

第4期境町定住促進戸建住宅整備事業
(1号棟)
要求水準書

令和3年1月13日

境町

第1 総則

本要求水準書は、境町（以下「町」という。）が実施する「第4期境町定住促進戸建住宅整備事業（1号棟）」（以下「本事業」という。）について、町が要求する性能の水準を示すものである。

第2 要求水準のコンセプト

1. 事業目的

本事業は、「第6次境町総合計画」（平成31年4月）に基づき、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入を図りつつ、子育て世代を対象とした中堅所得者向け定住促進戸建住宅を供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、境町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の3点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理を行うことにより、境町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、本施設竣工後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、境地区に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増対策としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

3) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生き育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りや動線など子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

2. 事業手法

本事業は、「設計・施工一括方式」の公募型プロポーザル方式により選定された事業者が、町の所有する用地に、本施設を設計、建設及び工事監理を行うことにより実施するものとする。

第3 基本的事項

1. 業務内容

事業者は、本事業について、以下の業務（以下「本業務」という。）を行うものとする。

(1) 本施設の整備

①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）

②本施設の整備に係る建設用地の造成業務、建設業務及び関連業務

③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

⑦本施設の引渡しに係る一切の業務

⑧本施設等の不動産登記業務 ※建物については表題登記まで行うものとする。

2. 事業用地に関する条件等

事業用地に関する条件を以下の通りとする。

(1) 本施設の立地条件

【1号棟】

事業計画地の位置：境町字松ノ岡2175番78（2175番159に分筆予定 ※別添地積測量図参照）

事業計画地の面積：約165㎡

事業計画地の前面道路：約5.0m

東側： 民地

西側： 民地

南側： 民地

北側： 町道1729号線

用途地域： 第1種低層住居専用地域

形態規制指定建ぺい率 40%

指定容積率 80%

(2) 位置図等

・事業対象地位置図（1号棟）	（添付図①参照）
・事業対象地字図（1号棟）	（添付図②参照）

(3) インフラ整備状況等

・上水道整備状況図（1号棟）	（添付図③参照）
・下水道整備状況図（1号棟）	（添付図④参照）

(4) 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用を許可するものとする。

(5) 本施設の概要

1) 住宅棟

戸建 4LDKタイプ

2) 外構等

イ 駐車場

2台分程度を確保するものとする。

ロ 駐輪場

1台分程度を確保するものとする。

(6) 本施設の引渡し日

令和3年3月29日とする。

3. 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。
このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること。

（関係法令等）各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210号）
- 2) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- 3) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- 4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）
- 5) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- 6) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 7) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 8) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 9) 茨城県建築基準法施行条例
- 10) 茨城県屋外広告物条例
- 11) 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例
- 12) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年10月9日法律第117号）

- 13) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日法律第137号）
- 14) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年4月26日法律第48号）
- 15) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年5月31日法律第104号）
- 16) その他，本事業に関係する法令
※関係法令等を遵守すること。

（参考基準等）

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 17) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 18) 茨城県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
※事業契約・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。
※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は，別途，町と協議の上，適用について決定する。

4. 要求水準書の変更

町は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

①町は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

②変更の手続きについては、事業契約書で定める。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

①町と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

②詳細については、事業契約書で定める。

5. 提案書類

事業者は、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに、町に提出するものとする。

(1) 設計業務計画書

- ・事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 建設業務計画書

- ・着工1ヶ月前までに提出のこと。

(3) 設計図書

- ・基本設計図書：基本設計完了時
- ・実施設計図書：実施設計完了時

第4 事業全体に関する条件

以下に、本事業全体における整備の条件を示す。

1. 事業用地

事業用地の範囲

本事業では、添付図①事業対象地位置図に示す地域が事業用地であり、事業用地内において住宅の整備及び関連工事を行う。

2. 対象事業

住宅整備業務の対象となる施設は住宅及び付帯施設等からなり、安全、衛生、美観及び維持管理等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。

