

建築設計業務委託特記仕様書

I 業務概要

1 業務名称 (基町第十七アパート(仮称)改築工事基本設計業務)

2 委託期間 契約締結の日から、令和 5 年 3 月 2 4 日まで

3 計画施設概要

(1) 施設名称 (基町第十七アパート(仮称))

(2) 敷地の場所 (中区基町)

(3) 施設用途 (市営住宅)

平成 31 年国土交通省告示第 98 号別添二第 6 号第 1 類とする。

(4) 工事概要 (新築工事)

(5) 設計内容

設計の対象となる種目は、次のとおりである。

区分	種目	種目概要
建築	新築工事	市営住宅及びその附帯施設の新築工事並びに外構工事
電気設備	同上	市営住宅及びその附帯施設の新築工事並びに外構工事に伴う電気設備工事、昇降機設備工事
機械設備	同上	市営住宅及びその附帯施設の新築工事並びに外構工事に伴う衛生・換気設備工事

4 設計と条件

(1) 敷地の条件

ア 敷地の面積 (約 7,660 m²)

イ 用途地域及び地区の指定 (第二種住居地域(建蔽率：60%/容積率：300% (地区計画による低減を受ける場合には 200%))、準防火地域、基町一団地の住宅施設(変更予定)、広島駐車場整備地区、広島市都心住居地域地区計画、一団地認定(変更予定)、景観計画重点地区)

(2) 施設の条件

ア 施設の延べ面積(計画面積) (市営住宅 2 棟の合計：約 10,670 m²、集会所：約 100 m² (住棟内に整備することも可))

イ 主要構造 (鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする(検討対象))

ウ 耐震安全性の分類

(ア) 構造体 III類

(イ) 建築非構造部材 B類

(ウ) 建築設備 乙類

※耐震安全性の分類は、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成 25 年 3 月 29 日付け国営計第 126 号、国営整第 198 号、国営設第 135 号)による。

(3) 建設の条件

ア 工事費(概算金額) 建築： 約 27 億円(税込)
電気： 約 3 億 4 千万円(税込) ※昇降機含む
機械： 約 3 億 3 千万円(税込)

イ 建設工期(予定) (新築工事：令和 6 年 1 2 月～令和 8 年 1 2 月)

(4) 設計と条件の資料

ア 設計と条件については、次の資料による。

- 広島市市営住宅の基本仕様
- (別紙) 基町第17アパート(仮称)改築工事基本設計業務に係る設計条件等

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、「建築設計業務委託共通仕様書」（広島市）による。

1 特記仕様書の適用

特記仕様書に記載された特記事項の中で、○印の付いたものを適用する。・印は適用しない。

2 管理技術者

(1) 管理技術者の資格要件は次による。

- 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）による建築設備士
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）による建築設備士または建築設備工事設計業務に係る実務経験を10年以上有する者

(2) プロポーザル方式により業務を受注した場合は、技術提案書に記載した管理技術者と同一の者を配置すること。

3 照査技術者

○ 約款第15条の照査技術者の配置は必要とし、資格要件は次による。

- 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）による建築設備士
- ・ 資格要件は不要
- ・ 約款第15条の照査技術者の配置は、不要とする。

4 担当技術者

(1) 次の担当技術者の配置を必要とする。

- 建築（意匠）
- 建築（構造）
- 電気設備
- 機械設備

注1) 担当技術者の分担業務分野毎の業務内容は次表による。

分担業務分野	業務内容
建築（意匠）	建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造、設備に関する設計を取りまとめる設計
建築（構造）	建築物の構造に関する設計
電気設備	建築物の電気設備・昇降機設備などに関する設計
機械設備	建築物の給排水設備、空調換気設備などに関する設計

(2) 次の担当技術者は兼務できるものとする。

- ・ 建築（意匠）及び建築（構造）
- ・ 電気設備及び機械設備

(3) 各担当技術者は次の技術者を兼務できるものとする。

- ・ 管理技術者
- ・ 照査技術者

5 設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務の範囲

- ア 基本設計
- 建築（総合）基本設計
 - 建築（構造）基本設計
 - 電気設備基本設計
 - 機械設備基本設計

※基本設計の範囲：

- イ 実施設計
- ・建築（総合）実施設計（設計意図の伝達業務を除く）
 - ・建築（構造）実施設計（設計意図の伝達業務を除く）
 - ・電気設備実施設計（設計意図の伝達業務を除く）
 - ・機械設備実施設計（設計意図の伝達業務を除く）

