

旧田口家住宅修繕・活用事業
要求水準書

令和7年12月

豊田市

目次

| | |
|--------------|-----|
| 第1節 総論 | 2 p |
| 1 要求水準書の位置付け | |
| 2 遵守すべき法制度等 | |
| （1）法令等 | |
| （2）条例等 | |
| （3）基準・指針等 | |
| 第2節 要求水準 | 4 p |
| 1 対象物件 | |
| （1）名称 | |
| （2）所在地 | |
| （3）土地 | |
| （4）建物等 | |
| 2 整備方針 | |
| 3 整備内容 | |
| （1）整備対象 | |
| （2）整備内容 | |
| （3）耐震補強 | |
| （4）整備に係る費用 | |
| 4 運営方針 | |
| （1）事業内容 | |
| （2）事業展望 | |
| 5 貸付条件 | |
| （1）貸付の基本条件 | |
| （2）貸付の具体条件 | |

第1節 総論

1 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、豊田市（以下「市」という。）が旧田口家住宅修繕・活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選考に当たり、応募事業者を対象に、交付する「募集要領」と一体のものとして、本事業の遂行について、応募事業者が行う提案に要求する最低限満たすべき水準を示すものである。

2 遵守すべき法制度等

本事業の遂行に際しては、設計、維持管理運営の各業務の提案内容に応じて関係する以下の法令、条例、規則及び要項を遵守し、各種基準、指針等は、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参照とする。

なお、以下に記載の有無にかかわらず本事業に必要な法令を遵守するものとし、適用法令及び適用基準は最新版を使用する。

（1）法令等

- ・ 地方自治法
- ・ 文化財保護法
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 消防法
- ・ 道路法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 計量法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 旅館業法
- ・ 水道法
- ・ 電気事業法
- ・ 建築物における衛生環境の確保に関する法律
- ・ エネルギー使用の合理化に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推移等に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 屋外広告物法

- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 個人の情報の保護に関する法律
- ・ 大規模地震対策特別措置法
- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律

(2) 条例等

- ・ 愛知県建築基準条例
- ・ 愛知県環境基本条例
- ・ 県民の生活環境の保全等に関する条例
- ・ 豊田市廃棄物の適正な処理の促進等に関する条例
- ・ 豊田市個人情報保護法施行条例
- ・ 豊田市景観条例
- ・ 豊田市屋外広告物条例
- ・ 豊田市伝統的建造物群保存地区保存条例
- ・ 豊田市旅館業の施設の衛生措置及び構造設備の基準等に関する条例
- ・ 豊田市水道事業給水条例
- ・ 豊田市公共下水条例

(3) 基準・指針等

- ・ 公共建築工事標準仕様書 建築工事編
- ・ 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編
- ・ 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 公共建築設備工事標準図 電気設備工事編
- ・ 公共建築設備工事標準図 機械設備工事編
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書 建築工事編
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書 電気設備工事編
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書 機械設備工事編
- ・ 建築設備設計基準
- ・ 木造計画・設計基準
- ・ 敷地調査共仕様書
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準
- ・ 豊田市足助伝統的建造物群保存地区防災計画
- ・ 建築工事監理指針
- ・ 電気設備工事監理指針
- ・ 機械設備工事監理指針
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ・ 内線規程（一般社団法人 日本電気協会 需要設備専門部会編）
- ・ 各種計算基準（一般社団法人 日本建築学会）

※その他本事業の実施に当たり必要となる関係法令等

第2節 要求水準

1 対象物件

(1) 名称

旧田口家住宅

(2) 所在地

愛知県豊田市足助町田町8番地

(3) 敷地

① 敷地面積 806.88平米

② 地目 宅地

③ 用途地域 都市計画区域外地域、重要伝統建造物群保存地区

④ 全面道路等 南側 現況道路幅員 6.4m

北側 現況道路幅員 約2m(車両通行不可)

