

# 提案仕様書

R6.1

只見町建物提案型公営住宅買取事業

項目		提案内容	
事業契約方式		建物提案型公営住宅買取事業	
事業費		提案による	
工事期間		令和7年3月中旬までに入居可能とする(3月中に只見町へ引渡し) 建物に係る外構工事については、令和7年6月末引渡し	
提案範囲		建築工事、電気設備工事、機械設備工事(町水道本管からの引込み、集落排水へのつなぎ込み)、建物に係る外構工事、諸官庁等手続き	
提案基準等			
躯体基本構造	構造	タイプ	1階部分を車庫、2階部分を居住とした、1DK及び1LDK以上
		戸数	1棟 4戸以上(単身向け2戸以上、世帯向け2戸)
	屋根・外壁	要求水準(1)基本事項による	
	基礎	地質調査を行い、基礎の設計を行うこと	
	内装	床：フローリング仕上げ、壁・天井：ビニールクロス仕上げ	
	バルコニー	物干し金物、インナーサンルーム可	
共用部分	共用設備	給水	町水道本管直結(本管から敷地までL≒4m、埋設深さ≒0.7m)
		排水	集落排水へつなぎ込み(本管から敷地までL≒5m、埋設深さ≒1.5m)
		その他	玄関及び廊下は独立、共同を指定しない、共同の場合は集合郵便受け
住居基本基準	居室設備	玄関ドア	レバーハンドル、ディンプルキー
		トイレ	独立タイプ、洋式(温水洗浄・暖房便座)、換気扇
		浴室	独立ユニットタイプ、追い炊き式、換気扇
		シャワー	浴室内切換え式
		洗面・脱衣室	洗面・脱衣室兼用、洗面化粧台(シングルレバー混合水栓)、換気扇
		キッチン	システムキッチン(シングルレバー混合水栓)、換気扇
		温水器・コンロ	オール電化
		照明器具	玄関、廊下、キッチン、洗面・脱衣室、トイレ、浴室に設置(全てLED照明器具)、他は入居者設置
		収納	有
		カーテン	Wレール(カーテンは、入居者設置)
		TV受信設備	地上デジタル・BS受信設備(共同受信設備)
		冷暖房	エアコン(寒冷地仕様)
		電話配管	光ケーブル対応
		電気容量	提案による
その他	洗濯機置き場、冷蔵庫置き場、防災無線受令機用コンセント、大型スイッチ 住宅用火災警報器、インターホン、室内物干しフック		
維持管理	住宅部分・共用部分	只見町にて実施	
保証期間		10年(住宅瑕疵担保履行法に基づく保険加入又は供託による)	
駐車台数(1階車庫等の部分)		戸当り単身向け1台以上、世帯向け2台以上 ※冬タイヤ等の置場考慮	
その他		各戸専用の油分離桝及び屋外給水栓の設置	
		冬期間の建物周りの除雪を考慮すること	
		冬期間の凍結防止対策を講ずること	
		屋根・外壁は、景観に配慮した色彩とすること	
		敷地内の支障木等は、撤去処分とすること	
		全体的に華美なものとししないこと	

## 【要求水準等】

町が建物提案型公営住宅に求める性能水準(以下「要求水準」という。)は、以下のとおりとする。ただし、これらは基本として示すものであり、これによりがたい場合は協議を行い、町の承諾を得ること。

### (1) 基本事項

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。特に、冬期間の雪氷に対し十分に配慮すること。

(10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。)

### (2) 住宅性能等級

① 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)に基づく性能表示を行うものとし、下表に示す性能を確保すること。

