公務員宿舎整備事業に係る
設計及び建設に関する要求水準書（標準）

令和７年７月

財務省関東財務局

目次

要求水準書（標準）
1）建築　P4～P10
2）構造　P11
3）電気　P12～P13
4）機械　P14～P15
5）集会場・管理人事務室　　P16

□ 適用図書

本要求水準書で判断できない部分については、下記の基準に従うものとする（適用図書は入札公告時における最新版とする。）。

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。）

（補足事項）

1.　本要求水準書は、国が「公務員宿舎整備事業」を実施する事業者を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業における設計及び建設について、国が選定事業者に要求する最低限の水準を示したものである。
そのため、当該水準を上回る水準が確保できる場合等には、そのような提案を制限するものではない。

この場合、提案書において工法名等を示した上で、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。

2.　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。

3.　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⑴手すり据置き方式又は⑵手すり先行専用足場方式により行うこと。

4.　国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（グリーン購入法）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。

5. 入札説明書において記載されている住戸間取りの考え方は、次のとおりとする。
   ① １Ｋ　　台所の他に独立した個室が１室あるもの。
   ② １ＤＫ　　台所・食事室の他に独立した個室が１室あるもの。
   ③ ３ＤＫ　　台所・食事室の他に独立した個室が３室あるもの。
   ④ ３ＬＤＫ　台所・食事室・居間の他に独立した個室が３室あるもの。
   ⑤ ４ＬＤＫ　台所・食事室・居間の他に独立した個室(公用の間を含む。)が４室あるもの。

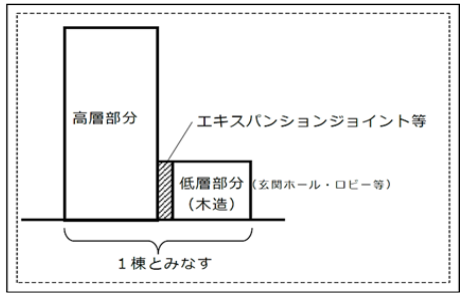
   ※　台所、食事室及び居間は、独立又は兼用でも可とする。
   　　独立した個室とは、台所、食事室及び居間と建具にて仕切られた居室とする。

6.　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は専用面積に算入しない。

7.　給水負担金・給水加入金・下水負担金等は本工事に含み、従前の宿舎に加入金等がある場合には要求水準書(特記)による。

要求水準書

要求水準書（建築）

目的	項目	部位	仕　　様
全体計画	政府実行計画	ZEH	温室効果ガスの排出の削減等のため、ZEH-M Oriented 基準以上とする。
	建築環境総合性能	建築環境総合性能評価	建築物の環境性能効率は建築環境総合性能評価システム(CASBEE※)における『Aランク』を目標とし、『B＋ランク』以上とする。 ※「CASBEE®」は一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターの登録商標
			建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の適用は、CASBEE-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合わせて提出する。 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。
	建築物省エネ法	省エネ基準	「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）」（平成27年法律第53号）、「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。
	木材利用促進	「木造化」	次に掲げる技術的事項に基づき、建築基準法上の建築物は原則として全て「木造化」を図る。 「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。 なお、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。（下図参照）  （例示） ・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。 ・自走式立体駐車場について、階段の小屋組の一部に木材を利用し、階段部を木造化する。 ・木造化した集会所を住棟などの建築物に接続させる。
			木材利用部分は、できる限り見た目で木造化が分かるよう設計上工夫する。
		「内装等の木質化」	「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。 特に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。
		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。 (1)耐久性確保のための劣化対策 (2)維持管理・更新の容易性を確保する措置 (3)部材の点検・補修・交換が容易な構造とするなど維持管理コストの低減を図る
均質性	居住条件		同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする（例：ルーフバルコニー及び・専用庭の設置は不可とする。） 原則として、各個室は良好な通風・採光が得られる「居室」となるよう計画を行う。ただし、住棟プランによって良好な採光を得ることができない場合については、最小限の住戸を対象に1住戸一室に限り、建築基準法施行令第 111条 2項による二室を一室とみなす部屋の一室、それが不可能な場合は納戸として計画を行う。

要求水準書（建築）

目的		項目	部位	仕　　様
安全性	日常安全性	防犯	敷地内の配置計画・動線計画に係る配慮事項	駐輪場、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(文面は当局と協議する。)を設置する。
				地域交流や居住者間の交流・ふれあいの場所(木陰やベンチ等を配置して人がたまりやすい雰囲気を創出)を適宜に設けるものとする（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	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。
				共用廊下・共用階段・エレベーターホール（共用玄関の存する階以外）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。
				共用廊下に面する住戸の窓（侵入の恐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。
				共用廊下等から住戸のバルコニーへ侵入の恐れがある場合は、面格子又は柵の設置等、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	住棟共用玄関はインターホンオートロック装置を設置する。 なお、集合玄関機の解錠方法は、テンキー又はタッチパネル及び非接触型錠とし、非接触型錠の配付数は、世帯タイプ5個、単身・独身タイプ3個とする。
				接地階に存するエレベーターホール、共用のメールコーナーは、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・メールコーナー・エレベーターホール（共用玄関の存する階）・エレベーターかご内の照明設備は、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・メールコーナー・エレベーターホール（共用玄関の存する階）・エレベーターかご内に、防犯カメラの設置が可能なように空配管を行う。
				エントランスホールにはベンチ等を配置して人がたまりやすい雰囲気（照明の色合い、内壁の色彩計画等）を創出する。内装の一部を木質化し、木の温もりを感じる計画とする。また、集会場を設置しない住宅においては、エントランスホールを大きめにするなどして小規模集会ができるように配慮する。
				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。複数棟又は同一棟に管理人事務室を2箇所以上配置する場合は、居住者の利便性に配慮した位置とする。
			共用施設等	接地階の外廊下、バルコニー、エレベーターホール及び屋内外階段に面する部分(セキュリティーゾーン内)は、住棟周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は、自動施錠できる扉とし、解錠方法は、テンキー又は非接触型錠とする。また、ドアクローザーを設置する等近隣住戸への騒音対策を行う。
				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。
		バリアフリー	共用部分	日本住宅性能表示基準別表1の9-2高齢者等配慮対策等級(共用部分)「等級2」を満たす。
		墜落防止	手すりの寸法・形状	手すりの回りには、足掛りとなる部分（床から650㎜以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある出窓又はウォールガーダー等）でその部分の幅が150㎜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は設けない。 なお、手すりの高さは、足掛りとなる部分より1,150㎜以上とする。

