

山形県営通町団地移転建替等事業

要求水準書

平成20年 4月1日

山 形 県

< 目 次 >

| | |
|-------------------------------|----|
| 第1章 事業内容に関する事項 | 2 |
| 1．総則 | 2 |
| 第2章 県営住宅の整備業務に関する事項 | 6 |
| 1．事業計画地の条件 | 6 |
| 2．施設計画に関する条件 | 6 |
| 3．施設計画に関するその他の参考とする仕様 | 8 |
| 4．県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去業務 | 8 |
| 5．県営住宅の設計業務 | 10 |
| 6．県営住宅の建設業務 | 10 |
| 第3章 県営住宅の維持管理業務に関する事項 | 11 |
| 1．業務実施上の基本的な考え方 | 11 |
| 2．業務内容 | 11 |
| 3．消防設備等及び建築設備点検保守管理業務 | 12 |
| 4．給水設備清掃業務 | 14 |
| 5．テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 | 18 |
| 6．水道施設点検保守管理業務 | 18 |
| 7．秘密保持等 | 19 |
| 第4章 県営通町団地の解体撤去業務 | 20 |
| 1．県営通町団地の位置等 | 20 |
| 2．県営通町団地の構造及び規模 | 20 |
| 3．解体撤去業務の仕様 | 20 |
| 4．県営通町団地の解体撤去に関するその他の留意事項 | 21 |
| 第5章 別添資料 | 23 |
| 1．別添資料 | 23 |
| 2．貸出図書 | 23 |
| 【別紙1】住戸のタイプ別面積、戸数及び付帯施設 | 24 |
| 【別紙2】設計要領 | 25 |
| 【別紙3】住宅性能評価要求性能 | 30 |

本要求水準書の位置付け

山形県営通町団地移転建替等事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、山形県（以下「県」という。）が、山形県営通町団地移転建替等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集及び選定を行うに当たって、入札参加者に公表する入札説明書と一体のものである。

要求水準書は、本事業における県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去業務に関して、県が要求するサービス水準を示すとともに、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

第1章 事業内容に関する事項

1. 総則

(1) 事業の名称

山形県営通町団地移転建替等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

公営住宅（山形県営住宅）（以下「県営住宅」という。）

(3) 事業場所

- 1) 事業計画地：県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務
山形県米沢市城北二丁目3-2
- 2) 県営通町団地：県営通町団地の解体撤去業務
山形県米沢市通町三丁目7-39

(4) 事業の範囲

選定事業者（SPC）が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。
なお、各業務の具体的な内容については、事業契約書（案）及び要求水準書において示す。
（県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務）

ア 県営住宅の整備業務

県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務

（なお、事業計画地は、埋蔵文化財の包蔵地に指定されていない。）

県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

(なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。)

県営住宅の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

(選定事業者(SPC)は、県が実施する交付金申請手続等において、県が必要とする資料等の提供を行う。)

県営住宅の引渡しに係る一切の業務

(選定事業者(SPC)は、県が実施するしゅん工確認の通知を受領後、県営住宅の引渡しに必要な諸手続を行った上で、県に所有権を移転する。)

イ 県営住宅の維持管理業務

入札参加者の提案内容により、以下の維持管理業務のうちその対象となる設備等が設置されない場合にあつては、当該維持管理業務は発生しないものとする。

県営住宅の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務

県営住宅の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記以外の維持管理業務は、県又は入居者が自ら行い、本業務の対象外である。詳細については、要求水準書において示す。

(県営通町団地の解体撤去業務)

ウ 県営通町団地の解体撤去業務

県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

(なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。)

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

(選定事業者(SPC)は、県が実施する交付金申請手続等において、県が必要とする資料等の提供を行う。)

県営通町団地の敷地の明渡しに係る一切の業務

(選定事業者(SPC)は、県が実施するしゅん工確認の通知を受領後、県営通町団地の敷地の明渡しに必要な諸手続を行った上で、県に管理を移転する。)

(5) 関係法令及び参考基準等

本事業に当たっては、下記に掲げる関係法令及び参考基準等によることとする。

(関係法令等)

- 1) 建築基準法
 - 2) 都市計画法
 - 3) 消防法
 - 4) 公営住宅法
 - 5) 住宅の品質確保の促進等に関する法律
 - 6) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
 - 7) 電波法
 - 8) 水道法
 - 9) 下水道法
 - 10) ガス事業法
 - 11) 山形県建築基準条例
 - 12) 米沢市中高層建築物に関する指導要綱
 - 13) 山形県屋外広告物条例
 - 14) 山形県福祉のまちづくり条例
 - 15) 公営住宅整備基準(平成10年建設省令第8号)
 - 16) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国土交通省告示第1301号)
 - 17) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
 - 18) 資源の有効な利用の促進に関する法律
 - 19) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
 - 20) 山形県産業廃棄物税条例
 - 21) 景観法
 - 22) 山形県公共事業景観形成基準
 - 23) その他、本事業に関係する法令
- 関係法令等を遵守すること。

(参考基準等)

- 1) 国土交通大臣官房官庁営繕部監修の次の基準等
建築設計基準及び同解説 最新版
公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版
公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)及び同標準図 最新版
公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)及び同標準図 最新版
- 2) 国土交通省住宅局住宅総合整備課監修の次の基準等
公共住宅建設工事共通仕様書 最新版
公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・調査編・建築編) 最新版
公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・電気編) 最新版
公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・機械編) 最新版
公共住宅建設工事共通仕様書別冊 部品及び機器の品質性能基準 最新版

公共住宅建築工事積算基準 最新版

公共住宅電気設備工事積算基準 最新版

公共住宅機械設備工事積算基準 最新版

公共住宅屋外設備工事積算基準 最新版

- 3) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 4) 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 5) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 6) 山形県が作成した次の基準等
 - 山形県建設リサイクル推進計画
 - 山形県建設リサイクル指針
 - 山形県建築工事建設副産物管理マニュアル
 - 用地調査等共通仕様書
 - 犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針
- 7) 米沢市やさしいまちづくり整備指針
 - 参考基準等とは、同等又は同等以上の性能若しくは仕様のこととする。
 - 以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途県と協議の上、適用について決定する。

第2章 県営住宅の整備業務に関する事項

1. 事業計画地の条件

県営住宅が立地する事業計画地の主な前提条件は次のとおり。

(1) 事業計画地の立地

事業計画地の概要は以下のとおり。

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 事業計画地の位置及び面積 | 山形県米沢市城北二丁目3-2 | |
| | 約1,723㎡ | |
| 敷地前面道路 | 東側道路(市道) | 幅員 約5.3m |
| | 北側道路(市道) | 幅員 約3.2m |
| 用途地域 | 第二種住居地域 | |
| 防火・準防火 | 準防火地域 | |
| 日影規制 | 3時間・5時間 | |
| 建ぺい率/容積率 | 60%/200% | |

