

京都市桃陵市営住宅団地再生事業

要求水準書

(市営住宅等整備業務及び市営住宅維持管理
業務編)

令和 8 年 4 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	3
3	業務の概要	6
4	事業期間	8
5	統括管理業務	8
6	モニタリング	9
第3	市営住宅等整備業務に関する要求水準	12
1	土地利用計画	12
2	基本方針	14
3	施設規模	16
4	事前調査	17
5	設計	18
6	先行解体住棟等、給水塔及びその他解体住棟の地上部の解体撤去	19
7	新棟等の建設、公園整備及び擁壁改修	21
8	工事監理	21
9	住宅性能評価の取得	22
10	C A S B E E 京都の取得	23
11	B E L S 認定の取得	23
12	その他の業務	23
13	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	25
14	建設業退職金共済制度	25
15	新棟等及び公園等の完成時における手続き	25
第4	市営住宅維持管理業務に関する要求水準	27
1	基本方針	27
2	業務対象	27
3	業務計画等	27
4	市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視	27
5	市営住宅に係る電気機械設備保全	28
6	市営住宅に係る建築物及び敷地の定期点検	28

7	長期修繕計画の作成.....	28
8	事業完了後の対応.....	29

《別紙等》

- 別紙 1 桃陵市営住宅団地再生計画
 - 別紙 2 (参考) 土地利用計画図
 - 別紙 3 建設・解体撤去等工事要領
 - 別紙 4 市営住宅設計要領
 - 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
 - 別紙 8-別冊 1 昇降機 監視仕様書
 - 別紙 8-別冊 2 昇降機 点検及び保守仕様書
 - 別紙 9 アスベスト調査報告書
 - 別紙 10 汚染除去等の計画書(地下水調査計画書)
 - 別紙 11 擁壁設計条件(土質条件等)
 - 参考資料 1 付近見取図
 - 参考資料 2 現況測量図
 - 参考資料 3 インフラ関係現況図等
 - 参考資料 4 越境部分の申請敷地設定
 - 参考資料 5 既存棟等設計図書
 - 参考資料 6 埋蔵文化財試掘調査結果について(通知) 文文財第1046号令和3年3月10日
 - 参考資料 7 土地利用履歴調査結果報告書
 - 参考資料 8 京都市桃陵市営住宅敷地における土壌調査報告書
 - 参考資料 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)
 - 参考資料 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)
 - 参考資料 8-3 土壌汚染対策法に基づく区域指定等の概要
 - 参考資料 9 地下埋設物調査結果(平成29年2月)
 - 参考資料 9-1 地下埋設物調査結果(令和6年12月)
 - 参考資料 10 地下水モニタリング報告書
 - 参考資料 11 (参考) 維持管理様式
 - 参考資料 12 一団地認定仮想敷地配置図
 - 参考資料 13 東奉行公園管理台帳図
- ※別紙2のCADデータ、別紙9、10、参考資料2のCADデータ、参考資料4、5、6、7、8、8-3、9、9-1、10、12、13は貸与資料

用語の定義

用 語	定 義
既存棟等	既存の京都市桃陵市営住宅、公営住宅等整備基準第12条に基づく付帯施設（以下付帯施設）、公営住宅法第2条第9号に基づく共同施設（以下共同施設）、保育所、給水塔及び外構をいう。
継続活用住棟	継続して活用する51号棟から54号棟、71号棟、72号棟をいう。（別紙2（参考）土地利用計画図 参照）
継続活用住棟等	継続活用住棟及び継続活用住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
先行解体住棟	先行して解体の対象となる住棟（1号棟から7号棟、10号棟）をいう。 （別紙2（参考）土地利用計画図 参照）
先行解体住棟等	先行解体住棟及び先行解体住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
その他解体住棟	先行解体住棟以外に解体の対象となる住棟（27号棟（駐輪場含む）、29号棟、34号棟、36号棟（駐輪場含む）、40号棟（駐輪場含む））をいう。（別紙2（参考）土地利用計画図 参照）
解体住棟	先行解体住棟とその他解体住棟を含めた全体をいう。
解体住棟等	先行解体住棟等とその他解体住棟を含めた全体をいう。
事業用地	本事業を実施する京都市桃陵市営住宅の土地をいう。
市営住宅用地	「市営住宅建替用地」、「市営住宅継続用地」、「保育所用地」及び「公園用地」をいう。
市営住宅建替用地	事業用地のうち、新棟等を建設する土地をいう。
市営住宅継続用地	事業用地のうち、継続活用住棟等を継続活用する土地をいう。
将来活用用地	事業用地のうち、市営住宅用地以外の土地で、将来に活用を予定する土地をいう。
公園用地	事業用地のうち公園を整備する土地をいう。
保育所用地	事業用地のうち保育所及びその付帯施設が存する土地とみちくさ広場を含む土地をいう。
新棟等	市営住宅建替用地上に建設する新たな京都市桃陵市営住宅、付帯施設、共同施設及び外構をいう。（住棟のみを「新棟」という。）
公園等	市営住宅等整備業務において整備する新棟等及び関連する施設のうち新棟等を除く施設をいう。

第1 総則

1 本書の位置付け

本要求水準書は、PFI法に基づき、本事業を実施する事業者に対して、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、「応募者の提案内容の評価」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、事業契約書の定めにより、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事業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、学識経験者等で構成される京都市桃陵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に応じて報告書等を受領し、確認を行うが、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

「桃陵市営住宅」（以下「本団地」という。）及びその周辺エリアは、豊臣秀吉により最初に築城された伏見城址の西に位置し、伏見奉行所及び旧陸軍工兵第十六連隊跡地という歴史ある場所であり、歴史や文化を次世代に継承し、新たな価値を創造し続ける「持続可能な都市」の構築といった観点で重要なエリアに位置している。

また、本エリアは、「京都市持続可能な都市構築プラン」において、「地域中核拠点エリア」の「交通結節・賑わい型」と位置付けられており、JR奈良線、近鉄京都線、京阪本線の3つの鉄道や国道24号線に近接した交通利便性に優れた場所であるとともに、商店街や物販店舗等の生活利便施設、都市公園、学校等教育施設が立地するなど、住環境に恵まれた地域に位置している。

一方、本団地は、昭和30年代に建設された古い住棟と、平成2年及び平成4年に建設された住棟で構成されているが、昭和30年代に建設された住棟は、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室がない住戸など、入居者の安心・安全や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

