

町営大津山団地等整備事業

様式集

〈地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）〉

- 事業概要書、要求水準書を理解して提案すること。
- 事業者選定基準と採点表における評価ポイントを踏まえ、明確かつ簡潔に記載すること。

令和7年6月10日

南関町

目 次

第二次審査に関する様式集（提案資料）

- 様式 7-1 B 町営住宅整備基準確認表（チェックリスト）
- 様式 7-2 B 基本的事項確認表（チェックリスト）
- 様式 8-1 B 全体計画に関する提案書表紙
- 様式 8-2 B 全体計画に関する提案
- 様式 9-1 B 住宅の計画に関する提案書表紙
- 様式 9-2 B 住棟・共用部計画に関する提案
- 様式 9-3 B 住戸内計画に関する提案
- 様式 9-4 B 設備計画に関する提案
- 様式 10-1 コミュニティ形成施設に関する提案書表紙
- 様式 10-2 コミュニティ形成施設の計画に関する提案
- 様式 11-1 B 追加提案に関する提案書表紙
- 様式 11-2 B 追加提案に関する提案

提案図面集

- 様式 12-1 B 全体計画に関する図面集 表紙
- 様式 12-2 B 全体計画 配置図
- 様式 13-1 B 住宅の計画に関する図面集 表紙
- 様式 13-2 B 住宅の建築計画概要及び面積表
- 様式 13-3 B～9B 住宅に関する各種図面
- 様式 14-1 コミュニティ形成施設に関する図面集 表紙
- 様式 14-2 コミュニティ形成施設の計画概要及び面積表
- 様式 14-3～6 コミュニティ形成施設に関する各種図面

第二次審査に関する様式集（提案資料）

- 「副本」には、応募者名、企業名、ロゴ、住所、氏名等、第一次審査通過者の企業名等が特定できる表現はしないこと。ただし、「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称を使うことができる。
- 様式は片面で印刷し、様式ごとにインデックスを貼り、A4版ファイルに綴じること。
- A4版ファイルには、「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称を表示すること。
- A3はZ折りしてファイルに綴じること。

町営住宅整備基準確認表（チェックリスト）

項目	町の条例 条文	整備基準	提出者 確認欄
健全な地域 社会の形成	第 2 条の3	町営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。	☐
良好な居住 環境の確保	第 2 条の4	町営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。	☐
費用の縮減 への配慮	第 2 条の5	町営住宅等の建設に当たっては、総合的に評価し、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。	☐
敷地の 安全等	第 2 条の8 1 項	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。	☐
	第 2 条の8 2 項	敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。	☐
住棟等の 基準	第 2 条の9	町営住宅の住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。	☐
住宅の基準	第 2 条の10 1 項	町営住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。	☐
	第 2 条の10 2 項	町営住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	☐
	第 2 条の10 3 項	町営住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	☐
	第 2 条の10 4 項	町営住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	☐
	第 2 条の10 5 項	町営住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。	☐
住戸の基準	第 2 条の11 1 項	町営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。	☐
	第 2 条の11 2 項	町営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共同部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。	☐
	第 2 条の11 3 項	町営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。	☐
住戸内の 各部	第 2 条の12	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。	☐
共用部分	第 2 条の13	町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	☐
付帯施設	第 2 条の14 1 項	敷地内には、町営住宅等の管理上必要な限度において、自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。	☐
	第 2 条の14 2 項	前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。	☐
広場及び 緑地	第 2 条の17	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。	☐
通路	第 2 条の18 1 項	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。	☐
	第 2 条の18 2 項	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。	☐

