

平成28・29年度
町営南藤曲団地ASUO整備事業
(設計・施工一括発注方式)

要求水準書

平成28年5月

小 山 町

おやまで暮らそう課

— 目 次 —

第1章 基本事項

- 1 事業名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 事業目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

第2章 設計・施工条件

- 1 施工場所に関すること
 - (1) 敷地条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 施設計画に関すること
 - (1) 住戸の戸数及び構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
 - (2) 付帯設備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (3) 全体に関する条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (4) 配置計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第3章 施設整備内容

- 1 施設設計に関すること
 - (1) 設計仕様書（建築工事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
 - (2) 設計仕様書（電気設備工事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - (3) 設計仕様書（機械設備工事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
 - (4) 設計仕様書（屋外付帯工事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第4章 住宅評価

- 1 住宅性能評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
- 2 化学物質の室内濃度測定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第5章 要求性能

- 1 要求性能・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第6章 関係法令及び参考基準等

- 1 関係法令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 2 適用基準等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

- 別紙資料1 リスク分担表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

第1章 基本事項

1 事業名称

平成28・29年度 町営南藤曲団地ASUO整備事業（以下「本事業」と言う。）

2 事業目的

小山町（以下「本町」と言う。）では、地域住宅計画及び平成25年3月に策定された小山町営住宅長寿命化計画に基づき南藤曲団地に新たな町営住宅を整備することを進めてきた。

本町は移住・定住を強力に進めている。特に子育て世代の移住を促し、「家・庭一体の住まいづくり」の理念を取り入れ周辺環境と調和のとれた誰もが住むことに憧れるような住棟、外構整備を求める。

さらに、本事業において対象となる住棟は、湯船団地の非現地建替団地として位置付けていることから高齢者にもやさしく、安全で住みやすい住棟とする。

事業者選定にあたっては、プロポーザル方式により幅広い柔軟な提案を求める。入居者が使いやすく、かつ維持メンテナンスが行いやすく計画され、本事業が適正に履行できる体制確認を主な目的とする。

第2章 施工・設計条件

1 施工場所に関すること

(1) 敷地条件

ア 所在地	小山町藤曲947-1
イ 現況	宅地
ウ 敷地面積	1,450 m ²
エ 都市計画区分	市街化区域
用途	第1種中高層住居専用地域 建蔽率60% 容積率150%

2 施設計画に関すること

(1) 住戸の戸数及び構造

一般住戸	住戸タイプ	居室2部屋以上	
	戸当専用面積	65m ² 程度	
	整備戸数	15戸	
	構造	木造	
備考	物置は外部から直接出入りできる住棟内タイプ（2.0～3.0m ² 程度／戸）を確保するものとし、戸当たり専用面積には含めない。		

(2) 付帯設備

付帯施設	コミュニティスペース	入居者同士が触れ合え、親睦を深められるコミュニティスペースを整備すること。
	駐車場	入居者用 7台 (8台分は既存駐車場を利用のため整備不要) 車止めを設置し、配置計画によっては車両通行上の等安全対策に配慮すること。
	駐輪場	入居者用 15台以上
	その他	ゴミステーション 1箇所以上、外灯 (適宜)

(3) 全体に関する条件

- ① 関係法令を遵守すること。
- ② 周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ③ ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に配慮すること。
- ④ 子育てや高齢者が生活しやすい配置及び平面計画、設備とすること。
- ⑤ 本事業における計画策定に当たり、敷地調査、周辺環境調査等十分に行うこと。
- ⑥ 本事業における契約に係るリスクは別紙1 リスク分担表による。

(4) 配置計画

- ① 配置計画の策定に当たっては、周辺環境等に配慮し、風雪害等による影響を受けないよう対策を十分に講じると。
- ② 多様な世代に対応した生活空間、コミュニティスペースを計画すること。
- ② 既設受水槽及びプロパンガス設備の保守点検に配慮した配置計画とすること。
- ③ 汚水雑排水は既存浄化槽にて処理するものとする。
- ④ 事業敷地内には防火水槽が設備されているが、移設が必要な場合は小山消防署と協議すること。

