

能登町買取型復興公営住宅整備事業  
((仮称)白丸・松波第2・小木第1団地)

要求水準書

令和8年5月

能登町

## 【目次】

第1 総則 -----	1
第2 住宅等に関する要求水準	
1 計画の基本方針 -----	1
2 住宅等の整備内容に関する要求水準 -----	3
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 -----	8
2 建設着手時の業務の要求事項 -----	9
3 工事監理に関する業務の要求事項 -----	10
4 建物竣工時の業務の要求事項 -----	10
第4 法令、参考基準等	
1 適用法令等 -----	13
2 参考仕様書・参考基準等 -----	14

## 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)白丸・松波第2・小木第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 住宅等に関する要求水準

### 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住宅等の計画を作成すること。

#### (1) 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。
- ・主要な居室はできるだけ南面させ、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。ただし、住戸への採光や、夜間の住戸内から街への光漏れによる温かさや生活感を感じられるように配慮すること。

- ・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。
- ・屋根雪処理、雪庇防止、すが漏れ対策、つらら防止等の措置を講じる。
- ・除雪を考慮して、外構、通路や駐車場を計画する。

#### (2) 入居者の安全ならびに周辺・隣接地への配慮

- ・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。
- ・夜間の歩行者動線等における照度を十分に確保する。
- ・駐車場及びその出入口は、敷地内の歩行者動線、接続する道路の状況や周辺環境に十分配慮し、安全な位置及び構造とする。
- ・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。

#### ○団地別考慮点

松波第2団地 小木第1団地	・敷地内の住戸・住棟や隣接建物との距離が近接する場合には、相互の防音、プライバシーの確保等を考慮して、開口部・玄関の位置関係、サッシ、ガラス種等を選択するとともに、必要に応じて目隠しなどを設置する。
------------------	---

### (3)高齢者等への配慮・コミュニティ形成への配慮

- ・住宅等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。

#### ○団地別考慮点

白丸団地	・高台移転で新たにつくるまちであり、隣接する自力再建宅地も含めた、コミュニティが形成されるよう配慮した計画とする。
松波第2団地	・南北敷地の高低差がある部分に階段・スロープ等を設置し、歩行者(高齢者や子育て世帯)の通行空間を確保し、団地が一体的に利用される計画とする。さらに、北東に位置する地域のコミュニティの中心である内浦総合支所等とのつながりにも配慮する。
小木第1団地	・限られたスペースの中で、道路沿いから各住戸への歩行者の動線をできるだけ集約するなど、日常的に顔をあわせる場を確保する。

### (4)長期にわたり町の財産として有効活用できる工夫

- ・将来的に、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、できるだけ工夫をする。

#### ○団地別考慮点

白丸団地	・高台移転団地として、地域の安心・安全な公的住宅ストックとして活用するとともに、高台の農地に囲まれ海・空の眺望が開けた立地を活かし、移住・定住者などを惹きつける住宅ともなりうることを考慮する。
松波第2団地	・松波地区の中心、内浦総合支所・松波公民館、まつなみキッズセンター(児童館)に隣接した敷地であり、行政施設と連携した土地活用及び地区のまちづくりやコミュニティのモデルとなるよう工夫し、移住・定住したい若い世帯の受け皿になりうることも考慮する。
小木第1団地	・長期にわたり町の財産として活用する上で、小木地区の中心となる通り沿いに位置し利便性が良く、多様な人々が住み継ぎ、地域の活力を維持する住宅ストックとなることを考慮する。

### (5)景観形成への配慮

- ・能登らしいデザインに配慮する。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。
- ・住棟外壁は、単調で平坦な意匠とせず、色彩、素材、陰影等により変化と立体感を持たせたデザインとすること。

### ○団地別考慮点

白丸団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高台に広がる比較的平坦な農地に囲まれた立地にあることから、ルーフスケープ（屋根並み）に配慮する。</li> <li>・公園の南側では、公園から海側への眺望が開けるなど、視覚的な広がりがある空間となるように工夫する。</li> </ul>
松波第2団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後背の小高い森や周辺の家並みに馴染んだ景観形成を図る。団地内に電線の引き込みが長くなることから、景観上の配慮を行う。</li> </ul>
小木第1団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県道沿いの立地であり、沿道への圧迫感を抑えた計画とし、かつ連続性のある明かりなどを確保し、周辺の安全性と景観の向上に配慮する。</li> </ul>

