

令和6年度 福岡県住宅供給公社  
萩原団地建替事業設計・施工一括提案

要 求 水 準 書

令和6年7月

福岡県住宅供給公社

萩原団地建替事業設計・施工一括提案においては、提示している「萩原団地建替事業基本構想・基本計画報告書」（以下「基本構想」という）及び「クラシオン小笹山手4・5・6番館、クラシオン社ノ木建設工事設計図書」を参考に同等仕様として設計・施工を行うものとし、「公社建替賃貸住宅設計規準」（以下「公社設計規準」という）を遵守するとともに、下記条件を満足する計画とする。なお、設計は設計業務委託特記仕様書、施工は現場説明書を遵守すること。これらの提供資料の間に相違がある場合、優先順位は次の（１）から（４）の順序のとおりとする。

- （１）設計業務委託特記仕様書・現場説明書
- （２）基本構想
- （３）公社設計規準
- （４）クラシオン小笹山手4・5・6番館、クラシオン社ノ木建設工事設計図書

## 1 土地利用計画条件

### （１）基本条件

「確定測量図」、「現況測量図」を参考に周辺高低差の確認を行い、「基本構想」の併施設設置及び高低差の計画を確認し、基本・実施設計を進めるものとする。

## 2 建築計画条件

### （１）計画地盤面

「確定測量図」を基に、「基本構想」を基本とした計画とすること。

### （２）住棟計画

ア 住棟の計画は、「基本構想」及び「公社設計規準」「要求水準書」等を基本とした計画とすること。

イ ファサードのデザインは、「基本構想」を基本とした計画とすること。外部仕上げは「仕上表」を基本とし、提供資料「クラシオン小笹山手4・5・6番館、クラシオン社ノ木建設工事設計図書」を参考とした計画とすること。

ウ 住棟等の外壁色は、「基本構想・基本計画」を参考に計画すること。なお、実施にあたって北九州市景観アドバイザー制度を活用すること。

エ 外部から住棟へのアクセスについては、バリアフリーに配慮した計画とすること。

オ 地盤面と1階F Lとの高さは、バリアフリーに配慮し、高さを抑制した計画とすること。

カ 屋根面の雨水・排水計画は排水計算により十分検討を行うこと。雨水排水管の算定は「建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）」によること。

キ 建物ピットは「公社設計規準」を遵守した上で、維持管理に配慮した位置、高さ、広さについて十分に考慮した上で経済的に計画すること。特に地下流水等に注意し、排水用ポンプが設置できる計画とすること。

### （３）住戸計画

ア 住戸数は47戸とすること。

イ 各住戸プランは、「基本構想・基本計画」を参考とした計画とし、各タイプの専有面積は、若干の増減は可とする。

ウ 建築の仕様は、「基本構想・基本計画」を参考とした計画とし、仕上表に記載がないもの

については、提供資料「クラシオン小笹山手4・5・6番館、クラシオン社ノ木建設工事設計図書」を参考とした計画とする。

エ ガスコンロは、ビルトインガスコンロを計画すること。

オ 基本・実施設計の段階で部分的な変更が生じても、当該変更による金額変更は生じないものとする。

カ 保全用に予備シンリンダーを以下の数量製作すること。

住戸用 20個（10戸分） 子鍵3本／戸

共用部用 2個 子鍵3本

#### (4) 階高

住戸内の垂直寸法等、「公社設計規準」を遵守した上で、「基本構想・基本計画」を参考とした計画とし、「構造計画」及び「設備計画」を考慮し計画すること。

#### (5) 構造

ア 基礎構造は、「地質調査報告書」を参考に計画すること。特に地業計画に係る土留め仮設工事の必要性について、十分に考慮した上で計画すること。

イ 床構造については、機能や性能等について十分検討を行うこと。

#### (6) 電気設備

ア 「基本構想・基本計画」を参考とした計画とすること。

イ 幹線サイズの計算はインピーダンス法によること。

ウ テレビ共同受信設備は、4K・8K対応とすること。

エ エントランスはオートロックドア（電気開錠）とし、開錠方法は、ノンタッチキーとすること。

オ エレベーターは各階停止とし、住棟に1台を計画すること。

カ 建物引渡し後1年間のエレベーター保守点検費用・遠隔監視の費用については工事費に含めること。

キ メータボックス内にインターネット用電源を計画すること。

ク 1階専用駐車場付き住戸（Aタイプ1戸及びBタイプ1戸）用の駐車場には、EV・PH EV充電用の屋外コンセント（カバー付、AC200V、定格20A250VAC）を設置すること。充電用回路は住宅分電盤からの分岐とし、専用分岐回路とすること。分岐回路の遮断器には漏電ブレーカー（感度電流15mA）を設置すること。充電用電源スイッチ（盗電防止用）を設置すること。リミッターの負荷容量は6KVAまで増量可能な設計とすること。

