

建築設計業務委託特記仕様書

I 業務概要

1. 業務名称 : 町営小島住宅建築その他工事に伴う基本・実施設計委託

2. 計画施設概要

(1) 施設名称 : 町営小島住宅

(2) 敷地の場所 : 神石高原町小島2160番地

(3) 施設用途 : 公営住宅

(4) 計画範囲 :

a. 児童遊園及びA, B棟を解体し, 木造住宅を新築する。

b. 施設の条件

対象建物	設計内容	構造・規模	備考
A棟	解体設計	CB造平屋建て 226.40㎡ 6戸 (児童遊園527.51㎡)	設備の盛替, 外構工事等を含む。
B棟	解体設計	CB造平屋建て 293.15㎡ 7戸	設備の盛替, 外構工事等を含む。
公営住宅	新築設計	木造 10戸	設備の盛替, 外構工事等を含む。

c. 室名一覧(新築設計)

型別	設定住戸面積	戸数	所要室
2DK	55㎡程度(1, 2人用)	5	玄関, DK, 洋室, 和室, 浴室, 洗面所, 便所, 押入
2DK(身障者)	55㎡程度(1, 2人用)	1	玄関, DK, 洋室, 和室, 浴室, 洗面所, 便所, 押入
3DK	65㎡程度(2, 3, 4人用)	4	玄関, DK, 洋室(2室), 和室, 浴室, 洗面所, 便所, 押入

※各戸に対して, 物置, メーターボックス, 駐車を設けること。

d. 外構計画

- 駐車場 : 新築戸数分とする。(身障者用1箇所を含む)。
- 植栽

3. 設計と条件

(1) 敷地の条件

- a. 敷地の面積 : 2,490.51㎡ (既存児童遊園敷地を含む)
- b. 用途地域及び地区の指定 : 都市計画区域外

(2) 建設の条件

- a. 工事費(予定) :
 - ① 【解体】A, B棟, 児童遊園: 9百万円程度(消費税抜き)
 - ② 【新築】木造住宅(建築, 設備, 外構): 130百万円程度(消費税抜き)
- b. 建設工期(予定) : 平成27年度～平成28年度
(H27年度: 児童遊園及びA棟解体後一部新築, H28年度: B棟解体後残り戸数新築)

(3) 設計方針(基本コンセプト, 留意事項等 その他計画書によるもの)

a. 基本コンセプト

公募型プロポーザル説明書の「町営小畠住宅を設計するにあたって求められる視点・要素」にふさわしい建築物を設計すること。

b. 留意事項

- 1) 提案対象とする住宅は, 木造平屋建て若しくは木造2階建てとし, 配置は敷地案内図に示す本業務計画範囲に限ることとする。
- 2) 平成27年度の工事期間中, B棟へ4世帯が居住していることから, A棟・児童遊園解体工事及び新築工事において, 既存入居者へ配慮した計画とすること。また, 平成28年度の工事期間中においては, 前年度完成住宅への入居者の居住に配慮した計画とすること。
- 3) 平成27年度末に完成した新築住宅へB棟他から既存入居者4世帯が移転することから, 初年度は最低4戸(2DK2戸※身障者用住戸は含まない, 3DK2戸)を建築する計画とすること。
- 4) 配置計画において, 犯罪や不良行為の場となる可能性があるブラインド箇所が発生しないよう考慮すること。また, 事故, 火災(放火も含む), 害虫発生等の恐れがないよう考慮すること。
- 5) 身障者駐車場への高齢者・身体障害者の歩行ルートを適切に確保すること。
- 6) 駐車場の進入口の計画においては, 交差点からの距離, 縁石の切りさげの箇所数, 寸法等道路管理者と協議すること。
- 7) 屋外灯計画などにおいては, 積極的なLEDの活用を検討すること。
- 8) 「神石高原町営住宅等の整備基準を定める条例(平成25年神石高原町条例第20号)」に規定する公営住宅の整備基準及び「神石高原町営住宅等の整備に関する技術的基準(平成25年神石高原町告示第33号)」に適合した計画とすること。

(4) 履行期間

契約日の翌日～平成27年2月27日(金)(このうち, 検査期間として10日間を見込んでいる。)

