

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 —
(公営住宅)

平取町

1. 事業場所に関すること

(1) 立地条件

- ・建設地 平取町本町 105-7 の内, 105-15 の内
- ・現況 職員住宅あり (要解体)
- ・敷地面積 960 m²程度+1150 m²程度=2110 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			
公 営 住 宅	構 造	木造低層（平屋建て）		
	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	50 m ² 程度	60 m ² 程度	70 m ² 程度
	整備戸数	4戸	3戸	1戸
駐車スペース	8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2～3 m 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ユニバーサルデザインに配慮し、公営住宅等の良好な住環境の確保に配慮すること。
- ④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) 配置計画

- ①公営住宅等の配置は、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、買取公営住宅の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公営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、公営住宅等の設計図、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。）を公営住宅等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。
- ③事業者は、②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、町にサービス対価等の変更を求めることができる。

(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。
- ③事業者は、町の完了検査を受けた後、製本した完成図書を町に3部提出すること。
また、CADデータ一式を提出すること。

A. 設計仕様等（建築主体工事）

基本事項	1. 規模・階数	①階数は、平屋建てとする。地階は設けないこと。 ②構造は、木造とする。 ③「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）に合致すること。											
	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2.3m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2m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共用廊下、共用階段（設ける場合）は屋内部分とすること。 ②バルコニー部分には、最上階に庇を設けること。 ③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. ユニバーサルデザインについて	①資料-1 北海道ユニバーサルデザイン整備指針に配慮すること。 （高齢者対応、障がい者対応、子育て世帯対応）											
	7. 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）											
	8. 省エネ・断熱基準について	①省エネルギーに関する対策は、ZEH水準に準拠すること （外皮平均熱貫流率0.40W/m ² K以下、及び一次エネルギー消費性能（BEI＝設計一次エネルギー消費量／基準一次エネルギー消費量）0.8以下）											
	9. 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。											
	10. 住戸の熱源等について	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">①暖房</td> <td rowspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯設備は設置し、ガスコンロ・電磁調理器等の調理器具、暖房器具は入居者対応とする。 ・原則として、暖房用は灯油、調理用はプロパンガス。（電磁調理器等の200Vコンセントを併せて設置） ・これ以外の方式とする場合は、比較検討の上、入居者負担が過大とならない提案とすること。 </td> </tr> <tr> <td>②調理</td> </tr> <tr> <td>③給湯</td> </tr> <tr> <td>④電力</td> <td>北海道電力とする。</td> </tr> <tr> <td>⑤給排水</td> <td>平取町水道とする。平取町雑排水に接続。</td> </tr> <tr> <td>⑥ガス</td> <td>LPガスとする。</td> </tr> <tr> <td>⑦電話</td> <td>NTT東日本とする。</td> </tr> </table>	①暖房	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯設備は設置し、ガスコンロ・電磁調理器等の調理器具、暖房器具は入居者対応とする。 ・原則として、暖房用は灯油、調理用はプロパンガス。（電磁調理器等の200Vコンセントを併せて設置） ・これ以外の方式とする場合は、比較検討の上、入居者負担が過大とならない提案とすること。 	②調理	③給湯	④電力	北海道電力とする。	⑤給排水	平取町水道とする。平取町雑排水に接続。	⑥ガス	LPガスとする。	⑦電話
①暖房	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯設備は設置し、ガスコンロ・電磁調理器等の調理器具、暖房器具は入居者対応とする。 ・原則として、暖房用は灯油、調理用はプロパンガス。（電磁調理器等の200Vコンセントを併せて設置） ・これ以外の方式とする場合は、比較検討の上、入居者負担が過大とならない提案とすること。 												
②調理													
③給湯													
④電力	北海道電力とする。												
⑤給排水	平取町水道とする。平取町雑排水に接続。												
⑥ガス	LPガスとする。												
⑦電話	NTT東日本とする。												
11. メンテナンスの向上	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。 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。												
12. 地場産材の活用	①地場産材を活用し、製材、運搬、加工など地域での経済サイクルに考慮すること。												

