

**P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業  
要 求 水 準 書**

平成16年11月16日

京 都 府

## 【 目 次 】

第1 総則	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業に供される公共施設等の種類	1
(3) 公共施設管理者の名称	1
(4) 事業目的	1
(5) 事業の範囲	2
(6) 事業の費用	3
(7) 事業方式	3
(8) 事業期間	3
(9) 事業スケジュール	3
(10) 施設の立地条件	4
第2 各業務に関する要求水準	4
1 施設整備業務に関わる要求水準	4
(1) 基本要求水準	4
(2) 府営住宅に関する要求水準	5
(3) 施設整備全体に関する条件	6
(4) 府営住宅に関する条件	9
(5) 付帯事業に関する条件	11
(6) 関係法令等	11
(7) 業務の推進と府による業績監視	13
2 維持管理業務に関わる要求水準	14
(1) 基本要求水準	14
(2) 維持管理の各業務に関する条件	14
(3) 関係法令等	18
(4) 業務の推進と府による業績監視	18
3 要求水準の変更	19
(1) 要求水準の変更の手続	19
(2) 要求水準の変更に伴う契約変更	19

## 資料

- 別紙 1 府営住宅設計基準
- 別紙 2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙 3 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき要求する性能
- 別紙 4 位置図
- 別紙 5 土地利用区分図
- 別紙 5 - 2 整備面積等一覧表（参考）
- 別紙 6 インフラ整備現況図（上水、下水、電気、電話）
- 別紙 7 解体・除却区分図
- 別紙 8 返還敷地詳細図
- 別紙 9 府営住宅における化学物質の室内濃度測定実施要領
- 別紙10 修繕負担区分表
- 別紙11 建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準
- 別紙12 昇降機設備保守点検業務仕様書
- 別紙13 消防用設備等点検業務仕様書
- 別紙14 受水槽等清掃業務仕様書
- 別紙15 給排水ポンプ保守点検業務仕様書
- 別紙16 団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務仕様書
- 別紙17 駐車場管理業務仕様書
- 別紙18 付帯事業に関する条件

## 別途、貸し出しする参考図書（府の仕様書・図書等）

- 府営住宅常団地 期建設工事（抜粋）
- 府営住宅常団地 期電気設備工事
- 府営住宅常団地 期機械設備工事
- 府営住宅常団地 期昇降機設備工事
- 府営住宅常団地電波障害対策工事

京都府（以下「府」という。）は、京都府府営住宅常団地（以下「常団地」という。）の整備等事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、「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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

## 第1 総則

この「要求水準書（案）」は、府が実施する本事業の業務内容について、府が要求する性能の水準を示し、入札参加者の提案に際して具体的な指針を示すものである。

### 1 事業内容に関する事項

#### （1）事業名称

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

#### （2）事業に供される公共施設等の種類

105戸の公営住宅整備及び145戸の公営住宅の維持管理

#### （3）公共施設管理者の名称

京都府知事 山田啓二

#### （4）事業目的

常団地は、昭和37年度、昭和38年度に建設されたもので、建設当時は平均的な住戸面積、設備水準であったが、狭小で老朽化が進んでいることから現在の住宅ニーズに合わせ早急に建替えを行う必要がある。

本事業を実施するに際しては、民間事業者の優れた能力を活用した効率的かつ効果的な建設及び維持管理を行うことにより、入居者及び地域の住宅困窮者に健康で文化的な住宅を供給することや周辺の住環境、地域の経済及び雇用に配慮したざん新で柔軟なサービス提供等が図られることを期待するものであり、特に以下の事項を重要と考えている。

##### ア 良質なサービスの提供及びコスト縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な建設及び維持管理を行うことにより、良質なサービスの提供とコスト縮減が図られることを期待する。

##### イ 周辺環境との調和

建設場所は閑静な住宅地であることから、建築デザインや緑地の配置など周辺環境と調和した施設の整備が図られることを期待する。

#### ウ 地域経済の活性化等

本事業は府が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては地域経済への貢献がなされるよう配慮するとともに、可能な限り地域の雇用の創出に資することを期待する。

### (5) 事業の範囲

施設整備業務範囲は、別紙5の 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、別紙5の 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始する。

事業内容は以下のとおりとする。

#### ア 施設整備業務

PFI事業者は、新たに建設される施設の設計、建設及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。

##### (ア)建設前に行われる以下の業務

- ・以下の解体、除却業務( 期工事部分を除く)  
府営住宅用地内の既存建物  
府営住宅用地内の既存その他施設(外構、附帯施設等、道路)  
府営住宅用地内及び周辺の既存インフラの撤去、敷設替え
- ・地主への返還用地(別紙5に示す「解体除却返還敷地 」及び「解体除却返還敷地 」)の原状回復
- ・解体、除却に伴う近隣対応(家屋調査等含む)
- ・地形調査
- ・地質調査
- ・敷地周辺の供給処理施設(電気、電話、ガス、上水道、下水道等)(以下「インフラ」という。)調査
- ・府営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査、対策(建設中、建設後含む)

##### (イ) 期エリア、 期エリアの建設に係る以下の業務

- ・基本設計
- ・実施設計
- ・諸官庁協議(道路、電気、電話、ガス、上水道、下水道等)
- ・計画説明、調整(近隣住民等)
- ・本事業への国庫補助金申請書類等の作成支援業務(国庫補助対象部分の公営住宅法上の面積算定表及び国庫補助金の算出用積算書等の作成等)
- ・府営住宅の建設
- ・関連施設の整備(附帯施設等、外構、インフラの引込、接続)

- ・周辺施設の整備（道路、インフラ）
- ・事業敷地内（府営住宅敷地及び地主への返還用地等を含めた本事業に係るすべての部分）の施設等移管（敷地内通路を除く）及び団地敷地の確定に必要な用地測量等
- ・上記、解体、除却業務（期工事部分を除く）及び建設業務にかかる工事監理業務の一切
- ・建設に伴う近隣対応（家屋調査等含む）
- ・関係法令等の申請手続き、許認可等の取得（建築基準法、消防法等）

#### イ 維持管理業務

- ・建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検）
- ・附帯施設等保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応
- ・駐車場管理

\* 常団地内施設に係る共益費(集会所・外灯等の光熱水費を含む。)は入居者(自治会)が実費を負担する。

### (6) 事業の費用

「(5) 事業の範囲」の業務の履行に必要な費用は、すべて P F I 事業者の負担とする。

### (7) 事業方式

P F I 事業者は、P F I 法に基づき、事業者が自らの提案をもとに本施設の設計・建設を行った後、府に所有権を移転し維持管理業務を行う方式、いわゆる B T O (Build Transfer Operate) 方式により本事業を実施する。

### (8) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 3 9 年度末までの期間とする。

### (9) 事業スケジュール

現時点では次のスケジュールを予定している。

- |   |        |   |
|---|--------|---|
| ア | 施設整備期間 | 平成 1 7 年 7 月 ~ 平成 1 9 年度中<br>( 期エリアを先行して整備し、 期エリアへの府による入居者移転が完了次第、 期エリアの整備を行う。) |
| イ | 供用開始時期 | 平成 1 8 年以内に 期エリアを供用開始<br>平成 1 9 年度中に 期エリアを供用開始                                  |
| ウ | 維持管理期間 | 平成 1 7 年 8 月から 期エリアの維持管理を開始し、 期エリア及び 期エリアは供用開始ごとに維持管理を開始し、平成 3 9 年度末に終了         |

## (10) 施設の立地条件

ア 場所	舞鶴市字常
イ 敷地面積	約 12,550 m <sup>2</sup> ( 期：約3,560m <sup>2</sup> 、 期：約4,530m <sup>2</sup> 、 期：約4,460m <sup>2</sup> )
ウ 地域・地区等	第一種中高層住居専用地域
エ 形態規制	
・ 建ぺい率	60%
・ 容積率	200%

敷地に関する規制内容やインフラ整備状況については、応募者において関係機関及び各管理者に適宜確認を行うこと。

## 第2 各業務に関する要求水準

### 1 施設整備業務に関わる要求水準

#### (1) 基本 requirements 水準

##### ア 業務全体について

(ア)関係法令等を遵守すること。

(イ)府営住宅入居者と地域住民の良好なコミュニティの形成に配慮した計画とすること。

(ウ)近隣の居住環境に十分配慮し、地域に根ざした計画とすること。

(エ)高齢化社会に対応した、良好な住環境の確保に配慮すること。

(オ)ライフサイクルコストの低減及び維持管理のし易さに配慮すること。

##### イ 施設計画について

計画にあたり、以下の事項に十分配慮し、近隣を含めた良好な住環境の形成に努めること。

##### (ア)周辺環境への配慮

・近隣のプライバシーの確保に配慮すること。

・日照時間、風害、電波障害等、近隣の住環境等に対し悪影響が生じないよう対策を十分に講じること。

・周辺環境に悪影響等が生じないよう日常生活の安心・安全性の確保に十分配慮すること。

##### (イ)景観への配慮

・建物等の高さ、配置、形状等については、隣接する建物及び街並みとの調和に十分配慮したものとする。

・建物等の色彩、外装材の材質の選択についても、隣接する建物及び街並みとの調和に十分配慮したものとする。

##### (ウ)交通、安全、防犯への配慮

・駐車場及びその出入口は、敷地内の動線や接続する道路の状況等に十分配慮し、安全な位置に配置すること。

・駐車場の出入口は、交差点、ごみ集積場等の車両、人の出入りが多い場所から十

分に離隔するとともに、敷地内及び周辺道路の歩行者等の安全に配慮した位置に計画すること。

- ・敷地内通路等は、できるだけ歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制するような設計とすること。
- ・駐車場、敷地内通路、自転車置場、倉庫等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

#### (I)良好な住環境の整備

- ・当該地域の気候、風土を考慮し、結露、積雪、降雨等に対して、配慮した計画とすること。
- ・高齢者の日常生活の安心、安全性の確保に配慮した計画とすること。
- ・近隣を含めた良好な住環境を確保するよう、敷地内空地部に緑地、児童遊園、広場等を適切に配置すること。

#### (オ)維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコストの低減及び維持管理のし易さに配慮すること。

#### ウ 期住宅との調和について

(ア) 期住宅を含む団地全体としての調和を図り、地域の景観形成に資する計画とすること。

(イ)住戸の整備内容については、各住棟住戸内のグレード・設備水準について、利便性、機能性が 期住宅と著しい格差が生じないよう配慮すること。

## (2)府営住宅に関する要求水準

### ア 府営住宅の設計基準等

(ア)府営住宅の設計にあたり、設計基準を別紙1に示す。

(イ)「公営住宅等整備基準(平成10年建設省令第8号、告示を含む)」を遵守すること。

なお、「公営住宅等整備基準適合チェックリスト(別紙2参照)」によるチェックを行うこと。

(ウ)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、可能な範囲内で環境に配慮したエコ製品、透水性の高い素材、リサイクル材、自然素材の使用に努めること。

### イ 住宅性能評価の取得

(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こと。
- ・要求する性能は、別紙3に掲げる等級以上とすること。
- ・集会所についても原則として同等の性能を確保することとする。
- ・住宅棟と合築する場合の付帯事業(附帯施設等との合築は不可)については、別途、府と協議することとする。



(1)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と建設住宅性能評価書の交付を受けること（集会所を含む）。

**(3)施設整備全体に関する条件**

ア 外周道路等の整備について

(ア)外周道路等（別紙5参照、なお参考として、整備面積等一覧を別紙5-2に示す。）

- ・外周道路（市道）、中央道路（市道）及び敷地内道路を拡幅整備すること。
- ・道路幅員は反対側の道路境界から有効幅員6m（道路側溝を含む）を確保するとともに、交差点部の隅切長は4m以上とすること。
- ・舗装の構造は、表層（再生密粒As）5cm、路盤（粒調碎石）15cm以上を原則とするが、道路管理者の指示を受け設計、施工すること。
- ・道路の両側（反対側に公共水路がある場合は片側）には、雨水を有効に排出するために必要なコンクリート製U型側溝（蓋付き）又は自由勾配側溝（蓋付き）を設けること。  
なお、側溝は構造計算等により安全を確かめられたものとする。
- ・側溝蓋は、車両の荷重（20t）に耐えるものとする。

(イ)北側敷地（別紙5参照：整備範囲（B））

- ・整備内容は概ね以下（例）の範囲とし、構造物は容易に移設又は除却が可能なものとする。なお、原則として建築物は不可とし、水路に橋を架けること。  
（例）緑地、駐車場

イ インフラの引込み、接続整備（別紙6参照）について

インフラの引込み、接続（以下「引込み等」という。）については、原則として別敷地別引込み等を前提とすること。

なお、期と期の敷地についても、それぞれ一敷地扱いとする。

インフラ及び引込み等の位置、容量、仕様、施工区分、費用負担等については、道路管理者を含めた各公共管理者（電気、電話事業者を含む）と十分な協議、調整のうえ、計画すること。

(ア)上水

現状：西側道路（常12号線）に150mm、南側・中央道路（常住宅11号線）に100mmの既設給水本管がある。

計画：舞鶴市給水条例、規則等に基づくこと。

既設給水本管が150mmの場合75mm以下、100mmの場合50mm以下で引き込みが可能。

- ・給水管口径は水理計算に基づいて決定されるが、その結果の1ヶ月使用水量が量水器の最大月間流量（ $m^3$ /月）を超えた場合は、量水器の口径とする。

(イ)下水

現状：西側道路（常12号線）・南側道路・中央道路（常住宅11号線）の一部（北

側)に200mmの既設公共下水道本管がある。

計画：舞鶴市下水道条例、規則等に基づくこと。

(各棟からの計画汚水量の算定を行うこと。)

期敷地については西側道路の公共下水本管に、期敷地については南側道路の公共下水本管に接続が可能。

#### (ウ)雨水排水

現状：公共排水経路として外周道路の反対側に水路がある。

計画：水路の排水流域、流量を十分調査のうえ、事業区域(敷地、道路)内の雨水排水施設を整備すること。

#### (I)ガス

現状：プロパンガス(LPG)によるガス利用地域である。

将来的な都市ガスの埋設管敷設、供給予定は現状無い。

計画：LPガス集合装置による各住戸への供給を前提とすること。

なお、ガス供給事業者については現在未定であるが、決定次第、府より連絡するので、別途協議を行うこと。

#### (オ)電気

現状：周辺既存道路部に架空配電線がある。

計画：関西電力(株)の電気供給約款に基づき、受変電施設を設けること。

#### (カ)電話等

現状：周辺既存道路部に架空配線がある。

計画：西日本電信電話(株)の規程に基づくこと。

### ウ 現府営住宅等の解体除却等について

(ア)以下の解体除却等を行うこと。(別紙7参照)

