

千鳥団地市営住宅長寿命化改修設計業務仕様書

1. 業 務 名 千鳥団地市営住宅長寿命化改修設計業務

2. 業務場所 五所川原市大字湊字千鳥 地内

3. 業務期間 契約日翌日 ～ 令和9年2月25日

4. 業務の目的

五所川原市市営住宅長寿命化計画に基づき、共用部分改善として、外壁・屋根の断熱化改修と耐久性向上に資する工事のため、それに伴う長寿命化改修設計を行う。

5. 計画地概要

所 在 地 五所川原市大字湊字千鳥 地内

地域地区等 都市計画区域内 第一種低層住居専用地域・第一種住居地域

敷地面積 約23,842㎡

6. 建築計画の概要

用途 市営住宅（共同住宅）

構造・規模 №5号棟 R C造 3階建（12戸建） 1棟 延床面積 1,083.30㎡

7. 計画内容

（1）工事発注予定時期

工事施工時期については、入居者に迷惑をかけないように騒音及び臭気を避けるため、窓を閉める時期に施工を行う計画とする。

材料発注から施工を速やかに行えるよう早期に発注・契約する。

また、日照を遮る足場の存置期間は出来るだけ短縮できるよう工法に配慮する。

（2）仮設工事

外部足場については、手すり先行枠組み本足場とすること。

入居者の採光及び風通しを確保するため南面はネット養生とし、塗装工事による塗料の飛散を防止するため、他の面はシート養生とすること。

(3) 防水改修

・屋上防水・断熱改修

屋上断熱改修について、公営住宅等整備基準、五所川原市市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則から、住宅品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準より、5 温熱環境に関すること、5－1 省エネルギー対策等級について等級4 程度で検討すること。

屋上防水改修の工法・材料の決定については、各種メーカー工法等を比較検討し最適なものとする。

・バルコニー防水改修

バルコニー防水改修の工法・材料の決定については、各種メーカー工法等を比較検討し最適なものとする。

・笠木改修

屋上、バルコニー笠木の交換について検討すること。

・シーリング改修

既存外壁打継目地、既存開口部廻りのシーリング打替については2 次防水、新規外壁断熱材シーリングについては1 次防水とすることとし、雨水の浸入を確実に防ぐよう検討すること。

・避難ハッチ及び避難ハッチ廻りのシーリング打ち替えについて検討すること。

(4) 外壁改修工事

・外壁断熱改修

外壁断熱改修について、公営住宅等整備基準、五所川原市市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則から、住宅品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準より、5 温熱環境に関すること、5－1 省エネルギー対策等級について等級4 程度で検討すること。

入居者が居ながらの施工であるため、施工音等が最小限となることと、工法・材料の決定については、各種メーカー工法等を比較検討し、最適なものとする。

構造計算上、無理の無い重量の外壁材とするよう検討すること。

各部納りをよく検討すること。

- ・既存外壁改修工事

既存外壁仕上の下地調整材にアスベストが含有していることから、クラック・欠損が見られる場合は、アスベストが飛散しない改修方法を検討すること。

- ・各種検討事項

外壁断熱改修に伴い、換気口及びスリーブの交換を検討すること。

外壁断熱改修に伴い、水切り等の納りを検討すること。

外壁断熱改修に伴い、構造に関することを検討すること。

改修工事に伴い、施工性を考慮し手摺、物干し金物、隔て板等の取外し・再取付を検討すること。

外壁断熱改修に伴い、3階バルコニー天井張替えをすること。

バルコニー及び通路にある雨水配管の交換を検討すること。

(5) 塗装工事

- ・各種検討事項

新規外壁面については、決定した材料の推奨する塗装材とし、既存塗装と同等程度とすること。

既存外壁部分も同様の塗装仕様で改修すること。

共用階段屋根について、耐候性を向上させるため塗装改修を検討すること。

既存設備関連ボックス等の塗装改修を検討すること。

通路天井について、塗装改修を検討すること。

外部SDについて、塗装改修を検討すること。

棟番号、住戸番号の塗装について検討すること。

(6) 建具改修工事

・各種検討事項

毎年冬期間は北側サッシ部の結露が酷く、内部の仕上げ材に影響を及ぼしている。
そのため結露を軽減できるよう、既存透明ガラスから断熱ガラスに交換する等の改修を検討すること。

・建具開閉の調整を検討すること。

(7) その他工事

・通路部分の地盤沈下等による段差の解消を検討すること。

・ピロティ塗床劣化部分の改修を検討すること。

8. その他検討事項

・定期調査、修繕記録等を確認し、改修内容を検討すること。

9. 受注者による提案

・現地を良く確認し、設計内容について積極的に改修内容を提案すること。

10. 設計図書の補助対象分の作成

・設計図書の作成に伴い、性能向上を伴う長寿命化工事については補助対象工事となるため、その分を抜き出した設計図書を作成すること。

11. 工事を発注する際に使用する単価表の単価入替

・新年度に工事を発注する際、単価表を最新の単価に入れ替える必要があるため作成すること。