

永黒団地第1工区市営住宅建替事業に係る  
設計・工事  
要求水準書

令和5年8月  
北九州市

## 目次

<b>第1 総則</b>	
1 適用.....	1
2 本書記載事項の取扱い	
(1) 要求水準書の変更.....	1
(2) 事業者からの提案.....	1
3 遵守すべき法令等	
(1) 法令等 .....	2
(2) 条例等 .....	3
(3) 適用基準 .....	3
(4) 参考基準 .....	4
4 基本設計書の取扱い .....	4
<b>第2 基本的事項</b>	
1 全体概要	
(1) 事業主旨 .....	5
(2) 事業概要 .....	5
(3) 事業用地及び既存住宅等の概要.....	5
(4) 基本設計書等.....	6
2 業務の範囲	
(1) 事業計画策定業務 .....	6
(2) 本事業に係る業務.....	6
(3) モニタリング業務.....	7
<b>第3 事業用地及び本事業に関する条件</b>	
1 事業用地に関する条件	
(1) 土地利用の基本的な考え方 .....	9
(2) 河川区域への配慮 .....	9
2 本事業に関する条件	
(1) 実施手順 .....	9
(2) 上下水道・ガス・電気・電話の整備 .....	9
(3) 統括代理人、技術者の配置 .....	9
<b>第4 要求水準</b>	
1 事業計画策定業務に関する要求水準	
(1) 既存住宅等の範囲 .....	11
(2) 建替住宅等の範囲 .....	11
(3) 関連工事等との調整 .....	11
(4) その他留意事項 .....	12
(5) モニタリング.....	12
2 事前調査業務に関する要求水準	
(1) 測量調査 .....	13

(2) 地質調査 .....	13
(3) 周辺地下埋設物調査 .....	13
(4) 石綿含有材使用状況調査 .....	13
(5) PCB含有調査 .....	13
(6) モニタリング.....	13
3 解体業務及びその工事監理業務に関する要求水準	
(1) 解体業務の対象 .....	14
(2) 施工管理 .....	14
(3) 廃棄物対策 .....	15
(4) 工事監理に関する事項 .....	15
(5) その他留意事項 .....	15
(6) 業務に関する書類、成果物の提出 .....	16
(7) モニタリング.....	16
4 設計業務に関する要求水準	
(1) 基本的事項 .....	16
(2) 業務に関する書類、成果物の提出 .....	17
(3) モニタリング.....	17
5 建設業務及びその工事監理業務に関する要求水準	
(1) 基本的事項 .....	18
(2) 工事監理に関する事項 .....	18
(3) 検査・引渡し .....	19
(4) 業務に関する書類、成果物の提出.....	20
(5) モニタリング.....	20
6 その他本事業実施に必要な業務に関する要求水準	
(1) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援 .....	21
(2) 家賃算定基礎資料の作成支援 .....	21
(3) 必要な許認可及び各種申請等の手続き .....	21
(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得	21
(5) 近隣対策・対応 .....	21
(6) 会計実地検査等の支援 .....	22
(7) 個人情報の保護及び情報公開 .....	22
<b>第5 契約金額内訳明細書等</b>	
1 契約金額内訳明細書の提出 .....	23
2 工事費積算内訳明細書の提出 .....	23
<b>別表</b>	
別表1 モニタリング確認図書 .....	24
別表2 (解体業務) 業務着手前の提出書類等 .....	24
別表3 (解体業務) 施工中の提出書類等 .....	24
別表4 (解体業務) 完成時の提出書類等 .....	25

別表5	(設計業務) 基本設計(改めて実施する場合)に係る提出書類等 .....	25
別表6	(設計業務) 基本設計(改めて実施する場合)に係る成果図書等 .....	26
別表7	(設計業務) 実施設計に係る提出書類等.....	26
別表8	(設計業務) 建設工事前提出設計成果品等.....	27
別表9	(建設業務) 契約時・業務着手前の提出書類等.....	28
別表10	(建設業務) 施工中の提出書類等.....	28
別表11	(建設業務) 検査時の提出書類等.....	29
別表12	(建設業務) 完成時の提出書類等.....	29
別表13	北九州市営住宅条例等に基づく適合チェックリスト .....	30

本要求水準書における用語の定義は、以下のとおり。

◆用語の定義

本事業	永黒団地第1工区市営住宅建替事業に係る設計・工事をいう。
市	北九州市（発注者）をいう。
公営住宅	公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき整備される住宅及びその付帯施設をいう。
設計業務	本事業に係る基本設計（改めて実施する場合に限る。）及び実施設計業務をいう。（その他関連する業務を含む。）
解体業務	本事業に係る既存住宅等の解体及び撤去工事をいう。（その他関連する業務を含む。）
建設業務	本事業に係る建替住宅等の建設工事をいう。（その他関連する業務を含む。）
施工業務	解体業務及び建設業務を合わせていう。
工事監理業務	施工業務における工事監理業務をいう。（その他関連する業務を含む。）
設計事業者	設計業務に従事する構成員をいう。
施工事業者	建設業務、解体業務を施工する構成員をいう。
工事監理事業者	建設業務、解体業務の工事を監理する事業者をいう。
本事業者	本事業を受託する民間事業者（受注者）をいう。なお、本事業の設計業務を行う者、解体業務を行う者、建設業務を行う者及び工事監理業務を行う者を含む。
事業用地	北九州市門司区永黒二丁目2番3のうち、本事業を実施する用地をいう。
本団地	市営永黒団地をいう。
建替住宅等	本事業で、本事業者が事業用地において設計・建設を行う市営住宅70戸及び付帯施設、共同施設の全てをいう。
既存住宅等	事業用地に現存する既存住宅（23、24、32号棟）及びそれに係る付帯施設、共同施設をいう。
その他既存住宅等	事業用地外にあるその他既存住宅（21、22、25、31、33、34、35号棟）及びそれに係る付帯施設、共同施設をいう。
付帯施設	エレベータ、自転車置場、物置、ごみ置場、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設及びその他団地を構成する施設（共同施設を除く。）をいう。
共同施設	駐車場及び通路並びに緑地等をいう。
建替事業(第1工区)	建替住宅1-1号棟等の整備に関連する事業をいう。 （基本設計書（別紙1）のⅠ期工事）
建替事業(第2工区)	建替住宅1-2号棟等の整備に関連する事業をいう。 （基本設計書（別紙1）のⅡ期工事）
建替事業(第3工区)	建替住宅2号棟等の整備に関連する事業をいう。 （基本設計書（別紙1）のⅢ期工事）

