

珠洲市買取型復興公営住宅整備事業

(仮称) 宝立町鵜飼団地

要求水準書

令和8年5月

珠 洲 市

【目次】

第1	総則	1
第2	復興公営住宅等に関する要求水準	1
1	計画の基本方針	1
2	住宅等の整備内容に関する要求水準	3
第3	整備に係る業務の要求事項	5
1	調査・設計等に関する業務の要求事項	5
2	建設着手時の業務の要求事項	6
3	工事監理に関する業務の要求事項	7
4	建物竣工時の業務の要求事項	7
第4	法令、参考基準等	9
1	適用法令等	9
2	参考仕様書・参考基準等	11

第1 総則

本要求水準書は、珠洲市（以下「市」という。）が実施する「珠洲市買取型復興公営住宅整備事業（仮称）宝立町鶴飼団地」（以下「本事業」という。）について、事業者が整備する復興公営住宅について、市が求める性能水準および関連する業務の水準を示すものである。

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、基本協定および売買契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

第2 復興公営住宅等に関する要求水準

1 計画の基本方針

珠洲市復興公営住宅整備方針及び以下の各項目に示す内容を十分に考慮したうえで住宅等の計画を作成すること。また、災害からの復興の記憶を未来へ紡ぐデザイン上の工夫を検討すること。

(1) 入居者の利便性と快適性の確保

- ・住戸・住棟計画は、通風、採光、使い勝手、収納率、プライバシーの確保等に十分配慮したものとする。
- ・主要な居室はできるだけ南面とし、可能な限り、直接外気に接する開口部のない居室の計画は避け、やむをえず計画する場合は、採光を確保する方面の居室との間仕切りは、日照と通風の面で開放性の高い建具を設置する。
- ・雪や雨などが多い気候特性を考慮し、以下の事項に配慮する。

- ・悪天候時の物干し等ができるサンルームを確保する。
- ・除雪用具や冬用タイヤなどの季節用具の外部物置を設置する。
- ・雪や雨の吹込みや落雪対策を考慮して、住戸・住棟の出入口や共用廊下、エレベーターホール等を計画する。
- ・外壁は耐候性を考慮したものとする。
- ・除雪を考慮して、外構、通路や駐車場を計画する。

(2) 入居者の安全ならびに周辺・隣接地への配慮

- ・火災に対する安全性（火災発生原因への対応、火気対策、避難安全対策、耐火性等）に配慮する。
- ・配置計画等に際し、できるだけ死角が生じないように、見通しの確保に努める。
- ・設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮する。
- ・転落、転倒、衝突など、日常生活の中で起こり得る住戸内外の事故の防止に配慮する。
- ・駐車場及びその出入口は、敷地内の歩行者動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し、安全な位置及び構造とする。駐車場、駐輪場等については、視認性、照度の確保等に配慮する。
- ・住棟、駐車場等の配置や各部の計画においては、隣接地への圧迫感の軽減、日照、採光、通風、防犯、防音やプライバシーの確保等に配慮した計画とする。

(3) 高齢者等への配慮・コミュニティ形成への配慮

- ・住宅等の計画全般にユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や障害者、子育て世帯等を含む誰もが安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保する。
- ・住戸内においては、段差の解消、手すりの設置、建具、浴室や台所での事故防止、生活での介助のしやすさなどに配慮する。また、日常生活において、高齢者のみの世帯などを自然に見守りできるよう、住戸内の気配が共用部から感じられるように工夫する。
- ・見ず知らずの方も含めて新たな集住がはじまることから、日々の生活の中で新しいコミュニティが形成されやすいように、住戸・住棟および屋外付帯施設等の計画に配慮する。

(4) 景観形成への配慮

- ・珠洲らしいデザインに配慮する。耐候性や維持管理のしやすさを考慮しながら、能登瓦や下見板張りといった地域の歴史風土に根差した建材や意匠の文脈を受け継ぐように工夫する。
- ・計画する住宅等は、周囲の基調となる景観と調和を図るとともに、ボリューム感が誇張されないように配慮する。
- ・隣地境界、駐車場と通路等の間の緩衝帯、広場等は植栽とするなど、まちづくりやコミュニティの核となる場に相応しい設えとなるよう工夫する。

(5) 環境負荷・ライフサイクルコストの低減等への配慮

- ・雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC02 縮減など環境負荷の低減に配慮する。
- ・建物を長期的に維持管理できるように、保守点検および修繕等のしやすさや、更新周期の長い内外装・設備機器の採用等に配慮する。
- ・寒冷地対応に配慮する。
- ・コスト等に照らして可能な範囲で、将来的な住宅需要の変化に対応した住戸改修や用途転換のしやすさに配慮する。
- ・木材、その他すべての使用材料については、地域材（県産材、市産材）の採用に努めること。

