

やまなし KAITEKI 住宅モデルプラン構築業務委託仕様書

1 業務名

やまなし KAITEKI 住宅モデルプラン構築業務

2 業務の目的

山梨県では、喫緊の課題である人口減少危機への対策の一環として、県民一人ひとりの豊かな住まいの実現を目指す独自のブランド住宅『やまなし KAITEKI 住宅』を推進しています。

これは、良質な住環境の整備を通じて、定住促進と活力ある地域社会の形成を目指す官民連携による重要な取り組みで、具体的には、子育て世代が理想の家族規模を実現できる住環境の創出、脱炭素社会の実現への貢献、地域防災力の向上、そして地域住宅産業の活性化といった多岐にわたる目標を掲げています。

この目標達成に向け、本年 3 月「やまなし KAITEKI 住宅指針 2025」（以下「指針」という。）を策定し、公表しました。

【参考】<https://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/kikaku/kaitekihouse.html>

「やまなし KAITEKI 住宅」の理念と性能を県民に的確かつ魅力的に伝えるためには、その価値を「目に見えるかたち」で示すことが不可欠です。やまなし KAITEKI 住宅モデルプラン構築業務（以下「本業務」という。）は、単なる設計提案にとどまらず、県民が実際の暮らしを想像しやすくなる「共感のきっかけ」となる重要なツールとなります。

本業務は、山梨の気候風土と景観に根差しつつも、現代のライフスタイルに調和する住宅像を具体化し、快適性・環境性能・持続可能性を備えた「これからの暮らしの見本」となるモデルプランを構築するものです。

モデルプランでは、視覚的に分かりやすいパースや仕様ごとの建設費と光熱費のシミュレーションなどを提示することで、県民の住まい選びの基準としての活用と、「やまなし KAITEKI 住宅」のブランド価値と信頼性を広く浸透させることを目指します。

3 委託業務の概要

（1）モデルプランの構築に係る企画提案

本業務の目的達成に向け、公益社団法人山梨県建設技術センター（以下「センター」という。）及び山梨県と協議を行うとともに、モデルプランの構築に係る基本設計及び実施設計を行う。

（2）モデルプランの設計条件及び成果品

別表（やまなし KAITEKI 住宅モデルプラン及び各種シミュレーション作成業務委託）のとおりとする。

（3）その他の付帯作業

4 業務スケジュール

契約期間

契約締結の日から令和 8 年 2 月 27 日まで

5 要件等

作業要件

(1) 業務計画書の作成

契約後速やかに、業務実施体制、業務スケジュール等を含めた業務計画書を作成し、センターの承認を得ること。

(2) 進捗管理

定期的に進捗状況を報告するなど適切な進捗管理を実施すること。また、センターとの打ち合わせ事項については、議事録等を作成し、センターに提出すること。

(3) 実施体制

業務全体を統括する責任者（業務遂行に必要な知識（技術的要素を含む。）及びプロジェクト管理に係る知識・経験を有する者）を配置すること。

(4) その他

年度内にモデルプランを活用したパンフレット等を作成する予定であるため、次の成果品については、原則として令和7年内に納品すること。

- ① パース
- ② シミュレーション
- ③ 成果図書のうち、建築物概要書、仕様書、仕上表、面積表、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各面）、矩計図、工事費概算書

6 留意事項

(1) 業務の再委託

受託者は、本業務の全てを第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、あらかじめセンターの承認を受けた場合は、業務の一部を委託することができる。

(2) 守秘義務

受託者は、本業務を通じて知り得た秘密を第三者に漏えいすること及び資料並びにデータの紛失、滅失、毀損、盗難等を防止するために必要な措置を講ずること。

7 その他

本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、双方協議の上決定する。

8 納品場所

公益社団法人 山梨県建設技術センター
〒400-0805
山梨県甲府市酒折一丁目 2075 番 2 号
TEL 055-232-0522 Mail : yamanashi-kaiteki@yctc.or.jp

9 著作権および成果物の取扱いについて

本業務により作成される成果物（設計図、パース、報告書、図表、文書、シミュレーション等）に関する著作権及びその他一切の知的財産権は、公益社団法人山梨県建設技術センターに帰属するものとする。

