

(別添)業務仕様書 正誤表

10ページ

1. 施設等の維持保全に関する業務

(3)浴室改善業務仕様書

【修正前】

業務内容	空き住戸のうち、浴室はあるが大阪市設置による浴槽がない住戸について、浴槽等を設置するとともに、入居者が所有権放棄書を提出して残置した浴槽等がある場合は、当該浴槽等を撤去すること
対象施設	市営住宅の空家
業務仕様	<p>【浴槽等設置工事】</p> <p>1. 総則</p> <p>機械設備、電気設備、ガス設備の設置工事は、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。</p> <p>【参考】本仕様書以外に参照すべき仕様書</p> <ul style="list-style-type: none">・公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）・公共住宅改修工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）・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監修）・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監修） <p>2. 共通事項</p> <p>(1) 施工条件</p> <ul style="list-style-type: none">・本工事で既設建物、設備等に破損を生じさせた場合は在来に倣い速やかに補修復旧を行う。・本工事で必要な工事用電力・水・ガス及び諸手続き等の諸費用は、本業務に含むものとする。・廃材処理については減量化・再資源化を促進し、関係法令を遵守し適正に廃材処理を行う。 <p>(2) 外壁等のアスベスト含有仕上げ塗材及びモルタルの処理</p> <ul style="list-style-type: none">・既設建物の外壁等に施工されている仕上げ塗材にはアスベストが含有されている恐れがあり、穴をあける作業は特定粉じん排出等作業に該当するため、アンカー設置またはダイヤ貫通を行う場合は、湿潤化を行い、飛散させないようにカッターナイフ・スクレーパー等で仕上げ塗材及び下地材を除去の上、作業を行う。・除去後については、固形剤噴霧や接着剤塗布等の飛散防止措置を講じること。・除去を行った仕上げ塗材及び下地材は、石綿含有産業廃棄物として適正に処分を行う。 <p>3. 機械設備</p> <p>(1) 浴槽</p> <ul style="list-style-type: none">・FRP製浅型浴槽を設置する。・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>(2) ガス給湯器</p> <ul style="list-style-type: none">・浴室の給湯用にガス給湯器を設置する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス給湯器のドレンは水抜きホースを床まで設置する。 ・浴室の壁面に浴室リモコンを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>(3) 配管設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水は、住戸内の既設給水管から分岐し、ガス給湯器及びシャワー付混合水栓へ給水配管を設置する。 ・給湯は、ガス給湯器から浴槽及びシャワー付混合水栓へ給湯配管を設置する。 ・浴室の浴槽にシャワー付混合水栓を設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>4. 電気設備</p> <p>(1) コンセント設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器用接地極・接地端子付きコンセントを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>5. ガス設備</p> <p>(1) 配管設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガス設備工事の施工は、ガス事業法に基づくものとする。 ・既設ガス配管からガス給湯器へガス配管を設置する。 ・フレキ管及びガスホースによるガス配管とガス栓及び給湯器との接続は、ガス事業者指定店または簡易内管施工登録店で施工する。 <p>6. 入居者設置浴槽等撤去</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者設置浴槽等を撤去する。 ・撤去した浴槽については、大阪市営住宅工作物設置等事務取扱要領に基づき、リサイクル業者の選定及び連絡を行う。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・作業においては、騒音・振動のみならず様々な影響（化学物質過敏症等）を考慮して、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・原則として、日・祝日は施工しない。 ・作業時間は、原則として午前9時より午後5時30分までとする。 ・やむをえず、作業時間延長等がある場合は、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両には会社名、担当者、連絡先がわかるよう表示すること。

