

公務員宿舎小鹿住宅整備事業
設計及び建設に関する要求水準書

令和 7 年 6 月 20 日

財務省東海財務局

目次

1	本要求水準書の定義	1
2	設計業務に関する要求水準	3
(1)	基本的事項	3
(2)	事前調査業務	3
(3)	解体撤去工事の設計業務	4
(4)	一団地認定の解除及び再申請	4
(5)	建設工事の設計業務	4
(6)	モニタリング	4
3	建設工事に関する要求水準	6
(1)	基本的事項	6
(2)	建設工事（造成工事を含む）	6
(3)	モニタリング	7
(4)	保険の加入等	8
4	工事監理業務に関する要求水準	9
(1)	基本的事項	9
(2)	モニタリング	9
5	建設工事の設計仕様・規格・留意事項等	10
(1)	要求水準（特記）	10
(2)	要求水準（建築）	12
(3)	要求水準（構造）	24
(4)	要求水準（電気設備）	25
(5)	要求水準（機械設備）	29
(6)	要求水準（集会場・管理人事務室等）	32
別紙 1	基本設計図書	33
別紙 2	実施設計図書	35
別紙 3	成果品目録	40

1 本要求水準書の定義

本要求水準書は、国が「公務員宿舎小鹿住宅整備事業」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。

①本要求水準書で判断できない部分については、以下の基準に従うものとする（適用図書は入札公告時における最新版とする。）。

- ・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「公住仕」という。）
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「公共建築設計業務委託共通仕様書」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築工事監理業務委託共通仕様書」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「木造計画・設計基準及び同資料」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「公共建築木造工事標準仕様書」
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築数量積算基準・同解説」
- ・（財）建築コスト管理システム研究所「建築設備数量積算基準・同解説」
- ・（財）建築コスト管理システム研究所「公共建築工事内訳書標準書式」

②当該水準を上回る提案をする場合、提案書において工法名等を示した上で、別冊（任意の様式、提出部数は入札説明書に記載された他の提出物と同じとする。）にて仕様・採用実績、メーカーカタログ、製品案内、新工法等の概要（上記図書と同等以上の品質が確保できることを証明する資料。）等を記載する。

③ 事連協「公住仕」に記載のある「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（中等品以上）とする。また、維持管理及び修繕等に要する費用についても配慮し、耐久性が高く更新が容易なものとする。

④ 工事で設置する足場については、「手すり先行工法等に関するガイドライン」（厚生労働省 令和5年12月）により、「働きやすい安心感のある足場に関する基準」に適合する手すり、中さん及び幅木の機能を有する足場とし、足場の組立て、解体又は変更の作業は、「手すり先行工法による足場の組立て等に関する基準」の2の(1)手すり据置き方式又は(2)手すり先行専用足場方式により行うこと。

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入札説明書において記載されている住戸間取りの考え方は、次のとおりとする。

1 K	台所の他に独立した個室が1室あるもの。
1 DK	台所・食事室の他に独立した個室が1室あるもの。
3 DK	台所・食事室の他に独立した個室が3室あるもの。
3 LDK	台所・食事室・居間の他に独立した個室が3室あるもの。
4 LDK	台所・食事室・居間の他に独立した個室（公用の間を含む。）が4室あるもの。

※ 台所、食事室及び居間は、独立又は兼用でも可とする。

独立した個室とは、台所、食事室及び居間と建具にて仕切られた居室とする。

⑦住戸専用面積の算定は、建築基準法の居室面積算定基準（柱・壁心により算定される面積）に準拠する。なお、住戸内のパイプシャフトスペース及び給湯器ユニットを空気熱源ヒートポンプ（C02）給湯器とした場合の貯湯タンク並びにポンプの設置スペースは専用面積に算入しない。

⑧給水負担金・給水加入金・下水負担金は本工事外とする。

2 設計業務に関する要求水準

選定事業者は、事前調査業務の結果を踏まえ、関係法令等に基づいて設計を行うこと。

設計業務の範囲は、事業用地内及び道路予定地及びこれらに関連する工作物等との取り合いの整備に関するすべての工事（解体撤去工事を含む）を対象とする。

（１）基本的事項

- ① 設計業務は、国との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により随時、報告すること。また、関係機関等と協議を行った時も同様とする。
- ② 選定事業者は、提案書に基づき基本設計を行い、完了後に、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かについて、確認を受けなければならない。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。
- ③ 基本設計図は、令和８年９月末までに作成し、プレゼンテーションを当局にて行う。また、配棟計画等、埋蔵文化財調査範囲決定に必要な図面については、静岡県と調整の上、作成すること。
- ④ 要求される性能が確実に設計に反映されるよう、余裕をもった工程管理を行うこと。
- ⑤ 本事業の実施にあたっては、関係法令等及び適用基準等を遵守すること。
- ⑥ 設計図書の確認等について、具体的な内容は事業契約書を参照すること。
- ⑦ 国は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計、解体及び建設工事の全部若しくは一部について何ら責任を負担するものではない。
- ⑧ 建築確認申請や開発許可等の必要な申請手続きを行うこと。また、各種申請に必要な手数料等の負担は、本事業の範囲とする。
- ⑨ 設計図はすべてＣＡＤで作成し、図面枠余白外に存在する余分なデータや非レイヤデータは整理し、ファイルデータを軽量化したものをＣＤ－Ｒにて提出する。なお、ＣＡＤデータ交換フォーマットは原則、ＪＷ－ＣＡＤｆｏｒｗｉｎｄｏｗｓとし、１図面１ファイルとする。
- ⑩ 使用するパソコン及びＣＡＤシステムは、受注者が準備する。基準線及び仕上げ等を各レイヤ別に記載する。各レイヤは調査職員と協議する。
- ⑪ 工事費明細書の作成にあたっては、公共建築工事内訳書標準書式を基に作成すること。
- ⑫ 数量調書は、拾い図・アイソメ図等を作成し、数量の計測根拠を明示する。
- ⑬ 各工事の単価は原則として、単位数量あたりに設定するものとし根拠資料を添付した代価表等により算定根拠を明確にする。なお、単価根拠が書籍等による場合は入札時点で最新のものとする。

（２）事前調査業務

ア 土質調査

- ① 国が令和６年度に実施した地質調査結果を付属資料に示す。この調査結果で不足する場合には、選定事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

イ 測量調査

- ① 国が令和6年度に実施した測量調査結果を付属資料に示す。この調査結果で不足する場合には、選定事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

ウ インフラ整備調査

- ① 事業用地内外のインフラ整備状況は、付属資料に示すが、周辺の道路及び上下水道管等の現況の敷設位置については、選定事業者が調査を実施すること。

エ アスベスト調査

- ① 国が令和6年度に実施したアスベスト調査結果を付属資料に示す。この調査結果で不足する場合には、選定事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。

(3) 解体撤去工事の設計業務

- ① 事業用地及び道路予定地における既存建物およびこれに附帯する工作物等の取り合いに係る解体撤去の設計業務及び関連業務を行う。
- ② その他詳細は、公務員宿舍小鹿住宅整備事業解体・撤去処分に関する要求水準書による。提出図面は、別紙2によるものとする。

(4) 一団地認定の解除及び再申請

- ① 既存の一団地認定（公務員宿舍小鹿住宅1～6号棟、11・12号棟及び静岡大学小鹿宿舍1～4号棟）を解除のうえ、「本事業用地及び公務員宿舍小鹿住宅11・12号棟」、「公務員宿舍小鹿住宅3・4号棟」について再申請を行う。また、静岡大学小鹿宿舍1～4号棟について静岡大学が行う再申請に協力（申請資料作成、再申請を含む）すること。

(5) 建設工事の設計業務

- ① 公務員宿舍及びこれに附帯する工作物その他施設（集会場、駐車場等）に係る調査・設計業務及び関連業務を行うこと。提出図面は、別紙1及び別紙2によるものとする。
- ② 将来的な外壁改修・屋根防水改修等の維持管理に必要な部位の図面について網羅すること。
- ③ 建設工事の設計仕様・規格・留意事項等は以下に示す。
 - ・要求水準（特記）
 - ・要求水準（建築）
 - ・要求水準（構造）
 - ・要求水準（電気設備）
 - ・要求水準（機械設備）
 - ・要求水準（集会場・管理人事務室等）

(6) モニタリング

- ① 選定事業者は、設計の着手前に、事業契約書に定める各種書類を提出し、国の確認を受けること。
- ② 選定事業者は、設計の打合せ時に、要求水準に合致していることを示す資料を提示し、要求水

準等が反映されていることの確認を受けること。

- ③ 選定事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書、及び要求水準に合致していることを示す資料を提出し、確認を受けること。
- ④ 設計の状況について、選定事業者は、国の求めに応じて随時報告を行うこと。
- ⑤ 基本設計及び実施設計が完了したときは、A3版白焼図面を提出して国の確認を受け、設計図書の原図等を引き渡すこと。
- ⑥ 提出する設計図書は、別紙3「成果品目録」のとおりとする。
- ⑦ 基本設計図はA3版とし、ハードバインダーに収納し、提出する。
- ⑧ 記入寸法は、SI単位とし、カナ文字は、原則として外来語を除き平仮名とする。

3 建設工事に関する要求水準

(1) 基本的事項

事業用地内及び道路予定地及びこれらに関連する工作物等との取り合いの整備に関するすべての工事を対象とする。(ただし、解体工事については、別途「公務員宿舎小鹿住宅整備事業 解体・撤去処分に関する要求水準書」による。)