#### ・既存建物(基礎含む)

木造住宅(平屋建て)16戸

簡易耐火構造住宅(平屋建て)45戸

#### ・その他付属施設等

財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て解体除却を実施すること。

上屋、舗装、側溝、遊具、看板、受柱、植栽等の一切

#### ・インフラ関連

財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て移設、解体除却を実施すること。

道路部舗装、側溝、電柱、埋設管、マンホール等の一切

#### ・その他

既存団地自治会等が培ってきた地域コミュニティとしての行事用スペースや関連施設等について、施設の移設等、地域コミュニティの維持に配慮すること。

(イ)舞鶴市への返還部分の整備（対象範囲：別紙5及び8参照）

当該部分については、既存建物等を解体除却後、以下の整備を実施のうえ、府の確認を受け、引渡しを行うこととする。

- ・解体除却後は砂利敷（厚：60mm、碎石25～40mm程度）にて整地を行うこと。  
なお、解体除却返還敷地 については、敷地南側の水路に架かる橋（3ヶ所）も併せて撤去すること。
- ・敷地内の雨水排水は、道路側溝又は公共水路に接続すること。
- ・当該敷地のうち、市道として存置する部分においては、既存の側溝を撤去の上、道路管理者の指示する位置に道路側溝を新設、延伸し下流の既存側溝等に接続を行うとともに、これに伴う道路舗装の復旧を行うこと。
- ・返還部分の周囲を木柵（高さ：1.5m）で囲うこと。
- ・解体除却返還敷地 の木柵は東・西・南・北の4面とする。
- ・解体除却返還敷地 の木柵は西・南・北の3面とし、南側の木柵は東端部を約1mあけること。

エ 各種調査

(ア)敷地の測量（地形調査）

- ・府が実施した測量調査報告書（ ）の内容について、不足する部分、補足が必要な部分、不明瞭な部分については、PFI事業者の負担において測量を実施すること。 基準点測量、地形測量、横断測量、仮BM設置測量1式

(イ)地盤の調査

- ・PFI事業者は、基本設計・実施設計・施工にあたり地質調査を実施すること。
- ・地質調査は、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 平成11年度版）に基づいて実施すること。

オ 建設工事について

施工にあたっては、以下の事項を遵守すること。

(ア)建築基準法等に規定する工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。

なお、工事監理者は、請負人等以外の者であること。

(イ)工事関係者の安全確保や労働環境保全に十分配慮すること。

(ウ)本工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。

(エ)工事時間（重機の稼働時間、搬出入時間等）については、周辺住民に十分配慮した時間帯とすること。

(オ)日曜日、祝祭日、年末年始、盆の施工は原則として行わないこと。

(カ)それぞれの工事エリア（整備範囲）を万能堀等で囲み、工事エリア外への建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。

(キ)周辺道路の交差点部、工事車両の出入ゲート部等必要な箇所に警備員、誘導員を配置し、工事期間中の周辺環境の安全性を確保すること。

(ク)本工事により発生する建設廃棄物及び特定建設資材廃棄物は、関係法令等を遵守し、適正に処理し府に報告すること。

#### (4) 府営住宅に関する条件

##### ア 住戸計画

(ア)住戸型別供給は、2DKタイプ、3DKタイプとする。

(イ)住戸数は以下のとおりとする。

型別	計画戸数	期住宅	型別合計
2DK	55戸	20戸	75戸
3DK	50戸	20戸	70戸
合計	105戸	40戸	145戸

(ウ)一棟当たりにおける住戸型別配置は、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、比率は、1：1を基本とする。

(エ) 期計画戸数は、40戸以上とすること（それに伴う附帯施設共）。

(オ)型別の住戸専用面積は、「府営住宅設計基準（別紙1参照）」に示す。

(カ)別紙5に示す整備範囲A～Eは、建築基準法において、それぞれ敷地扱いとして計画すること。

##### イ 附帯施設等

府営住宅として、以下の附帯施設等をあわせて整備すること。

##### (ア)集会所

- ・集会所の位置は、中央道路沿い（期・期の間）とすること。
- ・原則として、集会所を整備した後、既存集会所（常団地公民館）を解体除却することとするが、整備計画によりやむを得ない場合は、既存集会所を解体除却後新たに整備するまでの間、既存集会所と同規模の仮設集会所を設置すること。
- ・集会室の延床面積は70㎡以上とすること。
- ・住宅棟と別棟とする場合は木造平屋建てとすること。
- ・広場を隣接して整備し、一体的に使用できる計画とすること。
- ・室構成は、玄関、居室（集会室）2室（1室は和室とする）、押入、廊下、湯沸室、便所、物置とする。
- ・別紙5に示す整備範囲Eについて、集会所を別棟として整備する場合等、第期エリアと同時期に整備することを可とする。

##### (イ)自転車置場

- ・別棟とする場合は、防犯上、出来るだけ住棟の近くに配置し、入居者による監視をしやすいこと。
- ・平面置き式とし、1戸当たり2台分を整備すること。
- ・屋根、排水、床仕上げについては、降雨、積雪を考慮すること。

(ウ)物置

- ・別棟とする場合は、防犯上、出来るだけ住棟の近くに配置し、入居者による監視をしやすいこと。
- ・降雨、積雪を考慮すること。

(I)受水槽施設

- ・舞鶴市との協議により、受水槽施設を設置すること。
- ・受水槽の有効容量は、計画1日使用水量の0.5日～1日分を確保すること。

(オ)電気室

- ・関西電力(株)との協議により、電気室を設けること。

(カ)プロパンガスボンベ庫

- ・液化石油ガス関係法令の規程に基づき、ガスボンベ庫を設けること。

(キ)ゴミ置場

- ・可燃ゴミ置場を各住棟ごとに1箇所、不燃ゴミ置場を団地全体に1箇所それぞれ中央道路沿いに整備すること。
- ・可燃ゴミ置場の規模は、住戸当たり0.5m<sup>3</sup>程度の容量を確保するとともに、不燃ゴミ置場の規模は、30m<sup>2</sup>(幅10m、奥行3m)程度を目安とする。

(ク)防火水槽

- ・関係法令等に従い、1期住宅も対象に含めた計画とし、常時貯水量40m<sup>3</sup>以上の能力を有する防火水槽を消防用通路(1期工事で整備)の北側沿いに設置すること。
- ・防火水槽は、地下式とし、鉄筋コンクリート造等漏水のおそれのない構造とすること。

(ケ)駐車場

- ・駐車場はアスファルト舗装とすること。
- ・区画数は住戸数分を平面駐車式で整備すること。
- ・駐車場は、PFI事業者の負担で整備すること。

(コ)児童遊園・広場

- ・入居者の利便や児童等の安全を確保した適切なものとする。
- ・全体敷地面積約13,030m<sup>2</sup>(敷地面積約12,550m<sup>2</sup>に、第1期エリアの敷地内道路約630m<sup>2</sup>のうち里道敷約150m<sup>2</sup>を除く面積約480m<sup>2</sup>を加えた面積:別紙5-2参照)に対し、合計で3%以上の児童遊園又は広場を団地敷地内で整備すること。
- ・児童遊園及び広場は、地域への開放にも配慮した配置とすること。
- ・遊具やベンチを適宜設置すること。

(カ)植栽・緑地

- ・周辺の住宅との調和、覗き込み防止に配慮し、良好な住環境を確保するよう適宜整備すること。

(シ)外灯

- ・防犯性や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の必要な箇所に適宜設置すること。

(ス)案内表示等

- ・ 期エリア、 期エリア及び 期エリアを含む団地全体案内板を各エリア毎（期を含む）に設置すること。

ウ 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、府に報告すること。

（指針値及び測定要領：別紙 9 参照）

**（ 5 ）付帯事業に関する条件**

付帯事業として施設を設置する場合は、別途、府と協議することとする。

（付帯事業にかかる部分へのインフラ等の引き込みは、特定事業にかかる部分と別引き込みとすること。）

なお、詳細については別紙 1 8：「付帯事業に関する条件」によるものとする。

**（ 6 ）関係法令等**

ア 遵守すべき関係法令等

次に示す法令等、本事業に関するすべての関係法令、規則、公共条例等を遵守すること。

また、事業を行うにあたり下記以外に必要とされる関係法令等がある場合、当該法令等についても遵守すること。

- ・ 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（ P F I 法：平成11年法律第117号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202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）
- ・ 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）
- ・ 公営住宅法（昭和26年法律第193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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
  - ・液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）
  - ・高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）
  - ・電気事業法（昭和39年法律第170号）
  - ・京都府建築基準法施行条例（昭和25年京都府条例第65号）
  - ・京都府屋外広告物条例（昭和28年京都府条例第30号）
  - ・京都府福祉のまちづくり条例（平成7年京都府条例第8号）
- 建築物の規模（1棟あたりの延べ面積）に関わらず適合証の交付を受けること

イ 別紙1に記載されていない項目は、以下にあげる基準等について同等の性能、又は仕様とすること。

- ・公共住宅建設工事共通仕様書 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編） 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共住宅標準詳細設計図集 第3版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・建築工事標準詳細図 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・構内舗装・排水設計基準 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- ・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）
- ・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、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）

ウ 府営住宅の積算書を作成するにあたり参考とすべき基準等

- ・公共住宅建築工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・公共住宅電気設備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・公共住宅機械設備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・公共住宅屋外整備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

エ その他参考とすべき基準等

- ・公共工事コスト縮減に関する建設省新行動計画の解説

## (7) 業務の推進と府による業績監視

府は、P F I事業者が、定められた業務を確実に遂行し、府の要求した性能を達成しているか否かを確認するため、業務の実施状況について業績監視を実施する。

ただし、業績監視の実施は府とP F I事業者間のリスク分担の変更を生じさせるものではない。

なお、詳細については事業契約書（案）によるものとする。

### ア 設計業務

#### (ア)設計着手前

府は、P F I事業者によって作成された設計工程表が府の提示した事業スケジュールに適合するものか否かについて確認を行う。

また、府は、P F I事業者によって行われた調査の内容について確認を行う。

#### (イ)基本設計完了時の確認

府は、P F I事業者によって行われた基本設計が府の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

#### (ウ)実施設計完了時の確認

府は、P F I事業者によって行われた実施設計が府の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

### イ 建設業務

#### (ア)建設工事着手前

府は、P F I事業者によって作成された施工計画書等の内容について確認を行う。

#### (イ)建設工事期間中

府は、P F I事業者が設置した工事監理者から、建設工事の進捗状況及び施工状況等について定期的に報告を受け、確認を行う。

また、府は、P F I事業者に対して事前の通知なしに建設工事に立ち会うことがある。

更に、府は、P F I事業者から施工に関する検査、試験の実施について事前に通知を受け、必要な場合には立ち会いを行う。

府は、建設工事期間中、必要と判断した事項に関して確認を行う。

これら立ち会い及び検査、確認の結果、府の要求した性能を満たしていない場合は、府は補修又は改造等の是正を求めることができる。

#### (ウ)建設工事完了時

府は、P F I事業者から施工記録及び工事監理者が実施した工事完了検査の報告を受け、現場にて確認を行う。

確認の結果、府の要求した性能を満たしていない場合は、府は補修又は改造等の是正を求めることができる。



## 2 維持管理業務に関わる要求水準

### (1) 基本 requirements 水準

維持管理業務に関わる基本 requirements 水準は以下のとおりとする。

- ア P F I 事業者は府が示す requirements 水準を事業期間中、常に満たすよう維持管理し、 requirements 水準を下回る可能性がある場合には、修繕等の方法で適切な状態にすること。
- イ P F I 事業者は、業務の実施にあたって、必要な関係法令等を遵守すること。
- ウ P F I 事業者は、業務の実施にあたって、必要な有資格者の配置等、適切な業務従事者を団地へ派遣すること。
- エ P F I 事業者は、維持管理業務に係る窓口を設置し、入居者、近隣及び府に対し、常時適切に対応できるようにすること。
- オ P F I 事業者及び維持管理業務に従事する者(以下「従事職員」という。)は業務上知り得た、府及び入居者の情報を守秘すること。
- カ P F I 事業者は、予め期間(事業期間、年度、月等)ごとの維持管理業務計画書及び個別の業務内容を定めた業務仕様書を作成し、府に提出すること。
- キ P F I 事業者は、維持管理業務計画書の作成に際し、創意工夫・保有するノウハウを生かした維持管理手法の提案を行い、質の高いサービスの提供に努めること。
- ク P F I 事業者は、各維持管理業務の実施状況について、業務日誌及び期間(1年、6ヶ月、1ヶ月)ごとの業務報告書を作成し、府に提出すること。
- ケ P F I 事業者は、維持管理業務計画書の中に災害等の発生を前提にした予防措置を位置づけるとともに、災害の発生を想定した、危機管理体制や対応等を定めた計画を作成し、府に提出すること。
- コ P F I 事業者は、業務実施に際し、ライフサイクルコストの縮減に積極的かつ、適切に取り組むこと。
- サ P F I 事業者は、維持管理業務実施に必要な電気、水等にかかる費用を負担すること。

### (2) 維持管理の各業務に関する条件

ア 建築物及び建築設備保守管理業務

(ア)建築物及び建築設備保守管理業務の範囲

P F I 事業者は、自らが整備した 期、 期エリアの各施設に加え、別途整備された 期エリアの各施設について別紙 10 :「修繕負担区分表」上、P F I 事業者負担となっている内容に係る以下の業務を行うものとし、各施設の適正な保全及び質の向上を図るものとする。

緊急修繕等

府及び入居者からの連絡等に応じ、安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕、設計段階で想定される台風・豪雨・降雪等の自然災害により発生した被害に対して早急に復旧する修繕、経常的に発生する小修繕で、空家修繕・計画修繕以外の修繕。

空家修繕

空家となった住宅をその性能、機能を居住する上で支障のない状態に回復させ

る修繕。

#### 計画修繕

経年等による部位部材の劣化及び機器の性能等の低下を考慮し、P F I事業者が予め定めた維持管理業務計画書に基づき、計画的に実施する修繕。

#### 保守、点検

各施設の適正な保全を行うためP F I事業者が予め定めた維持管理業務計画書に基づき実施する、日常点検、定期点検（法定点検を含む）、臨時点検等の保守、点検。

### (1)建築物及び建築設備保守管理業務の内容

#### 緊急修繕等

P F I事業者は安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕あるいは設計段階で想定される台風、豪雨、降雪等の自然災害により発生した被害に対して早急に復旧を要する修繕については府又は入居者からの連絡等を受けてから概ね1時間以内に現地に赴き、適切な修繕を実施するものとする。

