

市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業

要求水準書

令和5年6月21日修正版

札幌市

—目次—

1. 総則	1
1.1. 要求水準書の位置づけ	1
1.2. 要求水準書の取り扱い	1
1.3. 用語の定義.....	1
1.4. 本事業の背景・目的	2
1.5. 本事業の基本方針.....	3
1.6. 対象建物の概要	3
1.7. 遵守すべき法令等.....	5
1.8. 業務実施体制.....	9
1.9. 業務範囲	9
1.10. 事業実施スケジュール	10
1.11. 事業計画書等の作成及び提出.....	10
1.12. 本市提供資料の取り扱い.....	10
1.13. 本市の業務概要	10
1.14. その他.....	10
2. 設計・施工条件	11
2.1. 基本条件	11
3. 設計に関する要求水準	14
3.1. 対象業務	14
3.2. 設計業務実施体制.....	14
3.3. 基本的事項.....	15
3.4. 調査業務等.....	16
3.5. 改修計画の作成及び第三者機関の評価書等の再取得.....	16
3.6. 設計業務	17
3.7. その他.....	17
4. 工事監理業務に関する要求水準	18
4.1. 対象業務	18
4.2. 工事監理業務実施体制	18
4.3. 基本的事項.....	19
4.4. 工事監理業務の内容（一般業務）	19
4.5. その他.....	21
5. 施工業務に関する要求水準	22
5.1. 対象業務	22
5.2. 施工業務実施体制.....	22
5.3. 基本的事項.....	23
5.4. 着手前業務.....	23
5.5. 施工期間中業務	24
5.6. 竣工時業務（部分払請求時は、これに準ずる。）	24

6. その他本業務の実施に必要な業務	25
6.1. 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き	25
6.2. 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援	25
6.3. 本施設引き渡し後に必要な事項.....	25
7. 耐震改修工事に関する要求水準	26
7.1. 耐震改修工事	26
8. 屋上防水・外壁改修工事に関する要求水準	27
8.1. 屋上防水工事	27
8.2. 外壁改修工事	28
8.3. 塗装工事	29
8.4. その他工事.....	29
9. 共用部・内部改修工事に関する要求水準	31
9.1. 共用部・内部改修工事	31
10. 電気設備・機械設備改修工事に関する要求水準	41
10.1. 電気設備改修工事.....	41
10.2. 機械設備改修工事.....	43
11. その他、付随する工事	45

【別添資料】

別添資料 1	契約締結後提出書類
別添資料 2	設計業務に係る成果品
別添資料 3	工事監理業務に係る成果品
別添資料 4	施工業務に係る成果品
別添資料 5	位置図・配置図
別添資料 6	改修履歴
別添資料 7-1	建設当初の設計図書 A 棟
別添資料 7-2	建設当初の設計図書 B 棟
別添資料 8-1	市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修等基本計画 成果品
別添資料 8-2	市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修等基本計画 現状平面図
別添資料 8-3	市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修等基本計画 仮設計画・改修計画図 1
別添資料 8-4	市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修等基本計画 改修計画図 2
別添資料 8-5	市営住宅光星団地 5 号棟階段室耐震診断及び耐震改修計画作成業務 成果品
別添資料 9	市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討業務 報告書・図面
別添資料 10	市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修設備工事基本検討業務 成果品 （機械設備） ・ （電気設備）

以下の資料は希望者のみ電子データで配布する。希望者は担当へ連絡すること。

別添資料 11-1 光星団地 5 号棟 (A 棟) 耐震診断判定・改修計画評定 評価書

別添資料 11-2 光星団地 5 号棟 (B 棟) 耐震診断判定・改修計画評定 評価書

別添資料 12 竣工図 (平成 26 年度耐震改修工事)

別添資料 13 アスベスト調査結果

別添資料 14 過去の改修工事における隣接施設からの要望と対応について

別添資料 15 市営住宅 (光星団地 5 号棟) 耐震改修・全面改修工事基本検討業務 CAD データ

1. 総則

1.1. 要求水準書の位置づけ

要求水準書（以下「本書」という。）は、札幌市（以下「本市」という。）が、市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定にあたり、本事業の業務遂行について、事業者に対して要求する仕様の水準を示すものである。本書は、本事業の基本的な内容について定めるものであり、本事業の目的達成のために必要な工事又は業務等については、本書に明記されていない事項であっても事業者の責任においてすべて完備又は遂行するものとする。

1.2. 要求水準書の取り扱い

本書で示す基本検討図は、本市が標準と考えるものであるが、本書に記述された条件や仕様を満足する範囲において、提案を妨げるものではない。

また、本書内で選択や自由を認めている部分については、それを優先する。この場合、契約金額の増額等の手続きは行わない。ただし、本市が示す内容に変更がある場合は、本市と事業者との間で協議を行う。

1.3. 用語の定義

No	用語	定義
1	本書	「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業 要求水準書」及び別添資料をいう。
2	本市	札幌市をいう。
3	本事業	本市が実施する「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業」をいう。
4	本施設	市営住宅光星団地5号棟をいう。
5	事業者	本事業を実施する者として選定された落札者を総称していう。
6	基本計画	本市が令和2年2月に策定した「市営住宅光星団地5号棟耐震改修等基本計画」をいう。
7	デザインビルド	設計及び施工の両方を一括して発注する方式をいう。 ※本事業においては、工事監理業務を含む。
8	設計者	本事業において、設計業務を実施する者をいう。
9	工事監理者	本事業において、工事監理業務を実施する者をいう。
10	施工者	本事業において、施工業務を実施する者をいう。
11	セルフモニタリング計画書	本事業に関係するすべての業務についての計画を記載した事業計画書の履行について、事業者自らが履行確認を行うためのセルフモニタリングの内容や方法についての計画を記載した計画書をいう。
12	入札説明書等	入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）を総称していう。
13	技術提案書	入札説明書等に基づき、事業者が提出する提案書をいう。
14	基本資料	事業者が、本書及び法令調査、敷地調査及び現況調査などを行った上で作成する、設計の基礎となる現況図等をいう。
15	施工図	設計図書を元に建築物を施工する過程で、実際の現場の状況や、建具・設備などの収まりなどを反映させた図面

No	用語	定義
16	製作図	施工図を基に、鉄骨構造・建具・昇降機・家具・設備などを制作するための図面
17	協議	本事業に関する疑義が生じた場合に実施する、本市及び事業者間における話し合いをいう。
18	確認	受託者が申し出た事項について本市が同意することをいう。
19	承諾	受託者が申し出た事項について本市が同意することをいう。
20	検査	対象となる工事等に対し、関連する規定や基準を満たしているか確認をすることをいう。

1.4. 本事業の背景・目的

昭和45・46年に整備された市営住宅光星団地5号棟（以下「本施設」という。）は、建築後50年以上が経過し、耐震性能の不足や居住性の低下などの課題がある。また、公営住宅法においては耐用年限70年、札幌市市有建築物保全計画では標準目標耐用年数80年としていることから、今後20年程度の供用を見据えた改修を行う必要がある。そこで、これらの課題を解消するために検討を進め、令和2年2月に「市営住宅光星団地5号棟耐震改修等基本計画（以下「基本計画」という。）を策定した。本事業は、次項の基本方針に基づき耐震化が未了である3階以上の市営住宅部分の耐震改修工事、その他改修・改善工事を行うことにより、入居者の安全性の確保及び居住性向上を図るとともに、事業者のノウハウを活用し、本事業を効率的かつ効果的に実施することで、本市の財政負担の縮減、施設整備の効率化を図ることを目的としている。

本事業の実施にあたっては、効率的かつ効果的な事業の実現を目指して、デザインビルド（設計施工一括）手法を導入する。

1.5. 本事業の基本方針

本事業の基本方針は、基本計画等を踏まえ以下のとおりとする。

(1) 耐震性の確保

- ・平成 26 年度に作成された建物全体の耐震改修計画を踏まえ、市営住宅がある 3 階から 6 階部分の耐震改修を行い、建物の安全性向上を図る

(2) 老朽化部分の改修、居住性の向上、共同利用設備の整備

- ・老朽化による建物劣化部位や既設配管の改修を行うとともに、住戸の断熱性の向上や高齢入居者等に配慮した手すりの設置や段差解消等により居住性向上を図る
- ・良好な地域コミュニティの形成や交流を図るためのスペースを整備する

(3) 管理戸数・住戸タイプの再編成

- ・現入居者の再入居を前提としつつ、住戸タイプ（間取り）と入居世帯構成の乖離や高齢単身世帯の増加を踏まえ、管理戸数の変更や住戸タイプの再編成を行う

(4) 施工中の安全確保及び店舗営業等への配慮

- ・1・2階店舗利用者や近隣の施設利用者、周辺の住民等安全性、店舗営業の継続性及び周辺施設に配慮した仮設計画とする

1.6. 対象建物の概要

本事業を実施する敷地条件や対象建物は次のとおりである。

(1) 敷地条件

項目	内容
所在地	札幌市東区北 12 条東 7 丁目
敷地面積	4,989 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積率	300%
建蔽率	80%
高度地区	60m 高度地区
防火地域	準防火地域
一団地・連担等認定区域	認定区域（H26. 10. 17 認定）
集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域（地域交流拠点）
都市再開発方針	1 号市街地、整備促進地区、2 号地区
景観計画区域/重点区域	景観計画区域
緑保全創出地域	居住系市街地
日影規制	日影規制除外区域

(2) 対象建物

ア 市営住宅

項目	内容
名称	光星団地5号棟
しゅん功年	昭和45年、昭和46年
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上5階建、一部6階建て（市営住宅は3階～6階のみ）
延床面積	8,909.3 m ²
管理戸数	96戸
その他	1・2階は商業施設（区分所有）あり 敷地内に市営住宅入居者用の駐車場なし（商業施設等用63台（有料））

イ 階段室

項目	内容
しゅん功年	昭和54年
構造	鉄骨造
階数	地上3階建
延床面積	67.61 m ²

ウ 水槽室

項目	内容
しゅん功年	平成元年
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上1階建
延床面積	46.50 m ²

(3) 延べ面積の内訳

ア 市営住宅

階	札幌市 (m ²)	札幌振興公社 (m ²)	各階計 (m ²)	備考
1階	57.51	2,160.31	2,217.82	H26改修済み
2階	137.98	2,279.22	2,417.20	H26改修済み
3階	1,267.44	24.76	1,292.20	
4階	1,247.26	-	1,247.26	
5階	1,247.26	-	1,247.26	
6階	412.92	-	412.92	
PH階	74.64	-	74.64	
計	4,445.01	4,464.29	8,909.30	
3階～PH	4,249.52	-	4,274.28	

