

能登町買取型復興公営住宅整備事業

((仮称)柳田第1団地)

要求水準書

令和7年 12 月

能 登 町

【目 次】

第1 総則 -----	1
第2 復興公営住宅団地に関する要求水準 -----	1
1 計画の基本方針 -----	1
2 基盤施設整備に関する要求水準 -----	2
3 住宅等の整備内容に関する要求水準 -----	10
第3 整備に係る業務の要求事項 -----	12
1 調査・設計等に関する業務の要求事項 -----	12
2 工事着手時の業務の要求事項 -----	13
3 工事監理に関する業務の要求事項 -----	14
4 工事完了時、建物竣工時の業務の要求事項 -----	14
第4 法令、参考基準等 -----	17
1 適用法令等 -----	17
2 参考仕様書・参考基準等 -----	18

第1 総則

本要求水準書は、能登町（以下「町」という。）が実施する「能登町買取型復興公営住宅整備事業（（仮称）柳田第1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団地について、町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。

町は、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 復興公営住宅団地に関する要求水準

1 計画の基本方針

以下の各項目に示す内容を十分に考慮したうえで復興公営住宅団地の計画を作成すること。

(1) 長期にわたって活用される住宅地の整備

- ・開発許可を得た計画に基づき、長期にわたって活用できる道路・公園などの基盤施設および宅地を整備する。
- ・公園・集会所・バス停留所は、団地の玄関付近に設けて、コミュニティの中心としての機能とともに、団地の顔・シンボルとなるように計画する。
- ・将来的に、被災者が退去された後も、長期にわたり住宅あるいは他用途の施設として有効活用が可能となるように計画する。
- ・住戸改修や用途転換がしやすいように、配置計画、住棟構成や住戸の間取り、設備や内装などに、できるだけの工夫をする。

(2) 高齢者等への配慮・コミュニティ形成への配慮

- ・ループ状の区画道路を日常的に入居者が行き交う通りとして、ここから各住棟にアプローチを確保するとともに、区画道路沿いはオープン外構として、庭先が交流の場となるように工夫する。
- ・南北の緑道や公園・集会所から東西方向の歩行者通路空間は、車交通のない憩いの場としてデザインする。
- ・復興公営住宅団地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・住棟および屋外附帯施設等の計画に配慮する。

(3) 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。
各居室は、直接外気に接するものとする。
- ・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。
 - ・玄関や開口部まわりについては、雪や雨の吹込みを考慮する。
 - ・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。

(4) 入居者の安全ならびに防犯・防災への配慮

- ・団地内の交通事故防止、防犯、火災への安全性などに配慮する。
- ・夜間の区画道路・通路・歩行者動線等における照度を十分に確保する。
- ・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。

(5) 景観形成への配慮

- ・里山と田園に囲まれた計画地になじむ建物デザインに配慮する。住宅地全体が平屋の住棟であることから、単調で画一的にならないように工夫する。
- ・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。

(6) 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、LCCO₂ 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。
- ・地域材(県産材、町産材)を積極的に活用する。

2 基盤施設整備に関する要求水準

(1) 全体工事概要

開発計画に基づき、施工者として基盤施設(道路、宅地、公園、上水道、雨水排水施設、污水处理施設等)の整備及び主要地方道内浦柳田線の道路改良整備を行う。ただし、募集要項に定めた竣工引渡しの時期を遵守することを前提とした、軽微な変更等は認める。

< 基盤施設整備工事等設計図書一式 >

図番	図 面 名
【基盤】	
1	位置図
2	区域図
4	現況図
5	土地利用計画図
7	造成計画平面図
8	造成計画高平面図
9	敷地縦断面図
10	敷地横断面図(1)
11	敷地横断面図(2)
12	敷地横断面図(3)
13	排水計画平面図
14	供給処理施設計画図
16	造成面積求積図
17	公共施設の新旧対照図(1)
18	公共施設新旧対照図(2)
19	道路計画平面図
20	道路縦断面図(1)W6-1 号線
21	道路縦断面図(2)W6-2 号線
22	道路縦断面図(3)W6-3 号線,T6-1 号線
23	道路縦断面図(4)W6-4 号線
24	標準断面図(1)
25	標準断面図(2)
26	道路横断面図(1)W6-1 号線
27	道路横断面図(1)W6-2 号線
28	道路横断面図(2)W6-2 号線
29	道路横断面図(3)W6-2 号線
30	道路横断面図(4)W6-2 号線
31	道路横断面図(5)W6-2 号線
32	道路横断面図(1)W6-3 号線,T6-1 号線
33	道路横断面図(2)W6-3 号線,T6-1 号線
34	道路横断面図(3)W6-3 号線,T6-1 号線
35	道路横断面図(1)W6-4 号線