また、経常的に発生する小修繕については府及び入居者からの連絡等を受けてから概ね1日以内に現地に赴き、適切な修繕を実施する。

修繕の水準は別紙11：「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすこととする。

なお、緊急修繕等の実施にあたっては当該修繕が別紙10：「修繕負担区分表」においてP F I事業者負担となっている内容について実施すること。また、別紙10：「修繕負担区分表」においてP F I事業者あるいは入居者負担のいずれかの判断が困難な場合は速やかに府に確認を行うこと。

別紙10：「修繕負担区分表」において入居者負担となっている修繕について当該入居者との合意のもとに当該修繕を付帯事業として実施することを妨げるものではない。ただし、その場合には府はP F I事業者と当該入居者の契約内容等は一切関与しない。

#### 空家修繕

P F I事業者は府から入居者が退去する旨の連絡を受けた場合は、府が実施する退去検査に立会い、別紙10：「修繕負担区分表」により入居者負担とP F I事業者負担の修繕範囲を確定する。確定した内容については府及び入居者に書面で通知し、確認を得た後、P F I事業者負担とされた修繕を遅滞なく実施する。

修繕の水準は別紙11：「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすこととし、細部の仕様についてはP F I事業者が予め定める業務仕様書によるものとする。

なお、空家修繕の実施にあたっては当該修繕が別紙10：「修繕負担区分表」においてP F I事業者負担となっている内容について実施することし、設備機器等についても機能的な面からの点検を実施の上、必要な箇所について更新・修繕を実施すること。

新たな入居者が当該空家に入居後1ヶ月以内に修繕の実施あるいは修繕を実施しなかったことに起因する不具合が生じた場合は、PFI事業者の負担において修繕を実施する。また、別紙10：「修繕負担区分表」においてPFI事業者あるいは入居者負担のいずれかの判断が困難な場合は速やかに府に確認を行うこと。

別紙10：「修繕負担区分表」において入居者負担となっている修繕について当該入居者との合意のもとに当該修繕を付帯事業として実施することを妨げるものではない。ただし、その場合には府はPFI事業者と当該入居者の契約内容等は一切関与しない。

#### 計画修繕

PFI事業者は維持管理業務計画書に計画修繕の項目、内容、実施時期等の業務実施計画を定めて府に提出するものとする。

維持管理業務計画書は別紙11：「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすよう維持管理を行う中で、経年などによる劣化等により、施設の状態が要求水準を下回ることがないように、適切に計画修繕の実施時期を定めるものとする。

なお、細部の仕様についてはPFI事業者が予め定める業務仕様書によるものとする。

#### 保守、点検

PFI事業者は以下に掲げる業務について別紙12～16の各業務仕様書を参考に維持管理業務計画書及び業務仕様書を定めて府に提出するものとする。

- ・昇降機設備保守点検業務

  - 別紙12：昇降機設備保守点検業務仕様書

- ・消防用設備等点検業務

  - 別紙13：消防用設備等点検業務仕様書

- ・受水槽等清掃業務

  - 別紙14：受水槽等清掃業務仕様書

- ・給排水ポンプ保守点検業務

  - 別紙15：給排水ポンプ保守点検業務仕様書

- ・団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務

  - 別紙16：団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務仕様書

PFI事業者は、上記以外の内容についての日常点検、定期点検、臨時点検等の業務を維持管理業務計画書に定め、府に提出すること。

### イ 附帯施設等保守管理業務

#### (ア)附帯施設等保守管理業務の範囲

PFI事業者は、自らが整備した 期、 期エリアの附帯施設等に加え、別途整備された 期エリアの附帯施設等について別紙10：「修繕負担区分表」上、PFI事業者負担となっている内容に係る業務を行うものとし、各施設の適正な保全及び質の向

上を図るものとする。

(イ) 附帯施設等保守管理業務の内容

P F I 事業者が定める維持管理業務計画書及び業務仕様書によるものとする。

なお、児童遊園又は広場に設置される遊具等の点検及び保守管理、団地敷地内の高木（樹高3m以上）の剪定については必ず維持管理業務計画書及び業務仕様書に盛り込むものとする。

ウ 修繕等に係る入居者対応業務

(ア) 窓口の設置

P F I 事業者は、維持管理業務に係る窓口を設置し、入居者、近隣等、府、市に対し、常時適切に対応すること。

(イ) 問い合わせに対する対応

P F I 事業者の従事職員は、住民サービスの実施に必要な業務遂行能力を有するとともに、これに相応しい態度で業務にのぞむこと。

また、入居者、近隣等からの苦情等の問い合わせについて内容の如何に関係なく、窓口に対応しい誠実な態度で対応すること。

(ウ) 窓口の基本的な体制

P F I 事業者は休日夜間を含め、常時適切に対応出来る体制を構築し、P F I 事業者の責任において、従事職員を管理・監督すること。

(イ) 業務仕様書及び業務報告書の作成

P F I 事業者は当該業務実施にあたっての業務仕様書を作成し、業務計画、連絡体制等について府に提出すること。

また、入居者、近隣等からの苦情について、対応状況も含めてまとめ、維持管理業務報告書として府に定期的に報告すること。

エ 駐車場管理業務

P F I 事業者は入居者の優先利用及び駐車料金の設定に府が関与すること等を条件に から 期エリア全ての駐車場の維持管理を行うものとする。

また、P F I 事業者が駐車場に係る敷地を使用するため、P F I 事業契約と別に府とP F I 事業者の間で駐車場部分の敷地使用に係る賃貸借契約書を締結することとし、P F I 事業者は駐車場使用料を自らの収入とするかわりに、賃貸借契約書に定められた敷地の賃借料を府に支払うものとする

なお、駐車場は入居者が優先使用出来ることとするが、空き区画又は住戸数分を超えてP F I 事業者が独自に整備した部分については付帯事業の月極め駐車場として入居者以外の利用に供することが出来る。

(ア) 駐車場管理業務の範囲

具体的な業務内容は以下のとおりとする。

- ( 1 ) 駐車場使用者の決定
- ( 2 ) 駐車場使用契約の締結及び解除
- ( 3 ) 駐車場使用料、保証金その他必要と認める費用の徴収

- (4) 自動車保管場所使用承諾証明書の発行
- (5) 駐車場及びその付属施設の維持管理
- (6) 団地内の不法・迷惑駐車に対する指導
- (7) その他駐車場の使用に関し必要な事項

(イ) 駐車場管理業務の内容

別紙 17：駐車場管理業務仕様書によるものとする。

(ウ) P F I 事業者の収入

駐車場管理業務に関する P F I 事業者の収入は駐車場使用料及び自動車保管場所使用承諾証明書の発行手数料のみとする。

オ 維持管理業務の開始時期及び終期

各維持管理業務の開始時期は以下のとおりとし、終期はいずれも平成 39 年度末とする。

(ア) 期エリア

平成 17 年 8 月 1 日（ P F I 事業契約締結日から平成 17 年 7 月 31 日までは、準備・引継ぎ期間とする）

(イ) 期エリア

平成 18 年中（ 期エリアの工事完了後、府への施設の引渡しが行われた日の翌日）

(ウ) 期エリア

平成 19 年度中（ 期エリアの工事完了後、府への施設の引渡しが行われた日の翌日）

### (3) 関係法令の遵守

P F I 事業者は業務の遂行にあたって、第 2 ( 3 ) に記載されたもののほか、以下の関係法令等を遵守すること。

- ・昇降機の維持及び運行の管理に関する指針
- ・有線テレビジョン放送法
- ・高層建築物による受信障害解消についての指導要領
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針

### (4) 業務の推進と府による業績監視

府は、P F I 事業者が、定められた業務を確実に実施し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているかを確認すべく、業務の実施状況について業績監視を実施する。

ただし、業績監視の実施を理由として、府と P F I 事業者間のリスク分担の変更が生じるものではない。

なお、詳細については事業契約書（案）によるものとする。

ア 維持管理業務計画書の確認

府は、P F I 事業者によって作成された維持管理業務計画書の内容について確認を行い、要求水準書の内容の達成が不可能と判断された場合には、維持管理業務計画書の訂正を求めることができる。

#### イ 維持管理体制の確認

府は、P F I事業者によって作成された維持管理体制の内容について確認を行い、要求水準書の内容を充足していない場合には、維持管理体制の訂正を求めることができる。

#### ウ 業務報告書の確認

府は、P F I事業者によって作成された業務報告書の内容について確認を行い、府が必要と判断した場合には、業務の実施に立会い、業務の実施内容が要求水準書の内容を達成されていないと判断された場合には、業務の実施内容について改善を求めることができる。

#### エ 事業終了時の確認

府は、事業期間の終了時の1年前より、施設の性能が、要求水準書を満たしているかどうかを確認し、要求水準書の内容を達成していないと判断した場合、P F I事業者改善を求めることができる。

### 3 要求水準の変更

府は、事業期間中に要求水準の見直しを行う場合がある。

要求水準の変更にかかる手続と、それに伴うP F I事業者の対応の規定は以下のとおりとする。

#### (1) 要求水準の変更の手続き

府は、要求水準を見直し、その変更を行う場合がある。要求水準の見直しにあたっては、事前にP F I事業者に対し、理由と変更の必要な箇所について通知し、府とP F I事業者の協議により、要求水準を変更するものとする。

要求水準が変更された場合、その変更内容にあわせ、事業契約書等の関連する部分について、必要な変更を行う。

##### (ア) 要求水準の見直しの要因

府は、下記の事由により、要求水準の見直し等を行う。

- ・関係法令等の変更により、業務内容が著しく変更される場合。
- ・災害・事故等により、特別な業務内容が必要となる場合。
- ・災害・事故等により、業務内容が著しく変更される場合。
- ・府の事由により、業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

#### (2) 要求水準の変更に伴う契約変更

府とP F I事業者は、要求水準の変更に伴って、これに必要な契約変更、サービスの対価の支払い額の変更、業績監視の方針等を協議し、変更が必要な場合に変更を行う。



## 府 営 住 宅 設 計 基 準

府営住宅の設計にあたっては、以下の設計基準に基づくこと。

## ( 建 築 )

基本計画	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主構造：鉄筋コンクリート造（PCを含む）とすること。</li> <li>・耐火構造とすること。</li> <li>・住戸形式は、片廊下型とすること。</li> <li>・3階建て以上の住棟にエレベーター1基を設置すること。</li> </ul>
	規模・階層	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5階建て以下とすること。</li> </ul>
	住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸専用面積：2DKタイプ（55.0㎡/戸） 3DKタイプ（70.0㎡/戸）</li> <li>住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、±1㎡未満までの増減は認める。</li> <li>公営住宅法上、住戸専用面積を算出する場合は、住戸専用面積に住戸内PSの面積を含めるが、バルコニー及び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。</li> <li>・2DK、3DKタイプの住戸平面計画は、原則として、それぞれ同一プランとすること（各住戸同一の性能とする）。</li> <li>・住戸内居室の一室は和室とすること。</li> <li>・住戸内室構成は1の就寢室から他の就寢室を通ることなく玄関、便所等に行けるものとし、3以上の就寢室とするときは1以上を独立させること。</li> <li>・住戸内の収納スペースは、住戸専用面積の9%以上とすること。</li> </ul>
	日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる居室の開口部が、冬至日において4時間以上の日照を確保すること。（平均地盤面から1.5mの高さにて検討すること）</li> </ul>
	階高等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階高は2.8m以上とすること。</li> <li>・住戸の居室の天井高は、2.4m以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さは居室等開口部の内法高さを1.9m以上確保すること。</li> </ul>
	開口部の庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に面した出入口、窓等開口部には庇を設けること。</li> <li>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。</li> </ul>
	開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>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。</li> </ul>
	住棟の屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。</li> </ul>
	誘発目地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。</li> </ul>
配置計画	住棟の窓先空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	設備配管の埋設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水管、ガス管、電気配線、管等の埋設は、原則としてポンプ室、スロープ、屋外階段等の建築物、構造物の真下あるいは駐車場の部分に設けないこと。</li> </ul>



<b>共用部分</b>	共用部分及び 住戸の鍵	・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引き渡し時に鍵リストと共に提出すること。
	共用部分の 雨水対策	・エレベーターホール、エントランスホール等には雨水が浸入しないように防風スクリーン、床の排水勾配を配慮すること。
	共用廊下・ 共用階段	・共用廊下の有効幅員は、1,400mm以上とすること。 ・共用廊下床には、各住戸用の室外機排水用ドレン管を埋め込むこと。 ・共用階段は、共用廊下等に常時開放されたものとする事。 ・共用階段最下部には、階段躯体を利用して倉庫を設けること。
	床・壁	・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。
	進入防止	・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配慮すること。 また、管理（保守点検）上、支障がないよう配慮すること。
	案内表示等	・共用の室、階段、エレベーターホール等には適宜表示板を設けること。 （室名札、階数表示板、棟番号等） ・住棟出入口には、集合郵便受け（住戸戸数分、施錠可能なもの）及び集合連絡板を設けること。
	屋外空間	・主要なスロープの有効幅員は、1,200mm以上とすること。 ・エレベーターホールへのアクセスに高低差が生じる場合は、階段とスロープを併設すること。
<b>専用部分</b>	居室の設計	・各居室毎に収納を設けること。 ・各居室には、幅広の付け鴨居を設置し、家具転倒防止用金具を取付られるように堅固に固定すること。
	プライバシーの 配慮	・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こと。
	冷暖房設備	・各居室には冷暖房設備を設置できるよう考慮すること。 （スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等） ・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。 ・排気筒や室外機が共用部分に飛び出さないこと。
	外部建具 （玄関扉除く）	・各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すること。 ・各建具には、網戸を取り付けること。 ・各居室の建具には、カーテンレール（アルミ製ダブル）を取り付けること。 ・防犯措置として、鍵付きでないロック装置付きのクレセントを設置すること。 （1階部分のみ鍵付きとする。） ・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。

