

**公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業  
設計及び建設に関する要求水準書**

平成20年11月

財務省東海財務局

本要求水準書は、国が「公務員宿舍若水住宅及び千種東住宅整備事業」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業における設計及び建設について、国が選定事業者に要求する最低限の水準を示したものである。

そのため、当該水準を上回る水準が確保できる場合等には、そのような提案を制限するものではない。

## □ 目 次

### 1 要求水準書

- (1) 建築
- (2) 構造
- (3) 電気
- (4) 機械
- (5) 集会室

## □ 適用図書

- 1 本要求水準書で判断できない部分については、下記の基準に従うものとし、優先順位は原則として、次の(1)から(3)の順番のとおりとする。

- (1) 公共住宅事業者等連絡協議会「公共住宅建設工事共通仕様書」(以下、「事連協」工共仕という。)
- (2) 公共住宅事業者等連絡協議会「公共住宅標準詳細設計図集」
- (3) 日本住宅性能表示基準

(補足事項)

※1 上記適用図書は、入札公告時における最新版とする。

※2. 事連協「工共仕」に記載のある別冊「部品及び機器の品質・性能基準」は適用しないものとし、市場に流通している一般的な資材・製品とする。

※3 本要求水準書に明示されていない工事材料の品質については、中等の品質を有するものとする。

※4. 国等による環境物品等の調達に関する法律(グリーン購入法)において、特定調達品目に指定されている資材について、使用可能なものは全て使用するものとする。

※5. 「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号)」に定める基準値を満たすものとする。

要求水準書(建築)

目的		項目	部位	仕様
社会性	地域性 景観性	環境保全	周辺環境への配慮	地域性、立地性を踏まえ、周辺環境の保全を考慮した配棟、外構計画及び、外観計画とすること。
				周辺環境に対する日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動等周辺環境に与える影響の低減、圧迫感の排除、プライバシーの確保に配慮した住棟形状とすること。
均質性		居住条件		同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。(例:ルーフバルコニー・専用庭の設置は不可)
安全性	防火安全	防災	避難	避難経路となるバルコニー隔板の高さは、バルコニー天井高さとすること。
		日常安全性	防犯	敷地内の配置計画・動線計画に係る配慮事項
				敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画及び各部位の設計においては、防犯に配慮する。
				必要に応じて敷地外周部等には塀・柵または生垣根等を配置すること。また、屋外受水槽を配置する場合には柵を設置する。
				敷地内は、防犯上必要な照度を確保すること。
			住棟計画における配慮事項	外部から各住棟へのアクセス、住棟エントランスから各住棟へのアクセスがスムーズにおこなえるような動線計画とする。
				見通しの良い住棟計画に配慮し、面格子、照明等適切に配し防犯に配慮した計画とする。
				屋上がバルコニー等に接近する場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等、バルコニー等への侵入防止を図るとともに、バルコニー窓ガラスの材質を合わせガラス等破壊が困難なものとするなど、有効な措置を講ずること。
				共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置や建具に鍵付きクレセントを設置する等、侵入防止に有効な措置を講ずること。
				バルコニー等に面する住戸の窓のうち、侵入が想定される階及び接地階及びその直上階に存するものは、鍵付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じるとともに、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質を合わせガラス等破壊が困難なものとする。
				共用部のガラスで侵入が想定される階に存するものは、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質を破壊が困難なものとする。
				接地階以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段、堅樋等から離れた位置等に配置又は侵入防止に有効な措置を講ずること。特に、壁面の後退等によりバルコニー又は屋上が雛壇状になる場合等、共用廊下とバルコニー等が近接する箇所においては、侵入防止に有効な措置を講ずること。
			共用玄関周辺における配慮事項	共用玄関に存するエレベーターホール、共用の集合郵便受けコーナーは、共用玄関からの見通しが確保された位置に配置すること。見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置が可能なように空配管をしておくこと。
				住棟共用玄関は電気錠付自動閉扉とし、インターホンオートドアロックシステムを設置する。なお、オートドアの開錠方法は原則としてテンキー又は各住戸の玄関錠による開錠とする。また、共用玄関以外の住棟出入口については内部からは自由に出入れ、外部からの侵入を防ぐ措置が講じられた構造とする。
			共用施設等	屋上への出入口、改め口、各種設備等に鍵を設置し安全及びセキュリティの確保を図る。
			建物に対するセキュリティ	住棟内には防犯カメラを設置する。設置する箇所はエレベーターかご内、住棟共用玄関、その他防犯上必要と思われる所とする。
		長寿社会対応仕様	緊急通報装置	個室には各室の情報端子までの配線を2本増設可能とすること。
	墜落防止	手摺の寸法・形状	手摺は、それぞれの取り付け場所に応じた安全な構造とし、危険防止及び不安感の軽減について十分考慮すること。	
			手摺の廻りには、足掛りとなる部分(床から650mm以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある部分をいう。このうち出窓又はウォールガーター等でその部分の幅が150mm程度以上あり、箱状の物等を乗せることができる形態のもの(幅広足掛り部分))はできる限り設けないこと。	
			手摺を設ける場合は、手摺の下弦材以外足掛りとならない形態として計画すること。	
			手摺の上弦材は、上に物が置けない形状とすること。	
	落下物防止		住棟の主要な出入口および歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等を設け、落下物への配慮を行うこと。	
			勾配屋根・勾配のある庇等落雪の恐れのある箇所には、雪止金物等を設置し、落雪対策について十分配慮すること。	
			大地震動時に対して、外回りの仕上げ、ガラス等が脱落・飛散しないこと。なお、ガラスを使用する場合は飛散防止対策ガラスとし、容易に取替ができる構造とすること。	
	耐風	サッシ強度	外部サッシの強度は、法令等に定める風速に基づき必要な強度を持つものとする。	
		ガラス厚	外部サッシガラスの厚さは、風圧の検討に基づき必要な強度をもつ厚さとすること。	
		住戸ドアの開閉	住戸内ドアは窓開放時の風による影響で急激に開閉がおこらないよう対策(ドアクローザーまたはストッパー付戸当り等)を行うこと。	

