

玄ヶ野・高錢野団地  
集約建替事業

要求水準書

令和 7 年 12 月 25 日

筑後市



## 一目 次一

第 1 本書の位置付け.....	1
第 2 業務実施にあたっての基本的事項.....	2
1 建替手順と業務範囲.....	2
(1) 市営住宅整備業務.....	2
(2) 入居者移転支援業務.....	3
(3) 維持管理業務.....	3
2 事業用地に関する事項.....	4
(1) 立地条件.....	4
(2) 現況・調査資料等.....	4
(3) インフラ整備状況.....	5
(4) 埋蔵文化財.....	5
3 要求水準書の変更.....	5
(1) 要求水準書の変更の手続.....	5
(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更.....	5
第 3 事業全体に関する条件.....	6
1 開発行為に関する事項.....	6
(1) 市道の整備・付け替え.....	6
(2) 公園等の整備.....	6
(3) 上水道の整備.....	6
(4) 公共下水道等の整備.....	6
(5) 雨水排水施設の整備.....	7
(6) 電力の引き込み.....	7
(7) 通信.....	7
(8) 電柱の設置・撤去.....	7
(9) 消防水利.....	7
2 施設計画の基本方針.....	7
(1) まちづくり・コミュニティの形成への配慮.....	7
(2) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮.....	8
(3) 周辺住環境への配慮.....	8
(4) 景観への配慮.....	8
(5) 安全・防災・防犯への配慮.....	8
(6) 高齢者や障がい者等への配慮.....	9
(7) 子育て世代への配慮.....	9
(8) 地球環境・環境共生への配慮.....	9

(9) 市営住宅の維持管理への配慮	9
(10) 交通弱者への配慮	9
 第4 施設計画に関する要求水準	10
1 市営住宅の整備戸数	10
2 附帯施設	11
(1) 集会所	11
(2) 駐車場	11
(3) 駐輪場	11
(4) ごみ置場	11
(5) L P ガス庫	11
(6) 受水槽	12
(7) 太陽光発電施設	12
(8) 広場及び緑地	12
(9) 外構等	12
3 資材調達	12
 第5 市営住宅整備業務に関する要求水準	14
1 事前調査業務に関する要求水準	14
(1) 測量調査	14
(2) 地質調査	14
(3) アスベスト含有材使用状況調査	14
(4) その他必要な調査	14
2 既存住宅の解体・撤去に関する要求水準	14
3 設計業務に関する要求水準	15
(1) 基本的事項	15
(2) 設計業務における市への報告	16
4 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準	16
(1) 建替住宅等の整備	16
(2) 建替住宅等の整備に関する工事監理	18
(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得	19
(4) 化学物質の室内濃度調査	19
5 その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準	20
(1) 周辺影響調査及び対策工事	20
(2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）	20
(3) 事後対策	21
(4) 完成確認、引渡し及び所有権の移転	21
(5) 交付金等申請関係書類の作成支援	21
(6) 会計実地検査における資料作成の支援	21

(7) 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応.....	22
(8) 確定地形測量.....	22
(9) 現場視察等への対応.....	22
(10) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務.....	22
 第6 入居者移転支援業務.....	23
1 入居者移転支援業務の概要.....	23
(1) 業務の目的.....	23
(2) 入居者移転の流れ.....	23
2 入居者移転支援業務の内容.....	24
(1) 入居者移転支援業務の計画.....	24
(2) 仮移転・住替等支援業務.....	24
(3) 本移転等支援業務.....	25
(4) その他の業務.....	26
 第7 維持管理業務.....	26
1 維持管理業務の概要.....	26
(1) 業務の目的.....	26
(2) 業務期間.....	26
(3) 基本方針.....	27
(4) 業務内容.....	27
(5) 業務実施時間帯.....	28
(6) 業務実施体制.....	28
(7) 業務の進め方.....	28
(8) 保険への加入.....	32
2 維持管理業務の要求水準.....	32
(1) 建築物点検保守業務の要求水準.....	32
(2) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応等業務.....	33
(3) 給排水設備及び防火設備の保全（緊急対応を含む）.....	34
(4) その他建築設備の点検保守業務.....	41
(5) 広場及び緑地保守管理業務.....	42
(6) 外構施設等保守管理業務.....	43
(7) 事業期間終了後の引継業務.....	43
(8) 見学等への対応.....	44
(9) その他上記業務を実施する上で必要な業務.....	44
 第8 モニタリング.....	45

## 第1 本書の位置付け

本要求水準書は、市の「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業」(以下「本事業」という。)を実施する事業者が行う業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の水準を示すものである。

## 第2 業務実施にあたっての基本的事項

### 1 建替手順と業務範囲

事業者の業務範囲は、以下に示すとおりである。

#### (1) 市営住宅整備業務

事業用地において公営住宅法に基づく建替住宅等の整備を行う。

##### ア 事前調査に関する業務

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

(ア) 測量調査

(イ) 地質調査

(ウ) アスベスト含有材使用状況調査

(エ) その他必要な調査

##### イ 既存住宅の解体・撤去に関する業務

既存住宅の解体・撤去を行う。

##### ウ 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

(ア) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）

(イ) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）

(ウ) 建替住宅等の建設工事

(エ) 建替住宅等の工事監理

(オ) 設計・建設住宅性能評価の取得

(カ) 化学物質の室内濃度調査

(キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

(ク) 市道の整備・付け替え

(ケ) 公共下水道等への接続

##### エ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

(ア) 周辺影響調査及び対策工事（周辺家屋、電波障害等）

(イ) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

(ウ) 事後対策（周辺家屋補償等）

(エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転

(オ) 交付金等申請関係書類等の作成支援

- (カ) 会計実地検査における資料作成の支援
- (キ) 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応
- (ク) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- (ケ) 現場視察等への対応
- (コ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## (2) 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者に対し、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、市と契約を行った引越し業者の斡旋、入居者への補償費の立替え支払い、移転手続きなどの移転支援を行う。

なお、入居者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が引越し業者への支払いを行う。

## (3) 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等の維持管理業務（令和 23 年 3 月 31 日まで）を実施すること。

事業者は、入居者からの修繕等に係る依頼の受付を電話で対応すること。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

修繕にあたり、入居者に原因がある場合は入居者の負担とする。入居者を原因としない経年劣化等を原因とする修繕については、修繕内容の案とともに見積を市へ示し、了承を得た上で事業者が修繕を行い、修繕費用は市の負担とする。

また、共用部・ごみ置場の清掃、植栽のかん水及び除草、植栽のうち低木の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

- ア 建築物点検保守及び修繕業務
- イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務
- ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）

- (ア) 上下水道施設点検保守管理業務
  - (イ) 受水槽の清掃等業務
  - (ウ) 消防用設備点検保守管理業務
  - (エ) 防火管理者の選任及び届出
  - (オ) 消防計画の作成及び届出
  - (カ) 消防訓練の実施及び届出

- エ 特定建築物定期報告書作成業務
- オ その他建築設備の点検保守及び修繕業務
- カ 広場及び緑地保守管理業務
- キ 外構施設等保守管理業務
- ク 事業期間終了後の引継業務

ヶ 見学等への対応

コ その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

## 2 事業用地に関する事項

### (1) 立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。

#### ■立地条件

項目	内 容
位置	筑後市大字熊野 1825-1
面積	7,722 m <sup>2</sup>
用途地域	第1種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	なし
地区計画	なし
防火・準防火地域	なし
日影規制	平均地盤面からの高さ 4m 5時間（10m以内） 3時間（10mを超える）
その他	福岡県では、矢部川流域の緑豊かな景観を守り育てるために「矢部川流域景観計画」を策定し、流城市町村を対象に、広域的な景観づくりのルールを定めるとともに、良好な景観を誘導していくため「福岡県美しいまちづくり条例」を一部改正し、届け出対象行為等を定めている。 届け出対象行為・規模として、建築物の建築等は「延べ床面積1,000 平方メートル以上、または高さ 10m 以上」となっている。

### (2) 現況・調査資料等

次の別添資料を参照すること。

#### ■別添資料一覧

No.	添付資料	掲載内容
別添 1	事業用地の現況	1 事業用地の都市計画図
別添 2	事業用地の地質	2 事業用地のボーリング柱状図
別添 3	現況市営住宅の状況	3 管理戸数、入居世帯数、世帯構成
別添 4	周辺道路の状況	4 事業用地周辺の認定道路路線図 (都市計画支援システム【玄ヶ野】【高錢野】)
別添 5	周辺の污水管の埋設状況	5 事業用地周辺の公共下水道台帳