「京都市住宅マスタープラン（令和3年度～令和12年度）」においては「居住の安定確保」の視点から「将来を見据えた市営住宅の最適化」を施策の方向性として示され、「将来を見据えた市営住宅ストックの整備」や「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が求められている。これを受けた「京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和3年度～令和12年度）」の中で、本団地は、「団地再生実施団地」に位置付けられ、団地再生事業を行っていくこととしている。

これらを踏まえ、団地再生事業により入居者の安心・安全や住環境の改善を図るとともに、同事業により生じる用地の活用については、民間活力を積極的に導入し、団地及び周辺のコミュニティ活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資することを目指し、令和6年12月に別紙1「桃陵市営住宅団地再生計画」を策定した。

本計画では、昭和30年代に建設され、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室が設置されていない住棟は除却・集約のうえ、新たな住棟を建設し、平成初期に建設された住棟は継続して活用することとした。

本事業では、団地再生計画に基づき、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、憩いの空間となる集会所及び公園を整備し、良質な住環境を整備することで、本市の住宅セーフティネットを充実させ、団地内はもとより市全体や地域の活性化に寄与することを目的とする。

2 対象施設

桃陵市営住宅

<施設の概要>

所在・地番	京都市伏見区片桐町1番、西奉行町1番1、東奉行町4番1、奉行前町1番地2、鍋島町214番地 (近鉄京都線桃山御陵前駅から南に徒歩約3分、京阪本線伏見桃山駅から南東に徒歩約4分、JR奈良線桃山駅から西に徒歩約5分)
敷地面積	40,403㎡ (現況測量による敷地面積、東奉行公園(都市公園)を除く。別紙2「(参考)土地利用計画図」を参照のこと。)
接道状況	敷地南側の西側及び東側が接道 東側道路(国道24号):幅員約18~18.5m 西側道路(市道道阿弥町通):幅員約5.7~8.8m
住棟規模	計27棟、4・5階建、延床面積 約26,927.71㎡ うち、解体住棟 13棟 約11,870.62㎡ 継続活用住棟 6棟 約7,674.11㎡
管理戸数	596戸 うち、解体住棟 307戸 継続活用住棟 104戸
その他	参考資料1~13を参照

<公法上の規制>

用途地域	国道24号線から25m以西 :第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%/容積率200%) 国道24号線から25m以东 :第2種住居地域(建蔽率60%/容積率300%)
高度地区	国道24号線から25m以西 :15m第一種高度地区(真北方向7.5m+0.6x) 国道24号線から25m以东 :15m第二種高度地区(真北方向10m+0.6x)
景観規制	山ろく型建造物修景地区③伏見・山科地区
その他規制	準防火地域、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内(伏見城跡、桃陵遺跡)、土壤汚染対策法に基づく区域指定(要措置区域、形質変更時要届出区域)

<入居者、空き住戸の概要>

令和8年3月1日時点

○ 「市営住宅建替用地」の世帯構成別

世帯構成	子育て世帯 (15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	1世帯	38世帯	7世帯
世帯別割合	2.2%	82.6%	15.2%

○ 「将来活用用地」の世帯構成別

世帯構成	子育て世帯 (15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	1世帯	75世帯	19世帯
世帯別割合	1.1%	78.9%	20%

○ 「市営住宅建替用地」の入居世帯数

棟名	管理戸数	入居戸数	単身	2人	3人以上
1棟	32戸	11戸	10世帯	1世帯	0世帯
2棟	32戸	11戸	9世帯	1世帯	1世帯
3棟	32戸	10戸	7世帯	3世帯	0世帯
4棟	24戸	0戸	0世帯	0世帯	0世帯
5棟	12戸	4戸	4世帯	0世帯	0世帯
6棟	12戸	3戸	3世帯	0世帯	0世帯
7棟	12戸	4戸	2世帯	1世帯	1世帯
10棟	12戸	3戸	3世帯	0世帯	0世帯
合計	168戸	46戸	38世帯	6世帯	2世帯

○ 「将来活用用地」の入居世帯数

棟名	管理戸数	入居戸数	単身	2人	3人以上
27棟	40戸	7戸	7世帯	0世帯	0世帯
28棟	32戸	9戸	9世帯	0世帯	0世帯
29棟	40戸	13戸	11世帯	2世帯	0世帯
34棟	32戸	12戸	6世帯	3世帯	3世帯
35棟	32戸	15戸	9世帯	6世帯	0世帯
36棟	12戸	4戸	2世帯	1世帯	1世帯
37棟	12戸	0戸	0世帯	0世帯	0世帯
38棟	32戸	11戸	7世帯	4世帯	0世帯

39棟	32戸	12戸	5世帯	5世帯	2世帯
40棟	15戸	3戸	3世帯	0世帯	0世帯
41棟	15戸	4戸	3世帯	1世帯	0世帯
43棟	15戸	3戸	2世帯	0世帯	1世帯
44棟	15戸	2戸	2世帯	0世帯	0世帯
合計	324戸	95戸	66世帯	22世帯	7世帯

○「継続活用住棟」の空き住戸の状況

棟名	管理戸数	入居戸数	空き住戸数				
			合計	1階部分	2階部分	3階部分	4階部分
51棟	16戸	10戸	6戸	3戸	2戸	1戸	—
52棟	16戸	13戸	3戸	2戸	—	—	1戸
53棟	16戸	13戸	3戸	1戸 (車椅子用住戸)	—	2戸	—
54棟	16戸	10戸	6戸	2戸 (車椅子用住戸)	2戸	1戸	1戸
71棟	24戸	15戸	9戸	2戸	2戸	1戸	4戸
72棟	16戸	10戸	6戸	—	2戸	2戸	2戸
合計	104戸	71戸	33戸	10戸	8戸	7戸	8戸

<周辺の状況>

○ 周辺施設

高齢者福祉施設	デイサービスセンターや高齢者福祉施設等
障害者福祉施設	障害者福祉センターや障害者就労支援施設等
医療施設	診療所
商業施設	食品スーパー等
教育施設	敷地南西側（徒歩約5分）に伏見南浜小学校 敷地南側（徒歩約3分）に桃陵中学校 敷地北東側（徒歩約7分）に桃山高等学校
最寄駅	敷地北西側（徒歩約3分）に近鉄京都線桃山御陵駅 敷地北西側（徒歩約4分）に京阪本線伏見桃山駅 敷地東側（徒歩約5分）にJR奈良線桃山駅
最寄りのバス停	敷地南東側（徒歩約2分）に市バス桃陵団地前

