

別紙3 建設・解体撤去等工事要領

本要領は、本事業における建設・解体撤去業務等の詳細について定めるものである。

事業者は、本仕様書に基づき、先行解体住棟等、給水塔及びその他解体住棟の地上部解体撤去工事、新棟等の建設工事、公園整備工事並びに擁壁改修工事を行う。なお、本仕様書に記載のない事項については、「公共建築工事標準仕様書」（国土交通省）（以下「共通仕様書」）に準拠し、業務を履行すること。

1 安全対策

- (1) 各種関係法令によるほか、「建設工事公衆災害防止対策要綱」に従うとともに、「建築工事安全施工技術指針」を参考に、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工に伴う災害及び事故の防止に努める。
- (2) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路及び中央通路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、車両の経路、運行速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等、十分な配慮を行う。
- (3) 居住者の住環境と動線の安全確保に十分に配慮を行う。また、市営住宅継続用地と工事車両動線の交差部、市営住宅継続用地内の開発工事による迂回路、市営住宅継続用地と跨る工事などについても十分な配慮を行う。
- (4) 使用中の住棟及びその付属施設や隣接する物件、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及び補償は、事業者の負担において行う。
- (5) 万一の事故発生時には、直ちに適切な処置を行うとともに、遅滞なく市及び関係機関への報告を行う。

2 近隣、環境への配慮

- (1) 各種関係法令によるほか、「建設副産物適正処理推進要綱」に従い、工事の施工の各段階において、騒音、振動、粉塵、臭気、大気汚染、水質汚濁等の影響が生じないように、周辺環境の保全に努める。また、万一周辺地域に悪影響を与えた場合は、事業者の責任及び費用負担において対処を行う。
- (2) 周辺地域その他からの苦情等が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情等については、事業者において、工程に支障をきたさないように対処する。
- (3) 工事期間中は、工事名称、発注者、設計者、監理者、施工者及び連絡先を記載した表示板を設置するとともに、掲示板等で、近隣住民に工事内容等を周知する。
- (4) 建設機械等の使用にあたっては、「低騒音型・低振動型建設機械の指定に関する規定」（平成13年国土交通省告示第487号）に基づくとともに、低騒音型、低振動

型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図る。

- (5) 型枠材料は、熱帯木材の保護の見地から、複合型枠合板（心材針葉樹材）の使用に努める。
- (6) 施工に当たっては、必要なシックハウス対策を行うほか、積極的に室内換気に努め、VOC等の拡散を図る。
- (7) セメント及びセメント系固化材を地盤改良に使用する場合は、現地土壌と使用予定の固化材による六価クロム溶出試験を実施し、試験結果（計量証明書）を市に提出する。なお、試験方法については、「セメント及びセメント系固化材を使用した改良土の六価クロム溶出試験実施要領（案）」（平成13年4月20日、国土交通省通知）によるものとする。

3 建設業退職金共済制度

本工事に関わる現場雇用労働者（下事業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。

なお、建設業退職金共済制度対象労働者を雇用する場合には、以下の(1)～(4)に注意し適切に運用し、(5)～(7)の書類を市に提出する。

- (1) 事業者は、建設業退職金共済組合に加入し、本工事に必要な共済証紙の確保を行う。
- (2) 事業者は、対象労働者の共済手帳に共済証紙を貼付する。また、下請契約を締結する際には、下請負者に対して本制度の周知徹底を図る。なお、下請負者の規模が小さく管理事務の処理の面で万全でない場合は、事業者がその事務を代行する。
- (3) 現場の状況に応じて、「建設業退職金共済制度適用事業主工事現場」という標識（シール）を、工事事務所及び工事現場の出入口等の現場労働者の見やすい場所に掲示する。
- (4) その他、「建設業退職金共済制度の手引き」を参照する。（手引きについては、建設業退職金共済事業本部ホームページを参照）
- (5) 事業者は、本工事で共済証紙を購入した場合、工事着手から1箇月以内（追加購入したときは完成検査時）に掛金収納書を添付した建設業退職金共済制度証紙購入報告書及び共済証紙購入枚数の根拠がわかる資料を提出する。なお、建設業退職金共済制度の対象となる労働者を雇用しない場合は、「不提出理由書」を提出する。
- (6) 完成検査時に証紙を貼付したことが確認できる資料を提出する。
- (7) 市が必要と認めた場合は、本制度の執行状況等の関係資料を提出する。