## 要求水準書(建築)

目 的	項 目	部 位	仕 様																			
安全性	日常安全性	耐震	住戸玄関	玄関ドアは構面以外の位置に玄関ドアを設ける等により、地震等においても出入に支障をきたさないよう配慮を行うこと。構面に設ける場合は耐震性能を有した玄関ドアとすること。																		
			その他設備の機能の確保	エレベーター設備は、耐震に関する性能を十分に有し、人命に対する安全が確保され、早期復旧が可能なものとする。その他の設備についても、その設置目的に応じた耐震に関する性能の確保及び二次災害の防止を図ること。早期復旧が容易な設備計画とするよう努めること。																		
			室内空気汚染	人体に無害な材料の使用	日本住宅性能基準別表1の6-1ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)について、「ホルムアルデヒド発散等級3」に該当する材料を使用するものとする。																	
		室内空気中の化学物質の濃度等	木材防腐剤については、クレオソート油を使用しないこと。防蟻剤については、クロルピリホスを含有しないものとする。																			
	その他	その他	屋上等侵入防止対策	屋上等危険性のある箇所には、管理者以外の者が不用意に侵入しない(立ち入らない)よう、侵入(乗り越え)防止のための手摺・柵等の対策を施すこと。なお、管理者が立ち入る必要のある箇所の手摺・柵等には鍵付きの扉を設置すること。																		
			雨掛かり部分の使用材料	屋外等雨掛かり部分のボックス等の構成材料は、原則としてステンレス製を使用すること。																		
居住性	全体計画	騒音	<p>室内環境基準は「A地域」を環境基準とすること。</p> <p style="text-align: center;">環境基準と規制基準 (単位 db)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地域の類型</th> <th colspan="3">時間区分</th> </tr> <tr> <th>昼間</th> <th>朝・夕</th> <th>夜間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AA</td> <td>45</td> <td>40</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>50</td> <td>45</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>AA：特に静穏を要する地域 A：主として住居の用に供される地域 B：相当数の住居と併せて商工業の用に供される地域</p>	地域の類型	時間区分			昼間	朝・夕	夜間	AA	45	40	35	A	50	45	40	B	60	55	50
	地域の類型	時間区分																				
昼間		朝・夕	夜間																			
AA	45	40	35																			
A	50	45	40																			
B	60	55	50																			
住棟計画	住棟アクセス	住棟エントランスホール	住棟エントランスホールには風除室を設けること。 エントランスホール共用部には引越しの為のストックヤード(20㎡程度)を確保すること。																			
		集合郵便受けコーナー	集合郵便受けは、住棟出入口がオートロックシステムの場合には、配達はオートロック外部から、受取は内側から行えるようにすること。																			
		エレベーター設備	4階以上の住棟には、エレベーターを設置する。 エレベーターの設置台数は全棟で7台以上を原則とするが、利用戸数、輸送能力、待ち時間等を考慮のうえ、決定すること。 1棟につき、1台は福祉型(音声案内装置は除く)、1台はトランクルーム付きとすること。(併用可) また、福祉型エレベーターは視覚障害者用点字ボタン、車椅子用の室内鏡、手摺、乗り場側と両サイドの車椅子用ボタン・開閉時間、光電装置、キックプレートを設置すること。 扉には防犯窓を設置すること。 設置するエレベーターは遠隔管理システム(双方向管理)に対応した機種とすること。 地震時管制運転装置は、P波及びS波感知機能とすること。																			
		住戸のプライバシー	他の住戸や階段室、廊下等から住戸への「視線」に対して配慮すること。																			

