

黒滝村寺戸地区 移住定住促進住宅設計等業務 業務内容等説明書

第一 目的

黒滝村は、村域の97%が豊かな森林に囲まれており、「林業の村」と言われるほど、林業とともに発展してきた村である。村より産出される杉、桧は良質な「吉野材」として全国にその名を知られており、今なお、林業は村の産業の核となっている。

コロナ禍を契機に、就業のために移住を希望される方が多く、村内の住宅の空き情報に関する問い合わせは増加している一方で、居住者の入れ替わりが少なく、住宅全体のストックが不足していることから入居待ちの状態が続いている。

本業務は、豊かな自然環境と林業とともに歩んできた、黒滝村における「後世につなぐ村づくり」の実現のため、安心・安全・快適で、周辺環境と調和した移住定住促進住宅の設計を行うものである。

第二 業務期間

契約締結日から令和5年10月31日まで

第三 業務場所、敷地条件

- (1) 住 所：奈良県吉野郡黒滝村大字寺戸539-1
- (2) 敷地面積：365.09㎡
- (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、公園として利用している。敷地全体が緩やかな傾斜地となっており、隣地及び道路の相互間に高低差はない。
- (7) 接道条件：敷地南側は県道、東側は村道に面している。
- (8) 災害区域等：土砂災害警戒区域
- (9) そ の 他：敷地北側は、令和7年頃に、奈良県吉野土木事務所の県道赤滝五條線の道路工事により、新たな道路の整備が予定されている。

第四 計画条件

- (1) 構造・階数：木造・平屋建て
- (2) 用途・規模：移住定住促進住宅・長屋住宅1棟4戸
- (3) 工事費：1棟当たりの上限額を8,000万円程度（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：
 - ・ 材料は原則として黒滝村で生産される木材を使用する。

- 住棟の配置や意匠については、村史等を踏まえて周囲の集落や自然環境に配慮した計画とする。
- 基礎構造については、地盤条件や経済性を踏まえ適切に計画する。
- 移住定住促進住宅の入居者同士のコミュニティ形成に配慮した計画とする。
- 敷地南側の前面道路を、人及び乗用車等の主な出入り口とする。
- 各戸に乗用車1台分の駐車スペースを確保し、1台あたりの駐車場区画の大きさは、2.5m×5.0mを標準とする。
- 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。
- 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、太陽光発電設備を設置する。

第五 各住戸の諸条件

- 黒滝村固有の住宅様式を踏まえながら、通風、採光、遮音、断熱等に配慮した計画とする。
- 規模は45㎡程度とする。
- 1～2人世帯での利用を想定しており、間取りは、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。
- 各住戸に風呂、トイレ、洗面所及びキッチンを配置する。
- 若者世帯や高齢者世帯等の幅広い世帯が利用できる計画とする。
- 計画する住宅は、国土交通省住宅局所管の地域優良賃貸住宅制度の活用を想定している。地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年国住備第160号)の公共供給型の基準に適合すると共に、設計する住宅は、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（令和4年4月1日 国住備第511号）及び地域優良賃貸住宅整備基準(平成19年国住備第164号)に適合する。

第六 業務内容

（1）除却設計業務

- 計画敷地内の存置物を、移住定住促進住宅の建設に合わせて除却するため、除却設計を行う。

（2）設計事前業務

- 移住定住促進住宅の建設地において現地調査等を行う。
- 黒滝村森林組合等と移住定住促進住宅に使用する材の品質、規格、価格等の連絡調整を行う。
- 移住定住促進住宅の内部計画等について、関係者と調整を行う。
- 本業務の委託に先立って、本村においてボーリング調査を実施予定であるが、必要に応

じて地盤調査を行う。

(3) 造成設計業務

- 本業務の委託に先立って、本村において実施した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。
- 敷地北側において、道路改良工事を実施する奈良県吉野土木事務所と、必要に応じて調整を行う。

(4) 建築設計等業務

- 設計事前業務を踏まえて、黒滝村にふさわしい定住促進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。
- 敷地中央部に湧水があるため、その影響等を充分考慮の上、設計を行う。
- 住宅のパース図及び模型を作成する。
- その他、設計を行うにあたり必要な関連業務を行う。

(5) 工事費の算定及び積算

- 工事費の積算を行う。
- 国土交通省住宅局が示す標準建設費等の区分に分けたものも併せて作成する。なお、令和5年8月上旬までには工事費概算額を算出する。

(6) スケジュールの検討

- 令和7年3月の供用開始に間に合うような施工スケジュールを検討する。

(7) 関係機関との調整

- 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 打ち合わせ協議

本業務における打ち合わせは、業務着手時、移住定住促進住宅の設計図書の中間時及び成果品納入時を原則とするが、必要に応じて役場内又はオンラインでの打ち合わせ等に参加しなければならない。（1ヶ月に1回程度）

第八 成果品の提出

成果品は、次のとおりとする。

- 移住定住促進住宅の設計図書：製本2部と電子媒体（CD-R等）2個
- 周辺を含めた敷地模型（移住定住促進住宅を含む）：1個
- 移住定住促進住宅のパース図：製本2部と電子媒体（CD-R等）2個

- 造成関係の設計図書：製本2部と電子媒体（CD-R 等）2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）：2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。
- 本業務により設計された移住定住促進住宅のプラン、仕様等についての権利は、黒滝村に帰属するものとする。
- 成果品に係るすべての著作権は、成果品の引き渡しをもって黒滝村に無償で譲渡されるものとし、黒滝村が成果品を自由に使用することができるものとする。