

市営江上町住宅建替事業 実施方針 新旧対照表

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | 項目等    | 修正前（令和6年4月1日公表）           | 修正後（令和6年5月17日公表）  |
|----|---|----|---|-----|---|-----|---|--------|---------------------------|-------------------|
| 1  | 4 | 1  | 1 | (7) | イ |     |   | その他の業務 | ・ <u>近隣及び本住宅入居者対策</u> ・対応 | ・ <u>近隣対策</u> ・対応 |

市営江上町住宅建替事業 要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等   | 修正前 (令和6年4月1日公表)  | 修正後 (令和6年5月17日公表)  |
|----|----|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|-------|---|--|
| 1  | 本編 |    |    |   |     |   |     |   |     | 別添資料  | ⑪ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図----添付- 24~26  | ⑪ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図----添付- 24~27   |
| 2  | 本編 |    |    |   |     |   |     |   |     | 別添資料  | —   | ⑫(参考資料)分銅・末広町住宅既存杭図面----添付- 28~29  |
| 3  | 本編 |    |    |   |     |   |     |   |     | 関連資料  | 閲覧資料(西宮市都市局住宅部住宅整備課の窓口で閲覧可能)<br>1 (参考資料)分銅・末広町住宅既存杭図面<br>2 (参考資料)分銅・末広町住宅 宮水協議協定書 | 閲覧資料(西宮市都市局住宅部住宅整備課の窓口で閲覧可能)<br>(参考資料)分銅・末広町住宅 宮水協議協定書   |
| 4  | 本編 | 6  | 第2 | 3 |     | ウ |     |   |     | その他業務 | ・ <u>近隣及び本住宅入居者対策</u> ・対応   | ・ <u>近隣対策</u> ・対応  |
| 5  | 本編 | 15 | 第3 | 2 | (1) |   |     |   |     | 施設構成  | (表中、自転車置場の規模)<br>「 <u>西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例</u> 」に定める台数を整備<br>うち1割程度は原動機付自転車とする | (表中、自転車置場の規模)<br>「 <u>西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例</u> 」が適用されるものとして当該条例に規定する台数を整備。うち1割程度は原動機付自転車とする                         |
| 6  | 本編 | 16 | 第3 | 2 | (5) | ア |     |   |     | 駐車場   | ・ <u>駐車場への出入口にロボットゲートを設ける場合は、市共通リモコン対応とすること。</u>                                  | ・ <u>本住宅敷地内において、配置計画等により入居者以外の車両による不法駐車</u> の恐れがある場合はロボットゲートを設置する。<br>・ <u>駐車場への出入口にロボットゲートを設ける場合は、市共通リモコン対応とすること。</u> |
| 7  | 本編 | 17 | 第3 | 2 | (5) | ウ |     |   |     | ごみ置場  | <u>形状は「西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例」により、コンテナ式の場合は、設置位置について事前に市の美化企画課と協議をすること。</u>      | <u>形状、設置位置等については「西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例」により、事前に市の美化企画課と協議をすること。なお、コンテナ式の場合は当該コンテナの設置についても本事業に含むものとする。</u>             |
| 8  | 本編 | 17 | 第3 | 2 | (5) | オ |     |   |     | 集会施設  | ・ <u>小会議室・和室・可動間仕切りは、集会室の面積が70㎡以上になる場合、10㎡以上の小会議室や8畳以上の和室の設置を検討する。</u>            | ・ <u>集会室の面積が70㎡以上になる場合、10㎡以上の小会議室や8畳以上の和室、可動間仕切りの設置を検討する。</u>  |

