

八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務仕様書

1. 業務名称

八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務

2. 目的

本市北部に位置する西郡地域は、市営住宅や公共施設などの老朽化が進んでいることに加え、市有地も多く、少子高齢化も八尾市全体に比べ進行している状況です。

本市では、公園、道路や老朽化した公共施設、その他市有地について一体的に再編し、併せて、市営住宅の集約建替えを実施することで生まれる余剰地を有効活用することで、西郡地域の新たな魅力を創出し、多くの人を訪れ、住みたいと思ってもらえる、持続可能で賑わいのあるまちづくりを進めていくために、「八尾市西郡地域まちづくり構想」を策定しました。そのゾーニングの中で、安全・安心・居住ゾーンとして、誰もが安全に安心して快適に暮らし続けることができるよう戸建て住宅や民間賃貸住宅等の様々なニーズに応える多様な形態の魅力ある住宅を供給し、市営住宅については、計画的な機能更新を図るものとしていますが、長期的に活用する市営住宅ストックについては、主に若年層に向けた住宅として多様な供給方法を検討し、居住誘導を図るものとしています。

本事業は、市営住宅としての用途を廃止した旧市営西郡住宅店舗付7号館を活用し、若年層に向けた、公営住宅法等によらない定住促進住宅として供給するもので、本市のまちづくりや住宅に関する地域課題の解決に向けた新たな取り組みを進める視点も必要となることから、公益に資する事業や地域協働などにも精通した企業・団体のノウハウを活かし、子育て世帯が住まいやすい自由なりノベーションを低コストで実現するため実施するものです。

3. 業務期間

契約締結日から令和9年3月31日（水）まで

（上記期間には、本市による完了検査と受注者による是正期間として14日間を見込む。）

4. 対象物件の概要等

(1) 所在地：大阪府八尾市幸町二丁目68番地の1

旧市営西郡住宅店舗付7号館

(2) 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上2階（全5戸）

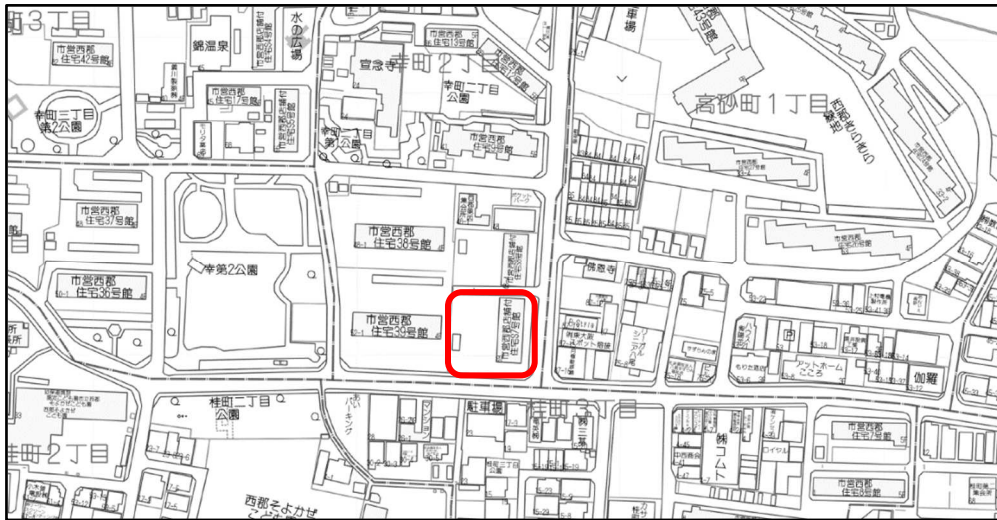
軽量鉄骨造 平屋建て

(3) 実施住戸：4号室、5号室（各室1階店舗45.63㎡、2階住宅45.79㎡）

付属屋外物置（各室3.65㎡）

配置図（別紙1）、平面図（別紙2）も参照のこと。

(4) 位置図



(5) 物件調書

- 住戸間取り 1階：店舗
2階：3K（台所、和室3帖、和室4.5帖、和室6帖、洗面、便所）
- 外部仕上 屋根：陸屋根 塩ビシート防水
外壁：吹付塗材仕上げ、一部二丁掛タイル張り及びセメント瓦張り
- 内部仕上 床：クッションフロアシート貼り、畳敷き
壁：塗装仕上げ、ビニルクロス張り、化粧合板張り
天井：化粧石膏ボード、塗装仕上げ、ビニルクロス張り
- 屋外物置 外部：折半屋根、金属板張り
内部：コンクリート土間、ベニヤ張り、天井下地現し

