

下関駅周辺地区市営住宅等
建替事業（1期）

要求水準書（案）

令和7年（2025年）12月18日

下 関 市

— 目次 —

第1 総則	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
3 遵守すべき法令及び条例等	1
3-1 法律等	1
3-2 条例等	3
3-3 適用基準	4
3-4 参考基準	5
3-5 積算基準	5
3-6 その他	5
第2 事業実施に当たっての基本的事項	6
1 全体概要	6
1-1 事業目的	6
1-2 事業コンセプト	6
2 業務の範囲	7
2-1 事業計画策定業務	7
2-2 建替事業に係る業務	7
3 本事業用地に関する事項	8
3-1 立地条件	8
3-2 位置図等	8
3-3 旧住宅図面等	8
3-4 敷地の状況等	9
3-5 インフラ整備状況等	9
3-6 埋蔵文化財	9
3-7 その他	9
第3 事業全体に関する要求水準	10
1 本事業用地の使用に関する条件	10
2 建替えに関する条件	10
2-1 建替手順	10
2-2 水道・下水道・ガス・電気・電話等整備	10
2-3 配置技術者	11
第4 更新住宅等整備業務に関する条件	12
1 施設計画に関する要求水準	12
2 事前調査及びその関連業務に関する要求水準	12
2-1 測量調査	12
2-2 地質調査	12
2-3 周辺影響調査（事前・事後）及び対策	13
2-4 電波障害予測調査及び電波障害対策	13
2-5 アスベスト含有材使用状況調査	13

2-6	P C B含有調査	13
2-7	モニタリング	14
3	旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体業務に関する要求水準	14
3-1	解体の対象	14
3-2	旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する設計	14
3-3	施工管理	15
3-4	廃棄物対策	16
3-5	作業日・作業時間	16
3-6	工事車両の通行	17
3-7	旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する工事監理	17
3-8	モニタリング	17
4	更新住宅等の設計業務に関する要求水準	18
4-1	基本的事項	18
4-2	設計図書	19
4-3	モニタリング	20
5	更新住宅等の整備業務及び工事監理業務に関する要求水準	20
5-1	更新住宅等の整備工事	20
5-2	更新住宅等の整備に関する工事監理	21
5-3	モニタリング	22
6	その他本事業実施に必要な業務に関する要求水準	22
6-1	社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援	22
6-2	必要な許認可及び各種申請等の手続	22
6-3	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	22
6-4	市による完成検査への対応及び引渡し	22
6-5	近隣対策・対応等（地元説明会等）	23
6-6	長期修繕計画の作成	23
6-7	会計実地検査の支援	23
6-8	1年点検・2年点検の実施	23
6-9	共益費にかかる費用の算出	23
	別紙1 施設設計要領	26
	別紙2 下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリスト	41
	別紙3 下関市公営住宅等整備要領	43

【用語の定義】

本事業	下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）をいう。
市	下関市をいう。
本事業用地	本事業を実施する下関市竹崎町3-3-1及び3-1-1の用地をいう。
PFI法	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）をいう。
本書	要求水準書をいう。
事業者グループ	本事業を実施するために選定された応募グループをいう。
旧住宅	本事業用地に現存する市営住宅（市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟並びに附帯施設）、屋外トイレをいう。
附帯施設	自転車置場、ごみ置場、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設及びその他団地を構成する施設（共同施設を除く。）をいう。
共同施設	広場、集会所、緑地、通路及び駐車場をいう。
共用設備	共用部分にある通信情報設備及び防災設備をいう。
仮移転者	市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟から他の市営住宅へ仮移転をされた入居者及び店舗使用者
移転対象者	本事業において移転対象となる市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟の仮移転者並びに（1）棟店舗使用者、（2）棟入居者・店舗使用者、長門改良住宅等の入居者をいう。
更新住宅	本事業用地に整備する建替後の更新住宅をいう。
更新住宅等	更新住宅、店舗棟及び共同施設・附帯施設をいう。
建替事業	更新住宅等の整備に関連する事業をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者グループが提供する公共サービスの水準を事業者グループが自ら又は市が監視することをいう。
設計企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅（2）棟の解体並びに更新住宅等の設計を行う企業をいう。
建設企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅（2）棟の解体に係る工事並びに更新住宅等の整備工事を行う企業をいう。
工事監理企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅（2）棟の解体に係る工事並びに更新住宅等の整備工事の監理を行う企業をいう。
事業スケジュール	事業期間における各業務の実施時期を示したスケジュールで、事業者グループが提案し市が承認したものをいう。

第 1 総則

1 要求水準書の位置づけ

要求水準書は、市が実施する本事業の更新住宅等整備関連業務（以下「本業務」という。）について、市と事業契約を締結し事業を実施する事業者グループに対して市が要求する性能の水準を示すものである。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者グループが行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続を行うものとする。

3 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施に当たり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者グループがその許認可等を取得しなければならない。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

3-1 法律等

3-1-1 建築関連

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b. 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- c. 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）
- d. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- e. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- f. 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）
- g. 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- h. 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- i. 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- j. 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- k. 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）
- l. 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- m. 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- n. 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省令第 907 号）
- o. 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- p. 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）
- q. 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- r. 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- s. 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- t. 電気設備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）

- u. 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）
- v. 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- w. 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）
- x. 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- y. ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律 65 号）
- z. 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- aa. 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- bb. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

3-1-2 インフラ関連

- a. 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- b. 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- c. 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- d. 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- e. ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- f. 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

3-1-3 環境関連

- a. 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）
- b. 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- c. 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）
- d. 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- e. 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- f. 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- g. 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- h. 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- i. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- j. 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- k. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

3-1-4 PFI 関連

- a. 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）
- b. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

3-1-5 その他

- a. 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- b. 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c. 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- d. 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e. 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- g. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

3-2 条例等

3-2-1 山口県

- a. 山口県建築基準条例（昭和 47 年山口県条例第 42 号）
- b. 建築基準法施行細則（昭和 59 年山口県規則第 30 号）
- c. 山口県福祉のまちづくり条例（平成 9 年山口県条例第 1 号）
- d. 山口県産業廃棄物税条例（平成 15 年山口県条例第 40 号）
- e. 山口県環境基本条例（平成 7 年山口県条例第 35 号）
- f. やまぐちの美しい里山・海づくり条例（平成 22 年山口県条例第 42 号）
- g. やまぐち子育て世帯安心住宅整備基準（平成 20 年 3 月）
- h. 開発許可ハンドブック（令和 7 年 10 月改定版）
- i. 山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（平成 18 年山口県条例第 3 号）
- j. その他本事業を行うに当たり必要とされる山口県条例等についても遵守のこと。

3-2-2 下関市

- a. 下関市営住宅の設置等に関する条例（平成 17 年条例第 272 号）
- b. 下関市景観条例（平成 22 年条例第 48 号）
- c. 下関市景観法施行細則（平成 23 年規則第 11 号）
- d. 下関市景観条例施行規則（平成 23 年規則第 12 号）
- e. 下関市都市計画法施行細則（平成 17 年規則第 251 号）
- f. 下関市公営住宅等の整備基準を定める条例（平成 24 年条例第 81 号）
- g. 下関市建築基準法施行細則（平成 17 年規則第 245 号）
- h. 下関市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 17 年条例第 281 号）
- i. 下関市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則（平成 17 年規則第 252 号）
- j. 下関市安全で安心なまちづくり条例（平成 18 年下関市条例第 74 号）
- k. 下関市環境基本条例（平成 17 年条例第 205 号）
- l. 下関市環境保全条例（平成 17 年条例第 358 号）
- m. 下関市環境保全条例施行規則（平成 17 年規則第 378 号）
- n. 下関市下水道条例（平成 17 年条例第 290 号）
- o. 下関市下水道条例施行規程（平成 19 年上下水道局規程第 6 号）
- p. 下関市火災予防条例（平成 17 年条例第 315 号）
- q. 下関市法定外公共物の管理に関する条例（平成 17 年条例第 271 号）
- r. 下関市水道事業給水条例（平成 17 年条例第 307 号）

- s. 下関市水道事業給水条例施行規程（平成 17 年水道局規程第 36 号）
- t. 下関市中高層建築物指導要綱（建築指導課）
- u. 下関市個人情報保護法施行条例（令和 4 年条例第 35 号）
- v. 下関市個人情報保護法施行細則（令和 5 年規則第 40 号）
- w. 下関市文化財保護条例（平成 17 年条例第 118 号）
- x. 下関市文化財保護条例施行規則（平成 17 年教育委員会規則第 34 号）
- y. 下関市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 42 号）
- z. その他本事業を行うに当たり必要とされる下関市条例等についても遵守のこと。

3-3 適用基準

本事業の実施に当たっては、次に示す基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て業務実施時における最新版を適用すること。

- a. 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b. 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- c. 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d. 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- e. 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f. 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- g. 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- h. 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- i. 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- j. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- k. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- l. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- m. 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- n. 公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- o. 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- p. 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- q. 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- r. 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- s. 日本エレベータ協会標準（JEAS）
- t. 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- u. 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）
- v. その他本事業を行うに当たり必要とされる適用基準についても遵守のこと。

※適用基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先するものとする。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

3-4 参考基準

本事業の実施に当たっては、次に示す基準を参考とすること。

- a. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- b. 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- c. 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- d. 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- e. 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- f. 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達 平成 15 年 7 月 3 日）
- g. 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- h. 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編集）
- i. 工事写真の撮り方 建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- j. 工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- k. 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

3-5 積算基準

本業務の積算書の作成に当たっては、次に示す基準を参考とすること。全て業務実施時における最新版を適用すること。

- a. 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b. 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- c. 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- d. 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- e. 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- f. 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

※積算基準については、原則、上記 a、b の基準を、上記 c から f までの基準よりも優先するものとする。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

3-6 その他

遵守すべき法令及び条例等については、上記 3-1 から 3-5 までに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守すること。

また、本事業用地は西日本旅客鉄道株式会社（以下「JR 西日本」という。）の線路に近接する用地であることから、JR 西日本の関係部署と、契約後速やかに協議を行い、配慮・遵守すべき事項等を確認すること。

第2 事業実施に当たっての基本的事項

1 全体概要

1-1 事業目的

下関周辺地区に位置する市営住宅は、昭和38年度から昭和51年度にかけて建設され、建物の老朽化が進んでおり、さらには、入居者の高齢化が進む中で、安全性やバリアフリー性に問題を抱える等の様々な課題が生じており、計画的な建替えが急務となっている。

建替えにあたっては、老朽化した住棟を、民間のノウハウを活用して低兼で良質な住棟へ建替えを行うとともに、将来的には、様々な世代や世帯構成に対応した多様な住戸タイプを供給することによりコミュニティミックスを図り、立地環境を活かした賑わい創出の一翼を担う役割を果たして行くことを目的とする。

