

令和6年度

買取型子育て支援住宅整備事業  
(上厚真ゼロカーボン・ビレッジ)

— 要求水準書 —

(各工区共通)

厚真町

## 1. 事業場所に関すること

### (1) 立地条件

- ・建設地 勇払郡厚真町字上厚真18-1の内
- ・現況 更地（一部 樹木及びメッシュフェンス等があるが撤去を行う。）
- ・敷地面積 268㎡/区画、270㎡/区画 ※造成設計により若干の変動あり。  
※別紙 資料「位置図」参照
- ・用途地域 準工業地域 ※第一種住居地域に変更の可能性あり。
- ・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

### (1) 住戸の戸数及び構造と階数

設計・施工仕様は、厚真町営住宅等の整備基準を定める条例（平成24年厚真町条例第31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。

買取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	
子育て支援住宅	構造	木造低層(平屋又は地上2階建)
	想定する世帯構成	夫婦 子ども(小学生以下の子ども1人以上を含む)2人 計 4人
	型別	3LDK
	住戸面積	75㎡以上110㎡以内
	整備戸数等	戸建て住宅 第一工区3棟(3戸) 第二工区2棟(2戸)
物置	概ね3㎡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。	
外構工事	提案による。	

### (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やシックハウス症候群等のアレルギー対策に配慮し、子育て支援住宅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買取子育て支援住宅の配置は、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こと。
- ②買取子育て支援住宅の配置は、住宅に実装する再生可能エネルギー設備の発電量等を十分に検討した配置とすること。

### 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、子育て支援住宅の設計図、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。）を買取子育て支援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、町の確認後に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、町に買取価格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 データー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. 配置・平面プラン	<p>①配置計画は、安全性及び再生可能エネルギー設備の発電量等に配慮するとともに、プライバシーとコミュニティのバランスを十分に検討すること。</p> <p>②平面プランは、子どもの成長に伴うライフスタイルの変化に対応できるよう検討し、特に乳幼児期の見守りや安全性に配慮すること。</p> <p>③平面プランは、別項「居室」で定める「特定寝室」を必ず設けること。</p>
	2. 規模・階数等	<p>①階数は、平屋建て又は2階建てとする。</p> <p>②地階は設けないこと。</p> <p>③構造は、木造とする。（枠組壁工法、木質パネル工法等も可とする。）</p> <p>④延床面積は75㎡以上110㎡以内とする。</p> <p>⑤型別は、3LDKとする。ただし、サービスルームや家事室等の寝室以外の居室を付加するのは可とする。</p> <p>⑥「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。</p>
	3. 各高さ等	<p>①厚真町の凍結深度80cmのため、基礎の根入れ深さは原則80cmとすること。ただし、スカート断熱等の措置を講じた場合は、この限りではない。</p> <p>②居室の天井高は、2.3m以上とすること。ただし、配管スペース等の梁型部分については、2.1m以上とする。</p> <p>③基礎の立上り部分の高さはGL+40cm以上とすること。</p> <p>④最下階の床高は、GL+60cm以内とすること。</p> <p>⑤階高は2.8m以上とすること。</p> <p>⑥軒高及び最高高さは、建築基準法第20条第1項第2号で定める構造計算適合判定の対象建築物に該当しない範囲とすること。また、過度に高くせず、コストも意識したディテールとすること。</p> <p>⑦屋外給排水管の埋設深さは、給水管（上水）GL-1.1m、排水管は土被り60cm以上を標準とする。また、凍結防止措置を講じること。</p>
	4. 雨・雪の処理	<p>①本住宅の雨・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。</p> <p>②無落雪屋根の場合、すが漏れの対策を十分に講じること。</p> <p>③落雪による人身又は物損事故の防止について、十分に対策を講じること。</p> <p>④敷地、アプローチ、ポーチ等、必要な箇所に適切な水勾配を設けること。</p>
	5. 防災・防犯対策	<p>①耐震性能は、別項「性能基準」による。</p> <p>②モニターホン等、非対面で来訪者の確認が可能な措置を講じること。</p> <p>③延焼を含む火災のリスク低減を意識し、機器類や仕上材を検討すること。</p>
	6. 開口部の落下危険防止対策	<p>①2階以上の階で外部に面する開口部は落下防止の対策を講ずること。</p>
	7. ユニバーサルデザインについて	<p>①北方型住宅技術解説書に記載の以下の項目に準拠すること。</p> <p>4.1、4.2、4.3、4.4.1、4.5.1、4.6、4.8.1、4.8.3</p>
	8. 外部の出入り口等の防寒	<p>①風除室等の外部の出入り口等の防寒対策は提案による。</p> <p>②玄関ドア、窓等については、要求するUA値を考慮すること。</p>
	9. 省エネ・断熱基準について	<p>①断熱性能（UA値）省エネ性能（BEI）気密性能（相当隙間面積）は、別項「性能基準」による。</p> <p>②建築物のエネルギー消費性能の設計においては、以下の条件とすること。</p> <p>地域区分：Ⅱ地域 多雪区域以外</p>