専用部分	点検口	・点検、清掃、修繕用の点検口を適切に設けること。
	排気口、給気経路	・排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エザーカバーを設置すること。
	玄関	・住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造とすること。 ・玄関扉は長寿社会対応型とする。 ・また、両面フラッシュで気密枠とし、郵便受け、ドアチェーン、ドアスコープ及びドアクローザーを設置すること。 ・玄関付近に、室名札（室番号付き）を設置すること。
	廊下	・廊下の有効幅員は、850mm以上とすること。
	浴室	・ユニットバス1216型以上とし、修繕時に取替可能な構造とすること。 ・出入り口は、緊急時に外部から救出可能な構造とすること。 ・浴槽脇に、L型手すり（L = 600 + 700）を浴槽内立ち座り用として設置すること。 ・浴室出入口には、I型手すり（L = 600）を設置すること。
	洗面所・洗濯・脱衣室	・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。 ・漏水防止機能付き水栓とすること。 ・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は、原則としてシーリングを行うこと。
	DK	・調理器具の熱源は、ガスとすること。 ・キッチンユニットはL = 2,100（流し台L = 1,500シングルレバー混合栓、ガス台L = 600バックガード付き、吊り戸棚L = 1,500付き、水切り棚（2段）L = 1,200）とすること。
	便所	・扉は外開きとし、非常解錠装置及び小窓付きとすること。 ・床上排水形、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。 ・便器からの立ち上がり、移動行為用にL型手すり（L = 600 + 700）を設置すること。 ・内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。
	バルコニー	・住戸のバルコニーは、クーラー用室外機置き場（床置き）、物干金物及び避難器具等の配置を十分に考慮すること。 ・台所の排気が洗濯物や、クーラーの室外機等に直接あたらないように考慮すること。 ・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。 ・バルコニー床は防水性を考慮した構造とすること。

附帯施設等	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の容易なものとする。</li> <li>・身体障害者及び高齢者の利用にも支障のないようにすること。</li> <li>・便所においては、車椅子による利用が可能なこと。</li> <li>・府営住宅自治会の集会、祭事等に利用できるよう考慮すること。</li> <li>・外壁に面した出入口、窓等開口部には庇を設けること。</li> <li>・周辺地域の景観に配慮した屋根形状とすること。</li> <li>・外部建具には、網戸を取り付けること。</li> <li>・防犯措置として、ロック装置付き（鍵無し）クレセントを設置すること。</li> <li>・玄関付近及び各室に、室名札を設置すること。</li> </ul>
	(玄関)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関は親子扉とし、親扉の有効幅員は800mm以上とすること。</li> <li>・玄関ホールには下足箱（扉なし）を設けること。</li> </ul>
	(居室)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の天井高は、2.4m以上とすること。</li> <li>・梁下有効高さは居室等開口部の内法高さを1.9m以上確保すること。</li> <li>・各居室には冷暖房設備を設置できるよう考慮すること。</li> <li>（スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等）</li> <li>・クーラー用裏板補強は、全ての機種に対応できる位置とすること。</li> <li>・居室の外部建具には、カーテンレール（アルミ製ダブル）を設置すること。</li> </ul>
	(湯沸室)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理器具の熱源は、ガスとすること。</li> <li>・キッチンユニットはL = 2,100（流し台L = 1,050シングルレバー混合栓、調理台L = 600バックガード付き、吊り戸棚L = 1,050付き）とすること。</li> </ul>
	(便所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大便器、小便器、手洗い器、車椅子用ブースを設置すること。</li> <li>・掃除用具収納のための物入れを設けること。</li> <li>・内部には紙巻き器、車椅子兼用鏡を設置すること。</li> </ul>
	(押入、物置)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積の9%以上とすること（長机の収納を目的とする）。</li> </ul>
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1台当たりの所用幅は40cmとする（既製品を可とする）。</li> <li>・チェーン用バラックを設置すること。</li> </ul>
	物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1戸当たりW1,000×D1,000×H2,000程度を標準に設置すること。</li> <li>（既製品を可とする。）</li> <li>・鍵付きとする。</li> </ul>
	受水槽施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音対策を考慮した計画とすること。（騒音規制法の規定に基づく第1種区域の規制基準以下とすること。）</li> </ul>
	電気室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音対策を考慮した計画とすること。（騒音規制法の規定に基づく第1種区域の規制基準以下とすること。）</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1区画の標準寸法は、W2,500×L5,000とする。</li> <li>・区画線、区画番号を表示し、車止め、ネームプレート、案内板を設置すること。</li> </ul>	
児童遊園・広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内には敷地面積の3%以上の児童遊園又は広場を設置すること。</li> <li>・なお、当該市町村の開発指導要綱等に規定がある場合はこれによること。</li> </ul>	

**(電気設備)**

<p><b>受電・幹線設備</b></p>	<p>1 幹線は、構内に引き込み柱を建て電力会社配電柱より受電し電気室をへて、住棟まで地下埋設配管で引き込む。電気室には低圧配電盤を設ける。</p> <p>2 幹線は、電灯用は単相3線式100/200V、動力は3相3線式200Vとする。</p> <p>3 各住戸への配線は、単相3線式100/200Vとし、各住戸最大40Aまで対応できるものとする。</p> <p>4 各住戸、共用部分及び集会所毎に検針できるものとする。</p>		
<p><b>電灯設備</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 479 603 846"> <p>設置箇所</p> <p>1) 共用部分</p> <p>2) 住戸部分</p> <p>3) 屋外部分</p> </td> <td data-bbox="608 479 1465 846"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段、廊下及び通常照明器具が必要な場所。</li> <li>・電源は共用回路とする。</li> <li>・玄関、浴室、便所、洗面所・洗濯・脱衣室、流し元、通路等。各居室及び台所の器具は設置しない(引掛けローゼットのみ)。</li> <li>・スイッチは、ワイドハンドル形とする。</li> <li>・構内通路、自転車置き場、駐車場等夜間保安用として外灯を設置すること。電源は共用回路とする。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>設置箇所</p> <p>1) 共用部分</p> <p>2) 住戸部分</p> <p>3) 屋外部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段、廊下及び通常照明器具が必要な場所。</li> <li>・電源は共用回路とする。</li> <li>・玄関、浴室、便所、洗面所・洗濯・脱衣室、流し元、通路等。各居室及び台所の器具は設置しない(引掛けローゼットのみ)。</li> <li>・スイッチは、ワイドハンドル形とする。</li> <li>・構内通路、自転車置き場、駐車場等夜間保安用として外灯を設置すること。電源は共用回路とする。</li> </ul>
<p>設置箇所</p> <p>1) 共用部分</p> <p>2) 住戸部分</p> <p>3) 屋外部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段、廊下及び通常照明器具が必要な場所。</li> <li>・電源は共用回路とする。</li> <li>・玄関、浴室、便所、洗面所・洗濯・脱衣室、流し元、通路等。各居室及び台所の器具は設置しない(引掛けローゼットのみ)。</li> <li>・スイッチは、ワイドハンドル形とする。</li> <li>・構内通路、自転車置き場、駐車場等夜間保安用として外灯を設置すること。電源は共用回路とする。</li> </ul>		
<p><b>コンセント設備</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 853 603 1323"> <p>設置箇所</p> <p>1) 各居室</p> <p>2) DK</p> <p>3) 浴室</p> <p>4) 便所</p> <p>5) 洗面・洗濯 ・脱衣室</p> </td> <td data-bbox="608 853 1465 1323"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2口用2箇所、テレビ用1箇所、エアコン用コンセント1箇所</li> <li>・各居室の内2室には電話用コンセント1箇所</li> <li>・電子レンジ用、冷蔵庫用、換気扇用、ガス漏れ警報器用、IH調理器用各1箇所、2口用2箇所</li> <li>・ユニット用電源</li> <li>・換気扇用、便座用各1箇所</li> <li>・洗濯機・乾燥機用、洗面化粧ユニット用各1箇所</li> <li>*エアコン用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、IH調理器用(200V回路)は、専用回路とし接地付きとする。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>設置箇所</p> <p>1) 各居室</p> <p>2) DK</p> <p>3) 浴室</p> <p>4) 便所</p> <p>5) 洗面・洗濯 ・脱衣室</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2口用2箇所、テレビ用1箇所、エアコン用コンセント1箇所</li> <li>・各居室の内2室には電話用コンセント1箇所</li> <li>・電子レンジ用、冷蔵庫用、換気扇用、ガス漏れ警報器用、IH調理器用各1箇所、2口用2箇所</li> <li>・ユニット用電源</li> <li>・換気扇用、便座用各1箇所</li> <li>・洗濯機・乾燥機用、洗面化粧ユニット用各1箇所</li> <li>*エアコン用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、IH調理器用(200V回路)は、専用回路とし接地付きとする。</li> </ul>
<p>設置箇所</p> <p>1) 各居室</p> <p>2) DK</p> <p>3) 浴室</p> <p>4) 便所</p> <p>5) 洗面・洗濯 ・脱衣室</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2口用2箇所、テレビ用1箇所、エアコン用コンセント1箇所</li> <li>・各居室の内2室には電話用コンセント1箇所</li> <li>・電子レンジ用、冷蔵庫用、換気扇用、ガス漏れ警報器用、IH調理器用各1箇所、2口用2箇所</li> <li>・ユニット用電源</li> <li>・換気扇用、便座用各1箇所</li> <li>・洗濯機・乾燥機用、洗面化粧ユニット用各1箇所</li> <li>*エアコン用、電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、IH調理器用(200V回路)は、専用回路とし接地付きとする。</li> </ul>		
<p><b>電話配管設備</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1330 603 1413"> <p>配管・設置箇所</p> </td> <td data-bbox="608 1330 1465 1413"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・引き込みは幹線設備と同様とする(電気室は経由しなくてもよい)。</li> <li>・各住戸の電話用受け口は2箇所以上とする。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>配管・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き込みは幹線設備と同様とする(電気室は経由しなくてもよい)。</li> <li>・各住戸の電話用受け口は2箇所以上とする。</li> </ul>
<p>配管・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き込みは幹線設備と同様とする(電気室は経由しなくてもよい)。</li> <li>・各住戸の電話用受け口は2箇所以上とする。</li> </ul>		
<p><b>テレビ 共同受信設備</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1420 603 1608"> <p>配線・設置箇所</p> </td> <td data-bbox="608 1420 1465 1608"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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設備は地上波デジタル放送に対応したものとする。</li> <li>また、BS放送受信も将来対応可能とする。</li> <li>・テレビユニットは各居室に1箇所設置する。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>配線・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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設備は地上波デジタル放送に対応したものとする。</li> <li>また、BS放送受信も将来対応可能とする。</li> <li>・テレビユニットは各居室に1箇所設置する。</li> </ul>
<p>配線・設置箇所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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設備は地上波デジタル放送に対応したものとする。</li> <li>また、BS放送受信も将来対応可能とする。</li> <li>・テレビユニットは各居室に1箇所設置する。</li> </ul>		
<p><b>住宅情報設備</b></p>	<p>1 セキュリティーホン親機を台所に設け、警報表示付子機を玄関外部に設置する。</p> <p>2 便所、浴室に呼び出しボタンを設ける。</p> <p>(将来用として全ての居室に設置可能な配管設備を行うこと。)</p>		
<p><b>テレビ電波受信 障害対策施設</b></p>	<p>1 テレビ電波受信障害の発生が予想される場合は、事前調査等を行い、影響のある地域範囲について、対策を行うこと。</p>		

### (機械設備)

<b>給水設備</b>	屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市上水道本管から分岐引き込み、受水槽を設け加圧式給水システムにより各住戸及び共用部に給水する。</li> <li>・受水槽は複合板断熱型、2槽式とする。</li> <li>・受水槽の周りには安全対策としてフェンスを設ける。</li> <li>・給水ポンプは2台設置し、自動交互運転とする。</li> <li>・受水槽・ポンプ等の異常時に外部に警報をだす(警報音・表示)。</li> <li>・給水系統は各住戸系統と共用系統に分ける。 共用系統には専用メーター(遠隔検針式)を設置する。</li> <li>・屋外には散水栓及びゴミ置場に水栓を設ける。(キー式水栓)</li> </ul>
	屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸に専用メーター(遠隔検針式)を設け、集中検針盤を1階の検針が容易な場所に設置する</li> <li>・給水箇所は、流し台、洗面ユニット、洗濯機用、浴槽・シャワー混合水栓、便所、給湯器とする。</li> </ul>
	給水量の算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水量の算定に関しては、市の給水関係規則により算定する。</li> </ul>
<b>排水設備</b>	屋外排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水及び雑排水については、市公共下水道に接続する。</li> <li>・雑排水を汚水に接続する場合には、手前に分離柵(市基準による)を設ける。</li> </ul>
	排水系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内の汚水と雑排水は別系統とする。</li> <li>・1階と2階以上の排水は別系とする。(屋外排水柵まで)</li> </ul>
<b>給湯設備</b>	給湯箇所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台、洗面ユニット、浴室とする。</li> </ul>
	給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス焚き、屋内P S内設置型、追い炊き機能付き、16号とする。</li> <li>・リモコンスイッチは、台所と浴室に設ける。</li> </ul>
<b>ガス設備</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 各住戸P S内にマイコンメーターを設置する。</li> <li>2 ガス栓設置箇所は、ガス台(ガスコンロ用)、DK(壁埋め込み型ボックスコック)、給湯器用とする。</li> </ol>	
<b>換気設備</b>	設置箇所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DK、便所、洗面・脱衣室、浴室に機械換気設備を設置する。</li> </ul>
<b>その他</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 消防法の規定に基づき設置場所に適応する消火器を必要本数設置すること。</li> <li>2 各棟に工具箱・標準工具一式(ペンチ・ドライバー(+・-)・プライヤー・モンキーレンチ・ハンマー各1個)マンホールフック・ボンテン(大・小)を設置すること。</li> </ol>	

### (エレベータ設備)

<b>エレベータ設備</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 各棟に1台設置する。</li> <li>2 9人乗り、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4.5m/minとする。</li> <li>3 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)を設ける。</li> <li>4 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。</li> </ol>
----------------	--

公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）適合チェックリスト  
 （工事設計要領書作成要領別表1 設計チェックリスト）

事業主体名 \_\_\_\_\_

公営住宅の名称 \_\_\_\_\_

建物形式名 \_\_\_\_\_

項目		公営住宅等整備基準の規定期目	確認欄	備考	
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境悪化の回避及び適宜 適学等の日常生活の利便を考慮している。 (第5条関係)			
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。 (第6条第1項関係)			
		必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設が設けられている。 (第6条第2項関係)			
公営住宅等 公営住宅	住棟等の基準	日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。 (第7条関係)			
	住宅の基準	防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。 (第8条第1項関係)			
		住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置(*)が講じられている。 (第8条第2項関係)			
		(* 評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)			
		住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。 (第8条第3項関係)			
	〔 *評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ dの基準)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置 〕				
	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置(*)が講じられている。 (第8条第4項関係)				
	〔 *評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級1の基準)を満たすこととなる措置。 〕				
	給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置(*)が講じられている。 (第8条第5項関係)				
	(* 評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)				
	住戸の基準	19㎡以上80㎡以下となっている。 (第9条第1項及び第2項関係)			
		給水、排水及び電気設備並びに更所が設けられている。 (第9条第3項関係)			
		炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている。 (第9条第3項関係)			
		居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置(*)が講じられている。 (第9条第4項関係)			
	〔 *居室の内装の仕上りに特定建材を使用する場合には、評価方法基準第5の6の6-1(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置 〕				
住戸内の各部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことのできるための措置(*)が講じられている。 (第10条関係)				
(* 評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)					
共用部分	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。 (第11条関係)				
(* 評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)					
附帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。 (第12条関係)				
共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。 (第13条関係)		(整備面積 m <sup>2</sup> )	
	集会所	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。 (第14条関係)		(整備面積 m <sup>2</sup> )	
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。 (第15条関係)			
	通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。 (第16条第1項関係)			
階梯端部に欄干すりすり又は非線形が設けられている。 (第16条第2項関係)					
費用の削減	設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の削減に配慮している。 (第4条関係)				

