別添資料１

市営江上町住宅建替事業
要求水準書

令和６年６月３日

西　宮　市

目　次

第１　総則 1

１　要求水準書の位置づけ. 1

２　要求水準書の変更. 1

第２　事業実施に当たっての基本的事項 2

１　事業用地等に関する事項. 2

２　事業スケジュール. 4

３　業務範囲 5

４　遵守すべき法令等. 6

５　事業者による事業実施状況のセルフモニタリング. 11

第３　事業実施に関する要求水準 12

１　施設整備の基本方針. 12

２　施設計画に関する要求水準. 14

３　調査に関する要求水準. 18

４　設計に関する要求水準. 20

５　解体撤去に関する要求水準. 22

６　建設に関する要求水準. 25

７　工事監理に関する要求水準. 28

８　入居者移転事務補助業務に関する要求水準. 28

９　その他の業務に関する要求水準. 30

添付書類

別紙１：施設設計要領

別紙２：住宅性能評価の等級

別紙３：化学物質室内濃度調査要領

別添資料

① 位置図（本住宅・旧保健所跡地）----------添付- 1

② 敷地周辺図（本住宅・旧保健所跡地）----------添付- 2

③ 既存建物構造種別図（本住宅）----------添付- 3～4

④ 地積測量図（本住宅）----------添付- 5～7

⑤ 地積測量図（旧保健所跡地）----------添付- 8

⑥ 既存住宅等平面図・立面図（本住宅）----------添付- 9～17

⑦ 周辺道路整備状況図----------添付- 18

⑧ 下水道整備状況図----------添付- 19

⑨ ガス管整備状況図----------添付- 20

⑩ 旧保健所仮設計画・整備図----------添付- 21～23

⑪ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図----------添付- 24～27

⑫ （参考資料）分銅・末広町住宅既存杭図面----------添付- 28～29

貸出資料

① 地積測量図（本住宅）（pdf）

② 地積測量図（旧保健所跡地）（pdf）

③ 既存住宅等平面図・立面図（dwg）

④ 旧西宮市保健所跡地地質調査　報告書（pdf）

⑤ ボーリング柱状図（旧保健所跡地）（dxf）

⑥ 市営江上町住宅観測井設置業務　報告書（pdf）

⑦ アスベスト含有材使用状況調査結果（pdf）

⑧ 市営江上町住宅１・２号棟シーリング材 PCB 調査　報告書（pdf）

⑨ 市営江上町住宅基礎杭試掘調査業務　報告書（pdf）

⑩ 筆界確認図（本住宅）（pdf）

⑪ 筆界確認図（旧保健所跡地）（pdf）

⑫ 教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱に関する届出回答書（pdf）

閲覧資料（西宮市都市局住宅部住宅整備課の窓口で閲覧可能）

（参考資料）分銅・末広町住宅　宮水協議協定書

第１　総則

１　要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、西宮市（以下、「市」という。）が実施する「市営江上町住宅建替事業」（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、最終改正：平成 28 年 5 月 27 日法律第 51 号、以下「PFI 法」という。）に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が行う業務について、市が要求する性能の水準を示すものである。

事業者の提案内容における水準が要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として優先的に適用するものとする。

なお、市は事業者の業務についてモニタリングを行い、要求水準の内容をモニタリング時の基準として用いる。事業者は、設計、建設、工事監理等のすべての業務について、市のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案との整合性についての確認結果を市に報告するものとする。

２　要求水準書の変更

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、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　事業用地等に関する事項

(1)　立地条件

新たな江上町住宅を設計・建設する敷地（以下、「旧保健所跡地」という）、及び既存住宅等の解体・撤去を行う市営江上町住宅（以下、「本住宅」という）敷地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

なお、本事業では、「旧保健所跡地」と「本住宅敷地」を合わせて「事業用地」とする。

	旧保健所跡地 （新たな江上町住宅を設計・建設する敷地）	本住宅敷地 （既存住宅等の解体・撤去を行う敷地）
所在地	西宮市江上町 25 番 1	西宮市江上町 29 番
土地所有者	西宮市	西宮市
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
敷地面積	約 2,595 ㎡	約 3,670 ㎡
建蔽率	80%	80%
容積率	300%　※1	300%
防火	準防火地域	準防火地域
高さ制限	第 7 種高度地区	第 7 種高度地区
地区計画	安井地区	安井地区
備考　※2	形質変更時要届出区域 旧保健所の既存杭存置	

※1「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に基づき、上限容積率の 8 割を超えた場合は、店舗を設けなければならないため、容積率は上限容積率の 8 割以下とすること。

※2「西宮市宮水保全条例」で定める保全対象区域に該当（区域内で一定の要件を満たす開発事業については、灘五郷酒造組合と協議を行い、市へ報告書を提出する必要あり）。

【https://www.nishi.or.jp/bunka/kanko/jyourei/miyamizuhozen.html】

(2)　事業対象区域

本事業は、昭和 29 年に建設された本住宅敷地内にある鉄筋コンクリート造、地上 4 階建 2 棟 48 戸の市営住宅及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）を解体撤去するとともに、旧保健所跡地において、新たな市営住宅及びその附帯施設等（以下、「整備住宅等」という。）の設計・建設等を行う。

また、事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中並びに整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、PFI 法第 69 条第 6 項の規定により、当該事業対象区域の用地を無償で使用できるものとする。

なお、令和 7 年 12 月末まで、市が別途発注する江上庁舎と旧保健所解体工事の車両通行のため、本住宅敷地の一部（別添資料⑩-2 斜線部分）が使用不可となります。（敷地の使用範囲や期間について解体工事業者との協議は可）

(3) 位置図等

事業用地全体の関係図面、関係資料は以下のとおりであり、別添資料を参照すること。なお、別添資料については参考図とし、詳細については現況調査や施設管理者協議等で確認を行うこと（別添資料と現況が異なる場合は、現況を優先すること）。

ア　位置図（本住宅・旧保健所跡地）・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料①
　　敷地周辺図（本住宅・旧保健所跡地）・・・・・・・・・・・・・別添資料②
イ　既存建物構造種別図（本住宅）・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料③
ウ　地積測量図（本住宅）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料④
　　地積測量図（旧保健所跡地）・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑤
エ　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）・・・・・・・・・・・・・別添資料⑥
オ　旧保健所仮設計画・整備図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑩
カ　旧保健所基礎及び基礎梁伏図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑪
キ　旧西宮市保健所跡地地質調査　報告書 ・・・・・・・・・・・・貸出資料④
ク　ボーリング柱状図（旧保健所跡地） ・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑤
ケ　市営江上町住宅観測井設置業務　報告書 ・・・・・・・・・・貸出資料⑥
コ　アスベスト含有材使用状況調査結果 ・・・・・・・・・・・・貸出資料⑦
サ　市営江上町住宅 1・2 号棟シーリング材 PCB 調査　報告書・・・貸出資料⑧
シ　市営江上町住宅基礎杭試掘調査業務　報告書 ・・・・・・・・貸出資料⑨
ス　筆界確認図（本住宅）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑩
セ　筆界確認図（旧保健所跡地）・・・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑪
ソ　教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱に関する届出回答書
　　・・・・・・・・・・・・・・・貸出資料⑫

(4) インフラ整備状況等

本団地全体のインフラ整備状況等は以下のとおりであり、別添資料等を参照すること。

ア　周辺道路整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑦
イ　下水道整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑧
ウ　ガス管整備状況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料⑨

エ　上水道整備状況図・・・・・・西宮市水道局において閲覧可
オ　電話（NTT）整備状況・・・・西日本電信電話㈱において確認可
カ　電気（関西電力）整備状況　・・関西電力送配電㈱において確認可
キ　CATV 整備現況図・・・・・・・㈱ベイ・コミュニケーションズにおいて確認可

(5)　既存住宅等の概要

解体撤去を行う本住宅の既存住宅等の概要については、下表のとおりである。

住宅名	江上町住宅
竣工年度	昭和 29 年
棟数	２棟
階数	地上 4 階建
戸数	48 戸
構造	RC 造
建築面積	686.06 ㎡
延床面積	2,133.26 ㎡
附帯施設	物置、受水槽、ポンプ室等

(6)　埋蔵文化財

旧保健所跡地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、文化財保護法に基づく届出等の必要はない。

２　事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

なお、整備住宅等の建設工事にあたっては、市が別途行う旧保健所及び江上庁舎の解体撤去工事完了後に着手可能である。

スケジュール	本事業の業務内容
令和 6 年 12 月頃	事業契約締結
令和 7 年 1 月頃	設計、各種事前調査等の着手
令和 8 年 3 月頃	既存住宅等の解体撤去 及び既存住宅等の敷地の引渡し
	各種申請等の行政手続きの完了

令和 8 年 4 月頃	整備住宅等の建設工事の着手
令和 10 年 3 月頃	整備住宅等の引渡し

※原則として、酒造期（毎年 10 月～翌年 3 月）までの地下工事については避けること。

3　業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア　市営住宅等整備業務

(ｱ) 設計業務

・測量調査
・地質調査
・電波障害調査
・周辺家屋調査等
・アスベスト含有材使用状況調査
・PCB 含有調査
・その他事業者が必要とする調査
・基本設計
・実施設計
・設計住宅性能評価の取得
・既存住宅等の解体撤去に関する設計
・設計段階における各種申請手続

(ｲ) 建設業務

・既存住宅等の解体撤去工事
・解体撤去段階における各種申請手続
・整備住宅等の建設工事
・建設住宅性能評価の取得
・建設段階における各種申請手続
・化学物質の室内濃度測定
・完工検査

(ｳ) 工事監理業務

・既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
・整備住宅等の建設に関する工事監理

イ　入居者移転事務補助業務

・市等が行う移転説明会の補助業務
・市等が行う内覧会の案内補助業務

・市等が行う入居決定事務の補助業務

ウ　その他の業務

・完成確認及び引渡し
・近隣対策・対応
・交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
・会計実地検査の支援業務
・改修・点検方法の提案業務

4　遵守すべき法令等

(1)　法令及び条例等の遵守

本事業の実施にあたり、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。これらの法令等は最新版を参照すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

（法令）

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　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
エ　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
オ　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
カ　道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
キ　水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
ク　下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
ケ　ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
コ　電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
サ　測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
シ　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）
ス　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）
セ　景観法（平成 16 年法律第 110 号）
ソ　特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
タ　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）
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　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）
ナ　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）
ニ　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）
ヌ　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）
ネ　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）
ノ　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）
ハ　消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
ヒ　振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
フ　水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
ヘ　騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
ホ　大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
マ　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 615 号）
ミ　悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
ム　フロン排出抑制法（平成 13 年法律第 64 号）
メ　電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
モ　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）
ヤ　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
ユ　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
ヨ　警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
ラ　労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
リ　宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
ル　土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
レ　文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
ロ　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）
ワ　砂防法（明治 30 年法律第 29 号）

（条例）
ア　兵庫県建築基準条例

イ　兵庫県福祉のまちづくり条例
ウ　兵庫県環境の保全と創造に関する条例
エ　西宮市営住宅条例
オ　西宮市営住宅等の整備基準を定める条例
カ　西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例
キ　西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例
ク　西宮市都市景観条例
ケ　西宮市環境基本条例
コ　西宮市屋外広告物条例
サ　西宮市火災予防条例
シ　西宮市宮水保全条例
ス　西宮市駐車施設附置条例

（要綱、基準等）
ア　公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
イ　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 年国土交通省令第 378 号）
ウ　建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 1 号）
エ　建設副産物適正処理推進要綱
オ　西宮市教育環境保全のための住宅開発抑制に関する要綱
カ　西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱
キ　高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

(2)　適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とすること。なお、基準等はすべて入札公告時点での最新版を適用すること。

ア　公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
イ　敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
ウ　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建築課 監修）
エ　公共住宅標準詳細設計図集（建設省住宅局住宅整備課 監修）
オ　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 監修）
カ　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 監修）

キ　土木工事共通仕様書（兵庫県県土整備部）

ク　西宮市標準構造図―道路編―（西宮市）

ケ　西宮市標準構造図―公園編―（西宮市）

コ　西宮市標準構造図―下水道編―（西宮市）

サ　構内舗装・排水設計基準・同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）

シ　石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）

ス　内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）

セ　日本エレベータ協会標準（JEAS）

ソ　設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課　監修）

タ　住宅の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

チ　営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）

ツ　工事監理ガイドライン（国土交通省）

(3)　参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準の最新版を参考とすること。

（要綱等）

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

エ　入居者等が管理運営を行う市営住宅集会所等に関する要領

オ　西宮市営住宅集会所使用取扱試行要綱

カ　西宮市営住宅集会所管理支援制度適用に関する事務処理試行要綱

（設計・工事関係）

ア　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～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

イ　公共住宅建設工事共通仕様書解説書　～総則編・電気編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

ウ　公共住宅建設工事共通仕様書解説書　～総則編・機械編～
（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）

エ　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 監修）

オ　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 監修）
カ　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 監修）
キ　建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
ク　電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
ケ　機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
コ　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）
サ　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）
シ　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）
ス　防犯に配慮した共同住宅の設計指針（国土交通省住宅局）
セ　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）
ソ　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（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室 監修）
タ　建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
チ　建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課 監修）
ツ　建築構造設計基準・同資料（国土交通大臣官房官庁営繕部整備課）
テ　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）
ト　石綿飛散漏洩防止対策徹底マニュアル（厚生労働省）
ナ　建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（環境省水・大気環境局大気課）
ニ　西宮市都市景観形成基本計画（西宮市）
ヌ　西宮市公共施設景観指針（西宮市）
ネ　公共施設景観デザインマニュアル（西宮市）
ノ　西宮市公共サインデザインマニュアル（西宮市）
ハ　西宮市設計図書作成基準（西宮市土木局営繕部営繕課）
ヒ　近隣家屋調査仕様書（西宮市住宅整備課）
フ　最大想定規模の災害に対する市管理施設対応方針（西宮市）
ヘ　構造設計指針（西宮市土木局営繕部）
ホ　事業損失建物等調査仕様書（西宮市）

（積算関係）

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 編）

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 編）

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 編）

エ　公共住宅建築工事積算基準（補足）（阪神 7 市 1 町建築営繕連絡協議会 作成）

オ　西宮市標準内訳書式（西宮市土木局営繕部営繕課 作成）

カ　営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）

５　事業者による事業実施状況のセルフモニタリング

事業者は、設計、解体撤去、建設及び工事監理等のすべての業務について、次の方法によりセルフモニタリングを行い、確認結果を市に報告するものとする。

ア　事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。

イ　事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書及び事業提案書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。

ウ　要求水準書及び事業提案書の内容及び市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。

エ　設計、解体撤去、建設、工事監理段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、解体撤去工事完了時、竣工引き渡し時に、セルフモニタリングを実施し、市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。

(ｱ) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果

(ｲ) モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等

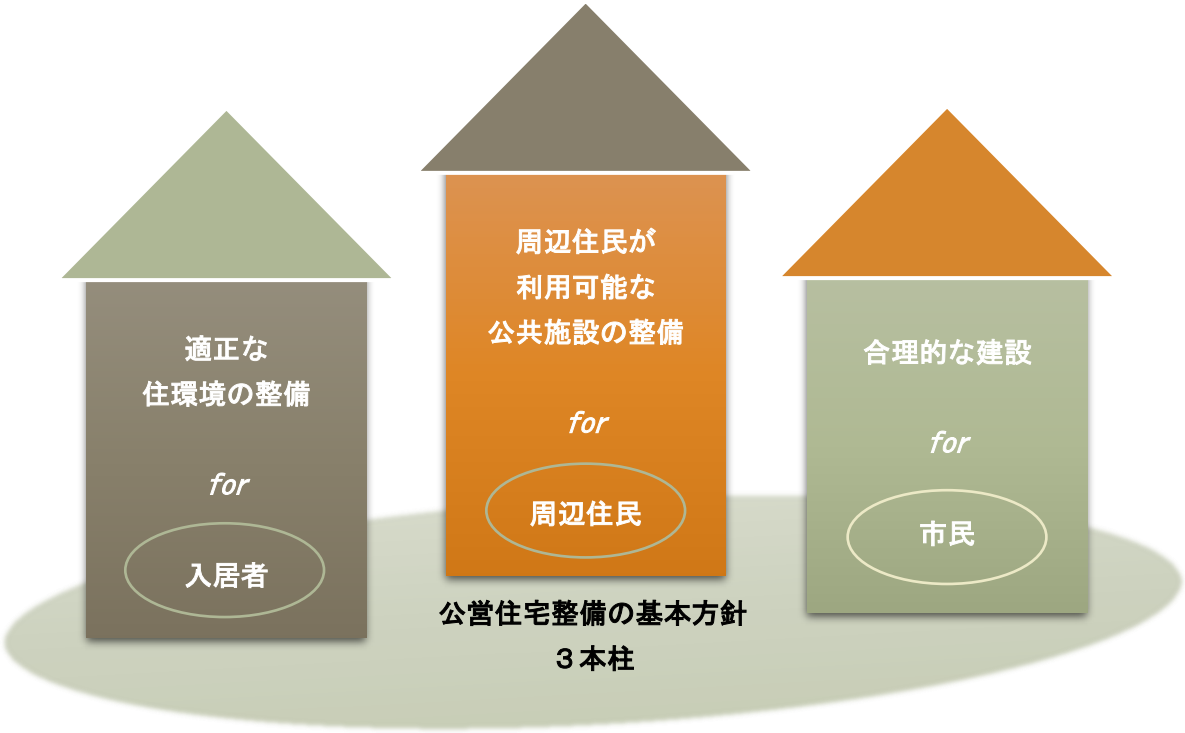
(ｳ) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等

(ｴ) 要求水準未達が発生した場合の改善方策

第３　事業実施に関する要求水準

１　施設整備の基本方針

本事業では、以下の基本方針を念頭に業務を遂行するものとする。



(1)　適正なストックの整備

公営住宅対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯に対して、住宅セーフティネットとしての適正な住まいの整備を目指す。

現在、そして将来の生活ニーズに合った都市型住宅のモデルとなる整備を目指す。

ア 高齢者世帯・障害者世帯への配慮

・高齢者世帯、障害者世帯が、安全で安心して生活、利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅とする。

・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も配慮する。

・入居者同士のコミュニケーションが促されるように配慮する。

イ 入居者の安全に対する配慮

・転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮した計画とする。

・視認性、照度の確保、死角の排除等、防犯性に配慮する。

・駐車場及びその出入口は、敷地内の歩車分離が可能な動線、接続する道路の視認性、路上駐車の抑制等に配慮した計画とする。

ウ 住戸プランの均一化に対する配慮

・各住戸の仕上げや設備などの仕様・性能について同一になるように配慮する。
・他の市営住宅と仕様・性能に大きな差がでないように、過度な仕様は避ける。ただし、その時代に合わせた仕様・性能とし、敢えて仕様を下げる必要はない。

(2) 周辺住民が利用可能な公共施設の整備

市営住宅が周辺住民にとっても魅力のある場となることを目指す。

ア コミュニティ形成への寄与

・入居者と周辺住民及び周辺住民間での良好なコミュニティ形成に寄与するよう、周辺住民へ開かれたオープンスペース（緑地、通路等）を適切に配置する。
・地域活動の基点となる集会所を住宅規模に応じて設置することとし、入居者及び周辺住民が利用しやすいように計画する。

イ 周辺環境への配慮

・周辺地域と調和した公営住宅にふさわしい落ち着いた外観とし、景観形成に配慮する。
・周辺の防犯に配慮し、外構の照明計画について検討する。
・近隣のプライバシーの確保や、日照、電波障害、風害等、近隣の住環境等への影響に配慮し、対策を十分に講じる。

(3) 合理的な建設

市営住宅のイニシャルコストやライフサイクルコストを削減するとともに、環境負荷にも配慮した合理的な建設を目指す。

ア イニシャルコスト、ライフサイクルコストの抑制

・費用対効果を検討し、合理的な建設を行う。
・建設費を抑えるよう努め、簡素な仕様とする。
・維持管理コストの縮減、更新性、耐久性やメンテナンス性の向上及び解体時の容易性に配慮する。
・外壁改修工事、防水改修工事及び設備機能更新等の大規模改修において改修期間の延長を図るため、耐候性や耐久性のある資材の選定を行い、改修工事のしやすさに配慮した計画とする。

・空家修繕や一般修繕のコスト削減に配慮し、汎用品の使用を積極的に行う。また、繰り返し修繕が容易な仕上げの選定や汎用品の使用を積極的に行う。

イ 地球環境・環境共生への配慮

・公営住宅法等整備基準について（技術的助言）に基づき ZEH 水準への適合、太陽光発電設備の設置を検討する。
・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する。
・雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、$LCCO_2$縮減、ソーラー外灯など環境共生に配慮する。
・ZEH など、省エネルギー住宅の普及促進に取り組み、持続可能な地域社会の実現をめざす。
・日照、通風など、地域の自然環境や気象特性に応じた省エネルギー対策や工夫を積極的に採用する。

2 施設計画に関する要求水準

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりである。なお、整備住宅等の設計に当たっては、別紙 1「施設設計要領」の各項目に基づくこと。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、別紙 1「施設設計要領」は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、指定された事項については、それに従うこと。

また、市の住宅に係る標準的な修繕計画は以下のとおりであり、提案にあたっては、本事業による整備住宅等の修繕も同修繕計画に沿って実施することを踏まえること。

計画修繕内容	標準周期
外部塗装替	20～25 年
外部鉄部塗装替	10～15 年
屋上防水改修	20～25 年
エレベーターリニューアル	30 年
給水設備（受水槽・高架水槽）清掃	1 年
雑排水管清掃	3 年

(1) 施設構成

整備住宅等の施設構成は以下に示すとおりである。

施設等		規模 整備住宅等	備考
住棟		98 戸	－
附帯施設	自転車置場	「西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例」が適用されるものとして当該条例に規定する台数を整備。うち 1 割程度は原動機付自転車とする	－
	ごみ置場	1 か所	住棟配置計画に応じて整備
	関連施設 （電気室、ポンプ室、MDF 室、防火水槽等）	適宜	開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設を整備
	集会施設	1 か所	－
共同施設	通路	適宜	住宅敷地内の通路を住棟配置計画に応じて整備
	緑地（植栽）	適宜	住宅敷地内の緑地（植栽）を住棟配置計画に応じて整備
駐車場等	駐車場	「西宮市駐車場施設附置条例」に定める台数に２台を加えた台数を整備	住宅敷地内の車道を住棟配置計画に応じて整備

(2) 住棟配置等

住棟の配置計画については、以下の点に留意すること。

・整備住宅等は近隣の戸建て住宅に配慮すること。

・整備住宅における各住戸の日当たりに配慮すること。

・地階は設けないこと。

(3) 住戸数及び住戸構成

ア 住戸数

整備住宅は、98 戸を整備するものとする。なお、店舗等の用途の室は設けないこと。

イ 住居構成

整備住宅における住戸タイプ別の面積及び戸数は次のとおりとする。また、整備する住戸は、左右反転タイプを除き、各タイプは原則同一の間取りとすること。

住戸タイプ	住戸専用面積	本団地の計画戸数
3DK	57 ㎡±2.5%	20±1 戸
2DK	37 ㎡±2.5%	78±1 戸
合計		98 戸

注 1)「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」において、本事業は第 6 条第 3 項に該当するものとし、同要綱の上限戸数は適用しないものとする。(貸出資料⑫「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱に関する届出回答書」参照)

注 2) 住戸専用面積は壁芯計算とする。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積は含めないこと。

(4) 住棟の必要室

本事業においては、以下の諸室等を整備すること。

・住棟専用部

玄関、台所、食事室、寝室、浴室、洗面・脱衣室、便所、バルコニー

・住棟共用部

EV ホール、EV、共用廊下、階段（階段下倉庫）

(5) 附帯施設・共同施設・駐車場に関する要求水準

附帯施設・共同施設・駐車場に関しては、以下の要求内容を満たすように整備すること。

ア 駐車場

・1 台当たりの駐車スペースの面積は、2.5m×5.0m とする。

・機械式駐車場は不可とする。

・本住宅敷地内において、配置計画等により入居者以外の車両による不法駐車の恐れがある場合はロボットゲートを設置する。駐車場への出入口にロボットゲートを設ける場合は、市共通リモコン対応とすること。

・屋外での駐車場が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ駐車場として整備することも可とする。ただし、その場合は維持管理の必要なスプリンクラー等の消火設備（消火器等軽微なものを除く）が不要な計画とすること。

イ 自転車置場

・1 台当たりの駐車スペースの面積は、自転車用は 0.6m×1.9mとし、原動機付自転車用は 0.8m×1.9mとする。
・平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）とし、駐輪台数の 1 割程度を原動機付自転車置場としても使用できる仕様とすること。
・屋外の平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）が確保できない場合は、住棟 1 階部分をピロティ自転車置場として整備することも可とする。ただし、その場合は維持管理の必要なスプリンクラー等の消火設備（消火器等軽微なものを除く）が不要な計画とすること。

ウ ごみ置場

形状、設置位置等については「西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例」により、事前に市の美化企画課と協議をすること。なお、コンテナ式の場合は当該コンテナの設置についても本事業に含むものとする。

エ 関連施設

電気室、ポンプ室、MDF 室、受水槽、防火水槽等は適宜配置すること。引込は棟単位とすること。また、電気室が必要な場合は十分な騒音対策を行うこと。

オ 集会施設

延床面積は以下の表の面積以上とすること。住棟の 1 階部分で、かつ、入居者及び周辺地域住民の双方が利用しやすく、周辺地域から認識しやすい位置に配置すること。

集会所全体面積

換算戸数 （※1）	集会所面積（㎡） （※2）
50～99	70+（戸数-50）×3/5

（※1）開発事業等におけるまちづくりに関する条例の定めによる換算戸数
（※2）小数点以下切り上げ以上の面積とする。

・集会室面積は集会所全体面積の 50%以上とする。
・集会室の面積が 70 ㎡以上になる場合、10 ㎡以上の小会議室や 8 畳以上の和室、可動間仕切の設置を検討する。
・便所は、多目的便所 1 か所とする。

カ その他施設

・自主防災関係（防災倉庫、マンホールトイレ等）の新設は行わない。
・太陽光を利用したポールライト及び外灯等の太陽光発電設備（全量を共有部分の自家消費用に限る）を設置すること。
・将来的に使用しなくなった際の駐車場区画の有効利用方策を提案すること。
・本住宅敷地内にある防災倉庫（２棟）については、既存住宅等の解体・撤去の工事期間中も倉庫の利用ができるように、解体着手前に道路側に扉を向けて本住宅敷地内に移設すること。位置は自治会等と協議すること。

３　調査に関する要求水準

(1)　測量調査

・測量調査は、敷地調査共通仕様書（国土交通省　平成 27 年 10 月改定版）に基づいて実施すること。なお、上記図面等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
・本事業による周辺道路等の拡幅等により現在の敷地境界を変更する場合には、改めて市で登記が必要となるため、その登記に必要な地籍測量図等を事業者で作成すること。なお、当該測量図等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。
・市が実施した測量調査は、別添資料④「地積測量図（本住宅)」及び⑤「地積測量図（旧保健所跡地)」を参照すること。

(2)　地質調査

・地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。
・市が実施した地質調査は、貸出資料④「旧西宮市保健所跡地地質調査　報告書」を参照すること。

(3)　電波障害調査

・本事業に必要となる電波障害調査は、必要な時期に適切に実施すること。なお、建設の前後に電波測定車等を用いて周辺の電波を測定すること。
・電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、ケーブル TV 対応による電波障害対策を速やかに実施すること。

