

令和 7 年度 福岡県住宅供給公社 賃貸住宅
(仮称) 上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案

要 求 水 準 書

令和 7 年 1 1 月
福岡県住宅供給公社

目 次

1	本要求水準で定める基準	2
2	全体計画条件	2
	(1) 基本条件	
3	建築計画条件	2
	(1) 計画地盤面	
	(2) 住棟計画	
	(3) 共用部分	
	(4) 住戸計画	
	(5) 構造	
	(6) 電気設備	
	(7) 機械設備	
4	付属施設計画条件	3
	(1) ごみ置場	
	(2) 駐車場	
	(3) 駐輪場（自転車及び原動機付自転車）	
5	屋外計画条件	4
	(1) 歩行者通路	
	(2) 外構計画	
	(3) 植栽計画	
	(4) 消防活動	
	(5) 雨水排水	
	(6) 給水方式	
	(7) 汚水排水	
	(8) 敷地境界	
6	仮設計画条件	4
	(1) 仮囲い	
	(2) 工事用車両出入口	
	(3) 仮設通路・交通誘導員	
7	解体撤去条件	5
	(1) 騒音、振動等	
	(2) アスベスト	
	(3) 工事損害調査	
8	価格提案条件	5
	(1) 提案を求める価格条件	
9	工程条件	6
10	その他	6

令和7年度福岡県住宅供給公社賃貸住宅（仮称）上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案においては、都市計画法、建築基準法、消防法、省エネ法、品確法、バリアフリー法、福祉のまちづくり条例及びその他関係法令（条例及び要綱を含む。）を遵守するとともに、下記の要求水準を満足する計画とすること。

1 本要求水準で定める基準

本要求水準で定める基準は以下の【A】及び【B】とし、遵守すること。

【A】住宅性能表示制度の評価方法基準（公社が求める等級を満たすよう計画すること）〈別添1〉

【B】住宅金融支援機構の子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の技術基準（金利引き下げ制度利用のため子育て配慮賃貸住宅の基準にも適合すること）〈別添2〉

2 全体計画条件

（1）基本条件

- ア 住戸及び住棟の配置にあたっては、各住戸の安全及び良好な居住性を将来とも確保できるよう配置すること。
- イ 配置計画にあたっては、敷地状況を十分に調査し、周辺住宅や道路状況に配慮の上、計画すること。
- ウ 維持管理において仕上げ材の補修や交換が必要になるため、調達が容易な建材を採用した計画とすること。

3 建築計画条件

（1）計画地盤面

確定測量図を基に現地調査を行い、適切に計画地盤面高さを設定すること。

（2）住棟計画

- ア 地盤条件、周辺条件、施工条件を勘案の上、明快で合理的な構造・工法とし、建設費の有効活用を図ること。
- イ 外観のデザインや外壁色については、公的賃貸住宅であることや周辺の住環境等を踏まえた計画とすること。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 建物ピットを設ける場合は、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。
- キ 外壁の地上から見やすい位置に公社コーポレートマークを表示すること。

（3）共用部分

- ア 住戸数分の集合郵便受けを設置すること。また、宅配ボックスを適宜設置すること。
- イ 共用廊下には、掃除用共用の水栓を2層に1箇所とし、コンセントを各階に1箇所設置し、鍵付きとすること。
- ウ 共用部の照明について、居住者の往来や利用がある箇所は、タイマーや人感センサー等、消し忘れ等がないよう対策を講ずること。
- エ 共用部照明（屋外含む）は、防犯性を考慮し、かつ過度な照度とならないよう昼間～夜間～深夜を考慮し、タイマースイッチ、明るさ感知、人感センサー等を合理的に使い分けるスイッチ計画とすること。

（4）住戸計画

- ア 住戸数は30戸以上とすること。

イ 住戸プランは、1LDK(40㎡以上)15戸程度、2LDK(50㎡程度)15戸程度として計画すること。

ウ 居室の天井高は、2400mm以上とすること。

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 保全用に予備シリンダーを以下の数量製作すること。

- ・住戸用 10個(5戸分) 子鍵3本/戸
- ・共用部用 2個 子鍵3本

カ アルミサッシには、網戸(脱落防止機能付)を設置すること。

キ 浴室はユニットバスとし、サイズは1LDKを1216以上、2LDKを1317以上で計画すること。

(5) 構造

ア 住棟は鉄筋コンクリート造、若しくは鉄骨造で計画すること。

イ 基礎構造は、隣地地盤情報を参考とし計画すること。なお、実施設計において敷地内の地質調査を行うこと。〈別添3〉

ウ 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 テレビ共同受信設備は、4K・8K対応とすること。

イ テレビ端子は1端子型(双方向スイッチ付)を標準とする。

ウ エントランスはオートロックドア(電気開錠)とすること。

エ 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。なお、エレベーターはマシンルームレス、定員9人乗り、BL型以上の性能を標準とすること。