○ 周辺まちづくりの状況

項 目	内 容
伏見区基本計画2025 策定：令和3(2021)年8月 目標年次：令和7(2025)年	<地域別のまちづくりの取組方針> 桃陵市営住宅団地のエリアは、旧伏見・竹田・桃山地域に位置している。 【旧伏見・竹田・桃山地域】 <<まちづくりの取組目標（合言葉）>> “みんなが見たい、聞きたい、話したい” 歴史がいきづく元気なまち <<取組方針>>主な取組 ◆住民力の結集と誰もが参加できる地域づくりによる活気あるまちづくり ◆暮らしの中にいきづく身近な自然環境や歴史・文化などを次の世代に受け継ぐまちづくり ◆地域の魅力や資源をアピールし、人が集い賑わいを創出するまちづくり

3 業務の概要

(1) 市営住宅等整備業務

事業者は、解体住棟等及び給水塔を解体撤去し、新棟等及び公園等を整備するため、以下の業務を行う。

公園は市営住宅用地に対応する開発公園を300㎡以上の規模で整備し、任意の広場（400㎡程度）を隣接して設けることで広がりのある屋外スペースを整備する。なお、将来活用用地に対応する開発公園は、将来活用用地内に整備を行うものとし、将来活用用地に対応する開発公園の整備は本業務の対象外とする。

ア 事前調査

(ｱ) 埋蔵文化財本掘調査等、土壌調査、地質調査、測量調査、電波障害調査、周辺影響調査、既存擁壁調査、インフラ調査

(ｲ) アスベスト含有材使用状況調査、PCB含有調査

イ 設計

(ｱ) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去に関する設計

(ｲ) 新棟等の建設に関する基本設計及び実施設計

(ｳ) 公園整備に関する設計

(㇔) 擁壁改修に関する設計

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

- (7) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事
- (イ) 新棟等の建設工事
- (ロ) 公園整備
- (ハ) 擁壁改修
- オ 工事監理
 - (7) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事に関する工事監理
 - (イ) 新棟等の建設工事に関する工事監理
 - (ロ) 公園整備に関する工事監理
 - (ハ) 擁壁改修に関する工事監理
- カ 新棟の住宅性能評価の取得
 - (7) 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 CASBEE 京都の取得
- ク BELS 認定の取得
- ケ 事後調査
 - (7) 電波障害調査
 - (イ) 周辺影響調査
- コ 近隣対策（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（将来活用用地、公園用地）
- ス 新棟等及び公園等の完成確認、引渡し並びに新棟等の所有権の移転
- セ 契約不適合責任検査
- 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 住宅瑕疵担保合責任保険への加入または保証金の供託
- ツ 地下水の水質測定
- テ 要措置区域等に搬入された土壌に係る届出書の作成
- ト その他上記アからテの業務を実施するうえで必要な関連業務

(2) 市営住宅維持管理業務

事業者は、新棟等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点検
- エ 長期修繕計画の作成

4 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から新棟等の維持管理期間終了までとする。

維持管理業務期間は、市による新棟等の使用開始の翌日から10年間とする。

なお、各業務の完了期限は、次の事業予定スケジュールを参考に、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。

<事業予定スケジュール>

事業契約の締結 (定例会での議決後)	令和9年3月
新棟等の設計・建設期間	令和9年3月から令和14年4月まで
新棟への本移転完了	令和14年6月
新棟等の維持管理期間	令和14年5月から令和24年4月まで

5 統括管理業務

(1) 業務の概要

ア 基本的事項

事業者は、本事業全体を安定的かつ円滑に推進するために、全体を統括する管理業務を実施すること。事業者が実施する個別業務について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築すること。

イ 実施体制

(i) 統括管理責任者

- ・ 事業者は、本事業全体を統括し、各業務責任者及び他の職員を指揮監督する統括管理責任者を配置すること。
- ・ 統括管理責任者は、業務全般に関して本市との連絡調整を行うこと。また、本市と事業者間の会議を開催し、協議の円滑な進行・調整を図ること。
- ・ 統括管理責任者は、原則として代表企業から選出すること。

(ii) 各業務責任者

統括管理責任者は、個別業務の責任者を確認し、個別業務の責任者届を本市に提出すること。個別業務の責任者が変更となった場合は、速やかに変更後の責任者を確認し、本市に届け出ること。

市営住宅等整備業務

市営住宅等整備に係る設計業	統括管理責任者の管理監督の下、市営住宅用地
---------------	-----------------------

務責任者	における設計業務全般を指導・管理する。
市営住宅等整備に係る施工業務責任者	統括管理責任者の管理監督の下、市営住宅用地における施工に係る業務全般を指導・管理する。
市営住宅等整備に係る工事監理業務責任者	統括管理責任者の管理監督の下、市営住宅用地における工事監理業務全般を指導・管理する。
入居者移転支援業務	
入居者移転支援業務に係る業務責任者	統括管理責任者の管理監督の下、市営住宅等整備業務と連携して入居者移転支援業務全般を把握・管理・調整する。
市営住宅維持管理業務	
新棟の昇降機維持管理業務に係る業務責任者※	統括管理責任者の管理監督の下、昇降機維持管理業務全般を指導・管理する。
新棟の電気機械設備保全業務に係る業務責任者※	統括管理責任者の管理監督の下、電気機械設備保全業務全般を指導・管理する。
市営住宅に係る建築物等及び敷地の定期点検業務に係る業務責任者※	統括管理責任者の管理監督の下、建築物等及び敷地の定期点検業務全般を指導・管理する。

※ 市営住宅維持管理業務における各業務の業務責任者は、それぞれの業務責任者を兼任することを可能とする。

6 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、下記に示すモニタリングを実施する。市が実施するモニタリングに係る費用（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、設計及び工事等について何ら責任を負担するものではない。

<市営住宅等整備業務>

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。

事業者は、指定の時期に必要な書類を市に提出し、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こと。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、市の指示する方法及び手段により実施するものとする。

