

市営桜の宮住宅建替事業（2期）  
要求水準書  
（市営住宅整備・余剰地活用業務編）

平成30年4月27日

神 戸 市

## 目次

<b>第1</b>	<b>総則</b> .....	<b>1</b>
1	要求水準書の位置づけ .....	1
2	要求水準書の変更 .....	1
<b>第2</b>	<b>事業実施にあたっての基本的事項</b> .....	<b>2</b>
1	事業の目的 .....	2
2	事業の概要 .....	3
3	業務の範囲 .....	4
4	事業用地に関する事項 .....	6
5	遵守すべき法令等 .....	8
<b>第3</b>	<b>事業全体に関する要求水準</b> .....	<b>14</b>
1	事業用地に関する条件 .....	14
2	事業実施手順 .....	16
3	事業用地全体に共通する基本的事項 .....	19
<b>第4</b>	<b>市営住宅整備業務に関する要求水準</b> .....	<b>22</b>
1	施設計画の基本方針 .....	22
2	施設計画に関する条件 .....	24
3	事前調査に関する業務 .....	28
4	既存住宅等の解体撤去に関する業務 .....	29
5	建替住宅等の整備に関する業務 .....	35
6	関連公共施設等の整備に関する業務 .....	40
7	その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務 .....	42
<b>第5</b>	<b>余剰地活用業務に関する要求水準</b> .....	<b>45</b>
1	民間施設の整備・運営に関する基本的事項 .....	45
2	沿道利用ゾーンに関する条件 .....	46
3	一般住宅ゾーンに関する条件 .....	50
4	将来活用地ゾーンに関する条件 .....	51
5	その他余剰地活用業務に関する条件 .....	51
6	業務の実施状況についてのモニタリング .....	51

別紙1 施設設計要領

別紙2 住宅性能評価の等級

別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト（神戸市営住宅条例 第3条の2）

別添資料1 事業用地現況関連図

1-1 位置図

1-2 付近見取図

1-3 求積図

1-4 現況配置図

別添資料2 事業用地地質調査報告書

別添資料3 アスベスト含有材使用状況調査報告書

別添資料4 既存住宅等関連図（参考図）

4-1 既存住宅配置図・面積表

4-2 既存住宅住戸・集会所平面図

4-3 既存住宅住戸概要表

4-4 既存住宅外構図

4-5 既存住宅標準仕上表

4-6 既存住宅標準立面・断面図

4-7 既存住宅標準住戸詳細図

4-8 既存住宅標準矩形図

4-9 既存住宅標準断面・展開図

4-10 既存住宅標準構造図

4-11 既存住宅標準基礎・杭伏図

4-12 既存保育所一般・詳細・構造図

4-13 既存集会所詳細図面

別添資料5 沿道利用ゾーンの整備イメージ図

別添資料6 周辺道路現況関連図

6-1 周辺道路現況図

6-2 道路占用物件調査図

6-3 道路占用物件状況図

6-4 消防水利状況図

別添資料7 関連公共施設等関連図

7-1 市道の拡幅等整備に関する計画図

7-2 市道の拡幅等整備に関する参考断面図

7-3 北山公園再整備計画図

7-4 明宝線交差点改良工事設計図

- 別添資料 8 雨水排水関連図
  - 8-1 雨水排水流域図
- 別添資料 9 水道関連図
  - 9-1 水道埋設状況図
- 別添資料10 下水道関連図
  - 10-1 下水道埋設状況図
- 別添資料11 ガス管関連図
  - 11-1 ガス管埋設状況図
- 別添資料12 N T T管等関連図
  - 12-1 N T T管埋設状況図

参考資料 1 修繕費負担区分表

参考資料 2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書

追加公表資料 1 桜の宮 2 期 緊急劣化対策工事概要

追加公表資料 2 桜の宮 2 期 建替事業に関する意向アンケートの主な意見等

## 第 1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

「市営桜の宮住宅建替事業（2期）要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）」（以下「要求水準書」という。）は、神戸市（以下「市」という。）が実施する「神戸市営桜の宮住宅建替事業（2期）」（以下「本事業」という。）のうち、市営住宅整備業務及び余剰地活用業務について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）に基づき、市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

### 2 要求水準書の変更

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 事業実施にあたっての基本的事項

### 1 事業の目的

市では、平成22年度に「第2次市営住宅マネジメント計画」を策定し、市営桜の宮住宅（以下「桜の宮住宅」という。）については建替えを行う住宅に位置づけるとともに、桜の宮住宅の管理戸数が2,299戸と大規模団地であるため、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点が必要と考え、桜の宮住宅が立地する団地全体（以下「本団地」という。）のまちづくりの目標像や土地利用などの基本的な考え方をまとめた「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（以下「基本方針」という。）」を平成26年4月に策定している。

市営桜の宮住宅建替事業は、県道明石神戸宝塚線（以下「明宝線」という。）以南の用地において450戸を整備する第1期事業（以下「1期事業」という。）をPFI事業により実施することとし、平成27年7月に民間事業者と事業契約を締結し現在工事中である。

本事業は、明宝線以北の用地において、老朽化した既存の桜の宮住宅等を解体撤去し、800戸の新しい市営住宅（以下「建替住宅」という。）に建替えるとともに、建替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進することにより、桜の宮住宅の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図るとともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、本団地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

なお、基本方針の「まちづくりの3つの目標像」は以下のとおりであり、基本方針の詳細は、入札説明書の別紙1のとおりである。

#### 【市営桜の宮住宅建替事業 基本方針 まちづくりの3つの目標像】

1. 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち
  - ・子育て世代とお年寄りが支えあい、交流するふれあいのまち
  - ・子育て世代の入居を促進し、子供達の声があふれる活気あるまち
  - ・お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
  - ・幹線道路沿道に生活利便施設を誘致するなど、にぎわいのあるまち
2. 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち
  - ・道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
  - ・省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
  - ・周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち
3. 誰もが安全・安心に暮らせるまち
  - ・住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
  - ・子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち

## 2 事業の概要

本団地の明宝線以北のうち、兵庫県神戸北警察署、市立桜の宮地域福祉センター及び民有地を除く用地（以下「事業用地」という。入札説明書別紙3「事業用地概要図」参照）において、本事業を実施するものとする。

市は、事業用地において800戸の建替住宅の整備を計画しており、事業期間の終了は、平成37年12月頃の予定である。

本事業の実施に際して、事業者は次に示す業務を行う。

ア 事業用地に存する市営住宅（1,659戸）、市営住宅の付帯施設（集会所棟1階の居宅兼店舗を含む。）及び市立桜の宮保育所・児童館（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。

イ 事業用地を構成する5つのゾーン（入札説明書別紙3「事業用地概要図」参照）において、次に示す整備等を行う。

### **(7) 市営住宅ゾーン（沿道利用ゾーンを除くC・E1ブロック）**

新たに800戸の建替住宅及び付帯施設（建替住宅と付帯施設を併せて以下「建替住宅等」という。）を整備するとともに、関連公共施設等の整備（道路拡幅等）を行う。

なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。

### **(4) 沿道利用ゾーン（市営住宅ゾーンを除くC・E1ブロック）**

関連公共施設等の整備（道路拡幅、明宝線の沿道景観整備）を行う。

創出される余剰地を取得又は借地し、自らの事業として、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしの充実に資する施設（以下「暮らし充実施設」という。）の整備・運営を行う。

事業用地全体のゲートゾーンとなるまとまった規模の広場（以下「ゲート広場」という。）の整備を行う。

### **(7) 生活支援ゾーン（Fブロック・北山公園）**

市立桜の宮地域福祉センターを除く旧市立桜の宮幼稚園跡地及び集会所棟の解体撤去跡地において敷地整備を行うとともに、北山公園の再整備及び関連公共施設等の整備（道路拡幅等）を行う。

なお、市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業については、別途実施する予定である。

### **(1) 一般住宅ゾーン（Aブロック）**

創出される余剰地を取得し、自らの事業として戸建住宅の整備を行う。

### **(オ) 将来活用地ゾーン（B・D・E 2ブロック）**

既存住宅等の解体撤去と併せて、関連公共施設等の整備（道路拡幅等）を行う。

なお、解体撤去後のB・D・E 2ブロックについては、現時点での土地利用は未定である。

ウ 事業用地の市営住宅の入居者の仮移転及び本移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。入居者移転支援業務の詳細については、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

## **3 業務の範囲**

本事業において事業者が実施する市営住宅整備業務及び余剰地活用業務の範囲は、次のとおりとする。

### **(1) 市営住宅整備業務**

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

ア 事前調査に関する業務

(ア) 測量調査、地質調査

(イ) アスベスト含有材使用状況調査、PCB含有調査

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

(ア) 既存住宅等の解体撤去の設計

(イ) 既存住宅等の解体撤去工事

(ウ) 既存住宅等の解体撤去の工事監理

ウ 建替住宅等※1の整備に関する業務

(ア) 建替住宅等の基本設計・実施設計

(イ) 建替住宅等の建設工事

(ウ) 建替住宅等の工事監理

(エ) 設計・建設住宅性能評価の取得

(オ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

(カ) 化学物質の室内濃度測定

注) ※1：付帯施設にゲート広場を含むかどうかについては事業者の提案による

エ 関連公共施設等の整備※2に関する業務

(ア) 関連する道路・公園等の設計

(イ) 関連する道路・公園等の工事

(ウ) 関連する道路・公園等の工事監理

注) ※2 a 市道の拡幅等整備（一般住宅ゾーンを除く全ゾーン）

b 北山公園の再整備（生活支援ゾーン）

c 旧市立桜の宮幼稚園跡地等の敷地整備（生活支援ゾーン）



オ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- (カ) 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- (キ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## (2) 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、沿道利用ゾーンにおいて余剰地を取得又は借地し、また、一般住宅ゾーンにおいて余剰地を取得し、自らの事業として次に示す民間施設（公共空間を含む。）の整備・運営を行う。

ア 沿道利用ゾーン

- (ア) “暮らし充実”施設の整備・運営
- (イ) 公共空間（明宝線の沿道景観及びゲート広場※3）の整備・維持管理

注）※3：ゲート広場を余剰地活用業務で整備するかどうかについては、事業者の提案による（余剰地活用業務で整備しない場合は建替住宅の付帯施設として市営住宅整備業務の中で整備する）

イ 一般住宅ゾーン

- (ア) 戸建住宅の整備

## 4 事業用地に関する事項

### (1) 立地条件

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

区 分	概 要
所在	神戸市北区甲栄台1・2・3丁目
事業用地全体の面積	約111,782.77㎡※1
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第4種高度地区
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10m超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	宅地造成工事規制区域 地区計画策定予定※2