要求水準書（建築）

目的		項目	部位	仕　　様
				手すりを設ける場合は、手すりの下弦材以外足掛り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。
				高層階（6階以上）の外部廊下の手すり及び階段踊り場の手すりは、不安感を与えないような措置（視線をさえぎる材料又は視界を制限する形状等(縦格子及び網入りガラスは不可。)）を講ずる。
			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（ドアクローザー又はストッパー付戸当り等）を行う。
			防風スクリーン	配置計画や周辺環境をふまえ、共用部の風雨対策及び住戸のプライバシー対策のため、必要性に応じて防風スクリーンを設置する。
		耐震	住戸玄関	玄関ドア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ドアとする。
			その他設備の機能の確保	エレベーター設備は、耐震性能を有し人命に対する安全が確保され、停止等の早期復旧が可能なものとする。
		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）のホルムアルデヒド発散等級「等級3」を満たす。 「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、住戸タイプごとに戸数の1割以上実施する。また、測定対象箇所は、単身・独身タイプは1居室とし、世帯タイプは2居室とし、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。
	その他	環境配慮	循環資源に配慮した材料の使用	次に掲げる技術的事項に配慮し、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	建設廃材等の適切な分別化と再資源化を図る。
		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、引越し車両や郵便・宅配車両等の動線にも配慮した計画とする。 また、引越しのためのストックヤード（20㎡程度）を確保する。
			災害予測に対する対応	本事業地における公的機関より公表している災害予測(河川からの洪水、高波及び津波等)に配慮した計画とする。
居住性	住棟計画	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。
				住棟エントランスホールに近接して、エレベーターを設置する。
				共用玄関出入口扉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（エレベーター昇降行程は除く。）。
			メールコーナー	集合郵便受けは、セキュリティの外部から配達し、内部から受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、エレベーターホール、エントランスホール又は階段室付近の出入口近くに設置する。
			宅配ボックス	宅配ボックスは、機械式とし、エントランスホール付近に設置する。設置するボックス数は、住戸数の20%を目安とする。
			エレベーター設備	4階以上の住棟には、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等は利用戸数、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。
				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。

要求水準書（建築）

<table>
<tr><th colspan="2">目的</th><th>項目</th><th>部位</th><th colspan="3">仕　　様</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">1棟につき、1台は福祉型（音声案内装置は除く。）とし、1台は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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>住戸等へのプライバシー</td><td colspan="3">階段室、廊下及びエレベーターホール等から近隣建物・施設及び他の住戸への「視線」に対して俯瞰対策等の配慮を行う。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>共用階段</td><td colspan="3">共用階段の寸法は、次を標準とする。
・階段室型住戸の玄関前踊場は、玄関ドアの軌跡と重ならないように有効幅 1,000 ㎜以上確保する。
・踊場の床面は水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配を1／ 50程度とする。
・エレベーターを設けない建物の階段は、下記寸法を標準とする。
<table><tr><th></th><th>階段及び踊り場
内法（手摺の内法）
寸法　㎜</th><th>けあげ
㎜</th><th>踏面
㎜</th><th>階段勾配</th></tr><tr><td>屋内階段
常用する屋外階段</td><td>1,250 以上
（1,200）</td><td rowspan="2">150～170</td><td rowspan="2">260～280</td><td rowspan="2">7／11</td></tr><tr><td>屋外階段</td><td>950 以上
（900）</td></tr></table>注 1）（　　）内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>受水槽、ポンプ室</td><td colspan="3">ポンプ室、受水槽室、電気室を住棟内に設ける場合は、独立した区画とし、出入口は住棟のセキュリティゾーンからではなく外部からとする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>利便施設</td><td>共用倉庫</td><td colspan="3">共用部用の掃除用具等を保管するため、エントランスや集会場付近に共用倉庫を設置する。</td></tr>
<tr><td></td><td>住戸の設計</td><td>住戸の設計</td><td>住戸玄関ポーチ</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>各室の構成</td><td colspan="3">世帯タイプは和室を1室計画する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">浴室、洗面所及び便所はそれぞれ独立させる。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">必ずしも専用スペースを設ける必要はないが、テレワークの実施を考慮した計画とする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">部屋間の段差をなくすよう配慮する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1階床高</td><td>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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>梁下寸法</td><td>梁下寸法は2,100㎜以上とする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>天井高</td><td>居間・台所・食事室・洋室・和室・納戸の天井高さは、床仕上げ面より2,400㎜以上を確保する(ダクトの下り天井等は除く。)。
単身・独身タイプ住戸の台所の天井高さは、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することができる。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>内法高</td><td>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、1,900㎜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㎜以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするよう考慮する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>各室の計画</td><td>台所・食事室</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">コンロ台と冷蔵庫置き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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">コンロ台周りの壁仕上げは不燃化粧板とする。</td></tr>
</table>

要求水準書(建築)

<table>
<tr><th colspan="2">目的</th><th>項目</th><th>部位</th><th>仕　　様</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>キッチンユニットは、セクショナルキッチンとし、寸法(幅)は下表以上とする。
単身・独身タイプの住戸においてオール電化方式を採用する場合のコンロ台は調理台とする。なお、流し台と一体型とすることも可とする。