指定の時期		必要書類	その他市の確認事項、留意点等
業務着手時		<ul style="list-style-type: none"> ・業務全体に関する工程表 ・総合業務計画書 	
各種調査完了時		<ul style="list-style-type: none"> ・各種調査結果報告書 	
設計	着手前	<ul style="list-style-type: none"> ・設計に関する工程表 	
	基本設計完了時	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約書に定める図書 	※市の確認後、実施設計に着手すること。
	実施設計完了時	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約書に定める図書 ・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7）の確認結果 ・設計住宅性能評価書の写し ・BELS評価書の写し ・確認申請書、許認可申請書等の写し 	
撤解体	着手前	<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去工事に関する工程表 ・施工計画書 	
	完了時	<ul style="list-style-type: none"> ・完了報告書（現況図書等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・完了状況を確認
※建設	着手前	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事に関する工程表 ・総合施工計画書 	
	各工程の着手前	<ul style="list-style-type: none"> ・各施工計画書 	
	工事中	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の進捗及び工事状況等の報告書 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ、中間確認を実施 ※市の求めに応じて説明を行う。 ※市は事前通知なしに建設工事に立会うことができる。
		<ul style="list-style-type: none"> ・検査又は試験の実施に関する通知書 	<ul style="list-style-type: none"> ※通知書は事前に提出する。 ※市は検査又は試験に立会うことができる
完了時	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約書に定める図書 ・完了報告書（竣工検査結果等） ・建設住宅性能評価書 ・BELS評価書 ・検査済証等 	<ul style="list-style-type: none"> ・完成確認を実施 ・施工関係書類を併せて確認 	
その他（随時）		<ul style="list-style-type: none"> ・市の求める資料等 	

指定の時期	必要書類	その他市の確認事項、留意点等
	・打合せ資料及び記録	

※ 建設におけるモニタリングは工事施工、工事監理の状況について実施するものである。

<市営住宅維持管理業務>

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。

報告書類	指定の時期	留意点等
月次報告	毎月20日	・前月における業務実施状況 ・問題の発生状況と対応等
年次報告	各年度の終了後1か月以内	・前年度における業務実施状況 ・問題の発生状況と対応等
緊急時報告	随時	・緊急措置を行った場合、速やかに市に報告を行う

第3 市営住宅等整備業務に関する要求水準

1 土地利用計画

事業用地は、「市営住宅建替用地」、「市営住宅継続用地」、「保育所用地」、「公園用地」及び「将来活用用地」に分けて土地利用計画を設定する。東奉行公園は事業用地に含まないものとするが、照明電力の盛替え工事は事業対象とする。

また、土地利用計画に際しては、「市営住宅用地」の管理や活用に支障を来す用地設定は行わないこと。

なお、各用地は合わせて、一つの開発区域として、開発手続きを行うものとする。

(1) 各用地の配置

各用地の配置は、次の条件に基づいて事業者が設定すること。

なお、将来活用用地、公園用地の境界は、市との協議により決定し、当該境界部工事を進め、工事完了後に確定測量を行うこと。

ア 先行解体住棟等及び給水塔を解体。解体撤去跡を市営住宅建替用地、公園用地とする。

なお、解体工程の詳細は、(3)工程を参照すること。

イ 市営住宅建替用地は、先行解体住棟付近とする。

ウ 公園用地は、継続活用する住棟と新棟の入居者や、地域住民にとっての憩いと交流の空間になることや、将来活用用地に建つ住宅や施設が地域のまちづくりに貢献することを期待し、敷地中央北西部（5号棟、10号棟付近）とする。

なお、公園用地に隣接して市営住宅建替用地内に広場を設けること。

エ 将来活用用地は、中央通路の南側、国道24号線に面する位置とする。

オ 市営住宅継続用地及び保育所用地の建物等は事業対象外とする。ただし、開発工事や外構工事、インフラ設備の撤去・盛替え工事が必要となる場合は、最小限の範囲で工事を行い、当該工事範囲に基礎などの地下部がある場合は撤去範囲に含むものとする。

なお、工事は事業者の費用負担とし、インフラ設備の撤去・盛替え工事の業務区分の詳細は参考資料3「インフラ関係現況図等」による。

(2) 動線計画等の条件

ア 市営住宅用地の利用動線は、歩行者の安全性確保のため、市営住宅建替用地では可能な限り歩車分離を進めること。また、市営住宅継続用地の通路形態は現状を踏襲するものとするが、交通標識や路面標示の更新を含め様々な安全確保の工夫を行うこと。

なお、中央通路は、東西の車両通過交通を生じさせない利用を継続するものとする。また、有効幅員が6mに満たない範囲について、将来活用用地側に境界を後退させて

有効幅員 6 m に拡幅する。この際、必要となる既存擁壁等の撤去と擁壁の新設を行うこと。

新設する擁壁は「市営住宅継続用地」に含み、用地境界位置は擁壁下部の排水溝の南側とする。擁壁仕様と設置位置は提案によるが、施工性、維持管理の容易さ及び費用面を総合的に検討して提案すること。

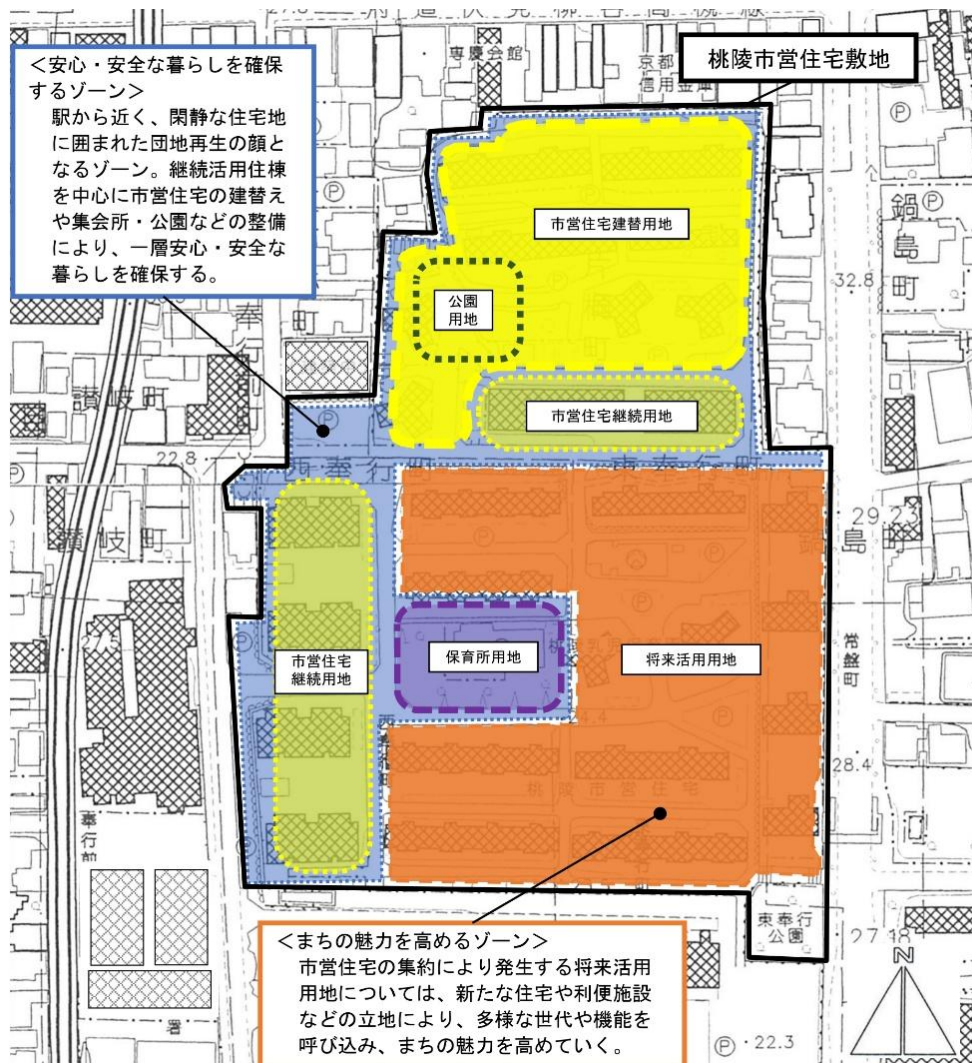
イ 将来活用用地西側の既存団地内通路と、将来活用用地内の既存団地内通路との接続部分は廃止し、境界位置に合わせL字側溝を設ける。