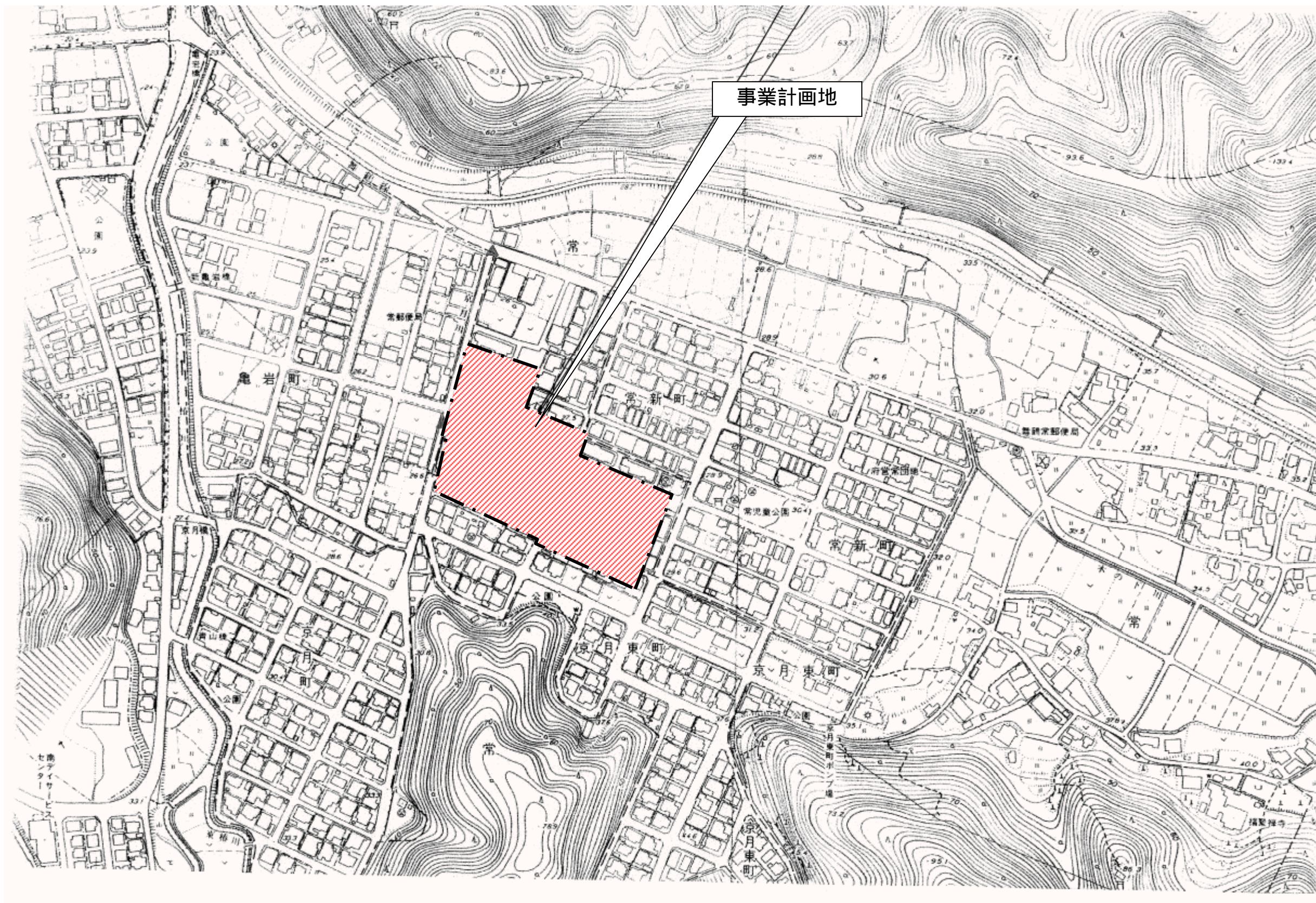
(備考) 1. 評価方法基準とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項に規定する評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)をいう。

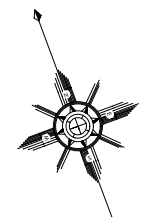
## 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき要求する性能

表示すべき事項		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)	建築基準法により確保される水準
	1 - 2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	建築基準法により確保される水準
	1 - 3 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	建築基準法により確保される水準
	1 - 5 地盤又は杭の許容支持力等 及びその設定方法	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	1 - 6 基礎の構造方法及び形式等	基礎の構造方法及び形式等
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)	建築基準法により確保される水準
	2 - 2 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	建築基準法により確保される水準
	2 - 3 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	建築基準法により確保される水準
	2 - 4 脱出対策 (火災時)	建築基準法により確保される水準
	2 - 5 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部))	建築基準法により確保される水準
	2 - 6 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外))	建築基準法により確保される水準
	2 - 7 耐火等級 (界壁及び界床)	建築基準法により確保される水準

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 2
4 維持管理への配慮に関すること	4 - 1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級 2
	4 - 2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級 2
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 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 3
	6 - 2 換気対策 (居室の換気対策、局所換気対策)	建築基準法により確保される水準
	6 - 3 室内空気中の化学物質の濃度等	濃度の測定と測定方法等
7 光・視環境に関すること	7 - 1 単純開口率	単純開口率について、明示
	7 - 2 方位別開口比	方位別開口比について、明示
8 音環境に関すること	8 - 1 重量床衝撃音対策	等級 2
	8 - 3 透過損失等級 (界壁)	建築基準法により確保される水準
	8 - 4 透過損失等級 (外壁開口部)	等級 2
9 高齢者等への配慮に関すること	9 - 1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級 3
	9 - 2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級 3







第 期エリア

第 期エリア

解体除却  
返還敷地

整備範囲  
(B)

敷地内道路：拡幅整備

整備範囲(A)

外周道路（市道）：拡幅整備

整備範囲  
(D)

整備範囲(C)

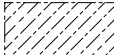
整備範囲  
(E)

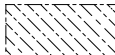
解体除却  
返還敷地

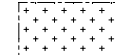
外周道路（市道）：拡幅整備

< 土地利用区分 >

 第 期エリア

 敷地内道路：拡幅整備

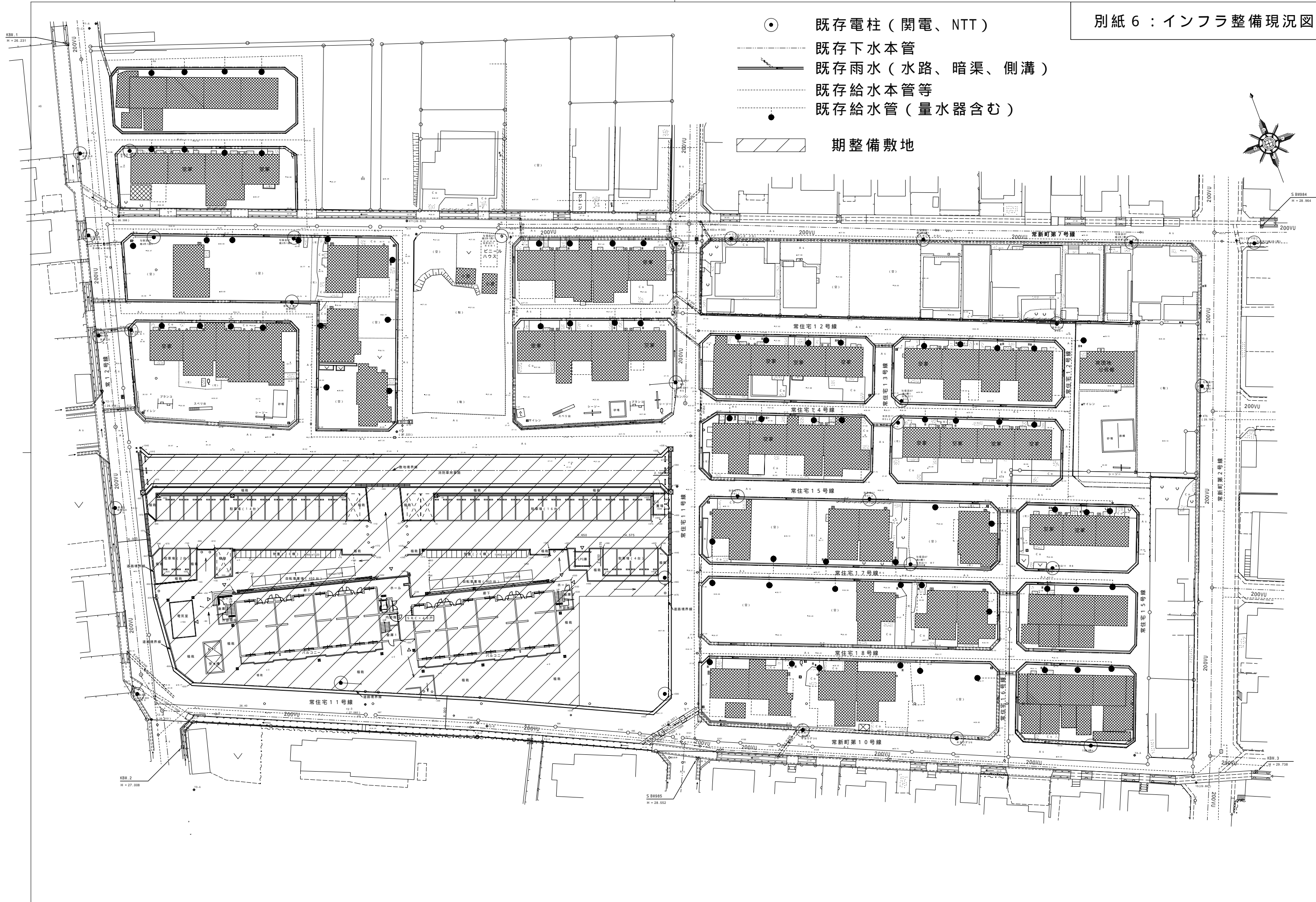
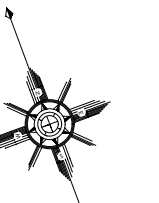
 外周道路（市道）：拡幅整備

 解体除却、返還敷地

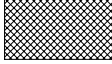


## 整備面積等一覧表（参考）

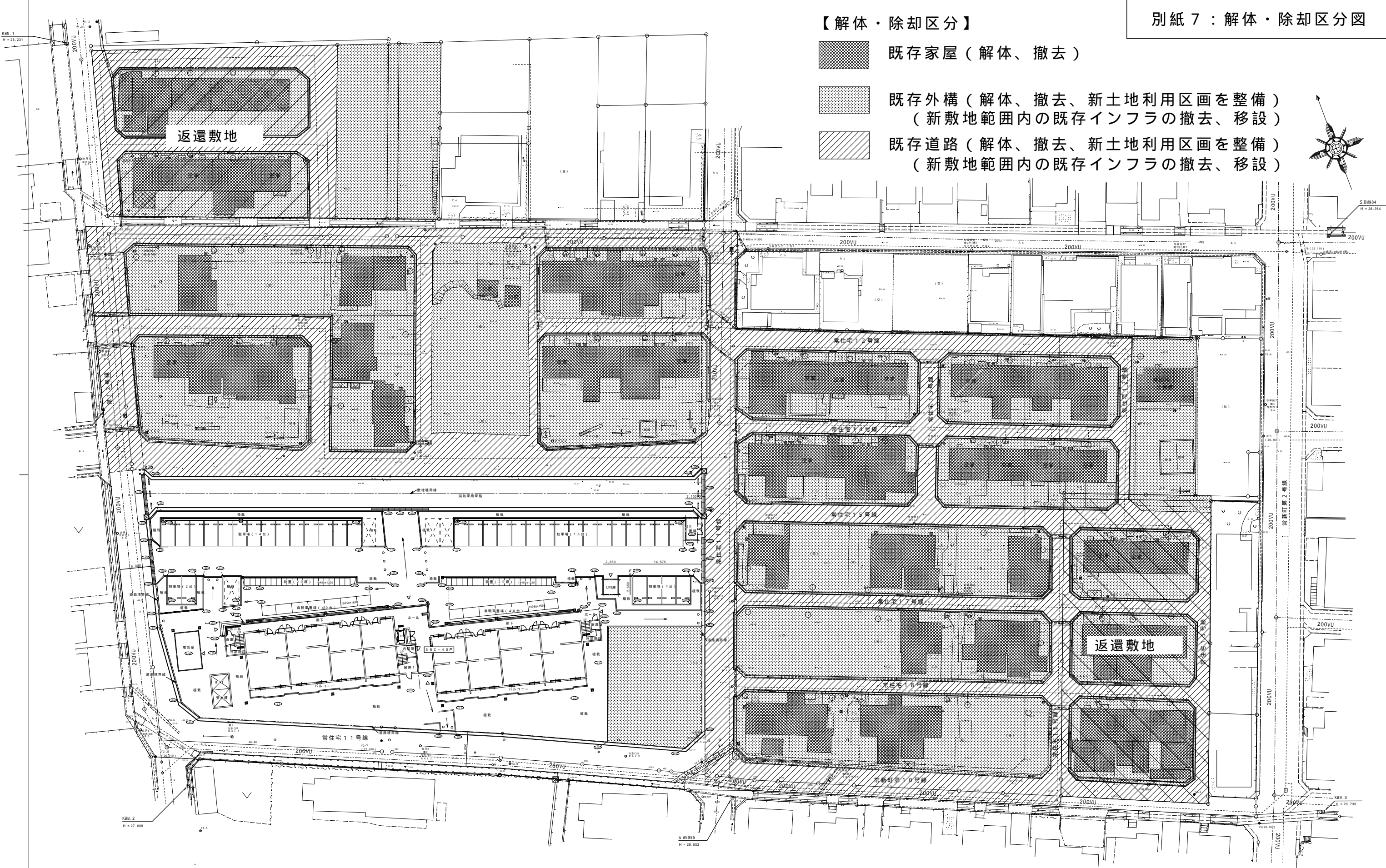
第 期エリア （整備範囲）	第 期敷地面積	約 3 , 5 6 0 m <sup>2</sup>
	消防車用通路 （敷地境界線より北側）	約 2 9 0 m <sup>2</sup>
	（計）	約 3 , 8 5 0 m <sup>2</sup>
第 期エリア （整備範囲）	整備範囲（A）	約 3 , 6 9 0 m <sup>2</sup>
	第 期敷地面積約4,530m <sup>2</sup> から、整備範囲（B）約550m <sup>2</sup> 及び第 期エリアの消防車用通路約290m <sup>2</sup> を除いた面積。	
	整備範囲（B）	約 5 5 0 m <sup>2</sup>
	解体除却返還敷地	約 1 , 2 2 0 m <sup>2</sup>
	敷地内道路：拡幅整備 （うち、里道部分）	約 6 3 0 m <sup>2</sup> （約 1 5 0 m <sup>2</sup> ）
	（計）	約 6 , 0 9 0 m <sup>2</sup>
第 期エリア （整備範囲）	整備範囲（C）	約 3 , 5 0 0 m <sup>2</sup>
	整備範囲（D）	約 6 3 0 m <sup>2</sup>
	整備範囲（E）	約 3 3 0 m <sup>2</sup>
	解体除却返還敷地	約 1 , 3 7 0 m <sup>2</sup>
	（計）	約 5 , 8 3 0 m <sup>2</sup>
外周道路及び中央 道路（市道） ：拡幅整備	（計）	約 2 , 0 1 0 m <sup>2</sup>
（ 合 計 ）		約 1 7 , 7 8 0 m <sup>2</sup>