<table><tr><th></th><th>流し台</th><th>コンロ台</th><th>吊戸棚</th><th>水切り棚</th></tr><tr><td>世帯タイプ</td><td>1,500 mm</td><td>600 mm</td><td>1,500～1,800 mm</td><td>－</td></tr><tr><td>単身・独身タイプ</td><td>1,000 mm</td><td>600 mm</td><td>900～1,200 mm</td><td>300～600 mm</td></tr><tr><td>材質等</td><td>上板ステンレス
引出し、包丁差し付</td><td>上板ステンレス</td><td>耐震ラッチ付</td><td>ステンレス</td></tr></table>（注） 1 流し台の高さは850mm、奥行650mm以上とする。
2 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。
3 世帯タイプは、食器洗浄乾燥機(居住者が機器設置(給水分岐共))が設置されることに配慮した計画とする。
（台所流し台下に収納することは不可)。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>居室</td><td>各室に適した家具及び設備等の配置を想定し、必要な部分に幅広付鴨居、ハンガーフック又はピクチャーレール等を取り付ける。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">浴室</td><td>浴室はユニットバスとし、浴室ユニットの大きさは1216 型(内法寸法)以上とする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>浴室内には、鏡、収納棚、タオル掛けを備え付ける。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>浴槽は防水パンと分離したものとする。なお、最下階の住戸には手すりを設ける。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">便所</td><td>便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行う。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>便所上部には、収納のための棚を設ける。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">洗面・脱衣・洗濯機置場</td><td>洗面所には、洗面化粧台を設ける。洗面化粧台は、世帯タイプはW＝750 mm(bタイプはW＝600mmも可)、単身・独身タイプはW＝600mm又は500mmとする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>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、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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>単身・独身タイプの洗濯置場は、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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>玄関</td><td>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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>収納スペース</td><td>収納総量は床面積に対して、単身・独身タイプは5%以上、世帯タイプは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。)。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="4">その他の諸設備</td><td>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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>開き戸全てに戸当たりを設置する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>居室にはカーテンレール(W)(SUS製)を取り付ける。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>最下階の住戸の玄関、玄関ホール、廊下、脱衣室及び便所には、手すりが付けられるように下地補強を行う</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>バルコニー等の設計</td><td>バルコニー</td><td>各住戸にはバルコニーを設ける。
なお、エアコン室外機(床置き)設置位置は設置時に足掛りとならない等、安全性に十分配慮する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>バルコニー(取付け部品)</td><td>バルコニーには物干金物を設置する。
なお、6階以上の建物において洗濯物の落下による事故となるおそれがある場合には、洗濯物が落下しないような取付け位置及び構造とする。また、景観上やむを得ない場合には手すり(腰壁含む)付けも可とする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>壁及び天井の性能</td><td>家具転倒防止対応</td><td>居室の壁又は天井には家具転倒防止用金物の取り付けを可能とする対応を行う。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>開放性</td><td>網戸</td><td>窓(出窓含む。)には可動網戸(脱落防止対策型)を取付ける。</td></tr>
</table>

要求水準書（建築）

目的		項目	部位	仕　　様
	音環境	騒音の発生源対策	ポンプ室等	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。）、電気室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、躯体に振動の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。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から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。なお、貯留槽底部に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あたっては、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等が住戸内に伝わらないように配慮する。
		遮音性能		騒音に係る環境基準（平成24年3月30日環境庁告示第54号)を満足する。
				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、設計及び施工にあたっては、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。 (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。 (3)外壁開口部については、日本住宅性能表示基準別表1の8-4透過損失等級（外壁開口部）の等級2を満たす。 (4)玄関ドアについては、日本産業規格JIS A 4702に規定する遮音等級T-2以上とする。
	環境負荷	断熱防露	屋根	屋根防水はアスファルト外断熱工法を標準とする。また、断熱材は、押出法ポリスチレンフォーム 保温板 3 種 bA（熱伝導率：0.028W/m･K）厚み 50 ㎜以上の性能とし、ZEH-M Oriented による外皮基準を満たすものとする。
			建具	窓の性能表示制度に基づく断熱性能★★★、アルミ樹脂複合製サッシ、Low-E複層ガラスを標準として、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、方位等を考慮の上、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 を満たす仕様とする。
耐久性	材料・部品の品質・規格及び工法	建具	外部建具	全住戸(集会場・管理人事務室を含む)の玄関ドアの錠前は下記性能を有し、鍵は世帯タイプの住戸は5本、単身・独身タイプの住戸は3本とする。また、ディンプルキーは不可とする。 「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
			内部建具	量産ふすまは不可とする。
				引戸は、ソフトクローズ機能付きとする。
		内装工事	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。 なお、和室は畳敷きとする。
			畳	畳の仕様は事連協「公住仕（建築編）」の種別はC種とする。また、畳床は、防虫処理を行う。
		維持管理等	外装等	外装等の維持管理（定期点検を含む。）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	当該地域が海岸線から2km以内の沿岸地域である場合は、塩害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	畳及びふすまの日焼けの恐れのある居室の窓には、紙製遮光カーテンを設置する。

