

(仮称) 田名部まちなか団地整備事業

要求水準書 (案)

令和 2 年 5 月 27 日

む つ 市

目次

第1	本書の位置付け	1
第2	業務実施に当たっての基本的事項	2
1	建替手順と業務範囲	2
(1)	市営住宅整備業務	2
(2)	維持管理業務	3
2	事業用地に関する事項	4
(1)	立地条件	4
(2)	現況・調査資料等	4
(3)	インフラ整備状況	5
(4)	土地利用履歴	5
(5)	埋蔵文化財	5
3	要求水準書の変更	5
(1)	要求水準書の変更の手続	5
(2)	要求水準書の変更に伴う契約変更	5
第3	事業全体に関する条件	6
1	開発行為に関する事項	6
(1)	市道の改修等	6
(2)	水道の整備	6
(3)	公共下水道等の整備	6
(4)	雨水排水施設の整備	6
(5)	電柱や携帯電話基地局等の移設・撤去	6
2	施設計画の基本方針	7
(1)	周辺住環境への配慮	7
(2)	安全・防犯への配慮	7
(3)	景観への配慮	7
(4)	まちづくり・コミュニティの形成への配慮	7
(5)	長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮	8
(6)	高齢者等への配慮	8
(7)	子育て世代への配慮	8
(8)	冬季における利便性・安全性の配慮	8
(9)	地球環境・環境共生への配慮	8
(10)	市営住宅の維持管理への配慮	9

第4	施設計画に関する要求水準	10
1	建替住宅の整備戸数	10
2	附帯施設	11
(1)	多世代交流施設（集会所）	11
(2)	駐車場	11
(3)	駐輪場	11
(4)	物置	11
(5)	ごみ集積所	11
(6)	LPガス庫（灯油タンク庫）	11
(7)	公園・緑地	12
(8)	外構等	12
(9)	堆雪スペース等	12
3	資材調達	12
第5	市営住宅整備業務に関する要求水準	13
1	事前調査業務に関する要求水準	13
(1)	測量調査	13
(2)	地質調査	13
(3)	その他必要な調査	13
2	設計業務に関する要求水準	13
(1)	基本的事項	13
(2)	モニタリング	14
3	建設業務及び工事監理業務に関する要求水準	14
(1)	建替住宅等の整備	14
(2)	建替住宅等の整備に関する工事監理	16
(3)	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得	17
(4)	化学物質室内濃度調査	17
4	その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準	17
(1)	周辺影響調査及び補償	17
(2)	近隣対策・対応（地元説明会の開催等）	18
(3)	完成確認、引渡し及び所有権の移転	18
(4)	交付金等申請関係書類の作成支援	19
(5)	会計実地検査における資料作成の支援	19
(6)	青森県による実地検査等の対応	19
(7)	確定地形測量	19
(8)	その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務	19
5	入居者移転支援業務	20

第6	維持管理業務	21
1	維持管理業務の概要	21
(1)	業務の目的	21
(2)	業務期間	21
(3)	基本方針	21
(4)	業務内容	21
(5)	業務実施時間帯	22
(6)	業務実施体制	22
(7)	業務の進め方	22
2	維持管理業務の要求水準	26
(1)	建築物点検保守及び修繕業務の要求水準	26
(2)	昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応等業務	27
(3)	給排水設備及び防火設備の保全（緊急対応を含む）	28
(4)	その他建築設備の点検保守及び修繕業務	34
(5)	公園、緑地保守管理業務	35
(6)	外構施設保守管理業務	35
(7)	事業期間終了後の引継ぎ業務	36
3	モニタリング	37
(1)	モニタリングの目的	37
(2)	モニタリングの時期及び内容	37

■用語の定義

用語	定義
維持管理業務	建替住宅等の維持管理に関する業務をいう。
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込み）、汚水・雨水排水等（公共下水道への接続）公共施設等を総称している。
市営住宅整備業務	建替住宅等の整備に関する業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として市と特定事業契約を締結した者をいう。なお事業者は、本事業を実施するため、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の株式会社として設立された特別目的会社（SPC）であることを条件とする。
事業用地	本事業を実施する青森県むつ市田名部町 115 番 21 他の区域をいう。
集約対象団地	集約建替の対象である既存の市営住宅 10 団地（桜木町、桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、金曲、品ノ木、奥内、桧川、宿野部）を総称している。
建替住宅等	本事業において整備する市営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称している。
特定事業契約書	「(仮称) 田名部まちなか団地整備事業 特定事業契約書」をいう。
入居者移転支援業務	集約対象団地の入居者の移転支援業者の斡旋、移転作業等の支援に関する業務をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、物置、ごみ集積所、L P ガス庫、公園・緑地、外構・植栽等、事業用地に整備する建替住宅に附帯する施設を総称している。
本事業	(仮称) 田名部まちなか団地整備事業をいう。
本団地	(仮称) 田名部まちなか団地をいう。

第1 本書の位置付け

本要求水準書は、市の「(仮称) 田名部まちなか団地整備事業」(以下「本事業」という。)を実施する事業者が行う業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の水準を示すものである。

第2 業務実施に当たっての基本的事項

1 建替手順と業務範囲

事業者の業務範囲は、以下に示すとおりである。

(1) 市営住宅整備業務

事業用地において建替住宅等の整備を行う。

ア 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) その他必要な調査

イ 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

- (ア) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- (イ) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 建替住宅等の建設工事
- (エ) 建替住宅等の工事監理
- (オ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (カ) 化学物質の室内濃度調査
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

ウ その他市営住宅整備業務実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- (ウ) 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (カ) 会計実地検査における資料作成の支援
- (キ) 青森県による実地検査等の対応
- (ク) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）

(ケ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

エ 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者（建替住宅等の移転入居者、ほかの市営住宅への移転希望者、市営住宅からの退去者を含む。）へ、移転支援業者の斡旋等、事業者の独立採算により移転支援を行う。

なお、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、移転手続き等は、市が実施する。

(2) 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等の維持管理業務（15年間）を実施すること。

また、共用部の除雪、清掃、植栽管理、多世代交流施設（集会所）の管理業務は入居者対応とし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

ア 建築物点検保守及び修繕業務

イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務

ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）

(ア) 上下水道施設点検保守管理業務

(イ) 受水槽の清掃等業務

(ウ) 消防用設備点検保守管理業務

(エ) 防火管理者の選任及び届出

(オ) 消防計画の作成及び届出

(カ) 消防訓練の実施及び届出

(キ) 特定建築物定期報告書作成業務

エ その他建築設備の点検保守及び修繕業務

オ 公園、雪堆積場、緑地保守管理業務

カ 外構施設保守管理業務

キ その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

(ア) 事業期間終了後の引継ぎ業務

2 事業用地に関する事項

(1) 立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。

■立地条件

項目	内容	
位置	むつ市田名部町 115 番 21 他	
面積	6,784 m ² ※	
用途地域	商業地域	第1種住居地域
指定建蔽率	80%	60%
指定容積率	400%	200%
高度地区	なし	
地区計画	なし	
防火・準防火地域	なし	
日影規制	なし	3時間(10m)

