

現場説明書

業 務 名	松中住宅建替工事基本・実施設計業務
業 務 場 所	光市室積六丁目5番
業 務 完 成 予 定 日	令 和 10 年 3 月 31 日 (金)
前 払 金	光市工事請負規則による 債務負担行為の場合の特例として、第36条及び第38条中「請負代 金の額」を「各年度における出来高予定額」に読み替えるものとする。
部 分 払 い	なし
契 約 保 証 金	免除
契 約 保 証 の 提 出 期 限	
適 用 す る 制 度	最低制限価格制度
そ の 他	
特 記 事 項	

入札条件	<p>1 入札の執行</p> <p>落札者を決定するに当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札書を提出する者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積った契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。</p>
指示事項	<p>1 業務の仕様</p> <p>当該業務委託の条件並びに仕様及び特記事項は、業務委託条件書並びに設計書及び特記仕様書のとおりとする。</p> <p>2 法令の遵守</p> <p>受注者は、委託業務の実施に当たっては、関係法規を遵守し、常に適切な管理を行うものとする。</p> <p>3 産業廃棄物</p> <p>業務委託条件書、設計書、特記仕様書等で産業廃棄物の最終処分が指定されている場合は、産業廃棄物税として処分量1トン当たり1,000円を見込むこと。</p> <p>また、処分方法の変更等により、課税対象とならなくなった場合は、当該金額を減じた額で変更契約する。</p> <p>4 テクリスの登録</p> <p>業務委託の受注者は、委託料の額100万円以上の測量及び調査設計業務について、テクリス（測量調査設計業務実績情報システム）（（一財）日本建設情報総合センター（以下、「JACIC」という。））に基づき、「通知書」を作成し、監督職員の確認を受けた後に、JACICへ登録するとともに、JACIC発行の「登録内容確認書」の写しを監督職員に提示すること。なお、提示の期限は以下のとおりとする。</p> <p>(1) 受注時登録データの提示期限は、契約締結後、休日等を除き15日以内とする。</p> <p>(2) 完了時登録データの提示期限は、業務完了後、休日等を除き15日以内とする。</p> <p>(3) 業務履行中に、受注時登録データのうち、委託期間、契約金額、管理技術者のいずれかに変更があった場合は、変更があった日から、休日等を除き15日以内に変更データを提示すること。</p> <p>5 暴力団等の排除</p> <p>(1) 暴力団等（暴力団、暴力団関係企業など不当介入を行うすべての者をいう。）から不当介入（不当要求及び業務妨害をいう。）を受けた場合は、その旨を直ちに発注者に報告し、所轄の警察署に届け出ること。</p> <p>なお、報告を怠り、後で判明した場合は、「不正又は不誠実な行為」による指名停止措置を検討する。</p> <p>(2) 暴力団等から不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに発注者に報告し、被害届を速やかに所轄の警察署に提出すること。</p> <p>(3) 発注者及び所轄警察署と協力し不当介入の排除対策を講じること。</p> <p>(4) 不当介入により委託期間の延長が生じると認められる場合は、約款の規定により発注者に委託期間延長等の請求を行うこと。</p>

建築設計業務委託特記仕様書

I 業務概要

1. 業務名 松中住宅建替工事基本・実施設計業務
2. 業務期間 契約の翌日から令和10年 3月31日まで
3. 計画施設概要
 - (1) 施設名称 松中住宅
 - (2) 敷地の場所 光市室積六丁目5番
 - (3) 施設用途 公営住宅

4. 適用

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、設計業務に関しては、「公共建築設計業務委託共通仕様書」による。共通仕様書中「調査職員」とあるのは、「監督員」に読み替えるものとする。

特記仕様書に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。

5. 設計と条件

(1) 敷地の条件

- a. 敷地の面積 約3,894㎡
(同一敷地内建物 市営汐浜2区住宅 RC4階建 敷地面積1,022㎡
建築面積319.76㎡ 延べ床面積1,247.72㎡)
- b. 用途地域及び地区の指定 第1種中高層住居専用地域

