

平成 26 年度市営中浜町住宅 3 4 棟耐震等改修事業

発注仕様書

平成 26 年 9 月

福岡市

目次

第1	基本事項	1
1	目的.....	1
2	発注仕様書の位置づけ.....	1
3	対象建物の概要.....	1
4	業務の概要.....	2
5	工期.....	2
6	支払い.....	2
7	選定内容を履行できなかった場合の措置.....	3
8	火災保険等.....	3
9	危険負担.....	3
10	著作権等.....	3
11	その他.....	3
第2	設計・施工条件	5
1	関係法令・条例等の遵守.....	5
2	適用基準.....	5
3	基本条件.....	6
4	設計業務.....	9
5	工事監理業務.....	12
6	施工業務.....	13
第3	耐震改修部における建築・設備設計仕様	15
1	基本事項.....	15
2	建築改修工事.....	15
3	電気設備改修工事・機械設備改修工事.....	15
第4	外壁改修・屋上防水改修工事仕様	16
1	下地補修工事.....	16
2	防水工事.....	16
3	塗装工事.....	17
4	その他工事.....	19
別添資料1	リスク分担表	
別添資料2	現場説明書	
別添資料3	契約締結後提出書類	
別添資料4	設計業務に係る成果物	
別添資料5	工事監理に係る提出書類	
別添資料6	施工業務に係る提出書類	
別添資料7	案内図・配置図	

(参考資料)

※貸与資料とする。

- ・耐震第三次診断報告書
- ・当初発注図
- ・地質柱状図

第1 基本事項

1 目的

福岡市（以下「本市」と言う。）では平成 23 年 12 月に策定された「福岡市市営住宅ストック総合活用計画【平成 23 年度～平成 32 年度】」に基づき、新耐震基準が施行された昭和 56 年以前に建設され、耐震性に課題のある市営住宅について、平成 32 年度までに耐震改修を完了し、耐震化率を 100% とすべく、市営住宅の耐震改修をすすめてきた。

本事業において対象となる住棟は、在来工法で行うと住戸閉鎖や入居者移転を伴うため、難易度の高い耐震改修を実施する必要がある。

そこで、本市は設計施工一括発注方式の実施により民間の保有するノウハウや特殊・特許工法の提案を幅広く求め、優れた耐震性能を有し、かつ居ながらの施工や居住環境等にも配慮された本事業に最も適した耐震改修工法を選定し施工することを主な目的とする。

2 発注仕様書の位置づけ

本発注仕様書（以下「本書」という。）は、本市が発注する平成 26 年度市営中浜町住宅 3 4 棟耐震改修事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、事業者に要求する業務仕様を示すものであり、募集要項と一体のものである。

なお、本事業の選定事業者（以下「事業者」という。）が提出した技術提案書については、本事業における基本設計図書として、本書とともに設計図書の一部として取り扱う。また、本書に記載されていない事項についても、本業務を実施するために当然必要と思われるものについては、すべて事業者の責任において補足・完備させなければならない。

3 対象建物の概要

(1) 工事対象建築物

名称	構造及び階数	延べ面積	竣工年	戸数
市営中浜町住宅 3 4 棟 (A)	鉄骨鉄筋コンクリート造 1～4 階 鉄筋コンクリート造 5～10 階	4,543 m ²	昭和 53 年	69 戸
市営中浜町住宅 3 4 棟 (B)	鉄骨鉄筋コンクリート造 1～4 階 鉄筋コンクリート造 5～10 階	4,479 m ²	昭和 53 年	59 戸

(2) 敷地条件

ア 所在地 福岡市城南区鳥飼 7 丁目

イ 地域地区

用途地域：第一種中高層住居専用地域

防火地域：－

景観地区：一般市街地ゾーン

高度地区：第二種 1.5M 高度地区

(3) 耐震診断状況

新耐震診断基準による第三次診断実施済（判定報告書は未取得）

※本市が実施した診断報告書は貸与資料とする。

4 業務の概要

事業者は本書に従い、以下の業務を行う。

(1) 設計及び工事監理業務

- ア 調査業務
- イ 耐震改修計画の作成及び第三者機関の判定取得
- ウ 耐震改修工事実施設計業務
- エ 外壁改修工事実施設計業務
- オ 屋上防水改修工事実施設計業務
- カ 工事監理

※設計及び工事監理業務には、下記 4 (2) の工事等に付随して必要となる電気設備工事及び機械設備工事を含む。

(2) 施工業務

- ア 耐震改修工事（電気設備工事及び機械設備工事を含む。）
- イ 外壁改修工事（電気設備工事及び機械設備工事を含む。）
- ウ 屋上防水改修工事（電気設備工事及び機械設備工事を含む。）

5 工期

本事業の契約締結の翌日から平成 28 年 3 月 20 日まで

6 支払い

契約金額の支払いは、概ね下記のとおりとする。詳細は、本市と事業者との間で締結する設計・施工一括契約に示す。

(1) 設計費

設計業務完了時に一括で支払う。

(2) 施工費

工事の進捗にあわせて、前金払、中間前金払、部分払い及び完了払にて行う。支払いは、全て平成 27 年度に行う。

支払内容	支払限度額	備考
前金払	施工費相当額の 40%以内	
中間前金払	施工費相当額の 20%以内	
部分払い (施工期間中 1 回)	施工費相当額の 90%以内で、 前払い金額を除いた額	※出来高払い
完了払	施工費相当額の残高	

(3) 工事監理費

上記(2)の施工費完了払時に合わせて一括で支払う。

7 選定内容を履行できなかった場合の措置

事業者は、本書及び一次審査並びに二次審査の提案書類（以下「技術提案」という。）に基づき本事業を行う。事業者の責により本書及び技術提案を満たす工事が行われなかった場合、本市は事業者に対し設計及び施工業務について再度の実施を求めるとともに、契約金額の減額や損害賠償の請求等を行うことがある。

詳細は、契約書（案）で示す。

8 火災保険等

事業者は、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む。）等に火災保険、建設工事保険及び賠償責任保険を付すものとする。

なお、保険期間は、仮設工事を含む施工業務の着手日から引渡しの日までとする。

9 危険負担

本事業における契約金額の増加等の負担は、（別添資料1）リスク分担表による。

10 著作権等

(1) 成果物等の公表等

事業者は、本市の承諾を得ずに、技術提案及び設計図書等の成果物を第三者に譲渡、貸与、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。

(2) 著作権の譲渡

事業者は、本事業における成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引渡し時に本市に無償で譲渡すること。

(3) 著作権の侵害の防止

事業者は、作成した成果物が第三者の有する著作権を侵害するものではないことを保証すること。

(4) 特許権等の使用

事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工法等を使用する時は、その権利を損なってはならず、また、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

11 その他

(1) 工事監督員

本市は、契約書（案）に基づき、工事監督員として、総括監督員及び監督員を置く。

(2) 既存建物の利用状況

本事業の対象建物は市営住宅であり入居者が24時間生活をしている。

このため、工事实施にあたっては、日常的に本市と十分な協議を行い、入居者の安全確保に努めなければならない。

(3) 本市が事前に貸与した耐震第三次診断報告書及び図面の取扱い

事業者は、本事業の設計及び施工業務を行うにあたり、本市が事前に貸与した耐震第三次診断報告書及び図面（以下「診断報告書等」という。）の内容を用いることを妨げない。

ただし、事業者は、その使用にあたっては、事前に内容を十分確認するとともに、使用に関する一切の責任を負うものとする。本市は、診断報告書等のうち、建物図面（配置図、平面図、伏図、軸組図、断面リスト）に重大な誤りがあることが判明した場合を除き、その使用に関して一切の責任を負わない。

(4) 手続き等について

本事業に関する事務の取扱いについては、募集要項、発注仕様書、及び契約書によるほか福岡市契約事務規則による。また、各業務における検査については、福岡市検査規定、及び福岡市工事検査要領に基づいて本市の財政局技術監理部検査課が行う。

第2 設計・施工条件

1 関係法令・条例等の遵守

事業者は、以下の法令・条例のほか、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令及び条例等を遵守すること。なお、最新のものを参照すること。

