

大阪府警察寢屋川待機宿舎建替整備等事業

業務要求水準書

平成 1 6 年 8 月

大 阪 府

目 次

第1	総則	2
第2	基本的事項	2
1	事業予定地の現況	2
(1)	立地条件	2
(2)	位置図等	2
2	待機宿舍の概要	2
第3	施設整備業務	2
1	準拠事項	2
(1)	遵守すべき法令等	2
(2)	適用する図書等	2
(3)	優先順位	2
2	施設整備に必要な調査及び関係機関等との協議並びに申請等の手続き	2
3	電波障害対策調査及び対策工事	2
4	設計業務（基本設計、実施設計）	2
5	工事監理業務	2
6	建設業務	2
(1)	建設業務の一般事項	2
(2)	仮設橋の設置・撤去（任意仮設）	2
(3)	既存住戸の空家修繕工事	2
(4)	既存建築物等の撤去工事	2
(5)	世帯用宿舍及び单身寮の建設工事	2
(6)	市道の付替え及び改修工事	2
第4	維持管理業務	2
1	維持管理業務の一般事項	2
(1)	維持管理対象施設	2
(2)	法令等の遵守	2
(3)	業務計画書の作成	2
(4)	業務の実施	2
(5)	業務実施報告書	2
(6)	業務従事者詰所の設置	2
2	点検・保守業務	2
(1)	定期点検・保守業務	2
(2)	法令点検・保守業務	2
3	清掃業務	2
(1)	清掃業務の内容	2
(2)	業務の使用機材等	2
4	植栽管理業務	2
5	防火管理者業務（单身寮は除く）	2
6	経常修繕業務	2
(1)	経常修繕業務	2
(2)	入居者が行う修繕	2
7	大規模修繕業務	2
(1)	大規模修繕計画の提案	2
(2)	大規模修繕業務の実施の決定	2

(3) 大規模修繕業務の実施.....	2
(4) 大規模修繕業務の実施が計画より早くなった場合の取り扱い.....	2
第5 設計・建設等に関する要求水準.....	2
1 共通事項.....	2
2 建築設備の共通事項.....	2
(1) 電気設備.....	2
(2) 機械設備.....	2
(3) 昇降機設備.....	2
3 日本住宅性能表示基準による評価.....	2
4 世帯用宿舎.....	2
(1) 住戸専用部.....	2
(2) 共用部.....	2
(3) 建築設備.....	2
5 単身寮.....	2
(1) 所要諸室.....	2
(2) 共用部.....	2
(3) 建築設備.....	2
6 附帯施設.....	2
(1) 集会所.....	2
(2) 駐車場.....	2
(3) 駐輪場.....	2
(4) 電気室.....	2
(5) 受水槽・ポンプ室.....	2
(6) ごみ置場.....	2
7 屋外工作物その他外構.....	2
(1) 一般事項.....	2
(2) 構内通路.....	2
(3) 屋外排水.....	2
(4) 雨水貯留施設.....	2
(5) 寝屋川市開発に関する指導要綱に基づく公園及び緑地.....	2
(6) 植栽.....	2
(7) 囲障等.....	2
(8) サイン.....	2
別添1.....	2
世帯用宿舎の運営管理.....	2
別添2.....	2
単身寮の運営管理.....	2
別添3.....	2
室内空气中化学物質の濃度調査要領.....	2
別添4.....	2
大規模修繕計画（参考）.....	2
別添5.....	2
光熱水費契約名義について.....	2
別添6.....	2
既存建築物等の概要.....	2

別添 7	.....	2
標準仕上げ表【参考資料】	.....	2
(1) 世帯用宿舎	.....	2
(2) 単身寮	.....	2
(3) 集会所	.....	2
別添 8	.....	2
スケジュール	.....	2
別添 9	.....	2
市道の付替え及び改修工事に伴う埋設管の付替え	.....	2
別添 9 - 別紙 寝屋川市指定給水装置工事事業者（市内業者）リスト	.....	2

資料	位置図
資料	現況図
資料	土地利用計画図
資料	丈量図
資料 - 1 ~ 3 (抜粋)	土質柱状図
資料 - 1 ~ 5	インフラ整備状況図
資料	平面高低図

第1 総則

大阪府警察寢屋川待機宿舍建替整備等事業業務要求水準書（以下「本要求水準書」という。）は、大阪府（以下「府」という。）が、大阪府警察寢屋川待機宿舍建替整備等事業（以下「本事業」という。）の業務を遂行するにあたり、PFI事業者に要求する業務の水準を示すものであり、本事業のPFI事業者の事業遂行にかかる具体的な規程である。また、本要求水準書における要求水準を満たしていることが、本事業の必須条件である。

府は本要求水準書の内容をPFI事業者のモニタリング時の基準として用いる。

入札参加者は本要求水準書に示されている水準を満たす限りにおいて、自由に提案を行うことができるものとするが、その際には「入札説明書」及びその参考資料において示された諸条件を必ず遵守し、その他の内容についても十分に留意して提案書を作成しなければならない。

また、本要求水準書に示す仕様については、性能または維持すべき水準等を満たすことが可能な仕様であれば、PFI事業者の提案に変更することができるものとする。

本要求水準書に規定されている事項（以下「要求水準」という。）は、事業期間にわたって遵守されるものであり、モニタリングによりPFI事業者が要求水準を達成していないと府が判断する場合は、別途定める規程により、対価の減額あるいは契約の解除等の措置がなされることとなる。

なお、落札者が入札手続において提出した提案資料に基づいて、本契約締結時までには本要求水準書が変更された場合は、その変更を含んだものを「要求水準」とする。

第2 基本的事項

1 事業予定地の現況

(1) 立地条件

現在、待機宿舎は寝屋川の両岸（以下、「両岸」という。）の約4.64haの用地内に立地しており、新たに建設する待機宿舎は、寝屋川の左岸（以下「左岸」という。）の約3.29ha（市道本町幸線の道路用地を含む）に集約して建設する。

表 2-1 土地に関する条件

名 称	大阪府警察寝屋川待機宿舎（以下、「本宿舎」という。）						
所 在 地	大阪府寝屋川市幸町769番3外						
事業区域面積	46,392.69 m ² （豊野公園、市道本町幸線、寝屋川の右岸（以下、「右岸」という。）北側に存する南前川から住宅地へ接続する道路の一部を含む）						
建設予定地面積	32,908.27 m ² （建設予定地面積は、PFI事業者による市道の設計完了時に図上で精査のこと） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>本町幸線より北側の敷地面積</td> <td>28,300.00 m²</td> </tr> <tr> <td>本町幸線より南側の敷地面積</td> <td>3,700.00 m²</td> </tr> <tr> <td>本町幸線の面積</td> <td>908.27 m²</td> </tr> </table>	本町幸線より北側の敷地面積	28,300.00 m ²	本町幸線より南側の敷地面積	3,700.00 m ²	本町幸線の面積	908.27 m ²
本町幸線より北側の敷地面積	28,300.00 m ²						
本町幸線より南側の敷地面積	3,700.00 m ²						
本町幸線の面積	908.27 m ²						
地域・地区の指定	第二種中高層住居専用地域 第二種高度地区 河川保全区域						
日影規制	4時間（5m）、2.5時間（10m） 測定面：平均地盤面から4mの高さ						
許容建ぺい率	60%						
許容容積率	200%						
その他の条件等	建設業務は、当該宿舎の入居者用住居を確保するため2期に分割して行う。 建設予定地の一部が、埋蔵文化財包蔵地（茨田郡条里遺跡） ^{まつた} に指定されており、府が実施した埋蔵文化財の試掘調査の結果、本調査を実施する必要がないと確認されたが、掘削の際に埋蔵文化財が確認された場合には、府教育委員会に報告し、適切に処置すること。 建設予定地内にある豊野公園は、平成20年度に廃止される予定である。 右岸において、本事業の建設工事期間中に（仮称）寝屋川河川環境整備事業（以下「河川事業」という。）が別途行われる予定である。 建設予定地内の本町幸線の付替え工事、寝屋川左岸線の歩車道改修工事は、本事業に含む。						

(2) 位置図等

ア 位置図

資料 参照

イ 現況図

資料 参照

ウ 土地利用計画図

資料 参照

エ 丈量図

資料 参照

オ 土質柱状図

資料 - 1～3参照（抜粋）

カ インフラ整備状況図

資料 - 1 ~ 5 参照

キ 平面高低図

資料 参照 (DXF 形式データの貸出しについては、府へ問い合わせのこと。)

ク 既存建物図面等 (有償配布)

- ・ 既存建物等図面 (参考図)
- ・ 立木調査図
- ・ 土質柱状図

2 待機宿舍の概要

待機宿舍は、悪質・巧妙化、広域化、スピード化する犯罪事象の発生時における初期的段階での迅速な対応及び大規模災害、騒じょう事案等の発生時における対応のために必要な集団警察力の確保と動員を図ることを目的として設置されている警察職員を対象とした住宅であり、世帯用宿舍と単身寮に分類される。

待機宿舍は、災害時に使用する器材を収納する倉庫及び警察電話配管を設ける以外は、公営住宅や公務員宿舍と実質的には変わらない。

なお、世帯用宿舍及び単身寮の入居者等による運営管理は別添 1 及び別添 2 に示す。

表 2-2 世帯用宿舍の概要

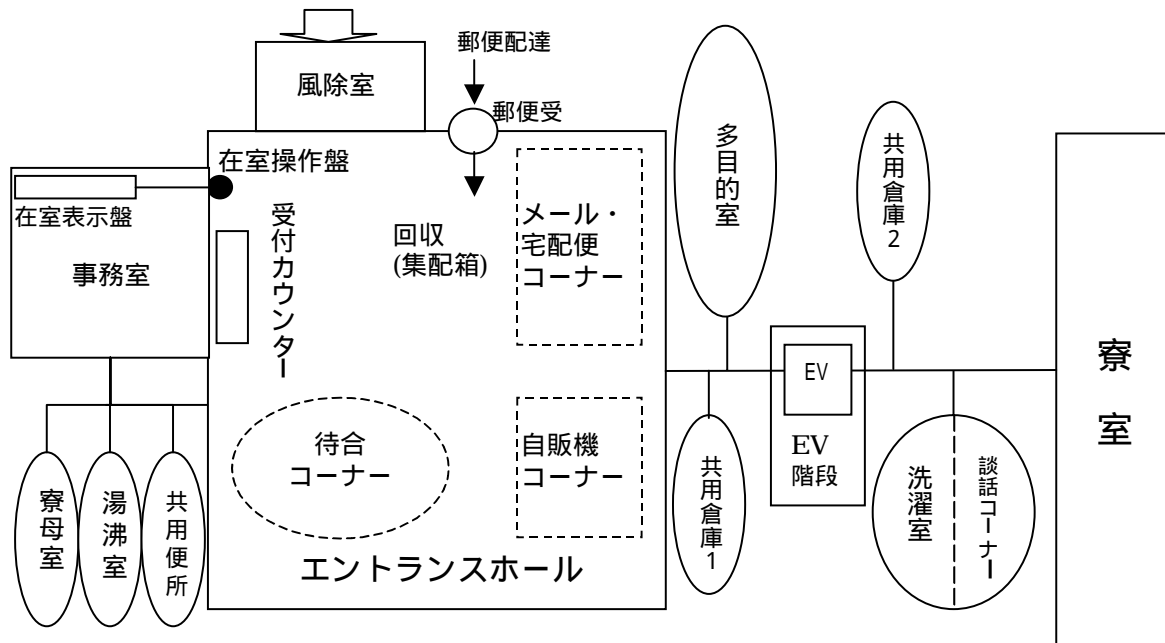
住戸	一般住戸	戸数：615戸 面積：65.5㎡/戸 タイプ：3DK ・ 戸数は、管理人用住戸を含む。 ・ 面積には、各住戸のメーターボックスの面積を含む (バルコニー、玄関前アルコーブの面積は含まない)。 なお、メーターボックス、PSを除く面積は64.0㎡/戸とする。 ・ 住戸は原則として同じ間取りとする。ただし、反転したものは可とする。 ・ 設計上の制約により、戸数、面積を若干増加させることは可とする。
	管理人用住戸	・ 府が入居者から選任する管理人が入居する住戸で、各住棟 (100戸を越える棟は100戸程度ごと) に、1戸の管理人用住戸をエントランスホールに近い位置に設ける。 ・ 一般住戸と同規模、同仕様とするが情報インターホン親機を設置する。
附帯施設	集会所	・ 集会所は、世帯用宿舍の入居者が自治会活動等に利用し、大規模災害、騒じょう事案等の発生時に参集場所として利用する。 ・ 集会所には、4t車程度の車両が容易に寄り付ける位置に装備資器材庫を設ける。 ・ 装備資器材庫は、大規模災害、騒じょう事案等の発生時に使用する担架、スコップ、梯子、ロープ、カラーコーン等を保管する倉庫である。 なお、装備資器材は別途設置する予定である。装備資器材手入れは集会室内で行うため、集会室からの出入口を設ける。
		駐車場、駐輪場、電気室、受水槽・ポンプ室、ごみ置場
業務従事者 詰所	PFI事業者が使用する維持管理業務に必要な詰所、便所、倉庫等を設ける。	

表 2-3 単身寮の概要

室・部位等	内 容
寮室	<p>室数：130室 面積：25.1㎡/室 タイプ：ワンルーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1室を1人で利用する。 ・男女の居住は、階で区分するため、設計上特別な配慮は不要とする。 ・面積には、各寮室のメーターボックスの面積を含む（バルコニー、玄関前アルコーブの面積は含まない）。 <p>なお、メーターボックス、PSを除く面積は24.0㎡/戸とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室は原則として同じ間取りとする。ただし、反転したものは可とする。 ・設計上の制約により、戸数、面積を若干増加させることは可とする。
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・寮監・寮母が使用し、3名分の事務机を置くスペースを設ける。 ・来客用の応接コーナーを設ける。
寮母室	<ul style="list-style-type: none"> ・寮母の更衣及び休憩室に利用する。
湯沸室	<ul style="list-style-type: none"> ・主に寮監・寮母が使用する。
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室は、入寮者の自治会活動やトレーニングに利用する。また、大規模災害、騒じょう事案等の発生時には参集場所として利用する。 <p>ベンチプレス2台、エアロバイク2台、ウォーキングマシン2台、卓球台1台、バタフライステーション1台、トレーニングベンチ1台を別途設置する予定である。</p>
洗濯室・談話コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・寮室には洗濯機を置かないため、各階に共用の洗濯室を設ける。 ・室内には、洗濯待ちの入寮者がコミュニケーションを図れる談話コーナーを併設する。
共用便所	<ul style="list-style-type: none"> ・寮監・寮母、来客者、多目的室利用者が利用する。 ・男性用、女性用を分ける。
共用倉庫1	<ul style="list-style-type: none"> ・寮の共用消耗品等（清掃用具、トイレトーパー、洗剤等）を保管する。
共用倉庫2	<ul style="list-style-type: none"> ・入寮者が寮室に収納が困難な物品（書籍、衣装ケース、スキー板、スノーボード等）を保管する共用の倉庫であり、各階に設ける。
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・来客用の待合コーナー、郵便や宅配便を一時保管するメール・宅配便コーナー、自販機コーナーを設ける。
附帯施設	<p>駐車場、駐輪場、電気室、受水槽・ポンプ室、ごみ置場</p>

