白糠町子育て支援住宅整備事業 - 要求水準書 - (各工区共通)

目次

1.	事業場所に関すること
2.	施設計画に関すること1
3.	要求水準について 2
4.	要求水準の確認 2
5.	要求水準
6.	住宅性能評価11
7.	化学物質の室内濃度測定 11
8.	気密測定11

1. 事業場所に関すること

◇立地条件

・建設地 白糠町西5条北1丁目1番地1

•現 況 更地

・敷地面積 第1工区:350.88㎡/区画,2棟、349.13㎡/区画,1棟

第2工区:360.90㎡/区画,2棟、359.23㎡/区画,1棟

※別添1「付近見取り図」・別添2「区画図詳細」を参照

·用途地域 第一種中高層住居専用地域

・その他 法第22条区域内、防火地域等の指定なし

2. 施設計画に関すること

◇住戸の戸数及び構造と階数等

設計・施工の仕様は、白糠町営住宅等の整備基準を定める条例(平成25年白糠町条例 第9号)を満たすこととし、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等で示す。

子育て支援住宅の配置は、周辺施設への日照、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

また、周辺住民への対応は、事業者の責任において行うこと。

施設		概要	
	規模・構造・階数	住棟形式:戸建て住宅(各工区共通)	
		構 造:木造(各工区共通)	
		階 数:提案による。	
	整備戸数等	1工区: 3棟(3戸)	
子育て支援住宅		2 工区: 3棟(3戸)	
于自《义族住宅	デザイン・仕様等	各住棟の間取り・デザインについては提案による。	
	型別	3 L D K	
	住 戸 面 積	90㎡程度	
	想定する世帯構成	同居者に12歳以下(中学入学前)の扶養家族が1	
		名以上いること。	
		同居する扶養親族15歳に達することとなる日の属する年度末	
		まで入居可能。(ただし、子どもが白糠高等学校に通学して	
		いる場合は、18歳を超えた年度まで入居可能)	
物置	住棟(住戸)ごとに専用の物置を整備すること。		
駐車スペース	乗用車 2 台分をアスファルトと同等以上で舗装整備すること。		
その他外構	提案による。		

◇全体に関する条件

- ①関係法令を遵守し、周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ②整備コスト (イニシャル・ランニング) の低減、管理のしやすさに配慮すること。
- ③再生可能エネルギー(以下、「再エネ」という。)設備の発電効率、日射・日照、 風向・通風に配慮した配置計画とすること。
- ④周辺住宅や施設に電波障害や風雪害等の影響を生じないよう配慮すること。
- ⑤地域資源の有効活用を目指し、可能な限り地域材を建築資材として活用すること。

3. 要求水準について

本要求水準は最小限又は基本の性能及び条件を示しているもので、同等以上の提案を妨げるものではない。

4. 要求水準の確認

要求水準の確認については、以下の方法により確認するものとする。

◇提案書及び設計図書による確認

- ①プロポーザル審査にて、応募者より提出される提案書により確認する。
- ②事業者決定後(事業開始後)は、事業者が作成する設計図書により確認する。確認に用いる設計図書は別紙資料-1の表-1のとおりとする。
- ③事業者は、町との協議で定めた期限までに設計図書を提出すること。

◇施工中の確認

①施工期間中、町担当者により以下の内容について現場確認を行う。

■現場確認事項

確認項目	確認内容
断熱工事	・基礎断熱及びスカート断熱の資材及び施工確認
	外周壁断熱の資材及び施工確認
	・屋根又は天井・小屋裏断熱の資材及び施工確認
構造・耐震等工事	・地盤改良又は杭の資材及び施工確認
	・基礎の配筋状況確認
	・耐力壁(すじかい・構造面材)の資材及び施工確認
	・仕口及び継手(引き抜き金物)の資材及び施工確認

5. 要求水準

本事業で整備する子育て支援住宅に関する要求水準は、以降の設計仕様等一覧のとおりとする。

設計仕様等 A. 建築主体工事(基本事項)

