

シティスポーツクラブ尼崎(WOODY)  
解体撤去工事

要求水準書（特記仕様書）

令和5年8月

(公財)尼崎市スポーツ振興事業団

## 目 次

第1	工事概要等	1
1	施設概要等	1
2	事業方式	1
3	施工条件等	1
第2	一般共通事項	2
1	事前調査、確認	2
2	敷地地盤中の状況等	2
3	その他必要な取組項目	3
第3	解体撤去工事	3
1	仮設工事等	3
2	付着物除去工事等	4
3	解体撤去工事	5

### 【添付資料リスト(PDF)】

添付資料1 : 位置図

添付資料2 : 施設配置図及び解体撤去施設等指示図

添付資料3 : 既存施設の図面等

① 建設事業－竣工図(建築図)

② 増築事業－竣工図(建築図)

※下記の土壌調査結果については閲覧希望者において複写等を行うこと。

(1) 「増改築事業に伴う地盤調査報告書(抜粋)」(平成16年10月)

(2) 「増改築事業に伴う土壌調査報告書(抜粋)」(平成17年 5月)

(3) 「増改築事業に伴う土壌調査報告書(その2)(抜粋)」(平成17年 7月)

(4) 「増改築事業に伴う土壌調査報告書(その3)(抜粋)」(平成17年11月)

(5) 「増改築事業に伴う土壌調査報告書(ダイオキシン類調査)(抜粋)」(平成17年 6月)

## 要求水準書（特記仕様書）

本仕様書に記載する解体撤去工事とは、公益財団法人尼崎市スポーツ振興事業団（以下「事業団」という。）が建設し運営してきた「シティスポーツクラブ尼崎（WOODY）」の事業廃止に伴い、尼崎市からの公園施設設置許可基準に基づき、当該施設について解体撤去し、更地で返還するために実施するものである。

### 第1 工事概要等

#### 1 施設概要等

##### (1) 敷地

- ・ 所在地 : 兵庫県尼崎市南武庫之荘3丁目37番 大井戸公園内
- ・ 敷地面積 : 公園全体 26,479 m<sup>2</sup>  
うち施設設置許可面積 約 3,040 m<sup>2</sup>
- ・ 用途地域 : 第1種中高層住居専用地域

##### (2) 解体撤去施設

- ・ 対象施設 : シティスポーツクラブ尼崎（WOODY）
- ・ 延床面積 : 約 2,885 m<sup>2</sup>
- ・ 構造等 : 鉄骨造 地上4階建
- ・ 建築年度 : 昭和63年(平成18年プール等増築)
- ・ 解体撤去 : 対象施設及び屋外付属設備、工作物及び樹木、植栽(伐根を含む)  
※ネットフェンス及び指定する一部外構等は原則撤去しない
- ・ 施設概要 : 別紙1「解体対象施設の概要」(参照)

##### (3) その他

- ・ 当該工事敷地に関しては、プール等増築時に土質及び土壌調査を実施しており、地盤中に生活ごみ等の各種産業廃棄物を確認するとともに、環境基準を超えるダイオキシン類等が検出されているが、土壌汚染対策法（以下「土対法」という。）第4条第1項に規定する形質変更の届出（令和5年8月1日提出済）に係る同第5条第1項の規定による都道府県知事等からの調査命令については、尼崎市環境保全課から現時点において発出の必要性は認められないことを確認している。

ただし、今後、調査命令の要件に該当する情報等が明らかになった場合はその限りではないとされており、業務の追加や工事工程等に影響を及ぼす場合がある。

- ・ 埋蔵文化財については、尼崎市の文化財担当課（歴史博物館）に確認した結果、当該敷地については埋蔵文化財包蔵地ではないため、事前の協議は不要であることを確認している。ただし、工事中に地中から文化財が発見された場合は、すみやかに事業団に報告するとともに、上記担当課と協議を行い、適切に対応すること。