3. 施設規模と内容

(1) 住宅

	住戸タイプ	戸建	4LDKタイプ
外構等	① 駐車場		・ 2台分程度の敷地を確保する。
	② 自転車置場		・ 1台分程度の敷地を確保する。

(2) 付帯施設等

①敷地内通路	・ 構内の交通安全に配慮した提案を行うこと。
②ごみ置き場	・ 町の収集担当部局と十分すり合わせること。

第5 設計に関する条件

以下に、本事業のうち各種調査及び設計における各業務水準を示す。

1. 各種調査

本事業の実施に必要な調査業務が必要な時期に適切に実施し、時期・内容を提案すること。

- (1) 地質・地盤調査
- (2) 測量調査
- (3) 電波障害対策調査
- (4) 近隣家屋調査

近隣に影響を及ぼす恐れのある時は、直ちに対策を計画し実施すること。実施計画と実施内容は町に報告し、承認を受けること。

2. 本施設の設計全体に関する条件

(1) 設計業務遂行にあたっての基本的事項

- ①設計の範囲は、住宅整備業務に係る住宅の新築工事を対象とする。
- ②住宅の杭については、事業契約後に事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画するものとする。
- ③事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ④町は、基本設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑤実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。
- ⑥事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に町による確認を受けなければならない。
- ⑦町は、実施設計内容が本要求水準書及び事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑧町は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び事業費の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- ⑨住宅の整備に当たっては、事業者は、「事業契約書」「要求水準書」「質疑応答書等」「提案書」による、チェックリストを作成、チェックを行い、町へ報告するものとする。
- ⑩町は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(2) 本施設のコンセプトを実現するための条件

定住を促進する目的を考慮し、町内人口の流出を防止し、町外から移住したくな

るような魅力的な住宅を設計すること。

①バリアフリーな住戸，快適な居住環境の形成

- ・バリアフリーに配慮し，将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。
- ・居室や隣接地のプライバシー，防犯に十分配慮した居室プランを提案すること。

②環境に配慮し，自然を活用した施設整備（緑化，再生可能エネルギーの利用，木材の活用など）

- ・遮音・通風・日照に配慮した快適な各住戸設計を行うこと。
- ・入居者の水光熱費の低減に配慮した設計とすること。
- ・住宅の意匠や住戸の仕様は木材などの自然素材を使用し周辺環境と調和する設計とすること。