## 要求水準書(建築)

目 的	項 目	部 位	仕 様																								
居住性	住棟計画	住棟アクセス	<p>共用階段室の各部寸法は、次の寸法を標準とすること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%;">階段及び踊り場 内法（手摺の内法） 寸法</th> <th style="width: 15%;">けあげ</th> <th style="width: 15%;">踏面</th> <th style="width: 20%;">階段勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋内階段 常用する屋外階段</td> <td>1,250 mm以上 (1,200 mm)</td> <td rowspan="2">150～170 mm</td> <td rowspan="2">260～280 mm</td> <td rowspan="2">7/11</td> </tr> <tr> <td>屋外階段</td> <td>950 mm以上 (900 mm)</td> </tr> </tbody> </table> <p>注1) ( ) 内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。            注2) 段室型住戸の玄関前は、玄関ドアの軌跡が踊場の有効幅 1000 mm以内に突出しないこと。            注3) 踊場の床面は水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配を1/50程度とし、先端に排水溝及び竪樋を設けること。            注4) 階段踏面、1階住棟玄関土間部分も同様に排水勾配を設け、水の溜まらない構造とすること。            注5) 避難階段の接地階で外部に直接通ずる出入口には、外部から侵入防止対策を行うこと。(例：ホテルロック錠前+ドアクローザー)</p>		階段及び踊り場 内法（手摺の内法） 寸法	けあげ	踏面	階段勾配	屋内階段 常用する屋外階段	1,250 mm以上 (1,200 mm)	150～170 mm	260～280 mm	7/11	屋外階段	950 mm以上 (900 mm)												
			階段及び踊り場 内法（手摺の内法） 寸法	けあげ	踏面	階段勾配																					
屋内階段 常用する屋外階段	1,250 mm以上 (1,200 mm)	150～170 mm	260～280 mm	7/11																							
屋外階段	950 mm以上 (900 mm)																										
		利便施設	<p>共用倉庫</p> <p>共用部用の掃除用具等や防災用具等を保管するため、エントランスまたは集会室付近に共用倉庫を設置すること。なお、共用倉庫には、地震災害に備えた防災備品(簡易トイレ、発電機等)を備えること。</p>																								
住戸の設計	住戸の設計	住戸玄関ポーチ	<p>住戸玄関は玄関らしさを創出し、玄関ドアが90度開放した状態でも共用廊下の幅員を確保すること。</p>																								
		各室の構成	<p>和室を1室計画すること。(aタイプを除く)</p> <p>部屋間の段差をなくすよう配慮すること。</p>																								
		階高	<p>階高は、2,750mm以上(最上階は2,700mm以上)とすること。</p>																								
		梁下寸法	<p>梁下内寸法は2,100mm以上とすること。</p>																								
		天井高	<p>居間・台所・食事室・洋室の天井高は床仕上げ面より、原則として2400mm以上を確保すること。</p>																								
		内法高	<p>出入口高さ(床面からドア上枠の下端までの有効内法寸法)は、1900mm以上とすること。尚、外部金属製建具の(掃き出しサッシ)高さは、原則として1850mm以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするよう考慮すること。</p>																								
		住戸専用面積	<p>住戸内のパイプシャフトスペースは専用面積に算入しないこと。</p>																								
		台所廻りの基準寸法	<p>流し台、コンロ台等の寸法は、次によること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">流し台</th> <th style="width: 15%;">コンロ台</th> <th style="width: 15%;">調理台</th> <th style="width: 15%;">吊り戸棚</th> <th style="width: 15%;">調味料入れ 水切り棚</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eタイプ</td> <td>1,500 mm以上</td> <td>600 mm以上</td> <td>600 mm以上</td> <td>1,500 mm以上</td> <td>300 mm以上</td> </tr> <tr> <td>c,dタイプ</td> <td>1,500 mm以上</td> <td>600 mm以上</td> <td></td> <td>1,500 mm以上</td> <td>300 mm以上</td> </tr> <tr> <td>aタイプ</td> <td colspan="2">流し台+コンロ台の場合</td> <td colspan="3">1,000 mm以上+600 mm以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>注1) 調味料入れ、水切り棚は、吊り戸棚の下へ設置すること。            注2) 流し台の高さは850 mmとし、奥行は650 mmとすること。            注3) 種別は「事連協「部品及び機器の品質・性能基準」(建築編)」のセクショナルキッチン(調理台不要)とし、扉面材の材質はポリ合板とすること。その他は「事連協「部品及び機器の品質・性能基準」(建築編)」によること。            なお、aタイプ流し台(1,000 mm以上)については、当該基準と同等品以上のものを使用すること。            注4) 流し台はシングルシンク、コンロ台はバックガード付とすること。            注5) カウンタートップ及びシンクの材質は SUS304(厚 0.6 mm以上)とすること。            注6) 流し台下部キャビネット底の材質は、SUS304(厚 0.3 mm以上)とすること。</p>		流し台	コンロ台	調理台	吊り戸棚	調味料入れ 水切り棚	eタイプ	1,500 mm以上	600 mm以上	600 mm以上	1,500 mm以上	300 mm以上	c,dタイプ	1,500 mm以上	600 mm以上		1,500 mm以上	300 mm以上	aタイプ	流し台+コンロ台の場合		1,000 mm以上+600 mm以上		
			流し台	コンロ台	調理台	吊り戸棚	調味料入れ 水切り棚																				
		eタイプ	1,500 mm以上	600 mm以上	600 mm以上	1,500 mm以上	300 mm以上																				
c,dタイプ	1,500 mm以上	600 mm以上		1,500 mm以上	300 mm以上																						
aタイプ	流し台+コンロ台の場合		1,000 mm以上+600 mm以上																								