入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。 具体的には、入札説明書及び要求水準書（基本設計書を含む）、添付書類をいう。
契約図書	契約書、契約約款及び基本条件図書をいう。
基本条件図書	入札説明書、要求水準書（基本設計書を含む）、質疑回答書、技術提案書、その他これらに付随する資料
質疑回答書	入札説明書等についての入札参加者からの質疑書に対して、市が回答した書面をいう。
入札参加者	本事業を実施するために必要な資格を備えた法人（以下に定義する代表者及び構成員）で構成されるグループをいう。
代表者	入札参加者の中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる1法人をいう。
構成員	入札参加者を構成する法人のうち、代表者以外の法人をいう。
統括代理人	建設工事を担当する企業において配置する事業の総合的な調整を行う者をいう。
技術提案書	入札参加者が、実施方針等及び入札説明書等に基づき作成し、市に提出した一切の書類をいう。
要求水準書	実施方針の一部である永黒団地第1工区市営住宅建替事業に係る設計・工事要求水準書をいう。
基本設計書 （別紙1）	永黒団地市営住宅建設工事基本設計書をいう。
指 示	業務を遂行する上で必要な事項について書面をもって示し、実施させることをいう。
通 知	業務に関する事項について、相手方に対し書面をもって知らせることをいう。
報 告	本事業者が市に対し、書面で申し出た業務の遂行にあたって調査及び検討した事項について書面をもって通知することをいう。
承 諾	本事業者が市に対し、書面で申し出た業務を遂行する上で必要な事項について、市が書面により同意することをいう。
協 議	業務を遂行する上で必要な事項について、市と本事業者が対等の立場で書面により合議することをいう。
検 査	提出図書等に基づき、設計業務、施工業務の完了の確認をすることをいう。

## 第1 総則

### 1. 適用

本要求水準書（以下、「本書」という。）は、市が発注する「永黒団地第1工区市営住宅建替事業に係る設計・工事」（以下、「本事業」という。）に適用する。

本書は市が本事業の適切かつ確実な実施を図ることを目的として、事業者が本事業を実施するにあたり、市が要求する水準、その他の事項（以下、「要求水準」という。）を定めるもので、実施方針等の一部である。

なお、本書は、市が要求する内容、性能及び品質等についての満たすべき最低限の水準であるため、技術提案書に記載された性能又は水準が、本書に記載された要求水準を上回るときは、技術提案書の記載が本書の記載に優先するものとする。

### 2. 本書記載事項の取扱い

#### (1) 要求水準書の変更

市は、本事業期間中に、法令、条例及び各種基準の変更、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場合は、契約で定める規定に従い所定の手続きを行うものとする。

#### (2) 事業者からの提案

本書で記載した要求水準に関して、事業者は要求水準と同等以上と考える別の仕様や方法（以下、「代替方法」という。）を提案することができる。

ただし、代替方法の採用においては、あらかじめ市との十分な協議が必要であり、事業者は代替方法が要求水準と同等以上である根拠を示す資料を準備し、市が承諾する必要があることに留意すること。

なお、事業者による代替方法の提案は、契約金額の範囲内で行うこととする。

#### ア 確認方法及び根拠について

事業者は、上記の代替方法の確認のため、「性能向上」、「コスト縮減」、「工期短縮」等について市が総合的に判断できる仕様等の資料を提出する。

#### イ 代替方法の制限

代替方法の内容は、以下を含めないものとする。

- (a) 工期の延長を伴うもの。
- (b) 計画（平面計画、各室の面積、設備の主要システム、構造等）に大きな変更、支障が生じるもの。
- (c) 提案の段階で実施できることが不確定なもの。
- (d) ライフサイクルコストが大きく増大すると予想されるもの。

### 3. 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたっては、以下に掲げる関連する法令等、条例等及び適用基準を遵守すること。

なお、遵守すべき法令等、条例等及び適用基準には、関連する全ての施行令、施行

規則等の政令、省令及び資料を含むものとし、その他の必要とされる法令及び条例等についても遵守すること。

また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

#### (1) 法令等

- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 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）
- ・ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 測量法（昭和24年法律第188号）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 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）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ・ 景観法（平成16年法律第110号）
- ・ 環境基本法（平成5年法律第91号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成12年法律第100号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）



- ・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)
- ・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)
- ・住生活基本法(平成18年法律第61号)
- ・労働基準法(昭和22年法律第49号)
- ・労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)
- ・民法(明治29年法律第89号)
- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)
- ・公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号)
- ・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)
- ・その他、本事業に必要な法令等

## (2) 条例等

- ・北九州市営住宅条例
- ・北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱(令和4年6月30日改定)
- ・公営住宅等整備基準(平成10年)
- ・公営住宅等整備基準(平成23年改正版)
- ・福岡県公営住宅等整備規定
- ・福岡県福祉のまちづくり条例(整備基準)
- ・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(基本レベル)
- ・北九州市福祉都市環境整備要綱
- ・北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱
- ・北九州市共同住宅等のごみ置場の設置及び管理に関する要綱
- ・その他、本事業に必要な関係条例、要綱等

## (3) 適用基準

- ・「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づく市営住宅標準設計仕様
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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監修)
- ・建築工事標準詳細図(国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修)
- ・建築設備計画基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- ・建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- ・福岡県福祉のまちづくり条例手引書(福岡県)

- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・北九州市設計図作成要領（営繕・住宅工事編）
- ・敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・住宅の省エネルギー基準と計算の手引（財団法人建築環境・省エネルギー機構）
- ・ガス機器の設置基準及び実務指針  
（経済産業省原子力安全・保安院ガス安全課、日本建築行政会議、全国消防長会監修）
- ・北九州市上下水道局条例規程集（給水関係）
- ・その他、本事業に必要な適用基準等
  - ※ 基準及び資料は全て、本事業実施時における最新版を適用すること。
  - ※ 適用基準については、解釈等に関して基準及び資料の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

#### （４）参考基準

本事業の実施にあたっては、次に示す基準を参考にすること。

- ・公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・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集）
- ・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集）
- ・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集）
- ・公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）
- ・公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）
- ・工事写真の撮り方建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・工事写真の撮り方建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

#### 4. 基本設計書の取扱い

基本設計書は本書の一部（別添資料）とする。ただし、基本設計書は、市が基本設計段階で想定した計画を示したものであり、実施設計に際しては、あくまで「参考」とし、事業者の創意工夫を妨げるものではない。なお、事業者の判断で基本設計の変更等を行った場合は、変更内容について、市の承諾後に実施設計に着手すること。

## 第2 基本的事項

### 1. 全体概要

#### (1) 事業主旨

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に低廉な家賃で供給するものである。老朽化した市営住宅については、北九州市公共施設マネジメント実行計画等に基づき、管理戸数を縮減しながら、集約再配置を進めている。

今回築60～70年が経過し、老朽化が進み耐用年数の到来が間近である門司区の永黒団地を建て替えるとともに、併せて周辺の2団地（永黒第一、緑ヶ丘）について、集約再配置を行う。

集約再配置は全三期（建替事業(第1～3工区)）に分けて行うこととしており、本事業は、その第1工区として、永黒団地の建替えを目的としたものである。

#### (2) 事業概要

ア 名称 永黒団地第1工区市営住宅建替事業に係る設計・工事

イ 事業場所（地番） 北九州市門司区永黒二丁目2番3の一部

ウ 事業期間 契約締結の日から令和9年3月31日まで。

ただし、設計業務及び解体業務の履行完了期限は、下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和6年3月下旬	契約締結
契約締結日～令和7年3月31日まで	事前調査業務、設計業務、解体業務及びその工事監理業務
契約締結日～令和9年3月31日まで	建設業務、建設業務におけるその工事監理業務