要求水準書（建築）

目的		項目	部位	仕　　様
外部	外構・植栽	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。
			建物緑化（屋上緑化等）	原則として屋上緑化は行わない。 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、その面積は当局と協議する。屋上緑化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、自動潅水設備を設ける。
				建物の壁面には緑化を行わない。
			地域開放	敷地内の広場、歩行者通路等ができる限り地域に開かれたものとなり、かつ、必要に応じて災害時に避難場所等として地域に貢献できるよう考慮する
			植栽	計画地の既存樹木を極力残し、支障となる場合はできる限り移植を行う計画とするとともに、周辺環境並びに敷地内環境に配慮した植栽を行う。 既存樹木の存置や既存樹木を移植する場合には、全ての既存樹木に対して剪定を行う。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。
				地域風土に適し、維持管理しやすい計画とする。
			駐車場	駐車場には区画線及び区画番号を表示する。1台当たりの区画の大きさは、5m×2.5mとする。また、車いす使用者用の区画を 1台以上設け、区画に隣接して幅1m以上の昇降スペースを設ける。 なお、建設地の条例・要綱に区画の規定がある場合にはその数値を満足する。
				原則として、駐車区画内の緑化は不可とする。
				自走式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恐れがある駐車区画には車止めを設置する。 なお、自走式駐車場については、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するものとし、また、柱等の保護のため適宜コーナーガード等を取り付ける。
			駐輪場	駐輪場は、エントランスホール、階段等の住棟出入り口付近に分散配置し、照明設備を設置する。
				駐輪場は木造化すること。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ことに留意する。
			防火水槽	防火水槽は必要性及び容量について所轄消防署と協議のうえ、設置する場合には屋外設置型とし、原則、PC造耐震型防火水槽とする。
			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。遊具はベンチを除き、設置しない。

要求水準書(構造)

目的		項目	仕　　様
安全性・居住性	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。また、免震構造及び制震構造は、原則として採用しない。なお、住棟の屋内外の鉄骨階段は不可とする。
		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)「等級1」及び1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)「等級1」を満たす。
		耐震に関する性能の確保	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。 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。
		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(河川からの洪水、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。
			基礎は、敷地及び地盤の調査等に基づき、建築物の規模、構造形式及び構造種別を考慮し、地盤性状に応じたものとし、敷地周辺に有害な影響を及ぼすことのない工法を選定する。 なお、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ものとする。
	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)「等級1」を満たす。
	耐雪	構造体	日本住宅性能表示基準別表1の1-5耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)」「等級1」を満たす。
	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)「等級3」を満たす。

要求水準書（電気）

目的	項目		部位	仕　　様
安全性	電気設備計画	共通事項	供給方式	低圧引込みによる低圧供給を優先とし、高圧引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	単身・独身タイプ住戸の住戸最大容量は3KVA、世帯タイプ住戸は6KVAとする。 単身・独身タイプ住戸については、オール電化方式の提案を可とし、その場合は事業者側で適切な電気容量を提案する。
			各戸分電盤	各戸分電盤を露出する場合は扉付きとする。回路数については、次を標準とする。 単身・独身タイプ：8回路程度、世帯タイプ：16回路程度 また、過電流警報装置付きとする。
			照明器具	照明器具は、LED照明とする。
			電線類	EM電線及び EMケーブルを標準とする。
	電灯設備	住戸内設備	照明器具	居間、和室、洋室及び納戸には照明器具を設置しないが、引掛シーリングローゼットを設置する。
			一般コンセント	居間、食事室、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、各室2か所以上のコンセント配置とする。また、機器等の設置を考慮し、接地極付接地端子付コンセントを各室1口以上設置する。
			機器用コンセント	電化製品に対応する機器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（15A）を次の箇所に設ける。 台所：電子レンジ用（1口、専用回路）、冷蔵庫用（1口）、世帯タイプのみ食洗機用（1口、専用回路） 洗面所：洗濯機用（1口、専用回路）、乾燥機用（1口、専用回路） 便所：温水洗浄式便座用（1口）
			エアコン用コンセント	エアコン用コンセントは、独立した居室に、接地極付接地端子付コンセント（15A、20A兼用型（1口）、専用回路）を設ける。
			電気温水器用コンセント等	給湯器に電気式を採用する場合には、電気温水器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（200V、専用回路）を設ける。 また、単身・独身タイプ住戸については、オール電化方式の提案を可とし、その場合は調理機器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（100V、専用回路）を設ける。
			ガス感知器	台所（ガス設備がある場合に限る。）には、ガス漏れ警報器用取付ベースのみを設置する（ガス漏れ警報器は設置しない。）。
		共用電灯設備	照明器具	メールコーナー、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。
			点滅	電子式自動点滅器、ソーラータイムスイッチ等を設け、省エネを考慮した点滅計画とする。また、共用廊下等の照明器具については、深夜消灯回路を設ける。 なお、故障時等を想定し、手動切り換えができるスイッチを共用部に設ける。
			コンセント	住棟の共用廊下、エレベーターホール、エントランスには保守点検用コンセント（WP・E付・鍵付）を概ね30mごとに設置する。
				階段室型住棟の共用階段（最下階PS内1か所）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	集会場、管理人事務室、エレベーター(電灯のみ)、RT室、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。
		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。
			計量方式	エレベーター電源は一般動力電源と区分し、電力会社と協議のうえ、それぞれのメーターを取り付ける。また、太陽光発電設備を設置する住棟にあっては、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。
利便性・快適性	弱電設備	電話配管設備	回線	電話回線は1住戸1回線とし電話用コンセントは居間又は食事室に1か所設置する。
				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室より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。
		テレビ共同受信設備	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)を受信する。
			テレビ端子	設置位置は、居間・食事室及び個室とし、居間・食事室は2端子型、個室は1端子型とする。

要求水準書（電気）

目的	項目		部位	仕　　様
		インターネット設備	方式	各住戸まで光配線方式とし、MDF室から各住戸まで光ケーブルを敷設し、MDF室においてインターネット事業者回線を住戸単位で切替可能な配線とする。
			住戸内配線	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、光アウトレットに近接して電源用コンセントを設け、二次側接続機器配置を想定したスペースを確保するものとする。
			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	モニター付インターホンを標準とし、非常警報・火災報知器及び集合玄関扉錠解除等と接続する。
環境配慮	自然エネルギー	太陽光発電システム	容量	太陽光発電設備の容量は、原則として、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。
			設置場所	屋上への設置を基本とするが、敷地内に空きスペースがあり、屋上への設置よりも地上への設置の方が合理的である場合は、地上に設置してもよい。
			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し、余剰電力は電力会社に売電する。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について周知する。
			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。