上記のことを踏まえ、下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）については、限られた財源の中で、効果的かつ効率的な事業を実施するために、PFI法に基づき、本事業を実施することとした。

1-2 事業コンセプト

1-2-1 コンセプト

安全・安心・便利・快適な住まいづくりと竹崎地区の賑わい創出を先導する団地再生

竹崎市営住宅は、JR下関駅から徒歩圏内である恵まれた立地条件にあって、一定の都市基盤を有しているものの、建物の老朽化が著しく、まちなみの景観にも影響を及ぼしており、建替え等による再生が喫緊の課題となっている。

このため、団地再生にあたっては、竹崎地区内に点在している竹崎市営住宅の再生を、先行的に取り組むことによって、地域イメージの刷新を先導していくとともに、将来的には、若年世帯や子育て世帯の居住などによるコミュニティミックスを図り、立地環境を活かした賑わい創出の一翼を担う役割を果たしていくことを目指す。

1-2-2 基本目標

(1) 安全・安心な住環境の形成

高齢化社会への対応を図るためにバリアフリー化や誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインの視点に配慮した整備を行い、住宅の基本的性能を充足させることで、安全・安心な住環境を形成する。

(2) 多様な世代が暮らしやすい住環境の形成

単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯、障がい者など、様々な世代や世帯構成に対応した住環境を形成する。

(3) 周辺環境や防災面に配慮した良好な住環境の形成

安全な歩行者空間が確保されていることや、周辺環境、防災面などに配慮された良好な住環境を形成する。

(4) 住宅の長寿命化や環境負荷低減の実現

住戸内における断熱性能の向上や、住宅設備性能のグレードアップに伴うランニングコストの削減、長寿命化等により、環境負荷の低減を実現する。

2 業務の範囲

本事業用地において、更新住宅等整備関連業務を実施するものとし、本事業において事業者グループが実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

2-1 事業計画策定業務

事業者グループは、入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業に係る業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制等を明示した事業計画を策定すること。

2-2 建替事業に係る業務

2-2-1 事前調査及びその関連業務

- a. 測量調査（市が提示する測量図で不足する場合に事業者グループの判断で実施）
- b. 地質調査
- c. 周辺影響調査（事前・事後）及び対策
- d. 周辺地下埋設物調査
- e. 電波障害予測調査及び電波障害対策
- f. アスベスト含有材使用状況調査
- g. PCB 含有調査
- h. その他本事業を実施する上で必要な調査

2-2-2 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する業務

- a. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する設計
- b. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事
- c. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)等の解体に関する工事監理
- d. その他本事業を実施する上で必要な関連業務

2-2-3 更新住宅等の設計に関する業務

- a. 更新住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- b. 設計住宅性能評価の取得
- c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務

2-2-4 更新住宅等の整備に関する業務

- a. 更新住宅等の整備工事
- b. 事業者グループによる完成検査
- c. 建設住宅性能評価の取得
- d. 化学物質の室内濃度調査
- e. その他本事業を実施する上で必要な関連業務

2-2-5 更新住宅等の工事監理に関する業務

- a. 更新住宅等の整備に関する工事監理
- b. その他本事業を実施する上で必要な関連業務

2-2-6 その他本事業実施に必要な業務

- a. 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援
- b. 家賃算定基礎資料の作成支援
- c. 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- d. 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- e. 市による完成検査への対応及び引渡し
- f. 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- g. 長期修繕計画の策定
- h. 会計実地検査の支援
- i. 1年点検、2年点検の実施
- j. 共益費にかかる費用の算出
- k. その他本業務を実施する上で必要な関連業務

3 本事業用地に関する事項

3-1 立地条件

所在	下関市竹崎町 3-3-1
敷地面積	1,752.16 m ²
用途地域	商業地域
区域区分	市街化区域
指定建蔽率／容積率	80％／400％
高度地区	なし
地区計画	なし
防火・準耐火地域	準防火地域
その他	高潮浸水想定区域（0.5m 以上 3.0m 未満）

3-2 位置図等

- a. 位置図-----別添資料 1
- b. 現況図-----別添資料 2
- c. 事業概要図-----別添資料 3
- d. 基本計画図-----別添資料 4

3-3 旧住宅図面等

- a. 配置図-----別添資料 5
- b. 平面図・立面図・断面図
（市営竹崎改良住宅（3）棟、（4）棟、屋外トイレ並びに（2）棟）-----別添資料 6

3-4 敷地の状況等

- a. 測量図-----別添資料 7
- b. 地質調査図-----別添資料 8

3-5 インフラ整備状況等

- a. 道路現況図-----下関市 建設部 道路河川管理課にて閲覧可
- b. 上水道整備状況図-----下関市 上下水道局 給水課にて閲覧可
- c. 下水道整備状況図-----下関市 上下水道局 下水道整備課にて閲覧可
- d. ガス管整備状況図-----山口合同ガス株式会社 生産供給本部 下関供給部 供給課にて閲覧可
- e. 電話整備状況図-----NTT フィールドテクノ 中国支店 山口営業所 下関フィールドサービスセンタにて閲覧可
- f. 電気整備状況図-----中国電力株式会社 下関営業所にて閲覧可

3-6 埋蔵文化財

本事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、工事の実施に支障はない。万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、文化財保護法等に基づき、速やかに市教育委員会文化財保護課に届け出て、これらの処置等について協議し、事業者グループにおいて一時的な保存の対策を講じること。

3-7 その他

本事業用地は JR 西日本の線路に近接する用地であることから、JR 西日本の関係部署と契約後速やかに協議を行い、配慮・遵守すべき事項等を確認の上、業務を実施すること。

第3 事業全体に関する要求水準

1 本事業用地の使用に関する条件

- (ア) 事業者グループは、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体の工事着手から引渡しまでの間は、本事業用地を無償で利用できるものとする。
- (イ) 本事業用地の使用期間中、事業者グループは、近隣建築物等の状況から見て、同建築物等からの飛来物が予想される場合には、本事業用地側で適切な対応を行う等、敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

2 建替えに関する条件

2-1 建替手順

本事業において、基本的な建替手順は次に示すとおりとする。ただし、詳細は事業者グループの提案に基づき、市が承諾した工程計画による。

(1) 旧住宅の解体

旧住宅を解体し、撤去する。

(2) 更新住宅等の整備

更新住宅（整備戸数 110 戸）及び店舗棟（10 区画整備想定）並びに共同施設、附帯施設の整備を行う。

(3) 更新住宅等の引渡し

整備した更新住宅等を市に引き渡す。

(4) 更新住宅等への移転

移転対象者が更新住宅等への移転を行う。

※事業者グループが実施する業務の範囲外。

(5) 市営竹崎改良住宅(2)棟の解体

市営竹崎改良住宅(2)棟を解体し、撤去する。

2-2 水道・下水道・ガス・電気・電話等整備

2-2-1 水道・下水道（污水）・ガス・電気・電話等整備全般

水道配水管、下水道（污水）管、ガスパ管、電柱・電線等の敷設、撤去、移設、必要となる管径の変更等は適切に検討し、市及び関係機関等と協議し、適正に事務手続を行った上で実施すること。

2-2-2 雨水排水

雨水排水については、現状の排水系統を基に計画すること。

2-3 配置技術者

事業者グループは、本事業の実施に当たり次に示す技術者を配置すること。

また、各業務において、管理技術者及び工事監理企業の工事監理者は、実施方針の「第2 4 4-2 入札参加者の参加資格要件」に記載する業務実績を有する者を配置すること。

業務	配置予定技術者の要件
基本設計業務 実施設計業務	<ul style="list-style-type: none"> 設計企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を1名配置すること。また、照査技術者も1名配置すること。 着手前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。 建築、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を1名配置すること。ただし、管理技術者と構造、電気設備、機械設備の主任技術者の兼務は認めない。 管理技術者、照査技術者及び各主任技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備、機械設備の主任技術者は建築設備士も可とする。 管理技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書及び実施方針に示す配置予定技術者の要件を満たす者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
建設業務	<ul style="list-style-type: none"> 全ての建設企業は、建設業法に従い、建設企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある監理技術者又は主任技術者を1名配置することとし、その内1名は常駐で配置すること。ただし、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事に限り、監理技術者又は主任技術者の配置は、解体工事ごとに建設企業から1名を常駐で配置することでも可とする。なお、各技術者の配置は、更新住宅等の整備に関する業務にあつては更新住宅等の整備工事に着手する日、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する業務にあつては旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事に着手する日からとする。 監理技術者及び主任技術者については、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。 監理技術者又は各主任技術者は、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す及び実施方針に示す配置予定技術者の要件を満たす者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。
工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> 工事監理企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を1名配置すること。 工事監理者は着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について市に届け出ること。 工事監理者は、整備工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書及び実施方針に示す配置予定技術者の要件を満たす者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。

第4 更新住宅等整備業務に関する条件

1 施設計画に関する要求水準

- (ア) 本業務における施設計画に関する要求水準は、「別紙1 施設設計要領」に基づくこと。
- (イ) 住棟が各種法令や基準等に適合し、入居者の居住性・安全性等が確保される住棟配置、附帯施設及び共同施設を検討すること。
- (ウ) 建替事業で整備する更新住宅等の概要を次に示す。なお、住棟は1棟とすること。

区分	名称	構造	戸数 ・ 区画	住戸タイプ別供給戸数		
				1DK	2DK	3DK
				35 ㎡	50 ㎡	60 ㎡
住棟・住戸	更新住宅	RC 造又は SRC 造	110 戸	82 戸	21 戸	7 戸
店舗	店舗棟	S 造	10 区画、専用面積合計 290 ㎡程度			
区分	名称	概要				
共同施設	集会所	専用面積 70 ㎡以上				
	駐車場	平面駐車、21 台以上 (うち車いす使用者用駐車場区画：1 台以上)				
附帯施設	駐輪場	平面駐車、60 台以上				
	ごみ置場	1 箇所				

※住戸及び店舗棟専用面積は壁芯計算とし、3%未満の増減は認める。また、住戸及び店舗棟専用面積には、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ、共用部分から使用するPS及びメーターボックスの面積は含めないこと。

- (エ) 市営竹崎住宅(1)棟及び(2)棟の店舗・作業所の移転先として、10店舗から構成される店舗棟を整備するほか、集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場を整備すること。
- (オ) 1DKについては、将来的な改修(2戸を1戸に改善)を見越した計画とすること。
- (カ) 建替事業における範囲は別添資料2に示すとおりである。
- (キ) 店舗棟の使用者は、現在の店舗使用者であり、新規募集は行わないこととしているため、すべての区画が空きとなった場合は店舗棟を解体することを想定している。そのため、店舗棟を将来的に解体することに配慮した設計・配置とすること。
- (ク) 現在の店舗使用者の業種は生鮮食品及び物品販売店、飲食店である。

