

令和6年度仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅改修工事

特記仕様書

令和6年4月

仁淀川町

令和6年度仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅改修工事 特記仕様書

第1章 総 則

第1 工事（設計、設計監理等含む）の目的

本工事（設計、設計監理等含む）は、仁淀川町への移住定住を促進するため、仁淀川町が集落等における空き家を借り上げて整備する仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅（以下「空き家活用住宅」という。）の改修工事に係る設計図書の作成等並びに工事を目的とする。

第2 適 用

本仕様書は、「令和6年度仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅改修工事」に適用し、その工事（設計等含む）内容等について定めるものとする。

第3 実施計画書等の提出

受注者（以下「乙」という。）は、契約締結後速やかに次の書類を仁淀川町（以下「甲」という。）に提出し、承諾を得なければならない。また、これを変更する場合も同様とする。なお、必要に応じ工事（設計等含む）の一部を下請する場合は下請届けと下請契約書の写しを提出し、甲の承諾を得なければならない。

（1）工程表及び着手届

（2）その他工事（設計、設計監理等含む）の施工にあたって甲が必要として指示する書類

第4 打合せ協議

打合せ協議は、必要に応じて管理技術者が立ち会うものとする。また、打合せ協議の際は、乙が打合せ協議簿を作成し、甲の承諾を得ることとする。

第2章 工事（設計等含む）内容

本工事（設計等含む）の内容を以下に示す。工事（設計等含む）の施工にあたっては、空き家住宅を耐震改修工事、断熱改修工事、バリアフリー工事及びトイレの水洗化工事等を実施し、公的住宅として再生・活用するための改修工事に係る設計図書等を作成するものとし、当該設計図書は「高知県住宅耐震化促進事業費補助金交付要綱」に定める「空き家活用促進事業」の補助要件を満たす計画とする。

1. 改修工事（設計等含む）の内容

（1）作成する設計図書及び工事内容以下のものとする。

①建築主体改修設計及び工事

- a.耐震診断・改修 （上部構造評点が1.0以上である等）
- b.断熱改修
- c.バリアフリー
- d.トイレの水洗化
- e.内装木質化
- f.「こうち健康・省エネ住宅型」設計基準に適合すること

②建築設備改修設計及び工事

- a.電気設備改修
- b.機械設備改修

(2) 設計と条件

別紙Ⅰ「改修工事予定空き家活用住宅一覧」のとおり

(3) 特記仕様書に記載されていない事項は、「公共建築設計業務委託共通仕様書」（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）及び下記適用基準等による。

適用基準等

・ 建築工事設計図書作成基準	(最新版)
・ 建築設計基準	(最新版)
・ 建築構造設計基準	(最新版)
・ 建築工事標準詳細図	(最新版)
・ 建築設備計画要領	(最新版)
・ 建築設備設計要領	(最新版)
・ 公共建築工事標準仕様書 (建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)	(最新版)
・ 公共建築改修工事標準仕様書 (建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)	(最新版)
・ 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編・機械設備工事編)	(最新版)
・ 木造建築工事標準仕様書	(最新版)
・ 公共建築工事積算基準	(最新版)
・ 公共建築工事標準単価積算基準	(最新版)
・ 公共建築数量積算基準	(最新版)
その他関係法令及び基準	