4 工事实績情報システム

本事業における工事については、工事实績情報システム（CORINS）（一般財団法人日本建設情報総合センター）に、工事实績情報を登録する。

なお、登録に当たっては、「建設実績情報のコリンズ・テクリス登録等に関する規約」、「PFI工事のコリンズ登録に関する規約」等に従うこと。

5 施工計画

- (1) 工事にあたっては、工事関係者が利用する事務所等、資材置き場、汚染土壌仮置き場、駐車場等を周辺環境に配慮した配置とし、適切な施工環境を工事進捗に合わせて整備する。
- (2) 工事工程表については、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。なお、「京都市都市計画局 週休二日工事実施要領（令和7年7月改定版）」において定義される、通期の週休二日（4週8休以上の現場閉所）に努めること。
- (3) 市は、必要に応じて工事現場の確認を行うものとする。また、事業者は施工状況について説明を求められた場合は、速やかに回答する。

6 埋蔵文化財への配慮

事業用地は、試掘調査により伏見城跡に関する遺構・遺物が確認されているため掘削工事に先立って発掘調査が必要となっている。また、発掘調査による掘削土の一部に含まれる汚染土壌の取扱いや処分においても留意が必要であるため、詳細な施工計画を立案して発掘調査を行うこと。

(1) 市営住宅用地

- ア 施工計画立案にあたっては、参考資料7「埋蔵文化財試掘調査の結果について（通知）文文財第1045号令和3年3月10日」を遵守すること。
- イ また、基本設計及び実施設計に基づく詳細な施工計画立案にあたっては、市の文化財保護課と協議を行い、必要となる試掘調査等の検討を含め作成すること。
- ウ 業務の実施に当たり疑義が生じた時は、その都度市担当者と協議すること。
- エ 埋蔵文化財の発掘調査費用は本事業費に含んでいるが、配置計画の変更などによる増減精算が想定されるため、発掘調査費用は精算を行う。精算方法については事業契約書において示す予定である。

7 土壌汚染除去の留意事項

事業用地は、土壌汚染対策法による区域指定を受けているため、用地に応じた土壌汚染の除去を行う。なお、区域の指定内容は、別紙8-1「要措置区域の指定（令和6年11月29日京都市告示第528号）」、別紙8-2「形質変更時要届出区域の指定（令和6年11月29日京都市告示第528号）」による。

(1) 市営住宅用地

- ア 要措置区域は掘削除去により、要措置区域の指定の対象物質を含む汚染土壌（対象物質による汚染土壌の下端から1mの余掘りを含む）の全除去を行い、埋戻しが必要な場合は、浄化等済土壌で埋め戻して要措置区域の解除を目指す。

イ 要措置区域での掘削除去等による汚染土壌の除去実施後は、必要箇所地下水の水質の測定を行い、措置の効果を確認する。なお、地下水の汚染が判明した場合は市担当者と協議すること。

ウ 形質変更時要届出区域は、平面・深度方向とも、工事で必要となる掘削等の範囲を対象に、掘削した汚染土壌を適切に処分し、埋戻しが必要な場合は、浄化等済土壌で埋め戻す。

エ 土壌汚染対策法に係る市の環境保全創造課への協議・手続き等は、指定調査機関を選定し、指定調査機関に行わせること。

オ また、発掘調査に伴う汚染土壌の除去についても、適切に管理を行うこと。

カ 土壌汚染除去費は適切に予定価格に見込むこととし、実費精算の対象としない。

(2) その他

市営住宅継続用地と将来活用用地にまたがることが想定される要措置区域（C7-8）は、要措置区域の指定を解除するために指定の対象物質を含む汚染土壌の全撤去を行う。このために必要となる34号棟の地下部解体はその他解体住棟の解体工事に含めて行う。

8 雨水流出抑制への配慮

本市上下水道局と協議を行い適切に対応すること。

(別紙 3 - 1) 解体撤去工事仕様書

1 基本事項

事業者は、本仕様書に基づき、解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事を行う。なお、本仕様書に記載のない事項については、「建築物解体工事共通仕様書」(国土交通省)(以下「共通仕様書」)に準拠し、業務を履行すること。

2 事前準備

- (1) 給水塔からの給水システムは、将来活用用地の入居者の移転完了までは、使用されているため、給水管の調査を行い、維持管理を考慮した施工計画を立案すること。
- (2) 先行解体住棟等の解体撤去工事においては、工事後も継続活用住棟、保育所及びその他解体住棟を継続活用するため、不要な既設配管等の撤去に際しては、各設備の利用に支障がないよう、配管、配線等の切り回しを行うなど十分に確認を行い対応する。
- (3) 継続活用住棟及び解体住棟には、NTT西日本、オプテージによる光ファイバーケーブル、J-COMによるCATVが導入されているため、解体撤去工事に先立ち、各社と事前協議を行い、適切に対応すること。なお、保育所には、J-COMによるCATVは導入されていない。また、TV共聴システムのアンテナが3号棟、27号棟に設置されているため、必要に応じて解体工事に伴う移設等を行うこと。
- (4) その他解体住棟の解体撤去工事においては、工事後も継続活用住棟、保育所及び東奉行公園を継続活用するため、不要な既設配管等の撤去に際しては、各設備の利用に支障がないよう、配管、配線等の切り回しを行うなど十分に確認を行い対応する。