要求水準書(建築)

目的	項目	部位	仕様	
居住性	住戸の設計	各室の計画	室の構成	各住戸は、就寝・食事・団欒・接客等の行為に対応した居住室を設ける他、調理・入浴・排泄・洗面・脱衣・洗濯等が適切に行える室または部分を設けること。なお、住戸内の天井・壁・床等は、共同住宅として適切な仕上げとする。
			台所・食事室	安定して調理・食事の行為ができるよう家具及び設備の配置を想定した計画を行うこと。 吊り戸棚には耐震ラッチを使用すること。
			居間・居室	居間は洋室とすること。
				居間・居室に適した家具及び設備等の配置を想定した計画を行う。
			浴室	浴室ユニットの大きさはa、cタイプは1216型(内法寸法)以上、dタイプは1418(内法寸法)以上、eタイプは特記によること。
				浴槽は防水パンと分離したものとすること。
			便所	便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策をおこなうこと。
			洗面・脱衣・洗濯機置場	洗面所には、洗面化粧台を設けること。洗面化粧台はW=750とすること。なお、aタイプは、浴室ユニット内に洗面を取り組むことも可とする。
				洗濯機置場には、洗濯機防水パン(800型)を設置すること。
			玄関	玄関には、下足箱を設けること。
			廊下	廊下の幅員は、有効寸法1050mm以上とすること。
				廊下から直角に入る居室の入口の幅(建具枠開口幅)は有効850mm以上とすること。
	収納スペース	造付収納(押入れ・物入等)は、住戸の専用面積に対して、aタイプ5%以上、cタイプ6.5%以上、dタイプ8%以上、e-1、e-2タイプ6.5%以上、e-3タイプ8%以上とすること。(吊り戸棚は除く) また、押入れ内柱等はできる限り避けること。		
	その他の諸設備	エアコン用スリーブ・インサート等は、独立した居室全てに設置すること。		
		開き戸全てに戸当たりを設置すること。		
		外部に面した開口部にはカーテンレール(W)(SUS製)を取り付けること。		
	バルコニー等の設計	バルコニー	各住戸にはバルコニーを設け、バルコニーの形状等については、隣戸避難、物干、エアコン室外機等の設置等に支障の無い広さ、形状とすること。なお、エアコン室外機(床置き)設置は足掛りとならない等、安全性に十分配慮すること。	
		バルコニー(取付け部品)	バルコニーには、物干金物を取り付けること。	
	aタイプ住宅の設計	居間	居間は洋室とすること。	
			住戸内設備	冷蔵庫置場は台所側に設けるように計画すること。
壁及び天井の性能		家具転倒防止対応	居室には、家具転倒防止用金物の取り付けを可能とする対応(幅広鴨居等)を行う。	
		便所の壁	便所の壁上部には吊り戸棚又は有効な棚板を設けること。	
その他の壁の性能	隣戸間の乾式遮音壁に幅広付鴨居またはハンガーフック等を設置する場合、隣戸との遮音・耐火性能を低下させないよう配慮すること。			
開放性	網戸	窓(出窓含む)には網戸を設置し、脱落防止対策を施すこと。		
音環境	騒音の発生源対策	ポンプ室等	ポンプ室、受水槽室(雨水・汚水排水貯留槽のポンプを設置するものを含む)をやむを得ず住棟内に設置する場合は、次の対策をすること。 (1)機器類及び配管は、防振材又は緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動が伝わらないようにすること。 (2)住戸の直下に電気室・機械室等がある場合、トレンチ等を設け、緊急排水処理対策及び塗膜防水を行う。 なお、トレンチの点検は共用部から行えるよう計画すること。また、天井は二重スラブにすること。 (3)天井、壁面には吸音材を張ること。	
		エントランスホール	1階オートドアの場合、上階(居室)への音の伝播に配慮すること。	
		エレベーター	エレベーターに隣接して居室は設けないこと。やむを得ず設ける場合は、PS、物入れ等を介して設ける等、遮音に配慮すること。	

