

鎌倉市営住宅集約化事業 要求水準書（市営住宅整備業務）

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、本事業を実施する事業者が行う業務のうち、市営住宅整備業務に関して、本市が求めるサービス内容及び質の水準を示すものです。なお、入居者移転支援業務の要求水準については、要求水準書（入居者移転支援業務）を参照してください。

2 市営住宅の整備方針

(1) 基本理念

多世代が豊かに暮らし、ともに育む、市営住宅

(2) 施設の基本方針

ア ライフステージに応じた住生活の実現

- ・高齢者、障害者、子育て世帯、単身者など様々な世帯が自分にあった住まいを選択できるよう、多様な間取りを確保します。

イ 住宅確保要配慮者の居住の安定

- ・高齢者や障害者も長く安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインを導入します。
- ・住戸内への人感センサー設置等、入居者の安否確認や安全性の向上に係る工夫を取り入れます。
- ・乳幼児の安全確保、子どもの成長に応じた空間の柔軟性など子育て世帯に配慮した住戸を確保します。

ウ 安全で質の高い住宅ストックの確保

- ・建物の長寿命化を図るとともに、地震、浸水等様々な災害に強い建物とします。
- ・将来のライフスタイルの変化に対応できるよう、スケルトン・インフィル構造を導入します。
- ・ライフサイクルコストの観点から、施設の維持管理コストの縮減を図ります。
- ・敷地内通路、駐車場の出入口等の視認性を確保し、児童や高齢者などが安心して歩けるような空間を整備します。

エ 人と人のつながりを育む住まい

- ・地域コミュニティ、地域福祉、子育て、市民協働などの活動の場として、地域に開かれた集会所や広場を整備します。

オ 災害等に備えた住まいづくり

- ・太陽光発電や防災設備の設置等により、集会所や広場を災害時に利用できるようにすることで、地域の防災性の向上を図ります。

カ 環境にやさしく魅力ある住宅地の維持向上

- ・景観に配慮したデザインとするとともに、緑豊かな住環境を保全します。
- ・環境負荷の抑制に配慮し、断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等により省エネルギー性能を高めます。

キ エリアマネジメントの促進

- ・良好な住環境を維持していくために、本市と入居者等の協働により市営住宅を管理運営していきます。

3 業務実施に当たっての基本的事項

(1) 建替手順と業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりです。

ア 事業計画策定業務

事業者は、公募プロポーザルの手続において提出した提案書に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程計画、業務水準並びに業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定することとします。

イ 市営住宅整備業務（第1期事業）

深沢クリーンセンターの西側用地内の既存施設を解体撤去し、第1期市営住宅、附属施設及び関連公共施設(以下「第1期建替住宅等」という。)の整備を行います。

(ア) 事前調査に関する業務

事業者の判断により、本市が提示した調査結果で不足する場合に、実施することとします。

- a 測量調査
- b 地質調査
- c その他必要な調査

(イ) 深沢クリーンセンター西側用地の解体撤去等に関する業務

深沢クリーンセンター西側用地内の既存施設の解体撤去等を行うこととします。

- a 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- b 土壌汚染対策法に基づく調査
 - ・地歴調査（追加）及び土壌汚染状況調査
- c 既存施設の解体撤去工事

(ウ) 第1期建替住宅等の整備に関する業務

第1期建替住宅等の整備を行うこととします。

- a 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- b 第1期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- c 第1期建替住宅等の建設工事
- d 第1期建替住宅等の工事監理
- e 設計・建設住宅性能評価の取得
- f 化学物質の室内濃度調査
- g 第1期建替住宅等の2年点検の実施

(エ) その他事業実施に必要な業務

- a 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
- b 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- c 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- d 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- e 会計実地検査における資料作成の支援

ウ 市営住宅整備業務（第2期事業）

笛田住宅の入居者の第1期建替住宅への移転完了後、深沢クリーンセンターの東側用地及び笛田住宅の既存施設等を解体撤去し、第2期市営住宅、附属施設及び関連公共施設(以下「第2期建替住宅等」という。)の整備を行います。

(ア) 事前調査に関する業務

第1期事業と同様とします。

(イ) 深沢クリーンセンター東側用地の解体撤去等に関する業務

深沢クリーンセンター東側用地内の既存施設の解体撤去等を行うこととします。

- a 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- b 土壌汚染対策法に基づく調査
 - ・地歴調査（追加）及び土壌汚染状況調査
- c 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）

(ウ) 笛田住宅の解体撤去等に関する業務

笛田住宅及び附属施設等の解体撤去等を行うこととします。

- a 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出等に必要な図書等の作成
- b 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）

(エ) 第2期建替住宅等の整備に関する業務

第2期建替住宅等の整備を行うこととします。

- a 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- b 第2期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- c 第2期建替住宅等の建設工事
- d 第2期建替住宅等の工事監理
- e 設計・建設住宅性能評価の取得
- f 化学物質の室内濃度調査
- g 第2期建替え住宅等の2年点検の実施