| No | 本編 | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等     | 修正前（令和6年4月1日公表）   | 修正後（令和6年5月17日公表）  |
|----|----|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|---------|---|---|
| 9  | 本編 | 17 | 第3 | 2 | (5) | オ |     |   |     | 集会施設    | ・収容人員・下足箱は、集会室・小会議室・和室の合計面積を基に、1人/㎡で収容人員を計算する。収容人員×1.2倍以上の下足箱を設置する。（下一桁切り上げ）  | —   |
| 10 | 本編 | 18 | 第3 | 2 | (5) | カ |     |   |     | その他施設   | ・本住宅敷地内にある防災倉庫(2個)については、既存住宅等の解体・撤去の工事期間中も倉庫の利用ができるようにすること。既存住宅等の解体・撤去の工事に支障がある場合は、当該倉庫を利用している自治会等との協議を前提に、事業者の責任において移設することは可とする。 | ・本住宅敷地内にある防災倉庫(2棟)については、既存住宅等の解体・撤去の工事期間中も倉庫の利用ができるように、解体着手前に道路側に扉を向けて本住宅敷地内に移設すること。位置は自治会等と協議すること。                     |
| 11 | 本編 | 18 | 第3 | 3 | (1) |   |     |   |     | 測量調査    | —   | ・本事業による周辺道路等の拡幅等により現在の敷地境界を変更する場合には、改めて市で登記が必要となるため、その登記に必要な地籍測量図等を事業者で作成すること。なお、当該測量図等の作成及び当該登記にかかる現地立会いは土地家屋調査士が行うこと。 |
| 12 | 本編 | 18 | 第3 | 3 | (1) |   |     |   |     | 測量調査    | ・本事業に必要な測量調査は、別添資料④「地積測量図(本住宅)」及び⑤「地積測量図(旧保健所跡地)」を参照することとし、それ以外に本事業に必要な場合は、必要な時期に適切に実施すること。                                       | ・市が実施した測量調査は、別添資料④「地積測量図(本住宅)」及び⑤「地積測量図(旧保健所跡地)」を参照すること。  |
| 13 | 本編 | 18 | 第3 | 3 | (2) |   |     |   |     | 地質調査    | ・貸出資料④「旧西宮市保健所跡地地質調査 報告書」は事業者の責任において使用すること。それ以外に本事業に必要な地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。   | ・地質調査は、必要な時期に適切に実施すること。<br>・市が実施した地質調査は、貸出資料④「旧西宮市保健所跡地地質調査 報告書」を参照すること。  |
| 14 | 本編 | 18 | 第3 | 3 | (4) |   |     |   |     | 周辺家屋調査等 | ・解体撤去工事・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、工事着手前の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行い、調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。                                     | ・解体撤去工事・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、工事着手前(必要に応じ工事後も)の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行い、調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。                |

| No | 本編 | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等              | 修正前（令和6年4月1日公表）  | 修正後（令和6年5月17日公表）   |
|----|----|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|------------------|--|--|
| 15 | 本編 | 20 | 第3 | 4 | (1) |   |     |   |     | 基本設計             | オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭を存置することは可能である。   | オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭を存置することは可能である。 <u>なお、杭の径や長さについては、別添資料⑩ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図(杭図)を参照すること。</u>   |
| 16 | 本編 | 20 | 第3 | 4 | (2) |   |     |   |     | 実施設計             | オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭は存置することは可能である。   | オ 整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭は存置することは可能である。 <u>なお、杭の径や長さについては、別添資料⑩ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図(杭図)を参照すること。</u>   |
| 17 | 本編 | 21 | 第3 | 4 | (6) |   |     |   |     | その他関連事項          | エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計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。   | エ 市は、上記の基本設計、実施設計、設計住宅性能評価の取得、設計段階における各種申請手続、市によるモニタリング等の報告の受領、確認の実施により、設計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。  |
| 18 | 本編 | 22 | 第3 | 5 | (1) | イ |     |   |     | 解体撤去の対象          | イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、物置(物置内の設置物を含む)、受水槽、ポンプ室、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板、樹木、植栽、 <u>仮設物その他の本住宅を構成しているもの(地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの及び残置物を含む。)</u> 及び本住宅が整備される以前に使用されたもの等一切とする。なお、杭については貸出資料⑨「市宮江上町住宅基礎杭試掘調査業務 報告書」を参照すること。 | イ 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、物置(物置内の設置物を含む)、受水槽、ポンプ室、設備機器等、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、フェンス、塀、外灯、引込柱、遊具、看板、樹木、植栽、 <u>ガードフェンス等の仮設物その他の本住宅を構成しているもの(地中に埋設されているもの、現在は使用されていないもの(浄化層等)を含む。)</u> 及び本住宅が整備される以前に使用されたもの等一切とする。なお、杭については貸出資料⑨「市宮江上町住宅基礎杭試掘調査業務 報告書」を参照すること。 |
| 19 | 本編 | 23 | 第3 | 5 | (2) | ウ |     |   |     | 既存住宅等の解体撤去に関する設計 | ウ 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と解体撤去工事に関する協議を行い、要望事項に沿った適切な解体撤去方法や工法を採用すること。 <u>なお、別途発注により設置した旧保健所跡地の浅井戸と本住宅敷地に設置した深井戸は本事業において再利用できる。ただし、本住宅敷地に設置した深井戸は既存住宅棟の解体とともに撤去後、引き渡されるため整備住宅等の建設においては再利用できない。</u>   | ウ 酒造用地下水保全に関して灘五郷酒造組合と解体撤去工事に関する協議を行い、要望事項に沿った適切な解体撤去方法や工法を採用すること。 <u>なお、別途発注により本住宅敷地に設置している深井戸は、解体撤去工事後に本住宅敷地を市に引き渡すまでは再利用できる。事業者は、当該の深井戸を既存住宅等の解体とともに撤去し、本住宅敷地を市に引き渡すこと。</u>   |
| 20 | 本編 | 23 | 第3 | 5 | (3) | イ |     |   |     | 既存住宅等の解体撤去工事     | イ 解体撤去工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて解体撤去工事を実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。   | イ 解体撤去工事は、原則ブレーカーを使用せず圧砕機にて解体撤去工事を実施すること。また、騒音振動測定を行い、記録を提出すること。 <u>土日祝祭日に騒音・振動のする工事は行わないこと(市がやむを得ないと認める場合を除く)。</u>  |