### (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 住宅等の整備内容に関する要求水準

### (1)住宅等の戸数・附帯施設等

以下に示す条件に沿って計画すること。

#### ①白丸団地

項目	概要			
階数等	・平屋建て2戸1連棟型の住宅とする。			
住戸タイプ 及び戸数	・戸数は20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 <sup>2</sup>	58~63 m <sup>2</sup>	68~73 m <sup>2</sup>
	間取り	2DK	2LDK または 3DK	3LDK
	入居対象世帯	1~2人	2~3人	3~4人
	戸数	10戸	4戸	6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 <sup>2</sup> を加えたものを公営住宅法上の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。				
附帯施設等	公園 : 土地利用計画図に示す公園の整備(造成までは能登町による別途工事とし、各種施設および植栽等を整備対象とする)。			

項目	概要
	<p>外部物置:1.2~1.5 m<sup>2</sup>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。</p> <p>集会所 :整備しない(白丸公民館を利用する想定)。</p> <p>駐車場 :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。</p> <p>駐輪場 :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。</p> <p>ごみ置き場:ゴミ収集車の寄り付きを考慮し配置すること。</p> <p>その他 :入居者のコミュニティ形成に配慮したスペース等は、適宜、提案による。</p>

## ②松波第2団地

項目	概要															
階数等	・平屋建て連棟型(1棟あたり2~4戸)の住宅とする。															
住戸タイプ 及び戸数	<p>・戸数は 24 戸とし、以下のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>Sタイプ</th> <th>Mタイプ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1</td> <td>50~55 m<sup>2</sup></td> <td>58~63 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>2DK</td> <td>2LDK または 3DK</td> </tr> <tr> <td>入居対象世帯</td> <td>1~2人</td> <td>2~3人</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>16 戸</td> <td>8 戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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<sup>2</sup>を加えたものを公営住宅法上の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。</p>	タイプ	Sタイプ	Mタイプ	住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1	50~55 m <sup>2</sup>	58~63 m <sup>2</sup>	間取り	2DK	2LDK または 3DK	入居対象世帯	1~2人	2~3人	戸数	16 戸	8 戸
タイプ	Sタイプ	Mタイプ														
住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1	50~55 m <sup>2</sup>	58~63 m <sup>2</sup>														
間取り	2DK	2LDK または 3DK														
入居対象世帯	1~2人	2~3人														
戸数	16 戸	8 戸														
附帯施設等	<p>広場(緑地):過去の開発許可に基づき整備された緑地については、存置するか適切な位置に同規模以上を再整備すること。</p> <p>外部物置:1.2~1.5 m<sup>2</sup>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。</p> <p>集会所 :整備しない(松波公民館を利用する想定)。</p> <p>駐車場 :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。</p> <p>駐輪場 :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。</p> <p>ごみ置き場:ゴミ収集車の寄り付きを考慮し配置すること。</p> <p>その他 :入居者のコミュニティ形成に配慮したスペース等は、適宜、提案による。</p>															

③小木第1団地

項目	概要										
階数等	・平屋建て連棟型(1棟あたり2~4戸)の住宅とする。										
住戸タイプ 及び戸数	<p>・戸数は11戸とし、以下のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>Sタイプ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1</td> <td>50~55 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>2DK</td> </tr> <tr> <td>入居対象世帯</td> <td>1~2人</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>11戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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<sup>2</sup>を加えたものを公営住宅法上の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。</p>	タイプ	Sタイプ	住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1	50~55 m <sup>2</sup>	間取り	2DK	入居対象世帯	1~2人	戸数	11戸
タイプ	Sタイプ										
住戸専用面積(サンルームを除いた面積)※1	50~55 m <sup>2</sup>										
間取り	2DK										
入居対象世帯	1~2人										
戸数	11戸										
附帯施設等	<p>外部物置:1.2~1.5 m<sup>2</sup>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。</p> <p>集会所 :整備しない(小木公民館を利用する想定)。</p> <p>駐車場 :各戸1台のスペース確保を基本とする。敷地条件を考慮し、集中駐車場として省スペースに努めること。</p> <p>駐輪場 :各戸1台のスペース確保を基本とする。必ずしも各住戸まわりでなく、数台分をまとめて確保してもよい。</p> <p>ごみ置き場:ゴミ収集車の寄り付きを考慮し配置すること。</p> <p>バス停留所:既存のバス停留所は除却し、同じ位置もしくはその近傍に再整備すること。</p> <p>その他 :入居者のコミュニティ形成に配慮したスペース等は、適宜、提案による。</p>										

(2) 住宅性能等に関する事項

- ・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。
- ・住戸タイプ別の想定入居世帯と基本的な考え方については、設計標準第3章(3-2住戸型別計画)を参照すること。
- ・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)。ただし、小木第1団地については後述のとおりとする。
- ・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。

