

戸沢村定住促進住宅整備事業
公募型プロポーザル要求水準書

令和 3 年 8 月
山形県戸沢村

1 事業実施場所に関すること

(1) 敷地条件

ア 所在地	戸沢村大字古口100-26
イ 現況	学校用地
ウ 敷地面積	18,189㎡のうち2,500㎡以内
エ 地域地区等	都市計画区域外

2 施設計画に関すること

(1) 住戸の戸数及び構造

一般住宅	住戸タイプ	3LDK
	戸当たり専用面積	80㎡以上
	戸数	3棟15戸
附帯施設	駐車場	入居者用とし、1戸当たり2台の合計30台を整備
	物置	1戸当たり2.0㎡以上を住戸戸数分設置 設置位置は、屋外又は住棟内いずれでも構わない。
	ゴミステーション	1箇所設置とし、戸沢村と協議の上、構造、面積、配置を決定
構造及び階数		鉄骨造、長屋建（メゾネット）タイプ 2階建

(2) 全体に関する条件

- ① 関係法令、基準等を遵守すること
- 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ビリティの向上に配慮すること。
- ④ 建物の経年劣化の低減及び維持管理経費の縮減に配慮すること。

(3) 配置計画

- ① 配置計画の策定にあたっては、周辺環境等に配慮し、風雪害等による影響を与えないよう対策を十分に講ずること。
- ② 積雪区域のため、堆雪スペースの確保や屋根からの落雪等雪対策に配慮した計画とすること。
- ③ 住環境については、総合的に検討し設定すること。

2 土地利用に関すること

土地利用計画については、事業者の提案とする。

- ・敷地の利用は、事業計画の提案に基づき事業者が行うこと。

3 事業実施場所周辺の整備

住宅整備とあわせて事業実施場所西側に、国道 47 号から村道真柄学校線を結ぶ新設の村道・水道管及び下水道管（敷地内公共下水道柵含む）を村が整備する。

4 要求水準書について

設計仕様書・要求性能は、最少性能又は基本の基準的条件を示しているもので、同等以上の提案を妨げるものではない。

5 要求水準の確認

- (1) 村の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に村と協議し、確認を得るものとする。
- (2) 村は、工事が設計図書等に従い遂行されていることの確認のため、各種検査の実施又は各種の試験及び検査の結果の確認を行うことができる。
- (3) 村は、工事完了後に完了確認を行う。事業者は、村の完了確認を受けた後、製本された完成図書を村に 3 部提出すること。

A 設計仕様書(建築工事)

基本 事項	1 規模・階数	<p>①階数は2階建てとする。ただし、地階は設けないこと。</p> <p>②構造は、鉄骨造とする。</p> <p>③間取りは3LDK(80㎡以上)とし、戸数は15戸とする。 また付帯する駐車場は、30台とする。</p> <p>④屋根は、落雪による被害を防止するため陸屋根とする。</p> <p>⑤2階床は生活音に配慮して、床衝撃音L-65以上とする。</p>
	2 階 高	<p>①住戸の居室の天井高は、2.4m以上とすること。ただし、 梁型や設備配管等によりやむを得ない部分は2.0m以上 とすることができる。</p>
	3 耐震性能	<p>①住宅性能表示基準における等級3以上の性能を有するものとする。</p>
	4 雨・雪の処理	<p>①バルコニー部分には、屋根または庇を設けること。</p> <p>②本施設の雨・雪等によって隣接地等へ影響が加わらないよう に対策すること。</p> <p>③床下への止水処理対策を講じること。</p> <p>④積雪対策として、一般の基礎より高床の構造を検討すること。</p>
	5 省エネ・断熱 基準について	<p>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。</p> <p>②断熱仕様については次世代省エネ(Ⅲ地域)仕様とする。 本仕様書に適合する各社の提案とする。</p>
	6 配置・平面プラン について	<p>①配置・平面プランは提案による。</p>
	7 住戸の熱源等 について	<p>①本住宅は、オール電化住宅とする。</p> <p>②電力は、東北電力とする。</p> <p>③上下水道は、戸沢村上下水道とする。</p> <p>④電話は、NTT東日本とする。</p> <p>⑤テレビは、地上デジタル放送及び衛星放送の受信可能設備 とする。</p>
	8 メンテナンス の向上	<p>①設備配管等の状況に適合した点検口を設けること。</p>

