

令和8年8月3日

陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎(仮称) 整備事業

要求水準書（案）

令和8年7月

防 衛 省

目次

第1 総則	1
1. 本事業の目的	1
2. 本事業の性能規定について	1
3. 本事業の施設概要	1
4. 本事業の事業概要	2
5. その他	3
第2 本施設の機能及び性能等に係る要求水準	7
1. 設計条件	7
2. 施設計画に係る基本的性能	11
第3 施設整備業務に係る要求水準	50
1. 総則	50
2. 各業務の要求水準	52
2-1. 宿舍その他施設（集会場、駐車場等）の設計・建設	52
2-2. 保育所の施設整備（設計・建設）	55
2-3. 既存建物等の解体撤去処分	57
2-4. 工事監理	59
2-5. 近隣対応・対策	59
2-6. 電波障害調査・対策	59
2-7. 建設に伴う各種申請等の業務	59
第4 維持管理業務の要求水準総則	61
1. 総則	61
2. 各業務の要求水準	65
2-1. 昇降機保守点検業務	65
2-2. 消防用設備等保守点検業務	66
2-3. 給水設備保守点検業務	67
2-4. 自家用電気工作物等保安管理業務（設置する場合）	71
2-5. 新設施設（宿舍その他施設及び保育所）の修繕 ※国の修繕実施への協力	71
第5 附帯事業に関する提案の要求水準	72
1. 総則	72
1-1. 附帯的事業を事業計画地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合	72
1-2. 附帯的事業を公務員宿舍建物（これに関連する事業計画地を含む。）の一部使用許可により行う場合	72

（添付資料）

資料1 標準仕上表

第 1 総則

1. 本事業の目的

陸上自衛隊仙台駐屯地南目宿舎は、周辺に所在している部隊等に勤務する隊員及びその家族の生活基盤として重要な宿舎であるが、経年劣化による老朽化が進んでいるため、新宿舎の整備が必要である。

以上を踏まえ、本事業は、民間の資金及び経営能力並びに技術的能力の活用を図り、財政負担を縮減するため、「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。）に基づいて実施することにより、効率的かつ効果的に宿舎の解体及び建設、維持管理等を一体的に実施し、隊員及びその家族の生活基盤を安定的に確保し、もって隊員の職務の能率的な遂行に寄与することを目的とするものである。

2. 本事業の性能規定について

本要求水準書は、事業の実施について、防衛省（以下「国」という。）が事業を実施する主体として選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）に要求する業務水準を示すものである。ただし、本要求水準書に示す業務水準は、国が要求する最低限の業務水準である。そのため、当該仕様を上回る水準が確保できる場合等には、その提案を制限するものではない。

3. 本事業の施設概要

（1）整備する施設

名称		陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）
所在		宮城県仙台市宮城野区南目館 1 番 5 の一部、1 番 7、2302 番 8（2302 番 8 には地役権設定有り）
敷地面積		約 15,780 m ²
宿舎	宿舎	RC 造 延べ面積：約 15,170 m ² 住戸数 283 戸
	集会所	RC 造 延べ面積：約 140 m ²
	自転車置場	S 造 延べ面積：約 240 m ²
	ごみ集積場	RC 造又は S 造 延べ面積：約 40 m ²
	駐車場	住戸数の約 60%以上を確保
保育所	保育所	W 造 延べ面積：約 400 m ²
	駐車場	送迎・来客・従業員用 約 10 台
外構		構内緑化（芝生に高木、中木及び低木を混植） 構内舗装 ポケットパーク（保育園の園庭として利用することを考慮）

（2）解体する既存建物等

建物種類	建設年	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	高さ (mm)	階 数	住戸 プラン	戸数	構造
南目宿舎 1 号棟	昭和 42 年 4 月	338.04	1,352.81	11,800	4	2DK	32	RC 造
同 3 号棟		173.48	694.91	11,720	4	3K	16	RC 造

建物種類	建設年	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	高さ (mm)	階 数	住戸 プラン	戸数	構造
同 4号棟	～昭和45年 4月 (詳細不明)	223.95	897.17	11,570	4	2DK	24	RC造
同 5号棟		387.00	1,569.6	12,030	4	3K	32	RC造
同 6号棟		290.25	1,177.2	11,920	4	3K	24	RC造
同 9号棟		211.2	856.68	12,000	4	3DK	16	RC造
集会所		140.2	140.2	3,600	1			RC造
ポンプ室1	詳細不明 (H12改修歴有)	7.81	7.81	3,235	1			CB造
ポンプ室3		7.81	7.81	3,235	1			CB造
ポンプ室4		7.81	7.81	3,235	1			CB造
自転車置場①	詳細不明	30.87	30.87	約2,050	1			S造
自転車置場②		30.87	30.87	約2,050	1			S造
自転車置場③		22.05	22.05	約2,050	1			S造
自転車置場④		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑤		8.00	8.00	約2,050	1			S造
自転車置場⑥		8.00	8.00	約2,050	1			S造
自転車置場⑦		57.33	57.33	約2,050	1			S造
自転車置場⑧		22.05	22.05	約2,050	1			S造
自転車置場⑨		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑩		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑪		17.64	17.64	約2,050	1			S造

4. 本事業の事業概要

(1) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

事業契約の締結	令和9年3月
施設整備業務の期間	事業契約の締結～引渡し
引渡し	令和12年3月 (目安であり、入札公告時に改めて示す。)
維持管理業務の期間	引渡し～令和18年3月
本事業の終了	令和18年3月

(2) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が本施設の施設整備業務を行った後、公共施設等の管理者等である国に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行するBTO方式(Build, Transfer, Operate)により実施する。

(3) 事業範囲

主な業務範囲は以下のとおりである。

ア 施設整備業務

- ・ 宿舍その他施設（集会所、駐車場等）の設計・建設
- ・ 既存建物等の解体撤去処分
- ・ 工事監理
- ・ 近隣対応・対策
- ・ 電波障害調査・対策
- ・ 宿舍建設に伴う各種申請等の業務
- ・ 保育所施設の設計・建設
- ・ 保育所建設に伴う各種申請等の業務

イ 維持管理業務

- ・ 昇降機保守点検業務
- ・ 消防用設備等保守点検業務
- ・ 給水設備保守点検業務
- ・ 自家用電気工作物を設置する場合は、当該設備の保安全管理業務
- ・ 新設施設（宿舍その他施設及び保育所）の修繕 ※国の修繕実施への協力

※以下の、宿舍その他の施設に係る管理業務は、本事業の対象外。

（入退去処理、住戸等の点検、諸届処理、居住者等の応接、団地内巡視及び不正使用の処理、集会場等の管理、修繕の受付、帳簿整理等、防火管理業務、緊急事態発生時の処理、広報など）

※既存宿舍の修繕は、本事業の対象外

※保育所の運営は、本事業の対象外。保育所の維持管理の一部（法定点検及び経年劣化に伴う修繕）は、本事業の対象とする。ただし、清掃・環境衛生管理・空調管理等は本事業の対象外とし、保育所の運営主体が別途実施する。

※宿舍地区内の清掃・草刈り等は、自治会が実施するため、本事業の範囲外。

ウ 附帯事業に関する提案

- ・ 事業者が提案する民間収益施設の整備・運営（任意）

5. その他

(1) 遵守すべき法令等

P F I 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（令和 8 年 6 月 16 日閣議決定）のほか、関連の各種法令（政令、規則、条例、要綱等を含む。）に拠ることとする。

なお、次に列挙する各種法令以外にも、本事業の実施に当たり必要とされる法令を遵守することとする。

- ア 財政法（昭和 22 年法律第 34 号）
- イ 会計法（昭和 22 年法律第 35 号）
- ウ 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）
- エ 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）
- オ 国有財産特別措置法（昭和 27 年法律第 219 号）
- カ 国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）
- キ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）
- ク 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ケ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- コ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- サ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- シ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ス 地球の温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- セ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ソ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- タ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- チ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ツ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- テ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ト 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ナ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ニ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ヌ 電気技術に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- ネ 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）
- ノ 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）
- ハ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ヒ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- フ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ 土壌汚染防止法（平成 14 年法律第 53 号）
- マ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ミ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ム 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- メ 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）
- モ 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）
- ヤ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ユ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ヨ 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）
- ラ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- リ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）及び児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（昭和 23 年厚生省令第 63 号）
- ル 次に挙げる宮城県及び仙台市条例等
 - ・ 建築基準条例（昭和 35 年宮城県条例第 24 号）
 - ・ 建築基準法施行細則（昭和 46 年宮城県規則第 21 号）
 - ・ 建築物のエネルギー消費性能向上等に関する法律施行細則（平成 28 年宮城県規則第 82 号）
 - ・ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例（平成 8 年仙台市条例第 30 号）
 - ・ 仙台市ひとにやさしいのまちづくり条例施行規則（平成 8 年仙台市規則第 63 号）

- ・ 公害防止条例（昭和 46 年宮城県条例第 12 号）
 - ・ 公害防止条例施行規則（平成 7 年宮城県規則第 79 号）
 - ・ 都市計画法の施行に関する条例（平成 12 年仙台市条例第 17 号）
 - ・ 都市計画法等の施行に関する規則（平成元年仙台市規則第 96 号）
 - ・ 建築基準法の施行に関する条例（平成 12 年仙台市条例第 19 号）
 - ・ 建築基準法施行細則（昭和 46 年仙台市規則第 37 号）
 - ・ 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（昭和 40 年仙台市条例第 21 号）
 - ・ 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例施行細則（平成 13 年仙台市規則第 82 号）
 - ・ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成 15 年仙台市条例第 62 号）
 - ・ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行細則（平成 16 年仙台市規則第 13 号）
 - ・ 杜の都の風土を育む景観条例（平成 7 年仙台市条例第 5 号）
 - ・ 仙台市景観法等の施行に関する規則（平成 7 年仙台市規則第 33 号）
 - ・ 仙台市屋外広告物条例（平成元年仙台市条例第 4 号）
 - ・ 仙台市屋外広告物条例施行規則（平成 14 年仙台市規則第 69 号）
 - ・ 仙台市火災予防条例（昭和 48 年仙台市条例第 4 号）
 - ・ 仙台市火災予防規則（昭和 48 年仙台市規則第 27 号）
 - ・ 火災予防規程（昭和 48 年消防局告示第 1 号）
 - ・ 仙台市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 5 年仙台市条例第 5 号）
 - ・ 仙台市廃棄物の減量及び適正処理等に関する規則（平成 5 年仙台市規則第 30 号）
 - ・ 仙台市公害防止条例（平成 8 年仙台市条例第 5 号） 仙台市公害防止条例施行規則（平成 8 年仙台市規則第 25 号）
- レ その他関連する法令、条例等
- ・ 仙台市開発指導要綱（仙台市）
 - ・ 開発行為・宅地造成等工事許可申請の手引き（仙台市）
 - ・ 仙台市開発指導要綱に関する技術基準（仙台市）
 - ・ 仙台市集合住宅の駐車場出口の安全措置に関する指導指針（平成 17 年）
 - ・ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則実施要領（平成 16 年）
 - ・ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例施設整備マニュアル（令和 3 年仙台市）
 - ・ 仙台市私道取扱いの手引き（令和 7 年）

（２） 個人情報の保護及び情報公開

選定事業者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

なお、選定事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規程に則し、必要な措置を講じること。

（３） 秘密の保持

選定事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(4) 要求水準書の変更

ア 要求水準書の変更事由

国は、以下の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

- (7) 法令等の変更により業務が著しく変更されるとき。
- (イ) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき。
- (ウ) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 要求水準書の変更手続き

国は、要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく選定事業者へ支払う対価を含め事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

第2 本施設の機能及び性能等に係る要求水準

1. 設計条件

(1) 敷地条件等

ア 敷地概要

名称	陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎(仮称)
所在	宮城県仙台市宮城野区南目館1番5の一部、 1番7、2302番8(2302番8には地役権設定有り)
敷地面積	約15,780㎡
用途地域	準工業地域
高度地区	第4種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
建築物の高さ制限 日影規制	道路斜線：道路幅員×勾配1.5(適用距離：35m) 隣地斜線：準工業地域 $2.5 \times Lm + 31m$ 北側斜線：- 日影規制時間：敷地境界線から $\geq 10m \rightarrow 5$ 時間 敷地境界線から $> 10m \rightarrow 3$ 時間
その他規制・区域	特別用途地区：大規模集客施設制限地区 宅地造成及び特定盛土等規制法：宅地造成等工事規制区域 景観計画：沿線市街地ゾーン 駐車場附置義務条例：近隣商業地域等(周辺地区)
建ぺい率	60%
容積率	200%
敷地前面道路	南目団地内：位置指定道路(第5485号) $W=4.1m \sim 7.25m$ 南目団地西面：仙台市道 館西町7号線 $W=7.62m \sim 10.59m$

イ 土地に関する事項

(7) 特定事業に係る国有財産の無償使用

国は、PFI法第71条の規定により、建設期間中、特定事業の用に供するために選定事業者には本事業計画地を無償で使用させる。

(4) 埋蔵文化財に係る調査について

本施設計画地は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを仙台市に確認済であるが、隣接地に埋蔵文化財包蔵地(南目城跡)があることから、仙台市教育局文化財課と事前に協議すること。

(5) 土質地盤調査及び土地履歴等調査について

本施設計画地における土質地盤調査及び土地履歴等調査は、必要に応じて、選定事業者が実施すること。

(E) 附帯事業に係る土地の取扱い

附帯事業を行うにあたり必要な土地の利用については、以下の条件を踏まえること。

(i) 土地の利用条件について

附帯事業を本施設計画地の一部の使用許可により行う場合、国は、選定事業者に対し

て、当該施設の使用面積に相当する土地面積について相応の使用料を徴収する。

(ii) 事業期間終了後の取扱い

附帯事業で使用した土地は、事業期間終了時又は使用許可の終了後、国が使用を許可した時点と同等の状態で原状復帰の上、返還するものとする。

(2) 施設内容

ア 住戸の要件 住戸は、単 b 規格（単身用）159 戸及び b 規格 81 戸、c 規格（世帯用）43 戸の計 283 戸を整備すること。

規格	専用面積	戸数
c 規格	55 m ² 以上 70 m ² 未満	43 戸
b 規格	25 m ² 以上 55 m ² 未満	81 戸
単 b 規格	25 m ² 以上 36 m ² 未満	159 戸

(注)

- (イ) 規格は、国家公務員宿舎法施行規則（昭和 34 年大蔵省令第 10 号）第 6 条第 2 項に規定される規格を指す。
- (ロ) 同規則に定める b 型のうち、専用面積 25 m²以上 36 m²未満のものを単 b 型という。
- (ハ) 単 b 型（1DK）は、台所・食事室の他に独立した個室が 1 室あるものとし、b 型（2LDK）は、台所・食事室・居間の他に独立した個室が 2 室あるものとし、c 型（3LDK）は、台所・食事室・居間の他に独立した個室が 3 室あるものとする。
- (ニ) 台所、食事室及び居間は、独立又は兼用でも可とする。
- (ホ) 独立した個室とは、台所、食事室及び居間と建具にて仕切られた居室とする。
- (ヘ) 住戸専用面積の算定は、建築基準法の居室面積算定基準（柱・壁心により算定される面積）に準拠する。なお、住戸内のパイプシャフトスペース及び給湯器ユニットを空気熱源ヒートポンプ（CO2）給湯器とした場合の貯湯タンク並びにポンプの設置スペースは専用面積に算入しない。
- (ト) 居室における冬至の日照時間は原則として 3 時間以上とする。
- (チ) 住戸の間取りについては型ごとになるべく同一プランとすること。

イ 保育所の要件 保育所の施設規模は最大 100 名を収容する施設とする。

区分	年齢別内訳				合計
	満 1 歳未満 (0 歳)	満 2 歳未満 (1 歳)	満 3 歳未満 (2 歳)	満 3 歳以上	
事業所枠	10	13	13	42	78
	36				
地域枠	6	8	8		22
	22				
合計	16	21	21	42	100

(3) 周辺の都市基盤整備状況

次に掲げるインフラ接続を行う場合は、各管理者の定める規則に従い、選定事業者の負担で整備（加入金、負担金等の負担を含む。）すること。また、電柱や水道配水管、下水道管及び電線等の既存埋設管の撤去、移設、増径等は適切に検討し、関係機関等と協議の上で、決定し、事務手続きを含め全て選定事業者の負担で実施すること。提案に当たっては、選定事業者にて必要な調査・協議を行い、接続箇所・方法等を決定すること。

ア 上水道

本施設計画地内に仙台市水道給配水管が布設されている。なお、給配水管は隣接地の宿舍棟への給水も行われていることから確認の上、切り回し等も含めて検討すること。

イ 下水道

宿舍、保育所、集会所については、南目団地内の既設下水道配管設備に接続すること。詳細は提案時に選定事業者が必要に応じて確認すること。

ウ ガス・電力・電話等の通信回線

本施設計画地内に、仙台市ガス配管、東北電力及び NTT 東日本の電柱・架線設備が布設されており、隣接地の宿舍棟へも供給されていることから、提案時に選定事業者が必要に応じて確認・検討すること。

(4) アスベスト調査結果

【第2 1.(2)施設内容】における解体撤去対象の既存宿舍のアスベストについては、事業者の責任において必要な調査を実施し、アスベスト含有建材が確認された場合は、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分を行うこと。また、処分方法については国と協議を行うこと。

(5) 準拠事項

ア 適用図書

本要求水準書で判断できない部分については、下記の基準に従うものとする。

なお、適用図書は全て入札公告時における最新版とする。

- (ア) 防衛省整備計画局制定 「公務員宿舍設計要領」
- (イ) 防衛省整備計画局制定 「土木工事共通仕様書」
- (ウ) 防衛省整備計画局制定 「防衛施設設備設計要領」
- (エ) 防衛省整備計画局制定 「道路施設設計要領」
- (オ) 防衛省整備計画局制定 「上水道施設設計要領」
- (カ) 防衛省整備計画局制定 「下水道施設設計要領」
- (キ) 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）」
- (ク) 国土交通省制定 「日本住宅性能基準」
- (ケ) 国土交通省制定 「評価方法基準」
- (コ) 建設大臣官房官庁営繕部監修 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」