#### ○団地別考慮点

白丸団地	・立地特性より、海側からの強風・塩害が見込まれるため、配置計画や外部建具の種類及び風除けなど、複合的に考慮すること。
小木第1団地	・冬至日4時間以上の日照確保に関し、2戸までの範囲で、概ね3時間以上の確保で可能とするが、採光面をできるだけ多く設けるなどの配慮を行うこと。 ・限られた敷地条件の中で、よりよい居住環境を確保するため、住戸の位置・方位等に応じた住戸プランを工夫する。

### (3) 屋外付帯施設に関する事項

#### ①住棟配置および外構計画

- ・住棟の配置計画にあたっては、建築基準法第86条(一団地の総合的設計制度)は原則として適用しないものとし、資料①-2「建築基準法上の敷地設定に関する留意点」を参考とすること。
- ・1棟あたりの住戸数を3以上とする場合には、中間住戸の居住性をできるだけ高めるため、住戸間に通り返し通路を設けることや、雁行配置とするなどの工夫を行う。ただし小木第1団地については可能な範囲での対応と考えてよい。

#### ○団地別考慮点

白丸団地	・基盤整備工事で整備される宅地造成(資料①-2「造成計画図」参照)に対して二次造成を行うことは可能であるが、都市計画法の開発行為及び盛土規制法の規制対象行為に該当しない範囲での造成とすること。 ・住棟配置にあたっては、土地利用計画図に示す公園との位置関係を考慮し、プライバシーや音の問題などに配慮すること。
松波第2団地	・既存擁壁は原則として改変しないこと。 ・敷地北側の内浦総合支所・松波公民館、まつなみキッズセンター(児童館)への動線を考慮して、整備方針図に示すとおり、敷地内の南北方向に歩行者動線を確保する。そのため、既存擁壁で高低差のある部分については、歩行者が往来しやすい階段および車いすが通行可能なスロープを設ける。その際に既存擁壁を部分的に改変することは可能であるが、都市計画法の開発行為及び盛土規制法の規制対象行為に該当しない範囲に限る。詳細については所管機関と協議すること。
小木第1団地	・敷地への車両出入口は東側県道小木中央線側に設けること。 ・都市計画道路小木中央線の区域内については、建築物およびポーチ、テラス(これらに至るスロープ・階段を含む)等を設けない。バス停留所、ごみ置き場、案内板、ベンチ、隣地沿いフェンス等の工作物についてはこの限りではない。また、平面駐車場および広場等として利用することは差し支えない。 ・敷地西側の側溝は、機能を継承するものとし、原則として存置すること。

## ②給排水施設等

- ・雨水排水については、適切に排水溝等を設けて、区画道路の側溝に排水する。

### ○団地別考慮点

白丸団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・上水道からの引き込みは、資料①-3 1)「給水施設計画平面図」に示すとおり、街区単位で1か所とし、これ以降の工事を本事業の対象とする。なお、街区ごとの引き込み位置については、事業者の行う配置計画に基づいて軽微な調整(街区の区域を変更しない範囲での調整)は可能である。ただし、基盤整備工事の進捗に影響することから、位置の調整は令和8年 10 月頃を目途に選定事業者、町および町が発注する基盤整備工事の受注者により行うものとする。</li><li>・污水排水については、各戸ごとに浄化槽を設置し、処理後に区画道路の側溝に排水する。浄化槽の仕様および設置条件は資料①-3 2)「污水处理施設の設置条件」に示すものとし、位置は、事業者の提案による。</li></ul>
------	---

## ③電力・電信整備

- ・建柱等の計画は、設計段階で選定事業者と電力事業者で協議調整するものとし、協議から電力事業者の工事着手まで最低でも3カ月を見込むこと。
- ・宅内配線(引込柱)等の設置にあたっては景観や安全に配慮した提案を盛り込むこと。
- ・工事期間中の電力供給についても、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。

### ○団地別考慮点

白丸団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・本敷地までの電力柱は資料①-4に示すルートとし、敷地内については、区画道路沿いに建柱し、各住戸に引き込むことを想定している。</li></ul>
松波第2 団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・電線の団地内引き込みが長くなることから、電力事業者と協議の上、できるだけ景観形成上の配慮を行うこと。</li></ul>

## ④区画道路沿い(外灯、植栽、ごみ置き場等)など

- ・ごみ置き場は区画道路沿いに計画し、設置位置・仕様を含めて町と協議すること。
- ・緑化にあたっては、在来種を用いた緑化を基本とし、外来種の使用は避けること。