ウ その他（上記「イ 実施設計」の過程で作成した資料を成果品として整理する。）

○コスト縮減の検討

基本設計段階でのコスト縮減事項を工事ごとにとりまとめ提出する。

○仮設計画図の作成

概略工事工程表に対応した仮設計画図を作成する。（棟別に2工区に分けて施工する場合についても計画すること。）

・アスベスト成形板等の図示

調査職員が指示する内容について、該当図にアスベスト含有材の使用範囲を図示する。

○設計説明書の作成

調査職員が指示する内容について、設計説明書（各種技術資料とも）としてとりまとめる。

- ・計画通知（建築基準関係規定（みなし規定を含む。）等に係る法令・条例に関する許認可等を含む。）に係る関係機関との打合せ、申請図書及び書類の作成、指摘事項への対応（質疑応答、書類の修正等）等に係る業務

○工事費概算書の作成

概算数量を算出し工事費概算書を作成する。

(2) 追加業務の内容及び範囲

- ・建築積算業務 積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成
- ・電気設備積算業務 積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成
- ・機械設備積算業務 積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成

○透視図作成〔種類（彩色）判の大きさ（A3）、枚数（4枚）

額の有無（有）、材質（アルミ枠）及び電子データ〕

（注）作成方法はCAD又はCGを基本とし、これらによらない場合は別途協議するものとする。

- ・透視図の写真撮影〔カット枚数（1枚）判の大きさ（24×36以上）及び
白黒・カラーの別（カラー）〕
- ・ボリューム検討用模型製作〔景観検討用（縮尺：1/500）、
ファサード検討用（縮尺：1/200）、主要材料（スチレン等）（提出不要）〕
- ・完成型模型製作〔縮尺（1/300）、主要材料（アクリル板等）
ケースの有無（有）及び材質（アクリル板等）〕
- ・模型の写真撮影〔カット枚数（4枚）、判の大きさ（サービスサイズ）及び
白黒・カラーの別（カラー）〕

- ・計画通知手続き業務
- ・構造計算適合性判定に関する手続き業務（手数料の納付は含まない。）
- ・中高層建築物の届出書の作成及び申請手続業務（標識看板の作成、設置報告書等の届出）
- ・防災計画評定又は防災性能評定に関する資料の作成及び申請手続き業務
- ◎CASBEE 広島による評価に係る概算業務
 - ・リサイクル計画書の作成
- ◎概略工事工程表の作成
 - ・営繕事業広報ポスターの作成
 - ・災害応急対策活動に必要な施設その他特別な性能、機能、設備等を有する官庁施設の設計等における特別な検討及び資料の作成（建築非構造部材の耐震安全性に関する特別な検討、特殊な設備機器を有する室の設計に係る特別な検討等）
 - ・省エネルギー関係計算書の標準入力法による作成
 - ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 13 条第 2 項に規定する手続業務（手数料の納付は含まない）
 - ・建築物省エネ法第 20 条第 2 項に規定する手続き業務
 - ・建築物の利用に関する説明書の作成
- ◎住民説明等に必要資料の作成（法令等に基づくものを除く。）
- ◎日影図の作成
 - ・総合的な環境保全性に関する検討・評価資料の作成
 - ・設計内容の意図伝達計画書

工事監理業務の受注者等に対して、設計者として設計意図を伝達するために必要となる以下の内容に該当する施工図等を計画書としてとりまとめる。

ア 設計図書では、特定の資機材メーカー等の指定にならないように仕様や性能を明記されているため、工事受注者等が資機材メーカー等を決定した後に、納まり等の設計内容を確認する必要がある施工図等。

イ 意匠・構造等、設計上重要な内容で、施工の詳細が定まらなければ、設計意図の伝達を確認することができないような設計内容に関する施工図等。

ウ 調査職員が必要と判断し、指示した施工図等。
- ・アスベスト成形板等の分析

今回の設計に基づく改修又は取壊し工事において、吹付けアスベスト、アスベスト含有建材等がある場合には、調査職員と協議を行い、その指示により、サンプル採取、分析を行い報告書を作成する。分析調査は、JIS A 1481-1（定性分析法）により実施することとし、含有が確認された場合は、調査職員と協議し、JIS A 1481-3 又は JIS A 1481-4（定量分析法）を実施すること。（調査費については、○検体分（分析対象：○○、○○）の試料採取・定性分析（交通費込み）を見込んでいる。調査部位は、調査職員と協議のこと。）
- ・増築等における既存部分の構造検討
- ・実験設備に係る検討
- ・内部雷保護設備に係る検討
- ◎構内情報通信網設備に係る検討
 - ・音声誘導設備に係る検討
 - ・排水処理設備に係る検討
 - ・雨水・排水再利用設備に係る検討
 - ・蓄熱システムに係る検討
 - ・雪冷房設備に係る検討
- ◎受変電設備に係る検討