(4) 施工期間：契約日の翌日から令和6年12月31日

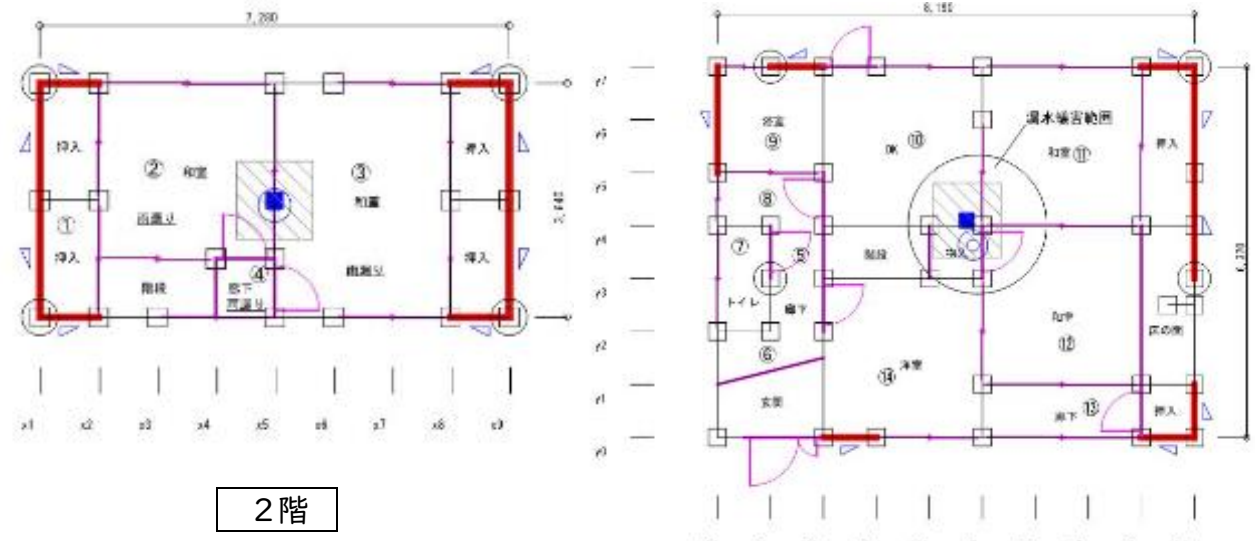
第3章 成果品

成果品は設計図書、資料等の紙ベース及び電子データによることとし、電子データは「高知 CALS/EC 電子納品運用に関するガイドライン（案）」に準拠して作成することを原則とする。ただし、納品データの形式や、納品後の運用に制約が発生し、不利益が発生する場合は、甲と協議の上、甲の指示に従うこととし、納入するものは「別表2」のとおりとする。（・印の付いたものは、○印の付いたものを適用する。）

第4章 耐震改修工事について

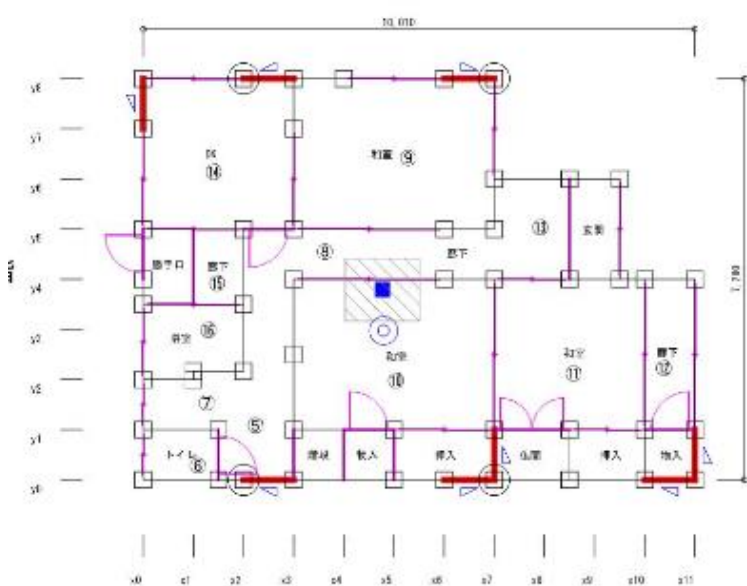
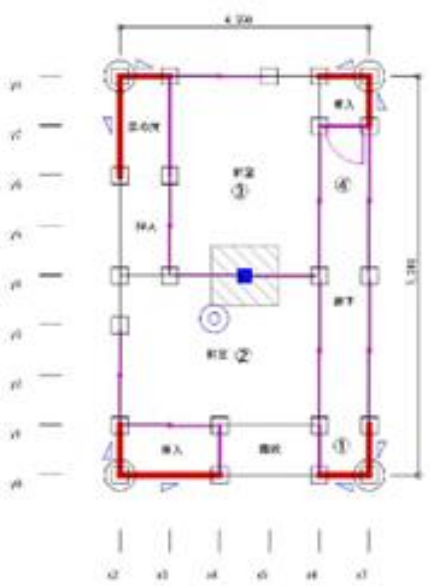
Ⅰ. 工事実施にあたり公共建築工事標準仕様書に基づく建築工事の施工管理を行うこと。