- (1) 建築基準法
- (2) 都市計画法
- (3) 景観法
- (4) 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- (5) 消防法
- (6) 福岡市火災予防条例
- (7) 道路法
- (8) 騒音規制法
- (9) 振動規制法
- (10) 環境基本法
- (11) 労働基準法
- (12) 労働安全衛生法
- (13) 電気事業法
- (14) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- (15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (16) 公営住宅法
- (17) 建設業法（昭和24年法律第100号）その他各種の建築資格法、労働関係法
- (18) 福岡県公害防止条例
- (19) 福岡市建築基準法施行条例
- (20) 福岡市都市景観条例
- (21) 福岡市火災予防条例
- (22) 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例
- (23) 福岡市屋外広告物条例

2 適用基準

本書に記載のない事項については、原則として以下の基準による。なお、最新のものを参照すること。

- (1) 2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (2) 2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (3) 2009年改訂版 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (4) 2009年改訂版 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (5) 既存鉄筋コンクリート造建築物の「外側耐震改修マニュアル」
(一般財団法人日本建築防災協会)
- (6) 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）

- (7) 公共住宅建設工事共通仕様書（公共工事住宅建設事業者等連絡協議会）
- (8) 電気設備工事標準図（公共建築協会）
- (9) 公共建築改修工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (10) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (11) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (12) 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (13) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (14) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (15) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- (16) 公共建築設備工事標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (17) 内線規定（日本電気協会）
- (18) 高圧電気設備指針（日本電気協会）
- (19) 日本建築学会諸基準
- (20) 建築設備耐震設計・施工指針（日本建築センター）
- (21) 建築工事施工の手引き（福岡市）
- (22) 建築設備工事施工の手引き（福岡市）
- (23) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (24) 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (25) 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

3 基本条件

本事業は、市営中浜町住宅34棟（以下、「本施設」という。）入居者の移転を伴わない工法により、居ながら施工を行う。

(1) 耐震性能の向上

耐震改修工事においては、以下の条件をみたすこと。

RC造部分（5～10階）

I_s 値 ≥ 0.6 とし、 $C_{TU} \cdot S_D \geq 0.3$ とする（診断次数は、三次診断とする。）。

SRC造部分（1～4階）

I_s 値 ≥ 0.6 とし、 $C_{TU} \cdot S_D \geq 0.25$ （充腹形）または $C_{TU} \cdot S_D \geq 0.28$

（非充腹形）とする（診断次数は、三次診断とする。）。

(2) 耐震改修の方法

住戸内部からの施工を要する方法と住戸内部に耐震改修を施す方法は不可とし、住戸内部からの施工を要しない工法とする。（※）

ただし、柱のせん断破壊を防ぎ靱性を高めることを主目的とした小規模な補強工事やスリット工事など軽微な工事であり、市営住宅の居住環境に支障のないと認められる工事はこの限りではない。

（※）主として以下の工法を想定する。

- ・「2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針同解説・3章（財団法人日本建築防災協会）」に記載された、①バットレス工法、②立体フレーム工法、③外付けフレーム工法。

- ・上記以外の工法を提案する場合は、以下の第三者機関から技術評価を受けた躯体外部に耐震改修を行う工法とすること。
 - ① 一般財団法人日本建築総合試験所が発行する建築技術性能証明
 - ② 一般財団法人日本建築防災協会が発行する防災技術評価
 - ③ 上記以外の「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会」に参加している団体が発行する技術評価書

(3) 耐震改修箇所毎の要件

耐震改修の実施箇所は、住戸側と共用廊下側のいずれでも可とするが、それぞれ、次の要件を満たすこと。

ア 住戸側

耐震部材の要件は次のとおりとする。

- (ア) 耐震部材の設置箇所は、バルコニーの外壁又はバルコニー手摺壁の面外（屋外側）とすること。
- (イ) バルコニー側の開口部の面積は、次のとおり確保すること。
 - a 耐震部材を住戸のバルコニー側の外壁に設置する場合は、開口部毎に、開口部の面積を現状どおり確保すること。
 - b 耐震部材をバルコニー手摺壁の面外（屋外側）に設置する場合の耐震部材の見附面積は、各住戸（スパン）毎に、階高とスパン長の積の50%未満とすること（既存の手摺り等の見附面積は計算の対象外とする。）。)
- (ウ) バルコニー側に耐震部材を設置する場合は、耐震改修後においても改修前と同様、2方向避難を確保すること。

イ 共用廊下側

耐震部材の要件は次のとおりとする。

- (ア) 耐震部材の設置箇所は、外壁又は廊下手摺りの面外（屋外側）とすること。
- (イ) 耐震部材を廊下手摺壁の面外（屋外側）に設置する場合の耐震部材の見附面積は、各住戸（スパン）毎に、階高とスパン長の積の50%未満とする（既存の手摺り等の見附面積は計算の対象外とする。）。)
- (ウ) 現況廊下幅員を確保し、廊下の天井高さは人の通行に支障のない高さとなるよう配慮すること。なお、耐震部材を廊下側外壁に設置し、廊下幅員が狭くなる場合には、その部分について現況廊下幅員を満足するよう拡幅工事を行うこと。
- (エ) 耐震部材を廊下側外壁の既存窓開口の外側に設置する場合は、建築基準法第28条の居室の有効採光面積及び有効換気面積を確保すること。

ウ その他

耐震改修に伴う団地駐車場の移転及び駐車台数や駐車スペースの減少は、不可とする。ただし、施工中、一時的に移転等が必要となる場合は、あらかじめ市に連絡し確認をとること。

(4) 景観への配慮

工事実施後の外観意匠については、「福岡市都市景観条例」、「福岡市都市景観形成基本

計画」及び「福岡市景観計画」に基づき、工事対象建築物の外壁、屋根など外観に使用する色彩については景観計画に定める「色彩に関する景観形成基準」に適合する範囲とし、周辺の自然環境やまちなみと調和するように配慮する。併せて、本市に所定の届出等を行うこと。

下記基準はマンセル表色系による標記である。

適用部位	色相	明度	彩度
建築物の高層部	10R から 2.5Y まで	2 以上 8.5 以下	4 以下
	上記以外の有彩色	2 以上 8.5 以下	2 以下
	無彩色	2 以上 8.5 以下	—
建築物の低層部	全ての有彩色	8.5 以下	6 以下
	無彩色	8.5 以下	—

※上記表の「建築物の低層部」とは、地上 10m 以下かつ 3 階以下の建物の部分。

(5) 居ながら施工での配慮

ア 本事業の実施期間中も、本施設の入居者は、工事实施前と同様に本施設において生活するものとする。そのため、入居者の移転が伴う耐震改修計画や施工計画は原則として認めない。

イ 騒音、振動、臭気等が継続して発生する期間中は、本市は入居者が工事实施時間中に一時的に過ごすことが可能な場所（市営住宅、市営住宅の集会所等）を本施設の近隣に確保する場合がある。その場合、当該場所への椅子やテレビの設置など入居者が一時的に過ごすことが可能な環境の整備は、事業者が本市と協議のうえ実施する。

ウ 事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、本事業実施中の現在の住戸での生活が極めて困難と判断される入居者が認められる場合に限り、本市は当該入居者の移転を決定する。その際、移転先の市営住宅の確保及び移転費の負担は本市が行うが、移転交渉等の入居者への対応は事業者が行う。ただし、当該入居者の移転が必要となった事由が事業者の本書や技術提案書の不履行によるものと本市が事業者と協議の上判断した場合は、原則として事業者が当該移転に必要な費用を負担するものとする。

エ 作業時間は、午前 8 時から午後 6 時まで（ただし、騒音、振動を伴う作業については、近隣を考慮した時間帯とする。）とし、昼休み（正午～午後 1 時）、日曜、祝日、夜間及び早朝の作業を原則として禁止する。また、作業時間については、周辺住民等と協議し、本市の承諾を得ること。なお、工事中やむをえない事情が生じた場合は本市と協議を行うこと。