要求水準書（機械）

目的	項目		仕　　様	
安全性・居住性	基本計画	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。
			警報	警報器は、建物内共用部に設置する。
			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。	
			各住戸以外の集会場、管理人事務室、足洗い場（散水栓、清掃用共用水栓）等については、メーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。	
		排水設備	住戸内横引き管及び立て管は、汚水系統と台所流し系統を合流してはならない。 なお、最下階と上階を同系統とする場合は、最下階排水横枝管芯と一次排水横主管芯の垂直距離は最小 600mm以上確保する。	
			住戸内立管（汚水・雑排水管）に設ける掃除口は、最下階、最上階及び3階以内おきの中間階に設置する。	
			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、単身・独身タイプ住戸についてはオール電化方式の提案を可とし、その場合は「ガス設備」の項目は適用しない。 なお、世帯タイプのオール電化方式の提案は不可とする。	
			台所には、コンロ用ガス栓を設ける。	
			各住戸以外の集会場、管理人事務室については、メーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。	
		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屋外機置場を確保する。 なお、ドレイン排水処理対策を行う。	
		換気設備	住戸内で機械換気設備を設ける箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室及び便所とする。居室は、常時小風量換気方式とする。 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同時給排気型レンジフードファンを設ける。台所の換気については、 居室を給気経路としない計画とする（ダクト方式を除く。）。常時小風量換気方式の外気給気口は、レジスター等の給気調整機能付とする。	
居住性・耐久性	性能・仕様	衛生器具設備等	住宅の衛生器具	大便器（タンク式、Ⅱ型（JIS A 5207）、大小切替）、合成樹脂製便座（ふた付）、洗浄用ロータンク（密結型、防露式、手洗付）、合成樹脂製紙巻器
				洗面化粧ユニット：洗面化粧台（一般型（洗面タイプ）、収納付）、化粧キャビネット（鏡・照明器具・コンセント・給水管付止水栓付）
			水栓	台所用及び洗面所用湯水混合水栓は、シングルレバー混合水栓（節湯C1）とする。また、世帯タイプにおいては、台所用湯水混合水栓は、食洗機等の設置を想定し分岐口付き水栓とする。 洗濯機用給水栓は緊急止水弁、水撃緩衝機能付とする。なお、給湯配管は行わず、埋込型水栓は不可とする。 浴室用湯水混合水栓は、サーモスタット混合水栓（節湯A1B1）とする。
		洗濯機用防水パン	洗濯機用防水パンは、BL認定基準のⅡ型640型とする。	

要求水準書（機械）

目的	項目		仕　　様
		給湯器ユニット	【ガス方式】 給湯器ユニットはオートタイプ追焚き機能付（強制循環方式）潜熱回収型で、単身・独身タイプの給湯器は16号、世帯タイプは24号とし、給湯部熱効率は90%以上とする。台所、浴室に各々リモコンを設置する。 なお、機器の排水対策を講じる。 【電気方式】 給湯器ユニットは空気熱源ヒートポンプ（CO2）給湯器仕様とし、高圧吐出型、フルオート機能付を基本とする。リモコンスイッチについてはガス給湯器と同様とする。 なお、貯湯タンクの設置場所は住戸内以外の場所とし、避難経路や生活の利便性に支障を与えないように配慮する。 貯湯タンク容量は、単身・独身タイプの住戸については185ﾘｯﾄﾙ以上300ﾘｯﾄﾙ以下、世帯タイプの住戸については 370ﾘｯﾄﾙ以上 460ﾘｯﾄﾙ以下とする。
	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)「等級3」及び4-2維持管理対策等級(共用配管)「等級2」を満たす。
			共用部に面したPS内には別に新たな配管を設置することができる空間、スリーブ等を設けるなど、共用配管の更新に配慮した計画とする。
			給水ポンプの更新作業に必要なスペースを確保するなど、機器の更新が容易となるような計画とする。

要求水準書（集会場）

目的	項目		仕　　様
機能性	集会場の設計	構成	集会場の構成は次のとおりとする。 なお、集会場の規模及び箇所数については、入札説明書による。
			集会室としての機能だけではなく、居住者間の交流やコミュニティ形成を促進する場として活用するものとし、周辺環境や地域のニーズ等をふまえ地域住民にも開かれた場として計画する。 なお、計画にあたっては、イベント企画やデジタルツール活用などのソフト面での有効な運営方法についても提案し、事業終了後も自治会による継続的な運営ができるようにできるだけ配慮する。
			集会場の計画は、住棟内、独立いずれも可だが、インターホンオートロック装置を設置する住棟内に計画する場合は、住棟のセキュリティゾーンを介さずに出入りできる動線とする。また、独立の場合、「木造化」を図ることに留意する。
			利用想定に応じた面積の集会室を設けるものとし、倉庫や給湯室等の諸室、冷暖房設備、什器やブラインド等の必要な備品、便所（男女別及び車椅子使用者用便房）を設ける。

要求水準書（管理人事務室）

目的	項目		仕　　様
機能性	管理人事務室の設計	構成	管理人事務室の構成は次のとおりとする。 なお、管理人事務室の規模及び箇所数については入札説明書による。
			事務室、物入、収納棚、便所、湯沸スペースを設ける。
			窓は面格子を取付けしている部分を除き、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、窓は防犯ガラスとする。仕様は建築工事の「住棟計画における配慮事項」による。
			管理人事務室には、給水、給湯、排水、ガス、電気、電話、換気、冷暖房（エアコン用スリーブ・インサート、電源のみ）、テレビ受信、インターネット接続設備のほか、流し台の設備を備える。 なお、ガス設備に代わる提案をする場合には、ガス設備は不要とする。