別紙Ⅰ 改修工事予定空き家活用住宅一覧（第2章関係）

物件名（住宅の名称）	仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅 上土居第一住宅Ⅰ号
(1) 計画住宅概要 ①場所 ②物件の延床面積 ③主要構造 ④上下水道施設	仁淀川町土居スヤサキ甲ⅠⅦ9 86.06 m ² （家屋台帳の床面積） 木造2階建 上水道：簡易水道施設に加入済み（使用者：仁淀川町役場企画振興課） 下水道：接続なし（汲取り式便槽）
(2) 予定工期	令和6年7月1日から令和6年12月31日まで
(3) 設計コンセプト	・仁淀川町への移住定住促進に資する空き家活用住宅として、既存空き家の改修を計画する。 ・空き家の現状を確認するとともに耐震診断士による耐震診断結果をもとに改修箇所の設計を行う。 ・木材は町産材を使用することとし、工事に必要な資材はできる限り町内で調達すること。 ・屋根や外壁等は、長期にわたり反復使用に耐える材質とし、経済的コストを意識した設計とする。
(4) 既物件間取り	 2階 1階
(5) その他の条件	・生活に適した台所等のコンセント配線や、一体型光コンセント（電話モジュージャック、光コンセント等）の設置。 ・汲取り式便槽のため、南側敷地内等に合併浄化槽を設置。（浄化槽は5人槽を想定。排出先は南側道路側溝とする。（R6.3.8 池川総合支所地域課に確認済み）） ・駐車場がないため、外構工事として南側道路に接続する敷地内に駐車場を設置。 ・火気を使用する部屋については火災報知器を設置。 ・電気使用契約は仁淀川町（企画振興課）で契約済。



別紙Ⅰ 改修工事予定空き家活用住宅一覧（第2章関係）

物件名（住宅の名称）	仁淀川町移住定住促進空き家活用住宅 森大内住宅Ⅰ号
(1) 計画住宅概要 ①場所 ②物件の延床面積 ③主要構造 ④上下水道施設	仁淀川町森大内 3338-Ⅰ 108.40 m ² （家屋台帳の床面積） 木造和型 スレート2階建 上水道：簡易水道施設に加入済み（閉栓中） 下水道：農業集落排水処理施設加入・接続済み（閉栓中）
(2) 予定工期	令和6年7月1日から令和6年12月31日まで
(3) 設計コンセプト	・仁淀川町への移住定住促進に資する空き家活用住宅として、既存空き家の改修を計画する。 ・空き家の現状を確認するとともに耐震診断士による耐震診断結果をもとに改修箇所の設計を行う。 ・木材は町産材を使用することとし、工事に必要な資材はできる限り町内で調達すること。 ・屋根や外壁等は、長期にわたり反復使用に耐える材質とし、経済的成本を意識した設計とする。
(4) 既物件間取り	 1階  2階
(5) その他の条件	・生活に適した台所等のコンセント配線や、一体型光コンセント（電話モジュージャック、光コンセント等）の設置。 ・外構工事として、現在の斜路駐車場を拡張等や、外壁コンクリートブロックの補強、取替、撤去等の提案。 ・火気を使用する部屋については火災報知器を設置。 ・電気使用契約は現在未契約。（R6.4 現在）



別表 2 (第 3 章関係)

	成果品	備考	数量
a.設計図書			
1	◎ CAD データ	DVD または CD-R で提出。JW_CAD で読込が可能な形式とすること。	1
2	◎ 施行伺用製本	図面を 1 枚毎に折りたたみ (A4 判) 裏表紙背張りを付けた後、工事費内訳明細書を綴り込めるように製本し、紐綴じにしたもの (背張り面に工事名を記入)	1
3	・ A3 判 (2 つ折り製本)	A2 判図面の場合	2
4	◎ A4 判 (2 つ折り縮小製本)		1
5	◎ 平綴じ図面 (入札閲覧用)	A3 判 (各図面に押印し、左綴じ合わせとすること)	7
6	◎ 図面・内訳書データ (入札閲覧用)	原則として CD-R で提出する。 データ形式は PDF に変換する。	7
7	・ 構造計算書		1
b.その他			
1	◎ 耐震補強設計報告書		1
2	・ 施行伺用製本		1
c.資料			
1	◎ 工事積算数量算出書		1
2	◎ 工事積算数量調書 (内訳明細書)	電子データ共	1
3	◎ 見積書 (3 社以上)	比較表共	1
4	・ 耐震性能判定表		1
5	・ 耐震診断チェックリスト		1
6	◎ 打合せ記録簿		1
7	・ 実施工程表	計画工程表と対比したもの	1
8	・ その他資料		1