オ 工事期間中においても入居者が廊下、階段及びホールを通行しエレベーターを利用できる状態を維持すること。

カ 工事期間中においても入居者がごみ置き場及び駐車場・駐輪場を利用できる状態を維持すること。なお、工事期間中に原状とは異なる箇所に仮設を設置することは可能とするが、工事完了後は可能な限り元の場所に原状復旧すること。

キ 工事中は、工事現場周囲の状況を十分把握し、付近住民・児童・一般通行者・通行車両等に対し、危険が及ばないように、また、迷惑がかからないように十分注意を払い、施工すること。なお、工事進入道路は本市の指示によるものとし、工事車両の進入等の際には、交通整理員を適切に配置し、必要に応じて安全対策を講じること。

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

- ケ 周辺道路は、常に清掃を行い、場内についても散水等の防塵対策を講じること。
- コ 団地内通路は、近隣住民の生活道路として利用されているため、工事期間中も一般車両や消防車両の通行が常時可能となるスペースを確保すること。
- サ 工事实施にあたっては、事前に入居者の意向を確認し、生活の支障とならない工事工程を策定すること。
- シ 断水、停電、通信設備等を停止する必要がある場合は、必要に応じて仮設を設置するなど、入居者の生活の妨げとならないよう配慮すること。
- ス ホルムアルデヒド等の揮発性有機化合物等の化学物質を含む材料は、原則として使用しない。塗料等については、水性のものを使用するなど、入居者や近隣住民の住環境に配慮すること。
- セ バルコニーに設置されているクーラー室外機の移動が必要な場合は、移設を行うこと。移設は工事に支障のない場所とし、必要な場合は冷媒管及びドレン管を延長すること。復旧後点検を行い、工事完了後1年間は無償保証期間とし、万が一機能に不具合が生じた場合は事業者の責任において修理を行うこと。
- ソ バルコニー内の物置やパラボラアンテナ等が工事に支障がある場合は、事業者にて入居者の確認の承諾をとり、適宜養生や移設等の措置を施すこと。

(6) 工期の遵守

現場での工事期間を最小限に抑え、入居者の支障とならないよう努めること。

4 設計業務

(1) 業務の方法及び手順

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

- ア 業務に先立ち、設計業務実施体制表、設計業務工程表を提出し、本市の承諾を受けること。
- イ 当該敷地、近隣の状況及び既存躯体の状況等の事前調査を十分に実施すること。
- ウ 基本的な図面等を作成し、本市の確認を受けた上で詳細な設計に進むものとする。
- エ 詳細な設計において、実施設計図、構造計算書及び積算書等を作成すること。
- オ 本市と十分に協議を行いながら業務を実施し、業務の進捗状況に応じて、適宜、本市に中間報告を行う。また、関係官公署への申請及び届出に係る必要な協議・手続等については、事前に本市の確認を受けた上で行うこと。
- カ 本市及び各関係官公署との打合せ事項を記録し、文書で本市に提出すること。
- キ 本市が行う入居者に対する事業概要説明の資料作成に協力すること。
- ク 設計完了後に本書に適合しない箇所及び設計内容に瑕疵が発見されたときは、本市と協議の上、事業者の責任において設計図書の修補を行うこと。

(2) 設計図書等作成要領

ア 設計図書の作成

作成の必要な設計図は、(別添資料4)設計業務に係る成果物によることとする。設計図の作成にあたっては、本市と協議の上、下記の要領で行う。

- (ア) 公共住宅建設工事共通仕様書の中で、「特記」「図面特記」「図示」「図面図示」「図

面」「設計図」及び「設計図書」との記載があるものは、必要な事項を設計図に記載する。

(イ) 公共住宅建設工事共通仕様書及び本業務仕様書の内容によらないものについては、必要な事項を設計図に記載する。

(ウ) 設計図等の用紙、縮尺、表現方法、タイトル及び整理法は、本市の指示を受けなければならない。なお、設計図は、工事ごとに順序良く作図し、各々一連の整理番号を付ける。

(3) 調査業務等

ア 調査業務等

(ア) 事業者は、業務に必要な現地調査（敷地の現況測量、耐震改修計画作成等に当たっての現況詳細調査等）を行うこと。

(イ) 本施設において、コンクリート圧縮強度及び中性化試験については、コア抜き調査を各階3本行っている。

(ウ) 事業者はこの調査結果を利用して設計業務を行ってよい。なお、追加で調査が必要となる場合は本市と協議を行い、事業者が行う。この場合、JIS A 1107「コンクリートからのコアの採取方法及び圧縮強度試験方法」により行い、コアの採取によるコンクリートの欠損部分には無収縮モルタルによる復旧を行うこと。

(エ) 調査内容等については、あらかじめ本市に報告すること。

(オ) 現地調査に係る一切の費用は、事業者の負担とする。

(カ) 現地調査の結果等について本市に報告し、設計図書に反映すること

イ 周辺家屋調査

現場着手に先立ち、周辺隣接者の家屋及び井戸水について、将来予測される工事に起因する損害に対する事前調査を行い、調査の結果に基づき必要な時期に適切にその対策を講じること。

(4) 耐震改修計画の作成及び第三者機関の判定取得

ア 耐震改修計画の作成

事業者は、(5)アに掲げる基本資料を作成後、現況図及び本書並びに技術提案書の内容に基づき、耐震改修計画を作成する。耐震改修計画を確定するにあたっては、本施設入居者や近隣住民に対して耐震改修計画（案）の説明を行い、居ながら施工への配慮の観点から、入居者や近隣住民の意向を耐震改修計画に可能な限り反映すること。

イ 適合証（判定書）の取得

事業者は、策定した耐震改修計画について、「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会」に登録している判定委員会から、耐震改修促進法第8条第3項第1号の規定による国土交通大臣が定める基準に適合している旨の適合証（以下「適合書」という。）の交付を受けること。

ウ その他

事業者は、必要に応じて、耐震改修促進法第17条の規定に基づく耐震改修計画の認定の手続きを本市住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課へ行うこと。

(5) 実施設計

事業者は、本市と十分に打合せを行い、以下の業務を履行すること。

ア 基本資料の作成すること。

建築当初の設計図書等を基に、法令調査、敷地調査及び現況調査などを行い、実施設計の基礎となる現況図等を作成。

イ 実施設計図書の作成

本書、基本資料、適合書の交付を受けた耐震改修計画及び技術提案書に基づき、実施設計図書を作成。外壁改修工事及び屋上防水改修工事については、本書の第4 外壁改修・屋上防水改修工事仕様に基づき実施設計図書を作成すること。

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

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

ウ 工事費内訳書等の作成

実施設計図書に基づき、積算数量計算書、工事費内訳書等を作成すること。

エ 工事の実施に必要な各種申請業務

(ア) 条例に基づく届出等

事業者は、工事施工後の外観意匠について、本市都市景観室と事前協議を行い、福岡市都市景観条例第16条の規定に基づく行為の届出等の申請を行うこと。

(イ) 消防計画書

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

(ウ) その他

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

(6) その他

ア 業務着手時に必要な書類

(ア) 業務着手時に必要な書類

(別添資料 3) 契約締結後提出書類に掲げる書類の内、契約後すみやかに提出が必要な書類を、本市に提出すること。

(イ) 業務完了時に提出すべき書類

(別添資料 4) 設計業務に係る成果物に掲げる設計業務に係る成果物一式を、本市に提出する。

なお、成果物提出にあたっては、本市「完成図書等作成要領（建築工事編）」及び「福岡市電子納品の手引き（建築・設備工事編）」を参照すること。

イ CADデータの貸与

現況図等の作成に当たり、本書に添付している改修前平面図等のCADデータが必要な場合は、データを貸与する。

ウ 材料の選択

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

5 工事監理業務

事業者は、本市と十分に打合せを行い、業務を履行すること。なお、工事監督業務の実施にあたっては、本市の「建築工事等監督業務委託共通仕様書」に基づくものとする。また必要に応じて「福岡市建築工事委託監督の手引き」を参照すること。

