

# 新屋比内町市営住宅建替事業 要求水準書

平成 18 年 10 月 17 日変更

秋田市

## 【目次】

### 第1 総則

- 1 要求水準書の位置付け.....1
- 2 要求水準の変更について.....1

### 第2 事業内容に関する事項

- 1 事業目的.....1
- 2 業務内容.....2
- 3 業務実施期間.....3
- 4 業務実施場所.....4
- 5 関係法令および適用基準等.....4

### 第3 市営住宅整備業務に関する要求水準

- 1 事業用地の立地条件.....7
- 2 市営住宅整備業務全体に関する要求水準.....10
- 3 市営住宅の住棟および住戸計画に関する要求水準.....21
- 4 市営住宅の共同施設等に関する要求水準.....23
- 5 必要な諸手続き.....30
- 6 各種調査に関する要求水準.....30
- 7 設計業務に関する要求水準.....33
- 8 工事監理業務に関する要求水準.....33
- 9 工事施工に関する要求水準.....34
- 10 その他業務に関する要求水準.....37

### 第4 付帯事業に関する要求水準

- 1 社会福祉施設等整備等業務.....38
- 2 用地活用業務.....40

## 別添資料

資料 1 : 市営住宅等設計要領

資料 2 : 公営住宅等整備基準

資料 3 : 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

資料 4 : 地域密着型サービスの申請様式等一覧

(様式は秋田市福祉保健部高齢福祉課のホームページから入手可能)

ホームページアドレス : <http://www.city.akita.akita.jp/city/wf/sn/default.htm>

## 添付資料

図面資料 1 : 位置図

図面資料 2 : 区域図

図面資料 3 : 敷地測量図

図面資料 4 : 第 1 期に残存する住戸図

図面資料 5 : 公共施設に配慮すべき住戸図

図面資料 6 : 都市計画図 (用途地域)

図面資料 7 : インフラ現況図 (下水道)

図面資料 8 : インフラ現況図 (上水道)

図面資料 9 : インフラ現況図 (電気)

図面資料 10 : インフラ現況図 (電話)

図面資料 11 : インフラ現況図 (ガス)

図面資料 12 : 既存市営住宅図

図面資料 13 : 地質調査位置図

図面資料 14 : ボーリング柱状図

## 第 1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、秋田市が実施する「新屋比内町市営住宅建替事業」(以下「本事業」という。)に対して、「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。)第 7 条の規定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「PFI 事業者」という)が行う業務内容に関して、秋田市が求めるサービスの内容および質の満たすべき水準を示すものである。

また、本要求水準書の内容は、提案評価および PFI 事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。

### 2 要求水準の変更について

秋田市は、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、要求水準の見直しおよび変更を行うことがある。要求水準の変更に伴い、PFI 事業者が行う業務の内容に変更が生じるときは、事業契約書の定めるところにより、所定の手続きを行うものとする。

## 第 2 事業内容に関する事項

### 1 事業目的

秋田市の平成 17 年度末現在の市営住宅の状況は、管理団地数が 24 団地、管理戸数が約 2,400 戸となっている。

このうち、公営住宅法上の耐用年数を超過し、老朽化が著しい簡易耐火構造の平屋・2 階建住宅が 5 団地約 300 戸あり、居住水準の面および保安上・景観上から早期の建替えを必要としている。

このため、平成 13 年度に策定した「新秋田市住宅マスタープラン(公営住宅ストック総合活用計画)」において、新屋比内町、金砂町、將軍野、割山、新屋沖田市営住宅を統廃合し、新屋比内町に集約建設することとしているところである。

これらの市営住宅の建替えにあたっては、建設費や維持管理経費が多額となることから、本事業において、民間事業者のノウハウを活かしつつ、良質な住宅を効率的に整備することを目指し、PFI 法、第 7 条第 1 項の規定により特定事業を実施する者として選定された PFI 事業者、社会福祉施設等に係る事業を実施する企業又は公益法人(以下「社会福祉事業等実施企業等」という。)および用途廃止団地の活用用地(以下「活用用地」という。)にて用地活用を行う企

業又は公益法人（以下「用地活用企業等」という。）が、新屋比内町市営住宅の整備ならびに付帯事業として社会福祉事業等および用途廃止団地の良好な土地活用を行うことにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域特性に応じた住環境の整備促進に貢献することを目的とする。

少子高齢化が進展するなか、本事業において、建替え整備する市営住宅に社会福祉施設等を併設することにより、市営住宅を含む周辺地域の居住者に対する多様な生活支援サービスの提供とともに、地域生活者の利便性の向上が期待される。

また、市営住宅の統廃合と用途廃止団地の土地活用を同時に行うことにより、住宅困窮者の居住の安定確保とともに多様な居住ニーズに対応し、安全性、快適性を備えた良質な住宅ストックおよび良好な住環境の形成の促進を可能とするものである。

## 2 業務内容

本事業は、現在の新屋比内町市営住宅地内（以下「事業用地」という。）において、金砂町、將軍野、割山、新屋沖田市営住宅をも集約する新たな市営住宅を整備するとともに、事業用地のうち該当市営住宅用地を除いた部分（以下「社会福祉施設等整備用地」という。）における社会福祉施設等の整備および用途廃止団地の用地活用を一体的に行うものである。

PFI 事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が行う主な業務は次のとおりである。

### （１）事業計画の策定

PFI事業者は、秋田市に提出した提案書に基づき、市営住宅および社会福祉施設等、土地活用に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地と社会福祉施設等整備用地とに分割する。

### （２）市営住宅整備業務

PFI事業者は、現存する新屋比内町、金砂町、將軍野、割山および新屋沖田の各市営住宅（以下「既存住宅」という。）の事前調査・解体撤去を行い、新屋比内町に新たに260戸の市営住宅を整備（調査・設計・建設）し、秋田市に引渡すとともに、以下の業務（社会福祉施設等整備用地および活用用地については、事前調査・解体撤去等に関するものに限ることとし、オ、キ、ク、ケ、シを除く。）を行う。

- ア 事前調査（周辺家屋調査、電波障害調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可および建築確認の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- エ 既存住宅の解体撤去工事

- オ 建設工事（共同施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 建替住宅の引渡しおよび所有権の移転
- ス 地元説明等近隣対策
- セ 地域住宅交付金等の申請関係書類の作成支援
- ソ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### （３）社会福祉施設等整備業務（付帯事業）

社会福祉事業等実施企業等が自らの責任において独立採算により社会福祉事業等を実施する。

### （４）用地活用業務（付帯事業）

用地活用企業等は、秋田市から既存住宅撤去後の用途廃止団地跡地を活用用地として取得し、周辺の良好な住環境に配慮し自らの事業を行う。用地活用企業等は、活用用地の取得後、市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可又は建築確認を取得するものとする。

## 3 業務実施期間

- ア 優先交渉権者の決定および公表…………… 平成18年12月下旬
- イ 基本協定締結 …………… 平成19年 1 月
- ウ 仮契約締結 …………… 平成19年 4 月下旬
- エ 本契約の締結 …………… 平成19年 6 月下旬
- オ 調査・設計・建設着手（解体撤去含む）… 平成19年 7 月
- カ 第 1 期市営住宅の引渡し…………… 平成21年 2 月末日
- キ 第 2 期市営住宅の引渡し…………… 平成22年 2 月末日
- ク 共同施設等の引渡し …………… 平成22年 6 月末日

## 4 業務実施場所

業務実施場所は、以下のとおり（図面資料1を参照）。

### （1）市営住宅整備業務

#### 既存市営住宅の解体撤去・整地および新築整備

- ア 新屋比内町市営住宅 秋田県秋田市新屋比内町および秋田市浜田字家後  
地内（第1期・第2期ブロックとも）

#### 既存市営住宅の解体撤去・整地

- ア 金砂町市営住宅 秋田市保戸野金砂町地内  
イ 将軍野市営住宅 秋田市将軍野東一丁目地内  
ウ 割山市営住宅 秋田市新屋割山町および秋田市新屋船場町地内  
エ 新屋沖田市営住宅 秋田市新屋沖田町地内

### （2）付帯事業

#### 社会福祉施設等整備等業務

- ア 新屋比内町市営住宅 秋田県秋田市新屋比内町および秋田市浜田字家後地内

#### 用地活用業務

- ア 金砂町市営住宅 秋田市保戸野金砂町地内  
イ 将軍野市営住宅 秋田市将軍野東一丁目地内  
ウ 割山市営住宅 秋田市割山町地内  
エ 新屋沖田市営住宅 秋田市新屋沖田町地内

## 5 関係法令および適用基準等

### （1）遵守すべき関係法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令および条例等は次に示すとおりである。これらのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

## 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 公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- ウ 住生活基本法(平成8年法律第61号)
- エ 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- オ 建築士法(昭和25年法律第202号)
- カ 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- キ 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)
- ク 水道法(昭和32年法律第177号)
- ケ 下水道法(昭和33年法律第79号)
- コ ガス事業法(昭和29年法律第51号)
- サ 電気事業法(昭和39年法律第170号)
- シ 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 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)
- セ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(平成6年法律第44号)
- ソ 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)
- タ 消防法(昭和23年法律第186号)
- チ 振動規制法(昭和51年法律第64号)
- ツ 水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)
- テ 騒音規制法(昭和43年法律第98号)
- ト 大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)
- ナ 電波法(昭和25年法律第131号)
- ニ 廃棄物の処理および清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)
- ヌ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)
- ネ 労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)
- ノ 建設業法(昭和24年法律第100号)
- ハ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)
- ヒ 介護保険法(平成9年法律第123号)

