

定住促進賃貸住宅設計・建築工事及び造成工事業務

要求水準書

令和3年11月
道志村

要求水準書

1. 要求水準書の意義

本要求水準書は、定住促進賃貸住宅設計・建築工事及び造成工事業務のプロポーザル参加者に求める提案の前提条件とする要求水準を示すものである。プロポーザルに参加することが認められた者は、本要求水準書に明記されている事項（以下、「要求事項」という。）を満たしたうえで、本工事に関する提案を行うことができる。

また、本工事の請負者は、本件業務期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

2. 工事内容

- (1) 設計業務（実施設計、各関係法令に基づく各種申請（手数料含む。）工事監理業務）
- (2) 建設工事（造成工事、建築工事、電気設備工事、水道工事、機械設備工事、外構工事）

3. 要求水準

- (1) 目的物に関する事項

- 建設地

南都留郡道志村字大渡 1218 番

- 敷地の概要

敷地面積：327 m²

用途地域等：都市計画区域外

建築基準法第 22 条区域外

建ぺい率：70 %

容積率：400 %

斜線制限：なし

- 用途

定住促進賃貸住宅

- 入居予定家族構成

夫婦・子 2 人

- (2) 設計仕様に関する事項

資料 1 による

(3) 整備基準に関する事項

性能項目等	項目の内容	要求の内容
省エネルギー対策	住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号)第 3 条の 2 第 1 項の規定 に基づく評価方法基準 (平成 13 年国土交通 省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」と いう。) 第 5 の 5 の 5—1(3)	等級 4
劣化対策	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に 整備される部分。評価方法基準第 5 の 3 の 3 —1(3)	等級 2 (木造住宅) 等級 3 (その他)
維持管理対策	給水、排水及びガスの設備に係る配管が 評価 方法基準第 5 の 4 の 4—1(3))	等級 2
ホルムアルデヒド対策	居室の内装の仕上げに評価方法基準第 5 の 6 —6 の 1(2)イ②の特定建材を使用する場合に あっては、同(3) ロ	等級 3

※要求性能は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではない。

(4) 施工に関する事項

○工期

契約締結日の翌日から令和 4 年 3 月 25 日 (金)

○設計業務仕様書

資料 2 による

○建設工事特記事項

資料 3 による

4. 提案を求める範囲

(1) 設計概要

配置計画、住宅内のレイアウト、住宅の外観 (イメージ図)、規模、構造、仕上げ、設備等をわかりやすく記載してください。

(2) 提案事項

I. 業務全体の実施方針及び実施体制

業務全体の取組体制、入居予定者との業務の進め方、その他の業務実施上の配慮事項等具体的方策を記載してください。

II. 工事費及び施設維持管理コスト (修繕・更新含む) の縮減

工事費の縮減方法の提案及び維持管理コストの縮減達成の具体的な方策があれば記載してください。

Ⅲ. 品質確保の対策

品質を確保する具体的方策（設計体制、設計内容の確認評価、工事管理体制、瑕疵の防止策等）があれば記載してください。

Ⅳ. その他追加提案

総工事価格の範囲内で、追加提案があれば記載してください。

5. 参考資料

- （１） 附近見取図
- （２） 平面図・縦断図・横断図
- （３） 土工数量計算書
- （４） 水道管配管図

設計仕様書

設計仕様書は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではない。

基本事項	1. 規模・階数	1 戸建ての新築 間取：3～4 LDK 階数：2 階建て以下 面積：70～80 m ² 程度
	2. 構造	木造
	3. 階高	階高：提案による。 住戸の居室の天井高さは 2.4m以上とする。
	4. 配置・平面プラン	LDK + 3～4 室 その他提案による。
	5. メンテナンス	設備配管、保守点検等状況に適した点検口を設けること。
居住部分	1. 居室	①カーテンは別途 ②窓には網戸を設置すること。 ③内装仕様は提案による。
	2. 浴室、洗面、洗濯、脱衣室、トイレ	①ユニットバスは 1616 型以上とし、維持管理が容易なものとすること。 ②洗面化粧台は W=600mm 以上とすること。
	3. キッチン	①調理用の主たる熱源は IH またはガスとすること。 ②流し台は、原則として L=1500mm 以上のステンレスシンク以上の仕様とすること。 ③コンロ台は、W=750mm 以上とすること。
	4. 収納・物入	必要に応じて適宜設置すること。
設備関連	屋外電気設備	敷地外の電柱より引き込むこと。
	電灯設備	LDK・居室の照明器具は別途とし、引掛けシーリングを設置すること。その他の照明器具は本工事とし提案による。
	コンセント設備	必要に応じて適宜設置すること。
	呼出設備	①テレビドアホンとする ②設置場所：(居間)