(2) 事業計画地のインフラ整備状況

- 1) 上水 : 75 (北側道路(市道)の中央部)
- 2) 下水 : 150 (北側道路(市道)の中央部)
- 3) 雨水 : 前面道路の側溝に放流

(3) 事業計画地等の地盤状況

「【別添資料5】事業計画地等の地盤調査資料」を参照すること。

(4) 事業計画地の貸与

事業計画地は、選定事業者(SPC)に無償で貸与する。なお、貸与するのは、平成20年9月以降とするが、各種の調査等についてはこの限りでない。

2. 施設計画に関する条件

(1) 全体に関する条件

- 1) 関係法令等を遵守すること。
- 2) 近隣に対する悪影響等が生じないよう、周辺環境に十分配慮すること。特に、周辺施設等への日影、電波障害、騒音、降雨・降雪(落雪)等の悪影響を与えないよう十分に配慮すること。

- 3) 県営住宅の良好な居住環境の確保に配慮すること。
- 4) 街並み景観・建築デザインに十分配慮し、周辺環境と調和する建物とすること。
- 5) 外構は、県営住宅の入居者と地域住民との良好なコミュニティを形成するような計画とすること。
- 6) 県営住宅における駐車場の入口等は、安全に十分配慮した計画とすること。
- 7) ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に十分配慮すること。
- 8) 高齢社会に対応し、日常生活の安心・安全性の確保に十分配慮した計画とすること。
- 9) 「公営住宅等整備基準」に準拠すること。（「【別添資料1】公営住宅等整備基準適合チェックリスト」を参考とすること。）

(2) 県営住宅に関する条件

1) 戸数等

「【別紙1】住戸のタイプ別面積、戸数及び付帯施設」のとおりとする。

2) 県営住宅等設計要領

県営住宅等の設計に当たっては、「【別紙2】設計要領」に基づくこと。

3) 住宅性能評価

ア 要求性能

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。）に基づく性能表示を行う。要求性能は、「【別紙3】住宅性能評価要求性能」に表示する等級以上とすること。

イ 性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書の交付を受けること。

4) 化学物質の室内濃度測定

工事完了後に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、県に報告すること。

ア 測定物質

ホルムアルデヒド

トルエン

キシレン

エチルベンゼン

スチレン

イ 測定住戸数

建設戸数の1割以上で各住戸2室以上

ウ 採取条件、測定の方法、採取年月日等の記録、その他の採取条件の記録

品確法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)のイからニによること。

厚生労働省の公表している濃度指針値

- ・ ホルムアルデヒド : $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (25 換算で0.08 ppm)

- ・ トルエン : 260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (25 換算で0.07 p p m)
- ・ キシレン : 870 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (25 換算で0.20 p p m)
- ・ エチルベンゼン : 3,800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (25 換算で0.88 p p m)
- ・ スチレン : 220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (25 換算で0.05 p p m)

(3) テレビ電波受信障害対策施設に関する条件

テレビ電波受信障害の発生が予想される場合には、事前調査（5ポイント、6チャンネル）等を行い、影響のある予測地域範囲については、対策を講じること。

3 . 施設計画に関するその他の参考とする仕様

施設の屋外仕上げ、屋内仕上げ及び設置する設備等その他の仕様は、「【別添資料2】公営住宅に関する県の仕様書・図面等」を参考に、同等又は同等以上の性能若しくは仕様で計画すること。

本事業は、あくまでも民間事業者の自由な提案を求めるものであり、「【別添資料2】公営住宅に関する県の仕様書・図面等」は県の事例である。また、提案への記載程度を示すものでもない。計画に際しての仕上げ及び設備等の参考として取り扱うこと。

なお、本事業は、地球環境への配慮及び室内空気環境を重視することから、可能な範囲内で透水性の高い素材やリサイクル材、自然素材の使用に努めること。また、自然素材については、地域産材を活用するなど、地域産業の振興に寄与するような資材の使用に努めること。

4 . 県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務

(1) 旧米沢ろう学校寄宿舎の構造及び規模

木造平屋建て、約298 m^2

(2) 解体撤去業務の仕様

1) 業務範囲

ア 旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去に係る調査業務、設計業務

解体撤去に係る調査業務

a 土壌汚染等調査

解体撤去に伴って必要となる土壌汚染等調査を行う。なお、土壌汚染等調査の結果、土壌改良等が必要と認められた場合には、事業契約の変更を行う。

b 解体物等調査

解体撤去に伴って必要となる解体物等調査を行う。なお、解体物等調査の結果、吹き付けアスベスト等の特殊な除去が必要と認められた場合には、事業契約の変更を行う。

- c その他、解体撤去に伴って必要となる調査等
 解体撤去に係る設計
 上記の の調査に基づいて、旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去設計図を作成する。
- イ 旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去に係る解体撤去業務
 解体撤去（取り壊し、処分）の範囲等（提案にかかわらず必ず解体撤去すべき範囲）
 - a 建築物（基礎底面まで、内部の造作家具及び作り付けの備品類を含む。）
 - b 建築設備（設備機器類、配管・配線を含む。）
 - c 屋外設備（f、gを除く。）
 - d 浄化槽（全撤去、21人槽、FRP製）
 - e 工作物（埋設枘、看板、外灯等）
 解体撤去（取り壊し、処分）の範囲等（提案によっては解体撤去しなくてもよい範囲）
 - f 埋設給排水管
 - g 埋設電気配管・配線
 - h 工作物（門扉、囲障、舗装、側溝、植栽、花壇、よう壁、縁石等）
 「【別添資料3】事業計画地等の現況図」を参照すること。ただし、「【別添資料3】事業計画地等の現況図」に、「本事業対象外建物（別途解体）」と記載されている建物の解体撤去を含まない。
- ウ 旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去に係る各種申請等
 解体撤去に関する必要な一切の許認可及び届出は、選定事業者（SPC）が自己の責任及び費用において実施すること。
 県は、選定事業者（SPC）の要請がある場合は、選定事業者（SPC）による許認可の取得、届出等に必要な資料の提出等について協力する。
 県が実施する許認可及び届出の申請業務について、選定事業者（SPC）は技術的協力及び書類作成業務を行うこと。
- 2) 旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去に関するその他の留意事項
 - ア 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「資源の有効な利用の促進に関する法律」、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（以下、「建設リサイクル法」という。）」等関係法令に適合し、「山形県建設リサイクル推進計画（平成12年4月策定）」、「山形県建設リサイクル指針（平成14年4月制定）」、「山形県建築工事建設副産物管理マニュアル（平成15年12月制定）」に基づき、資材の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を行う設計及び施工を行わなければならない。
 - イ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」及び「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」（いずれも最新版）による。
 - ウ 発生材の処理
 発生材の処理方法は、再利用・再資源化の図れる処理方法を設計するよう努めること。
 引渡しを要しないもので産業廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等に従い適切に処理する。

特別管理廃棄物が発生した場合は、関係法令に従い処理し、所有者に保管義務のある廃棄物は、指定場所に保管する。

5．県営住宅の設計業務

- (1) 選定事業者（SPC）は業務に必要な調査を実施し、関係法令等に基づいて設計を行うこと。
- (2) 選定事業者（SPC）は業務の進捗状況に応じて設計図書の確認を受けるなど、県と十分に打合せを行うこと。
- (3) 設計図書の作成に当たり、様式等については県と協議すること。