## 要求水準書(建築)

目的	項目	部位	仕様			
居住性	音環境	騒音性能	<p>廊下・階段・屋上テラス等のうち対策が必要な部分は、発音に配慮した床仕上げとすること。(共用部分の発音防止)</p> <p>次の(1)～(3)について、住戸の間取り毎の一戸を対象として測定を行う。</p> <p>(1)床については、日本住宅性能表示基準別表1の8-1重量床衝撃音対策の等級4及び8-2軽量床衝撃音対策の等級3をそれぞれ満たすこと。</p> <p>(2)界壁については、日本住宅性能表示基準別表1の8-3透過損失等級(界壁)の等級2を満たすこと。</p> <p>(3)外壁開口部については、日本住宅性能表示基準別表1の8-4透過損失等級(外壁開口部)の等級2以上とすること。</p> <p>玄関扉については、TL(透過損失)=25db以上とすること。</p>			
		環境負荷	省エネルギー	<p>負荷の抑制</p> <p>内部負荷や地域の環境特性を考慮し、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止等により、建築設備の負荷を抑制すること。</p> <p>具体的には、日本住宅性能表示基準別表1の5-1省エネルギー対策等級については等級4を満たすとともに、建築設備の負荷を抑制すること。なお、地域区分はIVとする。</p>		
			太陽光発電システムの導入	<p>太陽光発電設備の発電量は、各住宅で10Kw以上とする。太陽電池で発電した電力は、エレベーター用の電源として使用することとし、余剰電力は電力会社に売電する(蓄電池は設置しない。)。また、発電量が不足する場合及び太陽光発電設備を設置していない棟の場合においては一般電力(商用電力)を使用するものとする。</p> <p>なお、簡易な発電量表示パネルを太陽光発電設備を設置した住棟エントランスホールに設置する。</p>		
			屋上緑化システムの導入	<p>屋上緑化の設置面積条例の規定に基づくものとするが、条例の規定の無い場合は、各住宅で50㎡以上設置する。屋上緑化に採用する樹種は、維持管理経費を考慮した樹種の選定を行うこと。</p>		
	環境負荷	断熱防露	熱損失係数	<p>各住戸の熱損失係数が、「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号)」(以下「平成18年省エネルギー基準」という)に定める基準値(当該地区の該当する地域区分での値)以下となる各部の断熱仕様を決定すること。</p>		
		日射遮蔽	夏期日射取得係数	<p>各住戸の夏期日射取得係数が、「平成18年省エネルギー基準」定める基準値(当該地区の該当する地域区分での値)以下となるよう開口部の日射遮蔽対策を行うこと。</p>		
	材料・部品の品質・規格及び工法	品質・性能	使用材料	<p>使用する材料等は、本水準書に規定する所要の品質及び性能を有するほか、下記の事項を満たすものとする。</p> <p>(1)品質及び性能に関する試験データが整備されていること。</p> <p>(2)生産施設及び品質の管理が適切に行われていること。</p> <p>(3)安定的な供給が可能であること。</p> <p>(4)法令等で定める許可、認可、認定又は免許を取得していること。</p> <p>(5)製造又は施工の実績があり、その信頼性があること。</p> <p>(6)販売、保守等の営業体制が整えられていること。</p>		
			躯体工事	PC工事	<p>プレキャストコンクリート工事については、「事連協「工共仕(建築編21)」」によるほか、日本建築学会標準仕様書JASS10によること。</p>	
			防水工事	外壁目地防水	<p>垂直及び水平の打継ぎ・誘発等の目地は適正に配置し、シーリング防水を行うこと。</p>	
	耐久性	材料・部品の品質・規格及び工法	建具	外部建具	<p>窓類はアルミニウム製建具とすること。</p> <p>アルミニウム製建具の耐風圧性は、1F～5FはS-4、6F以上はS-6とすること。</p> <p>主たる開口部の水密性はW-4以上、気密性はA-3以上を標準とすること。</p> <p>1・2階及び共用廊下に面する建具(面格子のあるものは除く)のクレセントは鍵付とすること。</p> <p>エントランスホール等共用部で使用する鋼製建具は、原則としてステンレス製とすること。</p> <p>玄関ドアは建物変形対応ドアとすること。</p> <p>玄関ドアの鍵は破壊及びピッキングに強い錠を設置し、ドアスコープ、ドアガードを設置すること。また、鍵は5本とする。</p>	
内部建具					<p>引き戸にはサイレントレール、ナイロン戸車を使用し、ふすまには敷居スベリを取り付けること。</p> <p>量産ふすまは不可とする。</p>	
					内装工事	床仕上材
畳						<p>畳は、「事連協「工共仕(建築編19.6)」」により、種別はC種以上とし、防虫処理を行う。</p>
部品その他工事					エアコン用スリーブ	<p>エアコン用スリーブ等の取り付け位置・径は、住宅の使用勝手を配慮の上決定すること。</p>
						物干金物

## 要求水準書(建築)

目 的	項 目	部 位	仕 様	
外部	外構・植栽	外構・植栽	全般	建設残土発生を抑制する造成計画および外構計画を行うこと。
		舗装	インターロッキングブロックは車道部において不陸を起こさない構造断面とすること。	
		植栽等	植栽工事および移植工事は、「事連協「工共仕(建築編22. 6、22. 7)」」によること。	
		計画地の既存樹木を極力残す計画とし、環境対策上の効果に配慮した植栽の充実を行うこと。		
		地域風土に適し、維持管理し易い樹種とすること。		
		新植樹木及び地被類の枯補償は、引渡しから原則1年間とする。		
		駐車場	駐車区画は、幅2,500mm・奥行5,000mmを標準とすること。	
		駐車場には区画線及び区画番号を表示すること。		
		自走式立体駐車場の最下階を除く階の床はコンクリート仕上げとすること。また、柱等の躯体保護のためにコーナーガード等を取り付けること。なお、上階から下階の車両等に汚損等を生じない配慮をする。		
		駐輪場	駐輪場には照明設備を設置すること。なお、ラック式の場合、駐輪番号を表示する。	
ゴミ集積場等	位置・形状等は、名古屋市千種区環境事業所の指導に基づき設置すること。			
遊具	ベンチ等必要最小限のもの以外は、設置しないこと。			

