

仕 様 書

1 件名

R 7－輝国職員宿舍インターホン設備修繕工事（住戸部）

2 対象品目及び数量

別表「工事対象数量一覧表」のとおり

3 工事概要、工事内容及び工事仕様

別添図「R 7－輝国職員宿舍インターホン設備修繕工事設計図」及び同設計図特記仕様書「Ⅲ. 工事仕様」に記載の別冊設計図書のとおり。

4 工事場所

福岡県福岡市中央区輝国 2－1 4－1 7

5 工事期間

契約締結後、準備期間 1 か月、実工事期間 1 か月を想定しているが、受注者、発注者との協議により決定する。

（※日曜日、祝日及び年末年始等発注者の休業日は除くものとする。）

6 工事方法、その他

- （1） 工事及び発注者の検査に係る費用については、受注者の負担とすること。
- （2） 工事完了後に工事に係る契約不適合が発生した場合は適切に対応すること。
- （3） その他の定めのない事項又は疑義が生じた事項については、都度、発注者等と協議のうえ、発注者等の指示に従って所要の措置を講ずるものとする。

以 上

【別表】工事対象数量一覧表（R 7－輝国職員宿舎インターホン設備修繕工事（住戸部）

「R7-輝国職員宿舍インターホン設備修繕工事設計図」における下表の機器及び数量を本工事対象とし、
下表に記載が無いものは別途工事とする。

[illegible]

R 7－九州支社輝国職員宿舍インターホン設備修繕工事設計図

【図面目録】

図面番号	図面名称	縮尺
01	図面目録	――
02	電気設備工事特記仕様書（電気設備修繕工事編 1）	――
03	電気設備工事特記仕様書（電気設備修繕工事編 2）	――
04	輝国職員宿舍 付近見取図・配置図	1/150
05	輝国職員宿舍 インターホン設備 系統図(改修)	No Scale
06	輝国職員宿舍 インターホン設備エントランス平面図・機器参考姿図・数量表	No Scale
07	輝国職員宿舍 インターホン設備 2， 3 階平面図（改修）	1/150
08	輝国職員宿舍 電気錠設備 系統図・エントランス周り平面図(参考図)	1/ 50
09	輝国職員宿舍 インターホン設備 系統図・機器姿図(撤去)	No Scale
10	輝国職員宿舍 インターホン設備 1 階平面図（撤去）	1/150
11	輝国職員宿舍 インターホン設備 2， 3 階平面図（撤去）	1/150

電気設備工事特記仕様書（電気設備修繕工事編１）

I. 工事概要

1. 工事名称
- R 7－九州支社輝国職員宿舍インターホン設備修繕工事
2. 工事種目
- インターホン設備修繕工事、電気錠設備更新工事
3. 対象団地
- 表 1 による

表 1 対象団地

団地名	住所		戸数	管理開始年度	
輝国職員住宅	福岡県福岡市中央区輝国2－1 4－1 7		1 4 戸	平成 1 5 年度	

II. 工事内容

1. 本工事は、当該団地を設計図に基づき、住宅情報盤設備のモニター化を行う工事である。

1) インターホン設備修繕工事

- ①集合玄関機
- カメラ付集合玄関機を新設する。
- ②管理用親機
- 映像システム対応型管理室親機を新設する。
- ③映像用機器
- 映像システム対応型映像増幅器・映像分配器・映像増幅器を新設する。
- ④住宅情報盤
- モニター付に更新する。
- ⑤玄関子機
- 新設住宅情報盤に適合した玄関子機に更新する。
- ⑥既設機器
- 工事完了後、不要となる機器等は撤去する。
- ⑦試験調整
- 「保全工事共通仕様書」電気編 1. 2. 7 による。なお総合動作試験には、集合玄関機、管理室親機、緊急呼出し等の運動試験を含む。
- ⑧住戸内工事
- 住宅情報盤、玄関子機に係る工事の更新数量は下表による。
ただし、最終数量は実績により変更処理とする。

団地名		工事対象数量	発注更新数量
輝国職員宿舍	住戸	1 4 戸	1 4 戸
	娯楽室	1 戸	1 戸
合計		1 5 戸	1 5 戸

2. 電気方式：
- 1 Φ 2 W A C 1 0 0 V 6 0 H z
- 1 Φ 3 W A C 1 0 0 V ／ 2 0 0 V 6 0 H z

III. 工事仕様

1. 本工事は現場説明書、本特記仕様書及び設計図による他、監督員の指示による。設計図書の優先順位は、原則として次のとおりとする。

- 1) 追加説明事項及び質疑応答書
- 2) 現場説明書
- 3) 特記仕様書
- 4) 設計図書
- 5) 電気設備標準詳細設計図集
- 施工編 EC 第 13 版（令和 3 年度）
- 機器・部品編 EF 第 13 版（令和 3 年度）
- 6) 保全工事共通仕様書（令和 5 年版）
- 7) 都市再生機構工事特記基準（令和 7 年 3 月版）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書（令和 4 年度版）
- 9) 日本産業規格（JIS）
- 10) 公共施設用照明器具（JIL5004-2021—2022 年度版）—

2. 一般事項

- （1）工事着工前に、住宅経営部 設備技術課及び経理課に工事内容を十分説明する。
- （2）施工に必要な関係官公署その他の関係機関（所轄消防署等、電力会社、通信事業者等）への必要な届出手続き等は、遅滞なく行う。
なお、これらの手続きに要する費用は受注者の負担とする。また、関連する別途発注の工事の関係者と十分打合せを行う。
- （3）自家用電気工作物及びこれに関連する工事の場合、「保全工事共通仕様書」総則編 1. 1. 1 8 に基づき電気主任技術者との協議等を行う。
~~電気主任技術者（九州支社 住宅経営部 設備技術課）~~
- （4）設備諸室に立ち入る場合は、監督員と協議するほか、次の施設については、監督員に加え各保守管理会社等と協議する。
~~→自家用電気室は、電気主任技術者と協議する。~~
~~→エレベーター機械室は、昇降機保守管理業務受注者と協議する。~~
~~→給水施設は、給水施設維持管理業務受注者と協議する。~~
なお、「保全工事共通仕様書」総則編 1. 1. 2 6 に基づき健康診断を受診の上、所管住まいセンターの許可を得る。
なお、本設計図書に記載なき保守管理会社等の立会い、作業に要する費用は別途変更処理とする。