② 指定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。

### (3) その他

住宅瑕疵担保履行法(平成19年法律第66号)に基づく保険加入又は供託の手続きを行うこと。

住宅性能評価の要求性能

	表示すべき事項	要求性能	備考
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1~3	等級1	
	1-2. 耐震等級(構造躯体の損傷防止):等級1~3	等級1	
	1-3. その他 (地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	—	免震建築物 に適用
	1-4. 耐風等級(構造躯体の倒壊防止及び損傷防止): 等級1~2	等級1	
	1-5. 耐積雪等級(構造躯体の倒壊防止及び損傷防止): 等級1~2	等級1	
	1-6. 地盤または杭の許容支持力等及びその設定方法: 等級無	—	
	1-7. 基礎の構造方法及び形式等 : 等級無	—	
2. 火災時の 安全に関する こと	2-1. 感知警報装置設置等級(自住戸火災時): 等級1~4	—	
	2-2. 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時): 等級1~4	—	
	2-3. 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下): 等級1~3	—	
	2-4. 脱出対策(火災時):等級無	基準適合	
	2-5. 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部)): 等級1~3	—	

	2-6. 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以)): 等級1~4	—	
	2-7. 耐火等級(界壁及び界床):等級1~4	—	
3. 劣化の軽減に関すること	3-1. 劣化対策等級(構造躯体等):等級1~3	等級2	
4. 維持管理・変更への配慮に関すること	4-1. 維持管理対策等級(専用配管):等級1~3	等級2	
	4-2. 維持管理対策等級(共用配管):等級1~3	等級2	
	4-3. 更新対策(共用配水管):等級1~3	等級1	
5. 温熱環境に関すること	5-1. 断熱等性能等級:等級1~4	等級4	注)1
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):	—	
	6-2. 換気対策:等級無	基準適合	
	6-3. 室内空気中の化学物質の濃度等	基準適合	
7. 光・視環境に関すること	7-1. 単純開口率:等級無	—	
	7-2. 方位別開口比:等級無	—	
8. 音環境に関すること 注)2	8-1. 重量床衝撃音対策:等級1~5	等級2 又は相当 スラブ厚 15cm以上	RC造又は SRC造以外 相当スラブ厚 11 cm以上
	8-2. 軽量床衝撃音対策:等級1~5	等級1 かつ LL-50 程度以上	
	8-3. 透過損失等級(界壁):等級1~4	等級2	RC造又は SRC造以外 :等級1
	8-4. 透過損失等級(外壁開口部):等級1~3	等級2	
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1. 高齢者等の配慮対策等級(専用部分):等級1~5	—	
	9-2. 高齢者等の配慮対策等級(共用部分):等級1~5	—	
10. 防犯に関すること	10-1. 開口部の侵入防止対策:等級無	—	

注)1 省エネルギー基準の見直し等に伴う改正による、「断熱等性能等級」又は「一次エネルギー消費量等級」について、H28基準相当以上の等級を確保すること。

注)2 音環境について住宅性能評価を取得できない場合は、試験値、実績により標準性能相当であることを確認する。また、完成後現地にて試験を実施し、性能が確保されていることを確認する。

## 【事業の対象範囲】

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

### (1) 設計・工事監理

- ①事前調査(地盤調査等)
- ②建物提案型公営住宅の基本設計及び実施設計
- ③建物提案型公営住宅の工事監理(監理書類作成・品質管理等)
- ④各種申請手続き(建築確認等)
- ⑤その他上記の業務を実施するうえで必要な業務

### (2) 建設

- ①建物提案型公営住宅の建設
- ②工事中における近隣への安全対策
- ③その他上記の業務を実施するうえで必要な業務

### (3) 建物取引

- ①建物提案型公営住宅の売買・引渡しに関する業務
- ②その他上記の業務を実施するうえで必要な業務

### (4) その他

本事業において必要となる業務

## 【費用の負担】

本事業における町及び選定事業者の費用負担は、次のとおりとする。

### (1) 町の負担

選定事業者が行った各種調査や手続き、設計・工事監理・工事費等、建物提案型公営住宅の建設及び引渡しに関するもので、買い取るうえで必要な費用を負担する。

### (2) 選定事業者の負担

町が建物提案型公営住宅を買い取るまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。