専用部分	1. 玄関	<p>①上り框は設けず、床見切りとすること。</p> <p>②住戸の玄関扉は開き戸とし、錠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、面付箱錠等破壊が困難な構造とすること。</p>
	2. 居室	<p>①居間（1LDK、2LDK） 間口（内法2,900mm）×奥行（内法2,900mm）を確保すること。</p> <p>②主寝室（1LDK、2DK、2LDK） 間口（内法2,850mm）×奥行（内法3,500mm）を確保すること。</p> <p>③寝室1（2DK、2LDK） 床面積9.0㎡（収納含まない）以上を確保すること。 ・居間にエアコンを設置するための壁スリーブを設置すること。 ・カーテンレールを設置すること（カーテン類は入居者対応）。 ・窓には網戸を設置すること。</p>
	3. 浴室	<p>①浴室、洗面・洗濯・脱衣室、トイレはコアを形成すること。</p> <p>②ユニットバス1216型以上とし、修繕時には取り替えが容易なものとする。</p> <p>③浴槽のまたぎ高さは350mm～450mmとすること。</p> <p>④落とし込みタイプとすること。</p> <p>⑤出入口は緊急時に外部から開放できる構造とすること。</p>
	4. 洗面・洗濯・脱衣室	<p>①浴室、洗面・洗濯・脱衣室、トイレはコアを形成すること。</p> <p>②洗面台は車椅子で使用が可能なものとするため下部開放とし、高さ850mm程度とすること。幅を600mm程度確保すること。洗面台の上部には鏡を設置すること。</p> <p>③車椅子の有効回転スペースとして、直径1,200mmの円が内接できるスペースを確保すること。</p>
	5. 台所	<p>①調理用の主たる熱源はプロパンガスとするが、電磁調理器用の200Vコンセントを設けること。</p> <p>②流し台 L=1,500mm以上</p> <p>③コンロ台 L=600mm以上、天板・バックガードステンレス、換気フード付き</p> <p>④吊り戸棚 L=1,200mm以上</p> <p>⑤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。 ・ガスコンロ・電磁調理器等の調理器具は入居者対応とする。</p>
	6. トイレ	<p>①浴室、洗面・洗濯・脱衣室、トイレはコアを形成すること。</p> <p>②洗面・洗濯・脱衣室とコアを形成するための間仕切り壁は取り外しが可能な物とする。</p> <p>③便器周りの内法寸法は介護に支障がない寸法を確保すること。</p> <p>④出入口は緊急時に外部から開放できる構造とすること。</p>

専用部分	7. 収納・物入	①住戸内の収納率は、居室等（居間、台所、食事室、各寝室）の容積の9%以上とすること。
	8. 手すり	①住戸内の玄関、廊下、洗面所にはI型手すり（片側）、トイレ内にはL字型手すりを設置すること。 ②浴室には浴槽出入り、浴槽内立ち座りのための手すり設置のこと。 ③径35mm程度とすること。 ④その他段差部分や寝室等の部屋で、介護のために壁に手すりの設置が想定される部分には手すりを設置可能とするための下地補強をすること。
	9. 物置	①1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。
共用部分 （整備する場合）	1. 玄関ホール	①玄関扉は引き戸とすること。 ②集合郵便受け、掲示板を設置し、車椅子使用者が使用できるように配慮すること。
	2. 廊下、階段	①階段部分は内法で有効幅を1,200mm以上確保すること。
	3. 手すり	①廊下・階段部分には少なくとも片側に手すりを設けること。通路部分等でスロープが生ずる場合も手すりを設けること。 ②径35mm程度とすること。

