

京都市八条市営住宅団地再生事業

要求水準書（案）

（市営住宅等整備業務，付帯事業用地活用
業務及び市営住宅維持管理業務編）

平成29年 3月

京都市

— 目次 —

第1	総則	1
1	本書の位置付け	1
2	要求水準の変更等	1
3	事業上の留意点	1
第2	事業の概要	2
1	事業目的	2
2	対象施設	2
3	業務の概要	4
4	事業期間	5
第3	市営住宅等整備業務に関する要求水準	6
1	基本方針	6
2	工区の設定等	7
3	施設規模	8
4	各種調査	9
5	市営住宅等の設計	10
6	既存棟の解体撤去	11
7	新棟等の建設	12
8	新棟等の工事監理	12
9	住宅性能評価の取得	13
10	C A S B E E 京都の取得	13
11	その他の業務	14
12	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	15
13	建設業退職金共済制度	15
14	新棟等の完成時における手続き	15
15	モニタリング	16
第4	付帯事業用地活用業務に関する要求水準	18
1	基本要件	18
2	整備条件	18
3	モニタリング	19
第5	市営住宅維持管理業務に関する要求水準	20
1	基本方針	20
2	業務計画等	20
3	市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視	20
4	市営住宅に係る電気機械設備保全	21
5	市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査	21
6	長期修繕計画の作成	21
7	モニタリング	22
8	事業完了後の対応	22

《別紙等》

- 別紙1 地質調査業務仕様書
- 別紙2 建設・解体撤去等工事仕様書
- 別紙3 市営住宅設計要領
- 別紙4 道路拡幅整備工事仕様書
- 別紙5 公園整備工事仕様書
- 別紙6 住宅性能評価の等級
- 別紙7 京都市市営住宅条例（第2章 整備の基準）適合チェックリスト
- 別紙8 市営住宅維持管理業務要領
- 参考資料1 付近見取図
- 参考資料2 現況図（配置図，一般図，杭伏図）
- 参考資料3 測量図（現況測量図（レベル・真北記載），道路セットバック後の測量図）
- 参考資料4 インフラ関係現況図
- 参考資料5 ボーリング調査結果抜粋
- 参考資料6 土地利用履歴調査結果概要
- 参考資料7 埋蔵文化財本掘調査範囲

第1 総則

1 本書の位置付け

本要求水準書は、「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、「京都市八条市営住宅団地再生事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）に対して、京都市（以下「市」という。）が求めるサービスの内容及び水準（以下、「要求水準」という。）を示したものである。この内容は、「入札に参加する者（以下「応募者」という。）の提案内容の評価」及び「事業者の事業実施状況の確認」の基準としても用いる。

2 要求水準の変更等

(1) 変更の手続き

市は、事業期間中に法令等の改正や災害・事故の発生、その他特別の理由が生じた場合に、要求水準を変更することがある。この変更に伴って、事業者の業務内容に変更が生じるときは、特定事業契約書（以下、「契約書」という。）の定めにより、所定の手続きを行う。

また、必要に応じて、本事業の対価等について契約書の変更を行う。

(2) 委員会意見の反映

事業者の選定に当たっては、学識経験者等による京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）による審査を行う。その審査において、検討委員会から、事業者の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見を出来る限り事業に反映させること。

3 事業上の留意点

(1) 周辺への配慮

本事業の実施に当たっては、入居者や地域住民等への影響に配慮し、十分に安全対策を行う。

(2) 市への報告

市は、事業者から要求水準の規定又は必要性に応じて報告書等を受領し、確認を行うが、これにより調査、設計、工事等について、何ら責任を負担するものではない。

第2 事業の概要

1 事業目的

本市では、京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成23年2月策定）に基づき、市営住宅の整備を進めている。

本事業の対象である八条市営住宅（以下「本団地」という。）は、当該計画において市営住宅の整備とともに、敷地や建物を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けられている。

本団地は、昭和37年度から41年度にかけて建設された本市で最も古い公営住宅の一つである。

建設から約50年が経過して老朽化が進み、耐震性能やバリアフリー性能が現行の基準を満たしておらず、浴室やエレベーターも設置されていないことから、全棟を建て替えることとした。

この建替えによって多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅や施設を立地させる。

また、市営住宅の建替え及び付帯事業の実施と併せ、憩いの空間となる公園の整備及び周辺道路の拡幅を行い、市営住宅のみならず、地域にとって良質な住環境を整備する。

以上の整備を一体的に行い、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することを目的とする。

「京都市地域コミュニティ活性化条例」においては、地域住民が支え合う地域のつながりの強化、地域住民相互の協力と支え合いの精神に基づく自主的かつ活発な地域活動等を求めている。本団地が立地する唐橋学区においても活発な地域自治の取組が行われており、事業の実施に当たっては、当条例を踏まえ、地域自治をさらに活性化させることを目指すものとする。

2 対象施設

京都市八条市営住宅

<施設の概要>

所在・地番	京都市南区唐橋平垣町24番地（JR西大路駅から東に徒歩2分）
敷地面積	11,954.82㎡（現況測量による敷地面積）
接道状況	全周が接道（南側は西側方向の一方通行） 北西側：幅員7.5～7.9m（名称：西寺緯1号線） 北東側：幅員5.9m（名称：西寺緯4号線） 東側：幅員6.0m（名称：西寺21号線） 西側：幅員5.9～6.0m（名称：西土居通（2）） 南側：幅員5.7～5.8m（名称：西寺緯9号線）
住棟規模	計7棟，5階建，延床面積約13,653.7㎡
管理戸数	295戸
その他	参考資料1～7を参照

<公法上の規制>

用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%/容積率200%）
高度地区	20m第二種高度地区（真北方向10m+0.6x）
景観規制	市街地型美観形成地区，遠景デザイン保全区域
その他規制	準防火地域，埋蔵文化財包蔵地内