- （5）施工に当たっては、騒音・振動の防止について充分に配慮し、電動工具等は低騒音・低振動型を使用する。
- （6）コンクリート躯体の穴あけ、アンカー打設は、「保全工事共通仕様書」電気編 1. 8. 2 に基づき、監督員と協議の上、X 線撮影、金属探査機等による内部調査を行い、鉄筋、電線管等に損傷を与えないようにする。
なお、本設計図書に記載なき X 線撮影による調査費については、別途変更処理とする。
- （7）本工事完了後、発生材は「保全工事共通仕様書」総則編 1. 2. 1 4 に基づき適切に処理する。
なお、産業廃棄物処理費については別途変更処理とする。
- （8）本工事の対象範囲に限らず、電気設備の不良個所等を発見した場合は、監督員に報告し指示を受ける。
- （9）機器・材料の発注及び施工に先立ち既存設備の現況調査を行い、不整合、不明箇所がある場合は、監督員と事前に協議を行う。
- （10）共用部の停電、テレビ電波の停波及びインターネット等の通信サービス停止を伴う場合は、以下へ連絡するとともに、あらかじめ影響を及ぼす全ての住戸にチラシ等の方法により周知し、事故等のないよう十分に注意する。
~~住まいセンター、管理サービス事務所、N T T 東日本（株）~~等通信事業者、住棟内 L A N 運営事業者、C A T V 事業者、V D S L 等インターネット事業者、昇降機保守管理業務受注者、給水施設維持管理業務受注者等
- （11）機器及び器具の取替えに当たっては、他の負荷への影響がないことを確認した上で、必ず分電盤の該当回路を O F F にする。影響がある場合は監督員と協議する。
- （12）原則として活線作業は行わない。
- （13）作業中現場を離れてはならない。ただし、離れる事がやむを得ない場合は、安全対策が十分であるか確認してから離れるものとする。
なお、諸室の扉や分電盤の蓋は必ず閉鎖し、長時間離れる場合や第三者が通行する場所では施錠も行う。
- （14）工事に伴い、車両の移動が必要な場合は、監督員に報告の上、所轄住まいセンターと協議すること。
- （15）接地極の形状は、次を標準とする。

接地の種類	記号	抵抗値	接地極の規格・数量
D 種	ED	100 Ω 以下	(D=10×L=1000) × 1

- （16）建築基準法上の防火区画については、国土交通大臣認定を取得した工法とする。消防法に関連する令 8 区画及び共住区画については、一般財団法人日本消防設備安全センターで評定を受けた工法など、関連法令の要求性能を満たす工法とする。防火区画等の貫通部に用いる材料は、容易に再施工が可能なものとする。
- （17）居住者に対して掲示等により、工事概要等を周知し、事故、トラブル等の無いよう十分に注意すること。
- （18）団地内での車両運行速度は、毎時 1 0 k m 以下とし、必要な場合には運転助手を添乗させるものとする。
- （19）入居済団地内での作業である為、「保全工事共通仕様書」総則編の各項目に規定されている事項を遵守することは勿論、災害、公害の防止に留意し、車両の運行及び資材の運搬途上等で事故を起こさない様、特に幼児児童には万全の注意を払うこと。
- （20）工所用資材の集積は指定された場所に限り、重量物資材については特に管理に注意すること。
- （21）工事場所は常に整理整頓に努め、作業終了後は、その都度片付けを行い安全を確認すること。
- （22）受注者は、現場代理人及び作業員に対して以下の指導に努めるものとする。
（a）工事中作業員は、腕章等所属、身分を明らかにするものを着用し、服装、言語、風紀等について格別の注意を払うこと。
（b）施工にあたって工事対象物及びそれ以外の全ての物に損害を与えないよう、養生等十分な配慮をすること。
- （23）万一工事対象物及びそれ以外のものに損傷を与えた場合は、速やかに住宅経営部 設備技術課及び経理課に届けるとともに、受注者の責任において原状復旧及び損害賠償を行うこと。
- （24）工事全般にわたり、昼間、夜間を問わず、保安上危険と思われる個所には必ず安全処置をとること。
- （25）機器材料の確認については「現場説明書」及び「保全工事共通仕様書」電気編第 1 章 2 節による。
- （26）諸官庁の手続き等は「保全工事共通仕様書」総則編第 1 章 1 節による。
- （27）施工に必要な機器製作図、施工図等は遅滞なく作成し、監督員と協議を行い施工する。尚、施工に先立ち既存設備の現況調査を行い、不明箇所のある場合は、監督員と事前に協議を行い施工に着手する。
- （28）工事完了後、速やかに完成図とともに P D F、C A D データ（標準保存形式のほか d x f、d w g、j w w のいずれか）を 2 部提出する。
原則として、1 ファイル 5 M b 以下とし、5 M b 超の場合は分割すること。
- （29）施工に際し、保全工事マニュアルを遵守するとともに、下請業者等への周知徹底を図り、その教育指導計画及び成果確認手法について監督員からの指示があった場合は文書等で報告すること。
- （30）作業中現場を離れてはならない。但し、離れる事が止む得えない場合は、安全対策が十分であるか確認してから離れるものとする。
- （31）駐車場附近の作業を行う場合は、車両及び駐車契約車に対して影響なき様施工計画を立案し監督員と協議の上施工を行う。
また、施工に際し車に損傷等を与えないよう細心の注意を払い工事着手前後の作業範囲周辺の契約車両の外観写真（日時が確認できること）を撮影し完成図書に添付提出する。
- （32）外壁修繕等の工事を予定もしくは施工をしている団地については、他の工事業者との工程調整を実施した上で施工すること。
- （33）T V のブースターと電源を共用している共用灯・屋外灯があることを念頭に、改修工事の際に電源を切る場合は、事前に調査を実施したうえで実施すること。