B. 設計仕様書等（電気設備工事）

共通	1.ユニバーサルデザインについて	①スイッチの高さはFL+芯1,000mmとし、ワイドタイプを採用すること。 ②コンセントの高さはFL+芯400mmとすること。
幹線設備		①幹線は北海道電力と協議の上、建物まで地下埋設配管で引き込むこと。 ②幹線は、電灯用は単相三線式200/100V、動力用は三相三線式200Vとすること。 ③各住戸への配線は、単相三線式200/100Vとし、各住戸最大50Aまで対応できるものとする。こと。 ④各住戸の電力積算メーターは玄関部分に取り付けること。
電灯設備	設置箇所	照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS照度基準Z9110-1079」を参考とすること。 ①共用部分：エントランスホール、階段、廊下、風除室及び通常、照明器具が必要な部分。 ②住戸部分：各居室（引掛シーリングのみ）、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。 ※照明器具はLEDとすること。
コンセント設備	設置箇所及び設置個数	①各居室 コンセント2口用2カ所、各居室のうち1室には電話用コンセント1カ所を設置すること。また、テレビユニット設置室にはテレビ用コンセント1カ所設置すること。 ②台所 冷蔵庫・電子レンジ用2口1カ所、換気扇用1口1カ所（レンジフード内）、ガス漏れ警報器用1口1カ所、予備用2口1カ所を設置すること。 ③トイレ コンセント1口1カ所を設置すること。 ④洗面・洗濯・脱衣室 洗濯機・乾燥機用コンセント2口1カ所を設置すること。 ・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。
太陽光発電設備等	対策	①太陽光発電設備（パネル容量全棟合計15.0kW相当）を設置し、共用部分で消費する電力に通電し、余剰電力の売電を可能とすること。 ※ 住戸部分に通電しないこと。 ※ 全棟への設置としなくても各住棟に電力が供給できること。
光ファイバー	対策	①インターネット環境向上時において、光ファイバー通信に対応できるよう専用スリーブ等の対策を施すこと。
呼出設備	設置箇所	①玄関扉に接する位置に設置し、インターホンタイプ又はテレビ付きタイプとすること。
電話配管	配線	①引き込みは幹線設備と同様とすること。 ②電話用アウトレットボックスは各住戸1カ所以上とすること。 ③予備配管（1本）を設けること。

テレビ 共同 受信 設備	配線	①地上デジタル放送受信ができるアンテナとすること。 ②入居者がCS・BSアンテナを設置できるよう対策を施し、配線用スリーブを分かりやすく設置すること。
	エント設置箇所	①居間に設置すること。
電波 障害 防除 工事	①電波障害等に係る近隣住民説明やテレビ電波受信障害の対策は、事業者の責任において実施すること。	

C. 設計仕様書等（機械設備工事）

共通	1. ユニバーサルデザインについて	①台所、洗面台の混合栓はシングルレバー方式とし、洗濯機用の混合栓は2バルブ方式とすること。ただし、浴室の混合栓はサーモ付き（シャワー兼用）とすること。
衛生設備	1. トイレ	①洋風大便器（床排水）は、節水型ロータンク方式とすること。
給水設備	1. 屋外給水設備	①町道内の上水道本管から分岐することを基本とし、平取町の基準によること。 ②住戸系統 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、トイレ及び給湯器へ供給すること。 ②各戸で水抜きができるように水抜装置を設置すること。 ③量水器は町貸与品とし、個別又は集中検針盤を検針のしやすい場所に取り付けること。または、各戸の最寄りのP S内に設置すること。
	3. 給水量の算定	①給水量の算定 平取町の基準によること。
排水設備	1. 処理対象人員	①適正に計算すること。
	2. 排水量	①1人当たり1日最大排水量200L/人・日とすること。
	3. 排水系統	①浄化槽を設置すること。 ②汚水と雑排水は屋内では別系統とすること。 ③周辺に面する公共桝へ接続すること。
給湯設備	1. 給湯箇所	①台所、洗面台、洗濯機、浴室（シャワー兼用）の4カ所とすること。
	2. 給湯器	①1基設置すること。型式は提案による。
換気設備	1. 住戸内の換気	①住戸の換気は第1種とする。（提案による） ②換気扇、排気口等には外部にアルミセルフード（防虫網付）等を設けること。
灯油配管	提案による。	
ガス設備	提案による。	

D. 設計仕様書等（屋外附帯工事）

団地内通路（車道）	①団地内通路は通行に支障のない計画（車線幅員、路肩）とすること。 ②団地内通路の設計は、道路設計要領に基づくこと。
外灯	①省エネ性能を有し、低廉で一般普及品のものを必要とする箇所に設置すること。 ※照明器具はLEDとすること。
緑地	①緑地は管理を考慮して計画すること
駐車スペース	①直角駐車を基本とし、住宅戸数以上を確保すること。区画線・番号を施工すること。 ②駐車エリアは縁石等で区画すること。 ③凍上対策を十分にすること。 ④町道から直接駐車できる計画としないこと。
ゴミ集積場	①適切な位置にゴミステーションを設置すること。
自転車置き場	①整備すること。
雨水処理	①敷地内浸透を基本とすること。
その他	①上記、屋外附帯工事の計画において、冬季の除排雪作業及び一時堆積スペースを考慮したものとする。

5. 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、別表に表示する等級とすること。
- イ 指定住宅性能評価機関から、設計住宅性能評価書の交付を受けること。