(4)　周辺家屋調査等

・解体撤去工事・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、工事着手前（必要に応じ工事後も）の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行い、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。

(5) アスベスト含有材使用状況調査

・事業者は、既存住宅等の解体撤去業務に先立ち、既存住宅等を対象とするアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を市に報告すること。なお、分析調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業)」により認定される認定されるＡランクの認定分析技術者又は定性分析に係る合格者によって行わせること。

・市が実施したアスベスト含有調査の結果は、貸出資料③「既存住宅等平面図・立面図」、貸出資料⑦「アスベスト含有材使用状況調査結果」を参照すること。

(6) PCB 含有調査

・既存住宅等の解体・撤去に先立ち、現地調査や必要な分析を必要な時期に適切に実施して PCB 使用の有無を把握し、その結果を市に報告すること。

・市が実施したシーリング建材の PCB 含有調査の結果は、貸出資料⑧「市営江上町住宅１・2 号棟シーリング材 PCB 調査　報告書」を参照すること。

(7) その他事業者が必要とする調査

・電波障害調査、周辺家屋調査及びアスベスト含有材使用状況調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合には、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討すること。

4　設計に関する要求水準

(1)　基本設計

ア 事業者は、事業契約後速やかに、提案書に基づき整備住宅等の整備に係る基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。

イ 基本設計は先の項の「２　施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

ウ 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と協議を行い、要望事項に沿った基本設計を行うこと。

エ 土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定（令和５年 12 月 19 日）されているが、汚染土については、市が別途行う旧保健所及び江上庁舎の解体撤去工事において撤去する予定である。区域指定の解除は本事業において実施しない。なお、調査結果は選定された事業者に貸与する。

オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭を存置することは可能である。なお、杭の径や長さについては、別添資料⑪旧保健所基礎及び基礎梁伏図（杭図）を参照すること。

(2)　実施設計

ア 整備住宅等の整備に係る実施設計の着手は、基本設計完了の確認を受けた後とする。

イ 実施設計は先の項の「２　施設計画に関する要求水準」に基づき行うこと。

ウ 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と協議を行い、要望事項に沿った実施設計を行うこと。なお、灘五郷酒造組合との協議開始から協議書の締結までの期間を十分に見込んでおくこと。

エ 土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定（令和５年 12 月 19 日）されたことを考慮すること。

オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭は存置することは可能である。なお、杭の径や長さについては、別添資料⑪　旧保健所基礎及び基礎梁伏図（杭図）を参照すること。

(3)　設計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」に示す等級以上とすること。

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。

（ｲ）評価結果が別紙 2「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(4) 設計段階における各種申請手続

ア 確認申請ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料を負担すること。

(5) 市によるモニタリング

ア 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、市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 事業者は、必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。

ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算、工事施工及び会計検査の受検等に支障のないものとすること。

エ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

オ 市は、モニタリングその他事業者からの報告及びその確認等の実施を理由として、その全部又は一部について何らの責任も負わないものとする。

(6) その他関連事項

ア 設計業務は、市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、記録等により適宜市に報告すること。

イ 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ず、かつ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。

ウ 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容を市に報告すること。

エ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕を持ったスケジュール管理を行うこと。

オ 設計業務による提出書類（成果品）については、市の指定する様式等にて提出すること。

５　解体撤去に関する要求水準

(1)　解体撤去の対象

ア 既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）のうち、本住宅及びそれらに係るものを解体撤去の対象とする。

（主な既存住宅等の概要表）

施設名称等	構造	階数	戸数	建築面積	延床面積	本事業における整備内容
１号棟	RC	4F	24	241.20 ㎡	964.8 ㎡	解体
２号棟	RC	4F	24	241.20 ㎡	964.8 ㎡	解体
物置１	LG	1F	－	約 7.12 ㎡	約 7.12 ㎡	解体
物置２	LG	1F	－	約 4.18 ㎡	約 4.18 ㎡	解体
物置３	CB	1F	－	約 83.16 ㎡	約 83.16 ㎡	解体
物置４	CB	1F	－	約 75.24 ㎡	約 75.24 ㎡	解体
物置５	LG	1F	－	約 8.25 ㎡	約 8.25 ㎡	解体
物置７	LG	1F	－	約 8.25 ㎡	約 8.25 ㎡	解体
物置８	LG	1F	－	約 4.18 ㎡	約 4.18 ㎡	解体
ポンプ室	WC	1F	－	約 9.92 ㎡	約 9.92 ㎡	解体

注）当概要表は、施設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。

イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、物置（物置内の設置物を含む)、受水槽、ポンプ室、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、樹木、植栽、ガードフェンス等の仮設物その他の本住宅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（浄化層等）を含む。）及び本住宅が整備される以前に使用されたもの等一切とする。なお、杭については貸出資料⑨「市営江上町住宅基礎杭試掘調査業務　報告書」を参照すること。

別途発注により設置した本住宅敷地内の深井戸についても撤去の対象とする。

ウ 地中障害物については、本住宅が整備される以前に使用されたもの等で、本住宅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、既存住宅等における基礎及び杭に関連する図面は存在しないが、試掘により木杭であることが判明している。現地と貸出資料⑨「市営江上町住宅基礎杭試掘調査業務　報告書」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、事業契約書に定めるとおりとする。

エ なお、既存住棟では、西宮市消防局による消防訓練が実施されており、建物の一部の破壊や燃焼等が行われている。

(2) 既存住宅等の解体撤去に関する設計

ア 解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うものとする。

イ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上進めるものとする。

ウ 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と解体撤去工事に関する協議を行い、要望事項に沿った適切な解体撤去方法や工法を採用すること。なお、別途発注により本住宅敷地に設置している深井戸は、解体撤去工事後に本住宅敷地を市に引き渡すまでは再利用できる。事業者は、当該の深井戸を既存住宅等の解体とともに撤去し、本住宅敷地を市に引き渡すこと。

(3) 既存住宅等の解体撤去工事

ア 解体撤去工事にあたり、周辺地域へ十分配慮するとともに、施工管理、安全対策、廃棄物対策について、次項「建設に関する要求水準」を遵守すること。

イ 解体撤去工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて解体撤去工事を実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。土日祝祭日に騒音・振動のする工事は行わないこと（市がやむを得ないと認める場合を除く）。

ウ 調査業務において実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」及び「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」等に基づき解体撤去工事の際に事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこと。なお、アスベスト含有吹付材の処理費用については、事業契約書に定めるとおりとする。

エ 調査業務において実施したPCB調査の結果、PCBの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、「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」等に基づき解体撤去工事の際に事業者においてPCB含有材を適切に市に引き継ぐものとする。

オ 酒造用地下水保全に関する灘五郷酒造組合からの要望事項に沿った適切な解体・撤去方法や工法を基に、工事を行うこと。

カ 発生する廃棄物を処理する場合、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法)」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守

し適正に処理すること。発生する廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

キ 同時期に実施予定の旧保健所・江上庁舎解体工事の事業者と協議・調整を行い、円滑な事業の推進に努めること。

(4) 解体撤去段階における各種申請手続

ア 解体撤去にかかる各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料を負担すること。

(5) 完工検査

ア 事業者の責任及び費用において、既存住宅等の解体撤去の完了時に完工検査を実施すること。

イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、既存住宅等の解体撤去検査に立ち会うことができるものとする。

ウ 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

エ 本住宅敷地については既存住宅等解体後、市が別途行う事業で活用する予定であるため、完工検査後は、速やかに当該敷地の市への引き渡しを行うこと。具体的な引渡し時期は、市との協議によること。なお、引渡し時には、当該敷地周囲を不法侵入を防ぐためのガードフェンス（H1.8m、単管補強とも）、伸縮ゲート 1 か所（H1.8m、W3.0m程度）で囲むこと。また、跡地の雨水処理設備（整地を含む）を設置すること。これらのガードフェンスや雨水処理設備等は、市に無償譲渡すること。

(6) 市によるモニタリング

ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市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要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。

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。

ウ 事業者は、解体撤去工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

エ 市は、モニタリングその他事業者からの報告及びその確認等の実施を理由として、その全部又は一部について何らの責任も負わないものとする。

６　建設に関する要求水準

(1)　整備住宅等の建設工事

実施設計に基づき、下記に留意し施工を行うこと。

ア 施工管理

(ｱ) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。

(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) 現場代理人及び監理技術者は専任かつ常駐で配置することとし、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。

(ｴ) 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。

(ｵ) 事業者は、工事期間中に、新設する昇降機を仮使用してはならない。

(ｶ) 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と建設工事に関する協議を行い、要望事項に沿った適切な施工方法や工法を採用すること。

(ｷ) 旧保健所跡地にある以下の既存施設等については、整備住宅等の建設工事に際して解体撤去すること。

（主な旧保健所跡地での既存施設等の概要表）

施設名称等	位置
コンクリートブロック塀等	・旧保健所跡地の西側及び南側の敷地境界部分
メッシュフェンス	・旧保健所跡地の南東側の敷地境界部分
ガードフェンス	・旧保健所跡地の北側及び北東側、南東側の敷地境界部分
雨水桝、U 字溝等	・旧保健所跡地の北側部分

注）当概要表は、施設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。

イ 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、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。

(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) 工事車両通行道路には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意すること。

ウ 廃棄物対策

(ｱ) 発生する建設廃棄物を処理する場合、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し適正に処理すること。

(ｲ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、「廃棄物処理法により許可を受けた施設」とすること。

(2) 建設住宅性能評価の取得

ア 住宅性能評価については、「４ 設計に関する要求水準」を確認し、取得すること。

(3) 建設段階における各種申請手続

ア 建設段階における関係官公署等への手続き等は、遅滞なく行うこと。

イ 上記における申請料（水道負担金を含む）を負担すること。

ウ 建設工事に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。

(4) 化学物質の室内濃度調査

ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、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。

イ 調査の実施については、別紙３「化学物質室内濃度調査要領」の内容を遵守すること。

(5) 完工検査

ア 事業者の責任及び費用において、整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。

イ 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、完工検査及び設備・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 事業者は、完工検査及び設備・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。

(6) 市によるモニタリング

ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市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要求水準等が反映されて

いること等の確認を受けること。（酒造用地下水保全に関する灘五郷酒造組合との協議での要望事項への対応方法を含む。）

イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に毎月の定期報告を行い、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。

ウ 事業者は建設工事の期間中、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。

エ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

オ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。

カ 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。

キ 入居する部屋が決定した入居者に対して各々の入居する部屋の内覧会を開催するため、事業者は、内覧会終了後は各住戸の点検を行い、機能回復、傷の補修及び全面清掃等を行うこと。また、内覧会により生じた傷の補修等を行うこと。

ク 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

ケ 市は、モニタリングその他事業者からの報告及びその確認等の実施を理由として、その全部又は一部について何らの責任も負わないものとする。

7　工事監理に関する要求水準

(1)　基本的事項

ア 事業者は、工事監理者を専任（既存住宅等の解体撤去工事の際は専任不要）で配置し、工事監理業務を実施させること。

イ 工事監理者は通常の工事監理業務のほか、「事業費内訳書の検討及び報告」「工程表の検討及び報告」「施工計画の検討及び報告」「事業と事業契約との照合、確認、報告等」「前払い、部分払いの確認及び報告」も行うものとし、解体撤去業務及び建設業務が要求水準等に基づき適切に行われていることを確認すること。

ウ 工事監理者は国土交通省が示す工事監理ガイドラインに基づき、解体撤去業務及び建設業務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の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。

エ 工事監理者は、実施した業務の内容や工事監理の実施状況が分かる写真・検査結果・その他必要な事項などを記録した監理業務日誌を作成し、毎月の定期報告の際に提出すること。

(2)　市によるモニタリング

ア 市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。

イ 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。

ウ 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、市の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として市に提出しなければならない。

エ 市は、モニタリングその他事業者からの報告及びその確認等の実施を理由として、その全部又は一部について何らの責任も負わないものとする。

8　入居者移転事務補助業務に関する要求水準

(1)　入居者移転事務補助業務

事業者は、整備住宅等に周辺住宅より 98 世帯程度が入居者移転するにあたり、その補助を行う。なお、入居者移転業務は市と西宮市営住宅指定管理者（以下、「市等」という。）が実施するため、協力して業務を行うこと。

ア 市等が行う移転説明会の補助業務

(ｱ) 市等が行う移転説明会（概ね引渡しの１年前頃に開催予定）で必要となる資料（移転スケジュール及び移転の注意事項等）の作成補助及び移転説明会に参加し整備住宅等の説明を行うこと。また、本説明会にて配付するパンフレット（整備住宅等の位置・周辺環境（生活利便施設等）・建物配置・住戸図・外観及び間取り毎の住戸内観図などの住宅概要を記載）を作成、印刷製本し、120 部市に提出すること。併せて、電子データも提出すること。

(ｲ) 随時、市等が発行する広報誌の作成補助を行うこと。

(ｳ) 入居者が使用する機器、器具、什器、備品等の取扱いに関する取扱説明書を取りまとめた説明資料を作成し各住戸に備えること。また、別途本資料を 5 部市に提出すること。

(ｴ) 住戸等全般の注意事項や取扱い等についての概要説明書（スタートアップガイド）を作成、印刷製本し、120 部提出すること。併せて、電子データも市に提出すること。

(ｵ) 本業務は、市等と協議し、行うこと。

イ 市等が行う内覧会の案内補助業務

(ｱ) 事業者は、内覧会（概ね引渡しの１週間後頃に開催予定）の開催に際し安全に内覧会を開催出来るよう補助を行い、また、入居者移転対象世帯に対し整備住宅等の内覧会用住戸の案内、説明を行うこと。

(ｲ) 多数の入居者移転対象世帯への案内補助業務を円滑に行うこと。

(ｳ) 本業務は、市等と協議し、行うこと。

ウ 市等が行う入居決定事務の補助業務

(ｱ) 入居申込の結果に基づき、市等が実施する入居住戸決定のための抽選に際し、移転抽選会（概ね引渡しの半年前頃から入居予定者が住む移転元住宅毎に対し順次開催予定）に参加し、建物概要等の説明を適宜行うこと。

(ｲ) 業務の状況を適宜市に報告すること。

(ｳ) 本業務は、市等と協議し、行うこと。

(2) 入居者移転事務補助業務の留意事項

ア 入居者には、高齢者、障害者、児童などがいることを踏まえ、個別の状況に応じて適切な対応をすること。

イ 入居者のプライバシー保護のために適切な配慮をすること。

ウ 業務完了にあたっては、完了報告を行うこと。

９　その他の業務に関する要求水準

(1)　完成確認及び引渡し

ア 市は、事業者による整備住宅等の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に整備住宅等を引き渡すこと。

イ 市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施すること。

ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市等への説明を、概要説明書等を用いて「６(5) 完工検査」における試運転とは別に実施すること。

エ 事業者は、市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。

オ 事業者は、市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって整備住宅等の引渡しとする。

(2)　近隣対策・対応

ア 解体撤去工事・建設工事に先立ち、近隣に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。

イ 解体撤去工事・建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に悪影響等が生じないよう十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。

ウ 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、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。

エ 同時期に実施予定の旧保健所・江上庁舎解体工事の事業者及び江上庁舎・江上町住宅跡地活用の事業者と十分に協議・調整を行い、周辺住民への影響の軽減に努めること。

(3)　交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

ア 市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・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、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に利用できるように整理すること。

(4)　会計実地検査の支援業務

ア 本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり必要となる資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

(5) 改修・点検方法の提案業務

ア 設計業務の際に、将来的に3回程度実施することを想定している外壁・防水改修のそれぞれの仕上げや改修方法等の提案を必ず行うこと。なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップする提案を求めるが、建設当初の仕上げと比較し高額にならないように配慮すること。

イ 設計業務の際に、外壁や屋上等の点検・補修方法の提案を必ず行うこと。点検方法は足場を設置せずに行うこととし、点検・補修時の安全に十分配慮した方法とすること。

別紙１　施設設計要領

第１　全般事項

■共通事項	
一般事項	・一般住戸は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の「基本レベル」を満たすこと。 ・福祉のまちづくり条例の適用の有無に関わらず、同条例による特定施設整備基準を遵守すること。
	・建築物総合環境評価システム（CASBEE）における評価ランクを B+ランクとすること。
	・「２方向避難・開放型」（総務省令第 40 号（平成 17 年））を原則とすること。
	・現行の市の住宅管理方法と異なる管理方法を原則採用しないこととするが、新しい管理方法を提案する場合、維持管理方法も含めた提案を行うこと。
	・住棟下において、配管を土中に埋設することやコンクリートに打ち込むことがないようにすること。
	・内外装の仕上げの色彩は市との協議によること。
構造	・鉄筋コンクリート造（PC 造を含む）とし、耐火構造とすること。
	・原則、住戸の下部の水槽等や入居者が利用する施設を屋上に設置しないこと。
	・建物は、周辺地域への圧迫感や威圧感の低減のための分棟分節等を図りつつも、できるだけ整形とすること。
機材・材料等	・日常修繕で対応する概ね 10 年以内に修繕を行う部分は、消耗品と考え汎用性のある安価な材料を選定すること。
	・大規模修繕や空家修繕で対応する概ね 20～30 年以内に修繕を行う部分は、取替え期間を考慮した長寿命な材料を選定すること。
	・次期の建替えまで取り換えをしない部分は、70 年程度使用可能で部分補修がしやすい材料を選定すること。
	・浸水対策として浸水想定区域やハザードマップ（洪水、津波、浸水履歴）等を基に、対策が必要な高さ及び対象（分電盤、MDF、発報機器、電動ポンプ、EV 制御盤等）を検討すること。
	・外部金属部品、金物等は、ステンレス又はアルミを使用すること。溶融亜鉛メッキを使用する場合は市職員と協議すること。
	・金属製の転落防止手すり等を設置する場合は、支柱内部に水が溜まらないよう、水抜き穴を適切に設置し、さらに水抜き穴の高さまで樹脂等で満たすこと。
	・共用廊下やバルコニー等の落下防止手すりには、破損し落下の恐れのあるもの（ガラス等）を使用しないこと。
	・外装面に、12 条点検にて打診が必要となる仕様（タイル等）としないこと。
	・設置する器具等は、維持管理が容易な仕様のものとすること。また、維持管理費用が高額な設備（床暖房、オール電化、浴室乾燥機、食器洗乾燥機、ディスポーザー、温水洗浄便座、便座暖房、宅配ロッカー等）や付属品（歯ブラシ立て、風呂蓋等）等の設置は行わないこと。

住棟配置	・大規模改修等で足場の設置による影響が少ない屋外計画とすること。
	・緊急車両の住棟アプローチや、福祉車両等（一時駐車）の乗降に配慮した住棟配置となるよう努めること。
日常的な安全・防犯対策	・容易に転落事故が起きない計画とし、手すりに足がかりを設置しない等の対策を講ずること。
	・上階から洗濯物や鉢植等の落下物等が予想される出入口等には、事故防止に有効な落下防止庇、柵、潅木を設置する等の対策を講ずること。
	・共用廊下、共用階段、エレベーターホール、集合郵便受等で死角が生じないように見通しを確保することとともに、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。
	・共用廊下及び共用階段等から、エントランスホール・受水槽・自転車置場等の屋根、屋上及び住戸のバルコニー等へ容易に侵入できない計画とすること。
周辺環境への配慮	・住棟のボリューム感を低減するよう、敷際の植栽配置や外壁仕上げ、形状に変化を与える等の意匠等に配慮すること。
	・駐車場、駐輪場、貯水槽等の屋外設置設備機器等が前面道路等の公共空間から見える場合は、煩雑な印象をまちなみに与えないよう目隠し等の修景をはかること。また、建物バルコニー等に設置する空調室外機等も同様の配慮に努めること。
	・周辺道路において違法駐車が行われないように配慮すること。やむを得ず、敷地内に一時使用アプローチを設置する場合は、長時間駐車されないよう対策を講ずること。

第２　建物

①　共用部分

■共用部分の共通事項	
一般事項	・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。また、1/50～1/100の水勾配をとること。
	・近隣への視線などに配慮した計画とすること。
	・突起部を極力設けないなど、安全に配慮した計画とすること。
	・建物内外とも日常動線と避難動線が合致するよう配慮するなど分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう努めること。
	・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。
	・将来点検作業が安全かつ容易に行えるよう、丸環、タラップ、点検用出入口等を適切に設置すること。
屋根	・屋上緑化は原則不可とし、法令等によってやむを得ず設置する場合はメンテナンスフリーの仕様とすること。
	・原則、排水ドレインの位置は住戸上部を避け、共用部分の上部に設置すること。
	・原則、屋上屋根はコンクリート笠木の場合、水上でスラブ天端からパラペットあご下までを 300 ㎜以上立ち上げること。
外壁	・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。
	・外壁で、地中部等水密を要する部分には止水板等の止水対策を行うこと。
	・住棟番号を目立つ箇所に打ち込み又はステンレスプレート製作にて貼り付けとすること。
	・原則として、外壁に面した出入口、開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合は、これに替えることができる。
床下点検 ピット	・床下点検ピット内は換気を行うこと。
	・原則、床下点検ピットは砂利敷きとすること。地下水位が高い等やむを得ず、床をコンクリートとする場合は、ピット内に溜まった湧水を排水できるようポンプピットを設け、ポンプピットに向けて勾配をつけ、ポンプピットには排水ポンプを設置すること。
雨樋及び樋受	・樋受け金物はステンレス製とし、竪樋には下がり止めを施すこと。
	・竪樋の排水は垂れ流しとせず、会所を設けて排水すること。
鍵	・鍵は３本セットとし、共用部分は鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。
	・各住戸の玄関扉の鍵については、美和又はゴールの市指定コンストラクションキーに対応したものとし、密閉した上で号室が分かるよう提出すること。
	・共用部分の鍵の方式については、実施設計時に市からの指示に基づいて決定するものとする。

■各共用部分	
住棟出入口	・住棟出入口を設ける場合は 1 箇所以上とし、住棟長が長い場合は、必要に応じ通り抜けを設けること。
	・住棟出入口を設ける場合は、W=2,000 ㎜×H=2,000 ㎜以上とし、扉を設けないこと。
	・集合郵便受（入居者用）、掲示板（W1,500mm×H900mm 以上）をエレベーターホールの近くに設置すること。
	・集合郵便受の高さは、高齢者、障害者が使用しやすいよう配慮すること。また、南京錠（入居者負担による）で施錠可能なラッチ錠（扉開閉時及び施錠時につまみの出し入れ及び回転動作を要しないもの）タイプとし、防風、防雨に有効な措置をとること。
共用廊下	・共用廊下等は、車いすの転回スペースを確保した上で合理的かつ十分な面積とし、必要最低限度の幅員を基本とする。
	・共用廊下やアルコーブ（EV ホールは除く）には、杖置き、荷物掛けフック、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。
	・共用廊下やアルコーブ、エレベーターホールの不正利用対策として、私物等が置けないような計画とすること。
	・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。排水溝の縁から幅 50mm 程度の塗布防水を行うこと。
	・落下の恐れのある転落防止手すりの高さは、床面から 1,300mm 程度とし、足がかりになるものの天端から 1,100mm 以上とすること。
	・共用廊下側にエアコン屋外機の設置を計画する場合は、必要なスペースを設け排水目地を設けること。なお、共用廊下側のエアコン屋外機の 2 段積みは不可とする。
	・1 階共用廊下の外に植栽帯を設ける場合は、土の表面から廊下床まで 10cm 以上の高低差を設けること。
階段・階段室	・原則屋外階段とし、必要最小限の設置数とすること。また、1 箇所はできる限り EV に隣接して設けること。
	・点検時には屋上への出入りが容易に、かつ安全にできるものとし、平常時は出入り口について施錠可能なものとし、転落防止措置を講じること。
	・階段、EV 等は、住戸の窓の正面への配置は極力避け、プライバシーに配慮した配置とするよう努めること。
	・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。

EV・昇降路	・2 階建以上の住宅には EV を設置することとし、住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算により、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた台数の EV を設けること。
	・風雪雨（台風時も想定）の吹き込み防止に配慮すること。また、金属部については防錆仕上げとすること。
	・昇降路内で水が進入する恐れがある部分は、外部及び内部に防水処理を行うこと。
	・乗用（住宅用）、9 人乗り以上、積載量 600kg 以上（トランク付、全階 防犯窓付、火災・地震・停電時管制運転装置付、福祉型）とし、原則、マシンルームレス型とすること。なお、1 棟に複数台設置する場合、トランク付は 1 台でも可とする。複数棟間で、渡り廊下等で階毎に行き来できる場合も 1 棟とみなす。
	・停電時自動着床装置、視覚障害者向け仕様、自動通報システム、各階強制停止装置、遠隔点検、かご養生（かご保護マット：磁石式 H=1,800mm）、かご出入口検出器を付加すること。
	・福祉型仕様とし、専用乗場ボタン、かご内専用操作盤、かご内手すり、かご内鏡（ステンレス製）、キックプレート、視覚障害者用装置を付加すること。
	・昇降路は住戸に隣接しない配置等、防音に配慮すること。
EV ホール	・EV ホールは、共用廊下等の動線から分離した人だまりを EV1 台あたり 3 ㎡以上確保すること。
	・EV ホールには、防風、防雨に有効な措置をとること。
	・EV ホールの補助手すり（H=800mm 程度）は共用廊下から可能な限り連続させ、EV の押しボタンを補助手すりにつかまって操作できる位置に設置するよう努めること。
	・EV から降りた時に、見やすい位置に階数表示板を設置すること。
倉庫	・管理者用の倉庫を階段下に設けること。
	・倉庫内には、照明器具、スイッチを設置すること。
電気室	・電気室が必要な場合は、入居者へ配慮し、防音・防振等対策を施すこと。
増圧ポンプユニット	・断水なしで点検・部品の取り換えが可能な機種を選定すること。
給水ポンプ室（受水槽方式の場合）	・加圧ユニットの設置場所を確保し、異常信号発報装置用の電話回線を設置すること。
	・棟内にポンプ室を設置する場合、隣接する部屋の寝室・DK 部分からは外れた位置に振動、騒音部を配置するとともに、防音、防振対策を施し、入居者へ配慮すること。

② 専用部分

■専用部分の共通事項	
一般事項	・1 階部分の住宅については、特にプライバシーの確保に努めること。 また、バルコニーへの侵入防止策を講じること。
	・各室（寝室、DK、便所、浴室、洗面・脱衣室をいう。以下同じ）はできるだけ整形で使いやすいものとすること。
	・動線はクランクを無くし、単純なものとなるように努めること。
	・原則、同住戸タイプ間で仕様に違いを設けないこと。
	・ドア把手、水栓等はレバー式とすること。
	・水回りやクロス等の取り合いは、シーリング等で適切に処置すること。
天井高等	・寝室、DK の天井高は 2,400 ㎜以上とすること。
	・梁下有効高さは 1,900 ㎜以上を確保すること。
	・寝室、DK の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。
	・2 重床となる部分のスラブから床仕上げ面までの高さは、管径 50 ㎜以下で 1/50 程度、管径 65 ㎜～100 ㎜で 1/100 程度、管径 125 ㎜以上で 1/200 程度の排水勾配を確保できる値とすること。
空調設備	・各寝室及び DK にルームエアコンを取り付けられるよう、スリーブφ75、インサート、室内機設置のための下地補強、室外機設置スペース、コンセントを設置すること。
	・スリーブや下地補強等の位置及び電気容量については、汎用レベルのメーカーの製品全ての機種に対応できるようにすること。また、配管が部屋内に露出する部分を少なくするよう努めること。
	・室内機位置は居室の家具配置及び空調効率を考慮して決定し、下地補強を行うこと。また、下地補強の位置が確認できるように工夫すること。
MB・PS	・MB・PS は、原則共用廊下に面してまとめ、設備機器等の更新が容易にできるよう MB の扉を全箇所開くように計画すること。
	・MB・PS 扉には台風時の風や雨に対する対策を講ずること。
内部建具	住戸内出入口の高さは 1,900mm 以上とすること。
	・建具は原則引戸とし、高齢者が使用しやすい把手や彫込引手を設置し、指詰め防止に努めること。やむを得ず、引き戸に出来ない場合は市の承諾を得ること。
	・2 枚引込戸は設置しないよう努めること。
	・和室の出入口、和室の押入及び洋室の物入の建具は襖とすること。
	・和室以外の出入口、洋室以外の物入、洗面・脱衣室、便所の建具は木製化粧フラッシュ戸とすること。
	・木製化粧フラッシュ戸は、開閉音低減のため、戸当たりゴム、上枠溝付ドアストッパー等を設置すること。
	・便所、洗面・脱衣室、浴室の建具には、緊急時に外側から開錠可能な錠を設置することとし、それ以外の建具には原則錠を設置しないこと。
	・建具の明かり取りや小窓にはガラスは使用せず、アクリル板（カスミ調）とすること。