## 条例等

- ア 秋田県建築基準条例（昭和35年条例第27号）
- イ 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成14年条例第13号）
- ウ 風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年条例第21号）
- エ 秋田県公害防止条例（昭和46年条例第52条）
- オ 秋田市営住宅条例（昭和34条例第38号）
- カ 秋田市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例（平成11年条例第37号）
- キ 秋田市建築基準法施行細則（昭和48年条例第12号）
- ク 秋田市集合住宅の建築に関する指導要綱（平成3年）
- ケ 秋田市宅地開発に関する条例（平成14年条例第28号）
- コ 秋田市都市景観条例（平成14年条例第26号）
- サ 秋田市都市緑化の推進に関する条例（平成14年条例第27号）
- シ 秋田市文化財保護条例（昭和36年条例第23号）
- ス 秋田市公害防止条例（平成9年条例第7号）
- セ 秋田市廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成4年条例第37号）
- ソ 秋田市屋外広告物条例（昭和31年条例第39号）
- タ 秋田市火災予防条例（昭和48年条例第27号）
- チ 秋田市危険物の規制に関する規則（昭和60年規則第7号）
- ツ 秋田市水道事業給水条例（昭和35年条例第8号）
- テ 秋田市下水道条例（昭和39年条例第16号）

## 適用基準等

- ア 公営住宅等整備基準（平成10年4月 建設省令第8号）
- イ 公共住宅企画計画指針（平成10年3月 建設省住宅局住宅整備課監修）
- ウ 新秋田市住宅マスタープラン（平成14年3月）
- エ 公共事業のトータルコスト縮減方針（平成18年3月 秋田市建設部技術管理室）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書 平成16年度版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- カ 部品及び機器の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- キ 公共住宅建築工事積算基準 平成16年度版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)

修)

- ク 公共住宅電気設備工事積算基準 平成16年度版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ケ 公共住宅機械設備工事積算基準 平成16年度版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- コ 公共住宅屋外設備工事積算基準 平成16年度版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- サ 建築数量積算基準・同解説 平成18年版((社)日本建築積算協会他編)
- シ 公営住宅団地建替えにおける社会福祉施設の併設に関する指針(平成14年1月国土交通省)
- ス 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針(平成13年3月 国土交通省)
- セ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月 国土交通省)
- ソ 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例施設整備マニュアル(平成14年3月 秋田県)
- タ 秋田花まるっ住宅ガイドライン(平成17年10月 秋田県)
- チ 第5次秋田市総合都市計画(平成13年3月 秋田市)
- ツ 秋田市宅地開発技術指針(平成15年4月 秋田市)
- テ 開発許可の手引き(平成15年4月 秋田市)
- ト 秋田市地域福祉計画(平成16年3月 秋田市)
- ナ 第5次秋田市高齢者プラン(平成18年3月 秋田市)

上記に関するすべての関連施行令・規則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関係条例および関係法令等についても遵守のこと。

### 第3 市営住宅整備業務に関する要求水準

#### 1 事業用地の立地条件

##### (1) 場所

秋田県秋田市新屋比内町および秋田市浜田字家後地内

## (2) 敷地面積

38,415.67m<sup>2</sup> (社会福祉施設等整備用地を含む)

## (3) 用途地域・形態規制等

事業用地にかかる規制等は、以下のとおり(図面資料6を参照)。

### 用途地域

- ア 第一種中高層住居専用地域(図示)
- イ 第一種住居地域(図示)
- ウ 第一種低層住居専用地域(図示)

### 容積率

- ア 第一種中高層住居専用地域:150%
- イ 第一種住居地域:200%
- ウ 第一種低層住居専用地域:60%

### 建ぺい率

- ア 第一種中高層住居専用地域:60%(大森山第三種風致地区にかかる部分は40%)
- イ 第一種住居地域:60%
- ウ 第一種低層住居専用地域:40%(大森山第二種風致地区にかかる部分は30%)

### 日影規制

- ア 第一種中高層住居専用地域:建築基準法別表第4 2項(1)
- イ 第一種住居地域:建築基準法別表第4 3項(2)
- ウ 第一種低層住居専用地域:建築基準法別表第4 1項(2)  
敷地外に日影が生じる場合は、当該地域の制限による。
- エ 第一種低層住居専用地域:建築基準法別表第4 1項(2)

### 防火指定

指定なし(建築基準法第22条指定区域)

## その他

ア 大森山風致地区（南西部分約4,500㎡、（図示））

- ・ 第一種中高層住居専用地域にかかる部分：第三種地区
- ・ 第一種低層住居専用地域にかかる部分：第二種地区
- ・ 市街化調整区域にかかる部分：第一種地区

イ 市街化調整区域（南西部分（図示））：開発行為の対象となる区域からは除外すること

## （４）周辺道路の状況

事業用地に接続する主たる道路は、主要地方道（県道）寺内新屋雄和線（幅員約6m）となっている。

## （５）インフラの整備状況

インフラ整備状況の詳細については、図面資料7～11を参照のこと。また、整備用地に関する規制内容と併せ、PFI事業者にて適宜各管理者に確認を行うこと。

- ア 下水道（汚水・雨水）
- イ 上水道
- ウ 電気
- エ 電話
- オ ガス

## （６）土地に関する事項

### 土地の状況

事業用地は、大森山風致地区を一部含む小高い丘の上に位置し、敷地周辺には第一種低層住居専用地域が広がる自然環境に恵まれた場所であり、昭和37年から昭和39年に建設された簡易耐火平屋建ての市営住宅、49棟174戸が配置されている。本事業は敷地を概ね2ブロックに分けてゾーニングし、第1期に残存する住戸以外の入居者を移転させた後、既存建物を解体、配置計画に従って敷地造成を行うものである（図面資料2、3、4および12を参照）。

### 地盤の状況

地盤の状況は、図面資料13および14を参照のこと。

## (7) 市営住宅整備業務用地の使用について

市営住宅整備業務用地については、PFI事業者は無償で貸し付ける。なお、貸付期間の始期は第1期ブロック住棟の建設工事着工時からとするが、秋田市と調整のうえ、PFI事業者が事前に各種調査を行うことについては妨げるものではない。貸付期間中は敷地の安全管理に努めることとし、市営住宅整備業務以外の用に使用してはならない。また、貸付期間は各ブロック住棟の敷地ごとに、順次引渡しまでとする。

## 2 市営住宅整備業務全体に関する要求水準

### (1) 既存市営住宅等の解体撤去

#### 解体撤去の対象施設等

PFI事業者は、以下の解体撤去を行い、各敷地を秋田市に引渡すこととする。

#### ア 既存市営住宅（基礎を含む）

##### 1) 新屋比内町市営住宅

- ・ 住棟：コンクリートブロック造（簡易耐火）平屋建て、49棟（174戸、延床面積5,677.19㎡、汲取便槽、昭和37～39年度建設）

##### 2) 金砂町市営住宅

- ・ 住棟：コンクリートブロック造（簡易耐火）2階建て、2棟（12戸、延床面積550.56㎡、汲取便槽、昭和29年度建設）

##### 3) 将軍野市営住宅

- ・ 住棟：コンクリートブロック造（簡易耐火）2階建て、2棟（16戸、延床面積656.92㎡、汲取便槽、昭和30・31年度建設）
- ・ 物置：木造平屋建て、6棟（延床面積：388.80㎡、建設年度不明）

##### 4) 割山市営住宅

- ・ 住棟：コンクリートブロック造（簡易耐火）平屋建て、9棟（40戸、延床面積1,164.28㎡、汲取便槽、昭和32・33年度建設）

##### 5) 新屋沖田市営住宅

- ・ 住棟：鉄筋コンクリート造（耐火）3階建て、2棟（24戸、延床面積1,202.52㎡、鉄筋コンクリート造浄化槽（W7,500×D2,500）、高架水槽、杭基礎、昭和43年度建設）
- ・ 住棟：組立て式鉄筋コンクリート造（準耐火）2階建て、2棟（12戸、延床面積665.64㎡、昭和52年度建設）
- ・ 物置：組立て式鉄筋コンクリート造平屋建て、2棟（延床面積39.60㎡、昭和52年度建設）
- ・ 物置：木造平屋建て、6棟（延床面積79.20㎡、昭和52年度建設）

- ・ 集会所：木造平屋建て、1棟（延床面積32.76㎡、昭和52年度建設）
- ・ ポンプ室：木造平屋建て、1棟（延床面積14.96㎡、鉄筋コンクリート造受水槽（W5,500×D3,000×H2,400）、昭和43年度建設）

#### イ その他付属施設等

- 1) 汲取便槽、浄化槽、受水槽、配管、設備類、舗装、側溝、遊具、看板、受柱、木杭、植栽等の一切について、財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て解体撤去を実施する。なお、便槽等は清掃消毒を実施後、地下埋設部分を完全に撤去する。
- 2) 各市営住宅には、上記アの延床面積に含まれない増設された木造等の上屋が付属しており、これらについても解体撤去する。

