

## 多古町子育て支援住宅建設等事業に関する要求水準書

### 1. 事業実施場所

|           |  |                  |
|-----------|--|------------------|
| 1. 建設場所   | 千葉県香取郡多古町多古449番地                                       | 千葉県香取郡多古町多古451番地 |
| 2. 現況     | 宅地   | 雑種地              |
| 3. 地目     | 宅地   | 公園               |
| 4. 用途地域   | 第一種住居地域  | 第一種住居地域          |
| 5. 敷地面積   | 約1640.72㎡  | 約517.00㎡         |
| 6. 付帯する施設 | ①駐車場<br>駐車場は各世帯2台とする。<br>②駐輪場<br>③ゴミ置き場<br>④コミュニティスペース |                  |

### 2. 住宅建設計画

- ①住宅タイプ ・2棟12戸（3LDK）
- ②基本条件 ・周辺環境に十分配慮した実施計画とすること  
・建物の経年劣化の提言及び維持管理経費の縮減に配慮すること

### 3. 適用法令等

本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする（関係法令等）

各法令は、いずれも本事業公募告示日の最新の法令を適用するものとする。

参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、多古町と協議のうえ決定すること。

### 4. 要求水準書

設計仕様・標準仕上げ表・要求性能は基本的条件を示しているので、同等以上の提案を妨げない。

### 5. 要求水準の確認

- ①事業者は、多古町子育て支援住宅の設計図等を多古町子育て支援住宅建設等事業に関する要求水準書に従い作成し、その内容について着工前に多古町の確認を得るものとする。
- ②事業者は、設計図等を変更する場合には、事前に多古町と協議し確認を得るものとする。
- ③事業者は、前項の変更が事業者の帰責事由によらないものと認められる場合、多古町に借上価格等の変更を求めることができる。
- ④多古町は、工事が設計図書等に従い遂行されていることを確認のため、各種検査の実施又は、各種の試験及び検査の結果の確認を行うことができる。
- ⑤多古町は、建物の完成後において完了検査を行う。
- ⑥事業者は完了検査を受けた後、製本された完成図書を多古町に2部提出すること。

設計仕様等（建築）

|      |                 |   |
|------|-----------------|---|
| 基本事項 | 1. 規模・階数        | ①階数は、2階建以下とする。ただし、地階は設けないこと。<br>②構造は、鉄骨造とする。<br>③間取り<br>3LDK(70.0㎡以上)<br>④屋根は雨漏れ等メンテナンスを考慮し、勾配屋根とする。                |
|      | 2. 階高           | ①住居の居室や天井高は 2.4m 以上とすること。<br>ただし、梁型や設備配管等によりやむを得ない部分は1.8m以上とすることができる。   |
|      | 3. 耐震性能         | ①住宅性能表示基準における等級2以上の性能を有するものとする。   |
|      | 4. 雨の処理         | ①バルコニー部分には、屋根または庇を設けること。<br>②本施設の雨等によって隣接地へ影響が加わらないよう対策すること。  |
|      | 5. 省エネ・断熱基準について | ①断熱仕様については省エネ基準（6地域）仕様とする。本仕様等に適合する各社の提案とする。  |
|      | 6. 配置・平面プランについて | ①配置・平面プランは提案による。<br>・原則として冷暖房器具はリビングのみとし、その他は入居者対応とする。<br>・これ以上の方式とする場合は、従来の多古町における方式と比較検討のうえ、入居者負担が過大とならない提案とすること。 |
|      | 7. 住居の熱源等について   | ①電 力 東京電力とする<br>②上下水道 上水は多古町上水道とする。<br>下水は浄化槽対応とし、放流は北側水路への検討とする。<br>③電 話 NTT東日本とする。                                |
| 専用部分 | 1. 玄関           | ①有効幅 750mm 以上を確保すること。<br>②居室等までの廊下部分は、有効幅900mm程度を確保すること。<br>③住居の玄関扉は開き戸とし、カギはピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、防犯性に考慮すること。   |
|      | 2. 居室           | 1) 3LDK<br>①LDK 20㎡程度とする。<br>②洋室1 10㎡程度とする。<br>③洋室2 8㎡程度とする。<br>④洋室2 8㎡程度とする。                                       |
|      | 3. 浴室           | ①ユニットバス 有効0.75坪以上とし、修繕時には取り替えが容易なものとする。<br>②浴槽のまたぎ高さは 350mm～500mm とすること。<br>③出入口段差無し仕様とすること。                        |

|        |   |
|--------|---|
| 4. 台所  | <p>①調理器具は I H クッキングヒーターとする。</p> <p>②流し台 L=2,100mm以上<br/>高さ=850mm程度、ステンレスシンクとする。</p> <p>③換気 フード付きとする。</p> <p>④流し台から背面の壁までの内法の有効幅は、1,200mm以上確保すること。</p> |
| 5. トイレ | 出入口は緊急時に外部から解放できる構造とする。   |
| 6. 収納  | 住戸内の収納は適材適所に配置すること。   |
| 7. 手すり | 住戸用の玄関、階段部に手すりを設置すること。  |