(オ) その他事業実施に必要な業務

- a 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
- b 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- c 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- d 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- e 会計実地検査における資料作成の支援

エ 入居者移転支援業務

第1期事業では、笛田住宅ほかの入居者計60世帯の移転支援を行うこととします。

また、第2期事業では、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者計290戸の移転支援を行うこととします。

オ 提案業務

事業者の提案により、事業用地内の余剰空間を使って、例えば、地域コミュニティ活性化、地域防災力向上、省エネルギー施策、福祉施策に寄与する施設や設備の整備を行うことができます。なお、以下のすべてを満たすことを条件とします。

(ア) 本業務の範囲は、施設等の整備までとし、管理運営は含まないものとします。

(イ) 建築基準法別表第二（ハ）項に掲げられている第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物とします。

(ウ) 土地等は行政財産であるため、売却はせず目的外使用許可での対応になります。

(2) 事業用地に関する事項

ア 立地条件

深沢クリーンセンター及び笛田住宅の立地条件は次のとおりです。

■立地条件

	第1期	第2期
用地	深沢クリーンセンター西側用地	深沢クリーンセンター東側用地・笛田住宅用地
位置	鎌倉市笛田三丁目24番	鎌倉市笛田三丁目23番、24番
面積 ※1	2,706.83 m ²	14,170.03 m ²
用途地域	第1種中高層住居専用地域	
指定建蔽率/容積率	60%/150%	
高度地区	第1種高度地区(高さ制限15m)	
地区計画	なし	
防火・準防火地域	なし	
その他の区域・地区	建築基準法第22条区域、宅地造成工事規制区域	
日影規制	4時間(5m)、2.5時間(10m)	

※1 市営住宅集約化候補地測量調査業務(平成31年1月17日)の測量結果を基に、
図上計測(CAD)による求積値

イ 現況・調査資料等

次の別添資料を参照してください。

■別添資料一覧

No	添付資料	掲載内容
別添1	事業用地の現況	1-1 位置図 1-2 深沢クリーンセンター求積図 1-3 深沢クリーンセンター地形図 1-4 深沢クリーンセンター事業用地区域図 1-5 笛田住宅求積図 1-6 笛田住宅地形図 1-7 笛田住宅事業用地区域図
別添2	地質調査結果	2-1 深沢清掃事務所整備二次処理設備工事地質調査 2-2 昭和38年度笛田団地量産公営住宅敷地追加地質調査報告書 2-3 昭和39年度笛田団地量産公営住宅敷地 地盤調査報告書
別添3	周辺道路の状況	3-1 周辺道路路線図 ※道路査定図は市の道水路調査課で閲覧ください。
別添4	下水道の状況と深沢クリーンセンターの排水の考え方	4-1 下水道台帳 4-2 雨水台帳 4-3 深沢クリーンセンター汚水排水設備工事完成図
別添5	事業用地周辺の水道管の埋設状況	※管路情報図については神奈川県ホームページで閲覧ください。
別添6	市営住宅図面	6-1 笛田住宅 平面図及び集会所平面・立面図
別添7	深沢クリーンセンターの解体撤去対象施設の状況	7-1 撤去範囲平面図 7-2 深沢クリーンセンター事務所 7-3 し尿処理施設

		7-4 変電室 7-5 東側用地作業員詰所 7-6 西側用地作業員詰所
別添 8	深沢クリーンセンターのアスベスト含有材使用状況	8-1 鎌倉市営住宅集約化候補地既存建物アスベスト含有調査業務報告書
別添 9	深沢クリーンセンターの土壤調査に関する資料	9-1 鎌倉市営住宅集約化候補地 地歴調査報告書 9-2 鎌倉市営住宅集約化候補地 土壤汚染状況調査報告書 9-3 土壤汚染状況調査業務仕様書（ガソリン由来） 9-4 土壤汚染状況調査業務仕様書（別途調査範囲）
別添 10	深沢クリーンセンターの杭打設状況	10-1 深沢清掃事務所整備工事施工計画書 10-2 深沢清掃事務所整備工事（曝気槽杭打工事）杭打報告書

ウ 土地利用履歴

事業用地である深沢クリーンセンターと笛田住宅の敷地の土地利用履歴は、次のとおりです。

(ア) 深沢クリーンセンター

深沢クリーンセンターは、水田又は山林であった土地の造成後、市のし尿処理施設として整備され、次の経緯を経て、現在まで利用されています。

■深沢クリーンセンターの経緯

年次	内容
昭和 35 年（1960 年）	し尿処理施設及びその研究所として整備
昭和 36 年（1961 年）	市が当該施設を取得
昭和 35 年（1960 年） ～平成 11 年（1999 年）	生し尿等は、一次処理（汚泥処理）、二次処理（汚水処理）を経て公共用水域に放流
昭和 59 年（1984 年）	し尿処理施設北側の一次処理（汚泥処理）施設を現位置に建替
平成 11 年（1999 年）	放流先を公共下水道に変更
平成 14 年（2002 年）	二次処理（汚水処理）を停止して希釈放流に変更
平成 17 年（2005 年）	無希釈放流に変更

