

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業
要求水準書（案）

令和 7 年 10 月

海上保安庁

第1章 総則	1
第2章 事業実施に当たっての基本的事項	1
1. 事業に供される公共施設等の種類	1
2. 事業の範囲	1
(1) 施設整備業務	1
(2) 維持管理業務	1
3. 事業スケジュール	2
(1) 施設整備業務の期間	2
(2) 維持管理業務の期間	2
(3) 附帯事業の実施	2
4. 事業に必要と想定される根拠法令等	2
(1) 根拠法令等	2
5. 要求水準の変更	4
(1) 要求水準の変更事由	4
(2) 要求水準の変更手続	4
6. 計画地の概要等	4
(1) 立地に関する事項	4
(2) インフラ整備状況	5
7. 施設整備に関する留意事項	5
(1) 巡視船艇勤務者を考慮した施設整備	5
(2) 入退去時期への考慮	5
(3) 居住環境・コミュニティ形成の向上	6
(4) 計画地周辺への配慮	6
第3章 施設整備に関する事項	6
1. 一般事項	6
(1) 適用図書	6
(2) 補足事項	6
(3) 本施設の要件	7
2. 施設計画	8
(1) 全般事項	8
(2) 構造	21
(3) 電気	23
(4) 機械設備	26
第4章 施設整備業務	28
1. 設計業務	28
(1) 業務の対象範囲	28

(2) 業務期間.....	28
(3) 設計業務計画書の提出.....	28
(4) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出.....	29
(5) 設計業務に係る留意事項.....	29
(6) 工事費明細書の作成について.....	29
(7) 設計変更について.....	30
2. 建設業務.....	30
(1) 業務の対象範囲.....	30
(2) 業務期間.....	30
(3) 業務の内容.....	30
3. 工事監理業務.....	34
(1) 業務の対象範囲.....	34
(2) 業務の期間.....	34
(3) 業務の内容.....	34
第5章 維持管理業務.....	35
1. 維持管理業務 総則.....	35
(1) 業務の対象範囲.....	35
2. 一般管理業務.....	35
(1) 業務の原則.....	35
(2) 業務の内容.....	35
(3) 業務の実施体制.....	39
3. 長期修繕計画策定業務.....	40
(1) 業務の対象.....	40
(2) 基本的な考え方.....	40
(3) 業務の詳細.....	41
4. 消防用設備等保守点検業務.....	41
(1) 業務の内容.....	41
(2) 業務の実施等.....	41
5. 給水設備清掃等業務.....	43
(1) 業務の内容等.....	43
(2) 清掃等業務.....	44
6. 自家用電気工作物等保守点検業務等（設置する場合）.....	47
(1) 業務の内容.....	47
7. その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務.....	47
(1) 業務の内容.....	47
(2) エアコンの取り換え.....	47
8. 建築基準法第 12 条点検業務.....	47
(1) 業務の内容.....	47

9. 選定事業者の提案に伴う設置設備機器等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務	48
10. 降灰処理業務	48

参考資料1 地質調査報告書

参考資料2 敷地測量図（平面測量、高低測量）

（注）・各資料は、事業の提案に係る目的以外に使用しないこと。

・参考資料については入札公告時に公表する。

第1章 総則

本要求水準書は、海上保安庁が「海上保安庁宿舎（鹿児島）整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）を募集及び選定するに当たって、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において、海上保安庁が選定事業者を求める業務（施設整備業務及び維持管理業務）の前提条件となる最低限の水準を示すものである。そのため、選定事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準書に規定されている事項（以下「要求水準」という。）を遵守するものとする。入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

なお、選定事業者が提案した事業計画の内容のうち、要求水準書に示す要求水準を上回るものについては、選定事業者が本事業を実施するにあたっての要求水準の一部として扱うものとする。

第2章 事業実施に当たっての基本的事項

1. 事業に供される公共施設等の種類

海上保安庁宿舎（鹿児島）（以下「公務員宿舎」という。）及びこれらに附帯する工作物その他の施設（以下総称して「本施設」という。）

2. 事業の範囲

選定事業者は、本事業に関して関係する法令（条例を含む。）を遵守し、次に掲げる業務を行う。

(1) 施設整備業務

イ 設計業務

- (イ) 調査業務
- (ロ) 基本設計及び実施設計業務
- (ハ) 各種申請等の業務
- (ニ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

ロ 建設業務

- (イ) 近隣調査・事前調査等業務
- (ロ) 建設工事業務
- (ハ) 安全対策及び近隣対応業務
- (ニ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

ハ 工事監理業務

- (イ) 設計意図伝達業務
- (ロ) 工事監理業務
- (ハ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- イ 一般管理業務
- ロ 長期修繕計画策定業務
- ハ 消防用設備等保守点検業務
- ニ 給水設備清掃等業務
- ホ 自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合）
- ヘ その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務
- ト 建築基準法第 12 条点検業務
- チ 選定事業者の提案に伴う設置設備機器等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務
- リ 降灰処理業務
- ヌ その他これらを実施する上で必要な関連業務

3. 事業スケジュール

(1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から、本施設引渡日までとする。

引渡日は令和 12 年 2 月末を予定するが、海上保安庁との協議により、令和 11 年度中において前倒しで設定することも可能とする。

(2) 維持管理業務の期間

維持管理業務の期間は、令和 12 年 3 月 1 日から令和 27 年 3 月末までとする。

(3) 附帯事業の実施

附帯事業を実施する場合、原則として維持管理業務の期間と同一の期間とするが、海上保安庁と協議の上、維持管理業務の開始に先立ち、附帯事業運営等を開始することは可能とする。

4. 事業に必要と想定される根拠法令等

(1) 根拠法令等

本事業に必要と想定される根拠法令等を次に示す。なお、次の根拠法令等に関するすべての関連施行令・規程等についても含むものとする。また、本事業に関連するその他の法令、条例及び指導要綱等についても遵守すること。

イ 法令等

- (イ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ロ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (ハ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (ニ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ホ) 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）
- (ヘ) 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）
- (ト) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- (チ) 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）

- (リ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヌ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (ル) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (レ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ロ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (カ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (コ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ク) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ケ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (コ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (セ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ネ) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (ト) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (ナ) 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）
- (ニ) 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）
- (ノ) 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）
- (ハ) 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）
- (ヘ) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- (ロ) 脱炭素社会の実現に資するのための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号）
- (ケ) その他関係法令

ロ 鹿児島県及び鹿児島市の条例等

- (イ) 鹿児島県建築基準法施行条例
- (ロ) 鹿児島県環境基本条例
- (ハ) 鹿児島県地球温暖化対策推進条例
- (ニ) 鹿児島県福祉のまちづくり条例
- (ホ) 森林資源の循環利用の促進に関するかごしま県民条例
- (ヘ) 鹿児島県屋外広告物条例
- (ト) 鹿児島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- (チ) 鹿児島市屋外広告物条例
- (リ) 鹿児島市都市景観条例
- (ヌ) 鹿児島市給水条例
- (ル) 鹿児島市給水条例施行規程
- (レ) 鹿児島市下水道条例
- (ロ) 鹿児島市下水道条例施行規程
- (カ) 鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例
- (コ) 鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例施行規則

- (ク) 鹿児島市環境基本条例
- (ケ) 鹿児島市環境保全条例
- (コ) 建築基準法施行条例
- (サ) 鹿児島市安心安全まちづくり条例
- (セ) 鹿児島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- (タ) 鹿児島市火災予防条例
- (チ) 鹿児島市地球温暖化対策推進条例
- (リ) 鹿児島市福祉のまちづくり条例
- (ウ) その他該当するもの

5. 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

海上保安庁は、事業期間中に下記の事由により、要求水準の変更を行う場合がある。

- イ 法令等の変更により、業務内容が著しく変更されるとき
- ロ 災害・事故等により、特別な業務が必要となるとき又は業務内容が著しく変更されるとき
- ハ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

(2) 要求水準の変更手続

海上保安庁は、要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知する。要求水準書の変更に伴い、契約の変更が必要となる場合には、必要な契約変更を行うものとする。

6. 計画地の概要等

(1) 立地に関する事項

本事業の計画地の基本的条件は、以下のとおりである。

項目	内容
計画地	鹿児島県鹿児島市西谷山二丁目4番1号、4番2号
敷地面積	6,000.23 m ²
都市計画区域	鹿児島市都市計画区域内
地区計画	谷山文教・福祉地区
土地地区画整理事業	谷山第二地区
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域
特定建築物	非該当（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）
防火地域・準防火地域	地域外
建築基準法第22条地域	区域内
日影規制	高さが10mを超える建築物：4時間、2.5時間（地盤面＋4.0m）

開発の許可	土地の形の変更：高さ 50 cm以上の土地の切り盛りがある場合
盛土規制法規制区域	該当（R7.4.1 公示）
立地適正化計画区域	該当
居住誘導区域	該当
景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第 1 種制限地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
接道	東側：谷山第二地区 16 号線、幅員 15m（4m+7m+4m） 都市計画道路 本城試験場線 15m 北側：谷山第二地区 6 号線、幅員 9m 南側：谷山第二地区 7 号線、幅員 6m
外壁・高さ	道路斜線：法第 56 条第 1 項第一号 1.25L 隣地斜線：法第 56 条第 1 項第二号 20m+1.25L 地区計画：外壁離隔 道路境界線から 1.5m 高さ制限 25m
公共水道	東側道路 150 φ、北側道路 100 φ、南側道路 100 φ
公共下水道（污水）	北側道路 200 φ、南側道路 200 φ
ガス	都市ガス
電話	架空電線あり
雨水	道路側溝あり

(2) インフラ整備状況

インフラ接続を行う場合は、各管理者の定める規則に従い、選定事業者の負担で整備（加入金、負担金等の負担を含む。）すること。提案に当たっては、選定事業者にて必要な調査・協議を行い、接続箇所・方法等を決定すること。

7. 施設整備に関する留意事項

(1) 巡視船艇勤務者を考慮した施設整備

本施設に入居する職員の多くは大型巡視船で勤務し、1 か月程度の長期間不在となることもあるため、それらを考慮した施設整備を実現するものとする。

(2) 入退去時期への考慮

本施設は 150 戸の住戸を建設予定であり、入居者は他府県からの引越しを伴う異動者が多く、入退去時期は引越し作業が重なり、敷地内に搬出入車両の駐車、共用玄関及び廊下やエレベーター等の動線が混雑することが想定される。

年間で大きな異動時期は 3～4 月頃及び 9～10 月頃に集中することから、入退去が集中する時期

の引越し作業等に支障のない利便性のある計画とする。

(3) 居住環境・コミュニティ形成の向上

居住者が安心して暮らせる良好な居住環境の確保と、豊かなコミュニティの形成を重視する。その一環として居住者同士の交流を促す拠点として集会スペースを想定している。また、ユニバーサルデザインを取り入れ、高齢者や障がいのある方を含め、安全かつ快適に利用できる環境を目指す。さらに、子育て世帯に配慮した設備や工夫を盛り込み、子どもと共に安心して過ごせる場を確保できるよう検討する。これらを一体的に整備することにより、多様なライフスタイルを尊重しながら、居住環境とコミュニティ形成の双方を高める宿舍づくりを目指す。

(4) 計画地周辺への配慮

計画地の隣接地には児童相談所が建設予定であるため、提案内容については事前に鹿児島市と調整を行い、プライバシーの確保等に十分配慮すること。その他の周辺施設とも、同様に必要に応じて調整しておくこと。また、北側に隣接する支援学校のほか、近隣には中学校・高等学校が多く所在することから、工事期間中の騒音に十分配慮すること。

第3章 施設整備に関する事項

1. 一般事項

(1) 適用図書

本要求水準書で判断できない部分については、以下の基準に従うものとする。

なお、適用図書は入札公告時における最新版とする。

- イ 公共住宅事業者等連絡協議会「公共住宅建設工事共通仕様書」（以下「事連協「公住仕」」という。）
- ロ 公共住宅事業者等連絡協議会「公共住宅標準詳細設計図集」（以下「事連協「詳細図集」」という。）
- ハ 国土交通省大臣官房官庁営繕部「公共建築設計業務委託共通仕様書」
- ニ 国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築工事監理業務委託共通仕様書」
- ホ 国土交通省大臣官房官庁営繕部「木造計画・設計基準及び同資料」
- へ 国土交通省大臣官房官庁営繕部「公共建築木造工事標準仕様書」
- ト 国土交通省大臣官房官庁営繕部「公共建築数量積算基準・同解説」
- チ （財）建築コスト管理システム研究所「建築設備数量積算基準・同解説」
- リ （財）建築コスト管理システム研究所「公共建築工事内訳書標準書式」
- ヌ 日本住宅性能表示基準

(2) 補足事項

- イ 事連協「公住仕」に記載のある「機材の品質・性能基準」は適用しないものとし、市場に流通している一般的な資材・製品（中等品以上）とする。また、維持管理及び修繕等に要する費用についても配慮し、耐久性が高く更新が容易なものとする。
- ロ 複数の民間事業者で一般的・汎用的に採用されている材料及び工法を採用する場合（電気・機