図番	図 面 名
36	道路横断図(2)W6-4 号線
37	道路横断図(3)W6-4 号線
38	道路横断図(4)W6-4 号線
39	自由勾配側溝縦断展開図(1/1)W6-1 号線
40	自由勾配側溝縦断展開図(1/2)W6-2 号線-右側
41	自由勾配側溝縦断展開図(2/2)W6-2 号線-右側
42	自由勾配側溝縦断展開図(1/2)W6-2 号線-左側
43	自由勾配側溝縦断展開図(2/2)W6-2 号線-左側
44	自由勾配側溝縦断展開図(1/1)W6-3 号線・T6-1 号線-右側
45	自由勾配側溝縦断展開図(1/2)W6-3 号線・T6-1 号線-左側
46	自由勾配側溝縦断展開図(2/2)W6-3 号線・T6-1 号線-左側
47	自由勾配側溝縦断展開図(1/1)W6-4 号線-右側
48	自由勾配側溝縦断展開図(1/1)W6-4 号線-左側
49	自由勾配側溝縦断展開図(その他 1/3)T4-2 号線
50	自由勾配側溝縦断展開図(その他 2/3)調整池外周
51	自由勾配側溝縦断展開図(その他 3/3)外構道路 参考図
52	自由勾配側溝縦断展開図(1/3)区域外周
53	自由勾配側溝縦断展開図(2/3)区域外周
54	自由勾配側溝縦断展開図(3/3)区域外周
55	ボックスカルバート展開図(1/2)区域外流入
56	ボックスカルバート展開図(2/2)区域外流入
57	構造物詳細図(1)
58	構造物詳細図(2)
59	構造物詳細図(3)
60	舗装計画平面図
61	舗装面積求積図
62	舗装面積求積表
63	擁壁展開図
64	公園計画平面図
65	公園割付平面図
66	公園造成平面図
67	公園設備平面図
68	公園舗装平面図
69	公園施設平面図
70	公園植栽平面図

図番	公園植栽平面図
71	詳細図(公園)-1
72	詳細図(公園)-2
73	詳細図(公園)-3
74	詳細図(公園)-4
75	詳細図(公園)-5
76	洪水調整池詳細図
77	取壊し平面図
78	取壊し構造図(1)
79	取壊し構造図(2)
【給排水施設】	
1/14	供給処理施設標準断面図
2/14	上水道管土工標準図
3/14	(参考図)機器配置図
4/14	排水管掘削工・埋戻工標準図、山留工標準図
5/14	組立1号マンホール構造図
6/14	小口径マンホール構造図
7/14	(参考図)排水管縦断面図(1)
8/14	(参考図)排水管縦断面図(2)
9/14	(参考図)排水管縦断面図(3)
10/14	(参考図)浄化槽標準図(5人槽)
11/14	(参考図)浄化槽標準図(14人槽)
12/14	防火水槽構造図(1)
13/14	防火水槽構造図(2)
14/14	防火水槽構造図(3)
【主要地方道内浦柳田線(珠洲道路)】	
1/17	珠洲道路計画平面図
2/17	珠洲道路縦断面図
3/17	珠洲道路標準断面図
4/17	珠洲道路横断面図(1)
5/17	珠洲道路横断面図(2)
6/17	珠洲道路横断面図(3)
7/17	珠洲道路自由勾配側溝工展開図(1)
8/17	珠洲道路自由勾配側溝工展開図(2)
9/17	珠洲道路自由勾配側溝工展開図(3)
10/17	珠洲道路自由勾配側溝工展開図(4)

図番	図 面 名
11/17	珠洲道路横断暗渠工詳細図
12/17	珠洲道路小構造物詳細図(1)
13/17	珠洲道路小構造物詳細図(2)
14/17	珠洲道路集水桝詳細図
15/17	珠洲道路区画線工平面図
16/17	珠洲道路交差点計画図
17/17	珠洲道路取壊し撤去工平面図
	【その他】
	雨水排水協議書(抜粋)