イ 補足事項

- (7) 複数の民間事業者で一般的・汎用的に採用されている材料及び工法を採用する場合（電気・機械設備を含む。）、又は新材料及び新工法を提案（電気・機械設備を含む。）する場合には、提案書の説明文又は図集等に提案記載した部分に【市場材料提案】又は【市場工法提案】等を記載するとともに、別冊（任意の様式、提出部数は入札説明書に記載された他の提出物と同じとする。）にて仕様・採用実績、メーカーカタログ、製品案内、新工法等の概要（上記図書と同等以上の品質が確保できることを証明する資料）等を記載する。ただし、要求水準書に記載された各項目は変更できないものとする。
- (イ) 提案にあたっては国家公務員宿舎に相応しい設計及び材料等の選定を行うものとする。
- (ロ) 提案内容について品質確保等ができないとして、基本設計時に国が選定事業者が提案する材料及び工法の採用を認め難い場合には、国の指示に従うものとする。その際のリスクは選定事業者の負担とする。
- (エ) 工事で設置する足場については、「手すり先行工法等に関するガイドライン」（厚生労働省 平成 21 年 4 月）により、「働きやすい安心感のある足場に関する基準」に適合する手すり、中さん及び幅木の機能を有する足場とし、足場の組立て、解体又は変更の作業は、「手すり先行工法による足場の組立て等の作業に関する基準」の 2 の(1)手すり据置き方式又は(2)手すり先行専用足場方式により行うこと。
- (オ) 工事現場においては、快適トイレ等の設置等、働きやすい環境に配慮すること。
- (カ) 土・日曜日及び「国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）」に規定する休日（以下「休日」という。）に工事を行おうとする場合には、国に事前に報告すること。
- (キ) 工事工程の共有を円滑に実施するために、共有にあたっては原則、情報共有システム（ASP）の機能を活用すること。
- (ク) 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律において、特定調達品目に指定されている資材について、使用可能なものは全て使用するものとする。
- (ケ) 「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 1 号一部改正）」に定める基準値を満たすものとする。
- (コ) 本要求水準書は、国が本事業を実施する選定事業者を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとするものに交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業における設計及び建設について、国が選定事業者に要求する最低限の水準を示したものである。そのため、当該水準を上回る水準が確保できる場合等には、そのような提案を制限するものではない。なお、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」に記述されている事項については項目及び基準等については、良質な公務員宿舎整備のため、配慮されるべきものとする。

2. 施設計画に係る基本的性能

(1) 配置・建築計画

ア 社会性

項目	部位	仕様
地域性	1. 周辺への配慮	周辺の道路との関係、建物の利用形態を考慮し、円滑な移動が可能となるよう、建物、駐車場、構内通路、緑地等を配置すること。 良好な室内環境の確保及びエネルギー消費の抑制が図られるよう、建物の形状及び配置は、日射、風向等の気候その他の立地条件を考慮したものとする。 周辺の景観に配慮し、できる限り圧迫感及び違和感を与えないよう計画すること。 騒音、振動、日射の反射、日影、排気等による周辺環境への影響ができる限り小さくなるよう、建物、駐車場、構内通路、緑地等を配置すること。

イ 均質性

項目	部位	仕様
居住条件	1. 同規格の居住条件の均質性	同規格の住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。 (例：ルーフバルコニー・専用庭の設置)

ウ 安全性

(7) 防火安全性

項目	部位	仕様
防災	1. 避難	「水平2方向避難」(平成17年総務省令第40号)を原則とすること。

(4) 日常安全性

項目	部位	仕様
防犯	1. 敷地内の配置計画・動線計画に係る配慮事項	敷地内の屋外各部(駐車場・緑地等)及び共用施設(自転車置場・ごみ集積場等)等は、道路・通路や共用玄関・居室の窓等からの見通しが確保されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫すること。 自転車置場、駐車場、歩道・車道等の道路、広場及び緑地等は、人の行動を視認できる程度(床面において概ね3ルクス以上)の平均水平面照度を確保すること。 公道から構内への主要な出入口付近には、防犯用の標識(文面は国と協議する。)を設置すること。
	2. 住棟計画における配慮事項	外部から住棟へのアクセス、住棟エントランスから各住戸へのアクセスがスムーズに行える動線計画とすること。

項目	部位	仕様
		共用階段、エレベーターホールは、共用廊下からの見通しが確保された位置に配置すること。なお、共用階段のうち屋外に設置されているものは、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすること。 屋上の出入口は施錠可能なものとする。また、屋上がバルコニー等に接近する場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等、バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずること。 共用廊下・共用階段・エレベーターホール（共用玄関の存する階以外）の照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度の平均水平面照度を確保すること。 共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置や建具に鍵付き（又はストッパー付き）クレセントを設置する等、侵入防止に有効な措置を講ずること。 接地階のバルコニー等に面する住戸の窓及びその他侵入が想定される住戸の窓には、鍵付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じるとともに、避難計画に支障のない範囲において、窓ガラスは防犯ガラスとすること。 防犯ガラスは、「建物部品の防犯性能の試験に関する規則」で定められた防犯性能試験に合格し、「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載されたものとする。 住戸のバルコニーの手すりは、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路及びこれに準ずる通路（以下「道路等」という）、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造とすること。 接地階以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段、堅樋等から離れた位置等に配置するか侵入防止に有効な措置を講ずること。特に、壁面の後退等によりバルコニー又は屋上が雛壇状になる場合等、共用廊下（屋外階段含む。）とバルコニー等が近接する箇所にあつては、侵入防止に有効な措置を講ずるとともに、窓ガラスの材質を防犯ガラスとする。また、堅樋は下階から上階に侵入できないよう対策を講ずること。 接地階の住戸のバルコニーの外壁等住戸廻りは、住戸の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。
	3. 共用玄関周辺における配慮事項	共用玄関（建物の主たる出入口）は、道路等から見通しが確保された位置に配置すること。 共用玄関に玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造とすること。

項目	部位	仕様
		共用玄関に存するエレベーターホール、共用のメールコーナーは、共用玄関からの見通しが確保された位置に配置すること。見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置が可能となるように空配管をしておくこと。
		共用玄関・メールコーナー・エレベーターホール（共用玄関の存する階）・エレベーターかご内の照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上（床面において概ね50ルクス以上）の平均水平面照度を確保すること。
		メールコーナーには、メールボックスの他に宅配ボックスを設置すること。
		接地階の外廊下・バルコニー、エレベーターホール及び屋内外階段に面する部分（セキュリティゾーン内）は、住棟廻りの外部からの侵入を防ぐ措置が講じられた構造とすること。
	4. 財産のセキュリティ	盤類、改め口、機械室、受水槽室に鍵を設置すること。
	5. 情報のセキュリティ	MDF室を設ける場合は鍵を設置すること。
長寿社会 対応仕様	1. 住戸玄関廻り段差 解消	玄関ポーチ部分又は共用廊下と玄関ドア下枠との段差は20 mm以下とすること。 共用廊下と玄関ポーチ部分の床レベルは同一とすること。
	2. 金物等	扉の把手は、レバーハンドル（先曲がりタイプ）とすること（ただし、引戸・物入れは除く）。
墜落防止	1. 共用部分の手すりの 寸法・形状	手すりは、それぞれの取り付け場所に応じた安全な構造とし、危険防止及び、高層階（6階以上）の不安感の軽減について十分考慮すること。
		手すりは、耐久性のある材質のものとし、原則として金属製又は鉄筋コンクリート製とすること。なお、室内に設ける手すりは、木製とすることができる。この場合強度には十分配慮すること。
		手すりの廻りには、足掛けとなる部分（床から650 mm以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある部分をいう。このうち出窓又はウォールガーダー等でその部分の幅が150 mm程度以上あり、箱状の物等を乗せることができる形態のもの（幅広足掛け部分））はできる限り設けないこと。
		手すりは、手すりの下弦材以外足掛けとならない形態として計画すること。
		手すりの上弦材は、上に物が置けない形状とすること。
		手すりの構造は風騒音の軽減に配慮されたものとする
	2. 手すりの強度	手すりの強度については、B L 部品認定基準を満足すること。

項目	部位	仕様
	3. 落下物防止	上部に開口がある住棟の出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等の対策を行うこと。 大地震動時に対して、外廻りの仕上げ、ガラス等が脱落しないこと。
耐風	1. サッシ強度	外部サッシの強度は、風圧の検討に基づき必要な強度を持つものとする。
	2. ガラス厚	外部サッシガラス厚さは、風圧の検討に基づき必要な強度をもつ厚さとする。
	3. 住戸ドアの開閉	住戸内ドアは窓開放時の風による影響で急激に開閉がおこらないよう対策（ドアクローザー又はストッパー付戸当り等）を行うこと。 6階建て以上の建物には、外廊下に面した住戸玄関前及びエレベーターホール等に、事故防止、風雨の吹込み防止及び俯瞰対策を考慮して、防風スクリーンを全階に設置すること。なお、代替提案を行う場合には、設置しないことができる。
耐震	1. 住戸玄関	玄関ドアは構面以外の位置に玄関ドアを設ける等により、地震等においても出入りに支障をきたさないよう配慮を行うこと。構面に設ける場合は耐震性能を有した玄関ドアとすること。
	2. その他	エレベーター設備は、耐震性能を有し人命に対する安全が確保され、停止等の早期復旧が可能なものとする。 その他設備については、その設置目的に応じた耐震性能の確保及び二次災害の防止を図ること。 早期復旧が容易な設備計画とするよう努めること。
室内空気汚染	1. 人体に無害な材料の使用	採用する建設資機材が、人体の安全性、快適性を損なわないこと。具体的には、日本住宅性能表示基準別表1の6-1ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）について、居室の内装の仕上げ及び換気の措置の無い天井裏等の下地に「特定建材」を使用する場合は、「ホルムアルデヒド発散等級3」に該当する材料を使用するものとする。また、「その他の建材」を使用する場合も同等以上の安全性が確認されたものを使用すること。 6-2換気対策については、室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するために必要な措置を講じること。 「特定対象物質（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン）」の濃度測定については、総戸数の1割以上、かつ、住戸のタイプ及び間取りの相対比率により測定間取り別戸数を算定し、実施すること。また、測定対象箇所は、a・単b規格住戸は1居室とし、b・c規格住戸は2居室とし、測定結果を提出すること。なお、測定結果が厚生労働省の公表している濃度指針値を上回る場合は、原因を追究し、適切な低減措置を取ること。

項目	部位	仕様
環境配慮	1. 資源循環に配慮した材料の採用	国等による環境物品等の調達の推進に関する法律において、特定調達品目に指定されている資材を使用すること。

(ウ) その他

項目	部位	仕様
その他	1. 屋上等侵入防止対策	屋上等危険性のある箇所には、管理者以外の者が不用意に侵入しない（立ち入らない）よう、侵入（乗り越え）防止のための手すり・柵等の対策を施すこと。なお、管理者が立ち入る必要のある箇所の手すり・柵等には鍵付きの扉を設置すること。
	2. 引越し車両等の動線計画にかかる配慮	住棟エントランス等へのアクセスがスムーズに行えるよう、引越し車両や郵便・宅配車両等の動線にも配慮した計画とすること。
	3. 災害予測に対する対応	本事業地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波及び津波等）に配慮した計画とすること。
	4. 内装等の木質化	天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分に木材の積極的な利用を図ること。

エ 居住性

(7) 住棟計画

項目	部位	仕様
集会所 及び 管理事務室	1. 棟配置	集会所は南目団地全体で利用するため、各棟からの利用を想定した配置とすること。 管理人は配置しないが、集会所管理事務室内に本施設の設備機器等の操作盤・監視盤等を配置し、管理機能を集約すること。
住棟 デザイン	1. 地域との連続と景観形成のための演出	宿舍の形態、意匠、色彩については、仙台市景観計画に基づき、周辺に圧迫感を与えず、調和するように配慮すること。
	2. 周辺環境や住戸性能への配慮	周辺環境に対する障害に配慮した住棟形状とすること。
住棟 アクセス	1. 住棟エントランスホール	各住棟のエントランスホールには風除の扉を設けること。
		各住棟エントランスホールに近接して、エレベーターを設置すること。
		エントランスホールの床は、濡れても滑りにくい床仕上材とすること。
	2. エレベーターホール	エレベーターホールには階数表示板を設けること。 雨が吹き込まないように配慮すること。特にエレベーターシャフト内は雨水が侵入しない構造とすること。

項目	部位	仕様			
		エレベーターホールの床は、濡れても滑りにくい床仕上材とすること。			
	3. エレベーター設備	4 階以上の住棟には、可変電圧可変周波数制御（インバーター制御）装置を採用した高効率エレベーターを設置すること。			
		エレベーターの設置台数等は利用戸数、輸送能力、待ち時間等を考慮し、入居者の利便性に配慮した計画とすること。			
		エレベーターの5 分間輸送能力は4 %以上とし、平均運転間隔は単独運転の場合は 90 秒以下、2 台以上の場合は 60 秒以下とすること。 また、2 台以上を設置する場合には、群乗合全自動方式の連動制御設備を設けること。			
		エレベーターには高齢者、障害者等の利用を考慮した設備（専用操作盤、手摺、鏡、自動放送装置、点字銘板等）を設けること。			
		エレベーターピット内の排水処理について十分検討を行うこと。			
		各住戸からエレベーターホールに至る水平距離は、原則として 50m以内とすること。			
		設置するエレベーターは防犯窓付扉とし、遠隔監視システム（双方向管理）に対応した機種とすること。			
		地震時管制運転装置は、P 波及び S 波感知機能とすること。			
	4. 共用廊下	共用廊下の有効幅員は、1,400 mm以上（片廊下の場合）、又は 1,600 mm以上（中廊下の場合）を確保すること。			
		廊下部分の床は、濡れても滑りにくい床仕上材とすること。			
	5. 住戸のプライバシー	階段室、廊下及びエレベーターホール等から近隣建物・施設及び他の住戸や階段室、廊下等から住戸への視線に対して配慮すること。			
6. 共用階段室	共用階段室の各部寸法は、次の寸法を標準とすること。				
		階段及び踊り場内法（手すりの内法）寸法 mm	けあげ mm	踏面 mm	階段勾配
	屋内階段 常用する 屋外階段	1,250 以上 (1,200)	150～170	260～280	6/10
	屋外階段	950 以上 (900)			-

項目	部位	仕様
		注) () 内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。 踊り場の床面は水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配を 1/50 程度とし、先端に排水溝及び縦樋を設けること。 階段踏面、1 階住棟玄関土間部分も同様に排水勾配を設け、水の溜まらない構造とすること。 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例を遵守した設計とすること。
供給処理	1. PS・MB	パイプシャフト・メーターボックスの床は、メーター取り替え時の排水を考慮し、水勾配（必要に応じパイプ）をつけること。
	2. 床下・屋上の点検	1 階の全ての床下の点検・補修のための点検口を設けること。なお、点検口扉には差込みハンドル錠を付けること。
		屋上点検・補修のためのルートを確認するとともに出入口（点検口）を設けること。

(イ) 住戸の設計

項目	部位	仕様
住戸の設計	1. 住戸玄関ポーチ	住戸玄関は玄関らしさを創出し、玄関ドアが 90 度開放した状態でも共用廊下の幅員（住棟アクセス 4. 共用廊下の項目に示す数値）以上を確保すること。
	2. 1 階床高	地上階への浸水の回避又は防止を考慮し、地上階レベルを適切に設定すること（最低 450mm 以上とすること。）。)
	3. 各室の構成	部屋間の段差をなくすよう配慮すること。
		階高 階高は、2,800 mm 以上とすること。
		梁下寸法 躯体梁下内寸法は 2,100 mm 以上とすること。
		天井高 居間・台所・各個室の天井高は床仕上り面より 2,400 mm 以上を確保すること（ダクトの下り天井は除く。）。 a・単 b 規格住戸の台所の天井高さは、ダクト配管ルートを十分に検討し、原則、上記寸法を確保することとするが、ダクト部分以外の天井形状によってはダクトの下り天井と同一の天井高さとする事ができる。
		内法高 出入口高さ（床面からドア上枠の下端までの有効内法寸法）は、1,900 mm 以上とすること。なお、外部金属製建具の（掃き出しサッシ）の高さは、原則として 1,850 mm 以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするよう考慮すること。
	4. 住戸専用面積	住戸専用面積の算定は、建築基準法の居室面積算定基準（柱・壁心により算定される面積）に準拠すること。

項目	部位	仕様				
		住戸内のパイプシャフトスペースは専用面積に算入しない。 給湯器ユニットを空気熱源ヒートポンプ（CO ₂ ）給湯器とした場合は、貯湯タンク及びポンプの設置スペースは、専用面積に算入しない。				
	5. 台所廻りの基準寸法	流し台、コンロ台等の寸法は、次によること。				
			流し台	コンロ台	吊り戸棚	調味料入れ・水切り棚
		b・c規格住戸	1,500 mm以上	700 mm以上	1,500～1,800 mm	300～1,200 mm
		単b規格住戸	1,000～1,200 mm	600 mm以上	900～1,200 mm	300～1,200 mm
		注) 水切り棚は、吊り戸棚の下へ設置すること。 流し台、調理台の高さは 850 mm 以上、奥行 650 mm以上とすること。 流し台はシングルシンク、コンロ台はバックガード付とすること。 食器洗浄乾燥機（入居者が機器設置（給水分岐共））の設置に配慮した計画とすること（台所流し台下に収納することは不可）。				
		コンロ台回りの壁仕上げはキッチンパネルの採用も可とする。 コンロ台と冷蔵庫置場が隣接する際は、防火対策として隔て板又は隔て壁を設置すること。				
		流し台、コンロ台、キッチンキャビネット等はB L認定品とすること。				
		対面式キッチンとする場合は、上記の調味料入れ及び水切り棚は不要とするが、幅 350mm 程度のカウンターを居間・食事室側に設置するなど、これに代わる収納スペースを配慮すること。				
	各室の計画	1. 共通事項	二重天井には配管点検用の改め口を設けること。			
2. 室の構成		各住戸は、就寝・食事・団らん・接客等の行為に対応した居室を設ける他、調理・入浴・排泄・洗面・脱衣・洗濯等が適切に行える室又は部分を設けること。具体的な諸室は【資料3 標準仕上表】による。				
3. 住戸の動線等		各居室へは、他の居室（居間を除く）を通過することなく行けること。ただし、単b規格住戸は除く。				
4. 個室		各個室に適した家具配置の想定及び設備の計画を行うこと。				
		個室の面積及び短辺方向の長さは次を標準とすること。				
			居間・食事室・	個室		