械設備を含む。)、又は新材料及び新工法を提案(電気・機械設備を含む。)する場合には、上記図書のうち、事連協「公住仕」及び事連協「詳細図集」について適用しないことができる(躯体に関する事項は除く。)。なお、この資材・製品は中等品以上とする。

ハ ロの場合には、提案書の説明文又は図集等に提案記載した部分に【市場材料提案】又は【市場工法提案】等を記載するとともに、別冊(任意の様式、提出部数は入札説明書に記載された他の提出物と同じとする。)にて仕様・採用実績、メーカーカタログ、製品案内、新工法等の概要(上記図書と同等以上の品質が確保できることを証明する資料)等を記載する。

ニ 提案内容について品質確保等ができないとして、基本設計時に海上保安庁が事連協「公住仕」以外の材料及び工法の採用を認め難い場合には、海上保安庁の指示に従うものとする。その際のリスクは選定事業者の負担とする。

ホ 提案に当たっては本施設にふさわしい設計、材料等の選定を行うものとする。

ヘ 工事で設置する足場については、「手すり先行工法等に関するガイドライン」(厚生労働省 令和5年12月)により、「働きやすい安心感のある足場に関する基準」に適合する手すり、中さん及び幅木の機能を有する足場とし、足場の組立て、解体又は変更の作業は、「手すり先行工法による足場の組立て等に関する基準」の2の(1)手すり据置き方式又は(2)手すり先行専用足場方式により行うこと。

ト 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律において、特定調達品目に指定されている資材について、使用可能なものは全て使用するものとする。

チ 建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律に基づき、エネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画を策定し、所管行政庁に届け出ること。

(3) 本施設の要件

イ 住戸の要件

住戸は、単b型(単身用)79戸及びc型(世帯用)71戸の計150戸を整備すること。

規格	専用面積(降灰対策室を除く)	戸数
単b型(単身用)	35㎡以上36㎡未満	79戸
c型(世帯用)	69㎡以上70㎡未満	71戸
合計		150戸

(注)

(イ) 規格は、国家公務員宿舎法施行規則(昭和34年大蔵省令第10号)第6条第2項に規定される規格を指す。

(ロ) 同規則に定めるb型のうち、専用面積25㎡以上36㎡未満のものを単b型という。

(ハ) 単b型(1DK)は、台所・食事室の他に独立した個室が1室あるものとし、c型(3LDK)は、台所・食事室・居間の他に独立した個室が3室あるものとする。

(ニ) 台所、食事室及び居間は、独立又は兼用でも可とする。

(ホ) 独立した個室とは、台所、食事室及び居間と建具にて仕切られた居室とする。

(ヘ) (イ)住戸の要件に記載の面積とは別に、各住戸のバルコニーに3㎡程度の降灰対策室を設置

すること。

- (ト) 住戸専用面積の算定は、建築基準法の居室面積算定基準（柱・壁心により算定される面積）に準拠する。なお、住戸内のパイプシャフトスペース及び給湯器ユニットを空気熱源ヒートポンプ（CO2）給湯器とした場合の貯湯タンク並びにポンプの設置スペース、バルコニーに設置する降灰対策室は専用面積に算入しない。
- (チ) 居室における冬至の日照時間は原則として3時間以上とする。
- (リ) 住戸の間取りについては型ごとになるべく同一プランとすること。

ロ 共用部の要件

共用部には次の施設、設備等を整備すること。

項目	施設名
共用部	管理人事務室
	電気室
	MDF 室
	倉庫
	エレベーター
	ゴミ集積場（降灰指定置場を含む）
	ガス圧力変換器
	受水槽
	駐輪場
	駐車場
	集会スペース

（注）

- (イ) c 型（70 m²程度）に相当する広さを確保した集会スペースを整備すること。なお、集会スペースは設置戸数には含まない。
- (ロ) エントランスホールに近い場所に管理人事務室を設置し、単 b 型と同等程度の大きさとする。また、当該事務室は、本事業期間中に限り、選定事業者に対して無償で提供する。ただし、当該事務室に係る経費（備品費、冷暖房設備費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水費、修繕費等）は選定事業者の負担とする。なお、管理人事務室は設置戸数には含まない。

2. 施設計画

(1) 全般事項

イ 均質性

項目	仕様
----	----

居住条件	各個室において居住条件に著しい差が生じない計画とする（例：ルーフバルコニー及び専用庭の設置は不可とする。）。 原則、各個室において良好な通風・採光が得られる「居室」となるよう計画を行う。一室経由の採光は避けることが望ましい。
------	--

ロ 安全性

項目	仕様
防犯	敷地内の配置計画・動線計画に係る配慮事項
	敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画及び各部位の設計等においては、防犯及び安全に配慮する。
	必要に応じて敷地外周部等には塀・柵又は生垣等を配置する。また、屋外受水槽等を配置する場合には受水槽の周りに高さ 1.8m 程度の視認性のあるフェンスを設置する。
	自転車置場、駐車場、歩道・車道等の道路、広場及び緑地等は、人の行動を視認できる程度（床面において概ね 3 ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。
	公道から構内への主要な出入口付近には、防犯用の標識（文面は海上保安庁と協議する。）を設置する。
	居住者の居住環境・コミュニティ形成の向上を図るために木陰やベンチ等を適宜に設ける（エントランス前アプローチやポケットパーク等）。
	住棟計画における配慮事項
	居住者のコミュニティ形成を図るための交流スペースを、集会スペースを拠点に適宜設ける。
	外部から各住棟へのアクセス、住棟エントランスから各住戸へのアクセスがスムーズに行える動線計画とする。
	見通しの良い住棟計画に配慮し、面格子、照明等を適切に配し防犯に配慮した計画とする。
	共用廊下・共用階段の照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度（床面において概ね 20 ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。
	共用廊下（屋外階段含む。）とバルコニーが近接する箇所、建物形状が雛壇状になる部分の屋上がバルコニー等に接近する場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等、バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずる。
	共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子を設置する等、侵入防止に有効な措置を講ずる。
	接地階のバルコニーに面する住戸の窓及びその他侵入が想定される住戸の窓には、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じるとともに、窓ガラスは防犯ガラスとする。防犯ガラスは、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」で定められた防犯性能試験に合格し、「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載されたものとし、下記の性能を満足するものとする。

		(1)「打ち破り」手口に関連付けられる防犯性能の性能ランク P2A 以上。
		(2)「こじ破り」手口に関連付けられる防犯性能の性能ランク P2K 以上。
		接地階以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段等から離れた位置等に配置又は侵入防止に有効な措置を講ずる。
	共用玄関 周辺にお ける配慮 事項	共用のメールコーナは、共用玄関や共用廊下からの見通しが確保された位置に配置する。
		共用玄関・メールコーナの照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上（床面において概ね 50 ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。
		共用玄関・メールコーナに、防犯カメラの設置が可能なように空配管を行う。モニター及び録画機器の設置場所は、プライバシー等に配慮し管理人事務室を除く施錠ができる部屋に収納スペースを別途確保する。
		管理人事務室は、原則として共用玄関の付近に配置し、「管理人事務室」の表示をする。
	施錠方法 における 事項	住棟共用玄関は電気錠付自動開閉扉とし、インターホンオートドアロックシステムを設置する。なお、自動開閉扉の開錠方法はテンキー、非接触型錠又はシリンダー錠とする。
		各住戸玄関の開錠方法は、非接触型錠又はシリンダー錠とする。なお、居住者の利便性や安全性に配慮し、住棟共用玄関の鍵と併用した集合キー式も可とする。非接触型錠とシリンダー錠の各入居者への配付数は、3 個とする。
	共用施設 等	接地階の外廊下・バルコニー及び屋内外階段に面する部分（セキュリティゾーン内）は、住棟回りの外部からの侵入を防ぐ措置が講じられた構造とする。
		共用玄関以外の住棟出入口については自動施錠機能付扉（開錠方法はテンキー、非接触型錠又はシリンダー錠）及びドアクロザーを設置するとともに外部からの侵入を防ぐ措置が講じられた構造とする。なお、自動施錠機能付扉は近隣住戸に対する騒音対策を施す。
		屋上への出入口、改め口、各種設備等に鍵を設置し、安全及びセキュリティの確保を図る。
墜 落 防 止	手すりの 寸法・形 状	手すりは、それぞれの取り付け場所に応じた安全な構造とする。
		手すりの回りには、足掛けとなる部分（床から 650mm 以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある部分）で出窓またはウォールガーダー等でその部分の幅が 150mm 程度以上あり、箱状の物等を乗せることができる形態のもの（幅広足掛け部分）は設けない。なお、手すりは、足掛けとなる部分より 1,150mm 以上とする。
		手すりを設ける場合は、手すりの下弦材以外足掛けとならない形態として計画する。
		手すりの上弦材は、上に物が置けない形状とする。
	落下物防 止	上部に開口がある住棟の出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等の対策を行う。

		大地震動時に対して、外回りの仕上げ及びガラス等が脱落しないこと。
耐風	住戸内ドアの開閉	住戸内ドアは窓開放時の風による影響で急激に開閉がおこらないよう対策（ドアクローザー及びストッパー付戸当り等）を行う。
	その他	外廊下に面した住戸玄関前等に、事故防止、風雨の吹込み防止及び俯瞰対策を考慮して、防風スクリーンを全階に設置する。なお、代替提案を行う場合には、設置しないことができる。
耐震	住戸玄関	住戸玄関は構面以外の位置に設ける等により、地震等においても出入に支障をきたさないよう配慮を行う。構面に設ける場合は耐震性能を有した建物変形対応玄関とする。
	その他設備の機能の確保	その他設備については、その設置目的に応じた耐震性能の確保及び二次災害の防止を図る。
		早期復旧が容易な設備計画とするよう努める。
室内空気汚染	人体に無害な材料の使用	日本住宅性能表示基準別表 1 の 6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）については、「ホルムアルデヒド発散等級 3」に該当する材料を使用する。 「特定対象物質（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン）」の濃度測定については、総戸数の 1 割以上、かつ、住戸のタイプ及び間取りの相対比率により測定間取り別戸数を算定し、実施する。また、測定対象箇所は、単 b 型は 1 居室、c 型は 2 居室として測定結果を提出する。なお、測定結果が厚生労働省の公表している濃度指針値を上回る場合は、適切な低減措置を取る。

ハ 居住環境等

項目	仕様
居住環境への配慮	自然換気、換気設備（天井換気設備等）、通風、断熱、仕上げなどに留意し、内装材等や天井裏（設ける場合）へのカビ発生及び結露の防止に努めること。

環境配慮	循環資源に配慮した材料の使用	（環境対策） 次に掲げる技術的事項に配慮し、グリーン購入法に基づき環境負荷低減に資する資機材を使用し、総合的に環境負荷の低減を図る。 （1）環境負荷の少ない自然材料等の採用 （2）熱帯雨林の減少に配慮し、熱帯材型枠の使用の合理化等を図る （3）廃棄物等の再使用又は再生利用した資機材の活用 （4）部分的な更新が容易となるように、分解が容易な資機材、モジュール材料等の採用
	建設廃材等の再資源化	（環境対策） 建設廃材等の分別化と再資源化を図る。特に次に掲げる項目は、個別での再資源化を行う。

		(1) コンクリート塊、(2) アスファルト・コンクリート塊、(3) 建設発生木材、(4) 建設汚泥、(5) 建設発生土、(6) プラスチック、(7) 鉄くず
その他	屋上等侵入防止対策	屋上等危険性のある箇所には、管理者以外の者が不用意に侵入しない（立ち入らない）よう、侵入（乗り越え）防止のための手すり・柵等の対策を施す。なお、管理者が立ち入る必要のある箇所の手すり・柵等には鍵付きの扉を設置し、出入りが可能な構造とする。
	災害予測に対する対応	公的機関が公表している、本事業地における災害予測（高波及び津波等）に配慮した計画とする。
	桜島降灰対策	降灰に対して堆積しにくい構造・形状とし堆積及び付着した灰を除去しやすく維持管理しやすい屋根、樋、雨水桝、側溝、外壁仕上げ、窓等に留意すること。 その他、鹿児島県より公表されている克灰住宅設計マニュアルを参照すること。

ニ 居住性

(イ) 住棟計画

項目		仕様
住棟アクセス	住棟エントランスホール	住棟エントランスホールには風除室を設ける。
		共用玄関から各階の各住戸玄関までの水平歩行距離は概ね 100m 以下とする。
	メールコーナー	集合郵便受けは、オートドアロックシステムの外部から配達し、内側から受け取ることができる計画とする。設置場所は居住者の利便性を考慮しエントランスホール付近とする。
		テンキー式、ダイヤル式等の施錠可能なものとし、セキュリティに配慮すること。
	宅配ボックス	宅配ボックスは機械式とし、集合郵便受けと隣接して設置する。なお、集合郵便受けと同様に、オートドアロックシステムの外部から配達し、内側から受け取ることができる計画とする。
		設置するボックス数は住戸数の 20%を下限值とし、単身世帯が多く利用頻度が高いこと、長期間不在となる居住者が多く占有時間が長くなることを考慮し、十分な余裕をもった計画とすること。
		テンキー式、ダイヤル式等の施錠可能なものとし、セキュリティに配慮すること。
	住戸等へのプライバシー	階段室、廊下等から近隣建物・施設及び他の住戸への「視線」に対しての配慮又は俯瞰対策を行うこと。
	エレベーター設備	・可変電圧可変周波数制御（インバーター制御）装置を採用した防犯窓付きの高効率エレベーターを設置する。 ・エレベーターの台数は 2 台以上（1 台当たり 9 人乗り以上）とし、利用戸数、輸送能力、待ち時間、メンテナンス等を考慮し、居住者の利便性に配慮した計画とする。