#### (7) 機械設備

ア 「基本構想・基本計画」を参考とした計画とすること。

イ パイプシャフト・メーターボックスは、「公社設計規準」を遵守した上で、維持管理に配慮した位置、広さを十分に考慮した上で計画すること。電源を必要に応じて確保すること。

ウ 排水縦管は、原則共用廊下側のメーターボックス内に配置すること。ただし、住宅性能評価、「維持管理・更新への配慮に関すること」の項目について指定する等級を満足できる場合は、この限りでない。

エ 給湯器は高効率潜熱回収型とすること。

オ メーターボックスは各戸設置を基本とする。隣り合う住戸で兼用する計画も可能であるが、

配線・配管ルートやメンテナンス及び更新の考え方を整理し、公社職員と協議すること。

カ 各住戸内の便器には、洗浄機能付便座（リモコン付き）を設置すること。

(8) その他

その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

### 3 付属施設計画条件

(1) ごみ置場

ア ごみ置き場は、北九州市の「ゴミ置き場の設置基準」を遵守し、関係機関と協議の上計画すること。

イ ごみ置場は、屋根・扉（引戸）付とし、関係機関と協議の上、不燃、可燃物を分けた計画とすること。沿道からの景観に考慮すると共に、住棟との調和や利用者及び収集に配慮した計画とすること。

ウ 収集車の通行範囲は、20t耐圧仕様にて計画し、パッカー車の寄り付きなど北九州市関係部局と協議し計画すること。なお、その位置については、可能な限り団地住民動線に配慮した計画とすること。

エ その他、ゴミ置き場の設置にあたっては、「共同住宅等のゴミ置場設置協議書」の提出に必要な書類を作成すること。

(2) 駐車場

ア 駐車場は、屋外平面駐車場、普通自動車用5.0m×2.5m以上の区画を確保し、計画戸数の100%を目安とし、端部やコーナー部は公社設計規準を遵守すること。

イ 駐車場は車椅子等での移動に配慮した計画とすること。

ウ 駐車場と住棟間は可能な限り植栽による緩衝帯を設け、自動車の排気やライトに配慮した計画とすること。

エ 駐車区画はU字ラインとし、駐車しやすい区画配置とすること。特に端区画については、出入りスペースや転回スペースを確保するなど配慮した計画とすること（「公社設計規準」VI.屋外計画4.駐車場標準図参照）。

オ 駐車区画にはバリカー差込み用のサヤ管を計画すること。

カ 団地の出入口には、将来チェーンゲートを設置する可能性があるため、チェーンゲート電源用の空配管を計画すること。

(3) 駐輪場

ア 駐輪台数(自転車用)は計画戸数の100%を目安とし、公社職員と協議のうえ計画すること。

イ 自転車、原動機付自転車の出入りは、歩行者との動線に配慮した計画とすること。

ウ 自転車置場へ至る敷地内の通路は、幅2m以上確保すること。

エ 駐輪場は原則別棟とし、屋根付きの平面式駐輪場として防犯面に配慮した計画とすること。

オ 自転車置場の寸法は、1台につき幅0.6m以上（子供乗せ自転車は幅0.7m以上）かつ奥行2m以上とすること。区画線による明示を行うこと。

カ 原動機付自転車置場の寸法は、1台につき幅0.8m以上かつ奥行2.3m以上とすること。区画線による明示を行うこと。

キ 原動機付自転車等の排気やライトに配慮した計画とすること。

(4) 自動二輪車置き場

- ア 自動二輪車の台数は、計画戸数の10%を目安とし、公社職員と協議のうえ計画すること。
- イ 自動二輪車の出入りは、歩行者、自転車及び原動機付自転車との動線に配慮した計画とすること。
- ウ 自動二輪車置き場へ至る敷地内の通路は、幅2m以上確保すること。
- エ 自動二輪車置場の寸法は、1台につき幅1.0m以上かつ奥行2.3m以上とすること。区画線による明示を行うこと。
- オ 自動二輪車の排気やライトに配慮した計画とすること。