## 2 事業方式

本事業は、事業者が対象施設等の解体撤去に係る関係調査及び施工を一括して行う。

## 3 施工条件等

### (1) 住民対策等

工事に先立ち、事業団が指定した近隣住民を対象に工事説明会を実施すること。

また、必要に応じて、追加業務として別途契約を締結し周辺家屋調査（工事施工前及び施工後）を実施する場合がある。

### (2) 工事の実施等

原則、日曜日及び祝祭日は作業を行わないこと。ただし、工事説明会等が出された意見も踏まえ、事業団と協議の上で決定する。

工事にあたっては、構造物の状況や工事現場周辺の環境条件を十分に検討した上で、騒音規制法及び振動規制法に従い事前に届出等の手続を行い、定められた基準値及び時間帯の範囲内で工事を行わなければならない。

## 第2 一般共通事項

### 1 事前調査、確認

#### (1) アスベスト含有建材の事前調査等

アスベスト含有建材の事前調査は、法令により施行者に義務付けられており、現地調査、書類調査、分析調査等により、事業者において工事着工前にアスベスト含有の有無に関する事前調査を行うこと。

調査は、特定建築物石綿含有建材調査者等のアスベストに関する一定の知見を持った有資格者において実施すること。

#### (2) アスベスト含有建材の事前調査結果に関する報告等

調査結果については、写真や図面等を添付し事業団に報告するとともに、含有が確認された場合は必要な対象工事等について監督官庁に報告すること。

また、アスベスト含有建材が確認された場合は、関係法令を遵守し、適切な方法で解体、処分すること。なお、必要な費用については、追加業務として別途契約を締結することとし、対策を実施する前に事業団と協議を行うこと。

#### (3) アスベスト含有建材の事前調査結果の掲示等

事前調査結果及び必要な作業内容等について、法令等に則った事項を工事の現場において公衆及び作業に従事する労働者が見やすいように掲示すること。

#### (4) 既存施設等に係る現状確認

工事着手にあたり、既存施設、付着物、残置物等の現状確認を行うものとする。

また、埋設の電線配管等の存在の有無、位置・利用状況等について調査し、その結果を事業団に報告して、解体撤去工事等に支障がある場合は、その確認・措置方法の承諾を受けるものとする。

## 2 敷地地盤中の状況等

### (1) 過去の土質調査結果等

平成18年のプール等増築時に実施した土質調査において、当該敷地の地盤中には、生活ごみ等の可燃性ごみをはじめ紙くずや鉄くず等の複数の産業廃棄物が多数存在しており、長期間の埋設により嫌気性分解が進みアンモニアやアセトアルデヒドなどの悪臭物質のほか、可燃性のメタンガスの発生の可能性が懸念されており、現在さらに一定期間が経過していることから、それらの状況がより進行している可能性が考えられる。

### (2) 対応方針等

基礎杭や地中梁等の撤去に際しては、アンモニア等の不快臭気の影響が懸念されることから周辺住民に対して必要な対策を実施するほか、可燃性ガス（メタン）の発生の可能性が考えられることから、作業従事者等に対する酸素欠乏症対策等をはじめ、引火、爆発等の甚大事故を発生させないように適正な使用機械の選択をはじめ火気には十分に注意して作業を行うこと。

### (3) その他

当該建設敷地は、尼崎市の所有地であり抜本的な対策等は本事業では実施しないが、今後、基礎杭等の撤去物及び付着土壌の処分等にあたり、土対法に基づく特定有害物質の除去等の措置が必要になった場合は、事前に尼崎市環境保全課と協議、確認等を行い、関係法令等を遵守し適切な方法及び対策を講じたうえで撤去、処分すること。また、必要な費用については、追加業務として別途契約を締結するが、対策を実施する前に事業団と協議を行うこと。

## 3 その他必要な取組項目

工事現場における清掃・整頓、ばいじん等の飛散防止、振動及び防音対策、排気の処理、汚水等の流出防止及び処理、廃棄物の処理及び処分等のその他必要な取組については、尼崎市をはじめ監督官庁の指導、助言等に則って、法令等に基づき適正かつ厳正に対応処理すること。