		◇設計性能評価において、以下の評価項目及び等級を取得できる性能とすること。 ※の項目は、個別事項にて別途要求が有る項目を示す。 【 必須項目 】
	 1. 性能基準	①1. 構造の安定に関すること 1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【 等級 2 以上 】
	1. 12.1022-	②3. 劣化の軽減に関すること 3-1 劣化対策等級 (構造躯体等) 【 等級 3 】
		③4.維持管理更新への配慮に関すること 4-1 維持管理対策等級(専用配管) 【 等級3 】
		※④5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること 5-1 断熱等性能等級 【 等級 4 以上 】
		※⑤5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること 5-2 一次エネルギー消費量等級 【 等級4 】
	2. 配置計画	◇配置計画については、以下の事項を原則とする。
N. I	2. 阳 直 計 画	①各住棟は、町が提示する1区画に1住棟を配置することとし、工区内で境界線や区画面積を任意に変更することは不可とする。
烘		◇意匠・平面計画の要件は以下のとおりとする。
	3. 意匠・平面計画	①意匠及び平面計画(プラン)は、提案によるものとし、住棟ごとに異なる計画でなくても可とする。
\forall	 4. 仕上げ計画	◇仕上げ計画の要件は以下のとおりとする。
	4. 1上上() 司 四	①仕上げ材は、地域材を建物の機能性・耐久性・意匠性を損なわない範囲で積極的に活用すること。
₩	5. 構造・規模等	◇構造・規模等については、以下のとおりとする。
		①構造は木造とする。構法は、木造軸組構法(在来工法)、木造枠組壁工法、木質パネル工法のいずれかとすること。
量		②延床面積は90㎡程度とし、階数は提案によるものとする。
,—,		③住宅型式は、3LDKとする。ただし、寝室以外の家事室やサービスルーム等の機能室の付加する提案は可とする。
	6. 各部の高さ	◇各部の高さは、以下のとおりとする。
		①凍結深度は、設計GL-80cmとする。
		②基礎の根入れ深さは凍結深度以下とすること。ただし、スカート断熱を採用する場合は、この限りではない。
		③基礎天端は、設計GL+40cm以上とする。
		④最高高さ13m以下、最高軒高9m以下とすること。 (改正により最高高さ16m以下のカテゴリとなっていますが左記を適用します)
	7. 雨・雪の処理	◇雨水・雪等の処理については、以下の点について留意すること。
		①雨水・雪等は、隣地に影響がないよう住棟区画ごとに適切に処理すること。(雨水排水、堆雪スペースの確保等)
		②落雪による人身事故又は物損事故の防止措置を講じること。
		③すが漏れ対策を講じること。

		A BHILL BEYON LIME - A LONG BOY OF THE BOY O
		◇防災・防犯対策について、以下のとおりとする。
		①非対面で来訪者確認が可能な措置を講じること。
	8. 防災・防犯対策	②防犯機能の高い建具又は開口部措置を講じること。
		③火災リスクの低い設備、仕上とすること。
		④地震等による停電時の非常用電源確保、照明確保に配慮すること。
		◇危険防止対策については、以下のとおりとする。
		①2階以上の階で外部に面する開口部には落下防止措置を講じること。
		②内部建具等について、指の挟みこみ事故防止措置を講じること。(詳細は、個別事項参照)
	9. 危険防止対策	③暖房機器、調理器等は、火傷リスク低減に努めること。
		④衝突防止に配慮すること。
		⑤子どもの誤操作に配慮すること。
拱		⑥内部建具は開閉による衝突が生じにくいものとする。
		◇各部の高さは、以下のとおりとする。
\forall		①凍結深度は、設計GL-80cmとする。
,,		②基礎の根入れ深さは凍結深度以下とすること。ただし、スカート断熱を採用する場合は、この限りではない。
411	10. 各部の高さ	③基礎天端は、設計GL+40cm以上とする。
44		④最高高さ13m以下、最高軒高9m以下とすること。 (改正により最高高さ16m以下のカテゴリとなっているが、左記を適用す
		5 ₀)
型	11. ユニバーサルデザイン	◇ユニバーサルデザインを導入すること。基準は、以下に示す基準に準拠すること。
		(参考資料4)北海道UD公営住宅整備指針(子育て世帯対応)
		◇外部に面する開口部の防寒対策は以下のとおりとする。
	12. 開口部の防寒	①風除室等の防寒対策は、提案によるものとする。
		②設計性能評価項目 5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること 5-1 断熱等性能等級 4 以上、5-2 一次エネルギー消費量等級
		4及び8.音環境に関すること 8-4 透過損失等級(外壁開口部)2以上を取得する際に支障のない外部建具を採用すること。
		◇設計に際し、基本条件を以下のとおり示す。
	13. 設計条件等	①建築物のエネルギー消費性能 地域区分:Ⅱ地域 多雪区域以外
		②気象条件等 垂直積雪量:80cm 基準風速:30 地震地域係数:1.0
		③インフラ 電力:有り 北海道電力ネットワーク 上水道:有り 白糠町 下水道:無し 浄化槽設置 電話回線:有り NTT東日本
		光回線:有り NTT東日本

