

# 湯浦地区地域優良賃貸住宅整備設計に係る仕様書

## 1 計画地、敷地条件など

- ① 計画地 熊本県葦北郡芦北町大字湯浦9 1 番地 1 外
- ② 都市計画等 都市計画区域内（用途地域：指定なし）、下水道処理区域外
- ③ 周辺道路 県道天月湯浦線（計画地西側）、幅員約5.2m、接道長さ約61.3m
- ④ 敷地面積 3,915.16㎡
- ⑤ 敷地形状 敷地西側を県道、北・東・南側を宅地に囲まれた概ね平坦な敷地。東側の宅地と計画敷地との間に水路がある。
- ⑥ 災害区域等 計画敷地は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）」に規定される土砂災害警戒区域及び「水防法（昭和24年法律第193号）」に規定される洪水浸水想定区域に、また敷地の一部が「水防法（昭和24年法律第193号）」に規定される高潮浸水想定区域に含まれており、令和2年7月豪雨時においては、隣接する湯浦川の氾濫により最大50cm程度の浸水が発生したことから、これらの災害リスクへの対策を十分講じた上で建設を進めることとしている。
- ⑦ その他 計画敷地の詳細については、別添資料1、2及び3を参照すること。  
なお、今回の計画は都市計画区域内における0.3ha以上の開発行為となるため、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可が必要である。また、3,000㎡を超える土地の区画形質の変更を伴うため、景観条例に基づく大規模行為の届け出が必要である。ただし、開発行為の許可手続きについては、芦北町から別途発注する造成設計業務に含む予定であるため、当該業務受注者は本プロポーザルにより選定された者と協議・調整のうえ業務を行うこととしている。

## 2 計画条件

- ① 構造・階数 木造、3階建て以下とすること。
- ② 用途・規模 公営住宅（地域優良賃貸住宅）・15戸  
※戸当たり約90㎡（3LDK）とし、共同住宅又は長屋住宅など住宅の形式は問わない。
- ③ 駐車場 各戸に乗用車2台分の駐車スペースを確保する。
- ④ その他 敷地内に共用の緑地広場、交流広場を設けるなど入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮した計画とする。

## 3 設計条件

- ① 地域優良賃貸住宅の整備により、子育て世帯が安心して生活できるための環境を実現するとともに、芦北町が『自然と共生する安全・安心の「新しいあたりまえ」を創造する』を理念として進める「創造的復興」の象徴となるような魅力ある施設として計画すること。
- ② 別添資料4のとおり敷地が土砂災害警戒区域及び浸水想定区域に含まれることを踏まえて、災害リスクへの対策について十分に検討することとし、少なくとも以下の対策を講じた計画とすること。
  - (1) 土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域(L1)(L2)及び高潮浸水想定区域への対応として、計画敷地は、現況の地盤面から約1m全体をかさ上げし、敷地造成を行うこととする。
  - (2) 洪水浸水想定区域(L2)及び高潮浸水想定区域への対応として、入居者等が浸水想定高さ5m以上※に避難できる「避難場所」を確保するとともに、当該場所へ円滑に避難するための「垂直避難動線」を設けることとする。※現況の地盤面からの高さ。
  - (3) 土砂災害警戒区域への対応として、災害発生後、敷地北側から避難所までの「避難動線」を確保することとしているため、各住戸から、敷地西側にある県道に円滑に避難できる動線を確保することとする。
- ③ 「地域優良賃貸住宅制度要項（平成19年3月28日国住備第160号）」に規定される地域優良賃貸住宅として整備するものであり、当該要項及び「地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月

28日国住備第164号)」に適合する計画とすること。また、要求される性能を設計住宅性能評価制度に基づき確認することになる。

- ④ ユニバーサルデザインを前提とした設計とすること。  
(参考) ユニバーサルデザイン建築ガイドライン (熊本県)  
URL <https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/4282.html>
- ⑤ 地域への貢献を考慮し、「熊本県公共施設・公共工事木材利用推進基本方針」(平成23年2月21日公表)に基づき、熊本県内で生産又は加工した熊本県産材の活用に努めること。  
※設計委託受託後の設計業務においては、(一財)熊本県建築住宅センターが派遣する木造設計アドバイザーによる助言を受けて設計するものとする(別添資料5を参照のこと)。
- ⑥ 可能な範囲で内装の木質化を積極的に行うこと。
- ⑦ 使用材料は県内で一般流通しているものを基本とし、特定のメーカー等しか製造・施工できないものは、原則として使用しないこと。
- ⑧ メンテナンスのしやすさや耐久性、環境負荷低減(省エネ、省資源等)に配慮した計画とすること。
- ⑨ 国庫補助を受けて整備するものであるため、国庫補助の対象範囲内におさまるようコスト縮減に努め、まちなみデザインに配慮しつつ、他の公営住宅と比べて著しく華美にならないようにし、実現可能な合理的計画とすること。  
※本施設は「社会資本整備総合交付金」を活用し、整備するものである。  
※「社会資本整備総合交付金交付要綱」に基づき補助金交付申請を行うため、建築基準法とは別に面積求積図・工事費内訳書を作成することになる。
- ⑩ 建築基準法、消防法等その他関係法令に適合した設計とすること。
- ⑪ 景観条例に基づく「大規模行為の景観形成基準」に適合する計画とすること。

#### 4 スケジュール(予定)

- 設計: 令和4年(2022年)5月~令和4年(2022年)12月 ※実施設計含む
  - 造成工事: 令和4年(2022年)10月~令和5年(2023年)3月
  - 建設工事: 令和5年度
- ※なお、造成設計は芦北町から建設コンサルタントに別途委託を行う予定。プロポーザルにより選定された者は当該造成設計者と協議のうえ設計を進めること。  
(参考)
- 造成設計: 令和4年(2022年)5月~令和4年(2022年)9月

#### 5 事業費

地域優良賃貸住宅の概算工事費(参考)は374百万円程度(税込)とすること。  
※外構整備費等を含み、「3 設計条件 ②(1)」の敷地造成を除く。  
※上記金額は、「令和3年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に基づき、住宅局所管国庫補助事業について国の補助金額の算定の基準となる標準建設費により算出したものである。国庫補助を活用して整備を行うため、本金額が整備費の目安となる。

#### 6 資料

- ① 別添資料1 位置図
- ② 別添資料2 現況写真
- ③ 別添資料3 敷地形状図(PDFデータ及びCADデータ)
- ④ 別添資料4 建設地の災害リスクについて
- ④ 別添資料5 熊本県における木造設計アドバイザー派遣事業について
- ⑤ 参考資料1 芦北町総合計画(第二次)
- ⑥ 参考資料2 芦北町復旧・復興計画
- ⑥ 参考資料3 第2期芦北町総合戦略(第2期芦北町まち・ひと・しごと創生総合戦略)
- ⑧ 参考資料4 地域優良賃貸住宅制度要項
- ⑨ 参考資料5 地域優良賃貸住宅整備基準