UR都市機構九州支社

設計事務所
一級建築士事務所
福岡県知事登録 第 1-10695 号
株式会社 翼設備計画

工事名称

設計名称

図面名称

電気設備工事特記仕様書
（修繕工事編 1）

縮尺

図面番号

0 2

電気設備工事特記仕様書（電気設備修繕工事編２）

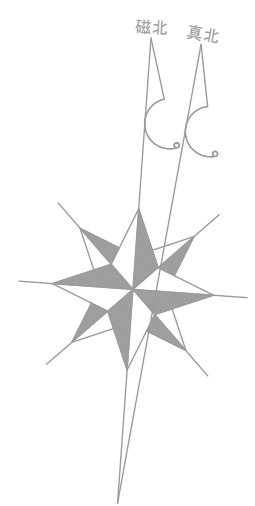
- 3-1. 特記事項（インターホン設備修繕工事）
- (1) 機材製作前に、製作図を監督員に提出し、承諾を受けること。ただし、JISマーク表示品、消防用機械器具等の国家検定表示品、認定品及びあらかじめ監督員の指示を受けたものは省略することができる。
 - (2) 空家住戸等において監督員と協議の上、住戸内工事の試験施工を実施する。
 - (3) 機器の取替え作業に当っては、必ず居住者の了解を得た後、各戸分電盤の該当回路をOFFにする。
 - (4) 住戸内工事完了後、「通話・映像試験」、「警報作動試験」及び「分電盤の該当回路の絶縁抵抗試験」を実施し、試験成績表を監督員に提出する。なお、自動火災報知設備と連動している場合、「動作試験」も行う。
 - (5) 工事完了後、居住者に対し機器の取扱い等について十分に説明した上、取扱説明書をファイル等に収納し提出する。
 - (6) 工事完了後、経理課に新設機器の取り扱い説明を行う。
 - (7) 工事完了後、未実施住戸がある場合は既設機器撤去、更新方法及び住戸内工事随時受付等について、監督員及び住まいセンターと協議の上必要な資料を作成し、ビラの掲示及び未施工住戸へのビラ配布を行う。
 - (8) 工事完了後、実施住戸・未実施住戸一覧表を作成し、監督員及び住まいセンターに提出する。
 - (9) 本工事の配線本数及び機器の内容は参考とし、メーカー選定による設計内容との相違分は変更処理を行わない。
 - (10) 居住者の都合等により施工上変更が出た場合は、機構担当者と協議し、変更処理を行う。
 - (11) ~~電話機能付きインターホン撤去時に居住者より、電話機貸与の要望があった場合、電話機を貸与する。~~
電話機の仕様等は機構担当者と協議する。なお、費用については設計変更処理とする。
 - (12) 既設住宅情報盤に接続されていた電話用配線は新設住宅情報盤裏ボックス及び第1MJボックス内で端末処理とする。
 - (13) ~~インターホン設備及び集合玄関機切替工事期間中のインターホン通話・電気錠解錠等は、新設・既設設備を並べての使用となる為、住まいセンターと協議の上、工事期間中の使用方法及び工事の進捗状況などの掲示等により居住者に周知する他、必要に応じてビラ等を各住戸に配布し、居住者の理解と協力を得る。~~
 - (14) 集合玄関機の新旧併設方法、既設撤去後の納まりについて承諾図等を提出し、機構担当者の確認を受ける。
 - (15) 映像増幅器等新設機器の電源用コンセントはインターホン機器回路から分岐又は新設する。
これによりがたい場合は監督員と協議する。
 - (16) 通行人の誘導等安全対策が必要な場合は、監督員と協議の上、交通誘導員を配置すること。なお、配置に伴う費用は変更処理とする。
 - (17) インターホン親機撤去、新設に伴い、インターホン親機への既設配線の取外し、再取付、コール釦、火災発砲調整も本工事に含むこと。
なお、現状と図面が異なる場合は現状を優先する。
 - (18) 本工事において、機器などの取替に伴い、見えがかり部分の塗装等補修が必要な個所は、監督員の指示により補修、色合わせを行うこと。
 - (19) アスベスト（石綿）
大気汚染防止法等の石綿関係法令改正（令和3年4月1日施行）に伴い、下記の①、②及び③の作業を行う場合は、集じん装置（HEPAフィルタを有した集じん装置）付きハンマードリルや振動ドリルなどを使用すること。
 - ① 電動工具（ディスクグラインダー又はディスクサンダー）を用いて仕上塗材を除去する作業。
（例）・ディスクグラインダーを用いたケレン作業・ディスクサンダーを用いたリカット作業
 - ② ①以外の方法による仕上塗材の除去作業。
（例）・高圧水洗工法や超音波ケレン工法等による仕上塗材の除去作業
 - ③ 仕上塗材面における穿孔等作業。
（例）・振動ドリルによる外壁等の穿孔作業・ダイヤモンドコアドリルによるコア抜き作業なお、石綿障害予防規則第8条に基づく事前調査結果の通知については、現場説明書の事前調査結果表を確認すること。
 - ④大気汚染防止法第18条の15に基づく設計図書その他の書面による調査、特定建築材料の有無の目視による調査等により石綿の含有が不明の場合は「石綿含有とみなす」ことを基本とする。

- 3-2. 特記事項（インターホン設備修繕工事）
- (1) 本特記仕様書及び特記によるほか「保全工事共通仕様書」電気編7章5. 6. 7節による。
 - (2) 工事着手前に空家住戸等において既設設備の状況を調査し、取替えの際に不測の事態が発生しないよう施工マニュアル等を作成し、作業員に指導徹底を図る。また、住戸内工事の試験施工を実施する。
 - (3) 工事辞退等の住戸については、当該居住者に対し「工事辞退届」に記名・捺印し提出を求めるものとする。また、辞退者に対し、工期末までに別途「随時工事受付」のビラを配布するものとする。
 - ~~(4) 新設住棟受信機への切替工事は常に既設住棟受信機を生かし、施工中部分を除き工事期間中も監視状態で施工を行うこと。~~
 - (5) 工事完了後、経理課に新設機器の取り扱い説明を行うこと。
 - ~~(6) 既存集合玄関機及び住棟受信機の仮設位置は、機構担当者と協議すること。~~
 - (7) 宅内工事の施工にあたっては、家具、内装等に損傷を与えないよう十分に注意すること。
 - ~~(8) 幹線ケーブルは既設系統と新設系統と色分けを行うこと。~~
 - (9) 使用する支持金具等（サドル・ビス等）は ステンレス製とすること。
 - (10) 住戸内工事にあたっては下記事項を厳守すること。
 - 1) 作業員は名札・腕章（社名）を着用すること。
 - 2) 作業員は複数以上最少人員で作業にあたること。
 - 3) 作業にあたって、居住者立会いのもとに工事の内容・取付位置等の説明等を行い了承のもとに施工にあたる。
又、工事写真の撮影についても居住者の了解を得たのち行うこと。
 - 4) 工事に際し、居住者には家具の移動・復旧及び停電の了承等をお願いする。
停電にあたっては、家電品の使用の有無を確認し停止後実施する。退室にあたっては、周辺の清掃を行うこと。
 - 5) 絶縁測定は着手前・着手後に行い報告書を提出すること。測定結果居住者機器類に不良があった場合は居住者にその内容を説明すること。
 - 6) 施工にあたっては居住者に理解と協力を得るべく努力するのは当然であるが、工事拒否に直面した場合は拒否理由を記入し極力居住者捺印を

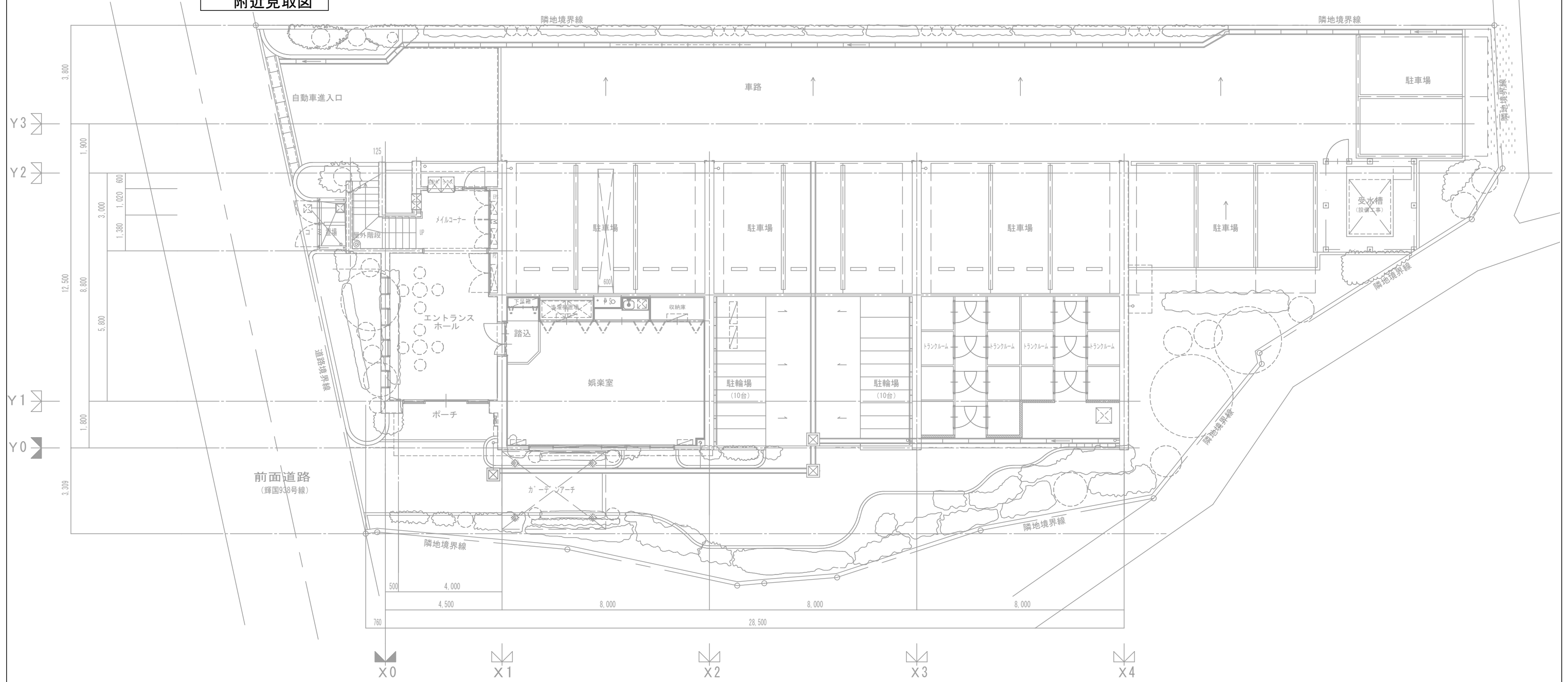
	 UR都市機構 九州支社		設計事務所 一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-10695号 株式会社 翼設備計画	工事名称	設計名称	図面名称 電気設備工事特記仕様書 （修繕工事編2）	縮尺	図面番号 03
--	--	--	--	------	------	-------------------------------------	----	----------------

