

令和6年度

新町サテライト(マルチハビテーション)住宅改修設計・施工一括事業

要 求 水 準 書

厚 真 町

1. 事業場所に関すること

(1) 敷地条件

- ① 所在地 勇払郡厚真町新町105番地の内
- ② 現 状 専用住宅および附属建築物（車庫・物置）現存

2. 施設計画に関すること

(1) 改修対象住戸の戸数及び構造と階数

- ① 住戸数 2戸
- ② 構造・階数 木造（軸組工法）、地上1階建
- ③ 延床面積（住戸）B-5, -8棟：71.62m²

(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改修計画とすること。
- ③ 可能な範囲でユニバーサルデザインに配慮し、改修住宅の良好な住環境及び執務環境の確保に配慮すること。
- ④ ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に配慮すること。

(3) 配置計画

- ① 配置計画に当たっては、現状の配置とすること。
- ② 改修住宅の住環境について総合的に検討して事業者が設定すること。

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おり、同等以上の提案を妨げるものではない。

4. 要求水準の確認

(1) 設計図書等

- ① 事業者は、改修住宅の設計図、特記仕様書、設計内訳書（以下「設計図書等」という。）を改修住宅事業に関する要求水準書及び提案書等に従い作成し、その内容については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、町に改修工事費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確認を行うことができる。
- ② 町は、改修住宅が設計図書等に従い完成されているか完成検査を実施する。
- ③ 事業者は、町の完成検査を受け、合格した後、製本された完成図書を町に2部提出すること。
製本方法はA3版の白焼き図を用いたA4版サイズとし、表紙はレザック66、色上質紙特厚口、コート紙程度とする。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階数の変更はなし。現状のとおり地上1階建とする。 ②構造は、現状のまま木造とする。
	2. 外部の出入り口等の防寒	①外部の主要な出入り口は防寒に配慮すること。
	3. 雨・雪の処理	①雨・雪等により本施設の隣接地等へ影響が加わらないように対策すること。
	4. ユニバーサルデザイン	①玄関、ポーチ等の段差が生じる部分を除き、可能な範囲で段差を解消すること。 ②水廻りや主要な出入り口においては手摺の設置等により立ち座りや歩行補助に配慮すること。
	5. 省エネ・断熱基準	①断熱基準は設けない。現状又は可能な範囲で断熱補強に努め、仕様は提案による。 ②開口部の断熱基準は設けない。ただし、開口部を改修及び交換する場合は、以下の性能以上とすること。 玄関ドア：U値2.33W/m ² ・K以下 樹脂サッシ：U値1.50W/m ² ・K以下 ③給湯設備、暖房設備、住宅設備等については高効率、節水等の製品を選定し、提案すること。
	6. 配置・平面プラン	①配置は現状とする。平面プランの変更は提案による。 ②寝室にあたる居室は3以上設けること。 ③キッチン、洗面脱衣、浴室、トイレは必ず設けること。
	7. 住戸の熱源等	①設備機器の熱源は、提案による。
	8. 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。 ②新たに設ける配管資材等もメンテナンスビリティを考慮したものにすること。

【特記事項】

- ①B-5棟については、屋根水下部の軒及び淀を修理することを条件とする。
- ②外壁及び屋根板金の張替え・葺き替え、塗装については提案とする。

A. 設計仕様等（建築主体工事）

専用部分	1. 玄関	<p>①後付のスマートロックを設置すること。 鍵のシェア機能（アプリ、ウィジェット等）は必須とする。</p> <p>②スマートロックに対応した屋内側サムターンとすること。</p> <p>③基本事項「4. ユニバーサルデザイン」に示す措置を講じて提案すること。</p>
	2. 居室 居間	<p>①各寝室は洋室とし、出入口の建具には鍵を付けることとする。</p> <p>※表示錠は不可とし、必ず本締錠とすること。</p> <p>②居間及び各寝室の面積は現状程度とし、仕上等は提案とする。</p>
	3. 浴室	<p>①戸建て用システムバスとし、修繕時には取り替えが容易なものとすること。また、基本事項「4. ユニバーサルデザイン」に示す措置を講じて提案すること。</p> <p>②浴室を交換しない場合は、清掃・消毒の実施と基本事項「4. ユニバーサルデザイン」に示す措置を講じて提案すること。</p>
	4. 洗面・洗濯・脱衣室	<p>①洗濯機置場及び洗濯機用の排水口、給水・給湯栓を設けること。</p> <p>②洗面化粧台は、幅600mm以上、ミラー、照明は必須とし、その他の機能及びデザイン等は提案による。</p> <p>③脱衣スペースは支障ないスペースを確保すること。</p>
	5. 台所	<p>①加熱調理器は、本工事にて設置すること。</p> <p>②加熱調理器の設置種別（据置き型・ビルトイン）の別、熱源種別（LPG・電気）の別については提案とする。</p> <p>③流し台＋コンロ台は、現状のL=2,550を基準とするが、キッチンの提案プランにより最低寸法としてL=1,950まで可とする。</p> <p>④レンジフードファンを必ず設置すること。</p> <p>⑤水栓は必ずシングルレバー混合栓とし、吐水口の形式については提案とする。ただし、浄水機能付きは不可とする。</p> <p>⑥冷蔵庫スペースは幅、奥行とも690～700mmを確保すること。</p>
	6. トイレ	<p>①原則、現状のスペースとする。</p> <p>建具には表示錠を設け、レバーハンドルとすること。</p>
	7. 収納・物入	①位置、面積、形状等は提案による。
	8. 手すり	<p>①径32mm以上又は同等の握り形状とすること。</p> <p>②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。</p>
	9. 物置	①本事業で要求項目としない。更新や修理の提案は可とする。
	10. 音環境	①一般住宅程度の防音・遮音性能を確保すること。
	11. その他	①カーテンレール、網戸は、全箇所更新及び設置とする。