#### ウ インフラ関連

- 1) 敷地内通路部舗装、側溝、電柱、埋設管、マンホール等の一切について、財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て解体撤去を実施する。
- 2) 上記1)のうち、事業用地外の住戸への供用が現に行われている部分については、その機能を維持することとし、解体撤去は実施しない。
- 3) ガス配管類を撤去する場合は、窒素によるガスパージを行い、安全に配慮すること。

#### エ 非飛散性アスベストの取扱い

- 1) 解体する市営住宅の建設年次から、その建材に非飛散性アスベストを含有している物質（以下アスベスト成形板等という）が含まれている可能性がある。「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、アスベスト成形板等であることが疑われるものについては、成分分析等の調査を実施すること。
- 2) 解体対象施設にアスベスト成形板等の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」および「建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」に基づき適切に処理を行うこと。

#### オ 各市営住宅に関する留意事項

##### 1) 新屋比内町市営住宅

- ・ 事業用地の周囲には、事業用地内の通路により通行している住戸が点在する（図面資料5を参照）。原則としてこの通路は解体撤去することとするが、解体工事および建設工事期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持するように配慮すること。また、第1期に残存する住戸（図面資料4を参照）への通行の利便についても同様に配慮すること。なお、新規に整備する団地内道路に関する事項は、本要求水準書 第3 4（9）による。

- ・事業用地の周囲には、事業用地内に敷設された水道管により供給されている住戸が点在する（図面資料 8 を参照）。原則としてこの水道管は解体撤去することとするが、解体工事および建設工事期間中は、第 1 期に残存する住戸（図面資料 4 を参照）および事業用地区域外の住戸の水道使用について、影響を極力小さくした施工計画とすること。なお、新規に整備する上水道施設に関する事項は、本要求水準書 第 3 4（13）による。
- ・事業用地内には既に敷設された雑排水管およびマンホール等があり、原則として本事業で撤去すること。ただし、第 1 期に残存する住戸（図面資料 4 を参照）への供用を考慮した施工計画とすること。なお、新規に整備する汚水排水施設および雨水排水施設に関する事項は、本要求水準書 第 3、4（11）および第 3、4（12）による。
- ・既設の市営住宅にはプロパンガス（東部ガス（株））による供給が行われている（図面資料 11 を参照）。配管類およびプロパン庫（2ヶ所）は本事業で撤去すること。ただし、第 1 期に残存する住戸（図面資料 4 を参照）への供用を考慮した施工計画とすること。なお、新規に整備する場合のガス施設に関する事項は、本要求水準書 第 3、4（18）による。

## 2) 金砂町市営住宅

- ・事業用地の周囲には、金砂町市営住宅用地内の通路により通行している住戸が点在する（図面資料 5 を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第 4、2 による。
- ・下水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された汚水管等により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料 7 を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第 4、2 による。
- ・上水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料 8 を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第 4、2 による。
- ・ガス施設について、活用用地の周囲には金砂町市営住宅用地内に敷設されたガス管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料 11 を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、用地活

用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。

### 3) 將軍野市営住宅

- ・ 事業用地の周囲には、事業用地内の通路により通行している住戸が点在する（図面資料5を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ 上水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料8を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ ガス施設について、活用用地の周囲には將軍野市営住宅用地内に敷設されたガス管により、周辺への供用が現に行われている住戸が点在する（図面資料11を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。

### 4) 割山市営住宅

- ・ 事業用地の周囲には、事業用地内の通路により通行している住戸が点在する（図面資料5を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ 下水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された污水管および雨水管等により、供用が現に行われている住戸が点在する（図面資料7を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ 上水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料8を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ ガス施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設されたガス管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料11を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。

### 5) 新屋沖田市営住宅

- ・ 上水道施設について、事業用地の周囲には事業用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する（図面資料8を参照）。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用業務に関する事項は、本要求水準書 第4、2による。
- ・ 鉄筋コンクリート造3階建ての住棟（2棟）は、杭基礎（既製コンクリートパイル（300-L7.0～12.0m程度））（図面資料12を参照）である。これらについては、引抜き撤去すること。この際に周囲への振動、騒音および安全については十分に配慮すること。

### 秋田市への敷地の引渡し

既存施設の解体撤去後、以下の整備を実施のうえ、秋田市の確認を受け、引渡しを行うこととする。

- ア 基礎、便槽類等の撤去部は、山砂にて埋戻しを行う。特に杭基礎部分の撤去部は、後の沈下等の原因とならないように配慮すること。
- イ 整地：砂利敷き（厚さ60mm）にて整地を行う。
- ウ 雨水排水：敷地内の雨水排水は、道路側溝あるいは公共水路に接続する。
- エ 敷地境界石の設置：既存施設の解体撤去後、敷地境界石が不明な場合は、秋田市の指示に従い、必要な境界石等を設置する。また、隣接境界を示す工作物の扱いについては、隣接地所有者等との協議による。
- オ 木柵の設置：原則として敷地周囲を木柵（高さ1.5m）で囲う。
- カ その他：秋田市と協議の上、必要な整備を行う。

## （2）整備対象となる施設の概要

### 市営住宅の整備戸数

市営住宅260戸を、2期に分けて建替えを行う。

### 各期の整備戸数

各期の建替え戸数は第1期130戸以上、第2期130戸以内とし、住棟は複数とする。なお、第1期の各住戸タイプの住戸数については、10%以内の増は可とする。

### 共同施設等

## 1) 共同施設

- ア 集会所：延床面積 約260㎡
- イ 物置：延床面積 約1,000㎡（260戸に対応した室数とする）
- ウ 駐車場：260台（内、障がい者用住戸に近接して障がい者用駐車スペース8台分を設ける）
- エ 自転車置場：520台
- オ 児童遊園：用地内に敷地面積の3%以上を確保する。秋田市宅地開発技術基準による。
- カ ごみ置場：0.18㎡/戸以上、20～30戸に1ヶ所設けることとする。秋田市宅地開発技術基準による。
- キ 植栽（緑地）：良好な住環境を確保するよう適宜設置すること。
- ク その他市営住宅に必要と思われる施設

## 2) その他

- ア 団地内道路：秋田市宅地開発技術指針による。図面資料4に示す第1期に残存する住戸および図面資料5に示す事業用区域外の住戸への供用を考慮すること。（建設工事期間中を含む。）
- イ 汚水排水施設：秋田市下水道条例、下水道排水設備の設置指針（日本下水道協会秋田県支部編）および秋田市宅地開発技術指針による。図面資料5に示す事業用区域外の住戸への供用を考慮すること。
- ウ 雨水排水施設：秋田市下水道条例、下水道排水設備の設置指針（日本下水道協会秋田県支部編）および秋田市宅地開発技術指針による。事業用地内での処理を原則とする。
- エ 上水道施設：秋田市水道事業給水条例、給水装置工事施行基準（秋田市上下水道局）および秋田市宅地開発技術指針（開発行為に伴う給水施設の取扱いに関する要綱）による。図面資料4に示す第1期に残存する住戸および図面資料5に示す事業用区域外の住戸への供用を考慮すること。（建設工事期間中を含む。）
- オ 外灯：秋田市宅地開発技術指針による。
- カ 消防水利：秋田市宅地開発技術指針による。
- キ 電気：建設工事期間中の事業用区域内外への影響を極力小さくし、図面資料4に示す第1期に残存する住戸への供用を考慮すること。
- ク 電話：建設工事期間中の事業用区域内外への影響を極力小さくし、図面資料4に示す第1期に残存する住戸への供用を考慮すること。

ケ ガス：図面資料４に示す第１期に残存する住戸への供用を考慮すること。

### （３）施設計画の基本方針

施設計画に当っては、事業目的に示すとおり良好な住宅を効率的に整備するため、以下の各項目に示す内容を考慮し、周辺環境と調和した住民が安心して暮らせる良好な住環境を確保すること。また、公営住宅という施設の位置づけを十分認識し、過剰な設備や仕様とならないよう、本要求水準に照らして適切な整備を図ること。さらに、省エネやコスト縮減への配慮を行い、施設計画に対して有するノウハウ・工法を十分に活用すること。

なお、提案および事業実施に際しては、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第８号、告示を含む。）に基づく整備基準適合チェックリスト（資料３）により、公営住宅等整備基準との適合性をチェックすること。

#### 安全性への配慮

- ア 災害時における、人命の安全確保が可能な構造とする。
- イ 青少年の非行防止や、団地内での犯罪発生防止に配慮する。
- ウ 転落や転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮する。

#### 景観形成

- ア 周辺地域に調和する景観形成に寄与することを目指し、また、第１期ブロック、第２期ブロックを含めた団地全体での景観調和に配慮する。
- イ 遠景、近景、沿道景観等を総合的に判断し、ポイントを絞った効果的なデザインを行い、華美なデザインは慎む。
- ウ 住棟配置や階段構成などにより圧迫感が生じたり、ヒューマンスケールから逸脱したりすることのないよう配慮するとともに、緑地や舗装による屋外空間における景観的配慮を行う。