専用部分	1 玄関	<p>①有効幅750mm以上を確保すること。</p> <p>②居間等までの廊下部分は、有効幅900mm程度を確保すること。</p> <p>③住戸の玄関扉は開き戸とし、錠はピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠等破壊が困難な構造とすること。</p> <p>④防風・防雪のための対策を講じること。</p>
	2 居室	<p>①原則として、全て洋室とする。(畳、ふすまは使用しない。)</p> <p>②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)</p> <p>③窓には網戸を設置すること。</p> <p>④空調器具は、居間に1台設置することとし、その他は入居者対応とする。</p>
	3 浴室	<p>①浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレは、コアを形成すること。</p> <p>②ユニットバス1618型以上とし、維持管理及び修繕時には取り替えが容易なものとする。</p> <p>③浴槽のまたぎ高さは350mm～500mmとすること。</p>
	4 洗面・洗濯・脱衣室	<p>①浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレは、コアを形成すること。</p>
	5 台所	<p>①キッチンユニットはL=1,800mm以上とすること。</p> <p>②調理器具はIHクッキングヒーターとすること。</p> <p>③冷蔵庫・食器洗浄機・レンジ・炊飯器・ミキサーなど調理器具の置き場を考慮した台所計画とすること。</p>
	6 トイレ	<p>①浴室・洗面・洗濯・脱衣室・トイレは、コアを形成すること。</p> <p>②洋式便器とし、温水洗浄便座を設置すること。</p>
	7 収納・物入	<p>①適宜、必要に応じて提案すること。</p>
	8 物置	<p>①1戸当たり2.0㎡程度の物置を設けること。</p> <p>②屋外又は住棟内いずれでも構わない。</p>

B 設計仕様書等(電気設備工事)

電灯設備	設置箇所	照明器具の種別は提案によることとするが、各室の照度は、「JIS照度基準Z9110-1979」を参照とすること。
コンセント設備	設置箇所及び設置個数	<p>①各居室 コンセント2口2箇所、各居室のうち1室には電話用コンセント1箇所を設置すること。また、テレビユニット設置室にはテレビ用コンセント2口1箇所、各居室にエアコン用コンセントを1箇所設置すること。</p> <p>②台所 冷蔵庫・電子レンジ用2口各1箇所、換気扇用1口1箇所(レンジフード内)、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2口1箇所を設置すること。</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。 ・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・乾燥機用の電源は、接地付きとすること。</p>
呼出設備	設置個所	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。
電話配管	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をする。</p>
テレビ共同受信設備	配線	<p>①地上デジタル放送及び衛星放送アンテナを設置し、各住戸テレビユニット端子まで配線すること。</p> <p>②テレビユニット端子は各居室に設置すること。</p>
その他	住宅用火災警報器	①最上広域市町村圏事務組合火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること。

C 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について	①台所、洗面台の混合栓はシングルレバー方式とし、洗濯機用は専用単水栓とする。 ②建具や開閉方式について、バリアフリーに配慮したものとすること。
	2 給排水設備	①給排水については、戸沢村の給水設備基準及び排水設備基準によること。
衛生設備	1 トイレ	①節水型ロータンク方式、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別途水道加入について、口径に応じて加入金が必要となる。 ②村道内水道管より分岐し、戸沢村の基準によること。
	2 屋内給水設備	①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。 ②各戸で水抜きができるように水抜装置を設置すること。 ③量水器は、村貸与品とし、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戸沢村の基準によること。
排水設備	1 排水人員	①給水対象人員を適用すること。
	2 排水量	①戸沢村の基準によること。
	3 排水系統	①汚水と雑排水は屋内では別系統とすること。 ②下水道管へ排水するため、村が公共下水道柵を各棟に1箇所設置する。 ③下水道加入については、別途加入金等が必要となる。
給湯設備	1 給湯箇所	①台所・洗面台・浴室（シャワー兼用）及び洗濯機の4箇所とすること。
	2 コントロールスイッチ	①台所及び浴室の2箇所に設置すること。
換気設備	1 住戸内の換気	①換気扇・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。
冷暖房設備	1 設置箇所	①居間に1台設置すること。

D 設計仕様書等(屋外附帯工事)

団地内通路	<p>①団地内通路は、幅員 6.0m（車道幅員、路肩）とすること。</p> <p>②団地内通路は、積雪対策として地下水による消雪機能等を設けること。</p> <p>③団地内通路の設計は、戸沢村まちづくり課（企画調整係）と協議のうえ決定すること。</p>
駐車スペース	<p>①直角駐車を基本とし、舗装ラインを施工すること。</p> <p>②駐車エリアは、縁石等で区画すること。</p> <p>③凍上対策を十分にすること。</p> <p>④駐車場は、1台当たり幅2,500mm以上、奥行5,000mm以上とすること。</p> <p>⑤舗装路面に通し番号を入れること。</p>
駐輪場	<p>①駐輪場は、各棟に10台を確保すること。</p> <p>②独立して駐輪場を設置する場合は、屋根を設置すること。</p>
ゴミステーション	<p>①収集車の停車スペースの確保に留意するとともに、戸沢村まちづくり課と協議のうえ、構造・面積・配置を決定し、1箇所設置すること。</p>

5 住宅性能評価

(1) 要求性能

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) の住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書の提出及び性能表示を行うこと。要求性能は、以下に表示している等級とすること。

(2) 性能評価の取得

住宅性能表示制度に基づく登録住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能書の写しを提出すること。

