

市営分銅町・末広町住宅整備事業 要求水準書 新旧対照表

No	本編	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	修正前 要求水準書(案)(平成30年5月2日公表)	修正後 要求水準書(平成30年8月3日公表)
1	本編						貸出資料	貸出資料⑤ :地質調査報告書(pdf)	貸出資料⑤-1 :地質調査報告書(pdf) 貸出資料⑤-2 :地質調査報告書(追加調査)(pdf)
2	本編						貸出資料	—	貸出資料⑧ :施設整備の基本方針の策定とその背景
3	本編	3	第2	1	(3)		位置図等	カ 地質調査報告書……………貸出資料⑤ キ アスベスト含有材使用状況調査結果……………貸出資料⑥ ク 境界確認図・越境構造物確認図……………貸出資料⑦	カ 地質調査報告書……………貸出資料⑤-1 キ 地質調査報告書(追加調査)……………貸出資料⑤-2 ク アスベスト含有材使用状況調査結果……………貸出資料⑥ ク 境界確認図・越境構造物確認図……………貸出資料⑦
4	本編	2					事業スケジュール	スケジュール 本事業の業務内容 2018年12月頃 事業契約締結 2019年1月頃 設計、各種事前調査等の着手 2020年3月頃 既存住宅等の解体・撤去及び各種申請等の行政手続きの完了 2020年4月頃 整備住宅等の建設工事の着手 2021年1～6月頃 入居者の移転補助 2021年6月頃 整備住宅等の引渡し(※)	スケジュール 本事業の業務内容 2019年3月頃 事業契約締結 2019年4月頃 設計、各種事前調査等の着手 2020年6月頃 既存住宅等の解体・撤去及び各種申請等の行政手続きの完了 2020年7月頃 整備住宅等の建設工事の着手 2021年4～9月頃 入居者の移転補助 2021年9月頃 整備住宅等の引渡し(※)
5	本編	7	第2	4	(3)		参考基準	—	(要綱) ア 西宮市営住宅管理に関する要綱 イ 西宮市営住宅迷惑行為措置要綱 ウ 西宮市営住宅等共益費徴収事務処理要綱  (設計・工事関係)

No	本編	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	修正前 要求水準書(案)(平成30年5月2日公表)	修正後 要求水準書(平成30年8月3日公表)
6	本編	19	第3	5	(1)	イ	解体撤去の対象	イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、地下倉庫(地下倉庫内の設置物及び残置物を含む)、上屋(上屋内の設置物及び残置物を含む)、便槽、受水槽、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板(自治会看板については移設)、樹木、植栽その他の団地を構成しているもの(地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。)及び本団地が整備される以前に使用されたもの等一切とする。	イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、地下倉庫(地下倉庫内の設置物及び残置物を含む)、上屋(上屋内の設置物及び残置物を含む)、便槽、受水槽、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板(自治会看板については移設)、樹木、植栽、 <b>仮設物</b> その他の団地を構成しているもの(地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。)及び本団地が整備される以前に使用されたもの等一切とする。
7	本編	19	第3	5	(1)	ウ	解体撤去の対象	ウ 地中障害物については、本団地が整備される以前に使用されたもの等で、本団地を構成するものでないことが当該形状、配置等により明らかなものの解体撤去費用については、市と協議の上、合理的な範囲で契約変更の対象とする。また、杭については現地と別添資料④が大幅に異なる場合は契約変更の対象とし、様式4-2の入札内訳書をもとに市と協議の上、合理的な範囲で撤去費用を算定する。なお、上記の契約変更の対象以外の部分については、現地と別添資料とが一致しない場合(既存住宅の寸法の違い等)であっても、契約変更の対象としない。	ウ 地中障害物については、本団地が整備される以前に使用されたもの等で、本団地を構成するものでないことが当該形状、配置等により明らかなものの、 <u>解体撤去費用</u> については、市と協議の上、合理的な範囲で契約変更の対象とする。また、杭については現地と別添資料④が大幅に異なる場合は契約変更の対象とし、様式4-2の入札内訳書をもとに市と協議の上、合理的な範囲で撤去費用を算定する。なお、上記の契約変更の対象以外の部分については、現地と別添資料とが一致しない場合(既存住宅の寸法の違い等)であっても、契約変更の対象としない。
8	本編	20	第3	5	(5)	イ	市によるモニタリング	イ 事業者は解体撤去工事の期間中、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、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること	イ 事業者は解体撤去工事の期間中、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、市が行う <u>モニタリング</u> に係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること
9	本編	24	第3	8	(2)	ウ	入居者移転支援補助業務の留意事項	—	<u>ウ 業務完了にあたっては、完了報告を行うこと。</u>