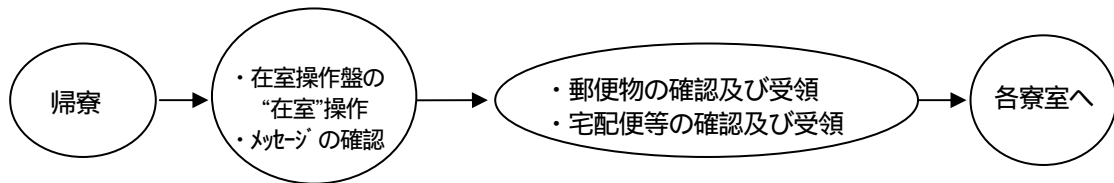
寮内は原則下足とし、下足としない部屋は、寮室、多目的室及び寮母室とする。

図 2-1 単身寮の諸室構成のイメージ図

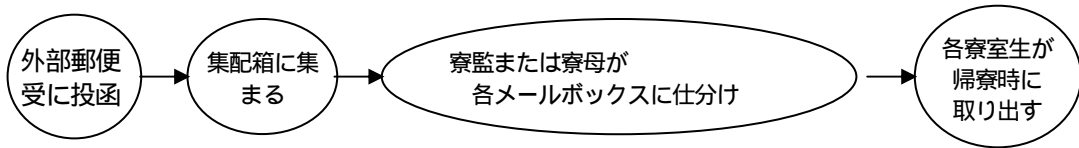


エントランス周りの各サービスの流れ

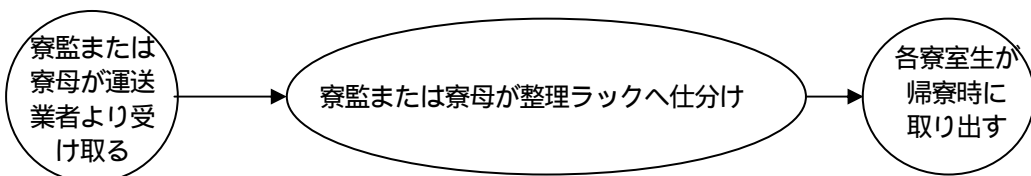
入寮者



郵便物



宅配便等



第3 施設整備業務

1 準拠事項

(1) 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は以下に示すとおりである。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、PFI事業者がその許認可等を取得しなければならない。

- ・ 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（PFI法：平成11年法律第117号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 河川法（昭和39年法律第167号）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ・ 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）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法：平成12年法律第104号）
- ・ 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）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法：平成6年法律第44号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 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）
- ・ 大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）
- ・ 大阪府景観条例（平成10年大阪府条例第44号）
- ・ 大阪府屋外広告物条例（昭和24年大阪府条例第79号）
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成4年大阪府条例第36号）
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例（平成14年大阪府条例第1号）
- ・ 大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）
- ・ 寝屋川市建築基準法施行条例（平成12年寝屋川市条例第18号）
- ・ 寝屋川市下水道条例（昭和47年寝屋川市条例第63号）
- ・ 寝屋川市水道事業給水条例（昭和52年寝屋川市条例第18号）

- ・ その他、本事業に関係する法令等

(2) 適用する図書等

本要求水準書に記載なき事項については、次に掲げる図書の基準等に準拠すること。

技術革新等に伴う工法、設備機器、検査方法等について、当該性能または品質を上回る水準が確保できることを証明し、府が認めた場合は、各基準等が示す仕様以外の仕様とすることができるものとする。また、適用する図書等はすべて入札公告時の最新版とする。

- ア 建築設備設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 建築設備耐震設計・施工指針（建設省住宅局建築指導課監修）
- ウ 建築設備防災システム整備マニュアル
- エ 構内舗装排水設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- カ " （電気設備工事編）
- キ " （機械設備工事編）
- ク 建築工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 電気設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 機械設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- サ 建築保全業務共通仕様書（（財）建築保全センター）
- シ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ス " （電気設備工事編）
- セ " （機械設備工事編）
- ソ 大阪府福祉のまちづくり条例設計マニュアル（誘導基準を適用すること）
- タ 寝屋川市開発に関する指導要綱（本要求水準に記載なき技術的基準を適用すること）

(3) 優先順位

図書は相互に補完するものとする。ただし、内容に相違がある場合の優先順位は、下記のとおりとする。

- 関係法令
- 入札説明書等に関する質問回答書
- 入札説明書
- 本要求水準書
- 適用する図書等

2 施設整備に必要な調査及び関係機関等との協議並びに申請等の手続き

- (1) PFI事業者は、施設整備に係る調査が必要な場合は、関係者の承諾を得て自ら実施する。
- (2) PFI事業者は、施設整備に必要な関係機関との協議及び建築確認申請等の各種申請や諸手続きを行う。
- (3) 関係機関との協議または地元調整等により必要となった調査、関連工事等に要する費用は全てPFI事業者の負担とする。

3 電波障害対策調査及び対策工事

本事業に伴って、周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は事前に十分な調査を行い、必要な時期にその対策工事を実施する。

また、デジタル放送化にも対応したものとすること。

4 設計業務（基本設計、実施設計）

- (1) 設計の範囲は、本事業に関するすべての工事とする。
- (2) PFI事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、定期または随時に当該業務の進捗状況及び内容について、府による確認を受けなければならない。基本設計完了後、府の確認を得た後、実施設計に着手する。

- (3) PFI事業者は、実施設計の着手後、定期または随時に、当該業務の進捗状況及び内容について、府による確認を受けなければならない。
- (4) 実施設計完了時に府は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- (5) 府は実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつPFI事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。

5 工事監理業務

PFI事業者は、工事監理者を設置し、その者の氏名、保有する資格など必要な事項について府の確認を受ける。

工事監理者は、工事期間中現場に常駐し、建設業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認する。

工事監理者は、公共建築工事標準仕様書の監督職員の業務を行うものとする。

工事請負業者への指示は書面で行うとともに、府のモニタリング時の求めに応じ、指示書を提出すること。

6 建設業務

(1) 建設業務の一般事項

ア 関係機関との協議等

工事にあたっては、関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議のうえ、PFI事業者の負担により現況に復旧すること。

イ 近隣への配慮

工事にあたっては、関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策に講ずること。やむをえず補償等が生じた場合は、PFI事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。

ウ 河川事業との連携

PFI事業者は、第1期建設工事期間中に右岸で別途実施する予定の河川事業の工事範囲やスケジュール等に十分に配慮・連携して、建設工事を行うこと。

なお、本事業及び河川事業のスケジュールについては、別添8に示す。

エ 建設工事ヤード

右岸の府有地(親水公園は除く)は、河川事業の完了後、本事業の建設工事ヤードとしてPFI事業者が利用できるものとする。

(2) 仮設橋の設置・撤去(任意仮設)

市道寝屋川左岸線及び右岸線の一部が一方通行であり、現報国橋の設計荷重はTL-14のため、PFI事業者の提案により工事用仮設橋を本事業で設置し、工事完了後撤去する。また、仮設橋を設置する場合は、別添8のスケジュールとし、仮設橋は河川事業の工事においても無償で利用させること。

設置にあたり、河川管理者及び道路管理者等の関係機関と事前に十分協議を行うこと。

(3) 既存住戸の空家修繕工事

ア 空家修繕の目的

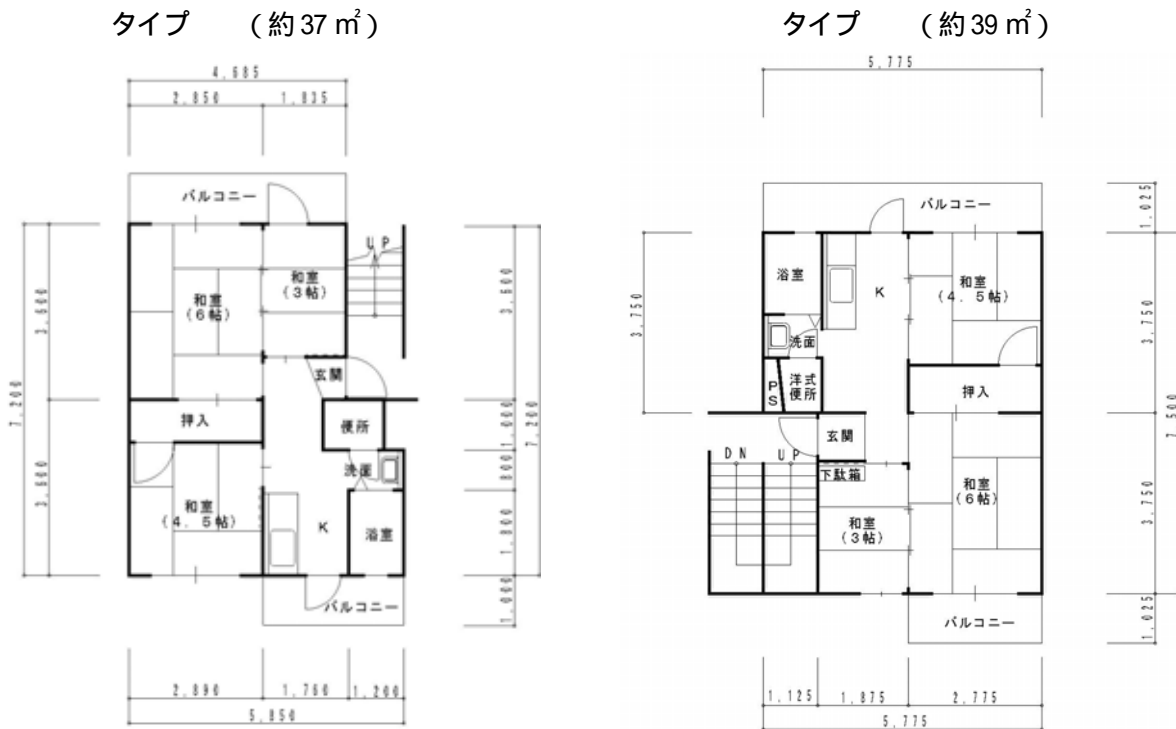
本事業の第1期工事において、府が別途行う河川事業の実施に伴い、右岸にある待機宿舍の一部を撤去する。については、当該宿舍の入居者の仮住居を確保するため、既存空家住戸86戸(3K)の空家修繕を行う。(別途有償配布の既存建物図面等参照)

イ 修繕内容

表 3-1 タイプ別、修繕内容別の内訳

タイプ	修繕内容	修繕戸数	タイプ別修繕戸数	戸数合計
タイプ	A修繕	10戸	20戸	86戸
	B修繕	10戸		
タイプ	A修繕	33戸	66戸	
	B修繕	33戸		

図 3-1 既存空家住戸平面図



(ア) A修繕

- ・既存畳を撤去のうえ新設置敷き
- ・キッチン、玄関、洗面脱衣の床にクッションフロア貼り
- ・住戸内の壁及び天井を下地補修のうえEP塗り(タイル面除く)
- ・建具の調整(金属、木製共)
- ・網戸及びびすまの張替え
- ・玄関扉(室内側)の塗装
- ・バルコニー手摺の塗装
- ・空家修繕終了後のクリーニング(住戸専用部のみでバルコニーを含む)

(イ) B修繕

A修繕に加え以下の修繕を行う

- ・キッチンの換気扇の取替え
- ・住戸内全ての水栓の取替え
- ・浴槽(1.5人槽)及び釜の取替え
- ・木製建具(便所扉等)の塗装

(4) 既存建築物等の撤去工事

ア 撤去範囲

- ・事業区域内における建築物・建築設備及び屋外工作物その他外構を、原則として全て解体撤去する。(別添6及び別途有償配布の既存建物図面等参照)
なお、建設予定地において、本事業に支障とならない外構、樹木等はPFI事業者の判断により存置できるものとし、これらについては事業期間中維持管理を行うものとする。
- ・右岸事業区域内の基礎、配管等の地中埋設物については、すべて撤去すること。ただし、建築物の杭は存置してもよいこととする。また、建設予定地は本事業に支障のない地中埋設物は存置してもよいこととする。
- ・第1期撤去工事の区域は、豊野公園より北側(豊野公園は含まない)及び右岸の15~20棟、24棟、集会所とし、残りを第2期撤去工事の区域とする。
- ・豊野公園の撤去は、河川事業による親水公園整備完了後に寝屋川市が行う都市計画及び都市公園の廃止告示後とする。
- ・右岸の事業区域は建物等の撤去後、場内発生土で埋め戻し及び整地を行い、杭の位置を明示した伏図を作成すること。

イ 右岸の安全対策等

- ・右岸の敷地境界線沿いは、管理用に $h = 1.8\text{m}$ 以上のネットフェンス($w = 1.8\text{m}$ の出入口を1箇所設ける)を設置し、2期工事完了時に府に引継ぐこと。設置範囲は、資料 に示す。
また、雨水を適切に排水するソイル側溝、沈砂槽等を敷設すること。

ウ 発生材の処分

- ・撤去工事に伴う発生材の処理は、場外搬出のうえ、適切に処理を行うものとする。ただし、これらを再資源化する等適切な処理を行う場合においてはこの限りではない。

(5) 世帯用宿舍及び单身寮の建設工事

ア 世帯用宿舍及び单身寮の建設工事(附帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む)の、建設予定地は、豊野公園より北側を第1期工事の区域(豊野公園は含まない)とし、残りの用地を第2期工事区域とする。(資料 参照)

イ 第1期工事において、世帯用住戸200戸以上及び单身寮を建設すること。

ウ 第1期工事完了時に、住戸数に見合った附帯施設を確保すること(駐車場等は、仮設置も可とする)。

なお、集会所は第2期工事としてもよい。

エ 豊野公園は、第1期工事期間中も使用しているので、利用者の安全に留意すること。

表3-2 建設業務の流れ

段階	本事業	河川事業
第1	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設橋の設置（設置する場合） ・空家修繕工事(8～13、21～23棟) ・15～20、24棟の入居者の仮転居 	
第2	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期撤去工事（1～7、15～20、24棟、集会所） ・第1期建設工事 ・市道寝屋川左岸線（現在の報国橋（以下「現報国橋」という。）から新たに府が設置する報国橋（以下「新報国橋」という。）間）の歩車道改修工事（埋設管等の敷設工事を含む） ・第1期工事の竣工、引渡し ・維持管理業務の開始 	
第3	<ul style="list-style-type: none"> ・第2期撤去工事 ・市道本町幸線の付替え工事（埋設管等の敷設工事を含む） ・第2期建設工事 ・市道寝屋川左岸線の歩道設置に伴う道路改修工事（埋設管等の敷設工事を含む） ・仮設橋の撤去 ・第2期工事の竣工、引渡し 	