※ 店舗棟については「落札者決定基準」の審査対象としない。

2 事前調査及びその関連業務に関する要求水準

2-1 測量調査

- (ア) 市が提示する測量図で不足する場合に、事業者グループの判断で必要な時期に適切に実施すること。
- (イ) 測量調査は、敷地調査共通仕様書(令和4年3月改定版 国土交通省)に基づいて実施すること。

2-2 地質調査

本業務に必要となる地質調査は、設計内容を確実なものとするため、必要な時期に適切に実施すること。

2-3 周辺影響調査（事前・事後）及び対策

2-3-1 周辺家屋調査

整備工事等に伴って周辺家屋等に破損等を及ぼさないように、整備工事等の着工前及び完了後において適切に周辺家屋調査を行うこと。整備工事等により家屋等に破損等が確認された場合は、事業者グループの負担により補償すること。調査範囲は、事業者グループの提案に基づき市が判断する。

2-3-2 その他周辺影響調査

周辺家屋調査に限らず、本事業によって周辺地域に影響を及ぼす恐れがある場合は、事業者グループの責任及び費用負担において、本事業の着工前、施工中、完了後の各段階において必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること。

2-3-3 周辺地下埋設物調査

下水道、上水道、ガス管、電気及び電話等の形状寸法、位置及び深さ等について各埋設物管理者の台帳図等を調査すること。また、現地踏査において地下埋設物等の支障物件の調査を実施し、確認結果について地下埋設物確認書に整理し、埋設物占用図とともに市に報告する。なお、埋設物管理者から提供された図面等については、その精度について確認するとともに現地と必ず照合すること。

2-4 電波障害予測調査及び電波障害対策

建設による電波障害の予測調査（机上検討、現地調査等）を実施し、影響が出ると判断された場合は工事施工前に対策工事を実施すること。また、建設後、現地調査を行い電波障害の有無について確認すること。

2-5 アスベスト含有材使用状況調査

- (ア) 事業者グループは、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に先立ち、解体業務を行う上で必要となるアスベスト含有材使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を市に報告すること。
- (イ) 事業者グループが実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、大気汚染防止法や石綿障害予防規則等に基づき、事業者グループの責任において適正に処理を行うこと。なお、使用状況調査費用及びアスベスト含有耐火被覆材・保温材・断熱材並びに非飛散性アスベスト含有材（ボード類及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材）の処理費用については入札金額に含むが、事業者グループによる調査の結果、対策が必要となったアスベスト含有吹付材の処理費用については、負担の範囲等について市及び事業者グループとの協議の上、市が負担するものとする。

2-6 PCB含有調査

- (ア) ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」という。）が使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること。
- (イ) 事前調査の結果、PCBを使用した機器や製品が確認された場合、市の指示に従い、市に引き渡すこと。PCBを使用していないことが確認された機器や製品については、市の承認を得た上で、事業者グループの責任において適正に処理すること。

2-7 モニタリング

モニタリング基本計画に規定する「第2 1-2 事前調査時」に基づき実施する。

3 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体業務に関する要求水準

3-1 解体の対象

(ア) 本事業用地内にある旧住宅（主な旧住宅の概要は下表参照）を解体すること。

名称	構造	階数	床面積	管理戸数	店舗区画	建設年度
市営竹崎改良住宅(3)棟	RC造	地上5階	2,831.23 m ²	48戸	50区画	昭和38年
杭仕様	鋼管杭 径300φ、杭長10m、本数27本 鋼管杭 径200φ、杭長10m、本数18本					
市営竹崎改良住宅(4)棟	RC造	地上5階	1,752.04 m ²	28戸	68区画	昭和39年
その他	屋外トイレ棟（構造：RC造、床面積：18.88 m ² ）等					
杭仕様	鋼管杭 径300φ、杭長10m、本数27本 鋼管杭 径200φ、杭長10m、本数18本					

注）当概要表は、施設の概略を示したものであり、詳細は現地にて確認を行うこと。床面積は旧住宅図面による。

(イ) 更新住宅等への移転対象者の移転完了後、市営竹崎改良住宅(2)棟（主な市営竹崎改良住宅(2)棟の概要は下表参照）を解体すること。

名称	構造	階数	床面積	管理戸数	店舗区画	建設年度
市営竹崎改良住宅(2)棟	RC造	地上5階	2,520.52 m ²	48戸	48区画	昭和38年

(ウ) 解体の対象は、杭、基礎、上屋（上屋に付属する残置物を含む）、電気・機械機器、設備配管類（埋設配管類含む）、擁壁、舗装、側溝、看板、ポール、電柱の一切とし、将来の更新住宅等の整備に支障となる地中埋設物を含むものとする。ただし、側溝等においては、道路管理者と協議・確認の上、解体を行うこと。また、市営竹崎改良(2)棟の地盤面から300mm以深の杭及び基礎は解体の対象に含まないものとし、残置する基礎の形状、位置がわかる図面を作成すること。

(エ) 別添資料との不一致の場合は、現地を正とする。

(オ) 市営竹崎改良住宅(2)棟の上屋の解体工事について、JR西日本との協議を行った結果、配慮・遵守すべき事項等に係る費用は、事業者グループが負担するものとする。

(カ) 旧住宅の解体工事に伴い、「3-1 (ア) 及び (イ)」で提示した杭仕様と相違がある場合は、市に報告すること。また、当該杭の撤去等において、市が提示する杭仕様から増減があった場合は、合理的な費用に変更するものとする。

3-2 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する設計

(ア) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事に当たり、本事業用地周辺が住宅密集地であることを十分に認識し、周辺住宅地の住環境に配慮した適切な工法選定と施工計画を踏まえた設計を行うこと。

(イ) 解体工事に先立ち、目視や関係機関への照会等により事前調査が必要であれば適宜実施し、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する設計に反映させるとともに、同設計について市の確認を受けること。

(ウ) 想定外の状況に対する計画の変更については、協議の上で進めるものとする。

(エ) 設計業務は建替スケジュールを考慮し、適切な時期に実施すること。

(オ) 市営竹崎改良住宅(2)の解体工事の際には JR 工事管理者（１名）及び列車見張員（２名）を配置すること。また、JR 西日本の架線の防護措置を行うこと。

(カ) 旧住宅の基礎、杭の撤去時には周辺への影響を抑えるため、山留め等の措置を行うこと。

3-3 施工管理

(ア) 解体工事に先立ち、本事業用地周辺の居住者に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。

(イ) 解体工事に当たり、近隣住民等からの苦情又は要望等があれば、まずは事業者グループの責任において対応・解決を図ること。解決に至らない場合は、市と協議の上、市とともに対応にあたること。なお、苦情又は要望等の内容や解決の有無にかかわらず、その内容及び結果を速やかに市に報告すること。

(ウ) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事の施工中において、本事業用地周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。

(エ) 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。

(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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

(カ) 工事現場内の事故等災害の発生に十分注意するとともに、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。

(キ) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事に当たっては、周辺住宅等のインフラ供給に支障をきたさないように移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること。

(ク) 解体工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き及び工事車両の駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、本事業用地周辺の居住者並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。

(ケ) 解体工事の工法は、周辺住宅地の住環境に配慮するため、周辺への騒音・振動負荷を軽減できる工法とし、油圧破碎機を用いた圧砕工法又は当該工法と同等以上の効果が期待できると市が認める工法を採用すること。

(コ) 使用重機は低騒音・低振動型とすること。

(サ) 解体工事中、振動・騒音計測装置を設置し、計測を実施すること。

(シ) 解体工事時におけるコンクリート及び解体材料等の破片や粉塵の飛散の防止並びに騒音対策及び目隠し等のため、防音シートやパネルによる養生、散水等の処置を講じること。特に、線路に近接した市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事に当たっては、線路側から直接解体工事が見えないようにすること。また、台風時等、臨機の措置を確実に図り災害防止に努めること。

(ス) 事業者グループが実施したアスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、大気汚染防止法や石綿障害予防規則等に基づき、事業者グループの責任において適正に処理を行うこと。なお、使用状況調査費用及びアスベスト含有耐火被覆材・保温材・断熱材並びに非飛散性アスベスト含有材（ボード類及びその他既知の非飛散

性アスベスト含有材)の処理費用については入札金額に含むが、事業者グループによる調査の結果、対策が必要となったアスベスト含有吹付材の処理費用については、負担の範囲等について市及び事業者グループとの協議の上、市が負担するものとする。

- (セ) 解体工事に伴い、予期されない地下埋設物等が確認された場合は、市に報告し、指示を受けること。また、当該地下埋設物等の撤去等に要する費用については、合理的な費用を市が負担するものとする。
- (ソ) 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、破損させた場合、事業者グループ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。
- (タ) 工事監理者とのやりとりは書面により行うこととし、常時、現場にて適切に保管すること。
- (チ) 市営竹崎改良住宅(2)棟解体後はアスファルト舗装とすること。
- (ツ) 市営竹崎改良住宅(2)棟解体後の地盤は、既存排水側溝へ流れるよう、適切に勾配を取ること。
- (テ) 解体後は侵入防止の対策を取ること。侵入防止の対策を行う位置及び範囲については、市及び事業者グループとの協議の上、決定するものとする。

3-4 廃棄物対策

- (ア) 「建築副産物適正処理推進要綱」(平成14年建設経建発第333号)及び「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)等の関係法令等に基づき、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等の実施について適切な措置を講ずること。
- (イ) 本工事により発生するアスファルト塊・コンクリート塊等の産業廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)等の関係法令に基づき、事業者グループの責任において適正に処理すること。
- (ウ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定により許可を受けた施設とすること。

3-5 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間に関わる事項については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に市及び近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣住民等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。

- (ア) 作業時間は、概ね午前8時から午後6時までを基本とするが、詳細は市及び近隣住民等との協議の上、決定すること。
- (イ) 大きな騒音・振動を伴う作業は、午前9時から午後5時までとすること。
- (ウ) 通勤・通学時間帯での大型車両の通行等は、安全確保に十分配慮すること。
- (エ) 土曜日、日曜日及び祝日は作業を行わないこととし、作業を行う場合は市と協議すること。
- (オ) 土曜日に作業を行う場合は、市の承認を得た上で、騒音、振動、車両運行等により周辺住民の生活環境に及ぼす影響に配慮し、合理的な対策を実施しつつ作業を行うこと。
- (カ) 日曜日又は祝日に作業を行う場合は、騒音、振動の生じる作業を行わない。行う場合は事前に近隣住民等に作業の実施を連絡する等、周辺住民に十分配慮して行うこと。
- (キ) JR西日本とも協議の上、作業において、配慮・遵守すべき事項等を確認すること。