		・引越し車両からの動線にも配慮し、引越し繁忙期でも居住者の利便性を損なわない計画とする。 ・エレベーターの 5 分間輸送能力は 4%以上とし、平均運転間隔は単独運転の場合は 70 秒以下、2 台以上の場合は 60 秒以下とする。 ・1 台は福祉型（音声案内装置は除く。）とし、トランクルーム付きとする（併用可）。 ・福祉型エレベーターは戸の開放時間を 10 秒程度とし、視覚障害者用点字ボタン、車椅子用の室内鏡、手すり、乗り場側と両サイドの車椅子用ボタン、光電装置、キックプレートを設置する。 ・設置するエレベーターは、遠隔監視システム（双方向管理）に対応した機種とする。 ・エレベーターピット内排水について十分検討を行う。												
	共用階段室	共用階段室の寸法等は、次を標準とする。 ・階段室型住戸の玄関前は、玄関ドアの軌跡が踊場の有効幅 1,000mm 以内に突出しないこと。 ・踊場の床面は水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は 1/50 程度、先端に排水溝及び壁といを設ける。 ・階段踏面、1 階住棟玄関土間部分も同様に排水勾配を設け、水の溜まらない構造とする。 ・階段は、下記寸法を標準とする。 <table><tr><td></td><td>階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm</td><td>けあげ mm</td><td>踏面 mm</td><td>階段勾配</td></tr><tr><td>屋内階段 常用する 屋外階段</td><td>1,250 以上</td><td rowspan="2">150～170</td><td rowspan="2">260～280</td><td rowspan="2">7／11 以下</td></tr><tr><td>屋外階段</td><td>950 以上</td></tr></table>		階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm	けあげ mm	踏面 mm	階段勾配	屋内階段 常用する 屋外階段	1,250 以上	150～170	260～280	7／11 以下	屋外階段	950 以上
	階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm	けあげ mm	踏面 mm	階段勾配										
屋内階段 常用する 屋外階段	1,250 以上	150～170	260～280	7／11 以下										
屋外階段	950 以上													
	受水槽 ポンプ室	住棟内に設ける場合は、独立した区画とし、出入口は外部からとする。												
その他	共用倉庫	共用部用の掃除用具等を保管するため、エントランス等に共用倉庫を設置する。 掃除用流しを設置する。 コンセントを設置する。												

(ロ) 住戸の設計

項目	仕様
----	----

住戸の設計	住戸玄関	住戸玄関は玄関らしさを創出し、玄関ドアが 90 度開放した状態でも共用廊下の幅員（建築基準法施行令第 119 条に示す数値以上）を確保する。 玄関外のスペースにアルコーブを設ける場合は、天井に各住戸玄関内で点灯消灯操作が可能な埋め込み式の照明を設置する。				
	各室の構成	部屋間の段差をなくすよう配慮する。				
		1 階床高	1 階住戸の床仕上げ面の高さは地盤面から 450mm 以上とする。			
		梁 下 寸 法	梁下内法躯体間法は 2,100 mm 以上とする。			
		天井高	居室・納戸の天井高さは、床仕上げ面より 2,400 mm 以上を確保する（ダクトの下り天井は除く。）。 浴室・トイレの天井高さは、2,200 mm 前後とする。 台所の天井高さは、ダクト配管ルートを十分に検討し、原則、上記寸法を確保することとするが、ダクト部分以外の天井形状によってはダクトの下り天井と同一の天井高さとしてとることができる。			
	内法高	出入口高さ（床面からドア上枠の下端までの有効内法寸法）は、1,900mm 以上とする。なお、外部金属製建具の（掃き出しサッシ）高さは、原則として 1,850 mm 以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするように考慮する。				
各室の計画	室の構成	各住戸は、就寝・食事・団欒・接客等の行為に対応した居住室を設ける。調理・入浴・排泄・洗面・脱衣・洗濯等が適切に行える室又は部分を設けるとともに、浴室・便所・洗面室についてはそれぞれ独立させる。 住戸内の天井・壁・床等は、共同住宅として適切な仕上げとする。				
	台所・食事室	安定して調理・食事の行為ができるよう家具及び設備の配置を想定した計画を行う。 キッチンキャビネットの寸法は下表以上とする。				
			流し台	コンロ台	吊戸棚	調味料入れ 水切り棚
		単 b 型（単身型）	1,000mm 以上	600mm 以上	900～1,200mm	300～600mm
	c 型（世帯型）	1,500mm 以上	600mm 以上	1,500～1,800mm 以上	—	
	(注 1) 流し台の高さは 850 mm 程度、奥行 650 mm 以上とする。 (注 2) 世帯型は、食器洗浄乾燥機（入居者が機器設置（給水分岐共））が設置されることに配慮した計画とする。 流し台はシングルシンク、コンロ台はバックガード付とする。 コンロ台回りの壁仕上げはキッチンボードの採用も可とする。 コンロ台と冷蔵庫置場が隣接する際は、防火対策として隔て板又は隔て壁を設置					

		する。 材質は耐水性・耐熱性・耐摩耗性・耐汚染性等において十分な耐久性能を有するものとする。
	居室	各室に適した家具及び設備等の配置を想定した計画を行う。
	浴室	浴室ユニットの大きさは 1216 型（内法寸法）以上とする。 浴室内には、鏡、収納棚、タオル掛けを備え付ける。 浴室内には、便器を設けない。 浴槽は防水パンと分離したものとし、蓋を設置する。 浴室乾燥機及び着脱式の物干しポールを設置する。
	便所	便所は個室とし、居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行う。 便所上部には、収納のための棚を設ける。
	洗面・脱衣・洗濯機置場	洗面所には洗面化粧台を設ける。洗面化粧台は、単 b 型は w=600mm 程度、c 型は w=750mm 程度とする。 洗濯機置場には、洗濯機防水パンを設置する。また、設置スペースは、縦型・ドラム式のいずれの洗濯機にも対応できる広さとし、ドラム式洗濯機の扉開閉への配慮など、余裕のある計画とする。 洗濯機置場は、洗面所及び脱衣室と併設した屋内とし、洗濯前の衣類が外来者の目に触れないように配慮をする。
	玄関	玄関には、各タイプに応じた玄関収納ユニット（下足収納を含む。）を設置する。
	収納スペース	収納総量は床面積に対して単 b 型は 5%以上、c 型は 6.5%以上とする（吊戸棚及び玄関収納（下足の収納を主としたもの）は除く。）。また、収納スペース内にハンガー掛けを設置する。 収納スペースには、布団や衣装ケースの収納が可能とする。
	その他の諸設備	エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサート等は、台所を除く居室全てに設置する。また、共用廊下側に面する居室の廊下には、室外機が設置できるよう消防法等の制限にかからない構造や排水ドレン処理を計画する。 開き戸には必要に応じて戸当たりを設置する。 居室にはカーテンレール（W）を取り付ける。
バルコニーの設計	バルコニー	各住戸にはバルコニーを設けること。 バルコニーの幅は、住戸の幅と同程度とし、奥行き寸法は柱型部分を除いて 1.6m 以上とする。 バルコニーの形状等については、隣戸への避難、降灰を考慮した降灰対策室、エアコン室外機（床置き）等の設置をした場合においても、バルコニーとしての利用に支障がないようにすること。なお、エアコン室外機（床置き）設置は足掛りとならない等、安全性に十分配慮する。 バルコニーの柵及び手すり等は台風等の強風時に配慮した計画とすること。
	取付部品	バルコニーの手すり壁に、物干し金物を取付ける。
	降灰対策	洗濯物干しの降灰対策のためバルコニーの一部に降灰対策室を設置する。

	室	降灰対策室は、3 m ² 程度の大きさとし、物干し金物を取り付ける。 バルコニーとしても使用可能となるよう可能な限り配慮すること。 単b型は降灰対策室を介してバルコニーと居室の出入りとする可とする。
壁の性能	家具転倒防止対応	家具転倒防止用金物の取付けを可能とする対応を行う。
開放性	網戸	窓（出窓を含む。）の外部側に設置する一般的な可動網戸（脱落防止対策型）を採用する。

(ハ) 音環境

項目	仕様
騒音の発生源対策	ポンプ室等 電気室、ポンプ室、受水槽室（雨水・汚水排水貯留槽のポンプを設置するものを含む。）等の諸室を住棟内に設置する場合は、次の対策をする。 (1) 機器類及び配管は、防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないようにする。 (2) 住戸の直下に諸室がある場合は、諸室の天井、壁面には吸音材を張ることとする。住戸と諸室との間には中間層（ピット）・トレンチ等を設け、緊急排水処理対策及び塗膜防水を行う。なお、トレンチの点検は共用部より行うよう計画をする。 (3) 雨水（汚水）貯留槽を住棟内に設ける場合は、ポンプは建物外に設置することとする。なお、貯留槽底部の汚泥等を除去できる構造とする。
	エントランスホール等 オートドアやシャッターの設置に当たっては、開閉時の騒音及び上階（居室）への音の伝播に配慮する。
	エレベーター エレベーターに隣接して居室は設けない。やむを得ず設ける場合は、物入れ等を介して設ける等、遮音に配慮した構造とする。 エレベーターの走行音及び音声案内音が住戸内に伝わらないように配慮する。
遮音性能	遮音性能 昼間（6時～22時）55デシベル以下、夜間45デシベル以下を満足すること。 廊下・階段等は、歩行音の発生等に配慮した床仕上げとする。
	住戸の床、界壁及び外壁開口部の遮音性能については、次のとおりとする。なお、設計及び施工に当たっては、遮音性能が十分満たされるよう計画を行う。 (1) 床については、日本住宅性能表示基準別表1の8-1重量床衝撃音対策の等級4及び8-2軽量床衝撃音対策の等級3をそれぞれ満たすこと。
	(2) 界壁については、日本住宅性能表示基準別表1の8-3透過損失等級（界壁）の等級2を満たすこと。 (3) 外壁開口部については、日本工業規格A4706に規定する遮音等級2以上とする。

		(4) 玄関ドアについては日本工業規格 A4702 に規定する T-1 等級以上とする。
--	--	--

(二) 環境負荷

項目		仕様
断熱防露	熱損失係数	日本住宅性能表示基準別表 1 の 5-1 省エネルギー対策等級 4 を満たす。
	屋根	屋根防水は、屋根形状に適した外断熱工法とし、ZEH-M Oriented による外皮基準を満たすこと。
日射遮蔽	夏期日射取得係数	各住戸の夏期日射取得係数が、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」（平成 21 年経済産業省・国土交通省公示第 3 号）に定める基準値（当該地区の該当する地域区分での値）以下となるよう開口部の日射遮蔽対策を行う。
建具	断熱性能	（環境対策） 省エネ建材等級ガイドライン（平成 22 年 5 月 経済産業省）に定める省エネ建材等級表示区分「★★」以上の断熱性能をもつ窓とし、ZEH-M Oriented を満たす仕様とする。なお、日射熱取得率については、方位等を考慮のうえ、適切な仕様を選択する。
		玄関ドアは断熱性 H-5 を標準として、ZEH-M Oriented を満たすことが出来る程度とする。

ホ 耐久性

(イ) 材料・部品の品質・規格及び工法

項目		仕様
建具	外部建具	アルミ製建具の耐風圧性は、S-5 以上とする。ただし、高さ、形状、開口部の位置により適宜な性能とすること。
		全住戸（集会スペース・管理人事務室を含む）の玄関ドアの鍵は下記性能を有し、鍵は 3 本とし、非接触型錠を採用する場合は、停電時の対策を図ること。 「指定物錠の防犯性能表示に関する基準」に基づく性能
		・耐ピッキング性能 10 分以上
		・耐かぎ穴壊し性能 10 分以上
		・耐サムターン回し性能あり
		・耐カム送り解除性能あり
		・耐こじ破り性能あり
		玄関ドアや外部の開き戸には、ドアガード及びドアクローザーを設置する。
		主たる開口部の水密性は W-4 以上、気密性は A-3 以上を標準とする。
		1、2 階及び共用廊下に面する建具のクレセントはロック鍵付きとする。

		エントランスホール等共用部で使用する鋼製建具は、原則としてステンレス製とする。
	内部建具	金属製及び量産ふすまは不可とする。
		引き戸にはサイレントレール、ナイロン戸車を使用し、ソフトクローズ機能付とする。
内装	床仕上材	居間・食事室及び洋室の床は、木質系床材とし、ビニル床シート張り及びカーペット敷きは不可とする。
維持管理等	外装等	外装等の維持管理が支障なく行えるよう必要な対策を講じる。
外装等	鉄部等の材質	塩害・降灰等の影響を考慮した材質選択又は対応を行う。
遮光対策	外部に面する窓	居室の窓には、紙製遮光カーテンを設置する。

