

# 山江村公営住宅建替等整備設計に係る仕様書

## 1 計画地、敷地条件など

- ① 計画地 熊本県球磨郡山江村大字山田甲 1 3 6 2 番地 外
- ② 都市計画等 都市計画区域外  
農業排水処理区域内  
埋蔵文化財包蔵地指定区域外
- ③ 周辺道路 計画地東側：県道相良人吉線（幅員約 9.5m）  
計画地北側：村道味園万江井ノ口線（幅員 10.7～12.7m）  
計画地南側：村道県道高寺線（幅員約 8.2m）
- ④ 敷地面積 約 10,600㎡
- ⑤ 敷地形状 敷地東側を県道、北・南側を村道に囲まれた概ね平坦な敷地。
- ⑥ 災害区域等 計画敷地は「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含まれている。
- ⑦ その他 ※詳細については、別添資料 1～5 を参照すること。  
※都市計画区域外における 1.0ha 以上の開発行為に該当するため、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。ただし、開発行為の許可手続きについては、山江村が別途発注する造成設計業務に含む予定であり、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調整の上、業務を行うこととしている。

## 2 計画条件

### ① 建物用途・規模・戸数・構造

| 建物用途     | 規模      | 戸数   | 構造・階数      | 備考     |
|----------|---------|------|------------|--------|
| 公営住宅     | 約 50㎡／戸 | 26 戸 | 木造・平屋      |        |
|          | 約 30㎡／戸 | 6 戸  | 木造・平屋      | 単身世帯向け |
| 地域優良賃貸住宅 | 約 85㎡／戸 | 4 戸  | 木造・2 階建て以下 |        |

※戸建住宅又は長屋住宅など住宅の形式は問わない。

- ② 駐車場 各戸あたり乗用車 2 台分（単身世帯向け公営住宅は乗用車 1 台分）の駐車スペースを確保する。
- ③ 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 山江村の将来像「ひと×資源×暮らし つながる 活力・魅力生まれる山江村」を目指し、公営住宅の集約・建替及び地域優良賃貸住宅の整備により、入居者が快適で安全・安心に暮らせる居住空間を実現するとともに、定住人口の増加に繋がる魅力ある施設として計画すること。
- ② 敷地が洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2））に含まれることを踏まえ、災害リスクへの対策を検討することとし、少なくとも以下の対策を講じた計画とすること。
  - （1）計画敷地は、周辺道路等の地盤面までかさ上げし、敷地造成を行うこと。
  - （2）入居者等が浸水想定高さ※以上に避難できる場所を確保すること。

※：現況の地盤面からの高さ（最大約 0.9m）
- ③ 計画する公営住宅は、「公営住宅等整備基準（平成 23 年国土交通省令第 103 号）」及び「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 日付け国住備第 511 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 計画する地域優良賃貸住宅は、「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）」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。
- ⑤ 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>
- ⑥ 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、令和４年１月４日改正）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。
- ⑦ 県内で産出、生産又は製造されたものの採用に努め、地元の技術を極力生かした計画とすること。
- 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、申請に必要なとなる面積求積図や工事費内訳書などを作成すること。
- 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８年１１月～令和９年８月 ※実施設計含む

○造成工事： 令和９年８月～令和１０年６月

○建設工事： 令和１０年度～令和１２年度

（参考）造成設計は、山江村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。

○造成設計： 令和８年１１月～令和９年６月

#### 5 事業費

公営住宅の概算工事費（参考）は７９１百万円程度（税込）、地域優良賃貸住宅の概算工事費（参考）は１３３百万円程度（税込）とすること。

※敷地造成工事費を除く。

※上記金額は、「令和８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が、今後の社会情勢を勘案し、必要に応じて変更する。

#### 6 資料

- ① 別添資料１ 位置図
- ② 別添資料２ 敷地周辺図
- ③ 別添資料３ 現況写真
- ④ 別添資料４ 敷地形状図（PDFデータ及びCADデータ）
- ⑤ 別添資料５ ハザードマップ

- ⑥ 参考資料 1 第 6 次山江村総合振興計画／第 3 期山江村まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ⑦ 参考資料 2 山江村公営住宅建替基本計画
- ⑧ 参考資料 3 公営住宅等整備基準
- ⑨ 参考資料 4 公営住宅等整備基準について（技術的助言）
- ⑩ 参考資料 5 地域優良賃貸住宅制度要綱
- ⑪ 参考資料 6 地域優良賃貸住宅整備基準