注) ※1：既存の道路を除く。(別添資料1-3「求積図」参照)

※2：市は本団地を含む周辺地域を対象に北鈴蘭台駅西地区地区計画(以下「地区計画」という。)を策定(平成30年6月に都市計画決定)予定である。また、事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、地区整備計画を変更・追加することを予定している。

### (2) 位置図等(下記 別添資料を参照のこと)

本団地の関係図面及び関係資料は以下のとおりである。

- ア 事業用地現況関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料1
- イ 事業用地地質調査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料2
- ウ アスベスト含有材使用状況調査報告書・・・・・・・・別添資料3
- エ 既存住宅等関連図(参考図)・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料4
- オ 沿道利用ゾーンの整備イメージ図・・・・・・・・・・別添資料5

### (3) インフラ整備状況等(下記 別添資料を参照のこと)

本団地のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- ア 周辺道路現況関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料6
- イ 関連公共施設等関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料7
- ウ 雨水排水関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料8
- エ 水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料9
- オ 下水道関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料10
- カ ガス管関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料11
- キ N T T管等関連図・・・・・・・・・・・・・・・・別添資料12

- ク 電気（関西電力）整備状況図・・・・・・・・・・関西電力㈱において閲覧可
- ケ CATV 整備現況図・・・・(株)ジュピターテレコム（J:COM）において閲覧可

#### **(4) 土地利用履歴**

本団地の土地利用履歴については、次に示すとおりである。

- ア 昭和 46 年 11 月（桜の宮住宅 1～20 号棟敷地）、昭和 47 年 12 月（21～42 号棟敷地）に、神戸電鉄株式会社による住宅地造成事業として工事完了する。
- イ 神戸電鉄株式会社より、神戸市に所有権を移転し、昭和 45 年 4 月～49 年 6 月に市営桜の宮住宅として管理開始され、現在に至る。

#### **(5) 埋蔵文化財**

事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、かつ、工事の実施に支障はない。万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいてすみやかに市教育委員会文化財課に届けること。

#### **(6) 市道46号交差点改良工事**

明宝線と交差する市道 46 号線の北側について、平成 30 年 4 月～同年 7 月に暫定的な拡幅工事を行う予定である（別添資料 7－1 「市道の拡幅等整備に関する計画図」及び別添資料 7－2 「市道の拡幅等整備に関する参考断面図」参照）。

## 5 遵守すべき法令等

### (1) 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施にあたり、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。

なお、関係法令等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。

#### 【法令等】

- 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 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- キ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ク 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- チ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）、以下「品確法」という。
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ナ 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）
- ニ 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）
- 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 エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ノ 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）
- ハ 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）

- ヒ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- フ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヘ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ホ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- マ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 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 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ラ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- リ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ル 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- レ 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）
- ロ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

**【条例等】**

- ア 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）
- イ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成 7 年兵庫県条例第 28 号）
- ウ 兵庫県総合治水条例（平成 24 年兵庫県条例第 20 号）
- エ 神戸市環境影響評価等に関する条例（平成 9 年神戸市条例第 29 号）
- オ 神戸市営住宅条例（昭和 35 年神戸市条例第 12 号）
- カ 神戸市厚生年金住宅条例（昭和 44 年神戸市条例第 46 号）
- キ 神戸市建築基準法施行細則（昭和 37 年神戸市規則第 25 号）
- ク 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例（平成 29 年神戸市条例第 1 号）
- ケ 神戸市開発指導要綱
- コ 神戸市宅地造成等規制法施行細則（昭和 37 年神戸市規則第 81 号）
- サ 神戸市が管理する道路の構造の技術的基準等を定める条例（平成 25 年神戸市条例第 70 号）
- シ 神戸市国際港都建設計画高度地区
- ス 神戸市中高層建築物の日影による高さ制限に関する条例（昭和 53 年神戸市条例第 2 号）
- セ 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成 20 年神戸市条例第 1 号）
- ソ 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成 6 年神戸市条例第 51 号）

- タ 神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例（平成 14 年神戸市条例第 8 号）及び同条例に基づく沿道保全区域の指定について
- チ 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例（平成 24 年神戸市条例第 45 号）
- ツ 神戸市民の福祉をまもる条例（昭和 52 年神戸市条例第 62 号）
- テ 神戸市都市景観条例（昭和 53 年神戸市条例第 59 号）
- ト 神戸市屋外広告物条例（平成 12 年神戸市条例第 50 号）
- ナ 神戸市都市公園条例（昭和 33 年神戸市条例第 54 号）
- ニ 神戸市個人情報保護条例（平成 9 年神戸市条例第 40 号）
- ヌ 神戸市水道条例（昭和 39 年神戸市条例第 46 号）

## (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以上の性能または仕様とすること。なお、基準等はすべて最新版を適用すること。

- ア 神戸市住宅建設工事設計基準（神戸市住宅都市局住宅部住宅建設課）
- イ 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)
- ウ 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)
- エ 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)
- 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 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 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会 編集）
- サ 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 編集)
- シ 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 編集)
- ス 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 編集)

- セ 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 編集)
- ソ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版 (公共住宅事業者等連絡協議会 編集)
- タ 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)
- チ 建築工事標準詳細図 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ツ 構内舗装・排水設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- テ 石綿障害予防規則 (平成17年厚生労働省令第21号)
- ト 内線規程 (J E S C 日本電気技術規格委員会規格)
- ナ 日本エレベータ協会標準 (J E A S)
- ニ 建築設備計画基準・同要領
- ヌ 測量法測量作業規定準則 (国土交通省)
- ネ 都市計画法による開発許可申請の手引き (神戸市)
- ネ 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例による集合住宅の建設の手引き  
(神戸市)
- ノ 宅地造成工事許可申請の手引き (神戸市建設局)
- ハ 神戸市測量・地質調査・設計業務等共通仕様書
- ヒ 神戸市道路設計・調査業務等共通仕様書
- フ 道路設計指針(案) (神戸市建設局道路部工務課)
- ヘ 神戸市バリアフリー道路整備マニュアル
- ホ 標準構造図集 (土木一般工事) (神戸市)
- マ 道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)
- ミ 道路土工施工指針 ((社)日本道路協会)
- ム 舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)
- メ 舗装設計便覧・施工便覧 ((社)日本道路協会)
- モ 道路排水工指針 ((社)日本道路協会)
- ヤ コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ユ 乗入れ施設設置基準 (神戸市建設局道路部工務課)
- ヨ 道路照明施設設置基準 (道路協会)
- ラ 街路灯設置基準 (神戸市建設局道路部工務課)
- リ 照明灯の引き継ぎについて (神戸市建設局道路部工務課)
- ル 神戸市バリアフリー公園整備マニュアル
- レ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針 (国土交通省)
- ロ 神戸市公園施設標準図集
- ワ 神戸市土木請負工事必携
- ヲ 神戸市水道条例施行規定 (神戸市水道局)
- あ 神戸市水道工事負担金要綱 (神戸市水道局)

- い 神戸市水道工事負担金要綱の手引き（神戸市水道局）
- う 給水設置工事施工基準（神戸市水道局）
- え 神戸市排水設備指針と解説（神戸市建設局）
- お 神戸市消防用設備等技術基準（神戸市消防局）

### (3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考とすること。

- 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（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ノ 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）
- エ 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）
- ハ 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）
- オ 改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル  
（国土交通省住宅局建築指導課 編集）
- カ 建築設備設計基準・同要領
- キ 日影規制に関する技術資料（神戸市住宅都市局）
- ク 市営住宅入居のしおり

### (4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とすること。すべて最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の中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 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- オ 土木工事積算基準（国土交通省）
- カ 土木工事標準積算基準書（神戸市）



## (5) その他

上記(1)から(4)までに關するすべての關連施行令・規則・基準等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の市条例及び關係法令についても遵守のこと。

なお、以上の遵守すべき關係法令等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等があるときは、關係法令等の内容が優先するものとする。ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が關係法令等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上、本事業を実施しなければならないものとする。

### 第3 事業全体に関する要求水準

#### 1 事業用地に関する条件

##### (1) 事業用地の使用に関する条件

- ア 既存住宅等の解体撤去の工事着手から市営住宅整備業務の完了までの間は、P F I 法第71条第2項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。
- イ ただし、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。
- ウ 事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。
- エ 市立桜の宮保育所・児童館の用地については、解体工事が完了した後から使用できるものとする。

##### (2) 開発・建築行為の基本的な考え方

- ア 工区、建替住宅用地及び余剰地の区域設定
  - (ア) 開発区域については、事業用地及び周辺の必要な範囲を含み、一体として設定すること。
  - (イ) 開発区域を入札説明書別紙3「事業用地概要図」に示すとおり、大きく3工区に分けて申請を行うこと。
  - (ウ) 本事業区域を対象にした、平成29年7月18日付住宅都市局長による開発申出書の提出を行い、公共施設管理者等へ意見照会を行っている。（申出書及び回答については参考資料2「公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書」参照）
  - (エ) 下記イ及びウを遵守した上で、詳細な工区設定・分割については、入居者移転支援業務の要求水準と整合させた上で、事業者の提案に基づき関係課と協議の上、適切に設定すること。
- イ 第1工区及び第2工区
  - (ア) 建替住宅（800戸）は、すべて第1次工区において整備すること。
  - (イ) 第1次工区のうちCブロックについては、移転対象戸数（詳細は要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）を踏まえ、340戸以上整備すること。
  - (ウ) 沿道利用ゾーンについては、東西方向は市道北鈴蘭台44号線から同59号線までの明宝線に面し、南北方向は明宝線の道路端から概ね沿道30mの区域を含み、具体的な範囲は事業者の提案による。
  - (エ) 沿道利用ゾーンのうち、市道北鈴蘭台44号線から同57号線までの区域（以下「沿道東ブロック」という。）及び同46号線から同59号線までの区域（以下「沿道西ブロック」）は第1次工区とする。

- (オ) 市道北鈴蘭台 57 号線から同 46 号線までの区域（以下「沿道中ブロック」という。）のうち、市立桜の宮保育所・児童館は、Fブロックへ別途行う保育所・児童館移転事業の実施時期を踏まえ、第 2 次工区とする。

ウ 第 3 工区

- (ア) 一般住宅ゾーン及び将来活用地ゾーンの市道拡幅部分等を含むものとする。
- (イ) 一般住宅ゾーンは、Aブロックのみを余剰地活用業務の範囲とすることを予定するが、B・Dブロックを同業務の範囲に含めるかどうかについては、事業者の提案による。