6．県営住宅の建設業務

- (1) 事業契約書に定める期間内に施設等の建設を行うこと。
- (2) 工事の施工に当たり、近隣、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分配慮すること。特に、騒音・振動等については、最大限の配慮を行うこと。
- (3) 選定事業者（SPC）は、建築基準法に規定する工事監理者を定め、工事監理を行うこと。
- (4) 県は、選定事業者（SPC）を通じて工事監理者に随時報告を求められることができる。選定事業者（SPC）は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力を行うこと。
- (5) 選定事業者（SPC）は、工期中に自らが行う検査又は試験について、事前に県に対して通知を行うこと。なお、県は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。

(6) 建設廃棄物

本工事により発生する建設廃棄物は「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）を遵守し、建設廃棄物処理指針に基づき適正に処理すること。

- 1) 再生資源の利用を図るもの（建設発生土、アスファルト・コンクリート塊、コンクリート塊、建設発生木材）

本工事により発生する特定建設資材廃棄物（特定建設資材（アスファルト・コンクリート、コンクリート及び木材）が廃棄物になったものをいう。）は、「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）及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号以下「廃棄物処理法」という。）を遵守し、適正に処理すること。

本工事で発生した建設資材廃棄物は、山形県が、廃棄物処理法に基づき許可した適正な施設で処理すること。

第3章 県営住宅の維持管理業務に関する事項

1. 業務実施上の基本的な考え方

(1) 業務の実施条件

選定事業者（SPC）は、県営住宅の引渡し後、約20年間にわたって維持管理を行うこと。ただし、選定事業者（SPC）の提案により、対象となる設備等が設置されない場合にあつては、当該維持管理業務は発生しないものとする。

(2) 業務の実施の基本条件

- 1) 各業務のコスト低減に努めるとともに、業務改善の提案を行うこと。
- 2) ライフサイクルコストの低減に配慮した業務を実施すること。
- 3) 県営住宅の居住者のプライバシー及び居住環境の確保に配慮すること。

2. 業務内容

(1) 維持管理業務

選定事業者（SPC）は、次の業務項目について、関係法令に基づき、適切な維持管理を行うこと。ただし、入札参加者の提案内容により、以下の維持管理業務のうちその対象となる設備等が設置されない場合にあつては、当該維持管理業務は発生しないものとする。

- 1) 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- 2) 給水設備清掃業務
- 3) テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- 4) 水道施設点検保守管理業務
- 5) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

(2) 修繕業務

維持管理業務に伴って発生する軽微な補修以外の修繕業務は、本事業に含まないものとする。ただし、緊急の修繕が必要な事態が生じたと県が判断した場合は、県との協議の上、速やかに対処すること。

3. 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

(1) 一般事項

- 1) 点検及び保守管理業務は、「消防法」、「消防法施行令」、「消防法施行規則」、「建築基準法」、「建築基準法施行令」及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。
- 2) 他の消防設備等の範囲と重複する場合は、当該点検実施者等と十分協議して点検を行うこと。
- 3) 点検終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、収納状態を再度確認することにより必ず元の状態に復元すること。

(2) 業務の内容

県営住宅内に設置された消防設備等及び建築設備（建築基準法関係設備）の点検及び保守管理業務を実施するものとする。

1) 定期業務

消防設備（消火器を含む）の点検は、「消防設備等の点検の基準及び消防設備点検結果報告書に添付する点検表の様式（昭和50年10月16日消防庁告示第14号）」及び「消防法施行規則の規定に基づき消防設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検結果についての様式（昭和50年4月1日消防庁告示第3号）」に定めるところにより適正に行い、必要に応じ、保守、修理その他措置を講じるものとする。なお、消火器の更新及び消火器の薬剤交換も本業務に含むものとする。

また、建築基準法関係設備（非常照明設備等）は、「建築基準法」、「同法施行令」、「同法施行規則」及び告示等に定めるところによるものとする。なお、修繕等の措置の項は、本業務に含まないものとする。

2) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検保守を行うこと。

(3) 業務従事者

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 本業務の実施に先立ち、業務従事者の氏名、年齢を記載した名簿及び資格証の写を提出すること。

(4) 業務責任者

- 1) 選定事業者（SPC）は、業務を円滑に実施するため業務責任者を定め、県に提出すること。

- 2) 業務責任者は、下記の業務を行うこと。
 - ア 県との連絡、報告、調整
 - イ 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
 - ウ 業務工程の作成
 - エ 年間・月間・週間等の計画書の作成
 - オ 住宅内の別契約の工事との調整

(5) 危険防止の措置

点検を行うに当たっては関係者と十分協議するとともに、当該点検に係る設備概要、状態等を十分把握し、危険な場所には必要な安全措置を講じ、業務従事者及び居住者等の事故防止に努めること。

(6) 関係者への連絡

- 1) 本点検着手前に、県の担当者と打合せの上、住宅ごとに業務工程表を提出するとともに、居住者にも周知すること。
- 2) 本業務実施中、施設に異常事態が発生した場合は、速やかに県に連絡し、指示を受けること。

(7) 工具、費用などの負担

点検に使用する工具、測定器、消耗品（発信機用押しボタンカバープレートス、ランプ、ヒューズ類）及び軽微な補助用部品は選定事業者（SPC）の負担とすること。

なお、消耗品の予備品を確認し、不足の場合には選定事業者（SPC）の負担において補充すること。

(8) 点検終了後の報告等

- 1) 点検終了後は、法令に定める点検結果報告書を3部提出すること。
- 2) 点検の結果不良箇所が認められた場合には、別途県が指定する様式により住宅ごとの不良箇所一覧表を作成するとともに、改修による費用の見積書を提出すること。

(9) その他

- 1) 法令に従って、所轄消防署への連絡、報告書の提出等は、県に協力して遅滞なく行うこと。
- 2) 所轄消防署の立入検査がある場合は、県の指示により立会いに協力すること。
- 3) 点検及び保守の結果報告書及び不良箇所一覧表は、点検後速やかに作成し、県の求めに従って、直ちに提出すること。
- 4) 各施設、各機器等安全な運用を確保するための改修並びに工事が必要と認められる場合は、速やかに意見を付して報告し、指示を受けること。

4．給水設備清掃業務

(1) 総則

1) 適用範囲

県営住宅の受水槽及び高置水槽（以下「受水槽等」という。）を対象とした清掃業務とする。なお、本業務は本要求水準書による他、「国土交通大臣官房官庁営繕部 監修 建築保全業務共通仕様書（最新版）」を標準として業務を行うこと。

2) 法令等の遵守

本業務の実施に当たっては、水道法（昭和32年6月15日法律第177号）等関係する法令規則等を遵守するとともに、必要な届出手続等を選定事業者（SPC）の負担で遅滞なく行うこと。

3) 疑義の解釈

本要求水準書の内容と清掃業務実施上疑義が生じた場合は、県と協議すること。

4) 関係機関への連絡

清掃業務の実施に当たっては、県担当者及び水道事業者と連絡を密にするとともに、断水、作業時間等の工程について十分打合せを行い、居住者に迷惑を掛けないよう留意すること。（この場合、消防水利に指定されている受水槽については、消防署に届出を行うこと。）