○浸水対策に係る検討

○外部及び内部の色彩に係る検討

(注) 計画通知申請手続きに伴う構造審査手数料は、市が負担している。

ただし、計画変更等による再申請の場合には、別途協議するものとする。

6 業務の実施

(1) 一般事項

ア 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。

~~イ 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よって行う。~~

~~特にI-4-(3)-ア 工事費(概算金額)を参考に、経済設計となるよう十分に配慮すること。~~

~~ウ 積算業務は、調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。~~

エ 調査員の指示により、「設計説明書」に記入のうえ、調査職員に提出する。

オ 設計にあたっては、工事現場の生産性向上(省人化や工事日数短縮)に配慮する。

(2) 関連する別契約業務との調整

受注者は関連する別契約業務がある場合は、設計内容の調整及び確認を行うとともに、相互の業務に必要な図面又は資料(CADデータ等の電子データを含む)を、必要な時期に別契約業務の受注者に提供する。

(3) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、調査職員に提出する。

ア 業務着手時

イ 調査職員又は管理技術者が必要と認めた時

ウ その他()

(4) 適用基準等

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の設計時点における最新版とする。受注者は業務の対象である施設の設計内容及び業務の実施内容が技術基準等に適合するよう業務を実施しなければならない。

なお、貸与品及び市販されているもの以外は国土交通省ホームページ又は広島市ホームページに掲載されている。

ア 共 通

○公営住宅法

○広島市市営住宅等条例

○官庁施設の基本的性能基準

○官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン

○官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

・官庁施設の総合耐震診断・改修基準

・木造計画・設計基準

・木造計画・設計基準の資料

・官庁施設の環境保全性基準

○官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準

○建築設計基準

○公共建築工事積算基準

○公共建築工事共通費積算基準

○公共建築工事標準単価積算基準

○公共建築工事積算基準等資料

○営繕工事積算チェックマニュアル

・官庁営繕事業におけるBIMモデルの作成及び利用に関するガイドライン

・BIM適用事業における成果品作成の手引き(案)

- 公共住宅建設工事共通仕様書
 - ・部品及び機器の品質・性能基準（公共住宅建設工事共通仕様書別冊）
 - ・建築物解体工事共通仕様書
- 広島市公共施設福祉環境整備要綱の手引き（広島市健康福祉局）
- 排水設備の手引き（広島市下水道局）
- 広島市電子納品の手引（広島市都市整備局）
- 市有建築物省エネ仕様（広島市都市整備局）
- 建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（国土交通省・経済産業省）

○貸与可

イ 建築

- ・建築工事設計図書作成基準
- 敷地調査共通仕様書
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
 - ・公共建築木造工事標準仕様書
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 建築鉄骨設計基準
- 建築工事標準詳細図
 - ・擁壁設計標準図
- 構内舗装・排水設計基準
- 各構造計算基準（日本建築学会）
 - ・外壁調査及び報告書作成要領（広島市都市整備局）

・貸与可

ウ 建築積算

- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築工事内訳書標準書式
- ・建築工事内訳書作成要領（建築工事編）
- ・公共建築見積標準書式集（建築工事編）
- ・公共建築改修工事の積算マニュアル
- ・建築工事積算マニュアル（広島市）

・貸与可

エ 設備

- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- 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（機械設備工事編）
- 雨水利用・排水再利用設備計画基準
- 建築設備耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター）（市販）
- 建築設備設計計算書作成の手引（（一社）公共建築協会）（市販）
- 空気調和システムのライフサイクルエネルギーマネジメントガイドライン
- 業務用ガス機器の設置基準及び実務指針（経済産業省）
- ガス機器の設置基準及び実務指針（経済産業省）
- 電気設備工事標準図（広島市都市整備局）

○貸与可

- 機械設備工事機材標準図（広島市都市整備局）
- 給水装置等の設計施工事務取扱要綱（広島市水道局）

○貸与可

オ 設備積算

- ・公共建築設備数量積算基準
- ・公共建築設備工事内訳書標準書式
- ・公共建築工事見積標準書式（設備工事編）
- ・建築工事内訳書作成要領（設備工事編）
- ・機械設備工事積算マニュアル（広島市）
- ・電気設備工事積算マニュアル（広島市）