(6) 市道の付替え及び改修工事

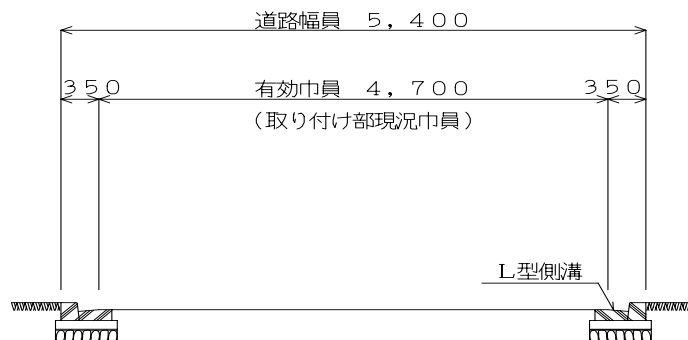
ア 本町幸線の付替え工事

- ・府が別途実施する報国橋付替えに伴い、資料 に示すとおり本町幸線の付替え工事を下記の仕様により行う。

市道本町幸線

道路幅員	5.4m
仕上げ	インターロッキングブロック t = 80mm 以上
	砂 t = 20mm 以上
路盤	粒度調整砕石 t = 100mm 以上
	クラッシャーラン t = 100mm 以上
側溝	L型側溝
排水の放流先は、市道内排水会所とする	

・改修部の幅員



イ 寝屋川左岸線の道路改修工事

(ア) 現報国橋から新報国橋間の市道寝屋川左岸線について、一方通行を対面通行とする歩車道の改修工事を行う。

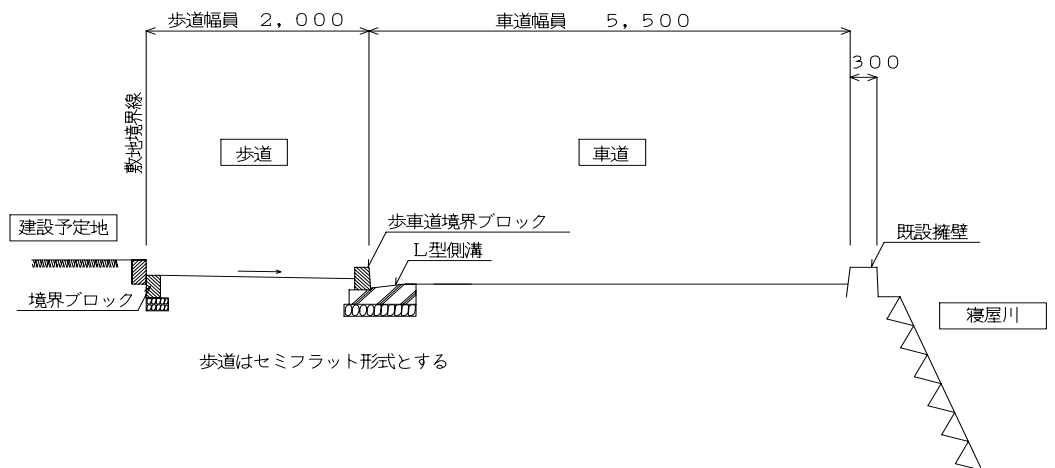
(イ) 建設予定地が市道寝屋川左岸線に面する部分について、歩道設置に伴う道路改修工事を行う。

(ウ) 上記(ア)又は(イ)の工事は、下記の仕様により行う。

市道寝屋川左岸線

車道	車道幅員	5.5m	
	表層	密粒アスファルトコンクリート舗装 t = 50mm 以上	
	基層	粗粒アスファルトコンクリート舗装 t = 50mm 以上	
	路盤	粒度調整砕石又は再生路盤材 t = 200mm 以上	
	側溝	L型	
歩道	歩道幅員	2.0m	セミフラット形式
	表層	密粒度アスファルトコンクリート舗装 t = 30mm 以上	
	路盤	粒度調整砕石又は再生路盤材 t = 100mm 以上	
道路排水の放流先		別添資料 - 3 に示す既設排水管を使用し寝屋川へ放流する	

(エ) 付替え後の幅員



ウ 埋設管等の付替え工事

・上記ア、イの工事に伴い、ガス・上下水道等埋設管等の付替え工事を行う。(別添9参照)

第4 維持管理業務

PFI事業者は、下記の維持管理対象施設について、引渡しから事業期間終了までの間、施設全体に関わる品質を保持し、安全・快適・利便かつ効率的な利用が可能な環境を提供し、劣化に伴う機能低下を防止して施設の安全性を確保し、施設の信頼性を高めるため、施設の維持管理業務を行う。

1 維持管理業務の一般事項

(1) 維持管理対象施設

本事業における維持管理業務の対象は、建設予定地内の府が所有する建築物、建築設備、附帯施設、屋外工作物その他外構とし、存置した既存施設等についても同様とする。ただし、市道（埋設管を含む）の維持管理は除くこととする。

(2) 法令等の遵守

ア 業務にあたっては関係法令を遵守するとともに、法令等により届け出等が必要な場合は、PFI事業者の負担により滞りなく行うこと。

イ 法令等により資格を必要とする業務については、各有資格者を選任すること。

ウ 業務の実施に伴い産業廃棄物が発生した場合は、適法に処理すること。

(3) 業務計画書の作成

PFI事業者は、維持管理業務の実施にあたっては、以下の業務計画書を府に提出し、府の確認を受けること。

なお、業務計画書に変更が生じた場合は、速やかに府に変更計画書を提出し、府の確認を受けること。

ア 長期業務計画書

PFI事業者は、施設の引渡前に、維持管理期間全体の維持管理業務について、業務概要、業務体制、全体工程、業務の方法、その他必要な事項を総合的にまとめた、長期業務計画書を府に提出し、府の確認を受けること。

イ 年間業務計画書

PFI事業者は、各年度ごとの維持管理各業務について、毎年3月に翌年度（4月1日から翌年3月31日まで）の年間維持管理業務計画書を府に提出し、府の確認を受けること。

ウ 業務実施計画書

PFI事業者は、業務の実施にあたっては、業務別に（業務の着手前に）全体工程、作業予定日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務担当者、安全管理等を具体的に定めた「業務実施計画書」を府に提出するものとし、必要があれば入居者にも周知すること。

(4) 業務の実施

業務の実施にあたっては、原則9時から17時までの通常時間帯に実施する。ただし、緊急を要する場合は、通常時間帯外においても直ちに対応すること。

ア 業務従事者

(ア) 業務従事者は、その内容に応じて必要な知識及び技能を有するものとする。

(イ) 法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うものとする。

なお、業務中はその資格を示す証票を携帯し、関係者から請求があった場合は提示すること。

(ウ) 業務関係者が維持管理対象施設内において業務を実施するときは、PFI事業者の従事者であることを明示する記章または腕章等を着用させるものとする。

作業中は、職務にふさわしい制服を着用させるものとする。

イ 危険防止の措置

- (ア) 業務にあたっては関係者と十分協議するとともに、当該業務に使用する設備機器の整備を十分に行うこと。また危険な場所には必要な安全措置を講じ、業務従事者及び入居者等の事故防止に努めること。
- (イ) 業務を実施中に事故等が発生した場合は、速やかに適切な処置をとるとともに速やかに府に報告すること。

ウ 機材、光熱水費等の負担

- (ア) 業務に使用する資材、機器、消耗品及び補助用部品等はP F I事業者の負担とする。
- (イ) 業務に使用する光熱水費の負担は、別添5に示すとおりである。ただし、大規模修繕業務にかかる光熱水費は、P F I事業者の負担とする。
なお、作業においては計画的な節約に努めること。

(5) 業務実施報告書

- ア P F I事業者は、当該月の業務の全般的な経過及び作業の結果等を記載した「業務実施報告書」を作成し、当該業務を実施した月の翌月の5日(ただし、土日及び祝祭日は除く)までに、府に報告し確認を受けること。
- イ 「業務実施報告書」は5年間保管すること。

(6) 業務従事者詰所の設置

- 本事業に係る維持管理業務に必要な業務従事者詰所を設置する。
- なお、事業期間中P F I事業者は、業務従事者詰所を無償で使用できるものとする。

2 点検・保守業務

(1) 定期点検・保守業務

ア 点検・保守の内容及び頻度

建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房営繕部監修、以下「保全業務共通仕様書」という。)の最新版に示される点検項目を基本として本事業に必要な点検・保守を実施し、建物等を安全かつ良好な状態に保持すること。

なお、点検頻度についてはP F I事業者が適切に定め実施すること。

イ 退去時の点検・保守

P F I事業者は入居者の退去時に住戸及び寮室内の点検を行い、P F I事業者が行うべき修繕が認められる場合は速やかに修繕を実施すること。

(2) 法令点検・保守業務

法令点検・保守業務は、関係法令等の定めるところにより、下記のア～エの建築設備について検査または点検を実施し、発見された不具合や予測される不具合を回避するための必要な保守を行うものとする。

なお、業務にあたって必要な手続き及び届出等はP F I事業者が行うこと。

ア 昇降機設備

(ア) 点検・保守業務

昇降機設備は、保全業務共通仕様書による点検及び製造会社が定める保守の仕様書を標準として、常に安全かつ良好な運転状態を保持するよう点検・保守を行うこと。また、昇降機の定期点検記録表を作成すること。

(イ) 緊急時の対応業務

昇降機設備には遠隔監視装置を設置し、緊急時にかご内の乗客からのインターホン呼出に対応できるよう常時監視するものとする。また、事故、故障等が発生した場合には、速やかに府へ報告し、入居者に周知するとともに適切な措置を講じること。

イ 防災設備

(ア) 点検・保守業務

防災設備は、保全業務共通仕様書により、常に正常に作動するよう点検・保守を行うこと。

(イ) 所轄消防署への届け出等

法令による所轄消防署への報告書の提出等は、PFI事業者が遅滞なく行うこと。

また、所轄消防署の立入検査がある場合は立会うこと。

ウ 給水設備

給水設備は、受水槽及び高架水槽（以下「受水槽等」という。）を対象として、法令で定められた簡易専用水道検査を実施するとともに、保全業務共通仕様書により、常に安全で清潔な水が供給されるよう点検・保守を行うこと。

エ その他必要な設備等（必要な場合）

自家用電気工作物、防災センター等が必要な場合は、本事業において運転・監視及び保全業務共通仕様書による点検・保守を行うこと。

3 清掃業務

(1) 清掃業務の内容

清掃業務の内容は表4-1に示すとおりとし、保全業務共通仕様書を参考として適切に行うこと。

表4-1 清掃業務の内容

区分	部位	業務内容等	頻度（以上）	備考
世帯用宿舎 及び集会所	玄関ホール、廊下等 の共用部（集会所は 集会室を含む）	床洗浄及びワックス掛け	1回 / 6ヶ月	
		照明器具の清掃	1回 / 年	
		照明器具の球替え	必要な時期	
		窓ガラス、窓枠	1回 / 年	各階床面より2.5m 以上の高所部分
	住戸住棟内横引及び 縦排水管	排水管の洗浄を行い排水を 良好に維持すること	(1回 / 2年)	
集会所の諸室	空調設備のフィルター清掃 または交換	1回 / 6ヶ月		
給水設備	受水槽等の清掃	1回 / 年		
单身寮	寮室、倉庫以外の諸 室及び玄関ホール、 廊下等の共用部	床洗浄及びワックス掛け	1回 / 6ヶ月	
		照明器具の清掃	1回 / 年	
		窓ガラス、窓枠	1回 / 年	各階床面より2.5m 以上の高所部分
		空調設備のフィルター清掃 または交換	1回 / 6ヶ月	
	住戸・住棟内横引及 び縦排水管	排水管の洗浄等を行い排水 を良好に維持すること	(1回 / 2年)	
給水設備	受水槽等の清掃	1回 / 年		
外構	雑排水管、雨水排水 管、会所	排水管の洗浄等を行い良好 な排水を維持すること	(1回 / 年)	会所の泥上げを含 む
	外灯	清掃及び球替え	必要な時期	

注1 ()内は参考の頻度とし、PFI事業者の提案により実施するものとする。

注2 提案により上表の維持管理が必要でない認められる場合は、業務対象から除く。

(2) 業務の使用機材等

業務に使用する資材及び消耗品等は、すべて品質保証（JISマーク商品等）のあるものを用いること。
また、用具及び資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は適切な管理を行うこと。

4 植栽管理業務

建設予定地内の植栽は、保全業務共通仕様書を参考として定期的に点検及び手入れを行い、施設内の豊かで美しい緑地空間の維持を行うこと。また、建設予定地内の樹木が枯れた場合は撤去し補植を行うこと。

表4-2 植栽管理業務の内容

業務内容	頻度(以上)	備考
灌水	適時	灌水に必要な水道代金もPFI事業者の負担とする。
剪定・施肥・害虫駆除	1回/年	
除草・芝刈り	2回/年	除草は植栽スペース部分のみとする。

5 防火管理者業務(単身寮は除く)

(1) 業務の内容

防火管理者業務にあたっては、防火管理者を選任し消防法に基づき次の業務を行うこと。

- ・ 消化・防火計画の作成及び報告
- ・ 防火に関する指導及び監督
- ・ 避難訓練等の実施
- ・ 緊急車輛等の進入のための通路確保、避難通路等の放置物の排除の指導

(2) 防火管理者の資格等

業務に従事する職員は、消防法第8条に基づく防火管理者の資格取得者であるとともに、昭和58年12月2日付消防予第227号通知「消防法施行規則の一部を改正する省令の施行について」に定める講習を受講した者であること。

6 経常修繕業務

修繕業務は経常修繕及び大規模修繕に区分し、事業期間中に維持管理対象施設において発生する全ての修繕を対象として行うものとする。ただし、入居者が行う修繕は除く。

(1) 経常修繕業務

経常修繕業務は、建築及び建築設備等の点検時に発見された不具合や突発的または緊急的な不具合等の修繕業務であり、大規模修繕計画に記載のない修繕業務である。PFI事業者は修繕の必要が認められた場合は、速やかに適切な方法により修繕を行う。

(2) 入居者が行う修繕

世帯用宿舎及び単身寮の入居者が行う修繕は、入居者の維持管理に起因して発生する不具合、入居者による破損に伴う修繕の外、表4-3及び表4-4に示すとおりとする。

表4-3 入居者が入居中に行う修繕内容(世帯用宿舎住戸内及び単身寮寮室内)

区分	修繕内容	備考
建築	調理台、流し台、洗面台等の備品類修繕	漏水は除く
	押入棚・台所棚修繕	
	襖・障子張替	
	畳表替	畳床替は除く
	建具金物・錠の修繕	
	室内扉・引戸・襖・障子・手摺修繕	
	カーテンレール修繕	