- 既存電柱 (関電、NTT)
- 既存下水本管
- 既存雨水 (水路、暗渠、側溝)
- 既存給水本管等
- 既存給水管 (量水器含む)
- ▨ 期整備敷地



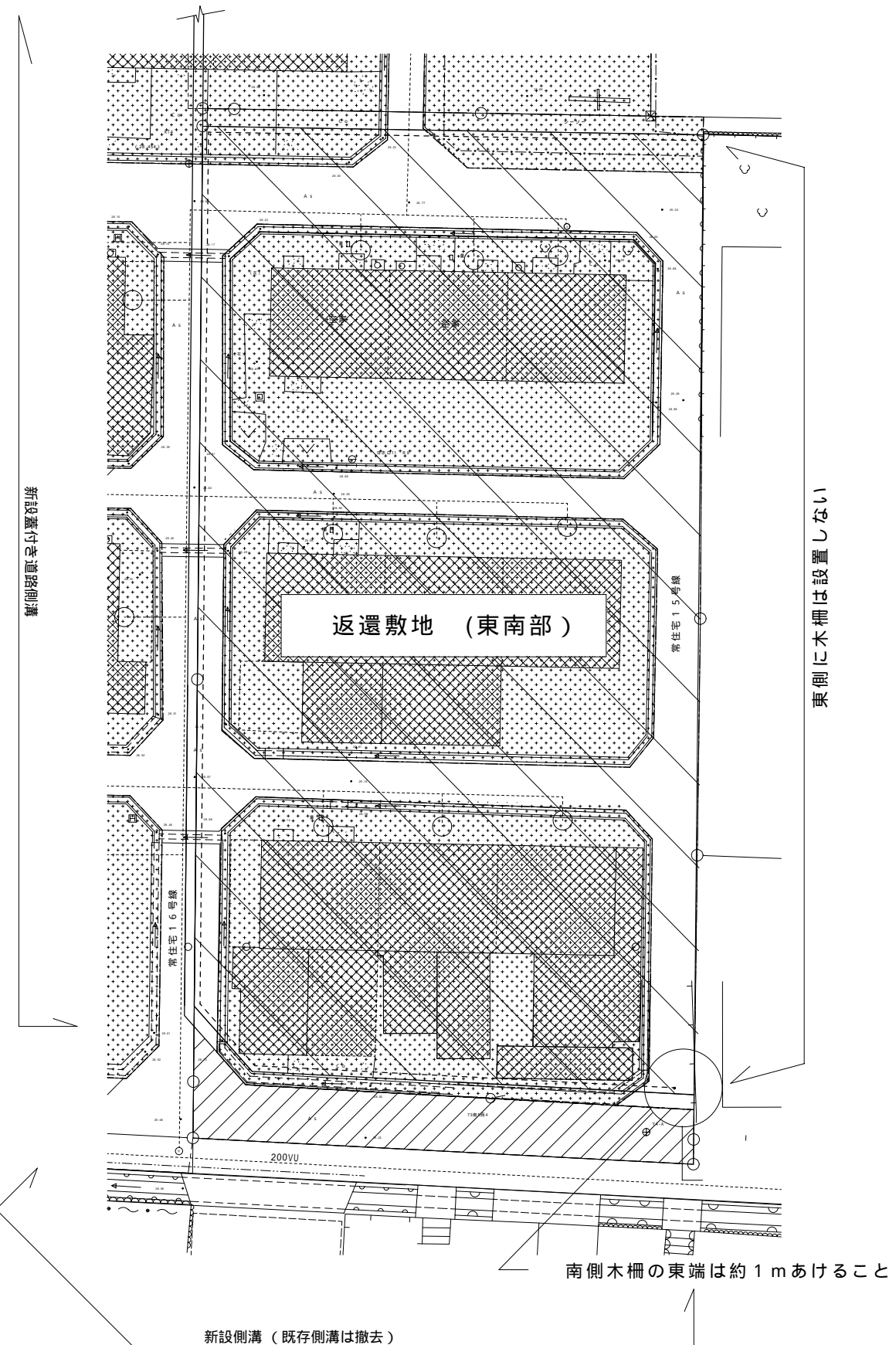
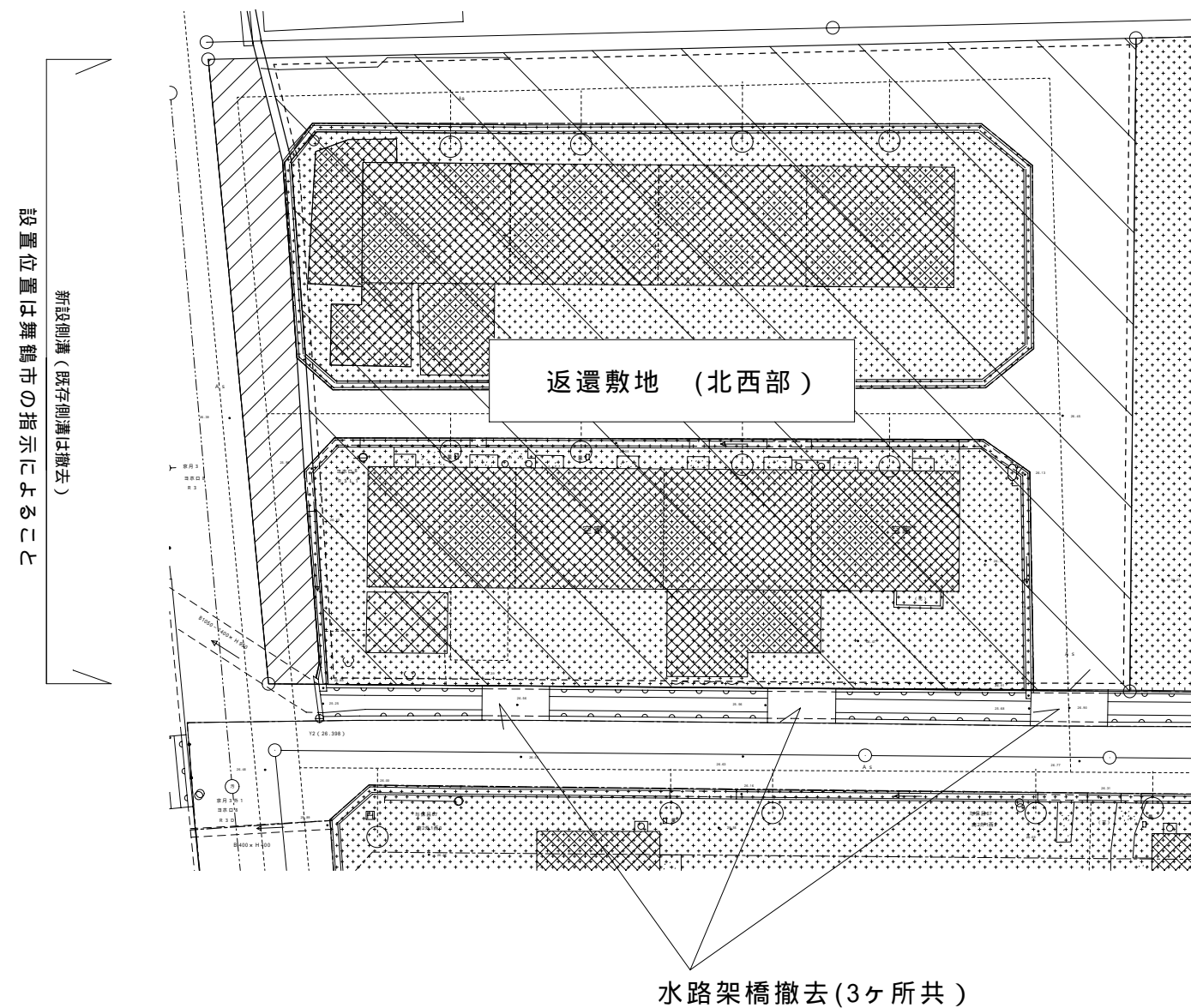
【解体・除却区分】

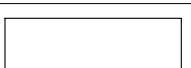
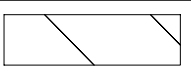
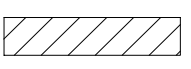
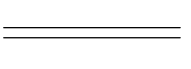

-  既存家屋（解体、撤去）
-  既存外構（解体、撤去、新土地利用区画を整備）  
（新敷地範囲内の既存インフラの撤去、移設）
-  既存道路（解体、撤去、新土地利用区画を整備）  
（新敷地範囲内の既存インフラの撤去、移設）



【返還敷地区分】

-  返還敷地
-  返還敷地



凡例	
	返還敷地範囲
	既存建物・工作物等を撤去後砂利敷き(厚60mm)で整地
	道路として存置
	新設道路側溝 (既設部分は撤去の上新設)
	木柵(高さ1.5m)設置

## 府営住宅における化学物質の室内濃度測定実施要領

測定個所	対象建物（棟単位）の住戸数に対し1割以上の住戸を対象とし、対象住戸のそれぞれについて2室以上を測定すること。 なお、集会室2室についても同様に測定すること。
測定物質	それぞれの室において、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレンの室内濃度を測定すること。
採取条件	品確法に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示1347号。以下「評価方法基準」という）第5の6-3の（3）のイに定める採取条件によること。
測定方法	品確法に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示1347号。以下「評価方法基準」という）第5の6-3の（3）のロに定める測定方法によること。
採取年月日等の採取内容及び採取条件の記録	以下について記録し、府に報告すること。 測定物質の名称 測定物質の濃度 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 採取を行った年月日 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 内装仕上げ工事を完了した年月日 空気を採取した居室の名称 採取中の室温又は平均の室温 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度 採取中の天候及び日照の状況 採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況 その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの
厚生労働省の公表している濃度指針値	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホルムアルデヒド： 100 <math>\mu\text{g} / \text{m}^3</math>（25 換算で0.08ppm）</li> <li>・トルエン： 260 <math>\mu\text{g} / \text{m}^3</math>（25 換算で0.07ppm）</li> <li>・キシレン： 870 <math>\mu\text{g} / \text{m}^3</math>（25 換算で0.20ppm）</li> <li>・エチルベンゼン： 3,800 <math>\mu\text{g} / \text{m}^3</math>（25 換算で0.88ppm）</li> <li>・スチレン： 220 <math>\mu\text{g} / \text{m}^3</math>（25 換算で0.05ppm）</li> </ul>

## 修繕負担区分表

- 1 府営住宅及び共同施設の壁、床、柱、はり等の主要構造部、給水施設、排水施設、電気施設等の附帯設備の重要な部分は府（PFI事業者）が修繕を行う。
- 2 故意、過失等入居者の責めに帰すべき事由により汚損・破損等したものは、1のものであっても入居者負担の修繕である。
- 3 1以外のものの修繕は入居者負担であり、別表により取扱う。  
(公営住宅法、京都府条例)



(別 表)

## 修繕負担区分表

### 1 専用部分

項目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	P F I 事業者
A 天井	a 天井板 ボード類 塗装吹付け仕上	1. 剥離したもの又は漏水による汚損の甚だしいもの 2. 結露による剥離、汚損	補修又は塗替 補修又は塗替		
B 壁	a 左官仕上 塗料仕上 板張 タイル貼 壁紙貼	1. 台所の油汚れ、浴室の湿気等による汚れ 2. 仕上材の部分的なはがれ 3. 居室の日焼けによる変色 4. 結露による剥離、汚損 5. 亀裂又は漏水による汚損	塗 装 補 修 補修又は塗替 補修又は塗替 補修又は塗替		
C 床	a 板張 モルタル塗 タイル貼	1. 仕上材の部分的なはがれ 2. 結露による剥離、汚損 3. 亀裂、剥離、腐食、虫害の甚だしいもの	補 修 補修又は塗替 補修又は塗替		
D 畳	a 畳 表	1. すり切れているもの 2. 日焼けによる変色	表替又は裏替 表替又は裏替		
	b 畳 床	1. 老朽したもの 2. 虫害等による腐食	取 替 取 替		
E 襖障子	a 襖障子紙紙	1. 汚損、破損又は日焼けしたもの	貼 替		
	b 襖の縁及び骨障子の棧框	1. 汚損、破損したもの	取替又は塗替		
	c 引手その他金物	1. 破損、滅失したもの	取 替		

