタリングの手順 「表：設計段階におけるモニタリング手順及び作業内容」に基づき実施すること。

## 9. 建設業務に関する要求水準

### 9. 1. 新築住宅等の整備

#### 9. 1. 1. 一般的事項

P F I 事業者は、現場代理人を配置し、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人は、業務責任者を兼務することができる。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、建替手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は、現場閉所による週休2日工事とする。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、P F I 事業者の負担により復旧する。

#### 9. 1. 2. 実施体制

ア P F I 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

イ 業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

ウ 業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

#### 9. 1. 3. 施工管理

ア 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし、計画上やむを得ず工事範囲外に置く場合は、市の承諾を得ること。

イ 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。

- ウ 工事に使用する重機や工法等を工夫することにより、騒音、振動及び粉塵を極力低減させて、周辺地域へ最大限配慮すること。
- エ 現場代理人及び建設業法で定める主任技術者または監理技術者について、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。
- オ 下請に関する内容について、市が報告を求める場合は、必要な事項について市に書面により報告すること。
- カ 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、施工計画書等に従って工事を実施すること。
- キ 本事業の建設現場では、週休2日工事の実施、建設業界における担い手不足の解消に貢献する優良なモデルとなるよう労働環境の改善に努めること。

#### 9. 1. 4. 安全対策

- ア 工事中における地域住民、近隣学校の児童・生徒等への安全確保に万全の対策を取ると共に、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- 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を行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- ウ 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な交通誘導員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。
- エ P F I 事業者は、熱中症による健康障害を防止するための体制整備（報告体制の構築等）を行うこと。また、必要な措置について実施手順を作成し、作業従事者に対して周知徹底を行うこと。

#### 9. 1. 5. 周辺への配慮

- ア P F I 事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。  
やむを得ず近隣への対応が必要となった場合は、P F I 事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努めること。
- イ 工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とする。ただし、市が必要と認めた場合はこの限りではない。
- ウ 事業契約締結後は、事業用地の管理はP F I 事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。
- エ P F I 事業者は、事業用地周辺の施設状況を調査し、交通誘導員や安全看板等の適切な設置や、工事関係車両は周辺住民から同意が得られた経路を通行するなど、安全対策を徹底すること。

## 9. 1. 6. 廃棄物の処理、資源の有効利用

### (1) 法令に基づく適正な廃棄物処理

- ア 新築工事中に発生する廃棄物は、飛散等の防止とともに一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離すること。また、廃棄物と再資源化する物は区分けして保管すること。
- イ 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。

### (2) 発生材の処理

- ア 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。
- イ 引渡しを要しないもので建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

## 9. 1. 7. 関係法令による検査等

- ア PFI事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査(設備・器機等の試運転検査等)を行った上で、関係法令で定める検査を受検すること。
- イ PFI事業者は、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、検査に立ち会うことができるものとする。
- ウ PFI事業者は、検査の結果について、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市に報告すること。
- エ 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とし、指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価の評価書の交付を受けること。  
なお、評価事項の要求性能は、別紙1「施設設計要領」の等級の欄に記載する性能以上とすること。

## 9. 2. 化学物質室内濃度調査の実施

PFI事業者は、工事完了後に、「横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物(VOC)等の室内濃度測定マニュアル」に基づき、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、採取した試料の状況が、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。なお、濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を市に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。

なお、測定住戸数は各棟10分の1以上の戸数(小数点以下切り上げ整数)で1住戸につき南面2居室とする。

### 9. 3. モニタリング

P F I 事業者は、モニタリング基本計画 2. 4. モニタリングの手順 「表：工事段階におけるモニタリング手順及び作業内容」に基づき実施すること。

### 9. 4. 保険の加入等

P F I 事業者は、「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。

保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告する。なお、利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、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うえで、工程計画及び管理を行う。

## 10. 工事監理業務に関する要求水準

### 10. 1. 基本的事項

- ア 工事監理企業は、工事監理業務の着手前に事業契約書に定める各種書類(工程表、要求水準等確認書)を市に提出し、市の確認を受けること。
- イ 工事監理企業は、建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を定めること。
- ウ 工事監理者は、建設企業が実施する工事内容が、設計図書のとおりを実施されているかどうかの確認を行うとともに、工事の品質確保のため、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- エ 工事監理者は、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会うこと。
- オ 工事監理者は、監理業務日誌として、業務内容その他必要な事項を記録すること。

