

新山地区再生賃貸住宅整備基本計画策定業務委託
特記仕様書

1. 委託業務名

新山地区再生賃貸住宅整備基本計画策定業務委託

2. 業務の目的

令和7年3月に「駅東地区まちづくり基本構想」を策定・公表している。令和7年度は、この基本構想における戦略的なまちづくりを実現することを目的に、令和8年度から事業化を推進する事業・施策等を位置づける「駅東地区事業化検討支援業務」の策定を行っているところである。

特に、戦略的重点エリアである「新山地区」は、駅西地区の学校教育施設に近接し、緑と河川に囲まれた良質な居住環境の創出を図るエリアと位置づけている。

本業務は、新山地区において、今回の公的整備を契機に将来的な民間開発による住宅整備を促進するために、令和10年度春の学校教育施設の開校予定などを考慮した子育て世代を中心とした公的住宅の戦略的な整備に向けて、基本計画を策定するとともに、事業実現に向けた検討を行うことを目的とする。

3. 委託期間

契約締結日から令和9年3月26日

4. 業務対象地区

別途配布する

5. 計画対象施設

(1) 公的住宅

福島再生賃貸住宅として整備予定

計画戸数は、新山地区全体で概ね60戸を想定するが、詳細は委託者と協議の上で決定すること

(2) 外構及び共同施設

駐車場、駐輪場、広場、緑地、ゴミ集積所、集会室等を整備予定

6. 適用基準

以下の各種基準等を参考資料として活用する。

- ・ 公営住宅法及び同法に基づく政令、省令、告示及び県、町条例
- ・ 建築基準法及び同法に基づく政令、省令、告示及び県、町条例
- ・ 消防法及び同法に基づく政令、省令、告示及び町条例
- ・ 都市計画法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- ・ 水道法及び下水道法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- ・ ガス事業法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- ・ 液化石油ガスの保安の確保及同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- ・ 浄化槽法、水質汚濁防止法及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例

- ・電気事業法、内線規程等、同法に基づく政令、省令、告示及び基準
- ・ガス機器の設置基準及び実務指針
- ・高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)および同法に基づく政令、省令、告示
- ・高齢者、障がい者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準
- ・ふくしま公共施設等ユニバーサルデザイン指針
- ・公共建築工事標準仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ・公共住宅建設工事共通仕様書等(公共住宅事業者等連絡協議会)
- ・木造建築工事標準仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ・建築工事標準仕様書(JASS)等の関係学会等が制定した諸基準及び日本工業規格(JIS)等の公的規格
- ・建築設備耐震設計・施工指針
- ・長寿社会対応住宅設計指針
- ・木の香るふくしまの家工事共通仕様書(一般社団法人福島県建築士事務所協会発行)
- ・福島県環境共生建築計画・設計指針
- ・住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準
- ・福島県県営住宅等条例(第 1 章の2県営住宅の整備)
- ・福島県県営住宅整備基準措置要綱
- ・福島県復興公営住宅設計方針
- ・その他関係諸法令及び関連諸規程

7. 業務内容

(1) 計画準備

業務実施にあたり、本業務の目的を明確にするとともに、具体的な業務実施方針やスケジュール等を整理し、業務計画書として取りまとめる。

(2) 現況把握

業務対象地区に関連する都市計画上の法的条件、土地利用計画、都市基盤整備状況や供給処理施設等の整備状況等を把握する。

(3) 敷地分析

業務対象地区及びその周辺地区に関する条件として、土地の所有状況(民地・町有地)、道路、上下水道、公共桧、電柱、NTT 柱、街路灯、消火栓、緑地、教育施設等の配置を把握し整理する。

(4) 計画内容の検討及び方針設定

業務対象地区の公的住宅地に関する計画内容の検討及び方針を設定する。

計画内容等の検討に際しては、「駅東地区事業化検討支援業務」及び「地域住宅整備計画」における新山エリアでの住宅タイプ別(戸建て住宅、長屋、共同住宅)の戸数等について整合性を図るものとする。

①整備コンセプトの設定

②住宅を建設する敷地の設定

③空間イメージの方針設定(全体、街区単位ごと)

④住宅タイプ別配置方針及び整備戸数等の方針設定

(5)道路等公共施設配置の検討

設定した公的住宅建設予定地において、道路の新設の必要性について検討するとともに、当該住宅地の魅力を高める道路線形、適正な画地規模を想定した街区構成、道路の平・縦断や断面構成について検討を加え、整備方針を明らかにする。(5)画地割、建物規模及び配置の検討

設定した公的住宅予定敷地に対して、以下に示す基本的な考え方にに基づき、相隣環境や日照・通風などを考慮した画地割、建物規模及び配置を検討する。

なお、計画内容の検討等においては、委託者が別途発注予定の「町道 365 号下条・北広町線測量・基本設計業務」との調整・協議を行い、検討すること。

- (ア) 良好な生活環境を確保するために、住棟の高さ、形状、日影等の検討を行い、住宅相互の相隣関係を配慮した計画とする。
- (イ) 延焼防止や消防活動を想定した住棟配置、敷地計画を検討する。
- (ウ) 公的住宅の建設・維持管理コスト削減等を念頭に置いて、委託者と協議の上で建物規模を検討する。