※配置図, 平面図, 断面図, 簡易透視図及び工事費概算(諸経費を含む)については, 平成26年10月15日(水)までに承諾を受けること(以下, 「平面決裁」という。)

※建築意匠図の一部(仕上表, 矩計図, 平面詳細図, 展開図)を平成26年11月7日(金)までに提出すること。

※建築意匠図(チェック用)を平成26年12月12日(金)までに, 建築構造図, 電気設備図, 機械設備図(各チェック用)を, 平成26年12月26日(金)までに提出すること。

※工事内訳書(チェック用)を, 平成27年1月16日(金)までに提出すること。

II 業務仕様

本特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)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(官庁営繕統一基準)(以下「共通仕様書」という。)」による。

1. 特記仕様書の適用

本特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)は記載された特記事項については「⊙」印が付いたものを適用する。「⊙」印の付かない場合は, 「*」印を適用する。「⊙」印と「*」印が付いた場合は共に適用する。

2. 特記仕様書における読替え等

- (1) 共通仕様書中, 「検査職員」とあるのは特記仕様書では「検査員」と読み替えるものとする。
- (2) 共通仕様書3. 2設計方針の策定等の1. の()内は, 「告示別添一第1項第一号イに掲げる基本設計方針の策定に限る」とする。

3. 設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務の範囲

a. 基本設計

- ⊙ 建築(総合)基本設計に関する標準業務
- ⊙ 建築(構造)基本設計に関する標準業務
- ⊙ 電気設備基本設計に関する標準業務
- ⊙ 機械設備基本設計に関する標準業務

b. 実施設計

- ⊙ 建築(総合)実施設計に関する標準業務(設計意図の伝達業務を除く)
- ⊙ 建築(構造)実施設計に関する標準業務(設計意図の伝達業務を除く)
- ⊙ 電気設備実施設計に関する標準業務(設計意図の伝達業務を除く)
- ⊙ 機械設備実施設計に関する標準業務(設計意図の伝達業務を除く)

一般業務の内容には, 委託業務の履行にあたり, 設計内容の説明等に用いる資料等の作成(簡易な透視図, 日影図, コスト縮減資料及び各種技術資料を含む)及び委託業務の対象となる工事の実施に当り法令上必要となる, 各種の申請に用いる資料の作成や申請手続き業務(複雑なものを除く。)を含むものとする。

(2) 追加業務の内容及び範囲

- * 積算業務（実施設計図書に基づく工事費の算出）
 - 建築積算業務
 - 既存建物解体工事費積算業務
 - 電気設備積算業務
 - 機械設備積算業務
 - 透視図(着色)作成:種類(鳥瞰図, 外観図), 判の大きさ(A3), 枚数(各1部),
額の有無(無, アルミ製)
 - ・ 透視図の写真撮影:カット枚数(), 判の大きさ(), 白黒・カラーの別()
 - ・ 模型製作:縮尺(1/), 主要材料(スチレンボード又はこれに準ずるもの), ケース有無(), 材質()
 - ・ 模型の写真撮影:カット枚数(枚以上), 判の大きさ(キャビネ判), 白黒・カラーの別()
 - 関係法令等に基づく必要な各種申請手続き業務
 - 計画通知又は建築確認申請手続業務
 - エネルギーの使用の合理化に関する法律(以下「省エネ法」という。)に基づく省エネルギー関係計算書の作成及び申請手続き業務
 - ・ リサイクル計画書の作成(基本設計, 実施設計の各段階において, 建設副産物対策(発生の抑制, 再利用の促進, 適正処理の徹底)について検討を行い, 設計に反映させるものとし, その検討内容をリサイクル計画書として取りまとめを行う。)
 - ・ 概略工事工程表の作成
 - 住民説明等に必要な資料の作成
 - ・ 防災計画評定又は防災性能評定に関する申請手続き業務
 - ・ テレビ電波障害調査
 - その他当該設計業務に必要な業務(採用されたプロポーザル技術提案書をより具体化した資料の作成等)
- ※各種申請において, 申請手数料を要する場合, 費用は受注者の負担とする。