ウ 保育所用地は、保護者の送迎車両の動線を考慮して西側を除く3方に、通路（有効幅員 4 m）を設けること。

エ 中央通路は、地域住民の生活動線として利用されてきたことに配慮して、工事期間においても地域住民が安全に通行できるように対策を行うこと。

<ゾーニングの考え方> ※図は概念図であるため用地区分は、別紙 2（参考）土地利用計画図で確認すること。

なお、図中の青色部分は市営住宅用地部分を示す。また、「将来活用用地」の活用については、本事業には含まない。



(3) 工程

工程は、次の基本的な手順を参考に、入居者負担の軽減や事業費削減の観点から、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。

ア 先行解体住棟の入居者を仮移転させる。

なお、仮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 先行解体住棟等を解体撤去し、新棟等を建設する。

ウ 本移転者を新棟に本移転させる。

なお、本移転者、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。

エ その他解体住棟の地上部及び給水塔を解体撤去する。

オ 公園、公園周辺の外構及び将来活用用地との境界部の外構（擁壁含む）を整備する。

なお、公園用地は、給水塔の解体撤去跡に隣接しており、新棟等の完成から公園の供用までに期間が空くことが想定されるため、早期の供用開始の工夫を検討し提案すること。

※ 埋蔵文化財の本掘調査及び土壌汚染対策は、別紙3「建設・解体撤去工事要領」を参照すること。

(4) 建築基準法第86条に基づく認定区域

現在の本団地は、事業用地及び東奉行公園を認定区域として「建築基準法第86条に基づく認定」を受けている。建替後においても必要に応じて、市営住宅建替用地、市営住宅継続用地、公園用地及び保育所用地を認定区域として、当該認定を取得するものとする。

なお、現在受けている認定については、参考資料12「一団地認定仮想敷地配置図」を参照すること。

2 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こと。

(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こと。

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、近隣住宅の視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こと。

また、地震、洪水等の災害やその他の緊急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

活気ある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、子どもから高齢者まで多様な世代が気軽に集えるコミュニケーションの場となる拠点づくりを図り、地域自治の取組とも連携しながら、入居者や地域住民を含む、広い地域の方々による交流が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の有効利用、積極的な緑化、木材の利用などを図り、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こと。

(5) 景観への配慮

歴史あるこの地に住むことへの誇りが感じられるとともに明るい未来への期待が持てるよう、素材や色彩計画が統一されたデザインに配慮すると共に、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こと。

(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こと。

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こと。

3 施設規模

(1) 住棟（市営住宅）

住戸は、次表のとおり142戸を整備すること。

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142戸	58戸	54戸	30戸
標準	計140戸	2K	2DK	3DK（※5）
		1DK（※3） 58戸（※4）	1LDK（※3） 54戸（※4）	
車いす	計 2戸			2DK
				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2㎡未満の増を認める。

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 1DK、1LDK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、±4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こと。

施設名称	規模等
駐 輪 場	172台
バ イ ク 置 場	20台
駐 車 場	入居者用23台、来客用2台、サービス用2台
ご み 置 場	まち美化事務所との協議による
集会所・管理事務所（※1）	170㎡程度（住棟とは別棟で整備する。）
公 園	300㎡以上 （「市営住宅用地」に対応する開発公園として整備する。）
広 場	提案による。 （少なくとも400㎡程度を公園に隣接して整備すること。）
マ ン ホ ー ル ト イ レ	2基
防 火 水 槽	市営住宅建替用地内に40tを整備する。設置位置は消防局警防課と協議を行い決定すること。

※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。

4 事前調査

事業者は、関係機関や相手方の許可等を得たうえで、次の調査を行い、調査後は速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

(1) 埋蔵文化財本掘調査等

事前に市が示す情報は、参考資料6「埋蔵文化財試掘調査結果について（通知）」に示すとおりである。

本事業の埋蔵文化財調査費は、市が見込んである費用と事業者の計画による費用との差額の精算を行う。

なお、精算方法は、事業契約書において示す。

(2) 土壌調査

事前に市が示す情報は、参考資料7「土地利用履歴調査結果報告書」、参考資料8「京都市桃陵市営住宅敷地における土壌調査報告書」、参考資料8-1「要措置区域の指定」、参考資料8-2「形質変更時要届出区域の指定」、参考資料8-3「土壌汚染対策法に基づく区域指定等の概要」に示すとおりである。

(3) 地質調査

事前に市が示す情報は、参考資料9「地下埋設物調査結果（平成29年2月）」、参考資料9-1「地下埋設物調査結果（令和6年12月）」のほか、ボーリング調査情報は、参考資料5「既存棟等設計図書」の51～54、71、72号棟の図面の中に含まれている。