#### 敷地周辺への配慮

- ア 大森山風致地区を一部含む小高い丘の上に位置する、自然環境に優れた地域にあり周辺地域特性を踏まえて、周辺に対して極端な日影、圧迫感、風害、電波障害等を生じないように配慮するとともに、近隣住戸へののぞき込みを防止する等、プライバシー確保についても考慮すること。
- イ 警報装置のベルの配置、外灯の配置に留意し、周辺地域に迷惑を及ぼさない計画とする。
- ウ 工事中の振動、騒音、粉塵、工事車両の出入り等により、周辺に迷惑をかけるこ

とのないよう配慮する。

### **利便性への配慮**

- ア 通勤、通学、買い物など、居住者の日常的な動線を考慮した計画を行う。
- イ 住棟内部や屋外空間の計画において各部の利用目的に応じた空間構成、多様なニーズに対応できる世帯バランスのとれた住戸計画とする。
- ウ バリアフリー化を図り、誰もが安心して住むことができる配慮をした計画とする。

### **快適性への配慮**

- ア 日照や通風を確保し、居住空間として適切な計画を行う。
- イ 適切な向きで各期住棟を配置し居室からの眺望を確保することや、住棟間に適切な隣棟間隔を確保し市営住宅間のプライバシーを確保するなど、快適な生活が実現できるよう配慮する。

### **コミュニティの形成**

- ア バランスのとれた地域コミュニティの形成を目指すとともに、住棟配置や共同施設等の配置に留意する。
- イ 児童遊園や敷地内通路等の確保により、団地規模に応じた適切なコミュニティ空間を形成し、居住者の快適なコミュニケーションの生まれる空間を目指す。
- ウ 子育て世帯に配慮した、安心して子育てが出来る環境を目指す。

### **長寿社会対応**

- ア 高齢者や車椅子利用者等が安全かつ支障なく利用できるような、長寿社会に対応した住宅ストックとなるよう配慮した団地計画を行う。

### **維持管理への配慮**

- ア 修繕や更新時の仮設工事や取り壊し工事を極力少なくするよう配慮する。
- イ 同一部位に複数の仕上げ材を使用する場合は、耐用年数等を考慮し、保全・修繕の省力化を図る。
- ウ 内装システムや設備システムは、躯体などに影響を与えず、更新および保守点検ができるよう配慮する。

## 循環型社会への配慮

ア 環境に配慮した資材の利用や建設資材等のリサイクルを十分考慮する。

### (4) 住宅性能評価の取得

市営住宅の整備に当たっては、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い、要求性能は、次表に示す等級および水準とする。また、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

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）	等級による	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）	等級による	建築基準法により確保される水準
	1 3 耐風等級（構造躯体の倒壊防止および損傷防止）	等級による	建築基準法により確保される水準
	1 4 耐積雪等級（構造躯体の倒壊防止および損傷防止）	等級による	建築基準法により確保される水準
	1 5 地盤又は杭の許容支持力等およびその設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力および地盤調査の方法その他それらの設定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およびその設定方法
	1 6 基礎の構造方法および型式	直接基礎にあっては基礎の構造方法および形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及杭長を明示する	基礎の構造方法および形式等
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）	等級による	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）	等級による	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）	次のイの a から e までのうち、該当する一の排煙形式および次の口の a から c までのうち、該当する一の平面形状を明示する。この場合において、口の c を明示するときは、耐火等級を等級により併せて明示する イ. 排煙形式 a. 解放型廊下 b. 自然排煙 c. 機械排煙（一般） d. 機械排煙（加圧式） e. その他 ロ. 平面形状 a. 通常の歩行経路による 2 以上への避難が可能 b. 直通階段との間に他住戸等がない c. その他	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）	次のイから二までのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又は二を明示するときは、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 二. 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（延焼の恐れのある部分（開口部））	等級による	建築基準法・消防法により確保される水準
	2 6 耐火等級（延焼の恐れのある部分（開口部以外））	等級による	建築基準法・消防法により確保される水準
	2 7 耐火等級（界壁および界床）	等級による	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）	等級による	等級 2
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）	等級による	等級 2

	4 2 維持管理対策等級（共用配管）	等級による	等級 2
5. 温熱環境に関する事	5 1 省エネルギー対策等級	等級による	等級 3
6. 空気環境に関する事	6 1 ホルムアルデヒド対策（内装および天井裏等）	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、口を明示するときは、居室の内装の仕上げおよび居室に係る天井裏等の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級を併せて明示する イ．製材等を使用する ロ．特定建材を使用する 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、次の口の a から c までのうち、便所、浴室およ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
	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、次のイからハ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およ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 ヘ．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

7. 光・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	単純開口率
	7 2 方位別開口比	東面、南面、西面、北面および真上の各方位について、方位別開口比を明示する	方位別開口比
8. 音環境に関すること	8 1 重量床衝撃音対策	等級による	等級 2
	8 2 軽量床衝撃音対策	(表示対象とせず)	-
	8 3 透過損失等級(界壁)	等級による	建築基準法により確保される水準
	8 4 透過損失等級(外壁開口部)	等級による	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)	等級による	等級 3
	9 2 高齢者等の配慮対策等級(共用部分)	等級による	等級 3
10. 防犯に関すること	10 1 開口部の侵入防止対策	(表示対象とせず)	-

### 3 市営住宅の住棟および住戸計画に関する要求水準

#### (1) 配置計画

第1期ブロックは、入居者のいる一部の既存市営住宅を、その建設期間中に残存させることを考慮し計画する(図面資料4を参照)。建設期間中は、これらの居住者に対する生活用通路、電気、電話、水道、ガス、雑排水施設の供用を確保する。第2期ブロックの建設は、第1期ブロックの秋田市への引渡し、および残存市営住宅の居住者の移転が完了した後、残存させた市営住宅の解体から開始する。第1期ブロックの引渡し日から、第2期ブロック内に残存させた既存市営住宅の解体開始までの期間は、1ヶ月間とする。

また、当該事業用地の周囲には、既存市営住宅地内の通路、雑排水施設、水道を共用している住宅が点在しており、事業用地内の配置計画に当たっては、本事業による市営住宅の建設工事期間中および供用開始後においてもこれらの公共施設の供用が可能なよう配慮する(図面資料5を参照)。

## (2) 住棟の規模・各部の高さ等

- ア 住棟の階数は提案によるが、各ゾーンに適したものとする。ただし、地階は設けないこと。
- イ 住棟の階高は、2,900mm以上とする。
- ウ 設計GLおよび1階床高の設定に当っては、大雪、大雨や強風に対する配慮を行う。

## (3) 住棟の構造・構成等

- ア 市営住宅の構造は、耐火性能を有するものとする。なお、耐火性能を有するとは公営住宅法施行令(昭和26年 政令第240号)第1条第1項第1号に該当するものをいう。
- イ 住戸の界壁は耐火構造とし、遮音性能に配慮すること。
- ウ 住棟形式は提案によるが、各住戸の日照、通風に配慮すること。
- エ 住棟の屋根は陸屋根型を基本とし、積雪対策、雪庇対策、結氷対策を十分に配慮した形式とする。
- オ 1階住棟出入口およびピロティー等、主要な通路部分で上階からの落下物が予測される箇所は落下物防止のための有効な庇等を設けること。
- カ 水平2方向避難を原則とすること。

## (4) 住戸の型別供給

- ア 各住戸型式は、次表に示す供給戸数および割合とする。

住戸型式	住戸タイプ	住戸専用面積 1	住戸数			備考
			1期	2期	計	
A	1LDK	63 m <sup>2</sup>	0戸	8戸	8戸	障がい者用
B	2DK	54 m <sup>2</sup>	85戸以上	20戸以下	105戸	
C	3DK	62 m <sup>2</sup>	35戸以上	70戸以下	105戸	
D	3DK	68 m <sup>2</sup>	10戸以上	32戸以下	42戸	
計	-	-	130戸以上	130戸以下	260戸	
備考	1 住戸専用面積は壁芯計算とし、上記床面積の±1m <sup>2</sup> 未満の増減を認める。また住戸専用面積には住戸内PSの面積を含めるが、バルコニーおよび共用部分から使用するPS、メーターボックスの面積は含めないこと。					

### (5) 住戸の所要室

- ア 住戸の所要室は以下のとおりとする。また、入居者の専用部分は住戸内のみとし、トランクルームなどは設置しないこと。
- イ 1LDK以外の住戸タイプの居室については、1室を和室とすること。

住戸型式	住戸タイプ	所要室（数字は室数を示す）							
		玄関	洗面所	浴室	便所	D K	L D K	居室	収納
A	1LDK							1	
B	2DK							2	
C	3DK							3	
D	3DK							3	

### (6) 整備基準

市営住宅の整備にあたっては、下記の基準等に基づくとともに、必要な品質として、安全性、長寿社会対応、居住性および耐久性を確保するものとする。なお、B L製品の使用に努めること。

- ア 市営住宅設計要領（資料1を参照）
- イ 公営住宅等整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号、資料2を参照）
- ウ 公共住宅企画計画指針（平成10年3月建設省住宅局住宅整備課監修）

## 4 市営住宅の共同施設等に関する要求水準

### (1) 基本的考え方

- ア 緑豊かな景観や快適な木蔭などによる屋外空間を創出し、良好なコミュニティの形成に配慮する。
- イ 団地内道路および通路等は、火災や地震等の災害時の非難・救助・消防活動が容易に行える構造とする。
- ウ 青少年の非行防止や団地内での犯罪発生防止の観点から、死角や人目が届かない空間をつくらぬよう配慮する。