4. 業務の実施

(1) 一般事項

- a. 基本設計業務は, 提示された設計と条件及び適用基準等によって行う。
- b. 実施設計業務は, 提示された設計と条件, 基本設計図書及び適用基準等に基づき行う。
- c. 積算業務は, 検査職員の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等によって行う。

(2) 適用基準等

設計にあたっては, 建築基準法その他関係法令並びにこれに基づく条例規則等の規定を適用する。その他の適用に当たっては下記の基準を参考にし, 特記なき場合は, 国土交通省大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したものとする。

- a. 共通

- 官庁施設の基本的性能基準（最新版）
- 官庁施設の総合耐震計画基準（最新版）
 - ・官庁施設の総合耐震診断・改修基準（最新版）
- 官庁施設の環境保全性に関する基準（最新版）
 - ・官庁施設の環境保全性に関する診断・改修基準（最新版）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（最新版）
- 官庁施設の防犯に関する基準（最新版）
- 公共建築工事積算基準（最新版）
- 公共建築工事共通費積算基準（最新版）
- 公共建築工事標準単価積算基準（最新版）
- 建築物解体工事共通仕様書（最新版）

b. 建築

- 建築工事設計図書作成基準（最新版）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）
- 木造建築工事標準仕様書（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）
- 工損調査等共通仕様書（最新版）

c. 建築積算

- 公共建築数量積算基準（最新版）
- 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）（最新版）
- 公共建築工事見積標準書式（建築工事編）（最新版）

d. 設備

- 建築設備計画基準（最新版）
- 建築設備設計基準（最新版）
- 建築設備工事設計図書作成基準（最新版）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（最新版）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（最新版）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）
 - ・排水再利用・雨水利用システム計画基準（最新版）

e. 設備積算

- 公共建築設備数量積算基準（最新版）
- 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）（最新版）
- 公共建築工事見積標準書式（設備工事編）（最新版）

(3) 業務計画書(業務組織計画表)

業務計画書として、次の内容を記載した業務組織計画表を、「委任(下請負)承諾願」に添付し、提出すること。(共通仕様書第3章 3.5の規定は適用しない。)

- a. 管理技術者の氏名, 生年月日, 所属・役職, 保有資格, 経験年数等
- b. 各主任担当技術者の担当分野, 氏名, 生年月日, 所属・役職, 保有資格, 経験年数等
- c. 担当技術者の分担業務分野, 所属, 氏名, 生年月日, 保有資格, 経験年数等
- d. 協力事務所の名称, 分担業務分野, 協力を受ける理由及び具体的内容
- e. 分担業務分野, 具体的な業務内容, 追加する理由及び主任担当技術者の氏名・生年月日・所属・役職・保有資格・経験年数等（建築, 構造, 電気及び機械以外に分担業務分野がある場合）
- f. 緊急連絡先
- g. その他

(4) 管理技術者の資格要件

- a. 管理技術者の資格要件は次による。なお、受注者が個人である場合にあってはその者、会社その他法人である場合にあっては当該法人に所属するものを配置しなければならない。
 - 建築士法(昭和25年法律第 202号。以下同じ。)第2条第2項に規定する一級建築士
 - ・ 建築士法第20条第5項に規定する建築設備に関する知識及び技能につき国土交通大臣が定める資格を有するもの(建築設備士)
 - ・ 建築士法第10条の2第4項に規定する構造設計一級建築士
 - ・ 建築士法第10条の2第4項に規定する設備設計一級建築士
 - ・ (社)日本建築積算協会が付与する建築積算資格者
- b. 専門分野を担当する主任担当技術者の資格要件は次による。

建築

 - 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士
- c. その他
 - 当業務の受注者は、計画通知申請業務に当って、建築士法の規定により構造設計一級建築士あるいは設備設計一級建築士による法適合確認が必要な場合は、資格者が自ら設計するか、これらに法適合の確認を依頼すること。

(5) 貸与資料等

- a. 既存設計図書等
 - 既存建築物設計図書一式
 - 各種工事特記仕様書

- ・ 敷地測量図

b. 既存資料

- ・ 既存地質調査資料
- ・ 基本計画図(基本計画書)
- ・ (財)建築コスト管理研究所の内訳書作成システム用CD(名称ファイル, 金抜き複合単価ファイル)
- 類似設計例の参考設計図書