※ 「平成 26 年度（仮称）田名部まちなか団地用地測量業務委託」の用地実測平面図より算出

(2) 現況・調査資料等

次の別添資料を参照してください。

■別添資料一覧

No.	添付資料	掲載内容
別添 1	事業用地の現況	1-1 事業用地の都市計画図 1-2 事業用地の用地実測平面図（「平成 26 年度（仮称）田名部まちなか団地用地測量業務委託」より） 1-3 事業用地の現況測量図
別添 2	事業用地の地質	2 事業用地のボーリング柱状図（「平成 30 年度まち委第 3003 号（仮称）田名部まちなか団地敷地内地質調査業務委託」より）
別添 3	既存市営住宅の状況	3 管理戸数、入居世帯数、世帯構成
別添 4	周辺道路の状況	4 事業用地周辺の認定道路路線図
別添 5	周辺の污水管の埋設状況	5 事業用地周辺の公共下水道台帳

(3) インフラ整備状況

- ア 道路台帳・・・・・・・・・・むつ市都市整備部土木維持課にて閲覧可
- イ 水道管の埋設状況・・・・・・・・・・むつ市上下水道局水道課にて閲覧可
- ウ 下水道台帳・・・・・・・・・・むつ市上下水道局下水道課にて閲覧可
- エ 電話（NTT）整備状況・・・株式会社NTT東日本-青森において閲覧可
- オ 電気整備状況図・・・・・・・・東北電力株式会社むつ電力センターにおいて閲覧可

(4) 土地利用履歴

事業用地の敷地は、下北交通株式会社が運営する鉄道路線（大畑線）の田名部駅として利用されていた。

下北交通大畑線は、昭和12年に着工、昭和14年に開業された日本国有鉄道の路線で、昭和60年7月に当時の日本国有鉄道（国鉄）から下北交通株式会社に営業が引き継がれたが、施設の老朽化や経営難のため、平成13年4月1日に廃止され、一部のホーム等を除き、駅舎や軌道等の鉄道施設は撤去されている。

鉄道廃止後、事業用地は民間事業者により取得されたが、市が平成26年に田名部駅跡地を市営住宅の集約建替用地として取得し、現在に至っている。

(5) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。

3 要求水準書の変更

市は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。要求水準書の変更に係る手続を示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続

市は、事業期間中に下記の事由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続については、特定事業契約書で定めるものとする。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、本事業に関わる対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で規定する。

第3 事業全体に関する条件

1 開発行為に関する事項

本事業に必要な協議を行うこと。開発行為等の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 市道の改修等

事業者は、本団地の敷地内通路の接続に際し、警察等との意見調整を行い、関係部局と協議を行い、指導に従うこと。

(2) 水道の整備

- ア 本団地への水道の引込み位置、配水管等の撤去・敷設・増径等は適切に検討し、むつ市上下水道局水道課と協議の上、適正に事務手続きを行った上で実施すること。
- イ 水道用メーター等の設置についても、むつ市上下水道局水道課と協議の上、決定すること。
- ウ 水道利用加入金は、不要とする。

(3) 公共下水道等の整備

- ア 本団地の污水排水の接続先は、むつ市上下水道局下水道課と協議の上決定すること。
- イ 下水道法（昭和33年法律第79号）、むつ市下水道条例（平成14年条例第3号）及びむつ市公共下水道の構造の技術上の基準等を定める条例（平成24年条例第32号）に基づき検討するとともに、適切に事務手続きを行った上で実施すること。
- ウ 下水道の受益者負担金は、市の負担とする。

(4) 雨水排水施設の整備

- ア 事業用地内の雨水排水の放流先については、市都市整備部土木維持課と協議の上決定すること。
- イ 雨水流出量や施設構造については、むつ市開発行為技術基準（平成27年告示第88号）に準拠し検討するとともに、適切に事務手続きを行った上で実施すること。

(5) 電柱や携帯電話基地局等の移設・撤去

本事業の実施に当たり移設が必要となる電柱や携帯電話基地局等（以下「電柱等」という。）については、関係機関と協議の上、適切に移設すること。

2 施設計画の基本方針

次の各項目に示す内容を十分に考慮した上で、施設計画を行うこと。

(1) 周辺住環境への配慮

総合的な対策により次の事項に留意すること。なお、事業期間中も近隣・周辺に対する影響に十分配慮すること。

- ア 造成等により、現況の雨水排水流域に変更を生ずることのないよう留意すること。
- イ 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭等周辺の住環境に配慮すること。
- ウ 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- エ 近隣住宅等に対する圧迫感を軽減するよう配慮すること。

(2) 安全・防犯への配慮

施設計画では、安全性の確保や防犯に配慮し、次の事項に留意すること。

- ア 災害時にも人命の安全確保が可能な構造とし、火災に対する安全性（火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮すること。
- イ 転落、転倒、衝突等、日常生活で起こり得る住戸内外の事故防止に配慮すること。
- ウ 敷地内通路や公園等は、火災や地震時等の災害時の避難・救急救助・消防活動が容易に行える構造とすること。
- エ 駐車場及びその出入口は、敷地内の動線、接続する道路の状況や路上駐車への抑制等に十分配慮し、見通しの良い安全な位置に配置すること。
- オ 敷地内通路等は、極力、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こと。
- カ 駐車場及びその出入口、敷地内通路、駐輪場等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

(3) 景観への配慮

- ア 事業用地周辺の景観、特に西側に臨む釜臥山の眺望を著しく損うことのないよう工夫・配慮すること。
- イ 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫、積極的な植栽により、周辺景観との調和に配慮した施設デザインとすること。

(4) まちづくり・コミュニティの形成への配慮

居住者のコミュニティ形成にも配慮して計画すること。

- ア 住宅、公園、敷地内通路等の配置は、事業用地外も含む周辺地域の良好なコミュニティが形成されるように配慮すること。

イ 住棟における住戸、共用空間（玄関ホール、エレベーター・階段ホール、廊下等）の配置に当たっては、入居者同士の交流やコミュニケーションが生まれるような工夫を行い、良好な団地のコミュニティの形成を促進すること。

