

# 実施設計業務委託仕様書

駒ヶ根市

## I 業務概要

1. 件 名            令和7年度 社会資本整備総合交付金事業  
                         馬見塚団地トータルリフォーム 工事 実施設計業務 委託
2. 履行期間        契約日より 令和8年 2月27日
3. 計画施設概要  
    建設地の位置   駒ヶ根市 赤穂 馬見塚団地  
    施設要用途      公営住宅
4. 業務の種別      実施設計（意匠、構造、法令確認、積算、申請手続き業務等）
5. 工事の種別      リフォーム工事  
    及び事業費      55,000千円 （税込み） ※予定工事費内で設計をまとめること。
6. 敷地の概要  
                         用途地域      第1種中高層住居専用地域  
                         防火地域      指定なし  
                         埋蔵文化財    該当なし  
                         その他          駒ヶ根市景観計画区域 市街地地域
7. 設計の概要      53～56号 1棟4戸 昭和40年建設  
                         補強コンクリートブロック造 小屋組み木造 平屋建て 床面積 134.82㎡  
                         内部・外部 リフォーム、界壁の補強  
                         建築本体、電気設備、機械設備工事等共
8. 耐震安全性  
    国土交通省「官庁施設の総合耐震計画基準」による
  - ・ 構造体の耐震安全性確保                  Ⅲ類
  - ・ 建築非構造部材の耐震安全性確保        B類
  - ・ 建築設備の耐震安全性の確保            乙類 を目標とする。
9. その他の条件
  - ・ 設計は本仕様書、業務要領及び関係法令に基づき設計すること。
  - ・ 環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、耐久性の確保、コスト縮減に配慮した設計とすること。
  - ・ 監督員との打合せを密に行い設計すること。
  - ・ 令和7年10月中旬までに概算工事費提出すること。
  - ・ 発注前に内訳書の単価見直しに協力を依頼することがある。

10. 提供資料

- 令和 6 年度 馬見塚団地耐震診断業務委託 書類、図面（CADデータ有）
- 別途 アスベスト含有調査報告書
- その他 可能な範囲で資料を提供する。

## Ⅱ 設計業務仕様

本仕様書に記載されていない事項は「長野県建築設計業務委託共通仕様書（最新版）」を準用する。

### 1. 管理技術者等の資格要件

#### ①管理技術者（契約書第9条規定）

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、会社その他の法人である場合にあっては当該法人の所属する者を専任で配置しなければならない。

(ア) 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の資格を有する者

#### ②照査技術者（契約書第 10 条規定）

照査技術者の資格要件は次による。なお、管理技術者については照査技術者を兼務して良い。

(ア) 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の資格をする者

#### ③担当技術者

担当技術者の中から、建築（意匠）、建築（構造）、電気設備、機械設備の各部門の責任者として、主任担当技術者を 1 名ずつ選任し配置する。ただし、建築（意匠）担当技術者以外は協力業者でも良い。再委託する場合は事前に監督員の承諾を得ること。

なお、主任担当技術者は、担当設計業務の分野について、専門的な知識と経験を有する者とし、資格要件は次による。

(ア) 建築（意匠）主任担当技術者については、次の資格を有する者とする。

a 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の資格を有し、設計業務（主に建築）に 5 年以上の経験を有する者