(4) 現状の間取り内訳

ア 市営住宅

間取り	A棟	B棟	計
1DK	16戸	12戸	28戸
2DK	30戸	16戸	46戸
3DK	16戸	6戸	22戸
計	62戸	34戸	96戸

(5) 耐震診断状況

ア 市営住宅

平成26年度 耐震診断及び耐震改修計画（第2次診断（塔屋：1次診断））（実施主体：札幌振興公社）

耐震診断判定・耐震改修評定を取得済み。【別添資料11】を参照のこと。

イ 階段室

令和2年 耐震診断及び耐震改修計画【別添資料8-5】を参照のこと。

(6) 道路状況

位置	路線	道路幅員
北側	北13条北郷通	20.0m
東側	東8丁目通	25.0m
西側	東7丁目線	14.5m
南側	北12条線	14.0m

(7) 土壌汚染状況

本事業の敷地は、土壌汚染対策法第5条に基づく、土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地に該当しない。なお、掘削面積が3,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合は同法第4条に基づく届け出を行うこと。

(8) 埋蔵文化財状況

本事業の敷地は、札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図（令和3年9月）の埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区として指定されている。本市と協議の上、試掘作業等の埋蔵文化財調査に協力すること。

1.7. 遵守すべき法令等

本事業の遂行に際しては、設計、施工及び監理の各業務の提案内容に応じて関連する以下の法令、条例、規則、要綱を遵守し、各種基準、指針等は、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

また、適用法令及び適用基準は、各業務着手時の最新のものを採用すること。なお、以下に記載の有無に関わらず本事業に必要な法令を遵守すること。

ア 法令・施行令・施行規則等

- (ア) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (イ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ウ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (エ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）
- (オ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (カ) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (キ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (ク) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (ケ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (コ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (サ) 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (シ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ス) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (セ) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- (ソ) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (タ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (チ) 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- (ツ) 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- (テ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ト) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (ナ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ニ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (ヌ) 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）
- (ネ) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (ノ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ハ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (ヒ) 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）
- (フ) 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）
- (ヘ) 住宅の品質確保に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- (ホ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (マ) 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）
- (ミ) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (ム) 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- (メ) 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）

イ 条例等

- (ア) 北海道防災対策基本条例
- (イ) 北海道福祉のまちづくり条例

- (ウ) 札幌市建築基準法施行条例
- (エ) 札幌市景観条例
- (オ) 札幌市環境基本条例
- (カ) 札幌市火災予防条例
- (キ) 札幌市生活環境の確保に関する条例
- (ク) 札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- (ケ) 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- (コ) 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例
- (サ) 札幌市雨水流出抑制技術指針
- (シ) 札幌市給水装置工事設計施工指針
- (ス) 札幌市簡易専用水道指導要領
- (セ) 札幌市グリーン購入ガイドライン
- (ソ) 札幌市公共建築物シックハウス対策指針
- (タ) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例
- (チ) 札幌市屋外広告物条例
- (ツ) 札幌市福祉のまちづくり条例

ウ 適用基準・指針

本書に記載のない事項については、原則として以下の基準による。

- (ア) 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (イ) 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (ウ) 既存鉄筋コンクリート造建築物の「外側耐震改修マニュアル」
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (エ) 既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建物の耐震診断指針
- (オ) 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）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (カ) 公共住宅建設工事共通仕様書（公共工事住宅建設事業者等連絡協議会）
- (キ) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）（一財 公共建築協会）
- (ク) 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ケ) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (コ) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (サ) 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (シ) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ス) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (セ) 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）
- (ソ) 公共建築設備工事標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (タ) 内線規定（日本電気協会）

- (チ) 高圧電気設備指針（日本電気協会）
- (ツ) 日本建築学会諸基準
- (テ) 建築設備耐震設計・施工指針（日本建築センター）
- (ト) 札幌市工事施行規程（札幌市）
- (ナ) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ニ) 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ヌ) 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ネ) 公共建築工事内訳書標準書式・同解説

1.8. 業務実施体制

1.8.1. 責任者の配置

- ア 本事業を実施するにあたり、事業者は本事業の全体の業務状況を総合的に管理し、各業務間の相互調整を適切に実施するため、本市との連絡窓口となり、設計業務、工事監理業務、施工業務等業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者を事業期間にわたり 1 人定めて配置すること。
なお、総括責任者を事業者が変更する場合、もしくは、本市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、本市の承諾を得ること。
- イ 事業者は、本事業における設計業務を掌握し、設計関係者を指揮監督する設計責任者を配置すること。
- ウ 事業者は、本事業における工事監理業務を掌握し、工事監理関係者を指揮監督する工事監理責任者を配置すること
- エ 事業者は、本事業における施工業務を掌握し、施工関係者を指揮監督する施工責任者を配置すること。

1.9. 業務範囲

1.9.1. 設計業務

- ア 耐震改修工事設計業務
- イ 屋上防水、外壁改修工事設計業務
- ウ 共用部・内部改修工事設計業務
- エ 電気設備・機械設備改修工事設計業務
- オ その他、付随する業務

1.9.2. 工事監理業務

- ア 耐震改修工事の工事監理業務
- イ 屋上防水、外壁改修工事の工事監理業務
- ウ 共用部・内部改修工事の工事監理業務
- エ 電気設備・機械設備改修工事監理業務
- オ その他、付随する業務

1.9.3. 施工業務

- ア 耐震改修工事
- イ 屋上防水、外壁改修工事
- ウ 共用部・内部改修工事
- エ 電気設備・機械設備改修工事
- オ その他、付随する工事

1.9.4. その他本業務の実施に必要なとなる業務

- ア 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
- イ 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援

1.10. 事業実施スケジュール

本事業の実施スケジュールを次に示す。なお、設計及び施工・工事監理期間については、目安として示しているものであり、事業期間については令和8年10月30日までに設計・施工・工事監理を完了することを条件に事業者提案とする。

また、提案により、施工・工事監理の完了を前倒しすることも可とする。

実施内容	スケジュール
契約締結	令和5年12月下旬
設計	契約締結日～令和6年10月31日
施工・工事監理	令和6年11月1日～令和8年10月30日

1.11. 事業計画書等の作成及び提出

事業者は、本事業に関係するすべての業務についての計画を記載した事業計画書及びセルフモニタリングについての計画を記載した、セルフモニタリング計画書を作成し、契約締結後速やかに本市に提出し承諾を受けること。

1.12. 本市提供資料の取り扱い

- ア 本市が提供する図面等の資料は、一般公表することを前提としていない情報であるため、関係者以外配布禁止とし、取扱いに注意すること。
- イ 事業者は、提供された資料等を本事業に係わる業務以外で使用しないこと。また、不要になった場合には、速やかに返却すること。
- ウ 提供した資料等を複写等した場合には、内容が読み取られないように処理したうえ、事業終了までにすべて廃棄すること。

1.13. 本市の業務概要

(1) 業務実施状況のモニタリング

本市は、本施設の設計期間、施工期間を通じて、本事業に係る監督員を配置し、設計についての承諾を行うとともに、建設事業者に対して必要な調査・検査及び試験を求める。

(2) 周辺住民等への対応

本市は、本施設の建設期間における周辺住民などからの意見や苦情に対する対応を事業者と連携して行う。

(3) 本事業に必要な行政手続き

本市は、本事業を実施する上で必要な国庫補助金・交付金の申請等の行政手続きを行う。

(4) その他これらを実施する上で必要な業務

1.14. その他

本書及び公表を予定する入札説明書等において定めのない事項については、本市及び事業者による協議の上決定する。

2. 設計・施工条件

2.1. 基本条件

(1) 基本的な考え方

公営住宅法では、耐火構造の住宅の耐用年限を70年と規定しており、本施設は建築後50年以上を経過していることを踏まえ、本事業では費用対効果を十分に考慮した設計・施工を実施すること。

(2) 施工範囲

対象物は市営住宅、階段室及び水槽室とする。施工範囲は、【別添資料5 位置図・配置図】の配置図を参照すること。

(3) 施工条件

ア 全般

- ・ 市営住宅の入居者は、別の市営住宅に一時的に移転を行う（令和5年1月に移転完了済）。
- ・ 耐震改修工事は、1・2階店舗部分への影響を避けるため、原則として3階以上を工事範囲とすること。
- ・ 現在、市営住宅の3階フロアは、2階の店舗天井裏に市営住宅の給水管・排水管等の配管類が多く敷設されており、店舗が居ながらの工事を両立させるため、PS・EPSスペースとして想定している。
- ・ 改修前の5階屋上（A棟）は、住民の洗濯物干しスペースとして利用されていたことから、改修後も引き続き洗濯物干しスペースとして利用できるよう計画すること。
- ・ 改修後の住戸数は、57戸以上（間取りの内訳は後述）を確保すること。

イ 安全面への配慮

- ・ やむを得ず市営住宅の利用者と工事車両の動線が一時的に重複する場合は、十分な安全性の確保を行うこと。
- ・ 店舗駐車場を工事の資材置き場等として使用する場合、可能な限り工事で使用するエリアを小さくすること。
- ・ 東側道路（東8丁目通り）からの荷揚げをする場合、交通量が多い道路であるため夜間作業も想定すること。
- ・ 光星団地4号棟の警報を光星団地5号棟が中継しているため、警報監視を継続しながらの工事を想定すること。
- ・ 配線源切り替え等の仮設工事が必要な場合は、切り替え時に対象機器の不使用期間が最小限となるよう検討すること。
- ・ 荷揚げ等により、道路占有等を行う必要がある場合は、警備員を適切に配置するよう検討すること。
- ・ 工事期間中における屋上の利用については、積載荷重内であれば資機材の保管等に利用することを認める。なお、積載荷重の計測については自ら行うこと。
- ・ 工事車両の出入りにより、フェンス等の撤去が必要な場合は、工事期間中のみ一時的に撤去することを認める。ただし、工事期間終了後は原状復帰を行うこと。

ウ 周辺施設への配慮

- ・ 施工中も1・2階店舗利用者及び近隣施設利用者の駐車スペース・動線を確保すること。特に駐車スペースを適切に確保するとともに、入退場ゲート及び発券機も適切な位置に設置すること。工事に伴い減少する駐車スペースについては、隣接敷地（光星団地6号棟敷地駐車場内）や近隣の月極駐車場等の代替場所の確保について札幌市と協議し検討すること。
- ・ 市営住宅の下階の店舗部分（以下「1・2階店舗」という。）は、施工中も営業を継続させることを前提とし、店舗の搬入口の確保・搬入搬出动線を確保すること。また、施工中も1・2階店舗は電気・ガス・水道が利用できる状況を継続すること。
- ・ 仮設足場の設置計画では、店舗利用者の出入口、店舗のバックヤード及び車両出入口等を考慮すること。
- ・ 敷地駐車場には、隣接施設（メディカルセンター光星、ワコービル）従事者の駐車スペースがあるため、駐車場スペースまでの移動経路を確保すること。
- ・ 振動が発生する工事等は、隣接施設の営業に支障をきたさないように、営業時間外に実施するなどの配慮を行うこと。