エ 市道の廃止の可否

- (ア) Aブロック内の市道北鈴蘭台 56 号線及びCブロック内の北鈴蘭台 57 号線については、事業者が実施する開発許可申請の内容により、道路管理者が廃止を可とする場合がある。ただし、市道の廃止を行うには、事業者が実施する開発協議において、市道の廃止について協議が成立する必要がある。
- (イ) 市道の廃止手続きについては、市道の廃止についての協議が成立した後、議会の議決を経る必要がある。
- (ウ) E 1 ブロック内の市道北鈴蘭台 59 号線については、当該市道を利用する民地等があるため、廃止は不可とする。

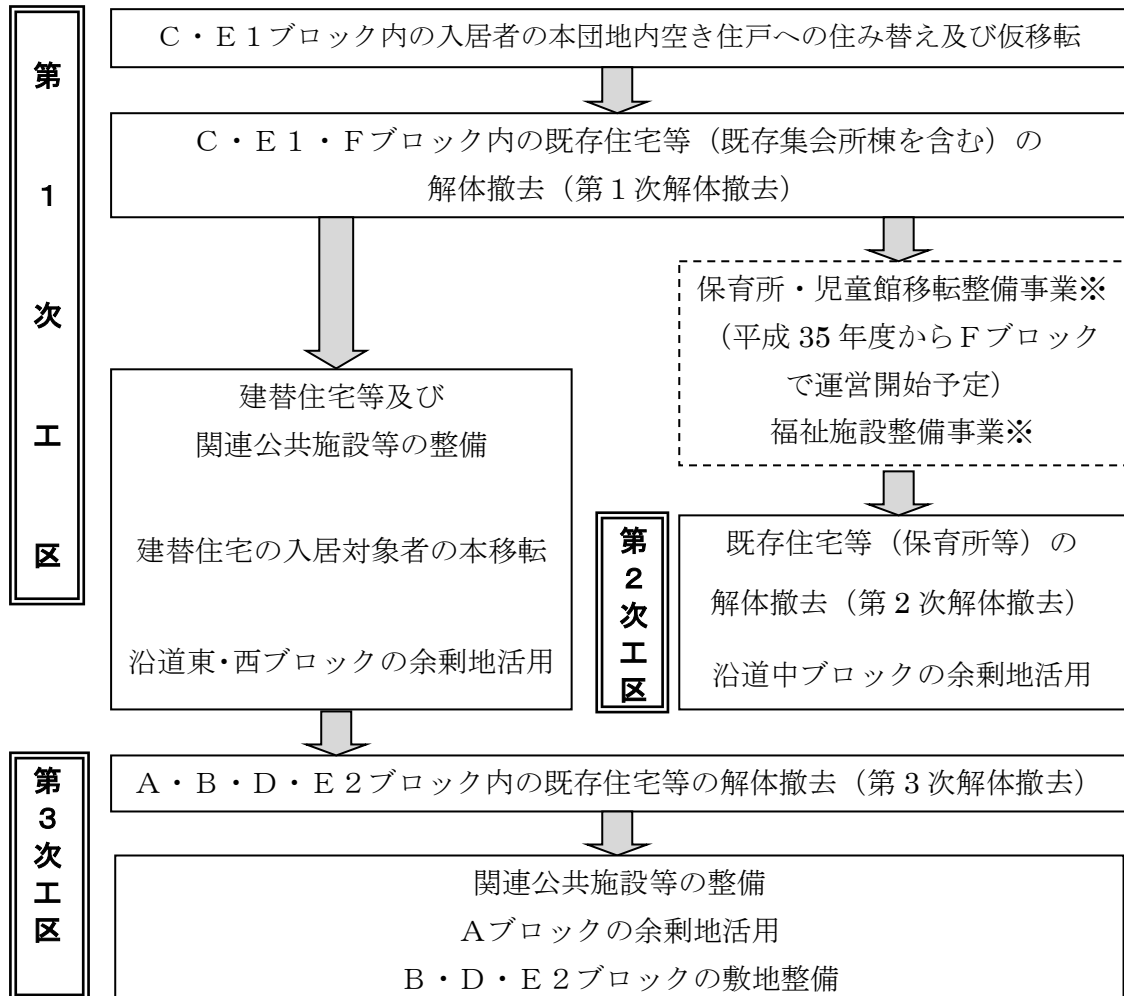
**(3) 建築基準法第 86 条に基づく認定区域の取り扱い**

- (ア) 本団地には「建築基準法第 86 条に基づく認定」（以下「一団地認定」という。）区域はない。
- (イ) 本事業では、市は、駐車場整備率の緩和を受ける予定であり、事業者は、建替住宅用地において一団地認定区域を設定しないものとする。

## 2 事業実施手順

本事業の基本的な実施手順は下図のとおりとする。

図 本事業の基本的な実施手順



注) ※：本事業とは別に実施する事業

また、本事業に関する具体的な工程計画は、入札説明書別紙4「建替事業工程表」とする。ただし、詳細については、事業者の提案に基づき市が承諾した工程計画による。

### (1) 第1次工区

ア C・E 1ブロック内の入居者の本団地内空き住戸への住み替え及び仮移転

C・E 1ブロック内にある既存住宅の入居者について、1期事業による新住戸への住み替え及び事業用地内既存住宅への仮移転を行う。

- イ C・E1・Fブロック内の既存住宅等（既存集会所棟を含む）の解体撤去（第1次解体撤去）
- (ア) C・E1ブロック内の既存住宅等及びFブロックの既存集会所棟を解体し、撤去する。
  - (イ) 既存集会所棟の解体撤去にあたっては、本団地の明宝線以北の自治会活動に支障が出ないように、既存集会所棟の解体作業開始までに仮集会所をA・B・D・E2ブロックのいずれかの空地（遊具のある場所に設置する場合、遊具の撤去は可）に整備する。
- ウ 建替住宅等及び関連公共施設等の整備
- (ア) 建替住宅用地において建替住宅（800戸すべて）及び集会所等必要な付帯施設を整備する。
  - (イ) 付帯施設にゲート広場を含むかどうかについては事業者の提案による。ゲート広場を付帯施設として整備する場合はその他の建替住宅用地と連続させること（ゲート広場を余剰地を挟んで飛び地とすることは不可）。
  - (ウ) C・E1ブロック内の市道北鈴蘭台44・46・47号線の拡幅等整備、Fブロックにおける北山公園の再整備、及び下水道管の敷設（北鈴蘭台54号線）など関連公共施設等の整備を行う。
  - (エ) C、E1の各ブロック順にブロック内の建替住宅等の整備を完了し、市に引き渡す。
- エ 建替住宅の入居対象者の本移転
- 建替住宅の入居対象者（事業用地内の入居者のみ）について、整備が完了したブロック毎に順次建替住宅への本移転を行う。
- オ 沿道東・西ブロックの余剰地活用
- (ア) 沿道東ブロック及び沿道西ブロックにおいて創出される余剰地を取得又は借地し、自らの事業として“暮らし充実”施設及び明宝線の沿道景観等必要な公共空間を整備する。
  - (イ) 必要な公共空間にゲート広場を含むかどうかについては、事業者の提案による（含まない場合は、建替住宅の付帯施設として整備すること）。

## (2) 第2次工区

- ア 既存住宅等（保育所等）の解体撤去（第2次解体撤去）
- 市による市立桜の宮保育所・児童館の生活支援ゾーンへの移転整備事業の実施後、保育所・児童館及びその付帯施設（以下「保育所等」という。）を解体し、撤去する。

イ 沿道中ブロックの余剰地活用

保育所等の解体撤去後、沿道中ブロックにおいて、事業者の提案により、創出される余剰地を取得又は借地し、自らの事業として“暮らし充実”施設及び必要な公共空間（明宝線の沿道景観）を整備する。

**(3) 第3次工区**

ア A・B・D・E 2ブロック内の既存住宅等の解体撤去（第3次解体撤去）

建替住宅の入居対象者（仮移転者を含む）の本移転完了後、A・B・D・E 2ブロックのうち、本移転が完了したブロックから順次、既存住宅等を解体し、撤去する。

イ 関連公共施設等の整備

B・D・E 2ブロック内の既存住宅等の解体撤去と並行して、関連公共施設等の整備として、次に示す市道の拡幅等の整備を行う。

(ア) Bブロックに接道する市道北鈴蘭台 44・54 号線の拡幅整備

(イ) Dブロックに接道する市道北鈴蘭台 46・54 号線の交差点改良及び線形縦断改良（現行幅員を変更しない線形変更）

(ウ) D・E 2ブロックに接道する市道北鈴蘭台 47 号線の拡幅整備

ウ Aブロックの余剰地活用

Aブロック内の既存住宅等の解体撤去完了後、同ブロック内の余剰地を一括して取得し、戸建住宅の整備を行う。

エ B・D・E 2ブロックの敷地整備

B・D・E 2ブロック内の既存住宅等の解体撤去完了後、B・D・E 2ブロックの敷地整備を行う。

### 3 事業用地全体に共通する基本的事項

市営住宅整備業務及び余剰地活用業務の実施にあたっては、事業用地全体に共通する基本的事項として、次に示す整備をそれぞれの業務の中で行うこと。なお、整備にあたっては、神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例及び神戸市開発指導要綱等の関係法令等に基づくほか、各施設管理者及び関係機関と協議を行った上で適切に行うこと。

#### (1) 明宝線の沿道景観整備

- ア 事業用地の南端に位置する東西方向の明宝線のうち、C・E 1ブロックに接する区間の現行の歩道との境界から事業用地側の1.5m以上の沿道空間（擁壁を整備する場合は擁壁を含む。）については、1期事業において整備される明宝線沿道の「花の丘」等の緑地空間と調和を図るとともに、デザイン都市・神戸を推進する先導的な役割を担う良好な景観が形成されるよう、緑化や景観に配慮した整備を行うこと。
- イ 事業者の提案により、明宝線の沿道空間が建替住宅用地に含まれる場合は市営住宅整備業務として、余剰地に含まれる場合は余剰地活用業務として、整備を行うこと。
- ウ 明宝線が地区のシンボル道路であることを考慮し、沿道に建設される建築物についても、景観に配慮したもとすること。