④防災と防犯に配慮した，安全で安心できる住宅計画

- ・防犯に配慮した，外構・住戸計画とし，安全に配慮した設計とすること。

⑤周辺の街並み，背景との調和に配慮し，圧迫感や違和感のない施設デザインとすること。

⑥建設・維持管理コスト低減の工夫

- ・事業期間中・期間後を通して，建設費がかからないよう，材料・構造・設備を設計すること。

3. 住宅設計の条件

(1)敷地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の配置は、居住環境・災害時の避難・災害対応等に配慮した適切な配置とすること。 ・敷地設定や配置計画は、関係法令を遵守し、関係各機関と十分な事前協議を行って実施すること。 ・隣接地域への配慮を行うこと。 										
(2)平面配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者・近隣住民のプライバシーに配慮した配置とすること。 ・住宅の維持管理が適切に実施できるよう、敷地境界線から必要な距離のセットバックを行うこと。 										
(3)構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない。 ・耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級2（構造躯体の倒壊防止・損傷防止）以上とする。 										
(4)住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の天井高は2400mm以上とし、その他の天井高は2200mm以上とすること。 ・開口部内法高さは、1900mm以上とすること。 ・廊下有効幅員は、800mm程度とすること。 ・遮音性能は、日本住宅性能表示制度の等級2（床については「重量床衝撃音対策等級」、界壁は「透過損失等級（界壁）」、開口部は「透過損失等級（外壁開口部）」を対象）に相当する水準以上とすること。 ・温熱環境に関する性能は、改正省エネルギー対策等級の等級4以上に相当する水準以上とすること。 										
(5)仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げは民間提案とし、提案時詳細な仕上げ表を作成、考え方を明記すること。 ・維持管理コストの低減に配慮した材料・構造・意匠の工夫を提案すること。 ・環境汚染のない材料選定を行うこと。 ・工事完了後に化学物質測定を全戸で行い、下記基準以下であることを確認・報告すること。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>ホルムアルデヒド</td> <td>0.08ppm</td> </tr> <tr> <td>トルエン</td> <td>0.07ppm</td> </tr> <tr> <td>キシレン</td> <td>0.20ppm</td> </tr> <tr> <td>エチルベンゼン</td> <td>0.88ppm</td> </tr> <tr> <td>スチレン</td> <td>0.05ppm</td> </tr> </table> <p>(*住宅品確法の住宅性能表示制度で濃度を測定できる5物質。濃度指針は厚労省発表)</p>	ホルムアルデヒド	0.08ppm	トルエン	0.07ppm	キシレン	0.20ppm	エチルベンゼン	0.88ppm	スチレン	0.05ppm
ホルムアルデヒド	0.08ppm										
トルエン	0.07ppm										
キシレン	0.20ppm										
エチルベンゼン	0.88ppm										
スチレン	0.05ppm										
(6)設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・更新性、メンテナンス性に十分配慮すること。 ・省エネ・環境負荷低減の工夫を行うこと。 ・騒音・振動対策を工夫すること。 										
① 電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・規格・容量・住戸内電気系統は提案によること。 										
② 照明・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセントまでとし、意匠上つくりつけの照明をつける場合などは、この限りでないこと。 										
③ 灯や共用部分の照明設備	<ul style="list-style-type: none"> ・居住環境や最新技術による省エネに十分配慮した設計とすること。 										
④ インターフォン設備	<ul style="list-style-type: none"> ・インターフォンを設置すること。 										

⑤ 電話・テレビ受信・通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸に配管・配線を行うこと。接続箇所・個数は民間提案とすること。 ・テレビは、地デジ・BS・CS受信可能なアンテナを設置すること。
⑥ 空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各室に空調設備設置可能とすること。
⑦ 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の用途・目的に応じた換気システムを提案すること。 ・結露，消臭，シックハウスに配慮し，更新性・メンテナンス性にすぐれたシステムを提案すること。
⑧ 給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・吐水口において，必要水量・水圧が定常的に保てるシステムとすること。 ・給水ポンプを設置する場合は，メンテナンスや更新に配慮した運転システム・台数を提案すること。
⑨ 給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・省エネに配慮した高効率な給湯システムを提案すること。
⑩ 排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・汚水・雑排水は，公共下水に接続すること。 接続の際は，関係課と協議すること。
⑪ 衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃等維持管理が容易な器具・機器を採用すること。 ・トイレは特に臭気や衛生に配慮し，快適な生活が維持できるようにすること。
⑫ 消防設備	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知機，消火器，避難器具等の消防設備については，法令を遵守し，関係機関との協議を徹底して，安全な設備とすること。
(7) 台所・調理器具計画	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンユニット（流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等）を設置すること。 ・火災等の安全対策を提案すること。 ・キッチンユニットは，L=2100mm以上とすること。 ・流し台の高さは850mm以上，奥行き600mm以上とすること。快適な作業環境を提案すること。 ・冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサー等の置き場に配慮したプランを提案すること。
(8) 浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは，1216型以上とし，バリアフリーや，更新性に配慮すること。 ・給湯方法は，省エネに配慮して提案すること。 ・追い焚き機能付きとすること。
(9) 脱衣・洗面室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧台はW=600mm以上とし，洗髪可能な蛇口を提案すること。 ・洗面室に洗濯機を置くスペースを設ける場合は，大型化している最新機種が十分収まるスペースを確保すること。
(10) 便所	<ul style="list-style-type: none"> ・洋式便所を設置すること。 ・温水洗浄便座を設置すること。
(11) バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーを活用したライフスタイルなどに工夫した提案を期待する。
(12) 建具	<ul style="list-style-type: none"> ・建具や開閉方法などについてユニバーサルデザインやバリアフリー，省エネに配慮した斬新な提案を期待する。
(13) 収納	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内収納は，快適で新しいライフスタイルに対応する十分な容量を確保すること。
(14) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・排気・吸気口には，必要に応じ水返しやウエザーカバーを設けるなど，水分の侵入を防止すること。 ・外部金物・金具等は，防錆・メンテナンス性・メンテナンスコストに配慮した材料選定を提案すること。