(イ) 建築（構造）主任担当技術者については、次の資格を有する者とする。

a 構造設計一級建築士の資格を有する者

(ロ) 電気設備主任担当技術者については、次のいずれかの資格を有する者とする。

a 建築設備士（主に電気）の資格を有し、設計業務（主に電気）に 5 年以上の経験を有する者

b 設備設計一級建築士の資格を有する者

c 電気設備工事の設計業務に 10 年以上の経験を有する者

(ハ) 機械設備主任担当技術者については、次のいずれかの資格を有する者とする。

a 建築設備士（主に機械）の資格を有し、設計業務（主に機械）に 5 年以上の経験を有する者

b 設備設計一級建築士の資格を有する者

c 機械設備工事の設計業務に 10 年以上の経験を有する者

なお、管理技術者と担当技術者については、兼務してよいこととする。

## 2. 標準業務

実施設計	要求の確認	建築主の要求等の確認
		設計条件の変更等の場合の協議
	法令上の諸条件調査及び関係機関との打合せ	法令上の諸条件の調査
		建築確認申請に係る関係機関との打合せ
	実施設計方針の策定	総合検討
		実施設計のための基本事項の確定
		実施設計方針の策定及び建築主への説明
	実施設計方針の策定	実施設計図書の作成
		建築確認申請図書の作成
	概算工事費の検討	
	実施設計内容の建築主への説明等	
	意図伝達	設計図書を正確に伝えるための質疑応答、説明等
		工事材料、設備機器等の選定に関する設計意図の観点からの検討、助言等
	その他	委託業務の履行に当たって、設計内容の説明等に用いる資料等の作成（簡易な透視図、日影図及び各種技術資料を含む。）
		委託業務の対象となる工事の実施に当たり法令上必要となる、各種の申請に用いる資料の作成
		工事費概算書の作成

## 3. 追加業務

### ①成果図書に基づく積算業務

工事内訳書の作成、積算数量算出書（調書・集計表）の作成、単価作成資料の作成、見積徴収、見積検討資料の作成

### ②申請等手続き業務（手数料の納付は含まない）

建築基準法（建築確認申請不要）、消防法、都市計画法、エネルギーの使用の合理化に関する法律等関係法令、駒ヶ根市景観条例、関係法令に基づく各種申請手続き等に関する届出。

#### 4. 提出書類

① 契約前提出書類      重要事項説明書    2部    （建築士法第24条の7）

② 契約時提出書類

名 称	部 数	規 格	備 考
着手届	1部	A4	
管理・担当技術者通知	1部	A4	
経歴書	1部	A4	
資格証、健康保険被保険者証	1部	A4	
設計計画表	1部	A4	

③ 業務中提出書類

名 称	部 数	規 格	備 考
業務委託承諾願	1部	A4	
業務工程表	1部	A4	出来高報告
管理体制及び連絡体制	1部	A4	
貸与品等借用書	1部	A4	
打合せ記録簿	1部	A4	

④ 完了時提出書類

名 称	部 数	規 格	備 考
完了届	1部	A4	
引渡書	1部	A4	
業務工程表	1部	A4	実施
設計業務日報	1部	A4	
打合せ記録簿	1部	A4	
照査確認表	1部	A4	
成果物			7. 成果物による
請求書	1部	A4	

様式は「長野県設計業務委託共通仕様書 設計業務委託に係る様式（最新版）」参照

## 5. 適用基準等 最新版を採用すること。

### ① 設計

- 官庁施設の基本性能基準（国土交通省）
- 官庁施設の総合耐震基準（国土交通省）
- 官庁施設の環境保全性に関する基準（国土交通省）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省）
- 駒ヶ根市木材利用推進方針（駒ヶ根市）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 木造建築工事標準仕様書
- 建築工事標準詳細図
- 建築工事設計図書作成基準
- 公共住宅建設工事共通仕様書
- 敷地調査共通仕様書
- 建築鉄骨設計基準
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 建築非構造部材の耐震設計指針
- 既存補強ブロック造建物の耐震性能評価指針（案）
- 同解説
- 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）
- 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）
- 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
- 公営住宅法等

### ① 積算

- 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事積算基準
- 公共建築工事標準単価積算基準
- 公共住宅建築工事標準仕様書（電気設備、機械設備等）
- 標準工事歩掛要覧（（財）経済調査会発行）
- 建設工事標準歩掛
- 建築数量積算基準、解説
- 設計単価（複合単価）については、設計基準による複合単価と刊行物等記載の複合単価を勘案し、市場動向に対応した単価を設定すること。
- 設計基準等に記載のないものについては、専門業者から見積書（原則 3 社以上）を徴収し勘案して単価を設定すること。

## 6. 成果物の取扱いについて

当該設計に係る著作権は駒ヶ根市に帰属する。

成果物 CAD データは、当該施設に係る工事請負者に貸与し、当該工事における施工図の作成、当該施設の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用する。

