# 令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業
# 公募型プロポーザル 要求水準書

## 第１ 総則

本要求水準書は、小谷村（以下「村」という。）が実施する「令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業」（以下「本事業」という。）について、村が要求する性能の水準を示すものである。

設計仕様書・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではないこと。

## 第２ 要求水準のコンセプト

１．事業目的

本事業は、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入を図りつつ、子育て世代を対象とした移住定住促進住宅を供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、小谷村の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の３点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理を行うことにより、小谷村に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、本施設竣工後の村の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

(2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、小谷村土谷地区に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、村の活性化に資する今後の一連の人口増対策としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

(3) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りや動線など子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

２．事業手法

本事業は、「設計・施工一括方式」の公募型プロポーザル方式により選定された事業者が村の所有する用地に、本施設を設計、建設及び工事監理を行うことにより実施するものとする。

## 第３　設計仕様書

| | | |
|---|---|---|
| 基本事項 | 1　全体 | ① 小谷村景観条例を遵守すること。<br>② 意匠について、建設地が土谷地区県道（土谷水仙街道）沿い（水仙がきれいに咲く）地域であることから景観・調和に配慮すること。<br>③ 積雪（豪雪）寒冷地であることに配慮すること。<br>④ 除排雪の利便性、屋根構造に配慮すること。<br>※屋根の構造については、頭頂部へ雪割りを設け、雪が自然に落雪する構造とすること。<br>⑤ 結露対策に配慮すること。<br>⑥建築物の提案にあたっては、駐車場の配置、浄化槽の設置、県道の除雪、簡易的な車庫を設置できるスペースの確保、屋根からの雪も考慮した中で、提案すること。<br>⑦県道側に配管平面図のように給水管を埋設してあることから、これに配慮して提案すること。<br>⑧冷暖房設備（エアコン）について、各部屋のレイアウトを提案すること。また、室外機の設置する場所も、積雪（豪雪）寒冷地であることに配慮すること。<br>⑨耐震、構造計算等必要な数量計算を行うこと。<br>⑩トイレ、キッチン、洗面所など水を使用する部分の凍結防止対策を講じること。（提案による）<br>⑪バルコニーの設置については、提案による。 |
| | 2　規模・階数 | ①　３ＬＤＫ　１戸の新築（延べ床面積 110～135 ㎡程度）。<br>②　２階建てとする。 |
| | 3　構造 | 提案による。 |
| | 4　階高 | 階高については、提案による。<br>住戸の居室の天井高は 2.4m を基準とすること。 |
| | 5　雨・雪の処理 | 提案による。積雪（豪雪）寒冷地であることに配慮すること。 |
| | 6　配置・平面プラン | 提案による。ただし、第２次審査合格後、村との協議のうえ配置を微調整する場合もある。 |
| | 7　メンテナンス | 設備配管等状況に適合した床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること。 |
| 専用部分 | 1　居室 | ① 床はフローリング張とすること（材質及び色は提案による）。<br>② カーテンレールを設置すること（カーテン類は入居者対応）。<br>③ 窓には、網戸を設置すること。<br>④ 各部屋は、２重ガラス若しくは同等機能品とする。 |
| | 2　浴室、洗面、洗濯、脱衣室、トイレ | ① ユニットバスは、1216 型以上とし、維持管理が容易なものとすること。<br>② 洗面所は、W＝600mm 程度とすること。<br>③ トイレは、0.4 坪以上、手洗い付き洋式分離型便器を提案す |

| | | |
|---|---|---|
| | | ること。<br>④　洗濯機を置くスペースを設けること。（提案による。） |
| | 3　キッチン | ①　流し台は、原則としてL＝2100㎜　W=650㎜　H=650㎜を基準とするシステムキッチンの仕様とすること。<br>②　コンロは、ＩＨ仕様若しくはプロパン仕様とし、３口以上、換気フード付きとすること。<br>③　吊戸棚は、L＝2100㎜程度とすること。<br>④　冷蔵庫を置くスペースを設けること。（提案による。） |
| | 4　収納・物入 | 収納・物入の設置について、提案すること。 |
| 設備関連 | 電気設備全体 | 敷地内の中部電力電柱より電気を引き込むこと。 |
| | 電灯設備 | ①　照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS照度基準Z9110-2010」を参考とすること。<br>②リビング及びダイニングの照明器具について、提案すること。 |
| | コンセント設備 | 各部屋に適宜設置すること。エアコン用コンセント設備も同様とする。 |
| | 呼出設備 | 設置、提案による。 |
| | テレビ・インターネット設備 | テレビ・インターネットは小谷村ケーブルテレビ受信設備とし、村指定事業者により敷地外部の同ケーブルテレビ支柱からケーブルを各部屋へ引き込み、配線をすること。 |
| | 給水設備 | ①　村の基準により、指定箇所から宅内へ引き込むこと。屋外配管については、凍結を考慮した引き込みとすること。<br>②　屋外に不凍栓付き水栓柱１基設置すること。<br>③　宅内配管すべて混合栓を設置すること。（洗濯機用蛇口は除く） |
| | 屋外排水設備 | ①　合併処理浄化槽（５人槽）を設置すること。<br>②　流末は、村の指示する箇所へ放流すること。 |
| | 給湯設備 | キッチン、洗面台、浴室の３ヶ所とし、熱源は電気若しくはプロパン仕様とする。 |
| | 空調設備 | 各部屋室（ＤＫを含む）に寒冷地仕様の冷暖房設備（エアコン）を設置すること。４台以上とする。 |
| | 消防設備 | 住宅用火災警報器を設置するとともに、消防法関係法令に適合させること。 |
| | 駐車スペース | 計画平面図に示した敷地内にて、冬期の駐車に配慮して普通乗用車２台程度の駐車スペースを設けること。（図示するのみ） |
| | 排雪帯 | 計画平面図に示した敷地内にて、除排雪のため、排雪帯を設けること。 |
| 外構関連 | 外灯 | 入口玄関及び庭用各１個（人感センサー対応）を建物に付帯して設置する。（提案による） |
| | 村営水道 | 加入負担金は、別途とする（本事業外）。 |