## 要求水準書(構造)

目的	項目	仕様									
安全性・居住性	構造計画	鉄筋コンクリート造建築物の場合「壁式鉄筋コンクリート構造(壁式構造)」、「中高層壁式ラーメン鉄筋コンクリート造(壁式ラーメン構造)」、「ラーメン構造(耐震壁付ラーメン構造を含む)」及び鉄骨鉄筋コンクリート造の場合「ラーメン構造(耐震壁付ラーメン構造を含む)」を原則とすること。									
	耐震安全性	構造体	日本住宅性能表示基準別表1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)及び1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)については、いずれも等級1を満たすこと。								
		建築非構造部材	日本住宅性能表示基準別表1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)において想定している地震(以下、「大地震動」という。)に対しては、構造体に生じる変形に追従できること。また、水平及び鉛直方向に対して、破壊、移動、転倒等が生じないこと。 日本住宅性能表示基準別表1の1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)において想定している地震(以下、「中地震動」という。)に対しては、損傷が生じないこと。								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">建築非構造部材</td> <td style="text-align: center;">分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.4</td> </tr> </table>		設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること		建築非構造部材	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.4					
	設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること										
建築非構造部材	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.4										
設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の1/2とすること。											
建築設備	<p>中地震動に対しては、損傷が生じないこと。 大地震動に対しては、構造体の変形及び地盤との相対変位に追従できること。また、水平及び鉛直方向の同時加力に対して、倒壊、移動、転倒等が生じないよう設備機器、配筋等を固定すること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">(1) 重要機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)</td> <td style="text-align: center;">分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5(2.0)、中間階 1.0(1.5)、1階及び地下階 0.6(1.0)</td> </tr> <tr> <td>(2) 一般機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)</td> <td style="text-align: center;">分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0(1.5)、中間階 0.6(1.0)、1階及び地下階 0.4(0.6)</td> </tr> <tr> <td>(3) 重要水槽</td> <td style="text-align: center;">分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5、中間階 1.0、1階及び地下階 1.0</td> </tr> <tr> <td>(4) 一般水槽</td> <td style="text-align: center;">分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.6</td> </tr> </table> <p>設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の1/2とすること。</p>	設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること		(1) 重要機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5(2.0)、中間階 1.0(1.5)、1階及び地下階 0.6(1.0)	(2) 一般機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0(1.5)、中間階 0.6(1.0)、1階及び地下階 0.4(0.6)	(3) 重要水槽	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5、中間階 1.0、1階及び地下階 1.0	(4) 一般水槽	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.6
設計用地震力の算定において、設計用標準水平震度は以下に準ずること											
(1) 重要機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5(2.0)、中間階 1.0(1.5)、1階及び地下階 0.6(1.0)										
(2) 一般機器(水槽類を除く。防振支持の機器については括弧内の数字とする。)	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0(1.5)、中間階 0.6(1.0)、1階及び地下階 0.4(0.6)										
(3) 重要水槽	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.5、中間階 1.0、1階及び地下階 1.0										
(4) 一般水槽	分類Ⅱ：上層階・屋上階及び塔屋 1.0、中間階 0.6、1階及び地下階 0.6										
	地盤及び基礎構造	地震動により、液状化の発生が予測される場合は、その程度を確認して必要な対策を講じるほか、地盤の破壊等による構造体への有害な影響がないようにすること。 基礎構造は、大地震動に対して、鉛直方向耐力の著しい低下が生じないようにするほか、基礎構造の損傷により上部構造に有害な影響を与えないこと。 また、日本住宅性能表示基準別表1の1-6地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法並びに1-7基礎の構造方法及び形式等に基づく表示を可能とすること。									
	屋根の固定荷重	屋根における構造計算上の固定荷重については、屋根防水外断熱工法を加味した荷重で計算すること。									

## 要求水準書(構造)

目 的	項 目	仕 様
安全性・居住性	耐風	構造体 日本住宅性能表示基準別表1の1-4耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)については、等級1を満たすこと。
	耐雪	積雪荷重 日本住宅性能表示基準別表1の1-5耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)については、等級1を満たすこと。
	耐用	構造体 日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級(構造躯体等)の等級2に適合すること。
	使用材料	コンクリート RC造(高層)のコンクリート設計基準強度は個々の建物に応じて決定することとし、設計基準強度に割増強度 $3\text{N}/\text{mm}^2$ を加算したものを品質基準強度とすること。 また、2種類以上のコンクリートを使い分ける場合、上下階のコンクリート強度差は $6\text{N}/\text{mm}^2$ 以内とすること。

要求水準書(電気)

