

三芳町清掃工場等跡地利用事業
特記仕様書

令和元年 8 月
三芳町

三芳町清掃工場等跡地利用事業
特記仕様書

【目次】

1. 総則	1
1.1 一般概要	1
1.2 事業名称	1
1.3 事業実施場所	1
1.4 事業工程	2
1.5 実施事項	2
2. 基本事項	4
2.1 廃棄物の処分	4
2.2 建設資源	4
2.3 工事中における周辺環境保全及び事故防止	4
2.4 本町の立会及び報告	4
2.5 ユーティリティにかかる費用負担	5
3. 跡地利用にかかる準備工事	6
3.1 残存する施設の解体工事	6
3.1.1 一般概要	6
3.1.2 鉄筋コンクリート造部分の解体	6
3.1.3 基礎解体	6
3.1.4 鉄骨造部分の解体	7
3.1.5 内装の解体	7
3.1.6 プラント設備の解体	7
3.1.7 外構類の解体	7
3.1.8 その他	7
3.2 埋設廃棄物の掘り起こし	8
3.3 良質土の埋め戻し工事	8
3.4 スtockヤード整備	8
3.5 その他	9
4. 三芳町清掃工場等の跡地利用	10
4.1 跡地利用	10
4.2 借地期間の終了後	10
5. 別紙一覧	11

1. 総則

本書は、三芳町清掃工場等跡地利用事業に適用する。

1.1 一般概要

三芳町（以下、「本町」という。）では、ふじみ野市と共に新たに整備した「ふじみ野市・三芳町環境センター」が平成 28 年 10 月に稼働を始めたことに伴い、老朽化した清掃工場等を廃止した。清掃工場等として役割を終えた当該施設及び土地は、貴重な町有財産であることから、今後はその利活用により三芳町の発展や活性化等に寄与することが期待される。

そこで本事業は、賃借による三芳町清掃工場跡地（以下、「事業用地」という。）の利活用を図ることを目的とする。なお、事業用地は別紙 1 に示すとおり、事業用地①と事業用地②に区分し賃借及びそれに必要となる工事等を実施する。

1.2 事業名称

三芳町清掃工場等跡地利用事業

1.3 事業実施場所

(1) 埼玉県入間郡三芳町大字上富 1582 ほか、次のとおりである。

表 1-1 事業用地の概要

	所在地	詳細	台帳地目
1	上富字緑 1582 番 1	一般廃棄物処理地	雑種地
2	上富字緑 1598 番 3	清掃工場	宅地
3	上富字緑 1598 番 5	粗大ごみ処理施設	宅地
4	上富字緑 1598 番 6	粗大ごみ処理施設	宅地
5	上富字緑 1598 番 7	粗大ごみ処理施設	宅地
6	上富字緑 1599 番 1	ふれあいセンター・太陽の家	宅地
7	上富字緑 1599 番 3	清掃工場	宅地
8	上富字緑 1599 番 5	清掃工場	雑種地

(2) 事業用地の都市計画上の区域区分は、市街化調整区域である。また、事業用地①の面積は 11,886.77 m²、事業用地②の面積は 2,080.93 m²、事業用地全体の面積は 13,967.70 m²である。（面積はすべて現況測量とする。）なお、事業用地には一部未確定の境界を含むため、契約締結に当たっては、確定した面積を基に協議を進め賃借契約する。

(3) 事業用地北部における跡地利用が可能な範囲は、既存フェンスの位置までとする。

1.4 事業工程

- (1) 事業者は、本町との事業用定期借地権設定契約（以下、「借地契約」という。）を締結してから2年以内に事業用地①に残存する施設の解体に着手する。
- (2) 太陽の家及びその外構類は、令和4年3月31日まで継続して供用するため、事業用地②に残存する施設等の解体は、令和4年4月1日以降の1年以内に着手する。ただし、太陽の家の供用期限が変更となった場合における借地にかかる取扱は本町との協議による。
- (3) 三芳町は、事業用地①及び②に残存する施設の解体完了を確認した日から事業用地の貸付を行う。
- (4) 事業用地①の賃借期間は、解体工事の完了後、三芳町による確認を終えてから30年間とする。
- (5) 事業用地②の賃貸借の期間のうち、その終了期限は事業用地①における賃貸借の終了期限に合わせる。
- (6) 事業施設の建設にかかる都市計画上の許認可については、事業者が行う。