項目	部位	仕様		
		台所		
		面積		
			b 規格住戸	21 m ²
			c 規格住戸	18 m ²
			単 b 規格住戸	15 m ²
		短辺		
			b 規格住戸	3.5m
			c 規格住戸	3.5m
			単 b 規格住戸	2.4m
		注) 面積・寸法については、面芯寸法とする（コンクリート壁部分については躯体壁面、木造壁等の間仕切壁は壁芯）。 各個室は換気、通風に配慮すること。 室内に柱型・物入れ等が突出し、室の形が変形する場合のその許容される個室の形は極端に細長い個室を避けるため、短辺と長辺の比は 1 : 2 を限度とする。		
	5. 台所・居間	コンロ台・ガスオーブンの近くにある吊戸棚等の下面、側面及びレンジフードに接する部分には不燃材を張ること。 また、コンロ台周囲は消防法による防火構造とし、断熱材の入る外壁面は特に注意すること。		
		コンロ台は、カーテンレールの位置から平面上 150 mm 以上離して設置すること。		
		冷蔵庫置場は台所側に設けるように計画すること。また、台所入口は大型冷蔵庫（W=650 程度）が搬入できる開口とすること。		
		安定して調理・食事の行為ができるよう家具配置の想定及び設備の計画を行うこと。		
		台所の面積及び短辺方向の長さは次を標準とすること。		
		b 規格住戸	c 規格住戸	単 b 規格住戸
		5.0 m ² (2.0m)	5.0 m ² (2.0m)	5.0 m ² (1.5m)
		注) 面積・寸法については、面芯寸法とする。		
		梁型部分に吊り戸棚、レンジフードが取り付けく場合には、流し台前面との位置関係に考慮し、台所の計画を行うこと。		
	6. 浴室	浴室扉の錠前は、内締錠非常開放装置付とし、故障時に外部から外せる機構とすること（扉の一部が外部から脱着可能なシステムとする。）。		
		浴室扉等の出隅部分は危険防止の配慮を行うこと。		

項目	部位	仕様
		浴室ユニットはB L 部品認定基準（長寿社会対応型）によるものとし、以下の性能を満たすこと。 ①出入口扉は、緊急時に外から救出が可能な構造であること。 ②出入口扉の取手並びに手すりのレールは、握り易いものとする（例：手すりのレール直径 28mm 以上 35mm 以下）。 ③浴槽のまたぎ部分は、出入りが安全にできるものであること（例：洗い場からの浴槽の縁の高さは、300mm 以上 500mm 以下）。 ④浴槽の腰かけスペースを設ける場合は、安全に浴槽に出入りができること、座位の保持ができること、あるいは、手すりの位置や長さなどを考慮することなど、安全性、利便性を考慮した考え方を明確にすること。 ⑤手すりを設置する箇所は、日本住宅性能表示基準別表 1 の 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3～5 のいずれかに対応すること。 ⑥手すりや浴槽の縁は、認識のしやすいものであること。
		浴室ユニットの大きさは 1216 型（内法寸法）以上とすること。
		浴槽は 1,200 mm×700 mmを標準とすること。
		浴室内には、鏡、棚、タオル掛けを備え付けること。
	7. 便所	便所の寸法は、800 mm×1,250 mm以上とし、介助のためのスペース確保又は改造可能な措置の対応を行うこと。 便所が個室に接する場合の間仕切には遮音対策を行うこと。 便所内には、トイレットペーパー等を収納できる棚、タオル掛け、紙巻き器、手すり等を設けること。 便所扉の錠前は、内締錠（レバーハンドル、サムターン式空錠等）で非常開錠装置付とすること。 強制換気を行う場合は、扉等に吸気部を設けること。 排水管は隠蔽すること。
	8. 洗面脱衣室（洗面・脱衣・洗濯機置場）	洗面脱衣室は、浴室の近くに計画すること。 洗面脱衣室には、洗面化粧ユニットを設けること。洗面化粧ユニットはW=750 mm（単 b 規格住戸はW=600 mm）とする。 洗濯機置場には、洗濯機防水パンを設置すること。 洗面脱衣室出入口にはカーテンレールを取り付けること。

項目	部位	仕様
	9. 玄関	玄関には、下足箱及び吊戸棚を設けること。(有効幅 800 mm、奥行 350 mm程度とし、それ以上の有効幅がとれる場合は傘立てを設置すること。) ただし、単 b 規格住戸は下足箱のみとすること(有行幅 500 mm、奥行 300 mm程度とし、それ以上の有行幅がとれる場合は傘立てを設置すること。)
	10. 廊下	廊下の幅員は、面芯寸法 850 mm以上とすること。 廊下から直角に入る個室の入口の幅(建具枠開口幅)は 800 mm以上とすること。
	11. 冷房設備	居間に冷暖房用のエアコンを設置すること。また、台所を除く個室には「エアコン用スリーブ」「エアコン用インサート」を設けること。 エアコン用スリーブ等を設ける個室には、個室の外部にエアコン屋外機置場を確保すること。 エアコン屋外機置場のドレン排水処理対策を行うこと。
	12. その他の諸設備	スリーブ・インサートは、台所を除く独立した個室全てに設置すること。 開きドアの取手はレバーハンドルとする。なお、開き戸全てに戸当たりを設置する。また、必要に応じてドアクロージャーを設置すること。 引き戸の場合はサイレントレールを取り付けること。 個室にはカーテンレール(W)(SUS製)を取り付けること。
	13. 収納スペース	あらかじめ造り付ける収納(物置等)は、住戸全体で以下の仕様を標準とすること。 1 個室型一間口 1,700 mm以上、2 個室型一間口 2,500 mm以上、3 個室型一間口 3,300 mm以上とすること。 個室には、室内から直接使用する物入を確保すること。 個室の物入は、有効奥行 500 mm以上、有効幅 800 mm以上とすること。 共用の物入は玄関ホール・廊下等から直接使用可能な位置に設け、居間、洗面脱衣室等からの使用はできるだけ避けるよう計画すること。 玄関ホール、廊下から使用できる共用の物入は、有効奥行又は幅 800mm 以上、有効幅又は奥行 500 mm以上とすること。 外壁に接して押入を設ける場合、当該部分の内壁面には通気スペースを設け、収納物が直接外壁に接することのないようにすること。 収納総量の目安は、b・c 規格住戸は床面積の 8 %以上(9 %が望ましい)かつ、想定人数×1.5 %以上とするこ

項目	部位	仕様
		と。なお、単b規格住戸は収納スペースとして、住戸専用面積の6%程度確保すること。
バルコニー等の設計	1. バルコニー	バルコニーの形状等については、隣戸避難、物干、エアコン室外機(原則天井吊り)等の設置等に支障の無い広さ、形状とする。なお、バルコニーを避難経路として利用することも考慮し、安全性に十分配慮すること。
	2. バルコニー (取付け部品)	バルコニー等には、竖樋等の排水機能に障害が発生した場合においても住戸内等への浸水を防止するための「緊急排水スリーブ等」を設けること。
		バルコニーには、物干金物・エアコン屋外機用取り付けインサート金物を取り付けること。この場合、竖樋・エアコン用スリーブ・給排気口等と交錯しないように注意すること。
		物干金物は、居間等の公室部分の前面を極力避け、個室の前面に設けること。
		物干金物はバルコニー手すり固定タイプとし上下伸縮できるものとする。またその間隔は、原則として1戸当りの合計長さが3.6m以上の物干ができるよう計画すること。
		なお、6階以上の建物において洗濯物の落下による事故となることが想定される場合には、洗濯物が落下しないような取付け位置及び構造とすること。
壁の性能	1. 個室の壁	個室には、家具配置を想定し、幅広付鴨居を取り付けること。
開放性	1. 網戸	窓には原則として可動網戸(脱落防止対策型)を設置すること。

(ウ) 音環境

項目	部位	仕様
騒音の発生源対策	1. ポンプ室、電気室	ポンプ室、受水槽は原則として別棟で計画し、開口部と住棟の位置関係にも留意すること。 ポンプ室、受水槽室(雨水・汚水排水貯留槽のポンプを設置するものを含む)を住棟内に設置する場合は、次の対策をすること。 ①機器類及び配管は、防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動の伝わらないようにすること。 ②住戸の直下に諸室がある場合は、諸室の天井、壁面には吸音材を張ることとする。住戸と諸室との間には中間層(ピット)・トレンチ等を設け、緊急排水処理対策及び塗膜防水を行う。なお、トレンチの点検は共用部より行うよう計画をすること。 ③天井、壁面には吸音材を張る。

項目	部位	仕様
		④原則、出入口は外部からとすること。
	2. 自動ドア	1階自動ドアの場合、開閉時の騒音及び上階（居室）への音の伝播に配慮すること。
	3. エレベーター	エレベーターシャフトに隣接して居室は設けないこと。やむを得ず設ける場合は、P S、物入れ等を介して設ける等、遮音に配慮すること。 エレベーターの走行音及び音声案内等が住戸内に伝わらないように配慮すること。
遮音性能	1. 遮音性能の仕様	廊下・階段・屋上テラス等のうち住戸への対策が必要な部分は、騒音に配慮した仕様とするよう努めること（共用部分の騒音対策）。 壁及び床については十分な遮音性・吸音性を確保することで、室内の騒音や隣室への音漏れを抑制すること。 具体的には、床、界壁及び外壁開口部の遮音性については次によるほか、壁及び床について十分な遮音性及び吸音性を確保すること。 (1)床については、日本住宅性能表示基準別表1の8-1重量床衝撃音対策の等級4及び8-2軽量床衝撃音対策の等級3をそれぞれ満たすこと。 (2)界壁については、日本住宅性能表示基準別表1の8-3透過損失等級（界壁）の等級2を満たすこと。 (3)外壁開口部については、日本住宅性能表示基準別表1の8-4透過損失等級（外壁開口部）の等級2以上を満たすこと。 共用部分に面する玄関扉については、日本産業規格A4702に規定する遮音等級T-2以上とすること。

(I) 環境負荷

項目	部位	仕様
省エネルギー	1. 負荷の抑制	内部負荷や地域の環境特性を考慮し、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止等により、建築設備の負荷を抑制すること。 具体的には、日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級については等級4を満たすとともに、建築設備の負荷を抑制すること。
断熱防露	1. 一般事項	結露の恐れのある部分には、全て、断熱、防露措置を行うこと。 断熱材は必要な部位に隙間なく施工すること。なお、断熱材の仕様については、防衛省整備計画局制定「環境保全性に関する設計の手引について」を参照すること。 屋根又は天井と壁、及び壁と床の取合部においては外気が

項目	部位	仕様
		室内側に流入しないよう有効な措置を講じること。 外気に通じる床裏については地盤面を防湿層で覆うこと。 換気口を適正な位置に配置すること等により、防湿上有効な措置を講じること。
	2. 開口部	開口部の断熱仕様は次の仕様とすること。 アルミサッシ仕様：防衛省整備計画局制定「環境保全性に関する設計の手引について」を参照すること。 玄関ドア仕様：断熱ドア3型

(オ) 共用施設計画

項目	部位	仕様
諸元	1. 集会所	集会所の室構成は以下の通りとすること。 玄関、ホール、管理事務室（14 m ² 程度）、便所、湯沸室、大会議室（50 m ² 以上）、小会議室（15 m ² 程度）、和室（15 m ² 程度）、倉庫 管理事務室は本施設の管理機能（設備機器の操作盤・監視盤等の設置）を備えることとする。 また、給湯室の流しは調理台付きのものとし、コンロは不要とする。

オ 耐久性

(ア) 仕上げ

項目	部位	仕様
仕上げ	1. 仕上仕様	建物外部及び内部の仕上げ（備品等を含む）は、【資料3 標準仕上表】と同等以上とすること。

(イ) 材料・部品の品質・規格及び工法

項目	部位	仕様
防水工事	1. 屋根防水 （コンクリート打設 在来工法の場合）	「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）」屋根保護防水密着断熱工法を標準とすること。
	2. 防水材料	屋根板をP C部材とする場合に使用する面防水材は改質アスファルトルーフィングシート（1.5mm 以上）又はJIS-A-6022によるストレッチルーフィング（JIS マーク表示品）とすること。
	3. 外壁目地防水	垂直及び水平目地はともにシーリングを行うこと。
	4. バルコニー・階段・外廊下の床	排水溝は防水モルタル塗とすること。
	5. トレンチ	住戸の直下に施設（住宅以外の施設、水を嫌う機械室（電

項目	部位	仕様
		気室・受水層ポンプ室等))の室のある場合、トレンチを設け、緊急排水処理対策及び塗膜防水処理を行うこと。なお、トレンチの点検は共用部より行うよう計画すること。
	6. 防水性能保証	屋根防水及び浴室防水（浴室ユニットを含む）並びに外部及びサッシ等との接合部については、防水性能保証書を提出可能な業者を選定すること。
維持管理	1. 外装等	外装等の維持管理（定期点検を含む。）が支障なく行えるよう必要な対策を講じること。
金属工事	1. 手すり	バルコニー、外壁部腰、廊下等に使用する金属製手すりは、B L 認定品とすること。
建具	1. 外部建具	アルミ製建具の場合の耐風圧性は、1階～5階はS-4、6階以上はS-6とすること。 サッシの気密性は等級A-3以上とすること。 主たる開口部の水密性は等級W-4以上を標準とすること。 外部アルミサッシの場合の色はシルバー（ヘアーライン）を原則とすること（町並等を考慮する場合はカラー仕上げの使用も検討する。）。 外部建具は網戸付き（ガラス繊維入り合成樹脂製）とし、脱落防止の対策を施すこと（出窓を含む。）。 面台仕上げはアルミ水切りとすること。 バルコニー等に面しない窓は、外面の清掃が安全にできるよう配慮すること。 清掃のできない窓は、型板ガラスを使用するなど、汚れが目立たないような配慮をすること（ガラスブロックは不可）。 1階及び共用廊下に面する建具（面格子のあるものは除く）のクレセントは鍵付（又はストッパー付き）とすること。 玄関ドアは建物変形対応、長寿社会対応、断熱3型、遮音等級-3、表面材：塩ビシート張、芯材：グラスウールとすること。 全住戸（集会所・管理人室を含む。）の玄関ドアの鍵は下記性能を有し、鍵はb・c規格住戸5本、単b規格住戸3本とすること。 玄関ドアにはドアスコープ、ドアガードを設置すること。 玄関ドアの鍵は、(財)全国防犯協会連合会発行の「防犯性の高い建物部品」目録に、掲載されているものとする。
	2. 木製建具	開き戸にはゴム戸当たりや防音パッキンを使用すること。

項目	部位	仕様
		引き戸にはサイレントレール、ナイロン戸車、ソフトクローズ式を使用すること。
		クローゼットドアの扉に指詰めを防ぐための面取りを設けること。
		便所のドアの内開きは避け、引き戸もしくは外開きとすること。
		洗面脱衣室及び便所等換気扇を設置する部屋のドアには、ガラリ・スリット・アンダーカットなどを設けること。
	3. パイプシャフト及びメーターボックス等	保守点検のための改め口の大きさは直径 600 mm以上とすること。
内装工事	1. 断熱・防露	断熱・防露の材料、工法は「公共建築工事標準仕様書」（建築編）」19. 9 又は同等以上の性能が確保されること。
	2. 床仕上材	各個室の床は、木質系床材とし、ビニル床シート張り及びカーペット敷きは不可とする。
部品 その他 工事	1. エアコン用スリーブ	エアコン用スリーブ等の取り付け位置・径は、住宅の使用勝手を配慮の上決定すること。
	2. 物干金物	物干金物は、耐久性があり、メンテナンスが不要なものとすること。

カ 建物解体

項目	部位	仕様
解体	1. 全般	解体建物規模や周辺環境を考慮のうえ、適切な機械の選定を行い、騒音及び振動等の低減を図ること。
	2. アスベスト含有建材	事前に調査を行い、アスベスト含有が認められた場合には解体方針等を取りまとめ、協議するものとする。 アスベスト含有建材の撤去は、石綿障害予防規則の措置及び関係通達に遵守して行うこととし、内装材及び外部建具の撤去に先駆けて行い、建物外部への飛散防止を図るとともに、集積、積み込み及び運搬においても飛散防止を図ること。
	3. 地中埋設物	杭そのたの地中埋設物が確認された場合には、原則として関係法令等を遵守することを前提に、残置の可否を含め協議するものとする。
	4. 東北電力設備	計画敷地内に電力柱及び架空配電線が存在することから、事前に協議し、必要な対応を行うこと。
	5. NTT 日が日本設備	計画敷地内に NTT 電柱及び通信線路が存在することから、事前に協議し、必要な対応を行うこと。
	6. 仙台市水道給配水管及び消火栓	計画敷地内に給配水管が布設されていることから、事前に仙台市水道局と協議し、必要な対応を行うこと。 また、消火栓については宮城野消防署と事前に移設等について協議し、必要な対応を行うこと。

項目	部位	仕様
	7. 仙台市ガス配管	計画敷地内にガス供給配管が布設されていることから、事前に協議し、必要な対応を行うこと。

(2) 造成・外構計画

(7) 外構

項目	部位	仕様
外構	1. 全般	造成計画及び外構計画の策定に際しては、建設残土の発生を抑制したものとする。 バリアフリーについては、仙台市ひとにやさしいまちづくり条例等に準拠すること。 建設残土を含め、リサイクル材を極力使用すること。
	2. 車路・通路	車路及び通路の構内舗装及び構内排水の設計に際しては、「構内舗装・構内排水基準（平成 27 年国営整第 297 号）」等に準拠すること。
	3. 駐車場	駐車場の整備は、宿舍の立地条件、敷地形態等を考慮のうえ、仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例により必要な台数以上を確保すること。 駐車場には仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例により必要な来客用駐車場及びに荷物の積み下ろし用駐車場を設置すること。 駐車場の構内舗装及び構内排水の設計に際しては、「構内舗装・構内排水基準（平成 27 年国営整第 297 号）」等に準拠すること。 保育所の駐車場は子どもの送迎及び来客者、従業員用等を考慮して、適宜配置する。 配置・計画にあたっては安全管理面を確認すること。 駐車場には区画線及び区画番号を表示すること。1 台当たりの区画の大きさは、5m×2.5mとし、かつ条例・要綱に規定がある場合にはその数値を満足すること。
	4. 自転車置場	駐輪場はエントランスホール、階段等の各宿舍出入り口付近に分散配置し、照明設備を設置すること。1 台当たりの区画の大きさは 2 m²以上を標準とするが収納ラック等を採用する場合は各メーカーの基準とする。
	5. 外柵	敷地外周部等には、防犯上、安全上、柵等を配置すること。柵等の配置位置・構造等は、景観に配慮し、かつ周囲から死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。また、柵等の高さは 1.2m 以上とし、忍び返し無しとすること。 受変電設備、屋外受水槽等を配置する場合には柵（1.8m 以上、忍び返し有り）を設置すること。
	6. ポケットパーク	ポケットパークは保育所の園庭としても利用することを想定する。 ポケットパークの環境は、子どもの運動能力や五感を育む「第 3 の保育室」として重視されていることから、単なる広場ではなく、複合遊具の設置、築山や自然の樹木を取り入れ、子どもが自ら遊びを創造できる「自然豊かな園庭」