3-6 工事車両の通行

- (ア) 工事車両の通行は工事の各段階において、周辺住民や通行人等の安全を十分確保した計画とし、事前に市との協議・調整を行うこと。
- (イ) 工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を確認し、事前に警察や道路管理者等と打合せを行い、可能な限り道路への影響が出ないよう工事車両通行道路における運行速度や適切な交通整理員の配置、案内看板の設置及び道路の清掃等について十分に配慮すること。
- (ウ) 交通整理員は少なくとも本事業用地の出入口に1名配置すること。また、主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合は、交通整理員を追加配置するなどして、安全管理を徹底すること。
- (エ) 工事車両の路上待機は不可とし、駐車スペースは工事区画内に確保すること。工事区画内に確保できない場合は、適切な駐車場を確保すること。
- (オ) 現場から土ぼこり等の持出しがないよう配慮し、道路を汚した場合は速やかに清掃を行うこと。

3-7 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に関する工事監理

- (ア) 工事監理者は、建築士法に基づく業務に加え、建築物解体工事共通仕様書・同解説に規定する「監督職員」の業務に準ずる業務を行うものとし、解体工事が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (イ) 工事監理者は、解体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を行い、工程管理及び品質管理の確認を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- (ウ) 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。

3-8 モニタリング

モニタリング基本計画に規定する「第2 1-4 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体時」に基づき実施する。

4 更新住宅等の設計業務に関する要求水準

4-1 基本的事項

- (ア) 設計業務の範囲は、更新住宅等の整備に関する全ての工事を対象とする。
- (イ) 設計業務は、市と十分な打合せを実施するものとし、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。
- (ウ) 事業者グループは、事業契約後速やかに事業提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による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を確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とし、工事の着手も同様に実施設計の確認を受けた後とする。
- (エ) 事業者グループは、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- (オ) 実施設計については、特殊な仕様や工法を避け、仕様の統一性や周辺環境との調和等に配慮すること。
- (カ) 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ、事業者グループ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。
- (キ) 設計に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告すること。
- (ク) 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。
- (ケ) 設計業務の実施に当たっては、「別紙2 下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリスト」により、整備基準との整合性を確認すること。
- (コ) 市は上記の報告を受領し、その内容を確認した場合であっても、設計及び整備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。
- (サ) 対象施設の要求水準は、「別紙1 施設設計要領」に示す。

4-2 設計図書

基本設計終了時、実施設計終了時に事業者グループが市に提出する設計図書は次を基本とし、詳細は、事業計画策定時に市と協議し、決定すること。また、前もって要求水準等適合チェックリストを作成し、市の確認を得た上で、設計図書に添付すること。同チェックリストは、基本設計終了時から完工確認時まで継続して使用する。

4-2-1 基本設計図書

- | | | |
|-----------|------------|---------------------|
| ・計画概要書 | ・断面図 | ・電波障害調査報告書（机上・現地調査） |
| ・附近見取図 | ・立面図 | ・機械設備計画概要書（昇降機を含む） |
| ・面積表及び求積図 | ・外構図 | ・各種技術資料 |
| ・仕上表 | ・鳥瞰図 | ・工事費概算書 |
| ・配置図 | ・構造計画概要書 | ・要求水準等適合チェックリスト |
| ・各階平面図 | ・電気設備計画概要書 | |

4-2-2 実施設計図書

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| ・特記仕様書 | ・受変電設備図 |
| ・附近見取図 | ・分電盤結線図 |
| ・面積表及び求積図 | ・幹線系統図・平面図 |
| ・仕上表 | ・共用灯設備図系統図・平面図 |
| ・配置図 | ・電灯設備平面詳細図 |
| ・各階平面図 | ・弱電設備系統図（電話・テレビ・情報）・平面図 |
| ・屋根伏図 | ・火災報知等設備系統図・平面図 |
| ・天井伏図 | ・雷保護設備系統図・平面図 |
| ・断面図 | ・屋外設備図 |
| ・立面図 | ・機械設備特記仕様書（昇降機を含む） |
| ・展開図 | ・機器表・樹リスト図 |
| ・平面詳細図 | ・配管系統図・凡例 |
| ・意匠に関する部分詳細図 | ・各階平面図 |
| ・建具表・建具配置図 | ・部屋タイプ別平面詳細図 |
| ・外構図（植栽計画を含む） | ・PS・MB 詳細図 |
| ・法チェック図 | ・断面詳細図 |
| ・構造特記仕様書 | ・部屋タイプ別換気設備平面図 |
| ・配筋標準図 | ・ポンプ室平面図・詳細図（設置する場合） |
| ・部材リスト | ・昇降機設備図 |
| ・伏図 | ・屋外設備図 |
| ・軸組図 | ・各種技術資料及び計算書 |
| ・各配筋図 | ・確認申請に必要な図書 |
| ・構造に関する部分詳細図 | ・工事費積算書（数量計算書、積算チェックリスト、見積書等） |
| ・電気設備特記仕様書 | ・要求水準等適合チェックリスト |
| ・屋外配線図 | |

4-3 モニタリング

モニタリング基本計画に規定する「第2 1-3 設計時」に基づき実施する。

5 更新住宅等の整備業務及び工事監理業務に関する要求水準

5-1 更新住宅等の整備工事

5-1-1 施工管理

- (ア) 整備工事に先立ち本事業用地周辺の居住者に対し、工事概要や工程等を十分に周知すること。
- (イ) 整備工事に当たり、近隣住民等からの苦情又は要望等があれば、まずは事業者グループの責任において対応すること。解決に至らない場合は、市と協議の上、市とともに対応にあたること。なお、苦情又は要望等の内容や解決の有無にかかわらず、その内容及び結果を速やかに市に報告すること。
- (ウ) 更新住宅等の整備工事の施工中において、本事業用地周辺の居住者が従前の通常の生活に極力支障が生じないように、十分に配慮された施工計画を作成し、適切な施工管理を行うこと。
- (エ) 工事の施工に当たり近隣、構内及び工事関係者の安全確保や環境保全に十分配慮すること。特に、騒音・振動・粉塵等については、最大限の配慮を行うこと。
- (オ) 使用重機は低騒音・低振動型とすること。
- (カ) 整備工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き及び工事車両の駐車を生じさせないこと。また、仮囲いの範囲設定等に当たっては、本事業用地周辺の居住者並びに通行人の安全性や利便性を損なわないように適切に行うこと。
- (キ) 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。
- (ク) 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。また、台風時等、臨機の措置を確実に図り災害防止に努めること。
- (ケ) 「第1 3 遵守すべき法令及び条例等」に示す関係法令及び各基準、工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (コ) 整備工事に当たっては、職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）による一級技能士又は単一等級の資格を有する技能士の積極的な活用を図ること。
- (サ) 工事監理者とのやりとりは書面により行うこととし、常時、現場にて適切に保管すること。

5-1-2 廃棄物対策

「第4 3-4 廃棄物対策」に準じる。

5-1-3 作業日・作業時間

「第4 3-5 作業日・作業時間」に準じる。

5-1-4 工事車両の通行

「第4 3-6 工事車両の通行」に準じる。

5-1-5 事業者グループによる完成検査

- (ア) 事業者グループの責任及び費用負担において、更新住宅等の完成検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。
- (イ) 事業者グループは、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) 事業者グループは、完成検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、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。
- (エ) 施工中においても、市の要求に応じて、中間確認、随時確認及び出来形検査を受けること。

5-1-6 保険の付保等

- (ア) 更新住宅等整備関連業務を適正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) 事業者グループは、保険契約を締結したときは、その証紙の写し等を速やかに市に提出すること。

5-2 更新住宅等の整備に関する工事監理

5-2-1 基本的事項

- (ア) 工事監理者は、建築士法に基づく業務に加え、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、更新住宅等の整備に関する業務が要求水準に基づき適切に行われていることを確認すること。
- (イ) 工事監理者は、整備に関する業務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、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、建設企業への指示は書面により行うこと。
- (ウ) 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。
- (エ) 工事監理者は、建設業務を実施する会社と資本面又は人事面において関連がある者は、従事できないものとする。

5-2-2 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

(1) 要求性能

- (ア) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うこと。
- (イ) 住宅の整備基準及び性能の等級については、「別紙3 下関市公営住宅等整備要領」を参考とすること。

(2) 住宅性能評価の取得

- (ア) 登録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3 下関市公営住宅等整備要領」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。

5-2-3 化学物質室内濃度調査

- (ア) 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、厚生労働省の示す室内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) 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。また、測定の実施に当たり、事前に測定計画を作成し市の確認を受けること。

5-3 モニタリング

モニタリング基本計画に規定する「第2 1-5 工事施工時」に基づき実施する。

6 その他本事業実施に必要な業務に関する要求水準

6-1 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援

6-1-1 社会資本整備総合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、面積表等の図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。

6-1-2 家賃算定基礎資料の作成支援

事業者グループは、市が住宅及び店舗の家賃算定の根拠とするための、各住戸や店舗区画等の面積構成や工事費内訳書等の資料を市と協議の上作成すること。なお、提出後に新たに必要となった資料がある場合には、市の求めに応じて提出すること。

6-2 必要な許認可及び各種申請等の手続

事業者グループは、本事業に関わる建築確認等の許認可の取得に必要な検討及び関係機関との協議並びに資料作成を行い、申請、検査等の手続を行うこと。

6-3 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律に基づく保険の加入又は保証金の供託を行うこと。

6-4 市による完成検査への対応及び引渡し

市は、次に示す方法により市による完成検査を行い、事業者グループは、市に更新住宅等を引き渡し、所有権を移転すること。

- (ア) 事業者グループによる更新住宅等の完成検査、設備及び器具等の試運転検査等の終了後に、事業者グループの立会いのもと市による完成検査を行うものとする。
- (イ) 市に対して、設備及び器具等の取扱いに関する説明を、取扱い説明書等を用いて実施すること。
- (ウ) 設備及び器具等の取扱い説明書を取りまとめたファイルを住戸毎に作成し、提出すること。
- (エ) 市による完成検査に際し、関係機関等の検査済証及び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。
- (オ) 事業者グループは、市による完成検査を受けた後、鍵の引渡しをもって更新住宅等の引渡しとする。

6-5 近隣対策・対応等（地元説明会等）

- (ア) 事業者グループは、工事により事業用地周辺の居住者が受ける生活環境への影響を考慮し、合理的な近隣対策を行う。
- (イ) 事業者グループは、適切な時期に、提案した計画内容、工事方法や工程等について、必要に応じて本事業用地周辺の居住者を対象とした説明会を開催し、丁寧な説明を行う。
- (ウ) 事業者グループは、やむを得ず補償等の必要な事態が生じた場合は、誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努める。

