

市営新町住宅他建替え事業

要求水準書（案）
（修正版）

平成24年9月6日

大 館 市

目 次

1. 総則	1
1.1 本事業の目的.....	1
1.2 本事業の基本目標.....	1
1.3 本事業の概要.....	3
1.3.1 事業概要.....	3
1.3.2 事業方式.....	3
1.3.3 事業の対象範囲.....	3
1.3.4 PFI事業者の収入.....	4
1.3.5 事業期間.....	4
1.4 用語の定義.....	5
1.5 遵守すべき法制度等.....	5
2. 設計業務	8
2.1 本事業全体に係る事項.....	8
2.1.1 前提条件.....	8
2.1.2 意匠計画の考え方.....	9
2.1.3 周辺環境・地球環境への配慮.....	12
2.1.4 構造計画の考え方.....	12
2.1.5 設備計画の考え方.....	13
2.1.6 周辺インフラとの接続.....	16
2.1.7 防災安全計画の考え方.....	16
2.2 設計業務対象施設に係る要件.....	17
2.2.1 市営住宅.....	17
2.2.2 駐車場施設.....	21
2.2.3 外構等.....	21
2.3 設計業務遂行に係る要求内容.....	22
2.3.1 業務の対象範囲.....	22
2.3.2 業務期間.....	23
2.3.3 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理.....	23
2.3.4 設計計画書及び設計業務完了届の提出.....	23
2.3.5 基本設計及び実施設計に係る書類の提出.....	23
2.3.6 設計業務に係る留意事項.....	27
2.3.7 設計変更について.....	27
3. 建設・工事監理業務	28

3.1 業務の対象範囲.....	28
3.2 業務期間.....	28
3.2.1 業務期間.....	28
3.2.2 業務期間の変更.....	28
3.3 業務の内容.....	28
3.3.1 基本的な考え方.....	28
3.3.2 工事計画策定に当たり留意すべき項目.....	29
3.3.3 着工前業務.....	29
3.3.4 建設期間中業務.....	30
3.3.5 完成後業務.....	32
4. 維持管理業務.....	35
4.1 維持管理業務総則.....	35
4.1.1 業務の対象範囲.....	35
4.1.2 業務期間.....	35
4.1.3 維持管理業務に係る仕様書.....	35
4.1.4 維持管理業務計画書.....	35
4.1.5 業務報告書.....	36
4.1.6 各種提案.....	36
4.1.7 業務遂行上の留意点.....	36
4.2 建築物保守管理業務.....	37
4.2.1 定期保守点検業務.....	38
4.2.2 クレーム対応.....	38
4.3 建築設備等保守管理業務.....	38
4.3.1 定期保守点検業務.....	38
4.3.2 故障・クレーム対応.....	39
4.4 長期修繕計画作成業務.....	39
添付資料	
資料1 用語の定義	
資料2 事業予定地位置図	
資料3 事業予定地及び周辺道路現況測量図	
資料4 事業予定地地盤調査資料	
資料5 事業予定地設備インフラ現況図	
資料6 住宅性能表示一覧表	

1. 総則

市営新町住宅他建替え事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、大館市（以下「本市」という。）が「市営新町住宅他建替え事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設的设计、建設及び維持管理業務に関するサービス水準を示すもので、「設計業務要求水準」「建設・工事監理業務要求水準」及び「維持管理業務要求水準」から構成される。なお、PFI事業の持っている本来の特性である事業者の創意工夫、経営能力、技術的能力、資金調達能力等を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方を示すのみとし、目標を達成するための方法及び手段等については、事業者の提案に委ねるものとする。

1.1 本事業の目的

本市では、建設後 50 年以上が経過し、老朽化が著しい、市営新町・中町・向町住宅の既存の 3 住宅（以下「既存住宅」という。）について、現在の敷地における建替え（以下、建替え住宅を「本住宅」という。）を計画している。また、既存住宅には、入居者のための集会施設が無く、地域住民からも憩い・休息の場が要望されており、入居者及び地域住民にも資する集会施設の本住宅への併設を計画している。

本事業の実施に当たっては、民間の優れた企画力・技術力を導入し、効率的かつ効果的な建設及び長期に渡る建築物等の維持管理を行うことにより、本市のニーズに対応する住宅の供給及び周辺地域と調和した良好な住環境の形成を図るものであり、また、地元企業の参画により、地域経済の活性化に資することを期待するものである。

1.2 本事業の基本目標

① 街なか居住の促進と中心市街地活性化への寄与

大館市住生活基本計画において、既存住宅が立地する大館東地域の方針として、「高齢者や定住希望者への街なか居住の促進」や「家族構成や年齢など様々な世帯のニーズにあった住宅の整備」「都市基盤の整った良質な住宅や宅地の供給に努め、魅力的な住まいづくりを促進し、地域の活性化や中心市街地再生に努める」が掲げられている。また、一般市民アンケート（平成 20 年実施）によると、大館東地域の居住継続意向や転入希望の割合は高くなっている。このため、本住宅等の整備による街なか居住の促進や中心市街地活性化への寄与を目指すものとする。

② ミックスコミュニティの形成

既存住宅の入居者アンケート（平成 20 年実施）によると、回答者の多くが建替え後も継続して入居することを希望しており、現在の入居者の 8 割以上が 60 歳以上であることを踏まえると、高齢者に配慮した住宅の整備が求められる。一方、現在の大館東地域では 1、2 人世帯の割合が高いものの、中心市街地への居住ニーズは高く、中心市街地活性化や少子化対策の観点から、若年層や子育て層の支援強化が求められる。このため、本住宅に多様な世代や世帯構成の入居を図り「ミックスコミュニティ」の形成を目指すものとする。

③ 多様な入居者ニーズへの対応

既存住宅の入居者アンケート（平成 20 年実施）によると、既存住宅に対する不満として、建物の外観や水回りの設備の老朽化や、駐車場、駐輪場の不足が挙げられている。また、現在の入居者のほとんどが高齢者であるとともに、子育て層の入居を促進するうえでは、バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮が求められる。このため、本住宅への入居が想定される多様な入居者ニーズへの対応を図ることを目指すものとする。

④ 近隣住宅への配慮

本住宅は、既存住宅より規模が大きくなることが想定されるが、建替えに当たっては、周辺に立地する住宅や病院等への配慮が求められる。このため、本住宅等の整備に当たり、想定される様々な影響を予測するとともに、十分な配慮を行うものとする。

⑤ 気候・風土への配慮

本市の気候・風土を鑑み、快適な居住環境を確保するとともに、耐候性の高い施設とし、長寿命化を図ることのできる住宅を目指すものとする。

⑥ 自然災害への配慮

東北地方太平洋沖地震を鑑み、今後発生が想定される地震に対し、十分な耐震性の確保された施設とするとともに、本市において想定される積雪や風水害等の自然災害による影響を踏まえた施設とし、より高い安全性を目指すものとする。

⑦ 地域経済への配慮

本市は、秋田杉や地場石材、再生有機系建材等の地域固有の資源を有しており、これら地場産材の活用など、本事業により、直接的、間接的な地域経済への波及効果をもたらされるよう、可能な限りの配慮を行うものとする。