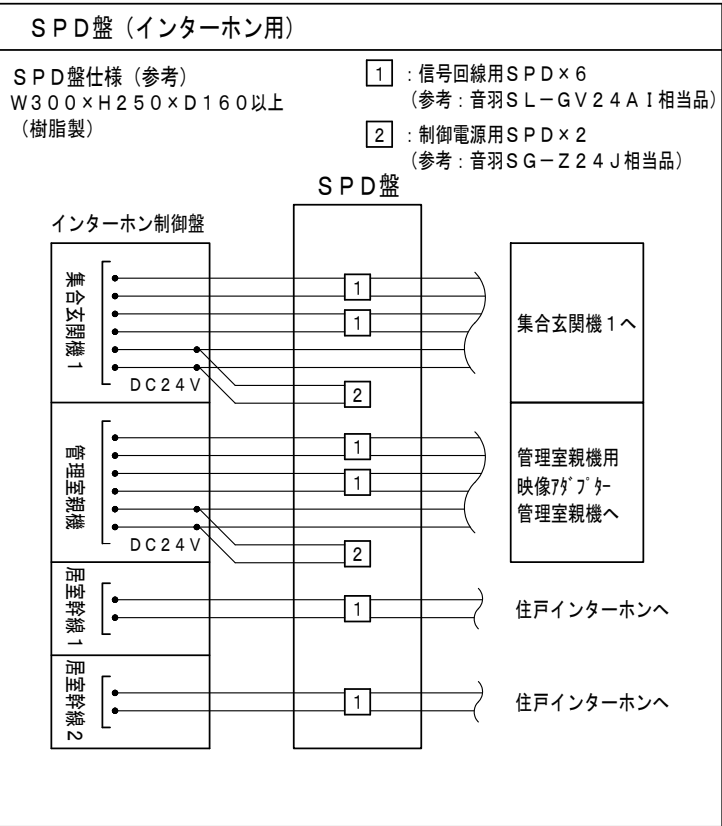
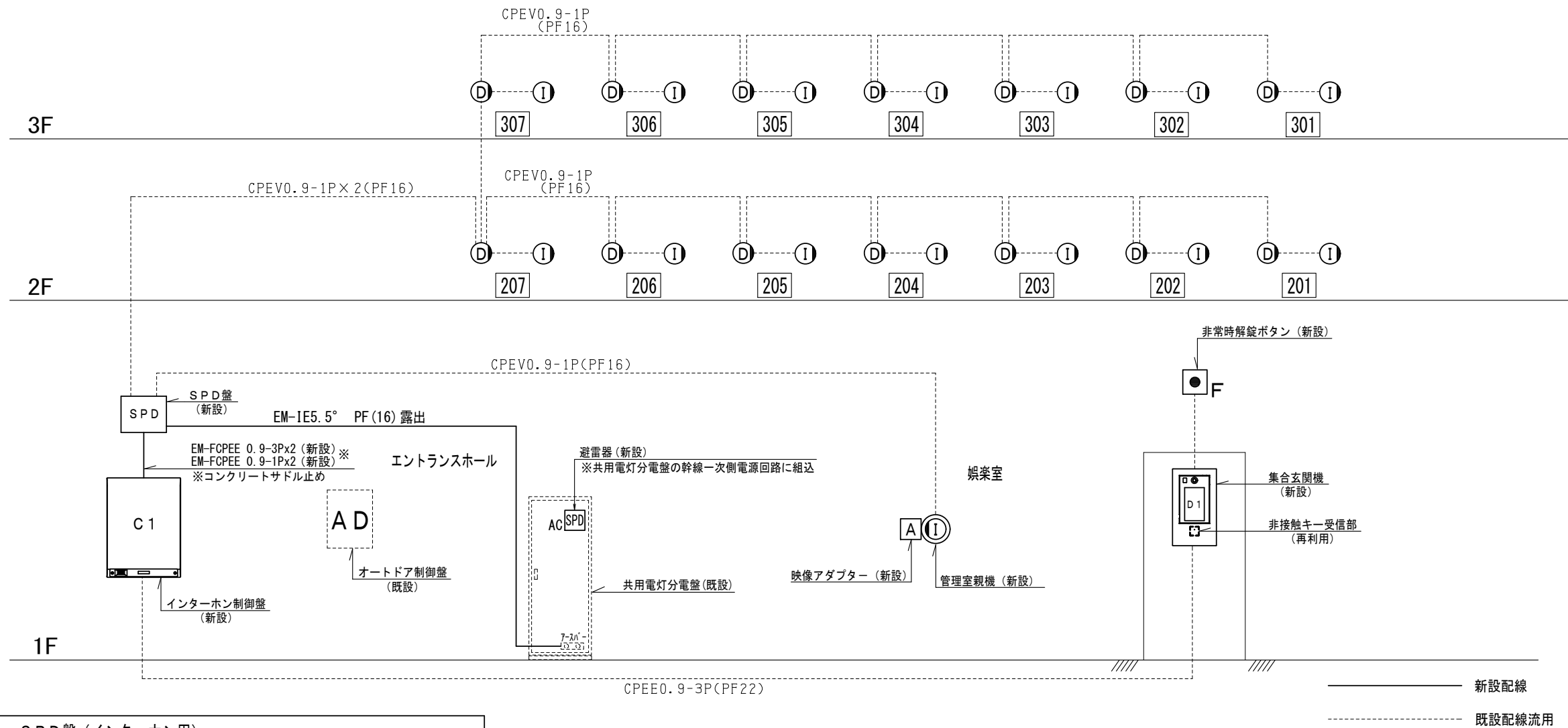


対象団地
輝国職員宿舎
福岡市中央区輝国2-14-17



附近見取図





インターホン設備 システム系統図

SPD AC	電源回路用SPD
使用電圧	最大連続使用電圧 110/220V
公称放電電流	10kA
最大放電電流	15kA
防護レベル	電圧防護レベル 線間、対地間1500V以下
定格短絡電流	50kA 線間: AC220V
使用温度	-5°C~+70°C
備考	