【修正後】

「1. 総則」に文言を追加しました。

業務内容	空き住戸のうち、浴室はあるが大阪市設置による浴槽がない住戸について、浴槽等を設置するとともに、入居者が所有権放棄書を提出して残置した浴槽等がある場合は、当該浴槽等を撤去すること
対象施設	市営住宅の空家
業務仕様	<p>【浴槽等設置工事】</p> <p>1. 総則</p> <p>機械設備、電気設備、ガス設備の設置工事は、原則として本仕様書に従って適切に実施すること。</p> <p>【参考】 本仕様書以外に参照すべき仕様書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） ・公共住宅改修工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修） ・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監修） ・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監修） <p><u>本業務は社会資本整備総合交付金制度を利用して行う工事であり、実施にあたっては、社会資本整備総合交付金要綱等に対応したものとすること。</u></p> <p>2. 共通事項</p> <p>(1) 施工条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本工事で既設建物、設備等に破損を生じさせた場合は在来に倣い速やかに補修復旧を行う。 ・本工事で必要な工事用電力・水・ガス及び諸手続き等の諸費用は、本業務に含むものとする。 ・廃材処理については減量化・再資源化を促進し、関係法令を遵守し適正に廃材処理を行う。 <p>(2) 外壁等のアスベスト含有仕上げ塗材及びモルタルの処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既設建物の外壁等に施工されている仕上げ塗材にはアスベストが含有されている恐れがあり、穴をあける作業は特定粉じん排出等作業に該当するため、アンカー設置またはダイヤモンド貫通を行う場合は、湿潤化を行い、飛散させないようにカッターナイフ・スクレーパー等で仕上げ塗材及び下地材を除去の上、作業を行う。 ・除去後については、固形剤噴霧や接着剤塗布等の飛散防止措置を講じること。 ・除去を行った仕上げ塗材及び下地材は、石綿含有産業廃棄物として適正に処分を行う。 <p>3. 機械設備</p> <p>(1) 浴槽</p> <ul style="list-style-type: none"> ・FRP製浅型浴槽を設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>(2) ガス給湯器</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の給湯用にガス給湯器を設置する。 ・ガス給湯器のドレンは水抜きホースを床まで設置する。 ・浴室の壁面に浴室リモコンを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。

	<p>(3) 配管設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水は、住戸内の既設給水管から分岐し、ガス給湯器及びシャワー付混合水栓へ給水配管を設置する。 ・給湯は、ガス給湯器から浴槽及びシャワー付混合水栓へ給湯配管を設置する。 ・浴室の浴槽にシャワー付混合水栓を設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>4. 電気設備</p> <p>(1) コンセント設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器用接地極・接地端子付きコンセントを設置する。 ・設置箇所及び仕様等は図示による。 <p>5. ガス設備</p> <p>(1) 配管設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガス設備工事の施工は、ガス事業法に基づくものとする。 ・既設ガス配管からガス給湯器へガス配管を設置する。 ・フレキ管及びガスホースによるガス配管とガス栓及び給湯器との接続は、ガス事業者指定店または簡易内管施工登録店で施工する。 <p>6. 入居者設置浴槽等撤去</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者設置浴槽等を撤去する。 ・撤去した浴槽については、大阪市営住宅工作物設置等事務取扱要領に基づき、リサイクル業者の選定及び連絡を行う。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・作業においては、騒音・振動のみならず様々な影響（化学物質過敏症等）を考慮して、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・原則として、日・祝日は施工しない。 ・作業時間は、原則として午前9時より午後5時30分までとする。 ・やむをえず、作業時間延長等がある場合は、必ず施工前に周囲の入居者に周知のうえ協力を求めること。 ・工事車両は、地元自治会役員等と協議し、原則として住宅敷地内に駐車すること。また、工事車両には会社名、担当者、連絡先がわかるよう表示すること。

3. 計画改修に関する業務【A地区のみ】

(4) 計画改修等の事業内容

【修正前】

改修	概要	実施方針等
外壁改修 社会資本整備総合交付金防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下、外壁の一部はく離落下等を未然に防ぐため、ひび割れ部分などの下地調整や外壁塗装等を、外壁の仕様や状況等に応じて全面改修または部分改修により実施する。	外壁下地がモルタル塗りの住棟 ・全面改修と部分改修を概ね10年ごとに交互に実施することとし、原則として全面改修は部分改修から10年以上、部分改修は全面改修から10年以上経過する住棟を対象とする。 外壁下地がコンクリート打放しの住棟 ・全面改修を実施することとし、原則として建設または前回改修から20年以上経過する住棟を対象とする。 〔全面改修〕：外壁全面打診を行い、劣化部分やひび割れ部分などの下地調整のうえ、全面を塗装替えし、あわせて鉄部塗装・避雷設備改修等を実施するもの 〔部分改修〕：外壁全面打診を行い、悪所部分を改修し、あわせて鉄部塗装等を実施するもの
屋上断熱防水 社会資本整備総合交付金防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下を未然に防ぐため、防水層の改修等を実施する。	・建設または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
給水管改修 社会資本整備総合交付金対象	住宅への給水機能の確保を図るため、老朽化した共用給水縦管を更新する。なお、これまで取り組んできた給水圧力改修及び高置水槽改修は、必要に応じて給水管改修とあわせて一体的に実施する。	・建設から45年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
排水管改修 社会資本整備総合交付金対象	経年劣化による漏水を防ぐため、住戸内に設置された共用雑排水縦管（台所、風呂系統）及びその排水縦管に接続している住戸内排水管を更新する。	・鋼管又はねじ接合のエポキシ樹脂コーティング鋼管の共用雑排水縦管（台所、風呂系統）が住戸内に設置された住棟で、建設から40年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。