基本 事 項	10. 設備等について	<p>①以下の設備については提案による。ただし、別項「性能基準」及び個別事項で定める性能を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空調設備（冷暖房設備）</li> <li>・換気設備</li> <li>・給湯設備</li> <li>・照明設備</li> <li>・給排水設備</li> <li>・調理器具</li> </ul> <p>②その他、インフラに関しては以下のとおりとすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電 力：北海道電力</li> <li>・上 水 道：厚真町上水道</li> <li>・下 水 道：下水道区域対象外のため浄化槽処理とすること。</li> <li>・浄 化 槽：住戸ごとに合併処理浄化槽（5人槽）を設置すること。 放流先は敷地内の公設樹へ接続すること。</li> <li>・通 信：空配管、光コンセント、光キャビネットを設置すること。</li> </ul> <p>③設備機器類は、できるだけ操作が簡単なものを検討すること。</p>
	11. メンテナンス	<p>①設備配管等の状況に応じて、適切な位置及び数量の床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること。</p> <p>②設備点検、修補が可能な床下及び小屋裏寸法を考慮すること。</p> <p>③住設機器、仕上・建具等は、日常の清掃に配慮したものを選定すること。</p>
	12. シックハウス対策	<p>①使用する建材、塗料等はF☆☆☆☆の製品を使用すること。</p> <p>②法令に則した換気計画及び建材等の選定を行うこと。</p>
	13. 地域配慮等	<p>①可能な範囲で以下に掲げる項目及び、その他事業に関することで地域に配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域産材の活用</li> <li>・雑材、消耗品等の地域事業者からの購入</li> <li>・一部工事等における地元企業の起用等</li> <li>・その他、提案による。</li> </ul>
	14. 性能基準	<p>①住宅の性能基準は、以下に掲げる品確法に基づく住宅性能表示制度における等級を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐 震 等 級（構造躯体の倒壊等防止）：等級2以上</li> <li>・劣 化 対 策 等 級（構造躯体等）：等級3</li> <li>・維持管理対策等級（専用配管）：等級3</li> <li>・断熱等性能等級：等級5以上</li> </ul> <p>※ただし、UA値 0.34W/(m<sup>2</sup>・K)以下を最低基準とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一次エネルギー消費量等級：等級6</li> </ul> <p>②上記以外の性能基準として以下に掲げる性能を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相当隙間面積（C値）：1.0cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下</li> <li>・外壁後退（附属建築物を除く）：主たる道路境界線から1.0m以上</li> <li>・階段は、北方型住宅技術解説書4.4.1階段の仕様に準拠すること。</li> </ul>