(1) 基本的事項

- ア 本事業の対象工事の工事監理を行う。
- イ 業務開始後速やかに着手届及び技術者通知書を本市に提出すること。
- ウ 工事に係る全ての書類、図書が本書及び契約書等に定めるとおりであるかの審査を行う。
- エ 工事を安全かつ円滑に進めるため、工事施工者等への指導及び監督、関連工事の連絡調整、工事現場の安全衛生管理を行う。また、工事監理者は現場事務所への常駐を義務づけるものではないが、不測の事態に備えて請負者等へその所在及び連絡先を常時明らかにしておくこと。
- オ 工事現場からの協議・質問には、基本的に「その日のうち（24時間以内）」に回答するワンデーレスポンスの実施により、工事現場の「手待ち」をなくし安全で効率的（時間的・経済的）な施工の実現を目指すこと。
- カ 工事工程を常に把握し、工程に異状が認められた場合は直ちに本市に報告すること。所定の様式（監督日報及び監督月報）により、本市に対し定期的かつ具体的な報告をすること。また本市の指示あるいは承諾等が必要で、かつ予め想定し得る事項については、速やかに本市へ連絡すること。
- キ 工事施工者等より提出される各種承諾図及び施工図、各種試験成績書及びこれに類する工事関係必要書類については、充分精査の上、必要に応じて直ちに提示できるよう整備し、管理しておくこと。
- ク 検査に際しては、工事施工者等より提出される工事記録写真の精査及び出来高率の算定等の準備を行い、かつ検査時には必ず立会するものとする。

(2) 工事監理の実施内容

- ア 工事監督方針の説明等（工事監督方針の説明・工事監督方法変更の場合の協議）
- イ 設計図書の内容の把握等（設計図書の内容の把握・質疑書の検討）
- ウ 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告（施工図等の検討及び報告・工事材料、設備機器等の検討及び報告）
- エ 工事と設計図書との照合及び確認
- オ 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等
- カ 工程表の検討及び報告
- キ 設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告
- ク 工事と本書及び契約書等との照合、確認及び報告等（工事と本書及び契約書等との照合、確認及び報告・本書及び契約書等に定められた指示、検査等・工事が設計図書の内容に適合しないと疑いがある場合の破壊検査）
- ケ 関係機関の検査の立会い等
- コ 業務報告書の提出

6 施工業務

事業者は、設計業務が完了し、耐震改修計画計図書及び実施設計図書に関して本市の検査を得た後に本事業の施工に着手すること。

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

なお、事業者は、施工業務の着手時には、工事履行状況自己確認計画書（施工業務用）を策定して本市の承諾を得るとともに、施工業務着手後には、工事履行状況自己確認結果報告書（施工業務用）を本市へ適宜提出・報告すること。

(1) 基本的事項

ア 契約書に定める期間内に、全ての施工を行う。

イ 本事業に際しては、事前に特記仕様書等の契約関係図書及び以下の点に留意して、施工計画を作成し、工事監理者の承諾を受けること。

(ア) 工事で使用した又は工事用車両の通過により舗装等を傷めた部分については、原則として完了検査を受けるまでに、原状復旧すること。

(イ) 工事の支障となる既存施設又は樹木等は、本市と協議の上、撤去することができる。なお、撤去した部分は、原則として原状復旧すること。

(ウ) 無理のない工事工程を立案し、必要に応じて、入居者及び近隣住民に周知することにより、作業時間等に関する了解を得ること。

(エ) 工事敷地の整地及び仮設材の撤去等を除く工事は、原則として、工期の15日前までに完成させること。

(オ) 工事に際しては、安全管理に徹底するとともに、入居者及び近隣住民への影響を最小限に留めること。

(2) 着手前業務

ア 工事に先立ち、全体施工計画書（実施体制表、施工業務工程表等）及び工程ごとの施工計画書を、本市に提出し、確認を受け施工すること。

イ 工事に先立ち、当該敷地、近隣の状況及び既存躯体の状況等の事前調査を十分に実施すること。

ウ 工事に先立ち、労働基準監督署、警察署等への必要な申請及び届出を行うこと。なお、関係官公署等の検査等が必要となる場合は、事業者は、本市の指示により立ち会うこと。

エ 製作図、施工図、計算書を本事業の施工に先立ち作成し、本市の承諾を得ること。

オ 工事に関するデータを（財）日本建設情報総合センター（JACIC）に登録（契約時、途中変更時、竣工時）し、登録済みの受領書の写しを本市に提出すること。

カ 工事着手前及び工事中、必要に応じ、近隣住民等に対する工事説明を行うこと。

キ その他工事の着手時に必要な手続きを行うこと。

(3) 施工期間中業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、耐震改修計画、実施設計図書及び施工計画に従い、業務を遂行すること。

ア 工事着手前及び工事中、必要に応じ、近隣住民等に対する工事説明を行うこと。

- イ 工事の実施にあたり、建設業法に基づく適正な技術者等を選任して配置し、工事管理を行うこと。また、本市が要請したときは、技術者等は、工事施工の事前説明及び報告、施工状況を説明すること。
- ウ 障害物及び地下埋設物等がある場合は、速やかに本市と協議し、指示を仰ぐこと。
- エ 既存道路等を損傷した場合は、事業者の責任で補修すること。
- オ 工事期間中の月報を作成し、提出すること。(工事関係車両台数の集計も含む)
- カ 本施設受渡し後、1年目点検を実施すること。
- キ 本施設受渡し後に本業務仕様書に適合しない箇所及び設計・施工内容に取庇が発見されたときは、本市と協議上、事業者の責任において必要な処置を行うこと。
- ク 工事用水については、原則使用できない。ただし敷地内の水道を使用する場合は、入居者の合意の上、使用に係る費用は、事業者の負担とする。
- ケ 工事に支障のある屋外埋設管や舗装、樹木その他の撤去・移動を行う場合は、その原状復旧を行うこと。
- コ 撤去工事時は、建物外壁4面にわたって防音シート等の防音対策を施すとともに、施工に伴う振動、騒音を最小限にするために、工事内容に応じて、低振動・低騒音の機材を使用すること。
- サ 塵埃等の飛散防止のために、必要に応じて、適切に防護シート等を使用すること。
- シ 周辺地域の交通渋滞や通行人への迷惑を考慮し、交通誘導員を適切に配置すること。
- ス 付近住民及び児童並びに通車車両に対し、危険の無いよう注意の上施工を行うこと。また、工事に必要な安全対策を講じること。
- セ 工事により、付近住民、建物及び進入道路等に損害(騒音、振動、塵埃等を含む)を与えた場合には、事業者において措置し、経過及び結果を本市に報告すること。

(4) 竣工時業務(部分払請求時は、これに準ずる。)

- ア 工事完了検査に必要な手続きを工事工程に支障がないよう実施すること。
- イ 事業者は、工事完了までに関係法令に基づく検査を受ける。また、この他に、本事業が完了したことを確認するために、本市財政局技術監理部検査課の検査を受け、合格すること。
- ウ 事業者は、(別添資料6) 施工業務に係る提出書類に掲げる書類を提出し、本市の承諾を受けること。