本事業の実施に当たって必要な地質調査は、適切な時期及び方法で実施すること。

(4) 測量調査

事前に市が示す情報は、参考資料2「現況測量図」に示すとおりである。

(5) 電波障害調査

電波障害調査は、工事の施工前、施工中及び完了後の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。

(6) アスベスト含有材使用状況調査

事前に市が示す情報は、別紙9「アスベスト調査報告書」に示すとおりである。

解体住棟等及び給水塔の解体撤去に先立ち、参考資料5「既存棟等設計図書」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こと。

(7) PCB含有調査

解体住棟等及び給水塔の解体撤去に先立ち、参考資料5「既存棟等設計図書」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こと。

(8) 周辺影響調査

工事の施工前及び完了後には、本団地の隣接地および本団地周囲の道路に接道する建物の調査を行うこと。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。

(9) 既存擁壁調査

事前に市が示す既存擁壁情報は、別紙2「(参考) 土地利用計画図」及び参考資料5「既存棟等設計図書」に示すとおりである。安全性が不明な擁壁を調査し、改修工事の資料を作成すること。

なお、提案時の擁壁改修費用は、別紙1-1「擁壁設計条件(土質条件等)」により作成し、事業者が選定後に行う既存擁壁調査等の結果に基づき、提案時の設計条件の変更が必要となった場合には、当該変更に伴って生じた費用の精算を行う。

(10) インフラ調査

事前に市が示す情報は、参考資料3「インフラ関係現況図等」及び参考資料1-3「東奉行公園管理台帳」に示すとおりである。

上記資料に基づき、敷設状況の詳細調査を行い、解体撤去及び建設による配管・配線の閉塞及び接続等について、管理者と協議を行うこと。

5 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

設計に当たっては「別表 適用法令等」に基づいて行うものとし、建設・工事監理業務についても同様とする。特に、「適用基準」については、原則標準仕様として適用するものとする。

また、それぞれの設計に当たっては、以下のとおり別紙に基づくこととする。

ア 新棟等については別紙4「市営住宅設計要領」に基づく。

イ 公園は、別紙5「公園整備工事仕様書」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、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こと。

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こと。

(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こと。

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こと。

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こと。
なお、京都府の「災害からの安全な京都づくり条例」に基づく重要開発調整池に関する京都府所管課との協議は不要であることを確認済である。

エ 本業務は、電子納品の対象業務とする。電子納品は、「京都市建設局電子納品実施要領（業務編）」に基づいて行うものとする。

なお、成果品の提出の際に、電子納品チェックシステムによるチェックを行い、エラーがないことを確認した後、ウイルスチェックを行いウイルスが存在しないことを確認したうえで提出すること。

6 先行解体住棟等、給水塔及びその他解体住棟の地上部の解体撤去

(1) 対象施設

事業者は、先行解体住棟等及び給水塔並びに市営住宅建替用地及び公園用地に存在する構造物（給水塔付帯設備、フェンス、遊具、植栽、舗装、看板、地中埋設物（不要インフラ設備、廃止済みの浄化槽・分離槽等）、不要な擁壁、不要設置物を含む）を解体撤去すること。

なお、その他解体住棟については、地上部を解体撤去するものとする。ただし、市営住宅継続用地と将来活用用地に跨る要措置区域に指定されている34号棟の西端部は、汚染土壌の全撤去に必要となる地下部の解体撤去を行う。

また、インフラ設備の撤去・盛替えについて、用地区分により扱いが変わるため、参考資料3「インフラ関係現況図等」を参考に各管理者と協議を行い、必要となる撤去・盛替え工事を行うこと。

なお、東奉行公園の街灯への電力線接続は国道24号線側から地中引き込みを行うこととし、撤去・盛替えの詳細については、参考資料3「インフラ関係現況図等」及び参考資料13「東奉行公園管理台帳」を参照すること。

事業用地内の石碑は、市営住宅建替用地内に適切に移設すること。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こと。

将来活用用地に係る全ての工事が完了した後、事業者は、将来活用用地の管理を行えるように、万能鋼板塀（H3m、管理用の車両出入口1箇所）で全周を囲い、周辺環境

と調和するように万能鋼板塀に意匠を施し市に引き渡すものとする。

なお、万能鋼板塀は買取設置とすること。

<解体住棟等及び給水塔の概要>※詳細は現地で確認すること

No	住棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	延床面積※1
1	1号棟	昭和33年度	R C造	4階建	32戸	約1,233.44㎡
2	2号棟	昭和33年度	R C造	4階建	32戸	約1,233.44㎡
3	3号棟	昭和35年度	R C造	4階建	32戸	約1,233.44㎡
4	4号棟	昭和35年度	R C造	4階建	24戸	約908.64㎡
5	5号棟	昭和34年度	R C造	4階建	12戸	約486.58㎡
6	6号棟	昭和35年度	R C造	4階建	12戸	約486.58㎡
7	7号棟	昭和35年度	R C造	4階建	12戸	約486.58㎡
8	10号棟	昭和34年度	R C造	4階建	12戸	約486.58㎡
9	27号棟	昭和37年度	R C造	5階建	40戸	約1,514.40㎡
10	29号棟	昭和36年度	R C造	5階建	40戸	約1,377.00㎡
11	34号棟	昭和39年度	R C造	4階建	32戸	約1,378.24㎡
12	36号棟	昭和36年度	R C造	4階建	12戸	約486.58㎡
13	40号棟	昭和39年度	R C造	5階建	15戸	約559.12㎡
	計				307戸	約11,870.62㎡
14	給水塔	昭和34年度	R C造	約34m		

※1 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こと。

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、工事の進捗に合わせた居住者の生活エリアと動線の安全確保に十分に配慮すること。

イ 市が提供する既存棟等の参考資料5「既存棟等設計図書」を活用するものとする。

ウ 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こと。

(3) 工事施工

ア 解体撤去工事は、別紙3「建設・解体撤去工事要領」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こと。

イ 解体住棟等には、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	壁	ラスボード
	同上	天井（最上階）	石膏ボード
	便所	天井（最上階）	石膏ボード
駐輪場		屋根	波型スレート

ウ その他の部分において、予期せぬアスベストの含有が判明した場合は、除去処分の方法について市の確認を得ること。この場合に発生する追加費用は、実態を証する資料により市と協議の上、市が合理的な範囲を負担する。

エ 埋蔵文化財本掘調査および土壌汚染の除去については別紙3「建設・解体撤去工事要領」による。

7 新棟等の建設、公園整備及び擁壁改修

(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こと。

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、工事の進捗に合わせた居住者の生活エリアと動線の安全確保に十分に配慮すること。