※事務所については建て替えられた履歴はありません。

(イ) 笛田住宅

笛田住宅の敷地は、水田であった土地の造成後、昭和 39 年（1964 年）から現在まで市営住宅として利用されています。

なお、建築物が建て替えられた履歴はありません。

エ 埋蔵文化財

本事業の事業用地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていません。

(3) 要求水準書の変更

本市は、事業期間中に要求水準書を変更することがあります。次のとおり、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定します。

ア 要求水準書の変更の手続き

本市は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の

手続については、特定事業契約書で定めるものとします。

- (ア) 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- (イ) 災害、事故、疫病等により特別な業務を行う必要があるとき。
- (ウ) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 要求水準の変更に伴う契約変更

本市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとします。詳細については、特定事業仮契約書（案）を参照ください。

4 事業全体に関する条件

(1) 開発行為に関する事項

本事業に必要な許認可申請を行うこととします。開発行為等の内容は、次に示すとおりです。

ア 市道の拡幅等

(ア) 市道の拡幅等

既存の市道の拡幅等は、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例等（以下「開発条例等」という。）に基づき行うこととします。

(イ) 警察及び関係部局との協議

道路の整備については、事業者は開発行為に際して警察等との意見調整を行い、関係部局と協議を行い、指導及び基準に従うこととします。

イ 上水道の整備

(ア) 水道配水管等の撤去、移設、敷設、増径等は適切に検討し、神奈川県企業庁と協議の上決定し、適正に事務手続きを行った上で実施することとします。

(イ) 水道用メーター等の設置についても神奈川県企業庁と協議の上決定することとします。

(ウ) 神奈川県営上水道条例による水道利用加入金は、既得権範囲（事業用地内の既存の市営住宅分）内に限り不要とします。

ウ 公共下水道等の整備

(ア) 下水道の撤去、敷設（接続先を含む）、敷地内の雨水排水と放流先については、下水道法、市下水道条例、開発条例等に基づき、本市と協議の上決定し、適切に事務手続きを行った上で実施することとします。

(イ) 計画汚水量及び計画雨水量の算定は、開発条例等に基づき行うこととします。

エ 雨水流出抑制施設の整備

(ア) 開発条例等に基づき、雨水流出を抑制する施設を設置することとします。

(イ) 笛田住宅の一部区域が、内水はん濫浸水想定区域となっていることから、浸水対策にも配慮してください。

(ウ) 上記(ア)(イ)については、本市と協議・確認することとします。

オ 電柱や携帯電話基地局等の移設・撤去

(ア) 本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱や電話ボックス等（以下「電柱等」という。）については、関係機関と協議の上、適切に移設することとします。

(イ) 敷地内に設置されている電柱等は、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体撤去前に東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社に撤去を依頼することとし

ます。なお、撤去時期については、本市と協議することとします。

カ 深沢クリーンセンターの解体撤去

工事範囲において、本市が関係官庁への許可申請、報告、届出を必要とする場合、事業者は、書類作成等について協力することとします。

5 施設計画に関する要求水準

本事業の施設計画に関する要求水準は次に示すとおりで、第1期建替住宅、第2期建替住宅及び関連公共施設の施設設計要領、設備仕様の要求水準は、別紙1及び別紙2に基づくこととします。なお、住戸の向きなどの諸条件により、住みやすさの差ができるだけ小さくなるように創意工夫を凝らすこととします。

(1) 建替住宅

ア 住戸の総戸数は、第1期建替住宅と第2期建替住宅あわせて350戸以上とし、以下の事項を満たすこととします。

- (ア) 第1期事業完了後、笛田住宅の入居者が第1期建替住宅に移転・入居できること。
- (イ) 第1期建替住宅には車いす対応住戸を1DKタイプ、2DKタイプを各1戸設けること。
- (ウ) 第2期事業完了後、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅の全入居者及び岡本住宅の入居者の一部が第2期建替住宅に移転・入居できること。
- (エ) 上記(ア)(ウ)の結果、本事業完了後に、笛田住宅、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅の全入居者及び岡本住宅の入居者の一部が建替住宅への移転・入居を完了していること。

イ 住戸タイプ別専用面積及び戸数は、下表のとおりとします。

■住戸タイプ別専用面積及び戸数（第1期建替住宅＋第2期建替住宅）

住戸タイプ	住戸専用面積 ※1	戸数
1DK	30㎡以上	235戸以上
うち車いす対応1DK	30㎡以上 ※2	うち3戸
2DK	37㎡以上	85戸以上
うち車いす対応2DK	37㎡以上 ※2	うち2戸
3DK	46㎡以上	30戸以上
合計	—	350戸以上