#### (2) 擁壁の撤去及び新設

- ア 関係機関及び関係する施設管理者との協議の上、道路に面する宅地側の既存の擁壁を撤去し、必要に応じて新たな擁壁を適切に設置すること。
- イ 擁壁の新設にあたっては、次に示す事項を遵守すること。
  - (ア) ゆとりある空間と景観に配慮するため、市営住宅ゾーン及び沿道利用ゾーンのうち道路に面する部分に擁壁を設置する場合には、練積擁壁（自然石仕上げ）を採用するもの（L型擁壁は不可）とし、擁壁の地上高さを3m以下とすること。また、市営住宅ゾーン及び沿道利用ゾーンのうち道路に面した部分以外の宅地内に擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、景観等（仕上面を含む）へ配慮すること。
  - (イ) 一般住宅ゾーン外周の周辺住宅地に面する部分に擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、景観等（仕上面を含む）へ配慮すること（L型擁壁は可）。
  - (ウ) 擁壁を事業用地内にセットバックすることで、擁壁と道路の間に目の行き届かない空間を整備することは不可とする。
- ウ 事業者の提案により、当該擁壁が建替住宅用地に含まれる場合は市営住宅整備業務として、余剰地に含まれる場合は余剰地活用業務として、整備を行うこと。

### (3) 消防水利施設の整備

- ア 消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日 消防庁告示第 7 号）及び神戸市開発指導要綱に基づき、防火水槽及び消火栓を設置すること。
- イ 4 層以上の建物を建設する場合は、消防はしご車等進入路および活動空地を確保すること。
- ウ それぞれの位置、構造等については消防局と協議すること。

### (4) 雨水排水施設等の整備

- ア 雨水排水計画については、神戸市開発指導要綱及び神戸市下水道計画に基づき、事業者の提案に応じて市下水道部と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施すること。
- イ 別添資料 8-1「雨水排水流域図」に基づき、流域変更は行わないこと。
- ウ 排水管は、別添資料 8-1 に示す雨水幹線に接続するものとし、既設の雨水幹線の改修等を必要としないようにすること。
- エ 建替住宅用地と沿道利用ゾーンの余剰地の雨水排水は、それぞれ別系統とし、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とする。
- オ Aブロックに接する市道北鈴蘭台 44・48・55 号線及びDブロックに接する市道北鈴蘭台 45 号線の各々の市道に接する用悪水路、並びにBブロックに接する市道北鈴蘭台 45 号線及びCブロックに接する市道北鈴蘭台 44 号線の各々の道路用地内の水路（側溝）等、都市計画法第 32 条協議により必要となる雨水排水施設の改修等（既存構造物の撤去及び新設等）を行うこと。
- カ オに示す用悪水路については、神戸電鉄株式会社所有であるが、同用悪水路の改修にあたっては、同社と神戸市で施工に関する覚書を締結している。事業者は改修等の工事を行い、開発協議の一環として、公共施設管理者へ土地及び構造物を移管する手続きを行うものとする。
- キ 流末水路の権利者・管理者の同意を得ること。

### (5) 水道施設等の整備

- ア 神戸市水道条例第 33 条に基づく水道工事負担金については、「神戸市水道負担金要綱の手引き」に基づき、事業者の提案に応じて市水道局と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。
- イ 神戸市水道条例第 19 条の 2 に基づく分担金、その他給水に必要な費用については、事業者の提案に応じて市水道局と協議の上、適切に事務手続きを行い、必要となる金額を支払うこと。なお、給水装置工事については、事業者の費用をもって施工すること。



**(6) 公共下水道等の整備**

- ア 下水道管の布設、撤去、移設、増径等については、神戸市開発指導要綱及び神戸市下水道計画（別添資料10-1「下水道埋設状況図」参照）に基づき、事業者の提案に応じて市下水道河川部と協議の上、必要な事務手続きを行い適切に実施すること。
- イ Bブロックに面する北鈴蘭台54号線に下水道管（φ250）を敷設すること。

**(7) 電気・ガス等の整備**

電気、ガス等のインフラ整備については、神戸市開発指導要綱等市の各種基準に基づき、関係機関と協議の上、適切に実施すること。

**(8) 電柱等の移設**

本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱や携帯電話基地局等（以下「電柱等」という。）については、関係機関と協議の上、適切に移設すること。

## 第4 市営住宅整備業務に関する要求水準

### 1 施設計画の基本方針

次に示す各項目の内容を十分に考慮した上で施設計画を作成すること。

#### (1) 入居者管理を原則とした市営住宅の整備について

- ア 参考基準である市営住宅入居のしおり参考資料1「修繕費負担区分表」を参照し、修繕時の負担区分を理解した上で、入居者負担の軽減に配慮する。
- イ 建替住宅用地における公共空間（エントランスホール、E V・階段ホール、廊下、プレイロットなどの外部空間等）は、入居者による清掃等の管理、共用部の電気代などの共益費負担が原則であり、あらゆる入居者にとって管理及び生活がしやすいものとする。
- ウ 耐候性や耐久性に配慮するとともに、住戸専用部分の修繕時において、かかる修繕費用について入居者の過度な負担とならないよう配慮する。

#### (2) 良好なコミュニティの形成について

- ア 住棟や集会所、プレイロット等の配置及び住棟における住戸や公共空間（エントランスホール、E V・階段ホール、廊下等）の計画にあたっては、多様な年齢層からなる市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮する。
- イ 住戸の配置計画にあたっては、高齢世帯や若年世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子のみの世帯等）等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮する。

#### (3) 良好な住環境の確保について

- ア 安全性や防犯性、快適性、維持管理等を総合的に考慮し、適切な規模のプレイロット、集会所や通路等を適切な位置に配置する。
- イ 住棟及び住戸は、安全上、防犯上、衛生上及び耐久性上、必要な構造及び設備を有するとともに、日照や採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー等の条件を十分に検討して計画する。
- ウ 良好な住環境を確保するため、住戸の間口は、間口方向に室内有効寸法3.6mを最低限確保するとともに、可能な限り直接外気に接する開口部のない居室（DKを除く）の計画は避け、仮に計画する場合は、バルコニー方面の間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置する。

#### (4) 周辺環境への配慮について

- ア 日照や採光、風害、電波障害、プライバシーなど周辺の住環境に配慮する。
- イ 建物の規模・配置は、圧迫感等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮する。

#### (5) 敷地内のバリアフリー化について

- ア 事業用地全体が高低差の大きい地勢であることを踏まえ、建替住宅用地内及び各住棟から集会所や市立桜の宮地域福祉センター、周辺利便施設までの動線については、可能な限り高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等が不自由なく行き来できるようバリアフリー化に努める。
- イ 特に、北鈴蘭台駅から事業用地の中心に位置する生活支援ゾーンへ至る経路（Cブロックの対角線）については、高低差の少ない概ね幅員 6m の通路を配置することにより、歩行者のためのバリアフリー動線（終日通行可）を確保する。
- ウ 超高齢化が進展し社会的弱者が多様化する社会経済情勢を踏まえ、施設計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障がいのある人等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる環境を確保する。

#### (6) 意匠・景観への配慮について

- ア 単調で画一的な住棟配置を可能な限り避け、外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等について周辺環境との調和を図るなど、デザイン都市・神戸を推進する先導的な役割の実現に取り組む。
- イ デザイン優先による整備費や維持管理費の増大、日照・通風・安全を損なうデザイン、周囲との調和を欠く形態・色彩計画等にならないように注意する。
- ウ 特に景観上の影響が大きい建築物等として、神戸市都市景観審議会景観アドバイザー専門部会による協議を行うこと。

#### (7) 低炭素社会への取り組みについて

- ア 事業用地の気候（特に卓越風）等の立地条件をよく理解した上で、住棟配置、住棟内及び住戸内の検討を行い、低炭素社会へ向けて先導するよう計画する。また、神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE 神戸）における評価ランクを A 以上とする。
- イ 原則として、各住棟（建築基準法に基づく 1 住棟）には太陽光発電システムを設置するほか、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<sub>2</sub> 縮減など環境共生に配慮する。

#### (8) 市営住宅の維持管理への配慮について

- ア ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。
- イ 使用資材の選定にあたっては、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汎用品を使用する。

## 2 施設計画に関する条件

市営住宅整備業務における施設計画に関する条件は次に示すとおりであり、建替住宅等の具体的な規模、仕様等の要求水準は、別紙1「施設設計要領」に基づくこと。

なお、現地説明会時に神戸市住宅建設工事設計基準（最新版）についてのデータ、既存住宅等の杭構造図等図面及び1期事業の設計概要図の配布を行う予定である（1社につき1つまで）。希望者は、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の申込みを行う電子メール本文に必要とするデータ又は図面について明記すること。

### (1) 建替住宅

建替住宅の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、別紙1「施設設計要領」による。

#### ア 整備戸数及び住戸タイプの構成

- (ア) 建替戸数（800戸）は、すべて第1次工区において整備すること。
- (イ) 第1次工区のうちCブロックについては、移転対象戸数（詳細は要求水準書（入居者移転支援業務編）参照）を踏まえ、340戸以上整備すること。
- (ウ) 整備戸数のブロック間及びブロック内住棟間の配分については、戸数バランスに配慮すること。
- (エ) 建替住宅用地全体の住戸タイプ別の整備戸数は、下表のとおりとする。
- (オ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住戸タイプが偏ることのないようにし、地域コミュニティの形成に配慮した構成とすること。
- (カ) 住戸は、原則として左右反転タイプを除き、各タイプは同一の間取りとする。
- (キ) 車いす住戸は1階に確保すること。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積※ <sup>1</sup>	整備戸数※ <sup>2</sup>
① 2K	約 40 m <sup>2</sup>	3 6 5 戸
② 2DK	約 50 m <sup>2</sup>	2 4 0 戸
③ 3DK	約 60 m <sup>2</sup>	9 0 戸
④ 4DK	約 70 m <sup>2</sup>	4 5 戸
⑤ 車いす 2DK	約 60 m <sup>2</sup>	8 戸
⑥ 若年・子育て 2LDK	約 60 m <sup>2</sup>	3 1 戸
⑦ 若年・子育て 3LDK	約 70 m <sup>2</sup>	2 1 戸
計		8 0 0 戸

注)※<sup>1</sup>：住戸専有面積の算定にあたっては壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める（ただし、2Kについては40m<sup>2</sup>以上を確保すること）。また、住戸専有面積には、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。

注)※<sup>2</sup>：各住戸タイプの整備戸数については、±2戸までの増減を可能とする。

## イ 面積・規模等

(ア) 整備する 800 戸の住戸専用面積の合計は 38,960 m<sup>2</sup>以上とすること。

## ウ 住棟の形態・配置

(ア) 一団地認定区域の設定は不可とする（一団地認定区域については、「第 3 1(3)イ 建築基準法第 86 条に基づく認定区域の取り扱い」を参照すること）。

(イ) 各ブロックとも、複数棟を可（ただし、建築基準法上は 1 棟）とする。

(ロ) ブロック内において、1 つの敷地内で複数棟とする場合は、渡り廊下で連結（原則として、全階連結）し、渡り廊下や住棟内エレベーターにより不自由なく行き来できるようにすること。