第3 耐震改修部における建築・設備設計仕様

1 基本事項

耐震部材の設置のために、既存部分の一部を撤去する必要がある場合は、従前と同程度以上の仕様により復旧する。

2 建築改修工事

(1) 耐震部材

耐震部材は、建築基準法施行令第107条1号における耐火性能を有すること。

ただし、耐震改修促進法第8条第1項の規定に基づく耐震改修計画の認定等により、建築基準法の緩和規定の適用を受けた場合はこの限りでない。

鉄骨系部材を用いる場合の鉄骨製作工場は、(社)全国鐵構工業会又は(株)日本鉄骨評価センターによるグレードのMグレード以上とする。

(2) 使用工具等

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

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

3 電気設備改修工事・機械設備改修工事

電気設備改修工事及び機械設備改修工事については、「公共住宅建設工事共通仕様書」の当該箇所によるものとする。

第4 外壁改修・屋上防水改修工事仕様

1 下地補修工事

(1) 施工数量調査

ア 調査範囲は外壁全面、階段室(内外部)とする。

イ ひび割れの幅及び長さを壁面に表示し、ひび割れ部の挙動の有無、漏水の有無及び錆汁の流出の有無を調査する。

ウ コンクリート及びモルタル・タイル表面の浮きやはがれ及びはく落部を壁面に表示する。

エ 足場設置後現地調査を行い、調査報告書を本市へ1部提出し承諾を得ること。

オ 塗り仕上げについては、コンクリート又はモルタル表面のはがれ及びはく落部を壁面に表示し、既存塗膜と新規上塗材との適合性を確認する。

(2) 改修工法

ア コンクリート打放し仕上げ外壁等の改修工法は、【別紙】補修・改修工事の工法による。

イ 別紙に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に報告すること。

(3) 参考数量

下記数量は、参考数量であり、外壁調査を行った上で施工をする事。

補修・改修項目	適用		単位	数量
現状部処理	A-1	一般部	m ²	8,800
		天井部	m ²	2,800
露出鉄筋処理	B-1	一般部	ヶ所	600
		天井部	ヶ所	100
	B-2	一般部	ヶ所	300
		天井部	ヶ所	150
	B-3	天井部	m ²	100
	B-5	天井部	m ²	30
C	一般部	m ²	250	
クラック部処理	D		m ²	3,500
モルタル浮き部処理	F-1		m ²	80
	G-1		m ²	60
	G-2		m ²	60
	G-3		m	20

2 防水工事

(1) 一般注意事項

ア 防水工事は専門工事業者の施工とする。

イ 施工に先立ち、施工計画書(工法・工程・検査・管理体制・養生・施工中の降雨に対する対策等記載)を作成して、工事監理者が承諾したうえで本市に提出すること。

ウ 工程、工法については、入居者の生活上の支障を最小限にするよう十分に検討し、工事監理者が承認してから施工に着手すること。

エ 工事施工に際し、納まり・取り合い等施工上当然必要と判断される物（防水押え金物、水切り、脱気筒、施工箇所回りシーリング等）は全て施工することとし、既存部分については取替（新設）とすること。

オ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）による。

カ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）に記載がない部分についての改修方法は、工事監理者と協議のうえ本市に承諾を得ること。

キ 安全面に対して十分注意を行うこと。

(2) 防水保証

ア 防水工事において、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三者連名については、10年間（バルコニー床に関しては5年）の防水保証書を3部提出すること。

イ 見やすい場所にステンレス製施工プレートを取付けのこと。

(3) シーリング工事

施工範囲：打継目地、建具回り

工 法：シーリング再充填工法

材 料：2成分形ポリウレタン（PU-2 8020）

(4) バルコニー床防水

施工範囲：バルコニーの床及び立ち上がり

材 料：エチレン酢酸系塗膜防水

(5) 塗膜防水工事

施工範囲：屋根、庇、階段室屋上

材 料：環境対応型ウレタン系塗膜防水（高反射塗料仕上げ）
（既存防水層全面撤去、全面水性エポキシ系下地調整）

3 塗装工事

(1) 一般注意事項

ア 塗装工事着手には工事監理者と細部工程の打合せをし、入居者に十分なお知らせを行い施工に支障を来さない様十分に注意すること。

イ 商標、品名、JIS規格品についてはJISマーク、製造年月日等の明記がある物とすること。

ウ 特記により防火材料の指定がある場合は、建築基準法に基づく基材同等の認定表示のあるものとする。

エ 工事に先立ち既存塗膜の付着力の試験を行い、工事監理者に報告すること。

オ 塗装面・その周辺・床などに汚染・損傷を与えないように注意し、あらかじめ塗装箇所周辺に適切な養生を行うこと。入居者の物品を汚損せぬよう十分に養生すること。当日入居者不在等で施工上障害があるものは移設又は取外し復旧のこと。

カ 上塗り用の塗料は、原則として指定された色及び艶に製造所において調合する。色、艶、模様などは、見本帳又は見本吹板を工事監理者に提出の上本市と協議して決定すること。

キ 外部の塗装は、降雨の恐れのある場合及び強風時には、原則として行ってはならない。塗装場所の気温が5℃以下、湿度が85%以上又は換気が十分でなく結露するなど塗料の乾燥に不適当な場合は、原則として塗装を行ってはならない。

ク 塗装を行う場所は、換気を良くして、溶剤による中毒を起こさないようにすること。有機溶剤を使用する場合は労働安全衛生法に基づいて作業すること。火気に注意し、爆発・火災等の事故を起こさないようにする。又、塗料をふき取った布や塗

料の付着した布片等で、自然発火を起こす恐れのある物は、作業終了後、速やかに処理すること。

ケ 改修工法は、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）によること。

(2) 塗装保証

ア 外壁等塗装工事においては、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三者連名にて主材においては3年間、上塗材においては2年間の塗装保証書を3部ずつ提出すること。

イ 外壁等塗装工事においては、材料メーカー、専門工事業者、事業者の三者連名にて2年間の塗装保証書を3部ずつ提出すること。

(3) 外壁等塗装工事

塗装方法：外壁部分はローラー塗りとする。（軒裏面を除く）

下地処理：

- ・ 旧塗膜の浮きや剥離及び脆弱部分は、エアブロー、皮スキ、ワイヤーブラシ等で除去すること。
- ・ 油脂類の付着部分はシンナー等の溶剤にて洗浄除去すること。
- ・ 塵埃、錆等で汚染された下地、チョーキングした塗膜、エフロレッセンス、下地の補修で生じた汚れ等を、高圧洗浄機を用いて水洗いする。（10MPa：付着力の試験結果により決定し市の承諾を得ること。）ただし、高圧洗浄機の使用が不可能な箇所については、デッキブラシ等による水洗いやエアブローにより、汚れ、ホコリ、ゴミ等を除去すること。同時にバルコニー床面や、その他の防水面の汚れ、カビや藻等も同様に除去すること。
- ・ 水洗いした下地及び旧塗膜は1日以上乾燥期間を置くこと。
- ・ 既存の亀裂（0.5mm未満）補修箇所はサンダー掛けをし、表面は建築用下地調整塗材にて不陸調整をすること。
- ・ 旧塗膜が剥離した部分については表面を建築用下地調整塗材にて不陸調整を行うこと。

ア 複層仕上塗材

施工範囲：一般外壁、共用廊下(床面を除く)・階段（内部を含む）

材 料：防水型複層塗材同等以上

イ 薄付け仕上塗材（砂壁状 吹付）

施工範囲：一般軒裏・天井面

材 料：外装薄塗同等以上。

ウ つや有り合成樹脂エマルジョンペイント塗り（EP-G）

施工範囲：階段室の内壁

(4) 鉄部等塗装工事

素地ごしらえ：

- ・ 汚れ・付着物を、スクレーパー・ワイヤーブラシなどを使用して除去する。油類などの汚れは、揮発油などにより除去する。
- ・ 割れ・穴・隙間・くぼみ等はオイルパテにて充填する。
- ・ 旧塗膜の剥離や脆弱部は十分にケレン掛けやサンディングを行い、下地調整を図ること。必要に応じて、全面サンドペーパー等で目荒らしをする。