区分	修繕内容	備考
建 築	ガラス入替	
	網戸の網張替	
	床の仕上材修繕	床下がりは除く
	壁・天井塗替またはクロス張替	
	天井修繕	天井の剥落・天井下りは除く
	各種スリーブキャップ修繕	
	雨水排水管のつまり	屋根部ドレインのつまりは除く
	害虫駆除	
設 備	照明器具修繕及び球替	
	各戸ブレーカー・ヒューズ	
	各戸スイッチ・コンセントプレート	
	各戸キーソケット・ローゼット	
	換気扇等のフィルターの取替	
	ガスコック及び付属品	
	集合管までの横引排水管のつまり	
	ロータンの内部金物・パッキン取替	ペーパーホルダーを含む
	排水栓・浴槽ふた・鎖等・シャワーセット	防水バンは除く
	各種水栓及びパッキン・コマ等の取替	
	ペーパーホルダー取替	
	ガラス入替	
共用部	ごみ置き場コンテナボックス、ブラインドの修繕・取替	

注) 各項目とも、自然腐食等による不具合は除く。

表 4-4 入居者が退去時に行う修繕内容（世帯用宿舍住戸内及び单身寮寮室内）

区分	修繕内容	備考
住戸内 及び 寮室内	室内のハウスクリーニング	
	破損部分の修繕	
	模様替え部分の現状復旧及び入居者設置物等撤去	
	壁塗装及びクロス張替	
	襖張替	
	畳の表替	
	網戸の網張替	
	その他入居中の維持管理内容の未修繕部	

7 大規模修繕業務

大規模修繕業務は、P F I事業者の提案による大規模修繕計画に基づき、広範囲にわたって行う修繕あるいは、設備機器等の一括更新等の全ての部位にわたって行う修繕業務である。

なお、大規模修繕計画に記載のない修繕は経常修繕業務としてP F I事業者が行うものとする。

(1) 大規模修繕計画の提案

大規模修繕業務計画は、P F I事業者が必要と考える大規模修繕計画の修繕項目、修繕周期及び費用を、P F I事業者が提案を行うものとする。

なお、府が想定している修繕項目及び修繕周期は、別添4のとおりである。

(2) 大規模修繕業務の実施の決定

大規模修繕業務の実施にあたっては、前年度の8月までにP F I事業者が修繕の必要性についての事前調査を行い、この結果に基づき府と協議の上修繕の実施を決定する。

実施にあたり、P F I事業者が設計、工事監理を行う。

なお、事前調査により大規模修繕業務の内容を変更した場合は、大規模修繕計画を見直すこととする。

(3) 大規模修繕業務の実施

ア 大規模修繕の設計

- ・ P F I事業者は、大規模修繕業務の実施の決定後、速やかに設計を着手し、当該業務の進捗状況及び内容について、府による確認を受けなければならない。
- ・ 設計完了時に府は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- ・ 府は設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつP F I事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。

イ 大規模修繕業務の工事監理

P F I事業者は、必要に応じて工事監理者を設置し、その者の氏名、保有する資格など必要な事項について府の確認を受ける。

ウ 関係機関との協議等

大規模修繕業務の実施にあたっては、関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。

また、大規模修繕業務の実施により周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議のうえ、P F I事業者の負担により現況に復旧すること。

エ 近隣への配慮

大規模修繕業務の実施にあたっては、関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策に講ずること。やむをえず補償等が生じた場合は、P F I事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。

(4) 大規模修繕業務の実施が計画より早くなった場合の取り扱い

大規模修繕業務が、P F I事業者の提案による大規模修繕計画より早く実施する必要が生じた場合は、P F I事業者に一定のペナルティを課すこととする。(事業契約書(案) 別紙7 参照)

第5 設計・建設等に関する要求水準

1 共通事項

配置計画	
全体の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟配置は、プライバシー、日照、騒音等に配慮した計画とする。 ・附帯施設及び屋外工作物その他外構の形状、位置並びに規模は、各住棟に対し機能性、利便性、安全性、快適性等の諸性能の向上を図ることを目指し、適切に計画する。 ・緑は所定の緑被率を確保するとともに、周辺の景観に効果的な配置とする。また、建物配置の工夫、植栽の移植等により、できる限り既存樹木を保存するように努める。 ・单身寮は世帯用宿舎とは別に、独立した1棟とする。 ・建築基準法第86条を適用して計画する場合は、隣地斜線等の取扱いについて寝屋川市認定取扱要領に留意すること。
動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者及び車両等の動線は、公共交通機関や前面道路の位置等を考慮し利便性の高い計画とする。また、建設予定地内においても利便性、安全性に配慮した分かりやすい計画とする。 ・市道本町幸線は歩行者専用道路のため、本宿舎関係車両の動線として計画しないこと。 ・案内サインは、各施設の位置関係がわかるように、大きさ・デザイン・色調・耐久性に配慮し、建設予定地の適切な場所に配置する。
住棟・住戸計画	
機能性・利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟のエントランスホール、エレベーター、階段、各住戸は、分かりやすい配置とし機能性、利便性の高い計画とする。 ・世帯用宿舎の住戸及び单身寮の寮室は片廊下形式を基本とする。その他の形式とする場合は、十分な採光と通風を確保した計画とする。 ・世帯用宿舎の住戸の間口は6500mm以上とし、单身寮の寮室の間口は3000mm以上とする。 ・住戸内の各室の配置及び形状等は、家具配置、収納、柱型、梁型、バルコニーの位置等を考慮し、機能性、利便性の高い計画とする。 ・エントランスホール、エレベーターホール、廊下等の共用部分は、利用形態及び居住者数等に応じて適正なスペースを確保する。 ・転倒、転落、ガラスへの衝突等の事故防止を図り適切な措置を講ずるとともに、通行に支障を及ぼす突出物を設けない。また、屋外通路等通路部分で上階からの落下物の危険がある箇所については、必要に応じて屋根もしくは庇を設け、通行者の安全を確保する。 ・床は清掃しやすく、滑りにくく、発音防止効果のある床仕上げとする。 ・コンセント、スイッチ等建築設備の位置は家具配置を考慮し、使用上支障のない位置に設ける。 ・住戸専用部分は、原則として床に段差を設けない。ただし、玄関上がり框は60mm以下、浴室と脱衣室との間は20mm以下、居室とバルコニーとの間は100mm以下（室内側の立ち上がりは設けないこと。）とすることができる。 ・家具等の搬出入に考慮した計画とする。 ・各戸（室）には、アルミ製の室名札を設ける。

<p>居住環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各室は、採光、通風、換気、騒音、振動、熱、臭気、プライバシー等について配慮し、居住者にとって快適な計画とする。 ・日照時間は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、3時間以上確保できる世帯用住戸（1以上の居室）及び寮室が、それぞれ80%以上であること。また、測定高さは、床面とする。 なお、建築基準法第86条を適用して計画する場合、寝屋川市認定取扱要領では、測定高さが平均地盤面から4m以上の住戸及び寮室が対象となり、対象となる住戸及び寮室の日照時間は、4時間以上で100%必要である。 ・壁構造等を考慮することで、室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制する。 ・人体の安全性、快適性に配慮した建設資材を採用する。 ・換気扇を設ける部屋には適切に給気スリーブ等を設ける。 ・世帯用宿舎は、原則3DKとするが建具を取り払う等で2LDKとしても利用できるように計画する。 ・新築工事完了時及び大規模修繕工事完了時には、室内空气中化学物質の濃度調査要領（別添3）による調査を行う。
<p>耐久性・保水性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、仕上げ、設備等の更新周期の異なる部材及びシステムは、適切に分離する等、更新作業が効率的に行える計画とする。 ・使用材料の耐久性を高める等、長寿命の性能確保に努める。 ・外部に面する柱、梁、壁等の躯体コンクリート部は、増打20mm以上行う（モルタル塗仕上げ部は除く）。 ・空家修繕、PSの位置・大きさ等保水性に優れた計画とする。 ・単身寮は、将来の入居者のニーズ、社会情勢の変化等に対応して寮室面積を拡張する改修に対応するため、寮室間に900mm×2000mm以上の開口部を設けられる等の配慮をする。
<p>建具性能等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の可動部分は、無理な姿勢をとったり、強い力を加えたりすることなく、安全かつ容易に操作できること。 ・建具は、緊急時に、容易に操作でき、また通常時における誤作動による事故が発生しない措置を講ずること。 ・外部建具（玄関扉除く）は、アルミ製とし網戸を設ける。 ・バルコニーに面する建具は、はき出しとする。 ・主要動線上の建具の寸法は、原則として幅850mm程度、高さ2000mm程度とする。 ・開き戸の取手は、レバーハンドルとする。 ・あおり止め付きの戸あたりを設ける。（設けられない場合には開き止めを設置する。） ・引き戸（襖も含む）は軽量化につとめ、騒音発生及び振動伝播の少ない構造等を採用する。 ・指つめを防ぐための処理を行う。 ・世帯用宿舎及び単身寮の玄関扉は以下による。 <ul style="list-style-type: none"> ・両面フラッシュ片開きドア、寸法850mm×2000mm以上、簡易気密型ドアセットとし、ドアクローザーを取り付ける。6階以上の住戸のドアクローザーはバックチェック機能付きとする。 ・レバーハンドル、錠前2ヶ所（サムターン式シリンダー面付錠前）、ドア・アイ（防犯めがね）、ドアガードをつける。シリンダーは（財）全国防犯協会連合会認定のものとする。 ・新聞受けを設ける。

近隣への配慮	
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・日影や近隣住民のプライバシー確保等、周辺へ配慮した計画とする。 ・電波障害が予想される場合には、予測調査等を行い、適切な対策を講じる。
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事中は、近隣及び工事進入路沿いの住宅等へ振動、騒音、粉塵等の影響を低減するよう努める。
環境負荷の低減	
施設整備時	<ul style="list-style-type: none"> ・モジュール化等の設計上の工夫により建設副産物の発生を抑制するとともに、分別収集を徹底し、建設副産物の再資源化に努める。 ・再生資源を活用した建設資機材や再生利用・再利用可能な建設資機材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進に努める。 ・PCB 混入機器及びアスベスト成型板等については、内装材及び外部建具の撤去に先駆けて事前調査を行い、建物外部への飛散防止を図るとともに、集積・積み込み及び運搬においても飛散防止を図る。 ・建設リサイクル法による特定建設資材については再資源化に努める。 ・廃棄物等の処分に当たっては、処分場契約書及び解体処分に伴うマニフェスト等の関係資料の整理を行う。
維持管理時	<ul style="list-style-type: none"> ・環境共生技術の理念をできる限り取り入れた施設整備を行う。 ・建物の方位、形状に配慮した配置、平面計画により周辺環境から受ける熱負荷を低減すると共に、外壁、ガラス等の建築部材の断熱性・気密性及び開口部の大きさ等に配慮することで、屋外から受ける熱負荷の低減と熱の損失防止等に努める。 ・入居者の光熱水費ができる限り低減できるよう、省エネルギー、熱負荷の低減等を考慮した建築及び設備計画とする。 ・冷暖房設備は、個別運転が可能なシステムとし、光熱水費の低減が図れるよう、省エネに配慮した計画とする。
景観への配慮	
景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の都市環境との調和を図ると共に、新たな景観創造について工夫を行う。
建築デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・建築のデザインは、ふさわしいデザインコンセプトを立案し、これに基づいた計画とする。 ・附帯施設、屋外附帯施設も待機宿舎と同様、景観、デザインの向上を図る。
コミュニティへの配慮	
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者のコミュニティに配慮した建築計画とすること。
屋外計画	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者のコミュニティに配慮した屋外計画とすること。

2 建築設備の共通事項

(1) 電気設備

受電方式	<ul style="list-style-type: none"> ・受電方式は、電力会社が借室電気室に設置する変圧器の2次側から低圧受電することを標準とする。 ・契約は、別添5に示す光熱水費契約名義についてを参考に区分し、適切な契約種別を選定する。
幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気方式：動力は三相3線式200V、電灯は単相3線式100/200vを標準とする。 ・電気幹線の需要率、電圧降下率は(財)日本電気協会編「内線規程」による。 ・世帯用宿舎各住戸の電気容量は、5.4KVA以上とする。 ・单身寮各寮室の電気容量は、4.2KVA以上とする。 ・住戸(寮室)用分電盤はホーム分電盤タイプとし、使用負荷を想定し適切な回路数を確保する。 <p>なお、主開閉器は中性線欠損保護付漏電ブレーカーとする。</p>

警報設備	<p>【世帯用宿舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽等の水位、給水ポンプ等の運転異常について警報設備を設ける。 ・警報盤は、当該住棟のエントランスホールに設ける。また、管理人用住戸に設ける住戸情報インターホンの住棟用親機にも移報させる。 <p>【单身寮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務室に総合監視盤を設け、防災警報、ポンプ・空調機等の故障警報等の表示及び共用部の照明、空調のリモコンの操作を行えるようにする。 ・総合監視盤には、給水・給湯集中検針システム及びエレベーターかご内防犯カメラのモニターを組み込む。
電灯コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気方式は単相2線式100Vを標準とする。 ・照明は、省エネに配慮した計画とする。 ・照明器具は、使用場所を考慮した光源を採用し、容易に球替えができるなど、形状や設置位置に配慮したものを採用する。 ・スイッチは、ワイドタイプを標準とし、原則として照明器具、換気扇等の器具毎及び各室ごとに設け、家具や備品の配置を想定し、適切な位置に設ける。 ・共用部の照明は、自動点滅方式とするなど、操作の省力化に配慮する。 ・世帯用宿舎の各居室及び食事室部分の照明器具は、入居者の設置とするため、引掛けシーリング及びスイッチを設置する。
電話配管設備	<ul style="list-style-type: none"> ・引き込み口から光端末室を経由し、各住戸の電話受け口まで電話用配管設備を設ける。 ・MDF・IDFの収容数は各住戸（各寮室）2回線を標準とし、光端末室（MDFも収容）を設ける。 ・世帯用宿舎の管理人用住戸及び单身寮の事務室には、一般電話の外に警察電話(*)を引き込めるよう配管設備を設ける。 ・各住戸（各寮室）及び单身寮の事務室で、インターネットが利用できるよう、インターネット用配管設備を設ける。 ・受け口は、家具や備品の配置を想定し、適切な位置に設ける。 <p>*警察電話：NTTの専用回線を利用した、警察本部と各警察関連施設とを結ぶ電話網。電話配管等の仕様については一般電話と同様。</p>
テレビ共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・VHF6局、UHF3局を受信できるものとし、地上波デジタル放送や都市型CATV（ケーブルインターネット含む）にも対応できる設備とする。 ・各テレビ端子の出力端子電圧は70dB以上、画質評価3を標準とする。また、家具や備品の配置を想定し、適切な位置に設置する。
自動火災報知設備	<ul style="list-style-type: none"> ・「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例（平成7年10月5日付消防予第220号）」（以下「220号通知」という。）に適合したシステムとする。 ・住棟受信機は、世帯用宿舎はエントランスホールに、单身寮は事務室に設置する。 ・住戸用受信機及び戸外表示機は、インターホン機能付とする。