※1 住戸専用面積は壁芯計算とし、住戸専用面積には、住戸内のパイプスペース（PS）の面積は含めますが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するPS及びメーターボックス（MB）の面積は含めません。

※2 車いす対応住戸は、車いす非対応の住戸と同程度の居室面積を確保するとともに、車いすの使用を想定した廊下等の有効幅員を確保することとします。

ウ 各住戸タイプについて、複数のプラン設定を認めますが、住戸専用面積は原則同一とすることとします。

エ 車いす対応住戸は、1階に設けることとします。

(2) 市道からのアプローチ

ア 第1期建替住宅

第1期建替住宅等を整備する深沢クリーンセンター西側用地へのアプローチは、市道203-002号線から行うものとします。

イ 第2期建替住宅

第2期建替住宅等を整備する深沢クリーンセンター東側用地及び笛田住宅用地へのメインアプローチは、市道203-004号線から行うものとします。

(3) 附帯施設

建替住宅の附帯施設として、以下の施設を整備します。

ア 集会所

- (ア) 床面積250㎡以上の集会所を1か所設置することとします。
- (イ) 集会所には、玄関、集会室、小集会室、便所、湯沸室、スタッフルーム及び収納スペースを確保することとします。
- (ウ) 近隣住民も利用しやすい位置に設置することとします。
- (エ) 地域のサークル活動やイベント等への利用の提案も可能とします。
- (オ) 太陽光発電設備設置等により省エネルギー化を図るとともに、非常時の給電を確保できるようにします。
- (カ) 耐震性能は、基準値の1.25倍（I s 値：0.75または上部構造評点：1.25）以上を確保することとします。

イ 駐車場

- (ア) 駐車場台数は、下表のとおりとします。

■ 駐車台数

用途	駐車台数
入居者用駐車場	105台分以上
うち車いす対応	うち5台分
管理者用駐車場	建物1棟につき1台分

- (イ) 駐車場への出入口については、周辺の交通状況に配慮して適当な箇所に2箇所程度整備するとともに、十分な間口を確保し、見通しを確保することとします。なお、入口と出口を明確にするため、専用口を設ける若しくは装飾舗装等で明示することとします。

- (ウ) 第1期事業において、18台程度（うち車いす対応2台）を確保することとします。

ウ 駐輪場及び自動二輪車用駐車場

- (ア) 住戸数の100%以上の台数を平置きで確保することとします。
- (イ) 原動機付自転車用の駐車場（自動二輪車と兼用、以下同じ）は、住戸数の10%程度の台数の原動機付自転車が駐車できるスペースを確保することとします。
- (ウ) 原動機付自転車用駐車場は、敷地外への騒音等に配慮した配置とします。

エ ごみ集積施設

- (ア) 開発条例等に基づき、戸数に応じた設置数や面積を確保することとします。
- (イ) ごみ収集車両の寄り付きや、メンテナンスに十分に配慮することとします。
- (ウ) 入居者の利便性や周辺住民に臭気が届かないように配慮することとします。
- (エ) 全体計画及び配置等の詳細については、本市と協議することとします。

オ 防災資機材倉庫

- (ア) 被災時に必要な資機材を常備するとともに、食料・飲料水等を備蓄するための倉庫を整備することとします。
- (イ) 5 m³以上の倉庫を1箇所、9 m³以上の倉庫を2箇所設置することとします。

カ 植栽等の外構

- (ア) 原則として敷地出入口を除く敷地境界沿いに植栽を施すとともに、周辺に対する圧迫感の軽減や景観形成、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮することとします。
- (イ) 積極的に緑化に取り組み、周辺環境との調和に配慮することとします。

キ 広場等

- (ア) 近隣住民も利用しやすく、集会所との一体利用もできる位置に設置することとします。
- (イ) 外部からの見通しが確保できるように配置し、幼児や児童が道路や車路に飛び出さないようにすることとします。
- (ウ) 災害時には防災拠点として活用できるよう、かまどベンチ等を設置します。

ク 雨水貯留施設

- (ア) 雨水貯留型施設を設置します。
- (イ) 施設の容量は、開発条例等に基づき設定することとします。
- (ウ) 放流先の既存排水施設の負荷を抑えるような措置を講じることとします。

ケ 敷地内通路等

- (ア) 敷地内通路は、安全性を確保するとともに、建替住宅と附帯施設との間を連続的につなぐように配置することとします。
- (イ) 歩行者用通路については、車いす使用者や高齢者の移動に配慮し、バリアフリーとします。
- (ウ) 居住者の歩行空間確保のため、事業用地内の市道（203-002 及び 203-004）沿道部に歩道（有効幅員 2.0m以上）を設置することとします。
- (エ) 県水道路沿道部に、既存の歩道と一体的となる、歩道状の空間（有効幅員 3.0m以上）を確保することとします。
- (オ) 敷地や建替住宅出入口付近、歩行者用通路沿い等の見通しの良い場所にオープンスペースを配置する等、入居者の交流や憩いの空間を確保することとします。
- (カ) 将来的な次世代モビリティの活用を見据えた、自動車乗降スペースを確保します。
- (キ) 市道 203-004 号線から市道 203-002 号線へのアプローチのために、事業用地内において道路あるいは敷地内通路の整備ができるものとします。その構造については、本市と協議の上、決定することとします。

