

令和7年度就農者定住促進賃貸住宅設計・建築工事（福井2号）

要求水準書

令和8年4月

安来市 農林水産部 農林振興課

要求水準書

1. 要求水準書の意義

本要求水準書は、令和7年度就農者定住促進賃貸住宅設計・建築工事（福井2号）のプロポーザル参加者に求める提案の前提条件とする要求水準を示すものである。

プロポーザルに参加することが認められた者は、本要求水準書に明記されている事項（以下、「要求事項」という。）を満たしたうえで、本工事に関する提案を行うことができる。

また、本工事の請負者は、本件業務期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

2. 工事内容

- (1) 設計業務（基本設計、実施設計、敷地測量、地質調査、各関係法令に基づく各種申請（手数料含む。）工事監理業務）
- (2) 建設工事（建築工事、電気設備工事、機械設備工事、管工事）

3. 要求水準

- (1) 目的物に関する事項

- 建設地

- 安来市東赤江町字福井1372番5

- 敷地の概要

- 敷地面積 : 273.56 m²

- 用途地域等 : 市街化調整区域（A隣接・近接区域）

- 建ぺい率 : 70%

- 容積率 : 200%

- 用途

- 就農者定住促進賃貸住宅（農家住宅）

- 入居予定家族構成

- 夫婦及び子2名

- (2) 設計仕様に関する事項

- 資料1による

(3) 整備基準に関する事項

性能項目等	項目の内容	要求の内容
省エネルギー対策	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)第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。)第5の5の5—1(3)	等級4
劣化対策	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分。評価方法基準第5の3の3—1(3)	等級2(木造住宅) 等級3(その他)
維持管理対策	給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4—1(3))	等級2
ホルムアルデヒド対策	居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6—6の1(2)イ②の特定建材を使用する場合には、同(3)ロ	等級3

※要求性能は最小限又は基本の条件を示しているため、同等以上の提案を妨げるものではない。

(4) 施工に関する事項

○工期

契約締結日の翌日から令和9年1月29日(金)