2 住宅等の整備内容に関する要求水準

(1) 復興公営住宅の戸数・附帯施設等

以下に示す条件に沿って計画すること。

項目	概要			
階数等	・3階建ての共同住宅とする。棟数の指定はしない。			
全体計画	・資料5「土地利用計画図」に基づく土地利用とする。			
住戸タイプ 及び戸数	・戸数は60戸とし、以下のとおりとする。			
	タイプ (間取り)	1LDK	2LDK	3LDK
	住戸専用面積 (サンルームを除 いた面積)※1	約45㎡	約55㎡	約65㎡
	入居対象世帯	1～2人	2～3人	3～4人
	戸数 ※2	10戸	36戸	14戸
※1 住戸規模は壁芯計算で算出する。上記の面積にサンルーム3.5～4.5㎡を加えたものを住戸専用面積とする。なお、サンルームは居室内(外壁部分等は断熱)として整備する。 ※2 各タイプの戸数は、±1戸の変更は可能とする。 ※3 2LDKの内、2戸は車椅子住戸とする。				
付帯施設等	<p>外部物置：1.2～1.5㎡を1戸につき1か所設ける。冬用タイヤ等が保管できるものとする。住戸まわりに整備するほか、住棟共用部や屋外附帯施設(別棟)として集中して整備することも可能とする(共用部等に整備する場合は、防犯に配慮してできるだけ死角や袋小路とならないようにする)。いずれの場合も共用部から利用するものとし、共用部面積に含むものとする。</p> <p>駐車場：屋外(もしくは住棟ピロティ)平面式駐車場。戸あたり1台設置する。なお、宅配便、引っ越し車両などの一時駐車スペースを設ける。</p> <p>駐輪場：屋外(屋根付き)あるいは住棟ピロティに、戸あたり1台設置する。</p> <p>ゴミ置場：市と協議の上、仕様、規模、位置を決定する。</p> <p>公園・広場：開発行為に該当する場合、開発区域内に開発公園または広場を整備する。</p> <p>その他：入居者のコミュニティ形成に配慮した共同菜園や、外構等の工夫は適宜、提案による。</p>			

(2) 住宅性能等に関する事項

- ・市が住宅等に求める性能水準（以下「要求水準」という。）は「珠洲市復興公営住宅設計標準」と同様あるいはそれ以上とする。ただし、珠洲市復興公営住宅設計標準は基本として示すものであり、これによりがたい場合は設計段階で協議を行い、市の了承を得ること。

(基本事項)

- ア 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
（冬至で4時間以上の日照を確保すること（当該居室の開口部の床仕上げの高さで、8～16時の間で確保すること）
- イ 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
（10年以上の保証または当該保障と同等以上の性能を有すること）

(住宅性能)

- ア 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）（以下「住宅品質法」という。）における性能表示制度にもとづき、珠洲市復興公営住宅設計標準3-1-2-1住宅性能評価別表1に示す性能を確保すること。
- イ 住宅性能表示制度にもとづき、登録住宅性能評価機関が交付する設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。
- ウ その他の性能については、珠洲市復興公営住宅設計標準によること。設計標準に規定のない事項は事業者の提案による。

(外構等)

- ア 都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を取得する必要がある場合、開発許可の基準に適合させること。公園、緑地又は広場等の配置計画についても提案すること。
- イ 住棟共用部は津波からの避難者が一時的に滞留できるように整備すること。
- ウ 沿道部分は、可能な限り、歩行者空間として整備すること。

(その他)

- ア 集住する当団地は、コミュニティの核となる施設である。また、将来的に移住者等の若い世帯の受け皿ともなりうる施設である。これらを考慮した計画上の工夫を行うこと。

第3 整備に係る業務の要求事項

1 調査・設計等に関する業務の要求事項

(1) 敷地条件に関する調査・協議

- ・市は選定事業者に対して、近隣の状況について必要な情報を提供する。
- ・選定事業者は、設計をする上で必要となる、地質調査、電気、電話、ガス、上・下水道、排水及び電波障害対策等に関する調査や各々の関係機関との協議・調整を行う。
- ・道路や私有地に立ち入り調査を行う場合は、関係官公署、相手方の許可を得ることに留意するとともに、安全対策に十分配慮すること。