(5) その他

その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

#### 4 屋外計画条件

(1) 歩行者通路

- ア 「基本構想・基本計画」を基本としたバリアフリー、安全・防犯対策を配慮した計画とすること。また、屋外照明計画についてもこれらを配慮した計画とすること。
- イ 歩行者通路は「基本構想・基本計画」によるほか、歩行者動線を踏まえ、下記の点に留意した計画とすること。
  - (イ) エントランスから前面道路までのアプローチ及び市道出入口に歩行者の安全帯を確保した計画とすること。
  - (ロ) ごみ置場までの歩行者動線の確保。北九州市関係部局との協議を含めた計画とすること。
  - (ハ) 車寄せスペースからエントランスまでのアプローチ部に庇を設ける等、雨天時の出入りに配慮すること。
- ウ 自転車置場、バイク置場へのアプローチ歩道は着色アスファルト舗装等とし、十分な雨水排水勾配を考慮すると共に周辺の景観に配慮した計画とすること。

(2) 外構・造成計画

造成計画及び宅盤レベル差処理は、「基本構想・基本計画」を基本とした計画とすること。北側市道との段差や東側市道のセットバック及び隣地や道路の段差等に対応した擁壁、敷地北側の階段及びスロープ、屋外施設（ご近所交流スペース）を計画すること。

(3) 緑地の保全と植栽計画

- ア 植栽計画は「基本構想」を基本とし、高木・中木・低木及び地被類などの構成によりバランスよく計画し、建物の圧迫感を軽減する等沿道からの景観にも配慮した計画とすること。
- イ 住棟エントランス、アプローチ、駐車場等、入居者の快適な住空間に配慮した植栽計画とすること。
- ウ 維持管理に配慮した計画とすること。設備の配管や外構等植栽の成長を考慮した植栽計画とすること。
- エ 日陰の状況や周辺環境を考慮した植栽計画とすること。

(4) 消防活動

消防活動スペースについては、北九州市消防局と協議を行うこと。緊急車動線、停車位置については、車両重量を考慮した仕様、仕上げとすること。

(5) 雨水排水

雨水排水は、適切に排水区域を設定し、計算に基づき雨水排水計画を行うこと。(分流)

(6) 給水方式

ア 北九州市水道局と協議を行い決定すること。なお、新規引き込みによる口径別負担金と、既存団地の口径別負担金の実質の負担額について協議を行うこと。

イ 引き込み位置は、「基本構想・基本計画」を参考とし、北九州市水道部局と協議のうえ計画すること。

(7) 汚水排水

汚水排水は「基本構想・基本計画」を参考とし、北九州市下水道部局と協議のうえ計画すること。

(8) 敷地境界

工事完了後、引渡しまでに現地境界杭を確認し、移動、紛失している場合は事業者の責任で復元すること。また、セットバックが必要な場合は、位置を関係者立会の上確認し、境界杭を設置すること。なお、その費用については事業者負担とする。

(9) その他

その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

## 5 仮設計画条件

(1) 仮囲い

仮囲いは工事進行状況に応じた材種・高さ等、安全性を十分に考慮した上で計画すること。

(2) 工事用車両出入口

工事用車両の進入及び退出路については、位置とゲート等その考え方と安全対策を考慮した上で計画すること。なお、必要な進入路の歩道の切り下げ・復旧の費用及び手続きに要する費用については、事業者負担とする。

(3) 仮設通路・交通誘導員

仮設通路・交通誘導員は現場説明書を確認し、特に住民が日常的に使用する通路については安全・防犯対策を考慮した上で計画すること。併せて、工事進行状況に応じた交通誘導員の適切な配置を計画すること。

(4) その他

その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

## 6 解体撤去条件

(1) 騒音、振動等

既存建築物の解体撤去にあたっては、建物周囲を防音シート等で囲い、騒音、振動、塵埃等に十分配慮した上で、計画すること。

(2) アスベスト

既存住戸内の浴室等天井部、バルコニー隔壁部などにアスベストを含有する恐れのある成型板を使用している可能性を考慮した上で、計画すること。なお、基本・実施設計段階で含有について試験を行い、確認を行うものとする。なお、試験費用は事業者負担とする。

(3) 工事損害調査

工事の着手前には、事業者による簡易的な周辺調査を行うが、家屋事前調査行わない。  
ただし、現地調査の上必要と判断される場合、別途公社職員と協議を行うこと。

(4) その他

その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

## 7 提案価格条件

(1) 建設工事費

本体建設工事費、仮囲い設置工事費（ゲート及び防犯灯含む）、既存建物解体工事費、造成工事費等下記(2)、(3)の条件を含むものとする。

ア 建設工事関連費用

(7)建設工事一式（建築工事、電気設備工事、機械設備工事（給排水ガス設備を含む）、屋外  
附帯工事（高低差処理のための擁壁・スロープ・階段・セットバック等の工事、植栽等）  
を含む計画敷地内全ての工事一式

