

令和 7 年度  
下川町教員住宅建設買取事業

— 要求水準書 —

下川町

## 1. 要求水準書について

令和7年度下川町教員住宅建設買取事業要求水準書(以下「要求水準書」という)は本事業において町が受注者に求める事業の水準を示したものである。

## 2. 計画に関する条件

### (1) 立地条件

- ・建設地 上川郡下川町南町 81-1 の内
- ・状況 更地 上下水道有
- ・地域 都市計画区域内(非線引き) 第一種中高層住居専用地域  
建蔽率 60% 容積率 200%

### (2) 全体に関する条件

- ・建築基準法等関連法令を遵守すること。
- ・周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ・豪雪地の本町の気象条件を配慮し、良好な住環境の確保に努めること。
- ・**地場産材、地域資源を優先的に使用すること。**
- ・**周辺の町営住宅との調和に配慮したデザインや色彩にすること。**
- ・**特にライフサイクルコストの低減とメンテナンスビリティの向上に努めること。**

### (3) 配置計画

- ・配置計画については、敷地内の除雪及び屋根からの落雪を十分考慮すること。
- ・砂利舗装の駐車場を 10 台分整備すること。
- ・住宅と駐車場間の通路はアスファルト舗装とする。
- ・通学路の安全確保のため、東側の町道中学校通り線からの自動車の出入りを禁止する。

### (4) 住戸の戸数

- ・1 棟 8 戸 (1LDK4 戸 2LDK4 戸) の共同住宅等を建設する

### (5) 買取金額

- ・買取金額は 153,000,000 円を上限とする

## 3. 要求水準の確認

### (1) 設計図書等

- ① 事業者は下川町教員住宅の設計図、特記仕様書、設計内訳書(以下、「設計図書」という)を下川町教員住宅建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について着手前に町の承認を得るものとする。
- ② 事業者が設計図書を町の確認後に変更する場合、町と協議し、承認を得るものとする。
- ③ ②の変更が契約金額の変更を要すると事業者が求める場合、変更の内容が事業者の帰責事由に寄らないと認められるとき、町に契約金額の変更を求めることが

できる。

(2) 工事の実施状況の確認

- ① 町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、試験の実施及び検査の確認を行うことができる。
- ② 町は完了検査を行う。また、事業の適正な執行を確認するため、出来高検査及び完成検査を行うこととし、この完成検査を完了検査とする。
- ③ 事業者は町の完了検査を受けた後、製本された完成図書等を3部、データを1部提出すること。

4. 化学物質の室内濃度測定等

工事中にVOC濃度測定を行い、指定検査機関より分析結果表を受け、町に提出すること。(測定有機化合物：ホルムアルデヒド、トルエン、エチルベンゼン、スチレン)

5. 特記事項

|                  |            |   |
|------------------|------------|---|
| 特<br>記<br>事<br>項 | 地盤の長期許容応力度 | 建築基準法施行令第38条及び建設省告示第1347号(H12.5.23)による  |
|                  | 要求室        | 1LDK<br>玄関 居間・食堂・台所(それぞれ分割可)、洋室1、洗面脱衣室、浴室、便所、その他必要な室<br><br>2LDK<br>玄関、居間・食堂・台所(それぞれ分割可)、洋室2、洗面脱衣室、浴室、便所、その他必要な室  |
|                  | 住宅設備・熱源    | 灯油式給湯器又は電気温水器を設置する<br><br>換気は第1種換気、または第3種換気とする<br><br>ユニットバスは0.75坪サイズ以上とする<br><br>エアコンは、各戸の居間に1台設置し、エアコン専用コンセント及びスリーブも各戸の居間に設置する<br><br>IHクッキングヒーター本体は設置しないが、100V20A、200V20A、200V30Aに対応できるように、各戸の台所のシステムキッチンにIHクッキングヒーター専用コンセントを設置する<br><br>石油ストーブは、各戸の居間に1台設置し、石油ストーブ専用コンセント及びスリーブも各戸の居間に設置する。 |
|                  | 電気・通信      | 電気、電話、テレビ回線を整備する<br><br>インターネット回線については工事範囲外とするが、専用空配管を設置する<br><br>BS受信については、役場職員が外部から容易に地上波デジ   |

令和7年度下川町教員住宅建設買取事業  
 ー要求水準書ー

|      |  |
|------|--|
|      | <p>タル放送と切り替えられるようにし、屋外から受信状況を確認できるようにする</p> <p>照明器具については居間・洋室の照明は引掛けシーリングのみ設置するが、玄関・台所手元灯等の照明は設置する</p> <p>照明器具については、居間・洋室の照明は引掛けシーリングのみ設置するが、玄関・台所手元灯等の照明は設置する</p>   |
| 外装材  | <p>外装材に関しては周辺環境に調和するよう注意し、ライフサイクルコスト等に配慮すること。</p>  |
| 環境性能 | <p>各戸の外皮平均熱貫流率 (UA) <math>0.34\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})</math> 以下</p> <p>隙間相当面積 (C 値) <math>1.0 \text{cm}^2/\text{m}^2</math></p> <p>各戸の一次エネルギー消費量 (BEI) 0.8 以下</p> <p>外皮平均熱貫流率及び一次エネルギー消費量の計算資料を添付する</p> |
| 基礎   | <p>床下浸水防止のため、防湿コンクリートを GL より高く打設する。ただし、代替案がある場合はこの限りではない</p>   |
| 屋外設備 | <p>屋外駐車場に外灯を 2 基設置する (R6 年度教員住宅建設買取事業実施敷地内 (発注者が指定する場所。配線済み) 1 基、R7 年度教員住宅建設買取事業実施敷地内 1 基)</p> <p>入居者専用のごみステーションを 1 基 (8 区画) 設置する。</p>   |