<p>情報インターホン設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 220号通知に対応したシステムとし、情報インターホン親機による、各住戸用受信機との通話、火災警報その他警報の受信等を行う。 【世帯用宿舎】 ・ 管理人用住戸に以下の機能を有する情報インターホン親機を設置する。 <ul style="list-style-type: none"> > 棟内各住戸（住戸用受信機）からの火災、非常警報の受信による、警報音の発報及び当該住戸番号の表示 > 棟内各住戸（住戸用受信機）との通話及び一斉放送 > 受水槽等、給水ポンプの異常警報の受信による警報音の発報及び警報表示 > 棟内エレベーターのかご内インターホンとの通話及びかご内インターホンからの呼びに対する警報音の発報及び警報表示 【単身寮】 ・ 事務室に以下の機能を有する情報インターホン親機を設置する。 <ul style="list-style-type: none"> > 全館一斉放送が可能なこと。 > 各寮室、寮母室との通話及び一斉放送 > エントランス外部に設置する玄関子機との通話
-------------------	---

(2) 機械設備

<p>給排水衛生設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水引込みは寝屋川市水道局基準に準拠し、同水道局と協議のうえ計画する。 ・ 各住戸等の量水器は、遠隔指示メーターとし集中検針装置による自動検針システムとする。 ・ 給排水管、ガス管等は、P S内に収める。 ・ 建物内の排水系統は、汚水と雑排水の分流式とし、屋外第1会所で合流とする。 ・ 通気は伸頂通気方式とし、汚水と雑排水はそれぞれ別系統とする。また、臭気が住戸に侵入しない等、居住環境に影響のない位置で大気に開放すること。 ・ 屋外排水は、雨水と汚水の分流式とし、建設予定地内最終会所で合流とする。 ・ 各給湯個所には、シングルレバー混合水栓を使用し、浴室部分はシャワー付とする。 ・ 便所の大便器は洋式便器とし、暖房便座等が設置できる構造のものとする。 【世帯用宿舎】 ・ 住戸内の給水個所は、台所、浴室、洗面、洗濯機置場、便所及び給湯器とする。 ・ 各住戸ごとに給湯器を設置し、台所、洗面、浴室へ給湯する。 ・ 給湯器は、自動湯はり、追い焚き機能を有し、両機能は、同時使用が可能なものとする。また、DK及び浴室から操作できるリモコンをそれぞれ設ける。 【単身寮】 ・ 給湯方式はセントラル給湯システムとし、各寮室（ミニキッチン、浴室ユニット）寮母室（シャワーユニット）及び湯沸室へ給湯する。 ・ セントラル給湯システムは、光熱水費の低減に配慮した計画とする。 ・ 各寮室に給湯メーターを設置し、遠隔指示により、寮監事務室で計量、記録及び料金計算ができるシステムを設置する。
<p>空調換気設備</p>	<p>換気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 台所（ミニキッチン含む）の換気及び便所の換気は、他の換気と別系統にする。 ・ 給水ポンプ室、電気室等の換気は、機械換気設備とし、騒音や省エネを考慮した構造、運転方式とする。 ・ 機械換気設備の排気口には、雨や害虫等の侵入を防ぐため、換気フードを取付けること。 <p>空調設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空調設備は、使用場所に応じた運転が可能で、かつできる限り環境負荷や光熱水費を低減できる方式、機器を選定する。

(3) 昇降機設備

【世帯用宿舎】

- ・各棟ごとにエレベーターを設置し、各棟1基以上は、トランク付とする。
- ・エレベーターは、各階停止する。
- ・かごの大きさはJIS住宅用9人乗り以上とし、速度、各棟ごとの設置台数等は交通計算による。
- ・交通計算は次の条件で行う。
 - *1住戸あたりの居住者数 3.5人
 - *5分間輸送能力 5%
 - *平均運転間隔 1台の場合は90秒以内、2台以上の場合は60秒以内とする。
- ・停電時自動着床、地震時管制運転を備えること。
- ・かご内インターホンは管理人用住戸に設置する住棟親機(住戸情報インターホン設備)、エントランス階のエレベーター乗り場に設置するインターホンと相互通話ができること。また、遠隔監視装置を備え、保守会社とも通話ができるものとする。
- ・かご内に防犯カメラを設置し、エントランス階のエレベーターホールでモニターできるようにする。
- ・エレベーターホールからかご内を見通せる窓を設ける。

【単身寮】

- ・かごの大きさは、JIS11人乗り以上、速度は90m/minのエレベーターを設置する。
- ・エレベーターは、各階停止とする。
- ・停電時自動着床、地震時管制運転を備えること。
- ・かご内インターホンは事務室と相互通話ができること。また、遠隔監視装置を備え、保守会社とも通話が可能とする。
- ・かご内に防犯カメラを設置し、事務室でモニターできるようにする。
- ・エレベーターホールからかご内を見通せる窓を設ける。

3 日本住宅性能表示基準による評価

待機宿舍の性能は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく日本住宅性能表示基準について以下の等級を満たすこと。

なお、PFI事業者は指定住宅性能評価機関に設計住宅性能評価申請書、建設住宅性能評価申請書を提出し、それぞれの評価書の交付を受けること。

	No	評価項目	等級
1. 構造の安定	1-1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	1
	1-2	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	1
	1-3	耐風等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）	1
	1-4	耐積雪等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）	1
2. 火災時の安全	2-1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	1
	2-2	感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	2
	2-5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	2
	2-6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	4
3. 劣化の軽減	3-1	劣化対策等級（構造躯体等）	2
4. 維持管理への配慮	4-1	維持管理対策等級（専用配管）	3
	4-2	維持管理対策等級（共用配管）	2
5. 温熱環境	5-1	省エネルギー対策等級	3
6. 空気環境	6-1	ホルムアルデヒド対策（内装）	4
7. 光・視環境	—	—	—
8. 音環境	8-1	重量床衝撃対策	4
	8-2	軽量床衝撃音	3
	8-3	透過損失等級（界壁）	2
	8-4	透過損失等級（外壁開口部）	2
9. 高齢者等への配慮	9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	3
	9-2	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	3

4 世帯用宿舎
 (1) 住戸専用部

凡例；CH：天井高さ、A：面積、CR：カーテンレール（ダブル）、B：ブラインド

室・部位	要求水準
玄関及び玄関周り	<ul style="list-style-type: none"> ・ドアの軌跡、高さに留意して、各住戸には表札（アルミ製）を設ける。 ・玄関とDKが隣接する場合は、廊下に原則として建具を設ける。 ・踏み込み部分の広さ（靴箱置場を除く）は1000mm×1000mm以上とする。 ・靴箱（有効W1200mm×D350mm×H950mm程度）を置けるスペースを確保する。 ・玄関扉の開勝手は原則として外開きとし、アルコーブを設けるなど扉を開いた状態で共用廊下の有効幅員を確保できること。 ・室外機を外部廊下に設置する場合は、専用スペースを設け廊下の巾を確保するとともに排水処理を行うこと。
廊下 ・CH=2100mm以上	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 850mm以上とする。
DK ・CH=2400mm以上 ・CR	<ul style="list-style-type: none"> ・台所と食事の場は、作業動線を配慮した機能的な配置計画とし、冷蔵庫、食器キャビネット、レンジ等の家具のスペースを考慮すること。 ・調理台付流し台（幅 1500mm以上）ガスコンロ台（幅 600mm以上）フード付き換気扇またはレンジフード（幅 750mm以上）手元照明、水切棚、を設置する。 ・コンロ台と壁との間は、火気を考慮し 150mm以上の離隔を設け、壁との隙間はSUS板でカバーを行う。 ・吊り戸棚幅 1500mm以上を設け、流し台及びコンロ台下部に収納スペースを設ける。 ・調理設備は、汚れが付きにくく清掃しやすいものとする。
居室 ・CH=2400mm以上 ・CR	<ul style="list-style-type: none"> ・1室は和室とし、畳敷きとする。 ・2室以上は、10㎡程度（押入及び物入除く）とする。 ・付け鴨居を設ける。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口に建具を設置する。 ・洗面化粧台は、幅 750mm以上とし、シングルレバー混合栓、コンセント、照明、化粧キャビネット、鏡、棚を標準とする。 ・タオル掛けを設ける。 ・洗濯機置き場には、衣類乾燥機を置くことを考慮し、防水パン(640mm×900mm程度、トラップ付)を設ける。 ・脱衣かごを置くスペースを確保すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・内法寸法 1200mm×1600mm以上のバスユニットタイプとする。 ・浴槽は 1200mm×700mm程度の取替可能な据置き式とする。 ・鏡付き棚及びタオル掛けを設ける。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・居室、台所、食事室からの直接出入りを避ける。 ・入口扉は緊急時に外部から開錠可能な表示錠とする。 ・便所には、タオル掛けとペーパーホルダーを設ける。 ・手洗いは便所内で行えるようにする。 ・物置棚を上部に設置する。
押入、物入	<ul style="list-style-type: none"> ・収納容積は居室及び台所の容積の合計の9%以上確保すること。 ・和室には押入を付属させて設け、押入は結露防止に配慮する。 ・押入面積は間仕切り芯で 900mm×1800mm以上とする。 ・押入中棚の高さは床面から 750mmとし天袋を設ける。 ・物入は可動式中棚を設け、簡単に高さの変更、棚の追加ができるようにする。 ・物入で奥行き有効 600mm程度のものは洋服掛用ハンガーパイプを設置する。

室・部位	要求水準
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・有効奥行き 1300mm以上とする（柱型部は除く）。 ・物干し金物は吊下げ及び収納タイプとする。 ・共用部分からバルコニーへ進入できない構造とする。 ・手摺り高さは足がかりより 6 階以上はH = 1300mm、5 階以下はH = 1200mmを基本とする。 ・床は防水仕様とし、排水溝を設ける等、水がたまらない構造とする。 ・避難に支障ない構造とし安全性に十分配慮する。 ・防犯上支障のない計画とする。 ・最上階など雨掛かりとなる部分は、雨が直接あたらないよう庇等を設ける。

(2) 共用部

凡例；CH：天井高さ、A：面積、CR：カーテンレール（ダブル）、B：ブラインド

室・部位	要求水準
エントランスホール ・CH=2400mm以上 ・A=0.5 m ² /戸程度	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口部に庇などの雨よけを設ける。 ・各住棟のエントランスホールにはメールボックス（1人あたり W360mm×H200mm×D300mm程度、個別表示ができ、ダイヤルロックの鍵付）を設ける。 ・掲示板（W1800×H1200程度、マグネット対応とする）を設ける。
E Vホール ・CH=2400mm以上	<ul style="list-style-type: none"> ・E V乗降部には、E V1台あたり 3 m²以上かつ、1.5m×1.5m以上（廊下部分は含まない）の人溜まりを設ける。 ・各階に階数を示す表示を取り付ける。 ・外部に面する個所は防水を施し雨の吹き込み対策及び防風対策を行う。 ・E V昇降路の内部に雨水が流入しないよう排水計画を行う。
E V昇降路	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸に隣接して設けないこと。やむを得ず設ける場合は、適切な遮音防振措置を行う。 ・設置台数が住棟に1台の場合は別に予備シャフトを設ける。
廊下 ・CH=2400mm以上 階段	<ul style="list-style-type: none"> ・雨が吹き込む恐れのある場所は、防水を施し、床面に水が溜まらないよう排水溝を設ける。 ・最上階など雨掛かりとなる部分は、雨が直接あたらないよう庇等を設ける。 ・手摺り高さは足がかりから 6 階以上はH = 1300mm、5 階以下はH = 1200mmを基本とする。
屋根（屋上）	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯、物干しなどの用途には使用しない。 ・屋根の保守点検が容易に行えるよう、タラップ、点検口、吊環等を設置すること。 ・水槽や架台が目立つ場合はルーバー・壁等で目隠しをし、美観上の配慮をする。

(3) 建築設備
ア 電気設備

部屋・部位		標準 照度 (lx)	照明器具	コンセント		インターネット 受口	電話 受口	テレビ 受口
				一般用 (個数)	A C用			
住戸専用部	玄関	75		(1)				
	廊下	75		(1)				
	DK	200		(4)				
	各居室			(2)				
	洗面・脱衣	250		(2)				
	浴室	100						
	便所	100		(1)				
共用部	エントランス ホール	200		(1)				
	E Vホール	200		(1)				
	廊下	75		(1)				
	階段	75						

- ・給湯器用、天井扇用等の専用コンセントは、本表に含んでいない。
- ・一般用コンセントは、2口とし、冷蔵庫・電子レンジ用、洗濯機用、便所については、接地端子付とする。
- ・洗面・脱衣室のコンセントの内1箇所は、洗濯機用コンセント(衣類乾燥機を考慮)とする。
- ・A C(エアコン)用コンセントは、各々単独回路とし、100V/200vの切替式とする。
- ・世帯用宿舎の各住戸のエアコンは、入居者設置とする。

イ 機械設備

部屋・部位		給水	給湯	給湯用 リモコン	ガス コンセント	換気扇
住戸専用部	玄関					
	廊下					
	DK					
	各居室					
	洗面・脱衣					
	浴室					
	便所					
	押入・物入					
共用部						

- ・洗面・脱衣の給水個所は、洗濯機用、洗面化粧台とし、給湯は、洗面化粧台とする。
- ・DKは、ガスコンロ用、炊飯器用のガスコックを設置する。

5 単身寮

(1) 所要諸室

凡例；CH：天井高さ、A：面積（設計上の制約により若干増加させることは可能）

CR：カーテンレール（ダブル）、B：ブラインド

室・部位	要求水準
寮室 ・CH=2400mm以上 ・A=25.1 m ² ・CR	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームタイプとする。 ・ドアの軌跡、高さに留意して、各寮室には表札（アルミ製）を設ける。 ・踏み込み部分の広さは（靴箱置場を除く）は1000mm×600mm以上とする。 ・開勝手は原則として外開きとし、アルコーブを設けるなど扉を開いた状態で共用廊下の有効幅員を確保できること。 ・玄関口に靴箱（有効W700mm×D350mm×H950mm程度）傘入れ付を設ける。 ・付け鴨居を設ける。 ・移動可能な畳敷きのベッド（ベッドサイズ2100mm×1100mm、下部は収納付き）を設ける。
キッチンコーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・ミニキッチン（幅は1500mm以上、フード付換気扇またはレンジフード（幅600mm）手元照明、調味料入、水切棚、電磁調理器1口）を設置する。 ・調理設備は、汚れが付きにくく清掃しやすいものとする。 ・吊り戸棚（中棚付き）幅900mm以上を設け、キッチン下部に収納スペースを設ける。
物入	<ul style="list-style-type: none"> ・収納容積は居室及びキッチンコーナーの容積の合計の7%以上確保すること。 ・上部にハンガー掛け用のバー及び収納棚を、下部に引き出し収納3段を設ける。
浴室ユニット ・洗面 ・浴室 ・便所	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面・バス・便所を一室としたユニットタイプとする（分割タイプも可）。 ・有効寸法1200mm×1600mm以上を確保する。 ・洗面には鏡付き棚、コンセント、タオル掛けを設ける。 ・浴槽は1200mm×650mm程度、取替可能な据置き式とする。 寮室浴室ユニットは、洗面部分及び浴室部分にシングルレバー混合水栓を設置し、浴室部分はシャワー付とする。また、便所へも給水する。 ・便所にタオル掛けとペーパーホルダーを設ける。
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・有効奥行き1300mm以上とする（柱型部は除く）。 ・物干し金物は吊下げ及び収納タイプとする。 ・手摺り高さは足がかりより6階以上はH=1300mm、5階以下はH=1200mmを基本とし部屋への採光を妨げない構造とする。 ・床は防水仕様とし、排水溝を設ける等、水がたまらない構造とする。 ・避難に支障ない構造とし安全性に十分配慮する。 ・防犯上支障のない配慮した計画とする。 ・最上階など雨掛かりとなる部分は、雨が直接あたらないよう庇等を設ける。
事務室 ・CH=2400mm以上 ・A=39 m ² ・BまたはCR	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスホールに隣接し、受け付けカウンターから玄関の人の出入りが目視できる計画とする。 ・受け付けカウンターを設ける。 ・応接セットを1組設置できる程度の応接コーナーを設け、パーティションで仕切ること。

