

令和3年度
古民家移築再生整備事業
＜要求水準書＞

令和3年9月

厚真町産業経済課

経済グループ

1 本書の位置づけ

本書は、厚真町が整備する古民家移築再生整備事業を実施するにあたって、受注を希望する事業者に要求する性能水準を示すものである。

本整備の受注を希望する者は、本水準や募集要項で示した要件を満たしつつ、関係法令等を遵守し、事業費の限度内で、創意工夫あふれる企画提案を行うこと。

2 事業場所に関すること

(1) 敷地概要

- ① 所在地：勇払郡厚真町字豊沢 244-1、244-31 の一部【資料 2】
- ② 区域区分等：都市計画区域内、市街化区域内、法第 22 条区域内、
宅地造成等規制法区域内
- ③ 用途地域：第二種住居地域
- ④ 本区域の主な制限は以下のとおりである。
 - ・ 建蔽率の限度：60%、容積率の限度：200%、高さ制限：なし
 - ・ 壁面後退距離：なし
 - ・ 建築物の意匠、広告物の制限：なし（ただし、広告物は禁止とし、かつ本要求水準書に準ずること）
- ⑤ 接道状況：西側 道道 10 号線（法 42 条 1 項 1 号道路）幅員 11.0m に接する。
- ⑥ インフラ状況：各インフラ状況は、以下のとおりである。
 - ・ 上水道：道道 10 号線西側 道道に給水本管有り【資料 3】
 - ・ 下水道：下水道無し。合併浄化槽を設置とする
 - ・ 電気：道道 10 号線東側 地上に電線あり
 - ・ ガス：LPG
 - ・ 通信：NTT フレッツ光対象エリア内
- ⑦ 敷地面積：敷地面積：2,700 m²以内 現状：森林【資料 2】
 - ・ 【資料 2-2】に示す埋蔵文化財試掘完了区域内で古民家の建築を行うこと。ただし、試掘の結果によっては提案された古民家の設置場所を、町から変更依頼する場合がある。

- ・ 敷地及び周辺は環境保全林であり、散策路等を整備しているため、森林に配慮した工事、周辺環境と調和がとれる活用をすること。

⑧ 地盤：建設地の地盤を確認すること。

3 施設計画に関すること

(1) 移築再生古民家の棟数、規模・構造、階数

① 棟数： 1棟 1戸

② 規模・構造： 以下のとおりである。

- ・ 建築様式：越中型民家（富山県）、切妻造の平入りで、建築当初は茅葺であった。玄関から入るとすぐに柱の内の広間が見える。座敷の位置から見ると、広間Ⅲ型に分類され、広間の梁組はキ字型で2本の柱が直接支えており、架構形式はC型に分類される民家形式と考えられる。
- ・ 規模：移築前の延床面積 286.16㎡
※当初建築以降に増築された2階部分90.89㎡については解体処分。移築再生後の延床面積の上限は定めないが、事業費の上限を順守すること
- ・ 再生重点箇所：越中型民家の特徴である広間及び座敷（和室・前室）。梁組み、小屋組み、帯戸、ランマ、天井等。【資料1】
※失われた構造等（小屋組み、土間、外壁）はできる限り当初の構造を検討し設計するものとする。
※建物の構造や間取り等は登録文化財指定（建築）できるよう歴史的構造等を残すこと。
- ・ 構造：木造軸組工法（ただし、カミダイコク、シモダイコク、ウシバリ、二段ヌキなど意匠・構造上特徴がある。）
- ・ 階数：平屋建 地階無し

(2) 全体に関する条件等

- ① 関係法令を遵守すること。（建基法第3条の適用除外には該当しないため。ただし但し、本事業完了後（供用開始後）には、条例の制定や道庁及び建築審査会と協議し、建築基準法第3条の適用を受ける可能性がある。）

※建築基準法、都市計画法、消防法、民泊新法、北海道条例等

- ② 周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
- ③ 伝統工法上の特徴などについては、富山県庁ホームページ「民家」のページの解説及び地域別の造りの特徴をガイドライン
(https://www.pref.toyama.jp/3009/miryokukankou/bunka/bunkazai/digital/02-gallery_002/02-gallery_002_7.html) 及び厚真町古民家再生基本計画【資料5】を参考とし、地域固有の特徴については、別途調査すること。
- ④ ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に配慮すること。
- ⑤ 古民家の特性上、困難な点が多いが可能な範囲でユニバーサルデザインに配慮すること。
- ⑥ 設計においては、提案された活用事業の内容に沿って、町担当者、伝統工法に関する外部学識者を含めた3者協議によって設計を行なっていくこと。(配置計画・外構を含む)
- ⑦ 交付金事業のため、交付申請等に必要な資料の作成及び提供等に協力すること。
また、設計成果品、工事竣工書類についても別紙で定める書類等の提出を義務付けるものとする。
- ⑧ 積算等は、「R3北海道営繕工事積算要領」に従い、数量算出及び単価策定を行なうこと。
- ⑨ 解体前の古民家は厚真町朝日330番地に現存するため、解体費用、部材運搬費用、構造材の強度測定試験費、古材の清掃・補修費を見込むこと。この古材は、町から提供するため、見積りには含めないこと。