(5) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

整備される住宅は、原則 70 年以上の使用を想定し、将来の変化に対応可能となるよう、以下のような視点で躯体構造、居住空間、設備・配管の構造を工夫すること。

ア 将来的な機器等の技術革新等、柔軟に対応できること。

イ 居住者のライフスタイルの変化に、間取りも柔軟に対応できること。

ウ 維持管理や設備更新が容易に対応できること。

(6) 高齢者等への配慮

高齢者や障がい者等、誰もが安心して生活・利用できるユニバーサルデザインに配慮すること。設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

(7) 子育て世代への配慮

乳幼児を含む子どもの事故防止のための設計、安全確保、また、子どもの成長に応じた空間の柔軟性等、子育てのしやすさに十分に配慮すること。

(8) 冬季における利便性・安全性の配慮

ア 住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、倉庫の屋内配置等、積雪時でも十分に機能が発揮できるような施設計画とすること。

イ 適宜雪捨て場を設置する等、除雪作業の負担を軽減するよう配慮すること。

(9) 地球環境・環境共生への配慮

地球温暖化防止をはじめ、環境負荷の抑制に配慮した事業とすること。

ア 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO₂※縮減等環境共生に配慮すること。

※ 「ライフサイクル CO₂」の略で、建築物等の建設に伴って発生する二酸化炭素 (CO₂) の排出量を評価するために算出する建物寿命 1 年当たりの CO₂ 排出量のこと。

イ 熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上、通風の確保、日射の遮蔽等の環境共生機能を提案・実施すること。

- ウ 建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム（CACBEE-新築）による評価ランク B+を確保すること。ただし、建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、評価ランク Aを目指すこと。
- エ ヒートアイランド対策等、温暖化防止に配慮すること。

(10) 市営住宅の維持管理への配慮

- ア ライフサイクルコスト（LCC）の観点から長寿命、施設メンテナンスの維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。
- イ 空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。
- ウ 使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

第4 施設計画に関する要求水準

本事業の整備計画における施設計画に関する要求水準は、以下に示すとおりであるが、建替住宅の具体的な要求水準は、別紙1及び別紙2に基づくこと。

また、住戸による住みやすさの差をできるだけ小さくするよう、創意工夫を凝らすこと。

1 建替住宅の整備戸数

- (1) 整備住戸数は60戸とし、1DK、2DK、3DKの割合が下表の値を下回らないこと。また、必要に応じ、間取りが可変できる等、様々な世帯のライフスタイルに対応できる住戸計画とし、本団地のソーシャルミックスに配慮すること。

■型式別整備割合

住戸タイプ	床面積	型式別割合	整備戸数	備考
1DK	35㎡程度	50.0%	30戸	
2DK	45㎡程度	33.3%	20戸	
3DK	60㎡程度	16.7%	10戸	
計			60戸	

※1 住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の5%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※2 住戸数は上記戸数を下回らないこと。

- (2) 各住戸タイプに複数のプラン設定を認めるが、住戸専用面積は各プランで同一とすること。
- (3) 車いす対応住戸は、各タイプ1戸以上（計3戸以上）を1階に設けること。車いす住戸の床面積は、事業者の提案によることとする。
- (4) 建替住宅は4階建て以下とし、日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めることとし、階数が3階建て以上の場合にはエレベーターを設置すること。
- (5) 入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者相互のプライバシーの確保、団地内のコミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。
- (6) 居住環境の質を長期間維持するとともに、環境負荷低減のための工夫と、入居者のライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できるよう工夫すること。

2 附帯施設

附帯施設として、敷地内に以下の施設を整備すること。

(1) 多世代交流施設（集会所）

地域に開かれた活動拠点として、近隣住民とのつながり交流を促すとともに、地域のコミュニティ形成に寄与する施設として、集会所機能も兼ねた多世代交流施設を設置すること。

ア 集会所は本団地に1箇所以上設置するものとし、入居者や近隣住民の利用にも配慮した配置とすること。

イ 集会所には、玄関、集会室、便所（男子便所、女子便所、子供用便所、多目的便所）、湯沸室、空調設備、スタッフルーム及び収納スペースを確保すること。

(2) 駐車場

ア 敷地内には、入居者用の駐車場を住戸当たり1台以上確保すること。うち、身体障がい者用駐車スペースを1台以上確保すること。

イ 駐車場は、入居者の利便性に配慮した配置とすること。特に、身体障がい者駐車場は、住棟から可能な限り近くに配置すること。

(3) 駐輪場

ア 入居者の駐輪場は、屋内に40台分を確保すること。

イ 利用者の安全性に配慮し、駐輪場は平面式とすること（ラック式は認めない）。

(4) 物置

ア 各住棟の1階に、各住戸専用の物置を確保すること。

イ 物置は、スタッドレスタイヤが収納できるなど、本市での生活に配慮した広さとすること。

(5) ごみ集積所

ア 各住棟に、戸数に応じたごみ集積所を設置すること。

イ ごみ集積所の構造やごみ収集車両の寄付きに配慮した配置計画等、詳細については、むつ市民生部環境政策課と協議すること。

ウ 入居者への利便性・安全性のほか、衛生面やメンテナンス性にも十分配慮すること。また、カラス対策を行うこと。

(6) LPガス庫（灯油タンク庫）

ア 本団地へのガス供給はLPガスによるため、敷地内にLPガス庫を設置すること。

イ 設置に当たっては、各住戸への供給やL P ガスの入替え、入居者が設置するF F 式ストーブに供給する灯油の配達作業等に配慮するとともに、耐火構造等安全性を確保すること。

(7) 公園・緑地

ア むつ市開発行為技術基準に準じ、事業用地の面積の3%以上の公園又は緑地を設けること。

イ 公園は、入居者や近隣住民の利便性に配慮した配置とするともに、外部からの見通しを確保すること。また、幼児・児童の安全性に配慮すること。

ウ 原則として敷地出入口を除く敷地境界沿いに緑地を配置し、周辺に対する圧迫感軽減、景観形成、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。

(8) 外構等

ア 本団地の敷地内通路の構造は、むつ市開発行為技術基準に準じること。敷地内通路は通行者の安全を確保するとともに、住棟や附属施設を連続的につなぐよう機能性に配慮すること。

イ 雨水排水施設は、むつ市開発行為技術基準に従い計画すること。必要に応じ、一時的に雨水を貯留する施設を設け、周辺地域に冠水又は浸水被害を及ぼさないようにすること。