目的	項目	部位	仕様	
安全性	電気設備計画	共通事項	戸当り電気容量	aタイプ住戸については3KVA、c・d・eタイプ住戸は6KVAとすること。
			各戸分電盤	各戸分電盤を露出する場合は扉付きとすること。
			接地	電気設備技術基準、同解釈及び内線規定等によること。
			雨掛かり部分の使用材料	屋外等雨掛かり部分のボックス等の構成材料は、原則としてステンレス製を使用すること。
	電灯設備	電灯幹線設備	幹線ケーブル	分岐付幹線ケーブルは、EM分岐付ケーブルとすること。
			配管配線工事	使用するケーブルは、EMケーブルをとすること。
		住戸内設備	住宅用分電盤	動作時及び定期点検時の取扱い説明書を添付するよう図面特記すること。
			照明器具	居間、和室、洋室、収納スペース及び物入には照明器具を設置しないこととし、引掛け埋め込みローゼットを設置し、二重天井には引掛け露出ローゼットを設置すること。
			引掛埋込・露出ローゼット	耐荷重量(静荷重とする)として本体引掛穴を利用した場合、5kg以上、また取付金具の両側フックを利用した場合は10kg以上の性能を持つものとし、耐荷重量についての説明書を添付すること。
			一般スイッチ	台所レンジフード用スイッチは、壁面に設置し強弱切り替えができるものとすること。
			大型機器用コンセント	台所には、大型機器用(冷蔵庫・電子レンジ等)コンセントを含め、2口コンセントを2ヶ所(aタイプは1ヶ所)以上設置し、単独コンセントとして配置する。 コンセントは15A、20A兼用型とすること。
			エアコン専用コンセント	エアコン専用コンセントは、独立回路とし、独立した居室に設置すること。 エアコン専用コンセントは15A、20A兼用型とすること。
			暖房用コンセント	便所には暖房用(多機能便座兼用)のコンセントを設けること。また、洗面所にも暖房用機器が利用できるコンセントを設けること。
			ガス感知器	ガス警報取付用丸型ベースのみ設置すること。(ガス感知器は不要)
		共用電灯設備	コンセント	EPS内にインターネット対応のHUB用コンセントを設置すること。
				テレビ共同受信設備のブースター用コンセントは専用回路とすること。(ブースター用コンセントの口数は台数の他1個予備を設けること。)
				エレベーターシャフトのピット部分に設置すること。
				その他維持管理用として必要な箇所に適宜設置すること。
	設置するコンセントは、接地端子付とすること。			
	点滅		光電式自動点滅及びソーラータイマーを組み合わせ、かつ、灯方式を付加する。なお、故障時には、手動切り換えができるスイッチを共用部に設けること。	
計量区分	集会室、エレベーター、RT室その他の区分について、個別の計量ができるように協議すること。			
動力設備計画	管理制御	エレベーターインターホンは電話配線と接続すること。		
		総合警報盤・情報盤はエントランスホールに設置すること。将来の遠隔監視を可能とするため、電話モジュージャック電源をエントランスに設置すること。なお、管理事務室を設ける住棟には、管理事務室内にその住棟の副警報装置を併せて設置すること。		
	エレベーター計量方式	エレベーター電源は一般動力電源と区分し、個別の計量できるよう電力会社と協議を行うこと。		
防災設備	建築基準法設備	避雷設備	避雷設備は、新JISによること。 各種機器へのサージ対策を施すこと。	
	消防用設備	点検	戸外点検方式を標準とすること。	
利便性・快適性	弱電設備	電話配管設備	回線	電話回線は、1住戸1回線とすること。 アウトレットにはコンセントを併設すること。 エレベーターの遠隔管理システム用としてMDF室よりエレベーターピット内まで空配管を設置すること。なお、機械室に自動通報装置が設置される場合には、その箇所に電話配線を1回線設置すること。
			RT室	RT室の設置についてはNTTと協議し、設置する場合は独立した室とすること。

## 要求水準書(電気)

目 的	項 目	部 位	仕 様	
利便性・快適性	弱電設備	テレビ共同受信設備	受信方式	VHF、UHF、衛星放送(BS)、地上波デジタル放送を受信すること。
			テレビコンセント	設置位置は、居間・食事室及び個室とすること。
			増幅器	住戸外に設置すること。
	インターネット設備	方式	方式	棟内LAN配線方式を基本とし、下記のとおりとする。
			回線	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.エンドユーザーごとに30Mbit/s以上のスループットが期待できること。</li> <li>2.宿舎内のエンドユーザー同士のセキュリティが保たれていること。</li> <li>3.保守管理が容易に行え、かつ、保守にかかるコストが抑制された設備又はシステムであること。</li> <li>4.通信事業者は、入居開始後に居住者が選定する。</li> </ol> インターネットを使用する部屋を選択可能なよう、ジャックを各室に設けること。(同時使用対応は不要) なお、複数の通信事業者が対応できるシステムとすること。
			MDF室	インターネット事業者(2事業者以上)の機器が設置可能なスペースを設けること。また、極度に高温・多湿とならないよう適切な換気設備を設けること。
			計量区分	インターネット事業者用(2事業者以上)の電源を確保し、私設メーターを設置すること。
	住宅情報設備	住宅情報盤	インターホンを標準とし、非常警報・火災報知器・ガス感知器等(オートロックシステムの場合は、集合玄関扉鍵解除)と接続すること。	