公務員宿舎桐ケ丘住宅（仮称）整備事業に係る
設計及び建設等に関する要求水準書（特記）

令和７年７月
財務省関東財務局

公務員宿舎桐ケ丘住宅（仮称）整備事業に係る設計及び建設等に関する要求水準書（特記）

本書（以下「要求水準書（特記）」という）は、公務員宿舎桐ケ丘住宅（仮称）整備事業における本事業固有の条件等を記載したもであり、別途定める「公務員宿舎整備事業に係る設計及び建設に関する要求水準（標準）」に優先し又は付加して適用する。

No.	区分	項目	仕様内容
1	北区集合住宅の建築及び管理に関する条例	第１８条（家族向け住戸の設置）	第１８条（家族向け住戸の設置）については、北区まちづくり部住宅課　住宅政策係に問い合わせをすること。
2	設計・計画	近隣への対応	保育園が隣接していることを考慮し、園庭への日照、及び駐車場の排気ガスに配慮する計画とする。
3	設計・計画	近隣への俯瞰等の対応	計画する建物は、隣接する保育園の園庭や保育施設内、及び病院の病室への目線に配慮する計画とする。
4	施工管理	近隣への配慮	工事車両の搬入路、出入口は保育園や近隣小・中学校の児童等に配慮する計画とする。
5	施工管理	近隣への配慮	工事中の騒音・振動等に配慮すること。 なお、近隣住民より騒音や振動等において、要望があった場合には必要に応じてその都度、対応すること。
6	土壌汚染	土壌汚染対策／土壌汚染調査	土壌汚染対策／土壌汚染調査は不要とする。なお、本事業用地は、要措置区域解除済みであり、土壌汚染対策法上の規制はない。 （東京都指定番号：指－0967号、解除日：令和元年5月16日）

公務員宿舎桐ケ丘住宅（仮称）整備事業

維持管理業務に関する要求水準書

令和７年７月

財務省関東財務局

本要求水準書は、国が「公務員宿舎桐ケ丘住宅（仮称）整備事業」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業における維持管理業務の実施について、国が選定事業者に要求する最低限の水準を示したものである。

1　維持管理業務（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」及び「国家公務員宿舎事務取扱準則」に基づくほか、次の訓令・通達・マニュアル等によるものとする。

これらに改廃があった場合は、改廃後のものによる。

・関東財務局合同宿舎管理人事務取扱規則（平成 13 年 2 月 13 日関東財務局訓令第 27 号））
・宿舎の貸与に関する取扱いについて（平成 13 年 3 月 23 日財理第 1032 号）
・国家公務員宿舎に係る原状回復等の取扱いについて（平成 15 年 6 月 6 日財理第 2212 号）
・合同宿舎の防火管理について（別添 1）
・合同宿舎管理人の行う業務明細について（別添 2）
・合同宿舎の原状回復等に関するガイドライン（別添 3）
・合同宿舎の維持管理業務報告書等様式（別添 4）
・宿舎管理事務所で使用するパソコン等仕様書（別添 5）
・個人情報データの管理（別添 6）
・簡易建築物（仮設物）の設置について（昭和 35 年 1 月 30 日蔵管第 1828 号）
・住まいのしおり（別添 7）

（2）業務の内容

イ　一般事項

選定事業者は、宿舎の維持管理を専任する従事職員（以下「宿舎管理人」という。）を財務局へ届け出、承諾を得ること。

宿舎管理人は、随時宿舎の敷地・施設等の巡視を行い宿舎の現況を把握し、空家の点検・換気を含め、宿舎の良好な状態を維持するよう十分に注意を払うこと。

なお、宿舎管理人は、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、宿舎に立ち入る場合には、宿舎管理人であることを明示する記章等を必ず着用し、身分証を携帯すること。

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

・居住者届の受理。
・「公務員宿舎の損傷又は汚損の確認・申出書」の交付・回収並びに財務局への送付。

・「住まいのしおり」の説明

（ロ）鍵の保管、貸与及び回収

・貸与承認書の提示を受けた時点で鍵を貸与。

・空家の鍵は厳重保管する。

・退去完了を確認し、鍵の回収（複製された鍵は不可）。

（ハ）入居時の設備の点検立会い

・随時実施。

（ニ）退去届の受付、財務局への回付

・退去届の受理（明け渡す予定日の５日前まで）。

（ホ）退去時における宿舎の原状回復等の点検、指示、完了確認

・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。
なお、原状回復施工業者の紹介依頼を受けた場合は複数業者を紹介。

・合同宿舎原状回復等点検カードの作成、退去者への交付及び財務局への回付。

・公務員宿舎の退去措置等に関するアンケートの交付。

・居住者届、自動車保管場所貸与承認整理簿等の整理。

ハ　諸届けの処理

（イ）自動車の保管場所貸与業務

・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）。

・居住者からの貸与希望の申出により「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。この際、所属官署の宿舎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。

　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財務局にもメール送信する。

・毎年１回、保管場所の利用状況の確認

（ロ）自動車保管場所使用承諾証明書（車庫証明）の交付

（ハ）模様替申請・仮設工作物設置申請業務

・居住者から模様替の申出があった場合、確認のうえ申請書を所属官署経由で財務局に提出させる。

・工事完了後は申請の内容と齟齬がないか現地確認を行う。

・退去時は原状回復について現地確認を行う。

（二）長期不在届出書・承認申請業務

・入居者が１ヶ月以上不在とする場合に、確認のうえ申請書を所属官署に提出させる。

（ホ）その他、財務局、居住者からの書面接受処理

・随時実施。

二　居住者等の応接（自治的組織等及び宿舎外の住民を含む）

（イ）窓口業務

・入居中の生活関連事項、地理案内、駐車場相談、修繕に関するもの（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実施。