## 7. 成果物

	名 称	部 数	規 格	備 考
	現場説明書	1	A4	
	設計図	原図	A1	特記仕様書含む JW-CAD及び PDF
		製本	A1	二折り
●	縮刷設計図	原図	A3	特記仕様書含む JW-CAD及び PDF
		製本	3 A3	二折り
●	構造計画書・構造計算書		1 A4	
●	設備計画書	電気設備	1 A4	照度、電圧降下、弱電、機器容量(出力) 等 CD で提出
		機械設備	1 A4	給水・排水・ガス・給湯・排煙・換気等 CD で提出
●	比較検討書		1 A3	意匠、構造、電気、機械（JIS、省エネ） CD で提出（エクセル）
●	図面データ		2	CD で提出 JW-CAD
●	金入工事概算内訳書		1 A4	CD で提出（エクセル）
●	数量算出書		1 A4	CD で提出
●	設備計算書		1 A4	CD で提出（エクセル）
●	単価算出書		1 A4	CD で提出（エクセル）
●	単価比較表		1 A4	CD で提出（エクセル）
●	見積書		1 A4	3者以上の見積書及び比較表、CD で提出
	透視図		1 A3	CG 着色パース 1 面（データ共）
	日影図		1 A1	CD で提出
	模型			
●	特殊工法仕様書		1 A4	CD で提出
●	打ち合わせ記録		1 A4	
●	都市計画法・建築基準法・ 消防法関係手続書類		必要部数 A4	添付図面共
●	エネルギーの使用の合理化 に関する法律等関係法令手 続き書類		必要部数 A4	添付図面共
●	駒ヶ根市景観条例に関する 届出		必要部数 A4	添付図面共
	設計住宅性能評価書		必要部数 A4	添付図面共
	公営住宅法関係手続き書類		必要部数 A4	添付図面共
	電波障害対策関係図書		必要部数 A4	必要による

●	他許可申請書,協議書等	必要部数	A4	添付図面共、申請様式による、手続・立会い
	地質調査報告書	2	A4	

※ ●印のあるものを適用する

※ CD での提出物についての形式及び様式は,係員の指示による。

※ 提出を要する各種申請書類は、提出、立会い、許可書等の受領までの手続きを含むものとする。

## 8. 成果図書

設計の種類		成果図書
(1)総合		建築物概要書、特記仕様書、仕上表、面積表(求積図)(公営住宅法面積)、敷地案内図、仮設計画図、配置図、平面図(各階)、断面図、立面図(各階)、矩計図、展開図、天井伏せ図(各階)、平面詳細図、断面詳細図、建具表、キープラン、 <del>簡易な透視図、日影図、外構図</del> 、工事費概算書、各種計算書、その他確認申請等に必要な図書
(2)構造		特記仕様書、構造基準図、伏せ図(各階)、軸組図、部材断面表、部分詳細図、配筋図、配筋リスト、構造計算書、工事費概算書、その他確認申請等に必要な図書
(3)設備	i 電気設備	特記仕様書、仕様書、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、電灯コンセント設備平面図(各階)、動力設備平面図(各階)、通信情報設備系統図、テレビ共同受信設備図、通信情報設備平面図(各階)、火災報知等設備系統図、火災設備等設備平面図(各階)、屋外設備図、工事費概算書、各種計算書、その他確認申請等に必要な図書
	ii 給排水衛生設備	特記仕様書、仕様書、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図(各階)、給湯設備図、消火設備系統図、消火設備平面図(各階)、排水処理設備図、その他設置設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、機器リスト、工事費概算書、各種計算書、その他確認申請等に必要な図書
	iii 空調換気設備	特記仕様書、仕様書、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図(各階)、換気設備系統図、換気設備平面図(各階)、排煙設備図、厨房設備図、機器リスト、その他設置設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、工事費概算書、各種計算書、その他確認申請等に必要な図書
	iv 昇降機等	特記仕様書、仕様書、配置図、昇降機等平面図(各階)、 <del>昇降機等断面図、部分詳細図、工事費概算書、各種計算書、その他確認申請等に必要な図書</del>

※「総合」とは建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。「昇降機等」には機械式駐車場を含む。

※建築物の計画に応じ、作成されない図書がある場合がある。(監督員と協議すること。)



# 実施設計業務要領

## 1.設計の基本方針

### (1) 設計理念

計画建築物は公営住宅として市民に親しみやすく、機能的で安全なものとする。

省資源・省エネルギーに努め、自然環境の保全に留意し、地域景観の形成を図りつつ合理的な工法の採用・規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保により品質の均一化、省力化を図り建設及び維持管理に要するコストの縮減に努めること。