第3章 施設整備内容

1 施設設計に関すること

施設設計は、以下の設計仕様書・要求性能に基づき設計するものとする。設計仕様書・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているため、同等以上の提案を妨げるものではない。特に規定のない場合は、公共住宅建設工事共通仕様書による。

なお、同仕様書「機材の品質・性能基準」において、「財団法人ベターリビング (以下「BL」という。) が定める性能等と同等以上の性能を有すること。」と規定されているものについては、BL認定品に限定するものではない。

(1) 設計仕様書（建築工事）

基本事項	1 規模等	①構造は木造とし、地階は設けない。	
	2 雨・雪の処理	①屋根の形状は落雪屋根とし、落雪対策に配慮すること。 ②本施設の雨・雪等によって隣接地等への影響が加わらないように対策すること。 ③床下への止水処理対策を必要に応じて講じること。	
	3 省エネ・断熱基準	① 省エネルギーに関する対策は、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）第14条第1項の規定に基づく、「住宅に係るエネルギーの使用に関する建築主の判断の基準（平成21年経済産業省・国土交通省告示第1号一部改正）」に基づくこと。 ② 基礎断熱工法を採用すること。	
	4 配置・平面計画	① 配置・平面計画は提案による。	
	5 住戸の熱源等	① 調理	入居者負担が過大とならない提案とすること。
		② 給湯	
		③ 上水道 小山町上下水道課	
6 メンテナンスの向上	① 設備配管等の状況に適合した床点検口、天井点検口を設けること（共用部分は鍵付）。		
7 建設廃棄物	① 施工業務により発生する建設廃棄物は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）を遵守し、建設廃棄物処理指針に基づき適正に処理すること。 ② 建設発生土、アスファルト・コンクリート塊、コンクリート塊、建設発生木材については、再生資源の利用を図ること。		
専用部分	1 居室	① カーテンレールを設置すること（カーテン類は入居者対応）。 ② 窓には網戸を設置すること。	
	2 浴室	① 浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレはコアを形成すること。 ② ユニットバス1216型以上とし、維持管理が容易なものとする。	
	3 洗面・洗濯・脱衣室	① 浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレはコアを形成すること。 ② 洗面台はW=600mm程度のシャンプードレッサーとする。	
	4 台所	① 流し台は、原則L=1, 500mm以上のステンレスシンクとする。 ② 調理器はIHヒーターを設置する。 ③ 換気フード付きのアイランドキッチンが好ましい。	
	5 トイレ	① 浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレはコアを形成すること。	
	6 収納・物入	① 住戸内の収納率は、居室等（居間・台所・寝室）の容積の9%程度は確保すること。	
	7 物置	① 1戸当たり2.0～3.0㎡程度の住棟内タイプ物置を設けること。	
共用部分	1 付帯設備	① 通常生活するうえで町営住宅として必要な設備を設けること。 (ex 郵便ポスト、サイン等)	

(2) 設計仕様書等（電気設備工事）

電灯設備	1 設置箇所	<p>照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS照度基準Z9110-1079」を参考とすること。</p> <p>① 住戸部分：台所・台所手元灯・玄関・浴室・トイレ・洗面・洗濯・脱衣室・洗面台上部灯・廊下。（居室は除く） ※照明器具はLEDとすること。</p>
コンセント設備	1 設置箇所及び設置個数	<p>① 各居室：コンセント 2 口用 2 箇所、テレビ用コンセント 1 箇所、居間には電話用コンセントを 1 箇所設置すること。</p> <p>② 台 所：冷蔵庫・電子レンジ用 2 口 1 箇所、換気扇用 1 口 1 箇所、予備用 2 口 1 箇所を設置すること。</p> <p>③ トイレ：コンセント 1 口 1 箇所</p> <p>④ 洗面・洗濯・脱衣室： 洗面台上部にコンセント 2 口 1 箇所、洗濯機・乾燥機用コンセント 2 口 1 箇所を設置すること。</p> <p>※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・トイレ用の電源は、接地付きとすること。</p>
呼出設備	1 設置箇所	<p>① 玄関扉に接する位置に設置し、インターホンタイプとすること。</p>
電話設備	1 配線	<p>① 電話用モジュージャックは各住戸 1 箇所とすること。</p> <p>② 外部引き込み部から住戸内のモジュージャックまでの配線とすること。</p>
TV共同受信設備	1 TV端子設置箇所 (CVTV端子)	<p>① 各居室に設置すること。</p>
その他	1 火災報知器	<p>① 設置する場合は住戸外からの点検が可能な器具とすること。</p>