機器参考姿図

D1

カメラ付集合玄関機

C1

制御装置

I

住宅情報盤（G P 型 3 級受信機対応）

I1

管理室親機

D

玄関子機

SPD

SPD 盤

F

非常解錠ボタン

電源電圧

DC 2 4 V（制御装置または電源アダプタから供給）

通話方式

通話先の機器に依存する

形 状

壁埋込型

材質/色調

難燃性樹脂（パネル：アルミ）／シルバー

カ メ ラ

1/2.7型カラー-CMOS

備 考

非接触キー受信部（撤去再取付）

電源電圧

AC100V 50/60Hz

形 状

壁取付型（JIS3個用スイッチボックス＋セパレーター）

材 質

難燃性樹脂

住 戸 数

最大500住戸（1系統最大125住戸）

集合玄関機数

最大32台

管理室親機数

最大4台（カメラ付は最大2台）

連動出力

宅配ボックス、エレベーター、非接触キー、警報移報

備 考

電源電圧

AC100V 50/60Hz

警報機能

非常・火災・ガス（CO対応・換気）
G P 型 3 級受信機：住戸用自動火災報知設備対応

通話方式

同時通話方式

ディスプレイ

7 型 T F T 液晶ディスプレイ（タッチパネル）

形状/材質

壁取付型／難燃性樹脂

備 考

録画機能付、モニター付ワイヤレス子機接続可、無線LANインターフェース（情報サービス・インターホンアプリ・Alexa搭載デバイス用）

電源電圧

DC24V（制御装置または電源アダプターPS-2410Aから供給）

形 状

据置・壁取付両用型

材 質

難燃性樹脂

モニター

7型タッチパネルカラー液晶モニター

