

令和8年度
(仮称) マルチハビテーションフラット整備事業
(設計・施工一括事業)
<仕様書・要求水準書>

令和8年5月

厚真町まちづくり推進課

政策推進グループ

1.事業場所に関すること

(1) 工事場所概要

- ① 所在地： 勇払郡厚真町字本郷 280 - 1
- ② 区域区分等： 都市計画区域、市街化区域、法第 22 条区域
- ③ 用途地域： 第一種低層住居専用地域（建蔽率の限度：40%、容積率の限度：60%）
- ④ 接道状況： 南側 町道（法 42 条 1 項 1 号道路）幅員 8.0m に接する。
- ⑤ インフラ状況： 各インフラ状況は、以下のとおりである。
 - ・上水道：給水本管より建物まで引込み済み。
 - ・下水道：下水本管に接続済み。
 - ・電気：有り、ガス：LPG、通信：NTT フレッツ光対象エリア内
- ⑥ 建物面積： 建築面積 142.83 m² 延床面積 269.64 m²
1 階床面積 134.82 m² 2 階床面積 134.82 m²
- ⑦ 建物用途： 改修前：町有共同住宅（旧公営住宅＜用途廃止済み＞）
改修後：二地域居住者向け住戸（4 戸）

2.施設計画に関すること

(1) 改修対象：旧本郷かしわ団地 B 棟

- ① 棟数・戸数：1 棟・4 戸
- ② 規模・構造
 - 【構造】 補強ブロック造
 - 【階数】 地上 2 階建 地階なし

(2) 全体に関する条件等

- ① 関係法令を遵守すること。※建築基準法、都市計画法、消防法、北海道条例等
- ② 周辺環境および安全に十分配慮した施設計画とすること。
- ③ （仮称）マルチハビテーションフラット整備事業 仕様書・要求水準書（以下、「本書」という。）に適合する施設計画とすること。
- ④ 設計においては、まちづくり会社担当者、町担当者を含めた 3 者協議によって設計を行なっていくこと。
- ⑤ 補助金事業のため、補助申請等に必要な資料の作成及び提供等に協力すること。
また、設計成果品、工事竣工書類等についても別紙で定める書類等の提出を義務付けるものとする。
- ⑥ 積算は、「R8 北海道営繕工事積算要領」に倣い、数量算出を行なうこと。
- ⑦ 単価策定は、道単価によらず、見積りおよび一般取引価格を用いることを可とする。
- ⑧ 諸経費および共通費は、提案者の任意とする。

3.要求水準について

仕様及び要求性能は、最小限又は基本条件を示しており、同等以上の提案を妨げるものではない。

4.要求水準の確認

(1) 設計図書等

- ① 本事業の受託事業者（以下「事業者」という。）は、本事業に係る設計図、特記仕様書、設計内訳書、数量調書、構造・設備根拠資料、単価策定調書（以下「設計図書等」という。）を本書および提案書等に従い作成し、その内容について町担当者の承諾を得ること。また、提出する設計図書は表1のとおりとする。
- ② 事業者は、確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に町担当者と協議し、承諾を得ること。
- ③ ②の変更が事業者の帰責事由によらない場合、町と事業者において協議し、町は設計変更を行なうものとする。

表1：設計図書一覧

設計図書		規格	部数	仕様
①	設計図(建築・電気・機械・外構)一式	A3	1	白焼き原図
②	同上製本	A3	2	白焼き A3 二つ折り
③	数量調書	A4	1	A4 ファイル綴り
④	設計内訳書	A4	1	A4 ファイル綴り
⑤	構造・設備設計根拠資料	A4	1	A4 ファイル綴り
⑥	設計単価根拠資料・単価策定調書	A4	1	A4 ファイル綴り
⑦	①,③～⑥までの電子データ	任意	1	汎用記録媒体(光学ディスク・メモリ等)にデータを格納し、データ形式は以下のとおりとすること。 ・設計図書は全て PDF とする。 ・設計図は CAD(jww 及び DXF)データも提出すること。 ・数量調書、設計内訳書、単価策定調書はエクセルデータも提出すること。

(2) 工事の実施状況の確認について

- ① 町は監督員を設置し、工事が設計図書等に従い遂行されていることを確認する。監督員は工事監理者と共に現場の確認及び必要に応じて指示・各種検査の立会等を行うことができる。
- ② 本事業は、補助金事業のため対象工事の適正な執行状況を確認するため出来形検査及び完成検査を行なうこととする。
- ③ 事業者は、施工着手前及び町の完了検査を受けた後、表2に示す着手書類並びに完成図書を提出すること。

