南幌町移住体験住宅建設に係る設計業務
要求水準書

令和4年5月

南 幌 町

要求水準書

1 要求水準書の意義

本要求水準書は、南幌町（以下「町」という。）が実施する移住体験住宅建設事業に係る設計業務（以下「本業務」という。）について、町が要求する性能の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、本業務に関する提案を行うことができる。また、本業務の請負者は、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 事業目的

「南幌町移住体験住宅建設に係る設計業務公募型プロポーザル実施要領」を参照

3 業務内容

- ①南幌町移住体験住宅（以下「移住体験住宅」という。）の整備に係る調査・設計業務及び関連業務（住宅の基本設計、実施設計）
- ②移住体験住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ③上記各項目に伴う各関係法令に基づく各種申請（手数料含む。）業務

4 移住体験住宅建設事業内容

（1）建設する土地

- ①南幌町美園4丁目158-82番地

■土地の概要

ア 地 目：宅地

面 積：319.25㎡（96.57坪）

ア 土地所有者：北海道住宅供給公社

イ 都市計画：非線引き都市計画区域

ウ 用途地域：第1種低層住居専用地域

エ 建ぺい率：40%

オ 容積率：60%

カ 土地の条件

土地の前面道路：8～12m（※住宅建設位置により道路幅は異なる）

東側：町賃貸用地

西側：民地

南側：町賃貸用地

北側：町賃貸用地

②南幌町東町2丁目124-612番地

■土地の概要

- ア 地 目：宅地
- 面 積：452.13㎡（136.77坪）
- ア 土地所有者：北海道住宅供給公社
- イ 都市計画：非線引き都市計画区域
- ウ 用途地域：第1種低層住居専用地域
- エ 建ぺい率：40%
- オ 容積率：60%
- カ 土地の条件
 - 土地の前面道路：8m
 - 東側：北海道住宅供給公社用地
 - 西側：北海道住宅供給公社用地
 - 南側：北海道住宅供給公社用地
 - 北側：北海道住宅供給公社用地

※土地所有者である北海道住宅供給公社と南幌町において、令和4年4月28日付けで、南幌町住体験住宅建設事業実施に係る宅地賃貸契約を締結済み。

(2) 位置図等 添付図①参照

- (3) インフラ整備状況等
- ①地籍測量図（添付図②参照）
 - ②上水道整備状況図（添付図③参照）
 - ③下水道整備状況図（添付図④参照）
 - ④ガス施設整備状況図（添付図⑤参照）

(4) 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は、事業契約締結後、本事業に供する建設用地を設計期間中、無償で使用を許可するものとする。

(5) 建設する住宅

- ①用 途 移住体験住宅
- ②体験人数想定 夫婦・子2人
- ③建設数等 2棟
 - ア 構 造：木造 2階建て以下 2LDK
 - イ 建築面積：1棟80.00㎡（約25坪）を上限とする
- ④付帯機能施設 駐車スペースを確保するとともに、建物に物置（施錠付き）を連結し、自転車2台、除雪道具が入庫できるものとする。

⑤建設条件等

建設される住宅は、次の要件を満たしていなければならない。

- (ア)「みどり野きた住まいるヴィレッジ」のテーマ及びデザインルールに沿った住宅の建設。
- (イ) 4 (1) ①の建設地に隣接する区画利用は、庭園や菜園等、住民の合意により共有する住まい方ルールに配慮すること。
- (ウ) 住宅は、「北方型住宅 2020」の基準を満たしていること。

5 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること。

(関係法令等) 各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- (1) 建築基準法 (昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号)
- (2) 都市計画法 (昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号)
- (3) 消防法 (昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号)
- (4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号)
- (5) 高齢者、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)
- (6) 電波法 (昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号)
- (7) 水道法 (昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号)
- (8) 下水道法 (昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号)
- (9) 地球温暖化対策の推進に関する法律 (平成 10 年 10 月 9 日法律第 117 号)
- (10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号)
- (11) 資源の有効な利用の促進に関する法律 (平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号)
- (12) 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 5 月 31 日法律第 104 号)

6 要求水準書の変更

町は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

①町は、事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

②変更の手続きについては、事業契約書で定める。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

①町と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

②詳細については、事業契約書で定める。

7 提案書類

事業者は、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに町に提出するものとする。

(1) 設計業務計画書

事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 設計図書

基本・実施設計図書：実施設計完了時