※南関町営住宅条例による。

様式 7-2B 基本的事項確認表（チェックリスト）

基本的事項確認表（チェックリスト）

〈地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)〉

基本的事項		確認事項 ※要求水準書より特に重要箇所を抜粋	確認	備考
住棟	配置計画	○ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）への人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。 ○ 周辺環境と調和し、住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。	☐	
	構造	○ メンテナンスが容易でライフサイクルコストを安く抑えつつ、高耐久な構造（具体的な構造については、事業者の提案によるものとする）とし、木造は不可とし、45年～75年程度長期間利用できる構造とすること。なお、積極的に木質化を図ること。	☐	
	住戸の型別供給	○ 整備戸数が20戸となっていること。 ○ 町が要求水準書で示す住戸タイプ、住戸床面積が遵守されていること。	☐	
	その他	○ オール電化とすること。なお、水の供給には井戸水を使用するため、井戸水に対応した機器を採用すること。 ○ 太陽光発電設備を屋根に設置し、住棟共用部に電力供給すること。規模は5kW以上とすること。 ○ 蓄電池（5kWh以上）を設置すること。 ○ 温熱環境に関する要求性能は、ZEH-M Oriented以上とし、等級5（6地域）以上とすること。 ○ 住棟の高さは10m以下とする。	☐	
付帯施設	駐車場	○ 合計40区画程度の平置駐車場を、住棟の戸数を考慮してバランスよく配置すること。このうち、バリアフリー駐車区画は、1区画設けること。	☐	
	駐輪場	○ 40台分を確保し、屋根を整備すること。 ○ 照明等を設置し、盗難防止に有効な措置を講じること。	☐	
	ごみ置場	○ 動物対策として、屋根、壁を設けることとし、管理しやすい仕様とすること。	☐	
	その他	○ 人々の憩い・やすらぎのある空間となるよう、適宜植栽を配置すること。なお植栽は、維持管理の省力化（居住者でも管理できる程度）に配慮すること。	☐	

基本的事項		確認事項 ※要求水準書より特に重要箇所を抜粋	確認	備考
コミュニティ形成施設	共同庭	○ 共同庭は、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）入居者のコミュニティスペースとしての機能を最優先とするが、地域コミュニティを育める場所としても計画すること。 ○ 共同庭については、地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の居住者だけでなく、地域住民も利用が可能であることがわかるようなサイン計画を行うこと。	☐	
	多目的室	○ 乳幼児向けの子育てに関する交流や相談ができるスペースとすること。 ○ 多目的室（居住者優先スペース）を住戸と同じ建物内に設ける場合は、オートロックにより、住戸スペースには居住者や多目的室利用者以外が容易に侵入できないようにすること。	☐	
	共通	○ 地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町(仮)）の入居者のプライバシーを確保できる計画とすること。 ○ 地域コミュニティの形成に向けて、小規模なイベント（BBQ、家庭用プール 等）が行えるスペースや必要な設備（水道、電源（1,500Wを3箇所程度）等）を計画すること。	☐	
事業工程		○ 令和10（2028）年3月31日までに、すべての業務が終了する工程となっていること	☐	

町営大津山団地等整備事業

提案書

【全体計画に関する提案】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

以下について、各敷地の全体計画を記載すること。

公営住宅（町営大津山団地）と地域優良賃貸住宅（コミュニティ住宅関町（仮））合わせて **A 4 縦・片面 4 枚以内** で記載すること。

なお、A 4 で表現しにくい場合は、**A 3 横・片面 2 枚以内** としてもよい。

- 本事業への理解度が高く、住宅地づくりの工夫・方針に魅力があるか
- 整備後の居住者や周辺住民とのコミュニティ形成に向けた工夫が魅力的であるか
- 各施設（住棟・駐車場・通路等）の配置が合理であるか
- 団地として一体感があり、適切な動線計画等、利便性・安全性の高い住配置となっているか
- 施設（通路・植栽など）の維持管理がしやすいか
- 入居者・隣接住宅地に対して、日照確保・圧迫感解消・プライバシー確保に配慮した住棟配置となっているか
- バリアフリー・ユニバーサルデザインにより誰もが安心して暮らせる住宅地となっているか
- 入居者の立場・特性を踏まえて、きめ細やかな配慮・利便性・快適性への工夫があるか
- 周辺地域への貢献が考えられている計画となっているか
- 事業概要書等を踏まえた整備コンセプトの提案がなされているか