指定住宅性能評価機関

https://www.hyokakyokai.or.jp/kikan/hyouka_search.php

6. 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. 「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」に基づき測定を行うこと。
- ウ. 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。

別 表

要求性能

表示すべき項目		要求の内容
2. 火災時の安全に関すること	2-7 耐火等級 (界壁及び界床)	等級4
3. 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2
4. 維持管理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2
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級2
5. 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級 (断熱等性能)	等級5 ※ZEH水準
	5-1 省エネルギー対策等級 (一次エネルギー消費量)	等級6 ※ZEH水準
6. 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級3
8. 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	等級2
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	等級2
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級3
	9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級3

※ZEH水準の数値基準については、3ページ「8 省エネ・断熱基準について」に記載のとおり。

※表に記載のない項目については任意とする。

資料－１ ●北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針（改定版）

1. 整備目標

整備目標	考え方
自活に対する配慮 誰もが使いやすい シンプルなつくり	できるだけ多くの人々が安全で安心して暮らせる住宅とするため、高齢者や小さな子ども等も安全に自立して暮らせるように配慮し、使いやすいシンプルなつくりとする。 ・住宅内部や共用部分について、段差がなく、安全に移動できること ・誰にとっても操作方法が解りやすく、使いやすい住宅設備とすること
介護に対する配慮 在宅介護にも配慮した暮らしやすい部屋の広さを確保	入居する高齢者が介護を必要とする身体状況となっても同居家族等の介護により在宅生活を継続できるよう、日常的な介護に必要なスペースやスムーズな移動にも配慮する。 ・主寝室や便所について、介護にも支障のない広さを確保すること ・住戸内や共用部について、介助用車いす等での移動もスムーズに行える計画とすること
多様性に対する配慮 多様な住まい方に対応できる柔軟性を向上	高齢者や子育て世帯など多様な世帯が入居する公営住宅では、入居する世帯の家族構成や住まい方に合わせられるよう、居室の使い方の柔軟性を高めるような平面計画やしつらえとする。 ・多様な世帯構成・人数等での暮らしに対応できる、間取りや居室の広さとする ・入居者の生活様式に合わせて、家具の配置や利用形態、収納など居室の使い方の柔軟性を高めること

2. 整備指針

各空間部位において「基本的な考え方」及び「整備内容」を定め、基本的な考え方を満たすために必要な整備内容として「基礎事項」を、可能な限り配慮すべき整備内容として「配慮事項」をそれぞれ規定している。

日本住宅性能表示基準・評価方法基準の高齢者等配慮対策等級において、等級3を専用部分は「高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている」もの、共用部分は「高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するまでの基本的な措置が講じられている」ものとしていることから、介助用車いすの使用にも支障がないことを前提として以下の各部分に係る基準を設定する。

※以下、高齢者等配慮対策等級の等級3により規定するものを「【等級3】」とする。

1. 住戸部分
1-1. 住戸部分共通項目
<基本的な考え方> ・身体機能が低下した高齢者や車いす使用者であっても、安全に住戸内を移動でき、日常動作を行えること ・誰にとっても操作方法が解りやすく、使いやすい住宅設備とすること ・地震発生時の住戸内での被害を抑え、入居者の避難が安全に行えること
整備内容
<基礎事項> (1) 住戸内段差 ・住戸内に段差を設けない （但し、「玄関出入口」・「玄関上がり框」・「バルコニー出入口」・「居室部分の床とその他の床」を除き、「バルコニー出入口」については180mm以下の単純段差、250mm以下の単純段差+手すり、180mm以下のまたぎ段差+手すり、「居室部分の床とその他の床」については300mm以上450mm以下の単純段差を認めることとする）【等級3】 (2) 住戸内通路 ・有効幅員780mm以上とする【等級3】 (3) 主要住戸内通路*1 出入口建具（※1 主寝室、居間、脱衣室、便所、玄関を結ぶ通路） ・有効開口幅員750mm以上とする【等級3】 (4) 手すり ・浴室 浴槽出入用を設置する【等級3】

