

港町特定公共賃貸住宅改修事業
要求水準書

令和3年8月

上越市

—目次—

第1	総則	1
1	本書の位置付け	1
2	事業概要	1
3	適用法令・基準等	2
4	留意事項	2
5	本要求水準書に記載のない事項	2
第2	居室改修工事要求水準	3
1	工事範囲	3
2	要求内容	3
3	提出設計図等	4
4	認可申請	6
5	施工	6
6	保障事項	8
7	正式引渡し	8

第1 総則

1 本書の位置付け

本要求水準書は、港町特定公共賃貸住宅改修事業の実施にあたって、上越市（以下「市」という）が事業者に要求する施設等の最低限の必須事項を示すものであり、市は本件改修がこの要求水準以上であることを求めるものである。なお、事業者提案の性能が要求水準を上回る部分については、事業者提案を優先する。

2 事業概要

(1) 事業名称

港町特定公共賃貸住宅改修事業

(2) 実施場所

上越市 港町2丁目 地内

(3) 事業期間（予定）

企画・提案、設計、改修工事期間 契約締結の日から令和4年3月15日まで

※令和4年4月からの入居（1月下旬募集開始）を計画している。

(4) 施設の概要

項目	内容
名称	港町特定公共賃貸住宅
所在地	港町2丁目6番4号
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階（平成13年度建設）
居室数	35室（2LDK、3LDK）
付帯施設	トランクルーム（1F）、集会所（1F）、ラウンジ（13F）、自転車小屋、駐車場

(5) 改修内容

現在空室となっている5室を対象とした居室内の改修工事の企画・提案、及び企画提案に基づく、設計及び改修工事を実施する。

なお、本書作成時点で、全35室のうち22室に入居者がいるため、改修工事にあたっては入居者への配慮をすること。また、建築基準法、消防法等に定める避難関連の条項に支障を生じないように配慮をすること。

■改修対象

部屋番号	階層	間取	面積	現行月額家賃
201号室	2階	2LDK	72.63 m ²	45,000円
203号室	2階	3LDK	83.29 m ²	57,000円
301号室	3階	2LDK	72.63 m ²	48,000円
303号室	3階	3LDK	83.29 m ²	57,000円
401号室	4階	2LDK	72.63 m ²	45,000円

※家賃については、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第3条第1項の五で「近傍同種の住宅と均衡を失しないよう定められるものであること」と定められている。

※市は、各部屋の家賃を改修後の仕様に見合ったものに改定することを検討する。

3 適用法令・基準等

本事業の実施にあたり、下記の関係法令・関係条例・基準等を遵守すること。

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年 6 月 22 日法律第 49 号）
- ・公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）
- ・上越市市営住宅条例（昭和 46 年上越市条例第 104 号）
- ・その他の関係法令、関係条例等
- ・「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（最新版）及び「建築工事標準詳細図」（最新版）
- ・「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（最新版）及び「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）」（最新版）
- ・「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（最新版）及び「公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）」（最新版）
- ・産業標準化法「日本産業規格（JIS）」（最新版）
- ・一般社団法人日本電機工業会「日本電機工業会規格（JEM 規格）」（最新版）
- ・一般社団法人電気学会「電気規格調査会標準規格（JEC 規格）」（最新版）
- ・一般社団法人日本電気協会需要設備専門部会「内線規定」（最新版）
- ・高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省）
- ・その他の関係基準・規格等

4 留意事項

- ・事業者選定実施要領に記載の本事業の目的の内容、並びに住宅所在地の地域性を十分考慮したものとする。
- ・建物本体（躯体）の耐久性、安全性に影響を与えない範囲での改修とすること。
- ・改修後の居室は、高い安全性と信頼性及び十分な耐久性を有し、維持管理が容易な状態（10 年程度は大規模修繕・交換が不要）となること。
- ・ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・材質等の選定にあたっては、防災・減災にも配慮すること。
- ・省力化、省エネルギー化及び諸経費の軽減に配慮すること。
- ・臭気、騒音等の発生防止に配慮し、周辺環境にも配慮したものであること。
- ・作業環境の安全性・衛生性・快適性に留意すること。
- ・共同体による参加の場合は、事業者間の連携の確保に配慮すること。

5 本要求水準書に記載のない事項

本書に記載のない事項は、関係法令、関係条例、基準等を遵守したうえで、事業者の提案とより協議するものとする。

第2 居室改修工事要求水準

1 工事範囲

(1) 工事内容

対象居室の状況については、別添図面を参照のこと。

- ① 企画・提案に基づく居室内の改修工事
(玄関、廊下、居室、キッチン、トイレ、浴室、洗面所、収納庫 など)
- ② LDK、居室へのエアコンの設置
- ③ ①、②に附帯する電気、ガス、水道、排水設備工事