## 第3 解体撤去工事

### 1 仮設工事等

#### (1) 仮囲い

解体施設毎に仮囲い及び防音シート又は防音パネル等を設置すること。ただし、解体工事に支障がある場合は、一時撤去しその後復旧等すること。

#### (2) 工事用水

工事に必要な用水は事業者の負担とする。

#### (3) 工事電力

工事に必要な電力は事業者の負担とし、配線その他一切の設備を設置して引込みを行うこと。

(4) 散水設備

場内から、ほこり等が発生しないように建物高さ等を配慮して散水等を行うこと。排水先は事前に検討し、周辺環境の保持に努めること。

(5) 汚水処理

除染や粉塵防止に伴い発生する汚水は、汚水処理設備による処理又は場外搬出、適切処理・処分とする。

(6) がれき置場等の確保

工事に必要ながれき置場や仮設設備設置場所は、敷地内で不足する場合は事業者の負担のもと必要に応じて敷地外に確保すること。

(7) 工事関係車両の搬入出経路等

工事車両の搬入出経路等については、周辺住民の意見等を参考にする中で事業団と協議の上で決定すること。

事業者は、当該工事敷地が市民等の多数利用する大井戸公園内にあることに十分に留意し、交通誘導員の活用等による安全管理体制を整備し、歩行者並びに公園利用者の安全確保に最優先に取り組むとともに、車両の速度超過や過積載等の防止等に十分に留意すること。

(8) その他

塩素剤等のプール使用薬剤や廃油等の危険物が確認された場合は、速やかに適正に処分若しくは処分するまでの間は施錠できる小屋等で適正に保管すること。

## 2 付着物除去工事等

(1) 解体前の事前確認と必要な措置及び除去等

解体に先立ち次の事前措置を行い、解体撤去を行うこと。

ア 残置物(施設内の各種備品等を含む)の除去・撤去及び回収、処分

イ 特別管理産業廃棄物の除去及び回収

ウ 地盤内産業廃棄物に起因する臭気対策及び可燃性ガス等の測定及び除去

(2) 障害物等撤去

施設解体や付着物除去工事に支障のある電気・通信・水道・ガス設備等の配管や配線の処理については、法令等に基づき諸手続を完了後、必要な処置を施すこと。

(3) 集じん装置騒音対策

集じん装置の設置は、極力、周辺地域に騒音の影響を及ぼさない位置とし、周辺生活環境対策を徹底すること。

(4) 粉じん飛散防止

事業者は、解体時におけるコンクリート及び解体材等の破片や粉塵を防止するため、十分な散水等の飛散防止措置を講じるとともに、直接作業を行う作業員には、有効な呼吸用保護具、保護眼鏡等の保護具を使用させること。

(5) アスベスト除去

アスベストを撤去する場合には、事業者は工事にあたって、「石綿障害予防規則」等に従って必要な調査を行い、適切な処理方法を選定、作業計画を作成し、関連諸法令等を遵守して必要な届出を行うとともに選別保管しなければならない。

また、アスベスト等有害物質を含有する設備の除去作業及び解体・撤去前には、必ず汚染物が飛散することのないように設備全体を完全目張りする等により養生すること。

### 3 解体撤去工事

#### (1) 工事用地の確保

施設整備にあたり、事前に敷地内の工作物や樹木、植栽を伐採除去することにより平地を確保し、限られた敷地内での必要な工事用地を確保するものとする。

#### (2) 解体工法等

解体は、手作業又は機械による作業による分別解体を行う。ただし、ガス溶断による工法は避けること。やむを得ず溶断作業が必要となった場合は、独立行政法人労働者健康安全機構 労働安全衛生総合研究所の「ガス切断・ガス溶接等の作業安全技术指針」等に記載されている適切な処置を講じること。

