

**公務員宿舎整備事業に係る  
設計及び建設に関する要求水準書（標準）**

平成20年10月

財務省近畿財務局

## 目次

### 要求水準書（標準）

- 1 ) 建築
- 2 ) 構造
- 3 ) 電気
- 4 ) 機械

### 適用図書

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する。

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。）

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」

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「機材の品質・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 . 本要求水準書は、国が「公務員宿舍整備事業」を実施する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。
- 4 . 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。
- 5 . 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（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。
- 6 . 「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

要求水準書（建築）

| 目的     | 項目          | 部位                    | 仕様  |  |
|--------|-------------|-----------------------|---|--|
| 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。（例：バルコニー・専用庭の設置は不可）  |  |
| 安全性    | 日常安全性       | 防犯                    | 敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、及び各部位の設計等においては、防犯に配慮する。<br>必要に応じて敷地外周部等には塀・柵または生垣等を配置する。また、屋外受水槽を配置する場合には柵を設置する。<br>敷地内は、防犯上必要な照度を確保する。  |  |
|        |             |                       | 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戸へのアクセスがスムーズに行えるような動線計画とする。<br>見通しの良い住棟計画に配慮し、面格子、照明等を適切に配し防犯に配慮した計画とする。<br>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、面格子または柵の設置等、バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずる。<br>共用廊下に面する住戸の窓（侵入の恐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、面格子を設置する等、侵入防止に有効な措置を講ずる。<br>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。<br>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または侵入防止に有効な措置を講ずる。特に、壁面の後退等によりバルコニーまたは屋上が難壇状になる場合等、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。 |
|        |             | 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、共用のメールコーナーは、共用玄関からの見通しが確保された位置に配置する。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。<br>住棟共用玄関は電気錠庫とし、インターホンオートドアロックシステムを設置する。また共用玄関以外の住棟出入口については外部からの侵入を防ぐ措置をする。  |  |
|        |             | 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。  |  |
|        |             | 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。<br>手摺の廻りには足掛りとなる部分（床からの高さが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。出窓またはウォール・ダ-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など。）を設けない。<br>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。<br>手摺の上弦材は、上に物が置けない形状とする。<br>手摺子等の間隔は、内寸法で110mm以下とし、手摺の下及び側面の手摺と他の部分とのすき間は90mm以下とする。   |
|        |             |                       | 落下物防止   | 住棟の主要な出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止用の庇等を設け、落下物への配慮を行う。<br>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。<br>大地震動時に対して、外回りの仕上げ、ガラス等が脱落しないこと。  |
|        |             | 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。  |
|        |             | 耐震                    | 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。  |
|        |             |                       | 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りに支障をきたさないよう配慮を行う。構面に設ける場合は耐震性能を有した玄関ドアとする。  |
|        | その他設備の機能の確保 |                       | エレベーター設備は、十分な耐震に関する性能を有し、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。<br>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。<br>早期復旧が容易な設備計画とするよう努める。  |  |
|        | 室内空気汚染      | 人体に無害な材料の使用           | 日本住宅性能表示基準別表1の6-1ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）については、「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。<br>各棟及び各住戸タイプ毎に1ヶ所、特定対象物質（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びブチレン）の濃度測定を行い、測定結果が厚生労働省の公表している濃度指針値を下回っていること。   |  |
|        | 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。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。   |  |
| 住棟アクセス |             | 住棟エントランスホールには風除室を設ける。 |   |  |
| 居住性    | 住棟計画        | 集合郵便受けコーナー            | 配達はオートロックの外部から、受取は内側から行えるものとする。   |  |
|        |             | 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。<br>エレベーターの設置台数は1棟につき2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。<br>1棟につき、1台は福祉型（音声案内装置は除く）とし、1台はトランクルーム付きとする。（併用可）<br>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（開閉時間配慮）、光電装置、キックプレートを設置する。<br>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。<br>地震時管制運転装置は、P波及びS波感知機能とする。 |  |