<p>浴槽内での姿勢保持・立ち座り用を設置する 浴室出入口用は設置準備（下地等）の措置を講じる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 便所 立ち座り用を設置する【等級3】 ・ 玄関 靴の着脱用を設置する（設置準備も可）【等級3】 ・ 脱衣室 衣服の着脱用を設置する（設置準備も可）【等級3】 <p>(5) 転落防止のための手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 次の表の(い)項に掲げる部位ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合するよう設けることとする。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。【等級3】 	
(い)	(ろ)
部位	手すりの設置基準
バルコニー	<p>ア 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>イ 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>ウ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
2階以上の階	<p>ア 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>イ 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>ウ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
廊下及び階段（解放されている側に限る。）	<p>ア 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>イ 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下であること。【等級3】 <p>(6) 住宅設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気スイッチ ワイドスイッチとし、スイッチ中心部を床から1m程度の高さに設置する。 ・ 台所及び洗面水栓 シングルレバー混合栓とする。 ・ インターホン 設置する。 <p>(7) 家具の転倒防止措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能につくりとする。 <p><配慮事項></p> <p>(8) 主要住戸内通路出入口建具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 引き戸とし、操作しやすい手がかり形状とする。 <p>(9) 避難経路の安全確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主寝室から玄関までの避難経路に高さのある家具を配置しないよう計画する。 	
1-2. 玄関・ホール	
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 身体機能が低下した高齢者や車いす使用者でも、安全に移動し出入りできること。 ・ ベビーカー・シルバーカーを、容易に使用できること。 	
整備内容	

<基礎事項>

- (1) 玄関戸
 - ・有効開口750mm以上とする。【等級3】
- (2) ホール
 - ・有効幅員780mm以上とする。【等級3】
 - ・介助用車いす等の使用(移動・乗換等)に支障のない広さを確保すること。(ただし、建具の開放等で対応可能であると判断できる場合は有効奥行以下とすることができる。)
- (3) 住戸出入口段差
 - ・くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下【等級3】
- (4) 住戸玄関外部段差※² (※2 共用部分の無い住棟における住戸玄関部分、玄関ポーチ部分などの段差)
 - ・最小限の段差とする。
- (5) インターホン(再掲)
 - ・インターホンを設置する。
- (6) 手すり(再掲)
 - ・靴の着脱用を設置する。(設置準備も可)

<配慮事項>

- (7) 玄関出入口段差
 - ・段差を設けない。
- (8) 玄関あがり框の段差
 - ・20mm以下とする。
- (9) 住戸玄関外部段差
 - ・段差を設けない。
- (10) いす設置スペース
 - ・靴履替用いすの設置スペースを確保する。

1-3. 便所

<基本的な考え方>

- ・誰もが安全に使用できること。
- ・子どもの付き添いや身体機能が低下した高齢者の介助も支障なく行えること。

整備内容

<基礎事項>

- (1) 介助空間の確保
 - ・便所長辺の内法寸法1,300mm以上又は便器の側方(片側のみ、便器と壁又は建具との距離)500mm以上を確保する。(ともに建具の開放等による確保も可)【等級3】
- (2) 手すり(再掲)
 - ・立ち座り用手すりを設置する。【等級3】

<配慮事項>

- (3) 便所間仕切り壁
 - ・脱衣室との間仕切り壁を取り外し可能とする。

1-4. 浴室

<基本的な考え方>

- ・誰もが安全に使用できること。
- ・子どもの付き添いや身体機能が低下した高齢者の介助も支障なく行えること。

整備内容

<基礎事項>

- (1) 広さ(ユニットバスサイズ)
 - ・内法で短辺1,200mm以上かつ長辺1,600mm以上(1216サイズ以上)とする。
- (2) 手すり(再掲)
 - ・浴槽出入り用を設置する。【等級3】
 - ・浴槽内での立ち座り・姿勢保持用の手すりを設置する。
 - ・浴室出入口に手すりを設置準備の措置を講じる。
- (3) 浴室出入口
 - ・段差を設けない。
 - ・有効開口幅員600mm以上とする。【等級3】
- (4) 浴室水栓
 - ・温度調整付混合水栓とする。