<入居者の概要>

平成29年3月1日時点

○世帯人数別

世帯人数	単身	2人	3人以上
世帯数	110世帯	65世帯	17世帯
世帯別割合	57.3%	33.8%	8.9%

○世帯構成別

世帯構成	子育て世帯 （16歳未満を含む）	高齢者世帯 （65歳以上を含む）	その他の世帯
世帯数	8世帯	162世帯	22世帯
世帯別割合	4.2%	84.4%	11.4%

<周辺の状況>

○ 周辺施設

最寄駅	敷地北西側（徒歩約2分）にJR東海道本線西大路駅
最寄バス停	敷地南側（徒歩約5分）に市バス西大路九条
商業施設	複数の食品スーパー及びコンビニエンスストア
福祉施設	複数の児童福祉センターや保育園，高齢者福祉センターやデイサービス，障害者福祉センター及び障害者就労支援施設
医療施設	複数の医院及び診療所，総合病院
教育施設	敷地南東側（徒歩約5分）に唐橋小学校 敷地北東側（徒歩約6分）に八条中学校 敷地南東側（徒歩約1分）に旧洛陽工業高等学校
主な企業等	株式会社堀場製作所，日本新薬株式会社，株式会社ワコール 株式会社GSユアサ，第一製薬工業株式会社

○ まちづくり

JR西大路駅のバリアフリー化	平成28年度に開催した「西大路地区バリアフリー移動等円滑化基本構想策定連絡会議」等の意見を踏まえ，平成28年度内に基本構想を策定する。
洛陽工業高等学校跡地における新普通科系高校の創設	「新しい普通科系高校の創設に関する基本方針」のもと，平成28年度内に基本構想を策定する。

3 業務の概要

(1) 市営住宅等整備業務

事業者は、現存する住棟、付帯施設及び共同施設（以下「既存棟」という。）を解体撤去し、新たに住棟、付帯施設及び共同施設（以下「新棟」という。）、並びに公園等を整備するため、以下の業務を行う。

ア 事前調査

- (ア) 地質調査、測量調査、電波障害調査、周辺影響調査
- (イ) アスベスト含有材使用状況調査、P C B含有調査

イ 設計

- (ア) 既存棟の解体撤去に関する設計
- (イ) 新棟の建設に関する基本設計及び実施設計
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅に関する設計

ウ 許認可及び各種申請等の手続き（本業務の実施に必要な関係機関との協議を含む）

エ 工事

- (ア) 既存棟の解体撤去工事
- (イ) 新棟の建設工事
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅の工事

オ 工事監理

- (ア) 既存棟の解体撤去工事に関する工事監理
- (イ) 新棟の建設工事に関する工事監理
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅の工事に関する工事監理

カ 新棟の住宅性能評価の取得

- (ア) 設計に関する住宅性能評価
- (イ) 建設に関する住宅性能評価

キ C A S B E E 京都の取得

ク 新棟の化学物質の室内濃度調査

ケ 事後調査

- (ア) 電波障害調査（躯体工事終了後の足場養生の状態及び工事完了後）
- (イ) 周辺影響調査

コ 近隣対応（本業務に関する説明及び調整，周辺への補償，電波障害対策工事等）

サ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成等を含む。）

シ 事業用地の分筆（市営住宅用地，付帯事業用地，公園用地及び道路拡幅部）

ス 新棟，道路及び公園（以下「新棟等」という）の完成確認，引渡し並びに所有権の移転

セ 瑕疵担保検査

ソ 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援

- タ 会計実地検査の支援
- チ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ツ その他上記アからチの業務を実施するうえで必要な関連業務

(2) 付帯事業用地活用業務

事業者は、付帯事業を実施するため市から事業用地（以下「付帯事業用地」という。）を取得し、自らの事業として民間住宅や施設の整備及びコミュニティ活性化の取組を行う。

(3) 市営住宅維持管理業務

事業者は、新棟を長く有効に活用するため、維持管理業務として以下の業務を行う。

- ア 昇降機の点検、保守及び監視
- イ 電気機械設備保全
- ウ 建築物及び敷地の定期調査
- エ 長期修繕計画の作成

4 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日から平成43年3月末までとする。維持管理業務の開始日は、市が指定する新棟への入居開始日とする。

なお、各業務の完了期限や付帯事業用地の引渡時期は、次のスケジュール（予定）を参考に、事業者が提案すること。

当該提案に基づき、市との協議により決定する。

<スケジュール（予定）>

事業契約の締結	平成30年6月
設計・建設期間	平成30年6月から平成33年3月
入居者移転完了	平成33年9月
付帯事業用地の引渡し	平成34年4月
維持管理期間	平成33年4月から平成43年3月

第3 市営住宅等整備業務に関する要求水準

1 基本方針

業務の実施に当たっては、次の方針に留意し、良質な住環境を整備する。

(1) 快適性及び利便性の確保

日照やプライバシー等を確保し、住戸内部や屋外空間を各部の利用目的に応じた空間構成や設えとするなど、誰もが快適で使い勝手の良い居住環境を確保する。

また、周辺への極端な圧迫感や風害等が生じないようにするとともに、近隣住宅の覗き込みを防止するなど、周辺環境にも配慮すること。

(2) 安心、安全の確保

転落や転倒、衝突等の事故防止や団地内での犯罪防止など、日常の安全を確保するとともに、災害時における人命の安全確保が可能な構造とし、避難、救助、消防活動等も円滑に行えるよう配慮する。

