

令和4年度

浜中町借上型医師住宅整備事業

要求水準書

浜中町立浜中診療所

■ プロポーザルの概要

1 業務名称 浜中町借上型医師住宅整備事業

2 計画施設の概要

ア 計画施設 1

- (1) 施設名称 浜中診療所医師住宅
- (2) 建設場所 浜中町霧多布東4条1丁目18番地
- (3) 施設用途 戸建専用住宅

イ 計画施設 2

- (1) 施設名称 派遣医師住宅
- (2) 建設場所 浜中町霧多布東4条1丁目18番地
- (3) 施設用途 戸建専用住宅

3 設計と条件

ア 敷地の条件

- (1) 建設場所は、町有地「浜中町霧多布東4条1丁目18番地」とする。
- (2) 用地は本施設の賃貸借期間と同期間につき無償貸付とし、工事完成検査後に使用貸借契約を締結する。

(3) 敷地概要

- a 用途地域 : 用途地域の指定のない区域
- b 建蔽率・容積率: 指定なし
- c 外壁の後退距離: 境界線から 50 cm以上 (民法第 234 条)
- d 敷地面積
 - ①全体敷地面積 2,591.73 m²の内、1,146.935 m²
 - ②浜中診療所医師住宅建設予定敷地面積 873.642 m²
 - ③派遣医師住宅建設予定敷地面積 273.293 m²
 - ④予定敷地面積は、建物の形状及び規模により、必要に応じて変更することが出来る。
- e 敷地の状況 : 旧浜中診療所医師住宅 1 棟及び車庫 1 棟は、解体後整地済み。
敷地内の樹木は、伐採可能だが撤去費用は、事業者負担とする。

f 下水道処理区域: 内

(4) 敷地の区画

建築基準法施行令第 1 条第 1 号により可分扱いとなる為、建物敷地毎に区画を行うものとする。

イ 測量・地質調査条件

- (1) 用地測量 : 1 筆 地籍測量図を提供
- (2) 水準測量 : 1,146.935 m² ※建設用地のみで可
- (3) 地質調査業務: 周辺施設の地質調査報告書を貸与

ウ 住宅設計条件

(1) 計画施設 1

- a 施設名称 : 浜中診療所医師住宅
- b 工事の種別 : 新築工事 (建築基準法第6条第1項4号)
- c 構造・階数 : 木造 (軸組構法・枠組壁工法・丸太組工法・CLTパネル工法)
2LDK 地上1階 ※建築基準法等関係法令に適合したもの
将来的に、3LDKに変更可能なレイアウトとする。
- d 延べ床面積 : 138㎡程度 (42坪程度)
- e 附属施設 : ①ガレージ 60㎡程度 (18坪程度)
車庫スペース・フリースペースを設ける。
②ゴミ箱 既製品×1基

(2) 計画施設 2

- a 施設名称 : 派遣医師住宅
- b 工事の種別 : 新築工事 (建築基準法第6条第1項4号)
- c 構造・規模 : 木造 (軸組構法・枠組壁工法・丸太組工法・CLTパネル工法)
2LDK 地上1階 ※建築基準法等関係法令に適合したもの
- d 延べ床面積 : 66㎡程度 (20坪程度)
- e 附属施設 : ①物置棟 既製品×1棟 2.73×1.82mm程度
②ゴミ箱 既製品×1基

(3) 住宅の整備基準及び住宅性能評価

a 住宅整備基準

「浜中町営住宅整備基準条例」及び「浜中町営住宅整備基準条例施行規則」を基準に住宅の設計を行う。基準項目の適用についての詳細は、様式集【様式11】によるものとする

b 住宅性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第1条第8号に基づき住宅の性能に関し日本住宅性能表示基準に従って、設計を行うものとする。

実施項目、適合等級についての詳細は、様式集【様式12】によるものとする。

ただし、提案書の提出時には住宅性能評価の審査を受けることが困難な為、事前に実施項目が、適合等級に適合する仕様を見込んだ案を提案するものとする。

なお、住宅性能評価申請は、事業契約が終了後、速やかに行うものとする。

4 要求水準の確認

ア 設計図書等 (質問回答書・現場説明書・特記仕様書・図面・木造標準仕様書等)

- (1) 事業者は、提案書の添付書類として提出した設計図に基づき特記仕様書を作成し、その内容について着手前に町の確認を得るものとする。なお、確認後に設計図書を変更しようとする場合には、事前に町と協議し、その確認を得るものとする。
- (2) 事業者は、(1)の変更が業者の帰責事由によらないものと認められる場合、町に価格