B. 設計仕様書等（電気設備工事）

共 通 事 項	1. 幹線設備	<p>①原則、現状とする。</p> <p>②各住戸の配線は、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。</p>
	2. 電灯設備	<p>①照明計画、照明器具のプラン及び選定は提案による。</p> <p>②照明器具は全箇所本工事で設置し、全てLED器具とする。必要数を提案すること。</p> <p>③各寝室、居間、玄関に保安灯（センサー付きフットライト等）を設けること。</p>
	3. スイッチ・コンセント 設備	<p>①居間に光コンセント1ヶ所（空配管とも）を設置すること。</p> <p>②居間にテレビアンテナモジュラージャック付コンセントを1ヶ所設けること。（地上/BS/CS対応）</p> <p>③台所に冷蔵庫用コンセント及び家電用コンセントを設けること。</p> <p>④居間及び各寝室にエアコン専用回路及びコンセント、スリーブを設けること。（単相三線式200／100V）</p> <p>⑤スイッチは、ワイドスイッチとし、必要な箇所にほたる機能を付することとする。</p> <p>⑥その他、提案による。</p>
	4. インターネット設備	インターネット環境向上時において、光ファイバー網対応として配管対策を施すこと。
	5. 呼出設備	1：1モニターфонを設置すること。

C. 設計仕様書等（機械設備工事）

共 通 事 項	1. ユニバーサルデザイン	①浴室の混合栓はサーモ付きとし（シャワー兼用）とすること。 ②水栓は、全てレバーハンドル又は誰もが簡単に操作できるものとすること。
	2. トイレ	①現状の便器ほかアクセサリー類を使用する場合は、作動を確認し、清掃・消毒を行うこと。 ②便器等を交換する場合、節水II型に類する便器及びロータンク式又はタンクレスとし、便座は暖房便座以上とする。温水洗浄便座を提案する場合は凍結防止策を講ずること。 ③紙巻器、タオル掛けを設置すること。
	3. 給排水設備	①屋外は給排水とも現状とする。 ②屋内給排水は、更新または盛替えの場合、メンテナンスビリティを考慮した配管及び器具を使用すること。 ③水抜き装置を設けること。 ④量水器は現状とする。
	4. 給湯器・給湯箇所	①給湯器は更新すること。 ②給湯器の燃料・熱源は提案とする。 ③給湯箇所は、キッチン、洗濯、洗面、浴室とする。
	5. 冷暖房設備	①燃料・熱源は提案とする。 ②冷暖房器具は、必要数を提案見積りに計上すること。 ③省エネ性に配慮した器具を提案すること。 ④各寝室及び居間について冷房を目的としてエアコンを設置することとする。（暖房機を兼ねることも可）
	6. 換気設備	①機械換気設備とし、種別は提案とする。 ②給気口、排気口について必要に応じて更新提案すること。また耐久性及び耐候性に優れた資材とすること。 ③全体換気のほか、キッチンレンジフード及び浴室換気は必須とする。
	7. 灯油配管	①灯油を使用する設備機器がある場合に整備すること。 ※不具合がないか確認し、現状のタンク及び配管を利用することは可とする。
	8. 消防設備	①各居室に住宅用火災警報器（バッテリー10年対応）を設けること。 ※本工事にて全箇所更新すること。

5. 化学物質の室内濃度測定

(1) 定められた方法にて室内濃度測定を行うこと。

※測定バッヂF及びV5の2種類で各室測定することとする。

(2) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。（必ず町に提出すること。）

6. 業務の範囲

(1) 設計・施工一括業務：以下の業務を一括して行なうものとする。

①プランニング・実施設計（作図・積算・内訳書作成）

②改修施工（住戸改修）

③施工管理及び工事設計監理業務

(2) 改修項目・範囲：以下とおり改修の提案及び実施をするものとする。

①改修対象住戸：2戸 ※別紙位置図のB-5,-8棟とする。

②改修項目：上記の2戸について、要求水準を満たす提案及び実施設計により改修を実施する。

③想定する改修項目は以下のとおり。

・内外装改修（張替、塗装、間仕切変更等）

・樹脂サッシ工事

・鋼製建具工事

・電気設備工事

・水廻り更新工事

・断熱気密補強工事

・給湯・冷暖房更新工事

・仕上ユニット更新工事

・機械設備工事（給排水、換気、灯油配管等）