外部建具（玄関扉は除く）	・外部に面する建具には、原則、網戸を設置すること。ただし、小規模なもの等で市が認めたものはこの限りでない。
	・掃出窓は中間に横桟のあるものとし、ガラスの交換費用を抑えるためガラス 1 枚の面積が大きくならないようにすること。
	・断熱性能を満たすためにやむを得ず使用する場合を除き、単板ガラスとすること。
	・引違い窓には、使い勝手に配慮した大きさのクレセントを設置すること。
	・各室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200mm とすること。
仕上げ	・台所、便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。
	・台所、便所、洗面・脱衣室は湿気が多いことから、めくれ防止のため、モルタル面、コンクリート面へのクロスの直張りは行わないよう努めること。
	・結露が生じやすい外気に接する壁面は、防露壁とすること。
	・室毎に壁、天井ごとにクロスの張替えが可能となるように計画すること。また、壁は適宜部分ごとの張替えが可能とすること。
	・和室の細物造作木材は素地仕上げとすること。
■一般住戸の専用部分	
玄関	・標準寸法として、H=1,900mm、W=850mm とし、シリンダー錠、ドアスコープ、住戸内部で取り出し可能な新聞受箱、ドアガードを設置する。
	・住戸の玄関扉は両面フラッシュ気密枠とし、シリンダー錠は破壊が困難な構造のものを 1 箇所設置すること（複数ロックは不可）。仕上げは、工場塗装とする。
	・玄関の上がり框を設け、段差を 10 ㎜～20 ㎜とし面取りを行うこと。
	・下足箱の設置空間を 2DK は W600mm×D400mm、3DK は W800mm×D400mm 程度確保すること。なお、造り付けの下足箱は必要としない。
	・傘立ての設置空間を W200mm×D300mm 程度確保すること。なお、造り付けの下足箱は必要としない。
	・上がり框部の昇降及び靴の脱着のために、補助手すり（縦 I 型 L=600 ㎜）を設置する。
	・玄関扉の開閉の際に共用廊下の通行へ支障とならないように、玄関前に適当な大きさのアルコーブを設けること。アルコーブには住戸専用の門扉等は設置しないこと。
	・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。
DK（ﾀﾞｲﾆﾝｸﾞ・ｷｯﾁﾝ）・K（ｷｯﾁﾝ）	・セクショナルキッチンとし、流し台のサイズは、2DK は W=1,200mm、3DK は W=1,500mm とし、H=800mm 程度、包丁差し付とすること。
	・コンロ台のサイズは、W=600mm、H=600mm 程度、バックガード付とすること。
	・コンロと側壁の間は 150mm 以上離し、当該隙間は造作により埋めること。また、コンロ台の前面及び側壁面に適切な断熱処理をしたうえ、耐熱ボードを設置すること。
	・吊戸棚は、流し台と同幅、H=500mm 以上とし、出し入れしやすい高さに設置し、手元灯を設置すること。
	・適切な給気経路が確保やガス使用量により排気量を上回る機器の選定など給排気に十分注意すること。
	・コンロ台付近に 2 口ヒューズコックを設置すること。また、DK（K は除く）に壁埋込コック（暖房用）を設けること。

■一般住戸の専用部分	
寝室（洋室・和室）	・寝室のうち 1 室は 9 ㎡以上とすること。ただし 2 室連絡する部分の幅が 2m以上確保できれば 2 室を 1 つの寝室とみなす。
	・畳の敷き込みにあたっては、カビが発生しない対策を講ずること。特に、1 階住戸に関しては入念に対策を行うこと。
	・和室には、畳の日焼け対策等の養生のために、日焼け防止カーテン（クレープ紙程度）及び養生シート（防虫シート程度）を設置すること。
	・床仕上げを、スラブ上に直仕上げをする等床鳴り対策を行うこと。
	・和室は、板畳を設けないよう努めること。
洗面・脱衣室	・浴室への出入り及び衣服の脱着のための補助手すり（縦 I 型 L=600mm）を設けること。
	・洗面・脱衣室は、玄関、DK、寝室、廊下等と、戸で仕切れるよう計画すること。
	・洗濯機、衣類乾燥機を、洗面・脱衣室に置けるよう計画すること。なお、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用してもよい。また、防水パンは風呂の残り湯を利用しやすいよう、浴室から近い位置に設置するよう努めること。
	・タオル掛けを設置すること。
	・強制換気を行うこと。
浴室	・便所や洗面と一体となったユニット（2 点又は 3 点ユニット）は不可とする。
	・浴槽内及び、洗い場に手すりを設置すること。
	・浴室の扉は、緊急時には外から救助に入ることができる仕様とすること。
	・浴室には、洗面・脱衣室から出入りすることとし、出入口の段差は設けないこと。
	・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。
便所	・寝室または DK から直接の出入りは原則行わないこと。
	・戸は使用の有無が分かるようにし、非常時開錠機能付の鍵とすること。開き戸の場合は外開きとすること。
	・補助手すり（L 型）を便器に近い壁に設置すること。
	・ペーパーホルダーやタオル掛けを設置し、トイレットペーパー等を置けるように棚を設けること。
	・居室に面する場合、便所の周壁は遮音性の向上に努めること（グラスウールを充填する等）。
収納（共通事項）	・収納は使用勝手等を考慮した大きさ、配置とし、原則各寝室に 1 箇所以上設置すること。なお、和室には押入、洋室には物入を設置することを基本とする。
	・住戸全体で、住戸面積の 8%以上の収納空間を確保すること。
	・外壁（特に北側）に面した収納は避けること。やむを得ず設置する場合は結露対策を施すこと。
押入	・和室の押入の開口は 1,600mm 以上、奥行き有効 750mm 以上とし、天袋又は枕棚を設置すること。
	・押入には H=750 ㎜程度の位置に中棚を設けること。なお、湿気対策のため、背板側に通気層を設けること。
物入	・洋室の 1 箇所の物入には、洋服掛け用のハンガーパイプを設置することとし、その他の物入には、可動式の中棚（2 段）を設置すること。

	・物入には扉を設置すること。ただし、折戸は不可とする。
	・結露対策として、物入内の換気を行えるようにすること。
点検口	・主要設備に設ける点検口は□450 を標準とし、開閉可能な仕様とすること。
	・床下点検口付近は、床のたわみが発生しない造りとすること。
バルコニー	・住戸のバルコニーは、有効幅員 1,200mm を確保できる程度とし、クーラー用室外機置場、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。
	・換気扇の排気口の位置に配慮すること。（物干金物との位置関係や排気口の高さ等。）
	・クーラー用室外機置場が開口部に重ならないよう努め、室外機の 2 段積みを想定した計画とする場合は、天井又は壁付の架台が設置可能となるようアンカーを設置すること。
	・原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔板を設置し、避難経路である旨及び避難器具設置位置を示す表示を行うこと。
	・バルコニーの落下防止手すりの高さは、床面から 1,200 ㎜程度とし、足がかりになるものの天端から 1,100 ㎜以上とすること。
	・バルコニーの落下防止手すりの仕様は原則全住戸統一とするが、周辺の状況により下層階についてプライバシーの観点から目隠しを設ける必要がある場合は市と協議した上で異なる仕様とすること。
	・１階部分は外部からの視線を遮る落下防止手すりとすること。
	・雨さらしとならないようにし（最上階のバルコニーは庇を設ける等）、吹き降りに配慮すること。
	・雨水の排水溝、ドレイン、樋を設置すること。なお、ドレインは各戸専用で配置することと。また、排水溝は他住戸と共用しないように努めること。
	・床仕上げは、防水性、防滑性を有するものとすること。また、排水溝の縁から W=50mm 程度の塗布防水を行うこと。
	・物干金物を設置すること。壁面設置とする場合は、洗濯物が床に接しないよう設置高さに配慮すること。
	・住戸内からバルコニーへは単純段差とし、高さは 180mm 以下とすること。

③ 附帯施設等

■集会所	
一般事項	・集会所は、入居者の集会等の利用及び周辺住民の利用を想定し、周辺住民が入りやすいように配慮するなど、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること。
	・水回りやクロス等の取り合いは、シーリング等で適切に処置すること。
配置計画	・原則、住棟に内設すること。
構造	・鉄筋コンクリート造（PC 造を含む）とし、耐火構造とすること。
玄関・玄関ホール	・天井高さは、2,400mm 程度とすること。
	・出入口は、有効幅 800mm 以上、H=1,900mm、引違い戸とすること。
	・玄関の上がり框を設け、段差を 10 ㎜～20 ㎜とし面取りを行うこと。
	・20 人程度（整備戸数×20%）が使用可能な造付けの下足箱を設置し、下足箱の設置箇所が土間部分となる場合はスノコを設置すること。
	・券売機（W=350mm×D=250mm×H=1,300mm 程度）が設置できるスペースを確保し、券売機用コンセント（接地極付接地端子付、引抜が容易でないもの）及び電話用空配管を設置すること。
	・靴脱着のための補助手すり（縦 I 型 L=600 ㎜）を設置すること。
	・掲示板（W=900mm×H=600mm）、行事用黒板（W=600mm×H=900mm）を設置すること。なお、掲示板については、集会所の玄関を出た位置の見やすい位置に設置すること。
	・ 一般用コンセント（2P15A×2）を玄関、ホールにそれぞれ 1 箇所以上設置すること。
	・玄関前外部に照明器具（原則、防水型）を設置すること。
集会室（・小会議室・和室）	・集会所管理運営委員会、周辺住民の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。
	・天井高さは、2,500～2,700 ㎜程度とすること。
	・集会室の面積が 60 ㎡以上になる場合、2 室としての利用も配慮し、適宜可動間仕切りを設置すること。
	・玄関ホールからの出入口は引違い戸、有効幅 800mm 以上、H=1,900mm とし、玄関ホールとの間には段差を設けないこと。
	・会議机・椅子（台車）等を収納するための物置を設置し、中棚を設けること。 アコーディオンドア等により集会室と区画すること。また、会議机・椅子の出し入れがしやすいよう配慮すること。
	・開口部は掃き出し式で、網戸、雨戸を設置すること。
	・外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレール及びカーテン（ケースメントとドレープ）を設置すること。
	・部屋の大きさに適したエアコンを設置すること。
	・照明器具は埋込型とし、そのスイッチは配列毎とすること。
	・一般用コンセント（2P15A×2）を原則 4 箇所以上設置すること。
給湯室	・集会室での集会、行事、祭事のお茶等の準備が出来るように配膳スペースを設けること。
	・天井高さは、2,400mm 程度とすること。
	・出入口は原則扉を設けないこと。
	・セクショナルキッチン H=800mm 程度とし、流し台 W=1,200mm 包丁差し付、調理台 W=600mm、を設置すること。また、冷蔵庫、食器棚及び配膳台を設置できるスペースを確保すること。

便所	・身障者用便所には呼出し釦を設置し、その表示盤はホール等に識別可能となるように設置すること。
	・天井高さは、2,100 ㎜程度とすること。
	・出入口は、適切に給気が行えるように片引き扉ガラリ付きなどとすること。
	・Ｌ型手すりを便器に近い壁に設置すること。
	・タオル掛け、ワンタッチ式紙巻き器のほか、トイレットペーパー等が置けるように棚を設置すること。
	・掃除用具収納のため物入れを設置すること。
	・便所周りに、洗面手洗器を設置すること。
その他	・各室に照明器具、スイッチ（換気用は動作確認灯付）、コンセントを適宜設置すること。また、各室に壁埋込コックも設置すること。
	・集会所外壁面に屋外コンセント（2P15A×2 ET 付、金属防滴プレート、鍵付）を設けること。また、屋外コンセントは専用回路とすること。
	・外部でのイベント等が可能なように、外部に水栓（カランは脱着式）を 1 箇所設置すること。
	・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。
	・玄関横に郵便受けを設置すること。郵便受けは取付位置に応じた仕様とすること。
	・移動式ホワイトボード W1800×H900（１ケ）、パイプ椅子（20 ケ）、パイプ椅子用台車 （上記椅子収納分）、会議用折りたたみ机 W1800×D450×H700（７ケ）を備えること。
点検口	・主要設備に設ける点検口は□450 を標準とし、開閉可能な仕様とすること。
■駐車場	
一般事項	・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張りや落葉により車両に支障をきたさないよう配慮すること。
	・来客用駐車場は設けないこと。
	・車両のヘッドライトによる近隣及び団地内への光害を及ぼさないよう努めること。
	・排気ガスが直接整備住戸及び近隣に当たらないよう配慮すること。
車路	・原則、車路はアスファルト舗装とすること。アスファルト舗装以外とする場合は市と協議の上決定すること。
	・車路の舗装は密粒度アスコンを基本とし、アスファルト厚は 50mm 以上、路盤厚は 100mm 以上とすること。なお、透水性舗装は原則使用しないこととし、やむを得ず使用する場合は、乗り入れ構造とし、表層をポーラスアスファルト舗装等、ばらつき防止に対して配慮した舗装材を採用すること。
	・排水確保のため、横断勾配 2%程度、縦断勾配 0.3～0.5%を基準とすること。
	・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を原則配植しない。
駐車区画	・駐車区画は 2.5m×5.0m とし、駐車場番号と区画範囲を明確に表示すること。
	・各駐車区画へは、縦列駐車は避けること。また、住宅地に近接して駐車区画を配置する場合、バックでの入庫を避ける計画とすること。
	・駐車区画の前方部分は車の出入りに支障となるような縁石等の立上りを設けないこと。
	・駐車区画の後部端から 900～1,000mm の位置に、バンパー高さに配慮した車止めを設置すること。
	・駐車区画はコンクリート舗装も可とする。ただし、区画内の緑化は不可とすること。

	・駐車区画内での舗装はコンクリート厚は 150mm 以上、路盤厚は 150mm 以上とし、表面は粗面に仕上げ、駐車区画の下には地中埋設管を敷設しないこと。やむを得ず、敷設する場合は車路と同様にアスファルト舗装とすること。
	・駐車区画や駐車番号等を示す白線は溶融敷き t=1.5mm とし、側面及び前面部を標示すること。
ロボットゲート（設置する場合のみ適用）	・不法駐車の恐れがある場合は、車両感知タイプのロボットゲートを設置すること。
	・道路境界からロボットゲートまでは 5m 以上離すことが望ましい。
	・ロボットゲートはシーティーマシン（株）製 DC907 型同等以上とし、本市仕様の共通リモコン（シーティーマシン（株）N 型送信機）による操作が可能なものとすること。
	・ロボットゲートのマスターリモコンは 5 個確保する他、必要な個数を確保すること。
	・ロボットゲートの契約者への貸与用リモコンは、契約者ごとに個別番号で認識及び個別番号を削除できる仕様とし、整備台数の 150%確保すること。
	・駐車区画ごとのバリカーは設置しないこと。
■駐輪場	
一般事項	・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。
	・サイクルラックは不可とする。
	・屋根付とし、各棟ごとに 入居者の日常生活における利便性及び住棟へのアクセスのしやすさに考慮した配置とすること。
	・転倒防止柵を端部及び一定間隔毎に設置すること。
	・壁及び竪樋等に自転車や人が衝突し破損しないよう、車輪止めを適切に設置すること。
■ごみ置場	
構造	・鉄筋コンクリート造とすること。
その他	・入居者が利用しやすい位置とし、EV から近い位置に設置すること。
	・ごみ収集車の交通動線にも配慮した配置とし、ロボットゲートを設置する場合は、違法駐車防止のため極力ゲート内に設置すること。ただし、設置にあたっては、事前に美化企画課との協議が必要なため、事前協議を行うこと。
	・水栓（鍵付き）及び排水口を設置すること。
	・関係課からの指示があった場合は、指定のコンテナ（ナンバー及びゴミ種別をカッティングシートで表示したもの）を必要数用意のうえ、衝突保護材や鎖等を指示のあった箇所に設置すること。
■外構・植栽等	
外構全般	・入居者及び周辺住民のコミュニケーションのためのスペースやベンチ等を配置したふれあい空間や歩行者空間等を適宜配置すること。
	・周辺の景観や防犯に配慮した計画とすること。
	・隣地境界は、相手方と協議のうえで、コンクリートブロック造の塀等を避けた目隠しフェンスを設置すること。
	・隣地境界を除いては、原則外部に開くために、フェンス等を設置せず、植栽等でゆるやかな境界とすること。
	・歩道は透水性の舗装を使用すること。
	・舗装材の種類は、景観に配慮しつつも最小限度の種類とし、使用実績の豊富な物を使用すること。
	・外周部には側溝を設置するなど、敷地外へ土砂の流出がしないようにすること。
	・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいよう、原則として構造物、駐車区画及び植栽帯の真下部分に設けないこと。

通路	・前面道路の違法駐車を防ぐ対策を講ずるとともに、歩行者の安全を確保するスペースを設ける。
	・原則アスファルト舗装とすること。また、インターロッキングの範囲は極力少なくし、美装が必要な部分は平板舗装等とすること。
	・原則、縦断勾配は最低 0.3%から 0.5%とし、横断勾配を 2%とすること。
緑地（植栽）	・敷地周囲に地域の景観形成に貢献する植栽を配置すること。
	・隣地境界線から 2m の範囲には高木を植えないよう努めること。
	・樹種は原則広葉常緑樹とし、花及び果樹は避け、入居者による維持管理が容易で、毛虫等が寄りにくく、匂いの少ない樹木を選定すること。
	・原則、芝や過剰な植栽や維持管理が難しい植栽（パーゴラ等）は設置しないこと。
	・散水栓を 20m 間隔で設け、カランは脱着式とすることとし、原則自動潅水装置は設置しない。
	・原則、植栽帯内に排水桝を設置しないこと。
児童遊園（設置する場合のみ適用）	・入居者及び周辺住民の利便を確保するとともに、児童等の安全を確保した適切なものとすること（作動する遊具、砂場を設置しない等）。
	・入居者、周辺住民の良好なコミュニティ形成に寄与するよう、地域への開放にも配慮したものとすること。
	・広範囲な芝の植栽は行わないこと。
	・遊具やベンチを適宜配置すること。ただし、専用部分から離れた位置に配置すること。
	・時計の設置は不要とする。
排水	・雨水桝は原則浸透枡とすること。
	・雨水貯留槽を設置する場合は、浸透式は原則使用しないこと。
	・グレーチングは細目ノンスリップタイプとすること。
	・側溝からの合流部の会所は原則□450 以上の枡とすること。
	・枡から枡への雨水排水管の径は ϕ 100mm 以上とすること。 ただし下水道管理者の宅内排水設備の指導による。
	・排水施設は、路肩部で LU 側溝の構造物等により、確実に排水機能を有するものとすること。
	・動線上に側溝を設ける場合は、皿型側溝は用いず、フラットな仕様とすること。

第３　標準仕上表【参考資料】

①　外部仕上表

以下の仕上表は参考資料とし、適切な材料を選定すること。

市営住宅等の本施設	仕上げ
外壁	複層塗材 E、ウレタン樹脂塗料仕上げ
外壁（巾木）	防水モルタル金コテ
屋根、屋上	勾配屋根：アスファルトシングル葺き、 陸屋根及び屋上：改質アスファルト露出防水 （外断熱仕様は不可）
バルコニー	天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E
	床：ノンスリップ塩ビシート
	巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
共用廊下	天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E
	床：ノンスリップ塩ビシート
	巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
共用階段	天井：コンクリート打ち放しの上外装薄塗材 E
	床：ノンスリップ塩ビシート、段鼻ノンスリップ
	巾木～側溝：ウレタン塗膜防水、適所に目地切
塗装	鉄部：DP3 級
	木部：合成樹脂調合ペイント
	バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント

② 内部仕上表

以下の仕上表は参考資料とし、適切な材料を選定すること。

室名	仕上げ				
	床	巾木	壁	天井	その他
玄関（踏込）	複層ビニル床シート　ＦＳ（石目調） 厚 2.5mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	
ホール・廊下	クッションフロア（フローリング調） 厚 1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、直張り仕上げとすること。
洋室	クッションフロア（フローリング調）厚 1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、直張り仕上げとすること。
和室	防湿シート＋化学畳 畳床　Ｄ種　KT-Ⅲ 畳表　機械すき和紙	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、直張り仕上げとすること。
ＤＫ・Ｋ	捨てベニア 9＋クッションフロア（フローリング調） 厚 1.8mm	ビニル巾木	水回り：不燃化粧材 上記以外：ビニルクロス	ビニルクロス	原則、直張り仕上げとし、水回り部分は乾式二重床下地とすること。
浴室	—	—	—	—	ユニットバス 1216
洗面・脱衣室	クッションフロア 厚 1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、乾式二重床下地とすること。
便所	クッションフロア 厚 1.8mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、乾式二重床下地とすること。
押入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板	ラワン合板	中棚、天袋又は枕棚
物入	クッションフロア（フローリング調） 厚 1.8mm	雑巾摺	プリント合板	ラワン合板	中棚、ハンガーパイプ
ＥＶホール（1 階）・エントランスホール	磁器タイル	磁器タイル	外装複層塗材	外装薄塗材	
ＥＶホール（一般階）	ノンスリップ塩ビシート	モルタル金コテ H=100	外装複層 塗材	外装薄塗材	
MB・PS・MDF 室・倉庫	モルタル金コテ（EPS、MDF 室は防塵塗装）		コンクリート打放し	コンクリート打放し	
ポンプ室	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ H=100	グラスウールボード	グラスウールボード	
床下点検ピット	コンクリート打放し		コンクリート打放し	コンクリート打放し	
EV ピット	塗布防水	塗膜防水	塗膜防水（水がかり範囲）		
電気室	防塵塗床	モルタル金コテ H=100	グラスウールボード	グラスウールボード	
集会所（玄関ホール・集会室・小会議室・便所・キッチン）	捨てベニア 9＋ビニル床シート厚 2.5mm	ビニル巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	原則、直張り仕上げとし、水回り部分は乾式二重床下地とすること。
集会所（和室）	畳床　Ｄ種　KT-Ⅲ 畳表　機械すき和紙	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス	

第４　電気設備

①　要求事項

一般事項	・公共住宅建設工事共通仕様書（電気編）にある「特記による」事項については、原則公共建築設備工事標準図　電気設備工事編　によること。
	・ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう配管工事を施すこと。
	・架空配線は、不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。
受電設備	＜契約種別・区分＞ ・共用設備及びその他の附帯設備は、電気種類別契約、住宅部分は各戸契約とし、契約種別及び事業者を自由に選定可能とすること。
	＜電力量計＞（取付箇所） ・共用部及び集会所等：検針に適当な場所とし、共用電灯(屋外灯、駐車場含む)で１計量、共用動力(給水ポンプ・エレベータ)で１計量、集会所（別棟、棟内に限らず）で１計量、検針用電力量計とする。
	・住宅専用部（各住戸用）：メーターボックス内 とする。
共用部幹線	・住棟内地中幹線は、昇降路（将来用スペース含む）を回避した位置に配管を布設する。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定する。
住宅用幹線	・電気方式は、単相３線式（100V/200V）とすること。
	・幹線サイズの決定は、需要率を考慮せず、上記１住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ（太さ）を想定し、想定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は 2%以下を目標とし、これを上回る場合は、幹線サイズ（太さ）を見直すこと。なお、需要率は、内線規程　資料 3-6-1 による。
	・住戸用幹線の開閉器容量は、１住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は、同上とする。
	・幹線分岐を行う場合は、内線規程による。
	・幹線の最小サイズ（太さ）は、8mm²とする。
	・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は、将来幹線取替工事が行えるように住棟で使用する幹線が通せる配管サイズ及び本数とすること。
	・住戸分電盤の主幹は、漏電遮断器とし、その容量は前述１住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとする。
	・不平衡とならないよう配慮すること。
配線用遮断器	・原則、住戸用幹線は 225AF、共用は 50AF とする。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とする。
照明器具・コンセント設備	・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明、誘導灯等の防災設備等は、関連法令に基づき設置すること。
	・使用場所に適した器具を選定すること。
	・手すり、住宅設備（別途設置含む）に配慮した取り付け位置とすること。
	・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。
	・破損に強く、入手の容易なものとすること。
	・照明器具は、原則 LED 照明（一体型）とすること。また、高効率、省エネルギー型の器具を採用すること。
	・照明器具は、維持管理の容易なものを選定すること。また、付着する埃等、衛生面に配慮した器具を選定すること。
	・共用部分（ホール、廊下、階段、駐輪場、屋外等）の照明は、自動点滅器とタイマーを組み合わせ、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。
	・人感センサーは、不可とする。
	・共用廊下の照明器具は、FL20W 相当とすること。
	・集合郵便受、掲示板に専用の照明を設置すること。また、共用部分の照明管理とは別に、単独のスイッチを設置すること。
	・階段の照明器具は、FL20W相当とし、屋上へ続く階段の最上階は壁付け器具かつスイッチ回路とすること。また、照明器具は必要に応じて非常照明器具とすること。
	・駐輪場の照明器具は、防水型とすること。ただし、駐輪場を整備住宅の１階に設置する場合は、非防水型とすること。
	・屋外照明は、水銀灯（ランプ：HF200W、安定器：200V 高力率一般型）相当とし、ポールは地上高 5m、カットアウトスイッチ内蔵、基礎 600×600×1,300 を基本とすること。また、足元灯、庭園灯等は、原則設置しないこと。なお、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。
	・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を設置すること。なお、配置は配光曲線を作成し決定すること。