## 要求水準書(機械)

目 的	項 目		仕 様						
安全性・居住性	基本計画	給水設備	受水槽	受水槽は水平耐力1G及び二層切替付きとする。なお、屋外に設置するものは、ステンレス製(気槽部は対塩素規格)とし、屋内に設置するものは、FRP(サンドイッチ構造)とする。 地震対策として、緊急遮断弁を設置すること。					
			警報装置	警報は、管理人室又は建物共用部に設置する。 将来用(監視システム)として、MDF室まで空配管を設置すること。 非常時の通報手段(夜間・休日を含む)の確保に配慮すること。					
				住戸内配管は、さや管ヘッダー工法(メカニカル接合)とすること。					
				立管が分岐する部分にバルブを設けること。また、立管の最上部に自動空気弁を設けること。					
				量水器の検針方式は、水道事業者と協議の上、検針方法を決定することとする。					
				集会室については、メーターを設置し、使用量を個別に計量すること。					
				エントランス付近に、非常用直圧給水栓を設置すること。					
				給水負担金・給水加入金・下水負担金等は本工事に含む。					
安全性・居住性	基本計画	排水設備		排水方式は、公共下水道管理者との協議により、最も適したものを選定すること。 排水系統は、汚水管・雑排水管とも、1階と2階以上とは別系統とし、樹まで配管すること。 建物内横引き管及び立管は、汚水系統と台所流し等の雑排水系統を合流してはならない。 住戸内立管(汚水・雑排水管)に設ける掃除口は、最下階、最上階及び概ね3階ごとに1箇所設置すること。 立管と横主管との接続部には、掃除口を設ける等、高圧洗浄ノズルによる管内掃除が行えるよう対処すること。 また、隠蔽部に設ける掃除口には点検口を設けるなど、保守点検等が容易に行えるよう配慮すること。 その他水道事業者の規定がある場合は、その規定に従うこと。					
			ガス設備		ガス機器は、「ガス機器の設置基準及び実務指針」の定める基準等を満足すること。 排気トップは、廊下側に直接排気する方式とすること。 台所には、コンロ用ガス栓(2ツ口以上)を設けること。 集会室については、メーターを設置し、使用量を個別に計量すること。				
				給湯設備		給湯方式は、各戸セントラル方式とし、給湯配管は、さや管ヘッダー工法とすること。 給湯箇所は、浴室、台所流し台及び洗面化粧台とすること。			
					冷暖房設備		エアコン用スリーブ等を設ける居室には、居室の外部にエアコン屋外機置場を確保すること。なお、ドレイン排水処理対策を行う。		
			安全性・居住性	基本計画	換気設備	換気方式	住戸内において機械換気設備とする箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室及び便所とし、住戸別ダクト換気方式とすること。 住戸内において機械換気設備とする箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室及び便所とする。なお、台所は単独換気とし、居室を給気経路としてはならない(ダクト方式を除く) 台所の排気は単独排気方式とすること。 浴室の排気は原則として単独排気方式とすること。(二管路管は可)		
						雨掛かり部分の使用材料		屋外等雨掛かり部分のボックス等の構成材料は、原則としてステンレス製を使用すること。	
		居住性・耐久性				性能・仕様	衛生器具設備等	住宅の衛生器具	洋風大便器:水洗方式洗落し式(節水・消音型)ロータンク密結型(節水防露式、大小切換え、手洗付、一般便座・便蓋付)、紙巻き器 洗面化粧ユニット:洗面器化粧台(照明器具、コンセント、下部収納キャビネット、鏡、給水管付止水栓、ユニット幅750)
								水栓	
				洗濯機用防水パン		洗濯機用防水パンは、トラップ付、800型以上とする。			

## 要求水準書(機械)

目的	項目		仕様
居住性・耐久性	性能・仕様	給湯器ユニット	給湯器ユニットはセミオート追焚き機能付(強制循環方式)で、aタイプの給湯器は16号以上、c,d,eタイプは24号以上とする。メインリモコンを台所、サブリモコンを浴室に設置すること。 給湯器のエネルギー消費効率95%以上とすること。
		換気扇	ホルムアルデヒド対策を行う場合の換気扇は低風量モード付き等24時間換気対応とすること。なお、複数同時換気の場合は結露防止に配慮すること。
		便所	24時間換気よりも有効に換気が働くものを使用すること。
	作業性	維持管理	日本住宅性能表示基準別表1の4-1維持管理対策等級(専用配管)の等級2及び、4-2維持管理対策等級(共用配管)の等級2に適合すること。

## 要求水準書(集会室)

目 的	項 目	仕 様
機能性	集会室の設計 構成	集会室の構成は次のとおりとする。 ・玄関、洋室(1、2)、和室(押入)、物入、湯沸室、便所(男・女別)とする。 ・集会室は、給水、排水、ガス、電気、テレビ視聴設備のなか、下駄箱、掲示板、収納棚、流し台の設備を備えるものとする。