

技術提案に関わる基本事項

第1 建物の諸条件

- 1 建設地 能代市万町98、99、100-1、101及び102
- 2 敷地面積 約3,000㎡
- 3 用途 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく公営住宅
- 4 用途地域等 商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、準防火地域
- 5 規模・構造 鉄筋コンクリート構造とし、階数は5階以下とする
- 6 必要戸数 36戸
- 7 住戸の所要室 就寝室、DK（LDK）、洗面所、浴室、便所、玄関、収納
- 8 個別供給数及び住戸専有面積

住戸タイプ	計画戸数	専有面積
1DK（1LDK）	10戸～14戸	38～43㎡
2DK（2LDK）	14戸～18戸	53～58㎡
3DK（3LDK）	6戸～10戸	70～75㎡
合計	36戸	

9 配慮いただきたい諸室の条件

- (1) 1DK（1LDK）の就寝室は、6畳以上+タンス等を置くスペースを確保すること。
- (2) 2DK（2LDK）、3DK（3LDK）の就寝室は、6畳以上とすること。
- (3) 2DK（2LDK）、3DK（3LDK）住戸の居室については、1室を和室とすること。
- (4) 1DK（1LDK）は、就寝室を和室とする住戸と洋室とする住戸を概ね半分ずつ整備すること。
- (5) 1DK（1LDK）については、2戸程度を車椅子対応（障害者対応）の住戸とすること。それ以外の住戸については、介助用車椅子が使用できるものとすること。
- (6) 各住戸にバルコニーを設けること。

10 外構・設備等

- (1) 駐車場 1戸に1台とし、合計36台整備すること。
- (2) 駐輪場 1戸に1台とし、合計36台整備すること。
- (3) 物置 1戸に1カ所（3㎡程度）整備すること。
- (4) エレベーター 1基整備すること。
- (5) ゴミ集積場 1カ所整備すること。
- (6) 集会所 整備は不要とする。

11 基本性能（最低限下記の基準を満たすこと）

(1) 専有部分について

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル）

- (2) 専有部分について 車椅子対応（障害者対応）
 - ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（推奨レベル）
 - イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（推奨レベル）
- (3) 共用部分について
 - ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（基本レベル）
 - イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（基本レベル）

第2 基本的な考え方

- 1 住み続けられる安心・安全な住まいについて
 - ・ 多様なライフスタイルに合わせ、将来的に間取りや戸数変更といった改善が可能であるスケルトン・インフィル住宅とする。
 - ・ 多世代が居住する共同住宅として、コミュニティ形成に繋がる場を整える。
- 2 高齢者等に対応した住まいについて
 - ・ 高齢者だけでなく、障がい者、子育て世帯など全ての人が、屋内外ともに安心して快適な生活できるようユニバーサルデザインの考え方を導入する。
 - ・ 台所、洗面、浴室及びトイレ等の使い勝手については、車いす利用者に配慮したものを一定数確保整備する。
- 3 地域特性を活かし環境に配慮した住まいについて
 - ・ 自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や、節水器具・LED照明の採用に配慮するなど、環境負荷の減少及びライフサイクルコストの低減を計るものとする。
 - ・ 地場産材を有効に活用するなど、地域の個性を表した住宅とする。
- 4 適正な維持管理と計画的な住まいについて
 - ・ 建物・設備のメンテナンスを行いやすいよう工夫を計るものとする。
 - ・ 建設費や維持管理費を抑え、長寿命化することによってコスト縮減を計るものとする。
 - ・ 使用資材の選定にあたっては耐候性や耐久性に配慮すること。
- 5 津波など災害対策について
 - ・ 建設地は秋田県津波浸水想定区域内（浸水高さ4m～5m）であるため、鉄筋コンクリート構造とし、1階の用途は居住用としない。
 - ・ 能代市津波避難計画に基づく適切な避難が可能な経路を確保し、共有スペース及び屋上などを一時避難場所として活用する。
 - ・ 太陽光発電及び蓄電池設備を整備し、災害時の共用部への非常用電源として活用する。
- 6 住棟計画及び居住性能について
 - ・ 周辺および整備住戸の日照、通風、音、景観、採光及びプライバシー等の確保を図り良好な環境を確保する。
 - ・ 公営住宅という施設の位置づけを十分認識し、過剰な設備や仕様とならないようにする。熱源及び設備機器については、入居者の光熱費、エネルギー消費、CO₂削減に配慮し、修繕・更新コストの安価な方式・機器を選定することを基本とする。なお、冷暖房設備については、入居者が設置するものとする。
 - ・ 強風や冬季の吹雪に配慮した住宅とする。

7 動線計画及び外構整備について

- ・ 車と人の動線は分離することを基本とし、敷地内での安全性を確保する。
- ・ 駐車場、駐輪場などの整備にあたっては、住棟との配置を考慮し、地域の景観形成にも寄与できるものとする。また、植樹や外灯等の整備を行い快適性の高い空間とする。雨水排水に関しては、敷地外への排水量を増加させないよう配慮する。

第3 建設費

1, 200, 000千円を上限とする。(諸経費及び消費税等相当額を含む。)

※杭工事等地盤改良費及び外構等附帯設備は含むものとする。

※既存建物の解体に係る費用は別途とする。