(2) 建設工事（造成工事を含む）

ア 施工管理

- ① 工事範囲とそれ以外を仮囲いで確実に区画し、建築資材及び工事車両は、工事範囲内に置くことを基本とする。ただし、計画上やむを得ない場合は、国の承諾を得ること。
- ② 工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。
- ③ 工事に使用する重機や工法等を工夫することにより、騒音、振動及び粉じんを極力低減させて、周辺地域へ最大限配慮すること。
- ④ 監理技術者及び現場代理人について、着工前にその者の氏名、有する資格など必要な事項について国に届け出ること。
- ⑤ 下請に関する内容について、国が報告を求める場合は、必要な事項について国に書面により報告すること。
- ⑥ 関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書、工程表、施工計画書等に従って工事を実施すること。

イ 安全対策

- ① 工事中における地域住民、存置する公務員宿舎（小鹿住宅3・4・11・12号棟）（以下、「存置宿舎」とする。）の入居者等への安全確保に万全の対策を取るとともに、工事範囲内の事故等災害の発生に十分留意すること。
- ② 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること。
- ③ 工事車両の出入口や通行箇所等には、適切な交通整理員の配置、カーブミラーの設置などの工夫により、交通安全に十分注意すること。
- ④ 工事中、地域住民等からの苦情が発生しないよう、事業用地内及びその周囲の美化推進等に努めるとともに、万が一発生した苦情等については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理すること。

ウ 廃棄物の処理、資源の有効利用

(7) 法令に基づく適正な廃棄物処理

- ① 廃棄物処理にあたっては、関係法令等の規定に基づき、適正な処理を行うこと。
- ② 建設廃棄物の処分にあたり、選定事業者は、処分業者と建設副産物処理委託契約を締結し、建設廃棄物処理委託契約書を国に提示するとともに、同契約書の写しを提出すること。

- ③ 建設廃棄物については、建設廃棄物処理マニフェストの写しを国へ提出すること。電子マニフェストシステムを利用した場合は、国の指示によること。

(イ) 発生材の処理

- ① 発生材については、可能な限り再利用・再資源化に努めること。
- ② 建設廃棄物以外のものは、すべて場外に搬出し、関係法令等を遵守し適切に処理すること。

エ 関係法令等による検査等

- ① 選定事業者は自らの責任と費用負担において、自主検査（設備・器機等の試運転検査等）を行った上で、関係法令等で定める検査を受検すること。
- ② 選定事業者は、検査の実施にあたり、事前に国に通知することとし、国は、検査に立ち会うことができるものとする。
- ③ 選定事業者は、検査の結果について、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて国に報告すること。

オ 引渡し

工事完了後、以下に基づき書面による国への建物等の引渡しを行うこと。

- ① 選定事業者は、関係法令等による検査等を終了したうえで、国にしゅん工の確認を受けること。しゅん工確認に際し、事前に国へ確認したうえで必要なしゅん工図書一式を提出すること。
- ② しゅん工確認を受けたのち、建物等の所有権の移転、しゅん工図書一式及び鍵の引渡しを行うものとする。
- ③ 選定事業者は、各住戸に入居者用の設備・器具等の使用マニュアルを備え付けること。
- ④ 選定事業者は、国に対して、設備・器具等の使用マニュアルを提出するとともに、取扱いに関する説明を行うこと。

(3) モニタリング

- ① 選定事業者は、工事の着手前に、事業契約書に定める各種書類を国に提出し、国の確認の確認を受けること。
- ② 選定事業者は、建設工事（造成工事を含む）の進捗状況及び施工状況等について国に報告し、国の求めに応じて説明を行うこと。また、国は事前の通知なしに工事に立ち会うことができるものとする。
- ③ 選定事業者は、建設工事（造成工事を含む）の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等、国が行うモニタリングにかかる記録を作成し、国に定期的に提出し確認を受けること。
- ④ 選定事業者は、建設工事に使用する材料及び機器等については、可能な限り事連協「公住仕」に適合するものを使用することとし、適合しないものを採用する場合には、事前に国と協議すること。
- ⑤ 選定事業者は、外壁の色や住戸内で使用する材料及び機器等について、事前に国の確認を受けること。住戸内については、モデルルームを各工区で任意の1戸以上（住戸タイプも任意）を先行して整備すること。なお、すべての住戸タイプを先行整備する提案は妨げない。
- ⑥ 選定事業者は、施工に関する自主検査（設備・器機等の試運転検査等）の実施について、事前に国に通知すること。なお、国は、これらに立ち会うことができるものとする。

- ⑦ 選定事業者は、工区ごとに、造成工事・建設工事の完了後、国へ報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、選定事業者は事前に自主検査（設備・器機等の試運転検査等）を行うとともに、その自主検査の結果を記録した自主検査記録を国に提示すること。

（４）保険の加入等

- ① 選定事業者は、本事業を適正に遂行するにあたり必要な保険として、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等に参加すること。なお、詳細は事業契約書に示す。
- ② 選定事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに国に提出すること。
- ③ 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づき、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を行うこと。また、宿舎を国に引き渡した際には、資力確保措置がされていることを証明する資料を国に提出すること。

4 工事監理業務に関する要求水準

(1) 基本的事項

- ① 工事監理業務の対象範囲は、解体撤去工事及び建設工事とする。
- ② 工事監理者は、工事監理業務の着手前に事業契約書に定める各種書類を国に提出し、国の確認を受けること。
- ③ 工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する工事監理者を定めること。なお、工事監理者は、入札説明書で定める建設者以外の者であること。
- ④ 工事監理者は、建設者が実施する工事内容が、設計図書のとおりを実施されているかどうかの確認を行うとともに、工事の品質確保のため、自連協「公共仕」に規定する「監督職員」が行う業務の内容に準じて工事監理業務を行うものとする。
- ⑤ 工事監理者は、建設者が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査、国のしゅん工検査等に立会うこと。
- ⑥ 工事監理者は、監理業務日誌として、業務内容その他必要な事項を記録すること。

(2) モニタリング

- ① 国は、工事監理業務の実施前に、工事監理者が定める工事監理を担当する者について、建築基準法及び建築士法で規定する資格を有しているかどうか確認を行うものとする。
- ② 工事監理者は、工事監理業務の実施状況について、工事監理報告書を作成すること。また、国の求めに応じ、実施状況の説明及び報告を行うこと。
- ③ 工事監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では、直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）は、写真により箇所毎や部屋毎に撮影し、報告書において分かるように整理すること。
- ④ 工事監理者は、工事監理業務の完了時に、国に報告を行うこと。

5 建設工事の設計仕様・規格・留意事項等

(1) 要求水準（特記）

要求水準（特記）は、公務員宿舍小鹿住宅整備事業における本事業固有の条件等を記載したものであり、次頁以降に定める各要求水準に優先し又は付加して適用する。

項目	仕様・内容
周辺環境配慮	存置宿舍や静岡大学宿舍、事業用地に近隣する居住環境への影響に配慮する。また、静岡済生会総合病院等の近接する施設利用者への影響にも配慮する。
緑化基準	「静岡市みどり条例に基づく緑化に関する計画協議」に基づき、事業用地の緑化に関する計画を作成し、静岡市と協議を行うこと。 緑化基準：敷地面積に対する緑化面積の割合が5%以上（義務） 緑化目標：敷地面積に対する緑化面積の割合が15%以上（努力義務）
不法駐車対策	関係者以外の車輛が敷地内の駐車場や共用スペース（広場状）及び憩いの場を含め、敷地内へ不法駐車が行えないような対策を行う。
騒音対策	道路等からの騒音に配慮した計画とする。
電波障害対策	当該建物が原因で電波障害が発生した場合は、協議のうえ対応する。本事業の実施により、周辺地域に新たに電波障害を生じさせるおそれがある場合は、工事の着工前及び完了後において、適切に電波障害調査を実施し、電波障害対策を速やかに実施することとし、その負担は、選定事業者によるものとする。
土壌汚染調査対策	土地利用の履歴等調査を実施したところ、土壌汚染のおそれはないため、土壌汚染調査対策は不要とする。
存置宿舍との取り扱い	解体工事に先立ち、本事業用地以外の建物にかかる上下水道管、ガス管、電線、電話線等のうち、事業用地を通過しているものについては事業用地外に切り替えるものとし、事業用地内の電柱、通信設備等の移設等が必要となった場合には、設置者等と協議すること。なお、移設等に要する費用は選定事業者の負担とする。 また、存置宿舍及び静岡大学宿舍と共用している受水槽については、適切な水位となるよう調整を行うこと。 存置宿舍のうち、3・4号棟については、本事業終了後に解体の上、地方公共団体等との利活用を図る予定であることに留意すること。 建設等工事期間において、事業用地の仮囲いをする際は、隣接地にある集会場、駐輪場及びゴミ集積場への存置宿舍入居者、ゴミ収集車等の動線を確保すること。
一団地認定	既存の一団地認定（公務員宿舍小鹿住宅1～6号棟、11・12号棟及び静岡大学小鹿宿舍1～4号棟）を解除のうえ、「本事業用地及び公務員宿舍小鹿住宅11・12号棟」、「公務員宿舍小鹿住宅3・4号棟」について再申請を行う。また、静岡大学小鹿宿舍1～4号棟について静岡大学が行う再申請に協力（申請資料作成、