エ 営業時間（参考）

(ア) 1・2階店舗（令和5年3月時点）

名称	営業時間	定休日
セレスタ札幌	原則、9:00～20:00 ※店舗により異なる	日
上記以外は以下のとおり		
医療法人社団 かわい歯科クリニック	9:30～20:00（月・木） 9:30～19:00（火・水・金） 9:30～13:30（土）	日・祝日
東光ストア 東区役所駅前店	9:00～23:00	なし
一般財団法人 さっぽろ水道サービス協会	8:45～17:15	土・日・祝日
七輪焼肉 安安 札幌東区役所前店	11:00～翌2:00	なし
N3 CAFE	11:00～19:00（月～土） 11:00～18:00（日）	日

(イ)隣接施設（令和5年3月時点）

名称		営業時間	定休日
メ デ イ カ ル セ ン タ ー 光 星	光星メディカルクリニック	9:00～17:30（月・火・木・金） 9:00～12:00（水・土）	日・祝日
	光星耳鼻咽喉科クリニック	9:00～18:30（月・金） 9:00～12:30（火・木・土） 9:00～17:30（水）	日・祝日
	札幌光星ストレスケアクリニック	9:00～18:00（月・木・金） 9:00～12:00（水・土） 9:00～17:00（火）	日・祝日
	札幌そうぞくクリニック	10:00～17:30	土・日・祝
	東区役所前整形外科	9:00～18:00（月～金） 9:00～11:30（土）	日・祝日
	医療法人社団 能戸眼科医院	9:00～17:00（月・火・水・金） 9:00～12:00（木・土）	日・祝日
	医療法人社団 西谷皮膚科医院	9:00～18:00（月・水・金） 9:00～12:00（木・土） 9:00～17:00（火）	日・祝日
	医療法人社団 ポプラ小児科医院	8:30～18:00（月・水・木・金） 8:30～12:00（火・土）	日・祝日
	光星調剤センター	9:00～18:30（月・金） 9:00～18:00（火・水・木） 9:00～13:00（土）	日・祝日
	一般社団法人 札幌福祉就労支援センター ライズホーム道	9:00～18:00	土・日・祝日

(4) 耐震改修

- ・市営住宅の下階部分（1・2階）は耐震改修工事が完了済であり、本事業においては市営住宅（3階以上）及び階段室を対象とする。
- ・耐震改修工事においては、以下の条件をみたすこと。
 $I_s \geq 0.54$ とし、 $CTU \cdot SD \geq 0.27$ とする。（診断次数は、第2次診断とする。）
 但し、 $I_s = E_o \cdot SD \cdot T$ とする。
- ・令和3年度に検討した【別添資料9 市営住宅（光星団地5号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討】を参考としつつ、コスト、工期、施工性及び安全性等を考慮し改修方法を検討し工法を選定すること。
- ・平成26・27年度に行われた市営住宅光星団地4号棟耐震改修・全面的改善工事において、隣接する医療施設の機器に影響があったため、本事業において十分な配慮を行うこと。影響内容の詳細については担当へ問い合わせること。

(5) 景観への配慮

- ・ 耐震改修及び外壁改修工事实施後の外観意匠については、「札幌市都市景観条例」、「札幌市都市景観基本計画」及び「札幌市景観計画」に基づき計画することとし、工事対象建築物の外壁、屋上など外観に使用する色彩については景観計画に定める「色彩景観形成基準（札幌の計画色 70 色）」に適合する範囲とする。
- ・ 外観意匠について、周辺の市営住宅の外観色のほか、自然環境やまちなみと調和するように配慮するとともに、多世代が居住する市営住宅として、親しみや安心感をもてるものとする。
- ・ 本市に確認の上、所定の届出等を行うこと。

3. 設計に関する要求水準

3.1. 対象業務

事業者は、設計業務として、次の業務を実施すること。

- ア 耐震改修工事設計業務
- イ 屋上防水、外壁改修工事設計業務
- ウ 共用部・内部改修工事設計業務
- エ 電気設備・機械設備工事設計業務
- オ その他、付随する業務

3.2. 設計業務実施体制

事業者は、設計業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を設計責任者（管理技術者）及び設計担当者（主任技術者）として配置し、設計責任者・設計担当者の通知書を作成して本市の承諾を得ること。設計責任者と設計担当者を兼ねることは可とする。

なお、設計業務の履行期間中において、設計責任者もしくは設計担当者を事業者が変更する場合もしくは、本市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、本市の承諾を得ること。

3.2.1. 設計責任者（管理技術者）

- ア 一級建築士の資格を有していること。
- イ 建築・構造・電気設備・機械設備の設計趣旨・内容を総括的に反映でき、設計業務で生じる各種課題や本市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。

3.2.2. 設計担当者（主任技術者）

設計担当者の選出において、下記(2)構造設計者（構造設計主任技術者）、(3)電気設備設計者（電気設備主任技術者）及び(4)機械設備設計者（機械設備主任技術者）については、協力企業から各担当者を選出することも可とする。

また、設計責任者（管理技術者）と設計担当者（主任技術者）いずれかを兼ねることを可とするが、下記（1）～（4）は各1名を配置することとし、兼任は認めない。

(1) 建築設計者（建築設計主任技術者）

一級建築士の資格を有し、建築意匠設計の実務経験※を有していること。

(2) 構造設計者（構造設計主任技術者）

構造設計一級建築士の資格を有し、建築構造設計の実務経験※を有していること。

(3) 電気設備設計者（電気設備主任技術者）

設備設計一級建築士又は建築設備士の資格を有し、電気設備設計の実務経験※を有していること。

(4) 機械設備設計者（機械設備主任技術者）

設備設計一級建築士又は建築設備士の資格を有し、機械設備設計の実務経験※を有していること。

※上記の実務経験は、大卒・高専卒3年、高卒5年、その他10年以上とする。

3.3. 基本的事項

(1) 業務の手続き及び手順

設計業務は、次に示す手続及び手順により行う。なお、業務の実施にあたっては、本市及び関係官公署の指導等に従うものとする。

- ア 業務着手後、すみやかに着手届及び技術者通知書を本市に提出すること。
- イ 業務に先立ち、設計業務実施体制表、設計業務工程表及びセルフモニタリング計画書（設計業務用）を提出し、本市の承諾を受けること。
- ウ 当該敷地、近隣の状況及び既存躯体の状況等の事前調査を十分に実施すること。
- エ 基本資料及び改修計画を作成し、本市の確認を受けた上で詳細な設計に進むものとする。
- オ 詳細な設計において、実施設計図、構造計算書及び積算書等を作成すること。
- カ 本市と十分に協議を行いながら業務を実施し、業務の進捗状況に応じて、適宜、本市に中間報告を行うこと。また、関係官公署への申請及び届出に係る必要な協議・手続等については、事前に本市の確認を受けた上で行うこと。
- キ 本市及び関係官公署との打合せ事項を記録し、文書で本市に提出すること。
- ク セルフモニタリング計画書（設計業務用）に基づき、セルフモニタリング結果報告書（設計業務用）を本市へ適宜提出・報告すること。
- ケ 本市が行う1・2階区分所有者、テナント関係者に対する事業概要説明の資料作成に協力すること。
- コ 設計完了後に本書に適合しない箇所及び設計内容に瑕疵が発見されたときは、本市と協議の上、事業者の責任において設計図書の修補を行うこと。

(2) 設計図書等の作成要領

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書の中で、「特記」「図面特記」「図示」「図面図示」「図面」「設計図」及び「設計図書」との記載があるものは、必要な事項を設計図に記載する。
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書及び本書の内容によらないものについては、必要な事項を設計図に記載する。
- ウ 設計図等の用紙、縮尺、表現方法、タイトル及び整理の方法は、本市の指示を受けなければならない。なお、設計図は、工事ごとに順序良く作図し、各々一連の整理番号を付ける。

3.4. 調査業務等

- ア 事業者は、業務に必要な現地調査（敷地の現況測量、改修計画作成等に当たっての現況詳細調査等）を行うこと。
- イ 本施設において、コンクリート圧縮強度及び中性化試験については、コア抜き調査を各階6本行っており、事業者はこの調査結果を利用して設計業務を行ってよい。なお、追加で調査が必要となる場合は本市と協議を行い、事業者が行うこと。この場合、JISA 1107「コンクリートからのコアの採取方法及び圧縮強度試験方法」により行い、コアの採取によるコンクリートの欠損部分には無収縮モルタルによる復旧を行うこと。
- ウ 工事に係る影響を把握するため、周辺家屋調査を行うこと。将来予測される工事に起因する損害に対する事前・中間・事後調査を行い、本市へ調査結果を報告するとともに、調査結果に基づき必要な時期に適切な対策を講じること。
- エ 騒音・振動が発生することが見込まれる工事については、振動・騒音測定を行い、必要な対策を講じること。
- オ 電波障害については、障害が起きた場合でかつ事業範囲内の工事が必要となった場合、本市と協議の上必要な協力や工事を行うこと。
- カ 調査内容等については、あらかじめ本市に報告すること。
- キ 現地調査に係る一切の費用は、事業者の負担とする。
- ク 現地調査の結果等について本市に報告し、設計図書に反映すること

3.5. 改修計画の作成及び第三者機関の評価書等の再取得

(1) 本市の保有する耐震診断・改修計画

本市の保有する耐震診断及び改修計画は、【別添資料 11 耐震診断報告書】のとおり、評価書を取得済である。ただし、本市の保有する改修計画は、改修内容が評価書の取得時点から変更となっていることに留意し、提案内容に応じ必要な場合は、再度評価書等を取得すること。

(2) 改修計画の作成

事業者は、基本資料を作成後、現況図及び本書並びに技術提案書の内容に基づき、改修計画を作成する。改修計画を確定するにあたっては、本市と協力し1・2階の区分所有者、入居テナント、近隣住民に対して改修計画（案）の説明を行い、施工への配慮の観点から、意向を改修計画等に可能な限り反映すること。