(エ) ブロック内において複数の敷地に分割し複数棟とする場合は、敷地間についても、あらゆる入居者が不自由なく行き来できるようにすること。

(オ) ブロック間を渡り廊下で連結（道路を占用）することは不可とする。

(カ) 全住戸の 5 割以上は、バルコニーを南向きとすること（南向きの定義は、住戸における主寝室又はDKの開口部が真北に対して  $180^{\circ} \pm 22.5^{\circ}$  とする）。

(キ) 住戸の日照は、主寝室又はDK（原則として 1 室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において 3 時間以上の日照を受けるようにすること。

(ク) 日照の算定にあたっては、当該敷地だけでなく他のブロックの建替住宅や沿道利用ゾーンに整備する施設、1 期事業の市営住宅等からの日影も考慮に入れること。

## (2) 付帯施設

付帯施設の基本的な要求水準は次のとおりとする。なお、詳細については、別紙 1 「施設設計要領」による。

### ア 駐車場

(ア) 平面式駐車場（立体駐車場は不可）として、各敷地（建築基準法上の敷地）に当該敷地に整備する住戸数の 45%（小数点以下は切り上げ、車いす住戸は 100%）以上をバランスよく整備すること。

(イ) 原則として、敷地（建築基準法上）間で駐車場整備台数を融通することは不可とするが、各住棟からの移動距離の偏りがなく、管理区分が明確にできること、敷地単位で駐車場出入口を設置可能とする（隣接敷地の建替住宅を用途廃止した場合でも当該駐車場を利用できる）ことを前提に複数の駐車場を一団地で配置することは可とする。

(ロ) 駐車施設は 1 台につき幅 2.4m（端部 2.6m）、奥行き 5m とし、当該駐車施設内の車路の有効幅員は、5.5m 以上とすること。

(エ) 車いす用駐車区画は、車いす住戸の出入口より 30 メートル以内に配置すること。

(オ) 駐車場への出入口は、各ブロックとも市道に面して（明宝線に面することは不可）1 か所整備し、ロボットゲートは設置しないものとする。

#### イ 自転車置場

- (ア) 住棟内（ピロティ形式の1階）又は平面式自転車置場として、各敷地（建築基準法上の敷地）に当該敷地に整備する住戸数の100%以上を整備すること（敷地間で自転車置場の整備台数を融通することは不可）。なお、各敷地に整備する自転車置場は屋根付き（全体の60%程度）とすること。
- (イ) 駐輪施設は1台につき幅0.5m、奥行き2.0mとすること。

#### ウ バイク置場

- (ア) 住棟内（ピロティ形式の1階）又は平面式バイク置場として、敷地毎に整備戸数の1割以上を整備すること。
- (イ) 整備数の20%以上については1台につき幅1.0m、奥行き2.3m以上の自動二輪車置場とし、残りを1台につき幅0.8m、奥行き2.0m以上の原動機付き自転車置場とすること。

#### エ 集会所

- (ア) 独立棟の平屋建として、190㎡（10%程度の面積増減可）の集会所を、Cブロックのバリアフリー動線に面して整備すること。
- (イ) 集会所は、入居者間で利便性に偏りがなく、バリアフリーに配慮した位置に整備すること。

#### オ ごみ置場

- (ア) 可燃ごみと不燃・資源ごみの併設ごみ置場を建替住宅を整備する住棟（建築基準法による）毎に1か所以上設けることとし、具体的な設置個所数は、市環境局事業部業務課と協議の上、定めることとする。
- (イ) 住棟のE Vの位置からの距離等入居者の利用のし易さや収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置することとし、詳細は、市環境局事業部業務課と協議の上、定めることとする。

#### カ ゲート広場

- (ア) Cブロックの南東角地（別添資料5「沿道利用ゾーンの整備イメージ図」参照）において、事業用地全体のゲートゾーンとなる共用施設として、まとまった規模の広場（ゲート広場）を整備すること。
- (イ) ゲート広場がCブロックの対角線に整備するバリアフリー動線（歩行者通路）の一部を構成することを踏まえ、ゲート広場以外のバリアフリー動線と可能な限り高低差が生じないように接続させること。
- (ウ) ゲート広場を介して事業用地内の住居や施設に行き来しやすいよう、明宝線及び拡幅整備する市道北鈴蘭台44号線の歩道と、可能な限り高低差がないように努めること。
- (エ) オープンで終日自由に通行可能な空間とすること。

- (オ) バリアフリー動線（歩行者通路）や、明宝線及び拡幅整備する市道北鈴蘭台44・46・54号線の歩道を通じて、生活支援ゾーンだけでなく、事業用地全体の住民や来訪者の歩行者空間をネットワークする起点となるような魅力あふれる公共空間を整備すること。
- (カ) 明宝線の沿道景観と調和した一体的な緑地を整備すること。

#### キ プレイロット

- (ア) 建替住宅用地内の自主管理施設として、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるプレイロットを、適切に整備すること。
- (イ) プレイロットは、入居者だけでなく周辺住民も利用できるよう公開された空地として、可能な限り公道からアプローチできる位置やバリアフリー動線に面した位置にまとまりのある形で整備すること。

#### ク 植栽

- (ア) 遵守すべき法令等に基づき、適切に敷地内の緑化等を行うこと。
- (イ) 建替住宅用地へのアプローチや余剰地との敷地境界付近など場所に応じて、適切に植栽を行うこと。
- (ウ) 既存の主要樹木を撤去する場合においても、再利用が可能な場合は、事業用地内のオープンスペースにおける環境整備等に再利用するよう努めること。

### 3 事前調査に関する業務

#### (1) 測量調査

- ア 事前に市が実施している測量調査に関する情報は、別添資料1「事業用地現況関連図」に示すとおりである。
- イ 事業者において本事業を進める上で、市が実施している測量調査以外に必要と考える測量調査は、必要な時期に適切に実施すること。
- ウ 事業者において測量調査を実施する場合、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房営繕部平成27年10月）に基づいて実施すること。

#### (2) 地質調査

- ア 事前に市が実施している地質調査に関する情報は、別添資料2「事業用地地質調査報告書」に示すとおりである。
- イ 事業者において本事業を進める上で、市が実施している地質調査以外に必要と考える地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。

#### (3) アスベスト含有材使用状況調査

- ア 事前に市が実施しているアスベスト含有材使用状況調査に関する情報は、別添資料3「アスベスト含有材使用状況調査報告書」に示すとおりである。
- イ 市は既存住宅等について、アスベストの含有材使用状況調査結果及び桜の宮住宅の建設年度から、アスベスト含有吹付材は使用していないと判断しているが、アスベストを含有する塗装や設備配管・ボード類が使用されている可能性があるかと判断している。
- ウ 事業者は、既存住宅等の解体撤去に先立ち、事業者において本事業を進める上で、市が実施しているアスベスト含有財使用状況調査以外に解体撤去業務を行う上で必要と考えるアスベスト含有材使用状況調査は、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、当該調査は、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AまたはBランクの認定分析技術者によって行わせること。

#### (4) PCB含有調査

- PCBを含有する電気機器の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること。



#### 4 既存住宅等の解体撤去に関する業務

##### (1) 解体撤去の対象

ア 事業用地内にある既存住宅等（主な既存住宅等の概要は下表参照）を、「第3 2 事業実施手順」に示す手順に従って3次に分けて解体撤去すること。

表 解体撤去対象となる主な既存住宅等の概要

ブロック	施設 名称等	構造	竣工年	地上	戸数	建築 面積	延床 面積	事業実施手順		
				階数				戸	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
A	1号棟	RC	昭和44年	5	40	337.68	1,688.40			○
	2号棟	RC	昭和44年	5	40	337.68	1,688.40			
	3号棟	RC	昭和44年	5	40	337.68	1,688.40			
	4号棟	RC	昭和44年	5	40	337.68	1,688.40			
	5号棟	RC	昭和44年	5	40	337.68	1,688.40			
	6号棟	RC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	7号棟	RC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	8号棟	RC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
B1	9号棟	RC	昭和45年	5	40	333.00	1,665.00			○
	10号棟	RC	昭和44年	5	40	315.76	1,833.40			
	11号棟	RC	昭和44年	5	40	315.76	1,833.40			
	12号棟	RC	昭和44年	5	40	315.76	1,833.40			
B2	13号棟	RC	昭和44年	5	50	394.70	2,291.74			○
	14号棟	RC	昭和44年	5	50	394.70	2,291.74			
	15号棟	RC	昭和44年	5	50	394.70	2,291.74			
	16号棟	RC	昭和44年	5	50	394.70	2,291.74			
C	17号棟	RC	昭和45年	5	40	401.67	2,008.35	○		
	18号棟	RC	昭和44年	5	40	401.67	2,008.35			
	19号棟	RC	昭和44年	5	30	301.25	1,506.27			
	20号棟	RC	昭和44年	5	40	401.67	2,008.35			
	21号棟	RC	昭和45年	5	40	401.67	2,008.35			
	22号棟	RC	昭和45年	5	40	401.67	2,008.35			
	23号棟	RC	昭和47年	5	40	496.63	2,234.28			
	24号棟	RC	昭和47年	5	20	205.48	1,005.20			
	保育所・ 児童館※	RC	昭和48年	2	—	—	1,197.94		○	

ブロック	施設 名称等	構造	竣工年	地上	戸数	建築 面積	延床 面積	事業実施手順		
				階数				戸	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
D	25号棟	PC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			○
	26号棟	PC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	27号棟	PC	昭和45年	5	40	333.00	1,665.00			
	28号棟	PC	昭和45年	5	40	333.00	1,665.00			
	29号棟	RC	昭和45年	5	40	339.72	1,698.60			
	30号棟	RC	昭和45年	5	40	339.72	1,698.60			
	31号棟	RC	昭和45年	5	40	315.76	1,833.40			
	32号棟	RC	昭和46年	5	40	339.72	1,698.60			
E1	33号棟	PC	昭和46年	5	40	430.92	2,142.00	○		
	34号棟	PC	昭和46年	5	40	400.50	2,002.50			
	35号棟	PC	昭和46年	5	40	400.50	2,002.50			
	36号棟	PC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	37号棟	PC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	38号棟	PC	昭和45年	5	40	358.05	1,732.50			
	39号棟	PC	昭和47年	5	20	215.46	1,071.00			
	40号棟	PC	昭和47年	5	20	192.72	957.60			
E2	41号棟	RC	昭和47年	7	40	430.84	2,109.04			○
	42号棟	RC	昭和47年	7	49	408.76	2,171.96			
F	集会所棟	RC	昭和45年	2	—	—	472.97	○		