No.	添付資料	掲載内容
別添 6	参考図	6 団地外周道路の整備例
別添 7	地積測量の状況	7 地積測量図
別添 8	既設の杭の状況	8 杭伏図

### (3) インフラ整備状況

ア 道路台帳	筑後市建設経済部道路課にて閲覧可
イ 水道管の埋設状況	筑後市建設経済部上下水道課にて閲覧可
ウ 下水道台帳	筑後市建設経済部上下水道課にて閲覧可
エ 電話（NTT）整備状況	株式会社NTT西日本-福岡において閲覧可
オ 電気整備状況図	九州電力送配電株式会社八女配電事業所において閲覧可

### (4) 埋蔵文化財

事業用地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。

## 3 要求水準書の変更

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

### (1) 要求水準書の変更の手続

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

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

### (2) 要求水準書の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、特定事業契約書の変更を行うものとする。

詳細は、特定事業契約書（案）に示す。

### 第3 事業全体に関する条件

#### 1 開発行為に関する事項

本事業に必要な協議を行うこと。開発行為等の内容は、筑後市開発行為指導手引及び以下に示すとおりである。

##### (1) 市道の整備・付け替え

- ア 団地整備にあたり、敷地を一体的に利用できるように、市道 556 号線等の付け替え整備等により区画の変更を行う。
- イ 本団地の市道の整備・付け替えに際し、地元警察等との意見調整、筑後市建設経済部道路課との協議を行い、計画すること。
- ウ 市道路線網については別添 4 を参照すること。

##### (2) 公園等の整備

- ア 開発許可において必要とされる、公園、緑地又は広場を確保する。(開発区域の 3% 以上)

##### (3) 上水道の整備

- ア 本団地への水道の引込位置、配水管等の撤去・敷設・増径等は、建物の給水計画作成時点で適切に検討し、筑後市上下水道課と協議の上、適正に事務手続を行った上で実施すること。
- イ 受水槽・増圧ポンプ、水道用メーター等の設置についても、筑後市上下水道課と協議の上、決定すること。
- ウ 設計審査手数料及び工事検査手数料は事業者が負担すること。
- エ 水道加入金は、市の負担とする。

##### (4) 公共下水道等の整備

- ア 現在、団地は合併浄化槽により汚水処理を行っている。これを団地近くまで整備が完了している筑後市公共下水道へ区域外流入として汚水排水管の敷設・接続を行う。
- イ 汚水排水の接続先は別添 5 に示す汚水拠点を予定している。本団地の汚水排水管は公共下水道施設に準じた設計とし、計画段階から筑後市上下水道課と協議を行い、接続位置や方法、工事スケジュールを調整すること。
- ウ 工事中は、残存する既存住棟の汚水処理に支障のないよう、必要に応じて切り回し工事等を実施すること。
- エ 下水道の受益者分担金は、市の負担とする。

#### (5) 雨水排水施設の整備

- ア 事業用地内の雨水排水の放流先については、市建設経済部道路課及び水路課と協議の上決定すること。
- イ 雨水流出量や施設構造については、市建設経済部道路課及び水路課と協議の上決定すること。

#### (6) 電力の引き込み

電力の供給方法については、電力事業者と協議し、事業者の提案によること。

なお、入居者からの電気料金の徴収業務が、市及び事業者に発生しないようにすること。

#### (7) 通信

- ア 建物までの配線整備は通信事業者が行う、
- イ 事業者は建物内に盤を設置するスペースを確保するとともに、各戸までの配線を行うこと。

#### (8) 電柱の設置・撤去

本事業の実施にあたり、移設が必要となる電柱や携帯電話基地局等（以下「電柱等」という。）がある場合は、電気事業者、通信事業者と協議の上、適切に移設すること。移設に係る費用は事業者が負担すること。

#### (9) 消防水利

開発行為の中で、周辺の消防水利の有効範囲上、災害時の消防活動を考慮し、筑後市消防本部と適宜協議すること。

## 2 施設計画の基本方針

次の各項目に示す内容を十分に考慮した上で、施設計画を行うこと。

#### (1) まちづくり・コミュニティの形成への配慮

居住者や近隣のコミュニティ形成にも配慮して計画すること。

- ア 住宅、集会所、広場、敷地内通路等の配置は、入居者同士や地域住民との交流やコミュニケーションが生まれるような良好なコミュニティが形成されるように配慮すること。
- イ 住棟における住戸、共用空間（玄関ホール、エレベーター・階段ホール、廊下等）の配置にあたっては、入居者同士の交流やコミュニケーションが生まれるような

工夫を行い、良好な団地のコミュニティの形成を促進すること。

## (2) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

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

- ア 将来的な機器等の技術革新等、柔軟に対応できること。
- イ 居住者のライフスタイルの変化に、間取りも柔軟に対応できること。
- ウ 維持管理や設備更新が容易に対応できること。

## (3) 周辺住環境への配慮

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

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

## (4) 景観への配慮

地域の景観やまちなみとの調和に配慮した配置及びデザインとすること。

- ア 事業用地周辺の景観については、福岡県の矢部川流域景観計画に配慮して著しく損なうことのないよう工夫・配慮すること。
- イ 壁面や開口部の形状、屋根形状、使用材料等の工夫、積極的な植栽により、周辺景観との調和に配慮した施設デザインとすること。

## (5) 安全・防災・防犯への配慮

施設計画では、安全性の確保や防犯に配慮し、次の事項に留意すること。

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

## (6) 高齢者や障がい者等への配慮

高齢者等、誰もが安心して生活・利用ができるユニバーサルデザインに配慮すること。設備機器は見守り機能や転倒防止など、安全安心が確保されるとともに、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

駐車場から住棟への安全なアクセスとともに、送迎用の福祉車両が住棟に寄付きやすい配置について配慮すること。

高齢者等の健康増進や交流活動等の主体的な行動を促すよう配慮・工夫すること。

## (7) 子育て世代への配慮

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

## (8) 地球環境・環境共生への配慮

地球温暖化防止をはじめ、環境負荷の抑制に配慮した事業とすること。

ア 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC<sub>CO<sub>2</sub></sub>※縮減等環境共生に配慮すること。

※ 「ライフサイクル CO<sub>2</sub>」の略で、建築物等の建設に伴って発生する二酸化炭素 (CO<sub>2</sub>) の排出量を評価するために算出する建物寿命 1 年あたりの CO<sub>2</sub> 排出量のこと。

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

ウ カーボンニュートラル（脱炭素社会）の実現に向け、ZEH-M Oriented 相当以上の性能を有する住宅を整備すること。

## (9) 市営住宅の維持管理への配慮

供用開始後の維持管理の容易性や、維持管理コストの縮減に配慮すること。

ア ライフサイクルコスト (LCC) の観点から長寿命、施設メンテナンスの維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。

イ 空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用すること。

ウ 使用資材の選定にあたっては、耐候性や耐久性に配慮すること。

## (10) 交通弱者への配慮

高齢者や障がい者、子育て中の人などが、自家用車を所有していないなくても、タクシー、コミュニティ自動車、福祉バス等、公共交通を利用して生活利便施設へアクセスしやすいように、公共交通車両の駐車スペース、及び待合所を確保すること。

## 第4 施設計画に関する要求水準

本事業の整備計画における施設計画に関する要求水準は、以下に示すとおりであるが、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」、「公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号、最終改正 平成二十三年国土交通省令第百三号）整備基準チェックリスト」、福岡県福祉のまちづくり条例、施行規則、及び、福祉のまちづくり条例手引書の整備基準（新）等に基づく整備基準との適合性をチェックするとともに、**市営住宅の具体的な要求水準は、別紙に基づくこと。**

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

### 1 市営住宅の整備戸数

ア 整備戸数は118戸とし、5%未満の増（118～124戸）を許容するものとする。また、「2DK小」「2DK大」「2LDK（3DK）」の整備戸数は下表のとおりにすること。