項目		負担区分					
		種別	状況	施工方法	入居者	PFI事業者	
F 建具	木製	a 開き戸 引違戸	1. 汚損、破損したもの 2. ペンキ塗のはげ 3. 虫害による損傷、水がかりによる腐食 4. 雨掛りなどによる自然腐食	塗替又は取替 塗替 薬剤塗布又は 取替 補修又は取替			
		b 金物 レール、戸車、 引手、蝶番、 錠、その他	1. 滅失、破損したもの	取替			
	金属製	c 開き戸 引違戸 内たおし戸	1. 汚損、破損したもの 2. ペンキ塗のはげ	補修又は取替 塗替			
		d 金物のぞき窓、郵便受箱、蝶番、引手、クレセント、ドアストッパー、チェーンその他	1. 滅失、破損したもの ( 廃番等により入手できない戸車の磨耗、破損を除く )	取替			
		e 鍵、錠	1. 破損、紛失したもの	取替			
		f ガラス	1. 破損、汚損したもの	清掃又は取替			
		g パテ・ビート	1. 剥離したもの	補修			
		h 網戸	1. 破損、汚損したもの	補修又は取替			
		G 棚	a 水切棚	1. 汚損、破損したもの	清掃又は取替		
			b 吊戸棚	1. 汚損、破損したもの 2. 扉、蝶番、引手、棚板等の破損	清掃又は取替 補修又は取替		

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	PFI事業者
G 棚	c 化粧棚	1. 腐食したもの 2. 汚損、破損したもの	補修又は取替 補修又は取替		
H 流し台 コンロ台	a ステンレス流し台	1. 汚損、破損したもの 2. 扉の把手、棚板、引手、皿等の破損、滅失（入手できないワン・トラップを除く） 3. 甚だしい老朽	清掃又は取替 補修又は取替  補修又は取替		
I 備品・その他	a 物干金物	1. 取外れ、破損したもの	補修又は取替		
	b 柱、窓枠、かもい、敷居、その他の造作材	1. 汚損、破損したもの 2. そり又はたわみ 3. 水掛りによる腐食	清掃又は取替 補修又は取替 補修又は取替		
	c ペーパーホルダー、タオル掛け、カーテンレール	1. 取外れ又は破損したもの	補修又は取替		
	d 浴室すのこ	1. 老朽又は滅失したもの	取替		
	e その他府が設置した備品	1. 破損又は滅失したもの	補修又は取替		
J 給排水衛生設備	a 洗面器 洗手器	1. 汚損したもの 2. 破損したもの 3. a～bの取付弛み 4. パッキン仕様部分の水漏れ 5. 接続部分からの水漏れ	清掃 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替 補修又は取替		
	b 便器 (便座含む)				
	c ロータンク本体				
	d ロータンク 付属部品	1. レバー、フロートゴム、ボールタップその他の老朽、破損	調整又は取替		

項 目	負 担 区 分				
	種 別	状 況	施工方法	入居者	P F I 事業者
J 給排水 衛生設備	e 給水柱	1. 部品又は本体の老朽、破損	取 替		
	f 排水ドレイン 浴室、洗面所 ペランダ	1. 目皿、ワントラップ類の破 滅失（入手できないワント ラップを除く）	補修又は取替		
	g 排水管	1. 腐食等による水漏れ 2. 排水管の詰まり	補修又は取替 清 掃		
K 電気設備	a 照明器具	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
	b スイッチ、コン セント、押ボタ ン、フィーダー 端子、及びプレ ート類				
	c ホーム分電盤 プレート類				
	d 蛍光灯、白熱灯 の管球及びグロ ー球その他	1. 滅失又は球切れ	取 替		
	e ブザー、チャイム	1. 滅失又は破損したもの	補修又は取替		
	f 換気扇 シャッター レンジファン パイプファン （風呂・便所）	1. 汚損したもの 2. 滅失、破損したもの	清 掃 補修又は取替		
L ガ ス	a ガス管、コック 類、ゴムホース	1. ガス管の老朽 2. コック類の破損 3. ゴムホースの老朽	取 替 補修又は取替 取 替		

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	PFI事業者
M 浴槽・釜 ・煙突類	a 浴槽	1. 亀裂、変形、漏水するもの 2. 水抜栓等部品の破損、滅失	補修又は取替 補修又は取替		
	b 風給 呂湯 釜器	1. 老朽、破損したもの 2. 漏水するもの 3. 部品の破損	取替 補修又は取替 取替		
	c 煙突	1. 破損、滅失したもの	取替		

2 共用部分

項目		負担区分				
		種別	状況	施工方法	入居者	PFI事業者
N 建築	建具	a 防火戸、開き戸、引違戸等	1. 汚損したもの 2. 破損したもの	清掃 補修又は取替		
		b 付属金物、ガラス（防火戸、ポンプ室ドアは除く）	1. 老朽、破損したもの	取替		
	その他	a 集合郵便受掲示板	1. 老朽したもの 2. 汚損、破損したもの	取替 清掃又は補修		
O 給排水衛生設備	屋内	a 污水管、雑排水管、雨水排水管	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの	清掃 補修又は取替		
		b 給水管	1. 漏水するもの	補修又は取替		
		c 給水設備	1. 修繕一般 2. 受水槽、高架水槽の清掃	補修又は取替 清掃		
	屋外	a 污水管、雑排水管、雨水排水管及び会所	1. 定期的な清掃 2. 漏水するもの、破損したもの	清掃 補修及び取替		
		e 水栓 足洗場散水栓等	1. 蛇口取付部からの水漏れ、本体の老朽、破損	補修又は取替		
		f し尿浄化槽 汚水処理場	1. 保守管理一般 2. 修繕一般			
P 屋外共同施設	a 集会所 自転車置場等	1. 専用部分及び共用部分の負担区分を準用する				
Q 屋外附帯施設	a 道路、道路側溝	1. 不陸による排水不良 2. 側溝の老朽、破損	補修 補修又は取替			

項目	負担区分				
	種別	状況	施工方法	入居者	PFI事業者
Q 屋外附帯施設	b フェンス	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
	c 遊戯具、ベンチ	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
	d 砂場	1. 砂の補充	補充		
	e 植樹等	1. せん定、草刈、害虫駆除などの管理（高木のせん定及び急傾斜地の草刈を除く）			
R 電気設備	a テレビ共聴施設	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
	b 階段灯、廊下灯、防犯灯	1. 蛍光灯、水銀灯の管球及びグロー球の老朽、破損（道路等公共部分の用に供するものを除く）	取替		
	c 照明器具類 スイッチ類	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
	d エレベーター	1. 点検保守 2. 清掃			
S ガス設備	a ガス管	1. 老朽したもの 2. ガス漏れ	補修又は取替 補修又は取替		
	b ボンベ集積所	1. 老朽、破損したもの	補修又は取替		
T 消防用設備	a 消火器	1. 老朽、破損したもの 2. 法定点検 3. 管理一般	取替 日常点検等		
	b その他消防用設備	1. 老朽、破損したもの 2. 法定点検 3. 管理一般	補修又は取替 日常点検等		

## 退去時の修繕負担区分の取り扱い

入居中の負担区分に基づくことを原則とする。ただし、次の場合は例外的にPFI事業者の負担とする。

- 1) 自然的な磨耗、日焼け、腐食等によるもの。
- 2) 畳表、襖紙で次に相当するもの。
  - ・ 畳表 5年以上のものの表替え。
  - ・ 襖紙 3年以上のものの張替え。



## 「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」

本事業の建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準は以下のとおりとし、PFI事業者は事業期間中、各施設・部分の性能が、常にその機能を果たせる状態を保てるように、保守・点検及び適時の修繕を行うこと。また、PFI事業者が設計図書に記載した性能、仕様について維持すること。

ただし、入居者の責めに帰す理由により、不具合が生じた場合はこの限りではない。

### 屋根

- ・漏水がないこと。
- ・ルーフトレン、樋等が詰まっていないこと。
- ・金属部分に腐食等が発生していないこと。
- ・仕上げ材の割れ、浮きがないこと。

### 外壁

- ・漏水がないこと。
- ・仕上げ材及びシーリング材の浮き、剥離、ひび割れ等がないこと。
- ・構造上支障となるコンクリートのひび割れ、欠損による鉄筋の露出がないこと。

### 建具（内、外部）

- ・可動部がスムーズに動くこと
- ・ガラスに破損、ひび割れ等が発生していないこと。
- ・開閉、施錠装置が正常に作動すること。
- ・金属部分に腐食等が発生していないこと。
- ・使用上支障となる変形、損傷がないこと。

### 天井・内装

- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがないこと。
- ・使用上支障となる仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがないこと。
- ・使用上支障となる塗装面のひび割れ、浮き等がないこと。
- ・仕上げ面に漏水、かび等の発生がないこと。

### 床

- ・使用上支障となるひび割れ、浮き又は磨耗及び剥がれ等がないこと。
- ・防水性能を要求される部分において、漏水がないこと。

## 電気設備

- ・漏電がないこと。
- ・各設備が正常に作動すること。
- ・分電盤、配管等に損傷、亀裂、錆、腐食または崩れがないこと。

## 機械設備

- ・給水設備は厚生労働省令に定める水質基準を満足すること。
- ・給排水管から漏水がないこと。
- ・給排水ポンプが正常に作動すること。
- ・給排水管、受水槽及びこれを支持する部分、給排水ポンプ及びこれを支持する部分における損傷、亀裂、腐食または崩れがないこと。
- ・給湯器は適切な温度設定が出来ること。
- ・給湯器本体に損傷、亀裂、腐食または崩れがないこと。
- ・給湯器は爆発、着火不良等の不具合が発生しないこと。
- ・ガス管等からガス漏れが発生しないこと。
- ・換気設備には使用上支障となる変形、損傷がないこと。
- ・換気設備は使用時に異常音、異常振動がないこと。
- ・各消防用設備は消防法に定める維持管理状態を満足すること。

## 昇降機設備

- ・昇降機の安全な利用をはかり、適法な状態を保つこと。

## 共用階段及び廊下

- ・表面の滑り等通行にあたっての支障がないこと。
- ・手摺りのぐらつき等、機能に支障がないこと

以下に、本事業の見積りの参考として府の修繕実績等を提示する。

ア 緊急修繕等（舞鶴市内の府営住宅における過去5年間の緊急修繕等の実績）

中層耐火構造住宅の管理戸数に対する緊急修繕等の発生率及び修繕金額

- ・建設後5年以内（サンプル数259戸）

修繕発生率 = 6.3% / 年、修繕金額 = 60千円 / 件

- ・建設後6年以上20年以内（サンプル数221戸）

修繕発生率 = 36.7% / 年、修繕金額 = 42千円 / 件

注）以上の数値は参考であり、本事業における実績値との間において増減が生じた場合でも契約変更の対象とはしない。

イ 空家修繕（舞鶴市内の府営住宅における過去5年間の空家修繕の実績）

中層耐火構造住宅の管理戸数に対する空家修繕の発生率及び修繕金額

- ・建設後5年以内（サンプル数259戸）

空家発生率 = 1.9% / 年、修繕金額 = 214千円 / 件

- ・建設後6年以上20年以内（サンプル数221戸）

空家発生率 = 6.2% / 年、修繕金額 = 379千円 / 件

注）以上の数値は参考であり、本事業における実績値との間において増減が生じた場合でも契約変更の対象とはしない。ただし、空家発生率が参考数値と大幅に異なった場合の取り扱いについては、府とPFI事業者の間で事業契約時に定めることとするが、1戸当たりの修繕金額は業務仕様書において事業者が定める金額とする。

ウ 計画修繕

本事業期間中に府が計画修繕を実施するとした場合の内容及び事業期間中の修繕実施回数は以下に示とおりである。

- ・鉄部塗装（2回）
- ・各戸水道メーター取替（共用部分含む）（2回）
- ・給排水ポンプ取替（2回）
- ・給湯器取替（1回）
- ・屋上防水改修（1回）
- ・換気扇取替（1回）
- ・テレビ共聴設備改修（1回）

なお、以上の内容については各戸水道メーター取替（計量法により8年毎に取替）を除いて業務実施計画策定にあたってPFI事業者に修繕の実施を義務づけるものではない。

# 昇降機設備保守点検業務仕様書

## 第1 業務の目的

府営住宅常団地内に設置された昇降機設備の安全な利用はかり、常時適法な状態に維持することを目的とする。

## 第2 業務対象施設

- 1 対象とする昇降機設備  
府営住宅常団地の各施設内に設置された全ての昇降機設備（詳細は設計図による）
- 2 昇降機設備の概要  
要求水準書別紙1記載のとおり

## 第3 業務上の注意事項

P F I事業者は以下の内容を遵守すること。

- 1 日常の運行管理については、遠隔監視システムにより24時間365日、実施すること。
- 2 点検業務の実施は、建築基準法施行規則第4条の20に規定する昇降機検査資格者が実施すること。
- 3 点検業務及び維持修繕業務の実施にあたっては、事前に点検日時を入居者へ文書により掲示及び配布等により周知すること。
- 4 業務の細部については、業務仕様書を作成し、府へ提出すること。
- 5 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、府と協議を行うこと。

## 第4 業務内容

P F I事業者が実施する業務内容は、以下のとおりとする。

- 1 日常の運行管理業務（遠隔監視システムによる管理）
  - ア 遠隔監視体制  
昇降機の運行状況を建物に設置した遠隔監視装置と情報センタ - の遠隔監視システムを電話回線で直結して常時、監視する。  
なお、情報センタ - には24時間、昇降機検査資格者を待機させ、運行状況の把握を行う。
  - イ 運行デ - タ - の収集・記録監視結果の報告  
昇降機の運行デ - タ - を収集・記録し、遠隔監視の結果を点検結果とともに報告する。
- 2 予防・保全業務
  - ア 点検・手入れ  
昇降機の運行デ - タ - の分析を基に月1回、専門技術者を現地へ派遣し、業務仕

様書に定められた「点検・手入れ項目詳細」について給油・調整・清掃を実施する。

イ 維持修繕

昇降機の機能を保持するため、各種機器の劣化・摩耗などを的確に予測し、最適な時期に業務仕様書に定められた「維持修繕項目詳細」の範囲の構成部品について修理・部品取替を実施する。

ウ 点検結果報告

上記ア及びイの結果について、翌月の10日までに府に業務報告書を提出すること。

3 昇降機の緊急時対応業務

ア 緊急時対応

次の監視項目の信号を受信をしたときは、直ちに昇降機検査資格者を派遣し、適切な対応を行う。

(ア)かんづめ状態 (イ)使用不能 (ウ)着床不良 (エ)戸開閉不良 (オ)安全装置作動  
(カ)制御系電源異常 (キ)制御用マイクロコンピュータの異常 (ク)温度異常

イ 直接通話業務

昇降機が次の状態になったとき、籠内から直接通話ができること。

(ア)かんづめ故障(自動通話可) (イ)使用不能故障(呼び出しによる通話)

**第5 業務内容の報告**

PFI事業者は本業務の処理状況について毎月1回、府に業務報告書を提出すること。また、重大な障害が発生した場合は直ちに府に報告すること。

**第6 業務範囲から除外する工事等**

- 1 巻上機や電動機等の機器の一式取替(かし担保期間中を除く)
- 2 不注意・不適切な使用による修理
- 3 地震・類焼・爆発その他不可抗力の事故による修理(設計段階で想定されるものを除く)

