

大熊町職員宿舎建設事業第二期
要求性能水準書

令和3年4月

大熊町

【目次】

1. 事業計画地・・・・・・・・・・ 1

2. 宿舎等建設計画・・・・・・・・ 1
 - (1) 基本事項
 - (2) 宿舎に関する事項
 - (3) 屋外付帯施設等

3. 適用法令等・・・・・・・・・・ 2

4. 要求性能水準・・・・・・・・・・ 2

5. 要求性能水準の確認・・・・・ 2

6. 仕様等・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (1) 設計仕様等（建築）
 - (2) 電気設備
 - (3) 機械設備
 - (4) 標準仕上げ表（外部）
 - (5) 標準仕上げ表（内部）
 - (6) 標準仕上げ表（建具）
 - (7) 要求性能

大熊町職員宿舍建設事業第二期要求性能水準書

1. 事業計画地

所在地：福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1689、1690

敷地面積：2,633㎡

用途地域：用途地域指定のない区域

建ぺい率：60%

容積率：200%

斜線制限：勾配1.5、隣地斜線20m+勾配1.25

防火地位：防火地域の指定無し

現況：更地 農地 水道は前面道路本管より取出し要、敷地内に受水槽設置 浄化槽設置必要

周辺道路：町道東72号線（接道とする）

2. 宿舍等建設計画

(1) 基本事項

職員宿舍建築物は、下記条件及び建築基準法、消防法の住宅関係法令並びに職員宿舍建設事業に関する要求水準書を全て満たす建物で、構造は鉄骨造としオール電化とする。

- ① 周辺住宅地に隣接していることから、周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ② 建物の経年劣化の低減及び維持管理経費の縮減に配慮すること。
- ③ 戸数の配置計画は別に示す図面場所に設置すること。
- ④ 基礎の設計支持力は現地盤から6mを支持地盤と想定して提案すること。

（特殊基礎・地盤改良工事に関する検討・提案は含まないものとし、業者選定後の地盤調査で、上記基準を超える基礎が必要になった場合の追加費用に関しては、別途協議によるものとする。）

(2) 宿舍に関する事項

- ① 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
- ② 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
（10年以上の保証または当該保証と同等以上の性能を有すること。）
- ③ 防火性能は、建築基準法の規定を満足すること。
- ④ 屋根 メンテナンスを考慮し勾配屋根とし、落ち着いた色彩とすること。
- ⑤ 外壁 落ち着いた色彩とし、かつ、敷地周囲の景観と調和させること。
- ⑥ 鉄骨造2階建てとし地階は設けない
- ⑦ 1LDK（40㎡程度）22戸とし、共同住宅、長屋等の住宅の種類は提案による。

(3) 屋外附帯施設等

- ① 駐車場については各戸1台を確保し、共同駐車場は提案による。
- ② 屋根付駐輪所については提案による。（必ず含めなくともよい）
- ③ 屋外倉庫を各戸1箇所設ける。（冬タイヤが収納できる程度の大きさ）

3. 適用法令等

本事業に関する法令、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、大熊町と協議のうえ決定すること。

4. 要求性能水準書

設計仕様・設計仕上げ表・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がこれによりがたい場合は協議を行い、町の承諾を得ること。

5. 要求性能水準の確認

- (1) 事業者は、大熊町職員宿舎の設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書の設計書を大熊町職員宿舎建設事業の建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について着工前に大熊町の確認を得るものとする。
- (2) 事業者は、設計図書等を変更する場合には、事前に大熊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、大熊町に価格等の変更を求めることができる。
- (4) 大熊町は、工事が設計図書等に従い遂行されていることの確認のため、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) 大熊町は、建物の完成後10日以内に買取検査を行い、その検査に合格した場合、事業者からの請求を受け、30日以内に代金を支払う。
- (6) 事業者は、完了検査を受けた後、製本された完成図書を大熊町に1部提出すること。
- (7) 住宅の品質保証の促進等に関する法律（以下、「品格法」という）に基づく性能表示を行うものとし、住宅性能評価の要求性能に示す性能を確保すること。
- (8) 指定住宅性能評価機関が交付する、設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。

6. 仕様等

(1) 設計仕様等（建築）

基本事項	1.規模・階数	<ul style="list-style-type: none">・階数は、2階建てとする。ただし、地階は設けないこと。・構造は、鉄骨造とする。・間取りは1LDK（40㎡以上）の22戸とする。 また、付帯する駐車場は22台と、共同駐車場は提案による。・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階床は生活音に配慮して、床衝撃音L-55以上とする。
------	---------	---