○設計業務仕様書

資料2による

○建設工事特記事項

資料3による

4. 提案を求める範囲

(1) 設計概要

配置計画、住宅内のレイアウト、住宅の外観(イメージ図)、規模、構造、仕上げ、設備等をわかりやすく記載してください。

(2) 提案事項

I. 業務全体の実施方針及び実施体制

業務全体の取組体制、入居予定者との業務の進め方、その他の業務実施上の配慮事項等具体的方策を記載してください。

II. 工事費及び施設維持管理コスト(修繕・更新含む)の縮減

工事費の縮減方法の提案及び維持管理コストの縮減達成の具体的な方策があれば記載してください。

III. 品質確保の対策

品質を確保する具体的方策（設計体制、設計内容の確認評価、工事管理体制、瑕疵の防止策等）があれば記載してください。

IV. その他追加提案

総工事価格の範囲内で、追加提案があれば記載してください。

5. 参考資料

(1) 位置図、地積測量図、全部事項証明書、物件の状況、参考イメージ図

設計仕様書

本設計仕様書は、住宅整備に係る基本的条件及び最低限の仕様を示すものであり、同等以上の性能・機能を有する提案を妨げるものではない。

基本事項	1. 規模・階数	1戸建ての新築 間取：3LDK程度（LDK、主寝室、洋室2室を基本とする。） 階数：平屋建て 面積：100㎡程度
	2. 構造	木造
	3. 階高	階高：提案による。
	4. 配置・平面プラン	LDK、主寝室、洋室2室を基本とし、その他必要な室（収納、家事スペース等）は提案による。
	5. メンテナンス	設備配管、保守点検等状況に適した点検口を設けること。
居住部分	1. 居室	① カーテンは別途とする。 ② 窓には網戸を設置すること。 ③ 内装仕様は提案による。
	2. 浴室、洗面、洗濯、脱衣室、トイレ	① 維持管理が容易なものとする
	3. キッチン	① 調理用の主たる熱源はIHまたはガスとすること。 ② キッチンLDKと一体的に利用できる対面式とする。
	4. 収納・物入	① 生活に必要な収納を適切に配置すること。 ② ウォークインクローゼット等の収納を設けることが望ましい。
設備関連	屋外電気設備	敷地外の電柱より引き込むこと。
	電灯設備	LDK・居室の照明器具は別途とすること。その他の照明器具は本工事とし提案による。すべての照明はLEDを基本仕様とする。
	コンセント設備	必要に応じて適宜設置すること。
	呼出設備	① テレビドアホンとする。 ② 設置場所：LDK
	電話設備	設置を要しない
	行政告知端末	① 設置は別途工事とする。※やすぎどじょっこテレビ ② 行政告知端末設置位置：居間 ③ ONU機器を屋外に設置 ④ 電源：(行政告知端末用・ONU機器用) ⑤ 空配管：(光ケーブル及び行政告知端末配線用)
	TV共聴設備	① テレビはCATVとし別途工事とする。 ② テレビ端子：(LDK、寝室、和室)

設 備 関 連		③ 空配管：(TV ケーブル用)
	インターネット設備	インターネット配線可能な空配管を行うこと。
	屋外給水設備	敷地内メータ（13mm、加入者分担金含む）設置及びメータ以降の給水設備工事を行うこと。
	屋外排水設備	雨水は適宜雨水マスを設け最寄りの側溝へ接続すること。
	衛生設備	洗浄付暖房便座仕様とする。
	給湯設備	キッチン、浴室、洗面の3か所とする。
	給湯器	電気またはガスとする。
	空調設備	① 機器は別途工事とする。 ② LDK、主寝室及び洋室2室に、機器下地、クーラースリーブ及び専用コンセントを設置すること。
	屋外散水栓	散水柱 1箇所
	屋外コンセント	防水型 1箇所
	下水設備	公共下水道に接続する
	消防設備	火災予防条例等の消防関係法令に適合すること。
	そ の 他	住宅イメージ

設計業務仕様書

1. 業務基礎条件

- ・ 建築基準法その他関係法令に適合する設計とすること。
- ・ 施設の特性を理解し、機能性を重視した計画とすること。
- ・ 建物の耐久性向上に効果のある計画とすること。
- ・ 建築及び設備との取合については十分に注意を払い、維持管理も容易に出来るよう考慮した設計とすること。
- ・ 現地調査を十分に行い、機能等を十分考慮し意匠・配置等協議検討を行うこと。

2. 業務概要

- ・ 設計図書及び工事内訳書の作成を行う。

3. 追加業務の内容及び範囲

- ・ 積算業務
- ・ 建築基準法に基づく申請業務

4. 提出書類

(契約前)

- ・ 重要事項説明書
- ・ 建築士法第22条の3の3に定める記載事項

(業務中)

- ・ 打合せ記録簿

(実施設計完了時)

- ・ 二つ折り製本設計図 (A3サイズ) (2部)
- ・ 工事費内訳書 (1部)
- ・ 関係法令のチェックリスト
- ・ 地盤調査報告書

(業務完了時)

- ・ 申請関係書類 一式
- ・ 設計図書 一式
 - (1) 二つ折り製本完成図 (A3サイズ) (2部)
 - (2) CADデータ (1式)
 - (3) 工事費内訳書 (1式)
- ・ その他係員が必要と求めるもの

5. 設計上の留意事項

1) 設計協議

- ・設計についての詳細な事項は、関係部署担当者とその都度十分な協議を行い、その都度打合せ簿により詳細報告を行うこと。
- ・諸官庁との事前打ち合わせを確実にを行い、的確な計画とすること。

2) 計画に先立ち、現地調査等を実施すること。

- ・現地調査については、関係部署担当者と調整の上実施すること。

3) 使用材料

- ・使用する材料は耐久性の高いものを検討・計画し、維持管理の容易性も考慮すること。
- ・ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の発生の恐れがないものを選定すること。