表2：施工関係図書一覧

図書名	提出時期			規格	部数	電 子 データ
	着手時	工程毎	完成時			
総合施工計画書	○			A4	1	○
各工種別施工計画書		○	○	〃	1	○
施工図	○	○		A3	1	○
機器納入仕様書		○	○	A4	1	○
工事完成通知書			○	〃	1	
工事写真（着工前・工程毎・竣工時）			○	〃	1	○
工事記録簿（打合せ記録・工事週報）		○	○	〃	1	○
材料搬入検査簿		○	○	〃	1	○
社内検査報告書			○	〃	1	○
出荷証明書			○	〃	1	
品質証明書・各種試験成績報告書			○	〃	1	
各種届出書			○	〃	1	
取扱い説明書			○	任意	1	
竣工図及び製本			○	A3	2	○

(3) 仕様・要求水準・設計条件

以下のとおり、本事業における改修内容の基本事項を定める。応募者は、この基本事項に則した提案を行うこと。なお、本募集要項「3.要求水準について」に記載のとおり、基本事項は最小限又は基本条件を示しており、同等以上の提案を妨げるものではない。

A. 建築主体工事

基本 事 項	1. 構造・規模・階数	<ul style="list-style-type: none"> ① 階数の変更は不可とする。 ② 増築又は減築など床面積の変更は不可とする。 ③ 構造壁など構造耐力上主要な部分の撤去・とりこわしは不可とする。 ただし、適切な補強を実施し、構造計算上安全性に支障がないと認められた場合は、この限りではない。
	2. 各部高さ	<ul style="list-style-type: none"> ① 階高の変更は原則不可とする。ただし、室内床の仕上げ等による変更は可とする。 ② 屋根改修を提案する場合に限り、最高高さの変更は可とする。 ③ 天井高さの変更は可とする。 ④ 室内床の仕上げ等による床高の変更は可とする。
	3. 開口部	<ul style="list-style-type: none"> ① 各戸の玄関ドアは、断熱ドアに交換すること。 ② 各戸の玄関ドアは、レバーハンドル等の UD 配慮されたものとする。 ③ 各戸の玄関ドアは、スマートロック機器の設置を予定しているため室内側サムターンは標準的な形状のものを選定すること。 ④ 窓の断熱化を行うこと。(断熱内窓、外窓交換等) ⑤ 2階の窓には転落防止措置を講ずること。
	4. 雨・雪の処理	<ul style="list-style-type: none"> ① 雨・雪により本施設の隣接地等へ影響が加わらないように対策すること。 ② 落雪による人または車等への被害が発生しないものとする。 <p>※本項目は屋根形状・外構等の変更を行う場合に限る。</p>
	5. UD 配慮 (ユニバーサルデザイン)	<ul style="list-style-type: none"> ① 適切な位置に適切な形状・長さの手摺を設けること。 (玄関、トイレ、脱衣室、浴室等) ② 屋内床は段差が生じない構造(仕上寸法で5mm以内の段差を含む)とすること。ただし、玄関上り框、浴室出入口、バルコニー出入口は、この限りではない。 ③ 水栓はシングルレバー水栓等の UD 対応品とする。 ④ 全て洋室とすること。ただし、②の要件に適合する敷込式タタミフロア等を用いて意匠的に和モダンとすることは可とする。
	6. 省エネ・断熱性能	<ul style="list-style-type: none"> ① 開口部以外の断熱改修については、提案によるものとする。 ② 建物全体の断熱・省エネ性能について数値的な要求値は定めない。ただし、現況より改善するよう配慮すること。
	7. メンテナンスビリティ	<ul style="list-style-type: none"> ① 使用建材等はコストを考慮の上、耐久性に優れたものを選定するよう努めること。 ② 使用建材等は補修、調整、交換、清掃性に配慮した選定をするよう努めること。