また、地震、洪水その他の緊急の事態が生じた時の使用にも配慮すること。

(3) コミュニティ形成への配慮

バランスのとれたコミュニティの持続的形成を目指して、安心して子育てができる環境を整備するとともに、団地内外においてコミュニケーションが生まれやすい空間形成を図り、入居者相互の交流や入居者と地域住民との交流が、地域自治の取組とも連携しながら多様な世代において推進されるよう配慮する。

(4) 環境への配慮

自然エネルギーや雨水を有効利用するとともに、積極的に緑化を図るなど、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

(5) 景観への配慮

現在の施設計画の良いところを参考にし、色彩やデザイン、建物配置、植栽等が地域の景観と調和し、良好な市街地景観の創出に資するよう配慮する。

(6) 費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮する。

また、規格の統一や無理のない納まり等により維持修繕等が容易に行えるとともに、使用する資材の耐久性や耐候性を考慮して長寿命化を図るなど、保全や修繕の省力化にも配慮すること。

(7) 市内経済への配慮

市内産資材の活用や市内企業の技術力が積極的に活用されるなど、市内経済の発展に資するよう配慮する。

ア 既存棟1号棟から5号棟の入居者を民間賃貸住宅等へ仮移転又は他団地へ先行本移転させる。なお、仮移転、先行本移転の定義については、「要求水準書（入居者移転支援業務編）」を参照のこと。

イ 既存棟1号棟から5号棟を解体撤去し、新棟を建設する。

ウ 新棟に既存棟6号棟及び7号棟並びに民間賃貸住宅等に仮移転中の入居者を本移転させる。

エ 既存棟6号棟及び7号棟を解体撤去し、公園を整備する。

オ 付帯事業用地の引渡しを受ける。

※ 配置計画により、市と協議の上、埋蔵文化財の本掘調査を行うことが必要となる場合がある。この場合当該調査は参考資料7「埋蔵文化財本掘調査範囲」に基づき市が行う。

(3) 建築基準法第86条に基づく認定区域

現在の本団地は、本団地全体を認定区域として「建築基準法第86条に基づく認定」を受けている。

市営住宅用地は、建替後についても必要に応じて当該認定を取得するものとするが、各用地は他の用地と一体で当該認定を受けないこととする。

3 施設規模

(1) 住棟（市営住宅）

住戸は、次表のとおり230戸を整備する。

住戸タイプ 住戸面積（※2）		小規模（※1） 35㎡程度	中規模 45㎡程度	大規模 60㎡程度
供給戸数	計230戸	80戸	120戸	30戸
標準	計226戸	1DK	2DK 1LDK（※3）	3DK（※5）
		80戸（※4）	118戸（※4）	28戸
車いす	計4戸	/	1DK	2DK
			2戸	2戸

※1 将来的な入居者の世帯構成の変化を考慮し、2戸を1戸等として活用できる計画とする。

※2 壁芯計算とし、上記床面積の±1㎡未満の増減を認める。

なお、バルコニー、廊下に面するPS及びMB、室外機置場、アルコーブ等の面積は含まない。

※3 LDKの供給割合は、50%程度とする。

※4 小規模と中規模タイプは、配置の調整の観点から、±6戸までの増減を認める。

※5 3DKの住戸は、1室をDKと一体的に利用できる計画とする。

(2) 付帯施設等

付帯施設及び共同施設は、次表のとおり整備する。

施設名称	規模等
駐 輪 場	260台
バ イ ク 置 き 場	30台
駐 車 場	入居者用25台（うち2台は車いす用）、来客用3台、サービス用4台
ご み 置 き 場	まち美化事務所との協議による
集 会 所 （ ※ 1 ）	150㎡程度
広 場	100㎡程度
防 火 水 槽	100t
マンホールトイレ	3基

※1 入居者や地域住民が使用する防災備蓄品等を保管できる倉庫を併設すること。

(3) 公園・道路

ア 公園整備については、市営住宅、付帯事業用地と一体感のあるデザインとする。

イ 事業者は、本団地の全周の道路のうち幅員が6mに満たない範囲について、本団地側に境界を後退させて幅員6mに拡幅する。

4 各種調査

事業者は、関係機関や相手方の許可等を得たうえで、次の調査を行う。

なお、調査後は速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

(1) 地質調査

事前に市が示す情報は、参考資料5「ボーリング調査結果抜粋」に示すとおりである。

本事業の実施に当たって追加調査が必要な場合は、別紙1「地質調査業務仕様書」に基づき、実施すること。

(2) 測量調査

事前に市が示す情報は、参考資料5「測量図」に示すとおりである。

本事業の実施に当たって追加調査が必要な場合は、適切な時期及び方法で実施すること。

(3) 電波障害調査

電波障害調査は、工事の実施前、実施中及び完了後の3回にわたって実施する。

調査の結果、電波障害の発生が明らかとなり、電波障害対策工事が必要となった場合は、対策の手法について市と協議のうえ、事業者の責任と費用負担において、速やかに行うこと。

(4) アスベスト含有材使用状況調査

既存棟の解体撤去に先立ち、既存棟の設計図書を確認のうえ、現地調査や必要な分析を実施して、アスベスト含有材の使用部位を把握する。

(5) PCB含有調査

既存棟の解体撤去に先立ち、既存棟の設計図書を確認のうえ、現地調査や必要な分析を実施して、PCB使用の安定器等の有無を把握する。

(6) 周辺影響調査

工事の実施前及び完了後には、近隣家屋の調査を行う。

また、工事中は必要に応じ周辺への影響の調査を適切な方法で実施すること。

この調査によって工事による影響が認められた場合は、事業者の責任と費用負担において補償、修繕等の対応を行うこと。

(7) 化学物質の室内濃度調査

工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関において行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告する。