	・コンセント用配線は、専用部分も含め 2.0mm とすること。また、共用部分にも適宜コンセントを設置すること。
照度	・JIS Z9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとすること。
通信・情報設備	・通信設備は、将来入居者によって電話及び光インターネットが使用できるよう、最寄りの引込設備から MDF 室（IDF 含む）等まで幹線布設用スリーブ及びケーブルラック、配管、端子盤スペース等を設置すること。また、MDF 室等から DK・K まで配線しやすいよう空配管及びボックス（カバープレート止め）を設置すること。
	・ブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネットに収納すること。
	・テレビ共同受信設備については、本市施策として CATV を導入すること。
	・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とし、各機器、器具はＢＬ規格品とすること。
	・テレビ共同受信設備の配線系統は、各住戸が端末となるよう布設すること。なお、端末における電界強度は 60dB 以上とする。また、配線はテレビジョン受信用同軸ケーブルとし、最終分岐分配以降は 5C、それ以外は 7C を基本とする。
防災配線及び機器	・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。ただし、住戸用消火器は使用しないこと。
	・自動火災報知設備は原則として、10 階以下の住戸（住棟）にあっては、住戸用自動火災報知設備とし、11 階以上の住戸（住棟）にあっては、共同住宅用自動火災報知設備とする。
	・住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。
	・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置し、原則として P 型とすること。
	・警報盤、受信機等は、1 階エントランス等人通りの多い見やすい場所に設置すること。なお、警報盤は連結送水管を設置した場合に、補給水槽の満水および減水を表示させること。また、原則として警報盤と受信機盤は別々に設置すること。
その他	・緊急警報装置として、特定寝室 1 室、および、浴室（防沫型）、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。 また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とする。
	・将来容易にカメラ付きインターホンが設置できるよう、住戸内外を結ぶ最短距離（MB 等～玄関）の空配管を通し、玄関～DK・K に至るまでの壁には配線用スリーブを設置すること。
	・将来容易に防犯カメラが設置出来るよう、エントランスホール・1 階エレベーターホール・エレベーター内・昇降路内外間・ごみステーション・駐輪場・駐車場に防犯カメラ用の空配管を通しておくこと。
	・住棟の両妻側低部にはピットへとつながる防犯カメラ用の空配管(２本)とプルボックス等を設置すること。
	・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）までの配線を実装すること。
	・2DK 及び車いす常用者向け特別設計住戸（1DK）には、自動通報機の後設置が可能となるよう、住戸用受信機（住宅情報盤）付近まで電源用及び電話用の空配管及びボックス（カバープレート止め）を設置すること。
	・MB・PS については、共用分電盤、電話端子盤等、電気設備の盤が取付可能なスペースを確保すること。

第５　機械設備

①　要求事項

基本事項	・公共住宅建設工事共通仕様書（機械編）にある「特記による」事項については、原則公共建築設備工事標準図　機械設備工事編　によること。
	・共用配管は設備配管スペース内に納めること。（メンテナンスを考慮した配置にすること。）
	・住戸の専用配管を他の住戸内に設置しないこと。なお、排水の配管材料は耐火 VP、耐火 VP 継ぎ手を基本とする。
	・排水管のうち、立管は最上階、最下階及び 3 階以内毎、横管は 10m 以内毎に掃除口を設けること。
	・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。
	・給排水設備においては、西宮市上下水道局で定めた「給水装置工事設計・施行基準」に基づくこと。
	・住棟内共用給水管はポリエチレン管とすること。
屋外給水設備	・道路内の市上水道本管より分岐し、住戸系統と共用系統の 2 系統に分け供給すること。なお、棟が複数の場合は、棟毎に引き込むこととし、その詳細については西宮市上下水道局と協議の上、決定のこと。
	・住戸系統：原則、直結増圧方式（機器等は国土交通省仕様とし、2 台以上の自動交互運転とし、共通予備機を設けること。）により各戸へ供給すること。ただし、建築物の規模等で直結増圧方式に出来ない場合は、受水槽に貯水しポンプ加圧方式により各戸へ供給すること。（機器等は国土交通省仕様とし、2 台以上の自動交互運転とし、共通予備機を設け、水中ポンプは不可とする。）
	・共用散水系統：市上水道直圧により供給すること。（専用メーターを取付けること）
	・植栽の水やりに使用できるよう適宜散水栓を設置すること。
	・水道分担金を要する場合は、本事業にて対応すること。
屋内給水設備	・流し台、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。
	・各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。
	・水道メーターの検針方式については、西宮市上下水道局との協議による。
	・各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は水抜き可能な場所とすること。
給水量（受水槽方式の場合）	・受水槽容量は 2 槽を基本とし、加圧給水ポンプにて供給すること。なお、トラブルの際の断水防止とメンテナンスについて配慮すること。
	・受水槽及び受水槽ポンプ室（受水槽ポンプ）を設置すること。
受水槽・ポンプ室（受水槽方式の場合）	・ポンプ室は、原則、水道引き込み位置付近に設けるものとする。
	・故障時の被害を最小限にする為に棟毎にポンプ室を設けることとする。ポンプ室独立型も可とする。
	・地上設置とし、加圧ポンプ一体型とすること。
	・材質は FRP 又は SUS とすること。
	・2 槽式とすること。
計器類	・各戸の MB に 20mm の量水器を設置すること。また共用部分から容易に読み取れるものとする。
	・各戸の MB にガスメーターを設置すること。
排水設備	・汚水と雑排水は別系統とすること。（屋内のみ）
	・放流先は公共下水道とする。
	・各系統ごとに適切な通気管を設けること。
給湯器	・台所、洗面・脱衣室（洗面化粧台）、浴室の 3 箇所に供給すること。
	・16 号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ（BL 相当品・グリーン購入法適合品）同等品以上とする。
	・適宜付属品を設置すること。 リモコンは台所と浴室に設置すること。
	・給湯方式は、さや管ヘッダー方式とすること。
	・給湯器は共用廊下側の MB・PS 内に設けること。排気筒は SUS 製とし、共用部分に張り出さないよう配慮すること。
換気	・住戸内の気流を有効に働かせるよう、24 時間機械換気システム（ファン、又は自然給気口等）を適切な場所に設置すること。また、24 時間換気システムのスイッチは、入居者が常時換気設備を適切に作動させるよう、スイッチに工夫を行うこと。
	・台所、便所、浴室及び洗面・脱衣室は強制換気すること。
	・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。
	・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。
	・給水ポンプ室及び電気室（電気室が必要な場合）の換気は、外部への騒音対策として、消音チャンバー等を設置すること。
	・洗濯機パンは 800mm×640mm とすること。
	・浴室の水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とする。
	・台所にはガスコック（2 口ペアガス栓×1）を設けること。
	・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。
消防用設備等	・住戸用消火器は使用しないこと。

別紙２　住宅性能評価の等級

表示すべき事項		表示方法	説明する事項
１・構造の安定に関すること	１－１：耐震等級 （構造躯体の倒壊等防止）	評価方法基準による。	建築基準法により確保される水準
	１－２：耐震等級 （構造躯体の損傷防止）	評価方法基準による。	建築基準法により確保される水準
	１－４：耐風等級 （構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	評価方法基準による。	建築基準法により確保される水準
	１－６：地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの根拠となった方法を明示する。	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	１－７：基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭経及び杭長を明示する。	基礎の構造方法及び形式等
２・火災時の安全に関すること	２－１：感知警報装置設置等級 （自住戸火災時）	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－２：感知警報装置設置等級 （他住戸等火災時）	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－３：避難安全対策 （他住戸等火災時・共用廊下）	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－４：脱出対策（火災時）	次のイからニまでのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又はニを明示するときは、具体的な脱出手段を併せて明示する。 イ．直通階段に直接通ずるバルコニー ロ．隣戸に通ずるバルコニー ハ．避難器具 ニ．その他	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－５：耐火等級 （延焼のおそれのある部分（開口部））	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－６：耐火等級 （延焼のおそれのある部分（開口部以外））	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
	２－７：耐火等級 （界壁及び界床）	評価方法基準による。	建築基準法・消防法により確保される水準
３・劣化の軽減に関すること	３－１：劣化対策等級 （構造躯体等）	評価方法基準による。	等級３
４・維持管理への配慮に関すること	４－１：維持管理対策等級 （専用配管）	評価方法基準による。	等級２
	４－２：維持管理対策等級 （共用配管）	評価方法基準による。	等級２
	４－３：更新対策 （共用排水管）	評価方法基準による。	等級２
	４－４：更新対策（住戸専用部） （住戸専用部）	空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した内容。	住宅専用部の空間の高さ、間取り変更の障害になるものの有無を表示。

表示すべき事項		表示方法	説明する事項
5 エネルギー・温熱環境に関すること	5－1：断熱等性能等級	評価方法基準による。	等級4
6 空気環境に関すること	6－1：ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策（内装）	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、使用する特定木質建材のそれぞれについて、その名称及びホルムアルデヒド放散等級を併せて明示する。 イ．製材等を使用する ロ．特定木質建材を使用する ハ．その他の建材を使用する	等級3
	6－2：換気対策	次のイからハまでのうち、該当する一の全般換気対策を明示する。 イ．一定の換気量を確保するために常時の機械換気 ロ．一定の換気量を確保するために常時の自然換気 ハ．その他	全般換気対策
		次のイのａ又はｂのうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロのａからｃまでのうち、便所、浴室及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、イのｂを明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。 イ．居室の換気対策 ａ．機械換気設備 ｂ．その他 ロ．局所換気対策 ａ．機械換気設備 ｂ．換気のできる窓 ｃ．なし	建築基準法により確保される水準の換気対策、居室の換気対策、局所換気対策
	6－3：室内空気中の化学物質の濃度等	特定測定物質ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。 イ．特定測定物質の名称 ロ．特定測定物質の濃度 ハ．特定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 ニ．採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事の完了した年月日 ホ．採取条件 へ．特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称	・室内空気中の化学物質の濃度等 ・調査方法は、別紙3　「化学物質屋内濃度調査要領」による。
7 視環境に関すること	7－1：単純開口率	単純開口率を明示する。	建築基準法により確保される水準
	7－2：方位別開口比	東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比を明示する。	建築基準法により確保される水準
8 音環境に関すること	8－1：重量床衝撃音対策	評価方法基準による。	等級2または相当スラブ厚15ｃｍ以上
	8－3：透過損失等級 （界壁）	評価方法基準による。	等級2
	8－4：透過損失等級 （外壁開口部）	評価方法基準による。	等級2
9 高齢者等への配慮に関すること	9－1：高齢者等の配慮対策等級 （専用部分）	評価方法基準による。	等級3
	9－2：高齢者等の配慮対策等級 （共用部分）	評価方法基準による。	等級3
10 犯罪防止に関すること	10－1：開口部の侵入防止対策	－	侵入防止対策に配慮した内容を表示

別紙３　化学物質室内濃度調査要領

１．採取時期

（１）　内装工事完了後とする。

（２）　室内の換気を十分に行い、化学物質の低減に努めた上で採取日を決定すること。

２．採取を行う住戸・居室

（１）測定する住戸の数は、建設戸数の１割以上とし、各住戸タイプ２室以上とする。

（２）　測定する住戸・居室は、市の指示による。（日照の多い南側の居室を原則とする。）

３．採取位置

当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね 1.2ｍから 1.5ｍまでとする。

４．採取前及び採取中の開口部の開閉

化学物質の採取を行う前に、当該住戸のすべての窓や扉（造付け家具、押入れなどの扉を含む）を 30 分間開放し、屋外に面する窓及び扉を 5 時間以上閉鎖した後採取すること。当該居室の中央付近で、床からの高さは概ね 1.2ｍから 1.5ｍまでとする。

５．換気設備の稼動

停止した状態とする。

６．測定物質

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、アセトアルデヒド、テトラデカン、パラジクロロベンゼン、フタル酸ジ-ｎ-ブチル、フタル酸ジ-2-エチルヘキシル、クロルピリホス、ダイアジノン、フェノブカルブ、総揮発性有機化合物(TVOC)

※新たに室内濃度の指針値が追加された場合は、追加された物質も含む

７．測定方法

厚生労働省「室内空気中の化学物質の採取方法と測定方法」に従って行うこと。

８．記録

（１）　採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること。

・採取条件：採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況

９．濃度分析

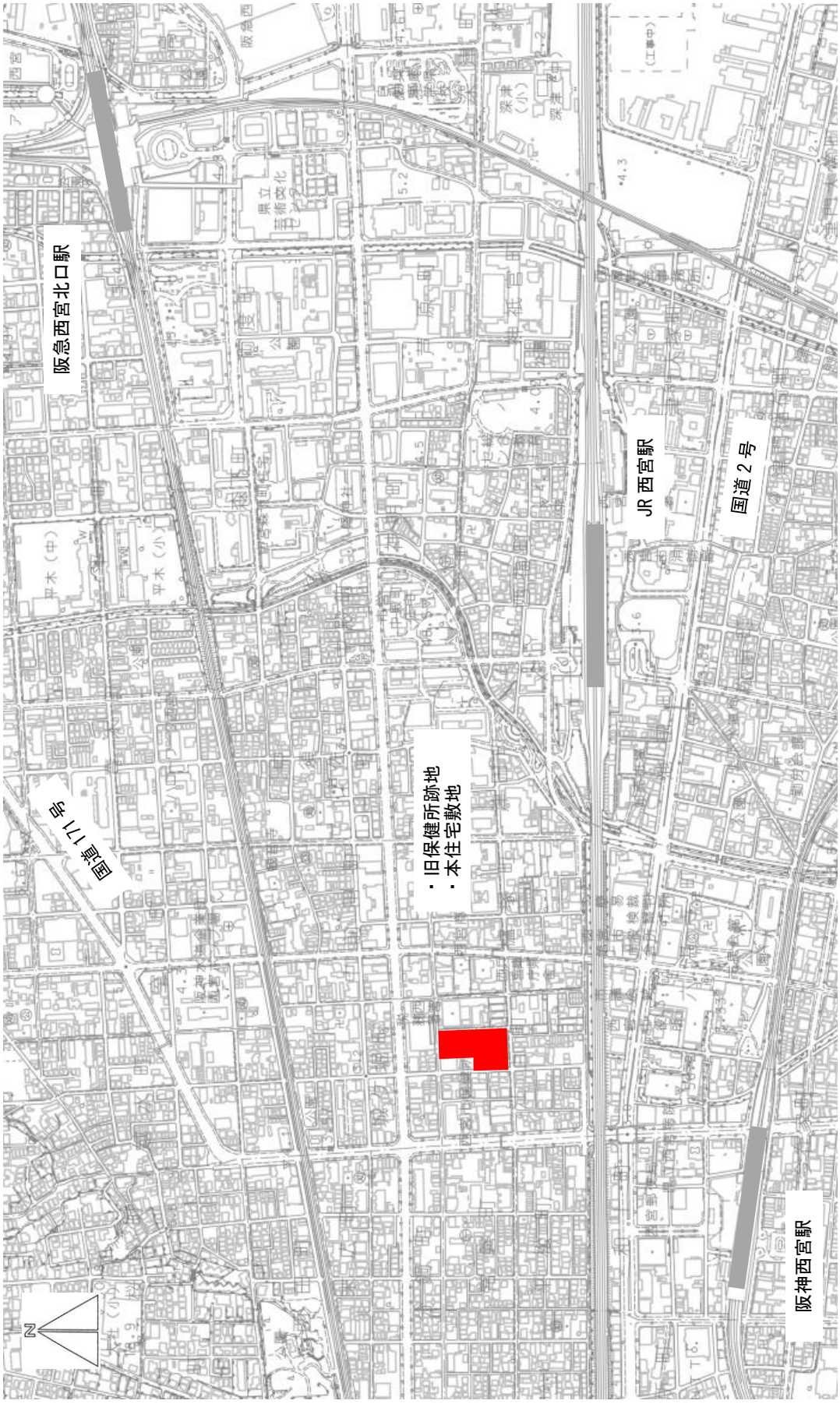
個々の採取機器ごとに定められた機関で分析を行うこと。

10．測定結果等の報告

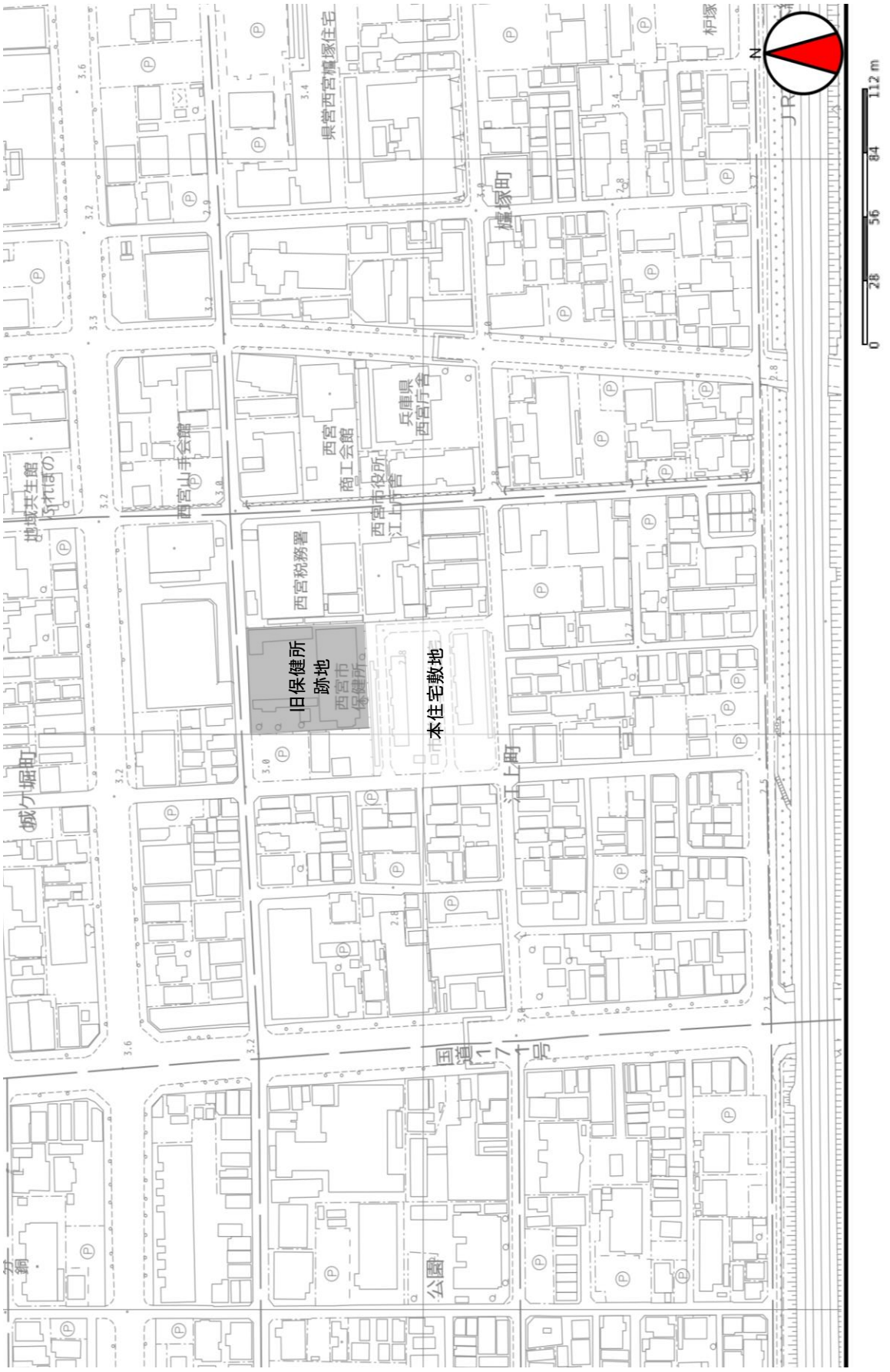
（１）　分析結果により安全が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。報告書の作成要領については、測定前に市から指示を受けておくこと。

（２）　報告書は、完工検査までに市へ提出すること。

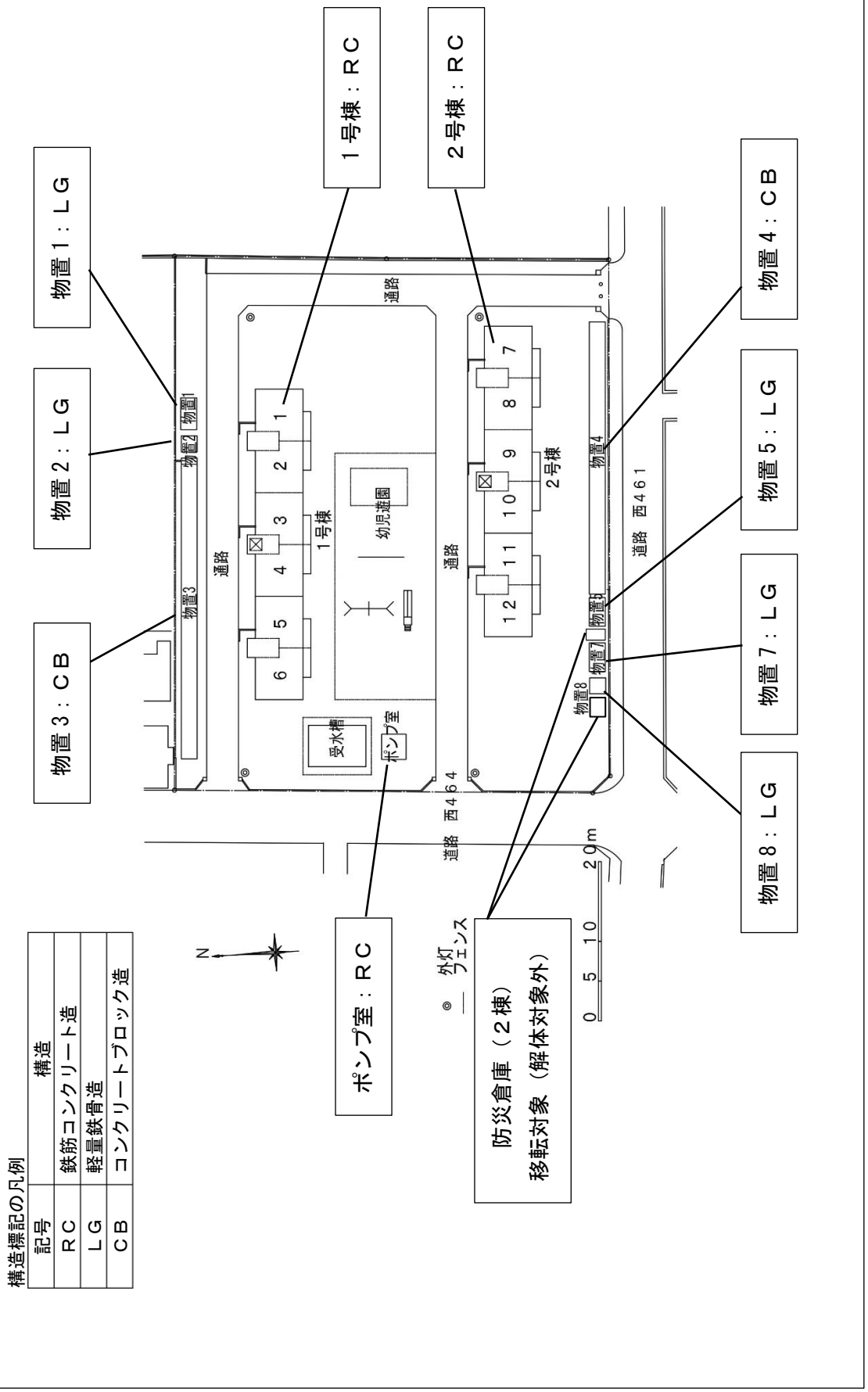
別添資料①　位置図（本住宅・旧保健所跡地）（A4：1/10,000）



別添資料②　敷地周辺図（本住宅・旧保健所跡地）



別添資料③-1　既存建物構造種別図（本住宅）



構造標記の凡例

記号	構造
ＲＣ	鉄筋コンクリート造
ＬＧ	軽量鉄骨造
ＣＢ	コンクリートブロック造

別添資料③-2　既存建物構造種別図（本住宅）

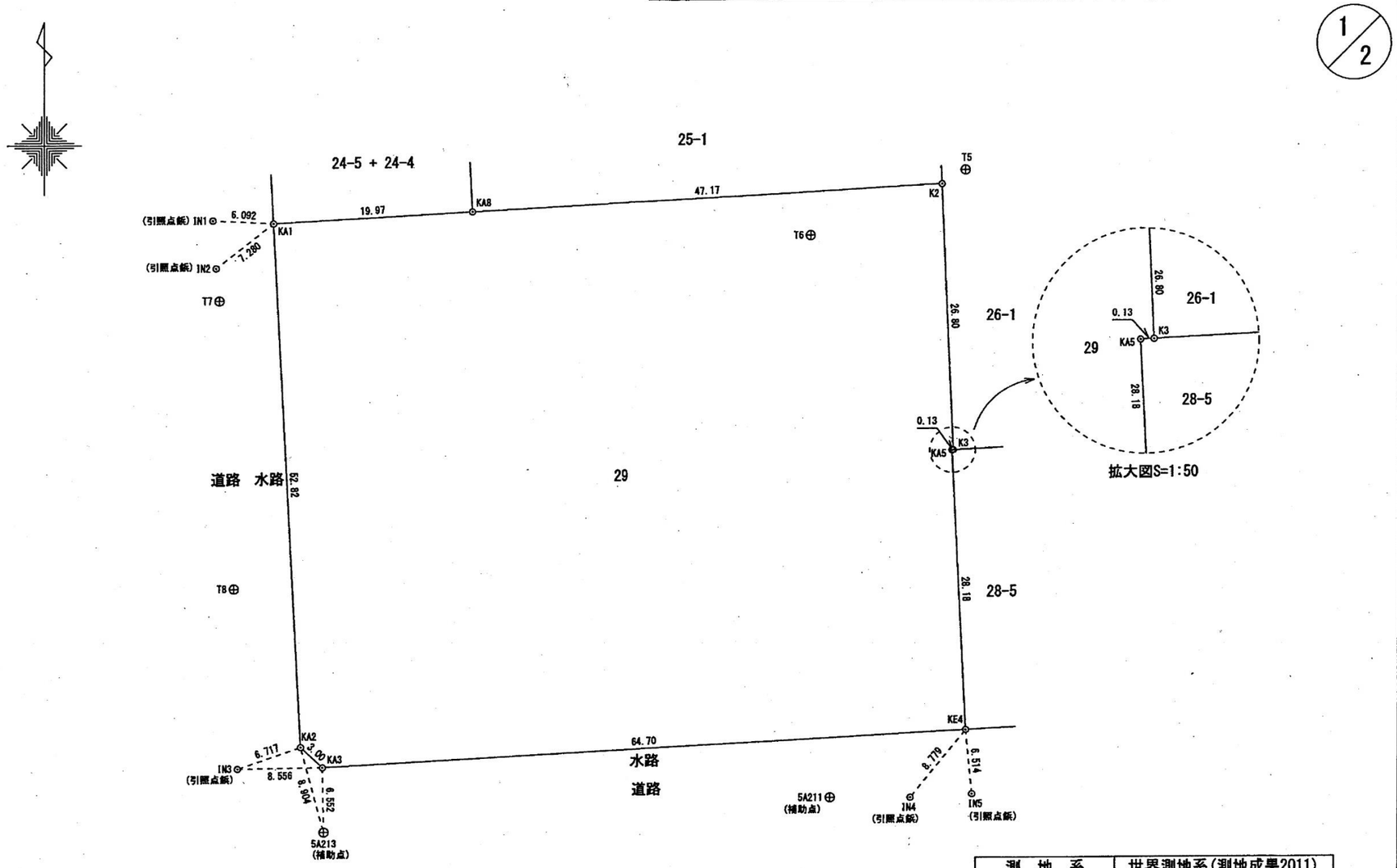
棟	構造	内装 工法	棟型式	階数	住棟面積 建築面積	 延べ床面積	建設 年度	種別	住戸タイプ	戸数
1	RC	在来	階段室形式	4	241.20㎡	964.80㎡	S28	1種	1-2K	24
2	RC	在来	階段室形式	4	241.20㎡	964.80㎡	S28	1種	2-2K	24
住棟計					482.40㎡	1,929.60㎡				48
物置 1	LG			1	約 7.12㎡	約 7.12㎡	S42			
物置 2	LG			1	約 4.18㎡	約 4.18㎡	S52			
物置 3	CB			1	約 83.16㎡	約 83.16㎡	S28			
物置 4	CB			1	約 75.24㎡	約 75.24㎡	S28			
物置 5	LG			1	約 8.25㎡	約 8.25㎡	S42			
物置 7	LG			1	約 8.25㎡	約 8.25㎡	S46			
物置 8	LG			1	約 4.18㎡	約 4.18㎡	S52			
ポンプ室	RC			1	約 9.92㎡	約 9.92㎡	S28			
防災倉庫				1	約 3.02 ㎡	約 3.02 ㎡				
防災倉庫				1	約 4.16 ㎡	約 4.16 ㎡				
屋外施設計					約 207.48 ㎡	約 207.48 ㎡				