6 事前調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 事業者の判断に基づき、本市が開示した調査結果で不足する場合には、必要な時期に必要となる測量調査を適切に実施することとします。
- イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（国土交通省官庁営繕部 令和3年改訂版）に基づいて実施することとします。

(2) 地質調査

本市が開示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な地質調査を、適切に実施することとします。

(3) その他必要な調査

ア アスベスト含有材使用状況調査

本市が平成 30 年度に実施した深沢クリーンセンターのアスベスト含有材使用状況調査の結果によると、解体撤去施設において飛散性の高いアスベスト含有材の使用は確認されていません。

ただし、事業者の判断に基づき、アスベスト含有材の使用状況等の調査が必要な場合には、適切に実施することとします。

また、調査の結果、アスベストの使用が認められた場合には、本市と協議した上、大気汚染防止法、石綿障害予防規則等に基づき、事業者において適切に処理を行い、石綿の飛散防止対策等の実施内容について掲示を行うこととします。

イ その他調査

その他、事業実施に際して必要となる調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施することとします。

7 設計業務に関する要求水準

設計業務の範囲は、第 1 期及び第 2 期建替住宅等及び関連公共施設の整備に関するすべての工事を対象とします。

(1) 基本的事項

ア 設計業務は、本市担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜報告することとします。

イ 事業者は提案書に基づき基本設計を行い、完了後に本市による確認を受けなければなりません。本市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否かを確認します。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とします。

ウ 本市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ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します。

エ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について、記録等により市に報告することとします。

オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこととします。

カ 本事業の実施にあたっては、公営住宅等整備基準適合チェックリストを作成し、公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認することとします。

キ 本市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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ありません。

(2) モニタリング

ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表、要求水準等確認書を本市に提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けることとします。

イ 事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を本市に提示し、

要求水準等が反映されていることの確認を受けることとします。

ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を本市に提出し、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こととします。

エ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこととします。

8 深沢クリーンセンターの解体撤去に関する要求水準

深沢クリーンセンター西側用地（第1期事業）及び東側用地（第2期事業）の既存用施設の解体・撤去及び解体・撤去に伴い発生する廃棄物の処理処分、撤去後の整地までを行います。なお、工事では、周辺住民の健康保護と生活環境の保全を図ることとします。

(1) 工事範囲

解体・撤去工事の範囲は次の範囲とし、特定事業契約書に定める完成図書の作成を含むものとします。

ア 解体・撤去対象施設

- (ア) 機械・電気設備解体工事
- (イ) 建築物・構築物解体工事
- (ウ) 外構解体
- (エ) 杭撤去工事（整備に支障となる部分）
- (オ) 発生材処分・運搬
- (カ) 造成（整地）工事

イ 残留物の除去処分

- (ア) 各設備、装置内の薬品等の残留物は、市が搬出・処分します。また、化学薬品タンクに残る液体に関しても、市が処分します。
- (イ) 水槽・下水処理槽に残留する排水については、汚水排水管に接続可能です。事業者により現地確認を行い、適正に処理することとします。

(2) 工事施工計画及び要領書

解体・撤去工事にかかる工事施工計画及び要領書は、本要求水準書、関係法令及び「建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 平成31年版 最終改定令和3年3月25日）の関係する工事仕様に従い作成することとします。

(3) 土壌汚染調査

深沢クリーンセンター西側用地では、草刈機の燃料としてガソリン（ベンゼン・鉛及びその化合物）の保管が確認されました。また、東側用地では、事務所1階実験室で使用されていた試薬に四塩化炭素、ベンゼン、六価クロム化合物、水銀及びその化合物、ほう素及びその化合物の含有が確認されました。そのため、以下の土壌汚染状況調査を実施し、形質変更時の届出に反映します。

ア 担当技術者は、土壌汚染対策法に基づく指定調査機関の技術管理者の資格を有するものとします。

イ 平成29年度に実施した「鎌倉市営住宅集約化候補地地歴調査」（別添9-1参照）の調査後から解体時までの期間について追加の地履調査を行うこととします。

ウ 敷地内における土壌汚染調査を行うこととします。なお、工期短縮やコスト低減を目的とした第1期・第2期の同時調査の実施など、実施方法・手順に関する事業者の提

案を可能とします。

(ア) 敷地内でのガソリン保管による鉛にかかる資料採取調査

(イ) し尿処理槽の直下部分の土壌汚染状況調査

し尿処理槽直下部分以外の範囲については、本市が平成 29 年度に土壌汚染状況調査を実施していますが、し尿処理槽直下部分以外の範囲から汚染物質は確認されていません。