#### ■型式別整備割合

住戸タイプ	住戸専用面積	型式別割合	整備戸数の目安	備 考
2DK 小	約 40 m <sup>2</sup>	約 50%	約 58 戸	
2DK 大	約 50 m <sup>2</sup>	約 30%	約 36 戸	
2LDK (3DK)	約 60 m <sup>2</sup>	約 20%	約 24 戸	
計			約 118 戸 (118～124 戸)	

※ 2LDK（3DK）については、車いす対応住戸2戸以上を含む。  
※ 型式別の整備戸数について、各型式における整備戸数の目安より±3戸を許容するものとする。ただし整備戸数の目安（118～124戸）は満たすものとする。  
※ 住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の5%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコープ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

- イ 各住戸タイプに複数のプラン設定を認めるが、住戸専用面積は各プランで同一とすること。  
ウ 車いす対応住戸は、2戸以上を1階に設けること。車いす住戸の住戸タイプは3DKとする。  
エ 市営住宅は日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めることとし、階数が3階建以上の場合にはエレベーターを設置すること。  
オ 入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者相互のプライバシーの確保、団地内のコミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。  
カ 居住環境の質を長期間維持するとともに、環境負荷低減のための工夫と、入居者の

ライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できるよう工夫すること。

## 2 附帯施設

附帯施設として、敷地内に以下の施設を整備すること。

### (1) 集会所

地域に開かれた活動拠点として、近隣住民とのつながり交流を促すとともに、地域のコミュニティ形成に寄与する施設として、 $140\text{ m}^2 \pm 10\%$ の集会所を設置すること。

- ア 集会所は本団地に 1 箇所設置するものとし、入居者や近隣住民の利用にも配慮した配置とすること。
- イ 集会所には、玄関、集会室、談話室（または談話コーナー）、便所（男子便所、女子便所、多目的便所）、調理室及び収納スペース、屋外からアクセスできる倉庫を確保すること。
- ウ 高効率型エアコン、ガス給湯器、オール電化に対応した調理器具（いわゆる IH クッキングヒーター 2 口程度）を設置すること。

### (2) 駐車場

- ア 敷地内には、入居者用の駐車場を住戸あたり 1 台以上確保すること。うち、身体障がい者用駐車スペースを 2 台以上確保すること。また来客用駐車場を最低限 3 台以上確保すること。**うち、身体障がい者用駐車スペースを 1 台以上確保すること。**
- イ 駐車場は、入居者の利便性に配慮した配置とすること。特に、身体障がい者用駐車場は、住棟から可能な限り近くに配置すること。

### (3) 駐輪場

- ア 入居者の駐輪場は、住戸数に対し 1 台程度を確保すること。
- イ 利用者の安全性に配慮し、駐輪場は平面式とすること。（ラック式は認めない）

### (4) ごみ置場

- ア 各住棟に、戸数に応じたごみ置場を設置すること。
- イ ごみ置場の構造やごみ収集車両の寄付きと周辺住民のごみ置場等にも配慮した配置計画等、詳細については、筑後市市民生活部かんきょう課と協議すること。
- ウ 入居者への利便性・安全性のほか、衛生面やメンテナンス性にも十分配慮すること。また、カラス等の動物対策を行うこと。

### (5) L P ガス庫

- ア 本団地へのガス供給は L P ガスによるため、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）に従い、敷地内に L P ガス庫またはバルク貯槽を設置して各住戸への供給管を整備し、各住戸へ一括方式により

供給すること。

- イ 設置にあたっては、各住戸への供給やガスボンベの入替え、充填作業に配慮するとともに、耐火構造等安全性を確保すること。

(6) 受水槽

- ア 敷地内へ引き込みを行うにあたり、設計段階から筑後市上下水道課と協議を行い、引込位置や受水槽の設置要否、工事スケジュールを調整すること。
- イ 工事中は、残存する既存住棟への給水に支障のないよう、必要に応じて切り回し工事等を実施すること。

(7) 太陽光発電施設

- ア 団地内に太陽光発電施設、蓄電池の整備を行う。電力供給先は集会所及び団地内街灯を想定する。
- イ 太陽光発電パネルの設備容量（計画出力）は、4 KW程度を予定し、詳細は容量計算によって協議・調整する。

(8) 広場及び緑地

- ア 都市計画法に基づく開発行為の審査基準（福岡県建築都市部都市計画課）に準じ、事業用地の面積の3%以上の広場又は緑地を設けること。
- イ 広場は、本団地の入居者や近隣住民の利便性に配慮した配置とともに、子どもや子育て世代だけでなく、高齢者を含むあらゆる人が安心して利用でき、団地内及び地域の多世代交流の促進に寄与する整備内容とすること。
- ウ 広場は、入居者や近隣住民の利便性に配慮した配置とともに、外部からの見通しを確保すること。また、幼児・児童の安全性に配慮すること。
- エ 周辺に対する圧迫感軽減、景観形成、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。

(9) 外構等

- ア 本団地の敷地内通路の整備は、筑後市開発行為指導手引に準じて事前協議を実施すること。敷地内通路は通行者の安全を確保するとともに、住棟や附帯施設を連続的につなぐよう機能性に配慮すること。
- イ 雨水排水施設は、筑後市開発行為指導手引に従い計画すること。
- ウ 本団地の防犯等を目的として、近隣への光害を配慮し街路灯を設置すること。

### 3 資材調達

本業務で使用する資材については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に規定する特定調達物品の使用のほか福岡県の認定リサ

イクル製品の積極活用にも努めるものとする。

## 第5 市営住宅整備業務に関する要求水準

### 1 事前調査業務に関する要求水準

#### (1) 測量調査

- ア 別添4に提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき、必要な時期に必要となる測量調査を適切に実施すること。
- イ 測量調査を実施する場合は、敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に基づいて実施すること。

#### (2) 地質調査

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

#### (3) アスベスト含有材使用状況調査

市では、令和7年8月、玄ヶ野団地は24検体、高錢野団地は36検体のアスベスト調査を実施している。分析結果については、筑後市建設経済部都市対策課で閲覧が可能である。

既存住宅の解体・撤去にあたり、アスベスト調査が必要な場合は、事業者の判断に基づき必要な時期に適切に実施すること。

#### (4) その他必要な調査

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

### 2 既存住宅の解体・撤去に関する要求水準

既存の玄ヶ野団地、高錢野団地に存する建築物及び附帯施設等の工作物の解体・撤去を行う。撤去範囲は地上及び地下部分の全てとする。

解体工事等の業務期間については、建設工事に含むものとし、遅滞なく建替事業に着手できるよう綿密な計画を立て実施すること。

解体工事の着手は、既存住宅の入居者の仮移転・本移転・住替等のための期間が十分に確保されるよう配慮すること。また、既存住宅等の解体順序は事業者の提案によるものとするが、建替住宅等の整備や入居者の移転計画との整合性に留意すること。

- ア 着工に先立ち、地域住民等への説明を行うとともに、調査等を十分に行い、工事の円滑な進捗と安全確保に努めること。
- イ 解体及び撤去工事によって近隣に及ぼす影響を検討するとともに、必要な調査を実施し、市と協議のうえ、適切な処置を行うこと。
- ウ 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い、速やかに市に提出し、周辺家屋等に毀損等を及ぼさないよう、適切な対策を講じること。
- エ 解体・撤去に関して必要な許認可及び届出は、選定事業者が自己の責任及び費用において対応すること。
- オ 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確實に区画を行い、建築資材及び工事車両は原則、工事範囲内に置くこと。ただし計画上やむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- カ 周辺への騒音・振動・粉塵・悪臭等は、周辺住宅や農地への影響が最小となるよう十分配慮すること。
- キ 工事により周辺地域の地下水の水枯れ・汚染、周辺施設・住宅の汚損・破損等が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行うこと。
- ク 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市に報告すること。

### 3 設計業務に関する要求水準

設計業務の範囲は、建替住宅等の整備に関する工事を対象とする。

#### (1) 基本的事項

- ア 設計業務は、市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。
- イ 事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市の確認を受けなければならない。市は、その設計内容が要求水準書等に適合するか否か確認を行う。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ウ 市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めができるものとする。
- エ 設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について記録等により市に報告すること。
- オ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこと。
- カ 「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」により、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準との整合性を確認すること。
- キ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