⑤ 土壤汚染関連 本市において、土壤汚染の調査は行っていない。

⑥ 地中障害物 本市において、地中障害物の調査は行っていない。

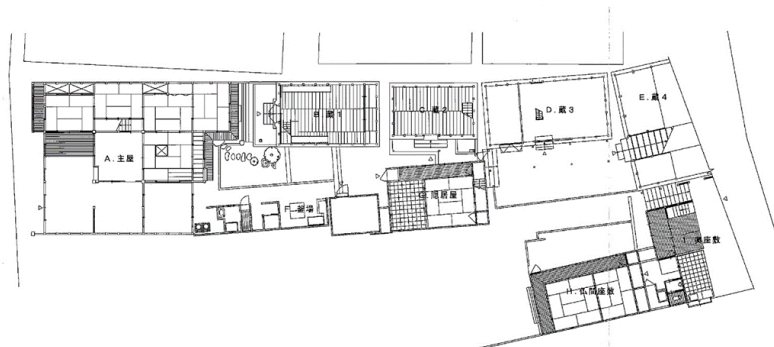
⑦ 埋蔵文化財 貸付対象地は埋蔵文化財包蔵地ではない。

(4) 建物等

① 建物構成(全て木造)

主屋(2階建て)、蔵1(2階建て)、蔵2(2階建て)、蔵3(2階建て)、蔵4(2階建て)、漬物小屋、隠居座敷(2階建て)、奥座敷(2階建て)、仏間座敷、窯場

※主屋と蔵①～④は伝統的建造物の登録物件、奥座敷及び仏間座敷も登録予定



② 建築面積等

建築面積 634.00平米

延床面積 主屋232.47平米、蔵①66.24平米、

蔵②46.36平米、蔵③82.8平米

蔵④127.96平米、漬物小屋7.28平米、

隠居座敷65.87平米、奥座敷96.08平米、

仏間座敷39.8平米、窯場9.1平米 合計 773.96平米

③ 耐震性能等への対応状況

耐震補強工事は未施工であり、本事業で実施する。

④ その他

- ・建造年代は江戸末期（詳細不明）
- ・製茶、金物、製油、ガソリンなど、時代に合わせて様々なものを販売した商家、住宅として使われていた
- ・建築物、敷地共に市所有物（公有財産）

2 整備方針

旧田口家住宅は、足助の町並み活用において以下の役割、意義を持つ施設を目指す。

① 町並みの中心に位置する町並み観光の目的地

旧田口家住宅は、足助の町並みの中でもマンリン小路、旧鈴木家住宅などが続く最も賑わいのあるエリア（本町）にあり、隣接する建造物とともに足助を代表する景観を形成、規模や特徴などからも足助の町並みを代表する伝統的建造物である。近くにある足助の歴史・文化の中核拠点である旧鈴木家住宅と連携すると共に、観光客の消費・交流が促進されるよう足助の町並み観光の中核拠点となり、旧田口家住宅を核とした本町周辺を目的に観光に訪れる方を増加させる。

② 町並みの中心に位置する町並み散策・足助観光の起点

足助の町並みは、伝建地区としては、他の指定地区に比べてかなり広いエリアが指定されている。その町並みのほぼ中央にある旧田口家住宅を起点として、足助の町並み全体の西町から新田町まで、さらには香嵐溪など周辺エリアまで観光客等の周遊を促し、広く消費を拡大させる。

③ 町並み活用の機運を高める集いの場

足助の町並みは、かつては商家町と栄えたものの、現在は閉まったままの店舗や空き家が多くなっている。その理由として、所有者の知識がなく活用手法が分からない又は発生するかもしれないトラブルが心配で貸したくないといったことがある。そのため、旧田口家住宅は、エリア再生の連鎖を誘発するべく、公共施設ではなく、他の民間建築物と同様に民間事業者により運営がされることが重要である。また、観光客等の直接的な施設利用者だけでなく、地域住民等も集えることで古民家活用を体感し、古民家活用の具体的な話が聞けるなど情報が行きかい、さらには、建築物の所有者や活用したい事業者など、様々な人が繋がりあう場所になって、町並み活用の機運を拡大、開発を連鎖させる起爆剤にする。

3 整備内容

（１）整備対象

整備対象は、主屋、蔵１、蔵２、蔵３、蔵４、奥座敷、仏間座敷、窯場、庭園（外構）とする。隠居座敷は除却する。

（２）整備内容

① 前提条件

（ア）旧田口家住宅は、豊田市足助伝統的建造物群保存地区にある伝統的建造物として、「豊田市足助伝統的建造物群保存地区保存計画」に定める基準により修繕を行う。設計段階において、国文化庁や豊田市伝統的建造物群保存地区保存審議会に対して必要な協議を行う必要がある。