| No | 本編 | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等            | 修正前（令和6年4月1日公表）  | 修正後（令和6年5月17日公表）   |
|----|----|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|----------------|--|--|
| 21 | 本編 | 24 | 第3 | 5 | (5) | エ |     |   |     | 完工検査           | エ 江上町住宅跡地については既存住宅等解体後、市が別途行う事業で活用する予定であるため、完工検査後は、速やかに当該敷地の市への引き渡しを行うこと。具体的な引渡し時期は、市との協議によること。なお、引渡し時には、当該敷地周囲を不法侵入を防ぐためのガードフェンス等で囲むこと。 | エ 本住宅敷地については既存住宅等解体後、市が別途行う事業で活用する予定であるため、完工検査後は、速やかに当該敷地の市への引き渡しを行うこと。具体的な引渡し時期は、市との協議によること。なお、引渡し時には、当該敷地周囲を不法侵入を防ぐためのガードフェンス(H1.8m、単管補強とも)、伸縮ゲート1か所(H1.8m、W3.0m程度)で囲むこと。また、跡地の雨水処理設備(整地を含む)を設置すること。これらのガードフェンスや雨水処理設備等は、市に無償譲渡すること。 |
| 22 | 本編 | 25 | 第3 | 6 | (1) | ア | (キ) |   |     | 施工管理           | —  | (キ) 旧保健所跡地にある以下の既存施設等については、整備住宅等の建設工事に際して解体撤去すること。<br>(主な旧保健所跡地での既存施設等の概要表を追記)   |
| 23 | 本編 | 26 | 第3 | 6 | (3) | エ |     |   |     | 建設段階における各種申請手続 | エ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、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。   | エ 市は、上記の整備住宅等の建設工事、建設住宅性能評価の取得、建設段階における各種申請手続等の報告の受領、確認の実施により、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。  |
| 24 | 本編 | 27 | 第3 | 7 | (1) | イ |     |   |     | 基本的事項          | イ 工事監理者は、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体撤去業務及び建設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。   | イ 工事監理者は通常の工事監理業務のほか、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務、事業費内訳書の検討及び報告等も行うものとし、解体撤去業務及び建設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。  |
| 25 | 本編 | 27 | 第3 | 7 | (1) | ウ |     |   |     | 基本的事項          | ウ 工事監理者は、解体撤去業務及び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、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の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。           | ウ 工事監理者は国土交通省が示す工事監理ガイドラインに基づき、解体撤去業務及び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、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の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。   |
| 26 | 本編 | 30 | 第3 | 9 | (1) | カ |     |   |     | 完成確認及び引渡し      | カ 整備住宅等の引渡し後、事業契約完了時まで敷地・建物の安全管理(ガードフェンスの設置やガードマンの配置等)を行うこと。   | —  |