要求水準書（建築）

| 目的        | 項目  | 部位  | 仕様   |   |                    |           |      |
|-----------|---|---|--|---|--------------------|-----------|------|
|           |   | 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。  |   |                    |           |      |
|           |   | 共用階段室   | 共用階段室の各部寸法は、次の寸法を標準とする。  |   |                    |           |      |
|           |   |   |  | 階段及び踊り場内法（手摺の内法）  | けあげ                | 踏面        | 階段勾配 |
|           |   |   | 屋内階段<br>常用する屋外階段   | 1250mm以上<br>(1200mm)  | 150～170mm          | 260～280mm | 7/11 |
|           |   |   | 屋外階段   | 950mm以上<br>(900mm)  |                    |           |      |
|           | 注1) ( )内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。<br>注2) 階段室型住戸の玄関前は、玄関ドアの軌跡が踊場の有効幅1000mm以内に突出しないこと。 |   |  |   |                    |           |      |
|           | 集会場の設計  | 集会場の構成  | 玄関、洋室、和室（押入付）、物入、湯沸室、便所（男・女別）とする。<br>集会場には、給水、排水、ガス、電気、電話、テレビ視聴設備のほか、下足箱、掲示板、収納棚、流し台の設備を備えるものとする             |   |                    |           |      |
|           | 住戸の設計   | 住戸の設計   | 住戸玄関ポーチ  | 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として必要な幅員を確保する。   |                    |           |      |
|           |   |   | 各室の構成  | b,c,d,eタイプは和室（6畳以上）を1室計画し、単bタイプは3畳以上の畳を敷くこととする。<br>部屋間の段差をなくすよう配慮する。                                    |                    |           |      |
|           |   |   |  | 梁下寸法  | 梁下内寸法は2100mm以上とする。 |           |      |
| 天井高       |   |   |  | 台所を除く居室の天井高は床仕上げ面より2400mm以上を確保する。   |                    |           |      |
| 内法高       |   |   |  | 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。なお、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。  |                    |           |      |
| 住戸専用面積    |   | 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。   |  |   |                    |           |      |
| 台所廻りの基準寸法 |   | キッチンキャビネットの寸法は、次によること。  |  |   |                    |           |      |
|           |   | b,c,d,eタイプ  | 流し台  | コンロ台  | 吊り戸棚               |           |      |
|           |   |   | 1200～1500mm  | 600mm   | 1500～1800mm        |           |      |
| a,単bタイプ   |   | 流し台+コンロ台の場合 1,000mm+600mm<br>ミニキッチンの場合 1,200mm  |  |   |                    |           |      |
| 各室の計画     | 室の構成  | 各住戸は、就寝・食事・団楽・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。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。   |   |                    |           |      |
|           |   | 居間・居室   | 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  | 浴室ユニットは、「事連協「部品及び機器の品質・性能基準」」による。  |   |                    |           |      |
|           |   |   | 浴室ユニットの大きさはa, 単b, b, c, dタイプは1216型（内法寸法）、eタイプは1418型（内法寸法）以上とする。<br>浴槽は防水パンと分離したものとする。                        |   |                    |           |      |
|           |   | 便所  | 便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行う。  |   |                    |           |      |
|           |   | 洗面・脱衣・洗濯機置場   | 洗面所には、洗面化粧台を設ける。洗面化粧台はW=750mm（a, 単bタイプはW=600mm）とする。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。<br>洗濯機置場には、洗濯機防水パンを設置する。 |   |                    |           |      |
|           |   |   | 玄関   | 玄関には、下足箱を設ける。   |                    |           |      |
|           |   | その他の諸設備   | エアコン用スリーブ・インサート等は、台所を除く居室全てに設置する。<br>開き戸全てに戸当たりを設置する。<br>居室にはカーテンレール（W、SUS製）を取り付ける。                          |   |                    |           |      |
|           |   |   | バルコニー等の設計  | 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。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。 |                    |           |      |