6-6 長期修繕計画の作成

事業者グループは、更新住宅の今後の維持管理の参考資料として、竣工後 70 年間の長期修繕計画を作成する。

6-7 会計実地検査の支援

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会計検査院への説明の補助等を行うこと。

6-8 1 年点検・2 年点検の実施

- (ア) 事業者グループは、更新住宅等の引渡し後、1 年経過時及び 2 年経過時に、市の立会いのもとで、更新住宅等の検査を実施すること。実施内容は、一般社団法人不動産協会の「中高層住宅アフターサービス規準」に準じて外構部、共用部について実施すること。なお、詳細は、実施段階で市と協議の上決定する。植栽については、1 年目点検までとする。
- (イ) 検査の結果、契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」という。）が確認された場合、事業者グループの責任及び費用負担により当該契約不適合について、修補等、履行の追完をすること。
- (ウ) 更新住宅等の引渡し後 2 年の間に、更新住宅等の不具合に関する更新住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告すること。

6-9 共益費にかかる費用の算出

更新住宅等の共用部分にかかる、電気料金（エレベーター、共用灯、外灯、給水ポンプ、電気室・機械室・共用倉庫、テレビブースター等）及び上水道料金（ゴミステーション散水栓、植栽用散水栓等）の共益費を算出すること。

別紙1 施設設計要領

- ・本事業の設計及び建設に当たっては、「下関市公営住宅等の整備基準を定める条例」及び「別紙3 下関市公営住宅等整備要領」を基準とするが、併せて、下表の基準も満たすこと。ただし、当該水準を上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、そのような提案を制限するものではない。
- ・本施設の設計及び建設に当たっては、耐久性、耐候性、更新性、メンテナンス性等を考慮した材料や工法を選択すること。
- ・当施設設計要領のほか、「第1 3 遵守すべき法令及び条例等」を遵守すること。

第1 全般事項

■基本	
団地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・既存団地内における建替事業であることから、団地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性、バリアフリー性及びプライバシーの確保、災害の防止等を考慮した配置とすること。 ・高層住宅が建設されることによる周辺への極端な圧迫感や風害等が生じないようにするとともに、近隣住宅の覗き込みを防止するなど周辺環境に配慮した計画とすること。 ・人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境などに配慮すること。
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者をはじめ、全ての入居者にとって安全な住宅団地となるように配慮し、整備を行うこと。 ・共用廊下、共用階段、EV ホールなどについては、死角が生じないように見通しを確保すること。 ・共用廊下、階段等から、玄関ホール、自転車置場、ごみ置場、店舗棟の屋根又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。 ・雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。 ・転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。 ・上階から洗濯物や鉢植などの落下物等が予想される出入り口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。
耐久性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間さまざまな入居者の使用に耐えることができる材料、仕上げ、設備、金物等を使用すること。材料の選定に当たっては、「建築材料・設備機材等品質性能評価事業建築材料等評価名簿」を参考とすること。 ・玄関扉及び外部金物、金具等は、耐候性・耐久性・耐食性に優れたものを使用すること。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を参考にすること。ただし、玄関ホールに玄関扉は設置せずオートロックシステムを不要とし、共用部は防犯カメラを設置せずに見通しを確保した設計とすること。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。 ・保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。 ・入居者が居る状態にあっても、保守点検、将来の修繕・改修、取替えが容易な計画となるよう配慮すること。 ・入居者退去後に必須となる空家修繕で、住戸内装仕上等の維持管理コストの低減に配慮すること。 ・耐久性が高くメンテナンスがしやすい材料・工法を選択すること。 ・団地内の清掃、共用部分の電灯の交換等については基本的に入居者管理となるため、高齢化する入居者でも無理なく対応できるよう、メンテナンス性を考慮すること。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・建具等のモジュールをできるだけ統一し、合理的な計画とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH 水準を満たすこと。（BELS 認証を取得すること。） ・太陽光発電設備(発電量 3kW 程度)を設置し、住棟の共用設備において供給を行うこととし、可能な限り自己消費できるよう計画すること。また、電力の余剰が発生する場合には、売電できるように整備すること。

第2 共同住宅等

■配置計画等	
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住棟や周辺のまちなみとの調和、景観に配慮した形態及び入居者の親しみやすい色彩とすること。 ・緊急車両や福祉・ゴミ収集・サービス車両の住棟アプローチを確保すること。 ・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。 ・全て開放廊下型とすること。 ・住戸までの共用部分は段差を解消し、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設ける等の配慮をすること。 ・将来の改修等に配慮した足場設置場所の確保や、上階からの落下物による事故防止に配慮すること。 ・面積の算定は、建築基準法及び公営住宅法に従い算定すること。
■構造等	
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・RC造又はSRC造とし、耐火構造とすること。 ・片廊下型を標準とすること。 ・できるだけ整形なものとし、標準的な納まりとすること。 ・経済性・施工性に配慮した規模・構造とすること。 ・コンクリート、モルタル等のひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。 ・「2方向避難・開放型（総務省令第40号（平成17年））」を原則とすること。
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟の屋根形状は、改修のしやすいメンテナンス性に配慮した合理的なものとする。 ・点検、清掃に配慮すること。
住棟表示等	<ul style="list-style-type: none"> ・市が示す仕様に基づき住棟表示等を設置すること。
階数・階高	<ul style="list-style-type: none"> ・地階は設けないこと。 ・階高は、原則として2,700mm以上とすること。 ・居室の天井高は2,100mm以上とすること。 ・梁下有効高さは1,900mm以上とすること。
配管等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管等の点検・交換が容易に行えるよう配慮すること。
雨樋及び樋受	<ul style="list-style-type: none"> ・台風等により破損しないよう強度等に注意すること。
共用部及び住戸の鍵	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分、専用部分の鍵は3本セットとし鍵保管箱に整理し、引渡し時に鍵リストと共に提出すること。 ・共用部分の鍵の方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。
室名の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、機械室等の共用部分の室名を明示すること。表示方式は、実施設計時に市と協議の上決定すること。
開放部分の屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下、共用階段及びバルコニーには、屋根又は庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに代えることができる。
■共用部分	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画図に従い計画すること。ただし、住戸までの共用部分に係る計画（スロープ、階段及びエレベーターの配置など）についてはこの限りではない。 ・使いやすく、清潔に保てる施設となるよう整備すること。 ・床は、防水に配慮した構造とし、滑りにくい材料仕上げとすること。 ・壁は、擦傷しにくい仕上げとすること。 ・騒音や視線に配慮した計画とすること。 ・分かりやすい防災計画とし、可燃物が放置されるようなスペースができないよう、配慮すること。 ・通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じること。
共用玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ホールには、扉を設けないこと。

共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下等は、合理的面積とし、必要以上に広くしないこと。 ・防風、防雨に有効な措置をとること。 ・雨水の排水溝、ドレン、樋を設置すること。 ・共用廊下側にエアコン室外機の設置を計画する場合は、排水溝を設けること。 ・手すりを片側にできるだけ連続して設置すること。 ・床に段差を設けないこと。 ・エキスパンションジョイントがある場合、滑らない材料を採用すること。
各戸玄関外側	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下通行者に対する、玄関扉の開閉による衝突防止に配慮すること。 ・住戸前玄関付近にドアホン、室名札を設置すること。
住棟出入口及び玄関ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟出入口で段差の生じる部分には、1/12 以下の斜路を設け、斜路・段差部分共に両側手すりを設置すること。 ・手すりは BL 認定同等品とすること。 ・玄関ホールには、掲示板、動線を考慮した手すりを設置すること。 ・集合郵便受が暴風雨にさらされないよう、配慮すること。 ・集合郵便受は、南京錠（入居者負担による）が取り付けられるタイプとすること。
EV ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・防風、防雨に有効な措置をとること。 ・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。 ・エレベーターから降りた時に、見やすい位置に階数表示板及び掲示板を設置すること。 ・EV ホールは、廊下等の動線から分離した人だまりを設けること。
階段・階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下から連続した補助手すりを設置すること。 ・両側に連続して手すりを設けること。 ・各階の見やすい位置に階数表示板を設置すること。 ・踊り場には段差を設けないこと。 ・段鼻ノンスリップは視覚障害者に配慮したものとする。 ・防風、防雨に有効な措置をとること。
倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・階段下等を有効に活用し倉庫を設けること。 ・照明器具、スイッチを設置すること。
給水ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・給水ポンプ室は、原則として屋内設置とすること。 ・給水ポンプの設置場所を確保し、次にあげる設備等を設置すること（関係者出入扉、温度センサーによる換気扇（シャッター又は防虫網を含む）、給気口（防虫網を含む）、騒音及び振動対策、排水配管、ポンプ室分電盤、照明、スイッチ、コンセント、ポンプ室分電盤より配線配管等）。 ・ポンプ室内での漏水に備え、排水溝及び排水口を設け、かつ小動物の侵入防止を施すこと。 ・防音、防振対策を十分に施し、入居者から苦情の出ないように配慮すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・種々共用盤等の設置場所を適切に確保すること。 ・水道用メーター等の設置については、下関市上下水道局と協議の上決定のこと。
■専用部分の共通事項	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とすること。 ・居室間の段差を無くし、各居室は整形で使いやすいものとする。 ・天井、床下、PS 等の必要な箇所には、点検口を設けること。
メーターボックス・PS	<ul style="list-style-type: none"> ・メーターボックスは、基本的に、共用廊下に面してまとめるなどし、設備機器等の更新が容易にできるようメーターボックスの扉を全箇所開くように計画すること。 ・PS 内にガス給湯器用ドレン配管を用意すること。 ・メーターボックス内に電力量計用の検針窓を設けること。 ・メーターボックス内にガスメーター用の検針窓を設けること。 ・メーターボックス内に水道用メーターを設けること。
開口部の底	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、外壁に面した出入口、開口部には底を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が底の役割を果たしている場合は、これに代えることができる。
空調設備用下地補強	<ul style="list-style-type: none"> ・居室全室にエアコンスリーブ、コンセント、室内機設置のための下地補強、室外機設置場所、冷媒配管ルート等を計画すること。補強等の位置はシール等で明示することとし、汎用レベルのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。 ・スリーブの位置は、建築基準法、消防法の他、配筋等を考慮すること。

