

県宮大塚B団地1号棟他屋根防水改修事業

要求水準書

令和8年8月

宮 崎 県

目次

I 概要

1	所在地等	1
2	事業スケジュール（予定）	1
3	関連法令・適用基準等	1
4	本事業における留意事項	2

II 整備対象施設の要求水準

1	基本方針	3
	（1）工事目的物の性能・機能	
	（2）施工上配慮すべき事項	
	（3）社会的要請に関する事項	
	（4）独自提案	
2	施工管理及び履行要件	3
	（1）共通事項	
	（2）防水工法の選定	
	（3）既存防水層撤去後の漏水防止措置	
	（4）品質確保	
	（5）工程計画の適正化	
	（6）施設利用者の安全対策	
	（7）現場環境対策（騒音・振動・粉じん対策）	
	（8）周辺環境への配慮	
3	適切な積算	4
4	その他	4

III 業務実施に係る要求水準

1	設計・工事監理業務	5
	（1）設計内容	
	（2）打ち合わせ	
	（3）設計・工事監理体制及び技術者等の配置	
2	施工業務	6
	（1）施工体制及び技術者等の配置	

I 概要

1 所在地等

○ 事業計画地：宮崎県宮崎市大塚町（県営大塚B団地内）

○ 対象建築物

- ① 県営大塚B団地1号棟（RC造3階建） 施工面積：約204㎡
- ② 県営大塚B団地2号棟（RC造3階建） 施工面積：約689㎡
- ③ 県営大塚B団地3号棟（RC造3階建） 施工面積：約697㎡
- ④ 県営大塚B団地4号棟（RC造3階建） 施工面積：約718㎡

○ 屋根防水工事の概要等

① 工事概要

既存状況：シート防水、金属製笠木、太陽熱温水器架台、設備配管架台

改修工法：塗膜防水、パラペットひび割れ・欠損部等の補修※、笠木補修、ドレン改修、その他屋根面取り合い部の改修、石綿含有分析調査（定性分析1検体/棟）等

② 工事想定

箇所	改修前（現状）	改修後（主な改修等計画：想定）
屋根面	合成高分子ルーフィング®防水 t=2.0m/m	既存防水仕上げ層撤去 下地調整及び仮防水 塗膜防水X-1工法、脱気筒新設 【全面】
パラペ ット立上り	合成高分子ルーフィング®防水 t=2.0m/m 一部ひび割れ・欠損	既存防水仕上げ層撤去 アルミアングル撤去（シーリング®共） 下地調整及び仮防水 塗膜防水X-2工法 ひび割れ・欠損部等補修※ 【全面】
ドレン	鋳鉄製ルーフトレン	下地調整 ハタール系変性エポキシ樹脂塗料塗り 【塗替】
屋上点検 口マンホ ール	立上り部分：合成高分子ルーフィング®防水 t=2.0m/m	既存防水仕上げ層撤去 アルミアングル撤去（シーリング®共） 下地調整及び仮防水 塗膜防水X-2工法 【各棟1箇所】
太陽熱温 水器架台 及び設備 配管架台	立上り部分：合成高分子ルーフィング®防水 t=2.0m/m	既存防水仕上げ層撤去 アルミアングル撤去（シーリング®共） ひび割れ・欠損部等補修※ 下地調整及び仮防水 塗膜防水X-2工法
	取り付け部品等：アンテナ及び配管、設備 配管架台（コンクリートブロック）、太陽熱温水 器鉄骨架台（溶融亜鉛メッキ）	アンテナ撤去処分、設備配管撤去及び跡補修、 設備配管架台（コンクリートブロック）撤去、太陽熱 温水器鉄骨架台（撤去可）