(3) 評価書等の再取得

事業者は評価書等の再取得を行う場合、本事業で作成した改修計画のうち、耐震改修に係る内容については、第三者機関（「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会」に登録のある耐震判定委員会等、耐震改修について、相当の知識と経験を有し、内部組織に専門知識を有する複数の学識経験者等で構成される委員会等を設置しているもの）から、耐震改修促進法第17条第3項第1号の規定による国土交通大臣が定める基準に適合している旨の評定書の交付を受けること。

(4) その他

評価書等の取得に係る申請手続きは事業者が行い、費用についてはすべて事業者の負担とする。また、申請者名は札幌市長とし、あらかじめ本市の承諾を得ること。

なお、本市は、事業者が行う申請に際し、必要に応じて、本市の意向書を添付することや、申請に立ち会うことがある。

3.6. 設計業務

事業者は、本市と十分に打合せを行い、以下の業務を履行すること。

ア 基本資料の作成

【別添資料 7 建築当初の設計図書】、【別添資料 9 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討業務成果品一式】を参考とし、法令調査、敷地調査及び現況調査などを行い、設計の基礎となる現況図等を作成すること。

イ 設計図書の作成

本書、基本資料、評価書等の交付を受けた耐震改修計画及び技術提案書に基づき、設計図書を作成すること。屋上防水・外壁改修工事、内部改修工事については、本書の「8 屋上防水・外壁改修工事に関する仕様」、「9 共用部・内部改修工事に関する仕様」に基づき設計図書を作成すること。

なお、設計図書は、事業者の責において作成するものとし、図面には建築士法に基づき記名を行うこと。

耐震改修等における仕様書及び要領書は、本市が使用している特記仕様書や公共建築改修工事標準仕様書、電気設備工事仕様書、市営住宅電気設備工事施工要領書を利用できるものとするが、特許工法や特殊な工法においては、独自に特記仕様書を作成し、本市の承諾を受けなければならない。

ウ 工事費内訳書等の作成

設計図書に基づき、積算数量計算書、工事費内訳書等を作成し、本市へ提出すること。なお、後日公表する工事費内訳書作成要領に基づき作成すること。

エ 工事の実施に必要な各種申請業務

(ア) 一団地認定の変更手続き等

本施設を含む当該敷地は、一団地・連担等認定区域の認定を受けている。計画に応じ当該認定並びに開発許可申請等の変更が必要な場合は、変更手続きを行うこと。

(イ) 条例に基づく届出等

事業者は、工事施工後の外観意匠について、本市と事前協議を行い、札幌市景観条例の規定に基づく行為の届出等の申請を行うこと。

(ウ) 消防計画書

工事中の消防計画について、所轄の消防署担当課と事前協議の上、「工事中の消防計画」等を作成する。

(エ) その他

工事の実施に必要な手続きは、事前協議を含めて事業者が全て行う。また、申請に必要な手数料等は、事業者の負担とする。

3.7. その他

ア 業務着手時に必要な書類

(ア) 業務着手時に必要な書類

【別添資料 1 契約締結後提出書類】に掲げる書類の内、契約後すみやかに提出が必要な書類を、本市に提出すること。

(イ) 業務完了時に提出すべき書類

【別添資料 2 設計業務に係る成果物】に掲げる設計業務に係る成果物一式を、本市に提出する。

なお、成果物提出にあたっては、「札幌市電子納品に関する手引き（営繕工事編）」を参照すること。

イ CADデータの貸与

現況図等の作成に当たり、平面図等のCADデータが必要な場合は、データを貸与する。

ウ 材料の選択

本書で指定していない材料は、原則としてJIS又はJASの規格品を使用することとし、そのほか、ホルムアルデヒド等の揮発性有機化合物などの人体に害を及ぼすおそれのある化学物質を極力含まないもので、耐久性に優れたものを使用する場合には、本市の承諾を受けること。

4. 工事監理業務に関する要求水準

事業者は、本市と十分に打合せを行い、業務を履行すること。なお、工事監理業務の実施にあたっては、「札幌市建築工事監理業務委託共通仕様書」に基づくものとする。

4.1. 対象業務

事業者は、工事監理業務として、次の業務を実施すること。

- ア 耐震改修工事の工事監理業務
- イ 屋上防水、外壁改修工事の工事監理業務
- ウ 共用部・内部改修工事の工事監理業務
- エ 電気設備・機械設備工事の工事監理業務
- オ その他、付随する業務

4.2. 工事監理業務実施体制

事業者は、工事監理業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を工事監理責任者及び工事監理担当者として配置し、工事監理責任者・工事監理担当者の通知書を作成して市の承諾を得ること。工事監理責任者と工事監理担当者を兼ねることは可とする。

なお、工事監理業務の履行期間中において、工事監理責任者もしくは工事監理担当者を事業者が変更する場合もしくは、市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、市の承諾を得ること。

4.2.1. 工事監理責任者（管理技術者）

- ア 一級建築士の資格を有していること。
- イ 建築・電気設備・機械設備の設計趣旨・内容を総括的に反映でき、設計業務で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。

4.2.2. 工事監理担当者

(1) 建築担当者（建築主任技術者）

一級建築士の資格を有し、建築意匠設計又は工事監理の実務経験を有していること。

(2) 構造担当者（構造主任技術者）

構造設計一級建築士の資格を有し、建築構造設計又は工事監理の実務経験を有していること。

(3) 電気設備担当者（電気設備主任技術者）

設備設計一級建築士又は建築設備士の資格を有し、電気設備設計又は工事監理の実務経験を有していること。

(4) 機械設備担当者（機械設備主任技術者）

設備設計一級建築士又は建築設備士の資格を有し、機械設備設計又は工事監理の実務経験を有していること。

4.3. 基本的事項

- ア 本事業の対象工事の工事監理を行う。
- イ 業務着手後、すみやかに着手届及び技術者通知書を本市に提出すること。
- ウ 工事に係る全ての書類、図書が本書及び契約書等に定めるとおりであるかの審査を行う。
- エ 工事を安全かつ円滑に進めるため、施工者への指導及び監督、施工者が実施する各種工事の連絡調整、工事現場の安全衛生管理の状況を確認し、本市へ報告を行う。また、工事監理者は現場事務所への常駐を義務づけるものではないが、不測の事態に備えて施工者等へその所在及び連絡先を常時明らかにしておくこと。
- オ 工事現場からの協議・質問には、早期に回答し、工事現場の「手待ち」をなくし、安全で効率的（時間的・経済的）な施工の実現に努めること。
- カ 工事工程を常に把握し、工程に異状が認められた場合は直ちに本市に報告すること。所定の様式（監督日報及び監督月報）により、本市に対し定期的かつ具体的な報告をすること。また、本市の指示あるいは承諾等が必要で、かつ、予め想定し得る事項については、速やかに本市へ連絡すること。
- キ 施工者より提出される各種承諾図及び施工図、各種試験成績書及びこれに類する工事関係必要書類については、充分精査の上、必要に応じて直ちに提示できるよう整備し、管理しておくこと。
- ク 本市の検査に際しては、施工者より提出される工事記録写真の精査及び出来高率の算定等の準備を行い、かつ検査時には必ず立会するものとする。

4.4. 工事監理業務の内容（一般業務）

(1) 工事監理方針の説明等

ア 工事監理方針の説明等

当該業務の着手に先立って、工事監理体制その他工事監理方針について記載された業務計画書を作成し、本市の担当職員に提出し承諾を受けること。

イ 工事監理方針変更の場合の協議

当該業務の方法に変更の必要が生じた場合、本市の担当職員と協議すること。

(2) 設計図書の内容の把握等

ア 設計図書の内容の把握

設計図書の内容を把握し、設計図書に明らかな矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、その内容を取りまとめ、本市の担当職員に報告する。

(3) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告

ア 施工図等の検討及び報告

- ① 設計図書の定めにより施工者が作成し、提出する施工図（現寸図・躯体図・工作図・製作図等をいう。）、製作見本、模型、見本施工等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、適合していると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② ①の検討の結果、適合していないと認められる場合には、設計図書に定められた品質を確保するために必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ③ ②の結果、施工者が施工図、製作見本、模型、見本施工等を再度作製し、提出した場合は、①、②の規定を準用する。

イ 工事材料、設備機器等の検討及び報告

- ① 設計図書の定めにより施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等、(当該材料、設備機器等に係る製造者及び専門工事業者を含む。)及びそれらの見本に関し、施工者に対して事前に指示すべき内容を本市の担当職員に報告し、提案又は提出された工事材料、設備機器等及びそれらの見本が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、適合していると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② ①の検討の結果、適合していないと認められる場合には、設計図書に定められた品質を確保するために必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ③ ②の結果、施工者が工事材料、設備機器等及びそれらの見本を再度提案又は提出した場合は、①、②の規定を準用する。

(4) 工事と設計図書との照合及び確認

施工者が行う工事が設計図書の内容に適合しているかについて、設計図書に定めのある方法による確認のほか、目視による確認、抽出による確認、施工者から提出される品質管理記録の確認等、対象工事に応じた合理的方法により確認を行う。

(5) 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等

- ① (4)の結果、対象工事が設計図書のとおりを実施されていると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② (4)の結果、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認められる箇所がある場合には、設計図書に定められた品質を確保するために必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ③ 本市の担当職員から対象工事が設計図書の通りに実施されていないと認められる箇所を示された場合には、設計図書に定められた品質を確保するために必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ④ 施工者が必要な修補を行った場合は、その方法が設計図書に定める品質確保の観点から適切か否かを確認し、適切と認められる場合には、その内容を本市の担当職員

に報告する。

- ⑤ ④の結果、修補が適切になされていないと認められる場合の再修補等の取り扱いは、①、②、③、④の規定を準用する。

(6) 業務報告書等の提出

- ア 対象工事と設計図書との照合及び確認を全て終えた後、業務報告書及び担当職員が指示した書類等の整備を行い、担当職員に提出する。
- イ 事業者は、【別添資料3 工事監理業務に係る成果品】に掲げる書類を提出し、本市の承諾を受けること。

4.5. その他

(1) 工程表の検討及び報告

- ① 本書及び契約書の定めにより施工者が作成し、提出する工程表について、事業契約に定められた工期及び設計図書に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて検討し、品質が確保できると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② ①の検討の結果、品質が確保できないおそれがあると認められる場合には、施工者に対する修正の求めその他必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ③ ②の結果、施工者が工程表を再度作成し、提出した場合は、①、②の規定を準用する。

(2) 設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告

- ① 設計図書の定めにより、施工者が作成し、提出する施工計画（工事施工体制に関する記載を含む。）について、事業契約に定められた工期および設計図書に定められた品質が確保できないおそれがあるかについて検討し、品質が確保できると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② ①の検討の結果、品質が確保できないおそれがあると認められる場合には、施工者に対して修正の求めその他必要な措置について取りまとめ、本市の担当職員に報告する。
- ③ ②の結果、施工者が施工計画を再度作成し、提出した場合は、①、②の規定を準用する。