ウ 本団地には公園・緑地以外にも適宜植栽を行い、良好な居住環境を創出すること。

エ 植栽に当たっては、生育やメンテナンス性に優れた樹種を選定すること。

オ 消防水利の設置について、むつ消防署及びむつ市上下水道局水道課と協議を行い、必要に応じて消防に必要な水利施設を設置すること。

カ 本団地の防犯等を目的として、街路灯を設置すること。設置する場所及び維持管理等については、あらかじめむつ市都市整備部土木維持課と協議すること。

(9) 堆雪スペース等

降雪時における本団地の除雪作業のため、敷地内には適宜堆雪スペース（雪捨て場）を設けること。

3 資材調達

本業務で使用する資材については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に規定する特定調達物品の使用のほか青森県認定リサイクル製品の積極活用にも努めるものとする。

第5 市営住宅整備業務に関する要求水準

1 事前調査業務に関する要求水準

(1) 測量調査

- ア 別添1に提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な時期に必要な測量調査を適切に実施すること。
- イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づいて実施すること。

(2) 地質調査

別添2に提示した調査結果で不足する場合には、必要となる地質調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

(3) その他必要な調査

その他、事業実施に際して必要となる調査は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

2 設計業務に関する要求水準

設計業務の範囲は、建替住宅等の整備に関する工事を対象とする。

(1) 基本的事項

- ア 設計業務は、市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- イ 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市の確認を受けなければならない。市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否か確認を行う。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ウ 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。
- エ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等により市に報告すること。
- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこと。
- カ 別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリストにより、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。

キ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(2) モニタリング

ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表、要求水準等確認書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

イ 事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。

ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることを示す資料を提出し確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。

エ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

3 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

(1) 建替住宅等の整備

ア 事業用地

事業者は、建替住宅等の着工から引渡しまでの間は、事業用地を無償で使用できるものとする。

イ 施工管理

(ア) 建設工事を実施する範囲は仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。

(イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。

(ウ) 工事の施工は、極力騒音・振動を低減させる等、周辺地域へ十分配慮すること。

(エ) 現場代理人及び監理技術者は、専任かつ常駐で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格等必要な事項について市に届け出ること。

(オ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

ウ 安全対策

(ア) 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を講じること。

- (イ) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行うとともに、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。

エ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、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。）に基づき、適正に処理すること。
- (イ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物処理法により許可を受けた施設とすること。

オ 完成に伴う自社検査

- (ア) 事業者の責任及び費用において、建替住宅等の完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 事業者は、検査の実施に当たり、事前に市に通知することとし、市は、完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者は、完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

カ モニタリング

- (ア) 事業者は、建設工事着手前に工程表及び施工計画書、要求水準等確認計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知すること。市はこれらに立会うことができるものとする。
- (オ) 事業者は施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。

- (カ) 事業者は、完成に伴う自社検査等を行う場合は事前に市に通知すること。市はこれらに立会うことができるものとする。
- (キ) 事業者は、工事完成時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。
- (ク) 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出することとし、施工計画書と兼ねてもよいこととする。

キ 保険の付保等

- (ア) 本事業を適性に遂行するに当たり、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。
- (イ) 事業者は、保険契約を締結した時は、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
- (ウ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

(2) 建替住宅等の整備に関する工事監理

ア 基本的事項

- (ア) 事業者は、工事監理者を事業用地ごとに専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。
- (イ) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に規定する監督職員の業務に準じる業務を行うものとし、工事監理の着手前に工事監理計画書を作成して市に提出の上、協議を行うとともに業務が要求水準に基づき適切に行われていることの確認を受けること。なお、工事監理計画書の内容を変更する際は、速やかにその部分を提出すること。
- (ウ) 工事監理者は、解体撤去業務及び建設工事が設計図書等に適合するよう確認するとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理に努めること。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- (エ) 工事監理者は、監理業務日誌に業務内容その他必要な事項を記録すること。

イ モニタリング

- (ア) 市は、業務実施前に、事業者が設置した工事監理者の資格等について、適格性について確認を行う。

- (イ) 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月、監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、随時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影し、監理報告書において整理すること。
- (エ) 事業者は、工事監理業務の完了時に、市へ適切な方法により業務の報告を行うこと。

(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

「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。

- ア 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。
- イ 評価結果が、別紙 5 に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに評価書を提出すること。

(4) 化学物質室内濃度調査

- ア 工事完成後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- イ 調査の実施については、別紙 4 の内容を遵守すること。

4 その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準

(1) 周辺影響調査及び補償

ア 周辺家屋調査

- (ア) 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼす恐れがある場合は、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- (イ) 報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- (ウ) 解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼす恐れがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。また、工事中又は工事完成後に補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。

イ 電波障害調査

- (ア) 本事業に必要となる電波障害調査については、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に実施すること。
- (イ) 報告書については、各調査実施後速やかに市に提出すること。
- (ウ) 電波障害調査の結果、必要となった電波障害対策工事は、事業者の責任において、電気通信事業者対応による電波障害対策を速やかに実施すること。また、工事中又は工事完成後に工事による影響が見つかった場合は、事業者の負担において補償すること。

ウ その他調査

上記ア、イに限らず、事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守の上、要求水準書等に従って事業が実施されることにより周辺地域に影響を及ぼす恐れがあると判断される場合には、本件工事の着工前、工事期間、本件工事の完成後の各段階において必要に応じて適切に調査、分析し、対策を検討すること。

(2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

- ア 市が説明会を開催する場合には、事業者は説明会に出席し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- イ 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- ウ 建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- エ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮し、適切にその対策を講じること。
- オ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- カ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。
- キ 工事期間のすべてにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

(3) 完成確認、引渡し及び所有権の移転

市は、事業者による、建替住宅等の完成に伴う自社検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完成状況の確認を行う。事業者は、市に建替住宅等を引き渡し、所有権を移転すること。

- ア 市は、事業者の立会いの下で、完成検査を実施する。

- イ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて3(1)のオ 完成に伴う自社検査における試運転とは別に実施すること。
- ウ 事業者は、市の完成検査に際し、必要な完成図書一式を提出すること。完成図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- エ 事業者は、市の完成検査を受けた後、仮囲いの撤去と鍵の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

(4) 交付金等申請関係書類の作成支援

市が実施する交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の図書類等）の作成等、必要な支援を行うこと。

(5) 会計実地検査における資料作成の支援

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するに当たり、資料作成や現地確認について会計検査院への説明の補助等を行うこと。

(6) 青森県による実地検査等の対応

本事業は青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（平成25年5月22日以降適用。以下「県方針」という。）に基づく県による実地検査の対象となることから、県方針第4に規定する各工程における検査について説明の補助等を行うこと。