注) ※：市立桜の宮保育所・児童館及びその付帯施設を指す。

上記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。

解体撤去の対象には擁壁も含むが、上記表には記載していない。

- イ 解体撤去の対象となる既存住宅等（別添資料4「既存住宅等関連図（参考図）」参照）は、基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、受水槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの及び現在は使用されていないものを含む。）一切とし、地中埋設物（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ 500 mmまでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分）を含むものとする。
- ウ 別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とする。

## (2) 既存住宅等の解体撤去の設計

- ア 既存住宅等の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こと。
- イ 解体撤去工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、既存住宅等の解体撤去の設計に反映させること。
- ウ 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

## (3) 既存住宅等の解体撤去工事

- ア 施工管理
- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事の施工中において、本団地及び周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないよう、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ロ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び建設業法に基づく解体工事業に関する監理技術者を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。
- (カ) 本事業では「第3 2 事業実施手順」のとおり、3次に分けて既存住宅等の解体撤去工事を行う。このため、施工中も電気、水道、下水道等のインフラ設備について、インフラ供給に支障をきたさないように、必要に応じて、移設や切り回し等の工事や手続き等を適切に実施した上で、解体撤去工事を行うこと。
- (キ) 解体撤去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。また、仮囲いの範囲設定等にあたっては、

本団地の入居者及び周辺住民の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。

- (ク) 解体撤去の工法は、周辺住環境に配慮するため、騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると市が認める工法を採用すること。
- (ケ) 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。
- (コ) 解体撤去時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止や騒音対策等のため、必要に応じて、防音パネルによる養生、散水等の処置を講じること。
- (サ) 解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合は、市と協議し、指示を受けること。また、当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。
- (シ) 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、事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、使用状況調査費用及び非飛散性アスベスト含有材（設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材）及び市が調査結果を公表した外壁吹付塗装のアスベスト含有材の処理費用については入札金額に含むが、事業者による調査の結果新たに対策が必要となった、アスベスト含有吹付材及び外壁吹付塗装の処理費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。
- (ス) 事前調査の結果、PCBを使用した電気機器が確認された場合、市の指示に従い、市が指定する場所に移送する等の適切な措置を行うこと。PCBを使用していないことが確認された電気機器については、市の承認を得た上で、事業者の責任において適正に処理すること。

#### イ 廃棄物対策

- (ア) 「建築副産物適正処理推進要綱」（平成 14 年建設経建発第 333 号）及び「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）等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は「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）等の関係法令に基づき、事業者の責任において適正に処理すること。
- (ロ) 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。

#### ウ 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣住民等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。

- (ア) 作業時間は、概ね午前8時から午後6時までを基本とするが、詳細は協議のうえ決定すること。
- (イ) 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮すること。
- (ウ) 原則として、日曜日、祝日は休日とし、作業を行う場合は協議すること。
- (エ) 土曜日に作業を行う場合は、騒音、振動、車両運行等により周辺住民の生活環境に及ぼす影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行うこと。
- (オ) 日曜日、祝日に作業を行う場合は、音の出る作業を行わない、事前に近隣住民等に連絡する等、周辺住民に十分配慮して行うこと。

#### エ 工事車両の通行

- (ア) 工事車両の通行は、工事の各段階において、周辺住民や保育所等の近隣施設利用者、通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に協議・調整を行うこと。
- (イ) 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に警察や道路管理者等と打合せを行い、工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分に配慮すること。
- (ウ) 工事車両の路上待機は不可とし駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。
- (エ) 工事区画にて洗車場を設け工事車両の泥洗浄を行うこと。公道を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

#### オ モニタリング

- (ア) 既存住宅等の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) 第1～3次の各解体撤去工事が完了したそれぞれの時点で、各工事の状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、完了状況の確認を受けること。
- (ウ) 市は、工事中において、必要に応じて工事現場を確認でき、事業者は市の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。

#### (4) 既存住宅等の解体撤去の工事監理

##### ア 基本的事項

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事については、事業者は、工事監理者を専任で配置し、既存住宅等の解体撤去に関する工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (ウ) 工事監理者は、解体撤去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及び、検査等を行い、工程管理及び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、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。

##### イ モニタリング

- (ア) 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を市に提出し、市が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、施工写真を撮影し監理報告書において整理すること。
- (エ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

## 5 建替住宅等の整備に関する業務

### (1) 建替住宅等の基本設計・実施設計

#### ア 基本的事項設計業務の対象

- (ア) 設計業務の範囲は、建替住宅等及び関連公共施設等の整備に関するすべての工事を対象とする。
- (イ) 事業者は、事業契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- (ウ) 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。
- (エ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や本団地全体の調和等に配慮すること。
- (オ) 設計業務は、市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- (カ) 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。
- (キ) 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部または一部について何ら責任を負担するものではない。
- (ク) 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。
- (ケ) 設計業務の実施にあたっては、別紙3「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、神戸市営住宅条例第3条の2に基づく公営住宅等整備基準との整合性を確認すること。

#### イ モニタリング

- (ア) 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、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、設計の打合せ時に必要な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、積算や工事施工等に支障がないよう、市の指定する様式等にて提出すること。
- (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。

## (2) 建替住宅等の建設工事

### ア 施工管理

- (ア) 建替住宅等の建設工事の施工中において、本団地及び周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (エ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。
- (オ) 現場代理人及び監理技術者を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。
- (カ) 施工中において、電気、水道、下水道等のインフラ設備について、本団地及び周辺地域のインフラ供給に支障をきたさないように移設や切り回し等の必要な工事や手続き等を適切に実施した上で、建設工事を行うこと。
- (キ) 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。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、本団地及び周辺地域の住民並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
- (ク) 建設工事の工法は、周辺住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とすること。
- (ケ) 使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。
- (コ) 仮設計画については、「神戸市住宅建設工事設計基準 6-1 仮設計画」に従うこと。

### イ 廃棄物対策

「第4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 イ 廃棄物対策」の要求水準に準ずるものとする。

### ウ 作業日・作業時間

「第4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 ウ 作業日・作業時間」の要求水準に準ずるものとする。

### エ 工事車両の通行

「第4 4 (3)既存住宅等の解体撤去工事 エ 工事車両の通行」の要求水準に準ずるものとする。



#### オ 保険の付保等

- (ア) 本事業（既存住宅等の解体撤去及び関連公共施設等の整備を含む）を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険または土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- (イ) 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを速やかに市に提出すること。

#### カ 完工検査

- (ア) 事業者の責任及び費用において、建替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、検査の実施にあたり、事前に検査計画を作成し市の確認を受けることとし、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。
- (エ) 施工中においても、市の要求に応じて、中間検査、随時検査（工事の施工工程において工事監督職員等が特に検査の必要があると認めた時に行う検査）及び部分引渡しにあたり必要となる出来高検査を受けること。

#### キ モニタリング

- (ア) 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。
- (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報告し、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、施工に関する検査また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、建替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、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (キ) 事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の指定する様式等にて提出すること。

- (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。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。

### **(3) 建替住宅等の工事監理**

#### ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者を専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、建替住宅等の整備に関する業務が業務水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (ウ) 工事監理者は、建替住宅等の整備に関する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または検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。
- (エ) 建設企業への指示は書面等により適切に行い、市の要求に応じて、当該書面を提出すること。
- (オ) 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。

#### イ モニタリング

- (ア) 工事監理企業は、業務実施前に業務計画書を市に提出し、市が要求した業務内容に適合していること及び工事監理企業が設置した工事監理者の資格等についての適格性の確認を受けること。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。
- (エ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

### **(4) 設計・建設住宅性能評価の取得**

#### ア 要求性能

- (ア) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこと。
- (イ) 要求性能は、別紙２「住宅性能評価の等級」に示す基準以上とする。

#### イ 住宅性能評価の取得

- (ア) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

(イ) 評価結果がア(イ)に示す基準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。

**(5) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託**

- ア 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告すること。
- ウ 利用する保険法人において設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。
- エ 保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握した上で、工程計画を作成し、適切な管理を行うこと。

**(6) 化学物質室内濃度測定**

- ア 工事完成段階に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。また、測定の実施にあたり、事前に測定計画を作成し市の確認を受けることとし、市は測定等に立ち会うことができるものとする。

## 6 関連公共施設等の整備に関する業務

### (1) 市道の拡幅等整備（一般住宅ゾーンを除く全ゾーン）

本事業の開発行為に必要な公共施設等の整備として、関連する市道の拡幅等の整備を行うこと（別添資料7-1「市道の拡幅等整備に関する計画図」参照）。なお、公共駐輪場の設置位置等については、建設局道路部及び関係機関と協議の上、市道北鈴蘭台44号線の拡幅整備に伴い廃止することとしている。

#### ア 市道北鈴蘭台44号線

建替住宅等用地の東端に位置する南北方向の市道北鈴蘭台44号線については、事業用地に接する全区間について、事業用地（南からCブロック、北山公園、Bブロック）側に幅員12m（うち事業用地側に歩道2.5m）で拡幅整備を行う。

#### イ 市道北鈴蘭台46号線

(ア) 事業用地中央に位置する南北方向の市道北鈴蘭台46号線のうち、建替住宅等用地に接する区間については、E1ブロック側に幅員12m（うち事業用地側に歩道2.5m）で拡幅整備を行う。

(イ) 同46号線のうち、B・Dブロックに接する区間については、上記(ア)の拡幅に伴い必要となる西側への線形変更及び縦断変更を、現行幅員で行う。

#### ウ 市道北鈴蘭台47号線

事業用地西端に位置する南北方向の市道北鈴蘭台47号線のうち、D・E1・E2ブロックに接する区間については、事業用地（D・E1・E2ブロック）側に幅員9.5m（うち事業用地側に歩道2.5m）で拡幅整備を行う。

#### エ 市道北鈴蘭台54号線

(ア) 第1次工区として、地域福祉センターの污水排水を放流するため、北鈴蘭台44号線を流末とする下水道管（φ250）を敷設する。

(イ) 下水道管の敷設にあたっては、別途市により桜の宮地域福祉センターの污水排水の繋ぎ込み工事及び旧桜の宮幼稚園跡地内の埋設管撤去工事を予定しているため、工事調整を行うこと。