内部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・原則引き戸とすること。 ・建具の開閉音低減のための措置をとること。 ・引残し等、指詰防止対策を講じること。 ・開き戸の場合は、レバーハンドルを設置すること（収納等の建具を除く）。
外部建具 （玄関ドアは除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・アルミサッシは、網戸の設置が可能な仕様とすること（網戸の設置は入居者負担）。 ・居室の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置すること。居室以外の窓で、共用廊下に面する窓及び1階の外部に面する窓には、面格子を設置すること。 ・面格子は容易に外部から外せないような構造のものとする。 ・居室の外部に面する開口部には、アルミ製ダブルのカーテンレールを取り付けること。カーテンレールの寸法は、原則として建具幅+200 mm とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建具はBL 認定同等品以上とすること。 ・ドア把手はレバー式とすること。 ・便所、洗面・脱衣室の壁仕上げは耐水性、耐久性、耐汚染性に配慮すること。 ・エアコン室外機設置場所は、原則床置きを想定し、通行の妨げとならないよう配慮すること。
■各室の水準（専用部分）	
各室の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・同タイプで公営住宅法上の住戸専用面積が変わらないよう配慮すること。
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドアは開き戸（開き勝手を外開き）とし、レバーハンドル、錠、ドアスコープ、ドアガード、郵便受けを設けること。 ・玄関ドアはBL 認定同等品以上とすること。 ・玄関ドアの錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠等、破壊が困難な構造とすること。 ・玄関ドアの開閉の際に共用廊下の通行の支障とならないように、玄関前に適切な大きさのアルコーブを設けること。 ・住戸前玄関付近に、ドアホン、室名札（室番号付き）を設置すること。
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（W=1,500 mm）、コンロ台（W=700 mm）バックガード付、吊り戸棚（W=1,500 mm）、冷蔵庫、食器棚等が有効に配置できる形状とすること。
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・居室は全て洋室とすること。
洗面・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面・脱衣室は、玄関、居室、廊下等と、仕切れるよう引戸を設けること。 ・洗濯機、衣類乾燥機は、洗面所に置けるよう計画すること。ただし、衣類乾燥機は洗濯機の上部を使用すると考えてもよい。 ・衣服の着脱のための手摺を設置すること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、1216 以上とし、修繕時には取替可能な構造とすること。 ・ユニットバスは、BL 認定同等品以上とすること。 ・洗い場と浴槽の縁までの高さは350 mm以上 450 mm以下の範囲とするとともに、浴槽と浴室ユニットとの間に隙間が生じないようにすること。 ・浴槽内での立ち座り、姿勢保持のための手すり（L 型手すり）、洗い場の立ち座りのための手すり（I 型手すり×2）、浴室の出入の補助手すり（I 型手すり）を設置すること。 ・浴室の扉は、緊急時には外から救助できる構造とすること。 ・洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。 ・防滑性、抗菌性の高い素材を使うこと。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、食事室、居室からの直接の出入りは避けること。 ・原則引戸とし、小窓を設けること。 ・建具の鍵は非常時解錠機能付とし、操作部は高齢者等でも操作しやすい大きさや形状とすること。 ・洗浄便座を取付けることが可能な対応（給水、電源）をしておくこと。 ・補助手すりを設置すること。
収納	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の用途に応じた収納を計画すること。 ・北側外壁に面した押入、収納は避けること。極力外壁面に設置しないこと。 ・必要に応じて中棚や洋服掛け用にハンガーパイプを設けるなど、収納量の確保に配慮すること。

バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸のバルコニーは有効幅員 1,200 mm 以上とし、物干金物及び避難器具等の配慮を十分考慮した計画とすること。 ・バルコニーは、避難用隔壁、物干金物、エアコン室外機、避難ハッチ、ドレン、堅樋が機能上支障なく配置できるものとする。 ・バルコニーは原則、隣戸と連続させ、避難時に有効な隔壁（有効 W=600 mm、H=800 mm 以上、避難ステッカーを含む）を設けること。 ・バルコニーには、可動式物干金物を設置すること。 ・物干し金物は腰付きタイプとし、エアコン室外機は床置きを原則とすること。 ・物干金物を使う部分は、通風・日照を確保すること。 ・手すりの設置はプライバシーの確保に留意すること。 ・金属製手すりは BL 認定同等品以上とすること。 ・排水溝を設け、有効な排水勾配をとること。 ・バルコニーの居室側には、躯体で立ち上がりを設け、雨仕舞いのよい納まりとすること。
点検口	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備に設ける点検口は、開閉可能な仕様とすること。
■店舗棟	
	<ul style="list-style-type: none"> ・平屋建ての鉄骨構造とすること。更新住宅とエキスパンションジョイントでつなげ一棟とするが、すべての区画が空きとなった場合、店舗棟を解体することを想定していることから、店舗棟を単独で解体することが出来る設計・配置とすること。 ・10 区画の専用面積の合計は、290 m²程度（3%未満の増減は認める。）とすること。 ・店舗の区画の間仕切り壁は、隣接する店舗への配慮から、遮音性を確保した構造（住宅性能評価 8. 遮音対策 8-3 透過損失級（界壁）における等級 3 相当）とすること。 ・店舗棟の最高高さは、4,000mm 以下とすること。 ・天井高さは、3,000mm 程度（3%未満の増減は認める。）とすること。 ・内装工事（クロス、塗装等）については店舗使用者が行うものとする。 ・主要出入口は店舗正面に 1 箇所とし、開口部にシャッターを設けること。 ・ガス、電気、水道、汚水、雑排水等ライフライン関係については、各区画まで布設し、詳細な位置については、設計時に本市と協議の上、決定すること。 ・法令に定められた換気基準を満たすよう配慮すること。 ・各店舗にエアコンを取り付けられるよう、スリーブ、インサート、室外機設置スペース（排水溝含む）を計画すること。 ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置すること。 ・店舗棟使用者や来客用の駐車スペースは設置しないこと。 ・外壁の色彩については、「関門景観計画」の色彩誘導範囲内で選定すること。

※店舗棟については「落札者決定基準」の審査対象としない。

第3 共同施設及び附帯施設等

■集会所	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積は70㎡以上とし、所要室は、集会室、倉庫（椅子等の収納用）、湯沸室、便所とすること。 ・2方向の避難経路を確保すること。 ・出入口は全て引戸とし、有効1,200mm以上とすること。 ・住棟内配置（2階）とし、更新住宅の入居者、店舗棟の利用者が利用しやすい位置に整備すること。なお、住棟内とする場合は、騒音対策及び隣戸へのプライバシー対策等を考慮すること。 ・玄関に下足箱を設けること。 ・換気設備を設置すること。 ・空調設備を設置出来るよう考慮すること（配管、配線、スリーブ等）
集会室・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室は団地内住民の利用を前提とし、団地住民の催事等で利用できる計画とすること。 ・長机や椅子等を収納できるよう、集会室から出入りできる倉庫を設けること。 ・外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを設けること。 ・集会所内の目につきやすい場所に掲示板を設けること。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫及び食器棚が機能上支障なく配置できるように考慮すること。 ・仕上げは、準不燃材料又は不燃材料とすること。 ・流し台、コンロ台を設けること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的便所を設置すること。 ・多目的便所は、車いすでの単独利用が可能な計画とすること。 ・集会室等から直接出入りする配置は避けること。 ・便所には、洋式大便器、洗面手洗器、化粧鏡及び荷物置き（収納型おむつ交換台）を設置すること。 ・トイレットペーパー等が置ける棚を設け、掃除用具収納のための物入れを設置すること。 ・男子便所及び女子便所には便座の立ち座り用（L型）の手すりを設け、多目的便所にはL型手すり及び可動式手すりを設置すること。 ・点検修理のための床下ピットを設置すること。 ・集会室及び湯沸室に近接する場合は、音漏れ（PSを含む。）に配慮すること。
■駐車場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 ・防犯性、安全性に配慮すること。 ・更新住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、本事業用地において平面式駐車場として、車いす使用者用の駐車区画を含めた入居者用21区画程度を配置すること。 ・駐車場から公道への出入口付近では、車両からの視距を確保するため、中高木等を配植しないこと。 ・駐車場の出入口については、歩行者出入口と交錯しない位置に整備し、ロボットゲートは設置しないものとする。 ・駐車場に接する場所に樹木等を設置する場合は、枝張り落葉により車両に支障をきたさないように計画すること。 ・駐車区画には車止めを設置すること。 ・区画番号を表示すること。 ・近隣建物に近接するときは、ライト、排気ガス対策を行うこと。 ・駐車区画の大きさは幅2,500mm、奥行き5,000mm以上とすること。 ・区画線や区画番号の表示は、路面仕上げ色と区別して認識しやすい色とすること。

■駐輪場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 ・60 台以上のスペースを確保すること。 ・駐輪区画は、1 台につき幅 600mm、奥行き 1,900mm とすること。 ・サイクルラックは不可とする。 ・チェーン使用可能なバーラック等の盗難防止措置を講ずること。 ・自転車及びバイクの出し入れに支障の無い通路幅を確保すること。 ・防犯性・安全性に配慮すること。
■ごみ置場	
	<ul style="list-style-type: none"> ・立ち上がり部は鉄筋コンクリート造とし、屋根及び扉はフェンス等を設置すること。 ・住棟と別とし、住棟からの距離や動線など、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。 ・ごみ収集車のスペースや交通動線にも配慮した配置とすること。 ・設置場所及び大きさは、市環境部と協議を行うこと。
■外構・植栽等	
通路	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備については、路肩部で U 字側溝か L 型側溝の構造物等による確実な機能を有するものとする。 ・ベビーカー、車いすの通行に配慮した仕様とすること。 ・降雨による路面の防滑に配慮すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・20～30 年後の樹木の成長を見越した配置計画とし、高さが 3m 以上となる樹木は植栽しないこと。 ・植栽の配置は、防犯上死角となる位置や住戸際、各建物際、照明施設周辺等は避け、入居者が管理することを考慮して、樹種の選定をし、最低限の数とすること。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・通路の舗装は透水性舗装とすること（インターロッキングは不可）。 ・舗装端部は、地先境界ブロック等で舗装の変形等がないよう安定した納まりとすること。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の附帯施設及び共同施設の必要な箇所に、常夜灯、防犯灯を配置すること。 ・外灯は LED 灯（ポール：地上高 3.5～4m、基礎共）とすること。 ・灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。
場内埋設管	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすい部分に設けること。

第4 外部標準仕上表（更新住宅等の本施設）

・ここに示す仕上りは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

■更新住宅等の本施設	
外壁	外装複層塗材 E
屋根、屋上 (庇は除く)	屋根及び屋上：アスファルト露出防水
バルコニー	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、適所に目地切
共用廊下	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、ノンスリップ仕上げ、適所に目地切
EV ホール	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、ノンスリップ仕上げ、適所に目地切
共用階段	壁：コンクリート打ち放しの上、外装複層塗材 E 天井：コンクリート打ち放しの上、外装薄塗材 E 床：防水モルタル金コテ、段鼻ノンスリップ金物
塗装	鉄部：合成樹脂調合ペイント 木部：合成樹脂調合ペイント 鋼製建具：合成樹脂調合ペイント バルコニー隔壁：つや有合成樹脂エマルジョンペイント
巾木	仕様は事業者グループの提案による
■店舗棟※	
外壁	サイディング
屋根	折板屋根