a 既存杭撤去費用

既存杭がある場合は、位置図（座標、レベル）を作成の上、支障ある範囲の杭を処理して施工する計画とすること。全撤去の必要はない。

b 電気・電話・CATV柱等の電柱等の撤去・移設及び新設工事費（敷地外への影響による場合も含む）

c 最終雨水・汚水桝の新設、改修及び撤去費用

廃止する桝がある場合は、その本管接続部分までの撤去費用及び閉塞費用

d 給水管の引込み・撤去に伴う工事費及び同手数料（設計審査・工事検査手数料等。ただし、口径別負担金は公社が別途負担）

e 市道境界部の市道影響部分の復旧工事費用

f 既存擁壁等の構造物の撤去及び新設費用

g 提案により必要となる進入路の歩道の切り下げ等費用

h 既存樹木の保存にかかる剪定、養生等費用

i 公社監督員事務所の建設並びに維持管理および撤去費用

設置期間は、建築工事着手時から建設工事竣工までとする。

j 既設境界杭及びプレートの養生・管理費用（着手前後の各境界杭の遠近の写真を撮り、提出すること）。なお、工事等により既設境界杭を撤去・損壊した場合の復元費用を含むこと。

k 移動、紛失、新設する境界杭の復元・新設費用

l 関係資料「補足説明書（施工 現場説明書）」記載項目に係る費用

ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の測定・レディーミクストコンクリートの単位水量の測定他

m 交通誘導員の配置費用

n その他当該建設に関する一切の工事費

(イ) 仮囲い設置工事一式

- a 仮囲いの設置費用並びに仮囲い設置工事着手から引渡しまでの期間の維持・安全管理費用（ゲート及び防犯灯等含む）
- b 仮囲い（ゲート及び防犯灯等含む）の建設工事に伴う移設費用並びに建設工事完了時における撤去費用
- c 工事請負契約締結後から引渡しまでの期間の維持・安全管理費用（敷地警備等含む）
- e 現場説明書の記載項目に係る費用

(ウ) 解体工事一式

- a 敷地内の工事用進入路の設置に伴う仮設工事費用
- b 住棟本体、付帯物等の撤去費用
- c 水道、電気、ガス、テレビ共聴設備、電話、汚水、雨水設備等の撤去閉栓及び切断端末処置
- d アスベストを含有する可能性があるものについての調査、試験、撤去、処分費用一式（「補足説明書（施工 現場説明書）（留意事項）」参照）
- e 既存建築物内外残存物（家電リサイクル法適用品を除く）の処分費
- f 「補足説明書（施工 現場説明書）」記載項目に係る費用

(エ) 造成工事一式

造成工事は「基本構想・基本計画」を参考とし、工事完成するのに必要な隣地及び道路等境界構造物の設置・造成に要する費用

イ 諸費用関連

- (ア) 分筆登記にかかる図面（所在図、地積測量図、求積表）の作成及び登記申請図書作成費用及び申請手数料
- (イ) 既地積測量データを基に行う現況確認に要する費用
- (ウ) 基本・実施設計業務費用  
「補足説明書（設計業務委託特記仕様書）」に係る設計図書等作成費用、各種申請書作成・手続きに要する費用
- (エ) 住宅金融支援機構の「省エネ賃貸住宅建設融資」申請に係る資料の作成・手続きに要する費用
- (オ) 住宅性能表示（設計評価）に係る住宅性能評価等級項目チェック一覧、図面も含むその根拠資料の作成費用
- (カ) 計画通知に係る手数料
  - a 建築物一般審査手数料、構造計算適合性判定手数料（判定機関の判定料＋特定行政庁の事務費）、中間検査手数料、完了検査手数料
  - b エレベーター申請手数料、完了検査手数料
  - c 計画変更、許可申請が必要な場合の手数料
  - d 開発許可に係る都市計画法第37条の建築承認が必要な場合の手数料
- (キ) 各設置什器等の取扱い説明書作成費用  
各説明書をまとめてファイリングし、「住戸数＋5部」作成すること。
- (ク) 団地住民及び近隣住民向けの工事説明会の説明用資料の作成費用



- (ク) モデル住宅先行建設及び見学会、内覧会の実施に要する費用
  - (コ) 当工事が起因と思われる損害等に係る対策費用
  - (カ) 既存建築物アスベスト含有建材等の調査・確認費用
- (2) 建設工事費等総額からは、以下の工事は除くものとする。
- ア テレビ電波障害対策工事（地上波のみ）
  - イ CATV導入負担金
  - ウ 水道工事口径別負担金（設計審査・工事検査手数料は本工事に含む。）
- (3) その他
- その他、疑義が生じた場合には公社職員と協議して決定すること。

## 8 工程条件

基本協定締結から工事竣工引渡しまでの事業工程を計画すること。

## 9 その他

設計業務委託特記仕様書及び現場説明書参照し計画を行うこと。