### 10. 2. 実施体制

PFI事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、工事監理業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

### 10. 3. モニタリング

PFI事業者は、モニタリング基本計画 2. 4. モニタリングの手順「表：工事段階におけるモニタリング手順及び作業内容」に基づき実施すること。

## 11. その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

### 11. 1. 地元説明等近隣対策業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体撤去工事及び新築住宅等の建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明する。

工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮する。やむを得ず近隣への対応が必要となった場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

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。万一工事中に汚損、破損した場合、P F I 事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

### 11. 2. 内覧会対象住戸の整備に関する業務

P F I 事業者は、新築住宅建設中に、入居予定者を対象に家具の配置可否等を確認するために開催する内覧会用の住戸として、低層階の一部住戸を先行して整備（原則として、住戸タイプ毎に1戸）すること。

P F I 事業者は、新築住宅の竣工約3か月前までに内覧会が開催できるように、公開住戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等（機器設置等）を完成させること。

公開住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮して選定すること。

### 11. 3. 新築住宅等の引渡し

#### 11. 3. 1. 新築住宅等の完工検査

P F I 事業者は、自らの責任及び費用において、新築住宅等の完工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。

検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、P F I 事業者による完工検査に立会うことができるものとする。

P F I 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第7条第5項による検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。

#### 11. 3. 2. 新築住宅等の完工確認

市は、P F I 事業者による新築住宅等の完工検査の終了後、P F I 事業者が提出する市営住宅等整備業務に関する全ての要求水準達成を確認できる書類を確認するとともに、以下の方法により新築住宅等の完工確認を行う。

- ア 完工確認は、P F I 事業者の立会いの下で実施する。
- イ P F I 事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、新築住宅等の現地確認を実施する。
- ウ P F I 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を実施するとともに、取扱説明書を取りまとめたファイルを整備戸数及び予備3部作成し、市に提出する。
- エ P F I 事業者は、共用部分、専用部分の鍵を3本セットとし、鍵保管箱に整理のうえ、鍵リストとともに市に提出する。
- オ P F I 事業者は、完工確認に際し、完工図や出来高設計書等の必要な図書一式を市に提出する。

なお、P F I 事業者は、市と協議の上、各住戸の窓に養生カーテンを設置するなど、内装仕上材等への日焼け対策を行うこととする。

### 11. 3. 3. 引渡し

完工確認の結果、事業契約書の内容に適合していると判断された場合、P F I 事業者は、鍵の引渡しをもって新築住宅等の引渡しを行うこととする。

## 11. 4. 長期修繕計画の作成に関する業務

### 11. 4. 1. 計画期間

新築住宅等の竣工から70年間の長期修繕計画を市に提出し、完工確認の6ヶ月前までに市の承諾を得ること。

### 11. 4. 2. 計画の内容

- ア 修繕部位とその範囲、修繕内容（仕様及び工法）
- イ 更新部位とその範囲、更新内容（仕様及び工法）
- ウ 実施年度
- エ 修繕及び更新費用（修繕及び更新項目ごと、ライフサイクルコスト等）
- オ その他長期修繕計画を立てるうえで必要な項目

## 11. 5. 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

P F I 事業者は、市が実施する社会資本整備総合交付金等の申請に必要な関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（各種図面、面積表等）や色分け図面等）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等の作成などを行うこととする。

#### 11. 6. 住宅使用料算定資料の作成支援業務

P F I 事業者は、市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市と協議の上作成し、完工確認の6か月前までに提出すること。

#### 11. 7. 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、P F I 事業者は、市が受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、市を支援することとする。

また、その他各種調査の対象となった場合についても、上記と同じく、調査に関する書類作成等により、市を支援する。

#### 11. 8. 契約不適合検査の実施

P F I 事業者は、新築住宅等の引渡し後、1年及び2年経過した時点で、市の立会いのもとで、新築住宅等の性能、機能、耐用等に関する契約不適合検査を実施する。

検査の結果、設計及び施工上の契約不適合が確認された場合、P F I 事業者の責任及び費用により当該契約不適合を補修する。

#### 11. 9. その他必要な業務

P F I 事業者は、市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務を、自らの責任において適切に実施する。