(電気設備)

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 電灯設備     | 設置箇所   | 照明器具の設置・種別等は提案による。  |
| コンセント設備  | 設置場所及び設置個数   | <p>①各居室<br/>コンセント2口用2か所以上設置すること。</p> <p>②台所<br/>冷蔵庫・電子レンジ用2口各1か所以上を設置すること。</p> <p>③トイレ<br/>コンセント2口1か所設置すること。</p> <p>④洗面・洗濯・脱衣所<br/>洗面台上部にコンセント2口1か所、洗濯機・乾燥機用コンセント2口1か所を設置すること。</p> <p>・上記は最低の必要数となっている。なお、冷蔵庫・電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用、エアコン用(可能な限り全居室に設置)の電源は、接地付きとすること。</p> |
| 電話・テレビ受信 | <p>① 各戸に配管を行うこと。接続箇所・個数(1か所以上)は民間提案とすること。</p> <p>② テレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。</p> |   |
| 太陽光設置    | 太陽光パネルを設置し、環境への配慮を行うこと。  |   |

## (機械設備)

|      |                  |  |
|------|------------------|--|
| 衛生設備 | 1. トイレ           | ①トイレの洋風大便器、節水型ロータンク方式とする事。温水洗浄・暖房便座。                           |
| 給水設備 | 1. 屋外給水設備        | ①敷地南側道路の上水道本管より分岐し、直接供給方式等により各戸に供給することとし、関係法令等に適合させること。        |
|      | 2. 屋内給水設備        | ①台所、洗面台、洗濯機、浴室、トイレ、給湯器へ供給すること。<br>②量水器は、個別検針盤を検討のし易い場所に設置すること。 |
|      | 3. 給水量の算定        | ①給水量の算定 多古町の基準によること  |
| 排水設備 | 1. 排水人員          | ①給水対象人員を適用すること   |
|      | 2. 排水量<br>/浄化槽容量 | ①多古町の基準によること。  |
|      | 3. 排水系統          | ①汚水と雑排水は屋内では別系統とすること。  |
| 給湯設備 | 1. 給湯箇所          | ①台所、洗面台、浴室（シャワー兼用）の3カ所とすること。                                   |
|      | 2. 給湯設備          | ①1基設置することとするが、機種等は提案による。                                       |
|      | 3. 給湯リモコン        | ①台所もしくは居間、浴室の2カ所に設置することとする。                                    |

## 標準仕上げ表（外部）

| 部 位   |         | 仕 上                        | 従物・その他   |
|-------|---------|----------------------------|----------|
| 屋根    | 屋根      | 建築基準法第22条指定区域に適合する仕様とすること。 |          |
| 壁     | 外壁      | 防火性能を有する材料                 |          |
|       | 基礎立上り部分 | モルタル仕上げ等美観に配慮すること          |          |
|       | 開口部     | アルミ樹脂サッシとする                |          |
| 軒・庇   | 軒・庇裏    | 防火性能を有する材料                 |          |
| バルコニー | 床       | 樹脂等                        | アルミ製物干金物 |
|       | 壁       | アルミ製・外壁材に準ずる               |          |

標準仕上げ表（外部）

| 部 位      |                   | 仕 上          | 従物・その他           |  |
|----------|-------------------|--------------|------------------|--|
| 専用<br>部分 | 玄関                | 床            | 下地コンクリート・タイル貼り   |  |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | 廊下・<br>ホール        | 床            | 化粧フローア厚6mm       |  |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | 居間                | 床            | 化粧フローア厚6mm       | カーテンレール(ダブル)   |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | 洋室                | 床            | 化粧フローア厚6mm       | カーテンレール(ダブル)   |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | 台所                | 床            | 化粧フローア厚6mm       | 流し台<br>・L=2, 100mm以上<br>・高さ850mm程度、<br>ステンレスシンクとする。<br>・天板、換気フード付き |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | トイレ               | 床            | 長尺塩ビシート厚1.8mm程度  | タオル掛け<br>ペーパーホルダー  |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
| 浴室       |                   | ユニットバスの仕様による |                  |  |
| 共有<br>部分 | 洗面・<br>洗濯・<br>脱衣所 | 床            | 長尺塩ビシート厚1.8mm程度  | ・洗面台の上部には鏡を設<br>置すること。<br>・タオル掛け                                   |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          | 物入                | 床            | 化粧フローア厚6mm       |  |
|          |                   | 壁            | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |
|          |                   | 天井           | 石膏ボード9.5mm＋クロス貼り |  |