項目	部位	仕様
		を目指すこと。

(イ) 給排水施設

項目	部位	仕様
給排水施設	1. 給水施設	給水設備の設計に際しては、「上水道施設設計要領」及び「仙台市水道局給水装置工事施行要領」等に準拠すること。 給水は市水道給配水管から施設内に引き込み、住棟へ供給すること。 敷地内の緑化・植栽への散水のための設備を適宜設置すること。
	2. 排水施設	排水設備の設計に際しては、「下水道施設設計要領」及び「仙台市下水道排水設備設計指針」等に準拠すること。 排水は公共下水配管に接続される配管に接続すること。

(ウ) 環境整備

項目	部位	仕様
環境整備	1. 緑化・植栽	計画地の既存樹木は、維持管理が困難だと考えられる箇所については伐採・伐根まで実施すること。ただし、斜面等、伐採・伐根することによって現状よりも危険性が高まる箇所については実施しないように配慮すること。
		樹木・地被類材の選定にあたっては維持管理の容易なものを選定すること。
		新植樹木及び地被類の枯補償は、引渡しから1年間とする。

(エ) 材料

項目	部位	仕様
材料	1. 全般	外部工事（外構、給排水施設、防火施設、環境整備）に使用する材料は、「土木工事共通仕様書」に準拠すること。

(3) 構造計画

ア 安全性・居住性

項目	部位	仕様							
構造計画	1. 構造形式	住棟の構造形式及び構造種別は、設計上考慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準のほか、規模、形状、経済性等を考慮し、決定すること。 免震構造及び制振構造は、原則として採用しない。 住棟の屋内外の鉄骨階段は不可とする。							
	2. PC 工事	プレキャストコンクリート工事については、日本建築学会標準仕様書 JASS10 による。							
耐震 安全性	1. 構造体	官庁施設の総合耐震・津波計画基準に基づき、構造体の耐震安全性の分類はⅢ類（大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるもの。）とすること。							
	2. 建築非構造部材	官庁施設の総合耐震・津波計画基準に基づき、建築非構造部材の耐震安全性の分類はB類（大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の確保と二次災害の防止が図られている。）とすること。							
	3. 建築設備	官庁施設の総合耐震・津波計画基準に基づき、建築設備の耐震安全性の分類は乙類（大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。）とすること。 また、設備機器、配管等の固定に関しては、大地震動時の水平方向及び鉛直方向の地震力に対し、移動、転倒、破損等が生じないようにすること。							
	4. 基礎構造	<table><tr><td colspan="2">本施設の敷地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波、津波、地震及び液状化等）に配慮した計画とし、その発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。</td></tr><tr><td colspan="2">地震動に対する液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。</td></tr><tr><td>直接基礎</td><td>鉛直力、水平力、地盤の液状化等による影響に対して十分安全な構造とし、大地震動に対しても鉛直方向の耐力低下は著しくなく、上部構造の機能には有害な影響を与えないものとする。</td></tr><tr><td>杭基礎</td><td>鉛直力、水平力、及び地盤の変形による影響に対して十分安全な構造とし、杭と基礎床版の接合は、上部構造より作用する力を十分伝達できる接合とすること。また部分的な損傷は生じて、鉛直方向の耐力低下は著しくなく、上部構造の機能には有害な影響を与えないものとする。</td></tr></table>	本施設の敷地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波、津波、地震及び液状化等）に配慮した計画とし、その発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。		地震動に対する液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。		直接基礎	鉛直力、水平力、地盤の液状化等による影響に対して十分安全な構造とし、大地震動に対しても鉛直方向の耐力低下は著しくなく、上部構造の機能には有害な影響を与えないものとする。	杭基礎
本施設の敷地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波、津波、地震及び液状化等）に配慮した計画とし、その発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。									
地震動に対する液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。									
直接基礎	鉛直力、水平力、地盤の液状化等による影響に対して十分安全な構造とし、大地震動に対しても鉛直方向の耐力低下は著しくなく、上部構造の機能には有害な影響を与えないものとする。								
杭基礎	鉛直力、水平力、及び地盤の変形による影響に対して十分安全な構造とし、杭と基礎床版の接合は、上部構造より作用する力を十分伝達できる接合とすること。また部分的な損傷は生じて、鉛直方向の耐力低下は著しくなく、上部構造の機能には有害な影響を与えないものとする。								

項目	部位	仕様
		ること。
耐風	1. 構造体	風圧力は、建築基準法施行令 87 条に定めるところによるほか、既往の記録及び資料を調査し、実情に応じた値を用いること。
積雪	1. 積雪荷重	積雪荷重は、建築基準法施行令 86 条および、仙台市建築基準法施行細則に規定するところによるほか、既往の記録及び資料を調査し、実情に応じた値を用いること。
使用材料	1. 特殊な材料	使用する建築材料は、国土交通大臣の指定する日本産業規格又は日本農林規格に適合するものとし、それ以外の建築材料については、安全性に必要な品質に関する技術的基準に適合するものであることについて国土交通大臣の認定を受けたものとする（建築基準法第 37 条）。

(4) 電気設備計画

ア 安全性

(7) 電気設備計画

項目	部位	仕様
災害予測 に対する 対応	1. 全般	本事業地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波及び津波等）に配慮した計画とすること。
共通事項	1. 供給方式	単相 3 線式 (100V/200V) とすること。
	2. 戸当り電気容量	単 b 及び b 規格住戸については 4 kVA、c 規格住戸については 5 kVA とすること。
	3. 幹線需要率	住宅幹線需要率は、(社) 日本電気協会編「内線規程」によること。
	4. 軽量区分	電灯及び動力設備について、管理運営上必要な場合には個別メーターの設置、電力会社との個別契約等について検討すること。
	5. スラブ貫通部	スラブ貫通部の耐火シールを図面に明記すること。
	6. 電圧降下	(社) 日本電気協会編「内線規程」によること。
	7. 接地	接地を施す部分は次によること。 ①金属製部分が露出する浴室灯、流し元灯等。 ②上記の他、電気設備技術基準、同解釈及び内線規程等によること。
	8. 漏電遮断器	関連法規に基づき必要な回路には、漏電遮断器を設置すること。

(4) 電灯設備

項目	部位	仕様
電灯幹線 設備	1. 引込方法	取付位置、方法、引込装置は、美観を損じないように検討して設計すること。
	2. 幹線ケーブル	分岐付幹線ケーブルは（EM分岐付ケーブル JCS4427）とすること。
	3. 分岐ケーブル	分岐付幹線から住宅用分電盤に至る分岐線の太さは、保護開閉器を要しないサイズを標準とすること。
配管配線 工事	1. 配管工事	配管は電気設備技術基準の解釈 158 条「合成樹脂管工事」を標準とし、その管種は合成樹脂製可とう電線管（PF又はCD管）、硬質ビニル電線管（VE管）とすること。なお、合成樹脂製可とう電線管（CD）管の使用は、コンクリート埋込み部分のみとすること。 配管サイズは、電線の収容断面積に適合したものとすること。
	2. ケーブル工事	ケーブル配管工事は電技解釈 187 電気設備技術基準の解釈

項目	部位	仕様												
		158 条「ケーブル工事」によるほか次によること。 ①ケーブルを木造間仕切内へ配線する場合の胴縁部分は、金属製の管等で保護すること。 ②接続及び分岐は、容易に点検できる位置のボックス内で行うこと。 ③屋内配線用ユニットケーブルを使用する場合は「JCS4425」によること。 ④断熱材部分に屋内配線ケーブルを使用する場合は、断熱材とケーブル間の物理的変化を生じないように施工すること。なお、貫通部分の距離が短い場合には、PETテープ（ポリエステルフィルム）等の保護材を断熱材との界面に設け接触を避けること。 ⑤使用するケーブルは、EMケーブルを標準とすること。												
	3. ボックスの仕様	配管配線工事は、全てアウトレットボックス、スイッチボックス等を使用すること。												
		外壁に面する内壁に設置する埋め込みボックスには、結露対策を施すこと。												
住戸内 設備	1. 住戸分電盤	ホーム分電盤タイプとすること。												
		点検に支障のない位置に設置すること。												
		デザインは、設置場所の意匠に適合したものを選定すること。												
		住戸内の使用負荷を想定して、適切な回路構成とすること。												
		主幹部分に漏電遮断器（中性線欠相保護付き）を設置すること。												
		漏電遮断器は動作電流 30mA、動作時間 0.1 秒以内とすること。												
		規格等は、JIS C 8328 及び「(社) 日本配線システム工業会住宅用分電盤規格」(JWD S 0007)により、認定マーク付とすること。												
		動作時及び定期点検時の取扱い説明書を添付するよう図面特記すること。												
		エアコン用専用回路及び大型機器用（電子レンジ等）コンセント回路は 100V 又は 200V が容易に切換え可能なものとすること（大型機器用コンセントが他のコンセントと兼用の場合は、切換え無しとすること。）。												
	2. 分岐回路	分岐回路は下表を標準とすること（専用コンセントは、その他必要がある場合追加する。）。 <table><tr><td>住戸規格</td><td>電灯、コンセント</td><td>大型機器用、コンセント</td><td>エアコン専用、コンセント</td><td>住宅情報盤</td><td>その他</td><td>回路数計</td></tr></table>							住戸規格	電灯、コンセント	大型機器用、コンセント	エアコン専用、コンセント	住宅情報盤	その他
住戸規格		電灯、コンセント	大型機器用、コンセント	エアコン専用、コンセント	住宅情報盤	その他	回路数計							

項目	部位	仕様						
		b・単規格住戸	3～	1	2	1	1	8～
		c規格住戸	5～	1	4	1	1	12～
	3. 配線器具類	住戸内に設置する配線器具取付枠は、樹脂製を標準とすること（金属製取付枠を使用する場合は、器具取付枠とボックス及び造営材とを電氣的に絶縁すること。）。						
	4. 照明器具	各個室及び納戸に照明器具は設置しないこととし、天井仕上色に合った、高荷重型 引掛埋込ローゼットを設置すること。 また、その他の場所は白熱灯以外の照明器具を設置すること。						
	5. 一般スイッチ	照明器具スイッチは各室ごとに設置すること。 確認表示灯内蔵スイッチ、位置表示内蔵スイッチ、3路・4路スイッチ等を適切に使用すること。 便所換気扇スイッチは、シックハウス対策用スイッチとし、照明器具と分離し、設置すること。 浴室換気扇スイッチ（消し遅れスイッチ付き）は、照明器具と分離し、設置すること。						
	6. 一般コンセント	一般コンセントは、接地極付とすること。 居間、食事室、室内廊下、台所、納戸及び個室には家具及び電化製品等の設置の想定を行い、使い勝手を十分検討し各室2か所以上のコンセントを配置すること。 なお、b・c規格住戸の台所の流し台壁面には、食器洗浄乾燥機その他用としてコンセント（アース端子付）を1箇所設置すること。 便所・洗面脱衣室・洗面化粧ユニット・廊下にコンセントを設置すること。						
	7. 大型機器用コンセント	台所には、大型機器用（冷蔵庫・電子レンジ）コンセントを含め、二口コンセントを2か所以上設置すること。 電子レンジ、洗濯機・乾燥機等の電化製品に対応する大型機器用コンセントはアース端子付とし、各々独立回路とすること。 大型機器用コンセントは、家具配置等検討のうえ、単独コンセントとして配置すること。 コンセントへの配線は2.0mm以上とすること。 コンセントは15A、20A 兼用接地極・接地端子付とすること。						
	8. エアコン用専用コンセント	エアコン用専用コンセントは、独立回路とし、居間及び各						

項目	部位	仕様																																													
		個室に設置すること。																																													
		エアコン用専用コンセントへの配線は 2.0 mm以上とすること。																																													
		エアコン用専用コンセントは 15A 、20A 兼用接地極・接地端子付とすること。																																													
	9. 暖房用コンセント	便所には暖房用（暖房便座及び温水洗浄便座等）のコンセント（アース端子付）を設けること。 また、洗面脱衣室には暖房用機器用が利用できるコンセント（アース端子付）を設けること。																																													
	10. 防雨コンセント	雨がかり部には、多目的用の防雨型コンセント（接地端子付）を設置すること。																																													
11. ガス感知器	ガス警報取付用丸型ベース及びコンセントのみ設置すること（ガス感知器は不要。）。ただし、ガス設備を設けない場合には本項目は適用しない。																																														
共用電灯設備	1. 照明設備	片廊下式住宅の共用廊下に設置する照明器具は防雨型とし、本体及び反射板の材質はステンレス製又はこれと同等以上の防食性能を有するものとする。																																													
		照明器具は白熱灯以外の照明器具（高力率型以上）を採用し設置すること。																																													
		共用廊下・共用階段・エレベーターホールの照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度（床面において概ね 20 ルクス以上）の平均水平照度を確保すること。 ただし、共用玄関、メールコーナー、共用玄関の存する階のエレベーターホールは床面において概ね 50 ルクスとする。																																													
		自転車置き場・オートバイ置き場・駐車場・歩道・車道等の道路及び広場・緑地等は人の行動を確認できる程度の照度（概ね 3 ルクス以上）を確保すること。																																													
	2. 照明器具	各室においては以下の器具を標準とすること。																																													
		<table><tr><th>室名</th><th></th><th>照明器具 型式</th><th>標準 照度 (lx)</th><th>コンセント 設置 個数</th><th>備考</th></tr><tr><td rowspan="2">エントランスホール</td><td>開放型</td><td>LSS9MP/RP LRS1MP/RP</td><td>50</td><td></td><td>自動点滅器による制御。</td></tr><tr><td>閉鎖型</td><td>LBS6, LRS1</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">エレベーターホール</td><td>開放型</td><td>LSS9MP/RP LRS1MP/RP</td><td>20 50（※）</td><td></td><td>自動点滅器による制御。</td></tr><tr><td>閉鎖型</td><td>LSS9</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">廊下</td><td>開放型</td><td>LSS9MP/RP</td><td>20</td><td>各階に 1 個 以上</td><td>自動点滅器による制御。</td></tr><tr><td>閉鎖型</td><td>LSS9</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>階段</td><td>開放型</td><td>LSS9MP/RP SP</td><td>20</td><td></td><td>自動点滅器による制御。</td></tr></table>	室名		照明器具 型式	標準 照度 (lx)	コンセント 設置 個数	備考	エントランスホール	開放型	LSS9MP/RP LRS1MP/RP	50		自動点滅器による制御。	閉鎖型	LBS6, LRS1				エレベーターホール	開放型	LSS9MP/RP LRS1MP/RP	20 50（※）		自動点滅器による制御。	閉鎖型	LSS9				廊下	開放型	LSS9MP/RP	20	各階に 1 個 以上	自動点滅器による制御。	閉鎖型	LSS9				階段	開放型	LSS9MP/RP SP	20		自動点滅器による制御。
室名		照明器具 型式	標準 照度 (lx)	コンセント 設置 個数	備考																																										
エントランスホール	開放型	LSS9MP/RP LRS1MP/RP	50		自動点滅器による制御。																																										
	閉鎖型	LBS6, LRS1																																													
エレベーターホール	開放型	LSS9MP/RP LRS1MP/RP	20 50（※）		自動点滅器による制御。																																										
	閉鎖型	LSS9																																													
廊下	開放型	LSS9MP/RP	20	各階に 1 個 以上	自動点滅器による制御。																																										
	閉鎖型	LSS9																																													
階段	開放型	LSS9MP/RP SP	20		自動点滅器による制御。																																										

項目	部位	仕様					
				(防水ブラケット)			
			閉鎖型				
		開閉器室		LSS1, LBS5	200	出入り口近傍に1個	
		物置		LSS1, LBS5	30		
		自転車置場		LSS1MP/RP SP (防水ブラケット)	3		自動点滅器による制御。
	※エントランスホールの存在する階。						
	※アルコーブについては20lxとする。						
	3. 点滅	点滅方式は自動点滅方式とし、光電式自動点滅及びソーラータイマーを組合せ、かつ、減灯方式を付加すること。ただし、メールコーナー、エントランスホール等においては、雨天等により日中の照度が確保できない場所に設置する照明器具回路は、専用の自動点滅器を設けること。					
	故障時には、手動切り換えができるスイッチを共用部に設けること。						
	省エネを考慮した点滅計画とすること。						
4. 配線器具類	配線器具は大角型を標準とすること。						
器具取付枠と金属製ボックス及び造営材とを電氣的に絶縁すること。							
5. 共用コンセント	共用諸室以外のコンセントは下記とし、接地端子付とすること。						
①テレビ共同受信設備のブースター用コンセントは専用回路とすること。							
②エレベーターシャフトのピット部分。							
③その他必要と思われる部分。							
動力設備計画	1. 管理制御	エレベーター連絡：エレベーターインターホンは電話配線と接続すること。					
	警報装置：総合警報盤・情報盤は集会所管理事務室に設置すること。						
	2. エレベーター	エレベーターの幹線サイズ、開閉器容量等は（社）日本電気協会編「内線規程」によるほか、機械設備条件書に適用したものとする。					
	3. 給水、排水用動力	必要な場合は、運転、制御方式に伴い必要な幹線サイズを決定すること。					
	4. 制御盤	制御盤は、外部警報端子付とし、負荷に適合した容量の力率改善用コンデンサを設けること。					
外構	1. 外灯	必要照度を確保し、夜間動線及び防犯性を考慮すること。					