(4) 解体・撤去工事

以下に既存施設の解体方法の一例を示します。ただし、以下のものと同等以上の方法がある場合には、本市と協議し承諾を得ることにより、その方法を採用できるものとします。

ア 建屋内機器・設備解体撤去後、必要に応じて洗浄を行い、作業指揮者が必ず除去の確認を行うこととします。

イ 機械設備の基礎解体に先立ち、土間スラブの解体を行う解体重機の作業スペースを確保しながら、安全を確保できる状態で、基礎、地中梁、ピット廻りに必要に応じて山留めを設置しながら堀削を行い、鉄筋コンクリートの解体残しのないようにします。

ウ 建屋建築物、土間コンクリート、杭・基礎及びコンクリートピットなどの構造物を撤去します。

エ 廃棄物の保管方法及び処理処分方法

(ア) 解体作業中に発生する廃棄物は、一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離することとします。また、処理処分廃棄物と売却物を区分けして保管することとします。

(イ) コンクリートガラ等については、発生先を明確にすると共に、再利用対象と処分対象を適正に分別して保管・管理することとします。なお、保管にあたっては、雨水が掛からないよう管理することとします。

(ウ) 解体・撤去に伴う廃棄物は、その分類に基づき廃棄先を選定することとします。

(エ) 発生した廃棄物については、建設リサイクル法の趣旨に基づき可能な限り選別、再資源化を行うこととします。また、解体・撤去工事に先立ってリサイクル法を重点とした適正な処理計画を立て、実施するよう努めることとします。

(オ) 建設廃棄物の処分にあたり、事業者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書（環境省または建設三団体様式）を本市に提示するとともに、同契約書の写しを提出することとします。

(カ) 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを市へ提出することとします。電子マニフェストシステムを利用する場合には、本市の指示によることとします。

オ 建設発生材の処理処分

(ア) 建設副産物処理は、「建設副産物処理承認申請書」により、本市の確認を受けた上で実施することとします。

(イ) 有価物の処分については、建設副産物処理調書、受入伝票、処分量がわかる領収書等を提示し、本市の確認を受けることとします。

(5) 造成（整地）工事

ア 施設解体後の造成（整地）計画については、建替住宅の整備計画を踏まえ、事業者の

提案によるものとします。

- イ 造成（整地）計画は、宅地造成等規制法など関係法令を遵守することとします。また、現況流域を保全し、周辺の雨水排水に支障のないようにします。問題がある場合は、本市と協議の上、その指示によることとします。
- ウ 排水管、排水溝、柵などの排水施設には、十分な排水能力を確保することとします。
- エ 隣接する笹田住宅の解体撤去後の造成（整地）工事と合わせて、事業用地内での切土・盛土の土量バランスを図り、可能な限り搬出・搬入土を抑えることとします。

(6) モニタリング

- ア 事業者は、解体撤去の着工前に、特定事業契約書に定める各種書類（工程表及び施工計画書、要求水準等確認計画書）を市に提出し、本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等が反映されていること等の確認を受けることとします。
- イ 事業者は、深沢クリーンセンターの既存施設の解体撤去工事の完了時に、特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、完了状況の確認を受けることとします。

9 笹田住宅の解体撤去業務に関する要求水準

第2期建替住宅等の整備に先立ち、笹田住宅を解体撤去することとします。

(1) 工事範囲

解体・撤去対象施設

ア 解体・撤去する市営住宅の概要

笹田住宅の解体・撤去工事の範囲は、次の施設及び設備の範囲とします。笹田住宅の概要は、下表のとおりです。

■笹田住宅の概要

項目	内容
建設年度	昭和 39（1964）年～42（1967）年
構造／階数	R C 壁式（簡易耐火）2 階建て
棟数	13 棟
戸数	70 戸
1 戸あたりの専用床面積	39.31 m ² 、42.74 m ²
敷地面積（測量）	7,193.5 m ²

イ 建築物・構築物等解体工事

笹田住宅の解体撤去の対象は、基礎、上屋（上屋内残置物を含む。）、便槽、設備配管類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽等の一切とし、地中埋設物（既存住宅等の基礎又は杭など、第2期建替住宅等及び関連公共施設の整備に支障となる部分）を含むものとします。図面と不一致の場合は現地を正とし、適切に処理することとします。

(2) 工事施工計画及び要領書

解体・撤去工事にかかる工事施工計画及び要領書は、本要求水準書、関係法令及び「建物の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 平成 31 年版 最終改定令和 3 年 3 月 25 日）の関係する工事仕様に従い作成することとします。