⑧ ライフサイクルコスト（LCC）の低減

施設整備から維持管理に至る事業期間を通じて、ライフサイクルコストの低減を可能な限り追求する。

⑨ 環境負荷の低減

施設整備から維持管理に至るまで、自然エネルギー、省エネルギー、省資源、長寿命化、エコマテリアルの採用等を検討し、環境負荷の低減を図ることのできる

る施設を目指すものとする。また、本事業（建設・解体・撤去等）における廃棄物の減量を推進する。

1.3 本事業の概要

1.3.1 事業概要

本事業は、本住宅及び集会施設（以下「本住宅等」という。）の整備（設計、建設、工事監理及び既存住宅の解体・撤去）及び維持管理について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づいて、民間の資金、経営能力等の活用を図り、良質な施設の整備や事業コストの削減等と長期間に渡り維持・活用を図ることのできる住宅の確保を図るものである。

1.3.2 事業方式

本事業は、PFI法第10条第1項に基づき、公共施設の設置者である本市が事業者と締結するPFI事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本住宅等の設計・建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書（以下「事業契約書」という。）に定める事業期間中、維持管理業務を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

1.3.3 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

(1) 設計業務

- ① 本住宅等に関する設計業務
- ② 電波障害調査業務
- ③ 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ④ 本住宅等整備に伴う各種申請等に関する業務
- ⑤ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ① 本住宅等に関する建設及び既存住宅の解体・撤去業務
- ② 本住宅等に関する工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策（周辺家屋調査、周辺家屋補償を含む）

- ④ 電波障害対策業務
- ⑤ 所有権設定に係わる業務
- ⑥ 社会資本整備総合交付金等の申請関係書類の作成支援業務
- ⑦ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

(3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 長期修繕計画作成業務
- ④ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

※ 維持管理業務に係る光熱水費は、本市が実費を負担する。建築物、建築設備等に係る修繕・更新、大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とするが、事業期間内に大規模修繕が発生しないよう計画すること（ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

1.3.4 PFI事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本住宅等の整備完了後、引渡しを経て建設一時金（施設整備の対価の一部）を支払い、また、供用開始から事業期間終了までの間、定期的に支払う。サービス購入費は、事業者が実施する施設整備の対価及び維持管理の対価からなる。なお、施設整備に係るサービス購入費及び維持管理に係るサービス購入費は、年2回に分けて支払うことを基本とする。

1.3.5 事業期間

本事業の事業期間は、以下のとおりとする。なお、既存住宅入居者の仮移転・引越し等については、事業者の業務対象範囲外とするが、第一期建設工事の着工前に既存住宅（向町住宅）の入居者の本市が別途確保する住宅への仮移転を行うものとし、第一期建設工事の完了後に既存住宅の全入居者の向町住宅への仮移転・引越しを行ったうえで、第二期建設工事を着工するものとする。

・ 事業契約締結 : 平成 25 年 6 月

- ・事業期間 : 事業契約締結日～平成 43 年 3 月 31 日
- ・設計・建設期間 : 事業契約締結日～平成 28 年 2 月末まで（解体工事を含むものとし、第一期建設工事、第二期建設工事を分けて実施）
- ・仮移転・引越し期間 : 第一期建設工事着工前、第一期建設工事完了後、第二期建設工事完了後にそれぞれ 1 ヶ月程度確保
- ・維持管理期間 : 施設引渡し日～平成 43 年 3 月 31 日

1.4 用語の定義

要求水準書中における各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、「資料1 用語の定義」において定められた意味を有する。

1.5 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。以下「基本方針」という。）、地方自治法その他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む。）を遵守するとともに、要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にすること。なお、記載の無い各種関連法令等についても適宜参考にすること。

【法令・条例等】

- a 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- b 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- c 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- d 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- e 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- f 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- g 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- h ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- i 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- j 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）、大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）、悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- k 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

- l 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）、電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- m 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- n エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- o 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- p 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- q 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- r 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- s 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- t 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- u 条例
 - ・ 秋田県建築基準条例（昭和 35 年秋田県条例第 27 条）
 - ・ 秋田県の景観を守る条例（平成 5 年秋田県条例第 11 条）
 - ・ 秋田県公害防止条例（昭和 46 年秋田県条例第 52 号）
 - ・ 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成 14 年秋田県条例第 13 号）
 - ・ 秋田県文化財保護条例（昭和 50 年秋田県条例第 41 号）
 - ・ 大館市営住宅に関する条例（平成 9 年条例第 40 号）
 - ・ 大館市建築基準法施行細則（平成 7 年規則第 15 条）
 - ・ 大館市文化財保護条例（昭和 51 年条例第 12 条）
 - ・ 大館市環境保全条例（平成 10 年条例第 19 条）
 - ・ 大館市公害防止条例（昭和 49 年条例第 1 条）
 - ・ 大館市火災予防条例（平成 17 年条例第 89 条）
 - ・ 大館市水道給水条例（平成 10 年条例第 8 条）
 - ・ 大館市下水道条例（平成 3 年条例第 25 条）
 - ・ 大館市個人情報保護条例（昭和 63 年条例第 18 条）
 - ・ 大館市情報公開条例（平成 10 年条例第 15 条）
- v その他、関連法令、条例等

【要綱・各種基準等】

- a 公営住宅整備基準（平成 10 年建設省令第 8 条）
- b 公共住宅建設工事共通仕様書（平成 22 年度版 国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- c 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- e 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f 秋田県 建築工事特記仕様書（平成 24 年版 秋田県建設交通部営繕課）
- g 秋田県 電気設備工事特記仕様書（平成 24 年版 秋田県建設交通部営繕課）
- h 秋田県 機械設備工事特記仕様書（平成 24 年版 秋田県建設交通部営繕課）
- i 官庁施設の基本的性能基準（平成 18 年 3 月 31 日 国営整第 156 号、国営設第 162 号）
- j 建築構造設計基準（平成 22 年 3 月 31 日 国営整第 221 号）
- k 建築設計基準（平成 18 年 3 月 31 日 国営整第 158 号）
- l 官庁施設の総合耐震計画基準（平成 19 年 12 月 18 日 国営計第 76 号、国営整第 123 号、国営設第 101 号）
- m 建築工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- n 電気設備工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- o 機械設備工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- p 建築工事安全施工技術指針（平成 22 年 5 月 31 日 国営整第 48 号）
- q 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日 建設省経建発第 1 号）
- r 建設副産物適正処理推進要綱（平成 14 年 5 月 30 日 国官総第 122 号、国総事第 21 号、国総建第 137 号）
- s ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン（平成 16 年 7 月 16 日 国住生第 112 号）
- t その他の関連要綱及び各種基準

2. 設計業務

2.1 本事業全体に係る事項

2.1.1 前提条件

(1) 事業予定地・地域地区等

1) 新町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字新町 40
- ② 敷地面積 : 693.17 m²
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 11.0m (東側道路)、約 3.7 m (北側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 227.25 m²
延べ床面積 : 約 828 m² (24 戸(2K)×28.87 m²/戸)
設置年度 : 昭和 31 年 (経過年数 54 年)
建物構造 : 耐火 4F,WRC 造

2) 中町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字中町 34
- ② 敷地面積 : 789.11 m²
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 8.0m (西側道路)、約 3.9 m (南側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 227.25 m²
延べ床面積 : 約 828 m² (24 戸(2K)×28.87 m²/戸)
設置年度 : 昭和 31 年 (経過年数 54 年)
建物構造 : 耐火 4F,WRC 造