項目	仕様・内容
	再申請を含む）すること。
埋蔵文化財調査	埋蔵文化財の試掘調査の結果、本事業用地に遺跡が広がることが確認されていることから、解体工事に先立ち、静岡県埋蔵文化財センターと協議が必要である。
道路用地	事業用地北東角部（入札説明書付属資料 No. 2 地番④228-21）については、静岡市の道路拡幅事業において静岡市へ売払いする計画があるため、関係機関との調整を行い、障害となる工作物の設置等を行わないこと。
会計実地検査受検時の協力	国が会計実地検査を受検するにあたり、資料作成や現場確認など、会計検査院への説明補助等に協力すること。
見学会等への協力	国等が実施する研修会や現場見学会に協力すること。
労働環境	建設工事（解体撤去含む）にかかる建設現場では、対象期間内の現場閉所率が28.5%（8日／28日）以上の水準を確保するなど、建設業界における担い手不足の解消を目的とした労働環境の改善に努めること。
工事作業時間	工事作業時間は、近隣住民等に迷惑をかけないように配慮することとし、概ね8時30分から17時00分までとする。また、日曜、祝日は原則として作業を休むこととする。
保守点検計画及び長期修繕計画	選定事業者は、今後の維持管理の参考資料として、保守点検計画及び長期修繕計画を作成し、提出すること。提出後も必要に応じて定期的に見直しをすること。

(2) 要求水準（建築）

目的	項目	仕様
全 体 計 画	ZEH	①温室効果ガスの排出の削減等のため、ZEH-M Oriented の基準を満たすこと。
	建築環境総合性能	①建築物の環境性能効率は建築環境総合性能評価システム (CASBEE) のランキングによる『Aランク』を目標とし、『B+ランク以上』とする。 ②建築環境総合性能評価システム (CASBEE) の適用は、提案時は CASBEE-新築（簡易版）、基本設計完了時は CASBEE-新築（簡易版）、実施設計時は CASBEE-新築等とする。実施設計完了時には CASBEE 評価認証書も合わせて提出する。なお、一団地の総合設計の場合は、棟ごとの評価結果と敷地全体(1 敷地 1 評価)としての評価結果を提出する。
	省エネ基準	①「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」（平成 27 年法律第 53 号）、「建築物エネルギー消費性能基準」（以下「省エネ基準」という。）に適合した設計とするとともに、省エネ基準に係る建材や設備の仕様等を図面に明示する。
	木材利用促進	
	木造化	①「木造化」とは、構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、桁、小屋組み等の全部又は一部に木材を利用することをいう。 ②次に掲げる技術的事項に基づき、建築基準法上の建築物は原則として全て「木造化」を図る。 ③木造化判断は棟単位で行う。なお、建築基準法その他の法令に基づき 1 棟扱いの場合でも物理的接続がなければ別棟とみなし、建築基準法第 86 条の 7 第 2 項「一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分」が 2 以上ある場合でも物理的接続があれば 1 棟とみなす。（下図参照） (例示) ・住棟について、低層エントランス部を設け、当該部分を木造化する。 ・木造化した集会場を住棟などの建築物に接続させる。 ④木材利用部分は、できる限り見目で木造化が分かるよう設計上工夫する。
	内装等の木質化	①「内装等の木質化」とは、天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分及び外壁等の屋外に面する部分に木材を利用することをいう。

目的	項目	仕様
		②特に、居住者及び来客者等の目に触れる機会が多いエントランス等の共用部を中心に「内装等の木質化」を図る。
	耐久性・メンテナンス性	①木造化及び内装等の木質化に当たっては、次の事項に配慮し、ライフサイクルコストの最適化を図る。 (1) 耐久性確保のための劣化対策 (2) メンテナンスの容易性を確保する措置 (3) 部材の点検・補修・交換が容易な構造とするなどランニングコストの低減を図る。
均質性	居住条件	①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：ルーフバルコニー及び専用庭の設置は不可とする。）。 ②原則として、各個室は良好な通風・採光が得られる「居室」となるよう計画を行う。ただし、住棟プランによって良好な採光を得ることができない場合については、最小限の住戸を対象に1住戸一室に限り、建築基準法施行令第111条2項による二室を一室とみなす部屋の一室、それが不可能な場合は納戸として計画を行う。
安全性	防犯	
	敷地内の配置計画・動線計画に係る配慮事項	①駐輪場、バイク置場、駐車場、歩道・車道等の道路、広場及び緑地等は、人の行動を視認できる程度（床面において概ね3ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。 ②公道から構内への主要な出入口付近には、防犯用の標識（文面は当局と協議する。）を設置する。 ③地域交流や居住者間の交流・ふれあいの場所（木陰やベンチ等を配置して人がたまりやすい雰囲気を出し、人を創出）を適宜に設けるものとする（エントランス前アプローチやポケットパーク等）。
	住棟計画における配慮事項	①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動線計画とする。 ②共用廊下・共用階段・エレベーターホール（共用玄関の存する階以外）の照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度（床面において概ね20ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。 ③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。）及び接地階に面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。 ④接地階のバルコニーに面する住戸の窓及びその他侵入が想定される住戸の窓には、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、窓ガラスは防犯ガラスとする。 ⑤防犯ガラスは、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」で定められた防犯性能試験に合格し、「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載されたものとし、下記の性能を満足するものとする。

目的	項目	仕様
		(1)「打ち破り」手口に関連付けられる防犯性能の性能ランク P2A 以上。 (2)「こじ破り」手口に関連付けられる防犯性能の性能ランク P2K 以上。 ⑥共用廊下等から住戸のバルコニーへ侵入の恐れがある場合は、面格子又は柵の設置等、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	①住棟共用玄関はインターホンオートロック装置を設置する。なお、集合玄関機の解錠方法は、テンキー又はタッチパネル及び非接触型錠とし、非接触型錠の配付数は、世帯タイプ 5 個、単身タイプ 3 個とする。 ②接地階に存するエレベーターホール、共用のメールコーナーは、共用玄関や共用廊下からの見通しが確保された位置に配置する。 ③共用玄関・メールコーナー・エレベーターホール（共用玄関の存する階）・エレベーターかご内の照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上（床面において概ね 50 ルクス以上）の平均水平面照度を確保する。 ④共用玄関・メールコーナー・エレベーターホール（共用玄関の存する階）・エレベーターかご内に、防犯カメラの設置が可能なように空配管を行う。 ⑤エントランスホールにはベンチ等を配置して人がたまりやすい雰囲気（照明の色合い、内壁の色彩計画等）を創出する。内装の一部を木質化し、木の温もりを感じる計画とする。 ⑥管理人事務室は、原則として共用玄関の付近に配置し、「管理人事務室」の表示をする。複数棟又は同一棟に管理人事務室を 2 箇所以上配置する場合は、入居者の利便性に配慮した位置とする。
	共用施設等	①接地階の外廊下、バルコニー、エレベーターホール及び屋内外階段に面する部分（セキュリティーゾーン内）は、住棟周りの外部からの侵入を防ぐ措置が講じられた構造とする。 ②共用玄関以外の住棟出入口は、自動施錠できる扉とし、解錠方法は、テンキー又は非接触型錠とする。また、ドアクローザーを設置する等近隣住戸への騒音対策を行う。 ③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。
	共用部分	①日本住宅性能表示基準別表 1 の 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）「等級 2」を満たす。
	手すりの寸法・形状	①手すりの回りには、足掛けとなる部分（床から 650 mm 以下で幼児が足をかけてあがる危険性のある出窓又はウォールガーダー等）でその部分の幅が 150 mm 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は設けない。なお、手すりの高さは、足掛けとなる部分よ

目的	項目	仕様
		り 1,150 mm以上とする。 ②手すりを設ける場合は、手すりの下弦材以外足掛けとならない形態として計画する。 ③手すりの上弦材は、上に物が置けない形状とする。 ④高層階（6階以上）の外部廊下の手すり及び階段踊り場の手すりは、不安感を与えないような措置（視線をさえぎる材料又は視界を制限する形状等（縦格子及び網入りガラスは不可。))を講ずる。
	落下物防止	①上部に開口がある住棟の出入口及び歩行者動線となる部分には、落下物防止底等の対策を行う。 ②勾配屋根・勾配のある底等落雪の恐れのある箇所には、雪止金物等を設置し、落雪防止に配慮する。 ③大地震動時に対して、外回りの仕上げ及びガラス等が脱落しないこと。
	耐風	
	サッシ強度	①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	①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。
	住戸ドアの開閉	①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（ドアクローザー又はストッパー付戸当り等）を行う。
	防風スクリーン	①配置計画や周辺環境をふまえ、共用部の風雨対策及び住戸のプライバシー対策のため、必要性に応じて防風スクリーンを設置する。
	耐震	
	住戸玄関	①玄関ドアは構面以外の位置に設ける等により、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。構面に設ける場合は耐震性能を有した建物変形対応玄関ドアとする。
	その他の設備の機能の確保	①エレベーター設備は、耐震性能を有し人命に対する安全が確保され、停止等の早期復旧が可能なものとする。
	室内空気汚染	
	人体に無害な材料の使用	①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）のホルムアルデヒド発散等級「等級3」を満たす。 ②「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スチレン）」の濃度測定については、住戸タイプごとに戸数の1割以上実施する。 ③測定対象箇所は、単身タイプは1居室、世帯タイプは2居室とし、測定結果を提出する。 ④測定結果が厚生労働省の公表している濃度指針値を上回る場合は、適切な低減措置を取る。

