

駒里小中学校管理職住宅買取事業
要求水準書

令和4年7月

千歳市教育委員会

目 次

第1章 本書の位置付け	1
第2章 事業の概要	2
1 事業目的	2
2 事業手法	2
3 事業期間	2
4 業務範囲	2
5 遵守すべき法令等	3
第3章 施設の計画	4
1 本施設の計画地の条件	4
2 既存管理職住宅の位置	4
3 本施設及び既存管理職住宅に関する条件	5
別紙1 解体運搬する既存管理職住宅の内容	8

第1章 本書の位置付け

駒里小中学校管理職住宅買取事業要求水準書(以下、「本要求水準書」という。)は、駒里小中学校管理職住宅買取事業(以下、「本事業」という。)において、本事業を実施する民間事業者が設計、建設を行うにあたって、実施すべき業務内容の仕様を示すものである。

第2章 事業の概要

1 事業目的

本事業は、駒里小中学校管理職住宅(以下、「本施設」という。)の建設を行うにあたり、優れた企画力・技術力等の総合力を備えた民間事業者の創意工夫を取り入れ、効率的かつ効果的に整備することを目的としており、特に以下の3点の事項に配慮し実施するものとする。

(1) 生活しやすく、使いやすい施設づくり

- ・ 入居者が生活しやすく、使いやすい施設づくりとする。
- ・ 転勤や単身赴任者が多い、入居者の視点に立った機能的な配置、備品及び設備整備に配慮した施設づくりとする。

(2) 維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり

- ・ 建物の長寿命化、メンテンスの軽減化、光熱水費の削減といった観点等、施設整備費用から維持管理までの経済性に配慮した施設づくりとする。
- ・ 維持管理の低減が図れる施設づくりとする。

(3) 環境に配慮した施設づくり

- ・ 本施設のライフサイクル全体での省エネルギー、省資源に努める等、地球環境に配慮した施設づくりとする。

2 事業手法

本事業は、公募型プロポーザル方式で選定された民間事業者(以下、「選定事業者」という。)が、本施設の設計及び建設を行った後、本施設を市が買取る方式により実施する。

3 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結の日から令和5年3月31日までとする。

4 業務範囲

本事業は、本施設の設計及び建設に関わる業務を業務範囲とし、主要な業務は次のとおりとする。

(1) 設計業務

- ・ 本施設の設計及び地盤調査
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続(本施設の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続き並びに必要な書類の整備)

(2) 解体運搬業務

- ・ 既存管理職住宅1戸の解体運搬(住宅、灯油タンク等)

(3) 建設業務

- ・ 本施設1戸の建設工事(外構工事含む)

(3) 工事監理業務

- ・ 本施設の建設業務に係る工事監理

(4) その他業務

- ・ 設計住宅性能評価、建設住宅性能評価の取得
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険への加入もしくは保証金の供託
- ・ その他、上記(1)～(3)業務を実施する上で、必要な関連業務

5 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき関係法令は次のとおりとする。また、これらのほか、本事業を行うにあたり必要とされるその他の条例及び関係法令等についても遵守すること。

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186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）
- ・ 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）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和32年法律第79号）
- ・ 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131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）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第98号）
- ・ 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）
- ・ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・ 合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 北海道建築基準法施行条例（昭和35年北海道条例第33号）
- ・ 北海道建築基準法施行細則（昭和36年北海道規則第8号）
- ・ 北海道景観条例（平成20年北海道条例第56号）
- ・ 民法（明治29年法律第89号）
- ・ 千歳市が定める条例、規則、実施要綱等
- ・ その他本事業に関連する法令、北海道及び市町村で定める条例及び規則等

第3章 施設の計画

1 本施設の計画地の条件

建設計画地の位置	千歳市駒里 945 番地 5
用途地域	市街化調整区域
指定容積率	200%
指定建ぺい率	60%
防火指定	指定なし(建築基準法22条区域内の制限)
現況	既存管理職住宅:教頭宅