（ロ）苦情受付及び処理

・選定事業者で判断が困難な場合は、財務局へ連絡のうえ対応。

（ハ）不正使用への対応

・宿舎を居住以外の用に供する等、違反があった場合には財務局へ連絡。

（二）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の実施。ただし、共益費は自治的組織で管理するものであり、財務局が指示する場合を除き、管理人が取り扱うことは禁止する。

（ホ）居住者コミュニケーションの充実

・居住者及び自治的組織が行う各種会合等への参加。

・交流イベント等の参加、企画立案。

ホ　宿舎敷地内巡視及び不正使用の処理

（イ）宿舎及び共同施設の損害、故障の発見（必要な場合は緊急措置）、関係機関への連絡、本宿舎敷地内巡視を随時行い、月１回以上「合同宿舎巡視チェックシート」を作成し財務局へ提出。

（ロ）敷地等不正使用への対応

・使用許可の有無を財務局に確認。

・不正使用者に対する措置を財務局へ連絡（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）。

ヘ　集会場等の管理

（イ）使用申込の受付

・前月末までに翌月分を受付（使用制限項目に留意）。

（ロ）使用料（光熱水費その他経費）の出納及び帳簿の整理

・使用料は、使用承認の都度徴収し、帳簿の整理。

（ハ）鍵の保管、貸与及び回収

・鍵を貸与し使用後回収。

・鍵の受渡し簿の整理。

（ニ）施設管理者としての施設及び備品の維持管理

・使用後の点検、確認の実施。

・備品の補修等。

ト　修繕の受付

（イ）修繕の受付

・居住者等から連絡を受け、現場を確認し、修繕整理簿の作成。

（ロ）国と居住者との負担区分の判定

・通達で定められている居住者負担基準に基づき判定。

・選定事業者で判定が困難な場合は財務局へ連絡。

（ハ）居住者、業者及び財務局への連絡

・居住者負担の場合において、居住者の要請があれば業者を複数紹介、修繕整理簿の整理。

・国負担の場合は修繕整理簿を作成のうえ、選定事業者及び財務局へ連絡。

（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、速やかに財務局へ連絡し対応協議。

（ホ）国からの要請に基づく調査協力

・随時実施。

チ　防火管理者としての業務

配置する宿舎管理人については、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の報告。

（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。

（ハ）消防用設備等の日常点検整備及び報告

・随時実施。

（ニ）火災発生時の活動に関する指導及び監督

・随時実施。

（ホ）その他防火管理上必要な業務

・随時実施。

・緊急車輌等の進入のための通路確保。

・避難通路等への放置物の排除及び警報機器類の点検。

リ　緊急事態発生時の処理業務

・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。

・関係機関へ通報するほか、初期消火、避難誘導等を実施し、被害状況確認のうえ、業務日誌特別報告書により選定事業者及び財務局へ連絡。

・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、財務局に提出すること。

ヌ　居住者への周知・連絡に関する業務

「宿舎だより」の発行（年 4 回以上）及び居住者への連絡事項の周知等。

ル　宿舎管理人不在時の維持管理業務の補完等

・宿舎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を補完。

・緊急連絡体制の財務局への報告。

・宿舎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、鳴動停止等の業務を補完。

ヲ　宿舎管理人の研修等

・選定事業者において、宿舎管理人に対し、宿舎の維持管理業務を熟知させるための研修、事務指導、業務監査を実施。

・業務研修及びコンプライアンス研修、事務指導を１ヶ月に一回以上実施し、その内容を財務局へ報告。

ワ　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

・業務日誌、居住者届、鍵の受渡し簿及び修繕整理簿の作成及び整理保管。

・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保管。

・帳簿の保管状況の確認を年１回以上行い、財務局に報告することとし、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、財務局に承諾を得るものとする。

・事業契約終了時における帳簿等の取扱いについては、財務局の指示に従うものとする。

（ロ）業務報告書の作成及び提出

・業務実施計画書、業務実施報告書、業務日誌及び合同宿舎巡視チェックシートの作成及び提出（毎月）。

・研修報告（随時）の提出。

カ　その他

・連絡会議（選定事業者と財務局の必要の都度）。

・その他関係機関への連絡。

（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　宿舎管理人の資格等

・当該業務に当たる宿舎管理人には、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。

・宿舎管理人には、業務用携帯電話及びデジタルカメラ（業務用携帯電話にカメラ機能が搭載されていれば代用可）を携帯させ、業務を行わせること。

ロ　管理窓口の開設

宿舎建物の一部（b タイプの専用面積程度１か所）を国から提供を受け、管理人事務室として設置し、宿舎管理人１名を配置する。

ハ　管理人事務室における事務

勤務日は、原則として、水曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に定める休日及び年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）を除く日とし、勤務時間は、原則として、8 時 30 分から 12 時及び 13 時から 17 時 15 分までとする。

なお、勤務日以外又は勤務時間外であっても緊急の必要があると認められる場合は、業務に従事すること。

また、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。

二　管理人事務室の設備

業務開始前までに管理人事務室に固定電話（留守番電話機能付）、シュレッダー及び鍵付きキャビネット等を設置すると共に個人情報の取扱いを適切に行うよう措置を講じること。

また、業務に必要な通信環境（フリーWi-Fi の利用は不可）を完備したパソコン、スキャナ及びプリンタ等を選定事業者の負担において設置すること。

※　パソコン等の仕様及び個人情報の取扱いについては、別添 5「宿舎管理事務所で使

用するパソコン等仕様書」及び別添６「個人情報データの管理」のとおりとする。

なお、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。

ホ　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、事前に財務局の承諾を得て整備することとし、変更があった場合も同様とする。

