

「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」

本事業の建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準は以下のとおりとし、PFI事業者は事業期間中、各施設・部分の性能が、常にその機能を果たせる状態を保てるように、保守・点検及び適時の修繕を行うこと。また、PFI事業者が設計図書に記載した性能、仕様について維持すること。

ただし、入居者の責めに帰す理由により、不具合が生じた場合はこの限りではない。

屋根

- ・漏水がないこと。
- ・ルーフトレン、樋等が詰まっていないこと。
- ・金属部分に腐食等が発生していないこと。
- ・仕上げ材の割れ、浮きがないこと。

外壁

- ・漏水がないこと。
- ・仕上げ材及びシーリング材の浮き、剥離、ひび割れ等がないこと。
- ・構造上支障となるコンクリートのひび割れ、欠損による鉄筋の露出がないこと。

建具（内、外部）

- ・可動部がスムーズに動くこと
- ・ガラスに破損、ひび割れ等が発生していないこと。
- ・開閉、施錠装置が正常に作動すること。
- ・金属部分に腐食等が発生していないこと。
- ・使用上支障となる変形、損傷がないこと。

天井・内装

- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがないこと。
- ・使用上支障となる仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがないこと。
- ・使用上支障となる塗装面のひび割れ、浮き等がないこと。
- ・仕上げ面に漏水、かび等の発生がないこと。

床

- ・使用上支障となるひび割れ、浮き又は摩耗及び剥がれ等がないこと。
- ・防水性能を要求される部分において、漏水がないこと。

電気設備

- ・漏電がないこと。
- ・各設備が正常に作動すること。
- ・分電盤、配管等に損傷、亀裂、錆、腐食または崩れがないこと。

機械設備

- ・給水設備は厚生労働省令に定める水質基準を満足すること。
- ・給排水管から漏水がないこと。
- ・給排水ポンプが正常に作動すること。
- ・給排水管、受水槽及びこれを支持する部分、給排水ポンプ及びこれを支持する部分における損傷、亀裂、腐食または崩れがないこと。
- ・給湯器は適切な温度設定が出来ること。
- ・給湯器本体に損傷、亀裂、腐食または崩れがないこと。
- ・給湯器は爆発、着火不良等の不具合が発生しないこと。
- ・ガス管等からガス漏れが発生しないこと。
- ・換気設備には使用上支障となる変形、損傷がないこと。
- ・換気設備は使用時に異常音、異常振動がないこと。
- ・各消防用設備は消防法に定める維持管理状態を満足すること。

昇降機設備

- ・昇降機の安全な利用をはかり、適法な状態を保つこと。

共用階段及び廊下

- ・表面の滑り等通行にあたっての支障がないこと。
- ・手摺りのぐらつき等、機能に支障がないこと

以下に、本事業の見積りの参考として府の修繕実績等を提示する。

ア 緊急修繕（舞鶴市内の府営住宅における過去5年間の緊急修繕の実績）
中層耐火構造住宅の管理戸数に対する緊急修繕の発生率及び修繕金額

・建設後5年以内（サンプル数259戸）

修繕発生率 = 6.3% / 年、修繕金額 = 60千円 / 件

・建設後6年以上20年以内（サンプル数221戸）

修繕発生率 = 36.7% / 年、修繕金額 = 42千円 / 件

注）以上の数値は参考であり、本事業における実績値との間において増減が生じた場合でも契約変更の対象とはしない。

イ 空家修繕（舞鶴市内の府営住宅における過去5年間の空家修繕の実績）
中層耐火構造住宅の管理戸数に対する空家修繕の発生率及び修繕金額

・建設後5年以内（サンプル数259戸）

空家発生率 = 1.9%、修繕金額 = 214千円 / 件

・建設後6年以上20年以内（サンプル数221戸）

空家発生率 = 6.2%、修繕金額 = 379千円 / 件

注）以上の数値は参考であり、本事業における実績値との間において増減が生じた場合でも契約変更の対象とはしない。ただし、空家発生率が参考数値と大幅に異なった場合の取り扱いについては、府とPFI事業者の間で事業契約時に定めることとするが、1戸当たりの修繕金額は業務仕様書において事業者が定める金額とする。

ウ 計画修繕

本事業期間中に府が計画修繕を実施するとした場合の内容及び事業期間中の修繕実施回数は以下に示とおりである。

・鉄部塗装（2回） ・各戸水道メーター取替（共用部分含む）（2回）

・給排水ポンプ取替（2回） ・給湯器取替（1回）

・屋上防水改修（1回） ・換気扇取替（1回）

・テレビ共聴設備改修（1回）

なお、以上の内容については各戸水道メーター取替（計量法により8年毎に取替）を除いて業務実施計画策定にあたってPFI事業者に修繕の実施を義務づけるものではない。