3) 向町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字向町 3-1~2

- ② 敷地面積 : 1,280.76 m²
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 11.0m (西側道路)、約 8.1 m (南側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 303.00 m²
 延べ床面積 : 約 1,104 m² (32 戸(2K)×28.87 m²/戸)
 設置年度 : 昭和 32 年 (経過年数 53 年)
 建物構造 : 耐火 4F,WRC 造

(2) 敷地条件

本事業における整備対象施設の敷地及びその周辺インフラ整備状況に関しては、以下に示す別紙資料を参照すること。

- ・ 敷地の現況及び付与条件 : 「資料 2 事業予定地位置図」「資料 3 事業予定地及び周辺道路現況測量図」
- ・ 敷地の地質及び地盤 : 「資料 4 事業予定地地盤調査資料」
- ・ 設備インフラ : 「資料 5 事業予定地設備インフラ現況図」

2.1.2 意匠計画の考え方

(1) 全体配置

- i) 敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティー対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設配置とすること。
- ii) 配置計画に当たっては、周辺地域との交流、周辺の環境・日照等に十分配慮するとともに、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じ、障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。
- iii) 管理のしやすい施設とし、施設整備費及び長期に渡る維持管理費を含むライフサイクルコストの低減に向けた各種の工夫を盛り込むこと。
- iv) 本住宅等への人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。
- v) 周辺環境と調和のとれた施設とし、住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。
- vi) ユニバーサルデザインの観点を取り入れ、誰もが利用しやすい施設となるよう配慮すること。

(2) ゾーニング・諸室配置

住戸、共用部等の配置に当たっては、入居者の安全性や利便性が確保されるとともに、敷地を効率的かつ効果的に活用することができる適正なゾーニング・諸室配置とすること。

また、入居者の快適性が確保されるよう、採光・日照・換気に配慮した諸室配置とすること。特に換気については、結露対策に十分配慮した計画とすること。

(3) 必要諸室

本事業に必要な諸室の構成は、P.17の表に示すとおりとし、その諸室面積については標準案とし、全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

(4) 仕上計画

仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮し、外装については、使用材料や断熱方法等、工法を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。

また、使用する材料は、健康に十分配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の低減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。

1) 建物外部の仕上げ

建物外部の仕上げについては、以下の点に留意すること。

- i) 漏水を防ぐため、屋根及び地下の外壁面について十分な防水を講じるよう留意し、外壁は擦傷しにくい仕上げとすること。
- ii) 共用部の床については、防水に配慮した構造とし、滑りにくい仕上げとすること。
- iii) 排水しにくい平屋根部分、換気ダクト、供給管等の周囲とのジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び階間のシール部分等は、漏水を防止できる措置を講じること。
- iv) 積雪や凍結等による雪害に耐えうる構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分注意すること。
- v) 屋根の雪止め、雪庇対策、つらら対策、融雪対策、堆積スペースの確保等、入居者や歩行者の安全に十分配慮し、必要に応じて積雪対策を講じること。

2) 建物内部の仕上げ

建物内部の仕上げ（天井、床、内壁、扉、窓等）については、以下の点に留意す

ること。

- i) 木質系材料の仕上げ材を使用する場合、木質系材料の特質である「温かみ、柔らかさ、ぬくもり、癒し効果」等を活かし、潤いと安らぎのある空間として、木材等の材料を多く採用するよう配慮し、衛生上等の観点から極力カーペットは敷かないこと。
- ii) 壁や床の仕上げ材については、入居者による破損等に配慮すること。
- iii) 内壁、扉、窓等については、室内の防音性、断熱性、気密性に配慮すること。

3) 化学物質の室内濃度

市営住宅の住戸については、工事完了後に以下のとおり化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省が公表している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。

① 測定物質（厚生労働省の公表している濃度指針値）

- i) ホルムアルデヒド（ $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ：25℃換算で0.08ppm）
- ii) トルエン（ $260 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ：25℃換算で0.07ppm）
- iii) キシレン（ $870 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ：25℃換算で0.20ppm）
- iv) エチルベンゼン（ $3,800 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ：25℃換算で0.88ppm）
- v) スチレン（ $220 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ：25℃換算で0.05ppm）

② 測定住戸数等

全住戸数の1割以上かつ各住戸2室以上

③ 採取条件

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の6の6-3の（3）イに定める採取条件によること。

④ 測定方法

評価方法基準第5の6の6-3の（3）のロに定める測定方法によること。

⑤ 採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録

以下の項目について記録し、本市に報告すること。

⑥ 測定物質の名称

- i) 測定物質の濃度

- ii) 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称
- iii) 採取を行った年月日
- iv) 採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻
- v) 内装仕上げ工事を完了した年月日
- vi) 空気を採取した居室の名称
- vii) 採取中の室温又は平均の室温
- viii) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度
- ix) 採取中の天候及び日照の状況
- x) 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況
- xi) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

(5) ユニバーサルデザイン

高齢者・障害者等を含む本住宅等のすべての利用者（住民等）が施設（外構・敷地へのすべてのアプローチも含む）を不自由なく、安心・安全かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮すること。また、身体障害者用の動線は、可能な限り一般動線と同じになるよう計画すること。

2.1.3 周辺環境・地球環境への配慮

(1) 地域性・景観性

建物の外観については、地域及び敷地周辺の既存建物との調和を図り、地域に馴染む景観を創ること。また、住宅等の既存建物が近接していることを考慮して、視覚的な圧迫感等を和らげる工夫を凝らすこと。なお、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。

(2) 環境保全・環境負荷低減

地球温暖化防止の観点から、環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用すること。

また、省エネルギー化を図るため、断熱性について十分検討し、その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や、節水器具の採用、リサイクル資材の活用、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。

2.1.4 構造計画の考え方

本住宅等の構造計画については、建築基準法による他、日本建築学会諸基準、2007年

版建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課他編集）等に準拠すること。なお、本住宅等の計画に当たっては、垂直最深積雪量を1.5mとすること。

2.1.5 設備計画の考え方

設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」（平成21年版）に準拠し、以下の項目を考慮したうえで、電気設備、給排水衛生設備及び空調設備の計画を行うこと。

- i) 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- ii) 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、エコマテリアル電線の採用を積極的に行うこと。
- iii) 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- iv) 本住宅等内の諸室に要求される適切な静寂性を保つため、必要に応じて騒音・振動対策を講じること。
- v) 本市の気候・風土を鑑み、十分な凍結防止対策、結露防止対策等を講じること。特に水道管の凍結防止には配慮した計画とすること。

(1) 電気設備

① 照明・電灯コンセント設備

- i) 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- ii) 各室・各部位の必要に応じた照度を得ることができる照明設備とすること。ただし、各居室に照明器具は設置しないこと（引掛けローゼット（コンセント付き）のみ設置）。
- iii) コンセント設備については、p.14の表による設置を基本とすること。
- iv) 各電灯スイッチは、ワイドタイプを使用すること。
- v) 高効率型器具、省エネルギー型器具（省エネルギーセンサーや人感センサー付きの器具等）等を積極的に採用すること。
- vi) 共用部の照明装置（外灯含む）は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- vii) 照明装置には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置が設けられていること。電球等の取り替えや清掃が容易にできること。