※図面番号 3, 6, 15 は欠番

(2)各工事の要求水準

①道路・水路整備

・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき道路築造、舗装を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。

道路 道路区分は第3種第5級相当とすること。

幅員は6mとすること。

交差点部・屈折部には隅切り(4m)を設けること。

南西端部に転回場を設けること。

道路縦断勾配は基盤施設整備工事等設計図書によること。

道路横断勾配は2%とすること。

排水 雨水排水協議書に準じること。

10年確率降雨強度に対応すること。

分流式とすること(浄化槽からの排水を受けないこと)。

開発地内の雨水は雨水排水協議書に示す直接放流域以外は調整池に導くこと。

道路側溝は可変側溝を基本とし、蓋版のうち10mに1枚は鋼製グレーチングとすること。

鋼製グレーチングは並目、取手なしとする。

道路・緑道・通路横断部は横断用可変側溝(グレーチング蓋ボルト固定)を使用すること。

集水桝にはグレーチング蓋を設置すること。

水路 可変側溝及びボックスカルバートを使用すること。

舗装 $T < 100$ (信頼性50%)以上(旧簡易舗装)とすること。

設計CBRは3%以上とすること。

路線延長 200m毎を目安に現場CBR試験を行い、3%に満たない場合は路床・舗装厚の変更を検討すること。

水路管理通路にはアスファルト舗装又はコンクリート舗装を基本とすること。

緑道 快適な歩行空間を確保するため舗装材料、色彩を工夫すること。

歩行者の安全のため、緑道の端部(道路との接続部)には車の乗り入れができないように車止め

を設けること。但し、管理車両の出入りを考慮して脱着式とすること。

町道と主要地方道内浦柳田線を結ぶ幅員 6mの緑道は、災害時等に避難路等として機能するものであり、町道と同等の舗装厚さを確保すること。

②宅地造成整備

- ・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき宅地造成を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。
- ・盛土はふるさと石川の環境を守り育てる条例第 114 条第 1 項に定める土壌基準に適合する土砂を使用すること。
- ・盛土は令和 6 年能登半島地震及び令和 6 年奥能登豪雨の災害復旧工事における公共残土の活用を予定しており、受入れにあたっては石川県との調整を伴うものである。また、地耐力等に不足がある場合は安定処理工等の対策を講じること。
- ・安定処理工を行う場合は室内試験を実施して配合量を決定すること。
- ・耕土は鋤取り場外搬出又は安定処理を行い処理すること。
- ・畦畔ブロックや暗渠排水などは取壊し、法令等に定められたとおり適正に処理・処分すること。
- ・土砂を場外に搬出する場合は、法令等に定められたとおり適正に処理・処分すること。
- ・その他工事から発生した廃棄物等は、法令等に定められたとおり適正に処理・処分すること。
- ・宅地擁壁は敷地・街区の外周部を除き、道路前面や背区割り擁壁は配置しないこととする。

③公園整備

- ・基盤施設整備工事等設計図書を参考として公園を計画する。
- ・コミュニティの中心、団地の顔・シンボルであり、入居者の憩いの場となるような設計変更を提案する。そのために、イベント等に使える広場を設けること、ベンチや潤いを与える植栽などは管理のしやすさも考慮すること。また、地域の歴史風土の文脈をとらえることや、復興を象徴する空間となることなど、独自の提案を行うこと。
- ・設計変更を行う場合、区域・造成・排水等に係る計画は、原則として変更しない。
- ・広場利用を基本に、出入口 2 箇所(内 1 箇所は管理車両の出入り想定)を設け、外周フェンス・植栽・ベンチ・照明灯・散水栓・車止め等を適宜配置すること。
- ・雨水は表面排水にて道路側溝へ排水することを基本とするが、必要に応じて側溝等を設けること。
- ・量水器の位置は上水道施設及び公園レイアウトに応じて決定すること。
- ・車道・バス通路に接する部分は、安全性に配慮する。死角をつくらないとともに、夜間の安全性も考慮して公園灯を設置する。
- ・緑化にあたっては周辺に生息するような植物(在来種)による緑化を図ることとし、外来種の利用はできるだけ避けること。

④調整池整備

- ・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき調整池整備を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。