鉄部塗装

施工範囲：全ての棟の外部の鉄部・鋼製建具（玄関扉は廊下側片面のみ）

材 料：耐候性塗料（D P）同等以上

4 その他工事

バルコニー隔壁避難シール張

施工範囲：バルコニー隔壁

材 料：既成品

【別表】 補修・改修工事の工法

補修・修項目	工法	主な適用対象	工程
高圧水洗浄		外壁等の汚れ部分、コケ発生部分及び旧塗膜の浮き部分をワイヤーブラシ、スクレーパー等で除去し、その後高圧洗浄機にて水洗い	①高圧水洗浄（圧力100kg/cm ² 標準）
下地処理	A-1工法	下地表面の脆弱層を浸透強化	①浸透性シーラー吹付（塗布量0.3kg/m ² ）
露出鉄筋処理		主として、外壁部分等の露出鉄筋部の処理	①錆鉄筋はつり出し処理 ②錆落とし及び清掃 ③アルカリ性付与材塗布 ④防錆材塗布 ⑤モルタル埋戻し
	B-1工法	規模100×100以下	
	B-2工法	規模300×100以下	
	B-3工法	規模1000×100以下	
	B-4工法	規模1000×100×10以下	
	B-5工法	規模1000×1000以下	
	C工法	規模L×1000以下	
クラック処理	D工法 （クラック処理工法）	主として、外壁部分等のクラック発生部の処理	①カット処理 ②清掃処理 ③素地強化（プライマー塗布） ④埋戻し前処理（シーリング材充填） ⑤埋戻し（ポリマーセメントモルタル塗布）
	E-1工法 （貫通クラック処理工法）	主として、外壁部分等の貫通したクラック発生部（挙動なし）の処理	①清掃処理 ②注入器具取付 ③クラックシール処理 ④エポキシ樹脂注入（注入圧0.4N/mm ² 以下） ⑤注入後の処理
	E-2工法 （貫通クラック処理工法）	主として、外壁部分等の貫通したクラック発生部（挙動あり）の処理	①清掃処理 ②注入器具取付 ③クラックシール処理 エポキシ樹脂注入（注入圧0.4N/mm ² 以下） ⑤注入後の処理 ⑥カット処理 ⑦清掃処理 ⑧素地強化（プライマー塗布） ⑨埋戻し前処理（シーリング材充填） ⑩埋戻し（ポリマーセメントモルタル塗布）

補修・修項目	工法	主な適用対象	工程
モルタル浮き処理	F-1 工法	主として、外壁部分等のモルタル塗面の浮き発生部の処理 (モルタル厚 10mm 以内)	①はつり出し処理 ②素地強化 (プライマー塗布) ③埋戻し前処理 (防錆材塗布) ④埋戻し (ポリマーセメントモルタル塗布)
	F-2 工法	主として外壁部分等のモルタル塗面の浮き発生部の処理 (モルタル厚 30mm 以内)	①はつり出し処理 ②素地強化 (プライマー塗布) ③埋戻し前処理 (防錆材塗布) ④埋戻し (ポリマーセメントモルタル塗布)
	F-3 工法	主として外壁部分等のモルタル塗面の浮き発生部の処理 (モルタル厚 30mm 超 50mm 以内)	①はつり出し処理 ②素地強化 (プライマー塗布) ③剥落防止 (ステンレスアンカーピンの打込、ステンレス製ラス、溶接金網、ネット等の取付) ④埋戻し前処理 (防錆材塗布) ⑤埋戻し (ポリマーセメントモルタル塗布)
	G-1 工法 (ピンニング単 独工法)	主として外壁部分等のモルタル塗面の浮き発生部で 0.25 m ² 未満の部分の処理	①マーキング ②注入孔の穿孔及び清掃 ③エポキシ樹脂注入 (注入量 : 25ml/孔) ④ステンレスピン挿入 ⑤孔埋め (シール)
	G-2 工法 (ピンニ ング樹脂 注入併用 工法)	主として外壁部分等のモルタル塗面の浮き発生部で 0.25 m ² 以上の部分の処理	
	G-3 工法	主として、笠木、面台等のモルタル塗面の浮き発生部の処理	
	ジャンカ部補修	J 工法 (ジャン カ部 補修工 法)	主として、外壁部分等コンクリート躯体のジャンカ部の処理

別添資料1 リスク分担表

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者		備考	
				本市	事業者		
共通	公募手続きリスク	1	公募資料の誤り	○			
		2	本市の帰責事由により選定事業者と契約が締結できない場合	○			
		3	選定事業者の帰責事由により本市と契約が締結できない場合		○		
	制度関連リスク	法令変更リスク	4	本業務に係る根拠法令の変更、新たな規制の立法など	○		
			5	本業務のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○	
			6	消費税率が変更されたことによる費用の増加	△	○	消費税率変更に際して、変更契約で一部本市の負担となる場合もある。本市の規定に準拠する。
		許認可の取得	7	本業務の実施にあたって、事業者が取得すべき許認可の遅延等による費用の増加		○	設計にかかる認定、判定、計画通知の取得なども含む。
社会リスク	住民等の要望活動	8	本市の提示条件や本業務を実施することそのものに対する地域住民の要望活動・訴訟等に起因する費用の増加等	○			
		9	事業者が行う業務に関する地域住民等の要望活動・訴訟等に起因する費用の増加等		○		
	環境の保全	10	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出等）に関する対応		○		
	第三者賠償	11	事業者の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害（事業者の帰責事由により、通常避ける事が出来ない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生等によって第三者に損害を与えた場合も含む）		○		
経済リスク	物価の変動	12	設計・工事段階の物価変動	○	△	物価変動等に一定程度の下降または上昇があった場合、一定調整する。（本市の規定に準拠する）	
債務不履行リスク	本業務の中止・延期	13	本市の指示、市議会の不承認等による本工事の中止・延期	○		予算案の不通過や政策変更等によるものを指す。	
		14	上記以外の事由による本業務の中止・延期（不可抗力リスクを除く）		○		
	構成員に関するリスク	15	事業者の構成員及び協力会社の業態悪化等に起因し本業務の実施が困難となったまたは遅延した場合		○		
	不可抗力リスク	16	暴風・豪風・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷等の自然災害及び戦争・騒擾・騒乱・暴動その他の人為的な現象による本施設の損害。ただし、自然災害に関しては、計画段階で想定している範囲のものは除く。	○	△	修復を行う場合、修復費用につき事業者が一部を負担する。	

設計・工事段階	計画・設計リスク	各種調査リスク	17	本市が提示した耐震診断調査において、合理的に判断して不備があったと認められる場合	○		
			18	本市が提示した現況図等が本施設の形状と著しく異なっていた場合	○		
			19	事業者が実施した各種調査等に不備があった場合		○	
			20	事業者が実施した測量、調査の結果、本施設の構造等に当初想定できなかった重大な欠陥が発見された場合	○		
		設計リスク	21	本市が提示した設計に関する与条件又は発注仕様書の内容に不備があった場合	○		
			22	事業者が実施した設計に不備があった場合		○	
		設計変更リスク	23	本市の指示により、発注仕様書と異なる内容の設計変更を行ったことによる工事の遅延や設計・工事費用等の増加	○		
			24	事業者の事由によって設計変更したことによる工事の遅延や設計・工事費用等の増加		○	
			25	耐震診断と耐震改修設計に係る所管行政庁の認定又は公的機関の確認を受ける際の指摘等による耐震改修計画の変更		○	判定取得リスクのうち、提案する工法に起因するものは、事業者負担とする。
		工事リスク	工事完了の遅延	26	本市の指示、変更等、本市の帰責事由により契約期日までに本事業が完了しない場合	○	
	27			事業者の帰責事由により、契約期日までに本事業が完了しない場合		○	
	28			不可抗力により、契約期日までに本工事が完了しない場合	○	△	不可抗力に伴い、事業者に合理的な追加費用等の損害が発生した場合、一定の金額までは事業者の負担とし、それを超えるものについては本市の負担とする
	工事費増減		29	本市の指示、変更等、本市の帰責事由による工事費の増加	○		
			30	本市が提供した耐震診断報告書のうち、建物図面（配置図、平面図、伏図、軸組図、断面リスト）に重大な誤りがあったことに起因する工事費の増加	○		判定取得リスクのうち、本市の提供資料に誤りがある場合は、本市の負担とする。
31			事業者の帰責事由による工事費の増加		○		
32			工事中に発見された隠蔽部分の補修による工事費の増加	○			
33			不可抗力による工事費の増加	○	△	不可抗力に伴い、事業者に合理的な追加費用等の損害が発生した場合、一定の金額までは事業者の負担とし、それを超えるものについては本市の負担とする	
騒音・振動等の発生	34		事業者が工事を実施する際に生じた騒音・振動等によって入居者の生活や健康に著しい影響を与えた場合		○		
発注仕様書等未達	35		本事業の実施中や本施設の完工検査等において、発注仕様書と技術提案書の不履行や施工不良部分が発見された場合		○		