目的	項目	仕様
	環境配慮	
	循環資源に配慮した材料の使用	①次に掲げる技術的事項に配慮し、環境負荷低減に資する資機材を使用し、総合的に環境負荷の低減を図る。 (1) 環境負荷の少ない自然材料等の採用 (2) 熱帯雨林の減少に配慮し、熱帯材型枠の使用の合理化等を図る (3) 廃棄物等の再使用又は再生利用した資機材の活用 (4) 部分的な更新が容易となるように、分解が容易な資機材、モジュール材料等の採用 (5) 環境負荷の抑制に向けて有効となる場合には、雨水利用について検討すること。なお、雨水利用を行う場合には、住戸内排水に利用しないこととする。
	建設廃材等の再資源化	①建設廃材等の適切な分別化と再資源化を図る。
	その他	
	屋上等侵入防止対策	①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）防止のための手すり・柵等の対策を施す。 ②管理者が立ち入る必要のある箇所の手すり・柵等には鍵付きの扉を設置する。
	引越し車両等の動線計画にかかる配慮	①住棟エントランス等へのアクセスがスムーズに行えるよう、引越し車両や郵便・宅配車両等の動線にも配慮した計画とする。 ②引越しのためのストックヤード（20 m²程度）を確保する。
	災害予測に対する対応	①本事業用地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波及び津波等）に配慮した計画とする。
居住性	住棟計画（住棟アクセス）	
	住棟エントランスホール	①住棟エントランスホールには風除室を設ける。 ②住棟エントランスホールに近接して、エレベーターを設置する。 ③共用玄関出入口扉から各階の各住戸玄関までの水平歩行距離は概ね100m以下とする（エレベーター昇降行程は除く。）。
	メールコーナー	①集合郵便受けは、セキュリティの外部から配達し、内部から受取ることができる計画とする。 ②設置場所は居住者の利便性を考慮し、エレベーターホール、エントランスホール又は階段室付近の出入口近くに設置する。
	宅配ボックス	①宅配ボックスを設置する場合は、機械式とし、エントランスホール付近に設置する。なお、設置するボックス数は、住戸数の20%を目安とする。
	エレベーター設備	①4階以上の住棟には、可変電圧可変周波数制御（インバーター制御）装置を採用した防犯窓付きの高効率エレベーターを設置する。

目的	項目		仕様												
			②エレベーターの台数等は利用戸数、輸送能力、待ち時間、メンテナンス等を考慮し、居住者の利便性に配慮した計画とする。 ③エレベーターの 5 分間輸送能力は 4%以上とし、平均運転間隔は単独運転の場合は 70 秒以下、2 台以上の場合は 60 秒以下とする。 ④1 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）。 ⑤福祉型エレベーターは戸の開放時間を 10 秒程度とし、視覚障害者用点字ボタン、車椅子用の室内鏡、手すり、乗り場側と両サイドの車椅子用ボタン、光電装置、キックプレートを設置する。 ⑥設置するエレベーターは、遠隔監視システム（双方向管理）に対応した機種とする。 ⑦エレベーターピット内排水について十分検討を行う。												
	住戸等へのプライバシー		①階段室、廊下及びエレベーターホール等から近隣建物・施設及び他の住戸への「視線」に対して俯瞰対策等の配慮を行う。												
	共用階段		①共用階段の寸法は、次を標準とする。 ・階段室型住戸の玄関前踊場は、玄関ドアの軌跡と重ならないように有効幅 1,000 mm以上確保する。 ・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 程度とする。 ・エレベーターを設けない建物の階段は、下記寸法を標準とする。 <table><tr><td></td><td>階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm</td><td>けあげ mm</td><td>踏面 mm</td><td>階段勾配</td></tr><tr><td>屋内階段 常用する屋外階段</td><td>1,250 以上 (1,200)</td><td rowspan="2">150～170</td><td rowspan="2">260～280</td><td rowspan="2">7／11</td></tr><tr><td>屋外階段</td><td>950 以上 (900)</td></tr></table> 注 1)（ ）内寸法は必ず確保すべき保証寸法を示す。		階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm	けあげ mm	踏面 mm	階段勾配	屋内階段 常用する屋外階段	1,250 以上 (1,200)	150～170	260～280	7／11	屋外階段	950 以上 (900)
		階段及び踊り場内法（手摺の内法）寸法 mm	けあげ mm	踏面 mm	階段勾配										
	屋内階段 常用する屋外階段	1,250 以上 (1,200)	150～170	260～280	7／11										
屋外階段	950 以上 (900)														
受水槽・ポンプ室・電気室		①ポンプ室、受水槽室、電気室を住棟内に設ける場合は、独立した区画とし、出入口は住棟のセキュリティゾーンからではなく外部からとする。													
住棟計画（利便施設）															
	共用倉庫	①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場付近に共用倉庫を設置する。 ②共用倉庫には、地震・津波災害に備えた防災備品を備える。													
住戸の設計															
	住戸玄関ポーチ	①玄関ドアが 90 度開放した状態でも共用廊下の幅員（建築基準法施行令第 119 条に示す数値以上）を確保する。													
	各室の構成	①世帯タイプは和室を 1 室計画する。 ②浴室、洗面所及び便所はそれぞれ独立させる。 ③必ずしも専用スペースを設ける必要はないが、テレワークの実施を													

目的	項目	仕様																				
		考慮した計画とする。 ④部屋間の段差をなくすよう配慮する。 ⑤生活様式の変化等への柔軟な対応や、設備配管等のメンテナンスを考慮し、原則として床は二重床とする。 ⑥1 階住戸の床仕上げ面の高さは地盤面から 450mm 以上とする。 ⑦階高は、2,750 mm以上とする。 ⑧梁下寸法は 2,100 mm以上とする。 ⑨居間・台所・食事室・洋室・和室・納戸の天井高さは、床仕上げ面より 2,400 mm以上を確保する(ダクトの下り天井等は除く。) ⑩单身タイプ住戸の台所の天井高さは、ダクト配管ルートを十分に検討し、原則、上記寸法を確保することとするが、ダクト部分以外の天井形状によってはダクトの下り天井と同一の天井高さとすることができる。 ⑪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、1,900 mm以上とする。なお、外部金属製建具(掃き出しサッシ)の高さは、原則として 1,850 mm以上とし、跨ぎ高さをできるだけ低くするよう考慮する。																				
住戸の設計(各室の計画)																						
	台所・食事室	①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。 ②コンロ台と冷蔵庫置き場が隣接する際は防火対策として隔て板又は隔て壁を設置する。 ③コンロ台周りの壁仕上げは不燃化粧板とする。 ④キッチンユニットはセクショナルキッチンとし、寸法は下表以上とする。 <table><tr><td></td><td>流し台</td><td>コンロ台</td><td>吊戸棚</td><td>水切り棚</td></tr><tr><td>世帯タイプ</td><td>1,500 mm</td><td>600 mm</td><td>1,500～1,800 mm</td><td>300～600 mm</td></tr><tr><td>单身タイプ</td><td>1,000 mm</td><td>600 mm</td><td>900～1,200 mm</td><td>300～600 mm</td></tr><tr><td>材質等</td><td>上板ステンレス 引出し、包丁差し付</td><td>上板ステンレス</td><td>耐震ラッチ付</td><td>ステンレス</td></tr></table> (1) 流し台の高さは 850 mm、奥行 650 mm以上とする。 (2) 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。 (3) 世帯タイプは、食器洗浄乾燥機(機器設置は居住者)が設置されることに配慮した計画とする。(台所流し台下に収納することは不可)。 (4) 水切り棚は、吊戸棚の下へ設置する。 (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。 (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。 ⑤单身タイプの住戸においてオール電化方式を採用する場合のコンロ台は調理台とする。なお、流し台と一体型とすることも可とする。		流し台	コンロ台	吊戸棚	水切り棚	世帯タイプ	1,500 mm	600 mm	1,500～1,800 mm	300～600 mm	单身タイプ	1,000 mm	600 mm	900～1,200 mm	300～600 mm	材質等	上板ステンレス 引出し、包丁差し付	上板ステンレス	耐震ラッチ付	ステンレス
	流し台	コンロ台	吊戸棚	水切り棚																		
世帯タイプ	1,500 mm	600 mm	1,500～1,800 mm	300～600 mm																		
单身タイプ	1,000 mm	600 mm	900～1,200 mm	300～600 mm																		
材質等	上板ステンレス 引出し、包丁差し付	上板ステンレス	耐震ラッチ付	ステンレス																		