50 年確率降雨対応とすること。

必要容量(3,533 m³以上)を確保すること。

放流は許容放流量(0.063 m³/s)以下とすること。

堀込式自然放流とすること。

放流先は寺分川とすること。

調整池内に管理用斜路を設けること。

調整池の外周には転落防止柵を設けること。

調整池の維持管理体制を明確にした標識を道路沿いに設置すること。

調整池の舗装はコンクリートを基本とすること。

冬季において団地内の排雪を考慮すること。

雨水排水協議書(石川県河川課同意済)に対する変更等を行う際は、施工前に石川県河川課との事前協議を行い、必要に応じて変更同意手続きを行うこと。

⑤上水道整備

・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき上水道施設整備を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。

配水方式はポンプ加圧方式とし、給水方法はポンプ直送式とする。

計画人口 180 人以上の配水能力を有し、1 人 1 日最大給水量は、200L/人・日とする。

受水槽の容量は 18 m³(9 m³×2)とする。なお、SUS 製(工場組立)・2 槽式・ポンプ室付・堆雪深 1.5mの仕様とする。

ポンプは動水位 95.58m(計画地盤高 72.58m+ポンプ全揚程 23.00m)を設定し、口径 25A、出力 0.4kW 以上の能力を有するものを 2 台(内 1 台は予備)設置とする。

上水道管(県道及び町道敷内)・配水管(町道敷外)は、既設管から受水槽までは水道配水用ポリエチレン管(HPPE φ50mm)、受水槽から枝管までは水道配水用ポリエチレン管(PPW φ50mm)、枝管は水道配水用ポリエチレン管(PPW φ30mm)を基本とし、適切な位置に仕切弁を配置とする。

上水道管・配水管の土被りは 0.7mを基本とする。ただし、主要地方道内浦柳田線は 0.9mを基本とする。

消防水利施設としての消火栓は接続しないこと。

上水道管(町道敷内)の道路占用位置は、北・西を基本とし、汚水処理管は南・東を基本とする。

受水槽の位置は主要地方道内浦柳田線沿いの調整池近くを想定する。

住戸配置に応じた実施設計を行い、管理者の承認を得て施工すること。なお、受水槽設置後の監視方法等についても協議して決定すること。

給水引込は各戸 φ20mm とするが、公園及び集会所については別途確認とする。

⑥汚水排水整備

・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき汚水処理施設整備を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。

合併処理浄化槽による排水処理とする。

浄化槽は、各住戸に 5 人槽(必要処理人員 4 人想定)、集会所に 14 人槽(必要処理人員 12 人想定)を設けることとする。

本管は、下水道リブ付硬質塩化ビニル管(JSWAS K-13)、最小φ150mm、碎石基礎、最小勾配 3.0%、最小土被り 0.9m以上とする。

取付管は、硬質塩化ビニル管、最小φ100mm、砂基礎、最小勾配 10.0%とする。

宅内配管は、硬質塩化ビニル管、最小φ100mm、砂基礎、最小勾配 10.0%、最小土被り 0.2m 以上とする。

マンホールは、下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホール(JSWAS A-11)または下水道用鉄筋コンクリート製小型組立マンホール(JSWAS A-10)を使用するものとする。

浄化槽の材質はFRP製とする。なお、状況に応じて浮上防止措置を講ずることとする。

浄化槽からの排水は、調整池に流入する町道側溝等には放流させないこと。また、放流先は 1 箇所集約する必要はなく、本管延長や合流部が少ないルートを選定すること。

浄化槽からの排水は自然流下を基本とする。

住戸配置に応じた実施設計を行い、管理者の承認を得て施工すること。

⑦主要地方道内浦柳田線 道路改良整備

- ・原則として、基盤施設整備工事等設計図書に基づき道路改良整備を行う。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。
- ・道路法第 24 条による施工となる。
- ・道路工事施工承認申請書を石川県奥能登土木総合事務所維持管理課に提出し、承認を得ること。
- ・道路区域の変更及び供用開始手続きについて協議を行い、必要に応じて手続きを行うこと。
- ・その他施工条件等は道路管理者である石川県の指示に従い、管理引継ぎ手続きまで完了すること。

⑧防火水槽整備

- ・原則として、基盤施設整備工事等設計図書で示した耐震性防火水槽(60t 1基)を、1-4 土地利用計画図に示す位置に設けること。以下の仕様あるいはそれ以上の性能を満足すること。
- ・耐震性防火水槽は「鋼製+内外面 FRP 被覆」とし、適切な工法で施工する。
- ・耐震性防火水槽には採水口(1 箇所)を設けること。
- ・施工前に施工条件(必要地耐力確保・地下水対策)を確認すること。
- ・その他、設置に関して能登消防署の指導を受けること。