- (イ) 世界へ発信する観光拠点にふさわしい建築物としての個性を表現するとともに、足助の景観形成に寄与する質の高いデザインとする。
- (ウ) 地元製品のPRや直売等の販促イベントや地域交流イベントの実施や地域事業者と協力した各種イベントや体験イベントへの協力を期待する。

② 指定整備機能

以下の機能を必ず含めて整備すること。

| 機能 | 内容 |
|-----------------|--|
| 宿泊機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商家町であった足助の町並みの構成伝統建造物の魅力を感じつつ、足助の歴史・文化を体感しながら滞在できる機能 ・ レセプション施設、フロント、バックヤード等、宿泊運営に必要な機能 |
| 交流機能（パブリックスペース） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊者だけでなく、観光客や地域住民が集え、交流等ができる公共的な空間を提供する機能 |

③ 指定整備機能に規模等

指定整備機能の規模（部屋数、配置等）は、指定しない。

| 機能 | 要求事項 |
|---|--|
| 宿泊機能 （宿泊室、レセプション施設、フロント、バックヤード等、運営に必要なその他施設） | <ul style="list-style-type: none"> ・ ファミリーやカップル、高齢者、障がい者等、あらゆる層の施設利用者に配慮した整備を期待する。 ・ 宿泊者のリピート利用を踏まえ、各宿泊室等は建造物の個性を活かした作りで、それぞれに違った形態での整備を期待する。 ・ 周辺エリアの体験メニューの案内や今後の分散型ホテルのフロント機能を見据えた整備を期待する。 ・ 内装や必要な設備等は事業者の提案による。 ・ 宿泊施設に関する各居室は事業者の提案により配置する。 |
| 交流機能（パブリックスペース） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者が自由に出入り及び利用ができる空間とし、どのような空間（事業内容、内装、設備等）は事業者の提案による。 ・ ファミリーやカップル、高齢者、障がい者等、あらゆる層の施設利用者に配慮した整備を期待する。 |

④ その他の配置

- ・ 機能、事業内容を考慮し、分かりやすく、利便性の高い平面・動線計画とする。
- ・ 施設利用者、従業員、物品等の搬出入、廃棄物の搬出等の動線を適切に分離する。
- ・ 作業又は搬出入のためのスペースを確保する等、施設の維持管理のための清掃、保守点検等が効率的かつ安全に行うことができるように配慮する。
- ・ 区域外へ騒音及び悪臭に配慮すること。

- ・施設利用者にとって分かりやすい施設環境を確保するため、施設内の施設表示板、各種案内等サイン計画を適切に行うこととする。

⑤ 給排水等設備

建築施設の要求水準は、日常利用においても安全・安心、快適に利用できる性能を保持することを前提に次のとおりとする。

| 設備名 | 要求水準 |
|---------|--|
| 給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・市配水管から敷地内への供給に向けた給水方法については、現在の給水方法を最大限に活用しながら、事業者の提案によるものとする。 ・豊田市水道事業給水条例に基づく負担金は、事業者の負担とする。 |
| 消防用設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・火災報知機は、関係法令に基づき設置する。 ・その他消火に必要な設備は、関係法令に基づき設置する他、事業者の判断で設置する。 |
| 汚水配水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・本施設から発生する汚水配水は、市下水管から排出する。 ・現在の排水方法を最大限に活用しながら、事業者の提案によるものとする。 |
| 電気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・受変電設備、配線、電灯（外灯含む）、コンセント設備、弱電設備、ブレーカー等その他の必要となる電気設備については、事業者の提案による。 ・電気設備に起因する波及事故を防止するための必要な対策を講じる。 |
| ガス設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ガスを使用する場合は、ガス漏れ警報装置を設置ものとする。 |
| 空調・換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・室内環境を快適に保持すると共に、省エネルギー、地域環境保全を考慮した空調方式を積極的に採用する。 ・空調方式、空調設備の配置等は、事業者の提案による。 |
| 情報通信設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・外部と連絡できる電話を設置する。 ・施設利用者が利用できる公衆無線 LAN（Wi-Fi）を設置する。 ・上記の設置機種等については、事業者の提案による。 |
| サイン計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設内を円滑に移動できるよう、必要な案内看板やサイン等を設置する。 ・案内板やサイン等は日本語のほか、外国人の利用に配慮し、日本語、英語、韓国語、中国語による標準表記を行う。また、障がい者や高齢者など文化・言語・国籍や年 |

| | |
|-----|--|
| | <p>齢・性別・能力などの違いに関わらず、できるだけ多くの人が理解できるユニバーサルデザインを採用すること。</p> |
| その他 | <p>・夜間や休館日の防犯警備として、機械警備を基本として、必要な機能・設備を配置する。</p> |