(ウ) 防災設備

項目	部位	仕様
建築基準法設備	1. 避雷設備	避雷設備の受雷部は、避雷針又は棟上げ導体とすること。
		引下げ導線は鉄骨又は主鉄筋代用方式を標準とすること。
	2. 非常用照明設備	非常電源は、電池内蔵型を標準とすること。
		建築基準法に適合したもの又は JIL5501（非常用照明器具技術基準）により、（社）日本照明器具工業会の JIL 適合マークが貼付されたものとすること。
	3. 防火戸自動火災報知設備	煙感知器連動防火戸の閉鎖装置は、ラッチ式とすること。
		感知器は、蓄積型煙感知器とすること。ただし、蓄積型受信機に接続する場合は蓄積型煙感知器でなくてもよいこととする。
消防設備	1 自動火災報知設備	「共同住宅等に係る消防用設備等の技術基準上の特例について」（平成 7 年消防予第 220 号）によるほか、必要に応じて各地方自治体の基準に適用すること。
	2. 非常警報設備	「共同住宅等に係る消防用設備等の技術基準上の特例について」（消防予第 220 号平成 7.10.5）によるほか、必要に応じて各地方自治体の基準に適用すること。
	3. 誘導灯設備	非常電源は、電池内蔵型とすること。
		消防法に適合したもの又は JIL5502（誘導灯器具及び避難誘導システム用装置技術基準）により（社）日本照明器具工業会の認定証票が貼付されたものとすること。
	4. 非常用コンセント設備	非常用コンセントは、屋内消火栓箱内収容型を原則とする。
		水位警報は「呼水槽」（設置する場合）、「消火水槽」、「高架（補給）水槽」の各水槽の満水、減水警報を行うこと。
	5. 屋内消火栓設備	水位警報は「呼水槽」（設置する場合）、「消火水槽」、「補給水槽」の各水槽の満水、減水警報を行うこと。
		起動は、消火栓起動押し釦によること。

イ 利便性

(7) 全般

項目	部位	仕様			
性能表示等	1. 使用説明書	機器等について、取り扱い説明書及び用途表示は下記を標準とし、必要に応じ設置すること。なお、使用説明書の添付は工事完成時に住戸内に設置すること。			
		機材名	使用説明書の添付	機器への表示	備考
		住戸分電盤	作成	分電盤内表示 戸当り最大容量 回路表示 100V 又は 200V の切替	

項目	部位	仕様			
		エアコン専用 コンセント 大型機器用 コンセント		過電流警報装置取扱い	
				プレートに表示	
		2 箇所以上の スイッチ 特殊スイッチ		スイッチ組込	
			添付		
		照明器具 住宅情報盤 緊急押しボタン 等	添付		
			添付		
			添付		
集会室	1. 電灯設備	設置に当たり「安全性」－「電灯設備」－「電灯幹線設備」・ 「配管配線工事」・「住戸内設備」によるほか次によること。 ①事務室、会議室、各個室に必要な照度に応じた照明器具 を設けること。 ②器具は、建物デザイン、意匠、色彩等に応じた器具と すること。			
	2. 防災設備	設置に当たり「安全性」－「防災設備」によること。			

(5) 通信設備計画

ア 安全性

(7) 通信設備計画

項目	部位	仕様
共通事項	1. 引込方法	取付位置、方法、引込装置は、美観を損じないように検討して設計すること。
		引き込みは、現地調査の上地中又は架空とすること。
	2. 接地	接地を施す部分は次によること。
		①保安器等を収容する盤。 ②上記の他、電気設備技術基準、同解釈及び内線規定等によること。
	3. 配管工事	配管は電気設備技術基準の解釈 158 条「合成樹脂管工事」を標準とし、その管種は合成樹脂製可とう電線管（P F 管）、硬質ビニル電線管（V E 管）とすること。なお、合成樹脂製可とう電線管（C D 管）の使用は、コンクリート埋込み部分のみとすること。
		配管サイズは、電線の収容断面積に適合したものとする事。
	4. ケーブル工事	ケーブル配管工事は電気設備技術基準の解釈 158 条「ケーブル工事」によるほか次によること。
		①ケーブルを木造間仕切内へ配線する場合の胴縁部分は、金属製の管等で保護すること。 ②接続及び分岐は、容易に点検できる位置のボックス内で行うこと。 ③使用するケーブルは、E M ケーブルを標準とすること。
	5. ボックスの仕様	配管配線工事は、住戸内は全てアウトレットボックス、スイッチボックス等を使用すること。
		外壁に面する内壁に設置する埋め込みボックスには、結露対策を施すこと。

イ 利便性・快適性

(7) 弱電設備

項目	部位	仕様
電話配管設備	1. 回線	電話回線は1住戸1回線とし、電話用アウトレットは居間及び個室に各1箇所設け、モジュージャック付を標準とすること。
		また、地上波デジタル放送の双方向受信に対応しやすい設置位置になるよう配慮すること。
		アウトレットの付近にはコンセントを設置すること。
		モジュージャックはアウトレット1箇所当たり1個を標準とし、6極2心型とすること。

項目	部位	仕様
		遠隔監視システム用としてMDFよりエレベーターピット内まで空配管を設置すること。
	2. RT室 (Remote Terminal)	RT室の設置を考慮する場合は、電話会社と協議することとし、設置する場合は単独室とすること。
	3. 配管配線	屋内幹線は通信用構内ケーブル（EM-TKEE）、住戸内は屋内用平型通信電線（EM-TIEF）を標準とする。 架空によりケーブルを引き込む場合は、保安器の設置スペースを考慮すること。
		第1アウトレットは、その他の部屋に回線を切換／分配する機能を有すること。 引込み管路、端子盤間には予備配管を設けヨビ線を入線すること。
テレビ 共同受信 設備	1. 受信方式	棟単位で一ヶ所の受信方式を標準とすること。 地上波デジタル放送及び衛星放送（BSデジタル放送）を受信すること。
	2. TV アンテナ	地域の電波受信状況を考慮し設置すること。 BSパラボラアンテナ（750Φ以上）を設置すること。
インター ネット 設備	3. TV コンセント	テレビ共同受信設備用アウトレットは、居間及び各個室に1箇所設けるものとする。
		テレビ端子ユニットは、1端子型を標準とすること。
	1. 方式	棟内LAN配線方式又は各住戸まで光配線方式とし、下記のとおりとすること。 ①エンドユーザーごとに30Mbit/s以上のスループットが期待できること。 ②宿舎内のエンドユーザ同士のセキュリティが保たれていること。 ③保守管理が容易に行え、かつ、保守にかかるコストが抑制された設備又はシステムであること。 ④通信事業者は、入居開始後に入居者が選定するものとし、複数（最低2社）の通信事業者（通信キャリア）が対応できるシステムとすること。
	2. 回線	各住戸の終端付近には、回線終端装置用及び無線ブロードバンドルータ用の2口コンセントを設ける。
		LAN用アウトレットは、居間、各個室に1箇所設けるものとする。
		モジュージャックは、8極8心型とし、各室アウトレット1箇所当たり1個を標準とすること。
		配線は住戸内のみとし、住戸への引込みと各階間には、様々なインターネット環境への対応が可能となるよう空配管を

項目	部位	仕様
		準備するものとする。配線するケーブルは、UTPケーブル（CAT6A）を標準とすること。
		第1アウトレットは、その他の部屋に回線を切換／分配する機能を有すること。
		集会所管理事務室にLAN用アウトレット等を設置すること。
	3. MDF設置スペース	通信事業者が機器を設置可能なスペース及び電源を確保し、必要な場合には個別メーターを設けること。また、高温・多湿とならないよう適切な空調設備等を設けること。
住宅情報設備	1. 住宅情報盤	各住戸の玄関屋外と室内の間に、呼び出し及び通話用のインターホン（警報機能付ドアホン）を設置すること。また、非常警報・火災報知器・ガス感知器等と接続すること。
		設置位置は生活動線を考慮し、利便性の良い位置とすること。
	2. その他	必要により、テレビ受信障害対策用配管を布設すること。

ウ 利便性
(7) 全般

項目	部位	仕様			
性能表示等	1. 使用説明書	機器等について、取り扱い説明書及び用途表示は下記を標準とし、必要に応じ設置すること。なお、使用説明書の添付は工事完成時に住戸内に設置すること。			
		機材名	使用説明書の添付	機器への表示	備考
		テレビ端子	添付		

(6) 機械設備計画

ア 安全性・居住性

項目	部位	仕様
基本計画	1. 全般	本事業地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波及び津波等）に配慮した計画とする。 機械設備工事に関する機器及び器具は、原則としてＢＬ認定品とすること。
	2. 配管	給水・ガス・給湯・追焚き・換気・排気管等の交差部（天井及び床下）を極力少なくなるよう十分考慮して設計すること。
	3. 給水設備	水道局と協議を行い、直結給水又は直結増圧給水方式が不可能な場合は、受水槽を設けること。受水槽は水平耐力１Ｇ及び二層切替付きとすること。 なお、屋外に設置するものは、重耐塩仕様とし、屋内に設置するものは、FRP製（単板構造）とすること。 また、受水槽を設ける場合は、災害用給水栓（13A）を１箇所以上設けること。
		住戸内配管は原則さや管ヘッダー工法とすること。
		共用立管は内面被覆鋼管とし保温を行うこと。
		検針方法については、遠隔指示式の親メーター及び集中検針盤にて対応とすること。
		給水圧力は、住戸量水器二次側において、0.2Mpa となるよう計画すること。0.4Mpa 以上の圧力になる場合は量水器一次側に減圧弁を設置すること。逆流防止のため逆止弁を量水器二次側に設置すること。
		立管が分岐する部分にバルブを設けること。また、立管の最上部に自動エア抜き弁を設けること。
		給水管は、流水音伝搬防止のためコンクリート躯体に埋め込まず、支持固定は、緩衝材付金具を用い、管を壁・スラブ・その他金属配管等に直接接触させないこと。
		住棟引き込み部には、給水用絶縁継手を使用すること。
		足洗い場を設置すること。設置場所は、エントランスホール付近の目立たない場所とすること。
		その他水道事業者の規定がある場合は、その規定に従うこと。
	4. 排水通気設備	排水系統 汚水管・雑排水管とも、１階と２階以上とは別系統とし、桝まで配管すること。
		住戸内横引き管及び立管は、汚水系統と台所流し系統を合流してはならない。
		排水横主管は共用部より保守点検が行えるよう計画すること。

項目	部位	仕様
		通気方式は、伸長通気管とし、封水切れ、跳ね出し等の生じない良好な排水性能を確保できるよう配慮すること。 排水通気管の末端部は、臭気などが居住環境上影響の生じない場所で大気へ開放すること。 住戸内立管（汚水・雑排水管）に設ける掃除口は全ての階に設置すること。 立管と横主管との接続部には、掃除口を設ける等、高圧洗浄ノズルによる管内掃除が行えるよう対処すること。また隠蔽部に設ける掃除口には点検口を設けるなど、保守点検等が容易に行えるよう配慮すること。 最下階床下、トレンチ内等に横主管がある場合は、住戸専用部分を通ることなく共用部分から侵入できること。 立管は、その系統が最下階において決定した管径をもって、偏芯することなく最上階まで立ち上がる。6階以上14階以下の伸長通気方式による合流立管及び雑排水立管の管径はその算出した管径の1サイズアップとすること。 台所流しの排水立管の最小口径は、65 mm とすること。 台所流し器具排水横枝管は、40 mm以上とすること。 横主管の最小口径は 100 mm とすること。 横主管は、原則として立管口径より1サイズ大きい口径とし、立管と横主管との接続には大曲管を使用すること。 屋内排水管の勾配の最小値は、口径 65 A 以下は 1/50、75 A 以上は 1/100 とすること。
	5. 消火設備	消防法の特例基準については、総務省令第40号のほか、必要に応じて各地方自治体、管轄消防署等の基準を適用すること。
	6. ガス設備	台所に設ける2口ヒューズコックを設置すること。 ガス機器は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」の定める基準等を満足すること。 給湯器はR F型を標準とし、設置位置は次を標準とすること。 ①廊下側メーターシャフト内に設置 ②バルコニー部分に設置（リビング側バルコニー以外を原則とする） メーターシャフトに設置する給湯器の排気トップは、F L から高さ 1,800 mm 以上の位置とすること。 立管には必要に応じて、昇圧防止装置を設けること。 ガス栓は、過流出安全機構付とすること。
	7. 給湯設備	給湯方式は、原則さや管ヘッダー工法とすること。

項目	部位	仕様
		給湯箇所は、浴室、台所流し台、洗面化粧ユニット及び洗濯機とすること。
		給湯器は、自動湯張り機能及び追焚機能付（強制循環方式）とすること。
		熱源機器及び屋外露出配管は、十分な凍結対策がなされていること。
		給湯配管は、伸縮を考慮した曲がり部の確保及び支持固定を行うこと。
8. 換気設備	ホルムアルデヒド対策	建築基準法施行令第 20 条の 8 に適合する機械換気設備を設置すること。
	換気方式	台所と浴室・洗面脱衣室・便所の排気は別系統とすること。
	住戸内において機械換気設備とする箇所は、台所、便所、浴室及び洗面脱衣室とすること。 なお、台所は単独排気とし、レンジフードファン連動給気口又は給排気同時型レンジフードファンを設けること。また、居室を給気経路としてはならない（ダクト方式及び 24 時間換気用給気口を除く）。	
	24 時間換気の給気口はレジスターとすること。	
	住棟共用部分の換気は、目的に応じた適切な換気方式とすること。	
	給排気系統は、できるだけ圧力損失の少ない経路及び構造とすること。	
	排気口は、排気が滞留したり、周辺及び当該住戸に逆流する恐れのない位置に設置すること。	
	給排気口の開口部には、ベントキャップ又はパイプフード等を設けるものとし、外部風圧の影響を受けにくく、雨水の浸入がない構造とすること。	
	ダンパー類の点検や更新の可能な設置及び構造とすること。	
9. 冷暖房設備	エアコン用スリーブを設ける居室には、居室の外部にエアコン屋外機置場を確保すること。なお、ドレン排水処理対策を行うこと。 エアコンは 1 戸当たり 1 台設置とし、居間に設置する。エアコンの仕様については、家庭用エアコン壁掛形（単相 100V）とし、能力等は居間の畳数に応じて選定する。	
10. その他	防露、塗装の仕様は、「公共建築工事標準仕様（機械設備工事編）」によること。	

イ 居住性・耐久性

項目	部位	仕様
----	----	----

項目	部位	仕様
性能・仕様	1. 衛生器具設備等	住宅の衛生器具 住宅に設置する衛生器具は、次を標準とする。 洋風大便器： 水洗方式（節水（8.5ℓ以下）・消音型）、大小切換え、一般便座・便蓋付ロータンク密結型（防露・手洗付）紙巻き器、タオル掛け 洗面化粧ユニット： 洗面化粧台（照明器具、コンセント、下部収納キャビネット、鏡、給水管付止水栓）
		水栓 台所、洗面化粧ユニットに設置する湯水混合給水栓はシングルレバー（水撃緩衝機能付、泡沫型又はシャワー型、台所については食器洗浄機用分岐口タイプ）とすること。 ただし、a規格住戸のユニットバス一体型についてはメーカー標準品も可とする。 また、洗濯機用給水栓は緊急止水弁付とすること。 浴室用水栓：サーモスタットシャワー金具、手元開閉機能付シャワー金具とすること。 洗濯用水栓：全自動洗濯機に対応したワンタッチ式2バルブ混合水栓を標準とすること。
		2. 洗濯機用防水パン 洗濯機用防水パンは、トラップ付、B L 認定品 800 型以上とすること。
	3. 熱源	台所・給湯（台所・洗面化粧ユニット・浴室・洗濯機）のエネルギーは、都市ガスを原則とすること。
	4. 給湯器	メインリモコンを台所、サブリモコンを浴室に設置を標準とすること。 給湯器は原則として潜熱回収型を採用することとし、a・単b規格住戸は16号、b・c規格住戸は24号を標準とすること。 なお、最大給湯能力時の給湯機能部における熱効率は78%以上とすること。
		給湯管はできるだけ室内側立上り配管とし、貫通部分はモルタル充填及びシーリングを行うこと（やむを得ず外部立上りとする場合は、配管カバーを取り付けること）。
	5. 管材料等	さや管は支持間隔、曲げ半径及び曲げ箇所数は適正な数値となるよう注意して検討すること。 各設備に用いる管材料は、次を標準とすること。
		給水・給湯管 水道用架橋ポリエチレン管（JIS K 6787） 水道用架橋ポリエチレン管継手（JIS K 6788） 水道用架橋ポリブデン管（JIS K 6792） 水道用架橋ポリブデン継手管（JIS・K・6793）

項目	部位	仕様	
		排水管	汚水管 排水用タールエポキシ塗装鋼管 (W S P 032) 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (W S P 042) 排水用ノントールエポキシ塗装鋼管 (W S P 032)
			雑排水管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (W S P 042) 配管用炭素鋼鋼管 (白) (JIS G 3452) リサイクル硬質塩化ビニル三層管
			継手 排水鋼管用可とう継手 (M D J 002) ねじ込み式排水管継手 (JIS B 2303)
		通気管	配管用炭素鋼鋼管 (白) (JIS G 3452)
		消火管	圧力配管用炭素鋼鋼管 (S c h 40 以上) (JIS G 3454)
			消火用硬質塩化ビニル外面被覆鋼管
			配管用炭素鋼鋼管 (白) (JIS G 3452)
		ガス管	ガス供給事業者の規定によること。
		弁類	給水配管に用いる仕切弁等は JIS 製品とし、鋼管については給水用管端防食ねじ込み形弁 (J V 5 - 1) とすること。
			その他の配管に用いる弁類は、JIS 規格によること。
		換気ダクト類	「公務員宿舎設計要領 別図第 4 公務員宿舎機械設備工事標準図」に準拠すること。
		管の防露・保温	バルコニー開放廊下、屋外露出についての管の防露・保温施工種別は、「公共建築工事仕様書 (機械設備編)」によること。
	6. 換気扇	台所	ブース形レンジフードファン (照明装置付、風量 3 段切換え、常閉型電動ダンパー連動)
		浴室＋洗面脱衣室	天井埋込形中間ダクトファン又は親子扇 (耐湿型)
		便所	天井埋込形換気扇 (簡易脱着式)
		換気扇は電源コード及びプラグ付とすること。	
		便所及び洗面脱衣室の換気扇設置場所付近に天井点検口を設置すること。	
作業性	1. 維持管理	日本住宅性能表示基準別表 1 の 4 - 1 維持管理対策等級 (専用配管) の等級 3 及び、4 - 2 維持管理対策等級 (共用配管) の等級 2 に適合すること。	

ウ 集会所

項目	部位	仕様
性能・仕様	1. 給水設備	便所、給湯室の必要箇所に供給すること。
	2. 給湯設備	給湯室にガス湯沸器を設置し流しに給湯すること。
	3. 冷暖房設備	会議室、管理事務室に空冷ヒートポンプ空調機を設置すること。
	4. 換気設備	会議室、管理事務室に空調換気扇を設置すること。
		便所に天井扇を設置すること。