町営大津山団地等整備事業

提案書

【住宅の計画に関する提案】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

様式 9-2 B 住棟・共用部計画に関する提案

以下について、A 4 縦・片面 6 枚以内で記載すること。

- 住棟の修繕・改修・維持管理がしやすく、長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けた工夫があるか
- バリアフリー・ユニバーサルデザインにより誰もが安心して暮らせる共用部となっているか
- 周辺の景観と調和が取れた意匠となっているか
- 木質化など、居住者にとって居心地のよい空間形成への工夫があるか
- 防犯への工夫があるか

以下について、A 4 縦・片面 6 枚以内で記載すること。

- 利便性・安全性・健康への配慮がなされているか
- 隣接住戸への騒音・振動等、住戸内の快適性確保に工夫があるか
- バリアフリー・ユニバーサルデザインにより誰もが安心して暮らせる住戸となっているか

以下について、A 4 縦・片面 6 枚以内で記載すること。

- 耐久性・耐候性・経済性・維持管理のしやすさへの配慮があるか

町営大津山団地等整備事業

提案書

【コミュニティ形成施設に関する提案】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

様式 10-2 B コミュニティ形成施設の計画に関する提案

以下について、A 3 横・片面 2 枚以内もしくは A 4 縦・片面 4 枚以内で記載すること。

- 子育て世代から選ばれる住まいとなるよう、共同庭・多目的室に子育て世代にとって魅力ある工夫があるか
- 共同庭と多目的室が効果的・有機的に連動しているか
- 施設の修繕・改修・維持管理がしやすく、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮があるか

町宮大津山団地等整備事業
提案書

【追加提案に関する提案】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

様式 11-2 B 追加提案に関する提案

以下について、A 4 縦・片面 2 枚以内で記載すること。

- 様式 3～8 までの提案事項の他に提案すべき事項や本事業の主旨を考慮したアピールポイント等があれば提案すること。

提案図面集は、A 3 横・片面で作成・印刷し、織り込まずに A 3 ファイルに綴じること。

様式番号ごとにインデックスを貼ること。

枚数に上限はないが、必要最小限の枚数で提案すること。

町営大津山団地等整備事業 提案書 【全体計画に関する図面集】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

- 以下に示す図面を作成すること。各図面の縮尺は、A 3 サイズに入るよう適宜調整すること。
- 図面毎に様式番号を右上に記載すること。
- 各図面が複数頁にわたる場合は、右下に番号を振ること（例 1／3，2／3，3／3）。

様式番号	図面	作成要領
様式12－2B	全体計画 配置図	・ 外構及び周辺道路を図示すること ・ 自動車動線及び歩行者動線を記載すること ・ 平面配置図またはパースなど、事業対象地全体の整備イメージがわかるよう表現すること。

町宮大津山団地等整備事業 提案書 【住宅に関する図面集】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

1. 建築計画概要

建築面積	m ²	建ぺい率	%
延床面積	m ²		
容積対象面積	m ²	容積率	%
最高高さ	m ²		

2. 附帯施設計画概要

施設種類	規 模
駐車場	区画 うち身障者用 区画
駐輪場	台
ごみ置場	m ² または基数
太陽光発電設備	m ²

3. 住戸タイプ別面積表

住戸形式	住戸専用面積	戸数	床面積
1LDK	m ²	戸	m ²
2LDK	m ²	戸	m ²
3LDK	m ²	戸	m ²

4. 用途別面積表

階	住戸専用部		共用部			小計
	住戸面積	バルコニー	階段	廊下等	玄関ホール、 EV ホール及 びシャフト	
() 階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
() 階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
() 階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
() 階	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
棟合計	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