※店舗棟については「落札者決定基準」の審査対象としない。

第5 内部標準仕上表

・ここに示す仕上りは市が求める最低限の水準であり、規格製品等の使用を規制するものではない。

■更新住宅等				
室名	仕上り			
	床	壁	天井	その他
玄関（廊下）	フローリング	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
玄関（土間部）	ノンスリップ仕上げ	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
居室	フローリング	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
台所	フローリング	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
浴室	－	－	－	ユニットバス
洗面・脱衣室	ビニル床シート	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
便所	ビニル床シート	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
収納	フローリング	塩ビクロス又は塗装	塩ビクロス又は塗装	巾木※
MB・PS・MDF 室・倉庫	モルタル金コテ	コンクリート打放し	コンクリート打放し	
ポンプ室	防水モルタル金コテ	グラスウールボード	グラスウールボード	
床下点検ピット	コンクリート打放し	コンクリート打放し	コンクリート打放し	
■店舗棟※				
	床	壁	天井	その他
店舗棟	コンクリート直押さえ	石膏ボード	化粧ケイカル板	巾木※
■電気室（電気室が必要な場合）				
室名	仕上り			
	床	壁	天井	その他
電気室	防塵塗床	グラスウールボード	グラスウールボード	

※巾木の仕上りは提案による。

※店舗棟については「落札者決定基準」の審査対象としない。

第6 電気設備

■電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。 ・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。 ・各種設備において、入居者が居る状態にあっても、保守点検、将来の修繕・改修、取替えが容易な計画となるよう配慮すること ・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。ただし、二重天井内配線については、配管は不要とする。 ・架空配線は不可とする。また、露出配線配管も原則不可とする。 ・地中配管の埋設深さは、原則 GL-600 mm以上とすること。 ・高潮等による浸水被害に備え、電気設備の浸水対策を行うこと。
受電設備	<p><契約種別・区分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分は各戸契約とし、共用設備及びその他の附帯施設は電気種類別契約とすること。なお、各戸契約の契約種別は入居者の希望により決定することとする。 <p><電力量計>（取付箇所）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：メーターボックス内 ・共用設備及び附帯施設：計量に適当な場所 <p>棟内共用（電灯、動力）は棟毎、別棟の場合のポンプ室（電灯、動力）、屋外灯、駐車場、電気室は個別に計量可能とすること。</p> <p><電気室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・次にあげる設備等を設置すること（機器取替用扉、温度センサーによる換気設備、給気口、防水装置等、照明、スイッチ、コンセント、配線配管、保安区分用金網等）。 ・構内引込柱で架空電線を受け、以降地中埋設とすること。 ・借室電気室及び自家用電気室は必要に応じて設けること。借室電気室の外壁に非常対策用ケーブル貫通口（125φ）を布設すること。また、貫通口は雨水等が浸入しないよう、壁内外面をステンレスプレート等で防護すること。
共用部幹線	<p><引込開閉器盤>（電気室が不要な場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外自立型引込開閉器盤（ステンレス製）を設置し、盤内の住棟以外の分岐開閉器は必要に応じて漏電遮断器とすること。 ・住棟内地中幹線は、昇降路（エレベーターシャフト）を回避した位置に配管を布設すること。幹線布設用の地中梁スリーブは、強電と弱電に分けて設け、スリーブの口径は、住棟の階数・住戸数によって決定すること。 ・廊下、階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。
住宅用幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・電気方式は単相3線式（100V/200V）とすること。 ・1住戸当たりの使用電力容量（想定）は、1DK：3.5kVA、2DK：4.0kVA、3DK：4.5kVAとすること。 ・幹線サイズの決定は、1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和と許容電流より幹線サイズ（太さ）を想定し、想定された幹線サイズ（太さ）に対して、需要率を考慮して電圧降下を計算すること。電圧降下は2%以下を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ（太さ）を見直すこと。なお、需要率は内線規程によること。 ・住戸用幹線の開閉器容量は、1住戸当たりの使用電力容量（想定）を用いた負荷電流の総和に対して需要率を考慮し決定すること。なお、需要率は同上とする。 ・幹線分岐を行う場合は、内線規程によること。 ・幹線の最小サイズ（太さ）は14mm²とすること。 ・電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。 ・住戸分電盤の主幹は漏電遮断器（中性線欠相保護付）とし、その容量は前述1住戸当たりの使用電力容量（想定）で作動しないものとすること。 ・不平衡とならないよう配慮すること。

分電盤	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉上部に設置し、盤面に取扱い説明書を添付すること。 ・主幹は、漏電遮断機 30mA 高速形 1 個単相 3 線中性線欠相保護付定格遮断容量 5.0kA とすること。 ・分岐は、小型 SB2P1E 又は 2P2E30AF/20AT とすること。 ・キャビネットは、キャビネット工業会規定における、IP2×C 程度とすること。 ・1DK ELCB3P50A/40A 回路数 10 ・2DK ELCB3P50A/40A 回路数 12 ・3DK ELCB3P50A/50A 回路数 14
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具、コンセント等配管配線工事及び幹線工事、非常照明並びに誘導灯等の防災設備などは、関連法令に基づき設置すること。 ・手すり、住宅設備（別途設置含む）に配慮した設置位置とすること。 ・水を扱う諸室、機器には、漏電対策に十分留意すること。 ・破損に強く、入手の容易なものとすること。 ・照明器具は LED ランプ（球替可）とすること。また、早切灯、常夜灯の回路構成とし、自動点滅器及びタイマーによる適切な機能を持った点灯方式とすること。 ・駐車場、駐輪場等には、適宜自動点滅器を設置すること。
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線用に情報、電話、テレビ、予備 2 本の配管又はケーブルラック、端子盤等を設置すること。 ・電話設備は引込から MDF 及び MDF から IDF までの配管・配線を実装する。IDF から住戸内までは空配管とする。 ・昇降機制御盤まで電話回線用の配線配管を設置すること。 ・MDF やブースター等は熱等を考慮の上、鋼板製キャビネット等に収納すること。 ・テレビ共同受信設備は、山口波、九州波をアンテナ受信して、分岐分配方式にて配線すること。 ・テレビ電波障害が生じた場合に適切に対応できるように、また、将来的な受信方式の変更の可能性を考慮し、総合端子盤から屋上へそれぞれ予備配管を設置すること。 ・地上デジタル放送及びケーブルテレビに対応した設備とし、ケーブルテレビ導入に必要な数の増幅器を設置すること。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法に定める防災設備を設置し、災害時の人命及び設備の保守を確保すること。 ・機器類等は防湿型仕様とすること。
配線用遮断器	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住戸用幹線は 225AF 以下、共用部分は 50AF 以下とすること。また、共用の分岐回路用は、必要に応じて漏電遮断器とすること。
照度	<ul style="list-style-type: none"> ・JISZ9110 標準照度に定める照度の中間値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯りとすること。
防災配線及び機器	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省令第 40 号及び告示基準に基づくこと。 ・住戸用受信機又は共同住宅用受信機は P 型 3 級受信機ハンズフリー通話、住戸玄関のドアホン（戸外表示器）は遠隔試験機能付中継器内蔵とすること。 ・住棟に受信機を設置する場合は 1 階に設置し、原則として P 型とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急警報装置として、各住戸の居室（1 室に握りボタン）、浴室、便所には押しボタンを設置し、住戸用受信機（住宅情報盤）を介して玄関先の共用廊下（戸外表示器）に警報音を報知すること。また、住戸用受信機（住宅情報盤）本体も非常押しボタン内蔵型とすること。 ・ガス漏れ警報器用ベースから住戸用受信機（住宅情報盤）及びガス給湯器設置場所までの配線を実装すること。 ・電柱移設費は事業者グループの負担とする。 <p><給水用ポンプ室を設ける場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・有圧換気扇は低騒音型（ウェザーカバー（SUS 製）、防虫網（SUS 製）付）とし、運転は温度スイッチによること。また、スイッチは出入り口付近に設置すること。 ・制御盤には、故障・水位等の警報を種別ごとに表示し、警報ブザーを設けること。また、屋外にパトランプ、警報ブザー、警報ブザー停止ボタンを設置すること。 ・ポンプ制御盤はメーカー標準盤も可とする。

第7 機械設備

■機械設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各種設備において、入居者が居る状態にあっても、保守点検、将来の修繕・改修、取替えが容易な計画となるよう配慮すること。 ・屋外に設置する機器等においては、塩害対策を行うこと。 ・配管は設備配管スペース内に納めること（メンテナンスを考慮した配置とし、配管更新計画を十分考慮の上、広さ及び配置を決定すること）。 ・床下点検ピットは床下配管のある場所に設けるものとし、その場所については、小梁下を除き、全面有効高さ1,600mm以上を確保し、人通孔を潜り3箇所以内で全区画に到達できるように設置すること。なお、床下点検口は600mm角以上のものを共用部分に設置することとし、点検中も通行可能な計画とすること。 ・専用配管と共用配管の接合部及び共用配置のバルブが仕上げ材等に隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は点検口による清掃を行うために必要な開口を設けること。 ・給水、排水、給湯を十分供給しうる設備を適切に設置すること。 ・各配管は耐久性、耐食性に優れたものとする。 ・住居の専用配管を他の住居内に設置しないこと。 ・雑材料については次による。 <ul style="list-style-type: none"> （吊り金物、支持金物及び固定金物） <ul style="list-style-type: none"> ・屋外、ピット内及び多湿箇所はステンレス製又は溶融亜鉛メッキ仕上げとすること。 ・土間配管はステンレス製とすること。 （インサート金物） <ul style="list-style-type: none"> ・屋外、ピット内及び多湿箇所はステンレス製又は溶融亜鉛メッキ仕上げとすること。 ・躯体に残る釘は樹脂製又はステンレス製とすること。 （露出フランジのボルト及びナット） <ul style="list-style-type: none"> ・屋外、ピット内及び多湿箇所はステンレス製又は溶融亜鉛メッキ仕上げとすること。 ・コンクリート埋設される外面樹脂被覆されていない鋼管はプラスチックテープを1/2重ね2回巻きすること。 ・高潮等により浸水被害に備え、機械設備の浸水対策を行うこと。
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路内の市上水道本管より分岐し、敷地内（公道面寄り）で住宅系統と散水栓系統に分岐し各々専用の量水器を設置すること。 ・住戸系統：給水方式は直結増圧方式とすること。また最上階においても十分な水压を確保すること。なお、詳細は下関市上下水道局と協議すること。 ・共用散水系統：原則、市上水道直圧により供給すること（専用メーターを取付けること）。 ・植栽の水やり及びごみ置場に使用できるよう適宜散水栓を設置すること。 ・給水ポンプは SUS 又はライニング型とすること。また2台交互運転等により1台故障時でも断水とならない方式とすること。 ・制御盤は必要により外部警報等対応型とすること。 ・各バルブは、公共建築工事標準仕様書適合品とする。 ・台所、洗面所（洗面化粧台）、洗濯機、浴室、便所及び給湯器へ供給すること。 ・戸別メーター以降各所への給水は、さや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付け位置は点検が容易な場所とすること。 ・戸別水道メーターは、隔測式水道メーターにより集中検針できること。 ・給水装置にかかる納付金は市の負担とする。 ・給水用の配管材はSGP-VB（屋内外露出配管）、PE（屋外埋設配管）を使用すること。 ・バルブソケットは給水用金属インサートネジ付とすること。 ・埋設配管にはバルブソケットを用いず、エラスジョイント等を使用すること。 ・機械室内、暗渠内及びPS内配管（凍結する可能性がない箇所）の弁、フランジ並びにフレキシブルジョイント等は保温を行わないこと。