エ 居住性、住棟計画

項目	部位	仕様
住棟 アクセス	1. エレベーター設備	エレベーターの設置台数及び速度はエレベーター交通計算による。原則として、5分間輸送能力を4%以上、平均運転間隔を1台設置の場合90秒以下、2台設置の場合60秒以下となるよう算出すること。
		エレベーターは9人乗り(トランク付)、かご内寸法 1,050×1,520、積載荷重 600kg 以上とし、高齢者、身障者に配慮した付加仕様(視覚障害者用装置を除く)を標準とすること。
		また、エレベーターを2台設置する場合には、群乗合全自動方式の連動制御設備を採用すること。
		設置するエレベーターは遠隔管理システム(双方向管理)に対応した機種とすること。
		扉には防犯窓を設置すること。
		マシンルームレス型を採用すること。
		ピット内排水処理について十分検討を行うこと。

オ 日常安全性

項目	部位	仕様
防犯	1. エレベーターにおける配慮事項	エレベーターホールは換気に配慮すること。
		エレベーターのかご内の照明設備は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度(床面において50ルクス以上の平均水平面照度)を確保できるものとする。
		エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等により、かご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。

(7) 保育所

項目	部位	仕様
設備の基準	1. 乳幼児室	乳児室の面積は、乳児又は幼児一人につき 1.65 m ² 以上とすること。
	2. ほふく室	ほふく室の面積は、乳児又は幼児一人につき 3.3 m ² 以上とすること。
	3. 保育室	保育室の面積は、幼児一人につき 1.98 m ² 以上とすること。
	4. 屋外遊技場	屋外遊技場はポケットパークを利用することとする。
	5. 備品等	乳児室、ほふく室、保育室には、保育に必要な用具を備えること。
利便性環境	1. 建物構造	保育所は、脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律に鑑み、木造とすること。
	2. 建物階数	利用者の利便性を考慮して建物は平屋建てとする。
	3. その他の諸室	保育所には、活動所室として多目的ホール（屋内遊戯場）を設置する。また、衛生・管理諸室として、事務室（職員室）、保健室、調理室、便所、倉庫、会議室等を設置する。
安全性	1. 内装仕上	保育所の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げは不燃材料とすること。 また、カーテン、敷物、建具等で可燃性のものについては防火処理が施されたものとする。
	2. 通行する場所	保育室等その他乳幼児が出入し、又は通行する場所には、乳幼児の転落事故を防止する設備を設けること。 また、屋外遊技場であるポケットパークへの移動経路について、安全性を確保すること。

(8) 標準仕上表

標準仕上は、【資料3 標準仕上表】によるものとする。

第3 施設整備業務に係る要求水準

1. 総則

(1) 業務の目的

設計及び建設業務は、設計及び建設期間において、選定事業者独自の創意工夫やノウハウ等を最大限に活用することで、国の維持管理費用負担を軽減するとともに、利用者にとって安全、快適な本宿舎を設計・建設することを目的とする。

(2) 業務の区分

- ア 宿舎その他施設（集会所、駐車場等）の設計・建設
- イ 保育所施設の設計・建設
- ウ 既存建物等の解体撤去処分
- エ 工事監理
- オ 近隣対応・対策
- カ 電波障害調査・対策
- キ 建設に伴う各種申請等の業務

(3) 業務の期間

ア 設計業務及び建設及び工事監理業務の各期間は、本施設の供用開始日を基に選定事業者が計画することとし、選定事業者の提案に基づき以下の期間内で定めるものとする。

選定事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないようスケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう業務期間を設定すること。

- (7) 陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）：事業契約の締結日～令和12年3月（目安であり、入札公告時に改めて示す。）

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

(4) 業務の実施体制

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに総括責任者を配置すること。

イ 設計業務及び工事監理業務について意匠、構造、電気設備、機械設備それぞれの専門の技術者を配置すること。

ウ 建設業務については、建設業法に基づき、技術者を適正に配置すること。

エ 各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切なリスクの分担が図られていること。

オ 業務実施体制について、業務の開始前までに国に届け出、承諾を得ること。総括責任者及び技術者を変更した場合も同様とする。また、総括責任者及び技術者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

(5) モニタリングの実施

国は、設計及び建設業務期間中、自己の責任及び費用で、選定事業者が実施する設計及び建設業務についてモニタリングを行う。

(6) 保険

選定事業者は、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は「事業契約書（案）」を参照すること。

- ア 建設工事保険
- イ 第三者賠償責任保険
- ウ 火災保険
- エ その他の保険

選定事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。

2. 各業務の要求水準

2-1. 宿舍その他施設（集会場、駐車場等）の設計・建設

ア 調査業務

- (7) 要求水準書、事業者提案等に基づき、施設を整備するために必要な調査を実施し、基本設計及び実施設計を行うこと。
- (イ) 設計に伴う必要な調査や法的手続、届出等は、事業者の責任により実施すること。
なお、既往のボーリング調査は、【資料4 地質調査報告書】に示すとおりであり、事業者の責任において当該調査報告書の内容を必要に応じて解釈するとともに、利用すること。また、事業者が必要とする場合に自ら地質調査を行うことは差し支えない。
- (ウ) 施設の建設を行う施設整備地は埋蔵文化財の包蔵地に該当しない場所であるが、隣接宿舍敷地の一部に埋蔵文化財包蔵地が存在することから、仙台市教育局文化財課と事前に協議を行うこと。

イ 設計業務

事業契約締結後、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づいて、本施設の設計業務を実施すること。

- (7) 設計の着手に際し、入札参加時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「設計業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。
- (イ) 設計業務の工程計画の作成にあたっては、選定事業者において行うべき許認可取得期間及び国との協議、承諾に要する期間を見込むこと。
- (ウ) 「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
なお、設計図はすべてCADで作成すること。CADデータ交換フォーマットは原則、JWCAD for windows とし、使用するパソコン及びCADシステムは選定事業者が準備すること。
- (エ) 設計の進捗に関して、定期的に国と打合せを行うこと。
- (オ) 国との打合せ、報告、確認にあたっては、設計内容を表すための図面、スケッチの他に、必要に応じて模型、パース等を用意すること。
- (カ) 基本設計は、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるものとする。
- (キ) 基本設計において、主要な寸法、おさまり、材料、技術等の検討を十分に行之、空間と機能のあり方に大きな影響を与える項目について、基本方針と解決策が盛り込まれた内容とすること。
- (ク) 基本設計完了後、設計内容が要求水準書及び提案書に適合していることについて国の確認を受け、実施設計業務に移ること。
- (ケ) 基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに【事業契約書 別紙3 設計図書（入札公告時に示す）】を国に提出し、承諾を得ること。
- (コ) 工事費内訳書の作成にあたっては、公共建築工事内訳書標準書式（（財）建築コスト管理システム研究所）を基に作成すること。
- (サ) 数量積算書は、拾い図などを作成し、数量の計測根拠を明示すること。
- (シ) 各工事の単価は、原則として、単位数量あたりに設定するものとし、根拠資料を添付した代価表等により算定根拠を明確にすること。
なお、単価根拠が書籍等による場合は、入札時点で最新のものとする。
- (ス) 設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を国に提出すること。
- (セ) 建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、国に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出するこ

と。

- (ウ) 国は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつ選定事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。

ウ 建設工事

- (ア) 建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。また、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、本施設の建設工事を実施すること。
- (イ) 工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように選定事業者の責任において実施すること。
- (ロ) 着工に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (ハ) 地下水の利用は不可とする。
- (ニ) 工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- (ホ) 災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに国に報告すること。
- (ヘ) 本施設の工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を国に通知すること。国は当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- (ニ) 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って本施設の建設工事を実施すること。
- (ホ) 工事中の騒音・振動・安全等の対策を行うこと。
- (ロ) 国は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (ハ) 建築期間中には次の書類を工事監理者の承諾の上、当該事項に応じて遅滞なく国に提出すること。なお、工事の進捗状況を国ホームページに掲載するため、必要に応じて現場写真及び進捗状況等についての情報を国に提供するものとする。
- ・各種機器承諾願の写し
 - ・残土処分計画書
 - ・施工体制台帳
 - ・産業廃棄物処分計画書
 - ・主要工事施工計画書
 - ・生コン配合計画書
 - ・各種試験結果報告書
 - ・各種出荷証明
 - ・工事記録（工事打合せ記録、工事写真含む）
 - ・工事履行報告書及び実施工程表
 - ・その他、国が定める工事関係書類一式
- (ニ) 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で国に報告すること。

エ 工事完了後業務

- (7) 選定事業者は、工事の完了後、建築基準法等に基づく本施設の「完了検査」を行うこと。完了検査の日程は事前に国に通知すること。また、関係法令等の検査についても同様とする。
- (イ) 選定事業者は、国に対して、完了検査の結果を検査済証及び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。
- (ウ) 国は、選定事業者による完了検査報告を受けた後、国自らによる「完成検査」を行う。選定事業者は、国による完成検査に立会い、協力すること。
- (エ) 国による完成検査について、事業者はその検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、国がこれらの内容を決定するものとする。
- (オ) 選定事業者は、国が行う完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- (カ) 選定事業者は、国による完成検査後、国から「完成確認通知」を受けものとする。
- (キ) 選定事業者は、国による完成確認に必要な完成図書を国に提出すること。「完成図書」の内容については、【事業契約書 別紙 完成図書（入札公告時に示す）】のとおりとする。

オ その他関連業務

- (7) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託すること。
- (イ) 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、国へ報告すること。
- (ウ) 工事完了後に、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、国に報告すること。

カ 施設引渡業務

- (7) 選定事業者は、国から本施設の工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに本施設の所有権を国に移転する手続きを行い、国に引き渡すこと。なお、国が行う本施設の保存登記等に必要な支援を選定事業者の負担にて行うこと。
- (イ) 選定事業者は、本施設の設計及び建設、選定事業者が行う完了検査の完了、国が行う完成検査の完了を経て、施設の引渡しができる。選定事業者は完了検査に際して必要な完成図書一式を提出するものとし、その内容は事前に国が確認するものとする。
- (ウ) 選定事業者は、陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）の引き渡しから維持管理業務の開始日までの期間、選定事業者の責任の下、引き渡し対象物の管理を行うこと。

2-2. 保育所の施設整備（設計・建設）

ア 調査業務

- (ア) 要求水準書、事業者提案等に基づき、施設を整備するために必要な調査を実施し、基本設計及び実施設計を行うこと。
- (イ) 設計に伴う必要な調査や法的手続、届出等は、事業者の責任により実施すること。
なお、既往のボーリング調査は、【資料4 地質調査報告書】に示すとおりであり、事業者の責任において当該調査報告書の内容を必要に応じて解釈するとともに、利用すること。また、事業者が必要とする場合に自ら地質調査を行うことは差し支えない。
- (ウ) 施設の建設を行う施設整備地は埋蔵文化財の包蔵地に該当しない場所であるが、隣接宿舍敷地の一部に埋蔵文化財包蔵地が存在することから、仙台市教育局文化財課と事前に協議を行うこと。

イ 設計業務

事業契約締結後、事業契約書、要求水準書及び提案書に基づいて、本施設の設計業務を実施すること。

- (ア) 設計の着手に際し、入札参加時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「設計業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。
- (イ) 設計業務の工程計画の作成にあたっては、選定事業者において行うべき許認可取得期間及び国との協議、承諾に要する期間を見込むこと。
- (ウ) 「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
なお、設計図はすべてCADで作成すること。CADデータ交換フォーマットは原則、JWCAD for windows とし、使用するパソコン及びCADシステムは選定事業者が準備すること。
- (エ) 設計の進捗に関して、定期的に国と打合せを行うこと。
- (オ) 国との打合せ、報告、確認にあたっては、設計内容を表すための図面、スケッチの他に、必要に応じて模型、パース等を用意すること。
- (カ) 基本設計は、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるものとする。
- (キ) 基本設計において、主要な寸法、おさまり、材料、技術等の検討を十分に行い、空間と機能のあり方に大きな影響を与える項目について、基本方針と解決策が盛り込まれた内容とすること。
- (ク) 基本設計完了後、設計内容が要求水準書及び提案書に適合していることについて国の確認を受け、実施設計業務に移ること。
- (ケ) 基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに【事業契約書 別紙3 設計図書（入札公告時に示す）】を国に提出し、承諾を得ること。
- (コ) 工事費内訳書の作成にあたっては、公共建築工事内訳書標準書式（（財）建築コスト管理システム研究所）を基に作成すること。
- (サ) 数量積算書は、拾い図などを作成し、数量の計測根拠を明示すること。
- (シ) 各工事の単価は、原則として、単位数量あたりに設定するものとし、根拠資料を添付した代価表等により算定根拠を明確にすること。
なお、単価根拠が書籍等による場合は、入札時点で最新のものとする。
- (ス) 設計業務が完了したときは速やかに、設計業務完了届を国に提出すること。
- (セ) 建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、国に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出すること。
- (ソ) 国は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつ選

定事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。

ウ 建設工事

- (7) 建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「建設工事業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。また、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び建設工事業務計画書に基づいて、本施設の建設工事を実施すること。
- (イ) 工事にあたって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように選定事業者の責任において実施すること。
- (ロ) 着工に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (エ) 地下水の利用は不可とする。
- (オ) 工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員を配置し、安全を図ること。
- (カ) 災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに国に報告すること。
- (キ) 本施設の工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を国に通知すること。国は当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- (ク) 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って本施設の建設工事を実施すること。
- (ケ) 工事中の騒音・振動・安全等の対策を行うこと。
- (コ) 国は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (サ) 建築期間中には次の書類を工事監理者の承諾の上、当該事項に応じて遅滞なく国に提出すること。なお、工事の進捗状況を国ホームページに掲載するため、必要に応じて現場写真及び進捗状況等についての情報を国に提供するものとする。
 - ・各種機器承諾願の写し
 - ・残土処分計画書
 - ・施工体制台帳
 - ・産業廃棄物処分計画書
 - ・主要工事施工計画書
 - ・生コン配合計画書
 - ・各種試験結果報告書
 - ・各種出荷証明
 - ・工事記録（工事打合せ記録、工事写真含む）
 - ・工事履行報告書及び実施工程表
 - ・その他、国が定める工事関係書類一式
- (シ) 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で国に報告すること。

エ 工事完了後業務

- (7) 選定事業者は、工事の完了後、建築基準法等に基づく本施設の「完了検査」を行うこと。完了検査の日程は事前に国に通知すること。また、関係法令等の検査についても同様とする。
- (イ) 選定事業者は、国に対して、完了検査の結果を検査済証及び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。
- (ウ) 国は、選定事業者による完了検査報告を受けた後、国自らによる「完成検査」を行う。選定事業者は、国による完成検査に立会い、協力すること。
- (エ) 国による完成検査について、事業者はその検査項目及び検査内容の提案を行うものとし、国がこれらの内容を決定するものとする。
- (オ) 選定事業者は、国が行う完成検査の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、選定事業者の負担とする。
- (カ) 選定事業者は、国による完成検査後、国から「完成確認通知」を受け取るものとする。
- (キ) 選定事業者は、国による完成確認に必要な完成図書を国に提出すること。「完成図書」の内容については、【事業契約書 別紙 4 完成図書（入札公告時に示す）】のとおりとする。

オ その他関連業務

- (7) 工事完了後に、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、国に報告すること。

カ 施設引渡業務

- (7) 選定事業者は、国から本施設の工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに本施設の所有権を国に移転する手続きを行い、国に引き渡すこと。なお、国が行う本施設の保存登記等に必要な支援を選定事業者の負担にて行うこと。
- (イ) 選定事業者は、本施設の設計及び建設、選定事業者が行う完了検査の完了、国が行う完成検査の完了を経て、施設の引渡しができる。選定事業者は完了検査に際して必要な完成図書一式を提出するものとし、その内容は事前に国が確認するものとする。
- (ウ) 選定事業者は、陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）の引き渡しから維持管理業務の開始日までの期間、選定事業者の責任の下、引き渡し対象物の管理を行うこと。

2-3. 既存建物等の解体撤去処分

ア 着工前業務

- (7) 各種関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- (イ) 着工に先立ち、近隣への説明、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (ウ) 解体工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- (エ) 工事に伴い周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- (オ) 解体工事前に詳細工程表を含む本業務に係る「解体工事業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。
- (カ) PCB使用電気機器及びPCB含有シーリング材の有無について調査を行い、ある場合は廃棄物の処理及び清掃に関する法律 及び PCB使用電気機器の取扱いについて 等関係法令を遵守し、国及び関係行政機関と協議の上、適切な処理・保管方

法について提案を行うこと。

なお、処理・保管にかかる費用について、合理的に想定される誤差の範囲を超えたものがある場合は、別途協議とする。

- (キ) アスベストについては、過去の調査では検出されていないが、着工にあたって事前に調査を行うこと。アスベスト含有建材が確認された場合には、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分を行うこと。また、処分方法等については国と協議を行うこと。

イ 解体工事業務

- (ア) 解体業務の着手までに、解体業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ本業務に係る「解体工事業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。選定事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び解体工事業務計画書に基づいて、解体工事を実施すること。
- (イ) 工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- (ウ) 工事監理状況を国に毎月報告する他、国から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- (エ) 国は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (オ) 工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すこと。
- (カ) 着工に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (キ) 工事完了時には施工記録を用意し、国の確認を受けること。
- (ク) 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。また、周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応すること。
- (ケ) 災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに国に報告すること。
- (コ) 解体工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。また、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）に基づき、必要な事項を書面で国に報告すること。
- (サ) 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の解体工事を実施すること。
- (シ) 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行うこと。
- (ス) 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

2-4. 工事監理

ア 建築基準法及び建築士法（昭和 25 年法律 202 号）に規定される工事監理者を配置し、工事監理を行うこと。また、1 名以上の工事監理体制（非常駐も可とする。）を整えること。

- (7) 工事監理の着手に際し、入札参加時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ本業務に係る「工事監理業務計画書」を作成し、国の承諾を得ること。選定事業者は、「工事監理業務計画書」に基づき、工事監理を行うこと。
- (イ) 工事監理業務内容は、「四会連合協定・監理業務委託契約書」に示されている業務とする。
- (ウ) 選定事業者は、工事監理者に工事監理を行わせ、工事監理の状況について定期的（毎月 1 回以上）に国へ報告すること。また、国が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。
- (エ) 国への完了検査報告は、工事監理者が選定事業者を通じて行うこと。