(3) 解体・撤去工事

次に解体方法の一例を示します。ただし、次のものと同等以上の方法がある場合には、本市と協議し承諾を得ることにより、その方法を採用できるものとします。

ア 解体・撤去工事の工法を工夫し、資材等の落下による騒音振動を極力低減させて周辺地域へ十分最大限配慮することとします。

イ 解体・撤去工事にあたっては、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、解体・撤去工事の設計に反映させるとともに、同設計について本市の確認を受けることとします。

ウ 笛田住宅北側の県水道路（水道用地）には、工事関係車両を通行させないこととします。

エ 廃棄物の保管方法及び処理処分方法

(ア) 解体作業中に発生する廃棄物は、一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離することとします。また、処理処分廃棄物と売却物を区分けして保管することとします。

(イ) コンクリートガラ等については、発生元を明確にすると共に、再利用対象と処分対象を適正に分別して保管・管理することとします。なお、保管にあたっては、雨水が掛からないよう管理することとします。

(ウ) 発生した廃棄物については、建設リサイクル法の趣旨に基づき可能な限り選別、再資源化を行うこととします。また、解体・撤去工事に先立ってリサイクル法を重点とした適正な処理計画を立てて実施するよう努めることとします。

(エ) 建設廃棄物の処分にあたり、事業者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書（環境省または建設三団体様式）を市に提示するとともに、同契約書の写しを提出することとします。

(オ) 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを市へ提出することとします。電子マニフェストシステムを利用する場合には、市の指示によることとします。

(4) 造成（整地）工事

ア 解体後の造成（整地）計画については、建替住宅の整備計画を踏まえ、事業者の提案によるものとします。

イ 造成（整地）計画は、宅地造成等規制法など関係法令を遵守することとします。また、現況流域を保全するとともに雨水排水に支障のないようにすることとします。問題がある場合は、市と協議の上、その指示によることとします。

ウ 排水管、排水溝、柵などの排水施設には、十分な排水能力を確保することとします。

エ 隣接する深沢クリーンセンター東側用地の解体撤去後の造成（整地）工事と合わせて、事業用地内での切土・盛土の土量バランスを図り、可能な限り搬出・搬入土を抑えることとします。

(5) モニタリング

ア 事業者は、解体・撤去工事の着手前に、特定事業契約書に定める各種書類（工程表及び施工計画書、要求水準等確認計画書）を市に提出し、市が要求した事業スケジュール

ル等に適合していること及び要求水準等が反映されていることの確認を受けることとします。

イ 事業者は、笛田住宅の解体・撤去工事の完了時に、特定事業契約書に定める図書及び書類を市に提出し、完了状況の確認を受けることとします。

10 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

(1) 建替住宅等及び関連公共施設等の整備

ア 事業用地

事業者は、第1期建替住宅等、第2期建替住宅等及び関連公共施設等の着工から引渡しまでの間は、事業用地を無償で使用できるものとします。

イ 施工管理

(ア) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこととします。

(イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理することとします。

(ウ) 工事の施工は、極力騒音振動を低減させるなど周辺地域へ十分配慮することとします。

(エ) 現場代理人及び管理技術者は、専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について本市に届け出ることとします。

(オ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施することとします。

ウ 安全対策

(ア) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じることとします。

(イ) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮することとします。

(ウ) 工事車両が通行する市道 203-002 号線及び市道 203-004 号線には、工事標識、交通整理員等を配し、交通安全に十分注意することとします。

(エ) 笛田住宅北側の県水道路（水道用地）には工事関係車両を通行させないこととします。

エ 廃棄物対策

(ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設リサイクル法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理することとします。

(イ) 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」とすることとします。

オ 完了検査

(ア) 事業者の責任及び費用において、建替住宅等及び関連公共施設（第1期・第2期）の完了検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施することとします。

(イ) 事業者は、検査の実施にあたり、事前に本市に通知することとし、本市は、完了検査及び設備・器具等の試運転検査等に立ち会うことができるものとします。

(ウ) 事業者は、必要に応じ、完了検査及び設備・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こととします。

カ モニタリング

- (ア) 事業者は、建設工事着手前に工程表及び施工計画書、要求水準等確認計画書を本市へ提出し、本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等が反映されていることの確認を受けることとします。
- (イ) 使用する資材については、施工前に本市の確認を受け、材料リストを本市へ提出することとします。材料リストは、施工計画書と兼ねることを可とします。
- (ウ) 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこととします。また、本市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとします。
- (エ) 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等、本市が行うモニタリングにかかる記録を作成し、本市に定期的に提出し、確認を受けることとします。
- (オ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとします。本市はこれらに立ち会うことができるものとします。
- (カ) 事業者は施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けることとします。
- (キ) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、本市に事前通知することとします。市は、これらに立ち会うことができるものとします。
- (ク) 事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けることとします。この際、事業者は、本市の定めた書式に従って施工記録を用意することとします。

キ 保険の付保等

- (ア) 本事業を適切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とします。
- (イ) 事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに本市に提出することとします。
- (ウ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律に基づく保険の加入又は供託を行うこととします。