- エ 高所からの転落や、つまずきによる転倒など、日常生活の中での事故防止に配慮する。
- オ 外構の使用材料は、滑りやすいもの、怪我をしやすいもの等危険な素材を避け、構造物は面取りをするなど配慮する。
- カ 高さ1m以上の擁壁、急な法面が生じる場合はフェンスや植栽帯を設け、擁壁等の天端に近づけないよう配慮する。
- キ 自転車置場等の屋外付帯施設の屋根に、子供が上がるできないよう配慮する。
- ク 上階からの落下物の危険性がある部分は、植栽帯とするなど人が入りにくいしつらえとする。
- ケ 団地内道路、汚水排水施設、雨水排水施設、水道、防犯外灯、消防水利、電気、電話、ガスの整備については、住宅施設と併せて、必要に応じ、都市計画法上の一体の開発行為として、許可を受けて行うこと。なお、団地内道路、汚水排水施設、水道については、図面資料5に示す事業用区域外住戸への供用を考慮すること（建設工事期間中を含む）。

## （２）集会所

- ア 延床面積260㎡程度を確保するものとし、市営住宅とは別棟で1棟とする。なお、延床面積は260㎡の5%以内の増減は可とする。
- イ 所要室は玄関、集会室、トイレ、湯沸室、収納スペースとする。
- ウ トイレは男女各1室とし、手すり、洗面スペースを設けること。なお、トイレおよび便房の出入り口は、車椅子使用者に配慮した構造とすること。
- エ 玄関には手すり、下足棚を設けること。
- オ 湯沸室には流し台、吊戸棚、ステンレスバックガードを設置すること。
- カ 集会室にはブラインドボックス、ブラインドを設置すること。
- キ 火災や地震等の災害時の避難・救助・消防活動との機能的な連携ができるよう配慮する。
- ク 構造は提案によるが、耐久性に配慮した構造とすること。
- ケ 細部については、市営住宅等設計要領（資料1を参照）に準ずる。

## （３）物置

- ア 延床面積1,000㎡程度を整備する。物置は住棟と一体、別棟のどちらでも可とするが、住棟と一体とする場合は共用部分からのみ使用できる構造とすること。な

お、延床面積は、住棟と一体とする場合は下記イの物置部分の面積を確保できればよいものとし、別棟とする場合は1,000㎡の5%までの増を上限とする。

- イ 室数は、260戸に対応したものとし、物置部分の床面積は1戸(室)あたり2.7㎡~3.3㎡とすること。
- ウ 構造は提案によるが、耐久性に配慮した構造とすること。
- エ 降雪、降雨時の物品の出し入れに配慮した構造とすること。
- オ その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)による。

#### (4) 駐車場

- ア 原則として屋外平面式駐車場とする。
- イ 全体で、260台以上分の駐車スペースを整備する。この内8台分を障がい者用駐車スペースとして、車椅子での移動に配慮し障がい者用住戸に近接して整備する。
- ウ 1台当りの区画は2,500mm×5,000mm以上、車椅子使用者用は3,500mm×6,000mm以上とする。
- エ 駐車スペースには、通し番号をマークする。
- オ 端の駐車区画等については、容易に回転できるように回転スペースを確保する。
- カ 駐車場の通路の幅員は、片側駐車の場合5.0m程度、両側駐車の場合5.0m以上とし消防車、救急車等の進入に支障のない構造とする。
- キ その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)による。

#### (5) 自転車置場

- ア 520台の屋根付き駐輪場とする。なおサイクルラックの使用は不可とする。
- イ 1台当りの区画は、600mm×2,000mm以上とする。
- ウ 天井又は内壁にガード付き蛍光灯を設置する。点灯方式は自動点滅器+スイッチとする。
- エ その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)による。

#### (6) 児童遊園

- ア 用地内に敷地面積の3%以上の児童遊園を確保する。
- イ 児童遊園とも、市営住宅や道路から見通しが確保できる位置に配置する。
- ウ 幼児、児童の道路への飛び出しが避けられるよう、道路に近接する場合は植え込みや花壇、外柵等を設ける。

- エ 安全性および耐久性の高い休憩用のベンチ、遊具を設置すること。
- オ その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)および秋田市宅地開発技術指針による。

#### (7) ごみ置場

- ア 0.18㎡/戸以上、1ヶ所/20~30戸程度設置する。
- イ 市営住宅とは別棟とし、簡易のごみ箱ではなく、耐久性の高い屋根付きの構造とすること。
- ウ ごみ置場の設置場所、仕様、規模は秋田市と協議の上決定すること。
- エ ごみ置場には、水栓および排水施設(雨水が流入する場合は雨水排水)を設ける。
- オ ごみ置場の床は、清掃および排水しやすい仕上げとする。
- カ ごみ置場は、犬・猫・カラス等にごみを荒らされないような対策を講じた構造とする。
- キ ごみ置場の配置計画に当たっては、収集車の停車スペースの確保に留意すること。
- ク その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)および秋田市宅地開発技術指針による。

#### (8) 植栽(緑地)

- ア 良好な住環境を確保するよう適宜配置すること。
- イ 住戸の日照確保を阻害しないよう、居室の南面に高木常緑樹の植栽は避ける。
- ウ 隣地境界近くなどは、落ち葉等で近隣に迷惑をかけることがないように配慮する。
- エ 駐車場部分には、柔らかい実が落下するものや虫が付きやすいもの、鳥が好む実を付けるものは避ける。
- オ 風致地区内については、風致地区内における建築等の規制に関する条例による。
- カ その他市営住宅等設計要領(資料1を参照)による。

#### (9) 団地内道路

- ア 主要地方道寺内新屋雄和線に接続して整備する。団地内の道路は、幅員6m以上を原則とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とする。なお、道路の横断勾配は原則として4%以下とすること。
- イ 地上3階建て以上の住棟の場合は、火災発生時に消防梯子車が寄り付けるよう、秋田市と協議の上、適切な位置に進入空間および消防活動空地を設ける。

- ウ 活用用地の周囲には、新屋比内町市営住宅用地内の通路により通行している住戸が点在する。解体工事および建設工事期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、事業用地に直接接する住戸の敷地に対しては、原則として道路（建築基準法第42条第1項第1号または第2号に該当するもの）に2m以上接するように配置整備すること。（図面資料5を参照）
- エ その他秋田市宅地開発技術指針による。

#### （10）歩行者用通路（敷地内歩道・通路）

- ア 住棟の出入口や階段から、他の建物内を通過せずに敷地外へ至る歩行者用通路を確保する。
- イ 敷地の前面道路や最寄りの駐車場から1階住戸の玄関へは、平面およびスロープでのアクセスとする。なお、スロープの勾配は1/20以下とし、杖や車椅子の脱輪防止のため、縁石を立ち上げる。
- ウ 屋外通路の幅員は、車椅子同士の離合を考慮し、1,800mm以上とする。但し、屋外階段からの通路など車椅子の主要な動線とならない通路は、1,500mm以上とする。
- エ 透水性アスファルト舗装等、雨水排水を考慮した構造とすること。

#### （11）汚水排水施設

- ア 事業用地および周辺部は、下水道認可区域内であるが未整備である。本事業により主要地方道寺内新屋雄和線の指定箇所（図面資料7を参照）に接続して汚水排水施設を整備する。整備にあたり、事業用地区域外の住戸への供用を考慮し、本事業ではこれら住戸の敷地の第一枡までの整備を併せて行うこと（図面資料5を参照）。
- イ 事業用地内には既に敷設された雑排水管があり、原則として本事業で撤去すること。ただし、第1期に残存する住戸（図面資料4を参照）への供用を考慮した施工計画とし、調査のうえ事業用地区域外の周辺住戸への接続が確認された場合は、本事業で整備される汚水排水施設への接続整備を行うこと。
- ウ その他秋田市下水道条例、下水道排水設備の設置基準および秋田市宅地開発技術指針による。

#### （12）雨水排水施設

- ア 雨水排水は、原則として当該事業用地内で処理することとする（雨水排水について、下水道未整備区域である）。

- イ 雨水排水施設は、団地内道路、駐車場、通路、児童遊園、市営住宅等の施設について、側溝、雨水管路施設、舗装材料等を適切に計画することにより、効率のかつ維持管理のし易さに配慮して整備すること。なお必要に応じて調整池の設置も可とする。
- ウ 住棟廻りは、暗渠を原則とし、雨水柵で縦樋、暗渠で周囲宅地の集水を行う。
- エ その他秋田市下水道条例、下水道排水設備の設置基準および秋田市宅地開発技術指針による。

### (13) 上水道施設

- ア 事業用地西端の既設水道管( 150 )に接続して整備する( 図面資料 8 を参照 )。
- イ 事業用地の周囲には、事業用地内に敷設された水道管により供給されている住戸が点在する。水道整備にあたり、これら事業用地区域外の住戸への供用を考慮し、本事業ではこれら住戸の敷地の止水弁までの整備( 宅内既存配管への接続を含む )を併せて行うこと( 図面資料 5 および 8 を参照 )。
- ウ 建設工事期間中は、第 1 期に残存する住戸( 図面資料 4 )および事業用地区域外の住戸( 図面資料 5 および 8 を参照 )の水道使用について、影響を極力小さくした施工計画とすること。
- エ その他秋田市水道事業給水条例、給水装置工事施行基準および秋田市宅地開発技術指針( 開発行為に伴う給水施設の取扱いに関する要綱 )による。