設計仕様等 B. 建築主体工事(個別事項)

	1. 玄関・ポーチ	 ◇玄関及びポーチの要件は以下のとおりとする。 ①滑りにくい床仕上、手摺の設置等、安全面に配慮すること。 ②上がり框部分に使いやすい手すりを設置する又は設置できる構造とすること。 ③センサーライト・足元灯を設置する又は足元灯の設置用コンセントを設けること。 ④玄関ドアは防犯性の高いものとすること。 ⑤使いやすい収納スペースを確保すること。
	2. 寝室 (居室)	◇寝室(居室)の要件は以下のとおりとする。 ①子どもの成長に合わせた可変性のある部屋づくりへの配慮を行うこと。 ②収納スペースを設けること。
基本事項	3. 浴室	 ◇浴室の要件は以下のとおりとする。 ①システムバス1616サイズ以上とすること。 (寒冷地仕様) ②浴室の出入り口の段差はできる限り小さくすること。 ③浴室及び洗面・脱衣室の床面は滑りにくい仕上げとすること。 ④洗面・脱衣室は親子で使える広さとすること。 ⑤浴室コールを設置すること。 ⑥洗面・脱衣室に使いやすい収納スペースを設けること。 ⑦浴室や洗面・脱衣室に洗濯物を干せるようにすること。 ⑧浴室乾燥機を設置すること。
	4. 洗面室・脱衣室	◇洗面室・脱衣室の要件は以下のとおりとする。①洗面台を設置すること。洗面化粧台、洗面カウンター等のタイプは任意とし、提案とする。②タオル掛けを設置すること。③家事室等が別にない場合は、洗濯機置き場及び洗濯機用水栓を設けること。
	5. 便所	◇便所の要件は以下のとおりとする。①紙巻器、タオル掛けを設置すること。②清掃しやすく、抗菌仕様の床材とすること。③温水洗浄便座を設置すること。