(2) 工事範囲

- ① 電気、ガス、水道、排水設備
居室内設備と住宅施設内の本体、もしくは、共用設備との分岐点まで（従前の機能を回復できる状態とすること）。
※住宅本体の躯体に係る部分は、本工事の対象とはしない。

2 要求内容

(1) 改修目的

入居率・入居者数の増加

- ① 住宅の魅力向上
市民のニーズやライフスタイルの変化に配慮した、居室の機能、デザイン、快適性（湿気、臭気などの発生防止）の向上。
- ② 長寿命化
メンテナンス性、可変性、更新性、耐久性、省エネルギー性などにも配慮した経年劣化への対応。

(2) 基本要件

- ① 令和3年度中の工事完了（検査まで完了）
令和4年1月下旬から入居者の募集を予定している。
このため、2月中旬に内覧に供せる部屋を1室用意すること。
- ② 見積上限額：28,800千円（消費税及び地方消費税を除く）以内での企画・提案、実施
- ③ 設備機能の確保
 - ア 基本事項
 - ・改修前の居室の機能を低下させないこと。本要求水準書に特に明記されていない事項であっても、要求水準達成のために必要な対応をについては、事業者の責任において実施しなければならない。
 - イ 疑義
 - ・実施設計または施工の過程で疑義が生じた場合、事業者は、市と協議しその指示に従うとともに、協議の記録を提出しなければならない。
 - ウ 変更
 - ・実施設計は、この要求水準書及び企画・提案書に記載された仕様に基づき行うこと。ただし、市の指示等により変更する場合はこの限りでない。
 - ・実施設計の期間中、企画・提案書に記載された仕様で、この要求水準書に適合しない箇所が

発見された場合、または、企画・提案書に記載された仕様では居室内設備の従前の機能を回復することができない箇所が発見された場合は、事業者の責任及び負担において企画・提案書の改善・変更を行うこと。

- ・実施設計の完了後、設計図書中にこの要求水準書及び企画・提案書に記載された仕様に適合しない箇所が発見された場合、または、居室内設備の従前の機能を回復することができない箇所が発見された場合は、市の承諾を得たうえで、事業者の責任及び負担において設計図書の改善・変更を行うこと。

④ 材料及び機器

ア 基本事項

使用する材料及び機器は、すべてそれぞれの用途に適合した欠陥のない製品で、かつ、すべて新品とし、日本産業規格（JIS）、日本電機工業会規格（JEM規格）、電気規格調査会標準規格（JEC規格）に規格が定められているものは、これらの規格品を使用しなければならないほか、次の項目にも適合するものとする。

- ・高温部に使用される材料及び機器類は、事業者の判断により選定する。
- ・腐食性環境で使用する材料は、耐蝕性に優れていること。
- ・摩耗の恐れのある環境で使用する材料は、耐摩耗性に優れていること。
- ・屋外で使用されるものは、耐候性に優れていること。
- ・駆動部を擁する機器は、低騒音・低振動性に優れていること。
- ・耐塩性に優れていること。

なお、使用する材料及び機器は、過去の実績、公的機関の試験成績等を十分検討のうえ選定するとともに、できる限り汎用品を使用するよう努めるものとする。

イ 機材メーカーの選定基準

本設備に使用する材料及び機器類は、事業者の判断により選定する。ただし、事業者以外の者に属する特許使用の許諾及び実用新案等の工業所有権の使用の承諾が必要な場合は、事業者の責任及び費用負担により対処すること。

ウ 入居者の目に触れるスイッチ類、電線等については、デザインや配色等を考慮すること。

⑤ 区画処理

建物本体の強度を守るため、ケーブル・配管等が居室外に貫通する場合は、原則的には現行の貫通スペースを利用することとして、新たな穴あけが必要な場合は、発注者と協議すること。

(3) 居室内改修工事仕様

提案による。

(4) 電気、ガス、水道、排水設備工事仕様

提案による。

3 提出図書等

(1) 企画・提案

形式や提出方法、提出期日については、契約後に協議

- ・企画提案書（イメージ図、仕様書を含む） 3部
- ・打合せ資料及び議事録
- ・その他業務で作成した資料、収集したデータ
- ・上記を記録した電子データ 1式 ※CD-Rに複写