室・部位	要求水準	
寮母室 ・CH=2400mm以上 ・C R	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室に近接して設ける。 ・家具等の搬出入を考慮して計画する。 ・踏み込み部分の広さは(靴箱置場を除く)は1000mm×600mm以上とする。 ・踏み込み部分に靴箱(有効W700mm×D350mm×H950mm程度)を設置する。 ・4.5 畳程度の和室を設ける。 ・900mm×1800mm程度の押入れを設ける。 ・押入中棚の高さは床面から750mmとし天袋を設ける。 ・洗面脱衣スペースにはタオル掛けを設ける。 ・シャワー室はシャワーユニットタイプ(有効800mm×800mm程度)とし、鏡付きタオル掛けを設ける。 ・寮母室の洗面は、シングルレバー混合水栓、シャワーユニットは、シャワー付シングルレバー混合水栓とする。 	
湯沸室 ・CH=2300mm以上 ・A = 3 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室に近接して設ける。 ・冷蔵庫設置スペースを設ける。 ・調理台付流し台(幅1200mm以上)、ガスコンロ台(幅600mm)、フード付き換気扇またはレンジフード(幅750mm以上)、手元照明、調味料入、水切棚、コンロ2口、食器棚を設置する。 ・調理設備は、汚れが付きにくく清掃しやすいものとする。 ・吊り戸棚幅1050mm以上を設け、流し台下部に収納スペースを設ける。 	
多目的室 ・CH=2700mm以上 ・A = 110 m ² ・B	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室と同じ階に設けることが管理上望ましい。 ・会議用の折りたたみ机、椅子(3人掛け机20脚、椅子60脚)などが収納できる収納庫を併設する。 なお、机、椅子は、別途設置する予定である。 ・床はトレーニングに対応した耐久性が優れ清掃が容易な床仕上げとする。 ・下駄箱60足分を設ける。 	
洗濯室・談話コーナー ・CH=2400mm以上 ・B	<ul style="list-style-type: none"> ・1寮室あたり1m²程度の洗濯室を各階に設ける。 ・洗濯機は各階寮室数の2割程度の数とし、防水パン(640mm×900mm程度)を設ける。 なお、洗濯機は、別途設置する予定である。 ・掃除用具入れ、SKを設ける。 ・入寮者がコミュニケーションを図れる談話コーナーを設ける。 	
共用便所 ・CH=2300mm以上 ・A = 21 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスホールに近接して設ける。 ・男性用(小便器3箇所、大便器2箇所、洗面器1箇所)、女性用(大便器1箇所、洗面器1箇所)を設ける。 ・各ブース内にはペーパーホルダーを設ける。 ・男性用には掃除用具入れ、SKを設ける。 	
共用 倉庫	共用倉庫 1 ・A = 32 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・資器材等を収納する倉庫を設ける(天井は不要)。 ・整理しやすい棚などの収納(中棚2段)を設置する。
	共用倉庫 2	<ul style="list-style-type: none"> ・1寮室あたり0.9m²程度の入寮者用の倉庫を各階に設ける(天井は不要)。 ・整理しやすい棚などの収納(中棚2段)を設置する。(H=2000mm程度)

(2) 共用部

凡例；CH：天井高さ、A：面積、CR：カーテンレール（ダブル）B：ブラインド

室・部位	要求水準（建築）
風除室 ・CH=2300mm以上	<ul style="list-style-type: none"> 出入口扉有効幅は1800mm以上、内法高2000mm以上の自動扉とする。 外部側の扉は電気錠のオートロック方式とする。 開錠方法はテンキー式とし、入寮者が各自開錠でき、事務室からも遠隔操作で開錠できるものとする。ただし、各寮室からの遠隔操作での開錠機能は不要。 靴ふきマット（SUS製、排水付）を設置する。
エントランスホール ・CH=2500mm以上 ・B	<ul style="list-style-type: none"> 外部から投函が可能で内部から取出しができる集配箱（W600mm×D500mm×H600mm程度、SUS製）を設置する。 掲示板（W1800mm×H1200mm程度、マグネット対応とする）を設ける。
待合コーナー	<ul style="list-style-type: none"> 40㎡程度のスペースを設ける。
メール・宅配便コーナー	<ul style="list-style-type: none"> メールボックス（1人あたりW360mm×H100mm×D300mm以上）を設ける。 メールボックスは壁つけ個別表示ができ、ダイヤルロックの鍵付とする。 宅配便等整理ラック（W1800mm×H1800mm×D600mm、中棚2段程度）を設ける。
自販機コーナー	<ul style="list-style-type: none"> 自販機3～4台置けるスペースを確保する。
E Vホール ・CH=2500mm以上	<ul style="list-style-type: none"> E V乗降部には、E V1台あたり3㎡以上かつ、1.5m×1.5m以上（廊下部分は含まない）の人溜まりを設ける。 各階に階数を示す表示を取り付ける。 外部に面する個所は防水を施し雨の吹き込み対策及び防風対策を行う。 エレベーターピット内部に雨水が流入しないよう排水計画を行う。
E V昇降路	<ul style="list-style-type: none"> 住戸に隣接して設けないこと。やむを得ず設ける場合は、適切な遮音防振措置を行う。
廊下 階段	<ul style="list-style-type: none"> 雨が吹き込む恐れのある場所は、防水を施し、有効な勾配付きとし、排水溝を設ける。 最上階など雨掛かりとなる廊下は、雨が直接あたらないよう庇等の配慮をする。 廊下の手摺り高さは、足がかりより6階以上はH=1300mm、5階以下はH=1200mmを基本とする。 寮室以外の諸室が面する廊下は屋内とする。
屋根（屋上）	<ul style="list-style-type: none"> 洗濯、物干しなどの用途には使用しない。 屋根の保守点検が容易に行えるよう、タラップ、点検口、吊環等を設置すること。 水槽や、架台が目立つ場合はルーバー・壁等で目隠しをし、美観上の配置をする。

(3) 建築設備
ア 電気設備

室・部位		標準照度 (lx)	照明器具	一般用コンセント (個所数)	インターネット受口	電話受口	テレビ端子
専用諸室	寮室	200		(3)			
	キッチン	200		(1)			
	浴室ユニット	100		(1)			
	事務室	700		(8)			
	寮母室	200		(3)			
	洗面	250		(1)			
	シャワー	100					
	湯沸室	200		(2)			
	多目的室	400		(15)			
	洗濯室	250		(所要数)			
	談話コーナー	200		(3)			
	共用便所	100		(3)			
	共用倉庫	100		(2)			
共用部	風除室	100		(1)			
	エントランス	200		(6)			
	E Vホール	200		(1)			
	廊下	75		(1)			
	階段	75					

- ・寮室浴室ユニットの照明器具は、浴室部分、洗面部分、便所部分のそれぞれの部分において、必要な照度が確保できるよう器具の種類、台数及び位置を考慮して設置すること。
なお、器具は防湿型とする。
- ・共用部の照明は、事務室からのリモコンにより点滅できること。
- ・天井扇用、ミニキッチン（電磁調理器）、AC（エアコン）その他、専用のコンセントは上記表に含まない。
- ・一般用コンセントは2口を標準とし、便所用のコンセントは、接地端子付とする。
- ・洗濯室の洗濯機用コンセント（接地端子付）は、衣類乾燥機も併せて使用できるものとする。

イ 機械設備

室・部位		給水	給湯	換気扇	冷暖房設備
専用諸室	寮室				
	キッチン				
	浴室ユニット				
	事務室				
	寮母室				
	洗面				
	シャワー				
	湯沸室				
	多目的室				
	洗濯室				
	談話コーナー				
	共用便所				
	共用倉庫				
共用部					

- ・冷暖房設備は、個別運転が可能なものとする。
- ・各便所（男・女）に1箇所ずつ洗面器を設置し、化粧鏡及び水石鹸入れを併設すること。

ウ 在室表示設備

(ア) 概要

事務室において、入寮者の在室状況を把握するため、在室表示盤及び在室操作盤を設置する。

入寮者は、寮からの出入りの際、エントランスホール付近に設置する在室操作盤のボタン等を行うことにより、事務室に設置する在室表示盤に”在室”または”不在”の状況が表示されるものとする。また、情報インターホン親機からの操作で、在室表示盤及び在室操作盤にメッセージ有りの表示をする。

(イ) 在室表示盤

- ・全寮室分の表示部（在・不在、メッセージ有り）及びネームプレートからなり、全寮室の状況が一目で把握できるよう構成する。
- ・表示形部は、”在室”または”不在”の状況及びメッセージの有無を判別でき、省エネに配慮した方式による。
- ・ネームプレートは、寮室番号及び入寮者の氏名も表示できるものとする。
- ・事務室内総合監視盤に組み込むか、その付近に設置する。

(ウ) 在室操作盤

- ・操作部、表示部（在・不在・メッセージ有り）及びネームプレートからなり、操作し易い構成とする。
- ・操作部は、押しボタン等、単純動作で完結する方式とし、操作部においても”在室”または”不在”の表示状況が分るものとする。
- ・情報インターホン親機からの操作により、メッセージ有りの表示及び復帰ができ、当該入寮者が帰寮した際にそれを確認できること。
- ・エントランスホールに設置し、入寮者が寮からの出入りの最に操作し易い位置に設置する。

6 附帯施設

(1) 集会所

ア 所要室

凡例；CH：天井高さ、A：面積（設計上の制約により若干増加させることは可能）

CR：カーテンレール（ダブル） B：ブラインド

室・部位	要求水準（建築）
エントランス ホール ・CH=2500mm以上 ・A = 25 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・踏み込み 4m×2m（8 m²）以上を確保する。 ・130 足以上収納可能な下足棚を設置する。 ・掲示板を設ける（W1800mm×H1200mm程度、マグネット対応とする）。
集会室 ・CH=3000mm以上 ・A = 110 m ² ・CR	<ul style="list-style-type: none"> ・採光、通風、換気、吸音等に配慮する。
収納庫	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室に隣接し、会議用机（3人掛け用）10本、椅子120脚を収納可能なものとする。
休憩室 ・CH=2400mm以上 ・CR	<ul style="list-style-type: none"> ・8畳程度の和室とする。 ・900mm×1800mm程度の押し入れ（高さ750mm程度に中棚、天袋付）を設ける。

湯沸室 ・CH=2400mm以上	<ul style="list-style-type: none"> 調理台付流し台（幅 1200mm以上） ガスコンロ台（幅 600mm以上） フード付き換気扇またはレンジフード（幅 750mm以上） 手元照明、調味料入、水切棚、コンロ 2 口、食器棚を設置する。 吊り戸棚幅 1050mm以上を設け、流しコンロ台下部に収納スペースを設ける。 冷蔵庫置スペースを確保する。 調理設備は、汚れが付きにくく清掃しやすいものとする。
便所 ・CH=2300mm以上	<ul style="list-style-type: none"> 男性用（小便器 1 箇所、大便器 1 箇所、洗面器 1 箇所） 女性用（大便器 1 箇所、洗面器 1 箇所） 多目的便所（大便器 1 箇所、洗面器 1 箇所）を設ける。 各ブース内にはペーパーホルダーを設ける。 男性用には掃除用具入れ、S Kを設ける。
外部倉庫 ・A = 5 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 掃除用具を収納し外部から使用する。 整理整頓しやすい棚等を設ける。
装備資器材庫 ・A = 70 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ラック(有効H1800mm×W1800mm×D600mm程度)30 台を設ける(中棚 2 段)。 外部及び集会室から出入りできるように計画する。

イ 建築設備

室・部位	標準照度 (lx)	照明器具	一般用コンセント (個所数)	インターネット受口	電話受口	テレビ端子	給水	冷暖房設備	換気扇
エントランス	200		(2)						
集会室	700		(6)						
休憩室	500		(3)						
湯沸室	200		(2)						
便所	100		(6)						
収納庫	50								
外部倉庫	100								
装備資器材庫	100		(4)						

- ・天井扇等の専用コンセントは上記表に含まず。
- ・湯沸室にガスコンロ（2口程度）を設置する。
- ・湯沸室には、瞬間湯沸器（先止式 5号程度）を設置する。
- ・各便所（男・女）に 1 箇所ずつ洗面器を設置し、化粧鏡及び水石鹸入れを併設すること。
- ・装備資器材庫の換気設備は、温度スイッチ等による自動運転とする。

(2) 駐車場

ア 一般事項

- ・駐車形式は平面駐車、または自走式立体駐車とする。
- ・駐車場は舗装を行うこと。
- ・立体駐車場の 2 階以上の床はコンクリートスラブとする。
- ・駐車場には照明灯、車止め、カーブミラー、高さ制限標識、路面表示等を適切に設け、安全に配慮する。
- ・車椅子使用者用駐車場、来客用駐車場については、専用駐車スペースの表示を行う。
- ・一般用駐車スペース 5.2m 以上 × 2.4m 以上、車椅子使用者用自動車駐車スペース 5.2m 以上 × 3.5m 以上を確保する。
- ・区画線は、幅 150mm、長さ 4000mm、厚さ 1.5mm程度溶融式とする。
- ・区画番号は、文字幅 40mm程度とする。
- ・洗車スペース（世帯用駐車場 5 箇所、単身用駐車場 2 箇所）を設け、水栓を設置する。洗車スペースの排水は、雨水排水管に放流しないこと。