※階数の行は提案に合わせて適宜調整すること。
※複数棟になる場合は、本様式を複写して住棟毎に作成すること。

- 以下に示す図面を作成すること。各図面の縮尺は、A 3 サイズに入るよう適宜調整すること。
- 図面毎に様式番号を右上に記載すること。
- 各図面が複数頁にわたる場合は、右下に番号を振ること（例 1／3，2／3，3／3）。

様式番号	図面	作成要領
様式13－ 3 B	仕上げ表	・ 内装、外装ともに記載すること ・ 複数棟の場合で仕上げが異なる場合は、それぞれの棟毎に記載すること
様式13－ 4 B	配置図（外構計画及び動線計画含む）	・ 外構及び周辺道路を図示すること ・ 建物は、1 階平面図とし住戸タイプ及び床面積を記載すること ・ 1 階平面図は各住戸の界壁が記載されていればよい ・ 自動車動線及び歩行者動線を記載すること ・ 非常口の位置、災害時の避難経路、火災時の消防車等の消火活動場所を提示する
様式13－ 5 B	工事期間中の周辺住民の安全確保に係る計画図	・ 建替住宅等の整備時の各整備段階における周辺住民の安全性を損なわないような工事や対策等について計画図を作成すること ・ 周辺住民の日常生活上の動線、工事車両の動線、工事用ゲートの位置、仮囲いや防音シート・パネル等の設置箇所等々について示すこと
様式13－ 6 B	日影図	・ 建築基準法に基づく日影図（事業対象地は日影による中高層の建築物の高さの制限はないが、以下の基準を準用して作図する） ✓制限を受ける建築物：軒の高さが7mを超える建築物または地階を除いた階数が3以上の建築物 ✓平均地盤面からの高さ：1.5m ✓敷地境界線からの水平距離：5m超10m以内 4時間 ・ 10m超 2.5時間 ※近隣住宅に対する日影確保の状況を確認するための資料として提出を求める
様式13－ 7 B	基準階平面図	・ 複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること ・ 平面図には室名、住戸タイプ及び床面積を記載すること ・ 壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい
様式13－ 8 B	タイプ別住戸詳細平面図	・ 全ての住戸タイプを記載すること ・ 各居室の面積を記入すること
様式13－ 9 B	立面図・断面図（住棟毎）	・ 立面図は2面以上とする ・ 断面位置は任意とし、2面以上とする ・ 切断位置が分かるようにすること ・ 断面図には住戸タイプ及び床面積を記載する必要はない ・ 壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい

※様式 13『住宅に関する図面集』に記載する場合は様式 14－1 B～6 B の作成及び提出は不要

町営大津山団地等整備事業
提案書
【コミュニティ形成施設に関する図面集】

「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称	
----------------------	--

- 以下に示す図面を作成すること。各図面の縮尺は、A 3 サイズに入るよう適宜調整すること。
- 図面毎に様式番号を右上に記載すること。
- 各図面が複数頁にわたる場合は、右下に番号を振ること（例 1／3， 2／3， 3／3）。

様式番号	図面	作成要領
様式14－3	仕上げ表	・ 内装、外装ともに記載すること
様式14－4	配置図（外構計画及び動線計画含む）	・ 外構を図示すること ・ 自動車動線及び歩行者動線を記載すること ・ 共同庭と多目的室を図示すること ・ 多目的室は、内部の諸室構成等がわかる平面図とすること
様式14－5	立面図・断面図（多目的室）	・ 多目的室の平面図と立面図（2 面以上）を作成すること ・ 断面位置は任意とし、2 面以上とする ・ 切断位置が分かるようにすること ・ 壁は、界壁が提示されていればよい
様式14－6	工事期間中の周辺住民の安全確保に係る計画図	・ 整備における入居者及び周辺住民の安全性を損なわないような工事や対策等について計画図を作成すること ・ 周辺住民の日常生活上の動線、工事車両の動線、工事用ゲートの位置、仮囲いや防音シート・パネル等の設置箇所等について示すこと