洋室（各室）	<ul style="list-style-type: none"> ・テレビ用（2口）1ヶ所以上 ・その他（2口）1ヶ所以上、内1ヶ所電話用モジュラー付き ・エアコン用（専用回路、ET付き）1ヶ所
リビング	<ul style="list-style-type: none"> ・テレビ用（2口）1ヶ所以上 ・その他（2口）2ヶ所以上、内1ヶ所電話用モジュラー付き ・エアコン用（専用回路、ET付き）1ヶ所
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫用（専用回路、ET付き）1ヶ所以上 ・電子レンジ用（2口、ET付き）1ヶ所以上 ・流し周り用（2口、ET付き）1ヶ所以上 ・その他（2口）1ヶ所以上
トイレ	・換気扇用（1口、ET付き）1ヶ所
	・便座用（1口、ET付き）1ヶ所
洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機・乾燥機用（2口、ET付き）1ヶ所以上 ・洗面化粧ユニット用（2口）1ヶ所以上
廊下	・サービス用（2口）1ヶ所以上

② 誘導支援設備

- i) 外部からの出入り口等に、必要に応じてインターホン等を設置し、配管配線工事を行うこと。
- ii) 各住戸のトイレ、浴室及びエレベーターに、呼び出しボタン等を設置し、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設置すること。

③ 電話・テレビ受信・情報通信設備

- i) 電話（外線）、テレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。また、CS、BS、CATV受信に将来対応可とすること。

④ 受変電設備

- i) 幹線について、電灯用は単相3線式100/200V、動力は3相3線式200Vとすること。
- ii) 各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大50Aまで対応できるものを基本とするが、想定される電力使用量に応じて、事業者の提案によるものとする。
- iii) 各住戸、共用部及び集会施設ごとに検針できるものとする。

(2) 空調換気設備

① 空調設備

- i) 各居室及び集会施設に冷房設備を設置できるよう、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等必要なものを設えること。なお、冷房設備室内機の設

置箇所には、下地補強を行い、すべての機種に対応できる位置とすること。

- ii) 暖房設備は入居者が設置することとし、給排気付きの暖房設備を設けられる仕様とすること。
- iii) 排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないよう計画すること。

② 換気設備

- i) 換気設備については、諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。

③ 熱源設備

- i) 地球環境やライフサイクルコストに配慮したシステムを適切に採用すること。
- ii) 熱源設備については事業者の提案によるものとする。

(3) 給排水衛生設備

① 給水・給湯設備

- i) 給水・給湯設備のシステムや関連する機器類の仕様、設置場所等については、住戸の規模や地域性に配慮し、事業者の提案により適切に整備すること。

② 排水設備

- i) 汚水、雑排水は建物内分流方式とする。なお、最下階住戸（下階が駐車場や共用部等の場合はその直上階）の排水管は単独系統とし、その他の階の排水管とは別系統とすること（屋外排水桝まで）。

③ 衛生設備

- i) 衛生設備については、清掃等の維持管理が容易で節水型の器具・機器を採用すること。
- ii) トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すること。

(4) その他設備

- i) 各住戸の各居室に火災報知器を設置すること。
- ii) 電気、ガス、水道の検針において、集中検針盤の設置などにより、効率的に検針が行えるようにすること。
- iii) 情報化時代に適応した情報環境（インターネット等）の整備等も積極的に提案すること。

2.1.6 周辺インフラとの接続

① 接続道路

- i) 敷地との接続箇所、接続箇所数等は事業者の提案による。

② 上水道

- i) 給水引き込み計画については、事業者の提案による。

③ 下水道

- i) 敷地からの下水接続計画については、事業者の提案による。

④ 電力

- i) 引き込み方法等については、事業者の提案による。

⑤ 電話

- i) 引き込み方法等については、事業者の提案による。

⑥ ガス

- i) 熱源としてガスを使用する場合には、プロパンガス庫等を整備することとするが、設置場所等については、事業者の提案によるものとし、入居者に対する安全性に十分配慮すること。

2.1.7 防災安全計画の考え方

(1) 安全性の確保

地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とする他、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、雪庇対策及び落雷対策に十分留意すること。

また、子どもの利用が予想される箇所には、強化ガラスを採用する等、ガラスの衝突安全性を確保するとともに、飛散防止フィルムを貼ること等により、ガラスが割れにくくするとともに割れた際の安全性に十分配慮すること。

共用廊下・階段等からエントランスホールの屋根、屋上又は受水槽、自転車置場等の屋根、住戸のバルコニー等へ容易に進入できないよう計画するとともに、管理（保守点検）上、支障が無いよう配慮すること。

(2) 防犯性の充実

日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とするとともに、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

2.2 設計業務対象施設に係る要件

本事業の設計業務対象施設は、市営住宅（75戸）、駐車場、駐輪場及び外構等とし、主な建築概要については、以下のとおりの住戸規模・戸数等を想定している。地上階数については、低減化に寄与する提案を期待する。

なお、構造については、事業者の提案によるものとする。

施設名等			第一期建設工事	第二期建設工事	
			向町住宅	新町住宅	中町住宅
専用部分	住戸	1LDK (約42㎡※1・2)	12戸	12戸	12戸
		2LDK (約63㎡※1・2)	30戸	3戸	6戸
共用部分	エントランスホール		適宜	適宜	適宜
	エレベーター		1基以上	1基以上	1基以上
	駐車場		※3	※3	※3
	駐輪場		72台分以上	18台分以上	24台分以上
	ごみ置場		1ヶ所	1ヶ所	1ヶ所
	植栽		適宜	適宜	適宜
集会施設			—	—	100㎡程度

※1：住戸面積の算出方法については、壁芯計算とし、バルコニー及び共用部分から使用するPS、トランクルームの面積は含まないこと。

※2：住戸専用面積は、±1㎡以内の増減は可とする。

※3：本住宅等の敷地内に合計39台分（2LDK住戸数）以上の平置駐車場（ピロティ形式可）を確保すること。このうち、各住宅棟に車いす使用者用駐車施設を1台分以上設けることとする。なお、機械式駐車場は不可とする。

2.2.1 市営住宅

本住宅等の整備に当たっては、品確法に基づく性能表示を行わないものとする。ただし、要求性能は、「資料6 住宅性能表示一覧表」に示す等級及び水準と同等程度とする。

(1) 全体計画

- i) 住戸の日当たりに十分配慮すること。
- ii) 落下物対策として、バルコニー、共用廊下、共用階段及び外壁に面した出入口には屋根又は庇等を設けること。ただし、上階のバルコニー、共用廊下等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができるものとする。
- iii) 各住宅棟にそれぞれエントランスホールを設けること。
- iv) 給排水管、ガス管、電気配線等の配管は、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段及び構造物の真下あるいは駐車場の部分に設けないこと。
- v) 階高は2.85m以上確保すること。