| No | 本編  | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等                 | 修正前（令和6年4月1日公表）  | 修正後（令和6年5月17日公表）   |
|----|-----|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|---------------------|--|--|
| 27 | 本編  | 30 | 第3 | 9 | (2) |   |     |   |     | 近隣及び団地住民対策・対応       | (2) <u>近隣及び団地住民対策</u> ・対応  | (2) <u>近隣対策</u> ・対応  |
| 28 | 本編  | 30 | 第3 | 9 | (2) | ア |     |   |     | 近隣及び団地住民対策・対応       | ア 解体撤去工事・建設工事に先立ち、 <u>近隣及び仮移転中の本住宅入居者</u> に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。   | ア 解体撤去工事・建設工事に先立ち、 <u>近隣</u> に対し工事概要や工程等を十分に説明すること。  |
| 29 | 本編  | 30 | 第3 | 9 | (2) | エ |     |   |     | 近隣及び団地住民対策・対応       | エ <u>本住宅敷地内にある防災倉庫(2個)は、最終設置箇所について市及び江上町自治会と協議すること。</u>  | —  |
| 30 | 本編  | 30 | 第3 | 9 | (2) | オ |     |   |     | 近隣及び団地住民対策・対応       | オ 同時期に実施予定の旧保健所・江上庁舎解体工事の事業者及び江上庁舎・江上町住宅跡地活用の事業者と十分に協議・調整を行い、周辺住民への影響の軽減に努めること   | エ 同時期に実施予定の旧保健所・江上庁舎解体工事の事業者及び江上庁舎・江上町住宅跡地活用の事業者と十分に協議・調整を行い、周辺住民への影響の軽減に努めること。  |
| 31 | 本編  | 31 | 第3 | 9 | (3) | ア |     |   |     | 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援 | ア 市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠(施設毎の工事費等の積算内訳書等)に係る各種資料等(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、市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に <u>活用</u> できるように整理すること。 | ア 市が実施する交付金・補助金等申請関係書類の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠(施設毎の工事費等の積算内訳書等)に係る各種資料等(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、市の支援を行うこと。また、会計検査の資料としても十分に <u>利用</u> できるように整理すること。 |
| 32 | 本編  | 31 | 第3 | 9 | (4) | ア |     |   |     | 会計実施検査の支援業務         | ア 本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり <u>資料</u> 作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。   | ア 本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり <u>必要となる資料</u> 作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。  |
| 33 | 別紙1 | 10 | 第2 | ③ |     |   |     |   |     | ■集会所<br>玄関・玄関ホール    | ・20人程度が使用可能な造付けの下足箱を設置し、下足箱の設置箇所が土間部分となる場合はスノコを設置すること。   | ・20人程度( <u>整備戸数×20%</u> )が使用可能な造付けの下足箱を設置し、下足箱の設置箇所が土間部分となる場合はスノコを設置すること。  |
| 34 | 別紙1 | 11 | 第2 | ③ |     |   |     |   |     | ■集会所<br>その他         | —  | ・ <u>移動式ホワイトボードW1800×H900(1ヶ)</u> 、 <u>パイプ椅子(20ヶ)</u> 、 <u>パイプ椅子用台車(上記椅子収納分)</u> 、 <u>会議用折りたたみ机 W1800×D450×H700(7ヶ)</u> を備えること。                                    |
| 35 | 別紙1 | 11 | 第2 | ③ |     |   |     |   |     | ■駐車場<br>駐車区画        | ・ <u>駐車区画は2.5m×5.0mとし、駐車場番号を表示すること。</u>  | ・ <u>駐車区画は2.5m×5.0mとし、駐車場番号と区画範囲を明確に表示すること。</u>  |