イ 設置台数

(ア) 世帯用宿舎

- ・ 536 台分以上（全戸数の 87%以上、車椅子使用者用駐車台数は 4 台以上）設置する。

(イ) 単身寮

- ・ 81 台分以上（全室数の 62%以上、車椅子使用者用駐車台数は 3 台以上）設置する。

(3) 駐輪場

ア 一般事項

- ・ 平面駐車とする。
- ・ 屋外に配置する場合は屋根付きとする。
- ・ 自動二輪車駐輪スペース 1 台あたり 2.0m 以上×1.0m 以上、自転車駐輪スペース 1 台あたり 1.8m 以上×0.6m 以上確保する。
なお、自転車用平置式ラック（駐輪間隔は 450mm以上）の利用は可とする。
- ・ 床は舗装を行うこと。
- ・ 照明設備を設ける。
- ・ 盗難防止用として、チェーン等で施錠可能な位置に横バーを設置する。

イ 設置台数

(ア) 世帯用宿舎

- ・ 1230 台分（全戸数の 200%以上）以上を設置。
- ・ 設置台数のうち 30%は自動二輪車用とし、自転車駐輪スペースとは分けて配置するものとする。

(イ) 単身寮

- ・ 130 台分（全室数の 100%以上）以上を設置。
- ・ 設置台数のうち 30%は自動二輪車用とし、自転車駐輪スペースとは分けて配置するものとする。

(4) 電気室

- ・ 原則として借室電気室とする。詳細については、PFI 事業者が電力会社と協議する。
- ・ 周囲住民への振動や騒音の影響及び、機器の点検、取替及び浸水対策等に配慮した配置計画する。

(5) 受水槽・ポンプ室

- ・ 受水槽は 2 槽式とする。
- ・ 受水槽の材質は、赤水を発生させないものとする。
- ・ ポンプ室には、室温により自動運転する機械換気装置を設ける。
- ・ 周囲住民への振動や騒音の影響及び、機器の点検、取替及び浸水対策等に配慮した配置計画とする。

(6) ごみ置場

- ・ コンテナボックス方式とする。
- ・ 利用勝手を考慮し世帯宿舎用、単身寮用を分け各々適切な位置に設ける。
- ・ コンテナボックスを収納するごみ置場を設置し、屋根、外壁等で覆いかラス、ねずみ対策等を行う。
- ・ 集積場所は清潔に保てるよう、水洗いができる構造、仕上げとし清掃用の散水栓を設置する。
- ・ 収集時以外に風等でコンテナボックスがごみ置き場から出ないように配慮する。
- ・ コンテナボックスの設置は PFI 事業者とし、修繕は入居者が行う。

7 屋外工作物その他外構

(1) 一般事項

- ・周辺及び建設予定地内の景観に配慮した計画とする。
- ・府安全なまちづくり条例及びJIS Z9110に準拠し、必要照度を確保した照明計画とする。

(2) 構内通路

- ・わかりやすく見通しのよい計画とする。
- ・車道の交差部分は、すみ切りを設ける。
- ・歩行者用通路を設ける場合は、仕上げ材の変化をつける等、通路が分かり易い計画とする。
- ・原則として段差を設けない。
- ・透水性の高い材料の使用や工夫を行い、排水に十分考慮すること。

(3) 屋外排水

- ・建設予定地は、合流式である。
- ・敷地内の雨水排水と汚水・雑排水は、分流式とし、最終会所で合流させ、本町幸線の排水管会所に接続する。ただし、雨水排水は、既設放流管を利用し河川へ直接放流(資料 - 参照)することも可能であり、関係官庁と協議のこと。
- ・良好な排水計画とし、周囲に臭いが漏れないよう配慮する。
- ・車両通過部分の会所柵及び側溝等の蓋は耐荷重型とする。
- ・排水管の清掃を考慮し適切に会所を設ける。

(4) 雨水貯留施設

- ・寝屋川流域都市水防災総合計画に基づき、建設予定地面積に対して600t/haを貯留する施設を設ける。(表面貯留も可とするが、居住機能に影響がないよう配慮すること。)

(5) 寝屋川市開発に関する指導要綱(以下「市要綱」という。)に基づく公園及び緑地 (建築基準法上は敷地の一部として扱う)

ア 公園

- ・建設予定地面積に対し6%以上の広さの公園を設ける。
- ・上記6%のうち3%以上は、地域住民も利用できる一団のまとまりのある公園として、市道寝屋川左岸線に接する位置に設ける(日影規制を遵守)。また、残りの公園はプレイロットとして敷地内に分散して配置してもよい(日影の検討は不要)。
なお、公園等の施設整備は市要綱を遵守すること。

イ 緑地

- ・公園とは別に、建設予定地面積に対し3%以上の広さの緑地を設ける。

(6) 植栽

- ・緑被率は、建設予定地内に敷地面積に対しおおむね25%程度を確保する。
なお、上記(5)の樹木及び既存樹木は、緑被率に算入できるものとする。
- ・植木の樹種選定は季節感や、維持管理に配慮する。
- ・樹木、植栽へ十分な水遣りを行える散水設備を設ける。

(7) 困障等

- ・道路境界には縁石、側溝等の構造物を設け区分する。
- ・道路沿には、植栽等による緩衝帯を有効に設ける等、景観に配慮する。
- ・工事にあたっては、事前に京阪電鉄と協議を行うこと。また、斜面になっている部分の土砂等が隣地へ流出しないよう土留めを設ける等の対策を講じること。

(8) サイン

- ・来訪者が建設予定地及び建築物の入口を容易に見つけることができ、目的の場所に誘導されるようになっていること。また、住戸の玄関、階段、エレベーター等を容易に見つけることができることとともに、行き先を見分けることができること。
- ・視認性に優れていること。
- ・サインが次のよう到来訪者を容易に導くものとする。また住棟の位置関係が分かるよう各進入路ごとに、デザイン・色調・耐久性に配慮した案内サインを、建設予定地の適切な場所に配置すること。
 - ・自分の現在位置が確認できること。
 - ・目標の位置が確認できること。
 - ・目標までの道筋、方向及び距離が確認できること。
 - ・不必要な場所へ誤って侵入することが回避されていること。
 - ・目的地に到達したことが確認できること。
 - ・適切な位置に、広報活動用の掲示板を設ける（W1800mm×H900mm以上、屋外仕様、マグネット対応可能）。

別添 1

世帯用宿舎の運営管理

- (1) 世帯用宿舎の入居条件
入居期間は最長 10 年間
- (2) 管理人の配置
ア 入居者のうちから管理人を管理責任者（厚生課長）が委嘱する。
イ 管理人は、原則として 1 棟に 1 人とする。
ウ 管理人が 2 人(2 棟)以上いる世帯用宿舎は、管理責任者がそのうちの 1 人を総括管理人に指定する。
- (3) 管理人の業務
ア 入居者に対する指示事項の伝達
イ 入居及び退去に関する事務
ウ 施設及び備品類の保守管理に関する事務
エ 共用部分の光熱水費の徴収及び支払事務
オ 火災及び盗難の防止に関する事務
カ 不時・特異事案発生時の厚生課長に対する即報
キ 総括管理人にあつては、管理人間の連絡調整
- (4) 入居者による自治会の結成
ア 入居者は、自治会を結成し、快適な共同生活を営むよう努める。
イ 自治会を適正に運営するため、自治会則を定める。
ウ 自治会は、待機宿舎の適切な維持管理及び良好な生活環境の保持について管理人から要請があったときは、これに協力する。
- (5) マイカークラブの結成
駐車場の使用者は、自治会の下にマイカークラブを結成し、駐車場の利用に関する管理を行う。
- (6) 入居者の遵守事項
ア 入居者の費用負担
(ア) 宿舎の貸付料及び駐車場の使用料
(イ) 住戸内の光熱水費
(ウ) その他入居者が通常負担しなければならない費用（入居者が負担すべき修繕費、退去時の補修費、共用部分の光熱水費及び自治会費等）
イ 入居者の禁止行為
(ア) 住戸を転貸しすること。
(イ) 住戸を住居以外の用途に使用すること。
(ウ) 住戸の増築、改築、模様替えその他の工事を行うこと。ただし、模様替え等承認届を管理責任者に提出してその承認を受けた場合を除く。
なお、承認を受け模様替えを行った場合は、宿舎退居時に元に戻さなければならない。
(エ) 入居承認を受けた者以外の者を同居させること。ただし、出産を除く。
(オ) 犬、猫、はとその他他人に迷惑を及ぼすおそれがある動物（ペット）を飼育すること。
(カ) その他共同生活の秩序を乱し、または他の入居者に迷惑を掛けること。

別添 2

単身寮の運営管理

(1) 単身寮の入居条件

主な入寮者は、警察学校（訓練学校）卒業後の、20歳代前半の男女警察職員
入居期間は最長7年間

(2) 寮監及び寮務員の配置

単身寮には、大阪府が雇用する寮監及び寮務員（以下「寮母」という。）を配置する。

(3) 寮監の業務

寮監は、入寮者の生活指導を主任務とし、入寮者の勤務所属と連携を積極的に行いながら、時期に応じた適切な施策・指導を行い、寮生活の明朗かつ健全化を図るため、次に掲げる業務を行う。

ア 入寮者に対する指示事項の伝達

イ 規律の保持

ウ 入居及び退居に関する事務

エ 施設及び備品類の保守管理に関する事務

オ 共用部分の光熱水費等の共益費の徴収及び支払事務

カ 火災及び盗難の防止に関する事務

キ 共用部分（エントランスホール（サービスコーナーを含む。）等）の照明器具の球替え

ク 自治会活動の助言及び指導

ケ 不時・特異事案発生時の厚生課長に対する即報

コ 防火管理者業務

(4) 寮母の業務

寮母は、親元を離れて生活している入寮者のために、母親代わりとなって、時には良き相談相手として次の業務を行い、また寮監の補助者として機会あるごとに入寮者の実態把握に努める。

ア 寮内外の簡易な日常清掃

イ 入寮者が病気やケガをした時の看護

ウ 入寮者の衣類等の補修

エ 郵便物及び宅配便等の受領並びに配布

オ 外来者の応接

カ 火災及び盗難の防止

キ 共用部分（エントランスホール（サービスコーナーを含む。）等）の照明器具の球替え

ク 自治会活動の支援

ケ その他寮監からの指示事項伝達

(5) 寮監及び寮母の勤務時間等

寮監及び寮母の勤務時間は、次のとおりとする。

ア 寮監 午前7時から午後10時までのうち、6時間（シフト制）

イ 寮母 午前9時から午後3時45分まで

(6) 入居者による自治会の結成

ア 入寮者は、自治会を結成し、快適な共同生活を営むよう努める。

イ 自治会を適正に運営するため、自治会則を定める。

ウ 自治会は、待機宿舎の適切な維持管理及び良好な生活環境の保持について寮監及び寮母から要請があったときは、これに協力する。

(7) マイカークラブの結成

駐車場の使用者は、自治会の下にマイカークラブを結成し、駐車場の利用に関する管理を行う。

(8) 入居者の遵守事項

ア 入寮者の費用負担

(ア) 宿舎の貸付料及び駐車場の使用料

- (イ) 寮室内の光熱水費
 - (ウ) その他入寮者が通常負担しなければならない費用（入居者が負担すべき修繕費、退去時の補修費、共用部分の光熱水費及び自治会費等）
- イ 入居者の禁止行為
- (ア) 寮室を転貸すること。
 - (イ) 寮室を住居以外の用途に使用すること。
 - (ウ) 寮室の増築、改築、模様替えその他の工事を行うこと。
 - (エ) 本人以外の者を同居させること。
 - (オ) 犬、猫、ハトその他他人に迷惑を及ぼすおそれがある動物（ペット）を飼育すること。
 - (カ) その他共同生活の秩序を乱し、または他の入居者に迷惑を掛けること。
- (9) 単身寮の管理状況
- ア 寮室の利用について
- (ア) 門限規制はない。
 - (イ) 原則的に異性の出入りは禁止する。
 - (ウ) 寮室での石油ストーブ類、ガスコンロ（カセットボンベ式を含む。）及び洗濯機の使用は禁止する。
- イ 寮室以外の諸室及び共用部の利用について
- (ア) 多目的室及び洗濯室（談話コーナーを含む。）の利用は、概ね午後11時までとする。
 - (イ) 多目的室の利用については、事前に寮監に届け出て承認を必要とする。

別添 3

室内空气中化学物質の濃度調査要領

1. 適用範囲

本要領は、新築及び大規模修繕（内装改修に限る）工事に適用する。

2. 測定対象化学物質

測定対象化学物質及び室内濃度指針値

測定対象化学物質	厚生労働省の指針値（25 の場合）
ホルムアルデヒド	0.08 ppm (100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
トルエン	0.07 ppm (260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
キシレン	0.20 ppm (870 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
エチルベンゼン	0.88 ppm (3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
スチレン	0.05 ppm (220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

3. 測定対象室数、測定箇所数等

- 1) 戸数の10%以上の住戸（寮室）を対象に、世帯用宿舎は2室以上、単身寮は1室以上とする。
また、測定は原則として日照の多い居室とする
- 2) 測定対象化学物質の採取位置は、1室1箇所の場合、室の中央付近とし、概ね床面上1.2~1.5mの高さとする。

4. 空気採取方式

原則として拡散方式とする。

5. 空気採取方式別測定手順

1) 拡散方式

測定は、パッシブ型採取器（サンプラー）を用いて、次の要領で行う。

<参考>

採取器	測定対象化学物質
・測定バッジF ・パッシブサンプラー	ホルムアルデヒド
・測定バッジV	トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン

30分換気

測定対象室のすべての窓及び扉（造り付け家具、押入れ等の収納部分の扉を含む）を開放し、30分間換気する。

5時間閉鎖

その後、測定対象室のすべての窓及び扉を5時間以上閉鎖する。ただし、造り付け家具、押入れ等の収納部分の扉は開放したままとする。

測定

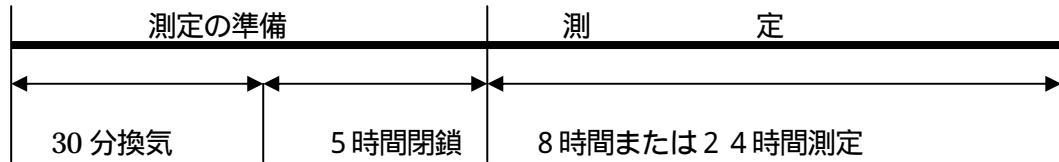
測定は、次のイからハによる。

イ した後、測定する。

ロ 測定時間は、原則として24時間とする。ただし工程等の都合により、24時間測定が行えない場合は、8時間測定とする。

なお、8時間測定の場合は、午後2時～3時が測定時間帯の中央となるよう、10時30分～18時30分までの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は、1回とし、複数回の測定は、不要とする。