当該成果物については、センターの事前承諾なく、複製、転載、改変、再配布、商用利用等を行ってはならない。

別表（やまなし KAITEKI 住宅モデルプラン及び各種シミュレーション作成業務委託）

【設計条件】

場所	甲斐市（5地域）
地域地区等	第1種中高層専用地域（200／60）

敷地条件	整形、南面道路（幅員 5.0m）、東西約 13m × 南北約 17.5m = 約 230 m ² （約 70 坪）
家族構成	夫婦（共働き）、子ども 2 人（男女）
建物条件	木造 2 階建て、延べ面積自由
建設費	4,000 万円以内（税込）※外構費除く
意匠	和モダン ※ ・外観：スタイリッシュでシャープな外観、軒天などポイントで木材現し ・内観：部分的に木材現し（多用する必要はない） ・外構：庭、駐車スペース 2 台分、シンボルツリー等 ※門塀は不要
その他	・やまなし KAITEKI 住宅／ZERO・FORET さらに子育て住環境性能に十分配慮したものであること ・構造は木造在来工法による一般的な壁量計算によること ・パッシブデザインを意識すること
工期	R7.7～R8.3（8 ヶ月程度）

【成果品】

実施設計成果図書	別紙参照
パース	パンフレット掲載用 ・外観パース（外構含む）：計 1 点 ・内観パース（LDK、玄関、浴室、トイレ、その他）：計 5 点 ※内観パースは主に子育て住環境性能への配慮状況を説明するもの
シミュレーション	次の仕様による建設コストの算出（①から②又は③への仕様変更に伴う掛かり増し費用の算出を含む。）及び光熱費エネシミュレーションによるコスト回収シミュレーションを行うこと。 ① 断熱等性能等級 4 ・一次エネルギー消費量等級 4（気密不問） ② 断熱等性能等級 5 ・一次エネルギー消費量等級 6（気密不問） ③ 断熱等性能等級 6 ・一次エネルギー消費量等級 6（C 値 1.0 以下） なお、上記いずれも性能基準ギリギリの設計とし、①から②又は③への仕様変更は、窓・ドア・断熱材等の仕様変更のみによって達成すること。 「やまなし KAITEKI 住宅」から「やまなし KAITEKI 住宅／ZERO」へ移行した場合に想定される、設備のグレードアップ及び太陽光発電の導入に伴う掛かり増し費用の算出を行うこと。 「やまなし KAITEKI 住宅」から「やまなし KAITEKI 住宅／FORET」へ移行する際の木材に係る仕様変更とその掛かり増し費用の算出を行うこと。 （輸入材又は国産材→県産木材の変更のみ） ① 5 m ³ 以上かつ 30%以上 ② 7.5 m ³ 以上かつ 40%以上 ③ 10 m ³ 以上かつ 50%以上

※和モダン：日本の伝統的な建築や意匠の特徴（例：落ち着いた色調、深い軒、自然素材の使い方など）を大切にしながら、現代の暮らしに合った快適さや機能（例：開放感のある間取り、断熱性や耐候性（モダン素材の採用）、維持管理の容易性、使いやすい動線など）を取り入れたデザインを指します。

別紙

基本設計（参考）

設計の種類	成果図書
(1) 総合	① 仕様概要書 ② 仕上概要書 ③ 配置図 ④ 平面図（各階） ⑤ 断面図 ⑥ 立面図 ⑦ 工事費概算書
(2) 構造	① 仕様概要表 ② 工事費概算書
(3) 設備	① 仕様概要表 ② 設備位置図（電気、給排水衛生及び空調換気） ③ 工事費概算書

実施設計（やまなし KAITEKI 住宅／ZERO・FORET）

設計の種類	成果図書	
(1) 総合	① 建築物概要書 ② 仕様書 ③ 仕上表 ④ 面積表 ⑤ 配置図 ⑥ 平面図（各階） ⑦ 断面図 ⑧ 立面図（各面） ⑨ 矩計図 ⑩ 展開図 ⑪ 天井伏図 ⑫ 建具表 ⑬ 工事費概算書	以下の場合の仕様をそれぞれ作成 ① 断熱4・一次エネ4（気密不問） ② 断熱5・一次エネ6（気密不問） ③ 断熱6・一次エネ6（C値1.0以下） ④ ZERO ⑤ FORET（5 m ³ 以上かつ30%以上、7.5 m ³ 以上かつ40%以上、10 m ³ 以上かつ50%以上）
(2) 構造	① 仕様書 ② 基礎伏図 ③ 床伏図 ④ はり伏図 ⑤ 小屋伏図 ⑥ 軸組図 ⑦ 構造計算書 ⑧ 工事費概算書	同上
(3) 設備	① 仕様書 ② 設備位置図（電気、給排水衛生及び空調換気） ③ 工事費概算書	同上