### (14) 外灯

- ア 駐車場、歩行者用通路、団地内道路、児童遊園等の必要な箇所に適宜設置する。
- イ 夜間安全に住戸まで到達できるよう安全性に配慮して必要な照度を確保し、建物や植栽等により足元に影ができないよう配慮する。
- ウ 住棟共用灯や敷地外の道路灯などと併せて総合的に検討し、効率的に設置する。
- エ 住戸内に明かりが入らないよう配慮する。
- オ 外灯器具は、ポール灯( 水銀ランプ100W程度 )を原則とし、点灯方式は自動点滅器 + タイマーによる。
- カ 住棟の妻面が利用できる場合はブラケット式とし、点灯方式は自動点滅器 + タイマーによる常夜灯を原則とする。
- キ 外灯器具の材質は、ステンレス等の耐候性の良いものとする。
- ク その他秋田市宅地開発技術指針による。

#### (15) 消防水利

- ア 消防水利（消火栓、防火水槽）は必要に応じて整備することとし、設置場所、仕様、規模は秋田市と協議の上決定すること。
- イ その他秋田市宅地開発技術指針による。

#### (16) 電気

- ア 電力柱（東北電力（株））の現況位置を図面資料9に示す。建設工事期間中の事業区域外への影響を極力小さくし、図面資料4に示す第1期に残存する住戸への供用を考慮すること。なお、必要に応じて既存電力柱の移設等を実施すること（PFI事業者が電力柱管理者へ負担金を支払い実施する）。

#### (17) 電話

- ア 電話柱（東日本電信電話（株））の現況位置を図面資料10に示す。建設工事期間中の事業区域外への影響を極力小さくし、図面資料4に示す第1期に残存する住戸への供用を考慮すること。なお、必要に応じて既存電話柱の移設等を実施すること（PFI事業者が電話柱管理者へ負担金を支払い実施する）。

#### (18) ガス

- ア 既設の市営住宅にはプロパンガス（東部ガス（株））による供給が行われている（図面資料11を参照）。建設工事期間中は第1期に残存する住戸への供用を考慮すること。
- イ 本事業において、熱源をガス供給による場合は、主要地方道寺内新屋雄和線の指定箇所（図面資料11を参照）に接続して、都市ガス（東部ガス（株））を整備すること。

#### (19) その他市営住宅に必要と思われる施設

- ア その他、市営住宅に必要な施設を、適宜整備する。

## 5 必要な諸手続き

市営住宅整備に当たり、現在のところ想定される許認可等手続きの扱いについて下記に示す。計画および業務の実施に際しては、関係官公署と適宜これらに関する協議・確認を行うこと。また、この他に必要となる許認可についても適切に対応すること。

ア 開発許可（都市計画法第29条）

## 6 各種調査に関する要求水準

### （1）各種調査全体に関する要求水準

#### 費用負担

市営住宅建替用地と付帯事業用地において、同種の調査を行う場合、市営住宅建替用地に必要な調査に係る費用は、付帯事業用地における調査費用と明確に区分すること。なお、付帯事業用地における調査費用は付帯事業実施企業の負担であり、十分留意すること。

#### 留意事項

道路や私有地に立ち入り調査を行う場合は、関係官公署および相手方の許可を得るなど留意するとともに、安全対策に十分注意すること。

#### 業務報告

次の（2）に示す各調査業務に関し、業務開始前に秋田市に連絡を行うこと。また、業務終了後速やかに調査の報告書を秋田市に提出すること。

### （2）各種調査業務

#### 地形調査

市営住宅整備業務に必要となる地形調査は、必要な時期に適切に実施すること。

#### 周辺家屋調査（事前・事後）

事業用地に近接する周辺家屋に対し、建設工事開始前の事前調査および工事完了後の事後調査を行う。以下に示す調査内容を標準とするが、予想される被害の大きさに応じ適宜実施すること。

ア 工事による被害を与えたかどうかを後日判断する資料を得るために、建物等の現

状を正確に調査することを目的とする。

- イ 建物等を調査し配置図、各階平面図を作成し、物件の部位で亀裂および傾斜を測定し、写真撮影する。写真撮影箇所および撮影方向の位置を一連番号で図面に記入する。
- ウ 調査項目は、原則として以下の項目について実施する。
  - 1) 門、塀、土留、通路舗装、ポーチ、テラス、池（高級魚については魚種および匹数を確認）等の沈下、亀裂および傾斜。
  - 2) 基礎、外壁、軒天井等の亀裂、剥離。
  - 3) 基礎の沈下（建物の四隅以上の基礎天端をレベル測定）。
  - 4) コンクリート床の亀裂、隙間。
  - 5) 柱の傾斜、敷鴨居の離れ、内壁の亀裂・離れ。
  - 6) 内外建具の建付不良箇所。
  - 7) 床の亀裂沈下、壁の亀裂。
  - 8) 床の傾斜。
  - 9) 井戸の有無、用途、供用年数、使用年数。
  - 10) その他必要な事項
- エ 図面作成については、原則として以下の事項を明示する。
  - 1) 柱および壁の位置。
  - 2) 間取り、寸法、各階床面積、延床面積、敷地境界からの離れ。
  - 3) 窓、出入り口の区分。
  - 4) 窓、塀、土留、通路舗装、ポーチ、テラス、道路、井戸位置等。
  - 5) 写真番号（調査に支障となる物品があった場合は、その旨を表示する）。
  - 6) その他必要な事項
- オ 事後調査においては、上記ア～エに加えて、被害復旧にかかる見積書、見積総括表、仕様書を作成する。

### 電波障害調査

机上調査および事前調査を行うこと。

市営住宅整備の結果必要となった電波障害対策工事は、PFI事業者の責および費用負担において、速やかに行うこと。ケーブルテレビ敷設による対応の場合は、永年の基本使用料を負担すること。

### 室内環境調査

市営住宅整備の工事完了後に、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、秋田市に報告するこ

と。調査を行うに当たっては、以下の内容を遵守すること。

ア 測定物質

- 1) ホルムアルデヒド
- 2) トルエン
- 3) キシレン
- 4) エチルベンゼン
- 5) スチレン

イ 測定住戸・居室

住棟ごとに、建設戸数の1割以上の住戸とし、1住戸につき、2室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする）。

ウ 採取条件

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(4)のイに定める採取条件によること。

エ 測定方法

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(4)のロに定める測定方法によること。

オ 報告書の作成

各期において調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、以下について報告書等を提出する。また、測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること。

- 1) 測定物質の名称。
- 2) 測定物質の濃度。
- 3) 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、点検記録書。
- 4) 採取を行った年月日。
- 5) 採取を行った時刻又は採取を開始した時刻および終了した時間。
- 6) 内装仕上げ工事を完了した年月日。
- 7) 空気を採取した居室の名称。
- 8) 採取中の室温又は平均の気温。
- 9) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度。
- 10) 採取中の天候および日照の状況。
- 11) 採取前および採取中の換気および冷暖房の実施状況。
- 12) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの。

## 7 設計業務に関する要求水準

### (1) 業務の実施等

- ア 設計業務は、秋田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、記録等により適宜秋田市に報告すること。
- イ 設計に関して、関係官公署と協議等を行ったときは、その内容について秋田市に報告すること。
- ウ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、確実な工程管理を行うこと。

### (2) モニタリング

- ア PFI事業者は、設計業務の着手前に、業務に関する設計業務計画書を秋田市に提出し、秋田市は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行う。
- イ PFI事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を秋田市に提示するものとし、秋田市は、要求水準等が反映されていることの確認を行う。
- ウ PFI事業者は、基本設計および実施設計の各完了時に、事業契約書(案)において定める設計図書を秋田市に提出し、秋田市は、要求した性能等に適合していることの確認を行う。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- エ 秋田市による設計業務のモニタリングの詳細については、事業契約書(案)を参照のこと。

## 8 工事監理業務に関する要求水準

### (1) 業務の実施等

- ア PFI事業者は、建築基準法等に規定する工事監理者を設置し、工事監理業務を行わせるものとする。なお、工事監理者は、建設工事の請負人以外の者であること。
- イ 工事監理業務は、秋田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、記録等により適宜秋田市に報告すること。
- ウ 工事監理者は、建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、市営住宅の品質管理に努めること。また、適切な指示を書面により行うこと。
- エ 工事監理業務に従事したときは、当該従事した日において監理業務日誌に当該監理業務の内容その他必要な事項を記録しておくこと。

- オ 本要求水準書によるほか、建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に準拠して業務を実施すること。

## （２）モニタリング

- ア 秋田市は、業務実施前に、PFI事業者が設置した工事監理者の資格について、適格かどうかの確認を行う。
- イ PFI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、秋田市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うものとする。
- ウ PFI事業者は、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ものとする。
- エ 秋田市による工事監理業務のモニタリングの詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

## ９ 工事施工に関する要求水準

地域経済への貢献を考慮し、施工する工事に要する資材の調達に当たっては、市内あるいは周辺地域産資材の購入および市内取扱い業者からの購入に努めること。また下請負人を必要とする工事については、市内建設業者の活用に努めること。なお、土木工事に関する業務の実施にあたっては、本要求水準書によるほか、土木工事共通仕様書（秋田県建設交通部）によること。