⑨その他整備

- ・開発地内及び開発地南側の既供給エリアに電力を供給するための建柱等の計画を行うこと。なお、景観に配慮した提案を盛り込むこと。
- ・建柱等の計画は電力事業者と協議調整して行うものとする。なお、電柱等の設置にあたり支障移設や景観配慮により費用負担が生じるものについては町と協議を行い対処すること。
- ・工事期間中の電力供給(開発地南側を含む)についても電力事業者と協議調整して計画すること。ただ

し、工事に伴う移設等において生じる費用は選定事業者にて負担すること。

- ・着手の 30 日前までに土壤汚染対策防止法による土地の形質変更の届出及び景観法による景観計画区域内における行為の通知手続きを行うこと。

3 住宅等の整備内容に関する要求水準

(1)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	・平屋建て2戸1連棟型の住宅とする。			
全体計画	・要求水準書「基盤施設整備工事等設計図書一式」の「土地利用計画図」及び資料 6「整備方針図」に基づく、土地利用と施設配置とする。			
住戸タイプ及び戸数	・戸数は 52 戸とし、以下のとおりとする。			
	タイプ	S タイプ	M タイプ	L タイプ
	住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1	50～55 m ² 程度	58～63 m ² 程度	68～73 m ² 程度
	間取り	2DK	2LDK 又は 3DK	3LDK
	入居対象世帯	1～2 人	2～3 人	3～4 人
	戸数	16 戸	14 戸	22 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 m ² 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。			
屋外・附帯施設等	・集会所、バス停留所および通路、歩行者空間、外部物置、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等について、整備する。詳細の要求事項は(3)に示す。			

(2) 住宅性能に関する事項

- ・能登町営住宅等整備基準に関する要綱および能登町復興公営住宅設計標準(以下「設計標準等」という。)と同等あるいはそれ以上とする。
- ・住戸の主要な居室においては、冬至日の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)。
- ・公営住宅等整備基準について(技術的助言)(平成 24 年1月 17 日付け国住備第 196 号)の一部改正(令和 4 年 4 月 1 日付け国住備第 511 号)を踏まえ、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)第 35 条第 1 項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすこと。
- ・設計標準に規定の無い事項は事業者の提案による。
- ・提案する住宅の仕様は、原則として各タイプ毎に同一とする(ただし、住戸タイプ毎に入居対象世帯人員が異なることや、当該住戸の位置・方位に応じて必要な差異はあってもよい)。

- ・周辺の景観と調和した形態意匠とするとともに色彩についても配慮するものとする。

(3) 屋外・附帯施設等に関する事項

①集会所

- ・整備方針図に示した位置に、床面積約 150 m²程度の集会所(平屋建て)を設ける。

②バス停留所および通路

- ・整備方針図に示した位置に、路線バスの停留所を設ける。
- ・集会所前にバス停留所を設けて、主要地方道内浦柳田線から団地内に入ってくる路線バスが住棟前を通らずにバス停留所に至り、円滑に主要地方道内浦柳田線に戻るルートを設定する(道路計画平面図を参考とする)。
- ・路線バスの仕様は PDG-KR234J2(全長 9.0m、全幅 2.3m、ホイールベース 4.5m)相当とする。
- ・バス停留所は、バス利用者等が荒天時の風雨雪や、夏の日射等をしのげるようにする。なお、集会所と一体の構造とした提案も可能とする。
- ・通路は、(2)①に示す道路築造・舗装に準じること。

③区画道路沿い(外灯、植栽、ごみ置場等)

- ・区画道路沿いは、夜間の安全性を確保する外灯、通りに潤いを与える植栽等を提案すること。ただし、管理の負担が過大とならないよう、適度な内容とすること。
- ・ごみ置場は、10 戸程度に1か所設けるものとし、材質や容量、扉の仕様は既存施設に準じること。
- ・ごみ置場は、道路沿いに配置すること。