## (2) 設計業務における市への報告

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表、設計計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- イ 事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることを示す資料を提出し確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとすること。
- エ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて隨時報告を行うこと。

## 4 建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

### (1) 建替住宅等の整備

#### ア 事業用地

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

#### イ 施工管理

- (ア) 建設工事を実施する範囲は仮囲い等で確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (イ) 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- (ウ) 工事の施工は、極力騒音・振動を低減させる等、周辺地域へ十分配慮すること。
- (エ) 現場代理人は常駐、監理技術者は専任で配置することとし、着工前にその者の氏名、有する資格等必要な事項について市に届け出ること。
- (オ) 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程及び施工計画書等に従って工事を実施すること。
- (カ) 工事写真については工程ごとに、「工事写真の撮り方（改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」や「営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）」を基に撮影し、市による完成検査、会計実地検査及び福岡県による実地検査等において適切に説明できるよう整理すること。

#### ウ 安全対策

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

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

#### エ 廃棄物対策

- (ア) 発生する建設廃棄物を処理する場合、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。）に基づき、適正に処理すること。
- (イ) 発生する建設廃棄物の処理施設は、廃棄物処理法により許可を受けた施設とすること。

#### オ 完成に伴う自社検査

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

#### カ 市への報告・確認

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

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

#### キ 保険の付保等

- (ア) 本事業を適性に遂行するにあたり、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、労災保険等に加入すること。
- (イ) 事業者は、保険契約を締結した時は、その証紙の写しを速やかに市に提出すること。
- (ウ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に基づく保険の加入又は供託を行うこと。

### (2) 建替住宅等の整備に関する工事監理

#### ア 基本的事項

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

#### イ 市への報告・確認

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

- (イ) 事業者は、工事監理の実施状況について、前月分を毎月 10 日までに、工事監理報告書を提出し、適切な方法により説明すること。また、市の要求に応じて、隨時報告及び説明を行うこと。
- (ウ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録工事写真等とし、適切に整理すること。
- (エ) 事業者は、工事監理業務の完了時に、市へ適切な方法により業務の報告を行うこと。

(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。

- ア 業務開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- イ 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。
- ウ 評価結果が、「公営住宅等整備基準の参酌基準、技術的助言」に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに評価書を提出すること。

(4) 化学物質の室内濃度調査

工事完成後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を実施すること。

- ア 業務開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- イ 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、調査結果報告書を市に提出すること。
- ウ 調査の実施については、「室内空气中化学物質の測定マニュアル（厚生労働省）」の内容を遵守すること。

## 5 その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準

### (1) 周辺影響調査及び対策工事

#### ア 周辺家屋調査

- (ア) 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼす恐れがある場合は、建設工事の着工前、工事期間中、完成後の各段階において必要に応じて適切に周辺家屋調査を行うこと。
- (イ) 調査開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。調査結果については、各調査実施後速やかに報告書を作成し、市に提出すること。
- (ウ) 建設工事に伴って周辺家屋等に毀損又は悪影響等を及ぼす恐れがある場合は、必要な時期に適切にその対策を講じること。

#### イ 電波障害調査

- (ア) 本事業に必要となる電波障害調査については、建設工事の着工前の基本設計時において予測調査（机上検討、現地調査等）を適切に実施すること。また、建替住宅等の完成後、現地調査を行い、電波障害の有無について確認すること。
- (イ) 調査開始までに業務計画書を作成し、市に提出すること。
- (ウ) 電波障害調査結果については、調査実施後、速やかに報告書を作成し、市に提出すること。影響が出ることが判明した場合は、その内容・対策方法を市に報告すること。
- (エ) 電波障害調査（建設による電波障害の予測調査）を実施し、影響が出ると判断された場合は建設着工前に対策工事を実施すること。

#### ウ その他調査

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

### (2) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

- ア 説明会を開催し、提案した計画内容について近隣住民へ説明を行い、質疑等についても適切に対処すること。
- イ 説明会において近隣住民等から計画内容に対する要望が出た場合は、市と協議し、可能な範囲で対処すること。
- ウ 建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- エ 建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃、事故等、近隣に対する悪

影響等が生じないよう十分配慮し、適切にその対策を講じること。

- オ 隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意すること。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得ること。
- カ 事業期間中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう事業用地及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万一発生した苦情等については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように事業者が処理すること。
- キ 工事期間の全てにおいて、近隣住民に工事内容等を掲示板等で周知すること。

#### (3) 事後対策

工事中又は工事完成後に周辺家屋の補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。

また、本事業の実施により、周辺地域への影響が及んだと判断される場合には、適切に調査、分析し、対策を検討すること。

#### (4) 完成確認、引渡し及び所有権の移転

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

- ア 市は、事業者の立会の下で、完成検査を実施する。
- イ 事業者は、設備・器具等の取扱に関する市への説明を、管理マニュアル等を用いて3(1)のオ 完成に伴う自社検査における試運転とは別に実施すること。
- ウ 事業者は、市の完成検査に際し、必要な竣工図書一式を提出すること。竣工図書一式の内容は、事前に市に確認すること。
- エ 事業者は、市の完成検査を受けた後、工事関係図書や鍵等の引渡しをもって建替住宅等の引渡しとする。

#### (5) 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（工種の項目毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の図書類等）の作成等、必要な支援を行うこと。

#### (6) 会計実地検査における資料作成の支援

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

(7) 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応

本事業は福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対象となることから、検査について説明の補助等を行うこと。