(2) 施設の条件

a. 施設の規模、構造、工事概要

対象部分の名称	延べ面積 (㎡)	構造等	工事概要
(新築) 市営住宅	約1,708㎡	RC造4階	建築・電気・機械 設備・外構

b. 耐震安全性の分類

「総合耐震計画基準」(平成8年10月24日付け建設省営計発第100号)による耐震安全性の分類は次のとおりとする。

- 1) 構造体 III類
- 2) 建築非構造部材 B類
- 3) 建築設備 乙類

(3) 設計の条件

- a. 予定工事時期 令和10,11年度
- b. 予定工事費 約867,000千円(税込)
- c. 参考図書 「市営松中住宅建替基本計画」HP参照
(<https://www.city.hikari.lg.jp/soshiki/8/kenchiku/kurashi/1/16506.html>)
※地質調査は別途発注予定

II 業務仕様

1. 基本・実施設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務の範囲

- a. 基本設計 ※基本設計（案）のとりまとめは、令和8年11月末を目指す。
 - 建築（総合）基本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）基本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基本業務（設計意図の伝達業務を除く）
 - 機械設備（昇降機を含む）基本設計に関する標準業務（設計意図の伝達業務を除く）
 - 屋外整備実施設計に関する基本業務（設計意図の伝達業務を除く）

上記の業務内容の項目		
■設計条件の整理	■条件整理	耐震性能や設備機能の水準など発注者から提示されるさまざまな要求その他の諸条件を設計条件として整理する。
	■設計条件の変更等の場合の協議	建築主から提示される要求の内容が不明確若しくは不適切な場合又は内容に相互矛盾がある場合又は整理した設計条件に変更がある場合においては、建築主に説明を求め又は発注者と協議する。
■法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	■法令上の諸条件の調査	基本設計に必要な範囲で、建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。
	■建築確認申請に係る関係機関との打合せ	基本設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
■上下水道、ガス、電力、通信等の状況の調査及び関係機関との打ち合わせ		基本設計に必要な範囲で、敷地に対する上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況等を調査し、必要に応じて関係機関との打合せを行う。
■基本設計方針の策定	■総合検討	設計条件に基づき、様々な基本設計方針案の検証を通じて、基本設計をまとめていく考え方を総合的に検討し、その上で業務体制、業務工程等を立案する。
	■実施設計方針の策定及び発注者への説明	総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、発注者に対して説明する。
■基本設計図書の作成	■実施設計図書の作成	基本設計方針に基づき、建築主と協議の上、基本設計図書を作成する。
■概算工事費の検討		基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書（工事費内訳明細書、数量調書等を除く。以下同じ。）を作成する。
■基本設計内容の発注者への説明等		基本設計を行っている間、発注者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について建築主の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を建築主に提出し、発注者に対して設計意図（当該設計に係る設計者の考えをいう。以下同じ。）及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

- 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（昇降機を含む）実施設計に関する標準業務（設計意図の伝達業務を除く）
 - 屋外整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）

上記の業務内容の項目		
■ 要求等の確認	■ 発注者の要求等の確認	実施設計に先立ち又は実施設計期間中、発注者の要求等を再確認し、必要に応じ、設計条件の修正を行う。
	■ 設計条件等の変更等の場合の協議	基本設計の段階以降の状況の変化によって、発注者の要求等に変化がある場合、施設の機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した設計条件を変更する必要がある場合においては、建築主と協議する。
■ 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	■ 法令上の諸条件の調査	建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件について、基本設計の内容に即した詳細な調査を行う。
	■ 建築確認申請に係る関係機関との打合せ	実施設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
■ 実施設計方針の策定	■ 総合検討	基本設計に基づき、意匠、構造及び設備の各要素について検討し、必要に応じて業務体制、業務工程等を変更する。
	■ 実施設計のための基本事項の確定	基本設計の段階以降に検討された事項のうち、建築主と協議して合意に達しておく必要のあるもの及び検討作業の結果、基本設計の内容に修正を加える必要があるものを整理し、実施設計のための基本事項を確定する。
	■ 実施設計方針の策定及び発注者への説明	総合検討の結果及び確定された基本事項を踏まえ、実施設計方針を策定し、発注者に説明する。
■ 実施設計図書の作成	■ 実施設計図書の作成	実施設計方針に基づき、発注者と協議の上、技術的な検討、予算との整合の検討等を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、工事施工者が施工すべき建築物及びその細部の形状、寸法、仕様、工事材料、設備機器等の種別、品質及び特に指定する必要のある施工に関する情報（工法、工事監理の方法、施工管理の方法等）を具体的に表現する。
	■ 確認申請図書の作成	関係機関との事前の打合せ等を踏まえ、実施設計に基づき、必要な建築確認申請図書を作成する。
■ 概算工事費の検討		実施設計図書の作成が完了した時点において、当該実施設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書を作成する。
■ 実施設計内容の発注者への説明等		実施設計を行っている間、発注者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について建築主の意向を確認する。また、実施設計図書の作成が完