へ 外部

(イ) 外構・植栽

項目		仕様
外構・植栽	建設発生土の抑制	建設発生土を抑制する造成計画及び外構計画を行う。
	植栽	周辺環境に配慮した植栽を行う。また、必要に応じて風除保護を行う。
		新植樹木及び地被類の枯補償は、引渡しから 1 年間とする。
		原則として屋上緑化は行わないが、条例等により屋上緑化が必要な場合は、屋上緑化システム又は屋上緑化軽量システムによる屋上緑化を行うこととし、その面積は最小限度とする。設置場所は建物低層部分に優先的に施すものとする。また、維持管理経費を考慮した樹種(セダム等)とし、自動灌水設備を設ける。 なお、建物の壁面には緑化を行わない。
	舗装	(環境対策) 舗装(歩道・アプローチ等を含む。)は、透水性舗装、保水性舗装及び遮熱性舗装等の環境に配慮した舗装とする。
	駐車場	駐車場には区画線及び区画番号を表示し、駐車台数は 150 台以上とする。1 台当たりの区画の大きさは、5.5m×2.5m 以上とし、かつ条例・要綱に規定がある場合にはその数値を満足する。
		少なくとも 1 台分は車いす利用者のための駐車場とし、区画の大きさは、6.0m×3.5m 以上とする。

	自走式立体駐車場を採用する場合には車両一台あたりの総重量が 2,500kg 未満、高さ 2.1m 以上の車両が駐車可能な仕様とすること。また、規制重量について利用者に注意喚起するために各階に表示を行う。 自走式立体駐車場及び平面駐車場で進行方向に車両を収納する際に、他の車両等を損傷させるおそれがある駐車区画には車止めを設置する。なお、自走式立体駐車場については、上階から階下の車両等に汚損等を生じさせないよう配慮をする。 自走式立体駐車場への出入り口は、敷地内外の 2 方向に設ける等、利便性に考慮した計画とすること。 機械式駐車場は不可とする。
駐輪場	台風による強風や雨の吹込みに配慮する。また、照明設備を設置する。 ラック等は設けず、バイク置場を兼ねることができるものとする。 住棟と一体化するか別棟とするか及び 1 箇所とするか分散配置するかは提案とするが、台数は、単 b 型は 1 戸当たり 1 台とし、c 型は 1 戸当たり 3 台駐輪できるスペースを確保する。 別棟とする場合、住棟出入り口付近に配置する。 自走式立体駐車場 1 階部分の一部を駐輪場とすることも可能とする。 駐輪場を屋外に設ける場合は屋根付きとし、原則として木造化する。 なお、駐輪場を住棟と物理的に接続させる場合は、駐輪場と住棟のいずれかを木造化すれば、駐輪場と住棟全体を「木造化」したものとみなされる。
防火水槽	防火水槽は所轄消防署と必要性及び容量について協議の上、設置する場合には屋外設置型とし、原則、P C 造耐震型防火水槽とする。
ゴミ集積場	ゴミは収集日以外でも入居者が集積場に分別して出せるようにし、臭気や害虫の発生を防ぎ、鳥獣等によるごみの飛散防止措置を講じること。また、集積場内は水栓柱を使用して清掃できるようにする。 住戸への臭気の影響が生じないよう配慮する。 敷地内に宅地内降灰指定置場の設置が認められる場合、ゴミ集積場内に克灰袋の排出スペースを設け、排出及び回収がしやすいよう配慮する。 ゴミ収集車等の導線を確保する。 屋外設置の場合は、原則として木造化とする。 なお、ゴミ集積場を住棟と物理的に接続させる場合は、ゴミ集積場と住棟のいずれかを木造化すれば、ゴミ集積場と住棟全体を「木造化」したものとみなされる。
広場の舗装・遊具	広場の舗装はダスト又はその他の舗装とする。遊具はベンチの他、維持管理が容易な仕様・構造のものを設置する。
引越し車両等の動線計画にかかる配慮	住棟エントランス等へのアクセスがスムーズに行えるよう、引越し車両の動線にも配慮した計画とし、引越ストラックの駐車や荷物の搬出入作業のためのスペースを可能な範囲で確保する。 引越し繁忙期以外の日常時は、郵便・配送業者車両の駐車や救急車等の緊急車両の寄り付きスペースとして使用する。

ト その他

(イ) 管理人事務室

項目		仕様
管理人事務室	規模	エントランスホール付近に配置すること。
		単b型1室と同程度の広さの管理人事務室を整備する。
	便所・台所・空調設備	住戸と同様の便所・台所・空調設備等を整備すること。(エアコンを含む) また、物入等の収納スペースを設ける。

(ロ) 集会スペース

項目		仕様
集会スペース	配置・規模	入居者の利用しやすい位置に配置し視認性を高くすること。
		c型に相当する広さを確保すること。 自治会活動の話し合いの場としての使用やソファやカウンター、テーブルを設置し、入居者がテレワークや子育て世代の交流の場など小イベントが行えるシェアラウンジとしての利用が可能とする。
	便所・台所・空調設備	住戸と同様の便所・台所・空調設備等を整備すること。(エアコンを含む) また、物入等の収納スペースを設ける。

(ハ) 施設全体

項目		仕様
全体計画	建築環境総合性能評価	建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の環境効率はAランクを目標とし、B+ランク以上を達成することを求める。
		建築環境総合性能評価システムの適用は、CASBEEー建築(新築)とする。実施設計完了時には建築物総合環境性能評価認証書もあわせて提出する。なお、一団地の総合設計の場合は、棟ごとの評価結果と敷地全体(1敷地1評価)としての評価結果を提出する。
	ZEH	温室効果ガス排出の削減等のため、ZEH-M Orientedの基準以上とすること。
	省エネ	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」、「建築物エネルギー消費性能基準」(以下「省エネ基準」という。)に適合した設計とするとともに、省エネ基準に係る建材や設備の仕様等を図面に明示する。

木造化	建築基準法上の建築物は原則として全て「木造化」を図ること。なお、「木造化」とは、構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、桁、小屋組み等の全部又は一部に木材を利用することをいう。 木造化判断は棟単位で行うこととし、建築基準法その他の法令に基づき 1 棟扱いの場合でも物理的接続がなければ別棟とみなし、建築基準法第 86 条の 7 第 2 項「一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分」が 2 以上ある場合でも物理的接続があれば 1 棟とみなす。（例：住棟について、低層エントランス部を設け、当該部分を木造化する） また、木材利用部分は、できる限り見た目でも木造化がわかるよう設計上工夫すること。
内装等の木質化	居住者及び来客者等の目に触れる機会が多いエントランス等の共用部を中心に、「内装等の木質化」を図る。なお、「内装等の木質化」とは、天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分及び外壁等の屋外に面する部分に木材を利用することをいう。
耐久性・メンテナンス性	「木造化」及び「内装等の木質化」に当たっては、次の事項に配慮し、ライフサイクルコストの最適化を図ること。 ・耐久性確保のための劣化対策 ・メンテナンスの容易性を確保する措置 ・部材の点検、補修、交換が容易な構造とするなどランニングコストの低減を図る

(2) 構造

項目		仕様
構造計画	構造形式	住棟の構造形式及び構造種別は、設計上考慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準のほか、規模、計上、経済性等を考慮し、決定する。なお、住棟の屋内外の鉄骨階段は不可とする。 また、免震構造及び制震構造は原則として採用しない。
	鉄筋の継手及び定着	鉄筋の継手及び定着長さは、保有水平耐力等の計算を行い建築主事等が安全と認めるものを除き、建築基準法施行令第 73 条の規定を満足するものとする。
	PC 工事	プレキャストコンクリート工事については、事連協「公住仕」（建築編）によるほか、日本建築学会標準仕様書 JASS10 による。
耐震安全性	構造体	日本住宅性能表示基準別表 1 の 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）及び 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）については、いずれも等級 1 を満たすこと。なお、条例等において上記水準よりも高い性能を求められている場合にあっては、当該条例等の水準を満たすこと。
	耐震に対する性能	建築非構造部材及び建築設備の損傷の軽減を図るため、構造体の大地震動時の層間変形角は、原則として、制限値以下とする。

	の確保	なお、層間変形角の制限においては、構造体の耐力とのバランスを考慮しつつ、層間変形角並びに建築非構造部材及び建築設備の変形追従性を総合的に検討する。
	建築非構造部材	日本住宅性能表示基準別表 1 の 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）において想定している地震（以下「大地震動」という。）に対しては、構造体に生じる変形に追従できること。また、水平及び鉛直方向に対して、破壊、移動、転倒等が生じないこと。 日本住宅性能表示基準別表 1 の 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）において想定している地震（以下「中地震動」という。）に対しては、損傷が生じないこと。設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること。 建築非構造部材 分類Ⅱ：上層階・屋上及び搭屋 1.0、中間階 0.6、1 階及び地下階 0.4 設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の 1/2 とする。
	建築設備	中地震動に対しては、損傷が生じないこと。大地震動に対しては、構造体の変形及び地盤との相対変位に追従できること。また、水平及び鉛直方向の同時加力に対して、倒壊、移動、転倒等が生じないよう設備機器、配管等を固定する。 設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること。 イ 一般機器（水槽類を除く。防震指示の機器については括弧内の数字とする。） 分類Ⅱ：上層階・屋上及び搭屋 1.0(1.5)、中間階 0.6(1.0)、1 階及び地下階 0.4(0.6) ロ 一般水槽 分類Ⅱ：上層階・屋上及び搭屋 1.0、中間階 0.6、1 階及び地下階 0.6 設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の 1/2 とする。
	地盤及び基礎構造	本事業地における公的機関より公表している災害予測（高波、津波、地震及び液状化等）に配慮した計画とし、その発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにする。 地震動に対する液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにする。 基礎構造は、大地震動に対して、鉛直方向耐力の著しい低下が生じないようにするほか、基礎構造の損傷により上部構造に有害な影響を与えないこと。また、日本住宅性能表示基準別表 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法並びに 1-7 基礎の構造方法及び形式等に基づく表示を可能とする。
耐風	構造体	日本住宅性能表示基準別表 1 の 1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）については、等級 1 を満たすこと。
耐用	構造体	日本住宅性能表示基準別表 1 の 3-1 劣化対策等級（構造躯体等）の等級 3 に適合すること。

使用材料	コンクリート	コンクリート工事は事連協「公住仕」による。ただし、2種類以上のコンクリートを使い分ける場合は、地下部・基礎部を含め、上下階のコンクリート強度差は6N/mm ² 以内とする。
------	--------	---

(3) 電気

イ 安全性

(イ) 電気設備計画

項目		仕様
災害予測	全般	本事業地における公的機関より公表している災害予測（高波及び津波等）に配慮した計画とする。
共通事項	供給方式	低圧引き込みによる低圧供給を優先とし、高圧引き込みが必要となる場合は、電力会社と協議のうえ、借室電気室等による低圧供給とする。
	戸当り電気容量	単b型については3KVAとし、c型は6KVAとする。なお、オール電化方式の提案を可とするが、その場合は事業者側で適切な電気容量を提案すること。
	各戸分電盤	各戸分電盤を露出する場合は扉付きとする。回路数は、単b型については8回路程度、c型については16回路程度を標準とする。また、過電流警報装置付きとする。
	電気使用総量の計測	（環境対策） 各住棟における電気使用総量を計測（計測区分：一般動力、共用電灯、各住戸電灯（各住棟の全住戸総量のみ）及びその他個別計量分）できる消費電力計測器を設ける。消費電力計測器は、日毎の累計及び月毎の累計が『表示』又は『記録』できるものとし、本施設の維持管理を専任する従事職員（宿舍管理人）が、海上保安庁に提出するエネルギー使用量計測結果報告の作成が容易にできるよう機器（データ読み取り及びデータ加工ができる機器（パソコン（ソフトを含む。）等）、並びにプリンター等）と消費電力計測器を有線で接続し、その機器を管理人事務室に備え付ける。
	雨掛かり部分の使用材料	屋外等雨掛かり部分のボックス等の構成材料は、原則としてステンレス製を使用する。 また、設備機器内への雨水の浸入防止措置をする。
太陽光発電設備	設置場所	屋上等に可能な範囲で自家消費型の太陽光発電設備を設置すること。太陽光発電設備を設置しても屋根防水性能に影響が出ないような仕様とする。
	容量	太陽光発電設備の容量は10kwh以上とし、最大でエレベーターの年間消費電力量と同程度の年間発電電力量が見込まれる容量とする。ただし、条例等に基づき設置が必要な容量がこれを上回る場合は、関係機関と協議の上、容量を決定する。
	電力供給先	原則として、エレベーター動力に供給するものとする。ただし、エレベーターに係る電気の需給契約を上回る規模の太陽光発電設備を設置する必要がある場合

