

令和5年度西川町移住定住促進事業
公募型プロポーザル 要求水準書

令和5年7月

山形県西川町

1. 事業実施場所に関すること

敷地条件は次のとおりになる

- (1) 所在地 西川町大字吉川230 - 17番地
- (2) 現況 学校用地
- (3) 敷地 面積 1,252 m²以内
- (4) 地域地区等 都市計画区域内 用途指定なし

2. 施設計画に関すること

(1) 住宅戸数及び構造

住宅 長屋建(重層長屋タイプ、1LDK)1棟 10戸の新築(戸あたり40m²以上)
附帯施設 駐車場15台 物置10戸分(0.64m²以上) ゴミ集積所(戸数分のゴミが格納できる容量)
住宅構造 軽量鉄骨造、2階建

(2) 全体に関する条件

関係法令、基準等を遵守すること。
周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
ライフサイクルコストの低減及びメンテナビリティ向上に配慮すること。
建物の経年劣化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

配置計画策定は、周辺環境等に配慮し、風雪害等による影響を与えない対策を十分に講ずること。
積雪区域のため、堆雪スペース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。
住環境は、総合的に検討し設定すること。

3. 土地利用に関すること

土地利用計画は、事業者の提案とし、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。

4. 要求水準書

設計仕様書・要求性能は、最小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) 町確認後の設計図書等を変更する場合は、事前に町と協議し、確認を得るものとする。
- (2) 町確認後の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試験及び検査結果の確認を行うことができる。
- (3) 町は、工事完了後に完了確認を行う。
- (4) 事業者は、町の完了確認を受けた後、製本された完成図書を町に1部、完成図書の電子データ一式を提出すること。
- (5) 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)の適用を受けるため、この法律の手続き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。

A 建築等仕様

1 基本事項	(1)規模・階数	構造は、鉄骨造(軽量鉄骨造)とし、階数は、2階建とし、地階は設けない。 戸数は10戸とし、間取は、1LDK(40㎡以上)、附帯する駐車場は15台とする。 屋根は、落雪による被害を防止及びメンテナンスを考慮した提案とする。 2階床は生活音に配慮したものとする。 (ア) 重量床衝撃音はLH - 55以上とする。 (イ) 軽量床衝撃音はLL - 55以上とする。
	(2)階高	住戸居室の天井高は、2.4m以上とする。 梁型や設備配管等でやむを得ない場部分は、2.0m以上とする。
	(3)耐震性能	住宅性能表示基準における等級1以上の性能を有するとする。
	(4)雨・雪の処理	バルコニーを設置する場合は、屋根又は庇を設けること。 本施設の雨・雪等が隣接地等へ影響を及ぼさない対策を講じること。
	(5)省エネ・断熱基準	事業実施場所(所在地)での省エネ基準地域区分を考慮した断熱仕様とする。 断熱仕様は、本仕様書に適合する各社の提案とする。
	(6)配置・平面プラン	配置・平面プランは各社の提案による。
	(7)住戸の熱源等	電力は、東北電力とする。 上水道は、西川町上水道とする。 電話は、NTT東日本とする。 テレビは、難視聴地域のため吉川テレビ共同受信組合と協議すること。
	(8)メンテナンス向上	設備配管等の状況に適合した点検口を設けること。

2 専用部分	(1)玄関	玄関は有効幅750mm以上、居間等までの廊下部分は、有効幅900mm程度を確保すること。 玄関扉は開き戸とし、玄関付近は暴風・防雪のための対策を講ずること。 鍵はピッキングが困難な構造のシリンダーを有し、面付箱鍵等は破壊困難な構造とすること。
	(2)居室	原則、全て洋室とし、(畳、襖なし)カーテンレールを設置すること。(カーテンは入居者対応) 窓は二重サッシ及び網戸を設置すること。 エアコン(空調)は、居間に1台設置とし、その他は入居者対応とする。
	(3)浴室	ユニットバス1318型以上、換気暖房乾燥機能付き、浴槽またぎ高さは350~500mmとすること。 維持管理及び修繕時には取替えが容易なものとする。
	(4)台所	流し台はL=1,800mm以上、高さ850mm程度、ステンレス製、表面仕上げはポリ合板とすること。 調理器具はIHクッキングヒーターとすること。 冷蔵庫・炊飯器等の調理器具置場を考慮し、流し台から背面壁は1,200mm以上確保すること。
	(5)トイレ	洋式便器とし、温水洗浄便座を設置すること。 出入口は緊急時に外部から解放できる構造とすること。
	(6)収納等	適宜、必要に応じて提案すること。
	(7)物置	1戸あたり0.64㎡程度の物置を設けること。 屋外又は住宅内いずれでも構わない。
	(8)その他	住宅の玄関、階段部に片側手すりを設置すること。