備 考

警報表示、メモリーメッセージ機能付
映像アダプター組込

形 状

露出形（アウトレットボックス1個用カバー付）

材 質

樹脂

警報表示

呼出ボタン部点滅

備 考

戸外表示器型式確認品
住戸アダプター組込

使用電圧

最大連続使用電圧 DC 3 7 . 5 V

定格電流

1 . 3 A

防護レベル

電圧防護レベル 線間 2 0 0 V、対地間 4 0 0 V 以下

使用温度

－ 2 0 ° C ～ + 7 0 ° C

備 考

使用電圧

最大連続使用電圧（Uc） DC 3 5 V、AC 2 5 V

放電電流

公称放電電流（In） 線間 5 k A、対地間 5 k A
最大放電電流（Imax） 線間 1 0 k A、対地間 1 0 k A

準拠規格

JIS C5381-102004（IEC61643-1 1998）

備 考

形 状

埋込形

材 質

アルミ合金

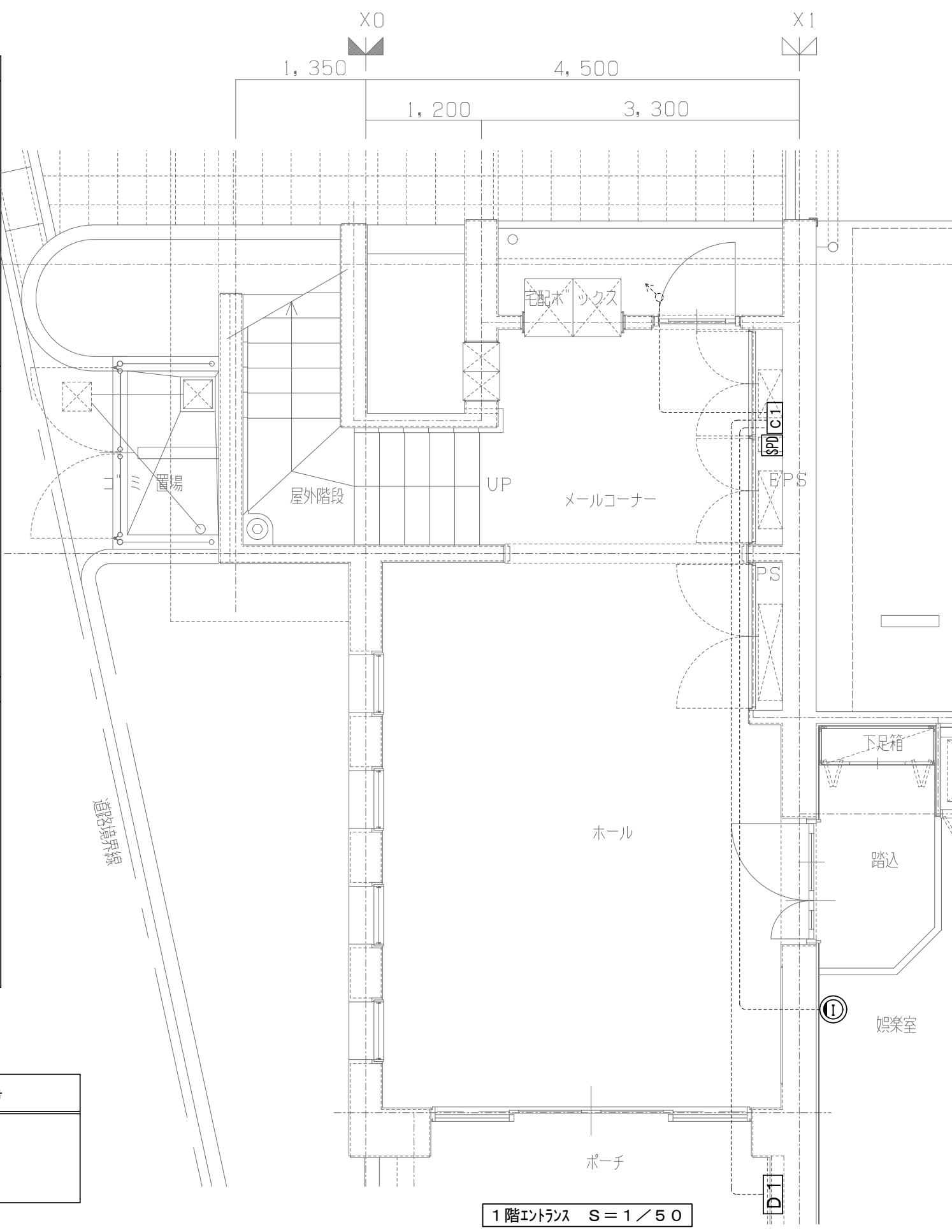
接点定格

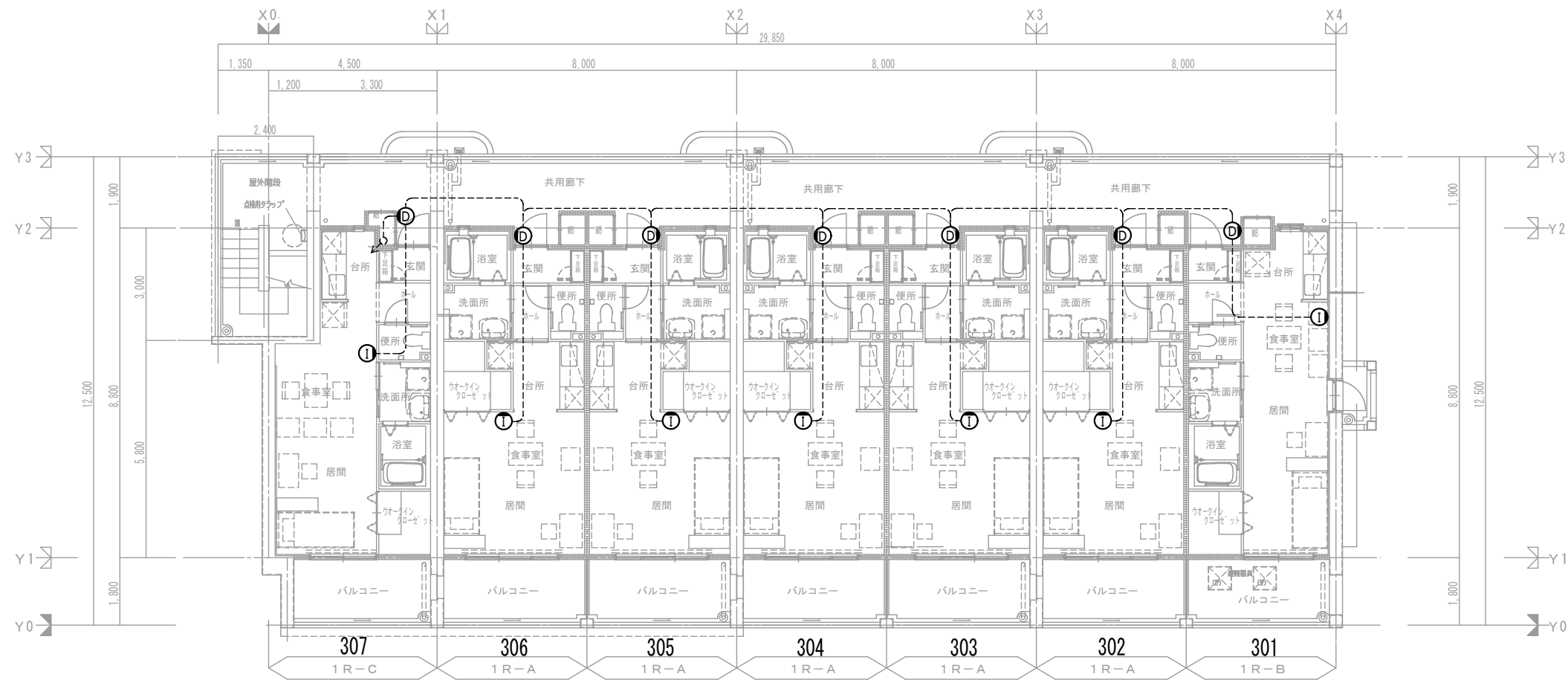
AC 2 5 0 V 6 A

備 考

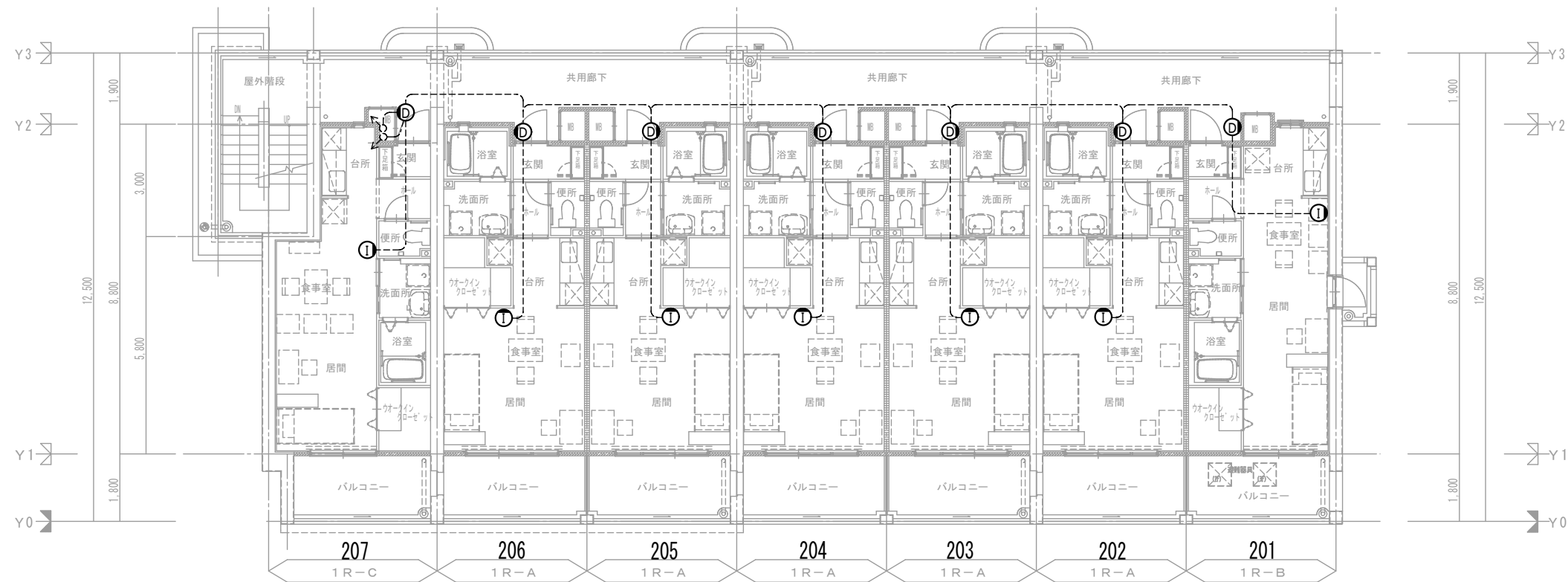
ロック式、引き戻し復帰、案内文表示

団 地 名		住戸タイプ	住戸形式	住戸数	計	積算対象戸数	施工合計	備考
輝国職員住宅		一般住戸タイプ	1DK-A	10	14戸	10戸	15戸	
			1DK-B	2		2戸		
			1DK-C	2		2戸		
		娯楽室		1	1戸	1戸		

