

**(仮称)多摩川住宅コミュニティ拠点建設事業  
計画条件書**

- ・計画条件書とは、建設工事及び除却工事における性能・要件等の必要な事項を定めたものである。
- ・計画条件書のほか、設計業務委託仕様書に則する計画とすること。
- ・原則として、多摩川住宅街づくり協議会等作成の「多摩川住宅景観基本計画及び景観ルール」に則った計画とすること。
- ・下記記載以外についても、その他関係する法令を遵守するものとする。

**1. コミュニティ拠点建設工事**

**設計方針**

- a 多世代コミュニティの持続・拡大  
気軽に立ち寄りやすい居場所、身近で利用しやすい施設とし、地域コミュニティの維持・形成を図る。
- b 環境配慮、快適な空間形成  
木造の利点を活かし、ZEB Ready以上の省エネ性能を確保する。  
軽量化により基礎工事を軽減し、埋蔵文化財(染地遺跡)への影響を抑制する。  
木造ならではの特徴を活かし、開放的な建物形状とする。  
木質系または木調の仕上げを積極的に採用し、温かみのあるデザインとする。
- c 団地の防災力向上  
防災倉庫・蓄電池を設置すると共に、浸水対策を実施し、防災機能を強化する。

**1.敷地条件**

- (1) 所在地 調布市染地三丁目1番842(地名地番)  
多摩川住宅 ロー14号棟 南側駐車場内
- (2) 敷地面積 659㎡  
面積については計画段階のものであり、プロポーザル提案においては、記載の面積及び敷地計画図に基づき、提案を行うこと。  
なお、正確な値については、別途公社発注の測量調査にて確定する。
- (3) 用途地域及び地区の指定 第一種中高層住居専用地域  
防火地域 準防火地域  
高度地区 25m 第2種高度地区  
日影規制 5m 3時間以上、10m 2時間以上 測定水平面：4m  
地区計画 多摩川住宅地区地区計画  
建ぺい率 法定建ぺい率 60%  
地区計画による建ぺい率 40%  
容積率 法定容積率 200%  
地区計画による容積率 160%  
その他 建築基準法第86条第1項による認定敷地
- (4) インフラ整備状況  
敷地内のインフラ整備状況と本工事で必要となる引き込み等は以下とおりである。  
  - ）給水 敷地南側公道内の給水本管より単独引き込みを行う
  - ）排水(汚水・雨水) 敷地東側に公設樹あり  
流出量計算の上、計画建物の汚水・雨水排水について繋ぎこみを行う  
敷地南側公道内の電柱より単独引き込みを行うことを想定
  - ）電気 ガス機器については整備しない想定とする
  - ）都市ガス
- (5) 既存の状況  
計画敷地の駐車区画及びシェアサイクルポートは移設予定である。施設計画にあたっての駐車場の廃止にともなうインフラ切り回しや街渠等の撤去・復旧、駐車場灯等の既存設備の改修は本工事に含む。

**2.施設計画**

- (1) 構造・階数 木造 平屋建て 1棟  
  - ・埋蔵文化財保全のため、掘削範囲はGL-1400mmまでとする
  - ・支持層は「東京都土木技術支援・人材育成センター土質柱状図(ボーリング番号 69453)」を参考とし、実施設計前にSWS試験(スクリーウエイト貫入試験)によって地耐力を確認する

**(2) 必要諸室**

室名	面積	備考
コミュニティサロン大	約70㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティサロン小との一体利用を考慮する</li> <li>・備品等を収納するための物入を含む</li> <li>・以下の備品を当該工事にて設置する 椅子(30脚)、長テーブル(10台)程度、網戸、遮光カーテンまたはロールスクリーン</li> <li>・投影スクリーン設置可能な仕様とする</li> </ul>
コミュニティサロン小	約30㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティサロン大との一体利用を考慮する</li> <li>・備品等を収納するための物入を含む</li> <li>・以下の備品を当該工事にて設置する 椅子(15脚)、長テーブル(5台)程度、網戸、遮光カーテンまたはロールスクリーン</li> </ul>
エントランス・ホール	適宜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスは自動ドアとする</li> </ul>

給湯室	約5㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミニキッチン（IHコンロ）、換気設備、冷蔵庫置場、電気温水器</li> <li>施設利用者が共用の設備として利用できるよう配置を計画する</li> </ul>
トイレ	男性用 1 女性用 1 洗面手洗い 1 バリアフリートイレ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>温水洗浄便座、便器洗浄リモコン（タッチレス）、便ふた自動開閉機能付きとする</li> <li>手洗いはタッチレス水栓とする</li> </ul>
管理事務所	約50㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミニキッチン（火気使用なし）、電気温水器、トイレ、手洗い、倉庫等</li> <li>ホールに面して受付カウンターを設ける</li> <li>仮設建築物内の管理事務所にて使用中の備品を、コミュニティ拠点引渡しの後、移設する</li> </ul> <p>【移設予定備品】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保管庫（ハイロッカー又はローロッカー）</li> <li>更衣室ロッカー（3人用）</li> <li>平机・チェア：スタッフが事務作業を行う机</li> <li>サイドチェスト：平机下に収納</li> <li>脇デスク：平机横に配置</li> <li>デスクチェア</li> <li>メタルラック</li> <li>長机・折りたたみ椅子 2 脚</li> <li>冷蔵庫</li> <li>電子レンジ</li> </ul>
防災倉庫	約15㎡	
テラス	適宜	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外（軒下等）を活用し、気軽に立ち寄ることができる開かれた空間を設ける</li> </ul>