ク モデルルームの設置

- (ア) 事業者の提案により、建替住宅建設中に、入居者の見学のためモデルルームとして必要な戸数を一定期間公開できるものとします。
- (イ) モデルルームを設置する場合、その設置及び公開は、次のとおり行うこととします。
 - a 事業者は、入居者移転支援業務に支障のない時点までにモデルルームの公開が行えるよう、公開する住戸を選定し、内装工事、E V工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させます。
 - b 公開する住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮し選定します。
 - c 事業者は、モデルルーム公開前に、公開案内の作成及び送付を行います。
 - d 内覧会は平日、休日を含め複数日を設定する等、移転者が参加しやすいように配慮することとします。なお、必要に応じて共用部等の案内も行うこととします。
 - e 見学者の理解を深めるために、説明資料の作成及び配付や、公開会場での説明等を行います。
 - f 見学者の記帳を行い、適宜、時間帯を分けて案内するなど、混乱を生じないように

にします。

- (ウ) 入居申込受付業務、住戸抽選会の実施業務等、入居者の移転にかかる業務の必要関連書類等については、要求水準書（入居者移転支援業務）に示します。
- (エ) モデルルームを設置する場合、事業者は建築基準法に基づく仮使用許可の申請等、必要な手続きを行うものとします。

(2) 建替住宅等及び関連公共施設等の整備に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者を事業用地ごとに専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させることとします。
- (イ) 工事監理者は、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して本市に提出の上、協議を行うとともに、業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認することとします。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出することとします。
- (ウ) 工事監理者は、解体撤去業務及び建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めることとします。また、適切な指示を書面等により行うこととします。
- (エ) 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録することとします。

イ モニタリング

- (ア) 本市は、業務実施前に、工事監理企業が設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行います。
- (イ) 工事監理企業は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明することとします。また、本市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこととします。
- (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し、監理報告書において整理することとします。
- (エ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこととします。

(3) 住宅性能評価の取得

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とします。

- 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とします。
- イ 評価結果が本市の求める基準以上であることを確認し、本市に報告するとともに評価書を提出することとします。

(4) 化学物質室内濃度調査

- ア 工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、本市に報告することとします。

イ 調査の実施については、別紙3の内容を遵守することとします。

(5) 2年点検の実施

ア 事業者は、建替住宅等の引渡し後、2年間、本市の立会いのもとで、建替住宅等の検査を年一回実施することとします。

イ 検査の結果、契約不適合が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該契約不適合の追完することとします。

11 その他事業実施に必要な業務に関する要求水準

(1) 周辺影響調査及び補償

ア 周辺家屋調査

(ア) 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこととします。

(イ) 報告書については、各調査実施後速やかに本市に提出することとします。

(ウ) 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼすおそれがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じることとします。また、工事中又は工事完了後に補償等が生じた場合は、事業者が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とします。

イ 電波障害調査

(ア) 本事業に必要となる電波障害調査については、建設工事の着工前、工事期間中、完了後の各段階において必要に応じて適切に実施することとします。

(イ) 報告書については、各調査実施後速やかに本市に提出することとします。

(ウ) 電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、電気通信事業者対応による電波障害対策を速やかに実施することとします。また、工事中又は工事完了後に工事による影響が見つかった場合は、事業者の負担において補償することとします。

ウ その他調査

電波障害調査及び周辺家屋調査に限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って事業が実施されることにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合は、本件工事の着工前、工事期間、本件工事の完了後の各段階において必要に応じて適切に調査、分析し、対策を検討することとします。

(2) 近隣住民等への説明

ア 本市が主催して開催する説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処することとします。

イ 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、本市と協議し、可能な範囲で対処することとします。

ウ 解体撤去工事及び建設工事に先立ち、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明することとします。

エ 解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じることとし

ます。

- オ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意することとします。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ることとします。
- カ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周辺の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理することとします。
- キ 工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知してください。

(3) 完成確認及び引渡し

本市は、事業者による建替住宅等及び関連公共施設の完了検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行い、事業者は、本市に建替住宅等及び関連公共施設を引き渡し、所有権を移転することとします。

- ア 本市は、事業者の立会いのもとで、完成確認を実施します。
- イ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて完了検査における試運転とは別に実施することとします。ウ 事業者は、本市の完成確認に際し、必要な完成図書一式を提出することとします。完成図書一式の内容は、事前に市に確認することとします。
- エ 市の完成確認を受けた後、鍵の引渡しをもって第1期建替住宅、第2期建替住宅及び関連公共施設の引渡しとします。

(4) 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

本市が実施する国費及び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（施設毎の工事費等の積算内訳書等）にかかる各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、支援を行うこととします。

また、国の会計実地検査を本市が受検するにあたり、資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行います。

(5) 維持保全計画の作成

事業者は、建築基準法第8条第2項に基づく建築物の維持保全に関する計画を作成します。