表 1-2 解体対象となる施設

	施設名	備考	規模・構造	原因日	延床面積
1	清掃工場 スtockヤード	補助事業	RC造平屋	H17.01 新築	50.00 m ²
2	清掃工場 管理事務所		RC造2階建	S48.12 新築	282.92 m ²
3	清掃工場 保管庫		木造平屋	H04.03 新築	49.68 m ²
4	粗大ごみ処理施設 機械棟A	破砕機棟	S造地上2階 地下1階	S57.03 新築	187.01 m ²
5	粗大ごみ処理施設 機械棟B	磁選機棟	S造2階建	H10.06 増築	120.00 m ²
6	不燃物・生瓶等選別場		S造平屋	H09.03 増築	141.25 m ²
7	空き缶選別機建屋		S造平屋	H13.03	283.73 m ²
8	ふれあいセンター		S造2階建	H10.06 増築	714.01 m ²
9	太陽の家		S造平屋	H3.03 新築	535.58 m ²

※その他：計量器（トラックスケール）、浄化槽、平置きストックヤード（屋根）他

1.5 実施事項

事業者の実施事項は、次のとおりとし(1)から(4)を本事業の実施にかかる準備工事とする。

- (1) 事業用地内に残存する施設等の解体工事
- (2) 埋設廃棄物の掘り起こし及び運搬車への積替え
- (3) 掘り起こし箇所に対する良質土の埋め戻し
- (4) スtockヤード整備

(5) 事業施設の建設及び運営

(6) その他

(1)については募集要項に記載の期間内に実施し、改修などにより既存施設を継続利用することは認めない。

2. 基本事項

2.1 廃棄物の処分

- (1) 跡地利用にかかり実施する工事により発生する廃棄物の処分は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき適正に処理し、不法投棄等第三者に損害を与えるような行為のないように、事業者の責任において行う。
- (2) 処分先の受入れ証明書並びに廃棄物処理許可証（マニフェスト）の写しを事業者の責任において保管すると共に町へ提出する。

2.2 建設資源

- (1) 工事から発生する建設廃棄物は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づきできる限り再資源化すること。
- (2) 掘り起こし対象となる埋設廃棄物は、別紙 2 に示す旧焼却施設跡地の範囲に埋設された煙突基礎（RC 製）を除き、一般廃棄物として本町が処分する。なお、旧焼却施設跡地の範囲に埋設された煙突基礎（RC 製）等については、産業廃棄物として事業者が適正処分する。

2.3 工事中における周辺環境保全及び事故防止

跡地利用にかかる工事中は、周辺道路、民家等へのほこり土砂等の飛散、流出に注意するとともに定期的に道路及びその周辺の清掃を行うなど周辺環境の保全及び工事に伴う事故の防止に十分配慮する。

2.4 本町の立会及び報告

- (1) 本町は、事業用地に存置されている施設を事業者が解体したことを確認するための立会を行う。そのため、事業者は、本町の立会検査に協力をする。また、検査を受けた際には検査報告書を作成し、町へ提出することとする。
- (2) 本町は、事業者との借地契約期間が満了し、事業者により事業用地が更地になったことを確認するための立会検査を行う。そのため、事業者は、本町の立会検査に協力をする。
- (3) 事業者は、跡地利用にかかる準備の段階から第三章に示す準備工事が完了するまでには、月に 1 回程度、本町への報告を行う。
- (4) 事業者は、事業用地の跡地利用状況により、本町が跡地内の確認が必要と判断した場合には協力をする。

2.5 ユーティリティにかかる費用負担

跡地利用に必要となる上下水道、ガス及び電気の引き込み及び利用にかかる費用は次のとおりとする。

(1) 上下水道

上水道は、当該敷地において管径:75mm が引き込まれている。使用料金及び変更申請等に関しては事業者が行い費用を負担する。

下水道は整備されていないことから、事業者は必要に応じて浄化槽の設置等を行う。

(2) ガス

事業者は跡地利用に必要な場合は自ら調達し費用を負担する。

(3) 電気

- 1) 高圧受電を条件に事業者は、利用者の切替えから使用にかかる費用を負担する。
- 2) 事業用地のうち、福祉センター及び太陽の家の範囲については、高圧受電の範囲に含まれていないため、事業者は電力会社と協議の上、配電範囲の拡大にかかる手続きを行う。
- 3) 跡地利用の内容により、低圧受電をはじめ、受電条件を変更したい場合は、事業者の負担により実施する。