4. 付帯施設設計の条件

(1) 付属施設	① 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2台分程度を確保すること。 ・ 周辺への環境や日影の影響，入居者の利便性やバリアフリーに配慮して計画すること。
	② 駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の利便性に配慮した施設内容を提案すること。 ・ 自転車駐輪場は1台分程度を確保すること。 ・ 自動二輪用の駐輪場を提案する場合は，1台あたりの面積を1m×2.3m以上とすること。
(2) 外構等	① ゴミ置き場	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴミ置き場に関しては，関係機関と協議すること。
	② 周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和する外構デザインを計画すること。

第6 建設及び維持管理等に関する条件

1. 住宅性能評価

住宅の整備に当たっては、住宅の品質確保の推進等に関する法律に基づく性能表示を行い、一覧表を作成して、提案時に提出するものとする。本書に記載して、指定した等級は必ず達成することとし、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書を取得するものとする。

2. 住宅の建設

- (1) 安全に配慮した施工計画とすること。
- (2) 工事に当たっては、公的機関等（道路・水道・電気・ガス・電話等）と十分に協議，調整を行うとともに，安全管理を徹底すること。また，周辺公共施設等に損傷を与えた場合は，施設管理者等と協議の上，事業者の負担により復旧すること。
- (3) 工事に当たっては関係法令等を遵守し，近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は，事業者が誠意をもって解決にあたり，事業の円滑な進捗に努めること。
- (4) 工事時間については，周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。
- (5) 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は，事前に調査を行い，必要な時期に適切に対策工事を実施すること。
- (6) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は，事前に調査を行い，必要な時期に適切に対策を講じること。
- (7) 化学物質の室内濃度測定
 - ・化学物質の室内濃度調査は，竣工確認までに実施すること。

3. 住宅の竣工検査等

- (1) 住宅の竣工検査
 - ①事業者は，自らの責任及び費用において，住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお，検査の実施にあたっては事前に町に通知し，町は，竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。
 - ②事業者は，竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を，必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- (2) 完了検査及び引渡し

町は，事業者による整備住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後，以下の方法により完了検査を行い，事業者は町に対し整備住宅の引渡しを行うこと。

- ①町は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- ②事業者は、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を、上記（１）住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ③事業者は、町の完了検査に際し、必要な完了図書一式を提出すること。必要とする完了図書一式の内容は、事前に町が確認するものとする。
- ④事業者は、土地については、宅地への地目変更登記を、建物については表題登記を行うこと。
- ⑤事業者は、町の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって住宅の引渡しとする。

4. 業務の実施状況についてのモニタリング

町は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。

モニタリングの主な内容については、以下の通りとする。なお、町は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。町は、下記の報告の確認を書面にて行う。

（１）設計時

- ①事業者は、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を町に提出し、確認を受ける。
- ②事業者は、基本設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ③事業者は、実施設計図書を町に提出し、確認を受ける。
- ④設計の状況について、事業者は町の求めに応じて随時報告を行う。

（２）工事施工時

- ①事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を町に提出し、確認を受ける。
- ②事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うものとする。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ③事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に町へ通知するものとする。町はこれらに立ち会うことが出来る。
- ④事業者は、住宅の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受ける。