

(仮称)福山高等学校寄宿舍借上事業に関する
要求性能水準書

2022年（令和4年）6月

目 次

1.	事業計画地及び建設種別	•	•	•	•	•	3
2.	寄宿舍整備計画	•	•	•	•	•	3
3.	適用法令等	•	•	•	•	•	3
4.	要求性能水準	•	•	•	•	•	3
5.	仕様書						
	(1) 設計仕様等 (建築)	•	•	•	•	•	4
	(2) 設計仕様等 (電気設備)	•	•	•	•	•	6
	(3) 設計仕様等 (機械設備)	•	•	•	•	•	6
	(4) 標準仕上表 (外部)	•	•	•	•	•	7
	(5) 標準仕上表 (内部)	•	•	•	•	•	7
	(6) 標準仕上表 (建具)	•	•	•	•	•	7
	(7) 諸室参考面積表	•	•	•	•	•	8
	(8) 要求性能	•	•	•	•	•	8
6.	機器, 備品区分表	•	•	•	•	•	9

1. 事業計画地及び建設種別

市は、寄宿舎の整備において、寄宿舎整備地の土地や、新築又は既存建物を改修して使用する等の建設種別については指定せず、提案によるものとする。

2. 寄宿舎整備計画

本寄宿舎は、下記条件及び建築基準法、消防法の住宅関係法令ならびに「（仮称）福山高等学校寄宿舎借上事業に関する要求性能水準書」をすべて満たす建物とする。

- ①周辺住宅等に隣接する場合は、周辺環境に十分配慮した施設計画とする。
- ②建物の経年劣化等による、維持管理費の低減に配慮すること。
- ③配置計画は電波障害や風水害等による影響を与えないよう対策を十分講じるとともに管理のし易さに配慮すること。

3. 適用法令等

本事業に関する法令、基準等を遵守するものとする。

各法令は、いずれも本事業公募告示日の最新の法令を適用するものとする。

参考基準等の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、福山市と協議のうえ決定すること。

4. 要求性能水準

設計仕様、標準仕上表、要求性能は基本的条件を示しているので、同等以上として整備する。

既存建物を利用する提案でも、本要求性能水準書で示している設計仕様、標準仕上、要求性能を満たすものとする。

ただし、（8）要求性能（5-1）省エネルギー対策等級については、結露の発生防止や開口部の断熱性能等に配慮することが望ましい。

5. 仕様書

(1) 設計仕様等 (建築)

基本事項	1. 規模・階数等	<ul style="list-style-type: none"> ・構造は木造を想定しているが、提案によるものとする。 ・階数は2階建てとする。地階は設けないこと。 ・寄宿舎の定員生徒数は最大32人とし、管理人1人を想定する。 ・食事は、朝夕配送での提供を想定しており、施設の厨房では提供前の最終調理や盛付け、片付け等の作業を想定する。 ・2階床は生活音に配慮すること。 ・男子限定の寄宿舎とするが、利用状況や要望により、将来的な女子生徒の利用や、定員増による増築が計画しやすい間取りや配置等の提案を求める。 (土地の余剰地の確保を求めるものではない。) ・採光、日照、通風に配慮した配置計画とする。 ・適切に断熱を行い、建物の耐久性向上及び省エネルギーに努める。 ・屋根、外壁は雨漏れ等メンテナンスを考慮すること。 ・段差解消など、バリアフリーに配慮すること。
概要	2. 階高	<ul style="list-style-type: none"> ・「募集要項8その他留意事項(11)関係法令等」の基準を満たし、圧迫感の無い計画とする。
	3. 開口部等の落下危険防止	<ul style="list-style-type: none"> ・外部に面する開口部は落下防止のための対策を講ずること。 ・バルコニー等の手摺は足がかりを作らないこと。
	4. 雨・雪の処理	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーを計画の際は、屋根又は庇を設けること。
	5. 住居の熱源・ライフライン等	<ul style="list-style-type: none"> ・調理：都市ガス又はプロパンガス ・給湯：都市ガス又はプロパンガス ・電力：民間電力会社 ・上下水：福山市上下水道局（浄化槽設備を除く） ・通信：民間通信会社 ・インターネット：各居室（寄宿部屋、食堂、管理人室）でWi-Fi環境を構築すること。
各室	1. 玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関扉の鍵は自動閉錠ができる構造とする。 ・靴入れは生徒数32人×3足=96足の他、管理人用、来客用、厨房職員用を想定し120足程度が収納できるものを確保すること。 ・適宜、姿見鏡、傘入れ等を計画のこと。
	2. 寄宿部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・定員生徒数最大32人を想定（4人部屋×8室）とし、4人部屋は2人部屋としても使用できる仕様とする。 ・各室2段ベッド（上段：ベッド、下段：机）×4台を想定する。 ・各室衣類収納家具を想定する。 ・各室1台冷蔵庫置き場を想定する。 ・室内物干し金物を設ける。
	3. 厨房	<ul style="list-style-type: none"> ・検収室、食品庫、専用便所を設ける。 ・流し台、換気扇、吊戸棚を設ける。 ・配膳用カウンターを設ける。 ・食品等配送用の出入口を設ける。 ・配膳用カウンターにシャッターを設ける。
	4. 食堂	<ul style="list-style-type: none"> ・30人程度が一斉に食事ができるよう想定する。 ・談話コーナーや個別学習の出来るスペースを設ける。 ・厨房と別に、生徒や保護者が調理出来るミニキッチンを設置する。 ・共用冷蔵庫、電子レンジ、食器棚置き場を想定する。 ・出入口付近に手洗い場を設ける。 ・食堂、厨房等から出る食品廃棄物の資源化（食品リサイクル化）の取組みについて想定する。
	5. 浴室・脱衣所	<ul style="list-style-type: none"> ・個室のシャワー室を設けることが望ましい。 ・脱衣所には更衣棚を設ける。また、ヒートショック防止のための暖房機器が設置できるよう想定する。