3. 跡地利用にかかる準備工事

3.1 残存する施設の解体工事

3.1.1 一般概要

- (1) 準備工事にあたっては、関係法令及び埼玉県の条例等を遵守するほか、設計及び建設工事にかかる埼玉県の各種基準（埼玉県土木／建築工事各種実務要覧など）に加え三芳町の開発要綱等の内容を遵守する。
- (2) 施設から発生する廃棄物は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、分別を行い再資源化に努める。
- (3) 事前にアスベストの有無を調査し、アスベストの含有が確認された場合は、「特定化学物質等障害予防規則」等に基づいて適切な除去作業の計画を確立し、所轄の労働基準局に届出を行い、除去作業を行う。
- (4) 現在、判明しているアスベスト含有箇所は、次のとおりである。

表 3-1 アスベスト含有箇所

施設名	アスベスト含有箇所
粗大ごみ処理施設機械棟 A	外壁石綿スレート
粗大ごみ処理施設機械棟 B	外壁石綿スレート
ふれあいセンター	外壁コロニアル葺き、内壁・天井フレキシブルボード、トムレック吹付
太陽の家	屋根カラーベストコロニアル

3.1.2 鉄筋コンクリート造部分の解体

- (1) 鉄筋コンクリートの解体を行うにあたり、解体重機の作業スペースを確保しながら安全が確保できる状態で、内部から解体し、完了後外壁部分を解体する。
- (2) 振動、騒音等に十分注意して解体作業を行い、散水は十分に行うものとし、粉じんの発生を極力抑えるものとする。

3.1.3 基礎解体

- (1) 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、地中梁に必要な応じて山留を設置しながら掘削を行い、鉄筋コンクリートの解体残しのないように確認を行いながら解体を行う。
- (2) 埋め戻しは締め固めを十分に行うように注意する。

3.1.4 鉄骨造部分の解体

- (1) 屋根折版及び屋根防水を撤去する。解体重機の作業スペースを確保しながら、鉄骨は鉄骨カッターを装備した重機にて解体を行う。
- (2) 散水は十分に行うものとし、粉じんの発生を極力抑えるものとする。

3.1.5 内装の解体

- (1) 内装撤去前に蛍光灯の撤去、フロン、廃油等の回収を行い、安全を確認した後、内装解体を開始する。
- (2) 内外の建具を撤去し、間仕切り壁や天井等の地下材、床仕上げ材を撤去する。撤去した内装材は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく分別を行う。
- (3) 鉄骨の耐火被覆については、事前にアスベストの有無を調査し、アスベストの含有が確認された場合は、「特定化学物質等障害予防規則」等に基づいて適切な除去作業の計画を確立し、所轄の労働基準局に届出を行い、除去作業を行う。

3.1.6 プラント設備の解体

- (1) 据付アンカーボルトをはじめ固定具を撤去する。
- (2) 本体を圧砕又は溶断にて解体し、必要により二次洗浄を行い、重機で搬出する。

3.1.7 外構類の解体

アスファルト舗装等（縁石、雨水排水側溝、雨水排水柵等）の撤去を行い、撤去物は種類ごとに区分けを行い、関係法令に基づき適切に処分等を行う。

3.1.8 その他

- (1) 事業用地内での工事においては、できる限り低公害の重機を活用する。
- (2) 事業者は、別紙 2 に示す旧焼却施設跡地の範囲に埋設された煙突基礎（RC 製）、柱脚基礎等を掘り起こし産業廃棄物として適正処理する。なお、掘り起こし及び処分対象物の位置等は、別途、周知する。
- (3) 煙突基礎（RC 製）等を掘り起こした箇所は、良質土に埋め戻し、跡地利用に必要な地耐力を確保する。

3.2 埋設廃棄物の掘り起こし

- (1) 事業者は事業用地内の別紙 3 に示す範囲に埋設されている一般廃棄物を掘り起こし、本町が処分するために用意する運搬車両への積み込みを行う。
- (2) 掘り起こし数量は、2,700m³を予定している。
- (3) 埋設廃棄物の掘り起こしを実施する時期は、事業者が提案する工事工程に加え本町との協議によるものとする。
- (4) 掘り起こし作業の進捗に応じた搬出計画については、本町と入念に協議する。
- (5) 事業者は、埋設廃棄物の掘り起こし及び本町が用意する車両への運搬までを実施し、それ以降の処分は本町が実施する。
- (6) 事業者は、埋設廃棄物の掘り起こしが完了した時点で、本町による確認を受ける。