調査を行うに当たっては、別紙2「建設・解体撤去等工事仕様書」に基づくこと。

5 市営住宅等の設計

(1) 設計の対象

市営住宅等整備業務に関するすべての工事を対象とする。

(2) 施設各部の寸法や仕様等

別紙3「市営住宅設計要領」に基づく。

(3) 設計の手順

設計の基本的な手順を以下に示す。

なお、設計に先立ち、必要に応じて目視等による調査を実施すること。

ア 事業者は、特定事業契約を締結後、速やかに自らの提案書に基づいて基本設計を行う。

イ 事業者は、市が基本設計の完了を確認後、基本設計に基づいて実施設計を行う。

(4) 設計内容の変更

市は、基本設計及び実施設計の内容について、工事期間及びサービス対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつ事業者による事業提案の主旨を逸脱しない範囲において、変更を求めることができる。

(5) 設計上の留意点

ア 適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行い、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性に配慮する。

イ 市と十分に打合せを行い、その結果を記録して市に提出する。

ウ 関係機関や入居者等と協議を行った時は、その内容を記録して市に提出する。

6 既存棟の解体撤去

(1) 対象施設

事業者は、以下に示す本団地内の既存棟（集会所、自転車置き場、遊具、植栽、舗装、看板、防火水槽、地中埋設物、杭等を含む）を解体撤去する。ただし、本事業の障害とならないもので、市が認めたものを除く。

なお、目視等による調査が必要な場合は適切に実施し、資料と現地が不一致の場合は、現地を正として解体撤去工事の計画に反映させる。

<既存棟の概要>※詳細は現地で確認すること

施設名	建設年度	構造	階数	戸数	延床面積※
1号棟	昭和40年度	RC造	5階建	50戸	約2,204.3㎡
2号棟	昭和41年度	RC造	5階建	40戸	約1,865.8㎡
3号棟	昭和40年度	RC造	5階建	55戸	約2,850.2㎡
4号棟	昭和37年度	RC造	5階建	35戸	約1,313.6㎡
5号棟	昭和44年度	RC造	5階建	45戸	約1,900.5㎡
6号棟	昭和37年度	RC造	5階建	35戸	約1,759.7㎡
7号棟	昭和41年度	RC造	5階建	35戸	約1,759.7㎡
集会所	昭和41年度	RC造	平屋建	1戸	約72.9㎡

※ 延床面積には、バルコニー及びダストシュートを含まない。

(2) 施工計画

事業者は、解体撤去工事を実施するに当たり、以下の点に留意し、事業スケジュールに適合した無理のない堅実な工程表と周辺環境にも配慮された施工計画を作成し、要求される品質が確実に確保されるよう適切な施工管理を行う。

なお、想定外の状況によって計画等の変更を行う場合は、市と協議すること。

ア 計画策定にあたっては、市が提供する既存棟の図面を活用する。

イ 建設副産物の発生抑制、再利用の促進及び適正処理を考慮する。

(3) 工事施工

ア 解体撤去工事は、別紙2「建設・解体撤去等工事仕様書」に基づき、工事中の安全対策や振動・騒音・粉塵等の対策を十分に行い、入居者や周辺住民への影響を考慮して実施する。

イ 既存棟には、次表のとおりアスベスト含有の可能性がある材料があり、これらの除去に関わる費用については、予定価格に含まれている。

<アスベスト含有の可能性のある材料の使用部位>

棟名	部屋名	使用部位	材料
住棟	玄関・居間・台所	腰壁	ラスボード
	同上	天井（最上階）	石膏ボード
	便所	天井	フレキシブルボード
集会所棟	集会室・ホール・玄関	天井	石膏ボード ネオパールスキン吹付 （同等品も可能性あり）
	便所・湯沸場・物入	天井	フレキシブルボード

ウ その他の部分において、予期せぬアスベストの含有やガラ等の埋設が判明した場合は、除去処分の方法について市の確認を得る。この場合に発生する追加費用は、市が合理的な範囲を負担する。

なお、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、市に請求すること。

7 新棟等の建設

(1) 施工計画

事業者は、各工事を実施するに当たり、事業スケジュールに適合した無理のない堅実な工程表と周辺環境にも配慮された施工計画を作成し、要求される品質が確実に確保されるよう適切な施工管理を行う。

なお、想定外の状況によって計画等の変更を行う場合は、市と協議すること。

(2) 工事施工

ア 新棟等の建設工事は、別紙2「建設・解体撤去等工事仕様書」に基づき、工事中の安全対策や振動・騒音・粉塵等の対策を十分に行い、入居者や周辺住民への影響を考慮して実施する。

イ 道路拡幅工事は、別紙4「道路拡幅整備工事仕様書」に基づき、工事中の安全対策や振動・騒音・粉塵等の対策を十分に行い、入居者や周辺住民への影響を考慮して実施する。

ウ 公園整備工事は、別紙5「公園整備工事仕様書」に基づき、工事中の安全対策や振動・騒音・粉塵等の対策を十分に行い、入居者や周辺住民への影響を考慮して実施する。

8 新棟等の工事監理

(1) 工事監理者

事業者は、建築基準法等に定める工事監理者を配置する。

なお、工事監理者は、建設企業と一定の資本関係又は人的関係がない者とする。

(2) 工事監理体制

工事監理者は、監理体制や監理方法等をまとめた工事監理計画を作成し、市に提出して確認を受ける。

(3) 工事監理の方法

ア 工事管理は、建築工事、電気設備工事、昇降機設備工事及び機械設備工事に係る監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づき行う。

イ 工事監理者は、工事内容が本要求水準書に適合しているか確認を行うとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験及び工場加工組立製作の試験、検査を行い、施設の品質管理に努める。