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こと。

(2) 工事施工

各工事は、別紙3「建設・解体撤去工事要領」及び別紙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こと。

(3) 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、市に報告すること。

調査を行うにあたっては、別紙3「建設・解体撤去工事要領」に基づくこと。

8 工事監理

(1) 工事監理の対象

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) 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こと。

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。

(3) 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こと。

(4) 工事監理の方法

ア 工事監理は、国土交通省告示8号別添一「工事監理に関する標準業務、その他の標準業務」に示す業務に加え、埋蔵文化財本掘調査に伴う調整業務及び土壌汚染除去に関する監理業務を実施すること。

なお、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）を参考に行うこと。

イ 工事監理者は、工事内容が本要求水準書および提案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こと。

(5) 報告

ア 工事監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こと。

イ 工事期間中は、1か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こと。

ウ 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とする。

また、市の要請があれば随時報告すること。

エ 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こと。

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こと。

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こと。

(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こと。

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こと。

10 CASBEE京都の取得

「CASBEE京都一新築」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、建築物工事完了届等の提出書類の写しを市に提出して確認を得ること。

11 BELS認定の取得

(1) 要求性能

ア 「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン」に基づく性能表示を行うこと。

イ 要求性能は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準」に適合することとする。

(2) 性能評価の取得

ア BELS登録機関より、BELS評価書の交付を受けること。

イ 評価結果が「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準」に適合していることを確認し、市に報告して確認を得ること。

12 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、一団地認定、建築確認等の許認可の取得、土壌汚染対策法に基づく届出等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。

なお、事業用地の一部に越境構造物があるため、開発許可、建築確認等の申請上の敷地境界線について、参考資料4「越境部分の申請敷地設定」を参考に市の担当部署と協議を行い、申請手続きを進めること。

(2) 事業用地の確定測量及び分筆

事業者は、自ら提案した将来活用用地、公園用地の境界を関係者立会いのうえ確定し、これを基に確定測量図を作成すること。

また、登記申請等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。

なお、将来活用用地及び公園用地の分筆は町ごとに行なわれるため、将来活用用地が3町に跨っていることに留意すること。

(3) 契約不適合検査

ア 事業者は、新棟等の供用開始、公園等の整備完了後、1年間及び2年間経過した時点で、市の立会いのもと、新棟等及び新棟等の敷地、公園等の検査を実施すること。

イ 検査の結果、施工上の不適合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こと。

(4) 近隣対策

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策を行うこと。

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、丁寧な説明を行うこと。

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こと。

(5) 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、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以下の各種資料の作成を行うこと。

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

(6) 会計実地検査等の支援

事業者は、市営住宅維持管理業務終了後、市へ新棟等の引渡しを行った年度の5年後までの間、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こと。

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こと。

なお、詳細は、市の指示によること。

(7) 地下水の水質測定

市営住宅等整備業務に係る全ての工事の完了までに到来する毎年3月の地下水モニタリングは、別紙10「汚染除去等の計画書（地下水調査計画書）」に基づき、事業用地内に設置済みの観測用井戸を用いて、溶出量の基準超過が確認されている汚染物質を対象として、地下水の採取及び分析を行うこと。なお、事業期間中に別紙10「汚染除去等の計画書（地下水調査計画書）」の内容を変更した場合は、変更後の別紙に基づき実施するものとする。また、実施済みの地下水モニタリングの結果については、参考資料10「地下水モニタリング報告書」に示すとおり。

ア 毎年3月に13か所の観測用井戸において定期的に地下水を採取し、当該地下水に含まれる砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物の量を測定する。測定後は速やかに報告書を作成し、市に提出すること。

イ 測定は、土壤汚染対策法に基づく指定調査機関を選定し、指定調査機関に行わせること。

ウ 地下水試料の採取は、土壤汚染対策法ガイドラインAppendix-7に基づき

実施すること。

エ 採取した地下水試料は、「地下水に含まれる調査対象物質の量の測定方法を定める件（平成15年環境省告示第17号）」に基づいて分析を行うこと。

(8) 要措置区域等に搬入された土壌に係る届出書の作成

将来活用用地の活用にあたって、土壌汚染対策法第16条第1項に基づく認定の申請を行うことが想定されるため、将来活用用地内（市営住宅用地に跨るものを含む）の要措置区域及び形質変更時要届出区域における形質変更及び土壌の搬入の有無等について、記録保存を行い、当該要措置区域等の指定の日から1年ごとに、土壌汚染対策法施行規則第59条の2第2項第3号に基づく届出書を作成し、市に提出すること。

ア 届出書の作成は、土壌汚染対策法に基づく指定調査機関を選定し、指定調査機関に行わせること。

イ 当該要措置区域等内において、土壌汚染対策法第9条第2号又は同法12条第1項第2号に該当する行為を行う場合であっても、事前に市及び環境保全創造課と調整のうえ、形質変更及び土壌の搬入に係る記録保存を指定調査機関に行わせること。

ウ 本届出書の作成は、市営住宅等整備業務に係る全ての工事が完了するまで実施すること。

13 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こと。
- (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、市へ報告すること。
- (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こと。
- (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こと。

14 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こと。（別紙3「建設・解体撤去工事要領」に基づき行うこと。）

15 新棟等及び公園等の完成時における手続き

(1) 新棟等及び公園等の完成検査

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

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を添えて報告すること。

(2) 新棟等及び公園等の完成確認

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こと。

ウ 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を提出すること。これらの図書は、事前に市が確認する。

なお、提出書類の原本、写しの別は、「第2 6 モニタリング」に示す表による。

エ 新棟等及び公園等の完成確認においては、事業者は、設備・器具等の取扱説明書を取りまとめたファイルを作成し、市へ提出するものとする。

なお、新棟等においては、住戸ごとにファイルを作成すること。

(3) 新棟等及び公園等の使用開始及び所有権移転

ア 事業者は、新棟等の完成確認を完了し、市から完成確認書の交付を受けた後、鍵を引き渡し、市に新棟等の使用を開始させること。

イ 新棟等は、市営住宅維持管理業務の完了をもって、引渡し及び所有権を移転すること。

ウ 公園等は、市から完成確認書の交付を受けた後、市へ引渡すこと。

第4 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、監視等を行うこと。

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に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 業務対象

市営住宅建替用地の新棟等及び新棟等の敷地を維持管理業務の対象とする。

なお、防火水槽は維持管理業務の対象外とする。

3 業務計画等

(1) 業務期間

市による新棟等の使用開始の翌日から10年間とする。

(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維持管理業務計画を作成し、市に提出して確認を受けること。