**第7 業務範囲内に含まれない費用**

- 1 昇降機の運行に要する電気代

## 消防用設備等点検業務委託仕様書

### 第1 業務の目的

消防法第17条の3の3（消防用設備等の点検及び報告）の規定に基づき当該施設の消防用設備等の点検を行うことにより、火災時における人命の安全を確保することを目的とする。

### 第2 業務対象消防設備等

府営住宅常団地の各施設に設置された消防設備等（詳細は設計図による）

### 第3 業務上の注意事項

PFI事業者は以下の内容を遵守すること。

- 1 業務の遂行時の具体的な事項は、消防法令に定める基準に従い適切に行うこと。
- 2 点検業務は、消防用設備等の種類に応じ、平成12年消防庁告示第24号に規定する者が実施することとし、点検者の氏名等を書面により府に通知すること。
- 3 業務の細部については、業務仕様書を作成し、府へ提出すること。
- 4 業務の実施にあたっては、事前に、点検日時を入居者へ文書により掲示及び配布等の方法で周知すること。
- 5 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、府と協議を行うこと。

### 第4 業務内容

- 1 昭和50年4月1日付け消防庁告示第3号に定める機器点検並びに総合点検

#### ア 機器点検

次の事項について、消防用設備等の種類に応じ別に告示で定める基準に従い確認すること。

- (ア) 消防用設備等に附置される非常電源（自家発電設備に限る。）又は動力消防ポンプの正常な作動
- (イ) 消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無その他主として外観から判別できる事項
- (ウ) 消防用設備等の機能について、外観から又は簡易な操作により判別できる事項

#### イ 総合点検

消防用設備等の全部若しくは一部を作動させ、又は当該消防用設備等を使用することにより、当該消防用設備等の総合的な機能を消防用設備等の種類等に応じ別に告示で定める基準に従い確認すること。

#### ウ 点検期間

機器点検	.....	6ヶ月毎に1回
総合点検	.....	1年に1回

## 2 消火器の点検及び消火器の薬剤交換

消火器の点検については、法で定める点検基準により機器点検を実施するものとする。

なお、消火器の内部及び機能の点検として、点検対象消火器の10%分について抜き取り検査を実施し、薬剤を更新するものとする。

また、外観の点検時には、消火器の種別、型式、能力単位等の確認以外に、型式承認の失効についても点検すること。

メ - カ - 名、製造年月日、国家検定合格証の表示、適応火災の表示、使用温度範囲等の確認も併せて行うこととする。

## 3 不良個所の処理

点検に際し、不良個所があった場合、軽微なもの（表示灯の球交換、接触不良修理、タッチアップ塗装、押しボタン用カバーの破損取替え等）にあってはその場で修理し、その他のものにあっては業務報告書に記載の上、遅滞なく修繕を実施する。

## 第5 業務内容の報告

### 1 業務報告書の作成

点検業務を完了したときは直ちに業務報告書を作成し、府に提出する。

### 2 業務報告書の様式

業務報告書の様式は、所定様式（昭和50年消防庁告示第3号及び昭和50年消防庁告示第14号）により、正、副2部作成する。

### 3 業務報告書の提出

府において、確認（立会人及び防火管理者の記入欄にそれぞれ記名・押印）された業務報告書を3年に1回、所轄の消防長又は消防署長へ提出し、副本を受領の上、府に返納する。

## 第6 緊急時の対応

業務実施中に事故等緊急事態が発生したときは、府に連絡するとともに直ちに適切な処置を行うこと。

## 受水槽等清掃業務仕様書

### 第1 業務の目的

水道法第34条の2第1項に規定する厚生労働省令で定める基準に従い、当該施設の点検及び清掃を実施することにより、安全かつ衛生的な給水を確保することを目的とする。

### 第2 業務対象施設

府営住宅常団地内に設置される全ての受水槽及び高架水槽（詳細は設計図による）

### 第3 業務上の注意事項

PFI事業は業務実施にあたり以下の内容を遵守すること。

- 1 清掃業務の実施は、建築物環境衛生管理技術者又は、同等以上の知識、経験を有すると認められる者が実施しなければならない。
- 2 業務の細部については、業務仕様書を作成し、府へ提出すること。  
なお、業務仕様書には日程表及び作業人員計画、機器搬入計画を定めること。
- 3 業務の実施にあたっては、あらかじめ、断水する日時を入居者へ文書により掲示及び配布等の方法で事前に周知すること。
- 4 従事職員は、常に健康状態に留意するとともに、定期健康診断を受けて異状がない者とし、作業当日において腸管系伝染病の疾病がある場合は、就業しないこととする。
- 5 清掃作業前には、必ず入浴等で身体を清潔に保ち、作業衣、道具等は受水槽・高架水槽清掃専用のものであり、必ず消毒済みのものとする。また、作業直前において、50～100ppm次亜塩素酸ソ - ダで手を洗淨すること。
- 6 受水槽（以後槽という）内での電球は、必ずガ - ド付きとし、換気を充分確保すること。
- 7 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、府と協議を行うこと。

### 第4 業務内容

PFI事業が実施する業務内容は以下とおりとする。

#### 1 受水槽

ア 槽周辺、蓋、通気管、オ - バ - フロ - 管、ドレン管、バルブ、ピット内の点検、清掃

イ 槽内残水の排出。汚でい等をドレン管に流入させないように、残水が20cmからは、ドレン管を使用しないこと。

なお、床下設置槽にあつては、揚水ポンプによる。

ウ 槽内壁、天井、底部、揚水ポンプ、配管、電極棒、ボ - ルタップ等の点検、清掃。

エ 清掃後、ウエス等でふきとり、50～100ppmの次亜塩素酸ソ - ダで消毒。

オ 槽内は3回消毒とする。各消毒間隔は15分以上とることとし、仕上げ消毒後は30分以上放置する。



なお、この間は槽内への立ち入りをしないこと。

カ 槽内を満水にし、残留塩素の測定をし、規定値以上であることを確認する。

キ 水漏れ点検確認

ク 蓋は槽と同様に清掃消毒を行ないパッキンの点検、補修を実施し、残留物件のないことを確認のうえ施錠する。

## 2 高架水槽

上記作業にあわせ、高架水槽の点検、清掃を受水槽と同一内容で実施する。

## 3 水質検査

ア 住戸内端末給水栓により、残留塩素の測定をし、規定値以上であることを確認する。

イ 住戸内端末給水における水質検査は次の通りとする。

- |                       |                 |         |
|-----------------------|-----------------|---------|
| ・ 残留塩素                | ・ 大腸菌群数         | ・ 銅     |
| ・ 味                   | ・ 鉛             | ・ 塩素イオン |
| ・ 臭気                  | ・ 硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素 | ・ 蒸発残留物 |
| ・ 色度                  | ・ 亜鉛            | ・ 鉄     |
| ・ 有機物等（過マンガン酸カリウム消費量） |                 | ・ 濁度    |
| ・ pH値                 | ・ 一般細菌          |         |

なお、6月1日～9月30日に清掃を実施する場合は以下の5項目を追加すること。

- |              |              |
|--------------|--------------|
| ・ クロロホルム     | ・ ジブロモクロロメタン |
| ・ ブロモジクロロメタン | ・ ブロモホルム     |
| ・ 総トリハロメタン   |              |

## 第5 業務内容の報告

1 業務が完了したときは、直ちに業務報告書を作成し、府に提出すること。

2 写真は次の内容のものを、カラ・・サ・ビス版にて各1部提出すること。

ア 作業着手前の槽周辺及び内部

イ 清掃中の槽内部

ウ 消毒中の槽内部

エ 作業終了時の槽周辺及び内部

## 第6 緊急時の対応

業務実施中に事故等緊急事態が発生したときは、府に連絡するとともに直ちに適切な処置を行うこと。

## 給排水ポンプ保守点検業務仕様書

### 第1 目的

給水設備は、団地入居者の生活に直結しているため、設備を正常な状態で維持管理することは、大変重要なことである。

また、水道事業管理者との間でも、量水器以降の管理は事業者が行うことが基本的な合意となっているので、その意味においても設備の適正な管理が求められている。

そのため業務の執行にあたっては以下の点に留意すること。

### 第2 業務対象施設

府営住宅常団地内に設置される全ての給排水ポンプ（詳細は設計図による）

### 第3 業務上の注意事項

P F I 事業者は次のすべてに該当する従事職員を現場に派遣すること。

- 1 給排水ポンプ保守点検業務を停滞無く実施しうる能力をもっていること。
- 2 京都府舞鶴市内に従事職員が所属する会社があり、緊急時に即時適切な対応ができること。
- 3 京都府舞鶴市水道事業管理者による公認業者、又は公認業者の協力が得られること。給水設備の点検補修を従事職員で実施できること。
- 4 補修及び修繕時には電気工事士の資格を有する者の協力を得て実施できること。

### 第4 業務の内容

P F I 事業者が実施する業務は、以下のとおり。

#### 1 毎月点検

P F I 事業者は、毎月1回、従事職員を現場に派遣して以下の業務を行うとともに、保守点検結果報告書（略）の各項目について点検を行うこと。

- ア ポンプ・モーター直結状況の点検及びポンプ揚水能力の点検
- イ 軸受油量の点検・補充及びグランドパッキンの点検・取替え又は補充
- ウ 制御盤自動操作回路の点検及びリレーユニットの取替え
- エ 制御盤予備ポンプ切替えの操作
- オ 電極棒の点検・清掃及び取替え
- カ 受水槽ボールタップの点検及びパッキン類等の取替え
- キ 受水槽オーバーフロー管等配管状況の点検及び防虫網等の取替え
- ク 受水槽内汚損状況の点検及びポンプ室内の清掃

#### 2 毎四半期点検

P F I 事業者は、毎四半期ごとに1回従事職員を現場に派遣して給排水ポンプの制御盤及びモーターの電気回路絶縁抵抗試験を行う。ただし、電子式制御盤の場合の取り扱いにはメーカー仕様による。

### 3 緊急対応

P F I事業者は、府又は入居者から設備が故障した旨の連絡があった場合は、直ちに現場に従事職員を派遣し、点検・補修を行い、そのてん末を記録し、毎四半期に1回、府に業務報告書を提出しなければならない。

### 第5 業務内容の調査等

府は、必要があると認めるときは、いつでも本業務の執行状況をP F I事業者に報告させ、又は自らその状況を調査することができる。

### 第6 業務日程の承認

P F I事業者は、あらかじめ業務仕様書を府に提出してその承認を受けなければならない。

P F I事業者は、業務を業務仕様書に基づいて行わなければならない。ただし、やむを得ない事情があるときは、府の承認を得た上で変更することができる。

### 第7 業務内容の報告

P F I事業者は、毎月の業務が完了したときは、1週間以内に業務報告書を府に提出しなければならない。

### 第8 緊急時の対応

業務実施中に事故等緊急事態が発生したときは、府に連絡するとともに直ちに適切な処置を行うこと。

## 団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務仕様書

### 第1 業務の目的

府営住宅常団地建設による団地周辺民家のテレビ映像受信障害を解消するため、PFI事業者において共同受信施設を設置し、設置後においてもこれらの障害発生住戸に対して継続的に正常かつ良好な映像送信を確保するため、設備の保全及び映像障害発生対応を目的とする。

### 第2 業務範囲

府営住宅常団地周辺住宅のテレビ共聴設備について、正常かつ良好な状態を保つため技術者を派遣し、設備の保全及び、事故防止に万全を期さなければならない。また、新規加入や各種苦情等の受付業務並びに緊急時の出勤についても随時対応するものとする。

また、テレビ共聴設備の維持にかかる電柱使用料、電気料金の費用負担についてもPFI事業者が行うこと。

### 第3 業務対象設備

#### 1 テレビ共聴設備対象範囲

府営住宅常団地周辺に立地する建物の内、同団地の建設によりテレビ映像受信障害が発生する建物が立地する範囲を対象とする。

障害発生予想住戸数	期エリア = 12戸
	期エリア = 18戸
	期エリア = 37戸 計67戸

上記の住戸数については、PFI事業者において実施する電波障害調査において確定する。

#### 2 設備の範囲

敷地内TV受信アンテナから、各加入者建物に設置している保安器までの一切のテレビ共聴に関する設備をいう。

### 第4 業務上の注意事項

PFI事業者は業務実施にあたり、以下の内容を遵守すること。

- 1 設備の保全には専門的知識と技術を要するため、有線テレビジョン放送技術者認定試験に合格した者が業務に従事すること。
- 2 業務の細部については、業務仕様書を作成し、府へ提出すること。
- 3 業務の実施にあたっては、事前に点検日時を各加入者住戸に文書により配布等の方法で周知すること。
- 4 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、府と協議を行うこと。

## 第5 業務の内容

P F I事業者が実施する業務は以下のとおり。

### 1 共聴映像障害発生対応業務

#### ア 映像障害発生時受付及び対応時間

毎日午前6時から午前0時（午後PM12時）の18時間

#### イ 内容

上記時間内における共聴映像障害発生時の受付及び映像復旧措置対応の実施。

### 2 精密及び目視点検業務

#### ア 精密点検

年1回10月に共聴アンテナ・各種増幅器・混合器・電源供給器・分配器・分岐器・及び各戸に至るケ-ブル配線（高所作業車による）の点検を実施する。

##### \* 精密点検の内容

各種機器の機能確認デ-タ-記録・評価・調整、機器の損傷状況の把握及び端末における映像写真撮影・映像評価を行う。

ケ-ブル配線の状態（支持金物、取り付け状態、他の電線との乖離状態等）を把握する。

#### イ 目視点検

年2回（6月・1月）に共聴アンテナ・各種増幅器・混合器・電源供給器・分配器・分岐器・及び各戸迄のケ-ブル配線（高所作業車による）の目視による点検を実施する。

##### \* 目視点検内容

各機器（精密点検と同機器）の機能確認（映像の端末写真撮影・映像評価）、機器の調整・損傷状況の把握及びケ-ブル配線の状態（支持金物、取り付け状態、他の電線との乖離状態等）を把握する。

## 第6 業務内容の報告

P F I事業者は本業務の処理状況について毎月1回、府に業務報告書を提出すること。

また、重大な障害が発生した場合は直ちに府に報告し、対応方法について協議を行うこと。

## 第7 緊急時の対応

業務実施中に事故等緊急事態が発生したときは、府に連絡するとともに直ちに適切な処置を行うこと。

## 駐車場管理業務仕様書

## 近日公表の予定

## 付帯事業に関する条件

## 近日公表の予定