等の変更を求めることができる。

- (3) 設計図書の作成後は、速やかに登録住宅性能評価機関による評価を受け、「設計住宅性能評価書」の写しを町に提出すること。

イ 工事の実施状況の確認

- (1) 町は、工事が設計図書に従い遂行されていることを確認する為、各種検査の実施又は各種試験及び検査の確認を行うことが出来る。

ウ その他必須となる設備等は、下記の通りとする。

■浜中診療所医師住宅の仕様

| | |
|-------|--|
| 住宅の仕様 | <p>① 配置計画・平面プランは、別紙資料①を参照とする。</p> <p>② バリアフリー・オール電化住宅とする。</p> <p>③ 各設備機器の仕様は、以下の通りとする。</p> <p>A エアコン：空気熱源ヒートポンプ 設置箇所：リビング・主寝室 各1台</p> <p>B パネルヒーター 設置箇所：必要に応じて必要台数を設置する。</p> <p>C 給湯器（空気熱源ヒートポンプ）</p> <p>D 調理器具：IHクッキングヒータ 200V</p> <p>E 浴室：ユニットバスタイプ 1.5坪（1624タイプ）</p> <p>④ 各室の必要面積は、以下の通りとする。 ※指定のない室については、任意とする。</p> <p>A リビングダイニングキッチン：46㎡程度</p> <p>B 主寝室：15㎡程度</p> <p>C 洋室：25㎡程度 ※将来的に、2部屋に分割可能とする。</p> <p>D ウォークインクローゼット：5.0㎡程度</p> <p>E シューズクローク：3.6㎡程度</p> <p>F ウッドデッキ：22㎡程度</p> <p>⑤ 上下水道</p> <p>A 町の基準によるが、詳細については担当課と事前協議を行うこと。</p> <p>⑥ 通信設備</p> <p>A 地上デジタルテレビ放送（光受信）は、全ての居室で地上デジタル放送、BS/CS放送が受信できるようにすること。</p> <p>B 超高速ブロードバンド回線（光回線等）の引き込みが可能な機器収納場所、電源、配管、LAN配線を設置する。また、LAN配線については、Cat6以上の配線とし、全ての居室に設置すること。</p> <p>C BS/CS放送の受信のためのアンテナ設備は、入居者が設置するが、本工事において配線と取り付け金具の設置を行うこと。</p> <p>D 固定電話、光電話等の通話用電話回線が使用できる設備を設置すること。</p> <p>E 防災行政無線（個別受信機）の設置場所を確保する。設置は、壁固定とし、付近に電源コンセントを設けること。 機器の設置は、別事業で町が行う。</p> <p>⑦ 照明設備</p> <p>A 照明器具は、全て本工事に含むものとする。</p> |
|-------|--|

| | |
|------------|--|
| | <p>⑧ その他</p> <p>A カーテンレール、網戸、表札用フック等、入居者の負担軽減を図るための設備を設置すること。</p> <p>B 脱衣室には、物干し設備を設置する。</p> <p>C 洗面化粧台は、シングルレバー洗髪シャワー水栓とする。</p> |
| 附属建物及び外構仕様 | <p>①ガレージ 60 m²程度</p> <p>A 車庫部分：乗用車1台分・タイヤラック</p> <p>B フリースペース部分：ミニキッチン・作業台</p> <p>② 駐車スペース・敷地内通路</p> <p>A 浜中診療所医師住宅は、車庫の他に駐車スペース1台分を設置する。</p> <p>B 駐車スペース及び敷地内通路は、アスファルト舗装仕上げとする。</p> <p>③ ゴミ箱を設置する。</p> <p>④ 各住宅敷地に、塀や柵の設置を行う。材質は、劣化や損傷が起こりにくいものを選定する。</p> |

■派遣医師住宅の仕様

| | |
|-------|--|
| 住宅の仕様 | <p>① 配置計画・平面プランは、別紙資料①を参照とする。</p> <p>② バリアフリー・オール電化住宅とする。</p> <p>③ 各設備機器の仕様は、以下の通りとする。</p> <p>A エアコン：空気熱源ヒートポンプ 設置箇所：リビング・主寝室 各1台</p> <p>B パネルヒーター 設置箇所：必要に応じて必要台数を設置する。</p> <p>D 給湯器（空気熱源ヒートポンプ）</p> <p>E 調理器具：IHクッキングヒータ 200V</p> <p>F 浴室：ユニットバスタイプ 1.0坪（1616タイプ）</p> <p>④ 各室の必要面積は、以下の通りとする。 ※指定のない室については、任意とする。</p> <p>A リビングダイニングキッチン：36 m²程度</p> <p>B 主寝室：15 m²程度</p> <p>C 洋室：11 m²程度</p> <p>⑤ 上下水道</p> <p>A 町の基準によるが、詳細については担当課と事前協議を行うこと。</p> <p>⑥ 通信設備</p> <p>A 地上デジタルテレビ放送（光受信）は、全ての居室で地上デジタル放送、BS/CS放送が受信できるようにすること。</p> |
|-------|--|