	2.階高	<ul style="list-style-type: none"> ・階高は基準階で2. 8 m以上とすること。 ・住居の居室の天井高は2. 0 m以上とする。
	3.耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示基準における耐震等級3の性能を有するものとする。
	4.雨・雪の処理	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー部分には、屋根または庇を設けること。 ・本施設の雨・雪等によって隣接地等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	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示基準における省エネルギー対策等級4の性能を有するものとする。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・配置、平面プランは提案による。
	7.住居の熱源・ライフライン等について	<ul style="list-style-type: none"> ・調理：IH ・給湯：電気 ・電力：東北電力 ・上水道：双葉地方水道企業団 ・雑排水：浄化槽 ・排水路：敷地内排水（本工事に含む） ・通信：NTT東日本とする
専用部分	1.玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅750 mm程度を確保すること。（±100 mm程度） ・居間等までの廊下部分は、有効幅900 mm程度を確保すること ・住居の玄関扉は開き戸とし、鍵は電子錠とする。
	2.居室	<ul style="list-style-type: none"> ・LDK 16 m²程度とする。 ・主寝室 9 m²程度とする。
	3.浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス1318型以上（面積が2.34 m²以上あればこの型によらない）とし、修繕時には取替が容易なものとする。 ・浴槽のまたぎ高さは350 mm～500 mmとすること。 ・出入り口段差無し仕様とすること。
	4.台所	<ul style="list-style-type: none"> ・調理器具はIHクッキングヒーターとする。 ・流し台 L=1800 mm以上 高さ850 mm程度、ステンレスシンクとすること ・換気フード付き ・吊戸棚共通 L=1000 mm以上

		<ul style="list-style-type: none"> ・流し台、吊戸棚の表面仕上げはポリ合板とすること。 ・流し台から背面の壁までの内法の有効幅は、1200mm以上確保すること。
	5.トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・出入り口は緊急時に外部から解放できる構造とすること。
	6.収納・物入	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内に収納を設置すること。
	7.手摺	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸用の玄関、階段部に手摺（片側）を設置すること。

(2) 電気設備

電灯設備	設置個所	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の種別等は提案によることとするが、照度は「JIS照度基準Z9110-1979」を参考とすること。 ・住居部分：各居室、台所、台所手元灯、玄関、浴室、トイレ、洗面、洗濯、脱衣室、洗面台上部灯、廊下。
コンセント設備	設置箇所及び設置個数	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室 コンセント2口用2ヶ所、各居室の内1室には電話用コンセント1ヶ所を設置すること。また、テレビユニット設置室にはテレビ用コンセント2口1ヶ所設置すること。 ・台所 冷蔵庫・電子レンジ用2口各1ヶ所、換気扇用1口1ヶ所（レンジフード内）を設置すること。 ・トイレ コンセント2口1ヶ所を設置すること。 ・洗面・洗濯・脱衣所 洗面台上部にコンセント2口1ヶ所、洗濯機・乾燥機用コンセント2口1ヶ所を設置すること。 ・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・乾燥機用の電源は、接地付きとすること。
テレビ共同受信設備		<ul style="list-style-type: none"> ・共同アンテナを設置し地上デジタル放送が視聴できるようにすること ・各居室のテレビ端子まで配管配線すること ・テレビ端子は1端子型とし、各居室に1個ずつ設置する。 ・受信状況を事前に調査し、良好に受信できるよう配慮すること。

(3) 機械設備

衛生設備	1.トイレ	・トイレは洋風大便器、節水型ロータンク方式とし、温水洗浄暖房便座を設置すること。(取替可能なもの)
給水設備	1.屋外給水設備	・宅地内に止水栓無のため前面道路本管(50mm)より新たに取出し、建物敷地内に受水槽を設置し各棟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	・台所、洗面台、洗濯機、浴室、トイレ及び給湯器へ供給すること。 ・各戸で水抜きができるように水抜装置を設置すること。 ・量水器は、個別検針盤を検針しやすい場所に設置すること。
	3.給水量の算定	・給水量の算定は双葉地方水道企業団の基準によること。
排水設備	1.浄化槽	・大熊町の定めによること。
	2.排水系統	・浄化槽にて汚水と雑排水を処理すること。
給湯設備	1.給湯箇所	・台所、洗面台、浴室の3ヵ所とする。
	2.エコキュート	・1基設置すること。型式は提案によるが追い炊き機能・凍結防止ヒーター付とし、容量は300L以上とする。
	3.給湯リモコン	・台所、浴室の2ヵ所に設置することとする。
冷暖房設備	1.エアコン	・居間へ提案面積に合致した1台を設置すること