#### エ 事業方式

事業者が解体業務、設計業務、建設業務、工事監理業務等を行う、設計施工一括発注方式により実施する。

#### (3) 事業用地及び既存住宅等の概要

	区 分	内 容
事業用地	位置（地番）	北九州市門司区永黒二丁目2番3の一部
	面積	約4,740.38㎡
	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	高度地区	なし
	地区計画	なし
	防火指定	法22条区域
	法定容積率 / 建蔽率	200% / 60%
その他	宅地造成工事規制区域	
既存住宅等	竣工年度	S30年度（23号棟，24号棟） S37年度（32号棟）
	棟数・戸数	3棟・36戸
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地上4階建て
	総延べ面積	約2,765.76㎡
	付帯施設	駐輪場、受水槽等

	共同施設	通路、緑地、擁壁等
--	------	-----------

#### (4) 基本設計書等

- ア 基本設計書 ..... 別紙 1
- イ 石綿含有確認調査結果報告書（23, 24 及び 32 号棟）..... 別紙 2
- ウ 測量図 ..... 別紙 3
- エ 地質調査報告書..... 別紙 4

#### (5) インフラ整備状況

※基本設計書（別紙 1）A-06「現況設備図」参照

#### (6) 埋蔵文化財

本事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるが、既存住宅等の解体及び撤去工事が完了した後、市により試掘調査を実施するため、掘削に使用するバックホウ等を運転手付で一日用意すること。

埋蔵文化財の発見があった場合は、文化財保護法に基づき、速やかに本市市民文化スポーツ局文化企画課に届出した後、これらの処置等について協議し、本事業者の責任において保存等の対策を講じること。

## 2. 業務の範囲

事業用地において、建替事業（第 1 工区）に係る業務を実施するものとし、事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

### (1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した技術提案書に基づき、事業に係る業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制を明示した事業計画を策定すること。

### (2) 本事業に係る業務

#### ア 事前調査業務

- (a) 測量調査（市が提示する測量図で不足する場合に本事業者の判断で実施）
- (b) 地質調査（市が提示する地質調査報告書で不足する場合に事業者の判断で実施）
- (c) 周辺地下埋設物調査
- (d) 石綿含有材使用状況調査（市が提示する石綿調査報告書で不足する場合に事業者の判断で実施）
- (e) PCB 含有調査
- (f) その他事業を実施する上で必要な調査

#### イ 解体業務

- (a) 既存住宅等の解体及び撤去工事
- (b) その他事業を実施する上で必要な関連業務

#### ウ 設計業務

- (a) 建替住宅等の基本設計（本書に定める基本設計書（別紙 1）によらない場合）

- (b) 建替住宅等の実施設計
- (c) 計画通知書の作成・確認済証の取得
- (d) 設計住宅性能評価の取得  
 (「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づく市営住宅標準設計仕様に定める等級)
- (e) CASBEE北九州の評価
- (f) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### エ 建設業務

- (a) 建替住宅等の建設工事
- (b) 本事業者による完成検査
- (c) 計画通知の仮使用検査・仮使用認定の取得
- (d) 建設住宅性能評価の取得  
 (「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づく市営住宅標準設計仕様に定める等級)
- (e) 化学物質の室内濃度測定
- (f) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### オ 工事監理業務

- (a) 既存住宅等の解体及び撤去工事に関する工事監理
- (b) 建替住宅等の建設工事に関する工事監理
- (c) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### カ その他関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援
- (b) 家賃算定基礎資料の作成支援
- (c) 必要な許認可及び各種申請等の手続き（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続き）
- (d) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (e) 市による完成検査への対応及び引渡し
- (f) 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- (g) 会計実地検査の支援
- (h) 1年点検・2年点検の実施
- (i) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

### (3) モニタリング業務

#### ア モニタリングの目的

事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況について主に次の時期においてモニタリングを実施する。事業者は、定められた時期に必要な図書を提出し、市は要求水準に適合していることの確認を行う。

なお別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施できるものとする。

- (a) 事業計画策定業務時
- (b) 事前調査業務時
- (c) 設計業務時
- (d) 解体業務時
- (e) 建設業務時

#### イ モニタリング確認図書

事業者は、入札説明書等及び提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等の具体的な実施方法をまとめた資料（別表1）を作成し、市に提出する。市は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。

### 第3 事業用地及び本事業に関する条件

#### 1. 事業用地に関する条件

##### (1) 土地利用の基本的な考え方

本事業では、敷地の造成にあたり、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としない計画とすること。

##### (2) 河川区域への配慮

事業用地は河川区域に隣接しているため、基本設計書（別紙1）A-08「敷地周辺・敷地の考察」の「河川区域について」に記載のある事項に留意して計画すること。

#### 2. 本事業に関する条件

##### (1) 実施手順

本事業において、基本的な実施手順は次に示すとおりとする。ただし、詳細は本事業者の提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

###### ア 解体業務

既存住宅等を解体及び撤去する。

###### イ 建替住宅等の設計業務

建替住宅並びに必要な付帯施設及び共同施設の設計を行う。

###### ウ 建替住宅等の建設業務

建替住宅並びに必要な付帯施設及び共同施設の建設を行う。

###### エ 建替住宅等の引渡し

建設した建替住宅等を市に引き渡す。

##### (2) 上下水道・ガス・電気・電話の整備

###### ア 上下水道・ガス・電気・電話の整備全般

水道給水管、下水道（汚水）管、ガスパイプ、電柱・電線等の敷設、撤去、移設、必要となる管径の変更等は基本設計書（別紙1）を参考に適切に検討し、市及び関係機関と協議し、適正に事務手続を行った上で実施すること。

###### イ ガス設備

本事業では、ガス設備として都市ガスを採用すること。

###### ウ 雨水排水

雨水排水については、現状の排水システムを基に基本設計書（別紙1）を参考に計画すること。

##### (3) 統括代理人、技術者の配置

本事業者は、事業の総合的な調整を行う統括代理人を、建設工事を担当する企業において配置すること。また設計業務、建設業務、解体業務、工事監理業務においては、次に示す技術者を配置すること。ただし、建設業務の監理技術者または主任技術者については、統括代理人と兼務できることとする。

また、統括代理人及び各技術者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。

■配置予定技術者の要件

業 務	配置予定技術者の要件
設計業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計事業者と入札日以前3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある管理技術者（設計業務の技術上の管理及び統括を行う者をいう。）を1名配置すること。また、照査技術者も1名配置すること。ただし、管理技術者と照査技術者の兼務は認めない。</li> <li>・ 建築、構造、電気設備、機械設備の各設計主任技術者を1名配置すること。ただし、管理技術者と構造、電気設備、機械設備の設計主任技術者の兼務は認めない。</li> <li>・ 管理技術者、照査技術者は、一級建築士とすること。</li> <li>・ 管理技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。</li> </ul>
建設業務 解体業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設業法に従い、施工事業者と入札日以前3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある監理技術者または主任技術者を建設業務、解体業務それぞれにおいて専任かつ常駐で1名配置すること。ただし、解体業務の技術者については、建設業務の技術者と兼務できることとする。</li> <li>・ 配置した技術者は、解体業務、建設業務のそれぞれに関して、その工事に着手する日から完成届の受理日までとする。</li> <li>・ 配置した技術者は、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。</li> </ul>
工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理事業者と入札日以前3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を1名配置すること。</li> <li>・ 工事監理者は、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。</li> </ul>