4 要求水準書について

設計仕様及び要求性能は、最小限又は基本条件を示しており、同等以上の提案を妨げるものではない。

5 要求水準書の確認

(1) 設計図書等

- ① 事業者は、古民家移築再生に係る設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書、数量調書、構造・設備根拠資料、単価策定調書（以下「設計図書等」という。）を古民家移築再生事業に関する要求水準書及び提案書等に従い作成し、その内容については町担当者、伝統工法に関する外部学識者の確認を得るものとする。
- ② 事業者は、町の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、確認を得るものとする。
- ③ ②の変更が事業者の帰責事由によらないものと認められる場合、町と事業者において協議し、必要に応じて町は設計変更を行なうものとする。

(2) 工事の実施状況の確認について

- ① 町は、工事が設計図書等に従い遂行されていることの確認のため町担当者が、事業者が設置する工事監理者と共に現場へ立入り、段階的に出来形の確認を行うことができる。また、状況等について説明を求めることができる。
- ② 本事業は、交付金事業であることから交付金交付要領に基づき、交付金対象工事が適正に執行されているか確認するため、出来形検査及び完成検査を行なうこととする。また、完成検査は、完了検査を兼ねることとする。
- ③ 事業者は、施工着手前及び町の完了検査を受けた後、以下に示す着手書類並びに完成図書を提出すること。

■提出図書一覧表

図書名	提出時期			規格	部数	電子データ
	着手時	工程毎	完成時			
総合施工計画書	○			A4	1	○
各工種別施工計画書		○	○	〃	1	○
施工図	○	○		任意	1	○
機器納入仕様書		○	○	A4	1	○
工事完成通知書			○	〃	1	
工事写真（着工前・工程毎・竣工時）			○	〃	1	○
工事記録簿（打合せ記録・工事週報）		○	○	〃	1	○
材料搬入検査簿		○	○	〃	1	○
社内検査報告書			○	〃	1	○
出荷証明書			○	〃	1	

品質証明書・各種試験成績報告書			○	〃	1	
各種届出書			○	〃	1	
取扱い説明書			○	—	1	
竣工図及び製本			○	A3	2	○

(3) 工種別要求事項及び性能の確認について

A. 設計仕様等（建築主体工事）

基本 事 項	1. 規模・階数・支持地盤	<ul style="list-style-type: none"> ① 階数は地上1階建てで、地階は設けないこと。 ② 構造は、木造とし再生重点部分については元の工法及び造りを再現すること。 ③ 支持地盤は別途地盤調査を実施し、その結果による。
	2. 高さについて	<ul style="list-style-type: none"> ① 横架材間距離、天井高さ等については、再生活用部材の寸法、解体前のディテールを最優先とすること。
	3. 外部出入口の防寒	<ul style="list-style-type: none"> ① 外部の主要な出入口は、防寒に配慮すること。 ② また、後述の省エネ・断熱基準に沿った性能以上の物とすること。
	4. 雨・雪の処理	<ul style="list-style-type: none"> ① 古民家につながる通路等への、雨水の影響ができる限り小さくなるように対策すること。 ② 冬期間の堆雪場所を意識した外構計画とすること。
	5. UD 配慮 (ユニバーサルデザイン)	<ul style="list-style-type: none"> ① 再生を優先する施設であるため、施設全体でのUD配慮は困難と思われるが、新設する建具、水廻り等のUD配慮すること。 ② 障がい者の施設利用について配慮策を提案すること。 (可動式のスロープ板や手摺等)
	6. 省エネ・断熱基準	<ul style="list-style-type: none"> ① 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の評価項目とされる「断熱等性能等級」の等級4相当の断熱等性能を有することとする。 ② 上記の地域区分は、I地域とする。(厚真町)
	7. 配置計画・平面プラン	<ul style="list-style-type: none"> ① 配置、平面プランは提案による。 ② 広間、座敷といった平面中央は一般見学可能エリアとする。

	8. メンテナンスビリティ	<ul style="list-style-type: none"> ① 設備配管等の状況に応じた点検口の設置。 ② メンテナンスを考慮した機器類、建材等の提案。
--	---------------	---