3 躯体の解体

- (1) 躯体の解体に当たっては、「低騒音型・低振動型建設機械の指定に関する規程」に基づき指定された建設機械を使用する。
- (2) コンクリートの解体は、圧砕機を使用するなど周囲への騒音・振動等の影響の少ない施工方法とし、鉄筋の切断にはガス切断機を用いる。
- (3) 先行解体住棟等の躯体の解体は地上部(GL+300程度)と地下部に分けて解体を行う。地下部は埋蔵文化財本掘調査及び土壌汚染除去等の調整を行い、並行して解体を行う。
- (4) その他解体住棟の解体は地上部(GL+300程度)のみの解体を行う。地上部の解体完了後から地下部の解体着手までに一定の期間が生じることを考慮し、安全上及び衛生上の支障がないように計画すること。
- (5) 給水塔は部材解体工法を採用し、近接する隣接地の住宅等への騒音、振動、粉塵による影響を最小限に抑えるように工夫すること。

- (6) 仮囲いは、近接する隣接地の住宅等への騒音、振動、粉塵による影響を考慮して、範囲、高さ、仕様を計画すること。

4 発生材の処理等

- (1) 工事による発生材は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（以下「廃棄物処理法」という。）、「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。）等の関係法令のほか、「京都市産業廃棄物不適正処理対策要綱」を遵守し、適正に処理しなければならない。
- (2) 「建設リサイクル法」に基づく再生資源利用計画書等の届出は、建設副産物情報交換システム（COBRIS）により作成すること。

5 特別管理産業廃棄物等の処理等

- (1) PCBを含む機器類

撤去する照明器具が「使用済PCB電気機器」に該当するか調査を行い、「廃棄物処理法」、「PCB使用安定器の点検・判別について」、「使用済安定器（コンデンサ）の取扱いについて」、「使用済安定器（コンデンサ）の保管について」等関係法令を遵守し処理するとともに、以下に従い適切に処理する。

ア 撤去した照明器具、受変電設備等は、PCB使用の有無を確認し、その全リスト（機器名、形式、PCBの有無、台数等）を作成、市に提出する。

イ PCB含有物（安定器のコンデンサ等）は、ビニル袋等に梱包し、金属製保管箱に収納し、市の指示に従い所定の場所に搬入する。

ウ 保管箱には「PCB汚染物」と記したラベルを5面に添付する。

エ その他撤去機器については、PFI事業者において適正に処置する。

- (2) PCB含有シーリング材

建具廻り等に用いられているポリサルファイド系シーリング材のうち、昭和43年～47年度の製品については、ポリ塩化ビフェニルを有しているおそれがあるため、「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」に従い、市の指示した場所に保管する。

- (3) その他

特別管理産業廃棄物等の処理については、「建築物解体工事共通仕様書」による。

6 アスベスト含有建材の除去及び処理

解体住棟等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合は、「廃棄物処理法」、「労働安全衛生法」、「石綿障害予防規則（平成26年6月1日改正施行）」、「大気汚染防止法」及び「建築物等の解体に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和6年2月改正）」等の関係法令に従い、適正に処理する。

(別紙 3-2) 建築工事仕様書

1 基本事項

事業者は、本仕様書に基づき、市営住宅建替用地の新棟等の建設工事を行う。なお、本仕様書に記載のない事項については、「公共建築工事標準仕様書」（国土交通省）（以下、「共通仕様書」）に準拠し、業務を履行すること。

2 構造躯体性能

埋蔵文化財本掘調査面又は土壌汚染除去による掘削底が基礎底より深い部分は、地耐力確保に留意すること。

3 揮発性有機化合物の室内濃度の測定

工事完了後に、揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認したうえで市に報告する。

なお、測定物質のうち、いずれか1つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った居室については、考えられる理由及び講じる措置を市に報告し、市と協議後に、措置を講じて報告すること。

また、調査を行うに当たっては、下記の内容を遵守すること。

(1) 測定物質（揮発性有機化合物）

- ア ホルムアルデヒド
- イ トルエン
- ウ キシレン
- エ エチルベンゼン
- オ スチレン

(2) 測定箇所

- ア 住戸 住棟ごとに建設戸数の10%以上、1住戸2箇所以上（日照の多い居室）
- イ 集会所 集会室等（居室に該当する室）

室の床面積A m ²	$A \leq 50$	$50 < A \leq 200$	$200 < A \leq 500$
測定箇所数	1	2	3

(3) 採取条件

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

(4) 測定方法

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

(5) 報告書の作成

調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、品確法に基づく評価方法基準第5の6-3(3)のハ及びニに定める事項並びに各部屋の測定状況写真について、報告書として作成する。