※ひび割れ・欠損部等補修想定数量については、別紙参照とする。

なお、当該施工数量の確定については契約後の現地調査に基づき行い、設計変更の協議対象とする。

2 事業スケジュール（予定）

本事業の主なスケジュールは、以下のとおりとする。

事業契約締結	令和8年10月下旬
設計及び施工期間	契約締結の日から150日間 ただし、設計・施工期間は、工期短縮の受注者提案を可能とする。

3 関連法令・適用基準等

本事業を実施するに当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建設業法（昭和24年法律第100号）、消防法（昭和23年法律第186号）、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）、宮崎市景観条例（平成19年条例第35号）のほか、関係する法令・条例等を遵守すること。また、適用基準として以下を参照すること。なお、その他、定めのない事項については、発注者と受注者が協議の上、定めるものとする。ただし、ソ及びタについては、宮崎県県土整備部が定める各仕様書を総務部においても準用する。なお、仕様書類はすべて最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
- イ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）
- エ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）
- オ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編）
- カ 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）
- キ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）
- ク 公共建築設備工事標準図（統一基準）（機械設備工事編）
- ケ 建築設備設計基準
- コ 建築工事監理指針
- サ 建築改修工事監理指針
- シ 電気設備工事監理指針
- ス 機械設備工事監理指針
- セ 官庁施設の総合耐震計画基準
- ソ 地質・土質調査業務共通仕様書（宮崎県県土整備部）
- タ 設計業務共通仕様書（宮崎県県土整備部）
- チ 建築設計業務委託共通仕様書（宮崎県総務部営繕課）
- ツ 工事事務処理要領
- テ その他関係適用基準等

4 本事業における留意事項

- ア 施工用の電力・給水及び施工に必要な事務所、休憩所、便所等は、受注者が準備すること。
- イ 施工用の電力・給水は、構内設備の2次利用をする場合は、発注者や施設管理者と協議し、子メーターを取り付けるなど、使用量に応じた料金を支払うこと。
- ウ 機器の搬入、据え付け、調整については、発注者と協議の上、その指示に従うこと。
- エ 機器の搬入、据え付け、調整にかかる費用は、すべて工事費に含めること。

- オ 周辺住民や入居者等に支障がないよう、騒音、振動、粉じん、臭気等の対策を図ること。
- カ 緊急車両及び周辺の車両の通行に支障がないよう配慮すること。
- キ 各関係機関と十分に事前協議の上、実施するとともに、必要な申請、届出等を遅滞なく行うこと。
なお、申請等に要する費用は本事業の費用に含むものとする。

Ⅱ 整備対象施設の要求水準

1 基本方針

(1) 工事目的物の性能・機能

- ① 絶縁工法を基本とし、耐久性と意匠性を両立させた、最適な工法及び材料とすること。
- ② 仕上げ塗料は、防水層の保護に加え、日射反射性能に優れた材料を選定すること。
- ③ 既存防水層の撤去から、下地形成までの品質確保手順を提案すること。
- ④ 既存防水層の撤去後、降雨等による漏水対策を提案すること。
- ⑤ 防水工事完了時に、保証書を発行するものとし、防水性能の瑕疵に対する保証期間を設定すること。

(2) 施工上配慮すべき事項

- ① 防水層の改修にあたっては、施工の各段階において適切な品質管理体制を構築し、工程ごとの確認・記録を徹底すること。
- ② 工程管理上のリスクを考慮した施工手順と工程管理計画とすること。
- ③ 工事中の施設利用者等の安全確保について、実効性の高い計画を策定し、安全対策を徹底すること。

(3) 社会的要請に関する事項

- ① 撤去作業等に伴う騒音・振動・粉じん等の環境対策について、具体的な低減計画を策定し、適切に運用すること。

(4) 独自提案

- ① 改修等で必要と思われる内容がある場合は提案すること。この場合、請負金額の増額は行わない。

2 施工管理及び履行要件

(1) 共通事項

- ① 施工者が現場の状況に応じた工法等を提案し、設計者が技術的妥当性を精査することにより品質及び性能を確保すること。
- ② 受注者は工法等が確定次第、最終的な施工計画書を作成すること。

(2) 防水工法の選定

- ① 水蒸気による防水層のふくれを防止するため、脱気装置等を適切に配置すること。
- ② 工法や材料について、写真及び帳票で証明するなど適切に工事を管理すること。
- ③ 設備架台下や取り合い部等について、防水性能を確保した上での施工方法とすること。
- ④ ルーフドレンが欠損あるいは腐食している場合は、新設を検討し排水計画を最適化することや、屋上点検口がある場合は改修方法を提案すること。