		◇キッチン設備の仕様について、以下のとおりとする。
		①キッチン設備のタイプは任意とし、提案による。 (ユニットキッチン、システムキッチン、造作キッチン等)
		②キッチン設備の寸法は以下のとおりとする。
		・L=1800mm以上 D=550mm以上 H=ワークトップ高 F L+800mm程度 (L寸法は流し台+ガス台とする。)
		③調理機器について、以下のとおりとする。
		・熱源は電気(IH等)又はLPGとする。調理機器は熱源がいずれの場合でも3口とし、本工事にて設置すること。
	6. キッチン	④換気扇は、フード付きシロッコファン又は同等以上の換気扇設備とすること。
		⑤キッチン設備及び換気扇設備は、日常の清掃が容易であること。
		⑥キッチンにチャイルドフェンスを設置できる構造とすること。
		⑦キッチンからリビングへの見通しを確保すること。
拱		⑧パントリーを設置すること。
 		⑨床・壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとすること。
n		⑩吊戸棚及び収納等は提案による。
411	7. 収納等	◇収納については、以下の要件とする。
		屋内収納は、延床面積の10%以上を収納面積とし、さらに必要であれば適宜設けること。
垣		◇建具について、以下の要件とする。
		①外部建具は、以下に掲げる要件を満たす製品を使用すること。
		・窓は、基本事項1.性能基準及び個別事項11.省エネ性能基準の要求を満たす断熱樹脂サッシ又は断熱木製サッシとすること。
		・玄関ドアの鍵について、スマートキー等の採用は提案による。
		②内部建具は、以下に掲げる要件を満たす製品を使用すること。
	8. 建具	・開き戸(ドア)は、レバーハンドルを採用すること。
		・引戸の引手等は身長の高低に拘わらず開閉が容易となるよう、手掛けやバーハンドル等で配慮すること。
		・トイレ及び脱衣室は表示錠を設置すること。
		・事故や破損防止のため、ソフトクローズやアクリルガラスを採用するなど配慮すること。
		・子どもの安全・セキュリティに配慮した建具を採用すること。
		・窓ガラスは割れにくい安全なガラスとすること。

		◇省エネ性能に関する個別基準は以下のとおりとする。
	 9. 省エネ性能基準	①住宅のUa値は、0.87W/㎡・K以下とすること。
拼	7. 日————————————————————————————————————	②住宅のBEIは、1.0以下を最低限とすること。
17 111		③住宅の相当隙間面積C値は、2.0cm²/m²以下を最低限とし、可能な限り1.0cm²/m²以下とすること。
 		◇外構等については、以下の要件とする。
, ,	10. 外構等	①敷地内に乗用車2台分の駐車スペースを整備すること。
444		②その他の外構は提案による。
		③床面は滑りにくい仕上げとすること。
屈		④雨の日でも車に乗降しやすい工夫をすること。
		⑤子どもをベビーカーから車に乗降させやすい広さの駐車区画とすること。
		⑥駐車スペースや道路までの歩行スペースに関しては舗装が望ましい。
		⑦ごみ置き場、自転車置き場などは一定程度確保すること。

設計仕様等 C. 電気設備工事(個別事項)

		◇幹線設備は、以下の要件とする。
	1. 幹線設備	①幹線引込みは、北海道電力と協議の上、建物まで架空又は地下埋設のいずれかで引込むこと。
		②幹線は、電灯用は単相三線式200/100Vとすること。
		※住宅のため動力用は無いと考えるが、提案として必要な場合は任意とする。
		③各住戸の配線は単相三線式200/100Vとする。対応A数は最大で60A以内とすること。
		④電力積算メーターの取付位置は任意とする。
		◇電灯設備は、以下の要件とする。
		①照明器具等の設置については以下のとおりとする。
	2. 電灯設備	・各寝室は、引掛シーリングまでとする。 (照明器具は入居者持ち込み)
面		・玄関・ホール、廊下等、洗面・脱衣室、便所、浴室、キッチン、キッチン手元灯、ポーチ灯は本工事により照明器具を設置すること。
141		②本事業で設置する照明器具は全てLED照明とすること。
別		◇コンセント・スイッチ設備は、以下の要件とする。
		①コンセントの取付高さについて、以下のとおりとする。
##		・プレート芯 F L + 400mm程度
		・その他の冷蔵庫、洗濯機、エアコン、温水洗浄便座用、テレビコンセント、通信用コンセント(電話・インターネッ
垣		ト)は適宜必要な高さとすること。
		②スイッチの取付については、適宜必要な高さとすること。
	3. コンセント及びスイ	
	ッチ設備	③コンセントの設置箇所及び設置数は以下のとおりとすること。
	ン / pXV用	・各寝室:2口コンセントを2箇所以上
		・リビング(LD):2口コンセント:3箇所以上、テレビコンセント:1箇所、通信用コンセント:1箇所
		・キッチン:冷蔵庫用2口接地付コンセント:1箇所、調理家電用2口接地付コンセント:2箇所
		以上換気扇用1ロ接地付コンセント:1箇所、2口コンセント:1箇所以上
		・洗面脱衣室:洗濯機用2口接地付コンセント:1箇所、設備機器用:必要に応じて設置
		・トイレ:温水洗浄便座用2口接地付コンセント:1箇所
		・屋外:2口接地付防水防塵コンセント(保護カバー付):1箇所