### （３）外構

- 駐輪スペース（平置き・10台）を計画する
- 地区計画に基づき、歩道上空地、緑地を計画する  
地区計画に基づく緑化の最低限度 25%
- 計画敷地及び影響範囲の既存舗装、街渠、植栽等は撤去とし、監督員の指示により復旧等を行う
- 調布市雨水浸透施設設置基準に基づき、雨水浸透施設を計画する。なお、計画雨量は1時間当たり60mmとする

### （４）電気設備

- 既存駐車場廃止に伴う、駐車場灯の改修を行う。
- 管理事務所の電力（電灯・動力）は単独計量とする
- 光ファイバーケーブルの引込、Wi-Fiルーター設置のための配管を用意する
- コミュニティサロン、管理事務所にはコンセント、電話端子を設置する
- 各室に雑用コンセント、照明を適宜設置する
- 太陽光発電設備・蓄電池設備を設置する
  - 太陽光パネル 10kw
  - 蓄電池設備 10kwh

電力は当該施設での自家消費とし、余剰電力は売電するものとする  
 特定負荷（停電時における電力供給先）はコミュニティサロンの照明、コンセントの一部及びエアコン1台とする

### （５）給排水設備

- 直結給水方式とする
- 調布市合流式下水道へ排水する

### （６）空調設備

- コミュニティサロン（大・小）、エントランス・ホール、管理事務所に空調設備（エアコン）を設置する

## 3.性能条件

### （１）浸水対策

- 想定浸水深±0.5m（内水氾濫）において床上及び屋外設備機器への浸水をさせない計画とする

### （２）省エネ性能

- ZEB Ready以上（BEI 0.5）

### （３）空気環境

- ホルムアルデヒド発散等級 F☆☆☆☆の建材を使用する
- 24時間換気

### （４）防犯対策

- 管理事務所の開口部建具・ガラスはCP認定品とする
- エントランス（1箇所）、コミュニティサロン（各室1箇所 計2箇所）に防犯カメラを設ける
- 自動ドアに電気錠を設置する

### （５）バリアフリー対策及び安全対策

- 建物内の床には段差を設けない
- 建物へのアプローチ動線に段差を設ける場合はスロープ及び手すりを設置する  
スロープを設ける場合には、斜路の表面は滑りにくい材質とすること
- 主要動線・開口等の幅員は車いす利用に配慮する
- 開き戸等について、指挟みを防止するための対策を講じる

### （６）抗ウイルス対策

- コミュニティサロン、トイレの建具ハンドル・手摺りは抗ウイルス仕様とする

## ．仮設建築物除却工事

(1) 所在地	調布市染地三丁目1番842 (地名地番) 多摩川住宅 ロー7号棟 南側広場内
(2) 敷地面積	667.41m <sup>2</sup>
(3) 除却建物概要	
・ 構造・規模	鉄骨造 平屋建て 1棟
・ 建築面積	233.28m <sup>2</sup>
・ 竣工	平成28年
・ 施設内容	コミュニティサロン、管理事務所、清掃員控室等
(4) 撤去範囲・工法	仮設建築物本体：基礎まで撤去 インフラ関係：GL-1400まで撤去 分別解体を基本とする
(5) 仮設工事	桷組足場+防音シート又は防音パネル、仮囲い、交通誘導員配置等
(6) 付帯工事	事前撤去 (影響範囲の舗装、縁石等の撤去) 除却完了時 種子散布を本工事でて行う

## 名称の説明

コミュニティ拠点      今回の計画においては、コミュニティサロン及び管理事務所、防災倉庫を含めた一体の建物をコミュニティ拠点としている。

コミュニティサロン      公社賃貸住宅居住者が気軽に集まり、交流促進や生きがい作りに繋げていく活動の拠点となる場所。

管理事務所      多摩川住宅の公社賃貸住宅に住む入居者との窓口対応や、敷地全体の巡回点検、コミュニティサロンの管理等を行うスタッフが業務を行う事務所。

### スタッフ滞在時間

月・火・金・土・日曜日 9:00～17:00(昼休み:12:00～13:00)

水曜日 9:00～15:00(昼休み:12:00～13:00)

### 休日

木曜日及び年末年始