### （１）工事に使用する敷地範囲

- ア 市営住宅整備用地のうち建設工事中の敷地の範囲は、仮囲いで確実に区画を行うこと。
- イ 第１期ブロック建設工事期間中においては既存市営住宅の居住者、また第１期ブロック供用開始後においては第１期ブロックの入居者、および当該整備用地の周囲に点在する住宅の居住者に対する安全確保に留意して工事を行うこと。
- ウ 供用開始後の第１期ブロックへの敷地進入路と、隣接して工事を行う第２期ブロックへの工事用車両の進入路は原則として分離すること。
- エ 工事施工業務は、秋田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、記録等により適宜秋田市に報告すること。

### （２）施工管理

- ア 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。

- イ 現場代理人、監理技術者、主任技術者は専任配置とし、着工前に秋田市に氏名その他を届け出ること。
- ウ 関係法令および工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表および施工計画書等に従って工事を実施する。

### (3) 建設工事期間中における共同施設等の管理

- ア 第1期、第2期ブロック供用開始後、当該ブロック内の共同施設等は、入居者および周辺住戸の生活の便に供するため仮使用を行う。PFI事業者は、対象となる共同施設等の仮使用に必要となる各種申請等を行う。
- イ また、PFI事業者は、かかる共同施設等をその引渡しまで適切に維持し管理する。

### (4) 近隣の負担軽減への配慮

- ア 事業用地では、市営住宅の建設、道路整備および付帯事業施設の整備等、工事が輻輳することから、PFI事業者は各工事間の調整に努め、近隣の負担軽減について配慮を行うこと。
- イ 建設工事に先立ち、周辺住民に対し工期や工程等の説明を十分に行うこと。
- ウ 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他について、PFI事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

### (5) 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、周辺地域への災害が及ばないように、万全の対策を行う。
- 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、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路清掃等、十分な配慮を行うこと。
- 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。
- エ 工事車両通行により、公共施設および私有物施設等を破損した場合には、直ちに原形復旧を行い管理者の承認を得ること。

### (6) 環境対策

- ア 騒音・振動や悪臭・粉塵および地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行い、発生を未然に防ぐこと。

- イ 万一周辺地域に上記アに示す悪影響を与えた場合は、PFI事業者の責任および費用負担において対応すること。
- ウ 隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修および補償は、PFI事業者の負担において行う。

## (7) 廃棄物対策

- ア 本業務により発生する建設廃棄物(特定建設資材廃棄物を含む)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」(以下「建設リサイクル法」という)および「廃棄物の処理および清掃に関する法律」(以下「廃棄物処理法」という)を遵守し適正に処理しなければならない。なお、廃棄物のほか建設副産物の運搬にあたっては、過積載のないように適切に実施すること。
- イ 工事から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。

## (8) モニタリング

- ア PFI事業者は、建設工事の着手前に、工事工程表並びに施工計画書を秋田市に提出し、秋田市は、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行う。
- イ PFI事業者は、建設工事の進捗および施工状況について秋田市に報告するとともに、秋田市の事前の通知による説明要求に応じて、適切な方法により説明を行うものとする。また、秋田市は、事前の通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- ウ PFI事業者は、施工に関する各種検査や試験の実施について、事前に秋田市に通知するものとし、秋田市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- エ 秋田市は、本工事に関して、PFI事業者に事前の通知を行った上で、原則として2回以上の中間確認を実施する。なお、検査実施時期等については、秋田市財務規則(平成9年規則第37号)および秋田市建設工事検査規程(昭和56年訓令第6号)に基づき、別途指示する。
- オ PFI事業者は、工事完了に伴う自らの検査等を行う場合、事前に秋田市に通知するものとし、秋田市は、これらに立ち会うことができるものとする。また、秋田市は、PFI事業者による検査等の報告を受けた後、完工確認を行うものとする。
- カ 秋田市による工事施工のモニタリングの詳細については、事業契約書(案)を参照のこと。

## ( 9 ) 保険の付保

建設工事期間中は、事業契約書(案)に基づき、請負業者賠償責任保険および建設工事保険等に参加すること。PFI事業者は保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに秋田市に提出すること。

## 10 その他業務に関する要求水準

### ( 1 ) 敷地周辺の供給処理施設調査

給水加入金については、既存のメーター等の権利が 13mmで262個、 50mmで 1 個あり、これを活用する。

### ( 2 ) 地域住宅交付金申請書類等の作成支援

PFI事業者は、地域住宅交付金の申請等および会計実地検査に伴い必要となる内訳書および図面等の作成についても支援・協力すること。工事設計要領書作成要領(国土交通省通知)に従い作成するほか、詳細は別途秋田市の指示による。

### ( 3 ) 入居者への引越し移転に関する計画説明、調整に対する協力等

秋田市は、建設工事に先立ち、提案された市営住宅等の計画内容について、入居者への計画説明および調整を適宜実施する。なお、説明および調整にあたって、PFI事業者は必要に応じて協力するものとする。

### ( 4 ) 近隣住民への計画説明、調整

PFI事業者は、建設工事に先立ち、提案した市営住宅等の計画内容について、近隣住民への計画説明および調整を適宜実施すること。なお、説明に当たって、秋田市は必要に応じて協力するものとする。

### ( 5 ) 関係法令等に関する協議、申請、許認可等の手続き(建築基準法、都市計画法、消防法等)

- ア 関係する法令を遵守し、適切に協議、申請、許認可等の手続きを行うこと。
- イ 関係機関との協議内容を秋田市に報告し、各種許認可等の書類の写しを秋田市に提出すること。

## 第4 付帯事業に関する要求水準

### 1 社会福祉施設等整備等業務

#### (1) 業務の内容

社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に即して、介護保険法（平成9年法律第123号）に規定される地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設等を自らの責任において独立採算により建設し、運営する。

社会福祉事業として秋田市が想定する施設は、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設である。

地域密着型サービスは、平成18年4月の介護保険制度の改正により、高齢者が要介護状態となっても、できる限り住み慣れた地域で生活を継続できるようにする観点から創設されたものである。

これは、原則として日常生活圏域内でサービスの利用および提供が完結するサービスを新たに類型化するものであり、市町村が地域密着型サービスを提供する事業者の指定及び指導・監督を行っている。

これにより、身近な地域で、地域の特性に応じた多様で柔軟な介護サービスの提供を可能にするものである。

本事業において、地域密着型サービスとは、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第15項から第17項までに規定する以下のサービスとする。

事業の開始にあたっては、社会福祉事業等実施企業等は、秋田市および運営協議会等へ必要な申請を行い、地域密着型サービスを提供する事業者としての指定を受なければならない（別添資料4を参照）。

- ア 夜間対応型訪問介護
- イ 認知症対応型通所介護
- ウ 小規模多機能型居宅介護

#### (2) 事業用地

社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に応じて社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借（同賃借については、借地借家法（平成3年法律第90号）第24条に基づく事業用借地権を設定するものとする。）することにより、社会福祉事業等を実施するものとする。

上記賃借については、当初は、PFI事業者が社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借した上で、社会福祉施設等の整備を行い、同施設等が完成した時点で、同施設等を社会福祉事業等実施企業等に譲渡するとともに、賃借人たる地位をあわせて譲渡する方法によるものとする（秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡を原則として承諾し、PFI法第11条

の3第7項に基づき、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。)

ただし、地方自治法の一部を改正する法律(平成18年法律第53号)による地方自治法(昭和22年法律67号)第238条の4の改正規定が施行された後、当該改正後の地方自治法第238条の4の要件を満たし、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で譲渡する方法によることもできるものとする(秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、同条の要件を満たす場合には、原則として承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。)

### (3) 施設整備

事業の実施に際し必要となる施設については、社会福祉事業等実施企業等が自らの所有として整備する。市営住宅との合築は不可とし、敷地を分けた別棟として整備するものとする。

なお、事業用地の賃貸借等にかかる費用、施設整備費や管理運営費、水光熱費等、事業実施に必要な費用は全て社会福祉事業等実施企業等の負担とし、当該付帯事業に伴う収入は、全て社会福祉事業等実施企業等の収入となる。

また、当該事業を実施する社会福祉施設のほか、地域のコミュニティーや生活を支える施設として、下記の用途の施設を併設することにより、多様な機能を持つ住環境を整備することも可能とする。

ア．建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項に掲げる建築物

なお、社会福祉施設等整備用地の敷地を設定するにあたっては、事業用地内の用途地域の指定状況に留意すること。

### (4) モニタリング

秋田市は、社会福祉施設等の整備が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、工事完了時に実地調査を行うほか、社会福祉施設等整備用地を貸し付けた日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI事業者および社会福祉事業等実施企業等は、秋田市が要請したときは、社会福祉施設等の整備および事業実施状況を秋田市に報告する。

## 2 用地活用業務

### (1) 業務の内容

金砂町、将軍野、割山、新屋沖田の各用途廃止団地の跡地については、PFI事業者による解体整地の後、用地活用企業等は、秋田市から活用用地を取得し、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し自らの事業を行う。用地活用企業等は、活用用地の取得後市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可又は建築確認を取得するものとする。