## 第4 要求水準

### 1. 事業計画策定業務に関する要求水準

#### (1) 既存住宅等の範囲

基本設計書（別紙1）の仮設計画図1（A-53）仮囲い（解体）に示す範囲とする。（住民用仮設駐車場の整備を含む。）

#### (2) 建替住宅等の範囲

基本設計書（別紙1）の仮設計画図2（A-54）仮囲い（新築）に示す範囲とする。

#### ■建替住宅の概要

区分	名称	構造	棟数 /戸数	住戸タイプ別供給戸数			
				40㎡	45㎡	50㎡	60㎡
公営 住宅	1-1 号棟	耐火性能を 有する構造	1棟 /70戸	9戸	18戸	27戸	16戸

※住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の3%未満の増減は認める。（ただし50㎡タイプの面積は50㎡以上とする。）

※住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含むが、MB、アルコーブ、バルコニーは含まない。

#### ■主な付帯施設及び共同施設の概要

区分	名称	概要
付帯施設	エレベータ	1基以上
	駐輪場	70台
	ごみ置場	1箇所
	蓄電池置場	独立棟・平屋（蓄電池を含む）
	キュービクル	設置スペース及び配線ピット等の整備 ※受電方式は高圧一括受電方式とする。
共同施設	駐車場	20区画以上（車椅子使用者用含む） ※別途、工事中の住民用仮設駐車場を確保すること。
	通路・緑地等	※基本設計書（別紙1）を参考

#### (3) 関連工事等との調整

本事業では、基本設計書（別紙1）のとおり、カーボンニュートラルの実現に向けた太陽光発電（別事業）のため、敷地内に蓄電池等を設置する。

また、高圧一括受電方式により引き込んだ電力の各住戸に対する小売り事業と、屋根貸しによる太陽光発電設備によるPPA事業の一体的な事業（以下、「PPA等事業」という。）を別途、予定している。

なお、太陽光発電設備については、PPA等事業を実施する事業者（以下、「PPA等事業者」という。）が別途設置予定である。

よって、工事範囲等について下記のPPA等事業者との責任分界点に留意すること。さらに、PPA等事業者により積載量や積載方法などの整備内容が変わること

に留意し、設計業務においては、太陽光発電設備等の施設の荷重を見込んだ建物の構造計算を行うこと。

■ PPA等事業に係る責任分界点

対象設備	項目	責任分担	備考
太陽光発電設備 (50.05kw 想定)	パネル及び周辺機器	PPA等 事業者	材工共
	架台及び基礎	PPA等 事業者	材工共
	配線等	PPA等 事業者	材工共、本体隠蔽部分などの配管等は本事業者
蓄電池 (80kwh 想定)	蓄電池	本事業者	コンテナ型可
	蓄電池置場建屋	本事業者	侵入防止柵等を含む
高圧一括 受電設備	キュービクル	本事業者	侵入防止柵等を含む
	配管・配線等	本事業者	配線ピット等を含む
	住戸別電気メーター	PPA等 事業者	配線共、本体隠蔽部分などの配管等は本事業者

※基本設計書（別紙1）は市が全ての対象施設を設置することを前提に行っているが、本業務においては上記責任分界点に基づき、本事業者が主体的にPPA等事業者と調整すること。

(4) その他留意事項

- ア 基本設計書（別紙1）に記載のとおり、建替事業（第2工区）の1-2号棟については、1-1号棟の東側に同規模の住棟を連続して建設し、最終的には建築基準法上、1棟の建物になる計画としている。本事業の計画の際は、基本設計書（別紙1）を参考に建替事業（第2工区）以降の設置戸数等を加味し、その主旨を十分に理解した上で計画を行うこと。
- イ 基本設計書（別紙1）に記載のとおり、近隣住民のために、敷地南側の市道永黒4号線から敷地北側の県道柄杓田大里線に至る動線を敷地内に確保した計画すること。
- ウ 建替住宅等は本書第1.3「遵守すべき法令等」に適合し、入居者の居住性・安全性が確保される住棟配置、付帯施設及び共同施設を検討すること。また、その他既存住宅等についても、原則、各種法令等に適合させることとし、ローリング計画等を踏まえ、関係機関等と協議、調整を行うこと。
- エ 工事期間中のその他既存住宅等の避難経路を示した安全計画を作成し、工事着手から完了までの避難経路に十分に配慮すること。

(5) モニタリング

事業者は、事業計画策定業務の着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制等を記載した事業計画書を市に提出し、市は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を満たしていること等の確認を行う。

## 2. 事前調査業務に関する要求水準

### (1) 測量調査

市が提示する測量図（別紙3）で不足する場合には、必要に応じ本事業者の判断で適切に実施すること。

### (2) 地質調査

市が提示する地質調査業務報告書（別紙4）のとおりであるが、本事業用地及び周辺の地理的な条件等を踏まえ、本事業者の判断で、必要に応じ適切に実施すること。

### (3) 周辺地下埋設物調査

基本設計書（別紙1）A-06「現況設備図」に示すとおりであるが、下水道、上水道、ガス、電気、電話及び雨水排水の形状寸法、位置並びに深さについて各埋設物管理者の台帳図等を調査すること。なお、埋設物管理者から提供された図面及び資料については、その精度について確認するとともに現地と必ず照合し、その結果を市に報告すること。

### (4) 石綿含有材使用状況調査

石綿含有確認調査結果報告書（別紙2）に示すとおり、石綿を含有する建材の使用が確認されている。

市が実施した石綿含有確認調査以外に、解体及び撤去工事に関する業務を行う上で必要となる石綿含有材使用状況調査を、本事業者の判断で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。

### (5) PCB含有調査

ア ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」という。）が使用されている機器や製品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。

イ 事前調査の結果、PCBを使用した機器や製品が確認された場合、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機器や製品については、市の承諾を得た上で、本事業者の責任において適正に処理すること。

### (6) モニタリング

ア 事業者は、事前調査業務の着手前に、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及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。

イ 事業者は、適宜、市と打ち合わせを行い、必要な資料等を市に提示し、要求水準を満たしていること等の確認を受けること。

ウ 事業者は、調査の状況について、市から要請を受けた際には随時、報告、説明及び資料の提出を行うこと。

エ 事業者は、業務が完了した時点で、調査報告書を市に提出し、その内容が要求水準を満たしていること等の確認・承諾を受けること。

### 3. 解体業務及びその工事監理業務に関する要求水準

#### (1) 解体業務の対象

ア 本事業用地内にある下表の既存住宅等を解体及び撤去すること。

名称	構造	階数	床面積	管理戸数	建設年度
23号棟	RC造	地上4階	952.08㎡	12戸	昭和30年
24号棟	RC造	地上4階	955.92㎡	12戸	昭和30年
32号棟	RC造	地上4階	857.76㎡	12戸	昭和37年
合計			2,765.76㎡	36戸	
その他	駐輪場4基、受水槽ほか、既存住宅に係る付帯施設及び共同施設				