(2) 住戸計画

- i) 従来の方法にとらわれず、魅力ある住戸の間取りとなるよう計画すること。
- ii) リビングの日照時間を十分確保するだけでなく、他の居室についても明るく、開放感があり、風通しの良い部屋となるよう工夫すること。
- iii) 住戸の居室の天井高は2.4m以上とすること。また、居室等開口部の内法高さを1.8m以上確保すること。
- iv) 廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。
- v) 各居室には付長押を設けること。
- vi) 住戸内の収納スペースは、住戸専有面積の9%程度とし、極力、居室ごとに設けること。なお、物入は、中1段、枕棚付とすること。
- vii) 配置上、居室のプライバシーが保てない恐れのある住戸や、隣接地のプライバシーを犯す恐れのある妻側住戸等には、目隠しを設ける等の対策を講じるとともに、防犯にも配慮すること。

(3) 台所・調理器具

- i) 調理器具の熱源については事業者の提案によるものとする。
- ii) キッチンユニットは、BL認定品とし、1LDK住戸の場合は、L=1,800mm（流し台L=1,200mmシングルレバー混合栓、コンロ台L=600mmバックガード付き、吊り戸棚L=1,200mm付き）、2LDK住戸の場合は、L=2,100mm（流し台L=1,500mmシングルレバー混合栓、コンロ台L=600mmバックガード付き、吊り戸棚L=1,500mm付き）を目安とし、住戸タイプに応じて適切に整備すること。

(4) 浴室

- i) ユニットバスについては、BL認定品、1216型以上、バリアフリータイプとし、修繕時には取り替え可能な構造とすること。
- ii) ユニットバス出入口は、緊急時に外部から救出可能な構造とすること。
- iii) 浴槽のまたぎ高さは450mm程度とすること。
- iv) 浴槽脇に、I型手すり（L=600mm以上）を2本、浴槽内立ち座り用として設置すること。洗い場には、I型手すり（L=600mm以上）を1本設置すること。

(5) 洗面所及び洗濯・脱衣室

- i) 洗面台は洗面化粧ユニット750型以上とし、シングルレバー混合水栓（漏水防止機能付）とすること。
- ii) 洗濯機用防水パンは800mm×640mm以上とすること。防水パンと内壁との取り合い部分には、原則としてシーリングを行うこと。

(6) トイレ

- i) トイレの扉は、非常解錠装置及び小窓付きとすること。
- ii) 手洗い型防露ロータンクタイプの洋風便器を設置すること。
- iii) 洋風便器には、暖房便座を設置すること。
- iv) 便器からの立ち上がり、移動行為用にL型手すり（L=800mm+600mm程度）を設置すること。
- v) 内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。

(7) バルコニー

- i) 住戸のバルコニーは、有効幅員1,000mm以上とし、クーラー用室外機置場（床置き）、物干し金物及び避難器具等の配置に十分配慮して計画すること。また、台所の排気が洗濯物やクーラーの屋外機等に直接当たらないように配慮すること。
- ii) バルコニーの手すりは、プライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすること。
- iii) バルコニー床は、防水性を考慮した構造とすること。

(8) トランクルーム

- i) 住戸1戸当たり1.0m²程度のトランクルームを設置すること。なお、高さの有効内法寸法は1.8m以上とする。
- ii) 敷地内の駐車場利用の住戸（敷地内の駐車場台数と同数）に関しては、タイヤ等の保管が可能なよう、駐車場の近くに1.0m²程度のトランクルームを設置すること。なお、高さの有効内法寸法は1.8m以上とする。
- iii) トランクルームは、住戸の鍵で施錠・開錠できる仕様とすること。

(9) 建具

- i) 各住戸及び集会施設に設置する外部建具には、断熱性能のある建具を使用すること。
- ii) 外部建具には、必要に応じて戸当たり及び風によるあおり止めの措置を講じ、網戸を取り付けること。また、換気小窓を設け、4方アングル、クレセント及びその他付属金物一式を設置すること。
- iii) 住戸の共用廊下に面する窓には面格子（アルミ製）を取り付けること。
- iv) 各居室の建具には、カーテンレール（ステンレス製ダブル）を取り付けること。
- v) 住戸の玄関扉は、ピッキングが困難な構造のシリンダー錠とし、長寿社会対応型レバーハンドルとすること。また、両面フラッシュ（ガラスウール充填）で気密枠とし、郵便受け、ドアチェーン、ドアスコープ、戸当たり及びドアクローザーを原則設置すること。

(10) 集会施設

- i) 延床面積100㎡程度を確保するものとし、中町住宅1階に設けること。設置は棟内あるいは別棟のどちらでも可とし、事業者の提案によるものとする。
- ii) 所要室は、玄関、集会室、トイレ、湯沸室、収納スペースを最低限設けること。
- iii) 集会室の床仕上げ材は、フローリングを使用すること。
- iv) 暖房設備を設置すること。
- v) トイレは、車椅子利用に配慮した構造とすること。
- vi) 玄関には、手すり、下足棚を設けること。
- vii) 湯沸室には、給湯設備、流し台、吊戸棚等を設けること。
- viii) 近接の柳町児童公園との相互利用に配慮した計画とすること。

(11) エレベーター

- i) 各住宅棟にエレベーターを各1基以上設置する。エレベーターの仕様については、9人乗り以上、車いす・視覚障害対応型、トランク付、機械室レスタイプ、速度は、向町住宅は60m/min以上、新町・中町住宅は45m/min以上とすること。なお、停電時自動着床、火災管制運転、地震時管制運転、各階強制停止、自動通報システム（エレベーター管理会社へ通報）、かご内防犯カメラを設けること。また、エレベーターの扉には、かご内が見える窓を設置すること。

(12) 共用廊下・階段

- i) 共用廊下は内廊下とすること。
- ii) 共用廊下の有効幅員は、1,200mm以上とし、車椅子の回転のために適宜1,500mm×1,500mm以上のスペースを設けること。
- iii) 共用階段・共用廊下等には、手すりを設置すること。

(13) ごみ置場

- i) カラス対策として、屋根、壁を設けることとし、管理する人が鍵を掛けられる仕様とすること。

(14) その他

- i) 玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置すること。
- ii) 排気・給気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウェザーカバーを設置すること。
- iii) 共用部分及び専用部分の鍵は各5本用意し鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。
なお、マスターキーは各住宅棟に3本ずつ用意し、専用部分の鍵と同様、鍵保

管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。

- iv) 各住宅棟出入口には、集合郵便受け（住戸戸数分、施錠可能なもの）及び掲示板を設けること。
- v) 外部金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。

2.2.2 駐車場施設

(1) 駐車場

- i) 本住宅等の敷地内に合計39台分（2LDK住戸数）以上の平置駐車場（ピロティ形式可）を確保すること。このうち、各住宅棟に車いす使用者用駐車施設を1台分以上設けることとする。ただし、ピロティの一部を駐車場としても良い。なお、駐車マスの大きさは幅2.5m、奥行き5.0m以上（車いす使用者用駐車施設の駐車マスの大きさは幅3.5m、奥行き6.0m以上）とし、区画線及び区画番号を表示し、車止めブロックを埋込み設置とすること。
- ii) 駐車場への誘導サインを設置すること。
- iii) 車両の出入りがしやすく、周辺道路に混雑の影響がしにくいよう、可能な限り大きな通りに面さない計画とすること。また、車室の道路からの奥行きを可能な限り確保すること。
- iv) 透水性アスファルトで舗装し、駐車場内での安全が図られるよう駐車区画、場内歩行者動線に十分配慮すること。
- v) 住戸の主採光面に面して駐車場を計画する場合は、排気ガス、騒音、眩光防止等の処置を設けて住戸の環境が悪化しないように配慮すること。