(7) 確定地形測量

事業者は建替住宅等の完成に当たり、本団地の敷地に関する確定地形測量及び登記事務等を行うこと。

(8) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

5 入居者移転支援業務

- (1) 集約対象団地の入居者の移転（建替住宅への移転ほか、ほかの市営住宅への移転、市営住宅からの退去を含む。）に際し、良質なサービス提供を行う移転業者を斡旋し、入居者の移転支援を行うこと。
- (2) 事業期間内に入居者移転が完了するよう、移転者への対応、移転完了時の市への報告等を迅速に行うこと。
- (3) 移転に関する入居者の意向を適切に把握し、可能な限り入居者の意向に合わせた対応を行うとともに、個人情報の保護に万全を期すこと。
- (4) 入居者に対しては、余裕を持った移転スケジュールの設定やわかりやすい説明等、丁寧な対応を行うこと。
- (5) 本業務は、事業者の独立採算で行うものとし、市は本業務に関する一切の費用を負担しない。

第6 維持管理業務

1 維持管理業務の概要

(1) 業務の目的

第4及び第5に示された要求水準の維持、耐久性・経済性の確保並びに環境衛生上良好な状態を維持することにより、入居者の快適性、安全性を確保するとともに、施設の長寿命化を図ることを目的とする。

(2) 業務期間

市による建替住宅等の供用開始の日から15年間とする。

(3) 基本方針

ア 良質な住居及び居住環境の確保

施設の果たすべき機能を最大限発揮できるよう保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保すること。

イ 経済性の確保

事業者は、光熱水費や修繕等のコスト削減を図ること。

ウ 環境負荷の低減

省エネルギー・省資源に配慮し、地球環境の保全及び環境負荷低減に努めること。

エ 施設の長寿命化

適切に施設の状況を把握し、必要な修繕を行うことで、施設の長寿命化を図ること。

オ プライバシーへの配慮・秘密保持等

入居者のプライバシーに配慮するとともに、業務上知り得た個人情報等について、漏洩、滅失及び毀損防止等、個人情報等保護のために、必要な措置を講ずること。

(4) 業務内容

事業者は、業務のマネジメントも含め、次の業務を適切に遂行すること。また、関係法令で定めるすべての点検、検査、測定等を合わせて実施すること。

ア 建築物点検保守及び修繕業務

イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務

ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）

(ア) 上下水道施設点検保守管理業務

(イ) 受水槽の清掃等業務

(ウ) 消防用設備点検保守管理業務

(エ) 防火管理者の選任及び届出

(オ) 消防計画の作成及び届出

(カ) 消防訓練の実施及び届出

(キ) 特定建築物定期報告書作成業務

エ その他建築設備の点検保守及び修繕業務

オ 公園、雪堆積場、緑地保守管理業務

カ 外構施設保守管理業務

キ 事業期間終了後の引継業務

ク その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な業務

(5) 業務実施時間帯

居住者の生活に支障がないよう、事業者が業務ごとの業務実施時間帯を定め、市と協議すること。

また、給排水・電気・ガスや設備機器の停止等、入居者への影響がある業務、市の立会いが必要な業務、その他特段の事情がある場合には、市と協議して適切に対応すること。

(6) 業務実施体制

事業者は、維持管理業務を実施する体制と各業務を総括する窓口を市に通知するとともに、各業務の実施に当たっては、非常時の指示命令系統及び連絡体制を市と協議の上確立すること。

また、業務従事者には、必要な業務遂行能力及び資格を有する者を配置し、適切な態度で誠意を持って業務に従事させること。

(7) 業務の進め方

ア 業務の基本的な考え方

事業者は、施設引渡しから事業期間終了まで、業務計画に基づき維持管理業務を実施し、その実施状況を書類で市に報告すること。

イ 提出書類

事業者は、業務計画及び業務実施状況の報告として市に書類を提出し、市の承認を受けること。

様式、内容、提出日等は、市と協議して定めること。

(7) 業務計画

業務実施に当たり次表に示す業務計画書を市に提出すること。

また、業務計画書の記載事項に変更があった場合又は市が業務計画書の記載内容が不適切と判断した場合は、業務計画書を修正した上で再度提出すること。

■業務基本計画書及び長期事務計画書の内容(提出時期:業務開始時)

計画書名称	記載項目
業務基本計画書	<ul style="list-style-type: none">・業務実施体制・業務管理体制・各業務の責任者及び必要な有資格者等の経歴・資格等・業務担当者名及び経歴等・業務提供内容及び実施方法等・業務実施の周知内容及び方法・業務報告の内容及び時期・苦情等への対応・環境負荷低減への取組体制・非常時・災害時の対応及び想定外の事態が発生した場合の対応・安全管理・その他基本計画上必要な事項
長期業務計画書	<ul style="list-style-type: none">・事業期間中の建築物・建築設備点検保守・修繕業務の実施時期及び内容・その他長期の業務実施計画上必要な事項

■年間・月間業務計画書の内容(提出時期:各年度、各月初)

計画書名称	記載項目
年間業務計画書	<ul style="list-style-type: none">・維持管理における省エネルギー手法の提案・各業務の責任者及び必要な有資格者等の経歴・資格等・業務日程及び業務提供時間帯・業務提供内容及び実施方法の詳細等
月間業務計画書	<ul style="list-style-type: none">・業務日程及び業務提供時間帯

(4) 業務報告

事業者は、業務ごとの実施状況について、次の表に示す業務報告書を市に提出し、市の承認を受けること。また、市が請求した場合は、速やかに市に提出又は提示すること。

■業務報告書

提出時期	業務報告書	
		添付すべき資料
各月	業務日誌	<ul style="list-style-type: none"> ・電気供給記録 ・熱源機器運転記録 ・空調設備運転記録 ほか
	点検・測定記録（市の指示により点検を省略した場所及びその理由）	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備点検表 ・給排水・衛生設備点検表 ・残留塩素測定記録 ・受水槽点検記録 ・飲料水水質検査記録 ・照度測定記録 ・受水槽清掃実施記録 ・機械設備点検表 ・その他法令で定められた点検の記録
	整備記録	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検整備記録 ・補修・修繕実施記録 ・事故・故障記録 ほか
	光熱水費使用量の記録	<ul style="list-style-type: none"> ・供給事業者の検針日に合わせた各計量区分の使用量の記録
	打合せ記録簿 苦情及びその対応結果 その他必要な資料	
各年度	年間の共用スペースの光熱水費等の資料	経年変化データ

(ウ) その他業務報告

事業者は、業務の遂行に支障をきたすような重大な事象が発生した場合は、速やかに市に報告すること。また、市から業務遂行上必要な報告又は書類の提出の要請があった場合は、速やかに対応すること。