(3) 対象工事と本書及び契約書との照合、確認、報告等

- ア 対象工事と本書及び契約書との照合、確認及び報告
- ① 施工者が行う対象工事が事業契約の内容（設計図書に関する内容を除く。）に適合しているかについて、目視による確認、抽出による確認、施工者から提出される品質管理記録の確認等、対象工事に応じた合理的方法により確認を行い、適合していると認められる場合には、その旨を本市の担当職員に報告する。
- ② ①の検討の結果、適合していないと認められる箇所がある場合、又は本市の担当職員から適合していない箇所を示された場合には、施工者に対して指示すべき事項を検討し、その結果を本市の担当職員に報告する。
- ③ 施工者が必要な修補等を行った場合は、これを確認し、その内容を本市の担当職員

に報告する。

- ④ ③の結果、修補が適切になされていないと認められる場合の再修補等の取り扱いは、①、②、③の規定を準用する。

イ 本書及び契約書に定められた指示、検査等

本書及び契約書に定められた試験、立会い、確認、審査、協議等（設計図書に定めるものを除く。）を行い、その結果を本市の担当職員に報告する。また施工者が試験、立会い、確認、審査、協議等を求めたときは、速やかにこれに応じる。

ウ 対象工事が設計図書の内容に適合しない疑いがある場合の破壊検査

施工者の行う対象工事が設計図書の内容に適合しない疑いがあり、かつ、破壊検査が必要と認められる理由がある場合には、本市の担当職員に報告し、本市の担当職員の指示を受けて、必要な範囲で破壊して検査する。

(4) 関係機関の検査の立会い等

関係機関の検査に立会い、その指摘事項等について、施工者が作成し、提出する検査記録等に基づき本市の担当職員に報告する。

5. 施工業務に関する要求水準

事業者は、設計業務が完了し、改修計画図書及び設計図書に関して本市の承諾を得た後に本事業の施工に着手すること。

ただし、設計業務の完了前であっても、やむを得ず着手する必要がある場合には、本市の承諾を受けた箇所については、施工業務着手届を提出して、本事業の施工に着手することができる。

なお、事業者は、施工業務の着手時には、セルフモニタリング計画書（施工業務用）を策定して本市の承諾を得るとともに、施工業務着手後には、セルフモニタリング結果報告書（施工業務用）を本市へ適宜提出・報告すること。

5.1. 対象業務

事業者は、施工業務として、次の業務を実施すること。

- ア 耐震改修工事
- イ 屋上防水、外壁改修工事
- ウ 共用部・内部改修工事
- エ 電気設備・機械設備工事
- オ その他、付随する業務・工事

5.2. 施工業務実施体制

事業者は、施工業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を施工責任者及び施工担当者として適切に配置し、施工責任者・施工担当者の技術者通知書を作成して本市の承諾を得ること。施工責任者と施工担当者を兼ねることは不可とする。

なお、施工業務の履行期間中において、施工責任者もしくは施工担当者を事業者が変更する場合もしくは、本市が著しく不相当とみなした場合、事業者は、速やかに適正な措置を講じ、本市の承諾を得ること。

5.2.1. 施工責任者

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 26 条第 2 項に規定する監理技術者であること。
- イ 専任であること。
- ウ 現場で生じる各種課題や本市からの求めに対し、的確な意思決定ができること。

5.2.2. 施工担当者

- ア 建設業法第 26 条第 1 項に規定する主任技術者であること。
- イ 施工期間中の施設利用者・地域住民等の安全確保、セキュリティの確保、施工スケジュールの管理、工事作業員の安全管理、対象工種の調整や定期的な報告、企業間の調整等を統括管理すること。

5.3. 基本的事項

- ア 契約書に定める期間内に、全ての施工を行う。
- イ 業務着手後、すみやかに着手届及び技術者通知書を本市に提出すること。
- ウ 本事業に際しては、事前に本書、事業者が作成する設計図書及び以下の点に留意して、施工計画を作成し、工事監理者の承諾を受けること。
 - (ア) 工事で使用した、又は工事用車両の通過により舗装等を傷めた部分については、原則として完了検査を受けるまでに、原状復旧すること。
 - (イ) 工事の支障となる既存施設又は樹木等は、本市と協議の上、撤去することができる。なお、撤去した部分は、原則として原状復旧すること。
 - (ウ) 無理のない工事工程を立案し、必要に応じて、テナント及び近隣住民等に周知することにより、作業時間等に関する了解を得ること。
 - (エ) 工事に際しては、安全管理を徹底するとともに、入居者及び近隣住民への影響を最小限に留めること。
- エ 本施設受け渡し後、建物の契約不適合責任期間は 2 年間とする。ただし、当該契約不適合が受注者の故意又は重大な過失により生じた場合には、本市が請求を行うことのできる期間は 10 年間とする。詳細は、事業契約書（案）によるものとする。

5.4. 着手前業務

- ア 工事に先立ち、全体施工計画書（実施体制表、施工業務工程表等）及び工程ごとの施工計画書を、本市に提出し、確認を受け施工すること。
- イ 工事に先立ち、当該敷地や近隣の状況及び既存躯体の状況等の事前調査を十分に実施すること。
- ウ 工事に先立ち、労働基準監督署、警察署等への必要な申請及び届出を行うこと。なお、関係官公庁等の検査等が必要となる場合は、事業者は、本市の指示により立ち会うこと。
- エ 製作図、施工図、計算書を本事業の施工に先立ち作成し、工事監理者の承諾を得た上で本市の確認すること。
- オ 工事に先立ち、事業者が提案した計画内容（仮設計画・工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画等を含む）について、1・2 階区分所有者及びテナント、近隣施設並びに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。なお、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、本市と協議し、可能な範囲で対処すること。

カ その他、工事の着手時に必要な手続きを行うこと。

5.5. 施工期間中業務

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、耐震改修計画、設計図書及び施工計画に従い、業務を遂行すること。

ア 工事期間中、必要に応じ、1、2階区分所有者、テナント及び近隣住民等に対する工事説明を行うこと。また、工事期間中も1・2階テナントが営業中であることが判別できる配慮について、本市及びテナントと協議の上、実施すること。

イ 工事の実施にあたり、建設業法に基づく適正な技術者等を選任して配置し、工事管理を行うこと。また、本市が要請したときは、技術者等は、工事施工の事前説明及び報告、施工状況を説明すること。

ウ 障害物及び地下埋設物等がある場合は、速やかに本市と協議し、指示を仰ぐこと。

エ 既存道路等を損傷した場合は、事業者の責任で補修すること。

オ 工事期間中の月報を作成し、工事監理者が確認したものを本市に提出すること。（工事関係車両台数の集計も含む）

カ 工事用水については、原則事業者で用意すること。ただし敷地内の水道を使用する場合は、本市又は区分所有者の協議の上、使用に係る費用は、事業者の負担とする。

キ 工事に支障のある屋外埋設管や舗装、樹木その他の撤去・移動を行う場合は、その原状復旧を行うこと。

ク 撤去工事時は、建物外壁面にわたって防音シート等の防音対策を施すとともに、施工に伴う振動や騒音を最小限にするために、工事内容に応じて、低振動・低騒音の機材を使用すること。

ケ 塵埃等の飛散防止のために、必要に応じて、適切に防護シート等を使用すること。

コ 周辺地域の交通渋滞や通行人への迷惑を考慮し、交通誘導員を適切に配置すること。

サ 付近住民及び児童並びに通車車両に対し、危険の無いよう注意の上施工を行うこと。また、工事に必要な安全対策を講じること。

シ 工事により、付近住民、建物及び進入道路等に損害（騒音、振動、塵埃等を含む）を与えた場合には、事業者において措置し、経過及び結果を本市に報告すること。

5.6. 竣工時業務（部分払請求時は、これに準ずる。）

ア 工事完了検査に必要な手続きを工事工程に支障がないよう実施すること。

イ 事業者は、工事完了までに関係法令に基づく検査を受ける。また、この他に、本事業が完了したことを確認するために、本市の検査を受け、合格すること。

ウ 事業者は、【別添資料4 施工業務に係る成果品】に掲げる書類を提出し、本市の検査を受けること。

6. その他本業務の実施に必要な業務

6.1. 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き

- ア 建築確認申請のほか本事業の実施にあたり、設計及び施工の各段階において必要となる許認可等を事業者の責任において実施するとともに、そのための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遅滞なく行うこと。
- イ 事業者は、アに記載する各種申請等に必要な費用を負担すること。

6.2. 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援

- ア 本市が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等の図書類等）の作成など、本市の支援を行うこと。
- イ 交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠の作成にあたり、補助の対象工事と対象外工事がわかるよう整理すること。

6.3. 本施設引き渡し後に必要な事項

- ア 本施設の引き渡し後、1年目点検を実施すること。
- イ 本施設の引き渡し後に本書に適合しない箇所及び設計・施工内容に瑕疵が発見されたときは、本市と協議上、事業者の責任において必要な処置を行うこと。
- ウ 本事業は国の会計実地検査の対象となることから、本市が受検する場合は資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

7. 耐震改修工事に関する要求水準

7.1. 耐震改修工事

(1) 一般事項

- ア 工程、工法については、工事監理者が承認し、本市に確認してから施工に着手すること。
- イ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（建築編）に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- エ 評価書等に基づき施工を行うこととし、既存の状況が図面と異なる場合は第三者機関と協議した上で施工に着手すること。
- オ 安全面に対して十分注意を行うこと。

(2) 耐震部材

耐震部材は、建築基準法施行令第107条1号における耐火性能を有すること。

ただし、耐震改修促進法第17条第1項の規定に基づく耐震改修計画の認定等により、建築基準法の緩和規定の適用を受けた場合はこの限りでない。

鉄骨系部材を用いる場合の鉄骨製作工場は、国土交通大臣が認定を行ったMグレード以上の工場とする。

(3) 使用工具等

本事業に使用する重機や工具等については、騒音や振動に配慮されたものを使用する。

特に、あと施工アンカー等の下孔の穿孔には、低振動・低騒音型ドリル（ダイヤモンドコアドリル等）を使用し、騒音や振動に配慮する。

8. 屋上防水・外壁改修工事に関する要求水準

8.1. 屋上防水工事

(1) 一般事項

- ア 防水工事は専門工事業者の施工とする。
- イ 施工に先立ち、施工計画書（工法・工程・検査・管理体制・養生・施工中の降雨に対する対策等記載）を作成して、工事監理者が承諾した上で、本市に提出すること。
- ウ 工程、工法については、工事監理者が承認し、本市を確認してから施工に着手すること。
- エ 工事施工に際し、納まり・取り合い等施工上当然必要と判断される物（防水押え金物、水切り、脱気筒、施工箇所回りシーリング等）は全て施工することとし、既存部分の再利用又は取替（新設）については、本市と協議し決定すること。
- オ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。
- カ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- キ 安全面に対して十分注意を行うこと。