(6) 成果物の取り扱いについて

提出されたCADデータ等については、当該施設に係る工事の請負業者に貸与し、当該工事における施工図及び完成図の作成に使用するなど、建築設計業務等委託契約約款第8条第1項の規定の範囲内で使用することがある。

(7) 地元関係者等への説明, 交渉等

- ・ 本業務の実施に伴い、()等で構成する協議会等を設置する。協議会等の運営は受注者が行う。
- 受注者は、発注者が行う地元関係者等への説明, 交渉等の際にこれに協力する。

(8) 設計に際しての基本方針

設計に際しては、調査職員と十分な連絡調整を行い、設計条件の明確化を図るものとし、次の点に留意すること。

- a. 地盤, 構造体, 仕上げ及び機器の安全性
- b. 設計施設と周辺環境との調和
- c. 使用上の利便
- d. 経済性, 維持管理の容易性及び各種設備更新時の検討
- e. 工事の安全性及び公衆災害の防止
- f. 条件明示(原則として特記仕様書(施工条件)に記入すること)
- g. 分別解体の適正化(物品, 作業種別, 有害物質の有無を明示した処理表を含む仕様書を作成すること)

(9) 積算に際しての留意事項

工事内訳書の単価については、建設物価・積算資料等の設計月の刊行物を採用し、見積りによる場合は、3者以上の見積りを徴集し比較表を作成して、最低見積額を採用すること。なお、見積りを依頼する前には、調査職員に見積り依頼先名簿届を提出し承諾を得ること。

(10) 協力業者(下請け業者)との契約について

協力業者(下請け業者)との契約に当たっては、平成21年1月7日付け国土交通省告示第15号によって示された構造及び設備の報酬基準を参考に、設計品質を確保する上で必要な報酬額

で契約するよう努めること。

また、第三者に再委託する場合に、発注者の承諾を得なくてもよい簡易な業務は、コピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理(構造計算、設備計算及び積算を除く。)、トレース、資料整理、模型製作、透視図作成に限る。

(11) 特別管理産業廃棄物等の調査

- 解体等の設計に際しては、特別管理産業廃棄物等(廃石綿等、PCBを含む機器類、PCB含有シーリング材、廃油、廃酸・廃アルカリ、フロン・ハロン、イオン化式感知器、六ふっ化硫黄ガス等)の有害物質の有無について調査を行うこと。なお、廃石綿(アスベスト含有成形板に限る。)においては、石綿(アスベスト)含有建材データベース(国土交通省、経済産業省)により、調査を行い、その他については、調査職員と協議のうえ実施すること。

- ・ 行わない

(12) その他

- 提示している予定工事費に納まる範囲のプロポーザル提案とすること。
- 「神石高原町公共建築物等木材利用促進方針(平成24年9月19日制定)」に基づき、建築物内装等の木質化の積極的な提案を行うこと。
- 「広島県福祉のまちづくり条例(平成7年3月15日制定)」に基づき、建物及び敷地内のバリアフリー化を図ること。
- 「神石高原町営住宅等の整備基準を定める条例(平成25年神石高原町条例第20号)」に基づき、住宅性能評価等級を勘案し、設計すること。
- 解体工事に伴う、周辺家屋の工損調査の検討を行うこと。必要であれば、解体工事に組み込むこと。
- 日影図の作成においては、既存建築物の位置及び高さを事前に調査したうえで、図面に反映させること。
- 既存の電気、給排水管、雨水排水升の経路を現地調査したうえで、盛替の必要範囲を特定し、図面に反映させること。
- 次に示す工事発注区分ごとに図面及び内訳書を作成すること。
区分:解体撤去工事, 建築工事, 畳工事, 電気設備工事, 機械設備工事