ウ 業務の実施

事業者は、業務の実施に際し、次の事項に対応すること。

(ア) 苦情等への対応

事業者は、入居者からの維持管理に関する苦情及び要望等に対して、緊急を要する場合は速やかに市に報告し、再発防止措置を含め迅速かつ適切に対応するとともに、その対応結果を市に報告すること。また、緊急を要さない場合は、市と協議の上対応すること。

なお、事業者は適用範囲外に関する苦情等を受けた場合は、速やかに市に報告し、対応を協議すること。

(イ) 想定外の事態への対応

事業者は、想定外の事態が発生した場合、又は発生が予想された場合、迅速かつ適切に対応すること。

(ウ) 消耗品、備品等

事業者は、業務遂行に必要な消耗品、備品、工具、資機材等を事業者の負担ですべて用意すること。

(エ) 施設等の使用

事業者は、業務に伴う施設の利用は、無償で利用できるものとする。

(オ) 災害時、非常時の対応

火災等の緊急事態が発生した場合は、直ちに非常時の指示命令系統及び連絡体制に従い連絡・通報すること。火災・防犯等の警報装置が発報した場合は、現場に急行し、業務従事者の安全が確保できる範囲で応急措置を行うこと。

(カ) 危険物及び火気の取扱い

事業者は、業務実施に際し、原則として火気等は使用しないこと。火気を使用する場合は、事前に市の承諾を得ること。

(キ) 貸与品の取扱い

事業者は、市より預託された貸与品を善良な管理者としての注意義務をもって管理し、事業期間終了時に通常で使用できる状態で返却すること。

(ク) 鍵の取扱い

事業者は、預託された施設の鍵は厳重に保管し、複製することなく、事業期間終了時に返却すること。

エ 維持管理関連貸与図面等

事業者は、維持管理期間中、次の図面・資料等を市より借り受け、善良な管理者の注意をもって管理すること。また、修繕等があった場合は速やかに更新し、当該更新内容に修正した図面・資料を市に提出し、市の確認を受けること。

また、市の要請があった場合は、いつでも閲覧等に応じること。

(ア) 竣工図

(イ) 施設の保全に関する資料等

2 維持管理業務の要求水準

(1) 建築物点検保守及び修繕業務の要求水準

建築物の点検保守及び修繕業務の要求水準は、次のとおりとする。

■ 建築物の点検保守及び修繕の要求水準

項目	要求水準
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的に点検を行い、破損、劣化、変形、不陸等の不具合箇所は、保守及び修繕を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。 ・異常を発見した場合には、同様の異常の発生が予想される箇所の点検を実施する。仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は保守及び修繕を行い、不快感を与えない状況を維持すること。 ・修繕を実施した場合、同一面は、不快感を与えない程度の均一な仕上がり状態を維持すること。
屋根及びとい	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内部に雨水が浸入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。 ・屋根に付帯する手すり・タラップ・丸環等、安全又は点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。
外装（壁）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内部に雨水が浸入しない状態及び外装材が破損、落下しない状態を維持すること。 ・手すり・タラップ等、安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持する。
外装（床）	<ul style="list-style-type: none"> ・平坦な状態、建物内部に雨水が浸入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。 ・視覚障がい者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認する。
内装（天井）	<ul style="list-style-type: none"> ・水平かつ平坦な状態及び所要の耐候性、耐水性、吸音性を維持すること。 ・壁の取り合い部分は、破損・隙間のない状態を維持すること。 ・点検口は、落下の恐れがなく、設備機器が点検できる状態を維持すること。
内装（壁）	<ul style="list-style-type: none"> ・垂直かつ平坦な状態及びぐらつきのない状態及び所要の耐水性、吸音性等を維持すること。 ・床の取り合い部分は、破損・隙間・汚れ・傷等のない状態を維持すること。
内装（床）	<ul style="list-style-type: none"> ・水平かつ平坦な状態及びきしみのない状態を維持すること。 ・所要の帯電性、耐薬品性、防滑性、防塵性を維持すること。 ・点検口は、設備配管が点検できる状態を維持すること。 ・視覚障がい者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認する。

項目	要求水準
外部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・ぐらつき等がなく良好に開閉、作動する状態及び所定の耐風圧性、水密性、気密性等を維持すること。 ・建具周囲からの漏水がない状態を維持すること。 ・防火戸、排煙窓等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の気密性等を維持すること。 ・内部仕上げとの取り合い部分は、隙間等のない状態を維持すること。 ・防火戸・防火シャッター等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。 ・自動扉は、ドア・サッシ部、懸架部、動力部、制御装置、センサー部等の作動状態について、所要の性能を発揮できるよう維持すること。
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりのぐらつき及びノンスリップの変形、損傷等がない状態を維持すること。 ・踏み面等の排水不良がない状態を維持すること。 ・その他外装（天井）、外装（壁）及び外装（床）の項による。
内部階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりのぐらつき及びノンスリップの変形、損傷等がない状態を維持すること。 ・その他、内装（天井）、内装（壁）及び内装（床）の項による。
上記以外の付帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・手すり・タラップ等、安全又は点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。 ・取り合い部分の破損・隙間のない状態を維持すること。

(2) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応等業務

本団地の建替住宅のエレベーター設備について、次の保守点検等業務を行うこと。

ア 保守点検

- (ア) 定期点検、調整、記録、給油
- (イ) 保守（整備、故障修理、部品取替、保全改修等）
- (ウ) 建築基準法に定める定期検査及び報告
- (エ) 緊急事態発生時の対応（救出、対応、報告等）

イ 遠隔監視

昇降機設備について、次の遠隔監視業務を事業者の情報センター等において行うこと。

- (ア) 常時遠隔監視
- (イ) 常時直接通話
- (ウ) 定期自動遠隔点検

ウ 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに市に報告すること。

(3) 給排水設備及び防火設備の保全（緊急対応を含む）

ア 水道施設点検保守管理業務

(ア) 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ほか、建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を標準として業務を行うこと。

a. 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。

b. 緊急時対応業務

事故、故障が発生した場合、速やかに入居者に周知するとともに措置すること。

c. 修理等

上記 a. 及び b. 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。

(イ) 業務の実施等（水道施設の更新等で必要がある場合）

a. 実施計画

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

b. 業務報告

業務が終了したときは、速やかに市に報告するとともに、工事写真、完成写真、その他関係書類を提出すること。

c. 入居者への周知

(a) 事前に作業予定を掲示する等、入居者に周知すること。

(b) 業務関係者が住宅内において業務を処理するときは、事業者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、事業者の発行する身分証明書を所持させるものとし、市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。

イ 受水槽の清掃等業務

(ア) 一般事項

a. 本業務の適用範囲は、建替住宅の受水槽を対象とした清掃業務とする。なお、本業務は、本要求水準書のほか、建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を標準として行うこと。