オ インターネット環境の状況に応じ、必要な電源を計画すること。

(7) 機械設備

ア パイプシャフト・メーターボックスは、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。

イ 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。

ウ 給湯器は高効率潜熱回収型とすること。

オ 各住戸内の便器には、温水洗浄便座を設置すること。

4 付属施設計画条件

(1) ごみ置場

ア ゴミ置場は、福岡市の「共同住宅における一般廃棄物の保管場所の設置基準等」を遵守し、関係機関と協議の上、計画すること。

イ ゴミ置場の設置にあたっては、福岡市の「共同住宅一般廃棄物の保管場所設置届出書」の提出に必要な書類を作成し、提出すること。

ウ ごみ置場内には排水溝・散水栓を設置すること。

(2) 駐車場

ア 駐車場形式は、屋外平面とすること。

イ 駐車スペースは、普通乗用車1台当たり5m×2.5mを標準とし、計画戸数の90%以上確保するよう計画すること。

ウ 駐車スペースには、タイヤ止めを設置し、駐車番号をすべて表示すること。

(3) 駐輪場(自転車及び原動機付自転車)

ア 駐輪場は、別棟とし平面駐輪とすること。

イ 駐輪台数は、計画戸数の100%以上確保するよう計画すること。

5 屋外計画条件

(1) 歩行者通路

ア 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、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。

(ア) 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。

(イ) ごみ置場までの歩行者動線を確保し、福岡市関係部局との協議を含めた計画とすること。

ウ 駐輪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) 外構計画

ア 宅盤レベル差処理は、南側市道や隣地との段差に対応した擁壁等を計画すること。

イ 防犯上の観点から、隣地及び道路境界にはフェンス等を設置すること。

(3) 植栽計画

ア 居住環境を良好にするため、植栽等に努めること。なお、樹種選定にあたっては、枯れやすい木、実のなる木、成長の早い木、虫の付きやすい木及び高木は避けること。

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、福岡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

福岡市水道局と協議を行い適切に計画すること。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。

(7) 汚水排水

汚水排水は、福岡市下水道部局と協議を行い適切に計画すること。

(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。

6 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) 交通誘導員

交通誘導員は、工事用車両出入口の他、工事進捗状況に応じた適切な配置を計画すること。

7 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

既存建築物の建材にアスベストが含有していることを踏まえ、計画すること。〈別添4〉

(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こと。ただし、現地調査の上必要と判断される場合、質疑書を提出すること。

8 価格提案条件

(1) 提案を求める価格条件

建設工事関連費用及び諸費用関連とする。

ア 建設工事関連費用

(7) 建設工事（建築工事、電気設備工事、機械設備工事（衛生設備・空調設備・ガス設備工事）、昇降機工事）、屋外整備（駐車場、駐輪場、ごみ置場、植栽等）で、計画敷地内全ての工事

a 既存杭撤去費用

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。全撤去は行わなくてよい。

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。

i 移動、紛失、新設する境界杭の復元・新設費用

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

k 交通誘導員の配置費用

l 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）

(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建材の撤去、処分費用一式
- 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

イ 諸費用関連

- (ア) 地質調査に要する費用
- (イ) 地積測量データを基に行う現況確認に要する費用
- (ウ) 実施設計業務に係る設計図書等作成費用、各種申請書作成に要する費用
- (エ) 住宅金融支援機構の「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資申請」に係る資料の作成に要する費用
- (オ) 住宅性能表示制度の評価方法基準（公社が求める等級を満たすよう計画すること）の項目チェック一覧、図面も含むその根拠資料の作成費用
- (カ) 計画通知に係る申請手数料
 - a 建築物一般審査手数料、省エネ適合性判定手数料、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 計画変更に係る申請手数料
- (キ) 設計住宅性能評価取得に係る申請手数料
- (ク) 建築物省エネルギー性能表示（BELS）に係る評価申請手数料
- (ケ) 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。
- (コ) 近隣住民向けの工事説明会の説明用資料の作成費用
- (サ) 当工事が起因と思われる損害等に係る対策費用

ウ 建設工事費等総額からは、以下は除くものとする。

- (ア) 住宅金融支援機構の「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」に係る融資審査申請手数料
- (イ) 構造計算適合性判定手数料
- (ウ) テレビ電波障害対策工事（地上波のみ）
- (エ) CATV導入負担金
- (オ) 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。）

9 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。

なお、解体工事の着手については、令和9年1月を目途に工程を計画すること。

ただし、選定事業者の施工者が「解体工事業」の許可を保有している場合には、協議の上、着手時期を前倒しすることがある。

10 その他

補足説明資料（設計業務委託特記仕様書及び現場説明書）を参照し、計画を行うこと。〈別添5〉