		は、エレベーター動力以外の共用部の電力への供給を検討する
災害対応		非常用コンセントの設置等、災害時のレジリエンス強化について考慮する。
蓄電池		蓄電池については、コスト的に有利となる場合及び災害時のレジリエンス強化に有効となる場合において、積極的に設置を検討する。
周知		太陽光発電による電力を供給している全ての住棟では、エントランスホール等の目視しやすい場所において、太陽光発電設備の設置及び現在の発電電力等を表示する。
構成		原則として、パネルの向きは真南とし、角度は最大効率が得られる角度とするが、暴風対策及び近隣への影響を考慮した角度とする。また、パワーコンディショナは屋内用とし、電気室等共用部に設置する。

(ロ) 電灯設備

項目		仕様
電灯幹線設備	幹線ケーブル	EM 分岐付ケーブルとする。
配管配線工事	配管・ケーブル工事	EM ケーブルとする。 住戸内はアウトレットボックス、スイッチボックス等を使用する。
住戸内設備	照明器具	居間、洋室及び納戸には照明器具を設置しないが、高荷重型引掛埋込シーリンググローゼットを設置する。その他の場所は LED 照明器具を採用し設置する。
	大型機器用コンセント	電子レンジ、洗濯機・乾燥機等の電化製品に対応する大型機器用コンセント（アース端子付）を設置し、各々独立回路とする。
	給湯器専用コンセント等	給湯器に電気式を採用する場合には、電気給湯器専用端子台接続（独立回路 200V（20A 以上））し、深夜電力を採用する。 オール電化方式の提案を可とし、その場合は台所に調理機器用等コンセント（独立回路 100V（2 口））を設置する。
	エアコン用専用コンセント	エアコン用専用コンセントは独立した居室に設置し、アース端子付（15A、20A 兼用型）独立回路コンセントとする。
	一般コンセント	居間、食事室、室内廊下、台所、納戸及び個室には家具及び電化製品等の設置の想定を行い、使い勝手を十分検討し各所 2 か所以上のコンセントを配置する。 また、機器等の設置を考慮し、コンセント（アース付）を各所 1 か所 1 口以上設置する。

	ガス感知器	ガス警報取付用丸型ベースのみ設置する（ガス感知器は不要。）。ただし、ガス設備を設けない場合には本項目は適用しない。
	照明器具スイッチ	各室に設置し、ワイド型を標準とする。
共用電灯設備	点滅	光電式自動点滅及び年間ソーラータイマーを組合せ、かつ、深夜減灯が可能となる機能を付加する。なお、故障時には、手動切り換えができるスイッチを共用部に設ける。また、集合郵便受け、エントランスホール等において、雨天等により日中の照度が確保できない場所に設置する照明器具回路は、専用の自動点滅器を設ける。
	コンセント	住棟の共用廊下（概ね 30m ごと）、エレベーターホール、エントランスに保守点検用コンセント（WP・E 付・鍵付）を設置する。
	計量区分	管理人事務室や集会スペース等、その他の区分について、個別の計量が可能なよう電力会社と協議のうえ、個別契約できるようにする。
	照明器具	共用部の電灯には、LED 照明器具を採用し設置する。
動力設備計画	管理制御	総合警報盤・情報盤はエントランスホールに設置するものとする。将来の遠隔監視を可能とするため、電話モジュージャック、電源をエントランス又は、防犯カメラのモニター及び録画機器の設置場所等に設置する。
	計量方式	エレベーター電源は一般動力電源と区分し、電力会社と協議の上、それぞれのメーターを取り付ける。太陽光発電設備を設置する住棟にあつては、太陽光発電の電力量も別途計量できるようメーターを設置する。

ロ 利便性・快適性

(イ) 弱電設備

項目		仕様
電話配管設備	回線	電話回線は 1 住戸 1 回線とし、アウトレットは独立した居室に全て設置する。また、地上波デジタル放送の双方向受信に対応しやすい設置位置になるよう配慮する。 エレベーターを設置した場合は、遠隔監視システム用として MDF 室からエレベーターピット内まで空配管を設置する。
	RT 室	RT 室の設置については NTT と協議し、設置する場合は独立した室とする。
テレビ共同受信	受信方式	地上波デジタル放送及び衛星放送（BS・110 度 CS デジタル放送）を受信可能なアンテナを設置すること。
	テレビコンセント	設置位置は、居間・食事室及び個室とする。また、地上波デジタル放送の双方向受信に対応しやすいよう、電話回線との設置位置を配慮する。
インター	方式	棟内 LAN 配線方式又は各住戸まで光配線方式とし、下記のとおりとする。 1. エンドユーザごとに 30Mbit/s 以上のスループットが期待できること。 2. 宿舎内のエンドユーザ同士のセキュリティが保たれていること。

		3. 保守管理が容易に行え、かつ、保守にかかるコストが抑制された設備又はシステムであること。 4. 通信事業者は、入居開始後に入居者が選定するものとし、複数（最低2社）の通信事業者（通信キャリア）が対応できるシステムとする。
	回線	住戸内は収納等の隠ぺい場所に光アウトレットを設け、将来的な住戸内 LAN 配線を想定し、居間・食事室及び各個室への空配管を設ける。なお、各住戸の終端付近には、回線終端装置用及び無線ブロードバンドルータ用の2口コンセントを設ける。
	MDF 室	インターネット事業者が機器を設置可能なスペースを設ける。また、高温・多湿とならないよう適切な空調設備を設ける。
	計量区分	インターネット事業者用の電源を確保し、私設メーターを設置する。
住宅情報設備	住宅情報盤	カメラ付きインターホンを標準とし、非常警報・火災報知器・ガス感知器及び集合玄関扉錠解除等と接続する。また、サージ対策を施すこと。

(4) 機械設備

イ 安全性・居住性

項目		仕様	
基本計画	災害予測に対する対応	本計画地における公的機関より公表している災害予測（高波及び津波等）に配慮した計画とする。	
	給水設備	受水槽	水道局と協議を行い、直結給水又は直結増圧給水方式が不可能な場合は、受水槽を設ける。受水槽は水平耐力 1G 及び二層切替付きとする。なお、屋外に設置するものは、ステンレス製（気槽部は対塩素規格）とし、屋内に設置するものは、FRP 製（単板構造）とする。 受水槽を設ける場合は、災害用給水栓（13A）を1箇所以上設ける。 受水槽を屋外に設け、周囲を囲障で囲う場合は、防草対策を施すこと。 地震対策として、緊急遮断弁を設置する。
		警報	警報は、建物内共用部に設置する。また、非常時の通報手段（夜間・休日を含む）の確保に配慮する。
		住宅戸内配管は、さや管ヘッダー工法（先分岐不可）とする。	
		立管が分岐する部分にバルブを設ける。また、立管の最上部に自動空気抜弁又は吸排気弁を設ける。	
		清掃用共用水栓としてキー式カップリング横水栓を開放廊下のメーターボックス内に適宜設置する。	
		各戸にメーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。	
		また、管理人事務室や集会スペース等、共用部分に設置する水栓についても個別に	

		計量が行えるようにメーターを設置する。	
		給水負担金・給水加入金・下水負担金等は本工事に含む。	
		エントランス付近に、共用で利用できる水栓柱（キー式）を設置する。	
	排水設備	排水系統は污水管及び雑排水管とも、1階と2階以上とは別系統とし、桧まで配管する。	
		住戸内横引き管及び立管は、污水系統と台所流し系統を合流してはならない。	
		住戸内立管（污水・雑排水管）に設ける掃除口は、最下階、最上階及び3階ごとに1箇所は設置する。	
		立管と横主管との接続部には、掃除口を設ける等、高圧洗浄ノズルによる管内掃除が行えるよう対処する。また隠蔽部に設ける掃除口には点検口を設けるなど、保守点検等が容易に行えるよう配慮する。	
	ガス設備	ガス機器は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」の定める基準等を満足すること。ただし、オール電化方式の提案をする場合は「ガス設備」の項目は適用しない。	
		台所には、コンロ用ガス栓を設ける。	
		各戸にメーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。 また、管理人事務室や集会スペース等、共用部分に設置するガス栓についても個別に計量が行えるようにメーターを設置する。	
	給湯設備	住宅戸内配管は、さや管ヘッダー工法（先分岐不可）とする。	
		給湯箇所は、浴室、台所流し台及び洗面化粧台とする。	
	冷暖房設備	エアコン用スリーブを設ける居室には、居室の外部にエアコン室外機置場を確保する。なお、ドレン排水処理対策を行う。	
	換気設備	住戸内において機械換気設備とする箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室及び便所とし、居室は、常時小風量換気方式（熱交換機能付き）とする。なお、台所は単独排気としレンジフードファン連動給気口または給排気同時型レンジフードファンを設け、居室を給気経路としてはならない（ダクト方式及び24時間換気用給気口を除く。）。24時間換気の給気口はレジスターとする。	
		高温・多湿な気象条件や居住者が長期間不在にする住居であることを考慮し、カビの発生や結露を防ぐ計画とすること。	
性能・仕様	衛生器具設備等	住宅の衛生器具	洋風大便器：水洗方式（節水（8.5ℓ以下）・消音型）、大小切換え、紙巻き器、便蓋付ロータンク密結型（防露・手洗付） なお、温水洗浄機能付便座の取替えが可能な配管等にし、電源コンセントを1口設置する。
			洗面化粧ユニット：洗面化粧台（照明器具、コンセント、下部収納キャビネット、鏡、給水管付止水栓）
		水栓	台所、浴室、洗面所に設置する湯水混合給水栓はシングルレバー（水撃緩衝機能付、泡沫型又はシャワー型）とする。洗濯機用給水栓は緊急止水弁付とする。
	洗濯機用	洗濯機用防水パンはトラップ付とし、縦型及びドラム式どちらにも対応可能にす	

	防水パン	ること。
	給湯器ユニット	給湯器ユニットはセミオート追焚き機能付（強制循環方式）で、給湯器は単 b 型は 16 号、c 型は 24 号以上とする。 なお、台所、浴室に各々リモコンを設置する。
作業性	維持管理	日本住宅性能表示基準別表 1 の 4-1 維持管理対策等級（専用配管）の等級 3 及び、4-2 維持管理対策等級（共用配管）の等級 2 を満たすこと。

第4章 施設整備業務

1. 設計業務

(1) 業務の対象範囲

設計業務は本施設を対象とし、選定事業者は、入札時の提案書類、事業契約書及び本要求水準書に基づき、以下の点に留意して、選定事業者の責任において基本設計、実施設計等を行うものとする。

- イ 選定事業者は、設計業務の内容について海上保安庁と協議し、業務の目的を達成すること。
- ロ 選定事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- ハ 選定事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに開発許可に係る事前協議を行うこと。
- ニ 海上保安庁が令和 7 年度に実施した敷地測量及び地質調査結果は入札公告時に示す予定である。この調査結果で不足する場合には、追加調査を選定事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行すること。
- ホ 選定事業者は、各種申請等の関係機関との協議を実施すること。また、当該協議の内容を海上保安庁に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを海上保安庁に提出すること。
- ヘ 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、海上保安庁の指示を受けること。
- ト 選定事業者は、鹿児島県及び鹿児島市の条例等に基づき、本事業の実施に必要な各種手続を行うこと。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、本施設引渡日を基に選定事業者が計画することとし、具体的な設計期間については選定事業者の提案に基づき事業契約書に定める。選定事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないようスケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。

(3) 設計業務計画書の提出

選定事業者は、事業契約締結後速やかに、以下の設計業務計画書を海上保安庁に提出すること。

イ 全体スケジュール

選定事業者は、業務実施スケジュール（設計業務、建設業務、工事監理業務を含んだ本施設使用開始までの範囲を対象とした全体スケジュール）を作成し、海上保安庁に提出して承諾を得る

こと。

ロ 業務実施体制等

選定事業者は、設計業務について必要な技術者を配置し、業務実施体制と合わせて設計業務着手前に以下の書類を海上保安庁に提出すること。

なお、設計の進捗管理については、選定事業者の責任において実施すること。

- (イ) 設計業務着手届
- (ロ) 工事工程表
- (ハ) 現場代理人届
- (ニ) 管理技術者、主任技術者届（設計経歴書を添付のこと。）
- (ホ) 下請負人等届
- (ヘ) 協力事務所がある場合は、その事務所概要と担当技術者一覧表
- (ト) その他海上保安庁の監督職員が指示する書類等

ハ 設計計画書

選定事業者は、詳細工程表を含む設計計画書を作成し、海上保安庁に提出して承諾を得ること。

ニ セルフモニタリング実施計画

選定事業者は、設計業務の水準を維持・改善するよう、セルフモニタリング実施計画を策定し、セルフモニタリングを実施すること。セルフモニタリングの内容については、海上保安庁と協議の上設定するものとする。

(4) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

選定事業者は、基本設計及び実施設計のそれぞれが完了したときは、海上保安庁に設計業務完了届を提出するとともに、設計図書として、書類及びデジタルデータを提出すること。

なお、デジタルデータについて、設計図面はCADデータ（JW-CADforWin(Jww)で出力、編集可能なもの）とし、1図面1ファイルとする。その他関係書類については、Microsoft®Word、Microsoft®PowerPoint 又はMicrosoft®Excel とすること。また、十分なウイルス対策（ウイルスチェックソフトは常に最新のデータに更新したものを利用してチェック）を実施し、CD-ROM ディスク等で提出する。なお、提出時の体裁、部数等については、入札公告時に示す事業契約書（案）参照のこと。