(2) 復興公営住宅等の基本・実施設計等

- ・選定事業者は、復興公営住宅等の設計図書等を関係法令、要求水準書及び選定事業者の提案書等に基づいて作成し、内容について市の承諾を得ること。

- ・設計図書の作成に当たって、様式等については市と協議すること。また、業務の進捗状況に応じて設計図書の確認を受けるなど、市と十分に打ち合わせを行うこと。
- ・選定事業者は、近隣に居住する住民を対象とした、計画内容に関する説明会を実施すること。
- ・市は、上記の報告の受領及び確認の実施により、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ものとする。

(3) 許認可及び各種申請手続き等

- ・選定事業者は、本事業に関わる開発許可、建築確認等の許認可の取得に必要な検討及び関係機関との協議並びに資料作成を行い、申請、検査等の手続きを行うこと。
- ・選定事業者は、設計標準等及び提案内容に応じた性能を満たすように、住宅品確法に基づき、登録住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書の交付を受けること。

(4) 交付金申請書類の作成支援

- ・選定事業者は、市が実施する交付金申請書関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料の作成等、市に対する支援を行うこと。

(5) その他必要な業務

- ・選定事業者は、上記に記す設計・調査業務等に関連し、その他必要な業務を市と協議の上実施すること。
- ・選定事業者は、調査・設計業務が完了し、建設工事に着手するまでに、下表の図書を提出し、市はその内容を確認する。なお、それぞれの図書の具体的な提出期日については、市との協議による。

設計図書	設計図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	設計内訳書（数量根拠がわかる資料を含む）
	構造計算書（構造計算を行った場合）
その他成果品	各種測量成果品
	地質調査結果報告書
	設計標準適合チェックリスト
	補助金申請用の仕分け図面、内訳明細書
法定手続き書類	建築基準法に基づく確認済証の写し
	住宅の品質の確保の促進等に関する法律に基づく設計住宅性能評価書の写し
その他	市が必要と認めるもの

2 建設着手時の業務の要求事項

- ・選定事業者は、市による設計内容の確認を受けるまで、建築工事に着手してはならない。ただし、市が承諾した範囲内の工事に関してはこの限りではない。
- ・選定事業者は、工事着手前に施工計画書（施工体制、工程計画、各工程の施工方法等）を作成し、市に報告をすること。工事車両の運行は、周辺住民や通行人等の安全を十分確保する。工事車両の路上待機は必要最低限とし、施工計画書にて市に報告すること。
- ・選定事業者は、本事業に関する工事全般を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等の必要な保険に加入すること。

3 工事監理に関する業務の要求事項

- ・選定事業者は、基盤整備工事ならびに復興公営住宅等の建設工事が設計図書及び要求水準書等に基づき品質保持が適切に行われるよう工事監理を行うこと。
- ・市は、基盤整備工事ならびに復興公営住宅等の建設工事の着手後は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について、適宜、事業者に報告を求めることができる。
- ・選定事業者は、工期中に自らが行う検査又は試験について、事前に市に対して書面にて通知を行うこと。検査又は試験後は、検査報告書をまとめ管理すること。市は当該検査又は試験に立ち会うことができる。

4 建物竣工時の業務の要求事項

(1) 建設住宅性能評価の取得

- ・選定事業者は、要求性能及び提案内容に応じた性能を満たすよう、住宅品確法に基づき登録性能評価機関より建設住宅性能評価書の交付を受け、買取検査の実施までにその評価書を市に提出すること。

(2) 住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き

- ・選定事業者は、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）（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）に基づき保険加入または供託の手続きを行うこと。
- ・保険に加入した場合は、写しを市に提出すること
- ・供託する場合は、復興公営住宅等売買契約の締結前に、供託したことを証明する法務局が発行した書類の写しを市に提出すること。

(3) 室内空気中化学物質濃度測定の実施

- ・選定事業者等は、工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関（保健所又は建築物空気環境測定業の登録業者）において行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。

発生有機化合物	室内濃度指針値
ホルムアルデヒド	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08ppm)
トルエン	260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.07ppm)
キシレン	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05ppm)
エチルベンゼン	370 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.085ppm)
スチレン	220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05ppm)

・調査を行うに当たっては、下記の内容を遵守すること。

① 測定物質

・上表、発生有機化合物のとおり

② 測定住戸・居室

・1住戸につき、2室以上の居室で測定する（日照の多い南側の居室を原則とする）こと。

③ 採取条件

・住宅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

・住宅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 報告書の作成

調査後、遅滞なく調査結果を取りまとめ、下記について報告書等を市に提出すること。

(ア) 測定物質の名称

(イ) 測定物質の濃度

(ウ) 測定物質の濃度を測定するために必要とする器具の名称及び点検記録書

(エ) 採取を行った年月日

(オ) 採取を開始した時刻及び終了した時間

(カ) 内装仕上げ工事を完了した年月日

(キ) 空気を採取した居室の名称

(ク) 採取中の室温又は平均の気温

(ケ) 採取中の相対湿度又は平均の相対湿度

(コ) 採取中の天候及び日照の状況

(サ) 採取前、採取中の換気及び冷暖房の実施状況

(シ) その他測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすもの

(ス) 測定物質のうちいずれか1つでも測定値が厚生労働省の指針値を上回った部屋については、考えられる理由、講じる措置を事前に市に報告し、市と協議後に、措置を講じ報告すること