(注) 1 内装仕上げのための下地は、木下地、軽量鉄骨下地等提案による。

(注) 2 床仕上げのうち、化粧フローアは他の仕上げ材へ変更しないこと。

標準仕上げ表（建具）

|   |  |
|---|--|
| <p>(外部建具)</p> <p>①アルミサッシ</p> <p>耐風圧性 S-2</p> <p>気密性 A-3</p> <p>水密性 W-3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガラスはペアガラスを基本に、部位によっては網入りや強化ガラス等とすること。</li> <li>・金物は部位にあったものを使用すること。</li> <li>・網戸は設置すること。</li> </ul> <p>②鋼製建具</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建具見込厚30mm以上、シリンダー錠、プッシュハンドルを標準とするが、部位に適合したものとする。</li> <li>・枠の内法寸法は幅800mm以上、高さ2,000mm以上とすること。</li> </ul> |  |
| <p>(内部建具)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸その他の建具</li> </ul> <p>①その他は木製フラッシュ戸（浴室ユニットバスの扉を除く。建具見込厚33mm以上、両面ボリ合板厚2.5mm以上とすること。）</p> <p>②片引き戸は、枠の内法寸法を幅700mm以上、高さ1,900mm以上を基本とすること。<br/>（洗面所・トイレを除く）</p>  |  |

要求性能

|                  | 表示すべき項目                                 | 表示の方法 | 要求の内容 |
|------------------|---|-------|-------|
| 1<br>構造の安定に関する事  | (1-1)<br>耐震等級<br>(構造躯体の倒壊等防止)           | 等級による | 等級 2  |
|                  | (1-2)<br>耐震等級<br>(構造躯体の損傷防止)            | 等級による | 等級 2  |
|                  | (1-3)<br>耐風等級<br>(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)     | 等級による | 等級 1  |
| 2<br>火災等の安全に関する事 | (2-1)<br>感知警報装置設置等級<br>(自住戸火災時)         | 等級による | 等級 3  |
|                  | (2-5)<br>耐火等級<br>(延焼のおそれのある部分<br>(開口部)) | 等級による | 等級 1  |

|                         |   |   |      |
|-------------------------|---|---|------|
|                         | (2-6)<br>耐火等級<br>(延焼のおそれのある部分<br>(開口部以外)) | 等級による   | 等級 1 |
|                         | (2-7)<br>耐火等級<br>(界壁及び界床)                 | 等級による   | 等級 4 |
| 3<br>劣化の軽減に関する<br>こと    | (3-1)<br>劣化対策等級<br>(構造躯体等)                | 等級による   | 等級 2 |
| 4<br>維持管理への配<br>慮に関すること | (4-1)<br>維持管理対策<br>(専門配管)                 | 等級による   | 等級 1 |
| 5<br>温熱環境に関す<br>ること     | (5-1)<br>断熱等性能等級                          | 等級による   | 等級 4 |
|                         | (5-2)<br>一次エネルギー消費量等級                     | 等級による   | 等級 4 |
| 6<br>空気環境に関す<br>ること     | (6-1)<br>ホルムアルデヒド対策<br>(内装及び天井裏等)         | 次のイからハまでのうち、<br>該当するものを明示する。こ<br>の場合において、ロを明示す<br>るときは、居室の内装の仕上<br>げ及び居室に係る天井裏等<br>(平成15年国と交通省告示第<br>274号第一第三号に適合しな<br>い場合(同号ロに該当する場<br>合を除く。))のものに限る。)の<br>下地材などのそれぞれにつ<br>いて、ホルムアルデヒド発散<br>等級(居室に係る天井裏等の<br>下地材等にあっては1を除<br>く)を併せて明示する。<br>イ 製材等(丸太及び単層<br>フローリングを含<br>む。)を使用する<br>ロ 特定建材を使用する<br>ハ その他の建材を使用す<br>る | 等級 3 |