2-5. 近隣対応・対策

ア 工事に当たっては、次の通り近隣への対応と必要な対策を行うこと。

- (7) 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他公務員宿舎の建設等により近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること。
- (イ) 近隣住民への対応について、選定事業者は国に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- (ウ) 近隣住民へ工事内容を周知徹底して理解を得るとともに、作業時間の了承を得ること。
- (エ) 工事に伴う影響（特に車輛の交通障害・騒音・振動）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

2-6. 電波障害調査・対策

ア 選定事業者は、実施設計時に机上での電波障害調査を、既存施設解体前と本施設建設後の 2 種類実施すること。

- (7) 前項の調査の結果、本施設建設に伴って新たにテレビ電波障害が近隣に発生する場合は、選定事業者は電波障害対策の方法等について、国と協議を行うこと。また、協議の結果、電波障害対策費用が発生する場合は、本事業費の中に含めるものとする。

2-7. 建設に伴う各種申請等の業務

ア 基本事項

- (7) 事業者は、設計、建設及び供用開始に必要な一切の申請及び手続を行うとともに、各種検査を受検し、合格すること。
- (イ) 手続きに当たっては事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。

イ 開発許可

- (7) 宿舍の開発許可については、仙台市都市整備局開発調整課との協議に於いて、防衛省が設置する宿舍は、令第 21 条第 26 号「国、都道府県、指定都市等が設置する施設」に該当するため、区画形質の変更がある場合も開発許可は不要との回答を得ている。
- (4) 保育所については、仙台市都市整備局開発調整課との協議に於いて、1,000 m²以上の土地で区画形質の変更がない場合は、開発許可不要との回答を得ている。区画形質の変更が発生する場合には、開発許可の手続きが必要となることから事前に関係機関と協議の上、必要な手続きを行うこと。

ウ 盛土規制法の許可

- (7) 仙台市都市整備局開発調整課との協議に於いて、防衛省が所有する土地であり、防衛施設の土地（公益施設用地）に該当するため、土地の形質の変更がある場合も盛土規制法の許可は不要との回答を得ている。

エ 特定中高層建築物等の届出

- (7) 地盤面からの高さが 20m を超える建築物又は地階を除く階数が 6 階以上である建築物の場合は、特定中高層建築物となることから関係機関と協議の上、必要な手続きを行うこと。
- (4) 事前に近隣関係住民等への建築計画の事前説明を行い、紛争の未然防止を図り、また紛争が生じた場合には早期解決に向けた調整を行うこと。

オ 建築確認申請

- (7) 実際の設計に当たっては事業者にて申請先及び関係機関と協議を行うこと。
- (4) 建築確認申請等は国又は指定確認審査機関いずれへの申請も可とする。
- (5) 申請者は東北防衛局長とすること。
- (エ) 本施設敷地内には、位置指定道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路：第 5485 号）が設定されていることから、私道の廃止（変更）承認の申請手続きを行うこと。

カ その他の申請

- (7) 設計・建設の各段階において必要となる関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続きを行うこと。
- (4) 国は、本施設の引渡し時に交付金を充当し、設計・建設の対価の一部を支払うことを想定している。事業者は、交付金申請を行う上で必要となる図書や資料の作成等を行い、国の申請手続に協力すること。

第4 維持管理業務の要求水準総則

1. 総則

(1) 業務の目的

維持管理業務は、維持管理期間において、利用者が安全、快適に本施設を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

業務の実施にあたっては国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）、国家公務員宿舎法施行令（昭和33年政令第341号）、国家公務員宿舎法施行規則及び国家公務員宿舎事務取扱準則（昭和34年大蔵省訓令特第6号）に基づくほか、次の通達・内部規則によるものとする。

- ・ 国家公務員宿舎に係る原状回復等の取扱いについて（平成15年財理第2212号）
- ・ 簡易建築物（仮設物）の設置について（昭和35年8月18日蔵管第1828号）
- ・ 公務員宿舎の設置及び維持管理について（通達）（昭和45年7月18日陸幕厚第82号）
- ・ 給水施設取扱規則（昭和34年12月15日陸上自衛隊達第83-2号）
- ・ ガスの安全管理について（通達）（昭和57年7月26日陸幕施第189号）
- ・ 国家公務員宿舎に対する液化石油ガスの供給について（通達）（昭和46年9月10日陸幕施第280号）
- ・ 浄化槽の管理要領について（通達）（昭和48年12月6日陸幕施第370号）
- ・ 部外給水料金等の算定及び徴収料金の取扱いについて（通達）（昭和54年3月26日陸幕施第75号）
- ・ その他必要な規則に基づくものとする。

なお、上記の改定又は上記以外に国家公務員宿舎の維持管理に関連して今後新たに策定され、業務期間中に適用される法令・通達・内部規則等についても準拠して業務を履行すること。これにより維持管理費が増大する場合は費用の負担について国と協議するものとする。また、本要求水準書に記載のない事項については、「国土交通省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）」（以下「保全業務共通仕様書」という。）を参考とし、業務を履行すること。

(2) 定義

本要求水準書第4において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

ア 国有財産部局

東北防衛局をいう。

イ 供用事務担当部署

陸上自衛隊東北方面総監部をいう。

ウ 国

国有財産部局及び供用事務担当部署

(3) 業務の区分

- ア 昇降機保守点検業務
- イ 消防用設備等保守点検業務
- ウ 給水設備保守点検業務
- エ 自家用電気工作物保安管理業務（設置する場合）
- オ 新設施設（宿舍その他施設及び保育所）の修繕 ※国の修繕実施への協力

※以下の、宿舍その他の施設に係る管理業務は、本事業の対象外。

（入退去処理、住戸等の点検、諸届処理、居住者等の応接、団地内巡視及び不正使用の処理、集会場等の管理、修繕の受付、帳簿整理等、防火管理業務、緊急事態発生時の処理、広報など）

※既存宿舍の修繕は、本事業の対象外

※保育所の運営は、本事業の対象外。保育所の維持管理の一部（法定点検及び経年劣化に伴う修繕）は、本事業の対象とする。ただし、清掃・環境衛生管理・空調管理等は本事業の対象外とし、保育所の運営主体が別途実施する。

※宿舍地区内の清掃・草刈り等は、自治会が実施するため、本事業の範囲外。

(4) 業務の期間

令和11年4月1日～令和18年3月31日

(5) 業務の実施体制

維持管理業務の実施体制としては、以下に掲げる体制を確保すること。

ア 管理窓口の開設

新南目宿舍（仮称）内に管理事務室として管理人室を開設する。なお、管理人として従事する者は現状と同様に仙台駐屯地業務隊の非常勤職員が担うため、事業者においては管理人の配置は不要である。

イ 管理人室の設備

当該管理人室に付帯する経費のうち、光熱水費については、選定事業者の負担とする。なお、集会所等共用部分の光熱水費と分けて算定できるよう、メーター等の機器を設置すること。

ウ 管理体制等

維持管理業務に係る管理体制、業務分担、緊急連絡体制等について、供用事務担当部署の承諾を得て整備すること。

エ 用紙類等

業務を実施するために必要な用紙類及び消耗品等は、選定事業者が用意し、その費用は選定事業者の負担とする。

(6) 業務実施上の留意点

点検等の作業の実施にあたっては、事前に作業予定を掲示する等、居住者に周知するものとする。

また、選定事業者の業務関係者が本施設計画地内において業務を実施するときには、選定事業者の従事者であることを表示する腕章等を着用させる。

(7) 業務計画書

- ア 選定事業者は、契約、入札説明書等及び提案に基づいて、維持管理期間中の要求水準を満たすために必要な維持管理業務の方法、内容及び予定時期を示す長期維持管理計画を策定し、本件各宿舎の引渡しに先立って国に提出すること。
- イ 選定事業者は、長期維持管理計画に基づき、毎事業年度開始前に当該年度に係る年間維持管理スケジュール（以下、長期維持管理計画とあわせて「維持管理計画」という。）を策定し、供用事務担当部署に提出すること。ただし、選定事業者は、年間維持管理スケジュールの策定にあたって、必要かつ合理的な範囲で、長期維持管理計画を変更することができる。この場合、選定事業者は、長期維持管理計画の変更箇所を供用事務担当部署に示して、変更の理由及び変更内容について説明した上で、当該変更についての国の承諾を得ること。
- ウ 国は、維持管理計画に関して意見を述べることができ、選定事業者はかかる意見を尊重し必要に応じて維持管理計画の見直しを行うこと。

(8) 業務報告書

- ア 選定事業者は、本件各宿舎の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項、その他国との協議により定める報告等事項を記載した業務日誌を2部作成し、本契約終了のときまで1部は選定事業者が保管すること。
- イ 選定事業者は、国の請求があるときには、業務日誌を国の閲覧に供するものとする。
- ウ 選定事業者は、本契約の終了に至るまでに、毎月、当該月の末日から起算して7日を基準とし（ただし、土日及び祝祭日は除く。）、当該月の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定される事項を記載した業務日誌を作成し、供用事務担当部署に提出すること。
- エ 供用事務担当部署は、選定事業者から提出を受けた業務日誌を確認し、速やか（ただし、土日及び祝祭日は除く。）にその結果処置が必要な事項を選定事業者に通知する。

(9) 事業終了時の対応

選定事業者は、事業期間終了時において、本施設の全てが本要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で国へ引継げるよう維持管理を行うこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年における劣化は許容するものとする。

ア 国による確認事項

国は、事業期間終了時に建築、建築設備等が要求水準書を満たしているか確認するものとする。選定事業者は、国の検査により不適合と認められた場合は、事業期間終了までに速やかに要求水準書に基づく対処を行うこと。

イ 引継に関する協議及び支援

国は、事業期間終了後に後任の管理者が業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、本施設の引渡しに必要な事項について、事業期間終了の概ね1年前から選定事業者と協議を開始する。また、選定事業者は、事業期間終了3か月前までに、以下の書類を国に提出すること。

提出書類	記載内容
①業務報告書	・ 昇降機保守点検業務報告書 ・ 消防用設備等保守点検業務報告書 ・ 給水設備保守点検業務報告書

	・ 自家用電気工作物等保守点検業務報告書 (自家用電気工作物等を設置しない場合は不要) ・ 業務日誌 ・ その他の維持管理業務報告書
②備品台帳	竣工時に提出した備品台帳について、事業期間中に行った更新内容について一覧にするとともに、消耗具合を具体的に記載すること。

2. 各業務の要求水準

2-1. 昇降機保守点検業務

ア 業務の内容

設置された昇降機の点検並びに保守業務を、建築基準法第 12 条の規定により実施し、昇降機を安全かつ良好な運転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、「国土交通省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）」（以下「保全業務共通仕様書」という。）によるフルメンテナンス契約を標準として業務を行うこと。

また、維持管理期間終了後、国が独自に業務委託することに支障がないよう配慮して保守点検を行うこと。

(i) 保守業務

保守業務は昇降機メーカーの仕様書により、点検及び調整を実施する。

(ii) 緊急時対応業務

事故、故障が発生した場合には、速やかに居住者に周知するとともに措置する。

(iii) 修理等

(i) 及び (ii) の遂行にあたり保全上必要と認められる場合は、選定事業者の負担で修理又は取替えを行う。

(iv) 付随する業務

上記 (i) から (iii) までに付随する業務を実施する。また、エレベーターには遠隔監視装置を具備し、常時監視するものとし、閉じ込め検出時にかご内乗客からのインターホン呼出に応答すること。

イ 業務の実施等

(i) 実施計画

業務の実施にあたり、実施日程表を作成し、供用事務担当部署に提出する。

(ii) 業務の実施

業務は仙台駐屯地業務隊の通常勤務日における勤務時間内に実施すること。

ただし、昇降機の事故・故障等緊急を要する場合は、通常勤務時間外においても、直ちに修理等を行う。

(iii) 通信費等

遠隔監視装置は選定事業者の所有とし、供用事務担当部署と協議の上設置する。

なお、必要な通信料金は選定事業者が負担する。

ウ 業務の報告

(i) 保守業務の報告

当月分の保守業務を完了したときは、翌月速やかに供用事務担当部署へ報告すること。

また、建築基準法第 12 条第 4 項に基づく定期検査を行い、仙台駐屯地業務隊に報告すること。

なお、供用事務担当部署の指示によりエレベーター定期点検記録表を作成する。

(ii) 緊急対応業務の報告

事故・故障の処理を行った場合は、速やかに供用事務担当部署に報告すること。

2-2. 消防用設備等保守点検業務

ア 業務の内容

設置された消防設備等の点検並びに保守業務を実施するものとする。

なお、本業務は本要求水準書によるほか、「保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

本業務の実施に当たっては、「消防法」(昭和23年7月24日法律186号)、「同法施行令」(昭和36年3月25日政令37号)、「同法施行規則」(昭和36年4月1日自治省令6号)等関係する法令規則並びにこれに基づく告示等を遵守するとともに、必要な届出手続き等を選定事業者の負担で遅滞なく行うこと。

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。

(i) 定期業務

消防設備の点検は「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16年消防庁告示第9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。

また、建築基準法関係消防設備(非常照明設備、排煙ダンパー、排煙窓、防火戸、避難設備等)は、保全業務共通仕様書によるものとする。

なお、保全業務共通仕様書における修繕等の措置の項は本業務に含まないものとする。

(ii) 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検保守の任にあたること。

イ 業務の実施等

(i) 実施計画

業務の実施にあたり、実施日程表を作成し、供用事務担当部署に提出する。

(ii) 業務従事者

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。

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。

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供用事務担当部署に提出する。

(iii) 業務責任者

選定事業者は、業務を円滑に実施するため業務責任者を定め、氏名、年齢を記載した名簿及び必要に応じ資格証の写を供用事務担当部署に提出すること。

業務責任者は、下記の業務を行うこと。

- ・ 供用事務担当部署との連絡、報告、調整
- ・ 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
- ・ 業務工程の作成
- ・ 年間・月間・週間等の計画書の作成
- ・ 住宅内の別契約の工事との調整

(iv) 危険防止の措置

点検を行うにあたっては、関係者と十分協議するとともに、当該点検にかかる設備概要、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。

(v) 関係者への連絡

本点検着手前に、供用事務担当部署、管理人が同席する打合せの上、業務工程表を作成しそれぞれに提出する。

本業務実施中、施設に異常事態が発生した場合は、速やかに供用事務担当部署に連絡し、指示を受けること。

(vi) 工具、費用などの負担

点検に使用する工具、測定器、消耗品（発信機用フレキシブルガラス、ランプ、ヒューズ類）及び軽微な補助用部品は選定事業者の負担とする。

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の負担において補充すること。

(vii) その他

- ・法令にしたがって、所轄消防署への連絡、報告書の提出等は、供用事務担当部署に協力して遅滞なく行うこと。
- ・所轄消防署の立入検査がある場合は、供用事務担当部署の指示により立会いに協力すること。
- ・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。
- ・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、供用事務担当部署の求めにしたがって、直ちに提出すること。
- ・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供用事務担当部署へ報告し、指示を受けること。
- ・業務期間終了時期と同時期に使用期限が切れる消火器等の備品についても更新すること。また、更新した備品は業務期間終了までに仙台駐屯地業務隊に引き継ぐこと。

ウ 業務の報告等

- (i) 点検終了後は、法令に定める点検結果報告書を３部、供用事務担当部署へ提出すること。
- (ii) 点検の結果不良箇所が認められた場合には、別途仙台駐屯地業務隊が指定する様式により住宅ごとに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。

2-3. 給水設備保守点検業務

ア 業務の内容

設置された受水槽並びに高置水槽（以下「受水槽等」という。）を対象とした清掃、消毒、点検並びに水質検査を実施すること。

なお、本業務は本要求水準書によるほか、「保全業務共通仕様書」を標準として業務を行うこと。

(i) 一般事項

- ①本業務は本要求水準書及び保全業務共通仕様書の定めに従い実施する。
- ②本業務の実施に当たっては、水道法（昭和 32 年法律第 177 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）、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）、建築物における衛生的環境の維持管理について（厚生労働省健康局長。健発第 01 25001 号。平成 20 年 1 月 25 日）等関係する法令規則等を遵守するとともに、必要な届出手続き等を選定事業者の負担で遅滞なく行うこと。
- ③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、供用事務担当部署と協議する

こと。

④本業務と他工事が競合する場合には、供用事務担当部署と協議の上、作業を実施すること。

⑤現場管理

A 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。

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。

C 作業中、宿舍の居住者及び近隣住民に対し迷惑を及ぼすことのないよう十分注意する。

D 業務完了後は仮設物等の撤去及び選定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。

⑥本業務に伴い、各戸の水洗便所その他給排水設備等に不作動が生じた場合は、選定事業者の責任において直ちに調整又は修繕を行う。

⑦業務の実施に当たっては、供用事務担当部署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ち合わせを行い、居住者の利便性を考慮するよう留意すること。また、周知用チラシのポスティングや各棟入口掲示板への掲示等により、居住者への周知を図ること。

(この場合、消防水利に指定されている受水槽については、所轄消防署に届出を行うこと)。

⑧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、全て選定事業者の負担とする。

⑨本業務実施中、施設に異常事態が発生した場合は、速やかに供用事務担当部署に連絡し、指示を受けること。

イ 業務の実施等

(i) 実施計画

業務の実施にあたり、実施日程表を作成し、供用事務担当部署に提出する。

(ii) 業務責任者

選定事業者は、業務を円滑に実施するため次のいずれかの業務責任者を定め、氏名、年齢を記載した名簿及び資格証の写を供用事務担当部署に提出すること。

①建築物環境衛生管理技術者

②国土交通大臣及び環境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

③国土交通大臣及び環境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

(iii) 業務従事者

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供用事務担当部署に提出する。

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。

①健康診断(検便)の結果が陰性であること。

②作業当日、下痢、風邪、皮膚病等感染疾病の症状がないこと。

③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。

④爪、頭髮等を清潔に保っていること。

⑤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すること。

(iv) 仕様器具及び清掃用具

本清掃業務に使用する器具、清掃用具類は全て良質完全なものを用い、全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。

(v) 現場の把握

- ①業務責任者は、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はかるよう努めること。
- ②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。
- ③雨天等による作業変更に当たっては、供用事務担当部署と連絡をとり、居住者に迷惑を掛けないように配慮すること。

(vi) 清掃作業時間等

- ①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。
- ②作業時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとする。

(vii) 給水設備清掃箇所

- ①受水槽等の槽内部の全壁面（槽内の上部を含む）
- ②その他特に必要と認められる箇所

(viii) 給水設備清掃作業

①槽内部

- 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 槽内の異物（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。