⑥ 外構計画

| 外構等名 | 要求水準 |
|------|---|
| 庭園 | <p>・主屋裏が付加価値施設となるよう魅力的な庭園を整備する。</p> |
| その他 | <p>・24時間稼働する防犯カメラ等の安全対策を講じる。 ・施設名称看板は市と協議の上で設置する。</p> |

(3) 耐震補強

豊田市足助伝統的建造物群保存地区防災計画に基づき、耐震診断（限界耐力計算）を行い診断により設定する目標値を達成する。

(4) 整備費用

市が行う整備（工事）にかかる費用は以下の金額を上限金額として基本設計を行う。整備にかかる費用が賃貸借契約における賃貸借料の算定に反映されるため、整備費用を抑えつつ、最大の効果が得られるよう工夫して基本設計を行うこと。

上限金額 全工事費用（工事監理業務含む）総額 444,500,000円

4 運営方針

旧田口家住宅は、足助の町並み活用に資する以下の事業内容、事業展望を持って運営する。

(1) 事業内容

① 商業機能（宿泊業）の運営

年間を通した来訪者数を増加させると共に、地域での滞在時間を延伸させることで地域経済の活性化を牽引する事業として観光に資する商業事業（宿泊業）を運営事業者の負担により行う。

② 交流機能（パブリックスペース）の運営

パブリックマインドを有した運営事業者により、地域住民と密接に連携し、地域住民の暮らしの豊かさ向上につながる地域貢献に資するようなコミュニティ機能を有すること。関係人口創出に向け、宿泊利用者だけでなく、周遊客も自由に入出りし、休憩や地域の観光情報を得られるパブリックスペースを営事業者の負担により行う。また、地域住民も気軽に出入りすることができ、古民家の修理・活用の事例として公開するとともに、古民家活用の情報が行きかう場とする。

(2) 事業展望

① 将来のまちの活性化につながるような発展性のある事業

宿泊業及び付随する事業は、多様な地域住民や観客等が集う場の提供等、自らの事業のみではなく、足助のまち全体の発展や地域コミュニティの維持につながるような事業とする。また、重要伝統建造物群保存地区の歴史・文化を生かした拠点施設であることを意識して、さらには紙屋鈴木家との連携を考慮する。

② 持続可能で発展的な運営スキームの導入

民間のノウハウを活用した自律的で持続可能な仕組みを導入して運営する。事業で得た利益で足助の町並みの更なる物件開発を行うなど、事業を発展させるような取組を実施する。

③ 新たな産業の種となり、地域経済へ波及効果のある事業

足助地区に関係人口を創り出せる産業を創り出し、香嵐渓園地等の周辺エリアとの繋がりを持つものという認識のもと、周辺エリアを含めたまちづくりの視点をもった活用を行う。

(3) その他の条件

運営事業者が地域住民、足助商工会、足助中央商店街、足助観光協会、その他まちづくり団体と積極的に関与することで、周辺地域の活性化につながることを期待する。施設の運用のみならず、積極的にまちづくり等への関与、情報発信を行うこと。

また、本事業の募集手続において行った「地域貢献に資する提案事項」について、誠意をもってこれを実施すること。

5 貸付条件

(1) 貸付の基本条件

事業予定者は「3 対象物件」で示す建物等を本市より借り受け、基本方針の内容を踏まえた活用を行いながら、管理運営を行うものとする。

① 施設名称

運営に際して施設名を設定することができるものとするが、事前に市と協議するものとし、市は、市所有物としてふさわしくないと認める場合は提案を却下することができる。

② 契約形態

- ・貸付物件を一括して、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約により貸付ける。
- ・契約書の予定となる内容については別紙3を参照。