<配慮事項>

- (5) 浴室出入口建具
 - ・引き戸とする。

1-5. 洗面・脱衣室

<基本的な考え方>

・身体機能が低下した高齢者や車イス使用者も、安全に使用でき、浴室や便所への移動に支障がないこと
整備内容
<基礎事項> (1) 広さ ・有効内法寸法780mm以上とする。【等級3】 (2) 洗面台水栓（再掲） ・シングルレバー混合栓とする。 (3) 手すり（再掲） ・衣服着脱用手すりを設置する。（設置準備も可）【等級3】 <配慮事項> (4) 洗面台 ・座って使用できるように洗面台下部を開放できる仕様とする。
1-6. 主寝室
<基本的な考え方> ・在宅介護も想定した広さを確保すること
整備内容
<基礎事項> (1) 室内寸法 ・有効内法面積9㎡以上を確保する。【等級3】 ・ベッド設置スペース及び必要なスペースを確保（ただし、隣室との間の建具の開放等により必要なスペースが確保できれば可）し、介助者の同室就寝にも配慮すること。 (2) 家具転倒防止（再掲） ・家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能につくりとする。 <配慮事項> (3) 床 ・ベッド設置に適する洋室とする。
1-7. 居間・食事室・台所
<基本的な考え方> ・身体機能が低下した高齢者や車イス使用者も、安全に日常動作を行えること ・様々な生活様式に対応できるように、使いやすい平面計画とすること
整備内容
<基礎事項> (1) 平面計画 ・家具配置等、様々な生活様式に対応できるよう居間・食事室・台所を一体的に計画し使いやすい平面計画とする。 (2) 台所水栓（再掲） ・シングルレバー混合栓とする。 (3) 家具転倒防止（再掲） ・家具の設置を想定する壁及び天井は入居者による家具転倒防止対策が可能につくりとする。 <配慮事項> (4) 建具 ・居間と隣接する居室との間は開放可能な建具とする。 (5) 台所流し台 ・座って使用できるよう流し台下部を開放できる仕様とする。
1-8. 収納
<基本的な考え方> ・入居世帯の家族構成や収納量等に柔軟に対応できるよう配慮すること ・身体機能が低下した高齢者や車イス使用者も、安全に使用できること
整備内容
<基礎事項> (1) 収納寸法等 ・日常の使い勝手に配慮した広さ、形状で計画する。 ・主寝室の収納奥行は布団が3枚折りでの収納できる有効750mm程度を確保する。 <配慮事項> <配慮事項> (2) 建具 ・建具を設置する場合は、身体状況にかかわらず使用しやすい建具とする。 ・収納量の変更や家具設置等、多様な使い方に対応できるよう取り外し可能な建具や壁等で計画する。

2. 共用部分
2-1. 共用部分共通項目
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全・安心に利用できること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 主要動線※³ (※3 各住戸玄関から外周道路、又は団地駐車場への主となる動線)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない(2階建住棟の共用階段を除く) (なお、長屋形式あるいは平屋建の住棟で共用廊下・雁木等を設けずに住戸玄関が直接外部空間に接続する場合の住戸玄関前の段差については、「1-2 玄関・ホール、(4) 住戸玄関外部段差」の規定により最小限の段差とする。) ・滑りにくい床仕上げとする。 <p><配慮事項></p> <p>(2) 防犯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見通しを確保し死角をつくらない。
2-2. 共用廊下
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全・安心に移動できること。 ・車いす使用者と歩行者が安全にすれ違いできること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すり内法有効幅員1,200mm以上とする。 <p>(2) 高低差</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差を設けない。【等級3】 ・廊下に高低差がある場合は1/12以下の傾斜路を設置する。【等級3】 <p>(3) 手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも片側に手すりを連続して設置する。【等級3】 <p><配慮事項></p> <p>(4) 幅員・アルコーブ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸玄関前にアルコーブを設ける。(手すり内法有効幅員は1,200mm以上を確保) ・住戸玄関前にアルコーブを設けない場合は、手すり内法有効幅員を1,400mm以上とする。 <p>(5) 防犯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮し明るさを確保する。
2-3. 共用玄関
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全に移動できること。 ・誰もにとっても操作方法が解りやすく使いやすい設備とすること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 共用玄関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主となる共用玄関戸は引き戸とし有効開口幅は900mm以上とする。 ・段差を設けない。 <p>(2) 郵便受・掲示板・階数表示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郵便受 車いす使用者が利用できる高さに設ける。 ・掲示板 主要動線に設置し十分なサイズとする。 車いす使用者が見やすい高さに設置する。 ・階数表示板 高齢者や子ども、車いす使用者が見やすい位置に設置し、高齢者や子どもがわかりやすい表示とする。 <p><配慮事項></p> <p>(3) 共用玄関戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主となる共用玄関戸の有効開口幅は1,200mm以上とする。
2-4. 共用階段
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全に昇降できること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すり内法有効幅員1,200mm以上とする。