要求水準書（建築）

| 目的   | 項目       | 部位              | 仕様   |   |
|------|----------|-----------------|--|---|
| 音環境  | 壁及び天井の性能 | 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。  |   |
|      |          | 家具転倒防止対応        | 家具転倒防止用金物の取り付けを可能とする対応（幅広付鴨居等）を行う。   |   |
|      |          | 開放性             | 網戸   | 窓には可動網戸を設置することとし、脱着防止対策を施す。（出窓含む。）  |
|      | 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）を住棟内に設置する場合は、次の対策をする。<br>機器類及び配管は、防振材または緩衝材により躯体と完全に絶縁し、躯体に振動の伝わらないようにする。<br>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より行うよう計画をすること。また、天井は二重スラブをすること。<br>天井、壁面には吸音材を張る。  |
|      |          |                 | エントランスホール  | 扉がオートドアの場合、上階（居室）への音の伝播に配慮する。   |
|      |          | エレベーター          | エレベーターに隣接して居室は設けない。やむを得ず設ける場合は、物入れ等を介して設ける等遮音に配慮する。  |   |
|      | 遮音性能     |                 |  | 廊下・階段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。（共用部分の発音防止）<br>次の(1)～(3)について、住戸の間取り毎の1戸を対象として測定を行う。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>玄関扉については、TL（透過損失）=25db以上とする。 |
|      |          | 環境負荷            | 温熱環境   | 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4を満たす。   |
|      |          | 断熱防露            | 熱損失係数  | 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。  |
|      | 耐久性      | 材料・部品の品質・規格及び工法 | 躯体工事   | PC工事  |
| 建具   |          |                 | 外部建具   | 住戸の玄関ドアは建物変形対応ドアとする。  |
|      |          |                 | 内部建具   | 住戸の玄関ドアの鍵は破壊及びピッキングに強い錠とし、鍵は5本とする。<br>金属製及び量産ふすまは不可とする。   |
| 内装工事 |          |                 | 床仕上材   | 木質系床材又はビニル床シート張りとし、カーペット敷きは不可とする。<br>畳は、事連協「工共住（建築編19.5）」により、種別はC種以上とし、防虫処理を行う。   |
| 外部   | 外構・植栽    | 部品その他工事         | ゴンドラ等  | 超高層住宅には、外装等の維持管理用ゴンドラを設置する等対策を講ずる。  |
|      |          | 外構・植栽           | 全般   | 建設残土発生を抑制する造成計画及び外構計画を行う。   |
|      | 植栽       |                 | 計画地の既存樹木を極力残す計画とするとともに、環境対策上の効果に配慮した植栽の充実を行う。<br>新植樹木及び地被類の枯補償は、引渡しから1年間とする。   |   |
|      | 屋上緑化     |                 | 住宅棟等屋上に屋上緑化を行うこととし、その規模は50㎡以上とする。なお、維持管理経費を考慮した樹種（セダム等）とし、灌水設備を設置する。   |   |
|      | 駐車場      |                 | 駐車場には区画線及び区画番号を表示する。1台当たりの区画の大きさは、5m×2.4m以上とする。<br>自走式立体駐車場及び対面式駐車場には車止めを設置する。なお、自走式立体駐車場については、上階から階下の車両等に汚損等を生じさせない配慮をする。 |   |
|      | 駐輪場      |                 | 駐輪場には照明設備を設置する。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・形状等は市指導等に基づき設置すること。   |   |
|      | 遊具       | 遊具はベンチを除き設置しない。 |  |   |