5. 成果物, 提出部数等

(1) 基本設計

成果物	規格及び部数	備考
○ 建築(総合)基本設計図書	1部	A3製本
○ 建築(構造)基本設計図書	1部	A3製本
○ 電気設備基本設計図書	1部	A3製本
○ 機械設備基本設計図書	1部	A3製本
▪ 透視図	カット	
▪ 模型	一式	
▪ リサイクル計画書	1部	
▪ 電子成果品	2部	電子メディアにて提出
▪ コスト縮減中間報告書	1部	
○ 各種技術資料	1部	
○ 業務打合せ簿・打合せ記録簿	1部	
▪ 建築物総合環境性能評価システム (CASBEE)目標値報告書	1部	
▪		
▪		
▪		

(注) :建築(構造), 電気設備及び機械設備の成果物は, 建築(総合)基本設計の成果物の中に含めることができる。

:成果物は検査職員の指示により製本とする。

(2)実施設計

成果物	規格及び部数	備考
○建築(総合)設計図	1部	原図
○建築(構造)設計図	1部	原図
○電気設備設計図	1部	原図
○機械設備設計図	1部	原図
○構造計算書	1部(A4版製本)	ALC外壁パネル工事, 屋根工事等については, 建築基準法に基づく風速等に応じた標準的な工法検討及び詳細図の作成まで含む。
○電気設備設計計算書	1部	
○機械設備設計計算書	1部	
・昇降機設備設計計算書	1部	
・太陽光発電設備設計計算書	1部	
○電子成果品	2部	電子メディアにて提出
○積算数量算出書(数量調書含む)	1部	
○工事内訳書	1部	金額入り 電子データ共
○内訳書単価根拠資料(単価比較表, 見積書, 使用機器・材料カタログ等)	1部	
・営繕工事積算チェックリスト	1部	
○関係法令等に基づく必要な各種申請図書(計画通知図書等)	必要部数	手続きを含み, 計画通知書については, 第1面～第5面と確認済証をPDFデータで提出すること。
○省エネルギー関係計算書	必要部数	
・建築物環境性能評価システム(CASBEE)による計算書	1部	
・リサイクル計画書	1部	
・概略工事工程表	1部	
・コスト縮減報告書	1部	電子データ共
・防災計画書	1部	
・環境配慮システムチェック表	1部	広島県環境配慮推進要綱による
・テレビ電波障害調査報告書	1部	測定結果一覧表, 調査所見, 測定写真, 受信障害予想地域図, 住宅地域図等を添付
○廃石綿等, PCB分析報告書	1部	
○各種技術資料	1部	必要に応じて提出すること。
○透視図	2カット	鳥瞰図, 外観図
・透視図の写真	枚	カラー L版
・模型	一式	
・模型の写真	各枚	カラー キャビネサイズ
・広報説明用資料(デフォルメ化した説	1部	デフォルメ図面のレイアウト, カ

明用図面を含む)		ラ一等は調査職員と協議の上決定(電子データ共)
○業務打合せ簿・打合せ記録簿	1部	官公署との設計協議書及び協議記録簿等を含む
○現況写真及び現地調査資料	1部	A4版製本 写真及び画像データ共
○設計図二つ折り製本	4部	A2版製本1部, A3版製本3部
○閲覧用A4版製本	1部	
○見積依頼先名簿届	1部	平成26年10月31日(金)までに、指定様式で提出すること。
○貸与品借用(返納書)	1部	必要に応じて指定様式で提出すること。
○住民説明に必要な資料	必要部数	調査職員の指示による
提出を要する事務書類	部数	備考
○管理技術者選任(変更)通知書	2部	管理技術者と受注者との雇用関係が確認できるもの(健康保険証の写し等)を添付 免許・資格については証する写しを添付。
○主任担当技術者の届出	2部	様式, 添付書類については, 管理技術者選任(変更)通知書を準用のこと
・誓約書	1部	管理技術者の兼務制限について
○業務工程表	2部	
○期間別業務履行報告書	毎回1部	期間内に作成した図面を添付 提出回数及び提出日は毎月2回で, 15日と月末日とする。
○委任(下請負)承諾願	2部	業務組織計画表を添付。
○委託業務完了通知書	1部	
○引渡書	1部	
○請求書	1部	

(注) :建築(構造)の成果物は, 建築(総合)実施設計の成果物の中に含めることができる。

:成果物は検査職員の指示により製本とする。