※上記の表は、既存住宅等の概要を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。

イ 本書第4.1(1)に示す範囲を解体業務の範囲とする。対象は、基礎、上屋、設備配管類（埋設配管類含む）、擁壁、舗装、側溝、看板、樹木及び植栽の一切とし、建替住宅等の整備に支障となる地中埋設物、特殊基礎（杭等）を含むものとする。

ウ 既存住宅等に関連する資料と現地との不一致の場合は、現地を正とする。

エ 解体工事に伴い市営住宅入居者が利用している駐車区画が使用不可となるため、20台程度の仮設駐車スペースを工事区画内に確保すること。

#### (2) 施工管理

ア 解体及び撤去工事に先立ち、本団地の入居者及び近隣の住民に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。

イ 解体及び撤去工事において、近隣の住民等から苦情等があった場合、本事業者の責任において真摯に対応し、その内容及び結果について市に報告すること。

ウ 解体及び撤去工事の施工中において、本団地の入居者及び近隣の住民が通常的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。

エ 工事現場内の事故や災害の発生に十分注意するとともに、近隣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 本書第4.1(1)に示す範囲の外側に土砂等が流出しないよう必要な措置を講じ、災害防止に努めること。

カ 解体及び撤去工事においては、団地内のその他既存住宅等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のほか、必要な工事や手続きを適切に実施すること。

キ 工事範囲は、仮囲いで確実に区画を行うこと。また、仮囲いの規格及び範囲の設定にあたっては、本団地及び近隣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 解体及び撤去工事の工法は、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、使用重機は低騒音・低振動・排出ガス対策型とすること。

ケ 解体及び撤去工事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

の防止並びに騒音対策のため、防音シートやパネルによる養生、散水等の処置を講じること。また、台風時や強風時において臨機の措置を確実に図り災害防止に努めること。

コ 仮設計画等については、本書の記載事項以外についても、「建築物解体工事共通仕様書・同解説」と同等以上の性能又は仕様とすること。

サ 市が実施した石綿含有材使用状況調査の結果、石綿の使用を確認している部分について、関係法令等に基づき、本事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、石綿の処理費用は入札金額に含むものとする。

シ 本事業者が追加で実施した石綿含有材使用状況調査の結果、石綿の使用が確認された場合、処理方法等について市と協議した上、関係法令等に基づき、本事業者の責任において適正に処理を行うこと。なお、石綿含有材使用状況調査及びレベル3の石綿含有材（設備配管、ボード類及びその他既知の非飛散性石綿含有材）の処理に係る費用については入札金額に含む。

ス 解体及び撤去工事に伴い、予期されない杭等の地下埋設物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。

### (3) 廃棄物対策

ア 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は、関係法令等に基づき、適切な措置を講じること。

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については、関係法令等に基づき、本事業者の責任において適正に処理すること。

ウ 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。

### (4) 工事監理

ア 工事監理者は、建築士法に基づく業務に加え、建築物解体工事共通仕様書・同解説に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体及び撤去工事が要求水準書に基づき適切に行われていることを確認すること。

イ 工事監理者は、必要に応じて立会いを行い、工程管理及び品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面により行うこと。

ウ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容及び確認内容その他必要な事項を記録すること。

エ 工事監理者と各担当者とのやりとりは書面により行うこととし、常時、現場にて適切に保管すること。

### (5) その他留意事項

ア 工事の作業日、作業時間については、工事着手前に市及び近隣等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。

イ 4週8休以上の休日を確保すること。

ウ 土曜日、日曜日及び祝日に作業を行う場合は、市と協議の上、事前に近隣等に周知するなど、近隣の居住者に十分配慮して行うこと。

- エ 工事車両の通行、運行については、事前に関係機関等と協議を行い、必要に応じ、交通誘導員等を配置するなど安全管理を徹底すること。
- オ 工事車両の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、適切に駐車場を確保すること。
- カ 工事区画周辺に土埃等の持ち出しが無いように配慮し、汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

#### (6) 業務に関する書類、成果物の提出

- ア 業務着手前の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表2
- イ 施工中の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表3
- ウ 完成時の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表4

#### (7) モニタリング

- ア 事業者は、解体業務の着手前に、別表2で定める提出書類等を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- イ 市は、業務の着手前に事業者が配置した技術者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- ウ 事業者は、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。
- エ 工事の施工状況について、市から要請を受けた際には、随時報告、説明及び施工記録の提出を行うとともに、工事現場において市の確認を受けること。
- オ 市は、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、必要な指導及び助言を行う。
- カ 市は工事期間中に行われる現場確認や会議に立ち会うことができるものとし、事業者は適切に対応すること。
- キ 事業者は、業務が完了した時点で、別表4で定める提出書類等を市に提出し、事業者の立ち会いのもと、その内容が要求水準を満たしていることの確認・承諾を受けること。
- ク 工事監理者は、工事監理業務の完了時に、業務報告を行うこと。

### 4. 設計業務に関する要求水準

#### (1) 基本的事項

- ア 設計業務の範囲は、建設業務に関する工事を対象とする。
- イ 設計業務は、必要に応じて市と協議を行い、打合せの結果については、その記録を作成し適宜、市に報告すること。
- ウ 基本設計は、市の提示する基本設計書（別紙1）を参考とするが、必要があれば本事業者によって、契約後速やかに、改めて技術提案書に基づき基本設計を行うことができる。ただし、改めて実施した基本設計に要する費用等については本事業者の負担とし、それによる工期の延長は行わない。またその場合、建替事業（第3工区）までを設計すること。

- エ 改めて基本設計を行う場合、建替事業（第2工区）及び建替事業（第3工区）については、基本設計書（別紙1）に準じること。
- オ 改めて実施した基本設計完了後は、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に適合するか否かを承諾する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とし、建設工事の着手も同様に実施設計完了後の市の確認を受けた後とする。なお、改めて基本設計を行わない場合は、契約後速やかに実施設計に着手すること。
- カ 実施設計については、仕様を含めて本団地全体の調和に配慮すること。特に建替事業（第2工区）以降の住棟計画が当該住棟に対し連続的に配置される計画であることや今後の整備予定戸数等に配慮し配置計画、工法及び仕様等を決定すること。
- キ 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び契約金額の変更を伴わず、かつ本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。
- ク 設計に関し、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。
- ケ 市は、上記の報告の受領、確認の実施等により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- コ 北九州市建築物総合環境性能評価制度（CASBEE北九州）による評価「B+」以上とすること。

## (2) 業務に関する書類、設計成果物の提出

- ア 基本設計（改めて実施する場合）に係る提出書類等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表5
- イ 基本設計（改めて実施する場合）に係る成果図書等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表6
- ウ 実施設計に係る提出書類等（必要部数等は市の指示による。）・・・別表7

## (3) モニタリング

- ア 事業者は、設計業務の着手前に、別表7で定める提出書類等を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- イ 市は、業務の着手前に事業者が配置した技術者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- ウ 事業者は、適宜、市と打ち合わせを行い、必要な資料等を市に提示し、要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- エ 事業者は、設計の状況について、市から要請を受けた際には随時報告、説明及び資料の提出を行うこと。
- オ 事業者は、業務が完了した時点で、別表7で定める提出書類等を市に提出し、その内容が要求水準を満たし、積算や工事施工等に支障がないこと等の確認・承諾を受けること。