- b. 本業務は、水道法（昭和 32 年法律第 177 号。以下「水道法」という。）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事業者の負担で遅滞なく行うこと。
 - c. 清掃業務の実施に当たっては、むつ市上下水道局水道課と連絡を密にし、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。消防水利に指定されている受水槽については、むつ消防署に届出を行うこと。
 - d. 清掃業務の現場管理については、以下の点に留意すること。
 - (a) 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。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
 - (d) 清掃業務完了後は、仮設物等の撤去及び事業者所有の使用器具、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。
 - e. 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。
 - f. 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、事業者の負担とすること。
- (イ) 提出書類
- a. 清掃作業の実施に当たっては、市へ下記の書類を提出し承認を受けること。提出部数については、市の指示に従うこと。
 - (a) 貯水槽清掃知事登録証（写）
 - (b) 清掃業務従事者全員の健康診断書（写）
 - ※ 清掃実施日前 30 日以内に検査したもの
 - (c) 清掃作業責任者届及び免許証（写）
 - (d) 作業工程表
 - b. 業務完了後は、市へ下記書類を提出すること。
 - (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
 - c. 水道法に基づく検査結果書
 - d. 水道法に基づく水質検査結果書
 - e. 完了届
 - f. その他必要書類

(ウ) 清掃業務

- a. 本業務の責任者は、次の三者のいずれかとする。こと。
 - (a) 建築物環境衛生管理技術者
 - (b) 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
 - (c) 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た者
- b. 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。
 - (a) 健康診断（検便）の結果が陰性であること。
 - (b) 作業当日、下痢、風邪、皮膚病等感染疾病の症状がないこと。
 - (c) 清掃前には、汚物等に触れる作業に従事していないこと。
 - (d) 頭髪等を清潔に保っていること。
 - (e) 受水槽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。
- c. 本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。
- d. 現場を把握し、入居者の利便性や従事者の安全性の確保に努めること。
 - (a) 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。
 - (b) 受水槽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。
 - (c) 雨天等による作業変更に当たっては、市と十分連絡をとり、居住者に迷惑を掛けないよう配慮すること。
- e. 清掃作業は平日とし、土曜、日曜及び祝日は作業を行わないこと。作業時間は、午前9時から午後5時までとする。
- f. 清掃箇所は、受水槽の槽内部の全壁面（槽内の上部を含む）その他特に必要と認められる箇所とする。
- g. 槽内部の清掃作業は以下のとおり実施すること。そのほか、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。
 - (a) 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。
 - (b) 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）の浮き錆は、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。
 - (c) 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。
 - (d) 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。

(エ) 消毒作業

- a. 消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を使用すること。
- b. 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。
 - (a) 1回目の消毒後、20分以上経過してから水洗いすること。
 - (b) 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。
 - (c) 消毒作業完了後は槽内に立ち入らないこと。

(フ) 点検作業

- a. 清掃業務記録書に基づき点検及び検査を行うこと。
- b. 受水槽の内部点検をし、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。
- c. 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。

(カ) 水道の検査

- a. 水道法第34条の2第2項、同法施行規則（昭和32年厚生省令第45号）第56条による検査は、簡易専用水道の管理に係る検査の方法その他必要な事項（厚生労働省告示第262号）に従うこと。

■ 水道法第34条の2第2項、同法施行規則第56条による検査項目

区分	検査項目
受水槽	<ul style="list-style-type: none">・ 水槽の周囲の状態・ 水槽本体の状態・ 水槽上部の状態・ 水槽内部の状態・ 水槽のマンホールの状態・ 水槽のオーバーフロー管の状態・ 水槽の通気管の状態・ 水槽の水抜管の状態・ 給水管等の状態
水質検査	a) 臭気 b) 味 c) 色 d) 色度 e) 濁度 f) 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

- b. 保健所への報告は責任を持って行うこと。
- c. 本件検査は、公的水道検査機関に行わせること。

(キ) 水質検査

- a. 受水槽は、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から採取すること。水道法第34条の2第2項及び同法施行規則第56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。
- b. 受水槽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年厚生省令第69号）に基づき、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。
- c. 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、指導を受けること。
- d. 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45年法律第20号）第12条の2第4号に基づき、県知事の登録済み業者に行わせること。
- e. 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。

(ク) 使用開始

本業務に伴い、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、事業者の責任において直ちに調整又は修繕を行うこと。

ウ 消防用設備等点検保守管理業務

(ア) 一般事項

- a. 点検及び保守管理業務は、消防法（昭和23年法律第186号）、消防法施行令（昭和36年政令第37号）、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）、建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）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。
- b. 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。
- c. 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。

(イ) 業務の内容

a. 定期業務

消防設備（消火器を含む）の点検は、消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件（昭和50年消防庁告示第14号）及び消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件（平成31年消防庁告示第5号）及び（平成31年消防庁告示第6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等も本業務に含むものとする。

- b. 不定期業務
障害発生時には、直ちに点検保守を行うこと。
- c. 防火管理者の選任及び届出業務
消防法第8条に定める防火管理者に関する業務全般を行うこと。
- d. 消防計画の作成及び届出
- e. 消防訓練の実施及び届出
- (ウ) 業務責任者及び業務従事者
 - a. 事業者は、業務を円滑に実施するため業務責任者を定め、市に報告すること。
 - b. 業務責任者は、下記の業務を行うこと。
 - (a) 市との連絡、報告、調整
 - (b) 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
 - (c) 業務工程の作成
 - (d) 年間・月間・週間等の計画書の作成
 - (e) 住宅内の別契約の工事との調整
 - c. 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。
 - d. 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こと。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。
- (エ) 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。
- (オ) 市及び関係者への連絡・報告等
 - a. 本点検着手前に、市と打合せの上、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。
 - b. 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市に連絡し、指示を受けること。
 - c. 点検終了後は、法令に定める点検結果報告書を市に提出すること。また、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。
 - d. 法令に従って、所轄消防署への連絡、報告書の提出等は、市に協力して遅滞なく行うこと。
 - e. 点検の結果、不良箇所が認められた場合には、別途市が指定する様式により不良箇所一覧表を速やかに作成するとともに、改修による費用の見積書を提出すること。
 - f. 所轄消防署の立入検査がある場合は、市の指示により立会いに協力すること。

エ 防火管理者の選任・届出及び消防計画の作成・届出

- (7) 事業者は、消防法 8 条 1 項及び 2 項に基づく防火管理者を定めるほか、同法施行規則第 3 条の 2 に規定する選任の届出を行うこと。
- (1) 防火管理者は、消防法 8 条 1 項に基づき消防計画作成し、消防法施行規則第 4 条に規定する様式によってむつ消防署長へ届け出ること。