<p>(2) 構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勾配等 踏面240mm以上、けあげの2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下とする。【等級3】 ・蹴込み 30mm以下【等級3】 ・形式等 最上段の通路等への食込み及び最下段の通路等への突出が生じないものとする。【等級3】 ・滑り止め 踏面と同一面とし段差が生じないように設ける。 ・段鼻 設けないこととする。 <p>(3) 手すり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両側に設置する。(端部を水平200mm以上伸ばし曲げる。)
2-5. エレベーター
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全・安心に使用できること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) エレベーター (EV) 出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開口幅800mm以上とする。【等級3】 <p>(2) EVホール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,500mm×1,500mm以上とする。【等級3】 <p>(3) 住棟出入口からEVホールへの経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差 設けない。高低差が生じる場合は1/12以下の傾斜路とする。 <p><配慮事項></p> <p>(4) EVカゴ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥行1,350mm×間口800mm以上とする。 ・EV扉に窓を設置する。 ・EV扉の反対側壁面に鏡を設置する。 ・ストレッチャーの出し入れが可能な仕様とする。
2-6. 外部通路
<p><基本的な考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが共用玄関から外周道路・団地駐車場まで安全・安心に移動できること。
整備内容
<p><基礎事項></p> <p>(1) 主要外部通路^{※4} (※4 主要動線となる通路、各住戸玄関から外周道路、又は団地駐車場への主となる外部通路)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員2,000mm以上とする。 ・段差 設けない。敷地に高低差がある場合は、原則1/12以下のスロープとする。(1/12を越える場合は手すりを設置する。) ・除雪しやすい計画とする。 <p>(2) 排水溝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車いすやベビーカーのタイヤ等が入り込まない安全な仕様とする。

5 公営住宅住宅維持管理業務に係る要求水準

(1) 総則

a. 基本方針

業務の実施にあたっては、次の方針に留意し、建替住宅が適正に維持されるよう、点検、保守、監視等を行う。

①安全性及び快適性の確保

性能及び機能を維持できるよう保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保する。

②環境への配慮

省資源化や省エネルギー化を図り、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

③費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮する。

④自然災害における対応

大規模な自然災害（台風、地震、大雨、大雪など）に備え、災害に対応する保険に加入する。

⑤プライバシーへの配慮

入居者のプライバシーに配慮する。

b. 業務の区分

- ①公営住宅の電気機械設備保全業務
- ②屋外団地内敷地の保全業務
- ③公営住宅の計画修繕業務
- ④公営住宅入居者における共益費の管理運営業務

c. 業務期間

建物の竣工日～令和30年3月末

d. 業務計画及び実施体制

事業者は、各業務を実施するにあたり、総括責任者、各業務責任者を設置した実施体制を構築し、自らの提案に基づいて、入居者の居住環境に配慮した維持管理業務計画を作成し、町に提出して承諾を得ること。

また、緊急時の体制等を維持管理要領に基づき盛り込むほか、別途、災害、事故等の発生を想定した予防保全措置、発生時の危機管理体制等を盛り込むこと。

e. 町における一般修繕及び空家修繕

一般修繕（緊急修繕を含む）及び空家修繕については、町が実施する予定であり、事業者の承諾なく、町又は町が維持管理業務を委託している者が実施することができるものとする。

f. 建物及び外構等における瑕疵

事業者が負担すべき瑕疵が発見された場合については、双方確認の上、事業者の責任において修繕すること。

g. 保険

事業者は、必要に応じて各種保険に加入すること。なお、詳細は事業契約書に定めることとする。

h. 瑕疵担保期間終了時の手続き

瑕疵担保期間終了時の1年前から、契約書に規定する瑕疵担保の履行について確認を行うこと。

i. 公営住宅維持管理業務終了後の手続き

事業者は、建替住宅維持管理業務が終了した際は、その終了事由の如何にかかわらず、町に対して、本施設の設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供すること。

また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行うこと。

(2) 公営住宅の電気機械設備保全業務の要求水準

a. 保守点検

電気設備、給排水設備、防災設備、通気設備、電波障害防除設備及び太陽光発電設備について、次の保守点検業務を行うこと。

(ア) 定期点検及び遠隔監視装置の作動試験

(イ) 給水ポンプの精密点検

(ウ) 消防法関係法令に基づく点検、試験

(エ) 通気設備の点検

(オ) 電波障害防除施設

(カ) 電気事業法（含む告示等）に定める太陽光発電設備の点検

(キ) 建築基準法に定める定期検査及び報告

(ク) 点検の結果に応じた清掃、調整、補充等

b. 遠隔監視

電気設備、給排水設備、防災設備、太陽光発電設備について、常時、遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行うこと。

c. 緊急対応及び応急処置

保守点検による異常等の発見や、遠隔監視による警報の受信により、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに町に報告すること。