(ウ) 第3次工区として、生活支援ゾーン北側に接する東西方向の市道北鈴蘭台54号線のうち、Bブロックに接する区間については、Bブロック側に幅員12m（うち事業用地側に歩道2.5m）で拡幅整備を行う。

(エ) 同54号線のうち、Dブロックに接する区間については、上記(イ)の拡幅に伴い必要となる北側への線形変更及び縦断変更を、現行幅員で行う。

### (2) 北山公園の再整備（生活支援ゾーン）

第1次工区として、北山公園において次に示す再整備を行うこと。

ア 安全・安心で、快適な誰もが利用しやすい、自然豊かな公園として、公園管理者と協議の上、神戸市開発指導要綱の開発技術基準に基づき、再整備を行うこと。

- イ 北山公園の東側に接する市道（北鈴蘭台 44 号線）は、公園側に幅員 12m で拡幅整備が必要である。このため、拡幅整備により減少する面積（約 165 m<sup>2</sup>）については、別添資料 7-3「北山公園再整備計画図」のとおり、新たに北山公園の西側の旧市立桜の宮幼稚園跡地に等積の公園用地を参入して、既存公園面積（実測 3,737.86 m<sup>2</sup>）以上を確保すること。
- ウ 現行 2 段の利用地盤を別紙 7-3「北山公園再整備計画図」のとおり、1 段の平坦なグラウンドに造成し、公園の出入口は北、東、南の 3 か所に設けること。
- エ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく基準及び「神戸市バリアフリー公園整備マニュアル」に適合させ、南北の両出入口は、市道北鈴蘭台 57 号線を南北方向に公園内を通り抜けることができるような位置に設けるとともに、公園の北側及び南側で接する市道北鈴蘭台 54 号線及び同 48 号線と公園出入口は段差なくすりつくようにすること。
- オ 北山公園は、周辺の自治会により夏祭り等が開催される地域コミュニティの核となる公園であることをふまえ、計画・設計には、ワークショップなど周辺住民の意見について、通常の維持管理が可能な範囲で反映することとし、その方法については事前に公園管理者と協議すること。なお、ワークショップを実施する場合は、3 回程度の開催を目安とする。

### **(3) 旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備（生活支援ゾーン）**

- ア 既存集会所棟の解体撤去完了後、生活支援ゾーンにおいて、別途実施予定の市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業の実施に先立ち、その跡地及び旧市立桜の宮幼稚園跡地（以下「幼稚園等跡地」という。）の敷地整備を行うこと。
- イ 現地測量のうえ、幼稚園等跡地の境界を鋸等で明確にすること。
- ウ 幼稚園等跡地内については、リサイクル砕石（RC-40）にて整地を行うこと。
- エ 幼稚園等跡地の外周については、フェンス等（H=1.8m程度）で囲い、外周に出入口 1 箇所を設置すること。
- オ 幼稚園等跡地内の雨水排水は、市と協議のうえ、適切に処理すること。
- カ 敷地整備の内容や実施時期等の詳細については、市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業を行う所管課等と協議の上、その指示に従い適切に行うこと。

### **(4) 関連する道路・公園等の設計**

関連公共施設等の整備における道路・公園等の設計に関する要求水準については、「第 4 5 (1) 建替住宅等の基本設計・実施設計」の要求水準に準拠すること。

#### (5) 関連する道路・公園等の工事

関連公共施設等の整備における道路・公園等の工事に関する要求水準については、「第4 5 (2) 建替住宅等の建設工事」の要求水準に準じること。

#### (6) 関連する道路・公園等の工事監理

関連公共施設等の整備における道路・公園等の工事監理に関する要求水準については、「第4 5 (3) 建替住宅等の工事監理」の要求水準に準じること。

#### (7) 留意事項

- ア 関連公共施設等の整備に関する条件及び提案内容は、開発協議等の過程で変更が生じる場合がある。
- イ 公共施設等の帰属に関する業務として、各施設管理者等から求められる手続きを行うこと。なお、現在の市営住宅敷地と道路の境界は明示済みである。

### 7 その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

#### (1) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）

- ア 開発許可や建築確認申請（民間の指定確認検査機関への提出も可）、景観デザイン協議など本事業の実施にあたり、計画、開発、設計、建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを遅滞なく行うこと。
- イ 事業者は、アに記載する各種申請等に必要な費用を負担すること。

#### (2) 周辺影響調査

##### ア 電波障害調査

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

##### イ 周辺家屋調査

- (ア) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- (イ) 調査実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

##### ウ その他周辺影響調査

- (ア) 電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本施設が建設されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、工事の着工前、工事期間、工事の完了後の各段階において必要に応じて、適切に周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること。

(イ) 調査・検討の実施後は、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

### (3) 近隣対策・対応

- ア 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令等に基づき、周辺住民等（本団地の入居者を含む）に対し地元説明会等を開催し、工事概要や工程等を十分に説明すること。
- イ 解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣（本団地内、仮移転先となる住棟を含む）に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。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 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。
- エ 電波障害調査の結果必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任及び費用において、ケーブルTV（株）ジュピターテレコム（J:COM）対応による電波障害対策を速やかに実施すること。
- オ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう注意すること。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。
- カ 事業全体の概要等を案内する大型掲示板等を事業用地に適宜設置すること。

### (4) 完成確認及び引渡し

- 市は、事業者による、建替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、次に示す方法により完成状況の確認を行い、事業者は、市に建替住宅等を引渡し、所有権を移転すること。
- ア 市は、事業者による建替住宅等の完工検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者の立会いのもと完成確認を行うものとする。
  - イ 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、提出すること。
  - ウ 市に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。
  - エ 市の完成確認に際し、関係機関等の検査済証及び必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
  - オ 市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

**(5) 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成**

ア 事業者は、建替住宅等の引渡しを行うにあたり、竣工後の建替住宅用地、公共施設等用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）に関する確定測量を行うこと。

イ 事業者は、確定測量の実施後速やかに、建替住宅用地、公共施設等用地及び建替住宅等（地下埋設管を含む）の確定測量図や事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要となる関係書類の作成を行うこと。

**(6) 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施**

ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

**(7) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援**

国庫補助金申請関係書類及び国庫補助金の算定根拠（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。

**(8) 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、市が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。



## 第5 余剰地活用業務に関する要求水準

### 1 民間施設の整備・運営に関する基本的事項

本事業では、市営住宅の整備と建替えにより創出される余剰地の活用を一体的に計画することにより、本事業のまちづくりの目標像である、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、バリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成の実現へ寄与することが期待される。

また、本団地を含む周辺地域は、昭和40年代に整備された計画的開発団地であり、人口減少、少子高齢化、地域活動の停滞などのオールドタウン化の課題を抱える地域である。

そのため、本事業における余剰地活用にあたっては、沿道利用ゾーンにおいて、本団地だけでなく周辺地域の活性化に資する土地利用を図るとともに、一般住宅ゾーンにおいて、若年世帯にとり魅力的な住宅や高齢世帯に優しい住宅に関して、選択が可能な多様な戸建住宅を整備するものとする。

特に、沿道利用ゾーンについては、入札説明書別紙1「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針」にある「3つのまちづくりの目標像」及び「ゾーン配置における基本的考え方（にぎわいづくり、利便性、福祉の向上につながる利用）」を踏まえ、市が沿道利用ゾーンへの導入を期待する5つの機能を以下の通り設定する。これら5つの機能は、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしを充実する機能（以下「暮らし充実”機能”」という。）であることが重要である。

#### 【沿道利用ゾーンへの導入を期待する5つの機能（“暮らし充実”機能）】

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) 子育て世帯※やお年寄りの交流・ふれあい・暮らしを支援するコミュニティ拠点</li><li>2) 周辺住民等が心地よくゆったりと過ごせる“まちなかりビング”</li><li>3) 地元農産物の地産地消や豊かな自然など北区の魅力・個性を感じる交流空間</li><li>4) 若者や女性、シニアなど多様な人々がいきいきと働ける活力創造の場</li><li>5) まちのインフラとしても機能する使いやすい駐車場と一体となった生活利便拠点</li></ol> |
|---|

注) ※：子どもを含む個々の世帯構成員から世帯全体までの幅広い住民

沿道利用ゾーンには、上記の“暮らし充実”機能を効果的かつ可能な限り幅広く（少なくとも複数）備えた”暮らし充実”施設を整備すること。また、それにより、本団地の活性化だけでなく、住みやすいまちとして同エリアが認知され、人口定着・増加や良好なストックの更新等を誘導するような活性化の好循環を生み出す拠点整備に努めること。

## 2 沿道利用ゾーンに関する条件

### (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件

#### ア 社会情勢の変化に応じた対応

“暮らし充実”施設の整備時に、関連制度の改正やニーズが変化している可能性があるが、社会情勢の変化が大きく、やむを得ないと判断できる場合にのみ提案内容の変更等について協議の対象とする。

#### イ 用途及び規模に関する条件

- (ア) 沿道利用ゾーン全体で、“暮らし充実”機能を効果的かつ可能な限り幅広く（少なくとも複数の機能を）備えた施設を整備すること。
- (イ) 事業者が提案する施設と競合する可能性のある北鈴蘭台駅周辺施設との共存が可能となるよう配慮した事業内容とすること。
- (ウ) 集合住宅など“暮らし充実”施設以外の機能については、自らが整備する“暮らし充実”施設に期待される機能が十分に発揮される限りにおいて可とする。
- (エ) “暮らし充実”施設の用途及び規模については、現状の用途地域（第1種中高層住居専用地域）に適合する施設以外は不可とする。
- (オ) 次に示す施設は不可とする。
  - a カラオケボックス、パチンコ、ガソリンスタンド、浴場等“暮らし充実”施設の整備目的に合致しない用途。
  - b 政治的又は宗教的用途。
  - c 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途。
  - d 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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途。
  - e その他公序良俗に反する用途。
- (カ) イベント等によるにぎわい創出と多彩な地域交流を促進する魅力あふれる交流空間の整備に努めること。

#### ウ 区画設定に関する条件

- (ア) 別添資料5「沿道利用ゾーンの整備イメージ図」に示す区画割を守る必要はなく、800戸の建替住宅を建替住宅用地に確保可能な範囲内において、敷地の高低差に配慮しつつ沿道利用ゾーン全体を可能な限り一体として利用し、沿道利用ゾーン全体の回遊性や市営住宅ゾーン等との機能連携・分担の効用が最大限発揮できるような区画の設定に努めること。