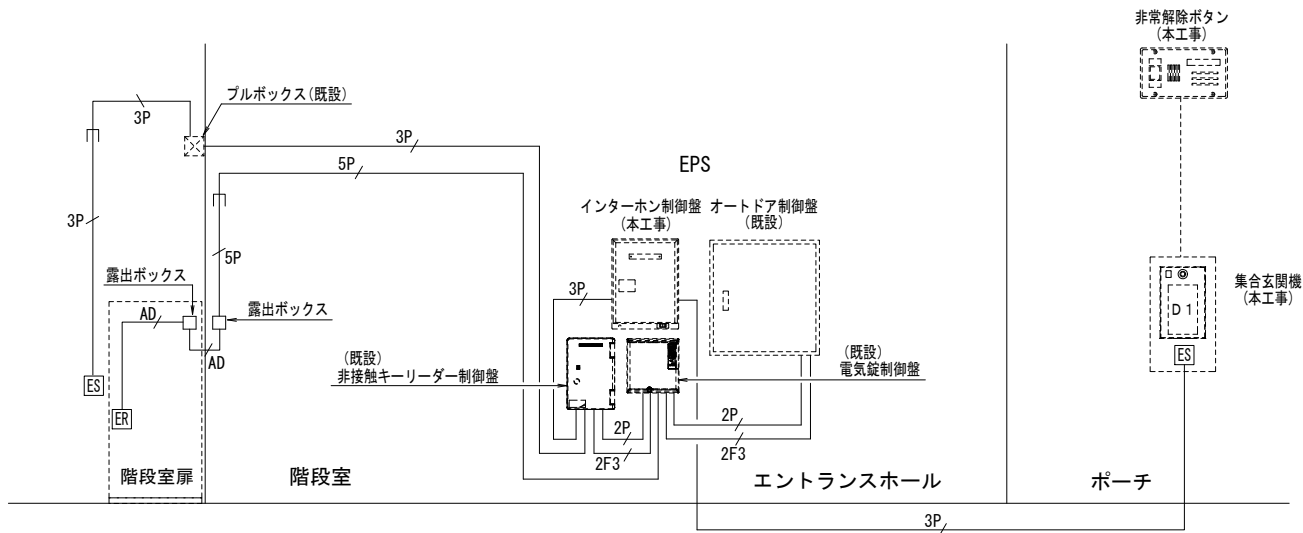




3階平面図 S = 1 / 150



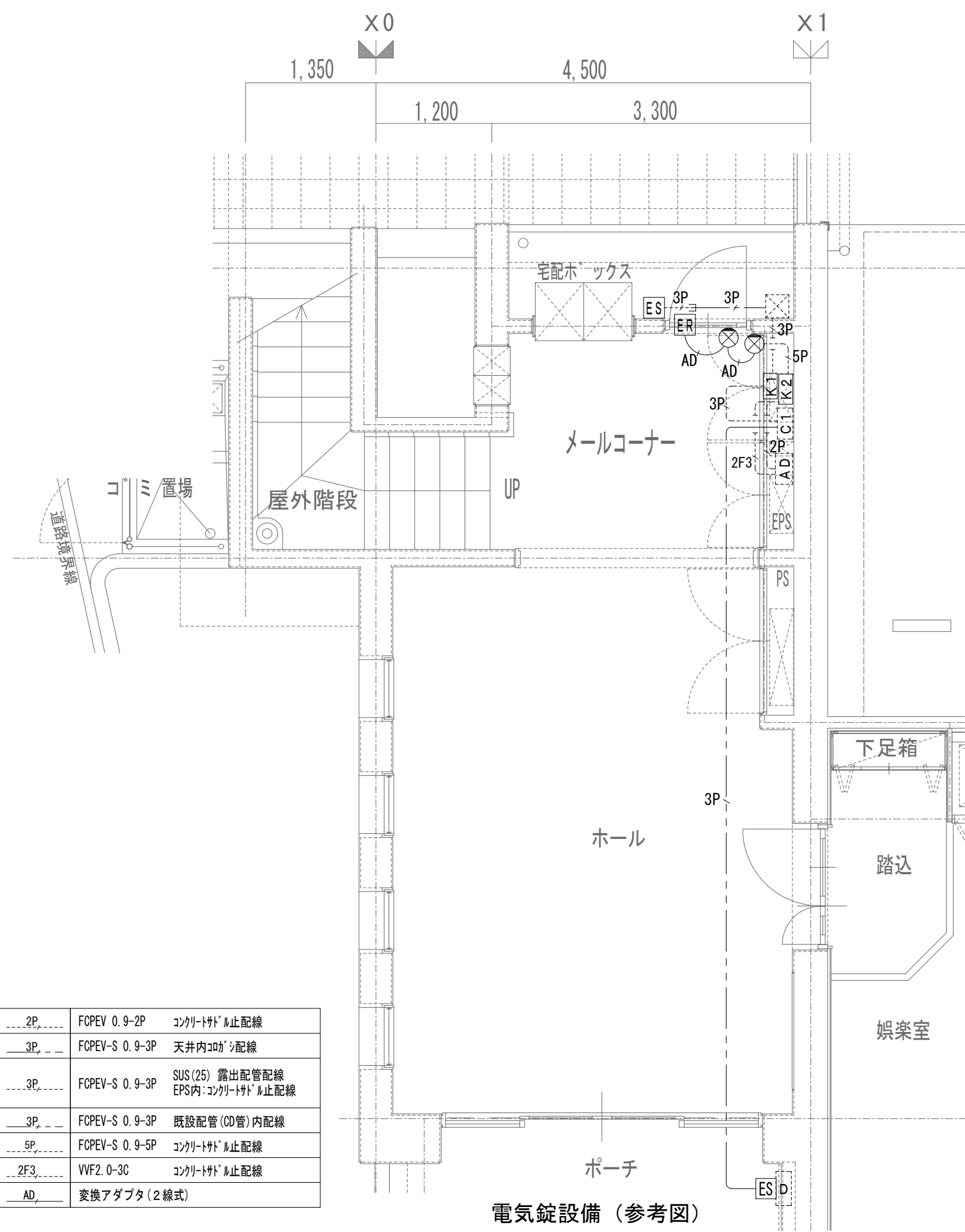
2階平面図 S = 1 / 150



電気錠設備（参考図）

電気錠設備系統図

凡 例	
記 号	名 称
K1	非接触キーリーダー制御盤（3、4ゲート管理用）
K2	電気錠操作盤（電気錠2台）
ES	非接触キーリーダー
ER	電気錠
2P	FCPEV-S 0.9-2P EPS内：サドル止
3P	FCPEV-S 0.9-3P EPS内：サドル止
5P	FCPEV-S 0.9-5P EPS内：サドル止
2F3	VVF2.0-3C EPS内：サドル止
コ	電線管内入線 屋外：SUS電線管

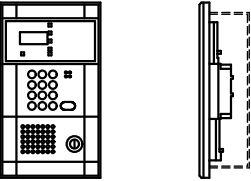
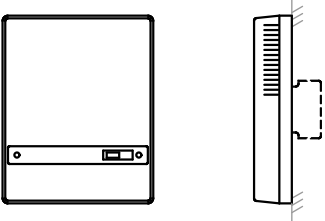
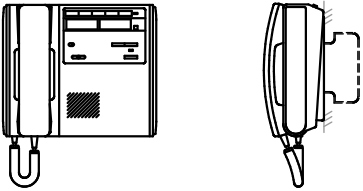
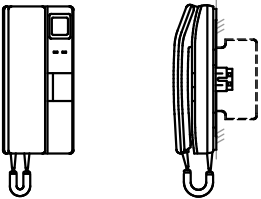
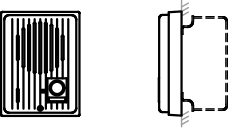