要求水準書(構造)

| 目的                                      | 項目   | 仕様   |   |
|---|--|--|---|
| 安全性・居住性                                 | 構造計画   | 構造形式<br>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）」及び「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。  |   |
|   | 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。   |
|   |  | 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<br>上層階・屋上及び塔屋1.0<br>中間階0.6<br>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。   |  |   |
|   | 建築設備   | 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に設備機器、配管等を固定する。  |   |
|   |  | 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。  |   |
|   |  | 重要機器<br>(水槽類を除く。防震支持の機器については括弧内の数字とする。)  | 分類<br>上層階・屋上及び塔屋1.5(2.0)<br>中間階1.0(1.5)<br>1階及び地下階0.6(1.0)  |
| 一般機器<br>(水槽類を除く。防震支持の機器については括弧内の数字とする。) |  | 分類<br>上層階・屋上及び塔屋1.0(1.5)<br>中間階0.6(1.0)<br>1階及び地下階0.4(0.6)   |   |
| 重要水槽                                    |  | 分類<br>上層階・屋上及び塔屋1.5<br>中間階1.0<br>1階及び地下階1.0  |   |
| 一般水槽                                    | 分類<br>上層階・屋上及び塔屋1.0<br>中間階0.6<br>1階及び地下階0.6  |  |   |
| 設計用鉛直震度は、設計用標準水平震度の1/2とする。              |  |  |   |
| 地盤及び基礎構造                                | 地震動に対する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。<br>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1-6地盤また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。 |  |   |
| 耐風                                      | 構造体  | 耐風安全性確保<br>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とし、設計基準強度に割増強度3N/mm <sup>2</sup> を加算したものを品質基準強度とする。PCの場合も同様とする。ただし、（社）プレハブ建築協会で認定された固定工場で事前に当局が認めた場合は加算しないことができる。また、2種類以上のコンクリートを使い分ける場合は、地下部・基礎部を含め、上下階のコンクリート強度差は6N/mm <sup>2</sup> 以内とする。 |   |

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<br>a.単bタイプ住戸については3KVAとし、b,c,d,eタイプ住戸は6KVAとする。<br>各戸分電盤<br>各戸分電盤を露出する場合は扉付きとする。  |   |   |
|           |          | 電灯設備   | 電灯幹線設備  | 幹線ケーブル<br>分岐付幹線ケーブルは、EM分岐付ケーブルとする。  |   |
|           | 配管配線工事   |  | 使用するケーブルは、EMケーブルとする。  |   |   |
|           | 住戸内設備    |  | 照明器具  | 居間、和室、洋室及び納戸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、二重天井の場合には引掛け露出ローゼットを設置する。   |   |
|           |          |  | 引掛埋込・露出ローゼット  | 耐荷重量として本体引掛穴を利用した場合は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する。  |   |
|           |          |  | 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)コンセントを含め、二口コンセントを2ヶ所(a,単b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。<br>コンセントは15A、20A兼用型とする。   |   |
|           |          |  | 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。<br>エアコン専用コンセントは15A、20A兼用型とする。  |   |
|           | 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。   |   |   |
|           | ガス感知器    |  | ガス警報取付用丸型ベースのみ設置する。(ガス感知器は不要とする)  |   |   |
|           | 共用電灯設備   | 点滅   | 光電式自動点滅及びソナータイマーを組合せ、かつ、減灯方式を付加する。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。  |   |   |
|           |          | 計量区分   | 集会場、エレベーター、RT室、MDF室、その他共用部分の個別計量ができるようにする。  |   |   |
|           | 動力設備計画   | 管理制御   | エレベーター連絡：エレベーターインターホンは電話配管と接続する。<br>警報装置：総合警報盤・情報盤はエントランスホールに設置するものとする。将来の遠隔監視を可能とするため、電話モジュラージャック、電源をエントランスに設置する。  |   |   |
|           |          | 計量方式   | エレベーター電源は一般動力電源と区分し、電力会社と協議のうえ、それぞれのメーターを取り付ける。ただし、区分できない場合は私設メーターでの計量も可とする。また、太陽光発電の電力量も別途計量できるよう必要なメーターを設置する。なお、エレベーターの電気使用料を把握のうえに報告する。                                      |   |   |
|           | 共用動力計画   | エレベーター                                       | エレベーター動力の電源は、一般電源と太陽光発電による電源を併用する。  |   |   |
|           |          | 太陽光発電システム                                    | 太陽光発電設備の発電量は、30kw以上とする。太陽光により発電した電力はエレベーターに供給するものとし、余剰電力は電力会社に売電する(電池は設置しない)。なお、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については、一般電源(商用電力)を使用する。また、発電容量表示パネルは太陽光発電設備を設置した全ての住棟エントランスホールに設置する。 |   |   |
|           | 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。<br>エレベーターを設置した場合は、遠隔管理システム用としてMDF室よりエレベータービット内まで空配管を設置する。 |
|           |          |  |   | 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。                                       |
|           |          |  | 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。  |   |
| テレビ共同受信設備 |          | 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。  |   |   |
|           |          | インターネット設備                                    | 方式  | 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。<br>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。<br>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。<br>4.通信事業者は、入居開始後に居住者が選定する。 |   |
| 回線        |          |  | 複数の通信事業者が対応できるシステムとする。<br>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。(同時使用対応は不要)   |   |   |
| MDF室      |          |  | 複数のインターネット事業者が機器を設置可能なスペースを設ける。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。   |   |   |
| 計量区分      |          | インターネット事業者用の電源を確保し、私設メーターを設置する。              |   |   |   |
| 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・集合玄関扉鍵解除等と接続する。 |   |   |   |