	了した時点において、実施設計図書を建築主に提出し、建築主に対して設計意図及び実施設計内容の総合的な説明を行う。
--	---

※概算工事費の算出は令和9年9月末までとする。

(2) 追加業務の内容及び範囲

■ 積算業務

- 建築積算 (積算数量算出書の作成、単価作成資料の作成、見積の徴収、見積検討資料の作成)
- 電気設備積算 (積算数量算出書の作成、単価作成資料の作成、見積の徴収、見積検討資料の作成)
- 機械設備積算 (積算数量算出書の作成、単価作成資料の作成、見積の徴収、見積検討資料の作成)
- その他付随する工事の積算 外構 (積算数量算出書の作成、単価作成資料の作成、見積の徴収、見積検討資料の作成)
- 透視図作成 [判の大きさ (A3) 仕上げ(カー) 枚数 (2) 額の有無 () 材質 ()]
- 模型製作 [縮尺 () 主要材料 () ケースの有無 () 材質 ()]
- 建築基準法第6条・第18条に基づく手続 (提出・説明・照合・受領) (確認申請、構造計算適合性判定) (手数料は含まない)
- 仮使用承認申請
- 基準法56条の2第1項ただし書きによる許可申請
- 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手続業務
- 省エネ適合性判定手続き業務 (手数料は含まない)
- 設計住宅性能評価手続き業務 (手数料は含まない)
- リサイクル計画書の作成
設計にあたって、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
- 建築物の保守に関する説明書の作成
- 住民説明等に必要資料の作成
- 日影図の作成 (日影規制に関する近隣説明への協力を含む)
- 総合的な環境保全に関する検討・評価資料の作成
- 電波障害に関する近隣説明への協力
- 都市計画法第条による許可申請 (計画通知申請、開発許可申請)
- 景観法第16条第5項に基づく通知
- コスト縮減検討中間報告書
基本設計時に、監督職員と協議し、次の事項について取りまとめをおこなう。
①コスト縮減対策として、有効なものとして採択した事項
②今後の実施設計の中で具体的に検討のうえ採否を決めるべき事項
- コスト縮減検討報告書
基本設計時に、監督職員と協議し、次の事項について取りまとめをおこなう。
①コスト縮減検討中間報告書に記載した事項の、実施設計段階での検討結果
②その他、実施設計時にコスト縮減対策として採択した事項
- 自然公園法・河川法等の関係申請手続き業務

- 建築物総合環境評価システム（CASBEE）による評価に係る業務
- 「高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法）」に基づく認定申請手続き業務
- 地質調査
- 福祉のまちづくり条例届出書の作成及び届出手続業務
- ランニングコスト概算書
- 敷地の形状・規模に関する検討
- 土壌汚染防止法に基づく土地の形状の変更の届出書作成
- 太陽光発電設備に関する設計・積算

2. 業務の実施

(1) 一般事項

- a. 実施設計業務は、提示された設計と条件及び適用基準等に基づき行う。
- b. 積算業務は、監督職員の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等に基づき行う。