| | |
|-----|--|
| | <p>B 超高速ブロードバンド回線（光回線等）の引き込みが可能な機器収納場所、電源、配管、LAN 配線を設置する。また、LAN 配線については、Cat6 以上の配線とし、全ての居室に設置すること。</p> <p>C BS/CS 放送の受信のためのアンテナ設備は、入居者が設置するが、本工事において配線と取り付金具の設置を行うこと。</p> <p>D 固定電話、光電話等の通話用電話回線が使用できる設備を設置すること。</p> <p>E 防災行政無線（個別受信機）の設置場所を確保する。設置は、壁固定とし、付近に電源コンセントを設けること。</p> <p>機器の設置は、別事業で町が行う。</p> <p>⑦ 照明設備</p> <p>A 照明器具は、全て本工事に含むものとする。</p> <p>⑧ その他</p> <p>A カーテンレール、網戸、表札用フック等、入居者の負担軽減を図るための設備を設置すること。</p> <p>B 脱衣室には、物干し設備を設置する。</p> <p>C 洗面化粧台は、シングルレバー洗髪シャワー水栓とする。</p> |
| 外 構 | <p>① 駐車スペース・敷地内通路</p> <p>A 駐車スペース 2 台分を設置する。</p> <p>B 駐車スペース及び敷地内通路は、アスファルト舗装仕上げとする。</p> <p>② ゴミ箱を設置する。</p> <p>③ 各住宅敷地に、塀や柵の設置を行う。材質は、劣化や損傷が起こりにくいものを選定する。</p> |

エ 本施設に係る修繕費用の負担区分は、下記の通りとする。

| 項 目 | 内 容 | 負担者 | |
|-------------|--------------------------------|-----|---|
| | | 事業者 | 町 |
| 建物主要部分 | 壁、屋根、柱、基礎等の修理、取替、塗装 | ○ | |
| 塀フェンス・物干金物 | 老朽による塗装、修理、取替 | ○ | |
| 窓・網戸 | 窓の建付け修理、窓枠の修理 | ○ | |
| | 窓ガラス破損修理、網戸の破損修理、網戸の張替え、鍵の取替 | ○ | |
| 壁クロス・天井・床 | 自然的老朽及び下地・骨組みに関わる補修 | ○ | |
| | 傷、破損、汚れ、カビ等の表面的な清掃、塗装、張替え | ○ | |
| | 入居者交代時のクロス張替え | | ○ |
| 下駄箱 | 傷、破損、汚れ、カビ等の表面的な清掃、塗装 | ○ | |
| カーテンレール | 破損修理、取替 | ○ | |
| 建具 | 本体の調整、取替、枠組みの調整 | ○ | |
| | ノブの調整、襖の張替え | ○ | |
| IH ヒーター | 汚れ、補修、取替 | ○ | |
| レンジフード | 不良修理、取替 | ○ | |
| 流し台・吊戸棚 | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 附属品の調達、補修、取替、水道蛇口部品取替、水漏れ修理 | ○ | |
| 浴槽・洗面台 | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 附属品の調達、補修、取替、水道蛇口部品取替、水漏れ修理 | ○ | |
| 便器・洗浄便座・タンク | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 便座、フタ等の補修、取替 | ○ | |
| | 消耗部品の補修、取替、給水管等の締め付け調整、排水管の詰まり | ○ | |
| 壁・天井・床 | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 部分的はがれ、補修、カビの清掃 | ○ | |

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------|---|---|
| 郵便受け | 老朽による取替 | ○ | |
| 電気温水器・暖房設備 24時間換気システム | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 附属部品の調達、補修、取替 | ○ | |
| エアコン | 老朽による修理、取替 | ○ | |
| | 汚れ清掃 ※年1回程度 | ○ | |
| 電気設備 | 基本配線の補修、漏電の補修、 ブレーカー等の補修 | ○ | |
| | 電灯笠、電球、ヒューズ等補修 | ○ | |
| 給排水設備 | 基本配管の補修、取替 | ○ | |
| | パッキング等の部品取替、締め付け、 排水詰まり補修等 | ○ | |
| 室内クリーニング | 入居者交代時のクリーニング | | ○ |
| 敷地内の清掃 | 日常清掃と雑草除草 | ○ | |
| ゴミ箱 | 老朽による取替 | ○ | |
| | 破損、金具調整 | ○ | |