④歩行者空間

- ・緑道とともに、整備方針図に示した歩行者通路は、車交通のない憩いの場として、例えば共同菜園や辻広場、ベンチ、四阿などを提案する。

⑤住戸まわり外構

- ・駐車場は、屋外平面式とし、住戸にできるだけ近い位置に各戸1台を設ける。なお、来客者用駐車場は、別途集中式で設ける。
- ・駐輪場は住戸まわりに戸あたり1台の駐輪ができるスペースを設ける。
- ・外部物置は、1.2～1.5 m²を1戸につき1か所、住戸まわりに設ける(住棟と一体とすることも可能)。冬用タイヤ等が保管できるものとし、共用部面積に含むものとする。
- ・住戸まわりはオープン外構を基本とし、擁壁は極力設けない。居室から掃き出し窓などで直接共用部に出られる部分や縁側などを設け、コミュニティ形成に資するものとする。
- ・プロパンガス、ヒートポンプ給湯器などの設備機器ができるだけ隠蔽できるように配慮する。
- ・緑化や周辺との調和に配慮する。

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

- ・町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) 開発許可に関する設計変更

- ・選定事業者の提案にもとづき必要となる設計変更について、町が行う変更申請等の対応(変更に伴う費用負担含む)を支援すること。
- ・都市計画法第37条に係る申請手続き(建築制限の解除)の図書作成ならびに協議支援を行うこと。

(3) 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、内容について町の承諾を得ること。
- ・設計図書の作成に当たって、様式等については町と協議すること。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、町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。
- ・町は、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。

(4) 各種申請手続き等

- ・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、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、指定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。

(5) 交付金申請書類の作成支援

- ・選定事業者は、町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、町に対する支援を行うこと。

(6) 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、町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、町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、町との協議による。

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	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	町が必要と認めるもの

2 工事着手時の業務の要求事項

(1) 工事着手にあたっての協議等

- ・着工にあたっては、基盤施設整備の工事に係る詳細設計、設計変更等について、町の承諾を得ること。
- ・基盤施設整備の工事の着手にあたり、起工測量を行うこと。

(2) 工事にあたっての安全確保等への留意

- ・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、町に報告をすること。工事車両の運行は、交通整理の人員を配置するなど周辺住民や通行人等の安全を十分確保するほか、工事車両の路上待機は必要最低限とし、施工計画書にて町に報告すること。
- ・選定事業者は、着工に先立ち、周辺住民等に対する工事内容の説明等を十分に行い、工事の円滑な進行と周辺住民の理解を確保すること。また、説明においては周辺住民等の生活に必要な動線を確保することを踏まえること。
- ・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。また、設計業務等に関する損害補償保険等その他必要と考えられる保険に加入すること。
- ・防災工、仮設工は現場状況に応じて安全性・施工性及び効率性を十分考慮して実施すること。
- ・工事中に、降水があった場合において、排水濁度の測定を行うなど、十分な監視体制を構築し、濁水による下流への影響を最小限にするため、必要な措置を講じること。
- ・工事中に、新たに埋蔵文化財が発見された場合は、現状を変更することなく速やかに報告すること。
- ・工事中は、近隣住宅等への環境配慮及び周辺農地の営農に支障がないよう配慮すること。
- ・基盤施設整備に関する設計変更が生じる場合は、発注者と選定事業者双方協議の上、決定するものとする。
- ・現場内の除雪、除草等についてはすべて選定事業者の負担とすること。
- ・選定事業者は、町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、町が承諾した範囲内の工事に関してはこの限りではない。

3 工事監理に関する業務の要求事項

- ・選定事業者は、復興公営住宅団地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。
- ・基盤施設(道路、宅地、公園、上水道、雨水排水施設、污水处理施設等)の整備及び主要地方道内浦柳田線の道路改良整備は、石川県土木工事共通仕様書・特記仕様書により施工すること。また、作成する書類については、町より特別な指示のない限り石川県土木工事様式及び石川県土木工事施工管理基準に基づき作成すること。
- ・町は、復興公営住宅団地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、隠蔽される部分の工事等について、事前に町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。町は当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- ・町は、選定事業者が行う会議に立会うことができるとともに、適宜、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・選定事業者は、工事期間中、「月間工程表」及び「週間工程表」を作成し、町に提出すること。
- ・選定事業者は、工事期間中、常に写真等工事記録を整備すること。

4 工事完了時、建物竣工時の業務の要求事項

(1) 基盤施設整備の工事完了時の確定測量・完了検査など

- ・基盤施設整備の工事完了に伴い、確定測量、完成図書の作成、公有財産台帳登録関係書類等の作成支援を行う。

(2) 交付金申請書類の作成支援

- ・基盤施設及び住宅等の工事に関する交付金申請書類の作成に関し、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、町に対する支援を行うこと。