(6)住宅プランの検討

長期にわたり価値を維持できる良質な住宅の整備のため、以下の基本的な考え方にに基づき、住宅プランを検討する。双葉町営住宅「駅西住宅」の既存住戸を参考にしつつ、プランを検討すること。

- (ア) 建物の長寿命化を見据えた構造形式を検討する。
- (イ) 住宅に対する現在のニーズ及び将来のニーズ変化に対応するため、小規模面積プランや可変性を持たせたプラン等の複数の住戸タイプを組み合わせた住宅プランを検討する。住戸タイプごとの構成比率は委託者との協議の上で決定すること。
- (ウ) 公営住宅等整備基準について(技術的助言)の一部改正(令和 4 年 4 月 1 日)を参酌し、遅くとも 2030 年度までに、義務化された省エネ基準が ZEH 水準に引上げとなる見込みであることに鑑み、可能な限り ZEH 水準(※)に準拠する公的住宅となるように検討する。

※ZEH 水準…強化外皮基準(住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。))を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準)の基準値から 20%削減となる省エネ性能の水準。

- (エ) 設備機器の要求水準は地球温暖化や省エネルギー対策(再生可能エネルギーの活用検討含む)、コスト(イニシャル及びランニング)軽減、更新周期等を考慮して検討する。
- (オ) 洪水ハザードマップを考慮した浸水災害対策を検討する。
- (カ) 福島再生賃貸住宅の国庫補助要件を満たすよう委託者と協議の上で検討を進めること。

(7)外構プラン及び共同施設等の検討

以下の基本的な考え方にに基づき、外構プランを検討する。

- (ア) 敷地内の歩行者動線やバリアフリー等に配慮する。
- (イ) 日常動線上に居住者相互が出会う広場、緑地、ゴミ集積所、集会室等を配置する。
- (ウ) 住民のプライバシーの確保と同時に、住戸内外の交流が多くなるように外構を検討する。

(エ) 道路と外構、外構と住戸が分断されないように外構を検討する。

(オ) 駐車場・駐輪場については、現在の需要に加えて、委託者と協議の上で今後の需要動向や使用形態の変化を見越した整備台数及び配置を検討する。

(カ) 敷地内の雨水排水については、近年の豪雨災害等を考慮しながら下水道等への負荷軽減策を検討する。

(キ) 居住環境及び沿道景観を豊かにする外構緑化方針について検討し方針を明らかにする。関係機関との協議

(8) 協議記録の作成

公的住宅を建設するための条件を整理するため、下記の関係機関との協議を行い協議記録を作成する。

(ア) 開発行為に関する協議(建築主事)

(イ) 雨水排水及び道路に関する協議(道路管理者)

(ウ) 消火活動に関する協議(消防)

(エ) 給水に関する協議(水道管理者)

(9) 基本計画図の作成

「(4)の計画内容の検討及び方針設定」を踏まえ、基本計画図の作成を行う。

①位置図

②全体基本計画図(施設配置平面 等)

③街区単位基本計画図(施設配置平面、住宅タイプ戸数、間取り、面積等)

④住戸タイプ別住戸計画図(平面、立面、断面)

⑤集会所計画図(平面、立面、断面)

⑥外構計画図(動線計画、敷地内通路計画、排水計画、駐車場、駐輪場、ゴミ集積所、広場、緑地)

(10) 事業化方策の検討

公的住宅地の事業化に向けた方策を検討する。

①事業手法の検討

②概算工事費及び維持管理費の算出

③事業スケジュールの検討

④設計・工事発注方法等の検討

(11) 庁内合意形成に向けた会議補助

本業務を進める上で、庁内の関係者が集まる会議体に参加するとともに、会議資料作成、議事録作成等を補助する。なお、会議運営・開催は町が行う。

①幹事会 2回程度

②(仮称) 駅東地区事業調整会議 3回程度(空間デザイン等に関する調整 等)

(12) 各方面からの意見聴取

駅東地区の行政区関係地権者との意見交換、駅前通り利用者や地元企業従業者等から、意見収集を2回程度実施する。また、本計画策定後には、HP・広報誌に本計画を掲載する。

(13)基本計画説明書の作成

上記までに検討した内容を踏まえ、「新山地区再生賃貸住宅整備基本計画書」を作成する。計画書は、本編(A4 縦裏表 20 ページ程度)と概要版(A3 横見開き裏表)を作成する。

(14)打合せ

本業務の円滑な業務遂行を図るため、管理技術者の出席のもと、初回、中間(2回)、完了時の4回程度、町担当課と打合せを行う。

(15)成果品

- ①業務報告書 1部
- ②新山エリア戦略的公的住宅整備基本計画書本編 20部
- ③新山エリア戦略的公的住宅整備基本計画書概要版 100部
- ④模型作成及び鳥瞰パース等(3点程度)
- ⑤本業務に係るデータ一式 ※電子データは、PDF形式及び編集可能な電子データとする。
- ⑥その他、町が求めるもの