5. 業務内容

業務内容は、(1)～(3)のとおりとする。なお、本仕様書が示す内容は、発注者が求める水準を示すものであり、より良い提案等の追加を妨げるものではない。

(1) 設計

本仕様書及び提案書に基づき、技術的な検討を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、細部の形状、寸法、仕様並びに工事材料、設備機器等の種別及び品質並びに特に指定する必要のある施工に関する情報を具体的に表現する。

実施設計図書は、工事着手前に本市の確認を受けること。

(2) 工事

実施設計図書に従い、実施住戸の改修工事を行う。なお、工事に際しては、建設業法（昭和24年法律第100号）等の関係法令を遵守の上、必要に応じて書類の作成や届出も行うこと。また、施工中の安全確保や環境保全、発生材の処理など工事に伴う一切の責任は受注者が負うものとする。

(3) 工事監理

工事が実施設計図書の内容に適合しているかについて、目視による確認、抽出による確認、品質管理記録の確認等、工事内容に応じた合理的方法により確認を行う。また、実施設計図書と適合していない場合は、修補等必要な措置を講ずるよう現場での指示も行う。

6. 成果品

成果品は下表による。その他設計・工事にあたって必要なものについては、受注者の責任において作成すること。また、メンテナンス上必要となる最低限の図面については、本市の指示により適宜作成し、これらを整理し取りまとめたものを、紙媒体（ファイル綴じ）と電子納品（CD-R）により各1部提出すること。

設計	配置図
	各階平面図
	平面詳細図（建築仕上げ）
	平面詳細図（電気設備・機械設備）
工事	工事写真（施工前・後、隠蔽部等）
	保証書（製品メーカー又は受注者による1年以上の保証）
	取扱説明書

7. リノベーションの基本的な考え方

- (1) 少子高齢化が八尾市全体に比べ進行している地域であることから、中学校就学前までの者を構成員とする世帯に対して入居募集を行うことを想定しているため、想定世帯が住みやすいリノベーションを提案すること。
- (2) 対象住戸は内部階段で繋がっている2層構造となっており、1階は東西2方向、2階は共用廊下からの玄関アプローチとなっている。玄関位置の変更は可能とし、2層となっている特徴を活かした提案を求めるものとする。
- (3) 1戸当りの床面積は91.42㎡となり、八尾市営住宅の中では最も大きな面積となる。このことを考慮した提案を求めるものとする。
- (4) 浴室、便所、洗面・脱衣は少なくとも1カ所計画すること。また、キッチンユニット、洗濯防水パンを設置すること。
- (5) 入居者は、旧市営西郡住宅店舗付7号館の屋外駐車場、屋外物置を使用できるものとして計画を行うこと。
- (6) 提案による改修部分については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に定義される建築基準関係規定に適合させること。
- (7) 設計にあたり、公共建築工事標準仕様書は適用しない。耐用年数やメンテナンス性を考慮した上で、自由なりノベーションを提案すること。

8. 改修工事における既存部分の取扱い

既存住戸のおおまかな内部解体は市が行った上で引き継ぐ。提案により、残存部分の撤去が必要となる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 5 項に定める主要構造部と屋外階段には支障のないことを前提とする。また、雨水の侵入を防ぐために必要な部分や外装仕上げ等の改修を伴う場合は、工法や使用材料等について設計時に説明の上、本市が支障ないものとして承諾した場合に限り可能とする。

9. その他留意事項

- (1) 工事にあたっては、受注者が責任をもって振動、騒音対策を行うものとし、必要に応じて近隣対策、PR 等を実施の上、苦情のなきよう努めること。
- (2) 工事中の仮設ヤード等については、無償で利用できるものとするが、範囲については市と協議の上で決定する。
- (3) 工事中の仮設電気、水道については受注者の負担とする。
- (4) 受注者は、本業務の進捗状況等について、本市に適宜報告すること。
- (5) 受注者は、本業務中に知り得た事項を、他に漏らさないこと。
- (6) 本業務の成果物に対し、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に規定する著作権が発生する場合、その権利は、成果物の引渡しとともに、本市に帰属するものとする。ただし、受注者の著作権の行使につき発注者の承諾又は合意を得た場合については、この限りではない。
- (7) 成果物に第三者が権利を有する著作物（以下「既存著作物等」という。）が含まれる場合には、受注者は当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。また、著作権関係の紛争が生じた場合は、すべて受注者の責任において処理するものとする。
- (8) 本仕様書に定められていない事項については、本市と協議を行うこと。