5) 他工事との競合

本件清掃業務と他工事が競合する場合には、県と協議の上作業を実施すること。

6) 現場管理

清掃業務の現場は、常に使用器具、清掃用具等の整理整頓を行うとともに、災害事故等の予防対策については万全を期すこと。

近隣の建造物その他第三者に危害損傷を与えないよう必要に応じ適切な防護措置を講ずること。

清掃中、居住者及び近隣住民に対し迷惑を及ぼす行為のないよう十分注意すること。

清掃業務完了後は、仮設物等の撤去及び選定事業者（SPC）所有の使用器具、清掃用具等を速やかに外部に搬出し、完全に後片付けを行うこと。

7) 身分の証明

本業務に携わるときは必ず身分証明書を携帯し、関係者から請求があった場合は提示すること。

8) 費用の負担

本業務の実施に要する電気・水道等（槽内溜まり水の捨て水料金を含む）の使用料金は、すべて選定事業者（SPC）の負担とすること。

9) 提出書類

ア 清掃作業の実施に当たっては、県へ下記の書類を提出して担当者の承認を受けること。

貯水槽清掃知事登録証（写）2部

清掃業務従事者全員の健康診断書（写）2部

清掃実施日前30日以内に検査したもの

清掃作業責任者届及び免許証（写）2部

作業工程表 2部

イ 業務完了後、県へ下記書類を提出すること。

清掃業務記録

清掃業務記録カラー写真（内訳は次のとおり）

a 清掃作業従事者（責任者を含む）全員の清掃実施当日の写真

b 受水槽、高置水槽、給水塔の全景

c ポンプ室内の清掃前後

d 槽内の清掃前後（壁、床、天井、隔壁）

e 水中ポンプ、はしご、ボールタップ等槽内機器の清掃前後

f その他特異箇所の清掃前後

水道法に基づく簡易専用水道（ 10 m^3 を超えるもの）の検査結果書

水道法に基づく水質検査結果書

完了届

その他必要書類

(2) 清掃業務

1) 業務責任者

本業務の責任者は、次の三者のいずれかとすること。

ア 建築物環境衛生管理技術者

イ 厚生労働大臣が指定した機関が実施する貯水槽の清掃に関する講習会を終了した者

ウ 厚生労働大臣が上記の者と同等以上の知識経験を有すると認められた者

2) 業務従事者

本業務に従事する者は、健康管理、身体の衛生について次の事項に適合した者とすること。

ア 健康診断（検便）の結果が陰性であること。

イ 作業当日、下痢、風邪、皮膚病等感染疾病の症状がないこと。

ウ 清掃前には、汚物などに触れる作業に従事していないこと。

エ 爪、頭髪等を清潔に保っていること。

オ 受水槽等の槽内に入る前に必ず手足を石鹸で洗い、厚生労働省認定の消毒薬で消毒していること。

3) 使用器具及び清掃用具

本清掃業務に使用する器具、清掃用具類はすべて良質完全なものをを用い、すべて厚生労働省認定の消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）で完全消毒したものを使用するとともに、ビニール袋等に包み搬入すること。

4) 現場の把握

ア 現場責任者は、本業務の実施に当たり、常時現場の実態を把握するとともに、極力断水時間の短縮を図るよう努めること。

イ 受水槽等の清掃に当たっては、事前に必ず酸欠調査等を実施するとともに、換気対策等

- を行い、危険防止の措置を講ずること。
- ウ 雨天等による作業変更にあたっては、県担当者と十分連絡をとり、居住者に迷惑を掛けないよう配慮すること。
- 5) 清掃作業時間等
- ア 清掃作業は平日とし、土曜、日曜及び祝祭日は作業を行わないこと。
- イ 作業時間は、午前9時から午後5時までとする。
- 6) 清掃箇所
- ア 受水槽等の槽内部の全壁面（槽内の上部を含む）
- イ その他特に必要と認められる箇所。
- 7) 清掃作業
- ア 槽内部
- 汚水付着物等を水洗いした後、更に、ブラシ、高圧洗浄器等を使用し洗浄すること。
- 金属部分（水槽壁面、水中ポンプ、揚水管、マンホール蓋、タラップ等）の浮きさびは、スクレーパ、ワイヤーブラシ、高圧洗浄器等を使用し除去すること。マンホールの蓋は、乾燥後両面ともタールエポキシ塗装を行うこととし、槽内に塗料等異物が混入しないよう十分注意すること。
- 槽内の遺物（小石、砂等）の除去及び洗浄廃水の排水を完全に行うこと。
- 清掃の仕上げは、溜まり水に濁りがなくなるまで繰り返し清水による水洗いを行い、最後に内部をウエスできれいに拭き取り、清掃の確認を行うこと。
- イ その他
- 水槽上部及び特に必要と認められる箇所については、拭き掃除等で清潔にすること。
- 8) 消毒作業
- ア 消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を使用すること。
- イ 消毒作業が完全に行われていることを確認後、厚生労働省の認定を受けた消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）50～100ppm溶液を槽内の全壁面に噴霧吹き付けを2回行うこと。
- 1回目の消毒後、20分以上経過してから水洗いすること。
- 2回目の消毒後、30分以上経過してから水洗い後、注水を開始すること。
- 消毒作業完了後は槽内に立ち入らないこと。
- 9) 点検作業
- ア 清掃業務記録書に基づき点検及び検査を行うこと。
- イ 受水槽等の内部点検をし、異常箇所又は衛生上問題のある箇所を発見した場合は、県へ連絡し指示を受けること。
- ウ 給水ポンプ、自動給水弁、配電盤等の自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認すること。
- 10) 簡易専用水道の検査
- ア 水道法34条の2第2項、同法施行規則第46条による検査は次の項目に従うこと。

施設の外観検査

| 受 水 槽 | 高 置 水 槽 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 水槽周囲の状況 ・ 受水槽本体の状況 ・ 受水槽上部の状況 ・ 受水槽内部の状況 ・ マンホールの状態 ・ オーバーフロー管の状態 ・ 通気管の状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高置水槽本体の状態 ・ 高置水槽内部の状態 ・ マンホールの状態 ・ オーバーフロー管の状態 ・ 通気管の状態 ・ 水抜管の状態 ・ 給水管等の状態 |

水質検査（ 5 項目 ）

a)臭気、b)味、c)色、d)濁り、e)残留塩素（濃度は、遊離残留塩素の含有率で0.2mg/l以上又は、結合残留塩素0.4mg/l以上とする。）

書類検査

書類の整理保存の状況

- a 水道設備の配置及び系統図等
 - b 水道設備の清掃及び点検記録等
- イ 保健所への報告は責任を持って行うこと。
- ウ 本件検査は、公的簡易専用水道検査機関に行わせること。