○：リスクが顕在化した場合に、原則として負担を負う。

△：リスクが顕在化した場合の負担が、原則として主負担者に比べて小さい又は限定的に負担を負う。

別添資料2 現場説明書

1. 事業名	平成 26 年度市営中浜町住宅 34 棟耐震等改修事業
2. 工事場所	福岡市城南区鳥飼 7 丁目
3. 工期	本事業の契約締結の翌日から平成 28 年 3 月 20 日
4. 関連工事	<p>別途関連工事がある場合は、工程管理、安全管理、品質管理など関連工事業者と十分協議・調整の上、施工すること。</p> <p>本工事で設置する仮設足場については、関連工事業者に対し無償で使用させること。</p> <p>その他関連工事 : なし</p> <p>請負者名 :</p> <p>工期 :</p>
5. 近隣関係	<p>① 工事中は、工事現場周囲の状況を十分把握し、付近住民・児童・一般通行者・通行車両等に対し、危険が及ばないように、また、迷惑がかからないように十分注意を払い、施工すること。</p> <p>なお、工事進入道路は本市の指示によるものとし、工事車両の進入等に際しては、交通整理員等を適切に配置し、必要に応じて安全対策を講じること。</p> <p>② 工事により付近住民、建物及び進入道路等に損害（騒音、振動、塵埃等）を与えた場合には、事業者において措置し、経過及び結果を報告すること。</p> <p>③ 周辺道路等は、常に清掃を行い、場内についても散水等の防塵対策を講じること。</p> <p>④ 現場着手に先立ち、周辺隣接者の家屋及び井戸水について、将来予測される工事に起因する損害に対する事前調査を行うこと。</p>
6. 作業時間	<p>作業時間は午前 8 時から午後 6 時まで（ただし、騒音、振動を伴う作業については、近隣を考慮した時間帯とする。）とし、昼休み（正午～午後 1 時）、日曜、祝日、夜間及び早朝の作業を原則として禁止する。</p> <p>また、作業時間については、周辺住民、関連工事業者と協議し、本市の承諾を得ること。</p> <p>なお、工事中やむをえない事情が生じた場合は、本市と協議すること。</p>
7. 下請け業者及び資材の購入	工事の一部を下請けに出す場合、工事資材の購入及び借り上げについては、特段の理由がない限り、地場中小企業及び地場企業製品を使用すること。
8. 建設業退職金共済制度	<p>① 建設業退職金共済制度の趣旨を十分理解の上、諸手続を行うこと。</p> <p>② 対象労働者及び就労日数の的確な把握を行い、証紙の必要枚数を購入し、対象労働者へ配布するとともに、受払い簿を整理すること。</p> <p>③ 工事着手後 1 ヶ月以内及び完了届提出時に発注者用掛金収納書を報告書に添付し、提出すること。</p>
9. 技術者等	<p>① 当該建設工事に係る下請契約金額の総額が、4,500 万円以上となる工事を請け負った特定建設業者は、「監理技術者資格者証」の交付を受けた者で、登録講習（又は指定講習）を受講した者を工事現場に専任で置くこと。</p> <p>② 建設業法に基づく施工管理体制台帳及び施工体系図を整備し、その写しを本市に提出すること。また、施工体系図は、当該工事現場の関係者及び市民の見やすい場所に掲示すること。</p> <p>③ 契約金額が 500 万円以上となる工事は、当該工事に関するデータを受注時、変更時、完了時の各時点において、工事实績情報システム（CORINS）に基づき工事カルテを作成し、本市の確認を受けた後、(財)日本建設情報総合センター（JASIC）</p>

	に10日以内（土・日・祝日除く）に登録し、「登録内容確認書」を本市に提出すること。																												
10. 安全管理	<p>① 事業者は、労働安全衛生法第30条第1項に基づく特定元方事業者として当該現場の関連工事業者を含めて労働災害を防止するために必要な措置を講じると共に、同法第30条第2項に基づき統括安全衛生管理義務者に指名するので、労働基準監督署へ届け出ること。</p> <p>② 事業者は、関連工事業者を含め建設公害の防止、火災予防、安全性の確保、環境衛生及び風紀面の規律等の教育・遵守を厳しく行うこと。</p> <p>③ 仮囲いは、金網鉄板製（H=1.8m）によるものとする。（資材置き場及び外部足場1階周り部分）</p> <p>④ 工事用車両、資材の搬出入の出入口は1箇所とし、本市の指示する位置とする。また付近道路の路上駐車は一切禁止する。</p> <p>⑤ 外部足場の養生シートはネット状シート張りとする。</p> <p>⑥ 工事現場には、住宅建設課指定の工事標示板、建設業許可票、労災保険成立票のほか、必要に応じて建退共加入者証の掲示板等を掲示すること。</p> <p>⑦ 資材や産廃荷卸しのための揚重機を設置する場合は、揚重機周りに専任の監視員を配置すること。</p>																												
11. 施工	<p>① 本工事で使用する公共住宅建設工事共通仕様書及び解説書は「平成22年度版」、公共住宅標準詳細設計図集は「平成10年度～第4版」によるものとし、現場事務所に常備しておくこと。</p> <p>② 本工事に適用する技能士の種別は、次のとおりとする。（但し、該当しない工種については除く。）</p> <table border="1" data-bbox="512 1137 1385 1435"> <thead> <tr> <th>工事種別</th> <th>一級技能士の名称</th> <th>工事種別</th> <th>一級技能士の名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鉄筋工事</td> <td>鉄筋施工技能士</td> <td>とび</td> <td>とび技能士</td> </tr> <tr> <td>コンクリート工事</td> <td>コンクリート圧送技能士</td> <td>屋根及び樋工事</td> <td>建築板金技能士</td> </tr> <tr> <td>型枠工事</td> <td>型枠施工技能士</td> <td>防水工事</td> <td>防水施工技能士</td> </tr> <tr> <td>木工事</td> <td>建築大工技能士</td> <td>建具工事</td> <td>サッシ施工技能士</td> </tr> <tr> <td>左官工事</td> <td>左官技能士</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>塗装工事</td> <td>塗装技能士</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 工業用水の利用については、節水対策を講じること。</p> <p>④ 外装の色調に関しては、事前にカラーシミュレーションを3案程度提出すること。</p> <p>⑤ 本工事において、関係法令及び条例等に該当する事項がある場合は、怠りなく許可、届出及び手続き等を行うこと。</p> <p>⑥ 本工事で使用した団地内道路について本市がアスファルト舗装復旧が必要と判断し指示した場合は、その部分の復旧を行うこと。</p> <p>⑦ 本工事により発生する産業廃棄物（汚泥、解体材、残材、残土等）は、工事に先立ち速やかに処理計画書を本市に提出し、事業者の責任において適法に処理し、不法投棄をしないこと。また、本市の処理施設には持ち込まないこと。</p> <p>⑧ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき、コンクリート、アスファルト及び木材等は、リサイクル化に努めること。</p> <p>⑨ 工事の記録（写真撮影）は、福岡市建築・設備工事写真撮影要領により行うこと。</p> <p>⑩ 建設機械については、現場周辺住民の生活環境の保全を図るため、低騒音型建設</p>	工事種別	一級技能士の名称	工事種別	一級技能士の名称	鉄筋工事	鉄筋施工技能士	とび	とび技能士	コンクリート工事	コンクリート圧送技能士	屋根及び樋工事	建築板金技能士	型枠工事	型枠施工技能士	防水工事	防水施工技能士	木工事	建築大工技能士	建具工事	サッシ施工技能士	左官工事	左官技能士			塗装工事	塗装技能士		
工事種別	一級技能士の名称	工事種別	一級技能士の名称																										
鉄筋工事	鉄筋施工技能士	とび	とび技能士																										
コンクリート工事	コンクリート圧送技能士	屋根及び樋工事	建築板金技能士																										
型枠工事	型枠施工技能士	防水工事	防水施工技能士																										
木工事	建築大工技能士	建具工事	サッシ施工技能士																										
左官工事	左官技能士																												
塗装工事	塗装技能士																												