(2) 屋上防水保証

- ア 防水工事において、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三者連名については、10年間の防水保証書を3部提出すること。
- イ 本市と協議の上、見やすい場所にステンレス製施工プレートを取付けすること。

(3) 仕様

- ア 屋上防水工事の改修後の外部仕上については、次のとおりとする。
- イ 取外し・再取り付けの可否については本市と協議すること。
- ウ 工事資材置き場等で防水仕上材を損傷した場合は補修を行うこと。

各対象屋根については、【別添資料 9 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討業務成果品】を参照し、同等以上の性能とすること。

【(参考) 対象部位ごとの改修仕様（別添資料 9 より抜粋）】

対象屋根	部位	既存	改修後
ROOF-3・-4	防水平面	コンクリート下地+アスファルト防水+豆砂利コンクリート t=80+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 アスファルトハネル乾式下地処理 t=4 の上 ウレタン塗膜防水 (X-1) 新設
	防水立上	モルタル下地+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 下地調整の上 ウレタン塗膜防水 (X-2) 新設
	金物	鋳鉄製ルーフトレ、ストレーナー共 撤去 アルミ笠木 スチールメッシュフェンスH=1500 撤去	改修用トレ（設備） アルミ笠木（取外し・再取付） アルミ水切（取外し・再取付） アルミ製 EXP・J 笠木（取外し・再取付）、スチールメッシュフェンス H=1500 新設
ROOF-5～-9	防水平面	コンクリート下地+アスファルト防水+豆砂利コンクリート t=80+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 アスファルトハネル乾式下地処理 t=4 の上 ウレタン塗膜防水 (X-1) 新設
	防水立上	モルタル下地+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 下地調整の上 ウレタン塗膜防水 (X-2) 新設

	金物	鋳鉄製ルーフトレン、スレーナ-共 撤去 アルミ笠木	改修用ドレン（設備） アルミ笠木（取 外し・再取付） SUS 製トラップ（安 全ガード付）新設（ROOF-10ノミ）
ROOF-12・-13	防水平面	コンクリート下地+アスファルト防水+豆砂利コン クリート t=80+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 アスファルトハニシ乾式 下地処理 t=4 の上 ウレタン塗膜防水 （X-1） 新設
	防水立上	モルタル下地+シート防水 t=1.5	シート防水撤去後 下地調整の上 ウレタ ン塗膜防水（X-2） 新設
	金物	笠木：ガラートン t=0.4 撤去	笠木：ガルバリウム鋼板 t=0.4 糸尺 =350 新設
ROOF-15	防水平面	防水モルタル t=30 の上 ウレタン塗膜 防水	既存ウレタン塗膜防水の上ウレタン塗膜防 水 新設（L4X 工法）
	防水立上	防水モルタル t=30 の上 ウレタン塗膜 防水	既存ウレタン塗膜防水の上ウレタン塗膜防 水 新設（L4X 工法）
	笠木	PC コンクリート板	既存 PC コンクリート板の上ウレタン塗膜防 水 新設
ROOF-1・-2・ -10・-14	工事対象外		

8.2. 外壁改修工事

(1) 一般事項

- ア 工程、工法については、工事監理者が承認してから施工に着手すること。
- イ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）に記載がない部分についての改修方法は、工
事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- エ 安全面に対して十分注意を行うこと。
- オ 外壁の下地調整材には、アスベスト（クリソタイル 1.4%）が含有されていることから、
本改修時に撤去又は封じ込め等の必要な対策を行うこと。

(2) 仕様

外壁工事の改修仕様は後の仕様については、次のとおりとする。

詳細については、【別添資料 9 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本
検討業務成果品】を参照し、同等以上の性能とすること。

【(参考) 対象部位ごとの改修参考仕様（別添資料 9 より抜粋）】

部位	既存	改修後
外壁・腰壁	モルタル刷毛引 EP リン吹付	既存塗膜を除去し、下地調整の上複層 塗材仕上 E 超低汚染性シリコン樹脂塗装 新設
軒天井 (避難バルコニー、 ポーチ天井)	コンクリート打放し下地 EP リン吹付	既存塗膜を除去し、下地調整の上複層 塗材仕上 E 超低汚染性シリコン樹脂塗装 新設

8.3. 塗装工事

(1) 一般事項

- ア 工程、工法については、工事監理者が承認してから施工に着手すること。
- イ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- エ 安全面に対して十分注意を行うこと。

(2) 塗装保証

- ア 外壁等塗装工事においては、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三社連名にて主材においては3年間、上塗材においては2年間の塗装保証書を3部ずつ提出すること。
- イ 外壁等塗装工事においては、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三社連名にて2年間の塗装保証書を3部ずつ提出すること。

8.4. その他工事

(1) 仮設工事

既存	改修後
既存パーキング発券機 移設	移設後パーキング発券機既存位置に復旧
既存ホームタンク・ロードヒーティングボイラー移設（機械設備工事）	移設後ホームタンク・ロードヒーティングボイラー既存位置に復旧（機械設備工事）
既存自立外灯移設（電気設備工事）	移設後自立外灯既存位置に復旧（電気設備工事）
既存スチール柵取外し	取外し後スチール柵既存位置に復旧
駐車場白線引き、駐車番号白文字	駐車場白線引き、駐車番号白文字 現況と同じ引き直し

(2) その他外部仕上の仕様

その他外部工事の改修後の外部仕上については、次のとおりとする。

詳細については、【別添資料 9 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討業務成果品】を参照し、同等以上の性能とすること。

【(参考) 対象部位ごとの改修参考仕様（別添資料 9 より抜粋）】

対象	部位	既存	改修後
ポーチ 1	床	土間鉄筋コンクリート、モルタルコテ押エ t=30	劣化部補修
	天井	コンクリート下地 EP リシン吹付	下地調整の上 複層塗材仕上 E 超低汚染性シリコン樹脂塗装
ポーチ 2	床	土間鉄筋コンクリート、モルタルコテ押エ t=30	既存のまま
	天井	コンクリート下地 EP リシン吹付	下地調整の上 複層塗材仕上 E 超低汚染性シリコン樹脂塗装
ポーチ 3	床	土間鉄筋コンクリート、モルタルコテ押エ t=30	既存のまま
	天井	コンクリート下地 EP リシン吹付	下地調整の上 複層塗材仕上 E 超低汚染性シリコン樹脂塗装
避難	防水平面	防水モルタル t=30 の上 ウレタン塗膜	既存ウレタン塗膜防水の上ウレタン塗膜防

バルコニー		防水	水 新設 (L4X 工法)
	防水立上	防水モルタル t=30 の上 ウレタン塗膜 防水	既存ウレタン塗膜防水の上ウレタン塗膜防 水 新設 (L4X 工法)
その他		館名文字 VP 塗 撤去	館名文字 ステンレス(HL)チャンネル文字 600×600 5 文字 新設
		スチールタラップ SOP 撤去	ステンスタラップ W=400・L=3,000 新設

9. 共用部・内部改修工事に関する要求水準

9.1. 共用部・内部改修工事

(1) 一般事項

ア 共通

- ・ 工程、工法については、工事監理者が承認してから施工に着手すること。
- ・ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議の上、本市に承諾を得ること。
- ・ 安全面に対して十分注意を行うこと。
- ・ 本工事で使用する建築材料、補助材料、製品、製作材料及び作業用材料の性能は、ホルムアルデヒドが発散しないかF☆☆☆☆認定品又は認定同等品とし、他の物質（エチルベンゼン、トルエン、スチレン、キシレン、パラジクロロベンゼン）についても含有していないか、極力含有していないものとする。
- ・ 建物引渡しの前に、第三者の専門業者に委託して揮発性有機化合物（VOC）濃度測定を行い、厚生労働省が定める基準値以下であることを確認した上で、工事監理者への報告を経て本市へ確認すること。なお、測定箇所数については本市と協議によることとする。

イ 市営住宅

- ・ 改修後の住戸数は、57戸以上確保すること。
- ・ 3階フロアは、設備配管等を収めるスペース（PS・EPS）として利用してもよいが、その他の活用方法については事業者の提案による。
- ・ 集会所を新設すること。部屋数は2部屋以上とし、部屋数に応じて椅子や長テーブル等を収納する物入を設け、流し台及び便所は1か所ずつを設けること。
- ・ 各住戸用の収納（トランクルームとして整備することも可）を新設すること。なお、整備数は整備する住戸数分を設けることとし、ひとつ当たりの大きさを概ね1㎡以上かつ整形の収納を確保すること。
- ・ 共用廊下に手すりを新設を検討すること。
- ・ 共用廊下から点検できる扉付きのパイプシャフト（PS）を各住戸ごとに設け、この中に各種検針メーターを設置すること。

(2) 改修後の間取りと主な仕様

- ア 改修後の住戸の間取りについては、2人以上の入居を想定した間取り（2DK等）を19戸程度整備することとし、合計57戸以上の住戸を整備すること。なお、コスト縮減等につながる提案があれば、本市と協議の上変更も可とする。
- イ 既存の断熱仕様以上の断熱化工事を行うこと。
- ウ 浴室（ユニットバス1216、ただし単身者用住戸は1014を可とする。）、洗面台を新設すること。
- エ 住戸内に、寝室となる室（内寸9㎡を目安）を1室以上確保すること。（1Rタイプ居室を除く）
- オ 居室はすべて洋室とし、床はビニル床シート仕上とすること。



(3) 内部仕上げ

共用部・内部改修工事の内部仕上については、次のとおりとする。なお、コスト縮減等につながる提案があれば、本市と協議の上変更も可とする。

詳細については、【別添資料 9 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修工事基本検討業務成果品】を参照し、同等以上の性能とすること。

【(参考) 対象部位ごとの改修仕様 (別添資料 9-2 より抜粋)】

■ 市営住宅

・ 既存 共用部

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考	
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上			
市営住宅	共用廊下1 共用廊下2	コンクリート	モルタルコテ押工 t=30	モルタルコテ押工	100	コンクリート	モルタル刷毛引 EP 腰壁：モルタル金コテ EP H=1200	コンクリート 木下地	梁型：コンクリート下地 EP PB t=9 EP	塩ビ製 撤去	室名札：樹脂製 270x135 撤去 スチール製消火器 BOX W230xD175xH590 撤去
	ELV ホール	コンクリート	モルタルコテ押工 t=30	モルタルコテ押工	100	コンクリート	モルタル刷毛引 EP 腰壁：モルタル金コテ EP H=1200	LGS 梁型：コンクリート	1F GB-R t=9.5 捨貼 岩面吸音板 t=9 3~6F GR-D t=9.5 コンクリート下地 AEP		3階ノミ掲示板 撤去 樹脂製階数表示板 撤去 1F ELV ホール：ステンレス 郵便受 撤去