11) 水質検査

- ア 受水槽は次の項目に従って行うこと。
- 水道法第 4 条による基準項目で略式検査方法とし、検体は清掃後の受水槽及び高置水槽から採取すること。
- 水道法第 3 4 条の 2 第 2 項及び同法施行規則第 5 6 条により、公的機関の法定検査項目に準じて点検すること。
- イ 受水槽等の槽内を満水にした後、各受水槽末端給水栓から採水し「水質基準に関する省令」（平成 4 年 1 2 月 2 1 日厚生省令第 6 9 号）の方法に基づいて、水質基準に定められた条件を満たしているか否かを検査すること。
- ウ 水質検査の結果が水道法第 4 条の水質基準に不適合の場合は、速やかに県に連絡し、指導を受けるものとする。
- エ 水質分析は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和 4 5 年 4 月 1 4 日法律第 2 0 号）第 1 2 条の 2 第 3 号に基づき、県知事の登録済み業者に行わせること。
- オ 清掃業務とは別に、年 1 回は、公的機関の水質法定検査を行うこと。

12) 使用開始

本清掃業務に伴い、各戸の水洗便所その他給水設備等に不作動が生じた場合は、選定事業者（SPC）の責任において直ちに調整又は修繕を行うこと。

5 . テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

(1) 本業務は本要求水準書による他、「国土交通大臣官房官庁営繕部 監修 建築保全業務共通仕様書（最新版）」を標準として業務を行うこと。

1) 機器及び機器収容箱

ア 取付状態の良否及び汚損、損傷等の有無を点検すること。

イ 増幅器等の発熱、異音及び損傷の有無を点検すること。

ウ 機器の接栓等の緩みの有無を点検すること。

2) アンテナ及びマスト

ア 損傷、さび等の有無を点検すること。

イ 支持部材、支持ボルト等の劣化、損傷及び緩みの有無を点検すること。

3) 幹線施設

ア 電柱及び架線には、建築保全業務共通仕様書第13節「構内配電線路・通信線路」の当該事項による。

イ 幹線増幅器、分岐・分配器の損傷の有無並びに取付状態及び防水処理の良否を確認すること。

4) 引込施設

ア 引込線の高さ、他線との離隔、樹木による障害等の有無を確認すること。

6 . 水道施設点検保守管理業務

(1) 業務内容

以下の各項に掲げる業務を実施し、水道施設（給水ポンプ及び水道メーターを指す）を安全かつ良好な状態に保持すること。なお、本業務は本要求水準書による他、「国土交通大臣官房官庁営繕部 監修 建築保全業務共通仕様書（最新版）」を標準として業務を行うこと。

1) 保守業務

上記仕様書により、常に良好な状態を保つよう保守点検を行うこと。

2) 緊急時対応業務

事故、故障が発生した場合は、速やかに入居者に周知するとともに措置すること。

3) 修理等

1)から2)までの遂行に当たり必要と認められる場合は、修理等を行うこと。

(2) 業務の実施等（水道施設の更新等で必要がある場合）

1) 実施計画

ア 業務の実施に当たり、実施日程表、施工計画書、承認図等を県に提出し承諾を得ること。

2) 業務報告

ア 業務が終了したときは、速やかに県に報告すること。

- イ 工事写真、完成写真、その他関係書類を県に提出すること。
- 3) 入居者への周知
 - ア 事前に作業予定を掲示する等、入居者に周知すること。
 - イ 業務関係者が住宅内において業務を処理するときには、選定事業者（SPC）の従事者であることを示す腕章等を着用させること。また、選定事業者（SPC）の発行する身分証明書を所持させるものとし、県又は入居者から提示を求められたときは、これを提示させること。

7. 秘密保持等

業務上知り得た個人情報等について、漏洩、滅失及び毀損防止その他、個人情報等の適正な管理のために、必要な措置を講ずるように努めること。（詳細は事業契約書による。）

第4章 県営通町団地の解体撤去業務

1. 県営通町団地の位置等

(1) 県営通町団地の位置

山形県米沢市通町三丁目7-39

敷地面積：2,189.10㎡

前面道路：西側 幅員 6.0m、南側 幅員 4.0m

(2) 県営通町団地敷地の貸与

県営通町団地の敷地は、選定事業者（SPC）に無償で貸与する。なお、貸与するのは、事業計画地の県営住宅を県に引渡した日以降とするが、各種の調査等についてはこの限りでない。

2. 県営通町団地の構造及び規模

(1) 1号棟：RC造（一部S造）3階建 約697㎡（うちS造部分 約237㎡）

(2) 2号棟：PC造（一部S造）2階建 約307㎡（うちS造部分 約48㎡）

(3) 3号棟：PC造（一部S造）2階建 約307㎡（うちS造部分 約48㎡）

(4) 集会室：木造 平屋建 約38㎡

(5) 自転車置場：S造 平屋建 約20㎡

(6) その他、プロパン庫、ポンプ室、受水槽、浄化槽、門扉、囲障、舗装、側溝等の一切の工作物等

PC：プレハブコンクリートパネル造

3. 解体撤去業務の仕様

(1) 業務範囲

1) 県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務

ア 解体撤去に係る調査業務

土壤汚染等調査

解体撤去に伴って必要となる土壤汚染等調査を行う。なお、土壤汚染等調査の結果、土壤改良等が必要と認められた場合には、事業契約の変更を行う。

解体物等調査

解体撤去に伴って必要となる解体物等調査を行う。なお、解体物等調査の結果、吹き付けアスベスト等の特殊な除去が必要と認められた場合には、事業契約の変更を行う。

その他、解体撤去に伴って必要となる調査等

イ 解体撤去に係る設計

上記のアの調査に基づいて、県営通町団地の解体撤去設計図を作成する。

2) 県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務

ア 解体撤去（取り壊し、処分）の範囲等

建築物（基礎底面まで、内部の造作家具及び作り付けの備品類を含む）

建築設備（設備機器類、配管・配線を含む）

屋外設備

浄化槽解体（全撤去、100人槽、FRP製）

埋設給排水管

電気配管・配線（埋設を含む）

工作物（門扉、囲障、舗装、側溝、埋設柵、看板、植栽、花壇、よう壁、外灯及び縁石等）

イ 解体撤去跡地の整地等

現況地盤高さまで、山砂で埋め戻し、再生砕石（40-0）で敷き均す。

「【別添資料6】県営通町団地等の現況図」を参照すること。

3) 県営通町団地の解体撤去に係る各種申請等

ア 解体撤去に関する必要な一切の許認可及び届出は、選定事業者（SPC）が自己の責任及び費用において実施すること。

イ 県は、選定事業者（SPC）の要請がある場合は、選定事業者（SPC）による許認可の取得、届出等に必要な資料の提出等について協力すること。

ウ 県が実施する許認可及び届出の申請業務について、選定事業者（SPC）は技術的協力及び書類作成業務を行うこと。

4. 県営通町団地の解体撤去に関するその他の留意事項

(1) 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「資源の有効な利用の促進に関する法律」、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（以下、「建設リサイクル法」という。）」等関係法令に適合し、「山形県建設リサイクル推進計画（平成12年4月策定）」、「山形県建設リサイクル指針（平成14年4月制定）」、「山形県建築工事建設副産物管理マニュアル（平成15年12月制定）」に基づき、資材の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を行う設計及び施工を行わなければならない。

(2) 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」及び「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」（いずれも最新版）による。

(3) 発生材の処理

- 1) 発生材の処理方法は、再利用・再資源化の図れる処理方法を設計するよう努めること。
- 2) 引渡しを要しないもので産業廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等に従い適切に処理する。
- 3) 特別管理廃棄物が発生した場合は、関係法令に従い処理し、所有者に保管義務のある廃棄物は、指定場所に保管する。