No	本編	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	修正前 要求水準書(案)(平成30年5月2日公表)	修正後 要求水準書(平成30年8月3日公表)
10	本編	25	第3	9	(2)	オ	近隣及び団地住民対策・対応	オ 分銅町及び末広町の自治会掲示板は、事業期間中も周辺道路から見える位置に掲示することとし、最終設置箇所については市及び各自治会と協議し、引渡し時までに本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、適宜移設して構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び末広町自治会と協議すること。	オ 分銅町及び末広町の自治会掲示板は、事業期間中も周辺道路から見える位置に掲示することとし、最終設置箇所については市及び各自治会と協議し、引渡し時までに本設置すること。なお、事業期間中は施工場所等の都合により、適宜移設して構わない。ただし、その場合は、都度、事前に市及び各自治会と協議すること。
11	別紙1	1	第1				■配置計画・住棟計画／高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯への配慮	・ <u>単身世帯向けの住戸タイプ(2K)は極力南向きとすること。</u>	—
12	別紙1	2	第2				■共通事項／一般事項	・事業者の提案によって設置する器具等は、維持管理が容易な仕様のものですること。また、維持管理費用が高額な設備(床暖房、オール電化等)や付属品(網戸、歯ブラシ立て、風呂蓋等)等の設置は行わないこと。	・事業者の提案によって設置する器具等は、維持管理が容易な仕様のものですること。また、維持管理費用が高額な設備(床暖房、オール電化、 <u>浴室乾燥機、食器洗乾燥機、デイスポーター、温水洗浄便座、便座暖房等</u> )や付属品(網戸、歯ブラシ立て、風呂蓋等)等の設置は行わないこと。
13	別紙1	4	第2				■共用部分／共用廊下／住棟出入口及びエントランスホール	・住棟出入口には、扉を設けないこと。	・住棟出入口は、 <u>W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、扉を設けないこと。</u>
14	別紙1	4	第2				■共用部分／共用廊下／住棟出入口及びエントランスホール	・ <u>エントランスホールに住戸玄関が直接面することを避けること。</u>	—
15	別紙1	4	第2				■共用部分／共用廊下／住棟出入口及びエントランスホール	・住棟出入口には、 <u>死角を作らないこと。</u>	・住棟出入口は、 <u>全体を見通せるようにすること。</u>
16	別紙1	4	第2				■共用部分／共用廊下／住棟出入口及びエントランスホール	・エントランスホールと住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。	・エントランスホールと住戸玄関の位置関係についてはプライバシーに配慮した計画とすること。 <u>(玄関が直接面することを避ける等)</u>

No	本編	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	修正前 要求水準書(案)(平成30年5月2日公表)	修正後 要求水準書(平成30年8月3日公表)
17	別紙1	4	第2				■共用部分/共用廊下/住棟出入口及びエントランスホール	・住棟出入口は、 <u>W=2,000mm×H=2,000mm以上とし、出入口床面は、1/50～1/100の勾配をとること。</u>	・住棟出入口床面は、1/50～1/100の <u>水</u> 勾配をとること。
18	別紙1	5	第2				■共用部分/共用廊下	・共用廊下やアルコーブ(EVホールは除く。)には、 <u>杖置きやベンチ等の避難上及び管理上支障となる物を設置しないこと。</u>	・共用廊下やアルコーブ(EVホールは除く。)には、避難上及び管理上支障となる物( <u>杖置きやベンチ等</u> )を設置しないこと。
19	別紙1	8	第2				■専用部分の共通事項/一般事項	・原則、同住戸タイプ間で仕様に違いを設けないこと。	・原則、同住戸タイプ間で仕様に違いを設けないこと( <u>住棟の妻側に面した窓を設けない等</u> )。
20	別紙1	9	第2				■専用部分の共通事項/外部建具(玄関扉は除く)	<u>・住棟の妻側には窓を設けないこと。</u>	—
21	別紙1	10	第2				■専用部分(一般住戸)/DK(ダイニング・キッチン)	<u>・3DKのDKはバルコニーに面して配置すること。</u> <u>・2DKのDKはバルコニーに面して配置することが望ましい。</u> <u>・DKには外気に開放された窓を設けること。</u> <u>・DKと、寝室のうち1室は連続して配置するよう努めること。</u>	<u>・K、DKは採光がより多く取れるよう配慮すること。(外気に開放された窓を設ける、バルコニーに面して配置する等)</u> <u>・DKは、家族団らんが生まれるよう配慮すること。(寝室のうち1室と連続して配置する等)</u>
22	別紙1	10	第2				■専用部分(一般住戸)/DK(ダイニング・キッチン)	<u>・食洗器、フードディスペンサー等の高価な設備の設置は不可とする。</u>	—
23	別紙1	11	第2				■専用部分(一般住戸)/寝室(洋室・和室)	<u>・バルコニー側の寝室は主要寝室として計画すること。</u>	—
24	別紙1	11	第2				■専用部分(一般住戸)/便所	<u>・温水洗浄便座、便座暖房は設置不可とする。</u>	—
25	別紙1	13	第3				■駐車場/一般事項	・車返し部分の奥行きは <u>6m以上とする。</u>	・車返し部分の奥行きなど、 <u>駐車しやすいさに配慮した計画</u> とすること。
26	別紙1	14	第3				■外構/外構全般	・住民のコミュニケーションのためのベンチ等を配置したふれあい空間 <u>や歩行者空間</u> 等を適宜配置すること。	・住民のコミュニケーションのための <u>スペース</u> やベンチ等を配置したふれあい空間等を適宜配置すること。
27	別紙1	15	第3				■外構/緑地(植栽)	<u>・入居者園芸サークル用の花壇スペースを敷地外からも見える位置に設置すること。なお、植栽帯と連続して設けても構わない。</u>	—