設備 関 連	電話設備	①配管内に配線をすること。 ②電話用モジュラジャックは居間に１か所とする。
	行政告知端末	①設置は別途工事とする。 ②行政告知端末設置位置：（１階居間） ③ONU 機器を屋外に設置 ④電源：（行政告知端末用・ONU 機器用） ⑤空配管：（光ケーブル及び行政告知端末配線用）
	TV 共聴設備	①テレビ線の引込みは別途工事とする。 ②テレビ端子：（居間・各居室） ③空配管：（TV ケーブル用）
	インターネット設備	インターネット配線可能な空配管を行うこと。
	屋外給水設備	上水道本管より分岐し引き込む。
	屋外排水設備	雨水は適宜雨水マスを設け最寄りの側溝へ接続すること。
	衛生設備	洗浄付暖房便座仕様とする。
	給湯設備	台所、洗面台、浴室の３か所とする。
	給湯器	電気またはガス
	空調設備	①機器は別途工事とする。 ②居間及び全居室にクーラースリーブ及びコンセントを設置
	屋外散水栓	散水柱 １か所
	下水設備	浄化槽の設置は村が行う。
	消防設備	火災予防条例等の消防関係法令に適合すること。
	造成	土工事 境界壁等工作物
その他	住宅イメージ	内外装は白基調 家族と過ごす時間が寛げ、癒されるよう、 ２階からは大山を眺めながらゆったりと 過ごせる空間としたい。

設計業務仕様書

1. 業務基礎条件
 - ・建築基準法その他関係法令に適合する設計とすること。
 - ・施設の特性を理解し、機能性を重視した計画とすること。
 - ・建物の耐久性向上に効果のある計画とすること。
 - ・建築及び設備との取合については十分に注意を払い、維持管理も容易に出来るよう考慮した設計とすること。
 - ・現地調査を十分に行い、機能等を十分考慮し意匠・配置等協議検討を行うこと。
2. 業務概要
設計図書及び工事内訳書の作成を行う。
3. 追加業務の内容及び範囲
 - ・積算業務
 - ・地盤調査業務（スウェーデン式サウンディング試験。本業務に調査費用は含む。）
 - ・都市計画法、建築基準法及び消防法等関係申請業務
4. 提出書類
(契約前)
 - ・重要事項説明書
(業務中)
 - ・打合せ記録簿
(実施設計完了時)
 - ・二つ折り製本設計図（A 3 サイズ）（2 部）
 - ・工事費内訳書（1 部）
 - ・関係法令のチェックリスト
 - ・地盤調査報告書
(業務完了時)
 - ・申請関係書類 一式
 - ・設計図書 一式
 - (1) 二つ折り製本完成図（A 3 サイズ）（2 部）
 - (2) CADデータ（1 式）
 - (3) 工事費内訳書（1 式）
 - ・その他村が必要と求めるもの
5. 設計上の留意事項
 - 1) 設計協議
 - ・設計についての詳細な事項は、関係部署担当者とその都度十分な協議を行い、その都度打合せ簿により詳細報告を行うこと。

- ・ 諸官庁との事前打ち合わせを確実に行之、的確な計画とすること。
- 2) 計画に先立ち、現地調査等を実施すること。
 - ・ 現地調査については、関係部署担当者と調整の上実施すること。
- 3) 使用材料
 - ・ 使用する材料は耐久性の高いものを検討・計画し、維持管理の容易性も考慮すること。
 - ・ ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の発生の恐れがないものを選定すること。
- 4) 関連法規
 - ・ 法規等（法律・条令・要綱等）を全て把握し、これらに違反することがないように計画すること。
 - ・ 計画段階において、関連する法規等を所轄する関係部局と協議しながら計画すること。
- 5) 標準仕様書
 - ・ 共通仕様書は、公共建築工事標準仕様書＜最新版＞を採用すること。
- 6. その他
 - 1) 管理技術者等の資格
 - ・ 管理技術者は、下記の資格を有する者の中から選定しなければならない。
一級建築士又は二級建築士
 - ・ 協力事務所を選定する場合は事前に協力事務所届を提出すること。
 - 2) 重要事項説明
 - ・ 契約締結前に建築士法 24 条の 7 に基づく重要事項説明を行うこと。

造成・建設工事特記事項

- (1) 工事中は近隣住民、一般市民及び一般車両等に対し安全対策を施し、災害又は公害が及ばないように適切な処置を講ずること。また騒音、振動、粉塵等十分留意した施工計画を立て、道路を汚した場合は速やかに清掃を行い原形に復すること。なお工事期間中に受注者の不備により第三者に損害及び物的障害を与えた場合は、受注者の負担とし、適切な処置を講ずること。
- (2) 工事用の水道使用料、電力は受注者の負担とする。
- (3) 本工事に関する諸官庁への届出及び検査等に係わる費用は受注者の負担とする。
- (4) 火災保険に 30 日以上延長した期間加入すること。
- (5) 下請負契約を締結する時は、その下請金額に関わらず施工体制台帳を作成し、その写しを提出すること。施工体系図についても同様に、工事関係者が見やすい場所及び公衆が見やすい場所に掲示すること。