3.3 良質土の埋め戻し工事

- (1) 事業者は、埋設廃棄物の掘り起こした箇所に、良質土を埋め戻す。
- (2) 埋め戻しは現況地盤高さまでとし、十分な締め固めを行う。
- (3) 事業者は、良質土への埋立てが完了した時点で、本町による確認を受ける。

3.4 ストックヤード整備

- (1) 事業者は準備工事に併せて、別紙 1 に示す水処理施設の敷地内に、本町が廃棄物等を保管するためのストックヤードを新設する。ストックヤードの壁は、コンクリート三面囲いとし屋根を設ける。
- (2) ストックヤードの壁及び屋根は長期に渡る供用を考慮し十分な強度を有するものとし詳細は本町と協議する。
- (3) 本町は、事業者が実施する準備工事に併せて、事業用地南側から別紙 1 に示す水処理施設へ浸出水を運搬するための管理道（幅員 4.0m（予定））を整備する。本町の施工範囲は、事業用地南側から別紙 1 に示す水処理施設の敷地境界までとし、その延長上（水処理施設の敷地内）の管理道の施工は事業者の所掌とする。
- (4) 事業者が施工する管理道の整備範囲にある設備（ふれあいセンターの受電設備）及び外構類（フェンス及び樹木）は、事業者の所掌として撤去する。また、事業者は水処理施設の敷地境界に門扉を設置する。
- (5) 事業者は、本町が施工する水処理施設への管理道工事が完了するまでの浸出水搬入車両の動線を本町と協議し確保する。
- (6) 事業者は、工事完了後、本町による確認を受ける。

3.5 その他

- (1) 各工事については、経過について写真記録する。
- (2) 埋設廃棄物の掘り起こしから良質土への埋め戻し完了までの記録工程については、①着手時、②掘り起こし完了時及び③良質土への埋め戻し完了時を最低限とし、本町と協議して決定する。
- (3) 土壌汚染対策法に基づく手続き、調査及び対策については、本町の所掌とする。

4. 三芳町清掃工場等の跡地利用

4.1 跡地利用

- (1) 事業用地及び事業施設は、適切に管理し、当初提案した目的以外に使用しない。
- (2) 事業用地における清掃施設としての都市計画廃止手続きは町が実施するものとし、跡地利用に際しては都市計画法等の関係法令等を遵守すること。
- (3) 事業用地に隣接する本町が所有する最終処分場の水処理施設への運搬車輛及び作業員等の妨げとならない様に通路の確保を行う。
- (4) 跡地の地面に有害物質等が浸透し土壤汚染が生じることはないように、跡地の利用形態に応じ必要な対策を実施する。
- (5) 事業者は、別紙 4 に示す位置の敷地内の雨水排水管と町の雨水管との接続出口を移設してはならない。
- (6) 別紙 1 に示す「埼玉県三芳地下水位観測所」については、県管理の施設であることから跡地利用範囲から除外する。事業者は、埼玉県三芳地下水位観測所へ進入する経路を確保し、当該経路の範囲は事業者が賃借する事業用地に含むが、本町が定期的に共用で利用できるものとする。
- (7) 跡地内では、「都市計画法」、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」及び「三芳町開発行為等指導要綱」に定める緑化基準を遵守するとともに、以下を満足すること。
 - 1) 緑化を行う場所は、沿道緑化を最優先とし、沿道緑化に併せて周辺緑化にも努める。
 - 2) 沿道緑化及び周辺緑化に用いる樹木は、成木 2m 以上のものとし、建築物等の目隠しとなるよう配慮した景観形成とする。
- (8) 事業用地内に設置する屋外照明器具は、光害対策仕様の LED 照明とする。

4.2 借地期間の終了後

- (1) 事業者は、借地期間が終了するまでに事業用地内に建設した事業施設及び外構類を解体し事業用地を更地の状態に戻し返還する。
- (2) 事業者は、借地期間が終了に伴い本町へ事業用地を返還するに先立ち、土壤汚染をはじめとする環境汚染がないことを確認する。
- (3) 借地期間が終了し事業者が事業用地を返還する際に、土壤汚染をはじめ跡地利用期間に汚損等が疑われる箇所については、本町は必要な調査及び復旧を求める。

5. 別紙一覧

別紙 1 . . . 事業用地範囲

別紙 2 . . . 旧一般廃棄物焼却施設範囲

別紙 3 . . . 廃棄物の埋設範囲及び想定断面図

別紙 4 . . . 雨水排水管及び町の雨水管との接続出口