(3) 既存防水層後の漏水防止措置

- ① 防水層の下地補修について、下地処理を確実に行うこと。

- ② 下地は十分に乾燥させ、新設する防水層に支障が生じないようにすること。
- ③ 廃棄物の処分については、関係法令に基づき、適正かつ計画的に処分すること。

(4) 品質確保

- ① 環境、省エネルギー、ランニングコスト低減等に配慮したものとする。
- ② 防水工事完了時には、原則として5年以上の保証書を発行すること。なお、当該期間内に発生した不具合については、施工者の責任において補修を行うこと。

(5) 工程計画の適正化

- ① 県営住宅は住民の生活の場であることを最優先とし、管理組合及び住民側と密に連携して工事工程を決定すること。
- ② 住民の生活リズムを考慮し、原則として騒音・振動を伴う作業時間を指定すること。

(6) 施設利用者の安全対策

- ① 住民等への情報提供を行うための、工事の広報資料（配布物、掲示物等）の作成など、安全対策を提案すること。
- ② 工事車両や資材置場の配置により、敷地内での住民の通行経路の安全を確実に確保すること。
- ③ 足場及び作業ヤードの防護柵設置、施錠管理による立入防止策や夜間・休日の出入口の施錠・センサーライト設置等の防犯対策を徹底すること。
- ④ 作業員の身分証明（ネームプレート）及び規律保持の対策を行うこと。
- ⑤ 防炎シート等の設置など、バルコニーや窓際のプライバシー保護対策を行うこと。
- ⑥ トラブル発生時、緊急時の連絡体制及び指定管理者や住民側への報告フローを提示すること。

(7) 現場環境対策（騒音・振動・粉じん対策）

- ① 工事に伴う、騒音・振動・粉じん等の低減方法について、具体的な施工計画を策定し、適切に実施すること。
- ② 住民への影響を最小限にするため、作業時間を指定し、配慮を行うこと。
- ③ 個別設備（テレビアンテナ、エアコン等）に影響が出る場合は、個別通知を行う等、住民への配慮を検討すること。

(8) 周辺環境への配慮

- ① 狭隘な敷地を考慮し、クレーン作業時の誘導員の適正配置及び資材の過積載防止を図ること。
- ② 工事現場周辺の環境負荷低減に努め、近隣への影響を最小限とする措置を講じること。

3 適切な積算

- ① 施工面積や現場条件を精査し、適切な単価設定及び積算内容を提示すること。

4 その他

- ① 業務着手に当たっては、綿密な現地調査等を実施し、配置等を正確に確認すること。
- ② 現地調査に当たっては、全箇所を実測することにより、寸法等を正確に確認すること。なお、現地調査の際は、施設管理者と事前協議を行い、入居者及び施設管理者等の安全及びプライバシーに十分配慮すること。
- ③ 実施設計に当たっては、発注者、施設管理者、関係機関等と十分に協議し、その協議内容は、

詳細に記録して成果物として提出すること。

なお、協議においては、規模や配置等の条件変更があり得ることから、協議不足により施工中の変更等が生じることがないように特に注意すること。

- ④ 実施設計の際は、コスト縮減や維持管理（ライフサイクルコストを含む。）に配慮し、合理的な工法等を検討するとともに、施工面積等の施工条件等を勘案し、適切な単価を設定すること。
- ⑤ 概略工事工程表については、製品の製作期間や納期などの実態を十分に把握した上で作成すること。
- ⑥ 振動、騒音、粉じん等への対応に留意した仮設計画を作成すること。
- ⑦ 作成図面は、原則として配置図・付近見取り図、仕上げ表、平面図、屋根伏図、部分詳細図、建築改修工事特記仕様書を作成すること。ただし、一枚でまとめられるものはまとめてよい。
- ⑧ 作成図面や成果物等については、後日、県の指示するとおりに整理すること。