・貸与可

・貸与可

(5) 資料の貸与及び返却

貸与資料	摘要
適用基準等のうち、・貸与可に○印の付いたもの ○ 広島市市営住宅の基本仕様	○ 貸与

(6) 提出書類

※業務実績情報の登録の要否

○ 要

受注者は、公共建築設計者情報システム（PUBDIS）に「業務カルテ」を登録する。

なお、登録に先立ち、登録内容について、調査職員の承諾を受ける。また、業務完了検査時には、登録されることを証明する資料として、「業務カルテ仮登録（調査職員の押印済み）」を検査職員に提出し確認を受け、業務完了後に速やかに登録を行う。

- ・ 不要

(7) 設計VE

- ・本業務は設計VE対象業務とする。

施設の機能向上及びコスト縮減により最適な価値を確保するため設計VEを実施する。

尚、VE審査用の説明資料等の提出期日については、調査職員が指示するので、これを厳守すること。また、このVE審査の結果については、基本設計に十分反映するものとする。

(8) 電子納品（基本設計業務は対象外とする。）

- 本業務は、電子納品対象業務とする。

ア 電子納品とは、調査、設計、工事などの各業務段階の成果品を電子データで納品することをいう。ここでいう電子データとは、「広島市電子納品の手引」（以下「要領等」という。）に基づいて作成したものを指す。

イ 業務の着手前に必ず調査職員と電子納品について事前協議を行うこと。

ウ 電子納品の対象書類等は事前協議で決定する。

エ 成果品は、「要領等」に基づいて作成した電子データを電子媒体（CD-Rを原則とする）で2部提出する。

オ 電子媒体提出の際には、エラーがないことを確認した後、ウィルス対策ソフトによるチェックを実施したうえで提出すること。

カ 成果品として提出された電子データは、当該施設に係る工事の受注者に貸与し、当該工事における施工図及び当該施設の完成図などの作成に使用する等、広島市委託契約約款（建築設計業務用）の規定の範囲内で利用することがある。

(9) 新技術・新工法

○本業務は、新技術・新工法の検討対象業務とする。

ア 基本設計時

本業務の実施に当っては、新技術情報提供システム（NETIS）等を利用し、新技術・新工法の採用について検討を行うこと。

採用に係る評価基準は、調査職員から別途指示を受けること。

~~イ 実施設計時（基本設計で検討している場合）~~

本業務の実施に当っては、基本設計で提案された新技術・新工法について、照査、現場での適合性及び活用効果の再確認を行うこと。

当該技術・工法について、構造計算等による安全の確認が必要な場合は、適切に行うこと。

基本設計で提案された新技術・新工法が、不適切と判断された場合は、改めて新技術情報提供システム（NETIS）等を利用し、新技術・新工法と従来工法の比較検討を行うこと。

採用に係る評価基準は、調査職員から別途指示を受けること。

~~ウ 実施設計時（基本設計がない場合又は基本設計で検討していない場合）~~

本業務の実施に当っては、新技術情報提供システム（NETIS）等を利用し、新技術・新工法の採用について検討を行うこと。

採用に係る評価基準は、調査職員から別途指示を受けること。

(10) 市有建築物省エネ仕様

○本業務は、市有建築物省エネ仕様（平成29年4月改定）の検討対象業務とする。

ア 基本設計時

省エネ導入項目について、概算費用、省エネ効果等による採用の検討を行うこと。また、CASBEE 広島を利用した検討を行うこと。

採用に係る基準等は、調査職員から別途指示を受けること。

~~イ 実施設計時（基本設計で検討している場合）~~

基本設計で提案された省エネ導入項目について、概算費用、省エネ効果等の再確認を行うこと。また、CASBEE 広島を利用した再確認を行うこと。

~~ウ 実施設計時（基本設計がない場合）~~

省エネ導入項目について、概算費用、省エネ効果等による採用の検討を行うこと。また、CASBEE 広島を利用した検討を行うこと。

採用に係る基準等は、調査職員から別途指示を受けること。

(11) 業務計画書

業務計画書には、次の内容を記載する。なお、下記ア～オにおいては、各技術者を配置する場合等に記載することとし、プロポーザル方式又は総合評価落札方式による手続きを経て業務を受注した場合及び管理技術者通知書等に記載があり、その内容に変更がなければ省略できる。