別添資料④-1　地籍測量図（本住宅）

地　番	29
土地の所在	西宮市江上町

地　積　測　量　図

1/2



測　地　系	世界測地系（測地成果2011）
座　標　系	V系
測 量 年 月 日	平成25年8月28日

作製者	西宮市津門大箇町2番23号（平山ビル） 株式会社 関西技術コンサルタント 測量士補（第H3-6436） 黒光哲夫	住宅都住宅建替推進 川元一	申請人	嘱託者 西宮市長 河野昌弘	縮尺	1/500

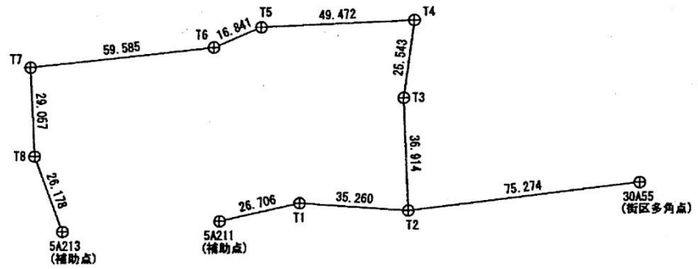
（平成　25　年　9　月　13　日作製）

地　積　測　量　図

地　番	29
土地の所在	西宮市江上町

2/2

多角点網図
縮尺1:2000



街区多角点の名称及び種類　（世界測地系）

既知点	測点名	種　類	X　座　標	Y　座　標
街区多角点	30A55	金属標	-139274.737	92424.127
街区補助点	5A211	鋲	-139286.311	92288.107
街区補助点	5A213	鋲	-139289.442	92237.288

多角点の名称及び種類　（世界測地系）

新　点	測点名	種　類	X　座　標	Y　座　標
多角点	T1	鋲	-139280.588	92314.193
多角点	T2	鋲	-139283.343	92349.346
多角点	T3	鋲	-139246.462	92347.775
多角点	T4	鋲	-139221.132	92351.072
多角点	T5	鋲	-139223.204	92301.643
多角点	T6	鋲	-139229.685	92286.098
多角点	T7	鋲	-139235.849	92226.832
多角点	T8	鋲	-139264.872	92228.254

境界点、引照点の種類及び座標値　（世界測地系）

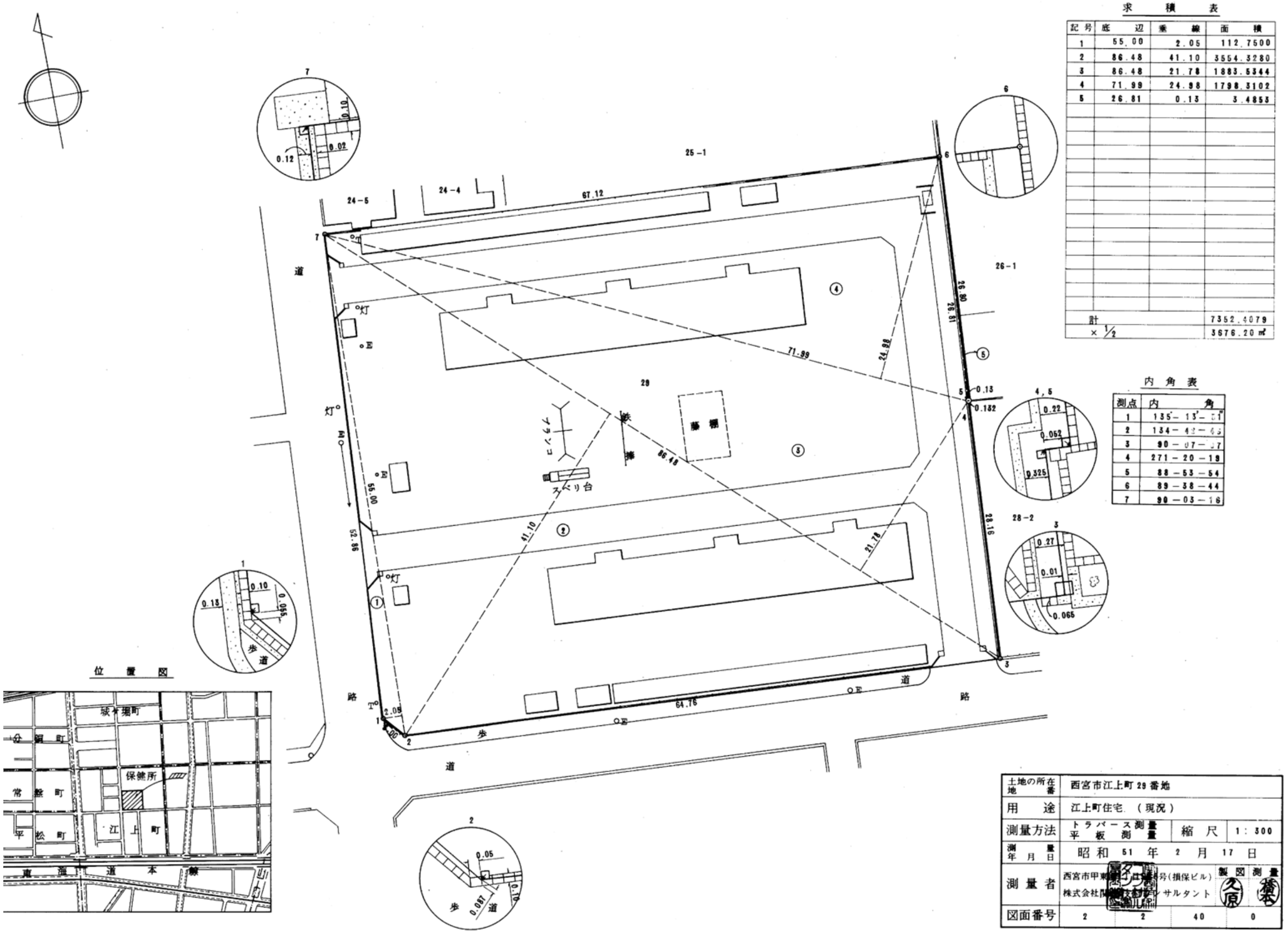
測点名	種　類	X　座　標	Y　座　標
IN1	引照点鋲	-139227.713	92226.170
IN2	引照点鋲	-139232.542	92226.490
IN3	引照点鋲	-139283.006	92228.621
IN4	引照点鋲	-139286.365	92296:248
IN5	引照点鋲	-139286.046	92302.423

座　標　求　積　表

地　番	29				
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距　離	標　識
KA1	-139228.091	92232.251	-4960527.155533	52.82	コンクリート杭
KA2	-139280.842	92234.980	-5054384.669020	3.00	コンクリート杭
KA3	-139282.890	92237.177	118063.586560	64.70	コンクリート杭
KE4	-139279.562	92301.798	2905568.299242	28.18	金属板
KA5	-139251.411	92300.369	2598993.790302	0.13	コンクリート杭
K3	-139251.404	92300.501	2472638.121289	26.80	金属板
K2	-139224.622	92299.303	2247026.531535	47.17	金属板
KA8	-139227.059	92252.195	-320022.864455	19.97	金属板
		倍面積	7355.639920		
		面　積	3677.8199600		
		地　積	3677.81　㎡		

作製者	申請人	縮尺
西宮市津門大箇町3番23号（平山ビル） 株式会社 関西技術コンサルタント 測量士補（第H3-04435）黒光哲夫 西宮市住宅部住宅建替推進 川元一 （平成　25　年　9月　13日作製）	嘱託者 西宮市長 河野昌弘	1/

別添資料④-3　地籍測量図（本住宅）



別添資料⑤　地籍測量図（旧保健所跡地）

土地所在図 地積測量図

地番	25-1
土地の所在	西宮市江上町

地番 25-1

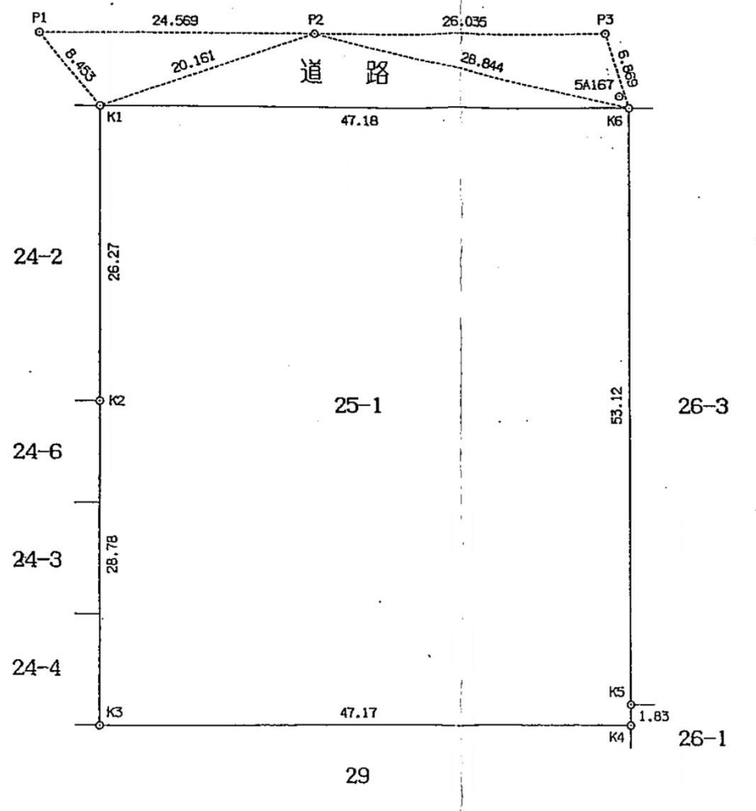
測点	測点	X	Y	Yn(Xn+1 − Xn−1)
K 1	金属板	−139172.068	92249.304	−2635654.864584
K 2	金属板	−139198.305	92250.718	−5072590.230665
K 3	金属板	−139227.055	92252.203	−2427524.469743
K 4	金属板	−139224.619	92299.312	394302.660864
K 5	金属板	−139222.783	92299.230	5065843.238551
K 6	金属板	−139169.734	92296.432	4680813.548880
倍積	5189.883302			
面積	2594.9416510	地積	2594.94 ㎡	

与点の基準点の種類及び座標値　（世界測地系）

点名	種類	X	Y
30A37	街区基準点	−139099.763	92225.754
30A68	街区基準点	−139406.327	92237.125
5A167	街区補助点	−139168.757	92295.522
5A171	街区補助点	−139167.031	92228.962
5A172	街区補助点	−139174.904	92174.346

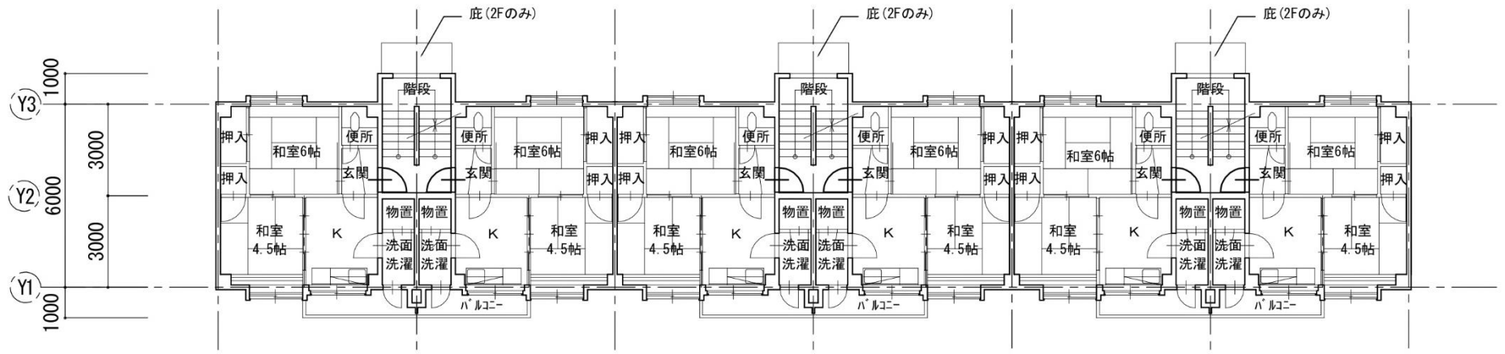
引照点の種類及び座標値

点名	種類	X	Y
P 1	鉄鋲	−139165.915	92243.508
P 2	鉄鋲	−139164.630	92268.043
P 3	鉄鋲	−139163.294	92294.044

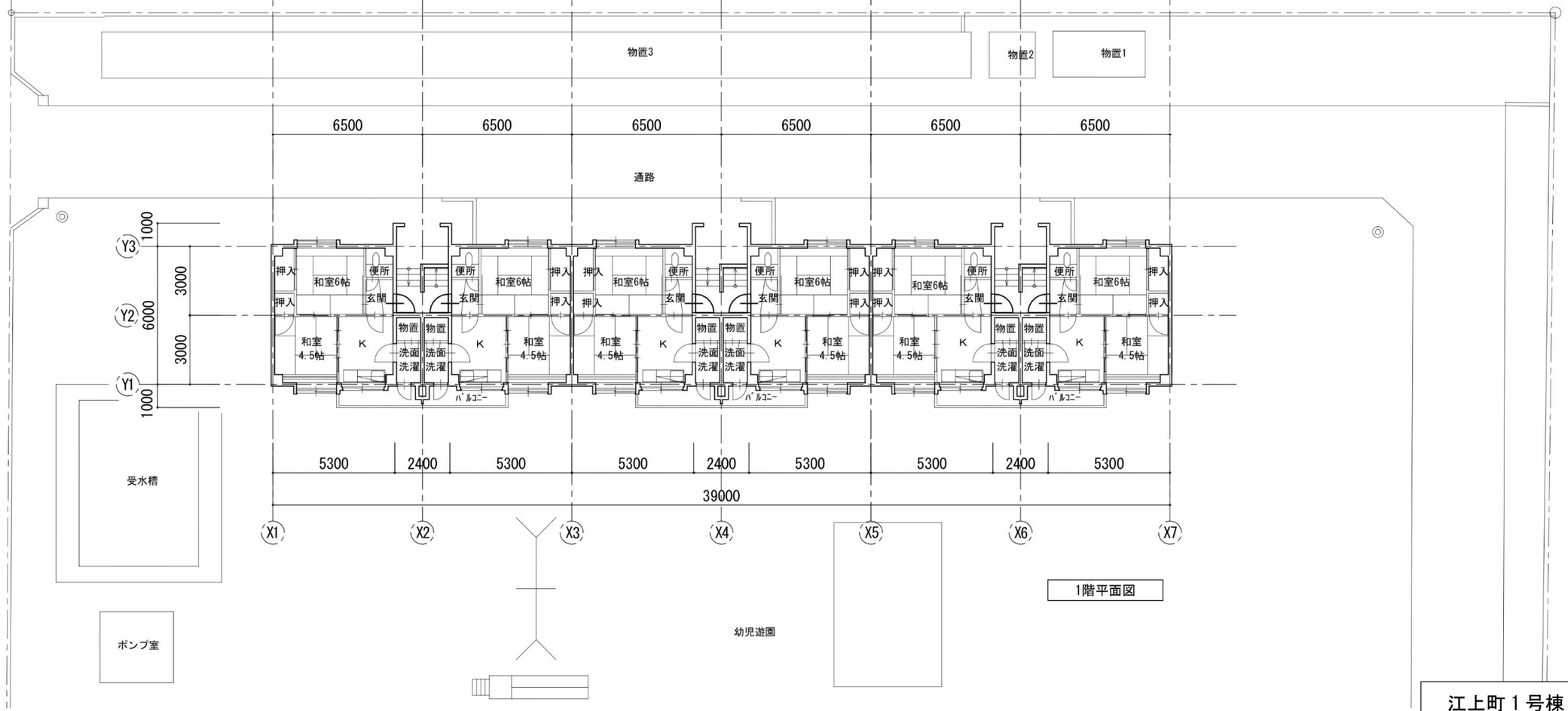


作製者	西宮市津門綾羽町4番28−103号 土地家屋調査士　中田温通　（平成 22 年 2 月 9 日作製）	申請人	神戸市中央区下山手通5丁目10番地 兵庫県知事 井戸敏三	縮尺	1/500