Ⅲ 業務実施に係る要求水準

1 設計・工事監理業務

（１）設計内容

工事実施に先立ち次の設計業務を行うこと。

① 実施設計

- ・ 実施設計については準拠すべき法令、基準、本水準書を満たすとともに、企画提案に記載した内容等について遵守し、実施設計成果物（設計図書及び数量内訳書をいう。）及び鳥瞰図を県に提出し、承認を得ること。実施設計成果物においては、次の事項を遵守し、実施設計成果物を提出すること。
- ・ 本水準書Ⅰ 3 関連法令・適用基準等を遵守すること。
- ・ 本水準書Ⅱを反映させること。
- ・ 計画的で無理のない工程とすること（設計・施工の全体工程表を作成、提出すること。）
- ・ 下記内容については設計内容に反映すること。
 - ア. TV アンテナ撤去・処分
 - イ. 太陽熱温水器配管撤去・処分及び配管貫通部補修
 - ウ. 太陽熱温水器配管架台（コンクリートブロック）撤去・処分

（２）打ち合わせ

打ち合わせは次の区切りにおいて行うものとし、回数は３回とする。また、第１回打ち合わせ、実施設計終了時については、管理技術者が立ち会うものとする。

- ① 実施設計業務着手時
- ② 調査開始時
- ③ 実施設計終了時

（３）設計体制及び技術者等の配置

設計にあたっては、次に掲げる技術者等を配置すること。なお、各技術者等の資格や経歴については、県営大塚Ｂ団地１号棟他屋根防水改修事業企画提案競技実施要領（以下「実施要領」という。）

様式4に記載するとともに、資格や従事した経歴等がわかる資料を添付すること。

① 管理技術者

- ・ 一級建築士の資格を有すること。
- ・ 企画提案書提出日の前日時点において、3か月以上の直接的な雇用関係を有する者であること。

② 担当技術者

- ・ 一級建築士、二級建築士、建築設備士、第一種電気主任技術者、第二種電気主任技術者又は第三種電気主任技術者の資格を有する者であること。
- ・ 企画提案書提出日の前日時点において、3か月以上の直接的な雇用関係を有する者であること。

※ 管理技術者とは建築設計業務委託共通仕様書（宮崎県総務部営繕課）1. 2第3項に規定する者を、担当技術者とは同第4項に規定する者をいう。

※ 管理技術者は担当技術者を兼務することができる。

※ ①又は②のうち、1人以上は、実施要領の「3資格要件」（3）①に記載した業務実績に関する事項を満たす業務において、管理技術者又は担当技術者の経験を有する者であること。

2 施工業務

（1）施工体制及び技術者等の配置

建設業法に定める技術者で本工事に精通した者を配置する等、確実に施工できる体制をとるとともに、速やかにコリンズ登録を行うこと。また、次に掲げる技術者等を配置すること。なお、各技術者等の資格や経歴については、実施要領様式4に記載するとともに、資格や従事した経歴等が分かる資料を添付すること。

① 主任技術者又は監理技術者

次の事項をすべて満たす技術者を、主任技術者又は監理技術者（※1）として専任で配置することができる。ただし、主任技術者又は監理技術者が発注者の同意を得て別工事と兼務する場合（※2）若しくは請負代金の額が4,500万円未満となる場合は専任を要しない。

ア 次のいずれかに該当する者であること。

- ・ 一級建築施工管理技士の資格を有する者
- ・ 二級建築施工管理技士（仕上げ）の資格を有する者
- ・ 防水工事業に関して建設業法第7条第2号イ、ロ、ハのいずれかに該当する者

イ 監理技術者にあつては、防水工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

ウ 実施要領3（3）②に示す施工実績に関する事項を満たす工事において、監理技術者、主任技術者又は現場代理人等の経験を有する者であること。

エ 企画提案書提出日の前日時点において、3か月以上の直接的な雇用関係を有する者であること。

※1 下請契約の請負代金の総額が5,000万円以上となることが予想される場合、あらかじめ監理技術者になり得る資格を有する技術者を配置すること。

※2 監理技術者制度運用マニュアル及び宮崎県公共事業情報サービス（「R6.12.25 建設業法第26条第3項第1号の規定の適用を受ける技術者配置の特例（専任特例1号）の取扱い

について」及び「R6.12.25 改正 建設業法第26条第3項第2号の規定の適用を受ける技術者配置の特例（専任特例2号）の取扱いについて」）を御確認ください。

② 現場代理人

- ・ 企画提案書提出日の前日時点において、3か月以上の直接的な雇用関係を有する者であること。
- ・ 工事現場稼働中において、現場に常駐し、発注者と連絡がとれる者を配置すること。