目的	項目	仕様
		⑥対面キッチンとする場合は、上記の水切り棚は不要とするが、これに代わる収納スペースを設けることとする。 ⑦対面キッチン用カウンターの幅は 350 mm程度とし、居室・食事室側に設置する。また、コンロ台廻りの壁仕上げは油污れ等の清掃が容易な仕上げとし、キッチンボードの採用も可とする。 ⑧吊り戸棚には耐震ラッチを使用する。
	居室	①各室に適した家具及び設備等の配置を想定し、必要な部分に幅広付鴨居、ハンガーフック又はピクチャーレール等を取り付ける。
	浴室	①浴室はユニットバスとし、浴室ユニットの大きさは 1216 型（内法寸法）以上とする。 ②浴室には、鏡、収納棚、タオル掛けを備え付ける。 ③最下階の住戸には手すりを設ける。
	便所	①便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行う。 ②便所上部には、収納のための棚を設ける。
	洗面・脱衣・洗濯機置場	①洗面所には、洗面化粧台を設ける。洗面化粧台は、世帯タイプはW＝750 mm（bタイプはW＝600 mmも可）、単身タイプはW＝600 mm又は500 mmとする。 ②洗濯機置場には、洗濯機防水パンを設置する。また、設置スペースは、ドラム式洗濯機の扉開閉への配慮など余裕のある計画とする。 ③洗濯機置場は、洗濯前の衣類が外来者の目に触れないように配慮をする。
	玄関	①玄関には、各タイプに応じた玄関収納ユニット（下足収納を含む。）を設置する。
	収納スペース	①収納総量は床面積に対して単身タイプ 5%以上、世帯タイプ 6.5%以上（吊戸棚及び玄関収納（下足の収納を主としたもの）は除く。）とする。
	その他の諸設備	①エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサート等は、台所を除く居室全てに設置する。 ②開き戸全てに戸当たりを設置する。 ③居室にはカーテンレール（W）（SUS 製）を取り付ける。マグネットキャッチ付きとし、カーテンフックを設けること。 ④最下階の住戸の玄関、玄関ホール、廊下、脱衣室及び便所には、手すりが付けられるように下地補強を行う。
	住戸の設計（バルコニー等の設計）	
	バルコニー	①各住戸にはバルコニーを設ける。なお、エアコン室外機（床置き）設置位置は設置時に足掛りとならない等、安全性に十分配慮する。
	防災に対する配慮	①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。
	バルコニー	①バルコニーには物干金物を設置する。なお、6 階以上の建物において

目的	項目	仕様
	(取付け部品)	洗濯物の落下による事故となるおそれがある場合には、洗濯物が落下しないような取付け位置及び構造とする。また、景観上やむを得ない場合には手すり（腰壁含む）付けも可とする。
	住戸の設計（壁及び天井の性能）	
	家具転倒防止対応	①居室の壁又は天井には家具転倒防止用金物の取り付けを可能とする対応を行う。
	その他の壁の性能	①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に配慮する。
	住戸の設計（開放性）	
	網戸	①窓（出窓含む。）には可動網戸(脱落防止対策型)を取付ける。
	音環境（騒音の発生源対策）	
	ポンプ室等	①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。）、電気室等の諸室を住棟内に設置する場合は、次の対策をする。 (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。 (2)住戸の直下に諸室がある場合は、諸室の天井、壁面には吸音材を張る。住戸と諸室との間には中間層(ピット)・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うよう計画をする。 (3)雨水（汚水）貯留槽を住棟内に設ける場合は、ポンプは建物外に設置する。なお、貯留槽底部に汚泥等を除去できる構造とする。
	エントランスホール等	①オートドアやシャッターの設置にあたっては、開閉時の騒音及び上階（居室）への音の伝播に配慮する。
	エレベーター	①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した構造とする。 ②エレベーターの走行音及び音声案内等が住戸内に伝わらないように配慮する。
	音環境（遮音性能）	
	遮音性能	①騒音に係る環境基準（平成 24 年 3 月 30 日環境省告示第 54 号）を満足する計画とする。 ②廊下・階段等は、歩行音の発生等に配慮した床仕上げとする。 ③住戸の床、界壁及び外壁開口部の遮音性能については、次のとおりとする。なお、設計及び施工にあたっては、遮音性能が十分満たされるよう計画を行う。 (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。 (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。

目的	項目		仕様
			(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 を満たす。 (4) 玄関ドアについては、日本産業規格 JIS A 4702 に規定する遮音等級 T-2 以上とする。
	環境負荷（断熱防露）		
		屋根	① 屋根防水はアスファルト外断熱工法を標準とする。また、断熱材は、押出法ポリスチレンフォーム 保温板 3 種 bA（熱伝導率：0.028W/m・K）厚み 50 mm以上の性能とし、ZEH による外皮基準を満たすものとする。 ② パラペットを設ける場合は、将来の防水改修を考慮した形状とすること。
耐久性	材料・部品の品質・規格及び工法（品質、性能）		
		使用材料	① 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。 (1) 品質及び性能に関する試験データが整備されている。 (2) 生産施設及び品質の管理が適切に行われている。 (3) 安定的な供給が可能である。 (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。 (5) 製造又は施工の実績があり、その信頼性がある。 (6) 販売、保守等の営業体制が整えられている。
	材料・部品の品質・規格及び工法（建具）		
		外部建具	① 全住戸（集会場・管理人事務室等を含む）の玄関ドアの錠前は下記性能を有し、鍵は世帯タイプの住戸は 5 本、単身タイプの住戸は 3 本とする。また、ディンプルキーは不可とする。非接触型錠を採用する場合は、停電時の対策を図ること。 ② 「指定物錠の防犯性能表示に関する基準」に基づく性能 ・耐ピッキング性能 10 分以上 ・耐かぎ穴壊し性能 10 分以上 ・耐サムターン回し性能 あり ・耐カム送り解除性能 あり ・耐こじ破り性能 あり ③ 玄関ドアはドアガードを設置する。 ④ 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。 ⑤ 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。 ⑥ 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）のクレセントはロック鍵付とする。 ⑦ 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。

目的	項目	仕様
	内部建具	①引き戸にはサイレントレール、ナイロン戸車を使用し、ソフトクローズ機能付とする。ふすまには敷居スベリを取り付ける。 ②量産ふすまは不可とする。
	材料・部品の品質・規格及び工法（内装工事）	
	床仕上材	①居間・食事室及び洋室の床は、木質系床材とし、ビニル床シート張り及びカーペット敷きは不可とする。なお、和室は畳敷きとする。
	畳	①畳の仕様は事連協「公住仕（建築編）」の種別はC種とする。また、畳床は、防虫処理を行う。
	材料・部品の品質・規格及び工法（維持管理等）	
	外装等	①外装等の維持管理（定期点検を含む。）が支障なく行えるよう必要な対策を講じる。
	材料・部品の品質・規格及び工法（外装等）	
	鉄部等の材質	①当該地域が海岸線から 2km 以内の沿岸地域である場合は、塩害等の影響を考慮した材質選択又は対応を行う。
外部	材料・部品の品質・規格及び工法（遮光対策）	
	外部に面する窓	①畳及びふすまの日焼けの恐れのある居室の窓には、紙製遮光カーテンを設置する。
	外構・植栽	
	建設発生土の抑制	①建設発生土を抑制する造成計画及び外構計画を行う。
	造成計画	①造成工事中に、土砂や濁水が事業用地外に流出しないよう万全の対策を講じること。 ②雨水排水及び汚水・雑排水は自然流下により処理できるよう、敷地外の接続先を考慮し、本敷地の造成高を設定すること。 ③敷地境界において敷地外との高低差が生じる場合は、擁壁又は法面により高低差処理を行うこと。擁壁の構造等については法令等を遵守し計画すること。 ④法面は、防草対策もしくは法面緑化を講じること。その際には、雨水等による崩落等が発生しない排水機能を十分に有した計画とすること。
	建物緑化（屋上緑化等）	①原則として屋上緑化は行わない。 ②条例等により屋上緑化が必要な場合は、屋上緑化システム又は屋上緑化軽量システムによる屋上緑化を行うこととし、その面積は当局と協議する。設置場所は建物低層部分に優先的に施すものとする。また、維持管理経費を考慮した樹種（セダム等）とし、自動灌水設備を設ける。 ③建物の壁面には緑化を行わない。
	地域開放	①敷地内の広場、歩行者通路等ができる限り地域に開かれたものとなり、かつ、必要に応じて災害時に避難場所等として地域に貢献できる

目的	項目	仕様
		よう考慮する。
	植栽	①事業用地の既存樹木を極力残し、支障となる場合はできる限り移植を行う計画とするとともに、周辺環境並びに敷地内環境に配慮した植栽を行う。 ②既存樹木の存置や既存樹木を移植する場合には、全ての既存樹木に対して剪定を行う。また、必要に応じて風除保護を行う。 ③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。 ④地域風土に適し、維持管理し易い計画とする。 ⑤排水系統への影響を及ぼさないように計画する。 ⑥自生木やつる性植物の繁茂の抑制を考慮すること。 ⑦越境枝葉剪定管理が容易となる樹種を選定することとし、敷地境界から適切な離隔距離をとった配置とすること。
	駐車場	①駐車場には区画線及び区画番号を表示する。 ②1台当たりの区画の大きさは、5m×2.5mとする。 ③車いす利用者用の区画を1台以上設け、区画に隣接して幅1m以上の昇降スペースを設ける。なお、建設地の条例・要綱に区画の規定がある場合にはその数値を満足する。 ④原則として、駐車区画内の緑化は不可とする。 ⑤進行方向に車両を収納する際に、他の車両等を損傷させる恐れがある駐車区画には車止めを設置する。
	駐輪場	①駐輪場は、エントランスホール、階段等の住棟出入り口付近に分散配置し、照明設備を設置する。なお、ラック式は可とするが、スライド式は不可とする。 ②駐輪場を屋外に設ける場合は屋根付きとし、木造化すること。なお、駐輪場を住棟と物理的に接続させる場合は、駐輪場と住棟のいずれかを木造化すれば、駐輪場と住棟全体を「木造化」したものとみなされることに留意する。
	バイク置場	①1台当たりの区画の大きさは、2.3m×1.0mとする。 ②屋外設置（屋根付き）とし、原則として木造とする。
	ゴミ集積場等	①位置・形状等は、静岡市環境事業所の指導に基づき設置するものとし、棟内又は鳥獣等によるごみの飛散防止措置（ダストボックス等の設置を想定）を講じたものとする。
	足洗い場	①住棟付近に足洗い場を設置すること。
	防火水槽	①防火水槽は必要性及び容量について所轄消防署と協議のうえ、設置する場合には屋外設置型とし、原則、PC造耐震型防火水槽とする。
	広場の舗装・遊具	①広場の舗装はダスト又はその他の舗装とする。遊具はベンチを除き、設置しない。