(3) 設計仕様書等（機械設備工事）

共通	1 ユニバーサルデザイン	①台所・洗面台・浴室の混合栓はシングルレバー方式とすること。
	2 給排水設備	①給排水については、小山町の給水設備基準及び排水設備基準によること
	3 既存設備	①受水槽、給水設備、ガス設備、浄化槽については既存の設備を利用することで考えているが、提案の内容によって不足する場合は、設備を追加すること。 ②既存設備への接続及び配管等の切廻しをする場合の経費についても本工事範囲とする。
衛生設備	1 トイレ	①節水型ロータンク、密結型洋風大便器（防露付床上排水）とし、温水洗浄式便座を設置すること。
給水設備	1 屋外給水設備	①既存のバルブ（事業敷地西側）より分岐し、小山町の基準によること。
	2 屋内給水設備	①既存のバルブ（事業敷地西側）より分岐し、小山町の基準によること。 ②台所・洗面台・洗濯機・浴室・トイレ及び給湯器へ供給すること。 ③各戸で水抜きができるように水抜き装置を設置すること。 ④量水器は町貸与品とし、集中検針盤を設置した際は検針のしやすい場所に取り付けること。
	3 給水量の算定	①小山町の基準によること。
排水設備	1 排水人員	①275人槽 ※既存施設を使用する
給湯設備	1 給湯箇所	①台所・洗面台・浴室の3箇所 ②浴室内給湯設備はサーモスタット付きとすること。
	2 給湯器	①入居者負担が過大とならない提案とすること。
換気設備	1 住戸内換気	①給気口、排気口等には外部にアルミセルフード（防虫網付）等を設けること。
消防設備	1 御殿場市・小山町広域行政組合火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること。	

(4) 設置仕様書等（屋外付帯工事）

コミュニ テイ スペース	1 入居者同士が触れ合え、親睦を深められるコミュニティスペースを整備すること。 2 家・庭一体の理念を取り入れた植栽をすること。
外灯	1 省エネ性能を有し、低廉で一般普及品のものを必要とする箇所に設置すること。 ※照明器具はLEDとすること。
駐車場	1 直角駐車を基本とし、舗装ラインを施工すること。 2 駐車エリアは縁石等で区画すること。 3 駐車場は1台あたり幅2,500mm以上、奥行き5,000mm以上にする こと。 4 舗装路面に通し番号をいれること。
ゴミ置場	1 適切な位置にゴミステーションを設置すること。

第4章 住宅評価

1 住宅性能評価

- (1) 住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく性能表示を行うこと。要求性能は、別表により表示している等級とすること。
- (2) 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の申請を行うこと。

指定住宅性能評価機関

静岡県建築住宅まちづくりセンター：<http://www.shizuoka-kim.or.jp/>
その他多数評価機関がありますので、こちらをご参照ください。
<http://www.mlit.go.jp/common/000123781.pdf>

2 化学物質の室内濃度測定

- (1) 定められた方法にて室内濃度測定を行うこと。
- (2) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。（必ず本町に提出すること。）
- (3) VOC検査測定が基準値以上であった場合、その原因を調査し報告をすること。