(4) 標準仕上げ表 (外部)

部位	仕上	従物・その他
屋根	・ガリバリウム鋼板 t=0.35以上 (勾配屋根)	落雪防止金具
外壁	・防火性能を有する材料	
開口部	・アルミ樹脂サッシとする・網戸	住宅性能表示基準における省エネルギー対策等級4の性能を有するものとする。
軒・庇裏	・防火性能を有する材料	
バルコニー	・床：鋼板 ・壁：アルミ製等 (耐久性のあるもの)	物干し金具

(5) 標準仕上げ表 (内部)

部位	仕上	従物・その他
玄関	・床：下地コンクリート・タイル貼	

	<ul style="list-style-type: none"> ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	
廊下・ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・化粧フローリング厚6mm ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	
居間	<ul style="list-style-type: none"> ・化粧フローリング厚6mm ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	カーテンレール（ダブル）
寝室	<ul style="list-style-type: none"> ・化粧フローリング厚6mm ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	カーテンレール（ダブル）
台所	<ul style="list-style-type: none"> ・化粧フローリング厚6mm ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台 L=1800mm以上 ・高さ850mm程度、 ・ステンレスシンクとする。 ・天板、換気フード付、吊戸棚共通L=1000mm以上 ・流し台、吊戸棚の表面仕上げはポリ合板とすること。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・床：コンパネ厚6mm+長尺塩ビシート厚2mm程度 ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	<ul style="list-style-type: none"> ・タオル掛け ・ペーパーホルダー
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスの仕様による 	<ul style="list-style-type: none"> ・1318型以上
洗面・洗濯・脱衣所	<ul style="list-style-type: none"> ・床：コンパネ厚6mm+長尺塩ビシート厚2mm程度 ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	洗面台の上部には鏡を設置すること。 タオル掛け
物入	<ul style="list-style-type: none"> ・化粧フローリング厚6mm ・壁：石膏ボード9.5mm+クロス貼 ・天井：石膏ボード9.5mm+クロス貼 	

(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、化粧フローリングは他の仕上げ材へ変更しない

(6) 標準仕上げ表 (建具)

<p>(外部建具)</p> <p>(1) アルミ樹脂サッシ</p> <p>耐風圧性 S-2</p> <p>気密性 A-4</p>
--

水密性 W-3

- ・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。
- ・金物は部位にあったものを使用すること。
- ・網戸は設置すること。

(2) 鋼製建具

- ・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。
- ・枠の内法寸法は幅800mm以上高さ2000mm以上とすること。

(内部建具)

・住戸部分のその他の建具

(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、両面ポリ合板厚2.5mm以上とすること。)

(2) 片引き戸は、枠の内法寸法を幅700mm以上高さ1900mm以上を基本とすること。

(洗面所・トイレを除く)

(7) 要求性能

要求性能については各棟1部屋のみとする。

	表示すべき項目	表示の方法	要求の内容
1 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)	等級による	等級3
	(1-2) 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	等級による	等級3
	(1-4) 耐風等級 (構造躯体の倒壊防止及び 損傷防止)	等級による	等級2
2 火災等の安全に関すること	(2-1) 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	等級による	等級1
	(2-5) 耐火等級(延焼のおそれのある部分)開口部	等級による	等級1
	(2-6) 耐火等級(延焼のおそれのある部分)開口部以外	等級による	等級1

	(2-7) 耐火等級 (界壁及び界床)	等級による	等級1
3 劣化の軽減に関する事	(3-1) 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級による	等級3
4 維持管理への配慮に関する事	(4-1) 維持管理対策 (専門配管)	等級による	等級1
5 温熱環境に関する事	(5-1) 省エネルギー対策等級	等級による	等級4
6 空気環境に関する事	(6-1) ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。 この場合において、ロを明示するときは、居室の内装の仕上げ及び居室に係る天井裏等 (平成15年国土交通省告示第274号第一第三号に適合しない場合 (同号ロに該当する場合を除く。) のものに限る。) の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級 (居室に係る天井裏等の下地材にあつては1を除く) を併せて明示する。 イ 製材等 (丸太及び単層フローリングを含む。) を使用する。 ロ 特定建材を使用する ハ その他の建材を使用する	等級3