(2) 駐輪場

- i) 原則として、各住宅棟に1LDK住戸に対して1台分、2LDK住戸に対して2台分以上を平置駐輪場として確保すること。なお、原付自転車や自動二輪車に関しては、歩行者や自転車の安全性のため、自転車駐輪場と区別して計画すること。
- ii) 屋根付きとすること。
- iii) 照明等を設置し、盗難防止に有効な措置を講じること。

2.2.3 外構等

(1) 外構

- i) 外構は、新町住宅、中町住宅、向町住宅が近接した事業であることから、3住宅が、同一の事業であることが分かるような計画とすること。
- ii) 新町住宅については、計画地の地盤を、接道する北側道路の高さまで切土する計画とし、必要に応じて隣地境界線上に擁壁を設けること。

- iii) 新町住宅、中町住宅に面する道路のうち、幅員が4.0m以下のものについては、道路幅員が4.0m確保できる計画とすること。
- iv) 街路計画と合わせて人々の憩い・やすらぎのある空間となる計画とすること。
なお、植栽は、低木等、維持管理の省力化に配慮した樹種を選定すること。
- v) 歩道の切り下げ、舗装の現況復旧、街路整備等、道路との取り付けに係る整備に関して、関係機関との協議に基づいて行うこと（敷地外工事含む）。
- vi) 雨水を処理するのに十分な能力のある排水溝又は暗渠を設けること。
- vii) 本事業の安全性を確保するのに十分な照度の外部照明（外灯）を設置すること。
- viii) 散水栓及び廃棄物保管スペースに適宜水栓（キー式水栓）を設けること。
- ix) 除雪機材等を保管する共用倉庫を適宜設置すること。

(2) サイン計画

- i) 各住宅棟の案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで、施設内部及び敷地内の分かりやすい位置に設置すること。
- ii) 各諸室名、階段、エレベーターホール等について、分かりやすく表示する等、適切にサイン計画（室名札、階数表示板、棟番号等）を行うこと。
- iii) 各住宅棟の館銘板、注意書き看板等を設置すること。
- iv) 各住宅棟とも、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例等に遵守したサイン計画とすること。

2.3 設計業務遂行に係る要求内容

2.3.1 業務の対象範囲

設計業務は、本住宅等を対象とし、その設計については、入札時の提案書類、事業契約書、本要求水準書に基づいて、事業者の責任において基本設計及び実施設計を行うものとする。

- i) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- ii) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- iii) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査等を事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- iv) 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて速やかに電波障害調査を行うこと。
- v) 事業者は、各種申請等の手続きに係る関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

- vi) 事業者は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）に基づき、住宅瑕疵担保責任保険への加入もしくは保証金の供託を行うものとし、保険への加入もしくは保証金の供託について本市に報告を行うこと。
- vii) 図面、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、各工事ごとに順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- viii) 本市が議会や市民等（近隣住民も含む）に向けて設計内容に関する説明を行う場合や交付金の申請を行う場合等、本市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関して協力すること。

2.3.2 業務期間

設計業務の期間は、本住宅等の供用開始時期に間に合わせるように事業者が計画することとし、具体的な設計期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定める。事業者は、関係機関と十分協議したうえで事業全体に支障の無いよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう業務期間を設定すること。

2.3.3 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類をもって本市に通知すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- i) 設計業務着手届
- ii) 主任技術者届（設計経歴書を添付のこと。）
- iii) 担当技術者・協力技術者届

2.3.4 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

2.3.5 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

基本設計終了時及び実施設計終了時に、以下の書類（各住棟ごとに）を提出すること。

本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む）を通知する。

また、提出図書はCADデータ及びPDF等も提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途本市の指示するところによること。

(1) 基本設計図書

- ① 表紙・目次
- ② 建築（意匠）
 - i) 建築（意匠）基本設計説明書
 - ii) 計画概要
 - iii) 面積表及び求積表
 - iv) 配置図
 - v) 建築（意匠）基本設計図
 - ・ 平面図（各階）
 - ・ 立面図（各面）
 - ・ 断面図（主要部）
 - vi) 外部・内部仕上表
 - vii) 外構基本設計説明書
 - viii) 外構基本設計図（駐車場・駐輪場・舗装・植栽等）
- ③ 建築（構造）
 - i) 建築（構造）基本設計説明書
 - ・ 架構計画
 - ・ 基礎計画
 - ・ 設計荷重（積載荷重、地震荷重、風荷重、雪荷重）
 - ii) 建築（構造）基本設計図
 - ・ 基準階伏図
 - ・ 仮定断面
- ④ 電気設備
 - i) 電気設備基本設計説明書（昇降機設備基本設計説明書を含む）
 - ii) 電気設備基本設計図
- ⑤ 機械設備
 - i) 給排水衛生設備基本設計説明書
 - ii) 給排水衛生設備基本設計図
- ⑥ その他
 - i) 工事費概算書
 - ii) 建設工事工程表
 - iii) その他必要図書
- ⑦ 資料

- i) 設計条件整理資料
- ii) 各種技術資料
- iii) 官公庁等打合せ記録
- iv) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書

(2) 実施設計図書

- ① 表紙・目次
- ② 建築（意匠）
 - i) 特記仕様書
 - ii) 面積表及び求積表
 - iii) 設計概要
 - iv) 敷地案内図
 - v) 配置図
 - vi) 建築（意匠）実施設計図
 - ・ 平面図（各階）
 - ・ 立面図（各面）
 - ・ 断面図（主要部）
 - ・ 平面詳細図
 - ・ 断面詳細図
 - ・ 展開図
 - ・ 天井伏図
 - ・ 各部詳細図
 - ・ 建具図
 - ・ サイン計画図
 - ・ 外構図
 - vii) 仕上表
 - viii) 完成予想図（外観図1枚、内観図1枚）
- ③ 建築（構造）
 - i) 特記仕様書
 - ii) 建築（構造）実施設計図
 - ・ 鉄筋コンクリート配筋規準図
 - ・ 鉄骨規準図
 - ・ ボーリング柱状図
 - ・ 杭・基礎伏図
 - ・ 各階伏図
 - ・ 軸組図
 - ・ 基礎リスト

- ・ 柱・梁断面リスト
- ・ 架構 配筋図
- ・ 床版・壁リスト
- ・ 各部配筋詳細図
- ・ 鉄骨詳細図
- ・ 梁・壁・床版開口図

iii) 構造計算書

④ 電気設備

i) 特記仕様書

ii) 敷地案内図

iii) 配置図

iv) 電気設備実施設計図

- ・ 受変電設備図
- ・ 非常電源設備図
- ・ 幹線系統図
- ・ 動力設備系統図
- ・ 動力設備平面図（各階）
- ・ 弱電設備系統図
- ・ 弱電設備平面図（各階）
- ・ 火報等設備系統図
- ・ 火報等設備平面図（各階）
- ・ 照明・コンセント・幹線・情報通信等配線図
- ・ 避雷針図
- ・ 部分詳細図
- ・ 屋外設備図

v) 電気設備設計計算書

vi) 昇降機設備実施設計図

- ・ 昇降機等設備図

⑤ 機械設備

i) 特記仕様書

ii) 敷地案内図

iii) 配置図

iv) 給排水衛生設備実施設計図

- ・ 衛生機器・器具表
- ・ 給排水衛生設備配管系統図
- ・ 給排水衛生設備配管平面図（各階）
- ・ 消火設備系統図

- ・ 消火設備平面図（各階）
 - ・ 部分詳細図
 - ・ 屋外設備図
- v) 給排水衛生設備設計計算書
- ⑥ その他
- i) 工事費積算内訳書・積算数量調書（営繕積算システムによる電子ファイル含む）
 - ii) 建設工事工程表
 - iii) 確認申請関係必要図書
 - iv) 日影図
 - v) 省エネルギー関係計算書
 - vi) その他必要図書
 - vii) パンフレット（A4サイズ見開き4ページ、カラー、2000部）
- ⑦ 資料
- i) 設計条件整理資料
 - ii) 各種技術資料
 - iii) 官公庁等打合せ記録
 - iv) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書