排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水と雑排水は別系統とすること（屋内のみ）。 ・放流先は公共下水道とすること。 ・排水縦管は各階毎に掃除口付き継手を設置すること。また、横管は10m以内ごとに掃除口を設けること。 ・下関市下水道条例及び下関市下水道条例施行規定等、関係法令によること。 ・排水桝は小口径桝を基本とすること。 ・流し台、洗面器との排水管接続は、VP管接続とし、ジャバラホースは不可とする。 ・排水管及び通気管は保温を行わないこと。
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所（洗面化粧台）、浴室の3箇所に給湯すること。 ・給湯方式はガス給湯器（BL認定同等品以上）とすること。 ・給湯器はPSやメーターボックス等、扉内に設置すること。 ・給湯器のリモコンは台所に設置すること。 ・適宜付属品を設置すること。 ・各所への給湯は、さや管ヘッダー方式により供給すること。ヘッダーの取付位置は点検が容易な場所とすること。
換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・換気設備は、BL認定同等品以上とすること。 ・台所、便所、浴室に換気扇を設けること。ただし、親子換気扇は不可とする。 ・設置する換気設備は、結露対策を施した構造とすること。 ・排気フードは、必要に応じて防火ダンパーを適切に設置すること。 ・電気室の換気は第1種換気、給水ポンプ室の換気は、第3種換気とすること。換気装置（有圧換気扇・排風機・シャッター）の騒音対策として必要に応じて消音チャンバー等を設置すること。各室の給気口（外壁ガラリ等）は、防虫網付で雨水侵入防止対策を施した構造とすること。 ・暖房を行う部屋、厨房及び浴室とその天井内の外気取入ダクトと外壁から2mの排気ダクトは保温を行うこと。
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・台所にはコンロ台付近に1口ヒューズコックを設けること。 ・その他詳細はガス事業者と協議すること。
衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mmの化粧鏡付、照明、コンセント付、シングルレバー混合水栓とすること。 ・洗濯機パンは800mm×640mm（BL認定同等品以上）程度とすること。 ・洗濯機用水栓は緊急止水弁付とすること。 ・浴室の水栓はサーモスタット式でシャワー付とすること。 ・台所の水栓はシングルレバー混合水栓とすること。 ・洗面・脱衣室には、タオル掛けを設置すること。 ・便所にはタオル掛け、紙巻器を設置すること。 ・便器は洋式節水型洗落し式とし、手洗い器は便器と一体型とすること。 ・便座フタは取付けないこと。
消防用設備	<ul style="list-style-type: none"> ・消防法、下関市火災予防条例等、関係法令に従い設置すること。
消火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・消火の水配管は屋外露出配管のみ保温を行うこと。仕様は給水管（公共建築工事標準仕様書）を適用する。
昇降機設備	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターは2台以上設けること。 ・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、基準に基づく交通計算により、計画の妥当性を確認した上で、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。 ・乗用（住宅用）、防犯窓付、福祉型、遠隔監視対応とし、マシンルームレス型とする。 ・1台以上にトランクを設置すること。 ・昇降路は、できるだけ住戸に隣接しないようにするなど防音に配慮すること。

第8 各戸電灯コンセント設備 機器リスト

■各戸電灯コンセント設備 機器リスト			
室名	設備名	仕様	備考
玄関	玄関灯（ダウンライト）	LED ランプ	蛍光灯 15W 相当
	玄関灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	廊下灯（ダウンライト）	LED ランプ	蛍光灯 15W 相当
	廊下灯用スイッチ	ワイドハンドル形（3 路）2 箇所（位置表示灯付）	
	一般用コンセント	2P15A×2	
居室	引掛ローゼット	コンセント付	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、ET 付（専用回路）	
	一般用コンセント	2P15A×2 各室 2 箇所	
	テレビ端子（1 端子形プラグ共）	デジタル・CATV 双方対応型	
	非常用握りボタン	壁埋込メタルコンセント、コード長：約 3m	
	情報用ノズルプレート		
台所	棚下灯	LED 灯	蛍光灯 20W 相当（フルスイッチ）
	棚下灯用スイッチ	ワイドハンドル形	
	電気調理器用コンセント	200V 対応（専用回路）	回路、配線実装（新金属プレート止めとする）
	引掛ローゼット	コンセント付 1～2 箇所	
	引掛ローゼット用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	一般用コンセント	2P15A×2 2 箇所	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2 E, ET 付（専用回路）	
	流し台用コンセント	2P15A×2 ET 付	
	エアコン用コンセント	2P15A/20A×1、E, ET 付（専用回路）	
	電話用ジャック	モジュラージャック（埋込型）	
	情報用ノズルプレート		
	電話用中継プレート		
	非常警報用中継プレート		
	給湯器リモコン用ボックス		
	テレビ端子（1 端子形プラグ共）	デジタル・CATV 双方対応型	

室名	設備名	仕様	備考
浴室	浴室用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切（確認表示灯付） 及び強・弱	
	風呂リモコン用ボックス		
	非常用押ボタン	埋込防沫型 プルススイッチ付	
洗面・脱衣室	洗面・脱衣灯	LED ランプ	蛍光ランプ 15W 相当 球替可タイプ
	洗面・脱衣灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	洗面ユニット用コンセント	2P15A×1	
	洗濯機用コンセント	2P15A×2 ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形 入・切（確認表示灯付） 及び強・弱	
便所	便所灯	LED ランプ	蛍光ランプ 15W 相当 球替可タイプ
	便所灯用スイッチ	ワイドハンドル形（位置表示灯付）	
	便座暖房用コンセント	2P15A×1 E, ET 付	
	天井扇用スイッチ	ワイドハンドル形（確認表示灯付）	
	非常用押ボタン	埋込型	
<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内スイッチは名前付ワイドスイッチとすること。 ・配線器具は埋込型とし、そのプレートは、住戸内：樹脂製、住戸内以外：新金属とすること。 ・スイッチについては、必要に応じて1箇所にもまとめてもよい。また、火元から離すこと。 ・屋外スイッチのプレートは、防滴プレートとすること。 ・コンセントの送り端子は使用不可とする。 ・住戸内配線器具（弱電を含む）はスイッチボックス取付とし、挟み込み金具は使用しないこと。なお、ボックスは浅型可とする。 ・住戸内の照明器具は球替が容易な機種を選定すること。 ・住戸内隠蔽部配線で横桟を貫通する箇所については、配管にて電線を保護すること。 ・電話用及び情報用ボックスは、各部屋ボックス相互に配管でつなぐこと。 ・内側断熱を施す構造体のコンクリートに埋込むボックスには断熱材等を取り付けること。 			

別紙2 下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリスト

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認欄
健全な地域社会の形成		周辺地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮している。(第 3 条関係)	
良好な居住環境の確保		安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるよう配慮している。(第 4 条関係)	
費用の縮減		設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。(第 5 条関係)	
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。(第 6 条関係)	
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。(第 7 条第 1 項関係)	
		必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するための必要な施設が設けられている。(第 7 条第 2 項関係)	
公営住宅	住棟等の基準	良好な居住環境を確保するため、日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。(第 8 条関係)	
	住宅の基準	防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられている。(第 9 条第 1 項関係)	
		住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置※が講じられている。(第9条第2項関係)	
		※評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3) の等級 4 の基準を満たすこととなる措置。	
		住宅の床及び外壁の開口部には遮音性能の確保を適切に図るための措置※が講じられている。(第 9 条第 3 項関係)	
		※評価方法基準第 5 の 8 の 8-1(3) イの等級 2 の基準又は評価方法基準第 5 の 8 の 8-1(3) ロ① c の基準及び評価方法基準第 5 の 8 の 8-4 (3) の等級 2 の基準を満たすこととなる措置。	
		構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置※が講じられている。(第 9 条第 4 項関係)	
	※評価方法基準第 5 の 3 の 3-1(3) の等級 3 の基準を満たすこととなる措置。		
	給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置※が講じられている。(第 9 条第 5 項関係)		
	※評価方法基準第 5 の 4 の 4-1(3) 及び 4-2(3) の等級 2 の基準を満たすこととなる措置。		

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	確認欄
	住戸の基準	<p>要求水準書＜更新住宅等整備関連業務編＞第4 1(エ)で示す面積※と適合している。</p> <p>1DK：35㎡／2DK：50㎡／3DK：60㎡</p> <p>※住戸専用面積は壁芯計算とし、3%未満の増減は認める。また、住戸専用面積には、住戸内のPS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PS及びメーターボックスの面積は含めないこと。</p>	
		各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられている。（第10条第2項関係）	
		<p>各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置※が講じられている。（第10条第3項関係）</p> <p>※評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置。</p>	
	住戸内の各部	<p>住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置※が講じられている。（第11条関係）</p> <p>※評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置。</p>	
	共用部分	<p>通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置※が講じられている。（第12条関係）</p> <p>※評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置。</p>	
	附帯施設	自転車置場、ゴミ置場等必要な施設が設けられている。（第13条関係）	
共同施設	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。（第16条関係）	
	通路	敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されている。（第17条第1項関係）	
		通路及び階段部に必要な補助手すり又は傾斜路が設けられている。（第17条第2項関係）	
	駐車場	敷地内に適切な駐車台数が確保されている。	

注1：評価方法基準とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2の規定に基づく評価方法基準のこと。

注2：（ ）内の第○条は、下関市公営住宅等の整備基準を定める条例の条項を示す。

別紙3 下関市公営住宅等整備要領

(趣旨)

第1条 この要領は、下関市公営住宅等の整備基準を定める条例（平成24年条例第81号、以下「条例」という。）に規定する公営住宅等の整備基準について必要な事項を定めるものとする。

(住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るための措置)

第2条 条例第9条第2項の措置は、住宅が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）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準（ただし、公営住宅の借上げの場合は同法第2条第1項第三号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準、これらにより難しい場合は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1(3)の等級4の基準）を満たすこと。また、気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用を含む。）を行うこと。

(住宅の床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を図るための措置)

第3条 条例第9条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこと。

(住宅の構造耐力上主要な部分の劣化の軽減を図るための措置)

第4条 条例第9条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準）を満たすこと。

(住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管の点検及び補修を行うための措置)

第5条 条例第9条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこと。

(居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置)

第6条 条例第10条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと。

(住戸内における高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるようにするための措置)

第7条 条例第11条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと。

(共用部分における高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を図るための措置)

第8条 条例第12条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと。

(附則)

この要領は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

1 この要領は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

2 この要領の施行前に着手した公営住宅等の整備事業に適用する基準については、なお従前の例による。