(2) 実施設計図書

形式や提出方法、提出期日については、企画提案書提出後に協議する。実施設計図書として次のものを指定期日までに提出上、市の承諾を得ること。また、図書作成に要する一切の経費は事業者の負担とする。

仕様書類（A4判）4部、図面類（縮小版 A3判二つ折り製本）4部を提出すること。

- ・概要説明書（各部屋設備概要）
- ・工事仕様書
- ・工事費内訳書（数量調書、単価根拠は求めない。）
- ・設計図（平面図、断面図、展開図等）
- ・その他、市が指示するもの

(3) 施工承諾申請図書

事業者は、実施設計に基づき工事を行うものとする。工事施工に際しては事前に承諾申請図書により市の承諾を得てから着工すること。提出部数は、返却用を含め各3部とする。

① 施工体制図書

- ・施工体制台帳の写し
- ・緊急時の体制
- ・その他必要かつ指示された事項

② 施工計画関連図書

- ・施工計画書（工事工程表、仮設計画、安全計画含む）
- ・施工要領書（据付要領書を含む）
- ・機器搬入計画書（搬入要領書を含む）
- ・その他、市が指示する機器の性能

(4) 完成図書

事業者は工事竣工に際し、市所定の工事関係書類のほか、完成図書として次のものを提出すること。CAD図面や計算書等、電子記録媒体で提出できるものは、媒体に収録したものもあわせて提出すること。CAD図面は、「.jww」及び「.pdf」形式とし、その他の場合は協議すること。

- | | |
|--------------------|----|
| ・竣工図 | 3部 |
| ・竣工図縮小「A3判」 | 3部 |
| ・単体機器メーカーリスト | 2部 |
| ・取扱説明書 | 2部 |
| ・設備台帳（Excel形式ファイル） | 1式 |
| ・性能保証書 | 1部 |
| ・社内検査・監督員検査報告書 | 1部 |
| ・定期点検要領書 | 2部 |
| ・機器保証内容一覧 | 1部 |
| ・打合せ議事録 | 1部 |
| ・その他、市が指示する図書 | |

(5) その他の提出図書

その他の書類として次のものを提出すること。

- ・工事着手届兼現場代理人等選任届（上越市指定様式）
（技術者として本工事に必要な「資格証」の写しを添付すること。）
- ・工程表（上越市指定様式）
- ・社会保険等加入に係る誓約書（上越市指定様式）
- ・火災保険証等の写し
- ・使用材料承諾願
- ・各種協議簿

- ・月例・週例打合せ記録簿
- ・工事進捗状況報告書
- ・工事日報（安全日報要素も含む）
- ・各種検査立合願（工事検査を含む）
- ・その他、市が指示する書類

4 許認可申請

工事内容により関係官庁へ認可申請、報告、届出等の必要がある場合には、その手続きは事業者の経費負担により速やかに行い、市に報告すること。また、工事範囲において市が関係官庁への許認可申請、報告、届出等を必要とする場合、事業者は書類作成等について協力し、その経費を負担すること。

5 施工

設備施工に際しては、次の事項を遵守すること。

(1) 安全管理

工事中は、居住者及びその関係者、当該工事関係者に危険が及ぶことが無いよう危険防止対策を十分に行い、併せて作業従事者への安全教育を徹底し、労務災害や第3者災害が発生しないよう努めること。

(2) 事前協議・工事打合せ

設備の施工にあたっては、施工者は市と十分な協議を行うとともに、企画・提案者、設計者とも十分な事前協議を行い、施工上のトラブルが発生しないよう努めなければならない。また、工事を円滑に進めるため、定期的に市の立会いのもとに工事打合せを行い、打合せ事項については、議事録を作成し速やかに市に提出すること。

(3) 検査及び試験

工事に使用する主要機器、材料の検査及び試験は下記による。

① 立会検査及び立会試験

主要機器の搬入、据付、組み立て等に対する検査及び試験は、原則として市の立会のもとで行うものとする。ただし、市が認めた場合には、事業者が提示する検査（試験）成績書をもってこれに代えることができる。

そのほか諸官庁などの検査や試験がある場合には、市の立会のもとに行うこととする。

② 検査及び試験の方法

検査及び試験は、あらかじめ市の承認を得た検査（試験）要領書に基づいて行うこと。

③ 検査及び試験の省略

公的、またはこれに準ずる機関が発行した証明書等で成績が確認できる機器については、検査及び試験を省略できる場合がある。この場合は事前に市と協議し、承諾を得るものとする。