#### (3) 使用建設機械等

解体工事に使用する建設機械については、「低騒音型・低振動型建設機械の指定に関する規程(国土交通省)」に基づき、指定された建設機械及び「建設機械に関する技術指針(同省)」に定められた排出ガス対策型建設機械を使用すること。

#### (4) 障害物等撤去

解体工事に支障のある電気・通信等の配管や配線の処理については、監督官庁と協議の上、必要な処置を施すこと。

#### (5) 機械装置・電気盤類の解体

施設内の解体機器・電気設備については、機械・ダクト・配管、電気盤及び配線等は基礎も含めて解体の上、すべて撤去すること。なお、解体撤去物の外部搬出にあたっては、必要に応じて搬出口の設置又は既存扉又はシャッター等を通じて搬出可能な寸法まで内部で小割りを行う。

#### (6) 建築物の解体

機械装置等の解体・撤去後の対象建築物は、地中構造物(杭、基礎、地中梁、雨水会所、配管等)を含め、全ての構造物を解体・撤去すること。

#### (7) 基礎杭等の撤去及び付着土壌の処分等

周辺住宅等への騒音及び振動による影響等を低減するため、杭抜き工事の工法は「オーガーケーシング工法同等以上」とする。

また、第2の2(1)のとおり、撤去した杭等の付着汚泥等には土壌汚染対策法に規定する特定有害物質等が含有されている可能性があることから、含有が確認された場合は法令等に基づき適正に処理すること。

さらに、地盤中の産業廃棄物に起因し悪臭や引火性の高いメタンガスが発生する可能性があるため、定期的な可燃性ガス測定等を行い、健康被害や事故等が発生し

ないように適切な防護措置を講ずること。

(8) 発生材処分と再資源化

ア 発生材については、事業者の責任においてすべて場外自由処分すること。産業廃棄物の処理については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条1項の許可を得た専門処理業者にて処分する。着工前にその許可書及び本工事に係る契約書の写しを提出し、マニフェストシステムにより処理状況を確認すること。

イ 特定建設資材廃棄物は、建設リサイクル法に基づき現場で分別し、機械装置、ステンレス鋼、電線ケーブル類等の再資源化等を図ること。

ウ エアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・乾燥機の廃家電4品目については、家電リサイクル法等に基づき、適正に廃棄処理すること。

(9) 火災・爆発防止等

解体撤去に伴い溶接及び溶断作業を行う場合は、作業実施前に残存可燃物の有無を確実に調査した上で作業を実施すること。また、溶接及び溶断に伴う火花等に対して可燃物等に引火することのないよう適切な防護措置を講ずること。

特に、上記(7)後段のとおり、引火性の高いメタンガスが発生する可能性があることから、定期的な可燃性ガス測定等を行い、周辺住民に対する必要な対策はもとより、作業従事者等の労働安全衛生環境の確保とともに、引火による火災や爆発等の甚大事故が発生しないよう、作業従事者間において十分に意思疎通等を図るとともに、細心の注意を払い適切に防護措置を講ずること。

(10) 地下水モニタリング調査

観測井を設置し、現場着工時から竣工まで測定を行うこと。測定地点や頻度は、尼崎市環境保全課と協議すること。

(11) 工事請負者の責務

事業者は、付着物除去作業時及び解体作業時の作業環境等調査を実施した結果、万一、ダイオキシン類・アスベスト等の飛散又は流出が確認された場合は、速やかに事業団及び尼崎市の担当課に連絡するとともに、原因究明のための調査、飛散等の拡大防止のための措置等必要な対策を講ずること。

また、解体工事の期間中に、本工事による周辺環境への影響が生ずるおそれがあると認められたとき又は支障が生じたときは、事業者は速やかに必要な対策を講ずること。

(12) その他必要な取組

その他当該解体撤去工事を安全かつ適正に実施するための必要な取組については、尼崎市をはじめ監督官庁の指導、助言等に則って、法令等に基づき適正かつ厳正に対応すること。

以 上