	<p>機械の使用に努めること。なお、当該建設機械を使用する場合は、「低騒音型建設機械の指定に関する規定（平成9年7月31日建設省告示第1536号）」による機種及び規格のものとし、施工計画書での記載及び「指定ラベル」が確認できる工事写真を提出すること。</p> <p>① 残土処分が構外指定処理の場合の処分先は、別途本市に確認すること。</p> <p>② 事業者は、工事施工において自ら立案実施した創意工夫や技術力に関する項目、または地域社会への貢献として評価できる項目に関する事項について、工事完了時までに所定の様式により提出することができる。</p>
<p>12. 過積載・ 不法無線局 設置防止</p>	<p>① 工事用資機材（残土含む）の過積載をしないこと。</p> <p>② 過積載を行っている資材納入業者から、資材を購入しないこと。</p> <p>③ 資材等の過積載を防止するため、資材の購入にあたっては、資材納入業者等の利益を不当に害しないこと。</p> <p>④ さし枠の装置又は物品積載装置の不法改造をしたダンプカー等が工事現場に出入りしないようにすること。</p> <p>⑤ 「土砂等を運搬する大型自動車による交通事故の防止等に関する特別措置法」（以下法という）の目的に鑑み、法第12条に規定する団体等の設立状況をふまえ、同団体等への加入者の使用を促進すること。</p> <p>⑥ テレビ・電話・無線局等へ電波障害を起こす不法無線局（電波法に基づく免許を受けないで開設される無線局）を設置したダンプカー等が工事現場に出入りしないようにすること。また、ダンプカー等に無線局を設置する場合は、電波法に基づく免許を受けるよう指導すること。</p> <p>⑦ 下請契約の相手方又は資材業者を選定するにあたっては、交通安全に関する配慮に欠けるものに請け負わせないこと、また資材を納入させないこと。</p> <p>⑧ ①～⑦までのことについては、下請契約における受注者を指導すること。</p>
<p>13. 工事打合せ等</p>	<p>① 工事打合せは、事業者において作成した工程表に基づき、定例で開催する。なお、開催日時については後日決定する。</p> <p>② 工事日報、月報及び打合せ議事録を作成し、月報については月末に本市に提出すること。</p>
<p>14. その他</p>	<p>① 本工事に携わる業者において建設協力を設置し、円滑な施工及び市民の苦情に速やかに対処できる体制を作ること。</p> <p>② 事業者は、かしの有無について「住宅都市局所管請負工事かし点検等実施要領」により、かし担保期間内の本市が指示する時期に自主点検報告書を住宅建設課長に提出し、本市が行う「かし点検」に立会うこと。</p> <p>③ 当工事は電子納品対象工事となっており、「福岡市 CALS/EC 電子納品の手続き（案）」に従うこと。</p>

別添資料3 契約締結後提出書類

名 称	提出部数		備 考
	原 紙	複 写	
着手届け	1		
技術者等届	2		現場代理人、管理技術者、設計担当者、工事監理技術者、施工担当者
資格者証の写し	2		
経歴書	1		
事務所概要	1		協力事務所がある場合
下請契約等の通知書・変更通知	1		追加及び変更が生じた場合は遅滞無く再提出すること
組織表・緊急連絡表	1		設計業務着手時，施工業務着工時等，追加及び変更が生じた場合は遅滞無く再提出すること
予定工程表（全体）	1		設計業務着手から完成までの全体予定工程表
契約金額内訳書	1		技術提案内容を反映したもの
その他市が指示するもの			

別添資料4 設計業務に係る成果物

(耐震改修計画図書)

名 称	提出部数		備 考
	原 紙	複 写	
耐震診断・改修計画報告書	1	1	A4版両面複写(図面はA3版又はA4版)で、ネジ式又はバインダー式とする。表紙及び背表紙に住宅名、棟番号、調査年月を記載する。
耐震診断・改修計画報告書の電子データ	1	1	CD-ROM(640Mb以上)。CD-ROMの本体及び保存ケースに「耐震診断・改修計画報告書、住宅名、調査年月」を記載する。
適合書	1	1	「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第8条第3項第1号の規定による国土交通大臣が定める基準に適合している旨の適合証。原本を1部、写しを1部の合計2部。
工事履行状況自己確認結果報告書(設計業務用)	1	1	

(実施設計図書：建築)

名 称	提出部数		備 考
	原 紙	複 写	
意匠図	1	3	データ共
構造図	1	3	データ共
構造計算書	1	1	(耐震改修計画書)
積算数量計算書・集計表	1	1	データ共
参考見積書(メーカー3社見積り)	1	1	金物類等、別途指示
参考見積比較表	1	1	
内訳書・代価表	1	1	
法令調査報告書	1	1	
敷地調査報告書	1	1	現況図、現況写真(データ共)
協議記録(関係官公署 他)	1	1	
打合記録簿(工事監督員)	1	1	
各種技術資料・検討記録	1	1	
実施設計説明書	1	1	

耐震改修計画書	1	1	
耐震改修計画判定書	1	1	
工事履行状況自己確認結果報告書（設計業務用）	1	1	

（実施設計図書：設備）

名 称	提出部数		備 考
	原 紙	複 写	
設計図	1	3	データ共
積算数量計算書・集計表	1	1	
参考見積書（機材メーカー）	1	1	
参考見積書比較表	1	1	
内訳書・代価表	1	1	
計算書	1	1	
報告書（法規調査・現地調査）	1	1	
協議記録（関係官公署・企業者）	1	1	
各種技術資料	1	1	
検討記録	1	1	
工事履行状況自己確認結果報告書（設計業務用）	1	1	
打合記録簿（工事監督員）	1	1	

※ 設計図（意匠・構造・設備）の原紙（各図面には本市決済印が押されたもの）は、A2サイズとする。また、複写の1部は、A3サイズを1部ケースファイルで提出し、残りの2部は製本をしたものとする。

※ 複写は、設計図を除き、A4版のファイル（製本含む）にて提出とする。

別添資料5 工事監理業務に係る提出書類

時 期	提 出 書 類	備 考
変更時	工事監理者選任届（変更）	適宜
履行期間中	監督月報	施工建築物等の全景写真2枚以上を添付
	監督日報	月3回、概ね10日毎に提出。
完了時	完了届	

別添資料表 6 施工業務に係る提出書類

※ ○印は必ず提出するもの

時 期	提 出 函 書	※	備 考
工事着手 1 日前	建設リサイクル届 (適用工事のみ)		
工事着手後 10 日以内	コリンズ「工事实績受注登録」 「登録のための確認のお願い」、「登録内容確認書」		
	※施設利用者及び管理者への工事案内文		
契約締結後 1 ヶ月以内	「建設業退職金共済制度に係る報告書」(当初)	○	
着手後 速やかに	施工体制台帳		
	施工体系図 (発注者提出用)	○	
	地場企業下請不使用理由書		
	建設資材使用報告書		
	承諾図	○	
	施工計画書 (総合施工計画書・工種別施工計画書)	○	
履行期限の 1 月前	前金払請求書		
	中間前金払請求書		※工事監理者経由
ただし書き 指定完了時	指定部分完了届		
	指定部分受渡書		
完了時	(手持ち) 産業廃棄物処理委託契約、許可証、 マニフェスト A・B2・D・E 票の原本等		
	再生資源利用実施書：建設資材搬入工事用		
	再生資源利用促進実施書：建設資材搬出工事用		
	再資源化等完了報告書		
	建退共関係書類 「建設業退職金共済制度に係る報告書」(完了時)	○	
	工事写真	○	※工事監理者経由
	完了届	○	※工事監理者経由
	受渡書	○	※工事監理者経由
請求書	○		
完了後 10 日以内	コリンズ「工事实績報告竣工登録」		
検 査	完成図書	○	
	完成図	○	
	完成図書受渡書の写し	○	

別添資料7 案内図・配置図

(案内図)



(配置図)