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。

4 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こと。

- ア 定期点検、記録
- イ 保守（フルメンテナンス契約）
- ウ 建築基準法に定める定期点検
- 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こと。

- ア 常時遠隔監視
- イ 常時直接通話
- ウ 定期自動遠隔点検

(3) 災害対応

本市及びその近辺で災害が発生した場合に備え、通常の業務が行える体制とする。

5 市営住宅に係る電気機械設備保全

(1) 保守点検

次の保守点検業務を行うこと。

- ア 電気設備
- イ 給排水設備
- ウ 防災設備
- エ 衛生環境の確保

(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こと。

(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こと。

6 市営住宅に係る建築物及び敷地の定期点検

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2項及び第4項に定める定期点検を行うこと。

7 長期修繕計画の作成

(1) 計画期間

新棟等の完成から、80年間（京都市市営住宅ストック総合活用指針の趣旨を踏まえて設定する目標使用年数）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こと。

(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

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、申送り事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供すること。

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、昇降機が上記3の業務計画において示した基準等を満たさない場合には、自らの責任と費用負担において、これを満たすよう修補するものとする。

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て開始する。

(2) 契約不適合責任期間終了時

契約不適合責任期間終了時の1年前から、事業契約書に規定する契約不適合責任の履行について確認を行うこと。

《別表 適用法令等》

本事業の実施にあたっては、関係法令、条例、規則、要綱等（以下「法令等」）及び適用基準を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて参考とすることとする。また、法令等は全て最新版を適用することとする。

本事業の実施に関して特に留意すべき法令等は次のとおりである。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可を取得しなければならない。

区分	内容
法令、条例等	地方自治法
	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
	会社法
	公営住宅法
	建築基準法
	都市計画法
	建設業法
	建築士法
	住宅の品質確保の促進等に関する法律
	消防法
	道路法
	道路交通法
	水道法
	下水道法
	ガス事業法
	電気事業法
	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
	資源の有効な利用の促進に関する法律
	エネルギーの使用の合理化に関する法律
	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
	建築物における衛生的環境の確保に関する法律
	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
	高齢者の居住の安定確保に関する法律
	振動規制法
	水質汚濁防止法
	騒音規制法
	大気汚染防止法

法令、条例等	電波法
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	地球温暖化対策の推進に関する法律
	環境基本法
	文化財保護法
	労働安全衛生法
	個人情報保護に関する法律
	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
	屋外広告物法
	土壌汚染対策法
	景観法
	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
	老人福祉法
	介護保険法
	借地借家法
	駐車場法
	宅地造成等規制法
	都市緑地法
	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
	住生活基本法
	障害者の雇用の促進等に関する法律
	悪臭防止法
	ダイオキシン類対策特別措置法
	宅地建物取引業法
	京都府福祉のまちづくり条例
	京都府環境を守り育てる条例
	京都府景観条例
	災害からの安全な京都づくり条例
	災害からの安全な京都づくり条例施行規則
	京都市市営住宅条例
	京都市市営住宅条例施行規則
	京都市都市計画法施行細則
	京都市水道事業条例
	京都市公共下水道事業条例
	京都市建築基準条例

法令、条例等	京都市建築基準法施行細則
	京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例
	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
	京都市市街地景観整備条例
	京都市屋外広告物等に関する条例
	京都市環境基本条例
	京都市環境影響評価等に関する条例
	京都市地球温暖化対策条例
	京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
	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
	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
	京都市個人情報保護条例
	京都市暴力団排除条例
	京都市文化財保護条例
	京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例
	京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例
	京都市火災予防条例
	京都市道路構造条例
	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
	京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例
	京都市地域コミュニティ活性化推進条例
	京都市駐車場条例
	京都市自転車等放置防止条例
京都市市営住宅条例に基づく市営住宅等の整備の基準に関する要綱	
適用基準	公共建築工事標準仕様書(建築工事編)
	公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)
	公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)
	建築物解体工事共通仕様書
参考基準等	昇降機技術基準の解説
	昇降機耐震設計・施工指針
	建設副産物適正処理推進要綱
	官庁施設の基本的性能基準及び同解説
	官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
	敷地調査共通仕様書

参考基準等	建築設計基準及び同解説
	建築構造設計基準及び参考資料
	建築鉄骨設計基準及び同解説
	建築設備計画基準
	建築設備設計基準
	官庁施設の防犯に関する基準
	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
	建築設備耐震設計・施工指針
	排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説
	構内舗装・排水設計基準及び同解説
	給排水設備技術基準・同解説
	換気・空調設備技術基準・同解説
	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）
	建築物等の解体等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
	土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン
	公共住宅建設工事共通仕様書
	公共住宅標準詳細設計図集
	公営住宅等整備基準
	公営住宅企画計画指針
	公営住宅必携
	公営住宅の整備
	住宅セーフティネット必携
	地域住宅計画必携
	長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編
	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
	高齢者が居住する住宅の設計マニュアル
	高齢者が居住する住宅設計に係わる指針
	住宅の性能に関する評価方法基準
	日本住宅性能表示基準
	評価方法基準
	建築工事標準詳細図
	公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）

参考基準等	公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
	鉄骨設計標準図
	擁壁設計標準図
	公共建築数量積算基準・同解説
	営繕積算システム RIBC2 内訳書作成システム
	公共住宅建築工事積算基準
	公共住宅電気設備工事積算基準
	公共住宅機械設備工事積算基準
	公共住宅屋外設備工事積算基準
	公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画
	建築工事監理指針
	電気設備工事監理指針
	機械設備工事監理指針
	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
	石綿障害予防規則
	建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説
	建築工事安全施工技術指針・同解説
	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」
	工事写真の撮り方（建築編）
	工事写真の撮り方（建築設備編）
	重要開発調整池に関する技術的基準
	京都市宅地開発要綱
	都市計画法に基づく開発許可等審査基準
	京都市開発技術基準
	都市計画法に基づく開発許可制度の手引
	京都市公共建築物脱炭素仕様
	京都市水共生プラン
	京都らしい夜間景観づくりのための指針
	京都市雨水流出抑制施設設置技術基準
	京都市建築物等における木材利用基本方針
	ガス機器の設置基準及び実務指針
	業務用ガス機器の設置基準及び実務指針
	京都市雨水流出抑制対策実施要綱

参考基準等

京都市産業廃棄物不適正処理対策要綱