■要求性能

表示すべき項目		表示の方法	要求の内容
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)	等級による	等級 3
	1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	等級による	等級 3
	1-3 その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	免震建築物かその他	その他
	1-4 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による	等級 2
	1-5 耐積雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による	等級 2
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	地盤の許容応力度 (単位を kN/m^2 とし、小数点以下第 1 位未満の端数を切り捨てる。) 又は、杭の許容支持力 (単位を $kN/本$ とし、小数点以下第 1 位未満の端数を切り捨てる。) 及	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法

		び地盤調査の方法その他それらの設定の根拠となった方法を明示する。	
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、基礎方式にあっては杭種、杭径(単位をcmとし、整数未満の端数を切り捨てる。)及び杭長(単位をmとし、整数未満の端数を切り捨てる。)を明示する。	基礎の構造方法及び形式等
2 火災時の安全に関する事	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	等級による	等級3
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分〔開口部〕)	等級による	等級1
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	等級による	等級2
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	等級による	等級4
3 劣化の軽減に関する事	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	等級による	等級2
4 維持管理・更新への配慮に関する事	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	等級による	等級3
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	等級による	等級2
	4-3 維持管理対策等級(共用排水管)	等級による	等級1

5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	等級による。この場合においては、住宅に係るエネルギーの使用に関する建築主の判断基準（平成21年経済産業省・国土交通省告示第1号一部改正）別表第1に掲げる地域区分を併せて明示する。	等級3
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)	次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示する時は、居室の内装の仕上げ及び居室に係る天井裏等(平成15年国土交通省告示第274号第一項第三号に適合しない場合(同号ロに該当する場合を除く。))のものに限る。)の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級(居室に係る天井裏等の下地材等にあっては1を除く)を併せて明示する。 イ 製材等(丸太及び単層フローリングを含む)を使用する ロ 特定建材を使用する ハ その他の建材を使用する	等級3
	6-2 換気対策	次のイのa又はbのうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロのaからcまでのうち、トイレ、浴室及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、イのbを明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。 イ 居室の換気対策 a 機械換気設備 b その他 ロ 局所換気対策 a 機械換気設備 b 換気のできる窓 c なし	明示 換気対策・居室の換気対策・局所換気対策
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	特定物質濃度(測定の対象となるものに限る。以下同じ。)ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。 イ 特定測定物質の名称 ロ 特定測定物質の濃度(単位を ppm、	明示 室内空気中の化学物質の濃度等

		<p>ppb、mg/m³、μg/m³ その他一般的に使用されるものとし、平均値（測定値が－の場合にあっては、その値）又は最高及び最低の値とする。）</p> <p>ハ 特定測定物質の濃度を測定（空気の採取及び分析を含む。）するために必要とする器具の名称（空気の採取及び分析を行う器具が異なる場合にあっては、それぞれの名称）</p> <p>ニ 採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事（造り付家具の取り付けその他これに類する工事を含む。）の完了した年月日</p> <p>ホ 採取条件（空気を採取した居室の名称、採取中の室温又は平均の室温、採取中の相対湿度又は平均の相対湿度採取中の天候及び日照の状況、採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況その他特定測定物質濃度に著しい影響を及ぼすものに限る。）</p> <p>ヘ 特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称（空気の採取及び分析を行った者が異なる場合に限る。）</p>	
8 音環境に関すること	8-3 透過損失等級 (界壁)	等級による	等級 1
	8-4 透過損失等級 (外壁開口部)	東面、南面、西面及び北面の各方位について、等級による。	等級 2
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	<p>通常想定される侵入行為による外部からの侵入（出入口が存する階（1階など）を防止するための対策を、評価対象開口部の区分 a から c それぞれにおいて、次に示すアからウの対策を明示する。（アに該当する場合 [ア] の対策も含まれるか明示する。）</p> <p>a 住戸の出入口</p>	

		<p>b 地面からの開口部までの下端までの高さが2 m以下、又は、バルコニー等からの当該開口部までの水平距離が 0.9m以下であるもの（aに該当するものを除く。）</p> <p>c a及びbに掲げるもの以外のもの</p> <p>ア 全ての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である</p> <p>イ その他</p> <p>ウ 該当する開口部なし</p>	
--	--	---	--

6 化学物質の室内濃度測定

工事完了後、次に定める化学物質の室内濃度の測定結果を提出すること。

(1) 測定物質

- ・ホルムアルデヒド
- ・トルエン
- ・キシレン
- ・エチルベンゼン
- ・スチレン

(2) 測定戸数及び測定箇所

測定戸数は、住棟毎に建設戸数の1割以上とし、1住戸につき2室以上の居室で測定（日照の多い南側の居室を原則とする）。

(3) 採取条件

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3（3）のイに定める採取条件によること。

(4) 測定方法

品確法に基づく評価方法基準第5の6-3（3）のロに定める測定方法によること。

(5) 測定値が厚生労働省の指針値を上回った場合は、考えられる理由及び講じた措置を報告すること。

(6) 提出物

測定結果報告書を1部提出すること。

7 住宅瑕疵担保履行法の手続き

本事業は、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）の適用を受ける事業であるため、この法律の手続きについては本事業の範囲として事業者の負担にて行うものとし、その内容を報告すること。