(3) 屋外団地内敷地の保全業務の要求水準

a. 業務内容

- (ア) 外構全般の保全
- (イ) 駐車場の区画管理
- (ウ) 物置の保全

b. 業務の範囲

- (ア) 舗装状況（ひび割れ、陥没等）の定期的な点検
- (イ) 駐車場区画の白線引き
- (ウ) 物置の破損等における点検

c. 緊急対応及び応急処置

点検による異常等の発見や、応急の処置が必要であると判断される場合は、簡易な方法による応急処置を講じるとともに、速やかに町に報告すること。

(4) 公営住宅の計画修繕業務の要求水準

a. 業務内容

事業者は、事業期間にわたって施設の機能及び性能を維持し、入居者が安全かつ快適に居住できるよう、長期修繕計画書に基づいて、建替住宅の修繕を実施する。

b. 業務の範囲

業務の対象範囲は、事業用地内の建替住宅とし、その他維持管理業務と一体的に実施するものとする。

ここでいう修繕は、一般修繕及び空家修繕を除く計画修繕をいう。なお、事業期間内の整備施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については、大小問わず事業者が行う業務に含めるものとする。

c. 業務の管理

- ①事業者は、応募時の提案書類に示した長期修繕計画表に基づいた「長期修繕計画書」を作成の上、その修繕及び更新の内容に沿って適正に実施すること。
- ②事業者が作成する「長期修繕計画書」は、維持管理業務の開始前に統括責任者が内容を確認の上、町の承認を得ること。「長期修繕計画書」は、国土交通省が示す長期修繕計画作成ガイドライン等を参考に事業者が必要と考える修繕を、実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を示すものとする。また、「長期修繕計画書」は「単年度修繕計画」にあわせて、町と協議の上、適宜修正することも可能とする。
- ③事業者は、業務の実施にあたり、事業年度ごとに、当該年度に計画的に実施する「単年度修繕計画書」を定め、当該年度の前年7月までに町に提出すること。
- ④事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その箇所について町に報告を行い、必要に応じ

て町の立会いによる確認を受けること。

- ⑤計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合は、法令及び必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。
- ⑥事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その内容を履歴として「施設維持管理台帳」に記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕・更新内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を町に提出すること。
- ⑦公営住宅において町が負担する修繕が発生した場合、直ちに町に報告すること。
- ⑧上記のほか、事業者は、事業終了後における維持管理業務の引継ぎにあたっての必要な協力等を行うこと。

6 建替住宅所有権移転業務に係る要求水準

(1) 公営住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務

公営住棟については、令和 30 年 4 月 1 日以降速やかに町へ所有権を移転することとし、所有権が移転した時点で、本事業を終了する。

事業者は、事業期間終了後に町が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で町に明け渡すこととし、住宅は少なくとも事業終了後 1 年以内において建築物、建築設備等の大規模な修繕又は更新が必要とならない状態を基準に、明け渡し時の状態について町と協議を行うこと。ただし、本書に示す性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。また、事業期間終了にあたり、事業者は町と協議の上日程を定め、町の立会いの下に上記の状態の満足についての確認を受けること。

7 その他事業実施に必要な要求水準

(1) 入居者及び地域住民等への対応

事業者は、入居者及び地域住民等に対して、町が実施する本事業の説明会の開催に関し、町からの要請に対する協力をを行い、事業内容が分かる資料の回覧等により、十分な周知を行うこと。

また、入居者及び地域住民等から本事業に関する質疑及び要望等があった場合は、迅速かつ誠実に対応すること。

さらに、事業期間中、既存敷地及びその周辺の美化に努め、工事等により騒音、振動、悪臭、塵埃、事故等が生じないように十分配慮するとともに、地域住民等から苦情等が寄せられた場合は、迅速かつ誠実に対応すること。

(2) その他必要な業務

事業者は、町が実施する現場見学会等に協力するなど、町からの要請に対して必要な協力を行うこと。