④ 機器の工場立会い検査・試験

市が必要と認める機器については、工場立会い検査（試験）を行う。

⑤ 経費の負担

工事に係る検査及び試験の手続きは事業者が行い、これに要する経費は事業者の負担とする。

(4) 現場管理

資材置き場の位置、資材搬入路の確保、仮設事務所の設置などについては、市及び他の工事業者と十分な協議を行い、工事の施工に支障が生じないようにすること。また、整理整頓を励行し、火災、盗難等の事故防止に努めること。発生した事故等に対する示談、補償、調停、届出等は、全て事業者の責任において処理すること。資材置場、仮設事務所、作業員用駐車場などで建設用地以外に用地が必要な場合は、市では駐車場の一部を除き提供できる用地が無いため、事業者の責任で用意すること。

(5) 現場代理人

現場代理人は、工事全体を十分に把握できる有能な専門技術者であって、工事の着工から設備の試用に至るまでの現場の一切の責任者として常駐すること。また、現場代理人の変更がある場合には、あらかじめ市の承諾を得ること。

(6) 工事車両搬入路及び現場環境の保全

事業者は、常に工事車両搬入路及び工事現場の整理・整頓・清掃を励行し、工事中に発生する騒音・振動・粉じん等については、関係法規を遵守し現場及び現場付近の保全に努め、入居者の日常生活への影響を最小限に抑えること。なお、本工事に必要な建設用地内の工事車両搬入路等の除雪は、本事業に含む。

(7) 工事日報の提出

現場代理人は、設備工事の進捗状況・作業内容及び人数・搬入材料等を記入した工事日報を市に提出すること。

(8) 工事写真の撮影

事業者は、設備全般にわたってはもとより、工事工程に従って段階的に改修工事・設置設備等についての工事写真を撮影編集し、市の要求に応じて閲覧できるように整備しておくこと。また、工事検査の際には必要書類と一緒に速やかに市に提出すること。

工事写真撮影にあたっては、工事看板を付し必要箇所を撮影し、工事写真は全てカラー写真とする。

なお、工事着手前に工事現場及びその周辺の必要と思われる所は、写真を撮影しておくこと。

(9) 社会保険関係法令の遵守について

次に掲げる届出の義務を履行していない建設業者（当該届出の義務がない者を除く）をすべての次数において下請負人としなないこと。

- ・健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条の規定による届出の義務
- ・厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条の規定による届出の義務
- ・雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 7 条の規定による届出の義務

(10) 補償

工事施工方法により入居者及び近隣住民に支障を及ぼすことのないように工事を行うこと。なお、工事の影響による補償は事業者の負担とする。

(11) 工事用役務

施工に必要な仮設の水道、電気等の接続は、事業者の負担において行うものとする。また、設備引渡しまでの電気、水道、燃料等の必要な使用料金は事業者の負担とする。

(12) 仮設

工事に必要な仮設工事は、市及び入居者と協議し、事業者の責任により計画すること。

(13) 発生材の処理

工事に際して生じる発生材は全て敷地外に搬出し、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、その他関係法令等に従い適正に処理し、市に報告すること。

(14) 復旧

他の設備、既存物件等の損傷、汚染防止に努めること。また、万一損傷等が発生した場合は、市に連絡の上、事業者の責任及び負担により速やかに復旧すること。

(15) 保険

設備の施工に際しては、火災保険または組立保険等に参加すること。なお、その際は、現場着工日から竣工日に14日間を加えた加入期間とする。

6 保証事項

(1) 責任施工

事業者は、本要求水準書等に明示されていないものであっても、企画・提案書の内容を実現するために必要な工事等は事業者の負担で行わなくてはならない。

(2) 保証内容

ア 機器の保証

施工者は、保証期間中の本工事に係るすべての機器の性能・機能を保証するものとする。

イ 性能の保証

企画・提案書に記載された諸設備が所定の機能を有すること。また、本工事により変更が加えられた設備については、従前の機能が回復していること。

ウ 保証期間

- ・保障期間は正式引渡の日から6か月とする。ただし、事業者の瑕疵と認められるものについてはこの限りでない。
- ・保証期間中の設計・施工及び材料並びに構造上の欠陥によるすべての破損及び故障等は、事業者の負担により速やかに補修・改造または交換しなければならない。ただし、入居者の誤操作または天災等の不測の事態に起因する場合はこの限りでない。

7 引渡し

改修した居室等については、工事竣工後に引渡しとする。工事竣工とは、「第2-1 工事範囲」に記載された工事を全て完了した後、契約書に規定する市による竣工検査を受け、これに合格した時点とする。

市に引渡し完了するまでは、事業者の責任で工事範囲内の管理をすること。