第5章 別添資料

1. 別添資料

本要求水準書に基づく「別添資料」を添付する。なお、本資料は、入札に関する条件（仕様・性能を規定しているものにあつては、本資料と同等若しくは同等以上の仕様・性能を満たすこと。ただし、要求水準書の本文と競合する場合にあつては、要求水準書の本文を優先する。）として取り扱うので、入札参加者は必ず参照すること。

【別添資料1】公営住宅等整備基準適合チェックリスト

【別添資料2】公営住宅に関する県の仕様書・図面等

【別添資料3】事業計画地等の現況図

【別添資料4】事業計画地等の測量図

【別添資料5】事業計画地等の地盤調査資料

【別添資料6】県営通町団地等の現況図

2. 貸出図書

本要求水準書に基づく「貸出図書」を、下記の要領で貸し出す。なお、本図書は、入札に関する条件として取り扱うので、入札参加者は必ず参照すること。

(1) 貸出図書の内容

【貸出図書】県営住宅（通町団地）改善工事 昭和53年発注図

(2) 貸出期間

貸出期間は、平成20年4月2日（水）10時から4月24日（木）17時までとする。ただし、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。なお、貸出図書の部数に限りがあるため、事前に下記の貸出場所へ電話で連絡をすること。

(3) 貸出場所

- 1) 山形県土木部建築住宅課公営住宅担当
住 所 : 山形県山形市松波二丁目8番1号
電話番号 : 023 - 630 - 2637
- 2) 山形県置賜総合支庁建設部建設総務課
住 所 : 山形県米沢市金池7 - 1 - 50
電話番号 : 0238 - 26 - 6000（代表）

【別紙 1】住戸のタイプ別面積、戸数及び付帯施設

| 設置施設 | 概要 |
|---------------------------|--|
| 施設規模等 (住戸タイプ) (住戸数) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2DKタイプ 12戸 (住戸専用面積 $50 \pm 2 \text{ m}^2 / \text{戸}$) ・ 3DKタイプ 4戸 (住戸専用面積 $65 \pm 2 \text{ m}^2 / \text{戸}$) 合計 16戸 |
| 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 16台 設置場所は、原則として、屋外の平面駐車とする。 |
| 駐輪場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 16台以上 設置場所は、屋内、屋外(屋根付きとする)を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。 |
| ごみ集積場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 9 m^2程度 設置場所は、東側道路(市道)に接すること。屋根付きとし、ガラス・猫等による被害の防止措置を講ずること。 |

- 1 住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とする。
- 2 住戸専用面積に住戸内PSの面積を含めるが、共用部分から使用するPSとトランクルームの面積は含めないこと。

【別紙2】設計要領

特にゴシック体で記載されている内容に、注意して提案すること。

(建築)

| | | |
|------|-----------|--|
| 基本計画 | 1 規模・階層 | 1) 階数は2階以下とする。地階は設けないこと(配管ピット等の建築基準法で階とならないものは設けられる。) 2) 構造は鉄筋コンクリート造とする。 3) 1階各住戸の玄関の床高は、地盤面から60cmとする。 |
| | 2 収納 | 1) 住戸内の収納は、居住専用部分(居住専用面積として算定した部分)の容積の7%以上設けること。 |
| | 3 天井等の高さ | 1) 階高は原則として2.80m以上とし、住戸の居室の天井高は2.30m以上とすること。 2) 居室等の開口部の内法高さを1.90m以上確保し、壁に接する場合以外は梁が天井から突出しないこと。 |
| | 4 開口部の庇 | 1) 原則として、外壁に面した出入口には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー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。 |
| | 5 開放部分の屋根 | 1) 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根又は庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が屋根又は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。 |
| | 6 雨・雪の処理 | 1) 本施設の降雨・降雪等に係る隣接地等への配慮・対策を十分講じること。 2) 積雪2mまでは屋根の雪下ろしが不要となるよう計画すること。 3) 団地内通路等の除排雪の堆積場所にも配慮すること。 |
| 配置計画 | 1 施設の配置 | 1) 配置計画に当たっては、周辺環境等に配慮し、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るとともに、県営住宅の管理のし易さを確保しつつ周辺地域との交流に配慮すること。 2) 県営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などに配慮すること。 3) 県営住宅は周辺環境と調和のとれた施設になるようにすること。一方で、プライバシーが確保されるような土地の利用、配置とすること。 4) 南側壁面は隣地境界から4.7m以上離れること。(ベランダの手すり壁はこの限りでない) |
| | 2 住棟の窓先空地 | 1) バルコニー、共用廊下においては、落下物対策上有効な広さの窓先空地、植栽帯等を設けること。 |
| 専用部分 | 1 玄関 | 1) 住戸の玄関扉等は、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載されているものを設置すること。 |
| | 2 浴室 | 1) 原則としてユニットバス1216型以上とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。 2) 出入口は緊急時には、外部から救出可能な構造とすること。 |

| | | |
|------|---------------|---|
| | 3 洗面所・洗濯・脱衣室 | <p>1) 洗面台は洗面化粧ユニット600型以上とし、シングルレバー混合水栓付きとすること。</p> <p>2) 全自動洗濯機用に緊急止水弁付水栓を設置すること。</p> <p>3) 洗濯器用防水パンは800mm×640mm以上とすること。</p> <p>4) 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。</p> |
| | 4 流し台・調理器具 | <p>1) 調理器具の熱源はガスとすること。</p> <p>2) キッチンユニットはL=1800(流し台L=1200、調理台L=600バックガード付、吊戸棚L=1200付)以上とし、シングルレバー混合水栓付きとすること。</p> |
| | 5 トイレ | <p>1) 広さは壁芯で1.00×1.40m以上とし、手すりを設置した上で有効幅0.8m以上を確保すること。</p> <p>2) 扉は外開き又は引き戸とし、非常解錠装置及び小窓付きとすること。</p> <p>3) 床上排水形、手洗い付防露ロータンクタイプの洋風便器を設置すること。</p> |
| | 6 バルコニー | <p>1) 住戸のバルコニーは有効幅員1200mm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を十分に考慮すること。</p> <p>2) 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。</p> <p>3) 物干し金物を設置すること。</p> |
| | 7 バルコニー等の防水 | <p>1) バルコニー、廊下は防水に配慮した構造とすること。</p> <p>2) バルコニーの居室側には躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いの良い納まりを考慮すること。</p> |
| | 8 暖冷房設備設置への対応 | <p>1) DK及び各居室には、暖冷房設備を設置できるように考慮すること。(スリーブ、コンセント、取付ボルト等)</p> <p>2) クーラー用裏板補強は、すべての機種に対応できる位置とすること。</p> |
| | 9 トランクルーム | <p>1) 1戸当たり2.0～2.5㎡を各住戸の専用として設置すること。なお、高さの有効内法寸法は1.8m以上とする。 (設置場所は、各住戸に隣接して配置、共用部分に集中して配置等自由とする。)</p> |
| | 10 手すり | <p>住宅性能評価での要求性能によって設置する他、次によること。</p> <p>1) 住戸内の玄関、脱衣室に設置すること</p> <p>2) トイレ内にL字型手すりを設置すること。</p> <p>2) 浴室内に浴槽出入り、浴槽内立ち座りのためのものを設置すること。</p> |
| 共用部分 | 1 共用玄関等 | <p>1) 大型の一枚ガラスの使用は極力避け、方立て等で小割りにすること。ガラスの足元には下かまちを十分にとり、網入りガラス等を使用するとともに衝突防止に配慮すること。</p> <p>2) 共用玄関に近接して足洗い場を設け、水栓(鍵付き、水抜栓)、排水口を設置すること。</p> <p>3) 共用玄関、廊下及び階段には、雪が入り込まないこと。</p> |