(4) 報告

ア 工事管理者から建設企業への指示は書面で行うこととし、市のモニタリングの際は、求めに応じ、当該書面を提出する。

イ 工事期間中は、1箇月ごとに市へ監理報告書を提出し、適宜説明を行い工事監理の状況の確認を得る。

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、施工検査記録等とする。

また、市の要請があれば随時報告すること。

エ 基礎、柱及び大ばりの配筋並びに断熱材の施工写真を部屋ごとに撮影する。

オ 工事期間中は、監理業務日誌を作成し、当該業務の内容その他必要な事項を記録する。

9 住宅性能評価の取得

(1) 要求性能

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行う。

イ 要求性能は、別紙6「住宅性能評価の等級」に示す等級以上とする。

(2) 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。

イ 評価結果が別紙6「住宅性能評価の等級」に示す等級以上であることを確認し、市に報告して確認を得る。

10 CASBEE京都の取得

「CASBEE京都－新築」における評価ランクはA以上とし、建築物排出量削減計画書の提出書類の写しを市に提出して確認を得る。

11 その他の業務

(1) 許認可及び各種申請等の手続き

事業者は、本事業に関わる開発許可、建築確認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、申請等の手続きを行う。

(2) 確定地形測量

事業者は、自ら提案した市営住宅用地、付帯事業用地、公園用地及び道路拡幅部の工区分けのために確定地形測量を行い、これを基に測量図を作成する。

(3) 事業用地の分筆

事業者は、上記(2)の確定地形測量を基に、市が行う市営住宅用地、公園用地及び道路拡幅部の登記申請について必要な書類を作成するとともに、分筆等の手続きを行う。

(4) 瑕疵担保検査

ア 事業者は、新棟の供用開始、公園及び道路拡幅部の引渡し後、1年間及び2年間経過した時点で、市の立会いのもと、新棟、公園及び道路拡幅部の検査を実施する。

イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合は事業者の責任及び費用により補修する。

(5) 近隣対応

ア 事業者は、工事により近隣住民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応を行う。

イ 事業者は、適切な時期に、提案した計画内容、工事方法や工程等について、入居者及び地域住民を対象とした説明会を開催し、丁寧な説明を行う。

ウ 事業者は、やむを得ず補償等の必要な事態が生じた場合は、誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努める。

(6) 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援

社会資本整備総合交付金及び家賃対策調整補助金の交付申請等に必要となる交付対象額及び交付額の算定根拠に係る下記の各種資料の作成を行う。

なお、資料については、市と協議を行い、市の指示に基づいて作成すること。

ア 配置図、平面図、立面図、面積表等の工事内容が分かる図面等

イ 工事費内訳明細書、積算根拠（数量、単価等）資料等（内訳書の項目分け（専用部分、共用部）等については別途指示）

ウ 申請対象分を明示するための指定色、色塗図書等

エ その他、必要となる書類等

(7) 会計実地検査等の支援

事業者は、本事業が国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するに当たり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行う。

また、公共事業労務費調査等、各種調査の対象となった場合は、調査書類の作成に協力する。

なお、詳細は、市の指示によること。

12 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

- (1) 「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又は保証金を供託する。
- (2) 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。
- (3) 利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守する。
- (4) 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うえで、工程計画及び管理を行う。

13 建設業退職金共済制度

事業者は、本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度について把握に努める。（別紙2「建設・解体撤去等工事仕様書」に基づき行うこと）

14 新棟等の完成時における手続き

(1) 新棟等の完成検査

事業者は、自らの責任及び費用において、新棟等の完成検査、設備・器具等の試運転検査等を実施する。

なお、当該検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は検査に立会うことができるものとする。

事業者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等の結果を、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。

(2) 完成確認

市は、事業者が上記(1)の検査を完了後、以下の方法により完成確認を行う。

ア 市は、事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。

イ 事業者は、設備・器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸ごとに作成し、市へ提出するものとする。

ウ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記(1)の完成検査の項における試運転とは別に実施する。

エ 事業者は、市の完成確認に際し、関係官公署の検査済証等の必要な完成図書一式の写しを提出する。これらの図書は、事前に市が確認する。

(3) 新棟の使用開始及び所有権移転

ア 事業者は、完成検査、設備・器具等の試運転検査等を完了後、市に新棟の使用を開始させる。

イ 公園及び道路拡幅部については、市の完成確認後に市へ所有権を移転し、新棟については、事業完了後に市へ所有権を移転する。

15 モニタリング

(1) モニタリングの目的

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。本市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

また、事業者は、良質な住環境の整備の観点から、セルフモニタリングを実施すること。

なお、モニタリングの実施によって、市は、調査、設計、工事等について何ら責任を負担するものではない。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途に市がモニタリングを必要とする場合においては、市の指示する方法及び手段により実施するものとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表及び総合業務計画書等を市に提出し、確認を受ける。

イ 事前調査時

事業者は、事前調査完了時に、事前調査結果等を市に提出し、確認を受ける。

ウ 設計時

(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、市が要求したスケジュール等に適合していることの確認を受ける。

(イ) 事業者は、基本設計完了時に、特定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。なお、実施設計の着手はこの確認を受けた後とすること。

(ウ) 事業者は、実施設計完了時に、特定事業契約書に定める図書のほか、設計住宅性能評価書、確認申請書、許認可申請書等の写しを市に提出し、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。

(エ) 事業者は、実施設計完了時に、別紙7「京都市市営住宅条例（第2章 整備の基準）適合チェックリスト」による確認を行い、その結果を市に報告し、市の確認を受ける。

(オ) 事業者は、業務の進捗状況または市の求めに応じて、業務区分ごとに市へ設計図書等を提出する等の中間報告を行うとともに、十分な資料を用意して打合せを行い、市の要請にも随時対処すること。

エ 解体撤去時

- (ア) 事業者は、解体撤去工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- (イ) 事業者は、解体撤去工事完了時に、完了報告書（現況図書等）を市に提出し、完了状況の確認を受ける。