(2) 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（最新版）したものとする。

a. 共通

- 公営住宅法
- 光市営住宅条例等
- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震計画基準
- 官庁施設の総合耐震診断・改修基準
- 官庁施設の環境保全性に関する基準
- グリーン診断・改修計画基準
- 公共建築工事積算基準
- 山口県福祉のまちづくり条例設計マニュアル

b. 建築

- 建築工事設計図書作成基準
- 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）
- 木造建築工事標準仕様書
- 建築物解体工事共通仕様書
- 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

c. 建築積算

- 公共建築工事積算基準
- 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）
- 公共建築工事見積標準書式（建築工事編）

d. 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（案）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- 公共建築工事設備工事標準図（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）
- 公共建築工事設備工事標準図（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）
- 建築設備耐震設計・施工指針
- 建築設備設計計算書作成の手引
- 高圧受電設備指針
- 公共施設用照明器具（（社）日本照明器具工業会）

e. 設備積算

- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）・同解説
- 建築工事内訳書作成要領（設備工事編）
- 公共建築工事見積標準書式（設備工事編）

(3) 管理技術者の資格要件等

a. 管理技術者の資格要件

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）による一級あるいは二級建築士
- 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級あるいは二級建築士又は建築設備士

b. 建築設備に係る設計における意見の徴収

- 昭和 60 年建設省告示第 1526 号に規定する資格を有する者（建築設備士）の意見を聴取し、建築士法第 20 条第 5 項を適用する。

c. 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

- 技術提案書により提案された履行体制により当該業務を履行する。

(4) 貸与資料等

a. 既存設計図書等

- 設計図面一式
- 既存施工図製本一式
- 既存工作物設計図書一式

b. 既存資料

- 敷地調査資料（柱状図） 地質調査後

c. 資料の貸与及び返却

貸与資料	摘要
・ 既存設計図一式	・ 返却 要

(5) 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監督職員に提出する。

- a. 業務着手時
- b. 監督職員又は管理技術者が必要と認めた時
- c. その他 ()

(6) その他、業務の履行に係る条件等

- a. 指定部分の範囲 ()
 指定部分の履行期限 ()
- b. 成果物の提出場所 (光市建築住宅課)
- c. 成果物の取り扱いについて

提出された原図及びCADデータについては、その写しもしくはそのPDFデータを入札に係る資料として貸与もしくは公開に利用することがある。

また、提出されたCADデータについては、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ことがある。

3. 成果物、提出部数等

■印のついたものを提出する。

(1) 基本設計

成果物等	原図	複製版	製本形態等
a. 建築総合 ■建築総合基本設計書 計画説明書、仕様概要書、仕上概要書、面積表及び求積図、敷地案内図、配置図、仮設計画図、平面図、断面図、立面図、矩計図 ■工事費概算書 <input type="checkbox"/>	各1部	(1)部	A3判、CD-R
b. 構造 ■基本構造計画書 構造計画概要書、仕様概要書	各1部	(1)部	A3判、CD-R
c. 電気設備 ■電気設備基本計画設計図書 電気設備計画説明書、電気設備設計概要書 ■工事費概算書	各1部	(1)部	A3判、CD-R
d. 機械設部 ■機械設備基本設計図書 機械設備計画説明書、機械設備計画概要書 ■工事費概算書	各1部	(1)部	A3判、CD-R

e. その他 <input checked="" type="checkbox"/> 透視図 <input type="checkbox"/> 透視図写真 <input type="checkbox"/> 模型 <input type="checkbox"/> 日影図 <input checked="" type="checkbox"/> コスト縮減報告書 <input type="checkbox"/> 測量関係図 <input checked="" type="checkbox"/> 概略工事工程表	各1部 各1部 各1組 各1部 各1部 各1部 各1部	(1)部 (1)部 (1)部 (1)部 (1)部 (1)部 (1)部	A3判、CD-R A3判、CD-R スリボート等 適宜 A4判、CD-R A3判、CD-R A3判、CD-R
f. 資料 <input checked="" type="checkbox"/> 各種技術資料 <input checked="" type="checkbox"/> 各記録書	適宜 適宜		