(3) 要求水準（構造）

目的	項目	仕様
安全性・居住性	構造計画	
	構造形式	①住棟の構造形式及び構造種別は、設計上考慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準のほか、規模、計上、経済性等を考慮し、決定する。 ②免震構造及び制震構造は、原則として採用しない。 ③住棟の屋内外の鉄骨階段は不可とする。
	PC 工事	①プレキャストコンクリート工事については、事連協「公住仕」（建築編）によるほか、日本建築学会標準仕様書 JASS10 による。
	耐震安全性	
	構造体	①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）「等級 1」及び 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）「等級 1」を満たすこと。ただし、静岡県では、建築物の地震対策として地震地域係数（Z）の数値を 1.2 倍に割り増す独自の基準「静岡県地震地域係数（Zs）」を定め、建築物の耐震性向上を促していることに留意すること。
	耐震に関する性能の確保	①建築非構造部材及び建築設備の損傷の軽減を図るため、構造体の大地震動時の層間変形角は、原則として、制限値以下とする。なお、層間変形角の制限においては、構造体の耐力とのバランスを考慮しつつ、層間変形角並びに建築非構造部材及び建築設備の変形追従性を総合的に検討する。
	地盤及び基礎構造	①本事業用地における公的機関より公表している災害予測（河川からの洪水、高波、津波、地震及び液状化等）に配慮した計画とし、そ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。 ②基礎は、敷地及び地盤の調査等に基づき、建築物の規模、構造形式及び構造種別を考慮し、地盤性状に応じたものとし、敷地周辺に有害な影響を及ぼすことのない工法を選定する。なお、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ものとする。
	耐風	①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）「等級 1」を満たす。
	耐雪	①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）「等級 1」を満たす。
	耐用	①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）「等級 3」を満たす。

(4) 要求水準（電気設備）

目的	項目	仕様
安全性	電気設備計画	
	供給方式	①低圧引込みによる低圧供給を優先とし、高圧引込みが必要となる場合は、電力会社と協議のうえ、借室電気室等による低圧供給とする。
	戸当り電気容量	①単身タイプの住戸最大容量は 3KVA、世帯タイプは 6KVA とする。 ②単身タイプについては、オール電化方式の提案を可とし、その場合は選定事業者側で適切な電気容量を提案する。なお、世帯タイプの住戸へのオール電化方式の提案は不可とする。
	各戸分電盤	①各戸分電盤を露出する場合は扉付きとする。 ②回路数については、次を標準とする。 単身タイプ：8 回路程度、世帯タイプ：16 回路程度 ③過電流警報装置付きとする。
	照明器具	①照明器具は、LED 照明とする。
	電線類	①EM 電線及び EM ケーブルを標準とする。
	雨掛かり部分の使用材料	①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（住戸内設備）	
	照明器具	①居間、和室、洋室及び納戸には照明器具を設置せずに、引掛シーリンググローゼットを設置する。
	一般コンセント	①居間、食事室、台所、納戸及び個室には家具及び電化製品等の設置の想定を行い、使い勝手を十分検討し、各室 2 か所以上のコンセントを配置する。 ②機器等の設置を考慮し、接地極付接地端子付コンセントを各室 1 か所 1 口以上設置する。
	機器用コンセント	①電化製品に対応する機器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（15A）を次の箇所に設ける。 台所：電子レンジ用（1 口、専用回路）、冷蔵庫用（1 口）、世帯タイプのみ食洗機用（1 口、専用回路） 洗面所：洗濯機用（1 口、専用回路）、乾燥機用（1 口、専用回路） 便所：洗浄式便座用（1 口）
	エアコン用専用コンセント	①エアコン用コンセントは、台所を除く居室全てに接地極付接地端子付コンセント（15A、20A 兼用型（1 口）、専用回路）を設ける。
	電気温水器用コンセント等	①給湯器に電気式を採用する場合には、電気温水器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（原則として 200V、専用回路）を設ける。 ②単身タイプ住戸については、オール電化方式の提案を可とし、その場

目的	項目		仕様
			合は、調理機器用コンセントとして、接地極付接地端子付コンセント（100V、専用回路）を設ける。
		ガス感知器	①台所（ガス設備がある場合に限る。）には、ガス漏れ警報器用取付ベースのみを設置する（ガス漏れ警報器は設置しない。）。
		照明器具スイッチ	①居室ごとに設置し、ワイド型を標準とする。
	電灯設備（共用電灯設備）		
		照明器具	①メールコーナー、エントランスホール等において、雨天等により日中の照度が確保できない場所に設置する照明器具回路は、専用の自動点滅器を設ける。
		点滅	①電子式自動点滅器、ソーラータイムスイッチ等を設け、省エネを考慮した点滅計画とする。 ②共用廊下等の照明器具については、深夜消灯回路を設ける。 ③故障時等を想定し、手動切り換えができるスイッチを共用部に設ける。
		コンセント	①住棟の共用廊下、エレベーターホール、エントランスには保守点検用コンセント（WP・E付・鍵付）を概ね 30m ごとに設置する。 ②階段室型住棟の共用階段（最下階 PS 内 1 か所）に保守点検用コンセント（WP・E付・鍵付）を設置する。
		計量区分	①集会場、管理人事務室、エレベーター（電灯のみ）、RT 室、その他の区分について、個別の計量が可能なよう電力会社と協議のうえ、個別契約できるようにする。
	電灯設備（動力設備計画）		
		管理制御	①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。 ②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ホール又は、防犯カメラのモニター及び録画機器の設置場所等に設置する。
		計量方式	①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。 ②太陽光発電設備を設置する住棟にあつては、太陽光発電の電力量も別途計量できるようメーターを設置する。
	防災設備（消防用設備）		
		点検	①戸外点検方式を標準とする。
利便性・快適性	弱電設備（電話配管設備）		
		回線	①電話回線は 1 住戸 1 回線とし電話用コンセントは居間又は食事室に 1 か所設置する。 ②エレベーターを設置した場合は、遠隔監視システム用として MDF 室よりエレベーターピット内まで空配管を設置する。

目的	項目	仕様
	RT 室	①RT 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	①地上波デジタル放送及び衛星放送 (BS・110 度 CS デジタル放送) を受信する。
	テレビ端子	①設置位置は、居間・食事室及び個室とし、居間・食事室は 2 端子型、個室は 1 端子型とする。
	方式	①各住戸まで光配線方式とし、MDF 室から各住戸まで光ケーブルを敷設し、MDF 室においてインターネット事業者回線を住戸単位で切替可能な配線とする。
	住戸内配線	①住戸内は収納等の隠ぺい場所に光アウトレットを設け、将来的な住戸内 LAN 配線を想定し、居間・食事室及び各個室への空配管を設ける。なお、光アウトレットに近接して電源用コンセントを設け、二次側接続機器配置を想定したスペースを確保するものとする。
	MDF 室	①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、高温・多湿とならないよう適切な空調設備を設ける。
	計量区分	①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。
	弱電設備（住宅情報設備）	
	住宅情報盤	①モニター付インターホンを標準とし、非常警報・火災報知器及び集合玄関扉錠解除等と接続する。 ②サージ対策を施すこと。
環境配慮	自然エネルギー（太陽光発電システム）	
	一般事項	①太陽光発電設備を設けること。
	容量	①太陽光発電設備の容量は、原則として、エレベーターの年間消費電力量と同程度の年間発電電力量が見込まれる容量とする。ただし、条例等に基づき設置が必要な容量がこれを上回る場合は、関係機関と協議の上、容量を決定する。
	設置場所	①屋上への設置を基本とするが、敷地内に空きスペースがあり、屋上への設置よりも地上への設置の方が合理的である場合は、地上に設置してもよい。
	電力供給先	①原則として、エレベーター動力に供給するものとし、余剰電力は電力会社に売電する。ただし、エレベーターに係る電気の需給契約を上回る規模の太陽光発電設備を設置する必要がある場合は、エレベーター動力以外の共用部の電力への供給を検討する。
	災害対応	①非常用コンセントの設置等、災害時のレジリエンス強化について考慮する。
	蓄電池	①蓄電池については、コスト的に有利となる場合及び災害時のレジリエンス強化に有効となる場合等において、積極的に設置を検討する。
	周知	①太陽光発電による電力を供給している全ての住棟において、エント

目的	項目		仕様
			ランスホール等の目視しやすい場所に、太陽光発電設備の設置について周知する。
		構成	①原則として、パネルの向きは真南とし、角度は原則として最大効率が得られる角度とするが、暴風対策及び近隣への影響を考慮した角度とする。 ②パワーコンディショナは屋内用とし、電気室等共用部に設置する。

