

平取町借上げ(BOT方式)公営住宅等整備事業
(本町みどりが丘住宅団地第1工区)

— 要求水準書 —

(教員・職員住宅)

平取町

1. 事業場所に関すること

(1) 立地条件

- ・建設地 平取町 106-1 の内, 106-10 の内
- ・現況 更地
- ・敷地面積 1500 m²程度

2. 施設計画に関すること

(1) 住戸の戸数及び構造と階数

設計・施工仕様は、平取町営住宅管理条例（平成9年2月3日条例第2号）及び平取町営住宅整備基準に関する条例（平成25年3月5日条例第4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。

公営住宅等の配置は、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。

施設	概要			
教員・職員住宅	構造	木造低層（平屋建て又は2階建て）		
	型別	（単身者向） 1LDK	（2人以上世帯向） 2LDK	（3人以上世帯向） 3LDK
	住戸専用面積	45m ² 程度	60m ² 程度	75m ² 程度
	整備戸数	8戸	2戸	2戸
駐車スペース	12区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物置	1住戸につき2～3m ² /戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自転車置場	整備する			
外構工事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

(2) 全体に関する条件

- ①関係法令を遵守すること。
- ②周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ③良好な住環境の確保に配慮すること。

(3) 配置計画

- ①配置は、周辺環境等に配慮し、電波障害や風雪害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、管理のしやすさを確保しつつ、周辺地域との交流に配慮した計画とすること。
- ②教員・職員住宅等の住環境について総合的に検討すること。

3. 要求水準書について

設計仕様・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではないこと。

4. 要求水準の確認

(1) 設計図書等

- ①事業者は、設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書（以下「設計図書等」という。）を教員・職員住宅建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について工事着手前に町の確認を得るものとする。
- ②事業者は、町の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、確認を得るものとする。

(2) 工事の実施状況の確認

- ①町は、工事が設計図書等に従い施工・実施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。
- ②町は、交付金の適正な執行を確認するため、工事完成時に完成検査を行う。

A. 特記事項

基本事項	1. 規模・階数	①階数は、平屋建て又は2階建てとする。ただし、地階は設けないこと。 ②構造は、木造とする。
	2. 階高	①階高は基準階で2.9m以上とすること。 ②住戸の居室の天井高は2.4m以上とすること。ただし、梁型や設備配管等によりやむを得ない部分は2.1m以上とすることができる。
	3. 外部の出入り口等の防寒	①防寒対策に努めること。
	4. 開口部の落下危険防止	①外部に面する2階以上の階の開口部は落下防止のための対策を講ずること。
	5. 雨・雪の処理	①バルコニー部分には、最上階に庇を設けること。 ②本施設の雨・雪等によって隣接地等へ影響がないように対策すること。
	6. 防犯・防災について	防犯・防災に配慮した計画とすること。 (火災や地震等に対する安全性、避難方法など)
	7. 省エネ・断熱基準について	建築物エネルギー消費性能基準に適合させること。
	8. 住戸の設備、熱源等について	① 暖房 ・灯油方式とし、灯油タンクを各戸に設置又は各戸にメーター取り付けて共通の灯油タンクで管理する ・暖房器具はFF型石油ストーブとし、本工事において居間に1台を設置する。 ・オイルサーバーについては本工事で設置する。 ② エアコン ・エアコンについては、本工事において居間に1台を設置する。又、各居室に壁付コンセント・スリーブ配管等については本工事で整備する。 ③ 調理 ・調理器具は入居者が設置するため、電磁調理器とガスコンロのいずれもが使用できるよう、電磁調理器対応の電源設備100V・200V併用とガス配管を整備するか、ガスコンロ又は電磁調理器ビルトイン式キッチンとする ④ 給湯 ・石油給湯器又は電気温水器等とし本工事で設置する。 ⑤ 浴室 ・浴室はユニットバスとし、1216(0.75坪)サイズ以上とする。 ⑥ 換気設備 ・浴室(ユニットバス)、脱衣・洗面室、便所、台所に換気扇を取り付け、結露、消臭、シックハウスに配慮すること。

9. 通信設備等	<p>①地上デジタル放送</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同受信方式とする。棟内の共有部分（共有部分がない場合は、屋外も可）に、ブースター等を設置することとし、当該設備への電力の供給については、各住戸の受電契約とは別に、事業者が電気事業者と受電契約を行うこと。なお、ブースター等を屋外に設置する場合には、機器の動作環境に適合した設備を整備すること。 ・地上デジタルテレビ放送の受信信号と混合し、2LDK以上の住宅については全ての居室で地上デジタル放送、BS/CS放送が受信できること。 ・BS/CS放送の受信のためのアンテナ設備は入居者が設置するが、本工事において配線と取付金具の設置を行うこと。 <p>②情報通信設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・超高速ブロードバンド回線（光回線等）の引込みが可能な機器収納場所、電源、配管、LAN配線を設置すること。LAN配線についてはCat 6以上の配線とすること。 ・固定電話、光電話等の通話用電話回線が使用できる設備を設置すること。
10. 照明器具	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の設置までを本工事に含むものとする。
11. メンテナンスの向上	<p>①設備配管等の状況に適合した床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること。</p> <p>②EPS・PSには点検のための鋼製建具（グラスウール充填、点検小窓網入ガラス製付、建具見込厚30mm以上・枠見込厚80mm以上、シリンダー錠付）を設けること。</p>
12. 浄化槽	<ul style="list-style-type: none"> ・対象処理人員を適正に計算して設置すること。
13. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・カーテンレール、網戸、表札等の設備を設置すること。 ・その他必要なもの。