### (2) 基本事項

公営住宅の等の入居者のため、公営住宅法等の基準も考慮し、施設のユニバーサルデザイン化を行い、住環境の向上を図る

### (3) 一般事項

#### ①景観：地域景観に十分配慮すること。

- ・機能性、安全性、経済性及び施設の特性を踏まえデザインの向上、緑豊かな空間の創出
- ・街並みや自然環境との調和、周辺景観との一体性及び地域特性の導入

#### ②周辺環境：地域の気象条件に適合した公害等による環境破壊に対する配置・周辺環境との調和を図るとともに、次の事項について配慮すること。

- ・日照、通風の確保及び騒音、振動の抑制
- ・眺望の妨害、見降ろしによる威圧感やプライバシーの侵害の防止
- ・周辺道路の交通障害等の防止

#### ③敷地：施設の配置、平面計画等にあたっては、地域におけるまちづくりとしての土地利用を勘案するとともに、次の事項等を考慮し敷地の有効利用を図ること。

- ・緑化と既存樹木の有効利用
- ・歩車道分離による安全確保
- ・降雪及び凍結対策

#### ④防災：次の事項を考慮し、災害防止を図ること。

- ・地震等自然災害に対する安全性
- ・有効な避難経路の確保

#### ⑤幼児、高齢者、身体障がい者：幼児、高齢者、身体障がい者等の特性を踏まえ、「長野県福祉のまちづくり条例」等に従い機能性、安全性を考慮した設計とすること。特に段差の解消・手すりの配置・通行巾について十分検討すること。

#### ⑥省エネルギー：敷地の環境、建物の用途、規模等の諸条件を総合的に考慮し調整を行いながら省エネルギー化を図り、周辺環境や地球環境への環境負荷低減をはかる。

#### ⑦ライフサイクルコストの低減：ライフサイクルコストの低減を図る。

#### ⑧室内環境：化学物質による施設利用者への健康被害を解消するため、ホルムアルデヒドの放散量の低い材料で設計を行うこと。また快適な室内空間のため次の事項について考慮する。

- ・結露防止、換気、通風及び採光の確保
- ・設備機器による振動・騒音の防止
- ・健康に考慮した材料の選択

⑨保全：保全業務の利便に配慮するとともに、次の事項について考慮する。

- ・仕上げ材料の耐久性及び耐汚染性
- ・容易な点検、設備機器等の交換、修繕及び保守管理

⑩コスト：建物の形態・仕様は標準的なものとし、特殊な形状や華美な仕上げとならぬよう注意すること。また、構造、仕上げ、屋根葺き、納まりなども合理的な工法を採用することとし、効率的な施工が可能となるよう検討すること。同様に、使用材料・部材・機器等についても規格化された部材の活用に努め建設コストの低減を図ること。竣工後の維持管理が容易で安価な仕様等を検討すること。

⑪使用材料等の選択

- ・一般に流通する材料の選択を原則
- ・建物の質的均一化を図るとともに、効率化を図るため品質、性能及び市場性を調査の上、既製品の活用を図る。
- ・特定の製品名、製造所又はこれらが推定できるようなものは原則不可  
(やむを得ず、材料等の指定をする際は、あらかじめ監督員と協議必要)
- ・木材等県産材の積極的な選択

⑫自然循環型社会への配慮

自然循環型社会構築へ配慮するとともに、品質、性能及び市場性、廃棄物処理を考慮のうえ、次の事項について考慮する。

- ・リサイクル製品の使用
- ・現場廃棄物を抑制する材料・工法及び現場廃棄物を再資源化处理しやすい材料・工法の使用
- ・将来の建築物解体時に再資源化处理しやすい材料の選定

⑬その他：監督員の指示による事項についてその都度協議すること。

## 2.設計の具体的方針

(1) 所要室

2DK

- ・玄関ホール、DK、洋室（2部屋）、浴室、洗面、脱衣、トイレ、物入等

(2) 改修 屋根、断熱、サッシ、外壁、外壁塗装等

土間、間仕切り、床、天井等

(3) 設備 浴室、トイレ、洗面、流し台、給湯器等給排水設備及び電気設備等改修

(4) 外構 既存構造物等撤去、雨水排水、整地等

(5) その他

※上記は現時点で具体的にになっている希望する要求事項であり、これ以外にも希望要求事項がある。

※最終的には監督員及び主管課との打合せを行い、敷地の制約及び予算等を勘案しながら設定していくものである。