・ 改修後 共用部

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考	
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上			
市営住宅	共用廊下1 共用廊下2	コンクリート	ケレン処理後 樹脂モルタル薄塗仕上 新設	下地調整の上 EP-G	60	モルタル t=20 既存のまま	壁：下地調整の上 EP-G 塗 (モルタル面) 新設乾式耐火壁EP-G 塗	LGS 新設 梁型：コンクリート	GB-R t=9.5 (不燃) 新設 梁型：下地調整の上 EP-G 塗 新設	塩ビ製	室名札：ABS 製 W270xH135 (ルームナンバー カッティングシート貼) 各住 戸・天井点検口：アルミ 製 450x450 新設 消火器 BOX 新設：ス テンレス製扉付 (埋込タイプ) W280xD191xH695) 室名プレート：ステンレス製 W=250 H=80 (突出タイプ) 集会室

	ELV ホール	コンクリート	ケレン処理後 樹脂モルタル薄塗仕上 新設	下地調整の上 EP-G	60	モルタル t=20 既存のまま	壁：下地調整の上 EP-G 塗（モルタル面）	LGS 新設	1F GB-R t=9.5（不燃） 捨貼 岩面吸音板 t=9 新設 3～6F GR-D t=9.5（不燃）新設 梁型：下地調整の上 EP-G 塗 新設	塩ビ製	1F のみ掲示板（900× 900）ラバークロス 新設・ アクリル製階数表示 （W130xH225）新設 1F のみ：ステンレス郵便受 新設（1F ELV ホール：12 戸 x4・10 戸 x1）
--	---------	--------	----------------------------	----------------	----	--------------------	---------------------------	--------	--	-----	--

・ 既存 内部仕上表

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考	
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上			
住戸	玄関 ホール	コンクリート 木下地	モルタル t=30 合板707- t=12	ラワン ラワン	75 60	木	プリント合板 t=4	木 コンクリート	化粧石膏ボード t=7 (ジブ トーン) 梁型 : プラスター塗	ラワン	上框 ラワン 90×90
	物入	コンクリート	モルタル押E t=30	モルタル	150		コンクリートブロック t=100 化粧 目地積		コンクリート打放しのまま		
	便所	木下地	合板707- t=12	ラワン	60	木	プリント合板 t=4	木	有孔ボード t=3.5	ラワン	
	居間 台所	木下地	合板707- t=12	ラワン	60	木	プリント石膏ボード t=7 流し前 着色有孔ボード t=3.5 ガス台廻り ステンレス板貼	木	化粧石膏ボード t=7 (ジブ トーン) 梁型 : プラスター塗	ラワン	流し台 L=1200、ガス台 700、吊戸棚 (1200× 400×500) カーテンレール(W)、窓手摺 (ス チール製)
	和室 1 和室 2	モルタル t=30 スタイロフォーム t=15	畳敷き t=60	タタミ寄 30×45		木	プリント石膏ボード t=7	木	化粧石膏ボード t=7 (ジブ トーン) 梁型 : プラスター塗	ラワン	カーテンレール(W)、窓手摺 (ス チール製)
	押入	木下地	シパニヤ t=6	雑巾摺		木	ラワンパニヤ t=4	木	ラワンパニヤ t=4	ラワン	中棚

・ 改修 内部仕上表

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考	
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上			
集会室	玄関	モルタル t=28	長尺シート t=2.5 ノ スリップタイプ (溶接工 法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	ステンレス床見切 W=35、木製 手摺 L=600, 35φ
	廊下	モルタル t=28	長尺シート t=2 (溶接 工法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	
	集会室 1 集会室 2	モルタル t=28	タイルカーペット t=6.5	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼 (不燃・PB 共)	LGS	GB-D t=9.5 (不燃)	塩ビ製	掲 示 板 : アルミ枠 W1200xH900 (ラハククロス 貼)、木製手摺 L=600, 35 φ、ビクチャレール ホワイトホート : アルミ枠 W1200xH900、樹脂製換 気レジスター 150φ用、外部 アルミ製フード 150φ用
	物入 1 物入 2	モルタル t=33	長尺シート t=2 (溶接 工法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	棚 : ランパ合板 t=18 WAP
	給湯室	モルタル t=33	長尺シート t=2 (溶接 工法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼 (不燃・PB 共) 流し台廻り : GB-R (不燃) t=12.5+キッチンボード t=3	LGS	GB-D t=9.5 (不燃)	塩ビ製	吊戸棚 : W=600, H=500、 ステンレス製ライニング, L=1650
	便所	モルタル t=33	長尺シート t=2 (溶接 工法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	上部 : 棚板、L 型木製手 摺 700x600, 35φ
住戸	トランクルーム	コンクリート	モルタル刷毛引 t=30	モルタル金コテ	100	GL	化粧フレキシブルボード t=6 (ジョ イナー納)	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	住戸分トランクルーム間仕切 り壁 : 塗装鋼板
	3 階未使用 室	コンクリート	モルタル金コテ t=25 亀裂自閉樹脂塗膜 防水 (B-1 工法) 既存スラブケレン処理	コンクリート・コンクリ ートブロック面 亀裂自閉樹 脂塗膜防水	100		仕上材撤去状況のまま	LGS	仕上材撤去状況のまま 住戸・集会室スラブ下部 は発泡ウレタン t=50 吹 付		
住戸	階段	モルタル t=28	長尺シート t=2.5 ノ スリップタイプ (溶接工 法)	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	上框 : 集成材 45x90 CL、 木製手摺 L=600, 35φ
	ホール	アジャスターフロア ラン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-D t=9.5	塩ビ製	木製手摺 L=600, 35φ

LD	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5 ビニール クロス貼	塩ビ製	ステンレスカーテンレール (W), L=1900、窓脱着式 アルミ製手摺 H=600
K	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼 流し台廻り: GB-R t=12.5 (不燃) + キッチンパネル t=3	LGS	GB-R t=9.5 ビニール クロス貼	塩ビ製	吊戸棚: W=1200, H=500、 ステンレス製ライニング、 L=1800、バックガード SUS430 t=0.4 ステンレスカーテンレール(W)
DK	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼 流し台廻り: GB-R t=12.5 (不燃) + キッチンパネル t=3	LGS	GB-R t=9.5 ビニール クロス貼	塩ビ製	吊戸棚: W=1200, H=500、 ステンレス製ライニング、 L=1800、バックガード SUS430 t=0.4、窓脱着式 アルミ製手摺 H=600 ステンレスカーテンレール(W) 一 部: ミニキッチン L=1500
洋室 1	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5 ビニール クロス貼	塩ビ製	ステンレスカーテンレール(W)、樹脂 製換気レンジスター 150φ用、 外部アルミ製フード 150φ 用、窓脱着式アルミ製手摺 H=600
洋室 2	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5 ビニール クロス貼	塩ビ製	ステンレスカーテンレール(W)、樹脂 製換気レンジスター 150φ用、 外部アルミ製フード 150φ用
CL	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5	塩ビ製	中棚 H=700、枕棚、ステン スパイプ 32φ
WC	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5	塩ビ製	棚板: ランパ-合板 t=18 EP-G、L 型木製手摺 700x600, 35φ、タオル掛 L=360
UT	アジャスターフロー ラワン合板 t=12	ビニール床シート t=1.8	塩ビ製	60	LGS	GB-R t=12.5 ビニールクロス貼	LGS	GB-R t=9.5	塩ビ製	木製手摺 L=600, 35φ
UB	ユニットバス 12・16、10・14 タイプ									化粧鏡、手摺 L=600、照 明器具、換気扇用開口 ハ建築工事 (換気扇は 設備工事)

■ 階段室

・ 既存 共用部

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上		
階段室	A 階段 B 階段 D 階段	コンクリート	珪藻土押入 t=30	珪藻土押入	100	コンクリート	珪藻土刷毛引 EP 腰壁：珪藻土金網 EP H=1200	コンクリート LGS	段裏：コンクリート下地 EP 最上階：木毛セメント板 t=15 ランパード吹付 (A・ B 階段) 最上階：GB-D t=9.5 撤去 (C 階段)	スチール製手摺φ40(フ ラケット共)OP 階段ノズリップ 鉄製 W38 撤去 A 階段 3 階ミ掲示板 撤去
	C 階段	珪藻土	長尺シート t=2.5	サワ OP	60	LGS	PB t=9 下地 石綿板 t=3 AEP	LGS	段裏：プレート OP 最上階：GB-R t=9 下 地 石綿板 t=3 AEP	階段ノズリップ SUS 製 W35、手摺・手摺子： スチール OP

・ 改修後共用部

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上		
共用部	A 階段 B 階段 D 階段	コンクリート	ケレン処理後 樹脂珪藻土薄塗仕上 新設	下地調整の上 EP-G	60	珪藻土 t=20 既存のまま	壁：下地調整の上 EP-G 塗 (珪藻土面) 新設乾式耐火壁 EP- G 塗	コンクリート LGS 新設	段裏：下地調整の上 EP-G 塗 最上階：既存木毛セメ ント板の上 下地調整 EP 塗 (A・B 階段) 最上階：GB-D t=9.5 新設 (C 階段)	既存スチール製手摺：下地 調整 EP-G 塗装 階段ノズリップ：ステンレス製 W=40(φム入)新設、ア クリル製階数表示板(踊場 用) W130xH360
	C 階段	コンクリート	既存のまま	既存のまま	60	LGS	既存のまま	LGS	既存のまま	既存のまま

■ 水槽室

・ 既存 共用部

室名	床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考
	下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上		
水槽室	水槽室 1 水槽室 2	コンクリート	珪藻土金網 t=30			コンクリート	珪藻土刷毛引		木毛板 t=15	

・ 改修後 共用部

室名		床		巾木		壁		天井		廻り縁	備考
		下地	仕上	仕上	H	下地	仕上	下地	仕上		
水槽室	水槽室 1										
	水槽室 2	コンクリート	既存のまま	既存のまま		コンクリート	既存のまま	コンクリート	既存のまま		