2 管理職住宅敷地の位置

【位置図】



3 本施設に関する条件

本施設の設計に当たっては、以下の仕様に基づくこと。

(1) 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設への人や車両の出入り、交通事故等の抑制に十分配慮すること。 ・入居者のプライバシーが十分確保されるよう配慮すること。 ・電気、ガス、水道、電話等の引込について、メンテナンスに配慮した配置とすること。
(2) 外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外廻りに化粧砂利及び民地石を設置すること。 ・散水栓及びポストを適宜設けること。 ・駐車場は、アスファルト舗装とし、面積等は次のとおりとする。 面積 35 m²程度(5m×6～7m程度) ・舗装面積によっては浸透柵の設置が必要な場合があることから、水道局と協議の上で設計すること。 <p>【参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> 表層3cm以上(アスファルト) 上層路盤5cm以上(アスファルト安定処理) 下層路盤15cm以上 凍上抑制層27cm以上
(3) 構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各種法令を遵守した構造設計とすることとし、構造について条件は定めないこととする。 ・地盤調査を行い、地盤強度に見合う基礎とすること。また、地盤調査の結果、杭打ち等が必要になった場合においても、増額分を含め見積価格上限額の範囲内とすること。
(4) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りは3LDK+納戸+物置とし、延床面積は78m²以下とすること。 ・リビングと洋室1の間仕切りは引き戸とし、全て開閉できること。 ・洋室2は10畳以上とする。 ・洋室1・2にはクローゼットを設置すること。ただし、洋室2は大型のクローゼットとし、衣類収納家具を設置すること。 ・納戸に収納棚を設置すること。 ・物置に収納棚を設置し、間口は出入りのしやすい幅とすること。 ・居室は全てフローリングとすること。
(5) 設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・更新性、メンテナンスに十分配慮すること。 ・省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
① 電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各所に照明器具※を設置することとし、環境に配慮した高効率照明器具を採用すること。 ・テレビモニター付きインターホンを設置すること。

② 情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電話設備、テレビ受信設備、インターネット設備の配管配線工事を行い、電話用受口は居間に1箇所、テレビコンセント・インターネットジャックは各居室に1箇所以上設置すること。
③ 給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯箇所は、浴室(ユニット)、台所、洗面化粧台及び洗濯機用水栓へ供給すること。 ・給湯器は、熱効率及びコスト効率の高いものとし、リモコンスイッチを台所と浴室(ユニット)に設置すること。
④ 冷暖房設備	<ul style="list-style-type: none"> ・全室が温まるよう暖房設備を設置すること。 ・冷房設備としてエアコン※を設置すること。
⑤ 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室(ユニット)、脱衣・洗面室、便所、台所に24時間換気システムを採用し、結露、消臭、シックハウスに配慮すること。 ・浴室(ユニット)の換気システムは、浴室換気乾燥暖房機能付とすること。
⑥ 衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・便器は、洋式大便器(節水型タンク・温水洗浄便座)とし、タオル掛け、ペーパーホルダー、収納棚を設置すること。 ・排水は浄化槽に接続し、適正に処理すること。
⑦ 防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・消防法等の関連法規に基づき設置すること。
(6) 台所・調理器具	<ul style="list-style-type: none"> ・システムキッチン(流し台・調理台・調理器具台・収納スペース等)は、L=2100mm以上とし、2口以上のコンロを備えたビルトイン型調理器具※(熱源はガス)を設置すること。 ・冷蔵庫※(定格内容積200ℓ～350ℓ・両開きドア)を設置すること。 ・排水は浄化槽に接続し、適正に処理すること。
(7) 浴室(ユニット)	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスは、1616型以上とし、追い焚き可能機能付きとすること。 ・床は水はけが良い素材とすること。 ・排水は浄化槽に接続し、適正に処理すること。
(8) 脱衣・洗面室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面化粧ユニットは、750型以上とし、シングルレバー洗髪シャワー水栓、3面鏡、照明等を設置すること。 ・洗濯機用防水パン及び全自動洗濯機※(洗濯4kg以上)を設置すること。 ・収納棚を設置すること。 ・排水は浄化槽に接続し、適正に処理すること。

(9) 建具・その他	<ul style="list-style-type: none"> ・各窓には防犯対策(ストッパーやロック等)を施し、網戸及び二連のカーテンレールを設置するとともに、カーテン及びレースカーテン※を設置すること。また、必要に応じてプライバシーシートを貼ること。(キッチンに窓がある場合はロールカーテンとする) ・食卓テーブル・椅子(4人用)※を設置すること。 ・収納付畳ベッド※を1台、設置すること。 ・窓ガラスはガス入りLow-E複層ガラスとし、熱貫流率を1.4W/(㎡・K)以下とする。(ダブルロック) ・下駄箱兼収納棚を設置すること。 ・断熱玄関扉とし、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とする。
------------	---

※は本施設に設置する備品

(2) 本施設の建設

- ・ 安全に配慮した施工計画とすること。
- ・ 工事にあたっては、学校及び公的機関等(道路・水道・電気・ガス・電話等)と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。
- ・ 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、選定事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ・ 工事に必要な書類・図面等については、利用することはできるが、現況を優先すること。

(3) 本施設の建設に係る工事監理

- ・ 工事監理にあたっては、工事監理者(建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。)を専任で配置すること。
- ・ 工事監理者は、公共建築工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じ、建設業務が設計及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。

(4) 本施設の竣工検査等

- ・ 選定事業者は、自らの責任及び費用において、本施設の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に市に通知し、市は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。

(5) 本施設の建設に係る買取検査等

- ・ 市は、選定事業者の立会いの下で、本施設の確認検査を実施し、問題がない場合、鍵の引き渡しを受けること。
- ・ 外構工事を含め、本施設の建設に係る買取検査を実施すること。
- ・ 選定事業者は、市の買取検査に際し、必要な完成図書一式を提出し、建物の表示登記及び保存登記をすること。