(セ) 測定時には各部屋の測定状況写真を撮影し、報告書に添付すること。

(4) 竣工検査

・建設・工事監理業務終了後、選定事業者は自らの責任及び必要において、復興公営住宅等の竣工検査及び設備・器具等の試運転をすべて実施すること。選定事業者は、その日程及び検査内容等を事前に市に対して書面にて通知すること。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。

・選定事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果、検査済証、住宅建設性能評価書及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告すること。

(5) 買取検査

- ・竣工検査終了後、選定事業者からの要請により市は選定事業者の立ち合いの下、買取検査を実施する。
- ・選定事業者は買取検査に際し、以下の図書を提出し、市は内容を確認する。

完成図書	完成図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	完成写真（隠ぺい部分、施工状況等を含む）
法定手続き書類	建築基準法による確認申請書、確認済証、検査済証
	住宅品確法にもとづく設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価に関する申請書、評価書
	住宅瑕疵担保履行法にもとづく住宅瑕疵担保保険付保証証明書等
工事監理報告書	工事監理の過程で行う検査・試験結果を含む、品質管理の報告書
出荷証明書等	木材、畳表に関する出荷証明書、ミルシート、コンクリート配合計画書等
保証書	浴槽、洗濯機パン防水保証、屋根板金保証、防水保証等
保全に関する資料	建築物等の利用に関する説明書、機器取扱い説明書、機器性能試験成績書、主要な材料・機器一覧表等
その他	売買契約時の提出書類から変更が生じたもの
	市が必要と認めるもの

- ・買取検査は市が示す買取検査基準に基づき実施する。
- ・買取検査にあたって選定事業者は設備・器具等の取扱いに関する市への説明を実施する。

(6) その他必要な業務

- ・入居希望者を対象とした内覧会・説明会を実施する。
- ・選定事業者は、上記に記す建設・工事監理業務等に関連し、その他必要な業務を市と協議の上実施すること。
- ・市の指示による設計変更等、協定の解除による事業の中止等、不可抗力及び法令変更による売買価格の変更は、基本協定に基づき市と選定事業者が協議し決定する。

第4 法令、参考基準等

1 適用法令等

本業務を実施するに当たっては、次に示す法令及び条例等、その他関係法令等を遵守すること。

(1) 法令等

- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- ・ 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）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 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）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ その他関係諸法令および関連諸規定

(2) 県の条例等

- ・石川県建築基準条例（昭和 49 年条例第 67 号）
- ・石川県都市計画法施行条例（平成 17 年条例第 24 号）
- ・いしかわ景観総合条例（平成 20 年条例第 29 号）
- ・石川県バリアフリー社会の推進に関する条例（平成 9 年条例第 5 号）
- ・ふるさと石川の環境を守り育てる条例（平成 16 年条例第 16 号）
- ・石川県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 20 号）
- ・石川県文化財保護条例（昭和 32 年条例第 41 号）

(3) 市の条例等

- ・珠洲市営住宅条例（平成 9 年条例第 21 号）
- ・珠洲市公共下水道条例（平成 2 年条例第 26 号）
- ・珠洲市水道事業給水条例（昭和 38 年条例第 8 号）
- ・珠洲市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 10 号）

2 参考仕様書・参考基準等

(1) 復興公営住宅等の設計・施工を行うに当たって原則として遵守する基準等

- ・珠洲市復興公営住宅設計標準
- ・公共住宅建設工事共通仕様書 最新版 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・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 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・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 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・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 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）別冊 部品及び機器の品質・性能基準 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会

(2) 復興公営住宅等の積算をするに当たって参考とする基準

- ・公共住宅建築工事積算基準 最新版 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅電気設備工事積算基準 最新版 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ・公共住宅機械設備工事積算基準 最新版 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 編集 公共住宅事業者等連絡協議会

(3) その他参考とする基準

- ・石川県復興公営住宅の整備に関する方針、復興公営住宅設計マニュアル、設計詳細基準（仕上表）
- ・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
- ・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）
- ・高齢者が居住する住宅の設計マニュアル 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課発行 株式会社 ぎょうせい
- ・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係る設計指針・解説 企画・編集 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 発行 株式会社 創樹社
- ・手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）