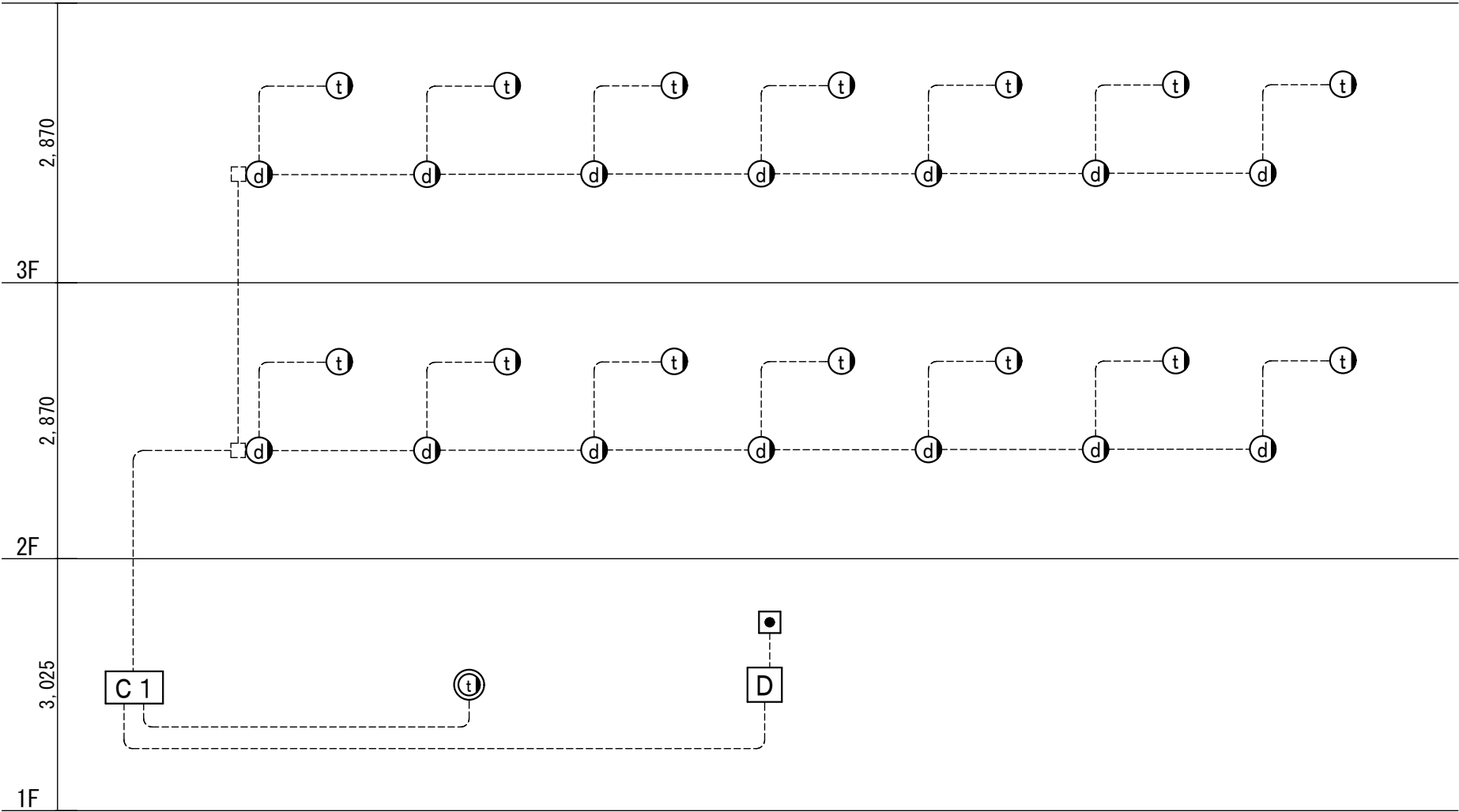
電気錠設備（参考図）

エントランスホール平面図 S = 1 / 5 0

2P	FCPEV 0.9-2P	コンクリートサドル止配線
3P	FCPEV-S 0.9-3P	天井内コングリ配線
3P	FCPEV-S 0.9-3P	SUS(25) 露出配管配線 EPS内：コンクリートサドル止配線
3P	FCPEV-S 0.9-3P	既設配管(CD管)内配線
5P	FCPEV-S 0.9-5P	コンクリートサドル止配線
2F3	VVF2.0-3C	コンクリートサドル止配線
AD	変換アダプタ(2線式)	

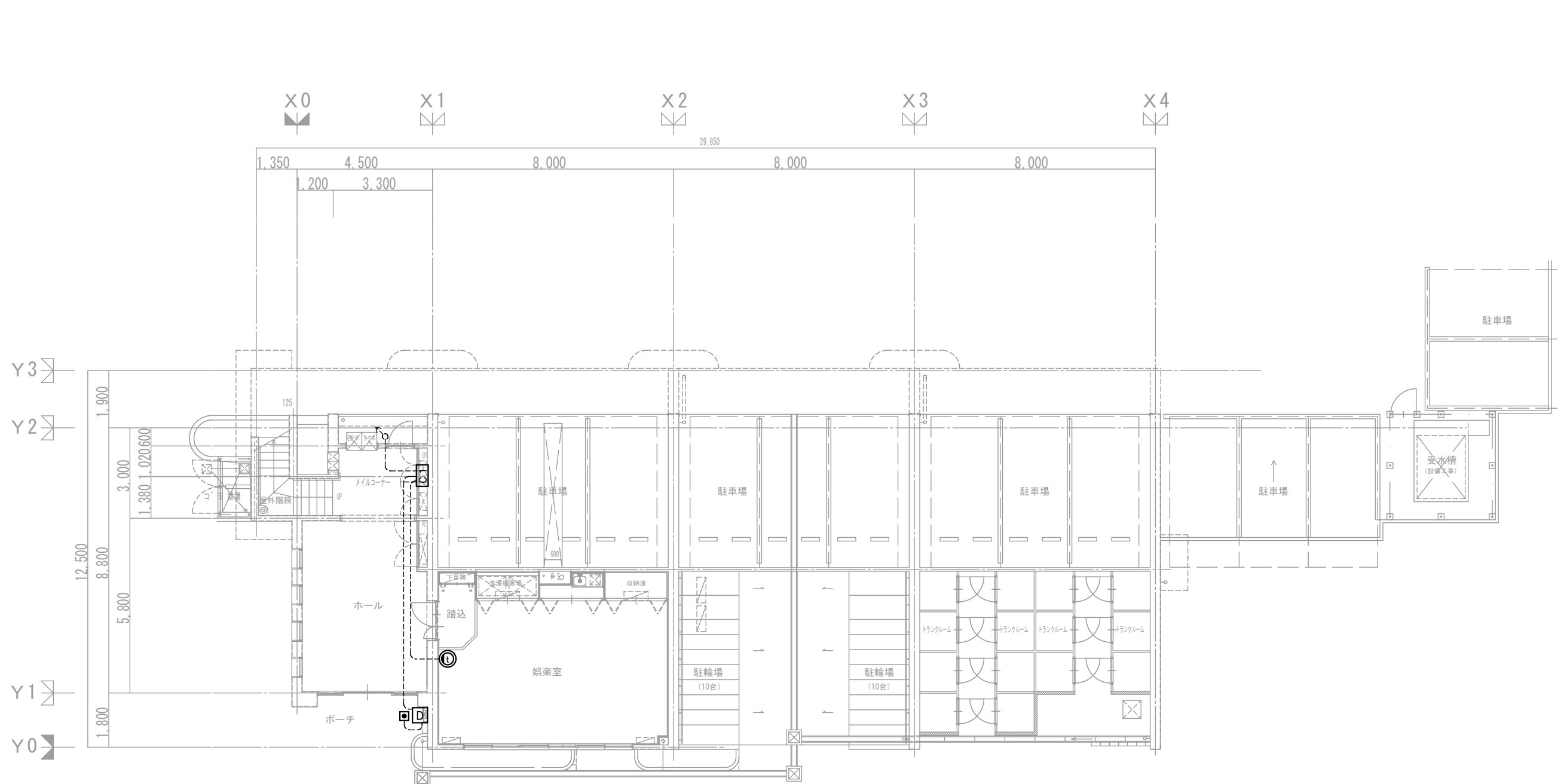
機器姿図(撤去)

D	集合玄関機	C 1	制御装置
			
t	管理室親機	t	インターホン親機
			
d	玄関子機	●	非常解錠ボタン
			



インターホン設備 系統図

※図中にて、破線の配管配線は既設のままを示す。



1階平面図 S=1/150

※図中にて、破線の配管配線は既設のままを示す。