指定検査機関

財団法人ベターリビング：
<http://www.bmmc.or.jp/>（財団法人建築保全センターにて紹介）
<http://www2.odn.ne.jp/opis/index.html>（㈱オーピスにて紹介）
その他にも検査機関は多くあります。

第5章 要求性能

1 要求性能

	表示すべき項目	要求の内容	備考
1. 構造の安定に 関すること	1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級1 ※地域係数は 1.2とする。	
3. 劣化の軽減に 関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級2	
4. 維持管・更新 への配慮に関 すること	4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	等級2	
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	等級2	
5. 温熱環境に関 すること	5-1 断熱等性能等級	等級4	住宅に係るエネルギーの使用に 関する建築主の判断の基準(平 成21年経済産業省・国土交通 省告示第1号一部改正)による。
6. 空気環境に関 すること	6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級3	
8. 音環境に関す ること	8-1 重量床衝撃音対策	等級2	
	8-4 透過損失等級 (外壁開口部)	等級2	東面、南面、西面及び北面の各 方位について、等級による。
9. 高齢者等への 配慮に関す ること	9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級3	最低8戸の住宅を満たすこと。
	9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級3	

※表に記載のない項目については任意とする。

第6章 関係法令及び適用基準等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法令および条例等は次に示すとおりである。これらのほか、本事業に関連する法令及び基準等を遵守すること。

1 関係法令

- 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 3) 消防法（昭和23年法律第86号）
- 4) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 5) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 6) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 7) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 8) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 9) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 10) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 11) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 12) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 13) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- 14) 景観法（平成16年法律第110号）
- 15) 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- 16) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 17) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- 18) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- 19) 再生資源の利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- 20) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- 21) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- 22) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- 23) 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）
- 24) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- 25) 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）
- 26) 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）
- 27) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 28) 静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）
- 29) 静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）
- 30) 都市計画法施行細則（昭和45年静岡県規則第48号）
- 31) 静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成17年静岡県条例第32号）
- 32) 静岡県防犯まちづくり条例（平成16年静岡県条例第26号）
- 33) 小山町営住宅条例（平成9年条例第15号）
- 34) 小山町営住宅等整備基準規則（平成25年規則第8号）
- 34) 小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和48年条例第9号）
- 35) 小山町景観条例（平成27年条例第25号）
- 36) 小山町環境基本条例（平成25年条例第6号）
- 37) 小山町自治基本条例（平成27年条例第23号）

※ その他、関係法令等を遵守すること。

2 適用基準等

- 1) 公共住宅建設工事共通仕様書 平成25年度版（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 2) 公共住宅建築工事積算基準 //
- 3) 公共住宅電気設備工事積算基準 //

- 4) 公共住宅機械設備工事積算基準 //
 - 5) 公共住宅屋外設備工事積算基準 //
 - 5) 静岡県建築工事積算基準
 - 2) 静岡県建築数量積算基準
 - 3) 静岡県建築設備数量積算基準
 - 4) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）平成25年度版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - 5) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編） //
 - 6) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編） //
 - 7) 建築工事監理指針 //
 - 8) 電気設備工事監理指針 //
 - 9) 機械設備工事監理指針 //
 - 10) 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム（国土交通省 平成20 年度版）
 - 11) 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に関わる設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム、紛争処理支援センター企画編集）
 - 12) 静岡県住宅の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針（静岡県）
 - 13) 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）
 - 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13 年国土交通省告示第1301 号）
 - 15) ユニバーサルデザインを活かした建築設計（静岡県）
 - 16) “ふじのくに” エコロジー建築設計指針（静岡県）
 - 17) 静岡県建築構造設計指針・同解説2014年度版（静岡県）
 - 18) 静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン平成25年度版（静岡県）
 - 19) 豊かな暮らし空間創生住宅地認定制度（旧家・庭一体の住まいづくり）
- ※ その他関連する基準・指針等による。また、改訂がなされた場合は最新版による。