各室	6. 洗濯室	<ul style="list-style-type: none"> 洗濯機及び乾燥機が置ける洗濯室を設けること。（屋内6台，屋外4台程度） 部活動で使用の衣類（土汚れ等）の洗濯も想定し，物干しスペース等提案による。
	7. 便所	<ul style="list-style-type: none"> 洋式とし出入口扉は緊急時に外部から開放できる構造とすること。 温水洗浄暖房便座とすること。 各階大便器4か所程度，小便器2か所程度が望ましい。
	8. 収納・物入	<ul style="list-style-type: none"> 適宜収納を設置すること。
	9. 管理人室	<ul style="list-style-type: none"> 1LDK程度とし，専用の台所，浴室，トイレを設けること。 玄関近くでの入館者の確認や荷物等の受け渡しのできるスペースを配慮する。
	10. 外部付帯設備 ごみ集積場 駐車・駐輪 スペース	<ul style="list-style-type: none"> ゴミ収集場：道路に近接して設置場所を提案すること。 駐車場：5台程度ぬかるみの無い駐車スペースを確保すること。 駐輪場：屋根付き駐輪場40台確保すること。

(2) 設計仕様等 (電気設備)

電灯設備	設置個所	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の種別等は提案によることとするが、照度は「JIS照度基準 Z9110-1979」を参考とすること。 ・住居部分：寄宿部屋，管理人室，厨房，食堂，玄関，浴室，トイレ，洗面，洗濯，脱衣室，洗面台上部灯，廊下，階段，外灯等 ・人感センサー等提案による。
コンセント設備	設置個所及び設置個数	<ul style="list-style-type: none"> ・寄宿部屋：コンセント 2口用 8か所，エアコン用 1か所，地上デジタルテレビ用コンセント (将来用) 2口 1か所設置すること。 ・管理人室：コンセント 2口用 4か所，エアコン用 1か所，地上デジタルテレビ用コンセント 2口 1か所設置すること。 ・食堂：冷蔵庫・電子レンジ用 2口 2か所，換気扇用 1口 1か所を設置すること。 ・各トイレ：各洋式便器にコンセント 2口 1か所を設置すること。 ・各洗面所・洗濯・脱衣所： 各洗面台につき，上部にコンセント 2口 1か所， 各洗濯機・乾燥機にコンセント 2口 1か所を設置すること。 ・外部に屋外用防水コンセント 2口 2か所を設けること。 ・上記は最低の必要数となっている。なお，冷蔵庫・電子レンジ用，洗濯機・乾燥機用の電源は，接地付きとすること。
テレビ共同受信設備		<ul style="list-style-type: none"> ・共同アンテナを設置し地上デジタル放送が管理人室，寄宿部屋 (将来用)，食堂で視聴できるようテレビ端子まで配管配線すること。 ・受信状況を事前に調査し，良好に受信できるよう配慮すること。
光ファイバー		<ul style="list-style-type: none"> ・各居室内でWi-Fi環境を構築すること。 ・各居室内でインターネット環境向上時において，光ファイバー通信に対応できるよう，専用スリーブ等の対策をすること。
呼出装置		<ul style="list-style-type: none"> ・玄関にTVカメラ付きインターフォン (子機付) を設置すること。 ・管理人が各寄宿部屋に呼び出せる装置，放送設備等を設置すること。
防犯カメラ		<ul style="list-style-type: none"> ・外部に 3台設置すること