4) 関連法規

- ・法規等（法律・条令・要綱等）を全て把握し、これらに違反することがないよう計画すること。
- ・計画段階において、関連する法規等を所轄する関係部局と協議しながら計画すること。

5) 標準仕様書

- ・共通仕様書は、公共建築工事標準仕様書＜最新版＞を採用すること。

6. その他

1) 管理技術者等の資格

- ・管理技術者は、下記の資格を有する者の中から選定しなければならない。
一級又は二級建築士
- ・協力事務所を選定する場合は事前に協力事務所届を提出すること。

2) 重要事項説明

- ・契約締結前に建築士法第24条の7に基づく重要事項説明を行うこと。

建設工事特記事項

1. 火災保険等

本工事は契約約款第 53 条第 1 項に基づき、下記による火災保険に加入するものとする。受注者は請負代金の支払（精算払）を受けようとするときは、火災保険に加入し、請求書に契約書又は領収書を添えて提出すること。

	保 険 金 額	保 険 期 間		契約者	受取人
		始 期	終 期		
部分払	出来高請負代金額以上	部分払請求日	契約工期末日(※)	受注者	安来市長
精算払	請負代金額以上	実地完成日	実地完成日から45日以上を経過した日		

火災保険金の受取人を市長とする旨の特約を明記した建設工事保険又は組立保険等他の損害保険（以下「建設工事保険等」という。）に加入した場合も、上記火災保険に加入しているものとみなす。この場合、指定する保険の対象にならない部分があるときは、その部分について別に上記要件を満たす火災保険に加入すること。

（注）建設工事保険等は引渡日が保険期限であるため、精算払の場合は保険期間の要件を満たす特約が必要である。なお、特約ができない場合は、別途火災保険の加入が必要である。

2. 住宅瑕疵担保責任の取扱

受注者は、「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）に基づき、保険への加入又は保証金の供託による資力確保措置を行うものとする。

3. 周辺への損害時の処置

施工に当たり現場付近の道路、樹木、工作物等に損傷を与えた場合は、受注者の負担によって早急に復旧しなければならない。

4. 看板の設置

工事現場に表示する看板を設置する場合は、あらかじめ監督職員の承諾を受けて設置しなければならない。

5. 市内業者の使用

受注者は、元請・下請関係について建設業法その他関係諸法令に従いその適正化及び合理化に努めなければならない。また、下請負人について、市内に主たる営業所（本店）を有する者（以下「市内業者」という。）を使用するよう努めなければならない。

ただし、特殊な工事の場合、完成後の保守点検や維持管理が必要な場合、施工時期が合わない場合、適正な工事実施ができない場合等、やむを得ず市内業者以外と下請負契約をする場合は、契約締結前にその理由を書面で作成のうえ、監督職員に提出すること。

6. 施工体制台帳等の作成

受注者は、工事を施工するために下請契約を締結した場合（ガードマン派遣等の警備会社との委託契約を含む。）及び施工体制台帳及び施工体系図の記載事項に変更があった場合には、請負金額にかかわらず、すべての下請負人について施工体制台帳及び施工体系図を作成し、体制台帳は工事現場に備え、体系図は工事関係者及び公衆が見やすい場所に掲げるとともに、その写しを以下により発注者へ提出しなければならない。

- (1) 下請契約を締結したときは下請工事着手までに提出すること。
- (2) 施工体制台帳等の記載事項に変更があったときは速やかに提出すること。

7. 市内産資材の使用

受注者は、工事に用資材を使用する場合には、市内取扱業者から購入した資材を使用するよう努めなければならない。

8. 営繕工事完成施設事後調査に対する協力

受注者は、本工事が安来市の実施する事後調査（竣工後、一定期間経過後に実施する施設調査）の対象となった場合は、これに立会し協力しなければならない。

9. コリنز（CORINS）への登録

受注時または変更時に工事請負代金額が500万円以上の工事について、工事实績情報サービス（コリنز）に基づき、受注・変更・完成・訂正時に工事实績情報として「登録のための確認の願い」を作成し監督職員の確認を受けたうえ、受注時は契約後、安来市の休日を除き10日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から休日を除き10日以内に、完成時は工事完成後、休日を除き10日以内に、訂正時は適宜登録機関に登録しなければならない。