		④特殊コンセントについては、以下のとおりとする。
		・テレビコンセントの内容
		2口接地付コンセント+F型接栓×2(TV・BS/CS)
		・通信用コンセントの内容
		3口コンセント+光コンセント+モジュラジャック(電話)
		⑤スイッチは、ワイドスイッチ等の押しやすいものとすること。
		⑥宅内通信用設備(各寝室への空配管、光ファイバー等)は提案による。
		◇電話設備は、以下の要件とする。
	4 (F) -1 -1 1/#:	①架空による引込みとし、防雨入線カバー等を設置すること。
	4. 電話設備	②電話用アウトレットは、3. コンセント及びスイッチ設備記載の通信用コンセントのとおりとする。
固		③屋内は電話用予備配管(空配管)を1本設けること。
5		◇テレビ受信設備は、以下の要件とする。
別	5. テレビ受信設備	①地上デジタル放送が受信できるアンテナを設置すること。
/ 		②入居者がBS・CS等のアンテナを設置できるよう、アンテナ取付用の措置や配線用スリーブ設置等の対策を講じること。
44,		③テレビ電波受信状況等の調査は事業者が負担し、電波受信に支障ないようアンテナやブースター等の機器選定を行うこと。
屈	6. 呼出設備	◇呼出設備は、以下の要件とする。
		①1:1のモニターホン(テレビドアホン)とすること。また、録画、あんしん応答等の付加機能は提案による。
		②モニターホンは配線接続タイプとし、電池式のワイヤレスタイプは不可とする。
		◇再エネ設備は、以下の要件とする。
		①主たる発電設備は、太陽光発電とする。 (5kW未満)
		②補助で家庭用燃料電池等(エネファーム等)を設けることは提案とする。
	7. 再エネ設備の設置に ついて	③夜間等の発電できない時間帯の電源として、蓄電池設備を設置すること。
		④発電設備は、全量自家消費型とする。また、PVの設置形式は建物設置とし、自立式(野立て)は不可とする。
		⑤蓄電池設備の設置形式は定置型とすること。EV等の移動型は不可とする。
		⑥HEMSを設置し、電気使用量や電気機器類の稼働状況を把握及び管理することが可能なシステムとすること。
		⑦再生可能エネルギー設備は、PPAによる設置は不可とする。

設計仕様等 D. 機械設備工事(個別事項)

個別	1. トイレ	 ◇トイレは、以下の要件とする。 ①便器及び便座は、以下に掲げる要件を満たすものとすること。 ・洋風腰掛大便器とし、床排水式、ロータンク方式を原則とする。 ・便座は温水洗浄便座とし、瞬間式省エネ温水シャワーとすること。便器一体型も可とする。 ②抗菌紙巻器及びタオル掛けを設置すること。
	2. 屋外給排水設備	 ◇屋外給排水設備は、以下の要件とする。 ①給水は、前面道路内に敷設される本管よりサドル分水栓により引込むこととする。また、メーター及びメーターボックス、止水栓、引込管径は、白糠町建設課上下水道グループと協議すること。 ②排水設備として合併浄化槽(5人槽)を設置すること。放流接続先は、別工事で設置する公共桝とする。 ③排水系統は、屋外合流とする。 ④散水栓を1箇所設け、寒冷地用不凍水栓柱タイプとすること。
- 111	3. 屋内給排水設備、 給湯設備	◇屋内給排水設備、給湯設備は、以下の要件とする。 必要な諸室に給排水、給湯設備を設置すること。
承	4. 換気設備	◇換気設備は、以下の要件とする。 換気設備の種別は提案による。
	5. 冷暖房設備	◇冷暖房設備は、以下の要件とする。①快適な温熱環境を維持でき、省エネ性に優れた冷房設備及び暖房設備を設けること。②冷暖房の熱源は提案による。③火災及び火傷のリスクが低く、操作が簡単な機器を選定すること。
	6. ガス設備	◇ガス設備は必要な場合、提案による。
	7. 灯油設備	◇灯油設備は必要な場合、提案による。