秋田市の市街地では、近年、建築物の中高層化が進む傾向にあり、なかには近隣住民との間で問題を引き起こす要因となっているものもある。

用途廃止団地周辺は、沿道に比較的近く、生活利便性に富みながら落ち着いた住宅地であり、引き続き、良好な居住環境の維持が望まれる。

土地利用は、いずれも低密度住宅地であり、また、金砂町、将軍野、割山市営住宅周辺は、道路や小公園等の基盤整備が整っていないことから、第5次秋田市総合都市計画において、「低密度基盤整備型」に土地利用区分され、区分に応じた整備方針が定められている。

このことから、用途廃止後の土地利用において、道路幅員や隅切りの確保等の基盤整備を促進するとともに緑や建物景観等の質の向上が期待される。

住宅や住環境の整備にあたっては、「新秋田市住宅マスタープラン」に定めた「快適体感しあわせ住まいづくり」を基本目標に、防災等に配慮し、誰もが安心して住み続けられる安全、安心、快適な住まい・まちの形成をはかり、周辺の建物規模・用途との調和や住宅地景観の形成などにも配慮するものとする。

### (2) 事業用地

上記活用用地の取得については、当初は、PFI事業者が活用用地を秋田市から取得する契約を締結した上で、同契約の買主たる地位を用地活用企業等に譲渡する方法によるものとする（秋田市は、原則として、かかる買主たる地位の譲渡につき承諾する）。

用途廃止する団地の規模および敷地面積は次のとおりである（（ ）内の面積は市営住宅用地の面積のうち、用地活用企業等に有償で譲渡する面積を示す。図面資料2および3を参照）。

#### 金砂町市営住宅用地に関する事項

##### 1) 立地に関する事項

所在地	秋田市保戸野金砂町地内
敷地面積	2,942.70m <sup>2</sup> (2,942.70m <sup>2</sup> )
用途地域	第二種中高層住居専用地域

### 第一種住居地域

防火指定	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
容積率	200%
建ぺい率	60%

## 2) 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、汚水排水施設、水道等については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

活用用地の周囲には、金砂町市営住宅用地内の通路により通行している住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、活用用地に直接接する住戸の敷地に対しては、原則として道路（建築基準法第42条第1項に該当するもの）に2m以上接するように配置整備すること。（図面資料5を参照）

下水道施設について、活用用地の周囲には金砂町市営住宅用地内に敷設された汚水管等により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この下水道施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること。（図面資料5および7を参照）

上水道施設について、活用用地の周囲には金砂町市営住宅用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この上水道施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること。（図面資料5および8を参照）

ガス施設について、活用用地の周囲には金砂町市営住宅用地内に敷設されたガス管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、このガス施設を改変する場合は、東部ガス（株）の指示にしたがい整備すること。（図面資料11を参照）

電気設備について、金砂町市営住宅用地内には東北電力（株）の管理する電力柱が現に存在する（本柱、他支線類）。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電気設備を改変する場合は、東北電力（株）の指示にしたがい整備すること。

電話設備について、金砂町市営住宅用地内には東日本電信電話（株）の管理する電話柱が現に存在する（本柱、他支線類）。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら

住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電話設備を  
改変する場合は、東日本電信電話（株）の指示にしたがい整備すること。

上記のほか、積極的に公共公益施設の整備に協力するなど、良好な住環境の創出に  
努めること。

## 將軍野市営住宅用地に関する事項

### 1) 立地に関する事項

所在地	秋田市將軍野東一丁目地内
敷地面積	2,079.93m <sup>2</sup> (2,079.93m <sup>2</sup> )
用途地域	第一種住居地域
防火指定	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
容積率	200%
建ぺい率	60%
その他	土崎地区土地区画整理事業都市計画決定区域 都市計画道路（將軍野相染線）都市計画決定区域（南西端部）

### 2) 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良好な住環境に配慮し活用することを条件と  
して用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、污水排水施設、水道等については、活  
用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

活用用地の周囲には、將軍野市営住宅用地内の通路により通行している住戸が点在  
する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくて  
はならない。なお、活用用地に直接接する住戸の敷地に対しては、原則として道路（建  
築基準法第42条第1項に該当するもの）に2m以上接するように配置整備すること。  
（図面資料5を参照）

下水道施設について、活用用地の周囲の整備状況を図面資料7に示す。用地活用にあ  
たり、下水道施設の整備は、秋田市上下水道局の指示にしたがい実施すること。（図  
面資料7を参照）

上水道施設について、活用用地の周囲には將軍野市営住宅用地内に敷設された水道  
管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中  
を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、  
この上水道施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること。  
（図面資料5および8を参照）

ガス施設について、活用用地の周囲には將軍野市営住宅用地内に敷設されたガスマ  
ンにより、周辺への供用が現に行われている住戸が点在する。解体工事および活用期間  
中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、  
このガス施設を改変する場合は、東部ガス（株）の指示にしたがい整備すること。（図

面資料 1 1 を参照)

電気設備について、將軍野市営住宅用地内には東北電力(株)の管理する電力柱が現に存在する(本柱、他支線類)。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電気設備を改変する場合は、東北電力(株)の指示にしたがい整備すること。

電話設備について、將軍野市営住宅用地内には東日本電信電話(株)の管理する電話柱が現に存在する(本柱、他支線類)。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電話設備を改変する場合は、東日本電信電話(株)の指示にしたがい整備すること。

上記のほか、積極的に公共公益施設の整備に協力するなど、良好な住環境の創出に努めること。

## 割山市営住宅に関する事項

### 1) 立地に関する事項

所在地	秋田市新屋割山町および秋田市新屋船場町地内
敷地面積	7,906.61㎡(新屋割山町2,649.90㎡)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	指定なし(建築基準法第22条指定区域)
容積率	200%
建ぺい率	60%

### 2) 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、污水排水施設、雨水排水施設、水道等については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること(解体工事、活用期間中を含む)。

活用用地の周囲には、割山市営住宅用地内の通路により通行している住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への通行の利便を維持しなくてはならない。なお、活用用地に直接接する住戸の敷地に対しては、原則として道路(建築基準法第42条第1項に該当するもの)に2m以上接するように配置整備するように努めること。(図面資料5を参照)

下水道施設について、活用用地の周囲には割山市営住宅用地内に敷設された雨水管等により、供用が現に行われている住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この雨水排水施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること

( 図面資料 5 および 7 を参照 )。また、汚水排水施設の整備についても、秋田市上下水道局の指示にしたがい実施すること。( 図面資料 7 を参照 )

上水道施設について、活用用地の周囲には割山市営住宅用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この上水道施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること。( 図面資料 5 および 8 を参照 )

ガス施設について、活用用地の周囲には割山市営住宅用地内に敷設されたガス管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、このガス施設を改変する場合は、東部ガス(株)の指示にしたがい整備すること。( 図面資料 11 を参照 )

電気設備について、割山市営住宅用地内には東北電力(株)の管理する電力柱が現に存在する(本柱、他支線類)。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電気設備を改変する場合は、東北電力(株)の指示にしたがい整備すること。

電話設備について、割山市営住宅用地内には東日本電信電話(株)の管理する電話柱が現に存在する(本柱、他支線類)。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電話設備を改変する場合は、東日本電信電話(株)の指示にしたがい整備すること。

テレビ共聴施設について、割山市営住宅用地内には東北電力(株)の管理する設備が現に存在する。活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備であることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電気設備を改変する場合は、東北電力(株)の指示にしたがい整備すること。

上記のほか、積極的に公共公益施設の整備に協力するなど、良好な住環境の創出に努めること。

## 新屋沖田市営住宅に関する事項

### 1) 立地に関する事項

所在地	秋田市新屋沖田町地内
敷地面積	3,389.31㎡(3,389.31㎡)
用途地域	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域

防火指定 指定なし（建築基準法第22条指定区域）

容積率 第一種住居地域：200%

第一種低層住居専用地域：60%

建ぺい率 第一種住居地域：60%

第一種低層住居専用地域：40%

## 2) 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良好な住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。水道等については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

上水道施設について、活用用地の周囲には新屋沖田市営住宅用地内に敷設された水道管により、供用が現に行われている周辺住戸が点在する。解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この上水道施設を改変する場合は、秋田市上下水道局の指示にしたがい整備すること。（図面資料5および8を参照）

電気設備について、新屋沖田市営住宅用地内には東北電力（株）の管理する電力柱が現に存在する（本柱、他支線類）。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電気設備を改変する場合は、東北電力（株）の指示にしたがい整備すること。

電話設備について、新屋沖田市営住宅用地内には東日本電信電話（株）の管理する電話柱が現に存在する（本柱、他支線類）。これらの中には活用用地の周囲の住戸に供用するために必要な設備もあることから、解体工事および活用期間中を通し、これら住戸への供用を維持しなくてはならない。なお、用地活用にあたり、この電話設備を改変する場合は、東日本電信電話（株）の指示にしたがい整備すること。

## (3) モニタリング

秋田市は、用地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、活用用地の開発許可又は建築確認の取得時に実地調査を行う。また、PFI 事業者および用地活用企業等は、秋田市が要請したときは、活用用地の利用状況を秋田市に報告する。

なお、活用用地に整備される施設の完了時においても、秋田市は実地調査を行い、用地活用の履行状況を確認する。