- (イ) 沿道東ブロックは必ず、また沿道中ブロックは原則として※、“暮らし充実”施設を整備する用地（以下「“暮らし充実”施設用地」という。）に含めることとするが、沿道西ブロックを“暮らし充実”施設用地に含めることの是非については、事業者の提案による。
- (ウ) 前項(イ)の※の原則以外の例外については、次に示す条件をすべて満たす場合に限る。
  - a 沿道東ブロックについて、沿道中ブロックを利用しない分それと同等以上の面積を沿道東ブロックの南北方向に積み増した“暮らし充実”施設用地とすること。
  - b 沿道東ブロック単独でも、沿道中ブロックを利用した場合と同等以上の“暮らし充実”機能が発揮されること。
  - c ゲート広場やバリアフリー動線等の公共空間に求められる条件が十分に満たされること。
  - d 沿道利用ゾーンと市営住宅ゾーンとの調和や機能連携が、十分に確保されること。
- (エ) 沿道中・西ブロックを“暮らし充実”施設用地に含めない場合は、当該用地を建替住宅用地とすること。また、市営住宅整備業務において、明宝線沿道については沿道景観整備を行うこと。
- (オ) 南北方向については、明宝線の道路端から概ね沿道 30m 区域を含み、具体的な範囲は事業者の提案による。
- (カ) 区画設定の詳細については、事業者の責任において、自らの提案内容に関する許認可等について関係機関と協議の上、適切に行うこと。

#### エ 施設計画に関する条件

- (ア) “暮らし充実”施設の整備内容に応じて必要となる駐車場や駐輪場等の付帯設備は、必ず“暮らし充実”施設用地内に整備すること。
- (イ) 建替住宅用地において整備する集会所等の付帯施設を“暮らし充実”施設として整備することは不可とする。
- (ウ) 明宝線からの車の進入路については、原則として、沿道東・中・西ブロックとも、各ブロックに1か所以下とし、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議の上、適切に整備すること。
- (エ) 敷地高低差等を踏まえ、“暮らし充実”施設相互、ゲート広場及び建替住宅用地との行き来のしやすさに配慮すること。
- (オ) 沿道利用ゾーンの北側に隣接する建替住宅の日照や採光、通風等住環境に配慮した施設計画とすること。

#### オ “暮らし充実” 施設用地の取得又は借地に関する条件

- (ア) “暮らし充実” 施設用地は、市から取得することを基本とするが、“暮らし充実” 機能の中には収益性に課題のある施設も含まれることを鑑み、“暮らし充実” 施設用地の全部または一部を借地とすることも可とする。
- (イ) 借地については、普通財産として借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用定期借地権による。
- (ウ) 貸付期間は、事業用定期借地権方式による場合には 10 年以上 30 年未満において事業者の提案による。なお、貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとする。
- (エ) 事業用定期借地権の借地権利は、賃借権とする。賃借権の譲渡については、原則として不可とする。賃借権の転貸については、事業者は、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り可とする。

#### カ 事業計画に関する条件

- (ア) “暮らし充実” 施設のサービスが安定的かつ継続して提供されるよう、“暮らし充実” 施設の管理運営責任をもつ事業者を明確にすること。
- (イ) 沿道利用ゾーンの余剰地の引渡しは沿道東・西ブロックは平成 34 年 1 月頃以降、沿道中ブロックは平成 35 年 10 月頃以降になると想定されることから、“暮らし充実” 施設の整備時に、関連制度の改正やニーズが変化している可能性がある。その場合において、市と提案内容の変更協議を行う場合でも、提案時のコンセプトから逸脱してはいけない。
- (ウ) 東・中・西の沿道ブロック毎に関連公共施設等の整備及び確定測量の完了後、市は速やかに対象となる“暮らし充実” 施設用地の最低売却価格を決定することとし、その決定後 12 か月以内に、当該用地の所有権の移転（引き渡し）を完了すること。
- (エ) 少なくとも沿道東ブロックの整備時期は、Cブロックの市営住宅の供用開始時期にあわせること。

## (2) 公共空間の整備・維持管理に関する条件

#### ア 明宝線の沿道景観の整備・維持管理に関する条件

- (ア) 事業用地の南端に位置する東西方向の明宝線のうち、C・E 1 ブロックに接する区間の現行の歩道との境界から事業用地側の 1.5m 以上の沿道空間（擁壁を整備する場合を含む。）を“暮らし充実” 施設用地に含む場合は、1 期事業において整備される明宝線沿道の「花の丘」等の緑地空間と調和を図るとともに、デザイン都市・神戸を推進する先導的な役割を担う良好な景観が形成されるよう、関係機関と協議の上、緑化や景観に配慮した整備を行うこと。
- (イ) 整備した沿道空間については、余剰地活用企業の責任において、適切に維持管理を行うこと。

イ ゲート広場の整備・維持管理に関する条件

- (ア) 余剰地活用業務において“暮らし充実”施設用地にゲート広場を整備する場合は、「第42(2)カ ゲート広場」に示す条件をすべて満たすこと。
- (イ) 整備したゲート広場については、余剰地活用企業の費用と責任において、適切に維持管理を行うこと。
- (ウ) 市は事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、地区整備計画を変更・追加し、ゲート広場を地区施設に指定する予定である。事業者はそのことを踏まえ、終日一般の利用に供することを前提に計画すること。

**(3) 建替住宅の駐車場用地等の使用に関する条件**

- ア 建替住宅用地の付帯施設として整備する駐車場のうち必要台数である当該敷地に整備する住戸数の45%超の整備区画（事業者が提案する場合のみ）及び当該敷地の駐車場の空き区画については、市営住宅入居者の利用が優先すること等を条件として、余剰地活用企業は“暮らし充実”施設の駐車場と一体的に使用することができる。
- イ ゲート広場を建替住宅用地に整備した場合、余剰地活用企業はゲート広場を“暮らし充実”施設に関するイベントや情報提供等を目的として、目的に応じた適切な利用の範囲内において、最長1年間（更新可）使用することができる。
- ウ 余剰地活用企業が上記ア及びイの規定により建替住宅用地の駐車場及びゲート広場を使用する場合は、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の目的外使用許可を必要とし、神戸市公有財産規則（昭和44年10月1日規則第43号の2）に定めるところにより、市に対して行政財産使用許可申請書を提出し、必要に応じて、所定の使用料を納付すること。

### 3 一般住宅ゾーンに関する条件

#### (1) 用途に関する条件

- ア 基本方針の3つの目標像である「若い人からお年寄りまでいきいきと住めるまち」「環境に配慮したゆとりとのおいのあるまち」「誰もが安全・安心に暮らせるまち」を具現化するため、若年世帯にとり魅力的な住宅や高齢世帯に優しい住宅に関して、選択が可能な多様な住宅を整備すること。
- イ 一般住宅ゾーンについては、周辺地域への配慮も踏まえ、戸建住宅を整備すること。

#### (2) 施設計画に関する条件

- ア 上記目標像の具現化にあたり、B・Dブロックを先導するモデル性を有した整備を行うこと。
- イ 戸建住宅の整備にあたり公共施設整備が必要な場合は、事業者の費用と責任において、関係機関と協議の上、必要な公共施設の整備を行うこと。なお、帰属を行う道路は、新たな構造物（擁壁等）が最小限になるように計画すること。
- ウ 戸建住宅の一区画あたりの敷地面積は150㎡以上とすること。
- エ 緑化や壁面後退、コモンスペース（原則として公共帰属は不可）の設置を行う等、周辺の街並み景観への配慮や良好な住環境の整備に努めること。また、整備した緑地やコモンスペースについては維持管理や持続性に配慮すること。
- オ 周辺住宅地に面する部分に擁壁を設置する場合は、その地上高さを3m以下とし、景観等（仕上げ面を含む）へ配慮すること（L型擁壁は可）。
- カ 拡幅する市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは、原則として、不可とする。
- キ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づく長期優良住宅建築等計画の認定に努めること。

#### (3) 戸建住宅用地の取得に関する条件

- 戸建住宅を整備する用地（以下「戸建住宅用地」という。）については、市から一括して取得すること。

#### (4) 事業計画に関する条件

- ア 若年・子育て世代にとって魅力ある住環境の整備及び取得しやすい住宅価格の設定を行うこと。
- イ 関連公共施設等の整備及び確定測量の完了後、市は速やかに最低売却価格を決定することとし、その決定後12か月以内に、戸建住宅用地の所有権の移転を完了すること。
- ウ 戸建住宅の整備は、戸建住宅用地の所有権移転完了後、5年以内に完了するものとし、事業者の提案及び責任において、適切な時期に実施すること。

#### 4 将来活用地ゾーンに関する条件

- ア B・D・E 2ブロック内の既存住宅等の解体撤去完了後、次のとおり敷地整備を行う。
  - (ア) 場内土での整地（土砂の搬出入を伴わない）すること。
  - (イ) リサイクル砕石（RC-40）で厚 50 mmの敷均をすること。
  - (ウ) 雨水排水処理並びにネットフェンス設置（高さ 1.8m。管理用・車両進入用扉）すること。
- イ 既存住宅等の解体撤去後のB・D・E 2ブロックについては、現時点での土地利用は未定である。

#### 5 その他余剰地活用業務に関する条件

- ア 現在の緑豊かな環境を継承したゆとりとうるおいのある住環境やデザイン都市・神戸にふさわしい景観を創出すること。
- イ 市は事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、本団地を含む周辺地域を対象に既に策定済みの地区整備計画を変更・追加することを予定しており、事業者は、提案内容に応じた地区計画への反映に協力すること。
- ウ 事業者が破損した周辺道路の舗装、交通安全施設、道路施設等については、道路管理者の指示に従い復旧すること。
- エ 近隣の戸建住宅地に住まう高齢者世帯の住替え促進や、住民の家族との近居促進など、民間ノウハウを最大限活用した、本団地周辺を含む計画的開発団地が抱える人口減少、少子高齢化、地域活動の停滞などの課題解決にむけたリノベーションのモデルとなる事業の実施に努めること。
- オ 余剰地内への新たな居住者と、本団地の入居者や周辺住民等従来からの地域住民、地域団体等が、相互交流しながら地域コミュニティが形成できるような整備（ハード）や取り組み（ソフト）の実施に努めること。

#### 6 業務の実施状況についてのモニタリング

- ア 事業者は、市が要請したときは、余剰地活用業務の実施状況について、市に報告すること。
- イ 事業者は、余剰地活用業務の実施状況が事業契約書に定められた業務水準を満たしている否かを確認する、市が実施するモニタリングに協力すること。
- ウ モニタリングの期間は、取得する余剰地については事業者への所有権移転登記が完了した日から5年間（余剰地活用業務の完了期限）、借り受ける余剰地については、貸付期間の終期までとする。