(5) 要求水準（機械設備）

目的	項目	仕様
安全性・居住性	給水設備	①住戸内配管は、さや管ヘッダー工法（先分岐不可）とする。 ②立管が分岐する部分にバルブを設ける。 ③立管の最上部に自動空気抜弁又は吸排気弁を設ける。なお、本管交換が容易にできるようスペースを設ける。 ④清掃用共用水栓としてキー式カップリング横水栓を開放廊下の PS 内に各階 1 箇所以上設置する。 ⑤各住戸以外の集会場、管理人事務室、足洗い場、ゴミ集積場（散水栓、清掃用共用水栓）等については、メーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。 ⑥エントランス付近に、非常時に使用できる直圧給水栓（キー式）を設置する。
	受水槽	①水道局と協議を行い、直結給水又は直結増圧給水方式が不可能な場合は、受水槽を設ける。 ②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（単板構造）とする。 ③受水槽を設ける場合は、災害用給水栓(13A)を 1 箇所以上設ける。 ④受水槽を屋外に設け、周囲を囲障で囲う場合は、防草対策を施すこと。 ⑤地震対策として、緊急遮断弁を設置する。
	給水ポンプ	①給水用ポンプを設置する場合、更新が容易にできるよう設置スペースを確保する。
	警報器	①建物内共用部に設置する。 ②将来用（監視システム）として、MD F 室まで空配管を設置する。 ③非常時の通報手段（夜間・休日を含む）の確保に配慮する。
	排水設備	①住戸内横引き管及び立て管は、汚水系統と台所流し系統を合流してはならない。 ②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、桝まで配管する。 ③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 3 階以内おきの中間階に設置する。 ④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。併せて、本管交換が容易にできるようスペースを設ける。
	ガス設備	①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

目的	項目	仕様
		満足すること。 ②単身タイプの住戸についてはオール電化方式の提案を可とし、その場合は「ガス設備」の項目は適用しない。 ③台所には、コンロ用ガス栓を設ける。 ④各住戸以外の集会場、管理人事務室等については、メーターを設置し、個別に計量が行えるようにする。
	給湯設備	①住戸内配管は、さや管ヘッダー工法（先分岐不可）とする。 ②給湯箇所は、浴室、台所流し台及び洗面化粧台とする。
	冷暖房設備	①単身タイプの住戸には、空調設備を設置すること。なお、空調設備は容易に取替え可能な汎用品のルームエアコンとする。 ②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室外機置場を確保する。なお、ドレイン排水処理対策を行うこと。
	換気設備	①住戸内で機械換気設備を設ける箇所は、台所、浴室、洗面脱衣室及び便所とする。居室は、常時小風量換気方式とする。 ②台所は単独排気とし、レンジフードファン連動給気口または同時給排気型レンジフードファンを設ける。 ③台所の換気については、居室を給気経路としない計画とする（ダクト方式を除く。）。 ④常時小風量換気方式の外気給気口は、レジスター等の給気調整機能付とする。 ⑤浴室に設ける換気設備には、乾燥・暖房機能は設けない。
居住性・ 耐久性	衛生器具設備等	
	住宅の衛生器具	①大便器（タンク式、Ⅱ型（JIS A 5207）、大小切替）、合成樹脂製便座（ふた付）、洗浄用ロータンク（密結型、防露式、手洗付）、合成樹脂製紙巻器
	洗面化粧ユニット	①洗面化粧台（一般型（洗面タイプ）、収納付）、化粧キャビネット（鏡・照明器具・コンセント・給水管付止水栓付）
	水栓	①台所用及び洗面所用湯水混合水栓は、シングルレバー混合水栓（節湯C1）とする。なお、世帯タイプの住戸の台所は、食器洗浄乾燥機用分岐水栓付きとする。 ②洗濯機用給水栓は緊急止水弁、水撃緩衝機能、抜け防止機能付とする。なお、洗濯用給湯配管を行わず、埋め込み型水栓は不可とする。 ③浴室用湯水混合水栓は、サーモスタット混合水栓（節湯A1B1）とする。
	洗濯機用防水パン	①BLⅡ型 640 型とする。
	給湯器ユニット	
	ガス方式	①給湯器ユニットはオートタイプ追焚き機能付（強制循環方式）潜熱回収型で、単身タイプの給湯器は 16 号、世帯タイプは 24 号とし、給湯

目的	項目		仕様
			部熱効率 $\geq 90\%$ とする。 ②台所、浴室に各々リモコンを設置する。 ③機器の排水対策を講じる。
		電気方式	①給湯器ユニットは空気熱源ヒートポンプ（CO2）給湯器仕様とし、高圧吐出型、フルオート機能付を基本とする。 ②リモコンスイッチについてはガス給湯器と同様とする。 ③貯湯タンクの設置場所は住戸内以外の場所とし、避難経路や生活の利便性に支障を与えないように配慮する。 ④貯湯タンク容量は、単身タイプ住戸については 185 リットル 以上 300 リットル 以下、世帯タイプの住戸については 370 リットル 以上 460 リットル 以下とする。
	雨掛かり部分の使用材料		①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。
	維持管理		①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）「等級 3」及び 4-2 維持管理対策等級（共用配管）「等級 2」を満たす。 ②PS 内には別に新たな配管を設置することができる空間、スリーブ等を設けるなど、共用配管の更新に配慮した計画とする。

(6) 要求水準（集会場・管理人事務室等）

ア 集会場

目的	項目	仕様
機能性	集会場の設計	集会場の構成は次のとおりとする。 ①集会場の規模及び箇所数については、入札説明書による。 ②集会室としての機能だけではなく、居住者間の交流やコミュニティ形成を促進する場として活用するものとし、周辺環境や地域のニーズ等をふまえ地域住民にも開かれた場として計画する。 ③計画にあたっては、イベント企画やデジタルツール活用などのソフト面での有効な運営方法についても提案し、事業終了後も自治会による継続的な運営ができるようにできるだけ配慮する。 ④集会場の計画は、住棟内、独立いずれも可だが、インターホンオートロック装置を設置する住棟内に計画する場合は、住棟のセキュリティゾーンを介さずに出入りできる動線とする。また、独立の場合、「木造化」を図ることに留意する。 ⑤空調設備を設置すること。なお、空調設備は容易に取替え可能な汎用品のルームエアコンとする。

イ 管理人事務室

目的	項目	仕様
機能性	管理人事務室の設計	管理人事務室の構成は次のとおりとする。 ①管理人事務室の規模及び箇所数については入札説明書による。 ②事務室、物入、収納棚、便所、湯沸スペースを設ける。 ③窓は面格子を取付けしている部分を除き、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、窓は防犯ガラスとする。仕様は建築工事の「住棟計画における配慮事項」による。 ④管理人事務室には、給水、給湯、排水、ガス、電気、電話、換気、冷暖房（エアコン用スリーブ・インサート、電源のみ）、テレビ受信、インターネット接続設備のほか、流し台の設備を備える。なお、ガス設備に代わる提案をする場合には、ガス設備は不要とする。

ウ 附帯的事業による収益施設等の附帯施設（設ける場合のみ）

目的	項目	仕様
機能性	附帯施設の設計	①選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、収益施設等の附帯施設を設置し、入居者を含む地域住民の利便性向上や街の活性化に寄与する事業を実施することができる。 ②収益施設等の附帯施設は、入居者のセキュリティゾーンと分離するものとする。

別紙 1 基本設計図書

成果物	図面内容
a. 建築(総合)	
設計条件整理表	設計条件の整理、各種調査及び資料収集
平面計画図	※ 家具配置等を記入し、生活全体がイメージできる着色図
立断面計画図	※ 断面基本寸法、開口位置、立面デザイン等の建物立断面図
仕様概要、仕様表	※ 基本性能、主要部位の仕様、材料の検討表
設計概要・説明書	※ 設計意図、その他の説明書、概略構造計算書
図面	平面図、屋根伏図、※ 立面図(2面以上)、※ 断面図、※ 面積表、※ 仕上表、※ 住戸平面詳細図、床・天井伏図、建具表等
鳥瞰図	※ イメージパース(1面)
工事概要書	工事住宅概要書、案内図、配置図、平面図、立面図、平面詳細図、断面図、パースの縮小コピー、生活環境、その他の説明書
b. 建築(構造)	
設計条件整理表	設計条件の整理、各種調査及び資料収集
図面	基礎伏図、平面図、断面図
構造設計概要書	
c. 電気設備	
設計条件整理表	各種調査記録を含む
設備計画表	必要設備の設定、各設備の基本方式、使用機器材料、維持管理上問題点等の検討及び比較
住戸平面計画図	※ 機器配置を家具配置と共に記入し、機器配管路等を記入
立断面計画図	主要部分又は他設計との取り合い関係で必要な立断面の基本寸法
系統図	
屋外電気設備図	※
設計説明書	※ 設計意図、その他の説明書
d. 機械設備(EV共)	
設計条件整理表	各種調査記録を含む
設備計画表	必要設備の設定、各設備の基本方式、使用機器材料、維持管理上問題点等の検討及び比較
住戸平面計画図	※ 機器配置を家具配置と共に記入し、機器配管路等を記入
平面計画図	コア部分、階段室塔屋部分及び建物全体の設備、配管管路等の検討図
立断面計画図	主要部分又は他設計との取り合い関係で必要な立断面の基本寸法
系統図	