## 5. 建設業務及びその工事監理業務に関する要求水準

### (1) 基本的事項

#### ア 施工管理

- (a) 建設工事に先立ち、本団地の入居者及び近隣の住民に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。
- (b) 建設工事において、近隣の住民等から苦情等があった場合、本事業者の責任において真摯に対応し、その内容及び結果について市に報告すること。
- (c) 建設工事の施工中において、本団地入居者及び近隣住民の日常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。
- (d) 工事範囲は、仮囲いで確実に区画を行うこと。また、仮囲いの規格及び範囲の設定にあたっては、本団地及び近隣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。
- (e) 建設工事に使用する重機は、低騒音・低振動・排出ガス対策型とすること。
- (f) 事故や災害の発生に十分留意するとともに、近隣地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。また、台風時や強風時において臨機の措置を確実に図り、災害防止に努めること。
- (g) 建設工事に並行して、PPA等事業者による太陽光発電設備等の設置工事を予定している。そのため、本事業者は、責任分界点に留意し、工事の工程や作業の段取りについて、PPA等事業者との連携、調整を図りつつ、スムーズな工事に努めること。
- (h) PPA等事業者との調整は、主に本事業者が責任をもって行うこと。

#### イ 廃棄物対策

第4.3(3)に準じる。

#### ウ 化学物質室内濃度測定

- (a) 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、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。
- (b) 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。

#### エ その他留意事項

第4.3(5)に準じる。

#### オ 保険等の加入

- (a) 本事業を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に加入すること。
  - (b) 本事業者は、保険契約を締結した時は、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
  - (c) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、保険への加入又は保証金の供託を行うこと。
- ### (2) 工事監理に関する事項

- ア 工事監理者は、建築士法に基づく業務に加え、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、建設業務が要求水準書に基づき適切に行われていることを確認すること。

イ 工事監理者は、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、工事材料の試験、工場加工組立制作の試験又は検査を行い、工程管理及び施設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。

ウ 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容及び確認内容その他必要な事項を記録すること。

エ 工事監理者と各担当者とのやりとりは書面により行い、常時、現場にて適切に保管すること。

### (3) 検査・引渡し

#### ア 中間検査及び出来形検査

(a) 市は工事施工の中途において特に必要があると認める時は、工事の施工の状況等を確認する中間検査を行うことができる。中間検査については契約図書によるものとし、検査の方法は市の定めるところによる。

(b) 事業者は部分払またはインプレスライド等を請求する場合は、その算定に係る出来形検査を受検するものとする。出来形検査については契約図書によるものとし、検査の方法は市の定めるところによる。

(c) 事業者は中間検査及び出来形検査受検に際し、監理技術者(または主任技術者)及び工事監理者を同席させること。

(d) 事業者は、自らの負担により責任をもって本工事における必要な法的適合検査を受け、適法とさせること。

#### イ 事業者による完成検査

(a) 事業者は、本事業者の責任及び費用負担において、建替住宅等の完成検査及び設備、器具類の試運転検査等を実施すること。

(b) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に市に通知することとし、市は、完成検査及び設備、器具類の試運転検査等に立会うことができるものとする。

(c) 事業者は、完成検査及び設備、器具類の試運転検査等の結果を、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。

#### ウ 法定検査等

事業者は、第4.6(3)の「必要な許認可及び各種申請等の手続き」のうち必要な法定検査等を実施すること。

#### エ 完成検査

(a) 事業者は、建替住宅等の建設工事を完了し、「ウ法定検査等」を実施した後、市による工事の完成検査を受けること。完成検査については、本件業務の成果物によるものとする。

(b) 事業者は前項の検査に合格しない時は、直ちに修補して市の再検査を受けなければならない。再検査を受検した時は、再検査の合格をもって完成とする。

(c) 事業者は完成検査受検に際し、監理技術者(または主任技術者)及び工事監理者

を同席させること。

#### オ 引渡し

- (a) 事業者は、事業者による完成検査及び設備、器具類の試運転検査等の終了後、市の完成検査に合格した時は、契約図書の規定により、建替住宅等を引渡さなければならない。
- (b) 事業者は、引渡しの際、別表12の「完成時の提出書類等」を取りまとめ、市に対して、設備及び器具類の取扱いに関する説明を、取扱説明書等を用いて実施した後、引渡すこと。
- (c) 事業者は、建替住宅等の引渡し後も1年間は、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告すること。

#### カ 1年点検・2年点検の実施

- (a) 事業者は、建替住宅等の引渡し後、1年経過時及び2年経過時に、市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を実施すること。内容は、一般社団法人不動産協会の「中高層住宅アフターサービス規準」に準じて外構部、共用部について実施すること。なお、詳細は、実施段階で市と協議の上、決定する。植栽については、1年点検までとする。
- (b) 検査の結果、契約の内容に適合しないもの（以下、契約不適合という。）が確認された場合、本事業者の責任及び費用負担により当該契約不適合について、修補等、履行の追完をすること。

#### (4) 業務に関する書類、成果物の提出

- ア 契約時・業務着手前の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）…別表9
- イ 施工中の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）…別表10
- ウ 検査時の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）…別表11
- エ 完成時の提出書類等（必要部数等は市の指示による。）…別表12

#### (5) モニタリング

- ア 事業者は、工事業務の着手前に、別表9で定める提出書類等を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- イ 市は、業務の着手前に事業者が配置した技術者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- ウ 事業者は、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。
- エ 工事の施工状況について、市から要請を受けた際には、随時報告、説明及び施工記録の提出を行うとともに、工事現場において市の確認を受けること。
- オ 市は、設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、必要な指導及び助言を行う。
- カ 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。

キ 市は、工事期間中に行われる現場確認や会議に立ち会うことができるものとし、事業者は適切に対応すること。

ク 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。

ケ 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、状況写真等とし、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（配筋は各階毎に全ての符号について撮影）し、監理報告書において整理すること。

コ 工事監理者は、工事監理業務の完了時に、業務報告を行うこと。

## 6. その他本事業実施に必要な業務に関する要求水準

### (1) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援

市が実施する交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（工事費積算内訳明細書等）に係る各種資料（位置図、配置図、平面図、面積表等の図書類）の作成など、市の支援を行うこと。

### (2) 家賃算定基礎資料の作成支援

本事業者は、市が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や工事費積算内訳書等の資料を市と協議の上、作成すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、市の求めに応じて提出すること。

### (3) 必要な許認可及び各種申請等の手続き

本事業者は、本事業に関わる計画通知等の許認可の取得に必要な検討及び関係機関との協議並びに資料作成を行い、申請、検査等の手続きを行うこと。

### (4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

#### ア 要求性能

(a) 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。

(b) 性能の等級については、「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づく市営住宅標準設計仕様（住宅整備課令和5年4月版）を準拠すること。

#### イ 住宅性能評価の取得

(a) 登録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。

(b) 評価結果が「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づく市営住宅標準設計仕様の別表第2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) 近隣対策・対応