2.3.6 設計業務に係る留意事項

本市は、事業者企画・設計の検討内容について、必要に応じて随時確認することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

2.3.7 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲内で、当該施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者追加的な費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費等）が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、費用の減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

3. 建設・工事監理業務

3.1 業務の対象範囲

事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書、入札時の提案書類に基づいて、本住宅等の建設（既存施設の解体工事も含む）及び工事監理を行うこと。また、電源工事や据付のための基礎工事、耐震固定、給排水等が必要な装置等については、遺漏の無いよう計画すること。

3.2 業務期間

3.2.1 業務期間

第一期工事分、第二期工事分について、平成28年1月末までを目安に建設工事を完了し、遅滞なく不動産登記に必要な手続き業務を行うこと。具体的な期間については、事業者の提案によるものとする。

3.2.2 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め本市と事業者が協議して決定するものとする。

3.3 業務の内容

3.3.1 基本的な考え方

- i) 事業契約書に定められた本住宅等の建設及び履行のために必要となる業務は、事業契約書において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- ii) 事業の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付け並びに境界調査は、本市が実施する。
- iii) 建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責めとする。
- iv) 本市が実施する近隣住民への説明等に起因する遅延については、本市の責めとする。

3.3.2 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- i) 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- ii) 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事による近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること。
- iii) 近隣住民への対応について、事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- iv) 近隣住民へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。
- v) 工事に伴う影響（特に車輛の交通障害・騒音・振動）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

3.3.3 着工前業務

(1) 各種申請業務

建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障が無いように実施すること。必要な場合には、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

(2) 近隣調査・準備調査等

- i) 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣住民の理解及び安全を確保すること。
- ii) 本市の事前調査を参考にしつつ、建物及びその工事によって近隣住民に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。
- iii) 近隣住民への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

(3) 工事監理計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、総合定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

- i) 工事監理体制： 1部
- ii) 工事監理者選任届（経歴書を添付）： 1部
- iii) 工事監理業務着手届： 1部

(4) 施工計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して承諾を得ること。

【着工時の提出書類】

i) 工事実施体制：	1部
ii) 工事着工届：	1部
iii) 建設業退職金共済制度証紙購入確認書：	1部
iv) 労働保険加入確認書：	1部
v) 建設労災補償共済制度加入確認書：	1部
vi) 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）：	1部
vii) 承諾願（仮設計画書）：	1部
viii) 承諾願（工事記録写真撮影計画書）：	1部
ix) 承諾願（施工計画書）：	1部
x) 承諾願（主要資機材一覧表）：	1部
xi) 報告書（下請業者一覧表）：	1部

※ ただし、承諾願については、建設会社が工事監理者に提出して、その承諾を受けたものを工事監理者が本市に提出・報告するものとする。

3.3.4 建設期間中業務

(1) 建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、本市に対し以下の事項に留意すること。

- i) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に2週間ごとに報告するほか、本市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ii) 事業者は、本市と協議のうえ、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験項目及び日程については、事前に本市に連絡すること。
- iii) 本市は、事業者又は建設会社が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

工事施工においては、施設利用者及び近隣住民に対し、以下の事項に留意すること。

- i) 工事中における当該関係者及び近隣住民への安全対策については、万全を期すこと。
- ii) 工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び調整を十分に行うこと。

(2) 解体工事

- i) 既存住宅を解体・撤去し、発生する産業廃棄物等を適切に処理すること。また、周辺への騒音や振動には十分配慮すること。なお、建物内の廃棄備品については本事業に含むものとする。
- ii) 解体工事等の業務期間については、建設業務に含むものとし、遅滞なく供用開始できるよう綿密な計画を立てること。なお、既存住宅に係る解体工事着手は、既存住宅の入居者の仮移転・引越しのための期間が十分に確保（1ヶ月程度）されるよう配慮すること。
- iii) 既存住宅においてアスベストは確認されていないが、解体工事に当たり、万一アスベスト等が発見された場合には、本市と別途協議を行うものとする。

(3) 工事監理業務

- i) 工事監理者は、工事監理の状況を2週間ごとに本市に定期報告し、本市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- ii) 本市への完成検査報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。
- iii) 工事監理者を工事期間中の現場に常駐させることが望ましい。
- iv) 工事監理業務内容は「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

(4) その他

原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合はこの限りではない。

事業者は、建設期間中に以下の書類を当該事項に応じて遅滞なく本市に提出すること。

【施工中の提出書類】

- i) 工事实施工程表： 1部
- ii) 施工計画書： 1部
- iii) 工事報告書： 1部
- iv) 工事監理報告書： 1部
- v) 施工体制台帳： 1部

vi) 承諾願（機器承諾願）：	1部
vii) 承諾願（残土処分計画書）：	1部
viii) 承諾願（産業廃棄物処分計画書）：	1部
ix) 承諾願（再資源利用（促進）計画書）：	1部
x) 承諾願（主要工事施工計画書）：	1部
xi) 承諾願（生コン配合計画書）：	1部
xii) 報告書（各種試験結果報告書）：	1部
xiii) 報告書（各種出荷証明）：	1部
xiv) 報告書（マニフェストA・B2・D・E票）：	1部

※ ただし、承諾願については、建設会社が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを工事監理者が本市に提出・報告するものとする。

3.3.5 完成後業務

(1) 自主完成検査及び完成検査

自主完成検査及び完成検査は、整備対象施設について以下の「① 事業者による自主完成検査」及び「② 本市の完成検査」の規定に則して実施する。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容が無い部分については、これを適用しない。

① 事業者による自主完成検査

- i) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び器具・機器等の試運転等を実施すること。
- ii) 自主完成検査及び器具・機器等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前に本市に書面で通知すること。
- iii) 本市は、事業者が実施する自主完成検査及び器具・機器等の試運転に立会うものとする。
- iv) 事業者は、本市に対して自主完成検査及び器具・機器等の試運転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。

② 本市の完成検査等

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び器具・機器等の試運転の終了後、当該施設等について、以下の方法により行われる完成検査を実施すること。

- i) 本市は、建設会社及び工事監理者の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。
- ii) 完成検査は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。

- iii) 事業者は、器具・機器等の取扱いに関する本市への説明を前項の試運転とは別に実施すること。
- iv) 事業者は、本市の行う完成検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。
- v) 事業者は、本市による完成検査後、是正・改善事項が無い場合には、本市から完成検査の通知を受けるものとする。