別添資料⑥-1　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）



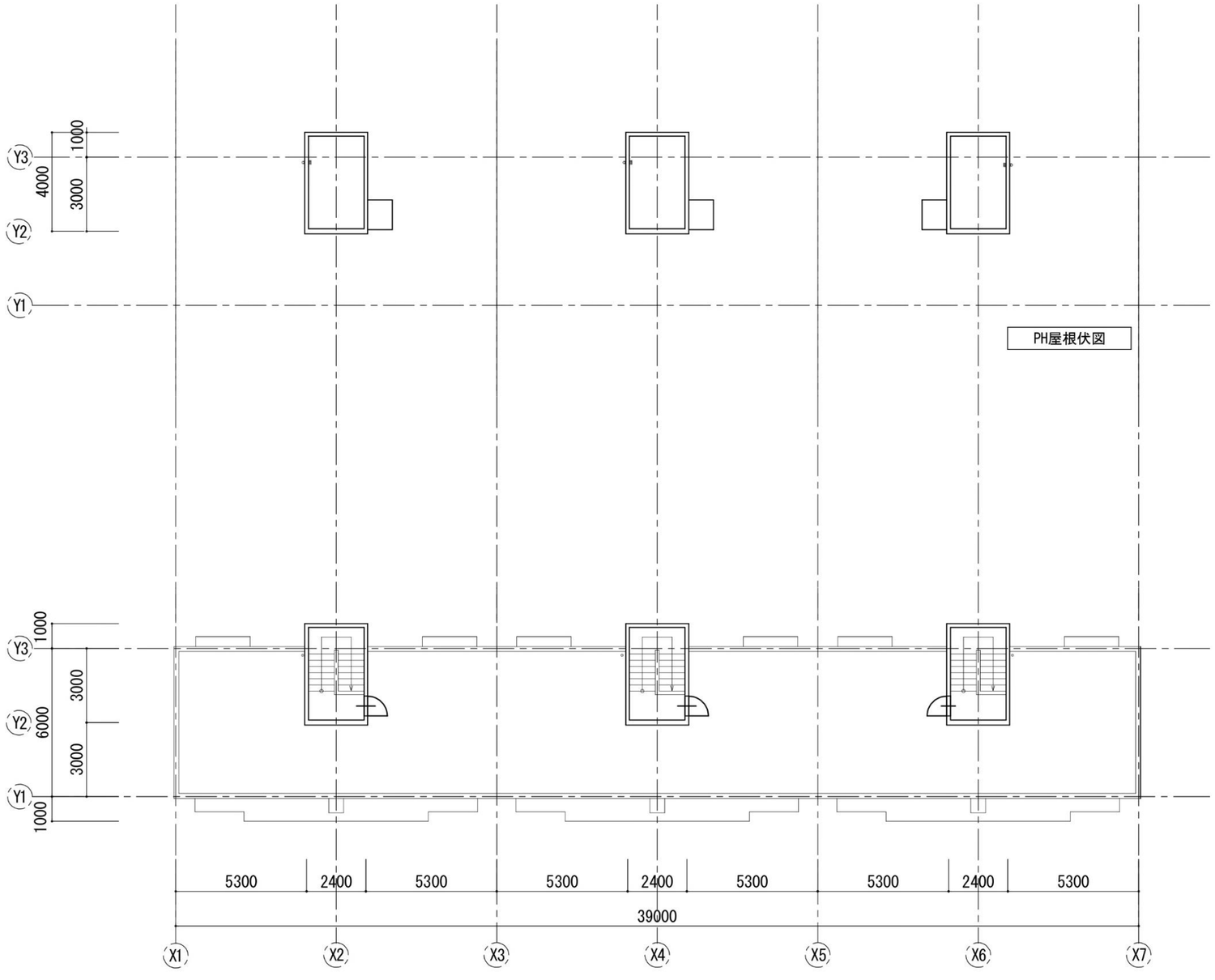
2～4階平面図



1階平面図

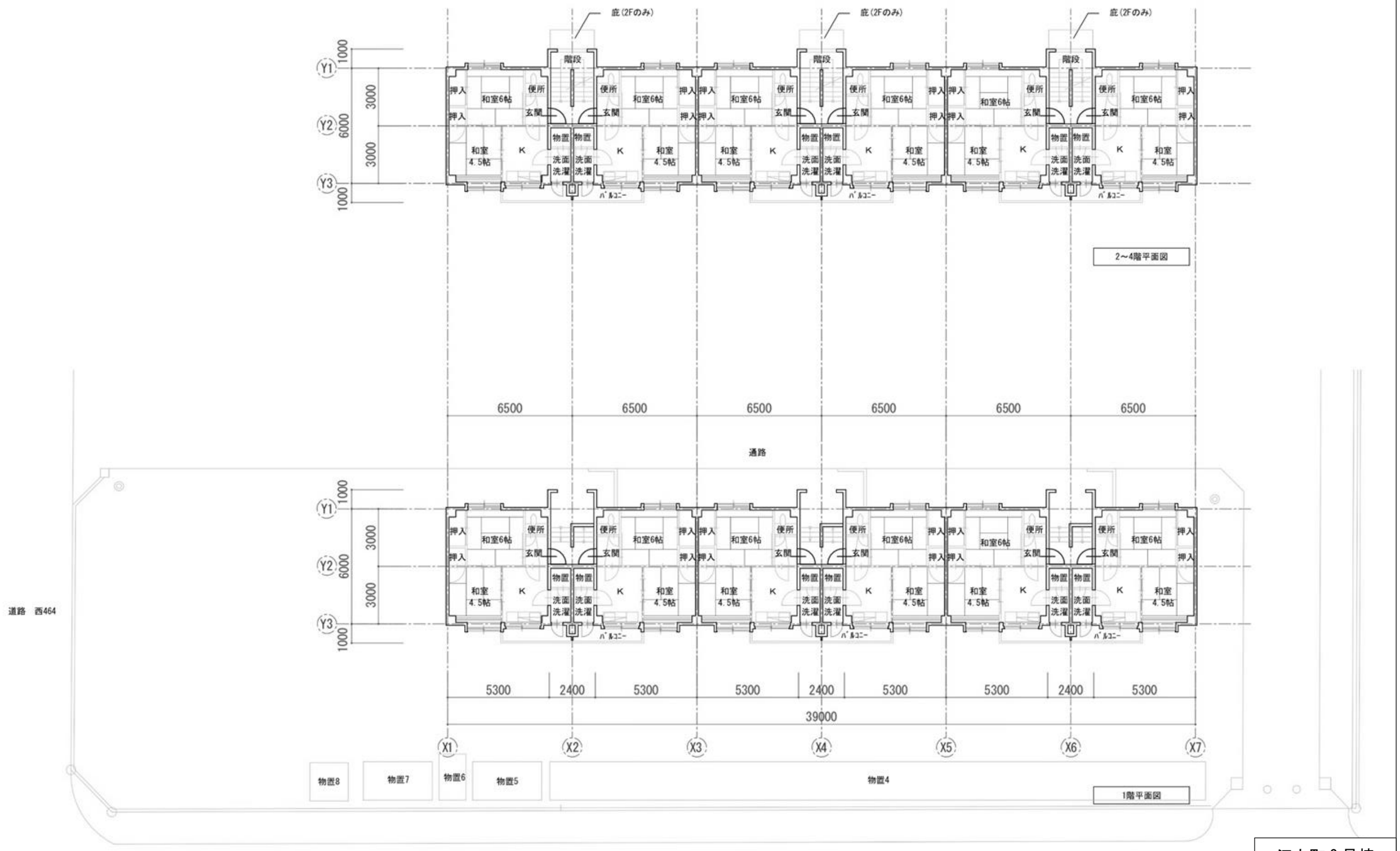
江上町１号棟

別添資料⑥-2　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）

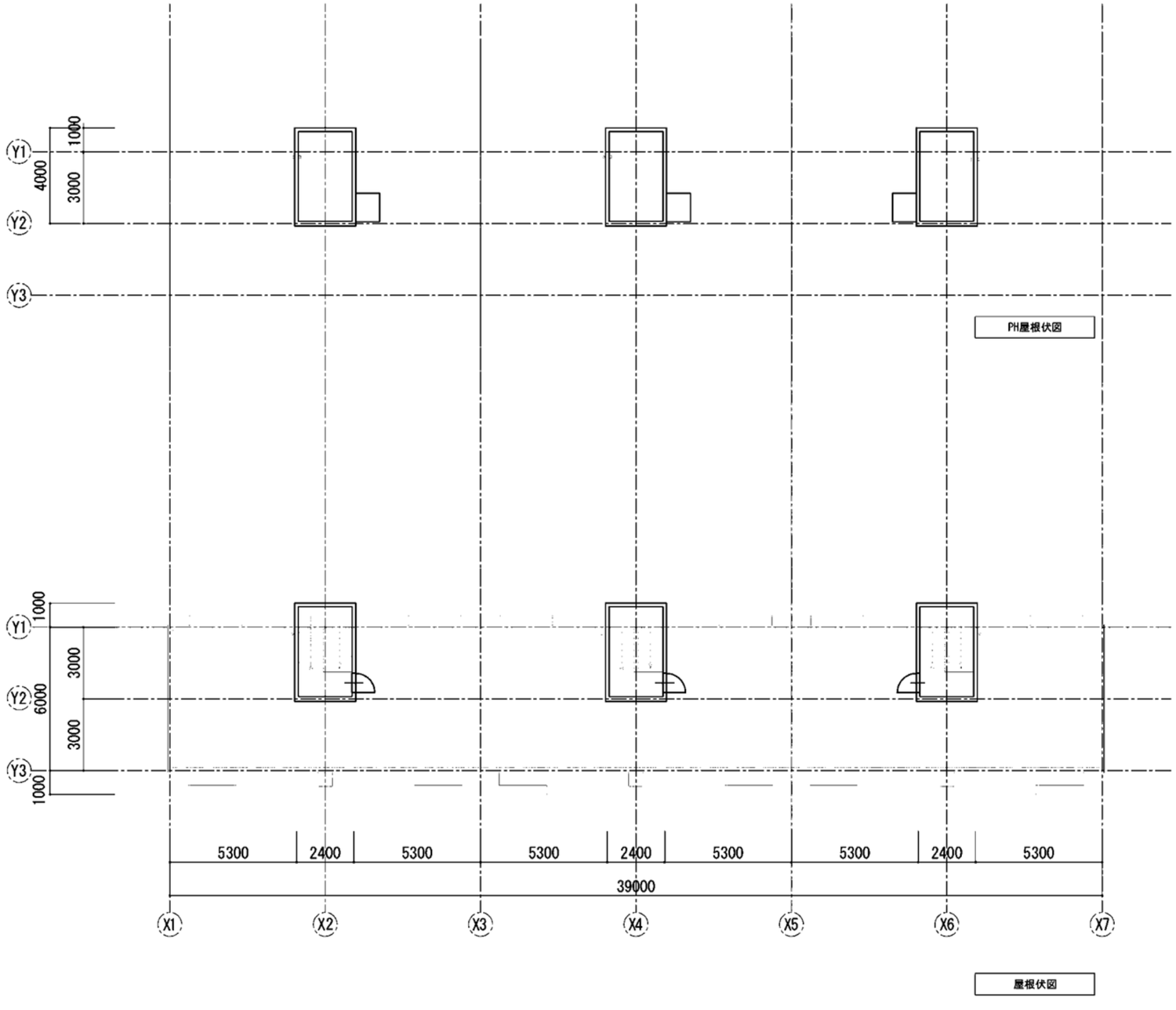


江上町１号棟

別添資料⑥-3　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）

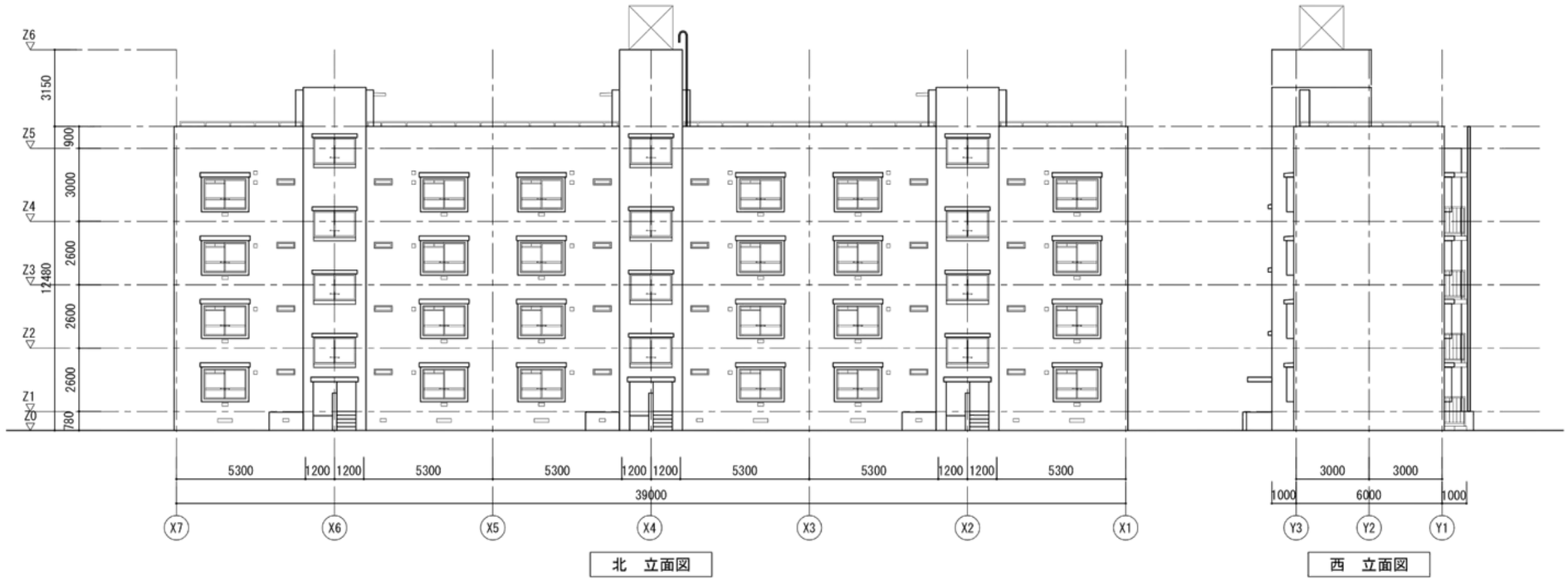


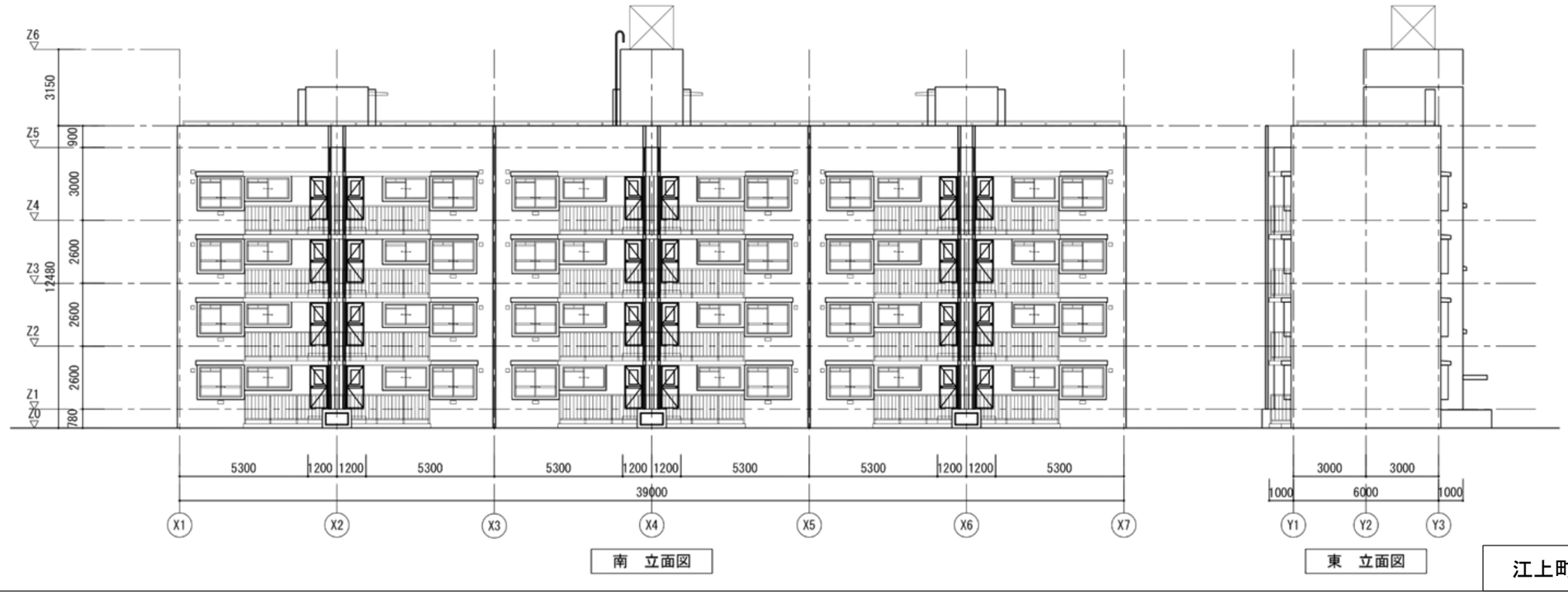
別添資料⑥-4　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）



江上町２号棟

別添資料⑥-5　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）





江上町１号棟

別添資料⑥-6　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）

北　立面図

西　立面図

南　立面図

東　立面図

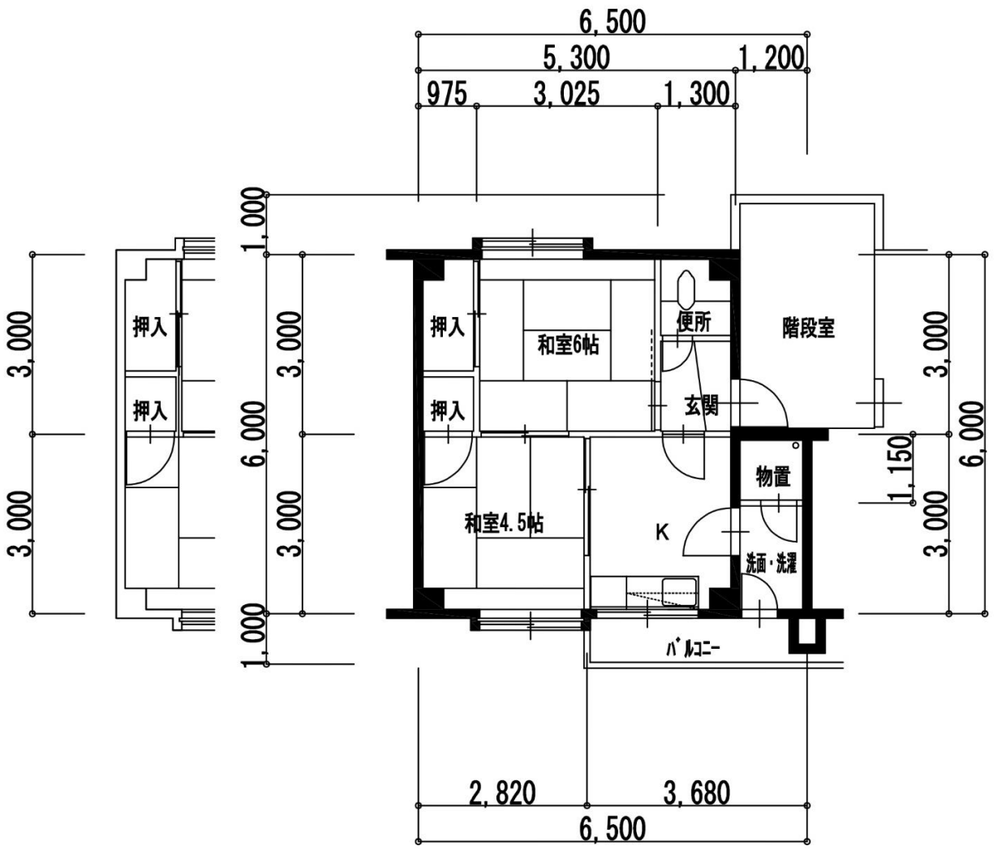
江上町２号棟

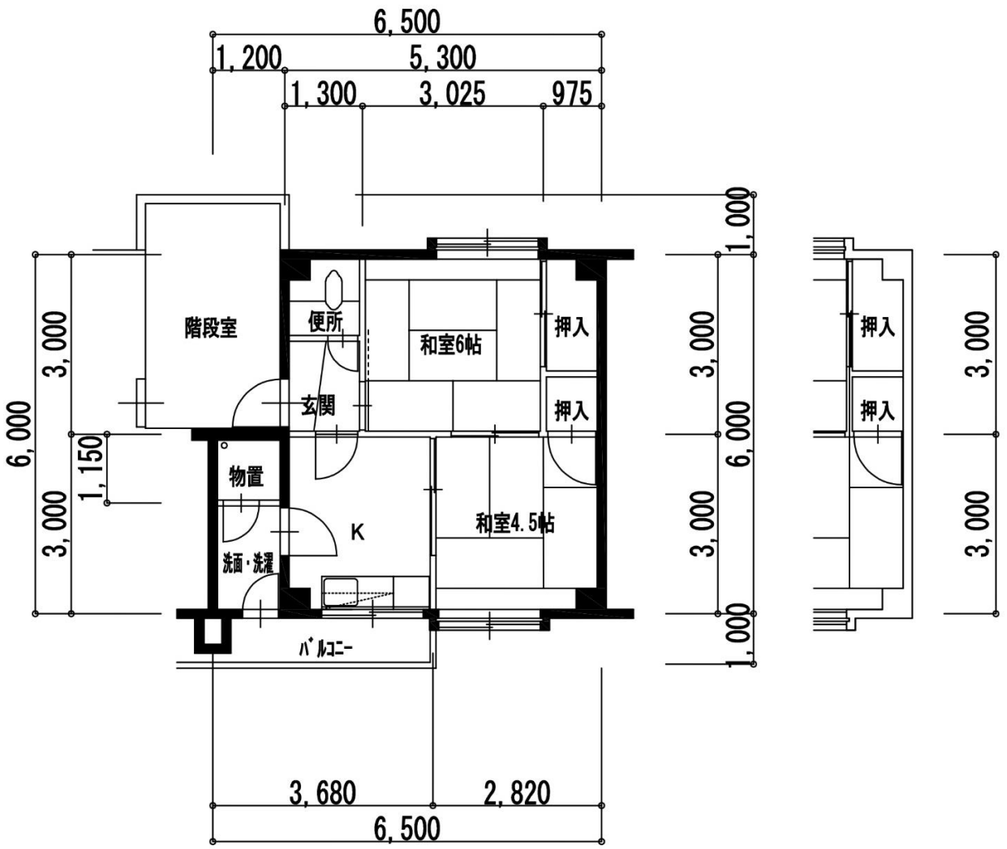
住戸平面図

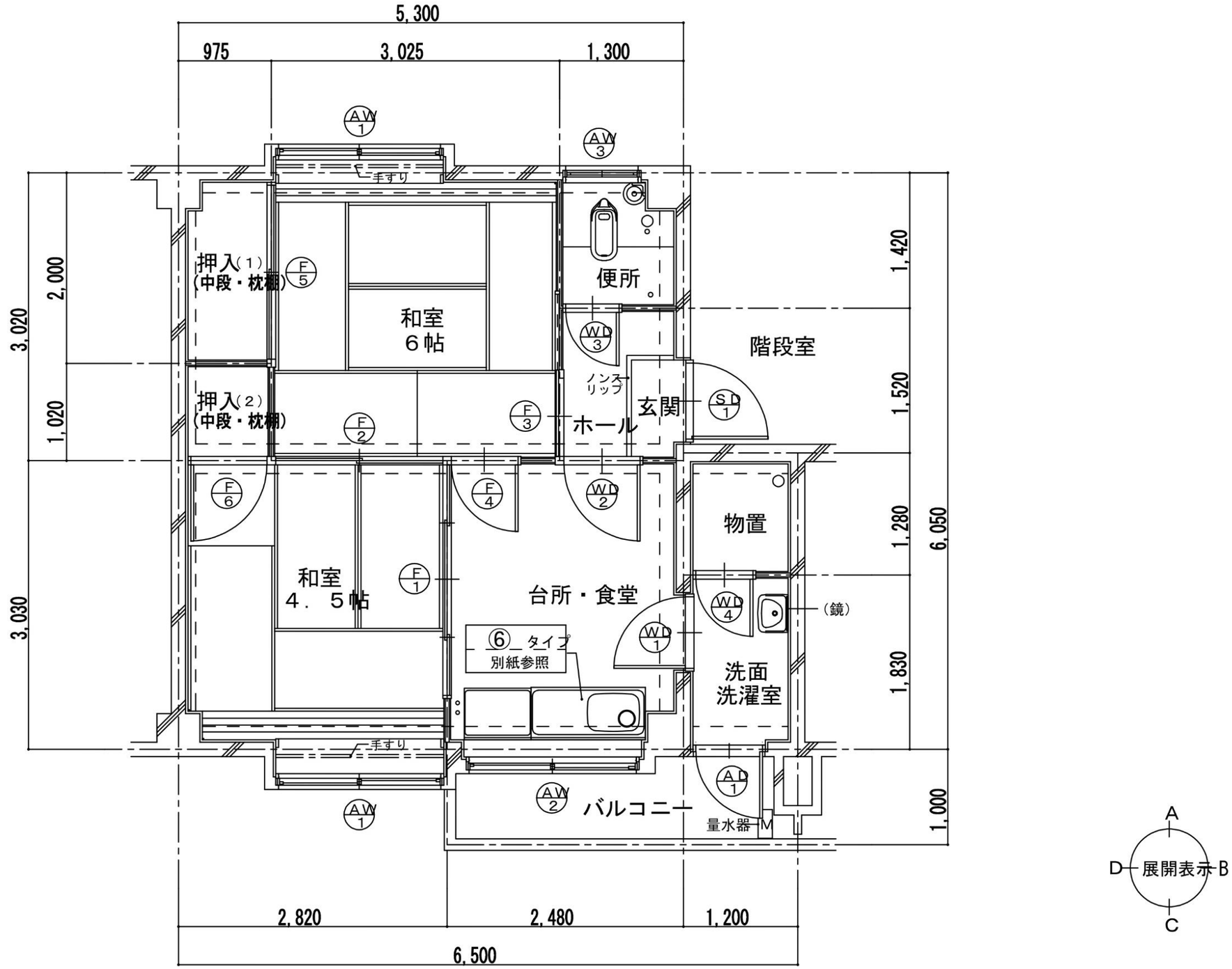
団地名	棟番号	1／1
市営江上町団地	1．2号棟	

作成　平成１１年　３月　　（修正）　平成　　年　　月

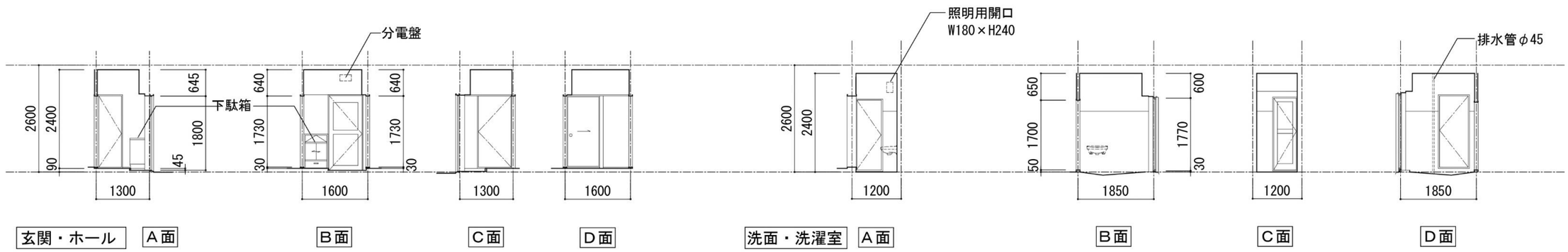
住戸タイプ	1．2－2K	棟番号	1．2号棟	形式	2K	1／100	住戸タイプ		棟番号		形式		

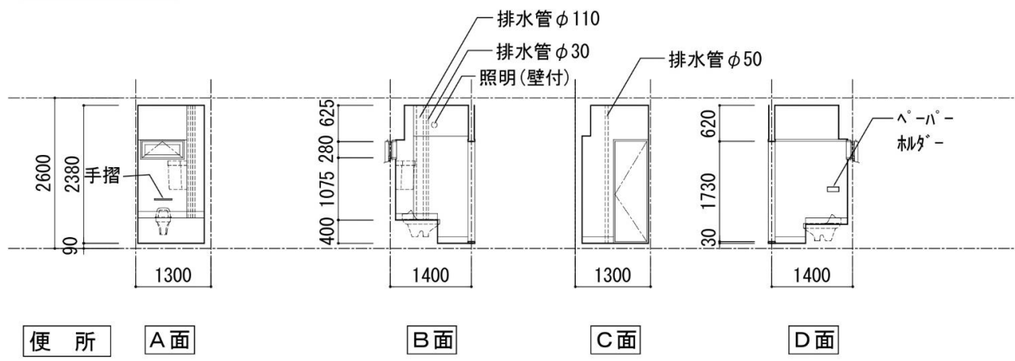


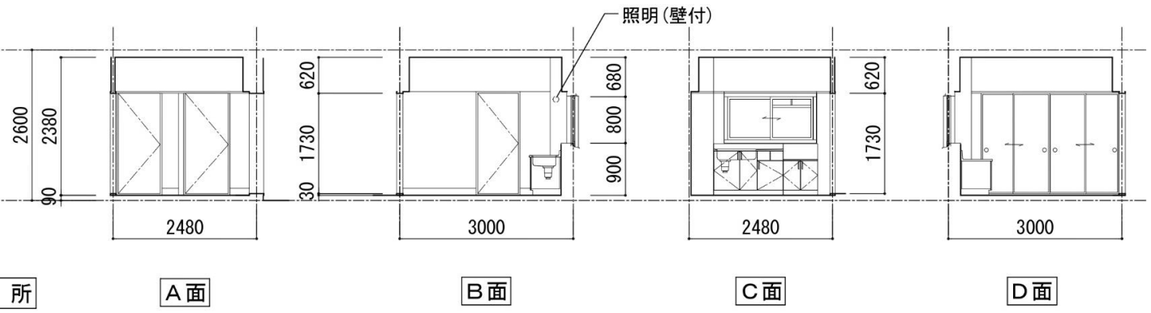


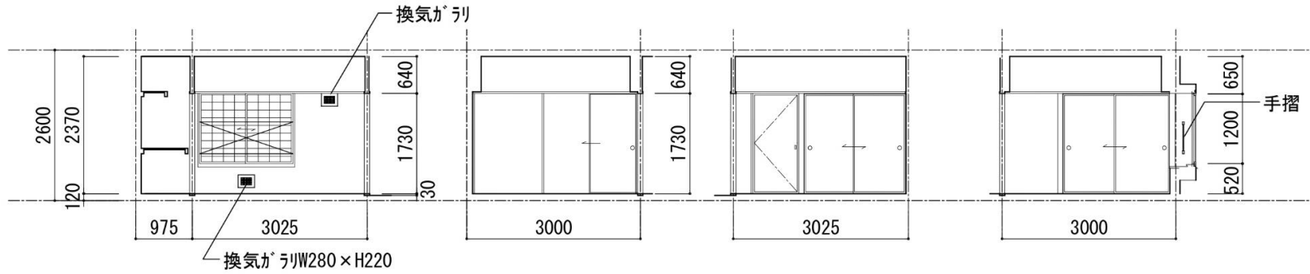

5,300
975
3,025
1,300
AW 1
AW 3
手すり
押入（1）
（中段・枕棚）
F 5
和室
６帖
便所
WD 3
階段室
1,420
2,000
3,020
1,020
押入（2）
（中段・枕棚）
F 2
F 3
ホール
ノンスリップ
玄関
SD 1
1,520
F 6
F 4
WD 2
物置
1,280
6,050
和室
４．５帖
F 1
台所・食堂
WD 4
（鏡）
⑥ タイプ
別紙参照
WD 1
洗面
洗濯室
1,830
3,030
手すり
AD 1
AW 2
バルコニー
量水器 M
AW 1
1,000
2,820
2,480
1,200
6,500
A
D
展開表示
B
C