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    | <p>受水槽<br/>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製(サンドイッチ構造)とする。</p> <p>警報<br/>警報は、管理人室又は建物共用部に設置する。</p> <p>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。</p> <p>立管が分岐する部分にバルブを設ける。また、立管の最上部に自動空気弁を設ける。</p> <p>集会場については、メーターを設置し、使用料を個別に計量する。</p> <p>給水負担金・給水加入金・下水負担金等は本工事に含み、従前の宿舎に加入金等がある場合には特記による。</p> |          |  |
|         |      | 排水設備    | <p>排水系統は污水管及び雑排水管とも、1階と2階以上とは別系統とし、樹まで配管する。</p> <p>住戸内横引き管及び立管は、污水系統と台所流し系統を合流してはならない。</p> <p>住戸内立管(污水・雑排水管)に設ける掃除口は、最下階、最上階及び3階ごとに1箇所は設置する。</p> <p>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。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。</p>  |          |  |
|         |      | ガス設備    | <p>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。</p> <p>台所には、コンロ用ガス栓を設ける。</p> <p>集会場については、メーターを設置し、使用料を個別に計量する。</p>   |          |  |
|         |      | 給湯設備    | <p>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。</p> <p>給湯箇所は、浴室、台所流し台及び洗面化粧台とする。</p>  |          |  |
|         |      | 冷房設備    | <p>エアコン用スリーブを設ける居室には、居室の外部にエアコン屋外機置場を確保する。なお、ドレイン排水処理対策を行う。</p>  |          |  |
|         |      | 換気設備    | <p>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・浴室は単独排気とする。</p>  |          |  |
|         |      | 居住性・耐久性 | 性能・仕様  | 衛生器具設備等  | <p>住宅の衛生器具<br/>洋風大便器：水洗方式洗落し式(節水・消音型)、大小切換え、紙巻き器、一般便座・便蓋付ロータンク密結型(防露・手洗付)</p> <p>洗面化粧ユニット：洗面化粧台(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)</p> <p>水栓<br/>台所、洗面所に設置する湯水混合給水栓はシングルレバー(水撃緩衝機能付)とする。</p> |
|         |      |         |  | 洗濯機用防水パン | <p>洗濯機用防水パンは、トラップ付、800型以上とする。</p>  |
|         |      |         |  | 給湯器ユニット  | <p>1. 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.単bタイプの給湯器は16号以上、b.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。</p> <p>2. 給湯器のエネルギー消費効率率は80%以上とする。</p>   |
|         |      |         |  | 作業性      | <p>維持管理<br/>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。</p>  |
|         |      |         |  |          |  |