③ 契約期間

契約期間は10年以上30年以下として、提案を受ける。

契約の締結後直ちに建築物等を引渡し、運営事業者による追加工事及び備品の整備等は、引渡し後より可能。契約期間には、返還時の原状回復にかかる期間を含む。

④ 賃貸借料

事業用として改修に要した費用のうち、市が負担した額を契約年数で割って月額に換算した額（以下「事業負担月額」という。）に、豊田市公有財産管理規則に基づ

き算出した額を月額に換算した額（以下「財産貸付月額」という。）を加えた額を毎月の賃貸借料（千円未満は切り捨て）とする。事業用として改修に要した費用及び契約年数により、毎月の貸付借料が大きく変動することに留意する。

事業用として改修に要した費用とは、実際に市が支払った工事費のうち、居住用として復元に要する費用を除いた費用をいい、躯体工事、外装工事のほか、設備工事、内装工事についても通常の居住用として必要な工事費を指す。

市が負担した金額とは、事業用として改修に要した費用の2分の1の額をいう。

豊田市公有財産管理規則に基づき算出した額とは、同規則第27条第2項第2号の規定により建物の課税標準額に100分の10を乗じて得た額と土地の課税標準額に100分の4を乗じて得た額をいう。参考として、令和7年度における額は680,481円（年額）であるが、建物の課税標準額は修繕工事等により増減する可能性がある。

⑤ 貸付期間の開始時期

修繕工事完了後、協議により速やかに貸付を開始するものとし、契約締結時点における現状有姿にて貸付ける。

⑥ 使用の開始次期

運営事業者に引渡し後、引渡し後1年以内に、審査委員会の審査を経て承認された活用用途により使用を開始するものとする。

（2）貸付の具体条件

① 賃貸借料の納付

賃貸借料の納付方法は、翌月分を毎月前納することとし、市が発行する納入済通知書（納付書）により納付する。

③ 返還時の扱い

契約期間満了時、その他の理由により契約が終了するときは、運営事業者にて新築・増改築等の工事を行った部分については原則原状回復の上、返還すること。

なお、既存設備等に改修を加えた内容について、工事等実施前及び返還時に市との協議により承認を得た場合には、原状回復は不要とする。

また、建物等の返還に伴う撤去や原状回復の費用について、運営事業者は市に請求することはできない。

④ 地域及び市への説明・報告義務等

（ア）運営開始前の説明会の開催

協定事業者決定後、市と協議の上、必要に応じて地域住民を対象とした説明会を開催すること。

（イ）活用状況のモニタリング

事業の趣旨及び提案内容のとおり運営されていることを確認するため、運営開始前に市と運営事業者で協議して決定したモニタリング事項について、定期的に市に報告書を提出すること。加えて、年に1回、運営事業者は市と事業の運営状況について確認を行い、状況に応じて市より運営事業者に対し改善を申し入れる。モ

ニタリング事項は、利用者や地域へのアンケート調査、属性調査、稼働状況等を想定する。

また、社会状況、運営状況、利用状況の変化に応じて、官民双方とも当初の提案内容を変更していく必要性の有無などを含め、翌年度に向けての計画についても話し合い、協議の上、合意した内容について話し合い、運用の改善を図る機会とする。

(ウ) 立入検査

市は管理上特に必要がある場合は、あらかじめ承諾を得て、施設内に立ち入り、その活用状況について検査を行うことができる。この検査について、運営事業者は原則、拒むことはできない。

⑦ リスク分担の考え方

契約期間におけるリスク分担は、以下の方針により対応するものとする。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定める。

| 項 目 | 負担区分 | |
|--|------------------|------------------|
| | 市 | 運営事業者 |
| (ア) 維持管理・保守費用 各種定期点検・保守点検 清掃費・ごみ処理費 警備費 等 | — | ○ |
| (イ) 修繕等費用 土地建築物等に関する修繕等費用 (うち、運営者及び利用者の故意及び過失によらない 構造上の修繕費用) 外構等に関する修繕等費用 貸付対象設備に関する修繕・更新等の費用 | — ○ — — | ○ — ○ ○ |
| (ウ) 水道光熱費 | — | ○ |
| (エ) 損害保険料 | — | ○ |
| (オ) 公租公課 土地・建物に関する公租公課 運営事業者に対する公租公課 | ○ — | — ○ |
| (カ) 地域関係 自治区費・自治会費等 | — | ○ |