10. 電気設備・機械設備改修工事に関する要求水準

10.1. 電気設備改修工事

(1) 一般事項

- ア 工程、工法については、工事監理者が承認し、本市に確認してから施工に着手すること。
- イ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）、電気設備工事仕様書（札幌市都市局建築部電気設備課）及び市営住宅電気設備工事設計施工要領書（札幌市都市局建築部建築工事課）による。
<https://www.city.sapporo.jp/toshi/kenchiku/download/index.html>
- ウ 上記イに記載の仕様書、仕様書及び要領書に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- エ 安全面に対して十分注意を行うこと。特に高所作業時には高所作業車や足場の確保を確実にすること。
- オ 2階店舗の営業継続に与える影響を最小限とし、3階フロアは電気設備配線類の切り回しを行うスペースとして利用することも想定してよい。
- カ 機械設備の埋設物調査を事前に行い、設計や施工に反映させるとともに施工するものと情報を共有すること。
- キ 詳細については、【別添資料 10 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修設備工事基本検討業務】「電気設備 成果品」を参照し、同等以上の性能とすること。

(2) 受変電設備・幹線設備

- ア 原則、再利用はせず既存を撤去し新設する。
- イ 配線仕様は、EM-CET ケーブル・EM-IE 電線とする。住戸幹線サイズ（電線最小太さ）及び配線用遮断器の定格電流については、内線規程資料の幹線総合需要率表を参照し、選定サイズ以上のものとする。
- ウ 各住戸への分岐は「公営住宅電気設備工事 設計施工要領書」に基づき、単相 2 線 100 V とする。
- エ 電力検針メーターは各住戸の PS 内に設ける。

(3) 電灯・コンセント設備

- ア 原則、再利用はせず既存を撤去し新設することとし、法令に準拠した改修を行う。
- イ 配線器具は大型ワイド型とする。
- ウ 照明器具は、居間・洋室は引掛シーリング、キッチンに手元灯、廊下・玄関にダウンライトを設置する。
- エ 洗面化粧台、ユニットバスは電源供給する。
- オ 共用照明の電気方式は単相 2 線式 100V とする。
- カ 共用廊下の照明器具は、LED とする。なお、エレベーターホールは LED ダウンライトとする。※消し忘れ防止のため、自動点滅器とする。

(4) 弱電設備

- ア 原則、再利用はせず既存を撤去し新設する。
- イ MDF、IDF 及び配管はすべて新設とし、居間部分に電話モジュラージャック（6 極 4 芯 NTT 仕様 C 付）をコンセントの同一プレートに納める。
- ウ インターホン設備のインターホン親機は GP3 級自火報受信機兼用型とし、玄関子機は戸外表示機とする。
- エ テレビ共聴設備 直列ユニット（2 端子 CS・BS・U 対応型）は、コンセントと同一プレートに納める。原則、直列ユニットは、各住戸の居間と洋室の 2 箇所を設置することとする。

(5) 緊急通報設備

- ア 単身高齢者対策として、緊急通報設備を設置する。
- イ 防滴型非常押釦を浴室と便所に取り付ける。握り押し釦（コード長 1.4m 以上）を居間に設置する。押釦からインターホン親機（GP3 級自火報受信機兼用型）まで配線し、警報表示・警報音を出す仕様とし、玄関子機（戸外表示機）にも警告表示・警報音が出るようにする。

(6) 防災設備

原則、再利用はせず既存を撤去し新設することとし、法令に準拠した改修を行う。

(7) 避雷針設備

原則、再利用はせず既存を撤去し新設することとし、法令に準拠した改修を行う。

(8) 耐震性能の確認

- ア 耐震性能が求められる機器については、「建築設備耐震設計・施工指針」2014 年版（日本建築センター）に基づき応力計算を行い固定する。なお、計算書は、工事監理者の確認を経て本市に提出し、承諾を得ること。
- イ 設計用標準水平震度は、「一般施設」扱いとする。「重要機器」は、防災機器、同機器に至る幹線類および照明器具とする。

(9) その他

- ア 設計及び施工業務にあたっては、電気設備技術基準、一般社団法人日本電気協会の内線規程を遵守すること。
- イ 不要となった打込み配管並びに地中配管は、導入線を入れ予備配管とすること。ただし、工事に支障となる配管は撤去すること。
- ウ 配管及び機器類を撤去跡は、意匠性に考慮して、周辺の仕上げに合わせた復旧を行うこと。
- エ 監視カメラ、VDSL 等、本市設置以外の設備が本工事の支障となる場合は、その施工を事業者が本工事において、その設備の設置業者に施工させること。
- オ 電話回線にかかる工事については東日本電信電話株式会社と協議の上、指定業者にて

- 施工すること。また、入居者が他の通信業者を使用している場合は、必要に応じてその通信業者と協議し、必要な措置を行うこと。これに係る費用は全て事業者が負担すること。
- カ 本工事の支障となる配管、配線及び機器類は、敷設替えを行う。敷設方法は原則として既存の工法に準じるものとし、意匠に十分配慮する。
- キ 原則、既設機器の再使用はせず、既存を撤去し新設することとし再使用する場合は、事前及び事後に機器の性能確認を行い、清掃の上再取付けするものとする。なお、機器類の状態が劣化、絶縁不良等にて再使用しがたい場合は新設とする。
- ク 本工事に係る設備については、事前に絶縁測定や試運転を行い、工事の瑕疵に対する責任の所在を明確にする。
- ケ 一般配線工事には、エコ電線・エコケーブルを使用する。
- コ ケーブルの敷設替えに際しては、出来る限り配線・ケーブル間の接続箇所を少なくするものとする。
- カ 配管について、屋外露出部は厚鋼電線管、屋内露出部は薄鋼電線管、ねじなし電線管、地中部は FEP 管、防食テープ巻厚鋼電線管、隠蔽部は薄鋼電線管、ねじなし電線管、PF 管とする。露出配管には塗装を施す。埋設配管の上部には、地表との中間点に埋設表示シートを敷設する。また、埋設配管の土被りは凍結深度を考慮しすべて 600mm 以上とする。
- シ 屋外部に設置するプルボックスは溶融亜鉛メッキ又はステンレス製とし、原則折り返し防水とする。
- ス 屋外及び湿気のある場所での配管及び器具の支持材料等はステンレス等の錆びにくい材質とし、電線・ケーブルの接続箇所には自己融着性絶縁テープを使用する。
- セ 盤類は、製造者標準品を使用することができる。材質は鋼板またはステンレス製、鍵付とし屋外は防雨型屋根付とする。負荷が屋外・水まわりに設置又は動力機器の場合は、分岐回路に漏電遮断器を設ける。撤去した照明器具等は、PCB（微量 PCB 含）使用の有無を確認し本市に報告する。PCB 使用機器は、監督員の指示に従い所定の場所に保管する。
- ソ 基本検討業務において、消防法施行令第 32 条の特例を認めて、屋内消火栓等は設置不要となっているが、屋内消火栓を設置すること。
- タ 1・2 階店舗部分と 3 階以上の住宅部分は異種用途区画と考え、配管等の貫通は区画貫通処理を行うこと。
- チ 住宅用火災報知設備（住宅内に GP-3 型受信機）、共同住宅用火災報知設備（GP-1、各階廊下に警報スピーカー設置）、誘導灯設備の設置を行う。

10.2. 機械設備改修工事

(1) 一般事項

- ア 工程、工法については、工事監理者が承認し、本市に確認してから施工に着手すること。
- イ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）による。
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）に記載がない部分についての改修方

- 法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。
- エ 安全面に対して十分注意を行うこと。
- オ 2階店舗の営業継続に与える影響を最小限とし、3階フロアは機械設備配線類の切り直しを行うスペースとして利用することも想定してよい。
- カ 機械設備の埋設物調査を事前に行い、設計や施工に反映させるとともに施工するものと情報を共有すること。
- キ 詳細については、【別添資料 10 市営住宅（光星団地 5 号棟）耐震改修・全面改修設備工事基本検討業務】「機械設備 成果品」を参照し、同等以上の性能とすること。

(2) 換気設備

- ア 本施設は階高が低く、ダクトルートの確保が困難な状況であるため、便所、浴室、洗面所に天井換気扇を設置し、給気をレジスターから確保する第3種換気方式とする。
- イ ガスコンロ用レンジフードファンは、強制排気・自然給気タイプとする。

(3) 暖房設備

- 都市ガスによるガスファンヒーター（暖房器具は入居者の持ち込み）又は灯油による FF 式ファンヒーター方式（暖房器具や灯油タンクは入居者持ち込み）が利用できるようなガス栓等を計画すること。

(4) 給排水設備

- ア 水槽室からの給水方式を取り止め、上水道本管より引込み、直結増圧給水ポンプを新設し、屋外を経由し PS 内から各住戸へ供給する。
- イ 原則、住棟内給排水管をすべて更新する。配管については、天井内配管とすること。改修工事にあたっては、1・2階店舗の営業に支障のないよう給排水管ルートとする。
- ウ 既存の水道検針メーターは撤去し、戸別検針方式とし、各住戸の PS 内に設ける。

(5) 給湯設備

- ア 各住戸にガス給湯機（都市ガス・3点給湯リース）を設置する。
- イ 給湯供給先は、台所・洗面台・浴室とする。

(6) 衛生機器設備

- ア 台所は更新し、洗面台及び浴室（ユニットバス）は新設する。
- イ すべて混合水栓とする。

(7) ガス設備

- ア 各住戸の台所ガスコンロとガス給湯機に供給する。
- イ ガス検針メーターは各住戸の PS 内に設ける。

(8) 消火設備

- 法令に合わせて更新、設置をする。

(9) 耐震性能の確認

- ア 新設設備機器については、「建築設備耐震設計・施工指針 2014年版（日本建築センター）」に基づき応力計算を行い固定する。
- イ 設計用標準水平震度は、「一般施設」の値とし、「重要機器」は、給水装置・排水装置・換気装置・防災機器とする。

(10) その他

- ア 樹脂管及び工場での錆止め塗装済みの鋼管は、UT 2回塗りとし、露出排水管、屋外露出ドレン管も塗装仕上げとする。ただし、硬質塩化ビニル管（カラーVP）等の塗装は不要とする。
- イ 屋外埋設配管の埋め戻し後の復旧仕上げは、既存の仕様に合わせる。
- ウ 配管及び機器類の撤去跡は、意匠性を考慮して、周辺の仕上げに合わせた復旧を行う。

11. その他、付随する工事

(1) ごみステーションの設置

敷地内に「札幌市ごみステーションの設置及び清潔保持等に関する要綱（札幌市環境局）」に基づき、ごみ集積場所（ごみステーション）を設けること。なお、ごみステーションの仕様及び設置場所は、本市と協議により決定することとする。