

**公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）
整備事業に係る設計及び建設に関する要求水準書（特記）**

令和7年8月

財務省関東財務局

公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備事業に係る設計及び建設に関する 要求水準書（特記）

本書（以下「要求水準書（特記）」という）は、公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備事業における所在、土地、その他本事業固有の条件等を記載したものであり、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）」（以下、「要求水準書（標準）」という）に優先し又は付加して適用する。

NO.	区分	項目	仕様・内容
1	設計・計画	事業計画地の敷地境界	本要求水準書の各項目に用いる名称は、入札説明書の付属資料による。 東京拘置所地区全体、本事業用地の範囲、各敷地の名称及び境界については、入札説明書（付属資料1-3、1-4、1-5）による。 東京拘置所宿舎敷地北側及び小菅第2住宅敷地東側の構内通路の一部、東京拘置所敷地南側の一部については提示する求積図から境界が定まらないため、簡易測量を行うものとする。その位置は入札説明書（付属資料1-5）による。
2	設計・計画	建築基準法第86条の2認定	事前の協議内容は入札説明書（付属資料2）による。 申請者は東京拘置所長を予定しており、申請手続きは東京拘置所長から委任を受けて行うこと。 ※東京拘置所を含む申請になることに留意。
3	設計・計画	敷地の出入口	事前の協議内容は入札説明書（付属資料3）による。 出入口の形状については、入札説明書（付属資料3）を原則として計画し、改めて交通管理者と協議のうえ、安全性や利便性に留意し提案すること。
4	設計・計画	構内通路	入札説明書（付属資料1-5（1/2））の③構内通路については、原則、存置とする。
5	設計・計画	フェンスの設置位置及び仕様（セキュリティフェンス）	小菅第2住宅敷地の東側にフェンスを設置する（フェンスを設置するのは、小菅第2住宅敷地と東京拘置所宿舎敷地の間を容易に往来できないようにする主旨である（＝セキュリティライン））。なお、フェンスの位置については、入札説明書（付属資料4）による。 フェンスの仕様については、メッシュフェンス、高さ2mのものを1枚、東京拘置所東側に位置する国家公務員宿舎小菅住宅と同様の仕様で設ける。

NO.	区分	項目	仕様・内容
6	設計・計画	土壌汚染調査	土地利用の履歴等調査を実施したところ、土壌汚染の可能性が考えられ、土壌汚染状況調査が必要である。計画建物の位置に応じて調査範囲を設定して、調査を行うこと。 ちなみに、平成15年、令和4年の敷地東側土壌調査で一部に土壌汚染(鉛、砒素、ベンゼン等)が発見されている。
7	設計・計画	葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例	本事業は、「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例」の趣旨に沿う計画とする。
8	設計・計画	広場状空地	葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例第18条に準じた広場状空地は、東京拘置所宿舎敷地、小菅第2住宅敷地及び構内通路の敷地面積に対して設置する。 広場状空地は小菅第2住宅敷地に設置するが、同条における公共の用に供する空地の面積は、小菅一丁目地区地区計画の素案に係る広場6号(約2,000㎡)を含むことに留意すること。 なお、広場状空地の設置にあたっては、本事業用地の土地が大規模であることを踏まえ分割も可である旨、葛飾区から見解を受けている。子供の利用、緑の保護・育成及び維持管理コスト縮減の観点から提案内容を検討すること。
9	葛飾区有形登録文化財	申請に係る協議	本事業用地内(東京拘置所正門脇)には葛飾区の有形登録文化財である「旧小菅御殿石燈籠」がある。旧小菅御殿石燈籠については、現状より視認性が高くなるよう展示方法を提案すること(必要に応じ移設も可とする)。また、それに伴う手続き等については協力すること。
10	設計・計画	周辺との関連性	周回通路、広場等の計画にあたっては、本事業用地に隣接する葛飾区管理の万葉公園、足立区管理の古隅田川緑道との一体感・連続性等に留意することとし、供用開始後は良好な維持管理に配慮すること。
11	設計・計画	近隣への配慮	本事業の実施方針添付書類資料3に記載の近隣住民等からの意見を踏まえ、事業契約締結後に近隣住民等に対して事業計画を説明する機会を設けるなど配慮すること。 なお、これまで近隣説明会等は、葛飾区小菅1丁目の大半と足立区の近隣(東武伊勢崎線の東側、常磐線の南側)を対象に実施している。
12	施工管理	工事期間中における東京拘置所敷地への俯瞰等の対応	工事期間中は、計画建物、工作物及び足場等の仮設物を含め、保安上の観点から、東京拘置所施設の屋上(低層棟、運動場を含む)に対し、工事関係者以外の第三者が、不当に覗き、撮影し或いはその他状況を視認出来ないよう適正に管理する。

NO.	区分	項目	仕様・内容
13	施工管理	工事用搬入路	本事業に係る工事車両の搬入路は、入札説明書（付属資料6）に示す。ただし、その図中の進入路①は工事仮囲い内におさめる計画とする。また、安全管理上必要な場合は別途提示する。
14	施工管理	工事用搬入路（出入口）	東京拘置所敷地内の本事業用地への出入口は、現在仮囲い（万能鋼板塀H＝3 m程度）で囲われており、工事に先立ち出入口を設置する。（万能鋼板塀の撤去共） なお、設置する出入口は、堅固なものとし施錠管理できる構造とする。
15	施工管理	近隣及び東京拘置所への配慮	工事中の騒音・振動等に配慮すること。なお、近隣住民及び東京拘置所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。