(8) 確定地形測量

事業者は建替住宅等の完成にあたり、本団地の敷地に関する確定地形測量及び分合筆等の登記事務を行うこと。

(9) 現場視察等への対応

事業者は市から関係者の現場視察等の要請があった場合は、適切に対応すること。

(10) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

事業者は、上記の業務を実施するために必要と思われる業務がある場合は、これを実施すること。

## 第6 入居者移転支援業務

### 1 入居者移転支援業務の概要

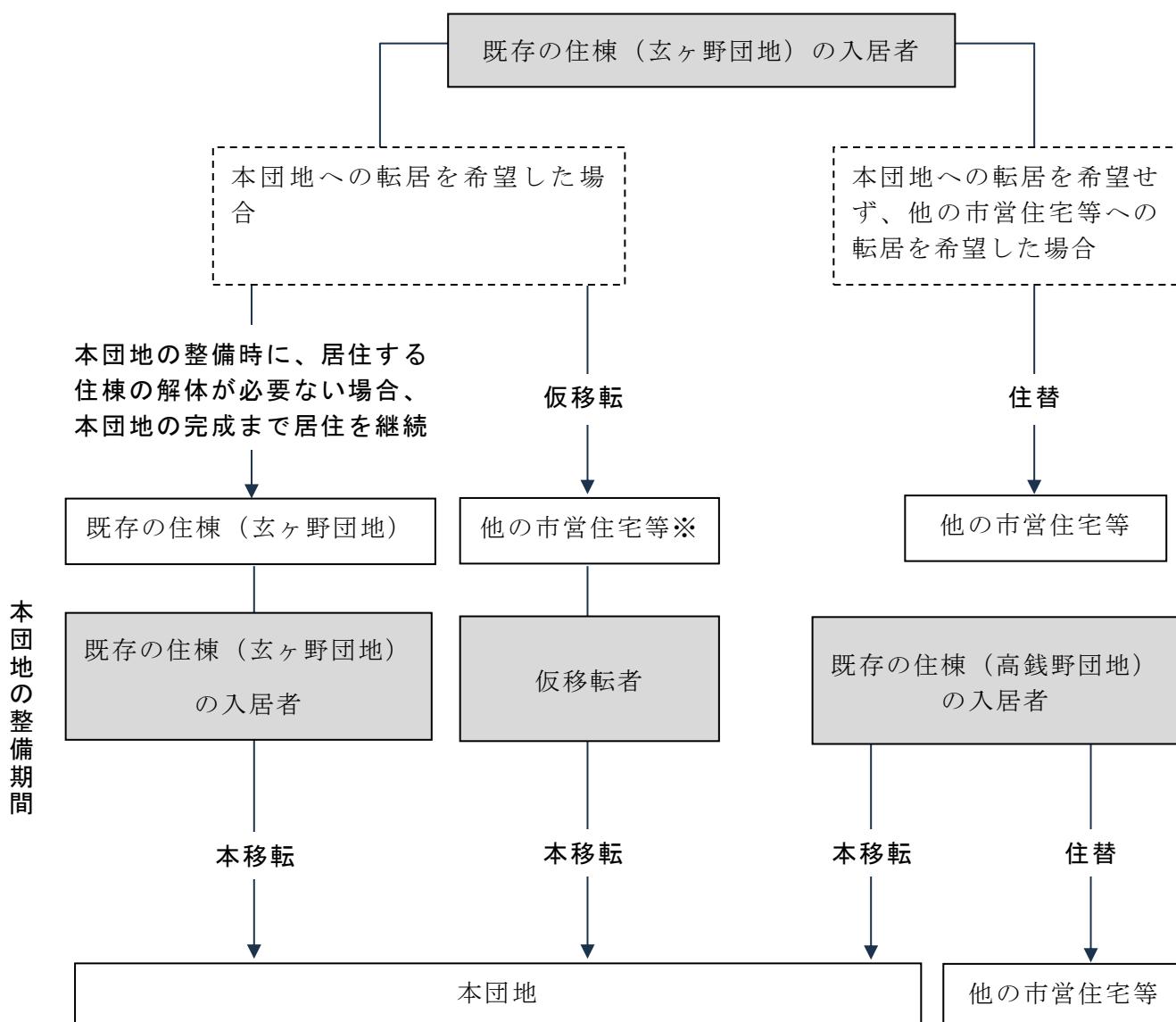
#### (1) 業務の目的

入居者移転支援業務は、事業費及び要求水準書の範囲内で可能な限り移転対象入居者の希望に沿うように、移転及び住替に係る業務の支援を行い、本事業を円滑に推進することを目的とする。

#### (2) 入居者移転の流れ

入居者移転支援業務の大まかな流れは、以下のとおりである。

#### ■入居者移転の流れ（仮）



※「他の市営住宅等」は、市営住宅、県営住宅、民間賃貸住宅とする。

## 2 入居者移転支援業務の内容

### (1) 入居者移転支援業務の計画

- ア 円滑な移転又は退去を進めるため、移転対象入居者の立場に立った「無理がなく効率的な」移転計画を立案し、市に提案すること。
- イ 集約対象団地の入居状況については、別添3に示す。なお、最新の入居状況については、必要に応じてあらためて提供する。
- ウ 他の市営住宅の空き住戸を移転先として使用する場合、入居に必要な修繕は市が行うものとする。修繕期間の目安は戸数によって変動するが2～3か月程度である。
- エ 民間賃貸住宅を移転先として使用する場合、入居に必要な家賃以外の礼金等の初期費用や原状復帰に係る費用は、事業者が負担すること。
- オ 移転対象入居者が必要な様式を提出するにあたり、様式作成の支援を行うこと。必要な様式については[優先交渉者の選定後](#)に示す。

### (2) 仮移転・住替等支援業務

- ア 仮移転開始日の約3か月以上前に、既存市営住宅の仮移転対象者に対し、本業務の全体計画、仮移転までの手続及び移移転スケジュール等を説明するための仮移転説明会を行う。併せて、仮移転先への入居説明もを行うこと。  
また、開催日及び会場は市と協議すること。  
仮移転説明会時に希望調査の書式を配布し、後日回収する。それをもとに「仮移転・住替者名簿」を作成し、市に提出すること。  
仮移転先は、民間賃貸住宅よりも他市営・県営住宅への移転を可能な限り優先すること。小中学生等子どものいる世帯については転校を伴わない仮移転について配慮すること。
- ウ 仮移転者名簿をもとに、原則、仮移転対象者の希望に沿った移転先を調整すること。  
他市営・県営住宅の空き住戸への入居を希望する仮移転対象者には、可能な限り希望する市営・県営住宅の空き住戸を紹介すること。希望者が重複する場合には、事前に抽選会を開催することを通知し、抽選にて決定すること。
- エ 事業者は、移転先の確定後、仮移転対象者に対し補償費の立替え支払いを行う。  
その際、事業者が支払ったことを市が確認できるようにしておくこと。  
仮移転対象者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が契約を行った引越業者を事業者が斡旋するものとし、市が引越業者への支払いを行う。  
事業者が立て替えた補償費は、別途、市が事業者に支払うこととする。支払いの時期については市と協議の上決定する。

- オ 移転を開始する前に、退去者または仮移転対象者の移転が円滑に実施されるよう、移転日及び鍵渡し日を調整すること。調整結果については書面にて、適時、市に報告すること。
- 県営住宅、民間賃貸住宅への仮移転対象者に対して、契約にあたって必要な支援を行うとともに、契約書の写しを市に提出すること。
- 仮移転対象者の退去後、空き住戸の検査を行い、仮移転対象者が処分すべき物品等を残置している場合は、その状況を仮移転対象者に通知し、家電リサイクル品等も含めた残置物は必ず処分するように指導すること。なお、仮移転対象者が設置した増築部分についても同様に撤去・処分するように指導すること。また、退去する対象者には、住宅敷金の返還について説明すること。
- 移転後、仮移転対象者の居場所・連絡先・家族構成等を記した書類を整理し、市へ提出すること。
- 家賃助成の費用は仮移転対象者の現行の家賃に4.7万円を加えた価格を上限とし、この上限を超えた場合は事業者の負担とすること。適正な退去が確認できた後、請求書に基づき市が別途、速やかに仮移転対象者に支払う。
- カ 事業者は、仮移転対象者が移転について相談ができるよう、仮移転支援窓口を仮移転説明会開催案内後に速やかに開設し、仮移転対象者からの相談、質問の対応及び仮移転にかかる事務処理を行う。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

### (3) 本移転等支援業務

- ア 本移転開始日の約3か月以上前に、本移転対象者に対し、本業務の全体計画、本移転までの手続及び本移転スケジュール等を説明するための本移転説明会を行う。また、開催日及び会場は市と協議すること。
- イ 本移転対象者に対して、内覧会を開催すること。内覧会の開催にあたっては全てのタイプの住戸を確認できるようにすること。
- ウ 既存市営住宅の入居者及び仮移転した本移転対象者に対し、建替住宅への入居意思の有無、他の市営住宅への住替、退去等の希望調査を実施すること。  
本移転説明会時に希望調査の書式を配布し、後日回収する。それをもとに「本移転者名簿」を作成し、市に提出すること。
- エ 建替住宅を希望する本移転対象者に対して、事前に開催日等を通知し、抽選会を開催すること。  
他の市営住宅を希望する本移転対象者には、可能な限り希望する市営住宅の空き住戸を紹介すること。希望者が重複する場合には、事前に抽選会を開催することを通知し、抽選にて決定すること。
- オ 事業者は、移転先の確定後、本移転対象者に対し補償費の立替え支払いを行う。その際、事業者が支払ったことを市が確認できるようにしておくこと。  
本移転対象者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が契約を行った引越し業者を事業者が斡旋するものとし、市が引越し業者への支払いを行う。

事業者が立て替えた補償費は、別途、市が事業者に支払うこととする。支払いの時期については市と協議の上決定する。

- カ 移転を開始する前に、本移転対象者の移転が円滑に実施されるよう、移転日及び鍵渡し日を調整すること。調整結果については、適時、市に報告すること。  
本移転対象者で建替住宅への入居希望者に対して、建替住宅入居説明会を開催すること。建替住宅入居説明会の方法、日時等については市と協議すること。  
入居決定者へ移転後の建替住宅の鍵を渡すこと。移転完了後、移転前の住宅の鍵を入居決定者より受け取ること。  
本移転対象者の退去後、空き住戸の検査を行い、本移転対象者が処分すべき物品等を残置している場合は、その状況を本移転対象者に通知し、家電リサイクル品等も含めた残置物は必ず処分するように指導すること。
- キ 選定事業者は、本移転対象者が移転について相談ができるよう、本移転支援窓口を本移転説明会開催案内後に速やかに開設し、本移転対象者からの相談、質問の対応及び本移転にかかる事務処理を行う。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