成果物		図面内容
	屋外機械設備図 ※	
	設計説明書 ※	設計意図、その他の説明書
e. 配置計画		
	設計条件整理表	各種調査記録を含む
	配置基本設計図 ※	建物の最終イメージが把握できるような細部まで描き上げた事業用地周辺図
	防災・防犯計画図 ※	
	道路・排水検討図 ※	道路網、道形・勾配、排水量・系統計画等、道路・排水計画の図面緑地帯等の位置、形態等の図面
	囲障、造園検討図 ※	
	テレビ受信障害予測調査書	
	設計説明書 ※	設計意図、その他の説明書
	日影図 ※	
f. 整地計画		
	整地平面図	最適な造成計画・検討各種調査記録も含む
	切盛土量検討書	造成土量の略算計算
	運土計画検討書	運土計画の検討
	防災計画図	主要な防災計画の検討
	主要構造物標準断面図	主要構造物の計画検討
	設計説明書	設計説明、その他の説明書
g. 官庁等打ち合わせ議事録		関係官署との打合せ、各種調査記録を含む
h. 建設工事工程表 ※		
i. 工事費概算書		
j. 施工計画図 ※		
k. 維持管理費算出表 ※		
l. CASBEE 簡易計算書 ※		建築環境総合性能(CASBEE)新築システム(簡易版)レベル4(通常以上の配慮)又はレベル5(格段の配慮)と採点する場合には、評価マニュアルの記載内容に留意し、添付が求められている書類や数値の算出根拠等、具体的な根拠資料を添付すること。
m. ZEH 一次エネルギー計算書 ※ (概算)		外皮断熱性能、省エネ率、省エネルギー計算書(概算)

「※」の図面は、「基本設計概略書」として別途提出すること。

(注) 建築(構造)の成果物は、建築(総合)基本設計の成果物の中に含めることができる。

設計図は、適宜追加してよい。

上記は基本的な図面構成であり、国の指示により必要に応じて加除する場合がある。

別紙 2 実施設計図書

成果物	図面内容
a. 建築(総合)	
(建設工事)	
工事図面リスト	
工事概要	
案内図	
特記仕様書	
敷地求積図	貸与地籍測量図利用
現況測量図	貸与現況測量図利用
敷地断面図	
配置詳細図	
仮設計画図	
外構図	
仕上表	
面積表	専用・共用部分面積、建築基準法面積、国有財産法面積、その他
各階平面図	
立面図・断面図	
平面詳細図	
矩計図	
床伏図、天井伏図	
展開図	位置図・姿図・仕様・寸法・材料
建具表	
階段詳細図	
建具廻り詳細図	
各部詳細図	内・外部特殊詳細図 (UB・家具・流し台・屋根防水・断熱工法・PC・集合郵便受 等)
木材リスト	
間仕切り壁詳細図	在来工法・軽量鉄骨工法・パネル工法
平面詳細図	
枠廻り・壁詳細図	
設計計算書	
(解体撤去工事)	
工事概要	アスベスト含有の可能性のある建材の箇所を記入
既存配置図	

成果物		図面内容
	既存建物平面図・立面図	
	既存杭・基礎伏図	
	工作物撤去図	
	仮設計画図	
b. 建築（構造）		
	構造仕様書	
	杭基礎、地盤改良図等	
	地質調査図	
	基礎・地中梁リスト	
	基礎伏図	
	軸組図	
	基礎断面表	
	柱断面表	
	梁断面表	
	小梁断面表	
	ラーメン配筋図	
	床版配筋図	
	階段配筋詳細図	
	各部配筋図	
	雑配筋詳細図	雑、特殊詳細
	構造計算書	
c. 電気設備		
	特記仕様書・凡例	
	器具表	
	各階平面図	幹線・共用灯・動力配線・電話配管・テレビ共聴・非常警報・自火報・防火扉自動閉鎖・弱電(各種の放送・信号・警報等)・インターネット（光配線）
	住戸平面詳細図	
	展開図	位置は調査職員の指示による
	系統図	幹線・共用灯・動力配線・電話配管・テレビ共聴・非常警報・自火報・防火扉自動閉鎖・弱電(各種の放送・信号・警報等)・インターネット（光配線）
	各部詳細図	機器取付上の主要な箇所
	照明器具姿図	
	機器詳細図	盤類、特殊機器の姿図及び仕様詳細図
	立面図・断面図	位置は調査職員の指示による
	変電設備機器	必要な場合
	設計計算書	負荷容量計算書、電圧降下計算書、照度計算書他

成果物	図面内容
d. 屋外電気設備	
特記仕様書・凡例	
屋外配線平面図	
機器姿図・詳細図	照明器具・分電盤等の主要器具
各部詳細図	調査職員の指示による
設計計算書	負荷容量計算書、電圧降下計算書、照度計算書
e. 機械設備（E V 共）	
特記仕様書・凡例	
器具表	
配管系統図	給水、排水通気、消火、ガス、換気系統図
各階平面図	
平面詳細図	1 階、コア廻り等の詳細図、ガス配管系路図
各部詳細図	雑・特殊詳細図、E V 等断面図
設計計算書	給水、排水通気、給湯、消火、ガス、換気、E V 設備の計算書
f. 屋外給水設備	
特記仕様書・凡例	
ポンプ室受水槽廻り配管図	
屋外給水管図	
配管分岐部等詳細図	
各部詳細図	雑・特殊詳細図
設計計算書	
g. 屋外排水設備	
特記仕様書・凡例	
排水区割平面図	地区界、宅地、道路等の位置・高さ、区割線、区割面積、勾配、流入量
排水系統図	管渠の位置、形状、勾配、区間距離、放流先等
排水平面図	管番号、枳、人孔枳、取付管等
排水縦断図	縦断線形数値、副管、現地盤、管低高さ、放流先等
排水構造図	取付詳細図、管基礎、他構造物との取り合い
その他詳細図	山留め、埋戻、管理境界等
設計計算書	雨水排水計算書
h. 屋外ガス設備	
特記仕様書・凡例	
器具表	
屋外配管図・配置図	屋外ガス設備図
配管系統図	ガス設備系統図
各階平面図	ガス配管系路図

成果物		図面内容
	平面詳細図	
	各部詳細図	雑・特殊詳細図
	設計計算書	ガス設備の計算書
i. 配置計画		
	配置詳細図	住棟・地形・道路・通路等の位置を決定し、寸法記入されたもの
	断面図	配置図の補足図で住棟・地形・諸施設との関係表示
	日影図	
	その他説明書	住棟入口廻り等配置詳細補足図
j. 整地計画		
	位置図	設計地対象地域の表示
	整地平面図	方位計画高、道路概要、法面等必要事項
	土量計算図	
	運土計画図	土量、運搬距離、重心位置、切土盛土区域
	整地標準図	主として整地の仕上がり図（法勾配、法肩、路肩）等
	防災計画図	
	伐採抜根図	伐採・伐根区域の表示、面積、地目別
	踏込み沈下図	切土部分・盛土部分の区別、沈下量
k. 道路舗装新設等		
	道路平面図	設計地対象地域の表示
	道路縦断面図	方位、中心線、折線、B C、E C、道路番号、街渠等
	道路横断面図	現地盤線、計画線、線形要素の数値等
	道路詳細図	中心線、現地盤、計画高、切盛面積等
	標準断面図	他構造物との取り合い、街渠等
	舗装断面検討書	道路構成物、舗装、路盤、水勾配等
	囲障平面図・詳細図	囲障配置の平面図、詳細図
l. 造園		
	特記仕様書	
	施設平面図	通路、園地設備、雑工作物、下水管渠の平面図及び地割寸法図
	植栽平面図	植栽配置の平面図
	部分平面図	園地造成、施設、植栽の部分平面図
	詳細図	園地造成、施設、植栽の断面図及び詳細図（附帯平面図、設計概要書、その他）
m. CASBEE 評価認証書		CASBEE-新築又は CASBEE-新築及び新築版・複合用途建築評価結果

成果物	図面内容
	CASBEE 評価認証書（財団法人 建築環境・省エネルギー機構） なお、地方自治体で運用されている CASBEE（CASBEE－新築（簡易版）を基に開発されたものに限る。）に基づく場合は、地方自治体版 CASBEE によることとする。
o. ZEH 一次エネルギー計算書	外皮断熱性能、省エネ率、省エネルギー計算書
p. 数量計算書	数量調書、拾い図、設計価格算定用資料
q. 工事費明細書	金額入り
r. 確認済証	一団地認定含む
s. 官庁等打ち合わせ議事録	
t. 建設工事工程表	

（注）建築（構造）の成果物は、建築（総合）基本設計の成果物の中に含めることができる。

設計図は、適宜追加してよい。

将来的な外壁改修・屋根防水改修等の維持管理に必要な部位の図面について網羅すること。

上記は基本的な図面構成であり、国の指示により必要に応じて加除する場合がある。

別紙3 成果品目録

成果物	数量
I 原図	
1. 原図 (A1版-トレーシングペーパー)	一式1部
2. 縮小原図 (A3版-白紙)	一式1部
II 製本	
1. 2つ折製本 (A3版-白焼き)	各4冊
III データ (CD-R)	
1. 提出データ (データーファイル一覧表共) ・CAD ファイル形式は、JW-CAD 及び SXF (P21) 及びオリジナル形式 ・積算関係資料	一式
2. イメージパース	一式1面
IV 書類	
1. 「基本設計」	1部 (写2部)
・基本設計概略書	※必要部数
2. 「実施設計」	
・構造計算書 (建物)	1部 (写1部)
・幹線計算書 (屋内外) (①負荷容量計算書、②電圧降下計算書)	各1部
・照度計算書 (屋内外)	1部
・屋内外給水計算書 (①引込～建物、②建物内部)	各1部
・屋内外排水計算書 (①建物内部、②建物外部)	各1部
・換気計算書	1部
・CASBEE 評価認証書	1部
・ZEH 一次エネルギー計算書	1部
・確認済証	1部
・建設工事工程表	1部
・工事費明細書 (金額入り)	1部
・数量調書、内訳明細書、ひろい書	1部
・設計価格算定用基礎資料 (見積書、刊行物の写し等)	1部
・官庁等打合せ議事録	1部
・テレビ受信障害予測調査報告書	1部

※別途国の指示による。