(3) 設計仕様等 (機械設備)

衛生設備	1. トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレは洋式大便器，節水型ロータンク方式とし，温水洗浄暖房便座を設置すること (取替可能なもの)。
給水設備	1. 上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・福山市上水道より直接供給方式等により供給することとし，関係法令等に適合させること。
	2. 屋内給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・厨房，食堂，洗面台，洗濯機，浴室，トイレ及び給湯器へ供給すること。 ・量水器は，検針しやすい場所に設置すること。
	3. 屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建物出入口付近及びゴミ収集場付近に屋外水栓設置のこと。
	4. 給水量の算定	<ul style="list-style-type: none"> ・給水量の算定は福山市上下水道局の基準によること。
排水設備	1. 下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・福山市の定めによること。
	2. 排水系統	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道にて汚水と雑排水を処理すること。
	3. 浄化槽	<ul style="list-style-type: none"> ・処理水は適切に排水すること。
給湯設備	1. 給湯箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・厨房，食堂，洗面台，浴室の 4か所とする。
	2. 給湯リモコン等	<ul style="list-style-type: none"> ・提案による。
冷暖房換気設備	1. エアコン	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室 (寄宿部屋，食堂，管理人室) は暖房兼冷房のエアコンとする。
	2. 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各室提案による。

(4) 標準仕上表 (外部)

部位	仕上	従物・その他
屋根	・指定しないが、耐久性やメンテナンス性を考慮した仕様とする	
外壁	・指定しないが、耐久性やメンテナンス性を考慮した仕様とする	
基礎立ち上がり部	・コンクリート打ち放し補修の上、撥水材塗布程度	
開口部	・外部に面する建具は、アルミサッシとする	網戸
軒・上裏	・指定しないが、耐久性やメンテナンス性を考慮した仕様とする	

(5) 標準仕上表 (内部)

部位	仕上
玄関	・床 : タイル張り ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
廊下・ホール	・床 : 化粧フローリング厚12mm以上 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
寄宿部屋	・床 : 化粧フローリング厚12mm以上 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
管理人室	・床 : 化粧フローリング厚12mm以上 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
厨房	・床 : 硬質ウレタン樹脂塗床 ・壁 : 耐水石膏ボード+化粧ケイカル6.0mm ・天井 : 石膏ボード+ケイカル6.0mm+EPG
食堂	・床 : ビニル床シート厚2.0mm程度 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
トイレ	・床 : コンパネ厚12mm+ビニル床シート厚2mm程度 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
浴室	・指定しないが、耐久性やメンテナンス性を考慮した仕様とする
洗面	・床 : コンパネ厚12mm+ビニル床シート厚2mm程度 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り
脱衣室	・床 : ビニル床シート厚2.0mm程度 ・壁 : 石膏ボード+クロス張り ・天井 : 石膏ボード+クロス張り

(6) 標準仕上表 (建具)

(外部建具)
(1) アルミ製建具 <ul style="list-style-type: none"> ・ガラスはペアガラスを基本とし、部位によってはその他のガラスとすることができる。 ・網戸を設置すること。 ・雨戸を設置することが望ましい。
(2) その他建具 <ul style="list-style-type: none"> ・部位に適したものとすること。提案による。
(内部建具)
(1) 基本は木製フラッシュ戸 (浴室ユニットバスの扉を除く)
(2) 片引き戸は、枠の内法寸法を幅700mm以上高さ1,900mm以上を基本とすること