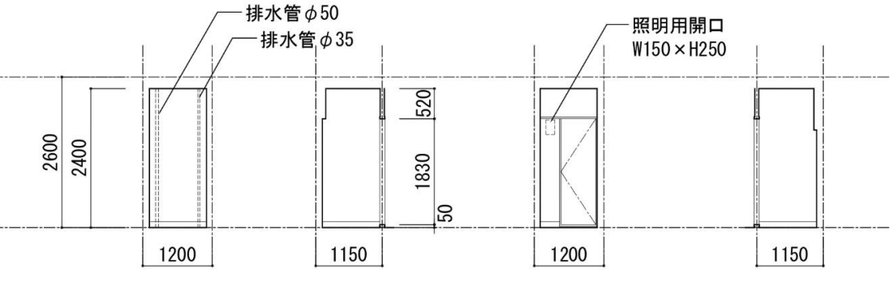
別添資料⑥-9　既存住宅等平面図・立面図（本住宅）

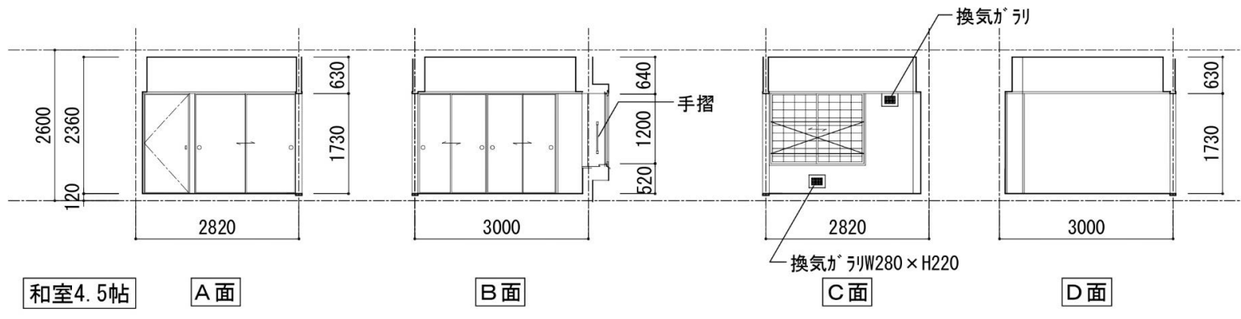




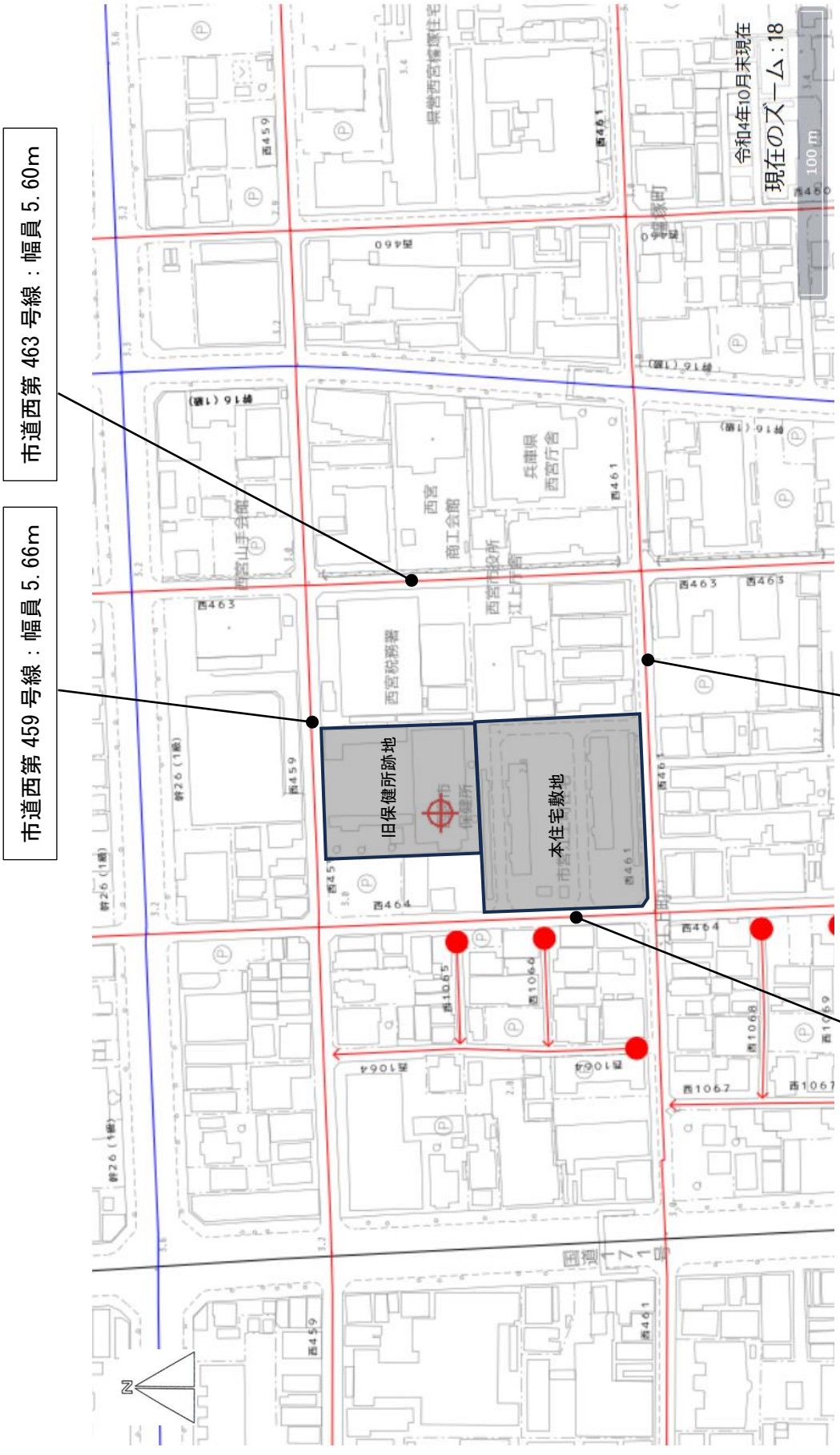




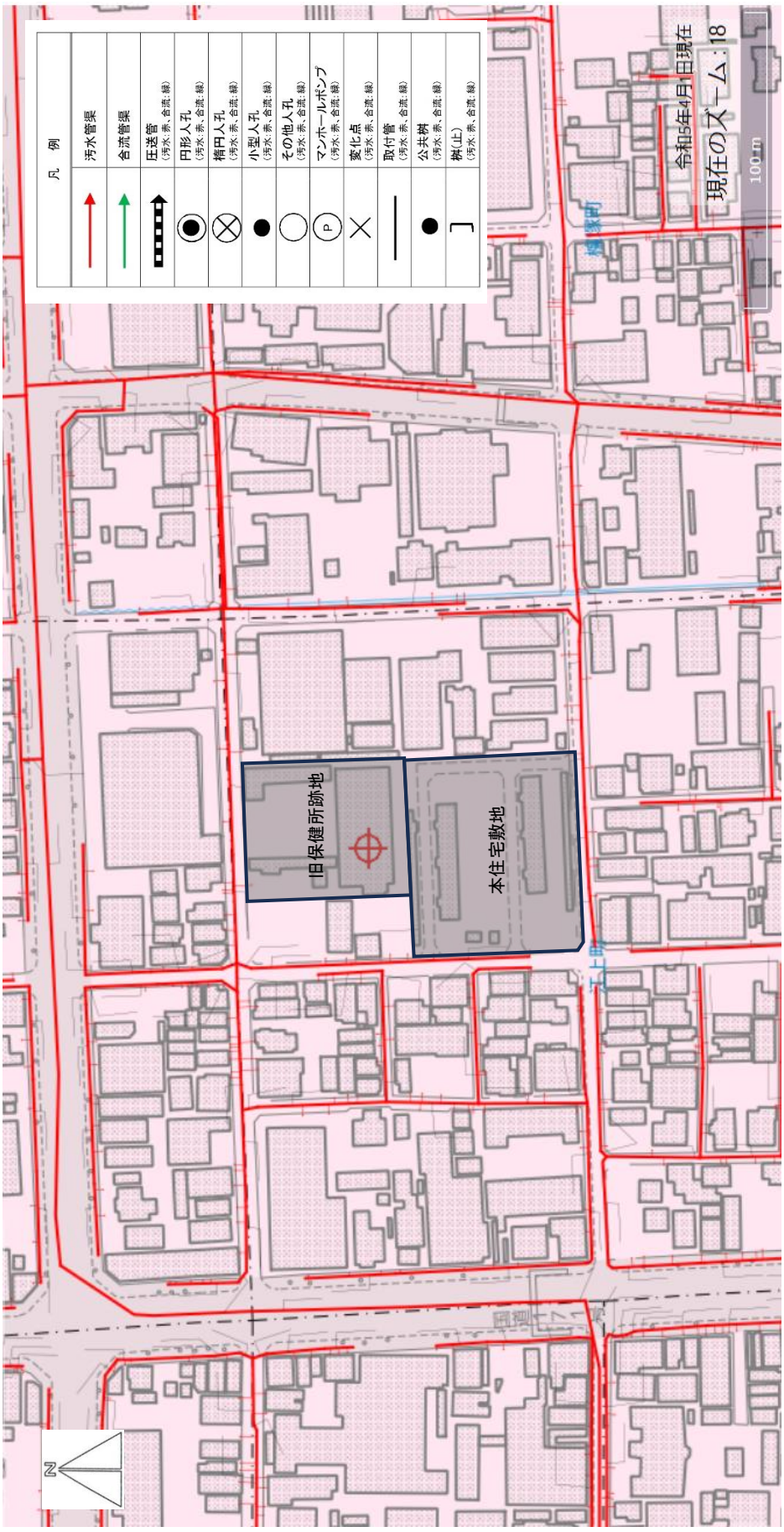




別添資料⑦　周辺道路整備状況図



別添資料⑧　下水道整備状況図



（区域区分：分流区域）

８０mm以下

１００mm以上

※管付近の数字は
管径(mm)です

工事中

寄り・深さ
寄り(cm)
(深さ(cm))
※引込管ではありません

出典：大阪ガスネットワーク（株）　「ガス NAVI くん」

お客さまへのご連絡事項	特にございません。				
住所	兵庫県西宮市江上町１	ご使用目的	建築開発予定（集合）	問い合わせ番号	F-20231227-00053

※ 回答書をご利用の際は、以下の内容にご注意願います。
1. ご覧頂くガス導管図面は参考図です。ガス導管埋設状況の確認以外の目的で利用することはお断りいたします。
(1) 図面に記載のガス導管は低圧管のみです。高圧管及びお客さま敷地内のガス管は記載しておりません。
ご家庭では使用できない圧力の高い中圧管や、道路に埋設されている導管からの分岐位置については、
依頼時にご希望いただいた場合にのみ記載しております。
(2) ガス工事中、又は図面修正作業中の場合がありますので、ご覧頂いた時点でのガス導管が全て表示できていない場合があります。
(3) ガス導管の埋設管情報や管末位置は参考値であり、実際の埋設状況を表していない場合があります。
(4) 道路に埋設されているガス導管がシステム上の誤差により、道路と敷地との境界線上や敷地内に記載されている場合があります。
詳細をご確認の際は回答図情報ページ下よりWebにて問い合わせ願います。
(5) ガス導管が埋設されていない場合は、図面にガス管の記載がありません。

2. 閲覧された図面を弊社の了解なく、複写・転載・第三者へ交付することはお断りいたします。
また、ご使用後は図面を廃棄願います。
調査目的以外の利用や、後日この図面を再利用されても、当社は一切の責任を負いません。
3. 道路掘削を伴う工事が発生する場合は、弊社ホームページにある[道路上で工事をする際のお願い]をご確認の上、連絡いただけますようお願いします。
4. ご利用いただいた情報はガスの安定供給と保安確保の高度化と、都市ガスの普及拡大や新規サービスの創出に利用させていただきます。
（当該目的以外に活用することはありません。）
5. ご不明な点がありましたら、問い合わせ願います。

別添資料⑩-1　旧保健所仮設計画・整備図

凡　例

	解体建物
	ガードマン（常時２名、資材・廃材搬出入時は１名追加）
	工事関係車両出入口
WW	仮設ゲート(鋼製複層板 W7.2m×H4.5m)
	枠組足場 W600(外側防音シート)一部 抱き足場:車庫棟東面
	枠組足場 W900(外側防音シート)：旧保健所、江上庁舎
	仮囲い(万能鋼板 H3000+防音シート張りH1.0m)
	敷鉄板　1524×3048 t=22
	ボーリング調査、観測井戸設置 (詳細はA-0-11,12 宮水特記仕様書参照) ※位置については、市監督員と協議の上で決定すること。

※シートパイルは躯体面から1.0mの位置とする。

【旧保健所　部分】

シートパイル打設範囲

- GL-9.0m程度（合併処理槽部分：L=36.5m）
- GL-9.0m程度（本館・貯油槽・車庫棟部分：L=216.0m）

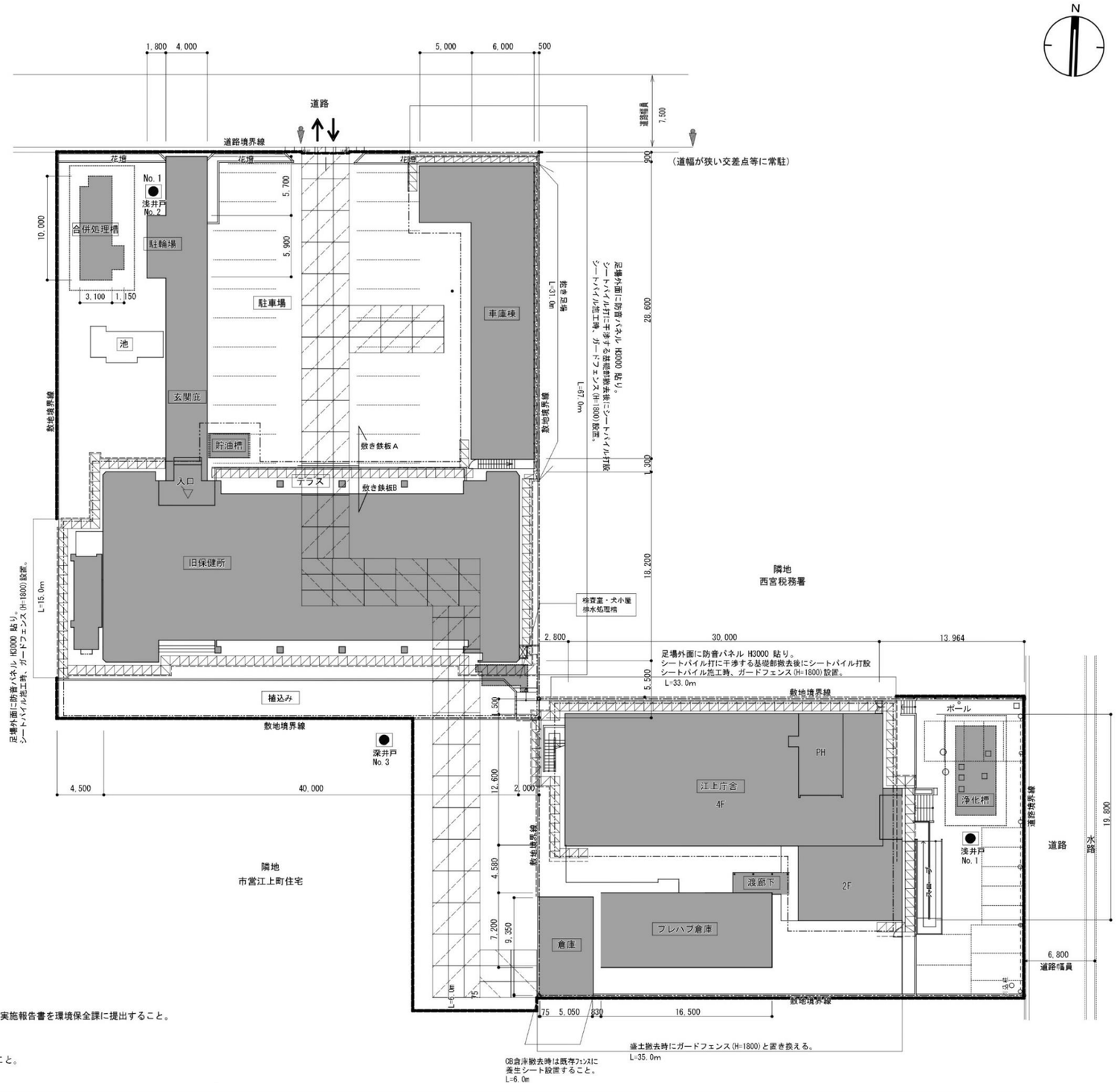
【江上庁舎　部分】

シートパイル打設範囲

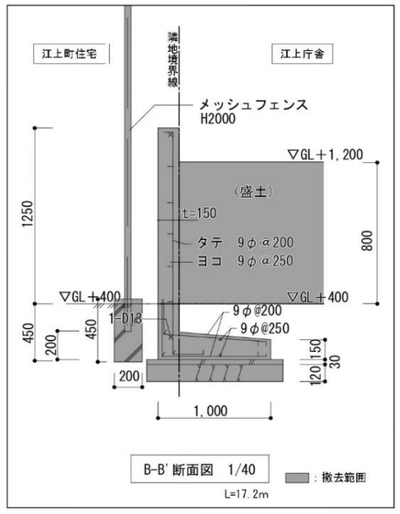
- GL-9.0m程度（浄化槽部分：L=33.0m）
- GL-9.0m程度（庁舎部分：L=112.0m）

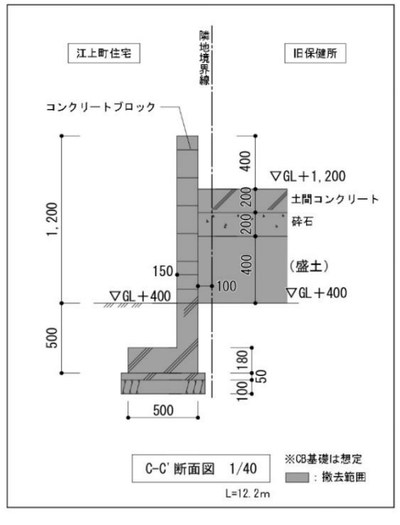
特記事項

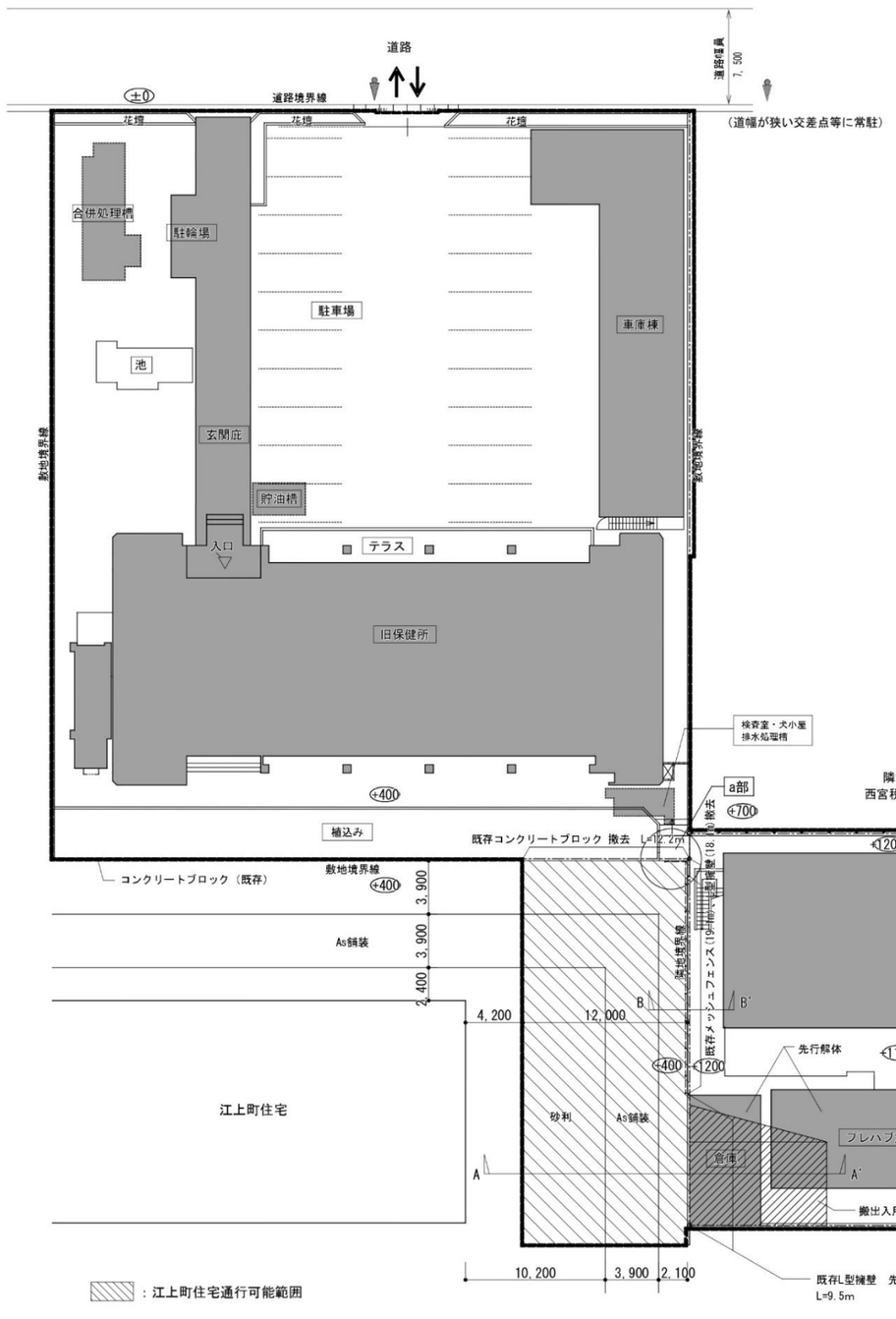
※仮囲いの細部については、市監督職員との協議により決定する。
※本仮設計画図は最低限度のものを示し、作業内容、天候等により近隣住民、道路通行人(車)等に対し、
　必要のある場合には受注者の責任において速やかに補足すること。
※工事場所及び周辺には近隣住民、通行人に対する安全対策を十分に行うこと。
※工事車両通行時には近隣住民、通行人に対する安全誘導を行うこと。
※基礎、埋設物等の撤去後は埋戻しを確実に行うこと。また、埋戻し時には300mm毎に転圧作業を行うこと。
※場内及び周辺は、禁煙とする。
※本工事において、道路占有、道路使用等官公庁への届出が必要となる場合は、受注者の責任において必ず
　行うこと。また、工事の施工に必要な官公署その他への手続きは、遅延なく行うこと。
※仮囲いの控えは、敷地内に設置すること。
※近隣への騒音・粉塵対策を講じること。
※仮囲い撤去後から、ガードフェンス設置までの期間、工事エリアが開放状態とならないよう、対策を講じること。
※車両の出入口付近にタイヤ洗い場を設置すること。（ハイウォッシャー程度とする。）
　周辺道路等に汚泥等が流出した場合は清掃すること。
※敷地内の重機経路に敷鉄板を設置すること。
※工事車両の駐車場所、仮設の範囲は監督員と打合せの上、決定すること。
※本工事により破損を生じた箇所は補修すること
※解体重機等が架空線にぶつからないように十分気を付けること。
※万能鋼板等の設置に伴い事前に敷地境界付近の工作物を撤去する場合は、単管防音シートを設置し近隣へ
　の騒音、粉塵対策を講じること。
※騒音計、振動計の設置(各2箇所)を行うこと。
※万能鋼板の設置ができない期間は代替案を講じること。
※枠組足場は建物高さ+1枠程度とすること。
※足場養生は防音シートを設置すること。
※シートパイルはオーガー併用圧入工法にて施工すること。
※「西宮市建築物の解体等工事における事前周知に関する指導要綱」に則り、工事着手の15日前までに近隣住民周知等実施報告書を環境保全課に提出すること。
※地下工作物撤去に伴い、施工性確保のため、江上庁舎・旧保健所それぞれの敷地において地盤改良を行うこと。
※杭引抜き（江上庁舎）及び地盤改良（江上庁舎,旧保健所）に伴い、六価クロム試験を実施すること。（３ヶ所）
※敷地境界標については、工事着手前にその位置を現地で調査確認し、原則、亡失.変動しないように処置を講じたること。
　なお、工事中に亡失、変動させた場合は、請負業者の責任において復旧させること。



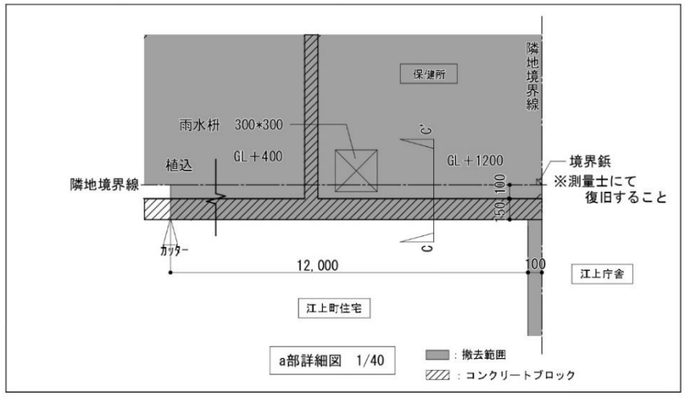
別添資料⑩-2　旧保健所仮設計画・整備図

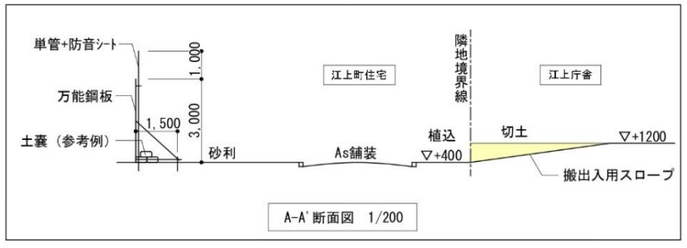


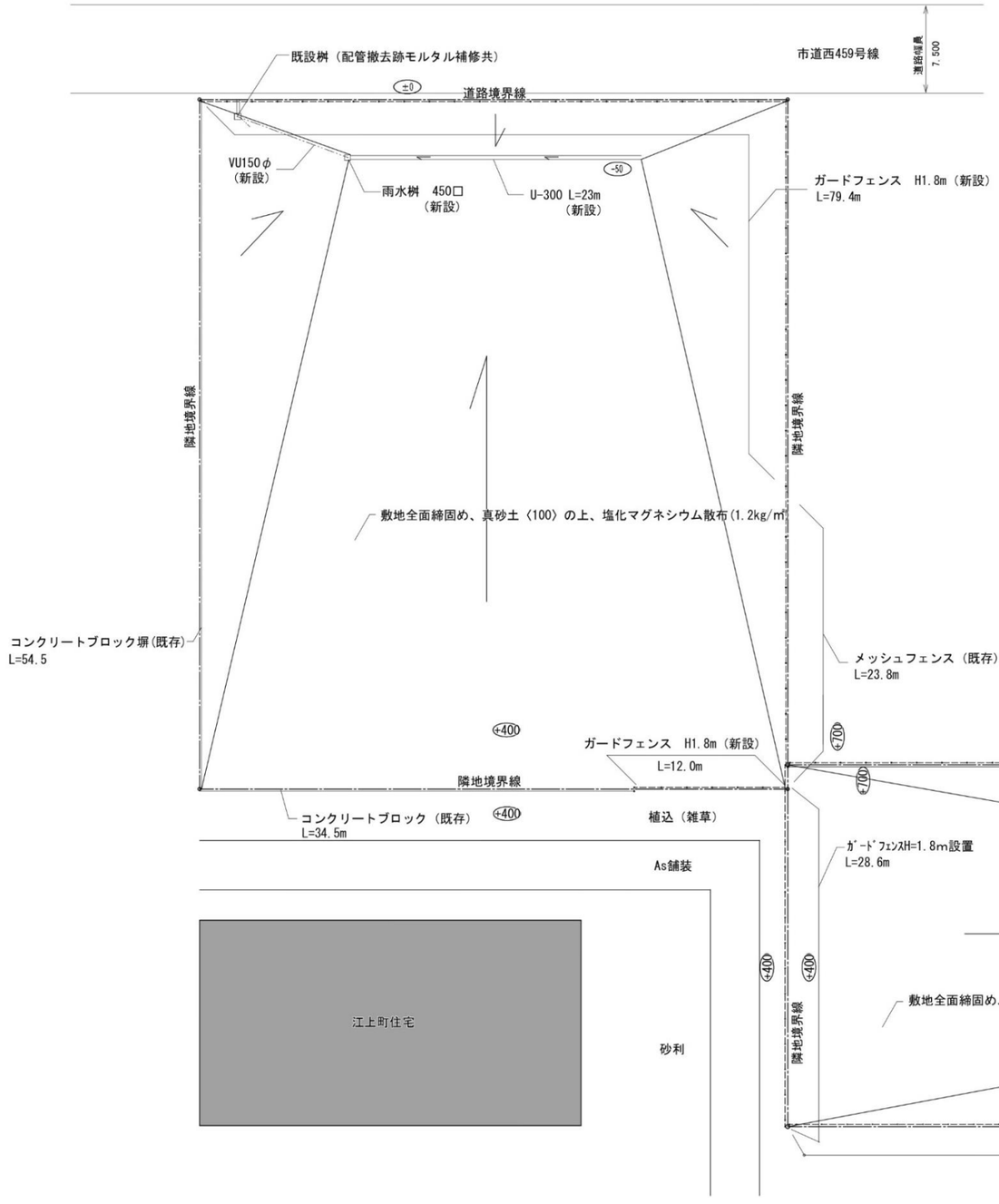




特記事項
工事車両は保健所北側からのみの出入りとすること。江上庁舎への工事車両の出入りは江上町住宅の土地を通行するものとする。通行可能範囲は原則図面記載のものとするが、変更する場合は市と協議の上範囲を決定すること。
通行可能範囲内は資材ヤードとしても利用可能である。江上町住宅の土地借用範囲は仮囲いで囲うこと。土地借用に伴う費用は発生しないものとする。
土地借用前に土地利用の申請を受注者が行うこと。
工事中、江上町住宅敷地に雨水が流出しないように対策すること。



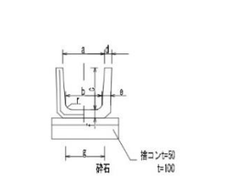




N

U-300　L=12000, 23000　新設

既製品本図同等



呼び名	寸法								
	a	b	c	d	e	f	g	r	L
300A	300	260	240	50	60	60	300	50	600

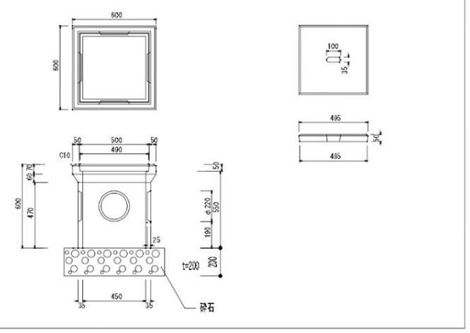
雨水桝　450口　1ケ　新設　S=1/40

溜桝450本体　106kg

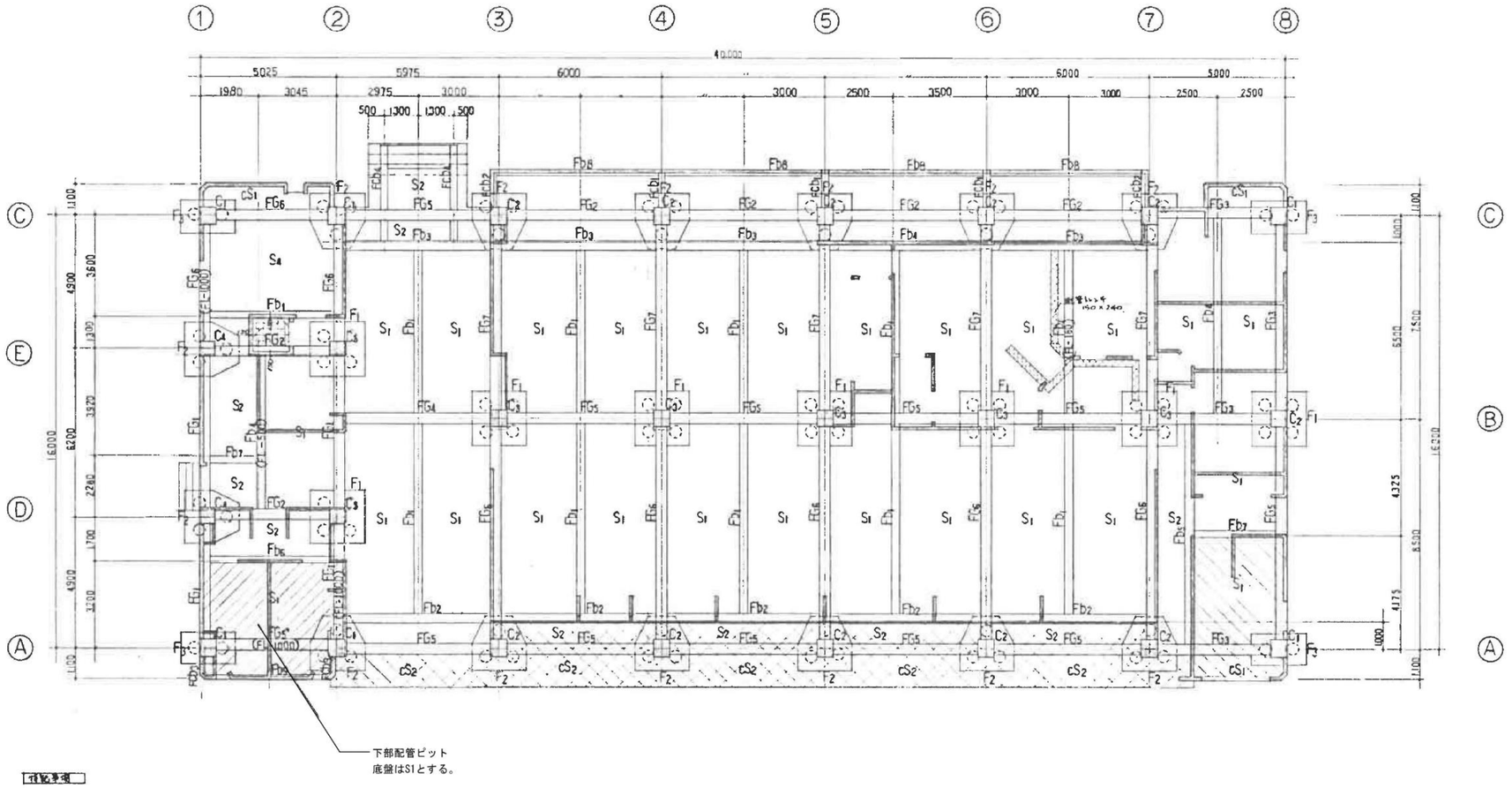
既製品本図同等

溜桝450蓋　29kg

構造図



特記事項
- 敷地内から道路に雨水が流出しないように対策すること。
- ガードフェンスは敷地境界際にフェンス及び塀がない箇所すべてに設置すること。
- 敷地境界周囲の高さを既存と同一レベル程度とし、敷地中央に向け下り勾配をつけること。
- 土羽の勾配は30度以下とすること。