#### (4) その他の業務

- ア 市が実施する交付金等申請関係書類等の作成に関し、交付対象額及び補助金の算定根拠に係る各種資料等の作成等を行うこと。  
補助金交付申請に必要な資料の作成については、市と適時、協議を行い市の指示に基づいて実施すること。
- イ 入居者移転支援業務の実施段階において、単身移転者が死去した場合は、親族等と個別に対応し、市に報告すること。また、移転支援業務の業務内容に示す手順に準じて退去に関わる業務（残置物の処分確認及び退去手続き等）を適切に行うこと。
- ウ 明渡し訴訟を想定して、交渉過程等を記録しておくこと。
- エ 事業全般にわたり、関係機関との連携を図ること。

## 第7 維持管理業務

### 1 維持管理業務の概要

#### (1) 業務の目的

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

#### (2) 業務期間

市による建替住宅等の供用開始の日から令和23年3月31日までとする。

### (3) 基本方針

#### ア 良質な住居及び居住環境の確保

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

#### イ 経済性の確保

事業者は、光熱水費や修繕等のコスト縮減を図ること。

#### ウ 環境負荷の低減

省資源に配慮し、地球環境の保全及び環境負荷低減に努めること。

#### エ プライバシーへの配慮・秘密保持等

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

### (4) 業務内容

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

#### ア 建築物点検保守業務

##### イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務

##### ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）

###### (ア) 上下水道施設点検保守管理業務

###### (イ) 受水槽の清掃等業務

###### (ウ) 消防用設備点検保守管理業務

###### (エ) 防火管理者の選任及び届出

###### (オ) 消防計画の作成及び届出

###### (カ) 消防訓練の実施及び届出

#### エ 特定建築物定期報告書作成業務

##### オ その他建築設備の点検保守業務

##### カ 広場及び緑地の保守管理業務

##### キ 外構施設等保守管理業務

##### ク 事業期間終了後の引継業務

##### ケ 見学等への対応

##### コ その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な業務

## (5) 業務実施時間帯

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

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

## (6) 業務実施体制

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

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

## (7) 業務の進め方

### ア 業務の基本的な考え方

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

### イ 提出書類

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

様式、内容、提出日等は、市と協議して定めること。

### (ア) 業務計画

業務実施にあたり次表に示す業務計画書を市に提出すること。

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

## ■業務計画書及び長期事務計画書の内容

計画書名称	記載項目
業務計画書	<ul style="list-style-type: none"><li>・業務実施体制</li><li>・業務管理体制</li><li>・各業務の責任者及び必要な有資格者等の経歴・資格等</li><li>・業務担当者名及び経歴等</li><li>・業務提供内容及び実施方法等</li><li>・業務実施の周知内容及び方法</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務報告の内容及び時期</li> <li>・苦情等への対応</li> <li>・環境負荷低減への取組体制</li> <li>・非常時・災害時の対応及び想定外の事態が発生した場合の対応</li> <li>・安全管理</li> <li>・その他基本計画上必要な事項</li> </ul>
長期業務計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中の建築物・建築設備の点検保守の実施時期・内容</li> <li>・<b>事業期間における</b>長期修繕計画</li> <li>・その他長期の業務実施計画上必要な事項</li> </ul>

#### ■年間・月間業務計画書の内容

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

#### (イ) 業務報告

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

## ■業務報告書

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

### (イ) その他業務報告

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

## ウ 業務の実施

事業者は、業務の実施に際し、次の事項に対応すること。

### (ア) 苦情等への対応

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

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

(イ) 想定外の事態への対応

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

(ウ) 消耗品、備品等

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

(エ) 施設等の使用

事業者は、業務に伴う施設の利用は、無償で利用できるものとする。

(オ) 災害時、非常時の対応

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

(カ) 危険物及び火気の取扱

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

(キ) 貸与品の取扱

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

(ク) 鍵の取扱

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

## エ 維持管理関連貸与図面等

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

また、市の要請があった場合は、いつでも閲覧等に応じること。

(ア) 竣工図

(イ) 施設の保全に関する資料等

## (8) 保険への加入

事業者は維持管理期間中、以下の2つの保険もしくは同等の保険に加入すること。

### (ア) 施設賠償責任保険

### (イ) ビルメンテナンス業者賠償責任保険

## 2 維持管理業務の要求水準

### (1) 建築物点検保守業務の要求水準

建築物の点検保守業務の要求水準は、次のとおりとする。

#### ■建築物の点検保守の要求水準

項目	要求水準
共通	<ul style="list-style-type: none"><li>定期的に点検を行い、破損、劣化、変形、不陸等の不具合箇所は、保守を行い、入居者からの修繕等の依頼に対応すること。</li><li>修繕にあたり、修繕の必要性を生じた原因別の対応を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。</li><li>異常を発見した場合には、同様の異常の発生が予想される箇所の点検を実施する。仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は保守を行い、必要に応じて不快感を与えない状況を維持すること。</li></ul>
屋根及びとい	<ul style="list-style-type: none"><li>建物内部に雨水が浸入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。</li><li>屋根に付帯する手すり・タラップ・丸環等、安全又は点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。</li></ul>
外装（壁）	<ul style="list-style-type: none"><li>建物内部に雨水が浸入しない状態及び外装材が破損、落下しない状態を維持すること。</li><li>手すり・タラップ等、安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持する。</li></ul>
外装（床）	<ul style="list-style-type: none"><li>平坦な状態、建物内部に雨水が浸入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。</li><li>視覚障がい者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認する。</li></ul>
内装（天井）	<ul style="list-style-type: none"><li>水平かつ平坦な状態及び所要の耐候性、耐水性、吸音性を維持すること。</li><li>壁の取り合い部分は、破損・隙間のない状態を維持すること。</li><li>点検口は、落下の恐れがなく、設備機器が点検できる状態を維持すること。</li></ul>
内装（壁）	<ul style="list-style-type: none"><li>垂直かつ平坦な状態及びぐらつきのない状態及び所要の耐水性、吸音性等を維持すること。</li><li>床の取り合い部分は、破損・隙間・汚れ・傷等のない状態を維持すること。</li></ul>

項目	要求水準
内装（床）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水平かつ平坦な状態及びきしみのない状態を維持すること。</li> <li>・所要の帯電性、耐薬品性、防滑性、防塵性を維持すること。</li> <li>・点検口は、設備配管が点検できる状態を維持すること。</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認する。</li> </ul>
外部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ぐらつき等がなく良好に開閉、作動する状態及び所定の耐風圧性、水密性、気密性等を維持すること。</li> <li>・建具周囲からの漏水がない状態を維持すること。</li> <li>・防火戸、排煙窓等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。</li> </ul>
内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の気密性等を維持すること。</li> <li>・内部仕上げとの取り合い部分は、隙間等のない状態を維持すること。</li> <li>・防火戸・防火シャッター等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。</li> <li>・自動扉は、ドア・サッシ部、懸架部、動力部、制御装置、センサー部等の作動状態について、所要の性能を発揮できるよう維持すること。</li> </ul>
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すりのぐらつき及びノンスリップの変形、損傷等がない状態を維持すること。</li> <li>・踏み面等の排水不良がない状態を維持すること。</li> <li>・その他外装（天井）、外装（壁）及び外装（床）の項による。</li> </ul>
内部階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すりのぐらつき及びノンスリップの変形、損傷等がない状態を維持すること。</li> <li>・その他、内装（天井）、内装（壁）及び内装（床）の項による。</li> </ul>
上記以外の付帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すり・タラップ等、安全又は点検等のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。</li> <li>・取り合い部分の破損・隙間のない状態を維持すること。</li> </ul>

## (2) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応等業務

本団地の市営住宅の昇降機設備について、次の保守点検等業務を行うこと。

### ア 保守点検

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

#### イ 遠隔監視

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

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

#### ウ 緊急対応及び応急処置

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

### (3) 給排水設備及び防火設備の保全（緊急対応を含む）

#### ア 上下水道施設点検保守管理業務

##### (ア) 業務内容

以下の各項に掲げる業務を実施し、上下水道施設（給排水ポンプ及び水道メーターを指す）を安全かつ良好な状態に保持すること。

なお、本業務は本要求水準書によるほか、建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を標準として業務を行うこと。