(2) 実施設計

成果物等	原図	複製版	製本形態等
a. 説明書 <input checked="" type="checkbox"/> 重要事項説明書 (建築士法第24条の7)	各1部		A4判
b. 実施設計図 <input checked="" type="checkbox"/> 建築(総合)設計図 (仕様書・仕様概要表・仕上表・面積表(敷地・建築物)・案内図・配置図・平面図・立面図・断面図・平面詳細図・断面詳細図・展開図・天井伏図・内装パネル図・部分詳細図・建具図・仕上げユニット図・エレベーター詳細図・外構平面図・雨水排水水平面図・自転車置場・総合仮設計画図他) <input checked="" type="checkbox"/> 建築(構造)設計図 (仕様書・構造設計図(伏図・軸組図・各部断面図・標準、部分詳細図・構造計算書 他) <input checked="" type="checkbox"/> 電気設備設計図 (仕様書・案内図・配置図・・・幹線系統図・動力設備図・分電盤結線図・弱電設備図・弱電設備系統図・住戸別平面詳細図・火災報知設備図・火災報知設備系統図・テレビ共同受信設備・情報配管設備図・昇降機設備図・屋外設備図・太陽光発電設備図・各種計算書)	各1部 各1部 各1部	(1)部 (1)部 (1)部	A2判、CD-R A2判、CD-R A2判、CD-R

■機械設備設計図 (仕様書・案内図・配置図・給排水衛生設備系統図・排水勾配図・給排水衛生設備図・住戸別平面詳細図・換気設備図・ガス設備図・屋外設備図、各種計算書)			
c. 積算関係資料 ■工事費内訳明細書 (建築・電気設備・機械設備) ■内訳明細書データ (建築・電気設備・機械設備) ■積算数量算出書 (建築・電気設備・機械設備) ■積算数量調書 (建築・電気設備・機械設備) ■見積等比較表	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	(1)部 (1)部 (1)部 (1)部 (1)部	A4判、CD-R A4判、CD-R A4判、CD-R A4判、CD-R A4判、CD-R
d. 設計資料 ■各種技術資料 ■各記録書	一式 一式	(1)部 (1)	A4判、CD-R A4判、CD-R

: 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もできる。

: 建築（総合）設計図は、適宜、追加してもよい。

: 成果物は、監督職員の指示により、製本とする。

: 設計原図の材質（A2版トレッシングペーパー程度）3つ折り図面紙ケース共）

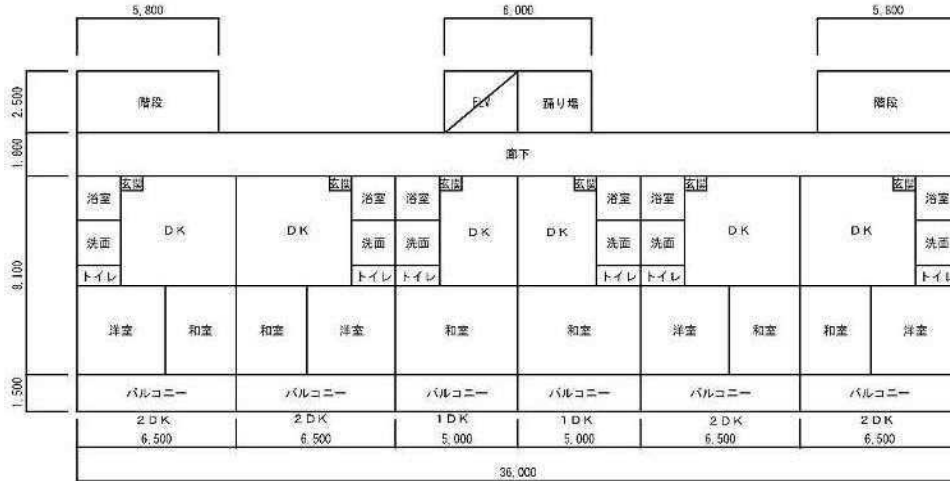
※設計図、設計書（明細書）は市の参考書式があります。

: CADデータ、DXFまたはJWW形式とPDFデータとする。

配置計画

(1) 汐浜2区住宅敷地内の余剰地に整備する住宅（新住宅A）

ア 住戸プラン



新住宅A（1DK、2DK）
 構造：鉄筋コンクリート造4階建
 延べ床面積：1,708.10m²
 住戸専用面積：1DK 40.50m²、2DK 52.65m²

イ 配置プラン