6. 住宅性能評価

- ア. 住宅の品質の確保の促進等に関する法律(平成11 年法律第81 号)に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、基本事項「1.性能基準」に記載する等級とすること。
- イ. 登録住宅性能評価機関から、住宅設計性能評価書の交付を受けること。

7. 化学物質の室内濃度測定

- ア,公営住宅等整備基準では、VOC検査測定が基準値以上であった場合、入居することができない。
- イ、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準 第5 6-3(3)「ロ 測定の方法」に基づき測定を行うこと。
- ウ. 測定方法はパッシブ法とし、1戸につきリビング及び任意の寝室1室の計2ヶ所を測定箇所とする。ホルムアルデヒド用及びトルエン等のVOC(5種)用のバッジ(サンプラー)2種を測定箇所に設置し、所定の環境下で24時間採取すること。
- 工. 指定検査機関の行う分析結果により基準値以下であることを確認すること。

8. 気密測定

- ア. 本事業に係る補助金において「木造住宅の耐久性向上に係る(北海道)基準」(高耐久木造仕様)に合致する必要があり、気密測定により規定の相当隙間面積以下であることを確認しなければならない。
- イ. 本要求水準にて求める相当隙間面積以下であることを確認しなければならない。
- ウ. 測定方法は「完成気密測定」する。なお、「中間気密測定」の実施は任意とし、その費用は事業者負担とする。
- エ. この測定結果により、要求する相当隙間面積条件を満たしているか確認すること。

資料-1

表-1 設計図書の種類

設計図書の種別	規格	細目・内容等	縮尺
設計図	А 3	特記仕様書	NON SCALE
		配置図・附近見取図	1/200
		求積図(敷地面積、建築面積、延床面積、室別床面積)	NON SCALE
		仕上表(内部・外部・仕上ユニット・断熱仕様)	NON SCALE
		平面図(各階)	1/100
		立面図(各方位:4面)	1/100
		矩計図(最低2断面)	1/30 or 1/50
		建具キープラン	1/100
		建具表・建具姿図	1/100
		平面詳細図	1/50
		外構図	1/100
		法令チェック図(採光・換気・排煙・シックハウス)	NON SCALE
		地盤改良・杭伏図	1/50
		基礎伏図・基礎詳細図	1/50
		土台・床伏図	1/50
		小屋伏図	1/50
		屋根伏図	1/50
		構造計算図(軸組量・四分割法・仕口及び継手の金物等)	1/50
		幹線設備図・結線図・盤図	NON SCALE
			1/100
		弱電設備図	1/50
		電灯・コンセント・スイッチ設備図	1/50
			任意
		屋外給排水設備図	1/50
		屋内給排水設備図	1/50
		冷暖房設備図	1/50
			1/50
		換気設備図	1/50
		各種機器一覧	NON SCALE
設計内訳書	A 4	建築・電気設備・機械設備・再エネ設備・外構の区分ごと	HON GONEE
	/ .	に明細を作成し、総括、共通費(共通仮設費、現場管理	
		費、一般管理費、ほか諸経費)、直接工事費、各明細の体	_
		裁で作成すること。	
設計性能評価書	A 4	性能基準で示す項目に従い、審査機関において評価書を発	
		行すること。	_
 設計根拠資料	A 4	構造計算書等、設備選定資料等を作成すること。	_
-			1
確認申請等	A 4	確認申請書、確認申請済証、完了検査申請書、検査済証に	