スラブ高さ
- FL-30
- FL-100
- FL-450
- FL-500
- FL-730

地中梁高さ
特記なき場合は全て　FL-500とする。
小梁はスラブ高さに同じとする。

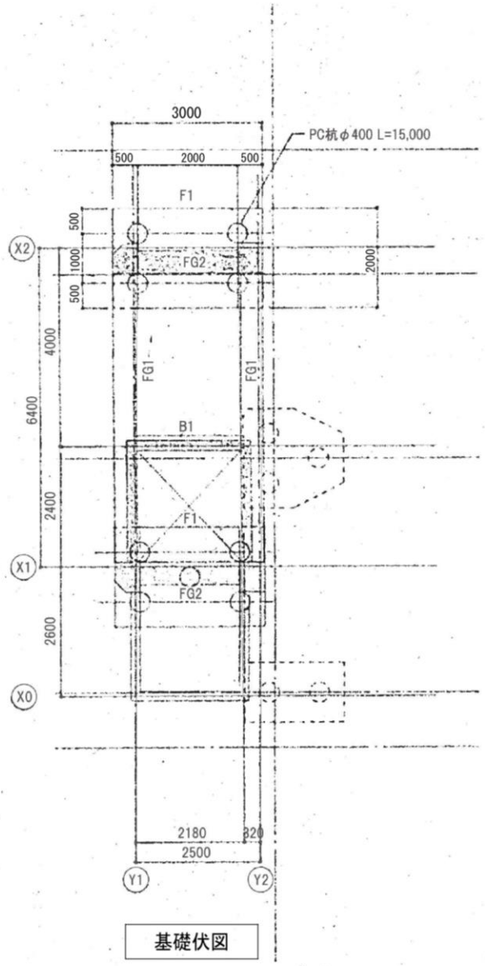
壁厚は特記なき場合は 外部150、内部120 とする。

使用材料　コンクリート・・・全て　Fc=210kg/cm2
鉄　筋・・・異形丸鋼　SD30
普通丸鋼　SR24
鉄筋継手・・・柱・梁の手巾・・・ガス圧接
その他の鉄筋・・・重ね継手

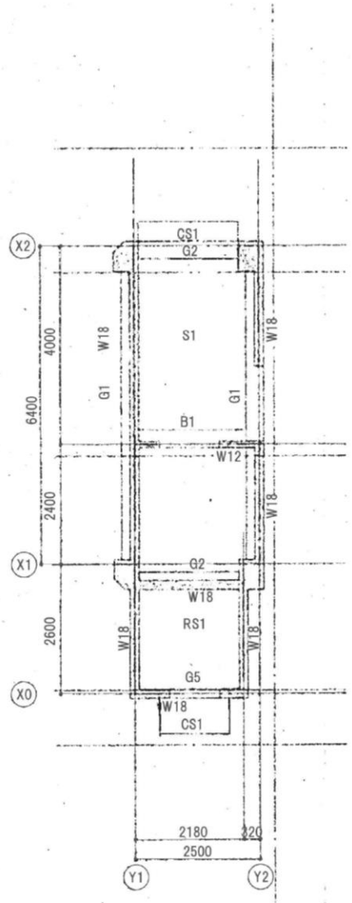
※EV 棟は別図に記載する

基礎及び基礎梁伏図

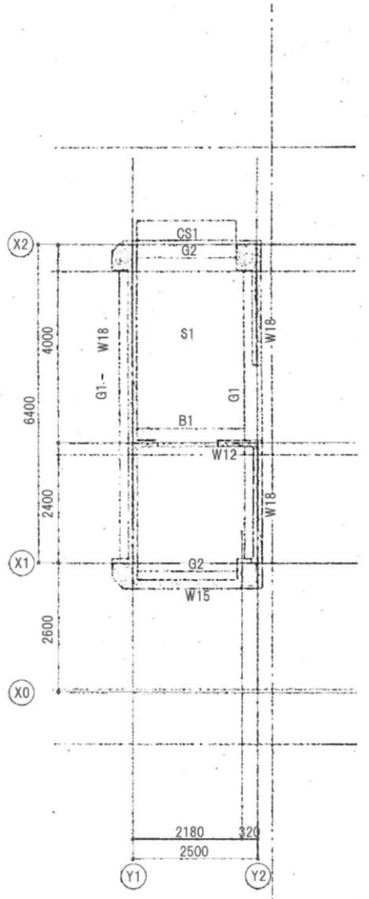
別添資料⑪-2　旧保健所基礎及び基礎梁伏図



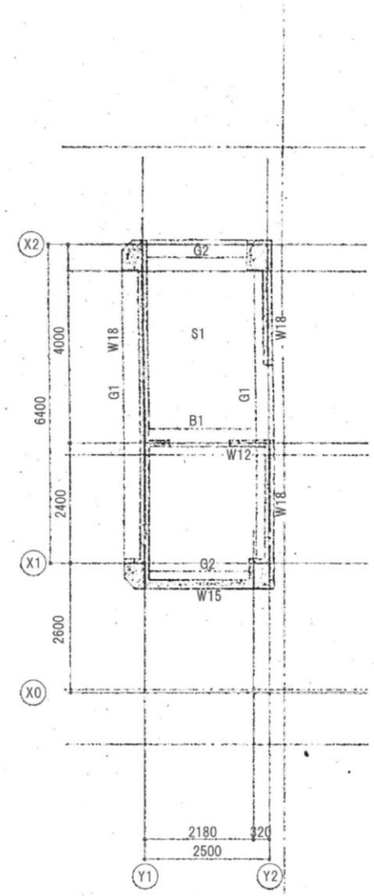
基礎伏図



2階梁伏図



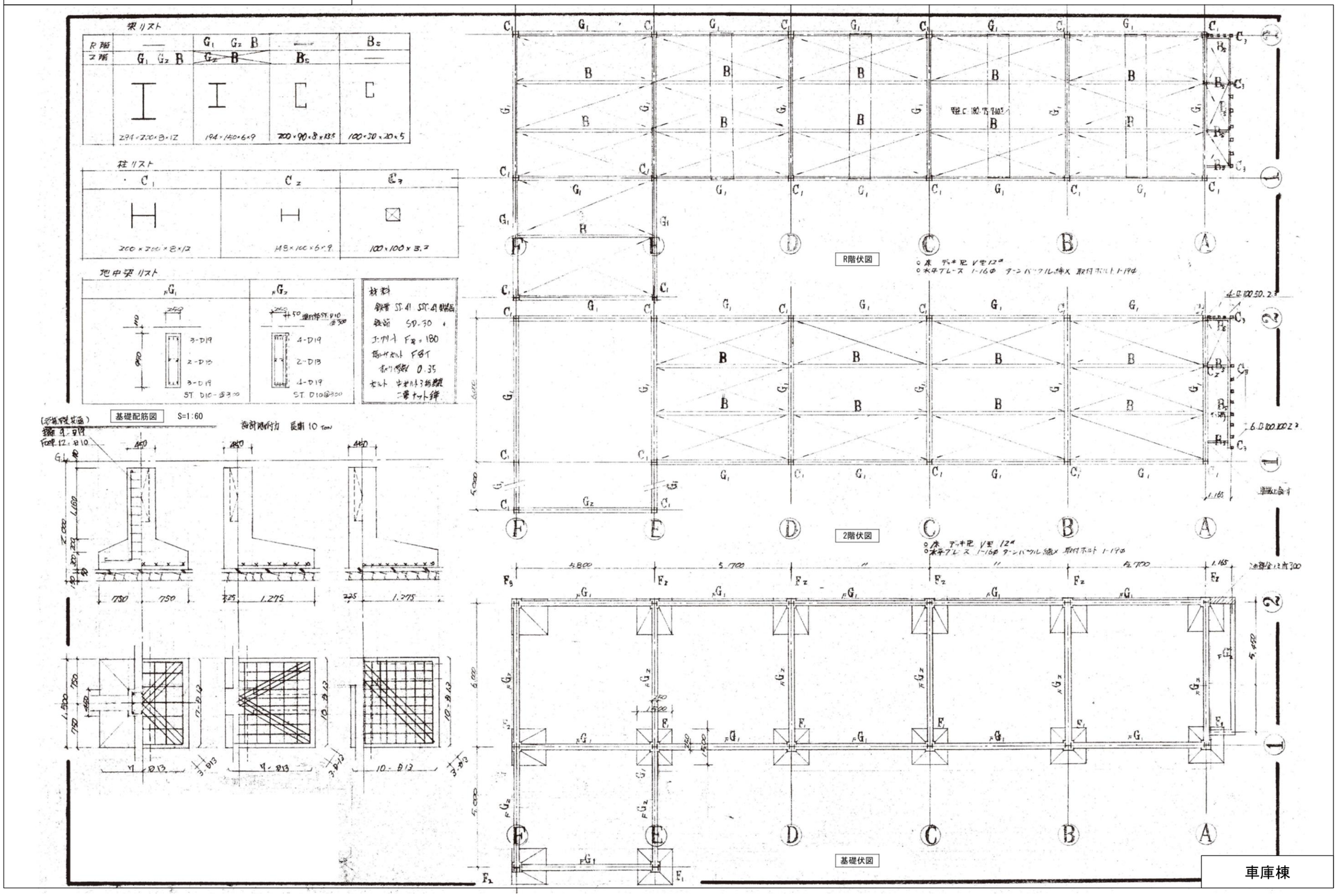
3,4階梁伏図



R階梁伏図

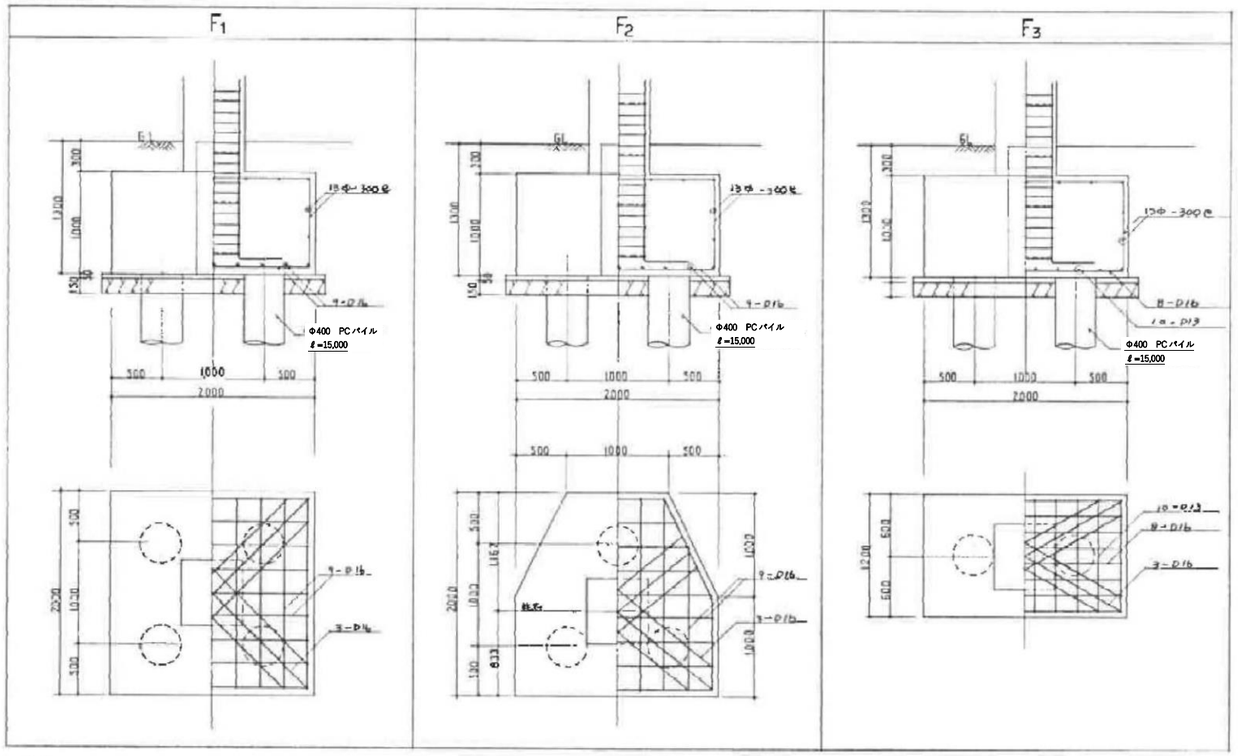
エレベーター棟

別添資料⑪-3　旧保健所基礎及び基礎梁伏図



別添資料⑪-4　旧保健所基礎及び基礎梁伏図（杭図）

基礎断面リスト　1:30



基礎梁 断面リスト　1:30

符号	FB1		FB2		FB3		
	端部	中央	端部	中央	端部	中央	
断面	300×700(900)		750×750		750×750		
上筋	4-D19	2-D19	4-D19	2-D19	3-D19	2-D19	
下筋	2-D19	3-D19	3-D19	2-D19	2-D19	3-D19	
S.T	9φ-D200@		9φ-D180@		9φ-D180@		
腹筋	2-9φ		2-9φ		2-9φ		

符号	FB4		FB5		FB6		FB7	
	端部	中央	端部	中央	端部	中央	端部	中央
断面	350×750		350×900		300×600		250×500	
上筋	4-D19	2-D19	3-D22	3-D22	3-D19	2-D19	2-D19	
下筋	2-D19	4-D19	3-D22	6-D22	2-D19	4-D19	2-D19	
S.T	9φ-D180@		9φ-D180@		9φ-D200@		9φ-D200@	
腹筋	2-9φ		2-9φ		2-9φ			

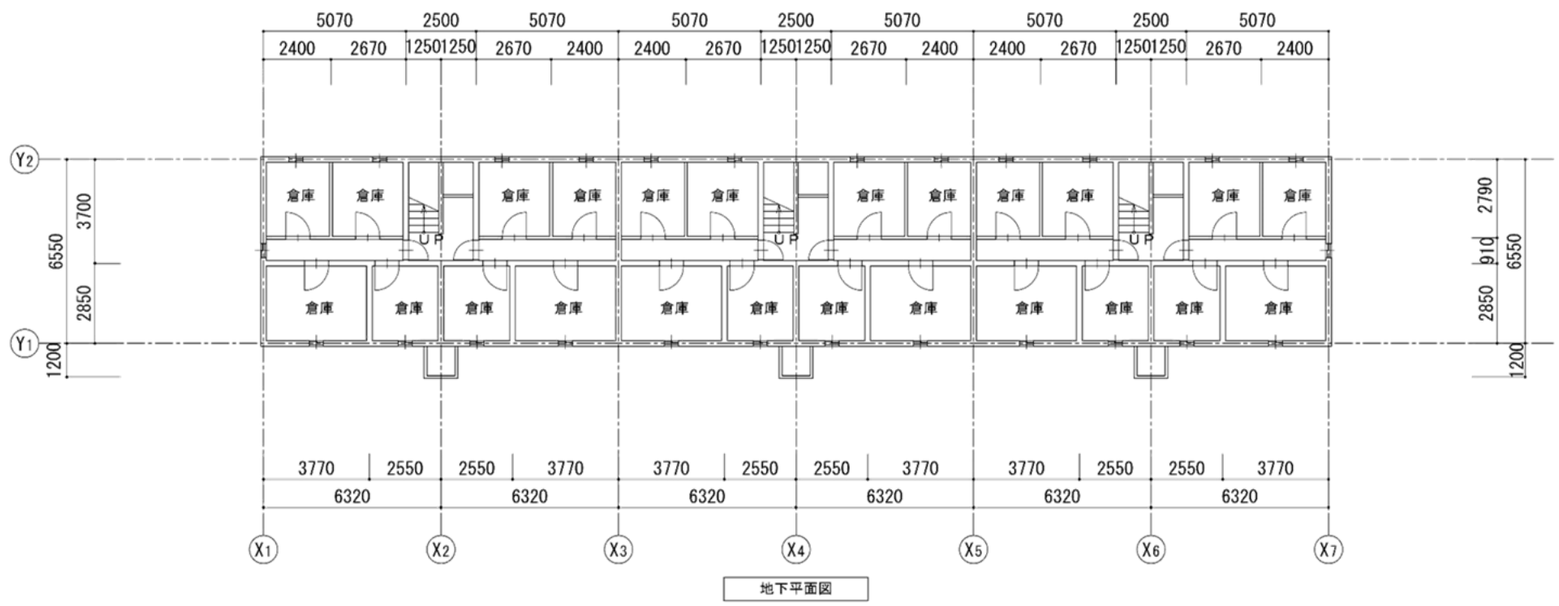
基礎梁 断面リスト　1:30

符号	FG1		FG2		FG3			FG4		FG5 5°		FG6			FG7			増打部分
	外端	中央 内端	端部	中央	内端	中央	外端	外端 中央	内端	端部	中央	外端	中央	内端	内端	中央	外端	
	已端																	
断面	400×1300		400×1300		400×1300			400×1300		400×1300		400×1300			400×1300			
上筋	4-D22	3-D22	3-D22		4-D22	3-D22	4-D22	3-D22	4-D22	4-D22	3-D22	5-D22	3-D22	5-D22	5-D22	3-D22	4-D22	
下筋	4-D22	3-D22	3-D22		3-D22	3-D22	4-D22	3-D22	3-D22	3-D22	3-D22	4-D22	4-D22	3-D22	3-D22	3-D22	3-D22	
S.T	13φ-D300@		13φ-D300@		13φ-D300@			13φ-D300@		13φ-D300@		13φ-D300@			13φ-D300@			
腹筋	4-13φ		4-13φ		4-13φ			4-13φ		4-13φ		4-13φ			4-13φ			

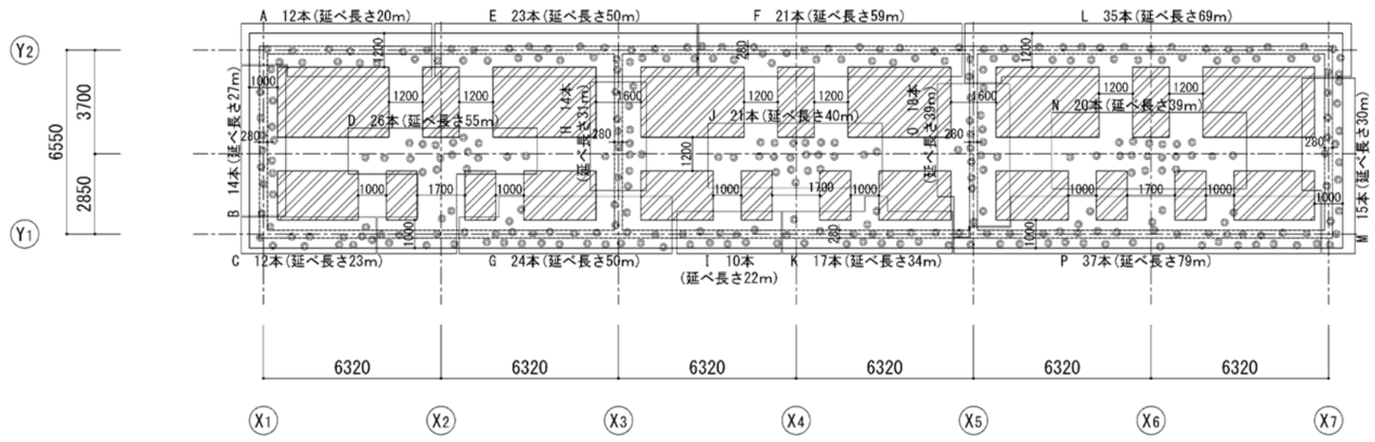
5°ハ水勾下端 4-D22 ｽﾄﾚ

⑤地拡事項
見掛深さ　A-1, A-2, C-1, E-1, D-2 ハ GL-1800 ﾋﾛｹﾞ

別添資料⑫-1　（参考資料）分銅・末広町住宅既存杭図　（分銅町住宅）

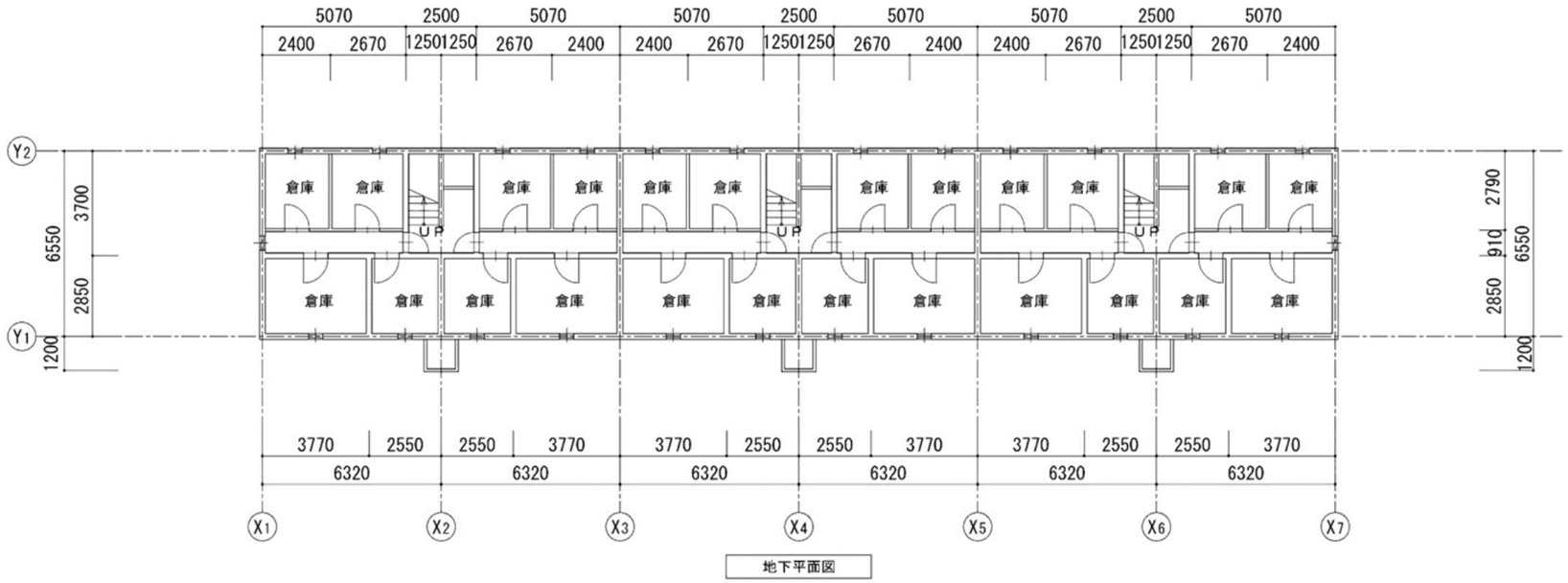


地下平面図

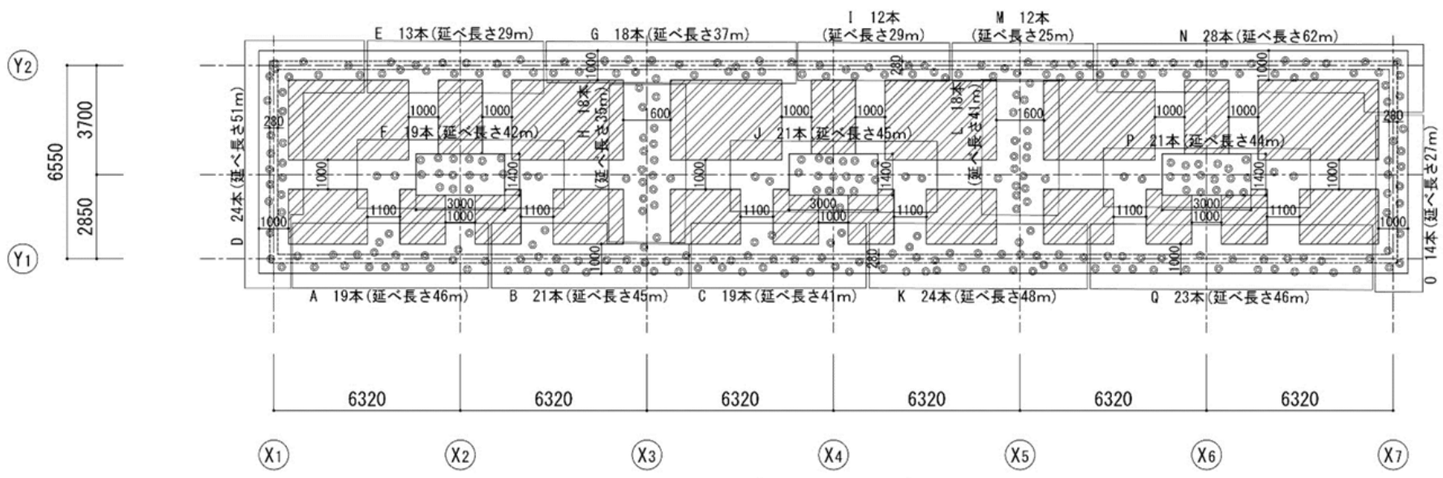


基礎伏図

※杭は、全撤去とする。（杭総数：319本　総延べ長さ：668m）
※杭引抜き後は、砂等で埋戻しを行う。
・・・スラブ底版を示す。H200～300



地下平面図



基礎伏図

※杭は、全撤去とする。(杭総数：324本　総延べ長さ：693m)
※杭引抜き後は、砂等で埋戻しを行う。

・・・スラブ底版を示す。H200～300