エレベーター制御機器改修 社会資本整備総合交付金防災・安全交付金対象	エレベーターにおける安全性の確保を図るため、経過年数の長い制御装置の交換や、戸開走行保護装置等の設置を実施する。	・エレベーター設置または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
照明設備改修 社会資本整備総合交付金	蛍光ランプ交換の負担軽減や、省エネルギー化を図るため、共用部照明器具の高効率照明への取替を実施する。	・経過年数の長い住棟から実施する。ただし、外壁改修時に照明器具の鉄部塗装を実施する住棟は、優先的に改修を実施する。
浴室改善 社会資本整備総合交付金対象	<u>浴室はあるものの浴槽が設置されていない空き住戸を対象に、浴槽・給湯器を設置する。</u>	<u>令和6年7月募集以降、入居者募集等により入居予定となった全ての住戸*に浴槽を設置する。</u> <u>※建替判定による貸付停止住戸及び浴室のない住戸を除く。</u>

【修正後】

表から、「浴室改善」の項目を削除しました。

改修	概要	実施方針等
外壁改修 社会資本整備総合交付金 防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下、外壁の一部はく離落下等を未然に防ぐため、ひび割れ部分などの下地調整や外壁塗装等を、外壁の仕様や状況等に応じて全面改修または部分改修により実施する。	外壁下地がモルタル塗りの住棟 ・全面改修と部分改修を概ね10年ごとに交互に実施することとし、原則として全面改修は部分改修から10年以上、部分改修は全面改修から10年以上経過する住棟を対象とする。 外壁下地がコンクリート打放しの住棟 ・全面改修を実施することとし、原則として建設または前回改修から20年以上経過する住棟を対象とする。 [全面改修]: 外壁全面打診を行い、劣化部分やひび割れ部分などの下地調整のうえ、全面を塗装替えし、あわせて鉄部塗装・避雷設備改修等を実施するもの [部分改修]: 外壁全面打診を行い、悪所部分を改修し、あわせて鉄部塗装等を実施するもの
屋上断熱防水 社会資本整備総合交付金 防災・安全交付金対象	経年劣化等による雨水の侵入や躯体の強度低下を未然に防ぐため、防水層の改修等を実施する。	・建設または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
給水管改修 社会資本整備総合交付金対象	住宅への給水機能の確保を図るため、老朽化した共用給水縦管を更新する。なお、これまで取り組んできた給水圧力改修及び高置水槽改修は、必要に応じて給水管改修とあわせて一体的に実施する。	・建設から45年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
排水管改修 社会資本整備総合交付金対象	経年劣化による漏水を防ぐため、住戸内に設置された共用雑排水縦管(台所、風呂系統)及びその排水縦管に接続している住戸内排水管を更新する。	・鋼管又はねじ接合のエポキシ樹脂コーティング鋼管の共用雑排水縦管(台所、風呂系統)が住戸内に設置された住棟で、建設から40年以上経過する住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。

<p>エレベーター制御機器改修 社会資本整備総合交付金防災・安全交付金対象</p>	<p>エレベーターにおける安全性の確保を図るため、経過年数の長い制御装置の交換や、戸開走行保護装置等の設置を実施する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> エレベーター設置または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。
<p>照明設備改修 社会資本整備総合交付金</p>	<p>蛍光ランプ交換の負担軽減や、省エネルギー化を図るため、共用部照明器具の高効率照明への取替を実施する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 経過年数の長い住棟から実施する。ただし、外壁改修時に照明器具の鉄部塗装を実施する住棟は、優先的に改修を実施する。