| | |
|-------------|--|
| 2 駐車場 | <p>1) アスファルト舗装とし、散水消雪をすること。水勾配は北側にとること。ただし、屋根・ピロティなどにより積雪が生じない駐車場部分を除く。</p> <p>2) 駐車場北側に排水側溝を整備し、グレーチング等を設置するとともに、投雪用のグレーチングを1箇所以上設置すること。</p> <p>3) おおむね8台ずつが、東側道路(市道)及び北側道路(市道)からそれぞれ出入りできる構造とすること。</p> <p>4) 駐車マスの大きさは幅2.3m、奥行き5.0m以上とし、車止めブロックを埋め込み設置し、区画表記及び区画番号を表記すること。</p> <p>5) 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。</p> |
| 3 駐輪場 | 1) 照明等を設置し盗難防止に有効な措置を講じること。 |
| 4 ごみ集積場 | <p>1) ごみ集積場には水栓(鍵付き、水抜栓)、排水口を設置すること。</p> <p>2) 一般ごみ・再生可燃物・資源ごみの区別、収集日を表示すること。</p> |
| 5 外灯 | 1) 敷地の北東角(東側道路(市道)と北側道路(市道)の交差部分)に1灯設置し、他に防犯性・通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等へ必要な箇所に適宜設置すること。 |
| 6 植栽 | <p>1) 良好な住環境を確保するよう適宜設置すること。</p> <p>2) 高木(樹高が3mを超えるもの)は植栽しないこと。</p> <p>3) 雪囲い等が不要な、管理負担が少ない樹種とすること。</p> |
| 7 設備配管の埋設 | 1) 給排水管、ガス管、電気配線・管等の埋設は、原則としてスロープ、屋外階段等の建物・構造物の真下、駐車場の部分には設けないこと。 |
| 8 外部金物・金具 | <p>1) タラップ、丸環等の高い安全性が求められる金物・金具は原則としてステンレスを使用すること。</p> <p>2) 1)以外の金物・金具についても、さびの発生がない材料を使うこと。</p> |
| 9 侵入防止 | 1) 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、又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないよう配慮すること。管理(保守点検)上支障のないよう考慮すること。 |
| 10 その他の外構整備 | <p>1) 北側道路(市道)の除雪が可能となるよう既存ブロック塀を撤去し、道路沿いに除雪スペースを整備し(市道と合わせて5.3mの幅員とする。)、敷地西側端部に除雪車回転場を設けること。想定される除雪車の大きさは、長さ7.02m×幅3.13mのショベル・ローダとする。</p> <p>2) 敷地西側の既存水路の流れを維持するため、コンクリート製の土留め又は水路を設置すること。</p> <p>3) 敷地西端部に敷地南側隣地から北側道路(市道)に通じる幅員3mの歩行通路を確保すること。</p> <p>4) 南側敷地境界に塀等を設置する場合は、敷地現状地盤から50cm程度の高さとする。</p> <p>5) 敷地東側水路の蓋掛けの長さは現状以下とすること。(蓋掛けの位置の移動は可能。)</p> |

(機械設備)

| | | |
|------|---|---|
| 給水設備 | 1 屋外給水設備 | 1) 北側道路(市道)内の市上水道本管より分岐し供給すること。なお、水道加入金についても事業者の負担とする。 |
| | 2 屋内給水設備 | 1) 台所、洗面ユニット、洗濯機、浴槽、シャワー、便所及び給湯器へ供給すること。 2) 各戸水抜きができるように水抜栓を設けること。 3) 各所への給水はさや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付位置は水抜き可能な場所とすること。 |
| | 3 給水量の算定 | 1) 給水対象人員 $2DK \times 12戸 \quad 12 \times 3.5 = 42人$ $3DK \times 4戸 \quad 4 \times 4.0 = 16人$ 計 $58人$ 1人1日平均使用量 $250l/d$ 1日平均使用時間 $12時間$ |
| 排水設備 | 1 排水人員 | 1) 給水対象人員を適用すること。 |
| | 2 排水量 | 1) 1人当たり1日最大排水量 $200(l/人 \cdot 日)$ |
| | 3 排水系等 | 1) 汚水と雑排水は別系統とすること。(屋内のみ) |
| 給湯設備 | 1 給湯箇所 | 1) 台所、洗面ユニット及び浴室の3箇所給湯とすること。 |
| | 2 給湯器 | 1) FF式追い焚き付きガス給湯器16号とすること。 |
| | 3 コントロールスイッチ | 1) 台所及び浴室の2箇所に設置すること。 |
| | 4 配管方式 | 1) さや管ヘッダー方式とすること。 |
| ガス設備 | 1 各戸パイプシャフト内にガスメーター(ガス供給会社貸与品、マイコンメーター)を取り付けること。 2 ガス台天端にガス用サービスコック(20A×1)を設置すること。 | |