なお、人事異動期（3～4 月、7 月）等の繁忙期は、宿舎管理人を補佐する人員を派遣するなど、業務を円滑に行なうことができる体制を整えなければならない。

また、財務局は繁忙期については勤務日の変更を指示することがある。

ヘ　用紙類等

法令・訓令・通達・マニュアル等で定める用紙、財務局が指示する用紙及び本業務に必要な用紙は、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。

2　昇降機保守点検業務

業務の内容

公務員宿舎内に設置された昇降機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 監修 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。

本業務の実施にあたっては、「建築基準法」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

昇降機の保守点検はフルメンテナンスとし、保全業務共通仕様書及び関連法令等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。

ロ　不定期業務

障害発生時には、速やかに財務局に連絡するとともに、直ちに保守点検の任にあたること。

ハ　危険防止の措置

保守点検を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、設備の概要、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。

ニ　関係者への連絡

本点検業務着手前に、財務局に業務工程表を提出のうえ、居住者へ周知する。

ホ　工具、費用などの負担

本業務に使用する工具、測定器、消耗品並びに軽微な補助用部品及び電気、水道等の使用料金は選定事業者の負担とする。

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。

ヘ　点検終了後の報告等

毎月の保守・点検作業については、実施月の翌月 10 日までに「メンテナンス報告書」を財務局に報告すること。

建築基準法第 12 条第 4 項に基づく法定点検を実施した際は、都度、報告書を財務局に

提出するものとする。

3　消防用設備等保守点検業務

業務の内容

公務員宿舎内に設置された消防用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、「保全業務共通仕様書」により業務を行う。

本業務の実施にあたっては、「消防法」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

消防用設備及び建築基準法関係設備の保守点検は保全業務共通仕様書及び関連法令等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。

ロ　不定期業務

障害発生時には、速やかに財務局に連絡するとともに、直ちに保守点検の任にあたること。

ハ　危険防止の措置

保守点検を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、設備の概要、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。

ニ　関係者への連絡

本業務着手前に、財務局に業務工程表を提出のうえ、居住者へ周知する。

ホ　工具、費用などの負担

本業務に使用する工具、測定器、消耗品並びに軽微な補助用部品及び電気、水道等の使用料金は選定事業者の負担とする。

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。

ヘ　点検終了後の報告等

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財務局に提出する。

点検の結果不良個所が認められた場合には、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。

4　給水設備清掃等業務（設置する場合）

業務の内容

公務員宿舎内に設置された受水槽を対象とした清掃、消毒、点検及び水質検査を実施する。

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。

本業務の実施にあたっては、「水道法」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

給水設備清掃等業務は保全業務共通仕様書及び関連法令等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。

ロ　危険防止の措置

清掃等を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、設備の概要、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。

ハ　関係者への連絡

本業務着手前に、財務局に業務工程表を提出のうえ、居住者へ周知する。

二　工具、費用などの負担

本業務に使用する工具、測定器、消耗品並びに軽微な補助用部品及び電気、水道等（槽内溜まり水の捨て水料金を含む。）使用料金は選定事業者の負担とする。

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。

ホ　点検終了後の報告等

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財務局に提出する。

点検の結果不良個所が認められた場合には、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。

簡易専用水道検査の保健所等への報告を行った際は、報告先、提出日を記載した一覧表を財務局に提出する。

5　太陽光発電設備保守点検業務

業務の内容

「保全業務共通仕様書」点検を実施後、その結果を報告する。なお、異常を発見した場合には、都度、その旨を財務局に報告すること。

6　屋上緑化設備保守点検業務（設置する場合）

業務の内容

公務員宿舎に設置された屋上緑化設備については、「保全業務共通仕様書」により保守点検業務を実施する。

周期については「Ｉ」とし、点検結果等を踏まえ、適切に施肥を実施すること。

点検実施後、財務局に報告する。

7　自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合）

業務の内容

公務員宿舎内に設置された電気事業法に該当する自家用電気工作物等(電力会社借室を除く。)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、「保全業務共通仕様書」により業務を行う。

本業務の実施にあたっては、「電気事業法」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

自家用電気工作物等の保守点検は保全業務共通仕様書及び関連法令等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。

ロ　不定期業務

障害発生時には、速やかに財務局に連絡するとともに、直ちに保守点検の任にあたること。

ハ　危険防止の措置

保守点検を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、設備の概要、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。

二　関係者への連絡

本業務着手前に、担財務局に業務工程表を提出のうえ、居住者へ周知する。

ホ　工具、費用などの負担

本業務に使用する工具、測定器、消耗品並びに軽微な補助用部品及び電気、水道等の使用料金は選定事業者の負担とする。

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。

ヘ　点検終了後の報告等

点検を実施した際は、都度、報告書を財務局に提出すること。

点検の結果不良個所が認められた場合には、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。

8　建築基準法第 12 条点検業務

業務の内容

建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律に基づく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、「保全業務共通仕様書」により業務を行う。

本業務の実施にあたっては、「建築基準法」等、関係する法令規則及び、これに基づく告示、ガイドライン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

建物及び付帯施設等の点検は保全業務共通仕様書及び関連法令等に定めるところにより適正に行うものとする。

ロ　危険防止の措置

点検を行うにあたっては関係者と十分協議するとともに、設備の概要、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。

ハ　関係者への連絡

本業務着手前に、財務局に業務工程表を提出のうえ、居住者へ周知する。

ニ　工具、費用などの負担

本業務に使用する工具、測定器、消耗品並びに軽微な補助用部品及び電気、水道等の使用料金は選定事業者の負担とする。

ホ　点検終了後の報告等

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財務局に提出する。

点検の結果不良個所が認められた場合には、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。

9　その他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。