##### a . 保守業務

上記仕様書により、常に良好な状態を保つよう保守点検を行うこと。

##### b . 緊急時対応業務

事故、故障が発生した場合、速やかに入居者に周知するとともに措置すること。

##### c . 修理等

上記 a . 及び b . の遂行にあたり必要と認められる場合は、修理等を行うこと。

##### (イ) 業務の実施等（水道施設の更新等で必要がある場合）

###### a . 実施計画

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

###### b . 業務報告

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

###### c . 入居者への周知

(a) 事前に作業予定を掲示する等、入居者に周知すること。

- (b) 業務関係者が住宅内において業務を処理するときは、事業者の従事者であることを示す腕章等を着用させること。また、事業者の発行する身分証明書を所持させるものとし、市又は入居者から提示を求められたときは、これを提示させること。

#### イ 受水槽の清掃等業務

##### (ア) 一般事項

- a . 本業務の適用範囲は、市営住宅の受水槽を対象とした清掃業務とする。なお、本業務は、本要求水準書のほか、建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）を標準として行うこと。
- b . 本業務は、水道法（昭和 32 年法律第 177 号。以下「水道法」という。）等関係する法令規則等を遵守するとともに、必要な届出手続等を事業者の負担で遅滞なく行うこと。
- c . 清掃業務の実施にあたっては、自治会と連絡を密にし、断水、作業時間等の工程について十分打合せを行い、居住者に迷惑を掛けないよう留意すること。消防水利に指定されている受水槽については、筑後市消防本部に届出を行うこと。
- d . 清掃業務の現場管理については、以下の点に留意すること。
- (a) 常に使用器具、清掃用具等の整理整頓を行うとともに、災害事故等の予防対策については万全を期すこと。
  - (b) 近隣の建造物その他第三者に危害損傷を与えないよう必要に応じ適切な防護措置を講ずること。
  - (c) 居住者及び近隣住民に対し迷惑を及ぼす行為のないよう十分注意すること。
  - (d) 清掃業務完了後は、仮設物等の撤去及び事業者所有の使用器具、清掃用具等を速やかに外部に搬出し、完全に後片付けを行うこと。
- e . 本業務に携わるときは必ず身分証明書を携帯し、関係者から請求があった場合は提示すること。
- f . 本業務の実施に要する電気・水道等（槽内溜まり水の捨て水料金を含む）の使用料金は、事業者の負担とすること。

##### (イ) 提出書類

- a . 清掃作業の実施にあたっては、市へ下記の書類を提出し承認を受けること。提出部数については、市の指示に従うこと。
- (a) 貯水槽清掃知事登録証（写）
  - (b) 清掃業務従事者全員の健康診断書（写）

※ 清掃実施日前 30 日以内に検査したもの

(c) 清掃作業責任者届及び免許証（写）

(d) 作業工程表

b . 業務完了後は、市へ下記書類を提出すること。

(a) 清掃作業従事者（責任者を含む）全員の清掃実施当日の写真

(b) 受水槽の全景

(c) ポンプ室内の清掃前後

(d) 槽内の清掃前後（壁、床、天井、隔壁）

(e) 水中ポンプ、はしご、ボールタップ等槽内機器の清掃前後

(f) その他特異箇所の清掃前後

c . 水道法に基づく検査結果書

d . 水道法に基づく水質検査結果書

e . 業務報告書

f . その他必要書類

#### (ウ) 清掃業務

a . 本業務の責任者は、次の三者のいずれかとすること。

(a) 建築物環境衛生管理技術者

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

(c) 厚生労働大臣が上記の者と同等以上の知識経験を有すると認めた者

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

(a) 健康診断（検便）の結果が陰性であること。

(b) 作業当日、下痢、風邪、皮膚病等感染疾病の症状がないこと。

(c) 清掃前には、汚物等に触れる作業に従事していないこと。

(d) 頭髪等を清潔に保っていること。

(e) 受水槽の槽内に入る前に必ず手足を石鹼で洗い、厚生労働省認定の消毒薬で消毒していること。

c . 本業務に使用する器具、清掃用具類は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とともに、ビニール袋等に包み搬入すること。

d . 現場を把握し、入居者の利便性や従事者の安全性の確保に努めること。

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

- (b) 受水槽の清掃にあたっては、事前に必ず酸欠調査等を実施するとともに、換気対策等を行い、危険防止の措置を講ずること。
  - (c) 雨天等による作業変更にあたっては、市と十分連絡をとり、居住者に迷惑を掛けないよう配慮すること。
- e . 清掃作業は平日とし、土曜、日曜及び祝日は作業を行わないこと。作業時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする。
- f . 清掃箇所は、受水槽の槽内部の全壁面（槽内の上部・下部を含む）その他特に必要と認められる箇所とする。
- g . 槽内部の清掃作業は以下のとおり実施すること。そのほか、水槽上部及び特に必要と認められる箇所については、拭き掃除等で清潔にすること。
- (a) 汚水付着物等を水洗いした後、更に、ブラシ、高圧洗浄器等を使用し洗浄すること。
  - (b) 金属部分（水槽壁面、水中ポンプ、揚水管、マンホール蓋、タラップ等）の浮き鏽は、スクラーパ、ワイヤーブラシ、高圧洗浄器等を使用し除去すること。マンホールの蓋は、乾燥後両面ともタールエポキシ塗装を行うこととし、槽内に塗料等異物が混入しないよう十分注意すること。
  - (c) 槽内の遺物（小石、砂等）の除去及び洗浄廃水の排水を完全に行うこと。
  - (d) 清掃の仕上げは、溜まり水に濁りがなくなるまで繰り返し清水による水洗いを行い、最後に内部をウエスできれいに拭き取り、清掃の確認を行うこと。

#### (イ) 消毒作業

- a . 消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を使用すること。
- b . 消毒作業が完全に行われていることを確認後、厚生労働省の認定を受けた消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）50～100 ppm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。

#### (オ) 点検作業

- a . 清掃業務記録書に基づき点検及び検査を行うこと。
- b . 受水槽の内部点検をし、異常箇所又は衛生上問題のある箇所を発見した場合は、県へ連絡し指示を受けること。
- c . 給水ポンプ、自動給水弁、配電盤等の自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認すること。

(カ) 水道の検査

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

■水道法第 34 条の 2 第 2 項、同法施行規則第 56 条による検査項目

区分	検査項目
受水槽	<ul style="list-style-type: none"><li>・水槽の周囲の状態</li><li>・水槽本体の状態</li><li>・水槽上部の状態</li><li>・水槽内部の状態</li><li>・水槽のマンホールの状態</li><li>・水槽のオーバーフロー管の状態</li><li>・水槽の通気管の状態</li><li>・水槽の水抜管の状態</li><li>・給水管等の状態</li></ul>
水質検査	<ul style="list-style-type: none"><li>a)臭気 b)味 c)色 d)色度 e)濁度</li><li>f)残留塩素（濃度は、遊離残留塩素の含有率で 0.2m g /ℓ 以上又は、結合残留塩素 0.4m g /ℓ 以上とする。）</li></ul>
書類検査（書類の整理保存の状況）	<ul style="list-style-type: none"><li>a)水道設備の配置及び系統図等</li><li>b)水道設備の清掃及び点検記録等</li></ul>

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

(キ) 水質検査

- a . 受水槽は、水道法第 4 条による基準項目で略式検査方法とし、検体は清掃後の受水槽から採取すること。水道法第 34 条の 2 第 2 項及び同法施行規則第 56 条により、公的機関の法定検査項目に準じて点検すること。
- b . 受水槽の槽内を満水にした後、各受水槽末端給水栓から採水し水質基準に関する省令（平成 4 年厚生省令第 69 号）に基づき、水質基準に定められた条件を満たしているか否かを検査すること。
- c . 水質検査の結果が水道法第 4 条の水質基準に不適合の場合は、速やかに県に連絡し、指導を受けること。

- d. 水質分析は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 4 号に基づき、県知事の登録済み業者に行わせること。
- e. 清掃業務とは別に、年 1 回は公的機関の水質法定検査を行うこと。

#### (ク) 使用開始

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

### ウ 消防用設備等点検保守管理業務

#### (ア) 一般事項

- a. 点検及び保守管理業務は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）、消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）、建築基準法、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）及びこれに基づく告示等に定めるところにより実施すること。
- b. 他の消防設備等の範囲と重複する場合は、当該点検実施者等と十分協議して点検を行うこと。
- c. 点検終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、収納状態を再度確認することにより必ず元の状態に復元すること。