B. 電気設備工事

基本 事項	1. 幹線設備	① 現況のままとする。ただし、必要に応じて電線・ケーブル類、盤類の更新、配線経路の変更は行なうこと。
	2. 電灯設備	① 照明器具は、全てLED照明器具とすること。 ② 照明器具種類・設置位置は提案内容による。ただし、施設用途を理解し、適切な照度等を確保する計画とすること。
	3. コンセント設備	① 提案による。ただし、諸室ごとの用途や機能に応じた数・種別・位置を考慮すること。
	4. スイッチ設備	① UD配慮された形状・仕様とする。 ② 諸室ごとの用途や機能に応じた数・種別・位置を考慮すること。
	5. 通信・TV設備	① 通信回線は、光回線方式の共同住宅タイプを想定しているため、共用設置場所（MDF室・通信機収容BOX等）を設け、各戸までの配管及び各戸に光コンセントを設けること。 ② テレビ視聴設備は、既存の設備（地上デジタル用アンテナ、ブースター等）を活用すること。また、テレビコンセント（テレビ端子）各戸LDKに1ヶ所とする。
	6. インターホン設備	① 各戸にモニターホンを設置すること。また、住宅用火災警報器と連動できる機種とし、連動させること。
	7. 消防設備 (電気設備)	① 各戸ごとに設置が必要な諸室に住宅用火災警報器（感知器：煙感式・熱感式）を設置すること。また、6.インターホン設備の項のとおりインターホン設備と連動可能な機種とし、連動させること。

C. 機械設備工事

基本 事項	1. 屋外給排水設備	① 原則、屋外給排水設備は現況のままとする。
	2. 屋内給排水設備	① 現況の配管は原則更新するものとする。 ② 配管の更新においては、専用配管及び共用配管とも住宅性能表示制度によるところの維持管理対策等級2相当とすること。 ③ 配管の凍結予防措置を講ずること。
	3. 暖冷房設備	① 暖房設備、冷房設備はいずれも設置すること。 ② 熱源については提案による。ただしイニシャル・ランニングともコストに配慮すること。 ③ 暖房及び冷房の対象範囲は以下のとおりとする。 ・各個室（寝室）、LDK ④ 補助暖房（トイレ、脱衣室、玄関等）の設置は提案による。
	4. 給湯設備	① 給湯箇所数により適切な能力の給湯設備とすること。 ② イニシャル・ランニングともコストに配慮した熱源及び機種を選定すること。また、可能な範囲で省エネ性能が高い機種とすること。 ③ 給湯箇所は以下のとおりとする。 ・キッチン、浴室、洗面
	5. 換気設備	① 省エネ性能の高い設備機器を選定すること。 ② 害虫等の侵入防止措置を講ずること。
	6. その他	① 消防法関係法令に適合すること。 ② 本表に掲げるもののほか、必要な設備と思われる設備を提案すること。

D. 共用部・外構工事

個別事項	1. 共用ポーチ	<ul style="list-style-type: none"> ① ポーチ階段の不具合（沈下、破損）について改修を講ずること。 ② ポーチ階段部分について可能な範囲で UD 配慮をすること。 ③ ポーチ出入口建具は、引手バーの設置等、UD 配慮をすること。 ④ ポーチ灯を設置すること。
	2. 階段室	<ul style="list-style-type: none"> ① 暗く、老朽化に伴い汚損が著しいため、美装や内装等により利用者の心理的快適性が確保されるよう配慮すること。 ② 手摺りの追加など安全性向上に配慮すること。

E. 施設機能・諸室

個別事項	1. 施設機能	<p>本施設は、テレワーク機能と滞在機能、シェア機能を有するものとし、旧公営住宅を以下の機能配置に改修する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二地域居住者向け住戸×4戸 ※各住戸内の個室（寝室）出入口にはシェア機能の一つとして鍵を設けること。
	2. 諸室・住戸タイプ	<ul style="list-style-type: none"> ① 住戸タイプは以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・個室（寝室兼ワークスペース）は1住戸あたり2室以上設けること。 ・住戸ごとに個室数を変えることは可とする。ただし、1室あたり、シングルベッド、ワークデスクスペース、クロークスペースを確保できる床面積とすること。 ・各住戸内には、リビング（ラウンジスペース）を設けること。 ② 住戸ごとに玄関、ホール、トイレ、洗面所、キッチン、浴室は必ず設けること。 ③ 収納は適宜設けること。 ④ その他、提案による。

5. 化学物質の室内濃度測定

- (1) 測定バッジ F 及び V4（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼン）を用いて、定められた方法にて室内濃度測定を行なうこと。
- (2) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。また、必ず町に提出すること。
- (3) 各戸内、1ヶ所ずつ測定すること。