オ 建設時

事業者は、工事施工、工事監理の状況について以下のとおり市に報告し、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の確認を受ける。

- (ア) 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び総合施工計画書を、各工程の着手前に各施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- (イ) 事業者は、建設工事の進捗及び工事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。

また、市は、事前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、建設工事に関する検査又は試験の実施について事前に市へ通知することとし、市はこれらに立ち会うことが出来るものとする。
- (エ) 事業者は、新棟等の建設工事期間中、市の求めに応じ、中間確認を受ける。
- (オ) 建設工事完成時、事業者は、完成した新棟等が、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を受ける。その際、事業者は、施工記録を用意すること。
- (カ) 建設工事完成時、確認を受ける際には、事業者は完了報告書（竣工検査結果等）のほか、建設住宅性能評価書、検査済証等の写し等を提出すること。

第4 付帯事業用地活用業務に関する要求水準

1 基本要件

事業者は、本事業の目的を踏まえて、以下の業務を行う。

なお、業務の実施に当たっては、唐橋学区の地域特性や地域運営を考慮すること。

(1) 施設整備業務

市から付帯事業用地を取得し、自らの事業として、若年層世帯や子育て世帯等を呼び込む住宅や施設を整備する。

(2) コミュニティ活性化業務

入居者相互の交流及び入居者と地域住民の交流が多様な世代で推進される取組を実施する。

2 整備条件

(1) 基本方針

ア 市営住宅や公園との一体感への配慮

市営住宅や公園と一体感が生まれるよう配慮する。

イ 地域のまちづくりへの配慮

周辺地域で実施されるまちづくりとの連携に配慮する。

ウ コミュニティ形成への配慮

バランスのとれたコミュニティの形成を目指すため、安心して子育てができる環境を整備するとともに、コミュニケーションが生まれやすい空間形成を図り、入居者相互の交流及び入居者と地域住民との交流が、地域自治の取組とも連携しながら多様な世代において推進されるよう配慮する。

エ 環境への配慮

自然エネルギーや雨水を有効利用するとともに、積極的に緑化を図るなど、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

オ 景観への配慮

色彩やデザイン、建物配置、植栽等が、地域の景観と調和し、良好な市街地景観の創出に資するよう配慮する。

カ 維持管理への配慮

維持修繕等が、容易に行えるとともに、使用する資材の耐久性や耐候性を考慮して長寿命化を図るなど、保全や修繕の省力化にも配慮すること。

キ 市内経済への配慮

市内産資材の活用や市内企業の技術力が積極的に活用されるなど、市内経済の発展に資するよう配慮する。

(2) 敷地の概要

位置は、現在の本団地の敷地南側の一部とし、面積は提案によるものとする。

所在地	京都市南区唐橋平垣町24番地
敷地面積	提案による。
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60％，容積率200％）
高度地区	20m第2種高度地区（真北方向10m+0.6x）
景観規制	市街地型美観形成地域，遠景デザイン保全区域
その他規制	準防火地域，埋蔵文化財包蔵地内

3 モニタリング

(1) モニタリングの目的

市は、付帯事業実施企業による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等について、モニタリングを行う。本市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

また、付帯事業実施企業は、適正かつ確実な要求水準の遂行の観点から、セルフモニタリングを行うこと。

なお、モニタリングの実施によって、市は、調査、設計、工事等について何ら責任を負担するものではない。

(2) モニタリングの時期及び内容

市は、付帯事業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、付帯事業用地について所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間、必要に応じて、実地調査を行うとともに、付帯事業実施企業に対して書面による実施状況等の報告を求める。また、取組に係るモニタリングについては、事業者の提案に基づき、別途モニタリング時期を市が設定するものとする。

第5 市営住宅維持管理業務に関する要求水準

1 基本方針

業務の実施に当たっては、次の方針に留意し、市営住宅が適正に維持されるよう、点検、保守、監視等を行う。

なお、業務の詳細については、別紙8「市営住宅維持管理業務要領」（以下、「維持管理要領」という。）によるものとする。

(1) 安全性及び快適性の確保

性能及び機能を維持できるよう保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保する。

(2) 環境への配慮

省資源化や省エネルギー化を図り、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

(3) 費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮する。

(4) プライバシーへの配慮

入居者のプライバシーに配慮する。

2 業務計画等

(1) 業務期間

市による新棟の使用開始日から10年を超えた年度末までの間とする。なお、段階的に完成する場合の使用開始日は、最後の住棟の使用開始日とする。

(2) 業務計画

事業者は、各業務を実施するに当たり、維持管理要領により、自らの提案に基づいて、無理のない、入居者の居住環境に配慮した業務計画を作成し、市に提出して確認を受ける。

なお、当該計画には、緊急時の体制等を維持管理要領に基づき盛り込むほか、別途、災害、事故等の発生を想定した予防措置、発生時の危機管理体制等を盛り込むこと。

3 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視

(1) 保守点検

昇降機設備について、次の保守点検業務を行う。

ア 定期点検、調整、記録、給油

イ 保守（整備、故障修理、部品取替、保全改修等）

ウ 建築基準法に定める定期検査及び報告

エ 緊急事態発生時の対応（救出、対応、報告等）

(2) 遠隔監視

昇降機設備について、次の遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行う。

ア 常時遠隔監視

イ 常時直接通話

ウ 定期自動遠隔点検

(3) 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告する。

4 市営住宅に係る電気機械設備保全

(1) 保守点検

電気設備、給排水設備及び防災設備について、次の保守点検業務を行う。

ア 定期点検及び遠隔監視装置の作動試験

イ 給水ポンプの精密点検

ウ 消防法関係法令に基づく点検、試験

エ 通気設備の点検

オ 点検の結果に応じた清掃、調整、補充等

(2) 遠隔監視

電気設備、給排水設備及び防災設備について、常時遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行う。

(3) 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告する。

5 市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査

市営住宅の建築物及び敷地について、建築基準法第12条第1項に定める定期調査に準じる調査を行う。

6 長期修繕計画の作成

(1) 計画期間

新棟の完成から、80年間（京都市公共施設マネジメント基本計画において指針として示す目標使用年数）の長期修繕計画を作成し、本業務の開始前に市の確認を受ける。

(2) 計画の内容

ア 修繕部位とその範囲、修繕内容（仕様及び工法）

- イ 更新部位とその範囲, 更新内容 (仕様及び工法)
- ウ 実施年度
- エ 修繕及び更新費用 (修繕及び更新項目ごと, ライフサイクルコスト等)
- オ その他長期修繕計画を立てるうえで必要な項目