ア 本事業者は、工事により近隣の居住者が受ける生活環境への影響を考慮し、合理的な範囲において近隣対策を行う。

イ 本事業者は、適切な時期に、工事方法やスケジュール等について、必要に応じて本団地及び近隣の居住者を対象とした説明会を開催すること。また、開催後は市に報告すること。

ウ 特に騒音を伴う工事や大型車両の使用を伴う工事を行う際は、市及び地元の町内会長や自治会長等に相談の上、事前に本団地及び近隣の居住者に対し、周知のためのチラシを配布するなどの対策を講じること。

エ 本事業者は、本団地及び近隣の居住者等からの工事に対する苦情等に対しては、自らの責任で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。

#### (6) 会計実地検査等の支援

本事業は、国の会計実地検査及び完了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等への説明の補助を行うこと。

#### (7) 個人情報の保護及び情報公開

##### ア 個人情報の保護及び情報公開

本事業者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、本事業に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。なお、本事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要な措置を講じること。

##### イ 秘密の保持

本事業者は、本事業の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはいけな  
い。また、その職を退いた後も同様とする。

## 第5 契約金額内訳明細書等

### 1. 契約金額内訳明細書の提出

本事業者は、契約締結時に、既存住宅等の解体工事費、建替住宅等の実施設計及び本体工事費の内訳明細を記した契約金額内訳明細書を作成し、市に提出すること。契約金額内訳明細書は、中科目内訳まで提出すること。

実施設計は、建設工事費が提出された契約金額内訳明細書に記載された建設工事費の範囲内で行うこと。

### 2. 工事費積算内訳明細書の提出

(1) 本事業者は、実施設計業務完了後、工事着手前に成果品に基づき、第1.3(3)を参考に作成した工事費積算内訳明細書を市に提出し、承諾を受けること。

工事費積算内訳明細書は細目別内訳まで提出すること。

(2) 市は、承諾した工事費積算内訳明細書を部分払、設計変更等の算定に用いる。

別表1 モニタリング確認図書

提出資料	資料の概要	提出時期
要求水準等確認計画書	要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の要求水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等を記載したもの。	○各業務の着手前
要求水準等適合チェックリスト	要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の要求水準達成を確認してまとめたもの。	○各業務の完了後（ただし工事施工は主要部位の施工完了後）
コスト管理計画書	各業務の実施段階に応じたコストの発生状況を確認するためのもの。ただし、計画書の構成や内容の詳細は事前に市と協議し作成すること。	○基本設計着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着工前） ○建設工事途中の毎事業年度末の3か月前 ○建設工事完了時の3か月前

別表2 （解体業務）業務着手前の提出書類等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
・業務着手届（解体業務）	指定様式	A4		・現場代理人、監理技術者等 ・現場代理人、監理技術者等
・現場代理人・主任技術者等届出書	指定様式	A4		
・現場代理人・主任技術者等資格等届出書	指定様式	A4		
・社内組織表	報告	A4		
・施工工程表	報告	A4		
・その他資料	—	—		
			—	・工事工程を記載 ・市が指示するもの

別表3 （解体業務）施工中の提出書類等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
・施工体制台帳	報告	A4		・下請負人一覧表 ・発生材調書
・発生材報告書	報告	A4		
・石綿含有確認調査結果報告書	報告	—		
・PCB含有事前調査結果報告書	報告	—		
・工事報告書（月報）	報告	—		
・施工工程表	報告	A4		
・主な工事記録	報告	—		
・工事進捗状況	報告	—		
・月間工程表	報告	A4		

<ul style="list-style-type: none"> <li>・週間工程表</li> <li>・定例打合せ記録</li> <li>・施工計画書</li> </ul>	報告 報告 報告 報告 承諾	— — — —		<ul style="list-style-type: none"> <li>・要技能資格作業は資格者名簿・資格者証を添付。機器の仕様・数量等を明記。</li> <li>・年末年始、大型連休、夏季休暇等の安全管理措置、警備体制、緊急連絡先を記載</li> <li>・市が指示するもの</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現場休止届</li> </ul>	報告	A 4		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他資料</li> </ul>	—	—	—	

別表4 (解体業務) 完成時の提出書類等

名 称	形 式	サイズ	電子データ	備 考
<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事完了届</li> </ul>	報告	A 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体及び撤去工事完了時</li> <li>・該当する場合のみ</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存杭位置図</li> <li>・特定粉じん排出等作業完了報告書</li> </ul>	報告 報告	A 4 —	○ —	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事記録写真</li> <li>・その他資料</li> </ul>	報告 —	A 4 —	○ —	<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真帳</li> <li>・市が指示するもの</li> </ul>

別表5 (設計業務) 基本設計(改めて実施する場合)に係る提出書類等

名 称	形 式	サイズ	電子データ	備 考
(a) 着手前 <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書 (業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制)</li> <li>・業務着手届(基本設計)</li> <li>・設計担当者届出書 (管理技術者、主任技術者)</li> <li>・設計担当者経歴書 (管理技術者、主任技術者)</li> <li>・その他資料</li> </ul>	報告 指定様式 指定様式 指定様式 —	A 4 A 4 A 4 —	○   —	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業全体が対象</li> <li>・市が指示するもの</li> </ul>
(b) 業務中 <ul style="list-style-type: none"> <li>・進捗状況報告書</li> <li>・貸与品等受領書(借用書)</li> <li>・その他資料</li> </ul>	報告 指定様式 —	A 4 A 4 —	— — —	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が指示するもの</li> </ul>
(c) 完了時 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書完了届</li> <li>・設計図書引渡書</li> <li>・成果品</li> <li>・その他資料</li> </ul>	報告 報告 後述 —	A 4 A 4 後述 —	— ○ —	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が指示するもの</li> </ul>

別表6 (設計業務) 基本設計(改めて実施する場合)に係る成果図書等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
・設計図		A3	○	・北九州市設計図作成要領(営繕・住宅工事用)による ・A3、A4折製本 ・要旨、設計経過、工程計画等 ・別紙、基本設計完了時 ・景観アドバイザー協議資料等 ・市が指示するもの
・設計説明書	報告	A3	○	
・意匠計画概要書	報告	A3	○	
・構造計画概要書	報告	A3	○	
・設備計画概要書	報告	A3	○	
・北九州市営住宅条例等に基づく適合チェックリスト	指定様式	A4		
・設計基準チェックリスト	指定様式	A4	—	
・市営住宅標準設計仕様チェックリスト	指定様式	A4	—	
・各技術資料	指定様式	A3	○	
・工事費概算書	指定様式	A3	○	
・打合せ記録簿	—	—	○	
・日影図	報告		○	
・透視図	報告	A3	○	
・色彩計画書	指定様式		○	
・設計フロー図	報告	—	○	
・その他資料	報告	—	—	

別表7 (設計業務) 実施設計に係る提出書類等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
(a) 着手前				・既に基本設計の際、提出済の場合は除く ・市が指示するもの
・事業計画書 (業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制)	報告	A4	○	
・業務着手届(実施設計)	指定様式	A4		
・設計担当者届出書 (管理技術者、主任技術者)	指定様式	A4		
・設計担当者経歴書 (管理技術者、主任技術者)	指定様式	A4		
・その他資料	—	—	—	
(b) 業務中				・再委託前
・進捗状況報告書	報告	A4		
・貸与品等受領書(借用書)	指定様式	A4		
・業務再委託承諾願	指定様式	A4		