#### (イ) 業務の内容

##### a. 定期業務

消防設備（消火器を含む）の点検は、消防用設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件（昭和 50 年消防庁告示第 14 号）及び消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件（平成 31 年消防庁告示第 5 号）及び（平成 31 年消防庁告示第 6 号）に定めるところにより適正に行い、必要に応じ保守、修理その他措置を講じるものとする。

なお、消火器の更新及び消火器の薬剤交換等も本業務に含むものとする。

##### b. 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検保守を行うこと。

##### c. 防火管理者の選任及び届出業務

消防法第 8 条に定める防火管理者に関する業務全般を行うこと。

##### d. 消防計画の作成及び届出

##### e. 消防訓練の実施及び届出

(ウ) 業務責任者及び業務従事者

- a . 事業者は、業務を円滑に実施するため業務責任者を定め、市に報告すること。
- b . 業務責任者は、下記の業務を行うこと。
  - (a) 市との連絡、報告、調整
  - (b) 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
  - (c) 業務工程の作成
  - (d) 年間・月間・週間等の計画書の作成
  - (e) 住宅内の別契約の工事との調整
- c . 本業務の実施に先立ち、業務従事者の氏名、年齢を記載した名簿及び資格証の写を提出すること。
- d . 業務従事者は、その内容に応じて必要な知識及び技能を有すること。法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うものとする。なお、業務中はその資格を示す証票を携帯し、関係者から請求があった場合は提示すること。

(エ) 危険防止の措置

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

(オ) 市及び関係者への連絡・報告等

- a . 本点検着手前に、市と打合せの上、業務工程表を提出するとともに、居住者にも周知すること。
- b . 本業務実施中、施設に異常事態が発生した場合は速やかに市に連絡し、指示を受けること。
- c . 点検終了後は、法令に定める点検結果報告書を市に提出すること。また、各施設、各機器等安全な運用を確保するための改修並びに工事が必要と認められる場合は、速やかに意見を付して報告し、指示を受けること。
- d . 法令に従って、所轄消防署への連絡、報告書の提出等は、市に協力して遅滞なく行うこと。
- e . 点検の結果、不良箇所が認められた場合には、別途市が指定する様式により不良箇所一覧表を速やかに作成するとともに、改修による費用の見積書を提出すること。
- f . 所轄消防署の立入検査がある場合は、市の指示により立会に協力すること。

#### エ 防火管理者の選任・届出

事業者は、消防法 8 条 1 項及び 2 項に基づく防火管理者を定めるほか、同法施行規則第 3 条の 2 に規定する選任の届出を行うこと。

#### オ 消防計画の作成・届出

防火管理者は、消防法 8 条 1 項に基づき消防計画書を作成し、消防法施行規則第 4 条に規定する様式によって筑後市消防本部消防長へ届け出ること。

#### カ 消防訓練の実施・届出

防火管理者は、消防法 8 条 1 項に基づく消防訓練を実施することとし、市の規定する様式により、消火避難訓練通知書を届け出ること。

#### キ 特定建築物定期報告書作成業務

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

### (4) その他建築設備の点検保守業務

その他建築設備の点検保守業務の要求水準は、次のとおりとする。

#### ■その他建築設備の点検保守の要求水準

項目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"><li>定期的に点検及び試験等を行い、機器・装置や配線・配管等の劣化及び機器等の種別に応じた作動状況等を把握し、不具合箇所は、保守を行い、入居者からの修繕等の依頼に対応すること。</li><li>修繕にあたり、修繕の必要性を生じた原因別の対応を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。</li><li>各設備の点検保守には、システムが正常に機能するために必要な清掃、消耗品及び摩耗部品等の交換を含む。</li><li>排水設備や各種燃料タンク、水槽等の貯留設備については、貯留物の漏れや配管等の異常がなく、異臭の発生しない状態を維持すること。</li><li>見え掛かり部について、仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は保守及び修繕を行い、不快感を与えない状態を維持すること。</li></ul>
電力設備	<ul style="list-style-type: none"><li>JIS 規格に従い、推奨照度以上を維持すること。</li><li>各種電動機等が正常に作動できる状態を維持すること。</li></ul>
受変電設備	<ul style="list-style-type: none"><li>照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持すること。</li></ul>
棟内情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"><li>システムが正常に作動する状態を維持すること。</li></ul>
電話設備	<ul style="list-style-type: none"><li>常に通話可能な状態を維持すること。</li></ul>

項目	要求水準
放送設備	・常に正常に放送できる状態を維持すること。
テレビ共同受信設備	・良好な画像状態を維持すること。
空気調和設備	・定期的に清掃を行い、季節に応じた所要の機能及び性能が正常に発揮できる状態を維持すること。 ・省エネルギーに配慮した状態を維持すること。
換気設備	・定期的に清掃を行い、所要の性能又は機能を発揮できるよう維持すること。
衛生器具	・正常に機能できる状態を維持すること。
給水設備	・常に適切に給水できる状態を維持すること。
排水設備	・常に汚水等を適切に排除できる状態を維持すること。
給湯設備	・用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持すること。
ガス設備	・安全かつ正常にガス器具等へ供給できる状態を維持すること。
その他設備	・その他各設備について、正常に作動する状態を維持すること。

## (5) 広場及び緑地保守管理業務

### ア 広場管理業務

団地内の広場施設は、隨時点検を行い、機能及び性能を維持すること。

### イ 緑地管理業務

- (ア) 定期的に中高木の剪定、病害虫防除等の維持管理を行うこと。
- (イ) 倒木又は枝折れ等がなく、葉等が散乱していない状態を維持すること。

## (6) 外構施設等保守管理業務

定期的に点検を行い、破損、劣化、変形等の不具合箇所は、保守を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持する。

植栽管理・外構管理業務の要求水準は、次のとおりである。

### ■外構施設等管理業務の要求水準

項目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"><li>仕上げ材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類の錆、腐食等は、保守を行い、入居者からの修繕等の依頼に対応すること。</li><li>修繕にあたり、修繕の必要性を生じた原因別の対応を行うことにより、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。</li></ul>
舗装部（敷地内通路・駐車場）	<ul style="list-style-type: none"><li>歩行の支障となる不陸、段差、破損、排水不良が生じない状態を維持すること。</li><li>駐車ライン等の表示が明確に判断できる状態を維持すること。</li><li>身体障がい者用駐車スペース及び視覚障がい者誘導用プロックのある部分は、日常的に障害物の無いことを確認すること。</li></ul>
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"><li>所定台数の駐輪に関し、駐輪スペースの表示が明確に判断できる状態やその他所要の性能を発揮するとともに、転倒等事故の恐れがない状態を維持すること。</li></ul>
L P ガス庫	<ul style="list-style-type: none"><li>ガスの保管・交換及び各戸への供給性能を維持するとともに、火災・爆発等の恐れがない状態を維持すること。</li></ul>
排水溝、マンホール、側溝、街きよ	<ul style="list-style-type: none"><li>歩行の支障となる不陸、段差、破損、排水不良が生じない状態を維持すること。</li></ul>
囲障その他付帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"><li>所要の性能を発揮するとともに、転倒等事故の恐れがない状態を維持すること。</li></ul>

## (7) 事業期間終了後の引継業務

### (ア) 事業終了時

事業者は、本事業が終了したとき、その終了事由の如何にかかわらず、市に対して、本施設の点検・測定記録、整備記録などの設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。設備保守点検記録など、市が引き続き管理すべき記録・書類については、Excel などデジタルデータで容易かつ効率的に管理できる状態で提供すること。

また、事業者は引継に必要な説明その他の協力をすること。

なお、事業終了時において、機器設備が点検保守の要求水準において示した基準等を満たさないなど、発生している不具合について報告書にまとめること。この対応は、事業終了 1 年前から市と事業者が協議の上で開始すること。

(イ) 瑕疵担保期間終了時

事業者は瑕疵担保期間終了時の1年前から、契約不適合がないことの確認を行い、市へ報告すること。

(8) 見学等への対応

事業者は市から関係者の現場視察等の要請があった場合には、適切に対応すること。

(9) その他上記業務を実施する上で必要な業務

事業者は、上記の業務を実施するために必要と思われる業務がある場合には、これを実施すること。

## 第8 モニタリング

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等についてモニタリングを実施する。市が実施するモニタリングに係る費用は市の負担とする。

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

詳細は、特定事業契約書（案）の別紙を参照すること。