7 モニタリング

(1) モニタリングの目的

市は, 事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため, 業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。本市が実施するモニタリングに係る費用 (本市職員の派遣に要する費用を除く。) は, 事業者の負担とする。

また, 事業者は, 施設の効果的かつ効率的な管理運営及びサービス向上の観点から, セルフモニタリングを実施すること。

なお, モニタリングの実施によって, 市は, 調査, 設計, 工事等について何ら責任を負担するものではない。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし, 別途市がモニタリングを必要とする場合においては, 事前の通知なしに業務日誌の点検や立入検査を行うなど, 市の方法及び手段により実施できることとする。

ア 点検時報告及び四半期報告

事業者は対象設備の法定点検, 定期点検等を行ったときは, 速やかに市に業務報告書を提出する。

また, 各種結果データをデータベース化し, 四半期終了後 15 日以内に, 報告書等を市に提出すること。

イ 年次報告

事業者は, 各年度の終了後 1 箇月以内に, 本件施設の維持管理業務の実施状況や利用状況等を正確に記載した事業報告書及び本件施設の収支決算書を作成し市に提出する。

ウ 緊急時報告

事業者は緊急措置を行った場合, 速やかに市に報告を行う。

8 事業完了後の対応

(1) 事業終了時

事業者は, 本事業が終了したとき, その終了事由の如何にかかわらず, 市に対して, 本施設の設備保守点検記録, 設備保守点検のために必要なマニュアル, 申送事項, その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。

また, 事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行うこと。

事業終了時において, 昇降機及び電気機械設備が, 要求水準及び上記 2 の業務計画

を満たさない場合は、自らの責任と費用負担において、要求水準等を満たすよう、修繕し、補修すること。

なお、この対応は、事業終了1年前から市と事業者が協議のうえを開始する。

(2) 瑕疵担保期間終了時

瑕疵担保期間終了時の1年前から、特定事業契約書に規定する瑕疵担保の履行について確認を行う。

<別表 適用法令等>

区分	内 容
法令等	1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号） 2) 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） 3) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号） 4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号） 5) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） 6) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号） 7) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号） 8) 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） 9) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号） 10) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号） 11) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号） 12) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号） 13) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号） 14) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号） 15) 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） 16) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号） 17) 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） 18) 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） 19) 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） 20) 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号） 21) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号） 22) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号） 23) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号） 24) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号） 25) 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） 26) 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） 27) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号） 28) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号） 29) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号） 30) 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定） 31) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号） 32) 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）

法令等	<ul style="list-style-type: none"> 33) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号） 34) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号） 35) 景観法（平成 16 年法律第 110 号） 36) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号） 37) 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） 38) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号） 39) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号） 40) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号） 41) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号） 42) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号） 43) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号） 44) 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） 45) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号） 46) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号） 47) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号） 48) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号） 49) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号） 50) 宅地建物取引業法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 176 号） 51) 都市公園法
京都府の条例等	<ul style="list-style-type: none"> 1) 京都府景観条例（平成 19 年 3 月 16 日条例第 15 号） 2) 京都府景観条例施行規則（平成 19 年 3 月 30 日規則第 16 号） 3) 京都府屋外広告物条例（昭和 28 年 4 月 1 日条例第 30 号） 4) 京都府屋外広告物条例施行規則（平成 17 年 7 月 29 日規則第 40 号） 5) 建築基準法施行条例（昭和 35 年 7 月 5 日条例第 13 号） 6) 建築基準法施行細則（昭和 36 年 9 月 1 日規則第 27 号） 7) 京都府文化財保護条例（昭和 56 年 10 月 24 日条例第 27 号） 8) 京都府個人情報保護条例（平成 8 年 1 月 9 日条例第 1 号） 9) 京都府グリーン調達方針 10) 京都府暴力団排除条例（平成 22 年 7 月 27 日条例第 23 号） 11) 京都府福祉のまちづくり条例 12) 京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 13) 京都府環境を守り育てる条例 14) 京都府環境影響評価条例 15) 京都府地球温暖化対策条例 16) 京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例