・その他資料	—	—	—	・市が指示するもの
(c) 完了時 ・設計完了届 ・設計図書引渡書 ・成果品 ・その他資料	報告 報告 後述 —	A 4 A 4 後述 —	○ —	・市が指示するもの

別表8 (設計業務) 建設工事前提出設計成果品等

名 称	形 式	サイズ	電子データ	備 考
・設計図		A 3	○	・北九州市設計図作成要領(営繕・住宅工事用)による ・A 3、A 4 折製本
・工事費積算内訳明細書	指定様式	A 4	○	
・構造計算書	報告	A 4		
・設備設計計算書	報告	A 4		
・計画通知書(正・副)	指定様式	A 4	○	・A 4 折製本 ・省エネ法関係計算書作成等
・許可等申請・各種届出等	指定様式	A 3		・必要に応じて作成
・日影図		—	—	
・打合せ記録簿	報告	A 3	○	
・設計フロー図	指定様式	—		・福岡県福祉のまちづくり条例
・バリアフリーチェックリスト	指定様式	—	—	
・設計基準チェックリスト	指定様式	A 4	—	・別紙、実施設計完了時
・北九州市営住宅条例等に基づく適合チェックリスト	指定様式	A 4		
・設計チェックリスト	指定様式	A 4	—	
・市営住宅標準設計仕様チェックリスト	指定様式	A 4	—	・北九州市環境配慮指針
・建築物の建設事業に係る環境配慮チェックリスト	指定様式	—	○	
・工事工程表(想定積上げ)	報告	—	○	
・省エネ法関係計算書届出書	指定様式	—	○	
・CASBEEに関する報告書	指定様式	—	○	
・設計住宅性能評価書	指定様式	—	○	・市が指示するもの
・その他資料	—	—	—	

別表9 (建設業務) 契約時・業務着手前の提出書類等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務着手届(建設業務)</li> <li>・現場代理人・主任技術者等届出書</li> <li>・現場代理人・主任技術者等資格等届出書</li> <li>・社内組織表</li> <li>・電気保安技術者通知書</li> <li>・火災保険等加入状況報告書</li> <li>・施工工程表</li> <li>・総合仮設等施工計画書</li> <li>・その他資料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定様式</li> <li>指定様式</li> <li>指定様式</li> <li>指定様式</li> <li>報告</li> <li>指定様式</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>—</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>—</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現場代理人、監理技術者等</li> <li>・現場代理人、監理技術者等</li> <li>・建築・電気・機械等の関連工事工程を記載。</li> <li>・緊急連絡体制、仮設計画図等、工事概要、建物概要、予想される災害・公害対策、出入口の管理、危険個所の点検方法、火災予防、養生・片付け、品質管理等を記載</li> <li>・市が指示するもの</li> </ul>

別表10 (建設業務) 施工中の提出書類等

名称	形式	サイズ	電子データ	備考
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工体制台帳</li> <li>・主要(資材・機材)発注先通知書</li> <li>・工事材料搬入報告書</li> <li>・発生材報告書</li> <li>・工事報告書(月報)</li> <li>・施工工程表</li> <li>・主な工事記録</li> <li>・工事別工程及び出来形予定グラフ</li> <li>・工事出来形</li> <li>・工事進捗状況</li> <li>・月間工程表</li> <li>・週間工程表</li> <li>・定例打合せ記録</li> <li>・工種別施工計画書</li> <li>・施工図等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>報告</li> <li>承諾</li> <li>承諾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>A4</li> <li>—</li> <li>A4</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> <li>—</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下請負人一覧表</li> <li>・制作製造所及び発注先一覧表</li> <li>・発生材調書</li> <li>・要技能資格作業は資格者名簿・資格者証を添付。主要材料・機器の仕様・数量等を明記</li> <li>・提出時には受注者側</li> </ul>



・最終契約金額内訳明細書	報告	A 4		
・テレビ受信障害対策報告書	報告	A 4		
・工事記録写真	報告	A 4	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真帳、工事写真の撮り方（建築編、建築設備編）を準拠</li> <li>・写真帳、2Lサイズ、外観・内観写真 全20カット程度</li> <li>・竣工原図 バラ</li> <li>・総合図 二つ折</li> <li>・保存形式及びレイヤー構成等は市と協議</li> <li>・電子納品の手引き「建築・設備編」参照</li> <li>・市が指示するもの</li> </ul>
・完成写真	報告	—	○	
・完成図	—	A 3	○	
・完成図（金文字製本）	—	A 3	—	
・完成図（CADデータ）	—	—	○	
・電子納品	—	—	—	
・その他資料	—	—	—	

別表13 北九州市営住宅条例等に基づく適合チェックリスト

項目	内容	条例	要綱	確認	
健全な地域社会の形成	周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように整備している。	第3条の2			
良好な居住環境の確保	安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者にとって便利で快適なものとなるように整備している。	第3条の3			
費用の縮減への配慮	設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮している。	第3条の4	第4条関係		
敷地	敷地の位置	災害の発生のおそれが高い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれを避け、通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	第3条の5 1項		
	敷地の安全性	軟弱地盤等の場合に安全上必要な措置を講じている。	第3条の5 2項		
		雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けている。	第3条の5 3項		
公営住	住棟等の基準	良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバ	第3条の6 1項		

宅		シーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。			
	住宅の基準	防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じている。	第3条の6 2項		
		外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るための適切な措置を講じている。	第3条の6 3項	第5条関係 (別表第2)	
		床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を図るための適切な措置を講じている。	第3条の6 4項	第5条関係 (別表第2)	
		構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を図るための適切な措置を講じている。	第3条の6 5項	第5条関係 (別表第2)	
		給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための適切な措置を講じている。	第3条の6 6項	第5条関係 (別表第2)	
		1戸の床面積（共用部分を除く）の合計は25㎡以上としている。	第3条の7 1項	第4条関係 (別表第1)	
		各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにTV受信設備及び電話配線の経路を設けている。	第3条の7 2項		
		居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための適切な措置を講じている。	第3条の7 3項	第5条関係 (別表第2)	
		移動の利便性及び安全性の確保を図るための適切な措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための適切な措置を講じている。	第3条の7 4項	第5条関係 (別表第2)	

共用部分等	共用部分の基準	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を図るための適切な措置を講じている。	第3条の8	第5条関係 (別表第2) 第7条関係		
	付帯施設の基準	敷地内には、自転車置場、物置、ごみ置場等の付帯施設を設けている。	第3条の9 1項	第10条関係		
		付帯施設は、入居者の衛生、利便等の良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮している。	第3条の9 2項	第10条関係		
	共同施設の基準	緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮している。	第3条の9 3項			
		敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がない規模及び構造で合理的に配置している。	第3条の9 4項	第6条関係		
		敷地内の通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けている。	第3条の9 5項	第5条関係 (別表第2)		

※条例・・・北九州市営住宅条例（昭和39年北九州市条例第134号）

※要綱・・・北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱（令和4年6月30日改定）