ただし、変更登録時は工期又は技術者に変更が生じた場合に行うものとし、工事請負代金額のみの変更の場合は原則として登録を必要としない。登録機関発行の「登録内容確認書」が受注者に届いた際には、その写しを速やかに監督職員に提出しなければならない。なお、変更時と完成時の間が10日間に満たない場合は、変更時の提示を省略できるものとする。

10. 保険の付保等

(1) 受注者は、雇用保険法、労働者災害補償保険法、健康保険法及び厚生年金保険法の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。

(2) 受注者は、雇用者等の業務に関して生じた負傷、疾患、死亡及びその他事故に対して責任をもって適正な補償をしなければならない。

(3) 受注者は、建設業退職金共済制度（以下「建退共制度」という。）に加入し、その掛金収納書（発注者用）を工事請負契約締結後1ヶ月以内及び工事完成時に、発注者に提出しなければならない。建退共制度によらない退職金制度を利用する場合は、その理由を書面により発注者に提出すること。

(4) 受注者は、労災補償に必要な法定外の保険に付さなければならない。契約約款第53条に基づき、法定外労災保険の契約を締結した時は、その証券又はこれに代わるものを速やかに監督職員に提示しなければならない。

1 1. 事故報告書の提出

受注者は、工事の施工中に事故が発生した場合は、直ちに事故状況を把握し、監督職員に連絡するとともに、監督職員が指示する期日までに工事事故報告書を発注者に提出しなければならない。

1 2. 是正勧告書等の報告義務

施工中の工事に関し労働基準監督署等から指導票や是正勧告書等が交付された場合は、発注者に報告するものとする。また、交付された指導票や是正勧告書等に対する改善が終わった場合にも、発注者に報告すること。

1 3. 過積載による違法運行の防止

(1) 積載重量制限を超える土砂、鋼材、資材及び建設機械等（以下「土砂等」という。）の積み込みや、さし枠装着車、不表示車等に土砂等の積み込みをしてはならない。また、積み込ませてはならない。

(2) 過積載車両、さし枠装着車、不表示車等から土砂等の引き渡しを受ける等、過積載を助長することのないようにしなければならない。

(3) 取引関係のあるダンプカー事業者等が過積載を行い、又はさし枠装着車、不表示車等を土砂等の運搬に使用している場合は、早急に不正状態を解消する措置を講じなければならない。

(4) 建設発生土の処理及び骨材の購入等にあって、下請事業者及び骨材納入業者の利益を不当に害することのないようにしなければならない。

(5) 鋼材、資材及び建設機械の運搬にあたり、車両制限令における一般的制限値を超える車両を通行させるときは、道路法に基づく通行許可を得ていることを確認しなければならない。

(6) 受注者は、監督職員が行う過積載に関する現場点検や、写真及び帳簿等の記録書類の確認等の調査に協力しなければならない。

(7) (1)～(6)について、対応策を施工計画書に記載するとともに、下請業者にも十分指導しなければならない。

1 4. 墜落制止用器具の着用について

労働安全衛生法施行令第13条第3項第28号における墜落制止用器具の着用は、「墜落制止用器具の規格（平成31年1月25日厚生労働省告示第11号）」による墜落制止用器具（フルハーネス型・胴ベルト型・ランヤード等）とする。

1 5. 週休2日工事について（単独工事の場合）

本工事は週休2日工事の対象である。詳細は市のホームページに掲載している特記仕様書「週休2日工事の実施について（単独工事の場合）」によるものとする。

URL：

<https://www.city.yasugi.shimane.jp/shigoto/nyusatsu/process/nyusatsukeiyaku/syukyu.html>