(7) 諸室参考面積表

区分	室名	参考面積 (㎡)	備考
居室部分	寄宿部屋	124.00	各15.5㎡×8室
	管理人室	16.00	トイレ, 洗面, ミニキッチン, UB含む
共用部分	食堂	60.00	
	厨房	28.00	専用トイレ, 検収室, 食品庫含む
	浴室	29.00	
	脱衣	20.00	
	洗面・トイレ・洗濯	44.00	
	玄関・廊下・階段	99.00	
	延べ面積	420.00	

(8) 要求性能

	住宅性能表示基準による	等級
1. 構造の安定に関する事	(1-1) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級1
	(1-2) 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	等級1
	(1-4) 耐風等級 (構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	等級1
2. 火災等の安全に関する事	(2-1) 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	等級1
	(2-2) 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	等級1
	(2-5) 耐火等級 (延焼のおそれのある部分) 開口部	等級1
	(2-6) 耐火等級 (延焼のおそれのある部分) 開口部以外	等級1
	(2-7) 耐火等級 (界壁及び界床)	等級1
3. 劣化の軽減に関する事	(3-1) 劣化対策等級 (構造躯体)	等級1
4. 維持管理への配慮に関する事	(4-1) 維持管理対策 (専用配管)	等級1
	(4-2) 維持管理対策 (共用配管)	等級1
5. 温熱環境に関する事	(5-1) 省エネルギー対策等級	等級1
6. 空気環境に関する事	(6-1) ホルムアルデヒド対策	等級3
	(6-2) 換気対策	明示する
8. 音環境に関する事	(8-1) 重量床衝撃音対策	等級2
	(8-2) 軽量床衝撃音対策	等級1
	(8-3) 透過損失係等級 (界壁)	等級1
	(8-4) 透過損失係等級 (外壁開口部)	等級1
9. 高齢者等への配慮に関する事	(9-1) 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級1
	(9-2) 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級1

6. 機器・備品区分表

室名	品名	本事業		本事業外	
		工事対応	備品対応	個人対応	
外部	自転車置場	○			
	ゴミステーション	○			
	掃除用具入れ(倉庫)		○		
エントランス	すのこ		○		
	傘立て		○		
	宅配ボックス		○		
	靴箱	○			
寄宿部屋	勉強机(鍵付き引出し)		○		
	椅子				○
	2段ベッド(カーテンル付き)		○		
	ベッド用カーテン		○		
	冷蔵庫		○		
	収納家具		○		
	エアコン	○			
	布団				○
	物干し掛	○			
カーテン(レール共)	○				
管理人室	机		○		
	椅子		○		
	テレビ		○		
	冷蔵庫		○		
	UB	○			
	洗面台	○			
	ミニキッチン	○			
	食器棚		○		
	エアコン	○			
	布団		○		
カーテン(レール共)	○				
食堂	机		○		
	椅子		○		
	食器		○		
	食器棚		○		
	テレビ		○		
	家庭用冷蔵庫		○		
	電子レンジ		○		
	電気ポット(orケトル)		○		
	手洗い器	○			
	ミニキッチン	○			
	エアコン	○			
	IH		○		
	製氷機		○		
ブラインド	○				
便所	便器	○			
	手洗い器	○			
	紙巻き器	○			
	収納棚	○			
洗面室	洗面台	○			
	鏡	○			
	ドライヤー				○
洗濯室	洗濯機		○		
	洗濯パン	○			
	乾燥機		○		
	物干し掛け	○			
	物干し竿		○		
浴室・脱衣室	浴槽	○			
	浴室用腰掛		○		
	洗面器		○		
	更衣棚	○			
	暖房機器		○		
体重計		○			
各室・廊下	呼出装置及び放送設備	○			

室名	品名	本事業	本事業外	
		工事対応	備品対応	委託業者対応
厨房	冷蔵庫		○	
	作業台		○	
	コンロ		○	
	炊飯ジャー		○	
	二層シンク	○		
	吊戸棚	○		
	調理台		○	
	引出付調理台		○	
	ソイルドテーブル	○		
	自動食器洗浄機		○	
	電気式食器消毒保管庫		○	
	手洗い器	○		
	エレファントSUカート		○	
	消耗品等			○
検収室・食品庫	冷凍冷蔵庫		○	
	水切付一層シンク	○		
	戸棚	○		
厨房用便所	便器	○		
	手洗い器	○		
	紙巻き器	○		
	収納棚	○		