**公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎整備に係る
設計及び建設に関する要求水準書（特記）**

令和7年8月

財務省関東財務局

公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎整備に係る設計及び建設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、公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎整備における所在、土地、その他本事業固有の条件等を記載したものであり、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）」（以下、「要求水準書（標準）」という）に優先し又は付加して適用する。

NO.	区分	項目	仕様・内容
1	設計・計画	旧正門の整備	門は、現在の仕様と同等仕様とし、現位置に整備する。 東京拘置所哨舎は、現在の仕様と同等仕様とするが、緊急時用に使用するものとして仮眠室は設置しない。
2	設計・計画	門、フェンスの整備	南側の東に向けて進む道路は、車両（全長1199cm、幅249cm、高さ346cm）などが通行できる一車線分の幅を確保するとともに、同道から新正門までの通路内で切り回しができるスペースを確保すること。
3	設計・計画	東京拘置所地区との区画	小菅第2住宅（仮称）と東京拘置所敷地との境界、及び、東京拘置所宿舎の周辺には、フェンスを設ける。 フェンスの高さは2mとし、小菅住宅のものと同様の仕様とし、ナンバー鍵付の扉を設ける。
4	設計・計画	保安システム	小菅第2住宅（仮称）建築予定敷地に設置されている警備カメラ移設（3か所）及び総合警備システムとの連携を行うこと。 なお、移設先は別途協議の上、指定する。
5	住戸の設計	省庁別宿舎の各室の構成等	公務員宿舎東京拘置所宿舎は浸水害の発生時において、近隣住民の一時的な緊急避難先として活用することを念頭に置いている。 緊急避難先としての使用場所は、想定浸水深（本地では3階程度と想定）以上の共用廊下とし、併せて防災備蓄倉庫、電気室等を想定浸水深以上に設ける。また、集会場は緊急避難先とするため、想定浸水深以上に設けることを検討する。 なお、浸水害発生時の避難経路確保の検討が必要であることに留意すること。
6	設計・計画	構内通路の街灯	構内通路の街路灯を整備すること。 なお、整備箇所は別途協議の上、指定する。
7	設計・計画	保安システム	小菅第2住宅（仮称）建築予定敷地に設置されている非常用サイレン設備（1か所）を移設すること。 なお、移設先は別途協議の上、指定する。
8	設計・計画	共用玄関周辺における配慮事項	エントランスホールにはベンチ等を設置せず、人がたまりやすい雰囲気の出は行わない。また、エントランスホールは大きめにせず、小規模集会も行わない。
9	設計・計画	バリアフリー	住戸の玄関ホール、便所、洗面脱衣室及びユニットバスには手すりを設け、玄関ドアを含む部屋の出入り用の扉は引き戸にするなどのバリアフリーに配慮したバリアフリー対応型住戸（c型）を6戸整備する。宿舎入口からバリアフリー住戸までの経路を確保するため、段差がある場合はスロープを設ける。また、車椅子駐車場を6か所設ける。
10	住戸の設計	各室の構成	和室は設けない。

NO.	区分	項目	仕様・内容
11	設計・計画	東京拘置所地区への俯瞰等の対応（共用部）	計画する建物及び工作物等については、共用廊下、共用階段、その他の共用部において、保安上の観点から東京拘置所施設の屋上（低層棟、運動場を含む）に対し、居住者以外の第三者が覗き、撮影、その他不当に視認出来ない設計及び計画とする。
12	設計・計画	東京拘置所地区への俯瞰等の対応（バルコニー及び窓）	計画する建物のバルコニーが東京拘置所施設に面する場合等は、保安上の観点からバルコニー手摺（腰壁）は格子その他見通せる構造としない計画とする。 また、バルコニーを設置しない窓が東京拘置所施設に面する場合等は、透明ガラスその他見通せる構造としない計画とする。

**公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備に係る
設計及び建設に関する要求水準書（特記）**

令和7年8月

財務省関東財務局

公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備に係る設計及び建設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、公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備における所在、土地、その他本事業固有の条件等を記載したものであり、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）」（以下、「要求水準書（標準）」という）に優先し又は付加して適用する。

NO.	区分	項目	仕様・内容
1	設計・計画	浸水害への対応	公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）は浸水害の発生時において、近隣住民の一時的な緊急避難先として活用することを念頭に置いている。 緊急避難先としては、想定浸水深（本地では3階程度と想定）以上の共用廊下、共用階段及びエレベーターホールを想定しているため、居住者のセキュリティを確保した避難経路等について提案すること。 なお、緊急避難先として使用可能な面積を算定すること。 集会場は平時に地域住民にも開かれた場としての利用を予定していることから、原則、地上階に設けるものとするが、集会所を想定浸水深以上に設ける提案を妨げない。 また、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例により設ける防災備蓄倉庫は、想定浸水深以上に計画する。 ※ 想定浸水深とは、「葛飾区荒川洪水ハザードマップ」によるものとする。
2	設計・計画	東京拘置所施設への俯瞰等の対応（共用部）	計画する建物及び工作物等については、共用廊下、共用階段、その他の共用部において、保安上の観点から東京拘置所施設の屋上（低層棟、運動場を含む）に対し、居住者以外の第三者が覗き、撮影、その他不当に視認出来ない計画とする。
3	設計・計画	東京拘置所施設への俯瞰等の対応（バルコニー及び窓）	計画する建物のバルコニーが東京拘置所施設に面する場合等は、保安上の観点からバルコニー手摺（腰壁）は格子その他見通せる構造としない計画とする。 また、バルコニーを設置しない窓が東京拘置所施設に面する場合等は、透明ガラスその他見通せる構造としない計画とする。