個別 事項	1. 玄関	<p>①想定する世帯構成に対応できる広さとする。</p> <p>②上り框は清掃に支障なく、可能な範囲で高さを抑えることとする。</p> <p>③滑りにくい床仕上、手摺の設置等、安全面に配慮すること。</p> <p>④高齢者又は子どもの靴の脱ぎ履きが容易となる措置を講ずること。</p>
	2. 居室	<p>①特定寝室を1室設けること。(以下の条件を満たすこと。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 部屋の内法寸法で有効床面積9.0㎡以上を確保すること。</li> <li>・ 便所と同一階に設けること。</li> </ul> <p>②特定寝室を除き、寝室を2室以上設けること。 (以下の条件を満たすこと。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積は、7.4㎡/室以上を確保すること。(収納や踏込を除く)</li> <li>・ 洋室とすること。</li> </ul>
	3. 浴室	<p>①システムバス1616サイズ以上とすること。(寒冷地仕様)</p> <p>②浴室出入口の有効開口幅は650mm以上確保すること。</p> <p>③浴室出入口の床段差は5mm以内程度とすること。</p> <p>④浴槽のまたぎ高さは450mm以内とすること。</p>
	4. 洗面室・脱衣室	<p>①高齢者や車椅子使用者が支障なく移動できる動線幅員を確保すること。(概ね有効780mm)</p> <p>②洗面台等の水栓はシングルレバー混合栓又はユニバーサルデザインに対応した水栓とすること。</p> <p>③洗面ボウルの高さは高齢者や車椅子使用者、子ども等でも支障なく使える高さを考慮すること。</p> <p>④タオル掛けを設置すること。</p>
	5. 便所	<p>①介助空間の確保のため、便所の長辺内法寸法1,300mm以上とするか、又は便器の側方(片側のみ 壁又は建具までの寸法)500mm以上を確保すること。</p>
	6. キッチン	<p>①キッチン設備仕様は提案による。 (ユニットキッチン、システムキッチンいずれも可とする。)</p> <p>②キッチン設備の寸法は以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ L:1800mm以上 D:550mm以上 H:ワークトップ高 FL+800mm程度</li> </ul> <p>③調理機器について、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 熱源は提案による。ただし、供給が容易なものとする。</li> <li>・ 調理機器は本工事にて設置する。</li> <li>・ 3口とする。(熱源がいずれの場合でも)</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑥吊戸棚及び収納等は提案による。</p>
	7. 収納等	<p>①屋内収納は、延床面積の10%程度を収納面積とし、必要な箇所に適宜設けること。下足箱等の家具収納も収納面積として扱う。</p> <p>②各収納には用途に応じて棚類、ハンガーパイプ類など必要な部材を設けること。</p> <p>③物置は、既製品、造作又は住宅組込み等、形式は提案による。 ただし、床面積は3㎡程度確保すること。</p>

個 別 事 項	8. 手摺等	<p>①手摺は以下に掲げる位置に設置することとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関（靴の着脱時の姿勢保持用）</li> <li>・脱衣室（衣服の着脱時の姿勢保持用）</li> <li>・トイレ（立ち座り補助、姿勢保持用）</li> <li>・浴室内（浴槽内での姿勢保持用）※グリップでも可</li> <li>・浴室内（浴槽またぎ、立ち座り補助用）</li> <li>・浴室内（出入口付近での姿勢保持用）</li> <li>・その他、提案による。</li> </ul>
	9. 建具	<p>①窓は以下に掲げる要件を満たす製品を使用すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のUA値を満たす性能を有すること。（ガラス仕様を含む）</li> <li>・断熱樹脂サッシ又は断熱木製サッシとすること。</li> <li>・補助錠等の防犯対策に配慮すること。</li> </ul> <p>②玄関建具は以下に掲げる要件を満たす製品を使用すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のUA値を満たす性能を有すること。（ガラス仕様を含む）</li> <li>・ピッキング、こじ破り、サムターン回し等に対策を講じた製品を使用すること。</li> <li>・ハンドルは、プッシュプルバー等の開閉操作が容易なものを採用すること。</li> </ul> <p>③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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開き戸はレバーハンドルを採用すること。</li> <li>・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、手掛け等で配慮すること。</li> <li>・トイレ及び脱衣室は表示錠を設置すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
	10. 外構等	<p>①郵便受けは、屋外に壁付又は自立型のボックスを設置すること。</p> <p>②宅配ボックス設置は提案による。※必須ではない。</p> <p>③敷地内に乗用車2台分の駐車スペースを整備すること。 舗装はアスファルト舗装程度とし、舗装面端部には舗装止め縁石を敷設すること。</p> <p>④駐車スペースの白線引き及び車止めブロック等の有無は提案による。※必須ではない。</p> <p>⑤その他の外構は提案による。</p>

## B. 設計仕様等（電気設備工事）

個 別 事 項	1. 幹線設備	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④電力積算メーターの取付位置は任意とする。</p>
	2. 電灯設備	<p>①照明器具等の設置については以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リビング及び各寝室は、引掛シーリングまでとする。 (照明器具は入居者持ち込み)</li> <li>・玄関・ホール、廊下等、洗面・脱衣室、トイレ、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。また、その他提案により設置が適当と判断される箇所も同様とする。</li> </ul> <p>②本事業で設置する照明器具は全てLED照明とすること。</p>
	3. コンセント及びスイッチ設備	<p>①コンセントの取付高さについて、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リビング（一般）：プレート芯 FL+300mm</li> <li>・リビング以外（一般）：プレート芯 FL+400mm</li> <li>・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・インターネット）は適宜必要な高さとする。</li> </ul> <p>②スイッチの取付高さについて、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プレート芯 FL+950mm～1,000mmの範囲とする。</li> </ul> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各寝室：2口コンセントを2箇所以上</li> <li>・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</li> <li>・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口接地付コンセント 1箇所 2口コンセント 1箇所以上</li> <li>・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</li> <li>・トイレ：温水洗浄便座用2口接地付コンセント 1箇所</li> <li>・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</li> </ul> <p>※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）</p> <p>※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）</p> <p>④スイッチは、ワイドスイッチ等の押しやすいものとする。</p> <p>⑤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。</p>