(5) 設計業務に係る留意事項

海上保安庁は、選定事業者に設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。

なお、選定事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに海上保安庁から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らし、又は利用してはならない。

(6) 工事費明細書の作成について

工事費明細書の作成に当たっては、公共建築工事内訳書標準書式を基に作成すること。また、数

量調書は、拾い図・アイソメトリック図（等角投影図）等を作成し、数量の計測根拠を明示する。

各工事の単価は原則として単位数量あたりに設定するものとし、根拠資料を添付した代価表等により算定根拠を明確にする。なお、単価根拠が書籍等による場合は、入札時点で最新のものとする。

(7) 設計変更について

選定事業者は、本要求水準書等の内容の変更を伴う設計変更は行うことができないものとする。ただし、特に合理的な理由があり、かつ、海上保安庁の書面による事前の承諾がある場合は、この限りではない。

なお、海上保安庁は、必要があると認める場合、選定事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、選定事業者の提案を逸脱しない範囲内で、本施設の設計変更を要求することができる。

その場合、当該変更により選定事業者に追加的な費用（設計費用のほか工事費、将来の維持管理費等）が発生したときは、海上保安庁が当該費用を負担するものとする。

2. 建設業務

(1) 業務の対象範囲

選定事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書及び入札時の提案書類に基づいて、本施設の建設を行うこと。

(2) 業務期間

イ 業務期間

令和12年2月までに建設業務を完了すること。具体的な業務期間については本施設引渡日を基に選定事業者が計画することとし、選定事業者の提案に基づき定めるものとする。

ロ 業務期間の変更

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

(3) 業務の内容

イ 基本的な考え方

(イ) 事業契約書に定められた本施設の建設の履行のために必要となる業務は、選定事業者の責任において実施すること。

(ロ) 本施設の建設に当たって選定事業者が行う必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、選定事業者の責めとする。

ロ 工事計画策定に当たり留意すべき事項

(イ) 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。また、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。

- (ロ) 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は、工事範囲内に置くことを基本とする。但し、計画上やむを得ない場合は、海上保安庁の承諾を得ること。
- (ハ) 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い、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。
- (ニ) 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な誘導員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。
- (ホ) 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他本施設の建設により近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること。
- (ヘ) 近隣住民への対応について、選定事業者は海上保安庁に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- (ト) 近隣住民や隣接する施設等へ工事内容を周知徹底して理解を得るとともに、作業時間の了承を得ること。
- (チ) 工事に伴う影響（特に車両の交通障害・騒音・振動・粉塵）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

ハ 業務計画書の提出

選定事業者は、本施設の建設業務の着工前までに、二に示す建設業務計画書等を海上保安庁に提出すること。

ニ 建設業務計画書等の提出

選定事業者は、業務実施体制（工事実施体制）と合わせて、以下の書類及びデジタルデータを提出して、承諾を得ること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（ウイルスチェックソフトは常に最新のデータに更新したものを利用してチェック）を実施し、CD-ROM ディスク等で提出する。その他必要に応じ各種許認可等の書類の写しを提出すること。

- (イ) 工事着工届
- (ロ) 現場代理人届及び監理技術者届（経歴書を添付）
- (ハ) 担当技術者一覧
- (ニ) 下請負人等届
- (ホ) 工事工程表
- (ヘ) 工事費積算内訳書・積算数量調書
- (ト) 産業廃棄物処分計画書
- (チ) 主要資機材一覧表
- (リ) 報告書（下請業者一覧表）
- (ヌ) 協力事務所がある場合は、その事務所概要と担当技術者一覧表
- (ル) その他海上保安庁の監督職員が指示する書類等

ホ 着工前業務

選定事業者は、本施設の着工に当たり、以下の業務を実施すること。

- (イ) 本施設の建設に伴う各種申請業務

着工に先立ち、法令等で定められた各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないよ

うに行うこと。

海上保安庁が必要とする場合には、各種許認可等の書類の写しを海上保安庁に提出すること。

(ロ) 本施設の建設に伴う住民説明及び近隣対策業務

選定事業者は、本施設の建設に当たり、住民説明会を開催するなどして地域住民や近隣施設関係者への説明を十分に行うこと。着工に当たっては、事前に近隣への挨拶回りをし、工事工程、作業時間等について十分周知すること。

建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む。）を十分に行い、工事の円滑な進行及び近隣住民等の理解並びに安全を確保すること。本施設の建設により近隣住民等に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講ずること。

へ 建設期間中業務

(イ) 本施設の建設業務

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、設計図書及び施工計画に従って、本施設の建設業務を実施すること。また、選定事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。

なお、施工においては、近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮するとともに、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び調整を十分行うこと。また、選定事業者は、海上保安庁と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。

なお、検査・試験の項目及び日程については、事前に海上保安庁に連絡すること。

海上保安庁は、選定事業者が行う定例会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

(ロ) 電波障害対策業務

本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、選定事業者は、本工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。

(ハ) 工事用電力・用水等

着工から本施設引渡しまでの工事及び機器・器具等の試運転等に必要な電力、ガス、水道などの料金は選定事業者の負担とする。（受電から引渡しまでの電気料金を含む。ガス、水道についても同様とする。）

(ニ) その他

工事中に第三者に及ぼした工事に起因する損害については、選定事業者が責任を負うものとする。

なお、本計画地において、地中埋設物や土壌汚染、埋蔵文化財、その他の予測できない土地の瑕疵が発見された場合は、速やかに海上保安庁に報告すること。当該地中埋設物等が、海上保安庁があらかじめ選定事業者に提示した本事業用地に関する資料等から合理的に想定できない状況であった場合、海上保安庁は、選定事業者と必要な追加費用を協議の上、合理的な範囲でその費用を負担するものとする。

ト 完成後業務

完成検査及びしゅん工確認は、以下の規定に即して実施する。

(イ) 選定事業者による完成検査

選定事業者は、選定事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具等の試運転等を実施すること。

- ① 完成検査及び機器・器具等の試運転の実施については、それらの実施日の14日前までに海上保安庁に書面で通知すること。
- ② 海上保安庁は、選定事業者が実施する完成検査及び機器・器具等の試運転に立ち会うことができるものとする。
- ③ 選定事業者は、関係法令に従い確認を行った上で、海上保安庁に対して完成検査及び機器・器具等の試運転の結果を、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。

(ロ) 海上保安庁のしゅん工確認

- ① 海上保安庁は(イ)の終了後、公務員宿舎及び機器・器具等について、②から⑥までの方法により行われるしゅん工確認を実施する。
- ② 海上保安庁は建設企業の代表者及び工事監理者の立会いの下で、しゅん工確認を実施する。
- ③ しゅん工確認は、海上保安庁が確認した設計図書及び入札時の提案書類との照合により実施する。
- ④ 選定事業者は、機器・器具等の取扱いに関する海上保安庁への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。
- ⑤ 選定事業者は、海上保安庁の行うしゅん工確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。
- ⑥ 選定事業者は、海上保安庁によるしゅん工確認後、入札公告時に事業契約書（案）に示すしゅん工時提出図書を提出して海上保安庁の承諾を得て、海上保安庁からしゅん工確認書の発行を受けること。選定事業者は、海上保安庁の行うしゅん工確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。

チ 業務報告書の提出

(イ) 工事監理業務報告書及び建設業務報告書の提出

選定事業者は、工事監理の状況を工事監理業務報告書（業務月報及び年間業務報告書）として海上保安庁に報告し、海上保安庁の要請があった場合には随時報告を行うこと。選定事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を建設業務報告書（業務月報及び年間業務報告書）として海上保安庁に報告し、海上保安庁から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

(ロ) しゅん工時提出図書のデジタルデータ

CAD データ（JW-CADforWin(Jww)で出力、編集可能なもの）とし、その他関係書類については、Microsoft®Word、Microsoft®PowerPoint 又は Microsoft®Excel とすること。また、デジタルデータについては、十分なウイルス対策（チェック）を実施し、CD-ROM ディスク等で提出する。

3. 工事監理業務

(1) 業務の対象範囲

選定事業者は、実施設計図書、事業契約書、本要求水準書及び入札時の提案書類に基づいて、本施設の工事監理行うこと。

(2) 業務の期間

イ 業務期間

建設業務期間と同様とする。具体的な業務期間については、本施設引渡日を基に選定事業者が計画することとし、選定事業者の提案に基づき定めるものとする。

ロ 業務期間の変更

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

(3) 業務の内容

イ 基本的な考え方

- (イ) 事業契約書に定められた本施設の工事監理の履行のために必要となる業務は、選定事業者の責任において実施すること。
- (ロ) 本施設の工事監理に当たって選定事業者が行う必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、選定事業者の責めとする。

ロ 工事監理

工事監理業務の内容は、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築工事監理業務委託共通仕様書」(最終改正 令和6年3月26日 国営整第214号)に基づくものとし、これにより難い場合は、海上保安庁と十分協議の上決定する。また、必要に応じ、海上保安庁の職員が立ち会うものとする。

ハ 海上保安庁への完成検査報告

工事監理者が選定事業者を通じて行うこと。

ニ 工事監理業務計画書の提出

(イ) 業務実施体制等

- ① 選定事業者は、業務実施体制(工事監理体制)と合わせて、以下の書類を海上保安庁に提出の上、承諾を得ること。
 - i. 工事監理業務着手届
 - ii. 工事監理者選任届(経歴書を添付)
 - iii. 工事監理計画書
- ② 選定事業者は、工事監理主旨書(工事監理のポイント等)、総合定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、海上保安庁に提出の上、承諾を得ること。

- i. 現場代理人等届
- ii. 工事工程表
- iii. 技術担当一覧
- iv. 下請負人等届
- v. その他海上保安庁の監督職員が指示する書類等
- (ロ) セルフモニタリング実施計画

選定事業者は、工事監理業務の水準を維持・改善するよう、セルフモニタリングを実施するため、セルフモニタリング実施計画を策定すること。

セルフモニタリングの内容については、海上保安庁と協議の上、設定するものとする。

第5章 維持管理業務

1. 維持管理業務 総則

(1) 業務の対象範囲

選定事業者は、施設完成後、本施設に係る事業期間終了までの間、維持管理業務計画書、事業契約書、本要求水準書及び入札時の提出書類に基づき、本施設、建築設備等の機能、性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、居住者を含めた利用者が安全かつ快適に利用できるように、以下の内容の維持管理業務を実施すること。

- イ 一般管理業務
- ロ 長期修繕計画策定業務
- ハ 消防用設備等保守点検業務
- ニ 給水設備清掃等業務
- ホ 自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合）
- ヘ その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務
- ト 建築基準法第12条点検業務
- チ 選定事業者の提案に伴う設置設備器機等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務
- リ 降灰処理業務
- ヌ その他これらを実施する上で必要な関連業務

2. 一般管理業務

(1) 業務の原則

維持管理業務（一般管理業務）については、「国家公務員宿舎法」、「国家公務員宿舎法施行令」、「国家公務員宿舎法施行規則」、「国家公務員宿舎事務取扱準則」等に基づく最新版によるものとする。

(2) 業務の内容

イ 一般事項

選定事業者は、本施設の維持管理を専任する従事職員（以下「宿舎管理人」という。）を鹿児島海上保安部へ届け出、承諾を得ること。

宿舎管理人は、随時本施設の巡視を行い本施設の現況を把握し、空家の換気を含め、本施設を

良好な状態に維持するよう十分に注意を払うこと。

なお、宿舍管理人は、紙媒体資料の電子化、電子データの管理及びメールの送受信を行える者、また、見回りや修繕内容の現地確認、居住者退去時の原状回復確認等があることから、体力・持久力を有する者とする。

また、本施設に立ち入る場合には、宿舍管理人であることを明示する記章等を必ず着用すること。

ロ 入退去の処理

(イ) 入居者に対する案内・指導・入退去日程等の調整

- ① 居住者名簿を受理すること。
- ② 入退去日程等を調整すること（引越しトラックの駐車場所指示等を含む。）。
- ③ 入居前の空室点検を行うこと。
- ④ 「宿舍の損傷又は汚損の確認・申出書」を交付すること。
- ⑤ 「住まいのしおり」を交付・回収・説明すること。

(ロ) 鍵の保管、貸与及び回収

- ① 貸与承認書の提示を受けた時点で鍵を貸与すること。
- ② 空家の鍵は厳重保管すること。
- ③ 退去完了を確認し、鍵を回収すること。
- ④ 鍵の受渡し簿の整理を行うこと。

(ハ) 入居時の宿舍（設備）の点検立会い

随時実施し、事前に交付した「宿舍の損傷又は汚損の確認・申出書」を回収後に鹿児島海上保安部へメール送付すること。

(ニ) 退去届の受付、鹿児島海上保安部への回付

退去届の受理（明け渡し予定の5日前まで）後、鹿児島海上保安部へメール送付すること。

(ホ) 退去時における宿舍の原状回復等の点検、指示、完了確認

- ① 退去点検日及び完了確認日等の日程調整並びに原状回復の考え方等の説明を行うこと。
- ② 原状回復施工業者の紹介依頼を受けた場合は鹿児島海上保安部に事前確認の上、複数業者を紹介すること。
- ③ 原状回復点検カードの作成、退去者への交付及び鹿児島海上保安部への回付を行うこと。
- ④ 居住者名簿、自動車保管場所貸与承認整理簿等の整理を行うこと。