(電気設備)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--------|--|-------|--|-------|---|-------|----------------|-----------|--|
| 幹線設備 | <p>1 幹線は、敷地内に引込柱を建て、電力会社配電柱より受電し、建物まで地下埋設配管で引き込むこと。(東北電力より単独で受電する。)</p> <p>2 幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。</p> <p>3 各住戸への配線は、単相三線方式200/100Vとし、各住戸最大40Aまで対応できるものとする。</p> | | | | | | | | | | | |
| 電灯設備 | 1 設置箇所 | <p>1) 共用部分 エントランスホール、階段、廊下及び通常照明器具が必要な部分</p> <p>2) 住戸部分 各居室、台所、玄関、浴室、便所、洗面・脱衣室及び廊下等(各居室の照明器具は、入居者が設置する。)</p> <p>3) 屋外部分 構内通路、駐車場等の夜間保安用として外灯を設置すること。電源は共用回線より供給すること。</p> | | | | | | | | | | |
| コンセント設備 | 1 設置箇所及び設置数 | <table border="0"> <tr> <td data-bbox="517 667 676 824">1) 各居室</td> <td data-bbox="676 667 1219 824"> <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>テレビ用コンセント 1箇所以上</p> <p>各居室のうち1室には電話用コンセント 1箇所以上</p> <p>エアコン用コンセント 1箇所以上</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 824 676 1010">2) 台所</td> <td data-bbox="676 824 1219 1010"> <p>冷蔵庫用コンセント 1箇所以上</p> <p>電子レンジ用コンセント 1箇所以上</p> <p>レンジフード用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>ガス漏れ警報器用コンセント 1箇所以上</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1010 676 1088">3) 便所</td> <td data-bbox="676 1010 1219 1088"> <p>換気扇用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント 1箇所以上</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1088 676 1122">4) 浴室</td> <td data-bbox="676 1088 1219 1122"> <p>ユニット用電源</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1122 676 1279">5) 洗面・脱衣室</td> <td data-bbox="676 1122 1219 1279"> <p>コンセント2口用 1箇所以上</p> <p>洗濯機・乾燥機用コンセント 1箇所以上</p> <p>冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、エアコン用は単独の専用回路とし接地付きとすること。</p> </td> </tr> </table> | 1) 各居室 | <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>テレビ用コンセント 1箇所以上</p> <p>各居室のうち1室には電話用コンセント 1箇所以上</p> <p>エアコン用コンセント 1箇所以上</p> | 2) 台所 | <p>冷蔵庫用コンセント 1箇所以上</p> <p>電子レンジ用コンセント 1箇所以上</p> <p>レンジフード用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>ガス漏れ警報器用コンセント 1箇所以上</p> | 3) 便所 | <p>換気扇用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント 1箇所以上</p> | 4) 浴室 | <p>ユニット用電源</p> | 5) 洗面・脱衣室 | <p>コンセント2口用 1箇所以上</p> <p>洗濯機・乾燥機用コンセント 1箇所以上</p> <p>冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、エアコン用は単独の専用回路とし接地付きとすること。</p> |
| 1) 各居室 | <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>テレビ用コンセント 1箇所以上</p> <p>各居室のうち1室には電話用コンセント 1箇所以上</p> <p>エアコン用コンセント 1箇所以上</p> | | | | | | | | | | | |
| 2) 台所 | <p>冷蔵庫用コンセント 1箇所以上</p> <p>電子レンジ用コンセント 1箇所以上</p> <p>レンジフード用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント2口用 2箇所以上</p> <p>ガス漏れ警報器用コンセント 1箇所以上</p> | | | | | | | | | | | |
| 3) 便所 | <p>換気扇用コンセント 1箇所以上</p> <p>コンセント 1箇所以上</p> | | | | | | | | | | | |
| 4) 浴室 | <p>ユニット用電源</p> | | | | | | | | | | | |
| 5) 洗面・脱衣室 | <p>コンセント2口用 1箇所以上</p> <p>洗濯機・乾燥機用コンセント 1箇所以上</p> <p>冷蔵庫用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、エアコン用は単独の専用回路とし接地付きとすること。</p> | | | | | | | | | | | |
| 電話設備 | 1 配線 | <p>1) 引込みは幹線設備と同様とすること。</p> <p>2) 電話用アウトレットボックスは各住戸2箇所以上とすること。</p> | | | | | | | | | | |
| テレビ同受信設備 | 1 配線 | <p>1) UHFアンテナを設置し、各住戸テレビユニット端子まで配線すること。(アナログ及び地上波デジタル放送に対応すること。)</p> | | | | | | | | | | |
| | 2 ユニット設置箇所 | <p>1) 各居室に1箇所以上設置すること。</p> | | | | | | | | | | |

【別紙 3】住宅性能評価要求性能

| | 表示すべき事項 | 表示方法 | 説明する事項 |
|-----------------|---------------------------------------|-----------|--|
| 1. 構造の安定に関すること | 1 - 1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) | 等級による | 等級 1 |
| | 1 - 2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止) | 等級による | 等級 1 |
| | 1 - 3 その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) | 評価方法基準による | (該当する場合) 免震建築物であること及び免震建築物の維持管理に関する基本的な事項 |
| | 1 - 4 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) | 等級による | 等級 1 |
| | 1 - 5 耐積雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) | 等級による | 等級 1 |
| | 1 - 6 地盤又は杭の許容支持力等級及びその設定方法 | 評価方法基準による | 長期応力に対する地盤の許容応力度又は長期応力に対する杭の許容支持力及びその根拠となる方法 |
| | 1 - 7 基礎の構造方式及び形式等 | 評価方法基準による | 基礎の構造方法等の基礎に関する基本的な仕様 |
| 2. 火災時の安全に関すること | 2 - 1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時) | 等級による | 等級 1 |
| | 2 - 2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時) | 等級による | 等級 1 |
| | 2 - 3 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下) | 等級による | 等級 1 |
| | 2 - 4 脱出対策 (火災時) | 等級による | 等級 1 |
| | 2 - 5 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部)) | 等級による | 等級 2 |
| | 2 - 6 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外)) | 等級による | 等級 2 |
| | 2 - 7 耐火等級 (界壁及び界床) | 等級による | 等級 4 |
| 3. 劣化の軽減に関すること | 3 - 1 劣化対策等級 (構造躯体等) | 等級による | 等級 3 |
| 4. 維持管理への配慮 | 4 - 1 維持管理対策等級 (専用配管) | 等級による | 等級 2 |

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| 慮に関する こと | 4 - 2 維持管理対策等級 (共用配管) | 等級による | 等級 2 |
| | 4 - 3 更新対策 (共用配水管) | 等級による | 等級 2 |
| | 4 - 4 更新対策 (住戸専用部) | 評価方法基 準による | 躯体天井高及び住戸専 用部の構造躯体の壁又は柱の有無 |
| 5 .温熱環 境に関する こと | 5 - 1 省エネルギー対策等級 | 等級による | 等級 3 |
| 6 .空気環 境に関する こと | 6 - 1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等) | 等級による | 等級 3 |
| | 6 - 2 換気対策 | 評価方法基 準による | 室内空気中の汚染物質及び湿気を 屋外に除去するため必要な換気対 策 居室の換気対策の別並びに台所、 浴室及び便所における局所換気対 策 |
| | 6 - 3 室内空気中の化学物質の 濃度等 | 「 4) 化学物質の室内濃度測定」による | |
| | 6 - 4 石綿含有建材の有無等 | (対象外) | |
| 7 .光・視 環境に関 すること | 7 - 1 単純開口率 | 評価方法基 準による | 単純開口率 |
| | 7 - 2 方位別開口比 | 評価方法基 準による | 方位別開口比 |
| 8 .音環境 に関する こと | 8 - 1 (3) 重量床衝撃音対策 | 等級による 又は 相当スラブ 厚 | 等級 2 相当スラブ厚 c |
| | 8 - 2 軽量床衝撃音対策 | (表示対象とせず) | |
| | 8 - 3 透過損失等級 (界壁) | 等級による | 等級 1 |
| | 8 - 4 透過損失等級 (外壁開口部) | 等級による | 等級 2 |
| 9 .高齢者 等への配 慮に関す ること | 9 - 1 高齢者等の配慮対策等級 (専用部分) | 等級による | 等級 3 |
| | 9 - 2 高齢者等の配慮対策等級 (共用部分) | 等級による | 等級 3 |
| 10 .防犯に 関すること | 10 - 1 開口部の進入防止対策 | 評価方法基 準による | 住戸の内部に通じる開口部につい て、侵入防止対策上有効な措置 |

本事業に関する窓口

山形県土木部建築住宅課

住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号

電 話 0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 7

山形県庁のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>