### ○団地別考慮点

白丸団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・区画道路沿いは、特に、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。</li><li>・ごみ置き場は隣接する分譲宅地(5戸)の分もあわせて整備すること。</li></ul>
------	---

## ⑤住戸まわり附帯施設等

- ・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。周辺環境に応じて、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。

・附帯施設等の仕様は資料①-1「復興公営住宅設計標準」を参照すること。

## ⑥その他

### ○団地別考慮点

白丸団地	<p>[公園の整備内容]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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計画とする。広場を基本とし、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。</li> <li>・区域・造成・排水等に係る計画は、原則として変更しない。</li> <li>・出入口は、以下の2か所に設定する。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①区画道路から管理車両の出入りができる位置を南側出入口とする(常時は車止めを設ける)。</li> <li>②北側の復興公営住宅用地の共用部分から、歩行者用出入口となる階段等を設置する。</li> </ul> </li> </ul> <p>(ただし、公園の造成擁壁は改変せず、公営住宅用地内に独立した構造とする。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・死角を設けないようにし、植栽・ベンチ・照明灯・散水栓・車止め等を適宜配置すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
松波第2団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地中央部にコミュニティの核となる広場スペースを設ける。</li> <li>・団地内通路(車路)について、敷地内でループをとれない場合には、配達車両等の転回が安全に行えるようにスペースを設ける。</li> <li>・過去の開発許可に基づき整備された緑地を既存の開発区域内で同規模以上に再整備すること。</li> <li>・都市計画法第42条の手続きを事業者にて行うこと。</li> <li>・既存のコミュニティバス停留所は、廃止予定(令和9年度以降はデマンド交通に変更されるため)。</li> </ul>
小木第1団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停留所の整備にあたり、設置位置を変更する場合は警察およびバス事業者と協議すること。また、再整備するバス停留所は、資料③-8のイメージ写真と同等のものとし、設計段階で町の承認を得ること。なお工事中のバス停は現状の位置で、適切な施工計画の基、安全な乗降スペースを維持確保すること。</li> <li>・敷地内に現存する外灯および電力柱などの工作物・構造物等については、安全性や景観形成等を考慮して問題がなければ再利用可能であるが、不要なものについては撤去すること。</li> </ul>

### 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) 住宅等の基本・実施設計等

- ・選定事業者は、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内容が、事業者募集要項や設計標準等資料及び事業者が提出した提案書の条件を満たすことについて照査を行い、それを基に町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。

##### ○団地別考慮点

白丸団地	・上水道の引き込み位置の調整は令和8年度10月頃を目途に実施すること。
------	-------------------------------------

##### (3) 各種申請手続き等

- ・選定事業者は、建築基準法に基づく建築確認申請を行い、確認済証を取得すること。
- ・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。

##### ○団地別考慮点

松波第2団地	・前述の都市計画法第42条の手続きを実施すること。
--------	---------------------------

##### (4) 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。

##### (5) 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	建築基準法に基づく確認済証の写し
	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 建設着手時の業務の要求事項

- ・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。
- ・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。
- ・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。

### ○団地別考慮点

白丸団地	・選定事業者は基盤整備工事(別契約の関係工事)の完了検査後に、工事着手すること。
松波第2団地	・敷地の北東では、まつなみキッズセンター(児童館)の建替工事が行われるため、周辺状況を充分把握し、隣接工事現場と周辺住宅へ配慮すること。
小木第1団地	・工事着手前に、工事中もバス停が継続利用できるよう、仮設計画図を作成し必要に応じ関係機関との協議を事前に行った上で町の承認を得ること。

## 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。

- ・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られることができる。
- ・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ち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 建物竣工時の業務の要求事項

##### (1) 交付金申請書類の作成支援

- ・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。

##### (2) 検査済証及び建設住宅性能評価の取得

- ・選定事業者は、建築基準法に基づく完了検査申請を行い、検査済証を取得すること。
- ・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。

##### (3) 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。

##### (4) 室内空气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、室内空气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 $\mu$ g/m <sup>3</sup> (0.08ppm)
トルエン	260 $\mu$ g/m <sup>3</sup> (0.07ppm)
キシレン	200 $\mu$ g/m <sup>3</sup> (0.05ppm)
エチルベンゼン	370 $\mu$ g/m <sup>3</sup> (0.085ppm)
スチレン	220 $\mu$ g/m <sup>3</sup> (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。

(5) 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。

(6) 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、以下の函書を提出し、町は内容を確認する。

完成図書(公園を含む)	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	建築基準法による確認申請書、確認済証、検査済証
	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。

#### (7) 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)
- ・土壌汚染対策法(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)

### (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) 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
- ・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)
- ・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) 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)