ア 管理技術者の氏名、生年月日、所属・役職、保有資格

イ 各主任担当技術者（管理技術者の下で各分担業務分野における担当技術者を総括する役割を担うものをいう。）の担当分野、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格

ウ 担当技術者の分担業務分野、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格

エ 受任（下請負）事務所（受任者（下請負者）のうち、分担業務分野の担当技術者が所属する事務所をいう。以下同じ。）の名称、代表者名、所在地、分担業務分野、委任（下請負）の理由及び具体的内容

ただし、主たる分担業務分野（意匠分野のうち、積算に関する業務を除く業務。）を再委託しないこと。

オ 追加する分担業務分野、具体的な業務内容、追加する理由及び主任担当技術者又は担当技術者の氏名、生年月日、所属・役職、保有資格

- カ 業務工程表
- キ 業務実施体制
- ク その他、調査職員が必要に応じて指定する事項

(注) プロポーザル方式により業務を受注した場合の業務履行
受注者は、プロポーザル方式により設計業務を受注した場合には、技術提案書により提案された業務実施体制により当該業務を履行する。

7 成果物、提出部数等

(1) 基本設計

成果物	原 図	複製判	製本形態等(特記以外は複製判A3判二つ折り)
ア 建築(総合) ◎ 建築(総合)基本設計図書 計画説明書 仕様概要表 仕上概要表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図 平面図(各階) 断面図 立面図(各面) 矩計図(主要部詳細) ◎ 工事費概算書 ◎ 仮設計画概要書及び仮設計画図 ◎ 基本設計説明書	各1部 各1部 各1部 各1部	10部 10部 10部 10部	◎ 工事費概算書 A4判 ◎ 仮設計画概要書及び仮設計画図 必要に応じて指示 ◎ 基本設計説明書 A4判
イ 建築(構造) ◎ 建築(構造)基本設計図書 構造計画説明書 構造設計概要書 ◎ 工事費概算書 ◎ 躯体構造の比較検討書	各1部 各1部	10部 10部	◎ 建築(構造)基本設計図書 A4判 ◎ 工事費概算書 A4判 ◎ 躯体構造の比較検討書 必要に応じて指示
ウ 電気設備 ◎ 電力設備計画概要書 ◎ 通信設備計画概要書 ◎ 昇降機設備計画概要書 ◎ 仕様概要書 ◎ 工事費概算書	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	10部 10部 10部 10部 10部	◎ 電力設備計画概要書 A4判 ◎ 通信設備計画概要書 A4判 ◎ 昇降機設備計画概要書 A4判 ◎ 仕様概要書 A4判 ◎ 工事費概算書 A4判
エ 機械設備 ・ 空気調和設備計画概要書 ◎ 給排水衛生設備計画概要書 ◎ 仕様概要書 ◎ 工事費概算書	各1部 各1部 各1部 各1部	10部 10部 10部 10部	・ 空気調和設備計画概要書 A4判 ◎ 給排水衛生設備計画概要書 A4判 ◎ 仕様概要書 A4判 ◎ 工事費概算書 A4判
オ その他 ◎ 日影図 ◎ 透視図	各1部 各1部		

<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本設計説明書 ○ 概略工事工程表 ○ 住民説明等に必要資料 ○ 省エネルギー計画 	<ul style="list-style-type: none"> 各 1 部 各 1 部 各 1 部 各 1 部 	<ul style="list-style-type: none"> 1 0 部 1 0 部 1 0 部 1 0 部 	<ul style="list-style-type: none"> A 4 判 必要に応じて指示 必要に応じて指示 必要に応じて指示
成 果 物	原 図	複製判	製本形態等(特記以外は複製判A3判二つ折り)
<ul style="list-style-type: none"> カ 資 料 ○ 各種技術資料 ○ 各記録書 ○ CADデータ 	<ul style="list-style-type: none"> 一 式 一 式 		

- (注) 1. 建築(構造)の成果物は、建築(総合)基本設計の成果物の中にも含めることもできる。
(構造計算書は合本不可とする。)
2. 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も含めることもできる。
3. 建築(総合)設計図は、適宜、追加してもよい。
4. 成果物のとりまとめ方法は、調査職員の指示による。

8 積算根拠(基準・単価)

- (1) 本業務の積算は、「官庁施設の設計業務等積算基準 平成31年1月改訂版」及び「官庁施設の設計業務等積算要領 平成31年1月改訂版」(いずれも国土交通省大臣官房官庁営繕部)に準拠している。
- (2) 令和3年9月の単価により委託費を算出している。

9 注意事項等

別紙による。