③ 完成図書の提出

事業者は、本市による完成検査の通知に必要な以下の完成図書を提出すること。なお、完成図は製本図2部、縮小版製本図2部、原図及びCDとし、CADデータ及びPDF等も提出すること。

【完成時の提出書類】

- i) 完成通知書： 1部
- ii) 工事記録写真： 1部 (CD)
- iii) 工事完成引渡書 (完成用)： 1部
- iv) 鍵及び工具引渡書： 一式
- v) 官公署・事業会社の許可書類一覧表： 1部
- vi) 検査試験成績書： 1部
- vii) 保守点検指導書： 1部
- viii) 保証書： 1部
- ix) 消防法第17条の3の2の規定による検査済証： 1部
- x) 完成図 (建築)： 一式
- xi) 完成図 (電気設備)： 一式
- xii) 完成図 (機械設備)： 一式
- xiii) 完成図 (昇降機)： 一式
- xiv) 完成写真： 1部 (CD)
- xv) 建築主の要求による登記に関する書類： 1部
- xvi) 確認済証 (建築基準法第6条第1項)： 1部
- xvii) 中間検査合格証 (建築基準法第7条第3項)： 1部
- xviii) 検査済証 (建築基準法第7条第1項)： 1部
- xix) 工事監理報告書 (建築士法第20条第2項)： 1部
- xx) 使用材料一覧表： 1部
- xxi) 工事業者一覧表： 1部
- xxii) その他必要な検査済証、届出書、報告書等： 1部
- xxiii) その他必要図書： 1部
- xxiv) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書： 1部

(2) 不動産登記等の関連手続

事業者は、本市による完成検査後、引渡し、不動産登記に必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障が無いように実施すること。

4. 維持管理業務

4.1 維持管理業務総則

4.1.1 業務の対象範囲

事業者は、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書、事業契約書、本要求水準書、入札時の提案書類に基づき、本住宅等の機能を維持し、公共サービスの提供に支障を及ぼすことがなく、かつ、施設利用者及び関係者にとって、より快適な施設利用ができるように、以下の内容について、各性能及び機能を常時適切な状態に維持管理すること。

事業者は、維持管理業務を遂行するに当たって、要求水準書のほか、「建築保全業務共通仕様書 平成20年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行）にも準拠すること。

- i) 建築物保守管理業務
- ii) 建築設備等保守管理業務
- iii) 長期修繕計画作成業務

4.1.2 業務期間

業務期間は、施設の引渡し以降、事業期間終了までとする。

4.1.3 維持管理業務に係る仕様書

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、本市との協議のうえ、業務範囲、実施方法及び本市による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を作成すること。具体的な検査・点検内容、詳細維持管理業務内容及びその実施頻度等については、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。

4.1.4 維持管理業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、以下の項目について配慮しつつ、実施体制、実施工程等、必要な項目を記載した維持管理業務計画書を作成し、本市に提出したうえ、承諾を受けること。

- i) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ii) 本住宅等（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。

- iii) 建築等の財産価値の確保を図るよう努めること。
- iv) 合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- v) 施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、施設利用者の健康を確保するよう努めること。
- vi) 劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。
- vii) 省資源及び省エネルギーに努めること。
- viii) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ix) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- x) 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- xi) 上記の項目について、事業期間中の工程を定め、実施すること。

4.1.5 業務報告書

事業者は、維持管理業務に係る月報を業務報告書として作成し、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可申請書及び設備管理台帳等と合わせて本市に提出すること。なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理すること。

4.1.6 各種提案

業務の実施、結果分析及び評価をもとに各種提案資料を作成し、本市に提出すること。これらの内容については、本市との協議のうえ、翌年度以降の維持管理業務計画書に反映すること。

4.1.7 業務遂行上の留意点

(1) 法令の遵守

必要な関連法令、技術基準等に基づき業務を実施すること。

(2) 業務体制の届出

事業者は、業務の実施に当たって、その実施体制（業務責任者及び業務担当者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等）を本市に届け出ること。

(3) 業務担当者

- i) 事業者は、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる業務担当者を選定すること。
- ii) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。

- iii) 業務担当者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにし、作業に従事すること。
- iv) 事業者は、業務担当者が本住宅等利用者等に対して不快感を与えないような服装かつ態度で接するように十分指導監督すること。

(4) 点検及び故障等への対応

点検及び故障への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(5) 緊急時の対応

事業者は、設備の異常等の理由で、本市の担当責任者から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者又は作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理、復旧等の対策を講じさせること。この場合の増加費用は、本市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責めに帰すべき事由がある場合には、事業者が負担するものとする。

(6) 報告等

- i) 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- ii) 事業者は、各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。

(7) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、各業務の責任者に、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施させ、緊急時の関係機関への連絡等を行わせること。

(8) その他

事業期間中の当該施設の維持管理に係る光熱水費は、本市の負担とする。事業者は、業務の一部又は全部をあらかじめ本市に書面で申請し、承諾を得た場合、第三者に委託することができるものとする。

4.2 建築物保守管理業務

外観上清潔で、かつ、景観上美しい状態を保ち、破損、漏水等がない等、完全に本住宅等の供用が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つよう努めること。

4.2.1 定期保守点検業務

建築物等が正常な状況にあるかどうかについて、建築基準法に準拠して2年に1回、点検、測定等により建築物の状態を確認し、建築物の良否を判定のうえ、点検表に記録するとともに、建築物の各部位を最良な状態に保つよう努めること。

4.2.2 クレーム対応

- i) クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- ii) 故障、クレーム等発生時には、現場調査、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

4.3 建築設備等保守管理業務

本住宅等の供用が可能となるように、実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つよう努めること。

4.3.1 定期保守点検業務

建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に点検し、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定のうえ、点検表に記録するとともに、各設備を良好な状態に保つよう努めること。具体的には、以下の業務について、法定点検、調査及び検査を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。なお、整備する建築・設備内容に応じて、実施する業務内容について適宜検討すること。

- i) エレベーター保守管理業務：定期点検（月1回）及び定期検査（年1回）を実施すること。
- ii) 自家用電気工作物保守点検業務：巡視点検（月1回）及び定期点検（年1回）を実施すること。
- iii) 消防設備保守管理業務：消火器具、誘導灯、誘導標識について外観及び機能点検（6ヶ月に1回）を実施し、消火設備、警報設備、避難設備等について外観及び機能点検（6ヶ月に1回）並びに総合点検（年1回）を実施すること。
- iv) 簡易専用水道保守管理業務：簡易専用水道について外観点検及び水質検査（年1回）を実施し、飲料用貯水槽（受水槽及び高架水槽）について清掃（年1回）を実施すること。

4.3.2 故障・クレーム対応

- i) クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- ii) 故障、クレーム等発生時には現場調査、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

4.4 長期修繕計画作成業務

建築物、建築設備及び外構施設について、大規模修繕を見据えた事業期間全体の長期修繕（保全）計画を作成すること。具体的な修繕方法については、事業者が提案し、本市の判断で実施するものとする。

事業者は、修繕を行った場合、修繕箇所について、本市の立ち会いによる確認を受け、適宜、完成図書に反映するとともに、使用した設計図及び完成図等の書面を本市に提出すること。