

## 野迫川村北今西区 村営住宅設計等業務 業務内容等説明書

### 第一 目的

野迫川村は、村域の大部分が豊かな森林に囲まれ、林業とともに発展してきた地域であり、現在においても森林資源は重要な地域資源として地域の暮らしや景観を支えている。一方で、人口減少及び高齢化の進行に伴い、集落機能や地域コミュニティの維持が課題となる中、住宅に困窮する者が安心して暮らせる居住環境の確保が求められている。特に、村営住宅は住宅セーフティネットとして重要な役割を担うものであり、多様な居住ニーズに対応した住環境整備が必要となっている。

本業務は、こうした状況を踏まえ、野迫川村北今西区において、地域特性や周辺環境と調和し、安心・安全で快適な居住性を備えた村営住宅の整備に向けた設計を行い、地域で安心して住み続けられる居住環境の形成及び将来にわたり持続可能な集落づくりに資することを目的とする。

なお、計画にあたっては、地域の歴史や生活様式、景観及び地域コミュニティとのつながりに配慮し、地域に根ざした住環境の形成を図るものとする。

### 第二 業務期間

契約締結日から令和9年3月15日まで

### 第三 業務場所、敷地条件

- (1)住所:奈良県吉野郡野迫川村大字北今西301 他
- (2)敷地面積:473㎡
- (3)都市計画等:都市計画区域外
- (4)給水方式:直結給水
- (5)下水方式:戸別合併処理浄化槽
- (6)敷地形状:現在は駐車場として利用している。北側道路と南側道路では  
1. 5mの高低差があり、東西に高低差は無い
- (7)接道条件:北側に村道、南側に林道に面している
- (8)災害区域等:土砂災害警戒区域
- (9)その他:敷地西側の現村営住宅(旧教職員住宅)は、令和10年頃に  
取り壊し予定

#### 第四 計画条件

- (1) 構造・階数: 木造・2階建て
- (2) 用途・規模:  
村営住宅・木造2階建ての共同住宅1棟の中に6戸を配置する計画とする。
- (3) 工事費: 1棟当たりの上限額を100,000千円程度(税込)とする。  
※ただし、敷地内の残置物の撤去及び用地の造成にかかる費用は含めない
- (4) その他:
  - ・使用する木材の1/2以上は、原則として野迫川村で生産された木材を使用すること。
  - ・地域特性を踏まえた住宅様式とするため、130年のあゆみ等を確認し、設計に反映すること
  - ・住棟配置や意匠は周辺集落や自然環境と調和する計画とすること
  - ・基礎構造は地盤条件及び経済性を踏まえ適切に計画すること
  - ・入居者同士のコミュニティ形成に配慮した計画とすること
  - ・敷地南側の前面道路を、メインの人及び乗用車等の主な出入口とする。
  - ・駐車場は各戸1台以上確保し、1台あたりの区画の大きさは、2.5m×5.0mを標準とすること(最低6台を確保)
  - ・屋外に冬用タイヤ等を収納できるような各戸分の納屋等を計画すること
  - ・カーボンニュートラルの実現に向けて、ZEH基準に適合させるとともに、太陽光発電設備を検討する

#### 第五 各住戸の諸条件

- ・地域特性を踏まえた住宅様式とし、通風、採光、遮音、断熱(配管が凍らないように配慮)に配慮した計画とすること
- ・型別供給は、単身向け45㎡程度を4戸、小規模世帯向け70㎡程度を2戸とすること  
※小規模世帯とは、高齢者世帯や3人程度の家族世帯とする。
- ・間取りについては、当該業務内容等説明書 第六(1)設計事前業務において検討すること
- ・各住戸に、風呂、トイレ、洗面、キッチンを配置すること
- ・高齢者対応等のユニバーサルデザインに配慮すること
- ・計画する住宅は、国土交通省住宅局所管の公営住宅制度の活用を想定しているため、公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)を遵守し、野迫川村村営住宅管理条例(平成9年9月25日)やその他関係法令・基準を遵守・適合すること

## 第六 業務内容

### (1) 設計事前業務

- ・公営住宅の建設地において現地調査等を行う。
- ・野迫川村森林組合等と公営住宅に使用する材の品質・規格・価格等の連絡調整を行う。
- ・公営住宅の内部計画について、村及び関係機関等と十分な協議・調整を行い、その内容を設計に反映すること。
- ・敷地条件及び法規制条件について調査を行い、盛土規制法、都市計画法、建築基準法その他関係法令との整合を確認すること。必要に応じて所管土木事務所等と協議を行い、設計上支障が生じないよう調整すること。
- ・測量業務及び地質調査業務については発注者が別途実施するものとし、その成果を活用して設計を行うものとする。

### (2) 造成設計業務

- ・測量成果やボーリング調査結果等を考慮して造成設計を行い、必要とされる設計図書を作成する。

### (3) 建築設計等業務

- ・設計事前業務を踏まえ、野迫川村にふさわしい公営住宅の設計及び敷地内の外構設計(舗装、駐車場、植栽等)を行い、必要とされる設計図書を作成する。

### (4) 工事費の算定及び積算並びにコスト検討

- ・工事費の積算を行う。
- ・村としては、国庫補助の適用を見据え、標準建設費にできる限り近づける方針であり、コスト削減に関する検討を行う。
- ・国土交通省住宅局が示す標準建設費等の区分に分けた内訳書も併せて作成する。なお、令和8年11月中には工事費概算額を算出する。
- ・費用便益比の算定資料を作成する。

### (5) スケジュールの検討

- ・令和10年3月の竣工及び同年7月の入居開始を目標として、施工スケジュールを検討・作成する。

### (6) 関係機関との調整

- ・宅地造成及び特定盛土等規制法に関して所管行政と事前協議を行う。
- ・建築関係諸申請、設計住宅性能評価の取得等に関する申請等業務を行う。

## 第七 打合わせ協議

本業務における打合せは、業務着手時、公営住宅の設計図書作成の中間時及び成果品納入時を原則とするほか、必要に応じて実施するものとする。  
なお、打合せは原則として月1回程度とする。

## 第八 成果品の提出

成果品は、次のとおりとする。

- ・公営住宅の設計図書：製本2部と電子媒体（CD-R 等）1個
- ・公営住宅の外観パース図（簡易なもの）：  
製本2部と電子媒体（CD-R 等）1個
- ・造成関係の設計図書：製本2部と電子媒体（CD-R 等）1個
- ・積算書（造成工事積算を含む）：2部
- ・成果報告書等電子媒体（CD-R 等）：1個
- ・その他発注者が指示したもの

## 第九 業務上の留意事項

- ・本業務に用いる諸基準については、最新のものに準拠し、運用その他が改訂されていないか十分注意を払う。
- ・委託契約完了に関わらず、成果品に誤りがあった場合は、受託者の責任において速やかにその誤りを訂正しなければならない。
- ・本業務の執行にあたって、特記仕様書に明示なき事項、並びに疑義が生じた場合には、発注者・受託者協議の上、発注者の指示に従うものとする。
- ・成果品に係る著作権その他権利の取扱いについては、契約締結時に発注者及び受託者が協議の上定めるものとする。  
なお、発注者は本業務及び関連事業の実施、維持管理、改修並びに広報等に必要な範囲において成果品を使用できるものとする。