(3) 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、品確法に基づき指定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町に提出すること。

(4) 住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き

- ・選定事業者は、住宅瑕疵担保履行法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、写しを町に提出すること
- ・供託する場合は、復興公営住宅団地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町に提出すること。

(5) 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、町に報告すること。

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

・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

・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町に提出すること。

(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町に報告し、町と協議後に、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。

(6) 建物竣工検査

・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、復興公営住宅団地の竣工

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町に対して書面にて通知すること。なお、町は、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町に報告すること。

(7) 買取検査

- ・竣工検査終了後、選定事業者からの要請により町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、町は内容を確認する。

完成図書	基盤施設整備の工事完成図書及び管理者が指示する台帳等(道路・水路・公園・調整池・上下水道、防火水槽等) 建築完成図面(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	開発行為に関する工事の工事完了届(公共施設に関する工事)、完了検査済証、並びにその他許可又は同意等を得て実施した工事の完了届等(道路法第24条、石川県調整池設置完了届、防火水槽設置届等) ※開発行為に伴う登記作業は含まない 住宅の品質確保の促進等に関する法律による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よる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 町が必要と認めるもの

- ・買取検査は町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町への説明を実施する。

(8) 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。

- ・選定事業者等は、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町と協議の上実施すること。

- ・町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、基本協定に基づき町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)
- ・道路法(昭和 27 年法律第 180 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、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 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)
- ・個人情報の保護に関する法律(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)
- ・土壤汚染対策法(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
- ・土砂災害防止法(平成 12 年法律第 57 号)

(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)
- ・雨水排水協議基準及び調整池設置要領(昭和 49 年)

(3) 町の条例等

- ・能登町営住宅条例(平成 17 年条例第 148 号)
- ・能登町公共下水道条例(平成 17 年条例第 150 号)
- ・能登町水道法施行条例(平成 25 年条例第 20 号)
- ・能登町暴力団排除条例(平成 24 年条例第 2 号)
- ・能登町営住宅等整備基準に関する要綱(令和 6 年告示第 92 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

- ・能登町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
- ・道路構造令の解説と運用 ((社)日本道路協会)

- ・道路土工 要綱 ((社)日本道路協会)
- ・道路土工 擁壁工指針 ((社)日本道路協会)
- ・道路土工 カルバート工指針 ((社)日本道路協会)
- ・道路土工 盛土工指針 ((社)日本道路協会)
- ・道路土工 切土工斜面安定工指針 ((社)日本道路協会)
- ・道路土工 仮設構造物工指針 ((社)日本道路協会)
- ・標準設計 (国土交通省北陸地方整備局)
- ・設計要領(共通編) (国土交通省北陸地方整備局)
- ・設計要領(道路編) (国土交通省北陸地方整備局)
- ・舗装設計施工指針 ((社)日本道路協会)
- ・舗装設計便覧 ((社)日本道路協会)
- ・舗装施工便覧 ((社)日本道路協会)
- ・路面標示設置マニュアル (交通工学研究所)
- ・石川県舗装担当者会議資料 (石川県)
- ・土木構造物設計ガイドライン ((社)全日本建設技術協会)
- ・防災調整池等技術基準(案)解説と設計事例 ((社)日本河川協会)
- ・盛土等防災マニュアルの解説 (盛土等防災研究会)
- ・都市公園技術標準解説書 (国土交通省都市局公園緑地・景観課 編集 日本公園緑地協会編)
- ・コンクリート標準示方書 (土木学会)
- ・道路照明施設設置基準 (日本道路協会)
- ・防護柵の設置基準・同解説 (社団法人日本道路協会)
- ・水道施設設計指針((公)日本水道協会)
- ・下水道施設計画・設計と解説((公)日本下水道協会)
- ・浄化槽の設計・施工上の運用指針(日本建築行政会議)
- ・浄化槽の構造基準・同解説((財)日本建築センター)
- ・開発許可制度の解説(開発許可制度研究会)
- ・都市計画法(開発許可)関係法令集((財)石川県建築住宅総合センター)
- ・石川県土木工事共通仕様書(石川県)
- ・石川県土木工事施工管理基準(石川県)
- ・石川県公共測量作業規程(石川県)

(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

- ・公共住宅屋外整備工事積算基準 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
- ・土木工事積算基準（国土交通省）

（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）