オ 消防訓練の実施及び届出

防火管理者は、消防法 8 条 1 項に基づく消防訓練を実施することし、下北地域広域行政事務組合予防事務処理規程第 19 条に規定する様式により、実施計画報告及び結果報告を届け出ること。

キ 特定建築物定期報告書作成業務

事業者は、本団地の敷地建築基準法 12 条に基づき、建築物調査員により、建築設備等の状況を調査し、定期報告を行うこと。

(4) その他建築設備の点検保守及び修繕業務

その他建築設備の維持管理（点検保守及び修繕）業務の要求水準は、次のとおりとする。

■その他建築設備の点検保守及び修繕の要求水準

項目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none">・定期的に点検及び試験等を行い、機器・装置や配線・配管等の劣化及び機器等の種別に応じた作動状況等を把握し、不具合箇所は、保守及び修繕を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。・各設備の点検保守には、システムが正常に機能するために必要な清掃、消耗品及び摩耗部品等の交換を含む。・排水設備や各種燃料タンク、水槽等の貯留設備については、貯留物の漏れや配管等の異常がなく、異臭の発生しない状態を維持すること。・見え掛かり部について、仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は保守及び修繕を行い、不快感を与えない状態を維持すること。また、修繕を実施した場合、同一面は、不快感を与えない程度の均一な仕上がり状態を維持すること。
電力設備	<ul style="list-style-type: none">・ JIS 規格に従い、推奨照度以上を維持すること。・各種電動機等が正常に作動できる状態を維持すること。
受変電設備	<ul style="list-style-type: none">・照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持すること。

項目	要求水準
照明設備	・必要に応じ、共用部分の照明器具交換を行うこと（住戸内の電球交換は入居者の負担とする）。
棟内情報通信設備	・システムが正常に作動する状態を維持すること。
電話設備	・常に通話可能な状態を維持すること。
放送設備	・常に正常に放送できる状態を維持すること。
テレビ共同受信設備	・良好な画像状態を維持すること。
機械警備設備	・正常に作動する状態を維持すること。
空気調和設備	・定期的に清掃を行い、季節に応じた所要の機能及び性能が正常に発揮できる状態を維持すること。 ・省エネルギーに配慮した状態を維持すること。 ・雪害、塩害、結露及び凍結のない状態を維持すること。
換気設備	・定期的に清掃を行い、所要の性能又は機能を発揮できるよう維持すること。
衛生器具	・正常に機能できる状態を維持すること。
排水設備	・常に汚水等を適切に排除できる状態を維持すること。
給湯設備	・用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持すること。
ガス設備	・安全かつ正常にガス器具等へ供給できる状態を維持すること。
その他設備	・その他各設備について、正常に作動する状態を維持すること。

(5) 公園、緑地保守管理業務

ア 公園管理業務

- (ア) 団地内の公園施設は、随時点検修繕を行い、機能及び性能を維持すること。
- (イ) 事業者は、公園施設の修繕を行った場合は、修繕内容・結果等を市に報告し、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- (ウ) 修繕内容・結果等を維持管理業務報告書に記録し、次期以降に実施する維持管理業務計画に適切に反映し、改善を図ること。

イ 緑地管理業務

- (ア) 定期的に植栽に応じた病虫害の予防、点検、捕殺、防除、施肥、剪定、かん水及び除草を行うこと。
- (イ) 倒木又は枝折れ等がなく、葉等が散乱していない状態を維持すること。
- (ウ) 雪や台風等に対しては、植栽及び緑地の被害が最小限となるよう適切な措置を講ずること。

(6) 外構施設保守管理業務

定期的に点検を行い、破損、劣化、変形等の不具合箇所は、保守及び修繕を行うこと

により、所要の性能を発揮できる状態を維持する。

植栽管理・外構管理業務の要求水準は、次のとおりである。

■外構管理業務の要求水準

項 目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は、保守及び修繕を行い、不快感を与えない状態を維持すること。 ・修繕を実施した場合、同一面は、不快感を与えない程度の均一な仕上がり状態を維持すること。
舗装部（敷地内通路・駐車場）	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行の支障となる不陸、段差、破損、排水不良が生じない状態を維持すること。 ・駐車ライン等の表示が明確に判断できる状態を維持すること。 ・身体障がい者用駐車スペース及び視覚障がい者誘導用ブロックのある部分は、日常的に障害物の無いことを確認すること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・所定台数の駐輪に関し、駐輪スペースの表示が明確に判断できる状態やその他所要の性能を発揮するとともに、転倒等事故の恐れがない状態を維持すること。
排水桝、マンホール、側溝、街きよ	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行の支障となる不陸、段差、破損、排水不良が生じない状態を維持すること。
囲障その他付帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・所要の性能を発揮するとともに、転倒等事故の恐れがない状態を維持すること。

(7) 事業期間終了後の引継ぎ業務

(ア) 事業終了時

事業者は、本事業が終了したとき、その終了事由の如何にかかわらず、市に対して、本施設の設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。

また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行うこと。

なお、事業終了時において、機器設備が業務計画において示した基準等を満たさない場合には、自らの責任と費用負担において、これを満たすよう修補すること。

なお、この対応は、事業終了1年前から市と事業者が協議のうで開始すること。

(イ) 瑕疵担保期間終了時

瑕疵担保期間終了時の1年前から、契約書に規定する瑕疵担保の履行について確認を行う。

3 モニタリング

(1) モニタリングの目的

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。市が実施するモニタリングに係る費用（市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

また、事業者は、施設の効果的かつ効率的な維持管理及びサービス向上の観点から、セルフモニタリングを実施すること。なお、モニタリングの実施によって、市は維持管理等について何ら責任を負担するものではない。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により、事前の通知なしに業務日誌の点検や立入検査を行う。

ア 月次報告

事業者は、前月における業務実施状況及び問題の発生状況と、それらへの対応等について記載した業務報告書を毎月 10 日を期日として市に提出すること。

イ 四半期報告

事業者は、各四半期における業務実施状況及び問題の発生状況とそれらへの対応等について記載した業務報告書を、毎年 1 月 15 日、4 月 15 日、7 月 15 日、10 月 15 日を期日として市に提出すること。

ウ 年次報告

事業者は、前年度における業務実施状況及び問題の発生状況とそれらへの対応等について記載した業務報告書を、各年度の終了後 1 か月以内を期日として市に提出すること。

なお、事業報告書と併せ、前年度の維持管理業務に係る費用明細を作成し市に提出すること。

エ 緊急時報告

事業者は緊急措置を行った場合、速やかに市に報告を行う。