京都市の条例等	<ol style="list-style-type: none"> 1) 京都市市営住宅条例（昭和 27 年 3 月 31 日条例第 90 号） 2) 京都市市営住宅条例施行規則（昭和 27 年 6 月 5 日規則第 35 号） 3) 京都市都市計画法施行細則（昭和 46 年 12 月 27 日規則第 110 号） 4) 京都市宅地開発要綱（昭和 47 年 12 月 1 日） 5) 開発許可制度運用指針（平成 13 年 5 月 2 日総民第 9 号） 6) 都市計画法に基づく開発許可等審査基準 7) 京都市開発技術基準 8) 京都市建築基準条例（平成 13 年 4 月 5 日条例第 1 号） 9) 京都市建築基準法施行細則（昭和 31 年 11 月 1 日規則第 67 号） 10) 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例（平成 16 年 3 月 31 日条例第 78 号） 11) 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例施行規則（平成 16 年 9 月 30 日規則第 45 号） 12) 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例（平成 11 年 4 月 1 日条例第 1 号） 13) 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例施行規則（平成 11 年 4 月 23 日規則第 2 号） 14) 京都市眺望景観創生条例（平成 19 年 3 月 23 日条例第 30 号） 15) 京都市眺望景観創生条例施行規則（平成 19 年 8 月 31 日規則第 33 号） 16) 京都市眺望景観創生条例に基づく眺望空間保全区域等の指定 抄（平成 19 年 9 月 1 日告示 207 号） 17) 京都市市街地景観整備条例（昭和 47 年 4 月 20 日条例第 9 号） 18) 京都市景観法及び京都市市街地景観整備条例の施行に関する規則（昭和 47 年 4 月 20 日規則 35 号） 19) 京都市屋外広告物等に関する条例（昭和 31 年 11 月 1 日条例第 28 号） 20) 京都市屋外広告物等に関する条例施行規則（平成 9 年 2 月 28 日規則第 92 号） 21) 屋外広告物規制区域等の指定 抄（平成 19 年 9 月 1 日告示第 209 号） 22) 屋外広告物等特別規制地区の指定 抄（平成 9 年 2 月 28 日告示第 357 号） 23) 京都市環境基本条例（平成 9 年 3 月 31 日条例第 92 号） 24) 京都市環境影響評価等に関する条例（平成 10 年 12 月 21 日条例第 44 号） 25) 京都市環境影響評価等に関する条例施行規則（平成 11 年 1 月 29 日規則第 84 号） 26) 京都市地球温暖化対策条例（平成 16 年 12 月 24 日条例第 26 号） 27) 京都市地球温暖化対策条例施行規則（平成 17 年 3 月 29 日規則第 95 号） 28) 京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（昭和 29 年 8 月 12 日条例第 21 号） 29) 京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する規則（昭和 29 年 8 月 12 日規則第 44 号） 30) 京都市産業廃棄物の不適正な処理の防止等に関する条例（平成 15 年 12 月 26 日条例第 45 号） 31) 京都市産業廃棄物の不適正な処理の防止等に関する条例施行規則（平成 16 年 3 月 23 日） 32) 京都市建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行規則（平成 14 年 5 月 29 日規則第 16 号） 33) 京都市個人情報保護条例（平成 5 年 4 月 1 日条例第 1 号） 34) 京都市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 30 日） 35) 京都市文化財保護条例（昭和 56 年 10 月 29 日条例第 20 号）
---------	--

京都市の条例等	<ul style="list-style-type: none"> 36) 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例 37) 京都市都市公園条例 38) 京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例 39) 京都市火災予防条例 40) 京都市道路構造条例 41) 京都市高齢者，障害者等の移動等の円滑化に必要な道路の構造及び特定公園施設の設置の基準に関する条例 42) 京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例 43) 京都市地域コミュニティ活性化推進条例 44) 京都市駐車場条例 45) 京都市自転車等放置防止条例
参考仕様書・参考基準	<ul style="list-style-type: none"> 1) 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 2) 公共住宅共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 3) 公共住宅改修工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 4) 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集） 5) 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） 6) 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） 7) 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） 8) 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） 9) 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） 10) 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） 11) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 12) 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） 13) 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） 14) 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 15) 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修） 16) 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部建築課監修） 17) 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修） 18) 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） 19) 鉄骨設計標準図（社団法人公共建築協会編集） 20) 擁壁設計標準図（社団法人公共建築協会編集） 21) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（社団法人公共建築協会編集） 22) 建築工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集） 23) 電気設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集） 24) 機械設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）

参考 仕様書 ・ 参考 基準	<p>25) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）</p> <p>26) 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）</p> <p>27) 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）</p> <p>28) 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）</p> <p>29) 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）</p> <p>30) 公共建築数量積算基準・同解説（日本建築積算協会編集）</p> <p>31) 排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）</p> <p>32) 構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）</p> <p>33) 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）</p> <p>34) 公営住宅等整備基準（平成 23 年 12 月国土交通省令第 103 号）</p> <p>35) 公営住宅企画計画指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）</p> <p>36) 公営住宅必携（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）</p> <p>37) 公営住宅の整備（社団法人日本住宅協会発行）</p> <p>38) 住宅セーフティネット必携（社団法人日本住宅協会発行）</p> <p>39) 地域住宅計画必携（社団法人日本住宅協会発行）</p> <p>40) 地域住宅交付金必携（社団法人日本住宅協会発行）</p> <p>41) 公営住宅事業調整官事務連絡「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」</p> <p>42) 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）</p> <p>43) 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）</p> <p>44) 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）</p> <p>また、建替住宅の積算書を作成するにあたっては、以下の基準等（最新版）を参考とすること。</p> <p>45) 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）</p> <p>46) 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）</p> <p>47) 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）</p> <p>48) 公共住宅屋外設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）</p> <p>その他、以下の基準等（最新版）を参考とすること。</p> <p>49) 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）</p> <p>50) 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）</p> <p>51) 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）</p> <p>52) 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）</p> <p>53) 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説 （国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課営繕環境対策室監修）</p>
----------------------------	--

<p>参考仕様書・参考基準</p>	<p>54) 建築工事安全施工技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）</p> <p>55) 高齢者が居住する住宅設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）</p> <p>56) 高齢者が居住する住宅設計に係わる指針（平成 13 年国土交通省告示 1301 号）</p> <p>57) 住宅の性能に関する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）</p> <p>58) 官庁営繕部における平成 15 年度からのホルムルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する処置について（通知）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）</p> <p>59) 日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示 1346 号）</p> <p>60) 評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示 1347 号）</p> <p>61) 公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画（建設省）</p> <p>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ものとする。</p>
-------------------	---