②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。

(ix) 給水設備消毒作業

- ①消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を着用すること。
- ②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。

(x) 給水設備点検作業

- ①清掃業務記録書に基づき点検及び検査を行うこと。
- ②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、供用事務担当部署へ連絡し指示を受けること。
- ③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。

(xi) 簡易専用水道の検査

- ①水道法 34 条の 2 第 2 項、同法施行規則第 56 条による検査は次の項目に従うこと。

A 施設の外観検査

（受水槽） （高置水槽）

- ・水槽周囲の状況 ・高置水槽本体の状況
- ・受水槽本体の状況 ・高置水槽内部の状況
- ・受水槽上部の状況 ・マンホールの状況
- ・受水槽内部の状況 ・オーバーフロー管の状況
- ・マンホールの状況 ・通気管の状況

- ・オーバーフロー管の状態 ・水抜管の状態
- ・通気管の状態 ・給水管等の状態

B 水質検査（6項目）

- a 臭気、b 味、c 色、d 色度、e 濁度、f 残留塩素

C 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

②保健所への報告は責任を持って行うこと。

③本件検査は、公的簡易専用水道検査機関に行わせること。

(xii) 水質検査

①100m³以下の受水槽の簡易専用水道については、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）に基づく水質検査（省略不可項目（11項目））を行うこと。

②100m³を超える専用水道については、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）に基づく水質検査（28項目）を行うこと。

③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15年厚生省令第101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。

④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、速やかに供用事務担当部署に連絡し、指示を受けるものとする。

⑤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4月14日法律第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。

ウ 業務の報告等

(i) 施行後の確認

清掃業務の完了後は、供用事務担当部署の確認を受けること。

(ii) 提出書類

①清掃作業の実施に当たっては、供用事務担当部署の承諾を受けること。

A 貯水槽清掃知事登録証（写）2部

B 清掃業務従事者全員の細菌検査成績書（写）2部

※清掃実施日前30日以内に検査したものに係る細菌検査成績書

C 清掃作業責任者届及び免許証（写）2部

D 作業工程表 2部

②業務完了後、供用事務担当部署へ下記書類を提出すること。

A 清掃業務記録

B 清掃業務記録カラー写真（内訳は次のとおり）

- ・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
- ・受水槽等の全景
- ・ポンプ室内の清掃前後
- ・槽内の清掃前後（壁、床、天井、隔壁）
- ・水中ポンプ、はしご、ボールタップ等槽内機器の清掃前後
- ・その他特異箇所の清掃前後

C 水道法に基づく簡易専用水道（100m³を超えるもの）の検査結果書

D 水道法に基づく水質検査結果書（11項目）

E 水道法に基づく水質検査結果書（専用水道は28項目）

F 完了届

G その他必要書類

③検査の結果、異常や不良が認められた場合には、異常・不良の内容について一覧表

等でとりまとめの上、供用事務担当部署へ報告すること。

2-4. 自家用電気工作物等保安管理業務（設置する場合）

自家用電気工作物、ガス設備、増圧給水ポンプ、その他選定事業者の提案に伴う設置設備機器について、保全業務共通仕様書によるほか、各種法令に基づき必要な保守点検を実施すること。

なお、自家用電気工作物（電気事業法（昭和 39 年法律 170 号）第 38 条に規定する受電並びに発電設備）については、契約電力 50kW 以上又は高圧受電の電気設備等（電力会社借室を除く）の安全性を維持するため、定期的に電気主任技術者を派遣し、電気事業法に基づく保守点検業務を行い、選定事業者又は電気主任技術者が必要と判断した場合は、修理又は部品等の取り替えを行う（電気主任技術者の業務は電気保安協会に委託することは可能である）。

2-5. 新施設（宿舍その他施設及び保育所）の修繕 ※国の修繕実施への協力

ア 業務の内容

(i) 国の実施する修繕への協力

修繕の申込受付（瑕疵補修を含む。）、居住者との負担区分の判定、居住者や業者への連絡等は、仙台駐屯地業務隊が実施する。事業者は、仙台駐屯地業務隊からの求めに応じて協力すること。

(ii) その他修繕箇所の調査、報告

危険箇所等を発見した場合は、速やかに供用事務担当部署へ連絡し対応協議すること。

(iii) 供用事務担当部署からの要請に基づく調査協力

随時実施すること。

第5 附帯事業に関する提案の要求水準

1. 総則

選定事業者は、国有財産の有効活用の観点から、本事業の用途又は目的を妨げない限度において、本事業計画地における余剰地又は余剰容積（最大容積から防衛省の必要容積を除いた容積）を活用し、本事業以外の事業（以下「附帯的事业」という。）を行うことができる。余剰地を活用する場合は、当該余剰地については、防衛省が分筆し（登記に必要な測量、図面作成等は選定事業者の負担とする。）、処分を含めた利用方法を決定することとなる。

附帯的事业の実施に必要な建築物の整備は、「① 附帯的事业を事業計画地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合」並びに「② 附帯的事业を公務員宿舎建物（これに関連する事業計画地を含む。）の一部使用許可により行う場合」により行うことができる。

附帯的事业は、国有財産の有効活用の観点から選定事業者からの要望があれば事業計画地の余剰容積の活用を可能とするものであり、設置を義務づけるものではない。

また、これらの事業は、国有財産の有効活用等の観点から評価することを予定しているが、その際、本事業に係る公共サービスの提供に影響を与える恐れを避ける又は最小限にすること。

なお、附帯的事业に係る施設の光熱水費、設備維持管理費、清掃費並びに修繕費等は選定事業者の負担とする。

1-1. 附帯的事业を事業計画地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合

防衛省は、附帯的事业を行う選定事業者に国有財産法第18条第2項第1号の規定に基づき事業計画地の貸付を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「国有財産有償貸付合意書（案）」を参照のこと。）。

【国有財産法第18条第2項第1号に基づく行政財産の貸付】

- ・周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。
- ・国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り借地借家法第23条に基づく事業用定期借地として貸付（貸付期間は10年以上30年以下とし、貸付終了の日を附帯的事业の終了日とする。）。
- ・貸付期間終了後、選定事業者の負担により、国が指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。なお、再契約する場合その他国が指示した場合はこれに従う。
- ・権利金及び貸付料は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ・貸付料は年4回の前払いとし、3年毎に改定する。
- ・貸付期間中に国において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国は事業契約を解除することがある。この場合、選定事業者は、これによって生じた損失の補償を求めることができる。
- ・選定事業者が所有する建物の用途は、行政財産の用途又は目的を妨げない限度の範囲内であり、かつ、都市計画上の用途規制等の範囲内であれば制限しない。また、国の承諾を得た上で、第三者に貸し付けることは可能。
- ・選定事業者は、国の承諾を受けた上で、第三者に附帯的事业の運営を委託し、又は収益施設等の附帯施設を譲渡することができる。

1-2. 附帯的事业を公務員宿舎建物（これに関連する事業計画地を含む。）の一部使用許可により行う場合

防衛省は、附帯的事业を行う選定事業者に国有財産法第18条第6項に基づく使用許可を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「国有財産使用許可申請書」並びに「国有財産使用許可書」を参照のこと。）。

【国有財産法第 18 条第 6 項に基づく行政財産の使用許可】

- ・周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。ただし、居住用施設の導入は認めない。
 - ・使用許可は、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、選定事業者には私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、選定事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要がある場合には、許可を取り消すことがある。
 - ・国は、選定事業者を選定事業の用途又は目的を妨げない限度において使用許可を行う（許可期間は 1 年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は毎年度更新を行う）。
 - ・収益施設等の附帯施設の設置面積は選定事業の用途又は目的を妨げない限度において適正な規模の範囲内とする。
 - ・使用料は近隣の賃貸実例等により国が設定し、毎年度改定する。
 - ・使用料は年 1 回の前払いとする。
 - ・国有財産法第 18 条第 8 項の規定により借地借家法の適用対象外。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
 - ・事業期間終了後、選定事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上、明渡す。なお、国が適当であると認め使用許可の更新を行う場合は更新前の期間と同一の期間内とする。
 - ・選定事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる（施設の賃貸を目的とした収益事業は不可）。
 - ・選定事業者は建物内の一部の使用許可を受けるものとし、併せてこれに関連する宿舎敷地の使用許可を受けて駐車場などとして使用することができる。
- 選定事業者は、内装工事等を自己の負担により実施する。

構造概要							
地 業		基 礎		軸 部	床版(屋根)	建 具	備 考
		鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	外部周り. アルミ製, 鋼製, 内部周り. 木製	
外部仕上							
腰	壁	軒天	屋根	バルコニー	共用廊下	屋外階段(1), (2)	備 考
コンクリート打放し仕上げ(B種) H=1,000	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 防水型複層仕上塗材E	コンクリート打放し仕上げ(C種) の上防水型複層仕上塗材E 1階/バルコニー端は コンクリート打放し仕上げ(C種)	コンクリート直均し仕上げ アスファルト防水(AI-2) 押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種b)(ア)65 押えコンクリート(ア)80	床:コンクリート直均し仕上げ ビニル床シート(ア)2.5(NC) 立上り:コンクリート打放し仕上げ(B種) 防水型複層仕上塗材E 天井:コンクリート打放し仕上げ(C種) 防水型複層仕上塗材E 排水溝:モルタル金こて仕上. 弾性ウレタン塗床 立上り H=100(塗床)	床:コンクリート直均し仕上げ ビニル床シート(ア)2.5(NC) エアコン室外機排水溝用ビニル床シート(W=50) 巾木:磁器質タイル貼り 100×100 腰壁:コンクリート打放し仕上げ(B種) 防水型複層仕上塗材E 天井:コンクリート打放し仕上げ(C種) 防水型複層仕上塗材E 排水溝:モルタル金こて仕上. 弾性ウレタン塗床 立上り H=100(塗床) 手摺:耐候性樹脂 φ40	床:コンクリート直均し仕上げ モルタル金こて仕上(ア)30(踏面・蹴込み) 壁:コンクリート打放し仕上げ(B種) 防水型複層仕上塗材E 天井:コンクリート打放し仕上げ(C種) 防水型複層仕上塗材E 排水溝:モルタル金こて仕上. 弾性ウレタン塗床 立上り H=100(塗床) 手摺:アルミ φ38 ステンレスノンスリップ W=40 (ゴムなし)	バルコニー手摺(BL製品). バルコニー隔板 エアコン室外機用インサート. ルーフドレイン. フロアードレイン(中継ドレイン)及び堅桶 横番号ステンレス製(両妻面). 屋上点検口蓋ステンレス製(1棟1ヶ所) 下流し(1階段1ヶ所). 旗立金物(1ヶ所). アンテナ用基礎(1棟2ヶ所) 可動式物干し金物(各戸2組). 室外機置き場(アルミ/ベンチングパネル) 床下換気孔(可動式) ステンレス製脱気筒(屋根面積70㎡につき1ヶ所設置) 階数表示版(各階段各階1ヶ所) 埋込式通気管(設備工事 各住戸2箇所)

内部仕上											
室名	床	巾木	H	壁		天井		CH	廻縁	備 考	
				外壁面	内壁	一般階	最上階				
アルコーブ	モルタル下地 磁器質タイル100角張り	タイル張り	100	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 防水型複層仕上塗材E		軽量鉄骨天井下地 けい酸カルシウム板(ア)6.0 NAD	軽量鉄骨天井下地 けい酸カルシウム板(ア)6.0 NAD	2,050		新聞受け. 傘掛け金物 室名札	
玄関	モルタル下地 磁器質タイル100角張り	タイル張り 既製木製巾木	100 60	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 吹付硬質ウレタンフォーム(A種1)(ア)50 軽量鉄骨下地せっこうボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	軽量鉄骨壁下地(W=65) せっこうボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	軽量鉄骨天井下地 せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り	軽量鉄骨天井下地 せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り	2,190	既製木製廻縁 35×9	下駄箱. 帽子掛. 上がり框(花崗岩 本磨き)	
ホール	乾式二重床の上 天然木化粧合板(ア)12	既製木製巾木	60		同上	同上	同上	2,100	既製木製廻縁 35×9		
洗面・脱衣室	乾式二重床の上耐水合板(ア)15 長尺塩ビシート(発泡層有り)(ア)2.3張り	同上	60		コンクリート打放し仕上げ(B種) 軽量鉄骨壁下地(W=65)耐水石膏ボード(ア)12.5 ビニルクロス張り(防カビ品)	軽量鉄骨天井下地 耐水せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り(防カビ品)	軽量鉄骨天井下地 耐水せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り(防カビ品)	2,100	塩ビ	洗濯機パン(設備工事). タオル掛(設備工事). 洗面化粧台(設備工事) 天井点検口 450×450(アルミ枠). 収納棚	
浴室	ユニットバス(BL-1216)(長寿社会対応タイプ. 低床タイプ)									ユニットバス	
便所	乾式二重床の上耐水合板(ア)15 長尺塩ビシート(発泡層有り)(ア)2.3張り	既製木製巾木	60		コンクリート打放し仕上げ(B種) 軽量鉄骨壁下地(W=65)石膏ボード(ア)12.5 ビニルクロス張り(グラスウール充填)	軽量鉄骨天井下地 せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り	軽量鉄骨天井下地 せっこうボード(ア)9.5 ビニルクロス張り	2,100	塩ビ	吊戸棚(H=500) タオル掛(設備工事). 紙巻器(設備工事). 手摺(設備工事)	
台所	乾式二重床の上 天然木化粧合板(ア)12	同上	60	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 吹付硬質ウレタンフォーム(A種1)(ア)50 (妻側住戸(ア)75) 軽量鉄骨下地せっこうボード(ア)12.5 ビニルクロス張り 流し前 キッチンパネル(不燃)	コンクリート打放し仕上げ(B種) 軽量鉄骨壁下地(W=65)石膏ボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	コンクリート打放し仕上げ (C種)の上	軽量鉄骨天井下地 せっこうボード(ア)9.5	2,460 2,100	既製木製廻縁 35×9 塩ビ	流し台. コンロ台. 吊戸棚. ダクトカバー	
居間	同上	同上	60	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 吹付硬質ウレタンフォーム(A種1)(ア)50 (妻側住戸(ア)75) 軽量鉄骨下地せっこうボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	軽量鉄骨壁下地(W=65) せっこうボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	同上	同上	2,460 2,100	既製木製廻縁 35×9 塩ビ	カーテンボックス. エアコン室内機用インサート. 給気口スリーブφ100(設備工事) エアコン用スリーブφ75. 付輻居. FFストーブ用スリーブ. ダクトカバー 天井点検口 300×300(樹脂枠). 房掛け. 収納カウンター	
洋室	同上	同上	60	同上	コンクリート打放し仕上げ(B種) 軽量鉄骨壁下地(W=65)石膏ボード(ア)12.5 ビニルクロス張り	同上	同上	2,460	既製木製廻縁 35×9	カーテンレール(ダブル). エアコン室内機用インサート. 給気口スリーブφ100(設備工事) エアコン用スリーブφ75. 付輻居. FFストーブ用スリーブ 出窓甲板:メランポストフォーム. 房掛け	
和室	乾式二重床の上たたみ敷き	木製たたみ寄せ 30×15	同上		コンクリート打放し仕上げ(B種) ビニルクロス張り	同上	同上	2,460	既製木製廻縁 30×20	カーテンレール(ダブル). エアコン室内機用インサート. 給気口スリーブφ100(設備工事) エアコン用スリーブφ75. 付輻居. FFストーブ用スリーブ 物干し金物. 房掛け	
押入	根太組の上 ペーバーハニカムコアパネル(ア)35	雑巾摺			コンクリート打放し仕上げ(B種) 合板(ア)2.5直張り	コンクリート打放し仕上げ (C種)の上 合板(ア)2.5 直張り	コンクリート打放し仕上げ (C種)の上 複合板(ア)27.5		木製廻縁 15×15	中棚:ペーバーハニカムコアパネル(ア)35(表面仕上げ:しな合板(ア)4.0)	
クローゼット	乾式二重床の上 天然木化粧合板(ア)12	既製木製巾木	60	コンクリート打放し仕上げ(B種)の上 吹付硬質ウレタンフォーム(A種1)(ア)50 (妻側住戸(ア)75)	コンクリート打放し仕上げ(B種) 軽量鉄骨壁下地(W=65) 合板(ア)5.5	同上	軽量鉄骨天井下地 合板(ア)2.5		木製廻縁 15×15	中棚:ペーバーハニカムコアパネル(ア)35(表面仕上げ:しな合板(ア)4.0) ハンガーパイプ25φ	
物入	同上	既製木製巾木	60		軽量鉄骨壁下地(W=65) 木製胴縁組み 合板(ア)9.0	同上	同上		木製廻縁 15×15	点検口:450×450	

塗装略記号	
記号	名称
NAD	アクリル樹脂系非水分散型塗料
SOP	合成樹脂調合ペイント塗り

特記

- 天井及び外壁断熱材複合板は、全面接着工法(新S1工法. 1液型)とする。
- 1階スラブ断熱材は押出法ポリスチレンフォーム保温板(3種b)(ア)50. 妻側住戸については(3種b)(ア)65打込みとする。
- 外部建具シーリング10×10(MS-2). コンクリート打継ぎ目地及びたて目地シーリング20×10(PU-2)とする。
- 最上階天井下地インサートは、転倒防止タイプとする。
- 台所流し前のキッチンパネルは流し台メーカーの仕様による不燃材料とする。(下地共)
- 既製木製巾木及び既製木製廻縁は、MDF基材の上PVC張り製品とし監督官の承諾を受けること。
- 乾式二重床の仕様は、床衝撃音レベル低減量をLL=50. LH=55以上とする。
- 便所の居室に面する間仕切壁には、グラスウール(ア)50 (32kg/m)を充填する。
- ペーバーハニカムコアパネルのパネル用ペーバーコアはJIS A 6931の 種とする。
- 和室の木部はとの粉拭きとし、洋室の付輻居はSOP塗装とする。

複合板凡例	複合版(ア)34.5	せっこうボード(ア)9.5 押出法ポリスチレンフォーム(ア)25 2種
	複合版(ア)27.5	合板(ア)2.5 押出法ポリスチレンフォーム(ア)25 2種

[断熱補強]
隠蔽部:吹付硬質ウレタンフォーム(A種1)(ア)25
見えがかり部:複合版(ア)34.5
範囲については図示

工事 名称		図面 番号	
図面 名称	標準仕上表	縮尺	