A. 設計仕様等（建築主体工事）

個別事項	4. 便所	<ul style="list-style-type: none"> ① 見込まれる集客数に合わせて1ヶ所以上設けること。 ② 手摺の設置等、可能な範囲でUD配慮すること。
	2. 厨房等一般公開しないエリア	<ul style="list-style-type: none"> ① 活用事業に最低限必要な諸室で一般公開しないエリアの面積は必要最低限とする。
	8. その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 網戸（全箇所）、各種メーターを設けること。 ② 古民家の意匠、雰囲気をも優先としつつ、更に魅力有る空間づくりのアイデアを提案すること。

B. 設計仕様等（電気設備工事）

個別事項	1. 幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ① 電力供給会社と協議の上、可能な限り地下埋設配管で引き込むこと。 ② 電力積算メーターは、目立たない位置とすること。
	2. 電灯設備	<ul style="list-style-type: none"> ① 必要な配線、配管、照明器具、機器類は、経済性を考慮すること。

	4. スイッチ設備	<p>① 必要箇所に応じて必要数を設置とする。</p> <p>② 古民家の意匠性に合ったデザインの物とする。</p>
	5. 通信・TV 設備	<p>① TV アンテナは、難視聴エリアであるため不用とする。ただし、光回線による TV 受信となるため、ONU 設置場所及び ONU から各 TV 端子までの配管等は考慮すること。</p> <p>② インターネット等の通信設備は事業に必要な設備、方式を提案すること。</p>
	6. その他	<p>① 本表に掲げるもののほか、必要な設備と思われる設備を提案すること。</p>

C. 設計仕様等（機械設備工事）

個別事項	1. 便所	<p>① 水洗トイレとし、節水型便器とすること。また、UD を意識した附帯設備（手摺、洗浄便座等）、面積（介助、車椅子）とすること。</p> <p>② 紙巻器、タオル掛けを設置すること。</p>
	2. 屋外給排水設備	<p>① 給水は敷地西側の町道にある上水道本管（150φ）より分岐し、供給すること。</p> <p>② 排水は汚水、雑排水とも適切な人槽の浄化槽を敷地内に設け、接続すること。浄化槽の放流先は現地調査の上、町上下水道グループと協議し、放流先について決めることとする。</p> <p>※浄化槽の人槽算定は、JIS の建築用途別処理対象人員算定基準によるものか、別に実勢に応じた計算により算定するものとする。</p>
	3. 屋内給排水設備	<p>① 便所、給湯器等へ給水し、メンテナンスビリティを考慮した管材を提案すること。</p> <p>※厨房内の二次配管は、別途テナント工事とする。</p> <p>② 水抜装置を設けること。</p> <p>③ 排水は、屋内では汚水、雑排水を別系統とすること。</p> <p>④ 活用事業の内容によりグリーストラップ等の必要な設備も考慮すること。</p>

	4. 熱源・給湯・暖房設備	<ul style="list-style-type: none"> ① 暖房は原則、全館暖房とする。 ② 給湯設備を設ける。
	5. 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ① 換気は、24時間換気とし、種別は提案による。 ③ 屋内吸込口は、古民家の意匠を可能な限り阻害しない位置、デザインとすること。 ④ 給排気口等の外部は、防虫網付のSUS又はアルミ製のセルフードとすること。給気に限り通気層からの給気も認める。
	6. その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 消防法関係法令に適合すること。 ② 本表に掲げるもののほか、必要な設備と思われる設備を提案すること。

D. 設計仕様等（外構工事）

個別事項	1. 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ① 舗装の仕様は、提案による。 ② 駐車台数は、集客数を考慮し過度なものは設置しない。身障者用1台以上を確保すること。 ③ 排水、除排雪に考慮すること。
	2. 歩行者通路	<ul style="list-style-type: none"> ① 舗装の仕様は、提案による。 ② 極端な勾配や著しい段差が無いよう配慮すること。
	5. 外構レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> ① 周辺や古民家の雰囲気考慮した提案とすること。 ② 見学者や来客等が散策できる動線計画とすること。 ③ 管理の簡便さを考慮すること。
	6. その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 本表に掲げるもののほか、必要な施設と思われるものを提案すること。

6 化学物質の室内濃度測定

- (1)測定バッジF及びV4（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼン）を用いて、定められた方法にて室内濃度測定を行なうこと。
- (2) 指定検査機関より、分析結果表を受けること。また、必ず町に提出すること。
- (3) 施設内、2ヶ所で測定すること。

7 その他の要求事項

- (1)構造耐力の確認については、建築基準法施行令第46条第4項及び関連法令に基づき確認すること。また、継手及び仕口の構造を定める件については、平12建告第1460号及び関連法令に基づき設計すること。
- (2)町外の事業者にあつては、町内事業者を積極的に活用すること。
- (3)活用事業に必要な設備については、事業者側の負担とする。