ハ 諸届けの処理

(イ) 自動車の保管場所貸与業務

- ① 貸与申請の確認受付及び整理簿記入（空きがない場合順番待ちとし整理保管）を行うこと。
- ② 居住者からの申請により「自動車保管場所貸与承認整理簿」を作成し、居住者に同整理簿のコピーを渡すこと。この際、所属官署の宿舍担当に速やかにこのコピーを提出して早急に申請手続きを行うこと及び貸与承認後は承認書と本人確認できるものを持参し、駐車許可票の交付を受けることを説明すること。なお、居住者に同整理簿のコピーを渡した際には速やかに鹿児島海上保安部にもメール送付すること。

- ③ 毎年1回、保管場所の利用状況の確認（検印）を行うこと。
- (ロ) 自動車保管場所使用承諾証明書（車庫証明）の交付
- (ハ) 宿舍（自動車の保管場所）貸与申請変更届出書
居住者から届出があった場合は、速やかに鹿児島海上保安部にメール送付すること。
- (ニ) 模様替申請書・仮設工作物設置申請書
 - ① 内容を確認の上、申請書を所属官署に提出させること。
 - ② 工事完了後、現地確認の上、竣工届を提出させ、鹿児島海上保安部にメール送付すること。
- (ホ) 長期不在届出書・承認申請書
入居者が1か月以上不在とする場合、申請書を所属官署に提出させること。
- (ヘ) 入居時に「居住者（変更）届」の交付・受理
- (ト) その他、鹿児島海上保安部、居住者からの文書接受処理
- ニ 居住者等の応接（自治的組織等及び宿舍外の住民を含む。）
 - (イ) 窓口業務
 - ① 入居中の生活関連事項、地理案内、駐車場相談、補修に関するもの（雨漏れ、補修等は随時連絡を受け次第対応）、退去時の事前相談等のほか、維持管理業務全般にかかる応接業務を実施すること。
 - ② 地域との良好な関係の構築に努めること。
 - (ロ) 苦情受付及び処理
 - (ハ) 選定事業者で判断が困難な場合における鹿児島海上保安部へ連絡及び対応
 - (ニ) 自治的組織等の運営指導及び支援
居住者及び自治的組織等が行う維持管理、共益費等の運営に係る指導及び支援を行うこと。
- ホ 宿舍敷地内巡視及び不正使用の処理
 - (イ) 宿舍及び共同施設の損害、故障の発見（必要に応じ緊急措置）、関係機関への連絡
本宿舍敷地内巡視を随時行い、月1回以上「宿舍巡視チェックシート」を作成し鹿児島海上保安部へ提出すること。
 - (ロ) 敷地等不正使用への対応
 - ① 使用許可の有無確認は鹿児島海上保安部へ連絡すること。
 - ② 不正使用者に対する措置を鹿児島海上保安部へ連絡すること（特に、自動車保管場所の確認等は、随時に保管場所と貸与承認整理簿を現地でチェックし、無断駐車の確認及び注意勧告並びに排除すること。）。)
- ヘ 修繕の受付
 - (イ) 修繕の受付（瑕疵補修を含む。）
居住者等から連絡を受け、現場を確認し、修繕整理簿を作成すること。
 - (ロ) 鹿児島海上保安部と居住者との負担区分の判定
 - ① 通達で定められている居住者負担基準に基づき判定すること。
 - ② 判定が困難な場合は鹿児島海上保安部へ連絡すること。
 - (ハ) 居住者、業者及び鹿児島海上保安部への連絡
 - ① 居住者負担の場合は居住者の要請があれば業者を複数紹介、修繕整理簿を整理すること。

- ② 鹿児島海上保安部負担の場合は補修内容等を連絡のうえ修繕整理簿を作成すること。
- (ニ) その他修繕箇所の調査、報告
危険箇所等を発見した場合は、速やかに鹿児島海上保安部へ連絡し対応協議すること。
- (ホ) 鹿児島海上保安部からの要請に基づく調査協力
 - ① 瑕疵補修に係る点検・調査として、引渡後 1 年以内及び 2 年以内に不具合箇所の点検・調査を実施し鹿児島海上保安部に報告すること。
 - ② その他の調査協力については随時実施すること。

ト 防火管理者としての業務

配置する宿舍管理人については、消防法第 8 条に基づく防火管理者の資格を有すること。

- (イ) 消防計画の作成及び報告
消防署に対して消防計画を報告すること。
- (ロ) 消火、通報及び避難訓練等の実施
随時指導及び年 1 回総合訓練を実施すること。
- (ハ) 消防用設備等の日常点検整備及び報告
随時実施すること。
- (ニ) 火災の取扱いに関する指導及び監督
随時実施すること。
- (ホ) その他防火管理上必要な業務
 - ① 随時実施すること。
 - ② 緊急車輛等の進入のための通路を確保すること。
 - ③ 避難通路等への放置物の排除及び警報機器類の点検を行うこと。

チ 緊急事態発生時の処理業務

- (イ) 災害・事故・事件及び急病人その他緊急事態発生時の対応等を行うこと。
- (ロ) 関係機関へ通報するほか、初期消火、避難誘導等を実施し、被害状況確認の上、業務日誌特別報告書により選定事業者及び鹿児島海上保安部へ連絡すること。
- (ハ) 選定事業者は、維持管理業務計画書の中に災害等の発生を前提にした予防措置を位置づけるとともに、災害の発生を想定した危機管理体制や対応等を定めた計画を作成し、鹿児島海上保安部に提出すること。

リ 居住者への周知・連絡に関する業務

- (イ) 居住者への連絡事項の周知等を行うこと。
- (ロ) 「住まいのしおり」のほかに、住宅設備機器等の使用方法やカビ・結露発生防止のための生活上のルールなどを定めて冊子やファイル綴じにするなどして入居者に配布・説明を行うこと。

ヌ 宿舍管理人不在時の維持管理業務の補完等

- (イ) 宿舍管理人の臨時的な休日における不在時は、維持管理業務（一般管理業務）に支障をきたさないよう必要な業務の補完を行うこと。
- (ロ) 緊急連絡体制の鹿児島海上保安部への報告を行うこと。
- (ハ) 管理人不在時における自動火災警報等の警報装置が作動した場合の確認・通報・鳴動停止

等の業務の補完を行うこと。

ル 宿舍管理人の研修等

選定事業者において、宿舍管理人に対し、本施設の維持管理業務を熟知させるための研修、事務指導、事務監査を実施すること。

ヲ 帳簿整理等及び業務報告書の提出に係る業務

(イ) 帳簿整理等

① 管理人業務日誌、居住者名簿、鍵の受渡簿及び修繕整理簿の作成及び整理記入を行うこと。

② 居住者棟別一覧表、自動車保管場所貸与承認整理簿及び自動車保管場所予約整理簿等管理上必要な帳簿の作成及び整理記入を行うこと。なお、帳簿等の複製については、原則禁止する。ただし、本件業務遂行上必要な場合は、鹿児島海上保安部に承諾を得るものとする。また、事業契約終了時における帳簿等の取扱いについては、鹿児島海上保安部の指示に従うものとする。

(ロ) 業務報告書の作成及び提出

① 業務実施計画書、業務実施報告書、管理人業務日誌及び合同宿舍巡視チェックシートの作成及び提出（毎月）を行うこと。

② 研修報告（随時）の提出を行うこと。

ワ 共用部の清掃

本施設内の共用部及び計画地内の清掃を適宜行うこと。具体的な清掃範囲や頻度、方法等の詳細については、海洋保安庁と協議のうえ定めることとする。

カ その他

(イ) 連絡会議を行うこと（選定事業者と鹿児島海上保安部の必要の都度）。

(ロ) その他関係機関への連絡を行うこと

(ハ) 除草作業は年2回夏季に行うこと。

(ニ) 集会スペースを独立した室として設ける場合、集会スペースの鍵の管理をすること。

(3) 業務の実施体制

維持管理業務（一般管理業務）の実施体制としては、以下に掲げる体制を確保すること。

イ 宿舍管理人の資格等

(イ) 当該業務に当たる宿舍管理人には、労働基準法、最低賃金法、労働者災害補償保険法、男女雇用機会均等法等労働関係法令を遵守すること。

(ロ) 宿舍管理人には、身分証及び業務用携帯電話を携帯させるとともに、制服を着用の上、業務を行わせること。なお、制服については選定事業者の所定とし、一見して身分が判別できればよい。

ロ 管理窓口の開設

宿舍建物の一部（単 b 型 1 戸）を鹿児島海上保安部から提供を受け、管理人事務室として設置し、宿舍管理人 1 名を配置する。

ハ 管理人事務室における事務

土曜又は日曜を含む週5日間とし、勤務時間は8:30~12:00、13:00~17:15とする。これらの間は、宿舎内巡回、入退去の立会い等のほか常駐するものとする。

(ただし、週休日(2日)、国民の祝日に関する法律の定める休日及び年末年始(12月29日~1月3日)を除くものとする。なお、休日に勤務を行っても代休をとることはできない。)

ニ 人事異動繁忙期(3月中旬~4月中旬、9月中旬~10月中旬)は、勤務日の変更及び管理人を補佐する者を派遣するなど、業務を円滑に行うことができる体制を整えること。なお、時間外及び緊急時の連絡体制等バックアップ体制を確保すること。

ホ 管理人事務室の設備

業務開始前までに管理人事務室に専用電話(留守番機能付)、シュレッダー及び鍵付きキャビネット等を設置するとともに、インターネット環境を整えること。

また、業務で使用するパソコン及び居住者の個人情報データについては、個人情報保護の観点から以下により個人情報の取扱いを適切に行うよう措置を講じなければならない。

(イ) セキュリティワイヤー等により盗難防止の措置を図ること。

(ロ) パソコン利用時のアクセス制御(パスワード認証、顔認証、指紋認証等)を行うこと。

(ハ) 個人情報データの外部記録媒体への保存は、あらかじめ鹿児島海上保安部の許可を受けること。

(ニ) 個人情報データを保存した外部記録媒体は、施錠可能な保管庫に保管し、外部への持ち出さないこと。

(ホ) 個人情報データをメール送信する場合は、あらかじめ鹿児島海上保安部の許可を受けること。

(ヘ) 契約期間終了後、全てのデータは、鹿児島海上保安部に引き継ぐものとし、パソコン及び外部記録媒体内に保存されている全てのデータは鹿児島海上保安部の指示に従い確実に消去し、データを消去したに関する証明書を鹿児島海上保安部に遅滞なく提出すること。

なお、データ消去にかかる費用は選定事業者の負担とする。

また、当該管理人事務室に付帯する経費(備品費、消耗品費、電話設置費、通信運搬費、光熱水費、修繕費、共益費等)は、選定事業者の負担とする。

ヘ 管理体制等

選定事業者の当該業務に係る管理体制、業務分担、緊急連絡体制等について、事前に鹿児島海上保安部の承諾を得て整備する。また、変更があった場合も同様とする。

ト 用紙類等

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

3. 長期修繕計画策定業務

(1) 業務の対象

長期修繕計画及び各年度修繕計画の策定・実施業務の対象範囲は、本施設とする。

(2) 基本的な考え方

本事業終了後、海上保安庁が効率的・効果的に適切な修繕に取り組むことが出来るよう、具体的な計画を策定すること。

(3) 業務の詳細

- イ 維持管理業務開始日から 30 年後までの修繕計画を長期修繕計画書として作成し、海上保安庁の承諾を得ること。
- ロ 計画書の内容は、建物や設備の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期や概算事業費を示すものであること。
- ハ 修繕が必要な場所の修繕履歴を示すとともに、消耗具合を具体的に示すものであること。
- ニ 特殊機材（すでに製造中止で入手困難等）を使用している場合、その内容を示すとともに、代替できる機材があれば表示すること。
- ホ その他、事業終了時に発生している不具合について報告書にまとめること。
- ヘ 事業期間終了の 1 年前に長期修繕計画の見直しを行い、事業期間終了後においても事業期間中と同様の水準が確保できるようにすること。

4. 消防用設備等保守点検業務

(1) 業務の内容

本施設内に設置された消防設備等の点検及び保守業務を実施する。

なお、本業務は本要求水準書によるほか、国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書（最新版）」（以下「保全業務共通仕様書」という。）により業務を行う。本業務の実施に当たっては、「消防法」（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）、「消防法施行令」（昭和 36 年 3 月 25 日政令 37 号）、「消防法施行規則」（昭和 36 年 4 月 1 日自治省令 6 号）等、関係する法令規則及びこれに基づく告示等を遵守するとともに、必要な届出手続き等を選定事業者の負担で遅滞なく行う。

イ 定期業務

消防設備の点検は「消防設備等の点検の基準及び消防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 16 年消防庁告示第 9 号）」に定めるところにより適正に行い、必要に応じ、保守、修理その他措置を講じるものとする。