個別事項	4. 電話設備	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③屋内は電話用予備配管（空配管）を1本設けること。</p>
	5. テレビ受信設備	<p>①地上デジタル放送受信ができるアンテナを設置すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	6. 呼出設備	<p>①1：1のモニターホン（テレビドアホン）とすること。 （録画、あんしん応答等の付加機能は提案による。）</p> <p>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。</p>
	7. 再エネ設備の設置について	<p>①再生可能エネルギー設備の種別は提案による。ただし、発電、蓄電、エネルギーマネジメント（制御）の機能を確保すること。</p> <p>②再生可能エネルギー設備により本住宅の年間エネルギー収支を実質0とすること。</p> <p>③太陽光発電設備を設置する場合、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。</p> <p>④蓄電池設備を設置する場合、設置形式は定置型とすること。</p> <p>⑤HEMSを設置し、電気使用量や電気機器類の稼働状況を把握又は管理することが可能な措置を講ずること。</p> <p>⑥発電及び蓄電設備の容量はエネルギー収支計算により決定し、過剰又は過少容量としないこと。</p> <p>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。</p>

C. 設計仕様等（機械設備工事）

個 別 事 項	1. トイレ	<p>①トイレは、1箇所とする。</p> <p>②便器及び便座は、以下に掲げる要件を満たすものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋風腰掛大便器とすること。</li> <li>・節水型（使用水量6.5ℓ以下）便器とすること。</li> <li>・床排水式、ロータンク方式を原則とする。</li> <li>・温水洗浄便座とすること。</li> <li>・温水洗浄便座は、瞬間式省エネ温水シャワーとすること。</li> <li>・清掃、修理、交換が容易な機種とすること。</li> </ul> <p>③抗菌紙巻器及びタオル掛けを設置すること。</p>
	2. 屋外給排水設備	<p>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、厚真町建設課上下水道グループと協議すること。</p> <p>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。</p> <p>③排水系統は、屋外合流とする。</p> <p>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。</p>
	3. 屋内給排水設備	<p>①給水は、キッチン、洗面台、洗濯機、浴室、トイレ、給湯器等へ供給すること。</p> <p>②水抜き栓を設置すること。</p> <p>③排水系統について、屋内では汚水と雑排水は別系統とすること。</p>
	4. 給湯設備	<p>①給湯は、キッチン、洗面台、洗濯機、浴室に供給すること。</p> <p>②給湯機器は1基設置とする。</p> <p>③給湯機器の熱源及び形式は提案とする。</p>
	5. 換気設備	<p>①換気設備の種別は提案による。</p> <p>②給気口や排気口などの外気に接する部分についてはアルミセルフド等を設けること。また、防虫網付とすること。</p>
	6. 冷暖房設備	<p>①年間を通じて快適な温熱環境を維持することが可能な冷房設備及び暖房設備を設けること。</p> <p>②冷暖房の熱源は提案による。</p> <p>③できるだけ操作が簡単な機器を選定すること。</p> <p>④火災及び火傷のリスクが低い機器を選定すること。</p>
	7. 水栓	<p>①キッチン及び洗面台はシングルレバー混合栓又は、高齢者や身体に障害がある方でも操作が容易なものとする。</p> <p>②水栓の吐水口形式（ストレート、シャワー等）や付加機能は提案による。</p> <p>③浴室内水栓（シャワー水栓含む）は温度調整が容易な混合水栓を使用すること。</p> <p>④洗濯機水栓は壁付2ハンドル混合栓とする。</p>
	8. ガス設備	<p>①必要な場合、提案による。</p>
	9. 灯油設備	<p>①必要な場合、提案による。</p>

## 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、基本事項「14.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。

## 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. 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。
- エ. 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。

## 7. 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るため、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。