別紙1 リスク分担表

	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		備考	
				町	受注者		
共通	発注手続きリスク	1	実施要綱、要求水準書の誤記	○			
		2	本町の帰責事由により特定者と契約が締結できない場合	○			
		3	特定事業者の帰責の事由により本町と契約が締結できない場合		○		
	制度関連リスク	法令変更リスク	4	本業務に係る根拠法令の変更、新たな規制の立法など	○		
			5	消費税率が変更されたことによる費用の増加	○		
		許認可の取得	6	本業務の実施にあたって、事業者が取得すべき許認可の遅延等による費用の増加		○	設計にかかる認定、判定等の取得なども含む。
	社会リスク	住民対応リスク	7	本町提示条件や本業務を実施することそのものに対する住民の要望活動・訴訟等に関するもの	○		
			8	受注者が行う業務に起因する住民対応に関するもの		○	近隣住民への説明及び調整を含む。
		環境の保全	9	受注者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出等）に関する対応		○	
		第三者賠償	10	受注者の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害（受注者の帰責事由により、通常避ける事が出来ない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生等によって第三者に損害を与えた場合も含む）		○	
	経済リスク	物価の変動	11	設計・工事段階の物価変動	○	△	物価変動等に一定程度の下降または上昇があった場合、一定調整する。
	債務不履行リスク	本業務の中止・延期	12	本町の指示、町議会の不承認等による本工事の中止・延期	○		予算案の不通過や政策変更等によるものを指す。
			13	上記以外の事由による本業務の中止・延期（不可抗力リスクを除く）		○	
		強力会社に関するリスク	14	事業者の協力会社の業態悪化等に起因し本業務の実施が困難となったまたは遅延した場合		○	
	不可抗力リスク		15	暴風・豪風・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷等の自然災害及び戦争・騒擾・騒乱・暴動その他の人為的な現象による本施設の損害。 ただし、自然災害に関しては、計画段階で想定している範囲のものは除く。		○	

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		備考	
				町	受注者		
設計・工事段階	各種調査リスク	16	本町が提示した現況図等が本施設の形状と著しく異なっていた場合	○			
		17	受注者が実施した各種調査等に不備があった場合		○		
		18	受注者が実施した測量、調査の結果、当初想定できなかった重大な欠陥が発見された場合	○			
		設計リスク	19	本町が提示した設計に関する与条件又は要求水準書の内容に不備があった場合	○		
			20	事業者が実施した設計に不備があった場合		○	
		設計変更リスク	21	本町の指示により、要求水準書と異なる内容の設計変更を行ったことによる工事の遅延や設計・工事費用等の増加	○		
	22		受注者の事由によって設計変更したことによる工事の遅延や設計・工事費用等の増加		○		
	工事リスク	工事完了の遅延	23	本町の指示、変更等、本町の帰責事由により契約期日までに本事業が完了しない場合	○		
			24	受注者の帰責事由により、契約期日までに本事業が完了しない場合		○	
			25	不可抗力により、契約期日までに本工事が完了しない場合	○	△	不可抗力に伴い、受注者に合理的な追加費用等の損害が発生した場合、一定の金額までは受注者の負担とし、それを超えるものについては本町の負担とする。
		工事費増減	26	本町の指示、変更等、本町の帰責事由による工事費の増加	○		
			27	受注者の帰責事由による工事費の増加		○	
28			工事中に発見された地下埋設物等による工事費の増加	○			
29			不可抗力による工事費の増加	○	△	不可抗力に伴い、受注者に合理的な追加費用等の損害が発生した場合、一定の金額までは受注者の負担とし、それを超えるものについては本町の負担とする。	
騒音・振動等の発生		30	受注者が工事を実施する際に生じた騒音・振動等によって入居者の生活や健康に著しい影響を与えた場合		○		
発注仕様書等未達		31	本事業の実施中や本施設の完工検査等において、要求水準書と技術提案書の不履行や施工不良部分が発見された場合		○		

○：リスクが顕在化した場合に、原則として負担を負う。

△：リスクが顕在化した場合の負担が、原則として主負担者に比べて小さい又は限定的に負担を負う。