別添

空き家活用リフォーム設計基準

【標準型】

項目	内容			
断熱改修工事	右記の断熱改修工事の範囲において、別表「断熱改修設計基準」に記載する基準に適合する工事をいずれか一以上実施すること。	「寝室＋トイレ」又は「居間＋脱衣室」を含む階全体		
		「寝室＋トイレ」とそれらの室をつなぐ廊下		
		「居間＋脱衣室」とそれらの室をつなぐ廊下		
バリアフリー工事	右記のうち、いずれかの項目を一つ以上を実施すること。	手すりの設置工事	1) 浴室 2) 便所 3) 洗面所又は脱衣所 4) 居室 5) パルコニー 6) 玄関、廊下又は階段(空家内)	住戸1 戸につき、1) から6)の施工部位のうち少なくとも3 施工部位以上施工するもの
		段差解消	1) 出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等） 2) 便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等の床 3) 廊下の床	住戸1 戸につき、1) から3)の施工部位のうち少なくとも1 施工部位以上施工するもの
		廊下幅等の拡張	1) 出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等） 2) 廊下又は階段	住戸1 戸につき、1) 又は2)の施工部位のうち少なくとも1 施工部位以上施工するもの
トイレの水洗化工事	和式便器から洋式便器等への変更（水洗トイレ又は簡易水洗トイレに改善するものに限る。）			
内装木質化工事	内装仕上げに県内産の木材を使用する。			

【こうち健康・省エネ住宅型】

こうち健康省エネ住宅型の工事は上記の断熱改修工事とバリアフリー工事に加えて以下に示すリフォーム工事を行うものとする。

空気環境 (シックハウス対策)	建築基準法（昭和25年法律第2の1号）第28条の2の規定に基づくシックハウス対策（内装仕上げ規制）の実施		
地域材利用	いずれかの選択項目を一つ以上採用すること	内装仕上げに県内産の木材を使用	
		内装仕上げに土佐和紙等の県内産の建築資材を使用	

別表 断熱改修設計基準

左記の断熱改修工事の範囲において、次の組み合わせのいずれかを実施															
断熱改修範囲 (いずれかの ゾーンを選択)	改修箇所	開口部 ※1				屋根又は天井		外壁			床		外壁 及び 間仕切り壁		
		改修後の熱貫流率 (W/mK)				改修後の熱抵抗値(mK/W)									
		2.33以下	2.33超～3.49以下	3.49超～ 4.65以下	4.65超	屋根・4.6 天井・4.0	1.8		2.2 ・気流止め設置共		床:2.2			0.9	2.2 ・外壁は気流止め共 ・間仕切り壁は気流止め 設置のみでも可
基準値		木製 (又は はプラスチック チックサッシ+ 射複層ガラス (A12) に交換	木製 (又は はプラスチック チックサッシ+ 射複層ガラス (A12) に交換	金属製熱 遮断構造 サッシ+ 低放射複 層ガラス (A12) に交換	2重サッシ 又は複層ガ ラス+断熱フ ィルム※2貼 り	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.029	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	
改修仕様 (例)		木製 (又は はプラスチック チックサッシ+ 射複層ガラス (A12) に交換	木製 (又は はプラスチック チックサッシ+ 射複層ガラス (A12) に交換	金属製熱 遮断構造 サッシ+ 低放射複 層ガラス (A12) に交換	2重サッシ 又は複層ガ ラス+断熱フ ィルム※2貼 り	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.029	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	熱伝導率 区分 C 【λ=0.04 ～0.035】 0.035	熱伝導率 区分 D 【λ =0.034～ 0.029】 0.029	
1		●				●									
2		●													
3		●													
4		●													
5		●													
6		●													
7		●													
8		●													
9			●			●									●
10			●			●						●			
11			●			●						●			
12			●			●						●			
13			●			●									
14			●			●							●		
15				●		●								●	
16				●		●								●	
17				●		●									●
18				●		●							●		
19					●	●									
20						●									●
21						●							●		

「居間＋脱衣室」	とそれらの室をつなぐ廊下
「寝室＋トイレ」	とそれらの室をつなぐ廊下
「居間＋脱衣室」又は「寝室＋トイレ」	を含む階全体

※1 小窓などの開口部に於いて、その開口部の面積の合計が改修範囲の床面積の2%以下の場合については、断熱改修の対象から除外する。
※2 断熱フィルムは、遮蔽係数 (3mm厚フロートガラスを1とし、ガラスにフィルム貼付した場合の日射取得率の割合) 0.80未満を満足するものに限る。