また、建築基準法関係消防設備（非常照明設備、排煙ダンパー、排煙窓、防火戸、避難設備等）は、「保全業務共通仕様書」による。なお、修繕等の措置の項は、本業務に含まないものとする。

ロ 不定期業務

障害発生時には、直ちに点検保守の任にあたること。

(2) 業務の実施等

イ 一般事項

- (イ) 点検した機器等は、点検後必ず元の状態に復旧し作動確認を行うこと。
- (ロ) 入室作業については、100%の点検をもって完了とし、居住者から「点検完了確認印」を受

領し提出すること。

- (ハ) 点検作業を円滑に実施するため、特に単b型は土・日曜日に点検を実施する等の対応を行うこと。

ロ 業務従事者

- (イ) 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者とする。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。

ハ 業務責任者

- (イ) 選定事業者は、業務を円滑に実施するため業務責任者を定め、鹿児島海上保安部に提出すること。
- (ロ) 業務責任者は、下記の業務を行うこと。
 - ① 鹿児島海上保安部との連絡、報告及び調整
 - ② 業務従事者の指導及びクレーム処理・整理
 - ③ 業務工程の作成
 - ④ 年間・月間・週間等の計画書の作成

ニ 危険防止の措置

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

ホ 関係者への連絡

- (イ) 本点検着手前に、担当官、宿舍管理人と打合せのうえ、住宅ごとに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。
- (ロ) 本業務実施中、施設に異常事態が発生した場合は、速やかに鹿児島海上保安部に連絡し、指示を受けること。

ヘ 工具、費用などの負担

点検に使用する工具、測定器、消耗品（発信機用フレキシブルガラス、ランプ、ヒューズ類）及び軽微な補助用部品は選定事業者の負担とすること。なお、消耗品の予備品を確認し、不足の場合には選定事業者の負担において補充すること。

ト 点検終了後の報告等

- (イ) 点検終了後は、法令に定める点検結果報告書に目録を添えて3部提出すること。
- (ロ) 点検の結果不良個所が認められた場合には、別途鹿児島海上保安部が指定する様式により、不良個所一覧表を作成するとともに、改修に要する費用の見積書を提出すること。

チ その他

- (イ) 法令に従い、所轄消防署への連絡、報告書の提出等は、鹿児島海上保安部に協力し遅滞な

く行うこと。

- (ロ) 所轄消防署の立入検査がある場合は、鹿児島海上保安部の指示により立会いすること。
- (ハ) 点検及び保守の結果報告書及び不良箇所一覧表は、点検後速やかに作成し、鹿児島海上保安部の求めに従って、直ちに提出すること。
- (ニ) 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鹿児島海上保安部に報告し、指示を受けること。

5. 給水設備清掃等業務

(1) 業務の内容等

本施設内に設置された受水槽を対象とした清掃、消毒、点検並びに水質検査を実施すること。なお、本業務は本要求水準書によるほか、「保全業務共通仕様書」により業務を行うこと。

イ 法令等の遵守

本業務の実施に当たっては、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）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選定事業者の負担で遅滞なく行うこと。

ロ 疑義の解釈

この要求水準書の内容と清掃業務実施上の疑義が生じた場合は、鹿児島海上保安部と協議すること。

ハ 関係機関への連絡

清掃業務の実施に当たっては、鹿児島海上保安部担当官及び水道事業者と連絡を密にするとともに、断水、作業時間等の工程について十分打合せを行い、居住者に迷惑を掛けまいよう留意すること。

ニ 他工事との競合

本件清掃業務と他工事が競合する場合には、鹿児島海上保安部と協議の上、作業を実施すること。

ホ 現場管理

- (イ) 清掃業務の現場は、常に使用器具、清掃用具等の整理整頓を行うとともに、災害事故等の予防対策については万全を期すること。
- (ロ) 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。
- (ハ) 清掃中、宿舍の居住者及び近隣住民に対し迷惑を及ぼすことのないよう十分注意すること。
清掃業務完了後は、仮設物等の撤去及び選定事業者所有の使用器具、清掃用具等を速やかに外部に搬出し、完全に後片付けを行うこと。

ヘ 身分の証明

本業務に携わる時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。

ト 費用の負担

本業務の実施に要する電気・水道等（槽内溜まり水の捨て水料金を含む。）の使用料金は、全て選定事業者の負担とすること。

チ 施工後の確認

清掃業務の完了後は、鹿児島海上保安部担当者の確認を受けること。

リ 提出書類

(イ) 清掃作業の実施に当たっては、鹿児島海上保安部へ次の書類を提出して担当官の承諾を受けること。

- ① 貯水槽清掃知事登録証（写）2部
- ② 清掃業務従事者全員の細菌検査成績通知書（写）2部
※清掃実施日前30日以内に検査したものに係る細菌検査成績書
- ③ 清掃作業責任者届け及び免許証（写）2部
- ④ 作業工程表2部

(ロ) 業務完了後、鹿児島海上保安部へ次の書類を提出すること。

- ① 清掃業務記録
- ② 清掃業務記録カラー写真（内訳は次のとおり。）
 - i. 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
 - ii. 受水槽の全景
 - iii. ポンプ室内の清掃前後
 - iv. 槽内の清掃前後（壁、床、天井、隔壁）
 - v. 水中ポンプ、はしご、ボールタップ等槽内機器の清掃前後
 - vi. その他特異箇所の清掃前後
- ③ 水道法に基づく簡易専用水道（10 m³を超えるもの）の検査結果書
- ④ 水道法に基づく水質検査結果書（10項目）
- ⑤ 水道法に基づく水質検査結果書（専用水道は27項目）
- ⑥ 完了届
- ⑦ その他必要書類

(2) 清掃等業務

イ 業務責任者

本業務の責任者は、次の三者のいずれかとする。

- (イ) 建築物環境衛生管理技術者
- (ロ) 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受講を終了した者
- (ハ) 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

ロ 業務従事者

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

- (イ) 清掃実施日30日以内に検査した健康診断（検便）の結果が陰性であること。
- (ロ) 作業当日、下痢、風邪、皮膚病等感染疾病の症状がないこと。
- (ハ) 清掃前には、汚物などに触れる作業に従事していないこと。
- (ニ) 爪、頭髮等を清潔に保っていること。
- (ホ) 受水槽の槽内に入る前に必ず手足を石鹸で洗い、厚生労働大臣認定の消毒薬で消毒すること。

ハ 使用器具及び清掃用具

本清掃業務に使用する器具、清掃用具類はすべて良質なものを買い、すべて厚生労働大臣認定の消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）で完全消毒したものを使用するとともに、ビニール袋等に包み搬入すること。

ニ 現場の把握

- (イ) 現場責任者は、本業務の実施に当たり、常時現場の実態を把握するとともに、極力断水時間の短縮を図るよう努めること。
- (ロ) 受水槽の清掃に当たっては、事前に必ず酸欠調査等を実施するとともに、換気対策等を行い、危険防止の措置を講ずること。
- (ハ) 雨天等による作業変更に当たっては、鹿児島海上保安部担当者と十分連絡をとり、居住者に迷惑を掛けないよう配慮すること。

ホ 清掃作業時間等

- (イ) 清掃作業は平日とし、土曜、日曜及び祝祭日は作業を行わないこと。
- (ロ) 作業時間は、午前 9 時から午後 5 時までとすること。

ヘ 清掃箇所

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

ト 清掃作業

- (イ) 槽内部
 - ① 沈澱物質及び浮遊物質、壁面等に付着した物質を除去した後、更に、高圧洗浄器等を使用し洗浄すること。
 - ② 金属部分（水槽壁面、水中ポンプ、揚水管、マンホール蓋、タラップ等）の浮き錆は、スクレーパ、ワイヤーブラシ、高圧洗浄器等を使用し除去すること。
 - ③ 槽内の異物（小石、砂等）の除去及び洗浄液の排水を完全に行うこと。
 - ④ 清掃の仕上げは、貯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、最後に内部をウェスできれいに拭き取り、清掃の確認を行うこと。
- (ロ) その他
水槽上部及び特に必要と認められる箇所については、拭き掃除等で清潔にすること。

チ 消毒作業

- (イ) 消毒作業は、消毒済みの新しい作業衣等を着用すること。
- (ロ) 消毒作業が完全に行われていることを確認後、厚生労働大臣の認定を受けた消毒薬（次亜塩素酸ナトリウム）50～100ppm 溶液を槽内の全壁面に噴霧吹き付けを 2 回行うこと。
 - ① 1 回目の消毒後、20 分以上経過してから水洗いすること。
 - ② 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。
 - ③ 消毒作業完了後は槽内に立ち入らないこと。

リ 点検作業

- (イ) 清掃業務記録書に基づき点検及び検査を行うこと。
- (ロ) 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、鹿児島海

上保安部へ連絡し指示を受けること。

- (ハ) 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。

ヌ 簡易専用水道の検査

- (イ) 水道法第 34 条の 2 第 2 項、同法施行規則第 56 条による検査は次の項目によること。

① 施設の外觀検査

(受水槽)

- i. 水槽周囲の状況
- ii. 受水槽本体の状況
- iii. 受水槽上部の状況
- iv. 受水槽内部の状況
- v. マンホールの状況
- vi. オーバーフロー管の状況
- vii. 通気管の状況
- viii. 水抜管の状況
- ix. 給水管等の状況

② 水質検査 (6 項目)

- i. 臭気
- ii. 味
- iii. 色
- iv. 色度
- v. 濁度
- vi. 残留塩素

③ 書類検査

書類の整理保存の状況

- i. 水道設備の配置及び系統図等
- ii. 水道設備の清掃及び点検記録等

保健所への報告は責任を持って行うこと。

本件検査は、厚生労働大臣登録簡易専用水道検査機関に行わせること。

ル 水質検査

- (イ) 受水槽 (簡易専用水道) は次の 10 項目の検査項目に従って行うこと。

一般細菌、大腸菌群、硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素、塩化物イオン、有機物等 (全有機炭素 (TOC) の量)、pH 値、味、臭気、色度、濁度

また、100 m³を超える専用水道については、上記 10 項目の他に次の検査項目に従って行うこと。

- ① 重金属 (4 項目) : 鉛、亜鉛、鉄、銅
- ② 蒸発残留物
- ③ 消毒副生成物 (12 項目) : シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロ

ロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド

- (ロ) 受水槽の槽内を満水にした後、各受水槽の末端給水栓から採水し「水質基準に関する省令」（平成 15 年厚生労働省令第 101 号）の方法に基づいて、水質基準に定められた条件を満たしているか否かを検査すること。
- (ハ) 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、速やかに鹿児島海上保安部に連絡し、指示を受けること。
- (ニ) 水質検査は、「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。

ヲ その他

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

6. 自家用電気工作物等保守点検業務等（設置する場合）

(1) 業務の内容

本施設内に設置された、電力会社から高圧（通常 6,000V）で受電する電気設備（電力会社借室を除く。）等の安全性を維持するため、定期的に電気主任技術者を派遣し、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）に基づく保守点検業務を実施すること。また、選定事業者が必要と判断した場合は修理又は部品等の取り替えを行うこと。

なお、「保全業務共通仕様書」により業務を行うこと。

7. その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務

(1) 業務の内容

本施設内に必要に応じ設置した設備機器について、原則として、「保全業務共通仕様書」により保守点検業務を実施すること。

(2) エアコンの取り換え

管理人事務室、集会スペース等共用部に設置したエアコンは、事業期間終了時に最新のものに取り換えること。

8. 建築基準法第 12 条点検業務

(1) 業務の内容

建築基準法第 12 条及び官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）第 12 条の規定に基づき、建物及び付帯施設等の定期点検を実施し、その結果を鹿児島海上保安部へ報告すること。

イ 点検の方法及び対象

建築物等の点検にあたっては、国土交通省「建築物点検マニュアル」により実施すること。

なお、本要求水準書に記載されていない事項については、「国土交通省住宅局建築指導課監修 建築設備定期検査業務基準書（最新版）」によるものとする。

本要求水準書第4章、3(1)、4(1)、5(※)、6については、それぞれの業務において実施すること。(※)設置した場合のみ

ただし、報告書については、作成を行い必要に応じて写真等を添付すること。また、住戸内調査については、建築基準法上の1棟につき、各階ごと、間取り別に1戸を対象とすること。

ロ 点検の頻度

建築基準法等によること。

ハ 業務従事者

建築基準法第12条の規定に基づく資格を有するものとする。

ニ 点検作業

(イ) 身分の証明

本点検を実施する時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。

(ロ) 関係者への連絡

事前に海上保安庁と日程調整を行い、従事する者の氏名、年齢を記載した名簿及び資格証の写しを提出すること。

点検にあたっては事前に居住者に周知するとともに、迷惑をかけないように留意すること。

9. 選定事業者の提案に伴う設置設備機器等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務

原則として、「保全業務共通仕様書」により保守点検業務を実施すること。

10. 降灰処理業務

降灰発生時には、敷地内及び共用部の降灰清掃を実施すること。なお、具体的な清掃範囲や頻度、方法等の詳細については、海上保安庁と協議のうえ定めることとする。