注： において、換気設備または空気調和設備は稼働させたままとする。ただし、局所的な換気扇等で常時稼働させないものは停止させたままとする。

2) 吸引方式

1) の 、 の後測定を行う。

測定

測定は、次のイからハによる。

イ の状態のままで測定する。

ロ 測定時間は、午後2時～3時ごろの時間帯で測定する。

ハ 測定回数は、概ね30分間で2回以上採取する。

6. 分析

個々の採取機器ごとに定められた分析機関に送付し、濃度分析を行う。

7. 記録

採取時、測定室ごとに次の採取条件を記録すること

(採取条件) 採取開始年月日、採取時刻、室温、相対湿度、天候、日照の状況

8. 測定結果が厚生労働省の指針値を超えた場合の措置

1) 発生源を特定し、必要に応じて、手直し工事等を行う。

2) 換気等の措置を講じた後、再度5.により測定を行う。

9. 施設引渡し時の説明

工事監理者は、引渡し時に府に対して、室内空気中に化学物質を発散する恐れのある建築材料等の使用状況を提示し、必要に応じて措置に関する配慮事項等の説明を行う。

10. 測定結果等の報告

1) 分析結果により安全が確認された後は、速やかに報告書を作成すること。

2) 報告書は、工事完了日までに工事監理者の確認を受けること。

別添 4

大規模修繕計画（参考）

- ・修繕項目及び修繕周期はPFI事業者の提案によるものとし、下表の計画はあくまで大阪府の考える目安である。
- ・入居者が行う修繕項目は除く。

修 繕 項 目			築年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
建 築	外部	屋根	屋根防水																														
		外壁	複層仕上塗材																														
		玄関ホール・EVホール	床防水																														
		廊下・階段・ベランダ	天井塗装																														
		シーリング	打継目地・サッシ廻り																														
		鉄部塗装																															
	内部	床	畳敷替え																														
			ビニルシートまたはクッションフロアー																														
		壁	クロス及び塗装																														
		天井	クロス及び塗装																														
その他		洗面化粧台・ユニットバス																															
外構等	駐車場・駐輪場	白線引き																															
設 備	給排水設備	給水管																															
		受水槽																															
		圧送ポンプ																															
		水道メーター																															
	空調・換気設備	空調機(集会所、多目的室、事務室、談話コーナー)																															
		空調機(寮室、寮母室)																															
		レンジフード・換気扇																															
	電気設備	照明器具(入居者設置以外)																															
		T.V 共聴設備																															
	消防・避難設備	自動火災報知器等																															
	ガス設備	給湯器(世帯用)																															
		集中給湯設備(单身寮)																															
その他	セキュリティシステム(オートロック)等																																

別添5

光熱水費契約名義について

区 分		電 気		水 道		ガ ス		電 話		
		契約名義	負担者	契約名義	負担者	契約名義	負担者	契約名義	負担者	
世帯用宿舎	住棟内	住戸専用部分	入居者	入居者	入居者	入居者	入居者	入居者	入居者	入居者
		共用部分	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---	---	---
		消防用設備	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---	---	---
		昇降機	総括管理人	入居者	---	---	---	---	事業者	事業者
	附帯施設	集会所	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---
		受水槽・ポンプ室	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---
		電気室（借室）	---	電力会社	---	---	---	---	---	---
		電気室（自家用）	総括管理人	入居者	---	---	---	---	---	---
		M D F 室	総括管理人	入居者	---	---	---	---	---	---
		駐 車 場 （洗車用水栓含）	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---	---	---
		駐 輪 場	総括管理人	入居者	---	---	---	---	---	---
		ごみ置場	総括管理人	入居者	総括管理人	入居者	---	---	---	---
		屋 外 灯	総括管理人	入居者	---	---	---	---	---	---
		散水栓（植栽用）	---	---	事業者	事業者	---	---	---	---
単身寮	住棟内	寮室専用部分	入寮者	入寮者	入寮者	入寮者	---	---	入寮者	入寮者
		諸室（多目的室、 事務室）	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---	寮 監	入寮者
		共用部分	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---
		消防用設備	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---	---	---
		昇降機	寮 監	入寮者	---	---	---	---	事業者	事業者
	附帯施設	受水槽・ポンプ室	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---	---	---
		電気室（借室）	---	電力会社	---	---	---	---	---	---
		電気室（自家用）	寮 監	入寮者	---	---	---	---	---	---
		M D F 室	寮 監	入寮者	---	---	---	---	---	---
		集中給湯器	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---
		駐 車 場 （洗車用水栓含）	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---	---	---
		駐 輪 場	寮 監	入寮者	---	---	---	---	---	---
		ごみ置場	寮 監	入寮者	寮 監	入寮者	---	---	---	---
		屋 外 灯	寮 監	入寮者	---	---	---	---	---	---
散水栓（植栽用）	---	---	事業者	事業者	---	---	---	---		
事業者用業務従事者詰所 自家用電気工作物・防災センター（必要な場合）		事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	

契約名義欄に記載の者が、関電、水道局等と契約、負担者からの料金徴収、関電等への支払いを行うものとする

- ・「総括管理人」は、世帯用宿舎入所者の代表名義人。
- ・「寮監」は単身寮の代表名義人。
- ・「事業者」は、PFI事業者とする。

別添6

既存建築物等の概要

住棟名	構造等	階数	戸数	建設 年度	建築面積 単位： m ²	延床面積 単位： m ²	住戸タイプ 戸当り面積
【 住宅 】							
1棟	壁式RC造	4階建	16	昭和42年	177.82	823.04	タイプ 約 37 m ²
2棟	壁式RC造	4階建	24	昭和42年	266.73	1234.52	
3棟	壁式RC造	4階建	32	昭和42年	355.64	1646.04	
4棟	壁式RC造	4階建	32	昭和43年	355.64	1646.04	
5棟	壁式RC造	4階建	32	昭和43年	355.64	1646.04	
6棟	壁式RC造	4階建	32	昭和43年	355.64	1370.20	
7棟	壁式RC造	4階建	32	昭和44年	355.64	1370.20	
8棟	壁式RC造	4階建	32	昭和44年	355.64	1370.20	
9棟	壁式RC造	4階建	32	昭和44年	355.64	1370.20	
10棟	RC造(壁式PC版)	5階建	40	昭和45年	346.64	1843.20	タイプ 約 39 m ²
11棟	RC造(壁式PC版)	5階建	60	昭和45年	522.50	2764.80	
12棟	RC造(壁式PC版)	5階建	60	昭和45年	522.50	2764.80	
13棟	RC造(壁式PC版)	5階建	20	昭和45年	173.32	921.60	タイプ 約 54 m ²
14棟	壁式RC造 増築部壁式PC版	4階建	24	昭和34年 昭和62年増築	335.18 85.99	1150.55 288.78	
15棟	RC造(壁式PC版)	4階建	16	昭和47年	176.73	743.52	タイプ 約 39 m ²
16棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
17棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
18棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
19棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
20棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
21棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
22棟	RC造(壁式PC版)	5階建	30	昭和46年	260.87	1382.40	
23棟	RC造(壁式PC版)	5階建	20	昭和46年	179.25	921.60	
24棟	RC造(壁式PC版)	4階建	16	昭和47年	176.73	743.52	
住宅計			730		7,278.96	34,295.65	
【 附帯施設 】							
集会所	S造	平屋建			255.54	255.54	
ポンプ室A	RC造	平屋建			18.50	18.50	
ポンプ室B	RC造	平屋建			18.50	18.50	
ポンプ室C	RC造	平屋建			18.50	18.50	
ポンプ室D	RC造	平屋建			18.50	18.50	
自転車置場 (22ヶ所)	S造	平屋建					
給水塔 (2ヶ所)	RC造						
浄化槽 (3ヶ所)							

別添7

標準仕上げ表【参考資料】

本参考資料は、自由な提案を妨げるものではなく、同等以上の機能を満足するものであれば本資料に従う必要はない。

(1) 世帯用宿舎

室・部位		床仕上	幅木	壁仕上	天井仕上	
住戸専用部	玄関及び玄関周り	磁器質タイル	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス	
	廊下	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス	
	DK	D K	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		台所	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス、一部陶器質タイル	ビニルクロス
	居室	洋室	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		和室	畳	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス
	洗面・脱衣室	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス	
	浴室	ユニットバス仕様				
	便所	塩ビシート	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス	
	押入、物入	シナ合板		シナ合板	シナ合板	
共用部	エントランスホール	磁器質タイル	磁器質タイル	吹付けタイル	岩面吸音板	
	E Vホール	モルタル防水	モルタル	吹付けタイル	吹付け	
	廊下、階段	モルタル防水	モルタル	吹付けタイル	吹付け	

(2) 単身寮

室・部位		床仕上	幅木	壁仕上	天井仕上	
所要室	寮室	玄関廻り	磁器質タイル	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		寮室	クッションフロア	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		洗面・浴室 便所	ユニットバス仕様			
		物入	シナ合板		シナ合板	シナ合板
	事務室	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	岩綿吸音板	
	寮母室	玄関廻り	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		居室	畳	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス
		洗面	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	ビニルクロス
		シャワー室	ユニットバス仕様			
	物入	シナ合板		シナ合板	シナ合板	
	湯沸室	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	ケイカル板EP	
	多目的室	フローリング (スポーツ床仕様)	木製	ビニルクロス	岩綿吸音板	
	洗濯室 (談話コーナー)	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	ケイカル板EP	
	共用便所	ビニルシート	塩ビ	タイル	ケイカル板EP	
	共用倉庫1、2	モルタル防塵塗装		コンクリート打放し	コンクリート打放し	
	共用部	風除室	磁器質タイル			岩綿吸音板
エントランス ホール		ビニルシート	磁器質タイル	ビニルクロス	岩綿吸音板	
E Vホール (屋内)		ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	岩綿吸音板	
E Vホール (屋外)		モルタル防水	モルタル	吹付けタイル	吹付けタイル	
廊下、階段(屋内)		ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	岩綿吸音板	
廊下、階段(屋外)		モルタル防水	モルタル	吹付けタイル	吹付けタイル	

(3) 集会所

室・部位	床仕上	幅木	壁仕上	天井仕上
集会室	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	岩綿吸音板
収納庫	モルタル防塵塗装		ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し	ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し
休憩室	畳	畳寄せ	ビニルクロス	ビニルクロス
押入れ	シナ合板		シナ合板	シナ合板
湯沸室	ビニルシート	塩ビ	ビニルクロス	ケイカル板E P
便所	ビニルシート	塩ビ	タイル	ケイカル板E P
エントランスホール	磁器質タイル	磁器質タイル	ビニルクロス	岩綿吸音板
外部倉庫	モルタル防塵塗装		ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し	ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し
装備資器材庫	モルタル防塵塗装		ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し	ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し

別添 9

市道の付替え及び改修工事に伴う埋設管の付替え

1. 水道本管

市道の付替え及び改修に伴う水道本管の付替え工事（以下「移設工事」という。）については、以下の条件を遵守の上、実施すること。

なお、設計、施工にあたっては、寝屋川市水道局（以下「水道局」という。）の指導により「寝屋川市水道局水道工事標準仕様書（2004）」を遵守の上、実施すること。

(1) 移設工事の内容

移設工事は、次のアからウに示す範囲とする。

ア 別添 9 - 図 1 に示す報国橋の架け替えから市道本町幸線の付替えが完了するまでの仮設給水管（100）の布設及び不要となる水道本管の撤去

イ 別添 9 - 図 2 に示す市道本町幸線の付替えに伴う水道本管（450、150）の移設及び不要となる既設水道本管の撤去

ウ 上記ア、イにかかる水道局の事務費（設計審査、工事立会、完了検査及び洗管水代等）の負担

(2) 実施設計

ア 実施設計は、PFI事業者が水道局と設計にかかる協議し、実施するものとする。なお、実施設計完了時には、水道局の承認を得るものとする。

イ 実施設計は、別添資料に基づき行うものとする。

(3) 施工

ア 移設工事は、PFI事業者が実施し、水道局の完了検査を受けるものとする。

イ 施工業者は、別添 9 - 別紙の寝屋川市給水装置工事事業者（市内業者）リストより選定すること。

(4) 負担金

ア PFI事業者は、移設工事にかかる水道局の事務費について負担するものとする。

イ 負担する費用の額、支払方法及び支払時期等については、移設工事の設計着手までに水道局に問い合わせること。

問い合わせ先 担当者 寝屋川市水道局 工務課
電 話 072 - 824 - 1181

(5) 水道本管等の帰属

移設工事により布設した水道本管等は、すべて水道局に帰属するものとし、当該水道本管等の維持管理についても、水道局が行うものとする。

(6) 別添資料

別添 9 - 別紙 寝屋川市給水装置工事事業者（市内業者）リスト

別添 9 - 図 1 仮設配管平面図

別添 9 - 図 2 本設配管平面図

2. ガス本管

市道の付替え及び改修工事に伴うガス本管の付替え工事については、大阪ガス株式会社と協議を行い、実施すること。

なお、本事業に含むガス本管の付替え工事は、寝屋川左岸における範囲とし、現報国橋及び新報国橋部分を含む寝屋川右岸側は、本事業の範囲外とする。大阪ガス株式会社との協議先は、次のとおりとする。

大阪ガス株式会社 リビング事業部 北東部リビング営業部
都市開発チーム 営業第二グループ
電話072-671-4213

3. 下水道管

市道の付替え及び改修工事に伴い市下水道管の改修を行い、敷地内排水を接続すること。市道内に布設した排水管等は、寝屋川市に帰属すること。

寝屋川市指定給水装置工事事業者（市内業者）リスト

業者名	住所	電話番号
株式会社 谷垣工業	寝屋川市国松町 2 9 - 7	0 7 2 - 8 2 2 - 5 1 3 1
株式会社 中塚水道工業所	寝屋川市点野三丁目 3 8 - 2 1	0 7 2 - 8 2 6 - 0 5 8 5
成光建設 株式会社	寝屋川市本町 6 - 9	0 7 2 - 8 2 2 - 9 7 0 0
株式会社 協立管工社	寝屋川市葛原一丁目 2 9 - 1 0	0 7 2 - 8 3 8 - 0 3 3 3
株式会社 長尾工業所	寝屋川市成田町 4 - 5	0 7 2 - 8 3 5 - 6 5 3 3
有限会社 野口設備工業所	寝屋川市池田東町 1 5 - 1 8	0 7 2 - 8 2 6 - 0 5 5 4
株式会社 小西水道工業所	寝屋川市木屋町 8 - 8	0 7 2 - 8 3 2 - 0 2 2 0
株式会社 池田水道工業所	寝屋川市池田本町 1 6 - 5	0 7 2 - 8 2 6 - 2 6 3 2
株式会社 八尾水道商会	寝屋川市清水町 4 2 - 6	0 7 2 - 8 2 6 - 0 9 6 9
株式会社 ひかり水道商会	寝屋川市下神田町 6 - 1 3	0 7 2 - 8 2 6 - 5 4 9 4
株式会社 谷本水道商会	寝屋川市高柳五丁目 1 1 - 9	0 7 2 - 8 2 9 - 0 6 8 2
東部水道産業 株式会社	寝屋川市高宮 1 0 5 - 2	0 7 2 - 8 2 3 - 0 3 0 1
株式会社 大祥建設	寝屋川市国守町 1 3 1 9 - 4	0 7 2 - 8 2 4 - 2 7 2 7