B 電気設備仕様

1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 Z9110-2010」を参照とすること。 設置箇所：各居室、台所、玄関、浴室、トイレ、廊下等の他必要と思われる箇所。
2コンセント	設置箇所及び個数	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1箇所を設置すること。 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。 トイレ：コンセント2口1箇所を設置すること。 洗面・洗濯・脱衣所：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。 上記は最低必要数。冷蔵庫・電子レンジ用、洗濯機・乾燥機用の電源は、接地付とすること。
3電話	配線	電話用モジュージャックは各住戸1箇所とすること。 外部引込部から住戸内のモジュージャックまでの配線をする事。 インターネット接続のための配線をする事。
4テレビ	配線	テレビ難視聴地区のため、地元テレビ共同受信組合と協議のうえ対応すること。 各居室にテレビユニット端子を配線すること。
5その他	警報器	消防法関係法令に適合すること。(住宅用火災警報器の設置)

C 機械設備仕様

1共通	ユニバーサルデザイン	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。 建具や開閉方式については、バリアフリーに配慮したものとすること。
2衛生	トイレ	前述内容の他、節水型ロータンク方式、洋風大便器(防露付、床下排水)とする。
3給水	(1)屋外給水設備	事業者で西川町上水道への加入金を支払い加入すること。 上水道管接続は付近の町内上水道管より分岐し、西川町の基準によること。
	(2)屋内給水設備	台所・洗面所・洗濯機・浴室・トイレ及び給湯器へ供給すること。 各戸で水抜きができるように水抜装置を設置すること。 量水器は、検針しやすい場所に取付けること。
	(3)給水量の算定	西川町の基準による。
4排水	(1)排水設備等	給排水は、西川町の給水設備基準及び排水設備基準によること。 事業者で合併浄化槽を設置管理すること。
	(2)排水系統	汚水と雑排水は屋内では別系統とすること。 生活排水は、合併浄化槽へ排水すること。
5給湯	給湯箇所	台所・洗面台及び浴室(シャワー兼用)の3箇所以上とする。
6換気	住戸内の換気	換気扇・排気口等には、外部にステンレスフード(防虫網付)等を設置すること。

D 屋外附帯仕様

1屋根	積雪、メンテナンス性に配慮した仕様とすること。
2外壁・軒等	防水、防火性能を有する材料に配慮した仕様とすること。
3開口部	(1)アルミ樹脂サッシとし、次世代省エネ基準を満足する性能を有すること。(内窓も含む) (2)開口部には網戸を設置すること。
4駐車場	(1)直角駐車を基本とし、舗装ライン及び舗装路面に通し番号を入れること。 (2)凍上対策を十分にすること。 (3)駐車場は、1台あたり幅2,500mm以上、奥行5,000mm以上とすること。
5ゴミ集積所	収集車の停車スペースを確保し、ゴミ収取日に全戸分のゴミが収納できる規模とする。
6団地内通路	(1)団地内通路は、幅員6.0m(車道幅員、路肩)とすること。 (2)団地内通路の設計は、西川町建設水道課と協議のうえ決定すること。

6. 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。

要求区分	表示すべき項目		表示の方法	要求
1構造安定	(1)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)		等級による	等級1
	(2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)		等級による	等級1
	(3)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1
	(4)耐雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)		等級による	等級1
2火災等安全	(1)感知警報装置設置等級(自住戸火災時)		等級による	等級1
	(2)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
	(3)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
	(4)耐火等級(界壁及び界床)		等級による	等級4
3劣化軽減	劣化対策等級(構造躯体等)		等級による	等級2
4温熱環境	断熱等性能等級		等級による	等級4
5音環境	透過損失等級(界壁)		等級による	等級1
6空気環境	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、ロを明示した場合、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つては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